

平成 27 年 1 月 19 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都中央区新川一丁目 17 番 18 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 石川久夫  
 問合せ先 財務企画本部  
 業務企画部長 南郷兼寿  
 (TEL: 03-3552-8883)

### 資産の取得及び貸借に関するお知らせ

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、本投資法人による下記の資産の取得(以下「本取得」といいます。)及び貸借を決定しましたのでお知らせいたします。

#### 記

##### 1. 本取得の概要

本投資法人は次の不動産を信託する信託の受益権(以下「取得予定資産」といいます。)を取得します。また、取得予定資産のうち、A-16、A-24、A-26、A-28、A-29、A-32、A-34、A-35、A-36、A-37、A-38、A-40、A-41、A-43、B-8 及び C-2 の 16 物件については、取得先である合同会社ニコラスキャピタル 1 より、A-17 については、取得先である合同会社ニコラスキャピタル 2 より、A-21、A-22、A-23 及び A-39 の 4 物件については、取得先である合同会社ニコラスキャピタル 4 より、本投資法人が各々の取得先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(注)を行使して取得するものです。

(注) 匿名組合出資持分の取得及び優先交渉権の詳細等につきましては、本投資法人が平成 26 年 9 月 9 日付で公表した「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ」、平成 26 年 10 月 28 日付で公表した「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ」及び平成 26 年 12 月 24 日付で公表した「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ」をそれぞれご参照ください。

物件番号 (注 1)	信託不動産 (物件名称) (注 2)	所在地	取得予定 価格 (百万円) (注 3)	取得先 (注 4)	取得予定年月日 (注 5)
A-16	広尾リープレックス・ビズ	東京都港区	2,827	合同会社ニコラスキャピタル 1	平成 27 年 2 月 12 日
A-17	芝公園三丁目ビル	東京都港区	7,396	合同会社ニコラスキャピタル 2	平成 27 年 2 月 12 日
A-18	(仮称) FORECAST 飯田橋 (ダヴィンチ飯田橋)	東京都千代田区	5,230	合同会社やよいインベストメント	平成 27 年 2 月 12 日

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

物件番号 (注1)	信託不動産 (物件名称) (注2)	所在地	取得予定 価格 (百万円) (注3)	取得先 (注4)	取得予定年月日 (注5)
A-19	九段北 325 ビル	東京都千代田区	1,850	合同会社やよいインベストメント	平成 27 年 2 月 12 日
A-20	(仮称) FORECAST 内神田 (ダヴィンチ内神田 133)	東京都千代田区	1,240	合同会社やよいインベストメント	平成 27 年 2 月 12 日
A-21	イトーピア岩本町 二丁目ビル	東京都千代田区	2,810	合同会社ニコラス キャピタル 4	平成 27 年 2 月 12 日
A-22	イトーピア岩本町 一丁目ビル	東京都千代田区	2,640	合同会社ニコラス キャピタル 4	平成 27 年 2 月 12 日
A-23	イトーピア岩本町 ANNEX ビル	東京都千代田区	2,100	合同会社ニコラス キャピタル 4	平成 27 年 2 月 12 日
A-24	久松町 リープレックス・ビズ	東京都中央区	2,837	合同会社ニコラス キャピタル 1	平成 27 年 2 月 12 日
A-25	(仮称) FORECAST 人形町 (ダヴィンチ人形町)	東京都中央区	2,070	合同会社やよいインベストメント	平成 27 年 2 月 12 日
A-26	KDX 人形町ビル	東京都中央区	1,650	合同会社ニコラス キャピタル 1	平成 27 年 2 月 12 日
A-27	(仮称) FORECAST 新常盤橋 (ダヴィンチ新常盤橋)	東京都中央区	2,030	合同会社やよいインベストメント	平成 27 年 2 月 12 日
A-28	西新宿三晃ビル	東京都新宿区	2,207	合同会社ニコラス キャピタル 1	平成 27 年 2 月 12 日
A-29	飯田橋 リープレックス・ビズ	東京都新宿区	1,249	合同会社ニコラス キャピタル 1	平成 27 年 2 月 12 日
A-30	(仮称) FORECAST 品川 (ダヴィンチ品川)	東京都品川区	2,300	合同会社やよいインベストメント	平成 27 年 2 月 12 日
A-31	西五反田 8 丁目ビル	東京都品川区	2,210	合同会社やよいインベストメント	平成 27 年 2 月 12 日
A-32	藤和東五反田ビル	東京都品川区	2,033	合同会社ニコラス キャピタル 1	平成 27 年 2 月 12 日
A-33	(仮称) FORECAST 高田馬場 (ダヴィンチ高田 3 丁目)	東京都豊島区	5,550	合同会社やよいインベストメント	平成 27 年 2 月 12 日
A-34	目白 NT ビル	東京都豊島区	3,094	合同会社ニコラス キャピタル 1	平成 27 年 2 月 12 日
A-35	東信東池袋ビル	東京都豊島区	979	合同会社ニコラス キャピタル 1	平成 27 年 2 月 12 日
A-36	三井ウッディビル	東京都江東区	2,475	合同会社ニコラス キャピタル 1	平成 27 年 2 月 12 日
A-37	板橋本町ビル	東京都板橋区	3,146	合同会社ニコラス キャピタル 1	平成 27 年 2 月 12 日
A-38	ANTEX24 ビル	東京都台東区	1,691	合同会社ニコラス キャピタル 1	平成 27 年 2 月 12 日
A-39	イトーピア清洲橋通 ビル	東京都台東区	1,550	合同会社ニコラス キャピタル 4	平成 27 年 2 月 12 日
A-40	イーストサイドビル	東京都台東区	1,372	合同会社ニコラス キャピタル 1	平成 27 年 2 月 12 日
A-41	I・S 南森町ビル	大阪府大阪市	2,258	合同会社ニコラス キャピタル 1	平成 27 年 2 月 12 日

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

物件番号 (注1)	信託不動産 (物件名称) (注2)	所在地	取得予定 価格 (百万円) (注3)	取得先 (注4)	取得予定年月日 (注5)
A-42	サンワールドビル	大阪府 大阪市	1,200	非開示(注6)	平成27年 2月12日
A-43	丸の内三丁目ビル	愛知県 名古屋市	1,626	合同会社ニコラス キャピタル1	平成27年 2月12日
B-8	神田リープレックス・リ ズ	東京都 千代田区	1,813	合同会社ニコラス キャピタル1	平成27年 2月12日
C-1	小滝橋パシフィカビル	東京都 新宿区	3,350	非開示(注6)	平成27年 3月12日
C-2	光明池アクト	大阪府 堺市	2,063	合同会社ニコラス キャピタル1	平成27年 2月12日
合計	31 物件		76,853		

- (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、Cは商業施設をそれぞれ表します。以下同じです。
- (注2) 本投資法人は、A-18、A-20、A-25、A-27、A-30及びA-33については、取得後速やかに物件名称を変更することを予定しており、本表においては、当該物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載し、括弧書きで本日現在の物件名称を併記していますが、以下においては、変更予定の名称のみを記載しています。本投資法人は、物件名称の変更にあたっては、その時期等についてエンドテナントに通知の上、実施するものとします。なお、A-18、A-20、A-25、A-27、A-30及びA-33についての変更予定の物件名称は、本日現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。
- (注3) 「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各取得予定資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。以下、同じです。
- (注4) 「取得先」の詳細については、後記「8. 取得先の概要」をご参照ください。
- (注5) 「取得予定年月日」は、各取得予定資産に関し、本日付で公表しています「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」記載の国内一般募集(以下「本募集」といいます。)における発行価格等決定日が平成27年2月3日(火)となることを前提とした日付を記載しており、発行価格等決定日が繰り下げられた場合には、取得予定年月日も繰り下げられる可能性があります。以下、同じです。
- (注6) 取得先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。

- (1) 契約締結日：平成27年1月19日
- (2) 取得予定年月日：平成27年2月12日(C-1小滝橋パシフィカビルを除く全ての物件)  
平成27年3月12日(C-1小滝橋パシフィカビル)
- (3) 取得先：上記「1.本取得の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金：平成27年1月19日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金及び借入金(注)
- (5) 決済方法：引渡時に全額支払
- (注) 詳細については、本投資法人が本日付で公表しています「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 本取得及び貸借の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの資産規模の成長と安定的収益の確保を実現するため、本取得及び貸借を決定しました。

本取得により、本投資法人の資産規模は取得(予定)価格ベースで1,500億円超にまで拡大し、本投資法人が上場時より短期目標として設定していた資産規模1,000億円を上場から一年以内に達成致します。また、本投資法人は、本取得による資産規模の拡大を通じて、ポートフォリオの収益力を高めるとともに、物件分散及びテナント分散を更に進展させ、ポートフォリオのリスク耐性を強化することで、収益性の安定化を図り、投資主価値の最大化を目指して参ります。

また、本取得に伴い本投資法人のポートフォリオの平均築年数は21.7年となる予定ですが、

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本投資法人は適切なプロパティ・マネジメント及び積極的な設備投資の実施により、各物件の資産価値を維持・向上させ、ポートフォリオ全体の収益性の向上を図ります。

なお、各物件のテナントに関しては、平成 26 年 9 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おります。

### 3. 取得の日程

平成 27 年 1 月 19 日	取得決定	
平成 27 年 1 月 19 日	売買契約締結	
平成 27 年 2 月 12 日	代金の支払（予定） 物件取得（予定）	C-1 小滝橋パシフィカビルを除く全ての物件
平成 27 年 3 月 12 日	代金の支払（予定） 物件取得（予定）	C-1 小滝橋パシフィカビル

(注) 「代金の支払（予定）」及び「物件取得（予定）」は、各取得予定資産に関し、本募集における発行価格等決定日が平成 27 年 2 月 3 日（火）となることを前提とした日付を記載しており、発行価格等決定日が繰り下げられた場合には、これらの日程も繰り下げられる可能性があります。

### 4. 媒介の概要

#### (1) 媒介者の概要

- A-18 (仮称) FORECAST 飯田橋
- A-19 九段北 325 ビル
- A-20 (仮称) FORECAST 内神田
- A-25 (仮称) FORECAST 人形町
- A-27 (仮称) FORECAST 新常盤橋
- A-30 (仮称) FORECAST 品川
- A-31 西五反田 8 丁目ビル
- A-33 (仮称) FORECAST 高田馬場
- A-42 サンワールドビル

名 称	双日新都市開発株式会社
所 在 地	東京都港区西新橋一丁目 2 番 9 号
代 表 者	代表取締役 烏山亮二
資 本 金	10 億円
設 立 年 月 日	平成 7 年 11 月 1 日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の親会社（出資割合 67.0%）である双日株式会社の 100% 出資子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	本資産運用会社は、当該会社の親会社である双日株式会社より、6 名の出向者を受け入れています。
取 引 関 係	直前営業期間である第 4 期（平成 26 年 6 月期）において、本投資法人は当該会社の親会社である双日株式会社より特定資産 3 物件（取得価格合計 13,100 百万円）を取得しています。また、同営業期間において本投資法人は同社に対し管理業務費 31,480 千円、その他賃貸事業費用 8,245 千円を支払っています。また、当該会社は本投資法人及び本資産運用会社と双日株式会社間のスポンサー・サポート契約に基づくスポンサーグループ会社です。
関連当事者への該 当 状 況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、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該当します。本投資法人及び本資産運用会社は、本取得に係る媒介の依頼に際し、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、適切な手続きを経ております。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**C-1 小滝橋パシフィカビル**

名 称	東京ベンチャーギア株式会社
所 在 地	東京都新宿区市谷砂土原町三丁目4番1号
代 表 者	代表取締役 畑直志
資 本 金	100百万円
設 立 年 月 日	昭和43年11月1日
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・本資産運用会社と当該会社との間には、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、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、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、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

**(2) 媒介手数料等の内訳及び額**

双日新都市開発株式会社

媒介手数料：710,400千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）

東京ベンチャーギア株式会社

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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



## 5. フォワード・コミットメント等に関する事項

### (1) フォワード・コミットメント等（注）に該当する取得予定資産

物件名称	売買契約締結日	取得予定年月日
小滝橋パシフィカビル	平成 27 年 1 月 19 日	平成 27 年 3 月 12 日

（注）「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から 1 か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。

### (2) フォワード・コミットメント等の設定理由

本投資法人が基本方針として定める機動的かつタイムリーな投資を実現し、本投資法人の外部成長に寄与する効果があると考え、フォワード・コミットメント等を行う契約を締結致します。なお、フォワード・コミットメント等の設定に際しては、本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿って適切な対応を行っております。

### (3) フォワード・コミットメント等の解除条件

小滝橋パシフィカビルに係る信託受益権譲渡契約書（以下「本件売買契約」といいます。）においては、相手方当事者が本件売買契約の定めで重大な点で違反したときは、催告の上本件売買契約の解除ができるものとされており、本件売買契約が解除された場合には、解除権を行使された当事者は、相手方に対して、解除に起因して又は関連して被った損害等を相当因果関係の範囲内で補償又は賠償する旨が定められています。

### (4) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本件売買契約においては、理由の如何を問わず、本投資法人の新投資口の発行又は金融機関からの借入れによる売買代金の資金調達が平成27年2月15日までに完了しない場合には、本投資法人は、書面にて通知することにより、本件売買契約を解除でき、かかる場合に、本投資法人は本件売買契約の解除について、何らの責任を負わない旨が定められています。

したがって、本募集又は本募集と同時に実行することを予定している借入れが予定通り完了せず、本投資法人が売買代金の資金調達が完了できない結果、売買代金の支払ができない場合であっても、本投資法人は本件売買契約を違約金の負担なく解除できるため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

## 6. 今後の見通し

平成 27 年 6 月期（平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 6 月 30 日）及び平成 27 年 12 月期（平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日公表の「平成 27 年 6 月期及び平成 27 年 12 月期の運用状況の予想について」をご参照ください。

## 7. 利害関係者との取引

(1) 取得予定資産のうち「広尾リープレックス・ビズ」<sub>1</sub>、「(仮称) FORECAST 内神田」<sub>1</sub>、「久松町リープレックス・ビズ」<sub>1</sub>、「KDX 人形町ビル」<sub>1</sub>、「(仮称) FORECAST 新常盤橋」<sub>1</sub>、「西新宿三晃ビル」<sub>1</sub>、「飯田橋リープレックス・ビズ」<sub>1</sub>、「藤和東五反田ビル」<sub>1</sub>、「三井ウッディビル」<sub>1</sub>、「ANTEX24ビル」<sub>1</sub>、「イーストサイドビル」及び「神田リープレックス・リズ」の 12 物件について、本投資法人は、信託受託者をして、双日総合管理株式会社との運営管理業務委託契約書を締結させます。また、「目白 NT ビル」<sub>1</sub>、「東信東池袋ビル」<sub>1</sub>、「板橋本町ビル」<sub>1</sub>、「イトーピア清洲橋通ビル」及び「I・S 南森町ビル」の 5 物件について、現在締結されている信託受託者と双日総合管理株式会社との運営管理業務委託契約書を継続させます。

双日総合管理株式会社は、本資産運用会社の親会社（出資割合67.0%）である双日株式会社の完全子会社であり、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等に該当し、かつ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するため、本資産運用会社は、本投資法人が信託受託者をして双日総合管理株式会社との契約を締結或いは継続させるに当たり、利害関係者取引規程に定める審査及び決議を経ています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**< 委託先の概要 >**

名 称	双日総合管理株式会社
本 店 所 在 地	東京都港区台場2丁目3番1号
代 表 者	代表取締役 豊田孝弘
資 本 金	324,000,000 円
設 立 年 月 日	平成元年9月12日
主 な 事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産の管理業務</li> <li>2. 建築物の給排水設備、衛生設備、昇降設備、冷暖房設備、電気工作物、その他機械装置・材料、並びに建設機械の販売、維持、保守、管理及び、建物のリニューアル業、並びにリニューアル業に伴う機器・材料の販売</li> <li>3. 家具、什器、室内装飾品、組立式車庫、門扉、門柵等の住宅附属設備品（中古品を含む）の売買、賃貸借、リース、レンタル、その代理・仲介並びに輸出入業務</li> <li>4. 不動産の売買、賃貸借、仲介業</li> <li>5. 土木、建築工事の企画、調査、設計、施工、監理及び請負業</li> <li>6. 損害保険代理業、自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業</li> <li>7. 生命保険の募集に関する業務</li> <li>8. 煙草、酒類、清涼飲料水、茶類、食料品、日用雑貨品の販売及び仲介</li> <li>9. 貨物運送取扱業及び、宅配便の取次業</li> <li>10. 労働者派遣法に基づく労働者派遣事業</li> <li>11. 警備業</li> <li>12. 建築物清掃業</li> <li>13. 前各号に附帯関連する一切の事業</li> </ol>
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の親会社（出資割合 67.0%）である双日株式会社の 100% 出資子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	本資産運用会社は、当該会社の親会社である双日株式会社より、6名の出向者を受け入れています。
取 引 関 係	直前営業期間である第4期（平成26年6月期）において、本投資法人は当該会社の親会社である双日株式会社より特定資産 3 物件（取得価格合計 13,100 百万円）を取得しています。また、同営業期間において、本投資法人は同社に対し管理業務費 79,615 千円、その他賃貸事業費用 10,322 千円を支払っています。また、当該会社は本投資法人及び本資産運用会社と双日株式会社間のスポンサー・サポート契約に基づくスポンサーグループ会社です。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、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該当します。また、上記の通り、本投資法人が信託受託者をして双日総合管理株式会社との契約を締結或いは継続させるに当たり、利害関係者取引規程に定める審査及び決議を経ています。

- (2) 上記「4.媒介の概要」に記載の通り、「(仮称)FORECAST 飯田橋」,「九段北 325 ビル」,「(仮称)FORECAST 内神田」,「(仮称)FORECAST 人形町」,「(仮称)FORECAST 新常盤橋」,「(仮称)FORECAST 品川」,「西五反田 8 丁目ビル」,「(仮称)FORECAST 高田馬場」及び「サンワールドビル」の媒介者である双日新都市開発株式会社は利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は利害関係者取引規程に定める審査及び決議を経ています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**8. 取得先の概要**

