安心の創造、誠実な経営。

平成 27 年 7 月 28 日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号
いちご不動産投資法人
代表者名　執行役員　髙塚　義弘
（コード番号 8975）
資産運用会社名
いちご不動産投資顧問株式会社
代表者名　代表執行役社長　織井　渉
問合せ先　執行役管理本部長　田實　裕人
（電話番号　03-3502-4891）

資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

いちご不動産投資法人（以下、「本投資法人」という。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるいちご不動産投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」という。）は、本日、資産（匿名組合出資持分）の取得を決定しましたので、下記のとおりお知らせします。

記

1. 取得の概要

取得予定資産	不動産を信託する信託の受益権（以下、「本受益権」という。）を運用資産とする匿名組合出資持分
資産名称	① 合同会社元麻布ホールディングス　匿名組合出資持分（注 1） ② 合同会社池之端ホールディングス　匿名組合出資持分（注 2）
信託の対象不動産	① バンガード元麻布 、第 5 秋山ビル、人形町セントラルビル、大塚セントコアビル 、大阪西本町ビル 、第 41 オーシャンビル、EME 名古屋ビル（計 7 物件） ② MG 池之端ビル 、東池袋 Q ビル 、サンセンタービル 、シグマ博多ビル 、HF 伏見ビル 、錦ファーストビル（計 6 物件）
出資予定金額	① 1,000,000,000 円（但し、取得経費等を除く。） 匿名組合出資持分　6.92% ② 1,000,000,000 円（但し、取得経費等を除く。） 匿名組合出資持分　6.69%
契約締結日	2015 年 7 月 28 日
取得予定日	2015 年 7 月 29 日
取得資金	自己資金による取得
決済方法	取得時一括決済

（注 1）合同会社元麻布ホールディングス（以下、「元麻布 HD」という。）を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。当該匿名組合の詳細については、後述「3. 取得予定資産の内容 (3) 匿名組合出資先の営業者の概要」をご参照下さい。

（注 2）合同会社池之端ホールディングス（以下、「池之端 HD」という。）を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。当該匿名組合の詳細については、後述「3. 取得予定資産の内容 (3) 匿名組合出資先の営業者の概要」をご参照下さい。

（注 3）元麻布 HD および池之端 HD を営業者とする匿名組合を総称して、以下、「本 TK」、本 TK に係る匿名組合出資持分を以下、「本 TK 持分」といいます。

2. 取得の理由

本投資法人は、2015 年 10 月期までを成長戦略のステージ IV「資産規模の大幅拡大」の期間と位置づけ、分散が効いた、安定的かつ収益成長が見込める「中規模オフィス」を中心としたポートフォリオの大幅な成長と分配金増を目指しております。また、2015 年 6 月 30 日付で株式会社日本格付研究所（JCR）より「A-」の格付および格付の見通しを「安定的」とする長期発行体格付を取得し、着実に成長戦略を推進しております。

本投資法人は、2016年4月期以降をステージVとし、さらなる分配金向上とマーケット地位確立を目指しており、本TK持分の取得は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象および方針に基づき自己資金の有効活用として、優良な中規模オフィスを信託の対象不動産とする本受益権を運用資産とする本TK持分を取得することにより、さらなる分配金向上を図るものです。本投資法人では、いちごグループホールディングス株式会社（以下、「いちごグループHD」という。）によるスポンサーサポートを通じ、後述「3. 取得予定資産の内容（1）出資対象である匿名組合の概要」に記載の構造で本TK持分を取得することにより、信託の対象不動産の賃貸料収入等を原資として各合同会社から分配される利益の配当収入が約100百万円/年、安定的に見込まれます。また、各合同会社からの配当収入は、本日現在の発行済投資口数（1,416,323口）を前提とした場合、1口当たりの収益は、1期（6ヶ月間）当たり約35円分に相当する見込みです。なお、2015年10月期においては、各合同会社からの配当収入として約16百万円が見込まれ、1口当たりの収益は約11円分に相当する見込みです。

また、本受益権の取得に係る優先交渉権（詳細は後述「3. 取得資産の内容 (1) 出資対象である匿名組合の概要 優先交渉権の概要」をご参照下さい。）が付与されております。かかる優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が本受益権に関し取得義務を負うものではありません。

なお、本TK持分の取得にあたり、対象不動産について評価した点については、後述「3. 取得予定資産の内容（2）本受益権およびその対象不動産の概要」をご参照下さい。

3. 取得予定資産の内容

（1）出資対象である匿名組合の概要

<table>
<tr><td>営業者名</td><td>合同会社元麻布ホールディングス</td></tr>
<tr><td>匿名組合契約の有効期間</td><td>2022年7月31日まで（予定）</td></tr>
<tr><td>匿名組合出資の総額</td><td>14,450百万円</td></tr>
<tr><td>匿名組合契約の概要</td><td>匿名組合出資の概要は以下のとおりです。
<table><tr><th colspan="2">合同会社元麻布ホールディングス</th></tr><tr><td rowspan="3">不動産信託受益権等
14,450百万円
（注4）</td><td>最優先匿名組合出資
13,000百万円
（注5）</td></tr><tr><td>優先匿名組合出資
1,000百万円（注5）</td></tr><tr><td>劣後匿名組合出資
450百万円（注5）</td></tr></table>（注4）2015年7月1日時点における取得予定資産の不動産鑑定評価額の合計額は14,440百万円です。上述の「不動産信託受益権等」の金額には、本信託受益権の取得に係る取得経費、匿名組合組成費用およびリザーブ金等が含まれています。
（注5）匿名組合出資のうち、本投資法人は1,000百万円（6.92%）を優先匿名組合員（以下、「2号匿名組合員」という。）として、いちごグループHDは13,000百万円（89.97%）を最優先匿名組合員（以下、「1号匿名組合員」という。）として、および450</td></tr>
</table>

百万円（3.11%）を劣後匿名組合員（以下、「3 号匿名組合員」という。）として出資を行う予定です。なお、いちごグループ HD は資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律（以下、「投信法」という。）に定める「利害関係人等」に該当します。

（注 6）元麻布 HD のアセット・マネージャーはいちご地所株式会社（以下、「いちご地所」という。）になります。なお、いちご地所は資産運用会社の投信法に定める「利害関係人等」に該当します。

計算期間：毎年 1 月 1 日から 3 月末日まで、4 月 1 日から 6 月末日まで、7 月 1 日から 9 月末日まで、および、10 月 1 日から 12 月末日までの各 3 ヶ月間です。但し、初回の計算期間は本匿名組合契約締結日から 2015 年 7 月末日までです。

損益分配：①営業者は、各計算期間において利益が生じた場合（物件譲渡による譲渡益を含む。）、まず 1 号匿名組合員、次に 2 号匿名組合員、最後に 3 号匿名組合員の順序で分配を行います。なお、1 号匿名組合員および 2 号匿名組合員が利益の分配を受ける計算方法は以下のとおりです。

［1 号匿名組合員］
1 号匿名組合契約に基づく各計算期間の最終日における
本匿名組合出資金×1.2%×（当該計算期間の実日数／365）

［2 号匿名組合員］
2 号匿名組合契約に基づく各計算期間の最終日における
本匿名組合出資金×5%×（当該計算期間の実日数／365）
または当期利益相当額に 49%を乗じた金額のいずれか低い金額

また、3 号匿名組合員については上記に従って算出された金額の合計額を控除した残額を利益の分配として受けます。

②営業者は、各計算期間において損失が生じた場合（物件譲渡による譲渡損失を含む。）、まず 3 号匿名組合員、次に 2 号匿名組合員、最後に 1 号匿名組合員の順に分配を行います。但し、各匿名組合員が負担する損失は、各匿名組合員の匿名組合出資金を限度とします。

出資金の返還：営業者は、匿名組合契約終了時に、各匿名組合員に対して、出資金の全額を返還する。但し、上述損益分配により、累積の損失を有する場合には、まず 1 号匿名組合員、次に 2 号匿名組合員、最後に 3 号匿名組合員の順に、各匿名組合員の匿名組合出資金の残高を返還します。

優先交渉権の概要	権利の内容	元麻布 HD が取得した本信託受益権（後述「3.(2)本受益権およびその対象不動産の概要」参照）につき、優先的に取得交渉ができる権利
	優先交渉権の行使期間	2015 年 7 月 30 日から 2016 年 7 月 31 日まで
	優先交渉の際の価格条件	本投資法人が本受益権の一部または全部を以下の価格以上で取得の申し出をする場合、当該価格が当該時点における市況に鑑みて著しく不合理なものでない限り、営業者は売却に応じるものとします。 合計　14,370,000,000 円（消費税等は含まない。） 【内訳】 バンガード元麻布　1,890,000,000 円 第 5 秋山ビル　1,350,000,000 円 人形町セントラルビル　1,450,000,000 円 大塚セントコアビル　2,740,000,000 円 大阪西本町ビル　2,190,000,000 円 第 41 オーシャンビル　1,330,000,000 円 EME 名古屋ビル　3,420,000,000 円

