

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区新橋一丁目18番1号
 日本リート投資法人
 代表者名 執行役員 杉田俊夫
 (コード番号: 3296)

資産運用会社名
 双日リートアドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 杉田俊夫
 問合せ先 財務企画本部
 業務企画部長 石井崇弘
 (TEL: 03-5501-0080)

運用資産の譲渡及び取得並びに
それらに伴う運用資産の貸借の解消及び貸借の開始に関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である双日リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり本投資法人による資産の譲渡及び取得（以下、それぞれ「本譲渡」及び「本取得」といい、本譲渡及び本取得を併せて「本取引」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

併せて、本資産運用会社は、本取引に伴い、資産の貸借の解消及び貸借の開始を決定いたしました。なお、取得する各物件のテナントに関しては、2018年9月28日付本投資法人の運用体制等報告書に記載のテナント選定基準に合致しています。

記

1. 譲渡予定資産及び取得予定資産の概要

① 譲渡予定資産の概要

物件番号 (注1)	信託不動産 (物件名称)	所在地	譲渡予定 価格 (百万円) (注2)	譲渡先 (注3)	譲渡予定 年月日
A-18	FORECAST 飯田橋	東京都 千代田区	5,490	清水建設株式会社	2019年 2月27日
B-3	マイアトリア名駅	愛知県 名古屋市	1,782	非開示(注4)	2019年 2月26日
合計			7,272	-	-

② 取得予定資産の概要

物件番号 (注1)	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得予定 価格 (百万円) (注2)	取得先 (注3)	取得予定 年月日
A-66	天翔御茶ノ水ビル	東京都 千代田区	1,800	非開示(注4)	2019年 2月27日
A-67	亀戸アイマークビル (注5)	東京都 江東区	2,580	清水建設株式会社	2019年 2月27日
B-23	ラピュタ九条	大阪府 大阪市	1,480	非開示(注4)	2019年 2月28日
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	大阪府 東大阪市	1,180	非開示(注4)	2019年 2月28日
合計			7,040	-	-

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の定める各用途の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Aはオフィス、Bは住宅を表します。以下同じです。

(注2) 「譲渡予定価格」及び「取得予定価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された各不動産信託受益権の価格を記載しています。なお、かかる不動産信託受益権の価格には、消費税及び地方消費税並びに交換に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下、同じです。

(注3) 「譲渡先」及び「取得先」の詳細については、後記「7. 譲渡先の概要」及び「8. 取得先の概要」をご参照ください。

(注4) 譲渡先又は取得先より名称の開示について承諾が得られていないことから非開示としています。また、取得先はそれぞれ異なる先です。

(注5) 本投資法人は、A-67については、取得後一定期間を経て「FORECAST 亀戸」へ名称変更することを予定しています。物件名称の変更にあたっては、その時期についてエンドテナントに通知の上、実施する方針です。なお、A-67についての変更予定の物件名称は、本書の日付現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

2. 本取引の概要

① 譲渡の概要

- (1) 譲 渡 資 産 : 不動産を信託財産とする信託の受益権
- (2) 資 産 名 称 : FORECAST 飯田橋
- (3) 契 約 締 結 日 : 2019年2月27日(予定)
- (4) 引 渡 予 定 日 : 2019年2月27日(予定)
- (5) 譲 渡 予 定 価 格 : 5,490百万円
- (6) 想定帳簿価格(注1) : 5,392百万円
- (7) 譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額(注2) : 97百万円
- (8) 譲 渡 代 金 の 使 途 : 本取得の取得資金
- (9)

- (1) 譲 渡 資 産 : 不動産を信託財産とする信託の受益権
- (2) 資 産 名 称 : マイアトリア名駅
- (3) 契 約 締 結 日 : 2019年2月18日(予定)
- (4) 引 渡 予 定 日 : 2019年2月26日(予定)
- (5) 譲 渡 予 定 価 格 : 1,782百万円
- (6) 想定帳簿価格(注1) : 1,226百万円
- (7) 譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額(注2) : 555百万円
- (8) 譲 渡 代 金 の 使 途 : 本取得の取得資金

(注1) 「想定帳簿価格」は、第13期(2018年12月期)の期末帳簿価格、引渡予定日までに予定されている資本的支出及び想定される減価償却費を基に本資産運用会社が算定した、引渡予定日時点での想定される帳簿価格です。但し、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額」は、譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額として算出された参考値であり、売却損益とは異なります。但し、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、売却益は、第14期利益配当の一部として分配される予定です。

② 取得の概要

- (1) 取得資産 : 不動産を信託財産とする信託の受益権
- (2) 資産名称 : 天翔御茶ノ水ビル
- (3) 契約締結日 : 2019年2月27日(予定)
- (4) 取得予定日 : 2019年2月27日(予定)
- (5) 取得予定価格 : 1,800百万円
- (6) 取得資金 : 本譲渡の手取金及び手元資金

- (1) 取得資産 : 不動産を信託財産とする信託の受益権
- (2) 資産名称 : 亀戸アイマークビル
- (3) 契約締結日 : 2019年2月27日(予定)
- (4) 取得予定日 : 2019年2月27日(予定)
- (5) 取得予定価格 : 2,580百万円
- (6) 取得資金 : 本譲渡の手取金及び手元資金

- (1) 取得資産 : 不動産を信託財産とする信託の受益権
- (2) 資産名称 : ラピュタ九条
- (3) 契約締結日 : 2019年2月18日(予定)
- (4) 取得予定日 : 2019年2月28日(予定)
- (5) 取得予定価格 : 1,480百万円
- (6) 取得資金 : 借入金、本譲渡の手取金及び手元資金

- (1) 取得資産 : 不動産を信託財産とする信託の受益権
- (2) 資産名称 : イマザキマンション エヌ・ワン
- (3) 契約締結日 : 2019年2月18日(予定)
- (4) 取得予定日 : 2019年2月28日(予定)
- (5) 取得予定価格 : 1,180百万円
- (6) 取得資金 : 借入金、本譲渡の手取金及び手元資金

