

2024年11月18日

各位

不動産投資信託証券発行者名
日本ホテル&レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 桐原 健
(コード番号:3472)

資産運用会社名
アパ投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 桐原 健
問合せ先 取締役 財務部長兼企画管理部長 本多 智裕
(TEL. 03-6262-5456)

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

日本ホテル&レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるアパ投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、8物件の国内不動産信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得(以下「本取得」といいます。)及び貸借を行うことについて決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、取得予定資産のうち、アパホテル<浅草橋駅前>、アパホテル<なんば南 大国町駅前>、INSURANCE BLDG VIII(豊四季)、アーバンフラッツ新川崎及び押上パークスクエアの売主であるアパホーム株式会社及びアパ総研株式会社は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含み、以下「投信法」といいます。)第201条に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、投信法第201条の2及び本資産運用会社の利害関係人等取引規程に基づき、本投資法人役員会における承認を受けて本投資法人の同意を得ています。

記

1. 取得予定資産の概要

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得予定価格 (百万円) (注2)	取得先
余暇活用型 施設	H-1	アパホテル<浅草橋駅前>	4,160	アパホーム株式会社
	H-2	アパホテル<なんば南 大国町駅前>	1,581	アパホーム株式会社
アコモ デーション 施設	A-5	INSURANCE BLDG VIII(豊四季)	1,590	アパ総研株式会社
	A-6	アーバンフラッツ新川崎	1,259	アパ総研株式会社
	A-7	押上パークスクエア	2,163	アパ総研株式会社
	A-8	U residence 喜多見	510	株式会社エー・ディー・ワークス
	A-9	U residence 武蔵小金井	595	株式会社エー・ディー・ワークス
	A-10	T's eco 川崎	1,250	トーセイ株式会社
合計			13,108	

注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

(注1)「物件番号」については、後期「3. 取得予定資産及び貸借予定の内容 (1)「特定資産の概要」欄の記載について」をご参照下さい。

(注2)「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）に記載された各物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件欄に記載の取得予定価格の合計が「合計」欄に記載の金額と一致しない場合があります。

- | | |
|-------------|--|
| (1) 売買契約締結日 | 2024年11月18日 |
| (2) 取得予定日 | 2024年12月3日（引渡決済日）（注1） |
| (3) 取得先 | 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。 |
| (4) 取得資金 | 本日開催の本投資法人の役員会にて決議された新投資口の発行による手取金（注2）、借入金（注3）及び自己資金 |
| (5) 決済方法 | 引渡時に全額支払 |

(注1) 「取得予定日」は、本件売買契約に記載された各取得予定資産の譲渡実行日を記載しています。

(注2) 当該手取金の詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 詳細については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を図るため、余暇活用型施設及びアコモデーション施設を重点投資対象とすることを基本戦略とし、投資主価値の継続的かつ安定的な向上を目指しています。

本取得は、本投資法人の運用ガイドラインに定める投資基準に基づき、ポートフォリオ利回りを確保しつつリスク分散を図るという観点から、アパグループ（注1）のスポンサーサポート及びブリッジ機能を活用し、東京・大阪に位置するアパホテル2物件、安定性の高いアコモデーション施設（注2）6物件を取得するもので、取得予定資産8物件の取得を通じ、本投資法人の課題の一つである資産規模の拡大とポートフォリオの安定性向上を目指すものです。

取得予定資産であるアパホテル2物件及びアコモデーション施設6物件はすべて三大都市圏に所在しており、中でもアパホテル（浅草橋駅前）はインバウンド比率の高い浅草エリアに位置し、当該エリアの高い観光需要に立脚した旺盛な需要が期待できると本投資法人は考えています。これら取得予定資産の取得により、三大都市圏（注3）を中心としながらもよりアセット、エリアともに分散の効いた強固なポートフォリオの構築が図れると本投資法人は考えています。

なお、取得予定資産であるアパホテル2物件については、本投資法人初の試みとして、アパグループからの物件取得であり、アコモデーション施設6物件については、本資産運用会社の独自ソーシング力により取得機会を得たものであり、内3物件についてはアパグループのブリッジ機能を活用して取得するものです。

また、本投資法人の定める投資基準に基づき、ホテル運営に高い専門性を有し、従前より当該物件のテナントとして運営を行っているアパホテル株式会社が、取得予定資産のうちアパホテル2物件のテナントとして適任であると判断したため、テナントに選定し貸借することを決定しました。

(注1) アパホールディングス株式会社及びその連結子会社をいい、本資産運用会社の利害関係人等取引規程における「利害関係人等」に該当します。

(注2) 賃貸住宅、学生マンション、社員寮、サービスアパートメント、シェアハウス及び高齢者施設・住宅等その他の住宅の用に供され又は供されることが可能な施設をいいます。以下同じです。

(注3) 首都圏、関西圏、中京圏をいいます。なお、「首都圏」とは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を、「関西圏」とは大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県及び和歌山県を、「中京圏」とは愛知県、岐阜県、三重県及び静岡県をいいます。

注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

取得予定資産の個別物件の概要は、以下のとおりです。

以下の表は、各取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。なお、特段の記載がない限り、2024年9月30日現在の情報に基づいて記載しています。

