



2024年8月28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11番30号  
 ザイマックス・リート投資法人  
 代表者名 執行役員 山口 恭司  
 (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 深江 秀樹  
 問合せ先 公募投資運用部長 中山 達也  
 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  
(からくさホテル札幌 (準共有持分20%))

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、下記のとおり資産の取得(以下「本取得」といいます。)及び貸借を本日決定したので、お知らせいたします。

なお、かかる取得予定資産の取得先である株式会社ザイマックスグループは本資産運用会社の親会社であり、また、かかる取得予定資産の貸借先である株式会社からくさホテルズは本資産運用会社の親会社の子会社であり、いずれの取引先も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。)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、以下「投信法施行令」といいます。)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、本取得にかかる決定に当たり、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います。また、本資産運用会社は投信法及び社内規程に基づき、2024年8月28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。

記

1. 取得の概要

(1) 本取得予定資産

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
ホテル	HT-02	からくさホテル札幌 (準共有持分20%)	北海道 札幌市	1,060	1,170	5.2%	なし

- (2) 取得決定日 : 2024年8月28日
- (3) 売買契約締結日 : 2024年8月30日
- (4) 代金支払日・取得予定日 : 2024年9月6日
- (5) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (6) 取得資金 : 借入金(注5)及び手元資金
- (7) 決済方法 : 取得日に全額支払

(注1) 「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。以下同じです。

(注2) 「取得予定価格」は、本取得予定資産に係る売買契約書に記載された本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。



- (注3) 「鑑定評価額」は、2024年8月1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、鑑定評価は、JLL 森井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本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や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、本投資法人による本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。

## 2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、スポンサーグループの不動産マネジメント力を活用した堅調な内部成長を実現するとともに、スポンサーグループが有する顧客基盤及び情報力を活かして捕捉した物件売却情報の中から本資産運用会社において厳選した物件を取得することで、外部成長を実現していくことを目標としています。また、本投資法人の更なる成長に向けて、物件の抛出を含めたスポンサーグループとの連携を強化していくことを成長戦略として掲げています。

本取得予定資産はスポンサーグループが保有するスポンサーグループの自社ブランド「からくさホテル」であり、以下の特徴を有しています。

- ✓ 北海道札幌市内の中心部に所在する狸小路商店街に面しており、札幌市営地下鉄の「すすきの」駅及び「大通」駅から地下街とアーケードを通してアクセスが可能であるなど高い交通利便性を有しています。また、狸小路商店街は北海道で最古の商店街の1つであり、総延長約900メートルにわたって飲食店や物販店をはじめとする店舗が約200軒立ち並ぶなど高い繁华性を有しており、観光滞在に優れた立地です。
- ✓ グループ旅行や家族旅行など多人数・多泊の宿泊ニーズをターゲットにしており、定員3名以上の客室タイプがメインであることに加えて、宿泊人数にフレキシブルに対応可能なコネクショングループが全体の6割以上を占めるなど、顧客ターゲットのニーズに幅広く応えることが可能な客室構成となっています。
- ✓ スポンサーグループがホテル運営、リネンサプライ、客室清掃を内製化しており、安定的な客室供給が可能です。

また、スポンサーグループとの間で客室売上に連動する変動賃料型の賃貸借契約を締結する予定であり、本取得予定資産の取得後の収益性成長の可能性が期待できるとともに、一定の解約不可期間や最低保証賃料の設定により収益のダウンサイドリスクの限定も図っています。

本取得予定資産の取得により一層の資産規模の拡大を図るとともに、ポートフォリオの収益安定性や成長性を向上させ、中長期的な投資主価値向上に資すると判断し、本取得予定資産の取得及び貸借を決定いたしました。

なお、本投資法人は取得予定資産の取得に併せ、すべてのテナントが本投資法人の定めるテナントの選定基準（当該選定基準の詳細は、2024年5月30日付「有価証券報告書」に記載のとおりです。）に適合していることを確認しています。



## ザイマックス・リート投資法人

### 3. 本取得予定資産の内容

本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「本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。

