

各位

不動産投資信託証券発行者名
野村不動産マスターファンド投資法人
代表者名 執行役員 吉田 修平
(コード番号: 3462)

資産運用会社名
野村不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 安部 憲生
問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 岡田 賢一
03-3365-8767 nmf3462@nomura-re.co.jp

資産の取得に関するお知らせ

野村不動産マスターファンド投資法人（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野村不動産投資顧問株式会社は、本日、下記のとおり資産の取得（以下「本取得」といいます。）を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

No	物件名称	用途	売買契約締結日	取得予定日	売主	取得予定価格 (百万円) (注1)
1	PMO 田町東	オフィス	2019年 2月7日	2019年 3月1日	野村不動産 株式会社	10,900
2	PMO 八丁堀新川 (注2)	オフィス				3,805
3	PMO 京橋東	オフィス				2,880
4	PMO 御茶ノ水	オフィス		2019年 4月1日		3,890
5	GEMS 新橋	商業施設		2,810		
6	GEMS 茅場町	商業施設		2,594		
7	サミットストア本天沼店	商業施設		2019年 3月1日		2,160
8	GEMS 新横浜	商業施設				1,820
9	GEMS なんば	商業施設				3,800
10	Landport 青梅 I	物流施設				13,640
計						48,299

(注1) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除いた金額を記載しています。

(注2) 区分所有建物であり、物件の一部を取得する予定です。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



(注3) 取得予定資産は、サミットストア本天沼店は不動産を信託する信託の受益権、その他取得予定資産は現物不動産です。
(注4) 取得予定資産は、新投資口の発行(注5)により調達した資金、借入金及び自己資金により取得する予定です。
(注5) 新投資口の発行については、本日付「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。

以下、上記取得予定資産を個別に又は総称して「本物件」ということがあります。

2. 本取得の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることができると判断したため、本物件の取得を決定しました。

3. 取得予定資産の内容

(1) PMO 田町東

＜取得に際しての評価点＞

本物件の取得にあたっては、以下の点を評価しました。

- ・本物件の立地するエリアは、JR 山手線等「東京」駅・「品川」駅間に位置し、後背地として麻布・神楽坂といった住宅地が存在しており、また、JR 京浜東北線を利用することで、埼玉や神奈川方面のベッドタウンから直通でのアクセスが可能であること。
- ・本物件は、都営地下鉄浅草線・三田線「三田」駅から徒歩 2 分、JR 山手線・京浜東北線「田町」駅から徒歩 5 分の距離に所在しており、2 駅 4 路線が利用可能となる高い交通利便性を有していること。
- ・JR 山手線を利用し「東京」駅まで 6 分、「品川」駅まで 3 分、「浜松町」駅まで 2 分と、都心の主要エリアへのアクセスが良好であり、また、「品川」駅からの新幹線利用も容易であることに加え、都営地下鉄浅草線の利用により「羽田空港国内線ターミナル」駅まで 21 分と空港へのダイレクトアクセスも可能であること。
- ・本物件周辺には、日本電気株式会社、森永製菓株式会社、三菱自動車工業株式会社等の大企業本社が多数存在し、それらの関連会社をはじめ幅広い業種の本社機能が集積していること。
- ・本物件は、基準階面積 604.61 m²で構成されており、高い交通利便性及びエリア特性を背景として、外資系企業や地方に本社を構える企業を中心に、高いテナント需要が見込まれること。
- ・新耐震基準(注1)の 1.5 倍相当である I 類構造体を採用し、テナント専用部向けの非常用発電機(非常時電力供給: 15VA/m²、24 時間)を設置する等、BCP(事業継続計画)対応を行い、優れた躯体・設備水準を備えていること。また、DBJ Green Building 認証制度(注2)においても「4 つ星」を取得し、環境・社会への配慮において高い評価を有すること。

(注1) 建築基準法に基づく現行の耐震基準をいいます。

(注2) 株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が、環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために創設した認証制度です。環境性能のほか、利便性、快適性、防災・防犯、省エネ、地域とのかかわりなどを含めて評価され、評価結果は 5 段階(5 つ星～1 つ星)にて表示されます。以下同じです。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



<取得予定資産の内容>

物件の名称		PMO 田町東			
特定資産の種類		不動産			
所在地 (注1)	地番	東京都港区芝四丁目210番9 他3筆			
	住居表示	東京都港区芝四丁目13番3号			
立地		都営地下鉄浅草線・三田線「三田」駅 徒歩2分 JR山手線・京浜東北線「田町」駅 徒歩5分			
竣工日(注1)		2018年2月28日			
主な用途(注1)		事務所			
構造(注1)		鉄骨造陸屋根10階建			
設計者		戸田建設株式会社 一級建築士事務所			
施工者		戸田建設株式会社 東京支店			
建築確認機関		株式会社都市居住評価センター			
面積(注1)	土地	965.44 m ² (注2)			
	建物	7,088.17 m ²			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率		100% (注3)			
容積率		700%			
担保設定の有無		無			
プロパティ・マネジメント委託先 (注4)		野村不動産株式会社			
マスターリース会社 (注5)		野村不動産株式会社			
マスターリース種別 (注5)		パス・スルー型			
地震リスク分析(PML) (注6)		7.00% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2019年1月付地震PML評価報告書によります。)			
環境認証		DBJ Green Building 認証 2017★★★★			
特記事項		・プロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社の野村不動産株式会社は投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に定める利害関係人等に該当します。			
取得予定価格		10,900百万円			
鑑定評価額 (評価方法等)		11,400百万円(収益還元法 価格時点:2018年12月1日) (評価機関:一般財団法人日本不動産研究所)			
鑑定NOI(注7)		394百万円			
賃貸状況(2018年11月30日現在)(注8)					
テナントの総数		7			
賃貸事業収入(年間)		528百万円			
敷金・保証金		478百万円			
稼働率		100.0%			
賃貸面積		5,441.49 m ²			
賃貸可能面積		5,441.49 m ²			
過去の稼働率(注9)	2014年 8月末	2015年 8月末	2016年 8月末	2017年 8月末	2018年 8月末
	—	—	—	—	77.8%

ご注意: この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



- (注1) 本物件の所在地等の記載について
「所在地(地番)」、「竣工日」、「主な用途」、「構造」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。
- (注2) 土地面積について
建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分(セットバック部分) 10.37㎡を含みます。
- (注3) 建ぺい率について
本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。
- (注4) プロパティ・マネジメント委託先について
取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- (注5) マスターリースについて
本投資法人は、本物件を取得すると同時に、野村不動産株式会社との間で、転貸を目的として本物件建物を一括して賃貸するマスターリース契約を締結する予定です。当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社と各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。
- (注6) PML (Probable Maximum Loss) について
PMLとは、想定した予定使用期間(50年＝一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。
- (注7) 鑑定NOIについて
2018年12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年間のNOI(運営収益－運営費用)を記載しています。
- (注8) 賃貸状況について
「テナントの総数」は、2018年11月30日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。
「賃貸事業収入」は、2018年11月30日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における「月額契約賃料＋月額共益費」を12倍にした金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。
「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。
「稼働率」は、2018年11月30日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。
「賃貸面積」は、2018年11月30日時点でエンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。
「賃貸可能面積」は、2018年11月30日時点で、本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を算出しています。
- (注9) 過去の稼働率について
2017年8月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。

(2) PMO 八丁堀新川

<取得に際しての評価点>

本物件の取得にあたっては、以下の点を評価しました。

- ・本物件は、JR山手線等「東京」駅まで徒歩圏内に位置することに加え、JR京葉線「八丁堀」駅徒歩1分、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩4分、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅徒歩7分に所在し、2駅3路線が利用可能であることから、都心の主要エリアへの高い交通利便性を有すること。
- ・本物件が位置するエリアは、JR山手線等「東京」駅の東側に位置し、北側は金融街である茅場町エリアに隣接することから証券業が、南側は築地エリアに近接することから水産業を営む企

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



業が多数存在していることに加え、同エリア内には鉄鋼会館が存在しており、古くから鉄鋼関連業を営む企業も多数存在しているため、鉄鋼関連企業の本社利用や、地方本社企業の東京拠点ニーズ等を含め、幅広いテナント需要が期待できると考えられること。

- PMO シリーズは、PMO 京橋東を含め、中央区で 15 棟が竣工済(注)であり、同区内において高い認知度を有すると考えられること。
- テナント専有部向けの非常用発電機を設置するなど、テナントの事業継続性に配慮していること。また、本物件は、耐震性能等優れた設備水準を備えており、DBJ Green Building 認証制度においても「4 つ星」を取得し、環境・社会への配慮において高い評価を有すること。

(注) 本書の日付現在において本投資法人が取得を決定していない物件も含まれ、また、これらの物件を将来取得できる保証もありません。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		PMO 八丁堀新川
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地 番	東京都中央区新川二丁目 1 番
	住居表示	東京都中央区新川二丁目 9 番 11 号
立地		JR 京葉線「八丁堀」駅 徒歩 1 分 東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅 徒歩 4 分 東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅 徒歩 7 分
竣工日(注1)		2018年4月20日
主な用途(注1)		事務所
構造(注1)		鉄骨造陸屋根9階建
設計者		野村不動産株式会社 一級建築士事務所
施工者		JFE シビル株式会社
建築確認機関		株式会社都市居住評価センター
面積(注1)	土 地	830.08 m ² (注2)
	建 物	5,000.86 m ² (注3)
所有形態	土 地	敷地権
	建 物	区分所有権
建ぺい率		100% (注4)
容積率		500%・700% (注5)
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先 (注6)		野村不動産株式会社
マスターリース会社 (注7)		野村不動産株式会社
マスターリース種別 (注7)		パス・スルー型
地震リスク分析 (PML) (注8)		5.34% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の 2019 年 1 月付地震 PML 評価報告書によります。)
環境認証		DBJ Green Building 認証 2018★★★★

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・プロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社の野村不動産株式会社は投信法に定める利害関係人等に該当します。 ・他の区分所有者との間で覚書が締結されており、当該覚書には、区分所有者がその所有する専有部分を譲渡しようとするときには第三者に優先して他の区分所有者に通知すること、他の区分所有者が希望するときは優先して当該専有部分等の購入の検討ができること等の、専有部分の譲渡に関する制限が規定されています。 				
取得予定価格	3,805 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	3,990 百万円 (収益還元法 価格時点：2018 年 12 月 1 日) (評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)				
鑑定 NOI(注 9)	149 百万円				
賃貸状況 (2018 年 11 月 30 日現在) (注 10)					
テナントの総数	5				
賃貸事業収入 (年間)	206 百万円				
敷金・保証金	206 百万円				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	2,533.55 m ²				
賃貸可能面積	2,533.55 m ²				
過去の稼働率(注 11)	2014 年 8 月末	2015 年 8 月末	2016 年 8 月末	2017 年 8 月末	2018 年 8 月末
	—	—	—	—	83.3%