営業者名	合同会社池之端ホールディングス
匿名組合契約の有効期間	2022 年 7 月 31 日まで（予定）
匿名組合出資の総額	14,950 百万円
匿名組合契約の概要	匿名組合出資の概要は以下のとおりです。 合同会社池之端ホールディングス 不動産信託受益権等 14,950 百万円（注 7） 最優先匿名組合出資 13,500 百万円（注 8） 優先匿名組合出資 1,000 百万円（注 8） 劣後匿名組合出資 450 百万円（注 8） （注 7）2015 年 7 月 1 日時点における取得予定資産の不動産鑑定評価額の合計額は 14,980 百万円です。上述の「不動産信託受益権等」の金額には、本信託受益権の取得に係る取得経費、匿名組合組成費用およびリザーブ金等が含まれています。 （注 8）匿名組合出資のうち、本投資法人は 1,000 百万円（6.69%）を優先匿名組合員（以下「2 号匿名組合員」という。）として、

	いちごグループ HD は 13,500 百万円（90.30%）を最優先匿名組合員（以下「1 号匿名組合員」という。）として、および 450 百万円（3.01%）を劣後匿名組合員（以下「3 号匿名組合員」という。）として出資を行う予定です。なお、いちごグループ HD は資産運用会社の投信法に定める「利害関係人等」に該当します。 （注 9）池之端 HD のアセット・マネージャーはいちご地所になります。なお、いちご地所は資産運用会社の投信法に定める「利害関係人等」に該当します。 計算期間：毎年 1 月 1 日から 3 月末日まで、4 月 1 日から 6 月末日まで、7 月 1 日から 9 月末日まで、および、10 月 1 日から 12 月末日までの各 3 ヶ月間です。但し、初回の計算期間は本匿名組合契約締結日から 2015 年 7 月末日までです。 損益分配：①営業者は、各計算期間において利益が生じた場合（物件譲渡による譲渡益を含む。）、まず 1 号匿名組合員、次に 2 号匿名組合員、最後に 3 号匿名組合員の順序で分配を行います。なお、1 号匿名組合員および 2 号匿名組合員が利益の分配を受ける計算方法は以下のとおりです。 ［1 号匿名組合員］ 1 号匿名組合契約に基づく各計算期間の最終日における本匿名組合出資金×1.2%×（当該計算期間の実日数／365） ［2 号匿名組合員］ 2 号匿名組合契約に基づく各計算期間の最終日における本匿名組合出資金×5%×（当該計算期間の実日数／365）または当期利益相当額に 49%を乗じた金額のいずれか低い金額 また、3 号匿名組合員については上記に従って算出された金額の合計額を控除した残額を利益の分配として受けます。 ②営業者は、各計算期間において損失が生じた場合（物件譲渡による譲渡損失を含む。）、まず 3 号匿名組合員、次に 2 号匿名組合員、最後に 1 号匿名組合員の順に分配を行います。但し、各匿名組合員が負担する損失は、各匿名組合員の匿名組合出資金を限度とします。 出資金の返還：営業者は、匿名組合契約終了時に、各匿名組合員に対して、出資金の全額を返還する。但し、上述損益分配により、累積の損失を有する場合には、まず 1 号匿名組合員、次に 2 号匿名組合員、最後に 3 号匿名組合員の順に、各匿名組合員の匿名組合出資金の残高を返還します。

優先交渉権の概要	権利の内容	池之端HDが取得した本信託受益権（後述「3.(2)本受益権およびその対象不動産の概要」参照）につき、優先的に取得交渉ができる権利
	優先交渉権の行使期間	2015年7月30日から2016年7月31日まで
	優先交渉の際の価格条件	本投資法人が本受益権の一部または全部を以下の価格以上で取得の申し出をする場合、当該価格が当該時点における市況に鑑みて著しく不合理なものでない限り、営業者は売却に応じるものとします。 合計　14,900,000,000円（消費税等は含まない。） 【内訳】 MG池之端ビル　5,130,000,000円 東池袋Qビル　3,010,000,000円 サンセンタービル　1,040,000,000円 シグマ博多ビル　1,380,000,000円 HF伏見ビル　2,340,000,000円 錦ファーストビル　2,000,000,000円

⑵ 本受益権およびその対象不動産の概要

a. バンガード元麻布

① 立地について

1. 麻布エリアは、港区の西部に位置しており、「3A エリア（麻布、青山、赤坂）」の一つに数えられ、相応の規模を有する住宅、高級マンション等が建ち並ぶ優良な住宅街が形成されているほか、大使館・大使館公邸等の主要外交施設が立地する国際色豊かなエリアとなっています。
2. オフィスとしても、外資系企業、デザイン・マスコミ関連、IT 関連業種のほか、高い防災安全性を重視する企業に対しても高い訴求力を有するエリアと考えています。

② 建物等について

1. 本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約 9 分 、六本木、麻布十番エリアへ徒歩圏に位置する中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室は約 170 坪で天井高 2,700mm を確保し、建物外部の仕上げはコンクリート打放しとなっています。
3. ブライダル関連業、情報通信業、デザイン事務所等のテナントが入居しています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託契約の期間		2004 年 8 月 31 日 ～ 2025 年 7 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		東京都港区元麻布三丁目 4 番 26 号
土地	所有形態	所有権
	面積	1,022.12 ㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率 / 容積率	60%/300%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	構造・階層	RC 造　B1F/2F
	延床面積	1,503.03 ㎡
	建築時期	1992 年 7 月 1 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		1,890,000,000 円
価格時点		2015 年 7 月 1 日
直接還元法による収益価格		1,950,000,000 円
設計者（注 10）		株式会社 I.M.A.都市建築研究所
施工者（注 10）		小松建設工業株式会社
構造設計者（注 10）		株式会社 I.M.A.都市建築研究所
確認検査機関（注 10）		建築主事（港区）
地震 PML（評価会社）		8.02%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		1 号匿名組合員の貸付人を質権者とする質権が設定されています。
賃貸借の概要（2015 年 5 月 31 日時点）		
テナント総数		3
月額賃料		7,544 千円
敷金・保証金		78,279 千円
賃貸可能面積		1,329.96 ㎡
賃貸面積		1,329.96 ㎡
稼働率		100%
プロパティマネジメント会社		株式会社ケン・コーポレーション（予定）
マスターリース会社		合同会社元麻布ホールディングス（予定）
NOI / 年（注 11）		80 百万円
特記事項		
本件土地の一部（約 105 ㎡）は建築基準法第 42 条第 1 項 5 号で定められた位置指定道路の区域に指定されています。当該位置指定道路に関して、東側隣地（地番 152 番 2）の所有者との間で、覚書が存在します。		

（注 10）設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

（注 11）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しています。

鑑定評価書の概要	
物件名称	バンガード元麻布
鑑定評価額	1,890,000,000 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	2015 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,890,000,000 円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、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	1,950,000,000 円	
運営収益	108,017,895 円	
可能総収益	113,829,363 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	5,811,468 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	27,722,106 円	
維持管理費	3,622,811 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	7,006,229 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,580,000 円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PM フィー	2,459,111 円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	783,997 円	対象不動産の競争力、過年度実績額、類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	11,055,400 円	2015 年度実績額に基づき査定
損害保険料	106,540 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	108,018 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	80,295,789 円	
一時金の運用益	1,603,407 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	5,805,000 円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	76,094,196 円	
還元利回り	3.9%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,870,000,000 円	
割引率	4.0%	類似不動産、金融資産の利回りに対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	1,810,000,000 円	
土地比率	95.0%	
建物比率	5.0%	

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
特になし

b. 第5秋山ビル

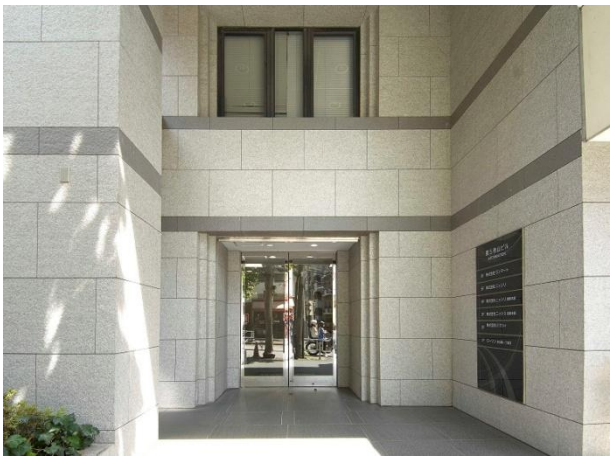
① 立地について

1. 渋谷エリアは、渋谷駅北西の道玄坂、宇田川町、神南に広がるアパレル店舗や飲食店舗が集積する商業系エリアと、明治通りや六本木通り等の幹線道路とその背後地にオフィスビルが建ち並ぶ業務系エリアに大別され、店舗では若年層向けの店舗が多く、企業では IT 企業が多い傾向にあります。
2. また、近年では、商業・業務複合型の大規模ビルの再開発が続いており、現在も「駅街区再開発計画」、「道玄坂一丁目駅前地区再開発事業」、「渋谷駅南街区プロジェクト」、「渋谷駅桜ケ丘地区再開発計画」等の再開発事業が進行中であり、今後も駅周辺の繁華性は高まっていくものと考えています。

② 建物等について

1. JR 山手線他「渋谷」駅から徒歩約 9 分に位置する中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室は約 58 坪で、個別空調、OA フロア等のスペックを有し、標準的なテナントの要求する機能性を備えています。
3. 1 階店舗はコンビニエンスストア、2 階以上の上層階には情報通信業等のテナントが入居しています。

