

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)

資産の取得及び貸借に関するお知らせ

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取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借を決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、取得する各物件のテナントに関しては、2021年3月26日付本投資法人の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準に合致していません。

記

1. 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-74	リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区	1,195	合同会社 NRT グ ロース 16	2021年 8月31日
A-75	リードシー御殿山ビル	東京都品川区	1,040	合同会社 NRT グ ロース 16	2021年 8月31日
B-38	シルフィード東品川	東京都品川区	961	合同会社 NRT グ ロース 16	2021年 8月31日
B-39	ロイヤルブルーム	埼玉県さいたま市	1,100	合同会社 NRT グ ロース 16	2021年 8月31日
B-40	エバースクエア同心	大阪府大阪市	609	合同会社 NRT グ ロース 16	2021年 8月31日
B-41	是空弁天	大阪府大阪市	506	合同会社 NRT グ ロース 16	2021年 8月31日
B-42	キャニスコート上新庄	大阪府大阪市	1,359	合同会社 NRT グ ロース 16	2021年 8月31日
B-43	インペリアル鳳	大阪府堺市	845	合同会社 NRT グ ロース 16	2021年 8月31日
合計			7,615	-	-

(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) 「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入替え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) 「取得先」の詳細については、後記「6. 取得先の概要」をご参照ください。

2. 本取得の概要

- (1) 契約締結予定日 : 2021年8月17日
- (2) 取得予定日 : 2021年8月31日
- (3) 取得資金 : 2021年6月29日付開示にて公表している譲渡1物件及び2021年7月27日付開示にて公表している譲渡3物件の手取金、並びに手元資金
- (4) 支払予定時期 : 2021年8月31日

3. 本取得及び貸借の理由

- 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 取得予定資産8物件は、本投資法人がその取得パイプラインとして優先交渉権を有するブリッジファンド（合同会社NRTグロース16）が保有する、いずれも本投資法人の投資方針に合致した物件群で、リードシー飯田橋ビルとリードシー御殿山ビルの2物件がオフィスビル、その他6物件が共同住宅となります。
- ③ リードシー飯田橋ビルは、東京都千代田区（都心6区）の東京メトロ東西線「飯田橋」駅が最寄り駅で、東京メトロ有楽町線を始めとする5線の利用が可能であり交通利便性に優れ、オフィス環境の相対的地位が高いと考えられるエリアに位置します。
リードシー御殿山ビルは、東京都品川区（都心6区）の京急本線「北品川」駅が最寄り駅で、JR山手線「大崎」駅へアクセス可能であるほか、御殿山エリアには、近年、オフィスビルやデータセンターが開発されたこともあり、オフィスエリアとして注目を集めていると考えられるエリアに位置します。
シルフィード東品川は、東京都品川区（都心6区）の東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅が最寄り駅で、都心へアクセスも良好であり、最寄り駅周辺には商店街が形成されている等、单身者にとっての利便性に優れたエリアに位置すると考えます。
ロイヤルブルームは、さいたま市大宮区のJR東北本線「さいたま新都心」駅が最寄り駅で、最寄り駅からJR「東京」駅等の都心への接近性に優れ、近隣に大型ショッピングセンター等もあり生活利便性の高さも訴求可能な物件と考えます。
エバースクエア同心は、大阪市北区のJR東西線「大阪天満宮」駅が最寄り駅で、地下鉄谷町線「南森町」駅をはじめ複数路線が利用可能であることに加え、全国有数の商業集積地である「梅田エリア」への接近性に優れているため、シングル世帯を中心とした堅調な賃貸需要が期待できると考えます。
是空弁天は、JR大阪環状線「弁天町」駅が最寄り駅で、最寄り駅からJR「大阪」駅等都心への接近性が良好で、スーパーマーケット・銀行・公園・病院がいずれも概ね徒歩圏内にあり生活利便性も良好と考えます。
キャニスコート上新庄は、阪急京都本線「上新庄」駅が最寄り駅で、最寄り駅から阪急「梅田」駅等都心への接近性に概ね優れ、单身層やDINKS・ファミリー層等多様な層からの賃貸需要が期待できると考えます。
インペリアル鳳は、JR阪和線「鳳」駅が最寄り駅で、最寄り駅からJR「天王寺」駅等へのアクセスが良好で、関西空港へも直通しており、都心等への接近性は良好です。また、徒歩圏に大規模商業施設や商店街が複数存することから生活利便性は良好で、交通利便性や生活利便性を重視するファミリー世帯層への訴求力が高い立地条件を有していると考えます。
- ④ 以上の取得予定資産8物件と、2021年6月29日付開示にて公表しました譲渡予定資産1物件及び2021年7月27日付開示にて公表しました譲渡予定資産3物件との資産入替え

