

平成 29 年 7 月 31 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区九段南三丁目 8 番 11 号
さくら総合リート投資法人
代表者名 執行役員 村中 誠
(コード番号 3473)

資産運用会社名
さくら不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 村中 誠
問合せ先 財務企画部長 小引 真弓
TEL: 03-6272-6608

国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ

さくら総合リート投資法人（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さくら不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、下記のとおり、資産の取得及び譲渡（以下それぞれ「本件取得」又は「本件譲渡」といい、「本件取引」と総称します。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡予定資産及び取得予定資産の概要

(1) 譲渡予定資産の内容

特定資産の種類	信託受益権
物件名称	ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ
用途	居宅
所在地（住居表示）	兵庫県神戸市中央区加納町三丁目 5 番 11 号
竣工	平成 16 年 9 月 17 日
譲渡予定価格（注 1）	¥1,800,000,000
鑑定評価額（注 2）	¥1,550,000,000
取得価格（注 3）	¥1,480,000,000
帳簿価格（注 4）	¥1,483,000,000
売却益（注 5）	¥317,000,000
売買契約締結日	平成 29 年 7 月 31 日
譲渡予定日	平成 29 年 9 月 11 日

（注 1）譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買代金（譲渡諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。

（注 2）「鑑定評価額」の価格時点は、平成 29 年 2 月 28 日です。

（注 3）「取得価格」は、平成 28 年 9 月 9 日に本投資法人が譲渡予定資産を取得した際の信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買代金（取得諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。

（注 4）「帳簿価格」は、平成 29 年 2 月 28 日現在の帳簿価格を記載しており、譲渡実行時における帳簿価格とは異なります。

（注 5）売却益は、上記の帳簿価格を用いて算出した、関連経費差引前の試算値であり、実際の売却益は上記金額と異なる可能性があります。

(2) 取得予定資産の内容

特定資産の種類	信託受益権
物件名称	アボーデ代々木パークサイド
用途	共同住宅
所在地（住居表示）	東京都渋谷区代々木一丁目 2 番 9 号（予定）
竣工	平成 29 年 9 月 21 日竣工予定
取得予定価格（注 1）	¥1,600,000,000
鑑定評価額（注 2）	¥1,610,000,000
売買契約締結日	平成 29 年 7 月 31 日
取得予定日	平成 29 年 9 月 29 日又は売主との間で別途合意する日

- (注1) 取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買代金(取得諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。)を記載しています。
- (注2) 「鑑定評価額」の価格時点は、平成29年7月1日です。なお、本物件の建物は未竣工のため、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準における「未竣工建物等鑑定評価」を実施しています。

2. 本件取引の理由

本件取引は、投資主価値向上に向けた戦略の一環として、資産入替を実施するものです。この資産入替により、平成30年2月期予想分配金の増額(平成30年8月期以降の分配金には影響いたしません。)、ポートフォリオの質的向上、特に東京都心5区の投資比率の上昇を図ります。本決定にあたっては、次の5点を重視しています。

(1) 東京都心5区の投資比率上昇

本投資法人は、引き続き日本経済の中心であり、人、物、ビジネスが集積する首都圏への投資比率を50%程度とすることにより、収益の安定性の確保を図ることを運用方針の一つとしています。首都圏の中でも、東京は他地域と比べて安定したリターンが得られるものと考えており、今後の人口動態予測からも、東京に所在する賃貸マンションについては、中長期的にこの傾向が続くものと考えられます。特に、東京都心5区においては、共同住宅賃料指数(注1)が平成25年9月以降3年間で1.6%、年換算で0.5%上昇している一方、神戸(近畿地方)における同時期の共同住宅賃料指数(注1)は0.7%の減少、年換算で0.23%減少しています。また平成27年の国勢調査によれば、平成22年以降5年間で日本の総人口は96万人減少したのに対し、東京は35万人増加しています。とりわけ、東京都心5区は9万5千人、取得予定資産の所在する渋谷区は2万人それぞれ増加しています。よって、東京都心部でのマンション稼働率及び市場賃料はこれからも上昇すると考えられ、神戸その他の地方都市と比べて好調です。本件取引後、ポートフォリオに占める東京都心5区の割合(取得(予定)価格ベース)は39.6%から42.3%に上昇、首都圏の割合(取得(予定)価格ベース)は51.0%から53.7%に上昇します。東京都心5区及び渋谷区の人口動態に関しては、参考資料3をご参照ください。