3. 本取引対象物件選定の理由

- ① 本投資法人は、資産規模の拡大を図りながらも、中長期的な観点でのポートフォリオ競争力維持・向上のため、的確なタイミングを捉えた資産の入替えを実施していくことが、必要不可欠な戦略であると認識しています。
- ② 譲渡予定資産は、本資産運用会社の中長期運用戦略の一環として毎年実施している分析(通称「Tiering-PJ」)に基づき選定しました。今後のポートフォリオ資産規模成長の過程において、築年数のマネジメントによる資産流動性の維持・向上(A-18 FORECAST 飯田橋)とキャッシュフローの安定化を図る必要がある(B-3 マイアトリア名駅(P8. B-3 (1) 資産の概要「特記事項」参照))と判断したこと、また、含み益を顕在化し投資主の皆様へ還元することが投資主価値向上に資すると考え、今回売却を決定したものです。また、更に特筆すべき取り組みとして、FORECAST 飯田橋については、譲渡後、譲渡先である清水建設株式会社が将来建替を検討する予定であることから、本投資法人は、譲渡先である清水建設株式会社より、当該建替が成就した際の建替後の建物を含む本物件について、以下に記載の優先交渉権の付与を受ける予定です。本取り組みは、本資産運用会社において、ストックを活かしたポートフォリオの循環再生を企図して、予てより物件の検討を続けていた成果といえます。本資産運用会社は、FORECAST 飯田橋と亀戸アイマークビルとの相互売買と併せて、上記の優先交渉権の付与を受ける取り組みを実現させることができました。本資産運用会社では、かかる本取り組みを、本投資法人が一旦取得し、運用資産とした物件を売却する際に、売却した物件をバリューアップし

て再びポートフォリオに呼び戻すための仕組みと位置付けています。

＜本投資法人が取得する予定の優先交渉権の主な内容＞

清水建設株式会社が建替後の建物を譲渡しようとする場合、予め本投資法人に対して通知し、本投資法人が当該建物の買受を希望した場合、清水建設株式会社は、一定期間本投資法人との間で協議し、合意に至った場合には、当該建物を本投資法人（本投資法人が指定するファンド等を含む。）に対して優先的に譲渡する。

- ③ 取得予定資産 4 物件は、いずれも本投資法人の投資方針に合致しており、更なるキャッシュフローの安定化、収益性の向上、及び築年数の低下による流動性の向上が図れると判断し、本取得を決定しました。天翔御茶ノ水ビルは、千代田区（都心 6 区）の淡路駅至近、且つ国内有数の業務集積地である「丸の内・大手町・有楽町」エリアに隣接していることから、中心業務集積地への近接性を備えています。亀戸アイマークビルは、東京都心部を補完するサブマーケットエリアとして位置づけられ、東京城東エリア及び千葉県の営業管轄拠点としてのニーズ、バックオフィス機能としてテナント需要が底堅いといえます。ラピュタ九条は、三大都市圏の一角を成す大阪の中心部に位置しており交通利便性の高さと住宅ポートフォリオに厚み加える規模感があります。イマザキマンション・エヌ・ワンは、大阪東部における交通利便性の高さに加え、安定的な稼働率と高い収益性が見込まれます（各物件の評価した点は 5. 取得予定資産の内容「本物件の特徴」参照）。
- ④ 以上の理由から、譲渡予定資産 2 物件と取得予定資産 4 物件の入替えは、本投資法人のポートフォリオ競争力の向上に資するものと判断いたしました。

4. 譲渡予定資産の内容
A-18 FORECAST 飯田橋
(1) 資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		2015年2月12日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
信託設定日		2005年8月31日
信託期間満了日		2025年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区飯田橋三丁目11番13号
土地	地番	東京都千代田区飯田橋3丁目20番21
	建蔽率／容積率	100%(注1)／500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	907.59㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1978年11月(注2)
	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	用途	事務所
	延床面積	5,077.26㎡
	所有形態	区分所有権(注3)
マスターリース会社		日本リート投資法人
マスターリース種別		パス・スルー
鑑定評価額		5,490百万円
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
P M L		7.1%
担保の状況		なし
賃貸借の状況		
	賃貸可能面積	4,066.50㎡
	賃貸面積	4,066.50㎡
	稼働率	100.0%
	代表的テナント	非開示(注4)
	テナントの総数	22
	総賃料収入（年間）	248百万円
	敷金等	187百万円
特記事項		本件建物は、1981年に改正される以前の耐震基準（いわゆる旧耐震基準）により設計及び施工された建物ですが、2014年に耐震補強工事が実施されています。本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より、本建物は新耐震基準により設計された建物と同等程度の耐震性能を有しているものと考えられる旨の確認を得ています。

(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

(注2) 登記簿に新築年月日の記載がないため、検査済証の日付によります。

(注3) 本投資法人の区分所有資産は、本件建物の区分所有権の全てです。

(注4) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(2) 鑑定評価書の概要

物件名称	FORECAST 飯田橋
鑑定評価額	5,490 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2018 年 12 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	5,490,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	5,520,000	
運 営 収 益	267,291	
潜在総収益	279,719	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、計上。
空室等損失合計	12,428	中長期安定的な稼働水準を査定の上、計上。
運 営 費 用	48,821	
維持管理費	9,448	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	16,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修 繕 費	1,987	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
P M フ ィ ー	5,014	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	2,783	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公 租 公 課	13,398	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。 建物：公租公課関係資料に基づき計上。
損 害 保 険 料	191	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
そ の 他 費 用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運 営 純 収 益	218,470	
一時金の運用益	1,820	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0%と査定。
資 本 的 支 出	4,830	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純 収 益	215,460	
還 元 利 回 り	3.9%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による価格	5,460,000	
割 引 率	3.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び資料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積 算 価 格	3,470,000	
土 地 比 率	93.6%	
建 物 比 率	6.4%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

