




平成 27 年 3 月 18 日

各 位

<不動産投資信託証券発行者名>

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

<資産運用会社名>

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 片山 浩  
問合せ先 執行役員企画部長 吉田竜太  
TEL. 03-3211-7921

## 国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ (尼崎フロントビル他 計 4 物件)

当投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、平成 27 年 3 月 18 日、下記のとおり国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

### <<取得予定資産の一覧>>

資産名称	所在地	取得資産の種類	取得価格	取得予定日
尼崎フロントビル	兵庫県尼崎市	不動産信託受益権	9,300,000 千円	平成 27 年 3 月 25 日
ハーモニータワー (追加取得)	東京都中野区	不動産	2,100,000 千円	平成 27 年 3 月 27 日
梅田スクエアビルディング	大阪府大阪市	不動産信託受益権	15,523,520 千円	平成 27 年 4 月 1 日
汐留ビルディング (追加取得)	東京都港区	不動産信託受益権	10,100,000 千円	平成 27 年 5 月 1 日

## 《尼崎フロントビル》

### 1. 取得の概要

- 1) 取得資産： 国内不動産を信託財産とする信託の受益権
- 2) 資産名称： 尼崎フロントビル
- 3) 信託受託者： 三菱UFJ信託銀行株式会社
- 4) 信託契約期間： 平成19年3月30日から平成35年3月31日まで (注)1
- 5) 取得価格： 9,300百万円
- 6) 取得予定日： 平成27年3月25日
- 7) 売主： 有限会社あまがさき駅前開発
- 8) 決済方法： 引渡時一括
- 9) 取得資金： 借入金 (注)2 および自己資金

(注)1 取得予定日に信託契約期間を平成37年3月31日までに変更の予定です。

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

### 2. 取得の理由

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

#### (1) 立地の優位性

JR神戸線、JR東西線、JR宝塚線の3線が乗り入れ阪神間の交通が結節する「尼崎」駅徒歩2分に位置し、大阪、新大阪、三ノ宮など関西の各ビジネスエリアへのアクセスに優れていること。

#### (2) 競争力の高さ

平成20年竣工のマルチテナントビルであり、センターコア方式の無柱空間により、テナントニーズに合わせて小割からフロア貸しまで柔軟に貸し付けることが可能なオフィス空間を有すること。また、基準階の貸付床面積は約516坪、天井高2,700mm（OAフロア100mm）、8ゾーン対応の個別空調等により、当該エリアにおいて高い競争力を有していること。

### 3. 取得資産の内容

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

#### (1) 信託財産とする不動産の内容

所在地		
登記簿上の表示	土地	兵庫県尼崎市潮江一丁目814番、19番12
	建物	兵庫県尼崎市潮江一丁目814番地、19番地12
住居表示	兵庫県尼崎市潮江一丁目2番6号	
用途	事務所・店舗・駐車場	

面積	
土地	3,975.20 m <sup>2</sup>
建物	24,055.58 m <sup>2</sup> ※付属建物の駐車場(4,325.52 m <sup>2</sup> )及び集会所(19.92 m <sup>2</sup> )を含む
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 10階建
建築時期	平成20年10月
設計者	設計：株式会社大林組 設計監修・工事監理：株式会社三菱地所設計
施工者	株式会社大林組
建築確認機関	一般財団法人日本建築総合試験所
所有形態	
土地	所有権
建物	所有権
取得価額	9,300百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)	9,400百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (平成27年2月1日時点)
地震PML	5.3% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づく。)
担保設定の有無	受益権に質権設定有り (但し、解除された状態で取得予定)。
不動産管理会社	三菱地所プロパティマネジメント株式会社 (注)

(注) 不動産管理会社の概要

商号	三菱地所プロパティマネジメント株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目2番3号
代表者	代表取締役社長 岩田 研一
資本金の額	390百万円
大株主	三菱地所株式会社
主な事業内容	オフィスビル、商業施設等の建物の総合的な運営・管理サービス
当投資法人又は資産運用会社との関係	三菱地所プロパティマネジメント株式会社(以下、本表において「当該会社」という。)には、当投資法人が資産の運用を委託しているジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社(資産運用会社)の親会社である三菱地所株式会社(資産運用会社への出資比率90%)が100%出資している。なお、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令で定める資産運用会社の利害関係人等、及び資産運用会社が社内規程で定める利害関係者に該当する。

(2) テナント等の内容

テナント総数	31	
総賃貸可能面積	15,500 m <sup>2</sup>	
総賃貸面積	15,351 m <sup>2</sup>	
最近の入居率	平成22年9月30日	70.6%
	平成23年9月30日	77.1%
	平成24年9月30日	85.9%
	平成25年9月30日	92.7%

最近の入居率	平成 26 年 9 月 30 日	98.1%
	取得予定日	99.0% ※
総賃料収入	年間 797 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
敷金・保証金	総額 599 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
NOI (Net Operating Income)	年間 596 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
減価償却費	年間 221 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
(注)	<p>・テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び取得予定日の入居率は、取得予定日における見込み数値を記載。  ※一部テナントが平成 27 年 8 月 31 日にて退去予定であるほか、平成 27 年 9 月 1 日より新規テナントが入居する予定です。当該テナント入退去後の入居率は 99.0% となる見込みです。</p> <p>・NOI は、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に固定資産税・都市計画税等の発生等を考慮した定常稼働時の推定数値。※想定入居率：96%</p> <p>・総賃料収入、敷金・保証金及び減価償却費は、定常稼働時の推定数値。</p> <p>・総賃料収入、敷金・保証金、NOI 及び減価償却費を除く数値は、売主から提供を受けたデータに基づく。</p>	

### (3) 貸室仕様

天井高	2,700 mm
基準階面積	1,708 m <sup>2</sup>
OAフロア	有 (100mm)
電気容量	50VA/m <sup>2</sup>
空調方式	個別空調 (1フロア最大 8 ゾーン)
床荷重	500 kg/m <sup>2</sup>
その他	24 時間入退館可

### (4) エンジニアリングレポートの概要

#### i. 修繕項目の概要

報告書日付	平成 27 年 2 月 3 日	
報告書作成者	清水建設株式会社	
今後 15 年間における修繕費・更新費 (年平均値)	修繕費	10 百万円
	更新費	30 百万円
	合計	40 百万円

