

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-13	東池袋センタービル	東京都 豊島区	非開示 (注4)	非開示 (注5)	2021年 2月25日
A-20	FORECAST 内神田	東京都 千代田区	非開示 (注4)	非開示 (注5)	2021年 2月25日
A-43	丸の内三丁目ビル	愛知県 名古屋市	非開示 (注4)	非開示 (注5)	2021年 2月25日
A-35	東信東池袋ビル	東京都 豊島区	非開示 (注4)	非開示 (注5)	2021年7月 1日から 2021年12 月31日ま での間で別 途合意する 日 (注6)
合計			8,056	-	-

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-73	天翔新橋 5 丁目ビル	東京都 港区	1,200	合同会社 NRT グ ロース 14	2021 年 2 月 25 日
B-33	メゾン・ディーノ	東京都 墨田区	700	非開示(注 5)	2021 年 2 月 26 日
B-34	マイスターハウス川崎	神奈川県 川崎市	709	双日株式会社	2021 年 2 月 26 日
B-35	リエス鶴舞	愛知県 名古屋市	1,082	双日株式会社	2021 年 2 月 26 日
B-36	小松原山元マンション	鹿児島県 鹿児島市	670	非開示(注 5)	2021 年 2 月 26 日
B-37	ベレーサ金山	愛知県 名古屋市	702	非開示(注 5)	2021 年 3 月 1 日
合計			5,063	-	-

(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え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「7. 譲渡先の概要」及び「8. 取得先の概要」をご参照ください。

(注 4) 譲渡先より譲渡価格の開示について承諾が得られないことから非開示としておりますが、いずれの物件の譲渡価格も、「4. 譲渡予定資産の内容」に記載の各物件の鑑定評価額等を考慮し、本資産運用会社が妥当と判断する価格としております。以下、同じです。

(注 5) 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。

(注 6) 本書の日付現在未定であり、決定し次第別途お知らせいたします。以下同じです。なお、本物件に関する売買契約書は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から 1 か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下、同じです。）に該当し、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等の設定に関して定める本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿ってこれを締結しています。当該売買契約書においては、相手方による故意又は過失による重大な当該売買契約書上の義務の違反があったときは、当該義務の違反により契約の目的を達成できない場合に限り、催告の上、解除することができることとされており、その場合、解除した者は、相手方に対し、違約金として譲渡予定価格の 20% 相当額の違約金を請求できる旨が定められています。また、当該売買契約書においては、買主及び売主の双方が、当該売買契約書締結日以降譲渡実行日までの間、理由の如何にかかわらず、相手方に対する書面による通知（当該通知は解約日の 1 か月前の日までに相手方に到達することを要することとされています。）により、違約金等を発生させることなく、当該売買契約書を解約できるものとされています。

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 予定日	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	東池袋 センタービル	2021年 2月18日	2021年 2月25日	非開示	2,647	非開示	本取得 の取得 資金
	FORECAST 内神田			非開示	1,276	非開示	
	丸の内三丁目 ビル			非開示	1,640	非開示	
	東信東池袋 ビル		2021年7 月1日から2021 年12月 31日までの 間で別途合意す る日	非開示	983	非開示	将来の 資産取 得又は 借入金 の返済
合計				8,056	6,547	1,509	

(注1) 「想定帳簿価格」は、第17期(2020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18期(2021年6月期)及び第19期(2021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 決算短信(REIT)」及び「2021年6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 予定日	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	天翔新橋5丁目ビル	2021年 2月18日	2021年 2月25日	1,200	本譲渡の 手取金及 び手元資 金
	メゾン・ディーノ		2021年 2月26日	700	
	マイスターハウス川崎			709	
	リエス鶴舞			1,082	
	小松原山元マンション			670	
	ベレーサ金山		2021年 3月1日	702	

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
 - ・築年数のマネジメントによる資産流動性の維持、向上を図るため（FORECAST 内神田）、
 - ・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（東池袋センタービル、丸の内三丁目ビル、東信東池袋ビル）等の理由により、譲渡予定資産 4 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 6 物件のうち天翔新橋 5 丁目ビルは、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していたブリッジファンド（合同会社 NRT グロース 14）が保有する本投資法人の投資方針に合致したオフィスとなります。「新橋」駅及び「汐留」駅から徒歩約 6 分に位置し、複数の路線が利用可能で交通利便性に優れた立地であり、対象建物は、築浅の小規模なサービスオフィスであり、仕様及び設備に関してもターゲットとするテナントニーズを満たす水準を確保しており、相応の競争力を有していると考えます。

