

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区新橋一丁目18番1号
 日本リート投資法人
 代表者名 執行役員 杉田俊夫
 (コード番号：3296)

資産運用会社名
 双日リートアドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 杉田俊夫
 問合せ先 財務企画本部
 業務企画部長 石井崇弘
 (TEL：03-5501-0080)

運用資産の譲渡及び取得並びに
 それらに伴う運用資産の貸借の解消及び貸借の開始に関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である双日リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり本投資法人による資産の譲渡及び取得（以下、それぞれ「本譲渡」及び「本取得」といい、本譲渡及び本取得を併せて「本取引」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

併せて、本資産運用会社は、本取引に伴い、資産の貸借の解消及び貸借の開始を決定いたしました。なお、取得する各物件のテナントに関しては、2020 年 9 月 30 日付本投資法人の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準に合致しています。

記

1. 譲渡予定資産及び取得予定資産の概要

① 譲渡予定資産の概要

物件 番号 (注 1)	信託不動産 (物件名称)	所在地	譲渡予定 価格 (百万円) (注 2)	譲渡先 (注 3)	譲渡予定 年月日
A-34	目白 NT ビル	東京都 豊島区	3,920	非開示(4)	2020 年 11 月 17 日
A-36	三井ウッディビル	東京都 江東区	3,246	非開示(4)	2020 年 11 月 17 日
C-2	光明池アクト	大阪府 堺市	2,158	非開示(4)	2020 年 11 月 17 日
合計			9,324	-	-

② 取得予定資産の概要

物件 番号 (注 1)	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得予定 価格 (百万円) (注 2)	取得先 (注 3)	取得予定 年月日
A-68	ユニゾ神田須田町 二丁目ビル	東京都 千代田区	1,311	非開示(注 4)	2020 年 10 月 30 日
A-69	リードシー目黒不動前	東京都 品川区	1,220	非開示(注 4)	2020 年 10 月 30 日
A-70	ザ・スクエア	愛知県 名古屋市	1,080	非開示(注 4)	2020 年 10 月 30 日
A-71	築地フロント	東京都 中央区	825	合同会社 NRT グ ロース 15	2020 年 11 月 20 日
A-72	八丁堀リバーゲート	東京都 中央区	835	合同会社 NRT グ ロース 15	2020 年 11 月 20 日
B-25	ラルテ中津	大阪府 大阪市	565	株式会社バ リューズ	2020 年 10 月 30 日
B-26	シティヒルズ安堂寺	大阪府 大阪市	1,750	非開示(注 4)	2020 年 10 月 30 日
B-27	エルミタージュ新栄	愛知県 名古屋市	1,150	非開示(注 4)	2020 年 10 月 30 日
B-28	サン・名駅南ビル	愛知県 名古屋市	950	霞ヶ関キャピタ ル株式会社	2020 年 10 月 30 日
B-29	天神東レジデンス	福岡県 福岡市	913	非開示(注 4)	2020 年 10 月 30 日
B-30	DeLCCS KASAI	東京都 江戸川区	1,320	合同会社 NRT グ ロース 15	2020 年 11 月 20 日
B-31	セレニテ新大阪	大阪府 大阪市	1,148	合同会社 NRT グ ロース 15	2020 年 11 月 20 日
B-32	マリオン城西	愛知県 名古屋市	729	合同会社 NRT グ ロース 15	2020 年 11 月 20 日
合計			13,796	—	—

(注 1) 「物件番号」は、本投資法人の定める各用途の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、A はオフィス、B は住宅、C は商業施設を表します。以下同じです。

(注 2) 「譲渡予定価格」及び「取得予定価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された各不動産信託受益権の価格を記載しています。なお、かかる不動産信託受益権の価格には、消費税及び地方消費税並びに入替に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下、同じです。

(注 3) 「譲渡先」及び「取得先」の詳細については、後記「3. 譲渡先の概要」及び「4. 取得先の概要」をご参照ください。

(注 4) 譲渡先又は取得先より名称の開示について承諾が得られていないことから非開示としておりますが、譲渡先及び取得先は国内の一般事業会社、特定目的会社又は合同会社であり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。）第 201 条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第 123 条に規定する利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規定」上の利害関係者のいずれにも該当しません。また、取得先はそれぞれ異なる先です。

2. 本取引の概要

① 譲渡の概要

譲渡資産	資産名称	契約締結日	引渡予定日	譲渡予定価格 (百万円)	想定帳簿 価格(注 1) (百万円)	譲渡予定 価格と想 定帳簿価 格の差額 (注2) (百万円)	譲渡代金 の用途
不動産を 信託財産 とする信 託の受益 権	目白 NT ビル	2020 年 10 月 30 日 (予定)	2020 年 11 月 17 日 (予定)	3,920	3,069	850	本取得 の取得 資金及 び借入 金の返 済資金
	三井ウッディ ビル			3,246	2,655	591	
	光明池アクト			2,158	2,020	138	

(注1) 「想定帳簿価格」は、第16期(2020年6月期)の期末帳簿価格、引渡予定日までに予定されている資本的支出及び想定される減価償却費を基に本資産運用会社が算定した、引渡予定日時点での想定される帳簿価格です。但し、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額」は、譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額として算出された参考値であり、売却損益とは異なります。但し、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、売却益は、第17期(2020年12月期)の金銭分配の一部として分配される予定です。詳細については、本日付で公表の「2020年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

② 取得の概要

取得資産	資産名称	契約締結日	取得 予定日	取得予定 価格 (百万円)	取得資金
不動産を信託 財産とする信 託の受益権	ユニゾ神田須田町二丁目 ビル	2020 年 10 月 30 日 (予定)	2020 年 10 月 30 日 (予定)	1,311	本譲渡の 手取金、 借入金及 び手元資 金
	リードシー目黒不動前 ザ・スクエア			1,220	
				1,080	
	築地フロント		2020 年 11 月 20 日 (予定)	825	
	八丁堀リバーゲート			835	
	ラルテ中津		2020 年 10 月 30 日 (予定)	565	
	シティヒルズ安堂寺			1,750	
	エルミタージュ新栄			1,150	
	サン・名駅南ビル			950	
	天神東レジデンス			913	
	DeLCCS KASAI		2020 年 11 月 20 日 (予定)	1,320	
	セレニテ新大阪			1,148	
	マリオン城西			729	

3. 本取引対象物件選定の理由

- ① 本投資法人は、資産規模の拡大を図りながらも、中長期的な観点でのポートフォリオ競争力維持・向上のため、的確なタイミングを捉えた資産の入替えを実施していくことが必要不可欠な戦略であると認識しています。
- ② 譲渡予定資産は、本資産運用会社の中長期運用戦略の一環として毎年実施している分析(通称「Tiering-PJ」)に基づき選定しました。中長期目線での運用を視野に、ポートフォリオ競争力の維持・向上を図る上で、それぞれ
 - ・ 築年数に応じた CAPEX プランの最適化を図るため (C-2 光明池アクト)、
 - ・ 各物件の「収益性・流動性・物件特性」評価において、内部成長余力、及びエリアポテンシャル上の懸念を払拭するため (A-34 目白 NT ビル/A-36 三井ウッディビル)

という理由により譲渡予定資産 3 物件につきましては、このタイミングで運用を終了し、売却による含み益の具現化が投資主価値の最大化に資すると判断し、売却を決定しました。

- ③ 取得予定資産 13 物件の内 5 物件は、本投資法人がその取得パイプラインとして優先交渉権を有するブリッジファンド(合同会社 NRT グロース 15)が保有する、いずれも本投資法人の投資方針に合致した物件群となります。築地フロントは、東京都中央区(都心 6 区)の新富町駅から至近、且つ複数路線が乗り入れる交通至便の立地であり、都心主要オフィスエリアへの良好なアクセスが可能な事務所拠点として高い訴求力を有する物件と考えます。八丁堀リバーゲートは、東京都中央区(都心 6 区(注 1))の八丁堀駅至近でありながら、住宅としての認知も高まるエリアとしての側面もある中、昨今の企業の職場の分散による「職住近接のサテライトオフィスニーズ」にも対応可能、かつ都心主要オフィスエリアへの良好なアクセスも可能な物件として多様な事務所ニーズへの訴求力を有すると考えます。DeLCCS KASAI は、最寄駅である東京メトロ東西線「葛西」駅から至近、かつ駅周辺の飲食店や食品スーパー、各種金融機関等の生活利便性の高さと都心への良好なアクセス性を訴求ポイントとしています。セレンテ新大阪は、「新大阪」駅が徒歩圏の交通至便の立地に加え、背後には戸建住宅や中低層共同住宅の混在する住宅地エリアが広がっており、生活利便性の高さも訴求可能な物件です。マリオン城西は、名古屋都心の北部、名古屋城西部エリアの住宅地に立地し、近隣に揃う生活利便施設に加え、都心部への至近なアクセス性も訴求可能な物件であると考えます。

他 8 物件につきましては、今回の資産入れ替えの機を捉え、マーケットでの取得活動を通し、外部から直接取得する機会を得たいずれも本投資法人の投資方針に合致した物件群となります。ユニゾ神田須田二丁目ビルは、東京都千代田区(都心 6 区)の「神田」駅至近、かつ当該エリアは都心オフィスエリアに隣接するサブマーケットとして位置づけられ、幅広い業種のテナントからの底堅い需要を吸引可能な物件と考えます。リードシー目黒不動前は、東京都品川区(都心 6 区)の「不動前」駅至近、且つ都道 317 号に面しており、駅東側エリアの中でも中小型ビル・低層店舗が集積するエリアとなっており、背後の住宅地からの「職住近接ニーズ」も含め、多様なテナント需要が見込まれると考えます。ザ・スクエアは、官庁街である三の丸地区の南側「丸の内」エリアに立地し、古くからの財団法人や法律・弁護士・司法書士事務所等、特定の企業集積が確認されるエリアであったが、近時においては幅広いテナントからの需要が認められるオフィス集積エリアとなっています。ラルテ中津は、最寄りの「中津」駅から地下鉄利用で 1 駅・2 分の関西の最大ターミナル駅である「梅田」駅への接近性に優れ、都心へ通勤する単身者を中心とする安定的な需要が見込まれると考えます。シティヒルズ安堂寺は、ターミナル「梅田」駅へ地下鉄利用で直通の「谷町六丁目」駅から至近に

立地し、幹線道路背後の地域は共同住宅を中心とした住宅地が広がる一方で、物販・飲食店等が建ち並び生活利便性にも優れた物件です。エルミタージュ新栄は、最寄の「新栄」駅から至近に立地し、生活利便施設は徒歩 10 分圏内に整っており住宅立地として良好な物件です。サン・名駅南ビルは、「名古屋」駅徒歩圏内物件であり、立地条件を重視するビジネスマン等の単身者需要が底堅く、安定的な稼働が見込まれます。天神東レジデンスは徒歩圏に 2 路線の最寄駅「中州川端」駅・「呉服」駅が利用可能であり、福岡の商業・ビジネスの中心であるの「天神」「博多」駅へ 5 分圏内でアクセス可能です。生活利便施設も徒歩圏に整っており、住宅立地として良好な物件です。

- ④ 以上、譲渡予定資産 3 物件と取得予定資産 13 物件の入替えにより、キャッシュフローの安定化、収益力及び内部成長ポテンシャルの向上に加え、築年数の低下による CAPEX プランの最適化と流動性の向上が図れると考え、本投資法人のポートフォリオ競争力の向上に資すると判断しました。

