

# 日本初の 東京23区限定住宅特化型Jリート



新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 2022年2月

**シノケンリート投資法人**

 **shinoken**  
REIT

**Shinoken REIT Investment Corporation**

# TOKYO 23



# 日本初の東京23区限定 住宅特化型Jリート

本投資法人は、「都心における多様性あふれる  
人々の住環境整備」を理念とし、  
「東京23区」の賃貸住宅へ限定して投資し、  
「安定性」を最重要視した「住宅特化型」リートです。

## 投資コンセプト

都心における広範な住宅需要の取り込みを企図し、

- 低～中価格の賃料帯で、主に学生や若手社会人向けの「ミニレジ」と
- 中～高価格の賃料帯で、主に社会人向けの「レジデンス」に  
バランスよく投資を行います。



## シノケンリート投資法人 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)

本届出目論見書により行うシノケンリート投資法人投資口12,347,600,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口617,400,000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)につきましては、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。)(以下「金融商品取引法」といいます。)第5条により有価証券届出書を2022年2月2日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。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。

本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)です。

金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。

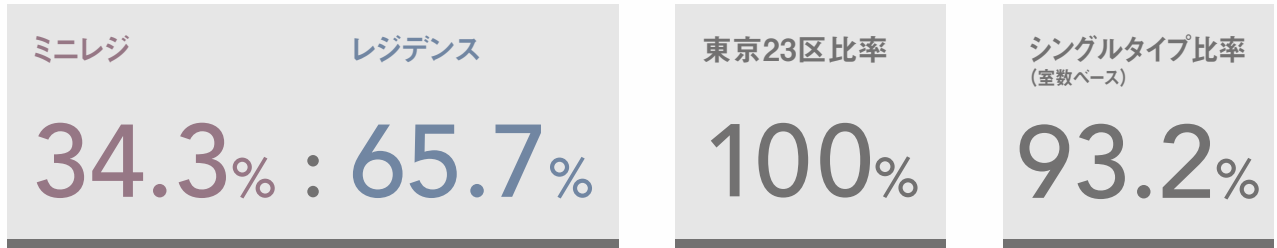
## 【金融サービスの提供に関する法律に係る重要事項】

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等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災等の様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。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。

## 1 こだわりの都心立地・広範な住宅需要の取り込み

ミニレジとレジデンスにバランスよく投資し、都心の低価格帯賃料から高価格帯賃料までの広範な住宅需要の取り込みを企図しています

### ■上場時ポートフォリオ



(取得(予定)価格ベース)

## 2 継続的な外部成長

スポンサーグループの開発力を裏付けとしたパイプラインサポートを活用し、継続的な外部成長を目指します



\* プロバトを除く

## 3 安定性・効率性の追求

安定的なリース契約とスポンサーグループの賃貸住宅運営ノウハウを活用し、安定運用を目指します

### ■上場時ポートフォリオ



(取得(予定)価格ベース)

(面積ベース)

## 東京23区の広範な住宅需要の取り込みを目指した本投資法人の賃貸住宅投資

### ミニレジ



比較的小規模な学生・若手社会人向け賃貸住宅  
(3階建て以下かつ延床面積300㎡未満の賃貸住宅)

### レジデンス



比較的大規模な社会人向け賃貸住宅  
(4階建て以上又は延床面積300㎡以上の賃貸住宅)

## 「ミニレジ」と「レジデンス」へバランスよく投資



# Overview of SPONSOR スポンサーの概要

スポンサーグループは、

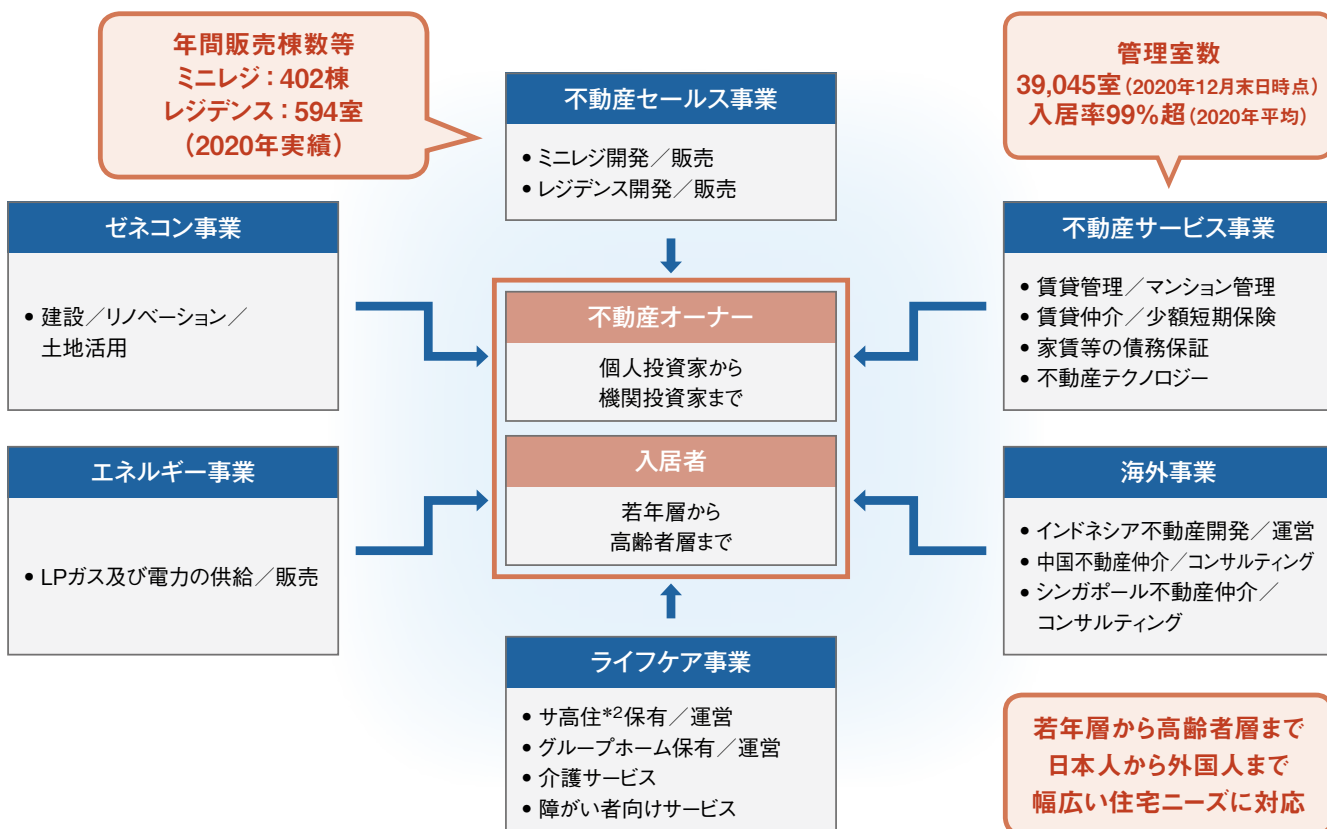


- 都市圏に所在する賃貸住宅に特化して、
- 開発・施工から管理・エネルギー供給に至るまで一気通貫した総合的サービスを展開し、機能性とデザイン性を兼ね備えた居住空間を若年層から高齢者層まで幅広い世代に提供するプロフェッショナル集団です。
- 賃貸住宅に係る高い専門性を活かして本投資法人の安定運用・成長を総合的にサポートします。

## 賃貸住宅に係る総合的サービスを展開するスポンサーグループ

### トップシェアの開発実績と管理物件入居率99%超の高い実績を誇る

- 賃貸住宅に強い建築会社ランキング\*1においてシノケンプロデュースが2015年から6年連続全国第1位
- 2013年、2016年及び2019年にグッドデザイン賞を受賞
- ミニレジへのIoT標準装備や高齢者安心サポート付住宅『寿らいふプラン』等、時代の変化に応じた先進的な賃貸住宅を開発
- 管理室数39,045室(2020年12月末日時点)、入居率99%超(2020年1月1日から2020年12月末日までの平均)の実績



\*1 全国賃貸住宅新聞「賃貸住宅に強い建築会社ランキング」は、2015年から2019年にかけては、自社開発物件着工数に関するアンケート調査結果に基づき作成されており、2020年以降は自社開発物件完工数に関するアンケート調査結果に基づき作成されています。

\*2 「サ高住」とは、介護サービスが付いたサービス付き高齢者向け住宅を意味します。

(注) 詳細については、本文「第二部 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 スポンサーグループとのパートナーシップ」をご参照ください。

## スポンサーグループが開発する賃貸住宅の類型

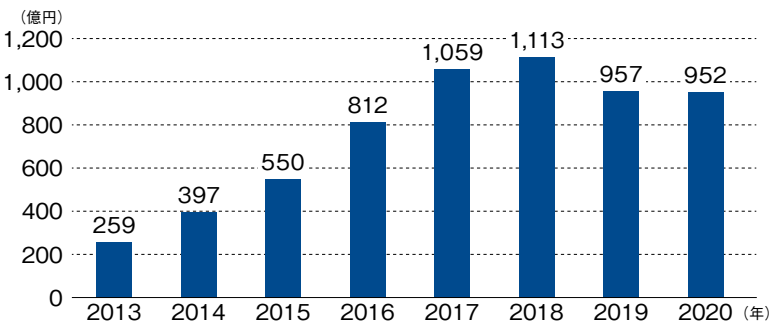
種類	ミニレジ	レジデンス	
開発会社	株式会社シノケンプロデュース	株式会社シノケンハーモニー	プロパスト*
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>低層／小規模</li> <li>学生／若手社会人向け</li> <li>高い機能性</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>高層／中～大規模</li> <li>主に社会人向け</li> <li>充実した設備／デザイン</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>高層／中規模</li> <li>主に社会人向け</li> <li>こだわりのデザイン</li> </ul> 

\* 株式会社シノケングループが発行済株式総数の35.7%(2021年11月末日時点)を有する持分法適用会社です。

## スポンサーグループの売上実績

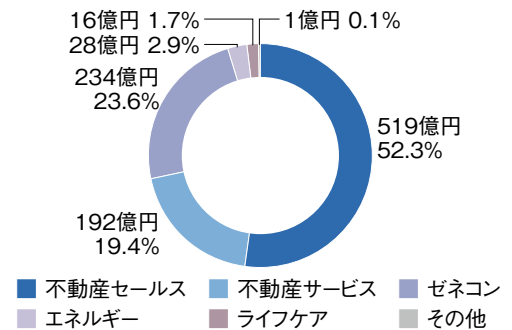
スポンサーグループは「不動産セールス事業」、「不動産サービス事業」及び「ゼネコン事業」を主軸事業として着実に成長し、足元の売上高は1,000億円前後で推移しています

### ■スポンサーグループの売上高推移



出所：株式会社シノケングループ

### ■スポンサーグループのセグメント別売上高(2020年実績)

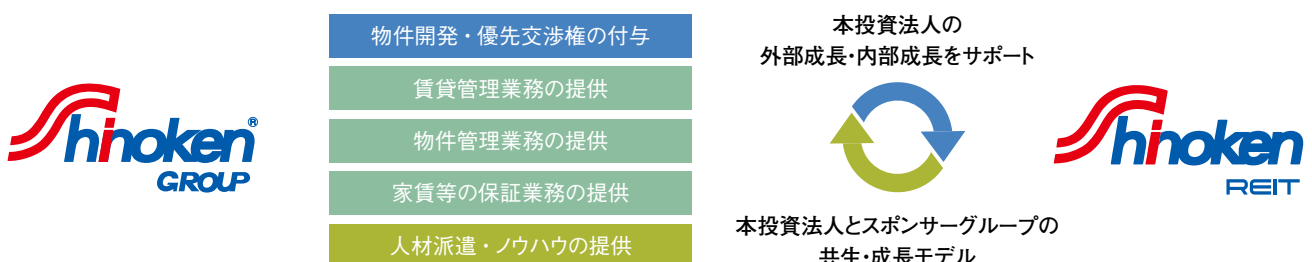


出所：株式会社シノケングループ

## スポンサーグループと本投資法人のパートナーシップ

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーとスポンサーサポート契約を、スポンサー、シノケンハーモニー、シノケンプロデュース及びプロパストとパイプラインサポート契約を締結し、優先交渉権の付与を受けると共に、これまで培ってきた経験・実績に裏付けされた運営ノウハウ等の提供等を受け、スポンサーグループとの間で広範な協力関係を構築し、スポンサーグループと共に持続的成長を目指します

### ■スポンサーグループのスポンサーサポート・パイプラインサポート



(注) 詳細については、本文「第二部 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 スポンサーグループとのパートナーシップ」をご参照ください。

## スポンサーグループが開発するミニレジ及びレジデンスの特徴\*

### ミニレジ (シノケンプロデュース)

- 都市部・駅近という賃貸需要の厚いロケーションに、リーズナブルな家賃(低価格帯～中価格帯)で、かつ、機能性・デザイン性を高める等、革新的な物件を開発
- 主に、学生・若手社会人向け



### 充実した設備



インターホン  
(TVモニター付)



温水洗浄便座



ルームエアコン



インターネット無料



IoT



ミニキッチン

### リーズナブルな家賃

東京23区内でありながら  
月額室あたり家賃

6万円程度

### 高いデザイン性・機能性

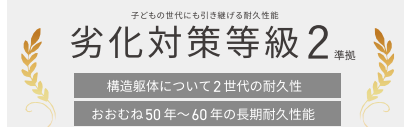
入居者の多様なニーズに応える  
機能的な居住空間の創出が評価され、  
2016年にグッドデザイン賞を受賞



受賞対象:  
デザイナーズアパートメント商品  
「New Standard “BRICK”/“PLATFORM”」

### 高耐久・堅牢性

住宅性能表示制度における  
「劣化対策等級2」準拠の型式認定を  
取得



### 革新的空間の創出



従来のハシゴ



例)  
収納スペースを  
兼ね備えた階段状収納家具



階段状収納家具

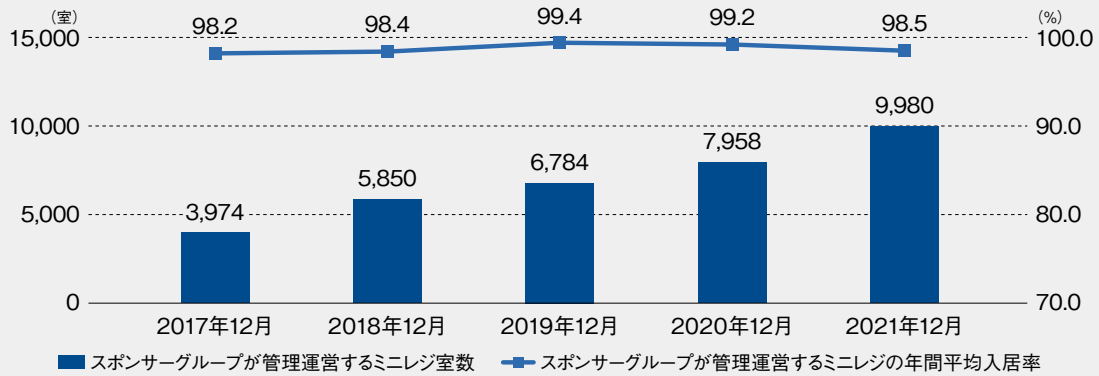
\* 上記は、スポンサーグループが開発するミニレジのコンセプト及び主な特徴を記載したものであり、必ずしも本投資法人の取得する全ての物件に当てはまるとは限りません。また、取得予定資産であるミニレジの全てが必ずしも上記の機能を全て備えているとは限りません。

(注) 詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ スポンサーグループが開発するミニレジ及びレジデンスの特徴」をご参照ください。



### スポンサーグループが管理運営するミニレジ室数及び年間平均入居率の推移(東京23区)

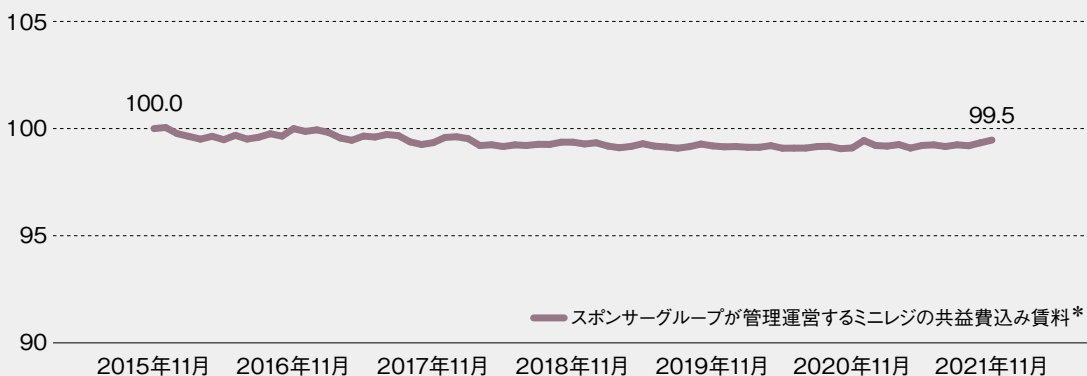
- スポンサーグループはミニレジの管理室数\*を増加させることで、運営ノウハウを向上させています
- また、スポンサーグループが管理運営するミニレジの年間平均入居率は98%程度の高位で推移しています



\* 管理室数は、2017年から2021年の各年12月末日時点において、スポンサーグループが開発した上で管理を受託している、東京23区内に所在するミニレジの室数を記載しています。

### スポンサーグループが管理運営するミニレジの賃料推移(東京23区)\*

- ミニレジの特徴として「景気、市況の影響を受けにくい賃料(安定性)」が挙げられます
- コロナ禍においても、この特徴に変化は見られません



\* 2015年11月末日時点でスポンサーグループが管理運営していたミニレジについて、2015年11月末日時点の共益費込み賃料を100とした場合の各月末日時点における共益費込み賃料の変動を指数化しています。なお、管理契約の中途解約により、各年11月末日時点における対象物件は、2015年11月末日時点における対象物件数から減少しています。

### ミニレジの内観



\* 上記はスポンサーグループの開発した物件の内観写真であり、本書の日付現在において、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。  
 (注) 詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ スポンサーグループが開発するミニレジ及びレジデンスの特徴」をご参照ください。

## スポンサーグループが開発するミニレジ及びレジデンスの特徴\*

### レジデンス (シノケンハーモニー・プロパスト)

- 都市部・駅近という賃貸需要の厚いロケーションに、一般的なレジデンス賃料(中価格帯～高価格帯)で、かつ、ハイグレードな機能性・デザイン性を持ち合わせた、入居者から選ばれる物件を開発
- 主に、社会人向け



### ハイグレード・追求されたデザイン性

- 充実した設備、建物の耐震性、万全のセキュリティ対策等の居住設備に係る基礎的な機能を具備
- ハイセンスなデザイン性等を兼ね備え、ハイグレードな洗練された住生活を志向する入居者に対して、機能性の高い居住空間を創出
- 高いデザイン性が評価され、2019年にグッドデザイン賞を受賞(〈受賞対象〉ハーモニーレジデンス新宿御苑THE WEST・THE EAST)



\* 上記は、スポンサーグループが開発するレジデンスのコンセプト及び主な特徴を記載したものであり、必ずしも本投資法人が取得する全ての物件に当てはまるとは限りません。また、取得(予定)資産であるレジデンスが必ずしも上記の機能を全て備えているとは限りません。  
(注) 詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ スポンサーグループが開発するミニレジ及びレジデンスの特徴」をご参照ください。

## ミニレジの優位性

### ■ハード面

ミニレジは、都心の限られた敷地面積及び居室面積の中でも住む人の生活利便性を追求し、ロフト(小屋裏収納)を標準仕様として、ロフト(小屋裏収納)の高さを活かし、空間を多層化することで住居の快適性と投資効率の両立を実現しています

ミニレジ	ハード面の特徴 <sup>*1</sup>	レジデンス
なし	共用部(エレベーター)	原則、あり
あり	居室内(ロフト)	原則、なし
11.00㎡ (15.96㎡ <sup>*2</sup> )	居室平均面積 (ミニレジについては、居室平均面積の45%に相当するロフト(小屋裏収納)部分が 存在すると仮定してロフト部分を加算した場合の試算値)	27.03㎡
3階以下	建物の階数	4階以上
300㎡未満	建物の延床面積	300㎡以上
55年	躯体の物理的耐用年数 <sup>*3</sup>	60~140年

\*1 取得済資産及び取得予定資産に基づいています。

\*2 国土交通省の通達等を前提とすれば居室床面積の50%未満の範囲でロフトを設置することができる。このうち45%をロフト部分として用いたと仮定して居室平均面積に加算した数値を記載しています。

\*3 エンジニアリングレポート上の躯体の耐用年数を記載しています(最短~最長の年数)。

### ■収益面

ミニレジは東京23区の最大ボリュームゾーンである中間所得層向けの賃料帯をターゲットとしており、本投資法人のポートフォリオは、高所得層向けのレジデンスとあわせて、需要層の多いゾーンを広くカバーすることで安定運用が可能であると本投資法人は考えています

また、ミニレジは入居期間が比較的短い反面、入居者入替時の空室期間もレジデンスに比して短い傾向にあることが特徴です

ミニレジ	収益面の特徴(2021年11月末日時点)	レジデンス
5.9万円/室	1室あたりの賃料(共益費込み)の平均値	11.4万円/室
1.8万円/坪	坪単価(共益費込み)(平均)	1.4万円/坪
ミニレジ	入退去に関する特徴 <sup>*1</sup>	レジデンス
672.8日	平均入居期間 <sup>*2</sup>	719.3日
24.6日	入替時平均空室期間 <sup>*3</sup>	59.0日

\*1 収益面の特徴については本投資法人の取得済資産及び取得予定資産に、入退去に関する特徴についてはスポンサーグループの管理物件に基づいています。

\*2 2011年11月末日から2021年11月末日までの間に契約が終了した賃貸借契約を対象としています。

\*3 上記\*2の契約を対象に、賃貸借契約終了日から新たな賃貸借契約が締結されるまでの期間の合計を、上記\*2の期間内に、賃貸借契約が終了した後新たな賃貸借契約が締結された契約の合計数で除した値を記載しています。

### ■コスト面

スポンサーグループによる一括した建物管理により、PM費用、BM費用といったコストの効率化を図ることで運用コストの抑制に努めます

ミニレジ	コスト面の特徴 <sup>*1</sup>	レジデンス
平均0.9%	満室時想定収入に対するPM・BM費用比率 <sup>*2</sup>	平均4.8%

\*1 取得済資産及び取得予定資産に基づいています。

\*2 月額PM費用及びBM費用の見込額÷仮定満室時収入より算出した総賃貸可能坪数にて算出しています。

(注) 詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ スポンサーグループが開発するミニレジ及びレジデンスの特徴」をご参照ください。

# 1 こだわりの都心立地・広範な住宅需要の取り込み

## ポートフォリオ構築方針

### 幅広い価格帯

低価格帯賃料から  
高価格帯賃料の  
住宅に投資



### 都心好立地

東京23区に所在する  
原則駅徒歩10分程度の  
物件へ投資



### シングル中心


増加する単身者世帯向けの  
シングルタイプに  
重点投資

## 投資対象

### 賃貸住宅に特化

主に社会人向けのレジデンスに加えて、主に学生や若手社会人向けのミニレジにも投資

ミニレジ	3階建て以下かつ延床面積300㎡未満
レジデンス	4階建て以上又は延床面積300㎡以上

区分		開発会社	投資比率(取得価格ベース)	
賃貸住宅 不動産	ミニレジ	株式会社シノケンプロデュース	50%程度を 目標に運用	100%
	レジデンス	株式会社シノケンハーモニー	50%程度を 目標に運用	
		 <b>プロパスト</b> <small>PROPERST</small>		

### 東京23区において増加傾向にある単身者世帯向けのシングルタイプに重点投資

シングルタイプ	30㎡未満/室の貸室の割合が高い不動産
---------	---------------------

## 投資エリア

### 東京23区に投資

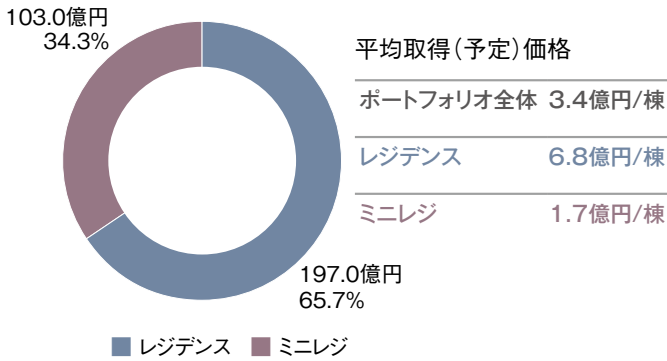
原則として最寄駅から**徒歩10分程度**の利便性の高い物件へ投資

区分	投資比率
東京23区	100%

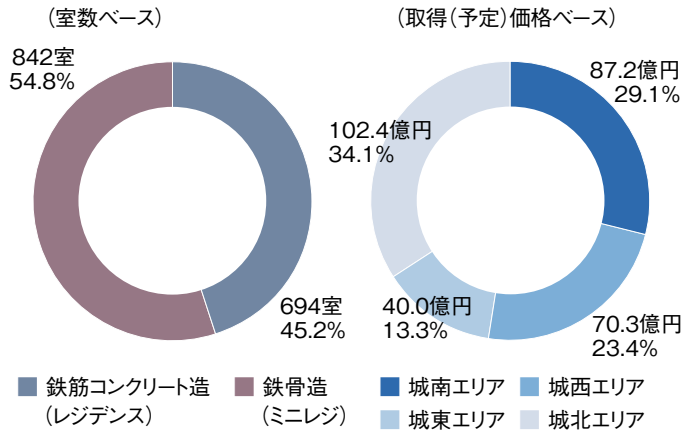
(注) 詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ インベストメント・ハイライト」をご参照ください。

## ポートフォリオデータ

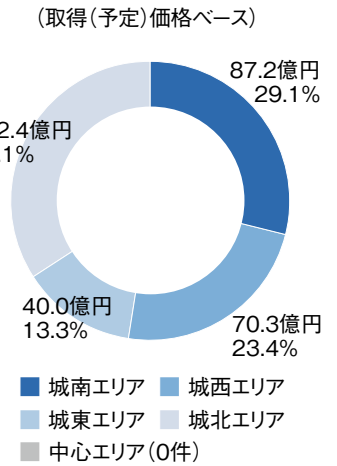
### ■取得(予定)価格比率



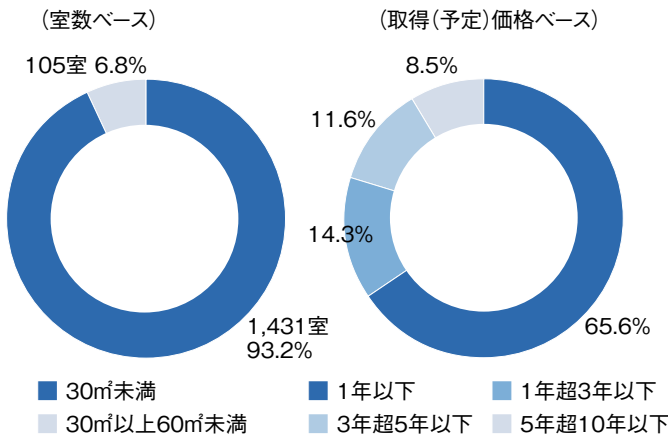
### ■室数比率



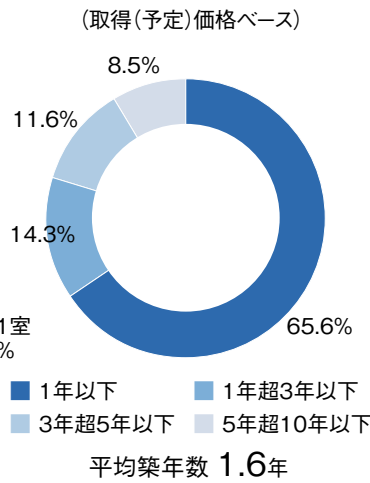
### ■所在地比率



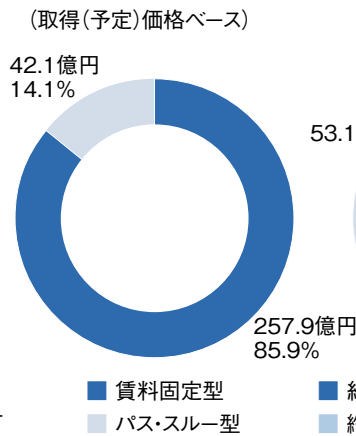
### ■室タイプ比率



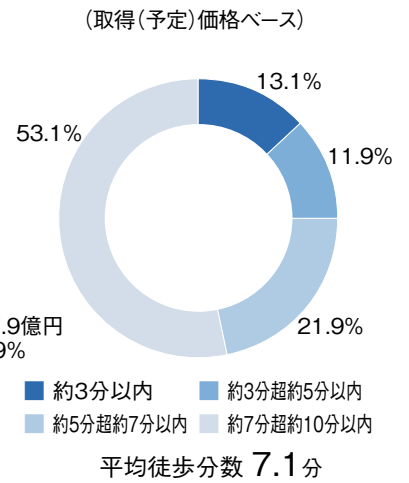
### ■築年比率



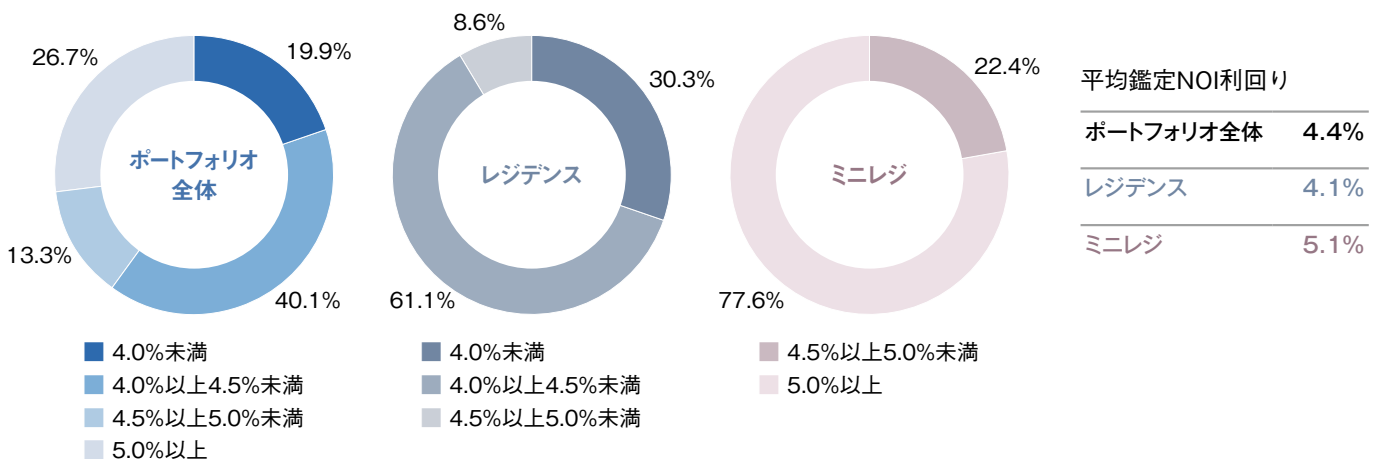
### ■マスターリース形態比率



### ■最寄駅 徒歩比率



### ■鑑定NOI利回り比率 (取得(予定)価格ベース)



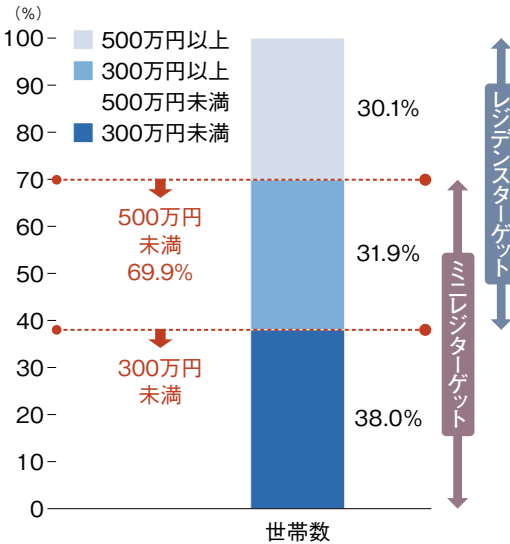
(注) 詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ インベストメント・ハイライト」をご参照ください。

## 東京23区における所得分布と所得階層別家賃ボリュームゾーン

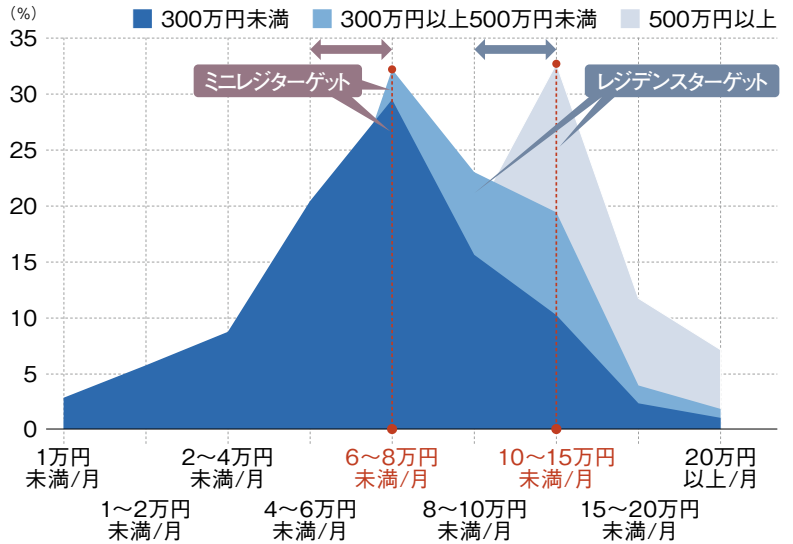
世帯年収500万円未満が約70%を占め、全世帯の多数が中間所得層以下で構成

世帯年収500万円未満の所得層は家賃6~8万円/月が多く、500万円以上の所得層は家賃10~15万円/月が多い

■所得階層別の世帯数割合(東京23区)



■所得階層別の家賃別構成割合(東京23区)



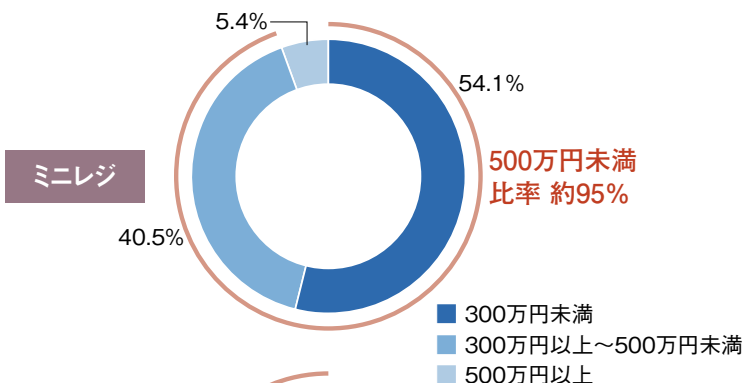
\* 上表はともに総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査住宅及び世帯に関する基本集計」より本資産運用会社が作成

## 東京23区のリフォームゾーンを取り込み可能な安定的ポートフォリオ

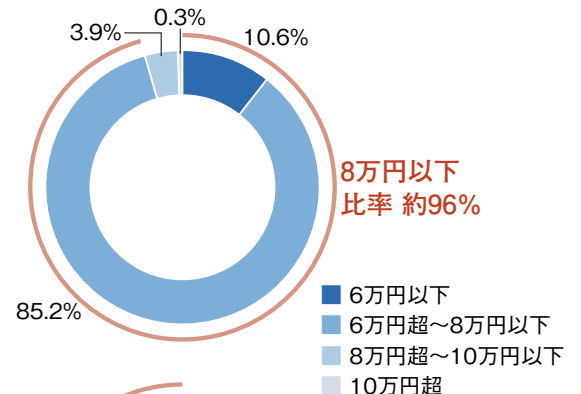
スポンサーグループは、中間所得層~高所得層まで幅広く賃貸住宅を提供しており、本投資法人においても、広範な賃貸住宅需要を取り込むことを企図しています

### スポンサーグループの管理物件における賃料・入居者属性(2021年11月末日時点・東京23区)

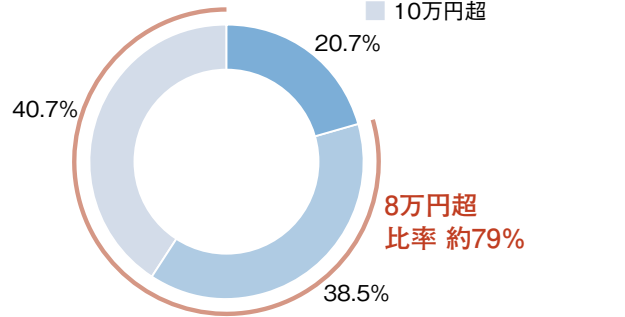
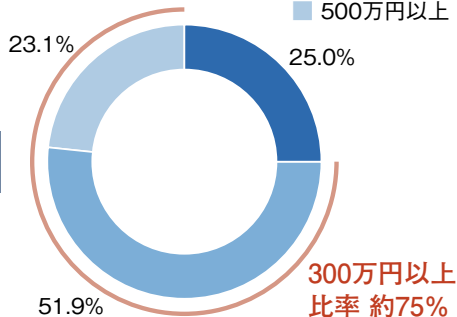
■年収別(契約件数ベース)



■賃料総額別(契約件数ベース)



レジデンス

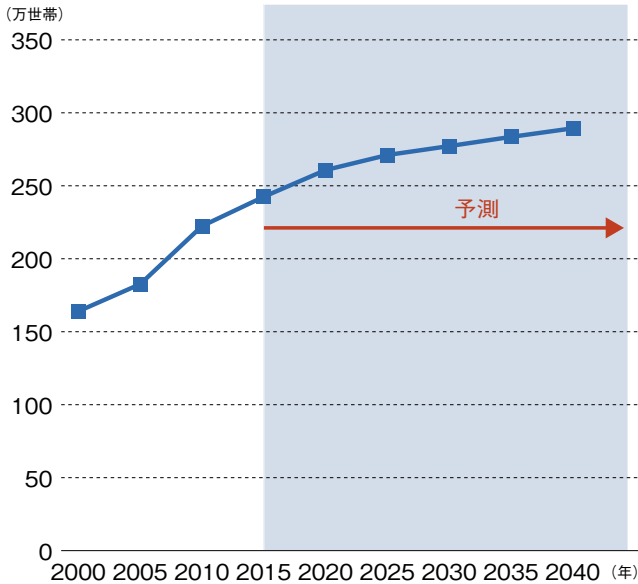


(注) 詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ インベストメント・ハイライト」をご参照ください。

## 東京23区の底堅い賃貸住宅需要

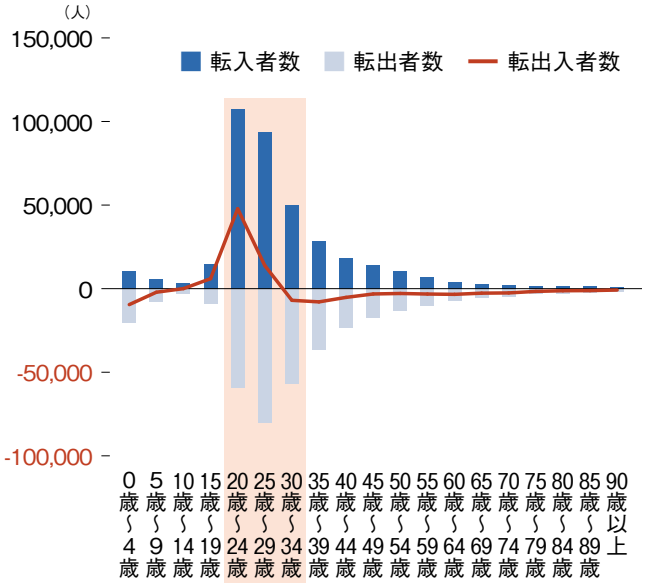
東京都による2040年までの見通しでは、単身者世帯数は右肩上がり増加  
 2020年のデータでも、20歳から34歳(東京23区)の人口流入が圧倒的に多く、特に20歳から29歳の若年層において東京23区の転出者を転入者が上回るなど、東京都の賃貸住宅マーケットには、底堅い需要があります

### ■単身者世帯数の推移・見通し



出所：東京都総務局統計部

### ■転入者数・転出者数(2020年・東京23区)

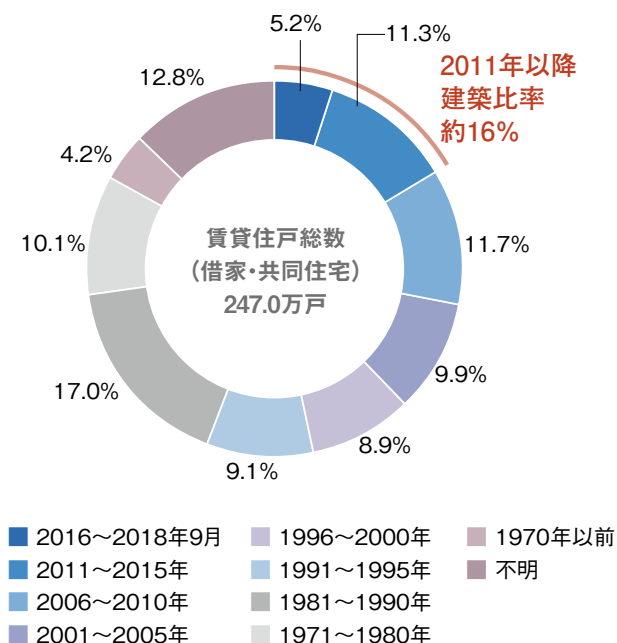


出所：住民基本台帳人口移動報告

## 東京23区における築浅の賃貸住宅の希少性

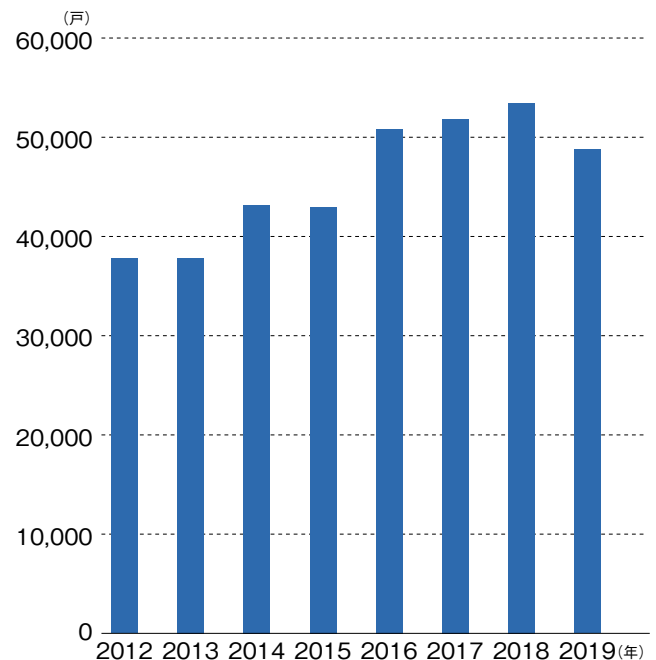
2011年以降に建築された東京23区の賃貸住宅は東京23区の賃貸住宅全体の16%程度に留まり、直近の新規供給も賃貸住宅総数に対して限定的であることから、築浅の賃貸住宅には高い希少性があります

### ■賃貸住宅のストック数(建築時期別)



出所：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

### ■賃貸住宅の着工戸数(貸家・共同住宅)



出所：国土交通省「住宅着工統計」

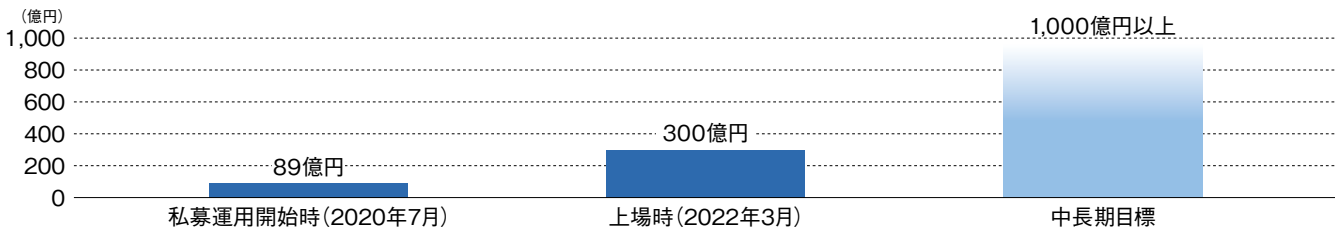
(注) 詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ インベストメント・ハイライト」をご参照ください。

# 2 継続的な外部成長 ～スポンサーグループの開発力を背景とした継続

## 外部成長戦略

本投資法人は、スポンサーグループの開発物件を裏付けとした豊富なパイプラインを活用することにより、継続的な外部成長を図り、投資主価値の向上を目指します

### ■資産規模の推移・目標

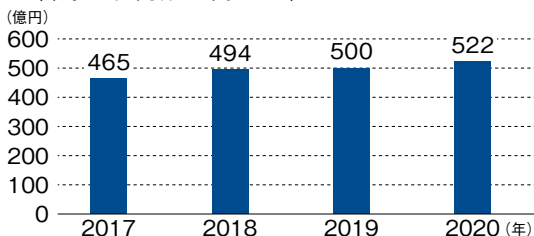


(注)上記資産規模の中長期目標は、あくまでも目標であって、その達成自体及び達成時期が保証されているものではありません。また、投資環境や不動産市況等の変動、その他諸般の事情によっては、係る目標の達成時期が延長される、又はそもそも達成されない可能性もあります。

## スポンサーグループの開発力

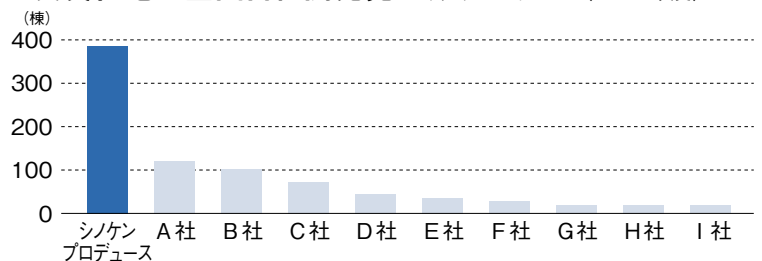
スポンサーグループは東京23区内で、ミニレジ・レジデンスの開発に取り組み、年間500億円程度の賃貸住宅開発実績(売上高ベース)があります。スポンサーグループに属するシノケンプロデュースは、賃貸住宅に強い建築会社ランキング\*において、2015年から6年連続で全国第1位を獲得しています。同社の2020年度の賃貸住宅の自社開発完工数実績は385棟と、卓越した開発実績を誇ります

### ■スポンサーグループの賃貸住宅開発実績推移 (東京23区内、売上高ベース)



出所：株式会社シノケングループ

### ■賃貸住宅の全国自社開発完工数ランキング(2020年度)



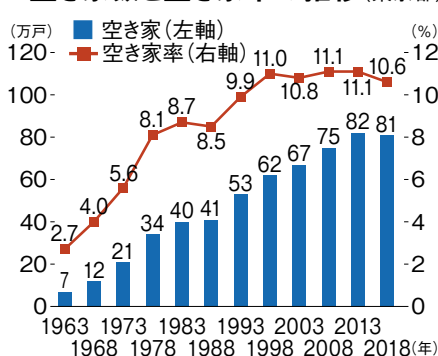
出所：全国賃貸住宅新聞

\* 全国賃貸住宅新聞「賃貸住宅に強い建築会社ランキング」は、2015年から2019年にかけては、自社開発物件着工数に関するアンケート調査結果に基づき作成されており、2020年以降は自社開発物件完工数に関するアンケート調査結果に基づき作成されています。

## 東京都における豊富な開発素地

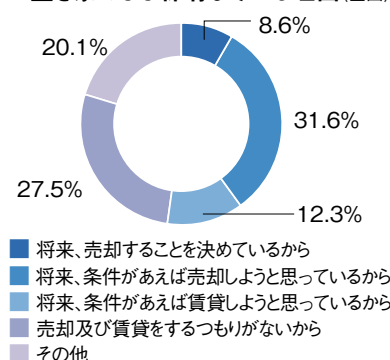
ミニレジは、比較的小規模、不整形、接道状況の悪い戸建て跡地においても商品化可能という特徴を有し、今後、高齢化に伴い空き家や老朽戸建て跡地を中心に開発素地は増加すると考えています。加えて、空き家を保有する理由として約4割が将来の売却を挙げており、スポンサーグループが今後も継続的に開発素地を取得できる蓋然性は相応に存在すると考えます

### ■空き家数と空き家率の推移(東京都)



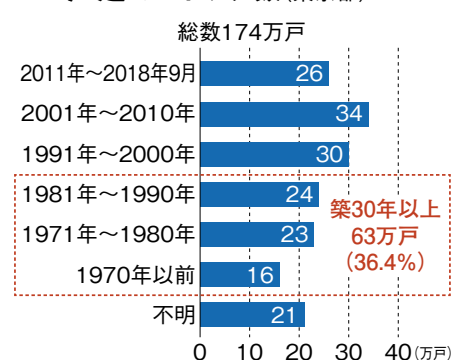
出所：平成30年 住宅・土地統計調査

### ■空き家のまま保有している理由(全国)



出所：国土交通省：個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会

### ■一戸建のストック数(東京都)



出所：平成30年 住宅・土地統計調査

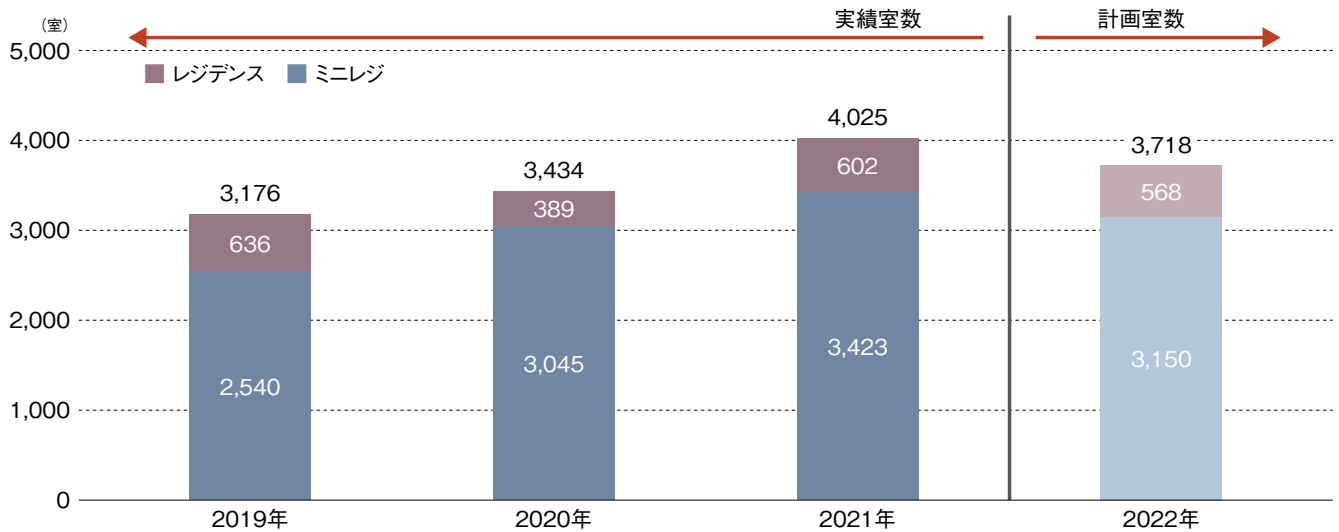
(注)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ インベストメント・ハイライト」をご参照ください。



## 的な外部成長

### スポンサーグループの開発実績及び開発計画\*

スポンサーグループのミニレジ及びレジデンスの開発実績は順調に推移しており、今後も積極的な開発を推進していく計画です



\* 開発計画は、今後変更される可能性があります。また、本投資法人が当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。なお、プロバストの開発実績及び開発計画を含みません。

### スポンサーグループの開発物件

東京23区内のスポンサーグループ\*の開発済物件、開発中物件及び開発予定物件は以下のとおりです

#### ■開発済物件 (2021年11月末日時点)

**ミニレジ 物件数195棟(1,868室)**

**レジデンス 物件数15棟(373室)**

#### ■開発中物件及び開発予定物件 (2021年11月末日時点)

**ミニレジ 物件数124棟(1,059室)**

**レジデンス 物件数16棟(654室)**

#### ■代表物件



ハーモニーテラス江原町II

ハーモニーテラス西荻南



ハーモニーレジデンス中野坂上

ハーモニーグラシア目黒不動前

\* プロバストを含みません。

(注) 詳細については、本文「第二部 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 ④ インベストメント・ハイライト」をご参照ください。

# 3 安定性・効率性の追求 ～安定的なリース契約とスポンサーグループ

## マスターリース契約の活用

収益の安定性を優先する観点から、主として賃料固定型マスターリースを採用することで、不安定なマーケット環境下でも収益のボラティリティを低減し、安定運用の実現を目指します

将来的には、物件の特性・運用実績の蓄積等を踏まえ、賃料固定型マスターリースとパス・スルー型マスターリースの適切なバランスをとることで、さらなる安定性と成長性の両立を図ります

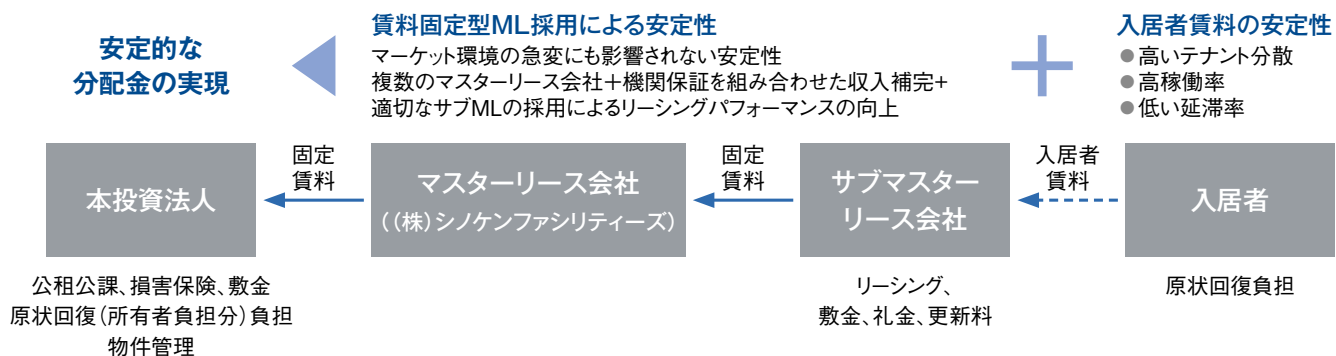
### ■当面のマスターリース(ML)活用の基本方針

ミニレジ	原則として、賃料固定型を採用(安定性を優先)
レジデンス	原則として、賃料固定型を採用(安定性を優先) ただし、賃料収入の安定性及び収益性等を総合的に勘案し、パス・スルー型も検討

\* 物件の特性等によって必ずしも基本方針どおりのマスターリースの採用とならない物件もあります。

## 賃料固定型マスターリース

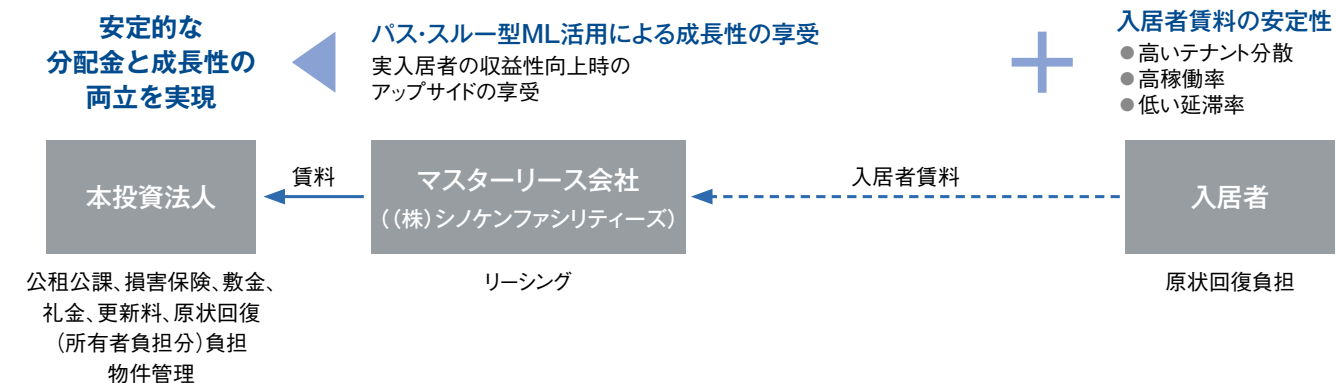
ミニレジ 60棟 レジデンス 20棟  
(取得(予定)資産における採用棟数)



\* マスターリース会社及びサブマスターリース会社は、本資産運用会社の定める選定基準に基づき十分な能力と信用力を有する会社を選定しています。また、物件の特性等によっては、必ずしもサブマスターリース会社を採用しない場合もあります。

## パス・スルー型マスターリース

ミニレジ 0棟 レジデンス 9棟  
(取得(予定)資産における採用棟数)

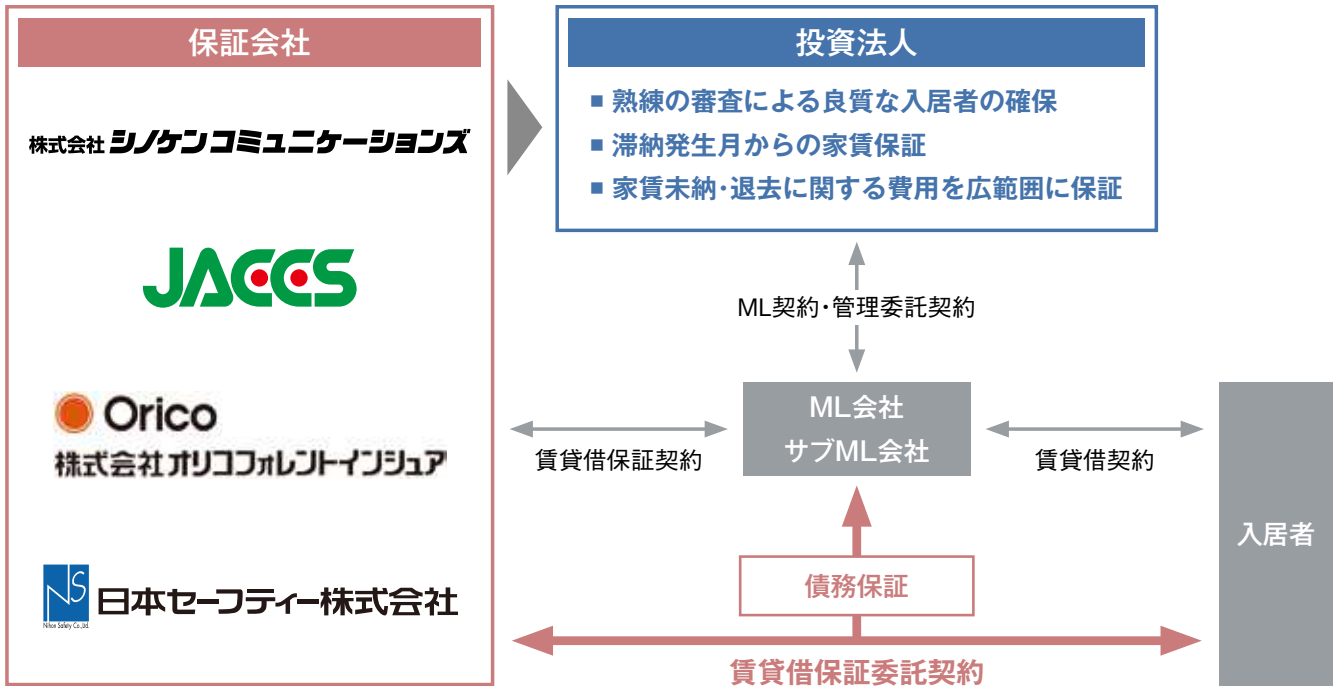


(注) 詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ インベストメント・ハイライト」をご参照ください。

## の賃貸住宅運営のノウハウを活用した安定運用

### 機関保証の導入推進による運営の安定化、入居者のリスクマネジメント

- 機関保証とは、入居者が家賃等を滞納した際に、保証会社が未払いとなった家賃等について入居者に代わり立替払いを行う（いわゆる借主の債務を連帯保証する）サービスです
- 保証の範囲は、賃料、違約金、更新料、光熱費、修繕費、町内会費、廃棄物処理費等と幅広く、それぞれの限度額は1ヶ月分～12ヶ月分と保証会社毎に組合せに特徴があります

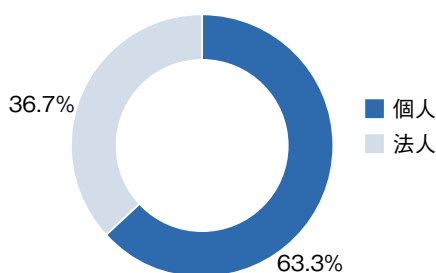


### スポンサーグループの管理物件における賃借人の属性及び保証会社の利用状況

- スポンサーグループ管理物件における個人及び法人の割合並びに個人が機関保証を利用する場合における保証会社の構成比率は下図のとおりであり、個人入居者の機関保証加入率は97.5%となっています（2021年11月末日時点）
- スポンサーグループの保証会社では、書類審査や入居者ヒアリング等を通じて入居者の属性等の正確な把握に努めることで、賃借人は勿論、保証会社として発生する損失の極小化に努めています

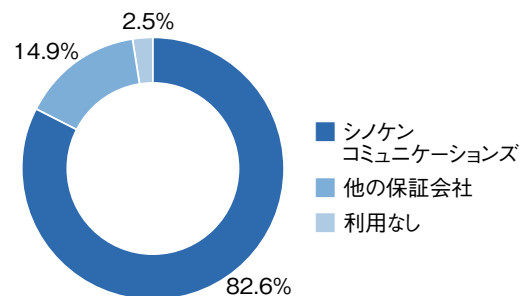
#### ■ 個人/法人比率

個人入居者(63.3%)の内、機関保証加入率97.5%



#### ■ 保証会社構成比率

スポンサーグループ保証会社比率82.6%



\* 上記のグラフは、スポンサーグループの管理物件について集計したものです。左のグラフは、2021年11月末日時点で賃貸が開始されている賃貸借契約の当事者である個人と法人の比率です。右のグラフは、当該契約の当事者である個人入居者が、保証委託契約を締結している保証会社の構成比(保証委託契約数ベース)。

(注) 詳細については、本文「第二部 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 ④ インベストメント・ハイライト」をご参照ください。

## 財務戦略

### ■基本方針/戦略

本投資法人は、運用資産の規模の拡大、運用の効率化と安定性を考慮し、健全性を重視した財務戦略を目指します

#### エクイティ・ファイナンス

新投資口の発行は、主に資産の取得や本投資法人の運営に係る費用の支払等を目的として行い投資口の希薄化に十分配慮しつつ機動的に行います

#### デット・ファイナンス

スポンサーグループのメイン金融機関を中心としたバンク・フォーメーションの構築を行います。また長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態等のバランスも十分に考慮し、借入コストの低減を進めます

#### LTV基本方針

LTVについては、有利子負債額を分子、総資産額を分母とし、上場時以降は原則として、60%を上限とし、巡航水準は45%から55%を目処とします。ただし、必要に応じて、一時的に上限のLTVを超えることができるものとします

### ■借入金の状況 (本募集完了後)

長期負債比率

92.9%

LTV

53.1%

平均借入残存年数

3.1年

### ■有利子負債の調達先 (借入の予定)

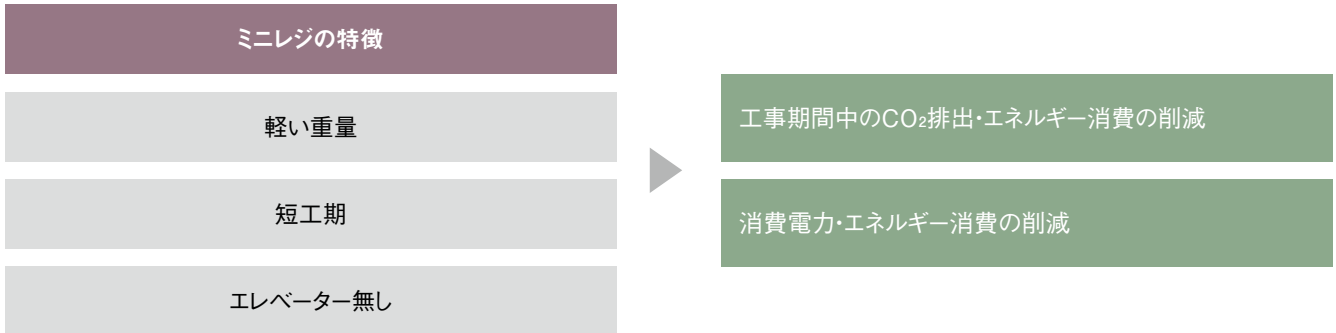
区分	借入先	借入予定金額	利率	返済期限	返済方法	摘要
短期	西日本シティ銀行	最大12億円	基準金利に0.2%を加えた利率	借入実行日より1年後の応当日		
長期	みずほ銀行及び三井住友信託銀行を含む西日本シティ銀行をアレンジャーとする協調融資団	50億円	基準金利に0.2%を加えた利率	借入実行日より2年後の応当日	期限一括返済	有担保 無保証
	みずほ銀行及び三井住友信託銀行を含む西日本シティ銀行をアレンジャーとする協調融資団	60億円	基準金利に0.5%を加えた利率	借入実行日より3年後の応当日		
	みずほ銀行及び三井住友信託銀行を含む西日本シティ銀行をアレンジャーとする協調融資団	46億円	基準金利に0.7%を加えた利率	借入実行日より5年後の応当日		

(注) 詳細については、本文「第二部 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 ⑤ 財務戦略」をご参照ください。

## ESG

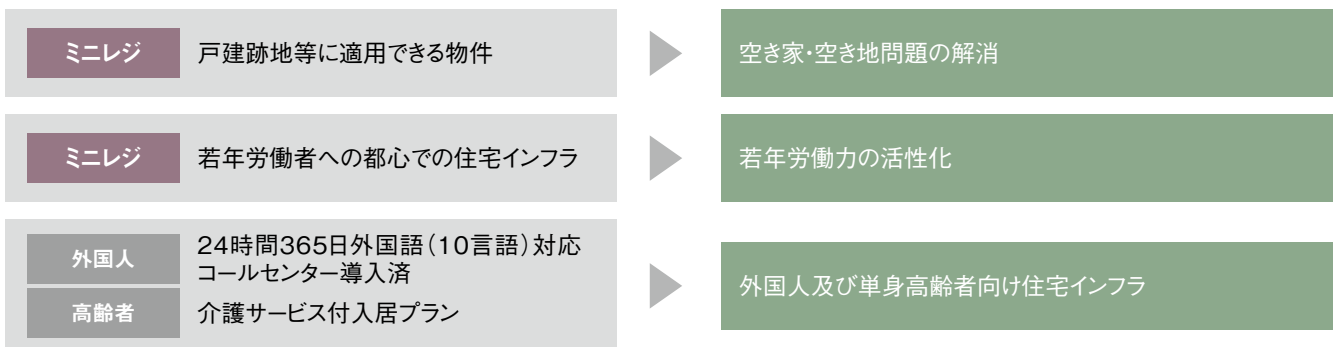
### ■Environment(環境)への取組み

本投資法人は、CO<sub>2</sub>排出・エネルギー消費の抑制に効果的な不動産への投資を行い、持続可能な環境構築を目指します



### ■Society(社会)への取組み

本投資法人は、若年労働者を中心とする中間所得層や、今後、増加が見込まれる外国人及び単身高齢者の入居も可能な住宅インフラを提供し、多くの人が住みよい社会の構築を目指します。また、ミニレジへの投資を通じて空き家・空き地問題の解消に寄与することを目指します



### ■Governance(ガバナンス)への取組み

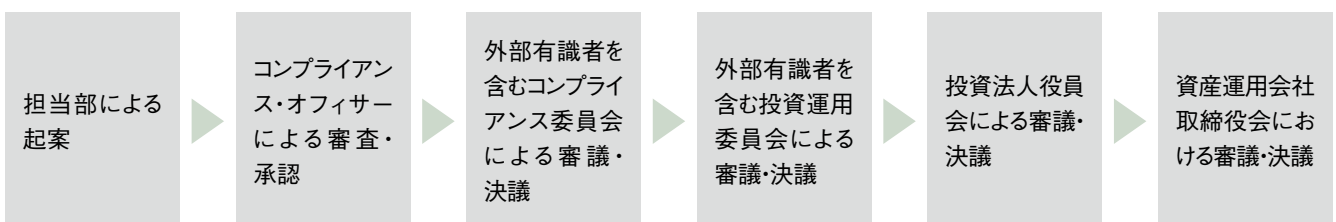
投資主利益重視の資産運用報酬体系



スポンサーグループによるセიმボート出資



利害関係人との取引に係る厳格な意思決定フロー



(注) 詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑥ ESG」をご参照ください。

# Portfolio Map ポートフォリオマップ

## ミニレジ

物件番号	物件名称
M-1	ハーモニーテラス中井
M-2	ハーモニーテラス北新宿Ⅱ
M-3	ハーモニーテラス北新宿Ⅲ
M-4	ハーモニーテラス大井Ⅱ
M-5	ハーモニーテラス大森西Ⅱ
M-6	ハーモニーテラス経堂
M-7	ハーモニーテラス江原町Ⅱ
M-8	ハーモニーテラス永福Ⅱ
M-9	ハーモニーテラス下高井戸V
M-10	ハーモニーテラス桜上水Ⅱ
M-11	ハーモニーテラス桜上水Ⅲ
M-12	ハーモニーテラス久我山
M-13	ハーモニーテラス久我山Ⅱ
M-14	ハーモニーテラス高井戸西
M-15	ハーモニーテラス高円寺南Ⅳ
M-16	ハーモニーテラス高円寺南Ⅴ
M-17	ハーモニーテラス新高円寺Ⅱ
M-18	ハーモニーテラス上高井戸Ⅱ
M-19	ハーモニーテラス上高井戸Ⅲ
M-20	ハーモニーテラス上高井戸Ⅳ
M-21	ハーモニーテラス南阿佐ヶ谷
M-22	ハーモニーテラス成田東Ⅲ
M-23	ハーモニーテラス南阿佐ヶ谷Ⅱ
M-24	ハーモニーテラス西荻南
M-25	ハーモニーテラス駒込
M-26	ハーモニーテラス曳舟
M-27	ハーモニーテラス向島Ⅱ
M-28	ハーモニーテラス東陽Ⅴ
M-29	ハーモニーテラス南砂町
M-30	ハーモニーテラス新小岩Ⅲ
M-31	ハーモニーテラス西小岩Ⅴ
M-32	ハーモニーテラス南小岩Ⅹ
M-33	ハーモニーテラス北小岩ⅩⅡ
M-34	ハーモニーテラス北小岩ⅩⅢ
M-35	ハーモニーテラス志茂ⅩⅤ
M-36	ハーモニーテラス志茂ⅩⅥ
M-37	ハーモニーテラス西ヶ原Ⅲ
M-38	ハーモニーテラス十条
M-39	ハーモニーテラス中十条Ⅲ
M-40	ハーモニーテラス東十条Ⅱ
M-41	ハーモニーテラス豊島Ⅴ
M-42	ハーモニーテラス豊島Ⅵ
M-43	ハーモニーテラス豊島Ⅶ
M-44	ハーモニーテラス千川Ⅱ
M-45	ハーモニーテラス大山Ⅱ
M-46	ハーモニーテラス大谷口
M-47	ハーモニーテラス上板橋
M-48	ハーモニーテラス中板橋Ⅱ
M-49	ハーモニーテラス中板橋Ⅲ
M-50	ハーモニーテラス仲宿Ⅲ
M-51	ハーモニーテラス仲宿Ⅳ
M-52	ハーモニーテラス南町
M-53	ハーモニーテラス板橋Ⅳ
M-54	ハーモニーテラス新桜台
M-55	ハーモニーテラス柴町Ⅳ
M-56	ハーモニーテラス桜台Ⅳ
M-57	ハーモニーテラス練馬Ⅱ
M-58	ハーモニーテラス東綾瀬
M-59	ハーモニーテラス町屋Ⅴ
M-60	ハーモニーテラス西尾久Ⅱ

## レジデンス

物件番号	物件名称
R-1	ハーモニーレジデンス三田
R-2	ハーモニーレジデンス西麻布
R-3	ハーモニーレジデンス田町#002
R-4	ハーモニーレジデンス浜松町
R-5	ハーモニーレジデンス東京イーストガーデン
R-6	ハーモニーレジデンス#095
R-7	ハーモニーグロシア世田谷代田
R-8	ハーモニーグロシア大山
R-9	ハーモニーグロシア武蔵小山
R-11	ハーモニーグロシア代々木
R-12	ハーモニーフラッツ神楽坂
R-13	ハーモニーフラッツ不動前
R-14	ハーモニーグロシア目黒不動前
R-15	ハーモニーレジデンス文京千石
R-16	ハーモニーグロシア不動前
R-17	ハーモニーフラッツ中目黒
R-18	ハーモニーフラッツ蒲田
R-19	ハーモニーグロシア蒲田
R-20	ハーモニーグロシア三軒茶屋
R-21	ハーモニーレジデンス中野坂上
R-22	ハーモニーグロシア駒込
R-23	ハーモニーレジデンス山手巢鴨ザ・ガーデン
R-24	ハーモニーレジデンス東京ツリー京島
R-25	ハーモニーレジデンス東京両国パークフロント
R-26	ハーモニーグロシア住吉
R-27	ハーモニーフラッツ赤羽
R-28	ハーモニーレジデンス西巢鴨
R-29	ハーモニーレジデンス東京巢鴨ウエスト
R-30	ハーモニーレジデンス板橋徳丸

(注) 詳細については、本文「第2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 ④ インベストメント・ハイライト」をご参照ください。

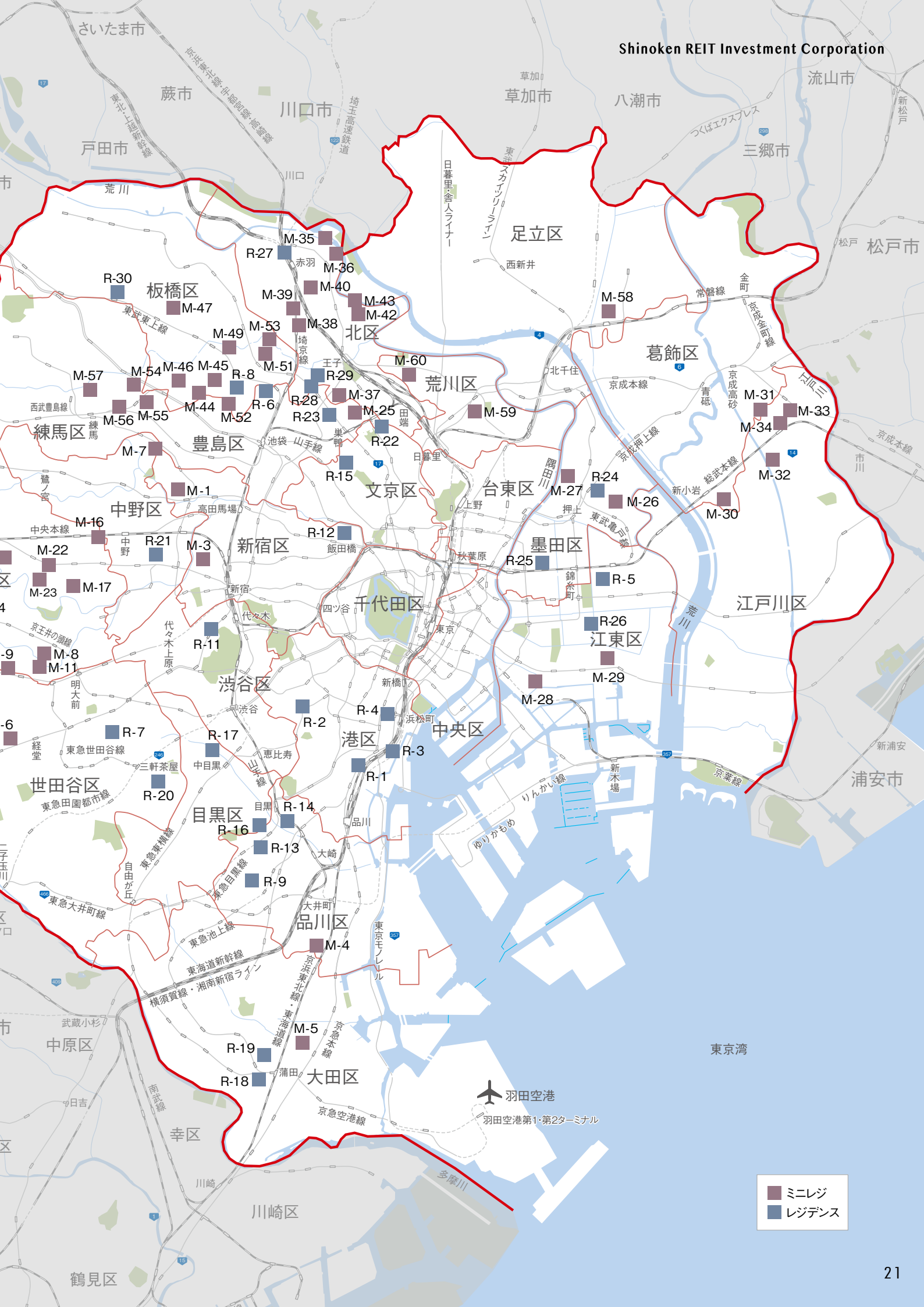
東京 **23** 区比率  
**100%**

**東京23区内に所在する、**

**原則として最寄駅から**

**徒歩10分程度の物件に投資**





■ ミニレジ  
■ レジデンス

# Overview of Portfolio ポートフォリオの概要

## 上場時ポートフォリオ

物件数	取得(予定)価格	平均鑑定NOI利回り	平均築年数	平均稼働率
89棟	30,009百万円	4.4%	1.6年	94.9%

## ミニレジ

物件数	取得予定価格	平均鑑定NOI利回り	平均築年数	平均稼働率
60棟	10,306百万円	5.1%	0.4年	100.0%

物件番号	物件名称	所在区	最寄駅からの徒歩分数	取得予定価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	賃貸可能室数(室)	ML種別	鑑定NOI利回り(%)
M-1	ハーモニーテラス中井	新宿区	約3分	220	235	16	賃料固定型	4.9
M-2	ハーモニーテラス北新宿II	新宿区	約10分	149	159	10	賃料固定型	4.8
M-3	ハーモニーテラス北新宿III	新宿区	約10分	150	159	10	賃料固定型	4.7
M-4	ハーモニーテラス大井II	品川区	約8分	247	264	18	賃料固定型	5.0
M-5	ハーモニーテラス大森西II	大田区	約5分	165	178	14	賃料固定型	5.3
M-6	ハーモニーテラス経堂	世田谷区	約10分	148	156	11	賃料固定型	4.8
M-7	ハーモニーテラス江原町II	中野区	約7分	175	188	14	賃料固定型	5.1
M-8	ハーモニーテラス永福II	杉並区	約10分	184	197	14	賃料固定型	5.1
M-9	ハーモニーテラス下高井戸V	杉並区	約4分	132	139	10	賃料固定型	5.0
M-10	ハーモニーテラス桜上水II	杉並区	約9分	155	161	12	賃料固定型	5.0
M-11	ハーモニーテラス桜上水III	杉並区	約9分	180	188	14	賃料固定型	5.0
M-12	ハーモニーテラス久我山	杉並区	約7分	175	179	14	賃料固定型	5.0
M-13	ハーモニーテラス久我山II	杉並区	約9分	201	207	16	賃料固定型	5.0
M-14	ハーモニーテラス高井戸西	杉並区	約6分	278	282	22	賃料固定型	5.1
M-15	ハーモニーテラス高円寺南IV	杉並区	約7分	204	216	14	賃料固定型	4.8
M-16	ハーモニーテラス高円寺南V	杉並区	約7分	206	219	14	賃料固定型	4.7
M-17	ハーモニーテラス新高円寺II	杉並区	約8分	182	192	14	賃料固定型	4.9
M-18	ハーモニーテラス上高井戸II	杉並区	約8分	178	194	16	賃料固定型	5.4
M-19	ハーモニーテラス上高井戸III	杉並区	約8分	209	218	18	賃料固定型	5.2
M-20	ハーモニーテラス上高井戸IV	杉並区	約8分	234	245	20	賃料固定型	5.2
M-21	ハーモニーテラス南阿佐ヶ谷	杉並区	約10分	178	183	14	賃料固定型	4.9
M-22	ハーモニーテラス成田東III	杉並区	約7分	180	192	14	賃料固定型	4.9
M-23	ハーモニーテラス南阿佐ヶ谷II	杉並区	約7分	196	207	16	賃料固定型	4.9
M-24	ハーモニーテラス西荻南	杉並区	約10分	166	176	12	賃料固定型	4.8
M-25	ハーモニーテラス駒込	豊島区	約8分	162	174	12	賃料固定型	4.8
M-26	ハーモニーテラス曳舟	墨田区	約6分	157	161	14	賃料固定型	5.5
M-27	ハーモニーテラス向島II	墨田区	約9分	157	158	14	賃料固定型	5.5
M-28	ハーモニーテラス東陽V	江東区	約8分	163	170	12	賃料固定型	4.9
M-29	ハーモニーテラス南砂町	江東区	約10分	185	199	14	賃料固定型	5.0
M-30	ハーモニーテラス新小岩III	葛飾区	約8分	226	235	20	賃料固定型	5.4
M-31	ハーモニーテラス西小岩V	江戸川区	約9分	129	135	12	賃料固定型	5.4
M-32	ハーモニーテラス南小岩IX	江戸川区	約10分	104	113	10	賃料固定型	5.6
M-33	ハーモニーテラス北小岩XII	江戸川区	約9分	219	231	20	賃料固定型	5.5
M-34	ハーモニーテラス北小岩XIII	江戸川区	約6分	107	108	10	賃料固定型	5.4
M-35	ハーモニーテラス志茂XV	北区	約8分	135	138	12	賃料固定型	5.4
M-36	ハーモニーテラス志茂XVI	北区	約9分	138	139	12	賃料固定型	5.4
M-37	ハーモニーテラス西ヶ原III	北区	約9分	236	241	18	賃料固定型	5.0
M-38	ハーモニーテラス十条	北区	約6分	147	152	12	賃料固定型	5.2
M-39	ハーモニーテラス中十条III	北区	約5分	122	125	10	賃料固定型	5.2
M-40	ハーモニーテラス東十条II	北区	約8分	192	198	16	賃料固定型	5.3
M-41	ハーモニーテラス豊島V	北区	約10分	198	203	18	賃料固定型	5.4
M-42	ハーモニーテラス豊島VI	北区	約10分	198	202	18	賃料固定型	5.4
M-43	ハーモニーテラス豊島VII	北区	約9分	174	186	16	賃料固定型	5.4
M-44	ハーモニーテラス千川II	板橋区	約10分	123	131	10	賃料固定型	5.1
M-45	ハーモニーテラス大山II	板橋区	約8分	212	226	18	賃料固定型	5.2

(注) 詳細については、本文「第二部 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 ④ インベストメント・ハイライト」をご参照ください。



物件番号	物件名称	所在区	最寄駅からの徒歩分数	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸可能 室数(室)	ML種別	鑑定NOI 利回り(%)
M-46	ハーモニーテラス大谷口	板橋区	約10分	151	161	12	賃料固定型	5.1
M-47	ハーモニーテラス上板橋	板橋区	約8分	155	166	14	賃料固定型	5.3
M-48	ハーモニーテラス中板橋Ⅱ	板橋区	約6分	138	146	12	賃料固定型	5.2
M-49	ハーモニーテラス中板橋Ⅲ	板橋区	約6分	137	144	12	賃料固定型	5.3
M-50	ハーモニーテラス仲宿Ⅲ	板橋区	約3分	170	181	14	賃料固定型	5.1
M-51	ハーモニーテラス仲宿Ⅳ	板橋区	約3分	193	204	16	賃料固定型	5.2
M-52	ハーモニーテラス南町	板橋区	約10分	162	171	14	賃料固定型	5.2
M-53	ハーモニーテラス板橋Ⅳ	板橋区	約8分	165	174	14	賃料固定型	5.2
M-54	ハーモニーテラス新桜台	練馬区	約8分	141	151	12	賃料固定型	5.1
M-55	ハーモニーテラス栄町Ⅳ	練馬区	約4分	147	157	12	賃料固定型	5.1
M-56	ハーモニーテラス桜台Ⅳ	練馬区	約5分	148	156	12	賃料固定型	5.0
M-57	ハーモニーテラス練馬Ⅱ	練馬区	約5分	159	168	14	賃料固定型	5.4
M-58	ハーモニーテラス東綾瀬	足立区	約8分	180	184	16	賃料固定型	5.2
M-59	ハーモニーテラス町屋Ⅴ	荒川区	約7分	145	151	12	賃料固定型	5.2
M-60	ハーモニーテラス西尾久Ⅱ	荒川区	約5分	124	130	11	賃料固定型	5.3

## レジデンス

物件数	取得(予定)価格	平均鑑定NOI利回り	平均築年数	平均稼働率
29棟	19,703百万円	4.1%	2.2年	92.3%

物件番号	物件名称	所在区	最寄駅からの徒歩分数	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸可能 室数(室)	ML種別	鑑定NOI 利回り(%)
R-1	ハーモニーレジデンス三田	港区	約5分	1,080	1,150	36	賃料固定型	4.0
R-2	ハーモニーレジデンス西麻布	港区	約8分	1,420	1,460	38	賃料固定型	3.7
R-3	ハーモニーレジデンス田町#002	港区	約7分	1,480	1,520	49	賃料固定型	3.8
R-4	ハーモニーレジデンス浜松町	港区	約3分	1,300	1,330	39	賃料固定型	3.8
R-5	ハーモニーレジデンス東京イーストガーデン	江東区	約9分	749	791	33	賃料固定型	4.3
R-6	ハーモニーレジデンス#095	板橋区	約9分	984	1,050	44	賃料固定型	4.5
R-7	ハーモニーグロシア世田谷代田	世田谷区	約9分	483	484	15	パス・スルー型	4.0
R-8	ハーモニーグロシア大山	板橋区	約8分	556	556	22	パス・スルー型	4.1
R-9	ハーモニーグロシア武蔵小山	品川区	約8分	482	517	19	パス・スルー型	4.3
R-11	ハーモニーグロシア代々木	渋谷区	約3分	441	442	14	パス・スルー型	3.7
R-12	ハーモニーフラッツ神楽坂	新宿区	約7分	380	389	12	賃料固定型	4.0
R-13	ハーモニーフラッツ不動前	品川区	約6分	270	273	11	賃料固定型	4.0
R-14	ハーモニーグロシア目黒不動前	品川区	約5分	640	641	19	パス・スルー型	3.8
R-15	ハーモニーレジデンス文京千石	文京区	約9分	819	846	26	賃料固定型	4.0
R-16	ハーモニーグロシア不動前	目黒区	約8分	520	531	14	賃料固定型	4.0
R-17	ハーモニーフラッツ中目黒	目黒区	約8分	331	334	9	賃料固定型	3.8
R-18	ハーモニーフラッツ蒲田	大田区	約6分	279	296	12	賃料固定型	4.2
R-19	ハーモニーグロシア蒲田	大田区	約2分	507	507	18	パス・スルー型	4.1
R-20	ハーモニーグロシア三軒茶屋	世田谷区	約8分	355	355	13	パス・スルー型	3.9
R-21	ハーモニーレジデンス中野坂上	中野区	約9分	695	709	24	賃料固定型	4.2
R-22	ハーモニーグロシア駒込	豊島区	約3分	381	381	14	パス・スルー型	4.1
R-23	ハーモニーレジデンス山手巢鴨ザ・ガーデン	豊島区	約10分	977	992	33	賃料固定型	4.1
R-24	ハーモニーレジデンス東京ツリー京島	墨田区	約3分	710	759	28	賃料固定型	4.6
R-25	ハーモニーレジデンス東京両国パークフロント	墨田区	約9分	723	745	24	賃料固定型	4.2
R-26	ハーモニーグロシア住吉	江東区	約10分	374	375	17	パス・スルー型	4.3
R-27	ハーモニーフラッツ赤羽	北区	約6分	388	400	14	賃料固定型	4.3
R-28	ハーモニーレジデンス西巢鴨	北区	約7分	835	846	33	賃料固定型	4.2
R-29	ハーモニーレジデンス東京巢鴨ウエスト	北区	約6分	690	729	30	賃料固定型	4.4
R-30	ハーモニーレジデンス板橋徳丸	板橋区	約5分	852	894	34	賃料固定型	4.3

## Harmony Terrace (取得予定資産)

### M-7 ハーモニーテラス江原町Ⅱ

最寄駅である「新江古田」駅周辺には各種飲食店やスーパー等があります。近隣地域は、目白通りの背後地にあたる住宅地域で、良好な住環境が形成されています。シングルルームで構成され、生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。



所在地	東京都中野区江原一丁目
アクセス	都営地下鉄大江戸線「新江古田」駅徒歩約7分
建築時期(竣工日)	2021年2月
取得予定価格	175百万円
鑑定評価額	188百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
賃貸可能室数	14室
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ



### M-24 ハーモニーテラス西荻南

最寄駅である「西荻窪」駅周辺は各種飲食店やスーパー、コンビニ、銀行等が集積しており、生活利便性も高いエリアです。近隣地域は、低層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。シングルルームで構成され、生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。



所在地	東京都杉並区西荻南一丁目
アクセス	JR中央総武緩行線「西荻窪」駅徒歩約10分
建築時期(竣工日)	2020年11月
取得予定価格	166百万円
鑑定評価額	176百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
賃貸可能室数	12室
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ



## Harmony Residence (取得済資産)

### R-4 ハーモニーレジデンス浜松町

都心港区のJR山手線「浜松町」駅から徒歩約3分に位置しています。複数路線が利用可能でアクセスに優れた本物件は、シングルルーム中心に構成されています。全戸にエアコン、バス・トイレ別、防犯カメラ、オートロック、宅配ボックス等、生活に便利な設備が揃っています。