(注 1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地 (地番)」、「竣工日」、「主な用途」、「構造」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

なお、土地の面積は、建物の敷地全体の面積であり、敷地権 (所有権の共有持分) の割合は、1,000 分の 625 です。また、建物の面積は、建物全体の面積であり、本投資法人が取得予定の区分所有権の専有部分の面積は、2,533.55 m²です。

(注 2) 土地面積について

土地面積は建物の敷地全体の面積であり、敷地権 (所有権の共有持分) の割合は、1,000 分の 625 です。

(注 3) 建物面積について

建物全体の面積であり、本投資法人が取得予定の区分所有権の専有部分の面積は、2,533.55 m²です。

(注 4) 建ぺい率について

本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。

(注 5) 容積率について

本物件の土地は、500%、700%の商業地域に跨っており、面積割合に応じて加重平均された数値 (561.09%) が適用されます。

(注 6) プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注 7) マスターリースについて

本投資法人は、本物件を取得すると同時に、野村不動産株式会社との間で、転賃を目的として他の区分所有者が自己使用する専有部分を除いた本物件建物全体を一括して賃貸するマスターリース契約を締結する予定です。当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社と各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が各区分所有者に支払う形態です。なお、当該マスターリース契約において、各区分所有者に支払われる賃料は、建物全体の賃貸可能な専有部分 (他の区分所有者が自己使用する専有部分は除かれます。以下、本物件について同じです。) から得られる賃料に各区分所有者が所有する専有部分の面積割合を乗じた金額及び建物の共用部分等から得られる賃料に共用部分等の持分割合を乗じた金額の合計額と

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



されています。

(注 8) PML (Probable Maximum Loss) について

PML とは、想定した予定使用期間(50年＝一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

(注 9) 鑑定 NOI について

2018年12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年間のNOI(運営収益－運営費用)を記載しています。

(注 10) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、2018年11月30日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、2018年11月30日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における「月額契約賃料＋月額共益費」のうち建物全体の賃貸可能な専有部分に係る賃料等を12倍した額に本投資法人が取得予定の専有部分の面積割合を乗じた金額及び建物の共用部分等に係る賃料等を12倍した額に本投資法人が取得予定の共用部分等の持分割合を乗じた金額を合計した金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額(百万円未満切り捨て)のうち建物全体の賃貸可能な専有部分に係る敷金・保証金の金額に本投資法人が取得予定の専有部分の面積割合を乗じた金額及び建物の共用部分等に係る敷金・保証金に本投資法人が取得予定の建物の共用部分等の持分割合を乗じた金額の合計額を記載しています。

「稼働率」は、2018年11月30日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。

「賃貸面積」は、2018年11月30日時点でエンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。なお、マスターリース契約上、その賃料が、建物全体の賃貸可能な専有部分から得られる賃料に当該部分における面積割合を乗じた金額及び建物の共用部分等から得られる賃料に共用部分等の持分割合を乗じた金額の合計額とされていることから、建物全体の賃貸可能な専有部分の賃貸面積に本投資法人が取得予定の専有部分の面積割合を乗じた面積及び建物全体の共用部分等の賃貸面積に本投資法人が取得予定の当該共用部分等の持分割合を乗じた面積の合計面積としています。

「賃貸可能面積」は、2018年11月30日時点で、賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を算出しています。なお、マスターリース契約上、その賃料が、建物全体の賃貸可能な専有部分から得られる賃料に各区分所有者が所有する専有部分の面積割合を乗じた金額及び建物の共用部分等から得られる賃料に共用部分等の持分割合を乗じた金額の合計額とされていることから、本投資法人が取得予定の専有部分の賃貸可能面積に建物全体の共用部分等の賃貸可能面積に本投資法人が取得予定の当該共用部分等の持分割合を乗じた面積を加えた面積としています。

(注 11) 過去の稼働率について

2017年8月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。

(3) PMO 京橋東

<取得に際しての評価点>

本物件の取得にあたっては、以下の点を評価しました。

- ・本物件は、JR山手線等「東京」駅まで徒歩圏内に位置することに加え、JR京葉線「八丁堀」駅徒歩2分、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩1分、都営地下鉄浅草線「宝町」駅徒歩5分、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅徒歩7分、東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩8分に所在し、4駅5路線が利用可能であることから、都心の主要エリアへの高い交通利便性を有すること。
- ・本物件が位置するエリアは、北側は金融街である茅場町エリアに隣接することから証券業が、

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



南側は築地エリアに近接することから水産業が集積していることに加え、同エリア内には鉄鋼会館が存在しており、古くから鉄鋼関連業も集積しているため、鉄鋼関連企業の本社利用や、高い交通利便性を背景として、東京駅までのアクセスを重視した本社としての利用を志向する企業や地方に本社を構える企業の東京拠点ニーズ等を含め、幅広いテナント需要が期待できると考えられること。

- ・パントリーの形状を 3 つのプランから選択できる「パントリーセレクトプラン」を導入し、入居テナントの働き方の変化に柔軟に対応できること。
- ・PMO シリーズは、PMO 八丁堀新川を含め、中央区で 15 棟が竣工済(注)であり、同区内において高い認知度を有すると考えられること。
- ・本物件は、耐震性能等優れた設備水準を備えており、DBJ Green Building 認証制度においても「3つ星」を取得し、環境・社会への配慮において高い評価を有すること。

(注) 本書の日付現在において本投資法人が取得を決定していない物件も含まれ、また、これらの物件を将来取得できる保証もありません。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		PMO 京橋東
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	東京都中央区八丁堀三丁目6番3
	住居表示	東京都中央区八丁堀三丁目18番6号
立地		東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅 徒歩1分 JR京葉線「八丁堀」駅 徒歩2分 東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅 徒歩7分 東京メトロ銀座線「京橋」駅 徒歩8分 都営地下鉄浅草線「宝町」駅 徒歩5分
竣工日(注1)		2018年5月11日
主な用途(注1)		事務所
構造(注1)		鉄骨造陸屋根10階建
設計者		野村建設工業株式会社 一級建築士事務所
施工者		野村建設工業株式会社 東京本店
建築確認機関		株式会社都市居住評価センター
面積(注1)	土地	279.17 m ²
	建物	2,051.35 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		100% (注2)
容積率		600%・700% (注3)
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先 (注4)		野村不動産株式会社
マスターリース会社 (注5)		野村不動産株式会社
マスターリース種別 (注5)		パス・スルー型
地震リスク分析 (PML) (注6)		5.89% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2019年1月付地震PML評価報告書によります。)

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



環境認証	DBJ Green Building 認証 2018★★★				
特記事項	・プロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社の野村不動産株式会社は投信法に定める利害関係人等に該当します。				
取得予定価格	2,880 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	3,020 百万円 (収益還元法 価格時点: 2018 年 12 月 1 日) (評価機関: 一般財団法人日本不動産研究所)				
鑑定 NOI (注 7)	110 百万円				
賃貸状況 (2018 年 11 月 30 日現在) (注 8)					
テナントの総数	8				
賃貸事業収入 (年間)	143 百万円				
敷金・保証金	136 百万円				
稼働率	88.9%				
賃貸面積	1,521.76 m ²				
賃貸可能面積	1,711.98 m ²				
過去の稼働率 (注 9)	2014 年 8 月末	2015 年 8 月末	2016 年 8 月末	2017 年 8 月末	2018 年 8 月末
	—	—	—	—	66.7%

(注 1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地 (地番)」、「竣工日」、「主な用途」、「構造」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注 2) 建ぺい率について

本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80% であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100% となっています。

(注 3) 容積率について

本物件の土地は、600%、700% の商業地域に跨っており、面積割合に応じて加重平均された数値 (699.52%) が適用されます。

(注 4) プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注 5) マスターリースについて

本投資法人は、本物件を取得すると同時に、野村不動産株式会社との間で、転貸を目的として本物件建物を一括して賃貸するマスターリース契約を締結する予定です。当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社と各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。

(注 6) PML (Probable Maximum Loss) について

PML とは、想定した予定使用期間 (50 年＝一般的建物の耐用年数) 中に想定される最大規模の地震 (475 年に一度起こる可能性のある大地震＝50 年間に起こる可能性が 10% の大地震) によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率 (%) で示したものを意味します。

(注 7) 鑑定 NOI について

2018 年 12 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年間の NOI (運営収益－運営費用) を記載しています。

(注 8) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、2018 年 11 月 30 日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、2018 年 11 月 30 日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における「月額契約賃料＋月額共益費」を 12 倍にした金額 (百万円未満切り捨て) を記載しています。当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。
「稼働率」は、2018年11月30日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。
「賃貸面積」は、2018年11月30日時点でエンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。
「賃貸可能面積」は、2018年11月30日時点で、本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を算出しています。

(注9) 過去の稼働率について

2017年8月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。

(4) PMO 御茶ノ水

<取得に際しての評価点>

本物件の取得にあたっては、以下の点を評価しました。

- ・本物件は、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅徒歩1分、JR中央線・総武線「御茶ノ水」駅徒歩2分、都営新宿線「小川町」駅徒歩6分、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅徒歩6分、JR中央線・総武線「秋葉原」駅徒歩8分に所在し、5駅10路線が利用可能であることから、都心の主要エリアへの高い交通利便性を有すること。
- ・本物件が位置するエリアは、明治大学、東京医科歯科大学、専門学校等の教育機関や、東京医科歯科大学病院、日本大学病院等の医療施設が集積するエリアであり、教育・医療・製薬会社を含め、幅広いテナント需要が期待できると考えられること。また、近年、JR中央線・総武線「御茶ノ水」駅の南東方面には、再開発によって大型の事務所・住居・商業複合ビルである「ワテラストワー」や「御茶ノ水ソラシティ」といった大型複合ビルが誕生し、日本製紙株式会社や株式会社日立ビルシステムが本社を構え、みずほ証券株式会社が入居する等、大手企業の転入、オフィスの集積が進んでおり、ビジネス立地としてのポテンシャルが上昇していると考えられ、安定したテナント需要が見込まれること。
- ・本物件は、耐震性能等優れた設備水準を備えており、DBJ Green Building 認証制度においても「4つ星」を取得し、環境・社会への配慮において高い評価を有すること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		PMO 御茶ノ水
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	東京都千代田区神田駿河台四丁目4番1 他1筆
	住居表示	東京都千代田区神田駿河台四丁目4番地1 他1筆 (注2)
立地		東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅徒歩1分 JR中央線・総武線「御茶ノ水」駅徒歩2分 東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅徒歩6分 都営地下鉄新宿線「小川町」駅徒歩6分 東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅徒歩6分 JR山手線等「秋葉原」駅徒歩8分
竣工日(注1)		2018年7月31日
主な用途(注1)		事務所
構造(注1)		鉄骨造陸屋根9階建
設計者		野村建設工業株式会社 一級建築士事務所
施工者		野村建設工業株式会社 東京本店
建築確認機関		株式会社都市居住評価センター
面積(注1)	土地	403.76 m ²