B-3 マイアトリア名駅

(1) 資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得月日	2014年4月24日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	2006年5月23日	
信託期間満了日	2024年4月30日	
所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目9番6号	
土地	地番	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目902番、他1筆
	建蔽率／容積率	80％／400％
	用途地域	商業地域
	敷地面積	759.77 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2006年3月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途	共同住宅
	延床面積	3,168.16 m ²
	所有形態	所有権
マスターリース会社	日本リート投資法人	
マスターリース種別	バス・スルー	
鑑定評価額	1,540百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	4.4%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況		
	賃貸可能面積	2,890.70 m ²
	賃貸面積	2,670.20 m ²
	稼働率	92.4%
	賃貸可能戸数	68戸
	賃貸戸数	62戸
	戸数稼働率	91.2%
	テナントの総数	62
	総賃料収入（年間）	86百万円
	敷金等	13百万円
特記事項	<p>本投資法人は、東海旅客鉄道株式会社（以下「JR 東海」といいます。）から、JR 東海が以下の内容で実施しているリニア中央新幹線の工事実施計画区域が、当該物件の敷地の一部（145.61 m²）にかかっており、当該物件の建物の基礎の一部が干渉しているとの指摘を受けています。そのため、当該計画に従った工事等が進捗した場合には、当該物件の全部又は一部について、売却、減築、修繕、取壊しその他の対応等が必要となることが見込まれており、本日現在、本投資法人及び当該物件の所有者である信託受託者は、JR 東海との間で、当該計画が実施される場合の補償の内容等について協議をしています。</p> <p><リニア中央新幹線の工事実施計画の概要> 国土交通大臣認可：2014年10月17日 営業・建設主体：JR 東海 用地取得事務：名古屋まちづくり公社</p>	

(2) 鑑定評価書の概要

物件名称	マイアトリア名駅
鑑定評価額	1,540百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2018年12月31日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,540,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	1,550,000	
運営収益	95,513	
潜在総収益	105,261	
空室等損失合計	9,748	中長期安定的な稼働水準を査定の上、計上。
運営費用	22,055	
維持管理費	4,550	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	1,300	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。
修繕費	887	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。
P M フィー	2,844	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	3,310	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、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。
住宅原状回復費用	1,574	1室当たりにおける賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに計上。
公租公課	6,876	土地は、公租公課関係による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、計上。建物・償却資産は、公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	114	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	600	
運営純収益	73,458	
一時金の運用益	140	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
資本的支出	2,130	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	71,468	
還元利回り	4.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による価格	1,520,000	
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上査定。
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資料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	1,340,000	
土地比率	55.0%	
建物比率	45.0%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

5. 取得予定資産の内容
 A-66 天翔御茶ノ水ビル
 (1) 資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2019年2月27日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年2月27日(予定)	
信託期間満了日	2029年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都千代田区神田淡路町一丁目9番5号	
土地	地番	東京都千代田区神田淡路町一丁目9番5 他1筆
	建蔽率/容積率	100%(注1)/480%(注2)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	252.65㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2018年11月
	構造/階数	鉄骨造陸屋根8階建
	用途	事務所
	延床面積	1,252.89㎡
	所有形態	所有権
マスターリース会社	日本リート投資法人(予定)	
マスターリース種別	賃料保証(注3)	
鑑定評価額	1,820百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	4.6%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	1,252.89㎡
	賃貸面積	1,252.89㎡
	稼働率	100.0%
	代表的テナント	非開示(注4)
	テナントの総数	1
	総賃料収入(年間)	非開示(注5)
	敷金等	非開示(注5)
	特記事項	本件土地と隣地との境界の一部が確定していませんが、本日現在当該境界に関して紛争は生じていません。

- (注1) 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。
 (注2) 容積率は本来500%ですが、前面道路幅員により、480%となっています。
 (注3) 本物件において締結しているマスターリース契約は、パス・スルーに該当しますが、マスターリース会社より一括転賃を受けている転借人がエンドテナントに対して転々貸し、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされているため、「賃料保証」としています。
 (注4) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。
 (注5) 転借人より承諾が得られていないことから非開示としています。

本物件の特徴	<p>・立地について</p> <p>対象不動産が所在する「神田神保町・神田小川町」エリアはJR中央線・総武線・東京メトロ丸ノ内線・千代田線・半蔵門線・都営地下鉄三田線・新宿線の7路線6駅が利用可能であり、交通利便性の評価は良好です。また、エリア南側は国内有数の業務集積地である「丸の内・大手町・有楽町」エリアに隣接することから、相対的に割安な賃料水準を維持しながらも中心業務集積地への近接性を備えていることが訴求力の要因となっています。当該エリアにおけるオフィス需要の中心は、大企業も所在しているものの、概ねビルストックに応じた中小規模のテナントが多く、比較的高い交通利便性を備え、千代田区でありながら相対的に賃料水準が割安であることなどを背景に幅広い業種の吸引していると考えられます。</p> <p>対象不動産は、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅徒歩2分、都営地下鉄新宿線「小</p>
--------	--

	<p>川町」駅徒歩2分に位置しており、最寄駅からの近接性については高い訴求力を有するものと考えられます。また、徒歩圏内に複数路線の駅が所在するため、交通アクセス性に優れる点も評価が得られると考えられます。</p> <p>・建物について 対象不動産は延床面積400坪程度、募集階面積約50坪程度と小型ビルに属し、このエリア内では、標準的な規模であり、「神田神保町・神田小川町」エリアは、築年数が経過したビルが多く見られることから、競合優位性は高いと考えます。また、設備水準は標準的で、テナントニーズに対応するスペックを備えていると考えます。</p>
--	--

(2) 外観写真及び地図

① 外観写真



② 地図



(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	天翔御茶ノ水ビル
鑑定評価額	1,820百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年1月1日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,820,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	1,860,000	
運 営 収 益	非開示(注)	
運 営 費 用	非開示(注)	
運 営 純 収 益	69,586	
一時金の運用益	非開示(注)	
資 本 的 支 出	1,080	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を勘案のうえ査定。
純 収 益	68,695	
還 元 利 回 り	3.7%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	1,770,000	
割 引 率	3.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。
最 終 還 元 利 回 り	3.9%	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も総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	1,740,000	
土 地 比 率	82.9%	
建 物 比 率	17.1%	

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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

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

A-67 亀戸アイマークビル
(1) 資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2019年2月27日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年2月27日(予定)	
信託期間満了日	2029年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都江東区亀戸二丁目27番	
土地	地番	東京都江東区亀戸二丁目27番5 他2筆
	建蔽率/容積率	100%(注1)/600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	665.53 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2010年9月
	構造/階数	鉄骨造陸屋根地下1階付8階建
	用途	事務所・銀行
	延床面積	4,096.92 m ²
	所有形態	所有権
マスターリース会社	日本リート投資法人(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	2,650百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	3.3%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	3,091.52 m ²
	賃貸面積	2,501.80 m ²
	稼働率	80.9%
	代表的テナント	非開示(注2)
	テナントの総数	5
	総賃料収入(年間)	128百万円
	敷金等	99百万円
	特記事項	該当事項はありません。