(注1) 日本不動産研究所全国賃料統計(平成28年9月末時点)共同住宅賃料指数。なお、「東京都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(2) 住宅平均築年数の低下

取得予定資産であるアボーデ代々木パークサイドは、平成29年9月竣工予定であり、一方、譲渡予定資産であるロイヤルヒル神戸三宮IIは、譲渡時の築年数が13年となります。本件取引により、住宅の加重平均築年数(注2)は22.2年から19.0年に減少します。

(注2) 取得価格による加重平均

(3) 一口当たり分配金の増加

本件取引により、平成30年2月期予想分配金は一口当たり2,700円から3,330円に23.3%の増額となる見込みです。この主な理由は、譲渡予定資産であるロイヤルヒル神戸三宮IIが簿価(14億8,300万円)の21.6%増である18億円で譲渡され、売却益3億17百万円(注3)が発生する見込みであるためです。

(注3) 本件譲渡による影響額として2億24百万円(関連経費控除後の売却益が2億45百万円、控除対象外消費税の増額が21百万円)を見込んでおります。

(4) 資本的支出想定額の減少

取得予定資産の中長期資本的支出想定額は、取得予定価格の0.5%にあたる770万円(注4)です。一方、譲渡予定資産の同時期における資本的支出想定額は、簿価の5.8%にあたる8,580万円(注5)であり、本件取引により、中長期資本的支出想定額の減少が見込まれます。

(注4) J C I A 日本建築検査協会株式会社が平成29年7月に発行したエンジニアリング・レポートに基づきます。

(注5) 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が平成27年10月付で作成したエンジニアリング・レポートに基づきます。

(5) 第三者開発業者からの直接取得による好条件での資産取得

取得予定資産については、都内の不動産業者との媒介業者を介さない取引となります。なお、不動産業者及び中規模開発業者と投資法人との相対取引による好条件での資産取得機会の拡大を図っていくとともに、それらの業者とパイプラインサポート契約の締結を目指します。

3. 取得予定資産の内容

アボーデ代々木パークサイドは、JR代々木駅まで徒歩4分で、山手線及び中央・総武線が乗り入れています。また、明治神宮に隣接し、代々木公園まで約200m、新宿御苑まで約600mと緑地に恵まれた新規開発住宅です。竣工予定時期は平成29年9月21日であり、また、売主より賃料保証を得る予定です。

住宅地として高い人気を誇る代々木は、近隣の公園のみならず、新宿や渋谷という二大ショッピング・エンターテイメント地区に囲まれ、年代や職種を問わず多くの人を惹きつけています。また、東京最大のファッション地区、表参道も隣接しています。ファッションや音楽等のクリエイティブな職業に携わっている住民も数多く、レコード会社、写真館、モデル事務所、美術商など小規模なオフィスが立ち並んでいます。

