

不動産のデジタル証券～ALTERNAレジデンス 新宿中落合・経堂・門前仲町～（譲渡制限付）

### 資産の譲渡に関するお知らせ（ALTERNA新宿中落合 他2物件）

不動産のデジタル証券～ALTERNAレジデンス 新宿中落合・経堂・門前仲町～（譲渡制限付）（以下「本信託」といいます。）のアセット・マネージャーである三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下「アセット・マネージャー」といいます。）は、本信託の裏付資産である「ALTERNA新宿中落合」、「ALTERNA経堂」、「ALTERNA門前仲町」（以下、総称して「本物件」といいます。）の不動産信託受益権すべて（以下「本件不動産受益権」といいます。）について、以下のとおり譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定し、かかる決定に基づき本信託の受託者が本日受益権譲渡契約を締結しましたので、お知らせいたします。

#### 1. 本譲渡の概要

物件名称	用途	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	想定帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡予定価格 と想定帳簿価 額の差額 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円)
ALTERNA 新宿中落合	住宅	2024年9 月30日	3,475 (注4)	840	308 (注4)	944
ALTERNA 経堂	住宅	2024年9 月30日		1,201		1,340
ALTERNA 門前仲町	住宅	2024年9 月30日		1,124		1,190
合計				3,166	308	3,474

(注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます（金額については単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。）。

(注2) 譲渡予定日における想定帳簿価額を記載しています。

(注3) 譲渡予定価格と想定帳簿価額との差額として算出された参考数値であり、売却損益とは異なります。

(注4) 本譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡です。個々の物件の譲渡予定価格について、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、個々の物件の譲渡予定価格と帳簿価額の差額についても非開示としています。

(注5) 本売買契約は、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（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に類する契約に該当します。詳細については、後記「6. フォワード・コミットメント等に関する事項」をご参照ください。

- |             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| (1) 譲渡先     | : 非開示（利害関係人に該当しない先）         |
| (2) 売買契約締結日 | : 2024年8月30日                |
| (3) 譲渡代金の使途 | : 本信託の借入金の返済及び一般受益権の受益者への配当 |
| (4) 決済方法    | : 譲渡時一括決済                   |

## 2. 本譲渡の理由

本信託の信託計算期間である2023年1月期から2029年1月期まで（2022年6月9日から2029年1月31日まで）の間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、本受益者の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、当該信託計算期間において本件不動産受益権の全部を早期売却する可能性がある旨の売却方針を定めています。

本信託の裏付資産である「ALTERNA新宿中落合」、「ALTERNA経堂」、「ALTERNA門前仲町」は、本信託における保有期間において安定的なトラックレコードを積み上げられたことや、不動産市況も順調に推移していること等から、2024年7月期に入り、アセット・マネージャーは、売却活動を開始しました。

その結果、本件不動産受益権の帳簿価額及び鑑定評価額を上回る価格提示があったことから、本物件を早期売却することが本信託の受益者の収益の最大化となると判断し、アセット・マネージャーは、本件不動産受益権の売却を決定しました。

### 3. 譲渡予定資産の内容

本信託は、信託設定日に、主として不動産管理処分信託の受益権及び金銭の管理及び処分を目的に設定されました。本資料の日付現在における本件不動産受益権及び金銭の内容は、以下のとおりです。

(本資料の日付現在)

#### (イ) 投資対象不動産①

物件名称	ALTERNA新宿中落合		アセットタイプ	レジデンス	
<b>投資対象不動産の概要</b>					
不動産管理処分信託設定年月日	2021年3月30日		投資対象不動産に対する権利の種類	信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)	944百万円 (2024年7月31日)	不動産管理処分信託契約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
			信託期間満了日	2031年3月31日	
アクセス	都営大江戸線「落合南長崎」駅 徒歩約9分 西武池袋線「椎名町」駅 徒歩約10分 西武新宿線「中井」駅 徒歩約10分 都営大江戸線「中井」駅 徒歩約12分				
所在地 (住居表示)	東京都新宿区中落合三丁目14番23号				
土地	地番	東京都新宿区中落合三丁目1387番4	建物	建築時期	2020年9月10日
	建蔽率	70%		構造	壁式鉄筋コンクリート造5階建
	容積率	197.12%		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		延床面積	938.18㎡
	敷地面積	389.57㎡		所有形態	区分所有権
	所有形態	所有権		総戸数	29戸 (管理員室を含みます。)
地震PML (地震PML値調査業者)		6.53% (SOMPOリスクマネジメント株式会社)			
<b>建物状況評価概要</b>					
調査業者	大和不動産鑑定株式会社	今後1年間に必要とされる修繕費 (注)	-		
調査年月	2022年4月	今後2～10年間に必要と想定される修繕費 (注)	6,336千円		

