安心の創造、誠実な経営。

平成25年5月9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　執行役副社長　石原　実
（電話番号　03-3502-4891）

資産の取得に関するお知らせ
（いちご秋葉原ノースビル、いちご堺筋本町ビル、コナミスポーツクラブ和泉府中）

いちご不動産投資法人（以下、「本投資法人」という。）は、本日、資産の取得（以下、「本取得」という。）を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件番号 物件名称	O-47 いちご秋葉原ノースビル	O-48 いちご堺筋本町ビル	Z-09 コナミスポーツクラブ和泉府中
物件タイプ	オフィス	オフィス	その他（商業施設）
取得予定資産	不動産信託受益権	不動産信託受益権	不動産信託受益権
取得予定価格（注1）	5,500,000,000円	1,940,000,000円	1,210,000,000円
取得先	合同会社 末広町ホールディングス	合同会社 関西ホールディングス	合同会社 銀座ホールディングス
契約締結日	2013年5月9日	2013年5月9日	2013年5月9日
取得予定日	2013年6月3日	2013年6月3日	2013年6月3日
取得資金（注2）	新投資口発行による手取金、借入金、自己資金（予定）		
決済方法	引渡時一括		

（注1）「取得予定価格」には、取得経費、固定資産税、都市計画税および消費税を含みません。
（注2）新投資口発行および借入れによる資金調達ならびに自己資金によります。新投資口発行については、本日付発表の「新投資口発行および投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人は、2013年4月期および2013年10月期の1年間を成長戦略のステージⅡ「成長サイクルへの転換」の期間と位置付け、外部成長戦略の一つとして、公募増資による新規物件取得を掲げており、本取得は、当該戦略に基づき実施するものです。本取得では、本日付発表の「新投資口発行および投資口売出しに関するお知らせ」に記載のとおり、公募増資により調達する資金と、メガバンク等からの借入金（注3）および自己資金により前述3物件の特定資産を取得することを予定しています。

当該特定資産は、好立地に所在するオフィスビル2物件と安定的なキャッシュフローを創出することが期待される商業施設となります。当該特定資産の取得により、資産規模の拡大によるスケールメリット（コスト削減、融資条件の改善等）、ポートフォリオの安定性および収益力向上の実現を目指し、分配金の向上を図るとともに、将来的なLTVの低減を含む財務基盤の安定性向上を図ってまいります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本取得においては、本投資法人のスポンサーであるいちごグループのウェアハウジング機能を活用しており、いちごグループホールディングス株式会社が出資し、いちご地所株式会社が運用するブリッジファンドにて取得した物件を本投資法人が取得いたします。

本投資法人は、本取得により本格的な「成長サイクル」へと移行し、今後も資産規模の拡大とポートフォリオの質の改善による分配金の向上を推進し、さらなる成長を目指してまいります。

なお、本取得にあたっては、ポートフォリオ全体の平均築年数および地域分布の観点を勘案し、個々の物件については、以下の点を評価いたしました。

（注3）当該資金の借入につきましては、決定次第お知らせいたします。

⑴ <u>いちご秋葉原ノースビル</u>

① エリアについて

本物件の位置する末広町エリアは、大規模な再開発等によりオフィスビルの集積が進んでいる秋葉原エリアに近接し、また都心接近の優位性から、今後とも多様かつ安定したテナント需要の確保が期待できます。

② 立地・建物等について

本物件は、東京メトロ銀座線「末広町」駅から徒歩約1分に位置し、JR山手線・JR京浜東北線・JR総武線・東京メトロ日比谷線・つくばエクスプレス「秋葉原」駅の利用も可能であり、交通利便性に優れています。

