エスコンジャパンリート投資法人

2024年5月31日

各　　位

不動産投資信託証券発行者
エスコンジャパンリート投資法人
代 表 者 名　　執行役員　　海老原　忠
（コード番号　2971）
資産運用会社
株式会社エスコンアセットマネジメント
代 表 者 名　代表取締役社長　　織井　渉
問 合 せ 先　財務管理部長　　田中　賢一
TEL：03-6230-9338

国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ

エスコンジャパンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、資産の取得及び譲渡（以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、あわせて「本件取引」といいます。また、本件取引の対象資産のうち取得対象とするものを「取得予定資産」、譲渡対象とするものを「譲渡予定資産」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、かかる取得予定資産のうち「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」の取得先である中電不動産株式会社（以下「中電不動産」といいます。）及び譲渡予定資産の譲渡先である株式会社日本エスコン（以下「日本エスコン」といいます。）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。）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に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。また、中電不動産及び日本エスコンは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、中電不動産及び日本エスコンとの間で資産の取得及び譲渡の取引を行うに当たり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

記

1．本件取引の理由

本件取引は、2023年1月期の決算発表時に公表しました本投資法人のロードマップに基づき、「ポートフォリオ良化と成長ステージ」期と位置付けるフェーズⅡ（2024年7月期及び2025年1月期）における外部成長策「新たなアセットタイプの検討及び社会課題解決のためのアセットの組入れ」、内部成長策「ポートフォリオ見直しと入替検討」に係る取組みとして行うものです。この取組みにより、ポートフォリオを良化させ、ポートフォリオ全体の収益性の改善及び投資主価値の最大化に繋げていきます。

(1)「ヨシヅヤYストア西春店」、「ライフ大仙店（底地）」及び「TSUTAYA堺南店（底地）」の譲渡について

2019年2月13日付にて取得した「ヨシヅヤYストア西春店」（取得時は「パレマルシェ西春」）について、取得時より株式会社オークワへ本物件の商業棟を一棟貸ししておりましたが、2022年4月20日付で退去することとなりました。本投資法人は、退去に伴う空床期間を発生させず、賃料収入を得るために、株式会社義津屋と商業棟一棟貸しの賃貸借契約を締結しました。しかしながら、当該契約が従前の契約よりも賃料減額の契約であり、また、本物件の商業棟の3階空床部分はテナントの入居がない場合、当該部分の賃料が発生しない契約内容となったことから、償却後NOIは従前の契約に比べ大幅に低下することとなり、これに伴い鑑定評価額がほぼ半減（2024年1月31日時点での評価額2,260百万円）することとなりました。本資産運用会社は、当該空床部分の空床期間が続くと「ヨシヅヤYストア西春店」に関して、将来、減損損失の計上を余儀なくされ、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼすリスクがあることを認識しました。

本資産運用会社は、3階のリーシングに努める一方で、「ヨシヅヤYストア西春店」の将来の運用方針に

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

ついて検討を重ねてきた結果、これを譲渡することにより上記のリスクを回避することが最善であるとの判断に至りました。

「ヨシヅヤ Y ストア西春店」の譲渡をするに当たり、スポンサーである日本エスコン並びに仲介会社を通じた不動産デベロッパー、一般事業会社、投資家など約 120 社の譲渡候補先への打診を行った上で公正な競争入札を実施した結果、複数社から購入意向にかかる提示額を受領し、その中の最高提示額は 4,000 百万円（提示会社：日本エスコン）であり、前述の鑑定評価額（2,260 百万円）を上回る価格ですが、その最高提示額で譲渡したとしても譲渡損が発生する見込みとなりました。

本資産運用会社は、「ヨシヅヤYストア西春店」を譲渡した場合、譲渡損を計上することとなるため、含み益のある物件を追加で譲渡し、譲渡損を補う必要性が生じたことから、投資主への分配金水準を維持することを目的として、譲渡益が見込める物件の選定作業に入るとともに、本投資法人の中長期的な運用の安定を図るため、将来的なキャッシュフローの悪化が想定される物件の譲渡についても、あわせて検討を行うこととしました。その結果、追加譲渡候補物件として「ライフ大仙店（底地）」及び「TSUTAYA堺南店（底地）」を選定することとしました。2物件の選定理由は以下のとおりです。

・「ライフ大仙店（底地）」は本物件単体での含み益も相応にあるほか、「TSUTAYA堺南店（底地）」と隣接しており、これとあわせて譲渡することで両物件の譲渡価格を最大化できる可能性が高いため。

・「TSUTAYA堺南店（底地）」は2026年1月末に定期借地契約の終期が到来します。終期後の後継の借地人の誘致には、時間を要する可能性があり、誘致できた場合においても、当該借地人による新たな建築物の建設期間中は、現在の定期借地契約に基づくキャッシュフローよりも大幅に悪化する可能性があることから、将来的に譲渡の検討が必要となる可能性が高いため。

以上を踏まえて、複数の仲介会社に「ライフ大仙店（底地）」及び「TSUTAYA 堺南店（底地）」の想定譲渡価格をヒアリングしたところ、「ヨシヅヤ Y ストア西春店」の譲渡により発生する譲渡損を補うことが可能であると見込まれたため、スポンサーである日本エスコン並びに複数の仲介会社を通じた不動産デベロッパー、一般事業会社、投資家など約 170 社の譲渡候補先への打診を行った上で公正な競争入札を実施しました。その結果、複数社から購入意向にかかる提示額を受領したところ、日本エスコンから、2 物件の一体購入を条件として、合計 4,300 百万円（「ライフ大仙店（底地）」3,325 百万円、「TSUTAYA 堺南店（底地）」974 百万円）の最高提示額を受け、「ヨシヅヤ Y ストア西春店」、「ライフ大仙店（底地）」及び「TSUTAYA 堺南店（底地）」の 3 物件の想定される譲渡額合計が 8,300 百万円となりました。

これら 3 物件を譲渡することにより、①「ヨシヅヤ Y ストア西春店」に関して、将来、減損損失の計上を余儀なくされ、本投資法人の財務状態及び経営成績の悪影響を及ぼすリスクを回避できること、②公正な競争入札を実施したことにより相応の含み益のあった「ライフ大仙店（底地）」と「TSUTAYA 堺南店（底地）」の譲渡益が最大化され「ヨシヅヤ Y ストア西春店」の譲渡に伴う譲渡損を全額補う分配金原資を確保できる見込みとなったこと、③「TSUTAYA 堺南店（底地）」における 2026 年 1 月末の定期借地契約終了に伴うキャッシュフローの悪化リスクを回避できることから、本譲渡を決定しました。

(2)「tonarie 大和高田（準共有持分 50%）（追加取得）」、「支倉メディカルビル」及び「fab 南大沢」の取得について

本資産運用会社は、上記（1）に記載の本譲渡を実施した場合、本投資法人の運用資産残高や償却後 NOI が減少してしまうことから、これを補うために新たな資産の取得が必要であると考え、その検討を開始しました。

本投資法人は、日本国内における今後の人口減少と大都市圏への人口集中が進む中であっても、生活利便性の高い大都市及び大都市へのアクセスが容易な周辺地域に住まうことへのニーズは安定的であると考えており、そのような地域に住まう人々の豊かな暮らしを支えるためには、これまで投資を行ってきた商業施設及び底地に加え、新たに住宅と地域コミュニティが抱える少子高齢化問題、環境・エネルギー問題、労働・教育問題、自然災害がもたらす問題等、暮らしの中に存在する多種多様な社会問題の解決により、持続可能な社会の実現に資する資産（ヘルスケア施設(注)、教育関連施設、災害時に拠点となるホテル・物流施設等）が必要であると考えています。本投資法人は、これらの資産を「暮らし密着型資産」（商業施設、住宅、持続可能な社会の実現に資する資産をいい、底地を含みます。以下同じです。）と定義した上で、さらに投資地域を拡大し、主に五大都市圏に所在する暮らし密着型資産への投資を通して、運用資産の着実な成長と投資主価値の最大化を図ることを基本理念とし、2023 年 10 月 27 日に開催された第 7 回定時投資主総会での承認を経て、投資方針を変更しています。

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

今回取得する物件については、いずれも上記に掲げる「暮らし密着型資産」に該当し、保有物件を核とした地域コミュニティの創出・活性化が可能であり、投資主価値の向上に資する物件であると判断しました。

