

2019年8月15日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区赤坂一丁目14番15号
 タカラレーベン不動産投資法人
 代表者名 執行役員 石原 雅行
 (コード番号 3492)

資産運用会社名
 タカラPAG不動産投資顧問株式会社
 代表者名 代表取締役社長 舟本 哲夫
 問合せ先 取締役財務企画部長 春日 哲
 TEL: 03-6435-5264

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

タカラレーベン不動産投資法人(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タカラPAG不動産投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり、6物件の国内不動産信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得(以下「本取得」といいます。)及び貸借を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注2)	媒介の有無
住宅	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	無
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	
ホテル	H-04	アリエッタホテル名古屋	愛知県名古屋市	2,500	
商業施設 ・その他	C-04	Almost Blue (注3)	東京都港区	6,520	
	C-05	家電住まいる館 YAMADA 松山問屋町店 (注3)	愛媛県松山市	4,030	
	C-06	家電住まいる館 YAMADA 神戸垂水店 (底地) (注3)	兵庫県神戸市	4,250	
合計			—	22,330	—

(注1)「物件番号」は、オフィスについてはO、住宅についてはR、ホテルについてはH、商業施設・その他についてはCと分類し番号を付しています。以下同じです。

(注2)「取得予定価格」は、各取得予定資産につき締結済の不動産信託受益権売買契約(以下「本件売買契約」といいます。)に記載の売買代金額(消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注3)本投資法人が取得先である合同会社アイランドシップ2号の匿名組合出資持分を取得した際に付与されている優先交渉権を行使して取得する予定であり、本取得により合同会社アイランドシップ2号匿名組合は終了し、本投資法人の出資金(100百万円)につき現金分配を受ける予定です。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売
出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされる
ようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米
国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において
証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法
に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から
入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されま
す。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

- | | |
|-------------|---|
| (1) 売買契約締結日 | 2019年8月15日 |
| (2) 取得予定日 | 2019年9月3日(引渡決済日)(注1) |
| (3) 取得先 | 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。 |
| (4) 取得資金 | 本日開催の本投資法人の役員会にて決議された新投資口の発行による
手取金(注2)、借入金(注3)、TTS南青山ビルの譲渡代金の一部及び
自己資金 |
| (5) 決済方法 | 引渡時に全額支払 |
- (注1) 「取得予定日」は、各取得予定資産に係る本件売買契約に記載された取得予定日を記載しています。なお、本日開催の本投資法人の役員会にて決議された新投資口の発行の払込期日その他の状況を踏まえ、取得先との合意の上で、取得予定日が2019年9月4日又は同月5日に変更されることがあります。
- (注2) 当該手取金の詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。
- (注3) 当該借入金の詳細については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを運用の基本方針としており、また、中期運用戦略として、「ポートフォリオの質の向上」、「スポンサー間の役割の明確化」及び「内部成長・その他施策の実施」という3つの運用戦略を掲げています。かかる運用戦略に基づき、本投資法人は、2019年3月に手元資金によりTA湘南鵠沼海岸を、同年6月に借入れによりドーミーイン盛岡を取得しており、同年7月17日付公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」において公表したTTS南青山ビルの譲渡と併せ、戦略的な資産の入替として、ポートフォリオの質の向上を目指してきました。

本取得は、資産規模の拡大を図るとともに、スポンサーである株式会社タカラレーベン(以下「タカラレーベン」といいます。)の開発物件を中心に組み入れることによりポートフォリオの平均築年数の低下(若返り)、更なるポートフォリオの質の向上を図るものです。また、取得予定資産の6物件は、タカラレーベンだけではなく、PAGインベストメント・マネジメント株式会社(以下「PAG」といいます。)のソーシング力、株式会社ヤマダ電機の商業施設における運用ノウハウ、株式会社共立メンテナンスによるホテルにおける運営ノウハウ等、スポンサー4社の強みを活用して取得・運用する物件であり、本投資法人の中期運用戦略に合致するため、本取得を決定しました。なお、取得予定資産のテナントは、2019年5月29日付の「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適合しています。

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

取得予定資産の個別物件の概要は、以下のとおりです。

以下の表は、各取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです(以下「個別物件表」といいます。)。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。なお、特段の記載がない限り、2019年7月31日現在の情報に基づいて記載しています。

(1) 「特定資産の概要」欄の記載について

- ・「取得予定年月日」は、各取得予定資産の取得予定日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、各取得予定資産につき、本日締結予定の本件売買契約に記載の売買代金額(消

