

---

## 物件売却及び分配予想に関する補足資料

---

本資料は、2020年12月18日付のプレスリリースである「国内不動産及び不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」及び「2021年2月期及び2021年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。

次ページ以降の各数値のうち将来に関するものは、一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値とは大きく乖離する可能性があります。本投資法人は、これらの将来の数値について保証するものではありません。前提条件等については、上記プレスリリース及び3ページ目の「定義等」に記載の内容をご参照ください。

- ◆ 鑑定評価額を大きく上回る価格で居住施設 3物件を売却
- ◆ ポートフォリオの質及び運用の効率性向上を図るとともに、売却代金を物件入替の資金に充当

## ■ 売却予定物件の概要

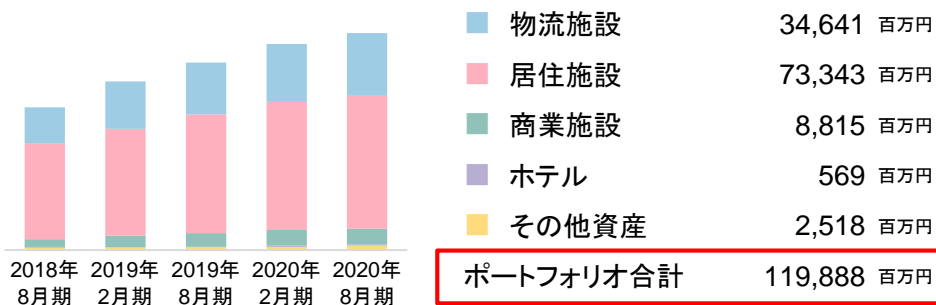
	カスターリア 円山裏参道	カスターリア 円山表参道	ビッグタワー 南3条	合計
取得価格	411 百万円	1,740 百万円	1,740 百万円	3,891 百万円
鑑定評価額	511 百万円	2,000 百万円	2,760 百万円	5,271 百万円
売却予定価格	720 百万円	2,055 百万円	3,515 百万円	6,290 百万円
想定売却益	344 百万円	492 百万円	2,209 百万円	3,045 百万円
年間平均稼働率	92.4 %	90.7 %	92.7 %	
築年数	13.4 年	13.0 年	13.5 年	
売却予定日	2020年12月21日	2021年1月29日	2021年3月1日	

## ■ 売却のポイント

- ◆ 北海道札幌市に所在する居住施設 3 物件を **62 億円で売却し、30 億円の売却益**を計上
- ◆ 居住施設における売買市場の活況を背景に **鑑定評価額を大きく上回る価格で売却**

