

2018年7月30日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区赤坂一丁目14番15号
 タカラレーベン不動産投資法人
 代表者名 執行役員 石原 雅行
 (コード番号 3492)

資産運用会社名
 タカラPAG不動産投資顧問株式会社
 代表者名 代表取締役社長 舟本 哲夫
 問合せ先 取締役財務企画部長 春日 哲
 TEL: 03-6435-5264

国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ

タカラレーベン不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、2018年6月25日に提出した有価証券届出書に記載の不動産信託受益権(以下「取得資産」といいます。)の取得を完了いたしましたので、お知らせいたします。

なお、かかる取得資産の取得先のうち、株式会社タカラレーベン及び株式会社タカラレーベン西日本は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含み、以下「投信法」といいます。)上の利害関係人等に該当することから、資産運用会社であるタカラPAG不動産投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は投信法に基づき、2018年6月8日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得するとともに、本資産運用会社は、各取得先との間で資産取得の取引を行うにあたり、同社社内規程である利害関係人等取引規程に定める意思決定手続を経ています。

記

1. 取得の概要

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)
オフィス	0-01	NTビル	東京都品川区	12,350
	0-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	9,780
	0-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	4,870
	0-04	TTS南青山ビル	東京都港区	4,090
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493
	0-06	サムティ新大阪センタービル	大阪府大阪市	3,450
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500
	0-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	1,485
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006
	0-10	心齋橋ビル	大阪府大阪市	772
	0-11	MB小田急ビル	宮城県仙台市	1,680
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740
	0-13	盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市	1,480
	0-14	長野セントラルビル	長野県長野市	898
	0-15	EME郡山ビル	福島県郡山市	900
	0-16	宇都宮セントラルビル	栃木県宇都宮市	771
	0-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	600
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィ	福岡県福岡市	1,032

ご注意:本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)
		ー		
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060
	R-05	アルファスペース都立大	東京都目黒区	589
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	2,000
商業施設 ・その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980
	C-02	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	1,036
合計 (27 物件)			—	64,370

(注1) 「物件番号」は、オフィスについては0、住宅についてはR、ホテルについてはH、は商業施設・その他についてはCと分類し番号を付しています。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、各取得資産の不動産信託受益権売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）に記載の取得資産の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各取得資産の取得価格の合計額が「合計」欄に記載の金額と一致しない場合があります。

- | | |
|-------------|--|
| (1) 売買契約締結日 | 2018年6月13日 |
| (2) 取得日 | 2018年7月30日 |
| (3) 取得先 | 後記「3. 取得先の概要」をご参照ください。 |
| (4) 取得資金 | 2018年6月25日、2018年7月10日及び2018年7月19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及び借入金
(注) |
| (5) 決済方法 | 引渡時に全額支払 |

(注) 当該借入金の詳細については、本日付で公表の「資金の借入れ実行及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得資産の内容

取得資産の個別物件の概要は、以下のとおりです。

以下の表は、各取得資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます）。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。なお、特段の記載がない限り、2018年4月30日現在の情報に基づいて記載しています。

(1) 「特定資産の概要」欄の記載について

- ・「取得年月日」は、各取得資産の取得日を記載しています。
- ・「取得価格」は、各取得資産につき、本件売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、各物件について信託受託者との間で締結された信託契約の概要を記載しています。
- ・「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、各調査業者が、各物件の建物に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法（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。）等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成したエンジニアリング・レポートの概要を記載しています。当該エンジニアリング・レポートの内容は、一定の時点におけるエンジニアリング・レポート作成者の判断と意見に過ぎず、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。また、修繕費を算出する上で、物価の変動並びに消費税及び地方消費税は考慮されていません。
- ・土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示が実施されていない物件は、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。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、土地を共有する場合にも、建物の敷地全体に係る面積を記載しています。かかる面積は、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）に従って定められた種類を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率／容積率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）及び容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、いずれも実際に適用される建ぺい率及び容積率とは異なる場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、各物件に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」及び「建築時期」は、特段の記載がない限り、登記簿上の表示に基づいて記載しています。
- ・建物の「延床面積」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人が取得資産を取得した後に負担する担保がある場合に、その概要を記載しています。
- ・「PM 会社」は、各物件においてプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している会社を記載しています。また、「サブ PM 会社」は、各物件についてサブ・プロパティ・マネジメント業務委託契約を締結している会社を記載しています。なお、「サブ PM 会社」を記載している各物件については、いずれも株式会社タカラプロパティがプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結しており、サブ PM 会社は同社からサブ・プロパティ・マネジメント業務を受託しています。
- ・「特記事項」は、本日現在において各信託不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各物件の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(2) 「賃貸借の概要」欄の記載について

- ・「賃貸可能面積」は、各物件の建物につき賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を、それぞれ記載しています。なお、賃貸可能面積が登記上の延床面積の合計を上回る場合があります。また、小数第 3 位を切り捨てて記載しています。
- ・「稼働率」は、2018 年 4 月 30 日現在における賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- ・「主要テナント」は、各物件における主要なテナントを記載しています。
- ・「テナント数」は、2018 年 4 月 30 日現在において取得資産の賃借人であるテナント（パス・スルー型の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）の合計数を記載しています。

物件番号		NTビル			
0-01					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月23日
取得価格		12,350,000,000円		緊急修繕費	—
信託受益権の概要		信託設定日 2002年11月29日 信託受託者 みずほ信託銀行株式会社 信託期間満了日 2027年4月30日		短期修繕費	—
				長期修繕費(年平均額)	37,390千円
土地	所在地(住居表示)	東京都品川区大井1-47-1	建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付17階建
	敷地面積	2,834.11㎡		建築時期	1996年3月
	用途地域	商業地域		延床面積	18,958.75㎡
	建ぺい率/容積率	80%/500%		種類	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権〔区分所有〕
担保設定の有無	無し	サブPM会社		シービーアールイー株式会社	
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	10,104.08㎡(注)	稼働率	100.0%		
主要テナント	株式会社ニッセイコム	テナント数	14		

(注)「NTビル」は区分所有建物の物件であり、当該面積は取得資産たる区分所有部分に係る面積のみ記載しています。

物件番号		東池袋セントラルプレイス			
0-02					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月22日
取得価格		9,780,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2006年2月10日		短期修繕費	-
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	長期修繕費(年平均額)	14,178千円	
	信託期間満了日	2026年10月31日			
土地	所在地(住居表示)	東京都豊島区東池袋3-22-17	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	敷地面積	1,658.91m ²		建築時期	1984年11月
	用途地域	商業地域		延床面積	10,917.13m ²
	建ぺい率/容積率	80%/600%		種類	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し	サブPM会社		サンフロンティア不動産株式会社	
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		7,799.60m ²	稼働率	90.5% (注)	
主要テナント		NTTファイナンス株式会社	テナント数	5	

(注) 本物件の主要テナントであるNTTファイナンス株式会社より2018年7月以降2019年4月にかけて段階的に退去する旨の解約の申し出がなされています。本投資法人は、本物件の収益の安定性を図るため、本投資法人による取得に際し、株式会社タカラプロパティを賃借人としてマスターリース契約(2018年8月末まではパス・スルー型、2018年9月以降は賃料固定型)を締結しており、当該主要テナント退去後のリーシングによりエンドテナントとの賃貸借契約に基づく稼働率が一定の水準に達するまでの間は、当該マスターリース契約を継続することを企図しています。

物件番号		名古屋センタープラザビル				
0-03						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月15日	
取得価格		4,870,000,000円		緊急修繕費	-	
信託受益権の概要	信託設定日	2004年12月15日		短期修繕費	-	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	34,889千円	
	信託期間満了日	2027年1月31日				
土地	所在地 (住居表示)	愛知県名古屋市千種区今池五丁目1-5		建物 状況評価の概要	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建
	敷地面積	1,805.42m ²			建築時期	1978年11月
	用途地域	商業地域			延床面積	14,793.49m ²
	建ぺい率／容積率	80%/600%・800%			種類	事務所・店舗
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社	株式会社ザイマックスアルファ		
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	9,560.33m ²		稼働率	98.7%		
主要テナント	株式会社りそな銀行		テナント数	35		

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		TTS南青山ビル				
0-04						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日			調査年月日	2018年2月23日
取得価格		4,090,000,000円			緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2002年10月31日			短期修繕費	-
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			長期修繕費 (年平均額)	8,052千円
	信託期間満了日	2026年10月31日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都港区南青山6-12-1		建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建
	敷地面積	428.48㎡			建築時期	1984年5月
	用途地域	商業地域（北側道路から20m迄） 第二種中高層住居専用地域（北側道路から20m超）			延床面積	2,231.86㎡
	建ぺい率／ 容積率	80％／600％ 60％／300％			種類	店舗・事務所
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		サンフロンティア不動産株式会社	
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		1,995.65㎡		稼働率	100.0%	
主要テナント		株式会社LIXIL		テナント数	6	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		大宮NSDビル				
0-05						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月15日	
取得価格		3,493,900,000円		緊急修繕費	-	
信託受益権の概要	信託設定日	2015年6月19日		短期修繕費	-	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	14,593千円	
	信託期間満了日	2027年5月31日				
土地	所在地 (住居表示)	埼玉県さいたま市大宮区仲町一丁目110		建物状況評価の概要	構造・階数	鉄骨造陸屋根9階建
	敷地面積	1,441.45㎡			建築時期	1993年3月
	用途地域	商業地域			延床面積	5,861.53㎡
	建ぺい率／ 容積率	80％／400％			種類	事務所・駐車場・店舗
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社	株式会社ザイマックスアルファ		
特記事項： 本物件敷地の一部が、建物竣工後に、建築基準法第42条第2項に基づく道路とみなされる部分（セットバック部分、約0.12㎡）となったことに伴い、本物件は、本日現在において適用される容積率を満たさない、いわゆる既存不適格物件となっています。このため、現況と同様の建物を再建築することはできません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		4,006.68㎡	稼働率	92.0%		
主要テナント		三菱電機ビルテクノサービス株式会社	テナント数	9		

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		サムティ新大阪センタービル			
0-06					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年3月6日
取得価格		3,450,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2006年2月28日		短期修繕費	-
	信託受託者	株式会社りそな銀行	長期修繕費 (年平均額)	19,719千円	
	信託期間満了日	2024年9月11日			
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市淀川区 西中島四丁目3-24	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	敷地面積	1,094.13㎡		建築時期	1991年4月
	用途地域	商業地域		延床面積	6,582.52㎡
	建ぺい率/ 容積率	80%/600%		種類	事務所・店舗・車庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社	サムティプロパティ マネジメント株式会社	
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	5,022.79㎡	稼働率	100.0%		
主要テナント	サムティ株式会社	テナント数	9		

