

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
 SBI 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 岩佐泰志
 問合せ先 財務企画本部
 業務企画部長 石井崇弘
 (TEL: 03-5501-0080)

国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に関するお知らせ

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 SBI 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。

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	譲渡先 (注2)	契約締結 予定 年月日	譲渡予定 年月日	譲渡予定 価格 (百万円) (注3)
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	大阪府 東大阪市	株式会社 中山	2023 年 6 月 30 日	2023 年 6 月 30 日	1,050

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	取得先 (注 2)	契約締結 予定 年月日	取得予定 年月日	取得予定 価格 (百万円) (注3)
B-45	ミューズ両国Ⅱ	東京都 墨田区	合同会社 NRT グロー ス 17	2023 年 6 月 30 日	2023 年 7 月 14 日	630
B-46	南堀江アパートメント シエロ	大阪府 大阪市				805
B-47	南堀江アパートメント グランデ	大阪府 大阪市				770
B-48	南堀江アパートメント リオ	大阪府 大阪市				250
B-49	プラウランド堀田	愛知県 名古屋市				1,375
B-50	Nasic 望が丘	愛知県 名古屋市				695
合計						4,525

- (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は住宅を表します。以下、同じです。
- (注2) 「譲渡先」及び「取得先」の詳細については、後記「6. 譲渡先の概要」及び「7. 取得先の概要」をご参照ください。
- (注3) 「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本取引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。

2. 本取引の概要

① 本譲渡の概要

物件番号	信託不動産 (物件名称)	譲渡予定 価格 (百万円)	想定 帳簿価格 (注1) (百万円)	譲渡損益 (注2) (百万円)	譲渡代金 の使途	媒介 の有無	決済 方法等
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	1,050	1,255	▲204	本取得の 取得資金	有 (注3)	引渡実行 日に代金 一括決済

② 本取得の概要

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得資金	媒介 の有無	決済 方法等
B-45	ミューズ両国Ⅱ	630	本譲渡の 手取金及び 手元資金	無	引渡実行日に代金 一括決済
B-46	南堀江アパートメントシエロ	805			
B-47	南堀江アパートメントグランデ	770			
B-48	南堀江アパートメントリオ	250			
B-49	プラウランド堀田	1,375			
B-50	Nasic 望が丘	695			
合計		4,525	-	-	-

- (注1) 「想定帳簿価格」は、第21期(2022年12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) 「譲渡損益」は、譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額を記載しています。但し、百万円未満を切り捨てて記載しています。当該金額は、本日現在の試算値であり、実際に生じる譲渡損益の額と必ずしも一致しません。以下、同じです。
- (注3) 媒介者は国内の一般事業会社であり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。

3. 本譲渡物件及び本取得物件選定の理由

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。

① 本譲渡物件は、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。

譲渡予定資産であるイマザキマンション エヌ・ワンは取得以降、リーシング強化による高稼働継続により一定の収益を確保してまいりましたが、築年数が24年超経過しており今後相応の追加投資が必要になることや今後の内部成長余力が限定的であることに加え、不動産市場の動向等を総合的に検討した結果、今般の譲渡先からの価格提示は第21期末(2022年12月期末)の帳簿価額及び鑑定評価額(2022年12月末)を下回る額であったものの、2023年3月30日に譲渡決済済みであるANTEX24ビルと同じ第22期中で譲渡することにより単純な譲渡損失の発生を回避できること、今後より安定した収益が期待できる物件に再投資することがポートフォリオ全体の質の向上につながり結

果として投資主利益の最大化に資すると考え、将来的な見通しを踏まえ譲渡することを決定致しました。

- ② 本取得物件は、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 17）が保有する 6 物件はいずれも本投資法人の投資方針に合致した共同住宅となります。

ミューズ両国Ⅱは、JR中央・総武線「両国」駅徒歩約7分、都営大江戸線「両国」駅徒歩約11分、都営新宿線「森下」駅徒歩約11分に位置し、複数路線が利用可能であり、中央・総武線「両国」駅からJR「東京」駅までは「秋葉原」駅乗換え約11分、大江戸線「両国」駅より東京メトロ「大手町」駅までは「門前仲町」駅乗換え約17分と通勤に便利な立地であり、生活施設も徒歩10分圏内に整い生活利便性が良好と考えられるエリアに位置します。

南堀江アパートメントシエロ、南堀江アパートメントグランデ及び南堀江アパートメントリオは、大阪メトロ千日前線、阪神なんば線「桜川」駅徒歩約4分に位置し、大阪メトロ千日前線・長堀鶴見緑地線「西長堀」駅まで徒歩約7分と交通利便性が優り、大阪市内各所へのアクセス及び主要なオフィス街・繁華街である梅田や本町、難波・心斎橋エリアへの接近性にも優れるため、都市型マンションとしての立地選好性が高いと考えられるエリアに位置します。