(1) 「特定資産の概要」欄の記載について

- ・「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産の用途の別に従い、「余暇活用型施設」、「アコモデーション施設」及び「その他用途施設」の3つに分類し、用途ごとに符号及び番号を付したものです。「余暇活用型施設」のうち「ビジネス・シティホテル」は「H」、その他を「S」、「アコモデーション施設」は「A」の符号を付しています。以下同じです。
- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、本件売買契約に記載された各取得予定資産の売買実行日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された各物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、各物件について信託受託者又は信託受託者となる予定の者との間で締結され、又は締結予定である信託契約の概要を記載しています。
- ・「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、各調査業者が、各物件の建物に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成したエンジニアリング・レポートの概要を記載しています。当該エンジニアリング・レポートの内容は、一定の時点におけるエンジニアリング・レポート作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。また、修繕費を算出する上で、物価の変動並びに消費税及び地方消費税は考慮されていません。
- ・土地の「所在地（住居表示）」は、原則として、住居表示を記載しており、住居表示が未実施の場合その他住居表示のない物件は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの1所在地）に都道府県名を加えて記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、不動産登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第7条に掲げる区域区分の種類を記載しています。また、都市計画区域に指定されているが都市計画法第7条に掲げる区域区分がなされていないものは「非線引都市計画区域」、都市計画区域に指定されていないものは「都市計画区域外」とそれぞれ記載しています。
- ・土地の「建ぺい率／容積率」は、建築基準法に基づき、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）及び容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、いずれも実際に適用される建ぺい率及び容積率とは異なる場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、各物件に関して信託受託者が保有し、又は取得する予定の権利の種類を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」及び「建築時期」は、不動産登記簿上の主たる建物について不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・建物の「延床面積」及び「種類」は、不動産登記簿上の主たる建物について記載しており、現況とは一致しない場合があります。「延床面積」は、附属建物の床面積も含めて記載しています。

注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

- ・「担保設定の有無」は、本投資法人が各取得予定資産について負担する担保がある場合、又は取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
- ・「PM会社」は、当該物件において建物の管理業務等を受託し、又は受託を予定している者を記載しています。
- ・「PML値」は、資産の取得に際して作成された東京海上ディール株式会社による「2024年10月付地震リスク評価報告書－ポートフォリオ評価版－23物件」に基づいて記載しています。なお、東京海上ディール株式会社による2024年10月付「地震リスク評価報告書－ポートフォリオ評価版－23物件」に基づく本取得後における本投資法人のポートフォリオ全体のPML値は2.8%です。
- ・「特記事項」は、本日現在において取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(2)「賃貸借の概要」欄の記載について

- ・「賃貸可能面積」は、2024年9月30日現在において効力を有する若しくは取得予定資産のうち余暇活用型施設については本投資法人による取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。
- ・「ML会社」は、2024年9月30日現在、不動産所有者との間でマスターリース契約を締結している又は締結する予定の賃借人を記載しています。
- ・「ML種類」は、不動産所有者との間で締結している又は締結する予定のマスターリース契約の種類（パス・スルー型マスターリース契約又は賃料固定型マスターリース契約）を記載しています。なお、不動産所有者との間で締結している又は締結する予定のマスターリース契約がパス・スルー型マスターリース契約で、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約による賃貸借契約を締結している又は締結する予定の場合には、「パス・スルー型（賃料固定型（サブML）」と記載しています。
- ・「主要テナント」は、各物件における主要なテナント（各物件の2024年9月30日において効力を有する若しくは取得予定資産のうち余暇活用型施設については本投資法人による取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約に基づき本投資法人から当該物件を賃借する予定の者のうち、賃貸面積が上位のテナントをいいます。）を記載しています。なお、主要なテナントが個人である場合、「非開示」と記載しています。物件種別がアコモデーション施設で店舗部分を有している場合は店舗部分を除く主要テナントを記載しています。
- ・「テナント数」は、取得予定資産の賃借人となっている、又はなる予定のテナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナント）の合計数を記載しています。なお、「テナント数」の合計は、各物件で共通するテナントについては名寄せを行い算出しています。
- ・「総賃料収入」は、2024年9月30日現在において効力を有する又は取得予定資産のうち余暇活用型施設については本投資法人による取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約に基づいています。なお、フリーレント及びレントホリデー（既存賃貸借における契約期間内の特定期間等の賃料支払を免除する取決めをいいます。以下同じです。）については考慮していません。余暇活用型施設の賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間賃料」欄には、当該賃貸借契約に定める固定賃料を12倍して年換算した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。アコモデーション施設の「年間賃料」欄には、事務所賃料・共益費、貸室賃料・共益費、駐車場賃料の合計額を12倍して年換算した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、2024年9月30日現在において有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済のものに限ります。）又は取得予定資産のうち余暇活用型施設については本投資法人による取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約書の内容に基づき必要とされる敷金・

注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

保証金の合計額を記載しています。

- ・「稼働率」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「対象期間中の販売客室数」にはデユース利用を含むため、客室稼働率が100%を超えることがあります。
- ・客室稼働率の「累計」は、2023年10月から2024年9月までの平均値を記載しています。
- ・「客室稼働率」は、取得予定資産の現所有者等から取得した情報を原則としてそのまま記載していますが、一部については、取得予定資産の現所有者等から取得した情報に基づき、本資産運用会社にて集計しています。当該情報は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づき作成されたものであるとは限らず、また、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して行われる監査手続を経ず、あくまでも参考として作成された情報に過ぎず、当該情報及び当該情報に基づき本資産運用会社にて集計した数値は不完全又は不正確であるおそれもあります。また、各取得予定資産がリニューアルされる等により、前提となる状況が本投資法人による取得後と同一とは限りません。したがって、これらの情報及び当該情報に基づき本資産運用会社にて集計した数値は、当該資産における今後の運営実績と必ずしも一致するものではなく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。