所在地	東京都港区浜松町一丁目
アクセス	JR山手線「浜松町」駅徒歩約3分、都営地下鉄大江戸線「大門」駅徒歩約2分
建築時期(竣工日)	2017年9月
取得価格	1,300百万円
鑑定評価額	1,330百万円
鑑定NOI利回り	3.8%
賃貸可能室数	39室
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ



### R-2 ハーモニーレジデンス西麻布

都心港区の東京メトロ日比谷線「六本木」駅から徒歩8分に位置しています。複数路線が利用可能でアクセスに優れた本物件はシングルルーム中心に構成されています。バス・トイレ別、防犯カメラ、宅配ボックス、オートロック等、生活に便利な設備が揃っています。



所在地	東京都港区西麻布一丁目
アクセス	東京メトロ日比谷線「六本木」駅徒歩約8分
建築時期(竣工日)	2017年5月
取得価格	1,420百万円
鑑定評価額	1,460百万円
鑑定NOI利回り	3.7%
賃貸可能室数	38室
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ



【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】 2022年2月2日

【発行者名】 シノケンリート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 芝田優巳

【本店の所在の場所】 東京都港区浜松町二丁目3番1号

【事務連絡者氏名】 株式会社シノケンアセットマネジメント  
財務管理部長 小林正和

【電話番号】 03-6777-0020

【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】 シノケンリート投資法人

【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 12,347,600,000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  
617,400,000円

(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。  
ただし、今回の募集の方法は、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）で一般募集を行うため、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、本書の日付現在における見込額です。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

## 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	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 ファンド情報	9
第1 ファンドの状況	9
1 投資法人の概況	9
(1) 主要な経営指標等の推移	9
(2) 投資法人の目的及び基本的性格	11
(3) 投資法人の仕組み	13
(4) 投資法人の機構	17
(5) 投資法人の出資総額	32
(6) 主要な投資主の状況	33
2 投資方針	34
(1) 投資方針	34
(2) 投資対象	78
(3) 分配方針	253
(4) 投資制限	254
3 投資リスク	259
(1) リスク要因	259
(2) 投資リスクに対する管理体制	282
4 手数料等及び税金	285
(1) 申込手数料	285
(2) 買戻し手数料	285
(3) 管理報酬等	285
(4) その他の手数料等	295
(5) 課税上の取扱い	297
5 運用状況	302

(1)	投資状況	302
(2)	投資資産	302
①	投資有価証券の主要銘柄	302
②	投資不動産物件	303
③	その他投資資産の主要なもの	303
(3)	運用実績	304
①	純資産等の推移	304
②	分配の推移	304
③	自己資本利益率（収益率）の推移	304
6	手続等の概要	305
7	管理及び運営の概要	306
(1)	資産管理等の概要	306
(2)	利害関係人との取引制限	321
(3)	投資主・投資法人債権者の権利	331
第2	財務ハイライト情報	336
第3	内国投資証券事務の概要	342
第4	投資法人の詳細情報の項目	343

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券】

##### (1)【投資法人の名称】

シノケンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文ではShinoken REIT Investment Corporationと表示します。）

##### (2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）及び後記（3）に記載のオーバーアロットメントによる売出しの対象となる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。）（以下「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することはできません。

また、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、均等の割合の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】

123,476口

（注1）後記「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）」に記載のとおり、一般募集における需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、大和証券株式会社が、株式会社シノケングループ（以下「シノケングループ」又は「スポンサー」といいます。）から6,174口を上限として借入れる本投資口の売出し（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等の内容については、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】

12,347,600,000円

（注）後記「（13）引受け等の概要」に記載のとおり、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。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

##### (5)【発行価格】

未定

（注1）発行価格は、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。）の定める有価証券上場規程施行規則第1210条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況等を把握した上で、発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

（注2）発行価格の決定に先立って、2022年2月17日（木）に発行価格に係る仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。投資家は、本投資口の買付けの申込み在先立ち、2022年2月18日（金）から2022年2月25日（金）までの間に、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。引受人は、当該仮条件に基づく需要の申込みの受付に当たり、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定です。

（注3）発行価格及び発行価額は、上記仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日（後記「（16）その他／④」をご参照ください。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人が保有し又は取得予定の資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、後記「（13）引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定する予定です。

（注4）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とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

（注5）販売に当たっては、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を

行った投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。配分に関する基本方針については、引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認ください。

(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口単位とします。

(8) 【申込期間】

2022年3月1日（火）から2022年3月4日（金）まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき発行価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

2022年3月7日（月）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社西日本シティ銀行 本店営業部  
福岡県博多区博多駅前1-3-6（福岡支店内）

（注）上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2022年2月28日（月）（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行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。

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みます。引受手数料は支払われず、発行価格と発行価額との差額の総額は引受人の手取金となります。

引受人の名称	住所	引受投資口数
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	未定
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6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	
合計		123,476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株式会社シノケンアセットマネジメント（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。

（注2）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）以下、大和証券株式会社及び株式会社SBI証券を「共同主幹事会社」と総称します。なお、大和証券株式会社は一般募集の単独ブックランナーです。

（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されます。

**(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兜町7番1号

**(15) 【手取金の使途】**

一般募集における手取金12,347,600,000円については、後記「第二部 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／③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定する不動産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当する予定です。なお、一般募集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617,400,000円については、手元資金とし、支出するまで金融機関に預入れの上、将来の特定資産（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。）の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

(注1) 上記の第三者割当については、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。

(注2) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

**(16) 【その他】**

- ① 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- ② 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。
- ③ 申込証拠金には、利息をつけません。
- ④ 本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場（売買開始）日は、払込期日の翌営業日である2022年3月8日（火）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。
- ⑤ 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場（売買開始）日である2022年3月8日（火）となります。本投資口は、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。社債株式等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。
- ⑥ 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社の株主であるシノケングループに対し、一般募集における本投資口のうち、12,974口を販売する予定です。



## 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／(1) 投資法人の名称」と同じです。

### (2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券／(2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

### (3)【売出数】

6,174口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案した上で、大和証券株式会社が株式会社シノケングループから6,174口を上限として借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上限を示したものであり、需要状況等により減少する場合、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等の内容については、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)【売出価額の総額】

617,400,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

### (5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券／(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口単位とします。

(8) 【申込期間】

2022年3月1日（火）から2022年3月4日（金）まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき売価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

大和証券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

2022年3月8日（火）

(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兜町7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、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- 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、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。社債株式等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

一般募集に伴い、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、大和証券株式会社が株式会社シノケングループから6,174口を上限として借入れる本投資口（ただし、かかる貸借は一般募集における本投資口が株式会社シノケングループに販売されることを条件とします。）（以下「借入投資口」といいます。）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上限を示したものであり、需要状況等により減少する場合、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して、大和証券株式会社に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2022年2月2日（水）開催の役員会において、一般募集とは別に、大和証券株式会社を割当先とする本投資口6,174口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、2022年4月6日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

また、大和証券株式会社は、上場（売買開始）日から2022年4月1日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数を上限として、東京証券取引所において本投資口の買付け（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。大和証券株式会社がシンジケートカバー取引で買付けた本投資口は、全て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、大和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ないか、又はオーバーアロットメントによる売出しを行った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。

大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数から上記のシンジケートカバー取引に係る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、本件第三者割当に係る割当に応じ、本投資口を取得する予定です。

そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

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は、大和証券株式会社による株式会社シノケングループからの本投資口の借入れは行われません。したがって、大和証券株式会社は本件第三者割当に係る割当に応じず、申込みを行わないため、失権により本件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。

## 2 売却・追加発行等の制限について

- (1) 一般募集に関連して、株式会社シノケングループに対し、共同主幹事会社との間で、2022年2月28日（月）から2022年9月3日（土）までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（ただし、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渡し等を除きます。）を行わない旨を約するよう要請する予定です。

共同主幹事会社は、上記の期間中であっても、その裁量で、当該制限の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

- (2) 一般募集に関連して、本投資法人の投資主である株式会社島根銀行、株式会社九州リースサービス及び株式会社長崎銀行に対し、共同主幹事会社との間で、2022年2月28日（月）から2022年9月3日（土）までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等を行わない旨を約するよう要請する予定です。

共同主幹事会社は、上記の期間中であっても、その裁量で、当該制限の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

- (3) 一般募集に関連して、本投資法人の投資主であるS K投資事業有限責任組合に対し、共同主幹事会社との間で、2022年2月28日（月）から2022年9月3日（土）までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（ただし、解散による組合員への現物交付を除きます。）を行わず、当該組合の解散による当該組合の組合員への本投資口の現物交付を行う場合においては、当該組合は、当該交付に先立ち、当該交付を受ける組合員をして、同等の誓約書を共同主幹事会社に差入れさせることとする旨を約するよう要請する予定です。

共同主幹事会社は、上記の期間中であっても、その裁量で、当該制限の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

- (4) 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社との間で、2022年2月28日（月）から2022年6月5日（日）までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

共同主幹事会社は、上記の期間中であっても、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

## 第二部【ファンド情報】

### 第1【ファンドの状況】

#### 1【投資法人の概況】

##### (1)【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間（以下「計算期間」又は「事業年度」ということがあります。）は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）です（規約第45条本文）。ただし、第3期営業期間は、2021年6月1日から2022年2月末日までとします（規約第45条ただし書）。なお、本投資法人は、上場（売買開始）予定日を2022年3月8日と設定したため、2021年10月27日開催の投資主総会での決議により、営業期間を、これまでの毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日までの各6か月間から、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6か月間に変更しています。第2期営業期間は2020年12月1日から2021年5月末日まで、第1期営業期間は本投資法人の成立の日である2020年5月15日から2020年11月末日までとなります。

期 決算年月	単位 (注1)	第1期(注2) 2020年11月	第2期 2021年5月
営業収益	百万円	138	206
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(138)	(206)
営業費用	百万円	45	86
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(30)	(47)
営業利益	百万円	93	119
経常利益	百万円	37	43
当期純利益	百万円	36	42
総資産額	百万円	9,722	9,690
(対前期比)	%	(—)	(99.7)
純資産額	百万円	2,436	2,437
(対前期比)	%	(—)	(100.0)
有利子負債額	百万円	7,200	7,200
出資総額	百万円	2,400	2,395
発行済投資口の総口数	口	24,000	24,000
1口当たり純資産額	円	101,526	101,571
分配金総額	百万円	41	56
1口当たり当期純利益(注3)	円	2,342	1,763
1口当たり分配金額	円	1,719	2,344
(うち1口当たり利益分配金)	円	(1,526)	(1,764)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(193)	(580)
総資産経常利益率(注4)	%	0.4	0.4

期 決算年月	単位 (注1)	第1期(注2) 2020年11月	第2期 2021年5月
(年換算値)	%	(1.1)	(0.9)
自己資本利益率(注5)	%	1.5	1.7
(年換算値)	%	(4.5)	(3.5)
自己資本比率(注6)	%	25.1	25.2
(対前期比増減)	%	(—)	(0.1)
配当性向(注7)	%	100.0	100.0
その他参考情報			
当期運用日数	日	123	182
期末投資物件数	件	10	10
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	8,312.95	8,312.95
期末稼働率	%	96.8	99.1

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含まれません。

(注2) 本投資法人における第1期の計算期間は2020年5月15日から2020年11月30日までの200日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は2020年7月31日から2020年11月30日までの123日間です。

(注3) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数(第1期15,640口、第2期24,000口)で除することにより算出しています。また、第1期については、実際に運用を開始した日である2020年7月31日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数(24,000口)により算出した1口当たり当期純利益は1,526円です。

(注4) 総資産経常利益率は、経常利益/{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100で算出しています。なお、第1期は2020年7月31日より実質的な運用を開始しており、総資産経常利益率は、2020年7月31日为期首とみなして計算しています。

(注5) 自己資本利益率は、当期純利益/{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100で算出しています。なお、第1期は2020年7月31日より実質的な運用を開始しており、自己資本利益率は、2020年7月31日为期首とみなして計算しています。

(注6) 自己資本比率は、期末純資産額/期末総資産額×100で算出しています。

(注7) 配当性向は、分配金総額(利益超過分配金は含まない)/当期純利益×100で算出しています。

## (2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

### ① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき設立された投資法人であり、主として、不動産等（後記「2 投資方針／(2)投資対象／① 投資対象とする資産の種類／(イ) a.」に定義します。以下同じです。）へ継続的に投資し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して資産の運用を行います（規約第31条）。

### ② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、その資産を主として特定資産のうち不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とします（規約第2条）。

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

(注1) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の設立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。また、投資法人は、投信法に定めるところに従って新投資口予約権証券を発行することができます。

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

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

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

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

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うもの）に限り、信託会社を除きます。）にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集並びに新投資口予約権無償割当に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照ください。

(注2) 本投資法人は、2022年1月18日の役員会において、本投資法人が発行する投資口を株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口（振替法第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）となります（振替投資口である本投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）。本振替投資口については、本投資法

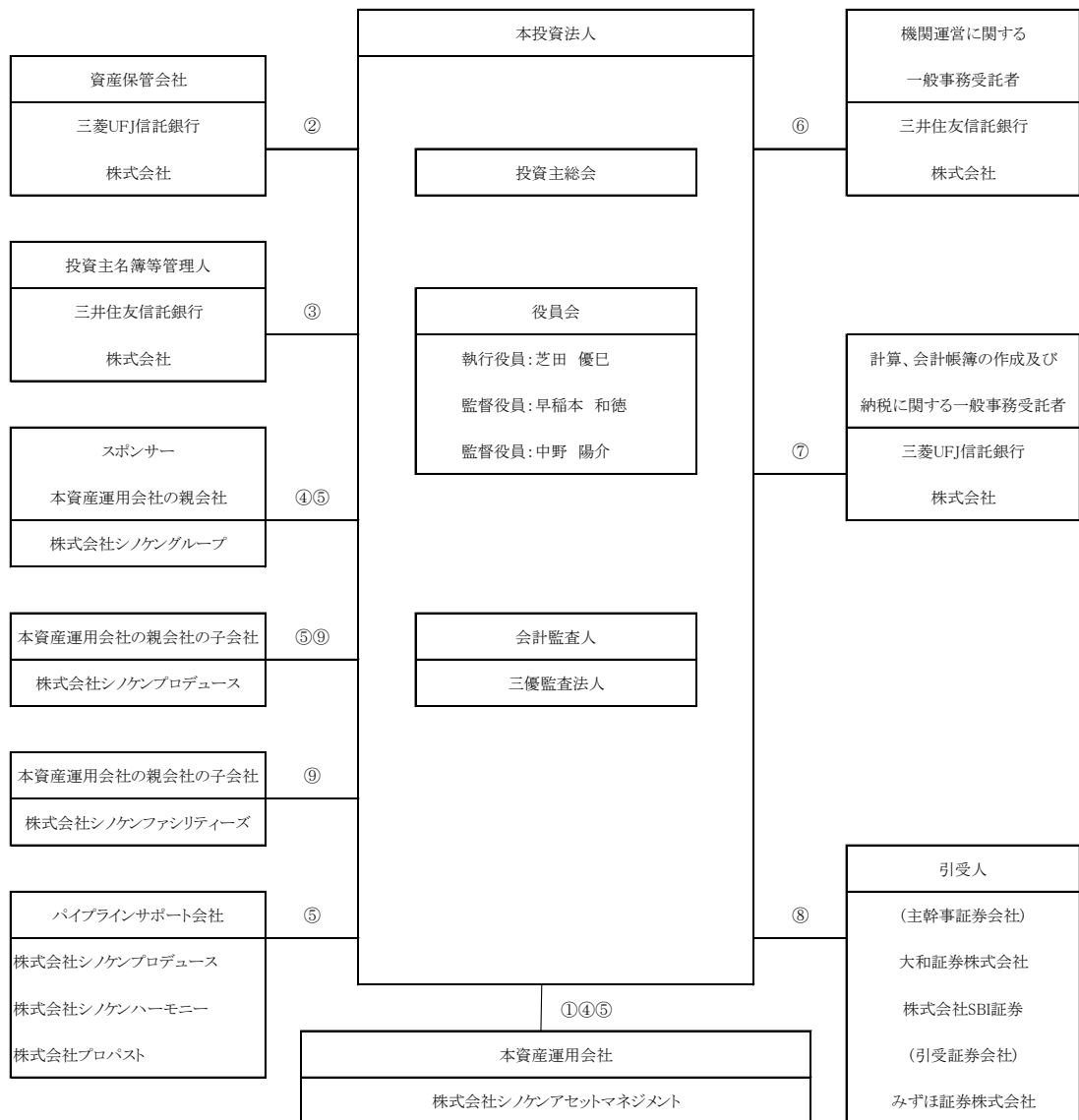


人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定めます（振替法第226条第1項、第227条第1項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

(注3) 本投資法人は、不動産等を運用財産とする匿名組合出資持分その他の投資ビークルに投資することがあります。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組み図



契約の種類
①資産運用委託契約
②資産保管業務委託契約
③投資主名簿等管理事務委託契約
④スポンサーサポート契約
⑤パイプラインサポート契約
⑥一般事務(機関運営)委託契約
⑦一般事務委託契約
⑧新投資口買取引受契約
⑨資産の一部の譲渡契約及び賃貸借契約

(注) 本投資法人の特定関係法人(特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第12条第3項に規定する特定関係法人をいいます。)は、株式会社シノケングループ、株式会社シノケンプロデュース及び株式会社シノケンファシリティーズです。株式会社シノケングループは、本資産運用会社の親会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。)(以下「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」といいます。)第8条第3項に規定する親会社をいいます。)です。株式会社シノケンプロデュース及び株式会社シノケンファシリティーズは、本資産運用会社の親会社であるシノケングループが100%の株式を保有する同社の完全子会社です。

② 本投資法人及び本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	シノケンリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に対する投資として運用を行います。
資産運用会社	株式会社シノケンアセットマネジメント	本投資法人との間で2020年5月21日付の資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、（イ）本投資法人の運用資産の運用に係る業務、（ロ）本投資法人の資金調達に係る業務、（ハ）本投資法人への報告業務、（ニ）本投資法人の運用資産に係る運用計画の策定業務、（ホ）その他本投資法人が随時委託する業務及び（ヘ）上記（イ）から（ホ）までに付随し又は関連する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
資産保管会社 一般事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2020年5月21日付の資産保管委託契約及び一般事務委託契約を締結しています。 資産保管委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。 また、一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号）として、（イ）本投資法人の計算に関する事務、（ロ）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務及び（ハ）本投資法人の納税に関する事務を行います。
投資主名簿等管理人 一般事務（機関運営） 受託者	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人の設立企画人たる本資産運用会社が2020年4月28日付にて投資主名簿等管理事務委託契約を締結し、本投資法人は、2020年5月21日付で当該契約上の地位を承継しています。同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）として、投資主名簿等の作成、管理及び備置きその他の投資主名簿等に関する事務並びに投資証券の発行に関する事務等を行います。 また、本投資法人との間で2020年5月21日付の一般事務（機関運営）委託契約を締結しています。同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、本投資法人の機関の運営に関する事務及びこれに付随関連する事務を行います。
引受人	大和証券株式会社 株式会社SBI証券 みずほ証券株式会社	発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で新投資口買取引受契約を締結します。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債及び新投資口予約権無償割当に関する事務を除きます。）として、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。

③ 上記以外の本投資法人の関係法人

役割	名称	業務の内容
スポンサー 本資産運用会社の 親会社 特定関係法人	株式会社シノケングループ	<p>本資産運用会社及び本投資法人は、2021年2月12日付で株式会社シノケングループとの間でスポンサーサポート契約を、2021年3月26日付で株式会社シノケングループ、株式会社シノケンハーモニー（以下「シノケンハーモニー」ということがあります。）、株式会社シノケンプロデュース（以下「シノケンプロデュース」ということがあります。）及び株式会社プロパスト（以下「プロパスト」ということがあります。）との間でパイプラインサポート契約を締結しています。詳細については、後記「7 管理及び運営の概要／（1）資産管理等の概要／⑤ その他／（二）関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。</p> <p>また、株式会社シノケングループは本資産運用会社の親会社です。</p>
取得予定資産の一部 の売主 特定関係法人 パイプラインサポ ート契約 締結先	株式会社シノケンプロデュース	<p>株式会社シノケンプロデュースは、本資産運用会社の親会社である株式会社シノケングループの100%子会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項に規定する子会社をいいます。）です。</p> <p>本投資法人との間で、取得予定資産のうち、ハーモニーテラス北新宿Ⅱを始めとする40物件について、2022年1月18日付で不動産売買契約を締結しています。</p> <p>また、株式会社シノケンプロデュースは、本投資法人、本資産運用会社、株式会社シノケンハーモニー、株式会社プロパスト及び株式会社シノケングループとの間で、2020年3月26日付にてパイプラインサポート契約を締結しています。</p> <p>詳細については、後記「7 管理及び運営の概要／（1）資産管理等の概要／⑤ その他／（二）関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。</p>
取得済資産及び取 得予定資産の一部 の賃借人、建物管 理委託先 特定関係法人	株式会社シノケンファシリテ ーズ	<p>株式会社シノケンファシリテーズは、本資産運用会社の親会社である株式会社シノケングループの100%子会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項に規定する子会社をいいます。）です。</p> <p>本投資法人との間で、取得済資産のうち、ハーモニーレジデンス三田を始めとした9物件について、2020年7月31日付でマスターリース契約及び管理委託契約を締結しています。また、本投資法人との間で、取得予定資産のうち、ハーモニーテラス北新宿Ⅱを始めとする80物件について、2022年1月18日付でマスターリース契約及び管理委託契約を締結しています。</p>

#### (4) 【投資法人の機構】

##### ① 投資法人の統治に関する事項

###### (イ) 機関の内容

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第20条）。

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

###### a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、投資主総会に出席した投資主の議決権の過半数によって行います（規約第16条第1項）が、本投資法人と本資産運用会社との間の資産の運用に係る業務の委託契約の解約（規約第16条第2項）にかかる決議、並びに、規約の変更（投信法第140条）等の投信法第93条の2第2項に定める決議については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって行われます（特別決議）（投信法第93条の2第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第17条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第5章）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、2023年11月1日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年ごとの11月1日及び同日以後遅滞なく招集されます（規約第9条第1項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるためには原則として投資主総会の承認を受けることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。なお、上記のとおり、かかる解約に関する投資主総会の決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって行います（規約第16条第2項）。

###### b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）

（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。

監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第

109条第2項)ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第114条第1項)。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることでできる役員の過半数が出席のうえ、出席者の過半数をもって行います(投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条)。

投信法の規定(投信法第115条第1項、会社法第369条第2項)において、決議について特別の利害関係を有する役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入しないことが定められています。

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

#### c. 会計監査人

本投資法人は、三優監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う(投信法第115条の2第1項)とともに、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います(投信法第115条の3第1項等)。

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

#### (ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

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

監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議によって選任され、任期は2年となっています。ただし、投資主総会の決議によって、法令の定める範囲内で、その任期を短縮又は延長することを妨げないものとされています。また、補欠又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とされています(規約第22条第1項、第2項)。

役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることでできる役員の過半数が出席のうえ、出席者の過半数をもって行うものとされています(投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条)。

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

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

本投資法人の役員会は、執行役員と監督役員により構成され、少なくとも3か月に一度開催されるものと定められています。役員会においては、執行役員による業務執行状況等に関する報告に加え、必要に応じて本資産運用会社や一般事務受託者等の役員から業務執行状況の詳細について報告が行われます。

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

一方で、会計監査人は、決算期（毎年2月末日及び8月末日。ただし、第1期は2020年11月末日、第2期は2021年5月末日です。）毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を監督役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を遂行するに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、遅滞なくこれを監督役員に報告しなければなりません（投信法第115条の3第1項）。

(ニ) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

a. 本資産運用会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の役員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

b. 一般事務受託者及び資産保管会社等に対する管理体制

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

c. その他の関係法人に対する管理体制

本投資法人と本資産運用会社又はその取締役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等（投信法第201条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）との間において特定資産の売買その他投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）で定める取引が行われたときは、本資産運用会社は、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者へ交付するものとされています。

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

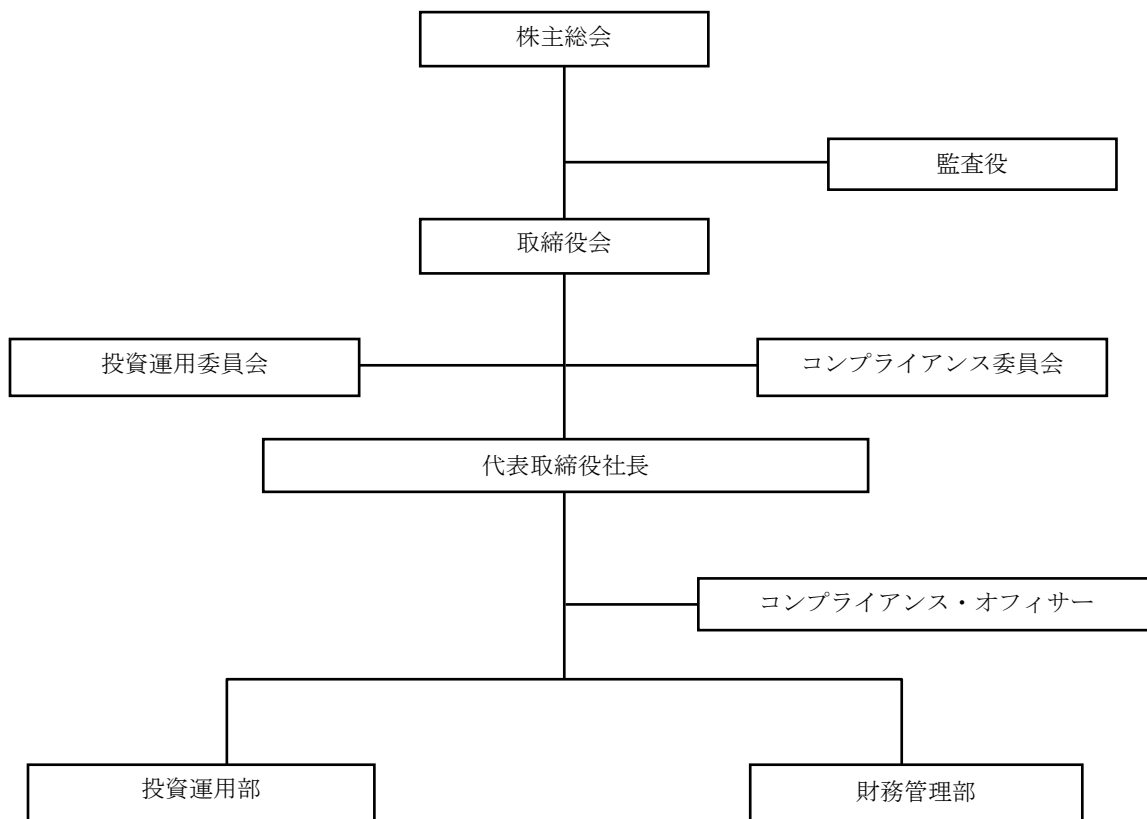


## ② 投資法人の運用体制

前記「① 投資法人の統治に関する事項」に記載のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

### (イ) 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



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

本資産運用会社の各種業務は、投資運用部及び財務管理部並びにコンプライアンス・オフィサーに分掌されます。

また、本投資法人の資産の運用に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置します。

(ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制  
各組織の主な業務は、以下のとおりです。

組織	担当する業務
取締役会	<p>以下に掲げる事項に関する重要な決定その他の重要な業務執行の監督並びに代表取締役の選定及び解任を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・株主総会関係</li> <li>・株式及び社債等関係</li> <li>・取締役会・役員・重要な使用人関係</li> <li>・組織、規程等関係</li> <li>・決算・会計関係</li> <li>・業務関係</li> <li>・重要な財産の処分及び譲受</li> <li>・借財等</li> <li>・社内監査（検査）計画及び改善計画の承認</li> <li>・その他上記に付随又は関連する業務</li> </ul> <p>以下に掲げる本投資法人の資産運用に関する事項の決定を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運用ガイドラインの策定、変更</li> <li>・資産管理計画・中期運用計画・年度運用計画の策定、変更</li> <li>・本投資法人が発行する新投資口、新投資口予約権証券又は投資法人債の発行の承認</li> <li>・本投資法人が発行する投資証券（振替投資口を含みます。）又は新投資口予約権証券（振替新投資口予約権を含みます。）の上場</li> <li>・本投資法人の計算書類等（貸借対照表、損益計算書、資産運用報告、投資主資本等変動計算書、個別注記表、金銭の分配に係る計算書、附属明細書）の承認</li> <li>・その他本投資法人に関する重要事項</li> </ul>
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の投資運用方針・投資運用計画の策定</li> <li>・本投資法人の資産運用業務に係る取得資産の選定及び評価その他の取得に関する業務</li> <li>・本投資法人の資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li> <li>・本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務</li> <li>・本投資法人の保有資産の賃貸借に関する業務</li> <li>・本投資法人の保有資産の管理に関する業務</li> <li>・本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント会社の選定、指示及び監督に関する業務</li> <li>・本投資法人の保有資産の土木建築請負工事の発注に関する業務</li> <li>・本投資法人の保有資産に関する債権債務の管理に関する業務</li> <li>・その他上記に付随又は関連する業務</li> </ul>
財務管理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資産管理計画書・投資運用計画の策定に関する業務</li> <li>・本投資法人の経理業務に関する業務</li> <li>・本投資法人の予算の立案及び執行に関する業務</li> <li>・本投資法人の決算及び税務に関する業務</li> <li>・本投資法人の投資主等への情報開示に関する業務</li> <li>・本投資法人の投資主等への対応に関する業務</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の投資口の発行、投資法人債の発行及び借入れその他の資金調達に関する業務</li> <li>・本投資法人の余資の運用に関する業務</li> <li>・本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務</li> <li>・本投資法人の投資主総会及び役員会の運営事務その他の本投資法人の機関運営に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の経理業務に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の予算の立案及び執行に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の決算及び税務に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の所轄官庁との各種折衝に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の総務、人事等の経営管理に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の社内諸規程・規則等の立案及び管理に関する業務</li> <li>・法人関係情報その他の情報管理に関する業務</li> <li>・本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務</li> <li>・その他上記に付随又は関連する業務</li> </ul>
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの立案 その他コンプライアンスの統括に関する事項</li> <li>・本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務</li> <li>・監督官庁との折衝等に関する事項</li> <li>・社内諸規程・規則等の検証に関する事項</li> <li>・法人関係情報その他の情報管理に関する業務</li> <li>・本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務</li> <li>・本資産運用会社のコンプライアンスに関する業務</li> <li>・本資産運用会社の内部監査に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の業務全般に係る法令諸規則等の遵守状況の検証に関する事項</li> <li>・本資産運用会社の法人関係重要情報及び内部者取引等の管理に関する事項</li> <li>・情報管理の統括に関する事項</li> <li>・リスク管理に関する事項</li> <li>・法令等遵守リスク及び事務リスクの個別管理に関する事項</li> <li>・その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
コンプライアンス委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>・資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項</li> <li>・本資産運用会社のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項</li> <li>・本資産運用会社の社内諸規程・規則等のうち重要なものの制定及び改廃に関する事項</li> <li>・その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項</li> <li>・その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
投資運用委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項</li> <li>・資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>・資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>・本投資法人の予算策定及び決算に関する事項</li><li>・本投資法人の資金調達に関する事項</li><li>・本投資法人のディスクロージャーに関する事項</li><li>・資産運用業務に係るリスク管理に関する事項</li><li>・その他上記に付随又は関連する事項</li></ul>
--	--

(ハ) 委員会の概要

投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の概要は、以下のとおりです。

a. 投資運用委員会

委員	代表取締役、各部の部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員。なお、外部委員は、本資産運用会社若しくは本資産運用会社が行う取引、本資産運用会社の役職員又は本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との間に利害関係を有しておらず、不動産鑑定士の資格を有している者でなければならないものとします。 (注)
審議内容	i. 資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項 ii. 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項 iii. 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項 iv. 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項 v. 本投資法人の資金調達に関する事項 vi. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 vii. 資産運用業務に係るリスク管理に関する事項 viii. その他上記に付随又は関連する事項
審議方法等	投資運用委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとします。 投資運用委員会の決議は、出席した委員の全会一致によるものとします。ただし、決議に特別な利害関係を有する者は決議に参加することができないものとします。なお、この場合、定足数にも含まれないものとします。 投資運用委員会は、原則として2か月に1回定期的に開催します。ただし、委員長（代表取締役社長）が必要と判断した場合又は取締役会が開催を要請する場合には、臨時の投資運用委員会を随時開催することができます。

(注) 本書の日付現在、外部委員には、本投資法人及び本資産運用会社との間に特別な利害関係を有していない不動産鑑定士1名が就任しています。

b. コンプライアンス委員会

委員	<p>コンプライアンス・オフィサー、各部の部長、代表取締役及び外部委員。なお、外部委員は、本資産運用会社若しくは本資産運用会社が行う取引、本資産運用会社の役職員、又は本資産運用会社の「利害関係者規程」に定める利害関係者との間に利害関係を有しておらず、かつ、弁護士又は公認会計士の資格を有していなければならないものとします。（注）</p>
審議内容	<p>i. 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項  ii. 資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項  iii. 本資産運用会社のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項  iv. 本資産運用会社の社内諸規程・規則等のうち重要なものの制定及び改廃に関する事項  v. その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項  vi. その他上記に付随又は関連する事項</p>
審議方法等	<p>コンプライアンス委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとします。コンプライアンス委員会の決議は、出席した委員の全会一致によるものとします。ただし、決議に特別な利害関係を有する者は決議に参加することができないものとします。なお、この場合、定足数にも含まれないものとします。</p> <p>原則として2か月に1回定期的に開催します。ただし、必要に応じて、臨時のコンプライアンス委員会を随時開催することができます。</p>

（注） 本書の日付現在、外部委員には、本投資法人及び本資産運用会社との間に特別な利害関係を有していない弁護士1名が就任しています。

### ③ 投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインや資産管理計画書等（以下「運用ガイドライン等」と総称します。）を作成し、投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

本資産運用会社における本投資法人に関する事項の意思決定プロセスは以下のとおりです。

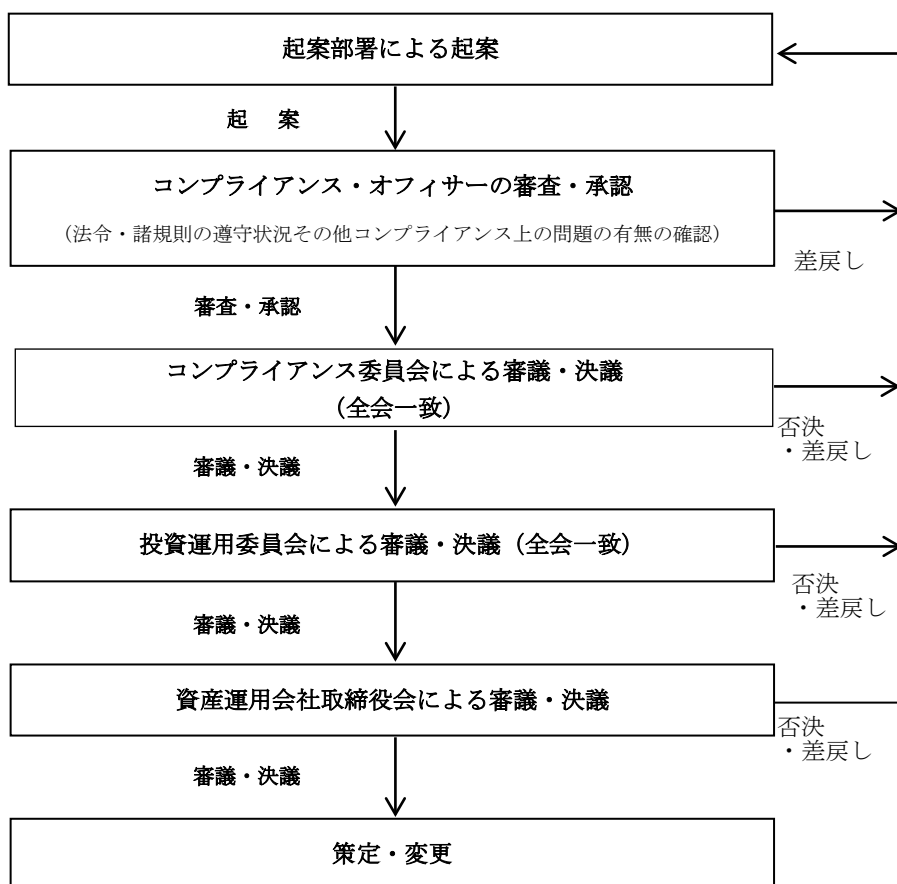
#### (イ) 資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

運用ガイドライン等の決定及び変更については、投資運用部（ただし、資産管理計画書の策定については財務管理部とし、改正についてはその内容に対応した所管部署とします。以下、本「③ 投資運用の意思決定機構」において同じです。）が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査及び承認後、コンプライアンス委員会、投資運用委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、策定又は変更されます。

なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとします。

また、運用ガイドライン等のうち、利害関係者との取引に関する事項の策定又は変更については、後記「7 管理及び運営の概要／(2) 利害関係人との取引制限／② 利害関係者取引規程」の手続に従うものとします。

運用ガイドライン等に関する意思決定フローは、以下のとおりです。





(ロ) 資産の運用を行う部門における運用体制

a. 資産の運用に関する事項

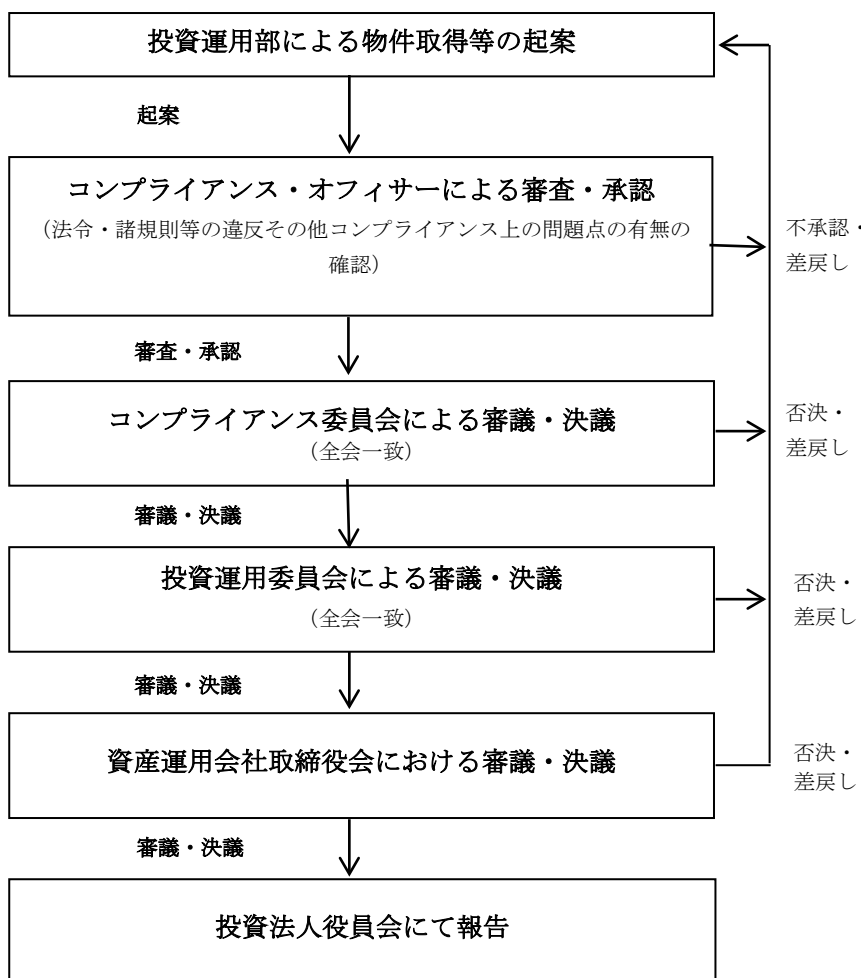
投資運用部長は、前記「(イ) 資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項」の手続を経て決定された運用ガイドライン等に基づき、同部の担当者に対して具体的な運用について指示します。本投資法人の資産の具体的な運用については、前記「② 投資法人の運用体制／(ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制」に記載された業務分担に応じて、投資運用部が主管します。

b. 資産の取得及び譲渡に関する事項

投資運用資産の取得及び譲渡については、起案部署である投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査及び承認後、コンプライアンス委員会、投資運用委員会の審議及び決議を経て、資産運用会社取締役会において審議及び決議がされたのち、投資法人役員会にて報告されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとします。

また、利害関係者からの資産の取得及び処分については、後記「7 管理及び運営の概要／(2) 利害関係人との取引制限」に記載の手続に従うものとします。

資産の取得及び譲渡に関する意思決定フローは、以下のとおりです。



#### ④ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

##### (イ) 本投資法人のリスク管理体制

###### a. 役員会

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

###### b. 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、規約、資産運用委託契約、投信法、投信法施行令、投信法施行規則、金融商品取引法、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）その他の本投資法人に適用される関係法令及び投信協会その他の自主規制機関の諸規則の規定等を遵守し、本投資法人のために忠実にかつ善良なる管理者の注意をもって委託業務を遂行すること等が定められています。また、運用資産の運用状況に関する報告書の作成及び交付、委託業務に関する報告等の義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

###### c. 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員による内部者取引の未然防止等を図っています。

##### (ロ) 本資産運用会社のリスク管理体制

###### a. 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、投資方針等に関する基本的な考え方について定めた運用ガイドラインを策定しており、かかる運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めています。

本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の基本方針及びリスク管理体制等を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、運用資産に関するリスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、各リスクの管理業務は、第一義的には、各々のリスクにかかわる業務を所管する各部室において、各リスクの分析・管理・報告等を行うこととしています。

また、本資産運用会社では、利害関係者取引規程により、利害関係者との一定の取引についてコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上の問題の有無につき審査した後、必ずコンプライアンス委員会において承認を得なければならないものとしています。このように、本資産運用会社は、利害関係者との取引により本投資法人に不利益を生じさせることがないよう、厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。更に、当該取引について、上記の手續に加え、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認を得なければならないものとしています。

b. 法令等遵守体制

i. 概要

本資産運用会社は、投資家の保護及び本資産運用会社の業務の適正化を図るため、法令等の定めるところに従い、業務を遂行することを目的に、「コンプライアンス規程」、「コンプライアンス委員会規程」及び「リスク管理規程」を定め、法令等遵守体制を整備しています。

具体的には、本資産運用会社がその資産の運用を受託する本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンスに関する事項を統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。更に、コンプライアンス委員会の設置及び運営により、重層的な法令等遵守体制を確立しています。

ii. 取締役会

取締役会は、業務執行の最終責任を負う機関として、コンプライアンスの徹底を図り、コンプライアンス委員会等における承認事項等の報告を受けます。

iii. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、取締役会及びコンプライアンス・オフィサーと連携し、「コンプライアンス委員会規程」に定める業務を担います。

iv. コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンスに関する事項を統括する責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令等を遵守する社内の企業風土を醸成することに努めます。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等の遵守状況の監視監督を行います。

v. コンプライアンスに関する社内体制

コンプライアンス・オフィサーは、各役職員等が本資産運用会社内において業務運営に係る法令等違反行為又は法令等違反の可能性が高い行為を発見した場合において直ちに報告を受けることのできる体制を整備しています。

c. 利害関係者取引規程

後記「7 管理及び運営の概要／(2) 利害関係人との取引制限／② 利害関係者取引規程」をご参照ください。

d. 内部者取引等管理規程

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

e. フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結日から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。

このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、本投資法人の財務に与える影響の大きさに鑑み、原則として、(i) 違約金（損害賠

償額の予定をいいます。本e.において以下同じです。)の上限、(ii)物件の取得額の上限、(iii)契約締結から物件引渡しまでの期間の上限及び(iv)決済資金の調達方法について基準を設定する等、投資家に与える影響を十分に勘案し、あらかじめ慎重に検討して対応することとし、当該リスクを管理しています。

具体的には、(i)違約金の上限については、本投資法人が支払う違約金(違約金のほか、決済(物件引渡し)が行われない場合に本投資法人が一定額の金銭の支払義務を負う旨の定めがあるときは、当該定めを含みます。)の額は、違約金を支払った場合における分配金への影響、本投資法人が行う借入れ等に関連する財務制限条項への抵触の可能性その他の本投資法人の存続性に影響を与える事象に留意しながら定めなければならないものとします。

(ii)物件の取得額の上限については、フォワード・コミットメント等により物件を取得する場合には、本投資法人の運用資産残高に対して過大ではなく、かつ、分配原資に比して過大な違約金を支払うこととならない範囲内で、物件の取得を行わなければならないものとします。

(iii)契約締結から物件引渡しまでの期間の上限については、契約締結から決済(物件引渡し)までの期間は、原則として6か月を上限とします。決済(物件引渡し)までの期間が6か月を超える場合には、その必要性を十分に検討したうえで検討内容を記録し、保存するものとします。

(iv)決済資金の調達方法については、決済資金は自己資金、銀行借入れ又は投資口の発行その他の本投資法人において実施が可能な資金調達方法の実施により調達します。調達にあたっては、市場動向等を慎重に分析したうえで、十分な余裕をもって資金調達の方針を固めるものとします。

また、フォワード・コミットメント等の期間中の当該物件の価格変動リスク及びマーケット環境の変動による資金調達リスクが本投資法人に帰属することに鑑み、フォワード・コミットメント等を行う際には、本投資法人からの申出により、決済(物件引渡し)の時期を変更できる旨及び本投資法人の資金調達の完了が売買代金支払いの条件である旨を内容に盛り込むように努めます。

更に、フォワード・コミットメント等を行った物件については、価格変動リスクが存在しないことが明らかと認められる場合を除き、決算期ごとに継続鑑定等を行い、その結果(ただし、鑑定評価が取得できない場合は、価格等調査の結果)を開示します。なお、上記継続鑑定等は原則として本投資法人の決算期ごとに行うものとしますが、価格変動リスクが存在しないことが明らかと認められる場合には、この限りではありません。

この他、解約違約金の設定条件その他の解約条件を適切に開示する等、物件の取得中止の場合又は契約不履行の場合における本投資法人の財務への影響を明らかにします。また、売買契約締結から物件引渡しまでの期間が6か月を超える場合には、保有する運用資産の継続鑑定と併せ、当該物件の鑑定評価の結果(当該物件が未竣工建造物等であり、鑑定評価を取得できない場合には、価格調査の結果)を開示します。

先日付の買付け意向表明等を行う場合も、当該意向表明が取引への実質的な拘束力を持つ場合は、これに準じた取扱いを行うこととします。

詳細については後記「2 投資方針／(1)投資方針／⑦ 資産運用に関する基本方針・ポートフォリオ構築方針・運用方針等／(ハ) 運用方針等」をご参照ください。

(注) 取得予定資産に係る売買契約については、後記「2 投資方針／(2)投資対象／③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

### (5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	2,381百万円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	24,000口

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年 5月15日	私募 設立	2,000	2,000	200	200	(注1)
2020年 7月30日	私募 増資	22,000	24,000	2,200	2,400	(注2)
2021年 2月10日	利益を超える 金銭の分配 (出資の 払戻し)	—	24,000	△4	2,395	(注3)
2021年 8月26日	利益を超える 金銭の分配 (出資の 払戻し)	—	24,000	△13	2,381	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人は設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格100,000円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として私募により新投資口を発行しました。

(注3) 2021年2月10日開催の本投資法人役員会において、第1期(2020年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり193円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資当減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月25日に分配金の支払いを行いました。

(注4) 2021年7月28日開催の本投資法人役員会において、第2期(2021年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり580円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資当減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月26日に分配金の支払いを行いました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%) (注1)
株式会社島根銀行	10,000	41.7
S K投資事業有限責任組合	10,000	41.7
株式会社九州リースサービス	2,000	8.3
株式会社佐賀銀行	1,000	4.2
株式会社長崎銀行	1,000	4.2
合 計	24,000	100.0

(注1) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 株式会社シノケングループは、2021年11月30日付で、株式会社島根銀行及び株式会社佐賀銀行との間で投資口譲渡契約を締結しています。同契約は本投資法人の投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場の承認を条件として効力を生じるものとされており、株式会社シノケングループは、本投資法人の投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場の承認を条件として、同契約に基づき、2022年3月8日付で、株式会社島根銀行が有する投資口のうち3,000口及び株式会社佐賀銀行が有する全ての投資口を、1口当たり100,000円にて取得します。

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

#### ① 基本理念（コンセプト）・特徴

本投資法人は、「都心における多様性あふれる人々の住環境整備」を理念とし、「東京23区」の賃貸住宅へ限定して投資し、「安定性」を最重要視した「住宅特化型」リートです。本投資法人は、都心における広範な住宅需要の取り込みを企図し、底堅い需要のある単身者向けを中心に、低～中価格の賃料帯（注1）で、主に学生や若手社会人向けの「ミニレジ（注2）」と、中～高価格の賃料帯（注1）で、主に社会人向けの「レジデンス（注2）」にバランスよく投資を行うことを投資コンセプトとします。本投資法人は、上場時において、東京23区に所在する賃貸住宅のみに投資する、J-REIT史上初（日本初）の東京23区限定住宅特化型Jリートです。

（注1） 本投資法人は、本投資法人が主に投資対象とする物件が東京23区内の単身者向け賃貸住宅であることを踏まえ、低価格の賃料帯を共益費込月額賃料6万円以下と、中価格の賃料帯を共益費込月額賃料6万円超8万円以下と、高価格の賃料帯を共益費込月額賃料8万円超と、本投資法人として独自にそれぞれ定義しています。以下同じです。

（注2） 「ミニレジ」とは、登記簿上の建物の階数が3階以下かつ建物の延床面積が300㎡未満の賃貸住宅をいい、「レジデンス」とは、登記簿上の建物の階数が4階以上又は建物の延床面積が300㎡以上の賃貸住宅をいいます。別途記載する場合を除き、以下同じです。なお、「ミニレジ」及び「レジデンス」の特徴の詳細については、後記「③ スポンサーグループが開発するミニレジ及びレジデンスの特徴」をご参照ください。

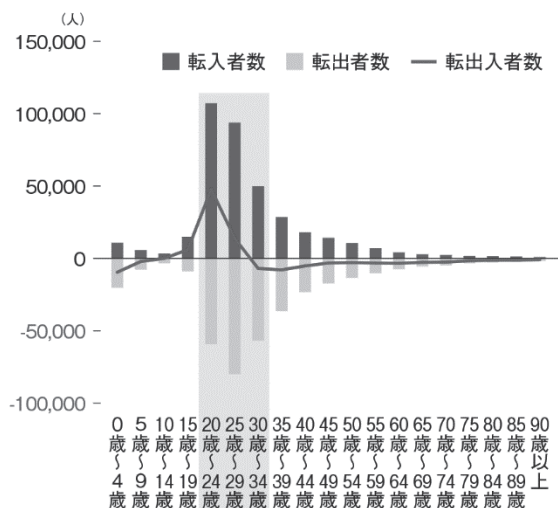
<東京23区の広範な住宅需要の取り込みを目指した本投資法人の賃貸住宅投資>



東京は、我が国の経済の中心地であり、アジアにおいても有数の大規模都市です。このため、東京の継続的な繁栄・発展は、我が国の安定的な成長に欠かせないものと、本投資法人は考えています。

東京への人口流入の年齢別内訳を見てみると、下表のとおり、20歳～34歳の人口流入が圧倒的に多く、就職等を起因として東京へ住み始める生活者が多数存在することが伺えます。

< 東京23区の年齢別転入超過数（2020年） >



出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告（2014年1月～2021年5月）」

このような性質を有する東京の継続的な繁栄という観点からは、東京に住む人々にとって、自らのライフステージに合わせた住居を選択できる環境を整備することが重要と考えられます。

本投資法人は、我が国の中心である東京の安定・成長を支える人々のための住環境整備に力点を置き、東京に住み始めた、又は東京で一人暮らしを始めた学生や若手社会人向けに、都心に所在しながらも低～中価格の賃料帯で快適な住環境を提供できる「ミニレジ」と、学生や若手社会人から成長を遂げて都心のグレードの高い住宅に住むことを希望する需要に対応できる「レジデンス」に対してバランスよく投資することで、都心における多様な人々の住環境を整備し、我が国の安定・成長を下支えすることを企図しています。中でも、借家率の高い単身者向け物件を中心に、需要のある場所に所在する、競争力の高い物件へ投資することで、安定性を重要視した運用を行います。

また、本投資法人のスポンサーである株式会社シノケングループは、「世界中のあらゆる世代のライフサポートカンパニー」をそのビジョンとして掲げており、本投資法人はそのビジョンに賛同しています。本投資法人は、株式会社シノケングループ並びにその子会社及び関連会社等（以下「スポンサーグループ」といいます。）からスポンサーサポートを受けながら、主として都心に所在の学生・社会人向けに、各ライフステージにおける快適な住空間を提供していきたいと考えています。



## ② スポンサーグループとのパートナーシップ

本投資法人のスポンサーグループは、「世界中のあらゆる世代のライフサポートカンパニー」というビジョンのもと、(i)都市部において投資用アパートメント及びマンションを開発し投資家へ販売する不動産セールス事業、(ii)物件販売後の賃貸管理・マンション管理、入居者を対象とする家賃等の債務保証サービス及び少額短期保険の提供等を行う不動産サービス事業、(iii)建物の建設工事の施工を行うゼネコン事業、(iv)LPガス及び電力の小売販売を行うエネルギー事業、(v)サービス付き高齢者向け住宅やデイサービス等の各種介護施設の保有・運営を行うライフケア事業、並びに(vi)インドネシア・中国・シンガポールで不動産関連事業を行う海外事業の計6事業を展開しており、国内外の都市圏に所在する賃貸住宅に特化して、開発・施工から管理・エネルギー供給に至るまで一貫通貫した総合的サービスを展開し、機能性とデザイン性を兼ね備えた居住空間を若年層から高齢者層まで幅広い世代に提供するプロフェッショナル集団です。本投資法人は、このような特徴を有するスポンサーグループから賃貸住宅に係る高い専門性を活かした総合的サポートを受けることにより、安定した運用及び継続的な成長を図ります。

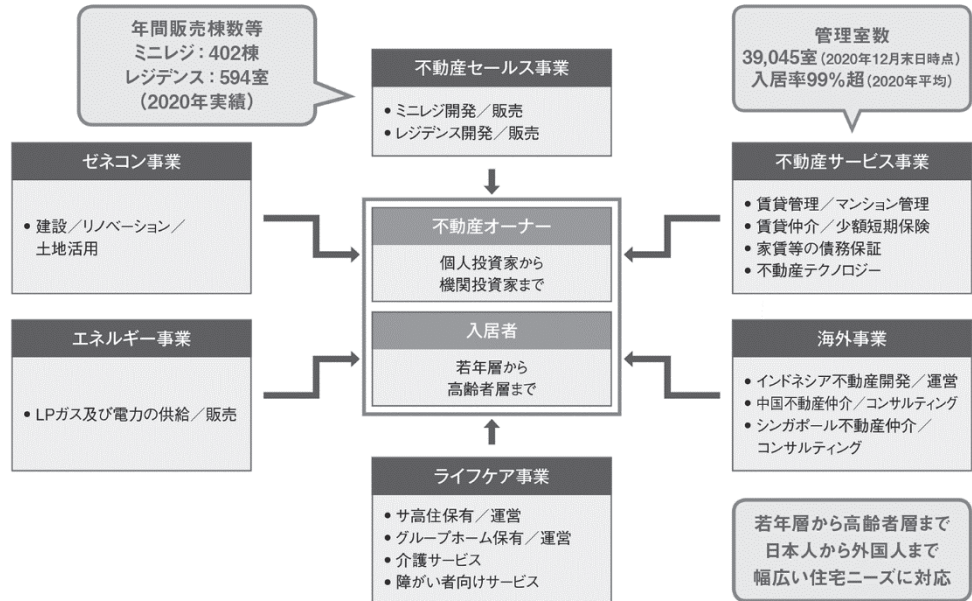
### (イ) 賃貸住宅に係る総合的サービスを展開するスポンサーグループ

スポンサーグループは、不動産セールス事業に関し、ミニレジについては402棟、レジデンスについては594室の年間販売実績（2020年）を有し、自社開発完工棟数実績についても、全国賃貸住宅新聞「賃貸住宅に強い建築会社ランキング」によれば、シノケンプロデュースが2015年から6年連続全国第1位（注1）となっています。

また、2013年には「少子高齢化」と「賃貸住宅の空室」を同時解決するビジネスモデルとしてスポンサーグループが開発した「高齢者安心サポート付賃貸住宅」がグッドデザイン賞を受賞しました。

更に、2016年には、スポンサーグループが販売するデザイナーズアパートである「New Standard “BRICK” / “PLATFORM”」について、2019年には、シノケンハーモニーが開発したレジデンスである「ハーモニーレジデンス新宿御苑 THE WEST・THE EAST」について、グッドデザイン賞を受賞しています。加えて、ミニレジへのIoT（注2）標準装備や、一般の賃貸住宅に介護サービスを付加した入居プランである高齢者安心サポート付住宅『寿らいふプラン』等、時代の変化に応じた先進的な賃貸住宅を開発しています。また、スポンサーグループの賃貸管理・マンション管理等の不動産サービス事業においても、管理室数（注3）39,045室（2020年12月末日時点）、入居率（注4）99%超（2020年1月1日から2020年12月末日までの平均）の実績を有します。




スポンサーグループは上記のとおり、全国における賃貸住宅のトップシェアの開発実績と管理物件入居率99%超の高い運営実績を誇り、本投資法人を含む不動産オーナーや、賃貸住宅の入居者に対し、総合的なサービスを展開しています。スポンサーグループが提供するサービスの概要は、以下のとおりです。



- (注1) 全国賃貸住宅新聞「賃貸住宅に強い建築会社ランキング」は、2015年から2019年にかけては自社開発物件着工数に関するアンケート調査結果に基づき作成されており、2020年以降は自社開発物件完工数に関するアンケート調査結果に基づき作成されています。全国賃貸住宅新聞「賃貸住宅に強い建築会社ランキング」については、後記「④ インベストメント・ハイライト／3 安定性・効率性の追求／(ロ) 継続的な外部成長 ～スポンサーグループの開発力を背景とした継続的な外部成長～ b. スポンサーグループの開発力」もご参照ください。
- (注2) Internet of Thingsの略称であり、あらゆるモノをインターネット（あるいはネットワーク）に接続する技術を意味します。
- (注3) 「管理室数」は、2020年12月末日時点において、スポンサーグループが管理を受託している賃貸住宅の室数を記載しています。
- (注4) 入居率は、対象となる年において、各月末日時点で集計した、スポンサーグループが管理を受託している住戸の年間総数（12か月の合計）のうち、各月末日時点で、当該住戸の賃借人との間で賃貸借契約が締結され、当該住戸に係る賃料の支払義務が賃借人に発生している住戸の年間総数（12か月の合計）が占める割合を意味します。以下同じです。
- (注5) 「サ高住」とは、介護サービスが付いたサービス付き高齢者向け住宅を意味します。

(ロ) スポンサーグループが開発する賃貸住宅の類型

スポンサーグループが開発する賃貸住宅は、低～中価格の賃料帯で主に学生や若手社会人向けの「ミニレジ」、及び、中～高価格の賃料帯で主に社会人向けの「レジデンス」に分類されます。スポンサーグループが開発する賃貸住宅の類型の概要は、以下のとおりであり、その特徴の詳細については、後記「③ スポンサーグループが開発するミニレジ及びレジデンスの特徴」をご参照ください。

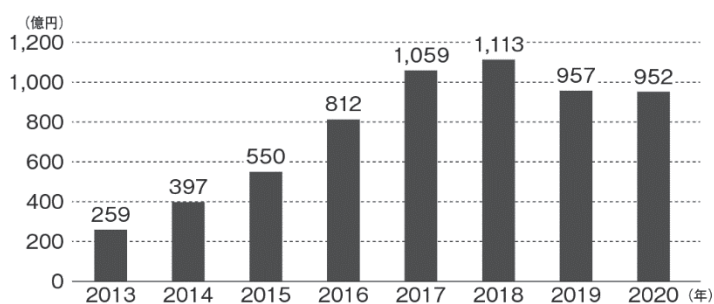
種類	ミニレジ	レジデンス	
開発会社	シノケンプロデュース	シノケンハーモニー	プロパスト (注)
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低層／小規模</li> <li>・学生／若手社会人向け</li> <li>・高い機能性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高層／中～大規模</li> <li>・主に社会人向け</li> <li>・充実した設備／デザイン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高層／中規模</li> <li>・主に社会人向け</li> <li>・こだわりのデザイン</li> </ul>
			

(注) 株式会社シノケングループが発行済株式総数の35.7% (2021年11月末日時点) を有する持分法適用会社です。

(ハ) スポンサーグループの売上実績

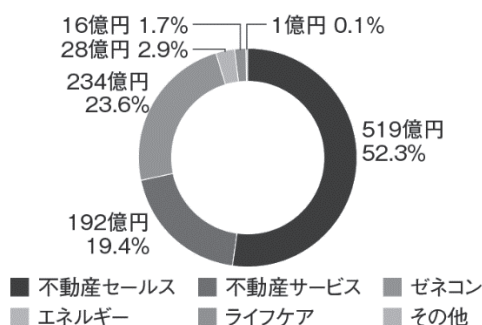
スポンサーグループは、「不動産セールス事業」、「不動産サービス事業」及び「ゼネコン事業」を主軸事業として着実に成長し、足元の売上高は1,000億円前後で推移しています。

< スポンサーグループの売上高推移 >



出所：株式会社シノケングループ

< スポンサーグループのセグメント別売上高（2020年実績） >

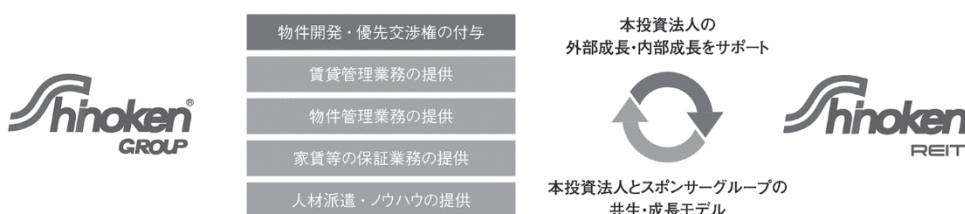


出所：株式会社シノケングループ

(二) スポンサーグループと本投資法人のパートナーシップ

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーとスポンサーサポート契約を、また、スポンサー、シノケンハーモニー、シノケンプロデュース及びプロパストとパイプラインサポート契約（注1）を締結し、スポンサーグループが開発した物件について優先交渉権の付与を受けると共に、これまで培ってきた経験・実績に裏づけされた運営ノウハウ等の提供及び資産運用会社への人材派遣を受けることとしています。加えて、スポンサーグループは、一般募集における投資口の指定販売先となること及び既存投資主からの譲渡による本投資法人の投資口の取得（本投資法人へのセიმボート出資）を予定しています（注2）。本投資法人は、スポンサーグループとの間で広範な協力関係を構築し、スポンサーグループが本投資法人の外部成長・内部成長のサポートを通じ本投資法人とともに成長するという本投資法人とスポンサーグループの共生・成長モデルの下で、スポンサーグループと共に持続的成長を目指します。

< スポンサーグループのスポンサーサポート・パイプラインサポート >



(注1) 本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー、シノケンハーモニー、シノケンプロデュース及びプロパスト（以下、シノケンハーモニー、シノケンプロデュース及びプロパストを総称して、「優先交渉権提供者」といいます。）とパイプラインサポート契約を締結しており、本投資法人は、パイプラインサポート契約に基づき、一定の条件を満たす物件を優先交渉権提供者が売却する際に、当該物件の売却情報の優先提供を受け、本投資法人が希望する場合、売買に関する優先交渉権の付与を受けるとされています。本投資法人が保有している物件のうち、優先交渉権提供者から取得した物件、及び取得予定資産のうち優先交渉権提供者が売主である物件は、パイプラインサポート契約に基づき、本投資法人に優先交渉権が付与された物件です。パイプラインサポート契約の詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 / (1) 資産管理等の概要 / ⑤ その他 / (二) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。

(注2) シノケングループによる本投資法人の投資口の取得の詳細については、前記「1 投資法人の概況 / (6) 主要な投資主の状況」をご参照ください。また、本投資法人へのセიმボート出資については、後記「⑥ ESG / (ハ) Governance (ガバナンス) への取組み」をご参照ください。

### ③ スポンサーグループが開発するミニレジ及びレジデンスの特徴

#### (イ) ミニレジ (シノケンプロデュース)

ミニレジは、シノケンプロデュースが開発する、主に学生・若手社会人向けの賃貸住宅であり、「都市部・駅近という賃貸需要の厚いロケーションに、リーズナブルな家賃（低価格帯～中価格帯）で、かつ、機能性・デザイン性を高める等、革新的な物件を開発する」というコンセプトに基づき開発された物件です。

ルームエアコンや無料のインターネット、ミニキッチンやTVモニター付きのインターホン等の充実した機能を備えるとともに、近隣の賃貸マンションと比較してリーズナブルな家賃（東京23区内でありながら月額室あたり家賃6万円程度）、一般的な賃貸住宅と比較して高いデザイン性・機能性（入居者の多様なニーズに応える機能的な居住空間の創出が評価され、2016年にグッドデザイン賞を受賞）や高耐久・堅牢性（住宅性能表示制度における「劣化対策等級2」準拠の型式認定を取得）、収納スペースを兼ね備えた階段状収納家具等、工夫を凝らした革新的空間の創出といった開発コンセプトに基づく特徴を有します。

#### <ミニレジの主な特徴>

ミニレジ (シノケンプロデュース)

- 都市部・駅近という賃貸需要の厚いロケーションに、リーズナブルな家賃（低価格帯～中価格帯）で、かつ、機能性・デザイン性を高める等、革新的な物件を開発
- 主に、学生・若手社会人向け




充実した設備

					
インターホン (TVモニター付)	温水洗浄便座	ルームエアコン	インターネット無料	IoT	ミニキッチン

リーズナブルな家賃

東京23区内でありながら  
月額室あたり家賃

6万円程度

高いデザイン性・機能性

入居者の多様なニーズに応える  
機能的な居住空間の創出が評価され、  
2016年にグッドデザイン賞を受賞

 **GOOD DESIGN**

受賞対象:  
デザイナーズアパートメント商品  
【New Standard "BRICK"/"PLATFORM"】

高耐久・堅牢性

住宅性能表示制度における  
「劣化対策等級2」準拠の型式認定を  
取得

劣化対策等級2

構造躯体について50代の耐久性能  
おおむね50年～60年の長期耐久性能

革新的空間の創出



従来のハンコ

➔

例)  
収納スペースを  
兼ね備えた階段状収納家具



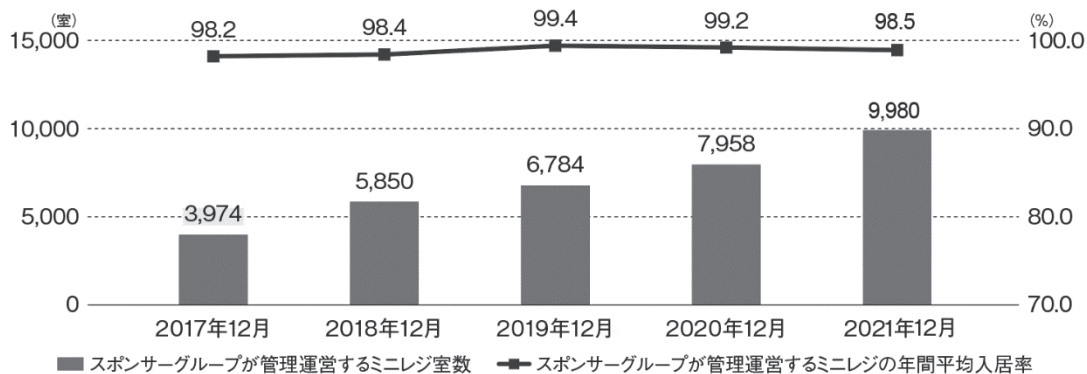
階段状収納家具

(注) 上記は、スポンサーグループが開発するミニレジのコンセプト及び主な特徴を記載したものであり、必ずしも本投資法人が取得する全ての物件に当てはまるとは限りません。また、取得予定資産であるミニレジの全てが必ずしも上記の機能を全て備えているとは限りません。

＜スポンサーグループが管理運営するミニレジ室数及び年間平均入居率の推移（東京23区）＞

スポンサーグループはミニレジの管理室数（注1）を増加させることで、運営ノウハウを向上させています。

また、スポンサーグループが管理運営するミニレジの年間平均入居率（注2）は98%程度の高位で推移しています。

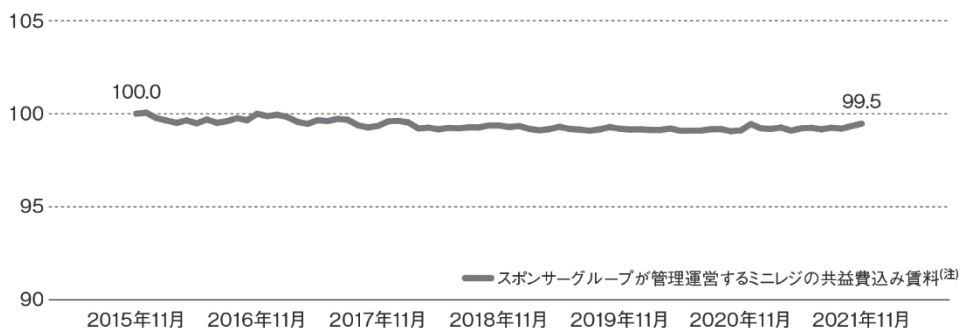


（注1）「管理室数」は、2017年から2021年の各年12月末日時点において、スポンサーグループが開発した上で管理を受託している、東京23区内に所在するミニレジの室数を記載しています。

（注2）「年間平均入居率」は、2017年から2021年の各年において、スポンサーグループが開発した上で管理を受託している東京23区内に所在するミニレジについて、各年の各月末日時点で集計した住戸の年間総数（12か月の合計）のうち、各年の各月末日時点で、当該住戸の賃借人との間で賃貸借契約が締結され、当該住戸に係る賃料の支払義務が賃借人に発生している住戸の年間総数（12か月の合計）が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

### < スポンサーグループが管理運営するミニレジの賃料推移（東京23区） >

更に、ミニレジの特徴として、「景気、市況の影響を受けにくい賃料（安定性）」が挙げられるものと本投資法人は考えています。スポンサーグループが管理運営するミニレジの賃料は2015年11月以降、安定的に推移しており、コロナ禍においても、この特徴に変化は見られません。



(注) 2015年11月末日時点で、東京23区内において、スポンサーグループが建物所有者と管理委託契約を締結し、管理運営（スポンサーグループが、建物所有者からその住宅の維持保全や家賃等の管理の業務を受託し、建物所有者を代理して貸室入居者との間で賃貸借契約を締結することをいいます。）していたミニレジについて、2015年11月末日時点の共益費込み賃料を100として、各月末日時点における共益費込み賃料の変動を指数化しています。なお、管理契約の中途解約等により、各年11月末日時点における対象物件数は、2015年11月末日時点における対象物件数から減少しています（始点と終点の対象棟数が同一ではありません。）。

### < ミニレジの内観 >



(注) 上記はスポンサーグループの開発した物件の内観写真であり、本書の日付現在において、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。



(ロ) レジデンス (シノケンハーモニー・プロパスト)

レジデンスは、シノケンハーモニー及びプロパストが開発する、主に社会人向けの賃貸住宅であり、「都市部・駅近という賃貸需要の厚いロケーションに、一般的なレジデンス賃料(中価格帯～高価格帯)で、かつ、ハイグレードな機能性・デザイン性を持ち合わせた、入居者から選ばれる物件を開発」というコンセプトに基づき開発された物件です。充実した設備、建物の耐震性、万全のセキュリティ対策等の居住設備に係る基礎的な機能を具備するとともに、ハイセンスなデザイン性等を兼ね備え、ハイグレードな洗練された住生活を志向する入居者に対して、機能性の高い居住空間を創出することを目的としており、シノケンハーモニーが開発したレジデンスである「ハーモニーレジデンス新宿御苑 THE WEST・THE EAST」は、その高いデザイン性が評価され、2019年にグッドデザイン賞を受賞しています。

レジデンス (シノケンハーモニー・プロパスト)

- 都市部・駅近という賃貸需要の厚いロケーションに、一般的なレジデンス賃料(中価格帯～高価格帯)で、かつ、ハイグレードな機能性・デザイン性を持ち合わせた、入居者から選ばれる物件を開発
- 主に、社会人向け



ハイグレード・追求されたデザイン性

- 充実した設備、建物の耐震性、万全のセキュリティ対策等の居住設備に係る基礎的な機能を具備
- ハイセンスなデザイン性等を兼ね備え、ハイグレードな洗練された住生活を志向する入居者に対して、機能性の高い居住空間を創出
- 高いデザイン性が評価され、2019年にグッドデザイン賞を受賞(〈受賞対象〉ハーモニーレジデンス新宿御苑THE WEST・THE EAST)



(注) 上記は、スポンサーグループが開発するレジデンスのコンセプト及び主な特徴を記載したものであり、必ずしも本投資法人が取得する全ての物件に当てはまるとは限りません。また、取得(予定)資産であるレジデンスが必ずしも上記の機能を全て備えているとは限りません。

## (ハ) ミニレジの優位性

### <ハード面>

スポンサーグループの開発するミニレジは、都心の限られた敷地面積及び居室面積の中でも住む人の生活利便性を追求し、ロフト（小屋裏収納）を標準仕様として、ロフト（小屋裏収納）の高さを生かし、空間を多層化することで住居の快適性と投資効率の両立を実現しています。また、スポンサーグループの開発するミニレジは、住宅性能表示制度の「劣化対策等級2」（注1）を満たす仕様で施工されているため、高い耐久性・堅牢性を有しており、物理的耐用年数の長期化を実現しています。本投資法人の取得済資産及び取得予定資産となる、ミニレジのハード面での主な特徴及びレジデンスとの対比は、以下のとおりです。

ミニレジ	ハード面の特徴	レジデンス
なし	共用部（エレベーター）	原則、あり
あり	居室内（ロフト）	原則、なし
11.00㎡ (15.96㎡（注3）)	居室平均面積（注2） （ミニレジについては、居室平均面積の45%に相当するロフト（小屋裏収納）部分が存在すると仮定してロフト部分を加算した場合の試算値）	27.03㎡
3階以下	建物の階数	4階以上
300㎡未満	建物の延床面積	300㎡以上
55年	躯体の物理的耐用年数 （注4）	60～140年

（注1）住宅性能表示制度とは、2000年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、同年10月に本格的に運用開始された制度です。劣化対策等級とは、住宅性能表示制度で建物进行评估する項目のひとつです。

劣化対策等級2では、通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で2世代（概ね50～60年）まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられています。

（注2）居室平均面積は、取得済資産及び取得予定資産の全居室を対象に単純平均し、小数第3位を切り捨てています。

（注3）小屋裏収納は床面積の2分の1未満であれば階とみなされず、かつその部分を床面積に算入しない旨の通達等（昭和55年2月7日付建設省住指発24号、平成12年6月1日付建設省住指発682号）に基づき、当該通達を前提とすれば、居室床面積の50%未満の範囲でロフト（小屋裏収納）を設置することができる場所、このうち45%をロフト部分として用いたと仮定して居室平均面積に加算した試算値を、ミニレジについては併記しています（小数第3位を切り捨てています。）。

（注4）取得済資産及び取得予定資産のエンジニアリング・レポートに記載された建物新築時における躯体の耐用年数について、最短の年数及び最長の年数（同一である場合には当該年数）を記載しています。

## <収益面>

ミニレジは東京23区の最大ボリュームゾーンである中間所得層向けの賃料帯をターゲットとしています。本投資法人は、ミニレジとレジデンスにバランスよく投資することを投資コンセプトとしていることから、高所得帯向けのレジデンスへの投資とあわせて、需要層の多いゾーンを広くカバーすることで安定運用が可能であると本投資法人は考えています。

また、ミニレジは入居期間が比較的短い反面、入居者入替時の空室期間（注1）もレジデンスに比して短い傾向にあることが特徴であり、更に、賃料単価（賃貸面積当たりの収益性）が高いことも特徴です。

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産に基づくミニレジの収益面での主な特徴及びレジデンスとの対比並びにスポンサーグループの管理物件に基づくミニレジの入退去に関する特徴及びレジデンスとの対比は、以下のとおりです。

ミニレジ	収益面の特徴（2021年11月末日時点）	レジデンス
5.9万円/室	1室あたりの賃料（共益費込み）の平均値 （注2）	11.4万円/室
1.8万円/坪	坪単価（共益費込み） （平均）（注3）	1.4万円/坪

ミニレジ	入退去に関する特徴	レジデンス
672.8日	平均入居期間（注4）	719.3日
24.6日	入替時平均空室期間（注5）	59.0日

（注1）「入居者入替時の空室期間」とは、前入居者との契約が終了してから、新しい入居者が見つかって契約が開始するまでの期間のことで、賃貸借契約の空白期間を意味します。

（注2）取得済資産及び取得予定資産を対象に、賃料固定型マスターリース（マスターレシーが本投資法人に支払う賃料を、転借人がマスターレシーに支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース契約をいいます。以下同じです。）を導入している又は導入予定の物件における、2021年11月末日時点で締結済又は締結予定の賃貸借契約上の総月額共益費込み賃料と、パス・スルー型マスターリース（実際の貸室入居者からの賃料等は、原則としてそのまま建物所有者が受け取る一方で、公租公課、損害保険、敷金、礼金、更新料及び所有者負担分の原状回復費用並びにリーシング及び建物管理等に要する費用等は、建物所有者が負担する方式のマスターリース契約をいい、マスターリース会社を通じて実際に転賃がなされた場合にのみ、建物所有者は賃料を収受することができます。以下同じです。）を導入している又は導入予定の物件における、2021年11月末日時点で締結済の賃貸借契約上の総月額共益費込み賃料との合計を、総室数（賃料固定型マスターリースを導入している又は導入予定の物件の当該マスターリース契約上の貸室数に、パス・スルー型マスターリースが導入されている物件の、2021年11月末日時点で賃貸借契約が締結されている貸室の室数を加算して算出しています。以下同じです。）で除した値（小数第2位を四捨五入）です。

（注3）取得済資産及び取得予定資産を対象に、2022年3月以降に本投資法人が収受する予定の総月額共益費込み賃料を、各賃貸借契約に表示された賃貸総面積（賃料固定型マスターリースを導入している又は導入予定の物件に係る2021年11月末日時点で締結され又は締結予定の賃貸借契約上の賃貸面積に、パス・スルー型マスターリースが導入されている物件に係る2021年11月末日時点で締結されている賃貸借契約上の賃貸面積を加算して算出しています。以下同じです。）で除した値（小数第2位を四捨五入）です。

（注4）スポンサーグループが管理していたミニレジとレジデンス（取得済資産及び取得予定資産を含みます。）を対象に、2011年11月末日から2021年11月末日までの間に契約が終了した（契約期間の満了を含みます。以下本注記及び（注5）において同じです。）賃貸借契約（以下、本注記及び（注5）において「対象契約」といいます。）について、契約日から解約日までの日数を合計し、対象契約の契約数で除した値を記載しています。

（注5）対象契約について、賃貸借契約終了日から新たな賃貸借契約が締結されるまでの期間（日数）の合計を、2011年11月末日から2021年11月末日までの間に、賃貸借契約が終了した後新たな賃貸借契約が締結された契約の合計数（同じ部屋で複数回新たな賃貸借契約が締結されている場合、延べ加算）（以下「対象契約件数」といいます。）で除した値を記載しています。（本注記において、上記期間内に賃貸借契約が終了した後、新たに賃貸借契約が締結されず2021年11月末日を迎えた契約は対象契約に含まれていません。また、2011年11月末日時点で賃貸借契約が存在せず、その後賃貸借契約が締結されるまで空室であった場合、かかる空室期間を含みません。）

<コスト面>

スポンサーグループによる一括した建物管理により、プロパティ・マネジメント（以下「PM」ということがあります。）費用（注1）、ビルマネジメント（以下「BM」ということがあります。）費用（注2）といったコストの効率化を図ることで運用コストの抑制に努めます。

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産に基づく、ミニレジのコスト面での主な特徴及びレジデンスとの対比は、以下のとおりです。

ミニレジ	コスト面の特徴	レジデンス
平均0.9%	満室時想定収入に対するPM・BM費用比率 (注1) (注2) (注3)	平均4.8%

(注1) 「プロパティ・マネジメント」とは、不動産所有者に代わり、投資用不動産の収益の最大化、維持管理コストの削減等を目的として運営・管理を行う業務のことを指します。主な業務として、テナント誘致活動、賃料などの請求（回収）、修繕などの工事計画の立案、施工管理を行います。「プロパティ・マネジメント費用（月額）」は、一般的には、費用対象とする月の月額共益費込み賃料・駐車場収入・駐輪場収入等、プロパティ・マネジメント活動の結果生じた収益に一定料率を乗じ算出されます。

(注2) 「ビルマネジメント」とは、不動産所有者に代わり、建物の資産価値の維持を目的として運営・管理を行う、建物自体の管理に関する業務のことを指します。主な業務として、建物の保守・保全や衛生管理、清掃業務、消防・防災設備の点検、警備業務などを行います。「ビルマネジメント費用（月額）」は、建物毎の特性を踏まえ、管理員業務費、定期清掃業務費、建築設備定期検査費、建物・敷地清掃費、消防設備点検費、エレベーター保守費、給水設備点検費、設備監視業務費等で構成されています。

(注3) 取得済資産及び取得予定資産を対象とし、月額のPM費用及びBM費用の見込額（賃料固定型及びバス・スルー型マスターリースを2021年11月末日時点で導入している又は導入予定の物件の月額PM費用 + 月額BM費用の見込額）  
 $\div$  仮定満室時収入（賃料固定型マスターリースを導入している又は導入予定の物件の当該マスターリース契約上の2021年11月末日時点での月額共益費込み賃料の合計 + バス・スルー型マスターリースが導入されている物件毎の2021年11月末日時点で賃貸借契約が締結されている貸室の月額共益費込み賃料の坪平均単価（A） $\times$ バス・スルー型マスターリースが導入されている物件毎の総賃貸可能面積（賃貸可能面積については後記「(2) 投資対象/③ 取得済資産及び取得予定資産の概要/（ハ）賃貸借の状況」をご参照ください。以下同じです。）より算出した総賃貸可能坪数（B）（（A）の単価で満室となったと仮定）にて算出（小数第2位を四捨五入）しています。

#### ④ インベストメント・ハイライト

##### 1. こだわりの都心立地・広範な住宅需要の取り込み

ミニレジとレジデンスにバランスよく投資し、都心の低価格帯賃料から高価格帯賃料までの広範な住宅需要の取り込みを企図しています。ミニレジ及びレジデンスへの投資比率については、投資額基準でそれぞれ50%程度（注）を中長期目標としています。投資比率の詳細につきましては、後記「⑦ 資産運用に関する基本方針・ポートフォリオ構築方針・運用方針等／（ロ）ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（注）50%程度とは、50%を基軸に、±20%の範囲（30%から70%）を指し示すものとします。なお、±20%の範囲に収まっている場合においても、50%からの乖離を小さくするよう努めるものとします。ただし、基軸とする50%については、中長期的に目標とするポートフォリオにおける投資比率の目安を記載したものであり、当該比率を達成することについて、達成の時期を含め保証又は約束するものではなく、各時点におけるポートフォリオの分散、投資採算等を考慮した結果、実際の投資比率は投資比率の目安と大幅に異なる可能性があります。

##### <上場時ポートフォリオ>

ミニレジ：レジデンス比率（注1）	シングルタイプ比率（注2）
34.3%：65.7%	93.2%

（注1）取得済資産及び取得予定資産を対象とし、取得（予定）価格ベースで、小数第2位を四捨五入して比率を算出しています。

（注2）取得済資産及び取得予定資産を対象とし、そのうちの面積が30㎡未満の室数（シングルタイプ）の割合を、小数第2位を四捨五入して算出しています。

上場時ポートフォリオはすべて東京23区に所在しており、東京23区比率は100%となります。なお、東京23区内における比率は以下のとおりです。

東京23区内比率 (城南エリア：城西エリア：城東エリア：城北エリア：中心エリア)（注）
29.1%：23.4%：13.3%：34.1%：0.0%

（注）取得済資産及び取得予定資産を対象とし、取得（予定）価格ベースで、小数第2位を四捨五入して比率を算出しています。なお、城南エリアとは「港区、品川区、目黒区、大田区」の4区、城西エリアとは「新宿、世田谷区、杉並区、中野区、練馬区、渋谷区」の6区、城東エリアとは「中央区、台東区、墨田区、江東区、葛飾区、江戸川区」の6区、城北エリアとは「文京区、豊島区、北区、板橋区、荒川区、足立区」の6区を、中心エリアとは「千代田区」をそれぞれ指しています。

##### 2. 継続的な外部成長

以下のとおり、スポンサーグループは豊富な物件開発力を有しています。本投資法人は、スポンサーグループの開発力を裏付けとしたパイプラインサポートを活用し、継続的な外部成長を目指します。

スポンサーグループ開発実績 (東京23区)（注1）	東京23区におけるスポンサーグループの開発中物件・開発予定物件 (注2)
1,760室/年（過去3年平均）	140棟1,713室（注3）

（注1）2018年1月1日から2020年12月末日の間に、スポンサーグループ（プロパストを含みません。）が建築主、設計者又は施工者のいずれかの立場で関与し、建物が竣工した物件の合計室数の1年あたりの平均値です（小数第1位を切り捨てています。）。

（注2）「スポンサーグループの開発中物件・開発予定物件」とは、スポンサーグループ（プロパストを含みません。）が建築主、設計者又は施工者のいずれかの立場で関与している案件のうち、（i）2021年11月末日時点において、建物建設中の物件（以下「開発中物件」といいます。）及び（ii）2021年11月末日時点において、取得済み又は取得予定の土地（取得に係る売買契約を締結しているものの代金の支払いが未了である物件を含みま

す。)であって、建物の建設を計画している物件(以下「開発予定物件」といいます。)であって、当該関与したスポンサーグループが保有するものの総称です。以下同じです。

- (注3) スポンサーグループの開発中物件・開発予定物件の合計物件数と合計室数(開発予定物件の物件数及び室数は、2021年11月末日現在の計画に基づく数値)を記載しています。以下同じです。
- (注4) スポンサーグループの開発中・開発予定物件について、本書の日付現在、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。また、スポンサーグループの開発中・開発予定物件には、現時点において本投資法人の投資対象外の物件も含まれます(2021年11月末日時点で、スポンサーグループの開発中・開発予定物件のうち、本投資法人の投資基準を満たすと見込まれる物件は、ミニレジにおいては74棟705室、レジデンスにおいては16棟654室です。)。以下同じです。

### 3. 安定性・効率性の追求

安定的なリース契約とスポンサーグループの賃貸住宅運営ノウハウを活用し、安定運用を目指します。

賃料固定型マスターリース物件比率 (注1)	上場時ポートフォリオ稼働率 (注2)
85.9%	1,536室/稼働率94.9%

- (注1) 取得済資産及び取得予定資産を対象に、2021年11月末日時点において賃料固定型マスターリース契約が締結されている又は締結予定の物件が占める割合を、取得(予定)価格ベースで、小数第2位を四捨五入して算出しています。
- (注2) 取得済資産及び取得予定資産を対象に、2021年11月末日時点においてスポンサーグループが管理を受託し又は受託を予定している室数及び稼働率(取得済資産及び取得予定資産のうち、スポンサーグループが管理を受託し又は受託する予定の物件について、2021年11月末日時点において賃貸借契約が締結されている又は締結予定である部分の面積を、取得済資産及び取得予定資産の総賃貸可能面積で除した値)を記載しています。

#### (イ) こだわりの都心立地・広範な住宅需要の取り込み

##### a. ポートフォリオ構築方針～幅広い価格帯×都心好立地×シングル中心～

本投資法人は、低価格帯賃料から高価格帯賃料までの幅広い価格帯の住宅のうち、東京23区内に所在する、原則として最寄駅から徒歩10分程度の利便性の高い物件に投資します。中でも、東京23区において増加傾向にあり、底堅い需要があると本投資法人が考える、単身者世帯向けのシングルタイプの賃貸住宅(注)に、重点的に投資します。本投資法人の投資対象及び投資エリアの概要は、以下のとおりです。本投資法人のポートフォリオ構築方針の詳細については、後記「⑦ 資産運用に関する基本方針・ポートフォリオ構築方針・運用方針等／(ロ) ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

(注) 賃貸住宅のうち、特に1室あたりの面積が30㎡未満の貸室の割合が最も高い不動産をいいます。以下同じです。

#### <投資対象(賃貸住宅に特化)>

本投資法人は、低価格帯賃料の住宅から高価格帯賃料の住宅まで幅広い住宅投資を行うことで、都心における広範な住宅需要の取り込みを図ります。主に社会人向けのレジデンスに加えて、主に学生や若手社会人向けのミニレジへもバランスよく投資します。

区分		開発会社	投資比率（取得価格ベース）（注）	
賃貸住宅 不動産	ミニレジ	シノケンプロデュース	50%程度 を目標に運用	100%
	レジデンス	シノケンハーモニー	50%程度 を目標に運用	
		プロバスト		

（注）50%程度とは、50%を基軸に、±20%の範囲（30%から70%）を指し示すものとします。なお、±20%の範囲に収まっている場合においても、50%からの乖離を小さくするよう努めるものとします。ただし、基軸とする50%については、中長期的に目標とするポートフォリオにおける投資比率の目安を記載したものであり、当該比率を達成することについて、達成の時期を含め保証又は約束するものではなく、各時点におけるポートフォリオの分散、投資採算等を考慮した結果、実際の投資比率は投資比率の目安と大幅に異なる可能性があります。