(注 1) 「都心 6 区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。以下同じです。

4. 譲渡予定資産の内容

(1) A-34 目白NTビル

① 資産の概要

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権			
譲 渡 予 定 年 月 日		2020 年 11 月 17 日			
信 託 受 託 者		三井住友信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2004 年 9 月 10 日			
信 託 期 間 満 了 日		2025 年 1 月 31 日			
所 在 地 (住 居 表 示)		東京都豊島区目白二丁目 1 番 1 号			
土 地	地 番	東京都豊島区目白二丁目 1488 番 3			
	建ぺい率／容積率	93%(注 1)／400%			
	用 途 地 域	近隣商業地域、第一種住居地域			
	敷 地 面 積	1,197.40 m ² (注 2)			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	1990 年 7 月			
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建			
	用 途	事務所			
	延 床 面 積	6,315.72 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		日本リート投資法人			
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パス・スルー			
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)		3,660 百万円 (2020 年 6 月 30 日)			
不 動 産 鑑 定 機 関		一般財団法人日本不動産研究所			
P M L		6.6%			
担 保 の 状 況		該当事項はありません。			
賃 貸 借 の 状 況					
	賃 貸 可 能 面 積	4,497.27 m ²			
	賃 貸 面 積	4,497.27 m ²			
	稼 働 率	100% (2020 年 5 月末)	100% (2020 年 6 月末)	100% (2020 年 7 月末)	100% (2020 年 8 月末)
	テ ナ ン ト の 総 数	5			
	総 賃 料 収 入 (年 間)	208 百万円			
	敷 金 等	138 百万円			
	特 記 事 項	該当事項はありません。			

(注 1) 建ぺい率は本来近隣商業地域については 80%、第一種住居地域については 60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及び角地による緩和並びにそれぞれの用途地域の対象面積による加重平均により 93%となっています。

(注 2) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく私道負担部分 (約 1.72 m²) を含みます。

② 鑑定評価書の概要

物件名称	目白NTビル
鑑定評価額	3,660百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020年6月30日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	3,660,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり計算。
直接還元法による価格	3,700,000	
運 営 収 益	231,248	
潜 在 総 収 益	240,852	
空室等損失合計	9,604	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運 営 費 用	57,715	
維 持 管 理 費	13,500	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水 道 光 熱 費	16,070	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修 繕 費	4,966	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、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して計上。
P M フ ィ ー	3,181	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	1,526	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公 租 公 課	17,440	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容を勘案し、税額を計上した。
損 害 保 険 料	234	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
そ の 他 費 用	798	道路占用料について、その他費用として計上。
運 営 純 収 益	173,533	
一 時 金 の 運 用 益	1,247	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準を勘案して1.0%と査定。
資 本 的 支 出	11,940	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、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上査定。
純 収 益	162,840	
還 元 利 回 り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による価格	3,610,000	
割 引 率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積 算 価 格	3,010,000	
土 地 比 率	83.7%	
建 物 比 率	16.3%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

(2) A-36 三井ウッディビル

① 資産の概要

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権			
譲 渡 予 定 年 月 日		2020 年 11 月 17 日			
信 託 受 託 者		三井住友信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2001 年 3 月 26 日			
信 託 期 間 満 了 日		2024 年 10 月 31 日			
所 在 地 (住 居 表 示)		東京都江東区東陽二丁目 4 番 14 号			
土 地	地 番	東京都江東区東陽二丁目 2 番 8 ほか 1 筆			
	建 ぺい 率 / 容 積 率	60% / 300%			
	用 途 地 域	準工業地域			
	敷 地 面 積	1,713.50 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	1990 年 3 月			
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建			
	用 途	事務所			
	延 床 面 積	6,341.82 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		日本リート投資法人			
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パス・スルー			
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)		2,700 百万円 (2020 年 6 月 30 日)			
不 動 産 鑑 定 機 関		一般財団法人日本不動産研究所			
P M L		11.9%			
担 保 の 状 況		該当事項はありません。			
賃 貸 借 の 状 況					
	賃 貸 可 能 面 積	4,006.20 m ²			
	賃 貸 面 積	4,006.20 m ²			
	稼 働 率	100% (2020 年 5 月末)	100% (2020 年 6 月末)	100% (2020 年 7 月末)	100% (2020 年 8 月末)
	テ ナ ン ト の 総 数	6			
	総 賃 料 収 入 (年 間)	163 百万円			
	敷 金 等	120 百万円			
特 記 事 項		該当事項はありません。			

② 鑑定評価書の概要

物件名称	三井ウッディビル
鑑定評価額	2,700 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020 年 6 月 30 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	2,700,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり計算。
直接還元法による価格	2,730,000	
運 営 収 益	187,811	
潜 在 総 収 益	197,591	
空室等損失合計	9,780	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運 営 費 用	55,894	
維 持 管 理 費	14,500	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水 道 光 熱 費	15,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修 繕 費	5,374	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、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して計上。
P M フ ィ ー	2,618	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	1,850	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公 租 公 課	16,329	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容を勘案し、税額を計上した。
損 害 保 険 料	223	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
そ の 他 費 用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運 営 純 収 益	131,917	
一時金の運用益	1,227	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準を勘案して 1.0%と査定。
資 本 的 支 出	12,860	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、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上査定。
純 収 益	120,284	
還 元 利 回 り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による価格	2,660,000	
割 引 率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積 算 価 格	2,950,000	
土 地 比 率	87.2%	
建 物 比 率	12.8%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

(3) C-2 光明池アクト

① 資産の概要

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権			
譲 渡 予 定 年 月 日		2020 年 11 月 17 日			
信 託 受 託 者		三井住友信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2002 年 12 月 20 日			
信 託 期 間 満 了 日		2025 年 1 月 31 日			
所 在 地 (住 居 表 示)		大阪府堺市南区鴨谷台二丁 1 番 3 号			
土 地	地 番	大阪府堺市南区鴨谷台二丁 1 番 3			
	建ぺい率／容積率	100%(注 1)／600%			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	2,081.39 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	1988 年 4 月			
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 7 階建			
	用 途	店舗			
	延 床 面 積	12,013.67 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		日本リート投資法人			
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パス・スルー			
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)		2,160 百万円 (2020 年 6 月 30 日)			
不 動 産 鑑 定 機 関		一般財団法人日本不動産研究所			
P M L		12.7%			
担 保 の 状 況		該当事項はありません。			
賃 貸 借 の 状 況					
	賃 貸 可 能 面 積	6,173.41 m ²			
	賃 貸 面 積	5,331.73 m ²			
	稼 働 率	96.9%	96.9%	86.4%	86.4%
		(2020 年 5 月末)	(2020 年 6 月末)	(2020 年 7 月末)	(2020 年 8 月末)
	テ ナ ン ト の 総 数	25			
	総 賃 料 収 入 (年 間)	149 百万円			
敷 金 等		144 百万円			
特 記 事 項		該当事項はありません。			

(注 1) 建ぺい率は本来 80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により 100%となっています。

② 鑑定評価書の概要

物件名称	光明池アクト
鑑定評価額	2,160 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020 年 6 月 30 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	2,160,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり計算。
直接還元法による価格	2,190,000	
運 営 収 益	260,603	
潜 在 総 収 益	273,020	
空室等損失合計	12,417	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運 営 費 用	137,253	
維 持 管 理 費	37,100	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水 道 光 熱 費	62,913	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上、計上。
修 繕 費	7,320	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、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して計上。
P M フ ィ ー	6,233	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	1,959	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公 租 公 課	17,362	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容を勘案し、税額を計上した。
損 害 保 険 料	366	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
そ の 他 費 用	4,000	敷地外駐車場使用料等をその他費用として計上。
運 営 純 収 益	123,350	
一時金の運用益	1,593	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準を勘案して 1.0%と査定。
資 本 的 支 出	17,763	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、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上、査定。
純 収 益	107,180	
還 元 利 回 り	4.9	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上、査定。
DCF 法による価格	2,120,000	
割 引 率	4.7	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上、査定。
最 終 還 元 利 回 り	5.1	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定。
積 算 価 格	1,400,000	
土 地 比 率	37.5%	
建 物 比 率	62.5%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

5. 取得予定資産の内容

(1) A-68 ユニゾ神田須田町二丁目ビル

① 資産の概要

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権			
取 得 予 定 年 月 日		2020 年 10 月 30 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社（予定）			
信 託 設 定 日		2020 年 10 月 30 日（予定）			
信 託 期 間 満 了 日		2030 年 10 月末日（予定）			
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		東京都千代田区神田須田町 2 丁目 3 番 16 号			
土地	地 番	東京都千代田区神田須田町 2 丁目 3 番 16 他 1 筆			
	建ぺい率／容積率	80％／800％			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	215.50 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建物	竣 工 年 月	1993 年 3 月			
	構 造 ／ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 10 階建			
	用 途	事務所			
	延 床 面 積	1,443.52 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		日本リート投資法人（予定）			
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パス・スルー			
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		1,350 百万円（2020 年 10 月 1 日）			
不 動 産 鑑 定 機 関		一般財団法人日本不動産研究所			
P M L		4.4％			
担 保 の 状 況		該当事項はありません。			
賃 貸 借 の 状 況					
	賃 貸 可 能 面 積	1,154.16 m ²			
	賃 貸 面 積	1,154.16 m ²			
	稼 働 率	100％ (2020 年 5 月末)	100％ (2020 年 6 月末)	100％ (2020 年 7 月末)	100％ (2020 年 8 月末)
	テ ナ ン ト の 総 数	10			
	総 賃 料 収 入 （ 年 間 ）	61 百万円			
	敷 金 等	36 百万円			
	特 記 事 項	該当事項はありません。			

本物件の特徴	・立地について 「内神田・神田須田町」ゾーンは、JR「神田」駅を中心に構成されるエリアで、JR線や東京メトロ丸ノ内線・銀座線・都営地下鉄新宿線などの複数の路線が利用可能であり、比較的交通便利性は良好といえます。 オフィスビルについては、JR「神田」駅を基点としてエリア全体にオフィスビルが集積しています。JR「神田」駅周辺については、元来交通便利性が高いためオフィス集積がみられた時期が早く、かつ狭小の土地しか供されなかったことなどから、築年数の経過した小規模ビルが多数集積しています。 高い交通便利性と賃料水準の割安さが当該ゾーンの需要吸引要因となっていることから、業種による偏りがあり見られず、幅広い業種のテナントが見受けられます。対象不動産は、都心へのアクセスに優れ、東京都内におけるオフィス立地としての相対的地位は高いと考えます。また、最寄り駅である都営地下鉄新宿線「岩本町」駅及びJR「神田」駅のほか、JR「秋葉原」駅へも徒歩圏内であり、交通便利性に優れているため相応の競争力を有していると考えます。 ・建物について 対象不動産は、延床面積約440坪程度、基準階面積約40坪程度と小型ビルに属します。なお、築年数が経過したビルが多い「内神田・神田須田町」ゾーンにおいては、築年の観点からも相応な評価が得られると考えます。貸室内の床は0Aフロアが敷設されており空調も個別方式で、近時のテナントニーズを概ね満たした標準的な仕様・設備水準を備えています。
---------------	---

② 外観写真及び地図

外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	ユニゾ神田須田町二丁目ビル
鑑定評価額	1,350 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020 年 10 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,350,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり計算。
直接還元法による価格	1,380,000	
運 営 収 益	64,059	
潜在総収益	67,431	
空室等損失合計	3,372	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運 営 費 用	14,255	
維持管理費	4,210	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性を考慮して計上。
水道光熱費	3,700	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率を考慮のうえ計上。
修 繕 費	800	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、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して計上。
P M フ ィ ー	1,173	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	480	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公 租 公 課	3,834	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容を勘案し、税額を計上した。
損害保険料	58	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運 営 純 収 益	49,804	
一時金の運用益	344	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準を勘案して 1.0%と査定。
資 本 的 支 出	1,930	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本金支出の水準、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	48,218	
還 元 利 回 り	3.5%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	1,320,000	
割 引 率	3.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	1,100,000	
土 地 比 率	88.7%	
建 物 比 率	11.3%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

