

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 石川久夫
(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)

交換による運用資産の譲渡及び取得並びに
それらに伴う運用資産の貸借の解消及び開始に関するお知らせ

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、下記のとおり交換による不動産信託受益権の譲渡及び取得（以下、「本交換」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

本交換は中長期的な投資主価値の向上、及び既存投資主に対する今期分配金の増加の双方をバランスよく実現すべく企図したものです。

「本投資法人所有のグリーンオーク御徒町及びJSプログレビルの譲渡」及び「合同会社ニコラスキャピタル6 所有のホームマットホライゾンビル、三宮ファーストビル及びスプランディッド難波の取得」を交換（法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）（以下「法人税法」といいます。）第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定）を適用することにより、譲渡による利益を圧縮限度額の範囲内で取得物件の簿価圧縮に活用し、圧縮限度額を超過する利益を今期の分配金に充当することを目論みます。

なお、上記の資産の取得は、合同会社ニコラスキャピタル6の匿名組合出資持分を取得した際に付与されている優先交渉権の行使によるものです。

併せて、本資産運用会社は、上記の資産の譲渡及び取得に伴い、資産の貸借の解消及び開始を決定いたしました。取得する各物件のテナントに関しては、平成29年3月30日付本投資法人の運用体制報告書に記載のテナント選定基準に合致しています。

1. 譲渡予定資産及び取得予定資産の概要

① 譲渡予定資産の概要

物件番号 (注1)	信託不動産 (物件名称)	所在地	譲渡予定 価格 (百万円) (注2)	交換先(譲渡先) (注3)	譲渡予定 年月日
A-12	グリーンオーク御徒町	東京都 台東区	3,650	合同会社ニコラス キャピタル6	2017年 9月28日
A-15	JSプログレビル	東京都 大田区	6,350	合同会社ニコラス キャピタル6	2017年 9月28日

② 取得予定資産の概要

物件番号 (注1)	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得予定 価格 (百万円) (注2)	交換先(取得先) (注3)	取得予定 年月日
A-56	ホームマツホライゾンビル	東京都 千代田区	6,705	合同会社ニコラス キャピタル6	2017年 9月28日
A-57	三宮ファーストビル	兵庫県 神戸市	1,390	合同会社ニコラス キャピタル6	2017年 9月28日
B-9	スプラディッド難波	大阪府 大阪市	3,502	合同会社ニコラス キャピタル6	2017年 9月28日

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の定める各用途の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Aはオフィス、Bは住宅を表します。以下同じです。

(注2) 「譲渡予定価格」及び「取得予定価格」は、信託受益権交換契約書に記載された各交換予定資産たる不動産信託受益権の価格を記載しています。なお、かかる不動産信託受益権の価格には、消費税及び地方消費税並びに交換に要した又は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3) 「交換先(譲渡先)」及び「交換先(取得先)」の詳細については、後記「8. 交換先の概要」をご参照ください。なお、譲渡予定資産は、譲渡予定日と同日付で、交換先(譲渡先)から第三者に再譲渡される予定です(再譲渡予定価格: 10,000百万円)。また、当該第三者は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者には該当しません。

2. 本交換の概要

- (1) 契約締結日 : 2017年9月15日(予定)
- (2) 引渡予定日 : 2017年9月28日(予定)
- (3) 交換先 : 合同会社ニコラスキャピタル6
- (4) 圧縮記帳 : 取得予定資産の土地部分について、圧縮記帳を行う(法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用する)予定です。
- (5) 交換差金 : 取得予定価格と譲渡予定価格の交換差金(1,597百万円)については、引渡予定日に交換先へ支払い予定です。

① 交換による譲渡の概要

- (1) 譲渡資産 : 不動産を信託財産とする信託の受益権
 - (2) 資産名称 : グリーンオーク御徒町
 - (3) 譲渡予定価格 : 3,650百万円
 - (4) 想定帳簿価格(注1) : 3,450百万円
 - (5) 譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額(注2)
-
- (1) 譲渡資産 : 不動産を信託財産とする信託の受益権
 - (2) 資産名称 : JSプログレビル
 - (3) 譲渡予定価格 : 6,350百万円
 - (4) 想定帳簿価格(注1) : 5,398百万円