また、マイスターハウス川崎及びリエス鶴舞は、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双日株式会社が保有する本投資法人の投資方針に合致した共同住宅となります。マイスターハウス川崎は、JR の複数路線が利用可能な「川崎」駅から徒歩約 9 分に位置し、都心接近性及び生活利便性が良好で、単身者の個人及び社宅利用としての法人契約の賃貸需要が見込めると考えます。リエス鶴舞は、地下鉄鶴舞線、JR 中央本線が利用可能な「鶴舞」駅から徒歩約 8 分に位置し、都心接近性が良好で、職住近接を重視した単身層やファミリー層からの高い住宅需要が見込めると考えます。他 3 物件につきましては、今回の資産入替えの機を捉え、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共同住宅となります。メゾン・ディーノは、JR 総武線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩約 7 分、都営新宿線「住吉」駅から徒歩約 6 分に位置し、複数の路線が利用可能で交通利便性及び都心接近性に優れており、都心へ通勤する単身者等の安定した需要が見込めると考えます。小松原山元マンションは、鹿児島市電谷山線「谷山」駅から徒歩約 3 分に位置し、「谷山」駅から県内各地への拠点となる「鹿児島中央」駅まで約 20 分と交通利便性に優れ、様々な生活施設が徒歩 10 分圏内と生活利便性にも優れているため、市電沿線の総合大学や専門学校の学生を始め、東側湾岸エリアに集積する企業群に勤務する単身者を中心に安定した需要が期待できると考えます。ベレーサ金山は、名鉄名古屋本線、JR 中央本線・東海道本線、名古屋市営地下鉄名城線等複数路線が利用可能であり、名古屋駅に次ぐターミナル駅として機能している「金山」駅から徒歩約 4 分に位置し、交通利便性が良好で、立地条件を重視する都心勤務のビジネスマンを始め、金山を中心とする副都心及び名古屋市内の広域拠点に集積する法人に勤務する単身者を中心に安定した需要が期待できると考えます。
- ④ 以上、譲渡予定資産 4 物件と取得予定資産 6 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。

4. 譲渡予定資産の内容
 (1) A-13 東池袋センタービル
 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		2021年2月25日			
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日		2013年6月28日			
信託期間満了日		2024年4月30日			
所在地（住居表示）		東京都豊島区東池袋四丁目41番24号			
土地	地番	東京都豊島区東池袋四丁目3277番23 他8筆			
	建蔽率／容積率	100%（注1）／600%			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	1,041.25 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	1991年11月			
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 地下1階付9階建			
	用途	事務所			
	延床面積	5,641.14 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）		3,010百万円（2020年12月31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		4.5%			
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	4,219.65 m ²			
	賃貸面積	3,326.81 m ²			
	稼働率	90.9% (2020年9月末)	90.9% (2020年10月末)	90.9% (2020年11月末)	78.8% (2020年12月末)
	テナントの総数	5			
	総賃料収入（年間）	168百万円			
	敷金等	135百万円			
特記事項		本件土地の一部（393.4 m ² ）に、地下鉄道工作物所有を目的とした以下の内容の地上権が設定されています。 地上権者：東京地下鉄株式会社 目的：地下鉄道工作物所有 機関：設定の日より、地下鉄道営業期間中 地代：無償			

（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。

② 鑑定評価書の概要

物件名称	東池袋センタービル
鑑定評価額	3,010 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 12 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	3,010,000	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	3,030,000	
運 営 収 益	207,074	
潜在総収益	218,555	
空室等損失合計	11,481	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運 営 費 用	59,185	
維持管理費	13,980	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	15,900	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	5,343	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	2,978	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	1,840	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	18,899	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上。
損害保険料	245	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はない。
運 営 純 収 益	147,889	
一時金の運用益	1,367	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。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を勘案して 1.0%と査定。
資本的支出	12,840	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	136,416	
還 元 利 回 り	4.5%	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上査定。
DCF 法による価格	2,980,000	
割 引 率	4.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積 算 価 格	2,670,000	
土 地 比 率	82.7%	
建 物 比 率	17.3%	