(2) A-69 リードシー目黒不動前

① 資産の概要

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権			
取 得 予 定 年 月 日		2020 年 10 月 30 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行(予定)			
信 託 設 定 日		2020 年 10 月 30 日 (予定)			
信 託 期 間 満 了 日		2030 年 10 月末日 (予定)			
所 在 地 (住 居 表 示)		東京都品川区西五反田三丁目 15 番 6 号			
土 地	地 番	東京都品川区西五反田三丁目 635 番 3 他 1 筆			
	建ぺい率／容積率	100%(注 1)／500%			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	198.08 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	1996 年 10 月			
	構 造 / 階 数	鉄骨造陸屋根 8 階建			
	用 途	事務所・店舗			
	延 床 面 積	1,116.26 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		日本リート投資法人 (予定)			
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パス・スルー			
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)		1,230 百万円 (2020 年 10 月 1 日)			
不 動 産 鑑 定 機 関		一般財団法人 日本不動産研究所			
P M L		3.5%			
担 保 の 状 況		該当事項はありません。			
賃 貸 借 の 状 況					
	賃 貸 可 能 面 積	921.32 m ²			
	賃 貸 面 積	921.32 m ²			
	稼 働 率	100% (2020 年 5 月末)	100% (2020 年 6 月末)	100% (2020 年 7 月末)	100% (2020 年 8 月末)
	テ ナ ント の 総 数	5			
	総 賃 料 収 入 (年 間)	67 百万円			
	敷 金 等	17 百万円			
特 記 事 項		該当事項はありません。			

(注 1) 建ぺい率は本来 80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により 100%となっています。

本物件の特徴	・立地について 対象不動産が所在する「五反田」ゾーンは、JR「五反田」駅を中心に東西に広がりを見せるエリアであり、JR山手線・都営浅草線・東急池上線「五反田」駅、東急目黒線「不動前」駅が所在するなど、交通利便性は比較的良好です。 駅東側エリアは繁华性の高いエリアとなるため、業種によっては駅東側を敬遠するテナントも見受けられますが、対象不動産が所在する都道317号沿いについては、駅東側の中でも中小型ビル、低層店舗が集積するエリアとなっており、一定のテナント需要が見込まれると考えます。 また、東急目黒線「不動前」駅から徒歩約5分と至近であり、山手通り沿いに立地することから、視認性が良好である点も評価されると考えます。 ・建物について 対象不動産は、延床面積約340坪程度、基準階面積約40坪程度と小型ビルに属します。なお、築年数が経過したビルが多い「五反田」ゾーンにおいては、築年の観点からも相対的に一定の評価が得られると考えます。また、設備水準は2018年10月に大規模リニューアル工事が実施され、エントランスやエレベーターホールのほか、一部セットアップオフィスとして整備されるなど、テナント訴求力を高める取り組みがなされています。
---------------	---

② 外観写真及び地図

外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	リードシー目黒不動産
鑑定評価額	1,230 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2020 年 10 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,230,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり計算。
直接還元法による価格	1,250,000	
運 営 収 益	70,235	
潜在総収益	72,222	
空室等損失合計	1,987	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運 営 費 用	16,136	
維持管理費	3,728	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	3,530	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率を考慮のうえ計上。
修 繕 費	600	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、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して計上。
P M フ ィ ー	5,101	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	229	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公 租 公 課	2,795	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容を勘案し、税額を計上した。
損害保険料	143	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	10	ケーブルテレビに関する利用料をその他費用として計上。
運 営 純 収 益	54,099	
一時金の運用益	173	予定賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準を勘案して 1.0%と査定。
資 本 的 支 出	1,730	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、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	52,542	
還 元 利 回 り	4.2%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	1,210,000	
割 引 率	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	1,160,000	
土 地 比 率	88.0%	
建 物 比 率	12.0%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。
--------------------------	--

(3) A-70 ザ・スクエア

① 資産の概要

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権			
取 得 予 定 年 月 日		2020 年 10 月 30 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社(予定)			
信 託 設 定 日		2020 年 10 月 30 日 (予定)			
信 託 期 間 満 了 日		2030 年 10 月末日 (予定)			
所 在 地 (住 居 表 示)		愛知県名古屋市中区丸の内二丁目 14 番 20 号			
土 地	地 番	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目 1418 番			
	建ぺい率／容積率	100%(注 1)／600%			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	387.00 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	2003 年 6 月			
	構 造 / 階 数	鉄骨造陸屋根 10 階建			
	用 途	事務所			
	延 床 面 積	2,127.32 m ² (注 2)			
	所 有 形 態	所有権			
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		日本リート投資法人 (予定)			
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パス・スルー			
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)		1,140 百万円 (2020 年 10 月 1 日)			
不 動 産 鑑 定 機 関		JLL 森井鑑定株式会社			
P M L		3.5%			
担 保 の 状 況		該当事項はありません。			
賃 貸 借 の 状 況					
	賃 貸 可 能 面 積	1,520.64 m ²			
	賃 貸 面 積	1,520.64 m ²			
	稼 働 率	100% (2020 年 5 月末)	100% (2020 年 6 月末)	100% (2020 年 7 月末)	100% (2020 年 8 月末)
	テ ナ ント の 総 数	17			
	総 賃 料 収 入 (年 間)	55 百万円			
	敷 金 等	37 百万円			
	特 記 事 項	該当事項はありません。			

(注 1) 建ぺい率は本来 80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により 100%となっています。

(注 2) 以下附属建物があります。

1. 用途：車庫 構造：鉄骨造鋼板葺 9 階建

本物件の特徴	・立地について 対象不動産が所在する「丸の内」ゾーンは、官庁街である三の丸地区南側に位置する東西にやや広がりをもせるエリアです。 オフィスビルとしては中小型ビルが多く、北側に官庁街も所在することから、古くから財団法人や法律・弁護士・司法書士事務所等、特定の企業集積が確認されていたが、近時においては業種・業態による偏りは見受けられない傾向と考えます。 対象不動産は地下鉄桜通線「丸の内」駅徒歩約4分、ビジネスラインとしての活用が高い地下鉄東山線「伏見」駅も徒歩圏内であり、一定の交通利便性は評価され则认为ます。 ・建物について 対象不動産は、延床面積約770坪強程度、基準階面積約53坪程度と小型ビルに属し、設備水準は近時のテナントニーズを充分満たすスペックを備えていると考えます。また、対象不動産は駐車場を32台有しており、規模に比して入居テナントが確保し易い台数であるため、駐車場ニーズが高い名古屋市においては一定の訴求力を有する则认为ます。
--------	--

② 外観写真及び地図

外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	ザ・スクエア
鑑定評価額	1,140 百万円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2020 年 10 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,140,000	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を試算。
直接還元法による価格	1,150,000	
運 営 収 益	77,155	現行条件等を元に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜 在 総 収 益	80,592	
空室等損失合計	3,437	標準的ま空室率と対象不動産の個性を勘案し査定。
運 営 費 用	22,743	
維 持 管 理 費	4,839	類似不動産の水準を参考に、実績の水準を妥当と判断し採用。
水 道 光 熱 費	7,010	類似不動産の水準を参考に、実績の水準を妥当と判断し採用。
修 繕 費	1,875	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上。
P M フ ィ ー	2,160	類似不動産の水準を参考に、見積りを妥当と判断し採用。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	799	新規月額賃料の 1.0 か月分
公 租 公 課	5,641	土地：実績を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：経年減価を考慮し査定。
損 害 保 険 料	419	再調達原価の 0.06%相当
そ の 他 費 用	0	
運 営 純 収 益	54,412	
一時金の運用益	459	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0%の利回りを乗じて査定。
資 本 的 支 出	4,374	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上。
純 収 益	50,497	
還 元 利 回 り	4.4	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による価格	1,120,000	
割 引 率	4.2%	長期国債等の金利動向を踏まえ最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等に勘案して査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.6%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積 算 価 格	1,020,000	
土 地 比 率	75.9%	
建 物 比 率	24.1%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	地域分析及び個別分析並びに本件積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は収益価格と判断。
---------------------------	--

(4) A-71 築地フロント

① 資産の概要

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権			
取 得 予 定 年 月 日		2020 年 11 月 20 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2019 年 4 月 26 日			
信 託 期 間 満 了 日		2030 年 11 月末日			
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		東京都中央区築地二丁目 2 番 7 号			
土地	地 番	東京都中央区築地二丁目 204 番 29 他 1 筆			
	建ぺい率／容積率	100%（注 1）／594%（注 2）			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	130.10 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建物	竣 工 年 月	1991 年 8 月			
	構 造 ／ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建			
	用 途	事務所			
	延 床 面 積	748.61 m ²			
	所 有 形 態	区分所有権（注 3）			
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		日本リート投資法人（予定）			
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パス・スルー			
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		1,010 百万円（2020 年 10 月 1 日）			
不 動 産 鑑 定 機 関		一般財団法人 日本不動産研究所			
P M L		5.7%			
担 保 の 状 況		該当事項はありません。			
賃 貸 借 の 状 況	賃 貸 可 能 面 積		687.97 m ²		
	賃 貸 面 積		687.97 m ²		
	稼 働 率	100% (2020 年 5 月末)	100% (2020 年 6 月末)	100% (2020 年 7 月末)	100% (2020 年 8 月末)
	テ ナ ント の 総 数		8		
	総 賃 料 収 入 （ 年 間 ）		45 百万円		
	敷 金 等		21 百万円		
	特 記 事 項		該当事項はありません。		

(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

(注2) 容積率は本来600%ですが、前面道路幅員による容積率の制限、特定道路までの距離による制限の緩和により、594%となっています。

(注3) 本投資法人の取得対象は、本建物の区分所有権の全てです。

本物件の特徴	・立地について 対象不動産が所在する「新富町・明石町・築地」ゾーンは、銀座以東に広がるエリアです。東京メトロ日比谷線・有楽町線・都営浅草線・大江戸線など複数路線が乗り入れ、都内主要オフィスエリアへのアクセスが比較的優れており、交通利便性については一定の評価が得られるものと考えます。当該エリアは、マンションが多く見受けられるように、住宅エリアとしての側面もある一方で、「晴海通り」や「新大橋通り」のような幹線道路沿いに中小規模のオフィスビルが集積しています。 また、対象不動産は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩約1分、東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩約2分に立地しており、複数路線が利用可能なアクセス性の面で高い訴求力を有すると考えます。 ・建物について 対象不動産は、延床面積約230坪程度、基準階面積約25坪と小型ビルに属します。「新富町・明石町・築地」エリアに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満の小型ビルが多く、築年に関しても対象不動産と同築年の不動産が多いため、その競合優位性も標準的なものと考えます。また、設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えていると考えます。
--------	---

② 外観写真及び地図 外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	築地フロント
鑑定評価額	1,010 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2020 年 10 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,010,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり計算。
直接還元法による価格	1,030,000	
運 営 収 益	49,768	
潜在総収益	52,054	
空室等損失合計	2,286	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運 営 費 用	9,903	
維持管理費	2,600	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	3,400	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修 繕 費	323	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、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して計上。
P M フ ィ ー	701	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	405	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公 租 公 課	2,440	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容を勘案し、税額を計上した。
損害保険料	30	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用なし。
運 営 純 収 益	39,865	
一時金の運用益	223	予定賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準を勘案して 1.0%と査定。
資 本 的 支 出	780	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、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	39,308	
還 元 利 回 り	3.8%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	990,000	
割 引 率	3.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	707,000	
土 地 比 率	90.9%	
建 物 比 率	9.1%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

(5) A-72 八丁堀リバーゲート

① 資産の概要

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権			
取 得 予 定 年 月 日		2020 年 11 月 20 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2019 年 4 月 26 日			
信 託 期 間 満 了 日		2030 年 11 月末日			
所 在 地 (住 居 表 示)		東京都中央区湊一丁目 12 番 10 号			
土 地	地 番	東京都中央区湊一丁目 9 番 20 他 3 筆			
	建ぺい率／容積率	100% (注 1) ／500%			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	161.99 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	1989 年 8 月			
	構 造 ／ 階 数	鉄骨造陸屋根銅板葺 8 階建			
	用 途	事務所			
	延 床 面 積	861.85 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		日本リート投資法人 (予定)			
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パス・スルー			
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)		1,020 百万円 (2020 年 10 月 1 日)			
不 動 産 鑑 定 機 関		一般財団法人 日本不動産研究所			
P M L		3.0%			
担 保 の 状 況		該当事項はありません。			
賃 貸 借 の 状 況					
	賃 貸 可 能 面 積	760.31 m ²			
	賃 貸 面 積	760.31 m ²			
	稼 働 率	100% (2020 年 5 月末)	100% (2020 年 6 月末)	100% (2020 年 7 月末)	100% (2020 年 8 月末)
	テ ナ ン ト の 総 数	8			
	総 賃 料 収 入 (年 間)	45 百万円			
	敷 金 等	26 百万円			
特 記 事 項		該当事項はありません。			

