



2022年1月27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1番1号
 ザイマックス・リート投資法人
 代表者名 執行役員 金光 正太郎
 (コード番号 3488)

資産運用会社名
 株式会社ザイマックス不動産投資顧問
 代表者名 代表取締役社長 金光 正太郎
 問合せ先 企画ディビジョン長 中山 達也
 TEL: 03-5544-6880

国内不動産信託受益権の取得（バロー勝川店（底地）（準共有持分50%））及び

国内不動産信託受益権の譲渡（ルネッサンス21千早）に関するお知らせ

ザイマックス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産運用を委託する株式会社ザイマックス不動産投資顧問（以下「本資産運用会社」といいます。）は、下記のとおり資産の取得及び譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を併せて「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. 本取得の概要

(1) 取得予定資産

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)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	媒介の有無
商業施設	RT-06	バロー勝川店 (底地) (準共有持分50%)	愛知県 春日井市	3,245	3,330	なし

(2) 売買契約締結日・取得決定日 : 2022年1月27日

(3) 代金支払日・取得予定日 : 2022年1月31日

(4) 取得先 : 後記「6. 本取引の相手方の概要」をご参照ください。

(5) 取得資金 : 借入金(注4)及び手元資金

(6) 決済方法 : 取得日に全額支払

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、各用途のタイプに応じて、物件毎に符号及び番号を付したものです。各符号について、OFはオフィス、RTは商業施設、HTはホテル、OTはその他をそれぞれ表します。

(注2) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに媒介手数料等の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。

(注3) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

(注4) 当該借入金の詳細は、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. 本譲渡の概要

- (1) 譲渡予定資産 : 不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「譲渡受益権」といいます。）
- (2) 物件名称 : ルネッサンス 21 千早
- (3) 譲渡予定価格（注1） : 3,280 百万円（譲渡受益権をそれぞれ準共有持分の形式（準共有持分 50%ずつ）で2回に分けて譲渡することを予定しており、各譲渡予定日における譲渡予定価格は以下の通りです。）
①1,640 百万円（準共有持分 50%）
②1,640 百万円（準共有持分 50%）
- (4) 帳簿価額（注2） : 2,748 百万円
- (5) 譲渡予定価格と
帳簿価額の差額（注3） : 531 百万円
- (6) 売買契約締結日・譲渡決定日 : 2022 年 1 月 27 日
- (7) 譲渡予定日・代金受取日 : ①2022 年 1 月 31 日
②2022 年 3 月 31 日
- (8) 譲渡先 : 後記「6. 本取引の相手方の概要」をご参照ください。
- (9) 譲渡代金の使途 : 取得予定資産の取得資金等
- (10) 決済方法 : 譲渡時一括決済

（注1）「譲渡予定価格」は譲渡予定資産に係る売買契約に記載された譲渡予定資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額等の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。

（注2）「帳簿価額」は、2021 年 8 月期（第 7 期）末日時点の金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）譲渡予定価格と帳簿価額との差額として算定された参考数値であり、譲渡損益とは異なります。

3. 本取引の理由

本投資法人は、本資産運用会社の運用ガイドラインにおける投資基準に合致した新規物件の取得を進める一方で、現在及び将来に亘る不動産マーケット動向、個別物件ごとの特性（収益性、築年数及びエリア等）を総合的に勘案し、保有物件の売却によるポートフォリオの更新を行うことで、ポートフォリオの質の向上を図っていく方針です。

本取引はスポンサーグループとの協働により実現したもので、本取得はスポンサーグループと懇意な賃借人との間で長期かつ安定的な契約が締結された収益安定性の高い商業施設の底地を相対取引で取得するものです。①取得予定資産の収益性及び収益安定性、②譲渡予定資産の本投資法人の保有資産における位置づけ及び譲渡予定価格を総合的に考量し、取得予定資産を取得し、譲渡予定資産を譲渡することが投資主価値の向上に資すると判断し、資産の入替を決定しました。

本投資法人は、今後も戦略的かつ継続的に資産入替を実施していく方針です。

なお、本取引のうち、本取得を先行して行い、本譲渡の一部を後ろ倒しで実行することで、取得予定資産の賃貸事業収益を早期に獲得し、譲渡予定資産の賃貸事業収益の一部も一定期間確保することが可能になるとともに、本譲渡時期を分散させることで不動産譲渡益を分散して分配することが可能となります。