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



所有形態	建 物	2,670.12 m ²				
	土 地	所有権				
	建 物	所有権				
建ぺい率		100% (注3)				
容積率		500%・600% (注4)				
担保設定の有無		無				
プロパティ・マネジメント委託先 (注5)		野村不動産株式会社				
マスターリース会社 (注6)		野村不動産株式会社				
マスターリース種別 (注6)		パス・スルー型				
地震リスク分析 (PML) (注7)		5.08% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2019年1月付地震PML評価報告書によります。)				
環境認証		DBJ Green Building 認証 2018★★★★				
特記事項		・プロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社の野村不動産株式会社は投信法に定める利害関係人等に該当します。				
取得予定価格		3,890 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)		4,080 百万円 (収益還元法 価格時点:2018年12月1日) (評価機関:一般財団法人日本不動産研究所)				
鑑定 NOI (注8)		146 百万円				
賃貸状況 (2018年11月30日現在) (注9)						
テナントの総数		6				
賃貸事業収入 (年間)		195 百万円				
敷金・保証金		188 百万円				
稼働率		100.0%				
賃貸面積		1,975.66 m ²				
賃貸可能面積		1,975.66 m ²				
過去の稼働率 (注10)		2014年 8月末	2015年 8月末	2016年 8月末	2017年 8月末	2018年 8月末
		—	—	—	—	100.0%

(注1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地 (地番)」、「竣工日」、「主な用途」、「構造」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2) 住居表示について

本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。

(注3) 建ぺい率について

本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。

(注4) 容積率について

本物件の土地は、500%、600%の商業地域に跨っており、面積割合に応じて加重平均された数値 (585.06%) が適用されます。

(注5) プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注6) マスターリースについて

本投資法人は、本物件を取得すると同時に、野村不動産株式会社との間で、転貸を目的として本物件建物を一括し

ご注意: この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



て賃貸するマスターリース契約を締結する予定です。当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社と各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。

(注7) PML (Probable Maximum Loss) について

PMLとは、想定した予定使用期間(50年＝一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

(注8) 鑑定 NOI について

2018年12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年間のNOI(運営収益－運営費用)を記載しています。

(注9) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、2018年11月30日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、2018年11月30日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における「月額契約賃料＋月額共益費」を12倍にした金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。

「稼働率」は、2018年11月30日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。

「賃貸面積」は、2018年11月30日時点でエンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、2018年11月30日時点で、本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を算出しています。

(注10) 過去の稼働率について

2017年8月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。

(5) GEMS 新橋

<取得に際しての評価点>

本物件の取得にあたっては、以下の点を評価しました。

- ・本物件は JR 各線・東京メトロ銀座線「新橋」駅徒歩4分、都営地下鉄三田線「内幸町」駅徒歩3分と、交通アクセスに優れた好立地に所在していること。
- ・本物件が位置する新橋エリアは飲食や物販等の店舗集積を背景として、内幸町、汐留、虎ノ門等の近接オフィスエリアから飲食・買い物を目的とした往来客が多く、周辺オフィスワーカーを中心とした厚い需要が期待できること。また、本物件は、1フロア約37～49坪で構成されており、飲食店が運営を行いやすい規模感であることから、安定的なテナント需要が見込まれること。
- ・現在のテナント構成は、様々なニーズに応える多彩なジャンルの店舗を誘致し、周辺にあるチェーン店系の居酒屋業態中心の飲食ビルとは差別化が図られており、多様なニーズに対応できる幅広い業態による構成を保つことで、競争力を維持することができると考えられること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		GEMS 新橋
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	東京都港区新橋二丁目5番8
	住居表示	東京都港区新橋二丁目12番8号

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



立地	JR各線・東京メトロ銀座線「新橋」駅 徒歩4分 都営地下鉄三田線「内幸町」駅 徒歩3分				
竣工日(注1)	2018年5月24日				
主な用途(注1)	店舗				
構造(注1)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建				
設計者	株式会社イチケン東京支店一級建築士事務所				
施工者	株式会社イチケン東京支店				
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター				
面積(注1)	土地	261.08 m ²			
	建物	1,478.44 m ²			
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
建ぺい率	100% (注2)				
容積率	700%				
担保設定の有無	無				
プロパティ・マネジメント委託先 (注3)	株式会社ジオ・アカマツ				
マスターリース会社 (注4)	株式会社ジオ・アカマツ				
マスターリース種別 (注4)	パス・スルー型				
地震リスク分析(PML) (注5)	4.62% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2019年1月付地震PML評価報告書によります。)				
環境認証	申請中(注6)				
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・プロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社の株式会社ジオ・アカマツは投信法に定める利害関係人等に該当しません。 ・野村不動産株式会社との間の契約により、株式会社ジオ・アカマツとの間のプロパティ・マネジメント契約及びマスターリース契約の存続が、「GEMS新橋」の商標を無償で使用する条件となっています。 				
取得予定価格	2,810百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	2,870百万円(収益還元法 価格時点:2018年12月1日) (評価機関:大和不動産鑑定株式会社)				
鑑定NOI(注7)	108百万円				
賃貸状況(2018年11月30日現在)(注8)					
テナントの総数	9				
賃貸事業収入(年間)	141百万円				
敷金・保証金	110百万円				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	1,257.14 m ²				
賃貸可能面積	1,257.14 m ²				
過去の稼働率(注9)	2014年 8月末	2015年 8月末	2016年 8月末	2017年 8月末	2018年 8月末
	—	—	—	—	0%

(注1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地(地番)」、「竣工日」、「主な用途」、「構造」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載して

ご注意: この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



います。

(注2) 建ぺい率について

本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。

(注3) プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注4) マスターリースについて

本投資法人は、本物件を取得すると同時に、株式会社ジオ・アカマツとの間で、転貸を目的として本物件建物を一括して賃貸するマスターリース契約を締結する予定です。当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社と各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。

(注5) PML (Probable Maximum Loss) について

PMLとは、想定した予定使用期間(50年＝一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

(注6) 環境認証について

2019年1月末日時点においてDBJ Green Building 認証の取得を申請中ですが、認証を取得できる保証はなく、取得する場合の認証の内容も未定です。

(注7) 鑑定 NOI について

2018年12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年間のNOI(運営収益－運営費用)を記載しています。

(注8) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、2018年11月30日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、2018年11月30日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における「月額契約賃料＋月額共益費」を12倍にした金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。

「稼働率」は、2018年11月30日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。

「賃貸面積」は、2018年11月30日時点でエンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、2018年11月30日時点で、本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を算出しています。

(注9) 過去の稼働率について

2017年8月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。また、2018年8月末については、賃貸借が開始していないため、0%となっています。

(6) GEMS 茅場町

<取得に際しての評価点>

本物件の取得にあたっては、以下の点を評価しました。

- ・本物件は、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅徒歩2分と、交通アクセスに優れた好立地に所在していることに加え、亀島川護岸に面することから、優れた視認性を有していること。
- ・本物件が位置する日本橋・茅場町エリアは証券会社や大手化粧品会社等の企業集積があり、また、運河や公園に囲まれた環境を活かした開放感あるテラス席を設ける等、オフィスワーカーに癒やしの空間を提供しており、周辺のオフィスワーカーを中心とした厚い需要が期待できること。また、本物件は、1フロア約39～50坪で構成されており、飲食店が運営を行いやすい規模感であることから、安定的なテナント需要が見込まれること。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



- ・現在のテナント構成は、周辺にあるチェーン店系の居酒屋業態中心の飲食ビルとは差別化が図られており、多様なニーズに対応できる幅広い業態による構成を保つことで、競争力を維持することができると思われること。
- ・本物件は、耐震性能等優れた設備水準を備えており、DBJ Green Building 認証制度においても「2つ星」を取得し、環境・社会への配慮において高い評価を有すること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		GEMS 茅場町
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	東京都中央区新川一丁目9番1 他1筆
	住居表示	東京都中央区新川一丁目1番7号
立地		東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅 徒歩2分
竣工日(注1)		2018年2月13日
主な用途(注1)		店舗
構造(注1)		鉄骨造陸屋根10階建
設計者		株式会社鴻池組東京本店 一級建築士事務所
施工者		株式会社鴻池組東京本店
建築確認機関		株式会社都市居住評価センター
面積(注1)	土地	318.26 m ²
	建物	1,779.29 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		100% (注2)
容積率		500%・700% (注3)
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先 (注4)		株式会社ジオ・アカマツ
マスターリース会社 (注5)		株式会社ジオ・アカマツ
マスターリース種別 (注5)		パス・スルー型
地震リスク分析 (PML) (注6)		6.12% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2019年1月付地震PML評価報告書によります。)
環境認証		DBJ Green Building 認証 2017★★
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・プロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社の株式会社ジオ・アカマツは投信法に定める利害関係人等に該当しません。 ・野村不動産株式会社との間の契約により、株式会社ジオ・アカマツとの間のプロパティ・マネジメント契約及びマスターリース契約の存続が、「GEMS茅場町」の商標を無償で使用する条件となっています。
取得予定価格		2,594 百万円
鑑定評価額 (評価方法等)		2,720 百万円 (収益還元法 価格時点：2018年12月1日) (評価機関：大和不動産鑑定株式会社)
鑑定NOI(注7)		112 百万円
賃貸状況 (2018年11月30日現在) (注8)		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



テナントの総数	10				
賃貸事業収入（年間）	142百万円				
敷金・保証金	115百万円				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	1,495.49 m ²				
賃貸可能面積	1,495.49 m ²				
過去の稼働率(注9)	2014年 8月末	2015年 8月末	2016年 8月末	2017年 8月末	2018年 8月末
	—	—	—	—	100.0%

