

2019年11月19日

各位

不動産投資信託証券発行者名	日本賃貸住宅投資法人
	東京都港区南青山四丁目17番33号
代表者名	執行役員 正田 郁夫 (コード番号:8986)
資産運用会社名	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
代表者名	代表取締役社長 福島 寿雄
問い合わせ先	コーポレート本部 副本部長 木本 誠司 Tel. 03-6757-9680

### 資産の譲渡に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産運用を委託している大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)は、下記のとおり、資産の譲渡(以下「本件譲渡」といいます。)を決定しましたのでお知らせいたします。

なお、本日付で公表しました「日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、本投資法人と日本ヘルスケア投資法人は、それぞれ、本日開催の各投資法人役員会にて、2020年4月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、日本ヘルスケア投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。)を行うことについて決定し、本日付にて合併契約を締結いたしました。下記の物件(以下「譲渡予定資産」といいます。)の譲渡は、いずれも、本合併の効力発生等を条件としています。

また、譲渡予定資産の譲渡先は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に規定する利害関係人等に該当し、かつ資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」上の利害関係者に該当するため、資産運用会社は、譲渡先との間で譲渡予定資産の譲渡の取引を行うに当たり、利益相反対策ルールに定める意思決定手続を経ています。なお、当該取引は投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当するものの、本合併に伴う一連の取引の性質に鑑みて本投資法人の役員会の承認を経ています。

## 記

### I. 本件譲渡の概要及び理由

本投資法人は、2019年5月に新規中期目標を公表し、ポートフォリオの質の向上を最優先課題として、物件入替戦略を推進しております。そのような中、資産運用会社は、各譲渡予定資産が小規模物件(1物件売却価格5億円以下)又は比較的築年数が経過した物件であり、各物件の譲渡予定価格が鑑定評価額と同額であることから、本件譲渡を執行し本合併を通じた代替物件取得による資産の入替えを実施することが本投資法人のポートフォリオの質の向上に資するものと判断し、本件譲渡を決定し、本日本件譲渡に係る譲渡契約を締結しました。

なお、本物件の譲渡に関しては、複数の譲渡先候補に対し売却条件等の打診を行い、直近の不動産鑑定評価額以上の価格での譲渡の可能性を模索してきました。その中で、直近の不動産鑑定評価額と同額での譲渡が見込まれ、また、本合併等の一連の取引の一部を構成するという本件譲渡取引の特殊性、取引実行の不確実性の排除や情報管理、さらに取引規模の大きさや譲渡契約締結から決済までの期間の長さを鑑みた決済の確実性といった観点から、本投資法人

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

のスポンサーである株式会社大和証券グループ本社(以下「大和証券グループ本社」といいます。)の間接子会社である大和 PI パートナーズ株式会社、のぞみファイナンス&コンサルティング株式会社及び大和 PI パートナーズ株式会社が匿名組合出資を行っている特別目的会社(SPC)への譲渡を決定しました。

譲渡実行日は本合併の効力発生日と同日の 2020 年 4 月 1 日を予定しています。

番号	物件名称 (所在地)	帳簿価額 (2019 年 9月末) (A) (千円)	築年数 (注1)	鑑定評価 額 (2019 年 9月末) (B) (千円)	鑑定評価 額と帳簿 価額の差 額 (B)-(A) (千円)	譲渡予定 価格 (C) (千円) (注2)	譲渡予定 価格と鑑 定評価額 の差額 (C)-(B) (千円)	譲渡予定 価格と帳 簿価額の 差額 (C)-(A) (千円)
1	willDo 北 24 条 (北海道札幌市)	265,928	13.7 年	286,000	20,071	286,000	0	20,071
2	グランカーサ南 13 条 (北海道札幌市)	450,228	13.8 年	406,000	▲44,228	406,000	0	▲44,228
3	グランカーサ南9条 (北海道札幌市)	521,056	13.0 年	461,000	▲60,056	461,000	0	▲60,056
4	willDo 西下台町 (岩手県盛岡市)	463,234	13.4 年	593,000	129,765	593,000	0	129,765
5	グランゾン七福 (宮城県仙台市)	327,156	20.7 年	300,000	▲27,156	300,000	0	▲27,156
6	リビングステージ東仙台 (宮城県仙台市)	284,953	23.3 年	363,000	78,046	363,000	0	78,046
7	willDo 越谷 (埼玉県越谷市)	426,107	14.5 年	575,000	148,892	575,000	0	148,892
8	サイトピア (神奈川県相模原市)	480,647	32.0 年	456,000	▲24,647	456,000	0	▲24,647
9	willDo 新座 (埼玉県新座市)	546,896	12.9 年	585,000	38,103	585,000	0	38,103
10	エクセルシオール栄 (愛知県名古屋市)	595,368	17.6 年	545,000	▲50,368	545,000	0	▲50,368
11	willDo 日比野 (愛知県名古屋市)	269,713	13.8 年	311,000	41,286	311,000	0	41,286
12	willDo 稲永 (愛知県名古屋市)	535,735	12.6 年	648,000	112,264	648,000	0	112,264
13	willDo 四日市鶴の森 (三重県四日市市)	427,140	12.1 年	563,000	135,859	563,000	0	135,859
14	アプレスト桜川 (大阪府大阪市)	341,382	19.2 年	507,000	165,617	507,000	0	165,617
15	プロスペクト美章園 (大阪府大阪市)	249,447	14.1 年	330,000	80,552	330,000	0	80,552
16	ロイヤルガーデン森林公園 (宮城県仙台市)	358,059	30.2 年	280,000	▲78,059	280,000	0	▲78,059
17	グリーンパーク小松島 (宮城県仙台市)	485,571	29.1 年	421,000	▲64,571	421,000	0	▲64,571
18	ダイアパレス泉崎 (宮城県仙台市)	357,838	30.3 年	316,000	▲41,838	316,000	0	▲41,838
19	リビングステージ南仙台 (宮城県仙台市)	146,203	24.5 年	222,000	75,796	222,000	0	75,796
20	高砂関式番館 (宮城県仙台市)	549,048	24.7 年	757,000	207,951	757,000	0	207,951

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



21	入間駅前ビル (埼玉県入間市)	1,561,106	33.6年	1,730,000	168,893	1,730,000	0	168,893
22	入間駅前第二ビル (埼玉県入間市)	761,532	31.6年	648,000	▲113,532	648,000	0	▲113,532
23	シェモア桜ヶ丘 (東京都多摩市)	617,622	30.6年	634,000	16,377	634,000	0	16,377
24	コリンヌ津田沼 (千葉県習志野市)	382,667	30.6年	348,000	▲34,667	348,000	0	▲34,667
25	茅ヶ崎ダイカンブラザ (神奈川県茅ヶ崎市)	458,334	32.1年	483,000	24,665	483,000	0	24,665
26	ウインベルコーラス平塚第13 (神奈川県平塚市)	458,666	28.9年	358,000	▲100,666	358,000	0	▲100,666
27	プロスペクト桂 (京都府京都市)	435,730	23.7年	480,000	44,269	480,000	0	44,269
	合計	12,757,379	-	13,606,000	848,620	13,606,000	0	848,620

(注1) 本日時点の築年数を記載しています。

(注2) 譲渡予定価格には譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注3) 金額は単位未満を切捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

(注4) 本件譲渡に係る媒介者は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」に定める「利害関係者」に該当しません。

(注5) 譲渡予定資産の譲渡先は、番号1から5、7、9から18、24から27までの20物件は大和PIパートナーズ株式会社、番号8、21から23までの4物件は合同会社ネモフィア、番号6、19、20の3物件はのぞみファイナンス&コンサルティング株式会社です。但し、大和PIパートナーズ株式会社に譲渡する20物件については、譲渡予定資産の売買契約において、買主である大和PIパートナーズ株式会社は、同契約上の買主の地位を第三者(但し、①不動産特定共同事業法第59条第2項の規定による届出をした適格特例投資家限定事業者であり、②のぞみファイナンス&コンサルティング株式会社が適格特例投資家限定事業業務を受託し、買主のみから匿名組合出資を受ける合同会社であつて、かつ、③売主である本投資法人及び資産運用会社が承継人として不適切な者ではないと合理的に判断した者に限ります。)に譲渡することができる旨の定めがあり、譲渡予定日である2020年4月1日までに大和PIパートナーズ株式会社のみが匿名組合出資を行う複数の新設SPCに買主の地位が承継されることが予定されています。もっとも、2020年4月1日までにSPCの組成が間に合わない場合など、決済日までに地位承継が行われなかった物件については、大和PIパートナーズが当該物件を取得する義務を負うこととされています。譲渡先の詳細については、「Ⅲ. 譲渡先の概要」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

## II. 譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産の内容は以下のとおりです。

なお、別段の記載がない限り、鑑定評価額の価格時点、敷金・保証金及び総賃貸面積は2019年9月30日時点の情報、総賃料収入は2019年9月期の期中賃貸事業収入を、それぞれ記載しています。

### O-1-032 willDo 北24条

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	北海道札幌市北区北二十五条西五丁目3番16号				
用途	共同住宅				
鑑定評価額	286,000千円				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	12,278千円				
敷金・保証金	1,382千円				
総賃貸可能面積	1,279.89 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	1,244.61 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%

### O-1-034 グランカーサ南13条

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	北海道札幌市中央区南十三条西九丁目1番5号				
用途	共同住宅				
鑑定評価額	406,000千円				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	16,107千円				
敷金・保証金	2,270千円				
総賃貸可能面積	1,836.38 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	1,760.16 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
	100.0%	100.0%	95.8%	100.0%	95.8%

### O-1-035 グランカーサ南9条

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	北海道札幌市中央区南九条西十二丁目2番26号				
用途	共同住宅				
鑑定評価額	461,000千円				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容					

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



テナントの総数	1				
総賃料収入	19,217 千円				
敷金・保証金	2,700 千円				
総賃貸可能面積	2,246.01 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	2,123.11 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
	98.2%	100.0%	94.6%	100.0%	94.5%