- A-16 広尾リープレックス・ビズ
- A-24 久松町リープレックス・ビズ
- A-26 KDX 人形町ビル
- A-28 西新宿三晃ビル
- A-29 飯田橋リープレックス・ビズ
- A-32 藤和東五反田ビル
- A-34 目白NTビル
- A-35 東信東池袋ビル
- A-36 三井ウッディビル
- A-37 板橋本町ビル
- A-38 ANTEX24ビル
- A-40 イーストサイドビル
- A-41 I・S南森町ビル
- A-43 丸の内三丁目ビル
- B-8 神田リープレックス・リズ
- C-2 光明池アクト

名 称	合同会社ニコラスキャピタル1
所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目18番12-1001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1 職務執行者 菅谷英伸
資 本 金	50万円
設 立 年 月 日	平成24年8月6日
純 資 産	非開示(注)
総 資 産	非開示(注)
匿名組合出資者	非開示(注)
事 業 内 容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は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 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、記載すべき資本関係、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、特筆すべき資本関係、人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人が匿名組合出資(500百万円)を行う匿名組合の営業者です。当該匿名組合出資持分の詳細につきましては、平成26年10月28日付で公表した「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 他の匿名組合出資者より開示することにつき同意を得られていないことから、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項をご覧ください。投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



**A-17 芝公園三丁目ビル**

名 称	合同会社ニコラスキャピタル2
所 在 地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
代 表 者	代表社員 一般社団法人ニコラスファンディング2 職務執行者 前田充
資 本 金	10万円
設 立 年 月 日	平成26年8月18日
純 資 産	非開示(注)
総 資 産	非開示(注)
匿名組合出資者	非開示(注)
事 業 内 容	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. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係 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、記載すべき資本関係、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、特筆すべき資本関係、人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人が匿名組合出資(50百万円)を行う匿名組合の営業者です。当該匿名組合出資持分の詳細につきましては、平成26年9月9日付で公表した「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 他の匿名組合出資者より開示することにつき同意を得られていないことから、非開示としています。

**A-21 イトーピア岩本町二丁目ビル**
**A-22 イトーピア岩本町一丁目ビル**
**A-23 イトーピア岩本町 ANNEX ビル**
**A-39 イトーピア清洲橋通ビル**

名 称	合同会社ニコラスキャピタル4
所 在 地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内
代 表 者	代表社員 一般社団法人ニコラスファンディング4 職務執行者 前田充
資 本 金	10万円
設 立 年 月 日	平成26年12月2日
純 資 産	10万円
総 資 産	9,200百万円
匿名組合出資者	非開示(注)
事 業 内 容	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. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係 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、記載すべき資本関係、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、特筆すべき資本関係、人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人が匿名組合出資(100百万円)を行う匿名組合の営業者です。当該匿名組合出資持分の詳細につきましては、平成26年12月24日付で公表した「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 他の匿名組合出資者より開示することにつき同意を得られていないことから、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

- A-18 (仮称) FORECAST 飯田橋
- A-19 九段北 325 ビル
- A-20 (仮称) FORECAST 内神田
- A-25 (仮称) FORECAST 人形町
- A-27 (仮称) FORECAST 新常盤橋
- A-30 (仮称) FORECAST 品川
- A-31 西五反田 8 丁目ビル
- A-33 (仮称) FORECAST 高田馬場

名 称	合同会社やよいインベストメント
所 在 地	東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 6 号 東京倶楽部ビルディング 11 階
代 表 者	代表社員 やよい一般社団法人 職務執行者 黒崎知岳
資 本 金	10 万円
設 立 年 月 日	平成 26 年 1 月 10 日
純 資 産	非開示(注)
総 資 産	非開示(注)
出 資 者	非開示(注)
主 な 事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産の取得、保有及び処分</li> <li>2. 不動産の賃貸及び管理</li> <li>3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分</li> <li>4. 前各号の事業を行う各種法人又は各種組合の有価証券(みなし有価証券を含む)その他の出資・持分及び金銭債権並びにその他の投資用資産の取得、保有及び処分</li> <li>5. 前各号に附帯関連する一切の業務</li> </ol>
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・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、人的関係、取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 取得先より開示することにつき同意を得られていないことから、非開示としています。

#### C-1 小滝橋パシフィカビル

本物件の取得先は特定目的会社です。取得先から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載していません。

なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。また、取得先は本日現在、利害関係人等及びスポンサー関係者のいずれにも該当しません。

#### A-42 サンワールドビル

本物件の取得先は特定目的会社です。取得先から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載していません。

なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。また、取得先は本日現在、利害関係人等及びスポンサー関係者のいずれにも該当しません。

### 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

## 10. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容

## A-16 広尾リープレックス・ビズ

## (1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年2月12日	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成19年2月28日	
信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都港区南麻布五丁目15番27号	
土地	地番	東京都港区南麻布五丁目66番5ほか1筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	394.84 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	昭和62年5月、平成19年2月一部取毀・増築
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	用途	事務所・店舗
	延床面積	1,650.05 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	2,890百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	4.4%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況(注2)		
賃貸可能面積	1,500.83 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	1,364.58 m <sup>2</sup>	
稼働率	90.9%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.7%	
代表的テナント	非開示(注3)	
テナントの総数	7	
総賃料収入(年間)	138百万円	
敷金等	90百万円	
特記事項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本 物 件 の 特 徴	特 徴
	<p>&lt;立地特性&gt;  「広尾リープレックス・ビズ」が所在する「六本木・麻布」ゾーンは、東京メトロ日比谷線・南北線、都営地下鉄大江戸線といった地下鉄路線のみで形成されるエリアで、「六本木通り」、「外苑西通り」、「明治通り」を中心にオフィスビルが集積しています。テナントの状況は、外国人居住者が多いエリア特性から外資系企業（金融や弁護士事務所等）や従前から集積度の高かったデザイン・マスコミ関連の企業が集積しています。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;  「広尾リープレックス・ビズ」は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅徒歩約1分の「外苑西通り」沿いに位置しています。最寄駅まで徒歩約1分の立地で駅からの近接性、都心部へのアクセシビリティの面で高い訴求力を有します。また、大通りに面したビルで視認性も高いといえます。  従来、高級住宅街として認知されていることから、富裕層関連ビジネス等のエリア内需要に関連する企業や立地イメージの良さを志向する企業に対しては訴求力が発揮されやすいものと推察されます。  設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

- (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) 本物件の9階の新テナントと賃貸借契約（賃貸面積136.25㎡）を締結し、平成26年11月1日から契約期間が開始しています。
- (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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	広尾リープレックス・ビズ
鑑定評価額	2,890,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	2,890,000,000 円	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	2,940,000,000 円	
運営収益	158,102,000 円	
潜在総収益	163,071,000 円	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	4,969,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	27,990,000 円	
維持管理費	3,800,000 円	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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	9,730,000 円	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	1,188,000 円	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	1,465,000 円	予定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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,017,000 円	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	9,485,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	105,000 円	保険料見積もり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	1,200,000 円	印刷料等をその他費用として計上。
運営純収益	130,112,000 円	
一時金の運用益	1,859,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	2,771,000 円	今後見込まれる支出を毎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	129,200,000 円	
還元利回り	4.4%	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	2,830,000,000 円	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	1,540,000,000 円	
土地比率	93.6%	
建物比率	6.4%	

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



**A-17 芝公園三丁目ビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 2 月 12 日	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 22 年 12 月 3 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都港区芝公園三丁目 1 番 38 号	
土 地	地 番	東京都港区芝公園三丁目 613 番 1 ほか 1 筆
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	70%(注 1) / 303%(注 2)
	用 途 地 域	第二種住居地域
	敷 地 面 積	2,876.99 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	昭和 56 年 6 月
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
	用 途	事務所
	延 床 面 積	8,855.23 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	有限会社フォーキャスト・リーシング (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	8,500 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
P M L	11.3%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況		
賃 貸 可 能 面 積	7,882.60 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	7,882.60 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100.0%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	3.9%	
代 表 的 テ ナ ント	非開示(注 3)	
テ ナ ント の 総 数	4	
総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	394 百万円	
敷 金 等	249 百万円	
特 記 事 項	<p>1. 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 21 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。</p> <p>2. 本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。</p>	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本 物 件 の 特 徴	<立地特性>
	<p>「浜松町・芝公園」ゾーンは、JR 山手線・京浜東北線「浜松町」駅から主に西側に広がるエリアとなります。「芝公園三丁目ビル」は「浜松町・芝公園」ゾーンの中でも北西部に位置することから、最寄駅は都営地下鉄三田線「御成門」駅、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅となります。周辺には大型ビルやホテル、大使館などが立地するほか、愛宕神社、青松寺、増上寺などの文化的施設や公園緑地（芝公園）があり、オフィス街として落ち着いた雰囲気を醸し出しています。なお、「芝公園三丁目ビル」周辺エリアでは、近年最寄駅となる都営地下鉄三田線「御成門」駅周辺、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅周辺でオフィスの開発が進んでおり、さらなるオフィス集積度、繁華性の向上が期待されています。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「芝公園三丁目ビル」は都営地下鉄三田線「御成門」駅徒歩約5分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約5分の場所に位置します。また、大通りから奥まった場所となりますが、高台に立地することから眺望に優れています。</p> <p>「芝公園三丁目ビル」は、延床面積約 2,700 坪と中型ビルに属しますが、基準階面積は約 420 坪と大型ビル並みの規模を有するビルとなります。</p> <p>「浜松町・芝公園」ゾーンに所在するオフィスの多くは延床面積 1,000 坪未満の小型ビルで、「芝公園三丁目ビル」の規模はボリュームゾーン（分布帯）を上回ります。したがって、その規模的訴求力は高く評価されます。</p> <p>築後 34 年程度のビルではありますが、設備水準については、新耐震基準を満たすビル（耐震補強済み）で、そのスペック水準は標準的なものとなっています。また、平成 21 年に全面リニューアルが実施されており、競争力が維持されています。</p>

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

(注 2) 容積率は本来 300%、400% ですが、対象面積の加重平均により 303% となっています。

(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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	芝公園三丁目ビル
鑑定評価額	8,500,000,000 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	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収 益 価 格	8,500,000,000 円	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、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	8,910,000,000 円	
運 営 収 益	495,511,400 円	
潜 在 総 収 益	522,272,000 円	中長期安定的に安定的と認められる標準化した想定収入をを査定 のうえ、計上。
空室等損失合計	26,760,600 円	中長期に安定的と認められる空室率水準を査定し、計上。
運 営 費 用	113,465,756 円	
維 持 管 理 費	14,307,000 円	現行の契約額及び類似不動産の維持管理費の水準を参考に査定 し、計上。
水 道 光 熱 費	48,643,800 円	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき、稼働 率の実績も考慮のうえ査定し、計上。
修 繕 費	3,679,583 円	類似不動産の修繕費の水準による検証を行ったうえ、エンジニア リング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断して計上。
P M フ ィ ー	6,821,047 円	現況の契約額に基づき、類似不動産の PM フィーの水準による検 証を行い、計上。
テナント募集費 等	3,726,866 円	想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、 類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の うえ、計上。
公 租 公 課	33,070,300 円	依頼者から入手した実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考 慮のうえ査定し、計上。
損 害 保 険 料	1,217,160 円	現行の実績額及び類似不動産の損害保険料の水準を参考に査定 し、計上。
そ の 他 費 用	2,000,000 円	消耗品費、広告宣伝費等の雑費について、実績額を参考に査定し、 計上。
運 営 純 収 益	382,045,644 円	
一時金の運用益	6,144,803 円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点 から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり 保証金等の額に乗じて査定。
資 本 的 支 出	5,065,632 円	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、エンジニアリン グ・レポートの年平均更新費を妥当と判断して査定した資本的支 出の額に、CM フィーを考慮のうえ、計上。
純 収 益	383,124,815 円	
還 元 利 回 り	4.3%	対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準、並 びに平成 19 年~平成 21 年にかけての大規模リニューアル工事及び 耐震補強工事が実施されている点等を考慮したスプレッドを加減 し、さらには、同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価にお ける還元利回り等を参考に査定。
DCF 法による価格	8,320,000,000 円	
割 引 率	4.1%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の 利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用のうえ、投 資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
最終還元利回り	4.5%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、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の動向等を総合的に勘案のうえ査定。本 件においては、対象不動産の還元利回りを基礎として、建物の経 年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の 不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確定要素に ついては総合的に勘案して査定。
積 算 価 格	8,660,000,000 円	
土 地 比 率	92.9%	
建 物 比 率	7.1%	

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	収益価格が現実の市場の需給動向及び典型的な市場参加者の行動原理をよく反映した説得力の高い価格であると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として、査定した。
---------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-18 (仮称) FORECAST 飯田橋**
**(1) 取得予定資産の概要**

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 2 月 12 日	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 17 年 8 月 31 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都千代田区飯田橋三丁目 11 番 13 号	
土 地	地 番	東京都千代田区飯田橋三丁目 20 番 21
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	100%(注 1) / 500%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	907.59 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	昭和 53 年 11 月(注 2)
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
	用 途	事務所
	延 床 面 積	5,077.26 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	区分所有権(注 3)
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	有限会社フォーキャスト・リーシング (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	5,230 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	7.1%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況 (注 4)(注 5)(注 6)		
賃 貸 可 能 面 積	4,066.50 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	4,066.50 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100.0%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	2.0%	
代 表 的 テ ナ ント	非開示(注 7)	
テ ナ ント の 総 数	24	
総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	229 百万円	
敷 金 等	182 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 26 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。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



本 物 件 の 特 徴	<立地特性>
	<p>「飯田橋・九段・富士見」ゾーンは、「飯田橋」から「九段下」駅までの「目白通り」と、「市ヶ谷」から「九段下」駅までの「靖国通り」を中心に形成されています。駅周辺及び大通り沿いを中心に中小型のオフィスビルが集積しています。</p> <p>交通利便性については、JR や複数の地下鉄路線が利用可能で一定の評価ができます。近年においては再開発による大型ビルの供給が相次ぐなど、従前から評価されていた交通利便性の高さに加えて、オフィスストックの質についても評価が高まりつつあります。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「(仮称)FORECAST 飯田橋」はJR 中央・総武線を始め各路線が乗り入れる「飯田橋」駅徒歩約4分の場所に位置します。JR と神田川に挟まれた立地で、ややオフィス街から分断されているイメージは否めませんが、「飯田橋」駅からの近接性、アクセス性に優れる点は高く評価されます。</p> <p>フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえます。</p> <p>築後36年程度のビルではありますが、設備水準については、新耐震基準を満たすビルで、そのスペック水準は標準的なものとなっています。</p>

- (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) 登記簿に新築年月日の記載がないため、検査済証の日付によります。
- (注3) 本投資法人の取得対象は、本件建物の区分所有権の全てです。
- (注4) 本物件の9階に入居中のテナント(賃貸面積104.09㎡)から平成27年3月31日をもって解約する旨の通知を受領しています。
- (注5) 本物件の9階に入居中のテナント(賃貸面積56.69㎡)から平成27年1月31日をもって解約する旨の通知を受領しています。
- (注6) 本物件の4階に入居中のテナント(賃貸面積77.55㎡)から平成27年4月7日をもって解約する旨の通知を受領しています。
- (注7) 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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	(仮称) FORECAST 飯田橋
鑑定評価額	5,230,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	5,230,000,000 円	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	5,290,000,000 円	
運営収益	275,573,000 円	
潜在総収益	287,805,000 円	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	12,232,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	47,531,000 円	
維持管理費	8,266,000 円	過年度実績額をはじめ、現行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	16,940,000 円	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	1,987,000 円	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	5,198,000 円	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	2,194,000 円	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	12,741,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	205,000 円	予定の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 円	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	228,042,000 円	
一時金の運用益	4,147,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	4,830,000 円	今後見込まれる支出を毎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	227,359,000 円	
還元利回り	4.3%	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	5,170,000,000 円	
割引率	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	2,880,000,000 円	
土地比率	90.4%	
建物比率	9.6%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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。
---------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-19 九段北 325 ビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 2 月 12 日	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 13 年 12 月 28 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都千代田区九段北三丁目 2 番 5 号	
土 地	地 番	東京都千代田区九段北三丁目 2 番 3 ほか 5 筆
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	100%(注 1) / 640%(注 2)
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	334.44 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	昭和 62 年 8 月
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
	用 途	事務所・店舗
	延 床 面 積	2,152.31 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	有限会社フォーキャスト・リーシング (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	1,850 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	4.5%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況		
賃 貸 可 能 面 積	2,007.07 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	1,766.71 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	88.0%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.9%	
代 表 的 テ ナ ント	非開示(注 3)	
テ ナ ント の 総 数	7	
総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	84 百万円	
敷 金 等	60 百万円	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本 物 件 の 特 徴	<p style="text-align: center;">&lt; 立地特性 &gt;</p> <p>「飯田橋・九段・富士見」ゾーンは、「飯田橋」から「九段下」駅までの「目白通り」と、「市ヶ谷」から「九段下」駅までの「靖国通り」を中心に形成されています。駅周辺および大通り沿いを中心に中小型のオフィスビルが集積しています。</p> <p>交通利便性については、JR や複数の地下鉄路線が利用可能で一定の評価ができます。近年においては再開発による大型ビルの供給が相次ぐなど、従前から評価されていた交通利便性の高さに加えて、オフィスストックの質についても評価が高まりつつあります。</p> <p style="text-align: center;">&lt; 本物件の特徴 &gt;</p> <p>「九段北 325 ビル」は都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅徒歩約 4 分、JR 中央・総武線・東京メトロ南北線・有楽町線「市ヶ谷」駅徒歩約 7 分と複数の路線が利用可能であり、また、オフィスビルが集積する「靖国通り」に面し、視認性ともに一定以上の評価ができます。</p> <p>フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえます。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>
-------------	---