により、キャッシュフローの安定化、収益力及び内部成長ポテンシャルの向上に加え、築年数の低下による CAPEX プランの最適化と流動性の向上が図れると考え、本投資法人のポートフォリオ競争力の向上に資すると判断しました。

4. 取得予定資産の内容
(1) A-74 リードシー飯田橋ビル
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	2021年8月31日				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託設定日	2019年9月27日				
信託期間満了日	2031年8月末日				
所在地（住居表示）	東京都千代田区飯田橋二丁目8番3号				
土地	地番	東京都千代田区飯田橋二丁目16番6他1筆			
	建蔽率／容積率	100%（注1）／700%			
	用途地域	商業地域			
	敷地面積	173.71 m ²			
	所有形態	所有権			
建物	竣工年月	1988年4月			
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建			
	用途	事務所			
	延床面積	985.23 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（価格時点）	1,240百万円（2021年8月1日）				
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所				
P M L	3.6%				
担保の状況	該当事項はありません。				
賃貸借の状況	賃貸可能面積	795.18 m ²			
	賃貸面積	705.68 m ²			
	稼働率	88.7% (2021年3月末)	88.7% (2021年4月末)	88.7% (2021年5月末)	88.7% (2021年6月末)
	テナントの総数	8			
	総賃料収入（年間）	43百万円			
	敷金等	20百万円			
	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、商業地域及び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	<p>対象不動産の存する飯田橋地区は、東京メトロ東西線のほか、東京メトロ南北線、東京メトロ有楽町線、JR総武線、都営地下鉄大江戸線と5線の利用が可能であり交通利便性に優れ、オフィス環境の相対的地位は高いと考えます。</p> <p>対象建物はオフィスビルで、基準階床面積は約27坪とやや小さく、天井高2.4mと近時の仕様と比べるとややスペックの劣後が認められるものの、各階個別空調、自家用発電機を備えるほか、飯田橋地区は、小規模オフィスの需要も根強いことから代替競争等の関係にある不動産との比較において相応の競争力を有していると考えます。</p>
--------	--

② 外観写真及び地図
外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	リードシー飯田橋ビル
鑑定評価額	1,240百万円
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	2021年8月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,240,000	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計算。
直接還元法による価格	1,240,000	
運営収益	61,732	
潜在総収益	64,977	
空室等損失合計	3,245	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	13,792	
維持管理費	3,900	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	1,730	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	900	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	1,164	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	620	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	5,340	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容を勘案し、税額を計上。
損害保険料	138	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	その他の費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	47,940	
一時金の運用益	240	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を勘案して1.0%と査定。
資本的支出	2,170	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	46,010	
還元利回り	3.7%	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	1,230,000	
割引率	3.4%	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	3.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	909,000	
土地比率	92.7%	
建物比率	7.3%	

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。

(2) A-75 リードシー御殿山ビル

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	2021年8月31日			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日	2019年9月27日			
信託期間満了日	2031年8月末日			
所在地（住居表示）	東京都品川区北品川五丁目12番4号			
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目718番25		
	建蔽率／容積率	91%（注1）／443%（注2）		
	用途地域	第一種住居地域、商業地域		
	敷地面積	287.96 m ²		
	所有形態	所有権		
建物	竣工年月	1989年1月		
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	用途	事務所		
	延床面積	1,341.12 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（価格時点）	1,070百万円（2021年8月1日）			
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
PML	11.4%			
担保の状況	該当事項はありません。			
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	1,086.11 m ²			
賃貸面積	961.98 m ²			
稼働率	88.6% (2021年3月末)	88.6% (2021年4月末)	88.6% (2021年5月末)	88.6% (2021年6月末)
テナントの総数	4			
総賃料収入（年間）	45百万円			
敷金等	18百万円			
特記事項	該当事項はありません。			

（注1）建蔽率は本来80%・60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及び面積按分により91.43%となっています。

