ザイマックス・リート投資法人

2020年8月27日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区赤坂一丁目1番1号
ザイマックス・リート投資法人
代表者名　執行役員　稲月　伸仁
（コード番号　3488）
資産運用会社名
株式会社ザイマックス不動産投資顧問
代表者名　代表取締役社長　稲月　伸仁
問合せ先　企画ディビジョン長　中山　達也
兼 公募投資運用ディビジョン長
TEL: 03-5544-6880

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ
（「ライフ福泉店」）

ザイマックス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産運用を委託する株式会社ザイマックス不動産投資顧問（以下「本資産運用会社」といいます。）は、下記1.(1)記載の物件に係る不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借を決定したので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 取得予定資産

分類	物件番号（注1）	物件名称	所在地	取得予定価格（百万円）（注2）	鑑定評価額（百万円）（注3）	鑑定NOI利回り（注4）	媒介の有無
商業施設	RT-04	ライフ福泉店	大阪府堺市	1,065	1,090	4.8%	なし

(2) 売買契約締結予定日　：2020年8月28日
(3) 代金支払日・取得予定日　：2020年9月1日
(4) 取得先　：後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
(5) 取得資金　：借入金（注5）及び手元資金
(6) 決済方法　：取得日に全額支払

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、各用途のタイプに応じて、物件毎に符号及び番号を付したものです。各符号について、OFはオフィスを、RTは商業施設を、HTはホテルを、OTはその他をそれぞれ表します。以下同じです。
(注2) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約書に記載された取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに媒介手数料等の諸費用を含まず、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) 「鑑定評価額」は、2020年7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評価額を記載しています。なお、鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社に委託しています。
(注4) 「鑑定NOI利回り」は、取得予定価格に対する取得予定資産の鑑定NOI（鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOIから敷金等の運用益を付加し資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。以下同じです。）の割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。
(注5) 当該借入金の詳細は、本日付で公表の「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、上場来堅調な分配金成長を続けており、1口当たり巡航分配金3,300円への到達を当面の目標とし、内部成長及び外部成長等の各種成長戦略によって上記目標を達成する方針を掲げております。外部成長においては、スポンサーであるザイマックスグループが有する顧客基盤及び情報力を活かして物件売却の機会を捕捉するとともに、ザイマックスグループが蓄積してきた不動産マネジメントに関する各種知見・ノウハウやデータを踏まえて慎重な分析を行うことで、取得後の安定運用が見込むことができる物件を選定し、また、分配金成長と財務健全性のバランスを意識した取得目線を堅持することとしております。

取得予定資産はザイマックスグループのCRE営業先（注）である国内の一般事業会社が保有する物件であり、本取得は、ザイマックスグループの顧客基盤を活用した相対取引での取得となります。また、本投資法人は、取得予定資産が、以下のポイントを勘案して中長期的に安定運用を見込むことができると判断しており、本取得が本投資法人の投資方針に合致し、ポートフォリオの質及び投資主価値の向上に資すると考えられることから、本取得を決定いたしました。

(注) 「CRE営業先」とは、ザイマックスグループが企業における不動産の利用（賃借による利用を含みます。）、投資及び保有不動産の有効活用方策の戦略立案のコンサルティング及び実行業務に関するサービスを提供している顧客をいいます。

(1) 物件の特徴
- ✓ 大阪府堺市郊外に立地する食品スーパー ライフの店舗です。
- ✓ 近隣地域の生活道路である府道36号線に接道した駐車場144台を有する2階建ての店舗であり、ショートタイムショッピングの利便性が高い店舗フォーマットとなっています。
- ✓ ザイマックスグループの商業施設に関する知見・ノウハウやデータを活用して本投資法人が分析した結果、テナントの賃料負担水準には一定の余裕があると想定されることから、テナントの高い事業継続性が見込まれる物件です。