O-2-037 willDo 西下台町

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	岩手県盛岡市西下台町 16 番 32 号				
用途	共同住宅				
鑑定評価額	593,000 千円				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	23,401 千円				
敷金・保証金	—				
総賃貸可能面積	2,304.00 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	2,304.00 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

O-2-065 グランメゾン七福

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	宮城県仙台市太白区富沢南二丁目 20 番6号				
用途	共同住宅・店舗				
鑑定評価額	300,000 千円				
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	13,853 千円				
敷金・保証金	3,039 千円				
総賃貸可能面積	1,083.70 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	1,007.17 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	92.9%

O-2-094 リビングステージ東仙台

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	宮城県仙台市宮城野区新田二丁目 18 番 25 号				
用途	共同住宅・駐車場				
鑑定評価額	363,000 千円				

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	17,456 千円				
敷金・保証金	2,729 千円				
総賃貸可能面積	1,596.53 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	1,537.73 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
	92.1%	90.8%	100.0%	100.0%	96.3%

O-4-005 willDo 越谷

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	埼玉県越谷市弥生町11番13号				
用途	共同住宅				
鑑定評価額	575,000 千円				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	19,105 千円				
敷金・保証金	2,510 千円				
総賃貸可能面積	1,230.28 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	1,204.78 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
	100.0%	100.0%	93.8%	98.3%	97.9%

O-4-012 サイトピア

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	神奈川県相模原市中央区鹿沼台二丁目10番13号				
用途	店舗・事務所・共同住宅				
鑑定評価額	456,000 千円				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	22,224 千円				
敷金・保証金	6,311 千円				
総賃貸可能面積	1,697.50 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	1,649.70 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
	98.1%	100.0%	96.2%	99.0%	97.2%

O-4-038 willDo 新座

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	埼玉県新座市野火止四丁目5番41号				

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



用途	共同住宅・車庫・駐輪場				
鑑定評価額	585,000 千円				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	21,610 千円				
敷金・保証金	2,783 千円				
総賃貸可能面積	1,260.00 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	1,237.50 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
	100.0%	98.2%	96.4%	100.0%	98.2%

○5-026 エクセルシオール栄

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	愛知県名古屋市中区栄五丁目22番1号				
用途	共同住宅				
鑑定評価額	545,000 千円				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容	所有権				
テナントの総数	1				
総賃料収入	19,267 千円				
敷金・保証金	3,099 千円				
総賃貸可能面積	1,486.56 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	1,455.59 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	97.9%

○5-027 willDo 日比野

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	愛知県名古屋市中区熱田区大宝三丁目9番22号				
用途	共同住宅				
鑑定評価額	311,000 千円				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	11,405 千円				
敷金・保証金	1,181 千円				
総賃貸可能面積	767.25 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	767.25 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
	93.5%	100.0%	96.8%	96.8%	100.0%

○5-063 willDo 稲永

特定資産の種類	不動産
---------	-----

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



所有形態	所有権				
所在地	愛知県名古屋市港区十一屋二丁目 322 番地 (住居表示未実施地区)				
用途	共同住宅				
鑑定評価額	648,000 千円				
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	26,910 千円				
敷金・保証金	2,699 千円				
総賃貸可能面積	2,386.74 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	2,386.74 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
	57.6%	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%

O-5-082 willDo 四日市鶴の森

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	三重県四日市市鶴の森二丁目 12 番 17 号				
用途	共同住宅				
鑑定評価額	563,000 千円				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	26,177 千円				
敷金・保証金	3,750 千円				
総賃貸可能面積	2,160.00 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	2,160.00 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

O-6-112 アプレスト桜川

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	大阪府大阪市浪速区桜川一丁目4番 28 号				
用途	共同住宅				
鑑定評価額	507,000 千円				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	19,251 千円				
敷金・保証金	1,738 千円				
総賃貸可能面積	1,009.92 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	1,009.92 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
	97.9%	97.9%	97.9%	100.0%	100.0%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

O-6-113 プロスペクト美章園

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	大阪府大阪市東住吉区北田辺二丁目2番 20 号				
用途	共同住宅・店舗				
鑑定評価額	330,000 千円				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	11,278 千円				
敷金・保証金	1,910 千円				
総賃貸可能面積	901.91 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	871.31 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%

F-2-001 ロイヤルガーデン森林公園

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	宮城県仙台市青葉区北根三丁目 25 番 25 号				
用途	共同住宅				
鑑定評価額	280,000 千円				
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	16,637 千円				
敷金・保証金	3,694 千円				
総賃貸可能面積	2,051.07 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	1,986.16 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
	96.1%	100.0%	92.6%	96.5%	96.8%

F-2-002 グリーンパーク小松島

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	宮城県仙台市青葉区小松島二丁目9番8号				
用途	共同住宅				
鑑定評価額	421,000 千円				
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	21,078 千円				
敷金・保証金	4,318 千円				
総賃貸可能面積	3,027.17 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	3,027.17 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

	97.0%	97.7%	100.0%	94.2%	100.0%
--	-------	-------	--------	-------	--------

F-2-003 ダイアパレス泉崎

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	宮城県仙台市太白区泉崎二丁目 22 番 30 号				
用途	居宅				
鑑定評価額	316,000 千円				
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	16,762 千円				
敷金・保証金	2,971 千円				
総賃貸可能面積	2,060.77 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	1,827.40 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017 年 9 月	2018 年 3 月	2018 年 9 月	2019 年 3 月	2019 年 9 月
	98.5%	97.5%	100.0%	100.0%	88.7%

F-2-042 リビングステージ南仙台

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	宮城県仙台市太白区西中田四丁目 3 番 5 号				
用途	共同住宅				
鑑定評価額	222,000 千円				
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	11,614 千円				
敷金・保証金	3,119 千円				
総賃貸可能面積	1,330.83 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	1,235.73 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017 年 9 月	2018 年 3 月	2018 年 9 月	2019 年 3 月	2019 年 9 月
	100.0%	92.5%	100.0%	96.2%	92.9%

F-2-043 高砂関式番館

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目 1 番 15 号				
用途	店舗・事務所・共同住宅				
鑑定評価額	757,000 千円				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	29,965 千円				
敷金・保証金	12,218 千円				
総賃貸可能面積	3,302.96 m <sup>2</sup>				

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	総賃貸面積	3,111.05 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移		2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
		90.3%	94.3%	94.2%	96.4%	94.2%

F-4-006 入間駅前ビル

特定資産の種類	不動産					
所有形態	所有権					
所在地	埼玉県入間市河原町1番3号					
用途	店舗・事務所・共同住宅					
鑑定評価額	1,730,000 千円					
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所					
賃貸借の内容						
	テナントの総数	1				
	総賃料収入	64,060 千円				
	敷金・保証金	55,371 千円				
	総賃貸可能面積	4,359.31 m <sup>2</sup>				
	総賃貸面積	4,233.86 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移		2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
		98.8%	100.0%	97.6%	99.0%	97.1%

F-4-007 入間駅前第二ビル

特定資産の種類	不動産					
所有形態	所有権					
所在地	埼玉県入間市河原町 15 番 11 号					
用途	店舗・共同住宅・作業所・駐車場					
鑑定評価額	648,000 千円					
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所					
賃貸借の内容						
	テナントの総数	1				
	総賃料収入	28,943 千円				
	敷金・保証金	11,235 千円				
	総賃貸可能面積	3,592.48 m <sup>2</sup>				
	総賃貸面積	3,592.48 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移		2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
		100.0%	100.0%	98.5%	98.5%	100.0%

F-4-018 シェモア桜ヶ丘

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	東京都多摩市関戸三丁目 14 番地の8				
用途	店舗・共同住宅				
鑑定評価額	634,000 千円				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
賃貸借の内容					
	テナントの総数	1			
	総賃料収入	23,452 千円			

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	敷金・保証金	6,521 千円				
	総賃貸可能面積	1,911.36 m <sup>2</sup>				
	総賃貸面積	1,866.25 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移		2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
		92.8%	92.8%	100.0%	100.0%	97.6%

F-4-020 コリンヌ津田沼

特定資産の種類	不動産					
所有形態	所有権					
所在地	千葉県習志野市津田沼四丁目3番20号					
用途	共同住宅					
鑑定評価額	348,000 千円					
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所					
賃貸借の内容	テナントの総数	1				
	総賃料収入	11,358 千円				
	敷金・保証金	1,509 千円				
	総賃貸可能面積	1,435.80 m <sup>2</sup>				
	総賃貸面積	1,292.22 m <sup>2</sup>				
	稼働率の推移		2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月
		100.0%	100.0%	100.0%	95.0%	90.0%

F-4-022 茅ヶ崎ダイカンプラザ

特定資産の種類	不動産					
所有形態	所有権					
所在地	神奈川県茅ヶ崎市十間坂二丁目1番54号					
用途	共同住宅					
鑑定評価額	483,000 千円					
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所					
賃貸借の内容	テナントの総数	1				
	総賃料収入	20,020 千円				
	敷金・保証金	4,716 千円				
	総賃貸可能面積	1,838.43 m <sup>2</sup>				
	総賃貸面積	1,785.63 m <sup>2</sup>				
	稼働率の推移		2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月
		97.1%	100.0%	100.0%	96.8%	97.1%

F-4-028 ウィンベルコーラス平塚第13

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	神奈川県平塚市浅間町6番19号				
用途	共同住宅				
鑑定評価額	358,000 千円				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
賃貸借の内容					

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



テナントの総数	1				
総賃料収入	17,385 千円				
敷金・保証金	2,799 千円				
総賃貸可能面積	1,533.82 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	1,533.82 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%

F-6-063 プロスペクト桂

特定資産の種類	不動産				
所有形態	所有権				
所在地	京都府京都市西京区樫原宇治井西町3番地(住居表示未実施地区)				
用途	共同住宅				
鑑定評価額	480,000 千円				
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
賃貸借の内容					
テナントの総数	1				
総賃料収入	20,142 千円				
敷金・保証金	2,798 千円				
総賃貸可能面積	1,796.59 m <sup>2</sup>				
総賃貸面積	1,796.59 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%