プラウランド堀田は名鉄本線「堀田」駅徒歩約5分・地下鉄名城線「堀田」駅徒歩約8分に位置し、堀田駅より金山駅まで2駅約4分、名鉄名古屋駅まで4駅約10分と都心接近性に優れ複数駅、複数路線が利用可能なことからアクセスに優れていると考えられます。また、生活施設が徒歩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られます。

Nasic望が丘は名古屋市営地下鉄東山線「藤が丘」駅徒歩約9分に位置し、乗換なしで「栄」駅まで約23分、「名古屋」駅まで約30分、生活利便施設も徒歩圏内にあり、都心へ通勤する単身者や学生等の需要が見込める地域と考えられます。また、対象不動産周辺には大学や専門学校が多く存しているため、学生向け共同住宅への一定の需要が見込まれると考えられます。

以上、本譲渡物件と本取得物件の入替えにより、キャッシュフローの安定化及び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。

3. 本譲渡物件の内容

B-24 イマザキマンション エヌ・ワン

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		2023 年 6 月 30 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2019 年 2 月 28 日			
信 託 期 間 満 了 日		2029 年 1 月末日			
所 在 地 (住 居 表 示)		大阪府東大阪市長田中一丁目 4 番 12 号			
土 地	地 番	大阪府東大阪市長田中一丁目 60 番			
	建 蔽 率 / 容 積 率	100% (注) / 400%			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	727.20 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	1999 年 3 月			
	構 造 / 階 数	鉄骨造陸屋根 12 階建			
	用 途	共同住宅			
	延 床 面 積	3,733.63 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			
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 (2022 年 12 月 31 日)			
不 動 産 鑑 定 機 関		日本ヴァリュアーズ株式会社			
P M L		9.6%			
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	2,639.14 m ²			
	賃 貸 面 積	2,531.08 m ²			
	稼 働 率	92.5% (2023 年 1 月末)	93.2% (2023 年 2 月末)	96.6% (2023 年 3 月末)	95.9% (2023 年 4 月末)
	賃 貸 戸 数	137			
	戸 数 稼 働 率	92.0% (2023 年 1 月末)	92.7% (2023 年 2 月末)	96.4% (2023 年 3 月末)	95.6% (2023 年 4 月末)
	テ ナ ント の 総 数	131			
	総 賃 料 収 入 (年 間)	77 百万円			
	敷 金 等	15 百万円			
特 記 事 項		該当事項はありません。			

(注) 建蔽率は本来 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	イマザキマンション エヌ・ワン
鑑定評価額	1,230 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	2022 年 12 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,230,000	
直接還元法による価格	1,240,000	
運 営 収 益	84,123	
潜 在 総 収 益	87,782	
空室等損失合計	3,659	
運 営 費 用	22,522	
維 持 管 理 費	2,700	実額による。
水 道 光 熱 費	3,568	実額による。
修 繕 費	1,455	ER 記載「修繕費」の年平均。
専有部の原状回復費	3,092	実績を基に求めた査定額を標準的と判断。
P M フ ィ ー	1,605	実績を基に求めた査定額を標準的と判断。
C M フ ィ ー	224	修繕費+資本的支出-1,000,000 円の 3%。
テナント募集費用等	2,915	実績を基に求めた査定額を標準的と判断。
インターネット・ロッカーレンタル	1,495	実額による。
公 租 公 課	4,381	土地：2022 年度実額を基に査定し DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断、建物：2022 年度実額を基に査定し DCF 法の初年度査定額を標準的と判断、償却資産：2022 年度実額。
損 害 保 険 料	155	実額による。
そ の 他 費 用	927	実績を基に求めた査定額を標準的と判断。
運 営 純 収 益	61,600	
一時金の運用益	141	運用利回り 1.0%を標準的と判断。
資 本 的 支 出	7,044	ER 記載「更新費」の年平均。
純 収 益	54,697	
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、還元利回りを 4.4%と査定した。
DCF 法による価格	1,220,000	
割 引 率	4.2%	市場の実勢を反映し、対象不動産の個別性を加味して割引率を 4.2%と査定した。
最終還元利回り	4.6%	保有期間終了時以降の収益予測は、現在の収益予測と比較して一層不確定である点、建物の築年数が経過し資本的支出が増大する可能性等を考慮するべきである。本件では、不動産市場の特性と対象不動産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判定し、最終還元利回りを 4.6%と査定した。
積 算 価 格	549,000	
土 地 比 率	77.2%	
建 物 比 率	22.8%	