(2) 商圏の概要

① 立地・交通アクセス
- ✓ JR阪和線「鳳」駅を最寄駅とする住宅地に所在し、前面の府道36号線は近隣地域の生活道路となっています。
- ✓ 自転車等を交通手段として近隣居住者による高い来店頻度が見込まれることに加えて、道路アプローチが良好であることから特に取得予定資産の南側地域からの自動車による来店も見込まれる立地です。

② 商圏特性
- ✓ 平成27年の国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏で約2.9万人、2km圏で約10.3万人であり、三大都市圏の郊外部としては平均的な水準となっています。
- ✓ 足元商圏の人口構成は30歳代及び40歳代の比率が突出して高く、次いで10歳未満の比率が高くなっており、若いファミリーが多いマーケットと言えます。また、1人世帯の比率は低く、2人以上の世帯の比率が高くなっていることから、食品スーパーに適した立地です。

(3) 取り扱い商品

食料品、日用品及びサービス（クリーニング）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

3. 取得予定資産の内容

取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、参考資料3「取得予定資産の内容における記載事項説明」をご参照ください。

<table>
<tr><td rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">ライフ福泉店</td><td colspan="2">分類</td><td>商業施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">物件番号</td><td>RT-04</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2020 年 9 月 1 日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>1,065 百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三菱 UFJ 信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額（価格時点）</td><td>1,090 百万円（2020 年 7 月 31 日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2030 年 8 月末日</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地</td><td colspan="4">大阪府堺市西区上 444 番地 1</td></tr>
<tr><td colspan="2">交通</td><td colspan="4">JR 阪和線「鳳」駅　徒歩 12 分</td></tr>
<tr><td rowspan="3">土地</td><td>地番</td><td>444 番 1</td><td colspan="2">敷地面積</td><td>6,225.21 ㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td colspan="2">容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第一種住居地域</td><td colspan="2">所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建物</td><td>建築年月日</td><td>1996 年 12 月 17 日</td><td colspan="2">構造・階数</td><td>鉄骨造陸屋根 2 階建</td></tr>
<tr><td>用途</td><td>店舗</td><td colspan="2">延床面積</td><td>3,358.26 ㎡</td></tr>
<tr><td>設計者</td><td>鹿島建設株式会社</td><td colspan="2">施工者</td><td>鹿島建設株式会社</td></tr>
<tr><td>確認検査機関</td><td>堺市建築主事</td><td colspan="2">所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">ML 会社（予定）</td><td>本投資法人</td><td colspan="2">ML 種別</td><td>パス・スルー型</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM 会社</td><td colspan="4">株式会社ザイマックス関西</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
テナントとの間の賃貸借契約において、賃貸人が本物件を第三者に譲渡等により所有権移転を行おうとする場合には、賃借人に対し事前に通知し、賃借人が希望するときは賃借人は優先的に購入を検討することができるものとされています。</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td>3,309.29 ㎡</td><td colspan="2">賃貸面積</td><td>3,309.29 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">稼働率</td><td>100%</td><td colspan="2">テナント数</td><td>1</td></tr>
<tr><td colspan="2">年間賃料</td><td>非開示（注）</td><td colspan="2">敷金・保証金</td><td>非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td colspan="4">株式会社ライフコーポレーション</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注）賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。</td></tr>
<tr><td colspan="6">建物状況評価報告書の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">調査業者</td><td>東京海上日動リスクコンサルティング株式会社</td><td colspan="2">調査日付</td><td>2020 年 8 月</td></tr>
<tr><td colspan="2">緊急・短期修繕費</td><td>0 円</td><td colspan="2">長期修繕費（年平均）</td><td>3,626 千円</td></tr>
<tr><td colspan="6">地震リスク分析等の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">調査業者</td><td>東京海上日動リスクコンサルティング株式会社</td><td colspan="2">PML 値</td><td>14.7%</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の状況</td><td colspan="4">なし</td></tr>
</table>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