(注1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地（地番）」、「竣工日」、「主な用途」、「構造」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2) 建ぺい率について

本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。

(注3) 容積率について

本物件の土地は、500%、700%の商業地域に跨っており、面積割合に応じて加重平均された数値（529.15%）が適用されます。

(注4) プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注5) マスターリースについて

本投資法人は、本物件を取得すると同時に、株式会社ジオ・アカマツとの間で、転貸を目的として本物件建物を一括して賃貸するマスターリース契約を締結する予定です。当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社と各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。

(注6) PML (Probable Maximum Loss) について

PMLとは、想定した予定使用期間(50年＝一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

(注7) 鑑定 NOI について

2018年12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年間のNOI(運営収益－運営費用)を記載しています。

(注8) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、2018年11月30日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、2018年11月30日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における「月額契約賃料＋月額共益費」を12倍にした金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。

「稼働率」は、2018年11月30日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。

「賃貸面積」は、2018年11月30日時点でエンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、2018年11月30日時点で、本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を算出しています。

(注9) 過去の稼働率について

2017年8月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



(7) サミットストア本天沼店

<取得に際しての評価点>

本物件の取得にあたっては、以下の点を評価しました。

- ・本物件周辺は、南北方向へのバス動線が豊富であり、JR 中央総武線・東京メトロ丸ノ内線「荻窪」駅、JR 中央総武線「阿佐ヶ谷」駅及び西武新宿線「下井草」駅のいずれにもアクセス可能な立地であることに加え、周辺は第一種低層住居専用地域の割合が高い戸建住宅地として人気の高いエリアに所在していること。
- ・本物件周辺 1km 圏の商圏世帯数は 3.0 万世帯であり、商業地として優良なマーケットを有していること。
- ・本物件周辺は、第一種低層住居専用地域の割合が高く、将来的な店舗開発用地が限定的であるため、競合関係が緩やかであり、安定的な店舗運営が期待できること。
- ・本物件は、2018 年 10 月 2 日に新規開業し、新たな売り場レイアウトの採用をはじめ、「サミ Cafe」等のイートインスペースの設置及び専任の「案内係」の配置など、買い回しがしやすく居心地の良い売り場サービスを提供することで、差別化を図ることができると考えられること。
- ・本物件は、耐震性能等優れた設備水準を備えており、DBJ Green Building 認証制度においても「3つ星」を取得し、環境・社会への配慮において高い評価を有すること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称	サミットストア本天沼店	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	
信託契約期間	2004 年 3 月 31 日から 2048 年 9 月 13 日	
所在地 (注 1)	地 番	東京都杉並区本天沼二丁目 185 番 1
	住居表示	東京都杉並区本天沼二丁目 42 番 11 号
立地	西武新宿線「下井草」駅 徒歩 12 分 関東バス「下井草一丁目」バス停 徒歩 1 分	
竣工日(注1)	2018年9月4日	
主な用途(注1)	店舗	
構造(注1)	鉄骨造陸屋根3階建	
設計者	株式会社福田組 東京支社 一級建築士事務所	
施工者	株式会社福田組東京本店	
建築確認機関	アウェイ建築評価ネット株式会社	
面積(注1)	土 地	1,831.00 m ²
	建 物	2,014.36 m ²
所有形態	土 地	所有権
	建 物	所有権
建ぺい率	60%・90% (注 2)	
容積率	100%・200% (注 3)	
担保設定の有無	無	
プロパティ・マネジメント委託先 (注 4)	株式会社ジオ・アカマツ	
マスターリース会社	—	
マスターリース種別	—	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



地震リスク分析 (PML) (注 5)	6.94% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の 2019 年 1 月付地震 PML 評価報告書によります。)				
環境認証	DBJ Green Building 認証 2018★★★★				
特記事項	・プロパティ・マネジメント委託先の株式会社ジオ・アカマツは投信法に定める利害関係人等に該当します。				
取得予定価格	2,160 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	2,880 百万円 (収益還元法 価格時点: 2018 年 12 月 1 日) (評価機関: JLL 森井鑑定株式会社)				
鑑定 NOI (注 6)	130 百万円				
賃貸状況 (2018 年 11 月 30 日現在) (注 7)					
テナントの総数	1				
テナント名	サミット株式会社				
賃貸事業収入 (年間)	非開示				
敷金・保証金	非開示				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	3,176.84 m ²				
賃貸可能面積	3,176.84 m ²				
過去の稼働率 (注 8)	2014 年 8 月末	2015 年 8 月末	2016 年 8 月末	2017 年 8 月末	2018 年 8 月末
	—	—	—	—	—

(注 1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地 (地番)」、「竣工日」、「主な用途」、「構造」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注 2) 建ぺい率について

本物件の土地は、第一種低層住居専用地域及び近隣商業地域内に跨っており、本来それぞれ 50%、80%であるところ角地であることから割増を受け 60%、90%となり、面積割合に応じて加重平均された数値 (79.41%) が適用されます。

(注 3) 容積率について

本物件の土地は、100%、200%の地域に跨っており、面積割合に応じて加重平均された数値 (164.71%) が適用されます。

(注 4) プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注 5) PML (Probable Maximum Loss) について

PML とは、想定した予定使用期間 (50 年＝一般的建物の耐用年数) 中に想定される最大規模の地震 (475 年に一度起こる可能性のある大地震＝50 年間に起こる可能性が 10%の大地震) によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率 (%) で示したものを意味します。

(注 6) 鑑定 NOI について

2018 年 12 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年間の NOI (運営収益－運営費用) を記載しています。

(注 7) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、2018 年 11 月 30 日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」は、エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

「稼働率」は、2018 年 11 月 30 日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。

「賃貸面積」は、2018 年 11 月 30 日時点でエンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、2018 年 11 月 30 日時点で、本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居

ご注意: この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



住用施設、宿泊施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を算出しています。
 (注8) 過去の稼働率について
 2018年8月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。

(8) GEMS 新横浜

<取得に際しての評価点>

本物件の取得にあたっては、以下の点を評価しました。

- ・本物件は JR 東海道新幹線・JR 横浜線「新横浜」駅徒歩4分、横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅徒歩2分と、交通アクセスに優れた好立地に所在し、また、「新横浜」駅には東海道新幹線が発着し、東京国際空港・成田国際空港へのリムジンバスが運行している等、日本各都市及び海外へのアクセスが良好であること。さらに、2022年度には相鉄・JR 直通線である相鉄新横浜線及び相鉄・東急直通線である東急新横浜線「新横浜」駅（仮称）が開通予定のエリアであり、これらの連絡線の利用により、相鉄線「西谷」駅から「新横浜」駅を経由して東急東横線・目黒線「日吉」駅間への相互直通運転が行われ、都心部へのアクセス性、利便性のさらなる向上が期待されること。
- ・本物件は、平日は、自動車関連企業や外資系企業の集積を背景としたオフィスワーカー、週末は、イベントやライブ観覧等で訪れた人々で賑わいを見せる新横浜エリアに所在し、周辺のオフィスワーカー、往来客を中心とした厚い需要が期待できること。また、本物件は、1フロア約38~44坪で構成されており、飲食店が運営を行いやすい規模感であることから、安定的なテナント需要が見込まれること。
- ・現在のテナント構成は、地元神奈川の食材や素材にこだわった店舗を誘致し、周辺にあるチェーン店系の居酒屋業態中心の飲食ビルとは差別化が図られており、多様なニーズに対応できる幅広い業態による構成を保つことで、競争力を維持することができると考えられること。
- ・本物件は、耐震性能等優れた設備水準を備えており、DBJ Green Building 認証制度においても「2つ星」を取得し、環境・社会への配慮において高い評価を有すること。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		GEMS 新横浜
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目5番17 他1筆
	住居表示	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目5番地17 他1筆 (注2)
立地		JR 東海道新幹線・JR 横浜線「新横浜」駅徒歩4分 横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅徒歩2分
竣工日(注1)		2018年5月11日
主な用途(注1)		店舗
構造(注1)		鉄骨造陸屋根地下1階付10階建
設計者		株式会社福田組 東京本社 一級建築士事務所
施工者		株式会社福田組 東京本店
建築確認機関		株式会社都市居住評価センター
面積(注1)	土地	352.00 m ² (注3)
	建物	1,777.40 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		100% (注4)

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
 また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



容積率	800%				
担保設定の有無	無				
プロパティ・マネジメント委託先 (注5)	株式会社ジオ・アカマツ				
マスターリース会社 (注6)	株式会社ジオ・アカマツ				
マスターリース種別 (注6)	パス・スルー型				
地震リスク分析 (PML) (注7)	6.11% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2019年1月付地震PML評価報告書によります。)				
環境認証	DBJ Green Building 認証 2018★★				
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・プロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社の株式会社ジオ・アカマツは投信法に定める利害関係人等に該当しません。 ・野村不動産株式会社との間の契約により、株式会社ジオ・アカマツとの間のプロパティ・マネジメント契約及びマスターリース契約の存続が、「GEMS新横浜」の商標を無償で使用する条件となっています。 				
取得予定価格	1,820 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	1,890 百万円 (収益還元法 価格時点：2018年12月1日) (評価機関：大和不動産鑑定株式会社)				
鑑定NOI(注8)	97 百万円				
賃貸状況 (2018年11月30日現在) (注9)					
テナントの総数	10				
賃貸事業収入 (年間)	126百万円				
敷金・保証金	95百万円				
稼働率(注10)	100.0%				
賃貸面積	1,517.44 m ²				
賃貸可能面積	1,517.44 m ²				
過去の稼働率(注11)	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
	8月末	8月末	8月末	8月末	8月末
	—	—	—	—	100.0%

(注1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地 (地番)」、「竣工日」、「主な用途」、「構造」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2) 住居表示について

本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。

(注3) 土地面積について

新横浜北部地区街づくり協議指針等に基づくセットバック部分約 27.05 m²を含みます。

(注4) 建ぺい率について

本物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。

(注5) プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注6) マスターリースについて

本投資法人は、本物件を取得すると同時に、株式会社ジオ・アカマツとの間で、転貸を目的として本物件建物を一括して賃貸するマスターリース契約を締結する予定です。当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



マスターリース会社と各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。

(注7) PML (Probable Maximum Loss) について

PMLとは、想定した予定使用期間(50年＝一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

(注8) 鑑定NOIについて

2018年12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年間のNOI(運営収益－運営費用)を記載しています。