- (5) 譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額(注2) : 951百万円
- (注1) 「想定帳簿価格」は、第10期(2017年6月期)の期末帳簿価格、引渡予定日までに予定されている資本的支出及び想定される減価償却費を基に本資産運用会社が算定した、引渡予定日時点での想定される帳簿価格です。但し、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) 「譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額」は、譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額として算出された参考値であり、売却損益とは異なります。但し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

② 交換による取得の概要

- (1) 取得資産 : 不動産を信託財産とする信託の受益権
(2) 資産名称 : ホーマットホライゾンビル
(3) 信託受託者 : 三菱UFJ信託銀行株式会社
(4) 信託期間 : 2015年12月18日から2027年9月末日(予定)
(5) 取得予定価格 : 6,705百万円
- (1) 取得資産 : 不動産を信託財産とする信託の受益権
(2) 資産名称 : 三宮ファーストビル
(3) 信託受託者 : 三菱UFJ信託銀行株式会社
(4) 信託期間 : 2007年9月25日から2027年9月末日(予定)
(5) 取得予定価格 : 1,390百万円
- (1) 取得資産 : 不動産を信託財産とする信託の受益権
(2) 資産名称 : スプラディッド難波
(3) 信託受託者 : 三菱UFJ信託銀行株式会社
(4) 信託期間 : 2015年12月18日から2027年9月末日(予定)
(5) 取得予定価格 : 3,502百万円

3. 本交換対象物件選定の理由

- ① 本投資法人は、資産規模の拡大を図りながらも、中長期的な観点でのポートフォリオ競争力維持・向上のため、的確なタイミングを捉えた資産の入替えを実施していくことが、必要不可欠な戦略であると認識しています。
- ② 売却予定資産は、当社の中長期運用戦略の一環として実施する分析に基づき選定されました。資産規模成長の過程において、各物件がポートフォリオに与える影響が徐々に変化したことに伴い、本投資法人におけるオフィスビルの評価軸にも一定の変化が生じ、対象2物件のポートフォリオ内における位置づけが変わったため、売却を決定したものです。
- ③ 取得予定資産3物件は、ブリッジファンドである合同会社ニコラスキャピタル6が保有し、本投資法人が優先交渉権を有する物件であり、いずれも本投資法人の投資方針に合致しています。ホーマットホライゾンビルは千代田区(都心6区)の市ヶ谷駅至近、かつ日テレ通りに面し視認性に優れ、規模感がありながらもテナントの分散が効いた物件であり、三宮ファーストビルは三大都市圏の一角を成す大阪経済圏のうち神戸・三宮エリアに位置し、地元企業を中心とした底堅いテナント需要が認められ、安定感のある稼働率と高い収益性が見込めます。またスプラディッド難波は本投資法人の住宅ポートフォリオに厚みを加える規模感があり、大阪南部エリアにおける利便性の高さに加え、築年数3年と本投資法人ポートフォリオの平均築年数の低減にも寄与する物件です。以上の理由から、当該3物件と譲渡対象とする2物件との入替えは、本投資法人のポートフォリオ競争力の向上に資するものと判断いたしました。

4. 本交換による影響

(ア) 取得予定資産の想定帳簿価格

本交換において、取得予定資産の土地部分についての法人税法第 50 条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用した圧縮記帳が可能であり、譲渡予定資産の譲渡益のうち圧縮限度額の見込み相当額約 4 億円を取得予定資産の取得価格から控除する予定です。結果、取得予定資産の帳簿価格は取得諸経費等反映前で約 111 億円となる見込みです。

物件名	取得価格			鑑定NOI利回り		
	取得価格	圧縮後取得価格	差異	取得価格	圧縮後取得価格	差異
ホームットホライゾンビル	6,705 百万円	6,436 百万円	269 百万円	4.2 %	4.4 %	0.2 %
三ノ宮ファーストビル	1,390 百万円	1,387 百万円	3 百万円	6.2 %	6.3 %	0.1 %
スプランディット難波	3,502 百万円	3,368 百万円	133 百万円	5.1 %	5.3 %	0.2 %

