



2018年3月28日

各位

<不動産投資信託証券発行者名>

**JRE** ジャパンリアルエステイト投資法人  
代表者名 執行役員 中島 洋  
(コード番号 8952)

<資産運用会社名>

ジャパンリアルエステイト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 梅田 直樹  
問合せ先 取締役常務執行役員企画部長 吉田 竜太  
TEL. 03-3211-7951

## 国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

当投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、2018年3月28日、下記のとおり国内不動産信託受益権の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

### <取得予定資産>

| 資産名称                    | 所在地        | 取得資産の種類        | 取得予定価格     | 取得予定日      |
|-------------------------|------------|----------------|------------|------------|
| 新宿イーストサイドスクエア<br>(追加取得) | 東京都<br>新宿区 | 国内不動産<br>信託受益権 | 25,460 百万円 | 2018年3月30日 |
| 新宿フロントタワー               | 東京都<br>新宿区 | 国内不動産<br>信託受益権 | 25,025 百万円 | 2018年4月17日 |

## 《取得予定資産：新宿イーストサイドスクエア（追加取得）》

### 1. 取得の概要

- 1) 取得資産：国内不動産を信託財産とする信託の受益権  
土地：所有権（共有持分 13.4%）（注）1  
建物：所有権（共有持分 13.4%）（注）1
- 2) 資産名称：新宿イーストサイドスクエア
- 3) 信託受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社
- 4) 信託契約期間：2018年3月30日（引渡予定日）から2025年3月31日まで
- 5) 取得価格：25,460百万円
- 6) 取得予定日：2018年3月30日
- 7) 売主：三菱地所株式会社
- 8) 決済方法：引渡し時一括
- 9) 取得資金：借入金及び手元資金（注）2

（注）1 当投資法人は、2014年10月1日付けで本物件の共有持分 14.0%を、2017年1月25日付けで本物件の共有持分 3.6%をそれぞれ取得しており、2018年3月28日時点で 17.6%の共有持分を保有しています。本追加取得により、当投資法人は本物件の共有持分 31.0%を保有することとなります。

（注）2 当該借入金につきましては、本日付けで公表いたしました「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

### 2. 取得の理由

当投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき取得いたします。なお、取得決定に際し特に評価した点は次のとおりです。

#### （1）立地の優位性

本物件は、ビジネスや商業を始めとして、多様な機能が集積した世界有数の都市である新宿に位置する希少性の高い大型築浅物件であること。

地下鉄「東新宿」駅に直結する他、JR線「新宿」駅も徒歩圏に存しており、オフィスを中心とした複合施設地としての市場競争力を有していること。

#### （2）競争力が高く、環境に配慮された最新オフィス

本物件は、2012年竣工の築浅オフィスビルであり、周辺地域の中でもランドマーク的な存在感を示し、十分に緑化された外構空間が快適でにぎわいのある空間を演出していること。また、Low-E 複層ガラスや雨水再利用設備等を採用しており、エネルギー効率の高い環境に配慮したビルであること。

### 3. 取得資産の内容

以下に掲げるとおり。なお、「面積」、「構造」、「建築時期」については登記簿上の表示、「用途」については登記簿上の表示のうち、主要なものを記載。

#### （1）信託財産とする不動産の内容

|         |                       |                       |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| 所在地     |                       |                       |
| 登記簿上の表示 | 土地                    | 東京都新宿区新宿六丁目 315 番 10  |
|         | 建物                    | 東京都新宿区新宿六丁目 315 番地 10 |
| 住居表示    | 東京都新宿区新宿六丁目 27 番 30 号 |                       |
| 用途      | 事務所・店舗                |                       |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| 面積                        |   |
| 土地                        | 25,320.28 m <sup>2</sup> (敷地全体の面積)  |
| 建物                        | 167,245.46 m <sup>2</sup> (建物全体の面積)<br>※付属建物の店舗 (214.27 m <sup>2</sup> ) を含む  |
| 構造                        | 鉄骨・鉄筋コンクリート造<br>陸屋根地下2階付20階建  |
| 建築時期                      | 2012年3月   |
| 設計者                       | 株式会社三菱地所設計・株式会社日本設計 設計監理共同企業体   |
| 施工者                       | 鹿島建設株式会社  |
| 建築確認機関                    | 一般財団法人 日本建築センター   |
| 所有形態                      |   |
| 土地                        | 所有権 (1筆25,320.28 m <sup>2</sup> の共有持分100分の13.4)   |
| 建物                        | 所有権 (一棟の建物167,245.46 m <sup>2</sup> の共有持分100分の13.4)   |
| 取得価額                      | 25,460百万円   |
| 鑑定評価額<br>(鑑定機関)<br>(価格時点) | 25,500百万円<br>(一般財団法人日本不動産研究所)<br>(2018年3月1日時点)  |
| 地震PML                     | 1.2% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づく。)  |
| 担保設定の有無                   | なし  |
| 不動産管理会社                   | 三菱地所株式会社 (注)  |
| その他                       | <p>(1) 本物件は新宿六丁目西北地区地区計画の区域内に存しており、建築物等を建築する際には当該地区計画の内容に従います。また、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。) 第86条に基づく一団地認定を受けており、隣地 (新宿区新宿六丁目315番33) と合わせて容積率600%の認定を受けています。本物件の使用容積率は608.09%、隣地の使用容積率は219.56%、一団地全体の容積率は599.99%で、一団地の容積率をほぼ全て消化している状況であり、本物件及び隣地所有者は、一団地全体の使用容積率が容積率の最高限度を超えることとなるような建物の増築、修繕又は改築を行うことができません。なお、隣地所有者とは、上記制限を約するため、土地所有者間協定が締結されており、売主より当該協定の地位を承継しています。</p> <p>(2) 本物件の共有者間の協定書により、持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が定められています。</p> |