III. 譲渡先の概要

(1) 名称	大和PIパートナーズ株式会社(注)
(2) 所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 荒木 秀輝
(4) 事業内容	金銭債権投資、不動産投資、プライベート・エクイティ投資 その他ファンド管理運営業務を中心とした投資ビジネス
(5) 資本金	1,200,000 万円
(6) 売上高	譲渡先より、開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7) 設立年月日	1998年12月8日
(8) 純資産	譲渡先より、開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9) 総資産	譲渡先より、開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10) 大株主	株式会社大和キャピタル・ホールディングス
(11) 当該会社と投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	当該会社は、資産運用会社の親会社(出資割合 100%)である大和証券グループ本社の間接子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	なお、本投資法人と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありませんが、大和証券グループ本社は、本日現在、本投資法人の投資口を55,014口(3.35%)保有しています。
人 的 関 係	当該会社と本投資法人及び資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。なお、資産運用会社の役職員には、大和証券グループ本社からの出向者が含まれています。
取 引 関 係	当該会社と本投資法人及び資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社は、資産運用会社とスポンサー・サポート契約を締結しており、本投資法人に関する物件情報等の提供者であり、かつ本投資法人の保有物件の一部について賃貸借契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の間接子会社であり、関連当事者に該当します。

(注) 前述のとおり、大和PIパートナーズ株式会社が譲渡先になる物件については、大和PIパートナーズ株式会社から同社が匿名組合出資を行う新設SPCに買主の地位が承継されることが予定されています。新設SPCの概要については、地位承継時に改めてお知らせします。

(1) 名 称	合同会社ネモフィラ
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋三丁目5番12号
(3) 代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人エルエルシー・ホールディングス
(4) 事 業 内 容	不動産の取得、保有、処分、賃貸借及び管理 不動産特定共同事業法に基づく事業
(5) 資 本 金	300万円
(6) 売 上 高	譲渡先より、開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7) 設 立 年 月 日	2016年9月29日
(8) 純 資 産	譲渡先より、開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9) 総 資 産	譲渡先より、開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10) 代 表 社 員	一般社団法人エルエルシー・ホールディングス
(11) 当該会社と投資法人・資産運用会社との関係	
資 本 関 係	当該会社は、資産運用会社の親会社(出資割合100%)である大和証券グループ本社の非連結子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
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、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の非連結子会社であり、関連当事者に該当します。

(1) 名 称	のぞみファイナンス&コンサルティング株式会社
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 稲川 琢也

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



(4) 事業内容	金銭の貸付及び金銭貸借の媒介に関する業務 不動産の売買、交換、賃貸及びその仲介並びに管理に関する業務 不動産信託受益権の取得、保有、処分に関する業務企業経営に関するコンサルティング業務
(5) 資本金	10,000 万円
(6) 売上高	譲渡先より、開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7) 設立年月日	2017 年 11 月 2 日
(8) 純資産	譲渡先より、開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9) 総資産	譲渡先より、開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10) 大株主	株式会社のぞみフィナンシャルホールディングス
(11) 当該会社と投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	当該会社は、資産運用会社の親会社(出資割合 100%)である大和証券グループ本社の間接子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	当該会社と本投資法人及び資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	当該会社と本投資法人及び資産運用会社との間には、記載すべき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、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の間接子会社であり、関連当事者に該当します。

#### IV. 物件譲渡先等の状況

譲渡予定資産の各譲渡先は、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の間接子会社等です。各譲渡先は、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」上の利害関係者に該当するため、資産運用会社は、譲渡先との間で各譲渡予定資産の譲渡の取引を行うに当たり、利益相反対策ルールに定める意思決定手続を経ています。

なお、当該取引は投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第 245 条の 2 第 1 項各号に掲げる取引に該当するものの、本合併に伴う一連の取引の性質に鑑みて役員会の承認を経ています。

#### V. 譲渡の条件

各譲渡予定資産の売買契約(以下「本売買契約」といいます。)において、本売買契約に基づく売主の義務は本合併契約に基づく本合併の効力が発生すること等を条件として、その効力を生じるものとされており。

本売買契約上、かかる前提条件が成就しない場合、売主は、如何なる支払もすることなく、本売買契約を無償で解除できるものとされています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

## VI. 決済方法等

譲渡時に一括決済いたします。

## VII. 今後の見通し

本合併や譲渡予定資産の譲渡等を織り込んだ本合併後の存続投資法人の2020年9月期(2020年4月1日～2020年9月30日)及び2021年3月期(2020年10月1日～2021年3月31日)における運用状況及び分配金の予想につきましては、本日付で公表しました「日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併後の2020年9月期及び2021年3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。

なお、本件譲渡により得られる譲渡益(本日時点の見込額812百万円(注))は、分配金の平準化及び本件譲渡に伴う分配金への影響を考慮しつつ、全部又は一部を内部留保する予定です。

(注) 譲渡予定価格(13,606百万円)並びに固定資産税及び都市計画税の精算額(本日時点の見込額56百万円)の合計額から、2020年4月1日時点帳簿価額(本日時点の見込額12,623百万円)及び譲渡諸経費(225百万円)を控除して試算しています。

## VIII. 鑑定評価書の概要

物件名称		O-1-032 willDo 北24条		
鑑定評価額		286,000,000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9月30日		
項目		内容	概要等	
収益価格	(千円)	286,000	—	
直接還元法による価格	(千円)	288,000	—	
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	23,278	—	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	23,412	現行の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(以下「貸室賃料収入等」という。)を計上した。
	駐車場収入	(千円)	1,056	現行の賃貸借契約に基づく使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を別表のとおり査定の上、これに基づく駐車場収入を計上した。
	その他収入	(千円)	10	光回線の電気料収入等をその他の収入として計上した。なお、礼金収入及び更新料収入はない。
	(b)	空室等損失	(千円)	1,200
貸倒れ損失		(千円)	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
(2) 総運営費用	(千円)	6,530	—	
維持管理費用	(千円)	1,150	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、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した。	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

	水道光熱費	(千円)	430	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
	修繕費	(千円)	1,348	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の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した。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	699	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、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料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
	テナント募集費用等	(千円)	680	新規入居者の募集や成約に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。
	公租公課	(千円)	2,075	(土地)公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。 (建物、償却資産)公租公課関係資料に基づき計上した。
	損害保険料	(千円)	48	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した。
	その他費用	(千円)	100	ロードヒーティング費用等をその他費用として計上した。
	(3) 運営純収益(NOI) : (1) - (2)	(千円)	16,748	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	18	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別表のとおり査定し、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%と査定した。
	(5) 資本的支出	(千円)	2,061	建物の機能維持に必要な更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは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した。
	(6) 純収益(NCF) : (3) + (4) - (5)	(千円)	14,705	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.1	還元利回りは、当研究所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うえ査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	283,000	—
	割引率	(%)	4.9	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した。
	最終還元利回り	(%)	5.3	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うえ査定した。
	積算価格	(千円)	248,000	—
	土地割合	(%)	27.4	—
	建物割合	(%)	72.6	—
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			無し	

物件名称	O-1-034 グランカーサ南 13 条
鑑定評価額	406,000,000 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 9 月 30 日

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文の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より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 406,000	—
直接還元法による価格	(千円) 409,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 32,588	—
(a)		
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 31,236	現行の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(以下「貸室賃料収入等」という。)を計上した。
駐車場収入	(千円) 2,668	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上した。
その他収入	(千円) 200	自販機手数料、電気料金及び電柱使用料等をその他の収入として計上した。なお、礼金収入及び更新料収入はない。
(b)		
空室等損失	(千円) 1,516	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、これに基づく空室等損失を計上した。 なお、その他収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
貸倒れ損失	(千円) 0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
(2) 総運営費用	(千円) 9,035	—
維持管理費用	(千円) 1,200	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、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した。
水道光熱費	(千円) 500	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、省エネ融雪監視代行サービスによる削減効果、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
修繕費	(千円) 1,654	入居者の入替に伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃借人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の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した。
プロパティマネジメントフィー	(千円) 978	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、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した。
テナント募集費用等	(千円) 861	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。
公租公課	(千円) 3,176	(土地)公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。 (建物、償却資産)公租公課関係資料に基づき計上した。
損害保険料	(千円) 66	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した。
その他費用	(千円) 600	ロードヒーティングに係る灯油代をその他費用として計上した。
(3) 運営純収益(NOI): (1)-(2)	(千円) 23,553	—
(4) 一時金の運用益	(千円) 24	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%と査定した。
(5) 資本的支出	(千円) 2,303	建物の機能維持に必要な更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは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した。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	(6) 純収益(NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	21,274	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.2	還元利回りは、当研究所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うえ査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	402,000	—
	割引率	(%)	5.0	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
	最終還元利回り	(%)	5.4	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
	積算価格	(千円)	363,000	—
	土地割合	(%)	32.2	—
	建物割合	(%)	67.8	—
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			無し	

物件名称	O-1-035 グランカーサ南9条
鑑定評価額	461,000,000 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9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 461,000	—
直接還元法による価格	(千円) 464,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 38,642	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円) 37,125	現行の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うえ、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入(以下「貸室賃料収入等」という。)を計上した。
(a) 駐車場収入	(千円) 3,202	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定のうえ、これに基づく駐車場収入を計上した。
(a) その他収入	(千円) 120	UCOM 電気代収入・光通信サービス電気代収入及び自動販売機設置収入をその他の収入として計上した。なお、礼金収入及び更新料収入はない。
(a) 空室等損失	(千円) 1,805	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、これに基づく空室等損失を計上した。なお、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
(a) 貸倒れ損失	(千円) 0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
(2) 総運営費用	(千円) 11,336	—
維持管理費用	(千円) 1,630	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、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した。
水道光熱費	(千円) 1,350	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
修繕費	(千円) 1,985	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃借人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