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		博多祇園ビル				
0-07						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年3月7日	
取得価格		2,500,000,000円		緊急修繕費	-	
信託受益権の概要	信託設定日	2017年4月21日		短期修繕費	-	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	8,878千円	
	信託期間満了日	2027年4月30日				
土地	所在地 (住居表示)	福岡県福岡市博多区 祇園町4-2		建物状況評価の概要		
	敷地面積	943.65㎡		建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根8階建
	用途地域	商業地域			建築時期	2007年11月
	建ぺい率/ 容積率	80%/500%・400%			延床面積	4,580.49㎡
	所有形態	所有権			種類	事務所
			所有形態		所有権	
担保設定の有無	無し		サブPM会社	株式会社オー・エイチ・アイ		
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	3,653.70㎡		稼働率	100.0%		
主要テナント	独立行政法人中小企業基盤整備機構九州支部		テナント数	16		

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		中央博労町ビル				
0-08						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年3月6日	
取得価格		1,485,100,000円		緊急修繕費	-	
信託受益権の概要	信託設定日	2017年4月21日		短期修繕費	-	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	13,470千円	
	信託期間満了日	2027年4月30日				
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市中央区 博労町一丁目7-7		建物 状況評価 の概要	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階 付9階建
	敷地面積	876.72㎡			建築時期	1993年4月
	用途地域	商業地域			延床面積	5,390.95㎡
	建ぺい率/ 容積率	80%/600%			種類	事務所・店舗・車庫
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		サムティプロパティ マネジメント株式会 社	
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		3,739.57㎡		稼働率	100.0%	
主要テナント		株式会社パナシア		テナント数	20	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		L. Biz神保町				
0-09						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日			調査年月日	2018年2月23日
取得価格		1,006,000,000円			緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2017年3月29日			短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			長期修繕費(年平均額)	1,998千円
	信託期間満了日	2027年3月31日				
土地	所在地(住居表示)	東京都千代田区神田猿楽町1-4-12		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	敷地面積	307.62㎡			建築時期	2009年6月
	用途地域	商業地域			延床面積	920.49㎡
	建ぺい率/容積率	80%/500%(基準容積率360%)			種類	事務所
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社		株式会社タカラプロパティ	
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		859.82㎡	稼働率	100.0%		
主要テナント		学校法人角川ドワンゴ学園 N高等学校	テナント数	1		

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		心齋橋ビル			
0-10					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年3月6日
取得価格		772,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2017年4月21日		短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	6,969千円	
	信託期間満了日	2027年4月30日			
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市中央区 西心齋橋一丁目 12-21	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付 8階建
	敷地面積	360.00㎡		建築時期	1990年12月
	用途地域	商業地域		延床面積	2,134.97㎡
	建ぺい率/ 容積率	80%/500%		種類	事務所・車庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し	サブPM会社		サムティプロパティ マネジメント株式会社	
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		1,408.52㎡	稼働率	100.0%	
主要テナント		株式会社サンディク リエイション	テナント数	7	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		MB小田急ビル			
0-11					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株 式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月22日
取得価格		1,680,000,000円		緊急修繕費	-
信託受 益権の 概要	信託設定日	2018年7月30日		短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株 式会社	長期修繕費 (年平均額)	11,246千円	
	信託期間 満了日	2028年7月31日			
土地	所在地 (住居表示)	宮城県仙台市宮城野 区榴岡4-12-12	建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根8階建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼 板葺平家建(附属建 物)
	敷地面積	722.78㎡		建築時期	1993年3月
	用途地域	商業地域		延床面積	4,257.47㎡ 42.21㎡(附属建物)
	建ぺい率/ 容積率	80%/600%		種類	事務所 駐車場(附属建物)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設 定の有 無	無し	サブPM会社		株式会社東急コミュ ニティー	
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	3,368.98㎡	稼働率	95.8%		
主要テナント	株式会社ローソン	テナント数	27		

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		仙台日興ビル			
0-12					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月22日
取得価格		1,740,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の 概要		信託設定日 2002年9月4日		短期修繕費	-
		信託受託者 三菱UFJ信託銀行 株式会社	長期修繕費 (年平均額)	13,645千円	
		信託期間 満了日 2027年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	宮城県仙台市青葉区 中央3-2-21	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリ ート・鉄骨造陸屋根地下 1階付8階建 鉄筋コンクリート造 陸屋根平家建(附属建 物)
	敷地面積	522.14㎡		建築時期	1989年3月
	用途地域	商業地域		延床面積	3,598.01㎡ 1.44㎡(附属建物)
	建ぺい率/ 容積率	80%/700%		種類	事務所 物置(附属建物)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設 定の有 無	無し		サブPM会社	株式会社リオ・コンサ ルティング	
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	2,540.11㎡	稼働率	99.0%		
主要テナント	SMB C日興証券株 式会社	テナント数	5		

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		盛岡駅前通ビル				
0-13						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月20日	
取得価格		1,480,000,000円		緊急修繕費	-	
信託受益権の概要	信託設定日	2002年11月7日		短期修繕費	-	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	12,052千円	
	信託期間満了日	2027年5月31日				
土地	所在地 (住居表示)	岩手県盛岡市盛岡駅前通16-21		建物 状況評価の概要	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺平家建(附属建物)
	敷地面積	1,081.84㎡			建築時期	1987年4月
	用途地域	商業地域			延床面積	5,981.77㎡ 168.13㎡(附属建物)
	建ぺい率/ 容積率	80%/600%・400%			種類	事務所 駐車場(附属建物)
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		4,480.31㎡		稼働率	95.2%	
主要テナント		花王株式会社		テナント数	20	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		長野セントラルビル			
0-14					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月16日
取得価格		898,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2002年5月22日		短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	11,910千円
	信託期間満了日	2027年5月31日			
土地	所在地 (住居表示)	長野県長野市南千歳二丁目12-1		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	敷地面積	816.23㎡		建築時期	1994年11月
	用途地域	商業地域		延床面積	4,047.66㎡
	建ぺい率／容積率	80％／500％		種類	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権〔区分所有〕
担保設定の有無	無し		サブPM会社	シービーアールイー株式会社	
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	2,619.93㎡ (注)		稼働率	94.9%	
主要テナント	アクサ生命保険株式会社		テナント数	21	

(注)「長野セントラルビル」は区分所有建物の物件であり、当該面積は取得資産たる区分所有部分に係る面積のみ記載しています。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		EME郡山ビル				
0-15						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月21日	
取得価格		900,000,000円		緊急修繕費	-	
信託受益権の概要	信託設定日	2015年6月19日		短期修繕費	-	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	11,476千円	
	信託期間満了日	2027年5月31日				
土地	所在地 (住居表示)	福島県郡山市虎丸町 21-10		建物 状況評価 の概要	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	敷地面積	820.84㎡			建築時期	1988年3月
	用途地域	商業地域			延床面積	4,183.13㎡
	建ぺい率/ 容積率	80%/600%			種類	事務所
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		シービーアールイー株式会社	
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		2,931.65㎡		稼働率	94.2%	
主要テナント		小野薬品工業株式会社		テナント数	20	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		宇都宮セントラルビル			
0-16					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月15日
取得価格		771,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2002年5月22日		短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	15,560千円
	信託期間満了日	2027年5月31日			
土地	所在地 (住居表示)	栃木県宇都宮市中河原町3-19		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	敷地面積	1,057.40㎡		建築時期	1995年9月
	用途地域	商業地域		延床面積	4,050.54㎡
	建ぺい率/ 容積率	80%/400%		種類	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社	シービーアールイー株式会社	
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		2,768.91㎡	稼働率	92.2%	
主要テナント		アクサ生命保険株式会社	テナント数	16	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		山形駅前通ビル				
0-17						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月21日	
取得価格		600,000,000円		緊急修繕費	-	
信託受益権の概要	信託設定日	2002年5月22日		短期修繕費	-	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	9,939千円	
	信託期間満了日	2027年5月31日				
土地	所在地 (住居表示)	山形県山形市十日町一丁目1-34		建物 状況評価の概要	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
	敷地面積	567.52㎡			建築時期	1984年11月
	用途地域	商業地域			延床面積	4,304.16㎡
	建ぺい率／容積率	80％／600％			種類	事務所
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社	シービーアールイー株式会社		
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		2,505.92㎡		稼働率	93.3%	
主要テナント		第一生命保険株式会社		テナント数	8	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		アマーレ東海通				
R-01						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日			調査年月日	2018年2月20日
取得価格		1,100,000,000円			緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2007年9月18日			短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			長期修繕費(年平均額)	4,321千円
	信託期間満了日	2027年3月31日				
土地	所在地(住居表示)	愛知県名古屋市港区東海通3-21-1		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき10階建
	敷地面積	751.57㎡			建築時期	2007年7月
	用途地域	商業地域			延床面積	3,035.31㎡
	建ぺい率/容積率	80%/400%			種類	共同住宅・倉庫
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		株式会社LIXILリアルティ	
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		3,036.65㎡		稼働率	86.9%	
主要テナント		個人		テナント数	72	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		ドーマー浮間舟渡				
R-02						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日			調査年月日	2018年2月22日
取得価格		1,080,000,000円			緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2018年7月30日			短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			長期修繕費 (年平均額)	8,498千円
	信託期間満了日	2028年7月31日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都板橋区舟渡一丁目16-23		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
	敷地面積	1,003.00㎡			建築時期	1997年4月
	用途地域	準工業地域			延床面積	2,407.44㎡
	建ぺい率/ 容積率	60%/300%			種類	寄宿舍・店舗
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社		株式会社タカラプロパティ	
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		2,442.40㎡	稼働率	100.0%		
主要テナント		株式会社共立メンテナンス	テナント数	2		

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		ベネフィス博多南グランスウィート				
R-03						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日			調査年月日	2018年2月26日
取得価格		1,032,000,000円			緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2017年3月29日			短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			長期修繕費(年平均額)	4,107千円
	信託期間満了日	2027年3月31日				
土地	所在地(住居表示)	福岡県福岡市博多区竹下2-4-29		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	敷地面積	1,419.31㎡			建築時期	2009年3月
	用途地域	準工業地域			延床面積	2,910.38㎡
	建ぺい率/容積率	60%/200%			種類	共同住宅・事務所・店舗
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		株式会社ミヨシアセットマネジメント	
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		2,782.51㎡		稼働率	88.0%	
主要テナント		個人		テナント数	61	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		ラグゼナ東高円寺				
R-04						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日			調査年月日	2018年2月21日
取得価格		1,060,000,000円			緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2017年3月29日			短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			長期修繕費 (年平均額)	2,229千円
	信託期間満了日	2027年3月31日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都杉並区高円寺南1-4-41		建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造コンクリート屋根地下1階付7階建
	敷地面積	485.67㎡			建築時期	2008年7月
	用途地域	商業地域 第一種中高層住居専用地域			延床面積	1,400.05㎡
	建ぺい率/ 容積率	80%/400% 60%/200%			種類	共同住宅・店舗
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社		株式会社タカラプロパティ	
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		1,405.29㎡		稼働率	96.4%	
主要テナント		個人		テナント数	33	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		アルファスペース都立大			
R-05					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年2月21日
取得価格		589,000,000円		緊急修繕費	-
信託受 益権の 概要	信託設定日	2002年10月31日		短期修繕費	-
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	長期修繕費 (年平均額)	3,246千円	
	信託期間 満了日	2026年10月31日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都目黒区中根 2-5-20	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建 鉄筋コンクリート造 陸屋根平家建(附属建 物)
	敷地面積	370.40㎡		建築時期	1990年4月
	用途地域	準工業地域		延床面積	1,146.34㎡ 3.78㎡(附属建物)
	建ぺい率/ 容積率	60%/300%		種類	共同住宅 物置(附属建物)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設 定の有 無	無し		サブPM会社	リーシング・マネジ メント・コンサルティ ング株式会社	
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	907.13㎡	稼働率	93.5%		
主要テナント	個人	テナント数	12		