「tonarie 大和高田」については、奈良県内で最も人口密度が高い大和高田市に位置しており、「地域とつながる立体公園」をコンセプトとして複数フロアにて広いテラスデッキが設けられ、若いファミリー層が集う商業施設になります。今回信託受益権の準共有持分 50%を追加取得（取得予定価格 4,058 百万円）することにより 100%持分となり、本物件の安定運用及び更なる資産価値の向上が可能であると考えています。

「支倉メディカルビル」（取得予定価格 1,400 百万円）については、産婦人科、小児科、歯科、調剤薬局、託児所をメインテナントとする医療系を中心とした複合ビルで、周辺に暮らす人々にとって必要不可欠な暮らし密着型の物件です。当該物件は投資方針の変更に伴い新たに追加された、持続可能な社会の実現に資する資産としての本投資法人初めての取得になります。宮城県仙台市青葉区に所在し、診療圏内には東北大学病院及び仙台厚生病院が立地するなど医療連携等による相乗効果も図ることができ、周辺居住者属性にも適合した物件となっています。

「fab 南大沢」（取得予定価格 3,600 百万円）については、本投資法人として初の東京都内の駅前商業施設になります。京王相模原線「南大沢」駅の改札階とペデストリアンデッキで連結しており、駅及び駅周辺施設の利用者にとって利便性の高い物件になります。

以上の取得予定資産の合計は 9,058 百万円となり、本件取引により償却後 NOI（年間）の増加（99 百万円）と同時に、含み益が増加（2,409 百万円）することにより、ポートフォリオ全体の良化と収益性の改善に繋がるものと考え、本取得を決定しました。今後もスポンサーサポートに加え、本資産運用会社独自のネットワークの活用により、ロードマップにある資産規模目標の達成を目指します。

（注）「ヘルスケア施設」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条に規定するサービス付き高齢者向け住宅又は老人福祉法第 29 条に規定する有料老人ホーム若しくは同法第 5 条の 2 第 6 項に基づく認知症高齢者グループホームをいいます。医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院は含みません。

本件取引によるポートフォリオの収益性の改善の状況は、以下のとおりです。

	本件取引前（取得済資産）	本件取引の効果			本件取引後
		（A）譲渡予定資産	（B）取得予定資産	（B）－（A）	
資産規模（取得(予定)価格（注1）ベース）	69,604 百万円	8,289 百万円	9,058 百万円	+769 百万円	70,373 百万円
鑑定評価額（注2）	72,780 百万円	6,370 百万円	9,855 百万円	+3,485 百万円	76,265 百万円
鑑定NOI利回り（注3）	4.8 %	3.5 %	4.9 %	－	5.0 %
含み益（注4）	3,309 百万円	△1,866 百万円	542 百万円	+2,409 百万円	5,718 百万円
償却後NOI（年間）（注5）	2,952 百万円	231 百万円	330 百万円	+99 百万円	3,052 百万円

（注1）「取得(予定)価格」には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

（注2）「鑑定評価額」について、取得済資産及び譲渡予定資産は、2024年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。また、取得予定資産のうち、「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」は2024年2月29日を、「支倉メディカルビル」は2024年4月1日を、「fab南大沢」は2024年3月31日を、それぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）「鑑定NOI利回り」について、取得済資産及び譲渡予定資産は、2024年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における1期目の運営純収益の取得価格に対する比率を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。また、取得予定資産のうち、「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」は2024年2月29日を、「支倉メディカルビル」は2024年4月1日を、「fab南大沢」は2024年3月31日を、それぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における1期目の運営純収益の取得予定価格に対する比率を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」は信託受益権の50%の準共有持分を取得することから、鑑定NOI利回りの計算に当たっては不動産鑑定評価書に記載された100%所有を前提として算出されたDCF法における1期目の運営純収益の2分の1を取得予定価格で除しています。

（注4）「含み益」について、取得済資産及び譲渡予定資産は、2024年1月31日を価格時点とする鑑定評価額と期末帳簿価額との差を記載しています。また、取得予定資産のうち、「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」は2024年2月29日を、「支倉メディカルビル」は2024年4月1日を、「fab南大沢」は2024年3月31日を、それぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額と、取得後2024年7月31日時点での想定帳簿価額との差を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注5）「償却後NOI（年間）」について、取得済資産及び譲渡予定資産は2024年1月期における実績値及び2024年3月15日付「2024年1

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

月期決算短信（REIT）」にてお知らせした2024年7月期における予想値の合計を記載しています。また、取得予定資産は2025年7月期以降の巡航ベースでの想定値を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

2．取得予定資産及び譲渡予定資産の概要

(1) 取得予定資産の概要

	物件名称	所在地	アセットタイプ	取得予定価格（百万円）（注1）	鑑定評価額（百万円）（注2）
取得予定資産	tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）（注3）	奈良県大和高田市	商業施設	4,058	4,065
	支倉メディカルビル	宮城県仙台市青葉区	その他（診療所）	1,400	1,480
	fab南大沢	東京都八王子市	商業施設	3,600	4,310
	合計（3物件）	－	－	9,058	9,855

（注1）「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金について、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「取得予定価格」の合計が、ポートフォリオの合計と一致しない場合があります。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

（注2）鑑定評価額の詳細については後記「4.不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。

（注3）「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」については、取得予定資産が信託受益権の準共有持分50%であることに鑑みて、「鑑定評価額」は、100%所有を前提として算出された不動産鑑定評価書上の試算価格に持分割合である50%を乗じて算出した評価額を記載しています。なお、本投資法人は2020年2月4日付にて「tonarie大和高田」の信託受益権の準共有持分の50%を取得しています。取得予定資産は中電不動産が同日付で取得した「tonarie大和高田」の信託受益権の残部である準共有持分の50%になり、その取得により本投資法人は「tonarie大和高田」の信託受益権の全部を有することとなります。以下同じです。

① 売買契約締結日　2024年5月31日
② 取得予定日　2024年6月28日
③ 取得予定先　後記「5．取得予定先及び譲渡予定先の概要」をご参照ください。
④ 取得資金　譲渡予定資産の譲渡代金及び2024年5月31日開催の本投資法人役員会にて決議された第三者割当による新投資口の発行（以下「本第三者割当」といいます。）の手取金並びに自己資金の一部
⑤ 決済方法　引渡時に全額支払

(2) 譲渡予定資産の概要

	物件名称	所在地	アセットタイプ	譲渡予定価格（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）	譲渡損益（見込）額（百万円）（注3）
譲渡予定資産	ヨシヅヤYストア西春店	愛知県北名古屋市	商業施設	4,000	4,533	△533
	TSUTAYA堺南店（底地）	大阪府堺市堺区	商業施設	974	963	11
	ライフ大仙店（底地）	大阪府堺市堺区	商業施設	3,325	2,777	547
	合計（3物件）	－	－	8,300	8,274	25

（注1）「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金について、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「譲渡予定価格」の合計が、ポートフォリオの合計と一致しない場合があります。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。

（注2）「帳簿価額」は、譲渡予定日時点の帳簿価額（譲渡に係る関連費用を計上しています。）について、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）「譲渡損益（見込）額」については、「譲渡予定価格」と「帳簿価額」の差額として算定された参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

①	売買契約締結日	2024年5月31日
②	譲渡予定日	2024年6月27日
③	譲渡予定先	後記「5. 取得予定先及び譲渡予定先の概要」をご参照ください。
④	譲渡代金の使途	取得予定資産の取得資金
⑤	決済方法	引渡時に全額受取