1フロア250坪の整形な貸室は、比較的小区画の貸室が多い周辺物件の中では、希少性と、幅広いテナントニーズに対応可能な優位性を有していると考えています。

なお、現時点では東証一部上場の大手企業が定期借家契約で入居しており、当該期間中の収益は安定的と考えています。

⑵ <u>いちご堺筋本町ビル</u>

① エリアについて

本物件の位置する堺筋本町エリアは、金融機関や大企業の自社ビル、賃貸ビルが集積しており、大阪中心部のオフィスエリアとして、多種多様なテナント需要が期待できます。

② 立地・建物等について

本物件は、市営地下鉄中央線・堺筋線「堺筋本町」駅から徒歩約1分に位置し、市営地下鉄御堂筋線ほか「本町」駅からも徒歩圏内であり、交通利便性に優れています。

1フロア約120坪の整形、無柱の貸室は天井高2,780mmを確保し、開放的なオフィス空間となっており、テナントの幅広い分割ニーズにも対応が可能です。また、1フロア当たり14ゾーンの個別空調方式や照度センサー、全面Low-Eペアガラスを採用する等により、省エネにも配慮しています。

⑶ <u>コナミスポーツクラブ和泉府中</u>

① エリアについて

和泉市が位置する泉北エリアは、大阪都心部のベッドタウンとして発展し、特に平成以降、高い割合で人口が増加しているエリアです。本物件が位置する和泉府中エリアは、年代別人口では団塊ジュニア世代とその子供層が厚く、比較的若いマーケットが形成されています。

② 立地・テナント等について

本物件は、JR阪和線「和泉府中」駅から徒歩約3分に位置する商業施設「フチュール和泉」内にあるスタジオ、プールを擁する総合型スポーツ施設（区分所有権）です。本物件の周辺では、駅前再開発事業が継続して進んでおり、今後も発展が見込まれ、駅前立地として高いポテンシャルが見込めると考えています。

また、フィットネス業界では最大手である株式会社コナミスポーツ&ライフと長期の定期借家契約を締結しており、当該期間中は安定的な収益が期待できると考えています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

3. 取得予定資産の内容

(1) いちご秋葉原ノースビル

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		2011年3月30日 ～ 2021年3月31日
所在地（地番）		東京都千代田区外神田六丁目15番12号
土地	所有形態	所有権
	面積	1,134.47㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	100% / 700%（注4）
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	構造・階層	S/RC造　B1F/8F
	延床面積	8,289.89㎡
	建築時期	1997年5月20日新築、 2002年5月9日増築
設計者		株式会社富士電機一級建築士事務所（新築、増築）
施工者		清水建設株式会社（新築）、 清水・鹿島建設共同企業体（増築）
構造設計者		株式会社富士電機一級建築士事務所（新築、増築）
確認検査機関		建築主事（千代田区）
地震PML（評価会社）		7.48%（損保ジャパン日本興和リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		有担保

賃貸借の概要（2013年3月31日時点）	
テナント総数	1
主要テナント	富士電機株式会社
月額賃料	（注5）
敷金・保証金	（注5）
賃貸可能面積	6,250.53㎡
賃貸面積	6,250.53㎡
稼働率	100%
プロパティマネジメント会社（予定）	未定
マスターリース会社（予定）	未定
NOI / 年（NOI利回り）（注6）	315百万円（5.7%）

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	5,630,000,000円
価格時点	2013年3月1日
直接還元法による収益価格	5,680,000,000円
運営収益	402,851,052円
可能貸室賃料収入	363,027,840円
その他収入	40,884,012円
空室等損失合計	1,060,800円
運営費用	102,250,711円
維持管理費等	28,285,066円
公租公課	38,375,823円
その他費用	35,589,822円
運営純収益	300,600,341円
一時金の運用益	5,931,026円
資本的支出	11,265,833円
純収益	295,265,534円
還元利回り	5.2%
DCF法による収益価格	5,610,000,000円
割引率	5.0%
最終還元利回り	5.4%
原価法による積算価格	5,530,000,000円
土地比率	78.9%
建物比率	21.1%

特記事項
1. 本物件に設置された侵入防止柵の一部が南東側隣地（地番24番3）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、将来進入防止柵を構築しなおす場合等には、越境物を撤去し、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御影石の一部および扉の一部が北側隣地（地番25番2）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、将来御影石等を構築しなおす場合等には、越境物を撤去し、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。

（注4）建ぺい率は、防火地域内にある耐火建築物であるため100%に緩和されています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