- (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) 容積率は本来 500%、700% ですが、対象面積の加重平均により 640% となっています。
- (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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	九段北 325 ビル
鑑定評価額	1,850,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	1,850,000,000 円	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	1,870,000,000 円	
運営収益	117,571,000 円	
潜在総収益	122,169,000 円	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	4,598,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	33,676,000 円	
維持管理費	7,041,000 円	過年度実績額をはじめ、予定される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	10,000,000 円	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	1,382,000 円	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	1,605,000 円	予定される契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,221,000 円	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	12,342,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	85,000 円	保険料見積もり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 円	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	83,895,000 円	
一時金の運用益	1,507,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	3,322,000 円	今後見込まれる支出を毎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	82,080,000 円	
還元利回り	4.4%	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	1,830,000,000 円	
割引率	4.1%	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	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,680,000,000 円	
土地比率	92.4%	
建物比率	7.6%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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。
---------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-20 (仮称) FORECAST 内神田**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成 27 年 2 月 12 日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 14 年 1 月 31 日	
信託期間満了日	平成 37 年 1 月 31 日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都千代田区内神田一丁目3番3号	
土地	地番	東京都千代田区内神田一丁目28番15ほか1筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/480%(注2)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	388.88 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	昭和 51 年 12 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	2,051.61 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	1,240 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	9.9%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	1,292.85 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	1,230.45 m <sup>2</sup>
	稼働率	95.2%
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.6%
	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)	68 百万円
	敷金等	84 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。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



本 物 件 の 特 徴	＜立地特性＞
	<p>「内神田・神田須田町」ゾーンは、「神田」駅を中心に構成されるゾーンで、JR や東京メトロ丸ノ内線・銀座線・都営地下鉄新宿線などの複数の路線が利用可能となるなど、比較的交通便利性に優れたゾーンといえます。</p> <p>当該ゾーンは都心オフィスエリアに隣接するサブマーケットとしての位置付けにあり、主要オフィスエリアに近接する需要をベースに、高い交通便利性と賃料水準の割安さから経費削減需要を吸収するケースが多くなっていることから、業種による偏りがあまり見られず、幅広い業種のテナントが見受けられます。</p> <p>＜本物件の特徴＞</p> <p>「(仮称) FORECAST 内神田」は東京メトロ・都営地下鉄各路線が利用できる「大手町」駅徒歩約 4 分の場所に位置します。「内神田・神田須田町」ゾーンの中でも、オフィスエリアの中心地となる「丸の内・大手町」エリアに程近く、「大手町」駅、「神田」駅といった複数の駅・路線が利用可能で、「丸の内・大手町」は元より、他のオフィスエリアへのアクセス性にも優れるなど、交通便利性に対して訴求されやすい立地条件を有しています。ただし、周辺は築年数の経過した中小型ビルがストックの中心で、需要吸引力のある優良ストックが限定的であることから、隣接する大手町エリアとの比較においては、業務集積エリアとしてのイメージはやや弱くなります。</p> <p>フロア形状については整形・無柱となっています。</p> <p>築後 38 年程度のビルではありますが、設備水準については、新耐震基準を満たすビルで、そのスペック水準は標準的なものとなっています。</p>

(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) 容積率は本来 800% ですが、前面道路幅員により 480% となっています。

(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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	(仮称) FORECAST 内神田
鑑定評価額	1,240,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	1,240,000,000 円	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	1,260,000,000 円	
運営収益	79,048,000 円	
潜在総収益	83,916,000 円	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	4,868,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	20,142,000 円	
維持管理費	3,600,000 円	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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	6,460,000 円	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	2,056,000 円	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	1,186,000 円	予定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、対象不動産の個性性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	618,000 円	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	6,126,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	83,000 円	予定の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	13,000 円	CATV 使用料をその他費用として計上。
運営純収益	58,906,000 円	
一時金の運用益	1,346,000 円	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 2.0% と査定。
資本的支出	4,950,000 円	今後見込まれる支出を毎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	55,302,000 円	
還元利回り	4.4%	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	1,220,000,000 円	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,000,000,000 円	
土地比率	88.8%	
建物比率	11.2%	
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-21 イトピア岩本町二丁目ビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 2 月 12 日	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 20 年 3 月 27 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都千代田区岩本町二丁目 11 番 2 号	
土 地	地 番	東京都千代田区岩本町二丁目 36 番 1 ほか 1 筆
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	100%(注 1) / 643%(注 2)
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	651.16 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 3 年 2 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	4,589.88 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	有限会社フォーキャスト・リーシング (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	2,850 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	4.1%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況(注 3)		
賃 貸 可 能 面 積	3,446.99 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	3,201.27 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	92.9%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.6%	
代 表 的 テ ナ ント	非開示(注 4)	
テ ナ ント の 総 数	8	
総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	163 百万円	
敷 金 等	91 百万円	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本物件の特徴	<立地特性>
	<p>「イトーピア岩本町二丁目ビル」が所在する「岩本町・東神田・外神田」ゾーンは、「秋葉原」駅を中心として広がるエリアです。平成16年から平成18年にかけて秋葉原をIT産業の世界的拠点にするという構想の下で行われた再開発事業により、これまで秋葉原エリアにはなかった大型のオフィスビルが供給されたことで有力企業が事業所や本社を構え、同時にこれらの企業の関連企業の集積も進みました。これによりオフィス集積度は高まり、オフィスエリアとしての認知度が向上しました。高い交通利便性を備えながらも相対的に割安感のある賃料を求めるテナントや、マーケット中心部からのしみ出し需要の受け皿として機能している側面が強いといえます。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「イトーピア岩本町二丁目ビル」は都営地下鉄新宿線「岩本町」駅徒歩約3分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩約5分、JR各線・東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩約8分の場所に位置しています。徒歩圏内で複数路線が利用可能であり、交通アクセス性の高さは一定の評価が得られるものと考えられます。フロア形状は、汎用性の高い長方形（整形）であり、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえます。</p> <p>設備水準は標準的なものですが、電気容量については70VA/m<sup>2</sup>と一般的なオフィスビルの電気容量に比べて大きい容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

- (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) 容積率は本来600%、700%ですが、対象面積の加重平均により643%となっています。
- (注3) 本物件の4階の新テナントと賃貸借契約(賃貸面積245.72㎡)を締結し、平成27年1月1日から契約期間が開始しています。
- (注4) 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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	イトーピア岩本町二丁目ビル
鑑定評価額	2,850,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	2,850,000,000 円	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	2,860,000,000 円	
運営収益	192,641,000 円	
潜在総収益	202,994,000 円	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	10,353,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	49,367,000 円	
維持管理費	11,500,000 円	過年度実績額をはじめ、維持管理費見積もり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	15,200,000 円	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	3,343,000 円	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	2,733,000 円	見積もりに基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,110,000 円	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	15,200,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	181,000 円	見積もり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	100,000 円	銀行手数料等をその他費用として計上。
運営純収益	143,274,000 円	
一時金の運用益	2,009,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	7,800,000 円	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	137,483,000 円	
還元利回り	4.8%	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	2,830,000,000 円	
割引率	4.5%	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	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	2,180,000,000 円	
土地比率	83.0%	
建物比率	17.0%	

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	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。
---------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



**A-22 イトピア岩本町一丁目ビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 2 月 12 日	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 20 年 3 月 27 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都千代田区岩本町一丁目 8 番 15 号	
土 地	地 番	東京都千代田区岩本町一丁目 19 番 1 ほか 3 筆
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	100%(注 1) / 564%(注 2)
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	690.17 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 3 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 9 階建
	用 途	事務所
	延 床 面 積	4,078.48 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	有限会社フォーキャスト・リーシング (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	2,690 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	9.0%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況(注 3)		
賃 貸 可 能 面 積	3,056.56 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	3,056.56 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100.0%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.5%	
代 表 的 テ ナ ント	非開示(注 4)	
テ ナ ント の 総 数	9	
総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	158 百万円	
敷 金 等	106 百万円	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本 物 件 の 特 徴	<立地特性>
	<p>「イトーピア岩本町一丁目ビル」が所在する「岩本町・東神田・外神田」ゾーンは、「秋葉原」駅を中心として広がるエリアです。平成16年から平成18年にかけて秋葉原をIT産業の世界的拠点にするという構想の下で行われた再開発事業により、これまで秋葉原エリアにはなかった大型のオフィスビルが供給されたことで有力企業が事業所や本社を構え、同時にこれらの企業の関連企業の集積も進みました。これによりオフィス集積度は高まり、オフィスエリアとしての認知度が向上しました。高い交通利便性を備えながらも相対的に割安感のある賃料を求めるテナントや、マーケット中心部からのしみ出し需要の受け皿として機能している側面が強いといえます。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「イトーピア岩本町一丁目ビル」は東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩約3分、JR総武線「新日本橋」駅徒歩約8分の場所に位置しています。徒歩圏内で複数路線が利用可能であり、交通アクセス性の高さは一定の評価が得られるものと考えられます。</p> <p>設備水準は標準的なものですが、電気容量については70VA/m<sup>2</sup>と一般的なオフィスビルの電気容量に比べて大きい容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

- (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) 容積率は本来600%ですが、前面道路幅員により564%となっています。
- (注3) 本物件の9階に入居中のテナント(賃貸面積141.18㎡)から平成27年5月31日をもって解約する旨の通知を受領しています。
- (注4) 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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	イトーピア岩本町一丁目ビル
鑑定評価額	2,690,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	2,690,000,000 円	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	2,720,000,000 円	
運営収益	171,925,000 円	
潜在総収益	179,840,000 円	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	7,915,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	39,766,000 円	
維持管理費	10,800,000 円	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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	11,200,000 円	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	2,961,000 円	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	2,290,000 円	予定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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,069,000 円	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	11,286,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	160,000 円	予定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 円	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	132,159,000 円	
一時金の運用益	2,393,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	6,910,000 円	今後見込まれる支出を毎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	127,642,000 円	
還元利回り	4.7%	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	2,650,000,000 円	
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	2,060,000,000 円	
土地比率	82.6%	
建物比率	17.4%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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。
---------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-23 イトピア岩本町 ANNEX ビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 2 月 12 日	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 20 年 3 月 27 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都千代田区岩本町二丁目 14 番 2 号	
土 地	地 番	東京都千代田区岩本町二丁目 56 番 1 ほか 4 筆
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	100%(注 1) / 600%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	631.74 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 3 年 11 月
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
	用 途	事務所
	延 床 面 積	3,829.74 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	有限会社フォーキャスト・リーシング (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	2,140 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	4.1%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況		
賃 貸 可 能 面 積	3,064.20 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	2,651.80 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	86.5%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.3%	
代 表 的 テ ナ ント	非開示(注 2)	
テ ナ ント の 総 数	6	
総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	121 百万円	
敷 金 等	71 百万円	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



本 物 件 の 特 徴	<立地特性>
	<p>「イトーピア岩本町 ANNEX ビル」が所在する「岩本町・東神田・外神田」ゾーンは、「秋葉原」駅を中心として広がるエリアです。</p> <p>平成16年から平成18年にかけて秋葉原をIT産業の世界的拠点にするという構想の下で行われた再開発事業により、これまで秋葉原エリアにはなかった大型のオフィスビルが供給されたことで有力企業が事業所や本社を構え、同時にこれらの企業の関連企業の集積も進みました。これによりオフィス集積度は高まり、オフィスエリアとしての認知度が向上しました。高い交通利便性を備えながらも相対的に割安感のある賃料を求めるテナントや、マーケット中心部からのしみ出し需要の受け皿として機能している側面が強いといえます。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「イトーピア岩本町 ANNEX ビル」は都営地下鉄新宿線「岩本町」駅徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩約5分、JR各線・東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩約9分の場所に位置しています。徒歩圏内で複数路線が利用可能であり、交通アクセス性の高さは一定の評価が得られるものと考えられます。</p> <p>設備水準は標準的なものですが、電気容量については70VA/m<sup>2</sup>と一般的なオフィスビルの電気容量に比べて大きい容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

(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) 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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	イトーピア岩本町 ANNEX ビル
鑑定評価額	2,140,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	2,140,000,000 円	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した。
直接還元法による価格	2,160,000,000 円	
運営収益	145,925,000 円	
潜在総収益	153,752,000 円	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	7,827,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	39,743,000 円	
維持管理費	10,200,000 円	過年度実績額をはじめ、維持管理費見積もり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	13,700,000 円	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	2,589,000 円	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	2,054,000 円	見積もりに基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	805,000 円	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	10,184,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	141,000 円	見積もり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	70,000 円	銀行手数料等をその他費用として計上。
運営純収益	106,182,000 円	
一時金の運用益	1,576,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	6,042,000 円	今後見込まれる支出を毎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	101,716,000 円	
還元利回り	4.7%	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	2,110,000,000 円	
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	1,890,000,000 円	
土地比率	84.9%	
建物比率	15.1%	

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。
---------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-24 久松町リープレックス・ビズ**
**(1) 取得予定資産の概要**

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 2 月 12 日	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 17 年 8 月 31 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都中央区日本橋久松町 4 番 4 号	
土 地	地 番	東京都中央区日本橋久松町 1 番 1 ほか 4 筆
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	100%(注 1) / 600%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	730.94 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成元年 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 7 階建
	用 途	事務所
	延 床 面 積	4,623.55 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	2,890 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	5.6%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況		
賃 貸 可 能 面 積	3,137.52 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	3,137.52 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100.0%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.5%	
代 表 的 テ ナ ント	非開示(注 2)	
テ ナ ント の 総 数	1	
総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	非開示(注 2)	
敷 金 等	非開示(注 2)	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本 物 件 の 特 徴	<立地特性>
	<p>「久松町リープレックス・ビズ」が所在する「堀留町・東日本橋」ゾーンには、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅、JR 総武線「馬喰町」駅、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅が所在します。</p> <p>テナント動向については、中央区でありながら割安な賃料水準であるため、コストを重視する企業が流入し易い側面を有しています。また、当該ゾーンは古くから繊維産業を中心に栄えたエリアであることから、アパレル卸企業が多数見受けられるなど特定需要もみられます。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「久松町リープレックス・ビズ」は、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅徒歩約3分、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅徒歩約3分、JR 総武線「馬喰町」駅徒歩約6分の場所に位置しています。最寄駅まで徒歩約3分の立地で駅近接性、アクセス性の面で高い訴求力を有します。ただし、やや奥まった場所に位置していることから、視認性についてはやや劣後します。</p> <p>「久松町リープレックス・ビズ」は、延床面積約1,500坪、基準階面積約140坪と中型ビルに属します。「堀留町・東日本橋」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あり、「久松町リープレックス・ビズ」の規模はボリュームゾーン（分布帯）をやや上回っていることから、規模面が評価され易いといえます。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

(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) 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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	久松町リープレックス・ビズ
鑑定評価額	2,890,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	2,890,000,000 円	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	2,940,000,000 円	
運営収益	188,963,000 円	
潜在総収益	191,071,000 円	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	2,108,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	43,767,000 円	
維持管理費	9,140,000 円	過年度実績額をはじめ、予定される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	14,000,000 円	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	3,863,000 円	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	2,639,000 円	予定される契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	0 円	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	13,937,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	188,000 円	保険料見積もり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 円	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	145,196,000 円	
一時金の運用益	2,182,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	9,283,000 円	今後見込まれる支出を毎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	138,095,000 円	
還元利回り	4.7%	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	2,840,000,000 円	
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	2,080,000,000 円	
土地比率	83.9%	
建物比率	16.1%	

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。
---------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項をご覧ください。投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-25 (仮称) FORECAST 人形町**
**(1) 取得予定資産の概要**

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 2 月 12 日	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 17 年 4 月 22 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都中央区日本橋人形町二丁目 13 番 9 号	
土 地	地 番	東京都中央区日本橋人形町二丁目 13 番 11 ほか 4 筆
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	100%(注 1) / 500%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	555.39 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 2 年 11 月
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 7 階建
	用 途	事務所
	延 床 面 積	3,390.96 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	有限会社フォーキャスト・リーシング (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	2,070 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	11.1%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況		
賃 貸 可 能 面 積	2,277.61 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	2,277.61 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100.0%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.1%	
代 表 的 テ ナ ント	非開示(注 2)	
テ ナ ント の 総 数	6	
総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	103 百万円	
敷 金 等	72 百万円	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

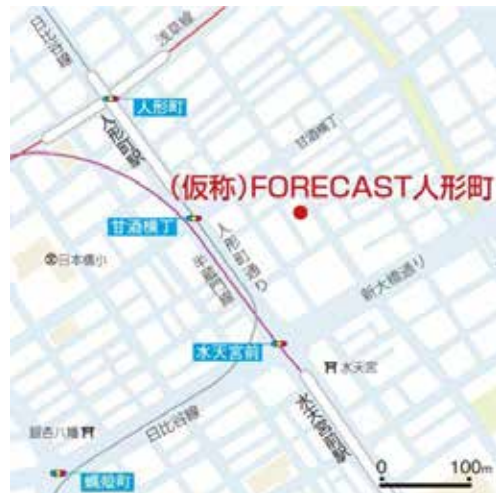
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



本物件の特徴	＜立地特性＞
	<p>「人形町・蛸殻町」ゾーンは、「新大橋通り」「清洲橋通り」といった主要幹線道路を軸に形成されており、ゾーン内には、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅、都営地下鉄新宿線「浜町」駅が所在します。</p> <p>隣接ゾーンと比べ延床面積 1,000 坪未満の小規模ビルが多く、中・大型ビルのストックが少ないという特徴があり、また、新規供給が少なく、ストックの更新や大規模開発等による優良オフィスストックの集積が進展していない状況にあります。</p> <p>オフィス需要層の特徴としては、中央区の中では相対的に低廉な賃料水準を志向するテナントが多く見受けられます。</p> <p>＜本物件の特徴＞</p> <p>「(仮称) FORECAST 人形町」は、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約 2 分、東京メトロ日比谷線、都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩約 3 分の位置に所在しており、最寄駅までの近接性、複数路線が徒歩圏内で利用可能であるなど、交通利便性は高く評価されるものと考えられます。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

