

資産の取得に関するお知らせ内の「取得資産の内容」及び「鑑定評価書の概要」記載事項の説明

以下は、2024年2月28日以降のプレスリリース「資産の取得に関するお知らせ」もしくは「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」に関する補足説明であり、「本日」とは、当該プレスリリースの公表日を指します。

なお、プレスリリース公表日の翌日以降に資産の取得が完了した場合は、本投資法人ウェブサイトのプレスリリースページにおいて、取得が完了した旨のお知らせを行います。

■「取得資産の内容」に関する説明

信託受託者		信託不動産に係る本日現在における信託契約の受託者又は予定している受託者を記載していません。		
所在地（住居表示）		住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記簿上の建物所在地を記載しています。		
土地	所有形態	信託不動産又は不動産に関して信託受託者又は所有者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。	用途地域	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。
	面積	登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。	容積率/建ぺい率	都市計画で定める指定容積率又は都市計画で定める指定建ぺい率を記載しています。
建物	構造・階数	登記簿上の記載に基づいています。		
	所有形態	信託不動産又は不動産に関して信託受託者又は所有者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。	用途	登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。ただし、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。
	延床面積	登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。建物全体の床面積（ただし、付属建物の床面積は除きます。）を記載しています。	建築時期	登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
プロパティマネジメント会社		本日現在において各信託不動産又は不動産についてプロパティマネジメント（以下「PM」といいます。）業務を委託している又は委託予定のPM会社を記載しています。 なお、PM業務が再委託されている又は再委託予定である場合には、再委託先であるPM会社を記載しています。		
マスターリース会社		本日現在において信託不動産所有者又は不動産所有者との間でマスターリース契約を締結している又は締結予定の賃借人を記載しています。		
マスターリース種別		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「パス・スルー型」、マスターリース会社が保証賃料を支払うこととされている場合「賃料保証型」としており、主たる契約形態を記載しています。 なお、締結されている又は締結予定のマスターリース契約は「パス・スルー型」であるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている又は一括転貸を受ける予定の転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に保証賃料を支払うこととされている場合も「賃料保証型」としています。		
賃貸借の状況				
テナント総数		マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合、テナント数は1として記載しています。		

賃貸可能戸数	現所有者から提供を受けた情報を基に、本日現在、賃貸可能な戸数、賃料保証物件については、賃借人が転貸可能な戸数を記載しています。
賃貸可能面積	本日現在、建物ごとの総賃貸可能面積を意味し、土地（駐車場等）の賃貸可能面積を含まず、現所有者から提供を受けた情報又は賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているもの等を記載しています。
賃貸面積	<p>賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結される場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、原則として賃料保証対象となっている面積を記載しています。</p> <p>ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積及び賃料保証の対象となっている面積の合計を記載しています。</p> <p>なお、いずれのマスターリース種別においても、現所有者から提供を受けた情報又は賃貸借契約書若しくは当該物件の図面に表示されているもの等に基づき記載しています。</p>
面積稼働率	賃貸面積 ÷ 「賃貸可能面積」 × 100 の式によります。なお、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。
月額賃料総額	<p>原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。</p> <p>また、マスターリース会社とマスターリース契約が締結される場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転貸人との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した転貸借契約書に表示された月間保証賃料（固定額の共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。</p> <p>ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、パス・スルー型月額賃料及び賃料保証型月額賃料の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。</p>
敷金等	<p>原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく各エンド・テナントの敷金・保証金等の残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。</p> <p>ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金保証金等の残高を記載しています。</p> <p>ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。</p>