(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

本物件の特徴	・ 立地 対象不動産が所在する「新富町・明石町・築地」ゾーンは、銀座以東に広がるエリアです。東京メトロ日比谷線・有楽町線・都営浅草線・大江戸線など複数路線が乗り入れ、都内主要オフィスエリアへのアクセスが比較的優れており、交通利便性については一定の評価が得られるものと考えます。当該エリアは、マンションが多く見受けられるように、住宅エリアとしての側面もある一方で、「晴海通り」や「新大橋通り」のような幹線道路沿いに小規模のオフィスビルが集積しています。 また、対象不動産は JR 京葉線「八丁堀」駅から徒歩約 5 分、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩約 7 分に立地しており、複数路線が利用可能なアクセス性の面で高い訴求力を有すると考えます。 ・ 建物 対象不動産は延床面積約260坪程度、基準階面積約40坪程度と小型ビルに属します。「新富町・明石町・築地」エリアに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満の小型ビルが多く、築年に関しても、対象不動産と同築年の不動産が多いため、その競合優位性も標準的なものとなると考えます。また、設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えていると考えます。
--------	---

② 外観写真及び地図

外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	八丁堀リバーゲート
鑑定評価額	1,020 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2020 年 10 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,020,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり計算。
直接還元法による価格	1,040,000	
運 営 収 益	47,566	
潜在総収益	49,923	
空室等損失合計	2,357	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運 営 費 用	8,531	
維持管理費	2,000	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	2,300	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率を考慮のうえ計上。
修 繕 費	310	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、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して計上。
P M フ ィ ー	685	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	370	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公 租 公 課	2,832	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	34	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用なし。
運 営 純 収 益	39,035	
一時金の運用益	255	予定貸貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準を勘案して 1.0%と査定。
資 本 的 支 出	760	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、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	38,530	
還 元 利 回 り	3.7%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	1,000,000	
割 引 率	3.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	627,000	
土 地 比 率	88.2%	
建 物 比 率	11.8%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

(6) B-25 ラルテ中津

① 資産の概要

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権			
取 得 予 定 年 月 日		2020 年 10 月 30 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社（予定）			
信 託 設 定 日		2020 年 10 月 30 日（予定）			
信 託 期 間 満 了 日		2030 年 10 月末日（予定）			
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		大阪府大阪市北区豊崎六丁目 16 番 14 号			
土 地	地 番	大阪府大阪市北区豊崎六丁目 9 番 2			
	建ぺい率／容積率	80%（注 1）／300%			
	用 途 地 域	準工業地域			
	敷 地 面 積	330.58 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	2006 年 5 月			
	構 造 ／ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建			
	用 途	共同住宅			
	延 床 面 積	1,038.39 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		日本リート投資法人（予定）			
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パス・スルー			
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		573 百万円（2020 年 10 月 1 日）			
不 動 産 鑑 定 機 関		JLL 森井鑑定株式会社			
P M L		9.4%			
担 保 の 状 況		該当事項はありません。			
賃 貸 借 の 状 況					
	賃 貸 可 能 面 積	916.86 m ²			
	賃 貸 面 積	916.86 m ²			
	稼 働 率	100% (2020 年 5 月末)	92.9% (2020 年 6 月末)	92.9% (2020 年 7 月末)	100% (2020 年 8 月末)
	賃 貸 可 能 戸 数	28			
	賃 貸 戸 数	28			
	戸 数 稼 働 率	100% (2020 年 5 月末)	92.9% (2020 年 6 月末)	92.9% (2020 年 7 月末)	100% (2020 年 8 月末)
	テ ナ ン ト の 総 数	28			
	総 賃 料 収 入 （ 年 間 ）	30 百万円			
	敷 金 等	1 百万円			
特 記 事 項		該当事項はありません。			

（注 1）建蔽率は本来 60%ですが、準防火地域内の耐火建築物による緩和により 80%となっています。

本物件の特徴	・立地について 対象不動産は、大阪メトロ御堂筋線「中津」駅のほか、阪急神戸線「中津」駅も徒歩圏です。関西の最大ターミナル駅である大阪メトロ「梅田」駅・阪急「大阪梅田」駅へは1駅・約2分であり、都心接近性に優れていると考えます。近隣地域は幅員約8mの市道沿いに共同住宅、事業所等が立ち並ぶ住商混在地域であり、「梅田」エリアに隣接していながらも周辺は繁華街の背後地であり、車両交通量は比較的少なく落ち着いた居住環境が形成されていると考えます。 ・建物について 対象不動産は、31.42㎡の1DK 14戸、34.07㎡の1LDK 14戸、計28戸の共同住宅の用に供されています。 建物品質、及び維持管理の状態は近隣競合物件と同程度であり、貸室の間取りや設備・仕様等も同程度と考えます。
--------	--

② 外観写真及び地図

外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	ラルテ中津
鑑定評価額	573 百万円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2020 年 10 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	573,000	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を試算。
直接還元法による価格	584,000	
運 営 収 益	32,572	現行条件等を元に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜 在 総 収 益	34,061	
空室等損失合計	1,489	標準的な空室率と対象不動産の個性を勘案し査定。
運 営 費 用	7,101	
維 持 管 理 費	2,116	類似不動産の水準を参考に、実績の水準を妥当と判断し採用。
水 道 光 熱 費	932	類似不動産の水準を参考に、実績の水準を妥当と判断し採用。
修 繕 費	417	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上。
P M フ ィ ー	622	類似不動産の水準を参考に、見積りを妥当と判断し採用。
原 状 回 復 費	577	類似不動産の水準を参考に、見積りを妥当と判断し採用。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	679	新規月額賃料の 1.5 か月分
公 租 公 課	1,608	土地：実績を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：経年減価を考慮し査定。
損 害 保 険 料	150	再調達原価の 0.06%相当
そ の 他 費 用	0	
運 営 純 収 益	25,471	
一時金の運用益	14	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0%の利回りを乗じて査定。
資 本 的 支 出	973	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上。
純 収 益	24,509	
還 元 利 回 り	4.2%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による価格	562,000	
割 引 率	4.0%	長期国債等の金利動向を踏まえ最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等に勘案して査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.4%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積 算 価 格	361,000	
土 地 比 率	75.0%	
建 物 比 率	25.0%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	地域分析及び個別分析並びに本件積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は収益価格と判断。
--------------------------	--

(7) B-26 シティヒルズ安堂寺

① 資産の概要

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権			
取 得 予 定 年 月 日		2020 年 10 月 30 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社（予定）			
信 託 設 定 日		2020 年 10 月 30 日（予定）			
信 託 期 間 満 了 日		2030 年 10 月末日（予定）			
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		大阪府大阪市中央区安堂寺二丁目 4 番 1 号			
土 地	地 番	大阪府大阪市中央区安堂寺二丁目 44 番 他 2 筆			
	建ぺい率／容積率	100%（注 1）／400%			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	708.81 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	2008 年 3 月			
	構 造 ／ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建			
	用 途	共同住宅			
	延 床 面 積	2,906.41 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		日本リート投資法人（予定）			
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パス・スルー			
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		1,860 百万円（2020 年 10 月 1 日）			
不 動 産 鑑 定 機 関		JLL 森井鑑定株式会社			
P M L		7.6%			
担 保 の 状 況		該当事項はありません。			
賃 貸 借 の 状 況					
	賃 貸 可 能 面 積	2,754.00 m ²			
	賃 貸 面 積	2,364.30 m ²			
	稼 働 率	89.0% (2020 年 5 月末)	86.9% (2020 年 6 月末)	87.0% (2020 年 7 月末)	85.9% (2020 年 8 月末)
	賃 貸 可 能 戸 数	69			
	賃 貸 戸 数	58			
	戸 数 稼 働 率	87.0% (2020 年 5 月末)	85.5% (2020 年 6 月末)	85.5% (2020 年 7 月末)	84.1% (2020 年 8 月末)
	テ ナ ン ト の 総 数	59			
	総 賃 料 収 入 （ 年 間 ）	80 百万円			
	敷 金 等	4 百万円			
特 記 事 項		該当事項はありません。			

（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

本物件の特徴	・立地について 対象不動産の最寄駅である「谷町六丁目」駅は、大阪メトロ谷町線と同長堀鶴見緑地線の2路線が利用可能です。近隣地域は、復員7.8m市道沿いに共同住宅及び店舗付共同住宅、並びに事務所ビルが混在する地域です。幹線道路背後の地域は共同住宅が多く見受けられる一方、長堀通や谷町筋等の幹線道路沿いの地域は共同住宅のほか事務所ビルや物販・飲食店舗等が建ち並び、生活利便性は良好と考えます。 ・建物について 対象不動産は、1階が店舗、2階以上は32.34㎡の1Kまたはワンルームが48戸、43.66㎡～62.50㎡の1LDKが21戸、計69戸の共同住宅の用に供されています。建物の品質、及び維持管理の状態は近隣競合物件と同程度であり、貸室の間取りや設備・仕様等も同程度と考えます。
--------	---

② 外観写真及び地図

外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	シティヒルズ安堂寺
鑑定評価額	1,860 百万円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2020 年 10 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,860,000	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を試算。
直接還元法による価格	1,890,000	
運 営 収 益	95,050	現行条件等を元に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜 在 総 収 益	98,725	
空室損失合計	3,675	標準的な空室率と対象不動産の個性を勘案し査定。
運 営 費 用	15,038	
維 持 管 理 費	2,640	類似不動産の水準を参考に、実績の水準を妥当と判断し採用。
水 道 光 熱 費	900	類似不動産の水準を参考に、実績の水準を妥当と判断し採用。
修 繕 費	1,104	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上。
原 状 回 復 費	1,644	類似不動産の水準を参考に、実績及び退去率を勘案し査定。
P M フ ィ ー	1,900	類似不動産の水準を参考に、見積りを妥当と判断し採用。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	2,056	新規月額賃料の 1.5 か月分
公 租 公 課	4,327	土地：実績を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：経年減価を考慮し査定。
損 害 保 険 料	467	再調達原価の 0.06%相当
そ の 他 費 用	0	
運 営 純 収 益	80,012	
一時金の運用益	46	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0%の利回りを乗じて査定。
資 本 的 支 出	2,576	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上。
純 収 益	77,482	
還 元 利 回 り	4.1%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による価格	1,820,000	
割 引 率	3.9%	長期国債等の金利動向を踏まえ最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等に勘案して査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.3%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積 算 価 格	1,400,000	
土 地 比 率	78.5%	
建 物 比 率	21.5%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	地域分析及び個別分析並びに本件積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は収益価格と判断。
--------------------------	--

(8) B-27 エルミタージュ新栄

① 資産の概要

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権			
取 得 予 定 年 月 日		2020 年 10 月 30 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社（予定）			
信 託 設 定 日		2020 年 10 月 30 日（予定）			
信 託 期 間 満 了 日		2030 年 10 月末日（予定）			
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		愛知県名古屋市中区新栄二丁目 11 番 25 号			
土 地	地 番	愛知県名古屋市中区新栄二丁目 1116 番 他 3 筆			
	建ぺい率／容積率	90%（注 1）／400%			
	用 途 地 域	近隣商業地域			
	敷 地 面 積	676.89 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	2008 年 4 月			
	構 造 ／ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建			
	用 途	共同住宅			
	延 床 面 積	3,014.98 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		日本リート投資法人（予定）			
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パス・スルー			
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		1,220 百万円（2020 年 10 月 1 日）			
不 動 産 鑑 定 機 関		JLL 森井鑑定株式会社			
P M L		3.4%			
担 保 の 状 況		該当事項はありません。			
賃 貸 借 の 状 況					
	賃 貸 可 能 面 積	2,665.09 m ²			
	賃 貸 面 積	2,409.14 m ²			
	稼 働 率	82.0% (2020 年 5 月末)	85.6% (2020 年 6 月末)	91.4% (2020 年 7 月末)	90.4% (2020 年 8 月末)
	賃 貸 可 能 戸 数	54			
	賃 貸 戸 数	49			
	戸 数 稼 働 率	83.3% (2020 年 5 月末)	87.0% (2020 年 6 月末)	92.6% (2020 年 7 月末)	90.7% (2020 年 8 月末)
	テ ナ ント の 総 数	49			
	総 賃 料 収 入 （ 年 間 ）	66 百万円			
	敷 金 等	8 百万円			
特 記 事 項		該当事項はありません。			