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		ジェイシティ八丁堀				
R-06						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日			調査年月日	2018年2月21日
取得価格		1,200,000,000円			緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2017年1月27日			短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			長期修繕費(年平均額)	3,942千円
	信託期間満了日	2027年3月31日				
土地	所在地(住居表示)	広島県広島市中区八丁堀12-10		建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	敷地面積	538.34㎡			建築時期	2005年11月
	用途地域	商業地域			延床面積	2,885.26㎡
	建ぺい率/容積率	80%/800%			種類	共同住宅・店舗
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社		グローバルコミュニティ株式会社	
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		2,623.39㎡		稼働率	94.6%	
主要テナント		個人		テナント数	63	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		ドーマーイン松山				
H-01						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2018年7月30日			調査年月日	2018年2月20日
取得価格		2,427,000,000円			緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2018年7月30日			短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			長期修繕費(年平均額)	656千円
	信託期間満了日	2028年7月31日				
土地	所在地(住居表示)	愛媛県松山市大街道2-6-5		建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	敷地面積	990.43㎡			建築時期	2017年10月
	用途地域	商業地域			延床面積	4,997.88㎡
	建ぺい率/容積率	80%/500%			種類	ホテル
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社		株式会社タカラプロパティ	
特記事項： テナントとの間の本物件に関する賃貸借契約において、本物件を第三者に売却又は譲渡しようとする場合には、テナントに対し本物件の取得に関する優先交渉権を与える旨の合意がされています。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		5,119.15㎡	稼働率		100.0%	
主要テナント		株式会社共立メンテナンス	テナント数		1	

物件番号		ホテルサンシャイン宇都宮			
H-02					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年3月5日
取得価格		2,000,000,000円		緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2017年4月21日		短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費 (年平均額)	11,637千円	
	信託期間満了日	2027年4月30日			
土地	所在地 (住居表示)	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目3-3	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建
	敷地面積	1,038.75㎡		建築時期	1991年2月
	用途地域	商業地域		延床面積	5,267.16㎡
	建ぺい率／容積率	80％／600％		種類	ホテル
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社	サムティ株式会社	
特記事項： 該当事項はありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		5,267.16㎡	稼働率	100.0%	
主要テナント		合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮	テナント数	2	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		プリオ大名Ⅱ				
C-01						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得年月日		2018年7月30日		調査年月日	2018年3月7日	
取得価格		980,000,000円		緊急修繕費	-	
信託受益権の概要	信託設定日	2017年4月21日		短期修繕費	-	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費 (年平均額)	1,458千円	
	信託期間満了日	2027年4月30日				
土地	所在地 (住居表示)	福岡県福岡市中央区 大名一丁目13-19		建物 状況評価 の概要	構造・階数	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根6階 建
	敷地面積	241.33㎡			建築時期	2002年4月
	用途地域	商業地域			延床面積	850.13㎡
	建ぺい率/ 容積率	80%/500%・400%			種類	店舗・事務所
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		サブPM会社	株式会社大央		
特記事項： 該当事項はありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	761.01㎡		稼働率	100.0%		
主要テナント	アディダスジャパン株式会社		テナント数	6		

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号		コープさっぽろ春光店				
C-02						
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		建物 状況評価 の概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株 式会社
取得年月日		2018年7月30日			調査年月日	2018年2月23日
取得価格		1,036,000,000円			緊急修繕費	-
信託受益権の概要		信託設定日	2018年7月30日		短期修繕費	-
		信託受託者	三井住友信託銀行株 式会社	長期修繕費 (年平均額)	6,186千円	
		信託期間満了日	2028年7月31日			
土地	所在地 (住居表示)	北海道旭川市末広4 条1-452		建物	構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建
	敷地面積	10,007.76㎡			建築時期	1994年8月
	用途地域	第一種低層住居専用 地域 第二種中高層住居専 用地域 第二種住居地域			延床面積	7,162.46㎡
	建ぺい率/ 容積率	60%/200% 50%/80%			種類	店舗
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	無し		PM会社		株式会社タカラプロ パティ	
特記事項： テナントとの間の本物件に関する賃貸借契約において、テナントの書面による承諾なくして、本物件を譲渡、質入等をしてはならないものとされています。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		7,214.92㎡		稼働率	100.0%	
主要テナント		生活協同組合コープ さっぽろ		テナント数	1	

3. 取得先の概要

「純資産」「総資産」「大株主及び持株比率」について取得先より開示の承諾を得られていない場合、「非開示」と記載しています。

名古屋センタープラザビル

(1) 名称	合同会社PRファースト
(2) 所在地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人PRファースト 職務執行者 野坂照光
(4) 事業内容	有価証券及び信託受益権の取得、保有、処分及び管理等
(5) 資本金	10万円 (2018年6月末日現在)
(6) 設立年月日	2016年12月6日
(7) 純資産	非開示
(8) 総資産	非開示
(9) 大株主及び持株比率	非開示
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

NTビル、サムティ新大阪センタービル、博多祇園ビル、中央博労町ビル、心齋橋ビル、ホテルサンシャイン宇都宮、プリオ大名Ⅱ

(1) 名称	合同会社PRセカンド
(2) 所在地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人PRセカンド 職務執行者 野坂照光
(4) 事業内容	有価証券及び信託受益権の取得、保有、処分及び管理等
(5) 資本金	10万円 (2018年6月末日現在)
(6) 設立年月日	2016年6月1日
(7) 純資産	非開示
(8) 総資産	非開示
(9) 大株主及び持株比率	非開示
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

東池袋セントラルプレイス、TTS南青山ビル、アルファスペース都立大

(1) 名称	ヒューリック株式会社
(2) 所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 吉留学
(4) 事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
(5) 資本金	62,718百万円 (2017年12月末現在)
(6) 設立年月日	1957年3月26日
(7) 純資産	348,127百万円 (2017年12月末現在)
(8) 総資産	1,302,395百万円 (2017年12月末現在)
(9) 大株主及び持株比率	明治安田生命相互会社 (7.18%) 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 (6.67%) 東京建物株式会社 (6.31%) (2017年12月末現在)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

大宮NSDビル、盛岡駅前通ビル、長野セントラルビル、EME郡山ビル、宇都宮セントラルビル、山形駅前通ビル

(1) 名称	合同会社ジェイ・エックス・エス
(2) 所在地	東京都新宿区下宮比町1番4号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ジェイ・エス・ユー 職務執行者 神永信吾
(4) 事業内容	有価証券及び信託受益権の取得、保有、処分及び管理等
(5) 資本金	30万円 (2018年6月末日現在)
(6) 設立年月日	2017年4月20日
(7) 純資産	非開示
(8) 総資産	非開示
(9) 大株主及び持株比率	非開示
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

L.Biz神保町、仙台日興ビル、アマーレ東海通、ベネフィス博多南グランスイート、ラグゼナ東高円寺、ジェイシティ八丁堀

(1) 名称	合同会社アイランドシップ1号
(2) 所在地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人アイランドシップ1号 職務執行者 在原博
(4) 事業内容	不動産信託受益権の取得、保有及び処分等
(5) 資本金	10万円 (2018年6月末日現在)
(6) 設立年月日	2017年2月21日
(7) 純資産	非開示
(8) 総資産	非開示
(9) 大株主及び持株比率	非開示
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

MB小田急ビル、ドーマー浮間舟渡、ドーマーイン松山、コープさっぽろ春光店

(1) 名称	株式会社タカラレーベン
(2) 所在地	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 島田和一
(4) 事業内容	自社ブランドマンション「レーベン」・「ネベル」シリーズ及び、一

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	戸建新築分譲住宅の企画・開発・並びに販売、発電事業
(5) 資本金	4,819百万円 (2018年3月末日時点)
(6) 設立年月日	1972年9月21日
(7) 純資産	38,921百万円 (2018年3月末日時点)
(8) 総資産	149,616百万円 (2018年3月末日時点)
(9) 大株主及び持株比率	村山義男 (23.68%)、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) (2.87%)、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口9) (2.35%) (2018年3月末日時点)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は2018年7月27日現在において、本投資法人の発行済投資口数の5.4%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社 (出資割合60%) であり、投信法に定める利害関係人に該当します。
人的関係	当該会社より、本資産運用会社に5名出向しています。本投資法人と当該会社の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社に対して出資をしています。本投資法人との間で、MB小田急ビル、ドーマー浮間舟渡、ドーマーイン松山及びコープさっぽろ春光店に関し、信託受益権譲渡契約書を締結しています。また、本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を、本投資法人及び本資産運用会社との間で商標の使用等に関する覚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該当します。また、上記のとおり、投信法に定める本資産運用会社の利害関係人に該当します。

ドーマーイン松山

(1) 名称	株式会社タカラレーベン西日本
(2) 所在地	愛媛県松山市三番町四丁目9番6号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 清水一孝
(4) 事業内容	不動産販売事業、賃貸管理事業、流通事業
(5) 資本金	9,800万円 (2018年3月末日時点)
(6) 設立年月日	1989年8月29日
(7) 純資産	869百万円 (2018年3月末日時点)
(8) 総資産	6,747百万円 (2018年3月末日時点)
(9) 大株主及び持株比率	株式会社タカラレーベン (100.0%) (2018年3月末日時点)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	また、当該会社は、本資産運用会社の関連会社であり、投信法に定める利害関係人に該当します。本投資法人と当該会社の間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人との間で、ドーマーイン松山に関し、信託受益権譲渡契約書を締結しています。本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき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、本投資法人の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、投信法に定める本資産運用会社の利害関係人に該当します。