				状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の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した。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	1,167	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個性等を考慮して計上した。
	テナント募集費用等	(千円)	1,175	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。
	公租公課	(千円)	3,947	(土地)公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。 (建物、償却資産)公租公課関係資料に基づき計上した。
	損害保険料	(千円)	82	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した。
	その他費用	(千円)	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1) - (2)	(千円)	27,306	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	29	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%と査定した。
	(5) 資本的支出	(千円)	2,730	建物の機能維持に必要な更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは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した。
	(6) 純収益 (NCF) : (3) + (4) - (5)	(千円)	24,605	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.3	還元利回りは、当研究所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うえ査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	458,000	—
	割引率	(%)	5.1	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した。
	最終還元利回り	(%)	5.5	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した。
	積算価格	(千円)	450,000	—
	土地割合	(%)	28.4	—
	建物割合	(%)	71.6	—
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			無し	

物件名称	O-2-037 willDo 西下台町		
鑑定評価額	593,000,000 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9月30日		
項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	593,000	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



直接還元法による価格		(千円)	597,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)		(千円)	46,793	—
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	44,822	現行のサブマスターリース契約は、3年間の固定賃料で、周辺地域における新規賃料水準等や最終入居者の賃料水準、建物品等、立地条件、空室リスク、維持管理費用等を勘案すると、相応の賃料負担力を有すると判断されることから、サブマスターリース契約に基づき貸室賃料収入及び共益費収入(以下「貸室賃料収入等」という。)を計上した。
	駐車場収入	(千円)	571	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上した。
	その他収入	(千円)	1,400	礼金収入、更新料収入は賃貸借契約により徴収しないことから計上せず、携帯電話アンテナ設置料、電柱等敷地料、自販機収入等をその他収入として計上した。
(b)	空室等損失	(千円)	0	一括して賃貸しているため、空室等損失相当額は計上しない。なお、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
	貸倒れ損失	(千円)	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
(2) 総運営費用		(千円)	7,020	—
	維持管理費用	(千円)	782	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、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した。
	水道光熱費	(千円)	1,000	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
	修繕費	(千円)	930	修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の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した。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	0	サブマスターリース契約及び建物管理委託契約等により、プロパティマネジメントフィーは発生しないため計上しない。
	テナント募集費用等	(千円)	0	サブマスターリース契約及び建物管理委託契約等により、賃貸手数料、更新手数料は発生しないため計上しない。
	公租公課	(千円)	3,616	公租公課関係資料に基づき計上した。
	損害保険料	(千円)	92	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した。
	その他費用	(千円)	600	インターネット使用料等をその他費用として計上した。
(3) 運営純収益(NOI): (1)-(2)		(千円)	39,773	—
(4) 一時金の運用益		(千円)	0	預り金的性格を有する一時金の授受がないので、一時金の運用益は計上しない。
(5) 資本的支出		(千円)	2,170	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは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した。
(6) 純収益(NCF): (3)+(4)-(5)		(千円)	37,603	—
(7) 還元利回り		(%)	6.3	還元利回りは、当研究所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した。
DCF法による価格		(千円)	589,000	—
	割引率	(%)	5.8	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した。
	最終還元利回り	(%)	6.5	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した。
積算価格		(千円)	403,000	—
土地割合		(%)	21.7	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



建物割合	(%)	78.3	—
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		無し	

物件名称	O-2-065 グランメゾン七福		
鑑定評価額	300,000,000 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9月30日		

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 300,000	—
直接還元法による価格	(千円) 302,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 26,128	—
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 25,891	現行契約の賃料水準、同一需給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うえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上した。
水道光熱費収入	(千円) 0	収入及び費用を相殺のうえ、費用項目にて計上した。
駐車場収入	(千円) 1,573	現行契約の賃料水準、周辺賃貸事例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うえ、対象不動産の標準化した駐車場収入を計上した。
その他収入	(千円) 70	自動販売機収入、電柱使用料等について、実績額に基づき計上した。
空室等損失	(千円) 1,405	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を査定し、空室等損失を計上した。
貸倒れ損失	(千円) 0	敷金等により担保されていると認められるため、計上しない。
(2) 総運営費用	(千円) 6,899	—
維持管理費用	(千円) 1,068	現況の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、現行契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上した。
水道光熱費	(千円) 275	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上した。
修繕費	(千円) 1,552	ERの15年間平均修繕費用に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上した。 また、テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。
プロパティマネジメントフィー	(千円) 469	現況の管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、現行契約料率に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上した。
テナント募集費用等	(千円) 884	貸室・駐車場について、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、計上した。
公租公課	(千円) 1,861	土地については、2019年度実績額に基づき、負担水準を考慮して査定した。 建物他については、2019年度実績額に基づき査定した。
損害保険料	(千円) 53	現行の実績額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上した。
その他費用	(千円) 737	敷地外駐車場に係る費用を契約額に基づき計上した。その他物件運営費用として、実績額を参考に査定した額を計上した。
(3) 運営純収益(NOI): (1)-(2)	(千円) 19,229	—
(4) 一時金の運用益	(千円) 24	一時金の運用実態等について、運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	(5) 資本的支出	(千円)	2,653	ER の 15 年間平均更新費用に基づき、類似不動産の更新費の水準による検証を行い、計上した。
	(6) 純収益(NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	16,600	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.5	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を考慮のうえ、査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	299,000	—
	割引率	(%)	5.3	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	(%)	5.7	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	(千円)	279,000	—
	土地割合	(%)	63.3	—
	建物割合	(%)	36.7	—
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			無し	

物件名称	〇-2-094 リビングステージ東仙台
鑑定評価額	363,000,000 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 9 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 363,000	—
直接還元法による価格	(千円) 365,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 33,763	—
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 32,450	現行契約の賃料水準、同一需給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うえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上した。
水道光熱費収入	(千円) 1,783	実績額に基づき、満室を想定のうえ計上した。
駐車場収入	(千円) 864	現行契約の賃料水準、周辺賃貸事例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うえ、対象不動産の標準化した駐車場収入を計上した。
その他収入	(千円) 121	通信設備設置に係る電気使用料及び電柱敷地料等について、現行契約及び実績額に基づき計上した。また、自動販売機収入について、実績額に基づき査定した額を計上した。
空室等損失	(千円) 1,456	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入及び駐車場収入に対する空室率を査定し、空室等損失を計上した。
貸倒れ損失	(千円) 0	敷金等により担保されていると認められるため、計上しない。
(2) 総運営費用	(千円) 9,611	—
維持管理費用	(千円) 1,092	現況の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、現行契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上した。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	水道光熱費	(千円)	1,738	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上した。
	修繕費	(千円)	2,495	ER の 15 年間平均修繕費用に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上した。 また、テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	575	現況の管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、現行契約料率に基づき、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い、計上した。
	テナント募集費用等	(千円)	1,072	貸室・駐車場について、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、計上した。
	公租公課	(千円)	2,156	土地については、2019 年度実績額に基づき、負担水準を考慮して査定した。 建物他については、2019 年度実績額に基づき査定した。
	損害保険料	(千円)	78	現行の実績額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上した。
	その他費用	(千円)	405	その他物件運営費用として、実績額を参考に査定した額を計上した。
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1) - (2)	(千円)	24,152	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	23	一時金の運用実態等について、運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した。
	(5) 資本的支出	(千円)	3,357	ER の 15 年間平均更新費用に基づき、類似不動産の更新費の水準による検証を行い、計上した。
	(6) 純収益 (NCF) : (3) + (4) - (5)	(千円)	20,818	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.7	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を考慮のうえ、査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	362,000	—
	割引率	(%)	5.5	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	(%)	5.9	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	(千円)	252,000	—
	土地割合	(%)	36.2	—
	建物割合	(%)	63.8	—
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			無し	

物件名称	O-4-005 willDo 越谷
鑑定評価額	575,000,000 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 9 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 575,000	—
直接還元法による価格	(千円) 585,000	—
(1) 総運営収益: (a) - (b)	(千円) 38,470	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	37,956	貸室賃料収入:対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入(満室想定) 共益費収入:対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入(満室想定)
	駐車場収入	(千円)	1,242	対象不動産に付属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入(満室想定)
	その他収入	(千円)	925	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入
	空室等損失	(千円)	1,653	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分
	貸倒れ損失	(千円)	0	各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分
	(2) 総運営費用	(千円)	8,490	—
	維持管理費用	(千円)	1,559	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用
	水道光熱費	(千円)	797	対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用
	修繕費	(千円)	1,706	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその原状を回復するために経常的に要する費用
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	938	対象不動産の管理業務に係る経費
	テナント募集費用等	(千円)	1,037	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等
	公租公課	(千円)	1,949	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)
	損害保険料	(千円)	78	対象不動産及び附属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金
	その他費用	(千円)	423	その他支払地代、道路占用使用料等の費用
	(3) 運営純収益(NOI): (1)-(2)	(千円)	29,980	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	28	預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算
	(5) 資本的支出	(千円)	1,940	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出
	(6) 純収益(NCF): (3)+(4)-(5)	(千円)	28,069	—
	(7) 還元利回り	(%)	4.8	還元利回りについては、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との比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	571,000	—
	割引率	(%)	4.9	割引率については、金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定した。
	最終還元利回り	(%)	5.0	最終還元利回りについては、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した。
	積算価格	(千円)	531,000	—
	土地割合	(%)	43.0	—
	建物割合	(%)	57.0	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の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	無し
----------------------------	----