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容

以下の表は、取得予定資産及び譲渡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。）。かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2024 年 4 月 30 日現在の状況を記載しています。

a．「特定資産の概要」に関する説明

・「特定資産の種類」は、本取得時又は本譲渡時における種類を記載しています。
・「取得予定年月日」又は「譲渡予定年月日」は、取得予定資産又は譲渡予定資産に係る各売買契約に記載された取得予定年月日又は譲渡予定年月日を記載しています。
・「取得予定価格」又は「譲渡予定価格」は、取得予定資産又は譲渡予定資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金（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まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
・土地の「所在地」は、登記簿上の建物の所在（複数ある場合にはそのうちの一地番）を記載しています。
・「住居表示」は、各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「面積」は、登記簿上の記載に基づき、記載しています。
・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を記載しています。
・土地の「建ぺい率」は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）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であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される建ぺい率と異なる場合があります。
・土地の「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される容積率と異なる場合があります。
・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する、又は保有を予定する権利の種類を記載しています。
・建物の「建築時期」は、各建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、譲渡予定資産が底地である場合には、当該底地の存する建物の建築時期を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合は、各建物の建築時期を記載しています。
・建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、譲渡予定資産が底地である場合には、当該底地に存する建物の構造・階数を記載しています。
・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。なお、譲渡予定資産が底地である場合には、当該底地に存する建物の延床面積を記載しています。
・「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。なお、譲渡予定資産が底地である場合には、当該底地に存する建物の用途を記載しています。
・「マスターリース会社」、「PM 会社」及び「信託受託者」は、取得予定資産及び譲渡予定資産のマスターリース会社、PM 会社及び信託受託者となる者又はその予定の者を記載しています。なお、「マスターリース種別」には、取得予定資産及び譲渡予定資産について締結している、又は締結することが予定されているマスターリース契約の種別（パス・スルー型又は賃料固定型の別）を記載しています。

b．「賃貸借の状況」に関する説明

・「賃貸借の状況」は、取得予定資産及び譲渡予定資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、当該取得予定資産若しくは譲渡予定資産について、特に記載のない限り、2024 年 4 月 30 日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。
・「賃借人名」は、2024 年 4 月 30 日現在における取得予定資産若しくは譲渡予定資産に係る建物（底

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

地の場合には、当該底地）の賃貸借契約の賃借人を記載しています。

・「契約形態／テナント数」は、2024 年 4 月 30 日現在における取得予定資産若しくは譲渡予定資産の建物に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約数の合計を記載しています。

　なお、取得予定資産につき日本エスコンとの間でマスターリース契約が締結されている tonarie 大和高田は、エンドテナントとの賃貸借契約の総数を記載しています。

・「賃貸可能面積」は、2024 年 4 月 30 日現在における取得予定資産及び譲渡予定資産に係る建物の賃貸借契約の面積の合計を、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。また、マスターリース契約が締結されている資産に係る「賃貸可能面積」については、エンドテナントとの間で実際に転貸借契約等が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

・「賃貸面積」は、2024 年 4 月 30 日現在において、取得予定資産及び譲渡予定資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。また、マスターリース契約が締結されている資産に係る「賃貸面積」については、エンドテナントとの間で実際に転貸借契約等が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

・「契約期間」は、2024 年 4 月 30 日現在において、賃貸を開始している賃貸借契約に規定された契約期間を記載しています。当該契約期間は、契約書所定の賃貸借開始日から賃貸借の終了日までの期間であり、本投資法人の取得時点における賃貸借残存期間とは異なります。

・「稼働率」は、2024 年 4 月 30 日現在における取得予定資産若しくは譲渡予定資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。

・「月額賃料（共益費込）」は、2024 年 4 月 30 日現在における当該各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）の合計額を、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 4 月 30 日現在における当該各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

・「賃料改定」、「契約更新」及び「中途解約」は、2024 年 4 月 30 日現在における取得予定資産若しくは譲渡予定資産に係る建物の賃貸借契約に基づいて記載しています。

c．「本テナント選定基準の充足状況」に関する説明

・「本テナント選定基準の充足状況」は、2024 年 4 月 30 日現在で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借する者が、本投資法人が 2024 年 4 月 25 日に提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第 1 ファンドの状況／2 投資方針／（1）投資方針／③ 投資方針／（エ）個別投資基準／投資基準（共通）」の一覧表「テナント」欄に記載のテナントの選定基準の充足状況に関する本投資法人の判断の内容を記載しています。

d．「特記事項」に関する説明

・「特記事項」は、本日現在における取得予定資産及び譲渡予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、取得予定資産及び譲渡予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

e．「物件の特徴」に関する説明

・「物件の特徴」は、JLL モールマネジメント株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成の「マーケットレポート」の記載等及び行政からのデータに基づき、取得予定資産の基本的性格、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、当該資料の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

　また、本投資法人及び本資産運用会社とこれらの外部の専門家との間には、特別の利害関係はありません。

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(1) 取得予定資産の概要

tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）			物件番号	16103	用途	商業
特定資産の概要(注1)						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定年月日		2024年6月28日	
			取得予定価格		4,058百万円	
土地	所在地	奈良県大和高田市幸町3番12他5筆	建物	建築時期	2018年10月18日	
	住居表示	奈良県大和高田市幸町3番18号				
	面積	17,740.17㎡		構造・階数	(商業棟)鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 (駐車場棟)鉄骨造陸屋根4階建	
	用途地域	商業地域		延床面積	(商業棟)19,609.54㎡ (駐車場棟)11,297.07㎡	
	建ぺい率	80%		用途	(商業棟)店舗 (駐車場棟)駐車場	
	容積率	400%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
マスターリース会社		株式会社日本エスコン	マスターリース種別		パス・スルー型	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社ライフコーポレーション 他 65 テナント(注 2)	賃貸可能面積		14,414.75㎡	
契約形態／テナント数		定期建物賃貸借契約／66	賃貸面積		14,414.75㎡	
契約期間		非開示(注3)	月額賃料 (共益費込)		41百万円（施設全体）	
稼働率		100.0%(注4)	敷金・保証金		非開示(注3)	
賃料改定		非開示(注3)				
契約更新		非開示(注3)				
中途解約		非開示(注3)				
本テナント選定基準の充足状況						
本日現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
本投資法人は本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分に係る準共有者である売主及び信託受託者の間で準共有者間協定書が締結されていますが、本投資法人の取得に伴い、当該準共有者間協定書は終了する予定です。						
物件の特徴						
＜立地の優位性＞ ・大和高田市は奈良県内で人口密度が最も高くなっています。県平均と比較して、当該商圏（3km圏）では20～29歳の比率がやや高く、1・2km圏では45～59歳の比率も高くなっています。（注5） ・近鉄大阪線「大和高田」駅（1日当たり乗降客数13,796人・2022年11月8日時点）からペデストリアンデッキで直結し、またJR和歌山線「高田」駅からも徒歩約3分の距離に位置していることから、商業施設としての立地的な優位性は非常に高くなっています。 ・本物件の西面には、商圏を南北方向に貫く主要道路（県道5号線）が通り、東西方向を貫く幹線道路からも近いことに加え、計539台を収容可能な駐車場を備えていることから、車でのアクセス性も良好です。 ＜テナントの特徴＞ ・核店舗の食品スーパー「ライフ」は、生鮮三品やデリカテッセンの品揃えに競争力があり、グロサリー等も売筋や定番商品を主体に安定感のある品揃え・売場が維持されています。お買い得品が随所で展開され、またスマイルライフをはじめとする4つのオリジナルブランドにも一定の価格訴求力があります。 ・食品スーパー以外では、知名度の高いカテゴリーキラー（アカチャンホンポ・モスバーガー・マツモトキヨシ・ダイソー等）が複数出店し、またファッション系は普段使い向きの低価格型のアパレルが集積しています。 ・サービス系は、クリニックモールをはじめとする生活に密着したテナントのほか、英会話教室等のカルチャー系やスポーツクラブ等のヘルス系のテナントも導入され、周辺生活者の幅広いニーズに対応しています。						

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

（注1）本投資法人は、本日現在、本物件に係る信託受益権の50%の準共有持分を保有しており、当該準共有持分の残り50%を追加取得することを決定しています。上表では、取得予定年月日及び取得予定価格を除き、本物件全体の情報を記載しています。
（注2）主な賃借人と、その他エンドテナント数を記載しています。
（注3）賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。
（注4）商業棟全体の稼働率です。
（注5）2022（令和4）年度国勢調査（奈良県公式ホームページ「令和2年国勢調査 国勢調査 奈良県結果」）によります。