（注5）「月額賃料」、「敷金・保証金」については、テナントから開示することについての同意が得られないため、非開示といたします。

（注6）直近6か月間（2012年9月 ～ 2013年2月）の実績値を運用日数で除し、365日を乗じて年換算し計算しています。

(2) いちご堺筋本町ビル

特定資産の概要			不動産鑑定評価書の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
信託受託者		株式会社りそな銀行	鑑定評価額	2,000,000,000円
信託契約の期間		2013年3月1日 ～ 2023年2月28日	価格時点	2013年3月1日
所在地（地番）		大阪府大阪市中央区本町一丁目6番16号	直接還元法による収益価格	2,000,000,000円
土地	所有形態	所有権	運営収益	176,472,692円
	面積	734.15㎡	可能貸室賃料収入	164,446,560円
	用途地域	商業地域	その他収入	21,533,326円
	建ぺい率 / 容積率	80%/800%	空室等損失合計	9,507,194円
建物	所有形態	所有権	運営費用	67,599,797円
	用途	事務所、車庫	維持管理費等	23,511,705円
	構造・階層	S造　B1F/10F	公租公課	20,097,900円
	延床面積	5,456.84㎡	その他費用	23,990,192円
	建築時期	2009年3月6日	運営純収益	108,872,895円
設計者		野村不動産一級建築士事務所	一時金の運用益	2,642,617円
施工者		野村建設工業株式会社	資本的支出	3,629,417円
構造設計者		野村不動産一級建築士事務所	純収益	107,886,095円
確認検査機関		財団法人日本建築センター	還元利回り	5.4%
地震PML（評価会社）		12.40%（損保ジャパン日本興和リスクマネジメント株式会社）	DCF法による収益価格	2,000,000,000円
担保設定の状況		有担保		
賃貸借の概要（2013年3月31日時点）			割引率	5.2%
テナント総数		13	最終還元利回り	5.6%
月額賃料		14,054千円	原価法による積算価格	2,320,000,000円
敷金・保証金		126,222千円	土地比率	50.2%
賃貸可能面積		3,729.29㎡	建物比率	49.8%
賃貸面積		3,729.29㎡		
稼働率		100%		
プロパティマネジメント会社（予定）		未定		
マスターリース会社（予定）		未定		
NOI / 年（NOI利回り）（注7）		123百万円（6.4%）		

特記事項
該当事項はありません。

（注7）直近6か月間（2012年9月 ～ 2013年2月）の実績値を運用日数で除し、365日を乗じて年換算し計算しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(3) コナミスポーツクラブ和泉府中

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		株式会社りそな銀行
信託契約の期間		2012年3月26日 ～ 2023年3月27日
所在地（地番）		大阪府和泉市府中町一丁目20番1号
土地	所有形態	所有権（敷地権割合15.15%）
	面積	6,853.90㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権（区分所有持分43.53%）
	用途	スポーツセンター、機械室
	構造・階層	SRC造　B1F/6F
	延床面積	10,885.80㎡
	建築時期	2011年1月28日
設計者		西松建設株式会社西日本支社一級建築士事務所
施工者		西松建設株式会社
構造設計者		西松建設株式会社西日本支社一級建築士事務所
確認検査機関		日本ＥＲＩ株式会社
地震PML（評価会社）		13.82%（損保ジャパン日本興和リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		有担保
賃貸借の概要（2013年3月31日時点）		
テナント総数		1
主要テナント		株式会社コナミスポーツ&ライフ
月額賃料		（注8）
敷金・保証金		（注8）
賃貸可能面積		3,733.68㎡
賃貸面積		3,733.68㎡
稼働率		100%
プロパティマネジメント会社（予定）		未定
マスターリース会社（予定）		未定
NOI / 年（NOI利回り）（注9）		78百万円（6.5%）