（注2）容積率は本来500%・300%ですが、面積按分により442.93%となっています。

本物件の特徴	<p>対象不動産は、京浜急行本線「北品川」駅から徒歩約8分に立地しており、JR山手線「大崎」駅からも徒歩約11分でアクセス可能であり、交通利便性は標準的であると考えます。御殿山エリアは、近年、オフィスビルやデータセンターが開発され、オフィスエリアとして注目を集めており、事務所需要も相応に認められます。</p> <p>対象建物の基準階貸室床面積は約52坪で、天井高は約2.45mと築浅のオフィスビルとの比較においては、スペック面でやや劣るものの、2002年及び2018年に外壁の修繕・塗装や屋上の防水工事等の大規模修繕、エントランス部分の内装等のリニューアル工事が行われています。また、貸室部分は個別空調が設置され、築年・規模等を考慮すると標準的な仕様であると考えます。</p>
--------	---

② 外観写真及び地図
外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	リードシー御殿山ビル
鑑定評価額	1,070 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	2021 年 8 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,070,000	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計算。
直接還元法による価格	1,080,000	
運 営 収 益	59,702	
潜在総収益	62,845	
空室等損失合計	3,143	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運 営 費 用	13,116	
維持管理費	3,200	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	2,600	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	1,956	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	853	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	507	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	3,819	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容を勘案し、税額を計上。
損害保険料	181	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	46,586	
一時金の運用益	227	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を勘案して 1.0% と査定。
資本的支出	4,670	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	42,143	
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	1,050,000	
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賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積 算 価 格	1,060,000	
土 地 比 率	91.8%	
建 物 比 率	8.2%	

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	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。
---------------------------	--

(3) B-38 シルフィード東品川

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	2021年8月31日			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日	2019年9月27日			
信託期間満了日	2031年8月末日			
所在地（住居表示）	東京都品川区東品川四丁目7番1号			
土地	地番	東京都品川区東品川四丁目38番1他1筆		
	建蔽率／容積率	80(注1)％／300％		
	用途地域	準工業地域		
	敷地面積	582.26 m ²		
	所有形態	所有権		
建物	竣工年月	2003年6月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	用途	共同住宅		
	延床面積	1,598.77 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（価格時点）	980百万円（2021年8月1日）			
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
P M L	8.9%			
担保の状況	該当事項はありません。			
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	1,174.19 m ²			
賃貸面積	1,037.03 m ²			
稼働率	97.7% (2021年3月末)	90.6% (2021年4月末)	88.3% (2021年5月末)	88.3% (2021年6月末)
賃貸可能戸数	43			
賃貸戸数	38			
戸数稼働率	97.7% (2021年3月末)	90.7% (2021年4月末)	88.4% (2021年5月末)	88.4% (2021年6月末)
テナントの総数	38			
総賃料収入（年間）	43百万円			
敷金等	5百万円			
特記事項	該当事項はありません。			

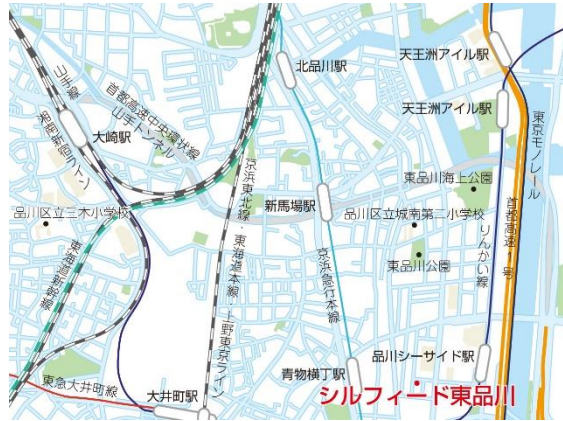
(注1) 建蔽率は本来60%ですが、角地緩和及び準防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。

本物件の特徴	<p>対象不動産は、品川区の住宅地に所在し、東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅および京急本線「青物横丁」から徒歩約6分、都心へのアクセスが良好で、周辺には商店街等の生活利便施設も揃っています。</p> <p>対象建物は、2003年築の主として都心への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションであり、周辺の賃貸マンションと比較して設備・仕様は標準的であることから、相応の競争力を有すると考えます。</p>
--------	--

② 外観写真及び地図
外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	シルフィード東品川
鑑定評価額	980 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	2021 年 8 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	980,000	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計算。
直接還元法による価格	997,000	
運 営 収 益	50,284	
潜在総収益	53,283	
空室等損失合計	2,999	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運 営 費 用	11,207	
維持管理費	2,200	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	600	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	1,306	過年度実績額、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	961	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	2,475	契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公 租 公 課	3,143	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容を勘案し、税額を計上。
損 害 保 険 料	172	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	350	CATV の費用をその他費用として計上。
運 営 純 収 益	39,077	
一時金の運用益	37	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を勘案して 1.0%と査定。
資 本 的 支 出	1,230	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	37,884	
還 元 利 回 り	3.8%	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	962,000	
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賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積 算 価 格	1,050,000	
土 地 比 率	87.2%	
建 物 比 率	12.8%	