(注1) 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

(注2) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

本物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・立地について 対象不動産が所在する「錦糸町」エリアは、JR線、地下鉄路線が利用可能であり、「東京」駅や「三越前」・「大手町」駅といった主要オフィスエリアまで短時間でアクセスできることから、周辺18区内での交通利便性は高く評価されると考えます。東京都心部を補完するサブマーケットエリアとして位置づけられ、東京の城東エリア及び千葉県西部(浦安・市川・船橋市等)の営業管轄拠点としてのニーズや、バックオフィス機能としてのテナント需要も確認されます。 また、「亀戸」駅周辺については、駅北口に「アトレ亀戸」や小規模の小売店舗が立地する一方で、戸建住宅やマンションが集積するなど、商業、住宅が混在しています。業務立地としては、大規模ビルのストックが少なくオフィスエリアとしての認知度は相対的に低いものの、中小規模ビルが散見されるなど一定の市場規模を有すると考えられます。 ・建物について 対象不動産は、延床面積約1,300坪程度、基準階面積約120坪程度と中小型ビルに属します。エリア内では、希少性の高い規模であり、「錦糸町」エリアは、築年数が経過したビルが多く見られることから築年の観点からも競合優位性は高いと考えます。また、設備水準は近時のテナントが求める水準を満たしており、当該エリア内において高く評価されるものと考えられます。
--------	--

(2) 外観写真及び地図

① 外観写真



② 地図



(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	亀戸アイマークビル
鑑定評価額	2,650百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年12月1日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	2,650,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	2,690,000	
運 営 収 益	165,465	
潜 在 総 収 益	176,563	
空室等損失合計	11,098	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運 営 費 用	43,532	
維 持 管 理 費	9,000	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水 道 光 熱 費	14,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して計上。
修 繕 費	1,890	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
P M フ ィ ー	2,299	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も考慮して計上。
テ ナ ン ト 募 集 費 用 等	1,299	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公 租 公 課	14,544	公租公課関係資料に基づき計上。
損 害 保 険 料	500	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
そ の 他 費 用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運 営 純 収 益	121,933	
一 時 金 の 運 用 益	1,162	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
資 本 的 支 出	4,550	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を勘案の上査定。
純 収 益	118,545	
還 元 利 回 り	4.4%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による価格		
割 引 率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積 算 価 格	2,500,000	
土 地 比 率	70.7%	
建 物 比 率	29.3%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

B-23 ラピュタ九条

(1) 資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2019年2月28日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年2月28日(予定)	
信託期間満了日	2029年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市西区九条南三丁目1番18号	
土地	地番	大阪府大阪市西区九条南三丁目1番9 他3筆
	建蔽率/容積率	97.99%(注1)/393.30%(注2)
	用途地域	商業地域、準工業地域
	敷地面積	922.99 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1998年3月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途	共同住宅・店舗・事務所
	延床面積	3,495.15 m ²
所有形態	所有権	
マスターリース会社	日本リート投資法人(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	1,501百万円	
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
PML	11.3%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況		
	賃貸可能面積	3,359.38 m ²
	賃貸面積	3,258.18 m ²
	稼働率	97.0%
	賃貸可能戸数	60
	賃貸戸数	58
	戸数稼働率	96.7%
	テナントの総数	60
	総賃料収入(年間)	82百万円
	敷金等	21百万円
特記事項	<p>1. 本件土地と隣地との境界の一部が確定していませんが、本日現在当該境界に関して紛争は生じていません。</p> <p>2. 本件建物の1階店舗の袖看板が道路側に越境していますが、必要な道路占用許可書が取得されていません。本投資法人は、本物件の取得に際し必要な対策を実施の上、本物件の取得後速やかに必要な道路占用許可を取得する方針です。</p> <p>3. 本件建物の1階店舗の看板について、必要な屋外広告物許可証が取得されていません。本投資法人は、本物件の取得に際し必要な対策を実施の上、本物件の取得後速やかに必要な屋外広告物許可を取得する方針です。</p>	

(注1) 建蔽率は本来80%、60%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により97.99%となっています。

(注2) 容積率は本来400%、300%ですが、面積按分によるため、393.30%となっています。

本物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・立地について 対象不動産は、大阪メトロ中央線/阪神なんば線「九条」駅より徒歩2分、最寄駅からオフィスエリアである「本町」駅へは約4分、繁華街である「難波」駅へは、約6分圏内に位置しており、交通利便性は良好です。また「九条」駅周辺には、アーケード商店街、イオン大阪ドーム店・ホームセンターが存在し、生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められます。
--------	--

	<p>・建物について</p> <p>対象不動産周辺の居住環境は良好であり、建物専有部については、リニューアル工事済みが多く、周辺競合物件と比較して、グレード・設備等は相応に整備されており、更にテナントの稼働状況も良好であり、一定の競争力を有しています。</p>
--	--

(2) 外観写真及び地図

① 外観写真



② 地図



(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	ラピュタ九条
鑑定評価額	1,501百万円
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	2019年1月31日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,501,000	DCF法及び直接還元法を適用して試算している。純収益の各項目については、現実の不動産マーケットを反映し、対象不動産の個性を加味した水準を想定している。
直接還元法による価格	1,528,000	
運 営 収 益	92,376	
潜在総収益	96,440	現行水準、市場賃料を考慮
空室等損失合計	4,064	現行空室率、市場空室率水準等を考慮
運 営 費 用	21,765	
維持管理費	3,402	DCF法の11年目査定額を標準的と判断
水道光熱費	1,585	DCF法の11年目査定額を標準的と判断
修繕費	1,727	DCF法の11年目査定額を標準的と判断
P M フ ィ ー	2,715	実績を基に求めた査定額を標準的に判断
テナント募集費用等	3,794	実績を基に求めた査定額を標準的に判断
住宅原状回復費用	1,117	DCF法の11年目査定額を標準的と判断
公租公課	5,448	土地：DCF法の11年目査定額を標準的と判断 建物、償却資産：DCF法の初年度査定額を標準的と判断
損害保険料	237	DCF法の初年度査定額を標準的と判断
通信費及びインターネット料	1,359	DCF法の初年度査定額を標準的と判断
その他費用	171	実績を基に求めた査定額を標準的と判断
運 営 純 収 益	70,610	
一時金の運用益	171	運用利回り1.0%を標準的と判断
資本的支出	5,071	DCF法の11年目査定額を標準的と判断
純 収 益	65,709	
還 元 利 回 り	4.3%	DCF法における割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、さらに「類似不動産の取引事例」における利回り事例を参考に査定
DCF法による価格	1,474,000	
割 引 率	4.1%	「金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法」、「類似不動産の取引事例との比較から求める方法」を併用し、更に、「不動産投資家調査の結果」を参考に、割引率を以下の通り査定
最終還元利回り	4.5%	不動産市場のポテンシャル等から、還元利回りとの比較における当該リスクを査定
積 算 価 格	741,100	
土 地 比 率	83.4%	
建 物 比 率	16.6%	