物件名称	からくさホテル札幌	
分類	ホテル	
物件番号	HT-02	
<b>特定資産の概要</b>		
取得予定年月日	2024年9月6日	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2034年9月30日
取得予定価格	1,060百万円	
鑑定評価額（価格時点）	1,170百万円（2024年8月1日）	
所在地（住居表示）	札幌市中央区南三条西五丁目24番	
交通	札幌市営地下鉄南北線「すすきの駅」徒歩5分、 札幌市営地下鉄南北線、東西線、東豊線「大通駅」徒歩5分	
土地	所有形態	所有権
	地番	18番1他6筆
	敷地面積（注1）	819.16㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	800%
建物	所有形態	所有権
	延床面積（注2）	6,707.22㎡
	建築年月日	2017年11月17日
	用途	ホテル
	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付地上13階建
	設計者	前田建設工業株式会社 一級建築士事務所
	施工者	前田建設工業株式会社 札幌支店
確認検査機関	一般財団法人日本建築センター	
ML会社	—	
ML種別	—	
PM会社	株式会社ザイマックス北海道	
特記事項	<p>・本投資法人は、本取得予定資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分（20%））の取得に際し、本取得予定資産の売主との間で受益権準共有者間協定書（本特記事項において「本協定」といいます。）を締結する予定です。本協定の主な内容は以下のとおりです。</p> <p>① 本信託受益権の不分割特約（本協定締結日から5年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。）</p> <p>② 各準共有者（以下「売却希望者」といいます。）が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者に対して、売却希望者が保有する準共有持分の購入にかかる優先交渉権が付与されています。</p> <p>・信託受託者と賃借人との間の定期建物賃貸借契約書において、信託受託者が本物件を譲渡する場合には、本物件に係る信託契約の終了によって信託受託者が受益者に本物件を譲渡する場合及び本投資法人と売主の間において本物件に係る信託受益権の準共有持分を譲渡する場合を除き、賃借人若しくは賃借人のグループ会社又はこれらの者が指定する第三者への譲渡に関する優先交渉権を賃借人に対して付与する予定です。</p> <p>（注1） 本取得予定資産の土地全体の面積を記載しています。</p> <p>（注2） 本取得予定資産の建物全体の面積を記載しています。</p>	
<b>賃貸借の概要</b>		
賃貸可能面積	7,174.48㎡（注1）	
賃貸面積	7,174.48㎡（注1）	
稼働率	100%	
賃借人	株式会社からくさホテルズ	
テナント数	1	
契約形態	定期建物賃貸借契約	
契約期間	2024年9月6日から30年間	

賃料（注2）	以下の①及び②の合計額（消費税等は別途） ① 最低保証賃料（月額）：10 百万円 ② 変動賃料（月額） 当月の前月より遡って 12 ヶ月前までの期間（当該前月を含む。）における客室宿泊売上の合計額（以下「対象売上額」という。）が一定額を超過した場合に、対象売上額に一定料率を乗じ 12 で除して算出される金額（1 円未満の端数は四捨五入）。				
敷金・保証金	120 百万円（注3）				
賃料改定について	賃貸借契約期間開始日から 10 年間は、賃料を改定することはできません。但し、天災地変、戦争、内乱、暴動、内外法令の制定・改廃、公権力による命令（強制力のないものを含む。）・処分・指導、疫病、その他自身の責めに帰することのできない事由を含む不可抗力で賃借人の責任がない事由により、本取得予定資産においてホテルの運営ができない場合、通常の営業が困難となった場合又は売上が著しく低下した場合、その他本件賃料を維持することが相当でない場合は、賃貸人及び賃借人は賃料の一部又は全部の免除について誠実に協議するものとされています。				
中途解約について	賃貸借契約期間開始日から 10 年間は、本契約を解約することはできません。賃貸借契約期間開始日から 10 年間経過後のいずれかの日を解約日として解約しようとするときは、本契約の当事者は解約の 1 年前までにその相手方に対して書面によりその予告をし、解約することができます。				
<p>（注1） 本取得予定資産について信託受託者と賃借人との間で締結予定の賃貸借契約に記載された面積を記載しています。</p> <p>（注2） 本取得予定資産について信託受託者と賃借人との間で締結予定の賃貸借契約に記載された条件を記載しています。</p> <p>（注3） 本取得予定資産について信託受託者と賃借人との間で締結予定の賃貸借契約に記載された金額を記載しています。</p>					
稼働率の推移	2020 年 3 月末	2021 年 3 月末	2022 年 3 月末	2023 年 3 月末	2024 年 3 月末
	100%	100%	100%	100%	100%
<b>建物状況評価報告書の概要</b>					
調査業者	株式会社東京建築検査機構				
調査日付	2024 年 6 月				
緊急・短期修繕費	0 千円				
長期修繕費（年平均）	19,653 千円				
<b>地震リスク分析等の概要</b>					
調査業者	東京海上ディエール株式会社				
PML 値	0.9%				
担保設定の状況	なし				