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

該当事項はありません。

4. 本取得物件の内容

(1) B-45 ミューズ両国Ⅱ

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		2023 年 7 月 14 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2020 年 1 月 31 日			
信 託 期 間 満 了 日		2033 年 7 月末日（予定）			
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		東京都墨田区両国二丁目 2 番 6 号			
土地	地 番	東京都墨田区両国二丁目 14 番 4			
	建 蔽 率 / 容 積 率	100%（注） / 500%			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	190.41 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建物	竣 工 年 月	2002 年 11 月			
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート・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	996.62 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 ）		690 百万円（2023 年 5 月 31 日）			
不 動 産 鑑 定 機 関		JLL 森井鑑定株式会社			
P M L		7.3%			
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	850.51 m ²			
	賃 貸 面 積	800.59 m ²			
	稼 働 率	90.9% (2023 年 1 月末)	94.1% (2023 年 2 月末)	97.1% (2023 年 3 月末)	94.1% (2023 年 4 月末)
	賃 貸 可 能 戸 数	34 戸			
	賃 貸 戸 数	32 戸			
	戸 数 稼 働 率	91.2% (2023 年 1 月末)	94.1% (2023 年 2 月末)	97.1% (2023 年 3 月末)	94.1% (2023 年 4 月末)
	テナントの総数	32			
	総賃料収入（年間）	33 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）建蔽率は本来 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。

本物件の特徴	対象不動産は、JR中央・総武線「両国」駅徒歩約7分、都営大江戸線「両国」駅徒歩約11分、都営新宿線「森下」駅徒歩約11分に位置し、複数路線が利用可能であり、JR「東京」駅まで「秋葉原」駅乗換え約11分、大江戸線「両国」駅より東京メトロ「大手町」駅までは「門前仲町」駅乗換え約17分と通勤に便利な立地であり、生活施設も徒歩10分圏内に整い生活利便性も概ね良好と考えます。 対象不動産の建物については経年相応の劣化はみられますが、品等及び維持管理の状態は、競合物件と同程度であり、貸室の間取り、仕様等も標準的です。単身者を中心に安定した需要が期待でき、特段の収益変動リスクは認められず、同一需給圏内において標準的な競争力を有すると考えます。
--------	--

② 外観写真及び地図

外観等写真	地図
	

③ 鑑定評価書の概要

物件名称	ミューズ両国Ⅱ
鑑定評価額	690 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	2023 年 5 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	690,000	収益価格の試算においては DCF 法及び直接還元法を併用して求め、それぞれの方法に基づく特性を考慮して収益価格を査定。
直接還元法による価格	704,000	
運 営 収 益	36,883	中長期的に安定した賃料等を査定。
潜 在 総 収 益	38,328	標準的な空室率、需給バランスと対象不動産の個性を勘案し査定。
空室等損失合計	1,445	
運 営 費 用	8,183	
維 持 管 理 費	2,082	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	1,235	類似不動産の水準を参考に実績の水準を基に査定。
修 繕 費	546	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上。
住宅原状回復費用	695	
P M フ ィ ー	693	類似不動産の水準を参考に現行契約の水準を妥当と判断し採用。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	1,039	新規月額賃料の 1.5 ヶ月分。
更 新 手 数 料	364	新規月額賃料の 0.5 ヶ月分。
公 租 公 課	1,490	土地：実績を標準とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：なし。
損 害 保 険 料	39	再調達原価の 0.02%相当。
そ の 他 費 用	0	
運 営 純 収 益	28,700	
一 時 金 の 運 用 益	19	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	1,273	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	27,446	
還 元 利 回 り	3.9%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
D C F 法による価格	676,000	
割 引 率	3.7%	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を総合的に勘案して査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.1%	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	532,000	
土 地 比 率	89.8%	
建 物 比 率	10.2%	

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、収益価格であると判断。

(2) B-46 南堀江アパートメントシエロ

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		2023 年 7 月 14 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2019 年 11 月 27 日			
信 託 期 間 満 了 日		2033 年 7 月末日（予定）			
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		大阪府大阪市西区南堀江三丁目 7 番 6 号			
土 地	地 番	大阪府大阪市西区南堀江三丁目 15 番 6 他 2 筆			
	建 蔽 率 / 容 積 率	90%（注 1） / 480%（注 2）			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	327.47 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	2008 年 2 月			
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建			
	用 途	共同住宅			
	延 床 面 積	1,623.62 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 ）		882 百万円（2023 年 5 月 31 日）			
不 動 産 鑑 定 機 関		JLL 森井鑑定株式会社			
P M L		8.0%			
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	1,420.12 m ²			
	賃 貸 面 積	1,385.16 m ²			
	稼 働 率	94.7% (2023 年 1 月末)	92.3% (2023 年 2 月末)	97.5% (2023 年 3 月末)	97.5% (2023 年 4 月末)
	賃 貸 可 能 戸 数	39 戸			
	賃 貸 戸 数	38 戸			
	戸 数 稼 働 率	94.9% (2023 年 1 月末)	92.3% (2023 年 2 月末)	97.4% (2023 年 3 月末)	97.4% (2023 年 4 月末)
	テ ナ ン ト の 総 数	38			
	総 賃 料 収 入 （ 年 間 ）	42 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 80%ですが、角地緩和のため 90%になっています。