物件名称	0-4-012 サイトピア
鑑定評価額	456,000,000 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9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 456,000	—
直接還元法による価格	(千円) 460,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 43,070	—
(a)		
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 41,801	現行の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うえ、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入(以下「貸室賃料収入等」という。)を計上した。
駐車場収入	(千円) 222	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定のうえ、これに基づく駐車場収入を計上した。
その他収入	(千円) 2,843	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定のうえ、これに基づく更新料収入を計上したほか、屋上アンテナ設置料(電気使用料を含む)、コインランドリー収入等をその他の収入として計上した。なお、礼金収入はない。
(b)		
空室等損失	(千円) 1,796	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、これに基づく空室等損失を計上した。
貸倒れ損失	(千円) 0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
(2) 総運営費用	(千円) 12,739	—
維持管理費用	(千円) 2,256	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、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した。
水道光熱費	(千円) 920	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
修繕費	(千円) 3,598	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の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した。
プロパティマネジメントフィー	(千円) 1,128	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、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した。
テナント募集費用等	(千円) 1,923	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。
公租公課	(千円) 2,300	(土地)公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。 (建物、償却資産)公租公課関係資料に基づき計上した。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	損害保険料	(千円)	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した。
	その他費用	(千円)	530	ソフトバンクテレコム及びインターネット設備に係る諸経費をその他費用として計上した。
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1) - (2)	(千円)	30,331	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	59	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%と査定した。
	(5) 資本的支出	(千円)	6,035	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定した。
	(6) 純収益 (NCF) : (3) + (4) - (5)	(千円)	24,355	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.3	還元利回りは、当研究所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うえ査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	451,000	—
	割引率	(%)	5.1	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した。
	最終還元利回り	(%)	5.5	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した。
	積算価格	(千円)	415,000	—
	土地割合	(%)	53.0	—
	建物割合	(%)	47.0	—
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			無し	

物件名称	O-4-038 willDo 新座
鑑定評価額	585,000,000 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9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 585,000	—
直接還元法による価格	(千円) 591,000	—
(1) 総運営収益: (a) - (b)	(千円) 42,793	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円) 41,326	現行の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うえ、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入(以下「貸室賃料収入等」という。)を計上した。
(a) 駐車場収入	(千円) 960	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定のうえ、これに基づく駐車場収入を計上した。また、バイク置場収入については、稼働率を考慮した中長期的な見込額をもとに計上した。
(a) その他収入	(千円) 2,501	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定のうえ、これに基づく更新料収入を計上したほか、移動通信用基地局

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



				設備等設置による賃料、電柱設置による土地使用料、自動販売機設置による販売手数料をその他の収入として計上した。なお、礼金収入はない。	
	(b)	空室等損失	(千円)	1,994	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、これに基づく空室等損失を計上した。 なお、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
		貸倒れ損失	(千円)	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
		(2) 総運営費用	(千円)	9,661	—
		維持管理費用	(千円)	1,726	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、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した。
		水道光熱費	(千円)	765	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
		修繕費	(千円)	1,622	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃借人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の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した。
		プロパティマネジメントフィー	(千円)	1,129	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、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した。
		テナント募集費用等	(千円)	1,551	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬額を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。
		公租公課	(千円)	2,419	(土地)公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案の上、税額を計上した。 (建物、償却資産)公租公課関係資料に基づき計上した。
		損害保険料	(千円)	79	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した。
		その他費用	(千円)	370	インターネット接続サービス料等をその他費用として計上した。
		(3) 運営純収益(NOI) : (1)-(2)	(千円)	33,132	—
		(4) 一時金の運用益	(千円)	28	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%と査定した。
		(5) 資本的支出	(千円)	2,450	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは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した。
		(6) 純収益(NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	30,710	—
		(7) 還元利回り	(%)	5.2	還元利回りは、当研究所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した。
		DCF 法による価格	(千円)	579,000	—
		割引率	(%)	5.0	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定した。
		最終還元利回り	(%)	5.4	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定した。
		積算価格	(千円)	546,000	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



土地割合	(%)	39.3	—
建物割合	(%)	60.7	—
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		無し	

物件名称	O-5-026 エクセルシオール栄		
鑑定評価額	545,000,000 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9月30日		

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 545,000	—
直接還元法による価格	(千円) 552,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 37,836	—
(a)		
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 36,588	現行の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(以下「貸室賃料収入等」という。)を計上した。なお、共益費はCATV使用料等を含めて徴収する形態を想定した。
駐車場収入	(千円) 3,132	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上した。
その他収入	(千円) 50	自販機収入等をその他の収入として計上した。なお、礼金収入及び更新料収入はない。
(b)		
空室等損失	(千円) 1,934	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、これに基づく空室等損失を計上した。なお、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
貸倒れ損失	(千円) 0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
(2) 総運営費用	(千円) 9,860	—
維持管理費用	(千円) 1,820	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、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した。
水道光熱費	(千円) 500	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
修繕費	(千円) 2,064	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃借人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の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した。
プロパティマネジメントフィー	(千円) 1,058	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、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した。
テナント募集費用等	(千円) 1,152	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。なお、更新手数料はない。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	公租公課	(千円)	2,597	(土地)公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。 (建物、償却資産)公租公課関係資料に基づき計上した。
	損害保険料	(千円)	59	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した。
	その他費用	(千円)	610	CATV 接続料、UCOM 光利用料等をその他費用として計上した。
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	27,976	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	29	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%と査定した。
	(5) 資本的支出	(千円)	2,612	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは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した。
	(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	25,393	—
	(7) 還元利回り	(%)	4.6	還元利回りは、当研究所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うえ査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	538,000	—
	割引率	(%)	4.4	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した。
	最終還元利回り	(%)	4.8	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した。
	積算価格	(千円)	543,000	—
	土地割合	(%)	62.9	—
	建物割合	(%)	37.1	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			無し	

物件名称	O-5-027 willDo 日比野
鑑定評価額	311,000,000 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 9 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 311,000	—
直接還元法による価格	(千円) 314,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 16,442	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円) 22,272	現行の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うえ、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入(以下「貸室賃料収入等」という。)を計上した。なお、共益費は CATV 使用料等を含めて徴収する形態を想定した。
駐車場収入	(千円) 840	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定のうえ、これに基づく駐車場収入を計上した。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文の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より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	その他収入	(千円)	24	インターネットの電気料収入をその他の収入として計上した。 なお、礼金・更新料収入はない。
(b)	空室等損失	(千円)	1,059	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、これに基づく空室等損失を計上した。 なお、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
	貸倒れ損失	(千円)	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
(2) 総運営費用		(千円)	5,635	—
	維持管理費用	(千円)	1,140	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、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した。
	水道光熱費	(千円)	350	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
	修繕費	(千円)	1,086	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の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した。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	617	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、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した。
	テナント募集費用等	(千円)	664	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。 なお、更新手数料はない。
	公租公課	(千円)	1,344	(土地)公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。 (建物、償却資産)公租公課関係資料に基づき計上した。
	損害保険料	(千円)	36	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した。
	その他費用	(千円)	398	CATV 接続料、UCOM 光利用料をその他費用として計上した。
(3) 運営純収益 (NOI) : (1) - (2)		(千円)	16,442	—
(4) 一時金の運用益		(千円)	16	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別表のとおり査定し、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%と査定した。
(5) 資本的支出		(千円)	1,366	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは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した。
(6) 純収益 (NCF) : (3) + (4) - (5)		(千円)	15,092	—
(7) 還元利回り		(%)	4.8	還元利回りは、当研究所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した。
DCF 法による価格		(千円)	307,000	—
	割引率	(%)	4.6	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上査定した。
	最終還元利回り	(%)	5.0	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した。
積算価格		(千円)	233,000	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



土地割合	(%)	36.3	—
建物割合	(%)	63.7	—
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		無し	

物件名称	O-5-063 willDo 稲永		
鑑定評価額	648,000,000 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9月30日		

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 648,000	—
直接還元法による価格	(千円) 636,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 50,885	—
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 51,119	現行契約の賃料水準、同一需給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うえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上した。
駐車場収入	(千円) 1,800	現行契約の賃料水準、周辺賃貸事例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うえ、対象不動産の標準化した駐車場収入を計上した。
その他収入	(千円) 703	電気通信事業のための施設利用収入、自動販売機収入、電柱に係る土地使用料収入等について、実績額に基づき計上した。
空室等損失	(千円) 2,737	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を査定し、空室等損失を計上した。
貸倒れ損失	(千円) 0	敷金等により担保されていると認められるため、計上しない。
(2) 総運営費用	(千円) 13,768	—
維持管理費用	(千円) 2,166	類似不動産の維持管理費の水準に基づき査定し、計上した。
水道光熱費	(千円) 910	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績を参考に査定し、計上した。
修繕費	(千円) 2,866	ERの15年間平均修繕費用に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上した。 また、住居部分に関してテナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。
プロパティマネジメントフィー	(千円) 1,505	類似不動産のPMフィーの水準に基づき査定し、計上した。
テナント募集費用等	(千円) 1,704	貸室・駐車場について、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、計上した。
公租公課	(千円) 3,722	土地については、2019年度実績額に基づき、負担水準を考慮して査定した。 建物他については、2019年度実績額に基づき査定した。
損害保険料	(千円) 110	現行の実績額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上した。
その他費用	(千円) 784	電気通信事業に係る費用を契約額に基づき計上した。 その他、雑費等の予備費について、類似不動産の費用水準及び過年度実績額を参考に査定し、計上した。
(3) 運営純収益(NOI): (1)-(2)	(千円) 37,117	—
(4) 一時金の運用益	(千円) 24	一時金の運用実態等について、運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	(5) 資本的支出	(千円)	3,427	ER の 15 年間平均更新費用に基づき、類似不動産の更新費の水準による検証を行い、計上した。
	(6) 純収益(NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	33,714	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.3	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を考慮のうえ、査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	653,000	—
	割引率	(%)	5.3	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	(%)	5.5	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	(千円)	441,000	—
	土地割合	(%)	27.5	—
	建物割合	(%)	72.5	—
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			無し	