# ザイマックス・リート投資法人

鑑定評価書の概要		
物件名称	からくさホテル札幌	
鑑定評価額	1,170,000 千円	
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2024年8月1日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	1,170,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて査定。
直接還元法による収益価格	1,200,000	
(1) 運営収益 (①-②)	60,422	
① 可能総収益	60,422	中長期的な収益性に着目した標準化純収益を採用
② 空室等損失等	-	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.)	5,680	
a. 維持管理費	-	テナント負担により非計上。
b. 水道光熱費	-	テナント負担により非計上。
c. 修繕費	595	ER、類似事例等に基づき査定。
d. PMフィー	480	類似事例等を参考にご提示資料を基に査定。
e. テナント募集費用等	-	長期の賃貸借契約が想定されるため、非計上
f. 公租公課	4,270	2024年度公租公課資料に基づく実額を基に、変動率を考慮して査定。
g. 損害保険料	333	依頼者提示資料に基づく実額。
h. その他費用	-	
(3) 運営純収益 (① - ②)	54,742	
(4) 一時金の運用益	240	運用利回り1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	3,375	ER、類似事例等に基づき査定。
純収益 (③) + ④ - ⑤)	51,606	
還元利回り	4.3%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案して査定。
DCF法による収益価格	1,150,000	
割引率	4.1%	類似不動産の取引に係る割引率、その他金融商品の利回り等を比較検討し、査定。
最終還元利回り	4.5%	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	879,000	
土地比率	65%	
建物比率	35%	
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	上記価格は、一棟の価格に準共有持分20%を乗じて、共有減価補正を行った後の金額である。	

**4. 取得先の概要**

(1) 名称	株式会社ザイマックスグループ
(2) 所在地	東京都港区赤坂一丁目1番1号
(3) 代表者	代表取締役代表執行役員社長 吉本 健二
(4) 事業内容	(1) 不動産の所有、売買、賃貸、管理、仲介、コンサルティング及び鑑定 (2) 建築工事等の企画・請負・施工・設計・工事監理・コンサルティング業 (3) 金融商品取引法に規定する金融商品取引業 (4) 不動産の管理運営及び不動産市場に関する調査・分析・研究 (5) サテライトオフィスサービス事業 (6) リネンサプライ事業
(5) 資本金	3,493 百万円 (2024 年 3 月末日時点)
(6) 設立年月日	1990 年 3 月 1 日
(7) 純資産	22,029 百万円 (2024 年 3 月末日時点)
(8) 総資産	104,289 百万円 (2024 年 3 月末日時点)
(9) 大株主及び持株比率	日本国土開発株式会社 (8.5%) S Gホールディングス株式会社 (5.6%) ザイマックス持株会 (5.2%) 日鉄興和不動産株式会社 (4.7%) 三菱UFJキャピタル株式会社 (4.2%) (注) 大株主及び持株比率は 2024 年 3 月末現在のものであり、また持株比率は小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
(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、本日現在において、本投資法人の発行済投資口数の 5.0%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社（発行済株式の総数の 100%を保有）であり、投信法で定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち、37 名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には、不動産等の取得の機会の拡充などを通じともに発展することを目的としたスポンサー・サポート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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。

**5. 利害関係人との取引**

本取得予定資産の取得先である株式会社ザイマックスグループは利害関係人等に該当するため、売買契約の締結にあたり、本資産運用会社は投信法及び社内規程に基づき、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、本取得予定資産の 2024 年 8 月 30 日付で信託受託者及び株式会社からくさホテルズ（以下「本賃借人」といいます。）との間で定期建物賃貸借契約書（以下「本件賃貸借契約」といいます。）を締結する予定です。さらに、本取得予定資産の取得予定日付で信託受託者及び株式会社ザイマックス北海道（以下「本業務受託者」といいます。）との間でプロパティ・マネジメント業務委託変更契約書（からくさホテル札幌）（以下「本件 PM 契約」といいます。）を締結する予定です。