#### <投資エリア（東京23区に投資）>

本投資法人は、東京23区内に所在する賃貸住宅に限定して投資を行います。また、原則として最寄駅から駅徒歩10分程度の利便性の高い物件に投資します。

区分	投資比率
東京23区	100.0%

また、本投資法人の上場時ポートフォリオの概要、各種ポートフォリオデータ及びポートフォリオマップは、以下のとおりです。

#### ■上場時ポートフォリオの概要

物件数	取得（予定）価格 （百万円）	平均鑑定NOI利回り （注1）	平均築年数（注2）	平均稼働率 （注3）
89棟	30,009	4.4%	1.6年	94.9%

#### ■ミニレジ

物件数	取得（予定）価格 （百万円）	平均鑑定NOI利回り （注1）	平均築年数（注2）	平均稼働率 （注3）
60棟	10,306	5.1%	0.4年	100.0%

#### ■レジデンス

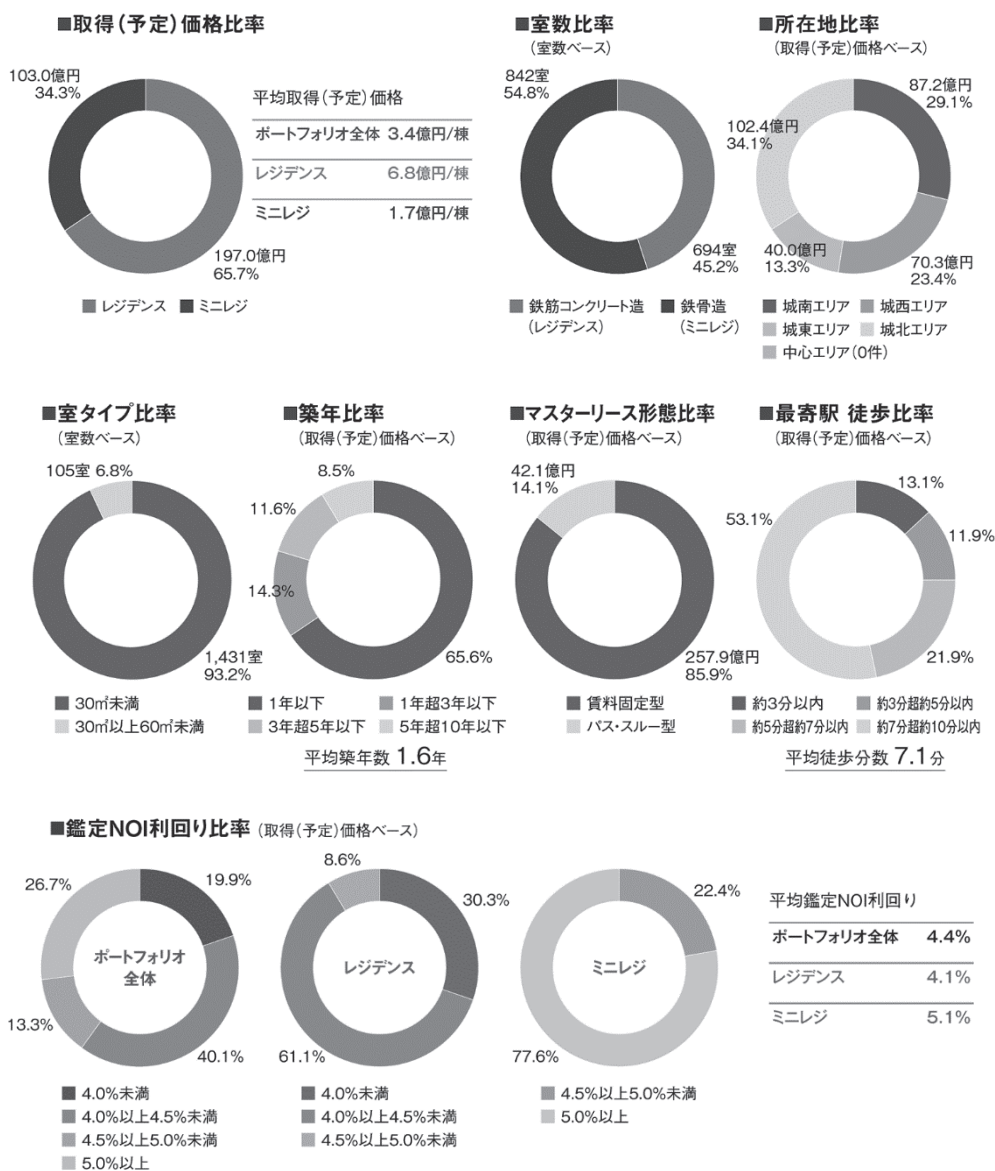
物件数	取得（予定）価格 （百万円）	平均鑑定NOI利回り （注1）	平均築年数（注2）	平均稼働率 （注3）
29棟	19,703	4.1%	2.2年	92.3%

（注1）平均鑑定NOI利回りは、取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価書に記載された各物件のNOI（直接還元法における運営純収益）の取得（予定）価格に対する比率を取得（予定）価格ベースで加重平均（小数第2位を四捨五入）して算出しています。

（注2）平均築年数は、取得済資産及び取得予定資産の登記簿上の竣工日から2021年11月末日までの築年数について、取得（予定）価格ベースで加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。

（注3）平均稼働率は、取得済資産及び取得予定資産を対象に、2021年11月末日時点で締結されている又は締結予定の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を、取得済資産及び取得予定資産の総賃貸可能面積で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## <ポートフォリオデータ>



- (注1) 「取得(予定)価格比率」は、取得済資産及び取得予定資産を対象に小数第2位を四捨五入して算出しています。平均取得(予定)価格は、各カテゴリー毎の取得済資産及び取得予定資産における取得(予定)価格の総額を各カテゴリー毎の取得(予定)物件数で除した値(小数第2位を四捨五入)を記載しています。
- (注2) 「室数比率」は、取得済資産及び取得予定資産を対象に小数第2位を四捨五入して算出しています。
- (注3) 「所在地比率」は、取得済資産及び取得予定資産を対象に所在地割合を取得(予定)価格ベースにて、小数第2位を四捨五入して算出しています。
- (注4) 「室タイプ比率」は、取得済資産及び取得予定資産の総室数に占める、賃貸可能面積が30㎡未満及び30㎡以上の室数の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「築年比率」は、取得済資産及び取得予定資産を対象に、登記簿上に記載されている竣工日から、2021年11月末日までの築年数を取得(予定)価格ベースで加重し小数第2位を四捨五入して算出しています。平均築年数は、取得済資産及び取得予定資産を対象に、登記簿上に記載されている竣工日から、2021年11月末日までの各物件の築年数を取得(予定)価格ベースで加重平均し、小数第2位を四捨五入しています。
- (注6) 「マスターリース形態比率」は、取得済資産及び取得予定資産を対象に、賃料固定型マスターリース契約を締結し又は締結する予定の物件と、パス・スルー型マスターリース契約を締結し又は締結する予定の物件の比率(取得(予定)価格ベース、小数第2位を四捨五入)を記載しています。
- (注7) 「最寄駅徒歩比率」は、取得済資産及び取得予定資産を対象に、鑑定評価書に記載された物件毎の徒歩分数の割合を取得(予定)価格ベースで小数第2位を四捨五入して記載しています。平均徒歩分数は、物件毎の徒歩分数を取得(予定)価格ベースで加重平均(小数第2位を四捨五入)して算出しています。



割合を取得（予定）価格ベースで小数第2位を四捨五入して記載しています。平均徒歩分数は、物件毎の徒歩分数を取得（予定）価格ベースで加重平均（小数第2位を四捨五入）して算出しています。

（注8）「鑑定NOI利回り比率」は、取得済資産及び取得予定資産を対象に、鑑定NOI利回り（鑑定評価書に記載された各物件のNOI（直接還元法における運営純収益）の取得（予定）価格に対する比率）について、ミニレジ・レジデンス・ポートフォリオ全体毎のそれぞれの取得（予定）価格に対する割合を小数第2位を四捨五入して算出しています。平均鑑定NOI利回りは、NOI利回りを取得（予定）価格ベースで加重平均（小数第2位を四捨五入）して算出しています。

<ポートフォリオマップ>

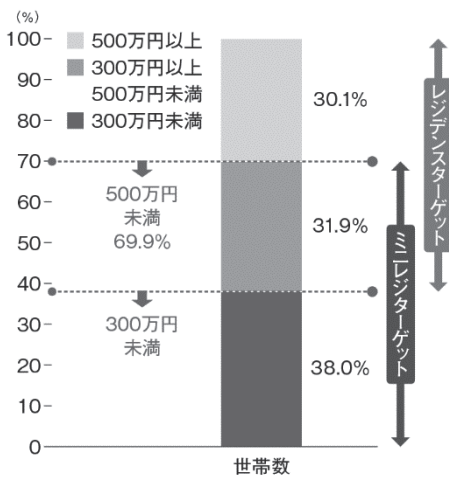


（注）上表は、投資法人の取得済資産及び取得予定資産について記載しています。

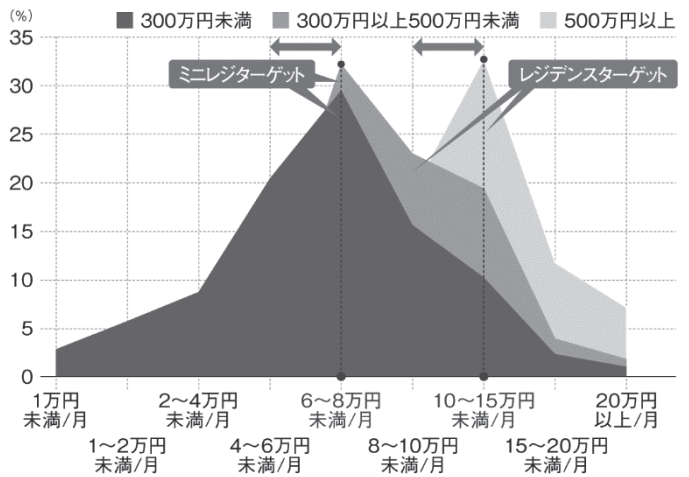
b. 東京23区における所得分布と所得階層別家賃ボリュームゾーン

2018年の東京23区の所得階層別の世帯数の割合は、世帯年収500万円未満が約70%を占め、全世帯の多数が世帯年収500万円未満の中間所得層以下で構成されています。世帯年収500万円未満の所得層の住居は、ミニレジが主なターゲットとする月額家賃6万円から8万円程度の価格帯の賃貸住宅が、300万円以上の所得層のうち、特に500万円以上の所得層の住居は、レジデンスが主なターゲットとする月額家賃10万円から15万円の価格帯の賃貸住宅がそれぞれ多く、所得階層別の家賃のボリュームゾーンを形成しており、また、すべての所得階層において月額家賃8万円から10万円の住居に一定の需要があり、所得階層全体でボリュームゾーンを形成しているところ、当該価格帯もレジデンスの主なターゲットであり、東京23区に所在するミニレジ及レジデンスには、底堅い需要があるものと本投資法人は考えています。

■所得階層別の世帯数割合 (東京23区)



■所得階層別の家賃別構成割合 (東京23区)



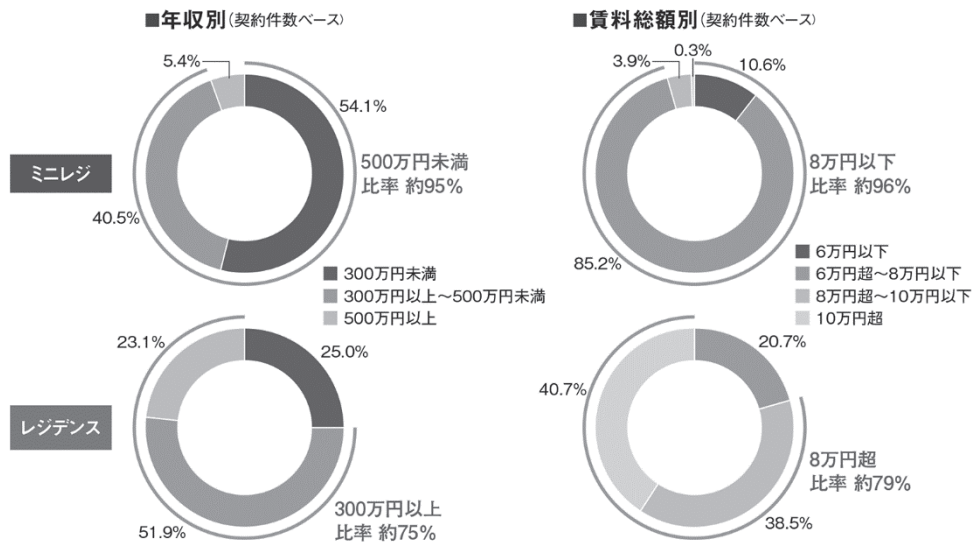
(注) 上表はともに総務省統計局「平成30年 住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計」より本資産運用会社が作成

c. 東京23区のボリュームゾーンを取り込み可能な安定的ポートフォリオ

スポンサーグループは、中間所得層から高所得層まで幅広く賃貸住宅を提供しています。本投資法人においても、スポンサーグループより物件供給を受け、前記「b. 東京23区における所得分布と所得階層別家賃ボリュームゾーン」に記載の価格帯をカバーするミニレジ及びレジデンスを取得することにより、東京23区のボリュームゾーンを形成する賃料帯を中心とした、広範な賃貸住宅需要を取り込むことを企図しています。

なお、スポンサーグループの管理物件における賃料・入居者属性の内訳は、以下のとおりです。

<スポンサーグループの管理物件（注）における賃料・入居者属性（2021年11月末日時点・東京23区）>

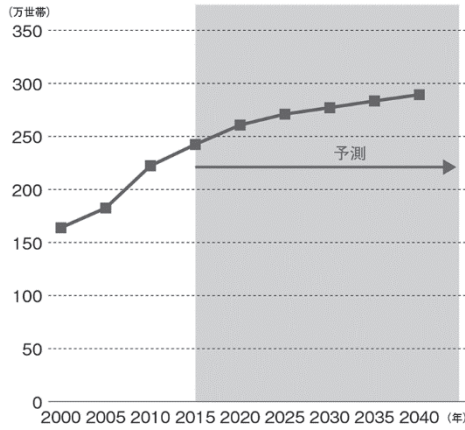


(注) 「年収別」及び「賃料総額別」における比率は、スポンサーグループから提供を受けた情報に基づき、2021年11月末日時点で、スポンサーグループが管理している東京23区内の物件を対象として、契約件数ベースで算出しています。

d. 東京23区の底堅い賃貸住宅需要

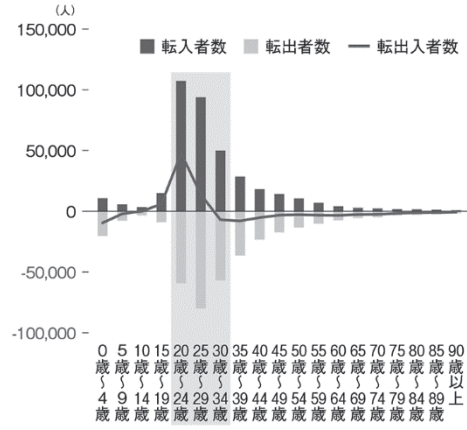
東京都による2040年までの見通しでは、東京23区の単身者世帯数は右肩上がりが増加するものと予測されています。2020年のデータでも、特に20歳から29歳の若年層においては、東京23区の転出者を転入者が上回るなど、東京都の賃貸住宅マーケットには底堅い需要があるものと本投資法人は考えています。

■単身者世帯数の推移・見通し



出所：東京都総務局統計部

■転入者数・転出者数 (2020年・東京23区)

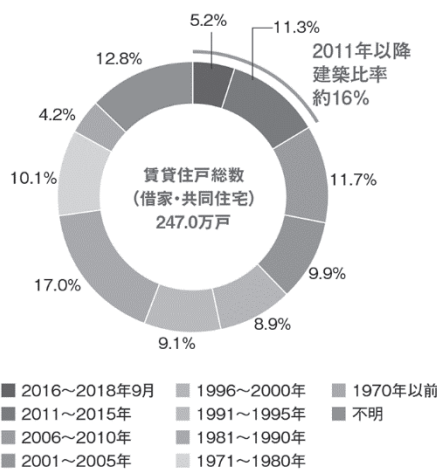


出所：住民基本台帳人口移動報告

e. 東京23区における築浅の賃貸住宅の希少性

2011年以降に建築された東京23区の賃貸住宅は、東京23区の賃貸住宅全体の16%程度に留まり、直近の新規供給も賃貸住宅総数に対して限定的であることから、築浅の賃貸住宅には高い希少性があるものと本投資法人は考えています。

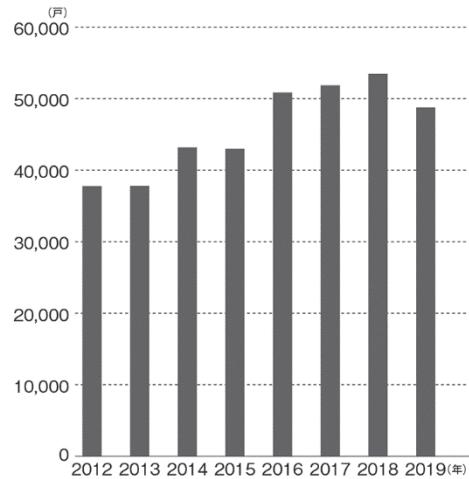
■賃貸住宅のストック数 (建築時期別)



出所：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

(注) 「賃貸住宅のストック数」については、東京23区の借家の共同住宅を建築時期に応じて集計したものです。

■賃貸住宅の着工戸数 (貸家・共同住宅)



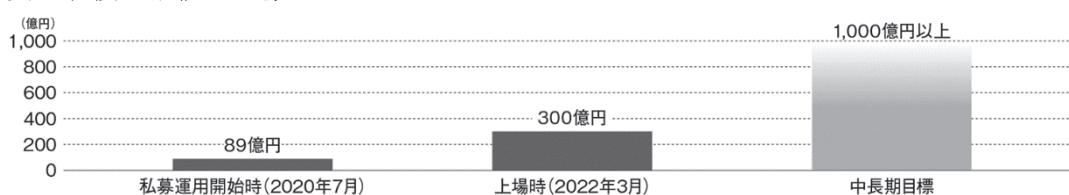
出所：国土交通省「住宅着工統計」

(ロ) 継続的な外部成長 ～スポンサーグループの開発力を背景とした継続的な外部成長～

a. 外部成長戦略

スポンサーグループは、賃貸住宅の開発において豊富な経験・実績を有しており、本投資法人は、スポンサーグループの有する開発力を背景とした継続的な外部成長を企図しています。本投資法人は、スポンサーグループの開発物件を裏付けとした豊富なパイプラインを活用することにより、継続的な外部成長を図り、投資主価値の向上を目指します。本投資法人の資産規模（取得（予定）価格の合計をいいます。以下同じです。）の推移及び今後の目標は、以下のとおりです。

<資産規模の推移・目標>



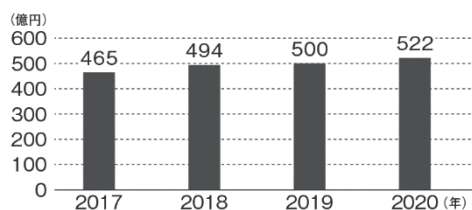
(注) 上記資産規模の中長期目標は、あくまでも目標であって、その達成自体及び達成時期が保証されているものではありません。また、投資環境や不動産市況等の変動、その他諸般の事情によっては、かかる目標の達成時期が延長される、又はそもそも達成されない可能性もあります。

b. スポンサーグループの開発力

スポンサーグループは東京23区内でミニレジ・レジデンスの開発に取り組み、年間500億円程度の賃貸住宅開発実績（売上高ベース）があります。

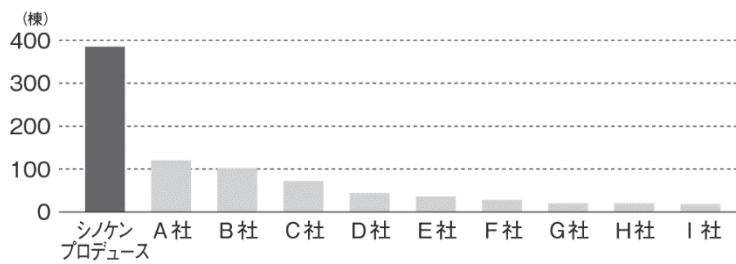
また、スポンサーグループに属するシノケンプロデュースは、全国賃貸住宅新聞「賃貸住宅に強い建築会社ランキング」によれば、2020年度については自社開発完工数実績において、それ以前については自社開発物件着工数において、2015年から6年連続で全国第1位を取得しています（注）。同社の2020年度の賃貸住宅の自社開発完工数実績は385棟と、卓越した開発実績を誇っており、本投資法人は、このようなスポンサーグループの開発実績を裏付けとした外部成長に係るスポンサーサポートを通じて、継続的な外部成長を目指します。

<スポンサーグループの賃貸住宅開発実績推移（東京23区内、売上高ベース）>



出所：株式会社シノケングループ

<賃貸住宅の全国自社開発完工数ランキング（2020年度）>

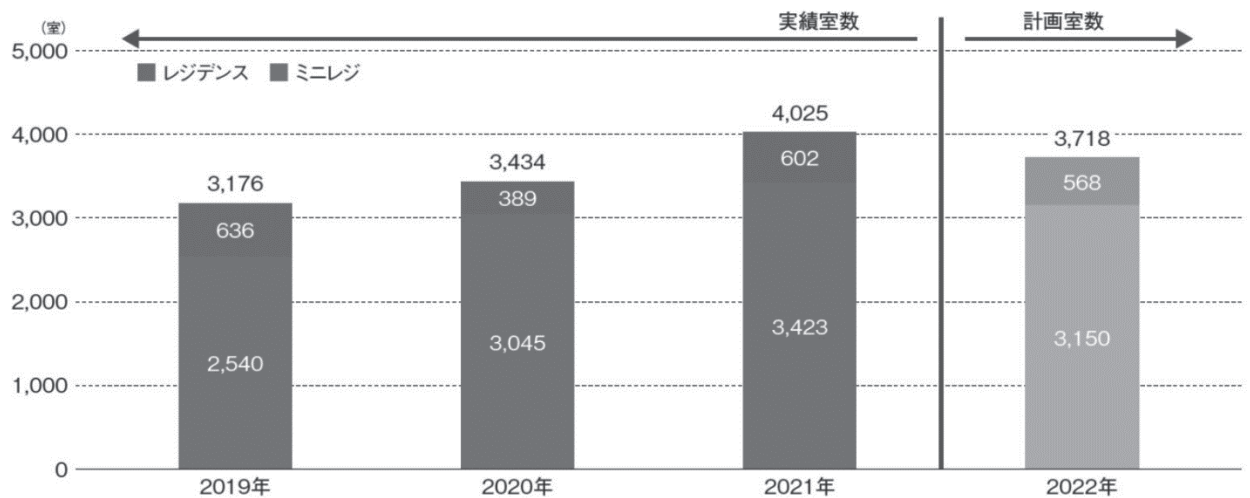


出所：全国賃貸住宅新聞

(注) 全国賃貸住宅新聞「賃貸住宅に強い建築会社ランキング」は、2015年から2019年にかけては、自社開発物件着工戸数に関するアンケート調査結果に基づき作成されており、2020年以降は自社開発物件完工戸数に関するアンケート調査結果に基づき作成されています。

c. スポンサーグループの開発実績及び開発計画

スポンサーグループのミニレジ及びレジデンスの開発実績は順調に推移しており、今後も積極的な開発を推進していく計画です。



(注) 実績室数は、2021年12月末日時点でスポンサーグループが開発し竣工済みの物件に係る室数を記載しています。計画室数は、2021年12月末日時点のスポンサーグループの開発計画に基づき2022年中に竣工予定の物件に係る室数を記載しています。なお、かかる開発計画は、2021年12月末日時点でスポンサーグループから提供を受けた資料に基づくものであり、今後変更される可能性があります。また、本投資法人が当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。なお、プロパストの開発実績及び開発計画を含みません。

d. スポンサーグループの開発物件

2021年11月末日時点における、東京23区内のスポンサーグループの開発済物件（注）、開発中物件及び開発予定物件（注）は、以下のとおりです。

■開発済物件(2021年11月末日時点)

ミニレジ 物件数195棟(1,868室)

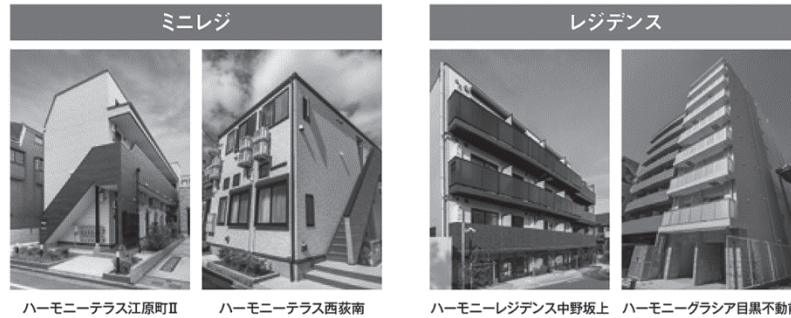
レジデンス 物件数15棟(373室)

■開発中物件及び開発予定物件(2021年11月末日時点)

ミニレジ 物件数124棟(1,059室)

レジデンス 物件数16棟(654室)

■代表物件

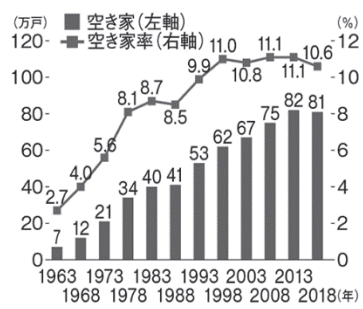


(注) 「開発済物件」とは、スポンサーグループ（プロパストを含みません。）が建築主、設計者又は施工者のいずれかの立場で関与している案件のうち、2021年1月1日から2021年11月末日の間に竣工した物件をいいます。「開発中物件」及び「開発予定物件」については、前記「2. 継続的な外部成長」をご参照ください。なお、ミニレジの開発中物件は64棟（542室）、開発予定物件は60棟（517室）であり、レジデンスの開発中物件は13棟（551室）、開発予定物件は3棟（103室）です。スポンサーグループの開発済物件について、本書の日付現在、取得予定資産を除き、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。また、スポンサーグループの開発済物件には、現時点において本投資法人の投資対象外の物件も含まれます。

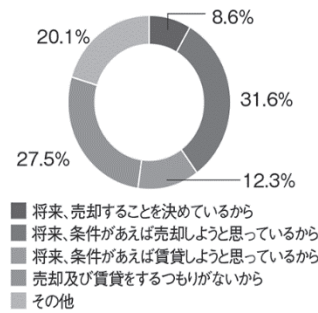
e. 東京都における豊富な開発素地

東京都においては、1963年以降、空き家数及び空き家率は増加傾向にあり、2018年には81万戸の空き家が存在しています。また、2018年における東京都の一戸建てのストック数のうち、36.4%に相当する63万戸が築30年以上の物件と、老朽化が進行しています。ミニレジは、戸建て跡地のような比較的小規模・不整形・接道状況の悪い土地であっても商品化可能という特徴を有し、今後、高齢化に伴い更に増加すると考えられる空き家や老朽した戸建ての跡地を中心に、ミニレジの開発素地は増加すると考えています。加えて、空き家を保有する理由として約4割が将来の売却を挙げており、スポンサーグループが今後も継続的に開発素地を取得できる蓋然性は相応に存在するものと本投資法人は考えています。このように、東京都には空き家問題等にも起因する豊富な開発素地が存在するものと本投資法人は考えており、本投資法人は、スポンサーグループの開発力を背景とした継続的な外部成長を図ります。

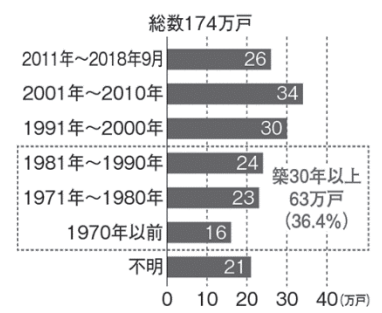
■空き家数と空き家率の推移(東京都)



■空き家そのまま保有している理由(全国)



■一戸建のストック数(東京都)



(出所) 平成30年住宅・土地統計調査(「空き家数と空き家率の推移」及び「一戸建のストック数」)

国土交通省: 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会(「空き家そのまま保有している理由」)

(ハ) 安定性・効率性の追求～安定的なリース契約とスポンサーグループの賃貸住宅運営のノウハウを活用した安定運用

a. マスターリース契約の活用

本投資法人は、収益の安定性を優先する観点から、運用物件について、主として賃料固定型マスターリースを採用することで、不安定なマーケット環境下でも収益のボラティリティを低減し、安定運用の実現を目指します。また、将来的には、物件の特性・運用実績の蓄積等を踏まえ、賃料固定型マスターリースとパス・スルー型マスターリースの適切なバランスをとることで、本投資法人は、さらなる安定性と成長性の両立を図ります。本投資法人の当面のマスターリース活用の基本方針は、以下のとおりです。

<当面のマスターリース活用の基本方針>

ミニレジ	原則として、賃料固定型を採用(安定性を優先)
レジデンス	原則として、賃料固定型を採用(安定性を優先) ただし、賃料収入の安定性及び収益性等を総合的に勘案し、パス・スルー型も検討

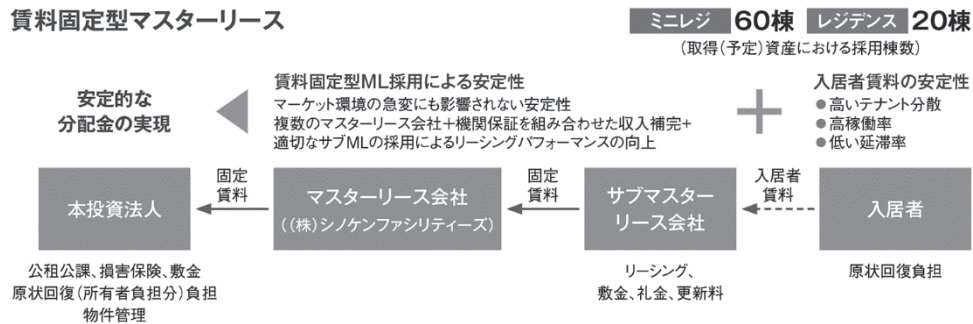
(注) 物件の特性等によっては、必ずしも基本方針どおりのマスターリースの採用とされない物件もあります。



また、本投資法人の賃料固定型マスターリース及びパス・スルー型マスターリースのスキームの概要は、以下のとおりです。

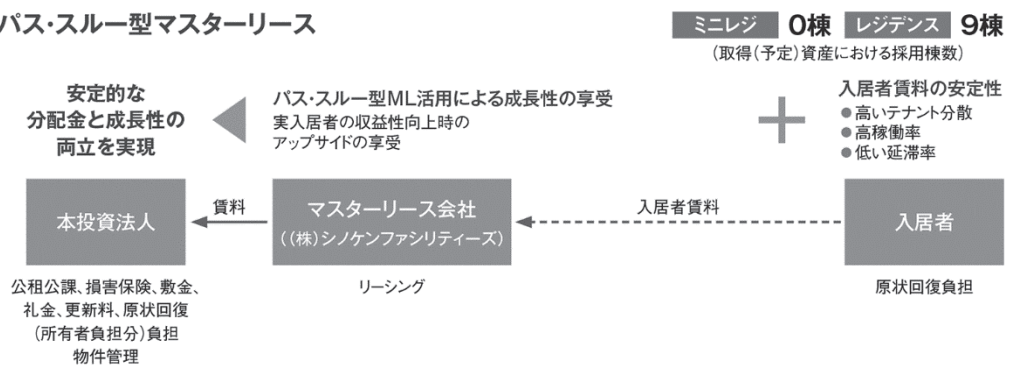
なお、賃料固定型マスターリースの場合、本投資法人が賃借人から得られる賃貸収益は、一次的にはマスターリース会社の賃料支払能力に依拠することとなります。しかしながら、マスターリース会社は、サブマスターリース会社から受領する賃料をもって本投資法人への賃料支払の原資とすることが想定されており、かつ、サブマスターリース会社のマスターリース会社への賃料支払の源泉は実際の入居者の賃料であることから、リーシングパフォーマンス（サブマスターリース会社がリーシング（入居者誘致活動）を行なった結果生じる稼働率、収入等をいいます。）の向上は、サブマスターリース会社の賃料負担力の向上に寄与することとなります。このため、リーシングパフォーマンスの向上は、サブマスターリース会社によるマスターリース会社への賃料支払力の維持向上につながり、かかる賃料支払能力の維持向上は、マスターリース会社から本投資法人への安定的な賃料支払につながるものと、本投資法人は考えています。このように、賃料固定型マスターリースにおいても、リーシングパフォーマンスの向上はマーケット環境の変動に左右されにくい安定的な分配金の実現のための重要な要素であると、本投資法人は考えています。

### 賃料固定型マスターリース



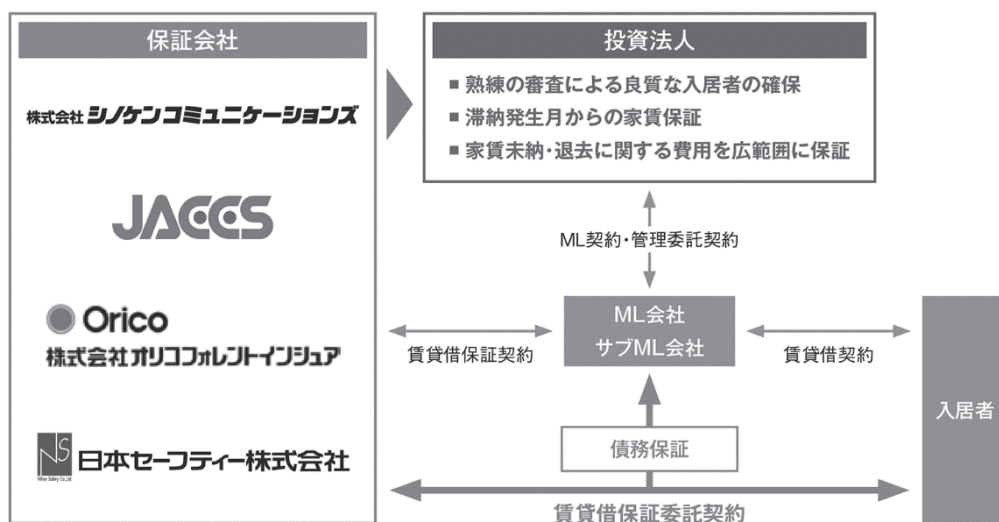
(注) マスターリース会社及びサブマスターリース会社は、本資産運用会社の定める選定基準に基づき十分な能力と信用力を有する会社を選定しています。また、物件の特性等によっては、サブマスターリース会社を採用しない場合もあります。

### パス・スルー型マスターリース



b. 機関保証の導入推進による運営の安定化、入居者のリスクマネジメント

本投資法人は、運営の安定化及び入居者リスクのマネジメントを行う目的でマスターレシーによる機関保証の導入を推奨する方針としています。機関保証とは、入居者が家賃等を滞納した際に、保証会社が未払いとなった家賃等について入居者に代わり立替払いを行う（いわゆる借主の債務を連帯保証する）サービスですが、保証を行う観点より、引受保証会社による厳格な入居時審査（いわゆる属性調査）が行われるといった利点も併せ持っています。保証の範囲は、賃料、違約金、更新料、光熱費、修繕費、町内会費、廃棄物処理費等と幅広く、それぞれの限度額は1か月分から12か月分と、保証会社毎に組合せに特徴があります。本投資法人の機関保証に係るスキームの概要は、以下のとおりです。本投資法人は、マスターレシーによる機関保証の活用を推奨することで、審査により良質な入居者の確保が可能になること、滞納発生月からの家賃保証や、家賃未納・退去に関する費用の広範囲が保証されること等を通じて、マスターレシーによる運営の健全化（機関保証の導入による収益の安定化）を計り、ひいては投資法人による運用の安定化の一助とする方針です（注）。



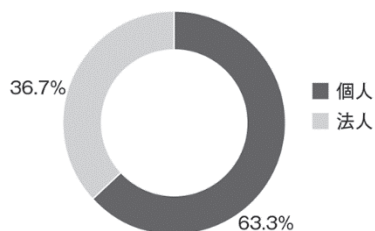
(注) とりわけ、パス・スルー型マスターリースにおいては、入居者の賃料未払が投資法人収益に直接の影響を及ぼすことから、本投資法人は、マスターレシーによる機関保証の導入を積極的に推奨しています。

＜スポンサーグループの管理物件における賃借人の属性及び保証会社の利用状況＞

スポンサーグループ管理物件（取得済資産及び取得予定資産を含みます。）の賃貸借契約上の名義による個人及び法人の割合（注1）並びに個人が機関保証を利用する場合における保証会社の構成比率（注2）は以下の表のとおりであり、個人入居者の機関保証加入率は約97.5%となっています（2021年11月末日時点）。スポンサーグループの保証会社では、書類審査や入居者ヒアリング等を通じて属性等の正確な把握に努めることで、賃貸人は勿論、保証会社として発生する損失の極小化に努めています。

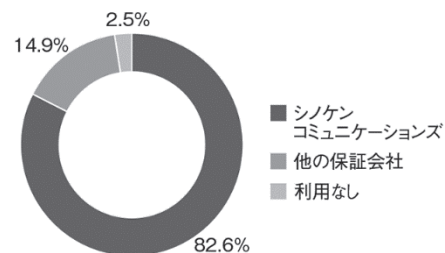
■個人/法人比率

個人入居者（63.3%）の内、機関保証加入率97.5%



■保証会社構成比率

スポンサーグループ保証会社比率82.6%



(注1) 「個人/法人比率」は、スポンサーグループ管理物件（取得済資産及び取得予定資産を含みます。）のうち、2021年11月末日時点で賃貸が開始されている賃貸借契約の当事者である個人と法人の比率です。また、「個人入居者の内、機関保証加入率」は、かかる物件における賃貸借契約の当事者である個人のうち、保証委託契約を締結している個人の割合を記載しています。

(注2) 「保証会社構成比率」は、スポンサーグループ管理物件（取得済資産及び取得予定資産を含みます。）のうち、2021年11月末日時点で賃貸が開始されている賃貸借契約の当事者である個人入居者が、保証委託契約を締結している保証会社の構成比を、保証委託契約数ベースで算出しています。

## ⑤ 財務戦略

### (イ) 基本方針/戦略

本投資法人は、運用資産の規模の拡大と運用の効率化と安定性を考慮し、健全性を重視した財務戦略を目指します。本投資法人の財務戦略の概要は、以下のとおりです。

エクイティ・ファイナンス	新投資口の発行は、主に資産の取得や本投資法人の運営に係る費用の支払等を目的として行い投資口の希薄化に十分配慮しつつ機動的に行います。
デット・ファイナンス	スポンサーグループのメイン金融機関を中心としたバンク・フォーメーションの構築を行います。また長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態等のバランスも十分に考慮し、借入コストの低減を進めます。
LTV基本方針	LTVについては、有利子負債額を分子、総資産額を分母とし、上場時以降は原則として、60%を上限とし、巡航水準は45%から55%を目処とします。ただし、必要に応じて、一時的に上限のLTVを超えることができるものとします。

### (ロ) 借入金の状況

本募集完了後における、本投資法人の財務指標及び有利子負債の状況は、以下のとおりです。

長期負債比率	LTV	平均借入残存年数
92.9%	53.1%	3.1年

(注1) 「長期負債比率」は、借入期間が1年超の借入れの借入（予定）金額の合計を、借入（予定）金額の合計で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「LTV」は、本投資法人の資産総額（LTV計算時点における直近の決算期における貸借対照表に記載された資産の部の金額の総額）のうち借入総額が占める割合をいいます。以下同じです。

「LTV」は、以下の計算式に従って計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

$LTV = (\text{本募集完了後の有利子負債残高}(*)) / (\text{本募集完了後の借入残高} + \text{本募集における発行価額の総額}(**) + \text{本書の日付現在における本投資法人の出資総額} + \text{ポートフォリオ全体の敷金及び保証金(2022年1月末時点)})$

\*「本募集完了後の有利子負債」は、後記<有利子負債の調達先(借入の予定)>に記載の2022年3月8日に実行予定の借入れによる借入額の上限の金額を加えた金額です。なお、本投資法人の既存の借入金は実行予定の借入れにより借り換えられる予定です。借入予定額は、本募集における発行価額の総額(\*\*)等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。

\*\*「本募集における発行価額の総額」は、一般募集における手取金に、一般募集と同日付をもって決議された本第三者割当による新投資口発行の手取金上限の金額を加算した金額です。本募集における発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額であり、本第三者割当における発行予定投資口の全部について払込がなされることを前提としています。したがって、本募集における実際の発行価額の総額が上記発行価額の総額よりも低額となった場合には、本募集における発行価額の総額は上記よりも減少し、また本募集完了後の借入は上記よりも増加する可能性があり、実際のLTVが高くなる可能性があります。反対に、上記発行価額の総額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額は上記よりも増加し、また本募集完了後の借入は上記よりも減少する可能性があり、実際のLTVが低くなる可能性があります。

(注3) 「平均借入残存年数」は、各借入（予定）金額の上場（売買開始）日時点から返済期限までの残存期間を、各借入（予定）金額の上場（売買開始）日時点における各借入（予定）残高に応じて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。

<有利子負債の調達先（借入の予定）>

本投資法人は、上場日である3月8日付で、(1)取得予定資産の購入代金及びその付随費用、(2)本投資法人の既存借入金の借換資金、(3)取得予定資産の運用、運営、管理、処分に伴い合理的に発生する費用、(4)取得予定資産の改修及び改築工事資金、(5)本投資法人の運営資金並びに(6)本投資法人の発行する投資口の東京証券取引所の不動産投資信託証券市場への上場に必要な資金への充当を目的として、下記の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行う予定です。

区分 (注1)	借入先	借入予定 金額 (注2)	利率 (注3) (注4)	返済期限	返済 方法	摘要
短期	株式会社西日本シティ銀行	最大12億円	基準金利に 0.2%を加えた 利率	借入れ実行日より 1年後の応当日		
長期	株式会社西日本シティ銀行 株式会社東京スター銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社島根銀行	50億円	基準金利に 0.2%を加えた 利率	借入れ実行日より 2年後の応当日	期日 一括 返済	有担保 無保証 (注5)
	株式会社西日本シティ銀行 株式会社東京スター銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社イオン銀行 株式会社佐賀銀行 株式会社滋賀銀行 スルガ銀行株式会社 株式会社肥後銀行 株式会社広島銀行	60億円	基準金利に 0.5%を加えた 利率	借入れ実行日より 3年後の応当日		
	株式会社西日本シティ銀行 株式会社東京スター銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社イオン銀行 株式会社大垣共立銀行 株式会社滋賀銀行 スルガ銀行株式会社 株式会社長崎銀行 株式会社南都銀行 株式会社広島銀行	46億円	基準金利に 0.7%を加えた 利率	借入れ実行日より 5年後の応当日		

(注1) 「短期」とは、借入実行日から返済期限までが1年以下の借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。

(注2) 「借入予定金額」は、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

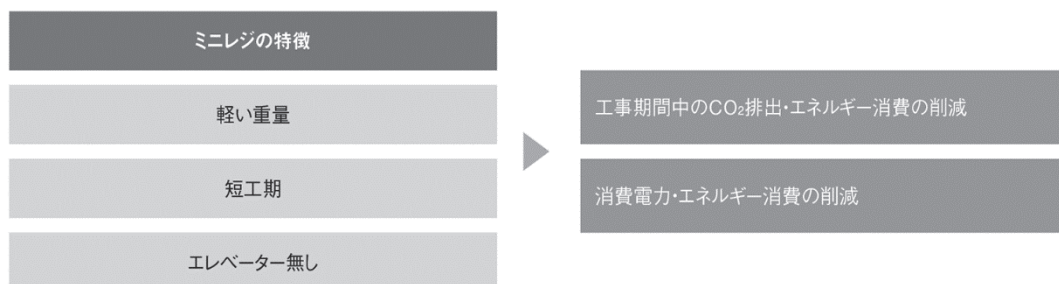
(注3) 基準金利は、各利払日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協3か月日本円TIBORを予定しています。

- (注4) 各借入れの利率は、本書の日付現在における予定を記載したものであり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。
- (注5) 取得予定資産並びに取得済資産について、本借入れに係る各金融機関からの借入金の担保に供する予定です。具体的には、根抵当権設定契約書に基づき根抵当権設定の仮登記を行う予定です。
- (注6) 本借入れ実行後、返済期限までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。
- (注7) 本投資法人は、本借入れに伴い、上記借入先との間で、借入れに関する基本合意書の変更契約書を締結する予定であり、当該変更契約書に基づく変更後の基本合意書に基づき上記借入先との間で金銭消費貸借契約を締結する予定です。なお、実際に借入れが行われることが保証されているものではありません。
- (注8) 各借入れは、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。

⑥ ESG

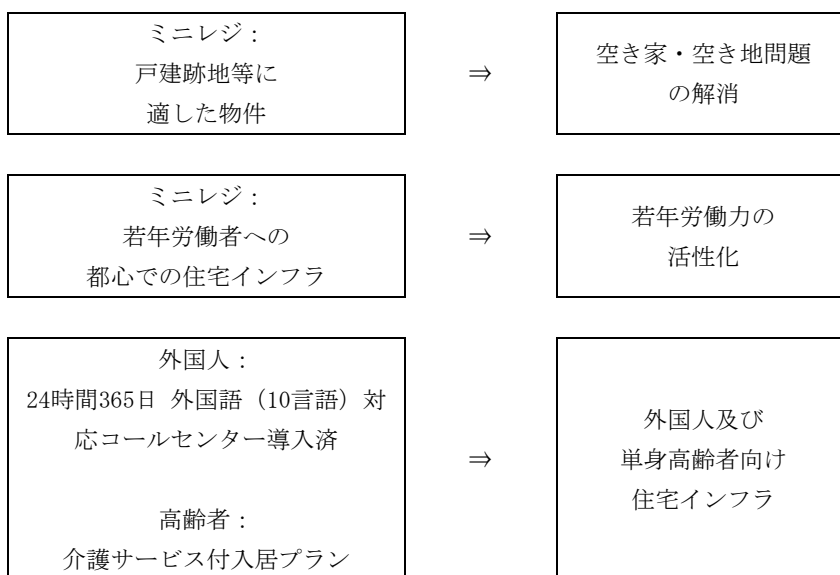
(イ) Environment (環境) への取組み

本投資法人は、CO2排出・エネルギー消費の抑制に効果的な不動産への投資を行い、持続可能な環境構築を目指します。本投資法人が投資対象とするミニレジは、軽い重量や、短工期、エレベーターがない等の特徴を有し、工事期間中のCO2排出・エネルギー消費の削減や、消費電力・エネルギー消費の削減に寄与するものと、本投資法人は考えています。



(ロ) Society (社会) への取組み

本投資法人は、ミニレジ等の賃貸住宅への投資を通じ、若年労働者を中心とする中間所得層や、今後、増加が見込まれる外国人及び単身高齢者の入居も可能な住宅インフラを提供し、多くの人が住みよい社会の構築を目指します。また、本投資法人の投資対象であるミニレジは、戸建跡地等での建設に適した物件であることから、ミニレジへの投資を通じて空き家・空き地問題の解消に寄与することを目指します。



(ハ) Governance (ガバナンス) への取組み

本投資法人は、シノケングループの予定しているセიმボート出資等を通じ、スポンサーグループと投資主の利益の一致を図り、スポンサーグループとの信頼関係の下、投資主価値の向上を目指します。なお、一般募集において、引受人は本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社の親会社であるシノケングループに対して、12,974口を販売する予定です。また、シノケングループは、2021年11月30日付で、株式会社島根銀行及び株式会社佐賀銀行との間で投資口譲渡契約を締結しており、本投資法人の投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場の承認を条件として、2022年3月8日付で、株式会社島根銀行が有する投資口のうち3,000口及び株式会社佐賀銀行が有する全ての投資口を1口当たり100,000円にて取得します。更に、シノケングループは、本投資法人の投資主であるSK投資事業有限責任組合に対し、その有限責任組合員として全出資額の25%を出資(注1)しており、同組合を通じて間接的に本投資法人の投資口を保有しています。

上記のとおり、一般募集において本投資口の販売がなされる場合、シノケングループは、本投資法人の上場後において、同組合を通じた間接保有分を含めて19,474口に相当する持分を保有し、かかる保有比率(以下「セიმボート出資割合」といいます。)は、上場後の発行済投資口総数の約12.7%程度(注2)となる見込みです。

シノケングループが本投資法人に出資して本投資口を保有すること(以下「セिमボート出資」といいます。)、そしてかかるセिमボート出資を通じて、本投資法人の投資主の利益とシノケングループの利益を一致させることは、本投資法人の投資主価値の向上に資するものと、本投資法人では考えています。

(注1)シノケングループは、SK投資事業有限責任組合の有限責任組合員としてその出資総額1,000百万円のうち250百万円を出資しており、シノケングループの同組合に対する出資比率は、本書の日付現在において合計で25%となっています。

(注2) いずれも、一般募集による投資口発行後、本第三者割当による発行投資口の全部が発行されたと仮定した場合の保有比率を記載しています。また、本第三者割当による発行投資口が発行されなかったと仮定した場合の当該比率(小数第2位以下切捨て)は、13.2%となります。本第三者割当における発行数により、当該比率は変動します。

(注3)SK投資事業有限責任組合は、本投資法人への投資を行いその成長に寄与することを目的として組成された投資事業有限責任組合であり、本投資法人の上場の日以降、その組合員の決議をもって解散されることが予定されています。かかる解散がなされた場合、当該組合の保有財産である本投資口は、解散時の組合に対し、その持分に応じて残余財産として分配されることとなります。なお、かかる残余財産の分配がなされた場合、シノケングループが本書の日付現在において同組合を通じて間接的に保有する本投資口と同数の本投資口の分配を受けるとの保証はありません。そのため、上記比率は変動する可能性があります。



また、本投資法人は、ガバナンスへの取組みの一環として、報酬額が総資産額に連動する資産運用報酬に加えて、報酬額がNOIに連動する利益連動型の資産運用報酬を採用することで、本資産運用会社と投資主との利害の一致を図っています。更に、利害関係人との取引については、厳格な意思決定フローを採用することで、利害関係人と本投資法人との利益相反を防止する体制を構築しています。

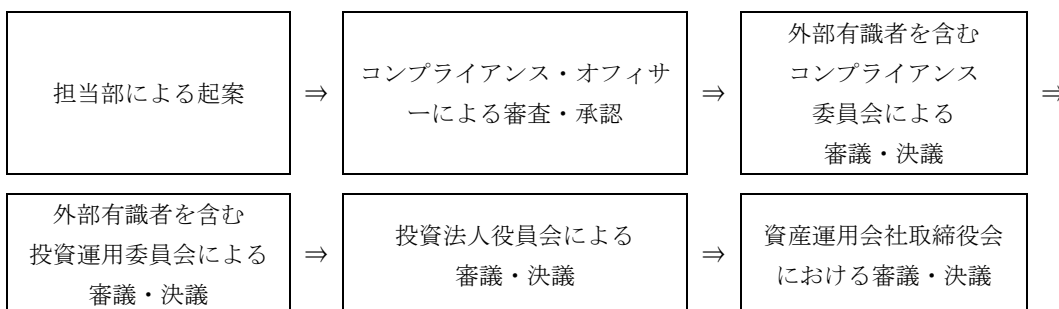
スポンサーグループによるセიმボート出資

シノケングループの出資割合 約12.7%(予定)

投資主利益重視の資産運用報酬体系

<p>資産連動報酬 総資産額の0.5%(上限)(年率)</p>	<p>利益連動報酬 NOIの5%(上限)</p>
-------------------------------------	------------------------------

利害関係人との取引に係る厳格な意思決定フロー



⑦ 資産運用に関する基本方針・ポートフォリオ構築方針・運用方針等

(イ) 基本方針

本投資法人は人が居住、滞在する空間である賃貸住宅不動産を主な投資対象とし、これらに投資を行います。なお、木造の賃貸共同住宅への投資は行わないものとします。

なお、投資に当たっては、個別不動産等の特性や立地等を踏まえた地域分析や個別分析に基づき、入居者又は利用者からの底堅い需要が見込め、長期安定的な収益の獲得が見込める不動産等に厳選して投資を行います。具体的には、東京23区に所在する、原則として一棟あたりの取得価格が1億円以上、かつ原則として最寄駅から徒歩10分程度に位置する賃貸住宅不動産で、安定的な運用が見込まれるものに投資を行います。

(ロ) ポートフォリオ構築方針

地域別投資比率（取得価格ベース）は、東京23区を100%とします。

また、投資対象別の投資比率は以下を中長期的な目標とし、用途別投資比率（取得価格ベース）の目標は賃貸住宅不動産を100%とします。

区分		定義（登記簿上）	投資比率（取得価格ベース） (注)	
賃貸住宅 不動産	レジデンス	建物の階数が4階以上 又は 建物の延床が面積 300 m <sup>2</sup> 以上	50%程度	100%
	ミニレジ	建物の階数が3階以下 かつ 建物の延床面積 300 m <sup>2</sup> 未満	50%程度	

(注) 50%程度とは、50%を基軸に、±20%の範囲（30%から70%）を指し示すものとします。なお、±20%の範囲に収まっている場合においても、50%からの乖離を小さくするよう努めるものとします。ただし、基軸とする50%については、中長期的に目標とするポートフォリオにおける投資比率の目安を記載したものであり、上記各比率を達成することについて、達成の時期を含め保証又は約束するものではなく、各時点におけるポートフォリオの分散、投資採算等を考慮した結果、実際の投資比率は当該各比率と大幅に異なる可能性があります。

なお、賃貸住宅不動産のうち、特に1室あたりの専有面積が30m<sup>2</sup>未満となる貸室の占める割合が高い不動産に重点的に投資します。

(ハ) 運用方針等

a. 保有期間及び売却方針

i. 原則として中長期的観点から不動産等を取得し、短期売買目的の取得は行いません。ここで、短期とは1年未満の期間を、中期とは1年以上5年以下の期間を、長期とは5年を超える期間をいいます。

ii. 保有不動産等について以下のいずれかに該当する事象が発生した場合には、取得後間もない保有不動産等であっても売却を検討及び実行することができます。

(i) 本投資法人のポートフォリオの構築上、売却を行うことが本投資法人の中長期的な戦略から見て適切であると判断される場合

(ii) 平均的な実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望先が現れた場合等、売却を行うことが本投資法人の収益獲得に寄与する場合

(iii) 経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損若しくは劣化等により、当初想定した賃貸事業収支の確保が困難となり、追加的な措置によっても回復の見込みがないと判断される場合

iii. 保有不動産等の売却は、当該保有不動産等の現状における収益力並びにマーケット動向を踏まえた将来的な収益見通し及び資産価値の増減等を総合的に勘案し、ポートフォリオ全体における当該保有不動産等の存在意義を判断して決定されます。

iv. 保有不動産等の売却に当たっては、より高い価格での売却が実現できるよう、競争入札方式の導入、有力不動産仲介業者の活用等の方策を採用することを基本として、その他の諸条件も考慮したうえで、売却方法を検討します。ただし、本投資法人のポートフォリオの構築上、本投資法人の中長期的な戦略から見て適切であると判断される場合には、上記方策によらず、交換取引又は相互売買取引等の方策も検討します。また、購入検討先の属性や購入資金調達状況、購入目的等の調査を行い、不測のトラブルの回避を図ります。

b. 個別投資基準

i. デュー・ディリジェンス

不動産等の取得に当たっては、対象不動産等の経済的調査、物理的調査及び法的調査、並びに、鑑定評価等の詳細な調査（デュー・ディリジェンス）を実施します。各種調査及び鑑定評価については、専門性、客観性、透明性の観点から、利害関係を有しない独立した外部業者へ調査を委託します。経済的調査、物理的調査及び法的調査の詳細項目は以下のとおりとします。

種類	調査事項	調査内容
経済的調査	取得価格	取得価格の妥当性
	市場調査	賃貸市場の現況（賃料相場、稼働率、テナント需要） 賃貸市場の動向（賃料相場推移、稼働率推移、中長期の需要動向） 新規供給状況、競合物件の状況
	入居テナント調査	テナント信用力、賃料収受状況 建物利用目的、使用状況、世帯状況
	収益関係	契約条件（賃料・その他収益） 賃貸稼働状況、収益実績 賃貸運営方法・運営費用、運営費用の削減余地
物理的調査	立地	生活上の利便性 土地利用状況、嫌悪施設の有無 都市計画及び地域計画と将来動向
	建築及び設備・仕様	設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類 外溝、屋上、外装、設備等 物件に則した設備・仕様 関係法令の遵守状況等
	建物管理関係	管理運営方法・規約等 関係法規の遵守状況 管理会社の管理状況 緊急修繕の必要性 長期修繕計画と実施状況

	耐震性能	新耐震基準又はそれと同等水準以上の性能の確保 地震調査（PML 値）
	環境・地質等	アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況 土地利用履歴、土地汚染調査等
法的調査	権利関係	前所有者等の権利の確実性。特に区分所有・借地物件等、投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 1. 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 2. 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 3. 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 4. 積立金の滞納の有無 5. 区分所有形態 6. 投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承認の有無 7. 借地権設定者、区分所有者等の法人・個人の別等の属性 8. 不動産信託の受益権については信託契約の内容
	境界調査	境界画定の状況と書面の有無、越境物の有無とその状況

ii. 設備・仕様

設備・仕様については、地域又はそれぞれの用途若しくは物件特性に応じた標準的水準以上の仕様と判断される不動産等又は標準的水準以上の仕様に変更可能な不動産等を投資対象とします。

iii. 遵法性

遵法性については、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。）、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。）等、関連する諸法令を遵守している不動産等（既存不適格物件を含みます。）を投資対象とします。ただし、諸法令を遵守していない不動産等のうち、取得後、是正可能な不動産等に関しては、投資対象とすることができます。

iv. 耐震性

耐震性については、原則として新耐震基準（注）に適合している不動産等又はそれと同等水準以上の耐震性能を有している不動産等を投資対象とします。

（注） 「新耐震基準」とは、1981年に施行された建築基準法施行令の改正（昭和56年政令第144号）に基づき制定された耐震基準をいいます。

v. 環境・地質

原則として、建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）において、有害物質の使用及び管理状況について問題が指摘されておらず、土壌汚染の恐れがないことが調査により確認できている不動産等を投資対象とします。ただし、当該条件を充足しない場合であっても、対応工事を行うことで当該条件を充足することができる場合や対処方法を含め専門家の意見を踏まえた上で、周辺環境に与える影響、

人的な影響、経済的な影響等が低いと判断され、かつポートフォリオの収益の安定に寄与すると判断される場合には、投資対象とすることができます。

vi. 権利関係

権利関係については、原則として、敷地も含めた一棟の建物全体に係る独立した所有権を取得できる不動産等を対象とします。ただし、以下に掲げる形態の不動産等についても、各々に定める検証を行った上で投資対象とすることができます。

(i) 共有物件

- (a) 管理運営の自由度を確保するため、共有持分割合が 50%超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、不動産等の特性等を総合的に勘案のうえ、個別に投資判断を行います。
- (b) 処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認のうえ、投資判断を行います。
- (c) 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力等を十分確認の上、仕組み上の手当て（共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を講じます。

(ii) 区分所有建物及び敷地

- (a) 管理運営の自由度を確保するため、区分所有議決権が 50%超であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、不動産等の特性等を総合的に勘案のうえ、個別に投資判断を行います。
- (b) 処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間での優先買取権や譲渡制限等の有無、内容を確認のうえ、投資判断を行います。
- (c) 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じて独自の手当て（本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。）を講じます。

(iii) 借地権付建物

- (a) 原則として、借地法（大正 10 年法律第 49 号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。その後の改正を含みます。）に基づく借地権を投資対象とします。
- (b) 底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮のうえ、投資判断を行います。

(iv) 借地権が設定された土地（底地）

借地権者の属性や賃料負担能力の有無等を慎重に検討し、借地契約期間満了後の収益確保の見通しも踏まえて総合的に勘案のうえ、投資判断を行います。

(v) 境界

隣接地との境界確認が未了の不動産等については、隣接地の所有者の属性、境界確認が未了である理由、現地の状況等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮したうえで投資判断を行います。

(vi) 用益権や越境物等

- (a) 第三者に対する地上権又は地役権等の用益権が設定されている不動産等については、その内容や権利者の属性を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮したうえで投資判断を行います。
- (b) 隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容、越境物の所有者の属性、越境物が存在する理由、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮したうえで投資判断を行います。

(vii) その他

- (a) 借家権は、前各項の不動産等を取得する際に付随して取得が必要となる場合を除き、原則として投資対象としません。
- (b) 抵当権等の担保権が設定されている不動産等は、原則として投資対象としません。不動産等の取得の検討の際に、担保権の有無や購入時の担保権抹消の可能性等を確認します。

vii. 開発案件

- (i) 原則として、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産等を投資対象とします。
- (ii) 前項にかかわらず、第三者が開発中又は建設中である不動産等については、賃貸等のマーケットの状況又は賃貸借予約契約等により竣工後のテナントの確保が十分可能であり、建物竣工及び建物引渡し後のリスクが極小化されている場合には、建物竣工前においても投資対象とすることができます。
- (iii) 本投資法人が土地を取得し、開発又は建物の建築を行う開発案件への投資は行いません。

viii. フォワード・コミットメント

フォワード・コミットメント等を行う際には、以下に定める基準を遵守します。

(i) 違約金（損害賠償額の予定をいいます。以下同じです。）の上限

本投資法人が支払う違約金（違約金のほか、決済（物件引渡し）が行われない場合に本投資法人が一定額の金銭の支払義務を負う旨の定めがあるときは、当該定めを含みます。）の額は、違約金を支払った場合における分配金への影響、本投資法人が行う借入れ等に関連する財務制限条項への抵触の可能性その他の本投資法人の存続性に影響を与える事象に留意しながら定めなければなりません。

(ii) 物件の取得額の上限

フォワード・コミットメント等により物件を取得する場合には、本投資法人の運用資産残高に対して過大ではなく、かつ、分配原資に比して過大な違約金を支払うこととならない範囲内で、物件の取得を行わなければなりません。

(iii) 売買契約締結から物件引渡しまでの期間の上限

不動産及びそれを裏付けとした信託受益権に係る売買契約締結から決済（物件引渡し）までの期間は、原則として6か月を上限とします。決済（物件引渡し）までの期間が6か月を超える場合には、その必要性を十分に検討したうえで検討内容を記録し、保存するものとします。

(iv) 決済資金の調達方法

決済資金は自己資金、銀行借入れ又は投資口の発行その他の本投資法人において実施が可能な資金調達方法の実施により調達します。調達にあたっては、市場動向等を慎重に分析したうえで、十分な余裕をもって資金調達の方針を固めるものとします。

(v) ファイナンシャル・アウト条項

フォワード・コミットメント等の期間中の当該物件の価格変動リスク及びマーケット環境の変動による資金調達リスクが本投資法人に帰属することに鑑み、フォワード・コミットメント等を行う際には以下の内容の条項を売買契約に盛り込むように努めるものとします。

(a) 本投資法人からの申出により、決済（物件引渡し）の時期を変更できること。

(b) 本投資法人の資金調達の完了が売買代金支払いの条件であること。

(vi) 継続鑑定等

フォワード・コミットメント等を行った物件については、継続鑑定等を行い、その結果（ただし、鑑定評価が取得できない場合は、価格等調査の結果）を開示します。なお、上記継続鑑定等は原則として本投資法人の決算期ごとに行います。ただし、価格変動リスクが存在しないことが明らかと認められる場合には、この限りではありません。

viii. 付保方針

(i) 損害保険

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

(ii) 地震保険

個別の不動産のPML値（注）が20%を超過する場合又は個別の不動産が加わることによりポートフォリオ全体のPML値が10%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等とを総合的に比較したうえで、地震保険の付保を検討します。

(iii) 引受保険会社の格付

引受保険会社の保険格付は、付保時点においてムーディーズ・ジャパン株式会社によるA3以上又はS&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社、株式会社日本格付研究所、株式会社格付投資情報センター、並びにフィッチ・レーティングス・ジャパン株式会社によるA-以上であることを基準とします。

(iv) 引受保険会社の選定

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

(注) 「PML 値 (Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML 値には、個別の不動産に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PML 値についての統一された厳密な定義はありませんが、本ガイドラインにおいては、想定した予定使用期間 (50 年＝一般的建物の耐用年数) 中に想定される最大規模の地震 (再現期間 475 年、50 年間に起こる可能性が 10%の大地震) による被害の大きさを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

c. 運営管理方針

i. 運用計画の策定

(i) 本投資法人の営業期間ごとに年度運用計画を策定し計画的な資産運用を行います。

(ii) 年度運用計画の他に、3年ごとの中期運用計画を策定します。

(iii) 投信協会の規則に基づき、資産管理計画書を策定します。

(iv) 保有不動産ごと及びポートフォリオ全体について、収支実績を随時検証し、月次又は期中の収支予算と実績に著しい乖離が見られる等、年度運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正運用計画を策定します。

(v) 不動産等の取得又は売却、市場環境の変化等、保有不動産及びポートフォリオ全体の状況に大きな変化が生じた場合についても、適宜、年度運用計画の修正や見直しを行います。

ii. リーシング方針

本投資法人が取得する建物については、物件特性の遺漏なき把握、円滑な権利関係の移行・承継、入居者との迅速な意思疎通等を目的として、原則としてスポンサーグループとの間でマスターリース契約を締結します。マスターリース契約は賃料固定型マスターリースの採用を基本方針とし、一方で、外部成長追求の手段として、必要に応じて、収益性、物件及びエリア特性等を総合的に勘案し、パス・スルー型マスターリースの採用も検討します。

iii. 運営管理のモニタリング

(i) プロパティ・マネジメント業務を委託する場合、原則として毎月、以下の事項につき委託先から報告を受けることにより、運用資産に係る不動産の運営管理状況を把握し、また、本投資法人の運用計画と実績との差異分析を行い、その結果を踏まえて委託先に対し適切な指図を行います。

- ・ 入居者からの入金状況
- ・ 経費等の支出状況
- ・ 入居者の入退居状況
- ・ 運用資産に係る不動産の施設管理の状況 (躯体及び設備の維持管理状況、並びに修繕工事の実施状況及び翌月以降の実施計画等)
- ・ 入居者からの要望及びクレーム、並びにそれへの対応状況



- (ii) 1年に1回以上、プロパティ・マネジメント業務委託先の運営管理業務に対する評価を以下の観点より実施します。その評価結果に基づき必要に応じ委託先に適宜指導を行い、その業務レベルの向上を図るものとします。かかる評価の結果、当該委託先が選定基準を満たさないと判断された場合、委託先を変更します。
- ・ リーシングマネジメント状況
  - ・ 建物運営管理状況
  - ・ 工事施工管理状況
  - ・ 会計経理補助業務の状況
  - ・ 報告状況
  - ・ その他業務状況
- (iii) 当社は、必要に応じ委託業務の内容や契約条件の見直しを行い、委託料及び管理コストの適正化を図るものとします。
- iv. 修繕及び設備投資の方針
- (i) 中長期にわたり安定的な収益を確保することを目的として、保有不動産の競争力の維持・向上につながる効率的な修繕計画を保有不動産ごとに作成し、修繕及び設備投資を行います。
- (ii) 修繕及び設備投資については、原則として、ポートフォリオ全体での合計額がポートフォリオ全体の減価償却費合計額の範囲内となるように実施します。ただし、ポートフォリオ全体の競争力を維持・向上させるために必要と判断される多額の支出や緊急性を要する多額の支出が発生する場合には、財務政策上支障のない範囲で、ポートフォリオ全体の減価償却費合計額を超える額の修繕及び設備投資を行うことができます。
- (iii) 入居者のライフスタイルの変化への対応、周辺施設に対する競争力の維持等、中長期にわたる収益の維持向上を目的として、営業戦略上有用と判断されるリニューアルを検討及び実施します。
- (iv) 原則として新耐震基準に適合している不動産等に投資を行います。耐震補強が必要と判断される保有不動産については、当該保有不動産の運用状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに検討及び実施し、地震による損失リスクの低減に努めます。

d. 財務方針

i. 基本方針

本投資法人は中長期的に安定した収益の確保及び着実な成長のために、適切かつ健全な財務運営を行います。

ii. エクイティ・ファイナンス

新投資口の発行は、資本市場の動向、金融環境、新たに取得する不動産等の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（LTV）等を総合的に勘案し、投資口の希薄化にも配慮しつつ機動的に行います。

iii. デット・ファイナンス

借入、投資法人債の発行は、金利動向、マーケット環境、財務の機動性、長期取引関係及び安定性を総合的に勘案し、借入期間、固定・変動の金利、担保提供の要否及び手数料等の条件を総合的に勘案し、適切な資金調達を行います。

- (i) LTVについては、有利子負債額を分子、総資産額を分母とし、上場時以降は原則として、60%を上限とし、巡航水準は45%から55%を目処とします。ただし、必要に応じて、一時的に上限のLTVを超えることができるものとします。
- (ii) 安定的な財務基盤を構築し、将来の成長のために、複数の金融機関との間で強固かつ安定的な取引関係を構築しつつ、借入先の分散化にも積極的に取り組みます。
- (iii) 必要に応じて、機動的な資金調達のために、コミットメントライン契約等の借入枠の設定を検討します。
- (iv) 借入金の金利変動リスク等をヘッジするために、デリバティブ取引を行うことができます。

iv. キャッシュ・マネジメント

本投資法人は必要な資金需要（不動産等の取得、修繕、資本的支出、債務の返済及び分配金の支払等）に対応するため、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

e. 情報開示方針

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

また、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、会社法、その他の法令並びに東京証券取引所及び投資信託協会が定める規程及び規則を遵守するとともに、内容的にも時間的にも公平な開示に努めます。

情報開示については、説明会、電話会議、インターネット、各種印刷物等の様々な情報伝達手段を活用し、わかりやすい開示を行うよう努めます。

## (2) 【投資対象】

### ① 投資対象とする資産の種類

- (イ) 本投資法人は、以下に掲げる特定資産に投資します（規約第32条第1項乃至第2項）。
- a. 本投資法人は、主として不動産（木造の賃貸共同住宅を除きます。以下本「① 投資対象とする資産の種類」において同じです。）、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（以下「不動産等」といいます。）に投資を行います。
  - b. 本投資法人は、不動産等のほか、以下に掲げる特定資産に投資することができます。
    - i. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。ただし、不動産等に該当するものを除きます。）
    - ii. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（不動産等及び i. に掲げる資産に該当するものを除きます。）
    - iii. 当事者の一方が相手方の行う不動産等又は i. 及び ii. に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
    - iv. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
    - v. 裏付けとなる資産を主として不動産等関連資産（不動産等及び i. 乃至 iv. に掲げる資産をいいます。以下同じです。）に投資することを目的とするもので、以下に掲げるもの（以下「不動産対応証券」といいます。）
      - (a) 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に規定する優先出資証券をいいます。）
      - (b) 受益証券（投信法第2条第7項に規定する受益証券をいいます。）
      - (c) 投資証券（投信法第2条第15項に規定する投資証券をいいます。）
      - (d) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に規定する特定目的信託の受益証券をいいます。）（不動産等、i.、ii. 又は iv. に掲げる資産に該当するものを除きます。）
    - vi. 預金
    - vii. コール・ローン
    - viii. 譲渡性預金証書
    - ix. 有価証券（投信法施行令第3条第1号に規定するもの（前記a.、本b.、（ロ）及び（ハ）に掲げる他の資産に該当するものを除きます。）をいいます。）
    - x. 不動産等関連資産又は不動産対応証券に投資することを目的とする特定目的会社又は特別目的会社その他のこれらに類する形態の法人等に対する貸付債権その他の金銭債権
    - x i. 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に規定するものをいいます。ただし、vii. 乃至viii. 又は x. に掲げる資産に該当するものを除きます。）
    - x ii. 社債券（金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第2条第1項第5号に規定するものをいいます。）
    - x iii. 特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号に規定するものをいいます。）

- xiv. 信託財産をvi.乃至xiii.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - xv. 市場デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第21項に規定するものをいいます。）に係る権利
  - xvi. 店頭デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第22項に規定するものをいいます。）に係る権利
  - xvii. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に規定するものをいいます。）
  - xviii. 公共施設等運営権（投信法施行令第3条第12号に規定するものをいいます。）
- (ロ) 本投資法人は、前記（イ）a.又はb.に定める特定資産のほか、不動産等関連資産又は不動産対応証券への投資に付随して取得する以下に掲げる資産に投資することがあります（規約第32条第3項）。
- a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
  - b. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に規定する温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
  - c. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
  - d. 民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）第667条に規定する組合（不動産、不動産の賃借権又は地上権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。）の出資持分
  - e. 民法に規定する動産（前記（イ）b. xvii.に該当するものを除きます。）
  - f. 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号。その後の改正を含みます。）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位
  - g. 不動産等関連資産及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利（前記（イ）a.、b.及び本（ロ）に掲げる他の資産に該当するものを除きます。）
  - h. 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資
  - i. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
  - j. 信託財産をa.乃至i.に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - k. その他、金融商品取引所等の規則上取得可能なものであり、本投資法人の保有に係る不動産等関連資産の運用に必要又は有益なもの
- (ハ) 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、前記（イ）及び（ロ）を適用します（規約第32条第4項）。

## ② 投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針／⑦ 資産運用に関する基本方針・ポートフォリオ構築方針・運用方針等」をご参照ください。

(ロ) 地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針／⑦ 資産運用に関する基本方針・ポートフォリオ構築方針・運用方針等／(ロ) ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

## ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、後記「(イ) 取得済資産及び取得予定資産一覧」に記載のとおり、ハーモニーレジデンス三田、ハーモニーレジデンス西麻布、ハーモニーレジデンス田町#002、ハーモニーレジデンス浜松町、ハーモニーレジデンス東京イーストガーデン、ハーモニーレジデンス#095、ハーモニーグロシア世田谷代田、ハーモニーグロシア大山、ハーモニーグロシア武蔵小山及びコンポジット元住吉（2021年9月30日付で譲渡したコンポジット元住吉（以下「譲渡済資産」といいます。）を除き、以下「取得済資産」といいます。）を2020年7月31日付で取得しています。

また、本投資法人は、一般募集の対象となる投資口の発行により調達した資金及び借入金により、取得予定資産を、本投資口が東京証券取引所へ上場された後、遅滞なく取得することを予定しています。

本投資法人は、取得予定資産について、2022年1月18日付で、各取得予定資産に係る現所有者（以下「売主」と総称します。）との間で、不動産売買契約（以下「本件売買契約」と総称します。）を締結していますが、本件売買契約は、いずれもフォワード・コミットメント等に該当します。

本件売買契約上、売主若しくは買主（以下「違反当事者」といいます。）が本件売買契約に違反し、相手方が本件売買契約を解除した場合には、相手方は、違反当事者に対して、売買代金の20%相当額の違約金の支払いを請求することができるものとされています。

ただし、本件売買契約においては、本投資法人による投資口の募集、金融機関からの借入れその他により、売買代金の支払いに必要な資金調達を完了したこと等が売買代金支払の前提条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、本投資法人は、違約金等を負担することなく本件売買契約を解除できるものとされています。

したがって、本募集又は資金の借入れ等が完了できずに本件売買契約上の代金支払義務を履行できない場合においても、本投資法人が違約金等を負担することにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

なお、取得予定資産の売主、マスターリース会社及びプロパティマネジメント会社には、本資産運用会社の自主ルールである利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当する者がいることから、本投資法人と当該利害関係者との間の本件売買契約、マスターリース契約及びプロパティマネジメント契約の締結に際しては、本資産運用会社は、利害関係者取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ていきます。本資産運用会社の自主ルールである利害関係者取引規程については、後記「7 管理及び運営の概要／(2) 利害関係人との取引制限／② 利害関係者取引規程」をご参照ください。

## (イ) 取得済資産及び取得予定資産一覧

用途	物件 番号 (注2)	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)	鑑定NOI 利回り (%) (注6)	売主
<取得済資産>								
(注1)	R-1	ハーモニーレジデンス三田	東京都港区	1,080	3.6	1,150	4.0	(注8)
(注1)	R-2	ハーモニーレジデンス西麻布	東京都港区	1,420	4.7	1,460	3.7	(注7)
(注1)	R-3	ハーモニーレジデンス田町#002	東京都港区	1,480	4.9	1,520	3.8	(注9)
(注1)	R-4	ハーモニーレジデンス浜松町	東京都港区	1,300	4.3	1,330	3.8	(注7)
(注1)	R-5	ハーモニーレジデンス東京イーストガーデン	東京都江東区	749	2.5	791	4.3	(注7)
(注1)	R-6	ハーモニーレジデンス#095	東京都板橋区	984	3.3	1,050	4.5	(注7)
(注1)	R-7	ハーモニーグロシア世田谷代田	東京都世田谷区	483	1.6	484	4.0	(注10)
(注1)	R-8	ハーモニーグロシア大山	東京都板橋区	556	1.9	556	4.1	(注10)
(注1)	R-9	ハーモニーグロシア武蔵小山	東京都品川区	482	1.6	517	4.3	(注10)
小計 (平均)			—	8,534	28.4	8,858	4.0	—
<取得予定資産>								
(注1)	R-11	ハーモニーグロシア代々木	東京都渋谷区	441	1.5	442	3.7	(注10)
(注1)	R-12	ハーモニーフラッツ神楽坂	東京都新宿区	380	1.3	389	4.0	(注11)
(注1)	R-13	ハーモニーフラッツ不動前	東京都品川区	270	0.9	273	4.0	(注11)
(注1)	R-14	ハーモニーグロシア目黒不動前	東京都品川区	640	2.1	641	3.8	(注10)
(注1)	R-15	ハーモニーレジデンス文京千石	東京都文京区	819	2.7	846	4.0	(注11)
(注1)	R-16	ハーモニーグロシア不動前	東京都目黒区	520	1.7	531	4.0	(注10)
(注1)	R-17	ハーモニーフラッツ中目黒	東京都目黒区	331	1.1	334	3.8	(注11)
(注1)	R-18	ハーモニーフラッツ蒲田	東京都大田区	279	0.9	296	4.2	(注11)
(注1)	R-19	ハーモニーグロシア蒲田	東京都大田区	507	1.7	507	4.1	(注10)
(注1)	R-20	ハーモニーグロシア三軒茶屋	東京都世田谷区	355	1.2	355	3.9	(注10)
(注1)	R-21	ハーモニーレジデンス中野坂上	東京都中野区	695	2.3	709	4.2	(注11)
(注1)	R-22	ハーモニーグロシア駒込	東京都豊島区	381	1.3	381	4.1	(注10)
(注1)	R-23	ハーモニーレジデンス山手巣鴨ザ・ガーデン	東京都豊島区	977	3.3	992	4.1	(注11)
(注1)	R-24	ハーモニーレジデンス東京ツリー京島	東京都墨田区	710	2.4	759	4.6	(注11)

用途	物件 番号 (注2)	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)	鑑定 NOI 利回り (%) (注6)	売主
(注1)	R-25	ハーモニーレジデンス東京両国パークフロント	東京都墨田区	723	2.4	745	4.2	(注11)
(注1)	R-26	ハーモニーグロシア住吉	東京都江東区	374	1.2	375	4.3	(注10)
(注1)	R-27	ハーモニーフラッツ赤羽	東京都北区	388	1.3	400	4.3	(注11)
(注1)	R-28	ハーモニーレジデンス西巢鴨	東京都北区	835	2.8	846	4.2	(注11)
(注1)	R-29	ハーモニーレジデンス東京巢鴨ウエスト	東京都北区	690	2.3	729	4.4	(注11)
(注1)	R-30	ハーモニーレジデンス板橋徳丸	東京都板橋区	852	2.8	894	4.3	(注11)
(注1)	M-1	ハーモニーテラス中井	東京都新宿区	220	0.7	235	4.9	(注12)
(注1)	M-2	ハーモニーテラス北新宿Ⅱ	東京都新宿区	149	0.5	159	4.8	(注7)
(注1)	M-3	ハーモニーテラス北新宿Ⅲ	東京都新宿区	150	0.5	159	4.7	(注7)
(注1)	M-4	ハーモニーテラス大井Ⅱ	東京都品川区	247	0.8	264	5.0	(注12)
(注1)	M-5	ハーモニーテラス大森西Ⅱ	東京都大田区	165	0.6	178	5.3	(注7)
(注1)	M-6	ハーモニーテラス経堂	東京都世田谷区	148	0.5	156	4.8	(注7)
(注1)	M-7	ハーモニーテラス江原町Ⅱ	東京都中野区	175	0.6	188	5.1	(注7)
(注1)	M-8	ハーモニーテラス永福Ⅱ	東京都杉並区	184	0.6	197	5.1	(注7)
(注1)	M-9	ハーモニーテラス下高井戸Ⅴ	東京都杉並区	132	0.4	139	5.0	(注7)
(注1)	M-10	ハーモニーテラス桜上水Ⅱ	東京都杉並区	155	0.5	161	5.0	(注12)
(注1)	M-11	ハーモニーテラス桜上水Ⅲ	東京都杉並区	180	0.6	188	5.0	(注12)
(注1)	M-12	ハーモニーテラス久我山	東京都杉並区	175	0.6	179	5.0	(注7)
(注1)	M-13	ハーモニーテラス久我山Ⅱ	東京都杉並区	201	0.7	207	5.0	(注7)
(注1)	M-14	ハーモニーテラス高井戸西	東京都杉並区	278	0.9	282	5.1	(注12)
(注1)	M-15	ハーモニーテラス高円寺南Ⅳ	東京都杉並区	204	0.7	216	4.8	(注7)
(注1)	M-16	ハーモニーテラス高円寺南Ⅴ	東京都杉並区	206	0.7	219	4.7	(注7)
(注1)	M-17	ハーモニーテラス新高円寺Ⅱ	東京都杉並区	182	0.6	192	4.9	(注7)
(注1)	M-18	ハーモニーテラス上高井戸Ⅱ	東京都杉並区	178	0.6	194	5.4	(注7)
(注1)	M-19	ハーモニーテラス上高井戸Ⅲ	東京都杉並区	209	0.7	218	5.2	(注7)
(注1)	M-20	ハーモニーテラス上高井戸Ⅳ	東京都杉並区	234	0.8	245	5.2	(注7)
(注1)	M-21	ハーモニーテラス南阿佐ヶ谷	東京都杉並区	178	0.6	183	4.9	(注12)

用途	物件 番号 (注2)	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)	鑑定 NOI 利回り (%) (注6)	売主
(注1)	M-22	ハーモニーテラス成 田東Ⅲ	東京都杉並区	180	0.6	192	4.9	(注7)
(注1)	M-23	ハーモニーテラス南 阿佐ヶ谷Ⅱ	東京都杉並区	196	0.7	207	4.9	(注12)
(注1)	M-24	ハーモニーテラス西 荻南	東京都杉並区	166	0.6	176	4.8	(注7)
(注1)	M-25	ハーモニーテラス駒 込	東京都豊島区	162	0.5	174	4.8	(注7)
(注1)	M-26	ハーモニーテラス曳 舟	東京都墨田区	157	0.5	161	5.5	(注12)
(注1)	M-27	ハーモニーテラス向 島Ⅱ	東京都墨田区	157	0.5	158	5.5	(注12)
(注1)	M-28	ハーモニーテラス東 陽Ⅴ	東京都江東区	163	0.5	170	4.9	(注7)
(注1)	M-29	ハーモニーテラス南 砂町	東京都江東区	185	0.6	199	5.0	(注7)
(注1)	M-30	ハーモニーテラス新 小岩Ⅲ	東京都葛飾区	226	0.8	235	5.4	(注7)
(注1)	M-31	ハーモニーテラス西 小岩Ⅴ	東京都江戸川区	129	0.4	135	5.4	(注12)
(注1)	M-32	ハーモニーテラス南 小岩Ⅸ	東京都江戸川区	104	0.3	113	5.6	(注12)
(注1)	M-33	ハーモニーテラス北 小岩ⅩⅡ	東京都江戸川区	219	0.7	231	5.5	(注12)
(注1)	M-34	ハーモニーテラス北 小岩ⅩⅢ	東京都江戸川区	107	0.4	108	5.4	(注12)
(注1)	M-35	ハーモニーテラス志 茂ⅩⅤ	東京都北区	135	0.5	138	5.4	(注7)
(注1)	M-36	ハーモニーテラス志 茂ⅩⅥ	東京都北区	138	0.5	139	5.4	(注7)
(注1)	M-37	ハーモニーテラス西 ヶ原Ⅲ	東京都北区	236	0.8	241	5.0	(注12)
(注1)	M-38	ハーモニーテラス十 条	東京都北区	147	0.5	152	5.2	(注7)
(注1)	M-39	ハーモニーテラス中 十条Ⅲ	東京都北区	122	0.4	125	5.2	(注12)
(注1)	M-40	ハーモニーテラス東 十条Ⅱ	東京都北区	192	0.6	198	5.3	(注12)
(注1)	M-41	ハーモニーテラス豊 島Ⅴ	東京都北区	198	0.7	203	5.4	(注7)
(注1)	M-42	ハーモニーテラス豊 島Ⅵ	東京都北区	198	0.7	202	5.4	(注7)
(注1)	M-43	ハーモニーテラス豊 島Ⅶ	東京都北区	174	0.6	186	5.4	(注7)
(注1)	M-44	ハーモニーテラス千 川Ⅱ	東京都板橋区	123	0.4	131	5.1	(注12)
(注1)	M-45	ハーモニーテラス大 山Ⅱ	東京都板橋区	212	0.7	226	5.2	(注12)
(注1)	M-46	ハーモニーテラス大 谷口	東京都板橋区	151	0.5	161	5.1	(注7)
(注1)	M-47	ハーモニーテラス上 板橋	東京都板橋区	155	0.5	166	5.3	(注7)
(注1)	M-48	ハーモニーテラス中 板橋Ⅱ	東京都板橋区	138	0.5	146	5.2	(注7)
(注1)	M-49	ハーモニーテラス中 板橋Ⅲ	東京都板橋区	137	0.5	144	5.3	(注7)



用途	物件番号 (注2)	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)	鑑定 NOI 利回り (%) (注6)	売主
(注1)	M-50	ハーモニーテラス仲宿Ⅲ	東京都板橋区	170	0.6	181	5.1	(注7)
(注1)	M-51	ハーモニーテラス仲宿Ⅳ	東京都板橋区	193	0.6	204	5.2	(注7)
(注1)	M-52	ハーモニーテラス南町	東京都板橋区	162	0.5	171	5.2	(注7)
(注1)	M-53	ハーモニーテラス板橋Ⅳ	東京都板橋区	165	0.5	174	5.2	(注7)
(注1)	M-54	ハーモニーテラス新桜台	東京都練馬区	141	0.5	151	5.1	(注7)
(注1)	M-55	ハーモニーテラス栄町Ⅳ	東京都練馬区	147	0.5	157	5.1	(注7)
(注1)	M-56	ハーモニーテラス桜台Ⅳ	東京都練馬区	148	0.5	156	5.0	(注7)
(注1)	M-57	ハーモニーテラス練馬Ⅱ	東京都練馬区	159	0.5	168	5.4	(注12)
(注1)	M-58	ハーモニーテラス東綾瀬	東京都足立区	180	0.6	184	5.2	(注12)
(注1)	M-59	ハーモニーテラス町屋Ⅴ	東京都荒川区	145	0.5	151	5.2	(注7)
(注1)	M-60	ハーモニーテラス西尾久Ⅱ	東京都荒川区	124	0.4	130	5.3	(注7)
小計 (平均)			—	21,475	71.6	22,247	4.6	—
合計 (平均)			—	30,009	100.0	31,105	4.4	—

- (注1) 「用途」は、取得済資産及び取得予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる各用途の分類を記載しています。以下、本「③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」において同じです。なお、取得済資産及び取得予定資産の用途はいずれも賃貸住宅不動産です。
- (注2) 「物件番号」は、取得予定資産を、レジデンスを「R」、ミニレジを「M」に分類し、当該分類ごとに番号を付しています。以下、本「③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」において同じです。
- (注3) 「取得 (予定) 価格」は、取得済資産については取得済資産に係る売買契約に記載された各取得済資産の売買代金を、取得予定資産については本件売買契約に記載された各取得予定資産の売買代金を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の取得 (予定) 価格を足し合わせても、合計欄に記載の金額と一致しない場合があります。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。
- (注4) 「投資比率」は、取得 (予定) 価格の合計額に対する各取得 (予定) 資産の取得 (予定) 価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。
- (注5) 「鑑定評価額」は、2021年11月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、取得済資産の鑑定評価については、JLL森井鑑定株式会社、取得予定資産の鑑定評価については、JLL森井鑑定株式会社及び大和不動産鑑定株式会社にそれぞれ委託しています。
- (注6) 「鑑定NOI利回り」は、取得 (予定) 価格に対する各取得 (予定) 資産の鑑定NOI (不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益) の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 売主は株式会社シノケンプロデュースです。なお、株式会社シノケンプロデュースは、2020年10月1日付けで株式会社シノケンハーモニーから株式会社シノケンプロデュースに商号変更しています。以下同じです。
- (注8) 売主は株式会社シノケンプロデュース (敷地権割合88.8%) 及び株式会社SAI (敷地権割合11.2%) です。
- (注9) 売主は株式会社小川建物です。
- (注10) 売主は株式会社プロパストです。
- (注11) 売主はTOKYO23レジデンシャルファンド特定目的会社です。
- (注12) 売主は有限会社KSファンドです。
- (注13) 取得済資産の取得年月日は2020年7月31日、取得予定資産については2022年3月8日を予定しています。なお、取得予定資産の取得予定日は本件売買契約に記載された日付を記載しており、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。