物件名称	O-5-082 willDo 四日市鶉の森
鑑定評価額	563,000,000 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9月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 563,000	—
直接還元法による価格	(千円) 567,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 49,529	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円) 46,172	現行の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うえ、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入(以下「貸室賃料収入等」という。)を計上した。
(a) 駐車場収入	(千円) 3,549	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定のうえ、これに基づく駐車場収入を計上した。
(a) その他収入	(千円) 840	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定のうえ、これに基づく礼金収入を計上したほか、自動販売機手数料等の収入をその他の収入として計上した。なお、更新料収入はない。
(b) 空室等損失	(千円) 2,232	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、これに基づく空室等損失を計上した。 なお、水道光熱費収入、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
(b) 貸倒れ損失	(千円) 0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
(2) 総運営費用	(千円) 12,465	—
維持管理費用	(千円) 1,578	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、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した。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	水道光熱費	(千円)	2,000	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
	修繕費	(千円)	2,582	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の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した。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	1,331	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、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した。
	テナント募集費用等	(千円)	1,093	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。なお、更新手数料はない。
	公租公課	(千円)	3,109	(土地)公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。 (建物、償却資産)公租公課関係資料に基づき計上した。
	損害保険料	(千円)	87	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した。
	その他費用	(千円)	685	CATV料等をその他費用として計上した
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1) - (2)	(千円)	37,064	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	36	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%と査定した。
	(5) 資本的支出	(千円)	3,620	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定した。
	(6) 純収益 (NCF) : (3) + (4) - (5)	(千円)	33,480	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.9	還元利回りは、当研究所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うえ査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	559,000	—
	割引率	(%)	5.7	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
	最終還元利回り	(%)	6.1	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
	積算価格	(千円)	439,000	—
	土地割合	(%)	15.9	—
	建物割合	(%)	84.1	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			無し	

物件名称	O-6-112 アプレスト桜川
鑑定評価額	507,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



価格時点		2019年9月30日		
項目		内容	概要等	
収益価格	(千円)	507,000	—	
直接還元法による価格	(千円)	513,000	—	
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	36,239	—	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	34,166	現行の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別表のとおり査定のうえ、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入(以下「貸室賃料収入等」という。)を計上した。
	駐車場収入	(千円)	1,657	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定のうえ、これに基づく駐車場収入を計上した。バイク置場収入・駐輪場収入等については、稼働率を考慮した中長期的な見込額をもとに計上した。
	その他収入	(千円)	915	礼金収入及び更新料収入については、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を考慮して、計上しない。なお、屋上アンテナ設置料等をその他の収入として計上した。
(b)	空室等損失	(千円)	1,605	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を別表のとおり査定のうえ、これに基づく空室等損失を計上した。 なお、バイク置場収入・駐輪場収入等、水道光熱費収入及びその他の収入については、中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
	貸倒れ損失	(千円)	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
(2) 総運営費用	(千円)	9,128	—	
	維持管理費用	(千円)	1,579	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、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した。
	水道光熱費	(千円)	1,800	共用部分等の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
	修繕費	(千円)	2,016	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃借人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の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した。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	958	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、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率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
	テナント募集費用等	(千円)	949	新規入居者の募集や成約に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を入居者の年平均入替率及び稼働率を考慮して計上した。 なお、入居者の更新に係る事務手数料は、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を考慮して計上しない。
	公租公課	(千円)	1,770	(土地)公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。 (建物、償却資産)公租公課関係資料に基づき計上した。
	損害保険料	(千円)	56	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した。
	その他費用	(千円)	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益(NOI): (1)-(2)	(千円)	27,111	—	

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

	(4) 一時金の運用益	(千円)	13	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%と査定した。
	(5) 資本的支出	(千円)	2,993	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定した。
	(6) 純収益(NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	24,131	—
	(7) 還元利回り	(%)	4.7	還元利回りは、当研究所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うえ査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	501,000	—
	割引率	(%)	4.5	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
	最終還元利回り	(%)	4.9	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
	積算価格	(千円)	355,000	—
	土地割合	(%)	51.6	—
	建物割合	(%)	48.4	—
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			無し	

物件名称	O-6-113 プロスペクト美章園
鑑定評価額	330,000,000 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9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 330,000	—
直接還元法による価格	(千円) 333,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 22,568	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円) 23,353	現行の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(以下「貸室賃料収入等」という。)を計上した。
(a) 駐車場収入	(千円) 0	駐車場収入はない
(a) その他収入	(千円) 110	個別の入居者より収受する月数や類似不動産の賃貸条件等を参考に、礼金収入については計上しない。なお、更新料収入は、賃貸借契約及び周辺の契約慣行を勘案のうえ計上しない。そのほか、自動販売機設置料収入、電柱設置料収入、町内会費収入等をその他の収入として計上した。
(b) 空室等損失	(千円) 895	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、これに基づく空室等損失を計上した。 なお、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	貸倒れ損失	(千円)	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
	(2) 総運営費用	(千円)	5,631	—
	維持管理費用	(千円)	1,362	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、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した。
	水道光熱費	(千円)	300	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
	修繕費	(千円)	1,149	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃借人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の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した。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	629	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、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した。
	テナント募集費用等	(千円)	563	新規入居者の募集や成約に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等に入居者の年平均入替率及び稼働率を考慮して計上した。なお、更新手数料は、賃貸借契約及び周辺の契約慣行を勘案のうえ計上しない。
	公租公課	(千円)	1,534	(土地)公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。 (建物)公租公課関係資料に基づき計上した。
	損害保険料	(千円)	44	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した。
	その他費用	(千円)	50	町内会費をその他費用として計上した。
	(3) 運営純収益(NOI) : (1)-(2)	(千円)	16,937	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	17	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%と査定した。
	(5) 資本的支出	(千円)	1,303	建物の機能維持に必要な更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは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した。
	(6) 純収益(NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	15,651	—
	(7) 還元利回り	(%)	4.7	還元利回りは、当研究所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うえ査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	326,000	—
	割引率	(%)	4.5	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
	最終還元利回り	(%)	4.9	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
	積算価格	(千円)	241,000	—
	土地割合	(%)	41	—
	建物割合	(%)	59	—
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			無し	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



物件名称	F-2-001 ロイヤルガーデン森林公園		
鑑定評価額	280,000,000 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9月30日		
項目		内容	概要等
収益価格	(千円)	280,000	—
直接還元法による価格	(千円)	281,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	32,698	—
	(千円)		
共益費込み貸室賃料収入	(千円)	31,644	現行契約の賃料水準、同一需給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うえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上した。
水道光熱費収入	(千円)	0	各専有部分の水道光熱費は、各入居者負担のため計上しない。
駐車場収入	(千円)	1,824	現行契約の賃料水準、周辺賃貸事例及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した駐車場収入を計上した。
その他収入	(千円)	642	アンテナ収入等について、実績額に基づき計上した。
空室等損失	(千円)	1,412	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を査定し、空室等損失を計上した。
貸倒れ損失	(千円)	0	敷金等により担保されていると認められるため、計上しない。
(2) 総運営費用	(千円)	10,239	—
	(千円)		
維持管理費用	(千円)	1,152	現況の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、現行契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上した。
水道光熱費	(千円)	670	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上した。
修繕費	(千円)	2,647	ERの15年間平均修繕費用に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上した。 また、テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。
プロパティマネジメントフィー	(千円)	577	現況の管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、現行契約料率に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上した。
テナント募集費用等	(千円)	935	貸室・駐車場について、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、計上した。
公租公課	(千円)	2,499	土地については、2019年度実績額に基づき、負担水準を考慮して査定した。 建物他については、2019年度実績額に基づき査定した。
損害保険料	(千円)	91	実績額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上した。
その他費用	(千円)	1,669	外部駐車場代及びその他物件運営費用について、実績額に基づき計上した。
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	22,459	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	24	一時金の運用実態等について、運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した。
(5) 資本的支出	(千円)	6,465	ERの15年間平均更新費用に基づき、類似不動産の更新費の水準による検証を行い、計上した。
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	16,017	—
(7) 還元利回り	(%)	5.7	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を考慮のうえ、査定した。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



DCF 法による価格		(千円)	279,000	—
	割引率	(%)	5.5	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	(%)	5.9	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		(千円)	255,000	—
	土地割合	(%)	56.7	—
	建物割合	(%)	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			無し	

物件名称	F-2-002 グリーンパーク小松島
鑑定評価額	421,000,000 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 9 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 421,000	—
直接還元法による価格	(千円) 422,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 39,131	—
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 37,909	現行契約の賃料水準、同一需給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うえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上した。
水道光熱費収入	(千円) 0	収入及び費用を相殺のうえ、費用項目に計上。
駐車場収入	(千円) 2,234	現行契約の賃料水準、周辺賃貸事例及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した駐車場収入を計上した。バイク置場収入について、実績額に基づき査定した。
その他収入	(千円) 679	アンテナ料、電柱等敷地料及び電気料について、実績額に基づき計上した。
空室等損失	(千円) 1,691	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を査定し、空室等損失を計上した。
貸倒れ損失	(千円) 0	敷金等により担保されていると認められるため、計上しない。
(2) 総運営費用	(千円) 12,063	—
維持管理費用	(千円) 1,428	現況の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、現行契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上した。
水道光熱費	(千円) 1,099	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上した。
修繕費	(千円) 3,705	ER の 15 年間平均修繕費用に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上した。 また、テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。
プロパティマネジメントフィー	(千円) 692	現況の管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、現行契約率率に基づき、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い、計上した。
テナント募集費用等	(千円) 1,101	貸室・駐車場について、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、計上した。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	公租公課	(千円)	3,331	土地については、2019年度実績額に基づき、負担水準を考慮して査定した。建物他については、2019年度実績額に基づき査定した。
	損害保険料	(千円)	107	実績額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上した。
	その他費用	(千円)	600	その他運営費について、実績額に基づき査定した。
	(3) 運営純収益(NOI) : (1)-(2)	(千円)	27,069	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	28	一時金の運用実態等について、運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した。
	(5) 資本的支出	(千円)	3,480	ERの15年間平均更新費用に基づき、類似不動産の更新費の水準による検証を行い、計上した。
	(6) 純収益(NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	23,616	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.6	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を考慮のうえ、査定した。
	DCF法による価格	(千円)	421,000	—
	割引率	(%)	5.4	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	(%)	5.8	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	(千円)	276,000	—
	土地割合	(%)	51.9	—
	建物割合	(%)	48.1	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			無し	