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

- ・「信託受益権の概要」は、各物件について信託受託者又は信託受託者となる予定の者との間で締結され、又は締結予定である信託契約の概要を記載しています。
- ・「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、各調査業者が、各物件の建物に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成したエンジニアリング・レポートの概要を記載しています。当該エンジニアリング・レポートの内容は、一定の時点におけるエンジニアリング・レポート作成者の判断と意見に過ぎず、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。また、修繕費を算出する上で、物価の変動並びに消費税及び地方消費税は考慮されていません。
- ・土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示が実施されていない物件は、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「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、土地を共有する場合にも、建物の敷地全体に係る面積を記載しています。かかる面積は、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率／容積率」は、建築基準法に基づき、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）及び容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、いずれも実際に適用される建ぺい率及び容積率とは異なる場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、各物件に関して信託受託者が保有し、又は取得する予定の権利の種類を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」及び「建築時期」は、特段の記載がない限り、登記簿上の表示に基づいて記載しています。
- ・建物の「延床面積」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人が各取得予定資産について負担する担保がある場合、又は取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
- ・「PM 会社」は、各物件において本日現在、プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している、又は本投資法人による取得後に締結する予定の会社を記載しています。また、「サブ PM 会社」は、各物件について本日現在においてサブ・プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している、又は本投資法人による取得後に締結する予定の会社を記載しています。なお、「サブ PM 会社」を記載している各物件については、いずれも株式会社タカラプロパティ（以下「タカラプロパティ」といいます。）がプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結しており、サブ PM 会社は同社からサブ・プロパティ・マネジメント業務を受託しています。
- ・「ML 会社」は、各物件において本日現在、マスターリース契約を締結している、又は本投資法人による取得後に締結する予定の会社を記載しています。なお、全ての取得予定資産において、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。）第 123 条に規定する利害関係人等（以下「投信法上の利害関係

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう
お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933 年米
国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において
証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法
に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から
入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されま
す。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

人等」といいます。)に該当するタカラプロパティとパス・スルー型のマスターリース契約を締結する予定です。

- ・「特記事項」は、本日現在において各信託不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各物件の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(2)「賃貸借の概要」欄の記載について

- ・「総賃貸面積」は、2019年7月31日現在において有効な取得予定資産に係る賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、各取得予定資産につき本投資法人が所有する、又は、所有する予定である部分における賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を、それぞれ記載しています。なお、賃貸可能面積が登記上の延床面積の合計を上回る場合があります。また、小数第3位を切り捨てて記載しています。
- ・「主要テナント」は、物件における主要なテナント（各物件の総賃貸面積に対する上位テナントをいいます。）を記載しています。
- ・「テナント数」は、取得予定資産の賃借人となっている、又はなる予定のテナント（パス・スルー型の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）の合計数を記載しています。
- ・「総賃料収入」は、2019年7月31日現在において有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料（貸室部分の賃料及び共益費（もしあれば）を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料に基づいて算出しています。）を記載しています。また、同日時点のフリーレント又はレントホリデー（契約開始時又は契約期間中に一定期間賃料を無料とし又は賃料を減額する期間を設けることをいいます。）は考慮せず、賃貸借契約書に記載された年間賃料又は月額賃料の額を基準として算出しています。
- ・「敷金・保証金」は、2019年7月31日現在において有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限り。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。
- ・「稼働率の推移」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。稼働開始時から2019年7月31日現在までの間の各年7月末時点の数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

物件番号		ラグゼナ平和台			
R-07					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日		2019年9月3日		調査年月日	2019年6月6日
取得予定価格		3,910,000,000円		緊急修繕費	—
信託受益権の概要	信託設定日	2019年9月3日		短期修繕費	—
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	4,398千円
	信託期間満了日	2029年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都練馬区平和台四丁目19-10		構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建
	敷地面積	2,186.06㎡		建築時期	2019年3月
	用途地域	近隣商業地域、第1種低層住居専用地域		延床面積	6,403.50㎡
	建ぺい率／容積率	近隣商業地域：80％／300％ 第一種低層住居専用地域：60％／200％		種類	共同住宅・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し	PM会社		タカラプロパティ	
		ML会社		タカラプロパティ	
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸面積		5,354.76㎡		賃貸可能面積	5,354.76㎡
主要テナント		個人		テナント数	102
総賃料収入		210百万円		敷金・保証金	16百万円
稼働率の推移 (注)	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
	—	—	—	—	100.0%

(注) 賃貸開始が2019年3月であるため、2018年以前の稼働率は記載していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