(注) 建物状況評価報告書に記載された各期間に対応する「中長期修繕更新費用」の金額を記載しています。

関係者			
PM会社	東急住宅リース株式会社	マスターリース会社	東急住宅リース株式会社
		マスターリース種別	パス・スルー型
		マスターリース契約の契約満了日	2025年3月29日
		マスターリース契約の契約更改の方法	1年ごと自動更新
特記事項			
・ 該当事項はありません。			

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	715.12㎡	賃貸可能戸数	28戸
賃貸面積	689.61㎡	賃貸戸数	27戸
稼働率 (面積ベース)	2023年1月末日 92.9%	稼働率 (戸数ベース)	2023年1月末日 92.9%
	2023年7月末日 96.4%		2023年7月末日 96.4%
	2024年1月末日 96.4%		2024年1月末日 96.4%
	2024年7月末日 96.4%		2024年7月末日 96.4%
月額賃料及び共益費	3,226,500円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	38,718,000円	主要テナント(業種)	東急住宅リース株式会社 (不動産業)
敷金・保証金	408,250円		

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ALTERNA新宿中落合
鑑定評価額	944百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年7月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	944	
直接還元法による価格	954	
運営収益	38	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	40	
(a) 共益費込貸室賃料収入	39	
(b) 水道光熱費収入	-	
(c) 駐車場収入	0	
(d) その他収入	1	
空室等損失等	1	
運営費用	7	
維持管理費	1	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	0	
テナント募集費用等	1	
公租公課	2	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	30	
一時金の運用益	-	
資本的支出	0	
純収益	30	
還元利回り	3.2%	鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	934	
割引率	3.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	864	
土地比率	76.9%	
建物比率	23.1%	
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	

## (ロ) 投資対象不動産②

物件名称	ALTERNA経堂		アセットタイプ	住宅	
<b>投資対象不動産の概要</b>					
不動産管理处分信託設定年月日	2021年3月30日	投資対象不動産に対する権利の種類		信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)	1,340百万円 (2024年7月31日)	不動産管理处分信託契約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
			信託期間満了日	2031年3月31日	
アクセス	小田急小田原線「経堂」駅 徒歩約9分 東急世田谷線「宮の坂」駅 徒歩約13分				
所在地 (住居表示)	東京都世田谷区桜丘一丁目8番17号				
土地	地番	東京都世田谷区桜丘一丁目649番3	建物	建築時期	2021年1月8日
	建蔽率	80%		構造	壁式鉄筋コンクリート造3階建
	容積率	150%		用途	共同住宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		延床面積	1,305.59㎡
	敷地面積	696.84㎡		所有形態	区分所有権
	所有形態	所有権		総戸数	40戸 (管理員室を含みます。)
	地震PML (地震PML値調査業者)	6.83% (SOMPOリスクマネジメント株式会社)			
<b>建物状況評価概要</b>					
調査業者	大和不動産鑑定株式会社	今後1年間に必要とされる修繕費 (注)	-		
調査年月	2022年4月	今後2～10年間に必要と想定される修繕費 (注)	6,858千円		

(注) 建物状況評価報告書に記載された各期間に対応する「中長期修繕更新費用」の金額を記載しています。

関係者			
PM会社	東急住宅リース株式会社	マスターリース会社	東急住宅リース株式会社
		マスターリース種別	パス・スルー型
		マスターリース契約の契約満了日	2025年3月29日
		マスターリース契約の契約更改の方法	1年ごと自動更新
特記事項			
・ 該当事項はありません。			

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	1,027.71㎡	賃貸可能戸数	39戸
賃貸面積	1,027.71㎡	賃貸戸数	39戸
稼働率 (面積ベース)	2023年1月末日 91.9%	稼働率 (戸数ベース)	2023年1月末日 92.3%
	2023年7月末日 100.0%		2023年7月末日 100.0%
	2024年1月末日 97.5%		2024年1月末日 97.4%
	2024年7月末日 100.0%		2024年7月末日 100.0%
月額賃料及び共益費	4,627,000円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	55,524,000円	主要テナント(業種)	東急住宅リース株式会社 (不動産業)
敷金・保証金	1,637,500円		

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ALTERNA経堂
鑑定評価額	1,340百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年7月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,340	
直接還元法による価格	1,350	
運営収益	53	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	55	
(a) 共益費込貸室賃料収入	53	
(b) 水道光熱費収入	-	
(c) 駐車場収入	0	
(d) その他収入	1	
空室等損失等	2	
運営費用	9	
維持管理費	2	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	1	
テナント募集費用等	2	
公租公課	3	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	43	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	43	
還元利回り	3.2%	鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,330	
割引率	3.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,170	
土地比率	73.6%	
建物比率	26.4%	
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	