(イ) 本交換による譲渡益

本交換により、本投資法人の 2017 年 12 月期（2017 年 7 月 1 日～2017 年 12 月 31 日）決算において、譲渡益約 7.8 億円から圧縮額（約 4 億円）を除いた約 3.8 億円の譲渡益を計上する予定です。

5. 譲渡予定資産の内容
A-12 グリーンオーク御徒町
(1) 資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2014年4月24日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	2005年1月21日	
信託期間満了日	2024年4月30日	
所在地（住居表示）	東京都台東区上野五丁目23番14号	
土地	地番	東京都台東区上野五丁目78番1
	建ぺい率／容積率	100%(注1)／800%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	529.75 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1977年1月
	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
	用途	事務所・店舗
	延床面積	4,296.39 m ²
	所有形態	所有権
マスターリース会社	本投資法人(注2)	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額(2017年6月30日時点)	3,010百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	7.7%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	3,497.09 m ²
	賃貸面積	3,497.09 m ²
	稼働率	100%
	代表的テナント	非開示(注3)
	テナントの総数	5
	総賃料収入(年間)	169百万円
	敷金等	88百万円
特記事項	本件建物は、昭和56年に改正される以前の耐震基準（いわゆる旧耐震基準）により設計及び施工された建物ですが、平成18年に耐震補強工事が実施されています。本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より、本件建物は新耐震基準により設計された建物と同等程度の耐震性能を有しているものと考えられる旨の確認を得ています。	

(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防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) マスターリース契約は、本資産の譲渡後、速やかに合意解約される予定です。

(注3) エンドテナント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) 鑑定評価書の概要

物件名称	グリーンオーク御徒町
鑑定評価額	3,010 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2017 年 6 月 30 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	3,010,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算。
直接還元法による価格	3,020,000	
運 営 収 益	198,918	
潜在総収益	201,144	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	2,226	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運 営 費 用	51,633	
維持管理費	7,550	過年度実績額をはじめ、予定の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	21,600	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	3,885	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費の年平均額等を考慮して計上。
P M フィー	2,686	現行の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	356	新規テナントの募集に際して行われる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もとに査定した年平均額を計上。
公租公課	14,793	2016 年度の課税標準額及び実額に基づき査定。
損害保険料	158	保険料見積額及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	605	道路占用使用料をその他費用として計上。
運 営 純 収 益	147,285	
一時金の運用益	854	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもと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査定。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等を勘案して 1.0%と査定。
資本的支出	9,340	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、築年数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うえ査定。
純 収 益	138,799	
還 元 利 回 り	4.6%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	2,990,000	
割 引 率	4.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.7%	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うえ査定。
積 算 価 格	2,560,000	
土 地 比 率	94.1%	
建 物 比 率	5.9%	

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	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、鑑定評価額を決定した。
---------------------------	--

A-15 JS プログレビル

(1) 資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2015年1月8日	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	2007年1月30日	
信託期間満了日	2025年1月31日	
所在地（住居表示）	東京都大田区平和島四丁目1番23号	
土地	地番	東京都大田区平和島四丁目9番1
	建ぺい率／容積率	70%(注1)／300%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積	5,480.28㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1993年4月
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
	用途	事務所
	延床面積	17,868.72㎡
	所有形態	所有権
マスターリース会社	本投資法人(注2)	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	5,250百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	6.9%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	11,988.14㎡
	賃貸面積	11,988.14㎡
	稼働率	100%
	代表的テナント	非開示(注3)
	テナントの総数	9
	総賃料収入（年間）	376百万円
	敷金等	294百万円
特記事項	該当事項はありません。	