物件名称	アボーデ代々木パークサイド (注 1)
用途地域	第二種住居地域
用途 (注 2)	共同住宅
特定資産の種類	信託受益権
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託期間	平成 29 年 9 月 29 日から平成 39 年 9 月 28 日 (予定)
所在地 (住居表示)	東京都渋谷区代々木一丁目 2 番 9 号 (予定)
最寄駅	JR 山手線 代々木駅 徒歩 4 分
竣工年月	平成 29 年 9 月 21 日又は売主との間で別途合意する日 (予定)
構造・階数 (注 2)	鉄筋コンクリート造・8 階建 (予定)
設計会社	有限会社ケミカルデザイナー級建築士事務所
施工会社	株式会社 片山組
建築確認機関 (注 3)	株式会社都市建築確認センター
敷地面積 (注 2)	458.1 m ²
延床面積 (注 2)	1,471.95 m ²
建ぺい率 (注 4)	60%
容積率 (注 4)	300%
賃貸可能面積 (注 5)	1,285.54 m ²
賃貸可能戸数	28 戸 (予定)
PM 会社	株式会社リオ・コンサルティング (予定)
地震 PML 値 (注 6)	7.3%
取得予定価格 (注 7)	1,600,000 千円
鑑定評価額 (注 8)	1,610,000 千円
鑑定評価 NOI (注 8)	70,021,809 円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸状況 (注 9)	該当なし (平成 29 年 9 月竣工予定)
特記事項	売主は取得日以降最長 6 か月間の賃料保証に合意しています。賃料保証総額は 2,500 万円を上限とします。資産取得後、賃料保証期間中において、本投資法人は月初にマンション空室数分の賃料相当額の賃料保証を受領することとなります。なお、資産運用会社及び第三者 PM 会社が双方でリーシング活動にあたり、本件取得から半年以内にリーシング目標の 95%稼働 (巡航期) に達すると見込んでいます。本投資法人は、本取得から半年間のリーシング予測に基づき、賃料保証及び実賃料収入の合算により、巡航期稼働 (95%) に相当する賃貸収益を見込んでいます。

- (注1) 取得予定資産は平成29年9月竣工予定の開発型物件であり、取得予定資産について信託受益権売買契約を平成29年7月31日付で本投資法人と売主との間で締結しました。本物件の建物の建設工事の進捗によっては、取得予定日が変更される場合があります。
- (注2) 「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいています。また、本物件の建物は未竣工のため未登記であることから、「延床面積」、「構造・階数」及び「用途」は、建築基準法第6条第1項の規定に基づく確認済証の内容に基づき竣工時点の予定をそれぞれ記載しています。かかる内容については、設計又は工事の状況の変更等に応じて将来変更される可能性があります。
- (注3) 「建築確認機関」は、確認済証記載の建築確認機関を記載しています。
- (注4) 「建ぺい率」及び「容積率」には、都市計画で定められる指定建ぺい率又は都市計画で定められる指定容積率を記載しています。
- (注5) 「賃貸可能面積」は、本物件の建物の賃貸が可能な予定床面積を記載しています。
- (注6) 「地震PML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が平成29年6月付で作成した地震PML評価報告書に基づき記載しています。
- (注7) 「取得予定価格」には、取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買代金（取得経費、消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。
- (注8) 「鑑定評価額」の価格時点は、平成29年7月1日です。なお、本物件の建物は未竣工のため、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準における「未竣工建物等鑑定評価」を実施しています。
- (注9) 「賃貸状況」は、本資産が未竣工のため該当なしと記載しています。

4. 譲渡予定資産の内容

物件名		ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ			
用途地域	商業地域				
用途	居宅				
特定資産の種類	信託受益権				
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社				
信託期間	平成28年12月15日から平成38年9月8日				
所在地	兵庫県神戸市中央区加納町3-5-13				
最寄駅	三宮駅 徒歩5分				
竣工年月	平成16年9月17日				
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地下1階付14階建				
敷地面積	529.72 m ²				
延床面積	5,088.35 m ²				
建ぺい率	80%				
容積率	700%				
PM会社	株式会社長谷工ライブネット				
地震PML値	8.6%				
取得価格（注1）	1,480,000千円				
譲渡予定価格（注2）	1,800,000千円				
帳簿価格（注3）	1,483,000千円				
売却益（注4）	317,000千円				
鑑定評価額（注5）	1,550,000千円				
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
テナントの総数	107				
鑑定評価NOI	82,166,492円				
敷金	5百万円				
賃貸面積	3,031.29 m ²				
賃貸可能面積	3,217.93 m ²				
稼働率（四半期毎）	平成28年	平成28年	平成29年	平成29年	
	9月末	12月末	3月末	6月末	
	97.2%	100.0%	96.5%	94.2%	
特記事項	該当事項はありません。				

- (注1) 平成28年9月9日に本投資法人が譲渡予定資産を取得した際の信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買代金（取得諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。
- (注2) 譲渡予定資産に係る平成29年7月31日に締結した売買契約書に記載された譲渡予定資産の売買代金（譲渡諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。
- (注3) 「帳簿価格」は、平成29年2月28日現在の帳簿価格を記載しており、譲渡実行時における帳簿価格とは異なります。
- (注4) 売却益は、上記の帳簿価格を用いて算出した試算値であり、実際の売却益は上記金額と異なる可能性があります。