4. 利害関係人等との取引

MB小田急ビル、ドーマー浮間舟渡、ドーマーイン松山及びコープさっぽろ春光店の取得先である株式会社タカラレーベン並びにドーマーイン松山の取得先である株式会社タカラレーベン西日本は、本資産運用会社の親会社等であり、投信法第201条及び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。) 第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当するため、本件売買契約を締結するに当たり、本資産運用

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

会社は利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ており、また、本資産運用会社は投信法に基づき、2018年6月8日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

5. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名 (所在地)	本投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
MB 小田急ビル（宮城県 仙台市宮城野区榴岡 4-12-12）	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に合致している点、本投資法人のポートフォリオ構築に寄与する点を勘案して取得を決定しました。なお、取得価格は、鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。	①株式会社タカラレーベン ②本資産運用会社の親会社 ③本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	特別な利害関係にある者以外
	1,680 百万円	1,610 百万円	—
	2018 年 7 月	2017 年 12 月	—
ドーマー浮間舟渡（東京 都板橋区舟渡一丁目 16-23）	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に合致している点、本投資法人のポートフォリオ構築に寄与する点を勘案して取得を決定しました。なお、取得価格は、鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。	①株式会社タカラレーベン ②本資産運用会社の親会社 ③物件の競争力等を評価し取得	特別な利害関係にある者以外
	1,080 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	—
	2018 年 7 月	2012 年 10 月	—
ドーマーイン松山（愛媛 県松山市大街道 2-6-5）	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に合致している点、本投資法人のポートフォリオ構築に寄与する点を勘案して取得を決定しました。なお、取得価格は、鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。	①株式会社タカラレーベン、株式会社タカラレーベン西日本 ②本資産運用会社の親会社（株式会社タカラレーベン）、本資産運用会社の親会社等（株式会社タカラレーベン西日本） ③物件の競争力を評価し取得及び開発	特別な利害関係にある者以外

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件名 (所在地)	本投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
	2,427 百万円	1年を超えて所有しているため省略	—
	2018年7月	2015年3月	—
コープさっぽろ春光店 (北海道旭川市末広4条1-452)	③投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に合致している点、本投資法人のポートフォリオ構築に寄与する点を勘案して取得を決定しました。なお、本投資法人による取得価格は前所有者・信託受益者による取得価格よりも200百万円高い金額となっておりますが、前々所有者・信託受益者による迅速な売却によるポートフォリオの入れ替えの必要性と、前所有者・信託受益者による迅速な取得の意向が合致し、相対交渉の結果、前所有者・信託受益者が市場価格に比して極めて有利な条件で本物件を取得することができたことに起因するものであり、本投資法人による取得価格については、鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。	①株式会社タカラレーベン ②本資産運用会社の親会社 ③本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	特別な利害関係にある者以外
	1,036 百万円	836 百万円	—
	2018年7月	2018年4月	—

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、2018年7月27日公表の「2018年8月期、2019年2月期及び2019年8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：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

8. 鑑定評価書の概要

0-01 NTビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	NTビル	
鑑定評価額	12,700,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	12,700,000	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、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	13,000,000	
(1) 運営収益	744,796	貸室及び駐車場につき、現行賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、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、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。水道光熱費及び看板等その他収入については過年度実績額や現行の使用料に基づき計上
① 可能総収益	778,465	
② 空室等損失等	33,669	
(2) 運営費用	179,310	
a. 維持管理費	39,000	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に計上
b. 水道光熱費	56,900	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上
c. 修繕費	11,217	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、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して計上
d. PMフィー	8,273	PM業者との契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e. テナント募集費用等	5,851	新規テナント募集時の仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
f. 公租公課	56,735	公租公課関連資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定し計上
g. 損害保険料	1,334	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
h. その他費用	0	特になし
(3) 運営純収益	565,486	
(4) 一時金の運用益	5,401	現行賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

		えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定
(5)資本的支出	26,470	今後見込まれる支出を每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勘案の上査定
純収益	544,417	
還元利回り	4.2%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF法による収益価格	12,300,000	
割引率	3.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	10,200,000	
土地比率	77.5%	
建物比率	22.5%	
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	該当事項なし	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

0-02 東池袋セントラルプレイス

鑑定評価書の概要		
物件名称	東池袋セントラルプレイス	
鑑定評価額	10,000,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	10,000,000	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、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	10,200,000	
(1) 運営収益	526,992	貸室及び駐車場につき、現行賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、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、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。水道光熱費及び自動販売機等その他収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
① 可能総収益	549,014	
② 空室等損失等	22,022	
(2) 運営費用	93,530	
a. 維持管理費	17,500	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に計上
b. 水道光熱費	32,920	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上
c. 修繕費	4,254	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、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して計上
d. PMフィー	4,867	PM業者との契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e. テナント募集費用等	4,096	新規テナント募集時の仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
f. 公租公課	29,073	公租公課関連資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定し計上
g. 損害保険料	784	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
h. その他費用	36	町内会費をその他費用として計上
(3) 運営純収益	433,462	
(4) 一時金の運用益	3,988	現行賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

		等を勘案して1.0%と査定
(5) 資本的支出	10,230	今後見込まれる支出を每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勘案の上査定
純収益	427,220	
還元利回り	4.2%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF法による収益価格	9,790,000	
割引率	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	5,430,000	
土地比率	86.9%	
建物比率	13.1%	
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

0-03 名古屋センタープラザビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	名古屋センタープラザビル	
鑑定評価額	4,880,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	4,880,000	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、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	4,950,000	
(1) 運営収益	416,020	貸室及び駐車場につき、現行賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、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、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。水道光熱費及び看板使用料、自動販売機等その他収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
① 可能総収益	433,587	
② 空室等損失等	17,567	
(2) 運営費用	137,135	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。なお、その他収入については中長期的な見込み額を基に収入金額を査定したため、空室等損失は計上していない
a. 維持管理費	40,854	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に計上
b. 水道光熱費	44,300	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上
c. 修繕費	10,467	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、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して計上
d. PMフィー	6,197	PM業者との契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
e. テナント募集費用等	2,668	新規テナント募集時の仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
f. 公租公課	31,449	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	1,200	保険契約に基づく保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して計上
h. その他費用	0	特になし
(3) 運営純収益	278,885	
(4) 一時金の運用益	3,008	現行賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

		えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定
(5)資本的支出	24,670	今後見込まれる支出を每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勘案の上査定
純収益	257,223	
還元利回り	5.2%	対象不動産の鑑定を行った鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起伏するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF法による収益価格	4,810,000	
割引率	5.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	5.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	3,460,000	
土地比率	83.3%	
建物比率	16.7%	
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	該当事項なし	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

0-04 TTS南青山ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	TTS南青山ビル	
鑑定評価額	4,220,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	4,220,000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定
直接還元法による収益価格	4,320,000	
(1) 運営収益	194,543	
① 可能総収益	206,658	新規賃料及び将来の継続賃料の変動率の査定を行い、これを基に計上
② 空室等損失等	12,114	初年度は過年度実績額より査定。2年目以降は各年度の空室率を5%として査定
(2) 運営費用	30,828	
a. 維持管理費	5,436	現行契約及び収支実績に基づき査定
b. 水道光熱費	6,585	現行の収支実績に基づき査定
c. 修繕費	2,360	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
d. PMフィー	2,056	現行契約及び収支実績に基づき査定
e. テナント募集費用等	1,405	年間5%のテナントが入替わること想定し計上
f. 公租公課	11,848	公租公課関係資料に基づき、計上
g. 損害保険料	164	実績に基づき、計上
h. その他費用	972	過去の収支実績に基づき、計上
(3) 運営純収益	163,715	
(4) 一時金の運用益	1,443	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5) 資本的支出	5,310	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
純収益	159,848	
還元利回り	3.7%	近隣地及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、査定
DCF法による収益価格	4,170,000	
割引率	3.8%	物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクに加算して査定
最終還元利回り	3.9%	直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	3,960,000	
土地比率	95.3%	
建物比率	4.7%	
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	該当事項なし	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

0-05 大宮NSDビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	大宮NSDビル	
鑑定評価額	3,600,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	3,600,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	3,750,000	
(1) 運営収益	244,798	貸室及び駐車場につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費及び看板使用料、自動販売機等その他収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
① 可能総収益	258,399	
② 空室等損失等	13,600	
(2) 運営費用	61,330	
a. 維持管理費	17,469	建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、契約額等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上
b. 水道光熱費	14,558	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上
c. 修繕費	6,147	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上
d. PMフィー	4,619	類似不動産の料率等に基づき、計上
e. テナント募集費用等	1,619	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上、計上
f. 公租公課	15,768	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	420	損害保険料の見積額に基づき、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上
h. その他費用	728	消耗品費等その他物件運営費用を計上
(3) 運営純収益	183,467	
(4) 一時金の運用益	1,526	一時金運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定
(5) 資本的支出	8,762	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し、計上
純収益	176,231	
還元利回り	4.7%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回り

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

		を基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	3,540,000	
割引率	4.5%	類似不動産の評価事例及び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を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	3,220,000	
土地比率	85.8%	
建物比率	14.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

0-06 サムティ新大阪センタービル

鑑定評価書の概要		
物件名称	サムティ新大阪センタービル	
鑑定評価額	3,600,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	3,600,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	3,740,000	
(1) 運営収益	244,490	貸室及び駐車場につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費及び看板使用料、通路使用料、アンテナ使用料、自動販売機等その他収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
① 可能総収益	254,474	
② 空室等損失等	9,983	
(2) 運営費用	66,206	
a. 維持管理費	14,265	建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、契約額等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上
b. 水道光熱費	19,615	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上
c. 修繕費	4,626	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上
d. PMフィー	3,341	類似不動産の料率等に基づき、計上
e. テナント募集費用等	1,557	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上、計上
f. 公租公課	19,642	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	483	損害保険料の見積額に基づき、計上
h. その他費用	2,674	雑費等その他物件運営費用を計上
(3) 運営純収益	178,284	
(4) 一時金の運用益	1,525	一時金運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定
(5) 資本的支出	15,290	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し、CMフィーを考慮の上、計上
純収益	164,519	
還元利回り	4.4%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレー

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

			ド、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
	DCF法による収益価格	3,540,000	
	割引率	4.2%	類似不動産の評価事例及び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を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
	最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	2,460,000	
	土地比率	77.2%	
	建物比率	22.8%	
	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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

0-07 博多祇園ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	博多祇園ビル	
鑑定評価額	2,600,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	2,600,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	2,660,000	
(1) 運営収益	168,731	貸室及び駐車場につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費及び、自動販売機等収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
① 可能総収益	177,593	
② 空室等損失等	8,861	
(2) 運営費用	48,782	
a. 維持管理費	11,400	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行った上、現行契約額に基づき計上
b. 水道光熱費	13,858	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、空室率を考慮の上計上
c. 修繕費	5,115	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの12年間年平均修繕費を妥当と判断し、計上
d. PMフィー	2,313	類似不動産の料率等に基づき、計上
e. テナント募集費用等	1,019	貸室及び駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を空室率を考慮の上、計上
f. 公租公課	14,316	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	360	損害保険料の見積額に基づき、計上
h. その他費用	398	消耗品等の実績額を基に予備費を査定し、計上
(3) 運営純収益	119,949	
(4) 一時金の運用益	942	一時金運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定
(5) 資本的支出	3,840	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し、CMフィーを考慮の上、計上
純収益	117,051	
還元利回り	4.4%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