鑑定評価書の概要		
物件名称	ライフ福泉店	
鑑定評価額	1,090,000 千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2020 年 7 月 31 日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	1,090,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による収益価格	1,100,000	
(1) 運営収益（①−②）	非開示（注）	
① 可能総収益	非開示（注）	
② 空室等損失等	0	長期的なテナント入居を想定し、非計上。
(2) 運営費用（a. ＋b. ＋c. ＋d. ＋e. ＋f. ＋g. ＋h.）	非開示（注）	
a. 維持管理費	0	賃借人負担を前提とし、非計上。
b. 水道光熱費	0	賃借人負担を前提とし、非計上。
c. 修繕費	非開示（注）	
d. PM フィー	非開示（注）	
e. テナント募集費用等	0	長期の賃貸借契約が想定されるため、非計上。
f. 公租公課	非開示（注）	
g. 損害保険料	非開示（注）	
h. その他費用	非開示（注）	
(3) 運営純収益（(1) − (2)）	51,571	
(4) 一時金の運用益	非開示（注）	
(5) 資本的支出	非開示（注）	
純収益（(3) ＋ (4) − (5)）	49,314	
還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件、建物条件、その他の条件を総合的に勘案し、また同一需給圏における類似不動産の還元利回り等を参考に査定
DCF 法による収益価格	1,080,000	
割引率	4.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	1,190,000	
土地比率	85.1%	
建物比率	14.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

（注） 賃借人からの開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあることから、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

4. 取得先の概要

(1)	名称	日本国土開発株式会社
(2)	所在地	東京都港区赤坂四丁目 9 番 9 号
(3)	代表者	代表取締役社長　朝倉　健夫
(4)	事業内容	1. 電源、交通、港湾、治山、治水、灌漑、干拓、地下資源の開発その他国土の開発に関する業務 2. 電源、交通、港湾、治山、治水、灌漑、干拓、地下資源の開発その他国土の開発の調査、計画及びこれに関連する輸出プラントの調査、設計並びにそれらのコンサルティング業務 3. 第 1 号の業務をなすに必要な建設用機械及び鉱山用機械その他の諸機械、器具等の製造、輸出入、販売、賃貸､修理並びにその仲介に関する業務 4. 土木、建築工事に関する設計、請負及びマネージメント業務 5. 建設用資材、石材及び化学製品等の製造並びにその販売に関する業務 6. 不動産の売買、貸借、仲介、管理、鑑定、およびコンサルティングに関する業務 7. 不動産関連の特別目的会社および不動産投資信託に対する出資および出資持分の売買・仲介・管理ならびに不動産特定共同事業法に基づく事業 8. 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業および投資助言・代理業 9. 陸上、海上運送業及び倉庫業 10. 採石法にもとづく採石業 11. レジャー施設(ゴルフ場、スキー場等)、スポーツ施設、宿泊施設の所有、貸借、経営 12. 土壌浄化、河川・湖沼・港湾の水質浄化等の環境保全及び一般廃棄物・産業廃棄物・建設副産物の収集、運搬、処理、処分、再生利用 13. 農産物の生産、加工、販売及びこれらに関するコンサルティング業務 14. 発電及び電気、熱等エネルギーの供給に関する事業 15. 労働者派遣事業及び有料職業紹介事業 16. 金銭貸付、債務保証、債権買取その他の金融業および総合リース業 17. 前各号の事業に対する投資 18. 前各号の業務に附帯関連する一切の業務
(5)	資本金	5,012 百万円
(6)	設立年月日	昭和 26 年（1951 年）4 月 10 日
(7)	純資産	68,317 百万円（連結ベース）
(8)	総資産	133,937 百万円（連結ベース）
(9)	大株主及び持株比率	日本国土開発持株会（9.09%）、株式会社ザイマックス（6.63%）、株式会社西京銀行（4.86%）、みずほ信託銀行株式会社（一般財団法人日本国土開発未来研究財団）（4.52%）、株式会社三菱 UFJ 銀行（3.96%）（2020 年 5 月末現在）
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	資本関係	当該会社は､2020年2月末現在において､本投資法人の発行済投資口数の1.34%の投資口を保有しています。
	人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 利害関係人との取引

