



フロンティア不動産投資法人

証券コード 8964

Frontier Real Estate Investment Corporation

新投資口発行及び 投資口売出届出目論見書

2021年6月



フロンティア不動産投資法人の基本方針・特徴

本投資法人は、中長期にわたり安定的な分配金の 配当を行うことを基本方針としています。



フロンティア不動産投資法人
Frontier Real Estate Investment Corporation

三井不動産をスポンサーとする本投資法人は、三井不動産グループが開発・運営を手がける商業施設の取得により、ポートフォリオの安定性と成長性の両立を目指します。

オファリング・ハイライト

1 ポートフォリオの安定性と成長性の両立を目指す物件取得

- ・物件タイプのバランスを意識し、外部環境の変化に対して安定的な運用が可能なポートフォリオを構築
- ・新型コロナウイルス感染拡大状況下でも売上堅調な大規模SCとアフターコロナに向けたハイストリートに所在する都心型商業施設を取得

2 安定的なスポンサーサポートを活用したポートフォリオの質の向上

- ・三井不動産開発物件の取得により、本募集後の資産規模は3,611億円へと成長
- ・三井不動産グループとの連携により、安定したポートフォリオマネジメントを実現

3 市場環境の変化を踏まえた機動的な資本政策を推進

- ・市場環境の大きな変化を捉え、2020年3月末日(NAV倍率：0.70倍)に自己投資口取得を公表
- ・投資口価格の回復状況を踏まえ、本募集を実施し、1口当たり分配金及び1口当たりNAVの成長を実現

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

本届出目論見書により行うフロンティア不動産投資法人投資口12,925,000,000円（見込額）の募集（引受人の買取引受けによる一般募集）及び投資口668,000,000円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）について、本投資法人は、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。）第5条により有価証券届出書を2021年6月21日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL]<https://www.frontier-reit.co.jp/ja/ir/index.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

- (1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（注1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り（注2）に係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
 - (注1) 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2021年6月22日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2021年6月24日から2021年6月25日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
 - (注2) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
 - ・先物取引
 - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
 - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
 - (注3) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

本書に使用する写真には、本投資法人の保有資産又は新規取得資産以外のものも含まれています。本書に掲載されている保有資産及び新規取得資産の写真は、ある特定の時点における保有資産及び新規取得資産の状況を撮影したものであり、撮影後の期間の経過に伴う変更等により、必ずしも現況と一致していません。

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2021 年 6 月 21 日

【発行者名】 フロンティア不動産投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 岩藤 孝雄

【本店の所在の場所】 東京都中央区銀座六丁目 8 番 7 号

【事務連絡者氏名】 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社
取締役財務部長 林 輝行

【電話番号】 03-3289-0440

【届出の対象とした募集（売出）内国
投資証券に係る投資法人の名称】 フロンティア不動産投資法人

【届出の対象とした募集（売出）内国
投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 12,925,000,000 円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
668,000,000 円

（注 1）発行価額の総額は、2021 年 5 月 21 日（金）現在の株式会社東京証券取引所
における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込
額です。

ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、
当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行うため、一般募集におけ
る発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

（注 2）売出価額の総額は、2021 年 5 月 21 日（金）現在の株式会社東京証券取引所
における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込
額です。

安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口に
ついて、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法
施行令第 20 条第 1 項に規定する安定操作取引が行われる場合があ
ります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設
する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【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）

目 次

	頁
第一部 証券情報	1
第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）	1
1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）	1
2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）	4
第2 新投資口予約権証券	6
第3 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）	6
第4 短期投資法人債	6
第5 募集又は売出しに関する特別記載事項	7
第二部 参照情報	8
第1 参照書類	8
第2 参照書類の補完情報	9
1 運用状況	9
2 投資対象	44
3 投資リスク	68
4 課税上の取扱い	84
第3 参照書類を縦覧に供している場所	88
第三部 特別情報	89
第1 内国投資証券事務の概要	89
第2 その他	90
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	91
投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移	92

第一部【証券情報】

第1【国内投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集国内投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(1)【投資法人の名称】

フロンティア不動産投資法人

（英文表示：Frontier Real Estate Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

(2)【国内投資証券の形態等】

本書にしたがって行われる募集（以下「一般募集」といいます。）又は売出しの対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

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

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

(3)【発行数】

28,792 口

（注）一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹会社であるSMB C日興証券株式会社が、本投資法人の投資主である三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）から1,440口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4)【発行価額の総額】

12,925,000,000 円

（注）上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(13) 引受け等の概要」をご参照ください。発行価額の総額は、2021年5月21日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日（後記(注2)で定義します。以下同じです。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）から2021年6月期に係る1口当たりの予想分配金10,700円を控除した金額に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.frontier-reit.co.jp/ja/ir/index.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（注2）2021年6月24日（木）から2021年6月25日（金）までのいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

（注3）後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

2021 年 6 月 25 日（金）

(注) 申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2021 年 6 月 23 日（水）から、最短で 2021 年 6 月 24 日（木）まで、最長では 2021 年 6 月 25 日（金）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2021 年 6 月 24 日（木）から 2021 年 6 月 25 日（金）までのいずれかの日を予定しています。

したがって、

① 発行価格等決定日が 2021 年 6 月 24 日（木）の場合、申込期間は「2021 年 6 月 25 日（金）」

② 発行価格等決定日が 2021 年 6 月 25 日（金）の場合、申込期間は「2021 年 6 月 28 日（月）」となりますので、ご注意ください。

(9)【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

(10)【申込取扱場所】

後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

(11)【払込期日】

2021 年 7 月 1 日（木）

(12)【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 日本橋支店

東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13)【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、発行価格等決定日に決定される発行価額（引受価額）にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
SMB C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目 3 番 1 号	未定
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	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目 13 番 1 号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号	
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目 7 番 1 号	
三菱UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目 9 番 2 号	
合計	—	28,792 口

(注 1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 1 号）として一般募集に関する事務を行います。

(注 2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注 3) SMB C 日興証券株式会社、大和証券株式会社及び野村證券株式会社を、併せて以下「共同主幹事会社」といいます。

(注 4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

(14)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目 1 番 1 号

(15)【手取金の使途】

一般募集における手取金 12,925,000,000 円については、後記「第二部 参照情報 第 2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 新規取得資産の概要」に記載の特定資産（投信法第 2 条第 1 項における意味を有します。以下同じです。）（以下「新規取得資産」といいます。）の取得資金の一部に充当します。また、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限 646,000,000 円については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金に充当します。

(注 1) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(注 2) 上記の各手取金は、2021 年 5 月 21 日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16) 【その他】

- ① 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込期間の翌営業日まで（以下「申込証拠金の入金期間」といいます。）に当該申込取扱場所へ入金するものとします。
したがって、
 - (イ) 発行価格等決定日が2021年6月24日（木）の場合、
申込証拠金の入金期間は「2021年6月25日（金）から2021年6月28日（月）まで」
 - (ロ) 発行価格等決定日が2021年6月25日（金）の場合、
申込証拠金の入金期間は「2021年6月28日（月）から2021年6月29日（火）まで」となりますので、ご注意ください。
- ② 申込証拠金には利息をつけません。
- ③ 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- ④ 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、2021年7月2日（金）です。
一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（1）投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

1,440 口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が、本投資法人の投資主である三井不動産から1,440口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、一般募集の需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.frontier-reit.co.jp/ja/ir/index.html>）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

668,000,000 円

(注) 売出価額の総額は、2021年5月21日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

2021年6月25日（金）

(注) 上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（8）申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

(10)【申込取扱場所】

SMB C日興証券株式会社の本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

2021年7月2日（金）

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13)【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目 1 番 1 号

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

① 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込証拠金の入金期間に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

(注) 申込証拠金の入金期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (16) その他 ①」に記載の申込証拠金の入金期間と同一とします。

② 申込証拠金には利息をつけません。

③ オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第 2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第 3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第 4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が、本投資法人の投資主である三井不動産から1,440口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は1,440口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、一般募集の需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMB C日興証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるため、本投資法人は2021年6月21日（月）開催の本投資法人の役員会において、SMB C日興証券株式会社を割当先とする本投資口1,440口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を、2021年7月27日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMB C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2021年7月21日（水）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。SMB C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けたすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMB C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

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

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、SMB C日興証券株式会社による三井不動産からの本投資口の借入れは行われません。したがって、この場合は、SMB C日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が2021年6月24日（木）の場合、
シンジケートカバー取引期間は「2021年6月26日（土）から2021年7月21日（水）までの間」
- ② 発行価格等決定日が2021年6月25日（金）の場合、
シンジケートカバー取引期間は「2021年6月29日（火）から2021年7月21日（水）までの間」
となりますので、ご注意ください。

- (2) 上記(1)に記載の取引について、SMB C日興証券株式会社は、大和証券株式会社及び野村證券株式会社と協議の上これを行います。

2 売却・追加発行等の制限

- (1) 三井不動産及び本資産運用会社は、本書の日付現在、本投資口をそれぞれ29,200口及び400口保有する投資主です。両社は、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本書の日付現在保有している本投資口の売却等（ただし、三井不動産については、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付け等を除きます。）を行わない旨を合意します。

- (2) 本投資法人は、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等（ただし、一般募集及び本第三者割当、本投資口の分割等の場合の発行等を除きます。）を行わない旨を合意します。

- (3) 上記(1)及び(2)のいずれの場合においても、共同主幹事会社は制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部若しくは全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有します。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第33期（自2020年7月1日 至 2020年12月31日） 2021年3月30日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2021年3月30日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

なお、以下の文中における将来に関する事項及び参照有価証券報告書における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

(注) 以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については単位未満を切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の比率の合計が一致しない場合があります。

1 運用状況

(1) 本投資法人の概要

本投資法人は、当初日本たばこ産業株式会社（以下「JT」といいます。）をスポンサーとして2004年5月12日に設立され、同年8月9日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（証券コード：8964）し、中長期にわたり安定した収益を確保することを目的として、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。）を投資対象とする「商業施設特化型J-REIT」として、運用されてきました。その後、本投資法人及び本資産運用会社は、2008年2月18日付で三井不動産が有する商業施設開発力、情報収集力及び運営管理ノウハウの活用等に関して三井不動産と合意に至り、その結果、同年3月24日付で、三井不動産が本資産運用会社の全発行済株式をJTから取得して、本投資法人の新たなスポンサーとなりました。

三井不動産グループ(注1)は、商業施設事業をはじめ、オフィスビル事業、住宅事業、物流施設事業及びホテル・リゾート事業など、幅広い事業に取り組み、様々なサービスを提供し、連結売上高2兆円(注2)を誇る日本有数の不動産会社グループであり、商業施設事業においては国内有数の商業デベロッパー兼オペレーターとして、日本全国で数多くの商業施設の開発・運営を行っています。本投資法人は、三井不動産グループが開発・運営を手がける商業施設の取得により、ポートフォリオの安定性と成長性の両立を目指します。また、三井不動産グループが有する商業施設の運営管理に関するノウハウの提供等による保有資産の安定的な運用及び内部成長を通じ、安定的な分配金の配当を目指すとともに、本投資法人の投資主価値の最大化を図ります。

(注1) 「三井不動産グループ」とは、三井不動産、三井不動産の連結子会社及び三井不動産が出資する特別目的会社をいいます。以下同じです。

(注2) 三井不動産「2021年3月期 決算短信[日本基準] (連結)」記載の2021年3月期の年間の連結売上高に基づき記載しています。

(2) オフリング・ハイライト（本募集の意義）

① 本募集の意義

本投資法人は、本募集(注1)に伴い、新規取得資産として、「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷」(本体棟)(共有持分34%)(追加取得)(注2)(取得予定価格(注3)10,300百万円)、「銀座5丁目グローブ」(取得予定価格5,620百万円)及び「竹下通りスクエア」(取得予定価格6,190百万円)を取得する予定です。

(注1) 「本募集」とは、一般募集及び本第三者割当をいいます。以下同じです。

(注2) 「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷」について、本投資法人は、2014年3月25日にアネックス棟の全部の所有権を取得し、2015年4月1日に本体棟の共有持分(持分割合16%)を信託財産とする信託受益権を、2016年8月10日付で本体棟の共有持分(持分割合50%)を信託財産とする信託受益権を、それぞれ取得しており、2021年7月1日付で本物件の本体棟の共有持分(持分割合34%)を信託財産とする信託受益権を追加取得する予定であるため、新規取得資産取得後(後記「(ロ) 安定的なスポンサーサポートを活用したポートフォリオの質の向上」をご参照ください。)は、実質的に本物件の本体棟及びアネックス棟の持分全てを保有することになります。以下同じです。

(注3) 本書において「取得予定価格」及び「取得価格」とは、本投資法人の保有資産又は新規取得資産の取得に要した又は要する見込みの諸費用(仲介手数料、公租公課等)を除く売買契約に記載された売買価格をいいます。なお、本投資法人の取得後に譲渡した敷地の一部及び解体を行った建物(解体後新たな建物を取得した場合を除きます。)の取得価格を含めて算出しています。以下同じです。

本投資法人は、これらの新規取得資産の取得には、以下の3つの意義があると考えています。

■ ポートフォリオの安定性と成長性の両立を目指す物件取得

- ・物件タイプのバランスを意識し、外部環境の変化に対して安定的な運用が可能なポートフォリオを構築
- ・新型コロナウイルス感染拡大状況下でも売上堅調な大規模SCとアフターコロナに向けたハイストリートに所在する都心型商業施設を取得

■ 安定的なスポンサーサポートを活用したポートフォリオの質の向上

- ・三井不動産開発物件の取得により、本募集後の資産規模は3,611億円へと成長
- ・三井不動産グループとの連携により、安定したポートフォリオマネジメントを実現

■ 市場環境の変化を踏まえた機動的な資本政策を推進

- ・市場環境の大きな変化を捉え、2020年3月末日(NAV倍率:0.70倍)に自己投資口取得を公表
- ・投資口価格の回復状況を踏まえ、本募集を実施し、1口当たり分配金及び1口当たりNAVの成長を実現

(イ) ポートフォリオの安定性と成長性の両立を目指す物件取得

本投資法人は、物件タイプのバランスを意識し、様々なタイプの商業施設への分散投資を通じて、市場環境などの外部環境の変化に対して、安定的な運用が可能なポートフォリオを構築してきました。

新規取得資産は、新型コロナウイルス感染拡大状況下でも売上が堅調な大規模ショッピングセンター(SC)(注1)1物件と、コロナ禍以降(アフターコロナ)人通りが戻った際の成長ポテンシャルがあるハイストリート(注2)に所在する都心型商業施設(注1)2物件の計3物件となっており、新型コロナウイルス感染拡大状況やその他の外部環境に左右されない安定性と、本投資法人の成長性との両立を可能とする物件取得であると、本投資法人は考えています。

(注1) 「大規模ショッピングセンター」及び「都心型商業施設」については、後記「(4)投資主価値向上の実績と取組み ②ポートフォリオ構築の考え方」をご参照ください。以下同じです。

(注2) 「ハイストリート」とは、都心型商業施設の所在する商圈(「銀座5丁目グローブ」については銀座エリア、「竹下通りスクエア」については原宿駅前エリア(注3)をいいます。)内で最も高い相続税路線価の半額以上の相続税路線価を有する通りのことをいいます。以下同じです。

(注3) 「原宿駅前エリア」とは、JR山手線「原宿」駅の周辺を意味し、神宮前交差点の周辺を含みません。

(ロ) 安定的なスポンサーサポートを活用したポートフォリオの質の向上

本投資法人の本募集後(注)の資産規模(取得(予定)価格ベース)は、いずれもスポンサーである三井不動産が開発した物件である新規取得資産の取得により、新規取得資産取得前(2020年12月期末時点)の3,390億円(取得価格ベース)から、3,611億円へと成長する見込みです。

新規取得資産の取得は、スポンサーパイプラインを活用し、不動産価値を見極めた、長期的かつ安定的な投資主価値の向上に資する魅力ある商業施設の取得であると、本投資法人は考えています。また、このような外部成長への取組みに加えて、本投資法人は、三井不動産グループとの連携により、安定したポートフォリオマネジメントに努めています。

本投資法人は、安定的なスポンサーサポートを活用して資産規模の拡大に努めると共に、三井不動産グループとの連携による安定したポートフォリオマネジメントを図ることにより、ポートフォリオの質の向上とそれによる投資主価値の最大化を図ります。

(注) 「本募集後」とは、本募集、新規取得資産の取得及び新規取得資産の取得に伴い2021年7月1日付で実行予定の借入れ(以下「本借入れ」といいます。)が完了した時点を含みます。なお、本書において、同時点を「新規取得資産取得後」ということがあります。以下同じです。

(ハ) 市場環境の変化を踏まえた機動的な資本政策を推進

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指すという基本方針の下、本投資法人の1口当たりNAV(注1)や分配金利回り等を総合的に検討した結果、本投資法人の投資口価格が著しく割安であると考えられる水準で推移していると判断し、NAV倍率(注2)が0.70倍であった2020年3月末日に自己投資口の取得を決定・公表し、2020年4月1日から2020年5月12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(8,232口)を行い、取得した自己投資口については、2020年6月16日付の本投資法人の役員会決議に基づき、その全てを2020年6月24日に消却しました。投資口価格が著しく割安な環境下で本投資法人の投資口の取得及び自己投資口の消却を行ったことで、発行済投資口の総口数の減少による1口当たり分配金の向上が実現し、投資主価値の向上につながったものと考えています。

本投資法人は、このように市場環境の変化を踏まえた機動的な資本政策を推進しており、今回も、投資口価格の回復状況を踏まえ、本募集を実施することで、1口当たり分配金及び1口当たりNAVの更なる成長の実現を目指します。

(注1) 「1口当たりNAV」とは、以下の計算式により求められる、鑑定評価額に基づく本投資口1口当たり純資産(Net Asset Value)をいいます。以下同じです。

1口当たりNAV = (各営業期間末の貸借対照表上の純資産額－各営業期間の分配金総額＋各営業期間末の保有資産に係る鑑定評価額の合計－各営業期間末の保有資産に係る貸借対照表上の帳簿価格) ÷ (各営業期間末時点の発行済投資口数)

(注2) 「NAV倍率」とは、各時点の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を、直近期末時点の1口当たりNAVで除した数値をいいます。

② 新規取得資産のハイライト

本投資法人は、ポートフォリオの安定性と成長性の両立を目指す物件を、スポンサーサポートを活用し取得する予定です。

新規取得資産のハイライト及び新規取得資産取得後のポートフォリオの指標は、以下のとおりです。

<新規取得資産のハイライト>

物件タイプ	大規模 SC	都心型商業施設		
物件名称	三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷 (本体棟) (共有持分 34%) (追加取得)	銀座 5 丁目グローブ	竹下通りスクエア	合計／平均
				
取得先	SMFL みらいパートナーズ 株式会社	三井不動産株式会社		—
取得予定価格	10,300 百万円	5,620 百万円	6,190 百万円	22,110 百万円
鑑定評価額 (注 1)	10,400 百万円	5,710 百万円	6,330 百万円	22,440 百万円
鑑定 NOI 利回り ／ 鑑定償却後 NOI 利回り (注 2)	4.9%／3.8%	2.9%／2.7%	3.5%／3.3%	4.0%／3.4% (注 3)
築年数(注 4)	11.4 年	0.9 年	5.9 年	7.2 年

- (注1) 新規取得資産の「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、新規取得資産の取得に際して取得した2021年5月31日を価格時点とする、各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注2) 新規取得資産の「鑑定NOI利回り」及び「鑑定償却後NOI利回り」は、それぞれ以下の計算式により求められる数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

$$\text{鑑定NOI利回り} = \text{新規取得資産に係るNOI} \div \text{鑑定評価額}$$

$$\text{鑑定償却後NOI利回り} = \text{新規取得資産に係る}(\text{NOI} - \text{減価償却費}) \div \text{鑑定評価額}$$
* 「NOI」は、各新規取得資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。
** 「減価償却費」は、本投資法人の保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した1年間の試算値を用いています。
- (注3) 新規取得資産の「鑑定NOI利回り」及び「鑑定償却後NOI利回り」の平均は、対象となる各新規取得資産の鑑定NOI利回り又は鑑定償却後NOI利回りを、それぞれ鑑定評価額で加重平均して算出しています。
- (注4) 新規取得資産の「築年数」は、2020年12月末日時点における、登記簿上の建設年月日に基づく築年数をそれぞれ記載しており、その平均は、新規取得資産の取得予定価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

＜新規取得資産取得後のポートフォリオの指標＞

	新規取得資産取得前 (2020年12月期末 時点)	新規取得資産	新規取得資産 取得後
物件数	37 物件	3 物件	39 物件
取得（予定）価格 の合計	339,006 百万円	22,110 百万円	361,116 百万円
鑑定評価額の合計 (注1)	370,340 百万円	22,440 百万円	392,780 百万円
平均鑑定 NOI利回り(注2) ／平均鑑定償却後 NOI利回り (注3)	4.6％／3.5％	4.0％／3.4％	4.6％／3.5％
平均築年数 (注4)	12.6 年	7.2 年	12.3 年
1口当たりNAV (注5)	441,597 円	—	442,616 円

- (注1) 新規取得資産取得前（2020年12月期末時点）の「鑑定評価額の合計」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、2020年12月期末時点の保有資産について2020年12月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書等に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格の合計を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
新規取得資産の「鑑定評価額の合計」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、新規取得資産の取得に際して取得した2021年5月31日を価格時点とする、各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
新規取得資産取得後の「鑑定評価額の合計」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、2020年12月期末時点の保有資産については2020年12月31日を価格時点とする、新規取得資産については当該物件の取得に際して取得した2021年5月31日を価格時点とする、各不動産鑑定評価書等に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格の合計を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 新規取得資産取得前（2020年12月期末時点）の「平均鑑定NOI利回り」は、2020年12月期末時点の実質NOI×2÷2020年12月期末時点価格とする保有資産の鑑定評価額の合計によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、実質NOIは、各期の賃貸NOIに、物件取得時に資産計上された公租公課を当該期の賃貸事業費用として計上したものであり、賃貸NOIは、当期賃貸事業収益－当期賃貸事業費用＋当期減価償却費によって算出しています。以下同じです。
新規取得資産の「平均鑑定NOI利回り」は、前記「＜新規取得資産のハイライト＞」記載の鑑定NOI利回りの平均を記載しています。
新規取得資産取得後の「平均鑑定NOI利回り」は、新規取得資産取得前（2020年12月期末時点）の平均鑑定NOI利回りの比率と新規取得資産の平均鑑定NOI利回りの比率を新規取得資産取得後の鑑定評価額の合計に基づき加重平均した数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

- (注3) 新規取得資産取得前(2020年12月期末時点)の「平均鑑定償却後NOI利回り」は、(2020年12月期末時点の実質NOIー当期減価償却費)×2÷2020年12月期末時点を価格時点とする保有資産の鑑定評価額の合計によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
新規取得資産の「平均鑑定償却後NOI利回り」は、前記「<新規取得資産のハイライト>」記載の鑑定償却後NOI利回りの平均を記載しています。
新規取得資産取得後の「平均鑑定償却後NOI利回り」は、新規取得資産取得前(2020年12月期末時点)の平均鑑定償却後NOI利回りの比率と新規取得資産の平均鑑定償却後NOI利回りの比率を新規取得資産取得後の鑑定評価額の合計に基づき加重平均した数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 新規取得資産取得前(2020年12月期末時点)、新規取得資産及び新規取得資産取得後の「平均築年数」は、2020年12月期末時点の底地を除く物件の築年数を、底地を除く各時点における保有資産及び新規取得資産の取得(予定)価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求められる見込額を記載しています。以下同じです。

$$\text{新規取得資産取得後の1口当たりNAV} = \frac{\text{(2020年12月期末の貸借対照表上の純資産額} - \text{2020年12月期の分配金総額} + \text{2020年12月期末の保有資産に係る鑑定評価額の合計} - \text{2020年12月期末の保有資産に係る貸借対照表上の帳簿価格} + \text{本募集における発行価額の総額} + \text{新規取得資産の鑑定評価額の合計} - \text{新規取得資産の取得予定価格の合計}) \div \text{新規取得資産取得後の発行済投資口の見込口数}}{1}$$
「本募集における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額に、本第三者割当における発行価額の総額を加えた数値を前提に計算しています。なお、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2021年5月21日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてSMB C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が当該見込額と異なる場合又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集による発行価額の総額の見込額も、変動することがあります。

(イ) 三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷(本体棟)(共有持分34%)(追加取得)

本物件は、三井不動産が中心となり一体開発した大規模複合都市である「新三郷ららシティ」に所在するリージョナルSC(注)です。今回の追加取得を通じて本投資法人が保有する持分は100%となり、迅速な投資判断が可能となります。

(注) 「リージョナルSC」については、後記「(4)投資主価値向上の実績と取組み ②ポートフォリオ構築の考え方」をご参照ください。

a. 取得ハイライト

本投資法人は、本物件の取得の検討に当たり、以下の点を考慮して取得を決定しました。

■ 立地の優位性

- ・JR武蔵野線「新三郷」駅と隣接し、常磐自動車道「三郷」ICから約3kmの距離に所在
- ・ペデストリアンデッキでJR武蔵野線「新三郷」駅と直結

■ 商圏の優位性

- ・物流施設、住居区画との一体開発により足元商圏が充実
- ・JR武蔵野線「新三郷」駅周辺には「IKEA 新三郷」や本投資法人が底地を保有する「コストコホールセール新三郷倉庫店」等もあり、北関東有数の商業集積ゾーンを形成

■ 商業施設の優位性

- ・三井ショッピングパークの公式通販サイト「Mitsui Shopping Park &mall」で注文した商品の受取り等が可能な「&mall DESK」を設置
- ・三井不動産がマスターレシーとなる安定した収益基盤

b. 物件概要

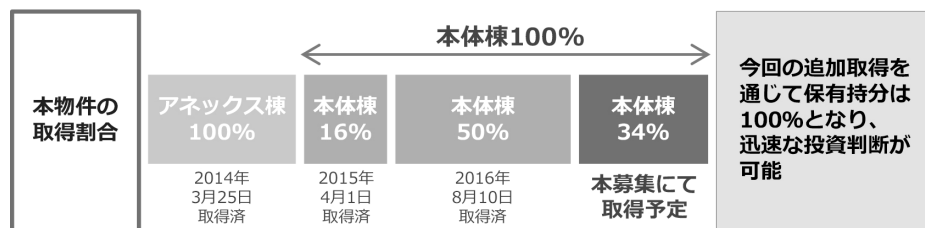
取得予定価格	鑑定評価額	鑑定NOI利回り
10,300百万円	10,400百万円	4.9%

所在地	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目1番1号(注1)
建築時期	2009年8月(注1)
延床面積	136,161.36㎡(注2)