(注9) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、2018年11月30日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。

「賃貸事業収入」は、2018年11月30日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における「月額契約賃料＋月額共益費」を12倍にした金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。

「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。

「稼働率」は、2018年11月30日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。

「賃貸面積」は、2018年11月30日時点でエンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、2018年11月30日時点で、本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を算出しています。

(注10) 稼働率について

合意解約により2018年12月末日に退去済みのテナントがあり、かかるテナント退去後の稼働率は93.6%となっています。

(注11) 過去の稼働率について

2017年8月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。

(9) GEMS なんば

<取得に際しての評価点>

本物件の取得にあたっては、以下の点を評価しました。

- ・本物件は、Osaka Metro各線「なんば」駅徒歩1分、近畿日本鉄道・阪神電気鉄道「大阪難波」駅徒歩2分、南海電気鉄道「なんば」駅徒歩2分、JR関西本線「JR難波」駅徒歩7分と、交通アクセスに優れた好立地に所在していること。また、大阪のメインストリートである御堂筋沿いに面し、優れた視認性を有していること。
- ・本物件が位置するなんばエリアは、ターミナル駅である「なんば」駅を中心に、駅ビル、百貨店、商店街、地下街等が一大商業集積エリアを形成しており、駅利用者や観光客等の厚い需要が期待できること。また、本物件は、1・2階は物販店、3階以上は飲食店で構成されており、1フロア約42～47坪で構成されている等、飲食店が運営を行いやすい規模感であることから、安定的なテナント需要が見込まれること。
- ・現在のテナント構成は、周辺にあるチェーン店系の居酒屋業態中心の飲食ビルとは差別化が図られており、多様なニーズに対応できる幅広い業態による構成を保つことで、競争力を維持することができると思われること。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



<取得予定資産の内容>

物件の名称		GEMS なんば
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	大阪府大阪市中央区難波三丁目42番20
	住居表示	大阪府大阪市中央区難波三丁目7番19号
立地		Osaka Metro各線「なんば」駅 徒歩1分 近畿日本鉄道・阪神電気鉄道「大阪難波」駅 徒歩2分 JR関西本線「JR難波」駅 徒歩7分 南海電気鉄道「なんば」駅 徒歩2分
竣工日(注1)		2018年11月30日
主な用途(注1)		店舗・駐輪場
構造(注1)		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建
設計者		株式会社鴻池組大阪本店 一級建築士事務所
施工者		株式会社鴻池組大阪本店
建築確認機関		一般財団法人日本建築総合試験所
面積(注1)	土地	256.09 m ² (注2)
	建物	2,421.83 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		100% (注3)
容積率		1000%
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先 (注4)		株式会社ジオ・アカマツ
マスターリース会社 (注5)		株式会社ジオ・アカマツ
マスターリース種別 (注5)		パス・スルー型
地震リスク分析(PML) (注6)		6.38% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2019年1月付地震PML評価報告書によります。)
環境認証		申請中(注7)
特記事項		・プロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社の株式会社ジオ・アカマツは投信法に定める利害関係人等に該当しません。 ・野村不動産株式会社との間の契約により、株式会社ジオ・アカマツとの間のプロパティ・マネジメント契約及びマスターリース契約の存続が、「GEMSなんば」の商標を無償で使用する条件となっています。
取得予定価格		3,800百万円
鑑定評価額 (評価方法等)		4,260百万円(収益還元法 価格時点:2018年12月1日) (評価機関:JLL 森井鑑定株式会社)
鑑定NOI(注8)		167百万円
賃貸状況(2018年12月1日現在)(注9)		
テナントの総数		12
賃貸事業収入(年間)		210百万円
敷金・保証金		180百万円
稼働率		100.0%

ご注意: この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



賃貸面積	1,959.37 m ²				
賃貸可能面積	1,959.37 m ²				
過去の稼働率(注10)	2014年 8月末	2015年 8月末	2016年 8月末	2017年 8月末	2018年 8月末
	—	—	—	—	—

- (注1) 本物件の所在地等の記載について
「所在地(地番)」、「竣工日」、「主な用途」、「構造」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。
- (注2) 土地面積について
大阪市建築美観誘導制度に基づくセットバック部分約14.18 m²を含みます。
- (注3) 建ぺい率について
本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。
- (注4) プロパティ・マネジメント委託先について
取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- (注5) マスターリースについて
本投資法人は、本物件を取得すると同時に、株式会社ジオ・アカマツとの間で、転貸を目的として本物件建物を一括して賃貸するマスターリース契約を締結する予定です。当該マスターリース契約は、「パス・スルー型」であり、マスターリース会社と各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料の合計額と同額をマスターリース会社が本投資法人に支払う形態です。
- (注6) PML (Probable Maximum Loss) について
PMLとは、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。
- (注7) 環境認証について
2019年1月末日時点においてDBJ Green Building 認証の取得を申請中ですが、認証を取得できる保証はなく、取得する場合の認証の内容も未定です。
- (注8) 鑑定NOIについて
2018年12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年間のNOI(運営収益-運営費用)を記載しています。
- (注9) 賃貸状況について
「テナントの総数」は、本物件建物につき賃貸借が開始された2018年12月1日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。
「賃貸事業収入」は、2018年12月1日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントとの間の賃貸借契約における「月額契約賃料+月額共益費」を12倍にした金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場使用料、看板使用料、倉庫使用料等その他の契約上の賃料は含みません。
「敷金・保証金」は、上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。
「稼働率」は、2018年12月1日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。
「賃貸面積」は、2018年12月1日時点で現在エンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。
「賃貸可能面積」は、2018年12月1日時点で、本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を算出しています。
- (注10) 過去の稼働率について
2018年8月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。

(10) Landport 青梅 I

<取得に際しての評価点>

本物件の取得にあたっては、以下の点を評価しました。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



- ・本物件は、首都圏中央連絡自動車道「青梅」ICから約2.8km、国道16号線近傍に位置しているため、首都圏全域への広域配送が可能な好立地に所在していること。
- ・本物件は、最寄駅であるJR青梅線「小作」駅から徒歩11分の西東京工業団地内に立地しているため、24時間365日稼働が可能であり、良好な雇用環境が確保可能であること。
- ・本物件は、1階、2階両フロアのバース（注1）へ接車可能な3階建のスロープ型施設であり、庫内には3基の荷物用エレベーターと3基の垂直搬送機が完備されており、また、11m×11mグリッド（注1）及び梁下有効高さ6.5mの採用によるラック充填効率（注1）の向上や、全館LED照明の採用による環境面への配慮もしており、高い作業効率性を確保した汎用スペックに加え、ターゲットとするテナントの業種に特有の機能を付加したカテゴリーマルチ（注2）の採用による物流の最適化・効率化を追求した物流施設であること。

（注1）「バース」とはトラックが荷積み、荷下ろしを行うために停車するスペースをいい、「グリッド」とは支柱及び梁からなる格子状のスペースをいい、「ラック充填効率」とは棚の取用効率をいいます。

（注2）「カテゴリーマルチ」とは、ターゲットの業種（＝カテゴリー）を特定し、一般的な汎用スペックにカテゴリー特有の機能を標準仕様として付加した物流施設をいいます。

<取得予定資産の内容>

物件の名称		Landport 青梅 I
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	東京都青梅市末広町二丁目9番1
	住居表示	東京都青梅市末広町二丁目9番地1（注2）
立地		JR 青梅線「小作」駅 徒歩 11 分 首都圏中央連絡自動車道「青梅」IC より 2.8 km
竣工日(注1)		2018年11月30日
主な用途(注1)		倉庫
構造(注1)		鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建
設計者		株式会社銭高組 一級建築士事務所
施工者		株式会社銭高組 東京支社
建築確認機関		日本建築検査協会株式会社
面積(注1)	土地	39,391.90 m ²
	建物	57,721.34 m ²
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建ぺい率		70%（注3）
容積率		200%
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメント委託先 (注4)		野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社
マスターリース会社		—
マスターリース種別		—
地震リスク分析（PML） (注5)		2.64%（SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の2019年1月付地震PML評価報告書によります。）
環境認証		申請中（注6）
特記事項		・プロパティ・マネジメント委託先の野村不動産株式会社及び野村不動産パートナーズ株式会社は投信法に定める利害関係人等に該当します。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



取得予定価格	13,640 百万円				
鑑定評価額 (評価方法等)	14,200 百万円 (収益還元法 価格時点: 2018 年 12 月 1 日) (評価機関: 日本ヴァリュアーズ株式会社)				
鑑定 NOI (注 7)	628 百万円				
賃貸状況 (2018 年 12 月 1 日現在) (注 8)					
テナントの総数	1				
テナント名	非開示				
賃貸事業収入 (年間)	非開示				
敷金・保証金	非開示				
稼働率	100.0%				
賃貸面積	57,751.27 m ²				
賃貸可能面積	57,751.27 m ²				
過去の稼働率 (注 9)	2014 年 8 月末	2015 年 8 月末	2016 年 8 月末	2017 年 8 月末	2018 年 8 月末
	—	—	—	—	—

(注 1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地 (地番)」、「竣工日」、「主な用途」、「構造」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注 2) 住居表示について

本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。

(注 3) 建ぺい率について

本物件の所在地が工業専用地域内に属するため本来 60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は 70%となっています。

(注 4) プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注 5) PML (Probable Maximum Loss) について

PML とは、想定した予定使用期間 (50 年＝一般的建物の耐用年数) 中に想定される最大規模の地震 (475 年に一度起こる可能性のある大地震＝50 年間に起こる可能性が 10%の大地震) によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率 (%) で示したものを意味します。

(注 6) 環境認証について

2019 年 1 月末日時点において DBJ Green Building 認証の取得を申請中ですが、認証を取得できる保証はなく、取得する場合の認証の内容も未定です。

(注 7) 鑑定 NOI について

2018 年 12 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年間の NOI (運営収益－運営費用) を記載しています。

(注 8) 賃貸状況について

「テナントの総数」は、本物件建物につき賃貸借が開始された 2018 年 12 月 1 日時点で実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。

「テナント名」、「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」は、エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

「稼働率」は、2018 年 12 月 1 日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。

「賃貸面積」は、2018 年 12 月 1 日時点でエンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。

「賃貸可能面積」は、2018 年 12 月 1 日時点で、本物件において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積 (共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。) を算出しています。

(注 9) 過去の稼働率について

2018 年 8 月末以前については、建物が未竣工であり該当事項はありません。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