## (ハ) 投資対象不動産③

物件名称	ALTERNA門前仲町		アセットタイプ	レジデンス	
<b>投資対象不動産の概要</b>					
不動産管理処分信託設定年月日	2021年3月30日		投資対象不動産に対する権利の種類	信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)	1,190百万円 (2024年7月31日)	不動産管理処分信託契約の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
			信託期間満了日	2031年3月31日	
アクセス	東京メトロ東西線、都営大江戸線「門前仲町」駅 徒歩約6分 東京メトロ半蔵門線、都営大江戸線「清澄白河」駅 徒歩約8分 JR京葉線・武蔵野線 「越中島」駅 徒歩約14分				
所在地(住居表示)	東京都江東区深川一丁目8番11号				
土地	地番	東京都江東区深川一丁目7番16,36	建物	建築時期	2021年2月22日
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造12階建
	容積率	500%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	1,135.08㎡
	敷地面積	177.03㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		総戸数	34戸(管理員室を含みます。)
地震PML(地震PML値調査業者)			7.83%(SOMPOリスクマネジメント株式会社)		
<b>建物状況評価概要</b>					
調査業者	大和不動産鑑定株式会社	今後1年間に必要とされる修繕費(注)	-		
調査年月	2022年4月	今後2~10年間に必要と想定される修繕費(注)	8,382千円		

(注) 建物状況評価報告書に記載された各期間に対応する「中長期修繕更新費用」の金額を記載しています。

関係者			
PM会社	東急住宅リース株式会社	マスターリース会社	東急住宅リース株式会社
		マスターリース種別	パス・スルー型
		マスターリース契約の契約満了日	2025年3月29日
		マスターリース契約の契約更改の方法	1年ごと自動更新
特記事項			
・ 該当事項はありません。			

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	869.55㎡	賃貸可能戸数	33戸
賃貸面積	843.20㎡	賃貸戸数	32戸
稼働率 (面積ベース)	2023年1月末日 97.0%	稼働率 (戸数ベース)	2023年1月末日 97.0%
	2023年7月末日 97.0%		2023年7月末日 97.0%
	2024年1月末日 100.0%		2024年1月末日 100.0%
	2024年7月末日 97.0%		2024年7月末日 97.0%
月額賃料及び共益費	3,959,500円	テナント総数	1
年間賃料及び共益費	47,514,000円	主要テナント(業種)	東急住宅リース株式会社 (不動産業)
敷金・保証金	1,251,500円		

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ALTERNA門前仲町
鑑定評価額	1,190百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年7月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,190	
直接還元法による価格	1,200	
運営収益	49	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	51	
(a) 共益費込貸室賃料収入	48	
(b) 水道光熱費収入	-	
(c) 駐車場収入	0	
(d) その他収入	2	
空室等損失等	2	
運営費用	10	
維持管理費	3	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	0	
テナント募集費用等	1	
公租公課	2	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	38	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	38	
還元利回り	3.2%	鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,170	
割引率	3.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,010	
土地比率	71.8%	
建物比率	28.2%	
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	

なお、上記の各記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

(イ) 「アクセス」について

「アクセス」における徒歩による所要時間については、投資対象不動産に関し、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を、小数第1位以下を切り上げて記載しています。

(ロ) 「所在地（住居表示）」について

所在地（住居表示）は、投資対象不動産の住居表示を記載しています。また住居表示未実施の場合は、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。

(ハ) 「土地」について

- ・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「遮蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
- ・「用途地域」は、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。
- ・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「所有形態」は、投資対象不動産（土地）に関して不動産管理処分信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。

(ニ) 「建物」について

- ・「建築時期」は、登記簿上の新築時点を記載しています。
- ・「構造」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・「延床面積」は、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。
- ・「所有形態」は、投資対象不動産（建物）に関して不動産管理処分信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。
- ・「総戸数」は、投資対象不動産（建物）に係る居室の数を記載しています。

(ホ) 「地震PML（地震PML値調査業者）」について

「地震PML（地震PML値調査業者）」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2021年2月付地震PML評価報告書に基づき記載しています。

(ヘ) 「建物状況評価概要」について

「建物状況評価概要」は、本件不動産受益権の信託設定に際して、委託者からの委託に基づき、大和不動産鑑定株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要を記載しています。当該報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、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。なお、「調査年月」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月を記載しています。金額は、特段の記載がない限り千円未満を切り捨てて記載しています。

(ト) 「関係者」について

- ・「PM会社」は、プロパティ・マネジメント（PM）契約を締結しているPM会社を記載しています。
- ・「マスターリース会社」は、マスターリース契約（第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借（リース）契約をいいます。以下同じです。）を締結しているマスターリース会社を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、締結されている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を「パス・スルー型」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料固定型」としており、主たる契約形態を記載しています。

- ・「マスターリース契約の契約満了日」は、締結されているマスターリース契約の契約満了日を記載しています。
- ・「マスターリース契約の契約更改の方法」は、締結されているマスターリース契約の契約更改の方法を記載しています。