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	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。
---------------------------	--

(4) B-39 ロイヤルブルーム

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	2021年8月31日			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日	2019年9月27日			
信託期間満了日	2031年8月末日			
所在地（住居表示）	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目29番1号			
土地	地番	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目29番1他3筆		
	建蔽率／容積率	60％／200％		
	用途地域	第二種住居地域		
	敷地面積	628.71 m ²		
	所有形態	所有権		
建物	竣工年月	2018年3月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	用途	共同住宅・店舗		
	延床面積	1,412.26 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（価格時点）	1,140百万円（2021年8月1日）			
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
P M L	5.0％			
担保の状況	該当事項はありません。			
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	1,236.61 m ²			
賃貸面積	1,236.61 m ²			
稼働率	100% (2021年3月末)	95.8% (2021年4月末)	97.9% (2021年5月末)	100% (2021年6月末)
賃貸可能戸数	32			
賃貸戸数	32			
戸数稼働率	100% (2021年3月末)	94.3% (2021年4月末)	97.1% (2021年5月末)	100% (2021年6月末)
テナントの総数	35			
総賃料収入（年間）	60百万円			
敷金等	11百万円			
特記事項	該当事項はありません。			

本物件の特徴	<p>対象不動産は、大宮区の住宅地に所在し、JR京浜東北線・高崎線・宇都宮線「さいたま新都心」駅から徒歩約6分、都心へのアクセスも比較的良好で、周辺には大型商業施設等の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> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。周辺のマンションに比較して設備・仕様は標準的であり、築浅物件であることから相応の競争力を有すると考えます。</p>
--------	--

② 外観写真及び地図
外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	ロイヤルブルーム
鑑定評価額	1,140百万円
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	2021年8月1日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,140,000	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計算。
直接還元法による価格	1,160,000	
運営収益	60,136	
潜在総収益	62,637	
空室等損失合計	2,501	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	9,874	
維持管理費	2,140	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	600	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	699	過年度実績額、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	1,463	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,566	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	3,254	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容を勘案し、税額を計上。
損害保険料	152	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	50,262	
一時金の運用益	113	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を勘案して1.0%と査定。
資本的支出	695	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	49,680	
還元利回り	4.3%	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	1,120,000	
割引率	4.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	1,040,000	
土地比率	75.4%	
建物比率	24.6%	

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	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) B-40 エバースクエア同心

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	2021年8月31日			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日	2019年9月27日			
信託期間満了日	2031年8月末日			
所在地（住居表示）	大阪府大阪市北区同心一丁目1番13号			
土地	地番	大阪府大阪市北区同心一丁目64番1		
	建蔽率／容積率	80％／600％		
	用途地域	商業地域		
	敷地面積	228.21 m ²		
	所有形態	所有権		
建物	竣工年月	2001年10月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	用途	共同住宅		
	延床面積	1,035.28 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（価格時点）	613百万円（2021年8月1日）			
不動産鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社			
P M L	7.7%			
担保の状況	該当事項はありません。			
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	910.07 m ²			
賃貸面積	886.76 m ²			
稼働率	97.7% (2021年3月末)	97.7% (2021年4月末)	95.3% (2021年5月末)	97.4% (2021年6月末)
賃貸可能戸数	40			
賃貸戸数	39			
戸数稼働率	97.6% (2021年3月末)	97.6% (2021年4月末)	95.1% (2021年5月末)	97.6% (2021年6月末)
テナントの総数	40			
総賃料収入（年間）	32百万円			
敷金等	1百万円			
特記事項	該当事項はありません。			

本物件の特徴	<p>対象不動産は、JR東西線「大阪天満宮」駅、JR大阪環状線「天満」駅、地下鉄谷町線・堺筋線の「南森町」駅等複数路線が利用可能で、全国有数の商業集積地である「梅田エリア」への接近性に優れていることから、シングル世帯を中心とした堅調な賃貸需要が期待できる地域であると考えます。</p> <p>対象建物は、建物の品等及び維持管理の状態は、数多くある競合物件と同程度であり、貸室の間取りや設備・仕様等も同程度と考えます。</p>
--------	--