#### ii. アスベスト使用状況に関する記載

(使用されている又は使用されている可能性がある旨の記載)

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

### 4. 売主の概要

商号	有限会社あまがさき駅前開発
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目 9 番 13 号
代表者	取締役 見上 正美
設立年月日	平成 17 年 11 月 28 日
資本金の額	3 百万円 (平成 27 年 2 月 19 日現在)
大株主	売主の同意が得られないため非開示

目的	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 他
直前事業年度の純資産及び総資産	売主の同意が得られないため非開示
当投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	当投資法人が資産の運用を委託している資産運用会社の株主である三菱地所株式会社（資産運用会社への出資比率 90%）が有限会社あまがさき駅前開発（以下、本表において「当該会社」という）へ匿名組合出資をしている。
人的関係	当投資法人・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ない。
取引関係	当投資法人・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ない。
関連当事者への該当状況	当該会社は、資産運用会社の関連当事者（財務諸表規則にて定義される。）に該当する。また、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令で定める資産運用会社の利害関係人等及び資産運用会社が社内規程で定める利害関係者に該当する。

#### 5. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	尼崎フロントビル (兵庫県尼崎市潮江一丁目2番6号)	
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	有限会社あまがさき駅前開発	なし
特別な利害関係にある者との関係	上記4.「売主の概要」参照	—
取得経緯・理由等	平成20年10月新築	—
取得価格	—	—
取得時期	—	—

#### 6. 利害関係人との取引

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

#### 7. 媒介の概要

該当ありません。

#### 8. 取得の日程

平成27年3月18日 取得決定  
平成27年3月25日 売買契約締結・引渡し（予定）

9. 鑑定評価の概要

物件名	尼崎フロントビル
鑑定評価額	9,400,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 2 月 1 日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	9,400,000	将来の純収益の動向から導いた DCF 法による収益価格を、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	9,500,000	
(1) 運営収益 [①-②]	821,255	
① 可能総収益	874,020	類似事例の水準とその動向に基づき、中長期競争力等を勘案し査定
② 空室損失等	52,764	類似事例の水準に基づき、競争力等を考慮して、中長期に安定的な空室率を査定し計上
(2) 運営費用	242,351	
維持管理費	112,588	維持管理費は類似不動産の事例と現行契約額を参考に、PM フィーは類似不動産の事例を参考に査定
PM フィー	(注)	
テナント募集費用等	4,991	類似不動産の事例に基づき 1 ヶ月分を計上
水光熱費	59,079	過年度実績と稼働率を考慮し査定
修繕費	10,568	エンジニアリングレポートの年平均費用に基づき査定
公租公課	49,524	平成 26 年度の実績に基づき査定
損害保険料	2,199	類似不動産の事例に基づき査定
その他費用	3,400	消耗品費・管理雑費等
(3) 運営純利益 [(1)-(2)]	578,903	
(4) 一時金の運用益	11,615	運用利回りを 2%と査定して計上
(5) 資本的支出	30,170	エンジニアリングレポートの年平均額に基づき査定
(6) 純収益 [(3)+(4)-(5)]	560,349	
(7) 還元利回り	5.9%	類似 A クラスビルの取引利回り等を勘案した基準利回りに、当該地域の賃貸・売買の市場動向等を考慮し査定
DCF 法による価格	9,360,000	
割引率	5.7%	最もリスクの低い A クラスビルの割引率を基準として、個性等を考慮のうえ査定
最終還元利回り	6.1%	類似取引事例の取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	7,550,000	
土地比率	47.8%	
建物比率	52.2%	

\* 千円未満は切り捨てて表示。

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

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

## 《ハーモニータワー（追加取得）》

### 1. 取得の概要

- 1) 取得資産： 国内不動産  
土地：所有権（共有持分）  
建物：区分所有権及び区分所有権の共有持分  
（建物所有割合 6.269192%）（注）1
- 2) 資産名称： ハーモニータワー
- 3) 取得価格： 2, 100百万円
- 4) 取得予定日： 平成27年3月27日
- 5) 売主： 株式会社大林組
- 6) 決済方法： 引渡時一括
- 7) 取得資金： 借入金（注）2 及び自己資金

（注）1 当投資法人は、平成17年2月28日付け及び平成24年12月19日付けにて本物件の一部を取得し、平成27年3月18日現在、本物件の建物所有割合32.113115%を保有しております。今回の追加取得により、当投資法人は本物件の建物所有割合38.382307%を保有することとなります。

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

### 2. 取得の理由

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

#### （1）立地の優位性

西新宿の超高層ビルエリアに近接し、オフィスゾーンとしての認知度が高まる中野坂上地区の中心に位置するほか、複数の地下鉄が利用可能な東京メトロ丸ノ内線、都営大江戸線「中野坂上」駅に地下で直結と高い交通利便性を有すること。また、都内の主要幹線である山手通りと青梅街道に面しており、高い視認性を有すること。

#### （2）本物件に係る共有持分の増大

当投資法人は本物件の一部（建物所有割合32.113115%）を保有しており、今回の追加取得により本物件の建物所有割合が38.382307%となることで、建物運営管理効率及び資産価値の一層の向上が期待できること。

### 3. 取得資産の内容

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

#### （1）不動産の内容

所在地		
登記簿上の表示	土地	東京都中野区本町一丁目1000番 他2筆
	建物	東京都中野区本町一丁目1000番地
住居表示	東京都中野区本町一丁目32番2号	
用途	事務所・店舗	

面積	
土地	10,020.52 m <sup>2</sup> (建物敷地全体の面積) (注)1
建物	72,729.31 m <sup>2</sup> (建物1棟全体の延床面積)
構造	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29階建
建築時期	平成9年3月
設計者	株式会社日本設計
施工者	大成建設株式会社・株式会社大林組・三菱建設株式会社・株式会社ナカノフードー建設JV
建築確認機関	東京都
所有形態	
土地	所有権 (共有持分: 100,000,000 分の 6,054,676) (注)2
建物	区分所有権及び区分所有権の共有持分 9階～10階における区分所有権及び10階における区分所有権の共有持分 ※建物所有割合: 6.269192%
取得価額	2,100 百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)	2,170 百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (平成27年2月16日時点)
地震PML	2.0% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づく。)
担保設定の有無	なし
不動産管理会社	三菱地所プロパティマネジメント株式会社 (注)3