（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により 480%になっています。

本物件の特徴	対象不動産は、大阪メトロ千日前線、阪神なんば線「桜川」駅徒歩約4分に位置し、大阪メトロ千日前線・長堀鶴見緑地線「西長堀」駅まで徒歩約7分と交通利便性が優り、大阪市内各所へのアクセス及び主要なオフィス街・繁華街である梅田や本町、難波・心斎橋エリアへの接近性にも優れるため、都市型マンションとしての立地選好性が高い地域と考えます。 対象不動産の建物の品等及び維持管理の状態は、数多くある競合物件と同程度であり、貸室の間取りや設備・仕様等も同程度です。加えて、ペットが飼育可能であり、競合不動産との比較においても堅調な需要が期待できる状態であると考えられ、周辺には、公園や動物病院、ペット同伴可能なカフェ等が見られ、ペット飼育者のニーズも充足できるものと思料され、同一需給圏内において概ね平均以上の競争力を有していると考えます。
---------------	---

② 外観写真及び地図

信外観写真	地図
	

③ 鑑定評価書の概要

物件名称	南堀江アパートメントシエロ
鑑定評価額	882 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	2023 年 5 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	882,000	収益価格の試算においては DCF 法及び直接還元法を併用して求め、それぞれの方法に基づく特性を考慮して収益価格を査定。
直接還元法による価格	901,000	
運 営 収 益	47,388	中長期的に安定した賃料等を査定。
潜 在 総 収 益	49,556	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
空室等損失合計	2,168	
運 営 費 用	9,939	
維 持 管 理 費	1,797	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	825	類似不動産の水準を参考に実績の水準を基に査定。
修 繕 費	610	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	931	類似不動産の水準を参考に現行契約の水準を妥当と判断し採用。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	1,674	新規月額賃料の 2.0 ヶ月分。
住 宅 原 状 回 復 費 用	1,010	類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を考慮し査定。
公 租 公 課	2,925	土地：実績を標準とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：なし。
損 害 保 険 料	68	再調達原価の 0.02%相当。
そ の 他 費 用	99	実績を計上。
運 営 純 収 益	37,449	
一 時 金 の 運 用 益	17	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	1,424	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	36,042	
還 元 利 回 り	4.0%	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	862,000	
割 引 率	3.8%	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・個別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を総合的に勘案して査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.2%	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	941,000	
土 地 比 率	84.4%	
建 物 比 率	15.6%	

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、収益価格であると判断。
--------------------------	--

(3) B-47 南堀江アパートメントグランデ

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		2023 年 7 月 14 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2019 年 11 月 27 日			
信 託 期 間 満 了 日		2033 年 7 月末日（予定）			
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		大阪府大阪市西区南堀江三丁目 7 番 4 号			
土 地	地 番	大阪府大阪市西区南堀江三丁目 39 番 2 他 1 筆			
	建 蔽 率 / 容 積 率	100%（注 1） / 480%（注 2）			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	295.69 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	2008 年 2 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	1,495.11 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 ）		790 百万円（2023 年 5 月 31 日）			
不 動 産 鑑 定 機 関		JLL 森井鑑定株式会社			
P M L		10.7%			
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	1,248.70 m ²			
	賃 貸 面 積	1,161.14 m ²			
	稼 働 率	93.0% (2023 年 1 月末)	89.0% (2023 年 2 月末)	93.0% (2023 年 3 月末)	93.0% (2023 年 4 月末)
	賃 貸 可 能 戸 数	30 戸			
	賃 貸 戸 数	28 戸			
	戸 数 稼 働 率	93.3% (2023 年 1 月末)	90.0% (2023 年 2 月末)	93.3% (2023 年 3 月末)	93.3% (2023 年 4 月末)
	テ ナ ン ト の 総 数	28			
	総 賃 料 収 入 （ 年 間 ）	39 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 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。