- (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) 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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	(仮称) FORECAST 人形町
鑑定評価額	2,070,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	2,070,000,000 円	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	2,110,000,000 円	
運営収益	130,581,000 円	
潜在総収益	136,064,000 円	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	5,483,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	30,595,000 円	
維持管理費	4,430,000 円	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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	9,250,000 円	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	1,939,000 円	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	1,796,000 円	予定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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,468,000 円	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	11,556,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	156,000 円	見積もりによる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 円	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	99,986,000 円	
一時金の運用益	1,536,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	4,660,000 円	今後見込まれる支出を毎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	96,862,000 円	
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	2,020,000,000 円	
割引率	4.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.8%	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	1,310,000,000 円	
土地比率	81.5%	
建物比率	18.5%	
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、鑑定評価額を決定した。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-26 KDX 人形町ビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成 27 年 2 月 12 日	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成 17 年 12 月 13 日	
信託期間満了日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所在地 (住居表示)	東京都中央区日本橋人形町三丁目 4 番 14 号	
土地	地番	東京都中央区日本橋人形町三丁目 102 番 6 ほか 1 筆
	建ぺい率 / 容積率	100% (注 1) / 682% (注 2)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	394.68 m <sup>2</sup> (注 3)
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	昭和 59 年 2 月
	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
	用途	事務所
	延床面積	2,193.10 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	1,720 百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	7.1%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況		
賃貸可能面積	1,867.95 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	1,627.52 m <sup>2</sup>	
稼働率	87.1%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.8%	
代表的テナント	非開示 (注 4)	
テナントの総数	6	
総賃料収入 (年間)	86 百万円	
敷金等	69 百万円	
特記事項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本 物 件 の 特 徴	<立地特性>
	<p>「人形町・蛸殻町」ゾーンは、「新大橋通り」「清洲橋通り」といった主要幹線道路を軸に形成されており、ゾーン内には、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅、都営地下鉄新宿線「浜町」駅が所在します。</p> <p>隣接ゾーンと比べ延床面積 1,000 坪未満の小規模ビルが多く、中・大型ビルのストックが少ないという特徴があり、また、新規供給が少なく、ストックの更新や大規模開発等による優良オフィスストックの集積が進展していない状況にあります。</p> <p>オフィス需要層の特徴としては、中央区の中では相対的に低廉な賃料を志向するテナントが多く見受けられます。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「KDX 人形町ビル」は、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩約 1 分の「浜町河岸通り」沿いに位置しています。最寄駅まで徒歩約 1 分の立地で駅近接性、都心部へのアクセス性の面で高い訴求力を有します。また、「金座通り」に面したビルで視認性も高いといえます。</p> <p>「KDX 人形町ビル」は、延床面積約 700 坪、基準階面積約 70 坪と小型ビルに属します。フロア形状については汎用性の高い長方形（整形）となっています。設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

- (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) 容積率は本来 600%、700% ですが、対象面積の加重平均により 682% となっています。
- (注 3) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく私道負担部分（約 12.43 ㎡）を含みます。
- (注 4) 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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	KDX 人形町ビル
鑑定評価額	1,720,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	1,720,000,000 円	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	1,750,000,000 円	
運営収益	112,102,000 円	
潜在総収益	117,580,000 円	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	5,478,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	28,084,000 円	
維持管理費	4,600,000 円	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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	12,480,000 円	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	1,363,000 円	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	1,496,000 円	予定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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
テナント募集費用等	662,000 円	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	7,336,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	147,000 円	見積もりによる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 円	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	84,018,000 円	
一時金の運用益	1,572,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	3,180,000 円	今後見込まれる支出を毎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	82,410,000 円	
還元利回り	4.7%	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	1,690,000,000 円	
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,240,000,000 円	
土地比率	86.1%	
建物比率	13.9%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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。
---------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



**A-27 (仮称) FORECAST 新常盤橋**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年2月12日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成13年9月26日	
信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋本石町三丁目1番2号	
土地	地番	東京都中央区日本橋本石町三丁目1番4ほか1筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/900%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	342.52 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成3年8月
	構造/階数	鉄骨・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	2,132.83 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	2,030百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	4.1%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況		
賃貸可能面積	1,794.97 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	1,794.97 m <sup>2</sup>	
稼働率	100.0%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.9%	
代表的テナント	非開示(注2)	
テナントの総数	11	
総賃料収入(年間)	93百万円	
敷金等	66百万円	
特記事項	該当事項はありません。	

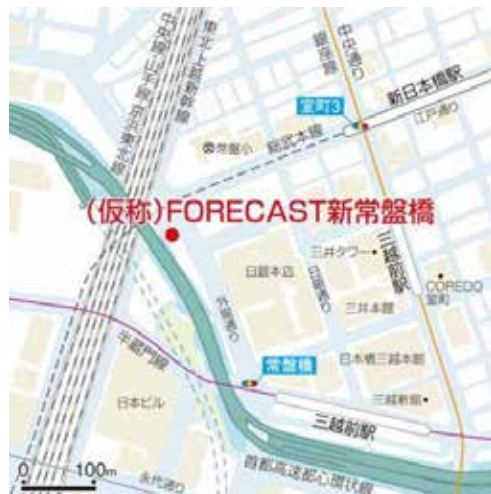
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本 物 件 の 特 徴	<立地特性>
	<p>「(仮称) FORECAST新常盤橋」が所在する「室町・本町」ゾーンは、JR総武線「新日本橋」駅及び東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅を最寄駅としながらも、「神田」「日本橋」、更に「東京」駅までも徒歩でアクセス可能であるなど、交通利便性に優れています。ゾーン内には古くから国内金融機関(地銀を含みます。)や製菓業の集積が見られます。加えて日本橋エリアに近いことから、ゆかりのある国内重厚長大系企業も多く集積しています。</p> <p>オフィスビルについては、概ね中央通り・江戸通り・昭和通りの大通り沿いに中大型ビルが集積しており、大通りに面しないエリアでも中小型ビルが集積している等、オフィス集積度が高いエリアとなっています。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「(仮称) FORECAST 新常盤橋」は、東京メトロ半蔵門線・銀座線「三越前」駅から徒歩約4分、JR 総武線「新日本橋」駅から徒歩約5分の場所に位置するビルです。徒歩圏内で複数路線が利用可能であり、交通アクセス性に優れています。また、やや距離を有するものの、東京メトロ丸ノ内線「大手町」駅やJR中央線ほか「東京」駅へもアクセス可能であり、交通利便性は高く評価されるものと考えられます。加えて、「江戸通り」と「外堀通り」の交差点の角地に位置していることから、高い視認性を有します。</p> <p>フロア形状は汎用性の高い長方形(整形)・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率が高いといえます。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

(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) 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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	(仮称) FORECAST 新常盤橋
鑑定評価額	2,030,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	2,030,000,000 円	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	2,070,000,000 円	
運営収益	117,703,000 円	
潜在総収益	122,464,000 円	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	4,761,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	23,513,000 円	
維持管理費	3,000,000 円	過年度実績額をはじめ、予定される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	9,760,000 円	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	1,048,000 円	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	2,138,000 円	予定契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	751,000 円	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	6,731,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	85,000 円	予定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 円	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	94,190,000 円	
一時金の運用益	1,534,000 円	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 2.0% と査定。
資本的支出	2,520,000 円	今後見込まれる支出を毎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	93,204,000 円	
還元利回り	4.5%	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	1,980,000,000 円	
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	1,560,000,000 円	
土地比率	90.2%	
建物比率	9.8%	

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-28 西新宿三晃ビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 2 月 12 日	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 17 年 3 月 7 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都新宿区西新宿 7 丁目 22 番 35 号	
土 地	地 番	東京都新宿区西新宿 7 丁目 124 番 21 ほか 3 筆
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	100%(注 1) / 354%(注 2)
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	1,022.43 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	昭和 62 年 9 月
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建
	用 途	事務所
	延 床 面 積	3,618.66 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	2,290 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	12.7%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況		
賃 貸 可 能 面 積	2,629.44 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	2,629.44 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100.0%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.3%	
代 表 的 テ ナ ント	非開示(注 3)	
テ ナ ント の 総 数	8	
総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	119 百万円	
敷 金 等	75 百万円	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本 物 件 の 特 徴	<p style="text-align: center;">&lt; 立地特性 &gt;</p> <p>「西新宿三晃ビル」の存する「西新宿」ゾーンは、世界でも有数のターミナル駅である JR「新宿」駅より以西に構成されるゾーンです。当該ゾーンでは山手線等 JR 各線をはじめ東京メトロ丸ノ内線、都営地下鉄大江戸線・新宿線、京王線などの複数の路線が利用可能であり、相対的に交通利便性に優れるゾーンです。</p> <p>テナントの特色としては、都内最大規模の JR「新宿」駅のターミナル性から、人材派遣事業者や保険等エンドユーザー向け金融事業者といった各種来客型のサービス関連業種が集積しているほか、コールセンター事業者、IT 関連企業の集積も見受けられます。</p> <p style="text-align: center;">&lt; 本物件の特徴 &gt;</p> <p>「西新宿三晃ビル」は、西武新宿線「西武新宿」駅から徒歩約 5 分、JR「新宿」駅から徒歩約 11 分、「青梅街道」から 1 本奥に入った場所に位置しており、駅からの近接性、視認性という点での競争力は高くありませんが、JR のほか、地下鉄など徒歩圏で 7 路線 4 駅が利用可能であるなど、交通利便性に優れている点は評価されるものと考えられます。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>
-------------	---

(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) 容積率は本来 400% ですが、前面道路幅員により 354% となります。

(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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	西新宿三晃ビル
鑑定評価額	2,290,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	2,290,000,000 円	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	2,340,000,000 円	
運営収益	143,636,000 円	
潜在総収益	149,834,000 円	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	6,198,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	35,733,000 円	
維持管理費	6,036,000 円	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	11,800,000 円	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	2,798,000 円	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	1,749,000 円	予定契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個性性を考慮して計上。
テナント募集費用等	722,000 円	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	12,432,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	196,000 円	予定される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 円	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	107,903,000 円	
一時金の運用益	1,687,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	6,640,000 円	今後見込まれる支出を毎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	102,950,000 円	
還元利回り	4.4%	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	2,230,000,000 円	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,910,000,000 円	
土地比率	89.1%	
建物比率	10.9%	

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。
---------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-29 飯田橋リープレックス・ビズ**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年2月12日	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成17年10月31日	
信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都新宿区新小川町1番14号	
土地	地番	東京都新宿区新小川町2番22ほか2筆
	建ぺい率/容積率	93%(注1)/483%(注2)
	用途地域	商業地域、準工業地域
	敷地面積	361.60 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成4年6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	1,657.22 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	1,300百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	4.4%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況		
賃貸可能面積	1,401.68 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	1,401.68 m <sup>2</sup>	
稼働率	100.0%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.7%	
代表的テナント	非開示(注3)	
テナントの総数	6	
総賃料収入(年間)	70百万円	
敷金等	40百万円	
特記事項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本物件の特徴	<立地特性>
	<p>「市谷・神楽坂」ゾーンは、JR・東京メトロ・都営地下鉄「市ヶ谷」「飯田橋」駅を基点に形成されているエリアです。「市ヶ谷」「飯田橋」駅周辺においては、JR・地下鉄と複数路線が利用可能であるため、都内の交通アクセスには優れた地域です。特に、「飯田橋」駅はJR中央・総武線に加え、東京メトロ東西線をはじめとして地下鉄4路線が利用可能であるため、JRによる広域交通に加え、地下鉄による都心部の移動も容易な立地です。交通利便性の高さや賃料水準の割安さを求めるテナントの需要が見られるマーケットです。ゾーン内及び近隣には、大学や病院が集積しているため、これらの分室需要や医薬品や医療用機器関連企業の需要が比較的多いゾーンと考えられます。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「飯田橋リープレックス・ビズ」は、JR中央・総武線「飯田橋」駅から徒歩約4分の「目白通り」沿いに位置しています。最寄駅まで徒歩約4分の立地で駅近接性、アクセス性の面で高い訴求力を有します。また、大通りに面したビルで視認性も高いといえます。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

- (注1) 建ぺい率は、本来商業地域については80%、準工業地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及びそれぞれの用途地域の対象面積による加重平均により93%となっています。
- (注2) 容積率は、本来商業地域については500%、準工業地域については400%ですが、それぞれの用途地域の対象面積の加重平均により483%となっています。
- (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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	飯田橋リープレックス・ビズ
鑑定評価額	1,300,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	1,300,000,000 円	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	1,320,000,000 円	
運営収益	79,803,000 円	
潜在総収益	83,113,000 円	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	3,310,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	22,382,000 円	
維持管理費	3,300,000 円	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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	11,620,000 円	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	474,000 円	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	983,000 円	予定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、対象不動産の個性性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	479,000 円	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	5,414,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	112,000 円	予定の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 円	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	57,421,000 円	
一時金の運用益	856,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	2,996,000 円	今後見込まれる支出を毎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	55,281,000 円	
還元利回り	4.2%	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	1,270,000,000 円	
割引率	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	989,000,000 円	
土地比率	85.5%	
建物比率	14.5%	

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-30 (仮称) FORECAST 品川**
**(1) 取得予定資産の概要**

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 2 月 12 日	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 17 年 4 月 22 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都品川区北品川一丁目 20 番 9 号	
土 地	地 番	東京都品川区北品川一丁目 119 番 22 ほか 1 筆
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	70%(注 1) / 400%
	用 途 地 域	準工業地域
	敷 地 面 積	705.37 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成元年 2 月
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
	用 途	事務所
	延 床 面 積	3,400.87 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	有限会社フォーキャスト・リーシング (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	2,300 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	11.6%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況		
賃 貸 可 能 面 積	2,498.93 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	2,082.44 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	83.3%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.0%	
代 表 的 テ ナ ント	非開示(注 2)	
テ ナ ント の 総 数	6	
総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	104 百万円	
敷 金 等	78 百万円	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



本 物 件 の 特 徴	<立地特性>
	<p>「品川駅東口」ゾーンは、東海道新幹線をはじめ、JR・私鉄各線あわせて多数の路線が乗り入れる「品川」駅を基点に東のベイサイドまで広がるエリアです。</p> <p>旧来、工場や倉庫などが集積しているエリアでしたが、交通インフラの拡充、大規模再開発による大型ビルの供給等により、現状においては、企業集積、交通利便性の高さを背景に、メーカー系企業をはじめ、多種多様なテナントに訴求されるエリアとして、東京 23 区の中でも上位のエリアポテンシャルを有するゾーンとなっています。</p> <p>また、今後も駅周辺の再開発やリニア始発構想（平成 39 年の開業へ向けて建設が予定されている）など、その高いポテンシャルが注目を集めています。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「(仮称) FORECAST 品川」は JR「品川」駅徒歩約 10 分、京浜急行電鉄本線「北品川」駅徒歩約 5 分の場所に位置します。交通利便性の高い JR「品川」駅徒歩圏の立地で、周辺は背後に運河が流れる落ち着いた雰囲気環境を呈しています。なお、上場企業等が集積する「品川グランドcommons」に程近い場所に位置することから、交通利便性を求める企業に加え、関連会社等の需要も見込まれます。</p> <p>フロア形状については整形・無柱で、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえます。</p> <p>設備水準は標準的なものとなっていますが、その他の設備として EV3 基（縦動線の利便性に優れる）、フロアによってはシャワールームなどが設置されています。これらの設備は一般的な同規模クラスのビルでは見られない設備で、テナント誘致においてプラスに寄与するものと考えられます。</p>

(注 1) 建ぺい率は本来 60% ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により 70% となっています。

(注 2) 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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	(仮称) FORECAST 品川
鑑定評価額	2,300,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	2,300,000,000 円	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	2,330,000,000 円	
運営収益	143,766,000 円	
潜在総収益	150,232,000 円	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	6,466,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	33,780,000 円	
維持管理費	5,000,000 円	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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	12,040,000 円	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	1,956,000 円	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	1,915,000 円	予定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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,390,000 円	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	11,341,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	138,000 円	予定の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 円	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	109,986,000 円	
一時金の運用益	1,855,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	4,710,000 円	今後見込まれる支出を毎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	107,131,000 円	
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	2,270,000,000 円	
割引率	4.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.8%	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	1,590,000,000 円	
土地比率	80.9%	
建物比率	19.1%	

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。
---------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-31 西五反田8丁目ビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 2 月 12 日	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 17 年 3 月 30 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都品川区西五反田八丁目 3 番 16 号	
土 地	地 番	東京都品川区西五反田八丁目 3 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	491.86 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 5 年 12 月
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
	用 途	事務所
	延 床 面 積	3,963.82 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	有限会社フォーキャスト・リーシング (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	2,210 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	3.9%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況		
賃 貸 可 能 面 積	2,999.68 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	2,999.68 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100.0%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.5%	
代 表 的 テ ナ ン ト	非開示(注 2)	
テ ナ ン ト の 総 数	8	
総賃料収入 (年間)	117 百万円	
敷 金 等	76 百万円	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本 物 件 の 特 徴	＜立地特性＞
	<p>「西五反田8丁目ビル」が所在する「五反田」ゾーンは、JR「五反田」駅を中心に東西に広がりを見せるエリアです。ゾーン内にはJR山手線・都営地下鉄浅草線・東京急行電鉄池上線「五反田」駅、東京急行電鉄目黒線「不動前」駅が所在するなど、交通利便性は比較的良好であるといえます。</p> <p>駅西側エリアでは、「桜田通り」や「山手通り」沿いを中心として広範囲にオフィスが集積しています。</p> <p>当該ゾーンにおけるオフィス需要の中心は、都内周辺部における営業拠点としての需要が中心であり、業種の幅は広いといえます。ただ、当該ゾーンはオフィスエリアとしての成熟度・認知度がやや低いため、企業の拠点展開の際に「五反田」ゾーンを第一候補として挙げるケースは少なく、JR沿線である交通利便性や都心部に比べて賃料水準が割安であることを要因に、コストを重視するテナント需要を吸引している側面を有します。</p> <p>＜本物件の特徴＞</p> <p>「西五反田8丁目ビル」はJR山手線「五反田」駅徒歩約7分、東京急行電鉄池上線「大崎広小路」駅徒歩約4分の「第二京浜国道」沿いに位置します。最寄駅からは徒歩圏に立地し、「第二京浜国道」に面するビルで視認性も良好です。また、「首都高速2号目黒線」の出入口に程近い立地で、車利用における交通利便性にも優れています。</p> <p>築年数が経過したビルが多い「五反田」ゾーンにおいては、築年の観点からも相対的に一定の評価が得られると考えられます。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p> <p>駐車場の台数は12台（機械式）で、一定の台数が確保されています。</p>