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-20 FORECAST 内神田

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	2021年2月25日				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託設定日	2002年1月31日				
信託期間満了日	2025年1月31日				
所在地（住居表示）	東京都千代田区内神田一丁目3番3号				
土地	地番	東京都千代田区内神田一丁目28番15 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	388.88 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	1976年12月			
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建			
	用途	事務所			
	延床面積	2,051.61 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）	1,350百万円（2020年12月31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	9.9%				
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	1,230.44 m ²			
	賃貸面積	1,230.44 m ²			
	稼働率	100%	100%	100%	100%
		(2020年9月末)	(2020年10月末)	(2020年11月末)	(2020年12月末)
		テナントの総数	5		
		総賃料収入（年間）	70百万円		
敷金等	85百万円				
特記事項	本件建物は、昭和56年に改正される以前の耐震基準（いわゆる旧耐震基準）により設計及び施工された建物ですが、平成18年に耐震補強工事が実施されています。本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より、本建物は新耐震基準により設計された建物と同等程度の耐震性能を有しているものと考えられる旨の確認を得ています。				

（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800%ですが、前面道路の幅員による制限により480%となっています。

② 鑑定評価書の概要

物件名称	FORECAST 内神田
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 12 月 31 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	1,370,000	
運 営 収 益	78,782	
潜在総収益	83,569	
空室等損失合計	4,787	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運 営 費 用	22,311	
維持管理費	4,600	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	6,130	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	2,120	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	1,200	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、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	618	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	7,527	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。
損害保険料	84	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	32	CATV 使用料や郵便代等をその他費用として計上。
運 営 純 収 益	56,471	
一時金の運用益	658	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	5,100	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	52,029	
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	1,320,000	
割 引 率	3.6%	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	4.0%	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うえ査定。
積 算 価 格	1,310,000	
土 地 比 率	95.5%	
建 物 比 率	4.5%	

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。
---------------------------	--

(3) A-43 丸の内三丁目ビル

① 資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権			
譲渡予定年月日	2021年2月25日			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託設定日	2007年5月30日			
信託期間満了日	2025年1月31日			
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目14番32号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目1422番1 他3筆		
	建蔽率／容積率	100%（注1）／600%		
	用途地域	商業地域		
	敷地面積	892.31㎡		
	所有形態	所有権		
建物	竣工年月	1988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	事務所		
	延床面積	5,268.20㎡（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			
マスターリース種別	パス・スルー			
鑑定評価額（価格時点）	2,040百万円（2020年12月31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	7.1%			
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	4,219.19㎡			
賃貸面積	4,219.19㎡			
稼働率	100% (2020年9月末)	100% (2020年10月末)	100% (2020年11月末)	100% (2020年12月末)
テナントの総数	24			
総賃料収入（年間）	142百万円			
敷金等	65百万円			
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）本物件には、以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。

種類：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積41.82㎡

種類：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積43.31㎡

② 鑑定評価書の概要

物件名称	丸の内三丁目ビル
鑑定評価額	2,040 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 12 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	2,040,000	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	2,060,000	
運 営 収 益	146,494	
潜在総収益	155,499	
空室等損失合計	9,005	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運 営 費 用	47,456	
維持管理費	12,910	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	11,400	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	3,733	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	2,772	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	1,016	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	15,189	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。
損害保険料	219	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	217	道路占有料をその他費用として計上。
運 営 純 収 益	99,038	
一時金の運用益	559	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	8,980	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上査定。
純 収 益	90,617	
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	2,020,000	
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	1,770,000	
土 地 比 率	80.6%	
建 物 比 率	19.4%	

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	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。
---------------------------	--

(4) A-35 東信東池袋ビル

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	2021年2月25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）	東京都豊島区東池袋五丁目44番15号				
土地	地番	東京都豊島区東池袋五丁目3459番2			
	建蔽率／容積率	100%（注1）／500%			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	397.05㎡（注2）			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	1989年11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	1,998.75㎡			
	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）	1,140百万円（2020年12月31日）				
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所				
PML	3.6%				
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	1,645.17㎡			
	賃貸面積	1,645.17㎡			
	稼働率	100% (2020年9月末)	100% (2020年10月末)	100% (2020年11月末)	100% (2020年12月末)
	テナントの総数	3			
	総賃料収入（年間）	74百万円			
	敷金等	45百万円			
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）建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約0.75㎡）を含みます。