② 外観写真及び地図
外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	エバースクエア同心
鑑定評価額	613 百万円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2021 年 8 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	613,000	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を試算。
直接還元法による価格	626,000	
運 営 収 益	34,341	現行条件等を元に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜在総収益	35,824	
空室等損失合計	1,483	標準的な空室率と対象不動産の個性を勘案し査定。
運 営 費 用	7,811	
維持管理費	1,952	類似不動産の水準を参考に、実績の水準を妥当と判断し採用。
水道光熱費	1,222	類似不動産の水準を参考に、実績の水準を基に査定。
修繕費	369	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30% を計上。
原状回復費	710	類似不動産の水準を参考に、実績及び退去率を勘案し査定。
P M フ ィ ー	683	類似不動産の水準を参考に、見積りを妥当と判断し採用。
テナント募集費用等	1,171	新規月額賃料の 2.0 ヶ月分
公租公課	1,590	土地：実額を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：なし。
損害保険料	114	再調達原価の 0.05% 相当。
その他費用	0	
運 営 純 収 益	26,530	
一時金の運用益	9	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0% の利回りを乗じて査定。
資本的支出	861	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70% を計上。
純 収 益	25,678	
還 元 利 回 り	4.1%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による価格	600,000	
割 引 率	3.9%	長期国債等の金利動向を踏まえ最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.3%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積 算 価 格	354,000	
土 地 比 率	84.8%	
建 物 比 率	15.2%	

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	地域分析及び個別分析並びに本件積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は収益価格であると判断。
---------------------------	---

(6) B-41 是空弁天

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	2021年8月31日			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日	2019年9月27日			
信託期間満了日	2031年8月末日			
所在地（住居表示）	大阪府大阪市港区弁天四丁目1番14号			
土地	地番	大阪府大阪市港区弁天四丁目1番9		
	建蔽率／容積率	100%(注1)／400%		
	用途地域	商業地域		
	敷地面積	282.06 m ²		
	所有形態	所有権		
建物	竣工年月	2006年4月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	用途	共同住宅		
	延床面積	1,277.22 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（価格時点）	521百万円（2021年8月1日）			
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社			
P M L	14.2%			
担保の状況	該当事項はありません。			
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	1,093.21 m ²			
賃貸面積	988.45 m ²			
稼働率	90.1% (2021年3月末)	90.1% (2021年4月末)	92.8% (2021年5月末)	90.4% (2021年6月末)
賃貸可能戸数	34			
賃貸戸数	30			
戸数稼働率	88.2% (2021年3月末)	88.2% (2021年4月末)	91.2% (2021年5月末)	88.2% (2021年6月末)
テナントの総数	30			
総賃料収入（年間）	29百万円			
敷金等	0百万円			
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、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	<p>対象不動産は、JR大阪環状線「弁天町」駅から徒歩約2分、地下鉄中央線「弁天町」駅から徒歩約5分、JR大阪環状線「弁天町」駅から「大阪」駅まで約7分、「天王寺」駅まで約10分、地下鉄中央線「弁天町」駅より「本町」駅まで約6分であり、都心への接近性は良好です。ドラッグストア、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、銀行、公園、病院がいずれも概ね徒歩圏内にあり、生活の利便性は良好と考えます。</p> <p>また、対象建物は一定の築年が経過しているものの、建物グレードは高く、地域にあっても一定の競争力を発揮していると考えます。</p>
--------	--

② 外観写真及び地図
外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	是空弁天
鑑定評価額	521 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	2021 年 8 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	521,000	DCF 法及び直接還元法を適用して試算。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。
直接還元法による価格	527,000	
運 営 収 益	31,802	
潜在総収益	33,126	現行水準、市場賃料を考慮。
空室等損失合計	1,323	現行空室率、市場空室率水準等を考慮。
運 営 費 用	7,725	
維持管理費	1,380	DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断。
水道光熱費	277	DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断。
修繕費	164	DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断。
原状回復費	787	DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断。
C M フ ィ ー	17	DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断。
P M フ ィ ー	630	実績を基に求めた査定額を標準的と判断。
テナント募集費用等	1,456	実績を基に求めた査定額を標準的と判断。
公租公課	2,076	土地：DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断。 建物：DCF 法の初年度査定額を標準的と判断。 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	148	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断。
その他費用	787	ケーブルテレビ等に関する利用料をその他費用として計上。
運 営 純 収 益	24,076	
一時金の運用益	4	運用利回り 1.0%を標準的と判断。
資 本 的 支 出	1,410	DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断。
純 収 益	22,671	
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	514,000	
割 引 率	4.1%	「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」を参考に査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.5%	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当該リスクを判定し査定。
積 算 価 格	255,000	
土 地 比 率	76.9%	
建 物 比 率	23.1%	