注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

物件番号		アパホテル〈浅草橋駅前〉												
H-1														
特定資産の概要														
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況評価の概要		調査業者		東京海上ディーアール株式会社						
取得予定年月日		2024年12月3日				調査年月		2024年10月						
取得予定価格		4,160,000,000円				緊急修繕費		—						
取得予定価格		4,160,000,000円				短期修繕費		—						
信託受益権の概要		信託設定日		2024年12月3日		長期修繕費(年平均額)		2,439千円						
		信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社										
		信託期間満了日		2034年12月31日										
土地		所在地(住居表示)		東京都台東区浅草橋一丁目27番9号		建物		構造・階数		鉄骨造陸屋根13階建				
		敷地面積		742.70㎡				建築時期		2010年3月10日				
		用途地域		商業地域				延床面積		3,706.56㎡				
		建ぺい率/容積率		80%/500%				種類		ホテル・店舗				
		所有形態		所有権				所有形態		所有権				
担保設定の有無		無し		PM会社		株式会社東京アセットソリューション								
PML値		3.0%												
特記事項：該当事項はありません。														
賃貸借の概要														
賃貸可能面積		3,706.56㎡		賃貸面積		3,706.56㎡								
主要テナント		アパホテル株式会社		テナント数		1								
契約期間		引渡日(2024年12月3日(予定))より20年間		稼働率		100.0%								
総賃料収入		固定賃料：190,800,000円 変動賃料：年額基準売上高(710,000,000円)を本物件での1年間の売上高が超過した部分について、10%を乗じた額であり、年2回に分けて支払います。 2月支払分 支払日の前々年の12月より支払日の前年の11月までの売上高から年額基準売上高を控除した残額に5%を乗じた金額 8月支払分 支払日の前年の6月より支払日の当年の5月までの売上高から年額基準売上高を控除した残額に5%を乗じた金額		敷金・保証金		95,400,000円								
		2023年			2024年									累計
		10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	
客室稼働率		96.4%	98.0%	96.3%	95.9%	96.1%	97.6%	97.8%	100.1%	100.6%	100.4%	98.2%	98.4%	98.0%

注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

物件番号 H-2		アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉																																																			
特定資産の概要																																																					
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況評価の概要		調査業者		東京海上ディーアール株式会社																																													
取得予定年月日		2024年12月3日				調査年月		2024年10月																																													
取得予定価格		1,581,000,000円				緊急修繕費		3,000千円																																													
信託受益権の概要		信託設定日				2024年12月3日		短期修繕費		—																																											
		信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)		1,659千円																																													
		信託期間満了日		2034年12月31日																																																	
土地		所在地(住居表示)		大阪府大阪市浪速区敷津東三丁目11番8号		建物		構造・階数		鉄筋コンクリート造陸屋根10階建																																											
		敷地面積		385.90㎡				建築時期		2018年11月21日																																											
		用途地域		商業地域				延床面積		2,504.70㎡																																											
		建ぺい率/容積率		80%/600%				種類		ホテル																																											
		所有形態		所有権				所有形態		所有権																																											
担保設定の有無		無し		PM会社		株式会社東京アセットソリューション																																															
PML値		10.0%																																																			
特記事項： ・建物状況調査報告書によると、本物件のフロント部分について避難経路とその他の部分との間につき、防火シャッター等により区画を要するとの建築基準法に関する指摘事項がありますが、当該指摘事項については、本投資法人による取得後6か月以内に売主との間で売主の責任及び負担にて是正を完了することを合意しています。																																																					
賃貸借の概要																																																					
賃貸可能面積		2,504.70㎡		賃貸面積		2,504.70㎡																																															
主要テナント		アパホテル株式会社		テナント数		1																																															
契約期間		引渡日(2024年12月3日(予定))より20年間		稼働率		100.0%																																															
総賃料収入		固定賃料：87,000,000円 変動賃料：年額基準売上高(323,000,000円)を本物件での1年間の売上高が超過した部分について、10%を乗じた額であり、年2回に分けて支払います。 2月支払分 支払日の前々年の12月より支払日の前年の11月までの売上高から年額基準売上高を控除した残額に5%を乗じた金額 8月支払分 支払日の前年の6月より支払日の当年の5月までの売上高から年額基準売上高を控除した残額に5%を乗じた金額		敷金・保証金		43,500,000円																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">2023年</th> <th colspan="9">2024年</th> <th rowspan="2">累計</th> </tr> <tr> <th>10月</th> <th>11月</th> <th>12月</th> <th>1月</th> <th>2月</th> <th>3月</th> <th>4月</th> <th>5月</th> <th>6月</th> <th>7月</th> <th>8月</th> <th>9月</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率</td> <td>96.1%</td> <td>95.4%</td> <td>97.5%</td> <td>81.1%</td> <td>87.3%</td> <td>93.3%</td> <td>88.0%</td> <td>88.9%</td> <td>82.9%</td> <td>83.5%</td> <td>84.8%</td> <td>92.6%</td> <td>89.3%</td> </tr> </tbody> </table>															2023年			2024年									累計	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	客室稼働率	96.1%	95.4%	97.5%	81.1%	87.3%	93.3%	88.0%	88.9%	82.9%	83.5%	84.8%	92.6%	89.3%
	2023年			2024年									累計																																								
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月																																									
客室稼働率	96.1%	95.4%	97.5%	81.1%	87.3%	93.3%	88.0%	88.9%	82.9%	83.5%	84.8%	92.6%	89.3%																																								

注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び賃貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