② 鑑定評価書の概要

物件名称	東信東池袋ビル
鑑定評価額	1,140百万円
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12月31日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,140,000	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	1,150,000	
運営収益	80,303	
潜在総収益	83,836	
空室等損失合計	3,533	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	23,044	
維持管理費	5,400	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	7,500	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	2,435	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	1,075	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	492	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	5,459	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。
損害保険料	83	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	600	道路占有料等をその他費用として計上。
運営純収益	57,259	
一時金の運用益	421	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	5,860	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上、査定。
純収益	51,820	
還元利回り	4.5%	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上、査定。
DCF 法による価格	1,130,000	
割引率	4.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上、査定。
最終還元利回り	4.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定。
積算価格	924,000	
土地比率	85.4%	
建物比率	14.6%	

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-73 天翔新橋 5 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		2021年2月25日			
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社			
信託設定日		2019年2月28日			
信託期間満了日		2031年1月31日			
所在地（住居表示）		東京都港区新橋五丁目12番11号			
土地	地番	東京都港区新橋五丁目6番7 他1筆			
	建ぺい率／容積率	100%（注1）／640%（注2）			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	144.39 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	2018年9月			
	構造／階数	鉄骨造陸屋根 10階建			
	用途	事務所			
	延床面積	828.19 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		賃料保証（注3）			
鑑定評価額（価格時点）		1,230百万円（2021年1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	828.19 m ²			
	賃貸面積	828.19 m ²			
	稼働率	100.0% (2020年9月末)	100.0% (2020年10月末)	100.0% (2020年11月末)	100.0% (2020年12月末)
	テナントの総数	1			
	総賃料収入（年間）	非開示（注4）			
	敷金等	非開示（注4）			
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700%ですが、前面道路幅員による容積率の制限により640%となっています。

（注3）本物件において締結予定のマスターリース契約は、パス・スルーに該当しますが、マスターリース会社より一括賃貸を受ける予定の転借人がエンドテナントに対して転々貸し、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ため、「賃料保証」としています。

（注4）転借人より承諾が得られていないことから非開示としています。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・立地について <p>対象不動産は、JR 山手線及び京浜東北線、東京メトロ銀座線、都営浅草線「新橋」駅及び都営大江戸線「汐留」駅から徒歩約6分に位置しており、複数の路線が利用可能で交通利便性に優れた立地であることから、堅調なオフィス需要を見込める地区と考えます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物について <p>対象不動産は、2018年に建築された鉄骨造10階建のサービスオフィスです。各貸室の床面積は約4~7㎡、1階がオフィス・会議室・フリースペース等、2~10階がオフィスとなっています。一般的なオフィスと比較すると各貸室面積が小さく、汎用性にやや欠けるものの、サービスオフィスとして運営されることから、ターゲットとするテナントのニーズに対しては十分な仕様・設備水準を備えていると考えます。</p>
---------------	--

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	天翔新橋5丁目ビル
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	2021年1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	1,252,000	
運営収益	非開示(注)	
運営費用	非開示(注)	
運営純収益	45,645	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	720	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	45,097	
還元利回り	3.6%	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	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	1,170,000	
土地比率	83.0%	
建物比率	17.0%	

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	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。
---------------------------	--

(注) 本項目を開示することにより、本投資法人に競争上悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害する恐れがあると判断し、非開示としています。

(2) B-33 メゾン・ディーノ

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	2021年2月26日			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）			
信託設定日	2021年2月26日（予定）			
信託期間満了日	2031年2月末日（予定）			
所在地（住居表示）	東京都墨田区江東橋五丁目15番6号			
土地	地番	東京都墨田区江東橋五丁目9番11 他1筆		
	建蔽率／容積率	70%（注1）／300%		
	用途地域	準工業地域		
	敷地面積	292.57 m ²		
	所有形態	所有権		
建物	竣工年月	2006年10月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	用途	共同住宅		
	延床面積	860.66 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）	711百万円（2021年1月1日）			
不動産鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社			
P M L	6.9%			
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	817.30 m ²			
賃貸面積	684.00 m ²			
稼働率	89.9% (2020年9月末)	89.9% (2020年10月末)	89.9% (2020年11月末)	83.7% (2020年12月末)
賃貸可能戸数	26			
賃貸戸数	21			
戸数稼働率	88.5% (2020年9月末)	88.5% (2020年10月末)	88.5% (2020年11月末)	80.8% (2020年12月末)
テナントの総数	21			
総賃料収入（年間）	28百万円			
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、防火地域内の耐火建築物による緩和により70%となっています。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・立地について <p>対象不動産は、JR総武線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩約7分、都営新宿線「住吉」駅から徒歩約6分と複数路線が利用可能であり、交通利便性及び都心接近性に優れています。地域の北側を走る首都高速道路により、騒音が懸念されるものの、交通利便性に優れ、生活利便施設も徒歩圏内にあることから、都心へ通勤する単身者等の需要が見込める地域と考えます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物について <p>対象不動産は、建物の品等及び維持管理の状態は、競合物件と同程度であり、貸室の設備・仕様等は経過年数相応であることから、同一需給圏内においては標準的な競争力を有すると考えます。</p>
---------------	--