物件番号		ラグゼナ勝どき				
R-08						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
取得予定年月日		2019年9月3日		調査年月日	2019年6月7日	
取得予定価格		1,120,000,000円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	2019年9月3日		短期修繕費	—	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	719千円	
	信託期間満了日	2029年9月30日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都中央区勝どき三丁目16-2		建物 の概要	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	敷地面積	244.62㎡			建築時期	2019年5月
	用途地域	第二種住居地域			延床面積	1,286.84㎡
	建ぺい率／容積率	80％／400％			種類	共同住宅
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し	PM会社		タカラプロパティ		
		ML会社		タカラプロパティ		
特記事項： ・本物件の建築確認申請後の地区計画の変更により容積率の緩和措置が廃止されたことから、本物件は、本日現在において適用される容積率を満たさない、いわゆる既存不適格となっています。このため、現況と同様の建物を再建築することはできません。						
賃貸借の概要						
総賃貸面積		1,033.44㎡		賃貸可能面積	1,121.26㎡	
主要テナント		個人		テナント数	24	
総賃料収入		54百万円		敷金・保証金	5百万円	
稼働率の推移 (注)	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	
	—	—	—	—	92.2%	

(注) 賃貸開始が2019年6月であるため、2018年以前の稼働率は記載していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

物件番号		アリエッタホテル名古屋				
H-04						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日		2019年9月3日		調査年月日	2019年6月10日	
取得予定価格		2,500,000,000円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	2019年9月3日		短期修繕費	—	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	142千円	
	信託期間満了日	2029年9月30日				
土地	所在地 (住居表示)	愛知県名古屋市中区東桜一丁目9-22		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	敷地面積	421.99㎡			建築時期	2019年2月
	用途地域	商業地域			延床面積	2,478.23㎡
	建ぺい率/容積率	80%/600%			種類	ホテル
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社	タカラプロパティ		
			ML会社	タカラプロパティ		
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
総賃貸面積		2,531.93㎡		賃貸可能面積		2,531.93㎡
主要テナント		株式会社ルネッサンス		テナント数		1
総賃料収入(注1)		125百万円		敷金・保証金		20百万円
稼働率の推移 (注2)	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	
	—	—	—	—	100.0%	

(注1) 本物件の賃料は、最低賃料(固定賃料)と出来高賃料(変動賃料)で構成されており、上記の数値は、最低賃料(固定賃料)の年間金額を記載しています。出来高賃料(変動賃料)は、1年間の客室売上高から395百万円を控除した金額の35%相当額とされています。

(注2) 賃貸開始が2019年4月であるため、2018年以前の稼働率は記載していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

物件番号		Almost Blue				
C-04						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日		2019年9月3日		調査年月日	2019年6月4日	
取得予定価格		6,520,000,000円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	2018年8月31日		短期修繕費	—	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	3,255千円	
	信託期間満了日	2029年9月30日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都港区南青山六丁目4-6		建物 構造・階数	A棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ガラス板ぶき地下1階付き3階建 B棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建 C棟：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建	
	敷地面積	1,186.66㎡（注1）			建築時期	A棟：2002年2月 B棟：2001年12月 C棟：2014年10月
	用途地域	第1種住居地域・第1種中高層住居専用地域			延床面積	A棟：1,242.39㎡ B棟：471.37㎡ C棟：338.03㎡
	建ぺい率／容積率	60％／300％			種類	店舗・事務所
	所有形態	所有権・地上権（注2）			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社	株式会社グリーンシード		
			ML会社	タカラプロパティ		
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
総賃貸面積		1,931.54㎡		賃貸可能面積	1,931.54㎡	
主要テナント		株式会社アルフレックスジャパン		テナント数	5	
総賃料収入		268百万円		敷金・保証金	233百万円	
稼働率の推移 (注3)	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	
	—	—	—	—	100.0%	

(注1) 敷地面積の内訳は、所有権 826.55㎡、地上権 360.11㎡です。なお、地上権のうち、165.16㎡が信託対象不動産となり、取得予定資産の敷地面積は991.71㎡です。

(注2) 本物件の敷地のうち、地上権が設定されている土地の一部（1,998㎡）については、当該地上権に係る対抗要件が具備されていませんが、本物件は当該土地の利用権を喪失した場合であっても、建ぺい率、容積率等の建築基準法上の規制には違反しません。

(注3) 2018年8月31日以前の本物件の収支状況に係る情報を保有していないため、2018年以前の稼働率は記載していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