物件番号		INSURANCE BLDG VIII (豊四季)			
A-5					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上ディーアール 株式会社
取得予定年月日		2024年12月3日		調査年月	2024年10月
取得予定価格		1,590,000,000円		緊急修繕費	—
信託受益 権の概要	信託設定日	2016年7月28日		短期修繕費	—
	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社	長期修繕費 (年平均額)	9,515千円	
	信託期間 満了日	2034年12月31日			
土地	所在地 (住居表示)	千葉県柏市豊四季字庚塚 229番地1	建物	構造・階数	鉄骨コンクリート造 陸屋根8階建
	敷地面積	3,297.57㎡		建築時期	2007年1月31日
	用途地域	第一種住居地域・第一種 低層住居専用地域		延床面積	4,911.07㎡
	建ぺい率/ 容積率	60%、50%/200%、100%		種類	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し		PM会社	グローバルコミュニティ 株式会社	
PML値	5.6%				
特記事項：該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	4,614.46㎡	稼働率	98.4%		
ML会社	グローバルコミュニティ 株式会社	ML種類	パス・スルー型		
主要テナント	非開示	テナント数	56		
総賃料収入	103,227,144円	敷金・保証金	9,973,000円		

注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

物件番号 A-6		アーバンフラッツ新川崎			
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上ディーアール 株式会社	
取得予定年月日	2024年12月3日		調査年月	2024年10月	
取得予定価格	1,259,000,000円		緊急修繕費	—	
信託受益 権の概要	信託設定日		2005年11月1日	短期修繕費	—
	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社	長期修繕費 (年平均額)	3,749千円	
	信託期間 満了日	2034年12月31日			
土地	所在地 (住居表示)	神奈川県川崎市幸区 古市場一丁目4番地1	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	敷地面積	1,992.09㎡		建築時期	1999年3月5日
	用途地域	第一種住居地域・第一種 中高層住居専用地域		延床面積	3,758.77㎡
	建ぺい率/ 容積率	60%/200%		種類	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し	PM会社		グローバルコミュニティ 株式会社	
PML値	9.3%				
特記事項： ・消防用設備等点検結果報告書において、自動火災報知設備（1箇所）が作動不良であるとの消防法に関する指摘事項 がありますが、当該指摘事項については、本投資法人による取得後3か月以内に売主との間で売主の責任及び負担に て是正を完了することを合意しています。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	3,758.77㎡	稼働率	100.0%		
ML会社	グローバルコミュニティ 株式会社	ML種類	パス・スルー型 (賃料固定型(サブML))		
主要テナント	富士オフィス&ライフ サービス株式会社(注)	テナント数	1		
総賃料収入	63,996,000円	敷金・保証金	10,666,000円		

(注) 本書の日付現在、社宅として利用されています。

注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

物件番号 A-7		押上パークスクエア				
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日		2024年12月3日		調査年月	2024年10月	
取得予定価格		2,163,000,000円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	2024年8月29日		短期修繕費	—	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	11,251千円	
	信託期間満了日	2034年12月31日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都墨田区押上二丁目33番7号		建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建
	敷地面積	1,472.68㎡			建築時期	1991年9月30日
	用途地域	商業地域・準工業地域			延床面積	3,825.48㎡
	建ぺい率／ 容積率	80％／200％、400％			種類	店舗・作業所・共同住宅
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社	グローバルコミュニティ株式会社		
PML値	6.6%					
特記事項：該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	2,824.51㎡		稼働率	97.4%		
ML会社	グローバルコミュニティ株式会社		ML種類	パス・スルー型		
主要テナント	非開示		テナント数	94		
総賃料収入	107,886,924円		敷金・保証金	13,578,160円		

注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

物件番号		U residence 喜多見			
A-8					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上ディーアール 株式会社
取得予定年月日		2024年12月3日		調査年月	2024年10月
取得予定価格		510,000,000円		緊急修繕費	—
信託受益 権の概要	信託設定日	2024年12月3日		短期修繕費	—
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	長期修繕費 (年平均額)	2,181千円	
	信託期間 満了日	2034年12月31日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都狛江市岩戸南 一丁目7番1号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	敷地面積	660.99㎡		建築時期	1986年7月23日
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	1,134.07㎡
	建ぺい率/ 容積率	60%/200%		種類	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し		PM会社	グローバルコミュニティ 株式会社	
PML値	12.3%				
特記事項：該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	982.93㎡	稼働率	96.2%		
ML会社	グローバルコミュニティ 株式会社	ML種類	パス・スルー型		
主要テナント	非開示	テナント数	50		
総賃料収入	31,268,400円	敷金・保証金	23,43,700円		

注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

物件番号		U residence 武蔵小金井			
A-9					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上ディーアール 株式会社
取得予定年月日		2024年12月3日		調査年月	2024年10月
取得予定価格		595,000,000円		緊急修繕費	—
信託受益 権の概要	信託設定日	2024年12月3日		短期修繕費	—
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	長期修繕費 (年平均額)	3,013千円	
	信託期間 満了日	2034年12月31日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都小金井市貫井北町 二丁目11番7号	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付4階建
	敷地面積	722.02㎡		建築時期	1988年5月17日
	用途地域	第二種中高層住居専用 地域・第一種中高層住居 専用地域		延床面積	1,598.41㎡
	建ぺい率/ 容積率	60%/200%		種類	共同住宅
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定 の有無	無し		PM会社	グローバルコミュニティ 株式会社	
PML値	10.0%				
特記事項：該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,268.68㎡	稼働率	100.0%		
ML会社	グローバルコミュニティ 株式会社	ML種類	パス・スルー型		
主要テナント	非開示	テナント数	41		
総賃料収入	37,310,184円	敷金・保証金	674,000円		