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	メゾン・ディーノ
鑑定評価額	711 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	2021 年 1 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	711,000	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	727,000	
運 営 収 益	36,968	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	38,584	
空室等損失合計	1,616	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	6,956	
維持管理費	1,800	類似不動産の水準を参考に見積りを基に査定。
水道光熱費	593	類似不動産の水準を参考実績を基に査定。
修繕費	408	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	579	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	717	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	1,043	新規月額賃料の 1.5 カ月分。
公租公課	1,288	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。
損害保険料	140	再調達原価の 0.06% 相当。
その他費用	388	更新手数料を計上。
運 営 純 収 益	30,012	
一時金の運用益	29	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	952	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	29,089	
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	695,000	
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	546,000	
土 地 比 率	84.6%	
建 物 比 率	15.4%	

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と判断。
---------------------------	--

(3) B-34 マイスターハウス川崎

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	2021年2月26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22日			
信託期間満了日	2031年2月末日			
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市幸区南幸町二丁目5番2号			
土地	地番	神奈川県川崎市幸区南幸町二丁目5番3 他1筆		
	建蔽率／容積率	100%（注1）／400%		
	用途地域	商業地域		
	敷地面積	239.67 m ²		
	所有形態	所有権		
建物	竣工年月	2004年2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	956.24 m ²		
所有形態	所有権			
マスターリース会社	非開示（注2）			
マスターリース種別	賃料保証			
鑑定評価額（価格時点）	714百万円（2021年1月1日）			
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社			
P M L	6.3%			
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	891.60 m ²			
賃貸面積	891.60 m ²			
稼働率	100% (2020年9月末)	100% (2020年10月末)	100% (2020年11月末)	100% (2020年12月末)
賃貸可能戸数	35			
賃貸戸数	35			
戸数稼働率	100% (2020年9月末)	100% (2020年10月末)	100% (2020年11月末)	100% (2020年12月末)
テナントの総数	1			
総賃料収入（年間）	非開示（注2）			
敷金等	非開示（注2）			
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) マスターリース会社より開示に承諾が得られていないことから非開示としています。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・立地について <p>対象不動産は、JR京浜東北線・東海道本線・南武線「川崎」駅から徒歩約9分、京急本線「京急川崎」駅から徒歩約13分に位置し、都心接近性及び生活利便性が良好と考えます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物について <p>対象不動産は、築約17年を経過した10階建の共同住宅として利用されており、設備はオートロック・浴室乾燥機能・システムキッチン・シャワー付独立洗面台等が装備されています。</p> <p>ワンルームタイプが中心で、ラゾーナ川崎等が立地する川崎駅西口から徒歩圏内の上記専有面積の物件では、対象不動産の賃料水準は概ね標準的な水準であると思料され、単身者の個人及び社宅利用としての法人契約の賃貸需要を吸引できるものと考えます。</p>
---------------	---

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	マイスターハウス川崎
鑑定評価額	714 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	2021 年 1 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	714,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行き、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による価格	725,000	
運 営 収 益	非開示(注)	
運 営 費 用	非開示(注)	
運 営 純 収 益	30,820	
一時金の運用益	非開示(注)	
資 本 的 支 出	1,132	ER 記載の 12 年間の更新費合計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	29,715	
還 元 利 回 り	4.1%	
DCF 法による価格	709,000	
割 引 率	3.9%	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	4.3%	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	643,000	
土 地 比 率	79.8%	
建 物 比 率	20.2%	

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	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。
---------------------------	--