物件名称	F-2-003 ダイアパレス泉崎
鑑定評価額	316,000,000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9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 316,000	—
直接還元法による価格	(千円) 318,000	—
(1) 総運営収益 : (a)-(b)	(千円) 30,536	—
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 30,826	現行契約の賃料水準、同一需給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うえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上した。
水道光熱費収入	(千円) 0	収入及び費用を相殺のうえ、費用項目に計上。
駐車場収入	(千円) 960	現行契約の賃料水準、周辺賃貸事例及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的な競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した駐車場収入を計上した。
その他収入	(千円) 60	自動販売機収入、電柱等敷地料等について、実績額に基づき計上した。
空室等損失	(千円) 1,310	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



				収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を査定し、空室等損失を計上した。	
		貸倒れ損失	(千円)	0	敷金等により担保されていると認められるため、計上しない。
		(2) 総運営費用	(千円)	9,664	—
		維持管理費用	(千円)	1,200	現況の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、現行契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上した。
		水道光熱費	(千円)	598	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上した。
		修繕費	(千円)	2,457	ERの15年間平均修繕費用に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上した。
		プロパティマネジメントフィー	(千円)	549	また、テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。現況の管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、現行契約料率に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上した。
		テナント募集費用等	(千円)	904	貸室・駐車場について、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、計上した。
		公租公課	(千円)	2,545	土地については、2019年度実績額に基づき、負担水準を考慮して査定した。建物他については、2019年度実績額に基づき査定した。
		損害保険料	(千円)	78	実績額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上した。
		その他費用	(千円)	1,335	外部駐車場代及びその他物件運営費用について、実績額に基づき計上した。
		(3) 運営純収益(NOI):(1)-(2)	(千円)	20,872	—
		(4) 一時金の運用益	(千円)	23	一時金の運用実態等について、運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した。
		(5) 資本的支出	(千円)	3,088	ERの15年間平均更新費用に基づき、類似不動産の更新費の水準による検証を行い、計上した。
		(6) 純収益(NCF):(3)+(4)-(5)	(千円)	17,807	—
		(7) 還元利回り	(%)	5.6	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を考慮のうえ、査定した。
		DCF法による価格	(千円)	315,000	—
		割引率	(%)	5.4	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	(%)	5.8	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	(千円)	305,000	—
		土地割合	(%)	71.2	—
		建物割合	(%)	28.8	—
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			無し		

物件名称	F-2-042 リビングステージ南仙台
鑑定評価額	222,000,000 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9月30日

項目	内容	概要等
----	----	-----

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



収益価格		(千円)	222,000	—
直接還元法による価格		(千円)	223,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)		(千円)	22,346	—
	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	21,734	現行契約の賃料水準、同一需給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うえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上した。
	水道光熱費収入	(千円)	0	収入及び費用を相殺のうえ、費用項目にて計上した。
	駐車場収入	(千円)	672	現行契約の賃料水準、周辺賃貸事例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うえ、対象不動産の標準化した駐車場収入を計上した。
	その他収入	(千円)	910	通信設備設置に係る場所使用料、電気使用料、自動販売機収入等について、現行契約及び実績額に基づき計上した。
	空室等損失	(千円)	970	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を査定し、空室等損失を計上した。
	貸倒れ損失	(千円)	0	敷金等により担保されていると認められるため、計上しない。
(2) 総運営費用		(千円)	6,416	—
	維持管理費用	(千円)	1,032	現況の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、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上した。
	水道光熱費	(千円)	386	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上した。
	修繕費	(千円)	1,738	ER の 15 年間平均修繕費用に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上した。 また、テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	386	現況の管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、現行契約料率に基づき、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い、計上した。
	テナント募集費用等	(千円)	490	貸室・駐車場について、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、計上した。
	公租公課	(千円)	1,993	土地については、2019 年度実績額に基づき、負担水準を考慮して査定した。 建物他については、2019 年度実績額に基づき査定した。
	損害保険料	(千円)	78	現行の実績額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上した。
	その他費用	(千円)	313	その他物件運営費用として、実績額を参考に査定した額を計上した。
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)		(千円)	15,930	—
(4) 一時金の運用益		(千円)	16	一時金の運用実態等について、運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した。
(5) 資本的支出		(千円)	3,209	ER の 15 年間平均更新費用に基づき、類似不動産の更新費の水準による検証を行い、計上した。
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)		(千円)	12,737	—
(7) 還元利回り		(%)	5.7	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を考慮のうえ、査定した。
DCF 法による価格		(千円)	222,000	—
	割引率	(%)	5.5	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	(%)	5.9	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		(千円)	247,000	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



土地割合	(%)	35.3	—
建物割合	(%)	64.7	—
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		無し	

物件名称	F-2-043 高砂関式番館
鑑定評価額	757,000,000 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9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 757,000	—
直接還元法による価格	(千円) 772,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 59,911	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円) 55,780	現行の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(以下「貸室賃料収入等」という。)を計上した。
(a) 駐車場収入	(千円) 5,832	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上した。
(a) その他収入	(千円) 1,097	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、これに基づく礼金収入を計上したほか、電柱敷地料、電気通信料等の収入をその他の収入として計上した。 なお、更新料収入はない。
(b) 空室等損失	(千円) 4,498	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、これに基づく空室等損失を計上した。 なお、水道光熱費収入、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
(b) 貸倒れ損失	(千円) 0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
(2) 総運営費用	(千円) 16,971	—
維持管理費用	(千円) 2,877	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、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した。
水道光熱費	(千円) 4,050	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
修繕費	(千円) 2,507	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃借人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の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した。
プロパティマネジメントフィー	(千円) 1,200	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、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料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
テナント募集費用等	(千円) 998	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	公租公課	(千円)	5,163	(土地)公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。 (建物、償却資産)公租公課関係資料に基づき計上した。
	損害保険料	(千円)	172	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した。
	その他費用	(千円)	4	道路占用使用料をその他費用として計上した。
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1) - (2)	(千円)	42,940	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	112	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別表のとおり査定し、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%と査定した。
	(5) 資本的支出	(千円)	3,666	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは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した。
	(6) 純収益 (NCF) : (3) + (4) - (5)	(千円)	39,386	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.1	還元利回りは、当研究所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うえ査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	742,000	—
	割引率	(%)	5.0	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
	最終還元利回り	(%)	5.4	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
	積算価格	(千円)	643,000	—
	土地割合	(%)	33.8	—
	建物割合	(%)	66.2	—
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			無し	

物件名称	F-4-006 入間駅前ビル
鑑定評価額	1,730,000,000 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9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 1,730,000	—
直接還元法による価格	(千円) 1,740,000	—
(1) 総運営収益: (a) - (b)	(千円) 126,150	—
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 118,132	貸室賃料収入: 対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入 (満室想定) 共益費収入: 対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入 (満室想定)

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	駐車場収入	(千円)	1,728	対象不動産に付属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入(満車想定)
	その他収入	(千円)	10,133	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入
	空室等損失	(千円)	3,843	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分
	貸倒れ損失	(千円)	0	各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分
	(2) 総運営費用	(千円)	29,604	—
	維持管理費用	(千円)	4,788	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用
	水道光熱費	(千円)	9,154	対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用
	修繕費	(千円)	4,092	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその原状を回復するために経常的に要する費用
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	2,906	対象不動産の管理業務に係る経費
	テナント募集費用等	(千円)	1,682	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等
	公租公課	(千円)	5,469	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)
	損害保険料	(千円)	248	対象不動産及び附属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金
	その他費用	(千円)	1,261	その他支払地代、道路占用使用料等の費用
	(3) 運営純収益(NOI) : (1)-(2)	(千円)	96,546	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	557	預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算
	(5) 資本的支出	(千円)	6,545	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出
	(6) 純収益(NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	90,558	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.2	還元利回りについては、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との比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	1,730,000	—
	割引率	(%)	5.3	割引率については、金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定した。
	最終還元利回り	(%)	5.4	最終還元利回りについては、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した。
	積算価格	(千円)	1,560,000	—
	土地割合	(%)	67.3	—
	建物割合	(%)	32.7	—
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			無し	

物件名称	F-4-007 入間駅前第二ビル
------	------------------

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



鑑定評価額	648,000,000 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9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 648,000	—
直接還元法による価格	(千円) 676,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 60,991	—
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 59,979	貸室賃料収入: 対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入(満室想定) 共益費収入: 対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入(満室想定)
駐車場収入	(千円) 0	対象不動産に付属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入(満室想定)
その他収入	(千円) 3,111	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入
空室等損失	(千円) 2,099	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分
貸倒れ損失	(千円) 0	各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分
(2) 総運営費用	(千円) 18,829	—
維持管理費用	(千円) 3,708	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用
水道光熱費	(千円) 1,379	対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用
修繕費	(千円) 4,986	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその原状を回復するために経常的に要する費用
プロパティマネジメントフィー	(千円) 1,447	対象不動産の管理業務に係る経費
テナント募集費用等	(千円) 1,245	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等
公租公課	(千円) 4,932	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)
損害保険料	(千円) 215	対象不動産及び附属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金
その他費用	(千円) 914	その他支払地代、道路占用使用料等の費用
(3) 運営純収益(NOI): (1)-(2)	(千円) 42,161	—
(4) 一時金の運用益	(千円) 122	預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算
(5) 資本的支出	(千円) 5,755	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出
(6) 純収益(NCF): (3)+(4)-(5)	(千円) 36,527	—
(7) 還元利回り	(%) 5.4	還元利回りについては、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との比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定した。
DCF法による価格	(千円) 636,000	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	割引率	(%)	5.5	割引率については、金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定した。
	最終還元利回り	(%)	5.6	最終還元利回りについては、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した。
積算価格		(千円)	586,000	—
	土地割合	(%)	48.5	—
	建物割合	(%)	51.5	—
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			無し	