(注) 不動産管理会社の概要

|                              |   |
|------------------------------|---|
| 商号                           | 三菱地所株式会社  |
| 本社所在地                        | 東京都千代田区大手町一丁目1番1号   |
| 代表者                          | 代表執行役 執行役社長 吉田 淳一   |
| 設立年月日                        | 1937年5月   |
| 資本金の額                        | 141,898百万円 (2017年9月30日現在)   |
| 大株主 (株主比率)<br>(2017年9月30日現在) | 日本マスタートラスト信託銀行 (株) 信託口 (6.54%)<br>日本トラスティ・サービス信託銀行 (株) 信託口 (4.07%)<br>JP MORGAN CHASE BANK 380072 (3.39%) |
| 主な事業内容                       | 不動産業  |

|                     |   |
|---------------------|---|
| 直前事業年度の<br>純資産及び総資産 | 純資産（連結）：1,767,460百万円（2017年3月期）<br>総資産（連結）：5,484,115百万円（同上）  |
| 当投資法人又は資産運用会社との関係   |   |
| 資本関係                | 三菱地所株式会社（以下、本表において「当該会社」という。）は、当投資法人が資産の運用を委託しているジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社（以下、「資産運用会社」という。）の親会社（出資比率 90%）である。また、2017年9月30日現在、当該会社は当投資法人の投資口を17,120口（発行済投資口の総口数の1.31%）保有している。 |
| 人的関係                | 2018年3月28日現在、資産運用会社の役職員のうち15名が当該会社から出向している。   |
| 取引関係                | 当該会社は、当投資法人の保有資産の一部の前所有者及び前信託受益者である。また、当投資法人の運用資産の賃借人である。その他、当投資法人の保有資産に関連して付随的な契約を複数締結している。  |
| 関連当事者への<br>該当状況     | 当該会社は、資産運用会社の関連当事者（財務諸表規則にて定義される。）に該当する。また、当該会社は、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ます。）で定める資産運用会社の利害関係人等、及び資産運用会社が社内規程で定める利害関係者に該当する。                                 |

## (2) テナント等の内容

|                            |   |        |
|----------------------------|---|--------|
| テナント総数                     | 41  |        |
| 総賃貸可能面積                    | 20,573 m <sup>2</sup>   |        |
| 総賃貸面積                      | 20,573 m <sup>2</sup>   |        |
| 最近の稼働率                     | 2013年9月30日  | 36.8%  |
|                            | 2014年9月30日  | 88.7%  |
|                            | 2015年9月30日  | 95.7%  |
|                            | 2016年9月30日  | 100.0% |
|                            | 2017年9月30日  | 100.0% |
|                            | 取得予定日   | 100.0% |
| 総賃料収入                      | 1,368百万円  |        |
| 敷金・保証金                     | 996百万円  |        |
| 参考                         |   |        |
| NOI (Net Operating Income) | 年間1,066百万円（定常稼働時の当社推定数値）  |        |
| 減価償却費                      | 年間236百万円（定常稼働時の当社推定数値）  |        |
| (注)                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該建物については、当投資法人による取得後、既に保有する持分部分と同様に三菱地所株式会社に一括賃貸し、同社がテナントに転貸を行うパススルー型のマスターリースとなる予定。</li> <li>・テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び取得予定日の入居率は、取得予定日における見込み数値を記載。</li> <li>・NOIは、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に固定資産税・都市計画税等の発生等を考慮した定常稼働時の推定数値。</li> <li>・NOI及び減価償却費を除く数値は、売主から提供を受けたデータに基づく。</li> <li>・取得する共有持分のみを対象として算出した数値を記載。但し、テナント総数は本物件全体のテナント総数を記載。</li> </ul> |        |

(3) 貸室仕様

|       |  |
|-------|--|
| 天井高   | 2,850 mm   |
| 基準階面積 | 5,914 m <sup>2</sup>                                       |
| OAフロア | 有り (130mm)   |
| 電気容量  | 60VA/m <sup>2</sup>  |
| 空調方式  | 個別空調 (1フロア最大 12ゾーン)  |
| 床荷重   | 500 kg/m <sup>2</sup> (ヘビーデューティゾーン 800 kg/m <sup>2</sup> ) |
| その他   | 非接触式 IC カードにより 24 時間入退館可                                   |

(4) エンジニアリングレポートの概要

i. 修繕項目の概要

|   |            |       |
|---|------------|-------|
| 報告書日付                                     | 2018年3月16日 |       |
| 報告書作成者                                    | 清水建設株式会社   |       |
| 15年間ににおける修繕費・更新費<br>(当投資法人による取得持分に係る年平均値) | 修繕費        | 10百万円 |
|   | 更新費        | 13百万円 |
|   | 合計         | 24百万円 |

ii. アスベスト使用状況に関する記載

(使用されている又は使用されている可能性がある旨の記載)

|                 |      |
|-----------------|------|
| アスベストが含有される吹付け材 | 記載なし |
|-----------------|------|

4. 売主の概要

3 ページに記載した取得予定資産に係る「(注) 不動産管理会社の概要」をご参照ください。

5. 物件取得者等の状況

|                         |  |   |           |
|-------------------------|--|---|-----------|
| 物件の名称<br>(所在地)          | 新宿イーストサイドスクエア<br>(東京都新宿区新宿六丁目 27 番 30 号) |   |           |
|                         | 前所有者の状況                                  | 前々所有者の状況  | 前々々所有者の状況 |
| 会社名                     | 三菱地所株式会社                                 | 新宿六丁目<br>特定目的会社   | なし        |
| 特別な利害<br>関係にある<br>者との関係 | 3 ページに記載した、<br>「(注) 不動産管理<br>会社の概要」参照    | 当投資法人が資産の運用<br>を委託している資産運用<br>会社の株主である三菱地<br>所株式会社 (資産運用会社<br>への出資比率 90%) が優先<br>出資をしていた。 | —         |
| 取得経緯・<br>理由等            | 投資運用目的で取得                                | 2012 年 3 月新築  | —         |
| 取得価格                    | 前所有者が 1 年を超えて<br>所有しているため記載<br>を省略       | —   | —         |
| 取得時期                    | 2014 年 10 月取得                            | —   | —         |