物件番号		家電住まいる館YAMADA松山問屋町店					
C-05							
特定資産の概要							
特定資産の種類		信託受益権		調査業者		大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日		2019年9月3日		調査年月日		2019年6月4日	
取得予定価格		4,030,000,000円		緊急修繕費		—	
信託受益権の概要	信託設定日	2018年9月27日		短期修繕費		—	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費(年平均額)		6,865千円	
	信託期間満了日	2029年9月30日					
土地	所在地(住居表示)	愛媛県松山市問屋町9-30		構造・階数		鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建	
	敷地面積	11,824.47㎡		建築時期		2009年10月	
	用途地域	商業地域、第1種住居地域		延床面積		9,052.32㎡(注1)	
	建ぺい率/容積率	80%/400%(商業地域) 60%/200%(第1種住居地域)		種類		店舗・倉庫	
	所有形態	所有権		所有形態		所有権	
担保設定の有無	無し	PM会社		タカラプロパティ			
		ML会社		タカラプロパティ			
特記事項：							
<ul style="list-style-type: none"> テナントとの間の本物件に関する賃貸借契約において、本物件を第三者に譲渡しようとする場合には、テナントの事前の同意を要する旨が規定されていますが、テナントより、本物件に係る信託受益権の譲渡については、かかる規定が適用されない旨の確認が得られています。 信託受託者が賛助会員となっている協同組合松山卸商センター（以下「本組合」といいます。）の賛助会員規約において、本物件を譲渡又は賃借する場合には、本組合の承諾を要する旨が規定されていますが、本組合より、今後本物件に係る信託受益権を譲渡する場合には、本組合に通知することで足りる旨の確認が得られています。 							
賃貸借の概要							
総賃貸面積		9,052.32㎡		賃貸可能面積		9,052.32㎡	
主要テナント		株式会社ヤマダ電機		テナント数		1	
総賃料収入		309百万円		敷金・保証金		280百万円	
稼働率の推移	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年		
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		

(注1) 附属建物（倉庫）100.00㎡を含みます。

(注2) 本物件の屋上の一部には太陽光発電設備が設置されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

物件番号		家電住まいの館YAMADA神戸垂水店（底地）			
C-06					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権（注1）		調査業者	—
取得予定年月日		2019年9月3日		調査年月日	—
取得予定価格		4,250,000,000円		緊急修繕費	—
信託受益権の概要	信託設定日	2014年6月25日		短期修繕費	—
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	—
	信託期間満了日	2029年9月30日			
土地	所在地 (住居表示)	兵庫県神戸市垂水区多聞町字小束山868-6		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建
	敷地面積	20,160.00㎡		建築時期	2009年12月
	用途地域	準工業地域		延床面積	12,538.50㎡（注2）
	建ぺい率／容積率	60％／200％		種類	店舗・倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）
担保設定の有無	無し	PM会社		タカラプロパティ	
		ML会社		タカラプロパティ	
特記事項： ・テナントとの間の本物件に関する借地権設定契約において、本物件を第三者に譲渡しようとする場合及びテナントの賃借権の保全が必要なときは、テナントに一定期間、本物件の購入に係る優先交渉権を付与する旨が規定されていますが、テナントより、本物件に係る信託受益権の譲渡については、かかる規定が適用されない旨の確認が得られています。					
賃貸借の概要					
総賃貸面積		17,866.00㎡		賃貸可能面積	17,866.00㎡
主要テナント		株式会社ヤマダ電機		テナント数	1
総賃料収入		222百万円		敷金・保証金	222百万円
稼働率の推移	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

（注1）当該信託受益権は、底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物・設備等は、信託財産に含まれません。

（注2）附属建物（倉庫）100.00㎡を含みます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

4. 取得先の概要

ラグゼナ平和台、ラグゼナ勝どき、アリエッタホテル名古屋

(1) 名称	タカラレーベン
(2) 所在地	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 島田和一
(4) 事業内容	自社ブランドマンション「レーベン」・「ネベル」シリーズ及び、一戸建新築分譲住宅の企画・開発・並びに販売、発電事業
(5) 資本金	4,819百万円 (2019年3月末日時点)
(6) 設立年月日	1972年9月21日
(7) 純資産	47,734百万円 (2019年3月末日時点)
(8) 総資産	184,893百万円 (2019年3月末日時点)
(9) 大株主及び持株比率	村山義男 (21.18%)、タカラレーベン (10.40%)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (3.97%) (2019年3月末日時点)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は本日現在において、本投資法人の発行済投資口数の5.4%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社 (出資割合60%) であり、投信法に定める利害関係人に該当します。
人的関係	本投資法人と当該会社の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社に対して出資をしています。また、本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を、本投資法人及び本資産運用会社との間で商標の使用等に関する覚書を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、投信法に定める本資産運用会社の利害関係人に該当します。

Almost Blue、家電住まいる館YAMADA松山問屋町店、家電住まいる館YAMADA神戸垂水店 (底地)

(1) 名称	合同会社アイランドシップ2号
(2) 所在地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人アイランドシップ2号 職務執行者 菊池省吾
(4) 事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 ・ 不動産の売買、保有、管理及び賃貸 ・ 前記に付帯関連する一切の業務
(5) 資本金	10万円 (2019年3月末日時点)
(6) 設立年月日	2019年3月5日
(7) 純資産	非開示 (注)
(8) 総資産	非開示 (注)
(9) 大株主及び持株比率	非開示 (注)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人は本日現在において、当該会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分を保有しています。
人的関係	記載すべき人的関係はありません。
取引関係	記載すべき取引関係はありません (なお、本投資法人は、上記匿名組合出資持分の取得に伴い、当該会社よりAlmost Blue、家電住まいる館YAMADA松山問屋町店及び家電住まいる館YAMADA神戸垂水店 (底地) に係る優先交渉権を