(注1) 建ぺい率は本来60%ですが、角地緩和適用により70%となっています。

(注2) マスターリース契約は、本資産の譲渡後、速やかに合意解約される予定です。

(注3) テナントより承諾が得られていないため、非開示としています。

(2) 鑑定評価書の概要

物件名称	JS プログレビル
鑑定評価額	5,250 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2017 年 6 月 30 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	5,250,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算。
直接還元法による価格	5,300,000	
運 営 収 益	456,861	
潜在総収益	482,078	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、計上。
空室等損失合計	25,217	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運 営 費 用	176,164	
維持管理費	37,500	過年度実績額をはじめ、予定の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	50,400	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。
修繕費	9,920	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費の年平均額等を考慮して計上。
P M フィー	6,069	現行の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	6,934	新規テナントの募集に際して行われる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もとに査定した年平均額を計上。
公租公課	64,657	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	684	保険料見積額及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運 営 純 収 益	280,697	
一時金の運用益	2,884	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもと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査定。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等を勘案して 1.0%と査定。
資本的支出	18,440	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、築年数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	265,141	
還 元 利 回 り	5.0%	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 法による価格	5,200,000	
割 引 率	4.8%	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	5.2%	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	5,340,000	
土 地 比 率	67.9%	
建 物 比 率	32.1%	

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、鑑定評価額を決定した。
---------------------------	--

6. 取得予定資産の内容
A-56 ホームットホライゾンビル
(1) 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	2017年9月28日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2015年12月18日	
信託期間満了日	2027年9月末日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都千代田区五番町6番地2	
土地	地番	東京都千代田区五番町6番2他1筆
	建ぺい率/容積率	96%(注1)/571%(注2)
	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	敷地面積	1,531.26㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1987年8月
	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
	用途	事務所
	延床面積	8,143.02㎡
	所有形態	所有権
マスターリース会社	本投資法人(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	6,800百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	7.2%	
担保の状況	無し	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	6,038.51㎡
	賃貸面積	6,038.51㎡
	稼働率	100.0%
	代表的テナント	非開示(注3)
	テナントの総数	15
	総賃料収入(年間)	376百万円
	敷金等	257百万円
特記事項	該当事項はありません。	

(注1) 建ぺい率は本来60%、80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及び2つの地域の加重平均により96%となっています。

(注2) 容積率は400%、600%の2つの地域の加重平均により571%となっています。

(注3) テナントより承諾が得られていないため、非開示としています。

本物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・立地について <p>対象不動産の立地する「番町」ゾーンは、「市ヶ谷」駅南側から麹町方面に広がるゾーンであり、住宅及び学校が多い一方、高層オフィスビルの建設が制限されており、オフィスビルの市場規模としては千代田区内で最も小さくなっていますが、複数の大使館や高級住宅が集積することから、エリアイメージとしてはむしろ格式の高い良質なイメージを有しています。また、緑豊かな眺望・雰囲気や、比較的ゆとりある建物集積となる環境面等、高さ制限、オフィス集積が限定されていることがプラスに働き、就業環境を重視する企業に対しては訴求され易い立地条件となっています。</p> <p>対象不動産は、JR 総武線、都営新宿線、東京メトロ有楽町線「市ヶ谷」駅から徒歩2分、東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅から徒歩5分の場所に位置している。JR 線から徒歩圏内にあることから、当該エリア内では交通便利性は評価されるものと考えられます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物について <p>「ホームットホライゾンビル」は、延床面積約2,600坪程度、基準階面積約250坪</p>
--------	--

程度と中小型ビルに属します。「番町」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満の小型ビルで、対象不動産の規模は、エリアの中では比較的規模優位性が高いといえます。築年に関しては、競争優位性は標準的なものとなっています。