(注5)「鑑定評価額」の価格時点は、平成29年2月28日です。

5. 取得先の概要

東京都に所在する不動産業者が取得先となります。なお、開示については前記の内容を除き、取得先の同意が得られていないため、開示していません。なお、本投資法人及び本資産運用会社との間に、記載すべき取引関係・資本関係・人的関係はなく、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。

6. 譲渡先の概要

開示については譲渡先の同意が得られていないため、開示していません。なお、本投資法人及び本資産運用会社との間に、記載すべき取引関係・資本関係・人的関係はなく、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。

7. 媒介の概要

(1) アボーデ代々木パークサイド： 本件取得に係る取引に媒介はありません。

(2) ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ

① 媒介者の概要

名称	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代表者	代表取締役社長 宮嶋 誠一
主な事業内容	不動産業
資本金	20億円(平成29年3月31日現在)
設立	昭和32年4月15日
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆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。また、当該会社の関係社及び関係会社は、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。
媒介手数料等の額	媒介者からの同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示ができない場合として開示していません。

8. 決済方法等

(1) 決済方法

アボーデ代々木パークサイドの取得にかかる売買代金及び諸経費は、ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱの売却手取金及び自己資金により決済する予定です。本件取引による新規借入れはありません。

(2) フォワードコミットメント等に関する事項

取得予定資産及び譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約は、いずれも金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワードコミットメント等に該当します。

譲渡予定資産の決済予定日は平成29年9月11日となります。譲渡予定資産の譲渡に係る信託受益権売買契約(以下「譲渡契約」といいます。)においては、本投資法人又は買主の責に帰すべき事由に基づき譲渡契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者が不動産信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税を除きます。)の20%相当額(360百万円)を違約金として支払うことになっています。買主による違反の場合、10%の手付金の没収及び10%の違約金の支払いにより20%となります。

取得予定資産の決済予定日は平成29年9月29日となります。取得予定資産の取得に係る信託受益権売買契約(以下「取得契約」といいます。)においては、本投資法人又は売主の責に帰すべき事由に基づき取得契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として不動産信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税

を除きます。)の10%相当額(160百万円)を違約金として支払うことになっています。なお、取得予定資産の建物は未竣工であるため、当該建物が建築計画のとおり竣工していること等を取得の条件としています。

本投資法人は、解約違約金に係る財務リスクの軽減を考慮して本件取引のそれぞれの決済日を設定しています。万が一譲渡予定資産の譲渡が行われなかった場合、本投資法人が受領する違約金は、(1) 本件取得の一部資金として、又は、(2) 本投資法人が本件取得を行わない決定をした場合の違約金として利用することを予定しています。

9. 本件取引の日程

- | | | |
|-------------------|------------------|-----------------------------|
| (1) ロイヤルヒル神戸三宮 II | 平成 29 年 7 月 31 日 | 譲渡決定
信託受益権売買契約締結 |
| | 平成 29 年 9 月 11 日 | 信託受益権譲渡 (予定)
譲渡代金受領 (予定) |
| (2) アボーデ代々木パークサイド | 平成 29 年 7 月 31 日 | 取得決定
信託受益権売買契約締結 |
| | 平成 29 年 9 月 29 日 | 信託受益権取得 (予定)
取得代金支払 (予定) |

10. 取得予定資産の鑑定評価書の概要

(単位:円)