(注) 本項目を開示することにより、本投資法人に競争上悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害する恐れがあると判断し、非開示としています。

(4) B-35 リエス鶴舞 (注1)

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		2021年2月26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8日			
信託期間満了日		2031年2月末日			
所在地 (住居表示)		① 愛知県名古屋市中昭和区鶴舞二丁目5番1号 ② 愛知県名古屋市中昭和区鶴舞二丁目5番2号			
土地	地番	① 愛知県名古屋市中昭和区鶴舞二丁目501番1 ② 愛知県名古屋市中昭和区鶴舞二丁目501番2			
	建蔽率/容積率	90% (注2) / 200%			
	用途地域	近隣商業地域			
	敷地面積	① 401.63 m ² ② 796.96 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	2006年3月			
	構造/階数	① 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 ② 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	① 826.35 m ² ② 1,670.94 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 (2021年1月1日)			
不動産鑑定機関		JLL 森井鑑定株式会社			
P M L		① 4.5% ② 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	① 731.55 m ² ② 1,461.16 m ²			
	賃貸面積	① 706.98 m ² ② 1,436.59 m ²			
	稼働率①	96.7% (2020年9月末)	96.7% (2020年10月末)	100% (2020年11月末)	96.6% (2020年12月末)
	稼働率②	98.3% (2020年9月末)	98.3% (2020年10月末)	96.7% (2020年11月末)	98.3% (2020年12月末)
	賃貸可能戸数	① 30 ② 57			
	賃貸戸数	① 29 ② 56			
	戸数稼働率①	96.7% (2020年9月末)	96.7% (2020年10月末)	100% (2020年11月末)	96.7% (2020年12月末)
	戸数稼働率②	98.2% (2020年9月末)	98.2% (2020年10月末)	96.5% (2020年11月末)	98.2% (2020年12月末)
	テナントの総数	① 27 ② 49			
	総賃料収入 (年間)	① 20百万円 ② 43百万円			
	敷金等	① 1百万円 ② 3百万円			
特記事項		該当事項はありません。			

(注1) 本物件は、構造的に独立した建物2棟がありますが、全体を1物件として記載しています。

(注2) 建蔽率は本来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。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・立地について 対象不動産は、名古屋市営地下鉄鶴舞線及びJR中央本線「鶴舞」駅から徒歩約8分に位置し、都心接近性が良好であることから、職住近接を重視した単身層やファミリー層からの住宅需要が高い地域と考えます。 その中において、対象不動産は、中央本線高架線に近く騒音の影響は若干あるものの、三方で市道に面し日照・通風は良好で、一定の快適性は保たれており、また、生活施設が駅周辺に整っており、居住の利便性は概ね優れていると考えます。 ・建物について 対象不動産は、経年相応の劣化はみられますが、建物の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・仕様等も標準的であるため、単身者を中心に安定した需要が期待できると考えます。
---------------	---

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	リエス鶴舞
鑑定評価額	1,150百万円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2021年1月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,150,000	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	1,170,000	
運営収益	68,585	現行条件等を元にな長期的に安定した賃料等を査定。
潜在総収益	72,295	
空室等損失合計	3,710	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	15,961	
維持管理費	4,236	類似不動産の水準を参考に、見積りを妥当と判断し採用。
水道光熱費	1,035	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	600	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	1,558	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	1,371	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	1,950	新規月額賃料の1.5カ月分。
公租公課	4,216	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。
損害保険料	369	再調達原価の0.06%相当。
その他費用	626	CATV、町会費。
運営純収益	52,624	
一時金の運用益	50	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	1,400	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	51,274	
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を勘案して査定。
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	916,000	
土地比率	77.1%	
建物比率	22.9%	

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と判断。
---------------------------	--