(2) 外観写真及び地図

① 外観写真



② 地図



(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	ホームマットホライゾンビル
鑑定評価額	6,800 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2017 年 9 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	6,800,000	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左記のとおり試算。
直接還元法による価格	6,830,000	
運 営 収 益	389,485	
潜在総収益	410,401	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	20,916	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運 営 費 用	105,995	
維持管理費	19,600	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	23,100	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修 繕 費	5,394	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。
P M フ ィ ー	5,636	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	2,778	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公 租 公 課	48,874	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	613	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運 営 純 収 益	283,490	
一時金の運用益	2,554	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもと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。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等を勘案して 1.0% と査定。
資 本 的 支 出	12,910	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、築年数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うえ査定。
純 収 益	273,134	
還 元 利 回 り	4.0%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	6,760,000	
割 引 率	3.7%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案し、さらに、直接還元法における還元利回りの分析を前提に、直接還元法において明示されていない純収益の見通しや売却価格の変動予測についてはキャッシュフローに織り込まれていること等を考慮のうえ査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	7,160,000	
土 地 比 率	92.5%	
建 物 比 率	7.5%	

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	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。
---------------------------	--

A-57 三宮ファーストビル
(1) 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	2017年9月28日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2007年9月25日	
信託期間満了日	2027年9月末日(予定)	
所在地(住居表示)	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番11号	
土地	地番	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目312番
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	819.73 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1993年11月
	構造/階数	鉄骨造陸屋根9階建
	用途	事務所
	延床面積	5,019.79 m ²
所有形態	所有権	
マスターリース会社	本投資法人(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	1,490百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	5.4%	
担保の状況	無し	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	3,630.89 m ² (注2)
	賃貸面積	3,495.05 m ²
	稼働率	96.6%
	代表的テナント	非開示(注3)
	テナントの総数	34
	総賃料収入(年間)	109百万円
	敷金等	54百万円
特記事項	該当事項はありません。	

(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防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) 本日付で、賃貸区画は、3,617.69 m²から3,630.89 m²へ変更されました。

(注3) テナントより承諾が得られていないため、非開示としています。

本物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・立地について 対象不動産の立地する「三宮」ゾーンは、JR神戸線「三ノ宮」駅、阪急電鉄神戸線「神戸三宮」駅の線路を北端とし、海岸通を南端とした地域であり、ゾーン内では駅南側の街区やフラワーロード沿い及び旧居留地内の大通り沿いを中心にオフィスビルが集積するエリアです。対象不動産は、阪神電鉄本線「神戸三宮」駅から南方徒歩6分、神戸新交通ポートアイランド線「貿易センター」駅から徒歩3分に所在し、「三宮」ゾーンにおいてオフィスビルや家電量販店、高層マンションなど様々な用途の建物が混在するエリアに立地する事務所ビルです。 ・建物について 「三宮ファーストビル」は、延床面積約1,500坪程度、基準階面積約140坪程度と中小型ビルに属します。「三宮」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは延床面積2,000坪前後の中小型ビルで、対象不動産の規模及び築年に関する競争優位性は標準的なものとなります。貸室形状は非整形ですが貸室内は無柱空間であり、20坪程度からの小分割に対応している点では評価が高く、設備水準はテナントニーズに対応するスペックを備えています。ゾーン内の新規供給が抑制傾向にあるなかで、管理状況が良好であり、エントランスや共用部分は近時リニューアルし、大型のリフレッシュルームなどの付帯設備も備えていることから、マーケットにおいて一定の
--------	--

競争力を保持していると評価されます。

(2) 外観写真及び地図

① 外観写真



② 地図



(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	三宮ファーストビル
鑑定評価額	1,490 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2017 年 9 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,490,000	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左記のとおり試算。
直接還元法による価格	1,500,000	
運 営 収 益	133,779	
潜在総収益	143,873	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	10,094	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運 営 費 用	46,906	
維持管理費	13,436	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	16,400	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修 繕 費	3,484	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。
P M フ ィ ー	2,901	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	723	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公 租 公 課	9,589	公租公課関係資料に基づき計上。
損 害 保 険 料	373	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運 営 純 収 益	86,873	
一時金の運用益	559	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもと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。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等を勘案して1.0%と査定。
資 本 的 支 出	8,170	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、築年数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うえ査定。
純 収 益	79,262	
還 元 利 回 り	5.3%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	1,470,000	
割 引 率	5.1%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案し、さらに、直接還元法における還元利回りの分析を前提に、直接還元法において明示されていない純収益の見通しや売却価格の変動予測についてはキャッシュフローに織り込まれていること等を考慮のうえ査定。
最 終 還 元 利 回 り	5.5%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	1,390,000	
土 地 比 率	66.3%	
建 物 比 率	33.7%	