取得予定資産は、本投資法人が主な投資対象とする商業施設であり、以下のような特徴を有しています。

(1) 物件の特徴

- ✓ JR 中央本線「勝川」駅より徒歩 7 分に立地する商業施設の底地案件です。
- ✓ 取得予定資産は、賃借人との間で残存期間 24.6 年、中途解約不可の事業用定期借地権設定契約が締結されており、高い収益安定性が見込まれます。
- ✓ 取得予定資産上の店舗は食品スーパーを核として 100 円ショップ、ドラッグストア及び乳幼児・小児用雑貨専門店などのデイリーユース型の業態から構成されており、安定的な店舗売上が見込まれます。また、出入り口を 3 か所備え、346 台分を収容可能な利便性の高い平面駐車場が確保され、乗用車による高いアクセス性を有することから、商業

施設としての優位性を有していると考えられます。

- ✓ 取得予定資産の賃借人である株式会社バローホールディングスの出店戦略・資産戦略を、本投資法人のスポンサーである株式会社ザイマックスの不動産ノウハウを活用してサポートしていく目的で、2017年に株式会社バローマックスを共同で設立しています。

(2) 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- ✓ 2019年度の1日当たりの乗降客数が3.5万人である「勝川」駅の徒歩圏内に所在し、「名古屋」駅へ電車により20分でアクセス可能であることから、名古屋市内への通勤者が多くみられるエリアです。

② 商圏特性

- ✓ 2015年の国勢調査に基づく商圏人口は、車運転時間5分圏内で約1.1万人、10分圏内で約4.9万人であり、2010年対比でそれぞれ、108.8%、104.0%と増加傾向にあります。
- ✓ 商圏の人口構成は30～40歳代の比率が高く、6歳未満のいる世帯が1km圏内で12.8%と全国平均8.7%に対して高い一方で、65歳以上のいる世帯が29.2%と全国平均40.7%に対して低い割合となっています。子育て期のファミリー世代が多い商圏であることから食品スーパーを核とした商業施設に適した立地といえます。
- ✓ 春日井市の乗用車保有率は122.9%と買い物に車が利用される車社会が形成されているため、駅前よりもロードサイドの商業施設の方が優位性を持っています。

4. 取得予定資産の内容

取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、参考資料3「取引予定資産の内容における記載事項説明」をご参照ください。

物件名称	パロー勝川店（底地）（準共有持分 50%）		分類	商業施設	
			物件番号	RT-06	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2022年1月31日		特定資産の種類	信託受益権（準共有持分 50%） （注1）	
取得予定価格	3,245百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	3,330百万円 （2022年1月1日）			信託期間満了日	2026年2月末日
所在地	愛知県春日井市小野町二丁目1番1号				
交通	JR中央本線「勝川」駅 徒歩7分				
土地	地番	愛知県春日井市小野町二丁目1番1	敷地面積	20,509.10㎡（注2）	
	建蔽率	60%	容積率	200%	
	用途地域	工業地域	所有形態	共有持分権（50%）	
建物	建築年月日	-	構造・階数	-	
	用途	-	延床面積	-	
	設計者	-	施工者	-	
	確認検査機関	-	所有形態	-	
ML会社（予定）	-		ML種別	-	
PM会社	ジョーンズ ラング ラサール株式会社				
特記事項					
<p>・本投資法人は、取得予定資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分（50%））の取得に際し、取得予定資産の売主との間で受益権準共有者間協定書（本特記事項において「本協定」といいます。）を締結しています。本協定の主な内容は以下のとおりです。</p> <p>① 本信託受益権の不分割特約（本協定締結日から5年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。）</p> <p>② 各準共有者（以下「売却希望者」といいます。）が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者に対して、売却希望者が保有する準共有持分の購入にかかる優先交渉権が付与されています。</p> <p>（注1）本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分（持分割合 50%）を取得する予定です。残る本物件の信託受益権の準共有持分（持分割合 50%）は売主が引き続き保持します。</p> <p>（注2）土地全体の敷地面積を記載しています。</p>					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	10,254.55㎡（注1）		賃貸面積	10,254.55㎡（注1）	
稼働率	100%		テナント数	1	
年間賃料	非開示（注2）		敷金・保証金	非開示（注2）	
<p>（注1）本物件に関する賃貸借契約に規定された賃貸面積に本投資法人が取得する受益権の準共有持分の割合（50%）を乗じた数値を記載しています。</p> <p>（注2）賃借人からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。</p>					
建物状況評価報告書の概要（注）					
調査業者	-		調査日付	-	
短期修繕費	-		長期修繕費（年平均）	-	
（注）別途株式会社フィールド・パートナーズによる「土壌汚染リスク評価報告書」を取得しています。					
地震リスク分析等の概要					
調査業者	-		PML値	-	
担保設定の状況	なし				
稼働率の推移	2017年3月末	2018年3月末	2019年3月末	2020年3月末	2021年3月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