- (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) 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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	西五反田 8 丁目ビル
鑑定評価額	2,210,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	2,210,000,000 円	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	2,250,000,000 円	
運営収益	151,886,000 円	
潜在総収益	159,591,000 円	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	7,705,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	44,982,000 円	
維持管理費	7,500,000 円	過年度実績額をはじめ、予定される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	17,300,000 円	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	2,094,000 円	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	1,961,000 円	予定される契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,455,000 円	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	14,517,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	155,000 円	保険料の見積り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 円	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	106,904,000 円	
一時金の運用益	1,681,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	5,040,000 円	今後見込まれる支出を毎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	103,545,000 円	
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	2,170,000,000 円	
割引率	4.4%	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	4.8%	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	1,970,000,000 円	
土地比率	83.6%	
建物比率	16.4%	

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



**A-32 藤和東五反田ビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年2月12日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成25年9月6日	
信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都品川区東五反田一丁目7番6号	
土地	地番	東京都品川区東五反田一丁目7番1
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/478%(注2)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	805.45 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	昭和60年9月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	用途	事務所
	延床面積	4,178.07 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	2,150百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	5.1%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況		
賃貸可能面積	2,932.84 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	1,967.72 m <sup>2</sup>	
稼働率	67.1%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.0%	
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)	97百万円	
敷金等	61百万円	
特記事項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

<p>本 物 件 の 特 徴</p>	<p>&lt;立地特性&gt;  「藤和東五反田ビル」が所在する「五反田」ゾーンは、JR「五反田」駅を中心に東西に広がりを見せるエリアです。ゾーン内にはJR山手線・都営地下鉄浅草線・東京急行電鉄池上線「五反田」駅、東京急行電鉄目黒線「不動前」駅が所在するなど、交通利便性は比較的良好であるといえます。  当該ゾーンにおけるオフィス需要の中心は、都内周辺部における営業拠点としての需要が中心であり、業種の幅は広いといえます。ただ、当該ゾーンはオフィスエリアとしての成熟度・認知度がやや低いため、企業の拠点展開の際に「五反田」ゾーンを第一候補として挙げるケースは少なく、JR沿線である交通利便性や都心部に比べて賃料水準が割安であることを要因に、コストを重視するテナント需要を吸引している側面を有します。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;  「藤和東五反田ビル」はJR山手線・東京急行電鉄池上線「五反田」駅徒歩約5分、都営地下鉄浅草線「五反田」駅徒歩約3分の場所に位置します。  設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>
--------------------	---

- (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) 本来の容積率は700%ですが、前面道路幅員により478%となっています。  
(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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	藤和東五反田ビル
鑑定評価額	2,150,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	2,150,000,000 円	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	2,160,000,000 円	
運営収益	152,948,000 円	
潜在総収益	160,982,000 円	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	8,034,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	41,939,000 円	
維持管理費	10,524,000 円	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	11,700,000 円	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	4,731,000 円	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	2,755,000 円	予定される契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個性性を考慮して計上。
テナント募集費用等	726,000 円	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	11,237,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	266,000 円	予定される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 円	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	111,009,000 円	
一時金の運用益	1,679,000 円	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 2.0% と査定。
資本的支出	11,040,000 円	今後見込まれる支出を毎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	101,648,000 円	
還元利回り	4.7%	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	2,130,000,000 円	
割引率	4.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.8%	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	1,760,000,000 円	
土地比率	80.7%	
建物比率	19.3%	

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-33 (仮称) FORECAST 高田馬場**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年2月12日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	平成12年2月10日	
信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都豊島区高田三丁目28番2号	
土地	地番	東京都豊島区高田三丁目776番1ほか1筆
	建ぺい率/容積率	80%(注1)/355%(注2)
	用途地域	準工業地域
	敷地面積	2,099.82 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	昭和61年1月新築、平成2年12月増築(注3)
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	用途	事務所
	延床面積	7,496.30 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	5,560百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	12.4%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	5,732.38 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	5,685.28 m <sup>2</sup>
	稼働率	99.2%
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	2.8%
	代表的テナント	非開示(注4)
	テナントの総数	7
	総賃料収入(年間)	302百万円
	敷金等	224百万円
特記事項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本 物 件 の 特 徴	<立地特性>
	<p>「高田馬場」ゾーンは、JR 山手線「高田馬場」駅を基点に東西に広がるエリアで、飲食・物販店舗を主体にオフィスビルが混在するエリアとなっています。</p> <p>「(仮称) FORECAST 高田馬場」は「高田馬場」ゾーン北側に位置します。「新目白通り」沿いに中規模クラス(1,000 から 3,000 坪程度)の賃貸オフィスビルが点在しているほか、賃貸オフィスビルだけでなく、上場企業の本社等も立地するエリアとなっており、事務所の色合いが強いエリアとなっています。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「(仮称) FORECAST 高田馬場」は JR 山手線・東京メトロ東西線「高田馬場」駅徒歩約 6 分の「新目白通り」沿いに位置します。「高田馬場」駅から徒歩圏に位置し、大通り沿いに面するビルで視認性も良好です。また、「新目白通り」(バイパス)へのアクセスが容易など、車利用における交通利便性にも優れています。</p> <p>「(仮称) FORECAST 高田馬場」は、延床面積約 2,300 坪、基準階面積約 280 坪と中型ビルに属します。「高田馬場」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、「(仮称) FORECAST 高田馬場」の規模はボリュームゾーン(分布帯)を上回っています。特に基準階面積の大きさは規模的訴求力を発揮しやすく、当該ゾーンの中では規模面が評価され易いといえます。</p> <p>築年の経過したビルですが、設備のスペック水準は相対的に高いといえます。また、リニューアルにより競争力を維持しており、BCP の観点からスポットネットワーク受電を採用しているなど、築年に比してテナントに訴求されやすい設備を有しているといえます。</p> <p>駐車場の台数は 13 台で、一定の台数が確保されています。</p>

- (注 1) 建ぺい率は本来 80% ですが、角地緩和及び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) 容積率は本来 300%、400% ですが、それぞれの対象面積の加重平均により 355% となっています。
- (注 3) 平成 2 年 12 月に敷地北側への 3 階建事務所建物の増築工事が実施されています。
- (注 4) 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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	(仮称) FORECAST 高田馬場
鑑定評価額	5,560,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	5,560,000,000 円	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	5,660,000,000 円	
運営収益	356,581,000 円	
潜在総収益	372,182,000 円	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	15,601,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	85,215,000 円	
維持管理費	11,500,000 円	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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	36,000,000 円	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	4,403,000 円	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	4,860,000 円	予定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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
テナント募集費用等	4,615,000 円	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	23,535,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	302,000 円	予定の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 円	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	271,366,000 円	
一時金の運用益	5,139,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	10,480,000 円	今後見込まれる支出を毎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・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	266,025,000 円	
還元利回り	4.7%	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した。
DCF 法による価格	5,450,000,000 円	
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	4,480,000,000 円	
土地比率	84.8%	
建物比率	15.2%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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。
---------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-34 目白NTビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年2月12日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	平成16年9月10日	
信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都豊島区目白二丁目1番1号	
土地	地番	東京都豊島区目白二丁目1488番3
	建ぺい率/容積率	93%(注1)/400%
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	敷地面積	1,197.40 m <sup>2</sup> (注2)
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成2年7月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	用途	事務所
	延床面積	6,315.72 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	3,150百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	6.6%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況		
賃貸可能面積	4,518.79 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	4,518.79 m <sup>2</sup>	
稼働率	100.0%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	2.2%	
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)	191百万円	
敷金等	138百万円	
特記事項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本 物 件 の 特 徴	<立地特性>
	<p>「目白 NT ビル」が所在するエリアは「池袋東口」ゾーンの南に位置するエリアで、東京メトロ副都心線「雑司が谷」駅、JR 山手線「目白」駅が最寄駅となります。東京メトロ副都心線「雑司が谷」駅は平成 20 年に開業した比較的新しい駅で、平成 25 年にはこの東京メトロ副都心線と東京急行電鉄東横線が相互直通運転を開始したことにより、近年交通利便性が飛躍的に向上した路線となります。エリア内には「雑司が谷」駅を中心に広大な敷地を有する学習院大学や閑静な住宅街が広がっており、都心直結の利便性と落ち着いた環境を併せ持ちます。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「目白 NT ビル」は東京メトロ副都心線「雑司が谷」駅徒歩約 2 分の「明治通り」と「目白通り」が交差する付近に位置します。JR「目白」駅から距離が遠く、オフィスビルの集積度は低いものの、「雑司が谷」駅からの距離は近く、立地イメージを重視するテナントや車の利用を重視するテナントに対しては、一定の訴求力を有しているものと考えられます。</p> <p>「目白 NT ビル」は、延床面積約 2,000 坪、基準階面積約 230 坪と中型ビルに属します。「池袋東口」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、対象不動産は当該ゾーンのボリュームゾーン（分布帯）を上回っています。また基準階面積についても、延床面積同様にボリュームゾーン（分布帯）より優位性を有した規模であることから、「目白 NT ビル」の規模はエリア内では評価されやすいといえます。設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p> <p>駐車場の台数は 32 台（機械式 + 平面式）で、一定の台数が確保されています。</p>

- (注 1) 建ぺい率は本来近隣商業地域については 80%、第一種住居地域については 60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及び角地による緩和並びにそれぞれの用途地域の対象面積による加重平均により 93%となっています。
- (注 2) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく私道負担部分（約 1.72 ㎡）を含みます。
- (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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	目白 NT ビル
鑑定評価額	3,150,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	3,150,000,000 円	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	3,190,000,000 円	
運営収益	234,270,000 円	
潜在総収益	244,481,000 円	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	10,211,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	70,663,000 円	
維持管理費	15,319,000 円	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	30,000,000 円	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	3,950,000 円	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	3,595,000 円	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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,191,000 円	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	15,458,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	407,000 円	予定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	743,000 円	道路占有料等についてその他費用として計上した。
運営純収益	163,607,000 円	
一時金の運用益	2,246,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	9,500,000 円	今後見込まれる支出を毎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・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	156,353,000 円	
還元利回り	4.9%	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	3,110,000,000 円	
割引率	4.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	2,260,000,000 円	
土地比率	77.0%	
建物比率	23.0%	
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	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。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-35 東信東池袋ビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 2 月 12 日	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 16 年 9 月 10 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都豊島区東池袋五丁目 44 番 15 号	
土 地	地 番	東京都豊島区東池袋五丁目 3459 番 2
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	100%(注 1) / 500%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	397.05 m <sup>2</sup> (注 2)
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成元年 11 月
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建
	用 途	事務所
	延 床 面 積	1,998.75 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	1,010 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	3.6%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況		
賃 貸 可 能 面 積	1,645.17 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	1,645.17 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100.0%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.8%	
代 表 的 テ ナ ント	非開示(注 3)	
テ ナ ント の 総 数	4	
総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	66 百万円	
敷 金 等	39 百万円	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



本 物 件 の 特 徴	<立地特性>
	<p>「東信東池袋ビル」は「池袋東口」ゾーンの中でも東側の大塚寄りに位置しています。独立商圏的な色合いが強いエリア（需要が安定的）において、「東信東池袋ビル」が所在する「春日通り」沿いのオフィスビルは相対的な賃料の割安感により、域内を中心に需要を吸引する特性を有しています。なお、当該ゾーンでは安定的な需要が見込まれる中、「東信東池袋ビル」周辺エリアでは新規供給が見られず、緩やかな競合環境が維持されています。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「東信東池袋ビル」はJR山手線「大塚」駅徒歩約5分、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅徒歩約4分の「春日通り」沿いに位置します。「池袋東口」ゾーンに所在するビルではあるものの、JRの最寄駅は「大塚」駅となります。このため、交通利便性の高いJR「池袋」駅を最寄駅とするビルに比べると、立地訴求力は劣ると言わざるを得ません。周辺環境はマンションが主体の立地でオフィスビルの集積度が低いですが、「春日通り」に面するビルであり、視認性については良好です。</p> <p>「東信東池袋ビル」は、延床面積約600坪、基準階面積約80坪と小型ビルに属します。フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえます。設備水準は標準的なものですが、天井高については2.6m（フリーアクセス40mm）とゆとりのある空間が確保されています。テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p> <p>駐車場の台数は10台（機械式）で、一定の台数が確保されています。</p>

- (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) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約0.75㎡）を含みます。
- (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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	東信東池袋ビル
鑑定評価額	1,010,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	1,010,000,000 円	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	1,020,000,000 円	
運営収益	77,547,000 円	
潜在総収益	81,001,000 円	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	3,454,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	21,409,000 円	
維持管理費	4,850,000 円	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	7,700,000 円	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	2,022,000 円	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	1,026,000 円	予定契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個性性を考慮して計上。
テナント募集費用等	390,000 円	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	4,687,000 円	平成 26 年度の実額をもとに査定。
損害保険料	134,000 円	予定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	600,000 円	道路占有料等をその他費用として計上した。
運営純収益	56,138,000 円	
一時金の運用益	759,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	4,719,000 円	今後見込まれる支出を毎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	52,178,000 円	
還元利回り	5.1%	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	1,000,000,000 円	
割引率	4.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	661,000,000 円	
土地比率	79.3%	
建物比率	20.7%	

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-36 三井ウッディビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 2 月 12 日	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 13 年 3 月 26 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都江東区東陽二丁目 4 番 14 号	
土 地	地 番	東京都江東区東陽二丁目 2 番 8 ほか 1 筆
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	60% / 300%
	用 途 地 域	準工業地域
	敷 地 面 積	1,713.50 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 2 年 3 月
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建
	用 途	事務所
	延 床 面 積	6,341.82 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	2,570 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	11.9%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況		
賃 貸 可 能 面 積	4,006.20 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	2,816.25 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	70.3%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.4%	
代 表 的 テ ナ ント	非開示(注)	
テ ナ ント の 総 数	4	
総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	135 百万円	
敷 金 等	97 百万円	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本 物 件 の 特 徴	＜立地特性＞
	<p>「三井ウッディビル」が所在する「東陽町」ゾーンは、東京メトロ東西線「東陽町」駅、「木場」駅を中心に形成されているエリアです。当該ゾーンは比較的新興のオフィスエリアで、オフィスビル集積度については、東京都内の中で高いとは言いがたいといえます。ビジネスラインとしての利便性に優れた東京メトロ「東西線」が利用可能で都心部へのアクセスが良好なことから、賃料如何では金融・IT 関連企業などのバックオフィス機能のニーズに対して訴求力を発揮し易い立地条件を有しているほか、城東エリアを管轄する支店営業所等のニーズも認められます。</p> <p>＜本物件の特徴＞</p> <p>「三井ウッディビル」は東京メトロ東西線「東陽町」駅徒歩約3分の場所に位置しています。大通りから中に入った場所に立地することから、視認性がやや劣りますが、最寄駅に近接する点は評価できます。</p> <p>周辺環境については、オフィスビルとマンションが混在する静かな環境で、駅周辺に集積するオフィスサポート施設（銀行や飲食店舗など）にも近接することから、当該ゾーンを志向するテナントについては比較的良好な環境を有していると推察されます。</p> <p>「三井ウッディビル」は、延床面積約1,900坪、基準階面積約250坪と中型ビルに属します。フロア形状については汎用性の高い長方形（整形）となっています。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p> <p>駐車場の台数は45台（平面式）で、規模に比して十分な台数と平面式による利便性が確保されています。この点に関しては、車利用を重視するテナントに対し高い訴求力を備えているといえます。</p>

(注) 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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	三井ウッディビル
鑑定評価額	2,570,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	2,570,000,000 円	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	2,570,000,000 円	
運営収益	207,020,000 円	
潜在総収益	217,805,000 円	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	10,785,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	63,381,000 円	
維持管理費	15,402,000 円	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、対象不動産の個性を考慮して計上。
水道光熱費	22,100,000 円	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	5,242,000 円	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	3,436,000 円	予定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、対象不動産の個性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,298,000 円	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	14,896,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	357,000 円	予定の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	650,000 円	雑費等をその他費用として計上した。
運営純収益	143,639,000 円	
一時金の運用益	2,659,000 円	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 2.0% と査定。
資本的支出	12,510,000 円	今後見込まれる支出を毎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	133,788,000 円	
還元利回り	5.2%	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	2,560,000,000 円	
割引率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。
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うえ査定した。
積算価格	2,610,000,000 円	
土地比率	85.4%	
建物比率	14.6%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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。
---------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