③ 取得予定資産の写真・位置図



④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権（予定）
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信託契約の期間		2015 年 7 月 30 日 ～ 2025 年 7 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		東京都渋谷区東一丁目 3 番 10 号
土地	所有形態	所有権
	面積	297.16 ㎡
	用途地域	商業地域、第二種中高層住居専用地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/500%、60%/300%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	構造・階層	RC 造　6F
	延床面積	1,159,16 ㎡
	建築時期	1985 年 10 月 25 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		1,360,000,000 円
価格時点		2015 年 7 月 1 日
直接還元法による収益価格		1,400,000,000 円
設計者（注 12）		飛島建設株式会社 東京支店 一級建築士事務所
施工者（注 12）		飛島建設株式会社 東京支店
構造設計者（注 12）		飛島建設株式会社 東京支店 一級建築士事務所
確認検査機関（注 12）		建築主事（渋谷区）
地震 PML（評価会社）		6.67%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		1 号匿名組合員の貸付人を質権者とする質権が設定されています。
賃貸借の概要（2015 年 5 月 31 日時点）		
テナント総数		3
月額賃料		5,752 千円
敷金・保証金		63,907 千円
賃貸可能面積		1,041.36 ㎡
賃貸面積		1,041.36 ㎡
稼働率		100%
プロパティマネジメント会社		株式会社ケン・コーポレーション（予定）
マスターリース会社		合同会社元麻布ホールディングス（予定）
NOI / 年（注 13）		59 百万円
特記事項		
本物件に設置されたコンクリートのたたきの一部、階段の一部、樹木の一部、およびコンクリート擁壁の一部が、北東側隣接地（地番 118 番）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来自己の所有する建物および構築物について大規模な改修等を行う場合や建物を再築する際には、越境物を撤去すること等を内容とする覚書が存在します。		

（注 12）設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

（注 13）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しています。

鑑定評価書の概要	
物件名称	第5秋山ビル
鑑定評価額	1,360,000,000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	2015年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,360,000,000円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、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	1,400,000,000円	
運営収益	81,867,414円	
可能総収益	85,875,064円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	4,007,650円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	22,157,558円	
維持管理費	3,323,989円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	6,885,406円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,100,000円	エンジニアリングレポートによる12 年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PM フィー	3,298,537円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	583,679円	想定入替率を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	5,799,300円	2015年度実績額に基づき査定
損害保険料	84,780円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	81,867円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	59,709,856円	
一時金の運用益	1,319,415円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	5,075,000円	エンジニアリングレポートによる12 年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	55,954,271円	
還元利回り	4.0%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,340,000,000円	
割引率	4.1%	類似不動産、金融資産の利回りに対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.2%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	1,250,000,000円	
土地比率	95.2%	
建物比率	4.8%	

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
特になし

c. 人形町セントラルビル

① 立地について

1. 人形町エリアは、「東京」駅から約 1.5ｋｍに位置し、地下鉄各線利用により、都内各所へのアクセスも良好なエリアです。
2. 都心の中心的なオフィスエリアである日本橋エリアに隣接し、相対的に割安な賃料水準を背景に、主に上位エリアの需要補完的な役割を果たしています。

② 建物等について

1. 都営浅草線・東京メトロ日比谷線「人形町」駅、および東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から徒歩約 4 分に位置する中規模オフィスビルです。
2 基準階の貸室は約 60 坪で、個別空調、OA フロア、エレベーター2 基等のスペックを備えており、賃貸市場において一定の競争力を有すると考えております。

③ 取得予定資産の写真・位置図

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
信託契約の期間		2007 年 9 月 28 日 ～ 2025 年 7 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋堀留町一丁目 10 番 14 号
土地	所有形態	所有権
	面積	318.89 ㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% /700%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	構造・階層	SRC 造　11F
	延床面積	2,122.71 ㎡
	建築時期	1984 年 3 月 27 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		1,470,000,000 円
価格時点		2015 年 7 月 1 日
直接還元法による収益価格		1,540,000,000 円
設計者（注 14）		株式会社松浦寛建築設計事務所
施工者（注 14）		大成建設株式会社
構造設計者（注 14）		株式会社松浦寛建築設計事務所
確認検査機関（注 14）		建築主事（中央区）
地震 PML（評価会社）		3.73%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		1 号匿名組合員の貸付人を質権者とする質権が設定されています。
賃貸借の概要（2015 年 5 月 31 日時点）		
テナント総数		8
月額賃料		6,520 千円
敷金・保証金		60,573 千円
賃貸可能面積		1,769.09 ㎡
賃貸面積		1,769.09 ㎡
稼働率		100%
プロパティマネジメント会社		株式会社第一ビルディング（予定）
マスターリース会社		合同会社元麻布ホールディングス（予定）
NOI / 年（注 15）		74 百万円
特記事項		
1. 本件土地と南側隣地（地番 7 番 8）の境界上に、所有者不明の侵入防止塀が存在しています。当該侵入防止塀に関して、隣地所有者との間で、その維持・管理等を内容とした覚書が存在します。 2. 本件土地と北側隣地（地番 7 番 4 および 7 番 9）の境界上に、所有者不明の V 型側溝、集水枡、およびコンクリート製マンホールが存在しています。 3. 建物エンジニアリング・レポートにおいて、南側隣地境界からの延焼ライン内にある搭屋の EV 機械室の開口のガラリにダンパーが設けられていないとの指摘がありますが、取得後、買主の費用負担にて是正する予定です。		

（注 14）設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

（注 15）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しています。

鑑定評価書の概要	
物件名称	人形町セントラルビル
鑑定評価額	1,470,000,000 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	2015 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,470,000,000 円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、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	1,540,000,000 円	
運営収益	104,411,874 円	
可能総収益	109,806,182 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	5,394,308 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	30,303,825 円	
維持管理費	6,878,222 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	8,406,716 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	3,410,000 円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PM フィー	3,473,496 円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	739,149 円	対象不動産の競争力、過年度実績額、類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	7,147,300 円	2015 年度実績額に基づき査定
損害保険料	144,530 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	104,412 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	74,108,049 円	
一時金の運用益	1,560,571 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	7,750,000 円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	67,918,620 円	
還元利回り	4.4%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,440,000,000 円	
割引率	4.5%	類似不動産、金融資産の利回りに対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	1,460,000,000 円	
土地比率	95.1%	
建物比率	4.9%	

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
特になし

d. 大塚セントコアビル

① 立地について

1. 南大塚エリアは、豊島区の南東端部に位置し、「大塚」駅周辺に駅ビルやホテル等商業施設、商店街といった商業地域が存しています。近隣地域は、駅接近性に優れることから、南大塚エリア内ではオフィスビルが比較的多く見られる地域です。
2. JR 山手線、東京メトロ丸ノ内線、都電荒川線が利用可能であり、JR 山手線「大塚」駅は、ターミナル駅である「池袋」駅まで 1 駅であるため、都心部へのアクセスは良好です。

② 建物等について

1. JR 山手線「大塚」駅から徒歩約 4 分、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅から徒歩約 6 分に立地する中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室は約 180 坪、天井高 2,600mm を確保しており、周辺のオフィスビルに比べて、規模が大きく、形状も良好なことから、将来にわたり安定的な収益獲得が見込まれると考えております。

③ 取得予定資産の写真・位置図

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権（予定）
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信託契約の期間		2015 年 7 月 30 日 ～ 2025 年 7 月 31 日(予定)
所在地（住居表示）		東京都豊島区南大塚三丁目 46 番 3 号
土地	所有形態	所有権
	面積	976.82 ㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/ 500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	構造・階層	SRC 造　8F
	延床面積	4,573.06 ㎡
	建築時期	1989 年 3 月 10 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		2,740,000,000 円
価格時点		2015 年 7 月 1 日
直接還元法による収益価格		2,850,000,000 円
設計者（注 16）		株式会社赤坂建築設計事務所
施工者（注 16）		フジタ工業株式会社　東京支店
構造設計者（注 16）		株式会社赤坂建築設計事務所
確認検査機関（注 16）		建築主事（東京都）
地震 PML（評価会社）		4.00%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		1 号匿名組合員の貸付人を質権者とする質権が設定されています。
賃貸借の概要（2015 年 5 月 31 日時点）		
テナント総数		7
月額賃料		12,510 千円
敷金・保証金		111,406 千円
賃貸可能面積		3,687.98 ㎡
賃貸面積		3,687.98 ㎡
稼働率		100%
プロパティマネジメント会社		清水総合開発株式会社（予定）
マスターリース会社		合同会社元麻布ホールディングス（予定）
NOI / 年（注 17）		143 百万円
特記事項		
1. 本物件に設置された金属製庇状工作物等が北西側隣地（地番 46 番 3 および 46 番 9）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来、当該越境物を撤去する際は、自己の責任と負担において撤去すること等を内容とした覚書が存在します。 2. テナント 1 社（賃貸面積 : 298.82 ㎡）から、2015 年 8 月 31 日付で賃貸借契約を終了する旨の 2015 年 2 月 27 日付解約通知書を受領しています。なお、当該解約通知を反映した場合、稼働率は 91.9%となる見込みです。		