売却予定価格 対 鑑定評価額 **+19.3 %**  
 対 想定帳簿価格 **+108.0 %**

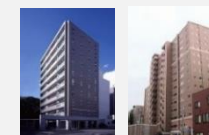
## ■ 用途別の含み益



1,100 億円を  
超える含み益  
の一部を実現

## ■ 売却の背景

- ◆ カスターリア円山裏参道  
カスターリア円山表参道  
→ **稼働率の低下と将来的な賃料減額リスク**を考慮



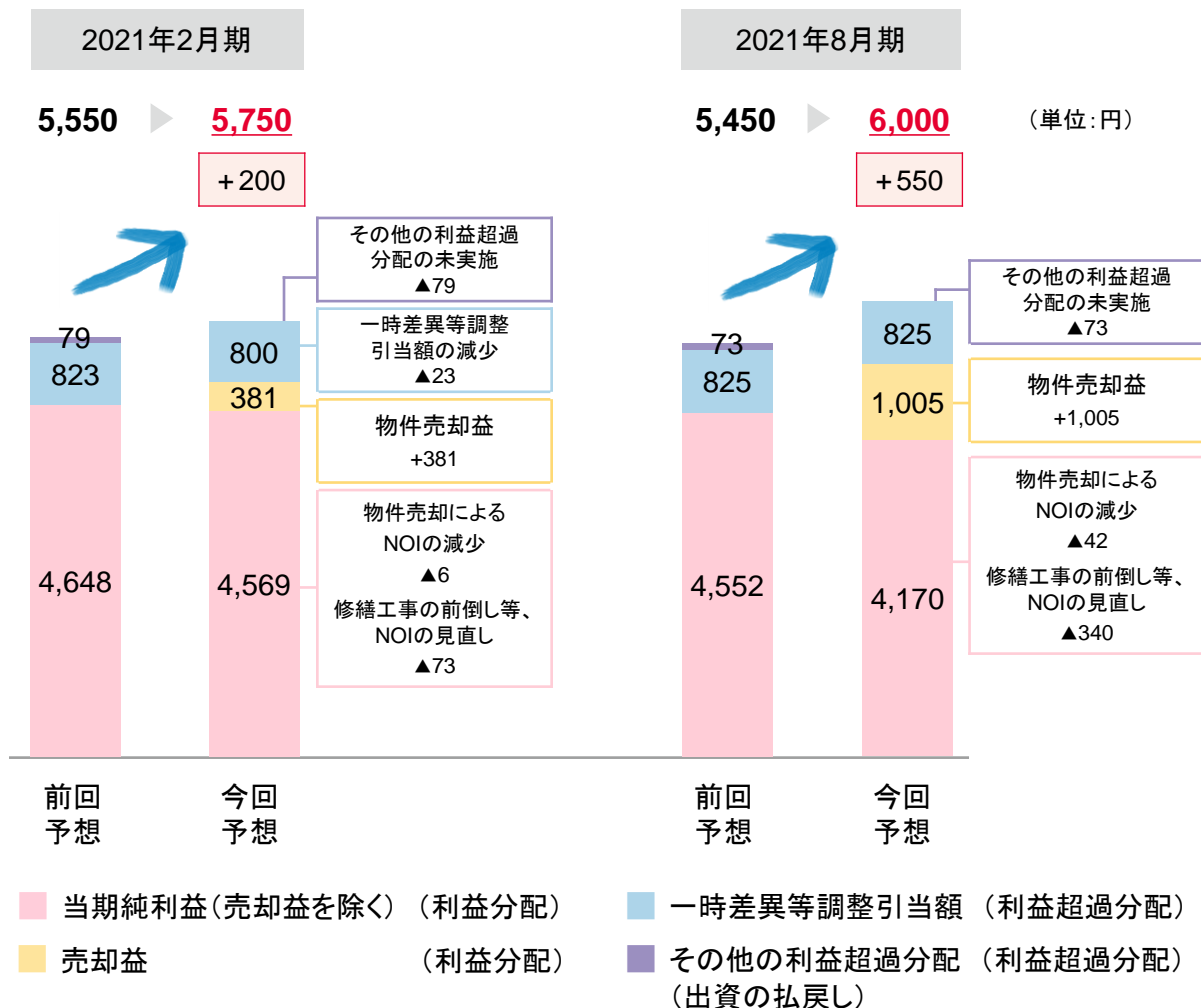
- ◆ ビッグタワー南3条  
→ 今後予定されている**大規模修繕工事等による費用の増加**を考慮



# 1口当たり予想分配金の上方修正

- ◆ 2021年2月期と2021年8月期の2期に分けて売却益を還元
- ◆ 売却代金は、戦略的な修繕工事の前倒しと大型物流施設等の取得資金に活用予定

## 1口あたり予想分配金の上方修正



### ■ 本物件売却による投資主還元

- ◆ 2021年2月期と2021年8月期の2期に分けた物件売却により売却益を還元
- ◆ ポートフォリオの質の向上を図るため、首都圏の物流施設や東京23区内の居住施設を中心に、**長期修繕計画工事を前倒しで実施**
- ◆ **将来の修繕費を圧縮し、キャッシュフローの安定性及び収益性を向上**
- ◆ 売却代金の残額については、**大型物流施設等の取得資金に活用**する予定

- ・本文中において記載する数値は、単位未満を切り捨てて記載し、比率及び年数については、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。
- ・「取得価格」は、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を除きます。
- ・「鑑定評価額」は、2020年8月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
- ・「売却予定価格」は、売却に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を除きます。
- ・「想定売却益」は、見込み数値を記載しています。
- ・「年間平均稼働率」は、2019年9月から2020年8月までの1年間における月末稼働率の平均を記載しています。
- ・「築年数」は、各売却予定日時点における築年数を記載しています。
- ・「想定帳簿価格」は、各売却予定日時点における想定帳簿価格を記載しています。
- ・「含み益」は、各期末時点における保有資産の鑑定評価額と期末帳簿価格との差額を記載しています。
- ・「1口当たり」の予想数値は、本日現在の発行済投資口数である2,196,000口で除して算出しています。