取得予定資産に関して、取得予定資産の取得予定日付で、取得予定資産に係る信託受託者（以下単に「信託受託者」といいます。）及び株式会社ザイマックス関西（以下「本業務受託者」といいます。）との間でプロパティ・マネジメント契約（以下「本件 PM 契約」といいます。）を締結する予定です。

なお、本業務受託者は、本資産運用会社の親会社等であり、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。）第 201 条第 1 項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含みます。）第 123 条

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

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リート利害関係人取引管理規程に定める利害関係人に該当するため、本件 PM 契約を締結するに当たり、本資産運用会社は当該リート利害関係人取引管理規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ており、また、本資産運用会社は社内規程に基づき、2020 年 8 月 27 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。

6. 物件取得者等の状況

取得予定資産の取得は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引ではないため該当事項はありません。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

取得予定資産の取得による影響は軽微であり、東京証券取引所の定める開示項目の軽微基準の範囲内です。当該影響を織り込んだ本投資法人の 2021 年 2 月期（第 6 期）及び 2021 年 8 月期（第 7 期）の運用状況の予想については、2020 年 10 月 14 日に公表を予定している本投資法人の 2020 年 8 月期（第 5 期）決算短信において発表する予定です。

以上

*本投資法人のホームページアドレス：https://xymaxreit.co.jp/

（参考プレスリリース等）

2020 年 8 月 27 日付「資金の借入れに関するお知らせ」

＜添付資料＞

参考資料1　物件写真・物件位置図

参考資料2　取得予定資産取得後のポートフォリオ状況

参考資料3　取得予定資産の内容における記載事項説明

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

参考資料1　物件写真・物件位置図

ライフ福泉店

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

参考資料2　取得予定資産取得後のポートフォリオ状況

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）年月日	取得（予定）価格（百万円）（注1）	投資比率（%）（注2）
オフィス	OF-01	ザイマックス西新橋ビル	東京都港区	2018年2月16日	2,500	7.3
	OF-02	ザイマックス岩本町ビル	東京都千代田区	2018年2月16日	4,250	12.5
	OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	2018年2月16日	5,020	14.7
	OF-04	ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	2018年2月16日	880	2.6
	OF-05	ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	2018年2月16日	1,550	4.5
	OF-06	ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	2018年2月16日	1,150	3.4
	OF-07	ザイマックス八王子ビル	東京都八王子市	2018年2月16日	2,600	7.6
	小計／平均		—	—	17,950	52.6
商業施設	RT-01	ミューザ川崎	神奈川県川崎市	2018年2月16日	4,100	12.0
	RT-02	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	2018年2月16日	790	2.3
	RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	2018年2月16日	3,100	9.1
	RT-04	ライフ福泉店	大阪府堺市	2020年9月1日	1,065	3.1
	小計／平均		—	—	9,055	26.6
ホテル	HT-01	ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市	2018年2月16日	4,400	12.9
	小計／平均		—	—	4,400	12.9
その他	OT-01	ルネッサンス21千早	福岡県福岡市	2018年2月16日	2,700	7.9
	小計／平均		—	—	2,700	7.9
合計／平均			—	—	34,105	100.0

（注 1）「取得（予定）価格」は、保有資産及び取得予定資産の取得に要する諸費用（媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（各保有資産及び取得予定資産に係る信託受益権売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）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を含みません。

（注 2）「投資比率」は、保有資産に係る取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計に対して各保有資産又は取得予定資産に係る取得価格が占める割合を、小数第 2 位以下を四捨五入して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