（注 16）設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

（注 17）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しています。

鑑定評価書の概要	
物件名称	大塚セントコアビル
鑑定評価額	2,740,000,000 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	2015 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,740,000,000 円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、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	2,850,000,000 円	
運営収益	193,544,601 円	
可能総収益	206,928,528 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	13,383,927 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	50,460,659 円	
維持管理費	8,320,083 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	16,330375 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	6,660,000 円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PM フィー	3,528,912 円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	1,379,414 円	対象不動産の競争力、過年度実績額、類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	13,699,400 円	2015 年度実績額に基づき査定
損害保険料	336,130 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	193,545 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	143,083,942 円	
一時金の運用益	2,822,750 円	運用利回りを 2. 0%として査定
資本的支出	14,800,000 円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	131,106,692 円	
還元利回り	4.6%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	2,690,000,000 円	
割引率	4.7%	類似不動産、金融資産の利回りに対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	2,720,000,000 円	
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
特になし

e. 大阪西本町ビル

① 立地について

1. 西本町エリアは、大阪市営地下鉄中央線、千日前線「阿波座」駅および四つ橋線「本町」駅を中心とした中高層のオフィスビル、店舗等が集積するエリアです。
2. 「阿波座」駅は地下鉄2線が利用可能であり、また徒歩圏内にある四つ橋線「本町」駅は御堂筋線「本町」駅と一体となっており、交通利便性が高く、梅田エリアをはじめとして市内主要ビジネスエリアへのアクセスが良好です。

② 建物等について

1. 大阪市営地下鉄中央線、千日前線「阿波座」駅から徒歩約4分に位置し、中央大通に沿いに立地する中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室は約162坪であり、テナントニーズに合わせて分割対応が可能となっています。また、共用部分についても2014年2月に改修工事が実施されています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権（予定）
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信託契約の期間		2015 年 7 月 30 日 ～ 2025 年 7 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		大阪府大阪市西区阿波座二丁目 2 番 18 号
土地	所有形態	所有権
	面積	1,081.64 ㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/ 800%
建物	所有形態	所有権
	用途	①事務所　②駐車場　③管理人室
	構造・階層	①SRC 造 14F　②S 造 1F　③CB 造 1F
	延床面積	①8,403.09 ㎡　②44.77 ㎡　③4.48 ㎡
	建築時期	1990 年 10 月 22 日
鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		2,210,000,000 円
価格時点		2015 年 7 月 1 日
直接還元法による収益価格		2,250,000,000 円
設計者（注 18）		株式会社日建設計 一級建築事務所
施工者（注 18）		株式会社鴻池組
構造設計者（注 18）		株式会社日建設計　一級建築事務所
確認検査機関（注 18）		建築主事（大阪市）
地震 PML（評価会社）		9.68%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		1 号匿名組合員の貸付人を質権者とする質権が設定されています。
賃貸借の概要（2015 年 5 月 31 日時点）		
テナント総数		30
月額賃料		14,950 千円
敷金・保証金		132,242 千円
賃貸可能面積		6,151.98 ㎡
賃貸面積		6,073.98 ㎡
稼働率		98.7%
プロパティマネジメント会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ（予定）
マスターリース会社		合同会社元麻布ホールディングス（予定）
NOI / 年（注 19）		133 百万円
特記事項		
1. 本物件に設置された植栽および雨桶の一部が南側および東側隣接地（地番：15 番 1）に越境しています。かかる越境物に関して、当該隣地所有者との間で、将来、越境部分の撤去または移設、移植等を行う際は、土地境界線に支障のないように行うものとすること等を内容とした覚書が存在します。 2. 本物件に設置された門扉およびコンクリートの一部が東側隣地（地番 16 番 1）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来、越境部分の撤去または移設、移植等を行う際は、土地境界線に支障のないように行うものとすること等を内容とした覚書が存在します。 3.. テナント 1 社（賃貸面積：363.98 ㎡）から、2015 年 12 月 31 日付で賃貸借契約を終了する旨の 2015 年 6 月 30 日付解約通知書を受領しています。なお、当該解約通知を反映した場合、稼働率は 92.8%となる見込みです。		

（注 18）設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

（注 19）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しています。

鑑定評価書の概要	
物件名称	大阪西本町ビル
鑑定評価額	2,210,000,000 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	2015 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,210,000,000 円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、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	2,250,000,000 円	
運営収益	224,675,540 円	
可能総収益	236,446,632 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	11,771,092 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	91,480,883 円	
維持管理費	22,332,800 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	33,499,260 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	4,156,000 円	エンジニアリングレポートによる12年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上。
PM フィー	6,748,333 円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	1,457,113 円	想定入替えを査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	22,049,800 円	2015 年度実績額に基づき査定
損害保険料	563,550 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	674,027 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	133,194,657 円	
一時金の運用益	2,652,025 円	運用利回りを 2.0%と査定
資本的支出	19,106,333 円	エンジニアリングレポートによる12 年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	116,740,349 円	
還元利回り	5.2%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	2,190,000,000 円	
割引率	5.0%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.4%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	2,580,000,000 円	
土地比率	64.9%	
建物比率	35.1%	

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
特になし

f. 第 41 オーシャンビル

① 立地について

1. 伏見エリアは、名古屋市の二大商業集積地である「名駅」地区と「栄」地区の中間に位置し、これらに次ぐオフィスエリアとして認識され、オフィスビルや金融機関等が建ち並ぶ古くからの業務的性格の強い商業地域です。
2. 主なテナント需要は、首都圏や関西圏に本社を有する大企業の営業所や、東海圏を拠点とする大企業の本社等としての需要が見受けられるエリアです。

② 建物等について

1. 名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅から徒歩約 3 分、伏見通の背後に位置し、中高層のオフィスビルが建ち並ぶ商業地域に位置する中規模オフィスビルです。
2. 基準階約 73 坪、天井高 2,500mm の貸室は、テナントニーズに合わせて 3 分割対応が可能となっています。また、共用部については随時改修が実施されており、OA フロア、個別空調等のスペックを備えていることから、賃貸市場において一定の競争力を有すると考えております。

③ 取得予定資産の写真・位置図

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権（予定）
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信託契約の期間		2015 年 7 月 30 日 ～ 2025 年 7 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区錦一丁目 5 番 27 号
土地	所有形態	所有権
	面積	421.38 ㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/ 600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗、駐車場
	構造・階層	SRC 造　9F
	延床面積	2,600.69 ㎡
	建築時期	1991 年 1 月 31 日
鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		1,340,000,000 円
価格時点		2015 年 7 月 1 日
直接還元法による収益価格		1,360,000,000 円
設計者（注 20）		株式会社国分設計
施工者（注 20）		日本国土開発株式会社
構造設計者（注 20）		株式会社国分設計
確認検査機関（注 20）		建築主事（名古屋市）
地震 PML（評価会社）		8.78%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		1 号匿名組合員の貸付人を質権者とする質権が設定されています。
賃貸借の概要（2015 年 5 月 31 日時点）		
テナント総数		23
月額賃料		6,506 千円
敷金・保証金		54,087 千円
賃貸可能面積		2,006.78 ㎡
賃貸面積		2,006.78 ㎡
稼働率		100%
プロパティマネジメント会社		株式会社第一ビルディング（予定）
マスターリース会社		合同会社元麻布ホールディングス（予定）
NOI / 年（注 21）		72 百万円
特記事項		
テナント 1 社（貸室面積 67.44 ㎡）から 2015 年 10 月 9 日付で賃貸借契約を終了する旨の 2015 年 4 月 8 日付解約通知書を受領しています。なお、当該解約通知を反映した場合、稼働率は 96.6%となる見込みです。		

（注 20）設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

（注 21）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しています。

鑑定評価書の概要	
物件名称	第 41 オーシャンビル
鑑定評価額	1,340,000,000 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	2015 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,340,000,000 円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、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	1,360,000,000 円	
運営収益	97,822,603 円	
可能総収益	103,523,372 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	5,700,769 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	25,496,564 円	
維持管理費	7,138,700 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	6,555,924 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,647,750 円	エンジニアリングレポートによる12 年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PM フィー	1,368,876 円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	657,319 円	想定入替率を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	7,152,284 円	2015 年度実績額に基づき査定
損害保険料	193,130 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	782,581 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	72,326,039 円	
一時金の運用益	1,169,485 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	5,305,583 円	エンジニアリングレポートによる12 年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	68,189,941 円	
還元利回り	5.0%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,330,000,000 円	
割引率	4.8%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	1,000,000,000 円	
土地比率	70.0%	
建物比率	30.0%	

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
特になし

g. EME 名古屋ビル

① 立地について

1. 名駅エリアの中心となる「名古屋」駅は、名古屋市営地下鉄東山線、桜通線、JR 各線、東海道新幹線、名鉄各線、近鉄各線、名古屋臨海高速鉄道（あおなみ線）が乗り入れるターミナル駅となっており、周辺地域だけでなく、広域的な都市間移動が可能となっている中心的なエリアです。
2. 名駅エリアの中でも、「名古屋」駅東側一帯は、銀行、証券会社等を中心に大手企業が入居するオフィスビルが集積しています。
3. 「名古屋」駅至近での大規模ビルに続き、周辺エリアの中小規模ビルの建替えが進んでおり、オフィス、店舗共に一層のテナント流動性が見込まれます。