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。
---------------------------	--

B-9 スプラシティ難波

(1) 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	2017年9月28日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2015年12月18日	
信託期間満了日	2027年9月末日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目1番23号	
土地	地番	大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目1番1
	建ぺい率/容積率	80%/600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,067.80 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2015年1月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途	共同住宅
	延床面積	8,031.78 m ²
所有形態	所有権	
マスターリース会社	本投資法人(予定)	
マスターリース種別	バス・スルー	
鑑定評価額	3,570百万円	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	
PML	6.2%	
担保の状況	無し	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	6,212.36 m ²
	賃貸面積	5,891.15 m ²
	稼働率	94.8%
	賃貸可能戸数	252戸
	賃貸戸数	237戸
	戸数稼働率	94.1%
	テナントの総数	237
	総賃料収入(年間)	215百万円
	敷金等	0百万円
特記事項	該当事項はありません。	

本物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・立地について 「スプラシティ難波」の立地するエリアは、全国有数の商業集積地である「難波・心斎橋エリア」に近接し、最寄りの地下鉄千日前線「桜川」駅まで徒歩4分、また、広域交通拠点であるJR線「難波」駅から徒歩圏内に位置するなど、高い交通利便性に恵まれた立地条件を有します。商業中心地へのアクセス性が高いことに加え、周辺にはスーパーマーケットやコンビニエンスストアが充実しており、日常生活の利便性も高いことから、シングル世帯を中心とした堅調な賃貸需要が期待できるエリアです。 ・建物について 建物は、1K及び1LDKを中心とした貸室の間取りは標準的で使いやすく、建物のグレード感や意匠性、設備水準等についても競合不動産に較べて相対的に優れていると考えられます。
--------	--

(2) 外観写真及び地図

① 外観写真



② 地図



(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	スブランディッド難波
鑑定評価額	3,570 百万円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	2017 年 9 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	3,570,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格は互いに補完関係にあるので、両価格を関連づけて、収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	3,610,000	
運 営 収 益	220,069	
潜在総収益	231,685	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定。
空室等損失合計	11,616	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
運 営 費 用	41,025	
維持管理費	5,864	類似不動産の水準を参考に実績の水準を妥当と判断し採用。
水道光熱費	2,030	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
修繕費	873	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上。
P M フ ィ ー	6,472	類似不動産の水準を参考に契約を妥当と判断し採用。
テナント募集費用等	6,190	新規月額賃料の 1.5 ヶ月分。
住宅原状回復費用	3,129	類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を勘案し査定。
公 租 公 課	13,750	土地：実額を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：経年減価を考慮し査定。
損害保険料	600	再調達原価の 0.04%相当。
その他費用	2,117	U-COM 使用料
運 営 純 収 益	179,044	
一時金の運用益	0	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0%の利回りを乗じて査定。
資 本 的 支 出	2,038	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上。
純 収 益	177,006	
還 元 利 回 り	4.9%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による価格	3,520,000	
割 引 率	4.7%	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うえ、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	5.1%	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査定。
積 算 価 格	2,980,000	
土 地 比 率	50.5%	
建 物 比 率	49.5%	

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	適用した各手法の特徴及び適用過程の内容等を考慮した上で、収益価格を採用し、積算価格を参考として、鑑定評価額を決定。
---------------------------	---

7. 上記「譲渡予定資産の内容」及び「取得予定資産の内容」の記載事項の説明

- 「所在地（住居表示）」は、信託財産である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「建ぺい率」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、信託財産である不動産によっては、「建ぺい率」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、信託財産である不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有する又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す。
- 建物の「所有形態」は、信託財産である不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有する又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、信託財産である不動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する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、一般財団法人日本不動産研究所又は森井総合鑑定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、鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定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。
- 「PML」は、本投資法人が信託受益権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、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、交換予定資産にかかる引渡後における担保権設定の状況を記載しています。
- 「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り2017年7月末日現在において有効な賃貸借契約等の内容等について、信託財産である不動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、信託財産である不動産について、2017年7月末日現在における各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、2017年7月末日現在における信託財産である不動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、2017年7月末日現在における信託財産である不動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、2017年7月末日現在における信託財産である不動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。