参考資料3　取得予定資産の内容における記載事項説明

（ア）「分類」欄及び「物件番号」欄に関する説明

- 「分類」は、本投資法人が投資対象とするオフィス、商業施設、ホテル及びその他のいずれかを記載しています。
- 「物件番号」は、オフィスについてはOF、商業施設についてはRT、ホテルについてはHT、その他についてはOTと分類し番号を付しています。

（イ）「特定資産の概要」欄に関する説明

- 「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された信託受益権の取得予定日を記載しています。
- 「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別及びこれに付随又は関連する資産を記載しています。
- 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに媒介手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 「鑑定評価額（価格時点）」は、大和不動産鑑定株式会社から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。
- 「信託受益権の概要」は、取得予定資産について信託受託者との間で締結されている信託契約の内容を記載しています。
- 「所在地」は、原則として、住居表示を記載しています。
- 「交通」は、本資産運用会社が算出した最寄駅からの距離を分速80mで歩いた場合の時間（単位未満切上げ）又は不動産鑑定評価書若しくは建物状況評価報告書に記載された時間を記載しています。
- 土地の「地番」は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- 土地の「敷地面積」は、不動産登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- 土地の「建ぺい率」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。以下同じです。）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）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは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若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
- 土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
- 建物の「建築年月日」は、主たる建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。
- 建物の「構造・階数」は、主たる建物について不動産登記簿上の記載に基づいています。
- 建物の「用途」は、主たる建物について不動産登記簿上の建物種類の記載に基づいています。
- 建物の「延床面積」は、不動産登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

・建物の「設計者」、「施工者」及び「確認検査機関」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
・「ML 会社」及び「PM 会社」は、取得予定資産のマスターリース会社及び PM 会社を記載しています。また、「ML 種別」については、取得予定資産のマスターリース種別（パス・スルー型、固定賃料型又は変動賃料型の別）を記載しています。
・「特記事項」には、本日現在において取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

（ウ）「賃貸借の概要」欄に関する説明
・「賃貸可能面積」は、本日現在における取得予定資産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。
・「賃貸面積」は、本日現在における取得予定資産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。なお、取得予定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実際に賃貸借契約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。
・「稼働率」は、本日現在における取得予定資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
・「テナント数」は、本日現在における取得予定資産について締結されている各賃貸借契約書に基づく取得予定資産に関するテナント数（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント数）の合計を記載しています。
・「年間賃料収入」は、本日現在における取得予定資産について締結されている各賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した１年分の賃料）の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
・「敷金・保証金」は、入居済みのテナントに関して、本日現在における各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、取得予定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おいて、敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定されている敷金及び保証金その他の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
・「主要テナント」は、本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取得予定資産を賃借する者のうち、最も賃貸面積が大きい者を記載しています。また、取得予定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おいて、パス・スルー型マスターリース契約の物件については、エンドテナントを記載しています。

（エ）「建物状況評価報告書の概要」欄に関する説明
・「緊急・短期修繕費」及び「長期修繕費（年平均）」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。
・「短期修繕費」は、日常の保守よりも優先的に修繕等が必要となる不具合を修繕更新する場合の費用であって、建物状況評価報告書の日付から起算して 1 年以内に必要とされる修繕費用の概算の合計額を記載しています。
・「長期修繕費（年平均）」は、経年劣化に対して機能維持又は安全稼働していく上での修繕更新の費用

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。

であって、建物状況評価報告書の日付から起算して 12 年以内に必要とされる修繕費用及び更新費用の合計額を本資産運用会社にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。

（オ）「地震リスク分析等の概要」欄に関する説明

・「PML」とは、地震による予想損失率(Probable Maximum Loss)を意味します。PML について、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、475 年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合という定義を採用しています。PML の算出に当たっては、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。また、PML の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による 2020 年 8 月付地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。地震リスク評価報告書の記載は報告者の意見を示したものにとどまり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

（カ）「担保設定の状況」欄に関する説明

・取得予定資産の取得後に担保設定が解除される場合は、「なし」と記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。