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	対象不動産は賃貸用不動産であり、本件が投資家等に示すための投資採算価値を表す価格を求めるものである点を考慮すれば、収益価格は最も説得力の高い価格と判断される。
---------------------------	---

B-24 イマザキマンション エヌ・ワン

(1) 資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2019年2月28日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年2月28日(予定)	
信託期間満了日	2029年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪府東大阪市長田中一丁目4番12号	
土地	地番	大阪府東大阪市長田中一丁目60番
	建蔽率/容積率	100%(注1)/400%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	727.20 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1999年3月
	構造/階数	鉄骨造陸屋根12階建
	用途	共同住宅・店舗・事務所・車庫
	延床面積	3,733.63 m ²
所有形態	所有権	
マスターリース会社	日本リート投資法人(予定)	
マスターリース種別	バス・スルー	
鑑定評価額	1,210百万円	
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
PML	9.6%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	2,635.00 m ²
	賃貸面積	2,508.93 m ²
	稼働率	95.2%
	賃貸可能戸数	133
	賃貸戸数	126
	戸数稼働率	94.7
	テナントの総数	129
	総賃料収入(年間)	76百万円
	敷金等	15百万円
特記事項	該当事項はありません。	

(注1) 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

本物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・立地について 対象不動産は、大阪メトロ中央線「長田」駅出口近接に立地し、最寄駅から大阪市内中心部「本町」駅まで約14分である。また、中央環状線の主要道路が東西南北に、且つ、阪神高速長田IC・近畿自動車道が通っており、交通利便性は良好である。 ・建物について 建物については、経年相応の劣化は見られるものの、建物の品質等及び維持管理の状態は、競合物件と同程度であり、貸室の間取り、仕様等も踏まえても単身者を中心に安定した需要が期待できると考えられます。
--------	---

(2) 外観写真及び地図

① 外観写真



② 地図



(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	イマザキマンション エヌ・ワン
鑑定評価額	1,210 百万円
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	2019 年 1 月 31 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,210,000	DCF 法及び直接還元法を適用して試算している。純収益の各項目については、現実の不動産マーケットを反映し、対象不動産の個別性を加味した水準を想定している。
直接還元法による価格	1,220,000	
運 営 収 益	83,812	
潜在総収益	87,451	現行水準、市場賃料を考慮
空室等損失合計	3,639	現行空室率、市場空室率水準等を考慮
運 営 費 用	20,812	
維持管理費	2,700	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断
水道光熱費	4,112	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断
修繕費	1,455	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断
P M フ ィ ー	1,588	実績を基に求めた査定額を標準的に判断
テナント募集費用等	2,845	実績を基に求めた査定額を標準的に判断
住宅原状回復費用	1,523	実績を基に求めた査定額を標準的に判断
公租公課	4,574	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断
損害保険料	290	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断
その他費用	1,752	実績を基に求めた査定額を標準的と判断
運 営 純 収 益	62,999	
一時金の運用益	139	運用利回り 1.0% を標準的と判断
資本的支出	7,044	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断
純 収 益	56,094	
還 元 利 回 り	4.6%	DCF 法における割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、さらに「類似不動産の取引事例」における利回り事例を参考に査定
DCF 法による価格	1,200,000	
割 引 率	4.4%	「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」、「類似不動産の取引事例との比較から求める方法」を併用し、更に、「不動産投資家調査の結果」を参考に、割引率を以下の通り査定
最終還元利回り	4.8%	不動産市場のポテンシャル等から、還元利回りとの比較における当該リスクを査定
積 算 価 格	542,000	
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	対象不動産は賃貸用不動産であり、本件が投資家等に示すための投資採算価値を表す価格を求めるものである点を考慮すれば、収益価格は最も説得力の高い価格と判断される。
---------------------------	---

6. 上記「譲渡予定資産の内容」及び「取得予定資産の内容」の記載事項の説明

- ・ 「所在地（住居表示）」は、信託財産である不動産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合には、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・ 土地の「地番」は、登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうち1筆の地番）を記載しています。
- ・ 土地の「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って定められた数値を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。なお、信託財産である不動産によっては、「建蔽率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
- ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 土地の「所有形態」は、信託財産である不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有する又は信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 建物の「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。また、増改築等があればその時点を併せて記載しています。
- ・ 建物の「構造／階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 建物の「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・ 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しています。
- ・ 建物の「所有形態」は、信託財産である不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有する又は信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 「マスターリース会社」は、信託財産である不動産について本日現在において有効なマスターリース契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース種別」は、本日現在を基準として、締結されている又は締結する予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料保証」としており、主たる契約形態を記載しています。
- ・ 「鑑定評価額」は、一般財団法人日本不動産研究所又は日本ヴァリュアーズ株式会社が作成した鑑定評価書記載の鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所及び日本ヴァリュアーズ株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。
- ・ 「PML」は、本投資法人が信託受益権を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に依頼して行った地震リスク分析の評価において算定されたPML値（予想最大損失率）を記載しています。なお、「予想最大損失率（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率を意味し、ここでは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝今後50年間に10%の超過確率で発生する地震）によりどの程度の被害を被るか、損害（当該地震が発生した場合の90%の非超過確率に相当する物的損失額）の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。
- ・ 「担保の状況」は、交換予定資産にかかる引渡後における担保権設定の状況を記載しています。
- ・ 「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り2018年12月末日現在において有効な賃貸借契約等の内容等について、信託財産である不動産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。
- ・ 「賃貸可能面積」は、信託財産である不動産について、2018年12月末日現在における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるもの（注1）を記載しています。
- ・ 「賃貸面積」は、2018年12月末日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された賃貸面積の合計（注1）を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合又は締結する予定の場合、2018年12月末日現在における信託財産である不動産に係る各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。
- ・ 「稼働率」は、2018年12月末日現在における信託財産である不動産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「賃貸可能戸数」は、住宅について、2018年12月末日現在における取得予定資産に係る建物の賃貸借