物件名	アボーデ代々木パークサイド	
鑑定評価額 (注 1)	1,610,000,000	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,610,000,000	直接還元法と DCF 法の 2 手法を適用したが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算した。
直接還元法による価格	1,650,000,000	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。
(1) 運営収益 (ア)-(イ)	82,558,692	
ア) 可能総収益	85,891,932	可能貸室賃料収入 6.9 百万円×12 か月、その他水道光熱費収入、駐車場収入を含む。
イ) 空室等損失等	3,333,240	可能年額賃料収入、駐車場収入に対し 4.0%を計上。
(2) 運営費用	12,536,883	
維持管理費	2,016,000	予定契約額を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	699,984	類似不動産の水道光熱費を参考に、賃貸可能面積当り月額 150 円/坪と査定し、計上。
修繕費	802,726	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格の 0.12%相当額と査定し、計上。また、テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上。
PM フィー	2,399,933	予定料率を妥当と判断し、賃料収入等の 3.0%相当額を計上。
テナント募集費用等	2,718,220	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.5 ヶ月分と査定し、計上。
公租公課	3,818,600	土地:平成 29 年度の評価額に基づき、負担水準

			及び過年度の地価動向を考慮のうえ、想定税額を計上。 建物他：建物再調達価格等に基づき査定した築後11年目の想定税額を計上。
	損害保険料	81,420	依頼者から入手した見積額を妥当と判断し、計上。
	その他費用	-	-
	(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	70,021,809	
	(4) 一時金の運用益	66,665	運用利回りを1.0%と査定。
	(5) 資本的支出	920,766	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の0.28%相当額と査定し、計上。
	(6) 純収益 (NCF = (3)+(4)-(5))	69,167,708	-
	(7) 還元利回り	4.2%	-
DCF 法による価格		1,590,000,000	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。
	割引率	4.0%	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	4.4%	還元利回りに対する分析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		1,380,000,000	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。
	土地比率	72.5%	-
	建物比率	27.5%	-
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			価格時点（平成29年7月1日）現在、着工前の建物について、価格時点において依頼者から入手した設計図書の通り完成し使用収益が可能な状態であるものとして鑑定評価を行っている。（未竣工建物等鑑定評価）。

(注1) 本物件は未竣工のため、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準における「未竣工建物等鑑定評価」を実施しています。

1.1. 今後の見通し

本件取引の結果、平成30年2月期予想分配金は2,700円から23.3%増の3,330円になる見込みです。詳細については、本日公表の「平成29年8月期及び平成30年2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

< 添付資料 >

- 参考資料 1 本件取引実行後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 2 建物状況評価報告書及び地震リスク分析の概要
- 参考資料 3 東京都心5区、渋谷区及び神戸市の人口動態
- 参考資料 4 取得予定物件の外観・内観イメージ写真
- 参考資料 5 取得予定物件の地図

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス：<http://sakurasogoreit.com/>

参考資料 1 本件取引実行後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	取得 価格 (百万円) (注 1)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注 2)	投資比率 (%) (注 3)
OF-01	成信ビル	東京都新宿区	7,880	8,360	13.7
OF-02	NK ビル	東京都千代田区	3,730	3,860	6.5
OF-03	司町ビル	東京都千代田区	3,820	3,910	6.6
OF-04	高田馬場アクセスビル	東京都新宿区	3,330	3,430	5.8
OF-05	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,020	2,140	3.5
OF-06	飛栄九段ビル	東京都千代田区	1,960	2,050	3.4
OF-07	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	1,910	1,950	3.3
オフィス小計			24,650	25,700	42.9
RT-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	6,460	6,600	11.2
RT-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	7,670	7,820	13.3
RT-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	4,150	4,240	7.2
RT-04	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	4,180	4,460	7.3
商業施設小計			22,460	23,120	39.1
RS-01	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,180	2,210	3.8
RS-02	松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	1,820	1,910	3.2
RS-04	アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	940	984	1.6
RS-05	アボード代々木パークサイド	東京都渋谷区	1,600	1,610	2.8
住宅小計			6,540	6,714	11.3
OT-01	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	千葉県船橋市	1,720	1,800	3.0
OT-02	船橋ハイテクパーク工場	千葉県船橋市	710	779	1.2
OT-03	コンフォモール札幌	北海道札幌市	1,400	1,440	2.4
その他の施設小計			3,830	4,019	6.7
ポートフォリオ合計			57,480	59,553	100.0

(注 1) 売買契約書に記載された譲渡予定資産の売買代金（譲渡諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。