6. 利害関係人等との取引

本取引は、利害関係人等との取引に該当します。当該取引に際して、資産運用会社は、「利害関係者取引規程」に基づき、コンプライアンス委員会における審議及び承認を得た上で、運用会議での承認手続を経ていきます。

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 取得の日程

|            |            |
|------------|------------|
| 2018年3月28日 | 取得の決定      |
| 2018年3月29日 | 契約締結（予定）   |
| 2018年3月30日 | 決済・引渡し（予定） |

9. 鑑定評価の概要

|       |                |
|-------|----------------|
| 物件名   | 新宿イーストサイドスクエア  |
| 鑑定評価額 | 25,500 百万円     |
| 鑑定機関  | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点  | 2018年3月1日      |

| 項目                    | 内容<br>(単位：千円) | 概要等   |
|-----------------------|---------------|---|
| 収益価格                  | 25,500,000    | 直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格は、ともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付け、収益還元法による収益価格を試算 |
| 直接還元法による価格            | 25,500,000    |   |
| (1) 運営収益 [①-②]        | 1,330,762     |   |
| ①可能総収益                | 1,451,554     | 中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上で計上  |
| ②空室損失等                | 120,792       | 中長期安定的な稼働率水準を査定し計上  |
| (2) 運営費用              | 332,332       |   |
| 維持管理費                 | 117,953       | 維持管理費は過年度実績及び類似不動産を参考に、PMフィーは現行契約を参考に、対象不動産の個性を考慮して計上                 |
| PMフィー                 | (注)           |   |
| テナント募集費用等             | 11,070        | テナントの想定回転期間を基に査定した年平均額を計上   |
| 水光熱費                  | 91,163        | 過年度実績額に基づき稼働率等を考慮の上で計上  |
| 修繕費                   | 10,606        | 過年度実績額を参考に今後の管理計画、類似不動産の水準及びエンジニアリングレポートの年平均額等を考慮し計上                  |
| 公租公課                  | 100,079       | 公租公課関係資料に基づき計上  |
| 損害保険料                 | 1,461         | 現行契約及び類似不動産の保険料率を考慮して計上   |
| その他費用                 | 0             |   |
| (3) 運営純利益 [(1)-(2)]   | 998,430       |   |
| (4) 一時金の運用益           | 10,331        | 運用利回りを1%と査定して計上   |
| (5) 資本的支出             | 13,777        | エンジニアリングレポートの修繕更新費等を勘案し査定   |
| (6) 純収益 [(3)+(4)-(5)] | 994,984       |   |
| (7) 還元利回り             | 3.9%          | 各地区の基準利回りに、対象不動産の立地条件等に起因するスプレッドを加減するとともに、類似不動産に係る取引利回り等を勘案し査定        |
| DCF法による価格             | 25,400,000    |   |
| 割引率                   | 3.5%          | 類似不動産における投資利回りを参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案の上で査定                              |
| 最終還元利回り               | 4.0%          | 類似不動産における取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案の上で査定                            |
| 積算価格                  | 25,500,000    |   |
| 土地比率                  | 80.5%         |   |
| 建物比率                  | 19.5%         |   |

\* 千円未満は切り捨てて表示。

|                            |      |
|----------------------------|------|
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項 | 特になし |
|----------------------------|------|

(注) PM業務委託先より、PMフィーの金額を区分して開示することについて同意を得られておりません。また、本物件のPMフィーの金額を個別に開示した場合、PM業務委託先が行っている他の取引に影響を与え、当投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的なPM業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を棄損するおそれがあります。そのため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しております。

## 《取得予定資産：新宿フロントタワー》

### 1. 取得の概要

- 1) 取得資産： 国内不動産を信託財産とする信託の受益権  
土地：所有権（共有持分 27.20234%）  
建物：区分所有権の共有持分（建物所有割合 27.24798%）（注）1
- 2) 資産名称： 新宿フロントタワー
- 3) 信託受託者： 三菱UFJ信託銀行株式会社
- 4) 信託契約期間： 2018年4月17日（引渡予定日）から2025年3月31日まで
- 5) 取得価格： 25,025百万円
- 6) 取得予定日： 2018年4月17日
- 7) 売主： 三菱地所株式会社
- 8) 決済方法： 引渡し時一括
- 9) 取得資金： 新投資口発行による手取金（注）2

（注）1 建物所有割合は管理規約により定められた全体共用部分持分割合を記載しています。

（注）2 当該投資口発行に係る発行価格等決定日が2018年4月11日（水）又は2018年4月12日（木）の場合には、借入金を取得資金に充当します。当該投資口発行につきましては、本日付で公表いたしました「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

### 2. 取得の理由

当投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき取得いたします。なお、取得決定に際し特に評価した点は次のとおりです。

#### （1）立地の優位性

本物件は、ビジネスや商業を始めとして、多様な機能が集積した世界有数の都市である新宿に位置し、地下鉄「西新宿駅」や「中野坂上駅」等、複数路線の利用が可能で、とりわけ副都心である「新宿駅」へのアクセスが非常に良好な立地条件を有しており、市場競争力が高いこと。

#### （2）機能性が高く、環境に配慮された最新オフィス

本物件は、2011年竣工の築浅オフィスビルであり、基準階における約1,700㎡の無柱空間等、最近のテナントニーズに対応した設備水準を有していること。また、自動調光システムや高性能熱線反射ガラスの採用等により省エネ性能を実現しており、機能性の高いビルであること。