(注)1 当該建物敷地には、地役権に基づく承役地2筆(324.00 m<sup>2</sup>)を含みます。  
なお、当該地役権は、地下自動車通行及び自動車通行を目的として設定されています。

(注)2 敷地利用権 6.054676%

(注)3 不動産管理会社の概要

商号	三菱地所プロパティマネジメント株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目2番3号
代表者	代表取締役社長 岩田 研一
資本金の額	390 百万円
大株主	三菱地所株式会社
主な事業内容	オフィスビル、商業施設等の建物の総合的な運営・管理サービス
当投資法人又は資産運用会社との関係	三菱地所プロパティマネジメント株式会社(以下、本表において「当該会社」という。)には、当投資法人が資産の運用を委託しているジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社(資産運用会社)の親会社である三菱地所株式会社(資産運用会社への出資比率90%)が100%出資している。なお、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令で定める資産運用会社の利害関係人等、及び資産運用会社が社内規程で定める利害関係者に該当する。



(2) テナント等の内容

テナント総数	4	
総賃貸可能面積	2,342 m <sup>2</sup>	
総賃貸面積	2,342 m <sup>2</sup>	
最近の入居率	平成 22 年 9 月 30 日	71.6%
	平成 23 年 9 月 30 日	71.6%
	平成 24 年 9 月 30 日	100.0%
	平成 25 年 9 月 30 日	100.0%
	平成 26 年 9 月 30 日	100.0%
	取得予定日	100.0%
総賃料収入	年間 150 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
敷金・保証金	総額 84 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
NOI (Net Operating Income)	年間 94 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
減価償却費	年間 22 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
<p>・テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び取得予定日の入居率は、取得予定日における見込み数値を記載。</p> <p>・NOIは、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に固定資産税・都市計画税等の発生等を考慮した定常稼働時の推定数値。※想定入居率：97%</p> <p>(注) ・総賃料収入、敷金・保証金及び減価償却費は、定常稼働時の推定数値。</p> <p>・総賃料収入、敷金・保証金、NOI及び減価償却費を除く数値は、売主から提供を受けたデータに基づく。</p> <p>・取得する区分所有権及び区分所有権の共有持分のみを対象として算出した数値を記載。</p>		

(3) 貸室仕様

天井高	2,700 mm
基準階面積	1,364 m <sup>2</sup>
OAフロア	有 (75mm)
電気容量	50VA/m <sup>2</sup>
空調方式	個別空調 (ゾーン空調)
床荷重	500 kg/m <sup>2</sup> (ヘビーデューティゾーン 800 kg/m <sup>2</sup> )
その他	24 時間入退館可

(4) エンジニアリングレポートの概要

i. 修繕項目の概要

報告書日付	平成 27 年 3 月 4 日	
報告書作成者	清水建設株式会社	
今後 15 年間における修繕費・更新費 (当投資法人による今回取得分に係る年平均値)	修繕費	3 百万円
	更新費	15 百万円
	合計	18 百万円

ii. アスベスト使用状況に関する記載

(使用されている又は使用されている可能性がある旨の記載)

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

#### 4. 売主の概要

商号	株式会社大林組
本店所在地	東京都港区港南2丁目15番2号
代表者	取締役社長 白石 達
設立年月日	昭和11年12月
資本金の額	577億円（平成26年3月31日現在）
大株主（株主比率）	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）（10.07%） 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）（7.74%） 日本生命保険相互会社（3.26%） （平成26年3月31日現在）
主な事業内容	国内外建設工事、地域開発・都市開発・海洋開発・環境整備・その他建設に関する事業、及びこれらに関するエンジニアリング・マネージメント・コンサルティング業務の受託、不動産事業ほか
直前事業年度の純資産及び総資産	純資産（連結）： 448,108百万円（平成26年3月期） 総資産（連結）： 1,818,886百万円（同上）
当投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	特になし
人的関係	特になし
取引関係	当投資法人が保有する複数のビルの元施工会社であり、当該ビルに関する修繕工事・更新工事等の発注を行っております。
関連当事者への該当状況	特になし

#### 5. 物件取得者等の状況

本件国内不動産は、当投資法人・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。

#### 6. 媒介の概要

売買契約締結までに媒介契約を締結予定の相手先の概要は以下のとおりです。

商号	三菱UFJ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内1丁目4番5号
代表者	取締役社長 若林 辰雄
設立年月日	昭和2年3月10日
資本金の額	3,242億円（平成26年3月31日現在）
主な事業内容	信託業務、銀行業務、不動産売買の媒介・証券代行等その他併營業務
当投資法人又は資産運用会社との関係	特になし
媒介手数料	媒介者の同意を得られていないため非開示

#### 7. 取得の日程

平成27年3月18日 取得決定  
平成27年3月27日 売買契約締結・引渡し（予定）

8. 鑑定評価の概要

物件名	ハーモニータワー
鑑定評価額	2,170,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 2 月 16 日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	2,170,000	将来の純収益の動向から導いた DCF 法による収益価格を、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	2,250,000	
(1) 運営収益 [①-②]	175,588	
①可能総収益	184,303	類似事例の水準とその動向に基づき、中長期競争力等を勘案し査定
②空室損失等	8,715	類似事例の水準に基づき、競争力等を考慮して、中長期に安定的な空室率を査定し計上
(2) 運営費用	66,890	
維持管理費	42,080	管理組合にて定められた固定管理費に管理業務報酬を考慮し計上
PMフィー	—	維持管理費に含む
テナント募集費用等	1,585	類似不動産の事例に基づき 1 ヶ月分を計上
水光熱費	—	維持管理費に含む
修繕費	3,625	エンジニアリングレポートの年平均費用に基づき査定
公租公課	18,989	平成 26 年度の実績に基づき査定
損害保険料	611	類似不動産の事例に基づき査定
その他費用	0	
(3) 運営純利益 [(1)-(2)]	108,697	
(4) 一時金の運用益	2,536	運用利回りを 2%と査定して計上
(5) 資本的支出	14,696	エンジニアリングレポートの年平均額に基づき査定
(6) 純収益 [(3)+(4)-(5)]	96,537	
(7) 還元利回り	4.3%	類似 A クラスビルの取引利回り等を勘案した基準利回りに、当該地域の賃貸・売買の市場動向等を考慮し査定
DCF 法による価格	2,140,000	
割引率	4.1%	最もリスクの低い A クラスビルの割引率を基準として、個別性等を考慮のうえ査定
最終還元利回り	4.5%	類似取引事例の取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	2,090,000	
土地比率	72.7%	
建物比率	27.3%	