			他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
	DCF法による収益価格	2,580,000	
	割引率	4.2%	類似不動産の評価事例及び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を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
	最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	2,450,000	
	土地比率	64.6%	
	建物比率	35.4%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

0-08 中央博労町ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	中央博労町ビル	
鑑定評価額	1,890,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,890,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1,920,000	
(1) 運営収益	137,375	貸室及び駐車場につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費及びアンテナ設置料、自動販売機等収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
① 可能総収益	145,992	
② 空室等損失等	8,617	
(2) 運営費用	46,281	
a. 維持管理費	8,823	建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、契約額等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上
b. 水道光熱費	12,216	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上
c. 修繕費	4,775	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上
d. PMフィー	2,443	類似不動産の料率等に基づき、計上
e. テナント募集費用等	695	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上、計上
f. 公租公課	16,268	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	379	依頼者から入手した見積額に基づき、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上
h. その他費用	678	過年度実績額を基に予備費を査定し、計上
(3) 運営純収益	91,093	
(4) 一時金の運用益	314	一時金運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定
(5) 資本的支出	8,828	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し、計上
純収益	82,580	
還元利回り	4.3%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回り

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

		を基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	1,870,000	
割引率	4.1%	類似不動産の評価事例及び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を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
最終還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	1,740,000	
土地比率	81.2%	
建物比率	18.8%	
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	該当事項なし	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

0-09 L.Biz神保町

鑑定評価書の概要		
物件名称	L.Biz神保町	
鑑定評価額	1,070,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,070,000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定
直接還元法による収益価格	1,100,000	
(1) 運営収益	55,260	
① 可能総収益	55,260	テナントの入れ替わりは想定せず、過年度実績額の賃料を計上
② 空室等損失等	0	テナントの入れ替わりは想定せず、計上しない
(2) 運営費用	10,293	
a. 維持管理費	2,930	現行契約及び収支実績に基づき査定
b. 水道光熱費	1,444	現行の収支実績に基づき査定
c. 修繕費	600	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
d. PMフィー	1,538	現行契約及び収支実績に基づき査定
e. テナント募集費用等	0	テナントの入れ替わりは想定せず、計上しない
f. 公租公課	3,480	公租公課関係資料に基づき、計上
g. 損害保険料	134	見積りに基づき、計上
h. その他費用	165	過去の収支実績に基づき、運営収益の0.5%を計上
(3) 運営純収益	44,966	
(4) 一時金の運用益	364	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5) 資本的支出	1,320	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
純収益	44,010	
還元利回り	4.0%	近隣地及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、査定
DCF法による収益価格	1,060,000	
割引率	4.1%	物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクに加算して査定
最終還元利回り	4.2%	直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,070,000	
土地比率	82.3%	
建物比率	17.7%	
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	該当事項なし	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

0-10 心斎橋ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	心斎橋ビル	
鑑定評価額	801,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	801,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	823,000	
(1) 運営収益	66,271	貸室及び駐車場につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費収入については過年度実績額に基づき検証を行い計上
① 可能総収益	70,183	
② 空室等損失等	3,912	
(2) 運営費用	25,668	
a. 維持管理費	6,646	建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、契約額等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上
b. 水道光熱費	6,646	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上
c. 修繕費	1,615	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上
d. PMフィー	1,165	類似不動産の料率等に基づき、計上
e. テナント募集費用等	343	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上、計上
f. 公租公課	8,964	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	184	類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上
h. その他費用	102	過年度実績額を参考に、管理雑費等のその他物件運営費用を計上
(3) 運営純収益	40,602	
(4) 一時金の運用益	176	一時金運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定
(5) 資本的支出	5,393	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し、CMフィーも考慮の上計上
純収益	35,385	
還元利回り	4.3%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回り

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

		を基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	791,000	
割引率	4.1%	類似不動産の評価事例及び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を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	807,000	
土地比率	73.0%	
建物比率	27.0%	
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	該当事項なし	

0-11 MB小田急ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	MB小田急ビル	
鑑定評価額	1,740,000,000円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,740,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を用いた。両収益価格は互いに補完関係にあり、DCF法で求めた収益価格に直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格	1,780,000	
(1) 運営収益	134,200	
① 可能総収益	140,081	現行契約に基づく賃料に加え、新規部分は類似不動産の賃貸事例等を基に査定
② 空室等損失等	5,881	現況の空室状況を基に、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査定
(2) 運営費用	41,527	
a. 維持管理費	13,770	類似不動産の水準を参考に、現行費用を妥当と判断し計上
b. 水道光熱費	11,962	類似不動産の水準を参考に、現行費用を妥当と判断し計上
c. 修繕費	3,374	エンジニアリング・レポートの見積を妥当と判断し、平準化した額の30%を計上
d. PMフィー	3,220	類似不動産の水準を参考に、現行契約を妥当と判断し計上
e. テナント募集費用等	736	地域の観光と対象不動産の退去率を勘案して計上
f. 公租公課	8,082	公租公課関係資料に基づき、変動率を考慮し計上
g. 損害保険料	383	見積を妥当と判断し、計上
h. その他費用	0	特になし
(3) 運営純収益	92,673	
(4) 一時金の運用益	750	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮
(5) 資本的支出	7,872	エンジニアリング・レポートの見積を妥当と判断し、平準化した額の70%を計上
純収益	85,551	
還元利回り	4.8%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による収益価格	1,700,000	
割引率	4.6%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、投資家調査、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	5.0%	還元利回りに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考慮して、還元利回りとの格差率を加味し、査定
積算価格	1,030,000	
土地比率	66.5%	
建物比率	33.5%	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

0-12 仙台日興ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	仙台日興ビル	
鑑定評価額	1,790,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,790,000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、収益価格とした。
直接還元法による収益価格	1,840,000	
(1) 運営収益	129,873	
① 可能総収益	137,768	オフィスとしての平均回転期間、テナント付け等に要する未収入期間等を考慮し、中長期的に平準化した空室率を想定し計上
② 空室等損失等	7,895	オフィスとしての平均回転期間、テナント付け等に要する未収入期間等を考慮し、中長期的に平準化した空室率を想定し計上
(2) 運営費用	40,029	
a. 維持管理費	7,560	現行契約及び収支実績に基づき査定
b. 水道光熱費	9,144	現行の収支実績に基づき査定
c. 修繕費	3,710	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
d. PMフィー	3,707	現行契約及び収支実績に基づき査定
e. テナント募集費用等	999	年間10%のテナントが入替わること想定し計上
f. 公租公課	14,352	公租公課関係資料に基づき、変動率を考慮し計上
g. 損害保険料	297	見積に基づき、計上
h. その他費用	259	過去の収支実績に基づき、計上
(3) 運営純収益	89,843	
(4) 一時金の運用益	814	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5) 資本的支出	7,950	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
純収益	82,707	
還元利回り	4.5%	近隣地及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討して査定
DCF法による収益価格	1,770,000	
割引率	4.6%	物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクに加算して査定
最終還元利回り	4.7%	直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,780,000	
土地比率	82.6%	
建物比率	17.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した	該当事項なし	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

事項	
----	--

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

0-13 盛岡駅前通ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	盛岡駅前通ビル	
鑑定評価額	1,670,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,670,000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定
直接還元法による収益価格	1,680,000	
(1) 運営収益	156,247	貸室及び駐車場につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費及び、看板・自動販売機・会議室等収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
① 可能総収益	168,426	
② 空室等損失等	12,178	
(2) 運営費用	52,288	
a. 維持管理費	16,729	建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行った上、計上
b. 水道光熱費	14,310	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、空室率を考慮の上計上
c. 修繕費	4,604	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの12年間年平均修繕費を妥当と判断し、計上
d. PMフィー	4,442	類似不動産の料率等に基づき、計上
e. テナント募集費用等	1,232	貸室及び駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を空室率を考慮の上、計上
f. 公租公課	9,974	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	525	類似不動産の保険料の水準による検証を行った上で、見積額に基づき計上
h. その他費用	469	過年度実績額を参考に、管理雑費等のその他物件運営費用を計上
(3) 運営純収益	103,959	
(4) 一時金の運用益	1,132	一時金運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定
(5) 資本的支出	7,687	初年度は直接還元法による収益価格と同様に計上し、2年目以降も、横ばいにて推移するものと予測
純収益	97,404	
還元利回り	5.8%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回り

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

		を基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	1,670,000	
割引率	5.6%	類似不動産の評価事例及び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を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
最終還元利回り	6.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	709,000	
土地比率	36.9%	
建物比率	63.1%	
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

0-14 長野セントラルビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	長野セントラルビル	
鑑定評価額	1,120,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,120,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1,150,000	
(1) 運営収益	109,789	貸室及び駐車場につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費及び、自動販売機等収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
① 可能総収益	119,393	
② 空室等損失等	9,603	
(2) 運営費用	36,906	
a. 維持管理費	10,544	建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行った上、計上
b. 水道光熱費	10,000	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、空室率を考慮の上計上
c. 修繕費	2,699	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの12年間年平均修繕費を妥当と判断し、計上
d. PMフィー	3,249	類似不動産の料率等に基づき、計上
e. テナント募集費用等	677	貸室及び駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を空室率を考慮の上、計上
f. 公租公課	9,144	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	371	損害保険料の見積額に基づき、計上
h. その他費用	219	過年度実績額を参考に、管理雑費等のその他物件運営費用を計上
(3) 運営純収益	72,882	
(4) 一時金の運用益	617	一時金運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定
(5) 資本的支出	8,182	エンジニアリング・レポートの年平均更新費に基づき査定の上、計上
純収益	65,317	
還元利回り	5.7%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

			市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
	DCF法による収益価格	1,110,000	
	割引率	5.5%	類似不動産の評価事例及び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を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
	最終還元利回り	5.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	627,000	
	土地比率	28.9%	
	建物比率	71.1%	
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。		