(5) B-36 小松原山元マンション

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	2021年2月26日				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）				
信託設定日	2021年2月26日（予定）				
信託期間満了日	2031年2月末日（予定）				
所在地（住居表示）	鹿児島県鹿児島市小松原二丁目15番22号				
土地	地番	鹿児島県鹿児島市小松原二丁目15番15他3筆			
	建蔽率／容積率	90%（注1）／400%			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	693.99 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	2004年1月			
	構造／階数	鉄骨・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	2,762.48 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）	680百万円（2021年1月1日）				
不動産鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社				
PML	8.5%				
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	2,671.99 m ²			
	賃貸面積	2,620.25 m ²			
	稼働率	100%	99.0%	100%	98.1%
		(2020年9月末)	(2020年10月末)	(2020年11月末)	(2020年12月末)
		賃貸可能戸数	100		
		賃貸戸数	98		
	戸数稼働率	100%	99.0%	100%	98.0%
		(2020年9月末)	(2020年10月末)	(2020年11月末)	(2020年12月末)
		テナントの総数	98		
		総賃料収入（年間）	53百万円		
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、角地緩和により90%となっています。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・立地について 対象不動産は、鹿児島市電谷山線「谷山」駅から徒歩約3分に位置し、県内各地への拠点となる「鹿児島中央」駅まで「谷山」駅から約20分と交通利便性が良好なうえ、また様々な生活利便施設が徒歩10分圏内で、「イオンモール鹿児島」を皮切りに大型の商業施設の出店が相次いでおり生活利便性に優れていると考えます。 ・建物について 対象不動産は、建物の規模・品等は標準的で、貸室は1Rタイプで構成され間取りは標準的であり、同一需給圏内においては平均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
外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	小松原山元マンション
鑑定評価額	680 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	2021 年 1 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	680,000	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	691,000	
運 営 収 益	55,211	現行条件等を元にな長期的に安定した賃料等を査定。
潜在総収益	57,668	
空室等損失合計	2,457	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	15,101	
維持管理費	1,380	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	582	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	1,229	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	1,611	類似不動産の水準を参考に、見積りを妥当と判断し採用。
P M フ ィ ー	2,756	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	2,225	新規月額賃料の 2.5 カ月分。
公租公課	3,879	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	376	再調達原価の 0.06% 相当。
その他費用	1,063	CATV、駐車場使用料等。
運 営 純 収 益	40,110	
一時金の運用益	48	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	2,867	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	37,291	
還 元 利 回 り	5.4%	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	668,000	
割 引 率	5.2%	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を勘案して査定。
最終還元利回り	5.6%	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	375,000	
土 地 比 率	45%	
建 物 比 率	55%	

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。
---------------------------	--

(6) B-37 ベレーサ金山

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	2021年3月1日				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）				
信託設定日	2021年3月1日（予定）				
信託期間満了日	2031年2月末日（予定）				
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中区正木四丁目9番10号				
土地	地番	愛知県名古屋市中区正木四丁目905番1			
	建蔽率／容積率	100%（注1）／400%			
	用途地域	近隣商業地域			
	敷地面積	330.58㎡			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	2006年9月			
	構造／階数	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根7階建			
	用途	共同住宅			
	延床面積	1,437.05㎡			
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）	738百万円（2021年1月1日）				
不動産鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社				
PML	7.1%				
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	1,250.41㎡			
	賃貸面積	1,131.51㎡			
	稼働率	98.1%	90.5%	90.5%	90.5%
		(2020年9月末)	(2020年10月末)	(2020年11月末)	(2020年12月末)
		賃貸可能戸数	48		
		賃貸戸数	44		
	戸数稼働率	97.9%	91.7%	91.7%	91.7%
		(2020年9月末)	(2020年10月末)	(2020年11月末)	(2020年12月末)
		テナントの総数	44		
		総賃料収入（年間）	40百万円		
敷金等	7百万円				
特記事項	該当事項はありません。				

（注1）建蔽率は本来80%ですが、角地及び準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。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・立地について 対象不動産は、「金山」駅から徒歩約4分に位置し、名鉄名古屋本線、JR中央本線・東海道本線、名古屋市営地下鉄の名城線の複数路線が利用可能で、交通利便性は良好であると考えます。また、様々な生活利便施設が徒歩10分圏内に点在し、生活利便性に優れ、住宅立地としても良好であると考えます。 ・建物について 対象不動産は、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と考えます。以上のことから、特段の収益変動リスクは認められないと考えられ、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	ベレーサ金山
鑑定評価額	738 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	2021 年 1 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	738,000	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	752,000	
運 営 収 益	44,407	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	46,345	
空室等損失合計	1,938	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	10,323	
維持管理費	1,860	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	590	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	782	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	811	類似不動産の水準を参考に、見積りを妥当と判断し採用。
P M フ ィ ー	873	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	1,712	新規月額賃料の 2.0 カ月分。
公租公課	2,131	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。
損害保険料	196	再調達原価の 0.06%相当。
その他費用	1,368	CATV、隔地駐車場。
運 営 純 収 益	34,084	
一時金の運用益	68	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	1,825	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	32,327	
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	723,000	
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を勘案して査定。
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	469,000	
土 地 比 率	75%	
建 物 比 率	25%	