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売
出届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされる
ようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米
国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において
証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法
に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から
入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されま
す。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

	付与されており、かかる優先交渉権の行使により上記各物件を取得する予定です。)
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、投信法上の利害関係人等には該当しません。

(注) 「純資産」「総資産」「大株主及び持株比率」について取得先より開示の承諾を得られていないため、「非開示」と記載しています。

5. 利害関係人等との取引

取得先であるタカラレーベンは、本資産運用会社の親会社であり、投信法上の利害関係人等並びに本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当するため、本件売買契約を締結するに当たり、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ており、また、投信法に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。また、取得予定資産の全てについてマスターリース契約を締結する予定のタカラプロパティは、投信法上の利害関係人等に該当するため、タカラプロパティとの間で貸借取引を行うにあたり、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ており、また、投信法に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

6. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名 (所在地)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	—
ラグゼナ平和台 (東京都練馬区平和台四丁目 19-10)	① タカラレーベン ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取得及び開発	特別な利害関係にある者以外	—
	土地については前所有者において1年間保有しており、建物については、前所有者による開発のため、前所有者の取得価格は記載していません。	—	—
	2006年3月(土地)	—	—
ラグゼナ勝どき (東京都中央区勝どき三丁目 16-2)	① タカラレーベン ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取得及び開発	特別な利害関係にある者以外	—
	土地については前所有者において1年間保有しており、建物については、前所有者による開発のため、前所有者の取得価格は記載していません。	—	—
	2017年6月(土地)	—	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

物件名 (所在地)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	—
アリエッタホテル 名古屋 (愛知県名古屋市 東区東桜一丁目 9- 22)	① タカラレーベン ② 本資産運用会社の親会社 ③ 物件の競争力を評価し取得 及び開発	特別な利害関係にある者 以外	—
	土地については前所有者におい て1年間保有しており、建物に ついては、前所有者による開発 のため、前所有者の取得価格は 記載していません。	—	—
	2016年12月(土地)	—	—
Almost Blue (東京都港区南青 山六丁目4-6)	特別な利害関係にある者以外	① 特定目的会社KIWI フ ォー ② PAGが、投資顧問契約 を締結している特別目 的会社等 ③ 物件の競争力を評価し 取得	特別な利害関係にある者以 外
	他の出資者からの承諾が得られ ていないため、非開示としてい ます。(注)	他の出資者からの承諾が 得られていないため、非 開示としています。 (注)	—
	2019年4月	2018年8月	—

(注) 本物件の前々所有者は本投資法人のスポンサーである PAG が投資顧問契約を締結している特別目的会社であり、本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。本物件は、当該特定目的会社における売却検討時に、前所有者である合同会社アイランドシップ 2 号に情報提供がなされ、合同会社アイランドシップ 2 号において検討をした結果、取得を決定しております。本投資法人は、合同会社アイランドシップ 2 号に係る匿名組合出資持分を取得した際に、本物件を含む合同会社アイランドシップ 2 号の所有物件について優先交渉権を付与されており、当該優先交渉権の行使により、本物件を取得する予定です。なお、当該優先交渉契約に規定された売買条件を充足させ、かつ本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和 38 年法律第 152 号。その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、不動産鑑定評価機関に鑑定評価を委託し作成された本物件に関する不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額以下の金額であることから、本物件の取得予定価格は妥当であると判断しています。

7. 今後の見通し

取得予定資産の取得による本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付公表の「2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年8月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売
出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされる
ようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933 年米
国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において
証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法
に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から
入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されま
す。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

8. 鑑定評価書の概要

R-07 ラグゼナ平和台

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ平和台	
鑑定評価額	4,330,000,000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	2019年6月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	4,330,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	4,430,000	
(1) 運営収益	216,053	貸室及び駐車場につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。礼金等収入について、賃貸事例等に基づき入替率、空室率を考慮し、計上。住居部分の更新料について、更新割合を査定し、更新手数料を考慮のうえ計上。町会費収入については、空室率を考慮のうえ査定し計上
① 可能総収益	224,402	
② 空室等損失等	8,349	
(2) 運営費用	34,956	
a. 維持管理費	4,320	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、予定契約に係る建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき計上
b. 水道光熱費	1,943	類似不動産の水道光熱費等に基づき査定し、計上
c. 修繕費	3,218	類似不動産の修繕費を参考に査定し、計上。また、住居部分に関するテナント入替費用について、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上
d. PMフィー	6,115	類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、予定契約に係るプロパティ・マネジメント業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約料率に基づき計上
e. テナント募集費用等	3,974	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上
f. 公租公課	12,717	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	333	見積額を妥当と判断し、計上
h. その他費用	2,333	入手した資料を参考に、インターネット利用料、町会費、その他雑費の予備費等をその他物件運営費用として計上
(3) 運営純収益	181,096	
(4) 一時金の運用益	474	一時金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上運用利回りを1.0%と査定