② 建物等について

1. 名古屋市営地下鉄東山線、桜通線「名古屋」駅から徒歩約 7 分に位置し、地下鉄のほか複数路線の利用が可能であり、交通利便性は良好です。
2. 高幅員の広小路通に面し、間口も確保されているため、視認性に優れた中規模オフィスビルです。
3. 基準階の貸室は約 182 坪で、天井高 2,600mm、エレベータ 3 基、30 台分の機械式駐車場等のスペックを備えており、2006 年には共用部改修工事が実施されているため、賃貸市場において一定の競争力を有すると考えています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
信託契約の期間		2001 年 5 月 22 日 ～ 2025 年 7 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中村区名駅四丁目 24 番 8
土地	所有形態	所有権、賃借権
	面積	1,001.17 ㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/ 800%
建物	所有形態	所有権
	用途	①事務所、店舗、倉庫　②駐車場
	構造・階層	①SRC 造　B2F/8F　②S 造 1F
	延床面積	①7,375.12 ㎡　②43.00 ㎡
	建築時期	①②1982 年 2 月 23 日
鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		3,430,000,000 円
価格時点		2015 年 7 月 1 日
直接還元法による収益価格		3,530,000,000 円
設計者（注 22）		株式会社久米建築事務所
施工者（注 22）		鹿島建設株式会社 名古屋支店
構造設計者（注 22）		株式会社久米建築事務所
確認検査機関（注 22）		建築主事（名古屋市）
地震 PML（評価会社）		9.61%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		1 号匿名組合員の貸付人を質権者とする質権が設定されています。
賃貸借の概要（2015 年 5 月 31 日時点）		
テナント総数		34
月額賃料		20,656 千円
敷金・保証金		199,162 千円
賃貸可能面積		4,930.34 ㎡
賃貸面積		4,930.34 ㎡
稼働率		100%
プロパティマネジメント会社		株式会社第一ビルディング（予定）
マスターリース会社		合同会社元麻布ホールディングス（予定）
NOI / 年（注 23）		188 百万円

特記事項

1. 本件土地の一部は借地であり、「面積」欄には借地部分を含めた面積を記載しています。なお、借地部分の面積は 132.45 ㎡です。
2. 本物件に設置されたコンクリートブロック周壁の一部が、西側隣地（地番：2411 番）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、今後新たに構造物を再築する際には、越境状態を解消すること等を内容とする覚書が存在します。
3. 本物件に設置された縁石の一部が、東側隣地（地番：2404 番）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で　今後新たに構造物を再築する際には、越境状態を解消すること等を内容とする覚書が存在します。
4. テナント 4 社から以下のとおり解約通知書を受領しています。
   - 賃貸面積 153.71 ㎡（2015 年 6 月 30 日契約終了、2015 年 4 月 27 日解約通知書受領）
   - 賃貸面積 54.10 ㎡（2015 年 6 月 30 日契約終了、2015 年 3 月 24 日解約通知書受領）
   - 賃貸面積 98.02 ㎡（2015 年 9 月 30 日契約終了予定、2015 年 3 月 31 日解約通知書受領）
   - 賃貸面積 98.02 ㎡（2015 年 11 月 15 日契約終了、2015 年 5 月 15 日解約通知書受領）

   なお、当該 4 社の解約通知を全て反映した場合、稼働率は 91.8%となる見込みです。

（注 22）設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

（注 23）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	EME 名古屋ビル	
鑑定評価額	3,430,000,000 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	2015 年 7 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,430,000,000 円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、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	3,530,000,000 円	
運営収益	290,901,811 円	
可能総収益	306,672,204 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	15,770,393 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	102,641,471 円	
維持管理費	15,645,500 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	34,051,914 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,269,750 円	エンジニアリングレポートによる12 年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PM フィー	4,540,857 円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	1,988,625 円	想定入替率を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	28,051,173 円	2015 年度実績額に基づき査定
損害保険料	482,830 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	15,610,822 円	地代の実績額および消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	188,260,340 円	
一時金の運用益	3,786,175 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	19,166,250 円	エンジニアリングレポートによる12 年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	172,880,265 円	
還元利回り	4.9%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	3,390,000,000 円	
割引率	4.7%	類似不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性を勘案して査定
積算価格	3,980,000,000 円	
土地比率（注 24）	90.3%	
建物比率	9.7%	
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		
特になし		

（注 24）借地権割合も含みます。

h. MG 池之端ビル

① 立地について

1. 池之端エリアは、台東区の南西端部に位置し、中心的なオフィス街である千代田区、教育文化施設が集積する文京区に隣接し、地下鉄利用により都心各所へのアクセスが良好なエリアです。
2. また、都内有数のターミナル駅である JR 上野駅へも徒歩圏内であるため、オフィスエリアとしては、地元中小企業および上位エリアである千代田区各所のビジネスエリアや上野エリアの補完需要が期待できます。

② 建物等について

1. 東京メトロ千代田線「湯島」駅から徒歩約 3 分、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅から徒歩約 7 分、不忍通り沿いに立地する中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室は約 200 坪超で、天井高 2,500mm、個別空調、OA フロア等のスペックを備えており、賃貸市場において一定の競争力を有すると考えています。
3. 大手企業の子会社のほか、情報通信業、特殊法人、医療法人等、様々な業種のテナントが入居しています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
信託契約の期間		1989 年 10 月 31 日 ～ 2025 年 7 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		東京都台東区池之端一丁目 2 番 18 号
土地	所有形態	所有権
	面積	1,120.22 ㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、研修所
	構造・階層	SRC 造　B1F/8F
	延床面積	7,774.41 ㎡
	建築時期	1991 年 6 月 27 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		5,140,000,000 円
価格時点		2015 年 7 月 1 日
直接還元法による収益価格		5,310,000,000 円
設計者（注 25）		株式会社久米建築事務所
施工者（注 25）		鹿島建設株式会社
構造設計者（注 25）		株式会社久米建築事務所
確認検査機関（注 25）		建築主事（東京都）
地震 PML（評価会社）		4.29%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		1 号匿名組合員の貸付人を質権者とする質権が設定されています。
賃貸借の概要（2015 年 5 月 31 日時点）		
テナント総数		5
月額賃料		20,470 千円
敷金・保証金		93,837 千円
賃貸可能面積		5,504.08 ㎡
賃貸面積		4,711.52 ㎡
稼働率		85.6%
プロパティマネジメント会社		清水総合開発株式会社（予定）
マスターリース会社		合同会社池之端ホールディングス（予定）
NOI / 年（注 26）		263 百万円
特記事項		
特になし		

（注 25）設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

（注 26）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しています。

鑑定評価書の概要	
物件名称	MG 池之端ビル
鑑定評価額	5,140,000,000 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	2015 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,140,000,000 円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、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	5,310,000,000 円	
運営収益	347,882,479 円	
可能総収益	367,041,030 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	19,158,551 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	84,665,435 円	
維持管理費	16,974,213 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	23,182,680 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	11,200,000 円	エンジニアリングレポートによる12 年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PM フィー	4,950,634 円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	2,454,956 円	想定入替率を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	25,029,000 円	2015 年度実績額に基づき査定
損害保険料	526,070 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	347,882 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	263,217,044 円	
一時金の運用益	2,709,499 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	26,880,000 円	エンジニアリングレポートによる12 年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	239,046,543 円	
還元利回り	4.5%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	5,070,000,000 円	
割引率	4.6%	類似不動産、金融資産の利回りに対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	4,950,000,000 円	
土地比率	85.3%	
建物比率	14.7%	

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
特になし

i. <u>東池袋Q ビル</u>

① 立地について

1. 東池袋エリアは、JR 山手線および埼京線、東京メトロ丸の内線、副都心線、有楽町線、西武池袋線、東武東上線など複数路線が乗り入れるターミナル駅である「池袋」駅の東方に形成されているエリアです。
2. また、「池袋」駅周辺エリアに比べると繁華性は劣るものの、視認性に優れ、首都高速道路等幹線道路へのアクセスが良好であることから一定数のオフィスビルの集積が認められるエリアです。

② 建物等について

1. 東京メトロ有楽町線「東池袋」駅、およびJR 山手線「大塚」駅から徒歩約 9 分、JR 山手線他「池袋」駅から徒歩約 12 分、春日通り沿いに立地する中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室は約140 坪で、テナントニーズに合わせて分割対応が可能となっています。また、天井高 2,600mm、個別空調、OA フロア等のスペックを備え、同一需給圏内において中上位の競争力を有するものと考えています。
3. 1 階店舗はスーパーマーケットが入居し、2 階以上の基準階はコンサルタント業、情報通信業等のテナントが入居しています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託契約の期間		2007 年 5 月 18 日 ～ 2025 年 7 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		東京都豊島区東池袋二丁目 23 番 2 号
土地	所有形態	所有権
	面積	744.66 ㎡
	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/ 60%、600%/ 400%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	構造・階層	SRC/RC 造　8F
	延床面積	3,837.35 ㎡
	建築時期	1993 年 6 月 8 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		3,040,000,000 円
価格時点		2015 年 7 月 1 日
直接還元法による収益価格		3,140,000,000 円
設計者（注 27）		大末建設株式会社　一級建築士事務所
施工者（注 27）		大末建設株式会社
構造設計者（注 27）		大末建設株式会社　一級建築士事務所
確認検査機関（注 27）		日本 ERI 株式会社
地震 PML（評価会社）		6.50%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		1 号匿名組合員の貸付人を質権者とする質権が設定されています。
賃貸借の概要（2015 年 5 月 31 日時点）		
テナント総数		4
月額賃料		13,124 千円
敷金・保証金		112,820 千円
賃貸可能面積		3,118.69 ㎡
賃貸面積		3,118.69 ㎡
稼働率		100%
プロパティマネジメント会社		清水総合開発株式会社（予定）
マスターリース会社		合同会社池之端ホールディングス（予定）
NOI / 年（注 28）		149 百万円
特記事項		
建物エンジニアリング・レポートにおいて、延焼のおそれがある範囲内にある機械式駐車場のガラリのヒューズが破損していることが確認されたとの指摘がありますが、売主の費用負担により是正することを売主との間で合意しています。		