\* 千円未満は切り捨てて表示。

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

## 《梅田スクエアビルディング》

### 1. 取得の概要

- 1) 取得資産： 国内不動産を信託財産とする信託の受益権
- 2) 資産名称： 梅田スクエアビルディング
- 3) 信託受託者： 三井住友信託銀行株式会社
- 4) 信託契約期間： 平成12年2月21日から平成34年8月31日まで (注)1
- 5) 取得価格： 15,523,520千円
- 6) 取得予定日： 平成27年4月1日
- 7) 売主： はやぶさ合同会社
- 8) 決済方法： 引渡時一括
- 9) 取得資金： 借入金 (注)2 および自己資金

(注)1 取得予定日に信託契約期間を平成30年7月31日までに変更の予定です。

(注)2 当該借入金につきましては、決定し次第お知らせいたします。

### 2. 取得の理由

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

#### (1) 立地の優位性

大阪のビジネス中心地である梅田に位置し、JR線「大阪」駅、JR東西線「北新地」駅、阪神電車・阪急電鉄「梅田」駅、大阪市営地下鉄「梅田」駅・「東梅田」駅・「西梅田」駅のそれぞれから徒歩2～4分と交通至便であるほか、多数の飲食・物販店舗が軒を連ねる地下街のディアモール大阪に直結しており、極めて高い利便性と繁華性を有すること。

#### (2) 競争力の高さ

重厚な外観による視認性の高さと利便性の高い立地や、約185坪の基準階の貸付床面積等により、来客型テナントを含めた様々なテナントニーズに応える高い競争力を有していること。昨年実施した共用部リニューアル工事により、テナントへの高い訴求力も見込まれること。

### 3. 取得資産の内容

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

#### (1) 信託財産とする不動産の内容

所在地		
登記簿上の表示	土地	大阪府大阪市北区梅田一丁目7番3、7番6
	建物	大阪府大阪市北区梅田一丁目7番地3、7番地6
住居表示	大阪府大阪市北区梅田一丁目12番17号	
用途	事務所・店舗	

面積	
土地	1,652.88 m <sup>2</sup>
建物	18,673.28 m <sup>2</sup>
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下3階付17階建
建築時期	平成7年7月
設計者	株式会社竹中工務店
施工者	株式会社竹中工務店
建築確認機関	大阪市
所有形態	
土地	所有権
建物	所有権
取得価額	15,523,520 千円
鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)	16,100 百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (平成27年3月1日時点)
地震PML	7.4% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づく。)
担保設定の有無	受益権に質権設定有り (但し、解除された状態で取得予定)。
不動産管理会社	三菱地所プロパティマネジメント株式会社 (注)1、(注)2

(注)1 取得後に委託を予定している不動産管理会社を記載

(注)2 不動産管理会社の概要

商号	三菱地所プロパティマネジメント株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目2番3号
代表者	代表取締役社長 岩田 研一
資本金の額	390 百万円
大株主	三菱地所株式会社
主な事業内容	オフィスビル、商業施設等の建物の総合的な運営・管理サービス
当投資法人又は資産運用会社との関係	三菱地所プロパティマネジメント株式会社 (以下、本表において「当該会社」という。) には、当投資法人が資産の運用を委託しているジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 (資産運用会社) の親会社である三菱地所株式会社 (資産運用会社への出資比率90%) が100%出資している。なお、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令で定める資産運用会社の利害関係人等、及び資産運用会社が社内規程で定める利害関係者に該当する。

## (2) テナント等の内容

テナント総数	39	
総賃貸可能面積	10,369 m <sup>2</sup>	
総賃貸面積	10,052 m <sup>2</sup>	
最近の入居率	平成22年9月30日	(データなし)
	平成23年9月30日	(データなし)
	平成24年9月30日	92.0%
	平成25年9月30日	94.8%
	平成26年9月30日	94.6%
	取得予定日	96.9% ※

総賃料収入	年間 963 百万円（定常稼働時の当社推定数値）
敷金・保証金	総額 678 百万円（定常稼働時の当社推定数値）
NOI（Net Operating Income）	年間 681 百万円（定常稼働時の当社推定数値）
減価償却費	年間 143 百万円（定常稼働時の当社推定数値）
<p>・テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び取得予定日の入居率は、取得予定日における見込み数値を記載。  ※一部テナントが平成 27 年 5 月 11 日にて退去予定であり、当該テナント退去後の入居率は 95.2%となる見込みです。</p> <p>（注）・NOI は、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に固定資産税・都市計画税等の発生等を考慮した定常稼働時の推定数値。※想定入居率：97%</p> <p>・総賃料収入、敷金・保証金及び減価償却費は、定常稼働時の推定数値。</p> <p>・総賃料収入、敷金・保証金、NOI 及び減価償却費を除く数値は、売主から提供を受けたデータに基づく。</p>	

### （3）貸室仕様

天井高	2,550 mm
基準階面積	611 m <sup>2</sup>
OAフロア	有（50mm、一部未施工部分あり）
電気容量	40VA/m <sup>2</sup>
空調方式	個別空調（ゾーン空調）
床荷重	300 kg/m <sup>2</sup> （4、10 階は 1,000 kg/m <sup>2</sup> ）
その他	24 時間入退館可

### （4）エンジニアリングレポートの概要

#### i. 修繕項目の概要

報告書日付	平成 27 年 3 月 5 日	
報告書作成者	清水建設株式会社	
今後 15 年間における修繕費・更新費 （年平均値）	修繕費	10 百万円
	更新費	41 百万円
	合計	51 百万円