(注1) 三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷のうち本体棟に関する事項を記載しています。

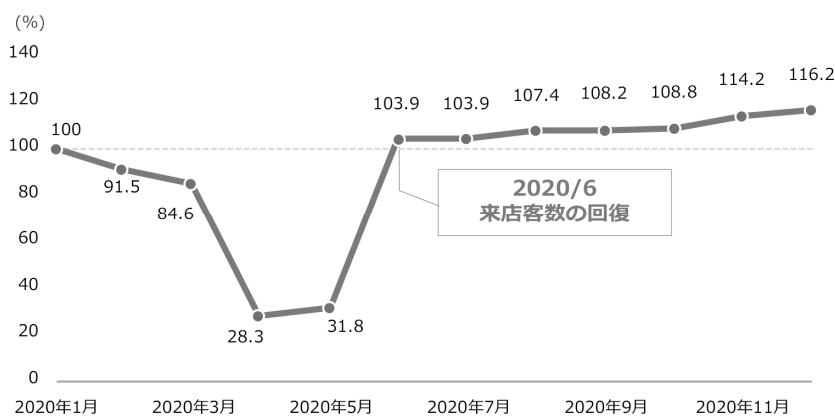
(注2) 本投資法人は、本書の日付現在、本物件の本体棟の共有持分(持分割合66%)を信託財産とする信託受益権を保有しており、取得予定日付で本体棟の共有持分(持分割合34%)を信託財産とする信託受益権を追加取得した後は、本投資法人が本物件の本体棟の信託受益権の全部を保有することになるため、延床面積は本物件の本体棟全体について記載しています。

■ 本投資法人による保有割合の変遷



■ 三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷の来店客数の推移（2020年1月基準）

2020年の三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷の来店客数は、2020年4月～5月の緊急事態宣言中は減少したものの、緊急事態宣言が解除された同年6月には、新型コロナウイルス感染拡大前の2020年1月を超える来店客数に回復し、その後も各月の来店客数は増加しました。



（出所）本投資法人及び本資産運用会社の依頼により株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが作成した「ららぽーと新三郷」に関する「マーケットポテンシャル分析」に基づき本資産運用会社が作成。

（注）上記には、三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷の来店客数につき2020年1月の数値を100とした場合の各月の数値を記載しています。

■ 新型コロナウイルス感染拡大防止への取組み

本物件においては、新型コロナウイルス感染拡大に伴うネット注文への対応や、検温モニター・消毒液の設置、飛沫防止パネルの設置などの新型コロナウイルス感染拡大防止対策を拡充しています。



オンラインとの融合



検温モニター・消毒液の設置

c. エリアの概要



■ 新三郷ららシティ内の本投資法人の保有物件



■ 三井ショッピングパーク
ららぽーと新三郷
(本体棟)

取得（予定）価格
合計：301億円



■ 三井ショッピングパーク
ららぽーと新三郷
(アネックス棟)

取得価格：39億円

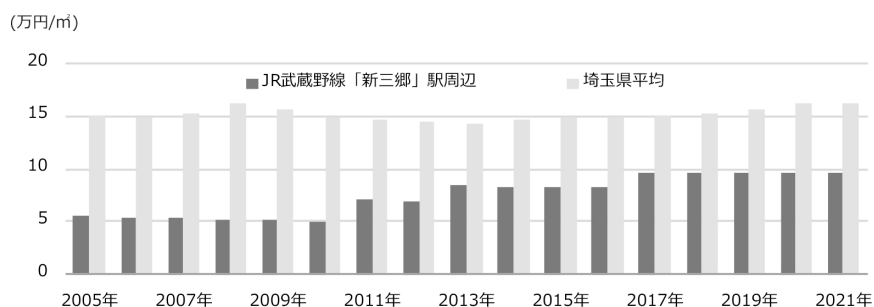


■ コストコホールセール
新三郷倉庫店
(底地)

取得価格：38億円

■ 国土交通省地価公示推移

本物件の最寄り駅である JR 武蔵野線「新三郷」駅周辺では、公示地価平均値が上昇傾向で推移しています。

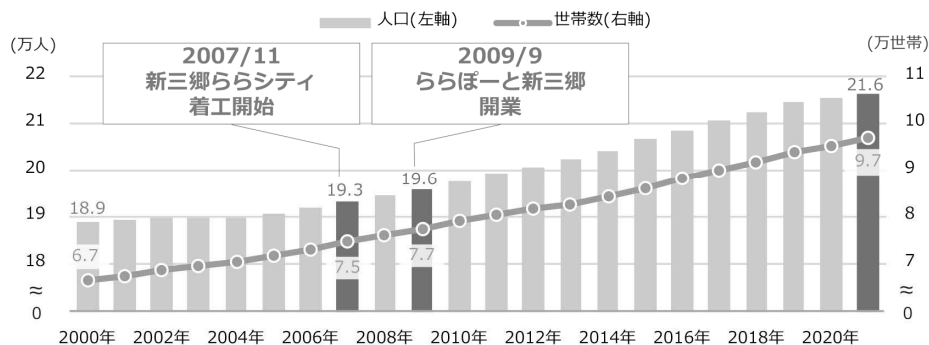


(出所) 埼玉県HP、国土数値情報地価公示データ（国土交通省）に基づき本資産運用会社が作成。

(注) 上記のJR武蔵野線「新三郷」駅周辺の数値は、2005年から2010年までは三郷10-1の公示地価を記載し、2011年から2012年までは三郷10-1及び三郷13の、2013年は三郷5-2、三郷13及び三郷17の、2014年から2016年までは三郷5-2、三郷10及び三郷13の、並びに2017年から2021年までは三郷5-2、三郷10、三郷13及び三郷17の公示地価の平均値を記載しています。

■ 三郷市と吉川市の人口・世帯数推移

本物件の周辺エリアである三郷市及び隣接する吉川市の人口・世帯数は、新三郷ららシティの着工開始及び本物件の開業後、ともに増加傾向にあります。

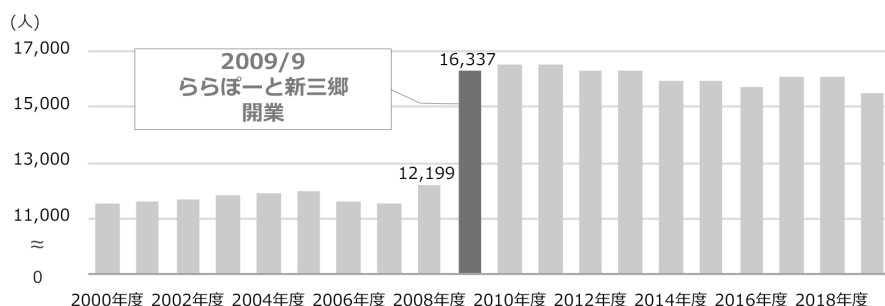


(出所) 埼玉県「町（丁）字別人口調査」

(注) 上記の人口及び世帯数は、三郷市及び吉川市の数値の合計を記載しています。

■ JR 武蔵野線「新三郷」駅の1日平均乗客者数推移

本物件が開業した2009年度にJR武蔵野線「新三郷」駅の乗客者数は前年度比で約3割増加し、それ以降2019年度まで各年の乗客者数は堅調に推移しています。



(出所) 東日本旅客鉄道株式会社「各駅の乗車人員」（2000年度～2019年度）

(ロ) 銀座5丁目グロース

本物件は、日本有数の商業地・銀座エリアの中でもブランドストリートの一つである、みゆき通り沿いに位置する都心型商業施設です。

a. 取得ハイライト

本投資法人は、本物件の取得の検討に当たり、以下の点を考慮して取得を決定しました。

■ 立地の優位性

- ・東京メトロ銀座線・日比谷線・丸ノ内線「銀座」駅から徒歩至近で、流行・文化の発信拠点としてハイブランドショップが立ち並び、みゆき通り沿いに所在
- ・日本一“土地価格”が高い銀座のハイストリートに位置し、高級志向の顧客層が多く来街

■ 商圏の優位性

- ・近隣には本投資法人が保有する「ギンザ・グラッセ」や三井不動産グループが保有する「交詢ビル」等の都心型商業施設が複数存在
- ・老若男女幅広い年代に対して集客力があるエリアであり、旗艦店を中心に国内外のブランドショップが集結

■ 商業施設の優位性

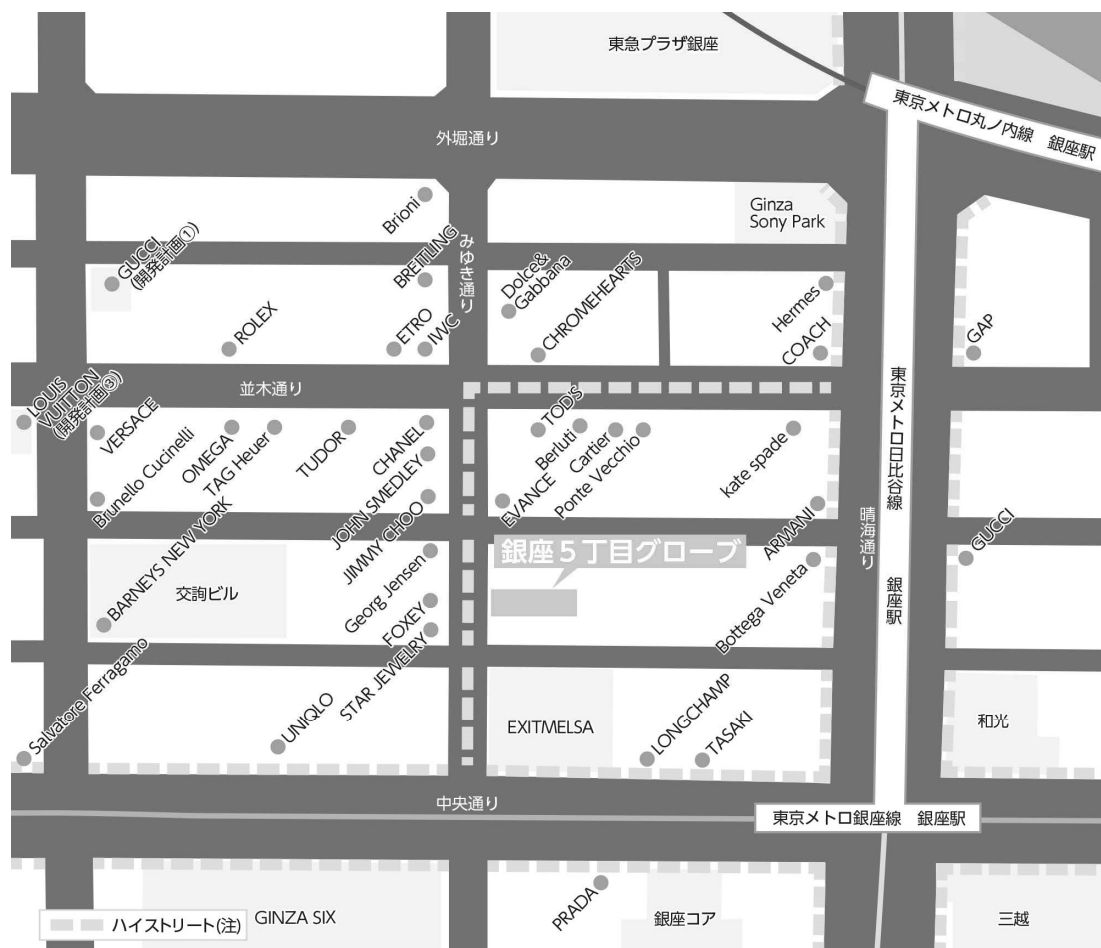
- ・1階～2階には米国発バッグブランド「TUMI」の日本最大の直営店、地下には銀座で50年以上営業を続ける老舗スペイン料理店が出店
- ・みゆき通りに面して約8mで接し、3階まで露出できるファサードは中央通りからの視認性も良好

b. 物件概要

取得予定価格	鑑定評価額	鑑定NOI利回り
5,620 百万円	5,710 百万円	2.9%

所在地	東京都中央区銀座五丁目6番10号
建築時期	2020年2月
延床面積	627.09 m ²

c. エリアの概要



(注) 上記図におけるハイストリートは、2020年分路線価に基づき記載しています。

■ 全国土地の公示価格ランキング (2021年1月1日時点)

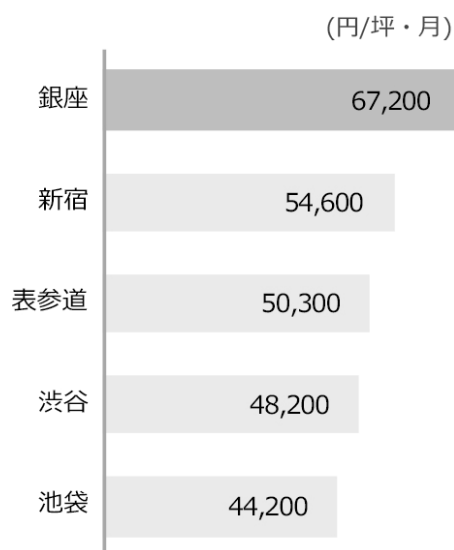
公示価格ランキングにおいて全国上位10位の半分以上が銀座エリアとなっており、本物件が所在する、

みゆき通り沿いの地点も全国8位となっています。

(万円/m ²)		
	地番	公示価格
1	東京都中央区銀座4丁目2番4	5,360
2	東京都中央区銀座5丁目103番16	4,610
3	東京都中央区銀座2丁目2番19外	3,990
4	東京都中央区銀座7丁目1番2外	3,930
5	東京都千代田区丸の内2丁目2番1外	3,720
6	東京都新宿区新宿3丁目807番1外	3,650
7	東京都新宿区新宿3丁目30番13外	3,460
8	東京都中央区銀座6丁目4番13外	2,930
9	東京都千代田区大手町2丁目4番2外	2,900
10	東京都中央区銀座4丁目103番1外	2,870

(出所) 国土交通省土地総合情報システム「地価公示都道府県地価調査」

- 国内商業エリアの1階店舗賃料ランキング(2020年下期)
 主要な商業エリアにおける1階店舗の賃料ランキング1位は銀座となっています。



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト「店舗賃料トレンド2021春」

■ 銀座エリアの開発計画(注)

本物件が所在する銀座エリアは、首都圏の都心部の中でも中心となるエリアであり、継続的な再開発が期待できる優良なエリアです。

	店舗名/プロジェクト名
①	銀座 6 丁目開発計画 (2021 年 4 月グッチ並木オープン)
②	(仮称) 銀座 6 丁目並木通り開発計画
③	N PROJECT (2021 年 3 月ルイ・ヴィトン銀座並木通り店オープン)

(出所) 本投資法人及び本資産運用会社の依頼により株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが作成した「銀座5丁目グループ」に関する「マーケットポテンシャル分析」及び各種ウェブページ上の公表情報に基づき本資産運用会社が作成。

(注) 上記出所にに基づき記載していますが、開業前の施設については、本書の日付現在における予定を記載しており、今後、変更、延期又は中止される可能性があります。また、各開発計画について、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

(ハ) 竹下通りスクエア

本物件は、新たなヤングファッションの情報と賑やかさが行き交う“スクエア=広場”となる原宿・竹下通りに位置する都心型商業施設です。

a. 取得ハイライト

本投資法人は、本物件の取得の検討に当たり、以下の点を考慮して取得を決定しました。

■ 立地の優位性

- ・ JR 山手線「原宿」駅の竹下口と明治通りをつなぐ竹下通りに所在
- ・ JR 山手線「原宿」駅や東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前<原宿>」駅からのアクセスもよく、徒歩での回遊性も高い

■ 商圏の優位性

- ・ 原宿は雑貨、カフェ、スイーツ等、流行の発信地となっており、ヤング層に人気のエリア
- ・ 中でも竹下通りは、比較的安価なティーンエイジャー向けのファッションアイテムやタレントグッズ等のショップがひしめく、非常にエネルギー感溢れる通り

■ 商業施設の優位性

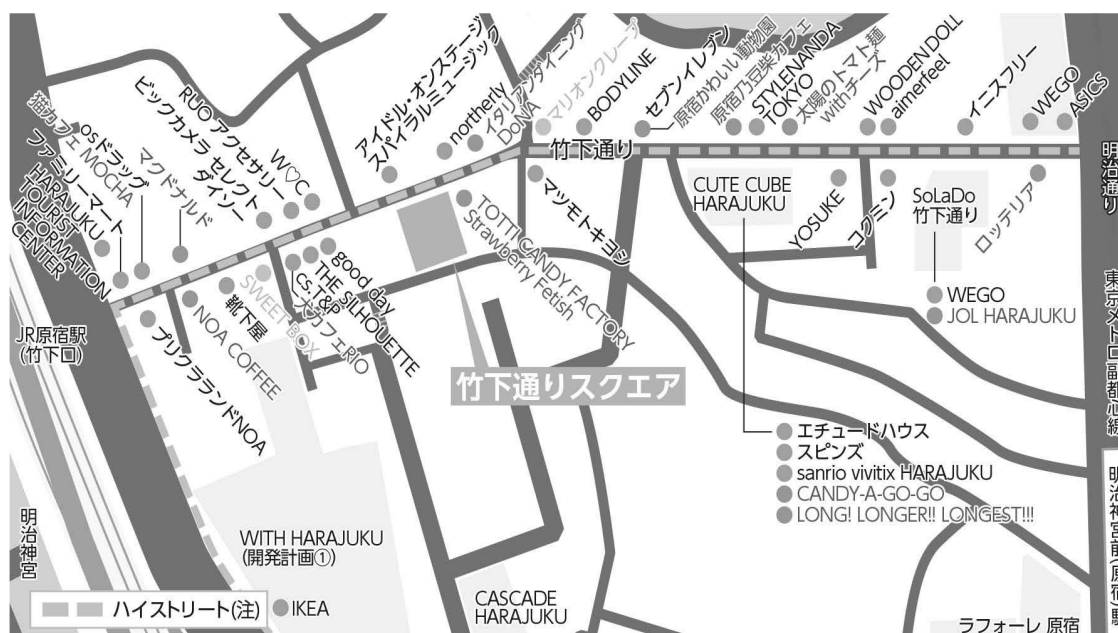
- ・ 地下 1 階～地上 3 階には三越伊勢丹グループが展開する「ALTA」が出店
- ・ 雑貨や世界のお菓子を扱うショップ、カフェ等、原宿竹下通りならではの店舗をラインナップし、特に土日は大変な賑わいを見せる

b. 物件概要

取得予定価格	鑑定評価額	鑑定 NOI 利回り
6,190 百万円	6,330 百万円	3.5%

所在地	東京都渋谷区神宮前一丁目 16 番 4 号
建築時期	2015 年 1 月
延床面積	1,713.86 m ²

c. エリアの概要 (2021年5月22日時点)



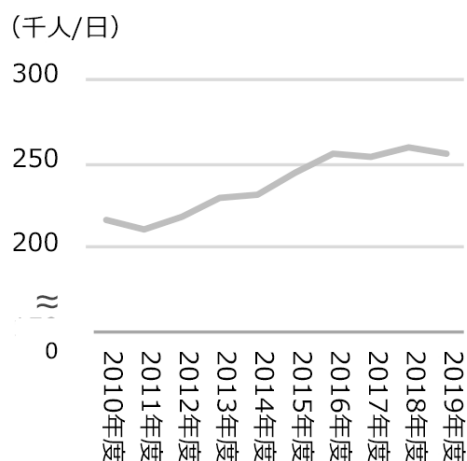
(注) 上記図におけるハイストリートは、2020年分路線価に基づき記載しています。

■ 原宿の1日平均乗降客数

東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前<原宿>」駅及びJR山手線「原宿」駅の1日平均乗降客数(注)は2019年度迄は上昇傾向にあり、JR山手線「原宿」駅の竹下口に面する竹下通りは原宿エリアでも人の通行量が多い通りです。

(注) 東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前<原宿>」駅及びJR山手線「原宿」駅の乗降客数の合計値を基に算出しています。以下同じです。

<東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前<原宿>」駅、JR山手線「原宿」駅の1日平均乗降客数>



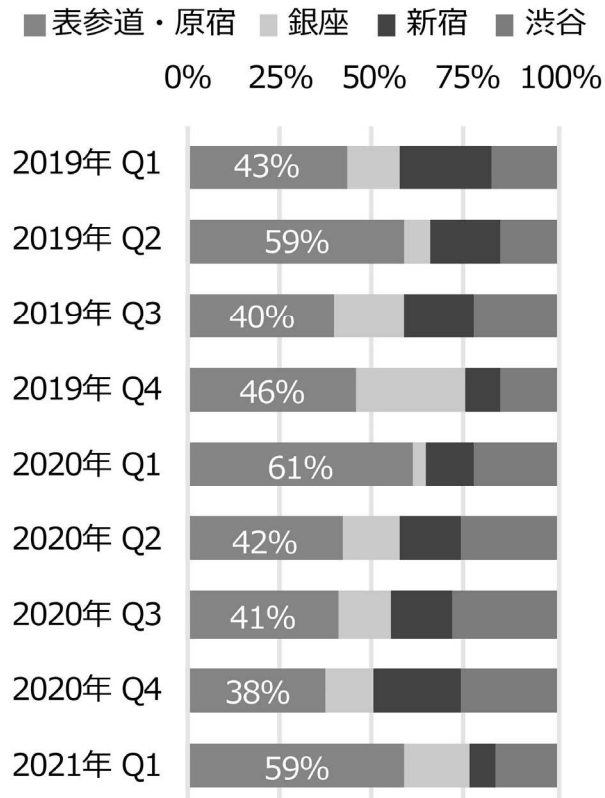
(出所) 東京都統計年鑑、各事業者HP、関東交通広告協議会HP

■ エリア別出店割合(路面店舗、件数)

新型コロナウイルス感染拡大以降も表参道・原宿エリアへの出店件数の割合は大きくは変わっていません

ん。

<エリア別 出店割合>



(出所) シービーアールイー株式会社(以下「CBRE」といいます。 「リテールマーケットビュー」(2019年第1四半期～2021年第1四半期)

(注) 上記には、プレスリリース等の公表情報に基づきCBREが算出した、各対象期間における4エリア(表参道・原宿、銀座、新宿及び渋谷)の路面店舗の出店件数の合計に占める各エリアの出店件数の割合を記載しています。

■ 「原宿」駅前エリアの開発計画 (注)

本物件が所在する原宿エリアでは、JR山手線「原宿」駅舎改装に加えて、駅前の施設も続々と開業しています。

	店舗名/プロジェクト名
①	ウィズ原宿 (WITH HARAJUKU) (2020年6月オープン)
②	JINGUMAE COMICHI (2020年9月オープン)
③	(仮称) ヨドバシカメラ神宮前店

(出所) 本投資法人及び本資産運用会社の依頼により株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが作成した「竹下通りスクエア」に関する「マーケットポテンシャル分析」及び各種ウェブページ上の公表情報に基づき本資産運用会社が作成。

(注) 上記出所に基づき記載していますが、開業前の施設については、本書の日付現在における予定を記載しており、今後変更、延期又は中止される可能性があります。また、各開発計画について、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

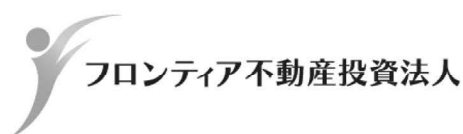
(3) 今後の成長に向けて

本投資法人は、幅広い商圏特性に基づく優位性を有し、長期的かつ安定的な投資主価値の向上に資する魅力ある商業施設の保有及び堅実な財務運営に基づく強固な財務基盤を特徴としており、これまで安定した収益基盤の構築に取り組んできました。そうした中で、中長期的に安定した収益基盤の維持及び向上のためには、更なる資産規模の拡大及び保有資産の収益性の向上が必要と考えています。そこで、三井不動産をスポンサーとする本投資法人は、三井不動産グループが開発・運営を手がける商業施設の取得による継続的な外部成長を目指します。また、三井不動産グループが有する商業施設の運営管理に関するノウハウの提供等による保有資産の安定的な運用及び内部成長を通じ、安定的な分配金の配当を目指すとともに、本投資法人の投資主価値の最大化を図ります。

また、本投資法人は、物件の収益力とポートフォリオの質の向上を更に進めていくためには、建替え、物件入替え、追加投資及びテナント入替え等の各種施策が必要となると考えています。そこで、本投資法人は、機動的にこれらの施策を実施しながら、ポートフォリオ全体の収益に与える影響を限定的なものにするためにも、着実な資産規模の拡大や保有資産の安定的な運用及び内部成長により、収益基盤の安定性の維持及び向上を継続する必要があると考えています。

① 外部成長を支えるスポンサーサポート

三井不動産をスポンサーとする本投資法人は、三井不動産グループが開発・運営を手がける商業施設を継続的に取得しています。



■ 三井不動産等からの物件取得(注1)

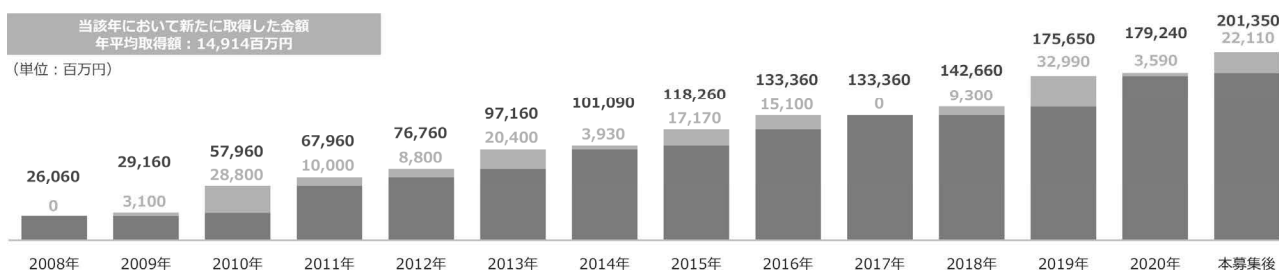
本投資法人は、新規取得資産を含め、スポンサーグループである三井不動産グループから継続的に物件を取得してきました。本投資法人の新規取得資産取得後における保有資産のうち、三井不動産等から取得した及び取得する予定の物件の取得(予定)価格の合計は201,350百万円、年平均取得額は14,914百万円(注2)となる見込みです。三井不動産グループは、商業施設の豊富な開発・運営実績を有しており、本投資法人は、ポートフォリオの安定性と成長性の両立を目指すため、三井不動産グループとの緊密な連携を図っています(注3)。

(注1) 「三井不動産等からの物件取得」とは、三井不動産グループから物件を取得すること及び三井不動産グループが開発した物件を取得することをいい、「三井不動産等から取得した及び取得する予定の物件」とは、本投資法人が三井不動産グループから取得した又は取得する予定の物件及び本投資法人が取得した又は取得する予定の三井不動産グループが開発した物件をいいます。以下同じです。