注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

物件番号		T's eco 川崎				
A-10						
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		調査業者	東京海上ディーアール株式会社	
取得予定年月日		2024年12月3日		調査年月	2024年10月	
取得予定価格		1,250,000,000円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日	2024年12月3日		短期修繕費	—	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	7,010千円	
	信託期間満了日	2034年12月31日				
土地	所在地 (住居表示)	神奈川県川崎市川崎区日進町23番地8		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
	敷地面積	551.86㎡			建築時期	1991年4月11日
	用途地域	商業地域			延床面積	2,732.71㎡
	建ぺい率/ 容積率	80%/500%、400%			種類	寄宿舎、事務所
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社		トーセイ・コミュニティ株式会社	
PML値	8.4%					
特記事項：該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	1,838.13㎡		稼働率	89.8%		
ML会社	トーセイ・コミュニティ株式会社		ML種類	パス・スルー型		
主要テナント	非開示		テナント数	28		
総賃料収入	66,297,600円		敷金・保証金	9,413,000円		

注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

4. 取得先の概要

H-1 アパホテル〈浅草橋駅前〉、H-2 アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉

(1) 名称	アパホーム株式会社
(2) 所在地	石川県金沢市大和町1番5号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 元谷 一志
(4) 事業内容	不動産の賃貸、管理、保有並びに運用等
(5) 資本金	90百万円 (2024年10月末日時点)
(6) 設立年月日	1988年5月20日
(7) 純資産	非開示(注)
(8) 総資産	非開示(注)
(9) 大株主及び持株比率	アパグループ株式会社 (100.0%) (2024年10月末日時点)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人と当該会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。当該会社は、本資産運用会社へ100%出資しているアパホールディングス株式会社の子会社であり、本資産運用会社の利害関係人等取引規程における利害関係人等に該当します。
人的関係	記載すべき事項はありません。
取引関係	記載すべき事項はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の利害関係人等取引規程で定める利害関係人等に該当します。また、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当します。

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

A-5 INSURANCE BLDG VIII (豊四季)、A-6 アーバンフラッツ新川崎、A-7 押上パークスクエア

(1) 名称	アパ総研株式会社
(2) 所在地	東京都港区赤坂三丁目2番3号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 元谷 一志
(4) 事業内容	不動産売買、仲介並びに鑑定等
(5) 資本金	10百万円 (2024年10月末日時点)
(6) 設立年月日	1978年4月1日
(7) 純資産	非開示(注)
(8) 総資産	非開示(注)
(9) 大株主及び持株比率	アパホールディングス株式会社 (100.0%) (2024年10月末日時点)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人と当該会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。当該会社は、本資産運用会社へ100%出資しているアパホールディングス株式会社の子会社であり、本資産運用会社の利害関係人等取引規程における利害関係人等に該当します。
人的関係	投資法人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。また、本資産運用会社の役職員のうち、取締役1名が当該会社の取締役を兼職しています。
取引関係	記載すべき事項はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の利害関係人等取引規程で定める利害関係人等に該当します。また、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当します。

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

注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

A-8 U residence 喜多見、A-9 U residence 武蔵小金井

(1) 名称	株式会社エー・ディー・ワークス
(2) 所在地	東京都千代田区内幸町二丁目2番3号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役会長 田中秀夫、代表取締役社長 鈴木俊也
(4) 事業内容	収益不動産事業等
(5) 資本金	100百万円 (2023年12月末日時点)
(6) 設立年月日	1936年5月
(7) 純資産	13,364百万円 (2023年12月末日現在)
(8) 総資産	50,320百万円 (2023年12月末日現在)
(9) 大株主及び持株比率	株式会社ADワークスグループ (100%)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	記載すべき事項はありません。
人的関係	記載すべき事項はありません。
取引関係	記載すべき事項はありません。
関連当事者への 該当状況	記載すべき事項はありません。

A-10 T's eco 川崎

(1) 名称	トーセイ株式会社
(2) 所在地	東京都港区芝浦四丁目5番4号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山口 誠一郎
(4) 事業内容	不動産再生事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業及びホテル事業等
(5) 資本金	6,624百万円 (2024年5月31日現在)
(6) 設立年月日	1950年2月2日
(7) 純資産	89,438百万円 (2024年5月31日現在)
(8) 総資産	254,464百万円 (2024年5月31日現在)
(9) 大株主及び持株比率	山口 誠一郎 (26.58%)、有限会社ゼウスキャピタル (12.38%)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (9.38%) (2024年5月31日時点) (注)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	記載すべき事項はありません。
人的関係	記載すべき事項はありません。
取引関係	記載すべき事項はありません。
関連当事者への 該当状況	記載すべき事項はありません。

5. 利害関係人等との取引

アパホテル〈浅草橋駅前〉及びアパホテル〈なんば南 大国町駅前〉の取得先であるアパホーム株式会社、並びに、INSURANCE BLDG VIII (豊四季)、アーバンフラッツ新川崎及び押上パークスクエアの取得先であるアパ総研株式会社は、いずれも本資産運用会社の親会社の子会社であり、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程に定める利害関係者に該当するため、売買契約を締結するに当たり、本資産運用会社は、利害関係人等取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ていきます。