住戸タイプ別戸数 (運営型賃貸住宅を除く)	<p>以下の分類に基づいた住戸タイプ別戸数を記載しています。また、「その他」欄には、店舗、事務所等住戸以外の用途について記載しています。</p> <p>なお、現所有者から提供を受けた情報を基に、本日現在、信託不動産又は不動産の賃貸可能戸数に占める各住戸タイプの賃貸可能な戸数を記載しており、賃料保証物件については賃借人が転貸可能な戸数を記載しています。</p> <p>なお、運営型賃貸住宅（オペレーターにより、一般的な賃貸住宅とは異なる運営を行う物件をいい、サービス・アパートメント（短期滞在者向けの家具付賃貸住宅をいいます。）、社会人及び学生向けの寮、高齢者向け住宅等をその用途とするものをいいます。）は除いています。</p>																																																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">間取り</th> <th colspan="8">専有面積</th> </tr> <tr> <th>～30㎡</th> <th>～40㎡</th> <th>～50㎡</th> <th>～60㎡</th> <th>～70㎡</th> <th>～80㎡</th> <th>～90㎡</th> <th>90㎡超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>STUDIO</td> <td>S</td> <td>S</td> <td>C</td> <td>C</td> <td>L</td> <td>L</td> <td>L</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>1BED</td> <td>S</td> <td>C</td> <td>C</td> <td>C</td> <td>L</td> <td>L</td> <td>L</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>2BED</td> <td>S</td> <td>C</td> <td>C</td> <td>F</td> <td>F</td> <td>F</td> <td>F</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>3BED</td> <td></td> <td></td> <td>F</td> <td>F</td> <td>F</td> <td>F</td> <td>F</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>4BED</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>F</td> <td>F</td> <td>F</td> <td>L</td> </tr> </tbody> </table> <p>S： シングル・タイプ 主に単身者向けの住戸 C： コンパクト・タイプ 主に単身者及び小規模家族（2～3人）向けの住戸 F： ファミリー・タイプ 主にファミリー向けの住戸 L： ラージ・タイプ 主に外国人向けの住戸</p> <p>STUDIO 1R、1K 1BED 1DK、1LDK 2BED 2DK、2LDK、1LDK+S 等 3BED 3DK、3LDK、2LDK+S 等 4BED 4DK、4LDK、3LDK+S 等及び居室が5以上あるもの</p>	間取り	専有面積								～30㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	90㎡超	STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L	1BED	S	C	C	C	L	L	L	L	2BED	S	C	C	F	F	F	F	L	3BED			F	F	F	F	F	L	4BED					F	F	F
間取り	専有面積																																																													
	～30㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	90㎡超																																																						
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L																																																						
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L																																																						
2BED	S	C	C	F	F	F	F	L																																																						
3BED			F	F	F	F	F	L																																																						
4BED					F	F	F	L																																																						
運営型賃貸住宅戸数	現所有者から提供を受けた情報を基に、本日現在、信託不動産又は不動産の賃貸可能戸数を記載しており、賃料保証物件については賃借人が転貸可能な戸数を記載しています。																																																													
特記事項																																																														
<p>以下の事項を含む、信託不動産又は不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、信託不動産及び不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法令諸規則上の制限又は規制の主なもの ・権利関係等に係る負担又は制限の主なもの ・当該信託不動産又は不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等 ・共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの 																																																														
建物状況調査報告書の概要																																																														
<ul style="list-style-type: none"> ・本欄に記載の調査会社が取得予定資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまでも上記調査業者の意見であり、本投資法人がその妥当性、正確性を保証するものではありません。 ・「長期修繕費（12年以内）」は、単位未満を切り捨てて記載しています。 ・「再調達価格」は、単位未満を切り捨てて記載しています。 																																																														

■「鑑定評価書の概要」に関する説明

- ・本欄に記載の鑑定会社が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書又は価格調査報告書に記載の値を記載しています。
- ・同一の不動産について再度鑑定評価又は価格調査を行った場合でも、鑑定評価又は価格調査を行う不動産鑑定士、鑑定評価又は価格調査の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価格が異なる可能性があります。
- ・不動産の鑑定評価額又は調査価格は、現在及び将来における当該鑑定評価額又は調査価格による売買の可能性を保証または約束するものではありません。
- ・鑑定評価又は価格調査を行った本欄に記載の鑑定会社と本投資法人の間には利害関係はありません。