

2018年12月13日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区新橋一丁目18番1号
日本リート投資法人
代表者名 執行役員 杉田俊夫
(コード番号: 3296)

資産運用会社名
双日リートアドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 杉田俊夫
問合せ先 財務企画本部
業務企画部長 石井崇弘
(TEL: 03-5501-0080)

資産の取得及び貸借に関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である双日リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、本投資法人による下記の資産の取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借を決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 本取得の概要

- (1) 取得予定資産の種類 : 不動産を信託財産とする信託の受益権
- (2) 物件の名称 : ヴァルトパーク南大井（以下「本物件」といいます。）
- (3) 取得予定価格 : 715百万円（注1）
- (4) 契約締結予定日 : 2018年12月14日
- (5) 取得予定日 : 2019年1月31日
- (6) 取得先 : 非開示（注2）
- (7) 取得資金 : 手元資金
- (8) 支払時期 : 2019年1月31日（予定）

(注1) 「取得予定価格」は、信託受益権譲渡契約書（以下、「本件売買契約書」といいます。）に記載された取得予定資産の売買代金額を記載しています。なお、取得予定価格には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 取得先より承諾が得られていないことから非開示としています。

2. 本取得及び貸借の理由

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、ポートフォリオの資産規模の成長と安定的収益の確保を実現するため、本取得及び貸借を決定しました。

本取得により、本投資法人の運用資産の合計（取得（予定）価格ベース）は、2,487億円にまで拡大する見込みです。本投資法人は、今後も本投資法人の基本方針である、総合型リートの特性を活かした機動的かつタイムリーな投資を通じて、着実に外部成長を図っていきます。

物件の取得にあたり評価した点については、後記「3.不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容」をご参照ください。

なお、物件のテナントに関しては、2018年9月30日付本投資法人の不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書に記載のテナント選定基準に合致しています。

3. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2019年1月31日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年1月31日（予定）	
信託期間満了日	2029年1月31日（予定）	
所在地（住居表示）	東京都品川区南大井六丁目20番16号	
土地	地番	東京都品川区南大井六丁目10番1
	建蔽率／容積率	100%（注1）／479.40%（注2）
	用途地域	商業地域
	敷地面積	168.92 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2005年2月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途	共同住宅
	延床面積	799.08 m ²
	所有形態	所有権
マスターリース会社	日本リート投資法人（予定）	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	735百万円	
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
PML	3.5%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	750.12 m ²
	賃貸面積	750.12 m ²
	稼働率	100%
	賃貸可能戸数	29戸
	賃貸戸数	29戸
	戸数稼働率	100%
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.2%
	テナントの総数	29
	総賃料収入（年間）	34百万円
	敷金等	3百万円
	特記事項	該当事項はありません。

（注1） 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

（注2） 容積率は本来500%ですが、前面道路幅員の影響により479.40%となっています。

本物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 立地特性 対象不動産の最寄駅である大森駅周辺は「大森ベルポート」や「イトーヨーカドー大森店」のほか「アトレ大森」や「東急ストア」などの商業施設等が集積しており、生活利便性の高い成熟した市街地が形成されています。また、小ぶりの規模ながら視認性が高い角画地に位置しています。
--------	---

	<p>・ 本物件の特徴 住戸は全て約 25～30 m²程度のワンルームタイプであり、賃貸マンションの 1R としての大きさは標準的です。建物は一定の築年が経過しているものの、大規模修繕工事を実施するなど、維持管理は適切になされています。更にテナントの稼働状況も良好である等、地域にあっても一定の競争力を発揮しています。</p>
--	---