### 3. 取得資産の内容

以下に掲げるとおり。なお、「面積」、「構造」、「建築時期」については登記簿上の表示、「用途」については登記簿上の表示のうち、主要なものを記載。

#### （1）信託財産とする不動産の内容

|         |                   |                     |
|---------|-------------------|---------------------|
| 所在地     |                   |                     |
| 登記簿上の表示 | 土地                | 東京都新宿区北新宿二丁目195番11  |
|         | 建物                | 東京都新宿区北新宿二丁目195番地11 |
| 住居表示    | 東京都新宿区北新宿二丁目21番1号 |                     |
| 用途      | 事務所・店舗            |                     |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| 面積                        |   |
| 土地                        | 9,628.17 m <sup>2</sup> (敷地全体の面積)   |
| 建物                        | 92,092.30 m <sup>2</sup> (建物全体の面積)  |
| 構造                        | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付35階建  |
| 建築時期                      | 2011年8月   |
| 設計者                       | 株式会社三菱地所設計・鹿島建設株式会社一級建築士事務所   |
| 施工者                       | 鹿島建設株式会社  |
| 建築確認機関                    | 一般財団法人 日本建築センター   |
| 所有形態                      |   |
| 土地                        | 所有権 (共有持分 100 分の 27.20234) (注) 1  |
| 建物                        | 区分所有権の共有持分<br>・ 4 階～34 階の事務所部分 53,248.09 m <sup>2</sup> のうち他の区分所有者の所有分を除いた 52,713.71 m <sup>2</sup> における区分所有権の共有持分 100 分の 27.5<br>・ 1 階～3 階の店舗部分 4,298.89 m <sup>2</sup> における区分所有権の共有持分 100 分の 27.5<br>※建物所有割合 : 27.24798%  |
| 取得価額                      | 25,025 百万円  |
| 鑑定評価額<br>(鑑定機関)<br>(価格時点) | 25,300 百万円<br>(一般財団法人日本不動産研究所)<br>(2018年3月1日時点)   |
| 地震PML                     | 2.1% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づく。)  |
| 担保設定の有無                   | なし  |
| 不動産管理会社                   | 三菱地所株式会社(注)2、(注)3   |
| その他                       | (1) 本物件は北新宿地区地区計画の区域内に存しており、建築物などを建築する際には当該地区計画の内容に従います。また、隣地(新宿区北新宿二丁目195番10)の所有者と合わせて建築基準法第86条第1項に基づく一団地認定を受けています。隣地所有者とは互いに容積対象床面積と建築面積の上限を制限する地役権を設定し、本物件敷地にはその旨の登記を行っております。<br>(2) 本物件の区分所有権の共有者間協定書において、持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が定められています。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定がされております。<br>(3) 当投資法人の所有部分には、管理規約に基づく規約設定共用部分(駐車場、倉庫等)の共有持分が含まれます。 |

(注)1 敷地権割合 : 1,000億分の98,917,614,500の、共有持分100分の27.5

(注)2 取得後に委託を予定している不動産管理会社を記載

(注)3 不動産管理会社の概要は、3ページに記載した取得予定資産に係る「(注)不動産管理会社の概要」をご参照ください。

(2) テナント等の内容

|                            |   |       |
|----------------------------|---|-------|
| テナント総数                     | 42  |       |
| 総賃貸可能面積                    | 15,705 m <sup>2</sup>   |       |
| 総賃貸面積                      | 15,610 m <sup>2</sup>   |       |
| 最近の稼働率                     | 2013年9月30日  | 79.2% |
|                            | 2014年9月30日  | 91.6% |
|                            | 2015年9月30日  | 98.4% |
|                            | 2016年9月30日  | 94.3% |
|                            | 2017年9月30日  | 99.8% |
|                            | 取得予定日   | 99.4% |
| 総賃料収入                      | 1,366 百万円   |       |
| 敷金・保証金                     | 1,112 百万円   |       |
| 参考                         |   |       |
| NOI (Net Operating Income) | 年間 1,006 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)   |       |
| 減価償却費                      | 年間 248 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)   |       |
| (注)                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該建物は、当投資法人による取得後、三菱地所株式会社へ一括賃貸し、同社がテナントに転貸を行うパススルー型のマスターリースとなる予定。</li> <li>・テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び取得予定日の入居率は、取得予定日における見込み数値を記載。</li> <li>・NOI は、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に固定資産税・都市計画税等の発生等を考慮した定常稼働時の推定数値。</li> <li>・NOI 及び減価償却費を除く数値は、売主から提供を受けたデータに基づく。</li> <li>・取得する共有持分のみを対象として算出した数値を記載。但し、テナント総数は本物件全体のテナント総数を記載。</li> </ul> |       |

(3) 貸室仕様

|       |                          |
|-------|--------------------------|
| 天井高   | 2,900 mm                 |
| 基準階面積 | 1,689 m <sup>2</sup>     |
| OAフロア | 有り (100mm)               |
| 電気容量  | 60VA/m <sup>2</sup>      |
| 空調方式  | 個別空調 (ゾーン空調)             |
| 床荷重   | 500 kg/m <sup>2</sup>    |
| その他   | 非接触式 IC カードにより 24 時間入退館可 |

(4) エンジニアリングレポートの概要

i. 修繕項目の概要

|   |            |        |
|---|------------|--------|
| 報告書日付                                     | 2018年3月16日 |        |
| 報告書作成者                                    | 清水建設株式会社   |        |
| 15年間ににおける修繕費・更新費<br>(当投資法人による取得持分に係る年平均値) | 修繕費        | 14 百万円 |
|   | 更新費        | 20 百万円 |
|   | 合計         | 35 百万円 |

ii. アスベスト使用状況に関する記載

(使用されている又は使用されている可能性がある旨の記載)

|                 |      |
|-----------------|------|
| アスベストが含有される吹付け材 | 記載なし |
|-----------------|------|