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

支倉メディカルビル			物件番号	39101	用途	その他
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定年月日		2024年6月28日	
			取得予定価格		1,400百万円	
土地	所在地	宮城県仙台市青葉区支倉町410番地	建物	建築時期	2013年3月13日	
	住居表示	宮城県仙台市青葉区支倉町1番31				
	面積	922.12㎡		構造・階数	鉄骨造陸屋根6階建	
	用途地域	商業地域		延床面積	2,826.03㎡	
	建ぺい率	80%		用途	診療所	
	容積率	400%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー型	
PM会社		株式会社フージャースアセットマネジメント（注1）	信託受託者		株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	
賃貸借の状況						
賃借人名		医療法人社団　健康会　仙台青葉クリニック 他5テナント（注2）	賃貸可能面積		2,492.37㎡	
契約形態／テナント数		普通建物賃貸借契約／6	賃貸面積		2,492.37㎡	
契約期間		非開示（注3）	月額賃料 （共益費込）		非開示（注3）	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		非開示（注3）	
賃料改定		非開示（注3）				
契約更新		非開示（注3）				
中途解約		非開示（注3）				
本テナント選定基準の充足状況						
本日現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当事項はありません。						
物件の特徴						
＜立地の優位性＞ ・「勾当台公園」駅から徒歩12分、「市民会館前」バス停から徒歩1分の西公園通り沿いに立地しており、公共交通機関及び車でのアクセスも容易です。 ・診療圏内の夜間人口は1次診療圏（注4）で1.2万人、2次診療圏（注4）で3.1万人となっており、メディカルモール適地の基準（1次診療圏：1万人以上/2次診療圏：3万人以上）をクリアしており、相応の需要が見込まれます。 ・診療圏内の年齢層は、20～40代までの比較的若い層の単身者やファミリーが多い特徴があり、対象施設のテナント構成は周辺居住者属性に適合しています。 ・診療圏内には東北大学病院、仙台厚生病院が立地しており、当該病院勤務医の独立開業によるテナントニーズや医療連携等による相乗効果も図れる立地条件を有しています。 ・比較的広い道路に面しており施設へのアクセス性・視認性にも優れています。 ＜テナントの特徴＞ ・現在のテナント構成は調剤薬局、託児所、産婦人科、歯科、小児科等です。 ・各フロアの規模・仕様は、メディカルモールとして標準的な仕様を備えており、幅広い診療科目のテナントを誘致可能です。また、中規模診療所のテナントニーズも満たせる仕様となっており、汎用性が高くなっています。						

（注1）　取得予定日に変更する予定であり、本日現在選定中です。
（注2）　主な賃借人と、その他エンドテナント数を記載しています。
（注3）　賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。
（注4）「1次診療圏」とは、当該施設から半径500m以内、「2次診療圏」とは、当該施設から半径1km以内をいいます。

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

fab南大沢			物件番号	13103	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定年月日		2024年6月28日	
			取得予定価格		3,600百万円	
土地	所在地	東京都八王子市南大沢二丁目3番地	建物	建築時期	2001年12月3日	
	住居表示	東京都八王子市南大沢二丁目3番				
	面積	2,727.54㎡		構造・階数	鉄骨造陸屋根7階建	
	用途地域	商業地域		延床面積	9,140.30㎡	
	建ぺい率	80%		用途	店舗・映画館	
	容積率	400%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
マスターリース会社		本投資法人	マスターリース種別		パス・スルー型	
PM会社		野村不動産コマース株式会社	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
賃貸借の状況						
賃借人名		TOHOシネマズ株式会社 他11テナント（注1）	賃貸可能面積		8,411.49㎡	
契約形態／テナント数		定期建物賃貸借契約/12	賃貸面積		7,776.69㎡	
契約期間		非開示(注2)	月額賃料		非開示(注2)	
稼働率		92.5%	敷金・保証金		非開示(注2)	
賃料改定		非開示(注2)				
契約更新		非開示(注2)				
中途解約		非開示(注2)				

本テナント選定基準の充足状況

本日現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。

特記事項

該当事項はありません。

物件の特徴

＜立地の優位性＞
・京王相模原線「南大沢」駅の改札階と3Fがペデストリアンデッキで連結しており、駅及び駅周辺施設の利用者にとって利便性の高い構造です。
・「南大沢」駅の1日の乗降客数は約53,000人（2022年度）です。本物件の北側には東京都立大学南大沢キャンパスもあり、学園都市の性格も有します。
・本物件が所在する八王子市は2015年4月に東京都で初めて中核市となり、都内市区町村では、人口第一位である多摩エリア最大の都市です。中核市5km圏内の商圏人口は2022年の統計にて470,000人であり、2015年と比して101.3%の増加率です。周辺には戸建中心の住宅地が広がり、ファミリー世帯が多いです。
・駅周辺は多摩ニュータウン通り等の道路も整備され、車による利用も可能です。「南多摩尾根幹線道路」の整備計画や、「南大沢」駅を含む多摩モノレールの八王子方面延伸計画を通じて、遠方からの集客力向上も今後期待されます。
・閉業を予定している三井アウトレットパーク多摩南大沢は、選定を進めている後継施設が目的集客型施設となれば、同様の相乗効果が期待できる可能性があります。また、閉業に伴って、「南大沢」駅北側において大胆な再開発計画が予定されており、当施設所在地近辺は「重点整備地区」に該当しています。
＜テナントの特徴＞
・シネコン「TOHOシネマズ南大沢」をキーテナントとして、飲食店、サービス、アミューズメント等のテナントで構成されています。
・シネマは、日本では邦画が強く、コロナ禍期間を除くと比較的良好な売上が継続できています。

（注1） 主な賃借人と、その他エンドテナント数を記載しています。
（注2） 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(2) 譲渡予定資産の概要

<table>
<tr><td colspan="2">ヨシヅヤYストア西春店</td><td>物件番号</td><td>15101</td><td>用途</td><td>商業</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">特定資産の種類</td><td rowspan="2">不動産信託受益権(注1)</td><td colspan="2">譲渡予定年月日</td><td>2024年6月27日</td></tr>
<tr><td colspan="2">譲渡予定価格</td><td>4,000百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td>所在地</td><td>愛知県北名古屋市鹿田若宮3926番10他5筆</td><td rowspan="7">建物</td><td rowspan="2">建築時期</td><td rowspan="2">1994年9月27日</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>愛知県北名古屋市鹿田若宮3926番地10他</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>11,474.85㎡</td><td>構造・階数</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根13階建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第二種住居地域</td><td>延床面積</td><td>47,179.93㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td rowspan="2">用途</td><td rowspan="2">店舗・駐車場・共同住宅</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>株式会社日本エスコン</td><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>パス・スルー型</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社エスコンプロパティ</td><td colspan="2">信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の状況</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃借人名</td><td>株式会社義津屋
他55テナント（注2）</td><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td>26,432.58㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約形態／テナント数</td><td>普通建物賃貸借契約等／56</td><td colspan="2">賃貸面積</td><td>26,366.38㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約期間</td><td>非開示(注3)</td><td colspan="2">月額賃料</td><td>非開示(注3)</td></tr>
<tr><td colspan="2">稼働率</td><td>99.7%（注4）</td><td colspan="2">敷金・保証金</td><td>非開示(注3)</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃料改定</td><td colspan="4">非開示(注3)</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約更新</td><td colspan="4">非開示(注3)</td></tr>
<tr><td colspan="2">中途解約</td><td colspan="4">非開示(注3)</td></tr>
<tr><td colspan="6">本テナント選定基準の充足状況</td></tr>
<tr><td colspan="6">本日現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項</td></tr>
<tr><td colspan="6">商業棟についてはマスターリース会社である日本エスコンが株式会社義津屋に対して転貸しており、住宅棟についてはマスターリース会社である日本エスコンが各住戸をエンドテナントに転貸しています。</td></tr>
</table>

(注1) 不動産信託受益権のほか、商業施設に付随する附属設備を保有しています。
(注2) 主な賃借人と、その他エンドテナント数を記載しています。
(注3) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。
(注4) 本物件は商業棟と住宅棟により構成されています。商業棟はマスターレッシーである日本エスコンが株式会社義津屋に対して転貸しており、上表に記載の「賃貸面積」には2024年4月30日現在において空き床となっている3階部分の「賃貸面積」4,485.14㎡も含めて記載しています。当該3階部分については、テナント入居の実現に伴い契約面積に応じた坪当たり固定賃料が加算されますが、空き床であることを考慮し、3階部分の「賃貸面積」を控除して算出した場合の本物件の「稼働率」は82.8%となります。