(2) 外観写真及び地図

① 信託財産である不動産の外観等写真



② 信託財産である不動産の地図



(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	ヴァルトパーク南大井
鑑定評価額	735 百万円
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2018 年 11 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	735,000	DCF 法及び直接還元法を適用して試算している。純収益の各項目については、現実の不動産マーケットを反映し、対象不動産の個別性を加味した水準を想定している。
直接還元法による価格	750,000	
運営収益	36,792	
潜在総収益	38,305	現行水準、市場賃料を考慮
空室等損失合計	1,513	現行空室率、市場空室率水準等を考慮
運営費用	6,623	
維持管理費	1,089	DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断
水道光熱費	462	DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断
修繕費	581	DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断
PM フィー	715	実績を基に求めた査定額を標準的と判断
テナント募集費用等	1,894	実績を基に求めた査定額を標準的と判断
公租公課	1,528	土地：DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断 建物、償却資産：DCF 法の初年度査定額を標準的と判断
損害保険料	70	DCF 法の初年度査定額を標準的と判断
その他費用	282	実績を基に求めた査定額を標準的と判断
運営純収益	30,168	
一時金の運用益	36	運用利回り 1.0% を標準的と判断
資本的支出	967	DCF 法の 11 年目査定額を標準的と判断
純収益	29,237	
還元利回り	3.9%	DCF 法における割引率の分析を前提として、割引率には織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、さらに「類似不動産の取引事例」における利回り事例を参考に査定
DCF 法による価格	719,000	
割引率	3.7%	「金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法」、「類似不動産の取引事例との比較から求める方法」を併用し、更に、「不動産投資家調査の結果」を参考に、割引率を通り査定
最終還元利回り	4.1%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較における当該リスクを査定
積算価格	396,000	
土地比率	88.9%	
建物比率	11.1%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は賃貸用不動産であり、本件が投資家等に示すための投資採算価値を表す価格を求めるものである点を考慮すれば、収益価格は最も説得力の高い価格と判断される。
---------------------------	---

「(1)取得予定資産の概要」の記載事項の説明

- 「取得予定年月日」は、取得予定資産に関し、本件売買契約書に記載された又は記載される取得予定年月日を記載しています。
- 「信託受託者」は、取得予定資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- 「信託設定日」は、取得予定資産について、信託契約所定の信託設定日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託設定日を記載しています。
- 「信託期間満了日」は、取得予定資産について、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- 「所在地（住居表示）」は、信託不動産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合には、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- 土地の「地番」は、登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうち1筆の地番）を記載しています。
- 土地の「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って定められた数値を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。なお、取得予定資産によっては、本書に記載の「建蔽率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
- 土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- 土地の「所有形態」は、取得予定資産に関して、本投資法人又は不動産信託の信託受託者が保有する若しくは信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- 建物の「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。また、増改築等があればその時点を併せて記載しています。
- 建物の「構造／階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- 建物の「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載していません。
- 建物の「所有形態」は、取得予定資産に関して、本投資法人又は不動産信託の信託受託者が保有する若しくは信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- 「マスターリース会社」は、取得予定資産について本日現在において有効なマスターリース契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。
- 「マスターリース種別」は、本日現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料保証」としており、主たる契約形態を記載しています。
- 「鑑定評価額」は、日本ヴァリュアーズ株式会社が作成した鑑定評価書記載の鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った日本ヴァリュアーズ株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。
- 「積算価格」における「土地比率」及び「建物比率」は、土地価格及び建物価格が積算価格に占める割合をそれぞれ示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「PML」は、本投資法人が取得予定資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に依頼して行った地震リスク分析の評価において算定されたPML値（予想最大損失率）を記載しています。なお、「予想最大損失率（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率を意味し、ここでは、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（再現期間475年の大地震＝今後50年間に10%の超過確率で発生する地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害（当該地震が発生した場合の90%の非超過確率に相当する物的損失額）の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。
- 「担保の状況」は、取得予定資産の取得後における担保権設定の予定の有無を記載しています。