**A-37 板橋本町ビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年2月12日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	平成16年9月10日	
信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都板橋区清水町36番1号	
土地	地番	東京都板橋区清水町35番10ほか1筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/491%(注2)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,645.77 m <sup>2</sup> (注3)
	所有形態	所有権・借地権
建物	竣工年月	平成5年1月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建
	用途	事務所
	延床面積	8,237.40 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	3,290百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	7.8%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況(注5)		
賃貸可能面積	6,442.50 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	5,571.17 m <sup>2</sup>	
稼働率	86.5%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	2.7%	
代表的テナント	非開示(注4)	
テナントの総数	3	
総賃料収入(年間)	192百万円	
敷金等	140百万円	
特記事項	本件土地の一部について、信託受託者は、当該土地の所有者である個人との間で、建物の所有を目的とした賃貸借契約を締結しており、当該土地を賃借しています。当該賃借権は、借地借家法の適用を受けるいわゆる普通借地権であり、本書の日付現在の賃貸借期間は平成28年3月31日までですが、その他の内容については、本書の日付現在、本件土地の所有者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。なお、本投資法人は、当該賃貸借契約の約定に従い、本物件の取得後賃貸借期間の満了前より、当該土地の所有者と賃貸借契約の更新に関する協議を行う方針です。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本 物 件 の 特 徴	＜立地特性＞
	<p>当該ゾーンは隣接する「池袋」エリアのサブマーケットとして、その滲みだし需要に依存するマーケットとなっています。当該ゾーンの需要層としては、営業車など車を利用する企業やメーカー関連企業等が想定されます。</p> <p>都営地下鉄三田線「板橋本町」駅周辺については、都営三田線、東武東上線、JR 埼京線などが通行していますが、いずれも通勤路線としての性質が強く、テナントニーズについても、周辺住宅地向けの営業拠点等を構える業種やクリニック、教育・学習関連の事業者等が主となります。なお、板橋区では紙・印刷関連の事業所、関連する中小の事業者が一定数集積しているため、こうした需要も想定されます。</p> <p>＜本物件の特徴＞</p> <p>「板橋本町ビル」は、都営地下鉄三田線「板橋本町」駅徒歩約3分の「中山道」沿いに位置しています。最寄駅まで徒歩約3分の立地で駅近接性、アクセス性の面で高い訴求力を有します。また、大通りに面したビルで視認性も高いといえます。基本的には住宅立地としての環境に優れることから、一般的なテナントの需要が限定されると考えられます。</p> <p>「板橋本町ビル」は、延床面積約 2,700 坪、基準階面積約 260 坪と中型ビルに属します。フロア形状については、コの字型(整形)・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえます。「大塚」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、「板橋本町ビル」の規模は当該エリアの中では上位の規模を有しており、規模優位性は発揮可能と考えられます。なお、築年に関しても当該エリアの中では新しく、競争優位性も高いものと考えられます。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p> <p>駐車場の台数は 51 台(機械式 + 平面式)と十分な台数が確保されています。この点に関しては、車利用を重視するテナントを中心に評価されやすいと考えられます。</p>

- (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) 容積率は本来 400%、500% ですが、それぞれの対象面積の加重平均により 491% となっています。
- (注 3) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく私道負担部分 (約 34.15 m<sup>2</sup>) を含みます。
- (注 4) 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。
- (注 5) 本物件の 1 階のテナントとの賃貸借契約 (賃貸面積 85.61 m<sup>2</sup>) が、平成 26 年 11 月 30 日をもって解約されています。

## (2) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	板橋本町ビル
鑑定評価額	3,290,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	3,290,000,000 円	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	3,340,000,000 円	
運営収益	284,570,000 円	
潜在総収益	295,735,000 円	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	11,165,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	100,901,000 円	
維持管理費	26,800,000 円	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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	38,880,000 円	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	7,018,000 円	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	3,693,000 円	予定される契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個性性を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,738,000 円	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	16,947,000 円	平成 26 年度の実額をもとに査定。
損害保険料	484,000 円	見積りによる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	5,341,000 円	地代をその他費用として計上。
運営純収益	183,669,000 円	
一時金の運用益	3,292,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	16,870,000 円	今後見込まれる支出を毎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	170,091,000 円	
還元利回り	5.1%	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	3,240,000,000 円	
割引率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	2,130,000,000 円	
土地比率	64.6%	
建物比率	35.4%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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。
---------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-38 ANTEX24 ビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 2 月 12 日	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 16 年 12 月 28 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都台東区台東一丁目 1 番 14 号	
土 地	地 番	東京都台東区台東一丁目 213 番 1 ほか 1 筆
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	100%(注 1) / 600%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	448.98 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	昭和 63 年 2 月
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 8 階建
	用 途	事務所
	延 床 面 積	2,730.13 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	1,750 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	3.7%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況		
賃 貸 可 能 面 積	2,267.59 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	2,267.59 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100.0%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.1%	
代 表 的 テ ナ ント	非開示(注 2)	
テ ナ ント の 総 数	6	
総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	93 百万円	
敷 金 等	56 百万円	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本 物 件 の 特 徴	<立地特性>
	<p>「上野・御徒町」ゾーンは、南北に「昭和通り」、「清洲橋通り」、東西に「浅草通り」、「春日通り」、「蔵前橋通り」といった主要幹線道路を軸に形成されています。公共交通機関としてはJR・地下鉄各線が利用可能であり、新幹線も停車するターミナル駅である「上野」駅が所在しているほか、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅、同「稲荷町」駅、東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅が所在しています。複数の路線が利用可能であることから拠点性は高いといえます。そのため、上野の拠点性を選好し、城東地域への営業拠点を構える事業者が多く見られます。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「ANTEX24ビル」は、JR総武線、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約9分、JR総武線、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約11分の「清洲橋通り」沿いに位置しています。周辺にはオフィスビルとマンションが混在しており、オフィスビルの集積度が低いですが、大通りに面するビルであり、視認性については良好です。</p> <p>「ANTEX24ビル」は、延床面積約1,000坪、基準階面積約90坪と小型ビルに属します。フロア形状についてはL型(整形)となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いです。設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。駐車場の台数は32台(機械式)で、規模に比して十分な台数が確保されています。この点に関しては、車利用を重視するテナントを中心に評価されやすいと考えられます。</p>

- (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) 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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	ANTEX24 ビル
鑑定評価額	1,750,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	1,750,000,000 円	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	1,780,000,000 円	
運営収益	120,044,000 円	
潜在総収益	124,865,000 円	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	4,821,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	30,365,000 円	
維持管理費	5,900,000 円	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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	12,010,000 円	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	2,331,000 円	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	1,561,000 円	予定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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
テナント募集費用等	727,000 円	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	7,632,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	204,000 円	予定の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 円	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	89,679,000 円	
一時金の運用益	1,204,000 円	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 2.0%と査定
資本的支出	5,440,000 円	今後見込まれる支出を毎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・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	85,443,000 円	
還元利回り	4.8%	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	1,710,000,000 円	
割引率	4.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,220,000,000 円	
土地比率	82.8%	
建物比率	17.2%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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。
---------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-39 イトピア清洲橋通ビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年2月12日	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成20年3月27日	
信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都台東区台東一丁目38番9号	
土地	地番	東京都台東区台東一丁目232番1
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	550.87㎡(注2)
	所有形態	所有権(敷地権割合1,000分の971)
建物	竣工年月	昭和63年3月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造8階建
	用途	事務所・店舗
	延床面積	3,310.05㎡(注3)
	所有形態	区分所有権(注4)
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	1,610百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	3.6%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	2,659.67㎡
	賃貸面積	2,659.67㎡
	稼働率	100.0%
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.3%
	代表的テナント	非開示(注5)
	テナントの総数	7
	総賃料収入(年間)	110百万円
	敷金等	81百万円
特記事項	本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を個人である他の区分所有者2者(以下「他の区分所有者」といいます。)との間で区分所有しています。管理規約上、本件建物の区分所有者は、他の区分所有者全員の承諾を得た場合に限り、区分所有権の全部又は一部を第三者に譲渡できるものとされており、他の区分所有者は、譲渡を承諾しない場合には、自ら又はその指定する者において、譲渡の承諾を求められた区分所有権を買い取ることができるものとされています。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本 物 件 の 特 徴	<立地特性>
	<p>「上野・御徒町」ゾーンは、南北に「昭和通り」、「清洲橋通り」、東西に「浅草通り」、「春日通り」、「蔵前橋通り」といった主要幹線道路を軸に形成されています。公共交通機関としてはJR・地下鉄各線が利用可能であり、新幹線も停車するターミナル駅である「上野」駅が所在しているほか、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅、同「稲荷町」駅、東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅が所在している。路線が多く、周辺地域への営業の拠点性は認められます。オフィスストックは中小規模ビル中心であり、オフィスビルの需要層は、上野の拠点性を選好し、城東地域への営業拠点を構える事業者が多く見られます。また、古くから卸売業の集積が見られます。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「イトーピア清洲橋通ビル」は、都営地下鉄大江戸線・つくばエクスプレス線「新御徒町」駅徒歩約8分、JR 総武線・都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約10分、JR 総武線、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約11分の「清洲橋通り」沿いに位置しており、最寄駅から距離を有します。周辺にはオフィスビルとマンションが混在しており、オフィスビルの集積度が低いですが、大通りに面するビルであり、視認性については良好です。</p> <p>設備水準は標準的なものですが、電気容量については100VA/m<sup>2</sup>と一般的なオフィスビルの電気容量に比べて2倍以上の容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p> <p>駐車場の台数は32台（機械式）で、規模に比して十分な台数が確保されています。この点に関しては、営業車を利用する拠点ニーズ等の車利用を重視するテナントを中心に評価されやすいと考えられます。</p>

- (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) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約10.57㎡）を含みます。
- (注3) 本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。
- (注4) 本投資法人の取得対象は、本件建物の他の区分所有者の専有部分（131.27㎡）以外の全ての専有部分です。
- (注5) 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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	イトーピア清洲橋通ビル
鑑定評価額	1,610,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	1,610,000,000 円	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	1,620,000,000 円	
運営収益	123,218,000 円	
潜在総収益	128,822,000 円	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	5,604,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	36,826,000 円	
維持管理費	8,950,000 円	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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	13,400,000 円	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	2,282,000 円	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	1,704,000 円	予定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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
テナント募集費用等	650,000 円	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	9,561,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	127,000 円	予定の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	152,000 円	町会費・道路占用料をその他費用として計上。
運営純収益	86,392,000 円	
一時金の運用益	1,499,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	5,325,000 円	今後見込まれる支出を毎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・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	82,566,000 円	
還元利回り	5.1%	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	1,600,000,000 円	
割引率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	5.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	1,340,000,000 円	
土地比率	85.4%	
建物比率	14.6%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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。
---------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-40 イーストサイドビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年2月12日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成25年9月6日	
信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都台東区柳橋一丁目1番11号	
土地	地番	東京都台東区柳橋一丁目2番16ほか5筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/477%(注2)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	503.57 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	昭和63年5月
	構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	用途	事務所
	延床面積	2,349.54 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	1,430百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	3.6%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況		
賃貸可能面積	2,096.92 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	2,096.92 m <sup>2</sup>	
稼働率	100.0%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.0%	
代表的テナント	非開示(注3)	
テナントの総数	4	
総賃料収入(年間)	92百万円	
敷金等	61百万円	
特記事項	本件土地の一部に、地下鉄道工作物所有を目的とした東日本旅客鉄道株式会社の地上権(期間:設定の日より鉄道施設物存続期間中(地番2番16の土地)又は20年(地番2番39、2番40及び2番41の土地))が設定されています。	

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



本 物 件 の 特 徴	<立地特性>
	<p>「イーストサイドビル」が所在する「浅草・浅草橋」ゾーンは、JR 総武線、つくばエクスプレス、東京メトロ銀座線、都営地下鉄浅草線・大江戸線など複数路線が利用可能ですが、地理的条件からも都心部のサブマーケット的な位置付けとなります。纏まったフロアプレートを有するオフィスビルを中心に、都心部と比較して低廉な賃料水準が選好され、メーカー関連企業や卸売業などのニーズが確認されます。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「イーストサイドビル」は、JR 総武線、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約3分の「柳橋大川端通り」沿いに位置しています。日本橋人形町周辺から浅草周辺にかけては地下鉄路線での交通が主となっていますが、「イーストサイドビル」はJRで都心部にアクセス可能であることから、この点についてはテナントから高く評価されるものと考えられます。</p> <p>また、「イーストサイドビル」については隅田川沿いに立地するビルであり、眺望に優れる点は評価されるものと思料します。</p> <p>「イーストサイドビル」は、延床面積約700坪、基準階面積約110坪と小型ビルに属します。フロア形状についてはコの字型（整形）となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえます。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

- (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) 容積率は本来500%ですが、前面道路幅員により477%となっています。
- (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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	イーストサイドビル
鑑定評価額	1,430,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	1,430,000,000 円	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	1,450,000,000 円	
運営収益	96,878,000 円	
潜在総収益	100,900,000 円	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	4,022,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	21,154,000 円	
維持管理費	5,746,000 円	過年度実績額をはじめ、予定されている維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	6,780,000 円	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	1,892,000 円	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	1,335,000 円	予定契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個性性を考慮して計上。
テナント募集費用等	630,000 円	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	4,610,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	161,000 円	見積額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 円	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	75,724,000 円	
一時金の運用益	1,199,000 円	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 2.0% と査定。
資本的支出	4,416,000 円	今後見込まれる支出を毎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	72,507,000 円	
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うえ査定。
DCF 法による価格	1,410,000,000 円	
割引率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案のうえ査定。
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うえ査定。
積算価格	1,190,000,000 円	
土地比率	86.6%	
建物比率	13.4%	

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-41 I・S南森町ビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 2 月 12 日	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 26 年 10 月 30 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	大阪府大阪市北区東天満二丁目 6 番 5 号	
土 地	地 番	大阪府大阪市北区東天満二丁目 23 番 4
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	100%(注 1) / 800%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	796.15 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 5 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 10 階建
	用 途	事務所
	延 床 面 積	6,509.84 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	2,300 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	9.6%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況 (注 2)		
賃 貸 可 能 面 積	4,345.30 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	4,165.66 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	95.9%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	2.1%	
代 表 的 テ ナ ン ト	非開示(注 3)	
テ ナ ン ト の 総 数	14	
総賃料収入(年間)	161 百万円	
敷 金 等	103 百万円	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本 物 件 の 特 徴	<立地特性>
	<p>「南森町・東天満」ゾーンは大阪市営地下鉄谷町線・堺筋線「南森町」駅、JR東西線「大阪天満宮」駅を中心に広がるゾーンであり、国道1号線及び天神橋筋沿いを中心にオフィスビルが立ち並んでいます。</p> <p>交通利便性については、「南森町」駅は谷町線を利用して「東梅田」駅まで1駅約3分でアクセスできるほか、「大阪天満宮」駅を利用し「北新地」駅や神戸方面、北河内（東大阪市、大東市）方面へのアクセスが可能であり交通利便性が高いといえます。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「I・S南森町ビル」はJR東西線「大阪天満宮」駅徒歩約1分の「国道1号線」沿いに位置しています。</p> <p>「I・S南森町ビル」は、延床面積約2,000坪、基準階面積約130坪と中型ビルに属します。また、フロアが整形無柱の形状であり、約30坪からの分割が可能である点も優位性が高いといえます。「南森町・東天満」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、「I・S南森町ビル」の規模はボリュームゾーン（分布帯）を上回っていることから、当該ゾーンの中では規模面が評価され易いといえます。また、ほとんど新規供給がない当ゾーンにおいては築浅ビルが非常に限定されており、築21年の「I・S南森町ビル」も競争力を有するビルとして評価が得られると考えられます。</p>

- (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物による緩和により 100%となっています。
- (注2) 本物件の 10 階に入居中のテナント（賃貸面積 196.85 ㎡）から平成 27 年 3 月 31 日をもって解約する旨の通知を受領しています。
- (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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	I・S南森町ビル
鑑定評価額	2,300,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収 益 価 格	2,300,000,000 円	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	2,310,000,000 円	
運 営 収 益	180,512,000 円	
潜在総収益	189,841,000 円	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	9,329,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運 営 費 用	54,360,000 円	
維持管理費	9,300,000 円	過年度実績額をはじめ、見積額に基づく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	19,300,000 円	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	3,431,000 円	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	2,480,000 円	見積額に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	888,000 円	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	18,504,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	457,000 円	見積額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 円	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	126,152,000 円	
一時金の運用益	1,958,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	8,250,000 円	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	119,860,000 円	
還元利回り	5.2%	
DCF 法による価格	2,280,000,000 円	
割 引 率	5.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	1,960,000,000 円	
土 地 比 率	64.4%	
建 物 比 率	35.6%	
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



**A-42 サンワールドビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 2 月 12 日	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 18 年 11 月 10 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	大阪府大阪市西区北堀江一丁目 6 番 2 号	
土 地	地 番	大阪府大阪市西区北堀江一丁目 22 番 7 ほか 4 筆
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	100%(注 1) / 800%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	388.90 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 5 年 3 月
	構 造 / 階 数	鉄骨・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	3,314.58 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	有限会社フォーキャスト・リーシング (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	賃料保証(注 2)	
鑑 定 評 価 額	1,200 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	12.0%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況		
賃 貸 可 能 面 積	3,314.58 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	3,314.58 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100.0%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.6%	
代 表 的 テ ナ ント	非開示(注 3)	
テ ナ ント の 総 数	1	
総賃料収入 (年間)	非開示(注 3)	
敷 金 等	非開示(注 3)	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本 物 件 の 特 徴	<立地特性>
	<p>「サンワールドビル」が所在する「四つ橋」ゾーンは、大阪市営地下鉄四つ橋線「四つ橋」駅を有し、「四つ橋筋」沿い及び「長堀通」沿いを中心として中小規模のビルが立ち並ぶ地域です。数年前までは長堀通以南の堀江地区にブランドショップをはじめとした商業施設の進出が目立っていましたが、近時ではその動きも一巡した様相を呈しています。</p> <p>また、「四つ橋筋」から西側は住宅地としての開発が進むエリアであり、商業・住居・事務所が混在したゾーンといえます。</p>
	<p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「サンワールドビル」は「四つ橋筋」沿いに面し、大阪市営地下鉄四つ橋線「四つ橋」駅徒歩約1分の立地に所在します。当ゾーンの市場規模は約8.7万坪で大阪市全体からみると集積度は高いとは言い難いです。また、商業地としての認知度が高い「心斎橋」ゾーンに隣接し、商業と住居が混在していることから雑多なイメージとなる点は否めませんが、ゾーン内での「サンワールドビル」の位置付けを見ると、「長堀通」と「四つ橋筋」沿いに主なオフィスビルが立ち並んでおり、その交差点付近に位置することから立地評価は高いといえます。</p> <p>築年数が経過したビルが多い「四つ橋」ゾーンにおいては、築年の観点からも相対的に一定の評価が得られると考えられます。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