4. 取得予定資産の売主の概要

商号	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
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 宮嶋 誠一
主な事業の内容	不動産業
資本金	20億円（2018年4月1日現在）
設立年月日	1957年4月15日
純資産	1,617億円（2018年3月31日現在）
総資産	1兆1,884億円（2018年3月31日現在）
大株主 (持株比率)	野村不動産ホールディングス株式会社（100.0%） （2018年3月31日現在）
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人の投資口を4.87%保有しています（2018年8月31日現在）。また、資産運用会社の親会社（出資割合100%）である野村不動産ホールディングス株式会社の100%出資子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	資産運用会社の役職員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人のプロパティ・マネジメント業務受託者、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。また、資産運用会社は、当該会社との間で「情報提供協定書」及び「賃貸バリューチェーンに関する基本合意書」を締結しています。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。他方、当該会社は、上記のとおり資産運用会社と親会社を共通にする兄弟会社であり、資産運用会社の関連当事者に該当します。

5. 取得予定資産における物件取得者等の状況

物件所有者(注)等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	野村不動産株式会社	—
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得予定資産の売主の概要」参照	—
取得経緯・理由等	売却を目的として開発	—
取得価格 (その他費用を含む)	—	—
取得時期	—	—

(注) 本取得における取得予定資産の物件所有者は同一です。

6. 利害関係人等との取引

(1) 取得予定資産の取得に係る取引

取得予定資産の取得に係る取引は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等との取引に該当します。このため、資産運用会社は、投資委員会規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル、利害関係者取引規程等に基づき、当該各物件の取得及び取得価格その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議・承認を得ています。

(2) PMO 田町東、PMO 八丁堀新川、PMO 京橋東及び PMO 御茶ノ水のプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



PMO 田町東、PMO 八丁堀新川、PMO 京橋東及び PMO 御茶ノ水のプロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社である野村不動産株式会社は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等に該当します。このため、資産運用会社は、投資委員会規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル、利害関係者取引規程等に基づき、PMO 田町東、PMO 八丁堀新川、PMO 京橋東及び PMO 御茶ノ水に係るプロパティ・マネジメント業務の委託及び手数料その他の条件並びに賃貸に係る期間、賃料その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議・承認を得ています。

(3) GEMS 新橋、GEMS 茅場町、GEMS 新横浜及び GEMS なんばのプロパティ・マネジメント業務兼マスターリースに係る取引

GEMS 新橋、GEMS 茅場町、GEMS 新横浜及び GEMS なんばのプロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社である株式会社ジオ・アカマツは、上記のとおり投信法に定める利害関係人等に該当します。このため、資産運用会社は、投資委員会規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル、利害関係者取引規程等に基づき、GEMS 新橋、GEMS 茅場町、GEMS 新横浜及び GEMS なんばに係るプロパティ・マネジメント業務の委託及び手数料その他の条件並びに賃貸に係る期間、賃料その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議・承認を得ています。

(4) サミットストア本天沼店のプロパティ・マネジメント業務に係る取引

サミットストア本天沼店のプロパティ・マネジメント委託先である株式会社ジオ・アカマツは、上記のとおり投信法に定める利害関係人等に該当します。このため、資産運用会社は、投資委員会規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル、利害関係者取引規程等に基づき、サミットストア本天沼店に係るプロパティ・マネジメント業務の委託及び手数料その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議・承認を得ています。

(5) Landport 青梅 I のプロパティ・マネジメント業務に係る取引

Landport 青梅 I のプロパティ・マネジメント委託先である野村不動産株式会社及び野村不動産パートナーズ株式会社は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等に該当します。このため、資産運用会社は、投資委員会規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル、利害関係者取引規程等に基づき、Landport 青梅 I に係るプロパティ・マネジメント業務の委託及び手数料その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議・承認を得ています。

7. 媒介の概要

取得予定資産の取得に係る取引に媒介はありません。

8. 決済方法等

(1) 決済方法

取得予定日に、本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金（注）、借入金及び自己資金により売主に対して本物件の売買代金全額を一括して支払うことにより決済する予定です。

（注）詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

PMO 御茶ノ水の取得に係る不動産売買契約（以下「本売買契約」といいます。）については、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（注）に該当します。本売買契約においては、以下の規定が置かれています。

（注） 先日付での売買契約であって、契約締結から1か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。

- ① 本売買契約上、買主の義務は、売買代金に相当する資金の調達を完了したことを前提条件とする。
- ② いずれかの当事者に本売買契約の条項につき重大な違反があったとき（以下、かかる当事者を「違反当事者」という。）は、相手方当事者は、違反当事者に対し、債務の履行を催告し、当該催告の日から所定の日が経過する日までに当該違反が是正されなかった場合又は当該期間内の是正が不可能な場合には、本売買契約を解除することができ、かかる場合、相手方当事者は、違反当事者に対して違約金として売買代金の20パーセント相当額を請求できる。解除を行った当事者が蒙った損害が売買代金の20パーセント相当額を超える場合又は解除を行った当事者が蒙った損害が売買代金の20パーセントに満たない場合のいずれであっても、当該当事者は違約金の増減請求をすることはできない。
- ③ 買主が取引実行日までに取得予定資産の鑑定評価書を取得した場合において、当該鑑定評価額が売買代金を下回ったときは、買主は、売主に対し、売買代金の変更についての協議を申し入れることができ、かかる場合において、取引実行日までに売買代金について合意できなかったときは、買主は何らの賠償又は補償なく本売買契約を解除することができるものとする。

9. 本取得の日程（予定）

2019年2月7日	取得予定資産の取得に係る各売買契約の締結
2019年3月1日	PMO 田町東、PMO 八丁堀新川、PMO 京橋東、GEMS 新橋、GEMS 茅場町、GEMS 新横浜、GEMS なんば及び Landport 青梅 I の取得（不動産の引渡し） サミットストア本天沼店の取得（信託受益権の引渡し）
2019年4月1日	PMO 御茶ノ水の取得（不動産の引渡し）

10. 今後の見通し

本取得は2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）において実行されるため、本取得による2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）の運用状況への影響はありません。本取得による2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）における本投資法人の運用状況への影響については、本日付で公表した「2019年8月期及び2020年2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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



11. 鑑定評価書の概要

物件名	PMO 田町東
鑑定評価額	11,400,000,000 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 12 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	11,400,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	11,500,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア-イ)	508,690,000	
ア) 可能総収入	538,398,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	29,708,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	114,197,000	
維持管理費	25,136,000	予定される維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	28,880,000	類似不動産の実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	2,970,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	12,717,000	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	4,053,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	39,945,000	2018 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	316,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	180,000	その他費用として町会費を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	394,493,000	
(4) 一時金の運用益	4,406,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	7,280,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	391,619,000	
(7) 還元利回り	3.4%	
DCF 法による価格	11,200,000,000	
割引率	3.2%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.6%	類似不動産に係る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	11,400,000,000	
土地比率	79.8%	
建物比率	20.2%	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



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	<p>対象不動産の存する田町地区は、東京都心部と羽田空港または川崎・横浜方面との結節点であり、従来から電機メーカー等の製造業を中心に堅調な賃貸需要が見込めるエリアである。そのような地区において、対象不動産はJR線・都営地下鉄の高駅から近いことから交通便利性にも優れており、オフィス立地として優れている。</p> <p>対象建物は、高付加価値型事務所ビルとして設計された新築の事務所ビルであり、同規模の事務所ビルと比較して建物品等・設備水準等が優れている。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>
----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

物件名	PMO 八丁堀新川
鑑定評価額	3,990,000,000 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12月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,990,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	4,010,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア-イ)	197,630,000	
ア) 可能総収入	208,490,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	10,860,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	47,829,000	
維持管理費	12,181,000	予定される維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	13,440,000	類似不動産の実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	1,291,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	5,341,000	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,561,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	13,818,000	2018年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	137,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	60,000	その他費用として町会費を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	149,801,000	
(4) 一時金の運用益	1,844,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	3,170,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	148,475,000	
(7) 還元利回り	3.7%	
DCF 法による価格	3,960,000,000	
割引率	3.4%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	最終還元利回り	3.9%	類似不動産に係る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		3,800,000,000	
土地比率		76.9%	
建物比率		23.1%	
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		対象不動産の存する八丁堀・新川地区は、東京都心部の主要オフィス街である日本橋・京橋地区に近接していることから、これらのエリアからのしみ出し需要の受け皿として底堅い賃貸需要が見込めるエリアである。また、このようなエリアにおいて最寄り駅である東京メトロ日比谷線・JR京葉線「八丁堀」駅まで近接していることは対象不動産の地区内における競争力を高めている。対象建物は、高付加価値型事務所ビルとして設計された新築の事務所ビルであり、同規模の事務所ビルと比較して建物品等・設備水準等が優れている。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。	

物件名	PMO 京橋東
鑑定評価額	3,020,000,000 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12月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,020,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	3,060,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	148,960,000	
ア) 可能総収入	157,128,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	8,168,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	38,059,000	
維持管理費	11,673,000	予定される維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	9,600,000	類似不動産の実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	845,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	3,724,000	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,182,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	10,945,000	2018年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	90,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	110,901,000	
(4) 一時金の運用益	1,358,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,080,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	110,179,000	
	(7) 還元利回り	3.6%	
	DCF 法による価格	2,980,000,000	
	割引率	3.4%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	3.8%	類似不動産に係る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	2,900,000,000	
	土地比率	77.4%	
	建物比率	22.6%	
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	対象不動産の存する八丁堀地区は、東京都心部の主要オフィス街である日本橋・京橋地区に近接していることから、これらのエリアからのしみ出し需要の受け皿として底堅い賃貸需要が見込めるエリアである。また、このようなエリアにおいて、最寄駅である JR 京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅まで近接していることは対象不動産の地区内における競争力を高めている。対象建物は、高付加価値型事務所ビルとして設計された新築の事務所ビルであり、同規模の事務所ビルと比較して建物品等・設備水準等が優れている。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。		