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	1,250,000,000円
価格時点	2013年3月1日
直接還元法による収益価格	1,250,000,000円
運営収益	126,000,000円
可能貸室賃料収入	126,000,000円
その他収入	0円
空室等損失合計	0円
運営費用	46,878,160円
維持管理費等	4,846,800円
公租公課	12,145,900円
その他費用	29,885,460円
運営純収益	79,121,840円
一時金の運用益	630,000円
資本的支出	0円
純収益	79,751,840円
還元利回り	6.4%
DCF法による収益価格	1,250,000,000円
割引率	6.2%
最終還元利回り	6.6%
原価法による積算価格	1,190,000,000円
土地比率	27.0%
建物比率	73.0%

特記事項
本件建物は区分所有建物であり、区分所有専有面積部分の持分割合は43.53%（3,733.68㎡ / 8,576.49㎡）です。本件土地上には本件建物を含む3棟の建物があり、本投資法人の敷地権割合は15.15%となっています。なお、本件建物の区分所有者は13名です。

（注8）「月額賃料」、「敷金・保証金」については、テナントから開示することについての同意が得られないため、非開示といたします。

（注9）直近6か月間（2012年9月 ～ 2013年2月）の実績値を運用日数で除し、365日を乗じて年換算し計算しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

4. 取得先の概要

(1) いちご秋葉原ノースビル

名称	合同会社末広町ホールディングス
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　一般社団法人ハイステージ 職務執行者　平野真理子
事業内容	1.　信託受益権の保有および売買 2.　不動産の保有、管理および売買 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	2011年3月11日
出資者	一般社団法人ハイステージ
本投資法人・資産運用会社との関係	本投資法人、資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、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。(注10)

(注 10) 合同会社末広町ホールディングスは、投信法に定める「利害関係人等」に該当いたしませんが、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ホールディングス株式会社が、合同会社末広町ホールディングス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株式会社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」に該当いたします。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おります。また、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しております。

(2) いちご堺筋本町ビル

名称	合同会社関西ホールディングス
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　一般社団法人ハイステージ 職務執行者　　平野真理子
事業内容	1.　信託受益権の保有および売買 2.　不動産の保有、管理および売買 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	2013年1月30日
出資者	一般社団法人ハイステージ
本投資法人・資産運用会社との関係	本投資法人、資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、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。(注11)

(注 11) 合同会社関西ホールディングスは、投信法に定める「利害関係人等」に該当いたしませんが、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ホールディングス株式会社が、合同会社関西ホールディングス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株式会社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」に該当いたします。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おります。また、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(3) コナミスポーツクラブ和泉府中

名称	合同会社銀座ホールディングス
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　一般社団法人ブイエスエル 職務執行者　　平野真理子
事業内容	1.　信託受益権の保有および売買 2.　不動産の保有、管理および売買 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	2013年1月25日
出資者	一般社団法人ブイエスエル
本投資法人・資産運用会社との関係	本投資法人、資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、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。(注12)

(注12) 合同会社銀座ホールディングスは、投信法に定める「利害関係人等」に該当いたしませんが、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ホールディングス株式会社が、合同会社銀座ホールディングス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株式会社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」に該当いたします。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おります。また、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しております。

5. 物件所有者等の状況

(1) いちご秋葉原ノースビル

物件所有者等の状況		現所有者	前所有者
	会社名	合同会社末広町ホールディングス	特別な利害関係にある者以外
	特別な利害関係にある者との関係	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。	―
	取得経緯・理由等	投資運用目的	―
	取得価格	1年を超えて保有しているため、記載を省略しています。	―
	取得時期	2011年3月30日	―

(2) いちご堺筋本町ビル

物件所有者等の状況		現所有者	前所有者
	会社名	合同会社関西ホールディングス	特別な利害関係にある者以外
	特別な利害関係にある者との関係	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。	―
	取得経緯・理由等	投資運用目的	―
	取得価格	1,860百万円 (但し、取得経費、消費税等を除きます。)	―
	取得時期	2013年3月1日	―

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(3) コナミスポーツクラブ和泉府中

物件所有者等の状況		現所有者	前所有者
	会社名	合同会社銀座ホールディングス	特別な利害関係にある者以外
	特別な利害関係にある者との関係	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。	―
	取得経緯・理由等	投資運用目的	―
	取得価格	1,044 百万円 （但し、取得経費、消費税等を除きます。）	―
	取得時期	2013 年 3 月 28 日	―

