

2023年9月25日

各位

不動産投資信託証券発行者名

大江戸温泉リート投資法人

代表者名 執行役員

桐原 健

(コード番号:3472)

資産運用会社名

大江戸温泉アセットマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長

桐原 健

問合せ先 取締役 財務部長

本多 智裕

(TEL. 03-6262-5456)

国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに
新たな資産の運用開始に関するお知らせ

大江戸温泉リート投資法人（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大江戸温泉アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、4物件に係る国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借並びに新たな資産の運用開始（アコモデーション施設）につき、下記のとおり決議しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

物件番号 (注1)	物件名称	取得予定価格 (百万円) (注2)	取得先
A001	エルプレイス宮崎台	1,053	株式会社エー・ディー・ワークス
A002	JMR レジデンス新大阪	1,255	
A003	K. 緑地	990	
A004	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	1,600	
	合計	4,898	

(注1) 「物件番号」については、後記「3. 取得予定資産及び貸借予定の内容（イ）」をご参照ください。

(注2) 「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買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。したがって、各物件欄に記載の取得予定価格の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

- (1) 売買契約締結日： 2023年9月25日
- (2) 取得予定日： 2023年9月28日（引渡決済日）
- (3) 取得先： 後記「3. 取得予定資産の内容（2）取得先の概要」
をご参照下さい。
- (4) 取得資金： 2023年9月25日開催の本投資法人役員会にて決議
された借入金（注）及び自己資金
- (5) 決済方法： 引渡時に全額支払

（注）詳細については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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. 新たな資産の運用開始並びに取得及び貸借の理由

本投資法人の運用ガイドラインに基づき、ポートフォリオ利回りを確保しつつリスク分散を図るという観点から、従来の温泉・温浴関連施設をはじめとする余暇活用型施設に加え、新たに賃貸住宅その他の住宅の用に供されるアコモデーション施設（賃貸住宅、学生マンション、社員寮、サービスアパートメント、シェアハウス及び高齢者施設・住宅等その他の住宅の用に供され又は供されることが可能な施設をいいます。）の運用の開始を決定しました。取得予定資産の取得に際しては、「アコモデーション施設」への投資を開始するにあたり、本投資法人における規約一部変更、運用ガイドライン及び本資産運用会社における運用実務ガイドラインの一部を変更しております。詳細については、本投資法人が2023年1月20日付けで公表した「規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ」及び2023年2月24日付けで公表した「投資法人における運用ガイドラインの一部変更及び資産運用会社における運用実務ガイドラインの一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、今回の取得予定資産はヘルスケア施設ではないことから、ヘルスケア施設の取得の決定時に、「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」（国土交通省土地・建設産業局、2014年6月27日）及び「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」（国土交通省土地・建設産業局、2015年6月26日）に従い、組織体制を整備することを予定しております。当該組織体制についてはヘルスケア施設取得の決定時に開示いたします。

a. 新たに開始されることとなる資産の運用の内容

物件番号	物件名称	用途
A001	エルプレイス宮崎台	共同住宅
A002	JMR レジデンス新大阪	共同住宅・車庫・事務所
A003	K. 緑地	共同住宅
A004	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	共同住宅・事務所

b. 新たな資産の運用の開始時期

新たな資産の運用の開始時期は取得予定資産4物件とも2023年9月28日を予定しております。

c. 新たな資産の運用の開始のために特別に支出する予定額の合計額

物件番号	物件名称	新たな資産の運用の開始のために特別に支出する予定額（百万円）	備考
A001	エルプレイス宮崎台	1,053	取得予定価格
A002	JMR レジデンス新大阪	1,255	
A003	K. 緑地	990	
A004	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	1,600	
	合計	4,898	

各取得予定資産の取得及び貸借を決定した主たる理由は以下のとおりです。

① エルプレイス宮崎台

本物件は、東急田園都市線「宮崎台」駅から徒歩約8分の距離に位置するシングルタイプの物件です。18㎡程の1Kで、コワーキングスペース等の共有スペースもあり、現在社宅として、一括賃貸借契約