(注2) 「年平均取得額」は、2008年6月期から本募集後までの三井不動産等から取得した又は取得する予定の物件の取得(予定)価格の合計額の、2008年1月1日から2021年7月1日までの期間における年間平均額を記載しています。以下同じです。

(注3) 三井不動産グループの開発・運営する商業施設について、本書の日付現在、新規取得資産を除き、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

<三井不動産等からの物件取得累計額>

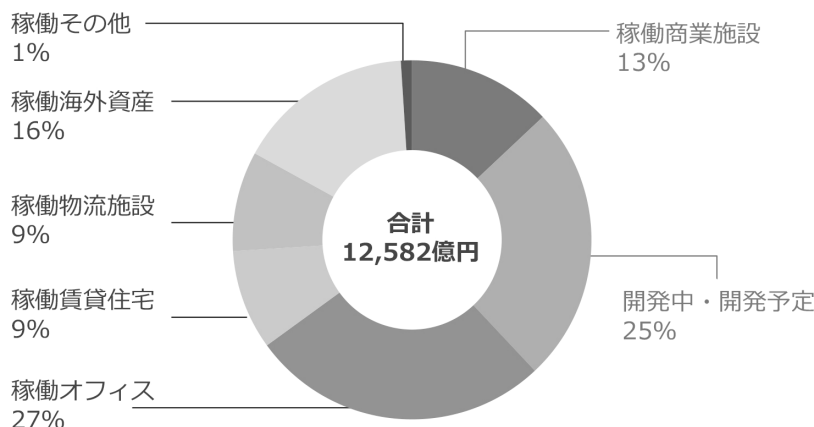


■ 三井不動産 販売用不動産（投資家向け分譲用）

三井不動産の販売用不動産のうち投資家向け分譲用のたな卸資産については、2021年3月末日時点の簿価合計額である12,582億円のうち、稼働済の商業施設の占める割合が13%であるのに対して、開発中・開発予定の資産は25%を占めており、今後もスポンサーサポートによる外部成長の余力があると考えています(注)。

(注) 三井不動産の投資家向け分譲用のたな卸資産について、本書の日付現在、新規取得資産を除き、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

＜三井不動産 販売用不動産（投資家向け分譲用）（2021年3月末日時点）＞



(出所) 三井不動産「2021年5月投資家説明資料」

■ 様々なタイプの商業施設を展開

三井不動産は、日本全国に三井ショッピングパーク ららぽーと、三井ショッピングパーク ララガーデン、三井アウトレットパーク、三井ショッピングパークアーバン、三井ショッピングパーク RAYARDといった様々なタイプの商業施設を日本全国で展開しており、かつ、三井ショッピングパーク &mall (アンドモール) といったECモールもウェブ上で展開しています。大都市圏とその周辺地域に展開する三井不動産の商業施設は、地域コミュニティの核となるべく、幅広い世代の様々なライフスタイルに対応した機能を提供しています。また、三井不動産の既存商業施設は、常に市場ニーズを先取り、さらに大規模リニューアルや増床を実施するなど、魅力ある施設づくりに取り組むことで高水準の施設売上高を維持しており、高い収益性を確保しています。

＜様々なタイプの商業施設を展開＞

(商業施設)



(ECモール)



② 内部成長を支えるスポンサーサポート

本投資法人は、豊富な物件管理実績と運営管理に関するノウハウを有する三井不動産グループの強力なスポンサーサポートを活用し、安定的な成長につなげています。

■ 充実したスポンサーサポート

本投資法人は、三井不動産グループからの物件供給だけではなく、運営やリーシングのフルサポートなど、豊富な物件管理実績と運営管理に関するノウハウを有する三井不動産グループの強力なスポンサーサポートを活用し、安定的な成長につなげています。具体的には、底地を除く全保有物件について、三井不動産とSCマ

ネジメント契約(注)を締結し、高い専門性が必要とされる商業施設運営において、商業マーケット情報の提供、テナント入替え時におけるリーシング及び建物運営管理業務等、三井不動産グループの豊富な管理実績とノウハウに基づく力強いサポートを受けています。

また、三井不動産グループは、多様化する消費者ニーズに対応するため、デジタルトランスフォーメーション(DX)に向けた取組みも進めています。オムニチャネルプラットフォーム実現のため、実際のテナント店舗と「&mall」の在庫統合や実際の商業施設によるライブコマースの開始や、ネットで注文した商品の受取り・試着・返品・交換の受付が可能な「&mall DESK」の商業施設への用意、顧客対応にチャットボットの導入、「Mitsui Shopping Park アプリ」の機能拡充など、各種サービスの連携・拡充を推進しています。このような取組みは、本投資法人の保有物件である「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷」や「三井ショッピングパーク ららぽーと磐田」などにおいてもすでに実施されています。

本投資法人は、三井不動産グループからの商業施設の運営管理に關してのノウハウや三井不動産グループによる新たな取組み等を活用することにより、今後も本投資法人の投資主価値の向上に資する取組みを行っています。

(注) 三井不動産は、SC マネジメント業務の一部を、三井不動産グループの同業務専業の会社であるフロンティアリート SC マネジメント株式会社に再委託しています。なお、「SC マネジメント業務」とは、プロパティマネジメント業務を包含する、商業施設における総合的なマネジメント業務であり、(i)商圏や競合店動向等商業施設を取り巻く環境の把握分析、テナント動向の把握、(ii)運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント、(iii)テナントのリーシング・契約管理・窓口業務及び(iv)資産保全、管理会社等の監督・契約管理のような専門性の高い業務を提供するものです。以下同じです。

<三井不動産グループのリソースを活用>

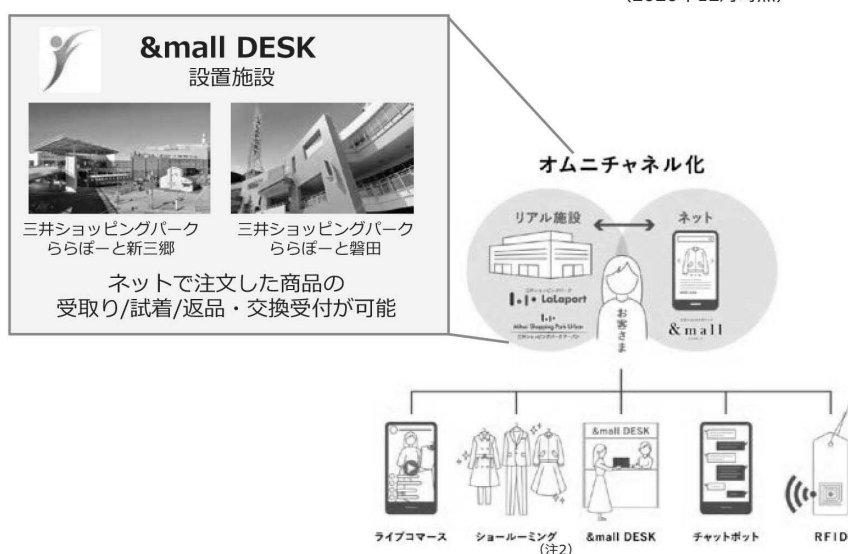


(注) 「施設数」、「テナント店舗数」及び「テナント企業数」は、三井不動産より受領した資料「商業施設事業規模 公表可能数値」に基づき 2021 年 4 月 1 日現在の数値を記載しています。なお、「施設数」は、三井不動産が SC マネジメント業務を受託した物件等を含む国内外の全物件数を記載しています。



リアル店舗共生型ECモール 会員数300万人突破（注1）

（2020年12月時点）



（出所）三井不動産「DX 白書 2020」

（注1）リアル店舗共生型 EC モール（&mall）の会員数は、2020 年 12 月時点の会員数に基づき記載しています。

（注2）「ショールーミング」とは、実際の商業施設で実物の商品を見た上で、EC サイトである&mall でその商品を購入することができるショッピング方法のことをいいます。

③ ポートフォリオクオリティを高める戦略的施策

本投資法人は、外部成長と併せて、物件の収益力やポートフォリオの質の向上を図るために様々な施策を実施することで持続的な成長につなげています。

本投資法人は、新規取得資産の取得を通じた資産規模の拡大及びポートフォリオの分散の進展による収益基盤の安定性向上により、建替え、物件入替え、追加投資及びテナント入替え等の物件の収益力及びポートフォリオの質の向上のための施策など、本投資法人の安定性及び成長性の維持・向上に資する運用戦略の更なる拡充が期待できると考えています。本投資法人は、今後も中長期にわたり安定的な収益を確保すべく、資産規模の拡大と共にポートフォリオの質の向上を目指します。

＜物件の収益力及びポートフォリオの質の向上のための様々な施策＞



物件収益力向上



ポートフォリオの質向上

④ 安定的な成長に寄与する堅実な財務運営状況

本投資法人は、機動的な物件取得に取り組めるよう堅実かつ丁寧な LTV コントロールを行い、株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）より長期発行体格付として AA（安定的）を取得しているなど、高水準の格付を保持しています。

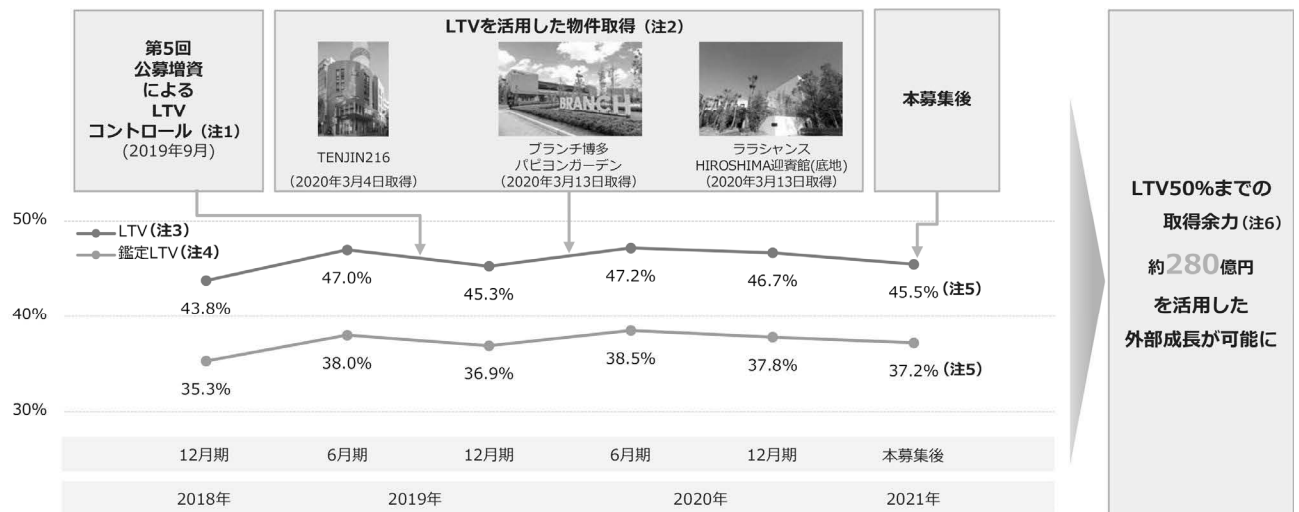
■ 機動的な外部成長を可能とする財務運営状況

● 堅実かつ丁寧な LTV コントロール

本投資法人は、リファイナンスリスクや金利変動リスクを勘案し、借入金等の有利子負債にテナントから預託される敷金保証金を加えた LTV を適切にコントロールしながら、堅実な財務運営を通じて、強固な財務基盤を構築することを目指しています。

本投資法人は、これまでの LTV の堅実かつ丁寧なコントロールを通じて、健全な財務体質を維持していると考えています。

＜堅実かつ丁寧な LTV コントロール＞



- (注1) 「第5回公募増資」とは、2019年9月に行った公募増資をいいます。以下同じです。なお、「第5回公募増資によるLTVコントロール」とは、第5回公募増資による手取金及びこれに伴う物件取得並びにこの物件取得に伴い実行した借入れ等により、LTVを低下させたことを意味します。
- (注2) 「LTVを活用した物件取得」とは、取得時点における取得余力(注6)を活用した物件取得であることを意味します。なお、「ブランチ博多パピヨンガーデン」は、本投資法人が2004年8月9日付で本物件を取得後、2019年4月4日付で、本物件の既存建物(底地及び建物の一部の建物を除きます。)を譲渡し、2020年3月13日付で大和リース株式会社による増改築事業により新規に建設された新建物を取得し、追加信託していますが、当該新建物の取得に際してLTVを活用しているため、上図には当該新建物の取得年月日を記載しています。
- (注3) 「LTV」は、各期末時点における、(借入金等(借入金等には投資法人債を含みます。以下同じです。)+敷金保証金-使途制限のない現預金*)÷(総資産残高-使途制限のない現預金)によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。別途記載する場合を除き、以下同じです。
- * 使途制限のない現預金とは、各期の貸借対照表上の現預金残高から翌期の分配予定総額と信託口座に留保される敷金等の留保金を控除した金額をいいます。以下同じです。
- (注4) 「鑑定LTV」は、各期末時点における、(借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金)÷(総資産残高+含み益*-使途制限のない現預金)によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。別途記載する場合を除き、以下同じです。
- * 各期末時点の含み益は、各期末日時点における保有資産の、当該期末時点における鑑定評価額又は調査価格と帳簿価額との差額をいいます。
- (注5) 本募集後の「LTV」及び「鑑定LTV」は、本借入れを実行することを前提として以下の算式により算出しています。
- 本募集後の「LTV」

$$= \text{本募集後の「(借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金)」の見込値} \div \text{本募集後の「(総資産残高-使途制限のない現預金)」の見込値}^{**}$$
- 本募集後の「鑑定LTV」

$$= \text{本募集後の「(借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金)」の見込値} \div \text{本募集後の「(総資産残高+含み益-使途制限のない現預金)」の見込値}^{***}$$
- * 本募集後の「(借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金)」の見込値

$$= 2020年12月期末時点の(借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金)の金額 + \text{本借入れの借入見込値} + \text{新規取得資産に係る敷金保証金受入見込値}$$
- ** 本募集後の「(総資産残高-使途制限のない現預金)」の見込値

$$= 2020年12月期末時点の(総資産残高-使途制限のない現預金)の金額 + \text{本借入れの借入見込値} + \text{新規取得資産に係る敷金保証金受入見込値} + \text{本募集における発行価額の総額の見込値}$$
- *** 本募集後の「(総資産残高+含み益-使途制限のない現預金)」の見込値

$$= \text{本募集後の「(総資産残高-使途制限のない現預金)」の見込値} + 2020年12月期末時点における保有資産の、当該期末時点における鑑定評価額又は調査価格と帳簿価額の差額と、新規取得資産の取得に際して取得した不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額と新規取得資産の取得予定価格の差額の合計$$
- 「本募集における発行価額の総額の見込値」は、2021年5月21日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本書の日付現在の見込値です。また、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてSMB C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集における発行価額の総額の見込値は、実際の本募集における発行価額の総額と一致するとは限りません。実際の本募集における発行価額の総額が、本書の日付現在の見込値よりも少額又は多額となった場合には、その分、実際の本募集後の「LTV」及び「鑑定LTV」は上記の数値よりも高く又は低くなることがあります。さらに、本借入れについては本書の日付現在における予定であり、金利の動向、資金調達コスト等を総合的に勘案した結果、本借入れを行わない可能性があります。また、本借入れが行われない場合には、その分、実際の本募集後の「LTV」及び「鑑定LTV」は上記の数値よりも低くなることがあります。
- 本募集後の「(総資産残高-使途制限のない現預金)」及び「(総資産残高+含み益-使途制限のない現預金)」の見込値は、一定の仮定の下で算出したものであり、本募集後の実際の数値と一致するとは限りません。
- (注6) 「取得余力」とは、本投資法人が資産の取得にあたり、LTVが特定の水準(50%)に至るまで、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって借入金等を追加的に調達する場合における調達額をいいます。以下同じです。なお、借入金等の調達及び調達する借入金等による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。

● 借入金等の状況(2021年5月末日時点)

本投資法人は、堅実な財務運営により、投資法人債による調達も含めた低コストでの資金調達と有利子負債の固定化及び長期化との両立を図っています。

＜借入金等の状況(2021年5月末日時点)＞

平均残存年数(注1)	平均調達コスト(注2)
4.73年	0.41%
固定金利比率(注3)	長期借入比率(注4)
100%	89.7%

- (注1) 「平均残存年数」は、2021年5月末日時点の借入金等の残存年数を2021年5月末日時点の借入金等の残高で加重平均した数値について、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 「平均調達コスト」は、2021年5月末日時点の借入金の借入利率及び投資法人債の利率を2021年5月末日時点の借入金等の残高で加重平均した数値について、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「固定金利比率」は、2021年5月末日時点の借入金等のうち固定金利のもの又は金利スワップにより金利を実質的に固定化した借入金等の合計額を借入金等の総額で除した数値について、小数第1位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「長期借入比率」は、2021年5月末日時点の借入金等の総額のうち借入日又は発行日から返済期日又は償還期日までが1年超の借入金等の合計額を借入金等の総額で除した数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

● 格付状況 (2021年5月末日時点)

本投資法人は、資金調達の多様性・機動性を保持するため、2006年12月26日付でS&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社（以下「S&P」といいます。）から、2009年6月30日付で株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」といいます。）から、2015年12月22日付でJCRから、それぞれ発行体格付を取得しました(注)。本投資法人は、堅実な財務運営を通じて構築された強固な財務基盤により、AA（安定的）（JCR）等の高水準の格付を維持することができているものと考えています。

本書の日付現在の本投資法人に係る発行体格付の状況は、以下のとおりです。

<格付状況(注) (2021年5月末日時点) >

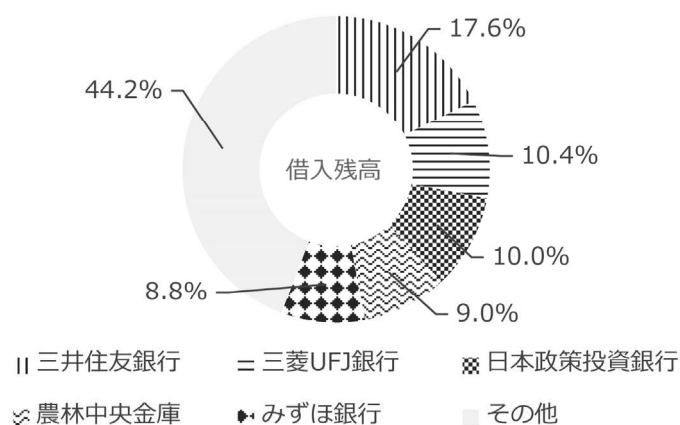
格付機関	格付	
JCR	AA	(安定的) (長期発行体格付)
R&I	AA ⁻	(安定的) (発行体格付)
S&P	A ⁺	(安定的) (長期会社格付)
	A ⁻¹	(安定的) (短期会社格付)

(注) 本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。

■ 本投資法人の有利子負債の状況

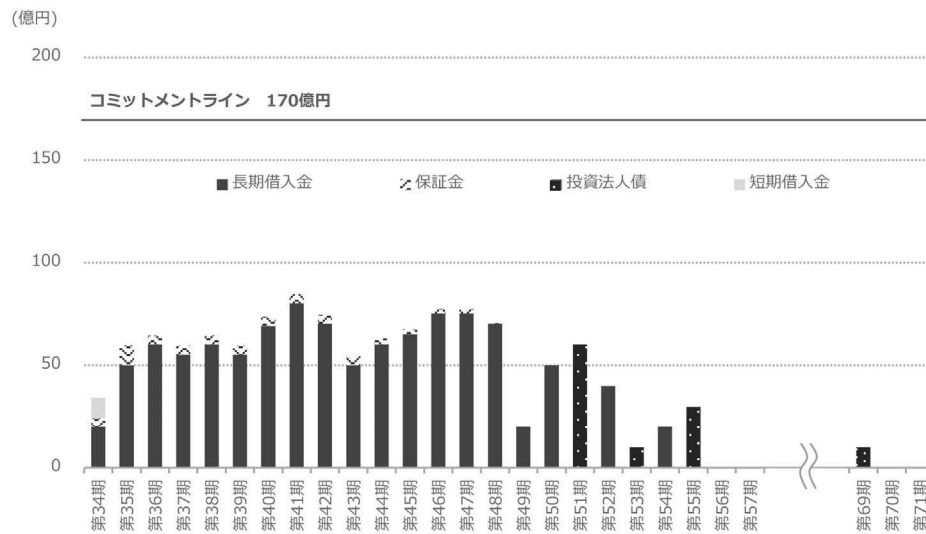
本投資法人は、金融環境や借入金等の残高等を総合的に勘案しながら、取引先金融機関の拡大を含めた見直しを行うとともに、手元流動性を意識した返済時期の分散化を行っています。

<金融機関別借入残高 (2021年5月末日時点) >



(注) 金融機関名は略称を記載しています。

＜返済期限の分散（2021年5月末日時点）＞



(注) 上記表中の「コミットメントライン」として記載された太線部分は、2021年5月末日時点において、本投資法人が締結しているコミットメントラインに基づく借入枠の総額を表示しています。本書の日付現在、本投資法人が締結しているコミットメントラインの契約期間は、最短で2023年2月6日までとされています。したがって、上記表中の「コミットメントライン」として記載された太線部分の記載は、当該時点において本投資法人が当該金額のコミットメントラインに基づく借入枠を確保していることを示すものではありません。

■ 本借入れの概要

本投資法人は、新規取得資産の取得に伴い、2021年7月1日付で、株式会社三井住友銀行その他の金融機関から、当該取得資金等を資金使途とした合計8,500百万円の本借入れを行うことを予定しています(注)。

(注) 本書の日付現在における予定であり、本募集等による手取金額を勘案した上で、最終的な借入実行の時点までに変更される可能性があります。

(4) 投資主価値向上の実績と取組み

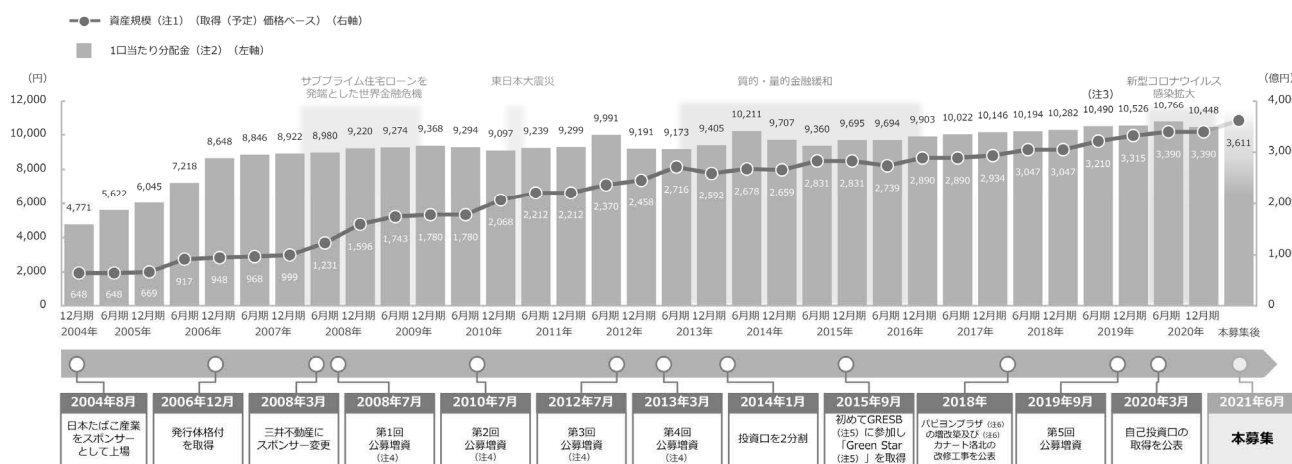
① 安定した成長のトラックレコード

本投資法人は、信用力の高いテナントとの長期固定契約による安定したキャッシュフローと堅実な財務運営を基盤に、安定した分配金及び着実な資産規模成長のトラックレコードを有していると考えています。本投資法人は、本書の日付現在で設立から約 17 年が経過し、着実に運用実績を積み重ねた結果、2020 年 12 月期末においては、合計 37 物件、資産規模 3,390 億円（取得価格ベース）（注 1）の保有資産を運用しており、新規取得資産取得後においては、合計 39 物件、資産規模 3,611 億円（取得（予定）価格ベース）の資産を運用する予定です。

また、本投資法人の 1 口当たり分配金（注 2）は、新型コロナウイルス感染拡大等の外部環境の変化もあった中で、2017 年 6 月期以降 2020 年 12 月期まで 8 期連続で 10,000 円以上を達成しており、2020 年 12 月期の 1 口当たり分配金は 10,448 円となり、安定した分配金の配当実績を積み上げています。1 口当たり NAV についても、2017 年 6 月期末には初めて 400,000 円を超え、2020 年 12 月末日には 441,597 円まで成長し、本募集後には 442,616 円まで増加する見込みです。

このように、本投資法人は、様々な外部環境の変化に応じた安定的な運営により、投資主価値の向上を実現してきました。自己投資口取得等の資本政策とともに外部・内部成長を通じて、今後も安定的な投資主価値の向上を目指します。

< 安定した分配金と着実な資産規模の成長 >



（注 1）「資産規模」は、本投資法人の保有資産又は新規取得資産の取得に要した又は要する見込みの諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない取得（予定）価格の総額について、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、資産規模には、本投資法人の取得後に譲渡した敷地の一部及び解体を行った建物（解体後新たな建物を取得した場合を除きます。）の取得価格が含まれています。以下同じです。

（注 2）2014 年 1 月 1 日付にて投資口 1 口に対して 2 口の分割を実施しており、当該投資口の分割以前の 1 口当たり分配金については 2 で除した金額としています。

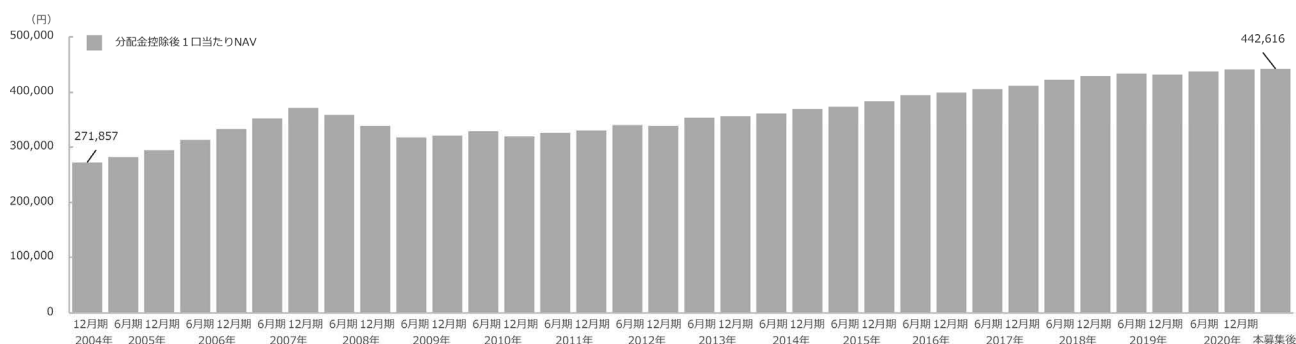
（注 3）2019 年 6 月期の 1 口当たり分配金については、一時的な利益超過分配金 700 円が含まれています。