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

(5)資本的支出	4,297	類似不動産の更新費を参考に、CMフィーを考慮のうえ、計上
純収益	177,273	
還元利回り	4.0%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、下記、同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回りや良好な資金調達環境等を背景等した利回り低下傾向等に基づき査定
DCF法による収益価格	4,290,000	
割引率	3.8%	類似不動産の評価事例及び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を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4.2%	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	5,700,000	
土地比率	70.3%	
建物比率	29.7%	
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	該当事項なし	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされる
ようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米
国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において
証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法
に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から
入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されま
す。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

R-08 ラグゼナ勝どき

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ勝どき	
鑑定評価額	1,220,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所	
価格時点	2019年6月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,220,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連づけて査定
直接還元法による収益価格	1,240,000	
(1) 運営収益	60,570	現行の賃貸借契約条件、類似不動産の賃料水準等に基づき査定
① 可能総収益	62,352	
② 空室等損失等	1,782	
(2) 運営費用	12,870	
a. 維持管理費	2,691	見積書を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
b. 水道光熱費	1,175	類似不動産の費用水準等を勘案して査定
c. 修繕費	929	ERを参考に、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等を勘案して、中長期安定的観点から求めた鑑定評価機関査定値を計上
d. PMフィー	1,713	PM契約条件を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
e. テナント募集費用等	2,094	PM契約条件を基に、類似不動産の費用水準、想定したテナントの更改率等を勘案して査定
f. 公租公課	3,940	鑑定評価機関査定値を計上
g. 損害保険料	78	提示資料に基づく見積額を計上
h. その他費用	250	インターネット利用料を計上
(3) 運営純収益	47,700	
(4) 一時金の運用益	46	運用利回りを1.0%として査定
(5) 資本的支出	644	ERを参考に、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等を勘案して、中長期安定的観点から求めた鑑定評価機関査定値を計上
純収益	47,102	
還元利回り	3.8%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による収益価格	1,210,000	
割引率	3.6%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準として、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も勘案して、査定
最終還元利回り	4.0%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準として、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も勘案して、査定
積算価格	1,150,000	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

	土地比率	63.5%	
	建物比率	36.5%	
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		該当事項なし	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

H-04 アリエッタホテル名古屋

鑑定評価書の概要		
物件名称	アリエッタホテル名古屋	
鑑定評価額	2,660,000,000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	2019年6月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	2,660,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	2,690,000	
(1) 運営収益	125,000	対象ホテルの賃料負担可能額及び中長期的競争力を勘案のうえ、契約賃料に基づき計上
① 可能総収益	125,000	
② 空室等損失等	0	
(2) 運営費用	12,805	
a. 維持管理費	0	賃借人負担のため、計上しない
b. 水道光熱費	0	賃借人負担のため、計上しない
c. 修繕費	840	類似不動産の修繕費の水準に基づき、計上
d. PMフィー	1,250	契約に基づき計上
e. テナント募集費用等	0	テナント入替がないことを前提とし、計上しない
f. 公租公課	9,557	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	157	損害保険料の実績額について、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上
h. その他費用	1,000	類似不動産を参考に、予備費として運営収益の一定割合を計上
(3) 運営純収益	112,194	
(4) 一時金の運用益	208	一時金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上運用利回りを1.0%と査定
(5) 資本的支出	2,046	類似不動産の更新費の水準に基づき、CMフィーも考慮の上計上
純収益	110,356	
還元利回り	4.1%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	2,640,000	
割引率	3.9%	類似不動産の評価事例及び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を併用の上、投資家に対するヒ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1993年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1993年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

			アリング等も参考にして査定
	最終還元利回り	4.3%	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	2,690,000	
	土地比率	70.1%	
	建物比率	29.9%	
	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	該当事項なし	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