鑑定評価書の概要		
物件名称	パロー勝川店（底地）	
鑑定評価額	3,330,000 千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2022年1月1日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	3,330,000	DCF法による収益価格により試算。
直接還元法による収益価格	—	DCF法のみを適用。
(1) 運営収益 (①－②)	—	
① 可能総収益	—	
② 空室等損失等	—	
(2) 運営費用 (a. +b. +c. +d. +e. +f. +g. +h.)	—	
a. 維持管理費	—	
b. 水道光熱費	—	
c. 修繕費	—	
d. PMフィー	—	
e. テナント募集費用等	—	
f. 公租公課	—	
g. 損害保険料	—	
h. その他費用	—	
(3) 運営純収益 (1)－(2)	—	
(4) 一時金の運用益	—	
(5) 資本的支出	—	
純収益 (3)＋(4)－(5)	—	
還元利回り	—	
DCF法による収益価格	3,330,000	
割引率	4.1%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味する積上法等に基づき、現行賃貸借契約内容等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	—	
積算価格	—	
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	特になし。	

(注) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

5. 譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産の概要は、以下のとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、参考資料3「取引予定資産の内容における記載事項説明」をご参照ください。

物件名称	ルネッサンス 21 千早		分類	その他（住宅）	
			物件番号	OT-01	
特定資産の概要					
譲渡予定年月日	第1回 2022年1月31日 (準共有持分 50%) 第2回 2022年3月31日 (準共有持分 50%)		特定資産の種類	信託受益権	
譲渡予定価格	3,280 百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
鑑定評価額 (価格時点)	3,280 百万円 (2021年8月31日)			信託期間満了日	2028年2月末日
所在地	福岡県福岡市東区千早五丁目4番25号				
交通	JR 鹿児島本線「千早」駅・西日本鉄道貝塚線「西鉄千早」駅 徒歩6分				
土地	地番	福岡県福岡市東区千早五丁目2332番他	敷地面積	2,644.63 m ²	
	建蔽率	80%	容積率	400%	
	用途地域	商業地域	所有形態	所有権	
建物	建築年月日	2006年10月19日	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
	用途	共同住宅・店舗	延床面積	10,856.15 m ²	
	設計者	定建築設計事務所	施工者	西松建設株式会社 九州支店	
	確認検査機関	日本 ERI 株式会社	所有形態	所有権	
ML 会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント				
ML 種別	バス・スルー型				
PM 会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント				
特記事項 本投資法人は、本譲渡予定資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分（50%））を保有しており、他の準共有者との間で準共有者間協定書（本特記事項において「本協定」といいます。）を締結しています。本協定の主な内容は以下の通りです。 ① 信託受益権の不分割特約（本協定締結日より5年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。） ② 準共有者は、準共有持分を譲渡担保設定その他の処分をすることはできない。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	10,290.99 m ²		賃貸面積	10,095.21 m ²	
稼働率	98.1%		テナント数	139	
年間賃料	208 百万円		敷金・保証金	23 百万円	
損益情報 （2021年2月期と2021年8月期の実績値の合算）					
賃貸事業収入	206 百万円				
NOI	162 百万円				
賃貸事業利益	122 百万円				
稼働率の推移	2019年 8月期末	2020年 2月期末	2020年 8月期末	2021年 2月期末	2021年 8月期末
	92.7%	91.0%	96.7%	99.0%	96.5%