契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる戸数（店舗等がある場合、店舗数等を含みません。）を記載しています。

- 「賃貸戸数」は、住宅について、2018年12月末日現在における取得予定資産に係る建物の賃貸借契約に基づき、実際にエンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。
- 「戸数稼働率」は、住宅について、2018年12月末日現在における信託財産である不動産に係る賃貸可能戸数に対して賃貸戸数が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「代表的テナント」は、オフィスにつき、信託財産である不動産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。
- 「テナントの総数」は、オフィスにおいて、2018年12月末日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数(注1)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている又は締結される予定の場合には、エンドテナントの総数(注1)を記載していますが、マスターリース種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている又は一括転貸を受ける予定の転借人がマスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナントの総数は1と記載しています。
- 「総賃料収入(年間)」は、2018年12月末日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された建物に係る年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(注2)を百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している又は締結する予定の場合、同日現在における信託財産である不動産に係るエンドテナントとの各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(注2)を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 「敷金等」は、2018年12月末日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。）の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。また、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「敷金等」欄の記載を省略しています。
- 「特記事項」は、原則として、本日現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。なお、テナントからの解約予告及びテナントとの新契約の締結については、2018年12月末日までに受領し又は締結したものを記載しています。
- 「本物件の特徴」は、鑑定評価書及びシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートの記載等に基づき、信託財産である不動産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

(注1) 倉庫、看板、駐車場等は含みません。

(注2) 複数の賃貸借契約が締結されている又は締結される予定の信託財産である不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします（消費税は含みません。）。

7. 譲渡先の概要
A-18 FORECAST 飯田橋

名 称	清水建設株式会社	
所 在 地	東京都中央区京橋二丁目16番1号	
代 表 者	井上 和幸	
資 本 金	74,365 百万円	
設 立 年 月 日	1804 年	
総 資 産	17,963 億円 (注)	
純 資 産	6,563 億円 (注)	
主 な 事 業 内 容	1. 建築、土木、機器装置等建設工事の請負 2. 建設工事に関する調査、企画、研究、評価、診断、地質調査、測量、設計、監理、マネジメント及びコンサルティング業務 3. 地域開発、都市開発、海洋開発、宇宙開発、資源エネルギー開発及び環境整備等に関する調査、企画、設計、監理、マネジメント及びコンサルティング業務	
大 株 主	2018 年 9 月 30 日時点	
	名称	所有株式数の割合
	清水地所株式会社	7.78%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	7.14%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (以下略)	5.03%
本投資法人又は本資産運用会社との関係		
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。	
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。	

(注) 億円未満を切り捨てて記載しています。

B-3 マイアトリア名駅

本物件の譲渡先は国内の一般事業法人です。譲渡先から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載していません。

なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該譲渡先の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該譲渡先は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。また、譲渡先は本日現在、利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者のいずれにも該当しません。

8. 取得先の概要

A-67 亀戸アイマークビル

名 称	清水建設株式会社
所 在 地	東京都中央区京橋二丁目 16 番 1 号
代 表 者	井上 和幸
資 本 金	74,365 百万円
設 立 年 月 日	1804 年
総 資 産	17,963 億円 (注)
純 資 産	6,563 億円 (注)
主 な 事 業 内 容	1. 建築、土木、機器装置等建設工事の請負 2. 建設工事に関する調査、企画、研究、評価、診断、地質調査、測量、設計、監理、マネジメント及びコンサルティング業務 3. 地域開発、都市開発、海洋開発、宇宙開発、資源エネルギー開発及び環境整備等に関する調査、企画、設計、監理、マネジメント及びコンサルティング業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 億円未満を切り捨てて記載しています。

A-66 天翔御茶ノ水ビル B-24 イマザキマンション エヌ・ワン

上記 2 物件の取得先は国内の一般事業法人です。取得先から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載していません。

なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。また、取得先は本日現在、利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者のいずれにも該当しません。

B-23 ラピュタ九条

上記物件の取得先は国内の個人です。取得先から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載していません。

なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。また、取得先は本日現在、利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者のいずれにも該当しません。

9. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

B-3 マイアトリア名駅

B-24 イマザキマンション エヌ・ワン

名 称	双日新都市開発株式会社
所 在 地	東京都港区西新橋一丁目2番9号
代 表 者	加賀田 繁洋
資 本 金	3,000 百万円 (注)
設 立 年 月 日	1995 年 11 月 1 日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の親会社（出資割合 67.0%）である双日株式会社の 100%出資子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	本資産運用会社は、当該会社の親会社である双日株式会社より、6 名の出向者を受け入れています。また、当該会社より、1 名の出向者を受け入れています。
取 引 関 係	また、当該会社は本投資法人及び本資産運用会社と双日株式会社間のスポンサー・サポート契約に定めるスポンサーグループ会社です。
関連当事者への 該 当 状 況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当します。また、下記「10. 利害関係者との取引」に記載の通り、本投資法人が信託受託者をして双日総合管理株式会社との契約を締結又は継続させるに当たり、「利害関係者取引規程」に定める審査及び決議を経ています。

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

A-18 FORECAST 飯田橋

A-67 亀戸アイマークビル

名 称	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
代 表 者	池谷 幹男
資 本 金	3,242 億円 (注)
設 立 年 月 日	1927 年 3 月 10 日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係 人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係はありません。
取 引 関 係	当該会社は本投資法人の投資主名簿管理人、一般事務受託者、資産保管会社及び本投資法人が保有する一部物件の信託受託者です。
関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 億円未満を切り捨てて記載しています。