#### ii. アスベスト使用状況に関する記載

（使用されている又は使用されている可能性がある旨の記載）

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

### 4. 売主の概要

商号	はやぶさ合同会社
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号
代表者	売主の同意が得られないため非開示
設立年月日	平成 24 年 7 月 2 日
資本金の額	70 百万円（平成 27 年 2 月 5 日現在）
社員	売主の同意が得られないため非開示
目的	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. 前各号に掲げる事業に附帯又は関連する事業

直前事業年度の 純資産及び総資産	売主の同意が得られないため非開示
当投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	特になし
人的関係	特になし
取引関係	特になし
関連当事者への 該当状況	特になし

5. 物件取得者等の状況

本件国内不動産信託受益権は、当投資法人・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。

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. 取得の日程

平成 27 年 3 月 18 日 取得決定  
平成 27 年 4 月 1 日 売買契約締結・引渡し（予定）

8. 鑑定評価の概要

物件名	梅田スクエアビルディング
鑑定評価額	16,100,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 3 月 1 日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	16,100,000	将来の純収益の動向から導いた DCF 法による収益価格を、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	16,900,000	
(1) 運営収益 [①-②]	983,018	
①可能総収益	1,038,631	類似事例の水準とその動向に基づき、中長期競争力等を勘案し査定
②空室損失等	55,612	類似事例の水準に基づき、競争力等を考慮して、中長期に安定的な空室率を査定し計上
(2) 運営費用	281,263	
維持管理費	70,768	維持管理費は類似不動産の事例と現行契約額を参考に、PM フィーは類似不動産の事例を参考に査定
PM フィー	(注)	
テナント募集費用等	6,159	類似不動産の事例に基づき 1 ヶ月分を計上
水光熱費	85,925	過年度実績と稼働率を考慮し査定
修繕費	10,172	エッジ・アライヴ レポートの年平均費用に基づき査定
公租公課	96,533	平成 26 年度の実績に基づき査定
損害保険料	2,704	類似不動産の事例に基づき査定
その他費用	9,000	駐車場負担金、広告掲出料等を実績に基づき計上
(3) 運営純利益 [(1)-(2)]	701,755	
(4) 一時金の運用益	13,833	運用利回りを 2%と査定して計上
(5) 資本的支出	41,367	エッジ・アライヴ レポートの年平均額に基づき査定
(6) 純収益 [(3)+(4)-(5)]	674,221	
(7) 還元利回り	4.0%	類似 A クラスビルの取引利回り等を勘案した基準利回りに、当該地域の賃貸・売買の市場動向等を考慮し査定
DCF 法による価格	15,800,000	
割引率	3.8%	最もリスクの低い A クラスビルの割引率を基準として、個別性等を考慮のうえ査定
最終還元利回り	4.2%	類似取引事例の取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	14,200,000	
土地比率	83.1%	
建物比率	16.9%	

\* 千円未満は切り捨てて表示。

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

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



## 《汐留ビルディング（追加取得）》

### 1. 取得の概要

- 1) 取得資産： 国内不動産を信託財産とする信託の受益権（準共有持分 5.0%）（注）1
- 2) 資産名称： 汐留ビルディング
- 3) 信託受託者： 三菱UFJ信託銀行株式会社
- 4) 信託契約期間： 平成16年3月22日から平成34年3月31日まで
- 5) 取得価格： 10,100百万円
- 6) 取得予定日： 平成27年5月1日
- 7) 売主： 合同会社汐留インベストメント
- 8) 決済方法： 引渡時一括
- 9) 取得資金： 新投資口発行による手取金（注）2 および自己資金

（注）1 当投資法人は、平成20年12月19日付及び平成22年1月15日付にて本物件を信託財産とする信託の受益権の準共有持分を取得し、平成27年3月18日現在、準共有持分40.0%を保有しております。今回の追加取得により、当投資法人は準共有持分45.0%を保有することとなります。

（注）2 当該手取金につきましては、本日付で公表いたしました「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご覧ください。

### 2. 取得の理由

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

#### （1）競争力の高さ

- ・ JR線「浜松町」駅前、かつ汐留エリアの南の玄関口という好立地に位置する大型ビルであること。また、JR線「浜松町」駅、都営浅草線・大江戸線「大門」駅から徒歩3分であるほか、新幹線の基幹駅である「東京」駅・「品川」駅や「羽田空港」へのアクセスも良好であり、高い交通利便性を有していること。
- ・ 平成19年12月竣工の築浅物件であり、オフィス基準階の貸付床面積は1,000坪超、天井高2,900mm（OAフロア100mm）の大規模な無柱空間を有していること。

#### （2）本物件に係る共有持分の増大

当投資法人は本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分40.0%を保有しており、今回の追加取得により準共有持分が45.0%となることで、建物運営管理効率及び資産価値の一層の向上が期待できること。

### 3. 取得資産の内容

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

#### （1）信託財産とする不動産の内容

所在地			
登記簿上の表示	土地	東京都港区海岸一丁目7番1	他17筆（注）1
	建物	東京都港区海岸一丁目7番地1	他
住居表示	東京都港区海岸一丁目2番20号		

用途	事務所・店舗
面積	
土地	約 12,046 m <sup>2</sup> (建物敷地全体の面積) (注)1
建物	115,930.83 m <sup>2</sup> (建物1棟全体の延床面積)
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付24階建
建築時期	平成19年12月
設計者	株式会社三菱地所設計・日建設計株式会社
施工者	大成建設株式会社
建築確認機関	一般財団法人日本建築センター
所有形態	
土地	所有権
建物	所有権
取得価額	10,100百万円
鑑定評価額 (鑑定機関) (価格時点)	10,200百万円 (大和不動産鑑定株式会社) (平成27年3月1日時点)
地震PML	1.4% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づく。)
担保設定の有無	受益権に質権設定有り (但し、解除された状態で取得予定)。
不動産管理会社	三菱地所プロパティマネジメント株式会社 (注)2