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 今後の見通し

本日付発表の「2013 年 4 月期の運用状況および分配金予想の修正、2013 年 10 月期の運用状況および分配金の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

以　上

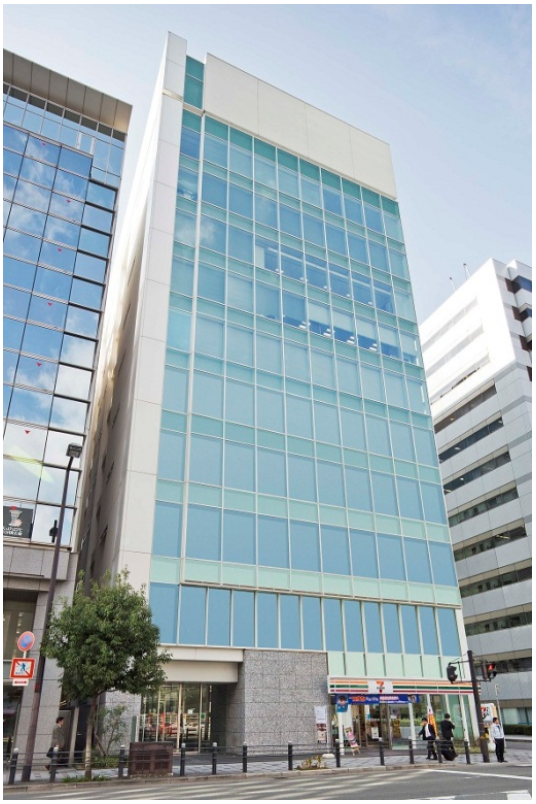
※ 本投資法人のホームページアドレス：www.ichigo-reit.co.jp

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【ご参考】各物件写真および位置図

（1）いちご秋葉原ノースビル

（2）いちご堺筋本町ビル



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

（3）コナミスポーツクラブ和泉府中

（ご参考：本取得後のポートフォリオの状況）

1. 本取得後のポートフォリオの状況

	取得前(A)	取得後(B)	差異(B-A)
稼働率	95.2%（注 13）	95.3%	+0.1%
平均築年数 （2013 年 6 月 3 日時点）	21.3 年	20.5 年	△0.8 年
地域分散（首都圏/その他地方）（注 14） （2013 年 6 月 3 日時点）	75.2% / 24.8%	74.3% / 25.7%	△0.9% / +0.9%

（注 13）2013 年 3 月 31 日時点の速報値を記載しております。

（注 14）「首都圏」とは地域区分における「都心 6 区」と「その他首都圏」を、「その他地方」とは地域区分における「4 大都市」と「その他主要都市」をいいます。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2. 本取得後のポートフォリオの状況