本賃借人及び本業務受託者は、本資産運用会社の親会社等であり、投信法第 201 条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、本件賃貸借契約及び本件 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。



**6. 物件取得者等の状況**

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下の通りです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にあるものとの関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件の名称 (所在地)	前所有者	前々所有者
	①、②、③ 取得価格 取得時期	—
からくさホテル札幌 (札幌市中央区南三条西五丁目 24番)	①株式会社ザイマックスグループ ②本資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得しました	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有しているため省略	—
	2020年9月	—

**7. 媒介の概要**

該当事項はありません。

**8. 今後の見通し**

本取得予定資産の取得による2025年2月期(2024年9月1日～2025年2月28日)の運用状況の見通しについては、本日付「2025年2月期(第14期)の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

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)

2024年8月28日付「2025年2月期(第14期)の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」

2024年8月28日付「資金の借入れに関するお知らせ」

2024年8月28日付「補足説明資料」

<添付資料>

参考資料1 物件写真・物件位置図

参考資料2 本取得予定資産取得後のポートフォリオ状況

参考資料3 本取得予定資産の内容における記載事項説明



# ザイマックス・リート投資法人

参考資料1 物件写真・物件位置図

からくさホテル札幌 (準共有持分 20%)





## 参考資料2 本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	取得年月日	取得価格 (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	5.7
	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	9.7
	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	11.4
	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	2.0
	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	3.5
	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	2.6
	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	5.9
	OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	北海道札幌市	2022年3月2日	4,707	10.7
	OF-10	ザイマックス木場公園ビル	東京都江東区	2022年3月2日	2,003	4.6
	小計			—	—	24,660
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	9.3
	RT-02	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	2018年2月16日	790	1.8
	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	7.1
	RT-04	ライフ福泉店	大阪府堺市	2020年9月1日	1,065	2.4
	RT-05	ザ・パークハウス戸塚フロント (1階・2階商業部分)	神奈川県横浜市	2021年7月1日	540	1.2
	RT-06	パロー勝川店(底地)(注3)	愛知県春日井市	2022年1月31日	3,245	7.4
小計			—	—	12,840	29.3
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	10.0
	HT-02	からくさホテル札幌(注4)	北海道札幌市	2024年9月6日	1,060	2.4
小計			—	—	5,460	12.4
その他	OT-02	エルブレイス西葛西	東京都江戸川区	2022年3月2日	901	2.1
	小計			—	—	901
合計			—	—	43,861	100.0

(注1) 「取得価格」は、保有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(各保有資産に係る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の合計に対して各保有資産に係る取得価格が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「パロー勝川店(底地)」に係る取得価格は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分50%に基づく価格を記載しています。

(注4) 「からくさホテル札幌」に係る取得価格は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分20%に基づく価格を記載しています。

## 参考資料3 本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、本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。なお、取得予定年月日は本書の日付現在の記載であり、本取得予定資産に関しては今後行う借入れの実行に関する決定がなされた際に、変更される可能性があります。
- ・「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。
- ・「信託受益権の概要」は、本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。
- ・「取得予定価格」は、本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、JLL 森井鑑定株式会社から取得した本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。
- ・「所在地（住居表示）」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。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、信託不動産については信託受託者が、不動産については本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
- ・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「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。
- ・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。
- ・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「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、施工及び確認検査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、本取得予定資産の取得後にマスターリース会社及び PM 会社となる者を記載しています。また、「ML 種別」については、本取得予定資産の取得後に予定されている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、本日現在において本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、本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、本日現在における本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、本日現在における本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、本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、本日現在における本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、本日現在における本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本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。
- ・「契約形態」は、本取得予定資産について締結されている賃貸借契約書の形態を記載しています。
- ・「賃料」は、本日現在における本取得予定資産について締結され、又は締結が予定されている賃貸借契約に規定されている賃料を記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、本日現在における本取得予定資産について締結され、又は締結が予定されている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、本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。
- ・「賃料改定について」及び「中途解約について」は、本日現在における本取得予定資産について締結され、又は締結が予定されている賃貸借契約に規定する条件を記載しています。

## (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。
- ・「緊急・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

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、東京海上ディーアール株式会社による2024年7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

- ・本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。