4. 売主の概要

3 ページに記載した取得予定資産に係る「(注) 不動産管理会社の概要」をご参照ください。

5. 物件取得者等の状況

|                 |                                   |          |
|-----------------|-----------------------------------|----------|
| 物件の名称<br>(所在地)  | 新宿フロントタワー<br>(新宿区北新宿二丁目 21 番 1 号) |          |
| 物件所有者等の状況       | 前所有者の状況                           | 前々所有者の状況 |
| 会社名             | 三菱地所株式会社                          | なし       |
| 特別な利害関係にある者との関係 | 3 ページに記載した、「(注) 不動産管理会社の概要」参照     | —        |
| 取得経緯・理由等        | 2011 年 8 月新築                      | —        |
| 取得価格            | —                                 | —        |
| 取得時期            | —                                 | —        |

6. 利害関係人等との取引

本取引は、利害関係人等との取引に該当します。当該取引に際して、資産運用会社は、「利害関係者取引規程」に基づき、コンプライアンス委員会における審議及び承認を得た上で、運用会議での承認手続を経ていきます。

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 取得の日程

2018 年 3 月 28 日 取得の決定  
2018 年 4 月 10 日 契約締結 (予定)  
2018 年 4 月 17 日 決済・引渡し (予定)

9. 鑑定評価の概要

|       |                |
|-------|----------------|
| 物件名   | 新宿フロントタワー      |
| 鑑定評価額 | 25,300百万円      |
| 鑑定機関  | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点  | 2018年3月1日      |

| 項目                    | 内容<br>(単位：千円) | 概要等   |
|-----------------------|---------------|---|
| 収益価格                  | 25,300,000    | 直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格は、ともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付け、収益還元法による収益価格を試算 |
| 直接還元法による価格            | 25,700,000    |   |
| (1) 運営収益 [①-②]        | 1,348,016     |   |
| ①可能総収益                | 1,435,906     | 中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上計上   |
| ②空室損失等                | 87,890        | 中長期安定的な稼働率水準を査定し計上  |
| (2) 運営費用              | 361,648       |   |
| 維持管理費                 | 224,327       | 維持管理費は過年度実績等を参考に、PMフィーは現行契約を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上                      |
| PMフィー                 | (注)           |   |
| テナント募集費用等             | 11,161        | テナントの想定回転期間を基に査定した年平均額を計上   |
| 水光熱費                  | 0             | 管理組合への管理費で支出されており計上しない  |
| 修繕費                   | 14,311        | 過年度実績額を参考に今後の管理計画、類似不動産の水準及びエンジニアリングレポートの年平均額等を考慮し計上                  |
| 公租公課                  | 111,656       | 公租公課関係資料に基づき計上  |
| 損害保険料                 | 193           | 保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を考慮して計上                                       |
| その他費用                 | 0             |   |
| (3) 運営純利益 [(1)-(2)]   | 986,368       |   |
| (4) 一時金の運用益           | 10,886        | 運用利回りを1%と査定して計上   |
| (5) 資本的支出             | 20,986        | 類似不動産の水準、築年数及びエンジニアリングレポートの年平均額等を勘案のうえ査定                              |
| (6) 純収益 [(3)+(4)-(5)] | 976,268       |   |
| (7) 還元利回り             | 3.8%          | 各地区の基準利回りに、対象不動産の立地条件等に起因するスプレッドを加減するとともに、類似不動産に係る取引利回り等を勘案し査定        |
| DCF法による価格             | 24,900,000    |   |
| 割引率                   | 3.5%          | 類似不動産における投資利回りを参考に、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               | 4.0%          | 類似不動産における取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定                            |
| 積算価格                  | 25,300,000    |   |
| 土地比率                  | 77.6%         |   |
| 建物比率                  | 22.4%         |   |

\* 千円未満は切り捨てて表示。

|                            |      |
|----------------------------|------|
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項 | 特になし |
|----------------------------|------|

(注) PM業務委託予定先より、PMフィーの金額を区分して開示することについて同意を得られておりません。また、本物件のPMフィーの金額を個別に開示した場合、PM業務委託予定先が行っている他の取引に影響を与え、当投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的なPM業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を棄損するおそれがあります。そのため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しております。

### 《今後の見通し》

本取得による当投資法人の2018年3月期(2017年10月1日～2018年3月31日)の運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

また、2018年9月期(2018年4月1日～2018年9月30日)の運用状況の予想の修正及び2019年3月期(2018年10月1日～2019年3月31日)について新たに公表した運用状況の予想については、本日付で公表いたしました「2018年9月期の運用状況の予想の修正及び2019年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