（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により 480%となっています。

本物件の特徴	対象不動産は、大阪メトロ千日前線、阪神なんば線「桜川」駅徒歩約4分に位置し、大阪メトロ千日前線・長堀鶴見緑地線「西長堀」駅まで徒歩約7分と交通利便性が優り、大阪市内各所へのアクセス及び主要なオフィス街・繁華街である梅田や本町、難波・心斎橋エリアへの接近性にも優れるため、都市型マンションとしての立地選好性が高い地域と考えます。 対象不動産の建物の品等及び維持管理の状態は、数多くある競合物件と同程度であり、貸室の間取りや設備・仕様等も同程度です。加えて、ペットが飼育可能であり、競合不動産との比較においても堅調な需要が期待できる状態であると考えられ、周辺には、公園や動物病院、ペット同伴可能なカフェ等が見られ、ペット飼育者のニーズも充足できるものと思料され、同一需給圏内において概ね平均以上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	南堀江アパートメントグランデ
鑑定評価額	790 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	2023 年 5 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	790,000	収益価格の試算においてはDCF法及び直接還元法を併用して求め、それぞれの方法に基づく特性を考慮して収益価格を査定。
直接還元法による価格	802,000	
運 営 収 益	42,032	中長期的に安定した賃料等を査定。
潜 在 総 収 益	43,709	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
空室等損失合計	1,677	
運 営 費 用	8,719	
維 持 管 理 費	1,738	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	771	類似不動産の水準を参考に実績の水準を基に査定。
修 繕 費	533	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	812	類似不動産の水準を参考に現行契約の水準を妥当と判断し採用。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	1,416	新規月額賃料の2.0ヶ月分。
住 宅 原 状 回 復 費 用	869	類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を考慮し査定。
公 租 公 課	2,443	土地：実績を標準とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：なし。
損 害 保 険 料	61	再調達原価の0.02%相当
そ の 他 費 用	76	実績を計上。
運 営 純 収 益	33,313	
一時金の運用益	15	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	1,244	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	32,084	
還 元 利 回 り	4.0%	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	778,000	
割 引 率	3.8%	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・個別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を総合的に勘案して査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.2%	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	791,000	
土 地 比 率	83.6%	
建 物 比 率	16.4%	

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

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、収益価格であると判断。

(4) B-48 南堀江アパートメントリオ

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		2023 年 7 月 14 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2019 年 11 月 27 日			
信 託 期 間 満 了 日		2033 年 7 月末日（予定）			
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		大阪府大阪市西区南堀江三丁目 6 番 10 号			
土 地	地 番	大阪府大阪市西区南堀江三丁目 11 番 2			
	建 蔽 率 / 容 積 率	100%（注 1） / 480%（注 2）			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	157.95 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	2008 年 2 月			
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき 7 階建			
	用 途	共同住宅			
	延 床 面 積	537.82 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（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 ）		276 百万円（2023 年 5 月 31 日）			
不 動 産 鑑 定 機 関		JLL 森井鑑定株式会社			
P M L		13.5%			
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	474.60 m ²			
	賃 貸 面 積	474.60 m ²			
	稼 働 率	100% (2023 年 1 月末)	100% (2023 年 2 月末)	100% (2023 年 3 月末)	100% (2023 年 4 月末)
	賃 貸 可 能 戸 数	10 戸			
	賃 貸 戸 数	10 戸			
	戸 数 稼 働 率	100% (2023 年 1 月末)	100% (2023 年 2 月末)	100% (2023 年 3 月末)	100% (2023 年 4 月末)
	テ ナ ン ト の 総 数	10			
	総 賃 料 収 入 （ 年 間 ）	14 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）建蔽率は本来 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。

（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により 480%となっています。

本物件の特徴	対象不動産は、大阪メトロ千日前線、阪神なんば線「桜川」駅徒歩約4分に位置し、大阪メトロ千日前線・長堀鶴見緑地線「西長堀」駅まで徒歩約7分と交通利便性が優り、大阪市内各所へのアクセス及び主要なオフィス街・繁華街である梅田や本町、難波・心斎橋エリアへの接近性にも優れるため、都市型マンションとしての立地選好性が高い地域と考えます。 対象不動産の建物の品等及び維持管理の状態は、数多くある競合物件と同程度であり、貸室の間取りや設備・仕様等も同程度です。加えて、ペットが飼育可能であり、競合不動産との比較においても堅調な需要が期待できる状態であると考えられ、周辺には、公園や動物病院、ペット同伴可能なカフェ等が見られ、ペット飼育者のニーズも充足できるものと思料され、同一需給圏内において概ね平均以上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	南堀江アパートメントリオ
鑑定評価額	276 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	2023 年 5 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	276,000	収益価格の試算においてはDCF法及び直接還元法を併用して求め、それぞれの方法に基づく特性を考慮して収益価格を査定。
直接還元法による価格	281,000	
運 営 収 益	15,942	中長期的に安定した賃料等を査定。
潜 在 総 収 益	16,678	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
空室等損失合計	736	
運 営 費 用	4,223	
維 持 管 理 費	1,529	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	224	類似不動産の水準を参考に実績の水準を基に査定。
修 繕 費	209	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	307	類似不動産の水準を参考に現行契約の水準を妥当と判断し採用。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	577	新規月額賃料の2.0ヶ月分。
住 宅 原 状 回 復 費 用	338	類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を考慮し査定。
公 租 公 課	989	土地：実績を標準とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：なし。
損 害 保 険 料	25	再調達原価の0.02%相当。
そ の 他 費 用	25	実績を計上。
運 営 純 収 益	11,719	
一 時 金 の 運 用 益	6	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	487	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	11,238	
還 元 利 回 り	4.0%	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	270,000	
割 引 率	3.8%	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・個別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を総合的に勘案して査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.2%	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	379,000	
土 地 比 率	87.1%	
建 物 比 率	12.9%	