(注)1 本物件は、東京都市計画事業汐留土地地区画整理事業施行区域内に存しており、所在地については従前地に係る登記簿表示を、面積については仮換地指定面積の合計を記載しています。また、土地の一部に鉄道構造物保護及び地下鉄道敷設を目的とした区分地上権が設定されています。

(注)2 不動産管理会社の概要

商号	三菱地所プロパティマネジメント株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目2番3号
代表者	代表取締役社長 岩田 研一
資本金の額	390百万円
大株主	三菱地所株式会社
主な事業内容	オフィスビル、商業施設等の建物の総合的な運営・管理サービス
当投資法人又は資産運用会社との関係	三菱地所プロパティマネジメント株式会社 (以下、本表において「当該会社」という。) には、当投資法人が資産の運用を委託しているジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 (資産運用会社) の親会社である三菱地所株式会社 (資産運用会社への出資比率90%) が100%出資している。なお、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令で定める資産運用会社の利害関係人等、及び資産運用会社が社内規程で定める利害関係者に該当する。

## (2) テナント等の内容

テナント総数	35	
総賃貸可能面積	4,019 m <sup>2</sup>	
総賃貸面積	3,948 m <sup>2</sup>	
最近の入居率	平成22年9月30日	99.7%
	平成23年9月30日	99.8%

最近の入居率	平成 24 年 9 月 30 日	98.5%
	平成 25 年 9 月 30 日	95.4%
	平成 26 年 9 月 30 日	98.2%
	取得予定日	98.2%
総賃料収入	年間 461 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
敷金・保証金	総額 377 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
NOI (Net Operating Income)	年間 361 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
減価償却費	年間 91 百万円 (定常稼働時の当社推定数値)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び取得予定日の入居率は、取得予定日における見込み数値を記載。</li> <li>・NOIは、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に固定資産税・都市計画税等の発生等を考慮した定常稼働時の推定数値。※想定入居率：97%</li> </ul> <p>(注)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・総賃料収入、敷金・保証金及び減価償却費は、定常稼働時の推定数値。</li> <li>・総賃料収入、敷金・保証金、NOI及び減価償却費を除く数値は、売主から提供を受けたデータに基づく。</li> <li>・取得する準共有持分のみを対象として算出した数値を記載。但し、テナント総数は本物件全体のテナント総数を記載。</li> </ul>		

### (3) 貸室仕様

天井高	2,900 mm (一部 3,200mm)
基準階面積	3,501 m <sup>2</sup>
OAフロア	有り (100 mm、一部 400mm)
電気容量	60VA/m <sup>2</sup>
空調方式	個別空調 (1フロア最大 102~104 ゾーン)
床荷重	500 kg/m <sup>2</sup> (ヘビーデューティーゾーン 1,000 kg/m <sup>2</sup> )
その他	24 時間入退館可

### (4) エンジニアリングレポートの概要

#### i. 修繕項目の概要

報告書日付	平成 25 年 9 月 24 日	
報告書作成者	清水建設株式会社	
今後 15 年間における修繕費・更新費 (当投資法人による今回取得分に係る年平均値)	修繕費	4 百万円
	更新費	9 百万円
	合計	13 百万円

#### ii. アスベスト使用状況に関する記載

(使用されている又は使用されている可能性がある旨の記載)

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

### 4. 売主の概要

商号	合同会社汐留インベストメント
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号
代表者	代表社員 エム・ジェイ・アイ・エイ一般社団法人 職務執行者 三品貴仙
設立年月日	平成 22 年 3 月 19 日

資本金の額	60万円（平成27年2月9日現在）
社員	業務執行社員 エム・ジェイ・アイ・エイ一般社団法人
目的	1. 不動産信託にかかる信託受益権の取得、売却及び管理 2. 不動産の取得、売却、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯する一切の業務
直前事業年度の純資産及び総資産	売主の同意が得られないため非開示
当投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	当投資法人が資産の運用を委託している資産運用会社の株主である三菱地所株式会社（資産運用会社への出資比率90%）が合同会社汐留インベストメント（以下、本表において「当該会社」という）へ匿名組合出資をしている。
人的関係	当投資法人・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ない。
取引関係	当投資法人・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ない。
関連当事者への該当状況	当該会社は、資産運用会社の関連当事者（財務諸表規則にて定義される。）に該当する。また、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令で定める資産運用会社の利害関係人等及び資産運用会社が社内規程で定める利害関係者に該当する。

#### 5. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	汐留ビルディング (東京都港区海岸一丁目2番20号)		
	前所有者の状況	前々所有者の状況	前々々所有者の状況
会社名	合同会社汐留インベストメント	有限会社マーレ	なし
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 売主の概要」参照	当投資法人が資産の運用を委託している資産運用会社の株主である三菱地所株式会社（資産運用会社への出資比率90%）が匿名組合出資をしていた。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	新築	—
取得価格	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略。	—	—
取得時期	平成24年8月取得	平成19年12月新築	—

#### 6. 利害関係人との取引

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

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 取得の日程

平成 27 年 3 月 18 日	取得決定
平成 27 年 4 月 2 日	売買契約締結（予定）
平成 27 年 5 月 1 日	引渡し（予定）

9. 鑑定評価の概要

物件名	汐留ビルディング
鑑定評価額	10,200,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 3 月 1 日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	10,200,000	将来の純収益の動向から導いた DCF 法による収益価格を、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	10,500,000	
(1) 運営収益 [①-②]	494,441	
①可能総収益	515,319	類似事例の水準とその動向に基づき、中長期競争力等を勘案し査定
②空室損失等	20,878	類似事例の水準に基づき、競争力等を考慮して、中長期に安定的な空室率を査定し計上
(2) 運営費用	103,333	
維持管理費	31,962	維持管理費は類似不動産の事例と現行契約額を参考に、PM フィーは類似不動産の事例を参考に査定
PM フィー	(注)	
テナント募集費用等	3,368	類似不動産の事例に基づき 1 ヶ月分を計上
水光熱費	30,500	過年度実績と稼働率を考慮し査定
修繕費	4,075	エンジニアリングレポートの年平均費用に基づき査定
公租公課	31,092	平成 26 年度の実績に基づき査定
損害保険料	634	類似不動産の事例に基づき査定
その他費用	1,700	販売促進費等を実績に基づき計上
(3) 運営純利益 [(1)-(2)]	391,107	
(4) 一時金の運用益	7,963	運用利回りを 2%と査定して計上
(5) 資本的支出	9,744	エンジニアリングレポートの年平均額に基づき査定
(6) 純収益 [(3)+(4)-(5)]	389,325	
(7) 還元利回り	3.7%	類似 A クラスビルの取引利回り等を勘案した基準利回りに、当該地域の賃貸・売買の市場動向等を考慮し査定
DCF 法による価格	10,100,000	
割引率	3.5%	最もリスクの低い A クラスビルの割引率を基準として、個別性等を考慮のうえ査定
最終還元利回り	3.9%	類似取引事例の取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	7,650,000	
土地比率	79.8%	
建物比率	20.2%	