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

を締結しています。「渋谷」駅までも乗り換えなしで約 25 分と交通の利便性に優れています。また、徒歩圏内にスーパー、銀行、クリニック等があるほか、天然温泉が楽しめる温浴施設もあり、生活利便性も良好です。

② JMR レジデンス新大阪

本物件は、JR 京都線「東淀川」駅から徒歩約 3 分の距離に位置するシングル、コンパクトファミリータイプの物件です。1LDK を中心に、48 m²程度の 2DK、2LDK があり、2023 年に大規模改修も実施しております。また「新大阪」駅や、Osaka Metro 御堂筋線「東三国」駅へも徒歩圏内で、交通の利便性が高く、都市部や鉄道利用で郊外へ通勤する社会人単身者や DINKS に高い需要があります。また、エリア東方には商店街もみられ、生活利便性も良好です。

③ K. 緑地

本物件は、北大阪急行電鉄南北線「緑地公園」駅から徒歩約 11 分の距離に位置するシングルタイプの物件です。22 m²程の 1K で、一括賃貸借契約を締結しております。「梅田」駅や「心齋橋」駅までも乗り換えなしで約 15～20 分と交通の利便性に優れており、また、周辺には公園やスーパーもあり、生活利便性も概ね良好です。

④ フィール白山公園・新潟白山公園ビル

本物件は、政令指定都市である新潟市の中心部に位置する低層階に事務所を有する賃貸住宅です。周辺には商業地域である古町エリア、行政機関、新潟大学医学部等があります。本物件の 3～10 階は 29 m²程度の 1K、45 m²程度の 1LDK、60 m²程度の 2LDK があり、学生や社会人、DINKS に高い需要があります。また 1～2 階は事務所となっており、地元企業やクリニックが入居しており、需要が見込まれます。

上記 4 物件の立地特性及び物件特性等を総合的に勘案した結果、中長期的に安定した収益を得ることができ、ポートフォリオの収益の安定性の向上に資すると判断したため、取得及び貸借の決定に至ったものです。なお、上記 4 物件は、本資産運用会社の独自ネットワークを通じた相対取引により、取得するものです。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

投資主価値の更なる向上のため、今後も引続きポートフォリオの規模拡大によるリスク分散等の強化を図るとともに、保有資産の安定性を重視しつつ着実な成長の実現を目指す運用により、中長期的な安定収益確保を図ります。

なお、本投資法人は、2023年8月24日付の「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」に記載の通り、信用力、営業状況、財務状況及び投資対象施設の運営における優位性等を勘案した上で、中長期的な賃料収入の安定性が期待できると判断できるテナントを選定基準としており、取得予定資産の貸借人（注）は、本投資法人の定めるテナントの選定基準に適合していると判断しています。

（注）本投資法人がマスターリース会社となる取得予定資産の場合、本投資法人からの転貸借の相手先となるテナントをいいます。

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

(1) 取得予定資産の概要

取得予定資産である個別資産毎の概要及びその賃貸借の概要は、以下の表に記載のとおりです。なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

(イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- 「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産の用途の別に従い、「温泉・温浴関連施設」、「その他用途施設」及び「アコモデーション施設」の3つに分類し、用途ごとに符号及び番号を付したものです。「温泉・温浴関連施設」は「S」、「アコモデーション施設」は「A」の符号を付しています。
- 「物件名称」は、各取得予定資産を取得後に使用する予定の名称を記載しています。
- 「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を記載しています。
- 「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された各不動産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買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。
- 「取得予定年月日」は、本件売買契約に記載された各取得予定資産の譲渡実行日を記載しています。
- 「信託受託者」は、本日現在の信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- 「信託期間の満了日」は、本投資法人による取得時に効力を有する信託契約に記載された信託期間の満了日を記載しています。
- 「鑑定評価額」は、日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した各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、住居表示を記載しています。住居表示が実施されていないものについては、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）に都道府県名を加えて記載しています。
- 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「建築基準法」といいます。）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。）（以下「都市計画法」といいます。）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、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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- 土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人又は信託受託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「延床面積」、「建築時期」、「構造／階数」、「用途」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- 建物の「賃貸可能戸数」は、各取得予定資産の賃貸が可能な戸数を記載しています。
- 「担保設定の有無」は、各取得予定資産の取得後に設定される担保の有無を記載しています。
- 「PM会社」は、不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している又は委託する予定の会社を記載しています。
- 「ML会社」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する予定の賃借人を記載しています。
- 「ML種類」は、不動産所有者との間で締結している又は締結する予定のマスターリース契約の種別(パス・スルー型マスターリース契約又は賃料固定型マスターリース契約)を記載しています。なお、不動産所有者との間で締結している又は締結する予定のマスターリース契約がパス・スルー型マスターリース契約で、マスターリース会社が転借人と賃料固定型サブマスターリース契約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には、「パス・スルー型(賃料固定型(サブML))」と記載しています。
- 「予想最大損失率(PML値)」は、東京海上ディーアール株式会社による建物状況調査報告書(エンジニアリング・レポート)に基づいて記載しています。
- 「特記事項」には、本日現在において各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ほか、各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。

(ロ) 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- 「賃貸可能面積」は、2023年7月末時点における各取得予定資産に係る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部分の面積の合計を記載しています。
- 「賃貸面積」は、2023年7月末時点において、マスターリース会社又は信託受託者とテナントとの間で締結されている賃貸借契約等に基づく賃貸面積を記載しています。
- 「稼働率」は、賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「テナント総数」は、2023年7月末時点において、マスターリース会社又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約を有するテナントの数を記載しています。
- 「月額賃料(共益費込)」は、2023年7月末時点において、マスターリース会社又は信託受託者と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(共益費を含みますが、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。以下同じです。)の合計額を記載しています。
- 「敷金・保証金」は、2023年7月末時点において、マスターリース会社又は信託受託者とテナントとの間で締結されている賃貸借契約等に基づくテナントの敷金・保証金等の残高を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

A001 エルプレイス宮崎台

特定資産の概要		
物件名称	エルプレイス宮崎台	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,053 百万円	
取得予定年月日	2023 年 9 月 28 日	
信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日（予定）	2033 年 9 月 30 日	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
鑑定評価額	1,120 百万円（価格時点：2023 年 7 月 1 日）	
所在地（住居表示）（注1）	神奈川県川崎市宮前区宮崎字三ツ又 129 番地-2	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積（注2）	925.64 m ²
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
建物	所有形態	所有権
	延床面積	1,993.01 m ²
	建築時期	1992 年 1 月 27 日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	用途	共同住宅
	賃貸可能戸数	85
担保設定の有無	信託受益権取得後に根質権設定予定	
PM会社	グローバルコミュニティ株式会社	
ML会社	大江戸温泉リート投資法人	
ML種類（予定）	パス・スルー型（賃料固定型（サブML））	
予想最大損失率（PML値）	10.8%	
特記事項	該当事項はありません。	
賃貸借の概要（2023 年 7 月 31 日時点）		
賃貸可能面積	1,993.01 m ²	
賃貸面積	1,993.01 m ²	
稼働率	100%	
テナント総数	1	
月額賃料（共益費込）	開示の承諾を得られていないため非開示とします。	
敷金・保証金	開示の承諾を得られていないため非開示とします。	

（注1）本物件所在地は、住居表示が未実施です。

（注2）敷地面積には、経緯は不明ですが、道路自主整備部分が約 4.02 m²、自主すみ切り部分が約 3.72 m²が含まれます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