（注 1）建ぺい率は本来 80%ですが、準防火地域内の耐火建築物による緩和により 90%となっています。

本物件の特徴	・立地について 対象不動産から名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅まで徒歩約5分、「新栄町」駅から「栄」駅までは同地下鉄利用により約2分でアクセス可能です。また、さまざまな生活利便施設が徒歩10分圏内に整っており、生活利便性に優れ住宅立地としては良好と考えます。 ・建物について 対象不動産は、40.26㎡から55.29㎡の1LDKが46戸、64.28㎡から70.76㎡の2LDKが8戸、計54戸の共同住宅の用に供されています。 建物品質、及び維持管理の状態は近隣競合物件と同程度であり、貸室の間取りや設備・仕様等も同程度と考えます。
--------	---

② 外観写真及び地図
外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	エルミタージュ新栄
鑑定評価額	1,220 百万円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2020 年 10 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,220,000	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を試算。
直接還元法による価格	1,240,000	
運 営 収 益	75,410	現行条件等を元に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜 在 総 収 益	80,887	
空室等損失合計	5,477	標準的ま空室率と対象不動産の個性を勘案し査定。
運 営 費 用	18,123	
維 持 管 理 費	3,953	類似不動産の水準を参考に、実績の水準を妥当と判断し採用。
水 道 光 熱 費	871	類似不動産の水準を参考に、実績の水準を妥当と判断し採用。
修 繕 費	1,825	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上。
原 状 回 復 費	1,758	類似不動産の水準を参考に、実績及び退去率を勘案し査定。
P M フ ィ ー	1,885	類似不動産の水準を参考に、見積りを妥当と判断し採用。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	2,865	新規月額賃料の 2.5 か月分
公 租 公 課	4,528	土地：実績を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：経年減価を考慮し査定。
損 害 保 険 料	438	再調達原価の 0.06%相当
そ の 他 費 用	0	
運 営 純 収 益	57,287	
一時金の運用益	82	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0%の利回りを乗じて査定。
資 本 的 支 出	4,258	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上。
純 収 益	53,111	
還 元 利 回 り	4.3%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による価格	1,190,000	
割 引 率	4.1%	長期国債等の金利動向を踏まえ最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等に勘案して査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.5%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積 算 価 格	1,120,000	
土 地 比 率	73.1%	
建 物 比 率	26.9%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	地域分析及び個別分析並びに本件積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は収益価格と判断。
--------------------------	--

(9) B-28 サン・名駅南ビル

① 資産の概要

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権			
取 得 予 定 年 月 日		2020 年 10 月 30 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社（予定）			
信 託 設 定 日		2020 年 10 月 30 日（予定）			
信 託 期 間 満 了 日		2030 年 10 月末日（予定）			
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目 9 番 11 号			
土 地	地 番	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目 907 番、他 1 筆			
	建ぺい率／容積率	100%（注 1）／600%			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	303.68 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	2014 年 1 月			
	構 造 ／ 階 数	鉄骨造陸屋根 11 階建			
	用 途	共同住宅			
	延 床 面 積	2,253.66 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		日本リート投資法人（予定）			
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パス・スルー			
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		1,010 百万円（2020 年 10 月 1 日）			
不 動 産 鑑 定 機 関		JLL 森井鑑定株式会社			
P M L		5.0%			
担 保 の 状 況		該当事項はありません。			
賃 貸 借 の 状 況					
	賃 貸 可 能 面 積	1,747.10 m ²			
	賃 貸 面 積	1,672.24 m ²			
	稼 働 率	94.3% (2020 年 5 月末)	98.6% (2020 年 6 月末)	97.1% (2020 年 7 月末)	95.7% (2020 年 8 月末)
	賃 貸 可 能 戸 数	70			
	賃 貸 戸 数	67			
	戸 数 稼 働 率	94.3% (2020 年 5 月末)	98.6% (2020 年 6 月末)	97.1% (2020 年 7 月末)	95.7% (2020 年 8 月末)
	テ ナ ン ト の 総 数	67			
	総 賃 料 収 入 （ 年 間 ）	51 百万円			
	敷 金 等	7 百万円			
特 記 事 項		該当事項はありません。			

（注1） 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域及び防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

本物件の特徴	・立地について 対象不動産からJR「名古屋」駅まで徒歩約13分、名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅まで徒歩約9分で、都心接近性に優れていると考えます。高度商業集積地域である名古屋駅前エリアまで徒歩圏であり、居住の利便性は良好と考えます。対象不動産は幅員の広い市道に接し、市道上には高速道路が存することから居住の快適性はやや劣るものの、北方は低層の神社、南方は駐車場であることから、日照・通風条件は良好と考えます。 ・建物について 対象不動産は、24.93㎡～24.97㎡の1Kが70戸の共同住宅の用に供されます。建物の品質、及び維持管理の状態は近隣競合物件と同程度であり、貸室の間取りや設備・仕様等も同程度と考えます。
--------	--

② 外観写真及び地図

外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	サン・名駅南ビル
鑑定評価額	1,010 百万円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2020 年 10 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,010,000	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を試算。
直接還元法による価格	1,030,000	
運 営 収 益	57,274	現行条件等を元に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜 在 総 収 益	60,442	
空室等損失合計	3,168	標準的な空室率と対象不動産の個性を勘案し査定。
運 営 費 用	12,709	
維 持 管 理 費	2,316	類似不動産の水準を参考に、提示された実績を基に査定 (月 331 円/賃貸坪)
水 道 光 熱 費	1,395	類似不動産の水準を参考に、提示された実績を基に査定 (220 円/坪×12 ヶ月×528.50 坪)
修 繕 費	645	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上
原 状 回 復 費	1,061	類似不動産の水準を参考に、実績及び退去率を勘案し査定。
P M フ ィ ー	1,112	類似不動産の水準を参考に、提示された契約を妥当と判断し採用。55,581,228 円 (賃料+共益費+その他) ×2.0%
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	1,583	新規月額賃料の 1.5 ヶ月分
公 租 公 課	4,013	土地：提示された実績を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：経年減価を考慮し査定。
損 害 保 険 料	307	類似不動産の水準を参考に査定 (再調達原価の 0.06%相当)
そ の 他 費 用	277	町内会費、USEN、隔地駐車場
運 営 純 収 益	44,565	
一時金の運用益	81	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0%の利回りを乗じて査定。
資 本 的 支 出	1,505	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上。
純 収 益	43,141	
還 元 利 回 り	4.2%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による価格	984,000	
割 引 率	4.0%	長期国債等の金利動向を踏まえ最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等に勘案して査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.4%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積 算 価 格	1,220,000	
土 地 比 率	75.0%	
建 物 比 率	25.0%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	地域分析及び個別分析並びに本件積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は収益価格と判断した。
---------------------------	--

(10) B-29 天神東レジデンス

① 資産の概要

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権			
取 得 予 定 年 月 日		2020 年 10 月 30 日			
信 託 受 託 者		みずほ信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2005 年 9 月 28 日			
信 託 期 間 満 了 日		2030 年 10 月末日（予定）			
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		福岡県福岡市博多区古門戸町 7 番 4			
土 地	地 番	福岡県福岡市博多区古門戸 139 番			
	建ぺい率／容積率	80％／476％（注 1）			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	429.63 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	2005 年 8 月			
	構 造 ／ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建			
	用 途	共同住宅			
	延 床 面 積	2,283.63 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		日本リート投資法人（予定）			
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パス・スルー			
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		931 百万円（2020 年 10 月 1 日）			
不 動 産 鑑 定 機 関		JLL 森井鑑定株式会社			
P M L		3.7％			
担 保 の 状 況		該当事項はありません。			
賃 貸 借 の 状 況					
	賃 貸 可 能 面 積	1,909.60 m ²			
	賃 貸 面 積	1,835.20 m ²			
	稼 働 率	97.4％ (2020 年 5 月末)	96.1％ (2020 年 6 月末)	94.8％ (2020 年 7 月末)	96.1％ (2020 年 8 月末)
	賃 貸 可 能 戸 数	77			
	賃 貸 戸 数	74			
	戸 数 稼 働 率	97.1％ (2020 年 5 月末)	96.1％ (2020 年 6 月末)	94.8％ (2020 年 7 月末)	96.1％ (2020 年 8 月末)
	テ ナ ン ト の 総 数	74			
	総 賃 料 収 入 （ 年 間 ）	50 百万円			
	敷 金 等	3 百万円			
特 記 事 項		該当事項はありません。			

（注 1）容積率は本来 400%、500%ですが、対象面積の加重平均により 476%となっています。

本物件の特徴	・立地について 対象不動産から福岡市地下鉄空港線「中洲川端」駅のほか、同地下鉄箱崎線「呉服町」駅まで徒歩約9分に立地し複数路線・複数駅を利用可能です。「中洲川端」駅から福岡の商業・ビジネスの中心である「天神」・「博多」駅へは約5分以内でアクセス可能です。その他さまざまな生活利便施設が徒歩圏内に整っており、住宅立地としては良好と考えます。 ・建物について 対象不動産は、24.80㎡の1R が77戸の共同住宅の用に供されています。建物品質、及び維持管理の状態は近隣競合物件と同程度であり、貸室の間取りや設備・仕様等も同程度と考えます。
--------	--

② 外観写真及び地図

外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	天神東レジデンス
鑑定評価額	931 百万円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2020 年 10 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	931,000	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を試算。
直接還元法による価格	952,000	
運 営 収 益	57,337	現行条件等を元に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜 在 総 収 益	60,207	
空室等損失合計	2,870	標準的な空室率と対象不動産の個性を勘案し査定。
運 営 費 用	13,928	
維 持 管 理 費	2,520	類似不動産の水準を参考に、実績の水準を妥当と判断し採用。
水 道 光 熱 費	2,495	類似不動産の水準を参考に、実績の水準を妥当と判断し採用。
修 繕 費	1,080	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上。
P M フ ィ ー	1,098	類似不動産の水準を参考に、見積りを妥当と判断し採用。
住宅原状回復費	1,357	類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を勘案し査定。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	2,151	新規月額賃料の 2.0 か月分
公 租 公 課	2,758	土地：実績を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：経年減価を考慮し査定。
損 害 保 険 料	239	再調達原価の 0.04%相当
そ の 他 費 用	230	町会費を計上。
運 営 純 収 益	43,409	
一時金の運用益	43	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0%の利回りを乗じて査定。
資 本 的 支 出	2,520	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上。
純 収 益	40,932	
還 元 利 回 り	4.3%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による価格	910,000	
割 引 率	4.1%	長期国債等の金利動向を踏まえ最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等に勘案して査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.5%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積 算 価 格	739,000	
土 地 比 率	72%	
建 物 比 率	28%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	適用した各手法の特徴及び適用過程の内容等を考慮した上で、収益価格を採用し、積算価格を参考として、鑑定評価額を決定した。
--------------------------	---