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	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。
---------------------------	---

(7) B-42 キャニスコート上新庄

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	2021年8月31日			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日	2019年9月27日			
信託期間満了日	2031年8月末日			
所在地（住居表示）	大阪府大阪市東淀川区上新庄三丁目19番57号			
土地	地番	大阪府大阪市東淀川区上新庄三丁目169番1他1筆		
	建蔽率／容積率	60％／200％		
	用途地域	工業地域		
	敷地面積	1,629.28 m ²		
	所有形態	所有権		
建物	竣工年月	2002年2月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	用途	共同住宅		
	延床面積	3,914.93 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（価格時点）	1,370百万円（2021年8月1日）			
不動産鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社			
P M L	5.6%			
担保の状況	該当事項はありません。			
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	2,804.00 m ²			
賃貸面積	2,763.20 m ²			
稼働率	100% (2021年3月末)	100% (2021年4月末)	100% (2021年5月末)	98.5% (2021年6月末)
賃貸可能戸数	57			
賃貸戸数	56			
戸数稼働率	100% (2021年3月末)	100% (2021年4月末)	100% (2021年5月末)	98.2% (2021年6月末)
テナントの総数	56			
総賃料収入（年間）	69百万円			
敷金等	1百万円			
特記事項	本件土地と隣地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。			

本物件の特徴	<p>対象不動産は、阪急京都本線「上新庄」駅から徒歩約5分、「上新庄」駅より「梅田」駅まで阪急電鉄で約15分と都心接近性に概ね優れ、単身層やDINKS・ファミリー層等多様な層からの賃貸需要が期待できる地域であると考えます。</p> <p>対象建物は、建物の品等及び維持管理の状態は、数多くある競合物件と同程度であり、貸室の間取りや設備・仕様等も同程度と考えます。加えて、ペットが飼育可能であり、競合不動産との比較においても堅調な需要が期待できると考えます。</p>
--------	--

② 外観写真及び地図
外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	キャニスコート上新庄
鑑定評価額	1,370百万円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2021年8月1日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,370,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を試算。
直接還元法による価格	1,390,000	
運 営 収 益	83,998	現行条件等を元に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜在総収益	87,680	
空室等損失合計	3,682	標準的な空室率と対象不動産の個性を勘案し査定。
運 営 費 用	18,163	
維持管理費	2,459	類似不動産の水準を参考に、実績の水準を基に査定。
水道光熱費	2,035	類似不動産の水準を参考に、実績の水準を基に査定。
修繕費	2,544	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。
原状回復費	2,379	類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を勘案し査定。
P M フ ィ ー	1,538	類似不動産の水準を参考に、見積りを妥当と判断し採用。
テナント募集費用等	2,056	新規月額賃料の1.5ヶ月分。
公租公課	4,759	土地：実額を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：なし。
損害保険料	393	再調達原価の0.05%相当。
その他費用	0	
運 営 純 収 益	65,835	
一時金の運用益	0	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に1.0%の利回りを乗じて査定。
資本的支出	5,936	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上。
純 収 益	59,899	
還 元 利 回 り	4.3%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF法による価格	1,340,000	
割 引 率	4.1%	長期国債等の金利動向を踏まえ最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積 算 価 格	833,000	
土 地 比 率	75.4%	
建 物 比 率	24.6%	

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	地域分析及び個別分析並びに本件積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は収益価格であると判断。
---------------------------	---

(8) B-43 インペリアル鳳

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	2021年8月31日			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託設定日	2019年9月27日			
信託期間満了日	2031年8月末日			
所在地（住居表示）	大阪府堺市西区鳳西町一丁77番1			
土地	地番	大阪府堺市西区鳳西町一丁77番1		
	建蔽率／容積率	90%(注1)／300%(注2)		
	用途地域	第一種住居地域、近隣商業地域		
	敷地面積	833.75 m ²		
	所有形態	所有権		
建物	竣工年月	2007年10月		
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	用途	共同住宅		
	延床面積	2,637.34 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（価格時点）	855百万円（2021年8月1日）			
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社			
PML	14.7%			
担保の状況	該当事項はありません。			
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	2,363.88 m ²			
賃貸面積	2,363.88 m ²			
稼働率	100% (2021年3月末)	100% (2021年4月末)	96.6% (2021年5月末)	100% (2021年6月末)
賃貸可能戸数	30			
賃貸戸数	30			
戸数稼働率	100% (2021年3月末)	100% (2021年4月末)	96.7% (2021年5月末)	100% (2021年6月末)
テナントの総数	30			
総賃料収入（年間）	48百万円			
敷金等	0百万円			
特記事項	該当事項はありません。			