## (ロ) 取得済資産及び取得予定資産の概要

物件 番号	物件名称	敷地面積 (㎡) (注1)		延床面積 (㎡) (注2)	総室数 (室)	建築時期 (竣工時 期) (注3)	築年数 (年) (注4)
			うち 建物敷地 部分面積				
<取得済資産>							
R-1	ハーモニーレジデンス 三田	160.94	160.94	1,038.46	36	2014年6月	7.5
R-2	ハーモニーレジデンス 西麻布	304.63	307.37	1,110.76	38	2017年5月	4.6
R-3	ハーモニーレジデンス 田町#002	330.57	330.57	1,552.59	49	2016年3月	5.7
R-4	ハーモニーレジデンス 浜松町	190.84	190.84	1,225.29	39	2017年9月	4.2
R-5	ハーモニーレジデンス 東京イーストガーデン	308.00	308.00	1,014.52	33	2018年11月	3.1
R-6	ハーモニーレジデンス #095	228.96	236.51	1,302.96	44	2019年11月	2.1
R-7	ハーモニーグロシア世 田谷代田	268.14	268.14	532.79	15	2018年12月	2.9
R-8	ハーモニーグロシア大 山	247.40	247.40	669.37	22	2019年3月	2.7
R-9	ハーモニーグロシア武 蔵小山	226.93	226.93	602.11	19	2019年4月	2.6
	小計(平均)	2,266.41	2,276.70	9,048.85	295	—	4.3
<取得予定資産>							
R-11	ハーモニーグロシア 代々木	165.04	165.04	368.37	14	2020年12月	1.0
R-12	ハーモニーフラッツ神 楽坂	103.16	122.97	363.12	12	2021年9月	0.2
R-13	ハーモニーフラッツ不 動前	90.83	217.48	224.47	11	2021年1月	0.9
R-14	ハーモニーグロシア目 黒不動前	188.69	188.69	633.05	19	2021年3月	0.7
R-15	ハーモニーレジデンス 文京千石	423.8	423.8	945.54	26	2021年9月	0.2
R-16	ハーモニーグロシア不 動前	154.64	154.64	482.04	14	2020年7月	1.3
R-17	ハーモニーフラッツ中 目黒	93.44	157.21	276.46	9	2021年9月	0.2
R-18	ハーモニーフラッツ蒲 田	111.37	111.37	363.56	12	2021年8月	0.3
R-19	ハーモニーグロシア蒲 田	215.04	215.04	661.99	18	2021年9月	0.2
R-20	ハーモニーグロシア三 軒茶屋	147.27	147.27	293.43	13	2020年6月	1.4

物件 番号	物件名称	敷地面積 (㎡) (注1)		延床面積 (㎡) (注2)	総室数 (室)	建築時期 (竣工時 期) (注3)	築年数 (年) (注4)
		うち 建物敷地 部分面積					
R-21	ハーモニーレジデンス 中野坂上	314.09	314.09	642.61	24	2021年2月	0.8
R-22	ハーモニーグロシア駒 込	106.64	106.64	453.43	14	2021年10月	0.2
R-23	ハーモニーレジデンス 山手巢鴨ザ・ガーデン	446.42	516.42	902.81	33	2021年4月	0.6
R-24	ハーモニーレジデンス 東京ツリー京島	437.87	437.87	915.23	28	2021年9月	0.2
R-25	ハーモニーレジデンス 東京両国パークフロン ト	224.41	224.41	857.06	24	2021年4月	0.6
R-26	ハーモニーグロシア住 吉	109.42	109.42	562.08	17	2021年9月	0.2
R-27	ハーモニーフラッツ赤 羽	120.17	122.68	404.21	14	2021年9月	0.2
R-28	ハーモニーレジデンス 西巢鴨	578.18	578.18	961.82	33	2021年9月	0.2
R-29	ハーモニーレジデンス 東京巢鴨ウエスト	497.26	497.26	833.04	30	2021年9月	0.2
R-30	ハーモニーレジデンス 板橋徳丸	530.94	530.94	1,191.53	34	2021年6月	0.5
M-1	ハーモニーテラス中井	209.39	214.80	175.12	16	2021年9月	0.2
M-2	ハーモニーテラス北新 宿Ⅱ	113.40	403.62	107.40	10	2021年6月	0.5
M-3	ハーモニーテラス北新 宿Ⅲ	129.99	420.18	106.14	10	2021年6月	0.5
M-4	ハーモニーテラス大井 Ⅱ	234.71	385.71	199.90	18	2021年9月	0.2
M-5	ハーモニーテラス大森 西Ⅱ	165.28	165.28	157.84	14	2021年2月	0.8
M-6	ハーモニーテラス経堂	245.92	245.92	139.30	11	2021年9月	0.2
M-7	ハーモニーテラス江原 町Ⅱ	188.84	188.84	155.72	14	2021年2月	0.8
M-8	ハーモニーテラス永福 Ⅱ	174.68	242.40	153.56	14	2021年7月	0.4
M-9	ハーモニーテラス下高 井戸Ⅴ	134.36	140.40	108.82	10	2021年3月	0.7
M-10	ハーモニーテラス桜上 水Ⅱ	160.58	323.47	126.90	12	2021年9月	0.2
M-11	ハーモニーテラス桜上 水Ⅲ	220.46	220.46	151.80	14	2021年9月	0.2
M-12	ハーモニーテラス久我 山	206.13	228.27	163.73	14	2021年5月	0.6

物件 番号	物件名称	敷地面積 (㎡) (注1)		延床面積 (㎡) (注2)	総室数 (室)	建築時期 (竣工時 期) (注3)	築年数 (年) (注4)
		うち 建物敷地 部分面積					
M-13	ハーモニーテラス久我 山Ⅱ	213.11	221.22	168.90	16	2021年8月	0.3
M-14	ハーモニーテラス高井 戸西	280.55	290.06	231.42	22	2021年9月	0.2
M-15	ハーモニーテラス高円 寺南Ⅳ	154.97	165.67	147.36	14	2021年3月	0.7
M-16	ハーモニーテラス高円 寺南Ⅴ	159.50	170.59	147.06	14	2021年3月	0.7
M-17	ハーモニーテラス新高 円寺Ⅱ	172.95	175.64	163.30	14	2021年8月	0.3
M-18	ハーモニーテラス上高 井戸Ⅱ	238.19	238.19	176.92	16	2021年7月	0.4
M-19	ハーモニーテラス上高 井戸Ⅲ	256.18	256.18	198.38	18	2021年8月	0.3
M-20	ハーモニーテラス上高 井戸Ⅳ	286.27	286.27	210.70	20	2021年8月	0.3
M-21	ハーモニーテラス南阿 佐ヶ谷	146.59	162.97	151.38	14	2021年9月	0.2
M-22	ハーモニーテラス成田 東Ⅲ	160.89	167.76	145.06	14	2021年5月	0.6
M-23	ハーモニーテラス南阿 佐ヶ谷Ⅱ	175.17	179.44	171.94	16	2021年8月	0.3
M-24	ハーモニーテラス西荻 南	152.64	152.64	133.90	12	2020年11月	1.0
M-25	ハーモニーテラス駒込	187.23	187.80	138.64	12	2021年5月	0.6
M-26	ハーモニーテラス曳舟	158.14	188.06	155.98	14	2021年7月	0.4
M-27	ハーモニーテラス向島 Ⅱ	170.95	178.69	167.10	14	2021年8月	0.3
M-28	ハーモニーテラス東陽 Ⅴ	141.83	160.43	139.92	12	2021年6月	0.5
M-29	ハーモニーテラス南砂 町	133.28	133.28	149.30	14	2020年11月	1.1
M-30	ハーモニーテラス新小 岩Ⅲ	238.26	265.76	215.62	20	2021年6月	0.5
M-31	ハーモニーテラス西小 岩Ⅴ	148.24	150.56	135.90	12	2021年7月	0.4
M-32	ハーモニーテラス南小 岩Ⅸ	114.92	133.19	105.66	10	2021年9月	0.2
M-33	ハーモニーテラス北小 岩ⅩⅡ	214.30	214.30	218.50	20	2021年8月	0.3
M-34	ハーモニーテラス北小 岩ⅩⅢ	181.94	189.54	114.08	10	2021年9月	0.2
M-35	ハーモニーテラス志茂 ⅩⅤ	143.17	143.44	134.46	12	2021年6月	0.5

物件 番号	物件名称	敷地面積 (㎡) (注1)		延床面積 (㎡) (注2)	総室数 (室)	建築時期 (竣工時 期) (注3)	築年数 (年) (注4)
		うち 建物敷地 部分面積					
M-36	ハーモニーテラス志茂 XVI	134.08	149.62	134.50	12	2021年6月	0.5
M-37	ハーモニーテラス西ヶ 原III	173.29	174.45	194.72	18	2021年9月	0.2
M-38	ハーモニーテラス十条	143.78	157.28	127.54	12	2021年9月	0.2
M-39	ハーモニーテラス中十 条III	104.20	136.36	107.08	10	2021年9月	0.2
M-40	ハーモニーテラス東十 条II	164.79	172.81	179.82	16	2021年9月	0.2
M-41	ハーモニーテラス豊島 V	214.95	215.15	191.36	18	2021年7月	0.4
M-42	ハーモニーテラス豊島 VI	212.55	212.84	190.88	18	2021年9月	0.2
M-43	ハーモニーテラス豊島 VII	165.75	191.65	183.40	16	2021年9月	0.2
M-44	ハーモニーテラス千川 II	119.52	127.82	114.92	10	2021年9月	0.2
M-45	ハーモニーテラス大山 II	205.36	207.73	189.52	18	2021年9月	0.2
M-46	ハーモニーテラス大谷 口	147.09	147.09	141.66	12	2021年4月	0.7
M-47	ハーモニーテラス上板 橋	197.49	198.91	181.38	14	2021年9月	0.2
M-48	ハーモニーテラス中板 橋II	124.76	124.76	124.08	12	2020年8月	1.3
M-49	ハーモニーテラス中板 橋III	163.98	163.98	123.62	12	2020年9月	1.2
M-50	ハーモニーテラス仲宿 III	166.54	171.35	149.42	14	2021年4月	0.6
M-51	ハーモニーテラス仲宿 IV	182.33	187.84	169.42	16	2021年5月	0.6
M-52	ハーモニーテラス南町	179.66	179.66	148.72	14	2020年10月	1.1
M-53	ハーモニーテラス板橋 IV	133.38	143.25	151.10	14	2021年9月	0.2
M-54	ハーモニーテラス新桜 台	135.64	135.64	126.76	12	2021年9月	0.2
M-55	ハーモニーテラス栄町 IV	148.99	173.56	138.82	12	2021年5月	0.6
M-56	ハーモニーテラス桜台 IV	167.66	167.66	148.04	12	2021年7月	0.4
M-57	ハーモニーテラス練馬 II	152.38	176.88	167.54	14	2021年8月	0.3
M-58	ハーモニーテラス東綾 瀬	175.00	175.00	174.72	16	2021年9月	0.2

物件 番号	物件名称	敷地面積 (㎡) (注1)		延床面積 (㎡) (注2)	総室数 (室)	建築時期 (竣工時 期) (注3)	築年数 (年) (注4)
		うち 建物敷地 部分面積					
M-59	ハーモニーテラス町屋 V	119.98	172.72	126.96	12	2021年7月	0.4
M-60	ハーモニーテラス西尾 久II	151.42	151.42	120.73	11	2020年7月	1.3
小計(平均)		15,456.26	17,147.88	21,610.27	1,241	—	0.5
合計(平均)		17,722.67	19,424.58	30,659.12	1,536	—	1.6

(注1) 「敷地面積」は、建物部分敷地面積(建物の容積率・建蔽率等の算出の前提となる土地をいいます。以下同じです。)に、本投資法人が保有し又は取得する予定の私道部分の面積(公道(道路法第2条第1項(ただし、公有地でないものを除きます。))以外の道路の面積をいい、本投資法人が共有持分のみを保有し又は取得予定である場合を含みます。なお、売主から本投資法人が交付を受けた重要事項説明書に私道面積の記載がある場合には当該面積を意味します。)を加算した数値です。原則として登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。私道等に関しては、その面積等を後記「⑤取得済資産及び取得予定資産の個別の概要」における物件ごとの表の「地域・物件概要」欄に記載することとしています。以下同じです。

(注2) 「延床面積」は、主たる建物及び附属建物について、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない可能性があります。

(注3) 「建築時期(竣工日)」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。なお、「建築時期(竣工日)」は主たる建物につき記載しています。

(注4) 「築年数」は、各不動産の登記簿上の新築の日から2021年11月末日までの築年数を、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。なお、合計(平均)欄には、取得(予定)価格に基づく加重平均値を記載しています。

## (ハ) 賃貸借の状況

物件 番号	物件名称	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	テナント数 (件) (注3)	年間 賃料 (百万円) (注4)	敷金・ 保証金 (百万円) (注5)	稼働率 (%) (注6)
＜取得済資産＞							
R-1	ハーモニーレ ジデンス三田	918.19	918.19	1	49	49	100.0
R-2	ハーモニーレ ジデンス西麻 布	965.70	965.70	1	58	58	100.0
R-3	ハーモニーレ ジデンス田町 #002	1,274.24	1,274.24	1	64	64	100.0
R-4	ハーモニーレ ジデンス浜松 町	1,069.96	1,069.96	1	55	55	100.0
R-5	ハーモニーレ ジデンス東京 イーストガー デン	898.17	898.17	1	37	37	100.0
R-6	ハーモニーレ ジデンス#095	1,120.37	1,120.37	1	50	50	100.0
R-7	ハーモニーグ ラシア世田谷 代田	491.61	472.64	14	22	0	96.1
R-8	ハーモニーグ ラシア大山	563.18	563.18	22	29	0	100.0
R-9	ハーモニーグ ラシア武蔵小 山	540.30	494.92	18	23	0	91.6
小計 (平均)		7,841.72	7,777.37	60	392	313	99.2
＜取得予定資産＞							
R-11	ハーモニーグ ラシア代々木	330.26	330.26	14	20	1	100.0
R-12	ハーモニーフ ラッツ神楽坂	299.82	299.82	1	17	17	100.0
R-13	ハーモニーフ ラッツ不動前	214.29	214.29	1	12	12	100.0
R-14	ハーモニーグ ラシア目黒不 動前	463.33	434.06	18	28	2	93.7
R-15	ハーモニーレ ジデンス文京 千石	788.33	788.33	1	39	39	100.0
R-16	ハーモニーグ ラシア不動前	458.86	458.86	14	23	23	100.0
R-17	ハーモニーフ ラッツ中目黒	215.46	215.46	1	14	14	100.0
R-18	ハーモニーフ ラッツ蒲田	323.98	323.98	1	14	14	100.0
R-19	ハーモニーグ ラシア蒲田	539.62	—	—	—	—	—

物件 番号	物件名称	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	テナント数 (件) (注3)	年間 賃料 (百万円) (注4)	敷金・ 保証金 (百万円) (注5)	稼働率 (%) (注6)
R-20	ハーモニーグ ラシア三軒茶 屋	284.18	231.93	10	14	1	81.6
R-21	ハーモニーレ ジデンス中野 坂上	613.68	613.68	1	34	34	100.0
R-22	ハーモニーグ ラシア駒込	353.50	—	—	—	—	—
R-23	ハーモニーレ ジデンス山手 巢鴨ザ・ガー デン	865.16	865.16	1	46	46	100.0
R-24	ハーモニーレ ジデンス東京 ツリー京島	853.48	853.48	1	38	38	100.0
R-25	ハーモニーレ ジデンス東京 両国パークフ ロント	787.98	787.98	1	36	36	100.0
R-26	ハーモニーグ ラシア住吉	446.77	44.21	1	1	—	9.9
R-27	ハーモニーフ ラッツ赤羽	327.12	327.12	1	19	19	100.0
R-28	ハーモニーレ ジデンス西巢 鴨	901.54	901.54	1	42	42	100.0
R-29	ハーモニーレ ジデンス東京 巢鴨ウエスト	766.83	766.83	1	36	36	100.0
R-30	ハーモニーレ ジデンス板橋 徳丸	1,088.72	1,088.72	1	43	43	100.0
M-1	ハーモニーテ ラス中井	175.12	175.12	1	11	11	100.0
M-2	ハーモニーテ ラス北新宿Ⅱ	107.32	107.32	1	7	7	100.0
M-3	ハーモニーテ ラス北新宿Ⅲ	106.12	106.12	1	7	7	100.0
M-4	ハーモニーテ ラス大井Ⅱ	199.90	199.90	1	13	12	100.0
M-5	ハーモニーテ ラス大森西Ⅱ	157.78	157.78	1	9	9	100.0
M-6	ハーモニーテ ラス経堂	137.71	137.71	1	8	7	100.0
M-7	ハーモニーテ ラス江原町Ⅱ	155.72	155.72	1	9	9	100.0
M-8	ハーモニーテ ラス永福Ⅱ	153.50	153.50	1	10	9	100.0
M-9	ハーモニーテ ラス下高井戸 V	108.78	108.78	1	7	7	100.0



物件 番号	物件名称	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	テナント数 (件) (注3)	年間 賃料 (百万円) (注4)	敷金・ 保証金 (百万円) (注5)	稼働率 (%) (注6)
M-10	ハーモニーテ ラス桜上水Ⅱ	126.84	126.84	1	8	8	100.0
M-11	ハーモニーテ ラス桜上水Ⅲ	151.80	151.80	1	10	9	100.0
M-12	ハーモニーテ ラス久我山	163.17	163.17	1	9	9	100.0
M-13	ハーモニーテ ラス久我山Ⅱ	168.90	168.90	1	11	10	100.0
M-14	ハーモニーテ ラス高井戸西	231.36	231.36	1	15	14	100.0
M-15	ハーモニーテ ラス高円寺南 Ⅳ	147.32	147.32	1	10	10	100.0
M-16	ハーモニーテ ラス高円寺南 Ⅴ	147.00	147.00	1	10	10	100.0
M-17	ハーモニーテ ラス新高円寺 Ⅱ	163.30	163.30	1	10	9	100.0
M-18	ハーモニーテ ラス上高井戸 Ⅱ	176.84	176.84	1	10	10	100.0
M-19	ハーモニーテ ラス上高井戸 Ⅲ	198.36	198.36	1	12	11	100.0
M-20	ハーモニーテ ラス上高井戸 Ⅳ	210.60	210.60	1	13	12	100.0
M-21	ハーモニーテ ラス南阿佐ヶ 谷	151.34	151.34	1	9	9	100.0
M-22	ハーモニーテ ラス成田東Ⅲ	145.00	145.00	1	9	9	100.0
M-23	ハーモニーテ ラス南阿佐ヶ 谷Ⅱ	171.88	171.88	1	10	10	100.0
M-24	ハーモニーテ ラス西荻南	133.88	133.88	1	8	8	100.0
M-25	ハーモニーテ ラス駒込	138.64	138.64	1	8	8	100.0
M-26	ハーモニーテ ラス曳舟	155.98	155.98	1	9	9	100.0
M-27	ハーモニーテ ラス向島Ⅱ	167.10	167.10	1	9	9	100.0
M-28	ハーモニーテ ラス東陽Ⅴ	139.92	139.92	1	8	8	100.0
M-29	ハーモニーテ ラス南砂町	149.28	149.28	1	10	9	100.0
M-30	ハーモニーテ ラス新小岩Ⅲ	215.56	215.56	1	13	12	100.0
M-31	ハーモニーテ ラス西小岩Ⅴ	135.88	135.88	1	8	7	100.0

物件 番号	物件名称	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	テナント数 (件) (注3)	年間 賃料 (百万円) (注4)	敷金・ 保証金 (百万円) (注5)	稼働率 (%) (注6)
M-32	ハーモニーテ ラス南小岩IX	105.64	105.64	1	6	6	100.0
M-33	ハーモニーテ ラス北小岩X II	218.50	218.50	1	13	12	100.0
M-34	ハーモニーテ ラス北小岩X III	114.04	114.04	1	6	6	100.0
M-35	ハーモニーテ ラス志茂XV	134.42	134.42	1	8	7	100.0
M-36	ハーモニーテ ラス志茂XVI	134.48	134.48	1	8	7	100.0
M-37	ハーモニーテ ラス西ヶ原III	194.64	194.64	1	13	12	100.0
M-38	ハーモニーテ ラス十条	127.50	127.50	1	8	8	100.0
M-39	ハーモニーテ ラス中十条III	107.06	107.06	1	7	6	100.0
M-40	ハーモニーテ ラス東十条II	179.82	179.82	1	11	10	100.0
M-41	ハーモニーテ ラス豊島V	191.36	191.36	1	12	11	100.0
M-42	ハーモニーテ ラス豊島VI	190.78	190.78	1	12	11	100.0
M-43	ハーモニーテ ラス豊島VII	183.32	183.32	1	10	10	100.0
M-44	ハーモニーテ ラス千川II	114.92	114.92	1	7	6	100.0
M-45	ハーモニーテ ラス大山II	189.42	189.42	1	12	11	100.0
M-46	ハーモニーテ ラス大谷口	141.64	141.64	1	8	8	100.0
M-47	ハーモニーテ ラス上板橋	181.36	181.36	1	9	8	100.0
M-48	ハーモニーテ ラス中板橋II	124.08	124.08	1	8	7	100.0
M-49	ハーモニーテ ラス中板橋III	123.60	123.60	1	8	7	100.0
M-50	ハーモニーテ ラス仲宿III	149.42	149.42	1	9	9	100.0
M-51	ハーモニーテ ラス仲宿IV	169.34	169.34	1	11	10	100.0
M-52	ハーモニーテ ラス南町	148.66	148.66	1	9	8	100.0
M-53	ハーモニーテ ラス板橋IV	151.10	151.10	1	9	9	100.0
M-54	ハーモニーテ ラス新桜台	126.76	126.76	1	8	7	100.0
M-55	ハーモニーテ ラス栄町IV	138.78	138.78	1	8	7	100.0
M-56	ハーモニーテ ラス桜台IV	147.96	147.96	1	8	8	100.0

物件 番号	物件名称	賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸 面積 (㎡) (注2)	テナント数 (件) (注3)	年間 賃料 (百万円) (注4)	敷金・ 保証金 (百万円) (注5)	稼働率 (%) (注6)
M-57	ハーモニーテ ラス練馬Ⅱ	167.52	167.52	1	9	9	100.0
M-58	ハーモニーテ ラス東綾瀬	174.72	174.72	1	10	9	100.0
M-59	ハーモニーテ ラス町屋Ⅴ	126.96	126.96	1	8	7	100.0
M-60	ハーモニーテ ラス西尾久Ⅱ	120.66	120.66	1	7	7	100.0
小計 (平均)		20,193.27	18,816.07	130	1,080	948.00	93.2
合計 (平均)		28,034.99	26,593.44	190	1,473	1,261.00	94.9

(注1) 「賃貸可能面積」は、建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。以下、本「③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」において同じです。

(注2) 「賃貸面積」は、2021年11月末日時点における各不動産について締結されている又は締結予定の各賃貸借契約（屋根、屋上に係る賃貸借契約及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。なお、パス・スルー型マスターリース契約（実際の貸室入居者からの賃料等は、原則としてそのまま建物所有者が受け取る一方で、公租公課、損害保険及び所有者負担分の原状回復費用並びにリーシング及び建物管理等に要する費用等は、建物所有者が負担する方式のマスターリース契約をいい、マスターリース会社を通じて実際に転賃がなされた場合のみ、建物所有者は賃料を収受することができます。以下同じです。）又は賃料固定型マスターリース契約（マスターレシーが本投資法人に支払う賃料を、転借人がマスターレシーに支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース契約をいいます。以下同じです。）が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、当該マスターリース契約とします。以下、本「③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」において同じです。）に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース種別がパス・スルー型マスターリース契約の場合には、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、賃貸住宅の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。以下同じです。）を、記載しています。以下、本「③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」において同じです。

(注3) 「テナント数」は、2021年11月末日時点における各不動産について締結されている各賃貸借契約に基づくテナント（ただし、パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとします。以下、本「③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」において同じです。）数の合計を記載しています。ただし、特定の取得予定資産につき、同一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1として「テナント数」を算出しています。

(注4) 「年間賃料」は、取得済資産及び取得予定資産を対象に、賃料固定型マスターリースを導入している又は導入予定の物件における、2021年11月末日時点で締結済又は締結予定の賃貸借契約上の総月額共益費込み賃料と、パス・スルー型マスターリースが導入されている物件における、2021年11月末日時点で締結済のエンドテナントとの間の賃貸借契約に記載の総月額共益費込み賃料をそれぞれ12倍した金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の年間賃料を足し合わせても、合計欄に記載の金額と一致しない場合があります。

(注5) 「敷金・保証金」は、2021年11月末日時点における各不動産について締結されている又は締結予定の各賃貸借契約に規定されている敷金・保証金の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、取得済資産及び取得予定資産につきパス・スルー型マスターリースが締結されている場合には、エンドテナント及びマスターレシーとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の敷金等を足し合わせても、合計欄に記載の金額と一致しない場合があります。なお、敷金・保証金を以下「敷金等」と記載する場合があります。

(注6) 「稼働率」は、賃貸面積の合計を総賃貸可能面積で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄につきましては、各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。以下、本「③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」において同じです。

(二) 鑑定評価書の概要

取得済資産について、本投資法人及び本資産運用会社が JLL 森井鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された 2021 年 11 月 30 日を価格時点とする各不動産鑑定評価書の概要、並びに、取得予定資産について、本投資法人及び本資産運用会社が JLL 森井鑑定株式会社及び大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された 2021 年 11 月 30 日を価格時点とする各不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定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、JLL 森井鑑定株式会社及び大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件 番号	物件 名称	取得 (予定) 価格 (注)	鑑定 機関	鑑定 評価額 (百万 円)	原価法 による 積算価格 (百万円)	収益還元法				
						直接還元法		DCF 法		
						収益 価格 (百万 円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万 円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
<取得済資産>										
R-1	ハーモニー レジデンス 三田	1,080	JLL 森井鑑定 株式会社	1,150	1,190	1,160	3.6	1,140	3.4	3.7
R-2	ハーモニー レジデンス 西麻布	1,420	JLL 森井鑑定 株式会社	1,460	1,140	1,470	3.5	1,450	3.3	3.6
R-3	ハーモニー レジデンス 田町#002	1,480	JLL 森井鑑定 株式会社	1,520	1,210	1,530	3.6	1,500	3.4	3.7
R-4	ハーモニー レジデンス 浜松町	1,300	JLL 森井鑑定 株式会社	1,330	951	1,340	3.6	1,320	3.4	3.7
R-5	ハーモニー レジデンス 東京イース トガーデン	749	JLL 森井鑑定 株式会社	791	644	797	4.0	785	3.8	4.1
R-6	ハーモニー レジデンス #095	984	JLL 森井鑑定 株式会社	1,050	776	1,050	4.1	1,040	3.9	4.2
R-7	ハーモニー グラシア世 田谷代田	483	JLL 森井鑑定 株式会社	484	409	488	3.9	480	3.7	4.0
R-8	ハーモニー グラシア大 山	556	JLL 森井鑑定 株式会社	556	486	559	4.0	552	3.8	4.1
R-9	ハーモニー グラシア武 蔵小山	482	JLL 森井鑑定 株式会社	517	418	520	3.9	513	3.7	4.0
小計 (平均)		8,534	—	8,858	7,224	8,914	—	8,780	—	—
<取得予定資産>										

物件 番号	物件 名称	取得 (予定) 価格 (注)	鑑定 機関	鑑定 評価額 (百万 円)	原価法 による 積算価格 (百万円)	収益還元法				
						直接還元法		DCF 法		
						収益 価格 (百万 円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万 円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
R-11	ハーモニー グ ラ シ ア 代々木	441	JLL 森井鑑定 株式会社	442	424	446	3.6	438	3.4	3.7
R-12	ハーモニー フラッツ 神楽坂	380	JLL 森井鑑定 株式会社	389	362	392	3.8	386	3.6	3.9
R-13	ハーモニー フラッツ 不動前	270	JLL 森井鑑定 株式会社	273	186	275	3.9	271	3.7	4.0
R-14	ハーモニー グラシア 目黒不動前	640	JLL 森井鑑定 株式会社	641	548	646	3.7	635	3.5	3.8
R-15	ハーモニー レジデンス 文京千石	819	JLL 森井鑑定 株式会社	846	857	852	3.8	839	3.6	3.9
R-16	ハーモニー グラシア 不動前	520	JLL 森井鑑定 株式会社	531	361	535	3.8	527	3.6	3.9
R-17	ハーモニー フラッツ 中目黒	331	JLL 森井鑑定 株式会社	334	273	336	3.7	331	3.5	3.8
R-18	ハーモニー フラッツ 蒲田	279	JLL 森井鑑定 株式会社	296	265	298	3.9	293	3.7	4.0
R-19	ハーモニー グラシア 蒲田	507	JLL 森井鑑定 株式会社	507	496	511	4.0	502	3.7	4.0
R-20	ハーモニー グラシア 三軒茶屋	355	JLL 森井鑑定 株式会社	355	317	357	3.8	352	3.6	3.9
R-21	ハーモニー レジデンス 中野坂上	695	JLL 森井鑑定 株式会社	709	706	714	4.0	703	3.8	4.1
R-22	ハーモニー グラシア 駒込	381	JLL 森井鑑定 株式会社	381	375	384	4.0	377	3.7	4.0
R-23	ハーモニー レジデンス 山手巢鴨 ザ・ガーデン	977	JLL 森井鑑定 株式会社	992	942	999	4.0	984	3.8	4.1
R-24	ハーモニー レジデンス 東京ツリー 京島	710	JLL 森井鑑定 株式会社	759	664	763	4.2	754	4.0	4.3

物件 番号	物件 名称	取得 (予定) 価格 (注)	鑑定 機関	鑑定 評価額 (百万 円)	原価法 による 積算価格 (百万円)	収益還元法				
						直接還元法		DCF 法		
						収益 価格 (百万 円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万 円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
R-25	ハーモニー レジデンス 東京両国 パーク フロント	723	JLL 森井鑑定 株式会社	745	688	750	4.0	740	3.8	4.1
R-26	ハーモニー グラシア 住吉	374	JLL 森井鑑定 株式会社	375	386	378	4.1	372	3.8	4.1
R-27	ハーモニー フラッツ 赤羽	388	JLL 森井鑑定 株式会社	400	330	402	4.1	397	3.9	4.2
R-28	ハーモニー レジデンス 西巢鴨	835	JLL 森井鑑定 株式会社	846	831	851	4.1	840	3.9	4.2
R-29	ハーモニー レジデンス 東京巢鴨 ウエスト	690	JLL 森井鑑定 株式会社	729	729	734	4.1	723	3.9	4.2
R-30	ハーモニー レジデンス 板橋徳丸	852	JLL 森井鑑定 株式会社	894	865	901	4.0	887	3.8	4.1
M-1	ハーモニー テラス中井	220	大和不動産 鑑定 株式会社	235	233	241	4.3	233	4.1	4.5
M-2	ハーモニー テラス 北新宿Ⅱ	149	大和不動産 鑑定 株式会社	159	128	161	4.3	158	4.1	4.5
M-3	ハーモニー テラス 北新宿Ⅲ	150	大和不動産 鑑定 株式会社	159	140	160	4.3	158	4.1	4.5
M-4	ハーモニー テラス 大井Ⅱ	247	大和不動産 鑑定 株式会社	264	240	270	4.4	262	4.2	4.6
M-5	ハーモニー テラス 大森西Ⅱ	165	大和不動産 鑑定 株式会社	178	153	180	4.7	177	4.5	4.9
M-6	ハーモニー テラス経堂	148	大和不動産 鑑定 株式会社	156	187	159	4.3	155	4.1	4.5
M-7	ハーモニー テラス 江原町Ⅱ	175	大和不動産 鑑定 株式会社	188	183	191	4.5	186	4.3	4.7
M-8	ハーモニー テラス 永福Ⅱ	184	大和不動産 鑑定 株式会社	197	197	202	4.5	195	4.3	4.6
M-9	ハーモニー テラス 下高井戸Ⅴ	132	大和不動産 鑑定 株式会社	139	130	141	4.5	138	4.3	4.7

物件 番号	物件 名称	取得 (予定) 価格 (注)	鑑定 機関	鑑定 評価額 (百万 円)	原価法 による 積算価格 (百万円)	収益還元法				
						直接還元法		DCF 法		
						収益 価格 (百万 円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万 円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
M-10	ハーモニー テラス 桜上水Ⅱ	155	大和不動産 鑑定 株式会社	161	163	163	4.6	160	4.3	4.7
M-11	ハーモニー テラス 桜上水Ⅲ	180	大和不動産 鑑定 株式会社	188	205	191	4.6	186	4.3	4.7
M-12	ハーモニー テラス 久我山	175	大和不動産 鑑定 株式会社	179	186	182	4.7	177	4.4	4.7
M-13	ハーモニー テラス 久我山Ⅱ	201	大和不動産 鑑定 株式会社	207	198	209	4.7	206	4.4	4.7
M-14	ハーモニー テラス 高井戸西	278	大和不動産 鑑定 株式会社	282	273	290	4.7	279	4.4	4.7
M-15	ハーモニー テラス 高円寺南Ⅳ	204	大和不動産 鑑定 株式会社	216	168	220	4.3	214	4.1	4.5
M-16	ハーモニー テラス 高円寺南Ⅴ	206	大和不動産 鑑定 株式会社	219	166	223	4.3	217	4.1	4.5
M-17	ハーモニー テラス 新高円寺Ⅱ	182	大和不動産 鑑定 株式会社	192	171	198	4.4	190	4.2	4.6
M-18	ハーモニー テラス 上高井戸Ⅱ	178	大和不動産 鑑定 株式会社	194	205	197	4.7	192	4.4	4.8
M-19	ハーモニー テラス 上高井戸Ⅲ	209	大和不動産 鑑定 株式会社	218	218	224	4.7	216	4.5	4.8
M-20	ハーモニー テラス 上高井戸Ⅳ	234	大和不動産 鑑定 株式会社	245	248	251	4.7	242	4.5	4.8
M-21	ハーモニー テラス 南阿佐ヶ谷	178	大和不動産 鑑定 株式会社	183	183	184	4.6	182	4.3	4.6
M-22	ハーモニー テラス 成田東Ⅲ	180	大和不動産 鑑定 株式会社	192	185	195	4.4	190	4.2	4.6
M-23	ハーモニー テラス 南阿佐ヶ谷 Ⅱ	196	大和不動産 鑑定 株式会社	207	219	208	4.5	206	4.3	4.6
M-24	ハーモニー テラス 西荻南	166	大和不動産 鑑定 株式会社	176	154	177	4.3	176	4.1	4.5
M-25	ハーモニー テラス駒込	162	大和不動産 鑑定 株式会社	174	190	177	4.3	172	4.1	4.5

物件 番号	物件 名称	取得 (予定) 価格 (注)	鑑定 機関	鑑定 評価額 (百万 円)	原価法 による 積算価格 (百万円)	収益還元法				
						直接還元法		DCF 法		
						収益 価格 (百万 円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万 円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
M-26	ハーモニー テラス曳舟	157	大和不動産 鑑定 株式会社	161	165	164	5.1	159	4.8	5.1
M-27	ハーモニー テラス 向島Ⅱ	157	大和不動産 鑑定 株式会社	158	151	161	5.2	156	4.8	5.1
M-28	ハーモニー テラス 東陽Ⅴ	163	大和不動産 鑑定 株式会社	170	149	172	4.5	169	4.2	4.6
M-29	ハーモニー テラス 南砂町	185	大和不動産 鑑定 株式会社	199	161	200	4.4	198	4.2	4.6
M-30	ハーモニー テラス 新小岩Ⅲ	226	大和不動産 鑑定 株式会社	235	233	240	4.9	233	4.6	4.9
M-31	ハーモニー テラス 西小岩Ⅴ	129	大和不動産 鑑定 株式会社	135	132	138	4.9	133	4.7	5.0
M-32	ハーモニー テラス 南小岩Ⅸ	104	大和不動産 鑑定 株式会社	113	102	115	4.9	112	4.7	5.0
M-33	ハーモニー テラス 北小岩ⅩⅡ	219	大和不動産 鑑定 株式会社	231	209	236	4.9	229	4.7	5.0
M-34	ハーモニー テラス 北小岩ⅩⅢ	107	大和不動産 鑑定 株式会社	108	137	110	5.0	107	4.7	5.0
M-35	ハーモニー テラス 志茂ⅩⅤ	135	大和不動産 鑑定 株式会社	138	134	140	5.0	137	4.7	5.0
M-36	ハーモニー テラス 志茂ⅩⅥ	138	大和不動産 鑑定 株式会社	139	127	139	5.2	139	4.7	5.0
M-37	ハーモニー テラス 西ヶ原Ⅲ	236	大和不動産 鑑定 株式会社	241	205	247	4.6	239	4.3	4.6
M-38	ハーモニー テラス十条	147	大和不動産 鑑定 株式会社	152	147	155	4.8	151	4.6	4.9
M-39	ハーモニー テラス 中十条Ⅲ	122	大和不動産 鑑定 株式会社	125	121	127	4.8	124	4.6	4.9
M-40	ハーモニー テラス 東十条Ⅱ	192	大和不動産 鑑定 株式会社	198	216	201	4.9	197	4.6	4.9
M-41	ハーモニー テラス 豊島Ⅴ	198	大和不動産 鑑定 株式会社	203	189	213	4.9	199	4.7	5.0



物件 番号	物件 名称	取得 (予定) 価格 (注)	鑑定 機関	鑑定 評価額 (百万 円)	原価法 による 積算価格 (百万円)	収益還元法				
						直接還元法		DCF 法		
						収益 価格 (百万 円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万 円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
M-42	ハーモニー テラス 豊島Ⅵ	198	大和不動産 鑑定 株式会社	202	193	212	4.9	198	4.7	5.0
M-43	ハーモニー テラス 豊島Ⅶ	174	大和不動産 鑑定 株式会社	186	178	190	4.8	184	4.6	5.0
M-44	ハーモニー テラス 千川Ⅱ	123	大和不動産 鑑定 株式会社	131	111	133	4.5	130	4.3	4.7
M-45	ハーモニー テラス 大山Ⅱ	212	大和不動産 鑑定 株式会社	226	192	230	4.6	224	4.4	4.8
M-46	ハーモニー テラス 大谷口	151	大和不動産 鑑定 株式会社	161	141	163	4.5	160	4.3	4.7
M-47	ハーモニー テラス 上板橋	155	大和不動産 鑑定 株式会社	166	200	169	4.7	165	4.5	4.9
M-48	ハーモニー テラス 中板橋Ⅱ	138	大和不動産 鑑定 株式会社	146	145	147	4.7	145	4.5	4.9
M-49	ハーモニー テラス 中板橋Ⅲ	137	大和不動産 鑑定 株式会社	144	158	146	4.7	143	4.5	4.9
M-50	ハーモニー テラス 仲宿Ⅲ	170	大和不動産 鑑定 株式会社	181	154	184	4.6	180	4.4	4.8
M-51	ハーモニー テラス 仲宿Ⅳ	193	大和不動産 鑑定 株式会社	204	165	207	4.7	203	4.5	4.8
M-52	ハーモニー テラス南町	162	大和不動産 鑑定 株式会社	171	174	174	4.6	170	4.4	4.8
M-53	ハーモニー テラス 板橋Ⅳ	165	大和不動産 鑑定 株式会社	174	153	177	4.7	172	4.5	4.8
M-54	ハーモニー テラス 新桜台	141	大和不動産 鑑定 株式会社	151	128	153	4.5	150	4.3	4.7
M-55	ハーモニー テラス 栄町Ⅳ	147	大和不動産 鑑定 株式会社	157	135	159	4.5	156	4.3	4.7
M-56	ハーモニー テラス 桜台Ⅳ	148	大和不動産 鑑定 株式会社	156	158	157	4.6	155	4.4	4.7
M-57	ハーモニー テラス 練馬Ⅱ	159	大和不動産 鑑定 株式会社	168	157	171	4.8	166	4.6	4.9

物件 番号	物件 名称	取得 (予定) 価格 (注)	鑑定 機関	鑑定 評価額 (百万 円)	原価法 による 積算価格 (百万円)	収益還元法				
						直接還元法		DCF 法		
						収益 価格 (百万 円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万 円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
M-58	ハーモニー テラス 東綾瀬	180	大和不動産 鑑定 株式会社	184	161	188	4.8	182	4.5	4.8
M-59	ハーモニー テラス 町屋V	145	大和不動産 鑑定 株式会社	151	126	155	4.7	149	4.5	4.8
M-60	ハーモニー テラス 西尾久II	124	大和不動産 鑑定 株式会社	130	154	132	4.7	129	4.5	4.9
小計 (平均)		21,475	—	22,247	20,889	22,523	—	22,061	—	—
合計		30,009	—	31,105	28,113	31,437	—	30,841	—	—

(注) 取得 (予定) 価格は取得済資産については取得済資産に係る売買契約に記載された各取得済資産の売買代金を、取得予定資産については本件売買契約に記載された各取得予定資産の売買代金を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の取得 (予定) 価格を足し合わせても、合計欄に記載の金額と一致しない場合があります。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(ホ) 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

取得済資産及び取得予定資産について、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、日本管財株式会社及び大和不動産鑑定株式会社により行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係るエンジニアリング・レポート、並びに、日本管財株式会社及び SOMPO リスクマネジメント株式会社により行われた地震リスク分析の結果作成された評価結果に係る地震リスク評価報告書の概要は、以下のとおりです。当該報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、日本管財株式会社又は SOMPO リスクマネジメント株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。本書の提出日現在、取得予定資産について地震保険は付保する予定はありません。

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用(千円)(注1)	中長期修繕更新費用(千円)(注2)	調査時点	調査業者	PML値(予想最大損失率)(%) (注3)
＜取得済資産＞								
R-1	ハーモニーレジデンス三田	2020年5月	日本管財株式会社	—	34,158	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.2
R-2	ハーモニーレジデンス西麻布	2020年5月	日本管財株式会社	—	9,620	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	8.2
R-3	ハーモニーレジデンス田町#002	2020年5月	日本管財株式会社	—	33,605	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	7.3
R-4	ハーモニーレジデンス浜松町	2020年5月	日本管財株式会社	—	10,200	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	7.5
R-5	ハーモニーレジデンス東京イーストガーデン	2020年5月	日本管財株式会社	—	7,580	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.6
R-6	ハーモニーレジデンス#095	2020年5月	日本管財株式会社	—	7,260	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	7.3
R-7	ハーモニーグロシア世田谷代田	2020年5月	日本管財株式会社	—	2,680	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.7
R-8	ハーモニーグロシア大山	2020年5月	日本管財株式会社	—	3,990	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.3
R-9	ハーモニーグロシア武蔵小山	2020年5月	日本管財株式会社	—	2,680	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	3.8
	小計	—	—	—	—	—	—	—
＜取得予定資産＞								
R-11	ハーモニーグロシア代々木	2021年7月	大和不動産鑑定株式会社	—	4,908	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	4.2

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用(千円)(注1)	中長期修繕更新費用(千円)(注2)	調査時点	調査業者	PML値(予想最大損失率)(%)(注3)
R-12	ハーモニーフラッツ神楽坂	2021年10月	大和不動産鑑定株式会社	—	3,754	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.4
R-13	ハーモニーフラッツ不動前	2021年7月	大和不動産鑑定株式会社	—	3,272	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	4.9
R-14	ハーモニーグロシア目黒不動前	2021年7月	大和不動産鑑定株式会社	—	8,012	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	9.2
R-15	ハーモニーレジデンス文京千石	2021年9月	大和不動産鑑定株式会社	—	9,306	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	3.5
R-16	ハーモニーグロシア不動前	2021年7月	大和不動産鑑定株式会社	—	5,266	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.5
R-17	ハーモニーフラッツ中目黒	2021年9月	大和不動産鑑定株式会社	—	3,487	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.6
R-18	ハーモニーフラッツ蒲田	2021年8月	大和不動産鑑定株式会社	—	3,406	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.9
R-19	ハーモニーグロシア蒲田	2021年9月	大和不動産鑑定株式会社	—	5,397	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	8.0
R-20	ハーモニーグロシア三軒茶屋	2021年7月	大和不動産鑑定株式会社	—	4,147	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	4.9
R-21	ハーモニーレジデンス中野坂上	2021年7月	大和不動産鑑定株式会社	—	7,346	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	4.6
R-22	ハーモニーグロシア駒込	2021年10月	大和不動産鑑定株式会社	—	5,511	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	7.6
R-23	ハーモニーレジデンス山手巢鴨ザ・ガーデン	2021年7月	大和不動産鑑定株式会社	—	9,523	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	4.5
R-24	ハーモニーレジデンス東京ツリー京島	2021年9月	大和不動産鑑定株式会社	—	9,172	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	7.2
R-25	ハーモニーレジデンス東京両国パークフロント	2021年7月	大和不動産鑑定株式会社	—	9,052	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	8.5
R-26	ハーモニーグロシア住吉	2021年9月	大和不動産鑑定株式会社	—	7,130	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	10.4
R-27	ハーモニーフラッツ赤羽	2021年9月	大和不動産鑑定株式会社	—	4,702	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.3
R-28	ハーモニーレジデンス西巢鴨	2021年9月	大和不動産鑑定株式会社	—	10,160	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	4.9

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用(千円)(注1)	中長期修繕更新費用(千円)(注2)	調査時点	調査業者	PML値(予想最大損失率)(%) (注3)
R-29	ハーモニーレジデンス東京巣鴨ウエスト	2021年9月	大和不動産鑑定株式会社	—	8,889	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	4.9
R-30	ハーモニーレジデンス板橋徳丸	2021年7月	大和不動産鑑定株式会社	—	10,411	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	4.9
M-1	ハーモニーテラス中井	2021年10月	日本管財株式会社	—	4,450	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.3
M-2	ハーモニーテラス北新宿Ⅱ	2021年7月	日本管財株式会社	—	3,000	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.3
M-3	ハーモニーテラス北新宿Ⅲ	2021年7月	日本管財株式会社	—	3,080	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.3
M-4	ハーモニーテラス大井Ⅱ	2021年9月	日本管財株式会社	—	4,930	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.9
M-5	ハーモニーテラス大森西Ⅱ	2021年12月	日本管財株式会社	—	3,740	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.1
M-6	ハーモニーテラス経堂	2021年9月	日本管財株式会社	—	3,960	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	7.5
M-7	ハーモニーテラス江原町Ⅱ	2021年12月	日本管財株式会社	—	4,070	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	4.9
M-8	ハーモニーテラス永福Ⅱ	2021年8月	日本管財株式会社	—	4,310	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.4
M-9	ハーモニーテラス下高井戸Ⅴ	2021年12月	日本管財株式会社	—	3,330	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.6
M-10	ハーモニーテラス桜上水Ⅱ	2021年9月	日本管財株式会社	—	3,750	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.3
M-11	ハーモニーテラス桜上水Ⅲ	2021年9月	日本管財株式会社	—	4,660	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.3
M-12	ハーモニーテラス久我山	2021年7月	日本管財株式会社	—	3,630	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	7.0
M-13	ハーモニーテラス久我山Ⅱ	2021年8月	日本管財株式会社	—	4,740	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.4
M-14	ハーモニーテラス高井戸西	2021年9月	日本管財株式会社	—	6,530	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.7
M-15	ハーモニーテラス高円寺南Ⅳ	2021年12月	日本管財株式会社	—	4,270	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.2
M-16	ハーモニーテラス高円寺南Ⅴ	2021年12月	日本管財株式会社	—	3,370	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.2
M-17	ハーモニーテラス新高円寺Ⅱ	2021年8月	日本管財株式会社	—	3,720	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.2
M-18	ハーモニーテラス上高井戸Ⅱ	2021年8月	日本管財株式会社	—	4,880	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	3.5
M-19	ハーモニーテラス上高井戸Ⅲ	2021年8月	日本管財株式会社	—	4,830	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	3.5

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用(千円)(注1)	中長期修繕更新費用(千円)(注2)	調査時点	調査業者	PML値(予想最大損失率)(%) (注3)
M-20	ハーモニーテラス上高井戸Ⅳ	2021年8月	日本管財株式会社	—	4,930	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	3.5
M-21	ハーモニーテラス南阿佐ヶ谷	2021年9月	日本管財株式会社	—	3,980	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	8.1
M-22	ハーモニーテラス成田東Ⅲ	2021年7月	日本管財株式会社	—	4,380	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.9
M-23	ハーモニーテラス南阿佐ヶ谷Ⅱ	2021年8月	日本管財株式会社	—	4,570	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.9
M-24	ハーモニーテラス西荻南	2021年12月	日本管財株式会社	—	4,060	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.8
M-25	ハーモニーテラス駒込	2021年7月	日本管財株式会社	—	4,100	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.2
M-26	ハーモニーテラス曳舟	2021年8月	日本管財株式会社	—	4,460	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.3
M-27	ハーモニーテラス向島Ⅱ	2021年8月	日本管財株式会社	—	4,330	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.5
M-28	ハーモニーテラス東陽Ⅴ	2021年7月	日本管財株式会社	—	3,050	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	7.0
M-29	ハーモニーテラス南砂町	2021年12月	日本管財株式会社	—	5,270	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.9
M-30	ハーモニーテラス新小岩Ⅲ	2021年7月	日本管財株式会社	—	6,050	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.3
M-31	ハーモニーテラス西小岩Ⅴ	2021年8月	日本管財株式会社	—	3,590	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	7.0
M-32	ハーモニーテラス南小岩Ⅸ	2021年9月	日本管財株式会社	—	3,300	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.6
M-33	ハーモニーテラス北小岩ⅩⅡ	2021年8月	日本管財株式会社	—	5,650	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.6
M-34	ハーモニーテラス北小岩ⅩⅢ	2021年9月	日本管財株式会社	—	3,810	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.0
M-35	ハーモニーテラス志茂ⅩⅤ	2021年7月	日本管財株式会社	—	3,890	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.7
M-36	ハーモニーテラス志茂ⅩⅥ	2021年7月	日本管財株式会社	—	3,590	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.7
M-37	ハーモニーテラス西ヶ原Ⅲ	2021年9月	日本管財株式会社	—	4,810	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	7.0
M-38	ハーモニーテラス十条	2021年9月	日本管財株式会社	—	3,910	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.3
M-39	ハーモニーテラス中十条Ⅲ	2021年9月	日本管財株式会社	—	3,330	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.4
M-40	ハーモニーテラス東十条Ⅱ	2021年9月	日本管財株式会社	—	4,780	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.7
M-41	ハーモニーテラス豊島Ⅴ	2021年8月	日本管財株式会社	—	4,860	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.8

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用(千円)(注1)	中長期修繕更新費用(千円)(注2)	調査時点	調査業者	PML値(予想最大損失率)(%)(注3)
M-42	ハーモニーテラス豊島Ⅵ	2021年9月	日本管財株式会社	—	4,950	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.8
M-43	ハーモニーテラス豊島Ⅶ	2021年9月	日本管財株式会社	—	4,930	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.9
M-44	ハーモニーテラス千川Ⅱ	2021年10月	日本管財株式会社	—	3,760	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.2
M-45	ハーモニーテラス大山Ⅱ	2021年10月	日本管財株式会社	—	4,950	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.8
M-46	ハーモニーテラス大谷口	2021年7月	日本管財株式会社	—	4,170	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.2
M-47	ハーモニーテラス上板橋	2021年10月	日本管財株式会社	—	4,820	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	4.5
M-48	ハーモニーテラス中板橋Ⅱ	2021年12月	日本管財株式会社	—	4,020	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.5
M-49	ハーモニーテラス中板橋Ⅲ	2021年12月	日本管財株式会社	—	4,850	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.5
M-50	ハーモニーテラス仲宿Ⅲ	2021年7月	日本管財株式会社	—	4,250	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.4
M-51	ハーモニーテラス仲宿Ⅳ	2021年7月	日本管財株式会社	—	4,970	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.4
M-52	ハーモニーテラス南町	2021年12月	日本管財株式会社	—	5,410	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.8
M-53	ハーモニーテラス板橋Ⅳ	2021年10月	日本管財株式会社	—	4,250	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	4.5
M-54	ハーモニーテラス新桜台	2021年10月	日本管財株式会社	—	3,840	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.6
M-55	ハーモニーテラス栄町Ⅳ	2021年7月	日本管財株式会社	—	3,830	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.2
M-56	ハーモニーテラス桜台Ⅳ	2021年8月	日本管財株式会社	—	3,410	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.0
M-57	ハーモニーテラス練馬Ⅱ	2021年8月	日本管財株式会社	—	4,360	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	5.5
M-58	ハーモニーテラス東綾瀬	2021年9月	日本管財株式会社	—	4,690	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.4
M-59	ハーモニーテラス町屋Ⅴ	2021年8月	日本管財株式会社	—	3,080	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.1
M-60	ハーモニーテラス西尾久Ⅱ	2021年12月	日本管財株式会社	—	4,490	2021年12月	SOMPO リスクマネジメント株式会社	6.1
	小計	—	—	—	389,831	—	—	—
	合計/ポートフォリオPML値(注4)	—	—	—	501,604	—	—	4.7

- (注1) 「緊急・早期修繕更新費用」は、調査時点から起算して緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用としてエンジニアリング・レポートに記載された費用を記載しています。
- (注2) 「中長期修繕更新費用」は、調査時点から起算して今後12年間の予測される修繕更新費用としてエンジニアリング・レポートに記載された費用を、単位未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「PML値（予想最大損失率）」は、調査業者から提供を受けた地震リスク評価報告書に記載された数値を記載しています。
- (注4) 「ポートフォリオ PML 値」は、「SOMPO リスクマネジメント株式会社」による「ポートフォリオ地震 PML 評価結果」に基づいて取得済資産及び取得予定資産 89 物件の集合体に対して個別物件と同様に PML 値（予想最大損失率）を求めた数値を記載しています。



(へ) 設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関等

取得済資産及び取得予定資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
<取得済資産>						
R-1	ハーモニーレジデンス三田	株式会社小野田建築設計事務所	一級建築士事務所株式会社田中構造建築事務所	りんかい日産建設株式会社	株式会社国際確認検査センター	日本管財株式会社
R-2	ハーモニーレジデンス西麻布	株式会社スペース・デザイン研究所	一級建築士事務所ブレン総合設計株式会社	池田建設株式会社	株式会社J建築検査センター	日本管財株式会社
R-3	ハーモニーレジデンス田町#002	有限会社松尾建築研究所	株式会社ブレン設計事務所	株式会社小川建物	株式会社都市居住評価センター	日本管財株式会社
R-4	ハーモニーレジデンス浜松町	株式会社小川建設一級建築士事務所	一級建築士事務所ブレン総合設計株式会社	株式会社小川建設	株式会社J建築検査センター	日本管財株式会社
R-5	ハーモニーレジデンス東京イーストガーデン	株式会社小川建設一級建築士事務所	株式会社テラ設計工房	株式会社小川建設	株式会社J建築検査センター	日本管財株式会社
R-6	ハーモニーレジデンス#095	株式会社コモン・リンカー級建築士事務所	株式会社ブレン設計事務所	株式会社小川建設	一般財団法人住宅金融普及協会	日本管財株式会社
R-7	ハーモニーグロシア世田谷代田	株式会社佐々木設計事務所	株式会社アトリエ・ラ・クレ	株式会社エヌアイ建設	日本 ERI 株式会社	日本管財株式会社
R-8	ハーモニーグロシア大山	株式会社ホームデザイン	株式会社田中構造建築事務所一級建築士事務所	株式会社ホームデザイン	アウェイ建築評価ネット株式会社	日本管財株式会社
R-9	ハーモニーグロシア武蔵小山	株式会社日向興発	有限会社宇興建築設計事務所	株式会社日向興発	株式会社J建築検査センター	日本管財株式会社
<取得予定資産>						
R-11	ハーモニーグロシア代々木	株式会社エスデー建築企画研究所	株式会社テラ設計工房	株式会社伊佐建設	株式会社J建築検査センター	デロイト トーマツ PRS 株式会社
R-12	ハーモニーフラッツ神楽坂	ナミキ都市設計研究所株式会社一級建築士事務所	ペトラ建築設計一級建築士事務所	株式会社ナミキ	株式会社J建築検査センター	デロイト トーマツ PRS 株式会社
R-13	ハーモニーフラッツ不動前	株式会社飛鳥設計	株式会社岳設計工房	ユービーエム株式会社	株式会社J建築検査センター	デロイト トーマツ PRS 株式会社

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算 確認機関
R-14	ハーモニーグ ラシア目黒不動前	アール・アーキ 株式会社一級建 築士事務所	globo 株式会 社一級建築士事 務所	米持建設 株式会社	日本 ERI 株式 会社	(注 1)
R-15	ハーモニーレジ デンス文京千石	株式会社太陽設 計東京一級建築 士事務所	株式会社スペー ス・デザインソ リューション	池田建設 株式会社	日本タリアセ ン株式会社	(注 1)
R-16	ハーモニーグ ラシア不動前	株式会社キー・ オペレーション 一級建築士事務 所	有限会社構造設 計工房デルタ	中島建工 株式会社	一般社団法人 日本住宅性能 評価機構	デロイト トーマツ PRS 株式会社
R-17	ハーモニーフラ ッツ中目黒	ナミキ都市設計 研究所株式会社 一級建築士事務 所	ペトラ建築設計 一級建築士事務 所	株式会社ナミキ	株式会社 J 建築検査 センター	デロイト トーマツ PRS 株式会社
R-18	ハーモニーフラ ッツ蒲田	ナミキ都市設計 研究所株式会社 一級建築士事務 所	ペトラ建築設計 一級建築士事務 所	株式会社ナミキ	S B I アーキ クオリティ株 式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
R-19	ハーモニーグ ラシア蒲田	株式会社ブレイン ・トラスト一 級建築士事務所	株式会社ブレン 設計事務所	株式会社 FUJIKEN	ユーディーア イ確認検査 株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
R-20	ハーモニーグ ラシア三軒茶屋	株式会社 GDS 一 級建築士事務所	株式会社田中構 造建築事務所一 級建築士事務所	株式会社東京組	ビューローベ リタスジャパ ン株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
R-21	ハーモニーレジ デンス中野坂上	株式会社小川建 設一級建築士事 務所	株式会社ティー ケー設計一級建 築士事務所	株式会社 小川建設	株式会社 J 建築検査 センター	(注 1)
R-22	ハーモニーグ ラシア駒込	株式会社ブレイン ・トラスト一 級建築士事務所	株式会社ブレン 設計事務所	サンエス建設 株式会社	ユーディーア イ確認検査 株式会社	(注 1)
R-23	ハーモニーレジ デンス山手巢鴨 ザ・ガーデン	有限会社松尾建 築研究所	株式会社ブレン 設計事務所	株式会社 小川建設	ハウスプラス 確認検査株式 会社	(注 1)
R-24	ハーモニーレジ デンス東京ツリ ー京島	株式会社小川建 設	株式会社 テラ設計工房	株式会社 小川建設	株式会社 J 建築検査 センター	(注 1)
R-25	ハーモニーレジ デンス東京両国 パークフロント	ニューオーダー 建築研究所	株式会社アトラ ス設計一級建築 士事務所	株式会社 小川建設	富士建築セン ター株式会社	(注 1)
R-26	ハーモニーグ ラシア住吉	株式会社ビッグ プランニング一 級建築士事務所	株式会社アーク ステーション	株式会社 小川建設	ユーディーア イ確認検査 株式会社	(注 1)

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
R-27	ハーモニーフラッツ赤羽	一級建築士事務所株式会社ホームデザイン	有限会社フォルマ建築研究所	株式会社ホームデザイン	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
R-28	ハーモニーレジデンス西巢鴨	株式会社小川建設	株式会社田中構造建築事務所一級建築士事務所	株式会社小川建設	株式会社J建築検査センター	(注1)
R-29	ハーモニーレジデンス東京巢鴨ウエスト	株式会社小川建設	株式会社田中構造建築事務所一級建築士事務所	株式会社小川建設	株式会社J建築検査センター	(注1)
R-30	ハーモニーレジデンス板橋徳丸	株式会社エリム設計	有限会社市倉一級建築士事務所	株式会社小川建設	一般財団法人日本建築センター	(注1)
M-1	ハーモニーテラス中井	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	株式会社一寸房	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-2	ハーモニーテラス北新宿Ⅱ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	JFE 鋼板株式会社一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-3	ハーモニーテラス北新宿Ⅲ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	JFE 鋼板株式会社一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-4	ハーモニーテラス大井Ⅱ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	株式会社一寸房	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-5	ハーモニーテラス大森西Ⅱ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-6	ハーモニーテラス経堂	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	株式会社一寸房	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-7	ハーモニーテラス江原町Ⅱ	株式会社シノケンハーモニー設計一級建築士事務所	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-8	ハーモニーテラス永福Ⅱ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	株式会社一寸房	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-9	ハーモニーテラス下高井戸Ⅴ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算 確認機関
M-10	ハーモニーテラス桜上水Ⅱ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	株式会社一寸房	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-11	ハーモニーテラス桜上水Ⅲ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	株式会社一寸房	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-12	ハーモニーテラス久我山	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-13	ハーモニーテラス久我山Ⅱ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-14	ハーモニーテラス高井戸西	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-15	ハーモニーテラス高円寺南Ⅳ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-16	ハーモニーテラス高円寺南Ⅴ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-17	ハーモニーテラス新高円寺Ⅱ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	株式会社一寸房	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-18	ハーモニーテラス上高井戸Ⅱ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-19	ハーモニーテラス上高井戸Ⅲ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-20	ハーモニーテラス上高井戸Ⅳ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-21	ハーモニーテラス南阿佐ヶ谷	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	株式会社一寸房	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-22	ハーモニーテラス成田東Ⅲ	株式会社シノケンハーモニー設計一級建築士事務所	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算 確認機関
M-23	ハーモニーテラス南阿佐ヶ谷Ⅱ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	株式会社一寸房	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-24	ハーモニーテラス西荻南	株式会社シノケンハーモニー設計一級建築士事務所	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンハーモニー	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-25	ハーモニーテラス駒込	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-26	ハーモニーテラス曳舟	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	JFE 鋼板株式会社一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-27	ハーモニーテラス向島Ⅱ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	JFE 鋼板株式会社一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-28	ハーモニーテラス東陽Ⅴ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	株式会社一寸房	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-29	ハーモニーテラス南砂町	株式会社シノケンハーモニー設計一級建築士事務所	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンハーモニー	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-30	ハーモニーテラス新小岩Ⅲ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	JFE 鋼板株式会社一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-31	ハーモニーテラス西小岩Ⅴ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	JFE 鋼板株式会社一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-32	ハーモニーテラス南小岩Ⅸ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	JFE 鋼板株式会社一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-33	ハーモニーテラス北小岩ⅩⅡ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	JFE 鋼板株式会社一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-34	ハーモニーテラス北小岩ⅩⅢ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	株式会社一寸房	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-35	ハーモニーテラス志茂ⅩⅤ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	株式会社一寸房	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-36	ハーモニーテラス志茂ⅩⅥ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	株式会社一寸房	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算 確認機関
		設計一級建築士事務所				
M-37	ハーモニーテラス西ヶ原Ⅲ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	JFE 鋼板株式会社一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-38	ハーモニーテラス十条	株式会社シノケンプロデュース	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-39	ハーモニーテラス中十条Ⅲ	株式会社シノケンプロデュース	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-40	ハーモニーテラス東十条Ⅱ	株式会社シノケンプロデュース	株式会社一寸房	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-41	ハーモニーテラス豊島Ⅴ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	JFE 鋼板株式会社一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-42	ハーモニーテラス豊島Ⅵ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	JFE 鋼板株式会社一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-43	ハーモニーテラス豊島Ⅶ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	JFE 鋼板株式会社一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-44	ハーモニーテラス千川Ⅱ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	JFE 鋼板株式会社一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-45	ハーモニーテラス大山Ⅱ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	株式会社一寸房	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-46	ハーモニーテラス大谷口	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	JFE 鋼板株式会社一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-47	ハーモニーテラス上板橋	株式会社シノケンプロデュース	JFE 鋼板株式会社一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-48	ハーモニーテラス中板橋Ⅱ	株式会社シノケンハーモニー設計一級建築士事務所	有限会社フォルマ建築士事務所	株式会社シノケンハーモニー	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-49	ハーモニーテラス中板橋Ⅲ	株式会社シノケンハーモニー設計一級建築士事務所	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンハーモニー	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社
M-50	ハーモニーテラス仲宿Ⅲ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイト トーマツ PRS 株式会社

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算 確認機関
M-51	ハーモニーテラス仲宿Ⅳ	株式会社シノケンハーモニー設計一級建築士事務所	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイトトーマツ PRS 株式会社
M-52	ハーモニーテラス南町	株式会社シノケンハーモニー設計一級建築士事務所	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンハーモニー	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイトトーマツ PRS 株式会社
M-53	ハーモニーテラス板橋Ⅳ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	JFE 鋼板株式会社一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイトトーマツ PRS 株式会社
M-54	ハーモニーテラス新桜台	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	株式会社一寸房	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイトトーマツ PRS 株式会社
M-55	ハーモニーテラス栄町Ⅳ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	JFE 鋼板株式会社一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイトトーマツ PRS 株式会社
M-56	ハーモニーテラス桜台Ⅳ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	株式会社一寸房	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイトトーマツ PRS 株式会社
M-57	ハーモニーテラス練馬Ⅱ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	JFE 鋼板株式会社一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイトトーマツ PRS 株式会社
M-58	ハーモニーテラス東綾瀬	株式会社シノケンプロデュース	JFE 鋼板株式会社一級建築士事務所	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイトトーマツ PRS 株式会社
M-59	ハーモニーテラス町屋Ⅴ	株式会社シノケンプロデュース設計一級建築士事務所	株式会社一寸房	株式会社シノケンプロデュース	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイトトーマツ PRS 株式会社
M-60	ハーモニーテラス西尾久Ⅱ	株式会社シノケンハーモニー設計一級建築士事務所	小野寺工業一級建築士事務所	株式会社シノケンハーモニー	ハウスプラス確認検査株式会社	デロイトトーマツ PRS 株式会社

(注1) 構造計算適合性判定(注2)を受けているため記載していません。

(注2) 2007年6月20日施行の改正建築基準法により、同法改正日以降に建築確認申請された建築物で、高度な構造計算を要する一定の高さ以上の建築物について、構造計算適合性判定が義務付けられており、都道府県知事又は指定構造計算適合性判定機関は、構造計算が適正に行われたかどうかを判定することになっています。

(ト) 主要な不動産等の概要

取得予定資産取得後において、主要な不動産等に該当する物件はありません。なお、取得済資産のうち、2021年11月末日時点において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める不動産等は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	年間賃料（百万円）	賃料比率（%） （注1）
R-1	ハーモニーレジデンス三田	49	12.7
R-2	ハーモニーレジデンス西麻布	58	14.9
R-3	ハーモニーレジデンス田町#002	64	16.5
R-4	ハーモニーレジデンス浜松町	55	14.2
R-6	ハーモニーレジデンス#095	50	12.9
合計		280	71.3

(注1) 「賃料比率」は、当該物件の年間賃料の取得済資産全体の年間賃料総額に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 上記各物件のテナント数、賃貸面積、賃貸可能面積及び稼働率については、前記「(ハ) 賃貸借の状況」をご参照ください。なお、最近5年の稼働率については以下のとおりです。

物件番号	物件名称	最近5年の稼働率の推移（注1）	
		2020年11月30日	2021年5月31日
R-1	ハーモニーレジデンス三田	100.0%	100.0%
		100.0%	100.0%
R-2	ハーモニーレジデンス西麻布	100.0%	100.0%
		100.0%	100.0%
R-3	ハーモニーレジデンス田町#002	100.0%	100.0%
		100.0%	100.0%
R-4	ハーモニーレジデンス浜松町	100.0%	100.0%
		100.0%	100.0%
R-6	ハーモニーレジデンス#095	100.0%	100.0%
		100.0%	100.0%

(注1) 「最近5年の稼働率の推移」は、本投資法人が資産運用を開始した後の期末時点の稼働率のみを記載しています。



(チ) 主要なテナントの概要

取得予定資産取得後における、取得済資産及び取得予定資産に係る賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める各テナント（パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント）（以下「主要なテナント」といいます。）に対する賃貸状況については、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積 に占める割合 (%)	年間賃料 (千円)	敷金等 (千円)	契約満了 予定日 (注1)
株式会社 シノケン ファシリティーズ	不動産管理業	R-1	ハーモニー レジデンス 三田	918.19	3.5	49,972	49,972	2030年7月31日
		R-2	ハーモニー レジデンス 西麻布	965.70	3.6	58,546	58,546	2030年7月31日
		R-3	ハーモニー レジデンス 田町#002	1,274.24	4.8	64,998	64,998	2030年7月31日
		R-4	ハーモニー レジデンス 浜松町	1,069.96	4.0	55,911	55,911	2030年7月31日
		R-5	ハーモニー レジデンス 東京イースト ガーデン	898.17	3.4	37,744	37,744	2030年7月31日
		R-6	ハーモニー レジデンス #095	1,120.37	4.2	50,874	50,874	2030年7月31日
		R-12	ハーモニー フラッツ 神楽坂	299.82	1.1	17,244	17,244	2032年3月31日
		R-13	ハーモニー フラッツ 不動前	214.29	0.8	12,525	12,525	2032年3月31日
		R-15	ハーモニー レジデンス 文京千石	788.33	3.0	39,313	39,313	2032年3月31日
		R-16	ハーモニー グラシア 不動前	458.86	1.7	23,211	23,211	2032年3月31日
		R-17	ハーモニー フラッツ 中目黒	215.46	0.8	14,472	14,472	2032年3月31日
		R-18	ハーモニー フラッツ 蒲田	323.98	1.2	14,149	14,149	2032年3月31日
		R-21	ハーモニー レジデンス 中野坂上	613.68	2.3	34,536	34,536	2032年3月31日
		R-23	ハーモニー レジデンス 山手巢鴨 ザ・ガーデン	865.16	3.3	46,501	46,501	2032年3月31日
		R-24	ハーモニー レジデンス 東京ツリー 京島	853.48	3.2	38,747	38,747	2032年3月31日

		R-25	ハーモニー レジデンス 東京両国 パーク フロント	787.98	3.0	36,776	36,776	2032年3月31日
		R-27	ハーモニー フラッツ 赤羽	327.12	1.2	19,002	19,002	2032年3月31日
		R-28	ハーモニー レジデンス 西巣鴨	901.54	3.4	42,313	42,313	2032年3月31日
		R-29	ハーモニー レジデンス 東京巣鴨 ウエスト	766.83	2.9	36,860	36,860	2032年3月31日
		R-30	ハーモニー レジデンス 板橋徳丸	1,088.72	4.1	43,892	43,892	2032年3月31日
		M-1	ハーモニー テラス中井	175.12	0.7	11,923	11,251	2032年3月31日
		M-2	ハーモニー テラス 北新宿Ⅱ	107.32	0.4	7,992	7,572	2032年3月31日
		M-3	ハーモニー テラス 北新宿Ⅲ	106.12	0.4	7,992	7,572	2032年3月31日
		M-4	ハーモニー テラス 大井Ⅱ	199.90	0.8	13,608	12,852	2032年3月31日
		M-5	ハーモニー テラス 大森西Ⅱ	157.78	0.6	9,828	9,240	2032年3月31日
		M-6	ハーモニー テラス経堂	137.71	0.5	8,251	7,789	2032年3月31日
		M-7	ハーモニー テラス 江原町Ⅱ	155.72	0.6	9,979	9,391	2032年3月31日
		M-8	ハーモニー テラス 永福Ⅱ	153.50	0.6	10,130	9,542	2032年3月31日
		M-9	ハーモニー テラス 下高井戸Ⅴ	108.78	0.4	7,452	7,032	2032年3月31日
		M-10	ハーモニー テラス 桜上水Ⅱ	126.84	0.5	8,812	8,308	2032年3月31日
		M-11	ハーモニー テラス 桜上水Ⅲ	151.80	0.6	10,281	9,693	2032年3月31日
		M-12	ハーモニー テラス 久我山	163.17	0.6	9,979	9,391	2032年3月31日

		M-13	ハーモニー テラス 久我山Ⅱ	168.90	0.6	11,404	10,732	2032年3月31日
		M-14	ハーモニー テラス 高井戸西	231.36	0.9	15,681	14,757	2032年3月31日
		M-15	ハーモニー テラス 高円寺南Ⅳ	147.32	0.6	10,886	10,298	2032年3月31日
		M-16	ハーモニー テラス 高円寺南Ⅴ	147.00	0.6	10,886	10,298	2032年3月31日
		M-17	ハーモニー テラス 新高円寺Ⅱ	163.30	0.6	10,130	9,542	2032年3月31日
		M-18	ハーモニー テラス 上高井戸Ⅱ	176.84	0.7	10,886	10,214	2032年3月31日
		M-19	ハーモニー テラス 上高井戸Ⅲ	198.36	0.7	12,247	11,491	2032年3月31日
		M-20	ハーモニー テラス 上高井戸Ⅳ	210.60	0.8	13,608	12,768	2032年3月31日
		M-21	ハーモニー テラス 南阿佐ヶ谷	151.34	0.6	9,828	9,240	2032年3月31日
		M-22	ハーモニー テラス 成田東Ⅲ	145.00	0.5	9,979	9,391	2032年3月31日
		M-23	ハーモニー テラス 南阿佐ヶ谷 Ⅱ	171.88	0.6	10,886	10,214	2032年3月31日
		M-24	ハーモニー テラス 西荻南	133.88	0.5	8,942	8,438	2032年3月31日
		M-25	ハーモニー テラス駒込	138.64	0.5	8,942	8,438	2032年3月31日
		M-26	ハーモニー テラス曳舟	155.98	0.6	9,828	9,240	2032年3月31日
		M-27	ハーモニー テラス 向島Ⅱ	167.10	0.6	9,828	9,240	2032年3月31日
		M-28	ハーモニー テラス 東陽Ⅴ	139.92	0.5	8,942	8,438	2032年3月31日
		M-29	ハーモニー テラス 南砂町	149.28	0.6	10,281	9,693	2032年3月31日
		M-30	ハーモニー テラス 新小岩Ⅲ	215.56	0.8	13,608	12,768	2032年3月31日

		M-31	ハーモニー テラス 西小岩Ⅴ	135.88	0.5	8,035	7,531	2032年3月31日
		M-32	ハーモニー テラス 南小岩Ⅸ	105.64	0.4	6,696	6,276	2032年3月31日
		M-33	ハーモニー テラス 北小岩ⅩⅡ	218.50	0.8	13,392	12,552	2032年3月31日
		M-34	ハーモニー テラス 北小岩ⅩⅢ	114.04	0.4	6,696	6,276	2032年3月31日
		M-35	ハーモニー テラス 志茂ⅩⅤ	134.42	0.5	8,294	7,790	2032年3月31日
		M-36	ハーモニー テラス 志茂ⅩⅥ	134.48	0.5	8,456	7,952	2032年3月31日
		M-37	ハーモニー テラス 西ヶ原Ⅲ	194.64	0.7	13,024	12,268	2032年3月31日
		M-38	ハーモニー テラス十条	127.50	0.5	8,683	8,179	2032年3月31日
		M-39	ハーモニー テラス 中十条Ⅲ	107.06	0.4	7,236	6,816	2032年3月31日
		M-40	ハーモニー テラス 東十条Ⅱ	179.82	0.7	11,404	10,732	2032年3月31日
		M-41	ハーモニー テラス 豊島Ⅴ	191.36	0.7	12,052	11,296	2032年3月31日
		M-42	ハーモニー テラス 豊島Ⅵ	190.78	0.7	12,052	11,296	2032年3月31日
		M-43	ハーモニー テラス 豊島Ⅶ	183.32	0.7	10,713	10,041	2032年3月31日
		M-44	ハーモニー テラス 千川Ⅱ	114.92	0.4	7,128	6,708	2032年3月31日
		M-45	ハーモニー テラス 大山Ⅱ	189.42	0.7	12,247	11,491	2032年3月31日
		M-46	ハーモニー テラス 大谷口	141.64	0.5	8,683	8,179	2032年3月31日
		M-47	ハーモニー テラス 上板橋	181.36	0.7	9,525	8,937	2032年3月31日
		M-48	ハーモニー テラス 中板橋Ⅱ	124.08	0.5	8,164	7,660	2032年3月31日

	M-49	ハーモニー テラス 中板橋Ⅲ	123.60	0.5	8,164	7,660	2032年3月31日
	M-50	ハーモニー テラス 仲宿Ⅲ	149.42	0.6	9,828	9,240	2032年3月31日
	M-51	ハーモニー テラス 仲宿Ⅳ	169.34	0.6	11,232	10,560	2032年3月31日
	M-52	ハーモニー テラス南町	148.66	0.6	9,525	8,937	2032年3月31日
	M-53	ハーモニー テラス 板橋Ⅳ	151.10	0.6	9,676	9,088	2032年3月31日
	M-54	ハーモニー テラス 新桜台	126.76	0.5	8,164	7,660	2032年3月31日
	M-55	ハーモニー テラス 栄町Ⅳ	138.78	0.5	8,424	7,920	2032年3月31日
	M-56	ハーモニー テラス 桜台Ⅳ	147.96	0.6	8,553	8,049	2032年3月31日
	M-57	ハーモニー テラス 練馬Ⅱ	167.52	0.6	9,655	9,067	2032年3月31日
	M-58	ハーモニー テラス 東綾瀬	174.72	0.7	10,540	9,868	2032年3月31日
	M-59	ハーモニー テラス 町屋Ⅴ	126.96	0.5	8,424	7,920	2032年3月31日
	M-60	ハーモニー テラス 西尾久Ⅱ	120.66	0.5	7,484	7,022	2032年3月31日
合計			24,022.24	90.3	1,332,782	1,297,418	—

(注1) 契約更改の方法については、賃貸借期間満了日の6か月前までに、本投資法人又は賃借人のいずれかが相手方に対して別途の意思表示を行わない限り、賃貸借期間は1年間更新されるものとし、その後も同様とします。

なお、取得済資産のうち、2021年11月末日時点において、主要なテナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積 に占める 割合 (%) (注1)	年間賃料 (千円)	敷金等 (千円)	契約満了 予定日 (注2)
株式会社 シノケン ファシリ ティーズ	不動産 管理業	R-1	ハーモニー レジデンス 三田	918.19	11.8	49,972	49,972	2030年7月31日
		R-2	ハーモニー レジデンス 西麻布	965.70	12.4	58,546	58,546	2030年7月31日
		R-3	ハーモニー レジデンス 田町#002	1,274.24	16.4	64,998	64,998	2030年7月31日
		R-4	ハーモニー レジデンス 浜松町	1,069.96	13.8	55,911	55,911	2030年7月31日
		R-5	ハーモニー レジデンス 東京イース トガーデン	898.17	11.5	37,744	37,744	2030年7月31日
		R-6	ハーモニー レジデンス #095	1,120.37	14.4	50,874	50,874	2030年7月31日
合計	—	—	—	6,246.63	80.3	318,047	318,047	—

(注1) 「総賃貸面積に占める割合」は、各主要なテナントの賃貸面積のポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注2) 契約更改の方法については、賃貸借期間満了日の6か月前までに、本投資法人又は賃借人のいずれかが相手方に対して別途の意思表示を行わない限り、賃貸借期間は1年間更新されるものとし、その後も同様とします。

(リ) 取得済資産及び取得予定資産に係る担保提供の状況

取得済資産については、借入先との間の抵当権設定契約に基づき抵当権の仮登記がなされています。本投資口の東京証券取引所への上場及び当該上場日の取得予定資産の取得等を条件として、本投資口の上場日に、当該抵当権は抹消される予定ですが、借換後も、借換後の借入先により抵当権が設定され、仮登記がなされる見通しです。また、取得予定資産について借入先との間の抵当権設定契約に基づき抵当権が設定され、仮登記がなされる予定です。その他、本書の提出日現在、各取得済資産及び各取得予定資産について、本投資法人が設定を合意若しくは又は約束している担保権はありません。



#### ④ ポートフォリオ分散の状況

取得済資産及び取得予定資産に係るポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。

##### (イ) エリア別投資比率（取得（予定）価格ベース）

取得済資産及び取得予定資産はいずれも東京 23 区に所在しています。

エリア (注 1)		物件数	取得（予定）価格 (百万円) (注 2)	比率 (%) (注 3)
東京 23 区	城南エリア	13	8,722	29.1
	城西エリア	31	7,036	23.4
	城東エリア	13	4,005	13.3
	城北エリア	32	10,245	34.1
	中心エリア	—	—	—
合計		89	30,009	100.0

(注1) 「エリア」の詳細については、前記「(1) 投資方針/④ インベストメント・ハイライト/1. こだわりの都心立地・広範な住宅需要の取り込み/<上場時ポートフォリオ>」をご参照ください。

(注2) 「取得（予定）価格」は、取得済資産については取得済資産に係る売買契約に記載された各取得済資産の売買代金を、取得予定資産については本件売買契約に記載された各取得予定資産の売買代金を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の取得（予定）価格を足し合わせても、合計欄に記載の金額と一致しない場合があります。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下、本「④ ポートフォリオ分散の状況」において同じです。

(注3) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。このため、合計しても100.0とならない場合があります。以下、本「④ ポートフォリオ分散の状況」において同じです。

##### (ロ) 用途別投資比率（取得（予定）価格ベース）

用途 (注 1)	物件数	取得（予定）価格 (百万円)	比率 (%)
賃貸住宅不動産	89	30,009	100.0
その他	—	—	—
合計	89	30,009	100.0

(注1) 「用途」の詳細については、前記「(1) 投資方針/⑦ 資産運用に関する基本方針・ポートフォリオ構築方針・運用方針等/ (ロ) ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

##### (ハ) タイプ別投資比率（取得（予定）価格ベース）

タイプ (注)	物件数	取得（予定）価格 (百万円)	比率 (%)
レジデンス (建物の階数が4階以上又は 建物の延床300㎡以上)	29	19,703	65.7
ミニレジ (建物の階数が3階以下かつ 建物の延床300㎡未満)	60	10,306	34.3
合計	89	30,009	100.0

(注) 「レジデンス」及び「ミニレジ」の詳細については、前記「(1) 投資方針/③ スポンサーグループが開発するミニレジ及びレジデンスの特徴」をご参照ください。

## (ニ) 一室当たり面積帯別投資比率 (室数ベース)

一室当たりの面積 (ルームタイプ)	室数 (室)	比率 (%)
貸室面積 30 m <sup>2</sup> 未満/室 (シングルルーム)	1,431	93.2
貸室面積 30 m <sup>2</sup> 以上 60 m <sup>2</sup> 未満/室 (コンパクト)	105	6.8
貸室面積 60 m <sup>2</sup> 以上 (ファミリー)	—	—
合計	1,536	100.0

## (ホ) 築年数別投資比率 (取得 (予定) 価格ベース)

築年数	物件数	取得 (予定) 価格 (百万円)	比率 (%)
1 年以下	72	19,686	65.6
1 年超 3 年以下	12	4,293	14.3
3 年超 5 年以下	3	3,469	11.6
5 年超 10 年以下	2	2,560	8.5
10 年超	—	—	—
合計	89	30,009	100.0

## (ヘ) 資産規模別投資比率 (取得 (予定) 価格ベース)

資産規模	物件数	取得 (予定) 価格 (百万円)	比率 (%)
2 億円未満	48	7,612	25.4
2 億円以上 5 億円未満	23	6,859	22.9
5 億円以上 10 億円未満	14	10,257	34.2
10 億円以上	4	5,280	17.6
合計	89	30,009	100.0

## ⑤ 取得済資産及び取得予定資産の個別の概要

取得済資産及び取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「用途」、「特定資産の概要」、「賃貸借の概要」、「鑑定評価書の概要」及び「地域・物件概要」の各欄の記載については、特段の記載がない限り、以下のとおりであり、2021 年 11 月末日時点の情報に基づいて記載しています。

- ・ 「物件番号」は、取得済資産及び取得予定資産をレジデンスは「R」、ミニレジは「M」に分類し、当該分類ごとに番号を付しています。
- ・ 「タイプ」は、本投資法人の投資方針において定められる各用途の分類に応じて記載しています。
- ・ 「取得 (予定) 年月日」は、取得済資産については本投資法人による取得日を、取得予定資産については本件売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。
- ・ 「取得 (予定) 価格」は、取得済資産については取得済資産に係る売買契約に記載された各取得済資産の売買代金を、取得予定資産については本件売買契約に記載

載された各取得予定資産の売買代金を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

- ・ 「所在地」は、住居表示を記載しています。
- ・ 「アクセス（主な利用駅）」は、原則としてJLL森井鑑定株式会社及び大和不動産鑑定株式会社作成の各不動産に係る不動産鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。なお、不動産鑑定評価書に所要時間の記載のないものは、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成15年公正取引委員会告示第2号。その後の改正を含みます。）及び同規約施行規則に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。
- ・ 「土地」及び「建物」の「所有形態」は、いずれも本投資法人、信託受託者又は信託受託者となる予定の者が保有する又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 「土地」の「敷地面積」並びに「建物」の「延床面積」、「竣工日」、「用途」及び「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。「土地」の「敷地面積」は、建物部分敷地（建物の容積率・建蔽率等の算出の前提となる土地をいいます。以下同じです。）に、本投資法人が保有し又は取得する予定の私道部分の面積（公道（道路法第2条第1項（ただし、公有地でないものを除きます。））以外の道路の面積をいい、本投資法人が共有持分のみを保有し又は取得予定である場合を含みます。なお、売主から本投資法人が交付を受けた重要事項説明書に私道面積の記載がある場合には当該面積を意味します。）を加算した数値を記載しています。なお、原則として登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。私道等に関し共有持分を有する場合や、登記簿上の面積に私道等の道路部分が含まれる場合は、以下の「地域・物件概要」欄にその旨を記載することとしています。なお、かかる共有持分を有する土地については「敷地面積及び私道等の面積」に含めて記載しています。「建物」の「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計について、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない可能性があります。建物の「竣工日」、「用途」及び「構造・階数」は附属建物を含まない主たる建物について、それぞれ記載しています。
- ・ 建物の「賃貸可能室数」は、2021年11月末日時点における、賃貸が可能な室数を記載しています。
- ・ 「土地」の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「土地」の「建蔽率」は、エンジニアリング・レポートに基づき、用途地域等に応じて実際に適用される建蔽率に角地等の緩和を反映した値（許容建蔽率）を、小数点以下を四捨五入して記載しています。なお、複数の用途地域にまたがる物件の建蔽率はそれぞれの用途地域に属する敷地面積割合に基づき算出した建蔽率を記載しています。
- ・ 「土地」の「容積率」は、エンジニアリング・レポートに基づき、容積率の上限値（指定容積率）を小数第一位を四捨五入して記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。なお、複数の用途地域にまたがる物件においてはそれぞれの用途地域の敷地面積割合に基づき算出した容積率（許容容積率）を記載しています。
- ・ 「PM会社」は、プロパティマネジメント業務を委託している、又は委託する予定

のプロパティマネジメント会社を記載しています。

- ・ 「ML会社」は、マスターリース契約を締結している、又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
- ・ 「ML種別」は、マスターリース会社との間のマスターリース契約の内容に応じ、本投資法人がエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る形式のマスターリース契約については「パス・スルー型」と、本投資法人がエンドテナントからの賃料等の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る形式のマスターリース契約については「賃料固定型」と、それぞれ記載しています。
- ・ 「特記事項」は、2021年12月31日時点における各取得済資産及び取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各取得済資産及び取得予定資産の評価額、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。

なお、本投資法人が保有し又は取得する予定の物件が私道（公道（道路法第2条第1項）以外をいいます。）にのみ接している場合、公道と私道に接しており私道部分に、建物入口がある場合又は上下水道等のインフラ設備が埋設されている場合は、接道状況等を記載しています。

「鑑定評価書の概要」欄の記載について

- ・ 「鑑定評価書の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社が、JLL森井鑑定株式会社及び大和不動産鑑定株式会社に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。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定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、JLL森井鑑定株式会社及び大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。なお、同欄において数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

「地域・物件概要」欄の記載について

- ・ 「地域・物件概要」は、本投資法人及び本資産運用会社が、不動産鑑定評価書の記載並びに本資産運用会社による分析等に基づいて記載しています。当該分析等は、一定時点における調査者の報告書を基に作成した本投資法人及び本資産運用会社の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

<取得済資産>

物件番号	R-1	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーレジデンス三田
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得価格	1,080 百万円			取得年月日	2020 年 7 月 31 日
所在地	東京都港区三田三丁目 14 番 13 号				
アクセス (主な利用駅)	都営地下鉄三田線「三田」駅徒歩約 5 分、JR 山手線「田町」駅徒歩約 6 分				
土地	所有形態	所有権		敷地面積	160.94 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域			
	建蔽率	100%		容積率	600%
建物	所有形態	所有権		延床面積	1,038.46 m <sup>2</sup>
	竣工日	2014 年 6 月 5 日		用途	共同住宅
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/14 階建		賃貸可能室数	36 戸
PM 会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML 会社	株式会社シノケンファシリティーズ			ML 種別	賃料固定型
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
<p>複数路線が利用可能でアクセスに優れる本物件は、シングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。宅配ボックス、カメラ付インターフォン、防犯カメラ、オートロック、メールボックス、BS・CS・CATV 対応等、需要者から望まれる設備、セキュリティが備えられています。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーレジデンス三田	
鑑定評価額	1,150,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容 (単位: 千円)	概要等
収益価格	1,150,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	1,160,000	—
(1) 運営収益	50,539	—
a. 可能総収益	50,539	現行賃料を中長期の安定賃料とし、賃貸可能面積を乗じて査定。また、ご提示のPMレポート等に基づきその他収入を査定
b. 空室等損失等	—	現行の契約条件に鑑み計上しない
(2) 運営費用	7,003	—
a. 維持管理費	1,670	BM契約書記載の金額について、類似不動産の実績等を参考に査定
b. 水道光熱費	666	対象不動産の実績及び類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	1,139	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	—	現行の契約条件に鑑み計上しない
e. テナント募集費用等	—	現行の契約条件を考慮して、入替を想定しないため計上しない
f. 公租公課	3,266	固定資産税実績値等に基づき、今後の固定資産税の評価替えで予測し得る増減率を考慮して査定
g. 損害保険料	170	対象不動産の実績及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	90	対象不動産の実績及び類似不動産の実績等を参考に査定
(3) 運営純収益	43,536	—
(4) 一時金の運用益	—	現行の契約条件に鑑み計上しない
(5) 資本的支出	1,707	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
純収益	41,829	—
還元利回り	3.6%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	1,140,000	—
割引率	3.4%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	1,190,000	—
土地比率	76%	—
建物比率	24%	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-2	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーレジデンス西麻布
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得価格	1,420百万円	取得年月日	2020年7月31日		
所在地	東京都港区西麻布一丁目12番9号				
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ日比谷線「六本木」駅徒歩約8分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	307.37㎡ (注)	
	用途地域	商業地域			
	建蔽率	80%	容積率	320%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	1,110.76㎡	
	竣工日	2017年5月11日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/9階建	賃貸可能室数	38戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件の隣地との境界上に所有者不明のコンクリート塀がありますが、売主との間で、買主の合理的に満足する書面を、売主の責任と負担において該当する全隣地地権者と締結することを合意しています。</li> </ul>					
地域・物件概要					
<p>周辺環境は良好な住宅街を形成しており、環境条件に優れています。複数路線が利用可能でアクセスに優れる本物件はシングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。駐輪場、宅配ボックス、バス・トイレ別、カメラ付インターフォン、防犯カメラ、オートロック等、需要者から望まれる設備、セキュリティが揃っています。</p> <p>(注) セットバック部分の土地 (2.74㎡) を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーレジデンス西麻布	
鑑定評価額	1,460,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	1,460,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	1,470,000	-
(1) 運営収益	58,546	-
a. 可能総収益	58,546	現行賃料を中長期の安定賃料とし、賃貸可能面積を乗じて査定。また、ご提示のPMレポート等に基づきその他収入を査定
b. 空室等損失等	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
(2) 運営費用	6,177	-
a. 維持管理費	1,545	BM契約書記載の金額について、類似不動産の実績等を参考に査定
b. 水道光熱費	736	対象不動産の実績及び類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	348	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
e. テナント募集費用等	-	現行の契約条件を考慮して、入替を想定しないため計上しない
f. 公租公課	3,338	固定資産税実績値等に基づき、今後の固定資産税の評価替えで予測し得る増減率を考慮して査定

	g. 損害保険料	168	対象不動産の実績及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
	h. その他費用	40	対象不動産の実績及び類似不動産の実績等を参考に査定
	(3) 運営純収益	52,368	-
	(4) 一時金の運用益	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
	(5) 資本的支出	812	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
	純収益	51,555	-
	還元利回り	3.5%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
	DCF法による収益価格	1,450,000	-
	割引率	3.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	3.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
	原価法による積算価格	1,140,000	-
	土地比率	69%	-
	建物比率	31%	-
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-3	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーレジデンス田町#002
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得価格	1,480百万円	取得年月日	2020年7月31日		
所在地	東京都港区芝浦一丁目14番14号				
アクセス (主な利用駅)	JR山手線「田町」駅徒歩約7分、都営地下鉄三田線「三田」駅徒歩約7分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	330.57㎡	
	用途地域	商業地域			
	建蔽率	100%	容積率	400%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	1,552.59㎡	
	竣工日	2016年3月10日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/10階建	賃貸可能室数	49戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
周辺は共同住宅の他店舗等も集積し、利便性に優れています。複数路線が利用可能でアクセスに優れた本物件は、シングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。全戸にはエアコン、バス、トイレ、システムキッチン、独立洗面台、浴室乾燥機等、需要者から望まれる生活に便利な設備が揃っています。					