- 「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り 2018 年 12 月 10 日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。取得予定資産については、取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。
- 「賃貸可能面積」は、取得予定資産について、2018 年 12 月 10 日現在における資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるもの(注 1)を記載しています。
- 「賃貸面積」は、取得予定資産について、2018 年 12 月 10 日現在における資産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された賃貸面積の合計(注 1)を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合又は締結する予定の場合、2018 年 12 月 10 日現在における取得予定資産に係る各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。
- 「稼働率」は、2018 年 12 月 10 日現在における取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- 「賃貸可能戸数」は、住宅について、2018 年 12 月 10 日現在における取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる戸数（店舗等がある場合、店舗数等を含みません。）を記載しています。
- 「賃貸戸数」は、住宅について、2018 年 12 月 10 日現在における取得予定資産に係る建物の賃貸借契約に基づき、実際にエンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。
- 「戸数稼働率」は、住宅について、2018 年 12 月 10 日現在における取得予定資産に係る賃貸可能戸数に対して賃貸戸数が占める割合を示しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- 「本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合」は、2019 年 1 月 31 日時点の本投資法人の総賃貸可能面積（予定）：307,475.58 ㎡に対して、取得予定資産に係る賃貸面積が占める割合を示しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- 「テナントの総数」は、2018 年 12 月 10 日現在における取得予定資産に係る賃貸借契約に表示された建物毎の賃貸借契約上のテナント数(注 1)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている又は締結される予定の場合には、エンドテナントの総数(注 1)を記載しています。
- 「総賃料収入（年間）」は、2018 年 12 月 10 日現在における信託不動産に係る賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された建物に係る年間賃料又は月間賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額(注 2)を百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している又は締結する予定の場合、同日現在における信託不動産に係るエンドテナントとの転貸借契約書又は転貸借予約契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額(注 3)を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 「敷金等」は、2018 年 12 月 10 日現在における取得予定資産に係る賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。）の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。
- なお、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除又は解約の申入れがなされていても、2018 年 12 月 10 日現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「稼働率」、「テナントの総数」、「総賃料収入（年間）」、「敷金等」等を記載しています。
- 「特記事項」は、原則として、本日現在の情報をもとに、資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。
- 「本物件の特徴」は、鑑定評価書の記載等に基づき、取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

(注 1) 倉庫、看板、駐車場等は含みません。

- (注2) 複数の賃貸借契約が締結されている又は締結される予定の不動産又は信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。
- (注3) 複数の転賃借契約が締結されている又は締結される予定の不動産又は信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。

4. 取得先の概要

本物件の取得先は国内の一般事業法人です。取得先から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載していません。

なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該取得先の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。また、取得先は本日現在、利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者のいずれにも該当しません。

5. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

名称	東急リパブル株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂1丁目9番5号
代表者	代表取締役社長 榎 真二
資本金	1,396百万円(注)
設立年月日	1972年3月10日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

媒介者から媒介手数料の開示について了承を得られていないため非開示としています。

6. 利害関係者との取引

取得予定資産について、本投資法人は、信託受託者をして、双日総合管理株式会社との運営管理業務委託契約書を締結させます。

双日総合管理株式会社は、本資産運用会社の親会社(出資割合 67.0%)である双日株式会社の完全子会社であり、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、本投資法人が信託受託者をして双日総合管理株式会社との契約を締結又は継続させるに当たり、「利害関係者取引規程」に定める審査及び決議を経ていきます。

<委託先の概要>

名称	双日総合管理株式会社
本店所在地	東京都港区台場2丁目3番1号
代表者	代表取締役社長 梅田毅
資本金	324百万円(注1)
設立年月日	1989年9月12日
主な事業内容	1. 不動産の管理業務 2. 建築物の給排水設備、衛生設備、昇降設備、冷暖房設備、電気工作物、その他機械