(11) B-30 DeLCCS KASAI

① 資産の概要

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権			
取 得 予 定 年 月 日		2020 年 11 月 20 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2019 年 4 月 26 日			
信 託 期 間 満 了 日		2030 年 11 月末日			
所 在 地 (住 居 表 示)		東京都江戸川区中葛西五丁目 36 番 12 号			
土地	地 番	東京都江戸川区中葛西五丁目 36 番 11			
	建ぺい率／容積率	100% (注 1) ／500%			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	723.52 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建物	竣 工 年 月	1998 年 7 月			
	構 造 ／ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建			
	用 途	共同住宅			
	延 床 面 積	2,567.21 m ² (注 2)			
	所 有 形 態	所有権			
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		日本リート投資法人 (予定)			
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パス・スルー			
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)		1,350 百万円 (2020 年 10 月 1 日)			
不 動 産 鑑 定 機 関		大和不動産鑑定株式会社			
P M L		5.1%			
担 保 の 状 況		なし			
賃 貸 借 の 状 況					
	賃 貸 可 能 面 積	2,308.59 m ²			
	賃 貸 面 積	1,979.44 m ²			
	稼 働 率	94.1% (2020 年 5 月末)	91.2% (2020 年 6 月末)	91.2% (2020 年 7 月末)	85.7% (2020 年 8 月末)
	賃 貸 可 能 戸 数	26			
	賃 貸 戸 数	21			
	戸 数 稼 働 率	92.3% (2020 年 5 月末)	88.5% (2020 年 6 月末)	88.5% (2020 年 7 月末)	80.8% (2020 年 8 月末)
	テ ナ ント の 総 数	27			
	総 賃 料 収 入 (年 間)	60 百万円			
	敷 金 等	14 百万円			
特 記 事 項		該当事項はありません。			

(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

(注2) 以下附属建物があります。

- 用途：塵芥室 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：12.87m²
- 用途：駐車場 構造：鉄骨造陸屋根平家建 床面積：50.62m²

本 物 件 の 特 徴	・ 立地について 対象不動産の最寄駅である東京メトロ東西線「葛西」駅周辺は、飲食店や食品スーパー、各種金融機関等の生活利便性の高い施設が建ち並んでいるほか、同駅に設置されているロータリーからは各方面へのバス便が運行されており、南北方向のアクセス性に劣る江戸川区における交通アクセスを補完していると考えます。 ・ 建物について 対象不動産は、店舗付高層住宅であり、貸室は60㎡～80㎡の2LDK及び3LDKから構成されるファミリー世帯向けの共同住宅です。設備面についてはテナントの要求する水準を十分充たすものとなっており、駅からの距離・周辺環境等の立地条件、築年数等に鑑み、当該エリアにおける賃貸マンションとしての競争力は標準的な水準にあるものと判断しています。
-------------	---

② 外観写真及び地図

外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	DeLCCS KASAI
鑑定評価額	1,350 百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020 年 10 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,350,000	
直接還元法による価格	1,380,000	
運 営 収 益	79,616	
潜在総収益	83,739	
空室等損失合計	4,123	
運 営 費 用	18,000	
維持管理費	4,868	現行契約額を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	2,932	依頼者から入手した実績額を参考に、賃貸可能面積当月額 350 円/坪と査定し、計上。
修 繕 費	1,520	・修繕費：ER の 12 年間修繕費の年平均額を妥当と判断し、計上。 ・テナント入替費用：賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃借人の原状回復を考慮して 10,000 円/坪と査定し、計上。
P M フ ィ ー	1,534	依頼者から入手した資料及び類似不動産の PM フィー水準を参考に、賃料収入等の 2.0% 相当額を計上。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	1,524	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.5 ヶ月分と査定し、計上。
公 租 公 課	4,690	2020 年度実績額等に基づき査定し、計上。
損 害 保 険 料	90	依頼者から入手した実績額に基づき査定し、計上した。
そ の 他 費 用	837	依頼者から入手した実績額を参考に、賃貸可能面積当月額 100 円/坪と査定し、計上。
運 営 純 収 益	61,616	
一時金の運用益	174	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを 1.0% と査定。
資 本 的 支 出	3,744	ER の 12 年間更新費の年平均額を妥当と判断し、CM フィーを考慮のうえ、計上。
純 収 益	58,046	
還 元 利 回 り	4.2%	
D C F 法による価格	1,340,000	
割 引 率	4.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.4%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積 算 価 格	1,330,000	
土 地 比 率	85.6%	
建 物 比 率	14.4%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	本件においては、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として、対象不動産の価格を査定した。
---------------------------	--

(12) B-31 セレニテ新大阪

① 資産の概要

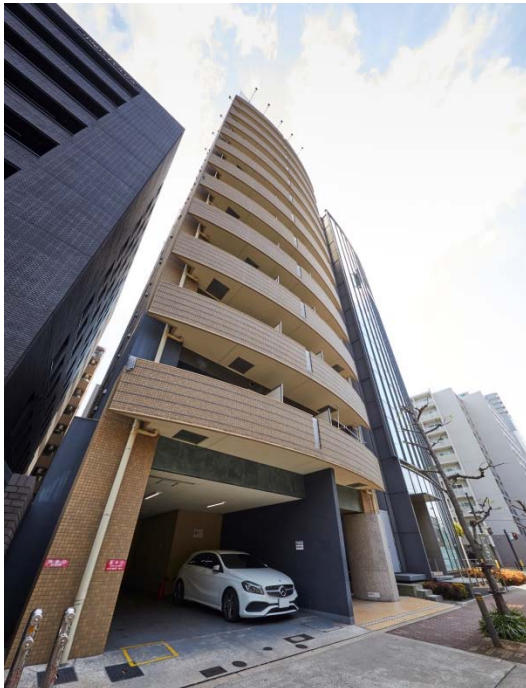
特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権			
取 得 予 定 年 月 日		2020 年 11 月 20 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2019 年 4 月 26 日			
信 託 期 間 満 了 日		2030 年 11 月末日			
所 在 地 (住 居 表 示)		大阪府大阪市淀川区宮原二丁目 14 番 8 号			
土 地	地 番	大阪府大阪市淀川区宮原二丁目 14 番 5			
	建ぺい率／容積率	80％／568％（注 1）			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	357.44 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	2007 年 3 月			
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建			
	用 途	共同住宅			
	延 床 面 積	2,433.23 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		日本リート投資法人（予定）			
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パス・スルー			
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)		1,150 百万円（2020 年 10 月 1 日）			
不 動 産 鑑 定 機 関		日本ヴァリュアーズ株式会社			
P M L		6.1％			
担 保 の 状 況		該当事項はありません。			
賃 貸 借 の 状 況					
	賃 貸 可 能 面 積	1,854.02 m ²			
	賃 貸 面 積	1,616.10 m ²			
	稼 働 率	91.2％ (2020 年 5 月末)	87.9％ (2020 年 6 月末)	87.2％ (2020 年 7 月末)	87.2％ (2020 年 8 月末)
	賃 貸 可 能 戸 数	68			
	賃 貸 戸 数	61			
	戸 数 稼 働 率	92.6％ (2020 年 5 月末)	89.7％ (2020 年 6 月末)	89.7％ (2020 年 7 月末)	89.7％ (2020 年 8 月末)
	テ ナ ン ト の 総 数	61			
	総賃料収入（年間）	56 百万円			
	敷 金 等	0 百万円			
特 記 事 項		該当事項はありません。			

（注 1）容積率は本来 400%、600%ですが、対象面積の加重平均により 568%となっています。

本 物 件 の 特 徴	・ 立地について 対象不動産の最寄駅である「東三国」駅周辺は、大阪メトロ御堂筋線や国道423号が通る交通利便性の高い地域であり、特に南方の「新大阪」駅に近いエリアでは高層の事務所ビルが多く集積しています。一方で駅から離れた国道の背後地においては、戸建住宅や中低層共同住宅が混在した静かな住宅地域が広がっていると考えます。 ・ 建物について 対象不動産は、24.27～26.01㎡の1R が44戸、30.30㎡の1DKが12戸、62.23～63.04㎡の事務所が2戸、計68戸の一部事務所併設の共同住宅の用に供されています。一定の築年数が経過しているものの、建物グレードは高く、テナントの稼働状況も良好である等、当該エリアにおける一定の競争力を有していると考えます。
-------------	---

② 外観写真及び地図

外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	セレニテ新大阪
鑑定評価額	1,150 百万円
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2020 年 10 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,150,000	DCF 法及び直接還元法を適用して試算している。純収益の各項目については、現実の不動産マーケットを反映し、対象不動産の個別性を加味した水準を想定している。
直接還元法による価格	1,170,000	
運 営 収 益	66,341	
潜在総収益	69,201	現行水準、市場賃料を考慮
空室等損失合計	2,859	現行空室率、市場空室率水準等を考慮
運 営 費 用	13,911	
維持管理費	2,052	DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断
水道光熱費	874	DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断
修繕費	632	DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断
原状回復費	1,593	DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断
P M フ ィ ー	1,315	実績を基に求めた査定額を標準的と判断
テナント募集費用等	2,919	実績を基に求めた査定額を標準的と判断
公租公課	4,339	土地については DCF 法の初年度査定額、建物及び償却資産については DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断
損害保険料	57	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断
その他費用	127	実績を基に求めた査定額を標準的と判断
運 営 純 収 益	52,430	
一時金の運用益	4	運用利回り 1.0%を標準的と判断
資本的支出	2,060	DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断
純 収 益	50,373	
還 元 利 回 り	4.3%	DCF 法における割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、さらに「類似不動産の取引事例」における利回り事例を参考に査定
DCF 法による価格	1,130,000	
割 引 率	4.1%	「金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法」、「類似不動産の取引事例との比較から求める方法」を併用し、さらに、「不動産投資家調査の結果」を参考に、割引率を以下の通り査定
最終還元利回り	4.5%	不動産市場のポテンシャル等から、還元利回りとの比較における当該リスクを査定
積 算 価 格	824,000	
土 地 比 率	84.2%	
建 物 比 率	15.8%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	対象不動産は賃貸用不動産であり、本件が投資家等に示すための投資採算価値を表す価格を求めるものである点を考慮すれば、収益価格は最も説得力の高い価格と判断される。
--------------------------	---

(13) B-32 マリオン城西

① 資産の概要

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権			
取 得 予 定 年 月 日		2020 年 11 月 20 日			
信 託 受 託 者		三井住友信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2019 年 5 月 9 日			
信 託 期 間 満 了 日		2030 年 11 月末日			
所 在 地 (住 居 表 示)		愛知県名古屋市西区域西一丁目 4 番 15 号			
土 地	地 番	愛知県名古屋市西区域西一丁目 412 番			
	建 ぺい率／容積率	80%／336% (注 1)			
	用 途 地 域	近隣商業地域・商業地域			
	敷 地 面 積	451.11 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	2007 年 1 月			
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建			
	用 途	共同住宅			
	延 床 面 積	1,692.95 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		日本リート投資法人 (予定)			
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パス・スルー			
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)		739 百万円 (2020 年 10 月 1 日)			
不 動 産 鑑 定 機 関		日本ヴァリュアーズ株式会社			
P M L		5.0%			
担 保 の 状 況		該当事項はありません。			
賃 貸 借 の 状 況					
	賃 貸 可 能 面 積	1,427.20 m ²			
	賃 貸 面 積	724.40 m ²			
	稼 働 率	84.5% (2020 年 5 月末)	55.4% (2020 年 6 月末)	55.6% (2020 年 7 月末)	50.8% (2020 年 8 月末)
	賃 貸 可 能 戸 数	49			
	賃 貸 戸 数	27			
	戸 数 稼 働 率	83.7% (2020 年 5 月末)	57.1% (2020 年 6 月末)	59.2% (2020 年 7 月末)	55.1% (2020 年 8 月末)
	テ ナ ン ト の 総 数	27			
	総 賃 料 収 入 (年 間)	21 百万円			
	敷 金 等	2 百万円			
特 記 事 項		該当事項はありません。			