鑑定評価書の概要	
物件名称	ハーモニーレジデンス田町#002



鑑定評価額	1,520,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	1,520,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	1,530,000	-
(1) 運営収益	64,998	-
a. 可能総収益	64,998	現行賃料を中長期の安定賃料とし、賃貸可能面積を乗じて査定。また、ご提示のPMレポート等に基づきその他収入を査定
b. 空室等損失等	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
(2) 運営費用	8,097	-
a. 維持管理費	1,756	BM契約書記載の金額について、類似不動産の実績等を参考に査定
b. 水道光熱費	925	対象不動産の実績及び類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	941	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
e. テナント募集費用等	-	現行の契約条件を考慮して、入替を想定しないため計上しない
f. 公租公課	4,277	固定資産税実績値等に基づき、今後の固定資産税の評価替えて予測し得る増減率を考慮して査定
g. 損害保険料	196	対象不動産の実績及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	-	対象不動産の実績及び類似不動産の実績等を参考に査定
(3) 運営純収益	56,901	-
(4) 一時金の運用益	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
(5) 資本的支出	1,859	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
純収益	55,042	-
還元利回り	3.6%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	1,500,000	-
割引率	3.4%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	1,210,000	-
土地比率	64%	-
建物比率	36%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-4	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーレジデンス浜松町
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得価格	1,300百万円	取得年月日	2020年7月31日		
所在地	東京都港区浜松町一丁目26番6号				

アクセス (主な利用駅)	JR山手線「浜松町」駅徒歩約3分、都営地下鉄大江戸線「大門」駅徒歩約2分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	190.84㎡
	用途地域	商業地域		
	建蔽率	100%	容積率	600%
建物	所有形態	所有権	延床面積	1,225.29㎡
	竣工日	2017年9月7日	用途	共同住宅
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 /15階建	賃貸可能室数	39戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ			
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型	
特記事項				
該当事項はありません。				
地域・物件概要				
都心港区のJR山手線「浜松町」駅から徒歩約3分に位置しています。複数路線が利用可能でアクセスに優れる本物件は、シングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。全戸にエアコン、バス・トイレ別、防犯カメラ、オートロック、宅配ボックス、浴室乾燥機等、需要者から望まれる生活に便利な設備が揃っています。				

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーレジデンス浜松町	
鑑定評価額	1,330,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	1,330,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	1,340,000	-
(1) 運営収益	55,911	-
a. 可能総収益	55,911	現行賃料を中長期の安定賃料とし、賃貸可能面積を乗じて査定。また、ご提示のPMレポート等に基づきその他収入を査定
b. 空室等損失等	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
(2) 運営費用	6,659	-
a. 維持管理費	1,644	BM契約書記載の金額について、類似不動産の実績等を参考に査定
b. 水道光熱費	776	対象不動産の実績及び類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	360	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
e. テナント募集費用等	-	現行の契約条件を考慮して、入替を想定しないため計上しない
f. 公租公課	3,645	固定資産税実績値等に基づき、今後の固定資産税の評価替えて予測し得る増減率を考慮して査定
g. 損害保険料	192	対象不動産の実績及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	40	対象不動産の実績及び類似不動産の実績等を参考に査定
(3) 運営純収益	49,251	-
(4) 一時金の運用益	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
(5) 資本的支出	842	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定

純収益	48,409	-
還元利回り	3.6%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	1,320,000	-
割引率	3.4%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	951,000	-
土地比率	59%	-
建物比率	41%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-5	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーレジデンス東京イーストガーデン
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得価格	749百万円	取得年月日	2020年7月31日		
所在地	東京都江東区亀戸一丁目26番2号				
アクセス (主な利用駅)	JR中央・総武緩行線「亀戸」駅徒歩約9分、都営地下鉄新宿線「西大島」駅徒歩約10分、JR総武快速線、総武・中央緩行線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩約15分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	308.00㎡	
	用途地域	準工業地域			
	建蔽率	70%	容積率	300%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	1,014.52㎡	
	竣工日	2018年11月7日		用途	共同住宅
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/8階建		賃貸可能室数	33戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
周辺環境は良好な住宅街を形成しており、環境条件に優れています。本物件はすべて住居として利用されており、エアコン、バス・トイレ別、オートロック、防犯カメラ、住戸玄関の二重ロック、2口ガスコンロ、独立洗面台、宅配ボックス、カメラ付インターフォン、モニター付エレベーター等、需要者から望まれる設備、セキュリティが揃っています。					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーレジデンス東京イーストガーデン	
鑑定評価額	791,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	791,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	797,000	-

(1) 運営収益	37,744	-
a. 可能総収益	37,744	現行賃料を中長期の安定賃料とし、賃貸可能面積を乗じて査定。また、ご提示のPMレポート等に基づきその他収入を査定
b. 空室等損失等	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
(2) 運営費用	5,192	-
a. 維持管理費	1,812	BM契約書記載の金額について、類似不動産の実績等を参考に査定
b. 水道光熱費	554	対象不動産の実績及び類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	286	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
e. テナント募集費用等	-	現行の契約条件を考慮して、入替を想定しないため計上しない
f. 公租公課	2,347	固定資産税実績値等に基づき、今後の固定資産税の評価替えで予測し得る増減率を考慮して査定
g. 損害保険料	152	対象不動産の実績及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	40	対象不動産の実績及び類似不動産の実績等を参考に査定
(3) 運営純収益	32,551	-
(4) 一時金の運用益	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
(5) 資本的支出	667	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
純収益	31,884	-
還元利回り	4.0%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	785,000	-
割引率	3.8%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	644,000	-
土地比率	50%	-
建物比率	50%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-6	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーレジデンス#095
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得価格	984百万円	取得年月日	2020年7月31日		
所在地	東京都板橋区熊野町1番8号				
アクセス (主な利用駅)	東武鉄道東上線「下板橋」駅徒歩約9分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	236.51㎡ (注)	
	用途地域	商業地域			
	建蔽率	100%	容積率	500%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	1,302.96㎡	
	竣工日	2019年11月10日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根	賃貸可能室数	44戸	

	/10階建		
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ		
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型
特記事項			
・本物件土地は、公道及び私道に接しており、本物件への出入り又はインフラ工事（上下水道やガス管等の掘削等に係る工事をいいます。以下同じです。）の際、当該私道を利用する必要があります。			
地域・物件概要			
本物件はシングルルーム中心で構成され、すべて住居として利用されています。南向きで日当たりも良く、エアコン、バス、トイレ、オートロック、カメラ付インターフォン、2口ガスコンロ、独立洗面台等、需要者が要望する必要な機能は有しています。 (注) 私道部分（セットバック部分）の土地（7.55㎡）を含みます。			

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーレジデンス#095	
鑑定評価額	1,050,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	1,050,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	1,050,000	-
(1) 運営収益	50,874	-
a. 可能総収益	50,874	現行賃料を中長期の安定賃料とし、賃貸可能面積を乗じて査定。また、ご提示のPMレポート等に基づきその他収入を査定
b. 空室等損失等	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
(2) 運営費用	6,873	-
a. 維持管理費	2,100	BM契約書記載の金額について、類似不動産の実績等を参考に査定
b. 水道光熱費	610	対象不動産の実績及び類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	380	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
e. テナント募集費用等	-	現行の契約条件を考慮して、入替を想定しないため計上しない
f. 公租公課	3,147	固定資産税実績値等に基づき、今後の固定資産税の評価替えで予測し得る増減率を考慮して査定
g. 損害保険料	195	対象不動産の実績及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	440	対象不動産の実績及び類似不動産の実績等を参考に査定
(3) 運営純収益	44,000	-
(4) 一時金の運用益	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
(5) 資本的支出	888	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
純収益	43,112	-
還元利回り	4.1%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	1,040,000	-
割引率	3.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定

最終還元利回り	4.2%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	776,000	-
土地比率	42%	-
建物比率	58%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-7	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーグラシア世田谷代田
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得価格	483百万円	取得年月日	2020年7月31日		
所在地	東京都世田谷区代田一丁目23番13号				
アクセス (主な利用駅)	小田急電鉄小田原線「世田谷代田」駅徒歩約9分、東急電鉄世田谷線「若林」駅徒歩約11分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	268.14㎡	
	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	建蔽率	50%	容積率	150%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	532.79㎡	
	竣工日	2018年12月28日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/ 地下1階付地上3階建		賃貸可能室数	15戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	パス・スルー型		
特記事項					
・本物件土地内にある擁壁の一部が隣地へ越境していますが、隣地所有者との間で覚書を締結しています。					
地域・物件概要					
周辺環境は良好な住宅街を形成しており、環境条件に優れています。外観はコンクリート打ち放しを採用したデザインであり、需要者が要望する機能を有しています。1戸あたりの面積は1Rタイプで19.05～23.22㎡、1LDKタイプで27.52～47.14㎡で、メインターゲットは都心への接近性・交通利便性を嗜好する会社員及び学生等の単身層及びDINKS層です。宅配ボックス、カメラ付きインターフォン、エアコン、バス、トイレ、オートロック等、需要者から望まれる生活に便利な設備が揃っています。					

鑑定評価書の概要			
物件名称	ハーモニーグラシア世田谷代田		
鑑定評価額	484,000千円		
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社		
価格時点	2021年11月30日		
項目	内容(単位：千円)	概要等	
収益価格	484,000	DCF法による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価格を試算	
	直接還元法による収益価格	-	
	(1)運営収益	-	
	a. 可能総収益	24,518	中長期の安定的な賃料に賃貸可能面積を乗じた貸室賃料収入、共益費収入を計上。また、礼金、更新料収入、その他収入を計上
	b. 空室等損失等	945	対象不動産の現在及び過去の稼働状況、市場の空室率の水準及び将来の動向、募集条件、対象不動産の競争力等を考慮して査定

(2) 運営費用	4,258	-
a. 維持管理費	930	BM契約書記載の金額について、類似不動産の実績等を参考に査定
b. 水道光熱費	178	対象不動産の実績及び類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	254	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額、テナント入替に伴う原状回復費用等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	455	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
e. テナント募集費用等	556	テナントの入替に伴い予測される新規入居面積と新規賃料及び稼働率から査定（広告宣伝費相当額を含む）
f. 公租公課	1,255	固定資産税実績値等に基づき、今後の固定資産税の評価替えで予測し得る増減率を考慮して査定
g. 損害保険料	72	対象不動産の実績及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	555	類似不動産の実績及び類似不動産の実績等を参考に査定
(3) 運営純収益	19,313	-
(4) 一時金の運用益	17	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	312	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
純収益	19,018	-
還元利回り	3.9%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	480,000	-
割引率	3.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	409,000	-
土地比率	63%	-
建物比率	37%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-8	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーグロシア大山
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得価格	556百万円	取得年月日	2020年7月31日		
所在地	東京都板橋区中丸町50番6号				
アクセス (主な利用駅)	東武鉄道東上線「大山」駅徒歩約8分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	247.40㎡	
	用途地域	準工業地域			
建物	建蔽率	60%	容積率	300%	
	所有形態	所有権	延床面積	669.37㎡	
	竣工日	2019年3月8日		用途	共同住宅
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/5階建		賃貸可能室数	22戸

PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ		
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	パス・スルー型
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件概要			
<p>周辺環境は良好な住宅街を形成しており、環境条件に優れています。外壁及び居室内の一部はコンクリート打放しが採用され、デザイン性のある仕様となっています。また、居室内は防音仕様となっているため24時間365日楽器演奏が可能です。本物件はシングルルーム中心で構成され、すべて住居として利用されています。エアコン、バス・トイレ別、オートロック、カメラ付インターフォン、宅配ボックス、防音サッシ、CLASHD サウンドシステムBluetooth対応無線スピーカー、1H2口コンロ、独立洗面台、浴室換気乾燥暖房機等、需要者が要望する必要な機能は十分に有しています。</p>			

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーグラシア大山	
鑑定評価額	556,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	556,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	559,000	-
(1) 運営収益	27,971	-
a. 可能総収益	29,103	中長期の安定的な賃料に賃貸可能面積を乗じた貸室賃料収入、共益費収入を計上。また、礼金、更新料収入、その他収入を計上
b. 空室等損失等	1,132	対象不動産の現在及び過去の稼働状況、市場の空室率の水準及び将来の動向、募集条件、対象不動産の競争力等を考慮して査定
(2) 運営費用	5,172	-
a. 維持管理費	1,069	BM契約書記載の金額について、類似不動産の実績等を参考に査定
b. 水道光熱費	265	対象不動産の実績及び類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	353	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額、テナント入替に伴う原状回復費用等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	543	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
e. テナント募集費用等	788	テナントの入替に伴い予測される新規入居面積と新規賃料及び稼働率から査定（広告宣伝費相当額を含む）
f. 公租公課	1,576	固定資産税実績値等に基づき、今後の固定資産税の評価替えで予測し得る増減率を考慮して査定
g. 損害保険料	102	対象不動産の実績及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	472	類似不動産の実績及び類似不動産の実績等を参考に査定
(3) 運営純収益	22,798	-
(4) 一時金の運用益	21	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	443	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
純収益	22,375	-



還元利回り	4.0%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	552,000	-
割引率	3.8%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	486,000	-
土地比率	56%	-
建物比率	44%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-9	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーグロシア武蔵小山
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得価格	482百万円	取得年月日	2020年7月31日		
所在地	東京都品川区西中延一丁目7番8号				
アクセス (主な利用駅)	東急電鉄池上線「荏原中延」駅徒歩約8分、東急電鉄目黒線「武蔵小山」駅徒歩約15分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	226.93㎡	
	用途地域	近隣商業地域			
	建蔽率	80%	容積率	300%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	602.11㎡	
	竣工日	2019年4月10日		用途	共同住宅
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/4階建		賃貸可能室数	19戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	パス・スルー型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
<p>周辺環境は良好な住宅街を形成しており、環境条件に優れています。外観はタイル張り、内観はコンクリート打放しを採用する等、デザイン性のある仕様となっています。本物件はシングルルーム中心で構成され、すべて住居として利用されています。エアコン、バス、トイレ、オートロック、宅配ボックス、モニター付インターホン、追焚機能等、需要者が要望する必要な機能は有しています。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーグロシア武蔵小山	
鑑定評価額	517,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	517,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	520,000	-

(1) 運営収益	24,743	-
a. 可能総収益	25,743	中長期の安定的な賃料に賃貸可能面積を乗じた貸室賃料収入、共益費収入を計上。また、礼金、更新料収入、その他収入を計上
b. 空室等損失等	999	対象不動産の現在及び過去の稼働状況、市場の空室率の水準及び将来の動向、募集条件、対象不動産の競争力等を考慮して査定
(2) 運営費用	4,096	-
a. 維持管理費	620	BM契約書記載の金額について、類似不動産の実績等を参考に査定
b. 水道光熱費	98	対象不動産の実績及び類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	310	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額、テナント入替に伴う原状回復費用等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	479	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
e. テナント募集費用等	658	テナントの入替に伴い予測される新規入居面積と新規賃料及び稼働率から査定（広告宣伝費相当額を含む）
f. 公租公課	1,478	固定資産税実績値等に基づき、今後の固定資産税の評価替えで予測し得る増減率を考慮して査定
g. 損害保険料	87	対象不動産の実績及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	362	類似不動産の実績及び類似不動産の実績等を参考に査定
(3) 運営純収益	20,646	-
(4) 一時金の運用益	18	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	378	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
純収益	20,287	-
還元利回り	3.9%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	513,000	-
割引率	3.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	418,000	-
土地比率	56%	-
建物比率	44%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

<取得予定資産>

物件番号	R-11	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーグランシア代々木
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	441百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都渋谷区代々木四丁目17番7号				
アクセス (主な利用駅)	小田急電鉄小田原線「参宮橋」駅徒歩約3分、京王電鉄京王新線「初台」駅徒歩約10分				

土地	所有形態	所有権	敷地面積	165.04㎡
	用途地域	第二種住居地域		
	建蔽率	60%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	延床面積	368.37㎡
	竣工日	2020年12月1日	用途	共同住宅
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/5階建	賃貸可能室数	14戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ			
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				
地域・物件概要				
<p>周辺環境は良好な住宅街を形成しており、環境条件に優れています。複数路線が利用可能なことからアクセスに優れた本物件は、シングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。オートロックシステム、ダイヤル式メールボックス、宅配ボックス、24時間定風量換気システム付浴室換気乾燥暖房涼風機、お湯張り機能付きバス等、需要者から望まれる設備、セキュリティが揃っています。</p>				

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーグロシア代々木	
鑑定評価額	442,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	442,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	446,000	-
(1)運営収益	20,434	-
a. 可能総収益	21,259	同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上
b. 空室等損失等	824	類似不動産の標準的な空室率に基づき、中長期に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費等に対する空室率を計上
(2)運営費用	4,107	-
a. 維持管理費	1,093	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
b. 水道光熱費	119	類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	218	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額、テナント入替に伴う原状回復費用等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	397	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
e. テナント募集費用等	564	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
f. 公租公課	1,168	課税評価額及び類似不動産の実績等を参考に査定
g. 損害保険料	68	見積額及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	476	類似不動産の水準等を参考に査定
(3)運営純収益	16,327	-
(4)一時金の運用益	15	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	286	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定

	純収益	16,056	-
	還元利回り	3.6%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
	DCF法による収益価格	438,000	-
	割引率	3.4%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	3.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
	原価法による積算価格	424,000	-
	土地比率	67%	-
	建物比率	33%	-
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-12	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーフラッツ神楽坂
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	380百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都新宿区西五軒町5番10号				
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ東西線「神楽坂」駅徒歩約7分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	122.97㎡ (注)	
	用途地域	準工業地域			
	建蔽率	80%	容積率	300%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	363.12㎡	
	竣工日	2021年9月21日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/4階建	賃貸可能室数	12戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件建物部分敷地（本物件建物の容積率・建蔽率等の算出の前提となる土地をいいます。以下同じです。）と隣地との境界について、書面による境界確認が一部未了ですが、当該部分について測量が実施されており、境界標の位置と土地の利用状況に齟齬がないこと、隣地所有者との間で境界に関する紛争は生じていないことを確認しています。これらの状況も踏まえ、投資基準に照らし、書面による境界確認が一部未了であることによる運営への影響、リスクの程度を検証した上で、投資対象としています。なお、本物件の売主との間で、隣地所有者との境界確認について譲渡実行後も売主の責任と負担においてこれを実施するべく最大限努力すること、及び、書面による境界確認が一部未了となっていることに伴い将来的に隣地所有者との間で紛争等が生じた場合には、これにより生じた損害・損失・費用等について売主が補償することについて合意しています。</li> <li>・本物件土地は、公道及び私道に接しており、本物件への出入り又はインフラ工事の際、当該私道を利用する必要があります。</li> </ul>					
地域・物件概要					
<p>最寄駅周辺には商店、飲食店等が連なる神楽坂通り商店街が本物件から徒歩約7分の位置に存しており生活利便性に優れています。複数路線が利用可能なことからアクセスに優れています。全戸にはエアコン、キッチン、バス、トイレ、オートロック、宅配ボックス、駐輪場等、生活に便利な設備が揃っています。</p> <p>(注) 私道部分（セットバック部分）の土地（19.81㎡）を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要	
物件名称	ハーモニーフラッツ神楽坂
鑑定評価額	389,000千円

鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	389,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	392,000	-
(1)運営収益	17,244	-
a. 可能総収益	17,244	現行賃料を中長期の安定賃料とし、賃貸可能面積を乗じて査定
b. 空室等損失等	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
(2)運営費用	2,187	-
a. 維持管理費	537	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
b. 水道光熱費	108	類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	99	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
e. テナント募集費用等	-	現行の契約条件を考慮して、入替を想定しないため計上しない
f. 公租公課	1,151	課税評価額及び類似不動産の実績等を参考に査定
g. 損害保険料	65	見積額及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	224	類似不動産の水準等を参考に査定
(3)運営純収益	15,056	-
(4)一時金の運用益	71	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	233	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
純収益	14,895	-
還元利回り	3.8%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	386,000	-
割引率	3.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	362,000	-
土地比率	65%	-
建物比率	35%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-13	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーフラッツ不動産前
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	270百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都品川区小山一丁目6番3号				
アクセス (主な利用駅)	東急電鉄目黒線「不動産前」駅徒歩約6分				
土地	所有形態	所有権、共有持分(注)		敷地面積	217.48㎡(注)
	用途地域	準工業地域			
	建蔽率	80%	容積率	300%	
建物	所有形態	所有権		延床面積	224.47㎡

	竣工日	2021年1月6日	用途	共同住宅
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/4階建	賃貸可能室数	11戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ			
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型	
特記事項				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件建物部分敷地と隣地との境界について、書面による境界確認が一部未了ですが、当該部分について測量が実施されており、境界標の位置と土地の利用状況に齟齬がないこと、隣地所有者との間で境界に関する紛争は生じていないことを確認しています。これらの状況も踏まえ、投資基準に照らし、書面による境界確認が一部未了であることによる運営への影響、リスクの程度を検証した上で、投資対象としています。なお、本物件の売主との間で、隣地所有者との境界確認について譲渡実行後も売主の責任と負担においてこれを実施するべく最大限努力すること、及び、書面による境界確認が一部未了となっていることに伴い将来的に隣地所有者との間で紛争等が生じた場合には、これにより生じた損害・損失・費用等について売主が補償することについて合意しています。</li> <li>・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。</li> </ul>				
地域・物件概要				
<p>近隣にはスーパーやコンビニ等の生活利便施設がある他、本物件周辺では良好な住宅街が形成されており、環境条件に優れています。本物件は、シングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。全戸にはエアコン、キッチン、バス、トイレ、オートロック等、生活に便利な設備が揃っています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分を含む)の土地(9.65㎡)及び持分2,800/11,700を所有している私道部分の土地(117.00㎡)を含みます。</p>				

鑑定評価書の概要				
物件名称	ハーモニーフラッツ不動産			
鑑定評価額	273,000千円			
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社			
価格時点	2021年11月30日			
項目	内容(単位:千円)	概要等		
収益価格	273,000	DCF法による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価格を試算		
直接還元法による収益価格	275,000	-		
(1) 運営収益	12,525	-		
a. 可能総収益	12,525	現行賃料を中長期の安定賃料とし、賃貸可能面積を乗じて査定		
b. 空室等損失等	-	現行の契約条件に鑑み計上しない		
(2) 運営費用	1,657	-		
a. 維持管理費	402	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定		
b. 水道光熱費	77	類似不動産の実績額を参考に査定		
c. 修繕費	81	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定		
d. PMフィー	-	現行の契約条件に鑑み計上しない		
e. テナント募集費用等	-	現行の契約条件を考慮して、入替を想定しないため計上しない		
f. 公租公課	821	課税評価額及び類似不動産の実績等を参考に査定		
g. 損害保険料	48	見積額及び類似不動産の保険料水準を参考に査定		
h. その他費用	224	類似不動産の水準等を参考に査定		
(3) 運営純収益	10,868	-		
(4) 一時金の運用益	52	運用利回りを1.0%として運用益を査定		
(5) 資本的支出	190	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定		
純収益	10,729	-		

還元利回り	3.9%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	271,000	-
割引率	3.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	186,000	-
土地比率	54%	-
建物比率	46%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-14	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーグロシア目黒不動前
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	640百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都品川区西五反田三丁目13番7号				
アクセス (主な利用駅)	東急電鉄目黒線「不動前」駅徒歩約5分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	188.69㎡	
	用途地域	準工業地域			
	建蔽率	70%	容積率	300%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	633.05㎡	
	竣工日	2021年3月3日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/8階建	賃貸可能室数	19戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	パス・スルー型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
近隣にはスーパーやコンビニ等の生活利便施設がある他、本物件周辺では良好な住宅街が形成されており、環境条件に優れています。本物件は、シングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。全戸にはエアコン、キッチン、バス、トイレ、オートロック等、生活に便利な設備が揃っています。					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーグロシア目黒不動前	
鑑定評価額	641,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	641,000	DCF法による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価格を試算
	直接還元法による収益価格	646,000 -
	(1)運営収益	30,104 -

a. 可能総収益	31,391	同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上
b. 空室等損失等	1,286	類似不動産の標準的な空室率に基づき、中長期に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費等に対する空室率を計上
(2) 運営費用	5,765	-
a. 維持管理費	1,038	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
b. 水道光熱費	168	類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	329	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額、テナント入替に伴う原状回復費用等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	584	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
e. テナント募集費用等	800	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
f. 公租公課	2,090	課税評価額及び類似不動産の実績等を参考に査定
g. 損害保険料	85	見積額及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	667	類似不動産の水準等を参考に査定
(3) 運営純収益	24,338	-
(4) 一時金の運用益	22	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	467	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
純収益	23,893	-
還元利回り	3.7%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	635,000	-
割引率	3.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.8%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	548,000	-
土地比率	59%	-
建物比率	41%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-15	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーレジデンス文京千石
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	819百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都文京区千石三丁目15番13号				
アクセス (主な利用駅)	都営地下鉄三田線「千石」駅徒歩約9分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	423.80㎡	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	建蔽率	70%	容積率	200%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	945.54㎡	
	竣工日	2021年9月10日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/4階建	賃貸可能室数	26戸	



PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ		
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型
特記事項			
・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。			
地域・物件概要			
周辺には学校、公園が多くあり、良好な住宅街を形成していて環境条件に優れています。本物件は、シングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。全戸にはエアコン、キッチン、バス、トイレ、駐輪場、オートロック、バイク置場等、生活に便利な設備が揃っています。			

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーレジデンス文京千石	
鑑定評価額	846,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	846,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	852,000	-
(1)運営収益	39,313	-
a. 可能総収益	39,313	現行賃料を中長期の安定賃料とし、賃貸可能面積を乗じて査定
b. 空室等損失等	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
(2)運営費用	6,553	-
a. 維持管理費	2,530	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
b. 水道光熱費	286	類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	243	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
e. テナント募集費用等	-	現行の契約条件を考慮して、入替を想定しないため計上しない
f. 公租公課	3,058	課税評価額及び類似不動産の実績等を参考に査定
g. 損害保険料	121	見積額及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	313	類似不動産の水準等を参考に査定
(3)運営純収益	32,760	-
(4)一時金の運用益	163	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	567	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
純収益	32,357	-
還元利回り	3.8%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	839,000	-
割引率	3.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	857,000	-
土地比率	64%	-

建物比率	36%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-16	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーグラシア不動産前
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	520百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都目黒区下目黒三丁目13番13号				
アクセス (主な利用駅)	東急電鉄目黒線「不動前」駅徒歩約8分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	154.64㎡	
	用途地域	近隣商業地域			
	建蔽率	80%	容積率	300%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	482.04㎡	
	竣工日	2020年7月30日		用途	共同住宅
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/5階建		賃貸可能室数	14戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
近隣にはスーパーやコンビニ等の生活利便施設がある他、本物件周辺では良好な住宅街が形成されており、環境条件に優れています。本物件は、すべて住居として利用されています。全戸にはエアコン、キッチン、バス、トイレ、オートロック、宅配ボックス、Wi-fi等、生活に便利な設備が揃っています。					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーグラシア不動産前	
鑑定評価額	531,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	531,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	535,000	-
(1) 運営収益	23,211	-
a. 可能総収益	23,211	現行賃料を中長期の安定賃料とし、賃貸可能面積を乗じて査定
b. 空室等損失等	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
(2) 運営費用	2,664	-
a. 維持管理費	698	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
b. 水道光熱費	166	類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	135	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
e. テナント募集費用等	-	現行の契約条件を考慮して、入替を想定しないため計上しない
f. 公租公課	1,294	課税評価額及び類似不動産の実績等を参考に査定

g. 損害保険料	94	見積額及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	276	類似不動産の水準等を参考に査定
(3) 運営純収益	20,547	-
(4) 一時金の運用益	96	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	315	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
純収益	20,328	-
還元利回り	3.8%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	527,000	-
割引率	3.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	361,000	-
土地比率	54%	-
建物比率	46%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-17	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーフラッツ中目黒
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	331百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都目黒区東山一丁目3番9号				
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ日比谷線「中目黒」駅徒歩約8分				
土地	所有形態	所有権、共有持分(注)	敷地面積	157.21㎡(注)	
	用途地域	商業地域			
	建蔽率	100%	容積率	500%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	276.46㎡	
	竣工日	2021年9月24日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/5階建	賃貸可能室数	9戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。					
地域・物件概要					
<p>周辺環境は良好な住宅街を形成しており、住宅地としての名声も高いエリアです。本物件は、シングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。全戸にはエアコン、システムキッチン、バス、トイレ、宅配ボックス等、生活に便利な設備が揃っています。</p> <p>(注) 共有持分2/9を所有している私道部分の土地(63.77㎡)を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要	
物件名称	ハーモニーフラッツ中目黒

鑑定評価額	334,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	334,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	336,000	-
(1)運営収益	14,472	-
a. 可能総収益	14,472	現行賃料を中長期の安定賃料とし、賃貸可能面積を乗じて査定
b. 空室等損失等	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
(2)運営費用	1,878	-
a. 維持管理費	537	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
b. 水道光熱費	78	類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	87	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
e. テナント募集費用等	-	現行の契約条件を考慮して、入替を想定しないため計上しない
f. 公租公課	900	課税評価額及び類似不動産の実績等を参考に査定
g. 損害保険料	51	見積額及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	224	類似不動産の水準等を参考に査定
(3)運営純収益	12,593	-
(4)一時金の運用益	60	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	203	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
純収益	12,450	-
還元利回り	3.7%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	331,000	-
割引率	3.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.8%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	273,000	-
土地比率	62%	-
建物比率	38%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-18	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーフラッツ蒲田
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	279百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都大田区新蒲田一丁目7番17号				
アクセス (主な利用駅)	JR京浜東北線「蒲田」駅徒歩約6分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	111.37㎡	
	用途地域	近隣商業地域			
	建蔽率	90%	容積率	300%	

建物	所有形態	所有権	延床面積	363.56㎡
	竣工日	2021年8月10日	用途	共同住宅
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/5階建	賃貸可能室数	12戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ			
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型	
特記事項				
該当事項はありません。				
地域・物件概要				
周辺環境は良好な住宅街を形成しており、環境条件に優れています。複数路線が利用可能であり各方面へのアクセスに優れた本物件は、シングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。全戸にはエアコン、キッチン、バス、トイレ、オートロック、宅配ボックス等、生活に便利な設備が揃っています。				

鑑定評価書の概要			
物件名称	ハーモニーフラッツ蒲田		
鑑定評価額	296,000千円		
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社		
価格時点	2021年11月30日		
項目	内容(単位：千円)	概要等	
収益価格	296,000	DCF法による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価格を試算	
直接還元法による収益価格	298,000	-	
(1) 運営収益	14,149	-	
a. 可能総収益	14,149	現行賃料を中長期の安定賃料とし、賃貸可能面積を乗じて査定	
b. 空室等損失等	-	現行の契約条件に鑑み計上しない	
(2) 運営費用	2,380	-	
a. 維持管理費	819	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定	
b. 水道光熱費	117	類似不動産の実績額を参考に査定	
c. 修繕費	94	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定	
d. PMフィー	-	現行の契約条件に鑑み計上しない	
e. テナント募集費用等	-	現行の契約条件を考慮して、入替を想定しないため計上しない	
f. 公租公課	1,071	課税評価額及び類似不動産の実績等を参考に査定	
g. 損害保険料	53	見積額及び類似不動産の保険料水準を参考に査定	
h. その他費用	224	類似不動産の水準等を参考に査定	
(3) 運営純収益	11,769	-	
(4) 一時金の運用益	58	運用利回りを1.0%として運用益を査定	
(5) 資本的支出	220	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定	
純収益	11,607	-	
還元利回り	3.9%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	293,000	-	
割引率	3.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定	

最終還元利回り	4.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	265,000	-
土地比率	54%	-
建物比率	46%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-19	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーグラシア蒲田
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	507百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都大田区西蒲田六丁目16番14号				
アクセス (主な利用駅)	東急電鉄池上線「蓮沼」駅徒歩約2分、東急電鉄池上線「蒲田」駅徒歩約11分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	215.04㎡	
	用途地域	近隣商業地域			
	建蔽率	90%	容積率	300%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	661.99㎡	
	竣工日	2021年9月2日		用途	共同住宅
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/4階建		賃貸可能室数	18戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	パス・スルー型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
本物件はプロムナード蓮沼通り商店街に面しており、周辺にはスーパー、コンビニ、ドラッグストア等の生活利便施設の他、利便性が高く環境条件に優れています。本物件は、シングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。オートロックシステム、宅配ボックス、駐輪場、バイク置場等、生活に便利な設備が揃っています。					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーグラシア蒲田	
鑑定評価額	507,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	507,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	511,000	-
(1) 運営収益	25,991	-
a. 可能総収益	27,040	同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上
b. 空室等損失等	1,049	類似不動産の標準的な空室率に基づき、中長期に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費等に対する空室率を計上

(2) 運営費用	5,192	-
a. 維持管理費	996	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
b. 水道光熱費	195	類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	309	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額、テナント入替に伴う原状回復費用等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	503	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
e. テナント募集費用等	725	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
f. 公租公課	1,825	課税評価額及び類似不動産の実績等を参考に査定
g. 損害保険料	88	見積額及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	548	類似不動産の水準等を参考に査定
(3) 運営純収益	20,798	-
(4) 一時金の運用益	20	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	371	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
純収益	20,446	-
還元利回り	4.0%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	502,000	-
割引率	3.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	496,000	-
土地比率	59%	-
建物比率	41%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-20	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーグロシア三軒茶屋
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	355百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都世田谷区下馬二丁目20番11号				
アクセス (主な利用駅)	東急電鉄田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩約8分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	147.27㎡	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	建蔽率	60%	容積率	200%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	293.43㎡	
	竣工日	2020年6月26日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/4階建	賃貸可能室数	13戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	パス・スルー型		
特記事項					

該当事項はありません。
地域・物件概要
駅周辺は飲食店や映画館等が存する繁華街であり、本物件の近隣には「ダイエー三軒茶屋店・イオンフードスタイル」をはじめコンビニエンスストア・飲食店舗等の商業利便施設が存するなど居住の利便性は高いといえます。また、周辺環境は良好な住宅街を形成しており、環境条件に優れています。本物件は、シングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。オートロック、TV モニター付インターフォン、ディンプルキー、宅配ボックス、エアコン等、需要者から望まれる設備、セキュリティが揃っています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーグラシア三軒茶屋	
鑑定評価額	355,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	355,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	357,000	-
(1) 運営収益	17,703	-
a. 可能総収益	18,417	同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上
b. 空室等損失等	714	類似不動産の標準的な空室率に基づき、中長期に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費等に対する空室率を計上
(2) 運営費用	3,893	-
a. 維持管理費	1,452	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
b. 水道光熱費	103	類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	181	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額、テナント入替に伴う原状回復費用等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	354	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
e. テナント募集費用等	482	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
f. 公租公課	818	課税評価額及び類似不動産の実績等を参考に査定
g. 損害保険料	61	見積額及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	440	類似不動産の水準等を参考に査定
(3) 運営純収益	13,809	-
(4) 一時金の運用益	13	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	241	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
純収益	13,581	-
還元利回り	3.8%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	352,000	-
割引率	3.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	317,000	-
土地比率	66%	-



建物比率	34%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-21	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーレジデンス中野坂上
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	695百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都中野区中央三丁目6番7号				
アクセス (主な利用駅)	都営地下鉄大江戸線「中野坂上」駅徒歩約9分、東京メトロ丸ノ内線「中野坂上」駅徒歩約9分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積及び私道等の面積	314.09m <sup>2</sup>	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	建蔽率	70%	容積率	200%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	642.61m <sup>2</sup>	
	竣工日	2021年2月5日		用途	共同住宅
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/4階建		賃貸可能室数	24戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
<p>周辺環境は良好な住宅街を形成しており、環境条件に優れています。複数路線が利用可能でアクセスに優れる本物件は、シングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。全戸にはエアコン、キッチン、バス、トイレ、オートロック、宅配ボックス等、生活に便利な設備が揃っています。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーレジデンス中野坂上	
鑑定評価額	709,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	709,000	DCF法による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価格を試算
	直接還元法による収益価格	714,000 -
(1)運営収益	(1)運営収益	34,536 -
	a. 可能総収益	34,536 現行賃料を中長期の安定賃料とし、賃貸可能面積を乗じて査定
	b. 空室等損失等	- 現行の契約条件に鑑み計上しない
	(2)運営費用	5,630 -
	a. 維持管理費	2,390 契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
	b. 水道光熱費	222 類似不動産の実績額を参考に査定
	c. 修繕費	207 類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	- 現行の契約条件に鑑み計上しない	
e. テナント募集費用等	- 現行の契約条件を考慮して、入替を想定しない	

		め計上しない
f. 公租公課	2,409	課税評価額及び類似不動産の実績等を参考に査定
g. 損害保険料	101	見積額及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	298	類似不動産の水準等を参考に査定
(3) 運営純収益	28,905	-
(4) 一時金の運用益	143	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	485	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	28,564	-
還元利回り	4.0%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	703,000	-
割引率	3.8%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	706,000	-
土地比率	64%	-
建物比率	36%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-22	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーグラシア駒込
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	381百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都豊島区駒込一丁目13番13号				
アクセス (主な利用駅)	JR山手線「駒込」駅徒歩約3分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	106.64㎡	
	用途地域	第一種住居地域			
	建蔽率	70%	容積率	400%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	453.43㎡	
	竣工日	2021年10月5日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/8階建	賃貸可能室数	14戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	パス・スルー型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
周辺環境は良好な住宅街を形成しており、環境条件に優れています。本物件は、シングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。エアコン、バス、トイレ、室内洗濯機置き場、カウンターキッチン、可動棚等、生活に便利な設備が揃っています。					

鑑定評価書の概要	
物件名称	ハーモニーグラシア駒込

鑑定評価額	381,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	381,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	384,000	-
(1)運営収益	20,153	-
a. 可能総収益	20,970	同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上
b. 空室等損失等	816	類似不動産の標準的な空室率に基づき、中長期に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費等に対する空室率を計上
(2)運営費用	4,477	-
a. 維持管理費	984	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
b. 水道光熱費	218	類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	240	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額、テナント入替に伴う原状回復費用等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	403	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
e. テナント募集費用等	562	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
f. 公租公課	1,504	課税評価額及び類似不動産の実績等を参考に査定
g. 損害保険料	76	見積額及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	488	類似不動産の水準等を参考に査定
(3)運営純収益	15,675	-
(4)一時金の運用益	14	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	321	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	15,369	-
還元利回り	4.0%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	377,000	-
割引率	3.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	375,000	-
土地比率	54%	-
建物比率	46%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-23	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーレジデンス山手巣鴨ザ・ガーデン
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	977百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都豊島区巣鴨四丁目16番4号				

アクセス (主な利用駅)	都営地下鉄三田線「巣鴨」駅徒歩約10分、JR山手線「巣鴨」駅徒歩約10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	516.42㎡(注)
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
	建蔽率	70%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	延床面積	902.81㎡
	竣工日	2021年4月8日	用途	共同住宅
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 /5階建	賃貸可能室数	33戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ			
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型	
特記事項				
・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。				
地域・物件概要				
周辺環境は閑静な住宅街を形成しており、環境条件は良好です。複数路線が利用可能でアクセスに優れる本物件は、シングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。全戸にはエアコン、キッチン、バス、トイレ、オートロック、Wi-fi等、生活に便利な設備が揃っています。 (注) 私道部分(セットバック部分を含む)の土地(70.00㎡)を含みます。				

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーレジデンス山手巣鴨ザ・ガーデン	
鑑定評価額	992,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	992,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	999,000	-
(1) 運営収益	46,501	-
a. 可能総収益	46,501	現行賃料を中長期の安定賃料とし、賃貸可能面積を乗じて査定
b. 空室等損失等	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
(2) 運営費用	6,096	-
a. 維持管理費	1,928	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
b. 水道光熱費	314	類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	270	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
e. テナント募集費用等	-	現行の契約条件を考慮して、入替を想定しないため計上しない
f. 公租公課	3,074	課税評価額及び類似不動産の実績等を参考に査定
g. 損害保険料	142	見積額及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	365	類似不動産の水準等を参考に査定
(3) 運営純収益	40,404	-
(4) 一時金の運用益	193	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	632	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	39,966	-
還元利回り	4.0%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘

			案して査定
DCF法による収益価格	984,000	-	
割引率	3.8%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定	
最終還元利回り	4.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定	
原価法による積算価格	942,000	-	
土地比率	65%	-	
建物比率	35%	-	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし		

物件番号	R-24	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーレジデンス東京ツリー京島
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	710百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都墨田区京島一丁目51番19号				
アクセス (主な利用駅)	京成電鉄押上線「京成曳舟」駅徒歩約3分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	437.87㎡	
	用途地域	準工業地域			
	建蔽率	80%	容積率	200%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	915.23㎡	
	竣工日	2021年9月10日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/6階建	賃貸可能室数	28戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
最寄駅周辺は店舗、公共施設等が集積し、環境条件、生活利便性に優れています。本物件は、シングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。全戸にはエアコン、キッチン、バス、トイレ、駐輪場、バイク置場、宅配ボックス、オートロック等、生活に便利な設備が揃っています。					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーレジデンス東京ツリー京島	
鑑定評価額	759,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	759,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	763,000	-
(1)運営収益	38,747	-
a.可能総収益	38,747	現行賃料を中長期の安定賃料とし、賃貸可能面積を乗じて査定

b. 空室等損失等	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
(2) 運営費用	6,245	-
a. 維持管理費	2,436	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
b. 水道光熱費	309	類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	261	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
e. テナント募集費用等	-	現行の契約条件を考慮して、入替を想定しないため計上しない
f. 公租公課	2,808	課税評価額及び類似不動産の実績等を参考に査定
g. 損害保険料	102	見積額及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	328	類似不動産の水準等を参考に査定
(3) 運営純収益	32,501	-
(4) 一時金の運用益	161	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	609	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	32,054	-
還元利回り	4.2%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	754,000	-
割引率	4.0%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.3%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	664,000	-
土地比率	50%	-
建物比率	50%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-25	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーレジデンス東京 両国パークフロント
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	723百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都墨田区亀沢三丁目18番7号				
アクセス (主な利用駅)	都営地下鉄大江戸線「両国」駅徒歩約9分 JR中央線・総武緩行線「両国」駅徒歩約15分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	224.41㎡	
	用途地域	準工業地域			
	建蔽率	70%	容積率	300%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	857.06㎡	
	竣工日	2021年4月8日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/8階建	賃貸可能室数	24戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		

特記事項
該当事項はありません。
地域・物件概要
周辺は住宅の他、スーパー等の店舗も複数存し環境条件、生活利便性に優れています。本物件は、シングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。全戸にはエアコン、キッチン、バス、トイレ、オートロック、宅配ボックス等、生活に便利な設備が揃っています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーレジデンス東京両国パークフロント	
鑑定評価額	745,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	745,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	750,000	-
(1)運営収益	36,776	-
a. 可能総収益	36,776	現行賃料を中長期の安定賃料とし、賃貸可能面積を乗じて査定
b. 空室等損失等	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
(2)運営費用	6,307	-
a. 維持管理費	2,476	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
b. 水道光熱費	286	類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	268	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
e. テナント募集費用等	-	現行の契約条件を考慮して、入替を想定しないため計上しない
f. 公租公課	2,867	課税評価額及び類似不動産の実績等を参考に査定
g. 損害保険料	109	見積額及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	298	類似不動産の水準等を参考に査定
(3)運営純収益	30,469	-
(4)一時金の運用益	153	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	625	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	29,996	-
還元利回り	4.0%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	740,000	-
割引率	3.8%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	688,000	-
土地比率	52%	-
建物比率	48%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-26	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーグラシア住吉
------	------	-----	-------	------	-------------

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得予定価格	374百万円	取得予定年月日	2022年3月8日	
所在地	東京都江東区扇橋三丁目6番11号			
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ半蔵門線「住吉」駅徒歩約10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	109.42㎡
	用途地域	準工業地域		
	建蔽率	70%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	延床面積	562.08㎡
	竣工日	2021年9月7日	用途	共同住宅
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/10階建	賃貸可能室数	17戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ			
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				
地域・物件概要				
<p>周辺環境は徒歩10分圏内にスーパーやコンビニ、ドラッグストア等の生活利便施設の他、都立公園である猿江恩賜公園がある等、良好な住宅街を形成しており、環境条件に優れています。本物件は、シングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。オートロックシステム、ダイヤル式メールボックス、宅配ボックス、ラック式自転車駐輪場等、生活に便利な設備が揃っています。</p>				

鑑定評価書の概要			
物件名称	ハーモニーグラシア住吉		
鑑定評価額	375,000千円		
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社		
価格時点	2021年11月30日		
項目	内容(単位：千円)	概要等	
収益価格		375,000	DCF法による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価格を試算
	直接還元法による収益価格	378,000	-
	(1) 運営収益	20,698	-
	a. 可能総収益	21,536	同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上
	b. 空室等損失等	838	類似不動産の標準的な空室率に基づき、中長期に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費等に対する空室率を計上
	(2) 運営費用	4,792	-
	a. 維持管理費	1,080	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
	b. 水道光熱費	162	類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	305	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額、テナント入替に伴う原状回復費用等を考慮のうえ査定	
d. PMフィー	402	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定	
e. テナント募集費用等	555	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定	
f. 公租公課	1,678	課税評価額及び類似不動産の実績等を参考に査定	



g. 損害保険料	71	見積額及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	535	類似不動産の水準等を参考に査定
(3) 運営純収益	15,906	-
(4) 一時金の運用益	15	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	415	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮のうえ査定
純収益	15,505	-
還元利回り	4.1%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	372,000	-
割引率	3.8%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	386,000	-
土地比率	47%	-
建物比率	53%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-27	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーフラッツ赤羽
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	388百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都北区赤羽台三丁目6番17号				
アクセス (主な利用駅)	JR京浜東北線「赤羽」駅徒歩約6分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	122.68㎡ (注)	
	用途地域	近隣商業地域			
	建蔽率	100%	容積率	300%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	404.21㎡	
	竣工日	2021年9月10日		用途	共同住宅
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/5階建		賃貸可能室数	14戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
<p>・本物件土地から基準値を超過するふっ素及び鉛が検出されていますが、本物件土地内の土壌については被覆措置が施されており、デロイトトーマツPRS株式会社より、基準不適合土壌の存在により健康リスクが生じる可能性は極めて低く、現状において本物件を使用するにあたり調査や対策等が求められる可能性はないものと考えられるとの評価を得ています。</p>					
地域・物件概要					
<p>最寄駅の周辺は大型スーパーをはじめとする商業施設の集積が見られ、環境条件・生活利便性に優れています。複数路線が利用可能であり各方面へのアクセスに優れる本物件は、シングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。全戸にはエアコン、システムキッチン、バス、トイレ、オートロック、宅配ボックス等、生活に便利な設備が揃っています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分)の土地(2.51㎡)を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーフラッツ赤羽	
鑑定評価額	400,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	400,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	402,000	-
(1)運営収益	19,002	-
a. 可能総収益	19,002	現行賃料を中長期の安定賃料とし、賃貸可能面積を乗じて査定
b. 空室等損失等	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
(2)運営費用	2,307	-
a. 維持管理費	543	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
b. 水道光熱費	118	類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	117	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
e. テナント募集費用等	-	現行の契約条件を考慮して、入替を想定しないため計上しない
f. 公租公課	1,234	課税評価額及び類似不動産の実績等を参考に査定
g. 損害保険料	69	見積額及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	224	類似不動産の水準等を参考に査定
(3)運営純収益	16,694	-
(4)一時金の運用益	79	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	274	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	16,499	-
還元利回り	4.1%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	397,000	-
割引率	3.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.2%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	330,000	-
土地比率	57%	-
建物比率	43%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-28	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーレジデンス西巣鴨
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	835百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都北区滝野川三丁目37番6号				
アクセス (主な利用駅)	都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅徒歩約7分、JR埼京線「板橋」駅徒歩約12分				

土地	所有形態	所有権	敷地面積	578.18㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
	建蔽率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	延床面積	961.82㎡
	竣工日	2021年9月2日	用途	共同住宅
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/4階建	賃貸可能室数	33戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ			
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型	
特記事項				
<p>・本物件建物部分敷地と隣地との境界について、書面による境界確認が一部未了ですが、当該部分について測量が実施されており、境界標の位置と土地の利用状況に齟齬がないこと、隣地所有者との間で境界に関する紛争は生じていないことを確認しています。これらの状況も踏まえ、投資基準に照らし、書面による境界確認が一部未了であることによる運営への影響、リスクの程度を検証した上で、投資対象としています。なお、本物件の売主との間で、隣地所有者との境界確認について譲渡実行後も売主の責任と負担においてこれを実施するべく最大限努力すること、及び、書面による境界確認が一部未了となっていることに伴い将来的に隣地所有者との間で紛争等が生じた場合には、これにより生じた損害・損失・費用等について売主が補償することについて合意しています。</p>				
地域・物件概要				
<p>周辺環境は良好な住宅街を形成しており、環境条件に優れています。本物件は、シングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。全戸にはエアコン、キッチン、バス、トイレ、オートロック、宅配ボックス、駐輪場等、生活に便利な設備が揃っています。</p>				

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーレジデンス西巣鴨	
鑑定評価額	846,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	846,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	851,000	-
(1) 運営収益	42,313	-
a. 可能総収益	42,313	現行賃料を中長期の安定賃料とし、賃貸可能面積を乗じて査定
b. 空室等損失等	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
(2) 運営費用	6,917	-
a. 維持管理費	2,526	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
b. 水道光熱費	327	類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	283	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
e. テナント募集費用等	-	現行の契約条件を考慮して、入替を想定しないため計上しない
f. 公租公課	3,288	課税評価額及び類似不動産の実績等を参考に査定
g. 損害保険料	126	見積額及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	365	類似不動産の水準等を参考に査定
(3) 運営純収益	35,396	-
(4) 一時金の運用益	176	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	661	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	34,911	-

還元利回り	4.1%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	840,000	-
割引率	3.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.2%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	831,000	-
土地比率	56%	-
建物比率	44%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	R-29	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーレジデンス東京 巣鴨ウエスト
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	690百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都北区滝野川三丁目37番4号				
アクセス (主な利用駅)	都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅徒歩約6分、JR埼京線「板橋」駅徒歩約12分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	497.26㎡	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	建蔽率	60%	容積率	200%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	833.04㎡	
	竣工日	2021年9月1日		用途	共同住宅
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/4階建		賃貸可能室数	30戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
周辺環境は良好な住宅街を形成しており、環境条件に優れています。本物件は、シングルルーム中心に構成され、すべて住居として利用されています。全戸にはエアコン、キッチン、バス、トイレ、オートロック、宅配ボックス、駐輪場等、生活に便利な設備が揃っています。					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーレジデンス東京巣鴨ウエスト	
鑑定評価額	729,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	729,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	734,000	-
(1) 運営収益	36,860	-
a. 可能総収益	36,860	現行賃料を中長期の安定賃料とし、賃貸可能面積

			を乗じて査定
b. 空室等損失等	-		現行の契約条件に鑑み計上しない
(2) 運営費用	6,307		-
a. 維持管理費	2,436		契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
b. 水道光熱費	278		類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	253		類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-		現行の契約条件に鑑み計上しない
e. テナント募集費用等	-		現行の契約条件を考慮して、入替を想定しないため計上しない
f. 公租公課	2,895		課税評価額及び類似不動産の実績等を参考に査定
g. 損害保険料	100		見積額及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	343		類似不動産の水準等を参考に査定
(3) 運営純収益	30,552		-
(4) 一時金の運用益	153		運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	592		類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	30,113		-
還元利回り	4.1%		類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	723,000		-
割引率	3.9%		類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.2%		類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	729,000		-
土地比率	56%		-
建物比率	44%		-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし		

物件番号	R-30	タイプ	レジデンス	物件名称	ハーモニーレジデンス板橋徳丸
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	852百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都板橋区徳丸一丁目32番8号				
アクセス (主な利用駅)	東武鉄道東上線「東武練馬」駅徒歩約5分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	530.94㎡	
	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域			
	建蔽率	85%	容積率	274%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	1,191.53㎡	
	竣工日	2021年6月15日		用途	共同住宅
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/4階建		賃貸可能室数	34戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				

ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件概要			
周辺環境は良好な住宅街を形成しており、徒歩圏内にイオン板橋ショッピングセンターも存し環境条件に優れています。すべて住居として利用されており、全戸にはエアコン、キッチン、バス、トイレ、オートロック、メールボックス、宅配ロッカー等、生活に便利な設備が揃っています。			

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーレジデンス板橋徳丸	
鑑定評価額	894,000千円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	894,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	901,000	-
(1)運営収益	43,892	-
a. 可能総収益	43,892	現行賃料を中長期の安定賃料とし、賃貸可能面積を乗じて査定
b. 空室等損失等	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
(2)運営費用	7,269	-
a. 維持管理費	2,040	契約条件に基づく維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
b. 水道光熱費	395	類似不動産の実績額を参考に査定
c. 修繕費	324	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	現行の契約条件に鑑み計上しない
e. テナント募集費用等	-	現行の契約条件を考慮して、入替を想定しないため計上しない
f. 公租公課	3,626	課税評価額及び類似不動産の実績等を参考に査定
g. 損害保険料	117	見積額及び類似不動産の保険料水準を参考に査定
h. その他費用	765	類似不動産の水準等を参考に査定
(3)運営純収益	36,623	-
(4)一時金の運用益	182	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	758	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	36,048	-
還元利回り	4.0%	類似不動産の取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	887,000	-
割引率	3.8%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	865,000	-
土地比率	52%	-
建物比率	48%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に	なし	

あたって留意した事項					
物件番号	M-1	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス中井
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	220百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都新宿区中井二丁目10番4号				
アクセス (主な利用駅)	西武鉄道新宿線「中井」駅徒歩約3分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	214.80㎡ (注)	
	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	建蔽率	60%	容積率	100%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	175.12㎡	
	竣工日	2021年9月10日		用途	共同住宅
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建		賃貸可能室数	16戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。 (注) 私道部分 (セットバック部分) の土地 (5.41㎡) を含みます。					

鑑定評価書の概要			
物件名称	ハーモニーテラス中井		
鑑定評価額	235,000千円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2021年11月30日		
項目	内容(単位：千円)	概要等	
収益価格	235,000	DCF法による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価格を試算	
	直接還元法による収益価格	241,000	-
	(1) 運営収益	11,923	-
	a. 可能総収益	11,923	予定ML契約の条件に基づき計上
	b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
	(2) 運営費用	1,243	-
	a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
	b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
	c. 修繕費	182	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
	d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
	e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
	f. 公租公課	520	実績等を参考に査定
	g. 損害保険料	32	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
	h. その他費用	190	類似不動産の水準を参考に査定
	(3) 運営純収益	10,679	-

(4)一時金の運用益	46	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	359	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	10,367	-
還元利回り	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	233,000	-
割引率	4.1%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.5%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	233,000	-
土地比率	67.4%	-
建物比率	32.6%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-2	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス北新宿Ⅱ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	149百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都新宿区北新宿二丁目4番20号				
アクセス (主な利用駅)	JR総武線「大久保」駅徒歩約10分				
土地	所有形態	所有権、共有持分(注)		敷地面積	403.62㎡(注)
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	建蔽率	70%	容積率	160%	
建物	所有形態	所有権		延床面積	107.40㎡
	竣工日	2021年6月10日		用途	共同住宅
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建		賃貸可能室数	10戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員4m程度の私道沿いに中低層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「大久保」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分)の土地(7.66㎡)、持分2/24を所有している私道部分の土地(123.56㎡)及び持分200/4,000を所有している私道部分の土地(159.00㎡)を含みます。なお、上記私道部分は、本投資法人の取得予定資産であるハーモニーテラス北新宿Ⅱ及びハーモニーテラス北新宿Ⅲ双方に係る私道として用いられています。</p>					

鑑定評価書の概要	
物件名称	ハーモニーテラス北新宿Ⅱ



鑑定評価額	159,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	159,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	161,000	-
(1)運営収益	7,992	-
a. 可能総収益	7,992	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2)運営費用	871	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	110	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	304	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	22	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	116	類似不動産の水準を参考に査定
(3)運営純収益	7,120	-
(4)一時金の運用益	31	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	232	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	6,919	-
還元利回り	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	158,000	-
割引率	4.1%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.5%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	128,000	-
土地比率	63.4%	-
建物比率	36.6%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-3	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス北新宿Ⅲ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	150百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都新宿区北新宿二丁目4番20号				
アクセス (主な利用駅)	JR総武線「大久保」駅徒歩約10分				
土地	所有形態	所有権、共有持分(注)		敷地面積	420.18㎡(注)
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	建蔽率	70%	容積率	160%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	106.14㎡	

	竣工日	2021年6月10日	用途	共同住宅
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	10戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ			
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型	
特記事項				
・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。				
地域・物件概要				
<p>近隣地域は、幅員4m程度の私道沿いに中低層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「大久保」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分)の土地(7.63㎡)、持分2/24を所有している私道部分の土地(123.56㎡)及び持分200/4,000を所有している私道部分の土地(159.00㎡)を含みます。なお、上記私道部分は、本投資法人の取得予定資産であるハーモニーテラス北新宿Ⅱ及びハーモニーテラス北新宿Ⅲ双方に係る私道として用いられています。</p>				

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス北新宿Ⅲ	
鑑定評価額	159,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	159,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	160,000	-
(1) 運営収益	7,992	-
a. 可能総収益	7,992	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	889	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	111	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	322	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	22	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	115	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	7,102	-
(4) 一時金の運用益	31	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	237	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	6,896	-
還元利回り	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	158,000	-
割引率	4.1%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考

			に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	4.5%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
	原価法による積算価格	140,000	-
	土地比率	66.0%	-
	建物比率	34.0%	-
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-4	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス大井Ⅱ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	247百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都品川区大井六丁目20番8号				
アクセス (主な利用駅)	JR京浜東北線「大森」駅徒歩約8分				
土地	所有形態	所有権、共有持分(注)	敷地面積	385.71㎡(注)	
	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	建蔽率	70%	容積率	150%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	199.90㎡	
	竣工日	2021年9月5日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	18戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員4m程度の私道沿いに低層の一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「大森」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 共有持分3/18を所有している私道部分の土地(151.00㎡)を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス大井Ⅱ	
鑑定評価額	264,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	264,000	DCF法による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価格を試算
	直接還元法による収益価格	270,000 -
	(1) 運営収益	13,608 -
	a. 可能総収益	13,608 予定ML契約の条件に基づき計上
	b. 空室等損失等	- 現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
	(2) 運営費用	1,365 -

a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	207	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	585	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	36	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	217	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	12,242	-
(4) 一時金の運用益	53	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	397	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	11,898	-
還元利回り	4.4%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	262,000	-
割引率	4.2%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	240,000	-
土地比率	68.1%	-
建物比率	31.9%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-5	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス大森西Ⅱ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	165百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都大田区大森西六丁目8番18号				
アクセス (主な利用駅)	京急本線「梅屋敷」駅徒歩約5分				
土地	所有形態	所有権		敷地面積	165.28㎡
	用途地域	第一種住居地域			
建物	建蔽率	70%		容積率	200%
	所有形態	所有権		延床面積	157.84㎡
	竣工日	2021年2月11日		用途	共同住宅
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建		賃貸可能室数	14戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					

近隣地域は、幅員6m程度の区道沿いに低層の一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「梅屋敷」駅周辺には商店街もあり生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス大森西Ⅱ	
鑑定評価額	178,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	178,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	180,000	-
(1) 運営収益	9,828	-
a. 可能総収益	9,828	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,118	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	163	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	439	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	26	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	171	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	8,709	-
(4) 一時金の運用益	38	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	300	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	8,447	-
還元利回り	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	177,000	-
割引率	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	153,000	-
土地比率	59.9%	-
建物比率	40.1%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-6	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス経堂
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	148百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		

所在地	東京都世田谷区経堂三丁目16番17号			
アクセス (主な利用駅)	小田急電鉄小田原線「経堂」駅徒歩約10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	245.92㎡
	用途地域	第一種低層住居専用地域		
	建蔽率	70%	容積率	150%
建物	所有形態	所有権	延床面積	139.30㎡
	竣工日	2021年9月13日	用途	共同住宅
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	11戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ			
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型	
特記事項				
該当事項はありません。				
地域・物件概要				
近隣地域は、幅員約4mの区道沿いに低層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「経堂」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。				

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス経堂	
鑑定評価額	156,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	156,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	159,000	-
(1)運営収益	8,251	-
a. 可能総収益	8,251	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2)運営費用	1,117	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	154	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	472	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	22	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	149	類似不動産の水準を参考に査定
(3)運営純収益	7,133	-
(4)一時金の運用益	32	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	312	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	6,854	-

還元利回り	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	155,000	-
割引率	4.1%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.5%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	187,000	-
土地比率	69.4%	-
建物比率	30.6%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-7	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス江原町Ⅱ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	175百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都中野区江原町一丁目11番10号				
アクセス (主な利用駅)	都営地下鉄大江戸線「新江古田」駅徒歩約7分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	188.84㎡	
	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	建蔽率	70%	容積率	150%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	155.72㎡	
	竣工日	2021年2月11日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	14戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
近隣地域は、幅員6m程度の区道沿いに低層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、目白通りの背後地にあたる住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「新江古田」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニなどがあります。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス江原町Ⅱ	
鑑定評価額	188,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	188,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	191,000	-
(1)運営収益	9,979	-
a. 可能総収益	9,979	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空

		室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,091	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	158	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	418	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	26	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	169	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	8,887	-
(4) 一時金の運用益	39	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	332	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	8,593	-
還元利回り	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	186,000	-
割引率	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	183,000	-
土地比率	66.0%	-
建物比率	34.0%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-8	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス永福Ⅱ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	184百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都杉並区永福二丁目9番17号				
アクセス (主な利用駅)	京王電鉄井の頭線「永福町」駅徒歩約10分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	242.40㎡ (注)	
	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	建蔽率	60%	容積率	80%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	153.56㎡	
	竣工日	2021年7月12日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造スレートぶき/2階建	賃貸可能室数	14戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。</li> <li>・本物件土地の一部に送電線路の架設及びその保守等のための土地立入等を目的とした地役権が設定されていま</li> </ul>					



す。
地域・物件概要
<p>近隣地域は、幅員4m程度の区道沿いに低層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「永福」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などがあり、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分の土地 (67.72㎡) を含みます。</p>

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス永福Ⅱ	
鑑定評価額	197,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	197,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	202,000	-
(1) 運営収益	10,473	-
a. 可能総収益	10,473	予定ML契約の条件等に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,053	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	163	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	378	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	26	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	166	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	9,419	-
(4) 一時金の運用益	39	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	347	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	9,112	-
還元利回り	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	195,000	-
割引率	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	197,000	-
土地比率	68.7%	-
建物比率	31.3%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-9	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス下高井戸
------	-----	-----	------	------	--------------

				V
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得予定価格	132百万円	取得予定年月日	2022年3月8日	
所在地	東京都杉並区下高井戸一丁目28番4号			
アクセス (主な利用駅)	京王電鉄京王線「桜上水」駅徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	140.40㎡ (注)
	用途地域	第一種住居地域		
	建蔽率	70%	容積率	160%
建物	所有形態	所有権	延床面積	108.82㎡
	竣工日	2021年3月12日	用途	共同住宅
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	10戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ			
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型	
特記事項				
・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。				
地域・物件概要				
<p>近隣地域は、一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域です。最寄駅である「桜上水」駅周辺には、スーパーや金融機関、各種飲食店などが存することから生活利便性は良好です。一方で、近隣地域の標準街路は行き止まりであるため、車両等の往来はなく落ち着いた住環境を形成しています。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分を含む)の土地(6.04㎡)を含みます。</p>				

鑑定評価書の概要			
物件名称	ハーモニーテラス下高井戸V		
鑑定評価額	139,000千円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2021年11月30日		
項目	内容(単位:千円)	概要等	
収益価格	139,000	DCF法による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価格を試算	
直接還元法による収益価格	141,000	-	
(1) 運営収益	7,452	-	
a. 可能総収益	7,452	予定ML契約の条件に基づき計上	
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上	
(2) 運営費用	900	-	
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上	
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上	
c. 修繕費	120	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定	
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上	
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上	
f. 公租公課	324	実績等を参考に査定	
g. 損害保険料	20	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上	
h. その他費用	118	類似不動産の水準を参考に査定	
(3) 運営純収益	6,551	-	

(4)一時金の運用益	29	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	251	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	6,328	-
還元利回り	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	138,000	-
割引率	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	130,000	-
土地比率	64.6%	-
建物比率	35.4%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-10	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス桜上水Ⅱ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	155百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都杉並区下高井戸二丁目24番3号				
アクセス (主な利用駅)	京王電鉄京王線「桜上水」駅徒歩約9分、京王電鉄京王線「下高井戸」駅徒歩約10分、東急電鉄世田谷線「下高井戸」駅徒歩約10分				
土地	所有形態	所有権、共有持分(注)	敷地面積	323.47㎡(注)	
	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	建蔽率	60%	容積率	80%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	126.90㎡	
	竣工日	2021年9月5日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	12戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
・本物件土地は、公道及び私道に接しており、本物件への出入り又はインフラ工事の際、当該私道を利用する必要があります。					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域です。最寄駅である「桜上水」駅周辺にスーパーや金融機関、各種飲食店などが存するほか、徒歩圏内の「下高井戸」駅周辺にも商店街が形成されており、生活利便性は良好です。また、当該地域は、閑静な住宅地域であり、公園にも至近であるなど良好な住環境が形成されています。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 共有持分1/30を所有している私道部分の土地(162.89㎡)を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要	
物件名称	ハーモニーテラス桜上水Ⅱ
鑑定評価額	161,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年11月30日

項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	161,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	163,000	-
(1) 運営収益	8,812	-
a. 可能総収益	8,812	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,028	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	137	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	411	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	23	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	137	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	7,784	-
(4) 一時金の運用益	34	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	300	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	7,518	-
還元利回り	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	160,000	-
割引率	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	163,000	-
土地比率	66.6%	-
建物比率	33.4%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-11	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス桜上水Ⅲ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	180百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都杉並区下高井戸二丁目24番2号				
アクセス (主な利用駅)	京王電鉄京王線「桜上水」駅徒歩約9分、京王電鉄京王線「下高井戸」駅徒歩約10分、東急電鉄世田谷線「下高井戸」駅徒歩約10分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	220.46㎡	
	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	建蔽率	50%	容積率	80%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	151.80㎡	
	竣工日	2021年9月5日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2	賃貸可能室数	14戸	

	階建		
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ		
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件概要			
近隣地域は、一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域です。最寄駅である「桜上水」駅周辺にスーパーや金融機関、各種飲食店などが存するほか、徒歩圏内の「下高井戸」駅周辺にも商店街が形成されており、生活利便性は良好です。また、当該地域は、閑静な住宅地域であり、公園にも至近であるなど良好な住環境が形成されています。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。			

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス桜上水Ⅲ	
鑑定評価額	188,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	188,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	191,000	-
(1) 運営収益	10,281	-
a. 可能総収益	10,281	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,160	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	165	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	484	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	27	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	165	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	9,121	-
(4) 一時金の運用益	40	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	374	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	8,787	-
還元利回り	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	186,000	-
割引率	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	205,000	-

土地比率	69.2%	-
建物比率	30.8%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-12	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス久我山
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	175百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都杉並区久我山三丁目4番27号				
アクセス (主な利用駅)	京王電鉄井の頭線「久我山」駅徒歩約7分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	228.27㎡ (注)	
	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	建蔽率	60%	容積率	100%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	163.73㎡	
	竣工日	2021年5月13日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造スレートぶき/2階建	賃貸可能室数	14戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員4m程度の私道沿いに一般住宅や低層共同住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「久我山」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分)の土地(22.14㎡)を含みます</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス久我山	
鑑定評価額	179,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	179,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	182,000	-
(1)運営収益	9,979	-
a. 可能総収益	9,979	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2)運営費用	1,183	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	166	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	495	実績等を参考に査定

g. 損害保険料	26	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	177	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	8,795	-
(4) 一時金の運用益	39	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	292	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	8,541	-
還元利回り	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	177,000	-
割引率	4.4%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	186,000	-
土地比率	66.0%	-
建物比率	34.0%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-13	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス久我山Ⅱ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	201百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都杉並区久我山二丁目6番3号				
アクセス (主な利用駅)	京王電鉄井の頭線「久我山」駅徒歩約9分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	221.22㎡ (注)	
	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	建蔽率	60%	容積率	100%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	168.90㎡	
	竣工日	2021年8月12日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	16戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員4m程度の区道沿いに一般住宅や低層共同住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「久我山」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分)の土地(8.11㎡)を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス久我山Ⅱ	
鑑定評価額	207,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	207,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	209,000	-
(1)運営収益	11,404	-
a. 可能総収益	11,404	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2)運営費用	1,245	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	178	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	537	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	27	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	183	類似不動産の水準を参考に査定
(3)運営純収益	10,159	-
(4)一時金の運用益	44	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	383	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	9,821	-
還元利回り	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	206,000	-
割引率	4.4%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	198,000	-
土地比率	64.8%	-
建物比率	35.2%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-14	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス高井戸西
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	278百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都杉並区高井戸西二丁目4番5号				
アクセス (主な利用駅)	京王電鉄井の頭線「高井戸」駅徒歩約6分				



土地	所有形態	所有権	敷地面積	290.06㎡ (注)
	用途地域	第一種低層住居専用地域		
	建蔽率	50%	容積率	80%
建物	所有形態	所有権	延床面積	231.42㎡
	竣工日	2021年9月21日	用途	共同住宅
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	22戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ			
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型	
特記事項				
該当事項はありません。				
地域・物件概要				
<p>近隣地域は、幅員4m程度の区道沿いに一般住宅や低層共同住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「高井戸」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分 (セットバック部分) の土地 (9.51㎡) を含みます。</p>				

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス高井戸西	
鑑定評価額	282,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	282,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	290,000	-
(1) 運営収益	15,681	-
a. 可能総収益	15,681	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,592	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	238	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	740	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	43	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	251	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	14,089	-
(4) 一時金の運用益	61	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	533	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	13,616	-
還元利回り	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定

DCF法による収益価格	279,000	-
割引率	4.4%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	273,000	-
土地比率	65.7%	-
建物比率	34.3%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-15	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス高円寺南IV
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	204百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都杉並区高円寺南五丁目33番13号				
アクセス (主な利用駅)	JR中央線「高円寺」駅徒歩約7分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	165.67㎡ (注)	
	用途地域	第二種中高層住居専用地域			
建物	建蔽率	70%	容積率	160%	
	所有形態	所有権	延床面積	147.36㎡	
	竣工日	2021年3月12日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	14戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員2m程度の区道沿いに低層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「高円寺」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分)の土地(10.70㎡)を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス高円寺南IV	
鑑定評価額	216,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	216,000	DCF法による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価格を試算
	直接還元法による収益価格	220,000 -
	(1) 運営収益	10,886 -
	a. 可能総収益	10,886 予定ML契約の条件に基づき計上
	b. 空室等損失等	- 現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空

		室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,103	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	153	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	442	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	28	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	160	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	9,783	-
(4) 一時金の運用益	42	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	347	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	9,478	-
還元利回り	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	214,000	-
割引率	4.1%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.5%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	168,000	-
土地比率	64.6%	-
建物比率	35.4%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-16	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス高円寺南V
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	206百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都杉並区高円寺南五丁目33番13号				
アクセス (主な利用駅)	JR中央線「高円寺」駅徒歩約7分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	170.59㎡ (注)	
	用途地域	第二種中高層住居専用地域			
	建蔽率	70%	容積率	160%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	147.06㎡	
	竣工日	2021年3月12日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	14戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					

該当事項はありません。
地域・物件概要
<p>近隣地域は、幅員2m程度の区道沿いに低層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「高円寺」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分)の土地(11.09㎡)を含みます。</p>

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス高円寺南Ⅴ	
鑑定評価額	219,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	219,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	223,000	-
(1) 運営収益	10,886	-
a. 可能総収益	10,886	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,072	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	148	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	416	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	29	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	159	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	9,814	-
(4) 一時金の運用益	42	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	260	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	9,597	-
還元利回り	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	217,000	-
割引率	4.1%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.5%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	166,000	-
土地比率	67.4%	-
建物比率	32.6%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-17	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス新高円寺Ⅱ
------	------	-----	------	------	---------------

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
取得予定価格	182百万円	取得予定年月日	2022年3月8日	
所在地	東京都杉並区松ノ木三丁目11番10号			
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ丸ノ内線「新高円寺」駅徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	175.64㎡ (注)
	用途地域	第一種低層住居専用地域		
	建蔽率	60%	容積率	100%
建物	所有形態	所有権	延床面積	163.30㎡
	竣工日	2021年8月3日	用途	共同住宅
	構造/階数	鉄骨造スレートぶき/2階建	賃貸可能室数	14戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ			
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型	
特記事項				
該当事項はありません。				
地域・物件概要				
<p>近隣地域は、幅員3.8m程度の区道沿いに低層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「新高円寺」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニなどが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分を含む)の土地(2.69㎡)を含みます。</p>				

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス新高円寺Ⅱ	
鑑定評価額	192,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	192,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	198,000	-
(1) 運営収益	10,130	-
a. 可能総収益	10,130	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,177	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	168	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	485	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	27	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	177	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	8,952	-
(4) 一時金の運用益	39	運用利回りを1.0%として運用益を査定

(5)資本的支出	298	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	8,693	-
還元利回り	4.4%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	190,000	-
割引率	4.2%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	171,000	-
土地比率	60.1%	-
建物比率	39.9%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-18	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス上高井戸Ⅱ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	178百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都杉並区上高井戸一丁目32番5号				
アクセス (主な利用駅)	京王電鉄京王線「芦花公園」駅徒歩約8分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	238.19㎡	
	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	建蔽率	50%	容積率	80%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	176.92㎡	
	竣工日	2021年7月12日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	16戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
近隣地域は、幅員6m程度の区道沿いに低層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「芦花公園」駅周辺にはスーパー、コンビニ、ドラッグストアなどが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス上高井戸Ⅱ	
鑑定評価額	194,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	194,000	DCF法による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価格を試算

直接還元法による収益価格	197,000	-
(1) 運営収益	10,886	-
a. 可能総収益	10,886	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,280	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	187	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	554	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	28	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	192	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	9,605	-
(4) 一時金の運用益	42	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	393	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	9,254	-
還元利回り	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	192,000	-
割引率	4.4%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.8%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	205,000	-
土地比率	62.3%	-
建物比率	37.7%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-19	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス上高井戸Ⅲ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	209百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都杉並区上高井戸一丁目32番5号				
アクセス (主な利用駅)	京王電鉄京王線「芦花公園」駅徒歩約8分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	256.18㎡	
	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	建蔽率	50%	容積率	80%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	198.38㎡	
	竣工日	2021年8月9日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造スレートぶき/2階建	賃貸可能室数	18戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				

ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件概要			
近隣地域は、幅員6m程度の区道沿いに低層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「芦花公園」駅周辺にはスーパー、コンビニ、ドラッグストアなどが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。			

鑑定評価書の概要			
物件名称	ハーモニーテラス上高井戸Ⅲ		
鑑定評価額	218,000千円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2021年11月30日		
項目	内容(単位：千円)	概要等	
収益価格	218,000	DCF法による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価格を試算	
直接還元法による収益価格	224,000	-	
(1) 運営収益	12,247	-	
a. 可能総収益	12,247	予定ML契約の条件に基づき計上	
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上	
(2) 運営費用	1,361	-	
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上	
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上	
c. 修繕費	207	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定	
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上	
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上	
f. 公租公課	588	実績等を参考に査定	
g. 損害保険料	31	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上	
h. その他費用	215	類似不動産の水準を参考に査定	
(3) 運営純収益	10,885	-	
(4) 一時金の運用益	47	運用利回りを1.0%として運用益を査定	
(5) 資本的支出	387	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定	
純収益	10,546	-	
還元利回り	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	216,000	-	
割引率	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定	
最終還元利回り	4.8%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定	
原価法による積算価格	218,000	-	
土地比率	62.9%	-	
建物比率	37.1%	-	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし		



物件番号	M-20	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス上高井戸Ⅳ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	234百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都杉並区上高井戸一丁目32番5号				
アクセス (主な利用駅)	京王電鉄京王線「芦花公園」駅徒歩約8分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	286.27㎡	
	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	建蔽率	50%	容積率	80%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	210.70㎡	
	竣工日	2021年8月9日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造スレートぶき/2階建	賃貸可能室数	20戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員6m程度の区道沿いに低層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「芦花公園」駅周辺にはスーパー、コンビニ、ドラッグストアなどが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス上高井戸Ⅳ	
鑑定評価額	245,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	245,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	251,000	-
(1) 運営収益	13,608	-
a. 可能総収益	13,608	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,474	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	220	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	670	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	35	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	229	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	12,133	-

(4)一時金の運用益	53	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	393	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	11,793	-
還元利回り	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	242,000	-
割引率	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.8%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	248,000	-
土地比率	63.1%	-
建物比率	36.9%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-21	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス南阿佐ヶ谷
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	178百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都杉並区成田東五丁目8番18号				
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ丸の内線「南阿佐ヶ谷」駅徒歩約10分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	162.97㎡ (注)	
	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	建蔽率	60%	容積率	100%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	151.38㎡	
	竣工日	2021年9月5日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造スレートぶき/2階建	賃貸可能室数	14戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員約3.3m程度の区道沿いに一般住宅及び低層共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「南阿佐ヶ谷」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分を含む)の土地(16.38㎡)を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス南阿佐ヶ谷	
鑑定評価額	183,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等

収益価格	183,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	184,000	-
(1) 運営収益	9,828	-
a. 可能総収益	9,828	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,095	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	158	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	429	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	26	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	164	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	8,732	-
(4) 一時金の運用益	38	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	321	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	8,449	-
還元利回り	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	182,000	-
割引率	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	183,000	-
土地比率	69.0%	-
建物比率	31.0%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-22	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス成田東Ⅲ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	180百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都杉並区成田東四丁目27番13号				
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ丸の内線「南阿佐ヶ谷」駅徒歩約7分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	167.76㎡ (注)	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	建蔽率	70%	容積率	160%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	145.06㎡	
	竣工日	2021年5月13日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	14戸	

PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ		
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件建物部分敷地と隣地との境界について、書面による境界確認が一部未了ですが、当該部分について測量が実施されており、境界標の位置と土地の利用状況に齟齬がないこと、隣地所有者との間で境界に関する紛争は生じていないことを確認しています。これらの状況も踏まえ、投資基準に照らし、書面による境界確認が一部未了であることによる運営への影響、リスクの程度を検証した上で、投資対象としています。なお、本物件の売主との間で、隣地所有者との境界確認について譲渡実行後も売主の責任と負担においてこれを実施するべく最大限努力すること、及び、書面による境界確認が一部未了となっていることに伴い将来的に隣地所有者との間で紛争等が生じた場合には、これにより生じた損害・損失・費用等について売主が補償することについて合意しています。</li> <li>・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。</li> </ul>			
地域・物件概要			
<p>近隣地域は、幅員4m程度の私道沿いに低層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「南阿佐ヶ谷」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分)の土地(6.87㎡)を含みます。</p>			

鑑定評価書の概要			
物件名称	ハーモニーテラス成田東Ⅲ		
鑑定評価額	192,000千円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2021年11月30日		
項目	内容(単位：千円)	概要等	
収益価格	192,000	DCF法による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価格を試算	
直接還元法による収益価格	195,000	-	
(1) 運営収益	9,979	-	
a. 可能総収益	9,979	予定ML契約の条件に基づき計上	
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上	
(2) 運営費用	1,087	-	
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上	
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上	
c. 修繕費	152	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定	
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上	
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上	
f. 公租公課	431	実績等を参考に査定	
g. 損害保険料	26	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上	
h. その他費用	157	類似不動産の水準を参考に査定	
(3) 運営純収益	8,892	-	
(4) 一時金の運用益	39	運用利回りを1.0%として運用益を査定	
(5) 資本的支出	356	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定	
純収益	8,574	-	
還元利回り	4.4%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	190,000	-	

割引率	4.2%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	185,000	-
土地比率	68.8%	-
建物比率	31.2%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-23	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス南阿佐ヶ谷Ⅱ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	196百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都杉並区成田東四丁目26番9号				
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ丸の内線「南阿佐ヶ谷」駅徒歩約7分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	179.44㎡ (注)	
	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	建蔽率	60%	容積率	100%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	171.94㎡	
	竣工日	2021年8月9日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	16戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員4m程度の私道沿いに低層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「南阿佐ヶ谷」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分を含む)の土地(4.27㎡)を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス南阿佐ヶ谷Ⅱ	
鑑定評価額	207,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	207,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	208,000	-
(1) 運営収益	10,886	-
a. 可能総収益	10,886	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上

(2) 運営費用	1,197	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	177	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	487	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	29	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	186	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	9,688	-
(4) 一時金の運用益	42	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	372	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	9,358	-
還元利回り	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	206,000	-
割引率	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	219,000	-
土地比率	69.5%	-
建物比率	30.5%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-24	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス西荻南
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	166百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都杉並区西荻南一丁目7番2号				
アクセス (主な利用駅)	JR中央線「西荻窪」駅徒歩約10分、中央総武緩行線「西荻窪」駅徒歩約10分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	152.64㎡	
	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	建蔽率	60%	容積率	100%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	133.90㎡	
	竣工日	2020年11月22日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	12戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					

地域・物件概要
近隣地域は、幅員3.3m程度の区道沿いに低層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「西荻窪」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス西荻南	
鑑定評価額	176,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	176,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	177,000	-
(1)運営収益	8,942	-
a. 可能総収益	8,942	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2)運営費用	1,024	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	142	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	395	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	23	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	145	類似不動産の水準を参考に査定
(3)運営純収益	7,917	-
(4)一時金の運用益	35	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	329	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	7,623	-
還元利回り	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	176,000	-
割引率	4.1%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.5%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	154,000	-
土地比率	67.6%	-
建物比率	32.4%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-25	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス駒込
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				

取得予定価格	162百万円	取得予定年月日	2022年3月8日	
所在地	東京都豊島区駒込六丁目25番3号			
アクセス (主な利用駅)	JR山手線「駒込」駅徒歩約8分、東京メトロ南北線「駒込」駅徒歩約8分、東京メトロ南北線「西ヶ原」駅徒歩12分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	187.80㎡ (注)
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
	建蔽率	70%	容積率	160%
建物	所有形態	所有権	延床面積	138.64㎡
	竣工日	2021年5月13日	用途	共同住宅
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	12戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ			
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型	
特記事項				
該当事項はありません。				
地域・物件概要				
<p>近隣地域は、幅員約3.60～3.73m程度の区道沿いに小規模住宅、アパート等の建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、狭小住宅の集積する地域であり、標準的な住環境が形成されています。最寄駅である「駒込」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分 (セットバック部分) の土地 (0.57㎡) を含みます。</p>				

鑑定評価書の概要			
物件名称	ハーモニーテラス駒込		
鑑定評価額	174,000千円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2021年11月30日		
項目	内容(単位：千円)	概要等	
収益価格		174,000	DCF法による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価格を試算
	直接還元法による収益価格	177,000	-
	(1) 運営収益	8,942	-
	a. 可能総収益	8,942	予定ML契約の条件に基づき計上
	b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
	(2) 運営費用	1,055	-
	a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
	b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
	c. 修繕費	150	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
	d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
	e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
	f. 公租公課	375	実績等を参考に査定
	g. 損害保険料	60	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
	h. その他費用	150	類似不動産の水準を参考に査定
	(3) 運営純収益	7,887	-
(4) 一時金の運用益	35	運用利回りを1.0%として運用益を査定	
(5) 資本的支出	328	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新	



		費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	7,593	-
還元利回り	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	172,000	-
割引率	4.1%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.5%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	190,000	-
土地比率	70.9%	-
建物比率	29.1%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-26	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス曳舟
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	157百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都墨田区京島三丁目14番6号				
アクセス (主な利用駅)	京成電鉄押上線「京成曳舟」駅徒歩約6分、東武鉄道伊勢崎線「曳舟」駅徒歩約10分、東武鉄道亀戸線「曳舟」駅徒歩約10分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	188.06㎡ (注)	
	用途地域	準工業地域			
	建蔽率	90%	容積率	234%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	155.98㎡	
	竣工日	2021年7月7日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	14戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
<p>・本物件建物部分敷地と隣地との境界について、書面による境界確認が一部未了ですが、当該部分について測量が実施されており、境界標の位置と土地の利用状況に齟齬がないこと、隣地所有者との間で境界に関する紛争は生じていないことを確認しています。これらの状況も踏まえ、投資基準に照らし、書面による境界確認が一部未了であることによる運営への影響、リスクの程度を検証した上で、投資対象としています。なお、本物件の売主との間で、隣地所有者との境界確認について譲渡実行後も売主の責任と負担においてこれを実施するべく最大限努力すること、及び、書面による境界確認が一部未了となっていることに伴い将来的に隣地所有者との間で紛争等が生じた場合には、これにより生じた損害・損失・費用等について売主が補償することについて合意しています。</p>					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員3.4m程度の私道沿いに一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。また、最寄駅である「京成曳舟」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニなどが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分)の土地(29.92㎡)を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要	
物件名称	ハーモニーテラス曳舟
鑑定評価額	161,000千円

鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	161,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	164,000	-
(1)運営収益	9,828	-
a. 可能総収益	9,828	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2)運営費用	1,121	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	160	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	447	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	25	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	169	類似不動産の水準を参考に査定
(3)運営純収益	8,706	-
(4)一時金の運用益	38	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	365	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	8,379	-
還元利回り	5.1%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	159,000	-
割引率	4.8%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	165,000	-
土地比率	58.0%	-
建物比率	42.0%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-27	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス向島Ⅱ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	157百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都墨田区向島五丁目46番9号				
アクセス (主な利用駅)	東武鉄道伊勢崎線「曳舟」駅徒歩約9分、東武鉄道亀戸線「曳舟」駅徒歩約9分、京成電鉄押上線「京成曳舟」駅徒歩約13分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	178.69㎡ (注)	
	用途地域	商業地域	容積率	240%	
	建蔽率	100%	延床面積	167.10㎡	
建物	所有形態	所有権	延床面積	167.10㎡	

	竣工日	2021年8月9日	用途	共同住宅
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	14戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ			
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型	
特記事項				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件建物部分敷地と隣地との境界について、書面による境界確認が一部未了ですが、当該部分について測量が実施されており、境界標の位置と土地の利用状況に齟齬がないこと、隣地所有者との間で境界に関する紛争は生じていないことを確認しています。これらの状況も踏まえ、投資基準に照らし、書面による境界確認が一部未了であることによる運営への影響、リスクの程度を検証した上で、投資対象としています。なお、本物件の売主との間で、隣地所有者との境界確認について譲渡実行後も売主の責任と負担においてこれを実施するべく最大限努力すること、及び、書面による境界確認が一部未了となっていることに伴い将来的に隣地所有者との間で紛争等が生じた場合には、これにより生じた損害・損失・費用等について売主が補償することについて合意しています。</li> <li>・本物件土地から基準値を超過するふっ素が検出されていますが、本物件土地内の土壤については被覆措置が施されており、デロイトトーマツPRS株式会社より、基準不適合土壤の存在により健康リスクが生じる可能性は極めて低く、現状において本物件を使用するにあたり調査や対策等が求められる可能性はないものと考えられるとの評価を得ています。</li> </ul>				
地域・物件概要				
<p>近隣地域は、幅員3m程度の区道沿いに共同住宅、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「曳舟」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニなどが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分)の土地(7.74㎡)を含みます。</p>				