鑑定評価書の概要		
物件名称	ルネッサンス 21 千早	
鑑定評価額	3,280,000 千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021 年 8 月 31 日	
項目	内容 (単位: 千円)	概要等
収益価格	3,280,000	DCF 法による収益価格を標準とし、直接還元法による検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	3,340,000	
(1) 運営収益 (①-②)	224,854	
①可能総収益	237,179	現行賃料の水準、近時賃貸事例等を踏まえ、安定的な水準と認められる貸室賃料収入等に基づき査定。
②空室等損失等	12,325	稼働実績の推移、市場動向等を踏まえ、安定的な水準と認められる空室率に基づき査定。
(2) 運営費用 (a. +b. +c. +d. +e. +f. +g. +h.)	55,559	
a. 維持管理費	11,731	ML・PM・BM 契約書(変更覚書含む)及び収支実績等に基づき査定。
b. 水道光熱費	3,704	収支実績等に基づき査定。
c. 修繕費	11,138	ER, 類似事例等に基づき査定。
d. PM フィー	6,509	ML・PM・BM 契約書(変更覚書含む)等に基づき査定。
e. テナント募集費用等	4,084	住宅で年間 25.0%、店舗で年間 10.0%のテナントが入れ替わることを想定。
f. 公租公課	17,356	2021 年度公租公課資料に基づく実額。
g. 損害保険料	584	依頼者提示資料に基づく実額。地震保険は付保しない。
h. その他費用	449	収益実績等に基づき査定。
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	169,294	
(4) 一時金の運用益	262	運用利回りを 1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	9,065	ER, 類似事例等に基づき査定。
純収益 ((3) + (4) - (5))	160,492	
還元利回り	4.8%	近隣地域又は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、将来の純収益の変動予測を勘案して査定。
DCF 法による収益価格	3,250,000	
割引率	4.9%	金融商品の利回りを基にした積上げ法等により共同住宅のベース利回りを定め、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	5.0%	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	3,050,000	
土地比率	56.7%	
建物比率	43.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

6. 本取引の相手方の概要

名称	日本都市ファンド投資法人
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
代表者の役職・氏名	執行役員 西田 雅彦
事業内容	資産を主として不動産等資産に対する投資として運用
出資総額	411,878百万円 (2021年8月末現在)
設立年月日	2001年9月14日
純資産	623,671百万円 (2021年8月末現在)
総資産	1,235,720百万円 (2021年8月末現在)
大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (17.57%) 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) (15.37%) 野村信託銀行株式会社 (投信口) (4.46%) 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口) (3.05%) SMBC日興証券株式会社 (2.46%) (2021年8月末現在)
本投資法人・本資産運用会社と当該会社との関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき資本関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき資本関係はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき資本関係はありません。

7. 利害関係人との取引

譲渡予定資産の媒介業務委託先である株式会社ザイマックストラストは本資産運用会社の親会社等であり、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。）第201条第1項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並びに本資産運用会社の社内規程であるリート利害関係人取引管理規程に定める利害関係人に該当するため、信託受益権売買に係る媒介契約書を締結するにあたり、本資産運用会社は当該リート利害関係人取引管理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います。

8. 物件取得者等の状況

取得予定資産の取得は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引ではないため該当事項はありません。

9. 媒介の概要
(1) 本取得における媒介の概要

該当事項はありません。

(2) 本譲渡における媒介の概要

名称	株式会社ザイマックストラスト
所在地	東京都港区赤坂一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 大山 泉之
事業内容	(1) オフィスビル・商業施設などの不動産に関する運營業務の受託 (2) 建物および建築工事・設備工事に関する企画、設計、施工、監理、請負、及びコンサルティング業

	(3) 不動産の所有、売買、賃貸、賃借、監理およびその仲介、代理、あっせんならびに鑑定
資本金	30百万円 (2021年3月末現在)
設立年月日	2005年11月1日
大株主及び持株比率	株式会社ザイマックス (100%)
本投資法人・本資産運用会社と当該会社との関係	
資本関係	当該会社は、本資産運用会社の親会社である株式会社ザイマックスの100%子会社です。株式会社ザイマックスは本日現在において、本投資法人の発行済投資口数の5.59%の投資口を保有しています。
人的関係	本資産運用会社の取締役及び監査役の兼職先に該当します。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の親会社である株式会社ザイマックスの間でスポンサー・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	当該会社の親会社である株式会社ザイマックスは本資産運用会社の親会社であり、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該当します。
媒介手数料等の内訳及び金額	信託受益権の売買の媒介手数料 98,460,000円(消費税等別途)

10. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡における譲渡予定日は、譲渡予定資産の第2回譲渡予定日について2022年3月31日であり、売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した日となることから、本件売買契約は、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ヶ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。)に該当します。

売買契約においては、一方当事者が売買契約に定める合意事項に違反し又は売買契約に定める一方当事者の表明保証事項が真実若しくは正確でないことが判明した場合、一方当事者に対し、合理的な期間を定めて、かかる表明及び保証に反する事由の是正又は当該違反状態の速やかな治癒を求め、当該期間内にかかる是正又は治癒がなされない場合、又はかかる違反又は表明及び保証違反により売買契約の目的が達せられないことが明らかである場合は、合意事項に違反し又は真実若しくは正確でない表明及び保証を行った一方当事者の相手方は、売買契約を解除することができるものとされています。また、売買契約が解除された場合には、違反当事者に対して違約金として売買代金(消費税及び地方消費税相当額を除きます。)の20%相当額を請求することができるものとされています。なお、本投資法人は売主であり、本件売買契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないため、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

11. 今後の見通し

本取引による2022年2月期(2021年9月1日~2022年2月28日)及び2022年8月期(2022年3月1日~2022年8月31日)の運用状況の見通しについては、本日付「2022年2月期(第8期)及び2022年8月期(第9期)の運用状況の予想及び分配金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：<https://xymaxreit.co.jp/>

(参考プレスリリース等)

2022年1月27日付「2022年2月期（第8期）及び2022年8月期（第9期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」

2022年1月27日付「資金の借入れに関するお知らせ」

2022年1月27日付「補足説明資料」

<添付資料>

参考資料1 取得予定資産の物件写真・物件位置図

参考資料2 本取引後のポートフォリオ状況

参考資料3 取引予定資産の内容における記載事項説明



ザイマックス・リート投資法人

参考資料 1 取得予定資産の物件写真・物件位置図

バロー勝川店（底地）（準共有持分50%）



参考資料 2 本取引後のポートフォリオ状況

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）年月日	取得（予定）価格（百万円）（注1）	投資比率（%）（注2）
オフィス	OF-01	ザイマックス西新橋ビル	東京都港区	2018年2月16日	2,500	7.0
	OF-02	ザイマックス岩本町ビル	東京都千代田区	2018年2月16日	4,250	11.9
	OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	2018年2月16日	5,020	14.0
	OF-04	ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	2018年2月16日	880	2.5
	OF-05	ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	2018年2月16日	1,550	4.3
	OF-06	ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	2018年2月16日	1,150	3.2
	OF-07	ザイマックス八王子ビル	東京都八王子市	2018年2月16日	2,600	7.3
	OF-08	ザイマックス三田ビル	東京都港区	2021年7月1日	668	1.9
	小計／平均			—	—	18,618
商業施設	RT-01	ミュージア川崎	神奈川県川崎市	2018年2月16日	4,100	11.4
	RT-02	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	2018年2月16日	790	2.2
	RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	2018年2月16日	3,100	8.6
	RT-04	ライフ福泉店	大阪府堺市	2020年9月1日	1,065	3.0
	RT-05	ザ・パークハウス戸塚フロント（1階・2階商業部分）	神奈川県横浜市	2021年7月1日	540	1.5
	RT-06	パロー勝川店（底地）（注4）	愛知県春日井市	2022年1月31日	3,245	9.0
	小計／平均			—	—	12,840
ホテル	HT-01	ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市	2018年2月16日	4,400	12.3
	小計／平均			—	—	4,400
合計／平均			—	—	35,858	100.0

（注1） 「取得（予定）価格」は、保有資産及び取得予定資産の取得に要する諸費用（媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（各保有資産及び取得予定資産に係る信託受益権売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税を含みません。

（注2） 「投資比率」は、保有資産に係る取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計に対して各保有資産又は取得予定資産に係る取得（予定）価格が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3） ルネッサンス 21 千早は、日本都市ファンド投資法人に対し、2022年1月31日付で信託受益権の準共有持分50%を譲渡し、2022年3月31日付で残りの信託受益権の準共有持分50%を譲渡する予定であるため、記載しておりません。