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

TSUTAYA堺南店（底地）			物件番号	16204	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権(注)	譲渡予定年月日		2024年6月27日	
			譲渡予定価格		974百万円	
土地	所在地	大阪府堺市堺区大仙西町六丁184番1	建物	建築時期	①2006年7月28日 ②2006年8月17日	
	住居表示	大阪府堺市堺区大仙西町六丁184番地1				
	面積	4,406.04㎡		構造・階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	工業地域		延床面積	①1,648.59 ㎡ ②175.80㎡	
	建ぺい率	60%		用途	①店舗 ②店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		株式会社りそな銀行	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社大誠堂	賃貸可能面積		4,406.04㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約／1	賃貸面積		4,406.04㎡	
契約期間		2006年１月31日から2026年1月30日	月額賃料		3百万円	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		29百万円	
賃料改定		賃貸借開始日以降3年毎に、公租公課その他費用の増減、その他経済情勢等の変動又は近隣の賃料相場等考慮し協議の上決定するとされています。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		2016年3月末日以降、解約希望日の12ヶ月以上前に申し入れを行うことで、解約条件を協議の上、合意に至った場合には解約ができます。				
本テナント選定基準の充足状況						
本日現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

<table>
<tr><td colspan="3">ライフ大仙店（底地）</td><td>物件番号</td><td>16205</td><td>用途</td><td>商業</td></tr>
<tr><td colspan="7">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">特定資産の種類</td><td rowspan="2">不動産信託受益権(注)</td><td colspan="2">譲渡予定年月日</td><td colspan="2">2024年6月27日</td></tr>
<tr><td colspan="2">譲渡予定価格</td><td colspan="2">3,325百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td>所在地</td><td>大阪府堺市堺区大仙西町六丁183番他2筆</td><td rowspan="6">建物</td><td rowspan="2">建築時期</td><td colspan="2">①2004年3月12日
②1999年10月25日</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>大阪府堺市堺区大仙西町六丁183番地他</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>9,264.48㎡</td><td>構造・階数</td><td colspan="2">①鉄骨造スレート葺2階建
②鉄骨造陸屋根2階建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td><td>延床面積</td><td colspan="2">①718.66 ㎡
②9,979.61㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td rowspan="2">用途</td><td colspan="2" rowspan="2">①店舗
②店舗・倉庫</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td colspan="2">所有権（土地賃借人所有）</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td colspan="2">マスターリース種別</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社エスコンプロパティ</td><td colspan="2">信託受託者</td><td colspan="2">株式会社りそな銀行</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借の状況</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃借人名</td><td>株式会社日本エスコン</td><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="2">9,264.48㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約形態／テナント数</td><td>事業用定期借地権設定契約／1</td><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="2">9,264.48㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約期間</td><td>2020年１月21日より2040年1月20日</td><td colspan="2">月額賃料</td><td colspan="2">12百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">稼働率</td><td>100.0%</td><td colspan="2">敷金・保証金</td><td colspan="2">72百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃料改定</td><td colspan="5">大幅な経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、賃貸人及び賃借人双方が、改定が必要と判断した場合、協議のうえ、改定ができます。</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約更新</td><td colspan="5">契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="2">中途解約</td><td colspan="5">存続期間中6ヶ月以上前までに通知のうえ、賃借人は、本契約を解約することができます。</td></tr>
<tr><td colspan="7">本テナント選定基準の充足状況</td></tr>
<tr><td colspan="7">本日現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。</td></tr>
<tr><td colspan="7">特記事項</td></tr>
<tr><td colspan="7">該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

4. 不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）		
鑑定評価額	8,130,000千円		
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社		
価格時点	2024年2月29日		
項目		内容(千円)	概要等
収益価格		8,130,000	
直接還元法による価格		8,250,000	
(1) 運営収益（①-②-③）		686,618	
①可能総収益		715,651	
②空室損失等		29,033	
③貸倒損失相当額		-	
(2) 運営費用（④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪）		283,521	
④維持管理費		54,644	現行契約額を妥当と判断し、計上
⑤水道光熱費		133,291	現行契約額及び収支予測を基に計上
⑥修繕費		4,212	ERの見積りを妥当と判断し、計上
⑦プロパティマネジメントフィー		38,280	現行契約額を妥当と判断し、計上
⑧テナント募集費用等		3,310	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上
⑨公租公課		43,819	過年度実績額に基づき査定
⑩損害保険料		1,765	提示資料を妥当と判断し、計上
⑪その他費用		4,200	販促協力金等に基づき計上
(3) 運営純収益（NOI＝(1)-(2)）		403,097	
(4) 一時金の運用益		2,542	満室時保証金等の額に基づき査定
(5) 資本的支出		9,827	ERの見積りを妥当と判断し、計上
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)-(5)）		395,812	
(7) 還元利回り		4.8%	
DCF法による価格		8,000,000	
割引率		4.6%	
最終還元利回り		5.0%	
原価法による積算価格		7,370,000	
土地比率		54.7%	
建物比率		45.3%	
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	該当事項はありません。		

（注）本投資法人は、本物件に係る信託受益権の50%の準共有持分を追加取得する予定ですが、上表では100%所有を前提として算出された鑑定評価上の数値を記載しています。

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	支倉メディカルビル
鑑定評価額	1,480,000千円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年4月1日

項目	内容(千円)	概要等
収益価格	1,480,000	
直接還元法による価格	1,490,000	
(1) 運営収益 (①-②-③)	97,310	
①可能総収益	102,430	
②空室損失等	5,120	
③貸倒損失相当額	-	
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	28,283	
④維持管理費	5,000	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
⑤水道光熱費	12,500	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上
⑥修繕費	917	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
⑦プロパティマネジメントフィー	1,289	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、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
⑧テナント募集費用等	619	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等について、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
⑨公租公課	7,476	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
⑩損害保険料	482	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
⑪その他費用	-	
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	69,027	
(4) 一時金の運用益	291	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。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考案して査定
(5) 資本的支出	2,190	建物の機能維持に必要となる更新費について、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
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	67,128	
(7) 還元利回り	4.5%	
DCF法による価格	1,470,000	
割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.6%	
原価法による積算価格	1,420,000	
土地比率	59.0%	
建物比率	41.0%	
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	該当事項はありません。	

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	fab南大沢	
鑑定評価額	4,310,000千円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2024年3月31日	
項目	内容(千円)	概要等
収益価格	4,310,000	
直接還元法による価格	4,440,000	
(1) 運営収益 (①-②-③)	317,627	
①可能総収益	322,438	
②空室損失等	4,810	
③貸倒損失相当額	-	
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	123,913	
④維持管理費	29,007	実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額費用を査定し、計上
⑤水道光熱費	61,067	実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額費用を査定し、計上
⑥修繕費	5,734	ERの見積りを妥当と判断し、計上
⑦プロパティマネジメントフィー	4,800	現行契約額を妥当と判断し、計上
⑧テナント募集費用等	996	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上
⑨公租公課	15,026	過年度実績額に基づき査定
⑩損害保険料	1,941	提示資料を妥当と判断し、計上
⑪その他費用	5,341	販売促進費等に基づき計上
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	193,713	
(4) 一時金の運用益	2,357	一時金の運用実態等について運用的側面と調達的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
(5) 資本的支出	9,549	ERによる12年間の更新費用の年平均額にCMフィーを考慮した額を妥当と判断し、計上
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	186,521	
(7) 還元利回り	4.2%	
DCF法による価格	4,260,000	
割引率	4.0%	
最終還元利回り	4.4%	
原価法による積算価格	4,120,000	
土地比率	71.4%	
建物比率	28.6%	
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	該当事項はありません。	

