

平成 25 年 11 月 22 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都渋谷区道玄坂一丁目 16 番 3 号
 アクティビア・プロパティーズ投資法人
 代表者名 執 行 役 員 坂 根 春 樹
 (コード：3279)

資産運用会社名
 東急不動産アクティビア投信株式会社
 代表者名 代 表 取 締 役 坂 根 春 樹
 問合せ先 ファンドマネジメント部長 木 本 宏 史
 (TEL. 03-6415-3120)

資産の取得に関するお知らせ

アクティビア・プロパティーズ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記 6 物件の資産（以下「本取得予定資産」といいます。）の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円)	取得先
都市型 商業施設	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	21,330	合同会社SSG9
	UR-8	東急プラザ 札幌	北海道札幌市	4,410	合同会社バレッタ
	UR-9	鎌田興産ビル	東京都渋谷区	6,370	東急不動産株式会社
	小計		—	32,110	—
東京 オフィス	T0-9	五反田フロント	東京都品川区	5,730	東急不動産株式会社
	T0-10	品川プレイス	東京都港区	3,800	モモ・ホールディングス 株式会社
	小計		—	9,530	—
UR・T0小計			—	41,640	—
その他投資 対象資産	0-8	ジェイコア大森	東京都大田区	5,790	東急不動産株式会社
	小計		—	5,790	—
合計				47,430	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (1) 売買契約締結日： 平成 25 年 11 月 22 日（予定）
- (2) 取得予定日： 平成 25 年 12 月 19 日（神戸旧居留地 25 番館、東急プラザ 札幌、鎌田興産ビル、ジェイコア大森）
平成 26 年 1 月 10 日（五反田フロント、品川プレイス）
- (3) 取得先： 後記「4. 物件取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金： 平成 25 年 11 月 22 日開催の本投資法人役員会にて決議された国内一般募集及び海外募集による新投資口発行の手取金（注 2）、借入金（予定）及び自己資金
- (5) 決済方法： 引渡時に全額支払
- （注 1）「物件番号」欄には、本投資法人の保有資産を UR（都市型商業施設を意味します。）、T0（東京オフィスを意味します。）及び 0（その他投資対象資産を意味します。）の 3 つに分類し、分類毎に番号を付しています。
- （注 2）詳細は、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。なお、借入金については決定した時点で改めてお知らせします。
- （注 3）本書において単位未満の数値は切り捨て、%は小数点第 2 位を四捨五入して表示しています。

2. 取得の理由

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、本取得予定資産を取得することにより、ポートフォリオの充実を図るものです。本取得予定資産の取得により本投資法人のポートフォリオは 27 物件、取得価格合計約 2,317 億円に拡大し、ポートフォリオの多様化と収益の安定化に寄与します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 取得予定資産の内容

(1) UR-7 神戸旧居留地 25 番館

物件名称	神戸旧居留地 25 番館	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	土地：平成 17 年 2 月 14 日、平成 18 年 2 月 27 日 建物：平成 25 年 8 月 7 日	
信託期間満了日	平成 35 年 8 月 31 日	
最寄駅	神戸市営地下鉄海岸線「旧居留地・大丸前」駅 徒歩 5 分 JR 東海道本線「三ノ宮」駅 徒歩 9 分 阪急神戸線・阪神本線・神戸高速鉄道・神戸市営地下鉄西神・山手線「三宮」駅 徒歩 9 分	
所在地	兵庫県神戸市中央区京町 25 番地 (注 1)	
土地	地番	兵庫県神戸市中央区京町 25 番外 (注 2)
	建ぺい率	100.00% (注 3)
	容積率	754.35% (注 3)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	3,013.68 m ² (注 2)
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日	平成 22 年 1 月 31 日 (注 2)
	構造 / 階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下 3 階地上 18 階 (注 2)
	用途	ホテル・店舗・駐車場 (注 2)
	延床面積	27,010.67 m ² (注 2)
	駐車場台数	141 台
	所有形態	所有権
P M 会社	東急不動産 S C マネジメント株式会社 (注 4)	
マスターリース会社	東急不動産 S C マネジメント株式会社 (注 4)	
取得予定価格	21,330 百万円	
鑑定評価額 (価格時点)	21,600 百万円 (平成 25 年 7 月 1 日)	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
地震 P M L	5.4% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の地震 PML レポートによる)	
担保設定の有無	なし	
賃貸借の状況 (注 5)		
	総賃貸可能面積	19,653.90 m ²
	稼働率	100.0%
	テナント数	7
	総賃料収入(年間) (注 6)	1,231 百万円
	想定 NOI (注 7)	1,032 百万円
	敷金・保証金 (注 8)	1,399 百万円
特記事項	該当ありません。	
(注 1) 住居表示未実施のため、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。		
(注 2) 登記簿上の記載に基づいています。		