注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

6. 物件取得者等の状況

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

物件名 (所在地)	前所有者等	前々所有者等
	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
アパホテル〈浅草橋駅前〉 (東京都台東区浅草橋一丁目27番9号)	① アパホーム株式会社 ② 本資産運用会社の親会社の子会社等 ③ グループ会社での運営を目的として取得 (注)	特別な利害関係にある者以外
	2022年6月	—
アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉 (大阪府大阪市浪速区敷津東三丁目11番8号)	① アパホーム株式会社 ② 本資産運用会社の親会社の子会社等 ③ グループ会社での運営を目的として取得 (注)	特別な利害関係にある者以外
	2021年10月	—
INSURANCE BLDG VIII (豊四季) (千葉県柏市豊四季字庚塚229番地1)	① アパ総研株式会社 ② 本資産運用会社の親会社の子会社 ③ ブリッジとして取得	特別な利害関係にある者以外
	1,543百万円	—
	2024年4月	—
アーバンフラッツ新川崎 (神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番地1)	① アパ総研株式会社 ② 本資産運用会社の親会社の子会社 ③ ブリッジとして取得	特別な利害関係にある者以外
	1,222百万円	—
	2024年4月	—
押上パークスクエア (東京都墨田区押上二丁目33番7号)	① アパ総研株式会社 ② 本資産運用会社の親会社の子会社 ③ ブリッジとして取得	特別な利害関係にある者以外
	2,100百万円	—
	2024年8月	—

(注) 1年を超えて所有しているため省略します。

7. 媒介の概要

該当はありません。

8. 今後の見通し

取得予定資産の取得による本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付公表の「2024年11月期及び2025年5月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年11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。

注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

8. 鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	アパホテル 〈浅草橋駅前〉	
鑑定評価額	4,800,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2024 年 10 月 1 日	
項目	内容 (単位：円)	概要等
収益価格	4,800,000,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付け、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	4,870,000,000	
(1) 運営収益	191,202,800	①－②
① 可能総収益	191,202,800	予定賃貸借契約内容等を基に査定
② 空室等損失等	0	
(2) 運営費用	15,165,415	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	0	賃借人負担のため非計上
b. 水道光熱費	0	賃借人負担のため非計上
c. 修繕費	731,775	エンジニアリング・レポート及び類似事例を基に査定
d. PM フィー	1,200,000	類似不動産の水準と予定契約を基に査定
e. テナント募集費用等	0	
f. 公租公課	12,540,650	2024 年度実額を基に査定
g. 損害保険料	692,990	見積額を基に査定
h. その他費用	0	
(3) 運営純収益	176,037,385	(1)－(2)
(4) 一時金の運用益	954,000	運用利回り 1.0%を標準的と判断
(5) 資本的支出	1,707,475	エンジニアリング・レポート及び類似事例を基に査定
純収益	175,283,910	(3) + (4)－(5)
還元利回り	3.6%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を考慮して査定
DCF 法による収益価格	4,720,000,000	
割引率	3.4%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を考慮して査定
最終還元利回り	3.8%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	3,180,000,000	
土地比率	90.1%	
建物比率	9.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	アパホテル〈なんば南 大国町駅前〉	
鑑定評価額	1,850,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2024 年 10 月 1 日	
項目	内容 (単位：円)	概要等
収益価格	1,850,000,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付け、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1,870,000,000	
(1) 運営収益	87,195,000	①－②
① 可能総収益	87,195,000	予定賃貸借契約内容等を基に査定
② 空室等損失等	0	
(2) 運営費用	9,788,886	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	0	賃借人負担のため非計上
b. 水道光熱費	0	賃借人負担のため非計上
c. 修繕費	497,750	エンジニアリング・レポート及び類似事例を基に査定
d. PM フィー	871,950	類似不動産の水準と予定契約を基に査定
e. テナント募集費用等	0	
f. 公租公課	7,992,716	2024 年度実額を基に査定
g. 損害保険料	426,470	見積額を基に査定
h. その他費用	0	
(3) 運営純収益	77,406,114	(1)－(2)
(4) 一時金の運用益	435,000	運用利回り 1.0%を標準的と判断
(5) 資本的支出	1,161,417	エンジニアリング・レポート及び類似事例を基に査定
純収益	76,679,697	(3)＋(4)－(5)
還元利回り	4.1%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を考慮して査定
DCF 法による収益価格	1,830,000,000	
割引率	3.9%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を考慮して査定
最終還元利回り	4.3%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	1,370,000,000	
土地比率	69.9%	
建物比率	30.1%	
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	特になし	

注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	INSURANCE BLDG VIII (豊四季)	
鑑定評価額	1,820,000,000 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	2024年10月1日	
項目	内容 (単位:円)	概要等
収益価格	1,820,000,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い査定
直接還元法による収益価格	1,850,000,000	
(1) 運営収益	104,043,356	①-②
① 可能総収益	108,566,713	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計上
② 空室等損失等	4,523,357	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、計上
(2) 運営費用	22,454,273	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	3,070,800	契約額を妥当と判断し、計上
b. 水道光熱費	2,177,200	類似不動産の水道光熱費を参考に計上
c. 修繕費	3,509,326	ER記載の修繕費年平均額を妥当と判断し、また、賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を考慮して、計上
d. PMフィー	2,526,214	契約を妥当と判断し計上
e. テナント募集費用等	2,404,433	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上
f. 公租公課	7,580,200	実績額に基づき査定し、負担水準を考慮して計上
g. 損害保険料	580,680	損害保険料見積額を計上
h. その他費用	605,420	実績額等に基づき計上
(3) 運営純収益	81,589,083	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	76,368	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1.0%と査定
(5) 資本的支出	7,708,651	エンジニアリング・レポート記載の更新費年平均額を妥当と判断し、計上 (CMフィーを含む)
純収益	73,956,800	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.0%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、諸要因を考慮し、投資家に対するヒアリング等も参考として査定
DCF法による収益価格	1,810,000,000	
割引率	3.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.2%	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	1,880,000,000	
土地比率	75.8%	
建物比率	24.2%	
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	特になし	