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

0-15 EME郡山ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	EME郡山ビル	
鑑定評価額	1,030,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,030,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1,020,000	
(1) 運営収益	100,071	貸室及び駐車場につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費及び看板使用料、自動販売機等収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
① 可能総収益	110,692	
② 空室等損失等	10,621	
(2) 運営費用	34,414	
a. 維持管理費	10,510	建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行った上、計上
b. 水道光熱費	11,705	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証の上計上
c. 修繕費	3,146	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上
d. PMフィー	2,840	類似不動産の料率等に基づき、計上
e. テナント募集費用等	783	貸室及び駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を空室率を考慮の上、計上
f. 公租公課	4,307	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	320	類似不動産の保険料の水準による検証を行った上で、見積額に基づき、計上
h. その他費用	801	過年度実績額を参考に、管理雑費等のその他物件運営費用を計上
(3) 運営純収益	65,657	
(4) 一時金の運用益	895	一時金運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定
(5) 資本的支出	8,584	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し、CMフィーを考慮の上、計上
純収益	57,968	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

還元利回り	5.7%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	1,030,000	
割引率	5.5%	類似不動産の評価事例及び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を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	5.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	479,000	
土地比率	38.2%	
建物比率	61.8%	
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

0-16 宇都宮セントラルビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	宇都宮セントラルビル	
鑑定評価額	981,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	981,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1,000,000	
(1) 運営収益	104,761	貸室及び駐車場につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費及び自動販売機、看板等収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
① 可能総収益	112,998	
② 空室等損失等	8,237	
(2) 運営費用	37,730	
a. 維持管理費	11,557	建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行った上、計上
b. 水道光熱費	9,044	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上
c. 修繕費	3,525	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上
d. PMフィー	3,018	類似不動産の料率等に基づき、計上
e. テナント募集費用等	582	貸室及び駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を空室率を考慮の上、計上
f. 公租公課	9,523	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	327	見積額に基づき、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行った上で、計上
h. その他費用	151	過年度実績額を参考に、管理雑費等のその他物件運営費用を計上
(3) 運営純収益	67,030	
(4) 一時金の運用益	532	一時金運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定
(5) 資本的支出	12,370	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し、計上
純収益	55,193	
還元利回り	5.5%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回り

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

		を基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	973,000	
割引率	5.3%	類似不動産の評価事例及び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を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	5.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	724,000	
土地比率	36.8%	
建物比率	63.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

0-17 山形駅前通ビル

鑑定評価書の概要		
物件名称	山形駅前通ビル	
鑑定評価額	814,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	814,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	831,000	
(1) 運営収益	89,647	貸室及び駐車場につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費及び自動販売機、看板等収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
① 可能総収益	96,873	
② 空室等損失等	7,226	
(2) 運営費用	36,404	
a. 維持管理費	11,268	建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行った上、計上
b. 水道光熱費	10,500	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上
c. 修繕費	3,900	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上
d. PMフィー	2,563	類似不動産の料率等に基づき、計上
e. テナント募集費用等	646	貸室及び駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を空室率を考慮の上、計上
f. 公租公課	6,938	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	300	見積額に基づき、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行った上で、計上
h. その他費用	286	過年度実績額を参考に、管理雑費等のその他物件運営費用を計上
(3) 運営純収益	53,243	
(4) 一時金の運用益	377	一時金運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定
(5) 資本的支出	6,261	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し、計上
純収益	47,359	
還元利回り	5.7%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回り

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

		を基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	806,000	
割引率	5.5%	類似不動産の評価事例及び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を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
最終還元利回り	5.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	373,000	
土地比率	40.3%	
建物比率	59.7%	
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

R-01 アマーレ東海通

鑑定評価書の概要		
物件名称	アマーレ東海通	
鑑定評価額	1,200,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,200,000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定
直接還元法による収益価格	1,230,000	
(1) 運営収益	77,927	
① 可能総収益	82,956	賃料及び共益費を、市場賃料を参照にし査定
② 空室等損失等	5,028	空室率を5%と想定し、査定
(2) 運営費用	16,088	
a. 維持管理費	2,289	現行契約に基づき査定
b. 水道光熱費	634	現行の収支実績に基づき査定
c. 修繕費	3,458	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上。原状回復費用は、住宅部分につき単価を3,025円/㎡、退去率25%とし、計上
d. PMフィー	2,255	現行契約及び収支実績に基づき査定
e. テナント募集費用等	1,391	住宅部分は年間25%のテナントが入れ替わることを想定し計上。店舗部分は年間10%のテナントが入れ替わることを想定し計上
f. 公租公課	4,298	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	202	見積に基づき、計上
h. その他費用	1,558	過去の収支実績及び類似不動産の事例等に基づき、計上
(3) 運営純収益	61,839	
(4) 一時金の運用益	100	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5) 資本的支出	2,856	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
純収益	59,083	
還元利回り	4.8%	近隣地及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、査定
DCF法による収益価格	1,190,000	
割引率	4.9%	物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクに加算して査定
最終還元利回り	5.0%	直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	842,000	
土地比率	43.8%	
建物比率	56.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

R-02 ドーミー浮間舟渡

鑑定評価書の概要		
物件名称	ドーミー浮間舟渡	
鑑定評価額	1,100,000,000円	
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,100,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を用いた。両収益価格は互いに補完関係にあり、DCF法で求めた収益価格に直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格	1,120,000	
(1) 運営収益	63,713	
① 可能総収益	63,872	現行契約に基に中長期的に安定した賃料等を査定
② 空室等損失等	159	寮部分は、契約内容により長期的に賃貸されるものと想定していることから計上しない。 店舗部分は標準的な空室率を対象不動産の個別性を勘案し査定
(2) 運営費用	6,840	
a. 維持管理費	0	テナント負担のため、計上しない
b. 水道光熱費	0	テナント負担のため、計上しない
c. 修繕費	2,549	エンジニアリング・レポートの見積を妥当と判断し、平準化した額の30%を計上
d. PMフィー	1,272	類似不動産の水準を参考に、現行契約を妥当と判断し計上
e. テナント募集費用等	46	新規月額賃料の1か月分を計上
f. 公租公課	2,764	公租公課関係資料に基づき、変動率を考慮し計上
g. 損害保険料	154	類似不動産の水準を参考に査定
h. その他費用	55	特になし
(3) 運営純収益	56,873	
(4) 一時金の運用益	490	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮
(5) 資本的支出	5,949	エンジニアリング・レポートの見積を妥当と判断し、平準化した額の70%を計上
純収益	51,414	
還元利回り	4.6%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による収益価格	1,080,000	
割引率	4.4%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、投資家調査、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	4.8%	還元利回りに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考慮して、還元利回りとの格差率を加味し、査定
積算価格	668,000	
土地比率	80.1%	
建物比率	19.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

定評価に当たって留意した事項	得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。
----------------	--

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

R-03 ベネフィス博多南グランスウィート

鑑定評価書の概要		
物件名称	ベネフィス博多南グランスウィート	
鑑定評価額	1,070,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,070,000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定
直接還元法による収益価格	1,090,000	
(1) 運営収益	70,221	
① 可能総収益	73,844	賃料及び共益費を、市場賃料を参照にし査定
② 空室等損失等	3,622	空室率を5%と想定し、査定
(2) 運営費用	15,334	
a. 維持管理費	1,140	現行契約に基づき査定
b. 水道光熱費	767	現行の収支実績に基づき査定
c. 修繕費	3,018	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上。原状回復費用は、住宅部分につき単価を3,025円/㎡、退去率25%とし、計上
d. PMフィー	2,133	現行契約及び収支実績に基づき査定
e. テナント募集費用等	1,357	住宅部分は年間25%のテナントが入替わること想定し計上。店舗部分は年間10%のテナントが入替わること想定し計上
f. 公租公課	5,179	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	192	見積に基づき、計上
h. その他費用	1,544	過去の収支実績及び類似不動産の事例等に基づき、計上
(3) 運営純収益	54,886	
(4) 一時金の運用益	19	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5) 資本的支出	2,720	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
純収益	52,185	
還元利回り	4.8%	近隣地及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、査定
DCF法による収益価格	1,060,000	
割引率	4.9%	物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクに加算して査定
最終還元利回り	5.0%	直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,050,000	
土地比率	53.4%	
建物比率	46.6%	
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	該当事項なし	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

R-04 ラグゼナ東高円寺

鑑定評価書の概要		
物件名称	ラグゼナ東高円寺	
鑑定評価額	1,070,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,070,000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定
直接還元法による収益価格	1,080,000	
(1) 運営収益	59,519	
① 可能総収益	62,612	新規賃料及び将来の継続賃料の変動率の査定を行い、これを基に計上。駐車場は過年度実績額を参考に計上
② 空室等損失等	3,093	初年度は過年度実績額より査定。2年目以降は各年度の空室率を5%として査定
(2) 運営費用	12,767	
a. 維持管理費	2,816	現行契約に基づき査定
b. 水道光熱費	590	現行の収支実績に基づき査定
c. 修繕費	1,685	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
d. PMフィー	1,683	現行契約及び収支実績に基づき査定
e. テナント募集費用等	1,725	住宅部分は年間25%のテナントが入替わること想定し計上。店舗部分は年間10%のテナントが入替わること想定し計上
f. 公租公課	2,975	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	100	見積に基づき、計上
h. その他費用	1,190	過去の収支実績及び類似不動産の事例等に基づき、計上
(3) 運営純収益	46,751	
(4) 一時金の運用益	112	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5) 資本的支出	1,440	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3：資本的支出7」に配分し計上
純収益	45,424	
還元利回り	4.2%	近隣地及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、査定
DCF法による収益価格	1,060,000	
割引率	4.3%	物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクに加算して査定
最終還元利回り	4.4%	直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,100,000	
土地比率	73.8%	
建物比率	26.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した	該当事項なし	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

事項	
----	--

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

R-05 アルファスペース都立大

鑑定評価書の概要		
物件名称	アルファスペース都立大	
鑑定評価額	605,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	605,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	618,000	
(1) 運営収益	35,231	貸室及び駐車場につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。更新料、自販機収入については過年度実績額に基づき査定を行い計上
① 可能総収益	37,471	
② 空室等損失等	2,240	
(2) 運営費用	7,323	
a. 維持管理費	2,040	建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、契約額等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上
b. 水道光熱費	823	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上
c. 修繕費	453	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上。また、賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を、過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に、入替率及び空室率を考慮の上、査定し、計上
d. PMフィー	866	類似不動産の料率等に基づき、計上
e. テナント募集費用等	866	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上、計上
f. 公租公課	1,970	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	74	類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上
h. その他費用	230	過年度実績額を参考に、CATVの他、スポット管理費、消耗品等について査定し、計上
(3) 運営純収益	27,907	
(4) 一時金の運用益	37	一時金運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定
(5) 資本的支出	3,210	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し、計上

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

純収益	24,734	
還元利回り	4.0%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	599,000	
割引率	3.8%	類似不動産の評価事例及び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を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
最終還元利回り	4.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	560,000	
土地比率	86.1%	
建物比率	13.9%	
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	該当事項なし	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