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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (注3) 建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
- (注4) 東急不動産SCマネジメント株式会社とのML・PM業務契約の締結については、同社が本投資法人の資産運用会社（本投資法人の資産運用会社である東急不動産アクティビア投信株式会社を以下「本資産運用会社」といいます。）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ことから、本資産運用会社は、当該利害関係者取引規程に従い、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議・決定を経て、これを本投資法人の役員会に報告しています。
- (注5) 賃貸借の状況（総賃料収入（年間）及び想定NOIを除きます。）は、平成25年9月30日現在における数値です。
- (注6) 「総賃料収入（年間）」は、平成25年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限り）における月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注7) 「NOI」とは不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額をいい、「想定NOI」とは現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支（当期の予測数値ではありません）であり、想定稼働率は98.0%を前提としています。
- (注8) 「敷金・保証金」は、平成25年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の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四捨五入して記載しています。

立地

「神戸旧居留地25番館」が所在する旧居留地エリアは、神戸市中央区の南端に位置する地域です。神戸市は大阪市、京都市と並ぶ関西圏の中核都市で、明治元年の開港以来、日本を代表する貿易都市として栄えてきました。外国文化の流入口であったことから、異国情緒あふれる西洋文化が浸透し、また、日本国内におけるファッション・文化の流行発信地として、その役割を担ってきました。また、異国情緒あふれるファッションナブルな雰囲気、自然の恵みを共に備える魅力的な街並み、洗練された街のイメージにより、多くの人々を惹きつけてきました。緑あふれる六甲山、美しい瀬戸内海は、共に類稀なる神戸の魅力の一つです。これらの地理的要素は、洗練された優美な都市としての魅力を高めています。

「神戸旧居留地25番館」が所在する旧居留地エリアは、三宮駅前に位置する「そごう」及び「丸井」等の百貨店や、三宮センター街、元町商店街等、活気あふれる商業地に隣接し、自然環境共に神戸の中心商業地区を形成し、西日本有数の集客力を有しています。また、旧居留地周辺には、西に位置する元町中華街、南にはメリケンパーク、北には北野町の異人館等、神戸ならではの魅力的な人気スポットが点在し、近代建築を意識した外観を取り入れたビル等が多く存在し、エリア全体にも中長期的な競争力が期待されます。神戸市営地下鉄海岸線「旧居留地・大丸前」駅からの至近性に加え、JR東海道本線「三ノ宮」駅や阪急神戸線・阪神本線「三宮」駅からの回遊性も有するエリアです。また、旧居留地は「大丸神戸店」を起点に南東側にファッション路面店が広がっており、ラグジュアリーブランドも多く出店していることから、神戸では最も高感度で洗練された街として成

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>長を続けています。</p> <p>毎年12月には、神戸市内の通りや広場をイルミネーションで飾る神戸ルミナリエが盛大に開催され、平成24年には340万人の来場を記録しています。</p>
<p>物件の特徴</p>	<p>「神戸旧居留地25番館」は、神戸市営地下鉄海岸線「旧居留地・大丸前」駅徒歩5分、「大丸神戸店」に近く、「日本銀行神戸支店」や「神戸市立博物館」にも隣接した希少性の高い立地で旧居留地エリアの中心に位置し、ラグジュアリーブランドが数多く出店するメインストリートである仲町通りに面しています。また、地下3階地上18階建の制震構造を採用した建物で、駐車場も141台完備されており、京町筋に面して出入口が設置されていることから自動車でのアクセスも良好です。</p> <p>新規出店が相次ぐ人気エリアにおいて、競争力の高いテナントが入居し、低層部は1階から2階に「ルイ・ヴィトン」、地下1階から2階に関西圏唯一の直営店となるスペシャリティストア「バーニーズニューヨーク」、1階に「ジャーナルスタンダード」等の人気セレクトショップを展開する株式会社ベイクルーズの高級セレクトショップの「ドゥーズィエムクラス」が出店しています。特に、「ルイ・ヴィトン」は「ルイ・ヴィトンメゾン」という世界9番目（平成25年9月30日現在、世界で15店舗のみ）となる店舗形態で、日本における旗艦店として高い競争力を発揮しています。3階から17階は、ホテル・ウェディングレストラン事業において評価の高い施設を全国に展開している株式会社Plan・Do・Seeが運営を手がける「オリエンタルホテル」が入居しています。17階のチェックインフロアからは神戸港と六甲山を見渡す360度のパノラマビューが広がり、館内には神戸の歴史を伝えるアートワークが飾られ、宿泊者に特別な時間を提供しています。明治3年の開業以来、神戸の街や人と共に、その移り変わりを見つめてきた「オリエンタルホテル」は、平成22年に同じ京町25番地の本物件で新たな歴史を刻み始めました。ブライダル部門においては、年間700件を超える婚礼実績を挙げています。</p> <p>本物件の賃貸借契約は、契約年数を5年以上とする長期の契約であり、本投資法人のポートフォリオ全体の収益性の安定化にも寄与すると考えられます。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) UR-8 東急プラザ 札幌