\* 千円未満は切り捨てて表示。

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

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

#### 《今後の見通し》

本取得による当投資法人の平成 27 年 3 月期（平成 26 年 10 月 1 日～平成 27 年 3 月 31 日）の運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

また、平成 27 年 9 月期（平成 27 年 4 月 1 日～平成 27 年 9 月 30 日）の運用状況の予想の修正及び平成 28 年 3 月期（平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日）について新たに公表した運用状況の予想については、本日付で公表いたしました「平成 27 年 9 月期の運用状況の予想の修正及び平成 28 年 3 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

なお、本日取得を決定した尼崎フロントビル及び梅田スクエアビルディングにつきましても、平成 27 年 3 月 13 日付で国土交通省より公表された「東洋ゴム工業（株）が製造した免震材料の大臣認定不適合等について」における大臣認定不適合の免震材料が使用された物件ではないことを確認しております。

本件につきましては、平成 27 年 3 月 17 日付にて公表した「東洋ゴム工業株式会社製免震材料に関するお知らせ」を合わせてご覧ください。

#### 参考資料（添付）

- ・ 各物件案内図、外観写真
- ・ 本件取得後の運用不動産等資産一覧

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

(参考) 尼崎フロントビル 案内図・外観写真



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



(参考) ハーモニータワー 案内図・外観写真



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

(参考) 梅田スクエアビルディング 案内図・外観写真



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

(参考) 汐留ビルディング 案内図・外観写真



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

(参考) 本件取得後の運用不動産等資産一覧

地域	名称	所在地	資産の種類	取得日又は取得予定日	取得価格(千円) (注)1.	比率	地域毎の比率
首都圏 (東京23区)	こころからだの元氣プラザ	東京都千代田区	不動産	平成14年10月31日	5,000,000	0.5%	75.8%
	北の丸スクエア	東京都千代田区	不動産	平成18年2月24日	81,555,500	9.0%	
	M D 神田ビル	東京都千代田区	不動産	平成14年5月31日	9,520,000	1.0%	
	神田橋パークビルディング	東京都千代田区	不動産	平成14年8月15日	4,810,000	0.5%	
	大手町フィナンシャルシティノースタワー	東京都千代田区	不動産	平成26年3月31日	15,462,900	1.7%	
	二番町ガーデン	東京都千代田区	不動産	平成17年4月1日	14,700,000	1.6%	
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	東京都千代田区	不動産	平成19年3月28日	44,700,000	4.9%	
	ビュレックス麹町	東京都千代田区	不動産	平成17年7月29日	7,000,000	0.8%	
	山王グランドビル	東京都千代田区	不動産	平成17年1月31日 平成18年4月3日 計	10,200,000 10,700,000 20,900,000	2.3%	
	有楽町電気ビルディング	東京都千代田区	不動産	平成15年8月1日	7,200,000	0.8%	
	小伝馬町新日本橋ビルディング	東京都中央区	不動産信託受益権	平成13年9月25日	3,173,000	0.3%	
	共同ビル(茅場町2丁目)	東京都中央区	不動産信託受益権	平成23年3月1日	4,410,000	0.5%	
	ビュレックス京橋	東京都中央区	不動産	平成14年7月22日	5,250,000	0.6%	
	銀座一丁目イーストビル	東京都中央区	不動産信託受益権	平成27年3月2日	6,459,000	0.7%	
	銀座三和ビル	東京都中央区	不動産	平成17年3月10日	16,830,000	1.9%	
	菱進銀座イーストミラービル	東京都中央区	不動産	平成17年3月15日 平成22年5月24日 計	5,353,500 2,645,922 7,999,422	0.9%	
	晴海フロント	東京都中央区	不動産	平成25年1月7日	31,300,000	3.4%	
	晴海センタービル	東京都中央区	不動産	平成19年12月18日	26,800,000	2.9%	
	赤坂パークビル	東京都港区	不動産	平成23年11月15日	60,800,000	6.7%	
	青山クリスタルビル	東京都港区	不動産	平成15年3月14日	7,680,000	0.8%	
	クローバー芝公園	東京都港区	不動産信託受益権	平成27年1月20日	4,500,000	0.5%	
	汐留ビルディング	東京都港区	不動産信託受益権	平成20年12月19日 平成22年1月15日 平成27年5月1日 計	21,250,000 54,600,000 10,100,000 85,950,000	9.5%	
	芝二丁目大門ビルディング	東京都港区	不動産信託受益権	平成13年9月10日	4,859,000	0.5%	
	コスモ金杉橋ビル	東京都港区	不動産信託受益権	平成13年9月25日	2,808,000	0.3%	
	新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区	不動産	平成26年10月1日	23,100,000	2.5%	
	新和ビルディング	東京都新宿区	不動産	平成16年9月1日	7,830,000	0.9%	
	東京オペラシティビル	東京都新宿区	不動産	平成17年9月13日 平成22年3月24日 計	9,350,000 22,426,831 31,776,831	3.5%	
	TIX TOWER UENO	東京都台東区	不動産	平成24年6月15日	22,000,000	2.4%	
	東五反田1丁目ビル	東京都品川区	不動産	平成16年11月1日	5,500,000	0.6%	
	大崎フロントタワー	東京都品川区	不動産	平成23年2月1日	12,300,000	1.4%	
	大森駅東口ビルディング	東京都大田区	不動産信託受益権	平成13年9月10日	5,123,000	0.6%	
	日本ブランドウィックビル(底地)	東京都渋谷区	不動産	平成16年3月24日 平成25年8月23日 計	6,670,000 -1,170,000 5,500,000	0.6%	
	代々木1丁目ビル	東京都渋谷区	不動産	平成16年4月1日	8,700,000	1.0%	
	ダヴィンチ原宿	東京都渋谷区	不動産	平成14年11月22日	4,885,000	0.5%	
	神宮前メディアスクエアビル	東京都渋谷区	不動産	平成15年10月9日	12,200,000	1.3%	
	渋谷クロスタワー	東京都渋谷区	不動産	平成13年11月30日	34,600,000	3.8%	
	恵比寿ネオナート	東京都渋谷区	不動産	平成15年11月14日 平成16年4月1日 平成26年2月18日 計	3,740,000 3,500,000 10,512,000 14,612,000	1.6%	
	ハーモニータワー	東京都中野区	不動産	平成17年2月28日 平成24年12月19日 平成27年3月27日 計	8,500,000 520,000 2,100,000 11,120,000	1.2%	
	大塚東池袋ビルディング	東京都豊島区	不動産信託受益権	平成13年9月25日	3,541,000	0.4%	
	池袋二丁目ビルディング	東京都豊島区	不動産信託受益権	平成13年9月25日	1,728,000	0.2%	
池袋YSビル	東京都豊島区	不動産	平成16年8月2日	4,500,000	0.5%		
首都圏 (東京23区を除く)	八王子ファーストスクエア	東京都八王子市	不動産	平成17年3月31日 平成20年3月19日 計	3,300,000 2,379,112 5,679,112	0.6%	7.7%
	さいたま浦和ビルディング	埼玉県さいたま市	不動産	平成13年9月25日 平成13年10月11日 計	1,232,000 1,342,000 2,574,000	0.3%	
	MMパークビル	神奈川県横浜市	不動産	平成20年3月24日	37,400,000	4.1%	
	クイーンズタワーA	神奈川県横浜市	不動産信託受益権	平成26年1月31日	17,200,000	1.9%	
	川崎砂子ビルディング	神奈川県川崎市	不動産信託受益権	平成13年9月25日	3,375,000	0.4%	
	武蔵小杉STMビル	神奈川県川崎市	不動産	平成20年3月25日	4,000,000	0.4%	
首都圏計				758,910,766	83.5%	83.5%	