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス向島Ⅱ	
鑑定評価額	158,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	158,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	161,000	-
(1) 運営収益	9,828	-
a. 可能総収益	9,828	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,146	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	172	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	447	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	26	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	181	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	8,681	-
(4) 一時金の運用益	38	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	352	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定

純収益	8,368	-
還元利回り	5.2%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	156,000	-
割引率	4.8%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	151,000	-
土地比率	55.6%	-
建物比率	44.4%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-28	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス東陽V
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	163百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都江東区東陽一丁目2番15号				
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ東西線「木場」駅徒歩約8分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	160.43㎡ (注)	
	用途地域	第一種住居地域			
	建蔽率	70%	容積率	160%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	139.92㎡	
	竣工日	2021年6月10日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造スレートぶき/2階建	賃貸可能室数	12戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員3.7m程度の私道沿いに低層の一般住宅やアパートが建ち並ぶ地域です。「木場」駅、「東陽町」駅へ徒歩でのアクセスが可能で、各駅は永代通り沿いに飲食店店舗等が集積し利便性が高いと考えます。また、本物件周辺は道幅が狭いものの低層の住宅が立ち並んでおり、一定の日照が確保され閑静な住宅環境が形成されています。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分の土地 (18.60㎡) を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス東陽V	
鑑定評価額	170,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	170,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	172,000	-
(1) 運営収益	8,942	-

a. 可能総収益	8,942	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,002	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	140	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	367	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	24	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	152	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	7,940	-
(4) 一時金の運用益	35	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	235	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	7,740	-
還元利回り	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	169,000	-
割引率	4.2%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	149,000	-
土地比率	61.4%	-
建物比率	38.6%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-29	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス南砂町
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	185百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都江東区南砂三丁目4番11号				
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ東西線「南砂町」駅徒歩約10分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	133.28㎡	
	用途地域	近隣商業地域			
	建蔽率	100%	容積率	300%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	149.30㎡	
	竣工日	2020年11月6日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造スレートぶき/2階建	賃貸可能室数	14戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					

<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件土地は、公道及び私道に接しており、本物件への出入り又はインフラ工事の際、当該私道を利用する必要があります。</li> <li>・本物件土地から基準値を超過する六価クロムが検出されていますが、本物件土地内の土壌については被覆措置が施されており、デロイトトーマツPRS株式会社より、基準不適合土壌の存在により健康リスクが生じる可能性は極めて低く、現状において本物件を使用するにあたり調査や対策等が求められる可能性はないものと考えられるとの評価を得ています。</li> </ul>
<b>地域・物件概要</b> 近隣地域は、幅員8m程度の区道沿いに戸建住宅、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域です。「南砂町」駅周辺には家電量販店、飲食店等の大型店舗が複数立地している他、本物件周辺にも住宅を中心に店舗、診療所等が点在し、利便性の高い居住環境が形成されています。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。

<b>鑑定評価書の概要</b>		
物件名称	ハーモニーテラス南砂町	
鑑定評価額	199,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	199,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	200,000	-
(1)運営収益	10,281	-
a. 可能総収益	10,281	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2)運営費用	1,072	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	153	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	411	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	27	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	162	類似不動産の水準を参考に査定
(3)運営純収益	9,209	-
(4)一時金の運用益	40	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	437	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	8,812	-
還元利回り	4.4%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	198,000	-
割引率	4.2%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	161,000	-
土地比率	61.4%	-
建物比率	38.6%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-30	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス新小岩Ⅲ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	226百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都葛飾区新小岩二丁目28番10号				
アクセス (主な利用駅)	JR総武線「新小岩」駅徒歩約8分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	265.76㎡ (注)	
	用途地域	第一種住居地域			
	建蔽率	70%	容積率	160%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	215.62㎡	
	竣工日	2021年6月10日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	20戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員3m程度の私道沿いに一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。また、最寄駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分を含む)の土地(27.50㎡)を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス新小岩Ⅲ	
鑑定評価額	235,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	235,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	240,000	-
(1)運営収益	13,609	-
a. 可能総収益	13,609	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2)運営費用	1,413	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	214	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	610	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	36	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	234	類似不動産の水準を参考に査定

(3) 運営純収益	12,196	-
(4) 一時金の運用益	53	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	503	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	11,746	-
還元利回り	4.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	233,000	-
割引率	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	233,000	-
土地比率	61.5%	-
建物比率	38.5%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-31	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス西小岩V
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	129百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都江戸川区西小岩五丁目10番4号				
アクセス (主な利用駅)	JR総武線「小岩」駅徒歩約9分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	150.56㎡ (注)	
	用途地域	第一種住居地域			
	建蔽率	70%	容積率	160%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	135.90㎡	
	竣工日	2021年7月7日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	12戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員3.5m程度の私道沿いに一般住宅や低層のアパートが建ち並ぶ住宅地域です。標準街路は交通量が少なく、静かな住環境を形成しています。また、本物件から最寄駅までの導線上には、スーパーマーケットや日用品等を扱う各種店舗、飲食店舗等が集積しており、生活利便性は良好です。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分)の土地(2.32㎡)を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要	
物件名称	ハーモニーテラス西小岩V
鑑定評価額	135,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社



価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	135,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	138,000	-
(1) 運営収益	8,035	-
a. 可能総収益	8,035	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,021	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	143	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	390	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	21	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	147	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	7,013	-
(4) 一時金の運用益	31	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	274	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	6,770	-
還元利回り	4.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	133,000	-
割引率	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	132,000	-
土地比率	54.6%	-
建物比率	45.4%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-32	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス南小岩IX
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	104百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都江戸川区南小岩五丁目16番11号				
アクセス (主な利用駅)	JR総武線「小岩」駅徒歩約10分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	133.19㎡ (注)	
	用途地域	第一種住居地域			
	建蔽率	60%	容積率	200%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	105.66㎡	
	竣工日	2021年9月10日		用途	共同住宅
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2		賃貸可能室数	10戸

	階建		
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ		
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型
特記事項			
・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。			
地域・物件概要			
近隣地域は、幅員3.7m程度の私道沿いに低層の一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は閑静な住宅地域であり、近隣地域に隣接する街区では保育所の建設が予定されるなど、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「小岩」駅の南口から千葉街道にかけて江戸川区最大級の商店街（通称：フラワーロード）が位置し、飲食店、スーパー、コンビニ、診療所及び各種個人店舗等が集積しており、生活利便性も良好な地域です。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。 （注）私道部分の土地（18.27㎡）を含みます。			

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス南小岩IX	
鑑定評価額	113,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	113,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	115,000	-
(1) 運営収益	6,696	-
a. 可能総収益	6,696	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	855	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	115	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	290	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	17	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	114	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	5,840	-
(4) 一時金の運用益	26	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	251	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	5,614	-
還元利回り	4.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	112,000	-
割引率	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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

		総合的に勘案のうえ査定
原価法による積算価格	102,000	-
土地比率	53.1%	-
建物比率	46.9%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-33	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス北小岩XⅡ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	219百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都江戸川区北小岩一丁目5番11号				
アクセス (主な利用駅)	JR総武線「小岩」駅徒歩約9分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	214.30㎡	
	用途地域	第一種住居地域			
	建蔽率	80%	容積率	240%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	218.50㎡	
	竣工日	2021年8月5日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	20戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員6m程度の区道沿いに低層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。JR 総武線沿線に位置するため列車走行音は若干の懸念事項となるが、車両交通量は少なく、比較的落ち着いた住環境が形成されています。また、最寄駅である「小岩」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性は良好です。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス北小岩XⅡ	
鑑定評価額	231,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	231,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	236,000	-
(1) 運営収益	13,392	-
a. 可能総収益	13,392	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,406	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	220	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮の

			うえ査定
d. PMフィー	-		ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-		テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	598		実績等を参考に査定
g. 損害保険料	32		類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	237		類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	11,985		-
(4) 一時金の運用益	52		運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	464		類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	11,573		-
還元利回り	4.9%		類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	229,000		-
割引率	4.7%		類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%		類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	209,000		-
土地比率	56.3%		-
建物比率	43.7%		-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし		

物件番号	M-34	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス北小岩XⅢ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	107百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都江戸川区北小岩一丁目1番12号				
アクセス (主な利用駅)	JR総武線「小岩」駅徒歩約6分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	189.54㎡ (注)	
	用途地域	第一種住居地域			
	建蔽率	70%	容積率	160%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	114.08㎡	
	竣工日	2021年9月2日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	10戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。					
地域・物件概要					

近隣地域は、幅員3.3m程度の私道沿いに一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。JR 総武線沿線に位置するため列車走行音は若干の懸念事項となりますが、車両交通量は少なく、比較的落ち着いた住環境が形成されています。また、最寄駅である「小岩」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性は良好です。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。

(注) 私道部分 (セットバック部分を含む) の土地 (7.60㎡) を含みます。

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス北小岩XIII	
鑑定評価額	108,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	108,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	110,000	-
(1) 運営収益	6,696	-
a. 可能総収益	6,696	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	906	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	129	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	315	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	19	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	124	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	5,789	-
(4) 一時金の運用益	26	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	303	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	5,512	-
還元利回り	5.0%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	107,000	-
割引率	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	137,000	-
土地比率	63.2%	-
建物比率	36.8%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-35	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス志茂XV
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				

取得予定価格	135百万円	取得予定年月日	2022年3月8日	
所在地	東京都北区志茂五丁目17番16号			
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ南北線「志茂」駅徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	143.44㎡(注)
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
	建蔽率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	延床面積	134.46㎡
	竣工日	2021年6月10日	用途	共同住宅
	構造/階数	鉄骨造スレートぶき/2階建	賃貸可能室数	12戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ			
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型	
特記事項	該当事項はありません。			
地域・物件概要	<p>近隣地域は、幅員約6mの区道沿いに中小規模の一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、周辺には公園等もあり良好な住環境が形成されています。最寄駅である「志茂」駅周辺には幹線道路沿いにコンビニやスーパー、飲食店舗等が建ち並んでおり、生活利便性は普通であると考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分の土地(0.27㎡)を含みます。</p>			

鑑定評価書の概要			
物件名称	ハーモニーテラス志茂X V		
鑑定評価額	138,000千円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2021年11月30日		
項目	内容(単位：千円)	概要等	
収益価格	138,000	DCF法による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価格を試算	
直接還元法による収益価格	140,000	-	
(1) 運営収益	8,294	-	
a. 可能総収益	8,294	予定ML契約の条件に基づき計上	
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上	
(2) 運営費用	1,011	-	
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上	
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上	
c. 修繕費	141	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定	
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上	
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上	
f. 公租公課	382	実績等を参考に査定	
g. 損害保険料	22	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上	
h. その他費用	146	類似不動産の水準を参考に査定	
(3) 運営純収益	7,282	-	
(4) 一時金の運用益	32	運用利回りを1.0%として運用益を査定	
(5) 資本的支出	315	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定	

純収益	7,000	-
還元利回り	5.0%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	137,000	-
割引率	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	134,000	-
土地比率	56.9%	-
建物比率	43.1%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-36	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス志茂XVI
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	138百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都北区志茂四丁目28番12号				
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ南北線「志茂」駅徒歩約9分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	149.62㎡ (注)	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	建蔽率	80%	容積率	160%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	134.50㎡	
	竣工日	2021年6月10日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	12戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員約4mの区道沿いに中小規模の一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、周辺には公園等もあり良好な住環境が形成されています。最寄駅である「志茂」駅周辺には幹線道路沿いにコンビニやスーパー、飲食店舗等が建ち並んでおり、生活利便性は普通であると考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分)の土地(15.54㎡)を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス志茂XVI	
鑑定評価額	139,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	139,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	139,000	-

(1) 運営収益	8,456	-
a. 可能総収益	8,456	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	982	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	134	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	360	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	22	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	146	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	7,474	-
(4) 一時金の運用益	33	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	281	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	7,225	-
還元利回り	5.2%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	139,000	-
割引率	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	127,000	-
土地比率	53.3%	-
建物比率	46.7%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-37	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス西ヶ原Ⅲ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	236百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都北区西ヶ原四丁目30番11号				
アクセス (主な利用駅)	都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅徒歩9分、東京メトロ南北線「西ヶ原」駅徒歩約9分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	174.45㎡ (注)	
	用途地域	近隣商業地域			
	建蔽率	100%	容積率	272%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	194.72㎡	
	竣工日	2021年9月2日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	18戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				



ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件概要			
<p>近隣地域は、幅員約5.25～5.34m程度の区道沿いに一般住宅、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、狭小住宅の集積する地域であり、標準的な住環境が形成されています。最寄駅である「西ヶ原」駅及び「西巢鴨」駅周辺には各種店舗やコンビニなどが集積しており、生活利便性も認められます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分を含む)の土地(1.16㎡)を含みます。</p>			

鑑定評価書の概要			
物件名称	ハーモニーテラス西ヶ原Ⅲ		
鑑定評価額	241,000千円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2021年11月30日		
項目	内容(単位:千円)	概要等	
収益価格	241,000	DCF法による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価格を試算	
直接還元法による収益価格	247,000	-	
(1) 運営収益	13,024	-	
a. 可能総収益	13,024	予定ML契約の条件に基づき計上	
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上	
(2) 運営費用	1,334	-	
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上	
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上	
c. 修繕費	196	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定	
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上	
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上	
f. 公租公課	524	実績等を参考に査定	
g. 損害保険料	84	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上	
h. その他費用	211	類似不動産の水準を参考に査定	
(3) 運営純収益	11,689	-	
(4) 一時金の運用益	51	運用利回りを1.0%として運用益を査定	
(5) 資本的支出	393	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定	
純収益	11,347	-	
還元利回り	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	239,000	-	
割引率	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定	
最終還元利回り	4.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定	
原価法による積算価格	205,000	-	
土地比率	63.6%	-	
建物比率	36.4%	-	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし
----------------------------	----

物件番号	M-38	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス十条
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	147百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都北区中十条三丁目6番11号				
アクセス (主な利用駅)	JR埼京線「十条」駅徒歩約6分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	157.28㎡ (注)	
	用途地域	第一種住居地域			
	建蔽率	70%	容積率	160%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	127.54㎡	
	竣工日	2021年9月10日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	12戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員4m程度の区道沿いに低層の一般住宅やアパート等が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、古くから形成された閑静な住宅地域です。最寄駅である「十条」駅周辺には商店などが集積し、徒歩圏内のJR京浜東北線「東十条」駅周辺にも各種飲食店やコンビニが集積しているなど、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分)の土地(13.50㎡)を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス十条	
鑑定評価額	152,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	152,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	155,000	-
(1) 運営収益	8,683	-
a. 可能総収益	8,683	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	984	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	137	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	367	実績等を参考に査定

g. 損害保険料	22	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	138	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	7,699	-
(4) 一時金の運用益	34	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	315	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	7,417	-
還元利回り	4.8%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	151,000	-
割引率	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	147,000	-
土地比率	61.6%	-
建物比率	38.4%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-39	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス中十条Ⅲ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	122百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都北区中十条三丁目28番7号				
アクセス (主な利用駅)	JR京浜東北線「東十条」駅徒歩約5分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	136.36㎡ (注)	
	用途地域	第一種住居地域			
	建蔽率	80%	容積率	160%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	107.08㎡	
	竣工日	2021年9月10日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	10戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員4m程度の区道沿いに低層の一般住宅やアパート等が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、古くから形成された閑静な住宅地域です。最寄駅である「東十条」駅周辺には各種飲食店やコンビニが集積し、徒歩圏内のJR埼京線「十条」駅周辺にも商店などが集積しているなど、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分を含む)の土地(32.16㎡)を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要
----------

物件名称	ハーモニーテラス中十条Ⅲ	
鑑定評価額	125,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	125,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	127,000	-
(1)運営収益	7,236	-
a. 可能総収益	7,236	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2)運営費用	894	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	118	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	321	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	20	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	116	類似不動産の水準を参考に査定
(3)運営純収益	6,341	-
(4)一時金の運用益	28	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	251	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	6,117	-
還元利回り	4.8%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	124,000	-
割引率	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	121,000	-
土地比率	59.9%	-
建物比率	40.1%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-40	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス東十条Ⅱ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	192百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都北区東十条六丁目4番7号				
アクセス (主な利用駅)	JR京浜東北線「東十条」駅徒歩約8分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	172.81㎡ (注)	
	用途地域	準工業地域			
	建蔽率	80%	容積率	200%	

建物	所有形態	所有権	延床面積	179.82㎡
	竣工日	2021年9月10日	用途	共同住宅
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	16戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ			
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型	
特記事項				
<p>・本物件建物部分敷地と隣地との境界について、書面による境界確認が一部未了ですが、当該部分について測量が実施されており、境界標の位置と土地の利用状況に齟齬がないこと、隣地所有者との間で境界に関する紛争は生じていないことを確認しています。これらの状況も踏まえ、投資基準に照らし、書面による境界確認が一部未了であることによる運営への影響、リスクの程度を検証した上で、投資対象としています。なお、本物件の売主との間で、隣地所有者との境界確認について譲渡実行後も売主の責任と負担においてこれを実施するべく最大限努力すること、及び、書面による境界確認が一部未了となっていることに伴い将来的に隣地所有者との間で紛争等が生じた場合には、これにより生じた損害・損失・費用等について売主が補償することについて合意しています。</p>				
地域・物件概要				
<p>近隣地域は、幅員7.6m程度の区道沿いに低層の一般住宅やアパート、事務所等が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「東十条」駅周辺には各種飲食店やコンビニが集積し、徒歩圏内の「赤羽」駅周辺にもスーパーや金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分)の土地(8.02㎡)を含みます。</p>				

鑑定評価書の概要			
物件名称	ハーモニーテラス東十条Ⅱ		
鑑定評価額	198,000千円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2021年11月30日		
項目	内容(単位:千円)	概要等	
収益価格	198,000	DCF法による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価格を試算	
直接還元法による収益価格	201,000	-	
(1) 運営収益	11,404	-	
a. 可能総収益	11,404	予定ML契約の条件に基づき計上	
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上	
(2) 運営費用	1,224	-	
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上	
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上	
c. 修繕費	182	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定	
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上	
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上	
f. 公租公課	499	実績等を参考に査定	
g. 損害保険料	30	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上	
h. その他費用	195	類似不動産の水準を参考に査定	
(3) 運営純収益	10,179	-	
(4) 一時金の運用益	44	運用利回りを1.0%として運用益を査定	
(5) 資本的支出	392	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定	
純収益	9,832	-	
還元利回り	4.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他	

			条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	197,000	-	
割引率	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定	
最終還元利回り	4.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定	
原価法による積算価格	216,000	-	
土地比率	66.8%	-	
建物比率	33.2%	-	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし		

物件番号	M-41	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス豊島V
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	198百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都北区豊島八丁目2番19号				
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ南北線「王子神谷」駅徒歩約10分				
土地	所有形態	所有権		敷地面積	215.15㎡ (注)
	用途地域	準工業地域			
	建蔽率	70%		容積率	200%
建物	所有形態	所有権		延床面積	191.36㎡
	竣工日	2021年7月7日		用途	共同住宅
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建		賃貸可能室数	18戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
<p>・本物件土地から基準値を超過する六価クロム、砒素及び鉛が検出されていますが、本物件土地内の土壌については被覆措置が施されており、デロイトトーマツPRS株式会社より、基準不適合土壌の存在により健康リスクが生じる可能性は極めて低く、現状において本物件を使用するにあたり調査や対策等が求められる可能性はないものと考えられるとの評価を得ています。</p>					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員6.8m程度の区道沿いに低層の一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「王子神谷」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分の土地 (0.20㎡) を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス豊島V	
鑑定評価額	203,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	203,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	213,000	-

(1) 運営収益	12,052	-
a. 可能総収益	12,052	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,280	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	197	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	525	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	32	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	208	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	10,772	-
(4) 一時金の運用益	47	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	394	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	10,424	-
還元利回り	4.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	199,000	-
割引率	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	189,000	-
土地比率	61.3%	-
建物比率	38.7%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-42	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス豊島VI
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	198百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都北区豊島八丁目2番18号				
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ南北線「王子神谷」駅徒歩約10分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	212.84㎡ (注)	
	用途地域	準工業地域			
	建蔽率	70%	容積率	200%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	190.88㎡	
	竣工日	2021年9月15日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	18戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				

ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型
特記事項			
<p>・本物件土地から基準値を超過する六価クロム、砒素及び鉛が検出されていますが、本物件土地内の土壌については被覆措置が施されており、デロイトトーマツPRS株式会社より、基準不適合土壌の存在により健康リスクが生じる可能性は極めて低く、現状において本物件を使用するにあたり調査や対策等が求められる可能性はないものと考えられるとの評価を得ています。</p>			
地域・物件概要			
<p>近隣地域は、幅員6.8m程度の区道沿いに低層の一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「王子神谷」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分の土地 (0.29㎡) を含みます。</p>			

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス豊島VI	
鑑定評価額	202,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	202,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	212,000	-
(1) 運営収益	12,052	-
a. 可能総収益	12,052	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,311	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	196	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	556	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	32	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	207	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	10,741	-
(4) 一時金の運用益	47	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	402	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	10,386	-
還元利回り	4.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	198,000	-
割引率	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	193,000	-



土地比率	59.4%	-
建物比率	40.6%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-43	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス豊島VII
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	174百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都北区豊島八丁目28番10号				
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ南北線「王子神谷」駅徒歩約9分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	191.65㎡ (注)	
	用途地域	第一種住居地域			
	建蔽率	80%	容積率	200%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	183.40㎡	
	竣工日	2021年9月5日		用途	共同住宅
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建		賃貸可能室数	16戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
・本物件土地は、公道及び私道に接しており、本物件への出入り又はインフラ工事の際、当該私道を利用する必要があります。					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員12m程度の区道沿いに低層の一般住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「王子神谷」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分を含む)の土地(25.90㎡)を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス豊島VII	
鑑定評価額	186,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	186,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	190,000	-
(1) 運営収益	10,713	-
a. 可能総収益	10,713	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,240	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	185	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上

f. 公租公課	509	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	28	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	199	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	9,473	-
(4) 一時金の運用益	41	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	405	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	9,109	-
還元利回り	4.8%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	184,000	-
割引率	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	178,000	-
土地比率	57.6%	-
建物比率	42.4%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-44	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス千川Ⅱ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	123百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都板橋区幸町66番11号				
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ有楽町線「千川」駅徒歩約10分 東京メトロ副都心線「千川」駅徒歩約10分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	127.82㎡(注)	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	建蔽率	60%	容積率	160%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	114.92㎡	
	竣工日	2021年9月10日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	10戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員2.59m程度の区道沿いに低層の一般住宅やアパート等が建ち並ぶ住宅地域です。最寄駅である「千川」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニなどが存しており、生活利便性にも特段の難はないものと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分を含む)の土地(8.30㎡)を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス千川Ⅱ	
鑑定評価額	131,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	131,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	133,000	-
(1) 運営収益	7,128	-
a. 可能総収益	7,128	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	889	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	125	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	300	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	19	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	124	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	6,238	-
(4) 一時金の運用益	27	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	303	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	5,962	-
還元利回り	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	130,000	-
割引率	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	111,000	-
土地比率	56.6%	-
建物比率	43.4%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-45	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス大山Ⅱ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	212百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都板橋区幸町16番11号				
アクセス (主な利用駅)	東武鉄道東上線「大山」駅徒歩約8分				
土地	所有形態	所有権		敷地面積	207.73㎡ (注)
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			

	建蔽率	70%	容積率	160%
建物	所有形態	所有権	延床面積	189.52 m <sup>2</sup>
	竣工日	2021年9月10日	用途	共同住宅
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	18戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ			
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型	
特記事項				
該当事項はありません。				
地域・物件概要				
<p>近隣地域は、幅員4m程度の区管理道沿いに一般住宅や中低層の共同住宅が建ち並ぶ地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「大山」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分 (セットバック部分) の土地 (2.37m<sup>2</sup>) を含みます。</p>				

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス大山Ⅱ	
鑑定評価額	226,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	226,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	230,000	-
(1) 運営収益	12,247	-
a. 可能総収益	12,247	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,294	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	195	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	542	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	33	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	205	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	10,952	-
(4) 一時金の運用益	47	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	402	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	10,598	-
還元利回り	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	224,000	-
割引率	4.4%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定

最終還元利回り	4.8%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	192,000	-
土地比率	59.1%	-
建物比率	40.9%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-46	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス大谷口
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	151百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都板橋区大谷口二丁目50番7号				
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ有楽町線「千川」駅徒歩約10分、東京メトロ副都心線「千川」駅徒歩約10分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	147.09㎡	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	建蔽率	70%	容積率	160%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	141.66㎡	
	竣工日	2021年4月6日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	12戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
近隣地域は、幅員4m程度の区道沿いに低層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「千川」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニなどが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス大谷口	
鑑定評価額	161,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	161,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	163,000	-
(1) 運営収益	8,683	-
a. 可能総収益	8,683	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,031	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	142	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮の

			うえ査定
d. PMフィー	-		ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-		テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	393		実績等を参考に査定
g. 損害保険料	23		類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	154		類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	7,651		-
(4) 一時金の運用益	34		運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	345		類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	7,340		-
還元利回り	4.5%		類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	160,000		-
割引率	4.3%		類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%		類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	141,000		-
土地比率	61.0%		-
建物比率	39.0%		-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし		

物件番号	M-47	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス上板橋
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	155百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都板橋区中台一丁目9番2号				
アクセス (主な利用駅)	東武鉄道東上線「上板橋」駅徒歩約8分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	198.91㎡(注)	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	建蔽率	70%	容積率	160%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	181.38㎡	
	竣工日	2021年9月17日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	14戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
<p>・本物件建物部分敷地と隣地との境界について、書面による境界確認が一部未了ですが、当該部分について測量が実施されており、境界標の位置と土地の利用状況に齟齬がないこと、隣地所有者との間で境界に関する紛争は生じていないことを確認しています。これらの状況も踏まえ、投資基準に照らし、書面による境界確認が一部未了であることによる運営への影響、リスクの程度を検証した上で、投資対象としています。なお、本物件の売主との間で、隣地所有者との境界確認について譲渡実行後も売主の責任と負担においてこれを実施するべく最大限努力すること、及び、書面による境界確認が一部未了となっていることに伴い将来的に隣地所有者との間で紛争等</p>					

が生じた場合には、これにより生じた損害・損失・費用等について売主が補償することについて合意しています。
地域・物件概要
<p>近隣地域は、幅員4m程度の区道沿いに低層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。最寄駅である「上板橋」駅周辺には商店街が存し、各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分を含む)の土地(1.42㎡)を含みます。</p>

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス上板橋	
鑑定評価額	166,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	166,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	169,000	-
(1) 運営収益	9,525	-
a. 可能総収益	9,525	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,237	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	186	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	510	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	26	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	197	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	8,287	-
(4) 一時金の運用益	37	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	393	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	7,931	-
還元利回り	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	165,000	-
割引率	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	200,000	-
土地比率	62.0%	-
建物比率	38.0%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-48	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス中板橋Ⅱ
------	------	-----	------	------	--------------

特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	138百万円	取得予定年月日	2022年3月8日
所在地	東京都板橋区中板橋10番8号		
アクセス (主な利用駅)	東武鉄道東上線「中板橋」駅徒歩約6分		
土地	所有形態	所有権	敷地面積
	用途地域	第一種住居地域	124.76㎡
	建蔽率	70%	容積率
建物	所有形態	所有権	延床面積
	竣工日	2020年8月23日	用途
	構造/階数	鉄骨造スレートぶき/2階建	賃貸可能室数
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ		
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件概要			
近隣地域は、幅員約4mの道路沿いに低層の一般住宅やパートが建ち並ぶ住宅地域です。最寄駅である「中板橋」駅周辺には商店街が存し、各種飲食店やスーパー、コンビニなどが集積しており、生活利便性は良好です。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。			

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス中板橋Ⅱ	
鑑定評価額	146,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	146,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	147,000	-
(1) 運営収益	8,164	-
a. 可能総収益	8,164	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	937	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	131	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	331	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	21	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	134	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	7,226	-
(4) 一時金の運用益	31	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	327	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定



純収益	6,931	-
還元利回り	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	145,000	-
割引率	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	145,000	-
土地比率	65.8%	-
建物比率	34.2%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-49	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス中板橋Ⅲ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	137百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都板橋区中板橋10番7号				
アクセス (主な利用駅)	東武鉄道東上線「中板橋」駅徒歩約6分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	163.98㎡	
	用途地域	第一種住居地域			
	建蔽率	70%	容積率	160%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	123.62㎡	
	竣工日	2020年9月26日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造スレートぶき/2階建	賃貸可能室数	12戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
近隣地域は、幅員約4mの道路沿いに低層の一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域です。最寄駅である「中板橋」駅周辺には商店街が存し、各種飲食店やスーパー、コンビニなどが集積しており、生活利便性は良好です。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス中板橋Ⅲ	
鑑定評価額	144,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	144,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	146,000	-
(1)運営収益	8,164	-
a. 可能総収益	8,164	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上

(2) 運営費用	948	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	135	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	338	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	21	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	134	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	7,216	-
(4) 一時金の運用益	31	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	396	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	6,852	-
還元利回り	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	143,000	-
割引率	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	158,000	-
土地比率	67.7%	-
建物比率	32.3%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-50	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス仲宿Ⅲ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	170百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都板橋区仲宿39番1号				
アクセス (主な利用駅)	都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅徒歩約3分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	171.35㎡ (注)	
	用途地域	第一種住居地域、近隣商業地域			
	建蔽率	81%	容積率	203%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	149.42㎡	
	竣工日	2021年4月14日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	14戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。					

地域・物件概要
<p>近隣地域は、幅員4m程度の私道沿いに一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域の西側には仲宿商店街が存し、スーパーマーケット、飲食・日用品・サービス店舗を中心とした多くの商店が軒を連ねており、生活利便性は良好です。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分)の土地(4.81㎡)を含みます。</p>

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス仲宿Ⅲ	
鑑定評価額	181,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	181,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	184,000	-
(1) 運営収益	9,828	-
a. 可能総収益	9,828	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,074	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	157	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含まため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	410	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	26	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	162	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	8,753	-
(4) 一時金の運用益	38	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	344	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	8,447	-
還元利回り	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	180,000	-
割引率	4.4%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.8%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	154,000	-
土地比率	60.2%	-
建物比率	39.8%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-51	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス仲宿Ⅳ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				

取得予定価格	193百万円	取得予定年月日	2022年3月8日	
所在地	東京都板橋区仲宿39番1号			
アクセス (主な利用駅)	都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	187.84㎡ (注)
	用途地域	第一種住居地域		
	建蔽率	70%	容積率	160%
建物	所有形態	所有権	延床面積	169.42㎡
	竣工日	2021年5月13日	用途	共同住宅
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	16戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ			
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型	
特記事項	・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。			
地域・物件概要	<p>近隣地域は、幅員4m程度の私道沿いに一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域の西側には仲宿商店街が存し、スーパーマーケット、飲食・日用品・サービス店舗を中心とした多くの商店が軒を連ねており、生活利便性は良好です。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分 (セットバック部分) の土地 (5.51㎡) を含みます。</p>			

鑑定評価書の概要			
物件名称	ハーモニーテラス仲宿IV		
鑑定評価額	204,000千円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2021年11月30日		
項目	内容(単位：千円)	概要等	
収益価格	204,000	DCF法による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価格を試算	
直接還元法による収益価格	207,000	-	
(1) 運営収益	11,232	-	
a. 可能総収益	11,232	予定ML契約の条件に基づき計上	
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上	
(2) 運営費用	1,143	-	
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上	
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上	
c. 修繕費	175	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定	
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上	
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上	
f. 公租公課	436	実績等を参考に査定	
g. 損害保険料	29	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上	
h. その他費用	184	類似不動産の水準を参考に査定	
(3) 運営純収益	10,088	-	
(4) 一時金の運用益	44	運用利回りを1.0%として運用益を査定	
(5) 資本的支出	406	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新	

		費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	9,726	-
還元利回り	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	203,000	-
割引率	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.8%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	165,000	-
土地比率	61.8%	-
建物比率	38.2%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-52	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス南町
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	162百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都板橋区南町59番8号				
アクセス (主な利用駅)	東武鉄道東上線「大山」駅徒歩約10分				
土地	所有形態	所有権		敷地面積	179.66㎡
	用途地域	準工業地域			
	建蔽率	70%		容積率	300%
建物	所有形態	所有権		延床面積	148.72㎡
	竣工日	2020年10月25日		用途	共同住宅
	構造/階数	鉄骨造スレートぶき/2階建		賃貸可能室数	14戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件概要					
近隣地域は、幅員6.2m程度の区道沿いに中低層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「大山」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス南町	
鑑定評価額	171,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	171,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	174,000	-
(1)運営収益	9,525	-

a. 可能総収益	9,525	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,105	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	156	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	443	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	25	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	161	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	8,420	-
(4) 一時金の運用益	37	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	445	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	8,011	-
還元利回り	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	170,000	-
割引率	4.4%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.8%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	174,000	-
土地比率	64.7%	-
建物比率	35.3%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-53	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス板橋Ⅳ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	165百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都板橋区板橋三丁目44番12号				
アクセス (主な利用駅)	都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅徒歩約8分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	143.25㎡ (注)	
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域			
	建蔽率	89%	容積率	300%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	151.10㎡	
	竣工日	2021年9月10日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	14戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				

ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型
特記事項			
<p>・本物件土地から基準値を超過する六価クロム及びふっ素が検出されていますが、本物件土地内の土壌については被覆措置が施されており、デロイトトーマツPRS株式会社より、基準不適合土壌の存在により健康リスクが生じる可能性は極めて低く、現状において本物件を使用するにあたり調査や対策等が求められる可能性はないものと考えられるとの評価を得ています。</p>			
地域・物件概要			
<p>近隣地域は、幅員14m程度の区道沿いに一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域です。最寄駅周辺には仲宿商店街等、スーパーマーケット、飲食・日用品・サービス店舗が存しており、生活利便性に難はないものと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分を含む)の土地(9.87㎡)を含みます。</p>			

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス板橋IV	
鑑定評価額	174,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	174,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	177,000	-
(1) 運営収益	9,676	-
a. 可能総収益	9,676	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,063	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	156	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	399	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	24	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	164	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	8,613	-
(4) 一時金の運用益	37	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	346	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	8,304	-
還元利回り	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	172,000	-
割引率	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.8%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	153,000	-
土地比率	59.2%	-

建物比率	40.8%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-54	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス新桜台
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	141百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都練馬区羽沢二丁目24番10号				
アクセス (主な利用駅)	西武鉄道西武有楽町線「新桜台」駅徒歩約8分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	135.64㎡	
	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	建蔽率	60%	容積率	150%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	126.76㎡	
	竣工日	2021年9月10日		用途	共同住宅
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建		賃貸可能室数	12戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
<p>・本物件建物部分敷地と隣地との境界について、書面による境界確認が一部未了ですが、当該部分について測量が実施されており、境界標の位置と土地の利用状況に齟齬がないこと、隣地所有者との間で境界に関する紛争は生じていないことを確認しています。これらの状況も踏まえ、投資基準に照らし、書面による境界確認が一部未了であることによる運営への影響、リスクの程度を検証した上で、投資対象としています。なお、本物件の売主との間で、隣地所有者との境界確認について譲渡実行後も売主の責任と負担においてこれを実施するべく最大限努力すること、及び、書面による境界確認が一部未了となっていることに伴い将来的に隣地所有者との間で紛争等が生じた場合には、これにより生じた損害・損失・費用等について売主が補償することについて合意しています。</p>					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員4m程度の区道沿いに低層の一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「新桜台」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス新桜台	
鑑定評価額	151,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	151,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	153,000	-
(1)運営収益	8,164	-
a. 可能総収益	8,164	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2)運営費用	979	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	134	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定



d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	366	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	22	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	137	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	7,185	-
(4) 一時金の運用益	31	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	311	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	6,905	-
還元利回り	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	150,000	-
割引率	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	128,000	-
土地比率	57.1%	-
建物比率	42.9%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-55	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス栄町Ⅳ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	147百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都練馬区栄町39番17号				
アクセス (主な利用駅)	西武鉄道池袋線「江古田」駅徒歩約4分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	173.56㎡ (注)	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	建蔽率	70%	容積率	160%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	138.82㎡	
	竣工日	2021年5月8日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	12戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。					
地域・物件概要					

近隣地域は、幅員2m程度の私道沿いに低層の一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、比較的閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「江古田」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。

(注) 私道部分(セットバック部分)の土地(24.57㎡)を含みます。

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス栄町IV	
鑑定評価額	157,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	157,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	159,000	-
(1) 運営収益	8,424	-
a. 可能総収益	8,424	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	990	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	140	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	358	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	22	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	151	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	7,433	-
(4) 一時金の運用益	33	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	315	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	7,151	-
還元利回り	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	156,000	-
割引率	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	135,000	-
土地比率	60.7%	-
建物比率	39.3%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-56	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス桜台IV
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				

取得予定価格	148百万円	取得予定年月日	2022年3月8日	
所在地	東京都練馬区桜台一丁目17番11号			
アクセス (主な利用駅)	西武鉄道池袋線「桜台」駅徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	167.66㎡
	用途地域	第一種低層住居専用地域		
	建蔽率	70%	容積率	150%
建物	所有形態	所有権	延床面積	148.04㎡
	竣工日	2021年7月7日	用途	共同住宅
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	12戸
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ			
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型	
特記事項	・隣地との境界上のタイル部分を含んだブロック塀を隣地所有者と共有していますが、隣地所有者との間で覚書を締結しています。			
地域・物件概要	近隣地域は、幅員4.5m程度の区道沿いに低層の一般住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、比較的閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「桜台」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。			

鑑定評価書の概要			
物件名称	ハーモニーテラス桜台Ⅳ		
鑑定評価額	156,000千円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2021年11月30日		
項目	内容(単位：千円)	概要等	
収益価格	156,000	DCF法による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価格を試算	
直接還元法による収益価格	157,000	-	
(1) 運営収益	8,553	-	
a. 可能総収益	8,553	予定ML契約の条件に基づき計上	
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上	
(2) 運営費用	1,089	-	
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上	
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上	
c. 修繕費	149	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定	
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上	
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上	
f. 公租公課	438	実績等を参考に査定	
g. 損害保険料	22	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上	
h. その他費用	160	類似不動産の水準を参考に査定	
(3) 運営純収益	7,464	-	
(4) 一時金の運用益	33	運用利回りを1.0%として運用益を査定	
(5) 資本的支出	263	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定	
純収益	7,234	-	

還元利回り	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	155,000	-
割引率	4.4%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	158,000	-
土地比率	60.2%	-
建物比率	39.8%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-57	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス練馬Ⅱ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	159百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都練馬区練馬四丁目32番3号				
アクセス (主な利用駅)	都営地下鉄大江戸線「豊島園」駅徒歩約5分、西武鉄道豊島線「豊島園」駅徒歩約5分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積及び私道等の面積	176.88㎡(注)	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	建蔽率	70%	容積率	150%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	167.54㎡	
	竣工日	2021年8月12日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2階建	賃貸可能室数	14戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
<p>・本物件建物の利用に関し、隣地所有者から売主に対し、プライバシー権の侵害を理由として建物の一部の利用の差止めを求める仮処分申立てが行われましたが、2021年10月26日付で当該仮処分申立ては却下されています。なお、隣地所有者から2021年11月9日付で当該却下決定に対して即時抗告が行われていますが、本投資法人としては、当該仮処分申立てに係る経過から、本物件建物について利用の差止めが認められる可能性は限定的と考えています。なお、本物件の売主との間で、当該申立て等より生じた損害・損失・費用等について、売主が補償することを合意しています。</p> <p>・本物件土地は、公道及び私道に接しており、本物件への出入り又はインフラ工事の際、当該私道を利用する必要があります。</p>					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、幅員8m程度の区道沿いに低層共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「豊島園」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、映画館などが集積しています。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分の土地(24.50㎡)を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要	
物件名称	ハーモニーテラス練馬Ⅱ
鑑定評価額	168,000千円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社

価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	168,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	171,000	-
(1) 運営収益	9,655	-
a. 可能総収益	9,655	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,148	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	170	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	451	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	26	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	182	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	8,507	-
(4) 一時金の運用益	37	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	356	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	8,188	-
還元利回り	4.8%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	166,000	-
割引率	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	157,000	-
土地比率	56.7%	-
建物比率	43.3%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-58	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス東綾瀬
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	180百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都足立区東綾瀬一丁目23番9号				
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ千代田線「綾瀬」駅徒歩約8分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	175.00㎡	
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域			
	建蔽率	84%	容積率	199%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	174.72㎡	
	竣工日	2021年9月5日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき/2	賃貸可能室数	16戸	

	階建		
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ		
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件概要			
近隣地域は、幅員6m程度の区道沿いに低層共同住宅や一般住宅が立ち並ぶ住宅地域です。当該地域は、閑静な住宅地域であり、良好な住環境が形成されています。最寄駅である「綾瀬」駅前には、物販、飲食、サービス店舗等が集積しており、居住の利便性は良好です。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。			

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス東綾瀬	
鑑定評価額	184,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	184,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	188,000	-
(1) 運営収益	10,540	-
a. 可能総収益	10,540	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	1,179	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	179	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	464	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	27	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	190	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	9,360	-
(4) 一時金の運用益	41	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	382	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	9,019	-
還元利回り	4.8%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	182,000	-
割引率	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.8%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定

原価法による積算価格	161,000	-
土地比率	57.0%	-
建物比率	43.0%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-59	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス町屋V
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	145百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都荒川区荒川二丁目54番5号				
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ千代田線「町屋」駅徒歩約7分、都電荒川線「荒川二丁目」駅徒歩約4分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	172.72㎡ (注)	
	用途地域	準工業地域			
	建蔽率	100%	容積率	240%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	126.96㎡	
	竣工日	2021年7月7日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造スレートぶき/2階建	賃貸可能室数	12戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
・本物件土地は公道に直接接道しておらず、私道にのみ接しています。					
地域・物件概要					
<p>近隣地域は、私道沿いに低層共同住宅や一般住宅が混在する住宅地域です。最寄駅である「町屋」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ、金融機関などが集積しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。</p> <p>(注) 私道部分(セットバック部分を含む)の土地(52.74㎡)を含みます。</p>					

鑑定評価書の概要		
物件名称	ハーモニーテラス町屋V	
鑑定評価額	151,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	151,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	155,000	-
(1)運営収益	8,424	-
a.可能総収益	8,424	予定ML契約の条件に基づき計上
b.空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2)運営費用	944	-
a.維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b.水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c.修繕費	127	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d.PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e.テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f.公租公課	338	実績等を参考に査定

	g. 損害保険料	22	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
	h. その他費用	138	類似不動産の水準を参考に査定
	(3) 運営純収益	7,479	-
	(4) 一時金の運用益	33	運用利回りを1.0%として運用益を査定
	(5) 資本的支出	240	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
	純収益	7,272	-
	還元利回り	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
	DCF法による収益価格	149,000	-
	割引率	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	4.8%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
	原価法による積算価格	126,000	-
	土地比率	56.6%	-
	建物比率	43.4%	-
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

物件番号	M-60	タイプ	ミニレジ	物件名称	ハーモニーテラス西尾久Ⅱ
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
取得予定価格	124百万円	取得予定年月日	2022年3月8日		
所在地	東京都荒川区西尾久七丁目3番7号				
アクセス (主な利用駅)	JR宇都宮線「尾久」駅徒歩約5分、都電荒川線「荒川遊園地前」駅徒歩約3分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	151.42㎡	
	用途地域	準工業地域			
	建蔽率	60%	容積率	300%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	120.73㎡	
	竣工日	2020年7月29日	用途	共同住宅	
	構造/階数	鉄骨造スレートぶき/2階建	賃貸可能室数	11戸	
PM会社	株式会社シノケンファシリティーズ				
ML会社	株式会社シノケンファシリティーズ	ML種別	賃料固定型		
特記事項					
・隣地工作物の一部が本物件土地へ越境していますが、かかる越境について、隣地所有者と覚書等は締結されていません。本物件の売主との間で、越境物により生じた損害・損失・費用等及び越境に関する覚書等が締結されていないことに伴い生じた損害・損失・費用等について、売主が補償することを合意しています。					
地域・物件概要					
近隣地域は、幅員6.4m程度の区道沿いに低層共同住宅、一般住宅及び作業所等が混在する住宅地域です。最寄駅である「荒川遊園地前」駅周辺には各種飲食店やスーパー、コンビニ等が在しており、生活利便性も高いと考えます。シングルルームで構成され全戸が住居として利用されています。生活に便利な設備に加え、ロフトも設置されています。					

鑑定評価書の概要	
物件名称	ハーモニーテラス西尾久Ⅱ
鑑定評価額	130,000千円



鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年11月30日	
項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	130,000	DCF法による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価格を試算
直接還元法による収益価格	132,000	-
(1) 運営収益	7,484	-
a. 可能総収益	7,484	予定ML契約の条件に基づき計上
b. 空室等損失等	-	現行契約が長期安定的に継続するものと判断し空室等損失は非計上
(2) 運営費用	946	-
a. 維持管理費	258	予定ML契約に基づき計上
b. 水道光熱費	60	類似不動産の過年度実績を参考に査定額を計上
c. 修繕費	130	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
d. PMフィー	-	ML賃料に含むため非計上
e. テナント募集費用等	-	テナント入替を想定していないため非計上
f. 公租公課	346	実績等を参考に査定
g. 損害保険料	20	類似不動産の保険料水準を参考に予定契約の水準の妥当性を検証の上計上
h. その他費用	131	類似不動産の水準を参考に査定
(3) 運営純収益	6,537	-
(4) 一時金の運用益	29	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	367	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	6,199	-
還元利回り	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による収益価格	129,000	-
割引率	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、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うえ査定
原価法による積算価格	154,000	-
土地比率	63.1%	-
建物比率	36.9%	-
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	なし	

### (3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとするほか、金銭の分配にあたっては、投信協会が定める諸規則に従うものとします。

#### ① 投資主に分配する金銭の総額の計算方法（規約第46条第1項）

(イ) 本投資法人の利益（以下、本①及び②において「利益」といいます。）は、投信法第136条第1項に規定する利益とします。

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

#### ② 利益を超えた金銭の分配（規約第46条）

本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断した場合、利益の額に本投資法人が決定した額を加算した金額をもって、投資主に金銭の分配を行うことができます。ただし、当該加算する金額は、法令等（投信協会の規則等を含みます。）に定める金額を限度とします。

また、本投資法人は、本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断した場合、本投資法人が決定した金額により、利益を超えて金銭の分配を行うことができるものとします。

#### ③ 金銭の分配方法（規約第47条）

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

#### ④ 分配金請求権の除斥期間（規約第48条）

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

#### (4) 【投資制限】

##### ① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

##### (イ) 投資制限（規約第34条）

- a. 前記「(2) 投資対象／① 投資対象とする資産の種類／(イ) /b.」に掲げる金銭債権及び有価証券（不動産等関連資産に該当するものを除きます。）への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。
- b. 前記「(2) 投資対象／① 投資対象とする資産の種類／(イ) /b. /xv. 及びxvi.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人の運用資産又は負債から生じる価格変動リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。
- c. 特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合が100分の75以上となるよう資産運用を行うものとします。

##### (ロ) 組入資産の貸付けの目的及び範囲（規約第36条）

- a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（不動産等関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を、原則として賃貸するものとします。
- b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を收受することがあり、かかる收受した金銭を、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針、投資制限及び収入金等の再投資等に係る規定に従い運用します。
- c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（不動産等関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

##### (ハ) 借入れ及び投資法人債発行の限度額等（規約第7章）

- a. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性を実現することを目的とし、資産の取得、修繕等、敷金及び保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。）等の使途に用いるため、資金を借り入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。）を発行することができます。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15に規定する機関投資家に該当する者に限りません。）からの借入れに限るものとします。
- b. 前a. の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。
- c. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします。

## ② 法令に基づく投資制限

### (イ) 資産運用会社による運用制限

登録投資法人は、資産運用会社によるその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは以下のとおりです。

#### a. 自己取引等

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

#### b. 運用財産の相互間取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第2号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれがないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

#### c. 第三者の利益を図る取引

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

#### d. 投資法人の利益を害する取引

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

#### e. その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金商法第42条の2第7号、業府令第130条）。

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

ii. 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。

iii. 第三者の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。

iv. 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。

v. 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。

vi. 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とし

た運用を行うこと（ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。

vii. その他業府令に定められる内容の運用を行うこと。

(ロ) 資産の運用の範囲

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

(ハ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条）。

ただし、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令その他の制限により、投信法第193条第1項第3号ないし第5号に掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、適用されません（投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2）。

(ニ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、以下に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。なお、本投資法人は下記a.に対応する規約の定めを有しています（規約第6条第2項）。

- a. その資産を主として一定の特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合。
- b. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。
- c. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。
- d. その他投信法施行規則で定める場合。

投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします（投信法施行規則第129条）。

- i. 当該投資法人の投資口を無償で取得する場合。
- ii. 当該投資法人が有する他の法人等（法人その他の団体をいいます。以下、本（ニ）及び後記「(ホ) 子法人による親法人投資口の取得制限」において同じです。）の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。iiiにおいて同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
- iii. 当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。

(i) 組織の変更

(ii) 合併

- (iii) 株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）
- (iv) その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要かつ不可欠である場合（投信法第80条第1項第2号及び第3号並びに（i）乃至（iii）に掲げる場合を除きます。）。

(ホ) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口（以下、本(ホ)において「親法人投資口」といいます。）については、以下に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第1項、第2項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第4項）。

- a. 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合。
- b. その他投信法施行規則で定める場合。

投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします（投信法施行規則第131条）。

- i. 他の法人等が行う株式交付（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交付に相当する行為を含みます。）に際して親法人投資口の割当てを受ける場合。
- ii. 親法人投資口を無償で取得する場合。
- iii. その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。ivにおいて同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により親法人投資口の交付を受ける場合。
- iv. その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合。
  - (i) 組織の変更
  - (ii) 合併
  - (iii) 株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）
  - (iv) 株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）

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

③ その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

集中投資について制限はありません。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「(1) 投資方針／⑦ 資産運用に関する基本方針・ポートフォリオ構築方針・運用方針等／(ロ) ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

(ハ) 他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。

### 3【投資リスク】

#### (1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、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、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の減少、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

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

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

#### ① 本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク
- (ヘ) 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

#### ② 本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象を住居用の不動産としていることによるリスク
- (ロ) パイプラインサポート会社からの物件取得が想定どおり行えないリスク
- (ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ニ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ホ) LTVの上昇に伴うリスク

#### ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) スポンサー関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、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への依存リスク
- (ニ) 本投資法人の歴史が浅いこと等によるリスク
- (ホ) 本投資法人について、上場投資法人ではないことを前提とした契約を締結していることに伴うリスク
- (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (チ) 敷金及び保証金に関するリスク

#### ④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク
- (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) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ヘ) 土地の境界等に係るリスク



- (ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
  - (チ) 法令の制定・変更に関するリスク
  - (リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
  - (ヌ) マスターリース会社に関するリスク
  - (ル) 転貸に関するリスク
  - (ヲ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
  - (ワ) 共有物件に関するリスク
  - (カ) 区分所有建物に関するリスク
  - (ヨ) 借地物件に関するリスク
  - (タ) 借家物件に関するリスク
  - (レ) 底地物件に関するリスク
  - (ソ) 開発物件等に関するリスク
  - (ツ) 有害物質に関するリスク
  - (ネ) 埋立地に関するリスク
  - (ナ) 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
  - (ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
  - (ム) 私道又は私道にのみ接している物件に関するリスク
- 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関するリスク
- ⑥ **その他**
- (イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
  - (ロ) 専門家報告書等に関するリスク
  - (ハ) 減損会計の適用に関するリスク
  - (ニ) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大に関するリスク
- ① **本投資証券の商品性に関するリスク**
- (イ) 本投資証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、原則として第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、本投資証券が上場を予定している東京証券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、投資主が損失を被る可能性があります。
  - (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
 

本投資証券は、一般募集の払込期日の翌営業日である上場（売買開始）日から東京証券取引所において売買が開始される予定であり、これまで市場での取引実績はなく、現時点において、本投資証券について上場日以降どの程度活発に取引が行われるかは不明です。また、本投資証券の上場は、一定期間金銭の分配を行わないこと、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価

証券上場規程に規定する上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。本投資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ほかには換金的手段がないため、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、その結果、損失を被る可能性があります。

#### (ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針／(3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産等及び不動産等を裏付けとする資産の当該裏付け不動産等（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

また、本投資法人は利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。利益を超えた金銭の分配は、実質的には出資の払戻しに相当しますので、利益を超えた金銭の分配が実施された場合、本投資法人の純資産は減少することになります。また、これにより手元資金が減少することとなるため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得にあたり資金面での制約となる可能性があります。

#### (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク／(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（マスターリース契約を含みます。以下同じです。）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ます。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、本書において開示されている取得済資産及び取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額は、取得予定資産の現所有者等から取得した情報が含まれていますが、これらの情報は、会計監査等の手続を経ておらず、あくまでも参考として作成された情報に過ぎず、これらの情報が本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありませんし、当該情報は不完全又は不正確であるおそれもあります。また、前提となる状況が本投資法人取得後と同一とは限りません。したがって、これらの情報は、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも一致するものではありません。

#### (ホ) 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よるリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（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17条第1項）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

(へ) 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、かかる発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に発行された投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、当該新投資口の発行がなかった場合に比して、1口当たりの受取分配金額が減少する可能性があります。

更に、当該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本投資証券の市場価格が下落する可能性があります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を住居用の不動産としていることによるリスク

本投資法人は、住居の用に供されている不動産を投資対象としています。したがって、景気動向、人口動向等、賃貸住宅市場の状況を左右する要因如何によって、賃貸住宅のテナントが獲得できなかつたり、テナントが賃料を約定どおり支払うことができなくなつたり、賃貸借契約を解約又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行つたりする可能性があります。また、本投資法人は賃貸住宅の将来における安定需要及び賃貸住宅による収益の将来的安定性を見込んでいますが、そのような見込みが現実化する保証はありません。

(ロ) パイプラインサポート会社からの物件取得が想定どおり行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は株式会社シノケンハーモニー、株式会社シノケンプロデュース及び株式会社プロパスト（以下、総称して「パイプラインサポート会社」といいます。）及び株式会社シノケングループとの間でパイプラインサポート契約を締結し、外部成長のためのサポートを受けることとしています。しかし、パイプラインサポート契約は、本資産運用会社に、パイプラインサポート会社が保有する特定の物件についての優先交渉権等を与えるものによらず、パイプラインサポート会社は、本投資法人に対して、不動産等を本投資法人及び本資産運用会社の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、同契約により、本投資法人が適切であると判断する物件を適切な価格でパイプラインサポート会社から取得できることまで確保されているわけではありません。

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

(ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

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

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

次に、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、若しくは投資主への金銭の分配（利益を超えた金銭の分配を含みます。）を制約する等の財務制限条項が設けられること、運用資産に担保を設定すること、又は規約の変更が制限されること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きたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入れにかかる借入金若しくは投資法人債の元金金について期限の利益を喪失する等の可能性があります。その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は本投資法人の借入金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。

また、本投資法人は、金利変動の影響を軽減するため、変動金利と固定金利のスワップ取引及び長期借入れや返済期限の分散化等の取組みを行う予定です。しかし、これらの取組みが金利変動の影響を軽減できない場合、本投資法人の財務状況に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ホ) LTVの上昇に伴うリスク

本投資法人は、上場時以降は原則として、LTVの上限を60%とし、平常時の運用においては、45~55%程度で運用することとしていますが、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的に上限を超えることがあります。一般に、LTVが高まると、金利が低下しない限り利払額は増加し、また、金利変動の影響が強まる等の影響があり、本投資法人の収益の安定性等に悪影響を及ぼす可能性があります。

### ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

#### (イ) スポンサー関係者への依存、利益相反に関するリスク

株式会社シノケングループは本書の日付現在、本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の一部の役職員の出向元であり、かつ、本投資法人は、その資産取得及び資産運用について、株式会社シノケングループや株式会社シノケンハーモニー等に依存する関係にあります。そのため、本投資法人と、これら株式会社シノケングループ、株式会社シノケンハーモニー等の関係者（以下「スポンサー関係者」といいます。）の事業内容が悪化した場合、スポンサー関係者との間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合やスポンサー関係者の本投資法人に関する方針が変更されたような場合、本投資法人の資産取得及び資産運用に支障が生じ、収益に悪影響が生じる可能性があります。

また、金融商品取引法上、本資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられている（金融商品取引法第42条）他、本資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することを内容とした運用を行うことが明示的に禁止されています（金融商品取引法第42条の2）。しかしながら、本資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定をする可能性を否定できません。

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

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

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

#### (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、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財務的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの

本投資法人の関係者等が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務、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、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本投資法人から委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、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への依存リスク

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) 本投資法人の歴史が浅いこと等によるリスク

本投資法人は、2020年5月15日に設立されました。また、本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用を2020年7月から約1年6か月にわたり行っていますが、その運用実績は限定的です。加えて、本投資法人は、本募集により多数の取得予定資産を取得し、また、投資主数も大幅に増加することから、本投資法人の性質は、本募集の前後で大きく異なることとなります。そのため、本投資法人及び本資産運用会社の過去の運用実績から、今後の実績を予測することは困難であって、本資産運用会社は、必ずしも想定どおりの運用を行うことができるとは限らず、運用実績の予測は将来の本投資法人の運用結果と必ずしも一致しないリスクがあります。

(ホ) 本投資法人について、上場投資法人ではないことを前提とした契約を締結していることに伴うリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、前記「(ニ) 本投資法人の歴史が浅いこと等によるリスク」に記載のとおり、本投資法人の資産の運用を2020年7月から約1年6か月にわたり行っていますが、当該期間中に本投資法人が締結した契約には、本投資法人が上場投資法人ではないことを前提としているものが存在します。例えば、本投資法人が締結している借入契約においては、投資主を適格機関投資家に限定する義務等の、上場投資法人には適合しない制限が設けられています。本投資法人は、本募集後本投資法人の上場（売買開始）日までの間に、当該借入契約に係る借入金全額を期限前弁済する等、上場（売買開始）日までにこれらの契約を全て解消し、又は、上場投資法人に適合するよう内容を変更する予定ですが、かかる解消又は変更が何らかの理由により実施されない場合には、これらの上場投資法人には適合しない制限により、債務不履行事由又は期限の利益喪失事由を構成し、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変

更については、投資主総会の承認が必要ですが、より詳細な投資方針又は「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、これらに変更される可能性があります。

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人には、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）が適用される可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合には、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、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配による他、投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収することができない可能性があります。

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、貸借人からの敷金・保証金を運用資産の取得資金その他の本投資法人の必要資金の一部として活用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、貸借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも貸借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなる可能性があります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらの投資利回りよりも高い調達コストによる借入れ等により調達せざるを得なくなることもあります。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リスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針／(2) 投資対象／① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等です。本投資法人は、前記「2 投資方針／(2) 投資対象／③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載する不動産を取得する予定です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ナ) 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

第三者の権利の存在、建物の新築工事や改築・修繕等の工事における施工の不具合や施工時に利用するデータの転用その他の不適切な利用、土地の地形や組成等の様々な原因により、不動産には土地の地盤及び地質並びに建物やその設備の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵等（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。また、不動産には様々な法規制が適用されるため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正に実施され、当該建築物の現況に法令上の規制違反等の瑕疵がないかどうかにつき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。しかしながら、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、建物の素材や建設時の施工の適切性を保証するものではなく、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証もなく、また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該手続時や施工時の資料等を入手する必要があること等の理由から困難が伴います。したがって、かかる欠陥、瑕疵等が本投資法人の取得後に判明したり、取得後に生じたりする可能性もあります。本投資法人は、状況に応じて、前所有者又は前信託受益者等に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、契約不適合責任その他の契約上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が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や契約不適合責任その他の契約上の責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されることがあり、また、前所有者又は前信託受益者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。このようなリスクは前所有者又は前信託受益者等が特別目的会社である場合にはより顕著となります。

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費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

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

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上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。

一方、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、契約不適合責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

#### (ロ) 賃貸借契約に関するリスク

##### a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約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が終了し、又は賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされないこともあ



るため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合又は更新料を定めている場合において、裁判所によって所定の金額から減額されたり、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、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は賃借人が破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料の支払が滞り、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場合、投資主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

本投資法人が賃料固定型のマスターリース契約を締結している場合における賃借人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、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旨の定めがなされることがあります。

したがって、賃貸借契約の期間中、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、投資主に損害を与える可能性があります。

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。このため、ある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とした上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができない可能性があります。当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。また、建物の所有を目的とする土地の賃借人についても、借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求が認められています。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

e. 定期建物賃貸借契約に関するリスク

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

f. 賃借人の募集に関するリスク

本投資法人は、賃借人を募集するにあたり、他の住居等不動産と立地、築年数、設備や保守及び賃料その他の条件等の様々な面で競合します。このため、本投資法人が

保有する不動産が競争力を失ったり、有利な条件を提供できなくなると、賃借人を確保できず、この結果、保有する不動産の賃料水準や稼働率が低下し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす場合があります。特に、近郊の競合住居等不動産の数が増加した場合には、賃料水準の引下げ等を余儀なくされ、投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク

火災、地震、地震に伴う液状化現象、津波、暴風雨、洪水、地すべり、山崩れ、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、疫病、戦争、紛争、暴動、騒乱、テロのほか原子力発電所における事故等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化若しくは毀損し、又は不動産の正常な運営が妨げられ、それにより、当該不動産に係る収益が減少し若しくは費用が増加し、又はその価値が下落する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するために一定期間又は修復することが出来ない場合には永久的に、不動産の不稼働を余儀なくされるため、賃料収入が減少することとなります。また、不動産自体に滅失、劣化又は毀損が生じなかった場合においても、電気、ガス、水道等の使用の制限やその他の外部的要因により不動産の不稼働を余儀なくされることで、賃料収入が減少することがあります。また、賃料収入が減少した結果、不動産価値の下落が生じる可能性もあります。加えて、災害等の影響で周辺環境が悪化することにより、不動産の価値が下落する可能性があります。また、賃料水準の下落又は稼働率の低下により賃料収入が減少する可能性があります。このような不動産の価値の下落又は賃料収入の減収の結果、投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人は、かかる災害等に伴うリスクを軽減するため、一定の基準に基づき保険を付保する予定ですが、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若しくは損害が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益や取得済資産及び取得予定資産の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、近隣住民その他の第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合その他上記（ハ）と同様の場合、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、不動産につき毀損、滅失又は劣化等が生じ、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) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人が保有する不動産が、一定の地域に偏在する場合には、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産は全て東京23区エリアに所在しています。このため、地震等の自然災害、地域経済の不振、稼働率や賃料の低下、人口や平均賃

金の変動を含む、東京23区エリアに悪影響を及ぼす事象や出来事による影響を受けるおそれがあり、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。

(へ) 土地の境界等に係るリスク

国内においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに実質的な障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、建物部分敷地（建物の容積率・建蔽率等の算出の前提となる土地をいいます。以下同じです。）の面積の減少、私道（公道（道路法第2条第1項（ただし、公有地でないものを除きます。））以外の道路をいいます。）部分等の面積（私道部分の面積については、前記「(2) 投資対象/⑤ 取得済資産及び取得予定資産の個別の概要」をご参照ください。）の増減、損害賠償責任、私道補修費用の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、本投資法人の運用資産である不動産に関し近隣との間で紛争が生じ、本投資法人に費用の負担が生じたり、対応を余儀なくされたりすること等により、本投資法人の収益等に影響が生じる可能性があります。

(ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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行う必要があります。追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築することができない可能性があります。

更に、建築主は、建築基準法に基づき、一定の建築物を建築する場合、着工前にその計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、建築主事又は指定確認検査機関の確認を受けなければならない。また、規模など、一定の条件を超える建造物については構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けなければなりません。

しかし、建築主事若しくは指定確認検査機関による確認又は構造計算適合性判定機関による判定が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該確認又は判定を行った当時の資料等を入手する必要があることや構造計算が複雑であること等から極めて困難です。このため、本投資法人が、当該確認又は判定が適正に行われていなかった不動産を取得、保有する可能性があります。これにより本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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、駐車場附置義務、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、当該不動産の処分若しくは建替え等に際して、事実上の困難が生じ、又はこれらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性が

あります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、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。

(チ) 法令の制定・変更に関するリスク

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

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(リ) 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等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、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等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、本投資法人が不動産を取得した後、売主について破産手続、再生手続又は更生手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「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、売主及び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。

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

(ヌ) マスターリース会社に関するリスク

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

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

(ル) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸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、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃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借人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。賃借人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、賃貸借期間が経過した場合であっても正当の事由があると認められなければ、賃借人との賃貸借契約を終了することができず、運用資産である不動産のテナント属性の悪化を阻止できない可能性があります。

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

(ハ) 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。

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

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

52条、会社更生法（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条第1項）。

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

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者と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。

加えて、共有者間においては、共有者間の協定書等が締結され、共有者間で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、又は共有者としての意思決定の方法等が合意されることがあります（その内容は様々です。）が、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、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。

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

また、所有権以外の権利について準共有する場合にも、同様の制限やリスクが存在します。

#### （カ） 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされてい

ない場合には、分離処分を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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

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

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、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、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

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

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

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

(タ) 借家物件に関するリスク

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

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同様です。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、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。

(レ) 底地物件に関するリスク

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

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

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

(ソ) 開発物件等に関するリスク

本投資法人は、将来、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あらかじめ開発段階で売買契約を締結する可能性があります。また、本投資法人は一定の場合に運用資産の建替えを行うことをその投資方針としており、本投資法人が自ら建物の建築に係る請負契約の注文者となり請負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、開発又は建築が遅延し、変更され、又は中止されることにより、契約どおりの引渡しを受けられない可能性や追加の出資が必要となる可能性があります。この結果、かかる物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、新規開発物件の場合は、運用実績がないため、実際の収益等が予想と大きく



異なる可能性があります。

(ツ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地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や放射性物質等の有害物質が埋蔵され又は存在している可能性があります。かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

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

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）が保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的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ます。

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

(ネ) 埋立地、干拓地に関するリスク

本投資法人は、埋立地又は干拓地に立地する不動産を取得することがありますが、埋立地に所在する不動産には、埋立に使用した土壌に有害物質が含まれている等の理由により、干拓地に所在する不動産には汚物の沈澱や自然由来物質の存在等の理由により、土地に有害物質が含まれている可能性があります（当該土地に有害物質が含まれる場合のリスクの詳細は、前記「(ツ) 有害物質に関するリスク」をご参照ください。）。また、埋立地や干拓地は沿岸部や河川部に所在することが多く、津波、高潮、洪水その他の災害、海面や水面の上昇等による被害を受ける可能性もあります（かかる災害が生じた場合のリスクの詳細は、前記「(ハ) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク」をご参照ください。）。更に、埋立地又は干拓地の地盤は、軟弱である可能性があることから、当該土地の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性があるほか、地震の際には液状化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、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るほか、当該不動産の価値が下落する可能性があります。その結果、

本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

(ナ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形態で取得する場合があります。

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、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にはほぼ同じリスクを負担することになります。

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

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ます。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。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた不動産及び信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の契約上の責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる契約上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、投資主に損害を与える可能性があります。

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

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた不動産及び信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の契約上の責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる契約上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、投資主に損害を与える可能性があります。

(ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、フォワード・コミットメント等を行うことがあります。一般的に不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済（物件引渡し）までに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない等の理由により、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ム) 私道又は私道にのみ接している物件に関するリスク

本投資法人は、公道（道路法第2条第1項にいう道路をいいます。）に接しておらず、私道にのみ接している不動産、又は、私道に係る土地を取得することがあります。このような私道にのみ接している不動産については、公道に至るまでに私道を通行する必要がありますが、当該私道が建築基準法第43条に定める接道要件を充足する観点から道路の用に供されている場合（建築基準法第45条参照）や当該私道が市区町村等により所有又は管理されている場合等、一定の場合を除き、当該私道の所有者が当該私道を将来にわたって道路の用に供し続ける保証はありません。加えて、このような私道については多数の者により共有されていることも多く、また、不動産の状況によっては、公道に接するまでに所有者が異なる複数の私道を通行する必要がある場合もあり、これらの場合には、私道の所有者等から通行についての承諾（以下「通行承諾」という場合があります。）を得ることが困難なこともあります。本投資法人が保有する不動産及び本投資法人が取得を予定している不動産においても、私道にのみ接しており、かつ、通行承諾が得られていないものがありますが、かかる不動産については、私道の所有者等との間で私道の通行権に関する紛争等が発生する可能性が皆無ではなく、かかる紛争等の発生により、本投資法人に不測の費用、損害及び損失等が生じる可能性があるほか、私道の通行ができないこととなることにより、当該不動産の価値が大幅に下落する可能性もあり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

加えて、上記の性質を有する不動産に関し、私道部分において上下水道やガス等の配管設備の更新・整備等のための掘削工事を実施する場合、同様に私道の所有者等からの承諾（以下「掘削承諾」といいます。）が必要となり得ます（ただし、下水道については一定の要件を充足した場合には排水設備の設置が可能です（下水道法第11条第1項）。）。本投資法人が保有する不動産及び本投資法人が取得を予定している不動産においても、私道の所有者等から掘削承諾を取得できていないものがありますが、この場合、上記と同様に、私道の所有者等との間で掘削工事の可否を巡る紛争等が発生する可能性が皆無ではなく、かかる紛争等の発生により、本投資法人に不測の費用、損害及び損失等が生じる可能性があるほか、掘削工事を行うことができないこととなることにより、当該不動産の価値が大幅に下落する可能性もあり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

なお、2021年12月末日時点において、取得済資産及び取得予定資産のうち、通行承諾又は掘削承諾を得られていない物件は25件となります。

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（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。次の「所有先要件」において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、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、一定の海外子会社を除きます。）

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

a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

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

なお、2015年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになりましたが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額（過年度法人税等）が発生した場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象にならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

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

c. 借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場

合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約にお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34条第3項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本投資証券の払込期日後遅滞なく、前記「2 投資方針／(2) 投資対象／③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、本件売買契約において定められた売買代金支払の条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。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物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、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どまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況調査報告書についても、建物の評価に関する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。

土壌汚染に関する各報告書は、個々の専門業者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、土壌汚染が存在する場合に、専門家に対して確認を行うことがありますが、当該確認の結果得られた専門家の土壌汚染のリスク等に関する意見は、個々の専門家の分析に基づく、分析の時点におけるリスク等に関する意見を示したものとどまり、当該リスク等の内容又は程度を保証又は約束するものではありません。

更に、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ハ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成 14 年 8 月 9 日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 6 号 平成 15 年 10 月 31 日。その後の改正を含みます。）が、2005 年 4 月 1 日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ニ) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大に関するリスク

新型コロナウイルスの感染が世界的に拡大しており、感染症の拡大やその阻止のため、政府や地方公共団体により様々な施策が実施されていますが、かかる施策の内容によっては、不動産の正常な運営、管理等が妨げられる等により、不動産の価値も影響を受ける可能性があります。加えて、一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、保有資産から得られる賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

## (2) 投資リスクに対する管理体制

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

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

### ① 本投資法人の体制

#### (イ) 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、3か月に一度以上開催され、定時役員会において、執行役員は、自己の職務の執行状況等を報告するものとされています。

#### (ロ) 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、規約、資産運用委託契約、投信法、投信法施行令、投信法施行規則、金融商品取引法、宅地建物取引業法その他の本投資法人に適用される関係法令及び投信協会その他の自主規制機関の諸規則の規定等を遵守し、本投資法人のために忠実にかつ善良なる管理者の注意をもって委託業務を遂行すること等が定められています。また、運用資産の運用状況に関する報告書の作成及び交付、委託業務に関する報告等の義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

#### (ハ) 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員による内部者取引の未然防止等を図っています。

## ② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記「(1) リスク要因」のリスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

### (イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、投資方針等に関する基本的な考え方について定めた運用ガイドラインを策定しており、かかる運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めています。

本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の基本方針及びリスク管理体制等を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、運用資産に関するリスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、各リスクの管理業務は、第一義的には、各々のリスクにかかわる業務を所管する各部室において、各リスクの分析・管理・報告等を行うこととしています。

また、本資産運用会社では、利害関係者取引規程により、利害関係者との一定の取引についてコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上の問題の有無につき審査した後、必ずコンプライアンス委員会において承認を得なければならないものとしています。このように、本資産運用会社は、利害関係者との取引により本投資法人に不利益を生じさせることがないよう、厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。更に、当該取引について、上記の手續に加え、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認を得なければならないものとしています。

### (ロ) 法令等遵守体制

#### a. 概要

本資産運用会社は、投資家の保護及び本資産運用会社の業務の適正化を図るため、法令等の定めるところに従い、業務を遂行することを目的に、「コンプライアンス規程」、「コンプライアンス委員会規程」及び「リスク管理規程」を定め、法令等遵守体制を整備しています。

具体的には、本資産運用会社がその資産の運用を受託する本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンスに関する事項を統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。更に、コンプライアンス委員会の設置及び運営により、重層的な法令等遵守体制を確立しています。

#### b. 取締役会

取締役会は、業務執行の最終責任を負う機関として、コンプライアンスの徹底を図り、コンプライアンス委員会等における承認事項等の報告を受けます。

#### c. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、取締役会及びコンプライアンス・オフィサーと連携し、「コンプライアンス委員会規程」に定める業務を担います。

#### d. コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンスに関する事項を統括する責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令等を遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等の遵守状況の監視監督を行います。



e. コンプライアンスに関する社内体制

コンプライアンス・オフィサーは、各役職員等が本資産運用会社内において業務運営に係る法令等違反行為又は法令等違反の可能性が高い行為を発見した場合において直ちに報告を受けることのできる体制を整備しています。

(ハ) 利害関係者取引規程

後記「7 管理及び運営の概要／(2) 利害関係人との取引制限／② 利害関係者取引規程」をご参照ください。

(ニ) 内部者取引等管理規程

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

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、本投資法人の財務に与える影響の大きさに鑑み、原則として、(i) 違約金の上限、(ii) 物件の取得額の上限、(iii) 契約締結から物件引渡しまでの期間の上限及び(iv) 決済資金の調達方法について基準を設定する等、投資家に与える影響を十分に勘案し、あらかじめ慎重に検討して対応することとし、当該リスクを管理しています。

(注) 取得予定資産に係る売買契約については、前記「2 投資方針／(2) 投資対象／③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

#### 4 【手数料等及び税金】

##### (1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

##### (2) 【買戻し手数料】

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

##### (3) 【管理報酬等】

###### ① 役員報酬（規約第51条）

本投資法人の役員の報酬の支払基準及び支払時期は、以下のとおりです。

(イ) 執行役員報酬は、1人当たり月額100万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして役員会が定める金額とし、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(ロ) 監督役員報酬は、1人当たり月額30万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして役員会が定める金額とし、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

###### ② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第50条及び別紙）

本投資法人が保有する資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬は、取得報酬、運用報酬1、運用報酬2及び譲渡報酬から構成され、計算方法、支払期限及び支払方法は、それぞれ以下のとおりとします。

###### (イ) 取得報酬

本投資法人が不動産等関連資産を取得した場合において、その取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。以下同じです。）に、1.0%を上限として別途本投資法人及び本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（円単位未満を切り捨てます。）を、本資産運用会社は取得報酬として本投資法人より受け取ります。

本投資法人は、取得報酬を、当該不動産等関連資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）が属する月の翌月末日までに支払います。

###### (ロ) 運用報酬1

本投資法人の各営業期間について、本投資法人の直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額に年率0.5%を上限として別途本投資法人及び本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1年365日として当該営業期間の実日数により日割計算。円単位未満を切り捨てます。）を運用報酬1として本資産運用会社は本投資法人より受け取ることとし、本投資法人は、運用報酬1を当該直前の決算期後3か月以内に支払います。

###### (ハ) 運用報酬2

本投資法人の各営業期間におけるNOI（Net Operating Income）（注）に5.0%を上限として別途本投資法人及び本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（円単位未満を切り捨てます。）を運用報酬2として本資産運用会社は本投資法人より受け取ることとし、本投資法人は、運用報酬2を当該営業期間に係る決算期後3か月以内に支払います。

(注) NOI (Net Operating Income) とは各営業期間における不動産賃貸収入の合計から不動産賃貸費用（ただし、減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）の合計を控除した金額とします。

## (二) 譲渡報酬

本投資法人が不動産等関連資産を譲渡した場合において、その譲渡価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除きます。以下同じです。）に、1.0%を上限として別途本投資法人及び本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（円単位未満を切り捨てます。）を、本資産運用会社は譲渡報酬として本投資法人より受け取ります。

本投資法人は、譲渡報酬を、当該不動産等関連資産を譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）が属する月の翌月末日までに支払います。

## (ホ) 支払方法

資産運用報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る資産運用報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

## ③ 資産保管会社、投資主名簿等管理人及び一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社、投資主名簿等管理人及び一般事務受託者がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

### (イ) 資産保管会社の報酬

- a. 本投資法人は、委託業務の対価として、資産保管会社に対し、2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3か月ごとの各計算期間（以下「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、以下の基準報酬額表（以下「基準報酬額表」といいます。）により計算した金額を上限として、別途本投資法人及び資産保管会社間で合意し算出した金額に消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の資産保管業務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額（なお、日割計算した金額の1円未満の端数については切捨てとします。）とします（なお、1年間は365日とします。）。
- b. 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- c. 本投資法人及び資産保管会社は、経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不相当となった場合、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

## (基準報酬額表)

資産総額		算定方法 (年間)	
	100億円以下	4,200,000円	
100億円超	500億円以下	4,200,000円 +	(資産総額 - 100億円) × 0.030 %
500億円超	1,000億円以下	16,200,000円 +	(資産総額 - 500億円) × 0.024 %
1,000億円超	2,000億円以下	28,200,000円 +	(資産総額 - 1,000億円) × 0.021 %
2,000億円超	3,000億円以下	49,200,000円 +	(資産総額 - 2,000億円) × 0.018 %
3,000億円超	5,000億円以下	67,200,000円 +	(資産総額 - 3,000億円) × 0.015 %
5,000億円超		97,200,000円 +	(資産総額 - 5,000億円) × 0.012 %

## (ロ) 投資主名簿等管理人の報酬

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



項目	手数料率	対象事務の内容
諸届・調査・ 証明手数料	(1) 諸 届 1件につき 300円 (2) 調 査 1件につき 1,200円 (3) 証 明 1件につき 600円 (4) 投資口異動証明 1件につき 1,200円 (5) 個別投資主通知 1件につき 300円 (6) 情報提供請求 1件につき 300円 (7) 個人番号等登録 1件につき 300円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新</li> <li>・口座管理機関経由の分配金振込指定の受理</li> <li>・税務調査等についての調査、回答</li> <li>・諸証明書の発行</li> <li>・投資口異動証明書の発行</li> <li>・個別投資主通知の受理及び報告</li> <li>・情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告</li> <li>・株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録</li> </ul>
諸通知発送 手 数 料	(1) 封入発送料 封入物2種まで 1通につき 25円 1種増すごとに5円加算 (2) 封入発送料（手封入の場合） 封入物2種まで 1通につき 40円 1種増すごとに15円加算 (3) 葉書発送料 1通につき 10円 (4) シール葉書発送料 1通につき 20円 (5) 宛名印字料 1通につき 15円 (6) 照 合 料 1件につき 10円 (7) ラベル貼付料 1通につき 10円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成</li> <li>・葉書、シール葉書の発送</li> <li>・諸通知等発送のための宛名印字</li> <li>・2種以上の封入物についての照合</li> <li>・宛名ラベルの送付物への貼付</li> </ul>
還付郵便物 整理手数料	1通につき 200円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資主総会関係書類、分配金その他還付郵便物の整理、保管、再送</li> </ul>

項 目	手数料率	対象事務の内容
投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 1枚につき 15円	・議決権行使書用紙の作成
	(2) 議決権行使集計料	・議決権行使書の集計
	a. 投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書（委任状）1枚につき 70円 電子行使1回につき 35円 ただし、最低料金を投資主総会1回につき70,000円とします。	・電子行使の集計
	議決権不統一行使集計料 1件につき 70円加算	・議決権不統一行使の集計
	投資主提案等の競合議案集計料 1件につき 70円加算	・投資主提案等の競合議案の集計
	b. 本投資法人が集計登録を行う場合	
	議決権行使書（委任状）1枚につき 35円	
	電子行使1回につき 35円	
	ただし、最低料金を投資主総会1回につき30,000円とします。	
	(3) 投資主総会受付補助等 1名につき 10,000円	・投資主総会受付事務補助等
	(4) 議決権行使電子化基本料 1回につき 200,000円	
	(5) 議決権行使コード付与料 (パソコン端末での行使)	・議決権電子行使投資主の管理
	基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。ただし、最低料金は100,000円とします。	・議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応
	1 ～ 5,000名 35円	・議決権行使コード、パスワードの付与、管理
	5,001 ～ 10,000名 33円	・電子行使による議決権行使集計に関する報告書類の作成
10,001 ～ 30,000名 29円		
30,001 ～ 50,000名 25円		
50,001 ～ 100,000名 20円		
100,001名以上 13円		

項目	手数料率	対象事務の内容	
投資主総会 関係手数料	(6) 議決権行使コード付与料 (携帯電話端末での行使を追加する場合) 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。ただし、最低料金は100,000円とします。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・携帯電話端末等を利用可能とする場合の議決権行使コード、パスワードの付与、管理</li> <li>・招集通知電子化投資主の管理</li> <li>・メールアドレス届出受理(変更含む)</li> <li>・電子行使した議決権行使ログに関するCD-ROMの作成</li> <li>・議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成</li> </ul>	
	1 ～ 5,000名		15円
	5,001 ～ 10,000名		13円
	10,001 ～ 30,000名		12円
	30,001 ～ 50,000名		10円
	50,001 ～ 100,000名		8円
	100,001名以上		6円
	(7) 招集通知電子化基本料 月 額		16,000円
	(8) メールアドレス登録・変更料 1件につき		150円
	(9) 招集メール等送信料 対象投資主1名につき		40円
	(10) 議決権行使ログデータ保存料 1回につき		30,000円
(11) 議決権行使書イメージデータ保存料 1回につき	70,000円		
投資主一覧表 作成手数料	該当投資主1名につき 20円 ただし、最低料金を1回につき5,000円とします。	・各種投資主一覧表の作成	
C D - R O M 作成手数料	(1) 投資主情報分析機能付CD-ROM作成料 全投資主1名につき 15円 該当投資主1名につき 20円 ただし、最低料金を1回につき30,000円とします。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資主情報分析機能付CD-ROMの作成</li> <li>・投資主総会集計機能付CD-ROMの作成</li> </ul>	
	(2) 投資主総会集計機能付CD-ROM作成料 該当投資主1名につき 5円 ただし、最低料金を1回につき30,000円とします。		
	(3) CD-ROM複写料 1枚につき 10,000円		
投資主管理 コード設定 手 数 料	(1) 投資主番号指定での設定 1件につき 100円	・所有者詳細区分の設定 (役員を除きます)	
	(2) 投資主番号指定なしでの設定 1件につき 200円		
未払分配金 受領促進 手 数 料	対象投資主1名につき 200円	・除斥期間満了前の未払分配金受領促進のための送金依頼書の作成、発送	



## II. 振替制度関連事務手数料

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

## III. 新投資口予約権関連事務手数料

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

(ハ) 一般事務（機関運営事務）の受託者の報酬

- a. 本投資法人は、委託業務の対価として、一般事務受託者（機関運営事務受託者）に対し、下表に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、一般事務委託契約に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人と一般事務受託者（機関運営事務受託者）で協議の上決定するものとします。
- b. 一般事務受託者（機関運営事務受託者）は、本投資法人の規約に定める営業期間毎に、上記a.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の営業期間の末日の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者（機関運営事務受託者）の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

（業務手数料の計算方法）

ある暦月（この表において以下「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の手数料（別途消費税及び地方消費税）の合計金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と一般事務受託者（機関運営事務受託者）の間で別途合意の上で算出した金額とします。

項目	上限金額
役員会 月額	30万円（定額）
投資主総会 1開催当たり	100万円（定額）

(ニ) 一般事務（機関運営事務を除く。）の受託者の報酬

- a. 一般事務に係る報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3か月ごとの各計算期間（以下、本（ニ）において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、下記「基準報酬額表」により計算した金額を上限として、別途本投資法人及び一般事務受託者間で合意し算出した金額に消費税及び地方消費税を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の一般事務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額（なお、日割計算した金額の1円未満の端数については切捨てとします。）とします（なお、1年間は365日とします。）。
- b. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。
- c. 本投資法人及び受託者は、経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となった場合、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

(基準報酬額表)

資産総額		算定方法 (年間)	
	100億円以下	11,000,000円	
100億円超	500億円以下	11,000,000円 +	(資産総額 - 100億円) × 0.080 %
500億円超	1,000億円以下	43,000,000円 +	(資産総額 - 500億円) × 0.060 %
1,000億円超	2,000億円以下	73,000,000円 +	(資産総額 - 1,000億円) × 0.055 %
2,000億円超	3,000億円以下	128,000,000円 +	(資産総額 - 2,000億円) × 0.040 %
3,000億円超	5,000億円以下	168,000,000円 +	(資産総額 - 3,000億円) × 0.035 %
5,000億円超		238,000,000円 +	(資産総額 - 5,000億円) × 0.030 %

(ホ) 引受手数料

一般募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、投資者向けに募集する価格（発行価格）の総額と、引受人が本投資法人に支払う引受価額（発行価額）の総額との差額は、引受人の手取金となります（前記「第一部 証券情報／第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）／1 募集内国投資証券／（13）引受け等の概要」をご参照ください。）。

④ 会計監査人報酬（規約第52条）

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期ごとに2,500万円を上限として役員会が定める金額とし、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後1か月以内に、支払うものとします。

⑤ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

(照会先)

株式会社シノケンアセットマネジメント

東京都港区浜松町二丁目3番1号

電話番号 03-6777-0020

#### (4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

##### ① 資産運用業務に関する費用

- (イ) 登録免許税
- (ロ) 不動産取得税
- (ハ) 契約締結等に伴う印紙税
- (ニ) (イ) 乃至 (ハ) のほか、運用資産の取得及び処分に係る公租公課
- (ホ) 運用資産の取得及び処分に係る仲介手数料・情報提供料
- (ヘ) 運用資産の取得時及び処分時のデュー・ディリジェンス等の調査に係る費用（不動産市場調査会社その他の外部の専門業者に対する報酬及び手数料等を含みます。）
- (ト) 信託の受託者へ支払う信託報酬及び費用
- (チ) 専門家等に対する報酬又は費用（鑑定評価費用、法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等への報酬を含みますが、これらに限られません。）
- (リ) その他運用資産の取得及び処分に必要となる合理的な費用
- (ヌ) テナント誘致、更新及び維持に係る費用（媒介手数料、広告宣伝費等）
- (ル) 管理委託費用（プロパティ・マネジメント業務受託者へ支払う報酬及び外注委託費を含みます。）
- (ヲ) 運用資産に付保された保険の保険料
- (ワ) 運用資産に係る維持修繕費用（改修等を含みます。）
- (カ) 運用資産に係る水道光熱費
- (ヨ) 運用資産に係る借地借家料
- (タ) 運用資産の維持に係る公租公課
- (レ) その他運用資産の運用に係る費用

##### ② 資金調達業務に関する費用

- (イ) 投資口又は投資法人債の募集に係る目論見書及び有価証券届出書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）
- (ロ) 借入金及び投資法人債に関する利息並びに借入れ及び投資法人債の発行に係る諸費用（借入枠設定費用、ローン実行手数料等を含みます。）
- (ハ) 本投資法人の格付け取得及び維持に係る諸費用
- (ニ) 本投資法人の広告宣伝、IR活動等に係る費用（本投資法人のホームページの作成・維持管理に係る費用を含みますが、旅費交通費及び宿泊滞在費は除きます。）
- (ホ) 専門家等に対する報酬又は費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等への報酬を含みますが、これらに限られません。）
- (ヘ) 投資口及び新投資口予約権の発行に関する費用（引受証券会社への手数料等を含みます。）
- (ト) その他資金調達業務の遂行に関して必要となる合理的な費用

**③ 報告業務に関する費用**

- (イ) 財務諸表、計算書類、附属明細書、資産運用報告、有価証券報告書（訂正報告書を含みます。）、臨時報告書（訂正報告書を含みます。）及び発行登録書（発行登録追補書類及び訂正発行登録書を含みます。）並びに本投資法人が発行する投資証券が上場した場合における上場金融商品取引所の規則に基づき開示が必要となる書面（決算短信や適時開示資料を含みますが、これに限られません。）等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みません。）
- (ロ) 運用資産に係る定期的な調査に係る費用
- (ハ) 専門家等に対する報酬又は費用（鑑定評価費用、法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等への報酬を含みますが、これらに限られません。）
- (ニ) その他報告業務の遂行に関して必要となる合理的な費用

**④ 本投資法人の運営に関する費用**

- (イ) 本投資法人の上場及び上場維持に関する費用
- (ロ) 執行役員及び監督役員に係る報酬、実費、保険料、立替費、その他の費用並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
- (ハ) 本投資法人の公告に係る費用
- (ニ) その他本投資法人の運営に関して必要となる合理的な費用

**⑤ 運用計画策定業務に関する費用**

- (イ) 運用計画策定業務の遂行に関して必要となる費用

**⑥ その他の委託業務に関する費用**

- (イ) 本投資法人が資産運用会社に対して本契約に基づいて随時委託する業務に関して必要となる合理的な費用
- (ロ) その他委託業務の遂行に関して必要となる合理的な費用

## (5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。

なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

### ① 投資主の税務

#### (イ) 個人投資主の税務

##### a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配（一時差異調整引当額の分配を含みます。）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。

##### i. 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。

##### ii. 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上記 i 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（下記 d. ii をご参照ください。）

	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	上記 i 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か月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

(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。

### iii. 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。

### iv. 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「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。なお、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。

年間投資上限額	NISA（満20歳以上）	ジュニアNISA（未成年者）
2014年～2015年	100万円	—
2016年～2023年	120万円	80万円

※ 2018年1月に現行NISAとの選択制で導入される累積投資勘定に係る非課税制度（積立NISA）では、個別銘柄株の取得はできません。

### b. 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、上記 a. における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。

### c. その他の利益超過分配に係る税務

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。

#### i. みなし配当

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

#### ii. みなし譲渡収入

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

（注1）譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合

※ 純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注2）譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注3）調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