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、収益価格であると判断。
---------------------------	--

(5) B-49 プラウランド堀田

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		2023 年 7 月 14 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2021 年 6 月 30 日			
信 託 期 間 満 了 日		2033 年 7 月末日（予定）			
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		愛知県名古屋市瑞穂区堀田通七丁目 19 番			
土 地	地 番	愛知県名古屋市瑞穂区堀田通七丁目 19 番			
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/400%			
	用 途 地 域	商業地域			
	敷 地 面 積	955.23 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	2008 年 8 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	4,191.36 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 ）		1,420 百万円（2023 年 5 月 31 日）			
不 動 産 鑑 定 機 関		JLL 森井鑑定株式会社			
P M L		5.5%			
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	3,564.00 m ²			
	賃 貸 面 積	3,333.00 m ²			
	稼 働 率	97.2% (2023 年 1 月末)	96.3% (2023 年 2 月末)	93.5% (2023 年 3 月末)	93.5% (2023 年 4 月末)
	賃 貸 可 能 戸 数	108 戸			
	賃 貸 戸 数	101 戸			
	戸 数 稼 働 率	97.2% (2023 年 1 月末)	96.3% (2023 年 2 月末)	93.5% (2023 年 3 月末)	93.5% (2023 年 4 月末)
	テ ナ ン ト の 総 数	101			
	総 賃 料 収 入 （ 年 間 ）	85 百万円			
	敷 金 等	6 百万円			
特 記 事 項		該当事項はありません。			

本物件の特徴	対象不動産は名鉄本線「堀田」駅 徒歩約5分・地下鉄名城線「堀田」駅 徒歩約8分に位置し、堀田駅より金山駅まで2駅4分、名鉄名古屋駅まで4駅約10分と都心接近性に優れ複数駅、複数路線が利用可能なことからアクセスに優れていると考えます。 また、生活施設が徒歩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られます。 対象不動産の建物の品等及び維持管理の状態は、数多くある競合物件と同程度であり、貸室の間取りや設備・仕様等も同程度であることから、特段の収益変動リスクは認められず、同一需給圏内において標準的な競争力を有すると考えます。
--------	--

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	ブラウランド堀田
鑑定評価額	1,420 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	2023 年 5 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,420,000	収益価格の試算においてはDCF法及び直接還元法を併用して求め、それぞれの方法に基づく特性を考慮して収益価格を査定。
直接還元法による価格	1,440,000	
運 営 収 益	90,670	中長期的に安定した賃料等を査定。
潜 在 総 収 益	96,033	
空室等損失合計	5,363	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
運 営 費 用	21,893	
維 持 管 理 費	2,982	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	1,682	類似不動産の水準を参考に実績の水準を基に査定。
修 繕 費	2,379	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	1,762	類似不動産の水準を参考に現行契約の水準を妥当と判断し採用。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	3,399	新規月額賃料の2.0ヶ月分。
更 新 手 数 料	877	新規月額賃料の0.5ヶ月分。
住 宅 原 状 回 復 費 用	2,534	類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を考慮し査定。
公 租 公 課	5,402	土地：実績を標準とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：実績を標準とし、経年減価を考慮し査定。
損 害 保 険 料	176	再調達原価の0.01%相当。
そ の 他 費 用	700	実績を計上。
運 営 純 収 益	68,777	
一 時 金 の 運 用 益	67	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	5,550	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	63,294	
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	1,390,000	
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・個別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を総合的に勘案して査定。
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	1,270,000	
土 地 比 率	67.5%	
建 物 比 率	32.5%	

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

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、収益価格であると判断。

(6) B-50 Nasic 望が丘

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		2023 年 7 月 14 日			
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信 託 設 定 日		2021 年 6 月 30 日			
信 託 期 間 満 了 日		2033 年 7 月末日（予定）			
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		愛知県名古屋市長区望が丘 239 番			
土 地	地 番	愛知県名古屋市長区望が丘 239 番			
	建 蔽 率 / 容 積 率	70%（注） / 200%			
	用 途 地 域	第二種住居地域			
	敷 地 面 積	997.32 m ²			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	2006 年 2 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	1,896.32 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 ）		747 百万円（2023 年 5 月 31 日）			
不 動 産 鑑 定 機 関		JLL 森井鑑定株式会社			
P M L		2.9%			
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	1,745.56 m ²			
	賃 貸 面 積	1,578.28 m ²			
	稼 働 率	94.5% (2023 年 1 月末)	93.2% (2023 年 2 月末)	80.8% (2023 年 3 月末)	90.4% (2023 年 4 月末)
	賃 貸 可 能 戸 数	73 戸			
	賃 貸 戸 数	66 戸			
	戸 数 稼 働 率	94.5% (2023 年 1 月末)	93.2% (2023 年 2 月末)	80.8% (2023 年 3 月末)	90.4% (2023 年 4 月末)
	テ ナ ン ト の 総 数	66			
	総 賃 料 収 入 （ 年 間 ）	44 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）建蔽率は本来 60%ですが、角地緩和により 70%となっております。