- 住宅について記載している「戸数稼働率」は、2017年7月末日現在における信託財産である不動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。
- 「代表的テナント」は、オフィスにつき、信託財産である不動産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。
- 「テナントの総数」は、2017年7月末日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約に表示された各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)を記載していますが、マスターリース種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転賃を受けている又は一括転賃を受ける予定の転借人がマスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナントの総数は1と記載しています。
- 「総賃料収入(年間)」は、2017年7月末日現在における信託財産である不動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財産である不動産に係るエンドテナントとの各転賃借契約書又は各転賃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2)を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 「敷金等」は、2017年7月末日現在における信託財産である不動産に係る各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。また、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「敷金等」欄の記載を省略しています。
- 「特記事項」は、原則として、本日現在の情報をもとに、個々の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。なお、テナントからの解約予告及びテナントとの新契約の締結については、2017年7月末日までに受領し又は締結したものを記載しています。
- 「本物件の特徴」は、鑑定評価書及びシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートの記載等に基づき、信託財産である不動産の基本的性格、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、これら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信託財産である不動産については、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(消費税は含みません)。

8. 交換先の概要

名 称	合同会社ニコラスキャピタル6
所 在 地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
代 表 者	代表社員 一般社団法人ニコラスファンディング6 職務執行者 野坂 照光
資 本 金	10万円
設 立 年 月 日	2010年3月18日
総 資 産	12,328百万円
純 資 産	5.8万円
匿名組合出資者	非開示(注)
事 業 内 容	1. 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 2. 不動産の売買、保有、管理及び賃貸 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本投資法人は、2015年12月17日及び2016年1月28日付で当該会社に合計220百万円の出資を行っています。 上記を除き、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はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。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、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人は、当該会社より取得予定資産3物件に関する優先交渉権を付与されています。 上記を除き、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	当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等には該当しません。また、本資産運用会社の株主の議決権の100分の10以上を保有している株主が資産運用を受託していますが、スポンサーサポート契約に定めるブリッジファンドとして組成された特別目的会社であるため、資産の取得取引に関しては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せん。ただし、資産の譲渡取引に関しては、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。

(注1) 他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示としています。

(注2) 当該合同会社は、本交換後、清算される予定です。

9. 物件取得者等の状況

取得予定資産の取得は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

10. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

媒介者から社名に関する開示について承諾を得られていないため非開示としています。
なお、当該媒介者は、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せん。

(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。

11. 決済方法等

本投資法人は取得予定価格と譲渡予定価格の交換差金を引渡予定日に交換先へ借入金により支払う予定です。当該借入の詳細については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

12. 本交換の日程

意思決定日	平成 29 年 9 月 15 日
契約締結日	平成 29 年 9 月 15 日 (予定)
引渡日	平成 29 年 9 月 28 日 (予定)

13. 今後の見通し

本日付で公表の「2017 年 12 月期並びに 2018 年 6 月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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 本件取引実行後ポートフォリオ一覧