(注1) 建蔽率は本来80%・60%ですが、面積按分により89.99%となっています。

(注2) 容積率は本来200%・300%ですが、面積按分により299.98%となっています。

本物件の特徴	<p>対象不動産は、JR阪和線「鳳」駅から徒歩約9分、「鳳」駅より快速を利用して「天王寺」駅まで約15分、関西空港へも直通しており、都心等への接近性は良好です。また、徒歩圏内に大規模商業施設や商店街が複数存することから、生活利便性は良好で、交通便利性や生活利便性を重視するファミリー世帯層への訴求力が高い立地条件を有していると考えます。</p> <p>対象建物は、相応の仕様を備えた競争力の高い賃貸住宅で、更にテナントの稼働状況も良好である等、地域にあっても一定の競争力を発揮していると考えます。</p>
--------	--

② 外観写真及び地図
外観写真



地図



③ 鑑定評価書の概要

物件名称	インペリアル鳳
鑑定評価額	855 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	2021 年 8 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	855,000	DCF 法及び直接還元法を適用して試算。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。
直接還元法による価格	860,000	
運 営 収 益	51,665	
潜在総収益	55,041	現行水準、市場賃料を考慮。
空室等損失合計	3,376	現行空室率、市場空室率水準等を考慮。
運 営 費 用	11,880	
維持管理費	1,596	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断。
水道光熱費	986	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断。
修繕費	459	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断。
原状回復費	1,395	実績を基に求めた査定額を標準的と判断。
P M フ ィ ー	1,022	実績を基に求めた査定額を標準的と判断。
C M フ ィ ー	67	実績を基に求めた査定額を標準的と判断。
テナント募集費用等	1,332	実績を基に求めた査定額を標準的と判断。
公租公課	3,912	土地：DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断。 建物：DCF 法の初年度査定額を標準的と判断。 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	305	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断。
その他費用	802	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断。
運 営 純 収 益	39,784	
一時金の運用益	0	運用利回り 1.0%を標準的と判断。
資本的支出	2,786	DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断。
純 収 益	39,784	
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	849,000	
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」を参考に査定。
最終還元利回り	4.5%	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当該リスクを判定し査定。
積 算 価 格	477,000	
土 地 比 率	73.6%	
建 物 比 率	26.4%	

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	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。
---------------------------	---

5. 「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、JLL 森井鑑定株式会社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、JLL 森井鑑定株式会社又は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、東京海上ディール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2021年6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、2021年6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、2021年6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、2021年6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、各記載時点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、各記載時点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、2021年6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（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。
- 「戸数稼働率」は、住宅について、2021年6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。
- 「テナントの総数」は、2021年6月末日現在における信託財産である不動産に係る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賃を受けている又は一括転賃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、2021年6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賃借契約書又は各転賃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、2021年6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せん。）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。
- 「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、駐車場等を含みません。

（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。）。

6. 取得先の概要

名 称	合同会社 NRT グロース 16
所 在 地	東京都中央区日本橋二丁目 7 番 1 号
代 表 者	代表社員 一般社団法人 NRT グロース 16 職務執行者 菊池省吾
資 本 金	10 万円
匿名組合出資者	非開示 (注 1)
設 立 年 月 日	2019 年 9 月 2 日
総 資 産	7,949 百万円 (注 2)
純 資 産	10 万円
主 な 事 業 内 容	1. 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 2. 不動産の売買、保有、管理及び賃貸 3. 太陽光発電設備の賃貸借 4. 太陽光等を利用した発電業務及び電力の販売 5. 前各号に付帯関連する一切の業務
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	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、人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人が匿名組合出資 (70 百万円) を行う匿名組合の営業者です。当該匿名組合出資持分の詳細につきましては、2019 年 9 月 26 日付で公表した「資産 (匿名組合出資持分) の取得に関するお知らせ (合同会社 NRT グロース 16)」をご参照ください。
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 1) 他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示としています。

(注 2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

7. 物件取得者等の状況

取得予定資産の取得は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

8. 利害関係者等との取引

取得予定資産のうち A-74 リードシー飯田橋ビル、A-75 リードシー御殿山ビル、B-38 シルフィード東品川、B-39 ロイヤルブルームについて、本投資法人は、信託受託者をして、双日ライフワン株式会社との運営管理業務委託契約書を締結させます。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ぬ可能性があります。双日ライフワン株式会社は、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、投信法に定め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ライフワン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	双日ライフワン株式会社
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	不動産管理業
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 100% 出資子会社であり、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、8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18期（2021年6月期）において、本投資法人は同社に対し管理業務費280,240千円、修繕工事費58,750千円（注2）、その他賃貸事業費用30,668千円及び売却活動協力報酬300千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ライフワン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。