本物件の特徴	対象不動産は名古屋市営地下鉄東山線「藤が丘」駅徒歩約9分に位置し、乗換なしで「栄」駅まで約23分、「名古屋」駅まで約30分、生活利便施設も徒歩圏内にあり、都心へ通勤する単身者や学生等の需要が見込める地域と考えます。 また、対象不動産周辺には大学や専門学校が多く存しているため、学生向け共同住宅への一定の需要が見込まれると考えられます。 対象不動産の建物は、維持管理の状態は良好であり、オートロックやTVモニター付インターホン等のセキュリティ性に配慮した設備・仕様が備わり、周辺の競合マンションと比較しても競争力を有した建物グレードとなっており、対象不動産は特段の収益変動リスクは認められず、同一需給圏内において標準的な競争力を有していると考えます。
--------	---

② 外観写真及び地図

信託財産である不動産の外観等写真	信託財産である不動産の地図
	

③ 鑑定評価書の概要

物件名称	Nasic 望が丘
鑑定評価額	747 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	2023 年 5 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	747,000	収益価格の試算においては DCF 法及び直接還元法を併用して求め、それぞれの方法に基づく特性を考慮して収益価格を査定。
直接還元法による価格	760,000	
運 営 収 益	52,815	中長期的に安定した賃料等を査定。
潜 在 総 収 益	55,000	
空室等損失合計	2,185	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
運 営 費 用	16,480	
維 持 管 理 費	6,588	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	1,709	類似不動産の水準を参考に実績の水準を基に査定。
修 繕 費	1,251	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	1,939	類似不動産の水準を参考に現行契約の水準を妥当と判断し採用。
住 宅 原 状 回 復 費 用	1,470	類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を考慮し査定。
公 租 公 課	2,395	土地：実績を標準とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：実績を標準とし、経年減価を考慮し査定。
損 害 保 険 料	77	再調達原価の 0.02%相当。
そ の 他 費 用	1,051	実績を計上。
運 営 純 収 益	36,335	
一時金の運用益	39	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	2,919	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	33,455	
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	733,000	
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・個別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を総合的に勘案して査定。
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	574,000	
土 地 比 率	74.5%	
建 物 比 率	25.5%	

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

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、収益価格であると判断。

5. 「本譲渡物件の内容」及び「本取得物件の内容」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、JLL 森井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 JLL 森井鑑定株式会社又は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、東京海上ディーアール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があるかを、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、譲渡予定資産にかかる本日現在の担保権設定の状況及び取得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2023年4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、2023年4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、2023年4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。但し、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、2023年4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譲渡予定資産及び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、2023年4月末日現在における譲渡予定資産及び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（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。
- 「戸数稼働率」は、住宅について、2023年4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。
- 「テナントの総数」は、2023年4月末日現在における信託財産である不動産に係る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、2023年4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。但し、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、2023年4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、2023年4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ていません。

(注1) 倉庫、看板、駐車場等を含みません。

(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。）。

6. 譲渡先の概要

名 称	株式会社中山
所 在 地	東京都新宿区西新宿四丁目 11 番 20 号
代 表 者	代表取締役 豊川 栄次
事 業 内 容	1. 不動産の売買、賃貸、管理業務 2. 投資業 3. 有価証券及び株式の保有並びに運用業務 4. 前各号に附帯関連する一切の業務
資 本 金	金 1 万円
設 立 年 月 日	2020 年 9 月 16 日
純 資 産	非開示（注）
総 資 産	非開示（注）
大株主及び持ち株比率	非開示（注）
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。
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）譲渡先の承諾が得られていないため、非開示としています。

7. 取得先の概要

名 称	合同会社 NRT グロース 17
所 在 地	東京都中央区八丁堀四丁目 2 番 10 号 A0J 税理士法人内
代 表 者	代表社員 一般社団法人 NRT グロース 17 職務執行者 出澤貴人
資 本 金	10 万円
匿 名 組 合 出 資 者	非開示（注）
設 立 年 月 日	2021 年 5 月 24 日
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	本日現在、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、2021 年 6 月 29 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 17）」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）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。