A-66 天翔御茶ノ水ビル

名 称	野村不動産株式会社
所 在 地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代 表 者	宮嶋 誠一
資 本 金	20 億円 (注)
設 立 年 月 日	1957 年 4 月 15 日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	

資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 億円未満を切り捨てて記載しています。

B-23 ラピュタ九条

媒介者から名称等に関する開示について承諾を得られていないため非開示としています。なお、当該媒介者は、利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当しません。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

B-3 マイアトリア名駅

B-24 イマザキマンション エヌ・ワン

媒介手数料：88,834 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）

A-18 FORECAST 飯田橋

A-67 亀戸アイマークビル

A-66 天翔御茶ノ水ビル

B-23 ラピュタ九条

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

10. 利害関係者等との取引

- (1) 取得予定資産のうち B-23 ラピュタ九条について、本投資法人は、信託受託者をして、双日総合管理株式会社との運営管理業務委託契約書を締結させます。また、A-67 亀戸アイマークビルについては、本投資法人は、信託受託者をして、双日総合管理株式会社との運営管理業務委託契約書を取得後一定期間を経て締結させる予定です。なお、当該運営管理業務委託契約書の締結は本日現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され又は行われない可能性があります。双日総合管理株式会社は、本資産運用会社の親会社（出資割合 67.0%）である双日株式会社の完全子会社であり、投信法第 201 条及び投信法施行令第 123 条に規定する利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、本投資法人が信託受託者をして双日総合管理株式会社との契約を締結又は継続させるに当たり、「利害関係者取引規程」に定める審査及び決議を経ています。

< 委託先の概要 >

名称	双日総合管理株式会社
本店所在地	東京都港区台場 2 丁目 3 番 1 号
代表者	代表取締役社長 梅田毅
資本金	324 百万円（注 1）
設立年月日	1989 年 9 月 12 日
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の管理業務 2. 建築物の給排水設備、衛生設備、昇降設備、冷暖房設備、電気工作物、その他機械装置・材料、並びに建設機械の販売、維持、保守、管理及び、建物のリニューアル業、並びにリニューアル業に伴う機器・材料の販売 3. 家具、什器、室内装飾品、組立式車庫、門扉、門柵等の住宅附属設備品（中古品を含む）の売買、賃貸借、リース、レンタル、その代理・仲介並びに輸出入業務 4. 不動産の売買、賃貸借、仲介業 5. 土木、建築工事の企画、調査、設計、施工、監理及び請負業 6. 損害保険代理業、自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業 7. 生命保険の募集に関する業務

	8. 煙草、酒類、清涼飲料水、茶類、食料品、日用雑貨品の販売及び仲介 9. 貨物運送取扱業及び、宅配便の取次業 10. 労働者派遣法に基づく労働者派遣事業 11. 警備業 12. 建築物清掃業 13. 前各号に附帯関連する一切の事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の親会社（出資割合 67.0%）である双日株式会社の子会社であり、投信法に定める利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当します。
人的関係	本資産運用会社は、当該会社の親会社である双日株式会社より、5名の出向者を受け入れています。
取引関係	直前営業期間である第12期（2018年6月期）において、本投資法人は同社に対し管理業務費 268,901千円、修繕工事費 362,283千円（注2）、その他賃貸事業費用 23,852千円を支払っています。また、当該会社は本投資法人及び本資産運用会社と双日株式会社間のスポンサー・サポート契約に定めるスポンサーグループ会社です。
関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当します。また、上記の通り、本投資法人が信託受託者をして双日総合管理株式会社との契約を締結又は継続させるに当たり、「利害関係者取引規程」に定める審査及び決議を経ています。

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）修繕工事費には、修繕費の他に資本的支出の額も含まれます。

- (2) 上記「9.媒介の概要」に記載の通り、「マイアトリア名駅」及び「イマザキマンション エヌ・ワン」の媒介者である双日新都市開発株式会社は利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は利害関係者取引規程に定める審査及び決議を経ています。

11. 今後の見通し

本日付で公表の「2018年12月期決算短信（REIT）」をご参照ください。

以上

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.nippon-reit.com/>

<添付資料>

参考資料 本件取引実行後ポートフォリオ一覧

物件番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得年月日	取得(予定) 価格(注)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
A-1	FORECAST西新宿	東京都新宿区	2011年3月29日	2,260	0.9
A-2	日本橋プラヤビル	東京都中央区	2011年3月29日	2,130	0.9
A-3	FORECAST四谷	東京都新宿区	2011年3月29日	1,430	0.6
A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	2014年4月24日	6,500	2.6
A-5	FORECAST市ヶ谷	東京都新宿区	2014年4月24日	4,800	1.9
A-6	FORECAST三田	東京都港区	2014年4月24日	1,800	0.7
A-7	FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	2014年4月24日	13,990	5.6
A-8	FORECAST桜橋	東京都中央区	2014年4月24日	5,760	2.3
A-9	グリーンオーク茅場町	東京都中央区	2014年4月24日	2,860	1.1
A-10	グリーンオーク九段	東京都千代田区	2014年4月24日	2,780	1.1
A-11	グリーンオーク高輪台	東京都港区	2014年4月24日	2,260	0.9
A-13	東池袋センタービル	東京都豊島区	2014年4月24日	2,520	1.0
A-14	セントラル代官山	東京都渋谷区	2014年12月19日	3,510	1.4
A-16	広尾リープレックス・ビズ	東京都港区	2015年2月12日	2,827	1.1
A-17	芝公園三丁目ビル	東京都港区	2015年2月12日	7,396	3.0
A-19	九段北325ビル	東京都千代田区	2015年2月12日	1,850	0.7
A-20	FORECAST内神田	東京都千代田区	2015年2月12日	1,240	0.5
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	2015年2月12日	2,810	1.1
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	2015年2月12日	2,640	1.1
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区	2015年2月12日	2,100	0.8
A-24	ピジョンビル	東京都中央区	2015年2月12日	2,837	1.1
A-25	FORECAST人形町	東京都中央区	2015年2月12日	2,070	0.8
A-26	FORECAST人形町PLACE	東京都中央区	2015年2月12日	1,650	0.7
A-27	FORECAST新常盤橋	東京都中央区	2015年2月12日	2,030	0.8
A-28	西新宿三晃ビル	東京都新宿区	2015年2月12日	2,207	0.9
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	2015年2月12日	1,249	0.5
A-30	FORECAST品川	東京都品川区	2015年2月12日	2,300	0.9
A-31	西五反田8丁目ビル	東京都品川区	2015年2月12日	2,210	0.9
A-32	藤和東五反田ビル	東京都品川区	2015年2月12日	2,033	0.8
A-33	FORECAST高田馬場	東京都豊島区	2015年2月12日	5,550	2.2
A-34	目白NTビル	東京都豊島区	2015年2月12日	3,094	1.2
A-35	東信東池袋ビル	東京都豊島区	2015年2月12日	979	0.4
A-36	三井ウッディビル	東京都江東区	2015年2月12日	2,475	1.0
A-37	板橋本町ビル	東京都板橋区	2015年2月12日	3,146	1.3
A-38	ANTEX24ビル	東京都台東区	2015年2月12日	1,691	0.7
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	2015年2月12日	1,550	0.6
A-40	イーストサイドビル	東京都台東区	2015年2月12日	1,372	0.6
A-41	I・S南森町ビル	大阪府大阪市	2015年2月12日	2,258	0.9
A-42	サンワールドビル	大阪府大阪市	2015年2月12日	1,200	0.5
A-43	丸の内三丁目ビル	愛知県名古屋	2015年2月12日	1,626	0.7