	装置・材料、並びに建設機械の販売、維持、保守、管理及び、建物のリニューアル業、並びにリニューアル業に伴う機器・材料の販売 3. 家具、什器、室内装飾品、組立式車庫、門扉、門柵等の住宅附属設備品（中古品を含む）の売買、賃貸借、リース、レンタル、その代理・仲介並びに輸出入業務 4. 不動産の売買、賃貸借、仲介業 5. 土木、建築工事の企画、調査、設計、施工、監理及び請負業 6. 損害保険代理業、自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業 7. 生命保険の募集に関する業務 8. 煙草、酒類、清涼飲料水、茶類、食料品、日用雑貨品の販売及び仲介 9. 貨物運送取扱業及び、宅配便の取次業 10. 労働者派遣法に基づく労働者派遣事業 11. 警備業 12. 建築物清掃業 13. 前各号に附帯関連する一切の事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の親会社（出資割合 67.0%）である双日株式会社の 100%出資子会社であり、投信法に定める利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当します。
人的関係	本資産運用会社は、当該会社の親会社である双日株式会社より、5名の出向者を受け入れています。
取引関係	直前営業期間である第12期（2018年6月期）において、本投資法人は同社に対し管理業務費 268,901千円、修繕工事費 362,283千円（注2）、その他賃貸事業費用 23,852千円を支払っています。また、当該会社は本投資法人及び本資産運用会社と双日株式会社間のスポンサー・サポート契約に基づくスポンサーグループ会社です。
関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当します。また、上記の通り、本投資法人が信託受託者をして双日総合管理株式会社との契約を締結又は継続させるに当たり、「利害関係者取引規程」に定める審査及び決議を経ています。

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）修繕工事費には、修繕費の他に資本的支出の額も含まれます。

7. フォワード・コミットメント等（注）に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等の設定理由

本投資法人が基本方針として定める機動的かつタイムリーな投資を実現し、本投資法人の外部成長に寄与する効果があると考え、フォワード・コミットメント等を行う契約を締結致します。なお、フォワード・コミットメント等の設定に際しては、本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿って適切な対応を行っております。

(2) フォワード・コミットメント等の解除条件

本件売買契約書においては、相手方当事者が本件売買契約の定めにより重大な点で違反したときは、催告の上本件売買契約の解除ができるものとされており、本件売買契約が解除された場合には、解除権を行使された当事者は、相手方に対して、解除に起因して又は関連して被った損害等を相当因果関係の範囲内で補償又は賠償する旨が定められています。

(3) 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

本件売買契約においては、理由の如何を問わず、本投資法人の売買代金の資金調達に2019年1月31日までに完了しない場合には、本投資法人は、書面にて通知することにより、本件売買契約を解除でき、かかる場合に、本投資法人は本件売買契約の解除について、何らの責任を負わない旨が定められています。

（注）「フォワード・コミットメント等」とは、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は決済・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。

8. 今後の見通し

本取得による影響は軽微なため、2018年8月16日付「2018年6月期決算短信（REIT）」にて公表いたしました2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）及び2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）の運用状況の見通しに変更はありません。

以上

- * 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.nippon-reit.com/>

<添付資料>

参考資料 1 ポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）

<添付資料>

参考資料 1 ポートフォリオ一覧 (取得予定資産取得後)