（注 27）設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

（注 28）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しています。

鑑定評価書の概要	
物件名称	東池袋Qビル
鑑定評価額	3,040,000,000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	2015年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	3,040,000,000円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、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	3,140,000,000円	
運営収益	205,790,887円	
可能総収益	218,834,618円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	13,043,731円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	56,156,969円	
維持管理費	10,291,743円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	26,159,739円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	4,440,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PMフィー	2,126,046円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	1,232,810円	対象不動産の競争力、過年度実績額、類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	11,441,000円	2015年度実績額に基づき査定
損害保険料	259,840円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	205,791円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	149,633,918円	
一時金の運用益	2,720,259円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	11,100,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	141,254,177円	
還元利回り	4.5%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	3,000,000,000円	
割引率	4.6%	類似不動産、金融資産の利回りに対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	3,020,000,000円	
土地比率	85.2%	
建物比率	14.8%	

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
特になし

j. サンセンタービル

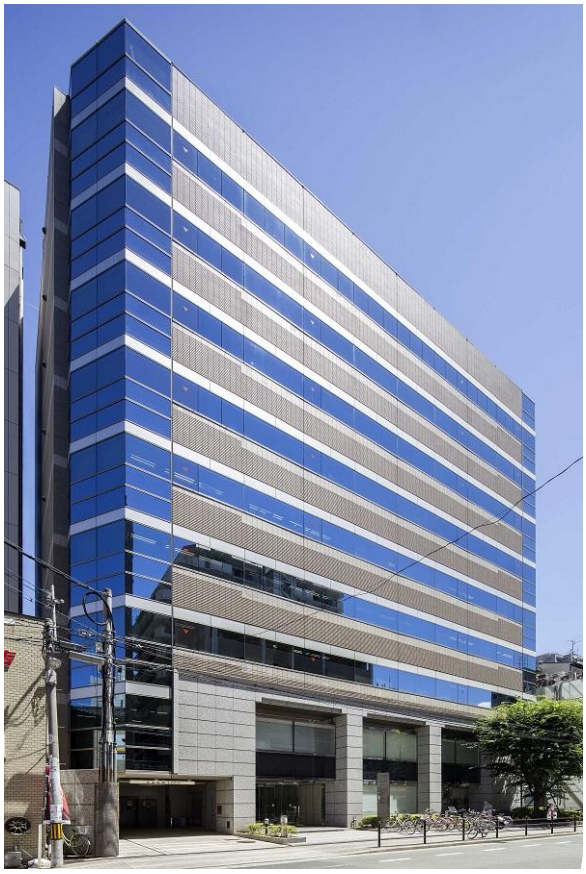
① 立地について

1. JR 東西線の他、大阪市営地下鉄谷町線、堺筋線と複数の鉄道路線の利用が可能であり、阪神高速道路「南森町」IC に近く、交通利便性の良いエリアです。また、駅前の国道、府道沿いでは中高層のオフィスビルが建ち並ぶ一方で、背後地では小規模オフィスビル、共同住宅等が混在しているエリアになっています。
2. 大阪の中心ビジネスエリアのサブマーケット的な性格があり、大型の新規供給は少なく、既存の中小規模のオフィスビルが多いエリアとなっており、比較的賃貸市場が安定しているエリアと言えます。

② 建物等について

1. JR 東西線「大阪天満宮」駅から徒歩約 6 分で、周囲は中層規模のオフィスビルのほか共同住宅が存する落ち着いた環境に立地する中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室は約 90 坪で、天井高 2,580mm、個別空調、OA フロアといったスペックの他、34 台分の駐車場も備えており、法律系事務所やシステム開発、営業系事務所ニーズの高いエリアにおいて、一定の競争力を有していると考えています。

③ 取得予定資産の写真・位置図



④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権（予定）
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信託契約の期間		2015 年 7 月 30 日 ～ 2025 年 7 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		大阪府大阪市北区松ケ枝町 1 番 3 号
土地	所有形態	所有権
	面積	661.54 ㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/ 600%
建物	所有形態	所有権
	用途	①事務所、車庫、機械室　②物置
	構造・階層	①S 造 B1F/9F　②RC 造 1F
	延床面積	①3,851.25 ㎡　②6.84 ㎡
	建築時期	1994 年 2 月 15 日
鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		1,060,000,000 円
価格時点		2015 年 7 月 1 日
直接還元法による収益価格		1,070,000,000 円
設計者（注 29）		株式会社鴻池組 大阪本店 一級建築士事務所
施工者（注 29）		株式会社鴻池組・ユタカ建設工業株式会社共同企業体
構造設計者（注 29）		株式会社鴻池組 大阪本店 一級建築士事務所
確認検査機関（注 29）		建築主事（大阪市）
地震 PML（評価会社）		4.14%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		1 号匿名組合員の貸付人を質権者とする質権が設定されています。
賃貸借の概要（2015 年 5 月 31 日時点）		
テナント総数		12
月額賃料		6,224 千円
敷金・保証金		55,821 千円
賃貸可能面積		2,521.51 ㎡
賃貸面積		2,521.51 ㎡
稼働率		100%
プロパティマネジメント会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ（予定）
マスターリース会社		合同会社池之端ホールディングス（予定）
NOI / 年（注 30）		59 百万円
特記事項		
特になし		

（注 29）設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

（注 30）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しています。

鑑定評価書の概要	
物件名称	サンセンタービル
鑑定評価額	1,060,000,000 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	2015 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,060,000,000 円	DCF 法による収益還元価格を基準として、直接還元法による検証を行い、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	1,070,000,000 円	
運営収益	99,499,438 円	
可能総収益	104,244,600 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	4,745,162 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	39,760,611 円	
維持管理費	11,441,300 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	10,525,950 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	3,641,250 円	エンジニアリングレポートによる 12 年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PM フィー	2,615,550 円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	495,525 円	想定入替を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	10,279,039 円	2015 年度実績額に基づき査定
損害保険料	264,500 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	497,497 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	59,738,827 円	
一時金の運用益	844,170 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	7,002,417 円	エンジニアリングレポートによる 12 年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	53,580,580 円	
還元利回り	5.0%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,050,000,000 円	
割引率	4.8%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	1,210,000,000 円	
土地比率	65.0%	
建物比率	35.0%	

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
特になし

k. シグマ博多ビル

① 立地について

1. 「博多駅前」エリアはJR各線、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅の西側に広がる商業地域であり、九州の玄関にふさわしく、大通り沿いに築年を経た大型ビルが建ち並び、福岡市内では天神地区と並ぶビジネスエリアです。
2. 近隣地域は、「国体道路」沿道を中心としてオフィスビル、店舗付オフィスビル等が立ち並ぶエリアで、周辺には「キャナルシティ」を中心として店舗ビル等も多く、テナントからの需要は底堅いと考えられます。

② 建物等について

1. 福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅から徒歩約1分、「博多」駅についても徒歩圏内であることから天神、博多中心部への接近性および交通利便性については良好な中規模オフィスビルです。
2. 外壁はアルミカーテンウォールを採用し、基準階の貸室は約88坪で、天井高2,500mm、個別空調、36台分の機械式駐車場のスペックを備えており、賃貸市場において一定の競争力を有すると考えています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権（予定）
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信託契約の期間		2015 年 7 月 30 日 ～ 2025 年 7 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		福岡県福岡市博多区祇園一丁目 28 番
土地	所有形態	所有権
	面積	644.27 ㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/600%、80%/400%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	構造・階層	SRC 造　B1F/9F
	延床面積	3,469.90 ㎡
	建築時期	1989 年 4 月 17 日
鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		1,380,000,000 円
価格時点		2015 年 7 月 1 日
直接還元法による収益価格		1,450,000,000 円
設計者（注 31）		株式会社司建築設計事務所
施工者（注 31）		株式会社新井組
構造設計者（注 31）		株式会社司建築設計事務所
確認検査機関（注 31）		建築主事（福岡市）
地震 PML（評価会社）		0.75%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		1 号匿名組合員の貸付人を質権者とする質権が設定されています。
賃貸借の概要（2015 年 5 月 31 日時点）		
テナント総数		30
月額賃料		6,756 千円
敷金・保証金		64,427 千円
賃貸可能面積		2,423.86 ㎡
賃貸面積		2,423.86 ㎡
稼働率		100%
プロパティマネジメント会社		株式会社ザイマックスプロパティズ九州（予定）
マスターリース会社		合同会社池之端ホールディングス（予定）
NOI / 年（注 32）		83 百万円
特記事項		
本件土地の南西側部分（地番 79 番、82 番、84 番 1）および南東側部分（地番 50 番）には、通行を目的とする地役権が設定されています。		