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	ヨシヅヤYストア西春店	
鑑定評価額	2,260,000千円	
鑑定評価機関	大和不動産株式会社	
価格時点	2024年1月31日	
項目	内容(千円)	概要等
収益価格	2,260,000	
直接還元法による価格	2,280,000	
(1) 運営収益 (①-②-③)	246,267	
①可能総収益	249,382	
②空室損失等	3,115	
③貸倒損失相当額	-	
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	108,562	
④維持管理費	34,725	実績額を妥当と判断し、計上
⑤水道光熱費	3,588	実績額を妥当と判断し、計上
⑥修繕費	20,471	ER記載の長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上
⑦プロパティマネジメントフィー	8,262	現行契約額を妥当と判断し、計上
⑧テナント募集費用等	1,380	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上
⑨公租公課	32,801	過年度実績額に基づき査定
⑩損害保険料	5,644	実績額を妥当と判断し、計上
⑪その他費用	1,688	維持管理費及びその他雑費の予備費等に基づき計上
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	137,704	
(4) 一時金の運用益	1,717	一時金の運用実態等について運用的側面と調達的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
(5) 資本的支出	25,429	ER記載の長期更新費用年平均額を妥当と判断し、計上
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	113,992	
(7) 還元利回り	5.0%	
DCF法による価格	2,250,000	
割引率	4.8%	
最終還元利回り	5.2%	
原価法による積算価格	4,800,000	
土地比率	62.5%	
建物比率	37.5%	
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	該当事項はありません。	

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要			
物件名	TSUTAYA堺南店(底地)		
鑑定評価額	1,040,000千円		
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社		
価格時点	2024年1月31日		
項目		内容(千円)	概要等
収益価格		1,040,000	
直接還元法による価格		－	DCF法のみ適用（注）
(1) 運営収益（①-②-③）		－	
①可能総収益		－	
②空室損失等		－	
③貸倒損失相当額		－	
(2) 運営費用（④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪）		－	
④維持管理費		－	
⑤水道光熱費		－	
⑥修繕費		－	
⑦プロパティマネジメントフィー			
⑧テナント募集費用等		－	
⑨公租公課		－	
⑩損害保険料		－	
⑪その他費用		－	
(3) 運営純収益（NOI＝(1)-(2)）		－	
(4) 一時金の運用益		－	
(5) 資本的支出		－	
(6) 純収益（NCF＝(3)＋(4)-(5)）		－	
(7) 割引率		－	
(8) 最終還元利回り		－	
DCF法による価格		1,040,000	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率		4.5%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り		－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
原価法による積算価格		－	
土地比率		－	
建物比率		－	
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。		

（注）底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及び DCF 法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF 法による価格にて評価されています。

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	ライフ大仙店(底地)	
鑑定評価額	3,070,000千円	
鑑定評価機関	大和不動産株式会社	
価格時点	2024年1月31日	
項目	内容(千円)	概要等
収益価格	3,070,000	
直接還元法(有期還元法)法による価格	3,070,000	DCF法による収益価格は、有期還元法による収益価格によって妥当性が裏付けられたものと判断し、試算
(1) 運営収益 (①-②-③)	144,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を割引率で還元して、有期還元法による収益価格を査定
①可能総収益	―	
②空室損失等	―	
③貸倒損失相当額	-	
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	9,416	
④維持管理費	―	底地のため非計上
⑤水道光熱費	―	底地のため非計上
⑥修繕費	―	底地のため非計上
⑦プロパティマネジメントフィー	600	現行契約及び類似不動産のＰＭフィーの水準を考慮のうえ計上
⑧テナント募集費用等	―	底地のため非計上
⑨公租公課	8,816	実績額に基づき査定
⑩損害保険料	―	底地のため非計上
⑪その他費用	―	底地のため非計上
(3) 運営純収益 (NOI＝(1)-(2))	134,583	
(4) 一時金の運用益	720	運用利回り年率1.0%として計上
(5) 資本的支出	―	底地のため非計上
(6) 純収益 (NCF＝(3)＋(4)-(5))	135,303	
(7) 還元利回り (注)	4.3%	
DCF法による価格	3,070,000	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.3%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	―	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
原価法による積算価格	―	
土地比率	―	
建物比率	―	
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

(注) 還元利回りは、有期還元法(インウッド式)の割引率を記載しています。

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

5. 取得予定先及び譲渡予定先の概要

(1) 取得予定先の概要

16103 tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）

① 名　　称　中電不動産株式会社
② 所　在　地　愛知県名古屋市中区栄二丁目2番5号
③ 代表者の役職・氏名　代表取締役社長　岡本　祥一
④ 事　業　内　容　不動産業、建設業、施設の運営、環境緑化など
⑤ 資　本　金　100百万円（2024年3月期）
⑥ 設立年月日　1957年4月20日
⑦ 純　資　産　50,182百万円（2023年3月期）
⑧ 総　資　産　83,252百万円（2023年3月期）
⑨ 大　株　主　中部電力株式会社（100.0%）（2024年3月31日現在）
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係
資本関係　本資産運用会社の最終親会社である中部電力株式会社の完全子会社です。
人的関係　該当事項はありません。
取引関係　当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、2019年9月27日付でサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。
関連当事者への該当状況　当該会社は、本資産運用会社の最終親会社である中部電力の完全子会社であり、関連当事者に該当します。また、当該会社は、投信法に定める利害関係人等に該当するとともに、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、本資産取得の取引を行うに当たり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続きを経ています。

39101 支倉メディカルビル

① 名　　称　合同会社QOL・ブリッジ2
② 所　在　地　東京都港区赤坂七丁目6番15号
③ 代表者の役職・氏名　代表社員　一般社団法人欲しかった暮らしをしよう2
④ 事　業　内　容　不動産の売買、交換、賃貸、管理、所有及び利用
⑤ 資　本　金　10万円（2023年12月期）
⑥ 設立年月日　2019年4月5日
⑦ 純　資　産　5億円（2023年12月期）
⑧ 総　資　産　13億円（2023年12月期）
⑨ 大　株　主　一般社団法人欲しかった暮らしをしよう2
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係
資本関係　該当事項はありません。
人的関係　該当事項はありません。
取引関係　該当事項はありません。
関連当事者への該当状況　該当事項はありません。

13103 fab南大沢

取得先は国内法人ですが、開示の同意を得られていないため、記載していません。なお、当該会社は、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等には該当せず、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者にも該当しません。また、本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間に記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(2) 譲渡予定先の概要

15101 ヨシヅヤ Y ストア西春店、16204 TSUTAYA 堺南店（底地）、16205 ライフ大仙店（底地）

①	名称	株式会社日本エスコン
②	所在地	東京都港区虎ノ門二丁目 10 番 4 号
③	代表者の役職・氏名	代表取締役社長　伊藤　貴俊
④	事業内容	分譲マンション・商業施設等の企画・開発・販売事業及び保有物件における賃貸事業、プロパティマネジメント事業、分譲マンション管理事業、不動産関連業務受託、企画、仲介、コンサルティング事業、不動産投資顧問事業
⑤	資本金	165 億 19 百万円（2024 年 3 月期、連結）
⑥	設立年月日	1995 年 4 月 18 日
⑦	純資産	797 億 2 百万円（2024 年 3 月期、連結）
⑧	総資産	399 億 6 百万円（2024 年 3 月期、連結）
⑨	大株主	中部電力株式会社（51.3%）（2024 年 3 月期、連結）
⑩	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	資本関係	当該会社は、本資産運用会社へ 100%出資しています。
	人的関係	本日現在、本資産運用会社の職員の内、12 名（役員除く）が当該会社からの出向者です。
	取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。また、当該会社は、本投資法人との間で、マスターリース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、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。また、当該会社は、投信法に定める利害関係人等に該当するとともに、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、本譲渡の取引を行うに当たり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続きを経ています。

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

6. 物件取得者等の状況

物件名 （所在地）	前所有者・信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
	①会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等		
	取得（譲渡）価格（百万円）		
	取得（譲渡）時期		
tonarie大和高田 （準共有持分50%） （追加取得） （奈良県大和高田市幸町3番12他5筆）	①中電不動産株式会社 ②本資産運用会社のサポート会社 ③ウェアハウジング機能の提供として取得	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③再開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	１年を超えて所有していたため、記載を省略しています。	１年を超えて所有していたため、記載を省略しています。	－
	2020年2月	2015年7月	－
支倉メディカルビル （宮城県仙台市青葉区支倉長410番地）	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外
	－	－	－
	－	－	－
fab南大沢 （東京都八王子市南大沢二丁目3番地）	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外
	－	－	－
	－	－	－

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

7. 利害関係人等との取引

本投資法人は、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当する日本エスコンに譲渡予定資産3物件を譲渡予定であり、中電不動産から取得予定資産１物件を取得予定です。各取引の概要は以下のとおりです。本資産運用会社は、譲渡予定資産3物件の譲渡相手先を選定するに当たり、複数の譲渡候補先から提示額を受領し、いずれの物件においても日本エスコンが最高提示額であったことから、譲渡相手先として日本エスコンを選定しました。また、日本エスコン及び中電不動産との間で資産取得の取引を行うに当たり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