物件 番号	不動産又は信託不動産 (物件名称)	所在地	取得 (予定) 年月 日	取得 (予定) 価格 (注1)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
オフィス					
A-1	FORECAST西新宿	東京都新宿区	2011年3月29日	2,260	0.9
A-2	日本橋プラヤビル	東京都中央区	2011年3月29日	2,130	0.9
A-3	FORECAST四谷	東京都新宿区	2011年3月29日	1,430	0.6
A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	2014年4月24日	6,500	2.6
A-5	FORECAST市ヶ谷(注2)	東京都新宿区	2014年4月24日	4,800	1.9
A-6	FORECAST三田	東京都港区	2014年4月24日	1,800	0.7
A-7	FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	2014年4月24日	13,990	5.6
A-8	FORECAST桜橋	東京都中央区	2014年4月24日	5,760	2.3
A-9	グリーンオーク茅場町	東京都中央区	2014年4月24日	2,860	1.1
A-10	グリーンオーク九段	東京都千代田区	2014年4月24日	2,780	1.1
A-11	グリーンオーク高輪台	東京都港区	2014年4月24日	2,260	0.9
A-13	東池袋センタービル	東京都豊島区	2014年4月24日	2,520	1.0
A-14	セントラル代官山	東京都渋谷区	2014年12月19日	3,510	1.4
A-16	広尾リープレックス・ビズ	東京都港区	2015年2月12日	2,827	1.1
A-17	芝公園三丁目ビル	東京都港区	2015年2月12日	7,396	3.0
A-18	FORECAST飯田橋	東京都千代田区	2015年2月12日	5,230	2.1
A-19	九段北325ビル	東京都千代田区	2015年2月12日	1,850	0.7
A-20	FORECAST内神田	東京都千代田区	2015年2月12日	1,240	0.5
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	2015年2月12日	2,810	1.1
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	2015年2月12日	2,640	1.1
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区	2015年2月12日	2,100	0.8
A-24	ビジョンビル	東京都中央区	2015年2月12日	2,837	1.1
A-25	FORECAST人形町	東京都中央区	2015年2月12日	2,070	0.8
A-26	FORECAST人形町PLACE	東京都中央区	2015年2月12日	1,650	0.7
A-27	FORECAST新常盤橋	東京都中央区	2015年2月12日	2,030	0.8
A-28	西新宿三晃ビル	東京都新宿区	2015年2月12日	2,207	0.9
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	2015年2月12日	1,249	0.5
A-30	FORECAST品川	東京都品川区	2015年2月12日	2,300	0.9
A-31	西五反田8丁目ビル	東京都品川区	2015年2月12日	2,210	0.9
A-32	藤和東五反田ビル	東京都品川区	2015年2月12日	2,033	0.8
A-33	FORECAST高田馬場	東京都豊島区	2015年2月12日	5,550	2.2
A-34	目白NTビル	東京都豊島区	2015年2月12日	3,094	1.2
A-35	東信東池袋ビル	東京都豊島区	2015年2月12日	979	0.4
A-36	三井ウッディビル	東京都江東区	2015年2月12日	2,475	1.0
A-37	板橋本町ビル	東京都板橋区	2015年2月12日	3,146	1.3
A-38	ANTEX24ビル	東京都台東区	2015年2月12日	1,691	0.7