物件名	PMO 御茶ノ水
鑑定評価額	4,080,000,000 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 12 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,080,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	4,150,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア-イ)	189,149,000	
ア) 可能総収入	200,089,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	10,940,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	42,811,000	
維持管理費	13,125,000	予定される維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	10,400,000	類似不動産の実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	1,153,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	4,729,000	予定の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,508,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	11,775,000	2018 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	121,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	146,338,000	
	(4) 一時金の運用益	1,746,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
	(5) 資本的支出	2,830,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	145,254,000	
	(7) 還元利回り	3.5%	
	DCF法による価格	4,010,000,000	
	割引率	3.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	3.7%	類似不動産に係る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	4,050,000,000	
	土地比率	77.5%	
	建物比率	22.5%	
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	<p>対象不動産の存する御茶ノ水地区は、最寄駅である東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅との接近性に優れるほか、JRを含む複数路線が利用可能なことから、都心部の各オフィスエリアへのアクセスが良好である。また、近年、「御茶ノ水ソラシティ」、「WATERRAS TOWER」等の大規模ビルの開発によりオフィス街として発展しており、千代田区に所在し根強い需要があることから、オフィスエリアとしての立地条件に優れている。</p> <p>対象建物は、高付加価値型事務所ビルとして設計された新築の事務所ビルであり、同規模の事務所ビルと比較して建物品等・設備水準等が優れている。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>		

物件名	GEMS 新橋
鑑定評価額	2,870,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年12月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,870,000,000	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	2,930,000,000	中長期にわたり安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - (イ))	164,648,430	
ア) 可能総収入	168,572,832	中長期にわたり安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	3,924,402	中長期的な稼働水準を前提に査定
(2) 運営費用	55,753,783	
維持管理費	9,161,400	類似不動産の費用水準等による検証を行い、予定契約の維持管理費に基づき計上
水道光熱費	22,813,800	類似不動産の水準を参考に、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	563,640	類似不動産の水準を参考に、建物再調達価格から査定
PMフィー	4,209,885	予定契約の報酬率及び類似不動産の報酬率等を参考に査定

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	テナント募集費用等	1,152,746	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
	公租公課	11,850,500	2018年度実績に基づき査定
	損害保険料	89,260	類似不動産の保険料率等による検証を行い、依頼者から入手した保険料の見積額に基づき計上
	その他費用	5,912,552	類似不動産の費用水準等による検証を行い、販売促進費及び雑費等について査定
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	108,894,647	
	(4) 一時金の運用益	1,068,038	運用利回りを1.0%として運用益を査定
	(5) 資本的支出	1,409,100	類似不動産の水準を参考に、建物再調達価格から査定し、CMフィーを考慮のうえ計上
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	108,553,585	
	(7) 還元利回り	3.7%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
	DCF法による価格	2,850,000,000	
	割引率	3.5%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	3.9%	類似不動産に係る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	2,610,000,000	
	土地比率	80.1%	
	建物比率	19.9%	
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	対象不動産は都営地下鉄三田線「内幸町」駅及びJR「新橋」駅を最寄駅とする飲食店舗ビルであり、周辺にオフィスエリアが広がっているため、オフィスワーカー等による飲食需要が底堅いエリアに立地している。また、対象不動産はバラエティ豊かなテナントが入居していることから、幅広い顧客層からの需要も見込めるため、将来にわたって安定的に稼働するものと思われる。対象不動産に係る典型的な需要者としては、収益獲得を目的に対象不動産を取得しようとする投資家等が中心と見られる。以上を勘案して、投資採算価値を適切に反映した収益価格を重視し、鑑定評価額を決定した。		

物件名	GEMS 茅場町
鑑定評価額	2,720,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年12月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,720,000,000	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	2,750,000,000	中長期にわたり安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア-イ)	168,027,042	
ア) 可能総収入	172,042,132	中長期にわたり安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	4,015,090	中長期的な稼働水準を前提に査定
(2) 運営費用	55,110,723	
維持管理費	9,106,800	類似不動産の費用水準等による検証を行い、予定契約の維持管理費に基づき計上

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	水道光熱費	27,139,800	過年度の水道光熱費実績額及び貸室部分の稼働率等を考慮して査定
	修繕費	600,000	類似不動産の水準を参考に、建物再調達価格から査定
	PMフィー	4,168,952	予定契約の報酬料率及び類似不動産の報酬料率等を参考に査定
	テナント募集費用等	1,141,377	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
	公租公課	7,044,700	2018年度実績に基づき査定
	損害保険料	94,900	類似不動産の保険料率等による検証を行い、依頼者から入手した保険料の見積額に基づき計上
	その他費用	5,814,194	類似不動産の費用水準等による検証を行い、販売促進費及び消耗品費等について査定
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	112,916,319	
	(4) 一時金の運用益	1,141,376	運用利回りを1.0%として運用益を査定
	(5) 資本的支出	1,460,000	類似不動産の水準を参考に、建物再調達価格から査定し、CMフィーを考慮のうえ計上
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	112,597,695	
	(7) 還元利回り	4.1%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
	DCF法による価格	2,700,000,000	
	割引率	3.9%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	4.3%	類似不動産に係る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	1,910,000,000	
	土地比率	71.0%	
	建物比率	29.0%	
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	対象不動産は東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅を最寄駅とする飲食店舗ビルである。「茅場町」エリアは主として金融関係の企業が集積するオフィスエリアとなっているが、周辺には住宅エリアも広がっており、飲食需要が底堅いエリアに立地している。また、対象不動産はバラエティ豊かなテナントが入居していることから、幅広い顧客層からの需要も見込めるため、将来にわたって安定的に稼働するものと思われる。対象不動産に係る典型的な需要者としては、収益獲得を目的に対象不動産を取得しようとする投資家等が中心と見られる。以上を勘案して、投資採算価値を適切に反映した収益価格を重視し、鑑定評価額を決定した。		

物件名	サミットストア本天沼店
鑑定評価額	2,880,000,000円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2018年12月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,880,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて査定
直接還元法による価格	2,920,000,000	中長期に安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア-イ)	非開示	(注)

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	ア) 可能総収入		非開示	
	イ) 空室損失等		非開示	
	(2) 運営費用		非開示	
	維持管理費		非開示	
	水道光熱費		非開示	
	修繕費		非開示	
	PM フィー		非開示	
	テナント募集費用等		非開示	
	公租公課		非開示	
	損害保険料		非開示	
	その他費用		非開示	
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	130,323,000		(注)
	(4) 一時金の運用益		非開示	(注)
	(5) 資本的支出		非開示	
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	131,451,000		
	(7) 還元利回り	4.5%		対象不動産と一定の規範性が認められるJ-REITの還元利回りを参考に、割引率を基礎として収益及び元本の変動リスクを加味して、査定
	DCF法による価格	2,830,000,000		
	割引率	4.3%		長期国債等の金利動向を踏まえ、首都圏に立地する郊外型の大型ショッピングセンターを基準利回りに、対象不動産の立地条件や建物条件、契約条件や権利関係等の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、投資家調査やREIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	4.7%		還元利回りを基礎として、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを勘案して、査定
	積算価格	1,930,000,000		
	土地比率	82.7%		
	建物比率	17.3%		
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	近隣地域は車両通行量が多い早稲田通り沿いに存する。近隣地域の背後は戸建住宅や共同住宅が広がり、車を移動手段とする徒歩圏外の住民や近隣住民が日常利用する店舗として利便性が高い。対象不動産の周辺は近隣住民や鉄道利用者をターゲットとする小型スーパーがほとんどであり、対象不動産のような駐車場を備えた中規模スーパーはみられないため、立地や店舗の構成等に優位性が認められる。また、テナント属性等を検討した結果、退去の可能性は低いものと判断される。なお、当テナントに係る開示情報及び依頼者提示資料等からの検証を行い、本件賃借人たる法人の業績等については大きな懸念は認められず、テナントクレジットに特段の問題はないものと判断した。以上のことから、対象不動産は同一需給圏内において標準的な競争力を有すると判断した。			

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれるため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

物件名	GEMS 新横浜
鑑定評価額	1,890,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年12月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
----	----	-----

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



収益価格	1,890,000,000	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	1,900,000,000	中長期にわたり安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	155,102,515	
ア) 可能総収入	158,808,280	中長期にわたり安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	3,705,765	中長期的な稼働水準を前提に査定
(2) 運営費用	57,373,028	
維持管理費	9,151,200	類似不動産の費用水準等による検証を行い、予定契約の維持管理費に基づき計上
水道光熱費	27,537,000	過年度の水道光熱費実績額及び貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	697,440	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格から査定。
PMフィー	3,758,591	予定契約の報酬料率及び類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,027,387	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	7,556,700	2018年度実績に基づき査定
損害保険料	103,230	類似不動産の保険料率等による検証を行い、依頼者から入手した保険料の見積額に基づき計上
その他費用	7,541,480	類似不動産の費用水準等による検証を行い、販売促進費及び消耗品費等について査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	97,729,487	
(4) 一時金の運用益	821,909	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,743,600	類似不動産の水準を参考に、再調達価格からCMフィーを考慮して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	96,807,796	
(7) 還元利回り	5.1%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,890,000,000	
割引率	4.9%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.3%	類似不動産に係る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	1,440,000,000	
土地比率	55.2%	
建物比率	44.8%	
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	対象不動産は JR 東海道新幹線、JR 横浜線、横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅を最寄駅とする飲食店舗ビルであり、周辺にオフィスエリアが広がっているため、オフィスワーカー等及び近接するイベント会場による集客により飲食需要が底堅いエリアに立地している。また、対象不動産はバラエティ豊かなテナントが入居していることから、幅広い顧客層からの需要も見込めるため、将来にわたって安定的に稼働するものと思われる。対象不動産に係る典型的な需要者としては、収益獲得を目的に対象不動産を取得しようとする投資家等が中心と思料される。以上を勘案して、投資採算価値を適切に反映した収益価格を重視し、鑑定評価額を決定した。	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