（注 31）設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

（注 32）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しています。

鑑定評価書の概要	
物件名称	シグマ博多ビル
鑑定評価額	1,380,000,000 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	2015 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,380,000,000 円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、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	1,450,000,000 円	
運営収益	117,122,073 円	
可能総収益	123,811,130 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	6,689,057 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	33,635,807 円	
維持管理費	7,918,700 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	9,238,446 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,474,333 円	エンジニアリングレポートによる12 年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PM フィー	3,867,795 円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	882,032 円	想定入替率を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	8,086,204 円	2015 年度実績額に基づき査定
損害保険料	231,320 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	936,977 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	83,486,266 円	
一時金の運用益	1,650,664 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	8,236,000 円	エンジニアリングレポートによる12 年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	76,900,930 円	
還元利回り	5.3%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,350,000,000 円	
割引率	5.1%	類似不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性を勘案して査定
積算価格	1,580,000,000 円	
土地比率	80.0%	
建物比率	20.0%	

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
特になし

l. HF 伏見ビル

① 立地について

1. 伏見エリアは、名古屋市の二大商業集積地である「名駅」地区と「栄」地区の中間に位置し、これらに次ぐオフィスエリアとして認識され、オフィスビルや金融機関等が建ち並ぶ古くからの業務的性格の強い商業地域です。
2. 主なテナント需要は、首都圏や関西圏に本社を有する大企業の営業所や、東海圏を拠点とする大企業の本社等としての需要が見受けられるエリアです。

② 建物等について

1. 名古屋市営地下鉄東山線、鶴舞線「伏見」駅から徒歩約 4 分、市内中心部の主要街路である広小路通沿いに立地する中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室は約 130 坪であり、伏見エリアにおいては比較的まとまった床面積の確保が可能なオフィスビルとなっています。また、1 階エントランスおよび南側（広小路通側）の壁面は改修されており、賃貸市場において一定の競争力を有すると考えております。
3. 地下 1 階店舗には飲食店舗、上層階にはブライダル関連、インテリア販売、電気設備販売等のテナントが入居しています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権（予定）
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信託契約の期間		2015 年 7 月 30 日 ～ 2025 年 7 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区錦一丁目 18 番 24 号
土地	所有形態	所有権
	面積	770.43 ㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	構造・階層	SRC 造　B1F/9F
	延床面積	6,290.43 ㎡
	建築時期	1984 年 9 月 21 日
鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		2,350,000,000 円
価格時点		2015 年 7 月 1 日
直接還元法による収益価格		2,410,000,000 円
設計者（注 33）		鹿島建設株式会社 名古屋支店 一級建築士事務所
施工者（注 33）		鹿島建設株式会社 名古屋支店
構造設計者（注 33）		鹿島建設株式会社 名古屋支店 一級建築士事務所
確認検査機関（注 33）		建築主事（名古屋市）
地震 PML（評価会社）		10.21%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		1 号匿名組合員の貸付人を質権者とする質権が設定されています。
賃貸借の概要（2015 年 5 月 31 日時点）		
テナント総数		39
月額賃料		12,067 千円
敷金・保証金		106,108 千円
賃貸可能面積		4,152.22 ㎡
賃貸面積		3,935.41 ㎡
稼働率		94.8%
プロパティマネジメント会社		株式会社第一ビルディング（予定）
マスターリース会社		合同会社池之端ホールディングス（予定）
NOI / 年（注 34）		134 百万円

特記事項

1. 本物件に設置された雨水桝等が、西南側隣地（地番 1812 番）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、越境物を取り壊し、再設置する際には、越境状態を解消すること等を内容とする覚書が存在します。
2. 本物件に設置されたコンクリート基礎、U字溝等が、東北側隣地（地番 1802 番）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で　越境物を取り壊し、再設置する際には、越境状態を解消すること等を内容とする確認書が存在します。
3. 本物件に設置された看板の一部および照明器具の一部が東南側隣地（地番 1810 番）に越境しています。かかる越境に関して、覚書等は存在しません。
4. 消防用設備等点検結果報告書において、7 階専用部内の自動火災報知設備および非常警報器具につき要是正の指摘がありますが、テナントに是正を要請しております。
5. 建築設備定期検査報告書において、地下 1 階店舗内の排気フードの機能確保の状況、および機械換気設備の換気量につき要是正の指摘がありますが、テナントに是正を要請しております。
6. 建築設備定期検査報告書において、1 階専用部内の排煙口開放用ワイヤーの操作部分の未設置につき要是正の指摘がありますが、テナントに是正を要請しております。
7. 特殊建築物定期調査報告書において、非常用照明点灯の不良箇所につき要是正の指摘がありますが、売主の費用負担により是正することを売主との間で合意しています。

8. 特殊建築物定期調査報告書において、1 階と 2 階専用部内の排煙計画、2 階専有部内の自然排煙口操作不可、7 階専有部内の機械換気設備未設置、および 9 階専用部内の非常用照明未設置につき要是正の指摘がありますが、テナントに是正を要請しております。
9. テナント 2 社から以下のとおり解約通知書を受領しています。
・賃貸面積 160.70 ㎡（2015 年 7 月 31 日契約終了、2015 年 1 月 30 日解約通知書受領）
・賃貸面積 39.60 ㎡（2016 年 1 月 1 日契約終了、2015 年 7 月 1 日解約通知書受領）
なお、当該 2 社の解約通知を全て反映した場合、稼働率は 90.0%となる見込みです。

（注 33）設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

（注 34）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しています。

鑑定評価書の概要	
物件名称	HF 伏見ビル
鑑定評価額	2,350,000,000 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	2015 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,350,000,000 円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、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	2,410,000,000 円	
運営収益	189,885,598 円	
可能総収益	202,376,814 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	12,491,216 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	55,729,814 円	
維持管理費	11,304,600 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	19,594,692 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,151,667 円	エンジニアリングレポートによる12 年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PM フィー	2,937,566 円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	1,223,986 円	想定入替率を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	17,037,195 円	2015 年度実績額に基づき査定
損害保険料	530,680 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	949,428 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	134,155,784 円	
一時金の運用益	2,390,641 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	13,558,083 円	エンジニアリングレポートによる12 年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	122,988,342 円	
還元利回り	5.1%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	2,320,000,000 円	
割引率	4.9%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	2,680,000,000 円	
土地比率	86.3%	
建物比率	13.7%	

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
特になし

m. 錦ファーストビル

① 立地について

1. 伏見エリアは、名古屋市の二大商業集積地である「名駅」地区と「栄」地区の中間に位置し、これらに次ぐオフィスエリアとして認識され、オフィスビルや金融機関等が建ち並ぶ古くからの業務的性格の強い商業地域です。
2. 主なテナント需要は、首都圏や関西圏に本社を有する大企業の営業所や、東海圏を拠点とする大企業の本社等としての需要が見受けられるエリアです。

② 建物等について

1. 名古屋市営地下鉄東山線、鶴舞線「伏見」駅から徒歩約 6 分に立地する中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室は約 180 坪であり、伏見エリアにおいては比較的まとまった床面積の確保が可能なオフィスビルとなっています。また、貸室の天井高 2,500mm、個別空調、OA フロア等のスペックを備え、共用部分についても随時更新が実施されていることから、賃貸市場において一定の競争力を有すると考えております。
3. 東証 1 部上場企業の子会社の電気通信事業会社が本社として一棟借りで入居しています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権（予定）
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信託契約の期間		2015 年 7 月 30 日 ～ 2025 年 7 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区錦一丁目 8 番 8 号
土地	所有形態	所有権
	面積	947.10 ㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、集会所、車庫
	構造・階層	SRC 造　B1F/7F
	延床面積	5,740.45 ㎡
	建築時期	1984 年 10 月 23 日
鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		2,010,000,000 円
価格時点		2015 年 7 月 1 日
直接還元法による収益価格		2,040,000,000 円
設計者（注 35）		株式会社日建設計 名古屋事務所
施工者（注 35）		株式会社大林組・佐藤工業株式会社・清水建設株式会社 企業体
構造設計者（注 35）		株式会社日建設計 名古屋事務所
確認検査機関（注 35）		建築主事（名古屋市）
地震 PML（評価会社）		8.84%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		1 号匿名組合員の貸付人を質権者とする質権が設定されています。
賃貸借の概要（2015 年 5 月 31 日時点）		
テナント総数		1
月額賃料		（注 37）
敷金・保証金		（注 37）
賃貸可能面積		3,324.54 ㎡
賃貸面積		3,324.54 ㎡
稼働率		100%
プロパティマネジメント会社		株式会社第一ビルディング（予定）
マスターリース会社		合同会社池之端ホールディングス（予定）
NOI / 年（注 36）		116 百万円
特記事項		
特になし		

（注 35）設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

（注 36）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注 37）「月額賃料」、「敷金・保証金」については、テナントから開示する事についての同意を得ていないため、非開示といたします。

鑑定評価書の概要	
物件名称	錦ファーストビル
鑑定評価額	2,010,000,000 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	2015 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,010,000,000 円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、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	2,040,000,000 円	
運営収益	156,749,982 円	
可能総収益	161,771,115 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	5,021,133 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	40,041,360 円	
維持管理費	6,957,900 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	15,180,912 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,191,083 円	エンジニアリングレポートによる12 年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PM フィー	1,560,000 円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	940,557 円	想定入替率を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	11,617,598 円	2015 年度実績額に基づき査定
損害保険料	339,310 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	1,254,000 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	116,708,622 円	
一時金の運用益	1,763,694 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	14,390,167 円	エンジニアリングレポートによる12 年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	104,082,149 円	
還元利回り	5.1%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	2,000,000,000 円	
割引率	4.9%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	1,670,000,000 円	
土地比率	79.0%	
建物比率	21.0%	