取得予定資産	取得予定価格（百万円）（注）	鑑定評価額（百万円）	取得相手先
tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）	4,058	4,065	中電不動産株式会社
合計	4,058	4,065	－

（注）「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各本件売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

譲渡予定資産	譲渡予定価格（百万円）（注1）	期末帳簿価額（百万円）（注2）	期末算定価額（百万円）（注3）	譲渡相手先
ヨシヅヤYストア西春店	4,000	4,522	2,260	株式会社日本エスコン
TSUTAYA堺南店（底地）	974	955	1,040	
ライフ大仙店（底地）	3,325	2,758	3,070	
合計	8,300	8,236	6,370	－

（注1）「譲渡予定価格」には、譲渡予定資産に係る売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「譲渡予定価格」の合計が、譲渡予定資産全体の合計と一致しない場合があります。なお、譲渡予定価格には消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。
（注2）「期末帳簿価額」は、2024年1月31日時点の帳簿価額について、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注3）「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づき、2024年1月31日を価格時点として不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

・TSUTAYA 堺南店（底地）に関して鑑定評価額より低い価額で譲渡する理由

前記「1.本件取引の理由　(1)「ヨシヅヤＹストア西春店」、「ライフ大仙店（底地）」及び「TSUTAYA 堺南店（底地）」の譲渡について」に記載のとおり、「ヨシヅヤＹストア西春店」を譲渡した場合、譲渡損を計上することとなるため、含み益のある物件を追加で譲渡し、譲渡損を補う必要性が生じたことから、本資産運用会社は、投資主への分配金水準を維持することを目的として、追加譲渡候補物件として「ライフ大仙店（底地）」及び「TSUTAYA 堺南店（底地）」を選定することとしました。「ライフ大仙店（底地）」は本物件単体での含み益も相応にあるほか、「TSUTAYA 堺南店（底地）」と隣接しているため、これとあわせて譲渡することで両物件の譲渡価格を最大化できる可能性が高いことを踏まえ今般の譲渡候補物件として選定しました。また、「TSUTAYA 堺南店（底地）」は 2026 年 1 月末に定期借地契約の終期が到来します。終期後の後継の借地人の誘致には、時間を要する可能性があり、誘致できた場合においても、当該借地人による新たな建築物の建設期間中は、現在の定期借地契約に基づくキャッシュフローよりも大幅に悪化する可能性があることから、将来的に譲渡の検討が必要となる可能性の高い物件に該当し、譲渡候補物件として選定しました。

以上を踏まえて、複数の仲介会社に「ライフ大仙店（底地）」及び「TSUTAYA 堺南店（底地）」の想定譲渡価格をヒアリングしたところ、「ヨシヅヤＹストア西春店」の譲渡により発生する譲渡損を補うこ

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

とが可能であることを確認したため、スポンサーである日本エスコン並びに複数の仲介会社を通じた不動産デベロッパー、一般事業会社、投資家など約 170 社の譲渡候補先への打診を行った上で公正な競争入札を実施しました。その結果、複数社から購入意向にかかる提示額を受領したところ、日本エスコンから、2 物件の一体購入を条件として、合計 4,300 百万円（「ライフ大仙店（底地）」3,325 百万円、「TSUTAYA 堺南店（底地）」974 百万円）の最高提示額を受けました。なお、他の入札者は両物件ともに日本エスコンよりも低い提示額でした。

上記提示額について「TSUTAYA 堺南店（底地）」のみ（974 百万円）が鑑定評価額（1,040 百万円）を下回っていることに関し、当該乖離につきまして、関係法令及び本資産運用会社の社内ルールに基づき検討を行い、本資産運用会社は以下のように考えています。

① 「TSUTAYA 堺南店（底地）」は、前記のとおり、後継の借地人を誘致することに時間を要する可能性があり、約 170 社の譲渡候補先への打診を行ったところ、現状有姿で継続運用することを想定している譲渡候補先は存在しませんでした。他の入札者は複数の不動産デベロッパーであり、これらの入札者は再開発を行う場合、近時の建築費高騰や物価上昇の観点から買主にとって将来の不確実性が高く、それらの要素を考慮していない継続鑑定において算定された鑑定評価額と比較して物件の評価価格が低くならざるを得ないといえます。
なお、本資産運用会社は、上記の提示額について検証するため、近時の建築費高騰や物価上昇を踏まえ、再開発を前提とした価格を試算しましたが、当該試算結果は、上記の提示額を下回る結果となりました。

② 上記の多数の譲渡候補先が参加した公正な競争入札の結果を踏まえると、上記の提示額は市場性を十分に反映した価格であると考えられます。最高入札者である日本エスコンは「TSUTAYA 堺南店（底地）」を購入する場合は隣接する「ライフ大仙店（底地）」とあわせて 2 物件一体で購入するという条件を付しており、「TSUTAYA 堺南店（底地）」を個別に異なる譲渡候補先に売却する場合にはより低い価格とならざるを得ないことが上記の入札の結果からも明らかであって、上記の提示額は両物件の価値を最大化した価格であると考えられます。

③ 鑑定評価額は、保有期間と譲渡時に生じるキャッシュフローを現在価値に割り引く、証券化対象不動産の評価手法である DCF 法を主とした収益還元法で価格が算出されています。
他方、購入意向にかかる価格を提示した複数の入札者は不動産デベロッパーであるところ、上記①のような将来に関する不確実性がある場合、DCF 法を主とした収益還元法で算出された価格と再開発を前提とした場合での価格に差が生じ、再開発を前提とした価格が DCF 法を主とした収益還元法で算出された価格よりも低くなることは十分あり得ることであり、価格差が生じた理由としては合理的なものと考えられます。

以上のことを踏まえ、本資産運用会社は、上記の提示額は、鑑定評価額を下回る価格ではあるものの、市場性を十分に反映した価格であり、妥当な価格であると判断しました。

本資産運用会社は、本投資法人の将来の財務状態及び経営成績並びにキャッシュフローに悪影響等を及ぼすリスクを回避させるためには、「ヨシヅヤ Y ストア西春店」のみならず「TSUTAYA 堺南店（底地）」の譲渡は必要であり、上記②記載のとおり、「TSUTAYA 堺南店（底地）」を継続保有し「ライフ大仙店（底地）」のみを譲渡することが困難であることから、「TSUTAYA 堺南店（底地）」の譲渡を実施することが、本投資法人及び投資主の利益になると判断しました。

これら譲渡予定資産 3 物件（8,300 百万円）の譲渡により、①「ヨシヅヤ Y ストア西春店」に関して、将来、減損損失の計上を余儀なくされ、本投資法人の財務状態及び経営成績の悪影響を及ぼすリスクを回避でき、②公正な競争入札を実施したことにより、相応の含み益のあった「ライフ大仙店（底地）」と「TSUTAYA 堺南店（底地）」の譲渡益が最大化され「ヨシヅヤ Y ストア西春店」の譲渡に伴う譲渡損を全額補う分配金原資を確保できる見込みとなるとともに、③「TSUTAYA 堺南店（底地）」における 2026 年 1 月末の定期借地契約終了に伴うキャッシュフローの悪化リスクを回避できることとなります。

さらに、本譲渡を実施した場合、本投資法人の資産規模や償却後 NOI が減少してしまうところ、これを補うために、譲渡予定資産の譲渡代金及び本第三者割当による手取金と自己資金の一部を活用し、前

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

記「1.本件取引の理由 (2)「tonarie 大和高田 (準共有持分 50%) (追加取得)」、「支倉メディカルビル」、「fab 南大沢」の取得について」に記載のとおり、取得予定資産 3 物件 (取得予定価格合計 9,058 百万円) を取得する予定です。

これにより、償却後 NOI (年間) (注 1) が増加 (99 百万円) すると同時に、含み益(注 2)が増加 (2,409 百万円) します。本件取引により、ポートフォリオを良化させ、ポートフォリオ全体の収益性の改善及び投資主価値の最大化に繋がるものと考えています。