注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	アーバンフラッツ新川崎	
鑑定評価額	1,430,000,000 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	2024 年 10 月 1 日	
項目	内容 (単位：円)	概要等
収益価格	1,430,000,000	DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い査定
直接還元法による収益価格	1,450,000,000	
(1) 運営収益	86,698,031	①－②
① 可能総収益	92,328,487	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計上
② 空室等損失等	5,630,456	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、計上
(2) 運営費用	21,654,261	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	3,881,196	類似不動産の維持管理費を参考に査定
b. 水道光熱費	1,293,732	類似不動産の水道光熱費の水準を参考に査定
c. 修繕費	5,327,727	類似不動産の修繕費を参考に、また、借入人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を考慮して、計上
d. PM フィー	1,673,013	類似不動産の PM フィーの水準を参考に計上
e. テナント募集費用等	2,091,267	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上
f. 公租公課	6,508,900	実績額に基づき査定し、負担水準を考慮して計上
g. 損害保険料	554,880	実績額に基づき計上
h. その他費用	323,546	現行契約等に基づき計上
(3) 運営純収益	65,043,770	(1)－(2)
(4) 一時金の運用益	69,709	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 1.0%と査定
(5) 資本的支出	8,729,960	類似不動産の更新費を参考に査定し CM フィーを加算のうえ、計上
純収益	56,383,519	(3) + (4) - (5)
還元利回り	3.9%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、諸要因を考慮し、投資家に対するヒアリング等も参考として査定
DCF 法による収益価格	1,420,000,000	
割引率	3.6%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.0%	還元利回りに対する分析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	1,730,000,000	
土地比率	85.4%	
建物比率	14.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	押上パークスクエア	
鑑定評価額	2,210,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2024 年 10 月 1 日	
項目	内容 (単位：円)	概要等
収益価格	2,210,000,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付け、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	2,220,000,000	
(1) 運営収益	121,612,053	①－②
① 可能総収益	127,061,969	現行賃料等、市場空室率水準等を考慮
② 空室等損失等	5,449,916	現行稼働率、市場空室率水準等を考慮
(2) 運営費用	36,333,981	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	5,436,000	予定額及び市場水準を考慮して査定
b. 水道光熱費	9,740,274	類似不動産の水準と実額を基に査定
c. 修繕費	5,220,876	エンジニアリング・レポート及び類似事例を基に査定 原状回復費は類似不動産の水準と実額を基に査定
d. PM フィー	2,486,444	類似不動産の水準と予定契約を基に査定
e. テナント募集費用等	5,075,322	類似不動産の水準と予定契約を基に査定
f. 公租公課	7,458,377	2024 年度実額を基に査定
g. 損害保険料	609,100	見積額を基に査定
h. その他費用	307,588	実額を基に査定
(3) 運営純収益	85,278,072	(1)－(2)
(4) 一時金の運用益	139,416	運用利回り 1.0%を標準的と判断
(5) 資本的支出	7,875,817	エンジニアリング・レポート及び類似事例を基に査定
純収益	77,541,671	(3)＋(4)－(5)
還元利回り	3.5%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を考慮して査定
DCF 法による収益価格	2,190,000,000	
割引率	3.2%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を考慮して査定
最終還元利回り	3.6%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	3,490,000,000	
土地比率	96.2%	
建物比率	3.8%	
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	特になし	

注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	U residence 喜多見	
鑑定評価額	529,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2024年10月1日	
項目	内容 (単位：円)	概要等
収益価格	529,000,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付け、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	537,000,000	
(1) 運営収益	30,610,648	①－②
① 可能総収益	32,238,119	現行稼働率、市場空室率水準等を考慮
② 空室等損失等	1,627,471	現行賃料等、市場空室率水準等を考慮
(2) 運営費用	8,144,907	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	1,392,000	予定額及び市場水準を考慮して査定
b. 水道光熱費	463,850	類似不動産の水準と実額を基に査定
c. 修繕費	2,259,911	エンジニアリング・レポート及び類似事例を基に査定 原状回復費は類似不動産の水準と実額を基に査定
d. PM フィー	958,182	類似不動産の水準と予定契約を基に査定
e. テナント募集費用等	1,278,263	類似不動産の水準と予定契約を基に査定
f. 公租公課	1,396,085	2024年度実額を基に査定
g. 損害保険料	111,170	見積額を基に査定
h. その他費用	285,446	実額を基に査定
(3) 運営純収益	22,465,741	(1)－(2)
(4) 一時金の運用益	21,994	運用利回り 1.0%を標準的と判断
(5) 資本的支出	1,526,642	エンジニアリング・レポート及び類似事例を基に査定
純収益	20,961,093	(3)＋(4)－(5)
還元利回り	3.9%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を考慮して査定
DCF法による収益価格	521,000,000	
割引率	3.7%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を考慮して査定
最終還元利回り	4.1%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	353,000,000	
土地比率	91.2%	
建物比率	8.8%	
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	特になし	