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
特になし

(3) 匿名組合出資先の営業者の概要

名称	合同会社元麻布ホールディングス
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表社員　一般社団法人スター・ホールディングス 職務執行者　　平野　真理子
事業内容	1.　信託受益権の保有及び売買 2.　不動産の保有、管理及び売買 3.　上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10万円
設立年月日	2015年6月8日
出資者	一般社団法人スター・ホールディングス
本投資法人・資産運用会社との関係	本合同会社は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しませんが、資産運用会社の株主（100%出資者）で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちごグループHDが過半の匿名組合出資を行っていること、また、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご地所に資産運用に関わる助言を委託していることから、資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール（利害関係者取引規程）における「利害関係者」に該当します。

名称	合同会社池之端ホールディングス
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表社員　一般社団法人スター・ホールディングス 職務執行者　　佐々木　弘
事業内容	1.　信託受益権の保有及び売買 2.　不動産の保有、管理及び売買 3.　上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10万円
設立年月日	2015年6月8日
出資者	一般社団法人スター・ホールディングス
本投資法人・資産運用会社との関係	本合同会社は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しませんが、資産運用会社の株主（100%出資者）で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちごグループHDが過半の匿名組合出資を行っていること、また、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご地所に資産運用に関わる助言を委託していることから、資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール（利害関係者取引規程）における「利害関係者」に該当します。

4. 利害関係人等との取引

(1) 取得先の概要

取得先から名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、本投資法人、本資産運用会社と当該取得先の間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。

(2) その他

元麻布HDおよび池之端HDは投信法に定める「利害関係人等」に該当しませんが、資産運用会社の株主（100%出資者）で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちごグループHDが、元麻布HDおよび池之端HDに過半の匿名組合出資を行っていること、また、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご地所に資産運用に関わる助言を委託していることから、資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール（利害関係者取引規程）における「利害関係者」に該当します。そのため、資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ています。

5. 媒介の概要

商号	C&M 証券株式会社
本店所在地	東京都千代田区八丁堀二丁目 30 番 15 号
代表者の役職・氏名	代表取締役　西岡 正城
主な事業内容	有価証券等の媒介・私募の取扱業務
金融商品取引業者登録番号	関東財務局長（金商）第 73 号
資本金	3 億円
設立年月日	2000 年 7 月
本投資法人・資産運用会社との関係	記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。なお、当該会社は本投資法人および資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒介手数料	媒介先より開示の同意が得られていないため非開示とします。

6. 取得の日程

2015 年 7 月 28 日　　本 TK に係る匿名組合契約締結
2015 年 7 月 29 日　　本 TK 持分の取得
2015 年 7 月 30 日　　元麻布 HD および池之端 HD による本受益権の取得

7. 今後の見通し

本匿名組合出資持分の取得による、2015 年 6 月 16 日付で公表した 2015 年 10 月期（2015 年 5 月 1 日~2015 年 10 月 31 日）における本投資法人の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はございません。

以　上

※ 本投資法人のホームページアドレス：www.ichigo-reit.co.jp

【ご参考】本 TK 持分取得後のポートフォリオの状況

物件番号	物件名称	地域（注 38）	取得（予定）価格（百万円）（注 39）	投資比率（%）（注 40）
O-02	いちご西参道ビル	都心 6 区	3,254	2.0%
O-03	いちご三田ビル	都心 6 区	2,740	1.7%
O-04	いちご南平台ビル	都心 6 区	1,920	1.2%
O-05	いちご半蔵門ビル	都心 6 区	1,550	0.9%
O-06	いちご聖坂ビル	都心 6 区	1,200	0.7%
O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心 6 区	1,505	0.9%
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心 6 区	735	0.4%
O-09	いちご芝公園ビル	都心 6 区	1,100	0.7%
O-10	いちご恵比寿西ビル	都心 6 区	1,917	1.2%
O-11	いちご銀座 612 ビル	都心 6 区	1,773	1.1%
O-12	いちご内神田ビル	都心 6 区	1,140	0.7%
O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心 6 区	550	0.3%
O-15	いちご溜池ビル	都心 6 区	580	0.4%
O-16	いちご神保町ビル	都心 6 区	1,820	1.1%
O-17	いちご箱崎ビル	都心 6 区	1,150	0.7%
O-18	いちご九段二丁目ビル	都心 6 区	763	0.5%
O-19	いちご九段三丁目ビル	都心 6 区	844	0.5%
O-20	いちご五反田ビル	都心 6 区	5,060	3.1%
O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	1.1%
O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	0.9%
O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.5%
O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	0.9%
O-25	いちご横須賀ビル	その他首都圏	971	0.6%
O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.2%
O-27	ルート池袋ビル	その他首都圏	639	0.4%
O-28	いちご西五反田ビル	都心 6 区	765	0.5%
O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.3%
O-33	いちご名駅ビル	4 大都市	837	0.5%
O-34	いちご栄ビル	4 大都市	4,705	2.9%
O-37	いちご丸の内ビル	4 大都市	6,710	4.1%
O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.0%
O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.7%
O-40	いちご佐賀ビル	その他主要都市	659	0.4%
O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.8%
O-44	秋田山王 21 ビル	その他主要都市	560	0.3%
O-46	いちご神田錦町ビル	都心 6 区	2,130	1.3%
O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心 6 区	5,500	3.4%
O-48	いちご堺筋本町ビル	4 大都市	1,940	1.2%
O-49	いちご神田小川町ビル	都心 6 区	2,210	1.3%
O-50	いちご八丁堀ビル	都心 6 区	1,905	1.2%
O-51	恵比寿グリーングラス	都心 6 区	5,900	3.6%
O-52	いちご大森ビル	都心 6 区	3,850	2.3%
O-53	いちご高田馬場ビル	都心 6 区	1,580	1.0%
O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	2.1%
O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	0.7%

物件番号	物件名称	地域（注 38）	取得（予定）価格（百万円）（注 39）	投資比率（%）（注 40）
O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	1.2%
O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	1,840	1.1%
O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	0.9%
O-59	いちご神宮前ビル	都心 6 区	7,200	4.4%
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心 6 区	3,650	2.2%
O-61	いちご広尾ビル	都心 6 区	3,960	2.4%
O-62	いちご笹塚ビル	都心 6 区	4,780	2.9%
O-63	いちご日本橋イーストビル	都心 6 区	4,700	2.9%
O-64	秀和第二桜橋ビル	都心 6 区	2,500	1.5%
O-65	いちご新川ビル	都心 6 区	2,360	1.4%
O-66	いちご九段ビル	都心 6 区	3,190	1.9%
O-67	いちご東五反田ビル	都心 6 区	3,660	2.2%
O-68	アクシオール三田	都心 6 区	1,800	1.1%
O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	4,570	2.8%
O-70	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	その他主要都市	1,660	1.0%
		オフィス（60 物件）小計	139,924	85.4%
R-04	ビュロー高輪台	都心 6 区	1,360	0.8%
R-06	ビーサイト浜松町	都心 6 区	701	0.4%
R-09	いちごサービスアパートメント銀座	都心 6 区	946	0.6%
Z-02	フィエスタ渋谷	都心 6 区	1,970	1.2%
Z-03	ブルク大森	その他首都圏	3,218	2.0%
Z-04	パゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.0%
Z-05	REGALO ビル	その他首都圏	1,310	0.8%
Z-06	いちご横浜西口ビル	その他首都圏	903	0.6%
Z-07	エルセントロ札幌	4 大都市	558	0.3%
Z-08	大名バルコニー	4 大都市	638	0.4%
Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	その他主要都市	1,210	0.7%
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心 6 区	2,400	1.5%
Z-11	トワイシア横濱磯子（商業区画）	その他首都圏	1,620	1.0%
Z-12	ライオンズスクエア川口	その他首都圏	2,430	1.5%
Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	その他首都圏	1,700	1.0%
Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.9%
		その他（16 物件）小計	24,004	14.6%
		合計（76 物件）	163,928	100.0%

投資有価証券	合同会社元麻布ホールディングス　匿名組合出資持分	1,000	―
	合同会社池之端ホールディングス　匿名組合出資持分	1,000	―
	投資有価証券合計（2 件）	2,000	―

（注 38）地域別における各地域は以下を表しています。

「都心 6 区」･･･千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区

「その他首都圏」･･･東京都（都心 6 区を除く）、神奈川県、千葉県、埼玉県

「4 大都市」･･･大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市

（注 39）「取得（予定）価格」は本投資法人が取得済みの各不動産もしくは各信託受益権の売買金額（消費税等相当額を除きます。）または取得予定資産の信託受益権売買契約書に記載された売買金額（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。ただし、O-02 から O-44 までの 35 物件および Z-02 から Z-08 までの 7 物件については、2011 年 10 月 31 日付の鑑定評価額を記載しています。

（注 40）「投資比率」は取得（予定）価格の総額に対する各不動産（信託受益権）の取得（予定）価格の比率をいい、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。