(チ) 「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、2024年7月末日現在の情報をもとに、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(リ) 「賃貸借の概要」について

- ・「賃貸借の概要」は、不動産管理処分信託の信託受託者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、投資対象不動産について、特に記載のない限り2024年7月末日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。
- ・「総賃貸可能面積」は、2024年7月末日現在における投資対象不動産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。
- ・「賃貸面積」は、総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ている場合であって、マスターリース種別（前記「(ト) 関係者について」をご参照ください。）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2024年7月末日現在において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、原則として、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の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいています。マスターリース種別が賃料固定型の場合には、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。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には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示された賃貸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。なお、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、竣工図等に基づき記載しています。
- ・「稼働率（面積ベース）」は、記載の日付時点における「賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」×100の式で算出した数値を記載しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「月額賃料及び共益費」及び「年間賃料及び共益費」は、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であって、マスターリース種別（前記「(ト) 関係者について」をご参照ください。）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各信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で2024年7月末日現在において締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料及び共益費の合計額（以下、本項において「パス・スルー型月額賃料及び共益費」といいます。）並びに年間賃料及び共益費の合計額（以下、本項において「パス・スルー型年間賃料及び共益費」といいます。）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であって、マスターリース種別が賃料固定型の場合、マスターリース会社と各不動産若しくは各信託不動産の所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書等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賃を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転賃借契約書等に表示された年間保証賃料及び共益費の合計額（以下、本項において「賃料保証型月額賃料及び共益費」といいます。）並びに年間保証賃料及び共益費の合計額（以下、本項において「賃料保証型年間賃料及び共益費」といいます。）を記載しています。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には、パス・スルー型月額賃料及び共益費と賃料保証型月額賃料及び共益費の合計額並びにパス・スルー型年間賃料及び共益費と賃料保証型年間賃料及び共益費の合計額を記載しています。なお、消費税等は除いて記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、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であって、マスターリース種別（前記「(ト) 関係者について」をご参照ください。）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各信託不動産の所有者とエンドテナントとの間で2024年7月末日現在において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（以下、本項において「パス・スルー型敷金・保証金等」といいます。）を記載しています。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であって、マスターリース種別が賃料固定型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは各信託不動産の所有者との間で締結されている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（以下、本項において「賃料保証型敷金・保証金等」といいます。）を記載しています。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。

- ・「賃貸可能戸数」は、賃貸可能な戸数、賃料固定型物件については、賃借人が転貸可能な戸数を記載しています。
- ・「賃貸戸数」は、賃貸可能戸数のうち賃貸が行われている戸数を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合であって、マスターリース種別（前記「(ト) 関係者について」をご参照ください。）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2024年7月末日現在において賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている戸数を記載しており、原則として、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の賃貸借契約書に表示されている賃貸戸数に基づいています。マスターリース種別が賃料固定型の場合には、原則として、賃料保証対象となっている戸数を記載しています。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には、マスターリース会社又は各不動産若しくは各信託不動産の所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示された賃貸戸数及び賃料保証の対象となっている戸数の合計を記載しています。
- ・「稼働率（戸数ベース）」は、記載の日付時点における「賃貸戸数」÷「賃貸可能戸数」×100の式で算出した数値を記載しています。なお、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、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、テナント数は1として記載しています。
- ・「主要テナント」は、本書の日付現在で、当該テナントへの賃貸面積が当該物件の賃貸面積の10%以上を占めているテナントを記載しています。

#### (ヌ) 「不動産鑑定評価書の概要」について

「不動産鑑定評価書の概要」は、受託者が、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所に本件不動産受益権の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所と受託者及びアセット・マネージャーとの間には、特別の利害関係はありません。

金額は、特段の記載がない限り百万円未満を切り捨てて記載しています。また、割合で記載される数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

#### 4. 譲渡先の概要

譲渡先より名称等の開示については了承を得られていないため非開示としています。なお、本信託及び本信託の関係会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

#### 5. 譲渡の日程

本譲渡決定日	2024年8月30日
売買契約締結日	2024年8月30日
売買代金決済日及び譲渡日	2024年9月30日

## 6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本契約において、一方当事者が本契約に基づく重要な義務の履行をしないとき又は本契約に定める表明保証に重要な点において違反したときは、相手方当事者は、所定の猶予期間を定めて催告した上で本契約を解除することができるものとされています。また、本契約が解除された場合には、解除権を行使した当事者は、相手方に対して違約金として売買代金全額から消費税相当額を控除した額の10%相当額を請求できるものとされています。

## 7. 運用状況の見通し

本譲渡における譲渡予定価格と想定帳簿価額との差額は308百万円となり、本譲渡に係るその他費用等を考慮しても、不動産等売却益が発生する見込みです。また、本譲渡に伴い、本信託は終了する見込みです。