### 参考資料(添付)

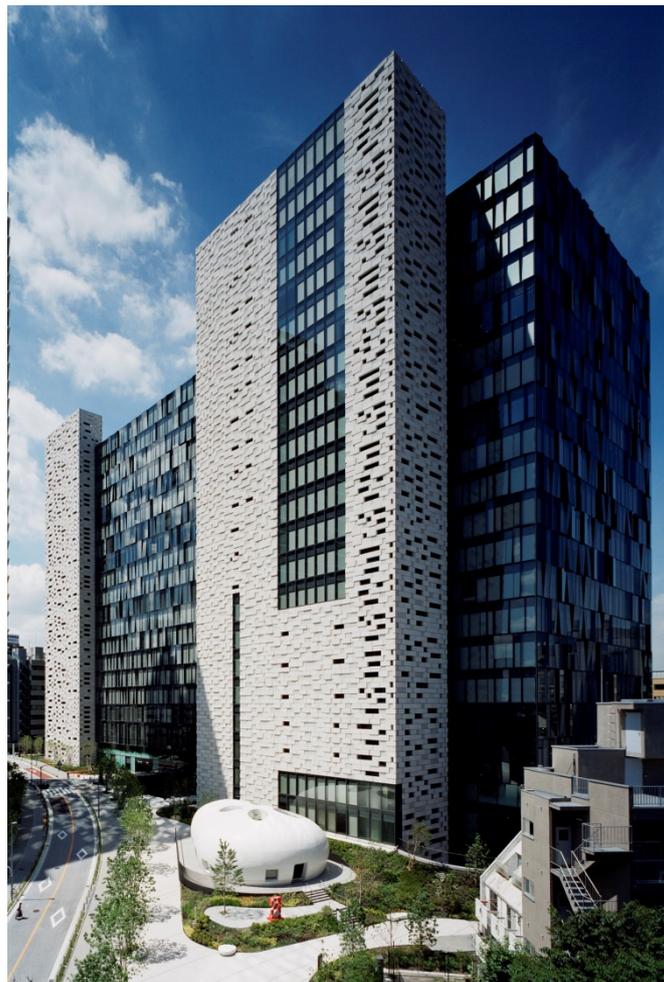
- ・ 各物件案内図、外観写真
- ・ 本件取得後の運用不動産等資産一覧

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

(参考) 新宿イーストサイドスクエア案内図



(参考) 新宿イーストサイドスクエア外観写真



ご注意:この文書は、当投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。

(参考) 新宿フロントタワー案内図



(参考) 新宿フロントタワー外観写真



(参考) 本件取得後の運用不動産等資産一覧

| 地域                      | 名称                  | 所在地      | 資産の種類       | 取得日又は取得予定日  | 取得価格(千円)<br>(注)1. | 比率          | 地域毎の比率 |  |
|-------------------------|---------------------|----------|-------------|-------------|-------------------|-------------|--------|--|
| 首都圏<br>(東京23区)          | 北の丸スクエア             | 東京都千代田区  | 不動産         | 2006年2月24日  | 81,555,500        | 8.0%        | 76.6%  |  |
|                         | M D 神田ビル            | 東京都千代田区  | 不動産         | 2002年5月31日  | 9,520,000         | 0.9%        |        |  |
|                         | 神田橋パークビルディング        | 東京都千代田区  | 不動産         | 2002年8月15日  | 4,810,000         | 0.5%        |        |  |
|                         | 大手町フィナンシャルシティノースタワー | 東京都千代田区  | 不動産         | 2014年3月31日  | 15,462,900        | 1.5%        |        |  |
|                         | 二番町ガーデン             | 東京都千代田区  | 不動産         | 2005年4月1日   | 14,700,000        | 1.4%        |        |  |
|                         | 三菱UFJ信託銀行本店ビル       | 東京都千代田区  | 不動産         | 2007年3月28日  | 44,700,000        | 4.4%        |        |  |
|                         | ビュレックス麹町            | 東京都千代田区  | 不動産         | 2005年7月29日  | 7,000,000         | 0.7%        |        |  |
|                         | 山王グランドビル            | 東京都千代田区  | 不動産         | 2005年1月31日  | 10,200,000        | 2.1%        |        |  |
|                         |                     |          |             | 2006年4月3日   | 10,700,000        |             |        |  |
|                         |                     |          |             |             | 計                 | 20,900,000  |        |  |
|                         | 有楽町電気ビルディング         | 東京都千代田区  | 不動産         | 2003年8月1日   | 7,200,000         | 0.7%        |        |  |
|                         | 小伝馬町新日本橋ビルディング      | 東京都中央区   | 不動産信託受益権    | 2001年9月25日  | 3,173,000         | 0.3%        |        |  |
|                         | フロントプレイス日本橋         | 東京都中央区   | 不動産         | 2018年1月19日  | 17,560,000        | 1.7%        |        |  |
|                         | 共同ビル(茅場町2丁目)        | 東京都中央区   | 不動産信託受益権    | 2011年3月1日   | 4,410,000         | 0.4%        |        |  |
|                         | ビュレックス京橋            | 東京都中央区   | 不動産         | 2002年7月22日  | 5,250,000         | 0.5%        |        |  |
|                         | 銀座一丁目イーストビル         | 東京都中央区   | 不動産信託受益権    | 2015年3月2日   | 6,459,000         | 0.6%        |        |  |
|                         | 銀座三和ビル              | 東京都中央区   | 不動産         | 2005年3月10日  | 16,830,000        | 1.7%        |        |  |
|                         | 菱進銀座イーストミラービル       | 東京都中央区   | 不動産         | 2005年3月15日  | 5,353,500         | 0.8%        |        |  |
|                         |                     |          |             | 2010年5月24日  | 2,645,922         |             |        |  |
|                         |                     |          |             | 計           | 7,999,422         |             |        |  |
|                         | 晴海フロント              | 東京都中央区   | 不動産         | 2013年1月7日   | 31,300,000        | 3.1%        |        |  |
|                         | 晴海センタービル            | 東京都中央区   | 不動産         | 2007年12月18日 | 26,800,000        | 2.6%        |        |  |
|                         | 赤坂パークビル             | 東京都港区    | 不動産         | 2011年11月15日 | 60,800,000        | 6.0%        |        |  |
|                         | 青山クリスタルビル           | 東京都港区    | 不動産         | 2003年3月14日  | 7,680,000         | 0.8%        |        |  |
|                         | クローバー芝公園            | 東京都港区    | 不動産信託受益権    | 2015年1月20日  | 4,500,000         | 0.4%        |        |  |
|                         | 汐留ビルディング            | 東京都港区    | 不動産信託受益権    | 2008年12月19日 | 21,250,000        | 10.5%       |        |  |
|                         |                     |          |             | 2010年1月15日  | 54,600,000        |             |        |  |
|                         |                     |          |             | 2015年5月1日   | 10,100,000        |             |        |  |
|                         |                     |          |             | 2017年3月30日  | 10,450,000        |             |        |  |
|                         |                     |          |             | 2017年9月1日   | 10,530,000        |             |        |  |
|                         |                     |          |             |             | 計                 | 106,930,000 |        |  |
|                         | 芝二丁目大門ビルディング        | 東京都港区    | 不動産信託受益権    | 2001年9月10日  | 4,859,000         | 0.5%        |        |  |
|                         | コスモ金杉橋ビル            | 東京都港区    | 不動産信託受益権    | 2001年9月25日  | 2,808,000         | 0.3%        |        |  |
|                         | 田町フロントビル            | 東京都港区    | 不動産         | 2017年3月30日  | 6,210,000         | 0.6%        |        |  |
|                         | 新宿イーストサイドスクエア       | 東京都新宿区   | 不動産信託受益権    | 2014年10月1日  | 23,100,000        | 5.4%        |        |  |
|                         |                     |          |             | 2017年1月25日  | 6,660,000         |             |        |  |
|                         |                     |          |             | 2018年3月30日  | 25,460,000        |             |        |  |