（注 4）2008 年 7 月に行った公募増資を「第 1 回公募増資」、2010 年 7 月に行った公募増資を「第 2 回公募増資」、2012 年 7 月に行った公募増資を「第 3 回公募増資」、2013 年 3 月に行った公募増資を「第 4 回公募増資」といいます。

（注 5）「GRESB」及び「Green Star」の詳細については、後記「(5) サステナビリティ ② 外部評価機関による認証取得」をご参照ください。

（注 6）「パビオンプラザ」は、2020 年 3 月 13 日付で「ランチ博多パビオンガーデン」に、「カナート洛北」は、2019 年 12 月 6 日付で「洛北阪急スクエア」に名称が変更されています。

< 1 口当たり NAV の安定的成長 >



上記のとおり、本投資法人の 1 口当たり分配金及び 1 口当たり NAV は、大きな減少なく全体として堅実な成長を続けています。また、本投資法人の投資口価格についても、外部環境による一時的な変動はあるものの、安定的に推移している 1 口当たり分配金や 1 口当たり NAV に支えられ、2004 年の上場以来比較的堅調な推移を続けてきており、上場以来ほとんどの期間で東証 REIT 指数をアウトパフォームしています。2020 年上半期には新型コロナウイルス感染拡大による金融市場全体の停滞に伴い本投資法人の投資口価格についても大幅な下落が見られましたが、足許では回復基調にあり、2020 年 11 月中旬以降は従前どおり東証 REIT 指数をアウトパフォームしています。

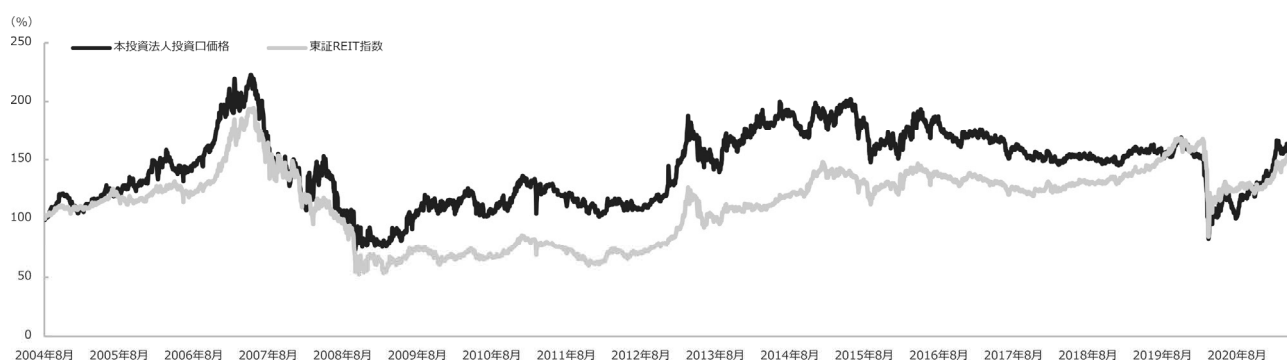
＜投資口価格の推移（上場日から 2021 年 5 月末日まで）＞



（出所）Bloomberg のデータを基に本資産運用会社が作成。

（注）本投資法人は、2014 年 1 月 1 日付にて投資口 1 口に対して 2 口の分割を実施しており、当該分割を考慮し、2013 年 12 月 25 日以前の投資口価格については 2 で除した値を用いています。

＜相対投資口価格の推移（上場日から 2021 年 5 月末日まで）＞



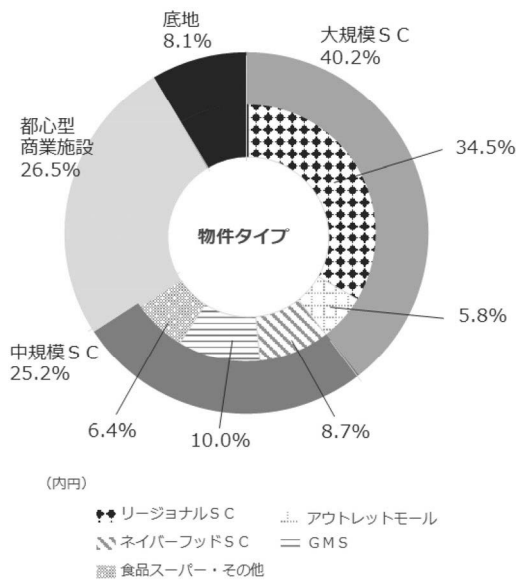
（出所）Bloomberg のデータを基に本資産運用会社が作成。

（注）本投資法人投資口価格及び東証 REIT 指数は、2004 年 8 月 9 日の終値を 100%とした指数の推移を記載しています。なお、本投資法人は、2014 年 1 月 1 日付にて投資口 1 口に対して 2 口の分割を実施しており、当該分割を考慮し、2013 年 12 月 25 日以前の投資口価格については 2 で除した値を用いています。

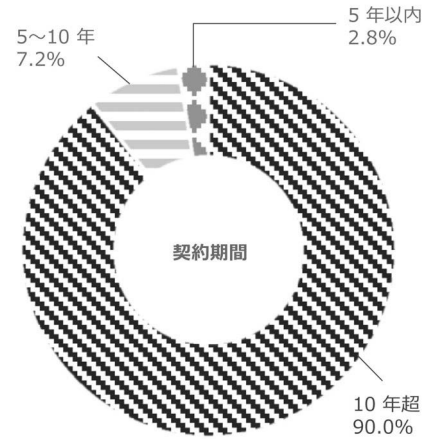
■ ポートフォリオの状況（新規取得資産取得後）

本投資法人のポートフォリオは、物件タイプが分散しており、また信用力の高いテナントとの長期固定賃料による賃貸借契約を中心としており、中長期的に安定したキャッシュフローを確保しています。本投資法人の新規取得資産取得後のポートフォリオにおける平均契約期間（注 1）は 18.7 年、平均築年数（注 2）は 12.3 年となる見込みです。

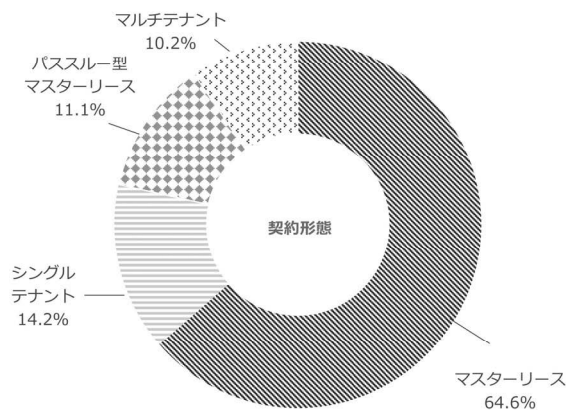
<分散の効いた物件タイプ（年間賃料ベース）（注 3）>



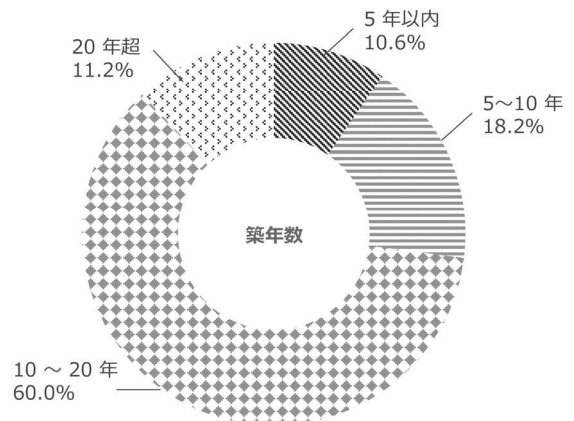
<契約期間（年間賃料ベース）（注 1）>



<マスターリース主体の契約形態（年間賃料ベース）（注 4）>



<築年数（取得（予定）価格ベース）>



（注 1） 「平均契約期間」は、本投資法人の新規取得資産取得後のポートフォリオにおける賃貸借契約期間の平均を、保有資産については 2021 年 3 月 30 日時点において、新規取得資産については新規取得資産取得時に効力を有する賃貸借契約上の年間賃料を基に、契約上の賃貸借契約期間を加重平均した数値を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。また、上記「契約期間」のグラフは、本投資法人の新規取得資産取得後のポートフォリオにおける各契約期間区分の割合（年間賃料ベース）を示しており、各契約期間区分の割合は、保有資産については 2021 年 3 月 30 日時点において、新規取得資産については新規取得資産取得時に効力を有する賃貸借契約上の年間賃料を基に、各区分に該当する賃貸借契約の年間賃料がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第 2 位を四捨五入して算出しています。なお、「年間賃料」とは、各時点において効力を有する賃貸借契約上の年間賃料又は月間賃料の合計額を 12 倍することにより年換算して算出した金額（ただし、一部売上歩合賃料を含む固定賃料を採用している物件については、売上歩合賃料を除きます。）をいいます。以下本「①安定した成長のトラックレコード」において同じです。

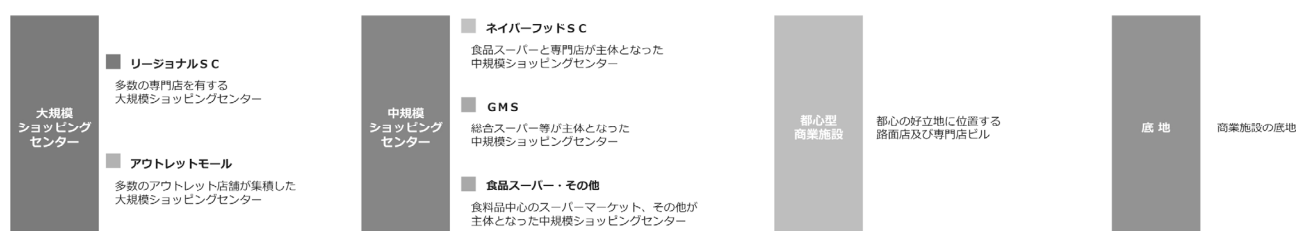
- (注2) 「平均築年数」は、2020年12月期末時点の底地を除く物件の築年数を、底地を除く保有資産及び新規取得資産の取得(予定)価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して算出しています。
- (注3) 「分散の効いた物件タイプ」については、本投資法人の新規取得資産取得後のポートフォリオにおける各物件タイプの割合(年間賃料ベース)を示しており、各物件タイプの割合は、保有資産については2021年3月30日時点において、新規取得資産については新規取得資産取得時に効力を有する賃貸借契約上の年間賃料を基に、各物件タイプに該当する保有資産及び新規取得資産の各時点において有効な賃貸借契約の年間賃料の合計がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して算出しています。以下同じです。
- (注4) 「マスターリース主体の契約形態」については、本投資法人の新規取得資産取得後のポートフォリオにおける各契約形態の割合(年間賃料ベース)を示しており、各契約形態の割合は、保有資産については2021年3月30日時点において、新規取得資産については新規取得資産取得時に効力を有する賃貸借契約上の年間賃料を基に、各契約形態に該当する賃貸借契約の年間賃料がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して算出しています。

② ポートフォリオ構築の考え方

本投資法人は、三井不動産が開発・運営する優良な物件を中心に、バランスよく分散が図られた質の高いポートフォリオを構築しています。

本投資法人が投資している主な物件タイプは、以下のとおりです。

<本投資法人が投資している主な物件タイプ>



本投資法人は、主として郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等の用途に供されている不動産等及び当該不動産等を裏付資産とする不動産対応証券を投資対象とする方針です。かかる方針に基づき、リージョナルSC(注1)及びアウトレットモール(注2)により構成される大規模ショッピングセンター、ネイバーフッドSC(注3)、GMS(注4)及び食品スーパー・その他(注5)により構成される中規模ショッピングセンター、都心型商業施設(注6)並びに底地(注7)などに投資をしています。

本投資法人は、ポートフォリオの安定性を強化する観点で、リージョナルSC及びアウトレットモールといった、長期の賃貸借契約や固定賃料が主である大規模ショッピングセンターを中心に、ネイバーフッドSC、GMS、食品スーパー・その他、都心型商業施設及び底地といった、幅広い商圈特性・優位性を有する物件タイプにバランスよく分散投資を行っており、今後も長期的かつ安定的な投資主価値の向上に資する魅力ある商業施設への投資を推進し、ポートフォリオの安定性の維持・向上を目指します。

(注1) 「リージョナルSC」とは、多数の専門店を有する大規模ショッピングセンターをいいます。以下同じです。

(注2) 「アウトレットモール」とは、多数のアウトレット店舗が集積した大規模ショッピングセンターをいいます。以下同じです。

(注3) 「ネイバーフッドSC」とは、食品スーパーと専門店が主体となった中規模ショッピングセンターをいいます。以下同じです。

(注4) 「GMS」とは、総合スーパー等が主体となった中規模ショッピングセンターをいいます。以下同じです。

(注5) 「食品スーパー・その他」とは、食料品中心のスーパーマーケット、その他が主体となった中規模ショッピングセンターをいいます。以下同じです。

(注6) 「都心型商業施設」とは、都心の好立地に位置する路面店及び専門店ビルをいいます。以下同じです。

(注7) 「底地」とは、商業施設の底地をいいます。以下同じです。

＜本投資法人のポートフォリオを形作る商業施設＞

■ 大規模ショッピングセンター



■ 三井ショッピングパーク
ららぽーと新三郷



■ 三井アウトレットパーク
入間



■ 三井ショッピングパーク
ららぽーと磐田



■ ゆめタウン広島

■ 中規模ショッピングセンター



■ 三井ショッピングパーク
ララガーデン春日部



■ イオンスタイル
品川シーサイド



■ ブランチ博多
バビオンガーデン



■ 志村ショッピングセンター

■ 都心型商業施設



■ 池袋グローブ



■ 栄グローブ



■ VIORO



■ 心齋橋スクエア

■ 底地



■ コストコホールセール
入間倉庫店



■ サミットストア横浜岡野店



■ フレスポ鳥栖



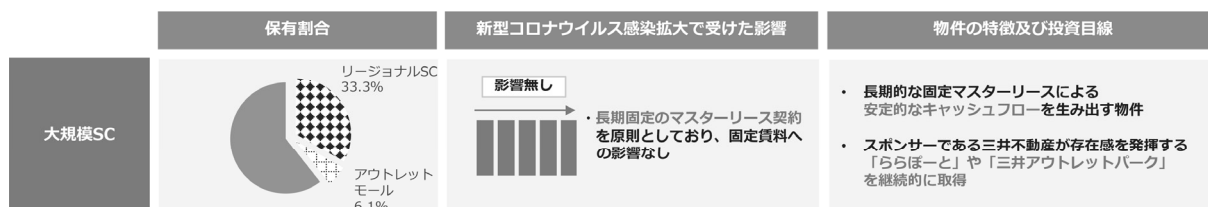
■ コーナン川崎小田栄モール

③ 市場環境の変化に対応できるバランスの良いポートフォリオ

本投資法人は、様々なタイプの商業施設への分散投資を通じて、市場環境に大きく左右されることなく、安定した運用を継続してきました。

■ 新型コロナウイルス感染拡大による物件タイプ別の影響及び物件の特徴・投資目線

2020年12月期末時点で、大規模SCが本投資法人のポートフォリオに占める保有割合(注1)は39.4%で、このうちリージョナルSCが33.3%、アウトレットモールが6.1%となっており、スポンサーである三井不動産が存在感を発揮する「ららぽーと」や「三井アウトレットパーク」を継続的に取得しています。本投資法人が保有する大規模SCにおいては、原則として長期固定のマスターリース契約を結んでいることから、2020年12月期末時点において、固定賃料への新型コロナウイルス感染拡大の影響は無く、新型コロナウイルス感染拡大の影響が深刻化した中でも安定的なキャッシュフローを維持しています。

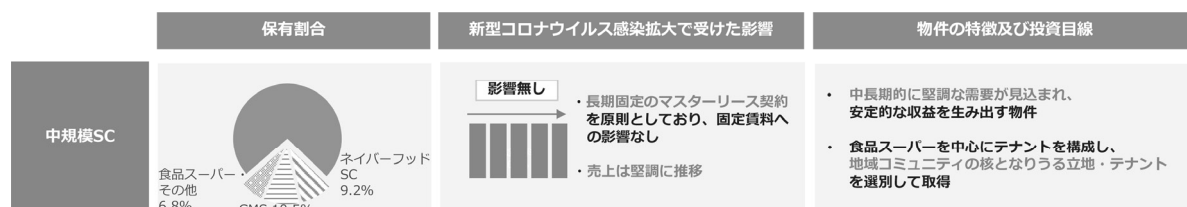


(注1) 各物件タイプの保有割合は、2020年12月期末時点で有効な賃貸借契約の年間賃料を基に、各物件タイプに該当する保有資産の年間賃料の合計がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を記載しています。以下同じです。

なお、「年間賃料」とは、各時点において効力を有する賃貸借契約上の年間賃料又は月間賃料の合計額を12倍することにより年換算して算出した金額(ただし、一部売上歩合賃料を含む固定賃料を採用している物件については、売上歩合賃料を除きます。)をいいます。

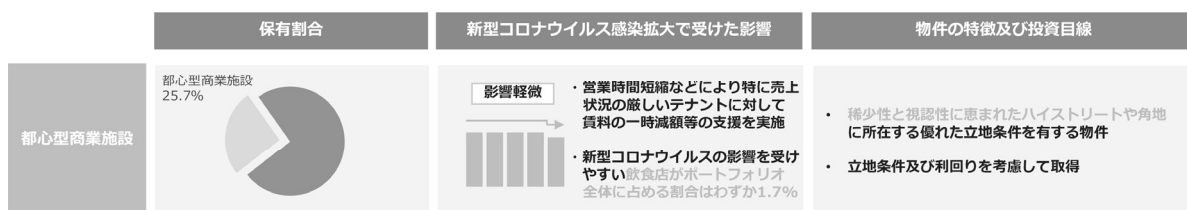
(注2) 上記の「新型コロナウイルス感染拡大で受けた影響」に記載している図は、新型コロナウイルス感染拡大で受けた各物件タイプの賃料収入への影響を示すために本資産運用会社が作成したイメージ図であり、過去の実際の賃料収入の推移を示すものではなく、また将来の賃料収入を保証するものでもありません。以下同じです。

中規模SCは、2020年12月期末時点でポートフォリオ全体の26.5%の保有割合を占めており、中長期的に堅調な需要が見込まれ、安定的な収益を生み出す物件の取得、さらに食品スーパーを中心にテナントを構成し、地域コミュニティの核となりうる立地・テナントを選別した取得を行っています。本投資法人が保有する中規模SCにおいては、長期固定のマスターリース契約により、2020年12月期末時点で、コロナ禍においても固定賃料への影響はありません。また、コロナ禍においても売上は堅調に推移しています。

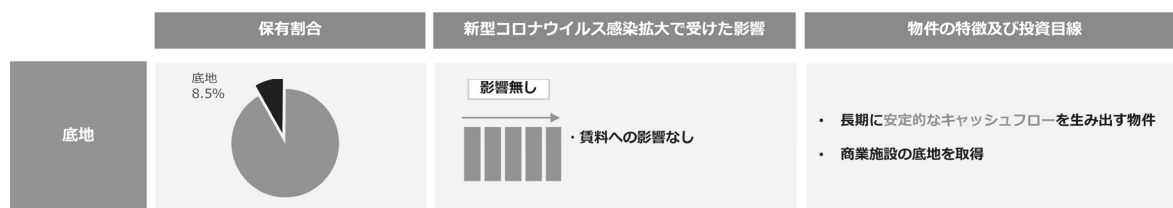


また、本投資法人が保有する都心型商業施設は、稀少性と視認性に恵まれたハイストリートや角地という優れた立地条件を有する物件を、利回りも考慮したうえで取得しており、保有割合は2020年12月期末時点でポートフォリオ全体の25.7%を占めています。新型コロナウイルス感染拡大の影響で、営業時間の短縮などによって特に売上状況が厳しいテナントに対して賃料の一時減額等の支援を実施したものの、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けやすい飲食店がポートフォリオ全体に占める割合はわずか1.7%(注)であることから、2020年12月期末時点においてその影響は軽微なものに留まっています。

(注) 2020年12月期末時点で有効な賃貸借契約の年間賃料に基づき、本投資法人が保有する都心型商業施設において飲食店を営むテナントの年間賃料の合計が、本投資法人が保有する全テナントの年間賃料の合計に占める割合を記載しています。



そして、本投資法人は長期に安定的なキャッシュフローを生み出す商業施設の底地にも投資を行います。その結果、2020年12月期末時点でポートフォリオ全体の8.5%を底地が占めています。本投資法人が保有する底地に係る賃貸借契約はすべて固定賃料となっているため、新型コロナウイルス感染拡大による賃料への影響はありません。



④ 市場環境に対応した施策 ～大規模ショッピングセンター～

本投資法人が保有する大規模 SC の特徴としては、いずれも最寄り駅や IC からアクセスの良い立地に所在しており、三井ショッピングパークを中心とする競争力の高いブランドバリューを誇っていると、本投資法人は考えています。今回の新規取得資産のうち三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷（本体棟）は、保有資産の追加取得ですが、この物件についても最寄り駅や IC に近接しており交通アクセスが良好で、契約形態も長期固定のマスターリース契約となっています。

＜本投資法人保有の大規模ショッピングセンターの特徴＞

1

最寄り駅・ICからアクセスの良い立地

2

三井ショッピングパークを中心とする競争力の高いブランドバリュー

		今回追加取得予定				
物件名称	三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷（本体棟）	三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	三井アウトレットパーク入間	イオンモールナゴヤドーム前	イオンモール茨木	ゆめタウン広島
						
アクセス	駅近/IC近接	IC近接	IC近接	駅近	駅近	駅近
主要なテナント	三井不動産	三井不動産	三井不動産	イオンリテール	イオンリテール	イズミ

本投資法人の保有資産である大規模 SC においては、施設来場者の健康と安全確保のため、様々な新型コロナウイルス感染拡大防止対策を実施しています。例として、三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷や三井アウトレットパーク入間における、従業員通用口における検温の実施、飛沫防止パネルや消毒液の設置、モニターによる検温等が挙げられます。

＜新型コロナウイルス感染拡大防止対策の取り組み事例＞



従業員通用口における検温



消毒液の設置



飛沫防止パネルの設置



検温モニター・消毒液の設置



モニターによる検温



テナントによる
感染対策

また、本投資法人の保有資産である大規模 SC においては、市場環境に応じたリーシングやライブコマースを活用したオンラインショールームサービス等を積極導入しています。今回本体棟の追加取得を予定している三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷では、消費者ニーズや環境変化に対応した機動的なリーシングとして、ファストファッションテナントの退去後にアウトドアやスポーツ用グッズを取り扱うスーパースポーツゼビオが 2020 年 7 月 29 日にグランドオープンし、スポーツの楽しさを結集した新業態として、スポーツからアウトドア、e-sports 専用ブースまで多彩なコンテンツを充実させています。本投資法人は、これにより、消費者のニーズや環境変化に対応した機動的なリーシングを実現できたものと考えています。その他にも、外出自粛に合わせた、ライブコマースを活用したオンラインショールームサービスやテイクアウトの推進も積極的に導入しています。

＜市場環境に応じた施策事例＞

＜テナント入替え事例＞

＜ニューノーマル施策事例＞

三井ショッピングパーク
ららぽーと Lalaport

三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷



スーパースポーツゼビオ

ファストファッションテナントの退去後に
アウトドアやスポーツ用グッズを取り扱う
スーパースポーツゼビオがグランドオープン。
スポーツの楽しさを結集した新業態として
スポーツからアウトドア、e-sports専用ブース
まで多彩なコンテンツが充実。

三井ショッピングパーク
ららぽーと Lalaport

三井ショッピングパーク ららぽーと磐田



(出所) 三井ショッピングパーク ららぽーと磐田 HP

⑤ 市場環境に対応した施策 ～中規模ショッピングセンター～

本投資法人の保有する中規模ショッピングセンターは、底堅い需要がある食品スーパーを中心とした施設で、世帯数増加エリアの足元商圈に恵まれた立地であることを特徴としています。本投資法人は、質の高い食料品中心のスーパーマーケット等を保有しており、新型コロナウイルス感染拡大の影響による巣籠り需要の取込みや、ネットスーパーサービスの提供などにより堅調な売上を維持しています。

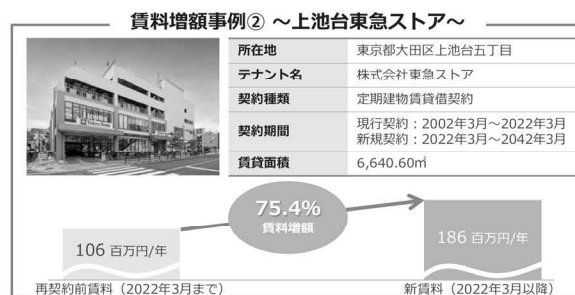
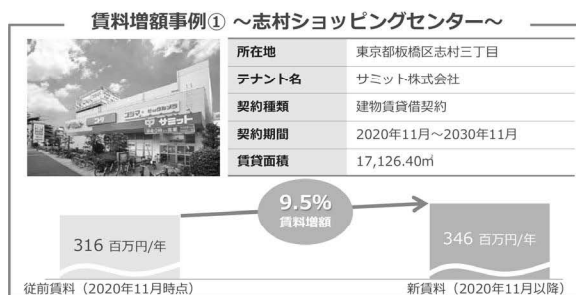
＜本投資法人保有の中規模ショッピングセンターの特徴＞

	1 底堅い需要がある食品スーパーを中心とした施設						2 世帯数増加エリアの足元商圈に恵まれた立地					
物件名称	三井 ショッピング パーク ララガーデン 春日部	フランチ横浜 パビヨン ガーデン	洛北阪急 スクエア	上池台 東急ストア	サミットストア 滝野川紅葉橋店	クイーンズ 伊勢丹 杉並桃井店	イオンタウン 田無芝久保	志村 ショッピング センター	ヘルタウン 丹波口駅前店	イオンスタイル 品川シーサイド	イトー ヨーカドー 東大和店	コジマ× ビックカメラ 那覇店
所在地	埼玉県 春日部市	福岡県 福岡市	京都府 京都市	東京都 大田区	東京都 北区	東京都 杉並区	東京都 西東京市	東京都 板橋区	京都府 京都市	東京都 品川区	東京都 東大和市	沖縄県 那覇市
前年対比 世帯数増加 (注)	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
主要な テナント	三井不動産	大和リース	エイチ・ツー・ オー 商業開発	東急ストア	サミット	エムアイ フードスタイル	イオンタウン	サミット	マツモト	イオンリテール	イトーヨーカ堂	コジマ