A002 JMR レジデンス新大阪

特定資産の概要		
物件名称	JMR レジデンス新大阪	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,255 百万円	
取得予定年月日	2023 年 9 月 28 日	
信託受託者（予定）	三菱UFJ 信託銀行株式会社	
信託期間の満了日（予定）	2033 年 9 月 30 日	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
鑑定評価額	1,340 百万円（価格時点：2023 年 7 月 1 日）	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市東淀川区西淡路三丁目 9 番 10 号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	1,000.01 m ²
	建ぺい率	80%
	容積率	400%、300%
	用途地域	第一種住居地域
建物	所有形態	所有権
	延床面積	3,286.30 m ²
	建築時期	1994 年 4 月 28 日
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
	用途	共同住宅・車庫・事務所
	賃貸可能戸数	70
担保設定の有無	信託受益権取得後に根質権設定予定	
PM会社	株式会社フェニックス管理	
ML会社	大江戸温泉リート投資法人	
ML種類（予定）	パス・スルー型	
予想最大損失率（PML値）	14.7%	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物状況調査報告書等によると、消防法又は建築基準法等に関する複数の指摘事項がありますが、当該指摘事項については、2024 年 3 月 28 日までに売主の責任及び負担にて是正を完了することを合意しています。 	
賃貸借の概要（2023 年 7 月 31 日時点）		
賃貸可能面積	2,910.23 m ²	
賃貸面積	2,789.06 m ²	
稼働率	95.8%	
テナント総数	66	
月額賃料（共益費込）	6,023,000 円	
敷金・保証金	1,271,445 円	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

A003 K. 緑地

特定資産の概要		
物件名称	K. 緑地	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	990 百万円	
取得予定年月日	2023 年 9 月 28 日	
信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間の満了日（予定）	2033 年 9 月 30 日	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
鑑定評価額	1,030 百万円（価格時点：2023 年 7 月 1 日）	
所在地（住居表示）	大阪府吹田市千里山竹園一丁目 50 番 5 号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	1,614.63 m ²
	建ぺい率	60%・80%
	容積率	200%・300%
	用途地域	第一種中高層住居専用地域・近隣商業地域
建物	所有形態	所有権
	延床面積	2,153.58 m ²
	建築時期	1998 年 3 月 18 日
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	用途	共同住宅
	賃貸可能戸数	88
担保設定の有無	信託受益権取得後に根質権設定予定	
PM会社	株式会社フェニックス管理	
ML会社	大江戸温泉リート投資法人	
ML種類（予定）	パス・スルー型（賃料固定型（サブML））	
予想最大損失率（PML値）	8.2%	
特記事項	・建物状況調査報告書等によると、消防法又は建築基準法等に関する複数の指摘事項がありますが、当該指摘事項については、譲渡実行日又は2023年12月31日までに売主の責任及び負担にて是正を完了することを合意しています。	
賃貸借の概要（2023年7月31日時点）		
賃貸可能面積	2,153.58 m ²	
賃貸面積	2,153.58 m ²	
稼働率	100%	
テナント総数	1	
月額賃料（共益費込）	開示の承諾を得られていないため非開示とします。	
敷金・保証金	開示の承諾を得られていないため非開示とします。	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

A004 フィール白山公園・新潟白山公園ビル

特定資産の概要		
物件名称	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,600 百万円	
取得予定年月日	2023 年 9 月 28 日	
信託受託者（予定）	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
信託期間の満了日（予定）	2033 年 9 月 30 日	
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
鑑定評価額	1,610 百万円（価格時点：2023 年 7 月 1 日）	
所在地（住居表示）（注 1）	新潟県新潟市中央区上大川前通一番町 154 番地	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	2,312.47 m ²
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	用途地域	近隣商業地域
建物	所有形態	所有権
	延床面積	4,971.37 m ²
	建築時期	2004 年 10 月 26 日
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
	用途	共同住宅・事務所
	賃貸可能戸数	97
担保設定の有無	信託受益権取得後に根質権設定予定	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	
ML会社	大江戸温泉リート投資法人	
ML種類（予定）	パス・スルー型	
予想最大損失率（PML 値）	9.8%	
特記事項	建物状況調査報告書等によると、消防法又は建築基準法等に関する指摘事項が 1 件ありますが、当該指摘事項については、譲渡実行日以降 90 日以内に売主の責任及び負担にて是正を完了することを合意しています。	
賃貸借の概要（2023 年 7 月 31 日時点）		
賃貸可能面積	4,436.07 m ²	
賃貸面積	3,956.76 m ²	
稼働率	89.2%	
テナント総数	92	
月額賃料（共益費込）	7,671,242 円	
敷金・保証金	21,814,168 円	