物件 番号	不動産又は信託不動産 (物件名称)	所在地	取得(予定)年月 日	取得(予定)価格 (注1)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	2015年2月12日	1,550	0.6
A-40	イーストサイドビル	東京都台東区	2015年2月12日	1,372	0.6
A-41	I・S南森町ビル	大阪府大阪市	2015年2月12日	2,258	0.9
A-42	サンワールドビル	大阪府大阪市	2015年2月12日	1,200	0.5
A-43	丸の内三丁目ビル	愛知県名古屋	2015年2月12日	1,626	0.7
A-44	MK麴町ビル	東京都千代田区	2015年3月27日	1,781	0.7
A-45	虎ノ門桜ビル	東京都港区	2015年7月2日	4,120	1.7
A-46	ラ・パリエ AKASAKA	東京都港区	2015年7月2日	2,000	0.8
A-47	神田オーシャンビル	東京都千代田区	2015年7月2日	1,440	0.6
A-48	Shinto GINZA EAST	東京都中央区	2015年7月2日	1,352	0.5
A-49	FORECAST茅場町	東京都中央区	2015年7月2日	3,000	1.2
A-50	FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	2015年7月2日	4,775	1.9
A-51	FORECAST五反田WEST	東京都品川区	2015年7月2日	6,520	2.6
A-52	大宮センタービル	埼玉県さいたま市	2015年7月2日	15,585	6.3
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	2015年7月2日	2,850	1.1
A-54	NORE伏見	愛知県名古屋	2015年7月2日	2,840	1.1
A-55	NORE名駅	愛知県名古屋	2015年7月2日	2,520	1.0
A-56	ホームマートホライゾンビル	東京都千代田区	2017年9月28日	6,705	2.7
A-57	三宮ファーストビル	兵庫県神戸市	2017年9月28日	1,390	0.6
A-58	藤和神田錦町ビル	東京都千代田区	2018年7月3日	960	0.4
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区	2018年7月3日	1,152	0.5
A-60	広尾ONビル	東京都渋谷区	2018年7月3日	2,392	1.0
A-61	TK五反田ビル	東京都品川区	2018年7月3日	4,130	1.7
A-62	五反田さくらビル	東京都品川区	2018年7月3日	1,460	0.6
A-63	エスプリ亀戸	東京都江東区	2018年7月3日	1,265	0.5
A-64	アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	2018年7月3日	1,453	0.6
A-65	ダイアビル名駅	愛知県名古屋	2018年7月3日	1,167	0.5
オフィス 63物件 小計				193,086	77.6
住宅					
B-1	タワーコート北品川	東京都品川区	2011年3月29日	11,880	4.8
B-2	スカイヒルズN11	北海道札幌市	2014年4月24日	1,570	0.6
B-3	マイアトリア名駅	愛知県名古屋	2014年4月24日	1,280	0.5
B-4	マイアトリア栄	愛知県名古屋	2014年4月24日	1,110	0.4
B-5	マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋	2014年4月24日	785	0.3
B-6	シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋	2014年4月24日	695	0.3
B-7	シエル薬院	福岡県福岡市	2014年4月24日	640	0.3
B-8	神田リープレックス・リズ	東京都千代田区	2015年2月12日	1,813	0.7
B-9	スプラディッド難波	大阪府大阪市	2017年9月28日	3,502	1.4
B-10	レジデンス広尾	東京都港区	2018年7月3日	2,590	1.0

物件 番号	不動産又は信託不動産 (物件名称)	所在地	取得(予定)年月 日	取得(予定)価格 (注1)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
B-11	レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	2018年7月3日	1,300	0.5
B-12	Primegate飯田橋(注3)	東京都新宿区	2018年7月3日	5,200	2.1
B-13	レジデンス江戸川橋	東京都新宿区	2018年7月3日	1,230	0.5
B-14	メルヴィ洗足	東京都大田区	2018年7月3日	740	0.3
B-15	フィールドアベニュー(注4)	東京都大田区	2018年7月3日	3,110	1.3
B-16	ドミール北赤羽	東京都北区	2018年7月3日	785	0.3
B-17	ドミー北赤羽	東京都北区	2018年7月3日	986	0.4
B-18	スプラディッド新大阪III	大阪府大阪市	2018年7月3日	2,428	1.0
B-19	ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市	2018年7月3日	1,608	0.6
B-20	シャルマンフジ大阪城南	大阪府大阪市	2018年7月3日	905	0.4
B-21	ピアチェーレ文の里	大阪府大阪市	2018年7月3日	571	0.2
B-22	ヴァルトパーク南大井	東京都品川区	2019年1月31日	715	0.3
住宅 22物件 小計				45,443	18.3
商業施設					
C-1	小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区	2015年3月12日	3,350	1.3
C-2	光明池アクト	大阪府堺市	2015年2月12日	2,063	0.8
C-3	BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	2018年7月3日	4,770	1.9
商業施設 3物件 小計				10,183	4.1
88物件 合計				248,713	100.0

- (注1) 取得(予定)価格は百万円未満を切捨て、比率は小数点第2位以下を四捨五入しています。
- (注2) 本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST市ヶ谷」として記載しています。
- (注3) 本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&Sビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate飯田橋」として記載しています。
- (注4) 本物件は、本棟に加え構造的に独立した別棟がありますが、全体を1物件として記載しています。