(注) 上記の「前年対比世帯数増加」は、総務省統計局「令和2年住民基本台帳」に基づき、2018年と2019年の世帯数を比較し、増加している保有物件に「◎」を記載しています。

本投資法人は、保有する中規模ショッピングセンターにおいて、市場環境に応じた施策として堅調な需要を背景とする賃料増額を行いました。東京都板橋区に所在する志村ショッピングセンターにおいては、2020年11月に、テナントのサミット株式会社との建物賃貸借契約が満了し、同社と新たな建物賃貸借契約を締結しました。従前は316百万円/年であったのに対し、賃料を346百万円/年とする2030年11月までの10年間の新規契約に合意し、9.5%の賃料増額を実現しました。また、東京都大田区に所在する上池台東急ストアでは、テナントである株式会社東急ストアとの定期建物賃貸借契約が2022年3月に契約期間の満了を迎える予定ですが、同社との間で2022年3月を契約開始日とする2042年3月までの20年間の新規の定期建物賃貸借契約を締結し、賃料を106百万円/年から186百万円/年とし、75.4%の賃料増額につき合意しました。本投資法人は、今後も市場環境を踏まえてポートフォリオの収益力向上のための適切な施策を行います。

＜市場環境に応じた賃料増額事例＞



⑥ 市場環境に対応した施策 ～都心型商業施設～

本投資法人は、流動性が高い都心の好立地に所在する路面店や専門店ビルなどの都心型商業施設を保有しており、これらは稀少性と視認性に恵まれたハイストリートや角地に立地しているなど、その立地優位性が最大の特徴であると考えています。新規取得資産である銀座5丁目グローブ及び竹下通りスクエアについても、ハイストリートに所在する好立地物件となっています。

＜本投資法人保有の都心型商業施設の特徴＞

		1 流動性が高い都心の好立地に所在する路面店や専門店ビル					2 稀少性と視認性に恵まれたハイストリートや角地に立地						
		今回取得予定											
物件名称		銀座5丁目 グローブ	竹下通り スクエア	Desigual Harajuku	池袋スクエア	池袋グローブ	ギンザ・ グラッセ	栄グローブ	心斎橋 スクエア	心斎橋 MGビル	VIORO	ドン・ キホーテ 福岡天神本店	TENJIN216
													
ハイ ストリート							—					—	
角地		—	—	—									

本投資法人は、保有する都心型商業施設において、日本有数の商業都市の中でも代表的なハイストリートや角地に所在する立地優位性を活かし、昨今の目まぐるしい環境変化を捉えながら機動的なテナントリーシングを実施することで、各施設の安定稼働に貢献しています。例えば、新型コロナウイルス感染拡大の深刻化によりテレワークが広く普及してきた市場環境に合わせ、保有資産であるギンザ・グラッセには飲食店に代わり多様な働き方を可能にするシェアオフィスが来店しました。また、保有資産である池袋スクエアでは、通信ネットワーク・各種サービスに加え保険等の生活サポートまで、新しいライフスタイルを提供するテナントが来店し、物販にとらわれない新業態の台頭という市場環境の変化に応じたリーシングに成功したと考えています。本投資法人は、本投資法人が保有する質の高い都心型商業施設がもたらすリーシング力を活用し、今後も市場環境に応じた機動的なリーシングを行います。

＜市場環境に応じたリーシング事例＞



(5) サステナビリティ

本投資法人は、社会の持続可能性（サステナビリティ）向上のため、本資産運用会社と協働し、ESG（環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance））に配慮した各種の取組みを推進しています。

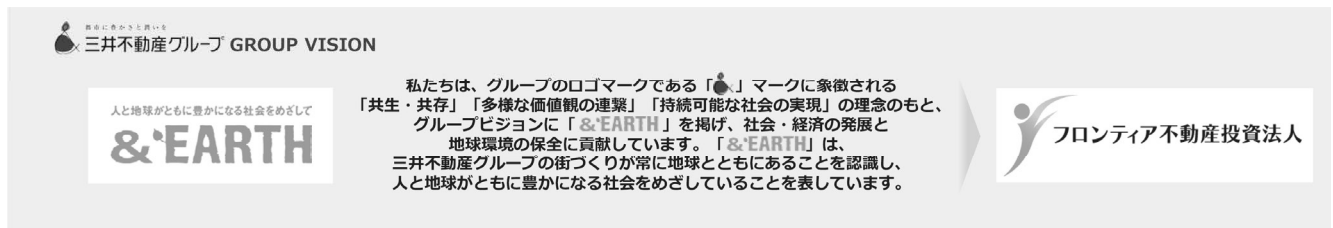
① ESGに対する取組み

■ サステナビリティに対する考え方

三井不動産グループは、グループのロゴマークに象徴される「共生・共存」、「多様な価値観の連繋」及び「持続可能な社会の実現」の理念のもと、グループビジョンに「&EARTH」を掲げ、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献しています。「&EARTH」は、三井不動産グループの街づくりが常に地球とともにあることを認識し、人と地球がともに豊かになる社会をめざしていることを表しています。

本投資法人及び本資産運用会社は、三井不動産グループの「&EARTH」のグループビジョンのもと策定されたサステナビリティ方針に則り、ステークホルダーの皆様との対話を図りながら、サステナビリティ向上への取組みを実践しています。

<サステナビリティに対する考え方>



■ 本投資法人におけるサステナビリティへの取組み

● マテリアリティ（重要課題）の特定

本資産運用会社は、ステークホルダーとの関係において当社が果たすべき役割を考慮した上で、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）に配慮した運用を目指すことを柱とした「サステナビリティに関する方針」を策定しています。この「サステナビリティに関する方針」では、ステークホルダーからの関心及び期待、SDGs（注）の17のゴール（目標）及び目標毎の169のターゲットを踏まえ、下記のとおり、優先的に取り組むべき課題を特定しています。

（注）「SDGs」とは、「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称であり、2015年9月に国連サミットで採択された成果文書である「我々の世界を変革する：持続可能な開発のための2030アジェンダ」（通称：2030アジェンダ）の柱として、世界共通の17のゴール（目標）及び目標毎の169のターゲットから構成されています。以下同じです。

- （イ）省エネルギーを通じたCO2排出削減
- （ロ）水環境の保全と省資源・廃棄物削減
- （ハ）有害物質削減と安全衛生
- （ニ）地域コミュニティとの共生・連携
- （ホ）役職員への取組み
- （ヘ）投資家との信頼関係の構築
- （ト）コーポレートガバナンス構造の明確化
- （チ）コーポレートガバナンス体制の強化

● 環境（Environment）

本投資法人は、環境への配慮に関する取組みとして、保有資産において、風力発電機・電気自動車用急速充電器・LED照明の導入・設置をはじめとした、エネルギー使用量やCO2排出量の削減等を内容とする様々な取組みを行っています。



（注）上記の各マークは、SDGsに対する認識を高めるため国際連合が作成し公表した、2015年9月に国連サミットで採択された成果文書である「我々の世界を変革する：持続可能な開発のための2030アジェンダ」（通称：2030アジェンダ）における世界共通の17の目標に係る個別のアイコンのうちの一部です。以下同じです。

＜保有資産における環境に配慮した取組み事例＞



風力発電機の導入
(三井ショッピングパーク ららぽーと磐田)



電気自動車用急速充電器の設置
(三井ショッピングパーク ららぽーと磐田)



LED照明の導入
(イオンモール茨木)

● 社会 (Social)

本投資法人の保有資産においては、新型コロナウイルス感染拡大防止への取組みとして、消毒液の設置、ビニールカーテンの設置、マスク着用の励行、通路等への停止線表示等が行われています。

また、三井不動産グループでは、「&EARTH 衣料支援プロジェクト」として、三井不動産グループの運営する商業施設へ持参されたご家庭で不用になった衣料品を、NPO法人「日本救援衣料センター」を通じて救援衣料を必要とする人々へ寄贈する活動を、2008年11月より春と秋の年2回実施しており、本資産運用会社の従業員も、同プロジェクトに参加しています。



＜保有資産における新型コロナウイルス感染拡大防止への取組み＞



＜&EARTH 衣料支援プロジェクト＞



三井ショッピングパーク ララガーデン春日部での活動の様子

● ガバナンス (Governance)

本投資法人は、本投資法人の資産運用におけるガバナンスの確保のため、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう、弁護士及び公認会計士という、本資産運用会社及びその利害関係者(注)から独立した監督役員が執行役員の業務遂行状況を監視する体制を確保しています。役員会においては、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している本資産運用会社での資産運用に係る重要な事項は、本資産運用会社からの報告事項とし、さらに、利害関係者との間の一定の取引に関しては、本投資法人の役員会の事前承認事項とするなど、本資産運用会社への牽制体制を構築しています。

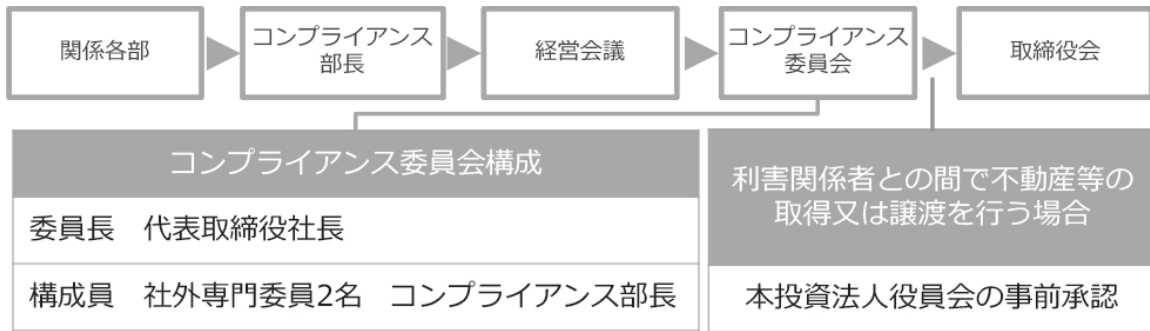
また、本資産運用会社の内部手続においても、コンプライアンス委員会での社外専門委員2名を含めた全委員の賛成を原則として必要とする等、厳格な利益相反防止体制を整えています。

(注) 「利害関係者」とは、以下の者をいいます。

- a. 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「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」といいます。）に定める本資産運用会社の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）
- b. 以下に定めるその他の利害関係人
 - i. 本資産運用会社の株主並びに連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和 51 年大蔵省令第 28 号。その後の改正を含みます。）における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社
 - ii. 本資産運用会社の株主並びに連結会計基準における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社が合計で 15% 以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（資産の流動化に関する法律（平成十年法律第百五号。その後の改正を含みます。）に定める特定目的会社、特例有限会社及び株式会社等を含みます。）



＜本資産運用会社における本投資法人の資産運用に係る意思決定機構＞



＜本投資法人の役員会の概要＞

構成員	執行役員1名 監督役員3名：弁護士、公認会計士
開催頻度	毎月1回程度
役員の任期	執行役員、監督役員ともに2年

② 外部評価機関による認証取得

本投資法人は、サステナビリティへの取組みの一環として、GRESB評価(注1)、DBJ Green Building認証(注2)、CASBEE不動産評価認証(注3)及びSMBC環境配慮評価(注4)など、外部評価機関より認証・評価を取得しています。このうちGRESB評価は、本投資法人が対象となる評価であり、本投資法人は2015年から参加していますが、2020年11月に発表された最新の評価結果においても、参加企業／ファンド間の相対評価「GRESBレーティング」において最上位の「5 Stars」を取得し、また環境配慮を含むサステナビリティに関する取組みについて高い評価を受けたことを意味する「Green Star」を2015年から6年連続で取得しています。この「Green Star」を6年連続で取得しているのは、商業系REIT(注5)では本投資法人のみとなっています。また、本投資法人の保有資産を対象とする評価であるDBJ Green Building認証やCASBEE不動産評価認証においても、多くの認証を取得しており、2021年5月末日時点における本投資法人の保有資産のうち外部評価機関による認証を取得している物件は81.8%（延床面積ベース）(注6)となりました。このように、本投資法人は、保有物件の優れた環境性能を評価され、J-REITにおいても高いパフォーマンスを維持しています。

(注1) 「GRESB」は、不動産セクター会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク調査評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。「GRESB評価」は、投資家による投資先の選定や投資先との対話に活用されています。以下同じです。

(注2) 「DBJ Green Building認証」は、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。なお、DBJ Green Building認証において、5つ星は「国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされた建物」であることの認証とされています。以下同じです。

(注3) 「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 「建築環境総合性能評価システム」）」は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。CASBEE不動産評価認証は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を、不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「エネルギー/温暖化ガス」、「水」、「資源利用/安全」、「生物多様性/敷地」、「屋内環境」の5分類の評価項目で評価され、これにより「Sランク」、「Aランク」、「B+ランク」、「Bランク」の格付けが与えられます。以下同じです。

(注4) 「SMBC環境配慮評価」は、融資の実行、条件の設定に当たって、株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の評価基準に基づき、企業の環境配慮に関する取組みを、客観的な視点により「AAA」を最高位とする7段階で評価するものです。以下同じです。

(注5) 「商業系REIT」とは、本書の日付現在において、ポートフォリオの資産構成上商業施設の比率が一定以上あり、本投資法人と比較する上で適切であると本投資法人が判断した3つの投資法人（イオンリート投資法人、ケネディクス商業リート投資法人及びエスコンジャパンリート投資法人）並びに本投資法人を個別に又は総称していいいます。以下同じです。

(注6) ブランチ博多パピヨンガーデンについてはCASBEE-建築（新築）の自己評価により「Aランク」の評価となっていますが、外部評価機関による認証には該当しないため、ブランチ博多パピヨンガーデンは含めず算出しています。以下同じです。

<外部評価機関による認証取得>

GRESB評価	DBJ Green Building認証	CASBEE不動産評価認証	SMBC環境配慮評価
GRESBリアルエステイ評価において、レーティング最上位の「5 Stars」を取得。開示評価においても最上位となる「A」を取得。	DBJ Green Building認証の取得を継続	CASBEE認証の取得を継続	
 レーティング 5 Stars 評価 Green Star (6年連続) 開示評価 A 商業系REIT No.1	 DBJ Green Building 2018 5 Stars  三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷 他	 CASBEE Sランク  ギンザ・グラッセ	 SMBC ECO AA (優れた環境配慮を実施)
GRESB 不動産セクター会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス (ESG) 配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称			

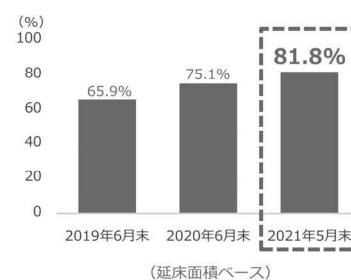
1 GRESB評価「5 Stars」への選出



2 商業系REIT No.1 (注2) となる6年連続のGreen Star評価

名称	Green Star評価
本投資法人	6年連続
商業系REIT A	5年連続
商業系REIT B	5年連続
商業系REIT C	無し

3 本投資法人 環境認証物件割合 81.8%



(注1) 2020年11月26日時点の情報に基づき記載していますが、2021年3月1日付で日本リテールファンド投資法人とMCUBS MidCity投資法人が合併したため、「J-REIT銘柄数」及び合併前の両投資法人が含まれている「GRESB参加銘柄数」の数値については、2020年11月26日時点で当該合併の効力が発生したものとみなして銘柄数を算出しています。

(注2) 「商業系REIT No. 1」とは、本投資法人が商業系REITの中で唯一GRESB評価にて6年連続で「Green Star」を取得していることを意味しています。

2 投資対象

(1) 新規取得資産の概要

本投資法人は、本募集により調達する手取金、借入金及び自己資金により、新規取得資産として、「三井ショッピングパークららぽーと新三郷」(本体棟)の共有持分34%(追加取得)、「銀座5丁目グロース」及び「竹下通りスクエア」を2021年7月1日(以下「取得予定日」ということがあります。)付で取得する予定です。

新規取得資産のうち「銀座5丁目グロース」及び「竹下通りスクエア」の取得先は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令に定める利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係人等取引規程に規定される利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、新規取得資産のうち「銀座5丁目グロース」及び「竹下通りスクエア」の取得について、投信法及び利害関係人等取引規程に則り、2021年6月17日開催のコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、2021年6月18日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得し、その後、2021年6月21日開催の本資産運用会社の取締役会において当該取得に係る契約締結を決議しています。

新規取得資産の概要は、以下のとおりです。

<新規取得資産の概要>

物件名称	所在地 (住居表示)	所有 形態	特定資産 種類	取得先	取得 予定 価格 (百万 円) (注1)	鑑定 評価額 (百万 円) (注2)	取得 予定 日
三井ショッピング パーク ららぽーと新三郷 (本体棟) (共有持分34%) (追加取得) (注3)	埼玉県三郷市新三郷 ららシティ三丁目 1番1号	所有権	不動産 信託受益権	SMFL みらい パートナーズ株式会社	10,300	10,400	2021年7月1日
銀座5丁目グロース	東京都中央区銀座 五丁目6番10号	所有権 借地権	不動産	三井不動産 株式会社	5,620	5,710	2021年7月1日
竹下通りスクエア	東京都渋谷区神宮前 一丁目16番4号	所有権	不動産	三井不動産 株式会社	6,190	6,330	2021年7月1日
合計					22,110	22,440	—

(注1) 「取得予定価格」は、当該新規取得資産の取得に要した又は要する見込みの諸費用(仲介手数料、公租公課等)を除く売買契約に記載された売買価格について、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、当該物件の取得に際して取得した2021年5月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 本投資法人は、2014年3月25日にアネックス棟の全部の所有権を取得し、2015年4月1日に本体棟の共有持分(持分割合16%)を信託財産とする信託受益権を、2016年8月10日付で本体棟の共有持分(持分割合50%)を信託財産とする信託受益権を、それぞれ取得しており、取得予定日付で本物件の本体棟の共有持分(持分割合34%)を信託財産とする信託受益権を追加取得する予定であるため、新規取得資産取得後は、実質的に本物件の本体棟及びアネックス棟の持分全てを保有することになります。

(2) 個別不動産及び個別信託不動産の概要

新規取得資産にかかる不動産又は信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、以下に記載する各不動産及び信託不動産に関する「特定資産の概要」、「テナント賃貸借の概要」及び「鑑定評価書の概要」における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。個別の不動産の概要については、特段の記載がない限り2021年5月31日現在における情報です。

■ 「特定資産の概要」に関する説明

- ・「取得予定価格」は、当該不動産等の取得に要した又は要する見込みの諸費用（仲介手数料、公租公課等）を除く売買契約書に記載された売買価格について、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「構成割合」は、取得予定価格に占める土地、建物の価格割合について小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・土地の「立地条件」は、各種ウェブページ上の公表情報等に基づき本資産運用会社が算出した最寄り駅からの概算距離を記載しています。
- ・土地の「所在地」は、住居表示又は登記簿表示を記載しています。土地の「面積」並びに建物の「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「種類」は、原則として登記簿上の記載に基づいています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第7条に掲げる都市区域区分の種類を記載しています。
- ・「主要なテナント」は、当該不動産等の賃料収入の過半数を占めるテナントについて記載しています。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人の取得時における担保権設定（又はその予定）の有無を記載しています。
- ・「特記事項」は、本書の日付現在において当該不動産等の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該不動産等の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

■ 鑑定評価書の概要

- ・「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該鑑定評価額は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

＜新規取得資産＞

三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷（本体棟）（共有持分34％）（追加取得）

■特定資産の概要■		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定日（注1）		2021年7月1日
信託設定日（注1）		2018年2月21日
信託受託者（注1）		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間満了日（注1）		2036年6月30日
取得予定価格（注1）		10,300百万円
		土地価格（構成割合） 7,416百万円（72.0%）
		建物価格（構成割合） 2,884百万円（28.0%）
土地	立地条件	JR武蔵野線「新三郷」駅より西約100mの位置にあります。
	所在地（住居表示）	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目1番1号
	面積（注2）	85,153.29㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権の共有（持分割合34%）
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根アルミニウム板ぶき地下1階付4階建 鉄骨造陸屋根5階建（駐車場棟） 鉄骨造陸屋根6階建（駐車場棟）
	建築時期	2009年8月6日
	延床面積（注2）	136,161.36㎡
	種類	店舗・遊技場・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権の共有（持分割合34%）
主要なテナント		三井不動産株式会社
担保設定の有無		なし
特記事項		・信託受託者及び本体棟の共有持分（持分割合34%）を信託財産とする信託に係る信託受益権を保有する売主は、共有者である三菱UFJ信託銀行株式会社及び本体棟の共有持分（持分割合66%）を信託財産とする信託に係る信託受益権を保有する本投資法人（以下、総称して又は個別に「本件共有者」といいます。）との間で共有者間協定書（以下「本件共有者間協定書」といいます。）を取り交わしています。本件共有者間協定書においては、信託受託者及び売主が保有する共有持分又はその信託受益権の全部又は一部を譲渡しようとするときは、本投資法人の事前の書面による承諾を得るものとされています。また、本件共有者が保有する共有持分又はその信託受益権の全部又は一部を譲渡しようとするときは、他に優先して信託受託者及び売主に譲渡を申し出るものとされ、取得を希望した場合には、優先的に交渉するものとされています。また、本件共有者間協定書の効力発生日（2018年2月21日）から5年間、互いに共有物の分割請求を行わないものとされています（ただし、登記はなされていません。）。なお、本投資法人は、本体棟の共有持分（持分割合34%）を信託財産とする信託に係る信託受益権を追加取得する予定であり、当該信託受益権の取得後、本体棟全体を保有することになることから、本件共有者間協定書は終了する予定です。 ・JR武蔵野線「新三郷」駅、本体棟及びアネックス棟はペデストリアンデッキによって相互に接続しており、三郷市及び本投資法人を含む当該建物の所有者との間で、これに関する協定書が締結されています。 ・本物件は、本投資法人が単独で所有する1棟の建物及びその敷地（アネックス棟）と、信託受託者が複数の信託に係る信託財産として共有する1棟の建物及びその敷地（本体棟）からなり、本投資法人は、信託受託者及び賃借人との間で、これらの一体運営等に関して合意する予定です。

（注1） 本投資法人は、2014年3月25日にアネックス棟の全部の所有権を取得し、2015年4月1日に本体棟の共有持分（持分割合16％）を信託財産とする信託受益権を、2016年8月10日付で本体棟の共有持分（持分割合50％）を信託財産とする信託受益権を、それぞれ取得しており、取得予定日付で本物件の本体棟の共有持分（持分割合34％）を信託財産とする信託受益権を追加取得する予定ですが、取得予定日、信託設定日、信託受託者、信託期間満了日及び取得予定価格には追加取得する本物件の本体棟の共有持分（持分割合34％）を信託財産とする信託受益権の取得予定日、信託設定日、信託受託者、信託期間満了日及び取得予定価格を記載しています。なお、かかる取得の実施後は、本体棟の共有持分（持分割合66％）を信託財産とする信託と本体棟の共有持分（持分割合34％）を信託財産とする信託について、合同運用を行う予定です。

（注2） 本物件について、本投資法人は、本物件の本体棟の共有持分（持分割合34％）を信託財産とする信託受益権を追加取得する予定ですが、土地の面積及び建物の延床面積については、本体棟全体について記載しています。

■鑑定評価書の概要■	
資産名称	三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷（本体棟）（共有持分 34%）（追加取得）
鑑定評価額	10,400,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021 年 5 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	10,400,000 千円 (注)	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益還元法による収益価格を試算しました。
直接還元法による価格	10,400,000 千円 (注)	
運営収益	603,840 千円 (注)	
可能総収益	603,840 千円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	95,288 千円 (注)	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	22,300 千円	
PM フィー	12,077 千円	
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	60,170 千円	
損害保険料	741 千円	
その他費用	0 円	
運営純収益	508,552 千円 (注)	
一時金の運用益	3,019 千円	
資本的支出	23,350 千円	
純収益	488,221 千円 (注)	
還元利回り	4.7%	
DCF 法による価格	10,300,000 千円 (注)	
割引率	4.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案の上査定しました。
最終還元利回り	4.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定しました。
積算価格	13,400,000 千円 (注)	
土地比率	72.0%	
建物比率	28.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から、その主たる需要者は、資金調達力を有する法人投資家等が中心になると認められるので、当該需要者は一般的にその収益性を重視して取引を行う傾向が強いです。 この点を踏まえ、直接還元法とDCF法を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	---

(注) 本物件については、2014年3月25日にアネックス棟の全部の所有権を取得し、2015年4月1日に本体棟の共有持分（持分割合16%）を信託財産とする信託受益権を、2016年8月10日付で本体棟の共有持分（持分割合50%）を信託財産とする信託受益権を、それぞれ取得しており、取得予定日付で本物件の本体棟の共有持分（持分割合34%）を信託財産とする信託受益権を追加取得する予定ですが、各価格及び運営収益、運営費用、運営純収益及び総収益並びにそれらの各個別項目は、追加取得する本物件の本体棟の共有持分（持分割合34%）を信託財産とする信託受益権相当額を記載しています。

銀座5丁目グロープ

■特定資産の概要■	
特定資産の種類	不動産
取得予定日	2021年7月1日
取得予定価格	5,620百万円
土地価格（構成割合）	5,339百万円（95.0%）
建物価格（構成割合）	281百万円（5.0%）
土地	立地条件
	所在地（住居表示）
	面積
	用途地域
	所有・それ以外の別
建物	構造と階数
	建築時期
	延床面積
	種類
	所有・それ以外の別
主要なテナント	非開示(注)
担保設定の有無	なし
特記事項	・本土地の一部について境界が確定していません。 ・本土地の一部について、売主は複数の個人との間で土地賃貸借契約を締結しており、普通借地権が設定されています。本投資法人は本物件の取得に伴い売主の当該土地賃貸借契約に基づく賃借人としての地位を承継する予定です。