(注 2) 取得予定資産を除き、大和不動産鑑定株式会社による平成 29 年 2 月 28 日を価格時点とする不動産鑑定書に基づいています。また、取得予定資産については、大和不動産鑑定株式会社による成 29 年 7 月 1 日を価格時点とする鑑定評価書に基づいています。但し、未竣工のため、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準における「未竣工建物等鑑定評価」を実施しています。

(注 3) 投資比率は各資産の取得価格が取得価格総額に占める割合を示しており、小数点第 2 位を四捨五入しています。

参考資料 2 建物状況評価報告書及び地震リスク分析の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費(千円) (注1)	長期修繕費(千円) (注2)	PML 値 (%) (注3)
OF-01	成信ビル	TRC (注4)	平成 27 年 10 月 5 日	0	18,603	5.5
OF-02	NK ビル	TRC (注4)	平成 27 年 10 月 8 日	0	16,031	8.4
OF-03	司町ビル	TRC (注4)	平成 27 年 10 月 8 日	0	12,823	9.4
OF-04	高田馬場アクセスビル	TRC (注4)	平成 27 年 10 月 5 日	0	16,108	3.5
OF-05	麻布アメレックスビル	TRC (注4)	平成 27 年 10 月 5 日	0	5,682	9.3
OF-06	飛栄九段ビル	TRC (注4)	平成 27 年 10 月 8 日	0	17,234	3.5
OF-07	新横浜ナラビル	TRC (注4)	平成 27 年 10 月 16 日	0	13,798	4.4
RT-01	ラパーク岸和田	TRC (注4)	平成 27 年 10 月 5 日 及び同月 6 日	0	71,684	14.8
RT-02	シュロアモール筑紫野	TRC (注4)	平成 28 年 6 月 21 日 及び同月 22 日	0	30,314	1.7
RT-03	西友水口店	TRC (注4)	平成 27 年 10 月 9 日	0	14,058	4.2
RT-04	シュロアモール長嶺	TRC (注4)	平成 28 年 6 月 26 日	0	14,857	8.1
RS-01	白井ロジューマン	TRC (注4)	平成 27 年 10 月 13 日	0	48,374	3.6
RS-02	松屋レジデンス関目	TRC (注4)	平成 27 年 10 月 7 日	0	22,752	11.6
RS-04	アーバンプラザ今里	TRC (注4)	平成 27 年 10 月 7 日	0	7,993	12.0
RS-05	アボーデ代々木パークサイド	JCIA (注5)	平成 29 年 7 月 11 日	0	642	7.3
OT-01	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	TRC (注4)	平成 27 年 10 月 16 日	0	1,901	4.6
OT-02	船橋ハイテクパーク工場	TRC (注4)	平成 27 年 10 月 16 日	0	3,123	4.6
OT-03	コンフォモール札幌	TRC (注4)	平成 27 年 10 月 5 日	0	7,650	2.8
合計				0	330,686	3.6%

(注1) 「短期修繕費」には、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合計額を記載しています。

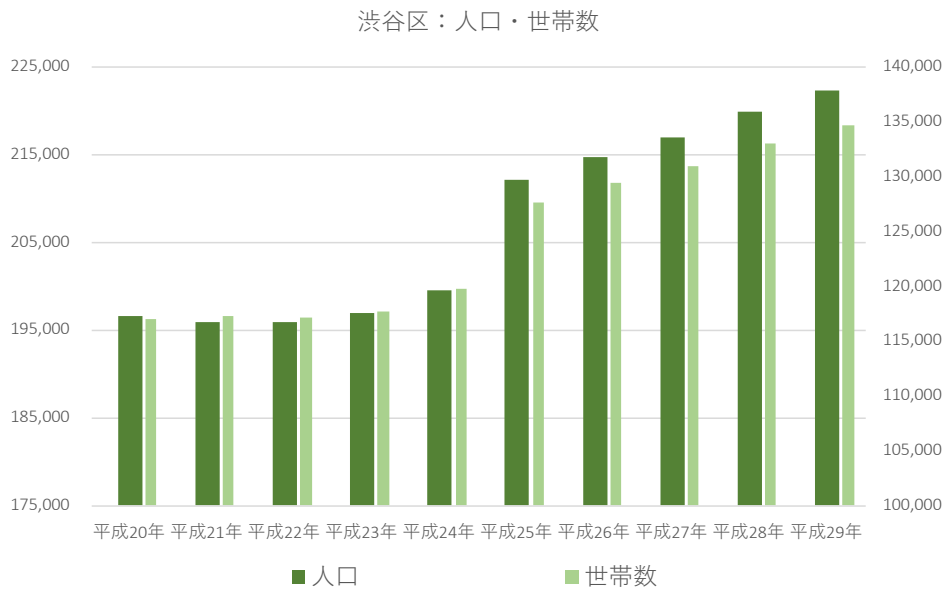
(注2) 「長期修繕費」には、報告書の日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を12で除することにより算出した1年当たりの平均値を記載しています。