R-06 ジェイシティ八丁堀

鑑定評価書の概要		
物件名称	ジェイシティ八丁堀	
鑑定評価額	1,310,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,310,000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定
直接還元法による収益価格	1,330,000	
(1) 運営収益	84,981	
① 可能総収益	89,945	新規賃料及び将来の継続賃料の変動率の査定を行い、これを基に計上。駐車場は過年度実績額を参考に計上
② 空室等損失等	4,963	初年度は過年度実績額より査定。2年目以降は各年度の空室率を5%として査定
(2) 運営費用	16,267	
a. 維持管理費	1,944	現行契約に基づき査定
b. 水道光熱費	1,133	現行の収支実績に基づき査定
c. 修繕費	3,233	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3.5：資本的支出6.5」に配分し計上。原状回復費用は、住宅部分につき単価を3,025円/m ² 、退去率25%とし、計上
d. PMフィー	2,206	現行契約及び収支実績に基づき査定
e. テナント募集費用等	1,715	住宅部分は年間25%のテナントが入替わること想定し計上。店舗部分は年間10%のテナントが入替わること想定し計上
f. 公租公課	5,585	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	194	見積に基づき、計上
h. その他費用	254	過去の収支実績及び類似不動産の事例等に基づき、計上
(3) 運営純収益	68,714	
(4) 一時金の運用益	43	各年の運用利回りを1.0%として想定し、これを一時金残高に積算し計上
(5) 資本的支出	2,408	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を「修繕費3.5：資本的支出6.5」に配分し計上
純収益	66,349	
還元利回り	5.0%	近隣地及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、査定
DCF法による収益価格	1,300,000	
割引率	5.1%	物件保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクに加算して査定
最終還元利回り	5.2%	直接還元法の還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,350,000	
土地比率	69.9%	
建物比率	30.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑	該当事項なし	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

定評価に当たって留意した 事項	
--------------------	--

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

H-01 ドーミーイン松山

鑑定評価書の概要		
物件名称	ドーミーイン松山	
鑑定評価額	2,490,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	2,490,000	DCF法を標準とし、直接還元法による検証を行って求めた
直接還元法による収益価格	2,460,000	
(1) 運営収益	153,000	
① 可能総収益	153,000	現行契約等に基づく賃料・共益費及び類似不動産賃料・共益費水準を勘案し、対象不動産を新たに賃貸した場合に想定される新規賃料・共益費を査定
② 空室等損失等	0	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率(空室率)等を査定
(2) 運営費用	21,698	
a. 維持管理費	0	テナント負担であるため計上しない
b. 水道光熱費	0	テナント負担であるため計上しない
c. 修繕費	4,192	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上
d. PMフィー	3,217	現行のPM契約条件を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
e. テナント募集費用等	0	仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上
f. 公租公課	12,122	土地は直近の実額を採用し、建物は鑑定会社査定値を計上
g. 損害保険料	367	鑑定会社査定値を計上
h. その他費用	1,800	過去の実績等に基づき査定
(3) 運営純収益	131,302	
(4) 一時金の運用益	510	運用利回りを1.0%として査定
(5) 資本的支出	6,288	ERを参考に、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等を勘案して、中長期安定的観点から求めた当社査定値を計上
純収益	125,524	
還元利回り	5.1%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による収益価格	2,500,000	
割引率	4.9%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の立地条件・規模・建物のスペック・テナント形態等の個別性を反映し、査定
最終還元利回り	5.3%	割引率の査定方法に加え、売却時点までの経年劣化による資産価値下落リスク等も考慮し、査定
積算価格	2,350,000	
土地比率	35.3%	
建物比率	64.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した	該当事項なし	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

事項	
----	--

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

H-02 ホテルサンシャイン宇都宮

鑑定評価書の概要		
物件名称	ホテルサンシャイン宇都宮	
鑑定評価額	2,090,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	2,090,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	2,080,000	
(1) 運営収益	127,669	ホテル部分について、現行の賃貸借契約に基づき、計上。店舗部分につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料を計上
① 可能総収益	127,927	
② 空室等損失等	258	
(2) 運営費用	14,503	
a. 維持管理費	0	賃借人負担のため、非計上
b. 水道光熱費	0	賃借人負担のため、非計上
c. 修繕費	0	修繕費について、賃借人負担のため非計上。テナント入替費用について、ホテル部分は入替を想定しないため非計上とし、店舗部分はテナント負担を想定し非計上
d. PMフィー	0	マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務委託契約の内容に基づき非計上
e. テナント募集費用等	52	テナント入替費用について、ホテル部分は入替を想定しないため非計上とし、店舗部分は類似不動産のテナント募集費用等に基づき、計上
f. 公租公課	14,037	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	413	依頼者から入手した見積額を妥当と判断し、計上
h. その他費用	0	なし
(3) 運営純収益	113,165	
(4) 一時金の運用益	319	一時金運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定
(5) 資本的支出	11,637	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し計上
純収益	101,848	
還元利回り	4.9%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレー

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

			ド、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに関東一円における宿泊特化型ホテルのJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
	DCF法による収益価格	2,090,000	
	割引率	4.7%	類似不動産の評価事例及び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を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
	最終還元利回り	5.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	937,000	
	土地比率	58.7%	
	建物比率	41.3%	
	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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

C-01 プリオ大名Ⅱ

鑑定評価書の概要		
物件名称	プリオ大名Ⅱ	
鑑定評価額	1,090,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,090,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1,120,000	
(1) 運営収益	57,522	貸室につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費収入については過年度実績額に基づき検証を行い計上
① 可能総収益	60,550	
② 空室等損失等	3,027	
(2) 運営費用	11,186	
a. 維持管理費	1,436	建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、契約額等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上
b. 水道光熱費	4,143	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、計上
c. 修繕費	643	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上。また、テナント入替費用は、テナントの原状回復義務を考慮の上計上しない
d. PMフィー	1,076	類似不動産の料率等に基づき、計上
e. テナント募集費用等	383	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上、計上
f. 公租公課	3,442	公租公課関係資料に基づき計上
g. 損害保険料	47	類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上
h. その他費用	13	過年度実績額を参考に、管理雑費等のその他物件運営費用を計上
(3) 運営純収益	46,336	
(4) 一時金の運用益	313	一時金運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定
(5) 資本的支出	844	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し、CMフィーも考慮の上計上
純収益	45,805	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

還元利回り	4.1%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	1,070,000	
割引率	3.9%	類似不動産の評価事例及び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を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	991,000	
土地比率	90.0%	
建物比率	10.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

C-02 コープさっぽろ春光店

鑑定評価書の概要		
物件名称	コープさっぽろ春光店	
鑑定評価額	1,080,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所	
価格時点	2018年3月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,080,000	DCF法を標準とし、直接還元法による検証を行って求めた
直接還元法による収益価格	1,080,000	
(1) 運営収益	83,520	
① 可能総収益	83,520	一括賃貸のため100%稼働想定。現行賃料を妥当な水準と判断し、横ばいで推移するものと想定
② 空室等損失等	0	一括賃貸を想定しているため、計上しない
(2) 運営費用	12,909	
a. 維持管理費	0	テナント負担であるため計上しない
b. 水道光熱費	0	テナント負担であるため計上しない
c. 修繕費	2,685	今後発生が見込まれる小規模修繕費を年単位で平準化して計上するものとし、各年度にエンジニアリング・レポートによる修繕費用見積額の年平均額を計上
d. PMフィー	1,763	現行のPM契約条件を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
e. テナント募集費用等	0	テナントの入替えを想定していないため、計上しない
f. 公租公課	8,201	初年度は直近の実額を採用。2年目以降は変動率を査定し、計上
g. 損害保険料	260	初年度は、当社査定値を計上。2年目以降は、当該実額について類似データとの比較検討を行って変動率を査定し、計上
h. その他費用	0	計上しない
(3) 運営純収益	70,611	
(4) 一時金の運用益	836	運用利回りを1.0%として査定
(5) 資本的支出	3,502	今後発生が見込まれる大規模修繕費用や設備更新費用等を年単位で平準化して計上するものとし、各年度にエンジニアリング・レポートによる更新費用見積額の年平均額を計上
純収益	67,945	
還元利回り	6.3%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による収益価格	1,080,000	
割引率	6.1%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準として、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も勘案して、査定
最終還元利回り	6.5%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準として、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も勘案して、査定
積算価格	630,000	
土地比率	60.6%	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

建物比率	39.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。	

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：<https://takara-reit.co.jp>

<添付資料>

参考資料 1 ポートフォリオ一覧

参考資料 2 ポートフォリオの周辺地図・外観写真

参考資料 3 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

参考資料 4 担保の状況

参考資料1 ポートフォリオ一覧

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
オフィス	0-01	NTビル	東京都品川区	12,350	19.2	12,700
	0-02	東池袋セントラル プレイス	東京都豊島区	9,780	15.2	10,000
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋市	4,870	7.6	4,880
	0-04	TTS南青山ビル	東京都港区	4,090	6.4	4,220
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	5.4	3,600
	0-06	サムティ新大阪 センタービル	大阪府大阪市	3,450	5.4	3,600
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	3.9	2,600
	0-08	中央博労町ビル	大阪府大阪市	1,485	2.3	1,890
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	1.6	1,070
	0-10	心斎橋ビル	大阪府大阪市	772	1.2	801
	0-11	MB小田急ビル	宮城県仙台市	1,680	2.6	1,740
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	2.7	1,790
	0-13	盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市	1,480	2.3	1,670
	0-14	長野セントラルビル	長野県長野市	898	1.4	1,120
	0-15	EME郡山ビル	福島県郡山市	900	1.4	1,030
	0-16	宇都宮セントラル ビル	栃木県宇都宮市	771	1.2	981
	0-17	山形駅前通ビル	山形県山形市	600	0.9	814
	小計		—	51,866	80.6	54,506
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	1.7	1,200
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	1.7	1,100
	R-03	ベネフィス博多南 グランスウィート	福岡県福岡市	1,032	1.6	1,070
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	1.6	1,070
	R-05	アルファスペース 都立大	東京都目黒区	589	0.9	605
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	1.9	1,310
	小計		—	6,061	9.4	6,355
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	3.8	2,490
	H-02	ホテルサンシャイン 宇都宮	栃木県宇都宮市	2,000	3.1	2,090
	小計		—	4,427	6.9	4,580
・商業 その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	1.5	1,090
	C-02	コープさっぽろ 春光店	北海道旭川市	1,036	1.6	1,080
	小計		—	2,016	3.1	2,170
	合計		—	64,370	100.0	67,611

(注1) 「取得価格」は、各取得資産につき本件売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

要する諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各取得資産の取得価格の合計額が「合計」欄及び「小計」欄に記載の金額と一致しない場合があります。

(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各取得資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各取得資産の投資比率の割合の合計が「合計」欄及び「小計」欄に記載の比率と一致しない場合があります。