(注) 賃借人の承諾を得られていないため、開示していません。

■鑑定評価書の概要■	
資産名称	銀座5丁目グローブ
鑑定評価額	5,710,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021 年 5 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,710,000 千円	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益還元法による収益価格を試算しました。
直接還元法による価格	5,840,000 千円	
運営収益	非開示(注)	
可能総収益	非開示(注)	
空室等損失等	非開示(注)	
運営費用	非開示(注)	
維持管理費	非開示(注)	
水道光熱費	非開示(注)	
修繕費	非開示(注)	
PM フィー	非開示(注)	
テナント募集費用等	非開示(注)	
公租公課	非開示(注)	
損害保険料	非開示(注)	
その他費用	非開示(注)	
運営純収益	162,954 千円	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	非開示(注)	
純収益	163,472 千円	
還元利回り	2.8%	
DCF 法による価格	5,580,000 千円	
割引率	2.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定しました。
最終還元利回り	2.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定しました。
積算価格	5,950,000 千円	
土地比率	95.0%	
建物比率	5.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から、その主たる需要者は、資金調達力を有する法人投資家等が中心になると認められるので、当該需要者は一般的にその収益性を重視して取引を行う傾向が強いです。 この点を踏まえ、直接還元法とDCF法を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	--

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、最終的に投資主及び投資家の利益を毀損するものと本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

竹下通りスクエア

■特定資産の概要■		
特定資産の種類		不動産
取得予定日		2021年7月1日
取得予定価格		6,190百万円
土地	土地価格（構成割合）	5,880百万円（95.0％）
	建物価格（構成割合）	309百万円（5.0％）
	立地条件	JR山手線「原宿」駅より東約130mの位置にあります。
	所在地（住居表示）	東京都渋谷区神宮前一丁目16番4号
	面積	631.01㎡
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付き4階建
	建築時期	2015年1月20日
	延床面積	1,713.86㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント		株式会社三越伊勢丹
担保設定の有無		なし
特記事項		該当事項はありません。

■鑑定評価書の概要■	
資産名称	竹下通りスクエア
鑑定評価額	6,330,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021 年 5 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,330,000 千円	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益還元法による収益価格を試算しました。
直接還元法による価格	6,450,000 千円	
運営収益	非開示(注)	
可能総収益	非開示(注)	
空室等損失等	非開示(注)	
運営費用	非開示(注)	
維持管理費	非開示(注)	
水道光熱費	非開示(注)	
修繕費	非開示(注)	
PM フィー	非開示(注)	
テナント募集費用等	非開示(注)	
公租公課	非開示(注)	
損害保険料	非開示(注)	
その他費用	非開示(注)	
運営純収益	224,470 千円	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	非開示(注)	
純収益	225,864 千円	
還元利回り	3.5%	
DCF 法による価格	6,200,000 千円	
割引率	3.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定しました。
最終還元利回り	3.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定しました。
積算価格	6,790,000 千円	
土地比率	95.0%	
建物比率	5.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から、その主たる需要者は、資金調達力を有する法人投資家等が中心になると認められるので、当該需要者は一般的にその収益性を重視して取引を行う傾向が強いです。 この点を踏まえ、直接還元法とDCF法を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	--

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、最終的に投資主及び投資家の利益を毀損するものと本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

(3) 新規取得資産取得後のポートフォリオの概況

① 投資不動産物件及び信託不動産の概要

新規取得資産取得後の本投資法人の不動産及び信託不動産の概要は、以下のとおりです。

不動産及び 信託不動産の名称	所在地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	鑑定評価 額等 (百万円) (注2)	取得（予 定） 年月	取得先	築年数 (年) (注3)	物件タイプ (注4)
イオンスタイル 品川シーサイド	東京都品川区	所有権	77,547.22	18,900	2004年8月	JT	18.3	中規模
イオンモール茨木	(店舗棟・ 立体駐車場棟) 大阪府茨木市 (スポーツ棟) 大阪府茨木市	所有権	151,092.04	23,600	2004年8月	JT	20.1	大規模
ブランチ博多 パピヨンガーデン	福岡県福岡市博多区	所有権	19,894.65	10,600	2004年8月 2020年3月	JT (注5)	0.9	中規模
上池台東急ストア	東京都大田区	所有権	6,640.60	3,550	2004年8月	JT	18.8	中規模
ベルタウン 丹波口駅前店	(A敷地) 京都府京都市下京区 (B敷地) 京都府京都市下京区 (注6)	所有権	11,176.34	3,040	2005年8月	JT	15.4	中規模
イオンモール ナゴヤドーム前	愛知県名古屋市中区	所有権	154,766.57	25,200	2006年3月	JT	14.8	大規模
サミットストア 滝野川紅葉橋店	東京都北区	所有権	6,455.43	3,960	2006年9月	JT	14.3	中規模
ホームセンターコーナン 広島皆実町店（底地）	広島県広島市南区 (注6)	所有権	6,055.14	2,580	2007年4月	JT	—	底地
フレスポ鳥栖（底地）	佐賀県鳥栖市（注6）	所有権	79,447.76	3,310	2007年11月	JT	—	底地
ゆめタウン広島	広島県広島市南区	所有権	122,169.26	20,800	2008年2月	JT	12.9	大規模
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	東京都杉並区	所有権	5,212.70	4,390	2008年7月	三井不動産 グループ	16.1	中規模
三井アウトレットパーク 入間	埼玉県入間市 (注6)	所有権	98,714.90	23,300	2008年7月	三井不動産 グループ	12.8	大規模
コストコホールセール 入間倉庫店（底地）	埼玉県入間市 (注6)	所有権	24,019.93	2,840	2008年7月	三井不動産 グループ	—	底地
Desigual Harajuku	東京都渋谷区	所有権	1,149.12	3,370	2008年10月	スポンサー 以外	22.2	都心型
イトーヨーカドー 東大和店	東京都東大和市	所有権	53,374.72	9,470	2009年1月	スポンサー 以外	17.1	中規模
イオンタウン 田無芝久保	東京都西東京市	所有権	8,785.30	3,480	2009年2月	三井不動産 グループ	15.8	中規模
ドン・キホーテ 福岡天神本店	福岡県福岡市中央区	所有権	4,532.38	4,490	2009年12月	スポンサー 以外	13.5	都心型
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	静岡県磐田市 (注6)	所有権	136,136.15	14,100	2010年7月	三井不動産 グループ	11.6	大規模
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	所有権	(5,174.62)	14,500	2010年7月	三井不動産 グループ	12.8	都心型
志村ショッピング センター	東京都板橋区	所有権	17,126.40	6,500	2011年1月	スポンサー 以外	20.1	中規模
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	所有権	63,415.76	12,200	2011年2月	三井不動産 グループ	13.2	中規模
サミットストア 横浜岡野店（底地）	神奈川県横浜市西区 (注6)	所有権	14,394.09	7,170	2012年2月	スポンサー 以外	—	底地
VIORO	福岡県福岡市中央区	所有権	(5,839.08)	10,000	2012年2月	スポンサー 以外	14.3	都心型
洛北阪急スクエア	京都府京都市左京区 (注6)	所有権	46,750.90	9,760	2012年7月	三井不動産 グループ	20.1	中規模
池袋スクエア	東京都豊島区	所有権	8,863.86	25,600	2013年2月	三井不動産 グループ	8.1	都心型

不動産及び 信託不動産の名称	所在地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	鑑定評価 額等 (百万円) (注2)	取得（予 定） 年月	取得先	築年数 (年) (注3)	物件タイプ (注4)
コーナン川崎小田栄 モール（底地）	神奈川県川崎市 川崎区（注6）	所有権	23,393.02	9,400	2014年1月	スポンサー 以外	—	底地
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷（注7）	埼玉県三郷市	所有権	(149,030.16)	32,700	2014年3月 2015年4月 2016年8月 2021年7月	三井不動産 グループ ・ スポンサー 以外 (注8)	11.1 (注9)	大規模
心斎橋スクエア	大阪府大阪市中央区	所有権	1,750.53	10,600	2015年3月	三井不動産 グループ	6.3	都心型
コストコホールセール 新三郷倉庫店（底地）	埼玉県三郷市（注6）	所有権	30,292.76	4,770	2015年4月	三井不動産 グループ	—	底地
コジマ×ビックカメラ 那覇店	沖縄県那覇市（注6）	所有権	7,301.89	2,520	2016年1月	スポンサー 以外	14.8	中規模
スーパービバホーム 座間店・スーパー三和 座間東原店（底地）	神奈川県座間市 (注6)	所有権	28,926.76	4,640	2017年7月	スポンサー 以外	—	底地
栄グループ	愛知県名古屋市中区	所有権	4,574.33	16,000	2018年3月 2019年3月	三井不動産 グループ	3.5	都心型
サミットストア東長崎店 (底地)	東京都豊島区 (注6)	所有権	3,952.10	2,630	2018年6月	スポンサー 以外	—	底地
池袋グループ	東京都豊島区	所有権	(4,411.98)	21,000	2019年3月 2019年9月	三井不動産 グループ	7.0	都心型
心斎橋MGビル（注10）	大阪府大阪市中央区	所有権	1,509.47	6,000	2019年3月	三井不動産 グループ	2.2	都心型
TENJIN216	福岡県福岡市中央区	所有権	1,041.21	2,570	2020年3月	三井不動産 グループ	31.4	都心型
ラッシュャンス HIROSHIMA迎賓館（底地）	広島県広島市南区 (注6)	所有権	7,467.58	1,200	2020年3月	三井不動産 グループ	—	底地
銀座5丁目 グループ	東京都中央区	所有権・ 借地権	568.49	5,710	2021年7月	三井不動産 グループ	0.9	都心型
竹下通りスクエア	東京都渋谷区	所有権	1,488.11	6,330	2021年7月	三井不動産 グループ	5.9	都心型
合 計／平 均			(1,394,443.31)	392,780	—	—	12.3	—

- (注1) 「賃貸可能面積」は、2020年12月31日現在における、テナントに対して賃貸可能な面積を記載しています。ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積として括弧書きにて記載し、同賃貸可能面積をもって集計した数値を合計欄に括弧書きにて記載しています。また、コストコホールセール新三郷倉庫店（底地）については、土地の一部について土地使用貸借契約が締結されているとおり賃貸が可能であることから、賃貸可能面積には当該土地の一部の面積を含めています。以下同じです。
- (注2) 「鑑定評価額等」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、保有資産については2020年12月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書等に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を、新規取得資産については2021年5月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「築年数」は、2020年12月期末時点の数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「物件タイプ」は、前記「1 運用状況 (4) 投資主価値向上の実績と取組み ② ポートフォリオ構築の考え方 <本投資法人が投資している主な物件タイプ>」に記載の物件タイプの別を記載しており、「大規模」は大規模ショッピングセンターを、「中規模」は中規模ショッピングセンターを、「都心型」は都心型商業施設を、「底地」は底地を、それぞれ指します。
- (注5) ブランチ博多パピヨンガーデンについては、当初JTより底地及び建物を信託財産とする信託受益権を取得しましたが、2019年4月4日付で、同物件の底地及び一部の建物を除いた部分を信託財産とする信託受益権を大和リース株式会社（以下「大和リース」といいます。）に対して譲渡した上、2020年3月13日付で、大和リースが増改築を行い建設した建物を本投資法人が取得しています。
- (注6) 登記簿上に記載された所在地（底地の場合には所在）を記載しています。
- (注7) 三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷のうち、本体棟については、本書の日付現在、共有持分（持分割合66%）を信託財産とする信託受益権を保有しており、取得予定日付で共有持分（持分割合34%）を信託財産とする信託受益権を追加取得する予定ですが、「賃貸可能面積」は本体棟及びアネックス棟を含む物件全体に係る面積を記載しています。以下同じです。
- (注8) 三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷の本体棟の共有持分（持分割合66%）を信託財産とする信託受益権及びアネックス棟は三井不動産グループから取得していますが、取得予定日付で追加取得する予定の本体棟の共有持分（持分割合34%）を信託財産とする信託受益権（以下「取得予定分」といいます。）については、SMFLみらいパートナーズ株式会社から取得する予定です。
- (注9) 本体棟とアネックス棟の築年数を取得（予定）価格で加重平均することにより算出しています。
- (注10) 本書の日付現在、本物件の共有持分（持分割合60%）を保有していますが、「賃貸可能面積」は、物件全体に係る面積を記載しています。以下同じです。

② テナントへの賃貸条件

(イ) 主要テナントの概要

新規取得資産取得後における主要テナント及びテナント毎の第33期（2020年12月期）実績賃料と第33期（2020年12月期）末日時点の賃貸面積は、下表のとおりです。なお、主要テナントとは、当該テナントへの賃貸面積が本投資法人の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。

テナントの名称	業種	物件の名称	第33期実績賃料 (消費税等別) (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	比率 (%) (注4)
三井不動産 株式会社	不動産	三井アウトレット パーク入間	3,323	30.6	456,660.6	32.8
		三井ショッピング パーク ららぽーと磐田				
		ギンザ・グラッセ				
		三井ショッピング パーク ララガーデン 春日部				
		三井ショッピング パーク ららぽーと 新三郷 (注5)				
		池袋グローブ				
イオンリテール 株式会社	総合 スーパー	イオンスタイル 品川シーサイド	2,276	21.0	383,405.83	27.5
		イオンモール茨木				
		イオンモール ナゴヤドーム前				
合計			5,599	51.6	840,066.43	60.3

テナント全体の合計	10,850	100.0	1,393,864.81	100.0
-----------	--------	-------	--------------	-------

(注1) 「第33期実績賃料」は、保有資産については、本投資法人の第33期における賃貸事業収入の実額とその他賃貸事業収入の実額の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷については、追加取得する新規取得資産に係る数値を含みません。

(注2) 第33期実績賃料の合計額に対する比率を記載しています。

(注3) 「賃貸面積」は、第33期（2020年12月期）末日現在の数値を記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約を締結している物件においては、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積の合計を記載しています。

(注4) 賃貸面積の合計額に対する比率を記載しています。

(注5) 三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷のうち本体棟については、第33期（2020年12月期）末日現在、共有持分（持分割合66%）を信託財産とする信託受益権を保有しており、取得予定日付で共有持分（持分割合34%）を信託財産とする信託受益権を追加取得する予定ですが、「賃貸面積」については、本体棟及びアネックス棟を含む物件全体の面積に基づいて算出しています。また、「第33期実績賃料」については、本投資法人に帰属する賃料収入額に基づいて記載しています。

(ロ) 主要テナントへの賃貸条件

新規取得資産取得後における主要テナントへの賃貸条件は、それぞれ以下のとおりです。

なお、「敷金」及び「保証金」は、保有資産については2020年12月末日現在における各不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約に付随する敷金及び保証金の残高を、新規取得資産については本投資法人の取得時点で有効な各賃貸借契約に付随する敷金及び保証金の残高を、それぞれ記載しています。

テナントの名称	物件の名称		契約期間	年間賃料 (消費税等別) (百万円) (注1)	敷金 (円)	保証金 (円)
三井不動産 株式会社	三井アウトレット パーク入間		30年 (2038年7月9日まで)	1,284	642,000,000	—
	三井ショッピング パーク ららぽーと 磐田		20年 (2030年6月30日まで)	1,201	600,646,500	—
	ギンザ・グラッセ		22年 (注2) (2030年6月30日まで)	672	649,086,041	—
	三井ショッピング パーク ララガーデン 春日部		20年 (2031年2月15日まで)	741	370,800,000	—
	三井シ ョッピ ング パー ーク らら ぽー と新 三郷	アネックス棟	20年 (2034年3月31日まで)	— (注3)	— (注3)	—
		本体棟 (注4)	20年 (2035年3月31日まで)	1,776	888,000,000	—
	池袋グロープ		20年 (2039年3月21日まで)	— (注3)	賃貸借契約 (転貸) における 転貸敷金100%	—
イオンリテール 株式会社	イオンスタイル 品川シーサイド		20年 (2022年10月10日まで)	1,468	2,150,000,000	503,000,000 (注5)
	イオンモール茨木		20年 (2035年4月28日まで)	1,507	5,363,072,701	—
	イオンモール ナゴヤドーム前		20年 (2026年3月23日まで)	1,547	1,922,331,060	1,986,408,762 (注6)

(注1) 「年間賃料」は、本書の日付現在において効力を有する各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料の合計額を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。一部売上歩合賃料を含む固定賃料を採用している物件については、売上歩合賃料を除いた金額を記載しています。

(注2) エンドテナントとの契約期間は2～15年です。

(注3) 賃借人の承諾が得られていないため開示していません。

(注4) 三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷のうち本体棟は、2020年12月末日現在、共有持分（持分割合66%）を信託財産とする信託受益権を保有しており、取得予定日付で共有持分（持分割合34%）を信託財産とする信託受益権を追加取得する予定です。

(注5) 2012年10月11日を第1回として以降10か年（計10回）にわたり、毎年10月11日に年利1%の利息を付して年賦均等にて返還します。

(注6) 2006年3月末日を第1回として以降20か年（計240回）にわたり、毎月末日までに月賦均等にて返還します。

③ 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人が本書の日付現在保有する資産及び新規取得資産における、「年間賃料合計」が「全年間賃料合計」の10%以上を占める不動産又は信託不動産はありません。

④ 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人が本書の日付現在保有する資産及び新規取得資産における不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

物件名称	取得（予定） 価格 （百万円） （注 1）	鑑定 評価額等 （百万円） （注 2）	直接還元法		DCF 法			鑑定評価会社
			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 （%）	
イオンスタイル 品川シーサイド	20,100	18,900	19,300	5.6	18,500	5.5	6.0	一般財団法人 日本不動産研究所
イオンモール 茨木	18,100	23,600	23,800	5.1	23,300	4.9	5.3	一般財団法人 日本不動産研究所
ブランチ博多 パピヨンガーデン	7,905	10,600	10,700	4.2	10,400	4.0	4.4	一般財団法人 日本不動産研究所
上池台 東急ストア	1,490	3,550	3,610	4.6	3,490	4.3	4.7	一般財団法人 日本不動産研究所
ベルタウン 丹波口駅前店	2,130	3,040	3,020	4.6	3,050	4.2	4.6	一般財団法人 日本不動産研究所
イオンモール ナゴヤドーム前	24,800	25,200	25,400	5.1	25,000	4.8	5.2	一般財団法人 日本不動産研究所
サミットストア 滝野川紅葉橋店	3,100	3,960	3,970	4.5	3,950	4.1	4.6	一般財団法人 日本不動産研究所
ホームセンター コーナン 広島皆実町店（底地）	1,940	2,580	2,590	5.1	2,570	4.9	—	一般財団法人 日本不動産研究所
フレスポ鳥栖 （底地）	3,178	3,310	3,350	6.2	3,270	6.9	—	一般財団法人 日本不動産研究所
ゆめタウン広島	23,200	20,800	20,900	6.2	20,600	5.9	6.3	一般財団法人 日本不動産研究所
クイーンズ 伊勢丹杉並桃井店	3,560	4,390	4,410	4.5	4,370	4.2	4.6	一般財団法人 日本不動産研究所
三井アウトレット パーク入間	19,900	23,300	23,600	5.3	23,000	5.1	5.5	一般財団法人 日本不動産研究所
コストコホール セール入間倉庫店 （底地）	2,600	2,840	2,850	5.3	2,830	4.7	5.6	一般財団法人 日本不動産研究所
Desigual Harajuku	3,100	3,370	3,450	3.0	3,280	2.8	3.2	一般財団法人 日本不動産研究所
イトーヨーカドー 東大和店	11,600	9,470	9,540	6.0	9,390	5.8	6.2	一般財団法人 日本不動産研究所
イオンタウン 田無芝久保	3,100	3,480	3,480	5.3	3,470	5.0	5.4	一般財団法人 日本不動産研究所
ドン・キホーテ 福岡天神本店	3,700	4,490	4,560	3.9	4,410	3.7	4.1	一般財団法人 日本不動産研究所
三井ショッピング パーク ららぽーと磐田	15,200	14,100	14,200	6.2	14,000	6.0	6.4	一般財団法人 日本不動産研究所
ギンザ・グラッセ	13,600	14,500	14,900	2.8	14,100	2.6	3.0	一般財団法人 日本不動産研究所
志村ショッピング センター	4,430	6,500	6,600	4.4	6,450	4.5	4.6	株式会社 谷澤総合鑑定所
三井ショッピング パーク ララガーデン春日部	10,000	12,200	12,300	4.9	12,000	4.7	5.1	一般財団法人 日本不動産研究所
サミットストア 横浜岡野店（底地）	5,700	7,170	—	4.4 （注 3）	7,170	4.2	—	JLL 森井鑑定 株式会社
VIORO	10,100	10,000	10,600	3.7	9,790	3.8	3.9	株式会社 谷澤総合鑑定所
洛北阪急スクエア	8,800	9,760	9,870	4.5	9,640	4.3	4.7	一般財団法人 日本不動産研究所

物件名称		取得（予定） 価格 （百万円） （注 1）	鑑定 評価額等 （百万円） （注 2）	直接還元法		DCF 法			鑑定評価会社
				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 （%）	
池袋スクエア		20,400	25,600	26,000	4.1	25,100	3.9	4.3	一般財団法人 日本不動産研究所
コーナン 川崎小田栄モール （底地）		7,000	9,400	—	4.3 （注 3）	9,400	4.1	—	JLL 森井鑑定 株式会社
三井ショッピングパーク らぽーと新三郷	アネックス棟	23,770	22,300	22,350	4.8	22,200	4.6	5.0	一般財団法人 日本不動産研究所
	本体棟 （共有持分 66%）				4.7		4.4	4.8	
	本体棟 （共有持分 34%）（追加 取得）	10,300	10,400	10,400	4.7	10,300	4.4	4.8	
心斎橋 スクエア		8,620	10,600	10,800	3.0	10,300	2.8	3.2	一般財団法人 日本不動産研究所
コストコホールセール 新三郷倉庫店 （底地）		3,810	4,770	4,870	3.9	4,660	4.4	3.8	一般財団法人 日本不動産研究所
コジマ×ビック カメラ那覇店		1,850	2,520	2,550	5.4	2,480	5.2	5.6	JLL 森井鑑定 株式会社
スーパービバホーム 座間店・スーパー 三和 座間東原店 （底地）		4,320	4,640	—	—	4,640	4.0	—	一般財団法人 日本不動産研究所
栄グローブ		15,650	16,000	16,300	3.5	15,600	3.3	3.7	一般財団法人 日本不動産研究所
サミットストア 東長崎店（底地）		2,022	2,630	—	—	2,630	3.6	—	株式会社 谷澤総合鑑定所
池袋グローブ		20,800	21,000	21,400	3.7	20,600	3.5	3.9	一般財団法人 日本不動産研究所
心斎橋 MG ビル		5,840	6,000	6,110	3.2	5,880	2.9	3.4	一般財団法人 日本不動産研究所
TENJIN216		2,550	2,570	2,620	3.6	2,520	3.4	3.8	一般財団法人 日本不動産研究所
ララシャンス HIROSHIMA 迎賓館 （底地）		1,040	1,200	—	—	1,200	6.9	—	一般財団法人 日本不動産研究所
銀座 5 丁目 グローブ		5,620	5,710	5,840	2.8	5,580	2.5	2.9	一般財団法人 日本不動産研究所
竹下通りスクエア		6,190	6,330	6,450	3.5	6,200	3.3	3.7	一般財団法人 日本不動産研究所
合計		361,116	392,780	372,690	—	387,320	—	—	—

（注 1） 「取得（予定）価格」は、本投資法人の保有資産又は新規取得資産の取得に要した又は要する見込みの諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額について百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

（注 2） 「鑑定評価額等」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、保有資産については 2020 年 12 月 31 日を価格時点とする各不動産鑑定評価書等に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を、新規取得資産については 2021 年 5 月 31 日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注 3） 土地残余法による還元利回りを記載しています。

（注 4） 不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定評価機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該不動産鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、一般財団法人日本不動産研究所、JLL 森井鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

⑤ 期末算定価額等の推移

本投資法人の保有資産の期末算定価額等の推移は、以下のとおりです。

	期末算定価額 (百万円) (注 1)	帳簿価額 (百万円) (注 2)	含み損益 (百万円) (注 3)	期末算定価額 増減率 (%) (注 4)
第 1 期 自 2004 年 5 月 12 日 至 2004 年 12 月 31 日	66,470	65,027	1,442	2.6
第 2 期 自 2005 年 1 月 1 日 至 2005 年 6 月 30 日	68,020	64,406	3,613	2.3
第 3 期 自 2005 年 7 月 1 日 至 2005 年 12 月 31 日	72,370	65,934	6,435	3.2
第 4 期 自 2006 年 1 月 1 日 至 2006 年 6 月 30 日	100,730	90,163	10,566	3.7
第 5 期 自 2006 年 7 月 1 日 至 2006 年 12 月 31 日	107,210	92,457	14,752	3.3
第 6 期 自 2007 年 1 月 1 日 至 2007 年 6 月 30 日	113,100	93,706	19,393	3.6
第 7 期 自 2007 年 7 月 1 日 至 2007 年 12 月 31 日	119,710	96,120	23,589	2.8
第 8 期 自 2008 年 1 月 1 日 至 2008 年 6 月 30 日	140,230	118,557	21,672	−1.9
第 9 期 自 2008 年 7 月 1 日 至 2008 年 12 月 31 日	173,020	154,205	18,814	−2.4
第 10 期 自 2009 年 1 月 1 日 至 2009 年 6 月 30 日	180,100	168,025	12,074	−4.6
第 11 期 自 2009 年 7 月 1 日 至 2009 年 12 月 31 日	183,670	170,446	13,223	−0.3
第 12 期 自 2010 年 1 月 1 日 至 2010 年 6 月 30 日	184,630	168,995	15,634	0.5
第 13 期 自 2010 年 7 月 1 日 至 2010 年 12 月 31 日	211,320	196,387	14,932	−1.0
第 14 期 自 2011 年 1 月 1 日 至 2011 年 6 月 30 日	226,960	209,472	17,487	0.5
第 15 期 自 2011 年 7 月 1 日 至 2011 年 12 月 31 日	227,150	208,068	19,081	0.1
第 16 期 自 2012 年 1 月 1 日 至 2012 年 6 月 30 日	245,140	222,276	22,863	0.6
第 17 期 自 2012 年 7 月 1 日 至 2012 年 12 月 31 日	253,340	228,886	24,453	−0.2
第 18 期 自 2013 年 1 月 1 日 至 2013 年 6 月 30 日	281,900	252,889	29,010	0.8