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

地域	名称	所在地	資産の種類	取得日又は取得予定日	取得価格(千円) (注)1.	比率	地域毎の比率
北海道	8・3スクエア北ビル	北海道札幌市	不動産	平成19年6月1日	7,100,000	0.8%	0.8%
東北地方	定禅寺パークビル	宮城県仙台市	不動産	平成17年1月31日	1,000,000	0.1%	1.6%
	東二番丁スクエア	宮城県仙台市	不動産	平成25年1月7日	9,950,000	1.1%	
	仙台北町ホンマビルディング	宮城県仙台市	不動産信託受益権	平成13年9月25日 平成18年6月28日 計	2,924,000 250,000 3,174,000	0.3%	
北陸地方	金沢パークビル	石川県金沢市	不動産	平成14年2月28日	2,880,000	0.5%	0.5%
				平成15年3月3日	1,700,000		
中部地方	錦パークビル	愛知県名古屋	不動産	平成18年10月2日	3,850,000	0.6%	3.6%
				平成18年11月1日	1,300,000		
				平成26年6月9日	650,000		
				計	5,800,000		
	名古屋広小路ブレイス	愛知県名古屋	不動産信託受益権	平成25年7月31日	8,567,000	0.9%	
広小路栄ビルディング	愛知県名古屋	不動産	平成18年9月22日	1,680,000	0.2%		
名古屋広小路ビルディング	愛知県名古屋	不動産	平成13年9月10日	14,533,000	1.6%		
名古屋御園ビル	愛知県名古屋	不動産	平成15年8月8日	1,865,000	0.2%		
近畿地方	四条烏丸センタービル	京都府京都市	不動産	平成25年9月3日	4,400,000	0.5%	8.2%
	京都四条河原町ビル	京都府京都市	不動産	平成13年12月20日	2,650,000	0.3%	
	梅田スクエアビルディング	大阪府大阪市	不動産信託受益権	平成27年4月1日	15,523,520	1.7%	
	新藤田ビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権	平成20年9月1日	24,000,000	2.6%	
	堺筋本町ビル	大阪府大阪市	不動産	平成13年9月25日	2,264,000	0.5%	
				平成15年12月26日	1,900,000		
	計	4,164,000					
御堂筋ダイワビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権	平成13年9月25日 平成14年2月28日 計	6,934,000 7,380,000 14,314,000	1.6%		
尼崎フロントビル	兵庫県尼崎市	不動産信託受益権	平成27年3月25日	9,300,000	1.0%		
中国地方	リットシティビル	岡山県岡山市	不動産	平成18年2月1日	4,650,000	0.5%	0.8%
	NHK広島放送センタービル	広島県広島市	不動産	平成16年3月25日 平成20年3月3日 計	1,320,000 1,450,000 2,770,000	0.3%	
九州地方	東晴天神ビルディング	福岡県福岡市	不動産	平成13年9月25日	1,550,000	0.2%	1.1%
	天神クリスタルビル	福岡県福岡市	不動産	平成17年6月1日	5,000,000	0.5%	
	日之出天神ビルディング	福岡県福岡市	不動産信託受益権	平成13年9月10日	3,657,000	0.4%	
地方都市計					150,227,520	16.5%	16.5%
運用資産合計					909,138,286	100.0%	100.0%

(注)1. 取得価格は千円単位で切り捨てて表示しています。

(注)2. 日本プランズウィックビル(建物)の平成25年8月23日付け譲渡取引については、平成16年3月24日付け取得時の建物購入価格である1,170百万円をマイナス金額で表示しています。

(注)3. 神宮前メディアスクエアビルの取得価格においては、平成15年10月9日付けの取得価格を記載しており、平成21年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部(売却原価614百万円)が含まれております。

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