(注3) アボーデ代々木パークサイドの「地震PML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が平成29年6月付で作成した地震PML評価報告書に基づき記載しています。その他の「地震PML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が平成29年6月付で作成した地震PML評価報告書に基づき記載しています。

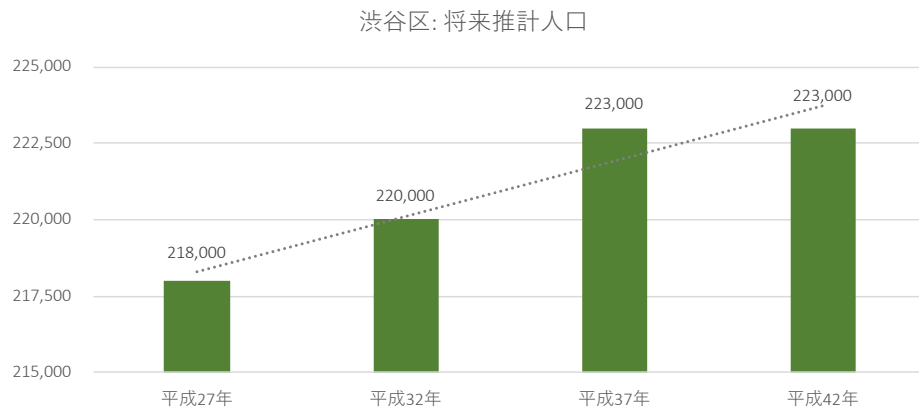
(注4) 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

(注5) JCIA 日本建築検査協会株式会社

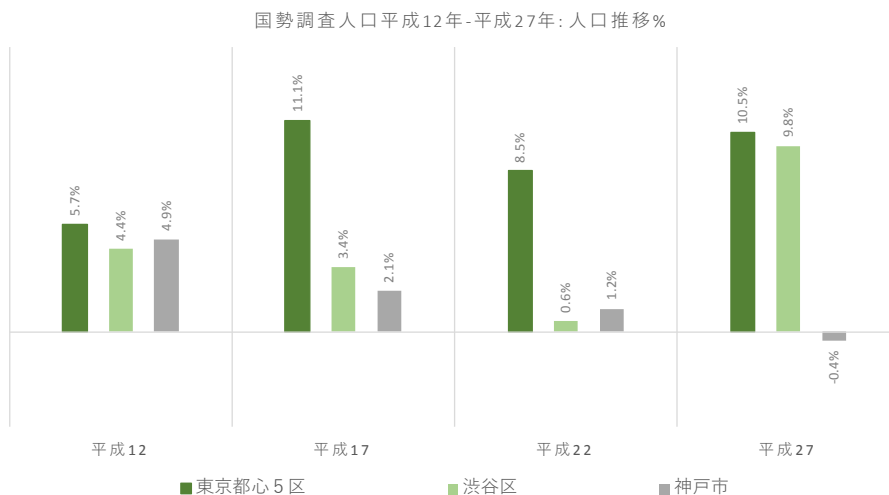
参考資料 3 東京都心 5 区、渋谷区及び神戸市の人口動態



出所：渋谷区



出所：渋谷区



出所：東京都の統計 区市町村別人口、増減数及び増減率の推移（平成7年～平成27年）

参考資料 4 取得予定物件の外観・内観写真



参考資料 5 取得予定物件の地図