### d. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が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。

i. 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。

ii. 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。

iii. 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、上記 i 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上記 a. iii 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。

iv. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

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、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、上記 ii 及び iii の損益通算や繰越控除は適用できません。

※ NISAの年間投資上限額については上記 a. iv をご参照ください。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

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

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率によ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%

b. 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、上記 a. における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。また、所得税額控除に



においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

c. その他の利益超過分配に係る税務

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。

i. みなし配当

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

ii. 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。

d. 投資口の譲渡に係る税務

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

## ② 投資法人の税務

### (イ) 利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

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

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 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軽減されます。

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

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の4%の税率により課税されますが、住宅及び土地については2024年3月31日までに取得する場合には3%の税率になります。また、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。

## 5 【運用状況】

### (1) 【投資状況】

本投資法人の2021年5月31日（第2期末）時点における投資状況の概況は、以下のとおりです。

資産の種類	地域等	第2期 2021年5月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産 (注1)	東京23区	8,999	92.9
	その他	391	4.0
	計	9,390	96.9
預金・その他資産		300	3.1
資産総額		9,690	100.0

(注1) 上記の「不動産」の用途はいずれも共同住宅です。

(注2) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産については、減価償却後の帳簿価額）により記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

	第2期 2021年5月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注1)
負債総額 (注2)	7,252	74.8
純資産総額 (注2)	2,437	25.2
資産総額	9,690	100.0

(注1) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「負債総額」及び「純資産総額」は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計を記載しています。

### (2) 【投資資産】

#### ① 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

## ② 【投資不動産物件】

2021年5月31日時点における本投資法人の保有資産は以下のとおりです。その他詳細については前記「2 投資方針／(2) 投資対象／③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃貸事業 収益比率 (%)	主たる用途
ハーモニー レジデンス三田	1,125	918.19	918.19	100.0	12.3	共同住宅
ハーモニー レジデンス西麻布	1,486	965.70	965.70	100.0	14.2	共同住宅
ハーモニー レジデンス 田町#002	1,557	1,277.26	1,277.26	100.0	15.8	共同住宅
ハーモニー レジデンス浜松町	1,372	1,069.96	1,069.96	100.0	13.6	共同住宅
ハーモニー レジデンス 東京イースト ガーデン	796	897.37	897.37	100.0	9.2	共同住宅
ハーモニー レジデンス#095	1,052	1,120.37	1,120.37	100.0	12.3	共同住宅
プラテティーク 世田谷代田(注5)	509	492.14	492.14	100.0	5.6	共同住宅
コンポジット 板橋大山 ラシクラス(注6)	587	563.18	511.92	90.9	6.4	共同住宅
コンポジット 品川中延(注7)	511	540.30	540.30	100.0	5.7	共同住宅
コンポジット 元住吉(注8)	391	468.48	445.02	95.0	5.1	共同住宅
合計／平均	9,390	8,312.95	8,238.23	99.1	100.0	

(注1) 「帳簿価額」は、2021年5月31日現在における各保有資産に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。以下、本「② 投資不動産物件」において同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、2021年5月31日時点における各不動産について締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。マスターリース種別がパス・スルー型マスターリース契約の場合には、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、賃貸住宅の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。以下同じです。）を、記載しています。以下同じです。

(注4) 「稼働率」は、2021年5月31日時点における各取得済資産に係る賃貸可能面積に対す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。また、合計欄につきましては、各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。

(注5) 本物件については2022年1月11日付でハーモニーグラシア世田谷代田に物件名を変更しています。

(注6) 本物件については2022年1月11日付でハーモニーグラシア大山に物件名を変更しています。

(注7) 本物件については2022年1月11日付でハーモニーグラシア武蔵小山に物件名を変更しています。

(注8) 本物件については2021年9月30日付で個人に対して413百万円で売却済みであり、帳簿価額は390百万円です。

## ③ 【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たり純資産額 (円)
設立時 (2020年5月15日)	200	200	100,000
第1期計算期間末 (2020年11月30日)	9,722	2,436	101,526
第2期計算期間末 (2021年5月31日)	9,690	2,437	101,571

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

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

② 【分配の推移】

計算期間	分配総額 (百万円)	1口当たり分配金 (円)
第1期 (自 2020年5月15日 至 2020年11月30日)	41	1,719
第2期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	56	2,344

③ 【自己資本利益率 (収益率) の推移】

計算期間	自己資本利益率 (%) (注)	年換算値 (%)
第1期 (自 2020年5月15日 至 2020年11月30日)	1.5	4.5
第2期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	1.7	3.5

(注) 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

## 6【手続等の概要】

### (1) 申込（販売）手続等

申込期間中の各営業日に、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みは、申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及び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の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。発行価格、売価格その他の申込みの条件については、前記「第一部 証券情報」をご参照ください。一般募集及び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、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、保管振替機構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) 買戻し手続等

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第6条第1項）。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとしています（規約第6条第2項）。本投資口が東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、同金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

## 7【管理及び運営の概要】

### (1) 資産管理等の概要

#### ① 資産の評価

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

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

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行うほか、取得する資産の種類（不動産、信託受益権等）毎に規約に定められた方法及び基準により行うものとしします。

(ハ) 1口当たりの純資産額については、本投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっております（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。本投資法人は、各営業期間（毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条）。また、1口当たりの純資産額は、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書にも記載されます。

#### ② 保管

本投資法人は、2022年1月18日の役員会において、本投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となりますので、本②について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

#### ③ 存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

#### ④ 計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までとします（規約第45条本文）。ただし、第3期営業期間は、2021年6月1日から2022年2月末日までとします（規約第45条ただし書）。

## ⑤ その他

### (イ) 増減資に関する制限

#### a. 最低純資産額

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

#### b. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、10,000,000口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）の発行における1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得て決定した金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

#### c. 国内における募集

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

### (ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

- a. 投資主総会の決議
- b. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- c. 破産手続開始の決定
- d. 解散を命ずる裁判
- e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

### (ハ) 規約の変更に関する手続

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

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



(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

- a. 本資産運用会社：株式会社シノケンアセットマネジメント  
資産運用委託契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その契約期間は定めません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本資産運用会社は、本投資法人に対し、6か月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、本契約を解約することができます。ただし、本投資法人が本 ii. の同意を与えるためには、投資主総会の承認又はこれに代わる内閣総理大臣の許可を必要とします。</p> <p>iii. 本投資法人は、本資産運用会社に対し、6か月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、本契約を解約することができます。</p> <p>iv. 前 i. 及び iii. の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由のいずれかに該当する場合、役員会の決議により本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき</p> <p>(ii) 前 (i) に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき</p> <p>v. 前 i.、iii. 及び iv. の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由のいずれかに該当する場合、本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき</p> <p>(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき</p> <p>(iii) 解散したとき</p> <p>vi. 前 i. 乃至 v. の規定に基づく解約がなされたときは、本投資法人は、解約日の後、直ちに、解約日までに対応する委託業務報酬額を本資産運用会社に支払うものとし、</p> <p>vii. 前 i. 乃至 v. の規定に基づく解約がなされたときは、本資産運用会社は、委託業務の引継ぎに必要な事務を行う等、本契約終了後の事務の移行に関して協力する義務を負うものとし、</p> <p>viii. 前 i. 乃至 v. の規定に基づく解約がなされたときは、本資産運用会社は、本投資法人に代わり保管していた全ての記録書類、資料等（書類上の記録、電磁的記録その他の媒体で記録が合理的に保存されるものを含みますが、これらに限られません。）及びそれらを複製した場合には、その全ての複製物を、本投資法人又は本投資法人の指定する第三者に対して引き渡すものとし、</p>
変更等	本契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができるものとし、
再委託	i. 本資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に再委託することができないものとし、また、本資産運用会社は、本投資法人の事前の書面による承諾を得ることなく、委託業務の一部を第三者に再委託することができないものとし、なお、本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る権限の一部の再委託は行わない

	<p>ものとします。</p> <p>ii. 本資産運用会社は、前 i. に基づき委託業務の一部を第三者に再委託した場合でも、本契約に定める義務を免れるものではなく、当該第三者による業務の遂行について、当該第三者と連帯して本投資法人に対して責任を負うものとします。</p>
--	---

- b. 一般事務受託者及び資産保管会社：三菱UFJ信託銀行株式会社  
 一般事務委託契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約の有効期間は、本契約締結日から2025年5月末日までとします。
更新	有効期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は受託者のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 一方的解除の禁止</p> <p>(i) 本投資法人及び受託者は、下記 ii. 及び iii. に定める場合を除き、相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解除することはできません。</p> <p>(ii) 前 (i) にかかわらず、本投資法人又は受託者が、相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、本契約は終了します。</p> <p>(iii) 前 (ii) に基づき本契約を終了するにあたり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を受託者に対し書面により通知した場合には、本契約終了の効力発生時は、本投資法人と受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催の上、承認手続を行うものとします。</p> <p>ii. 本契約の解除</p> <p>(i) 本投資法人及び受託者は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。</p> <p>(ii) 本投資法人又は受託者は、本投資法人においては受託者が、受託者においては本投資法人又はその資産運用会社が次の (a) 又は (b) に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(a) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始（将来、制定されるものを含みます。）の申立てがあったとき。</p> <p>(b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>iii. 反社会的勢力の排除に関する事項</p> <p>(i) 本投資法人及び受託者は、本契約締結日において、それぞれ、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下本 iii. において「役員」といいます。）が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下これらを「暴力団員等」といいます。）に該当しないこと、及び次の (a) から (e) のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の (a) から (e) のいずれにも該当しないことを確約します。</p>

	<p>(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。</p> <p>(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。</p> <p>(c) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。</p> <p>(d) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること。</p> <p>(e) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。</p> <p>(ii) 本投資法人及び受託者は、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、次の(a)から(e)の一に該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力的な要求行為</p> <p>(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(c) 本件一般事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>(e) その他前(a)から(d)に準ずる行為</p> <p>(iii) 本投資法人及び受託者は、相手方(その役員を含みます。)が、暴力団員等若しくは前(i)(a)から(e)のいずれかに該当し、若しくは前(ii)(a)から(e)のいずれかに該当する行為をした場合、又は前(i)の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって本契約を直ちに解除することができます。この場合、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。なお、本投資法人又は受託者による解除の通知は、相手方に対して直近の届出住所宛に通知すれば足り、当該通知が延着し又は到着しなかった場合でも、通常到達すべきときに到達したものとみなすものとします。</p> <p>(iv) 前(iii)により解除の通知を受けた一方の当事者は、本契約の解除により生じた損害について、相手方に対しなんらの請求権を有しません。ただし、相手方からの損害賠償の請求は妨げません。</p> <p>(v) 前(iii)の規定により本契約が終了する場合、本契約は将来に向かって効力を失うものとします。</p>
変更等	<p>i. 本投資法人及び受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守する場合には、合意により本契約を変更することができます。</p> <p>ii. 前i.の協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を受託者に対し書面により通知した場合には、前i.の本契約変更の効力発生時は、本投資法人と受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催の上、承認手続を行うものとします。</p>

資産保管業務委託契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約の有効期間は、投信法第187条の規定に基づき、本投資法人が登録を受けた日から2025年5月末日までとします。
更新	有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるも

	のとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 一方的解除の禁止</p> <p>(i) 本投資法人及び資産保管会社は、下記ii.、iii.及びiv.に定める場合を除き、相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解除することはできません。</p> <p>(ii) 前(i)にかかわらず、本投資法人又は資産保管会社が、相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、本契約は終了します。</p> <p>(iii) 前(ii)に基づき本契約を終了するにあたり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、本契約終了の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催の上、承認手続を行うものとします。</p> <p>ii. 本契約の解除</p> <p>(i) 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。</p> <p>(ii) 本投資法人又は資産保管会社は、本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又はその資産運用会社が次の(a)又は(b)に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(a) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始(将来、制定されるものを含みます。)の申立てがあったとき。</p> <p>(b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>iii. 反社会的勢力の排除に関する事項</p> <p>(i) 本投資法人及び資産保管会社は、本契約締結日において、それぞれ、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員(以下本iii.において「役員」といいます。)が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者(以下これらを「暴力団員等」といいます。)に該当しないこと、及び次の(a)から(e)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の(a)から(e)のいずれにも該当しないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。</p> <p>(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。</p> <p>(c) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。</p> <p>(d) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること。</p> <p>(e) 役員等又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難</p>

	<p>されるべき関係を有すること。</p> <p>(ii) 本投資法人及び資産保管会社は、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、次の(a)から(e)の一に該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力的な要求行為</p> <p>(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(c) 資産保管会社としての業務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>(e) その他前(a)から(d)に準ずる行為</p> <p>(iii) 本投資法人及び資産保管会社は、相手方(その役員を含みます。)が、暴力団員等若しくは前(i)(a)から(e)のいずれかに該当し、若しくは前(ii)(a)から(e)のいずれかに該当する行為をした場合、又は前(i)の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって本契約を直ちに解除することができます。この場合、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。なお、本投資法人又は資産保管会社による解除の通知は、相手方に対して直近の届出住所宛に通知すれば足り、当該通知が延着し又は到着しなかった場合でも、通常到達すべきときに到達したものとみなすものとします。</p> <p>(iv) 前(iii)により解除の通知を受けた一方の当事者は、本契約の解除により生じた損害について、相手方に対しなんらの請求権を有しません。ただし、相手方からの損害賠償の請求は妨げません。</p> <p>(v) 前(iii)の規定により本契約が終了する場合、本契約は将来に向かって効力を失うものとします。</p> <p>iv. マネー・ローンダリング、テロ資金供与、経済制裁関係法令等に抵触する取引に関する事項</p> <p>資産保管会社は、本契約がマネー・ローンダリング、テロ資金供与、経済制裁関係法令等に抵触する取引に利用され、又はそのおそれがあると合理的に認める場合、本投資法人に対し、その旨を通知することによって本契約を直ちに解除することができます。なお、資産保管会社による本契約の解除の通知は、本投資法人に対して直近の届出住所宛に通知すれば足り、当該通知が延着し又は到着しなかった場合でも、通常到達すべき時に到達したものとみなすものとします。</p>
変更等	<p>i. 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守する場合には、合意により本契約を変更することができます。</p> <p>ii. 前i.の協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、上記(i)の本契約変更の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催の上、承認手続を行うものとします。</p>

c. 投資主名簿等管理人：三井住友信託銀行株式会社

投資主名簿等管理事務委託契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約は2020年4月30日から効力を生ずるものとし、本投資法人の存続期間中、効力を有するものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本契約は、次に掲げる事由によって終了します。</p> <p>(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意がなされたとき。この場合には、本契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人間の合意によって指定した日に終了します。</p> <p>(ii) 前(i)の協議が調わない場合、当事者の何れか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。</p> <p>(iii) 当事者の何れか一方が本契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。</p> <p>ただし、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。</p> <p>(iv) 以下の(a)又は(b)に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知において指定する日に終了します。</p> <p>(a) 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。</p> <p>(b) 住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。</p> <p>ii. 前i.の通知は、契約の相手方の登記簿上の本店所在地若しくは相手方が他方当事者に届出た住所に宛てて発信したときは、通常到達すべきであった日に到達したものとみなします。</p> <p>iii. 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、本契約終了後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>iv. 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、次に掲げる事由が一つでも生じた場合には、本契約に基づく相手方に対する手数料、経費その他本契約に基づく一切の債務について当然期限の利益を失い、直ちに債務を弁済します。</p> <p>(i) 前i.(iv)(a)又は(b)に定める事由が、発生したとき。</p> <p>(ii) 本投資法人の投資主名簿等管理人に対する債権について、仮差押、保全差押、又は差押の命令、通知が発送されたとき。</p> <p>v. 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、前i.(iii)の事由が生じた場合、相手方からの請求があれば、本契約に基づく相手方に対する手数料、経費その他本契約に基づく一切の債務について期限の利益を失い、直ちに債務を弁済します。</p> <p>vi. 期限の到来、期限の利益の喪失その他の事由によって、本投資法人が、投資主名簿等管理人に対する債務を履行しなければならない場合には、投資主名簿等管理人は、その債務と本投資法人の預金その他の債権とをその債権の期限のいかんにかかわらずいつでも相殺し、又は、本投資法人の預金その他の債権につき、事前の通知及び所定の手続を省略し、払戻し、解約又は処分の上、その取得金をもって債務の弁済に充当することができます。</p>

	<p>vii. 前vi.によって本投資法人の投資主名簿等管理人に対する債務を弁済する場合、債権債務の利息、精算金、損害金等の計算については、その期間を計算実行の日までとして、利率、料率は投資主名簿等管理人の定めによるものとし、また外国為替相場については投資主名簿等管理人の計算実行時の相場を適用します。</p> <p>viii. 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本「投資主名簿等管理事務委託契約」において「暴力団員等」といいます。）若しくは後記（i）の表明・確約事項のいずれかに該当（自社並びに自社の執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役（以下、本「投資主名簿等管理事務委託契約」において「役員等」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、若しくは後記（ii）の確約事項のいずれかに該当する行為をし、又は後記（i）の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者（以下、本「投資主名簿等管理事務委託契約」において「相手方」といいます。）から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了します。</p> <p>（表明・確約）</p> <p>（i） 本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、役員等が、暴力団員等に該当しないこと、及び次の（a）乃至（e）のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の（a）乃至（e）のいずれにも該当しないことを確約します。</p> <p>（a） 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること</p> <p>（b） 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること</p> <p>（c） 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること</p> <p>（d） 暴力団員等に対して便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること</p> <p>（e） 役員等又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること</p> <p>（ii） 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自ら又は第三者を利用して次の（a）乃至（e）に該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>（a） 暴力的な要求行為</p> <p>（b） 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>（c） 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>（d） 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>（e） その他前（a）乃至（d）に準ずる行為</p>
変更等	<p>本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。</p>

d. 一般事務（機関運営）管理人：三井住友信託銀行株式会社

一般事務（機関運営）委託契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から5年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6ヵ月前までに本投資法人及び受託者のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 反社会的勢力の排除に関する事項</p> <p>(i) 本投資法人は、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が、受託者は、受託者、受託者の取締役、執行役、監査役が、現在、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下これらを「暴力団員等」といいます。）に該当しないこと、及び次の</p> <p>(a) 乃至 (e) のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること</p> <p>(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること</p> <p>(c) 自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること</p> <p>(d) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること</p> <p>(e) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること</p> <p>(ii) 本投資法人及び受託者は、自ら又は第三者を利用して次の (a) 乃至 (e) に該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力的な要求行為</p> <p>(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(c) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>(e) その他 (a) 乃至 (d) に準ずる行為</p> <p>(iii) 本投資法人又は受託者は、相手方が、暴力団員等もしくは前 (i) (a) 乃至 (e) のいずれかに該当し、もしくは前 (ii) (a) 乃至 (e) のいずれかに該当する行為をし、又は第1項の規定に基づく表明、確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方との取引を継続することが不適切である場合には、何ら事前の催告なくして、相手方に対する通知をもって本契約を直ちに解除することができます。この場合における通知は、相手方の直近の届出住所に宛てて発送することにより、通常到達すべき時に到達したものとみなします。なお、本項による解除に伴い、解除の相手方に費用が発生し、もしくは損害が生じた場合であっても、本契約における他の規定にかかわらず、当該相手方は当該費用及び損害の請求を行わないものとします。</p> <p>(iv) 本投資法人又は受託者は、相手方に前 (iii) の解除事由が生じたことにより費用又は損害が生じた場合、当該相手方に対して、その費用又は損害の全てについて償還又は賠償を請求できます。</p> <p>ii. 契約の失効に関する事項</p> <p>(i) 本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p>



	<p>(a) 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>(b) 当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び受託者は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>(c) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始もしくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続きが創設された場合、当該手続きの開始申立を含みます。）がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。</p>
変更等	本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。

e. スポンサー：株式会社シノケングループ

スポンサーサポート契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）（注）

サポートの内容	<p>i. スポンサーは本資産運用会社に対して、本資産運用会社の要請に応じ、以下のサポートを行い、又はスポンサーグループ（スポンサー及びその子会社・関連会社をいいます。以下同じです。）をして行わせます。</p> <p>(i) 不動産取引市場の情報収集及び分析結果の提供</p> <p>(ii) 本投資法人が保有する物件の管理・運用に関する助言の提供</p> <p>(iii) 本投資法人が取得した物件の、マスターリース業務・プロパティマネジメント業務・ビルマネジメント業務・機関保証業務・再開発及び改修に関するサポート及び協力</p> <p>(iv) 本投資法人の投資戦略に関する助言</p> <p>(v) 本資産運用会社の役職員に対する研修並びに本資産運用会社に対する技術及びノウハウの提供その他の必要な支援</p> <p>(vi) 情報機器、情報システム及び情報インフラに関する技術及びノウハウ等の提供、支援</p> <p>(vii) その他上記に付随する業務</p> <p>ii. スポンサーは、本資産運用会社の運営に関して必要であるとして本資産運用会社から要請された場合に、当該要請に応じて必要とされる人材を本資産運用会社に出向させる等、必要とされる人材の確保に合理的な範囲で最大限協力します。上記出向の条件等については、スポンサーと本資産運用会社が協議の上、別途決定します。</p>
期間	本契約の有効期間は、本契約締結日から1年間とします。
更新	下記「解約」の場合を除き、本契約は上記「期間」に記載の有効期間の満了日において更に1年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	本投資法人と本資産運用会社との間の2020年5月21日付資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）が解除され又は終了した場合には、かかる資産運用委託契約の解除又は終了と同時に終了するものとします。
変更等	本契約の当事者のいずれかが重大な支障ないし特段の事由が存在すると判断する場合には、他の当事者に対し、本契約の有効期間の満了日の3か月前までに当該事由の内容を記載した書面を送付し、当事者間において本契約の条件見直しのための誠実な協議を行います。

	す。
費用	本契約に基づく役務の提供については報酬の授受は行いません。

(注) スポンサーサポート契約の当事者は、本投資法人、本資産運用会社及び株式会社シノケングループです。

パイプラインサポート契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）（注）

サポート の内容	<p>i. パイプラインサポート会社が保有又は開発する物件に関する優先交渉等</p> <p>(i) パイプラインサポート会社は、投資対象不動産等（以下で定義します。）を売却しようとする場合、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に別途添付する「売却物件に関する情報」の書式（今後、各パイプラインサポート会社と本資産運用会社との間で変更について個別に合意した場合は、当該パイプラインサポート会社と本資産運用会社との間においては、変更後の書式）にて提供します。</p> <p>(ii) 本資産運用会社が前（i）により情報提供を受けた投資対象不動産等について、別途添付する「関心表明書」の書式にてパイプラインサポート会社に対して本投資法人による購入に向けた検討を進めるための申込みをした場合、パイプラインサポート会社は、売買の条件について本資産運用会社と誠実に協議し、当該協議期間中、第三者との間で当該投資対象不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。なお、協議期間は6か月を上限に、双方協議により決定するものとします。ただし、協議期間が協議により決定しない場合、協議期間は上記申込みをした日から6か月と合意したものとみなします。また、パイプラインサポート会社及び本資産運用会社の合意により協議期間を延長することができます。</p> <p>(iii) 前（ii）の購入に向けた検討を進めるための申込みが可能な期間は、上記（i）の情報提供がなされた日から1か月間（提供がなされた日を除きます。）とし、当該期間中に購入に向けた検討を進めるための申込みがなされなかった投資対象不動産等については、パイプラインサポート会社は、当該期間経過後、第三者との間で当該投資対象不動産等の売却に関する交渉を行うことができます。</p> <p>(iv) 本契約において「不動産等」とは、不動産（土地の賃借権及び地上権を含みます。以下、本 i. 及び ii. において同じです。）及び不動産を主たる信託財産とする信託の受益権をいいます。かかる不動産等には、開発・建築工事中の不動産等を含むものとします。</p> <p>(v) 本契約において「本投資法人の投資基準」とは、その時々における本投資法人の規約並びに本資産運用会社が本投資法人の資産の運用及び管理にかかる方針について定めた運用ガイドラインにおいて定められた本投資法人の投資対象に関する投資基準をいいます。</p> <p>(vi) 本契約において「投資対象不動産等」とは、パイプラインサポート会社が保有又は開発する主として住宅の用に供される不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合するものとパイプラインサポート会社が判断する不動産等をいいます。</p> <p>(vii) 本 i. の規定は次の場合には適用しません。</p> <p>(a) パイプラインサポート会社が第三者と共有し又は第三者を共同発注者として建物を建築する不動産等で本投資法人への売却につき当該第三者の同意を得ることが困難な場合</p>
-------------	--

	<p>(b) パイプラインサポート会社が当該不動産等を取得する前からその売却について第三者との協議を開始している場合</p> <p>(c) パイプラインサポート会社が開発を目的として保有する不動産等のうち建築確認取得前にその売却について第三者と協議を開始している場合</p> <p>(d) その他やむを得ない事情のある場合</p> <p>(viii) 本投資法人がパイプラインサポート会社より取得した物件のうち、構造が鉄骨造で、原則として登記上の階数が地上3階以下でかつ延床面積が300㎡未満の物件（以下、本（viii）において「ミニレジ」といいます。）について、本投資法人の取得から10年が経過した場合は、本投資法人又は本資産運用会社は、当該パイプラインサポート会社に対し、当該ミニレジを買い取るよう申し出ることができるものとし、その場合、当該パイプラインサポート会社は、当該ミニレジの購入の条件について、投資法人又は本資産運用会社と誠実に協議します。なお、当該協議期間中、本投資法人及び本資産運用会社は、第三者との間で当該ミニレジの売却に関する交渉を行わないものとし、この場合における具体的な協議期間は、双方協議のうえ決定することとします。</p> <p>ii. 商標使用許諾</p> <p>本契約に従い本資産運用会社がパイプラインサポート会社から情報の提供を受けた物件（以下「対象物件」といいます。）について、本投資法人がこれを取得した場合、パイプラインサポート会社及びスポンサーは、対象物件の名称（これに係る商標を含みます。以下同じです。）を本投資法人及び本資産運用会社が無償で使用するについて承諾し、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が対象物件を保有する限り、対象物件の名称の使用を継続することができます。ただし、対象物件の名称にかかる商標権その他の権利が、パイプラインサポート会社又はスポンサーに帰属していない場合はこの限りではありません。</p>
期間	本契約の有効期間は、本契約締結日から1年間とします。
更新	下記「解約」の場合を除き、本契約は上記「期間」の期間の満了日において更に1年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	本投資法人と本資産運用会社との間の2020年5月21日付資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）が解除され又は終了した場合には、かかる資産運用委託契約の解除又は終了と同時に終了するものとし、
変更等	本契約の当事者のいずれかが重大な支障ないし特段の事由が存在すると判断する場合には、他の当事者に対し、本契約の有効期間の満了日の3か月前までに当該事由の内容を記載した書面を送付し、当事者間において本契約の条件見直しのための誠実な協議を行います。
費用	本契約に基づく物件に関する情報提供については報酬の授受は行いません。

(注) パイプラインサポート契約の当事者は、本投資法人、本資産運用会社、株式会社シノケンハーモニー、株式会社シノケンプロデュース、株式会社プロパスト及び株式会社シノケングループです。

f. 特定関係法人：株式会社シノケンプロデュース  
 不動産売買契約（注）（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	期間についての条項はありません。
更新	更新条項はありません。
解約	株式会社シノケンプロデュース又は本投資法人のいずれか一方が本契約の条項に違反し、本契約締結の目的達成に重大な悪影響を与えたとき（以下本条において、かかる当事者を

	「違反当事者」という。)は、相手方は、相当の期間を定めた上で違反当事者に対し義務の履行を催告し、違反当事者が当該期間内に係る違反行為を是正しない場合には本契約を解除することができます。ただし、催告をしても当該違反を正すことが不可能であることが明らかな場合には、相手方は、催告をせずして直ちに本契約を解除することができます。
変更等	本契約の条項は、株式会社シノケンプロデュース及び本投資法人の書面による合意によってのみ修正又は変更することができます。

(注) 本契約に基づく売買の対象となる物件については、後記「(2) 利害関係人との取引制限/③ 利害関係者との取引状況等/ (イ) 資産の取得」をご参照ください。以下同じです。

g. 特定関係法人：株式会社シノケンファシリティーズ  
マスターリース契約 (注) (以下、下記表において「本契約」といいます。)

期間	本契約の期間は、2020年7月31日から2030年7月31日までとします。
更新	期間満了日の6か月前までに、本投資法人及び株式会社シノケンファシリティーズが相手方に対して何等の意思表示をしない場合は、本契約は同一条件で更に1年間更新されるものとし、その後の期間満了においても同様とします。
解約	<p>i. 次の各号の一に該当する事由が生じた場合には、本投資法人又は株式会社シノケンファシリティーズは、相手方へ何ら通知・催告することなく本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 本投資法人又は株式会社シノケンファシリティーズにつき、本契約に基づく債権以外の債権を請求債権として財産の差押、仮処分等を受け、破産手続開始、民事再生手続開始又はその他の倒産関連法による法的整理手続開始 (将来制定されるものを含みます。)の申立があったとき。</p> <p>(ii) 本投資法人又は株式会社シノケンファシリティーズが支払停止、手形交換所の取引停止処分を受けたとき。</p> <p>(iii) 本契約第11条の確約に反する事実が判明したとき。</p> <p>(iv) 本投資法人又は株式会社シノケンファシリティーズに私的整理手続が開始されたとき。</p> <p>(v) 資産、信用又は事業に重大な変化が生じ、本契約に基づく債務の履行が困難になる恐れがあると認められるとき。</p> <p>(vi) 以下に定義する本管理委託契約の解除事由が生じ、治癒期間 (もしあれば) が経過したとき。</p> <p>ii. 本投資法人及び株式会社シノケンファシリティーズは、本投資法人及び株式会社シノケンファシリティーズの間で2020年7月31日付で締結された管理委託契約書 (その後の変更を含みます。以下「本管理委託契約」といいます。) が解除その他の理由により終了したときは、本契約は当然に終了することを確認し、了承します。</p> <p>iii. iの規定にかかわらず、本投資法人又は株式会社シノケンファシリティーズが次の各号の一に該当する場合には、(i)の場合は本投資法人は、(iii)の場合は互いに、(ii)の場合は(ii)に規定する治癒期間を付与し、当該治癒期間内に対応を協議するものとし、当該治癒期間内に各号該当事者が治癒できない場合又は本投資法人と株式会社シノケンファシリティーズとの協議が整わない場合には、本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 賃料が2か月以上支払われなかった場合</p> <p>(ii) その他本契約に違背する行為があり、他方当事者の書面による催告の後、当該違背行為が本物件の維持、管理又は運営に重大な悪影響を及ぼす場合には10日以内に、当該違背行為が治癒されないとき</p>

	(iii) 本投資法人又は株式会社シノケンファシリティーズにつき、破産手続開始、民事再生手続開始又はその他の倒産関連法による法的整理手続開始（将来制定されるものを含みます。）の原因となる事実が生じたとき
変更等	本契約の規定は、株式会社シノケンファシリティーズ及び本投資法人が書面により合意した場合に限り、変更又は修正することができます。

(注) 本契約に基づく賃貸借の対象となる物件については、後記「(2) 利害関係人との取引制限/③ 利害関係者との取引状況等/ (ロ) 利害関係者への賃貸借の状況」をご参照ください。以下同じです。

管理委託契約（注）（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約の期間は、2020年7月31日から2030年7月31日までとします。
更新	期間満了日の3か月前までに、本投資法人及び株式会社シノケンファシリティーズが相手方に対して別段の意思表示をしない場合は、本契約は本契約期間の満了日の翌日から同一条件で更に1年間更新されるものとし、その後の期間満了においても同様とします。
解約	<p>i. 本契約期間中であっても、本投資法人、本資産運用会社は、株式会社シノケンファシリティーズに対し、解約の3か月前までに書面による予告をすることにより本契約を解約することができます。この場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了します。</p> <p>ii. 本投資法人、本資産運用会社又は株式会社シノケンファシリティーズに、本契約又はこれに付随して締結した契約に違背する行為があったとき、又は、本投資法人又は本資産運用会社及び株式会社シノケンファシリティーズの間の信頼関係を著しく損なう事実があったときは、本投資法人又は本資産運用会社は株式会社シノケンファシリティーズに対し、また、株式会社シノケンファシリティーズは本投資法人又は本資産運用会社に対してそれぞれ相応の期間を定めて催告し、期間経過後なお当該事実に改善のないときは本契約を解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人、本資産運用会社又は株式会社シノケンファシリティーズが次の各号の一に該当したときは、本投資法人又は本資産運用会社は株式会社シノケンファシリティーズに対して、また株式会社シノケンファシリティーズは本投資法人、本資産運用会社に対して、それぞれ催告を要せずして本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 本契約に基づく債権以外の債権を請求債権として、財産の差押、仮処分等を受け、又は破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始若しくは特別清算開始その他の倒産手続開始の申立を受けたとき。</p> <p>(ii) 資産、信用又は事業に重大な変化が生じ、本契約に基づく債務の履行が困難になる恐れがあると認められるとき。</p> <p>(iii) 私的整理手続が開始されたとき。</p> <p>(iv) 本投資法人及び株式会社シノケンファシリティーズの間で2020年7月31日付で締結されたマスターリース契約（その後の変更を含みます。）の解除事由が生じ、かつ治癒期間（もしあれば）が経過したとき。</p>
変更等	本契約の規定は、本契約に別途定める場合を除き、株式会社シノケンファシリティーズ、本資産運用会社及び本投資法人が書面により合意した場合に限り、変更又は修正することができます。

(注) 本契約に基づく賃貸借の対象となる物件については、後記「(2) 利害関係人との取引制限/③ 利害関係者との取引状況等/ (ハ) 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託」をご参照ください。以下同じです。

h. 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

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

(ホ) 会計監査人：三優監査法人

本投資法人は、三優監査法人を会計監査人とします。

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

(ヘ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

(2) 利害関係人との取引制限

① 法令に基づく制限

(イ) 利益相反取引の制限

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

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

a. 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）又は資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）第130条第1項第1号）。ただし、業府令に定めるものを除きます。

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

条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

- c. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
- d. 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- e. 上記b. からd. までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

(ハ) 資産の運用の制限

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

- i. 有価証券の取得又は譲渡
- ii. 有価証券の貸借
- iii. 不動産の取得又は譲渡

iv. 不動産の貸借

v. 宅地の造成若しくは建物の建築や再生可能エネルギー発電設備の製造若しくは設置等を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

(二) 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本（二）において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産資産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条）。

② 利害関係者取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係者取引規程を大要以下のとおり定めています。

(イ) 利害関係者の定義

「利害関係者」とは、以下のa.乃至c.に該当するものをいいます。

- a. 投信法第201条第1項に定める利害関係人等
- b. 本資産運用会社の議決権を保有する全ての株主及びその役員（a.に該当する者を除きます。）
- c. a.又はb.に該当する者が議決権の過半を所有する等重要な影響を及ぼし得る法人（株式会社、特定目的会社、合同会社等。）（a.又はb.に該当する者を除きます。）

(ロ) 利害関係者取引の定義及び取引基準

本資産運用会社は、本投資法人と利害関係者との間で以下のa.乃至g.に定める取引が発生する場合には、以下のa.乃至g.にそれぞれ定める基準に基づかなければなりません。

a. 不動産等の取得

i. 不動産等の取得の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。以下同様とします。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。利害関係者によるウェアハウジング（本投資法人に転売するための不動産等の一時的な取得をいいます。以下同じです。）の活用により、当該利害関係者又は本資産運用会社から本投資法人が資産を取得する場合は、当該ウェアハウジングに係る費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。



ii. その他の特定資産の取得の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等以外の資産を取得する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外はi.に準ずるものとします。

b. 不動産等の譲渡

i. 不動産等の譲渡の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未滿で譲渡してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

ii. その他の特定資産の譲渡の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等以外の資産を譲渡する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は前i.に準ずるものとします。

c. 不動産等の貸借

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社との間で不動産等を貸借する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で貸借しなければなりません。

d. 有価証券の取得、譲渡又は貸借

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合（a.、b.及びc.に定める取引を除きます。）は、a.、b.及びc.に準ずるものとします。

e. 不動産等に係る管理業務等の委託

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等に係る管理業務等を委託する場合は、実績や管理の効率性等を検討し、役務内容、業務総量、委託料の市場水準等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。取得する物件について、利害関係者が既に不動産等に係る管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産等に係る管理業務等は当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については上記に準じます。

f. 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託

本投資法人が利害関係者へ不動産等の取得又は譲渡の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ貸借の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

g. 工事等の発注及び電力等の供給委託（ただし、1件当たり、レジデンスについては500万円以下、ミニレジについては200万円以下のものを除きます。この場合、代表取締役社長の承認を得るものとします。）

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ工事等を発注し又は電力等の供給を

委託する場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で発注又は委託を行うものとします。

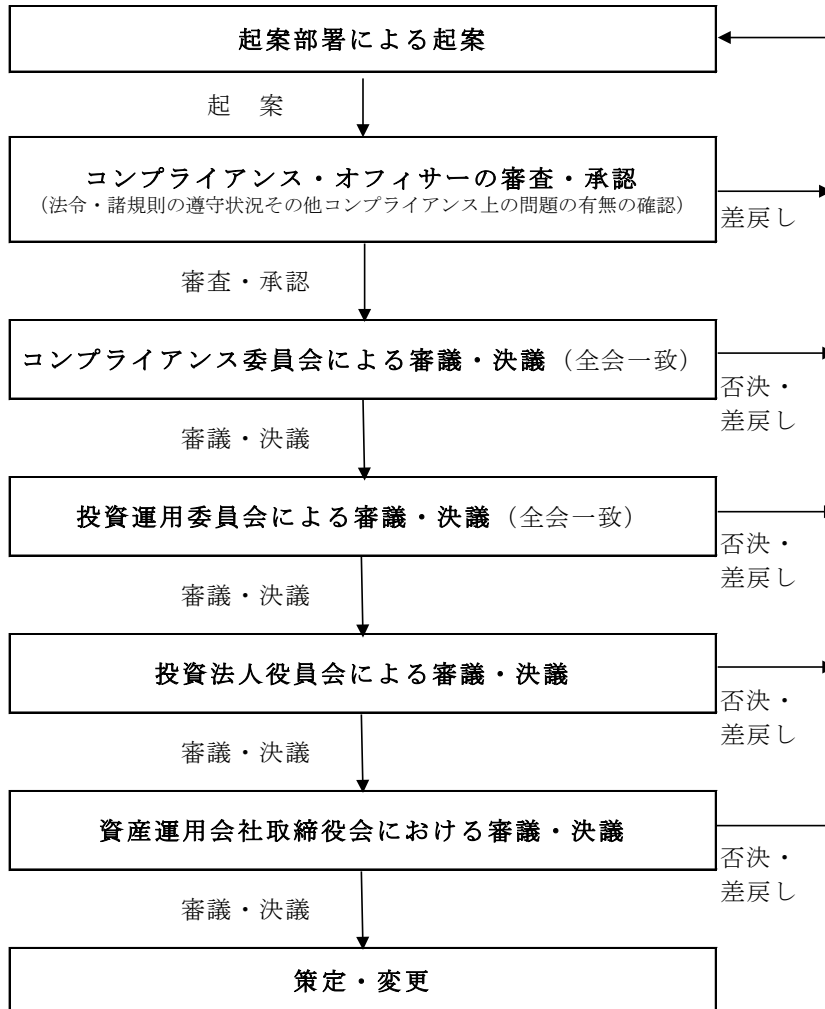
(ハ) 利害関係者取引等に関する意思決定手続

- a. 投資方針の策定の決定及び変更のうち、利害関係者との取引に関する事項については、コンプライアンス・オフィサーの事前審査及び承認、コンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、投資運用委員会の決議後、更に投資法人役員会に上程され、投資法人役員会の審議及び承認並びに本投資法人の同意を得て、本資産運用会社の取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、策定又は変更されます。

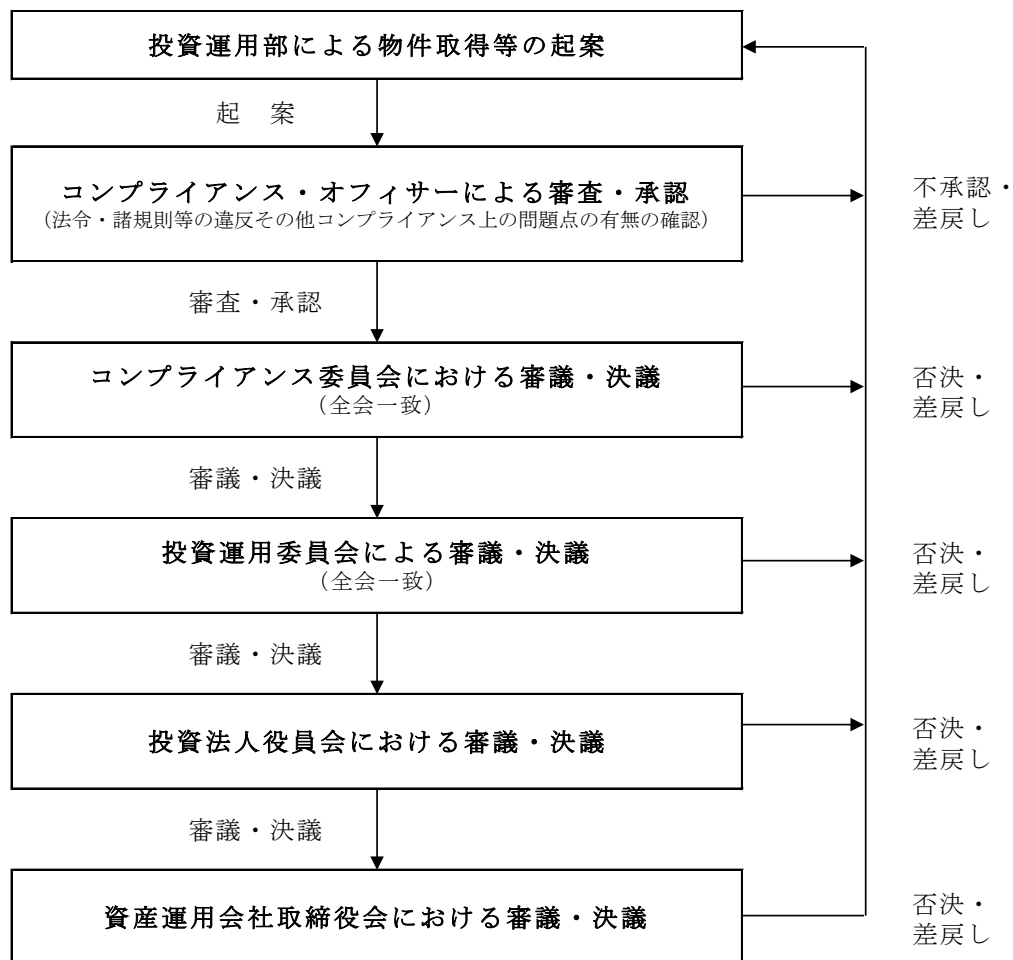
なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとします。
- b. 利害関係者取引に係る審議等手続は、以下の順に従います。なお、以下の手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとします。
  - i. コンプライアンス・オフィサーにより審査され、問題点がないと判断された場合、コンプライアンス委員会に上程されます。
  - ii. コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合には、投資運用委員会にて審議され、承認の決議がなされます。
  - iii. 投資運用委員会で承認の決議がなされた場合には、本投資法人の役員会に審議を求めるものとし、その承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の同意を受けるものとします。
  - iv. 本投資法人の役員会において審議され、承認の決議がなされるとともに、本投資法人の同意を受けた場合には、取締役会にて審議され、承認の決議がなされます。
  - v. 取締役会で承認の決議がなされた場合、当該取引が実行されます。なお、取締役会において本投資法人の役員会の承認を停止条件として決議する場合は、本投資法人の役員会に先行して取締役会に議案を付議することを可能とします。

c. 前記a.及びb.に係る意思決定フローは以下のとおりです。

<運用ガイドライン等のうち利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更>



<利害関係者取引>



### ③ 利害関係者との取引状況等

#### (イ) 資産の取得

取得済資産及び取得予定資産の取得に関する利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先の名称 (注1)	物件番号	物件名称	取得(予定)価格 (注2) (百万円)
株式会社シノケンプロデュース (注3)、株式会社SAI	R-1	ハーモニーレジデンス三田	1,080
株式会社シノケンプロデュース (注3)	R-2	ハーモニーレジデンス西麻布	1,420
株式会社シノケンプロデュース (注3)	R-4	ハーモニーレジデンス浜松町	1,300
株式会社シノケンプロデュース (注3)	R-5	ハーモニーレジデンス東京イーストガーデン	749
株式会社シノケンプロデュース (注3)	R-6	ハーモニーレジデンス#095	984
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-2	ハーモニーテラス北新宿Ⅱ	149
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-3	ハーモニーテラス北新宿Ⅲ	150
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-5	ハーモニーテラス大森西Ⅱ	165
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-6	ハーモニーテラス経堂	148
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-7	ハーモニーテラス江原町Ⅱ	175
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-8	ハーモニーテラス永福Ⅱ	184
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-9	ハーモニーテラス下高井戸Ⅴ	132
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-12	ハーモニーテラス久我山	175
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-13	ハーモニーテラス久我山Ⅱ	201
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-15	ハーモニーテラス高円寺南Ⅳ	204
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-16	ハーモニーテラス高円寺南Ⅴ	206
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-17	ハーモニーテラス新高円寺Ⅱ	182
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-18	ハーモニーテラス上高井戸Ⅱ	178
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-19	ハーモニーテラス上高井戸Ⅲ	209
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-20	ハーモニーテラス上高井戸Ⅳ	234
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-22	ハーモニーテラス成田東Ⅲ	180
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-24	ハーモニーテラス西荻南	166
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-25	ハーモニーテラス駒込	162
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-28	ハーモニーテラス東陽Ⅴ	163
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-29	ハーモニーテラス南砂町	185
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-30	ハーモニーテラス新小岩Ⅲ	226
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-35	ハーモニーテラス志茂ⅩⅤ	135
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-36	ハーモニーテラス志茂ⅩⅥ	138
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-38	ハーモニーテラス十条	147
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-41	ハーモニーテラス豊島Ⅴ	198
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-42	ハーモニーテラス豊島Ⅵ	198
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-43	ハーモニーテラス豊島Ⅶ	174
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-46	ハーモニーテラス大谷口	151
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-47	ハーモニーテラス上板橋	155

株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-48	ハーモニーテラス中板橋Ⅱ	138
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-49	ハーモニーテラス中板橋Ⅲ	137
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-50	ハーモニーテラス仲宿Ⅲ	170
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-51	ハーモニーテラス仲宿Ⅳ	193
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-52	ハーモニーテラス南町	162
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-53	ハーモニーテラス板橋Ⅳ	165
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-54	ハーモニーテラス新桜台	141
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-55	ハーモニーテラス栄町Ⅳ	147
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-56	ハーモニーテラス桜台Ⅳ	148
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-59	ハーモニーテラス町屋Ⅴ	145
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-60	ハーモニーテラス西尾久Ⅱ	124
株式会社プロバスト	R-7	ハーモニーグラシア世田谷代田	483
株式会社プロバスト	R-8	ハーモニーグラシア大山	556
株式会社プロバスト	R-9	ハーモニーグラシア武蔵小山	482
株式会社プロバスト	R-11	ハーモニーグラシア代々木	441
株式会社プロバスト	R-14	ハーモニーグラシア目黒不動前	640
株式会社プロバスト	R-16	ハーモニーグラシア不動前	520
株式会社プロバスト	R-19	ハーモニーグラシア蒲田	507
株式会社プロバスト	R-20	ハーモニーグラシア三軒茶屋	355
株式会社プロバスト	R-22	ハーモニーグラシア駒込	381
株式会社プロバスト	R-26	ハーモニーグラシア住吉	374
株式会社小川建物	R-3	ハーモニーレジデンス田町#002	1,480
合計			18,503

(注1) 取得先の名称に関しては、売買契約締結時点の商号を記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格」は、取得済資産及び取得予定資産に係る不動産売買契約書に記載された各不動産の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注3) 売主は株式会社シノケンプロデュースです。なお、株式会社シノケンプロデュースは、2020年10月1日付けで株式会社シノケンハーモニーから株式会社シノケンプロデュースに商号変更しています。

(ロ) 利害関係者への賃貸借の状況

前記「2 投資方針／(2) 投資対象／③ 取得済資産及び取得予定資産の概要／(チ) 主要なテナントの概要」に記載のとおりです。

(ハ) 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

取得済資産及び取得予定資産のプロパティ・マネジメント業務の委託先は、株式会社シノケンファシリティーズ(前記「2 投資方針／(2) 投資対象／⑤ 取得済資産及び取得予定資産の個別の概要」に記載のとおり)です。

(二) 第2期における利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

第2期（自2020年12月1日 至2021年5月31日）

種類	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の 内容	取引金額	科目	期末残高
					(千円) (注1)		(千円) (注1)
利害 関係人等	株式会社シノケン ファシリティーズ	賃貸 管理	—	賃貸 収入等	206,150	営業未収入金	321
						固定負債 (その他)	4,570
				賃貸管理 委託報酬 等	13,809	営業未払金	2,353

(注1) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税は含んでおりませんが、期末残高には含まれています。なお、千円未満を切り捨てて表示しています。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理業務委託費	8,301	株式会社シノケン ファシリティーズ	8,301	100%
その他 賃貸事業費用	5,508	株式会社シノケン ファシリティーズ	5,508	100%
合計	13,809		13,809	

(注) 「利害関係人等」とは、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。）第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される利害関係人等をいいます。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

① 投資主総会における議決権

- (イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。
- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）
  - b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）
  - c. 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号を除きます。））
  - d. 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
  - e. 規約の変更（投信法第140条）
  - f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）
- (ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。
- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、投資主総会に出席した投資主の議決権の過半数によって行います（規約第16条第1項）が、本投資法人と本資産運用会社との間の資産の運用に係る業務の委託契約の解約（規約第16条第2項）にかかる決議、並びに、規約の変更（投信法第140条）等の投信法第93条の2第2項に定める決議については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、決議されなければなりません（投信法第93条の2第2項）。
  - b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第13条第1項）。この場合において、当該投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証する書面をあらかじめ本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項及び第2項、規約第13条第2項）。
  - c. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第14条第1項）。
  - d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第14条第2項）。
  - e. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第15条第1項）。
  - f. 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第15条第2項）。
  - g. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第17条第1項）。
  - h. 上記g.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第17条第2項）。
  - i. 2020年8月1日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年毎の8月1日及び同日以後



遅滞なく招集される投資主総会においては、2020年5月31日及び以降、隔年毎の5月31日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、当該投資主総会において議決権を行使することのできる投資主とします。

また、上記の定めにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、投資主総会においてその権利を行使することができる者とすることができます（投信法第77条の3第2項、規約第12条第2項）。

## ② その他の共益権

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

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

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

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

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

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

- d. 新投資口発行の差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

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

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

投資主は、新投資口の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

- f. 投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）  
投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。
- g. 合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）  
投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、当該投資法人に対して、当該合併をやめることを請求することができます。
- h. 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）  
投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から6か月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。
- i. 設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号）  
投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。
- j. 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文、第4項、第5項）  
発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し投資主総会の日を8週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。ただし、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる議案については、この限りではありません。
- k. 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）  
発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができ、請求の後遅滞なく招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。
- l. 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）  
発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。
- m. 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）  
発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、

執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにも関わらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

n. 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③ 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤ 払戻請求権（規約第6条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

⑥ 投資口の処分権（投信法第78条第1項から第3項まで）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。

⑦ 投資証券交付請求権（振替法第227条第1項、第2項、投信法第85条第1項）

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

⑧ 帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければなりません。

⑨ 投資口買取請求権（投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13）

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

⑩ 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

## 第2【財務ハイライト情報】

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1期計算期間(2020年5月15日から2020年11月30日)及び第2期計算期間(2020年12月1日から2021年5月31日まで)の財務諸表について、三優監査法人の監査を受けています。なお、本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。また、第2期計算期間の監査報告書は、「第三部 投資法人の詳細情報／第5 投資法人の経理状況」に記載されている財務諸表に添付されています。以下は、「第三部 投資法人の詳細情報／第5 投資法人の経理状況／1 財務諸表」に記載された財務諸表からの抜粋です。

## 1 【貸借対照表】

(単位：千円)

	第1期 (2020年11月30日)	第2期 (2021年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	130,378	158,550
営業未収入金	505	321
前払費用	34,986	34,041
その他	1,212	—
流動資産合計	167,082	192,913
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,129,005	4,129,250
減価償却累計額	△22,300	△54,655
建物(純額)	4,106,704	4,074,595
土地	5,315,636	5,315,636
有形固定資産合計	9,422,341	9,390,231
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,030	10,030
長期前払費用	56,865	40,713
繰延税金資産	11	10
投資その他の資産合計	66,906	50,754
固定資産合計	9,489,247	9,440,985
繰延資産		
創立費	39,608	34,790
投資口交付費	26,835	21,994
繰延資産合計	66,444	56,784
資産合計	9,722,774	9,690,683

(単位：千円)

	第1期 (2020年11月30日)	第2期 (2021年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,207	2,353
前受金	—	520
未払金	68,577	36,617
未払費用	8,212	8,151
未払法人税等	708	687
その他	—	75
流動負債合計	79,706	48,406
固定負債		
長期借入金	7,200,000	7,200,000
その他	6,433	4,570
固定負債合計	7,206,433	7,204,570
負債合計	7,286,139	7,252,977
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	2,400,000	2,400,000
出資総額控除額	—	△4,632
出資総額(純額)	2,400,000	2,395,368
剰余金		
当期末処分利益	36,634	42,338
剰余金合計	36,634	42,338
投資主資本合計	2,436,634	2,437,706
純資産合計	2,436,634	2,437,706
負債純資産合計	9,722,774	9,690,683

## 2 【損益計算書】

(単位：千円)

	第1期 (自2020年5月15日 至2020年11月30日)	第2期 (自2020年12月1日 至2021年5月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	137,922	203,600
その他貸貸事業収入	948	2,549
営業収益合計	138,870	206,150
営業費用		
貸貸事業費用	30,586	47,167
資産運用報酬	6,529	24,111
資産保管手数料	208	199
一般事務委託手数料	872	800
役員報酬	1,200	1,800
公租公課	3,657	4,839
その他営業費用	2,377	7,941
営業費用合計	45,431	86,858
営業利益	93,439	119,292
営業外収益		
受取利息	0	0
営業外収益合計	0	0
営業外費用		
支払利息	32,403	48,153
融資関連費用	16,275	17,874
創立費償却	4,378	4,818
投資口交付費償却	3,049	5,429
営業外費用合計	56,107	76,276
経常利益	37,332	43,016
税引前当期純利益	37,332	43,016
法人税、住民税及び事業税	708	687
法人税等調整額	△11	1
法人税等合計	697	688
当期純利益	36,634	42,328
前期繰越利益	—	10
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	36,634	42,338



### 3 【金銭の分配に係る計算書】

	第 1 期 (自 2020 年 5 月 15 日 至 2020 年 11 月 30 日)	第 2 期 (自 2020 年 12 月 1 日 至 2021 年 5 月 31 日)
I 当期末処分利益	36,634,588 円	42,338,685 円
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	4,632,000 円	13,920,000 円
III 分配金の額	41,256,000 円	56,256,000 円
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(1,719 円)	(2,344 円)
うち利益分配金	36,624,000 円	42,336,000 円
(うち 1 口当たり利益分配金)	(1,526 円)	(1,764 円)
うち利益超過分配金	4,632,000 円	13,920,000 円
(うち 1 口当たり利益超過分配金)	(193 円)	(580 円)
IV 次期繰越利益	10,588 円	2,685 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 46 条①に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能額利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとします。かかる方針により、当期末未処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数 24,000 口の整数倍の最大値となる 36,624,000 円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人は、本投資法人の規約第 46 条②に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の戻し）を行います。かかる方針を踏まえ、当期に算定された減価償却累計額の合計 22,300,465 円の 100 分の 20 にほぼ相当する額として算出される 4,632,000 円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の戻し）として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第 46 条①に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能額利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとします。かかる方針により、当期末未処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数 24,000 口の整数倍の最大値となる 42,336,000 円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人は、本投資法人の規約第 46 条②に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の戻し）を行います。かかる方針を踏まえ、当期に算定された減価償却累計額の合計 32,355,338 円の 100 分の 43 にほぼ相当する額として算出される 13,920,000 円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の戻し）として分配することとしました。</p>

#### 4 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第1期 (自2020年5月15日 至2020年11月30日)	第2期 (自2020年12月1日 至2021年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	37,332	43,016
減価償却費	22,300	32,355
創立費償却	4,378	4,818
投資口交付費償却	3,049	5,429
受取利息	△0	△0
支払利息	32,403	48,153
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△505	183
未払又は未収消費税等の増減額	△1,212	1,287
前払費用の増減額 (△増加)	△34,986	945
営業未払金の増減額 (△減少)	2,207	146
前受金の増減 (△減少)	—	520
創立費の増減額 (△は増加)	△43,987	—
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△56,865	16,151
その他	68,577	△32,793
小計	32,693	120,213
利息の受取額	0	0
利息の支払額	△24,190	△48,214
法人税等の支払額	△0	△708
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,502	71,290
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△9,444,641	—
敷金及び保証金の差入による支出	△10,030	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	6,639	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△206	△1,863
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,448,238	△1,863
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入による収入	7,200,000	—
投資口発行による収入	2,370,114	—
分配金の支払額	—	△41,256
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,570,114	△41,256
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	130,378	28,171
現金及び現金同等物の期首残高	—	130,378
現金及び現金同等物の期末残高	130,378	158,550

### 第3【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、代理人及び手数料

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（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構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	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
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4【投資法人の詳細情報の項目】

### 第1 投資法人の追加情報

- 1 投資法人の沿革
- 2 役員状況
- 3 その他

### 第2 手続等

- 1 申込（販売）手続等
- 2 買戻し手続等

### 第3 管理及び運営

- 1 資産管理等の概要
  - (1) 資産の評価
  - (2) 保管
  - (3) 存続期間
  - (4) 計算期間
  - (5) その他
- 2 利害関係人との取引制限
- 3 投資主・投資法人債権者の権利

### 第4 関係法人の状況

- 1 資産運用会社の概況
  - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
  - (2) 運用体制
  - (3) 大株主の状況
  - (4) 役員状況
  - (5) 事業内容及び営業の概況
- 2 その他の関係法人の概況

### 第5 投資法人の経理状況

- 1 財務諸表
- 2 投資法人の現況

### 第6 販売及び買戻しの実績



新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(請求目論見書)

**シノケンリート投資法人**

**shinoken**  
REIT

本届出目論見書により行うシノケンリート投資法人投資口12,347,600,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口617,400,000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)につきましては、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。)(以下「金融商品取引法」といいます。)第5条により有価証券届出書を2022年2月2日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。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。

本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書(請求目論見書)です。

本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)において使用される用語と同様の意味を有するものとします。

#### 【金融サービスの提供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等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災等の様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。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。

【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】 2022年2月2日

【発行者名】 シノケンリート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 芝田優巳

【本店の所在の場所】 東京都港区浜松町二丁目3番1号

【事務連絡者氏名】 株式会社シノケンアセットマネジメント  
財務管理部長 小林正和

【電話番号】 03-6777-0020

【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】 シノケンリート投資法人

【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 12,347,600,000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  
617,400,000円

(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。  
ただし、今回の募集の方法は、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）で一般募集を行うため、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、本書の日付現在における見込額です。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

## 目 次

	頁
投資法人の詳細情報	
第1 投資法人の追加情報	1
1 投資法人の沿革	1
2 役員 の 状 況	2
3 その他	3
第2 手続等	4
1 申 込 ( 販 売 ) 手 続 等	4
2 買 戻 し 手 続 等	4
第3 管理及び運営	5
1 資 産 管 理 等 の 概 要	5
(1) 資 産 の 評 価	5
(2) 保 管	7
(3) 存 続 期 間	7
(4) 計 算 期 間	7
(5) そ の 他	7
2 利 害 関 係 人 と の 取 引 制 限	23
3 投 資 主 ・ 投 資 法 人 債 権 者 の 権 利	35
第4 関係法人の状況	40
1 資 産 運 用 会 社 の 概 況	40
(1) 名 称 、 資 本 金 の 額 及 び 事 業 の 内 容	40
(2) 運 用 体 制	42
(3) 大 株 主 の 状 況	53
(4) 役 員 の 状 況	54
(5) 事 業 の 内 容 及 び 営 業 の 概 況	57
2 そ の 他 の 関 係 法 人 の 概 況	58
第5 投資法人の経理状況	62
1 財 務 諸 表	63
2 投 資 法 人 の 現 況	83
第6 販売及び買戻しの実績	83



## 【投資法人の詳細情報】

### 第1【投資法人の追加情報】

#### 1【投資法人の沿革】

2020年4月30日	設立企画人（本資産運用会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2020年5月15日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
2020年5月29日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2020年6月16日	内閣総理大臣による投信法第189条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第150号）
2020年7月21日	第1回投資主総会（投資法人規約の改定）
2020年10月23日	第2回投資主総会（執行役員、監督役員を選任）
2021年3月26日	第3回投資主総会（執行役員を選任）
2021年9月6日	第4回投資主総会（投資法人規約の改定）
2021年10月27日	第5回投資主総会（投資法人規約の改定、執行役員及び監督役員を選任）
2022年1月18日	第6回投資主総会（投資法人規約の改定）

## 2【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有 投資 口数 (口)
執行役員	芝田 優巳	1989年4月 1997年10月 2001年4月 2003年12月 2006年3月 2009年11月 2020年12月 2021年3月	株式会社野村不動産 入社 有限会社プライム不動産鑑定 入社 齊藤司亨税理士事務所 入社 株式会社あおぞら銀行 入行 百特豪世不動産資詢（上海）有限公司 入社 希諾建（上海）物業經營管理有限公司 入社 株式会社シノケングループ 入社 株式会社シノケンアセットマネジメント 代表取締役社長（現任） 本投資法人 執行役員（現任）	—
監督役員	早稲本 和徳	1996年4月  2010年8月 2020年3月 2020年5月  2020年10月 2021年5月	弁護士登録 飯田・栗宇特許法律事務所 入所 早坂・早稲本法律事務所開設 株式会社ヤマダコーポレーション 社外取締役（非常勤/現任） 一般社団法人 Well-Being Live Date 協議会 監事（非常勤/現任） 本投資法人 監督役員（現任） 伊東・早稲本法律事務所開設（現任） エコノミックインデックス株式会社 監査役（非常勤/現任）	—
監督役員	中野 陽介	2005年4月 2011年10月 2016年1月  2019年9月 2020年7月 2021年11月	監査法人トーマツ（現 有限責任監査法人トーマツ） 入所 株式会社AGSコンサルティング 入社 中野公認会計士・税理士事務所開設 代表（現任） 株式会社AAA総合会計設立 代表取締役（現任） 株式会社ププルインターナショナル 社外取締役（非常勤/現任） 監査法人アクセル 代表社員（非常勤/現任） 本投資法人 監督役員（現任）	—

### 3【その他】

#### (1) 役員の変更

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

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です。ただし、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げません（規約第22条第1項）。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第22条第2項）。なお、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会）において選任された被補欠者である執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第22条第3項）。

執行役員及び監督役員の解任は、投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第104条第1項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにも関わらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

#### (2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

##### ① 規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営／1 資産管理等の概要／(5) その他／③ 規約の変更に関する手続」をご参照ください。本投資法人は、2020年7月21日、2021年9月6日、2021年10月27日及び2022年1月18日開催の投資主総会において、規約を変更しました。

##### ② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

##### ③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

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

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

## 第2【手続等】

### 1【申込（販売）手続等】

- (1) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- (2) 一般募集及び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の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。一般募集及び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、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、保管振替機構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【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第6条第1項）。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとしています（規約第6条第2項）。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、同金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

### 第3【管理及び運営】

#### 1【資産管理等の概要】

##### (1)【資産の評価】

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

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

- ② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとします（規約第39条）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権又は地上権（規約第32条第1項に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。ただし、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法に変更することができるものとします。

(ロ) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権のみを信託する信託の受益権（規約第32条第1項に定めるもの）、又は不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。ただし、不動産等に該当するものを除きます。）（規約第32条第2項第1号に定めるもの）

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

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

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

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

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

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

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

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

満期保有目的の債権に分類される場合は取得原価をもって評価し、その他の有価証券に分類される場合は、時価をもって評価します。但し、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価するものとします。ただし、市場価格のない株式等は、取得原価に

て評価するものとします。

(ト) 金銭債権（規約第32条第2項第10号又は第11号に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とします。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします。

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

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

(リ) デリバティブ取引に係る権利

- a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引（規約第32条第2項第15号に定めるもの）により生じる債権及び債務については、時価をもって評価します。
- b. 我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

(ヌ) その他

前（イ）乃至前（リ）に定めがない場合には、投信法、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は我が国において一般に公正妥当と認められる会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前②と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第40条第1項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権又は地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

(ロ) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権のみを信託する信託の受益権又は不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前（イ）に掲げる資産の場合は前（イ）に従った評価を、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

④ 資産評価の基準日は、各決算期（毎年2月末日及び8月31日）とします。ただし、規約第39条第8号又は第9号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第40条第2項）。

⑤ 1口当たりの純資産額については、本投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人計算規則第58条、第68条）。本投資法人は、各営業期間（毎年3月1日から8月31日まで及び9月1日から翌年2月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条）。また、1口当

たりの純資産額は、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書にも記載されます。

上場後は、投資主は、純資産額の情報について、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

- ⑥ 投資口1口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。

(照会先)

株式会社シノケンアセットマネジメント

東京都港区浜松町二丁目3番1号

電話番号 03-6777-0020

## (2) 【保管】

本投資法人は、2022年1月18日の役員会において、本投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となりますので、本(2)について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

## (3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

## (4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月31日まで及び9月1日から翌年2月末日までとします(規約第45条本文)。ただし、第3期営業期間は、2021年6月1日から2022年2月末日までとします(規約第45条ただし書)。

## (5) 【その他】

### ① 増減資に関する制限

#### (イ) 最低純資産額

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

#### (ロ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、10,000,000口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とします(規約第5条第1項及び第3項)。

#### (ハ) 国内における募集

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

## ② 解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

- (イ) 投資主総会の決議
- (ロ) 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- (ハ) 破産手続開始の決定
- (ニ) 解散を命ずる裁判
- (ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

## ③ 規約の変更に関する手続

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

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



#### ④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

(イ) 本資産運用会社：株式会社シノケンアセットマネジメント

資産運用委託契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その契約期間は定めないものとします。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本資産運用会社は、本投資法人に対し、6か月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、本契約を解約することができます。ただし、本投資法人が本 ii. の同意を与えるためには、投資主総会の承認又はこれに代わる内閣総理大臣の許可を必要とします。</p> <p>iii. 本投資法人は、本資産運用会社に対し、6か月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、本契約を解約することができます。</p> <p>iv. 前 i. 及び iii. の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由のいずれかに該当する場合、役員会の決議により本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき</p> <p>(ii) 前 (i) に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき</p> <p>v. 前 i.、iii. 及び iv. の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由のいずれかに該当する場合、本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき</p> <p>(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき</p> <p>(iii) 解散したとき</p> <p>vi. 前 i. 乃至 v. の規定に基づく解約がなされたときは、本投資法人は、解約日の後、直ちに、解約日までに相当する委託業務報酬額を本資産運用会社に支払うものとします。</p> <p>vii. 前 i. 乃至 v. の規定に基づく解約がなされたときは、本資産運用会社は、委託業務の引継ぎに必要な事務を行う等、本契約終了後の事務の移行に関して協力する義務を負うものとします。</p> <p>viii. 前 i. 乃至 v. の規定に基づく解約がなされたときは、本資産運用会社は、本投資法人に代わり保管していた全ての記録書類、資料等（書類上の記録、電磁的記録その他の媒体で記録が合理的に保存されるものを含みますが、これらに限られません。）及びそれらを複製した場合には、その全ての複製物を、本投資法人又は本投資法人の指定する第三者に対して引き渡すものとします。</p>
変更等	本契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができるものとします。
再委託	i. 本資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に再委託することができないものとします。また、本資産運用会社は、本投資法人の事前の書面による承諾を得ることなく、委託業務の一部を第三者に再委託することができないものとします。なお、本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る権限の一部の再委託は行わない

	<p>ものとしします。</p> <p>ii. 本資産運用会社は、前 i. に基づき委託業務の一部を第三者に再委託した場合でも、本契約に定める義務を免れるものではなく、当該第三者による業務の遂行について、当該第三者と連帯して本投資法人に対して責任を負うものとしします。</p>
--	---

(ロ) 一般事務受託者及び資産保管会社：三菱UFJ信託銀行株式会社  
一般事務委託契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約の有効期間は、本契約締結日から2025年5月末日までとしします。
更新	有効期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は受託者のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様としします。
解約	<p>i. 一方的解除の禁止</p> <p>(i) 本投資法人及び受託者は、下記 ii. 及び iii. に定める場合を除き、相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解除することはできません。</p> <p>(ii) 前 (i) にかかわらず、本投資法人又は受託者が、相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、本契約は終了しします。</p> <p>(iii) 前 (ii) に基づき本契約を終了するにあたり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を受託者に対し書面により通知した場合には、本契約終了の効力発生時は、本投資法人と受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時としします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催の上、承認手続を行うものとしします。</p> <p>ii. 本契約の解除</p> <p>(i) 本投資法人及び受託者は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。</p> <p>(ii) 本投資法人又は受託者は、本投資法人においては受託者が、受託者においては本投資法人又はその資産運用会社が次の (a) 又は (b) に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(a) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始（将来、制定されるものを含みます。）の申立てがあったとき。</p> <p>(b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>iii. 反社会的勢力の排除に関する事項</p> <p>(i) 本投資法人及び受託者は、本契約締結日において、それぞれ、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下本 iii. において「役員」といいます。）が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下これらを「暴力団員等」といいます。）に該当しないこと、及び次の (a) から (e) のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の (a) から (e) のいずれにも該当しないことを確約しします。</p> <p>(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。</p> <p>(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有するこ</p>

	<p>と。</p> <p>(c) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。</p> <p>(d) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること。</p> <p>(e) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。</p> <p>(ii) 本投資法人及び受託者は、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、次の(a)から(e)の一に該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力的な要求行為</p> <p>(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(c) 本件一般事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>(e) その他前(a)から(d)に準ずる行為</p> <p>(iii) 本投資法人及び受託者は、相手方(その役員を含みます。)が、暴力団員等若しくは前(i)(a)から(e)のいずれかに該当し、若しくは前(ii)(a)から(e)のいずれかに該当する行為をした場合、又は前(i)の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって本契約を直ちに解除することができます。この場合、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。なお、本投資法人又は受託者による解除の通知は、相手方に対して直近の届出住所宛に通知すれば足り、当該通知が延着し又は到着しなかった場合でも、通常到達すべきときに到達したものとみなすものとします。</p> <p>(iv) 前(iii)により解除の通知を受けた一方の当事者は、本契約の解除により生じた損害について、相手方に対しなんらの請求権を有しません。ただし、相手方からの損害賠償の請求は妨げません。</p> <p>(v) 前(iii)の規定により本契約が終了する場合、本契約は将来に向かって効力を失うものとします。</p>
変更等	<p>i. 本投資法人及び受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守する場合には、合意により本契約を変更することができます。</p> <p>ii. 前i.の協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を受託者に対し書面により通知した場合には、前i.の本契約変更の効力発生時は、本投資法人と受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催の上、承認手続を行うものとします。</p>

資産保管委託契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約の有効期間は、投信法第187条の規定に基づき、本投資法人が登録を受けた日から2025年5月末日までとします。
更新	有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	i. 一方的解除の禁止

	<p>(i) 本投資法人及び資産保管会社は、下記ii.、iii.及びiv.に定める場合を除き、相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解除することはできません。</p> <p>(ii) 前(i)にかかわらず、本投資法人又は資産保管会社が、相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、本契約は終了します。</p> <p>(iii) 前(ii)に基づき本契約を終了するにあたり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、本契約終了の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催の上、承認手続を行うものとします。</p> <p>ii. 本契約の解除</p> <p>(i) 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。</p> <p>(ii) 本投資法人又は資産保管会社は、本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又はその資産運用会社が次の(a)又は(b)に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(a) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始(将来、制定されるものを含みます。)の申立てがあったとき。</p> <p>(b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>iii. 反社会的勢力の排除に関する事項</p> <p>(i) 本投資法人及び資産保管会社は、本契約締結日において、それぞれ、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員(以下本iii.において「役員」といいます。)が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者(以下これらを「暴力団員等」といいます。)に該当しないこと、及び次の(a)から(e)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の(a)から(e)のいずれにも該当しないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。</p> <p>(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。</p> <p>(c) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。</p> <p>(d) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること。</p> <p>(e) 役員等又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。</p> <p>(ii) 本投資法人及び資産保管会社は、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、次の(a)から(e)の一に該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力的な要求行為</p>
--	--

	<p>(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(c) 資産保管会社としての業務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>(e) その他前 (a) から (d) に準ずる行為</p> <p>(iii) 本投資法人及び資産保管会社は、相手方（その役員を含みます。）が、暴力団員等若しくは前 (i) (a) から (e) のいずれかに該当し、若しくは前 (ii) (a) から (e) のいずれかに該当する行為をした場合、又は前 (i) の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって本契約を直ちに解除することができます。この場合、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。なお、本投資法人又は資産保管会社による解除の通知は、相手方に対して直近の届出住所宛に通知すれば足り、当該通知が延着し又は到着しなかった場合でも、通常到達すべきときに到達したものとみなすものとします。</p> <p>(iv) 前 (iii) により解除の通知を受けた一方の当事者は、本契約の解除により生じた損害について、相手方に対しなんらの請求権を有しません。ただし、相手方からの損害賠償の請求は妨げません。</p> <p>(v) 前 (iii) の規定により本契約が終了する場合、本契約は将来に向かって効力を失うものとします。</p> <p>iv. マネー・ローンダリング、テロ資金供与、経済制裁関係法令等に抵触する取引に関する事項</p> <p>資産保管会社は、本契約がマネー・ローンダリング、テロ資金供与、経済制裁関係法令等に抵触する取引に利用され、又はそのおそれがあると合理的に認める場合、本投資法人に対し、その旨を通知することによって本契約を直ちに解除することができます。なお、資産保管会社による本契約の解除の通知は、本投資法人に対して直近の届出住所宛に通知すれば足り、当該通知が延着し又は到着しなかった場合でも、通常到達すべき時に到達したものとみなすものとします。</p>
変更等	<p>i. 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守する場合には、合意により本契約を変更することができます。</p> <p>ii. 前 i. の協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、上記 (i) の本契約変更の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催の上、承認手続を行うものとします。</p>

(ハ) 投資主名簿等管理人：三井住友信託銀行株式会社

投資主名簿等管理事務委託契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約は2020年4月30日から効力を生ずるものとし、本投資法人の存続期間中、効力を有するものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本契約は、次に掲げる事由によって終了します。</p> <p>(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意がなされたとき。この場合には、本契約</p>

	<p>は本投資法人及び投資主名簿等管理人間の合意によって指定した日に終了します。</p> <p>(ii) 前(i)の協議が調わない場合、当事者の何れか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。</p> <p>(iii) 当事者の何れか一方が本契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。</p> <p>ただし、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。</p> <p>(iv) 以下の(a)又は(b)に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知において指定する日に終了します。</p> <p>(a) 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。</p> <p>(b) 住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。</p> <p>ii. 前i.の通知は、契約の相手方の登記簿上の本店所在地若しくは相手方が他方当事者に届出た住所に宛てて発信したときは、通常到達すべきであった日に到達したものとみなします。</p> <p>iii. 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、本契約終了後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>iv. 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、次に掲げる事由が一つでも生じた場合には、本契約に基づく相手方に対する手数料、経費その他本契約に基づく一切の債務について当然期限の利益を失い、直ちに債務を弁済します。</p> <p>(i) 前i.(iv)(a)又は(b)に定める事由が、発生したとき。</p> <p>(ii) 本投資法人の投資主名簿等管理人に対する債権について、仮差押、保全差押、又は差押の命令、通知が發送されたとき。</p> <p>v. 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、前i.(iii)の事由が生じた場合、相手方からの請求があれば、本契約に基づく相手方に対する手数料、経費その他本契約に基づく一切の債務について期限の利益を失い、直ちに債務を弁済します。</p> <p>vi. 期限の到来、期限の利益の喪失その他の事由によって、本投資法人が、投資主名簿等管理人に対する債務を履行しなければならない場合には、投資主名簿等管理人は、その債務と本投資法人の預金その他の債権とをその債権の期限のいかんにかかわらずいつでも相殺し、又は、本投資法人の預金その他の債権につき、事前の通知及び所定の手続を省略し、払戻し、解約又は処分の上、その取得金をもって債務の弁済に充当することができます。</p> <p>vii. 前vi.によって本投資法人の投資主名簿等管理人に対する債務を弁済する場合、債権債務の利息、精算金、損害金等の計算については、その期間を計算実行の日までとして、利率、料率は投資主名簿等管理人の定めによるものとし、また外国為替相場については投資主名簿等管理人の計算実行時の相場を適用します。</p> <p>viii. 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本「投資主名簿等管理事務委託契約」において「暴力団員等」</p>
--	--

	<p>といます。)若しくは下記(i)の表明・確約事項のいずれかに該当(自社並びに自社の執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役(以下、本「投資主名簿等管理事務委託契約」において「役員等」といいます。)が該当する場合を含みます。)し、若しくは下記(ii)の確約事項のいずれかに該当する行為をし、又は下記(i)の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者(以下、本「投資主名簿等管理事務委託契約」において「相手方」といいます。)から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了します。</p> <p>(表明・確約)</p> <p>(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、役員等が、暴力団員等に該当しないこと、及び次の(a)乃至(e)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の(a)乃至(e)のいずれにも該当しないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること</p> <p>(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること</p> <p>(c) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること</p> <p>(d) 暴力団員等に対して便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること</p> <p>(e) 役員等又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること</p> <p>(ii) 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自ら又は第三者を利用して次の(a)乃至(e)に該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力的な要求行為</p> <p>(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(c) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>(e) その他前(a)乃至(d)に準ずる行為</p>
変更等	<p>本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。</p>

(二) 一般事務(機関運営)管理人：三井住友信託銀行株式会社

一般事務(機関運営)委託契約(以下、下記表において「本契約」といいます。)

期間	<p>本契約の有効期間は、本契約の締結日から5年を経過した日とします。</p>
更新	<p>有効期間満了の6ヵ月前までに本投資法人及び受託者のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。</p>
解約	<p>i. 反社会的勢力の排除に関する事項</p> <p>(i) 本投資法人は、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が、受託者は、受託者、受託者の取締役、執行役、監査役が、現在、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者(以下これらを「暴力団員等」といいます。)に該当しないこと、及び次の(a)乃至(e)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当</p>

	<p>しないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること</p> <p>(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること</p> <p>(c) 自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること</p> <p>(d) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること</p> <p>(e) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること</p> <p>(ii) 本投資法人及び受託者は、自ら又は第三者を利用して次の (a) 乃至 (e) に該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力的な要求行為</p> <p>(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(c) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>(e) その他 (a) 乃至 (d) に準ずる行為</p> <p>(iii) 本投資法人又は受託者は、相手方が、暴力団員等もしくは前 (i) (a) 乃至 (e) のいずれかに該当し、もしくは前 (ii) (a) 乃至 (e) のいずれかに該当する行為をし、又は第1項の規定に基づく表明、確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方との取引を継続することが不適切である場合には、何ら事前の催告なくして、相手方に対する通知をもって本契約を直ちに解除することができます。この場合における通知は、相手方の直近の届出住所に宛てて発送することにより、通常到達すべき時に到達したものとみなします。なお、本項による解除に伴い、解除の相手方に費用が発生し、もしくは損害が生じた場合であっても、本契約における他の規定にかかわらず、当該相手方は当該費用及び損害の請求を行わないものとします。</p> <p>(iv) 本投資法人又は受託者は、相手方に前 (iii) の解除事由が生じたことにより費用又は損害が生じた場合、当該相手方に対して、その費用又は損害の全てについて償還又は賠償を請求できます。</p> <p>ii. 契約の失効に関する事項</p> <p>(i) 本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>(a) 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>(b) 当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び受託者は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>(c) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始もしくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。）がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するも</p>
--	---



	のとします。
変更等	本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。

(ホ) スポンサー：株式会社シノケングループ

スポンサーサポート契約（注）（以下、下記表において「本契約」といいます。）

サポートの内容	<p>i. スポンサーは本資産運用会社に対して、本資産運用会社の要請に応じ、以下のサポートを行い、又はスポンサーグループ（スポンサー及びその子会社・関連会社をいいます。以下同じです。）をして行わせます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 不動産取引市場の情報収集及び分析結果の提供</li> <li>(ii) 本投資法人が保有する物件の管理・運用に関する助言の提供</li> <li>(iii) 本投資法人が取得した物件の、マスターリース業務・プロパティマネジメント業務・ビルマネジメント業務・機関保証業務・再開発及び改修に関するサポート及び協力</li> <li>(iv) 本投資法人の投資戦略に関する助言</li> <li>(v) 本資産運用会社の役職員に対する研修並びに本資産運用会社に対する技術及びノウハウの提供その他の必要な支援</li> <li>(vi) 情報機器、情報システム及び情報インフラに関する技術及びノウハウ等の提供、支援</li> <li>(vii) その他上記に付随する業務</li> </ul> <p>ii. スポンサーは、本資産運用会社の運営に関して必要であるとして本資産運用会社から要請された場合に、当該要請に応じて必要とされる人材を本資産運用会社に出向させる等、必要とされる人材の確保に合理的な範囲で最大限協力します。上記出向の条件等については、スポンサーと本資産運用会社が協議の上、別途決定します。</p>
期間	本契約の有効期間は、本契約締結日から1年間とします。
更新	下記「解約」の場合を除き、本契約は上記「期間」に記載の有効期間の満了日において更に1年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	本投資法人と本資産運用会社との間の2020年5月21日付資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）が解除され又は終了した場合には、かかる資産運用委託契約の解除又は終了と同時に終了するものとします。
変更等	本契約の当事者のいずれかが重大な支障ないし特段の事由が存在すると判断する場合には、他の当事者に対し、本契約の有効期間の満了日の3か月前までに当該事由の内容を記載した書面を送付し、当事者間において本契約の条件見直しのための誠実な協議を行います。

(注) スポンサーサポート契約の当事者は、本投資法人、本資産運用会社及び株式会社シノケングループです。

パイプラインサポート契約（注）（以下、下記表において「本契約」といいます。）

サポート の内容	<p>i. パイプラインサポート会社が保有又は開発する物件に関する優先交渉等</p> <p>(i) パイプラインサポート会社は、投資対象不動産等（以下で定義します。）を売却しようとする場合、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に別途添付する「売却物件に関する情報」の書式（今後、各パイプラインサポート会社と本資産運用会社との間で変更について個別に合意した場合は、当該パイプラインサポート会社と本資産運用会社との間においては、変更後の書式）にて提供します。</p> <p>(ii) 本資産運用会社が前（i）により情報提供を受けた投資対象不動産等について、別途添付する「関心表明書」の書式にてパイプラインサポート会社に対して本投資法人による購入に向けた検討を進めるための申込みをした場合、パイプラインサポート会社は、売買の条件について本資産運用会社と誠実に協議し、当該協議期間中、第三者との間で当該投資対象不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。なお、協議期間は6か月を上限に、双方協議により決定するものとします。ただし、協議期間が協議により決定しない場合、協議期間は上記申込みをした日から6か月と合意したものとみなします。また、パイプラインサポート会社及び本資産運用会社の合意により協議期間を延長することができます。</p> <p>(iii) 前（ii）の購入に向けた検討を進めるための申込みが可能な期間は、上記（i）の情報提供がなされた日から1か月間（提供がなされた日を除きます。）とし、当該期間中に購入に向けた検討を進めるための申込みがなされなかった投資対象不動産等については、パイプラインサポート会社は、当該期間経過後、第三者との間で当該投資対象不動産等の売却に関する交渉を行うことができます。</p> <p>(iv) 本契約において「不動産等」とは、不動産（土地の賃借権及び地上権を含みます。以下同じです。）及び不動産を主たる信託財産とする信託の受益権をいいます。かかる不動産等には、開発・建築工事中の不動産等を含むものとします。</p> <p>(v) 本契約において「本投資法人の投資基準」とは、その時々における本投資法人の規約並びに本資産運用会社が本投資法人の資産の運用及び管理にかかる方針について定めた運用ガイドラインにおいて定められた本投資法人の投資対象に関する投資基準をいいます。</p> <p>(vi) 本契約において「投資対象不動産等」とは、パイプラインサポート会社が保有又は開発する主として住宅の用に供される不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合するものとパイプラインサポート会社が判断する不動産等をいいます。</p> <p>(vii) 本 i. の規定は次の場合には適用しません。</p> <p>(a) パイプラインサポート会社が第三者と共有し又は第三者を共同発注者として建物を建築する不動産等で本投資法人への売却につき当該第三者の同意を得ることが困難な場合</p> <p>(b) パイプラインサポート会社が当該不動産等を取得する前からその売却について第三者との協議を開始している場合</p> <p>(c) パイプラインサポート会社が開発を目的として保有する不動産等のうち建築確認取得前にその売却について第三者と協議を開始している場合</p> <p>(d) その他やむを得ない事情のある場合</p> <p>(viii) 本投資法人がパイプラインサポート会社より取得した物件のうち、構造が鉄骨</p>
-------------	---

	<p>造で、原則として登記上の階数が地上3階以下でかつ延床面積が300㎡未満の物件（以下、本（viii）において「ミニレジ」といいます。）について、本投資法人の取得から10年が経過した場合は、本投資法人又は本資産運用会社は、当該パイプラインサポート会社に対し、当該ミニレジを買い取るよう申し出ることができるものとし、その場合、当該パイプラインサポート会社は、当該ミニレジの購入の条件について、投資法人又は本資産運用会社と誠実に協議します。なお、当該協議期間中、本投資法人及び本資産運用会社は、第三者との間で当該ミニレジの売却に関する交渉を行わないものとします。この場合における具体的な協議期間は、双方協議のうえ決定することとします。</p> <p>ii. 商標使用許諾</p> <p>本契約に従い本資産運用会社がパイプラインサポート会社から情報の提供を受けた物件（以下「対象物件」といいます。）について、本投資法人がこれを取得した場合、パイプラインサポート会社及びスポンサーは、対象物件の名称（これに係る商標を含みます。以下同じです。）を本投資法人及び本資産運用会社が無償で使用することについて承諾し、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が対象物件を保有する限り、対象物件の名称の使用を継続することができます。ただし、対象物件の名称にかかる商標権その他の権利が、パイプラインサポート会社又はスポンサーに帰属していない場合はこの限りではありません。</p>
期間	本契約の有効期間は、本契約締結日から1年間とします。
更新	下記「解約」の場合を除き、本契約は上記「期間」の期間の満了日において更に1年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	本投資法人と本資産運用会社との間の2020年5月21日付資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）が解除され又は終了した場合には、かかる資産運用委託契約の解除又は終了と同時に終了するものとします。
変更等	本契約の当事者のいずれかが重大な支障ないし特段の事由が存在すると判断する場合には、他の当事者に対し、本契約の有効期間の満了日の3か月前までに当該事由の内容を記載した書面を送付し、当事者間において本契約の条件見直しのための誠実な協議を行います。
費用	本契約に基づく物件に関する情報提供については報酬の授受は行いません。

(注) パイプラインサポート契約の当事者は、本投資法人、本資産運用会社、株式会社シノケンハーモニー、株式会社シノケンプロデュース、株式会社プロパスト及び株式会社シノケングループです。

(へ) 特定関係法人：株式会社シノケンプロデュース

不動産売買契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	期間についての条項はありません。
更新	更新条項はありません。
解約	株式会社シノケンプロデュース又は本投資法人のいずれか一方が本契約の条項に違反し、本契約締結の目的達成に重大な悪影響を与えたとき（以下本条において、かかる当事者を「違反当事者」という。）は、相手方は、相当の期間を定めた上で違反当事者に対し義務の履行を催告し、違反当事者が当該期間内に係る違反行為を是正しない場合には本契約を解除することができます。但し、催告をしても当該違反を正すことが不可能であることが明らかな場合には、相手方は、催告をせずして直ちに本契約を解除することができます。
変更等	本契約の条項は、株式会社シノケンプロデュース及び本投資法人の書面による合意によってのみ修正又は変更することができます。

(ト) 特定関係法人：株式会社シノケンファシリティーズ

マスターリース契約（注）（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約の期間は、2020年7月31日から2030年7月31日までとします。
更新	期間満了日の6か月前までに、本投資法人及び株式会社シノケンファシリティーズが相手方に対して何等の意思表示をしない場合は、本契約は同一条件で更に1年間更新されるものとし、その後の期間満了においても同様とします。
解約	<p>i. 次の各号の一に該当する事由が生じた場合には、本投資法人又は株式会社シノケンファシリティーズは、相手方へ何ら通知・催告することなく本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 本投資法人又は株式会社シノケンファシリティーズにつき、本契約に基づく債権以外の債権を請求債権として財産の差押、仮処分等を受け、破産手続開始、民事再生手続開始又はその他の倒産関連法による法的整理手続開始（将来制定されるものを含みます。）の申立があったとき。</p> <p>(ii) 本投資法人又は株式会社シノケンファシリティーズが支払停止、手形交換所の取引停止処分を受けたとき。</p> <p>(iii) 本契約第11条の確約に反する事実が判明したとき。</p> <p>(iv) 本投資法人又は株式会社シノケンファシリティーズに私的整理手続が開始されたとき。</p> <p>(v) 資産、信用又は事業に重大な変化が生じ、本契約に基づく債務の履行が困難になる恐れがあると認められるとき。</p> <p>(vi) 以下に定義する本管理委託契約の解除事由が生じ、治癒期間（もしあれば）が経過したとき。</p> <p>ii. 本投資法人及び株式会社シノケンファシリティーズは、本投資法人及び株式会社シノケンファシリティーズの間で2020年7月31日付で締結された管理委託契約書（その後の変更を含みます。以下「本管理委託契約」といいます。）が解除その他の理由により終了したときは、本契約は当然に終了することを確認し、了承します。</p> <p>iii. iの規定にかかわらず、本投資法人又は株式会社シノケンファシリティーズが次の各号の一に該当する場合には、(i)の場合は本投資法人は、(iii)の場合は互いに、(ii)の場合は(ii)に規定する治癒期間を付与し、当該治癒期間内に対応を協議するものとし、当該治癒期間内に各号該当当事者が治癒できない場合又は本投資法人と株式会社シノケンファシリティーズとの協議が整わない場合には、本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 賃料が2か月以上支払われなかった場合</p>