物件番号	物件名称	地域	取得（および取得予定）価格（百万円）（注 15）	投資比率（%）（注 16）
O-01	COI 新橋ビル	都心 6 区	6,110	5.4%
O-02	COI 西参道ビル	都心 6 区	3,254	2.9%
O-03	MTC ビル	都心 6 区	2,740	2.4%
O-04	COI 南平台ビル	都心 6 区	1,920	1.7%
O-05	ジョワレ半蔵門	都心 6 区	1,550	1.4%
O-06	COI 聖坂ビル	都心 6 区	1,200	1.1%
O-07	COI 渋谷神山町ビル	都心 6 区	1,505	1.3%
O-08	COI 赤坂五丁目ビル	都心 6 区	735	0.7%
O-09	COI 芝園橋ビル	都心 6 区	1,100	1.0%
O-10	COI 恵比寿西ビル	都心 6 区	1,917	1.7%
O-11	COI 銀座 612	都心 6 区	1,773	1.6%
O-12	COI 内神田ビル	都心 6 区	1,140	1.0%
O-13	COI 九段南ビル	都心 6 区	387	0.3%
O-14	COI 四谷四丁目ビル	都心 6 区	550	0.5%
O-15	COI 赤坂溜池ビル	都心 6 区	580	0.5%
O-16	DSM 神保町ビル	都心 6 区	1,820	1.6%
O-17	DSM 日本橋蛎殻町ビル	都心 6 区	1,150	1.0%
O-18	COI 九段二丁目ビル	都心 6 区	763	0.7%
O-19	COI 九段三丁目ビル	都心 6 区	844	0.7%
O-20	COI 五反田ビル	都心 6 区	5,060	4.5%
O-21	BENEX S-2	その他首都圏	1,816	1.6%
O-22	COI 南池袋ビル	その他首都圏	1,460	1.3%
O-23	テクノス中野ビル	その他首都圏	764	0.7%
O-24	COI 永代ビル	その他首都圏	1,490	1.3%
O-25	COI 横須賀ベイサイドビル	その他首都圏	971	0.9%
O-26	千歳ビル	その他首都圏	2,030	1.8%
O-27	ルート池袋ビル	その他首都圏	639	0.6%
O-28	西五反田アクセス	都心 6 区	765	0.7%
O-29	TK 吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.9%
O-30	茨木恒和ビル	その他主要都市	604	0.5%
O-33	COI 名駅ビル	4 大都市	837	0.7%
O-34	COI 名古屋プラザビル	4 大都市	4,705	4.2%
O-35	COI 仙台中央ビル	その他主要都市	510	0.5%
O-37	CRD 丸の内	4 大都市	6,710	5.9%
O-38	富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.5%
O-39	第百・みらい信金ビル	その他主要都市	1,100	1.0%
O-40	カーニープレイス佐賀	その他主要都市	659	0.6%
O-42	COI 高松ビル	その他主要都市	3,010	2.7%
O-44	秋田山王 21 ビル	その他主要都市	560	0.5%

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

O-46	エムズスクエア	都心6区	2,130	1.9%
O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	4.9%
O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	1,940	1.7%
		オフィス（42物件）小計	78,108	69.1%
R-01	フォレシティ六本木	都心6区	1,730	1.5%
R-02	フォレシティ麻布十番	都心6区	1,140	1.0%
R-03	フォレシティ麻布十番弐番館	都心6区	1,250	1.1%
R-04	ビュロー高輪台	都心6区	1,360	1.2%
R-05	フォレシティ白金台	都心6区	824	0.7%
R-06	ビーサイト浜松町	都心6区	701	0.6%
R-07	フォレシティ秋葉原	都心6区	2,520	2.2%
R-08	スイート・ワン・コート	都心6区	786	0.7%
R-09	ビーサイト銀座イースト	都心6区	946	0.8%
R-10	フォレシティ笹塚	都心6区	1,050	0.9%
R-11	グランプレッソ河田町	都心6区	592	0.5%
R-12	フォレシティ桜新町	その他首都圏	932	0.8%
R-13	フォレシティ新蒲田	その他首都圏	1,040	0.9%
R-14	フォレシティ中落合	都心6区	435	0.4%
R-15	フォレシティ富ヶ谷	都心6区	1,341	1.2%
R-16	フォレシティ両国	その他首都圏	1,080	1.0%
R-17	フォレシティ豊洲	その他首都圏	1,349	1.2%
R-18	フォレシティ西本町	4大都市	927	0.8%
		レジデンス（18物件）小計	20,005	17.7%
Z-01	ファルコン心斎橋	4大都市	3,410	3.0%
Z-02	フィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.7%
Z-03	ブルク大森	その他首都圏	3,218	2.8%
Z-04	パゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.5%
Z-05	REGALOビル	その他首都圏	1,310	1.2%
Z-06	レスポアール296	その他首都圏	903	0.8%
Z-07	エルセントロ札幌	4大都市	558	0.5%
Z-08	大名バルコニー	4大都市	638	0.6%
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	1.1%
		その他（9物件）小計	14,857	13.2%
		合計	112,970	100.0%

（注15）「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-01からO-44までの39物件およびZ-02からZ-08までの7物件については、平成23年10月31日付の鑑定評価額を記載しています。

（注16）「投資比率」は取得（および取得予定）価格の総額に対する不動産（および不動産信託受益権）の取得（および取得予定）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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。