（注1） 本物件所在地は、住居表示が未実施です。

（注2） 敷地面積には、経緯は不明ですが、道路に編入されて使用されている部分が約 5.65 m²含まれます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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) 取得先の概要

商号	株式会社エー・ディー・ワークス
本社所在地	東京都千代田区内幸町二丁目2番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役 田中秀夫
設立年月日	1936年5月5日
資本金	金1億円 (2022年12月末日現在)
事業内容	不動産の売買及び仲介業務等
財務 (2022年12月期)	総資産：47,532百万円 純資産：13,068百万円
出資者及び出資比率	株式会社ADワークスグループ100%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 (2023年9月28日現在)	
資本関係	該当ありません。
人的関係	本日現在、本資産運用会社の従業員のうち1名が当該会社から出向しています。
取引関係	該当ありません。
関連当事者への該当状況	該当ありません。

(3) 物件取得者等の状況

取得予定資産については、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係のある者からの取得ではありません。

(4) 利害関係人等との取引

該当はありません。

4. 本取得の日程

2023年9月25日	取得の決定、信託受益権売買契約
2023年9月28日	信託受益権取得 (予定) 売買代金支払 (予定) マスターリース契約締結 (予定)

5. 決済方法

取得予定資産の取得代金については、取得予定日に一括して支払うことにより決済する予定です。

6. 媒介の概要

該当はありません。

7. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2023年11月期の運用状況の予想の修正及び2024年5月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

不動産鑑定評価書の概要

物件名称	エルプレイス宮崎台	
鑑定評価額	1,120百万円	
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	2023年7月1日	
項目(単位:円)	内容	概要等
収益価格	1,120,000,000	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付け、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1,130,000,000	
(1) 運営収益	53,103,000	①-②
① 潜在総収益	53,103,000	現行賃料等、市場空室率水準等を考慮
② 空室等損失等	0	
(2) 運営費用	5,997,652	
a. 維持管理費	0	
b. 水道光熱費	0	
c. 修繕費	1,342,950	エンジニアングレポート及び類似事例を基に査定
d. PM・CMフィー	1,196,355	類似不動産の水準と提示見積額を基に査定
e. テナント募集費用等	0	
f. 公租公課	2,998,718	2023年度実額を基に査定
g. 損害保険料	293,961	建物再調達原価の0.05%
h. その他費用	165,668	実額を基に査定(賃貸面積当り30円/坪)
(3) 運営純収益	47,105,348	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	88,500	運用利回り1.0%を標準的と査定
(5) 資本的支出	3,133,550	エンジニアングレポート及び類似事例を基に査定
純収益	44,060,298	(3)+(4)-(5)
還元利回り	3.9%	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法による収益価格	1,110,000,000	
割引率	3.5%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し、類似不動産の取引事例との比較から査定
最終還元利回り	4.1%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から査定
積算価格	884,000,000	
土地比率	92.0%	
建物比率	8.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	JMR レジデンス新大阪	
鑑定評価額	1,340 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	2023 年 7 月 1 日	
項目 (単位: 円)	内容	概要等
収益価格	1,340,000,000	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付け、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1,360,000,000	
(1) 運営収益	75,064,270	①-②
① 潜在総収益	79,982,560	現行賃料等、市場空室率水準等を考慮
② 空室等損失等	4,918,290	現行稼働率、市場空室率水準等を考慮
(2) 運営費用	17,977,539	
a. 維持管理費	2,604,000	予定額を採用
b. 水道光熱費	1,584,630	実額を基に査定
c. 修繕費	3,970,355	エンジニアリングレポート及び類似事例を基に査定 原状回復費は類似不動産の水準と実額を基に査定
d. PM・CM フィー	2,035,655	類似不動産の水準と提示見積額を基に査定
e. テナント募集費用等	2,040,945	類似不動産の水準と提示資料を基に査定
f. 公租公課	4,210,161	2023 年度実額を基に査定
g. 損害保険料	434,867	建物再調達原価の 0.05%
h. その他費用	1,096,926	実額を基に査定 (賃貸面積当り 30 円/坪)
(3) 運営純収益	57,086,731	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	26,583	運用利回り 1.0%を標準的と査定
(5) 資本的支出	5,566,692	エンジニアリングレポート及び類似事例を基に査定
純収益	51,546,622	(3) + (4) - (5)
還元利回り	3.8%	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 法による収益価格	1,320,000,000	
割引率	3.6%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し、類似不動産の取引事例との比較から査定
最終還元利回り	4.0%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から査定
積算価格	918,000,000	
土地比率	86.8%	
建物比率	13.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