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得年月日	取得(予定) 価格(注)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
A-44	MK麹町ビル	東京都千代田区	2015年3月27日	1,781	0.7
A-45	虎ノ門桜ビル	東京都港区	2015年7月2日	4,120	1.7
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	東京都港区	2015年7月2日	2,000	0.8
A-47	神田オーシャンビル	東京都千代田区	2015年7月2日	1,440	0.6
A-48	Shinto GINZA EAST	東京都中央区	2015年7月2日	1,352	0.5
A-49	FORECAST茅場町	東京都中央区	2015年7月2日	3,000	1.2
A-50	FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	2015年7月2日	4,775	1.9
A-51	FORECAST五反田WEST	東京都品川区	2015年7月2日	6,520	2.6
A-52	大宮センタービル	埼玉県さいたま市	2015年7月2日	15,585	6.3
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	2015年7月2日	2,850	1.1
A-54	NORE伏見	愛知県名古屋市	2015年7月2日	2,840	1.1
A-55	NORE名駅	愛知県名古屋市	2015年7月2日	2,520	1.0
A-56	ホームマートホライゾン	東京都千代田区	2017年9月28日	6,705	2.7
A-57	三宮ファーストビル	兵庫県神戸市	2017年9月28日	1,390	0.6
A-58	藤和神田錦町ビル	東京都千代田区	2018年7月3日	960	0.4
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区	2018年7月3日	1,152	0.5
A-60	広尾ONビル	東京都渋谷区	2018年7月3日	2,392	1.0
A-61	TK五反田ビル	東京都品川区	2018年7月3日	4,130	1.7
A-62	五反田さくらビル	東京都品川区	2018年7月3日	1,460	0.6
A-63	エスプリ亀戸	東京都江東区	2018年7月3日	1,265	0.5
A-64	アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	2018年7月3日	1,453	0.6
A-65	ダイヤビル名駅	愛知県名古屋市	2018年7月3日	1,167	0.5
A-66	天翔御茶ノ水ビル	東京都千代田区	2019年2月27日 (予定)	1,800	0.7
A-67	亀戸アイマークビル	東京都江東区	2019年2月27日 (予定)	2,580	1.0
オフィスビル 64物件 小計				192,223	77.1
住宅					
B-1	タワーコート北品川	東京都品川区	2011年3月29日	11,880	4.8
B-2	スカイヒルズN11	北海道札幌市	2014年4月24日	1,570	0.6
B-4	マイアトリア栄	愛知県名古屋市	2014年4月24日	1,110	0.4
B-5	マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市	2014年4月24日	785	0.3
B-6	シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋市	2014年4月24日	695	0.3
B-7	シエル薬院	福岡県福岡市	2014年4月24日	640	0.3
B-8	神田リープレックス・リズ	東京都千代田区	2015年2月12日	1,813	0.7
B-9	スプラディッド難波	大阪府大阪市	2017年9月28日	3,502	1.4
B-10	レジデンス広尾	東京都港区	2018年7月3日	2,590	1.0
B-11	レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	2018年7月3日	1,300	0.5
B-12	Primegate飯田橋	東京都新宿区	2018年7月3日	5,200	2.1
B-13	レジデンス江戸川橋	東京都新宿区	2018年7月3日	1,230	0.5
B-14	メルヴィ洗足	東京都大田区	2018年7月3日	740	0.3
B-15	フィールドアベニュー	東京都大田区	2018年7月3日	3,110	1.2
B-16	ドミール北赤羽	東京都北区	2018年7月3日	785	0.3

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得年月日	取得(予定) 価格(注)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
B-17	ドーマー北赤羽	東京都北区	2018年7月3日	986	0.4
B-18	スプラディッド新大阪III	大阪府大阪市	2018年7月3日	2,428	1.0
B-19	ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市	2018年7月3日	1,608	0.6
B-20	シャルマンフジ大阪城南	大阪府大阪市	2018年7月3日	905	0.4
B-21	ピアチャーレ文の里	大阪府大阪市	2018年7月3日	571	0.2
B-22	ヴァルトパーク南大井	大阪府大阪市	2019年1月31日	715	0.3
B-23	ラピュタ九条	大阪府大阪市	2019年2月28日 (予定)	1,480	0.6
B-24	イマザキマンション エヌ・ワ ン	大阪府東大阪市	2019年2月28日 (予定)	1,180	0.5
住宅 23物件 小計				46,824	18.8
商業施設					
C-1	小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区	2015年3月12日	3,350	1.3
C-2	光明池アクト	大阪府堺市	2015年2月12日	2,063	0.8
C-3	BECOME SAKAE	愛知県名古屋	2018年7月3日	4,770	1.9
商業 3物件 小計				10,183	4.1
90物件 合計				249,243	100.0

(注) 取得(予定) 価格は百万円未満を切捨て、比率は小数点第2位以下を四捨五入しています。