C-04 Almost Blue

鑑定評価書の概要		
物件名称	Almost Blue	
鑑定評価額	7,210,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年6月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	7,210,000	直接還元法とDCF法を用いた。両方のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定
直接還元法による収益価格	7,450,000	
(1) 運営収益	279,715	新規賃料及び将来の継続賃料の変動率の査定を行い、これを基に計上
① 可能総収益	294,437	
② 空室等損失等	14,721	
(2) 運営費用	48,470	
a. 維持管理費	5,446	現行契約及び収支実績に基づき査定
b. 水道光熱費	7,648	現行の収支実績に基づき査定
c. 修繕費	1,120	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
d. PMフィー	5,462	現行契約及び収支実績に基づき査定
e. テナント募集費用等	6,315	年間5%のテナントが入れ替わることを想定し計上
f. 公租公課	16,756	公租公課関係資料に基づき、計上
g. 損害保険料	125	実績に基づき、計上
h. その他費用	5,594	過去の収支実績に基づき、計上
(3) 運営純収益	231,245	
(4) 一時金の運用益	2,275	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5) 資本的支出	2,520	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
純収益	231,001	
還元利回り	3.1%	近隣地及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、査定
DCF法による収益価格	7,100,000	
割引率	3.0%/3.2%	物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	3.3%	直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	7,060,000	
土地比率	95.0%	
建物比率	5.0%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1993年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1993年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

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	該当事項なし
----------------------------	--------

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされる
ようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米
国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において
証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法
に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から
入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されま
す。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

C-05 家電住まいる館YAMADA松山間屋町店

鑑定評価書の概要		
物件名称	家電住まいる館YAMADA松山間屋町店	
鑑定評価額	4,410,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2019年6月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	4,410,000	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試算
直接還元法による収益価格	4,450,000	
(1) 運営収益	322,722	貸室及び駐車場につき、現行賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。売電収入等その他収入については過年度実績額や現行の使用料に基づき計上
① 可能総収益	322,722	
② 空室等損失等	0	
(2) 運営費用	23,030	
a. 維持管理費	0	店舗施設として一括賃貸されており、日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっているため計上しない
b. 水道光熱費	0	賃借人負担であるため計上しない
c. 修繕費	2,060	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
d. PMフィー	1,546	PM業者との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
e. テナント募集費用等	0	店舗施設として長期契約期間一括賃貸されていることから、テナント募集費用等は計上しない
f. 公租公課	16,015	公租公課関連資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定し計上
g. 損害保険料	413	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
h. その他費用	2,996	売電費用、町会費等をその他費用として計上
(3) 運営純収益	299,692	
(4) 一時金の運用益	7,834	現行賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基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した。なお、預託期間中の資金運用上、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等を勘案して1.0%と査定
(5) 資本的支出	4,902	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、築年及びエンジ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

		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	302,624	
還元利回り	6.8%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する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法による収益価格	4,360,000	
割引率	6.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	7.0%	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	2,940,000	
土地比率	66.2%	
建物比率	33.8%	
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	該当事項なし	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

C-06 家電住まいる館YAMADA神戸垂水店（底地）

鑑定評価書の概要		
物件名称	家電住まいる館YAMADA神戸垂水店（底地）	
鑑定評価額	4,390,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2019年6月30日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	4,390,000	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試算
直接還元法による収益価格	4,410,000	
(1) 運営収益	222,000	現行賃貸借契約に基づく賃料収入を計上
① 可能総収益	222,000	
② 空室等損失等	0	テナントの入れ替わりは想定せず、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	12,751	
a. 維持管理費	0	維持管理費の負担はないため計上しない
b. 水道光熱費	0	水道光熱費の負担はないため計上しない
c. 修繕費	0	修繕費の負担はないため計上しない
d. PMフィー	1,110	PM業者との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
e. テナント募集費用等	0	テナントの入れ替わりは想定せず、テナント募集費用等は計上しない
f. 公租公課	11,641	公租公課関連資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定し計上
g. 損害保険料	0	損害保険料の負担はないため計上しない
h. その他費用	0	特になし
(3) 運営純収益	209,249	
(4) 一時金の運用益	2,220	現行賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基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した。なお、預託期間中の資金運用上、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等を勘案して1.0%と査定
(5) 資本的支出	0	資本的支出の負担はないため計上しない
純収益	211,469	
還元利回り	4.8%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する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法による収益価格	4,370,000	
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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

			等を総合的に勘案の上査定
	最終還元利回り	-	
	割合法による価格	3,430,000	
	土地比率	-	
	建物比率	-	
	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	該当事項なし	