不動産鑑定評価書の概要

物件名称	K. 緑地	
鑑定評価額	1,030 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	2023 年 7 月 1 日	
項目 (単位: 円)	内容	概要等
収益価格	1,030,000,000	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付け、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1,040,000,000	
(1) 運営収益	52,628,611	①－②
① 潜在総収益	52,843,068	現行賃料等、市場空室率水準等を考慮
② 空室等損失等	214,457	現行稼働率、市場空室率水準等を考慮
(2) 運営費用	8,378,422	
a. 維持管理費	0	
b. 水道光熱費	0	
c. 修繕費	2,122,850	エンジニアングレポート及び類似事例を基に査定
d. PM・CM フィー	1,104,050	類似不動産の水準と提示見積額を基に査定
e. テナント募集費用等	1,045,000	類似不動産の水準と提示資料を基に査定
f. 公租公課	3,150,495	2023 年度実額を基に査定
g. 損害保険料	330,625	建物再調達原価の 0.05%
h. その他費用	625,402	建物賃貸面積坪当たり月額 80 円/坪と査定
(3) 運営純収益	44,250,189	(1)－(2)
(4) 一時金の運用益	134,675	運用利回り 1.0%を標準的と査定
(5) 資本的支出	4,953,317	エンジニアングレポート及び類似事例を基に査定
純収益	39,431,547	(3)＋(4)－(5)
還元利回り	3.8%	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 法による収益価格	1,010,000,000	
割引率	3.6%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し、類似不動産の取引事例との比較から査定
最終還元利回り	4.0%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から査定
積算価格	1,050,000,000	
土地比率	90.0%	
建物比率	10.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

不動産鑑定評価書の概要

物件名称	フィール白山公園・新潟白山公園ビル	
鑑定評価額	1,610百万円	
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	2023年7月1日	
項目（単位：円）	内容	概要等
収益価格	1,610,000,000	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付け、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1,630,000,000	
(1) 運営収益	118,458,024	①－②
① 潜在総収益	126,035,446	現行賃料等、市場空室率水準等を考慮
② 空室等損失等	7,577,422	現行稼働率、市場空室率水準等を考慮
(2) 運営費用	34,789,412	
a. 維持管理費	6,348,000	類似不動産の水準と提示見積額を基に査定
b. 水道光熱費	5,636,022	類似不動産の水準と実額を基に査定
c. 修繕費	5,987,955	エンジニアリングレポート及び類似事例を基に査定 原状回復費は類似不動産の水準と実額を基に査定
d. PM・CMフィー	3,521,079	類似不動産の水準と提示見積額を基に査定
e. テナント募集費用等	3,590,215	類似不動産の水準と提示資料を基に査定
f. 公租公課	7,376,468	2023年度実額を基に査定
g. 損害保険料	719,381	建物再調達原価の0.05%
h. その他費用	1,610,292	実額を基に査定（賃貸面積当り100円/坪）
(3) 運営純収益	83,668,612	(1)－(2)
(4) 一時金の運用益	225,526	運用利回り1.0%を標準的と査定
(5) 資本的支出	9,087,342	エンジニアリングレポート及び類似事例を基に査定
純収益	74,806,796	(3)＋(4)－(5)
還元利回り	4.6%	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法による収益価格	1,590,000,000	
割引率	4.4%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し、類似不動産の取引事例との比較から査定
最終還元利回り	4.8%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から査定
積算価格	876,000,000	
土地比率	62.3%	
建物比率	37.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