物件番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得年月日	取得(予定) 価格(注)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
A-1	FORECAST西新宿	東京都新宿区	2011年3月29日	2,260	1.1
A-2	日本橋プラヤビル	東京都中央区	2011年3月29日	2,130	1.0
A-3	FORECAST四谷	東京都新宿区	2011年3月29日	1,430	0.7
A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	2014年4月24日	6,500	3.1
A-5	FORECAST市ヶ谷	東京都新宿区	2014年4月24日	4,800	2.3
A-6	FORECAST三田	東京都港区	2014年4月24日	1,800	0.9
A-7	FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	2014年4月24日	13,990	6.7
A-8	FORECAST桜橋	東京都中央区	2014年4月24日	5,760	2.8
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	1.4
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	1.3
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	1.1
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	1.2
A-14	セントラル代官山	東京都渋谷区	2014年12月19日	3,510	1.7
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	1.4
A-17	芝公園三丁目ビル	東京都港区	2015年2月12日	7,396	3.6
A-18	FORECAST飯田橋	東京都千代田区	2015年2月12日	5,230	2.5
A-19	九段北325ビル	東京都千代田区	2015年2月12日	1,850	0.9
A-20	FORECAST内神田	東京都千代田区	2015年2月12日	1,240	0.6
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	1.4
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	1.3
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	1.0
A-24	ピジョンビル	東京都中央区	2015年2月12日	2,837	1.4
A-25	FORECAST人形町	東京都中央区	2015年2月12日	2,070	1.0
A-26	FORECAST人形町PLACE	東京都中央区	2015年2月12日	1,650	0.8
A-27	FORECAST新常盤橋	東京都中央区	2015年2月12日	2,030	1.0
A-28	西新宿三晃ビル	東京都新宿区	2015年2月12日	2,207	1.1
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	0.6
A-30	FORECAST品川	東京都品川区	2015年2月12日	2,300	1.1
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	1.1
A-32	藤和東五反田ビル	東京都品川区	2015年2月12日	2,033	1.0
A-33	FORECAST高田馬場	東京都豊島区	2015年2月12日	5,550	2.7
A-34	目白NTビル	東京都豊島区	2015年2月12日	3,094	1.5
A-35	東信東池袋ビル	東京都豊島区	2015年2月12日	979	0.5
A-36	三井ウッディビル	東京都江東区	2015年2月12日	2,475	1.2
A-37	板橋本町ビル	東京都板橋区	2015年2月12日	3,146	1.5
A-38	ANTEX24ビル	東京都台東区	2015年2月12日	1,691	0.8
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	0.7
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	0.7
A-41	I・S南森町ビル	大阪府大阪市	2015年2月12日	2,258	1.1
A-42	サンワールドビル	大阪府大阪市	2015年2月12日	1,200	0.6

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	取得年月日	取得(予定) 価格(注)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
A-43	丸の内三丁目ビル	愛知県名古屋	2015年2月12日	1,626	0.8
A-44	MK麹町ビル	東京都千代田区	2015年3月27日	1,781	0.9
A-45	虎ノ門桜ビル	東京都港区	2015年7月2日	4,120	2.0
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	東京都港区	2015年7月2日	2,000	1.0
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	0.7
A-48	Shinto GINZA EAST	東京都中央区	2015年7月2日	1,352	0.7
A-49	FORECAST茅場町	東京都中央区	2015年7月2日	3,000	1.4
A-50	FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	2015年7月2日	4,775	2.3
A-51	FORECAST五反田WEST	東京都品川区	2015年7月2日	6,520	3.1
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	7.5
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	1.4
A-54	NORE伏見	愛知県名古屋	2015年7月2日	2,840	1.4
A-55	NORE名駅	愛知県名古屋	2015年7月2日	2,520	1.2
A-56	ホームマートホライゾン	東京都千代田区	2017年9月28日 (予定)	6,705	3.2
A-57	三宮ファーストビル	兵庫県神戸市	2017年9月28日 (予定)	1,390	0.7
オフィスビル 55物件 小計				179,102	86.2
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	5.7
B-2	スカイヒルズN11	北海道札幌市	2014年4月24日	1,570	0.8
B-3	マイアトリア名駅	愛知県名古屋	2014年4月24日	1,280	0.6
B-4	マイアトリア栄	愛知県名古屋	2014年4月24日	1,110	0.5
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	0.4
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	0.9
B-9	スプラディッド難波	大阪府大阪市	2017年9月28日 (予定)	3,502	1.7
住宅 9物件 小計				23,275	11.2
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	1.6
C-2	光明池アクト	大阪府堺市	2015年2月12日	2,063	1.0
商業 2物件 小計				5,413	2.6
66物件 合計				207,790	100

(注) 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おります。