(注 1) 容積率は本来 300%と 400%であり、対象面積の加重平均により 336%となっています。

本物件の特徴	・立地について 対象不動産の最寄駅である名古屋市営地下鉄鶴舞線「浅間町」駅周辺は、商業集積度がそれほど高くないものの、近隣にはスーパー、コンビニエンスストア、クリーニング店、飲食店等の生活利便施設が揃っており、住宅地域として競争力を有しているだけではなく、最大ターミナル駅「名古屋」駅にも至近、かつ官庁や企業の集積する「丸の内」ゾーンも徒歩圏内のエリアとなっています。 ・建物について 対象不動産は、22.50～24.90㎡の1Rが41戸、47.10㎡の1LDKが6戸、70㎡の3LDKが2戸、計49戸の共同住宅の用に供されています。また、都心居住志向の強い単身者層への訴求力が高い間取り・設備を有しており、当該エリアにおける一定の競争力を有していると考えます。
--------	--

② 外観写真及び地図

外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	マリオン城西
鑑定評価額	739 百万円
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2020 年 10 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	739,000	DCF 法及び直接還元法を適用して試算している。純収益の各項目については、現実の不動産マーケットを反映し、対象不動産の個別性を加味した水準を想定している。
直接還元法による価格	749,000	
運 営 収 益	43,771	
潜在総収益	45,594	現行水準、市場賃料を考慮
空室等損失合計	1,822	現行空室率、市場空室率水準等を考慮
運 営 費 用	9,779	
維持管理費	2,280	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断
水道光熱費	1,036	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断
修繕費	384	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断
原状回復費	362	実績を基に求めた査定額を標準的と判断
C M フ ィ ー	12	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断
P M フ ィ ー	875	実績を基に求めた査定額を標準的と判断
テナント募集費用等	1,602	実績を基に求めた査定額を標準的と判断
公租公課	2,710	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断
損害保険料	50	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断
その他費用	466	実績を基に求めた査定額を標準的と判断
運 営 純 収 益	33,992	
一時金の運用益	0	運用利回り 1.0%を標準的と判断
資 本 的 支 出	1,025	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断
純 収 益	32,967	
還 元 利 回 り	4.4%	DCF 法における割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、さらに「類似不動産の取引事例」における利回り事例を参考に査定
DCF 法による価格	728,000	
割 引 率	4.2%	「金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法」、「類似不動産の取引事例との比較から求める方法」を併用し、さらに、「不動産投資家調査の結果」を参考に、割引率を以下の通り査定
最終還元利回り	4.6%	不動産市場のポテンシャル等から、還元利回りとの比較における当該リスクを査定
積 算 価 格	328,000	
土 地 比 率	76.2%	
建 物 比 率	23.8%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は賃貸用不動産であり、本件が投資家等に示すための投資採算価値を表す価格を求めるものである点を考慮すれば、収益価格は最も説得力の高い価格と判断される。
---------------------------	---

6. 「譲渡予定資産の内容」及び「取得予定資産の内容」の記載事項の説明

- ・ 「所在地（住居表示）」は、信託財産である不動産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合には、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・ 土地の「地番」は、登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうち1筆の地番）を記載しています。
- ・ 土地の「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って定められた数値を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。なお、信託財産である不動産によっては、「建蔽率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
- ・ 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「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 土地の「所有形態」は、信託財産である不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有する又は信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 建物の「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。また、増改築等があればその時点を併せて記載しています。
- ・ 建物の「構造／階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 建物の「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・ 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しています。
- ・ 建物の「所有形態」は、信託財産である不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有する又は信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 「マスターリース会社」は、信託財産である不動産について本日現在において有効なマスターリース契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース種別」は、本日現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料保証」としており、主たる契約形態を記載しています。
- ・ 「鑑定評価額」は、一般財団法人日本不動産研究所、JLL 森井鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社又は日本ヴァリュアーズ株式会社が作成した鑑定評価書記載の鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所、JLL 森井鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ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。
- ・ 「PML」は、本投資法人が信託受益権を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に依頼して行った地震リスク分析の評価において算定されたPML値（予想最大損失率）を記載しています。なお、「予想最大損失率（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率を意味し、ここでは、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年の大地震＝今後50年間に10%の超過確率で発生する地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害（当該地震が発生した場合の90%の非超過確率に相当する物的損失額）の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。
- ・ 「担保の状況」は、交換予定資産にかかる引渡後における担保権設定の状況を記載しています。
- ・ 「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り2020年8月末日現在において有効な賃貸借契約等の内容等について、信託財産である不動産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。
- ・ 「賃貸可能面積」は、信託財産である不動産について、2020年8月末日現在における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるもの（注1）を記載しています。
- ・ 「賃貸面積」は、2020年8月末日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された賃貸面積の合計（注1）を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間で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パス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合又は締結する予定の場合、2020年8月末日現在における信託財産である不動産に係る各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。
- ・ 「稼働率」は、各記載時点における信託財産である不動産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

- 「賃貸可能戸数」は、住宅について、各記載時点における取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる戸数（店舗等がある場合、店舗数等を含みません。）を記載しています。
- 「賃貸戸数」は、住宅について、2020年8月末日現在における取得予定資産に係る建物の賃貸借契約に基づき、実際にエンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。
- 「戸数稼働率」は、住宅について、2020年8月末日現在における信託財産である不動産に係る賃貸可能戸数に対して賃貸戸数が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「代表的テナント」は、オフィスにつき、信託財産である不動産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。
- 「テナントの総数」は、オフィスにおいて、2020年8月末日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数（注1）の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている又は締結される予定の場合には、エンドテナントの総数（注1）を記載していますが、マスターリース種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転賃を受けている又は一括転賃を受ける予定の転借人がマスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナントの総数は1と記載しています。
- 「総賃料収入（年間）」は、2020年8月末日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された建物に係る年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（注2）を百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間で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パス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している又は締結する予定の場合、同日現在における信託財産である不動産に係るエンドテナントとの各転賃借契約書又は各転賃借予約契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（注2）を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 「敷金等」は、2020年8月末日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限り。）の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。また、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「敷金等」欄の記載を省略しています。
- 「特記事項」は、原則として、本日現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。なお、テナントからの解約予告及びテナントとの新契約の締結については、2020年8月末日までに受領し又は締結したものを記載しています。
- 「本物件の特徴」は、鑑定評価書及びシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートの記載等に基づき、信託財産である不動産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映され していません。

（注1） 倉庫、看板、駐車場等は含みません。

（注2） 複数の賃貸借契約が締結されている又は締結される予定の信託財産である不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします（消費税は含みません。）。

7. 譲渡先の概要

- A-34 目白 NT ビル
- A-36 三井ウッディビル
- C-2 光明池アクト

本物件の譲渡先は国内の特定目的会社です。譲渡先から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載していません。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該譲渡先は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。また、取得先は本日現在、利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者のいずれにも該当しません。

8. 取得先の概要

- A-68 ユニゾ神田須田町二丁目ビル
- A-69 リードシー目黒不動前
- A-70 ザ・スクエア
- B-26 シティヒルズ安堂寺
- B-27 エルミタージュ新栄
- B-29 天神東レジデンス

上記7物件の取得先は国内の一般事業会社、特定目的会社又は合同会社です。取得先から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載していません。

なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。また、取得先は本日現在、利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者のいずれにも該当しません。

- A-71 築地フロント
- A-72 八丁堀リバーゲート
- B-30 DeLCCS KASAI
- B-31 セレニテ新大阪
- B-32 マリオン城西

名 称	合同会社 NRT グロース 15
所 在 地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号
代 表 者	代表社員 一般社団法人 NRT グロース 15 職務執行者 菊池 省吾
資 本 金	10 百万円
匿名組合出資者	非開示（注1）
設 立 年 月 日	2019 年 3 月 19 日
総 資 産	5,050 百万円（注2）
純 資 産	10 万円
主 な 事 業 内 容	1. 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 2. 不動産の売買、保有、管理及び賃貸 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人が匿名組合出資（50百万円）を行う匿名組合の営業者です。当該匿名組合出資持分の詳細につきましては、2019年4月25日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ（合同会社NRTグロース15）」をご参照ください。

関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。 また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。
--------------------	---

(注1) 他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示としています。

(注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

B-25 ラルテ中津

名 称	株式会社バリュース
所 在 地	大阪府大阪市中央区安堂寺町二丁目3番5号
代 表 者	山本 一誠
資 本 金	10 百万円 (注1)
設 立 年 月 日	2012 年 11 月 1 日
総 資 産	1,778 百万円 (注1)
純 資 産	98 百万円 (注1)
主 な 事 業 内 容	1. 不動産の売買、賃貸、簡易及び仲介 2. 不動産に関するコンサルティング業 3. 第二種金融商品取引業 4. 投資助言・代理業 5. リフォーム工事業 6. 広告代理業 7. 損害保険代理業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。 また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

B-28 サン・名駅南ビル

名 称	霞ヶ関キャピタル株式会社
所 在 地	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
代 表 者	河本 幸士郎
資 本 金	1,586 百万円 (注1)
設 立 年 月 日	2011 年 9 月 6 日
総 資 産	8,440 百万円 (注1)
純 資 産	3,873 百万円 (注1)
主 な 事 業 内 容	1. 発電事業及びその開発、保有、管理 2. エネルギープラント等の開発、保有、管理 3. 不動産の保有、運営、売買、賃貸借、仲介 4. 有価証券の取得、保有、運用 5. 前各号に付随するコンサルティング業務全般 6. 第二種金融商品取引業 7. 投資助言・代理業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。 また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

9. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

B-25 ラルテ中津

名 称	双日新都市開発株式会社
所 在 地	東京都港区西新橋一丁目2番9号
代 表 者	加賀田 繁洋
資 本 金	3,000 百万 (注1)
設 立 年 月 日	1995 年 11 月 1 日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の親会社 (出資割合67.0%) である双日株式会社の100%出資子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	本資産運用会社は、当該会社の親会社である双日株式会社より、6名の出向者を受け入れています。
取 引 関 係	当該会社は本投資法人及び本資産運用会社と双日株式会社間のスポンサー・サポート契約に定めるスポンサーグループ会社です。
関連当事者への 該 当 状 況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、当該会社は利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当します。

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

B-29 天神東レジデンス

名 称	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社
所 在 地	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
代 表 者	田中 義幸
資 本 金	322 百万円 (注1)
設 立 年 月 日	2005 年 10 月 14 日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の株主 (出資割合18.0%) であり、本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当します。
人 的 関 係	本資産運用会社は、当該会社より、6名の出向者を受け入れています。また、当該媒介者の代表取締役が、本資産運用会社の非常勤取締役を兼務しています。
取 引 関 係	当該会社は本投資法人及び本資産運用会社とスポンサー・サポート契約を締結しています。
関連当事者への 該 当 状 況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、当該会社は利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当します。

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

B-25 ラルテ中津

媒介手数料：16,950 千円 (但し、消費税及び地方消費税を除きます。)

B-29 天神東レジデンス

媒介手数料：27,390 千円 (但し、消費税及び地方消費税を除きます。)

10. 利害関係者等との取引

- (1) 取得予定資産のうち A-68 ユニゾ神田須田町二丁目ビル及び A-69 リードシー目黒不動産並びに B-30 DeLCCS KASAI について、本投資法人は、信託受託者をして、双日総合管理株式会社との運営管理業務委託契約書を締結させます。なお、当該運営管理業務委託契約書の締結は本日現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され又は行われな可能性あります。双日総合管理株式会社は、本資産運用会社の親会社 (出資割合 67.0%) である双日株式会社の完全子会社であり、利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、本投資法人が信託受託者をして双日総合管理株式会社との契約を締結又は継続させるに当た