|                         |                     |          |             |             | 計                 | 55,220,000  |        |  |
|                         | 新宿フロントタワー           | 東京都新宿区   | 不動産信託受益権    | 2018年4月17日  | 25,025,000        | 2.5%        |        |  |
|                         | 新和ビルディング            | 東京都新宿区   | 不動産         | 2004年9月1日   | 7,830,000         | 0.8%        |        |  |
|                         | 東京オペラシティビル          | 東京都新宿区   | 不動産         | 2005年9月13日  | 9,350,000         | 3.1%        |        |  |
|                         |                     |          |             | 2010年3月24日  | 22,426,831        |             |        |  |
|                         |                     |          |             | 計           | 31,776,831        |             |        |  |
|                         | T I X TOWER UENO    | 東京都台東区   | 不動産         | 2012年6月15日  | 22,000,000        | 2.2%        |        |  |
|                         | 東五反田1丁目ビル           | 東京都品川区   | 不動産         | 2004年11月1日  | 5,500,000         | 0.5%        |        |  |
|                         | 大崎フロントタワー           | 東京都品川区   | 不動産         | 2011年2月1日   | 12,300,000        | 1.2%        |        |  |
|                         | 大森駅東口ビルディング         | 東京都大田区   | 不動産信託受益権    | 2001年9月10日  | 5,123,000         | 0.5%        |        |  |
| (仮称) 新宿南口プロジェクト<br>(底地) | 東京都渋谷区              | 不動産      | 2004年3月24日  | 6,670,000   | 0.5%              |             |        |  |
|                         |                     |          | 2013年8月23日  | -1,170,000  |                   |             |        |  |
|                         |                     |          |             | 計           | 5,500,000         |             |        |  |
| 代々木1丁目ビル                | 東京都渋谷区              | 不動産      | 2004年4月1日   | 8,700,000   | 0.9%              |             |        |  |
| 神宮前テラス                  | 東京都渋谷区              | 不動産      | 2002年11月22日 | 4,885,000   | 0.5%              |             |        |  |
| 神宮前メディアスクエアビル           | 東京都渋谷区              | 不動産      | 2003年10月9日  | 12,200,000  | 1.2%              |             |        |  |
| 渋谷クロスタワー(底地)            | 東京都渋谷区              | 不動産      | 2001年11月30日 | 34,600,000  | 2.6%              |             |        |  |
|                         |                     |          | 2018年1月18日  | -8,076,000  |                   |             |        |  |
|                         |                     |          | 計           | 26,524,000  |                   |             |        |  |
| 恵比寿ネオナート                | 東京都渋谷区              | 不動産      | 2003年11月14日 | 3,740,000   | 1.4%              |             |        |  |
|                         |                     |          | 2004年4月1日   | 360,000     |                   |             |        |  |
|                         |                     |          | 2014年2月18日  | 10,512,000  |                   |             |        |  |
|                         |                     |          | 計           | 14,612,000  |                   |             |        |  |
| ハーモニータワー                | 東京都中野区              | 不動産      | 2005年2月28日  | 8,500,000   | 1.1%              |             |        |  |
|                         |                     |          | 2012年12月19日 | 520,000     |                   |             |        |  |
|                         |                     |          | 2015年3月27日  | 2,100,000   |                   |             |        |  |
|                         |                     |          | 計           | 11,120,000  |                   |             |        |  |
| 大塚東池袋ビルディング             | 東京都豊島区              | 不動産信託受益権 | 2001年9月25日  | 3,541,000   | 0.3%              |             |        |  |
| 池袋二丁目ビルディング             | 東京都豊島区              | 不動産信託受益権 | 2001年9月25日  | 1,728,000   | 0.2%              |             |        |  |
| 池袋YSビル                  | 東京都豊島区              | 不動産      | 2004年8月2日   | 4,500,000   | 0.4%              |             |        |  |
| 首都圏<br>(東京23区を除く)       | 八王子ファーストスクエア        | 東京都八王子市  | 不動産         | 2005年3月31日  | 3,300,000         | 0.6%        |        |  |
|                         |                     |          |             | 2008年3月19日  | 2,379,112         |             |        |  |
|                         |                     |          |             | 計           | 5,679,112         |             |        |  |
|                         |                     |          |             | 2001年9月25日  | 1,232,000         |             |        |  |
|                         | さいたま浦和ビルディング        | 埼玉県さいたま市 | 不動産         | 2001年10月11日 | 1,342,000         | 0.3%        |        |  |
|                         |                     |          |             | 計           | 2,574,000         |             |        |  |
|                         | MMパークビル             | 神奈川県横浜市  | 不動産         | 2008年3月24日  | 37,400,000        | 3.7%        |        |  |
|                         | クイーンズタワーA           | 神奈川県横浜市  | 不動産信託受益権    | 2014年1月31日  | 17,200,000        | 1.7%        |        |  |
| 川崎砂子ビルディング              | 神奈川県川崎市             | 不動産信託受益権 | 2001年9月25日  | 3,375,000   | 0.3%              |             |        |  |
| 武蔵小杉STMビル               | 神奈川県川崎市             | 不動産      | 2008年3月25日  | 4,000,000   | 0.4%              |             |        |  |
| 首都圏計                    |                     |          |             |             | 847,729,766       | 83.5%       | 83.5%  |  |