	期末算定価額 (百万円) (注 1)	帳簿価額 (百万円) (注 2)	含み損益 (百万円) (注 3)	期末算定価額 増減率 (%) (注 4)
第 19 期 自 2013 年 7 月 1 日 至 2013 年 12 月 31 日	269,900	239,501	30,398	－4.3
第 20 期 自 2014 年 1 月 1 日 至 2014 年 6 月 30 日	279,310	246,676	32,633	－0.6
第 21 期 自 2014 年 7 月 1 日 至 2014 年 12 月 31 日	279,500	243,200	36,299	0.1
第 22 期 自 2015 年 1 月 1 日 至 2015 年 6 月 30 日	297,460	259,100	38,359	0.3
第 23 期 自 2015 年 7 月 1 日 至 2015 年 12 月 31 日	300,380	257,026	43,353	1.0
第 24 期 自 2016 年 1 月 1 日 至 2016 年 6 月 30 日	296,970	247,740	49,229	－1.9
第 25 期 自 2016 年 7 月 1 日 至 2016 年 12 月 31 日	312,220	260,749	51,470	0.0
第 26 期 自 2017 年 1 月 1 日 至 2017 年 6 月 30 日	313,350	258,758	54,591	0.4
第 27 期 自 2017 年 7 月 1 日 至 2017 年 12 月 31 日	318,900	261,243	57,656	0.3
第 28 期 自 2018 年 1 月 1 日 至 2018 年 6 月 30 日	333,480	270,705	62,774	0.9
第 29 期 自 2018 年 7 月 1 日 至 2018 年 12 月 31 日	335,210	268,901	66,308	0.5
第 30 期 自 2019 年 1 月 1 日 至 2019 年 6 月 30 日	353,570	284,613	68,956	0.3
第 31 期 自 2019 年 7 月 1 日 至 2019 年 12 月 31 日	362,450	294,304	68,145	－0.4
第 32 期 自 2020 年 1 月 1 日 至 2020 年 6 月 30 日	370,270	300,227	70,042	1.1
第 33 期 自 2020 年 7 月 1 日 至 2020 年 12 月 31 日	370,340	298,398	71,941	0.0

(注 1) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づく、不動産鑑定士による各期の決算日を価格時点とする各期末時点の保有資産の鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注 2) 「帳簿価額」は、各期末時点の保有資産の帳簿価額について、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 3) 「含み損益」は、各期における期末算定価額と期末帳簿価額の差額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 4) 「期末算定価額増減率」は、各期における期末算定価額とその前期の期末算定価額との増減率を算出し、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。なお、各期中に新規に物件を取得した場合には、新規取得物件の取得時の鑑定評価額を前期の期末算定価額に加算したうえで、また、各期中に物件を譲渡した場合には、譲渡物件の前期の鑑定評価額又は調査価格を前期の期末算定価額から控除したうえで、増減率を算出しています。また、第 1 期については、上場時取得物件の取得時の鑑定評価額を前期の期末算定価額とみなしています。

⑥ 建物状況評価報告書及び地震リスク分析の概要

本投資法人が本書の日付現在保有する資産及び新規取得資産に係る各建物の建物状況評価報告書及び地震リスク分析の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各建物状況評価報告書及び地震リスク分析の概要は、本投資法人が、各建物に関して、清水建設株式会社に対し、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、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。）等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を委託し作成された建物状況評価報告書に基づくものです。当該報告書の内容は、あくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

物件名称		調査業者	報告書日付	長期修繕の 費用見積 合計 (百万円) (注1)	地震リスク分析における 予想最大損失率 (PML) (%)
イオンスタイル品川シーサイド		清水建設株式会社	2020年12月25日	1,062	14
イオンモール茨木		同上	2020年10月15日	1,768	(店舗棟) 13 (立体駐車場棟) 11 (スポーツ棟) 10
ブランチ博多パピヨンガーデン		同上	2020年3月2日	94	1
上池台東急ストア		同上	2019年11月26日	34	11
ベルタウン丹波口駅前店		同上	2020年12月25日	76	9
イオンモールナゴヤドーム前		同上	2016年6月9日	1,148	13
サミットストア滝野川紅葉橋店		同上	2016年11月29日	36	12
ゆめタウン広島		同上	2018年4月2日	281	10
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店		同上	2018年10月4日	44	12
三井アウトレットパーク入間		同上	2018年10月2日	518	(店舗棟) 14 (駐車場棟) 13
Desigual Harajuku		同上	2018年11月13日	46	14
イトーヨーカドー東大和店		同上	2019年11月8日	1,095	12
イオンタウン田無芝久保		同上	2019年6月21日	210	11
ドン・キホーテ福岡天神本店		同上	2020年3月23日	135	2
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田		同上	2020年12月25日	1,901	16
ギンザ・グラッセ		同上	2020年12月25日	400	11
志村ショッピングセンター		同上	2015年10月16日	213	14
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部		同上	2016年3月31日	629	13
VIORO		同上	2017年4月20日	295	1
洛北阪急スクエア		同上	2019年11月18日	1,153	9
池袋スクエア		同上	2018年3月1日	185	14
三井ショッピング パーク ららぽーと 新三郷	アネックス 棟	同上	2019年9月30日	89	12
	本体棟	同上	2021年5月10日	1,551 (注2)	11
心斎橋スクエア		同上	2020年12月25日	15	7

物件名称	調査業者	報告書日付	長期修繕の 費用見積 合計 (百万円) (注1)	地震リスク分析における 予想最大損失率 (PML) (%)
コジマ×ビックカメラ那覇店	同上	2015年9月16日	53	6
栄グループ	同上	2019年1月10日	16	9
池袋グループ	同上	2019年7月16日	220	8
心斎橋MGビル	同上	2019年2月25日	10 (注3)	8
TENJIN216	同上	2020年2月5日	36	1
銀座5丁目グループ	同上	2021年5月14日	8	8
竹下通りスクエア	同上	2021年5月12日	28	8
合 計			13,364	8.12 (注4)

- (注1) 「長期修繕の費用見積合計」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕・更新費用予測（12年）の金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、修繕とは部分的に劣化、破損及び汚損した部分・部品を機能上支障のない状態まで回復させる工事を、更新とは全体的に劣化、破損及び汚損した部材・部品や機器などを新しいものに取り替える工事を意味します。なお、賃貸借契約上賃借人が負担することとされている修繕費及び更新費は含まれません。
- (注2) 三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷のうち、本体棟については、本書の日付現在、本投資法人が保有するのは本体棟の共有持分（持分割合66%）を信託財産とする信託受益権ですが、取得予定日付で本体棟の共有部分（持分割合34%）を信託財産とする信託受益権を追加取得する予定であり、本物件全体の金額を記載しています。
- (注3) 心斎橋MGビルについて、本書の日付現在、本投資法人が保有するのは本物件の共有持分（持分割合60%）ですが、本物件全体の金額を記載しています。
- (注4) 地震リスク分析における予想最大損失率（PML）の合計の欄は、本投資法人が本書の日付現在保有する資産及び新規取得資産のポートフォリオ全体のPMLを記載しています。

⑦ 設計者、施工者、建築確認機関

本投資法人が本書の日付現在保有する資産及び新規取得資産に係る各建物の設計者、施工者及び建築確認機関は、以下のとおりです。

物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
イオンスタイル品川シーサイド	アール・アイ・エー・ジェイ ティ不動産設計監理共同 企業体	清水・三井特定建設工事 共同企業体	東京都品川区
イオンモール茨木	株式会社竹中工務店 大阪本店一級建築士事務所	竹中工務店・日産建設 共同企業体	茨木市
ブランチ博多パピヨンガーデン	(既存物件) ジェイティ不動産株式会社 一級建築士事務所 (新建物) 株式会社浅沼組一級建築士 事務所	(既存物件) ジェイティ不動産株式会社 (新建物) 株式会社浅沼組	(既存物件) 福岡市 (新建物) ビューローベリタスジャパ ン株式会社
上池台東急ストア	飛島建設株式会社関東支店 一級建築士事務所	飛島建設株式会社	東京都大田区
ベルタウン丹波口駅前店	鹿島建設株式会社関西支店 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社関西支店	株式会社京都確認検査機構
イオンモールナゴヤドーム前	株式会社ジェイティ 開発コンサルティング 一級建築士事務所	大成建設株式会社 名古屋支店	日本E R I 株式会社
サミットストア滝野川紅葉橋店	三井住友建設株式会社 一級建築士事務所	三井住友建設株式会社 東京支店	(当初設計時) イーホームズ株式会社 (設計変更時) 株式会社東京建築検査機構
ゆめタウン広島	株式会社ジェイティ 開発コンサルティング 一級建築士事務所	清水建設株式会社	日本E R I 株式会社
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	三井住友建設株式会社 一級建築士事務所	三井住友建設株式会社	東京都
三井アウトレットパーク入間	三井住友建設株式会社 一級建築士事務所	三井住友建設株式会社 東京支店	株式会社東京建築検査機構
Desigual Harajuku	浅井謙建築研究所株式会社	住友建設株式会社	東京都渋谷区
イトーヨーカドー東大和店	株式会社日本設計	鹿島建設株式会社	一般財団法人日本建築 センター
イオンタウン田無芝久保	株式会社大本組東京本社 一級建築士事務所	株式会社大本組	株式会社都市居住評価 センター
ドン・キホーテ福岡天神本店	株式会社坂倉建築研究所	株式会社竹中工務店	福岡市
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	株式会社大林組名古屋支店 一級建築士事務所	株式会社大林組	一般財団法人日本建築 センター
ギンザ・グラッセ	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
志村ショッピングセンター	株式会社A & F 建築事務所	前田建設工業株式会社	東京都
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	株式会社銭高組 一級建築士事務所	株式会社銭高組	日本建築検査協会株式会社
VIORO	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	日本E R I 株式会社
洛北阪急スクエア	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	株式会社京都確認検査機構
池袋スクエア	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	株式会社銭高組 一級建築士事務所	株式会社銭高組	日本建築検査協会株式会社
心斎橋スクエア	株式会社銭高組 一級建築士事務所	株式会社銭高組	株式会社国際確認検査 センター
コジマ×ビックカメラ那覇店	株式会社檜総合設計	株式会社商建	日本E R I 株式会社
栄グロース	三井住友建設株式会社 中部支店一級建築士事務所	三井住友建設株式会社 中部支店	株式会社確認サービス

物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
池袋グローブ	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
心斎橋MGビル	株式会社熊谷組関西 一級建築士事務所	株式会社熊谷組関西支店	日本E R I 株式会社
TENJIN216	(新築時) 丹青社総合 一級建築士事務所 (増築・用途変更時) 三井住友建設株式会社九州 支店一級建築士事務所	三井建設株式会社	日本E R I 株式会社
銀座5丁目グローブ	村中建設株式会社東京支店 一級建築士事務所	村中建設株式会社	一般財団法人日本建築 センター
竹下通りスクエア	三井住友建設 一級建築士事務所	三井住友建設株式会社	日本建築検査協会株式会社

(注) 上記物件には国や自治体が公表している構造計算書偽造物件は含まれていません。

⑧ 担保提供の状況

本投資法人が本書の日付現在保有する資産及び新規取得資産の担保提供の状況は、以下のとおりです。なお、本投資法人が本書の日付現在保有する資産については2021年5月末日現在の情報を、新規取得資産については本投資法人による取得後の見込みをそれぞれ記載しています。

(単位：千円)

物件の名称	担保状況		担保種類	担保権者	被担保債権	
					種類	金額 (注1)
イオンスタイル品川シーサイド	—	有担保	抵当権	イオンリテール株式会社	敷金返還請求権	2,150,000
					保証金返還請求権	503,000
イオンモール茨木 (注2)	—	有担保	抵当権	イオンリテール株式会社	敷金返還請求権	5,363,072
ブランチ博多パピヨンガーデン	無担保	—	—	—	—	—
上池台東急ストア	—	有担保	抵当権	株式会社東急ストア	敷金返還請求権	36,900
					保証金返還請求権	6,642
ベルタウン丹波口駅前店	—	有担保	抵当権	株式会社マツモト	敷金返還請求権	100,000
					保証金返還請求権	111,290
イオンモールナゴヤドーム前	—	有担保	抵当権	イオンリテール株式会社	敷金返還請求権	1,922,331
					保証金返還請求権	1,826,214
サミットストア滝野川紅葉橋店	無担保	—	—	—	—	—
ホームセンターコーナン 広島皆実町店 (底地)	無担保	—	—	—	—	—
フレスポ鳥栖 (底地)	無担保	—	—	—	—	—
ゆめタウン広島	無担保	—	—	—	—	—
三井アウトレットパーク入間	無担保	—	—	—	—	—
コストコホールセール入間 倉庫店 (底地)	無担保	—	—	—	—	—
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店 (注3)	無担保	—	—	—	—	—
Desigual Harajuku	無担保	—	—	—	—	—
イトーヨーカドー東大和店	無担保	—	—	—	—	—
イオンタウン田無芝久保 (注4)	無担保	—	—	—	—	—
ドン・キホーテ福岡天神本店	無担保	—	—	—	—	—
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	無担保	—	—	—	—	—
ギンザ・グラッセ	無担保	—	—	—	—	—
志村ショッピングセンター (注5)	—	有担保	抵当権	サミット株式会社	敷金返還請求権	357,360
					保証金返還請求権	—
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	無担保	—	—	—	—	—
サミットストア横浜岡野店 (底地)	無担保	—	—	—	—	—

物件の名称	担保状況		担保 種類	担保権者	被担保債権	
					種類	金額 (注1)
VIORO	無担保	—	—	—	—	—
洛北阪急スクエア	無担保	—	—	—	—	—
池袋スクエア	無担保	—	—	—	—	—
コーナン川崎小田栄モール (底地)	無担保	—	—	—	—	—
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	無担保	—	—	—	—	—
心斎橋スクエア	無担保	—	—	—	—	—
コストコホールセール 新三郷倉庫店 (底地)	無担保	—	—	—	—	—
コジマ×ビックカメラ那覇店	無担保	—	—	—	—	—
スーパービバホーム座間店・ スーパー三和 座間東原店 (底地)	無担保	—	—	—	—	—
栄グローブ	無担保	—	—	—	—	—
サミットストア東長崎店 (底地)	無担保	—	—	—	—	—
池袋グローブ	無担保	—	—	—	—	—
心斎橋MGビル	無担保	—	—	—	—	—
TENJIN216	無担保	—	—	—	—	—
ララシヤンス HIROSHIMA迎賓館 (底地)	無担保	—	—	—	—	—
銀座5丁目グローブ	無担保	—	—	—	—	—
竹下通りスクエア	無担保	—	—	—	—	—

(注1) 「金額」は、2021年5月末日現在における残高を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本物件に関し、上記抵当権の他、建物に付保された保険に係る本投資法人の損害保険ジャパン株式会社に対する保険金債権について、本投資法人に対する敷金及び保証金請求権を被担保債権とした、イオンリテール株式会社を質権者とする保険金債権質権設定がされています。

(注3) 本物件に関し、本投資法人は担保提供を行っていませんが、信託受託者の預金債権について、信託受託者に対する敷金返還債権を被担保債権とした、株式会社エムアイフードスタイルを質権者とする預金債権質権設定がされています。

(注4) 本物件に関し、本投資法人は担保提供を行っていませんが、信託受託者の預金債権について、信託受託者に対する敷金返還債権を被担保債権とした、イオンタウン株式会社を質権者とする預金債権質権設定がされています。

(注5) 本物件に関し、上記抵当権の他、建物に付保された保険に係る本投資法人の損害保険ジャパン株式会社に対する保険金債権について、本投資法人に対する敷金及び保証金請求権を被担保債権とした、サミット株式会社を質権者とする保険金債権質権設定がされています。

⑨ ポートフォリオの状況

新規取得資産取得後におけるポートフォリオの状況は、以下のとおりです。

(イ) 地域分散

地域	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率 （%） （注1）	総賃貸可能面積 の合計 （㎡）（注2）	比率 （%） （注1）
首都圏	22	206,512	57.2	632,938.03	45.4
中部	3	55,650	15.4	295,477.05	21.2
関西	5	43,490	12.0	212,279.28	15.2
中国	3	26,180	7.2	135,691.98	9.7
九州・沖縄	6	29,284	8.1	118,056.97	8.5
合計	39	361,116	100.0	1,394,443.31	100.0

（注1）「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積をもって集計した数値を記載しています。

(ロ) 築年数の状態

築年数	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率 （%） （注1）	総賃貸可能面積 の合計 （㎡）	比率 （%） （注1）
10年超	22	238,480	72.4	1,133,432.75	96.3
5年超10年以内	4	56,010	17.0	16,514.48	1.4
5年以内	4	35,015	10.6	26,546.94	2.3
合計	30	329,505	100.0	1,176,494.17	100.0

（注1）「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）上記の数値の算出にあたっては、底地物件であるフレスポ鳥栖（底地）、コストコホールセール入間倉庫店（底地）、サミットストア横浜岡野店（底地）、コーナン川崎小田栄モール（底地）、コストコホールセール 新三郷倉庫店（底地）、ホームセンターコーナン広島皆実町店（底地）、スーパービバホーム座間店・スーパー三和 座間東原店（底地）、サミットストア東長崎店（底地）及びララシヤンスHIROSHIMA迎賓館（底地）は除いています。また、三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷については、本体棟の築年数を基準として区分しています。

(ハ) 賃貸借期間の分布

賃貸借期間（注1）		年間賃料 （百万円）	比率（%） （注2）
（契約期間）			
10年超	40	19,991	90.0
10年以内	73	2,221	10.0
（残存期間）			
10年超	20	9,313	41.9
10年以内	93	12,899	58.1
合計	113	22,213	100.0

（注1）賃貸借期間の欄の数字は、賃貸借契約の個数を記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約の個数を記載しています。

（注2）「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

3 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。

なお、当該投資リスクに関し、同書の日付以降その内容に変更又は追加があった箇所は、__罫で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「3 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。）又は本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。

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が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

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並びに参照有価証券報告書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、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断又は仮定に基づく予測等によるものであり、実際の結果と異なる可能性があります。

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) 金銭の分配に関するリスク
 - (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
 - (ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて
 - (ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
 - (ヘ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
 - (ト) 本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
 - (イ) 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク
 - (ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク
 - (ハ) シングル・テナント物件に関するリスク
 - (ニ) 不動産の取得又は処分に関するリスク
 - (ホ) 借入れ、投資法人債及び新投資口の発行による資金調達に関するリスク
 - (ヘ) 自己投資口取得に係るリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
 - (イ) 三井不動産グループへの依存、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本資産運用会社の人材に依存しているリスク
 - (ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
 - (ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
 - (ヘ) 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法的リスク
 - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
 - (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
 - (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
 - (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
 - (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
 - (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
 - (チ) 転貸に関するリスク
 - (リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
 - (ヌ) 共有物件に関するリスク
 - (ル) 区分所有建物に関するリスク
 - (ヲ) 借地物件に関するリスク
 - (ワ) 借家物件に関するリスク
 - (カ) 使用許可を取得した底地を含む物件に関するリスク
 - (ヨ) 開発物件に関するリスク
 - (タ) 有害物質に関するリスク
 - (レ) 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
 - (ソ) 先日付での売買契約の締結等に係るリスク

- (ツ) 複数の建物が一つの建築物として建築されている物件に関するリスク
- (ネ) 借地権の設定に関するリスク
- (ナ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク
- ⑤ 税制に関するリスク
 - (イ) 導管性要件に関するリスク
 - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ニ) 一般的な税制の変更にに関するリスク
- ⑥ その他
 - (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
 - (ロ) 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク
 - (ハ) 感染症等の影響を受けるリスク
 - (ニ) 新規取得資産を取得することができないリスク

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による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、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

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

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。

- (ハ) 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・保有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」の項において裏付け不動産を含めて「不動産」といいます。）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、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（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法的リスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。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、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

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

なお、本投資法人の保有に係る不動産及び新規取得資産の過去の収支状況は、将来の収支を保証するものではなく、大幅に異なることとなる可能性があります。

- (ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。さらに、投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

- (ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人が計算期間中に新投資口の発行を行った場合には、

既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

さらに、新投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、損害を受ける可能性があります。

(ト) 本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。また、本投資法人の財務状態、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他の要因により、本投資法人債券の市場価格が下落する可能性もあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有又は取得する商業施設の商圈内の競争状況、人口動向等に大きく依存しているといえます。場合によっては、テナントが、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

なお、本書の日付現在、本投資法人は、一部テナントとの間で売上歩合賃料を採用しており、また、今後も売上歩合賃料の導入されている物件を取得していく予定ですが、賃料の一部が変動賃料となっていますので、テナントの売上が減少した場合、本投資法人の賃料収入に直接的な悪影響が生じる可能性があります。

(ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の保有又は取得する不動産のうち相当部分は、本資産運用会社の親会社である三井不動産及び国内大手小売業であるイオンリテール株式会社などの少数のテナントへ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存しています。これらのテナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ハ) シングル・テナント物件に関するリスク

本投資法人の保有又は取得する不動産の多くは、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件となっており、核となる大規模テナントが存在しています。

一般的に、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあるので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、物件の稼働率は大きく減少することになり、また、代替テナントとなりうる者が限定されているために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

(ニ) 不動産の取得又は処分に関するリスク

本投資法人が取得を希望している資産が、不動産投資信託その他のファンド及び投資家等第三者との競合になる可能性もあることから、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。さらに、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、テナントとの契約内容等によっては、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ず、損失等が生じる可能性等もあります。

また、本投資法人が、第三者（三井不動産を含みますがこれに限られません。以下本(二)において同じです。）との間で不動産等及び不動産対応証券等の取得又は譲渡について優先交渉権の付与等を合意した場合でも、必ずしも当該第三者は本投資法人の希望する条件で取引を行う義務を負うものではなく、本投資法人は、本投資法人が希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等があります。

さらに、本投資法人が第三者との間で不動産等及び不動産対応証券等の取得又は譲渡について先日付での売買契約を締結した場合でも、契約締結後、決済・物件引渡しまでの間における市場環境の変化等により、予定通りに決済・物件引渡しが行われない可能性等があります。

これらの場合、本投資法人が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

い等本投資法人に不利益が生じる可能性があります。

(ホ) 借入れ、投資法人債及び新投資口の発行による資金調達に関するリスク

資金の借入れ、投資法人債の発行及び新投資口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資金の借入れ、投資法人債の発行及び新投資口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。

次に、本投資法人が資金の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該資金の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

(ヘ) 自己投資口取得に係るリスク

本投資法人は、資金調達環境、金融マーケットの状況、本投資法人の投資口価格の状況等を勘案し、投資主還元と資本コストの最適化に資すると判断した場合、自己投資口の取得を行うことがあります。取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 三井不動産グループへの依存、利益相反に関するリスク

三井不動産は、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の全部を保有しており、本資産運用会社の役職員の主な出向元であり、本資産運用会社の取締役及び監査役の兼任先です。また、本投資法人は、2008年2月18日付で、三井不動産との間で、SCマネジメント基本契約書（その後の変更を含みます。）（注）を、本資産運用会社は、2008年2月18日付で、三井不動産との間で不動産等に関する調査業務委託契約書を、それぞれ締結しています。さらに、三井不動産は、本投資法人の保有又は取得する不動産の主要なテナントでもあります。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、三井不動産グループと資本上、契約上、人的等多岐にわたる関係を有しています。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が三井不動産グループとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

さらに、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、三井不動産グループ又は三井不動産グループが運用するファンドとの間で取引を行う場合、三井不動産グループ又は三井不動産グループが運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、三井不動産グループは、不動産投資及び運用業務を自ら行い、又は自ら組成する私募ファンド運用を受託する等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と三井不動産グループとが特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性は否定できず、本投資法人の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。

（注）三井不動産は、SCマネジメント業務の一部を、三井不動産グループの同業務専門の会社であるフロンティアリートSCマネジメント株式会社に再委託しています。

(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、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

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

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

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

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(ホ) 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。）、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。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

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

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。また、この場合、本投資法人債券の債権者は、清算手続に従ってのみ投資額を回収することになり、債権金額の償還を受けられるとの保証はありません。このため、投資主又は投資法人債権者は、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。

(ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

商業施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することがあり、本投資法人は、これらの資金を今後も活用することを想定しています。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ます。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、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等の特定資産です。本投資法人は、本書の日付現在、不動産及び不動産を信託する信託の受益権を保有し、前記「2 投資対象 (1) 新規取得資産の概要」に記載の新規取得資産を取得する予定です。不動産に関しては、以下に記載する法的リスクが存在します。また、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、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「(レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照ください。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、土地の地盤及び地質並びに建物その他の土地の工作物の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵（物の種類、数量、性能、性質又は品質等が不十分又は契約等に不適当なことをいいます。以下同じです。）等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしていますが、建物状況評価報告書で指摘されなかった事項等について、取得後に当該不動産やその付着物の欠陥、瑕疵等が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やその付着物についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。

本投資法人は、状況に応じては、売主等に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保責任や契約不適合の責任等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、売主等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。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために必要となる当該欠陥、瑕疵等の補修、建物の建替えその他の対応に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）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、瑕疵担保責任や契約不適合の責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、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。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿に記録された登記事項を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿に記載された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許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

なお、保有する信託受益権の多くは、信託契約上、当初委託者が信託受託者に対して、信託財産である不動産についての瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を負担していません。また、保有資産の売主の多くは、信託受益権譲渡契約上又は不動産売買契約上、本投資法人に対して保有資産についての瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を負担していません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新又は再契約がなされないリスク

賃貸借契約において期間中の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を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新や再契約がなされない場合もあります。このような理由により、稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が減少することになります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項など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悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生手続若しくは会社更生手続その他の倒産手続（以下「倒産手続等」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で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

本投資法人の主たる投資対象である商業施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、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。また、本投資法人は、運営管理による賃貸収益の増加を図るため、各テナントとの賃貸借契約期間が比較的短い物件を取得することがあります。

賃貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有又は取得する不動産について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、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、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、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、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は、定期建物賃貸借契約においてのみ設けられることとされていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、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。

e. 優先交渉権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件や少数の大規模テナントが存在する核テナント物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で物件売却時に、優先的に購入できる機会等

が与えられる旨の約定（優先交渉権）や排他的に購入できる機会等が与えられる旨の約定（先買権）、処分禁止に関する合意等を行うことにより、賃貸人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、賃貸人による物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

本投資法人が保有する物件においてもかかる合意が存在しますが、かかる合意がなされている場合、売却その他の処分により多くの時間を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

（ハ） 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ、感染症・疫病等（以下「災害等」といいます。）により不動産やその付着物が滅失、劣化又は毀損し、若しくは不動産の正常な運営が妨げられ、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したり、不動産に不可欠な電気、水道等のインフラ設備が停止したりするために多額の費用を要したり、一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主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、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

（ニ） 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産やその付着物を原因として、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（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。）上無過失責任を負うこととされています。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、保険契約でカバーされない事故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、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産やその付着物につき滅失、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、不動産の価格が下落する可能性があります。

（ホ） 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建築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、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や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、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。さらに、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ヘ） 法令の制定・変更に関するリスク

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

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。さらに、本投資法人が主たる投資対象とする郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等は、建築基準法、都市計画法、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。）及び中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号。その後の改正を含みます。）に基づく規制を受けますが、これらの法律の改正がなされることにより、また、新たに立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等がなされることにより、不動産に関する権利が制限され、また、新規の物件取得が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど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する場合には、管財人等により否認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否認されるリスク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。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が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、投資法人が不動産を取得した後、その売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