- (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) 本物件において、締結予定のマスターリース契約は、パス・スルーに該当しますが、マスターリース会社より一括転貸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ため、「賃料保証」としています。
- (注3) 転借人である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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	サンワールドビル
鑑定評価額	1,200,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収 益 価 格	1,200,000,000 円	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	1,210,000,000 円	
運 営 収 益	(注)	-
潜在総収益		
空室等損失合計		
運 営 費 用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
P M フィー		
テナント募集		
費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運 営 純 収 益	66,545,000 円	
一時金の	(注)	-
運 用 益		
資 本 的 支 出	3,500,000 円	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	63,915,000 円	
還 元 利 回 り	5.3%	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	1,190,000,000 円	
割 引 率	5.1%	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	5.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	1,120,000,000 円	
土 地 比 率	71.1%	
建 物 比 率	28.9%	

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。
---------------------------	--

(注) 本物件は、マスターリース会社より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賃料保証型のマスターリース物件です。また、当該転借人より年間賃料等について開示することにつき同意を得られておらず、当該項目を開示することで本投資法人と当該転借人の関係に悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、当該項目は非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**A-43 丸の内三丁目ビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 2 月 12 日	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 19 年 5 月 30 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目 14 番 32 号	
土 地	地 番	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目 1422 番 1 ほか 3 筆
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	100%(注 1) / 600%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	892.31 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	昭和 63 年 7 月
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
	用 途	事務所
	延 床 面 積	5,268.20 m <sup>2</sup> (注 2)
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社リオ・コンサルティング	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	1,670 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	7.1%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況 (注 3)		
賃 貸 可 能 面 積	4,219.19 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	4,047.28 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	95.9%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	2.0%	
代 表 的 テ ナ ント	非開示(注 4)	
テ ナ ント の 総 数	20	
総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	111 百万円	
敷 金 等	42 百万円	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本 物 件 の 特 徴	<p style="text-align: center;">&lt; 立地特性 &gt;</p> <p>「丸の内三丁目ビル」が所在する「丸の内」ゾーンは、官庁街である三の丸地区南側に所在するエリアであり、東西にやや広がりをもつエリアです。</p> <p>オフィスビルとしては、圧倒的に中小型ビルが多く、場所としてはエリア内の南側、とくに大通りが交差する場所（日銀前・桜通大津交差点）周辺に集積が目立ちます。</p> <p>北側に官庁街が所在することから、古くから財団法人や法律・弁護士・司法書士事務所等、特定の企業集積が確認されていたものの、近時においては業種・業態による偏りは見受けられず、名古屋市内でコストを重視するテナントニーズがやや多いといえます。ここ最近では、「桜通」沿いにおいて、中型ビルを中心とした供給が確認され、オフィスエリアとしてのイメージが再確認されていますが、当該傾向はエリア内のごく一部であるように、エリア全体としては相対的にオフィスエリアとしてのポテンシャルはやや弱くなっているといえます。</p> <p>これは拠点性が高い名駅（名古屋駅）シフトが加速していることに加え、当該エリアの南側に所在する伏見エリアに数多くの新規供給が確認されたこと等が影響しています。</p> <p style="text-align: center;">&lt; 本物件の特徴 &gt;</p> <p>「丸の内三丁目ビル」は、名古屋市営地下鉄桜通線、鶴舞線「丸の内」駅から徒歩約4分であるなど、徒歩圏内に複数の地下鉄路線が利用可能であるように、一定の利便性は評価されます。ただし、ビジネスとしての利便性が高い東山線沿いでない点はやや割り引いて考慮される可能性を有します。</p> <p>幹線道路となる「桜通」から1区画入った場所に所在しますが、当該ゾーンにおいては南側の方がオフィス集積が確認されることを踏まえると、立地条件としては一定の訴求力を有するものと推察されます。</p> <p>「丸の内三丁目ビル」は、延床面積約1,600坪、基準階面積約150坪と中型ビルに属します。「丸の内」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（又は前後）の小型ビルであり、「丸の内三丁目ビル」は当該ゾーンのボリュームゾーン（分布帯）を上回っています。また、基準階面積についても、延床面積同様にボリュームゾーン（分布帯）より優位性を有した規模であることから、「丸の内三丁目ビル」の規模はエリア内では評価されやすいといえます。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p> <p>「丸の内三丁目ビル」は駐車場を60台有しており、規模に比して確保し易い台数であるといえ、営業車ニーズが多い名古屋市においては一定の訴求力を有するといえます。</p>
-------------	---

- (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) 本物件には、以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。
- 種類：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：41.82㎡
- 種類：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：43.31㎡
- (注3) 本物件の6階に入居中のテナント（賃貸面積222.67㎡）から平成27年4月30日をもって解約する旨の通知を受領しています。
- (注4) 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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	丸の内三丁目ビル
鑑定評価額	1,670,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	1,670,000,000 円	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	1,680,000,000 円	
運営収益	143,372,000 円	
潜在総収益	150,426,000 円	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	7,054,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	46,121,000 円	
維持管理費	12,640,000 円	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	15,000,000 円	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して計上。
修繕費	3,048,000 円	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	2,637,000 円	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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
テナント募集費用等	903,000 円	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	11,322,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	377,000 円	見積り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	194,000 円	道路占有料をその他費用として計上。
運営純収益	97,251,000 円	
一時金の運用益	983,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	7,330,000 円	今後見込まれる支出を毎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	90,904,000 円	
還元利回り	5.4%	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	1,650,000,000 円	
割引率	5.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,140,000,000 円	
土地比率	65.8%	
建物比率	34.2%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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。
---------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**B-8 神田リープレックス・リズ**
**(1) 取得予定資産の概要**

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 2 月 12 日	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 18 年 6 月 30 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都千代田区神田多町二丁目 5 番 1 号	
土 地	地 番	東京都千代田区神田多町二丁目 5 番 1
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	100%(注 1) / 600%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	407.23 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権 (敷地権割合 235,631 分の 218,093)
建 物	竣 工 年 月	平成 18 年 1 月
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
	用 途	共同住宅
	延 床 面 積	2,909.82 m <sup>2</sup> (注 2)
	所 有 形 態	区分所有権(注 3)
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	1,900 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	4.4%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況 (注 4)		
賃 貸 可 能 面 積	2,183.93 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	2,183.93 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100.0%	
賃 貸 可 能 戸 数	41 戸	
賃 貸 戸 数	41 戸	
戸 数 稼 働 率	100%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.1%	
テナントの総数	41	
月 額 賃 料	8,786 千円	
敷 金 等	18 百万円	
特 記 事 項	本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を他の区分所有者 3 者との間で区分所有しています。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

<p>本物件の特徴</p>	<p>「神田リープレックス・リズ」は、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅から徒歩約3分、同駅から「大手町」駅へは約2分と都心へのアクセスは極めて良好で、複数の駅・路線が利用可能であり、交通利便性に優れています。</p> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションですが、周辺のマンションに比較して設備・仕様は標準以上であり、比較的築浅であることから、相応の競争力を有しています。</p>
---------------	---

- (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) 本件建物は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。
- (注3) 本投資法人の取得対象は、本件建物の他の区分所有者の専有部分(161.32㎡)以外の全ての専有部分です。
- (注4) 賃貸借の状況は、本投資法人の取得対象部分の数値を記載しています。

(2) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	神田リープレックス・リズ
鑑定評価額	1,900,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	1,900,000,000 円	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	1,910,000,000 円	
運営収益	107,945,000 円	
潜在総収益	112,561,000 円	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	4,616,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	16,529,000 円	
維持管理費	4,420,000 円	過年度実績額をはじめ、予定される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	0 円	共用部分の水道光熱費は維持管理費に含まれるので、水道光熱費は計上しない。
修繕費	1,541,000 円	入居者の入替に伴い通常発生する 1 室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の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	1,544,000 円	予定される契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	4,185,000 円	現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の 1 カ月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	4,678,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	161,000 円	見積りによる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 円	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	91,416,000 円	
一時金の運用益	357,000 円	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 2.0% と査定。
資本的支出	2,056,000 円	今後見込まれる支出を毎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	89,717,000 円	
還元利回り	4.7%	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	1,880,000,000 円	
割引率	4.4%	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	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,400,000,000 円	
土地比率	73.3%	
建物比率	26.7%	

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**C-1 小滝橋パシフィカビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	平成 27 年 3 月 12 日	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 18 年 12 月 15 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 37 年 1 月 31 日 (予定)	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都新宿区西新宿七丁目 10 番 18 号	
土 地	地 番	東京都新宿区西新宿七丁目 1 番 13 ほか 2 筆
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	100%(注 1) / 698%(注 2)
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	217.53 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 20 年 10 月
	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
	用 途	店舗、共同住宅
	延 床 面 積	1,528.45 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	有限会社フォーキャスト・リーシング (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	3,350 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	4.6%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況		
賃 貸 可 能 面 積	1,383.31 m <sup>2</sup>	
賃 貸 面 積	1,256.33 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	90.8%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.6%	
代 表 的 テ ナ ント	非開示(注 3)	
テ ナ ント の 総 数	7	
総 賃 料 収 入 ( 年 間 )	161 百万円	
敷 金 等	140 百万円	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



本 物 件 の 特 徴	<立地特性>
	<p>「小滝橋パシフィカビル」の立地する「新宿」駅は日本一の利用客を有する最大のターミナル駅であり、その周辺は日本最大の繁華街としてオフィスワーカーのほか観光客や買い物客など、老若男女問わず幅広い人々で連日賑わいます。</p> <p>「小滝橋パシフィカビル」の属するエリアには、オフィスや専門学校が立地することから、中小企業のオフィスワーカーや学生を中心に小滝橋通りの歩行者通行量は非常に多く、特に飲食店やサービス業種には適した場所といえます。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「小滝橋パシフィカビル」は、JR「新宿」駅から北西側に徒歩約5分、大久保方面へ続く小滝橋通り沿いに立地します。青梅街道と交差する新宿大ガード西交差点から目視可能なビルで、物件の周辺は昼夜・平日休日問わず非常に人通りが多いといえます。最寄駅の都営地下鉄大江戸線「新宿西口」駅からは徒歩約1分で、物件向かい近くに改札があります。また、JRの線路を挟み東側には西武新宿線の駅も立地します。</p> <p>「小滝橋パシフィカビル」は小滝橋通りに面しており一定の視認性を有し、特に至近距離で確認すると木目調のルーバーで装飾されており、周辺にはない意匠的なデザインが目を引きまします。築浅で、且つ小滝橋通りに面した希少性のある飲食ビルといえます。</p>

- (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) 容積率は本来600%、700%ですが、対象面積の加重平均により698%となっています。
- (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) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	小滝橋パシフィカビル
鑑定評価額	3,350,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	3,350,000,000 円	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	3,400,000,000 円	
運営収益	185,635,000 円	
潜在総収益	193,370,000 円	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	7,735,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	44,025,000 円	
維持管理費	7,000,000 円	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	20,532,000 円	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	616,000 円	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	4,053,000 円	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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,197,000 円	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	10,566,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	61,000 円	見積額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 円	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	141,610,000 円	
一時金の運用益	2,542,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	1,437,000 円	今後見込まれる支出を毎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	142,715,000 円	
還元利回り	4.2%	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	3,290,000,000 円	
割引率	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	2,320,000,000 円	
土地比率	85.0%	
建物比率	15.0%	

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	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。
---------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**C-2 光明池アクト**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年2月12日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	平成14年12月20日	
信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪府堺市南区鴨谷台二丁目1番3号	
土地	地番	大阪府堺市南区鴨谷台二丁目1番3
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	2,081.39 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	昭和63年4月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建
	用途	店舗
	延床面積	12,013.67 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	2,130百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	12.7%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況(注2)		
賃貸可能面積	6,466.99 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	5,992.14 m <sup>2</sup>	
稼働率	92.7%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	3.0%	
代表的テナント	株式会社エヌ・エス・アイ	
テナントの総数	24	
総賃料収入(年間)	186百万円	
敷金等	150百万円	
特記事項	該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

本 物 件 の 特 徴	<立地特性>
	<p>泉北地域では、昭和 40 年から昭和 57 年にかけて「泉北ニュータウン（泉ヶ丘地区から光明池地区）」が開発されました。居住地域は泉北高速鉄道沿いに集中しており、駅前を中心に居住者密度の高いニュータウンのマーケットが形成され、これから高齢化が進みますが、ファミリー層の流入も多く、マーケットプロフィールは良好です。</p> <p>泉北ニュータウンは、堺市（府内で人口・面積とも大阪市に次ぐ第 2 の都市）と、和泉市（昭和 31 年 9 月、1 町 6 村が合併して誕生し、平成 22 年には 18 万人を突破）にまたがって存在しています。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「光明池アクト」は和泉市と堺市の市境、泉北高速鉄道「光明池」駅南口から徒歩約 2 分のロケーションに立地する商業ビルであり、利便性の高い立地条件といえます。駅前の繁华性は駅南であり、バスターミナルや銀行など生活サービスが集積しています。</p> <p>駅南口にはデッキが設けられ、これが 1 階レベルとなります。「光明池アクト」は駅からデッキで接続している商業施設の中で最も駅寄りに位置し、駅からデッキに出ると当該施設の前を通る形となり、利便性に優れ、視認性も良好です。</p> <p>「光明池アクト」は、ファストフードや居酒屋等の飲食店、クリニック、マッサージ、エステ等のサービス店を中心とする構成で、4 階から 5 階はフィットネスクラブが占めており、駅前の利便性を生かしたサービス、飲食業種を中心に駅利用者・周辺居住者のニーズに対応するビルです。</p>

- (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) 本物件の 2 階の新テナントと賃貸借契約（賃貸面積 340.23 ㎡）を締結し、平成 26 年 11 月 1 日から契約期間が開始しています。

## (2) 外観写真及び地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



**(3) 鑑定評価書の概要**

物件名称	光明池アクト
鑑定評価額	2,130,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

	内容	概要等
収益価格	2,130,000,000 円	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	2,140,000,000 円	
運営収益	291,263,000 円	
潜在総収益	300,696,000 円	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	9,433,000 円	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	157,227,000 円	
維持管理費	41,140,000 円	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	77,999,000 円	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	7,320,000 円	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	4,533,000 円	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、対象不動産の個性性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,292,000 円	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	18,547,000 円	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	636,000 円	見積額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	5,760,000 円	敷地外駐車場の駐車券購入費用等をその他費用として計上。
運営純収益	134,036,000 円	
一時金の運用益	3,353,000 円	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 2.0%と査定。
資本的支出	17,763,000 円	今後見込まれる支出を毎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	119,626,000 円	
還元利回り	5.6%	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	2,110,000,000 円	
割引率	5.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.8%	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	1,420,000,000 円	
土地比率	34.2%	
建物比率	65.8%	

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



「(1)取得予定資産の概要」の記載事項の説明

- Y 「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。
- Y 土地の「建ぺい率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法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。
- Y 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。
- Y 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。
- Y 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権利の種類を記載しています。
- Y 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。
- Y 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。
- Y 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権利の種類を記載しています。
- Y 「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。
- Y 「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。
- Y 「鑑定評価額」は、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産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大和不動産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。
- Y 「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。
- Y 「担保の状況」は、信託受益権の取得後における担保権設定の予定の有無を記載しています。
- Y 「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り平成26年10月31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。
- Y 「賃貸可能面積」は、信託財産である不動産について、平成26年10月31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を記載しています。
- Y 「賃貸面積」は、平成26年10月31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、平成26年10月31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。
- Y 「稼働率」は、平成26年10月31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。
- Y 「本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合」は、平成27年3月12日時点の本投資法人の総賃貸可能面積（予定）：202,969.84㎡に対して、信託財産である不動産に係る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。
- Y B-8について記載している「賃貸可能戸数」は、信託財産である不動産について、平成26年10月31日現

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

- 在、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。
- Y B-8について記載している「賃貸戸数」は、信託財産である不動産について、平成26年10月31日現在、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。
- Y B-8について記載している「戸数稼働率」は、平成26年10月31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。
- Y 「テナントの総数」は、平成26年10月31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。
- Y 「総賃料収入(年間)」は、平成26年10月31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)を百万円未満を切捨てて記載しています。
- Y B-8について記載している「月額賃料」は、平成26年10月31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月額賃料(注2)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、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月額賃料(注2)を記載しています。
- Y 「敷金等」は、平成26年10月31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、）の合計額につき百万円未満を切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。