ご注意:この文書は、当投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。

| 地域           | 名称            | 所在地        | 資産の種類      | 取得日又は取得予定日  | 取得価格(千円)<br>(注)1. | 比率     | 地域毎の比率 |
|--------------|---------------|------------|------------|-------------|-------------------|--------|--------|
| 北海道          | 8・3スクエア北ビル    | 北海道札幌市     | 不動産        | 2007年6月1日   | 7,100,000         | 0.7%   | 0.7%   |
| 東北地方         | 定禅寺パークビル      | 宮城県仙台市     | 不動産        | 2005年1月31日  | 1,000,000         | 0.1%   | 3.2%   |
|              | 東二番丁スクエア      | 宮城県仙台市     | 不動産        | 2013年1月7日   | 9,950,000         | 1.0%   |        |
|              | 仙台本町ホンマビルディング | 宮城県仙台市     | 不動産信託受益権   | 2001年9月25日  | 2,924,000         | 0.3%   |        |
|              |               |            |            | 2006年6月28日  | 250,000           |        |        |
| AER          | 宮城県仙台市        | 不動産        | 2015年9月1日  | 18,640,000  | 1.8%              |        |        |
| 北陸地方         | 金沢パークビル       | 石川県金沢市     | 不動産        | 2002年2月28日  | 2,880,000         | 0.5%   | 0.7%   |
|              |               |            |            | 2003年3月3日   | 1,700,000         |        |        |
|              |               |            |            | 計           | 4,580,000         |        |        |
|              | 金沢上堤町ビル       | 石川県金沢市     | 不動産        | 2016年10月3日  | 2,780,000         | 0.3%   |        |
| 中部地方         | 錦パークビル        | 愛知県名古屋     | 不動産        | 2006年10月2日  | 3,850,000         | 0.6%   | 3.0%   |
|              |               |            |            | 2006年11月1日  | 1,300,000         |        |        |
|              |               |            |            | 2014年6月9日   | 650,000           |        |        |
|              |               |            |            | 2016年4月1日   | 175,000           |        |        |
|              |               |            |            | 計           | 5,975,000         |        |        |
| 名古屋広小路プレイス   | 愛知県名古屋        | 不動産信託受益権   | 2013年7月31日 | 8,567,000   | 0.8%              |        |        |
| 名古屋広小路ビルディング | 愛知県名古屋        | 不動産        | 2001年9月10日 | 14,533,000  | 1.4%              |        |        |
| 名古屋御園ビル      | 愛知県名古屋        | 不動産        | 2003年8月8日  | 1,865,000   | 0.2%              |        |        |
| 近畿地方         | 四条丸ビル         | 京都府京都      | 不動産        | 2013年9月3日   | 4,400,000         | 0.4%   | 7.1%   |
|              | 梅田スクエアビルディング  | 大阪府大阪      | 不動産信託受益権   | 2015年4月1日   | 15,523,520        | 1.5%   |        |
|              | 新藤田ビル         | 大阪府大阪      | 不動産信託受益権   | 2008年9月1日   | 24,000,000        | 2.4%   |        |
|              | 堺筋本町ビル        | 大阪府大阪      | 不動産        | 2001年9月25日  | 2,264,000         | 0.4%   |        |
|              |               |            |            | 2003年12月26日 | 1,900,000         |        |        |
|              |               | 計          | 4,164,000  |             |                   |        |        |
|              | 御堂筋ダイワビル      | 大阪府大阪      | 不動産信託受益権   | 2001年9月25日  | 6,934,000         | 1.4%   |        |
| 2002年2月28日   |               |            |            | 7,380,000   |                   |        |        |
|              | 計             | 14,314,000 |            |             |                   |        |        |
| 尼崎フロントビル     | 兵庫県尼崎         | 不動産信託受益権   | 2015年3月25日 | 9,300,000   | 0.9%              |        |        |
| 中国地方         | リットンビル        | 岡山県岡山      | 不動産        | 2006年2月1日   | 4,650,000         | 0.5%   | 0.7%   |
|              | NHK広島放送センタービル | 広島県広島      | 不動産        | 2004年3月25日  | 1,320,000         | 0.3%   |        |
|              |               |            |            | 2008年3月3日   | 1,450,000         |        |        |
|              | 計             | 2,770,000  |            |             |                   |        |        |
| 九州地方         | 東晴天神ビルディング    | 福岡県福岡      | 不動産        | 2001年9月25日  | 1,550,000         | 0.2%   | 1.0%   |
|              | 天神クリスタルビル     | 福岡県福岡      | 不動産        | 2005年6月1日   | 5,000,000         | 0.5%   |        |
|              | 日之出天神ビルディング   | 福岡県福岡      | 不動産信託受益権   | 2001年9月10日  | 3,657,000         | 0.4%   |        |
| 地方都市計        |               |            |            |             | 167,492,520       | 16.5%  | 16.5%  |
| 運用資産合計       |               |            |            |             | 1,015,222,286     | 100.0% | 100.0% |

(注) 1. 取得価格は千円単位で切り捨てて表示しています。

(注) 2. 比率及び地域ごとの比率は小数点第二位を四捨五入して表示しています。

(注) 3. (仮称)新宿南口プロジェクト(底地)の取得価格は、2013年8月23日付けで建物を譲渡したことから、2004年3月24日付けにて土地・建物を取得した際の建物取得価格を差し引いております。なお、本物件は、2017年5月15日付けにて物件名称を日本プランズウィックビル(底地)から(仮称)新宿南口プロジェクト(底地)に変更しております。

(注) 4. 神宮前メディアスクエアビルの取得価格においては、2003年10月9日付けの取得価格を記載しており、2009年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部(売却原価614百万円)が含まれております。

(注) 5. 神宮前テラスは、2018年3月1日付けにて物件名称をダヴィンチ原宿から変更しています。

(注) 6. 渋谷クロスタワー(底地)の取得価格は、2018年1月18日付けで建物を譲渡したことから、2001年11月30日付けにて土地・建物を取得した際の建物取得価格を差し引いております。

ご注意:この文書は、当投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びに訂正事項をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。