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

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

(チ) 転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させ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、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、この場合において、賃借人の財務状態が悪化したときは、賃借人の債権者が賃借人の転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、賃借人から賃借人である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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、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借人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃借人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

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

(ヌ) 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問題が生じる可能性があります。

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

また、共有の場合、単独所有の場合と異なり、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があります（民法第256条）。分割請求が権利濫用として排斥されない場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性もあります（民法第258条第2項）。このように、共有不動産については、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について倒産手続等の対象となった場合には、管財人等は、その換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続等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（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。

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

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

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる場合や、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できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合などです。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差し押さえられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができません。また、共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合があります。この場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されます。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取決めをすることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差し押さえられるということ等もありえますので、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。

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、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(ル) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物における各専有部分が区分所有権の対象となるためには、構造上の独立性（区分性）と利用上の独立性が必要とされ、いずれが欠けても独立の区分所有権の客体とはなることができないものとされます。区分所有建物における専有部分が事後的にかかる構造上の独立性（区分性）を失って他の専有部分と一体となった場合には、従前の各専有部分上の区分所有権は消滅し、各専有部分が異なる所有者に属していたときは、民法の付合の規定が類推され、当該所有者が一体部分全体を共有することになると一般に考えられています。このように一体となった結果共有となった場合において、不動産の登記が共有となった状態を反映していない場合には、実際の権利関係と公示されている権利関係の内容に不一致が生じるため、予定した権利の取得や第三者への対抗力が認められない可能性が否定できず、その場合には、本投資法人が不測の不利益を受ける可能性があります。

また、区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされるなど（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。

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

加えて、区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの数筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権（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、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

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

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

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、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、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物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信託受託者とテナントとの間の転貸借契約も終了するとされていますので、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。

(カ) 使用許可を取得した底地を含む物件に関するリスク

本投資法人は、地方公共団体から底地について使用許可を取得した上で、当該底地上の建物を取得することがあります。かかる使用許可を受けてする底地の使用については、借地借家法の適用はありません（地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。）第238条の4第8項）。使用許可の期間が終了した後、使用許可の期間が更新される保証はなく、また、使用許可には、一定の場合には一方的に使用許可の取消しができるなどの本投資法人に不利益となる条件が付される可能性もあります。さらに、地方公共団体が公用若しくは公共用に供するため必要を生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときには使用許可を一方的に取り消される可能性があります。

このように、使用許可を取得した底地を含む物件については、通常の借地物件とは異なった固有のリスク要因が存在し、これらの要因により、本投資法人が当該物件の使用収益を継続できなくなったり、収益性が低下する可能性があります。

なお、三井ショッピングパークらぼーと磐田の底地の一部は、磐田市の所有地であり、磐田市から使用許可を取得しています。

(コ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 投資態度」に記載のとおり、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない予定ですが、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されてい

ない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(タ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物、放射性物質等の有害物質が埋蔵又は存在している可能性があり、かかる有害物質が埋蔵又は存在している場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては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。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、除染措置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り、本投資法人ひいては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。さらに、これらの有害物質が存在することにより不動産の価値が下落す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、かかる義務を負う場合には本投資法人ひいては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、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。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては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。

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ポリ塩化ビフェニル（PCB）が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては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。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては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。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては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。

(レ) 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、資産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託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。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については、受益証券発行信託で受益証券が発行されている場合を除き、私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、私法上の有価証券のような流動性がありません。

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

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

さらに、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託財産である不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の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。

(ソ) 先日付での売買契約の締結等に係るリスク

本投資法人は、不動産を取得するにあたり、先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約の締結等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。かかる先日付の売買契約の締結等を行った場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不

動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ツ) 複数の建物が一つの建築物として建築されている物件に関するリスク

本投資法人は、不動産登記法（平成16年法律第123号。その後の改正を含みます。）（以下「不動産登記法」といいます。）上は複数の建物とされているにもかかわらず、建築基準法上は一つの建築物として建築されている建物を取得することがあります。かかる建物の場合、不動産登記法上は複数の建物となるため、各建物を別々の所有者が単独で所有することができますが、建築基準法上は一つの建築物であるため、建築基準法が複数の建物に対して一体的に適用され、相互に影響を受けることになります。このため、例えば、一部の建物所有者がその所有する建物の建替え等を行った場合、他の建物所有者は何らの建替え行為を行っていないにもかかわらず、建築基準法上は既存不適格の建物の建替えとして取り扱われ、かかる一つの建築物に該当する建物全体について、現行の規定に合致するよう手直しをする必要が生じ、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、一部の建物所有者が法定の容積率を超える増築行為を行った場合等、一部の建物が建築基準法に違反した場合に、かかる一つの建物全体について、建築基準法に違反したものと取り扱われ、追加的な費用負担や不測の損害が生じる可能性があります。さらに、当該建物の増改築を行うにあたり、単独で実施することができず、結果として希望する増改築を実施できず、又は追加的な費用負担や不測の損害が生じる可能性があります。そのため、かかる建物については、その処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、追加的な費用負担が生じる可能性があります。

このように、複数の建物が一つの建築物として建築されている物件については、通常の物件とは異なった固有のリスク要因が存在し、これらの要因により、本投資法人が当該物件の使用収益を継続できなくなったり、収益性が低下する可能性があります。

(ネ) 借地権の設定に関するリスク

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

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

さらに、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主及び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、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主及び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、本投資法人は、運用資産の賃貸に当たり、借地借家法第22条に定める一般定期借地権又は同法第23条に定める事業用定期借地権の設定に係る契約（以下、本(ネ)において「定期借地権設定契約」と総称します。）を利用することがあります。しかしながら、定期借地権設定契約の効力が認められるためには、借地借家法第22条（一般定期借地権の場合）又は同法第23条（事業用定期借地権の場合）所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合又はかかる要件の充足を証明できない場合には、定期借地権設定契約としての効力が認められず、当該契約がいわゆる普通借地契約として取り扱われる可能性があります。その結果、本投資法人が予定する時期に借地契約が終了しない可能性があるほか、建物買取請求権を排除する特約の効力が認められず、契約終了時に本投資法人が借地上的建物を時価で取得することを強制され、多額の費用負担が生じる等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一般的に建物所有目的の普通借地契約に基づく普通借地権は、それ自体に高い財産的価値があるとされ、普通借地権が設定された場合、普通借地権の価値に応じて土地（底地）の価値が下落することが多く、かかる場合には、一般定期借地権又は事業用定期借地権が設定される場合に比べて本投資法人が保有する資産（底地）の価値が下落し、これにより本投資法人が損失を被る可能性があります。さらに、かかる借地権の性質の変更が、本投資法人の税務又は会計上の取扱いに影響を与え、本投資法人が課税処分その他の不利益を受ける可能性もあります。

(ナ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク

運用資産である不動産信託受益権が第三者との間で準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問題が生じる可能性があります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、本投資法人が準共有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。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、信託受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負

う場合があります。

準共有者間においては、準共有者間の協定書等が締結され、準共有者間で準共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は受益者としての意思決定の方法等が合意されることがあり（その内容は様々です。）、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する準共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に準共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、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。

さらに、不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は、他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、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。

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

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

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

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、更正処分等による多額の過年度法人税等の発生、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入債権の譲渡、借入金等の定義の不明確性、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約第29条）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更にに関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又は

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

⑥ その他

(イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び調査価格は、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ととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、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。

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示されるマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、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値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、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。

(ロ) 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計上減損損失が発生した場合又は本投資法人の資産若しくは本投資法人に関する会計基準（かかる会計基準に関する解釈・運用・取扱いを含みます。）の変更その他の理由により会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上、その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、2015年度税制改正で一時差異等調整引当額の制度が新設され、会計処理と税務処理との不一致を原因とする追加の税負担を回避することが可能となっていますが、本投資法人がこの制度を常に活用できるとは限らず、追加的な税負担の回避が約束されているものではありません。

(ハ) 感染症等の影響を受けるリスク

新型コロナウイルス感染症等の感染症の国内外における感染拡大に伴い、日本国政府の緊急事態宣言及び地方公共団体による緊急事態措置、要請その他の措置等が行われること等に起因して、運用資産である不動産について、不動産の正常な運営、管理等が妨げられて追加の費用負担その他の負担が生じ、又は一定期間不稼働を余儀なくされ若しくは稼働が制限される等により、賃料収入が減少し若しくは当該不動産の収支が悪化し又は当該不動産の価値が下落する可能性があります。これらの結果、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。

(ニ) 新規取得資産を取得することができないリスク

本投資法人は、前記「2 投資対象 (1) 新規取得資産の概要」に記載の取得予定日に新規取得資産を取得する予定です。しかし、経済環境等が著しく変わった場合又は相手方の事情等により売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、新規取得資産を取得することができない可能性があります。また、本募集と並行して行われる借入れが実行できない場合においても、同様の可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した代替資産を取得することができる保証はなく、短期間に代替資産を取得することができず、かつ、かかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

① 本投資法人の体制

本投資法人は、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以下のリスク管理体制を整備しています。

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

(イ) 利益相反への対応

本投資法人は、透明性の高い運営を行い、同時にリスク管理に努めています。また、利害関係人との間の利益相反に配慮しつつ、投資方針を実現させることができるように体制を整備しています。利益相反を回避するために以下の法令上の規定並びに本投資法人及び本資産運用会社による施策が存在します。

(法令上の規定)

- ・本投資法人の執行役員は投信法上、本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。
- ・投信法上、利害関係人等との取引については、一定の制限が存在します（参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (1) 法令に基づく制限」をご参照ください。）。
- ・投信法上、役員会の審議及び決議において、投資法人の執行役員及び監督役員が特別の利害関係を有する場合、議決に参加できないものとされています。

(本投資法人及び本資産運用会社による施策)

- ・本資産運用会社内部規則として利害関係人等取引規程を定め、当該利害関係人等取引規程において利害関係者との間で不動産等の取得及び譲渡を行う場合には、本投資法人の役員会の事前承認を必要としています（利害関係者との間の取引制限については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反対策ルール」をご参照ください。）。

(ロ) 牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する本資産運用会社での資産運用に係る重要な事項は、本資産運用会社からの報告事項とし、さらに、利害関係者との間の一定の取引に関しては、本投資法人の役員会の承認事項とするなど、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は管理対象とするリスクの種類、リスク管理に関する基本的考え方及び社内でのリスク管理体制等に関するリスク管理規程を定め、当該規程に基づいて管理体制を整備し各種リスクに対する適切な管理を実施しています。加えて利益相反リスクに対しては利害関係人等取引規程を定め厳格な利益相反対策ルールを設定しています。

リスク管理の基本事項を定めたリスク管理規程の制定・改廃は、経営会議の決議を経て取締役会で決定します。また、具体的なリスク管理の実施方法としては、各種リスクの重点モニタリング項目と対策を設定したリスク管理計画を策定し、経営会議の決議を経て管理を実施し、リスク管理計画の実施状況等についての結果は経営会議及び取締役会並びに本投資法人の役員会へ報告されます。

また、社内でのリスク管理体制として、各部門長を当該部門のリスク管理担当とし、リスク管理統括部署としての企画・管理部が、リスクを統合して管理しています。

さらに、利害関係人等との一定の取引については、利益相反リスクへの対策として本資産運用会社の取締役会決定の前に本投資法人の役員会の承認が必要であることに加え、コンプライアンス委員会での社外専門委員2名を含めた全委員の賛成を原則として必要とする厳格な利益相反防止体制を整えています。

また上記の他に、本資産運用会社は以下のリスク管理体制を整備しています。

(イ) 反社会的勢力対応の体制

本資産運用会社は、内部規則として反社会的勢力対応マニュアルを定め、企画・管理部を統括部署とし、反社会的勢力に対する全社的な排除体制を整備することとしています。かかる排除体制の一環として、本資産運用会社の全従業員は、反社会的勢力との関係、取引、利用を一切しないために取引の開始にあたり、所定の取引先審査基準に従い、取引先及び株主の確認調査等を行うほか、犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年法律第22号。その後の改正を含みます。）において要求されている取引時確認（本人確認を含みます。）を徹底することとされています。

(ロ) 危機管理の体制

本資産運用会社は、内部規則として危機管理マニュアルを定め、災害・情報漏洩・風評被害等の危機発生時に迅速かつ的確に対処し、被害を最小限にとどめるための体制を構築しています。

③ 本投資証券の取引に関する規制

金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引が行われることを未然に防止するため、本資産運用会社は、内部者取引等管理規程を通じて、役職員による本投資法人の投資口等の売買を原則として禁止しています。

また、本投資法人においても、役員会にて内部者取引等管理規則を採択し、執行役員及び監督役員による本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。さらに、本資産運用会社の株主である三井不動産においても、社内規則を通じて、役職員による本投資法人に係る重要な未公開情報を利用した本投資法人の投資口の売買等を禁止しています。

4 課税上の取扱い

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

(1) 投資主の税務

① 個人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

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

a. 源泉徴収税率

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

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

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

b. 確定申告

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

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

- ・ 総合課税による累進税率が前記「a. 源泉徴収税率」の税率より低くなる場合
- ・ 上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（後記「(二) 投資口の譲渡に係る税務 b. 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除」を参照ください。）

	確定申告をする (下記のいずれか一方を選択)		確定申告をしない (確定申告不要制度) (注1)
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	—
税率	累進税率	前記「a. 源泉徴収税率」と同じ	
配当控除	なし（注2）	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる（注3）	合計所得金額に含まれない

(注1) 大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超（6ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

(注2) 投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

(注3) 上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

c. 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。この場合、配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

d. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「一般NISA口座」といいます。）に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。なお、2018年に一般NISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

また、本書の日付現在、現行の一般NISAの非課税管理勘定の設定期間の終了に合わせて、2024年からつみたてNISAとの選択制で、特定非課税累積投資契約に係る非課税制度（新NISA）が導入されることが予定されています。新NISAにおいては、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定累積投資勘定で取得した公募株式投資信託等（対象商品はつみたてNISAと同様です。）に係る配当等及び特定非課税管理勘定で取得した上場株式等や公募株式投資信託等（上場株式等のうち整理銘柄や監視銘柄、また一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資として運用を行うこととされていることが定められている公社債投資信託以外の証券投資信託の受益権や投資法人の投資口、その他一定の上場株式等は除きます。）に係る配当等で、その特定累積投資勘定及び特定非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

年間投資上限額	一般NISA	ジュニアNISA	新NISA (特定非課税管理勘定)
2016年～2023年	120万円	80万円	
2024年～2028年			102万円

※ 一般NISA及び新NISAはその年の1月1日において成年者である者、ジュニアNISAはその年の1月1日において未成年者である者が非課税口座の開設が可能です。

(ロ) 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

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

(ハ) その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

a. みなし配当

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

b. みなし譲渡収入

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

（注1） 譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合

※ 純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注2） 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注3） 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

(ニ) 投資口の譲渡に係る税務

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

a. 税率

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

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

- b. 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除
 上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。
- c. 源泉徴収選択口座内の譲渡
 源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、前記「a. 税率」と同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を前記「(イ) 利益の分配に係る税務 c. 源泉徴収選択口座への受入れ」により源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その年にその源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に口座内で損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。
- d. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）
 一般NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、一般NISA口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、前記「b. 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除」及び「c. 源泉徴収選択口座内の譲渡」の損益通算や繰越控除は適用できません。
- ※ 一般NISAの年間投資上限額については前記「(イ) 利益の分配に係る税務 d. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）」をご参照ください。
- ※ 新NISAにおいても、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その特定非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、一般NISAと同様の課税関係が適用されます。

② 法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

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

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

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

(ロ) 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、前記「(イ) 利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

(ハ) その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

a. みなし配当

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

b. みなし譲渡収入

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

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

(ニ) 投資口の譲渡に係る税務

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

(2) 投資法人の税務

① 利益配当等の損金算入

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

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

② 不動産流通税の軽減措置

(イ) 登録免許税

本投資法人が2023年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2023年3月31日まで	2023年4月1日以降
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

(ロ) 不動産取得税

本投資法人が2023年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

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

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

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

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

フロンティア不動産投資法人 本店
(東京都中央区銀座六丁目8番7号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

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

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

- 1 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏及び裏表紙に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人及び本資産運用会社並びに新規取得資産のロゴマークや写真、図案等を使用することがあります。
- 2 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次に、以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

 - (1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（注1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うことはできません。
 - (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（注2）に係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

（注1）取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2021年6月22日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2021年6月24日から2021年6月25日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

（注2）取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

 - ・先物取引
 - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
 - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

（注3）取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」
- 3 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
- 4 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）及び「第二部 投資法人の詳細情報」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）の主な内容を要約した文章及び図案を新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏及び表紙の次頁以降に記載することがあります。
- 5 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次に、以下のとおり記載します。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<https://www.frontier-reit.co.jp/ja/ir/index.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」
- 6 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び表紙裏並びに裏表紙及び裏表紙裏に、以下の内容を記載します。

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

投資法人名 フロンティア不動産投資法人
代表者の役職氏名 執行役員 岩藤 孝雄

1. 当法人は1年間継続して有価証券報告書を提出しています。
2. 当法人の発行する投資証券は、東京証券取引所に上場されています。
3. 当法人の発行済投資証券は、3年平均上場時価総額が250億円以上であります。
222,411 百万円

(参考)

(2019年5月28日の上場時価総額)

東京証券取引所 における最終価格		発行済投資口総数		
459,000円	×	496,000口	=	227,664百万円

(2020年5月28日の上場時価総額)

東京証券取引所 における最終価格		発行済投資口総数		
348,000円	×	519,000口	=	180,612百万円

(2021年5月28日の上場時価総額)

東京証券取引所 における最終価格		発行済投資口総数		
507,000円	×	510,768口	=	258,959百万円

投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移

1. 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

フロンティア不動産投資法人（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。）に基づき設立された投資法人であり、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、規約の規定に基づき、主として不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。）の特定資産（投信法第2条第1項に規定する特定資産をいいます。以下同じです。）に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を、主として特定資産のうち、不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）上の金融商品取引業者である三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社にすべて委託してこれを行います。

2. 主要な経営指標等の推移

期別		第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月		2016年 6月	2016年 12月	2017年 6月	2017年 12月	2018年 6月
営業収益	百万円	10,051	10,022	10,011	10,135	10,240
うち不動産賃貸事業収益	百万円	10,051	10,022	10,011	10,135	10,240
営業費用	百万円	5,187	4,643	4,711	4,804	4,828
うち不動産賃貸事業費用	百万円	4,152	4,083	4,091	4,163	4,185
営業利益	百万円	4,864	5,379	5,300	5,331	5,411
経常利益	百万円	4,468	5,050	4,971	5,033	5,131
当期純利益	百万円	4,467	4,911	4,970	5,032	5,056
総資産額	百万円	267,353	274,263	274,826	272,792	280,956
純資産額	百万円	151,587	151,691	151,750	151,811	151,835
出資総額（純額）（注1）	百万円	146,590	146,590	146,590	146,590	146,590
発行済投資口の総口数	口	496,000	496,000	496,000	496,000	496,000
1口当たり当期純利益（注2）	円	9,007	9,902	10,021	10,146	10,193
1口当たり純資産額	円	305,620	305,829	305,948	306,072	306,120
分配金総額	百万円	4,808	4,911	4,970	5,032	5,056
1口当たり分配金	円	9,694	9,903	10,022	10,146	10,194
うち1口当たり利益分配金	円	9,694	9,903	10,022	10,146	10,194
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率（注3）	%	1.7 (年換算値3.3)	1.9 (年換算値3.7)	1.8 (年換算値3.7)	1.8 (年換算値3.6)	1.9 (年換算値3.7)
自己資本利益率（注4）	%	2.9 (年換算値5.9)	3.2 (年換算値6.4)	3.3 (年換算値6.6)	3.3 (年換算値6.6)	3.3 (年換算値6.7)
期末自己資本比率（注5）	%	56.7	55.3	55.2	55.7	54.0
当期運用日数	日	182	184	181	184	181
配当性向（注6）	%	107.6	100.0	100.0	99.9	100.0
期末投資物件数	件	32	32	32	33	35
期末総賃貸可能面積（注7）	m ²	(1,403,478.06)	(1,404,855.10)	(1,404,855.10)	(1,433,781.86)	(1,442,351.85)
期末テナント数（注8）	件	37(114)	37(113)	37(113)	38(115)	40(117)
期末稼働率（注9）	%	100.0(100.0)	100.0(100.0)	100.0(100.0)	100.0(100.0)	100.0(100.0)
当期減価償却費	百万円	2,157	2,156	2,117	2,072	2,078
当期資本的支出	百万円	33	87	125	171	47
賃貸NOI（注10） (Net Operating Income)	百万円	8,056	8,095	8,037	8,044	8,133
FFO（注11） (Funds from Operations)	百万円	6,625	7,068	7,088	7,105	7,134
1口当たりFFO（注12）	円	13,358	14,251	14,291	14,325	14,385

期別		第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月		2018年 12月	2019年 6月	2019年 12月	2020年 6月	2020年 12月
営業収益	百万円	10,349	10,548	10,505	10,603	10,850
うち不動産賃貸事業収益	百万円	10,349	10,548	10,505	10,603	10,850
営業費用	百万円	4,897	5,634	4,728	4,832	5,244
うち不動産賃貸事業費用	百万円	4,243	4,095	4,028	4,132	4,529
営業利益	百万円	5,451	4,914	5,777	5,770	5,606
経常利益	百万円	5,177	4,668	5,464	5,500	5,337
当期純利益	百万円	5,099	4,667	5,463	5,499	5,336
総資産額	百万円	280,006	299,935	308,815	311,051	309,407
純資産額	百万円	151,879	151,446	161,575	159,111	158,948
出資総額（純額）（注1）	百万円	146,590	146,590	156,112	153,612	153,612
発行済投資口の総口数	口	496,000	496,000	519,000	510,768	510,768
1口当たり当期純利益（注2）	円	10,281	9,410	10,696	10,664	10,447
1口当たり純資産額	円	306,207	305,336	311,320	311,514	311,195
分配金総額	百万円	5,099	5,203	5,462	5,498	5,336
1口当たり分配金	円	10,282	10,490	10,526	10,766	10,448
うち1口当たり利益分配金	円	10,282	9,790	10,526	10,766	10,448
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	700	—	—	—
総資産経常利益率（注3）	%	1.8 (年換算値3.7)	1.6 (年換算値3.2)	1.8 (年換算値3.6)	1.8 (年換算値3.6)	1.7 (年換算値3.4)
自己資本利益率（注4）	%	3.4 (年換算値6.7)	3.1 (年換算値6.2)	3.5 (年換算値6.9)	3.4 (年換算値6.9)	3.4 (年換算値6.7)
期末自己資本比率（注5）	%	54.2	50.5	52.3	51.2	51.4
当期運用日数	日	184	181	184	182	184
配当性向（注6）	%	100.0	104.0	99.9	99.9	100.0
期末投資物件数	件	35	36	35	37	37
期末総賃貸可能面積（注7）	m ²	(1,442,313.11)	(1,410,343.70)	(1,408,791.39)	(1,392,386.71)	(1,392,386.71)
期末テナント数（注8）	件	40(119)	41(109)	40(106)	45(110)	45(111)
期末稼働率（注9）	%	100.0(100.0)	100.0(100.0)	100.0(99.7)	100.0(100.0)	100.0(100.0)
当期減価償却費	百万円	2,081	2,003	1,925	2,006	2,033
当期資本的支出	百万円	269	101	1,021	247	191
賃貸NOI（注10） （Net Operating Income）	百万円	8,186	8,456	8,402	8,477	8,354
FFO（注11） （Funds from Operations）	百万円	7,180	6,671	7,388	7,505	7,370
1口当たりFFO（注12）	円	14,478	13,450	14,237	14,695	14,430

（注1）「出資総額（純額）」は、出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を第24期から第30期については496,000口、第31期については510,749口（※1）、第32期については515,666口（※2）、第33期については510,768口で除することにより算出しています。

（※1）2019年7月1日から2019年12月31日までの184日間の期中平均投資口数です。

（※2）2020年1月1日から2020年6月30日までの182日間の期中平均投資口数です。

（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（小数第2位を四捨五入して記載しています。）

（注4）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（小数第2位を四捨五入して記載しています。）

（注5）期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100（小数第2位を四捨五入して記載しています。）

（注6）「配当性向」は小数第2位を切り捨てて記載しています。なお、第30期の配当性向は次の数式により計算しています（配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100）。

（注7）「期末総賃貸可能面積」はテナントに対して賃貸可能な面積を記載しています。ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件がある場合には、当該物件について、エンドテナントに対して賃貸可能な面積をもって集計した「期末総賃貸可能面積」を括

弧書きにて記載しています。

- (注8)「期末テナント数」は賃貸借契約に基づくテナント数を記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件がある場合には、当該物件について、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数をもって集計した「期末テナント数」を括弧書きにて付記しています。
- (注9)「期末稼働率」は賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件がある場合には、当該物件について、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を賃貸面積として算定した「期末稼働率」を括弧書きにて付記しています。
- (注10) 賃貸NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋当期減価償却費
- (注11) $FFO = \text{当期純利益} + \text{当期減価償却費}$
- (注12) $1口あたりFFO = FFO / \text{発行済投資口の総口数}$ （小数第1位を四捨五入して記載しています。）
- (注13) 百万円単位で表示している金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注14) 記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

オフリングスケジュール

新投資口発行スケジュール(発行価格等決定日が2021年6月24日(木)の場合)

2021年6月～7月

日	月	火	水	木	金	土
6/6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
	有価証券届出書 提出日		需要状況等の 把握期間 ^(注1)	発行価格等 決定日 ^(注2)	申込証拠金の 入金期間 ^(注2)	
27	28	29	30	7/1	2	3
	申込証拠金の 入金期間 ^(注2)			払込期日	受渡期日	

(注1) 需要状況等の把握期間は、2021年6月23日(水)から、最短で2021年6月24日(木)まで、最長では2021年6月25日(金)まで

(注2) 発行価格等決定日は2021年6月24日(木)から2021年6月25日(金)までの間のいずれかの日を予定していますが、上記表は発行価格等決定日が2021年6月24日(木)の場合を示しています。

なお、

① 発行価格等決定日が2021年6月24日(木)の場合、申込期間は「2021年6月25日(金)」、申込証拠金の入金期間は「2021年6月25日(金)から2021年6月28日(月)まで」、

② 発行価格等決定日が2021年6月25日(金)の場合、申込期間は「2021年6月28日(月)」、申込証拠金の入金期間は「2021年6月28日(月)から2021年6月29日(火)まで」、

となりますので、ご注意ください。



フロンティア不動産投資法人
Frontier Real Estate Investment Corporation