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。
---------------------------	--

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 森井鑑定株式会社又は大和不動産鑑定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 森井鑑定株式会社又は大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。
- 「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12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12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12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12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12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12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、2020年12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賃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12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12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ます。）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12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-13 東池袋センタービル
 A-20 FORECAST 内神田
 A-43 丸の内三丁目ビル

本物件の譲渡先は国内の合同会社です。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、譲渡先は本日現在、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-35 東信東池袋ビル

本物件の譲渡先は国内の一般事業会社です。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、譲渡先は本日現在、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-73 天翔新橋5丁目ビル

名 称	合同会社 NRT グロース 14
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 14 職務執行者 菊池 省吾
資 本 金	10 万円
匿名組合出資者	非開示 (注 1)
設 立 年 月 日	2019 年 2 月 4 日
総 資 産	5,531 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、保存、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、2019 年 2 月 27 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 14)」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-34 マイスターハウス川崎

B-35 リエス鶴舞

名 称	双日株式会社
所 在 地	東京都千代田区内幸町二丁目1番1号
代 表 者	代表取締役 藤本 昌義
資 本 金	160,339 百万円
設 立 年 月 日	2003 年 4 月 1 日

主な事業内容	総合商社
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67.0%）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、9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。

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

B-33 メゾン・ディーノ

B-36 小松原山元マンション

B-37 ベレーサ金山

上記3物件の取得先は国内の一般事業法人又は合同会社です。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。

9. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

B-36 小松原山元マンション

名称	東急リバブル株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
代表者	太田 陽一
資本金	1,396百万円（注1）
設立年月日	1972年3月10日
主な事業内容	不動産業
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。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

B-36 小松原山元マンション

媒介者から媒介手数料の開示について了承を得られていないため非開示としています。

10. 利害関係者等との取引

(1) 上記「8. 取得先の概要」に記載の通り、取得予定資産のうち B-34 マイスターハウス川崎及び B-35 リエス鶴舞の取得先は双日株式会社です。双日株式会社は、本資産運用会社の親会社（出資割合 67.0%）であり、投信法に定める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。

(2) 取得予定資産のうち A-73 天翔新橋 5 丁目ビルについて、本投資法人は、信託受託者をして、双日ライフワン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

われない可能性があります。双日ライフワン株式会社は、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、投信法に定める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ライフワン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	双日ライフワン株式会社
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	不動産管理業
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、9 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 17 期（2020 年 12 月期）において、本投資法人は同社に対し管理業務費 289,494 千円、修繕工事費 136,949 千円（注 2）、その他賃貸事業費用 18,234 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ライフワン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。

11. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

東信東池袋ビルに係る売買契約書はフォワード・コミットメント等に該当しますが、当該売買契約書においては、買主及び売主の双方が、当該売買契約書締結日以降譲渡実行日までの間、理由の如何にかかわらず、相手方に対する書面による通知（当該通知は解約日の 1 か月前の日までに相手方に到達することを要することとされています。）により、違約金等を発生させることなく、当該売買契約書を解約できるものとされているため、フォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は当該売買契約書を違約金等の負担なく解除することができるため、フォワード・コミットメント等を履行できない場合に本投資法人の財務への影響が生じる可能性は低いと考えています。

12. 今後の見通し

本日付で公表の「2020 年 12 月期 決算短信（REIT）」及び「2021 年 6 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	2.6
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-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	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	0.7
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-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-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	0.6
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	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	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 (予定)	1,200	0.5
オフィスビル 64物件 小計				186,770	73.5
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

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-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
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	2.1
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	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	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	0.5
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	0.5
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	メゾン・ディーノ	東京都墨田区	2021年2月26日 (予定)	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 (予定)	709	0.3
B-35	リエス鶴舞	愛知県名古屋市	2021年2月26日 (予定)	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 (予定)	670	0.3
B-37	ベレーサ金山	愛知県名古屋市	2021年3月1日 (予定)	702	0.3
住宅 36物件 小計				59,212	23.3
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
102物件 合計				254,103	100

- (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。