(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。）

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 1 取得予定資産の鑑定評価書の概要

参考資料 2 取得予定資産のエンジニアリング・レポートの概要

参考資料 3 ポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

< 添付資料 >

参考資料 1 取得予定資産の鑑定評価書の概要

物件番号	信託不動産 (物件名称)	鑑定機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF 法			鑑定 NOI (千円) (注 1)	鑑定 NOI 利回り (%) (注 2)
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
A-16	広尾リープレックス・ビズ	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	2,890	2,940	4.4	2,830	4.2	4.6	130,112	4.6
A-17	芝公園三丁目ビル	大和不動産鑑定 株式会社	平成 26 年 12 月 1 日	8,500	8,910	4.3	8,320	4.1	4.5	382,045	5.2
A-18	(仮称)FORECAST 飯田橋	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	5,230	5,290	4.3	5,170	4.0	4.4	228,042	4.4
A-19	九段北 325 ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	1,850	1,870	4.4	1,830	4.1	4.5	83,895	4.5
A-20	(仮称)FORECAST 内神田	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	1,240	1,260	4.4	1,220	4.2	4.6	58,906	4.8
A-21	イトーピア 岩本町二丁目ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	2,850	2,860	4.8	2,830	4.5	4.9	143,274	5.1
A-22	イトーピア 岩本町一丁目ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	2,690	2,720	4.7	2,650	4.5	4.9	132,159	5.0
A-23	イトーピア 岩本町 ANNEX ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	2,140	2,160	4.7	2,110	4.5	4.9	106,182	5.1
A-24	久松町 リープレックス・ビズ	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	2,890	2,940	4.7	2,840	4.5	4.9	145,196	5.1
A-25	(仮称)FORECAST 人形町	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	2,070	2,110	4.6	2,020	4.4	4.8	99,986	4.8
A-26	KDX 人形町ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	1,720	1,750	4.7	1,690	4.5	4.9	84,018	5.1
A-27	(仮称)FORECAST 新常盤橋	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	2,030	2,070	4.5	1,980	4.3	4.7	94,190	4.6
A-28	西新宿三晃ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	2,290	2,340	4.4	2,230	4.2	4.6	107,903	4.9
A-29	飯田橋 リープレックス・ビズ	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	1,300	1,320	4.2	1,270	4.0	4.4	57,421	4.6
A-30	(仮称)FORECAST 品川	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	2,300	2,330	4.6	2,270	4.4	4.8	109,986	4.8
A-31	西五反田 8 丁目ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	2,210	2,250	4.6	2,170	4.4	4.8	106,904	4.8
A-32	藤和東五反田ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	2,150	2,160	4.7	2,130	4.4	4.8	111,009	5.5
A-33	(仮称)FORECAST 高田馬場	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	5,560	5,660	4.7	5,450	4.5	4.9	271,366	4.9
A-34	目白 NT ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	3,150	3,190	4.9	3,110	4.7	5.1	163,607	5.3
A-35	東信東池袋ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	1,010	1,020	5.1	1,000	4.9	5.3	56,138	5.7
A-36	三井ウッディビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	2,570	2,570	5.2	2,560	4.8	5.2	143,639	5.8
A-37	板橋本町ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	3,290	3,340	5.1	3,240	4.8	5.3	183,669	5.8
A-38	ANTEX24 ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	1,750	1,780	4.8	1,710	4.6	5.0	89,679	5.3
A-39	イトーピア 清洲橋通ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	1,610	1,620	5.1	1,600	4.8	5.3	86,392	5.6
A-40	イーストサイドビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	1,430	1,450	5.0	1,410	4.8	5.2	75,724	5.5
A-41	I・S 南森町ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	2,300	2,310	5.2	2,280	5.0	5.4	126,152	5.6
A-42	サンワールドビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	1,200	1,210	5.3	1,190	5.1	5.5	66,545	5.5
A-43	丸の内三丁目ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	1,670	1,680	5.4	1,650	5.2	5.6	97,251	6.0

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	鑑定機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF 法			鑑定 NOI (千円) (注 1)	鑑定 NOI 利回り (%) (注 2)
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
オフィス合計				71,890	73,110	-	70,760	-	-	3,541,390	5.1
B-8	神田リープレック ス・리즈	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	1,900	1,910	4.7	1,880	4.4	4.9	91,416	5.0
住宅合計				1,900	1,910	-	1,880	-	-	91,416	5.0
C-1	小滝橋パシフィカビ ル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	3,350	3,400	4.2	3,290	4.0	4.4	141,610	4.2
C-2	光明池アクト	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 26 年 12 月 1 日	2,130	2,140	5.6	2,110	5.4	5.8	134,036	6.5
商業施設合計				5,480	5,540	-	5,400	-	-	275,646	5.1
取得予定資産合計				79,270	80,560	-	78,040	-	-	3,908,452	5.1

(注 1) 「鑑定 NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOI に敷金等の運用益を加算し、資金的支出を控除した NCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記鑑定 NOI は、直接還元法による NOI です。なお、「鑑定 NOI」は、千円未満を切捨てて記載しています。

(注 2) 「鑑定 NOI 利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

各取得予定資産の鑑定 NOI ÷ 取得予定価格

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



**参考資料 2 取得予定資産のエンジニアリング・レポートの概要**

取得予定資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書（建物エンジニアングレポート）を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。エンジニアング・レポートの概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1)(注2)	長期修繕費 (千円) (注1)(注3)
A-16	広尾 リープレックス・ビズ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 9 月 8 日	0	3,959
A-17	芝公園三丁目ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 7 月 18 日	0	8,490
A-18	(仮称) FORECAST 飯田橋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 10 月 30 日	0	6,622
A-19	九段北 325 ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 10 月 30 日	0	4,607
A-20	(仮称) FORECAST 内神田	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 10 月 30 日	0	6,853
A-21	イトーピア 岩本町二丁目ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 10 月 27 日	0	11,143
A-22	イトーピア 岩本町一丁目ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 10 月 28 日	0	9,868
A-23	イトーピア 岩本町 ANNEX ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 10 月 27 日	0	8,631
A-24	久松町 リープレックス・ビズ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 9 月 8 日	0	12,874
A-25	(仮称) FORECAST 人形町	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 10 月 28 日	0	6,462
A-26	KDX 人形町ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 8 月 11 日	0	4,542
A-27	(仮称) FORECAST 新常盤橋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 10 月 29 日	0	3,493
A-28	西新宿三見ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 8 月 7 日	0	9,327
A-29	飯田橋 リープレックス・ビズ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 9 月 10 日	0	3,469
A-30	(仮称) FORECAST 品川	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 11 月 4 日	0	6,519
A-31	西五反田 8 丁目ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 11 月 4 日	0	6,979
A-32	藤和東五反田ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 9 月 19 日	0	15,770
A-33	(仮称) FORECAST 高田馬場	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 11 月 4 日	0	14,677
A-34	目白 NT ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 8 月 8 日	0	13,165
A-35	東信東池袋ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 8 月 6 日	0	6,740
A-36	三井ウッディビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 8 月 11 日	0	17,472
A-37	板橋本町ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 8 月 6 日	0	23,393
A-38	ANTEX24 ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 8 月 12 日	0	7,769
A-39	イトーピア 清洲橋通ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 10 月 28 日	0	7,606
A-40	イーストサイドビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 9 月 19 日	0	6,308
A-41	I・S 南森町ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 9 月 12 日	0	11,438
A-42	サンワールドビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 11 月 10 日	0	4,999
A-43	丸の内三丁目ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 8 月 25 日	0	10,159

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1)(注2)	長期修繕費 (千円) (注1)(注3)
B-8	神田 リーブルックス・リズ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 9 月 10 日	0	2,937
C-1	小滝橋パシフィカビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 10 月 31 日	0	2,052
C-2	光明池アクト	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 8 月 12 日	0	24,399
合計	-	-	-	0	282,722

(注1) 「短期修繕費」及び「長期修繕費」は、エンジニアングレポートの記載に基づき記載しています。なお、端数処理の関係上、各物件の各修繕費の合計が合計欄の数値と異なることがあります。

(注2) 「短期修繕費」には、調査書日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。なお、千円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 「長期修繕費」には、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を12で除することにより算出した1年毎の平均値を記載しています。なお、千円未満を切捨てて記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**参考資料 3 ポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）**

物件番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	建築時期 (注 1)	取得(予定)価格		鑑定 評価額 (百万円)	テナント 数 (注 2)	年間賃料 (百万円) (注 3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注 4)	総賃貸 面積 (㎡) (注 5)	稼働率 (%) (注 6)
				価格 (百万円)	比率 (%)						
A-1	FORECAST 西新宿	東京都 新宿区	平成 21 年 2 月 16 日	2,260	1.4	2,520	17	150	1,945.68	1,945.68	100.0
A-2	(仮称) FORECAST 日本橋 EAST	東京都 中央区	平成 21 年 2 月 11 日	2,130	1.4	2,240	2	152	2,490.08	2,490.08	100.0
A-3	FORECAST 四谷	東京都 新宿区	平成 21 年 1 月 31 日	1,430	0.9	1,610	10	78	1,678.15	1,269.22	75.6
A-4	FORECAST 新宿 AVENUE	東京都 新宿区	平成 20 年 9 月 19 日	6,500	4.2	6,700	8	378	4,337.15	4,337.15	100.0
A-5	FORECAST 市ヶ谷	東京都 新宿区	平成 21 年 8 月 20 日	4,800	3.1	5,090	22	268	3,844.67	3,844.67	100.0
A-6	FORECAST 三田	東京都 港区	平成 21 年 9 月 11 日	1,800	1.2	1,890	5	108	1,786.18	1,786.18	100.0
A-7	FORECAST 新宿 SOUTH	東京都 新宿区	昭和 55 年 11 月 6 日	13,990	9.0	14,400	22	954	14,144.51	14,144.51	100.0
A-8	FORECAST 桜橋	東京都 中央区	昭和 60 年 4 月 22 日	5,760	3.7	5,820	5	312	6,566.76	5,610.53	85.4
A-9	グリーンオー ク茅場町	東京都 中央区	平成 2 年 3 月 15 日	2,860	1.8	2,890	6	180	2,984.94	2,984.94	100.0
A-10	グリーンオー ク九段	東京都 千代田 区	昭和 62 年 12 月 16 日	2,780	1.8	2,870	5	171	2,689.28	2,689.28	100.0
A-11	グリーンオー ク高輪台	東京都 港区	平成 22 年 1 月 26 日	2,260	1.4	2,280	9	115	2,621.74	2,058.44	78.5
A-12	グリーンオー ク御徒町	東京都 台東区	昭和 52 年 1 月 30 日	3,330	2.1	3,210	6	81	3,545.82	1,115.91	31.5
A-13	東池袋 センタービル	東京都 豊島区	平成 3 年 11 月 27 日	2,520	1.6	2,610	5	194	4,219.65	4,219.65	100.0
A-14	セントラル 代官山	東京都 渋谷区	平成 3 年 8 月 4 日	3,510	2.2	3,510	5	135	1,897.67	1,541.73	81.2
A-15	JS プログレ ビル	東京都 大田区	平成 5 年 4 月 26 日	5,325	3.4	5,400	7	406	11,988.14	11,988.14	100.0
A-16	広尾リー プレックス・ビ ズ	東京都 港区	昭和 62 年 5 月 28 日	2,827	1.8	2,890	7	138	1,500.83	1,364.58	90.9
A-17	芝公園三丁目 ビル	東京都 港区	昭和 56 年 6 月 30 日	7,396	4.7	8,500	4	394	7,882.60	7,882.60	100.0
A-18	(仮称) FORECAST 飯田橋	東京都 千代田 区	昭和 53 年 11 月 10 日 (注 7)	5,230	3.4	5,230	24	229	4,066.50	4,066.50	100.0
A-19	九段北 325 ビル	東京都 千代田 区	昭和 62 年 8 月 29 日	1,850	1.2	1,850	7	84	2,007.07	1,766.71	88.0
A-20	(仮称) FORECAST 内神田	東京都 千代田 区	昭和 51 年 12 月 31 日	1,240	0.8	1,240	5	68	1,292.85	1,230.45	95.2
A-21	イトーピア 岩本町二丁目 ビル	東京都 千代田 区	平成 3 年 2 月 14 日	2,810	1.8	2,850	8	163	3,446.99	3,201.27	92.9
A-22	イトーピア 岩本町一丁目 ビル	東京都 千代田 区	平成 3 年 1 月 31 日	2,640	1.7	2,690	9	158	3,056.56	3,056.56	100.0
A-23	イトーピア 岩本町 ANNEX ビル	東京都 千代田 区	平成 3 年 11 月 12 日	2,100	1.3	2,140	6	121	3,064.20	2,651.80	86.5
A-24	久松町 リープレク ス・ビズ	東京都 中央区	平成元年 8 月 23 日	2,837	1.8	2,890	1	非開示 (注 8)	3,137.52	3,137.52	100.0
A-25	(仮称) FORECAST 人形町	東京都 中央区	平成 2 年 11 月 8 日	2,070	1.3	2,070	6	103	2,277.61	2,277.61	100.0
A-26	KDX 人形町ビル	東京都 中央区	昭和 59 年 2 月 9 日	1,650	1.1	1,720	6	86	1,867.95	1,627.52	87.1

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	建築時期 (注1)	取得(予定)価格		鑑定 評価額 (百万円)	テナント 数 (注2)	年間賃料 (百万円) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
				価格 (百万円)	比率 (%)						
A-27	(仮称) FORECAST 新常盤橋	東京都 中央区	平成3年 8月1日	2,030	1.3	2,030	11	93	1,794.97	1,794.97	100.0
A-28	西新宿三晃 ビル	東京都 新宿区	昭和62年9 月22日	2,207	1.4	2,290	8	119	2,629.44	2,629.44	100.0
A-29	飯田橋 リープレック ス・ビズ	東京都 新宿区	平成4年 6月9日	1,249	0.8	1,300	6	70	1,401.68	1,401.68	100.0
A-30	(仮称) FORECAST 品川	東京都 品川区	平成元年 2月16日	2,300	1.5	2,300	6	104	2,498.93	2,082.44	83.3
A-31	西五反田 8丁目ビル	東京都 品川区	平成5年 12月3日	2,210	1.4	2,210	8	117	2,999.68	2,999.68	100.0
A-32	藤和東五反田 ビル	東京都 品川区	昭和60年 9月19日	2,033	1.3	2,150	5	97	2,932.84	1,967.72	67.1
A-33	(仮称) FORECAST 高田馬場	東京都 豊島区	昭和61年 1月23日	5,550	3.6	5,560	7	302	5,732.38	5,685.28	99.2
A-34	目白NTビル	東京都 豊島区	平成2年 7月24日	3,094	2.0	3,150	5	191	4,518.79	4,518.79	100.0
A-35	東信東池袋 ビル	東京都 豊島区	平成元年 11月13日	979	0.6	1,010	4	66	1,645.17	1,645.17	100.0
A-36	三井ウッディ ビル	東京都 江東区	平成2年 3月30日	2,475	1.6	2,570	4	135	4,006.20	2,816.25	70.3
A-37	板橋本町ビル	東京都 板橋区	平成5年 1月20日	3,146	2.0	3,290	3	192	6,442.50	5,571.17	86.5
A-38	ANTEX24ビル	東京都 台東区	昭和63年 2月20日	1,691	1.1	1,750	6	93	2,267.59	2,267.59	100.0
A-39	イトーピア 清洲橋通ビル	東京都 台東区	昭和63年 3月1日	1,550	1.0	1,610	7	110	2,659.67	2,659.67	100.0
A-40	イーストサイ ドビル	東京都 台東区	昭和63年 5月19日	1,372	0.9	1,430	4	92	2,096.92	2,096.92	100.0
A-41	I・S南森町 ビル	大阪府 大阪市	平成5年 8月24日	2,258	1.4	2,300	14	161	4,345.30	4,165.66	95.9
A-42	サンワールド ビル	大阪府 大阪市	平成5年 3月16日	1,200	0.8	1,200	1	非開示 (注9)	3,314.58	3,314.58	100.0
A-43	丸の内三丁目 ビル	愛知県 名古屋 市	昭和63年 7月25日	1,626	1.0	1,670	20	111	4,219.19	4,047.28	95.9
オフィス合計				130,882	83.9	134,930	336	7,545	155,846.93	145,953.52	93.7
B-1	タワーコート 北品川	東京都 品川区	平成21年 2月5日	11,880	7.6	12,200	264	734	16,913.29	16,102.54	95.2
B-2	スカイヒルズ N11	北海道 札幌市	平成13年 3月7日	1,570	1.0	1,590	1	115	8,567.50	8,567.50	100.0
B-3	マイアトリア 名駅	愛知県 名古屋 市	平成18年 3月10日	1,280	0.8	1,300	65	87	2,891.42	2,775.42	96.0
B-4	マイアトリア 栄	愛知県 名古屋 市	平成19年 3月15日	1,110	0.7	1,110	1	74	3,121.60	3,121.60	100.0
B-5	マックヴィ ラージュ平安	愛知県 名古屋 市	平成18年 9月22日	785	0.5	805	1	55	2,250.00	2,250.00	100.0
B-6	シーム・ドエル 筒井	愛知県 名古屋 市	平成19年 2月28日	695	0.4	712	1	49	1,800.00	1,800.00	100.0
B-7	シエル薬院	福岡県 福岡市	平成17年 3月3日	640	0.4	647	40	43	1,544.87	1,474.26	95.4
B-8	神田リープ レックス・リズ	東京都 千代田 区	平成18年1 月11日	1,813	1.2	1,900	41	105	2,183.93	2,183.93	100.0

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	建築時期 (注 1)	取得(予定)価格		鑑定 評価額 (百万円)	テナント 数 (注 2)	年間賃料 (百万円) (注 3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注 4)	総賃貸 面積 (㎡) (注 5)	稼働率 (%) (注 6)
				価格 (百万円)	比率 (%)						
住宅合計				19,773	12.7	20,264	414	1,264	39,272.61	38,275.25	97.5
C-1	小滝橋パシ フィカビル	東京都 新宿区	平成 20 年 10 月 15 日	3,350	2.1	3,350	7	161	1,383.31	1,256.33	90.8
C-2	光明池アクト	大阪府 堺市	昭和 63 年 4 月 15 日	2,063	1.3	2,130	24	186	6,466.99	5,992.14	92.7
商業施設合計				5,413	3.5	5,480	31	348	7,850.30	7,248.47	92.3
ポートフォリオ合計				156,068	100.0	160,674	781	9,159	202,969.84	191,477.24	94.3

(注 1) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注 2) 「テナント数」は、平成 26 年 10 月末日現在における各信託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(倉庫、看板、駐車場等は含まれません。)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(倉庫、看板、駐車場等は含まれません。)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。

(注 3) 「年間賃料」は、平成 26 年 10 月 31 日現在における各信託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(複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、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。)を百万円未満を切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、同日現在における各信託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(複数の転賃借契約が締結されている又は締結される予定の信託不動産については、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。)を百万円未満を切捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。

(注 4) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産について、平成 26 年 10 月 31 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を記載しています。

(注 5) 「総賃貸面積」は、平成 26 年 10 月 31 日現在における各信託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又は締結する予定の場合、平成 26 年 10 月 31 日現在における各信託不動産に係る各転賃借契約書又は各転賃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。

(注 6) 「稼働率」は、平成 26 年 10 月 31 日現在の稼働率(総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合)について、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 7) 建築物の検査済証の年月日を記載しています。

(注 8) 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。

(注 9) 転借人である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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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及び投資口売却届出目録見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。