注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	U residence 武蔵小金井	
鑑定評価額	604,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2024年10月1日	
項目	内容 (単位：円)	概要等
収益価格	604,000,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付け、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	612,000,000	
(1) 運営収益	36,314,048	①－②
① 可能総収益	38,713,066	現行賃料等、市場空室率水準等を考慮
② 空室等損失等	2,399,018	現行稼働率、市場空室率水準等を考慮
(2) 運営費用	10,352,233	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	1,380,000	予定額及び市場水準を考慮して査定
b. 水道光熱費	506,590	類似不動産の水準と実額を基に査定
c. 修繕費	2,285,433	エンジニアリングレポート及び類似事例を基に査定 原状回復費は類似不動産の水準と実額を基に査定
d. PMフィー	1,148,714	類似不動産の水準と予定契約を基に査定
e. テナント募集費用等	1,554,507	類似不動産の水準と予定契約を基に査定
f. 公租公課	2,181,599	2024年度実額を基に査定
g. 損害保険料	144,050	見積額を基に査定
h. その他費用	1,151,340	実額を基に査定
(3) 運営純収益	25,961,815	(1)－(2)
(4) 一時金の運用益	24,235	運用利回り 1.0%を標準的と判断
(5) 資本的支出	2,108,925	エンジニアリングレポート及び類似事例を基に査定
純収益	23,877,125	(3)＋(4)－(5)
還元利回り	3.9%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を考慮して査定
DCF法による収益価格	596,000,000	
割引率	3.7%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を考慮して査定
最終還元利回り	4.1%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	589,000,000	
土地比率	92.4%	
建物比率	7.6%	
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	特になし	

注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	T's eco 川崎	
鑑定評価額	1,390,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	2024年10月1日	
項目	内容 (単位：円)	概要等
収益価格	1,390,000,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付け、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1,400,000,000	
(1) 運営収益	75,135,869	①－②
① 可能総収益	79,140,696	現行賃料等、市場水準を考慮
② 空室等損失等	4,004,827	現行稼働率、市場空室率水準等を考慮
(2) 運営費用	17,175,182	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	3,852,000	予定額及び市場水準を考慮して査定
b. 水道光熱費	1,309,178	類似不動産の水準と実額を基に査定
c. 修繕費	2,956,762	エンジニアリング・レポート及び類似事例を基に査定 原状回復費は類似不動産の水準と実額を基に査定
d. PMフィー	1,713,012	類似不動産の水準と予定契約を基に査定
e. テナント募集費用等	2,045,721	類似不動産の水準と予定契約を基に査定
f. 公租公課	3,705,243	2024年度実額を基に査定
g. 損害保険料	454,850	見積額を基に査定
h. その他費用	1,138,416	実額を基に査定
(3) 運営純収益	57,960,687	(1)－(2)
(4) 一時金の運用益	133,477	運用利回り1.0%を標準的と判断
(5) 資本的支出	4,906,883	エンジニアリング・レポート及び類似事例を基に査定
純収益	53,187,281	(3)＋(4)－(5)
還元利回り	3.8%	対象不動産の地域性、個性を勘案し、同用途の取引利回り等を考慮して査定
DCF法による収益価格	1,380,000,000	
割引率	3.5%	対象不動産の地域性、個性を勘案し、同用途の取引利回り等を考慮して査定
最終還元利回り	3.9%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較におけるリスクを判定し、査定
積算価格	656,000,000	
土地比率	85.7%	
建物比率	14.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

<添付資料>

参考資料1 本取得後のポートフォリオ一覧

参考資料2 物件写真・地図

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

注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

参考資料1 本取得後のポートフォリオ一覧

分類	物件番号	物件名称	所在地	投資比率 (%) (注)
余暇活用型 施設	S-1	大江戸温泉物語レオマリゾート	香川県丸亀市	19.8
	S-2	大江戸温泉物語 Premium 伊勢志摩	三重県志摩市	7.4
	S-3	伊東ホテルニュー岡部 (注3)	静岡県伊東市	5.4
	S-4	大江戸温泉物語 Premium あたみ	静岡県熱海市	6.1
	S-5	大江戸温泉物語土肥マリンホテル	静岡県伊豆市	3.9
	S-6	大江戸温泉物語あわら	福井県あわら市	3.9
	S-8	大江戸温泉物語伊香保	群馬県渋川市	2.6
	S-9	大江戸温泉物語君津の森	千葉県君津市	1.7
	S-11	大江戸温泉物語幸雲閣	宮崎県大崎市	2.1
	S-12	大江戸温泉物語 Premium 鬼怒川観光ホテル	栃木県日光市	7.9
	S-14	大江戸温泉物語東山グランドホテル	福島県会津若松市	2.5
	H-1	アパホテル (浅草橋駅前)	東京都台東区	8.5
	H-2	アパホテル (なんば南 大国町駅前)	大阪府大阪市	3.2
	小計			—
アコモ デーション 施設	A-1	エルプレイス宮崎台	神奈川県川崎市	2.1
	A-2	JMR レジデンス新大阪	大阪府大阪市	2.6
	A-3	K. 緑地	大阪府吹田市	2.0
	A-4	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	新潟県新潟市	3.3
	A-5	INSURANCE BLDG VIII (豊四季)	千葉県柏市	3.2
	A-6	アーバンフラッツ新川崎	神奈川県川崎市	2.6
	A-7	押上パークスクエア	東京都墨田区	4.4
	A-8	U residence 喜多見	東京都狛江市	1.0
	A-9	U residence 武蔵小金井	東京都小金井市	1.2
	A-10	T's eco 川崎	神奈川県川崎市	2.5
	小計			—
合計			—	100.0

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

注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

参考資料 2：物件写真・地図

アパホテル 〈浅草橋駅前〉



アパホテル 〈なんば南 大国町駅前〉



INSURANCE BLDG VIII (豊四季)



注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

アーバンフラッツ新川崎



押上パークスクエア



U residence 喜多見



注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

U residence 武蔵小金井



T's eco 川崎



注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。