8. 今後の見通し

本取引が、2023 年 2 月 16 日付「2022 年 12 月期決算短信（REIT）」で公表した 2023 年 6 月期（2023 年 1 月 1 日～2023 年 6 月 30 日）及び 2023 年 12 月期（2023 年 7 月 1 日～2023 年 12 月 31 日）の運用状況に与える影響は軽微であり、当該運用状況の予想に変更はありません。

以上

(参考) 当期運用状況の予想 (2023 年 2 月 16 日公表分) 及び前期実績

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口 当 たり 分配金 (利益超 過分配金は含 ま ない)	1 口 当 たり 利 益 超 過 分 配 金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
当期予想 (2023 年 6 月期)	8,674	4,410	3,721	3,720	8,269	—
前期実績 (2022 年 12 月期)	8,547	4,442	3,774	3,773	8,387	—

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

<添付資料>

参考資料 本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（予定） 年月日	取得（予定） 価格 (注1)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
オフィス					
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	5.4
A-8	FORECAST桜橋	東京都中央区	2014年4月24日	5,760	2.2
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-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-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	ピジョンビル	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-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-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-44	MK麹町ビル	東京都千代田区	2015年3月27日	1,781	0.7
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

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得（予定） 年月日	取得（予定） 価格 (注1)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
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	2.5
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	愛知県名古屋市	2015年7月2日	2,840	1.1
A-55	NORE名駅	愛知県名古屋市	2015年7月2日	2,520	1.0
A-56	ホームマートホライゾンビル	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	0.4
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-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	愛知県名古屋市	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	FORECAST亀戸	東京都江東区	2019年2月27日	2,580	1.0
A-68	NRT神田須田町ビル	東京都千代田区	2020年10月30日	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	1,220	0.5
A-70	ザ・スクエア	愛知県名古屋市	2020年10月30日	1,080	0.4
A-71	築地フロント	東京都中央区	2020年11月20日	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	835	0.3
A-73	天翔新橋5丁目ビル	東京都港区	2021年2月25日	1,200	0.5
A-74	リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区	2021年8月31日	1,195	0.5
A-75	リードシー御殿山ビル	東京都品川区	2021年8月31日	1,040	0.4
オフィスビル 61物件 小計				180,330	70.1
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	4.6
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	愛知県名古屋市	2014年4月24日	1,110	0.4
B-5	マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市	2014年4月24日	785	0.3
B-6	シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋市	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	0.2
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

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得（予定） 年月日	取得（予定） 価格 (注1)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
B-10	レジデンス広尾	東京都港区	2018年7月3日	2,590	1.0
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	0.9
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	ラビュタ九条	大阪府大阪市	2019年2月28日	1,480	0.6
B-25	ラルデ中津	大阪府大阪市	2020年10月30日	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	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	1,150	0.4
B-28	サン・名駅南ビル	愛知県名古屋市	2020年10月30日	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	913	0.4
B-30	DeLCCS KASAI	東京都江戸川区	2020年11月20日	1,320	0.5
B-31	セレニテ新大阪	大阪府大阪市	2020年11月20日	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	729	0.3
B-33	レジデンス錦糸町	東京都墨田区	2021年2月26日	700	0.3
B-34	マイスターハウス川崎	神奈川県川崎市	2021年2月26日	709	0.3
B-35	リエス鶴舞	愛知県名古屋市	2021年2月26日	1,082	0.4
B-36	小松原山元マンション	鹿児島県鹿児島市	2021年2月26日	670	0.3
B-37	ベレーサ金山	愛知県名古屋市	2021年3月1日	702	0.3
B-38	シルフィード東品川	東京都品川区	2021年8月31日	961	0.4
B-39	ロイヤルブルーム	埼玉県さいたま市	2021年8月31日	1,100	0.4
B-40	エバースクエア同心	大阪府大阪市	2021年8月31日	609	0.2
B-41	是空弁天	大阪府大阪市	2021年8月31日	506	0.2
B-42	キャニスコート上新庄	大阪府大阪市	2021年8月31日	1,359	0.5
B-43	インペリアル鳳	大阪府堺市	2021年8月31日	845	0.3
B-44	メゾン西馬込	東京都大田区	2023年3月30日	791	0.3
B-45	ミューズ両国II	東京都墨田区	2023年7月14日	630	0.2
B-46	南堀江アパートメントシエロ	大阪府大阪市	2023年7月14日	805	0.3

B-47	南堀江アパートメントグランデ	大阪府大阪市	2023年7月14日	770	0.3
B-48	南堀江アパートメントリオ	大阪府大阪市	2023年7月14日	250	0.1
B-49	プラウランド堀田	愛知県名古屋市	2023年7月14日	1,375	0.5
B-50	Nasic望が丘	愛知県名古屋市	2023年7月14日	695	0.3
住宅 48物件 小計				68,728	26.7
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
商業施設 2物件 小計				8,120	3.2
111物件 合計				257,179	100

- (注1) 取得（予定）価格は百万円未満を切り捨て、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。