<添付資料>

参考資料1 建物状況調査報告書の概要

参考資料2 外観写真・地図

参考資料3 本取得後のポートフォリオ一覧

以上

※投資法人のホームページアドレス：<http://oom-reit.com/>

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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 建物状況調査報告書の概要

物件番号	物件名称	調査会社	報告書日付	緊急・短期修繕費(千円)	中長期修繕費(千円)	中長期更新費(千円)	建物再調達価格(千円)
A001	エルプレイス宮崎台	東京海上 ディアール㈱	2023年 6月20日	0	501	3,975	562,700
A002	JMRレジデンス新大阪	東京海上 ディアール㈱	2023年 6月19日	0	991	6,961	827,300
A003	K.緑地	東京海上 ディアール㈱	2023年 6月23日	0	1,030	6,045	629,000
A004	フィール白山公園 ・新潟白山公園ビル	東京海上 ディアール㈱	2023年 6月27日	0	710	12,271	1,366,300

(注1) 「緊急・短期修繕費」、「中長期修繕費」及び「建物再調達価格」は、建物状況調査報告書に基づき、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「緊急・短期修繕費」は1年以内に必要と想定される修繕更新費です。

(注3) 「中長期修繕費」は12年間に必要と想定される修繕更新費であり、年平均額に換算して記載しています。

(注4) 「建物再調達価格」は調査時点において、各取得予定資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建築工事調達見積額です。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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 外観写真・地図

A001 エルブレイス宮崎台



A002 JMRレジデンス新大阪



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

A003 K. 緑地



A004 フィール白山公園・新潟白山ビル



(注) 取得予定資産の写真は、ある特定の時点における取得予定資産の状況を撮影したものであり、撮影後の期間の経過に伴う変更等により、必ずしも現況と一致していません。

参考資料 3 本取得後のポートフォリオ一覧

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件 番号	物件名称	取得（予定）価格 （百万円）（注1）	投資比率（%） （注2）	取得（予定）年月日
S001	大江戸温泉物語 レオマリゾート	9,697	27.0%	2016年9月1日
S002	大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,656	10.2%	2016年9月1日
S003	伊東ホテルニュー岡部	2,657	7.4%	2016年9月1日
S004	大江戸温泉物語 あたみ	3,000	8.3%	2016年9月1日
S005	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	5.3%	2016年9月1日
S006	大江戸温泉物語 あわら	1,901	5.3%	2016年9月1日
S008	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	3.6%	2016年9月1日
S009	大江戸温泉物語 君津の森	819	2.3%	2016年9月1日
S011	大江戸温泉物語 幸雲閣	1,040	2.9%	2017年12月4日
S012	鬼怒川観光ホテル	3,870	10.8%	2017年12月4日
S014	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	1,230	3.4%	2017年12月4日
A001	エルプレイス宮崎台	1,053	2.9%	2023年9月28日
A002	JMR レジデンス新大阪	1,255	3.5%	2023年9月28日
A003	K. 緑地	990	2.8%	2023年9月28日
A004	フィール白山公園・ 新潟白山公園ビル	1,600	4.4%	2023年9月28日
合計		35,983	—	

(注1) 「取得（予定）価格」は、各物件に係る売買契約に記載された各不動産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買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。したがって、各物件欄に記載の取得価格の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

(注2) 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計に占める各物件の取得（予定）価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件欄に記載の投資比率の合計が合計欄に記載の数値と一致しない場合があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及びこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。