(注3) 「鑑定評価額」は、2018年3月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。また、「不動産鑑定評価書」とは、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、不動産鑑定士又は鑑定評価機関に各取得資産の鑑定評価を委託し、作成された各不動産鑑定評価書の総称をいいます。

分類	物件番号	物件名称	建築時期 (注1)	テナント 数 (注2)	年間賃料 (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	築年数 (年) (注7)	稼働率 (%) (注8)
オフィス	0-01	NTビル	1996年 3月	14	614	518	10,104.08	10,104.08 (注9)	22.3	100.0
	0-02	東池袋セントラル プレイス	1984年 11月	5	451	397	7,057.09	7,799.60	33.6	90.5
	0-03	名古屋センター プラザビル	1978年 11月	35	328	269	9,435.37	9,560.33	39.6	98.7
	0-04	TTS南青山ビル	1984年 5月	6	200	132	1,995.65	1,995.65	34.1	100.0
	0-05	大宮NSDビル	1993年 3月	9	177	121	3,687.10	4,006.68	25.3	92.0
	0-06	サムティ新大阪 センタービル	1991年 4月	9	189	112	5,022.79	5,022.79	27.2	100.0
	0-07	博多祇園ビル	2007年 11月	16	141	59	3,653.70	3,653.70	10.6	100.0
	0-08	中央博労町ビル	1993年 4月	20	104	41	3,739.57	3,739.57	25.2	100.0
	0-09	L. Biz神保町	2009年 6月	1	57	35	859.82	859.82	9.0	100.0
	0-10	心齋橋ビル	1990年 12月	7	47	19	1,408.52	1,408.52	27.5	100.0
	0-11	MB小田急ビル	1993年 3月	27	108	71	3,228.03	3,368.98	25.3	95.8
	0-12	仙台日興ビル	1989年 3月	5	114	80	2,514.81	2,540.11	29.3	99.0
	0-13	盛岡駅前通ビル	1987年 4月	20	137	100	4,263.79	4,480.31	31.2	95.2
	0-14	長野セントラル ビル	1994年 11月	21	86	60	2,485.47	2,619.93 (注9)	23.6	94.9
	0-15	EME郡山ビル	1988年 3月	20	95	80	2,760.56	2,931.65	30.3	94.2
	0-16	宇都宮セントラ ルビル	1995年 9月	16	81	51	2,551.90	2,768.91	22.8	92.2
	0-17	山形駅前通ビル	1984年 11月	8	66	39	2,337.01	2,505.92	33.6	93.3
小計/平均				239	2,995	2,184	67,105.26	69,366.55	27.7	96.7
住宅	R-01	アマーレ東海通	2007年 7月	72	67	11	2,639.04	3,036.65	10.9	86.9
	R-02	ドーミー 浮間舟渡	1997年 4月	2	62	49	2,442.40	2,442.40	21.2	100.0
	R-03	ベネフィス博多 南グランスウィ	2009年 3月	61	60	1	2,447.94	2,782.51	9.3	88.0

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

分類	物件番号	物件名称	建築時期 (注1)	テナント 数 (注2)	年間賃料 (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	築年数 (年) (注7)	稼働率 (%) (注8)
		ート								
	R-04	ラグゼナ東高円寺	2008年 7月	33	58	10	1,354.89	1,405.29	9.9	96.4
	R-05	アルファスペース都立大	1990年 4月	12	32	3	847.66	907.13	28.2	93.5
	R-06	ジェイシティ八丁堀	2005年 11月	63	80	12	2,480.43	2,623.39	12.6	94.6
	小計/平均			243	359	86	12,212.36	13,197.37	14.2	92.5
ホテル	H-01	ドリーイン 松山	2017年 10月	1	153	51	5,119.15	5,119.15	0.6	100.0
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	1991年 2月	2	127	31	5,267.16	5,267.16	27.3	100.0
	小計/平均			3	280	82	10,386.31	10,386.31	12.8	100.0
・ その他 商業施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	2002年 4月	6	52	34	761.01	761.01	16.2	100.0
	C-02	コープさっぽろ 春光店	1994年 8月	1	83	83	7,214.92	7,214.92	23.8	100.0
	小計/平均			7	135	117	7,975.93	7,975.93	20.1	100.0
合計/平均				492	3,769	2,469	97,679.86	100,926.16	25.2	96.8

(注1) 「建築時期」は、各取得資産に係る建物の登記簿上の新築年月を記載しています。

(注2) 「テナント数」は、2018年4月30日現在において各取得資産につき有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を記載しています。各取得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おいて、エンドテナントからの賃料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の物件についてはエンドテナントの総数を記載し、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件については、かかるマスターリースに係る賃借人のみをテナントとしてテナント数を記載しています。

(注3) 「年間賃料」は、2018年4月30日現在において有効な各取得資産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料（貸室部分の賃料及び共益費（もしあれば）を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料に基づいて算出しています。）を記載しています。また、同日時点のフリーレント又はレントホリデー（契約開始時又は契約期間中に一定期間賃料を無料とし又は賃料を減額する期間を設けることをいいます。）は考慮せず、賃貸借契約書に記載された年間賃料又は月額賃料の額を基準として算出しています。

(注4) 「敷金・保証金」は、2018年4月30日現在において有効な各取得資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。

(注5) 「賃貸面積」は、2018年4月30日現在において有効な各取得資産に係る各賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。パス・スルー型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済みの賃貸借契約書に基づき記載しています。

(注6) 「賃貸可能面積」は、各取得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面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。

(注7) 「築年数」は、各取得資産に係る建物の建築時期から本日現在までの築年数を、小数第2位を切り捨てて記載しています。

(注8) 「稼働率」は、2018年4月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注9) 「NTビル」及び「長野セントラルビル」は区分所有建物の物件であり、当該面積は取得資産たる区分所有部分に係る面積のみ記載しています。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料2 ポートフォリオの周辺地図・外観写真

0-01 NTビル



0-02 東池袋セントラルプレイス



0-03 名古屋センタープラザビル



0-04 TTS南青山ビル



ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

0-05 大宮NSDビル



0-06 サムティ新大阪センタープラザビル



0-07 博多祇園ビル

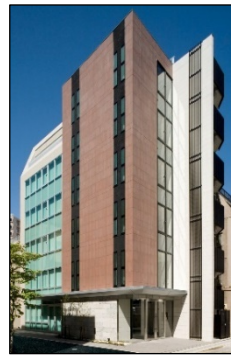


0-08 中央博労町ビル



ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

0-09 L.Biz神保町



0-10 心斎橋ビル



0-11 MB小田急ビル



0-12 仙台日興ビル



ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

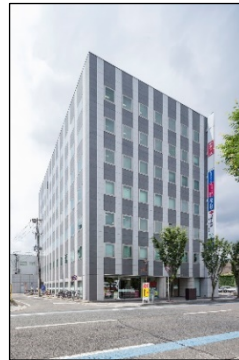
0-13 盛岡駅前通ビル



0-14 長野セントラルビル



0-15 EME郡山ビル



0-16 宇都宮セントラルビル



ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

0-17 山形駅前通ビル



R-01 アマーレ東海通



R-02 ドーミー浮間舟渡



R-03 ベネフィス博多南グランスウィート



ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

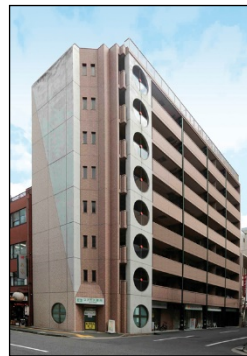
R-04 ラグゼナ東高円寺



R-05 アルファスペース都立大



R-06 ジェイシティ八丁堀



H-01 ドーミーイン松山



ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

H-02 ホテルサンシャイン宇都宮



C-01 プリオ大名Ⅱ



C-02 コープさっぽろ春光店



ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料3 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書					地震リスク評価報告書(注1)
		調査業者	調査年月	緊急修繕費(千円)(注2)	短期修繕費(千円)(注2)	長期修繕費(年平均額)(千円)(注3)	PML値(予想最大損失率)(%)
0-01	NTビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	37,390	1.2
0-02	東池袋セントラルプレイス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	14,178	2.9
0-03	名古屋センタープラザビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	34,889	2.2
0-04	TTS南青山ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	8,052	7.9
0-05	大宮NSDビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	14,593	4.8
0-06	サムティ新大阪センタービル	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	0	0	19,719	9.5
0-07	博多祇園ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	0	0	8,878	2.3
0-08	中央博労町ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	0	0	13,470	5.5
0-09	L.Biz神保町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	1,998	7.2
0-10	心齋橋ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年3月	0	0	6,969	9.1
0-11	MB小田急ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	11,246	2.3
0-12	仙台日興ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	13,645	2.0
0-13	盛岡駅前通ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	12,052	7.0
0-14	長野セントラルビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	11,910	6.7
0-15	EME郡山ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	11,476	2.3
0-16	宇都宮セントラルビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	15,560	2.3
0-17	山形駅前通ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年2月	0	0	9,939	4.8
R-01	アマーレ東海通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	4,321	6.7
R-02	ドーミー浮間舟渡	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	0	0	8,498	6.9

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書					地震リスク評価報告書(注1)
		調査業者	調査年月	緊急修繕費(千円)(注2)	短期修繕費(千円)(注2)	長期修繕費(年平均額)(千円)(注3)	PML値(予想最大損失率)(%)
R-03	ベネフィス博多南 グランスイート	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年 2月	0	0	4,107	2.5
R-04	ラグゼナ東高円寺	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年 2月	0	0	2,229	4.6
R-05	アルファスペース 都立大	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年 2月	0	0	3,246	4.5
R-06	ジェイシティ八丁堀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年 2月	0	0	3,942	3.0
H-01	ドーミーイン松山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年 2月	0	0	656	2.8
H-02	ホテルサンシャイン 宇都宮	大和不動産鑑定株式会社	2018年 3月	0	0	11,637	1.4
C-01	プリオ大名Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2018年 3月	0	0	1,458	4.4
C-02	コープさっぽろ 春光店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年 2月	0	0	6,186	0.9
合計/ポートフォリオPML 値(注4)		—	—	0	0	292,244	1.0

(注1) 各地震予想損失率PML値の数値は、資産の取得に際して作成された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いて記載しています。なお、地震リスク評価報告書の内容は、一定時点における地震リスク評価報告書作成者の判断と意見に過ぎず、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。

(注2) 「緊急修繕費」及び「短期修繕費」は、緊急に必要とされる費用及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況評価報告書に記載された費用の合計を、それぞれ記載しています。

(注3) 「長期修繕費」は、建物状況評価報告書に基づき、今後12年間に予測される1年あたりの修繕更新費用(緊急修繕費及び短期修繕費を除きます。)を記載しています。

(注4) 「ポートフォリオPML値」に記載の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2018年4月付「27物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

参考資料 4 担保の状況

取得資産につき、本投資法人の取得後に設定が予定されている担保はありません。