物件名	GEMS なんば
鑑定評価額	4,260,000,000 円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2018年12月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,260,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて査定
直接還元法による価格	4,330,000,000	中長期に安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア-イ)	233,363,000	
ア) 可能総収入	238,496,000	現行契約による賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合の賃料等を基に、中長期に安定した賃料を査定し、貸室賃料収入を計上 水道光熱費収入、駐車場収入は類似不動産の水準を参考に査定
イ) 空室損失等	5,133,000	標準的な空室率及び需給バランスと対象不動産の個別性を勘案し、中長期的に安定した空室率を査定し計上 貸倒損失は保証金等により担保されていると認められるため、計上しない
(2) 運営費用	65,420,000	
維持管理費	11,449,000	類似不動産の水準を参考に、予定契約を基に査定し、中長期的に安定した維持管理費を計上
水道光熱費	23,471,000	類似不動産の実績を参考に査定し計上
修繕費	419,000	類似不動産の水準を参考に、エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し、平準化した額の30%を計上
PMフィー	4,935,000	類似不動産の水準を参考に、提示された予定契約を基にPMフィーの料率を査定し、計上
テナント募集費用等	2,756,000	査定した空室率を勘案した退去率を査定し、貸室の入替時に発生するテナント募集費用等を予定契約及び地域の慣行に基づき査定し、計上
公租公課	15,845,000	土地については実額相当額を参考に地価動向を考慮し計上、建物及び償却資産については査定税額に経年減価を考慮し、計上
損害保険料	131,000	類似不動産の水準を参考に、提示されたの見積りを基に査定
その他費用	6,414,000	類似不動産の水準を参考に、提示された契約等を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	167,943,000	
(4) 一時金の運用益	1,770,000	満室時敷金等の額から空室分相当額を控除した敷金等の額に、長期国債等の金利等を総合的に考慮して査定した運用利回りを乗じて、一時金の運用益を計上
(5) 資本的支出	978,000	類似不動産の水準を参考にエンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し、平準化した額の70%を計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	168,735,000	
(7) 還元利回り	3.9%	対象不動産と一定の規範性が認められるJ-REITの還元利回りを参考に、割引率を基礎として収益及び元本の変動リスクを加味して、査定

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



DCF 法による価格	4,180,000,000	
割引率	3.7%	長期国債等の金利動向を踏まえ、東京の銀座地区に立地する専門店を基準利回りに、対象不動産の立地条件や建物条件、契約条件や権利関係等の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、投資家調査やREIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りを基礎として、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを勘案して、査定
積算価格	3,500,000,000	
土地比率	76.6%	
建物比率	23.4%	
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	対象不動産は大阪を代表する商業地域として認知されている難波・心斎橋エリアに存する。Osaka Metro「なんば」駅を最寄駅として、当該駅地上階段に隣接する飲食を主とする店舗ビルである。「なんば」駅は近鉄等の複数路線が乗り入れ、中でも南海電気鉄道「なんば」駅は関西空港の玄関口としても知られており、利便性・集客力が高い立地にある。バラエティに富んだ飲食店11店舗と物販店1店舗が入居し、ビジネス客、一般買い物客や観光客等の集客が期待できる。「GEMS」ブランドの関西地区1号店であり、東京で既に稼働している「GEMS」シリーズの消費者動向により適切なテナント配置がなされ、企画運営体制に問題はないものと考えられる。なお、御堂筋を挟んだ向かい側にある新歌舞伎座跡地に、都市型ホテルが2019年秋に開業予定である。開業後は近隣地域を含む周辺地域の人の流れに良い影響を与えるものと考えられる。以上のことから、対象不動産は同一需給圏内において標準的な競争力を有すると判断した。	

物件名	Landport 青梅 I
鑑定評価額	14,200,000,000 円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2018年12月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	14,200,000,000	直接還元法による価格と DCF 法による価格を関連付けて決定
直接還元法による価格	13,900,000,000	DCF 法における収支分析を参考として、中長期的観点から安定的であると認められる標準的純収益を査定し、還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア-イ)	非開示	(注)
ア) 可能総収入	非開示	
イ) 空室損失等	非開示	
(2) 運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	628,491,623	
(4) 一時金の運用益	非開示	(注)

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



	(5) 資本的支出	非開示	
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	625,390,539	
	(7) 還元利回り	4.5%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF 法による価格	DCF 法による価格	14,500,000,000	
	割引率	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	4.7%	類似不動産に係る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		16,200,000,000	
	土地比率	64.3%	
	建物比率	35.7%	
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		対象不動産は、東京都青梅市の従来から工業団地として利用されてきたエリアに存する大規模物流施設及びその敷地である。同エリアは周辺に主要幹線道路が走り、高速道路インターチェンジへのアクセスも良好であるなど運輸利便性が高く、対象不動産は物流施設用地として良好な地域に位置する。このような立地条件の下、対象建物は高い汎用性と機能性を有する新築の物流施設である。さまざまな業種における物流拠点の立地ニーズに応えることが出来る施設であり、中長期的にも安定的な稼働を期待できるものと判断される。以上を勘案して、投資採算価値を適切に反映した収益価格を重視し、鑑定評価額を決定した。	

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれるため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本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分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



【添付資料】

- 参考資料 1 本取得後のポートフォリオ概要
参考資料 2 取得予定資産の外観写真及び案内図

- * 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://www.nre-mf.co.jp>

ご注意：この文書は、本投資法人の資産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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



本取得後のポートフォリオ概要

(百万円)

エリア セクター	東京圏 (注1)	その他	取得(予定) 価格合計 (セクター別)	投資比率(%) (注2)
オフィス	384,095	71,930	456,025	45.2
商業施設	109,811	66,716	176,527	17.5
物流施設	171,230	3,460	174,690	17.3
居住用施設	159,574	33,328	192,902	19.1
宿泊施設	—	3,600	3,600	0.4
その他	4,900	—	4,900	0.5
取得(予定)価格合計 (エリア別)	829,610	179,034	1,008,644	100.0
投資比率(%) (注2)	82.3	17.7	100.0	

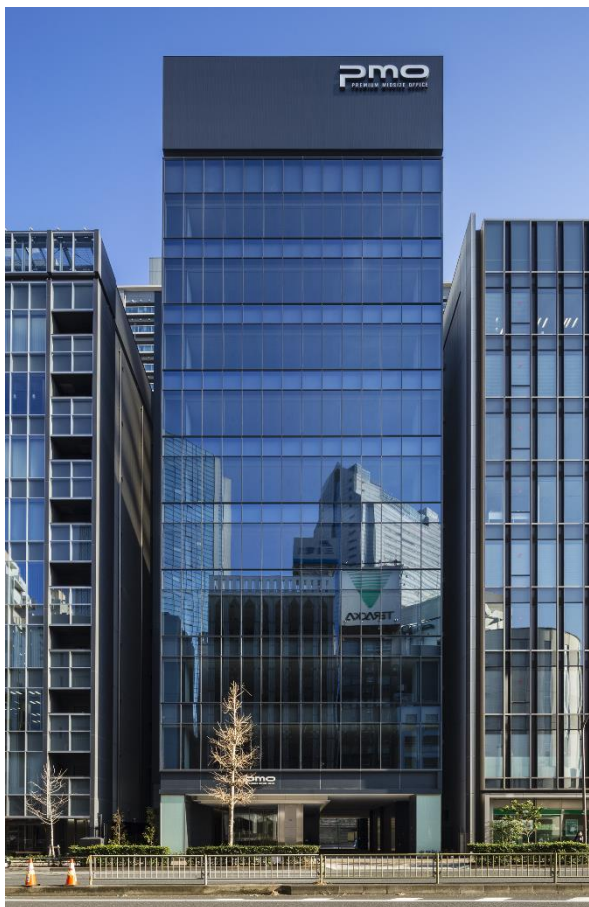
(注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「その他」とは、東京圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口10万人以上の都市並びにその周辺地域をいいます。

(注2) 「投資比率」は、取得(予定)価格に基づき、各セクター及びエリアの資産の取得(予定)価格合計がポートフォリオ全体の取得(予定)価格合計に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

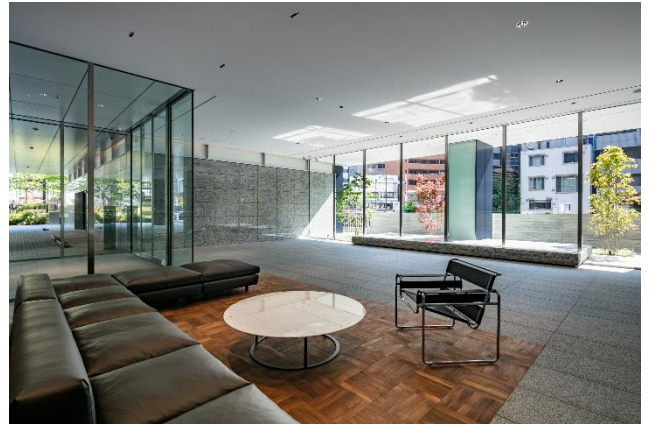
(注3) 上記の表には、2019年1月15日付「資産の譲渡に関するお知らせ」にて公表したプライムアーバン江坂Ⅰ、プライムアーバン江坂Ⅱ、プライムアーバン江坂Ⅲ、プライムアーバン玉造及びプライムアーバン千種の譲渡が実行されたと仮定した数値を記載しています。

取得予定資産の外観写真及び案内図

PMO 田町東



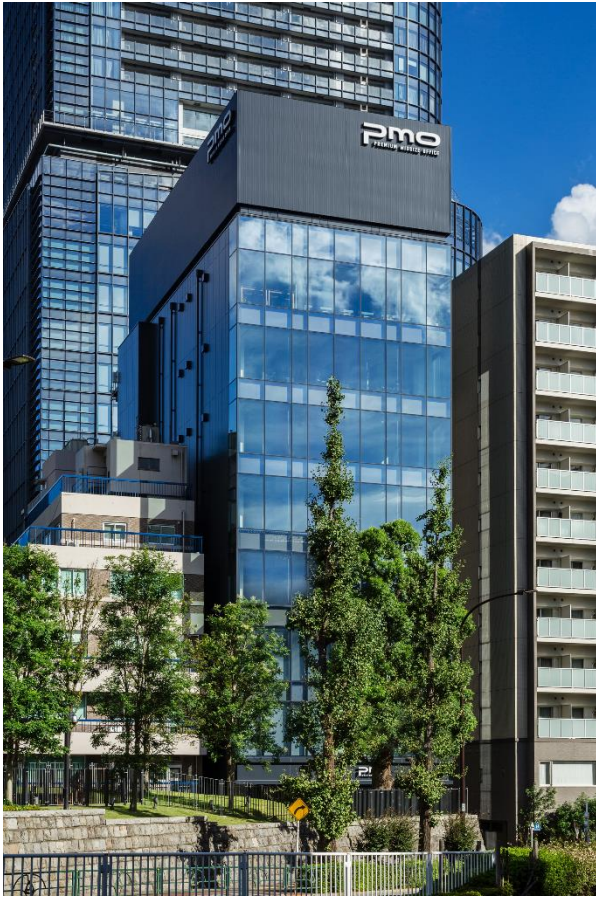
PMO 八丁堀新川



PMO 京橋東



PMO 御茶ノ水



GEMS 新橋



GEMS 茅場町



サミットストア本天沼店



GEMS 新横浜



GEMS なんば



Landport 青梅 I