	<p>(ii) その他本契約に違背する行為があり、他方当事者の書面による催告の後、当該違背行為が本物件の維持、管理又は運営に重大な悪影響を及ぼす場合には10日以内に、当該違背行為が治癒されないとき</p> <p>(iii) 本投資法人又は株式会社シノケンファシリティーズにつき、破産手続開始、民事再生手続開始又はその他の倒産関連法による法的整理手続開始（将来制定されるものを含みます。）の原因となる事実が生じたとき</p>
変更等	本契約の規定は、株式会社シノケンファシリティーズ及び本投資法人が書面により合意した場合に限り、変更又は修正することができます。

(注) 本契約に基づく賃貸借の対象となる物件については、前記「第二部 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/③ 取得済資産及び取得予定資産の概要/(チ) 主要なテナントの概要」をご参照ください。

管理委託契約契約（注）（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約の期間は、2020年7月31日から2030年7月31日までとします。
更新	期間満了日の3か月前までに、本投資法人及び株式会社シノケンファシリティーズが相手方に対して別段の意思表示をしない場合は、本契約は本契約期間の満了日の翌日から同一条件で更に1年間更新されるものとし、その後の期間満了においても同様とします。
解約	<p>i. 本契約期間中であっても、本投資法人、本資産運用会社は、株式会社シノケンファシリティーズに対し、解約の3か月前までに書面による予告をすることにより本契約を解約することができます。この場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了します。</p> <p>ii. 本投資法人、本資産運用会社又は株式会社シノケンファシリティーズに、本契約又はこれに付随して締結した契約に違背する行為があったとき、又は、本投資法人又は本資産運用会社及び株式会社シノケンファシリティーズの間の信頼関係を著しく損なう事実があったときは、本投資法人又は本資産運用会社は株式会社シノケンファシリティーズに対し、また、株式会社シノケンファシリティーズは本投資法人又は本資産運用会社に対してそれぞれ相応の期間を定めて催告し、期間経過後なお当該事実が改善のないときは本契約を解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人、本資産運用会社又は株式会社シノケンファシリティーズが次の各号の一に該当したときは、本投資法人又は本資産運用会社は株式会社シノケンファシリティーズに対して、また株式会社シノケンファシリティーズは本投資法人、本資産運用会社に対して、それぞれ催告を要せずして本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 本契約に基づく債権以外の債権を請求債権として、財産の差押、仮処分等を受け、又は破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始若しくは特別清算開始その他の倒産手続開始の申立を受けたとき。</p> <p>(ii) 資産、信用又は事業に重大な変化が生じ、本契約に基づく債務の履行が困難になる恐れがあると認められるとき。</p> <p>(iii) 私的整理手続が開始されたとき。</p> <p>(iv) 本投資法人及び株式会社シノケンファシリティーズの間で2020年7月31日付で締結されたマスターリース契約（その後の変更を含みます。）の解除事由が生じ、かつ治癒期間（もしあれば）が経過したとき。</p>
変更等	本契約の規定は、本契約に別途定める場合を除き、株式会社シノケンファシリティーズ、本資産運用会社及び本投資法人が書面により合意した場合に限り、変更又は修正することができます。

(注) 本契約に基づく賃貸借の対象となる物件については、前記「第二部 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/⑤ 取得済資産及び取得予定資産の個別の概

要」をご参照ください。

(チ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

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

⑤ 会計監査人：三優監査法人

本投資法人は、三優監査法人を会計監査人とします。

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

⑥ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

## 2 【利害関係人との取引制限】

### (1) 法令に基づく制限

#### ① 利益相反取引の制限

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

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

- (イ) 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）又は資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第130条第1項第1号）。ただし、業府令に定めるものを除きます。
- (ロ) 通常の実取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
- (ハ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
- (ニ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- (ホ) 上記（ロ）から（ニ）までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

## ② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

## ③ 資産の運用の制限

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

(イ) 有価証券の取得又は譲渡

(ロ) 有価証券の貸借

(ハ) 不動産の取得又は譲渡

(ニ) 不動産の貸借

(ホ) 宅地の造成若しくは建物の建築や再生可能エネルギー発電設備の製造若しくは設置等を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

## ④ 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本④において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産資産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条）。



## (2) 利害関係者取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係者取引規程を大要以下のとおり定めています。

### ① 利害関係者の定義

「利害関係者」とは、以下の（イ）乃至（ハ）に該当するものをいいます。

（イ） 投信法第201条第1項に定める利害関係人等

（ロ） 本資産運用会社の議決権を保有する全ての株主及びその役員（（イ）に該当する者を除きます。）

（ハ） （イ）又は（ロ）に該当する者が議決権の過半を所有する等重要な影響を及ぼし得る法人（株式会社、特定目的会社、合同会社等。）（（イ）又は（ロ）に該当する者を除きます。）

### ② 利害関係者取引の定義及び取引基準

本資産運用会社は、本投資法人と利害関係者との間で以下の（イ）乃至（ト）に定める取引が発生する場合には、以下の（イ）乃至（ト）にそれぞれ定める基準に基づかなければなりません。

（イ） 不動産等の取得

#### a. 不動産等の取得の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。以下同様とします。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。利害関係者によるウェアハウジング（本投資法人に転売するための不動産等の一時的な取得をいいます。以下同じです。）の活用により、当該利害関係者又は本資産運用会社から本投資法人が資産を取得する場合は、当該ウェアハウジングに係る費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

#### b. その他の特定資産の取得の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等以外の資産を取得する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外はa.に準ずるものとします。

（ロ） 不動産等の譲渡

#### a. 不動産等の譲渡の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未滿で譲渡してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

#### b. その他の特定資産の譲渡の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等以外の資産を譲渡する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は前a.に準ずるものとします。

(ハ) 不動産等の貸借

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社との間で不動産等を貸借する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で貸借しなければなりません。

(ニ) 有価証券の取得、譲渡又は貸借

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合（（イ）、（ロ）及び（ハ）に定める取引を除きます。）は、（イ）、（ロ）及び（ハ）に準ずるものとします。

(ホ) 不動産等に係る管理業務等の委託

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等に係る管理業務等を委託する場合は、実績や管理の効率性等を検討し、役務内容、業務総量、委託料の市場水準等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。取得する物件について、利害関係者が既に不動産等に係る管理業務を行っている場合は、取得後の不動産等に係る管理業務等は当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については上記に準じます。

(ヘ) 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託

本投資法人が利害関係者へ不動産等の取得又は譲渡の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ貸借の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

(ト) 工事等の発注及び電力等の供給委託（ただし、1件当たり、レジデンスについては500万円以下、ミニレジについては200万円以下のものを除きます。この場合、代表取締役社長の承認を得るものとします。）

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ工事等を発注し又は電力等の供給を委託する場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で発注又は委託を行うものとします。

③ 利害関係者取引等に関する意思決定手続

(イ) 投資方針の策定の決定及び変更のうち、利害関係者との取引に関する事項については、コンプライアンス・オフィサーの事前審査及び承認、コンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、投資運用委員会の決議後、更に投資法人役員会に上程され、投資法人役員会の審議及び承認並びに本投資法人の同意を得て、本資産運用会社の取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、策定又は変更されます。

なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとします。

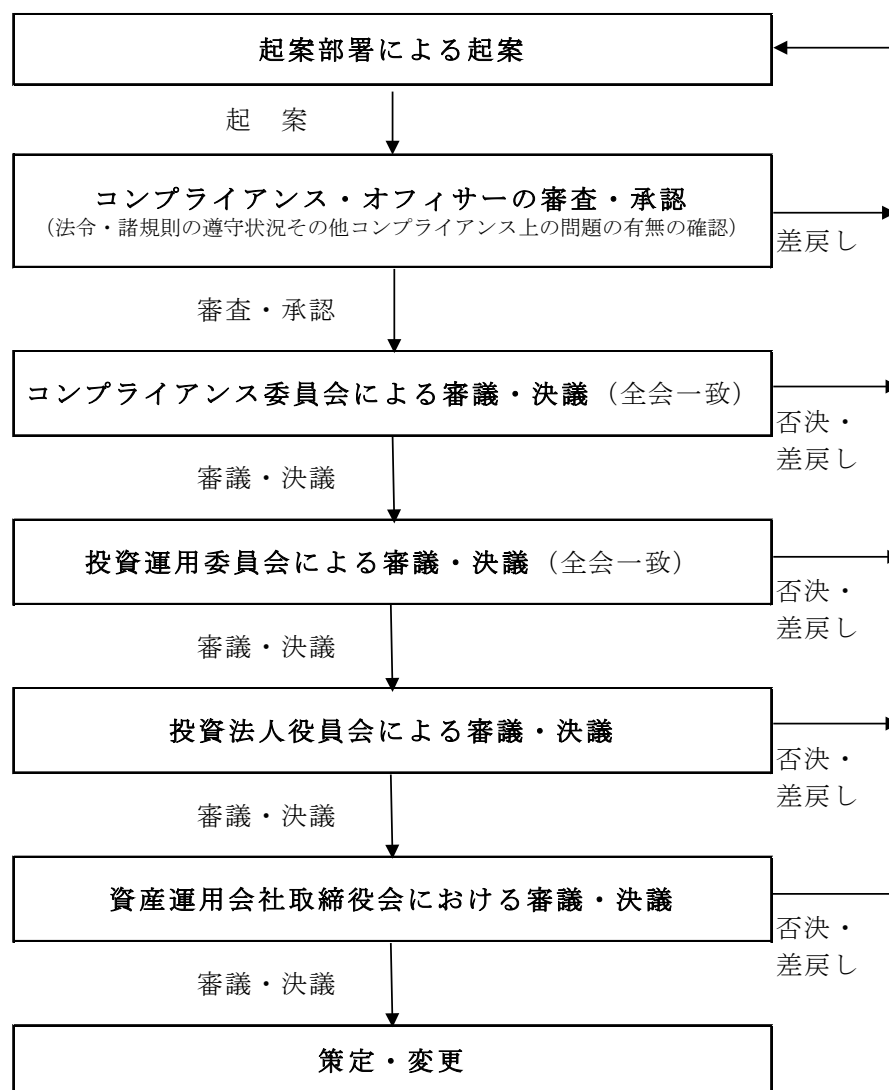
(ロ) 利害関係者取引に係る審議等手続は、以下の順に従います。なお、以下の手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとします。

- a. コンプライアンス・オフィサーにより審査され、問題点がないと判断された場合、コンプライアンス委員会に上程されます。

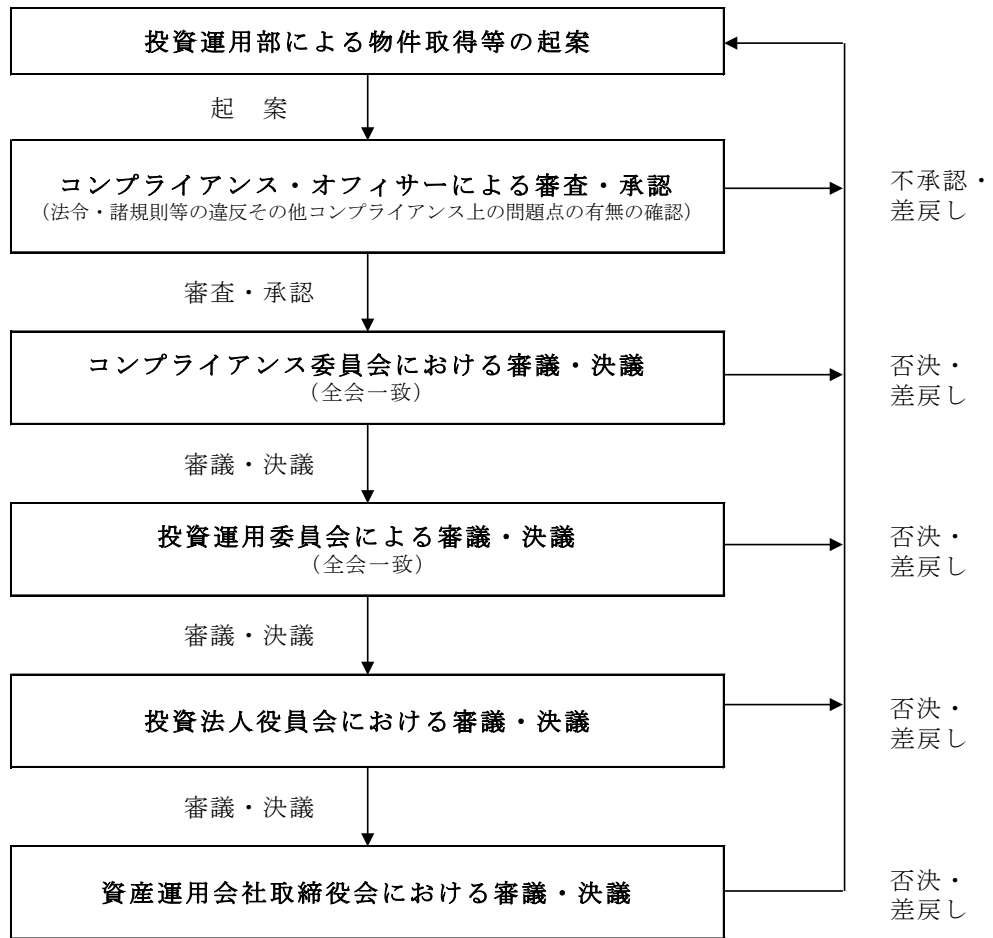
- b. コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合には、投資運用委員会にて審議され、承認の決議がなされます。
- c. 投資運用委員会で承認の決議がなされた場合には、本投資法人の役員会に審議を求めるものとし、その承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の同意を受けるものとしします。
- d. 本投資法人の役員会において審議され、承認の決議がなされるとともに、本投資法人の同意を受けた場合には、取締役会にて審議され、承認の決議がなされます。
- e. 取締役会で承認の決議がなされた場合、当該取引が実行されます。なお、取締役会において本投資法人の役員会の承認を停止条件として決議する場合は、本投資法人の役員会に先行して取締役会に議案を付議することを可能とします。

(ハ) 上記 (イ) 及び (ロ) に係る意思決定フローは以下のとおりです。

<運用ガイドライン等のうち利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更>



<利害関係者取引>



### (3) 利害関係者との取引状況等

#### ① 資産の取得

取得済資産及び取得予定資産の取得に関する利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先の名称 (注1)	物件番号	物件名称	取得(予定)価格(注2) (百万円)
株式会社シノケンプロデュース (注3)、株式会社 SAI	R-1	ハーモニーレジデンス三田	1,080
株式会社シノケンプロデュース (注3)	R-2	ハーモニーレジデンス西麻布	1,420
株式会社シノケンプロデュース (注3)	R-4	ハーモニーレジデンス浜松町	1,300
株式会社シノケンプロデュース (注3)	R-5	ハーモニーレジデンス東京イーストガーデン	749
株式会社シノケンプロデュース (注3)	R-6	ハーモニーレジデンス#095	984
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-2	ハーモニーテラス北新宿Ⅱ	149
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-3	ハーモニーテラス北新宿Ⅲ	150
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-5	ハーモニーテラス大森西Ⅱ	165
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-6	ハーモニーテラス経堂	148
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-7	ハーモニーテラス江原町Ⅱ	175
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-8	ハーモニーテラス永福Ⅱ	184
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-9	ハーモニーテラス下高井戸Ⅴ	132
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-12	ハーモニーテラス久我山	175
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-13	ハーモニーテラス久我山Ⅱ	201
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-15	ハーモニーテラス高円寺南Ⅳ	204
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-16	ハーモニーテラス高円寺南Ⅴ	206
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-17	ハーモニーテラス新高円寺Ⅱ	182
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-18	ハーモニーテラス上高井戸Ⅱ	178
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-19	ハーモニーテラス上高井戸Ⅲ	209
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-20	ハーモニーテラス上高井戸Ⅳ	234
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-22	ハーモニーテラス成田東Ⅲ	180
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-24	ハーモニーテラス西荻南	166
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-25	ハーモニーテラス駒込	162
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-28	ハーモニーテラス東陽Ⅴ	163
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-29	ハーモニーテラス南砂町	185
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-30	ハーモニーテラス新小岩Ⅲ	226
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-35	ハーモニーテラス志茂ⅩⅤ	135
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-36	ハーモニーテラス志茂ⅩⅥ	138
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-38	ハーモニーテラス十条	147
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-41	ハーモニーテラス豊島Ⅴ	198
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-42	ハーモニーテラス豊島Ⅵ	198
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-43	ハーモニーテラス豊島Ⅶ	174
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-46	ハーモニーテラス大谷口	151
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-47	ハーモニーテラス上板橋	155
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-48	ハーモニーテラス中板橋Ⅱ	138

株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-49	ハーモニーテラス中板橋Ⅲ	137
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-50	ハーモニーテラス仲宿Ⅲ	170
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-51	ハーモニーテラス仲宿Ⅳ	193
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-52	ハーモニーテラス南町	162
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-53	ハーモニーテラス板橋Ⅳ	165
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-54	ハーモニーテラス新桜台	141
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-55	ハーモニーテラス栄町Ⅳ	147
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-56	ハーモニーテラス桜台Ⅳ	148
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-59	ハーモニーテラス町屋Ⅴ	145
株式会社シノケンプロデュース (注3)	M-60	ハーモニーテラス西尾久Ⅱ	124
株式会社プロバスト	R-7	ハーモニーグラシア世田谷代田	483
株式会社プロバスト	R-8	ハーモニーグラシア大山	556
株式会社プロバスト	R-9	ハーモニーグラシア武蔵小山	482
株式会社プロバスト	R-11	ハーモニーグラシア代々木	441
株式会社プロバスト	R-14	ハーモニーグラシア目黒不動前	640
株式会社プロバスト	R-16	ハーモニーグラシア不動前	520
株式会社プロバスト	R-19	ハーモニーグラシア蒲田	507
株式会社プロバスト	R-20	ハーモニーグラシア三軒茶屋	355
株式会社プロバスト	R-22	ハーモニーグラシア駒込	381
株式会社プロバスト	R-26	ハーモニーグラシア住吉	374
株式会社小川建物	R-3	ハーモニーレジデンス田町#002	1,480
合計			18,503

(注1) 取得先の名称に関しては、売買契約締結時点の商号を記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格」は、取得済資産及び取得予定資産に係る不動産売買契約書に記載された各不動産の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注3) 売主は株式会社シノケンプロデュースです。なお、株式会社シノケンプロデュースは、2020年10月1日付けで株式会社シノケンハーモニーから株式会社シノケンプロデュースに商号変更しています。

## ② 利害関係者への賃貸借の状況

取得済資産及び取得予定資産の取得に関する利害関係者との賃貸借の概要は、以下のとおりです。

賃借人の名称	物件番号	物件名称	年間賃料 (百万円) (注)
株式会社シノケンファシリティーズ	M-1	ハーモニーテラス中井	11
株式会社シノケンファシリティーズ	M-2	ハーモニーテラス北新宿Ⅱ	7
株式会社シノケンファシリティーズ	M-3	ハーモニーテラス北新宿Ⅲ	7
株式会社シノケンファシリティーズ	M-4	ハーモニーテラス大井Ⅱ	13
株式会社シノケンファシリティーズ	M-5	ハーモニーテラス大森西Ⅱ	9
株式会社シノケンファシリティーズ	M-6	ハーモニーテラス経堂	8
株式会社シノケンファシリティーズ	M-7	ハーモニーテラス江原町Ⅱ	9
株式会社シノケンファシリティーズ	M-8	ハーモニーテラス永福Ⅱ	10

株式会社シノケンファシリティーズ	M-9	ハーモニーテラス下高井戸V	7
株式会社シノケンファシリティーズ	M-10	ハーモニーテラス桜上水II	8
株式会社シノケンファシリティーズ	M-11	ハーモニーテラス桜上水III	10
株式会社シノケンファシリティーズ	M-12	ハーモニーテラス久我山	9
株式会社シノケンファシリティーズ	M-13	ハーモニーテラス久我山II	11
株式会社シノケンファシリティーズ	M-14	ハーモニーテラス高井戸西	15
株式会社シノケンファシリティーズ	M-15	ハーモニーテラス高円寺南IV	10
株式会社シノケンファシリティーズ	M-16	ハーモニーテラス高円寺南V	10
株式会社シノケンファシリティーズ	M-17	ハーモニーテラス新高円寺II	10
株式会社シノケンファシリティーズ	M-18	ハーモニーテラス上高井戸II	10
株式会社シノケンファシリティーズ	M-19	ハーモニーテラス上高井戸III	12
株式会社シノケンファシリティーズ	M-20	ハーモニーテラス上高井戸IV	13
株式会社シノケンファシリティーズ	M-21	ハーモニーテラス南阿佐ヶ谷	9
株式会社シノケンファシリティーズ	M-22	ハーモニーテラス成田東III	9
株式会社シノケンファシリティーズ	M-23	ハーモニーテラス南阿佐ヶ谷II	10
株式会社シノケンファシリティーズ	M-24	ハーモニーテラス西荻南	8
株式会社シノケンファシリティーズ	M-25	ハーモニーテラス駒込	8
株式会社シノケンファシリティーズ	M-26	ハーモニーテラス曳舟	9
株式会社シノケンファシリティーズ	M-27	ハーモニーテラス向島II	9
株式会社シノケンファシリティーズ	M-28	ハーモニーテラス東陽V	8
株式会社シノケンファシリティーズ	M-29	ハーモニーテラス南砂町	10
株式会社シノケンファシリティーズ	M-30	ハーモニーテラス新小岩III	13
株式会社シノケンファシリティーズ	M-31	ハーモニーテラス西小岩V	8
株式会社シノケンファシリティーズ	M-32	ハーモニーテラス南小岩IX	6
株式会社シノケンファシリティーズ	M-33	ハーモニーテラス北小岩XII	13
株式会社シノケンファシリティーズ	M-34	ハーモニーテラス北小岩XIII	6
株式会社シノケンファシリティーズ	M-35	ハーモニーテラス志茂XV	8
株式会社シノケンファシリティーズ	M-36	ハーモニーテラス志茂XVI	8
株式会社シノケンファシリティーズ	M-37	ハーモニーテラス西ヶ原III	13
株式会社シノケンファシリティーズ	M-38	ハーモニーテラス十条	8
株式会社シノケンファシリティーズ	M-39	ハーモニーテラス中十条III	7
株式会社シノケンファシリティーズ	M-40	ハーモニーテラス東十条II	11
株式会社シノケンファシリティーズ	M-41	ハーモニーテラス豊島V	12
株式会社シノケンファシリティーズ	M-42	ハーモニーテラス豊島VI	12

株式会社シノケンファシリティーズ	M-43	ハーモニーテラス豊島Ⅶ	10
株式会社シノケンファシリティーズ	M-44	ハーモニーテラス千川Ⅱ	7
株式会社シノケンファシリティーズ	M-45	ハーモニーテラス大山Ⅱ	12
株式会社シノケンファシリティーズ	M-46	ハーモニーテラス大谷口	8
株式会社シノケンファシリティーズ	M-47	ハーモニーテラス上板橋	9
株式会社シノケンファシリティーズ	M-48	ハーモニーテラス中板橋Ⅱ	8
株式会社シノケンファシリティーズ	M-49	ハーモニーテラス中板橋Ⅲ	8
株式会社シノケンファシリティーズ	M-50	ハーモニーテラス仲宿Ⅲ	9
株式会社シノケンファシリティーズ	M-51	ハーモニーテラス仲宿Ⅳ	11
株式会社シノケンファシリティーズ	M-52	ハーモニーテラス南町	9
株式会社シノケンファシリティーズ	M-53	ハーモニーテラス板橋Ⅳ	9
株式会社シノケンファシリティーズ	M-54	ハーモニーテラス新桜台	8
株式会社シノケンファシリティーズ	M-55	ハーモニーテラス栄町Ⅳ	8
株式会社シノケンファシリティーズ	M-56	ハーモニーテラス桜台Ⅳ	8
株式会社シノケンファシリティーズ	M-57	ハーモニーテラス練馬Ⅱ	9
株式会社シノケンファシリティーズ	M-58	ハーモニーテラス東綾瀬	10
株式会社シノケンファシリティーズ	M-59	ハーモニーテラス町屋Ⅴ	8
株式会社シノケンファシリティーズ	M-60	ハーモニーテラス西尾久Ⅱ	7
株式会社シノケンファシリティーズ	R-1	ハーモニーレジデンス三田	49
株式会社シノケンファシリティーズ	R-2	ハーモニーレジデンス西麻布	58
株式会社シノケンファシリティーズ	R-3	ハーモニーレジデンス田町#002	64
株式会社シノケンファシリティーズ	R-4	ハーモニーレジデンス浜松町	55
株式会社シノケンファシリティーズ	R-5	ハーモニーレジデンス東京イーストガーデン	37
株式会社シノケンファシリティーズ	R-6	ハーモニーレジデンス#095	50
株式会社シノケンファシリティーズ	R-7	ハーモニーグラシア世田谷代田	22
株式会社シノケンファシリティーズ	R-8	ハーモニーグラシア大山	29
株式会社シノケンファシリティーズ	R-9	ハーモニーグラシア武蔵小山	23
株式会社シノケンファシリティーズ	R-11	ハーモニーグラシア代々木	20
株式会社シノケンファシリティーズ	R-12	ハーモニーフラッツ神楽坂	17
株式会社シノケンファシリティーズ	R-13	ハーモニーフラッツ不動前	12
株式会社シノケンファシリティーズ	R-14	ハーモニーグラシア目黒不動前	28
株式会社シノケンファシリティーズ	R-15	ハーモニーレジデンス文京千石	39
株式会社シノケンファシリティーズ	R-16	ハーモニーグラシア不動前	23
株式会社シノケンファシリティーズ	R-17	ハーモニーフラッツ中目黒	14



株式会社シノケンファシリティーズ	R-18	ハーモニーフラッツ蒲田	14
株式会社シノケンファシリティーズ	R-19	ハーモニーグラシア蒲田	—
株式会社シノケンファシリティーズ	R-20	ハーモニーグラシア三軒茶屋	14
株式会社シノケンファシリティーズ	R-21	ハーモニーレジデンス中野坂上	34
株式会社シノケンファシリティーズ	R-22	ハーモニーグラシア駒込	—
株式会社シノケンファシリティーズ	R-23	ハーモニーレジデンス山手巢鴨ザ・ガーデン	46
株式会社シノケンファシリティーズ	R-24	ハーモニーレジデンス東京ツリー京島	38
株式会社シノケンファシリティーズ	R-25	ハーモニーレジデンス東京両国パークフロント	36
株式会社シノケンファシリティーズ	R-26	ハーモニーグラシア住吉	1
株式会社シノケンファシリティーズ	R-27	ハーモニーフラッツ赤羽	19
株式会社シノケンファシリティーズ	R-28	ハーモニーレジデンス西巢鴨	42
株式会社シノケンファシリティーズ	R-29	ハーモニーレジデンス東京巢鴨ウエスト	36
株式会社シノケンファシリティーズ	R-30	ハーモニーレジデンス板橋徳丸	43
合計			1,473

(注) 「年間賃料」は、取得済資産及び取得予定資産を対象に、賃料固定型マスターリースを導入している又は導入予定の物件における、2021年11月30日時点で締結済又は締結予定の賃貸借契約上の総月額共益費込み賃料と、パス・スルー型マスターリースが導入されている物件における、2021年11月30日時点で締結済のエンドテナントとの間の賃貸借契約に記載の総月額共益費込み賃料との合計を12倍した金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の年間賃料を足し合わせても、合計欄に記載の金額と一致しない場合があります。

### ③ 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

取得済資産及び取得予定資産のプロパティ・マネジメント業務の委託先は、株式会社シノケンファシリティーズ（前記「第二部 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／⑤ 取得済資産及び取得予定資産の個別の概要」に記載のとおり）です。

④ 第2期（自2020年12月1日 至2021年5月31日）における利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

第2期（自2020年12月1日 至2021年5月31日）

種類	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の 内容	取引金額	科目	期末残高
					(千円) (注1)		(千円) (注1)
利害 関係人等	株式会社シノケン ファシリティーズ	賃貸管理	—	賃貸 収入等	206,150	営業未収入金	321
						固定負債 (その他)	4,570
				賃貸管理 委託報酬 等	13,809	営業未払金	2,353

(注1) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税は含んでおりませんが、期末残高には含まれています。なお、千円未満を切り捨てて表示しています。

(2) 支払手数料等の金額

第2期（自2020年12月1日 至2021年5月31日）

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理業務委託費	8,301	株式会社シノケン ファシリティーズ	8,301	100%
その他 賃貸事業費用	5,508	株式会社シノケン ファシリティーズ	5,508	100%
合計	13,809		13,809	

(注) 「利害関係人等」とは、投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される利害関係人等をいいます。

### 3【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1) 投資主総会における議決権

① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）
- (ロ) 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）
- (ハ) 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号を除きます。））
- (ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
- (ホ) 規約の変更（投信法第140条）
- (ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

(イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、投資主総会に出席した投資主の議決権の過半数によって行います（規約第16条第1項）が、本投資法人と本資産運用会社との間の資産の運用に係る業務の委託契約の解約（規約第16条第2項）にかかる決議、並びに、規約の変更（投信法第140条）等の投信法第93条の2第2項に定める決議については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって、決議されなければなりません（投信法第93条の2第2項）。

(ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第13条第1項）。この場合において、当該投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証する書面をあらかじめ本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項及び第2項、規約第13条第2項）。

(ハ) 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までには当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第14条第1項）。

(ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第14条第2項）。

(ホ) 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までには議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第15条第1項）。

(ヘ) 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第15条第2項）。

- (ト) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第17条第1項）。
- (チ) 上記（ト）の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第17条第2項）。
- (リ) 2023年11月1日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年毎の11月1日及び同日以後遅滞なく招集される投資主総会においては、2023年8月末日及び以降、隔年毎の8月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、当該投資主総会において議決権を行使することのできる投資主とします。
- また、上記の定めにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、投資主総会においてその権利を行使することができる者とすることができます（投信法第77条の3第2項、規約第12条第2項）。

## (2) その他の共益権

### ① 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第2項を除きます。））

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

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

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

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

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④ 新投資口発行の差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

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

⑤ 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）

投資主は、新投資口の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

⑥ 投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

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

⑦ 合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

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

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

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から6か月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。

⑨ 設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号）

投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

⑩ 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文、第4項、第5項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し投資主総会の日8週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。ただし、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる議案については、この限りではありません。

⑪ 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができ、請求の後遅滞なく招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

⑫ 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、投資主総会に係る招集の方法及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

⑬ 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにも関わらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

⑭ 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

(3) 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5) 払戻請求権（規約第6条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項から第3項まで）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資

口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。

**(7) 投資証券交付請求権（振替法第227条第1項、第2項、投信法第85条第1項）**

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

**(8) 帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）**

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければなりません。

**(9) 投資口買取請求権（投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13）**

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

**(10) 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）**

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

##### ① 名称

株式会社シノケンアセットマネジメント  
東京都港区浜松町二丁目3番1号

##### ② 資本金の額

本書の日付現在 100百万円

##### ③ 事業の内容

- ・金融商品取引法に定義される第二種金融商品取引業、投資助言・代理業及び投資運用業
- ・貸金業
- ・宅地建物取引業法第50条の2第1項に定義される取引一任代理等の業務
- ・信託受益権の保有、交換、管理及び売買
- ・民法上の組合、商法上の匿名組合及び投資事業組合の組成並びにその組合財産の運用及び管理
- ・金銭債権買取り業務
- ・マーケティングリサーチ及び経営情報の調査、収集並びに提供
- ・信用保証業務
- ・信用調査業務
- ・企業に対する経営指導及びコンサルティング
- ・有価証券の保有・運用並びに売買
- ・前各号の事業を営む会社（外国会社を含みます。）、組合（外国における組合に相当するものを含みます。）その他これに準ずる事業体の株式又は持分を所有することによる当該会社等の事業活動の管理、支配
- ・前各号に付帯する一切の業務

#### (イ) 会社の沿革

2016年10月6日	株式会社シノケンアセットマネジメント設立
2018年7月20日	宅地建物取引業者としての免許取得 (東京都知事(1)第102324号)
2019年10月18日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得 (国土交通大臣認可第131号)
2020年1月15日	金融商品取引業(投資運用業)に係る登録 (関東財務局長(金商)第3167号)
2020年7月16日	一般社団法人投資信託協会入会

#### (ロ) 株式の総数及び資本金の額の増減

- 発行可能株式総数(本書の日付現在)  
10,000株
- 発行済株式の総数(本書の日付現在)  
3,800株



c. 最近5年間における資本金の額の増減

2016年10月6日に設立された後、2018年9月14日付で増資が行われ、これにより資本金の額は10百万円から55百万円に増額されています。更に2019年11月5日付けで増資が行われ、これにより資本金の額は55百万円から80百万円に増額されています。また、最低純資産額維持のための余力を確保する目的で、2021年6月10日付で増資が行われ、80百万円から95百万円に増額されています。同様の目的で2021年12月24日付で増資が行われ、95百万円から100百万円に増額されています。

(ハ) その他

a. 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員により選任された取締役の任期は、その選任時に在任する取締役の任期の満了すべき時までとし、補欠として選任された監査役の任期は、その前任の監査役の任期の満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届出なければなりません（金融商品取引法第31条の4第1項）。

b. 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

④ 関係業務の概要

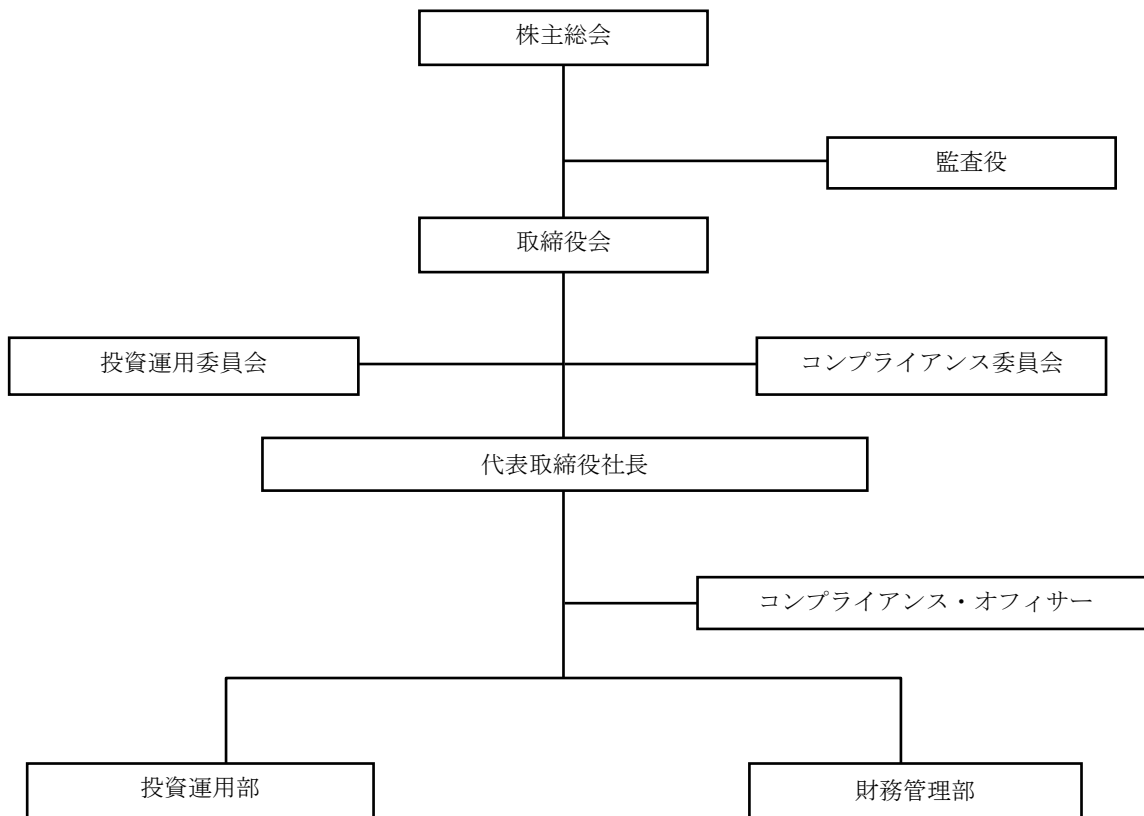
本投資法人が、資産運用委託契約に基づき本資産運用会社に委託する業務の内容は、以下のとおりです。

- a. 本投資法人の運用資産の運用に係る業務
- b. 本投資法人の資金調達に係る業務
- c. 運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務
- d. 運用資産に係る運用計画の策定業務
- e. その他本投資法人が随時委託する業務
- f. 上記a. からe. までに付随し又は関連する業務

(2) 【運用体制】

① 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



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

本資産運用会社の各種業務は、投資運用部及び財務管理部並びにコンプライアンス・オフィサーに分掌されます。

また、本投資法人の資産の運用に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置します。

② 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の主な業務は、以下のとおりです。

組織	担当する業務
取締役会	<p>以下に掲げる事項に関する重要な決定その他の重要な業務執行の監督並びに代表取締役の選定及び解任を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・株主総会関係</li> <li>・株式及び社債等関係</li> <li>・取締役会・役員・重要な使用人関係</li> <li>・組織、規程等関係</li> <li>・決算・会計関係</li> <li>・業務関係</li> <li>・重要な財産の処分及び譲受</li> <li>・借財等</li> <li>・社内監査（検査）計画及び改善計画の承認</li> <li>・その他上記に付随又は関連する業務</li> </ul> <p>以下に掲げる本投資法人の資産運用に関する事項の決定を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運用ガイドラインの策定、変更</li> <li>・資産管理計画・中期運用計画・年度運用計画の策定、変更</li> <li>・本投資法人が発行する 新投資口、新投資口予約権証券又は投資法人債の発行の承認</li> <li>・本投資法人が発行する投資証券（振替投資口を含みます。）又は新投資口予約権証券（振替新投資口予約権を含みます。）の上場</li> <li>・本投資法人の計算書類等（貸借対照表、損益計算書、資産運用報告、投資主資本等変動計算書、個別注記表、 金銭の分配に係る計算書、附属明細書）の承認</li> <li>・その他本投資法人に関する重要事項</li> </ul>
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の投資運用方針・投資運用計画の策定</li> <li>・本投資法人の資産運用業務に係る取得資産の選定及び評価その他の取得に関する業務</li> <li>・本投資法人の資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li> <li>・本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務</li> <li>・本投資法人の保有資産の賃貸借に関する業務</li> <li>・本投資法人の保有資産の管理に関する業務</li> <li>・本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント会社の選定、指示及び監督に関する業務</li> <li>・本投資法人の保有資産の土木建築請負工事の発注に関する業務</li> <li>・本投資法人の保有資産に関する債権債務の管理に関する業務</li> <li>・その他上記に付随又は関連する業務</li> </ul>
財務管理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資産管理計画書・投資運用計画の策定に関する業務</li> <li>・本投資法人の経理業務に関する業務</li> <li>・本投資法人の予算の立案及び執行に関する業務</li> <li>・本投資法人の決算及び税務に関する業務</li> <li>・本投資法人の投資主等への情報開示に関する業務</li> <li>・本投資法人の投資主等への対応に関する業務</li> <li>・本投資法人の投資口の発行、投資法人債の発行及び借入れその他の資金調</li> </ul>

	<p>達に関する業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の余資の運用に関する業務</li> <li>・本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務</li> <li>・本投資法人の投資主総会及び役員会の運営事務その他の本投資法人の機関運営に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の経理業務に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の予算の立案及び執行に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の決算及び税務に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の所轄官庁との各種折衝に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の総務、人事等の経営管理に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の社内諸規程・規則等の立案及び管理に関する業務</li> <li>・法人関係情報その他の情報管理に関する業務</li> <li>・本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務</li> <li>・その他上記に付随又は関連する業務</li> </ul>
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの立案 その他コンプライアンスの統括に関する事項</li> <li>・本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務</li> <li>・監督官庁との折衝等に関する事項</li> <li>・社内諸規程・規則等の遵守状況の検証に関する事項</li> <li>・法人関係情報その他の情報管理に関する業務</li> <li>・本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務</li> <li>・本資産運用会社のコンプライアンスに関する業務</li> <li>・本資産運用会社の内部監査に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の業務全般に係る法令諸規則等の遵守状況の検証に関する事項</li> <li>・本資産運用会社の法人関係重要情報及び内部者取引等の管理に関する事項</li> <li>・情報管理の統括に関する事項</li> <li>・リスク管理に関する事項</li> <li>・法令等遵守リスク及び事務リスクの個別管理に関する事項</li> <li>・その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
コンプライアンス委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>・資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項</li> <li>・本資産運用会社のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項</li> <li>・本資産運用会社の社内諸規程・規則等のうち重要なものの制定及び改廃に関する事項</li> <li>・その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項</li> <li>・その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
投資運用委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項</li> <li>・資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>・資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li> <li>・本投資法人の予算策定及び決算に関する事項</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の資金調達に関する事項</li> <li>・本投資法人のディスクロージャーに関する事項</li> <li>・資産運用業務に係るリスク管理に関する事項</li> <li>・その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
--	---

### ③ 委員会の概要

投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の概要は、以下のとおりです。

#### (イ) 投資運用委員会

委員	代表取締役、各部の部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員。なお、外部委員は、本資産運用会社若しくは本資産運用会社が行う取引、本資産運用会社の役職員又は本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との間に利害関係を有しておらず、不動産鑑定士の資格を有している者でなければならないものとします。(注)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項</li> <li>ii. 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>iii. 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li> <li>iv. 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項</li> <li>v. 本投資法人の資金調達に関する事項</li> <li>vi. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項</li> <li>vii. 資産運用業務に係るリスク管理に関する事項</li> <li>viii. その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
審議方法等	<p>投資運用委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。なお、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとします。</p> <p>投資運用委員会の決議は、出席した委員の全会一致によるものとします。ただし、決議に特別な利害関係を有する者は決議に参加することができないものとします。なお、この場合、定足数にも含まれないものとします。</p> <p>投資運用委員会は、原則として2か月に1回定期的に開催します。ただし、委員長（代表取締役社長）が必要と判断した場合又は取締役会が開催を要請する場合には、臨時の投資運用委員会を随時開催することができます。</p>

(注) 本書の日付現在、外部委員には、本投資法人及び本資産運用会社との間に特別な利害関係を有していない不動産鑑定士1名が就任しています。

(ロ) コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー、各部の部長、代表取締役及び外部委員。なお、外部委員は、本資産運用会社若しくは本資産運用会社が行う取引、本資産運用会社の役員、又は本資産運用会社の「利害関係者規程」に定める利害関係者との間に利害関係を有しておらず、かつ、弁護士又は公認会計士の資格を有していなければならないものとします。(注)
審議内容	i. 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項 ii. 資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項 iii. 本資産運用会社のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 iv. 本資産運用会社の社内諸規程・規則等のうち重要なものの制定及び改廃に関する事項 v. その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項 vi. その他上記に付随又は関連する事項
審議方法等	コンプライアンス委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。なお、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとします。コンプライアンス委員会の決議は、出席した委員の全会一致によるものとします。ただし、決議に特別な利害関係を有する者は決議に参加することができないものとします。なお、この場合、定足数にも含まれないものとします。 原則として2か月に1回定期的に開催します。ただし、必要に応じて、臨時のコンプライアンス委員会を随時開催することができます。

(注) 本書の日付現在、外部委員には、本投資法人及び本資産運用会社との間に特別な利害関係を有していない弁護士1名が就任しています。

④ 投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドライン等を作成し、投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

本資産運用会社における本投資法人に関する事項の意思決定プロセスは以下のとおりです。

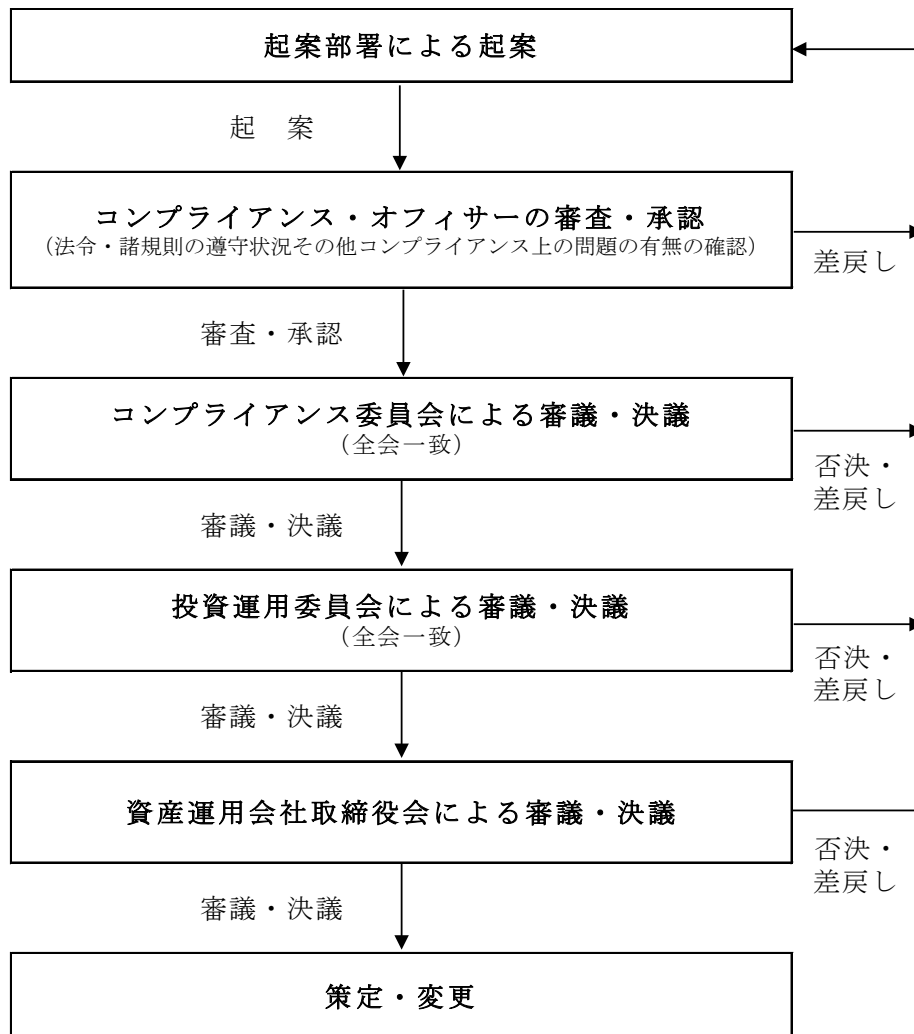
(イ) 資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

運用ガイドライン等の決定及び変更については、投資運用部（ただし、資産管理計画書の策定については財務管理部とし、改正についてはその内容に対応した所管部署とします。以下、本「④ 投資運用の意思決定機構」において同じです。）が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査及び承認後、コンプライアンス委員会、投資運用委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、策定又は変更されます。

なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとします。

また、運用ガイドライン等のうち、利害関係者との取引に関する事項の策定又は変更については、前記「第3 管理及び運営／2 利害関係人との取引制限／(2) 利害関係者取引規程／③ 利害関係者取引等に関する意思決定手続／(ハ)」の手続に従うものとします。

運用ガイドライン等に関する意思決定フローは、以下のとおりです。



(ロ) 資産の運用を行う部門における運用体制

a. 資産の運用に関する事項

投資運用部長は、上記「(イ) 資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項」の経路を経て決定された運用ガイドライン等に基づき、同部の担当者に対して具体的な運用について指示します。本投資法人の資産の具体的な運用については、前記「第二部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／1 投資法人の概況／(4) 投資法人の機構／② 投資法人の運用体制／(ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制」に記載された業務分担に応じて、投資運用部が主管します。

b. 資産の取得及び譲渡に関する事項

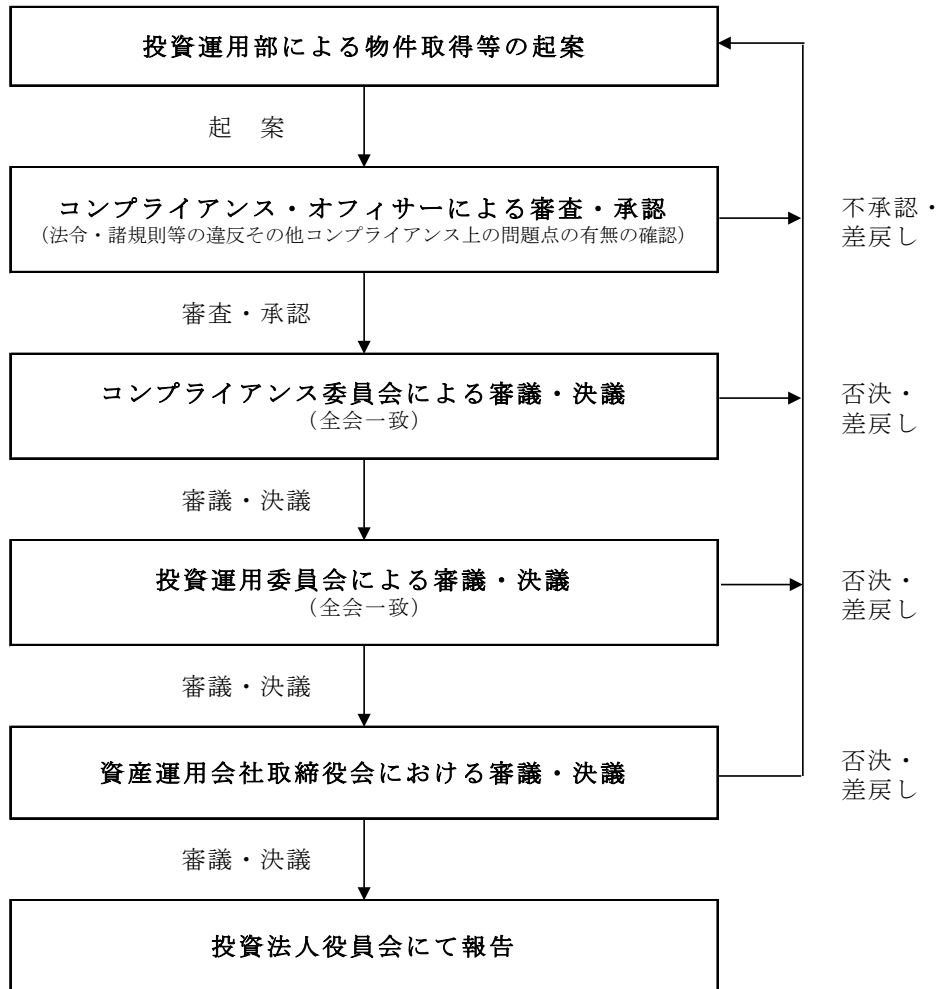
投資運用

資産の取得及び譲渡については、起案部署である投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査及び承認後、コンプライアンス委員会、投資運用委員会の審議及び決議を経て、資産運用会社取締役会において審議及び決議がされたのち、投資法人役員会にて報告されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとします。

また、利害関係者からの資産の取得及び処分については、前記「第3 管理及び運営／2 利害関係人との取引制限／(2) 利害関係者取引規程／③ 利害関係者取引等に関する意思決定手続／(ハ)」に記載の手続に従うものとします。

資産の取得及び譲渡に関する意思決定フローは、以下のとおりです。





## ⑤ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

### (イ) 本投資法人のリスク管理体制

#### a. 役員会

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

#### b. 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、規約、資産運用委託契約、投信法、投信法施行令、投信法施行規則、金融商品取引法、宅地建物取引業法その他の本投資法人に適用される関係法令及び投信協会その他の自主規制機関の諸規則の規定等を遵守し、本投資法人のために忠実にかつ善良なる管理者の注意をもって委託業務を遂行すること等が定められています。また、運用資産の運用状況に関する報告書の作成及び交付、委託業務に関する報告等の義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

#### c. 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員による内部者取引の未然防止等を図っています。

### (ロ) 本資産運用会社のリスク管理体制

#### a. 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、投資方針等に関する基本的な考え方について定めた運用ガイドラインを策定しており、かかる運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めています。

本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の基本方針及びリスク管理体制等を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、運用資産に関するリスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、各リスクの管理業務は、第一義的には、各々のリスクにかかわる業務を所管する各部室において、各リスクの分析・管理・報告等を行うこととしています。

また、本資産運用会社では、利害関係者取引規程により、利害関係者との一定の取引についてコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上の問題の有無につき審査した後、必ずコンプライアンス委員会において承認を得なければならないものとしています。このように、本資産運用会社は、利害関係者との取引により本投資法人に不利益を生じさせることがないよう、厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。更に、当該取引について、上記の手續に加え、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認を得なければならないものとしています。

b. 法令等遵守体制

i. 概要

本資産運用会社は、投資家の保護及び本資産運用会社の業務の適正化を図るため、法令等の定めるところに従い、業務を遂行することを目的に、「コンプライアンス規程」、「コンプライアンス委員会規程」及び「リスク管理規程」を定め、法令等遵守体制を整備しています。

具体的には、本資産運用会社がその資産の運用を受託する本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンスに関する事項を統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。更に、コンプライアンス委員会の設置及び運営により、重層的な法令等遵守体制を確立しています。

ii. 取締役会

取締役会は、業務執行の最終責任を負う機関として、コンプライアンスの徹底を図り、コンプライアンス委員会等における承認事項等の報告を受けます。

iii. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、取締役会及びコンプライアンス・オフィサーと連携し、「コンプライアンス委員会規程」に定める業務を担います。

iv. コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンスに関する事項を統括する責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令等を遵守する社内の企業風土を醸成することに努めます。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等の遵守状況の監視監督を行います。

v. コンプライアンスに関する社内体制

コンプライアンス・オフィサーは、各役職員等が本資産運用会社内において業務運営に係る法令等違反行為又は法令等違反の可能性が高い行為を発見した場合において直ちに報告を受けることのできる体制を整備しています。

c. 利害関係者取引規程

前記「第二部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／7 管理及び運営の概要／(2) 利害関係人との取引制限／② 利害関係者取引規程」をご参照ください。

d. 内部者取引等管理規程

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

e. フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、本投資法人の財務に与える影響の大きさに鑑み、原則として、(i) 違約金の上限、(ii) 物件の取得額の上限、(iii) 契約締結から物件引渡しまでの期間の上限及び(iv) 決済資金の調達方法について基準を設定する等、投資家に与える影響を十分に勘案し、あらかじめ慎重に検討して対応することとし、当該リスクを管理しています。

具体的には、(i) 解約違約金の水準については、契約不履行に関する解約違約金に関して、当該解約違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び分配金水準等に与える影響を十分検証の上、慎重な投資判断を行います。

(ii) 物件の取得額の上限については、ポートフォリオ全体の規模を勘案し、過大なものとならない範囲に留めるものとします。

(iii) 契約締結から物件引渡しまでの期間の上限については、個別物件毎に、市場における同種取引や開発型案件等における取組みに比して妥当な期間を上限とし、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクがあることを十分認識の上、慎重な検討を行うこととします。

(iv) 決済資金の調達方法については、取得を決定する時点においては、取得額に応じた決済時の取得資金の調達方法及びその実現性を検証し、決済時においては、金融市場、取引先金融機関との関係等の資金の調達環境の変化に応じて最適な資金調達方法を選択することとします。

更に、解約違約金の設定条件その他の解約条件を適切に開示する等、物件の取得中止の場合又は契約不履行の場合における本投資法人の財務への影響を明らかにします。また、売買契約締結から物件引渡しまでの期間が6か月を超える場合には、保有する運用資産の継続鑑定と併せ、当該物件の鑑定評価の結果（当該物件が未竣工建造物であり、鑑定評価を取得できない場合には、価格調査の結果）を開示します。

先日付の買付け意向表明等を行う場合も、当該意向表明が取引への実質的な拘束力を持つ場合は、これに準じた取扱いを行うこととします。

詳細については前記「第二部 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／⑦ 資産運用に関する基本方針・ポートフォリオ構築方針・運用方針等／(ハ) 運用方針等」をご参照ください。

(注) 取得予定資産に係る売買契約については、前記「第二部 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／③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
株式会社シノケングループ	福岡市中央区天神一丁目1番1号	3,800	100.0

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

## (4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数 (株)
代表取締役 社長 (常勤)	芝田 優巳	前記「第1 投資法人の追加情報/2 役員の状況」をご参照ください。	—
取締役 (常勤)	矢口 陽一郎	1990年4月 株式会社西日本銀行(現 株式会社西日本シティ銀行)熊本支店 融資担当 1996年8月 同行 博多支店 支店長代理 2003年8月 同行 総合企画部 東京事務所 副調査役 2008年10月 同行 総合企画部 調査役 2010年5月 同行 東京支店 次長兼事務課長 2013年10月 同行 経営管理部 コンプライアンス統括室 調査役 2016年10月 同行 太宰府支店 次長兼店頭サービス課長 2018年7月 同行 五条支店 支店長 2020年11月 株式会社シノケンプロデュース業務管理部 主任調査役 2021年8月 株式会社シノケンアセットマネジメント コンプライアンス・オフィサー 2022年1月 株式会社シノケンアセットマネジメント 取締役兼コンプライアンス・オフィサー (常勤/現任)	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	玉置 貴史	<p>1996年4月 大和ネットワーク有限会社</p> <p>1999年7月 株式会社アイケン</p> <p>2002年1月 株式会社リンク・アンド・シェア</p> <p>2005年1月 株式会社シノハラ建設システム (現 株式会社シノケングループ)</p> <p>2012年1月 株式会社シノケンプロデュース (現 株式会社シノケンハーモニー) 取締役 (非常勤)</p> <p>2015年1月 株式会社シノケンファシリティーズ 取締役 (非常勤/現任)</p> <p>2015年6月 ジック少額短期保険株式会社 取締役 (非常勤/現任)</p> <p>2015年7月 株式会社シノケンコミュニケーションズ 取締役 (非常勤/現任)</p> <p>2016年1月 株式会社シノケングループ 執行役員 株式会社シノケンハーモニー (現 株式会社シノケンプロデュース) 取締役 (非常勤/現任)</p> <p>2017年8月 株式会社アーウェイ・ミュウコーポレーション 取締役 (非常勤/現任)</p> <p>2018年12月 株式会社エム・ワイ・ユウ管理 取締役 (非常勤/現任)</p> <p>2019年3月 株式会社シノケンプロデュース (現 株式会社シノケンハーモニー) 代表取締役 (常勤)</p> <p>2019年7月 株式会社バッチリ賃貸 代表取締役 (非常勤)</p> <p>2019年8月 株式会社シノケンインテリジェントテクノロジー (現 株式会社REaaS Technologies) 取締役 (非常勤/現任)</p> <p>2020年3月 株式会社シノケングループ 取締役 (常勤/現任)</p> <p>2020年3月 株式会社シノケンハーモニー (現 株式会社シノケンプロデュース) ) 代表取締役 (非常勤/現任)</p> <p>2020年3月 株式会社シノケンアメニティ 取締役 (非常勤/現任)</p> <p>2020年3月 株式会社バッチリ賃貸 取締役 (非常勤)</p> <p>2020年3月 株式会社POINT EDGE 取締役 (非常勤/現任)</p> <p>2020年7月 株式会社シノケンインテリジェントテクノロジー (現 株式会社REaaS Technologies) 代表取締役 (非常勤/現任)</p> <p>2020年8月 株式会社プロパスト 取締役 (非常勤/現任)</p> <p>2020年10月 株式会社シノケンプロデュース (現 株式会社シノケンハーモニー) 代表取締役 (非常勤/現任)</p> <p>2021年2月 コンピュータシステム株式会社 取締役 (非常勤/現任)</p> <p>2021年3月 株式会社エスケーエナジー 取締役 (非常勤/現任)</p> <p>株式会社シノケンウェルネス 取締役 (非常勤/現任)</p>	—

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
		2021年4月	株式会社小川建設 取締役（非常勤／現任） 株式会社シノケンオフィスサービス 取締役（非常勤／現任） 株式会社シノケンオーナーズファンディング 代表取締役（非常勤／現任） 希諾建（上海）物業經營管理有限公司 董事（非常勤／現任）	
		2021年5月	新電力開発株式会社 取締役（非常勤／現任）	
		2021年6月	本資産運用会社 取締役（非常勤／現任）	
		2021年12月	株式会社シノケンファシリティーズ 代表取締役（非常勤／現任）	
監査役 (非常勤)	大倉 圭	2005年12月	有限責任あずさ監査法人 入社	—
		2015年5月	株式会社日本政策投資銀行 出向	
		2017年7月	有限責任あずさ監査法人 勤務	
		2018年10月	株式会社シノケングループ 入社	
		2021年2月	コンピュータシステム株式会社 監査役（非常勤／現任）	
		2021年6月	ジック少額短期保険株式会社 監査役（非常勤／現任）	
		2021年8月	本資産運用会社 監査役（非常勤／現任） 株式会社プロパスト 監査役（非常勤／現任）	

(注) 本書の日付現在において、本資産運用会社の役職員の数は11名です。



(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

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

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

④ 資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は、本投資法人の投資口を保有していません。

## 2 【その他の関係法人の概況】

### A 投資主名簿等管理人兼一般事務（機関運営）受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係、投信法第117条第4号関係）

#### (1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

##### ① 名称

三井住友信託銀行株式会社  
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

##### ② 資本金の額

2021年3月31日時点 342,037百万円

##### ③ 事業の内容

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

#### (2) 【関係業務の概要】

##### ① 投資主名簿等管理人としての業務

(イ) 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

(ロ) 投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下本(2)において「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務

(ハ) 投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務

(ニ) 投資主等の提出する届出の受理に関する事務

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

(ヘ) 議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務

(ト) 金銭の分配（以下本(2)において「分配金」といいます。）の計算及び支払に関する事務

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

(リ) 新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務

(ヌ) 新投資口予約権の行使に関する事務

(ル) 新投資口予約権原簿への新投資口予約権者及び登録新投資口予約権質権者（以下本(2)において「新投資口予約権者等」といいます。）の新投資口予約権原簿記載事項の記録並びに新投資口予約権原簿と振替口座簿に記録すべき振替新投資口予約権数との照合に関する事務

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

(ワ) 投資主名簿及び新投資口予約権原簿（これらを総称して、以下本(2)において「投資主名簿等」といいます。）の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務

(カ) 自己投資口及び自己新投資口予約権の消却に関する事務

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

(タ) 投資口の併合、投資口の分割、募集投資口及び新投資口予約権の発行、合併等に関する事務等の臨時事務

(レ) 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務

- (ソ) 支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号（以下本（2）において「個人番号等」といいます。）について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務
- (ツ) 本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務
- (ネ) 本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
- (ナ) 行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務
- (ラ) その他振替機関との情報の授受に関する事項
- (ム) 前（イ）乃至（ラ）に関する照会に対する応答
- (ウ) 前（イ）乃至（ム）に掲げる事項に付随する事務

② 一般事務（機関運営）受託者としての業務

- (イ) 本投資法人の機関（役員会及び投資主総会をいいます。）の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）
- (ロ) その他前（イ）に付随関連する事務

(3) 【資本関係】

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

**B 一般事務受託者兼資産保管会社（投信法第117条第5号及び第6号関係並びに投信法第208条関係）**

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- ① 名称  
三菱UFJ信託銀行株式会社  
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
- ② 資本金の額  
2021年3月31日時点 324,279百万円
- ③ 事業の内容  
銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

- ① 一般事務受託者としての業務
  - (イ) 計算に関する事務
  - (ロ) 会計帳簿の作成に関する事務
  - (ハ) 本投資法人の納税に関する事務
- ② 資産保管会社としての業務
  - (イ) 本投資法人の資産の保管に係る業務

### (3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人与三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

## C スポンサー／本資産運用会社の親会社

### (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- ① 名称  
株式会社シノケングループ  
福岡市中央区天神一丁目1番1号
- ② 資本金の額  
2021年3月31日時点 1,094百万円
- ③ 事業の内容  
各事業会社の経営管理事業（純粋持株会社）

### (2) 関係業務の概要

本投資法人のスポンサーとして、スポンサーサポート契約に基づき、不動産取引市場の情報収集及び分析結果の提供その他のサポートを行います。詳細については、前記「第二部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／7 管理及び運営の概要／(1) 資産管理等の概要／⑤ その他／(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。

### (3) 資本関係

株式会社シノケングループは、本資産運用会社の直接の親会社です。

## D 引受人（投信法第117条第1号関係）

### (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

引受人の名称	資本金の額（注） （2021年3月31日時点）	事業の内容
大和証券株式会社	100,000百万円	金融商品取引法に基づく金融商品取引業（第一種金融商品取引業）を営んでいます。
株式会社SBI証券	48,323百万円	
みずほ証券株式会社	125,167百万円	

（注） 資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

### (2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集において投資口を引き受ける者の募集に関する事務を行います。

### (3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人与各引受人の間には資本関係はありません。

## E 特定関係法人

### (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

特定関係法人の名称	資本金の額 (2021年3月31日現在)	事業の内容
株式会社シノケンプロデュース	495百万円	アパートメントの企画、施工、開発、販売
株式会社シノケンファシリティーズ	50百万円	賃貸管理

### (2) 関係業務の概要

関係業務の内容については、前記「第二部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／1 投資法人の概況／(3) 投資法人の仕組み／② 本投資法人及び本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等の名称、運営上の役割及び関係業務の概要」をご参照ください。

### (3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と特定関係法人の間には資本関係はありません。

## 第5【投資法人の経理状況】

### 1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

### 2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1期計算期間（2020年5月15日から2020年11月30日）及び第2期計算期間（2020年12月1日から2021年5月31日まで）の財務諸表について、三優監査法人の監査を受けています。

### 3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】  
 (1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	第1期 (2020年11月30日)	第2期 (2021年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	130,378	158,550
営業未収入金	505	321
前払費用	34,986	34,041
その他	1,212	—
流動資産合計	167,082	192,913
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,129,005	4,129,250
減価償却累計額	△22,300	△54,655
建物(純額)	※1 4,106,704	4,074,595
土地	※1 5,315,636	5,315,636
有形固定資産合計	9,422,341	9,390,231
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,030	10,030
長期前払費用	56,865	40,713
繰延税金資産	11	10
投資その他の資産合計	66,906	50,754
固定資産合計	9,489,247	9,440,985
繰延資産		
創立費	39,608	34,790
投資口交付費	26,835	21,994
繰延資産合計	66,444	56,784
資産合計	9,722,774	9,690,683

(単位：千円)

	第1期 (2020年11月30日)	第2期 (2021年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,207	2,353
前受金	—	520
未払金	68,577	36,617
未払費用	8,212	8,151
未払法人税等	708	687
その他	—	75
流動負債合計	79,706	48,406
固定負債		
長期借入金	※1 7,200,000	7,200,000
その他	6,433	4,570
固定負債合計	7,206,433	7,204,570
負債合計	7,286,139	7,252,977
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	2,400,000	2,400,000
出資総額控除額	—	△4,632
出資総額(純額)	2,400,000	2,395,368
剰余金		
当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	36,634	42,338
剰余金合計	36,634	42,338
投資主資本合計	2,436,634	2,437,706
純資産合計	※2 2,436,634	2,437,706
負債純資産合計	9,722,774	9,690,683



## (2) 【損益計算書】

(単位：千円)

		第1期 (自2020年5月15日 至2020年11月30日)	第2期 (自2020年12月1日 至2021年5月31日)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	137,922	203,600
その他貸貸事業収入	※1	948	2,549
営業収益合計		138,870	206,150
営業費用			
貸貸事業費用	※1	30,586	47,167
資産運用報酬		6,529	24,111
資産保管手数料		208	199
一般事務委託手数料		872	800
役員報酬		1,200	1,800
公租公課		3,657	4,839
その他営業費用		2,377	7,941
営業費用合計		45,431	86,858
営業利益		93,439	119,292
営業外収益			
受取利息		0	0
営業外収益合計		0	0
営業外費用			
支払利息		32,403	48,153
融資関連費用		16,275	17,874
創立費償却		4,378	4,818
投資口交付費償却		3,049	5,429
営業外費用合計		56,107	76,276
経常利益		37,332	43,016
税引前当期純利益		37,332	43,016
法人税、住民税及び事業税		708	687
法人税等調整額		△11	1
法人税等合計		697	688
当期純利益		36,634	42,328
前期繰越利益		—	10
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		36,634	42,338

(3) 【投資主資本等変動計算書】

第1期 (自 2020年5月15日 至 2020年11月30日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産 合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	2,400,000	—	—	2,400,000	2,400,000
当期純利益	—	36,634	36,634	36,634	36,634
当期変動額合計	2,400,000	36,634	36,634	2,436,634	2,436,634
当期末残高	2,400,000	36,634	36,634	2,436,634	2,436,634

第2期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本 合計	純資産 合計
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	2,400,000	—	2,400,000	36,634	36,634	2,436,634	2,436,634
当期変動額							
利益超過分配	—	△ 4,632	△ 4,632	—	—	△ 4,632	△ 4,632
剰余金の配当	—	—	—	△ 36,624	△ 36,624	△ 36,624	△ 36,624
当期純利益	—	—	—	42,328	42,328	42,328	42,328
当期変動額合計	—	△ 4,632	△ 4,632	5,704	5,704	1,072	1,072
当期末残高	2,400,000	△ 4,632	2,395,368	42,338	42,338	2,437,706	2,437,706

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

	第1期 (自2020年5月15日 至2020年11月30日)	第2期 (自2020年12月1日 至2021年5月31日)
I 当期末処分利益	36,634,588円	42,338,685円
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	4,632,000円	13,920,000円
III 分配金の額	41,256,000円	56,256,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,719円)	(2,344円)
うち利益分配金	36,624,000円	42,336,000円
(うち1口当たり利益分配金)	(1,526円)	(1,764円)
うち利益超過分配金	4,632,000円	13,920,000円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(193円)	(580円)
IV 次期繰越利益	10,588円	2,685円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第46条①に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。かかる方針により、当期末未処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数24,000口の整数倍の最大値となる36,624,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人は、本投資法人の規約第46条②に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の戻し）を行います。かかる方針を踏まえ、当期に算定された減価償却累計額の合計22,300,465円の100分の20にほぼ相当する額として算出される4,632,000円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の戻し）として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第46条①に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。かかる方針により、当期末未処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数24,000口の整数倍の最大値となる42,336,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人は、本投資法人の規約第46条②に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の戻し）を行います。かかる方針を踏まえ、当期に算定された減価償却累計額の合計32,355,338円の100分の43にほぼ相当する額として算出される13,920,000円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の戻し）として分配することとしました。</p>

## (5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第1期 (自2020年5月15日 至2020年11月30日)	第2期 (自2020年12月1日 至2021年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	37,332	43,016
減価償却費	22,300	32,355
創立費償却	4,378	4,818
投資口交付費償却	3,049	5,429
受取利息	△0	△0
支払利息	32,403	48,153
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△505	183
未払又は未収消費税等の増減額	△1,212	1,287
前払費用の増減額 (△増加)	△34,986	945
営業未払金の増減額 (△減少)	2,207	146
前受金の増減 (△減少)	—	520
創立費の増減額 (△は増加)	△43,987	—
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△56,865	16,151
その他	68,577	△32,793
小計	32,693	120,213
利息の受取額	0	0
利息の支払額	△24,190	△48,214
法人税等の支払額	△0	△708
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,502	71,290
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△9,444,641	—
敷金及び保証金の差入による支出	△10,030	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	6,639	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△206	△1,863
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,448,238	△1,863
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入による収入	7,200,000	—
投資口発行による収入	2,370,114	—
分配金の支払額	—	△41,256
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,570,114	△41,256
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	130,378	28,171
現金及び現金同等物の期首残高	—	130,378
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	130,378	158,550

(6) 【注記表】

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>(1) 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 24～79年 ②長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>(2) 繰延資産の処理方法</p>	<p>①創立費 5年間で均等額を償却しています。 ②投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。</p>
<p>(3) 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は11,238千円です。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>
<p>(4) キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び随時引き出し可能な預金で容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>(5) その他財務諸表作成のための基本となる事項</p>	<p>①消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しております。 なお、固定資産等に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

[未適用の会期基準等に関する注記]

## 1. 収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

### (1)概要

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

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

### (2)適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

### (3)当該会計基準等の適用による影響

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

## 2. 時価の算定に関する会計基準等

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

### (1)概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス(国際財務報告基準(IFRS)においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」)を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされています。

(2)適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

(3)当該会計基準等の適用による影響

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

[貸借対照表に関する注記]

(単位：千円)

	第1期 (2020年11月30日)	第2期 (2021年5月31日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務		
担保に供している資産		
建物	4,106,704	4,074,595
土地	5,315,636	5,315,636
計	9,422,341	9,390,231
担保を付している債務		
長期借入金	7,200,000	7,200,000
計	7,200,000	7,200,000
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額		
最低純資産額	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

(単位：千円)

	第1期 (自 2020年5月15日 至 2020年11月30日)	第2期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		
A 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	135,362	199,832
共益費収入	2,559	3,768
計	137,922	203,600
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	82	3
賃貸一時金収入	503	1,556
その他の収入	362	990
計	948	2,549
不動産賃貸事業収益合計	138,870	206,150
B 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務委託費	6,081	9,043
水道光熱費	431	1,460
借地料	150	180
損害保険料	487	721
修繕費	422	453
減価償却費	22,300	32,355
その他賃貸事業費用	712	2,953
不動産賃貸事業費用合計	30,586	47,167
C 不動産賃貸事業損益 (A-B)	108,284	158,983



[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	第1期 (自2020年 5月15日 至2020年11月30日)	第2期 (自2020年12月1日 至2021年5月31日)
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	24,000口	24,000口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位：千円)

	第1期 (自 2020年 5月15日 至 2020年11月30日)	第2期 (自 2020年 5月15日 至 2020年11月30日)
現金及び預金	130,378	158,550
現金及び現金同等物	130,378	158,550

[退職給付に関する注記]

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	第1期 (2020年11月30日)	第2期 (2021年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	11	10
繰延税金資産合計	11	10
繰延税金資産の純額	11	10

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位：%)

	第1期 (2020年11月30日)	第2期 (2021年5月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△30.86	△30.96
その他	1.27	1.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.87	1.60

[持分法損益等に関する注記]

該当事項はありません。

[リース取引に関する注記]

該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

第1期 (自 2020年5月15日 至 2020年11月30日)

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

本投資法人では余剰資金の運用に関しては、原則として安全性の高い預金で運用する方針としています。また、資金調達については、主に金融機関からの借入、新投資口の発行等によりバランスのとれた資金調達を行います。

金融機関からの借入れについては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランス、並びに取得する不動産の特性等に配慮した資金調達を行います。具体的には調達方法、長期借入比率、固定金利比率、返済期限の分散、担保提供の要否等を検討いたします。

新投資口の発行は、運用資産の規模の成長と収益性の向上を目的として、LTV、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等を勘案し、金融環境を踏まえた上で実施を決定します。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主に資産の取得資金の調達を目的とします。借入金は弁済期の到来時に借換えを行うことが出来ないリスク、並びに支払金利の上昇リスク等に晒されていますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、投資口の発行等バランスのとれた資金調達を検討することにより、リスクの低減を図ります。加えて、金利の動向を注視し、LTVの適切なコントロールにより、金利上昇が投資法人の運営に与えるリスクを管理します。

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2020年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	130,378	130,378	—
資産合計	130,378	130,378	—
(2) 長期借入金	7,200,000	7,200,000	—
負債合計	7,200,000	7,200,000	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

これは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負債

(2) 長期借入金

これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

該当事項はありません。

## (注3) 金銭債権の決算日以後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	130,378	—	—	—	—	—

## (注4) 借入金の決算日以後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	—	—	7,200,000	—	—	—

## 第2期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

## (1) 金融商品の状況に関する事項

## ① 金融商品に対する取組方針

本投資法人では余剰資金の運用に関しては、原則として安全性の高い預金で運用する方針としています。また、資金調達については、主に金融機関からの借入、新投資口の発行等によりバランスのとれた資金調達を行います。

金融機関からの借入れについては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランス、並びに取得する不動産の特性等に配慮した資金調達を行います。具体的には調達方法、長期借入比率、固定金利比率、返済期限の分散、担保提供の要否等を検討いたします。

新投資口の発行は、運用資産の規模の成長と収益性の向上を目的として、LTV、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等を勘案し、金融環境を踏まえた上で実施を決定します。

## ② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主に資産の取得資金の調達を目的とします。借入金は返済期の到来時に借換えを行うことが出来ないリスク、並びに支払金利の上昇リスク等に晒されていますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、投資口の発行等バランスのとれた資金調達を検討することにより、リスクの低減を図ります。加えて、金利の動向を注視し、LTVの適切なコントロールにより、金利上昇が投資法人の運営に与えるリスクを管理します。

## ③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

## (2) 金融商品の時価等に関する事項

2021年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	158,550	158,550	—
資産合計	158,550	158,550	—
(2) 長期借入金	7,200,000	7,200,000	—
負債合計	7,200,000	7,200,000	—

## (注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

## (1) 現金及び預金

これは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負 債

## (2) 長期借入金

これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品  
該当事項はありません。

(注3) 金銭債権の決算日以後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	158,550	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日以後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	—	—	7,200,000	—	—	—

[賃貸等不動産に関する注記]

第1期 (自 2020年5月15日 至 2020年11月30日)

本投資法人では、首都圏において賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅を保有しています。これら賃貸等不動産に関する2020年11月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末の時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額 (注1)			当期末時価 (注3)
当期首残高	当期増減額 (注2)	当期末残高	
—	9,422,341	9,422,341	9,274,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は10物件 (合計9,444,641千円) の取得によるものであります。主な減少額は減価償却費 (22,300千円) によるものであります。

(注3) 当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等を記載しています。なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

第2期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

本投資法人では、首都圏において賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅を保有しています。これら賃貸等不動産に関する2021年5月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末の時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額 (注1)			当期末時価 (注3)
当期首残高	当期増減額 (注2)	当期末残高	
9,422,341	△32,109	9,390,231	9,308,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当事業年度増減額のうち、主な減少額は減価償却費 (32,355千円) によるものであります。

(注3) 当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等を記載しています。なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

第1期（自2020年5月15日 至2020年11月30日）

種類	会社等の名称 または氏名	所在地	資本金 または 出資金 (千円)	事業の 内容 または 職業	議決権 等の所 有(被 所有) 割合	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末 残高 (千円) (注2)
						役員 の 兼任 等	事業 上 の 関係				
親会社 (注3)	株式会社 シノケン グループ	福岡 県福岡 市	1,094,830	不動産	100%	—		私募 設立	200,000	—	—
								私募 増資	600,000	—	—

(注1) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税は含んでおりませんが、期末残高には含まれています。なお、千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 株式会社シノケングループは2020年7月30日の私募増資までは投資口の100%を保有する親会社でありましたが、それ以降は関連当事者に該当しません。そのため議決権等の被保有割合には親会社であった期間の割合及び金額を期末残高には親会社でなくなった時点の残高を記載しております。

第2期（自2020年12月1日 至2021年5月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

第1期（自2020年5月15日 至2020年11月30日）

該当事項はありません。

第2期（自2020年12月1日 至2021年5月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

第1期（自2020年5月15日 至2020年11月30日）

種類	会社等の名称 または氏名	所在地	資本金 または 出資金 (千円)	事業の 内容 または 職業	議決権 等の所 有(被 所有) 割合	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末 残高 (千円) (注2)
						役員 の 兼任 等	事業 上 の 関係				
兄弟 会社	株式会社 シノケン アセット マネジ メント	東京都 港区	95,000	投資 運用業	—			設立企画 人報酬の 支払	40,000	—	—

(注1) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税は含んでおりませんが、期末残高には含まれています。なお、千円未満を切り捨てて表示しています。

第2期（自2020年12月1日 至2021年5月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

第1期（自2020年5月15日 至2020年11月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者	上坂弘	—	—	本投資法人執行役員兼株式会社シノケンアセットマネジメント代表取締役社長	—	本投資法人執行役員兼株式会社シノケンアセットマネジメント代表取締役社長	本投資法人の資産運用会社	株式会社シノケンアセットマネジメントへの資産運用報酬の支払い	51,044	未払金	7,182

(注1) 上坂弘が第三者（株式会社シノケンアセットマネジメント）の代表取締役として行った取引であり、上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件に従っております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税は含んでおりませんが、期末残高には含まれています。なお、千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 資産運用報酬額には、個々の投資不動産等の取得価額に算入した物件取得に係る資産運用報酬44,515千円が含まれております。

第2期（自2020年12月1日 至2021年5月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者	上坂弘 及び 芝田優巳	—	—	本投資法人執行役員兼株式会社シノケンアセットマネジメント代表取締役社長	—	本投資法人執行役員兼株式会社シノケンアセットマネジメント代表取締役社長	本投資法人の資産運用会社	株式会社シノケンアセットマネジメントへの資産運用報酬の支払い	24,111	未払金	26,522

(注1) 上坂弘及び芝田優巳が第三者（株式会社シノケンアセットマネジメント）の代表取締役として行った取引であり、上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件に従っております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税は含んでおりませんが、期末残高には含まれています。なお、千円未満を切り捨てて表示しています。

[セグメント情報等に関する注記]

第1期 (自 2020年5月15日 至 2020年11月30日)

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

(1) 製品及びサービス毎の情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しています。

(2) 地域毎の情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客毎の情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益 (注)	関連するセグメント
株式会社シノケンファシリティーズ	138,870	不動産賃貸事業

(注) 営業収益については、「固定賃料」型契約及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額を記載しています。

第2期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

(1) 製品及びサービス毎の情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しています。

(2) 地域毎の情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客毎の情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益 (注)	関連するセグメント
株式会社シノケンファシリティーズ	206,150	不動産賃貸事業

(注) 営業収益については、「固定賃料」型契約及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額を記載しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	第1期 (自2020年5月15日 至2020年11月30日)	第2期 (自2020年12月1日 至2021年5月31日)
1口当たり純資産額	101,526円	101,571円
1口当たり当期純利益	2,342円	1,763円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第1期 (自2020年5月15日 至2020年11月30日)	第2期 (自2020年12月1日 至2021年5月31日)
当期純利益(千円)	36,634	42,328
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	36,634	42,328
期中平均投資口数(口)	15,640	24,000

[重要な後発事象に関する注記]

第1期(自2020年5月15日 至 2020年11月30日)  
該当事項はありません。

第2期(自2020年12月1日 至 2021年5月31日)  
資産の譲渡

2021年9月30日に以下の資産の譲渡を行いました。

譲渡資産の名称	コンポジット元住吉
譲渡資産の種類	建物及び土地
所在地	神奈川県川崎市中原区木月 4-40-7
用途	共同住宅
譲渡価格	413百万円(注1)
帳簿価額	390百万円(注2)
譲渡損益	6百万円
譲渡先	非開示(注3)
譲渡契約締結日	2021年7月30日
譲渡日	2021年9月30日

(注1) 譲渡価格は、譲渡資産に係る売買契約に記載された売買代金の百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等は含まれておりません。

(注2) 譲渡日の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 譲渡先の同意が得られないため、やむを得ない事由により非開示としています。



## (7) 【附属明細表】

### 第1. 有価証券明細表

#### (1) 株式

該当事項はありません。

#### (2) 株式以外の有価証券

該当事項はありません。

### 第2. デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

### 第3. 不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額 又は償却累計額		差引 当期末 残高	摘要	
						当期 償却額			
有形 固定 資産	建物	4,129,005	245	-	4,129,250	54,655	32,355	4,074,595	
	土地	5,315,636	-	-	5,315,636	-	-	5,315,636	
	小計	9,444,641	245	-	9,444,887	54,655	32,355	9,390,231	
合計		9,444,641	245	-	9,444,887	54,655	32,355	9,390,231	

### 第4. その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

### 第5. 投資法人債明細表

該当事項はありません。

第6. 借入金明細表

(単位：千円)

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社西日本シティ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.58					
株式会社東京スター銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.58					
株式会社佐賀銀行	500,000	-	-	500,000	0.58					
株式会社長崎銀行	500,000	-	-	500,000	0.58					
計	7,200,000	-	-	7,200,000						

(注1) 平均利率は期中の加重平均利率を記載しており、小数第3位を四捨五入しています。

(注2) 保有物件10物件を各金融機関からの借入金の担保に供しております。

(注3) 長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	—	—	7,200,000	—	—

## 2 【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

(2021年5月31日時点)

	金額
I. 資産総額	9,690,683千円
II. 負債総額	7,252,977千円
III. 純資産総額 (I - II)	2,437,706千円
IV. 発行済投資口数	24,000口
V. 1口当たり純資産額 (III / IV)	101,571円

## 第6 【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済口数 (口)
第1期 (自 2020年5月15日 至 2020年11月30日)	2020年5月15日	2,000	—	2,000
	2020年7月30日	22,000	—	24,000
第2期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	—	—	—	24,000

(注1) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

# 独立監査人の監査報告書

2022年1月19日

シノケンリート投資法人  
役員会 御中

三優監査法人  
大阪事務所

指定社員 公認会計士 鳥居 陽  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 西川 賢治  
業務執行社員

## 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているシノケンリート投資法人の2020年5月15日から2020年11月30日までの第1期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、シノケンリート投資法人の2020年11月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

## 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能

性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

## 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 
- (注) 1. 上記は独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。  
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

# 独立監査人の監査報告書

2022年1月19日

シノケンリート投資法人  
役員会 御中

三優監査法人  
大阪事務所

指定社員 公認会計士 鳥居 陽  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 西川 賢治  
業務執行社員

## 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているシノケンリート投資法人の2020年12月1日から2021年5月31日までの第2期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、シノケンリート投資法人の2021年5月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

## 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能

性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

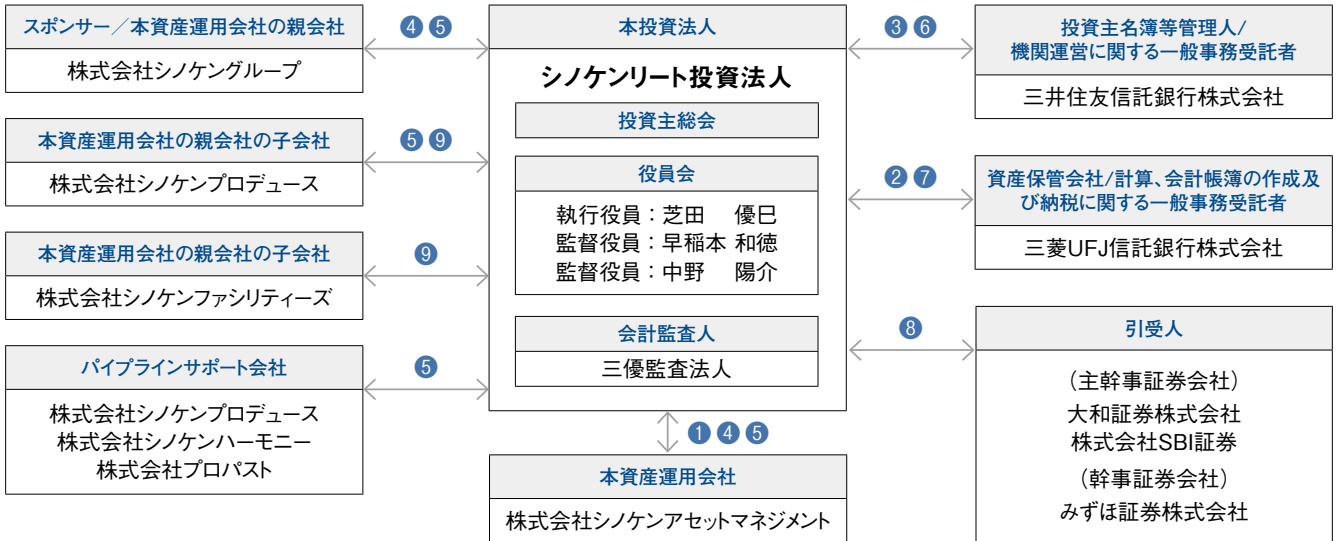
## 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 
- (注) 1. 上記は独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。  
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

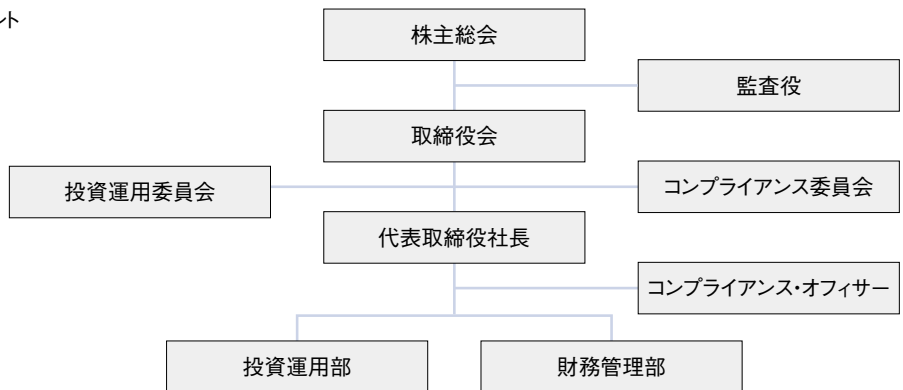
■本投資法人の概要



- ① 資産運用委託契約 ② 資産保管業務委託契約 ③ 投資主名簿等管理事務委託契約 ④ スポンサーサポート契約 ⑤ パイプラインサポート契約
- ⑥ 一般事務(機関運営)委託契約 ⑦ 一般事務委託契約 ⑧ 新投資口買取引受契約 ⑨ 資産の一部の譲渡契約及び賃貸借契約

■本資産運用会社の概要

商 号：株式会社シノケンアセットマネジメント  
 設立年月日：2016年10月6日  
 株 主：株式会社シノケングループ 100%  
 資 本 金：100百万円  
 代表取締役：芝田 優巳  
 許 認 可：宅地建物取引業  
 東京都知事(1)第102324号  
 取引一任代理等  
 国土交通大臣認可 第131号  
 投資運用業登録  
 関東財務局長(金商)第3167号



■オフリングスケジュール

日	月	火	水	木	金	土
1/30	31	2/1	2	3	4	5
			有価証券届出書提出日			
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
				仮条件決定日		
20	21	22	23	24	25	26
			需要状況等の把握期間			
27	28	3/1	2	3	4	5
	発行価格等決定日			申込期間		
6	7	8	9	10	11	12
	払込期日	上場日(受渡期日)				