以上

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

<添付資料>

参考資料 1 本取得後のポートフォリオ一覧

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・外観写真

参考資料 3 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

参考資料1 本取得後のポートフォリオ一覧

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定） 価格（百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	鑑定評価額 （百万円） （注3）
オフィス	0-01	NTビル	東京都品川区	12,350	14.4	13,300
	0-02	東池袋セントラル プレイス	東京都豊島区	9,780	11.4	10,400
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋市	4,870	5.7	4,890
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	4.1	3,820
	0-06	サムティ新大阪 センタービル	大阪府大阪市	3,450	4.0	3,620
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	2.9	2,600
	0-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	1,485	1.7	1,900
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	1.2	1,140
	0-10	心斎橋ビル	大阪府大阪市	772	0.9	805
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	2.0	1,770
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	2.0	1,790
	0-13	盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市	1,480	1.7	1,680
	0-14	長野セントラルビル	長野県長野市	898	1.0	1,070
	0-15	EME郡山ビル	福島県郡山市	900	1.1	1,030
	0-16	宇都宮セントラル ビル	栃木県宇都宮市	771	0.9	988
	0-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	600	0.7	783
		小計		—	47,776	55.8
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	1.3	1,240
	R-02	ドーマー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	1.3	1,120
	R-03	ベネフィス博多南 グランスウィート	福岡県福岡市	1,032	1.2	1,100
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	1.2	1,070
	R-05	アルファスペース 都立大	東京都目黒区	589	0.7	608
	R-06	ジェイシティ八丁 堀	広島県広島市	1,200	1.4	1,360
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	4.6	4,330
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	1.3	1,220
		小計		—	11,091	13.0

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるよう
お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米
国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において
証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法
に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から
入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されま
す。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定） 価格 （百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	鑑定評価額 （百万円） （注3）
ホテル	H-01	ドーマーイン松山	愛媛県松山市	2,427	2.8	2,500
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	2,000	2.3	2,100
	H-03	ドーマーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	2.9	2,550
	H-04	アリエッタホテル名古屋	愛知県名古屋	2,500	2.9	2,660
	小計		—	9,447	11.0	9,810
・ 商業施設 その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	1.1	1,090
	C-02	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	1,036	1.2	1,100
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.6	573
	C-04	Almost Blue	東京都港区	6,520	7.6	7,210
	C-05	家電住まいる館 YAMADA 松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	4.7	4,410
	C-06	家電住まいる館 YAMADA 神戸垂水店（底地）	兵庫県神戸市	4,250	5.0	4,390
	小計		—	17,316	20.2	18,773
合計		—	85,630	100.0	92,217	

（注1）「取得（予定）価格」は、各資産につき売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各資産の取得（予定）価格の合計額が「合計」欄及び「小計」欄に記載の金額と一致しない場合があります。

（注2）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各資産の取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各資産の投資比率の割合の合計が「合計」欄及び「小計」欄に記載の比率と一致しない場合があります。

（注3）「鑑定評価額」は、取得予定資産及びドーマーイン盛岡を除く各資産については、2019年2月28日を、ドーマーイン盛岡については、2019年5月31日を、取得予定資産については、2019年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

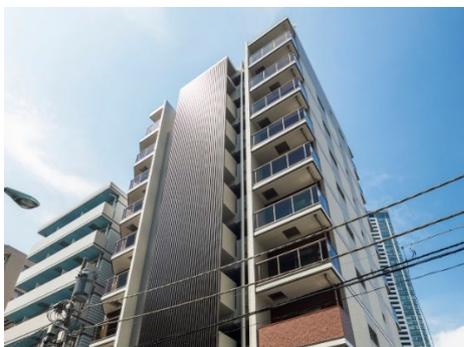
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

参考資料2 取得予定資産の周辺地図・外観写真

R-07 ラグゼナ平和台



R-08 ラグゼナ勝どき



H-04 アリエッタホテル名古屋



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

C-04 Almost Blue



C-05 家電住まいる館YAMADA松山問屋町店



C-06 家電住まいる館YAMADA神戸垂水店（底地）



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。

参考資料3 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書					地震リスク評価報告書(注1)
		調査業者	調査年月	緊急修繕費(千円)(注2)	短期修繕費(千円)(注2)	長期修繕費(年平均額)(千円)(注3)	PML値(予想最大損失率)(%)
R-07	ラグゼナ平和台	大和不動産鑑定株式会社	2019年6月	-	-	4,398	3.6
R-08	ラグゼナ勝どき	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	-	-	719	4.2
H-04	アリエッタホテル名古屋	大和不動産鑑定株式会社	2019年6月	-	-	142	4.2
C-04	Almost Blue	大和不動産鑑定株式会社	2019年6月	-	-	3,255	9.9
C-05	家電住まいる館 YAMADA松山問屋町店	大和不動産鑑定株式会社	2019年6月	-	-	6,865	2.6
C-06	家電住まいる館 YAMADA神戸垂水店(底地)	-	-	-	-	-	-

(注1) 地震予想損失率PML値の数値は、資産の取得に際して作成された東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、地震リスク評価報告書の内容は、一定時点における地震リスク評価報告書作成者の判断と意見に過ぎず、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。

(注2) 「緊急修繕費」及び「短期修繕費」は、緊急に必要とされる費用及び取得後概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況評価報告書に記載された費用の合計を、それぞれ記載しています。

(注3) 「長期修繕費」は、建物状況評価報告書に基づき、取得後12年間に予測される1年あたりの修繕更新費用(緊急修繕費及び短期修繕費を除きます。)を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録義務からの適用除外免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の募集公募は行われません。