物件名称	F-4-018 シェモア桜ヶ丘
鑑定評価額	634,000,000 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9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 634,000	—
直接還元法による価格	(千円) 640,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 45,940	—
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 44,313	貸室賃料収入: 対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入(満室想定) 共益費収入: 対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入(満室想定)
駐車場収入	(千円) 1,281	対象不動産に付属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入(満室想定)
その他収入	(千円) 1,940	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入
空室等損失	(千円) 1,595	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分
貸倒れ損失	(千円) 0	各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分
(2) 総運営費用	(千円) 10,130	—
維持管理費用	(千円) 1,544	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用
水道光熱費	(千円) 481	対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用
修繕費	(千円) 2,688	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその原状を回復するために経常的に要する費用
プロパティマネジメントフィー	(千円) 1,099	対象不動産の管理業務に係る経費
テナント募集費用等	(千円) 1,044	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等
公租公課	(千円) 2,711	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	損害保険料	(千円)	99	対象不動産及び附属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金
	その他費用	(千円)	459	その他支払地代、道路占用使用料等の費用
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1) - (2)	(千円)	35,810	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	60	預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算
	(5) 資本的支出	(千円)	3,864	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出
	(6) 純収益 (NCF) : (3) + (4) - (5)	(千円)	32,007	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.0	還元利回りについては、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との比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	631,000	—
	割引率	(%)	5.1	割引率については、金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定した。
	最終還元利回り	(%)	5.2	最終還元利回りについては、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した。
	積算価格	(千円)	578,000	—
	土地割合	(%)	70.8	—
	建物割合	(%)	29.2	—
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			無し	

物件名称	F-4-020 コリンス津田沼
鑑定評価額	348,000,000 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9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 348,000	—
直接還元法による価格	(千円) 351,000	—
(1) 総運営収益: (a) - (b)	(千円) 26,668	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円) 26,148	現行の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(以下「貸室賃料収入等」という。)を計上した。
(a) 駐車場収入	(千円) 832	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上した。
(a) その他収入	(千円) 934	法人に対する一括貸し部分については、賃貸借契約で、現賃借人が長期にわたって賃貸借契約を継続することを想定しているため、礼金・更新料収入は計上しない。また、個別貸し部分については、中長期的な観点から個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、これに基づく礼金・更新料収入を計上した。また、その他の収入として共用部分電気料収入を計上した。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



(b)	空室等損失	(千円)	1,246	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、これに基づく空室等損失を計上した。
	貸倒れ損失	(千円)	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
(2) 総運営費用		(千円)	5,784	—
	維持管理費用	(千円)	714	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、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した。
	水道光熱費	(千円)	330	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
	修繕費	(千円)	1,349	個別貸し部分について入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の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した。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	721	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、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した。
	テナント募集費用等	(千円)	656	法人に対する一括貸し部分は、現賃借人が長期にわたって賃貸借契約を継続することを想定しているため、テナント募集費用等は計上しない。個別貸し部分は、新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の1カ月分、更新手数料については上記更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。
	公租公課	(千円)	1,700	(土地)公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。 (建物)公租公課関係資料に基づき計上した。
	損害保険料	(千円)	64	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した。
	その他費用	(千円)	250	その他諸経費等をその他費用として計上した。
(3) 運営純収益 (NOI) : (1) - (2)		(千円)	20,884	—
(4) 一時金の運用益		(千円)	15	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%と査定した。
(5) 資本的支出		(千円)	1,932	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは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した。
(6) 純収益 (NCF) : (3) + (4) - (5)		(千円)	18,967	—
(7) 還元利回り		(%)	5.4	還元利回りは、当研究所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した。
DCF 法による価格		(千円)	344,000	—
	割引率	(%)	5.2	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した。
	最終還元利回り	(%)	5.6	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した。
積算価格		(千円)	327,000	—
	土地割合	(%)	77.4	—
	建物割合	(%)	22.6	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の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	無し
----------------------------	----

物件名称	F-4-022 茅ヶ崎ダイカンプラザ
鑑定評価額	483,000,000 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9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 483,000	—
直接還元法による価格	(千円) 486,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 38,337	—
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 37,371	貸室賃料収入: 対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入(満室想定) 共益費収入: 対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入(満室想定)
駐車場収入	(千円) 0	対象不動産に付属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入(満室想定)
その他収入	(千円) 2,086	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入
空室等損失	(千円) 1,121	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分
貸倒れ損失	(千円) 0	各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分
(2) 総運営費用	(千円) 9,168	—
維持管理費用	(千円) 1,258	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用
水道光熱費	(千円) 529	対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用
修繕費	(千円) 2,790	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその原状を回復するために経常的に要する費用
プロパティマネジメントフィー	(千円) 906	対象不動産の管理業務に係る経費
テナント募集費用等	(千円) 900	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等
公租公課	(千円) 2,093	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)
損害保険料	(千円) 75	対象不動産及び附属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金
その他費用	(千円) 613	その他支払地代、道路占用使用料等の費用
(3) 運営純収益(NOI): (1)-(2)	(千円) 29,168	—
(4) 一時金の運用益	(千円) 29	預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算
(5) 資本的支出	(千円) 3,916	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

	(6) 純収益(NCF): (3)+(4)-(5)	(千円)	25,281	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.2	還元利回りについては、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との比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	481,000	—
	割引率	(%)	5.3	割引率については、金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定した。
	最終還元利回り	(%)	5.4	最終還元利回りについては、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した。
	積算価格	(千円)	428,000	—
	土地割合	(%)	67.3	—
	建物割合	(%)	32.7	—
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			無し	

物件名称	F-4-028 ウィンバルコーラス平塚第 13
鑑定評価額	358,000,000 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9月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 358,000	—
直接還元法による価格	(千円) 361,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 32,579	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(千円) 30,066	現行の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(以下「貸室賃料収入等」という。)を計上した。
(a) 駐車場収入	(千円) 1,308	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上した。
(a) その他収入	(千円) 2,884	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、これに基づく更新料収入を計上したほか、自動販売機収入、アンテナ収入等をその他の収入として計上した。なお、対象不動産の賃貸状況を勘案し、礼金収入は計上しない。
(b) 空室等損失	(千円) 1,679	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向を参考に、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、これに基づく空室等損失を計上した。
(b) 貸倒れ損失	(千円) 0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
(2) 総運営費用	(千円) 8,624	—
維持管理費用	(千円) 1,321	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、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した。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	水道光熱費	(千円)	560	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
	修繕費	(千円)	2,581	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の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した。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	833	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、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料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
	テナント募集費用等	(千円)	1,060	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。
	公租公課	(千円)	2,112	(土地)公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。 (建物、償却資産)公租公課関係資料に基づき計上した。
	損害保険料	(千円)	80	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した。
	その他費用	(千円)	77	CATV 接続料をその他費用として計上した。
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	23,955	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	22	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%と査定した。
	(5) 資本的支出	(千円)	4,464	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは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した。
	(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	19,513	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.4	還元利回りは、当研究所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うえ査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	355,000	—
	割引率	(%)	5.2	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うえ査定した。
	最終還元利回り	(%)	5.6	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うえ査定した。
	積算価格	(千円)	341,000	—
	土地割合	(%)	50.9	—
	建物割合	(%)	49.1	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			無し	

物件名称	F-6-063 プロスペクト桂
鑑定評価額	480,000,000 円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。  
また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



価格時点		2019年9月30日		
項目	内容	概要等		
収益価格	(千円)	480,000	—	
直接還元法による価格	(千円)	486,000	—	
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	39,270	—	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	33,908	現行契約の賃料水準、同一需給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うえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上した。
	水道光熱費収入	(千円)	1,500	過年度の水道光熱費収入実績額に基づき査定し、計上した。
	駐車場収入	(千円)	1,440	現行契約の賃料水準、周辺賃貸事例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うえ、対象不動産の標準化した駐車場収入を計上した。
	その他収入	(千円)	4,336	礼金等収入について、入替率、空室率を考慮のうえ計上したほか、アンテナ収入、自治会費収入、電柱設置に係る土地使用料収入について計上した。
(b)	空室等損失	(千円)	1,914	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入及び駐車場収入に対する空室率を査定し、計上した。
	貸倒れ損失	(千円)	0	敷金等により担保されていると認められるため、計上しない。
(2) 総運営費用	(千円)	11,261	—	
	維持管理費用	(千円)	1,590	現況の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、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上した。
	水道光熱費	(千円)	2,021	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上した。
	修繕費	(千円)	1,979	ERに基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上した。また、賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上した。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	838	現況の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、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上した。
	テナント募集費用等	(千円)	838	貸室・駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、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、計上した。
	公租公課	(千円)	2,663	土地については、2019年度実績額に基づき、負担水準を考慮して査定した。建物他については、2019年度実績額に基づき査定した。
	損害保険料	(千円)	77	現行の実績額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上した。
	その他費用	(千円)	1,256	敷地外駐車場使用料、EV マット代、共架料については、契約額もしくは実績額に基づき計上した。その他物件運営費用として、運営収益の0.2%相当額を計上した。
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	28,008	—	
(4) 一時金の運用益	(千円)	24	一時金の運用実態等について、運用的側面と調達の側面の双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した。	
(5) 資本的支出	(千円)	3,245	ERに基づき、類似不動産の資本的支出の水準による検証を行い、計上した。	
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	24,788	—	
(7) 還元利回り	(%)	5.1	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、さらには同一需給圏内における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した。	
DCF 法による価格	(千円)	477,000	—	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	割引率	(%)	4.9	類似の不動産取引事例との比較から求める方法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うえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定した。
	最終還元利回り	(%)	5.3	価格時点現在における対象不動産の還元利回りを基礎として、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素を総合的に勘案して、査定した。
	積算価格	(千円)	423,000	—
	土地割合	(%)	68.7	—
	建物割合	(%)	31.3	—
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		無し		

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡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。

また、この文書は、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。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の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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。