(注1)「償却後NOI (年間)」について、取得済資産及び譲渡予定資産は2024年1月期における実績値及び2024年3月15日付「2024年1月期決算短信 (REIT)」にてお知らせした2025年1月期における予想値の合計を記載しています。また、取得予定資産は2025年7月期以降の巡航ベースでの想定値を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「含み益」について、取得済資産及び譲渡予定資産は、2024年1月31日を価格時点とする鑑定評価額と期末帳簿価額との差を記載しています。また、取得予定資産のうち、「tonarie大和高田 (準共有持分50%) (追加取得)」は2024年2月29日を、「支倉メディカルビル」は2024年4月1日を、「fab南大沢」は2024年3月31日を、それぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額と、取得後2024年7月31日時点での想定帳簿価額との差を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

8. 媒介の概要

(1) 取得予定資産 3 物件

「tonarie 大和高田 (準共有持分 50%) (追加取得)」及び「支倉メディカルビル」のいずれの取得予定資産の取得も媒介取引ではありません。「fab 南大沢」の取得は媒介取引ですが、媒介者が利害関係人等に該当しないため、概要は省略しています。

(2) 譲渡予定資産 3 物件

「ヨシヅヤ Y ストア西春店」、「ライフ大仙店 (底地)」及び「TSUTAYA 堺南店 (底地)」のいずれの譲渡予定資産の譲渡も媒介取引ではありません。

9. 本件取引の日程

(1) 取得予定資産 3 物件

2024 年 5 月 31 日	取得決定
	信託受益権売買契約締結
2024 年 6 月 28 日	信託受益権取得 (予定)
	取得代金支払 (予定)

(2) 譲渡予定資産 3 物件

2024 年 5 月 31 日	譲渡決定
	信託受益権売買契約締結
2024 年 6 月 27 日	信託受益権譲渡 (予定)
	譲渡代金受領 (予定)

10. 決済方法

取得予定資産においては、取得代金を取得予定日に一括して支払うことにより決済する予定です。また、譲渡予定資産においては、譲渡金額を譲渡予定日に一括して受領する予定です。

11. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2024 年 7 月期・2025 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以　　上

※本投資法人のホームページアドレス：https://www.escon-reit.jp

ご注意：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譲渡 (資産入替) 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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【参考】
本日付で公表した他のプレスリリース等
・『第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ』
・『2024 年 7 月期・2025 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ』
・『本日付公表の適時開示に関する補足説明資料①（国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ、第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ)』
・『本日付公表の適時開示に関する補足説明資料②（2024 年 7 月期・2025 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ)』

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

＜添付資料＞
参考資料　ポートフォリオ一覧

区別	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得（予定）価格（百万円）(注1)	鑑定評価額（百万円）（注2）	投資比率（%）（注3）
取得済資産	11201	ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,300	1,330	1.8
	13101	あすみが丘ブランニューモール（注4）	株式会社谷澤総合鑑定所	3,200	3,200	4.5
		あすみが丘ブランニューモール（底地）（注5）			① 143 ② 150	
	13102	西白井駅前プラザ	大和不動産鑑定株式会社	451	470	0.6
	13201	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	2,710	2,890	3.9
	13202	ニトリ土浦店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	999	1,100	1.4
	13203	ニトリ今市店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	363	410	0.5
	15201	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	477	542	0.7
	16101	tonarie南千里	株式会社谷澤総合鑑定所	7,200	8,170	10.2
	16102	tonarie清和台	大和不動産鑑定株式会社	3,290	3,350	4.7
	16103	tonarie 大和高田（準共有持分 50%）（注 6）	JLL 森井鑑定株式会社	4,150	3,985	5.9
	16104	tonarie栂・美木多	大和不動産鑑定株式会社	6,986	6,970	9.9
	16201	ラ・ムー北津守店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	1,270	1,480	1.8
	16202	ケーズデンキ西神戸店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	2,133	2,470	3.0
	16203	山陽マルナカ水谷店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	1,430	1,540	2.0
	16206	トライアル近江八幡店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	1,010	1,110	1.4
	16207	クスリのアオキ斑鳩店（底地）（注 7）	JLL 森井鑑定株式会社	711	① 702 ② 29	1.0
	16208	ドラッグユタカ向日上植野店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	460	477	0.7
	16209	ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	565	577	0.8
	16210	ココカラファイン寝屋川公園店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	702	719	1.0
	16211	ENEOS伊川谷SS店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	530	531	0.8
	16212	ゲオ彦根高宮店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	300	305	0.4
	18101	シュロアモール長嶺	JLL 森井鑑定株式会社	4,600	4,500	6.5
	18201	ミスターマックス春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	3,387	3,970	4.8
	18202	ユニクロ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	595	677	0.8
	18203	Avail.しまむら春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	863	1,110	1.2

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

区別	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得（予定）価格（百万円）(注1)	鑑定評価額（百万円）(注2)	投資比率（%）（注3）
取得済資産	18204	au-SoftBank春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	143	161	0.2
	18205	くら寿司春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	261	306	0.4
	18206	ドコモショップ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	160	183	0.2
	18207	こんぴら丸春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	236	266	0.3
	18208	ワンカルビ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	236	266	0.3
	18209	資さん春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	401	421	0.6
	18210	ナフコ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	2,631	3,480	3.7
	18211	ケーズデンキ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,487	1,870	2.1
	19101	フジグランナタリー	大和不動産鑑定株式会社	3,950	4,100	5.6
	19201	ケーズデンキ倉敷店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	2,121	2,450	3.0
取得予定資産	16103	tonarie 大和高田（準共有持分 50%）（追加取得）（注 8）	JLL森井鑑定株式会社	4,058	4,065	5.8
	39101	支倉メディカルビル	一般財団法人日本不動産研究所	1,400	1,480	2.0
	13103	fab南大沢	大和不動産鑑定株式会社	3,600	4,310	5.1
	ポートフォリオ合計		－	70,373	76,265	100.0

（注1）「取得（予定）価格」には、取得済資産及び取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「取得（予定）価格」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

（注2）「鑑定評価額」については、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づき、取得済資産については2024年1月31日を価格時点として不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。取得予定資産のうち、「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」は2024年2月29日を、「支倉メディカルビル」は2024年4月1日を、「fab南大沢」は2024年3月31日を、それぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「鑑定評価額」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。

（注3）「投資比率」は取得（予定）価格の合計に占める各取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「投資比率」割合の合計が、「合計」欄に記載の比率と一致しない場合があります。

（注4）「あすみが丘ブランニューモール」の「鑑定評価額」には、本投資法人が2024年4月30日付で取得した、株式会社あきんどスシロー（以下「あきんどスシロー」といいます。）が所有していた建物部分は含まれません。

（注5）「あすみが丘ブランニューモール（底地）」はあきんどスシロー及び日本マクドナルドホールディングス株式会社（以下「日本マクドナルド」といいます。）の2社の借地人と事業用定期借地権設定契約が締結されており、「期末算定価額」は、あきんどスシローに係る部分を①、日本マクドナルドに係る部分を②として、それぞれ記載しています。なお、本投資法人は、「あすみが丘ブランニューモール（底地）」上の建物のうち、あきんどスシローが所有していた建物について、2024年4月30日付で無償取得しており、当該建物の底地部分に関する事業用定期借地権設定契約は同日付で終了しています。

（注6）取得済資産である「tonarie大和高田（準共有持分50%）」については、保有資産が信託受益権の50%準共有持分であることに鑑みて評価されており、「鑑定評価額」に記載されている2024年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額は、対象不動産の100%評価額ではありません。

（注7）「クスリのアオキ斑鳩店（底地）」は株式会社クスリのアオキ（以下「クスリのアオキ」といいます。）及び株式会社イカリトンボ（以下「イカリトンボ」といいます。）の2社の借地人と事業用定期借地権設定契約が締結されており、「取得（予定）価格」及び「投資比率」は2社の借地人に係る金額及び数値を合算して記載しています。また、「鑑定評価額」は、クスリのアオキに係る部分を①、イカリトンボに係る部分を②として、それぞれ記載しています。

（注8）「tonarie大和高田（準共有持分50%）（追加取得）」については、取得予定資産が信託受益権の準共有持分50%であることに鑑みて、「鑑定評価額」は、100%所有を前提として算出された不動産鑑定評価書上の試算価格に持分割合である50%を乗じて算出した評価額を記載しています。

ご注意：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譲渡（資産入替）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。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。