り、「利害関係者取引規程」に定める審査及び決議を経ています。

＜委託先の概要＞

名 称	双日総合管理株式会社
本 店 所 在 地	東京都港区台場2丁目3番1号
代 表 者	代表取締役社長 梅田毅
資 本 金	324 百万円（注 1）
設 立 年 月 日	1989 年 9 月 12 日
主 な 事 業 内 容	1. 不動産の管理業務 2. 建築物の給排水設備、衛生設備、昇降設備、冷暖房設備、電気工作物、その他機械装置・材料、並びに建設機械の販売、維持、保守、管理及び、建物のリニューアル業、並びにリニューアル業に伴う機器・材料の販売 3. 家具、什器、室内装飾品、組立式車庫、門扉、門柵等の住宅附属設備品（中古品を含む）の売買、賃貸借、リース、レンタル、その代理・仲介並びに輸出入業務 4. 不動産の売買、賃貸借、仲介業 5. 土木、建築工事の企画、調査、設計、施工、監理及び請負業 6. 損害保険代理業、自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業 7. 生命保険の募集に関する業務 8. 煙草、酒類、清涼飲料水、茶類、食料品、日用雑貨品の販売及び仲介 9. 貨物運送取扱業及び、宅配便の取次業 10. 労働者派遣法に基づく労働者派遣事業 11. 警備業 12. 建築物清掃業 13. 前各号に附帯関連する一切の事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の親会社（出資割合 67.0%）である双日株式会社の 100%出資子会社であり、投信法に定める利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当します。
人 的 関 係	本資産運用会社は、当該会社の親会社である双日株式会社より、6 名の出向者を受け入れています。
取 引 関 係	直前営業期間である第 16 期（2020 年 6 月期）において、本投資法人は同社に対し管理業務費 293,301 千円、修繕工事費 88,774 千円（注 2）、その他賃貸事業費用 24,730 千円を支払っています。また、当該会社は本投資法人及び本資産運用会社と双日株式会社間のスポンサー・サポート契約に定めるスポンサーグループ会社です。
関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当します。また、上記の通り、本投資法人が信託受託者をして双日総合管理株式会社との契約を締結又は継続させるに当たり、「利害関係者取引規程」に定める審査及び決議を経ています。

（注 1）百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注 2）修繕工事費には、修繕費の他に資本的支出の額も含まれます。

- (2) 上記「9. 媒介の概要」に記載の通り、B-25 ラルテ中津の媒介者である双日新都市開発株式会社は、本資産運用会社の親会社（出資割合 67.0%）である双日株式会社の完全子会社であり、利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は「利害関係者取引規程」に定める審査及び決議を経ています。
- (3) 上記「9. 媒介の概要」に記載の通り、取得予定資産のうち B-29 天神東レジデンスについて、当該資産の取得にあたり、本投資法人は、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社に媒介業務を委託いたします。クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社は、本資産運用会社の親会社（出資割合 18.0%）であり、利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は「利害関係者取引規程」に定める審査及び決議を経ています。

11. 今後の見通し

本日付で公表の「2020 年 12 月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.nippon-reit.com/>

<添付資料>

参考資料 本件取引実行後ポートフォリオ一覧

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得年月日	取得（予定）価格 (注)	
				価格 (百万 円)	比率 (%)
A-1	FORECAST西新宿	東京都新宿区	2011年3月29日	2,260	0.9
A-2	日本橋プラヤビル	東京都中央区	2011年3月29日	2,130	0.8
A-3	FORECAST四谷	東京都新宿区	2011年3月29日	1,430	0.6
A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	2014年4月24日	6,500	2.5
A-5	FORECAST市ヶ谷（注2）	東京都新宿区	2014年4月24日	4,800	1.9
A-6	FORECAST三田	東京都港区	2014年4月24日	1,800	0.7
A-7	FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	2014年4月24日	13,990	5.5
A-8	FORECAST桜橋	東京都中央区	2014年4月24日	5,760	2.3
A-9	グリーンオーク茅場町	東京都中央区	2014年4月24日	2,860	1.1
A-10	グリーンオーク九段	東京都千代田区	2014年4月24日	2,780	1.1
A-11	グリーンオーク高輪台	東京都港区	2014年4月24日	2,260	0.9
A-13	東池袋センタービル	東京都豊島区	2014年4月24日	2,520	1.0
A-14	セントラル代官山	東京都渋谷区	2014年12月19日	3,510	1.4
A-16	広尾リープレックス・ビズ	東京都港区	2015年2月12日	2,827	1.1
A-17	芝公園三丁目ビル	東京都港区	2015年2月12日	7,396	2.9
A-19	九段北325ビル	東京都千代田区	2015年2月12日	1,850	0.7
A-20	FORECAST内神田	東京都千代田区	2015年2月12日	1,240	0.5
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	2015年2月12日	2,810	1.1
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	2015年2月12日	2,640	1.0
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区	2015年2月12日	2,100	0.8
A-24	ビジョンビル	東京都中央区	2015年2月12日	2,837	1.1
A-25	FORECAST人形町	東京都中央区	2015年2月12日	2,070	0.8
A-26	FORECAST人形町PLACE	東京都中央区	2015年2月12日	1,650	0.6
A-27	FORECAST新常盤橋	東京都中央区	2015年2月12日	2,030	0.8
A-28	西新宿三晃ビル	東京都新宿区	2015年2月12日	2,207	0.9
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	2015年2月12日	1,249	0.5
A-30	FORECAST品川	東京都品川区	2015年2月12日	2,300	0.9
A-31	西五反田8丁目ビル	東京都品川区	2015年2月12日	2,210	0.9
A-32	藤和東五反田ビル	東京都品川区	2015年2月12日	2,033	0.8
A-33	FORECAST高田馬場	東京都豊島区	2015年2月12日	5,550	2.2
A-35	東信東池袋ビル	東京都豊島区	2015年2月12日	979	0.4
A-37	板橋本町ビル	東京都板橋区	2015年2月12日	3,146	1.2
A-38	ANTEX24ビル	東京都台東区	2015年2月12日	1,691	0.7
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	2015年2月12日	1,550	0.6
A-40	イーストサイドビル	東京都台東区	2015年2月12日	1,372	0.5
A-41	I・S南森町ビル	大阪府大阪市	2015年2月12日	2,258	0.9
A-42	サンワールドビル	大阪府大阪市	2015年2月12日	1,200	0.5
A-43	丸の内三丁目ビル	愛知県名古屋	2015年2月12日	1,626	0.6
A-44	MK麴町ビル	東京都千代田区	2015年3月27日	1,781	0.7

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得年月日	取得（予定）価格 (注)	
				価格 (百万 円)	比率 (%)
A-45	虎ノ門桜ビル	東京都港区	2015年7月2日	4,120	1.6
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	東京都港区	2015年7月2日	2,000	0.8
A-47	神田オーシャンビル	東京都千代田区	2015年7月2日	1,440	0.6
A-48	Shinto GINZA EAST	東京都中央区	2015年7月2日	1,352	0.5
A-49	FORECAST茅場町	東京都中央区	2015年7月2日	3,000	1.2
A-50	FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	2015年7月2日	4,775	1.9
A-51	FORECAST五反田WEST	東京都品川区	2015年7月2日	6,520	2.6
A-52	大宮センタービル	埼玉県さいたま市	2015年7月2日	15,585	6.1
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	2015年7月2日	2,850	1.1
A-54	NORE伏見	愛知県名古屋	2015年7月2日	2,840	1.1
A-55	NORE名駅	愛知県名古屋	2015年7月2日	2,520	1.0
A-56	ホームマートホライゾン	東京都千代田区	2017年9月28日	6,705	2.6
A-57	三宮ファーストビル	兵庫県神戸市	2017年9月28日	1,390	0.5
A-58	藤和神田錦町ビル	東京都千代田区	2018年7月3日	960	0.4
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区	2018年7月3日	1,152	0.5
A-60	広尾ONビル	東京都渋谷区	2018年7月3日	2,392	0.9
A-61	TK五反田ビル	東京都品川区	2018年7月3日	4,130	1.6
A-62	五反田さくらビル	東京都品川区	2018年7月3日	1,460	0.6
A-63	エスプリ亀戸	東京都江東区	2018年7月3日	1,265	0.5
A-64	アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	2018年7月3日	1,453	0.6
A-65	ダイアビル名駅	愛知県名古屋	2018年7月3日	1,167	0.5
A-66	天翔御茶ノ水ビル	東京都千代田区	2019年2月27日	1,800	0.7
A-67	亀戸アイマークビル	東京都江東区	2019年2月27日	2,580	1.0
A-68	ユニゾ神田須田町	東京都千代田区	2020年10月30日 (予定)	1,311	0.5
A-69	リードシー目黒不動前	東京都品川区	2020年10月30日 (予定)	1,220	0.5
A-70	ザ・スクエア	愛知県名古屋	2020年10月30日 (予定)	1,080	0.4
A-71	築地フロント	東京都中央区	2020年11月20日 (予定)	825	0.3
A-72	八丁堀リバーゲート	東京都中央区	2020年11月20日 (予定)	835	0.3
オフィスビル 67物件 小計				191,937	75.1
住宅					
B-1	タワーコート北品川	東京都品川区	2011年3月29日	11,880	4.7
B-2	スカイヒルズN11	北海道札幌市	2014年4月24日	1,570	0.6
B-4	マイアトリア栄	愛知県名古屋	2014年4月24日	1,110	0.4
B-5	マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋	2014年4月24日	785	0.3
B-6	シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋	2014年4月24日	695	0.3
B-7	シエル薬院	福岡県福岡市	2014年4月24日	640	0.3
B-8	神田リープレックス・リズ	東京都千代田区	2015年2月12日	1,813	0.7
B-9	スプラディッド難波	大阪府大阪市	2017年9月28日	3,502	1.4
B-10	レジデンス広尾	東京都港区	2018年7月3日	2,590	1.0

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得年月日	取得（予定）価格 (注)	
				価格 (百万 円)	比率 (%)
B-11	レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	2018年7月3日	1,300	0.5
B-12	Primegate飯田橋（注3）	東京都新宿区	2018年7月3日	5,200	2.0
B-13	レジデンス江戸川橋	東京都新宿区	2018年7月3日	1,230	0.5
B-14	メルヴィ洗足	東京都大田区	2018年7月3日	740	0.3
B-15	フィールドアベニュー（注4）	東京都大田区	2018年7月3日	3,110	1.2
B-16	ドミール北赤羽	東京都北区	2018年7月3日	785	0.3
B-17	ドーミー北赤羽	東京都北区	2018年7月3日	986	0.4
B-18	スプラディッド新大阪III	大阪府大阪市	2018年7月3日	2,428	1.0
B-19	ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市	2018年7月3日	1,608	0.6
B-20	シャルマンフジ大阪城南	大阪府大阪市	2018年7月3日	905	0.4
B-21	ピアチャーレ文の里	大阪府大阪市	2018年7月3日	571	0.2
B-22	ヴァルトパーク南大井	大阪府大阪市	2019年1月31日	715	0.3
B-23	ラピュタ九条	大阪府大阪市	2019年2月28日	1,480	0.6
B-24	イマザキマンション エヌ・ワ ン	大阪府東大阪市	2019年2月28日	1,180	0.5
B-25	ラルテ中津	大阪府大阪市	2020年10月30日 (予定)	565	0.2
B-26	シティヒルズ安堂寺	大阪府大阪市	2020年10月30日 (予定)	1,750	0.7
B-27	エルミタージュ新栄	愛知県名古屋市	2020年10月30日 (予定)	1,150	0.5
B-28	サン・名駅南ビル	愛知県名古屋市	2020年10月30日 (予定)	950	0.4
B-29	天神東レジデンス	福岡県福岡市	2020年10月30日 (予定)	913	0.4
B-30	DeLCCS KASAI	東京都江戸川区	2020年11月20日 (予定)	1,320	0.5
B-31	セレンテ新大阪	大阪府大阪市	2020年11月20日 (予定)	1,148	0.4
B-32	マリオン城西	愛知県名古屋市	2020年11月20日 (予定)	729	0.3
住宅 31物件 小計				55,348	21.7
商業施設					
C-1	小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区	2015年3月12日	3,350	1.3
C-3	BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	2018年7月3日	4,770	1.9
商業 2物件 小計				8,120	3.2
100物件 合計				255,406	100.0

(注1) 取得（予定）価格は百万円未満を切捨て、比率は小数点第2位以下を四捨五入しています。

(注2) 本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST 市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu 市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST 市ヶ谷」として記載しています。

(注3) 本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&S ビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate 飯田橋」として記載しています。

(注4) 本物件は、本棟に加え構造的に独立した別棟がありますが、全体を1物件として記載しています。