9. 今後の見通し

本日付で公表の「2021年6月期 決算短信（REIT）」及び「2021年12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：<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 (%)
オフィス					
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	0.8
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	2.5
A-5	FORECAST市ヶ谷(注2)	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	5.5
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-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	2.9
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-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	1.0
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	ビジョンビル	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	0.6
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-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-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-44	MK麴町ビル	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	1.6

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-46	ラ・ベリテ 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	2.5
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	6.1
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ビル	東京都千代田区	2017年9月28日	6,705	2.6
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	0.5
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	0.9
A-61	TK五反田ビル	東京都品川区	2018年7月3日	4,130	1.6
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-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	ダイアビル名駅	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	1,800	0.7
A-67	FORECAST亀戸	東京都江東区	2019年2月27日	2,580	1.0
A-68	NRT神田須田町ビル	東京都千代田区	2020年10月30日	1,311	0.5
A-69	リードシー目黒不動前	東京都品川区	2020年10月30日	1,220	0.5
A-70	ザ・スクエア	愛知県名古屋市	2020年10月30日	1,080	0.4
A-71	築地フロント	東京都中央区	2020年11月20日	825	0.3
A-72	八丁堀リバーゲート	東京都中央区	2020年11月20日	835	0.3
A-73	天翔新橋5丁目ビル	東京都港区	2021年2月25日	1,200	0.5
A-74	リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区	2021年8月31日 (予定)	1,195	0.5
A-75	リードシー御殿山ビル	東京都品川区	2021年8月31日 (予定)	1,040	0.4
オフィスビル 63物件 小計				183,222	71.6
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	4.6
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

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-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(注3)	東京都新宿区	2018年7月3日	5,200	2.0
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(注4)	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
B-17	ドーミー北赤羽	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	0.9
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	ピアチェーレ文の里	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	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	1,180	0.5
B-25	ラルテ中津	大阪府大阪市	2020年10月30日	565	0.2
B-26	シティヒルズ安堂寺	大阪府大阪市	2020年10月30日	1,750	0.7
B-27	エルミタージュ新栄	愛知県名古屋市	2020年10月30日	1,150	0.4
B-28	サン・名駅南ビル	愛知県名古屋市	2020年10月30日	950	0.4
B-29	天神東レジデンス	福岡県福岡市	2020年10月30日	913	0.4
B-30	DeLCCS KASAI	東京都江戸川区	2020年11月20日	1,320	0.5
B-31	セレニテ新大阪	大阪府大阪市	2020年11月20日	1,148	0.4
B-32	マリオン城西	愛知県名古屋市	2020年11月20日	729	0.3
B-33	レジデンス錦糸町	東京都墨田区	2021年2月26日	700	0.3
B-34	マイスターハウス川崎	神奈川県川崎市	2021年2月26日	709	0.3
B-35	リエス鶴舞	愛知県名古屋市	2021年2月26日	1,082	0.4
B-36	小松原山元マンション	鹿児島県鹿児島市	2021年2月26日	670	0.3
B-37	ベレーサ金山	愛知県名古屋市	2021年3月1日	702	0.3
B-38	シルフィード東品川	東京都品川区	2021年8月31日 (予定)	961	0.4
B-39	ロイヤルブルーム	埼玉県さいたま市	2021年8月31日 (予定)	1,100	0.4
B-40	エバースクエア同心	大阪府大阪市	2021年8月31日 (予定)	609	0.2
B-41	是空弁天	大阪府大阪市	2021年8月31日 (予定)	506	0.2
B-42	キャニスコート上新庄	大阪府大阪市	2021年8月31日 (予定)	1,359	0.5

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-43	インペリアル鳳	大阪府堺市	2021年8月31日 (予定)	845	0.3
住宅 42物件 小計				64,592	25.2
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-3	BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	2018年7月3日	4,770	1.9
商業施設 2物件 小計				8,120	3.2
107物件 合計				255,935	100

(注1) 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。

(注2) 本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST 市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu 市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST 市ヶ谷」として記載しています。

(注3) 本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&S ビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate 飯田橋」として記載しています。

(注4) 本物件は、本棟に加え構造的に独立した別棟がありますが、全体を1物件として記載しています。