（注4） 「パロー勝川店（底地）」に係る取得予定価格は、本投資法人が取得する予定の準共有持分割合50%に基づく価格を記載しています。

参考資料3 取引予定資産の内容における記載事項説明

(ア) 「分類」欄及び「物件番号」欄に関する説明

- ・「分類」は、本投資法人が投資対象とするオフィス、商業施設、ホテル及びその他のいずれかを記載しています。
- ・「物件番号」は、オフィスについてはOF、商業施設についてはRT、ホテルについてはHT、その他についてはOTと分類し番号を付しています。

(イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された信託受益権の取得予定日を記載しています。「譲渡予定年月日」は、譲渡予定資産に係る売買契約に記載された信託受益権の譲渡予定日を記載しています。
- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別及びこれに付随又は関連する資産を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに媒介手数料等の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。「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに媒介手数料等の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。
- ・「鑑定評価額（価格時点）」は、株式会社谷澤総合鑑定所から取得した取得予定資産又は譲渡予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、取得予定資産又は譲渡予定資産について信託受託者との間で締結されている信託契約の内容を記載しています。
- ・「所在地」は、原則として、住居表示を記載しています。
- ・「交通」は、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速 80m で歩いた場合の時間（単位未満切上げ）又は不動産鑑定評価書若しくは建物状況評価報告書に記載された時間を記載しています。
- ・土地の「地番」は、不動産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、不動産登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）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「建蔽率」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。）第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、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、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（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。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・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（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。

- ・建物の「建築年月日」は、主たる建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」は、主たる建物について不動産登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「用途」は、主たる建物について不動産登記簿上の建物種類の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、不動産登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・建物の「設計者」、「施工者」及び「確認検査機関」は、主たる建物について設計、施工及び確認検査がなされた当時の社名で記載しています。
- ・「ML 会社」及び「PM 会社」は、取得予定資産又は譲渡予定資産のマスターリース会社及び PM 会社を記載しています。また、「ML 種別」については、取得予定資産又は譲渡予定資産のマスターリース種別（パス・スルー型、固定賃料型又は変動賃料型の別）を記載しています。
- ・「特記事項」には、本日現在において取得予定資産又は譲渡予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、取得予定資産又は譲渡予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(ウ) 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「賃貸可能面積」は、2021 年 12 月末時点における取得予定資産又は譲渡予定資産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、2021 年 12 月末時点における取得予定資産又は譲渡予定資産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。なお、取得予定資産又は譲渡予定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実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。
- ・「稼働率」は、2021 年 12 月末時点における取得予定資産又は譲渡予定資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- ・「テナント数」は、2021 年 12 月末時点における取得予定資産又は譲渡予定資産について締結されている各賃貸借契約書に基づく取得予定資産又は譲渡予定資産に関するテナント数（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、エンドテナント数）の合計を記載しています。
- ・「年間賃料収入」は、2021 年 12 月末時点における取得予定資産又は譲渡予定資産について締結されている各賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した 1 年分の賃料）の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、入居済みのテナントに関して、2021 年 12 月末時点における取得予定資産又は譲渡予定資産に係る敷金及び保証金として認識している帳簿価額の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、取得予定資産又は譲渡予定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おいて、敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている敷金及び保証金その他の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(エ) 「建物状況評価報告書の概要」欄に関する説明

- ・「短期修繕費」及び「長期修繕費（年平均）」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。
- ・「短期修繕費」は、日常の保守よりも優先的に修繕等が必要となる不具合を修繕更新する場合の費用

であって、建物状況評価報告書の日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の概算の合計額を記載しています。

- ・「長期修繕費（年平均）」は、経年劣化に対して機能維持又は安全稼働していく上での修繕更新の費用であって、建物状況評価報告書の日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用及び更新費用の合計額を本資産運用会社にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。

(オ) 「地震リスク分析等の概要」欄に関する説明

- ・「PML」とは、地震による予想損失率(Probable Maximum Loss)を意味します。PMLについて、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、対象施設あるいは施設群に対し最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震（再現期間475年相当の地震）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合という定義を採用しています。PMLの算出に当たっては、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。

(カ) 「担保設定の状況」欄に関する説明

- ・取得予定資産の取得後に担保設定が解除される場合は、「なし」と記載しています。