物 件 名 称	東急プラザ 札幌	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 25 年 3 月 1 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 35 年 2 月 28 日	
最 寄 駅	札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅 徒歩 2 分 札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅 徒歩 8 分	
所 在 地 (住 居 表 示)	北海道札幌市中央区南四条西五丁目 1 番	
土 地	地 番	北海道札幌市中央区南四条西五丁目 1 番 (注 1)
	建 ぺ い 率	100.00% (注 2)
	容 積 率	800.00% (注 2)
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	4,438.39 m ² (注 1)
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月 日	昭和 55 年 5 月 23 日 (昭和 58 年 7 月 26 日増築) (注 1)
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造/地下 1 階地上 12 階 (注 1)
	用 途	ホテル・店舗 (注 1)
	延 床 面 積	27,277.85 m ² (注 1)
	駐 車 場 台 数	117 台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	東急不動産株式会社(予定) (注 3)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社(予定) (注 3)	
取 得 予 定 価 格	4,410 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	4,800 百万円 (平成 25 年 9 月 1 日)	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
地 震 P M L	0.4% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の地震 PML レポートによる)	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
賃 貸 借 の 状 況 (注 4)		
	総 賃 貸 可 能 面 積	21,229.16 m ²
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ン ト 数	18
	総賃料収入(年間) (注 5)	575 百万円
	想 定 N O I (注 6)	386 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金 (注 7)	141 百万円
特 記 事 項	該当ありません。	

(注 1) 登記簿上の記載に基づいています。

(注 2) 建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。)、都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。) 等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。

(注 3) 東急不動産株式会社との ML・PM 業務契約の締結については、同社が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ことから、本資産運用会社は、当該利害関係者取引規程に従い、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議・決定を経て、これを本投資法人の役員会に報告しています。

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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (注4) 賃貸借の状況（総賃料収入（年間）及び想定NOIを除きます。）は、平成25年9月30日現在における数値です。なお、一部のテナントから解約予告を受領しており、当該解約考慮後の稼働率は99.9%の見込みです。
- (注5) 「総賃料収入（年間）」は、平成25年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限り、）における月間賃料（共益費を含み、倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「NOI」とは不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額をいい、「想定NOI」とは現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支（当期の予測数値ではありません）であり、想定稼働率は98.9%を前提としています。
- (注7) 「敷金・保証金」は、平成25年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の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四捨五入して記載しています。

立地	<p>「東急プラザ 札幌」が所在するすすきのエリアは、北海道随一の繁華街のみならず国内を代表する観光地です。平成24年宿泊旅行統計調査報告書によると、北海道の宿泊者数は延べ2,859万人（前年対比4.8%増）と都道府県別で東京都に次ぐ第2位、外国人宿泊者数は201万人（前年対比27.0%増）と東京都、大阪府、京都府に次ぐ第4位（平成24年に外国人宿泊者数が100万人を超える都道府県は5つのみ）であり、札幌では毎年2月にさっぽろ雪まつりが盛大に開催され、平成25年には237万人の来場を記録する等、全国からの集客力に非常に優れたエリアです。札幌市内のホテルマーケットについては稼働率、平均室料単価など、共に平成23年から平成24年にかけて上昇傾向で推移しています。札幌市内では、平成15年3月の「JRタワー」「ステラプレイス」「大丸」等の大規模商業施設の開業や周辺地域の再開発に伴い、周辺都市からの「札幌」駅乗降客数は増加しています。</p> <p>本物件が所在するすすきのエリアは、伝統的な観光地であり、多様な業種業態の集積により、繁華性に優れています。また、本物件が面する月寒通りの北側に位置する狸小路商店街についても、物販のナショナルチェーンや飲食店、エステティック、カラオケ、アミューズメント等の店舗が集積しており、活況を呈しています。</p> <p>なお、平成23年3月に地下鉄「さっぽろ」駅と「大通」駅を結ぶ札幌駅前地下歩行空間が開通し、「さっぽろ」駅～「大通」駅～「すすきの」駅が地下で結ばれており、エリア間での相乗効果が期待されています。</p>
物件の特徴	<p>「東急プラザ 札幌」は、札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅、市電「すすきの」駅徒歩2分の高い利便性を有し、ホテルを中心に飲食店舗の集合体からなる都市型商業施設です。昭和55年6月に「札幌東急プラザ」「札幌東急イン」として開業し、すすきの交差点至近のホテルとして、札幌市の主要幹線道路の一つである月寒通りに面しており視認性が良好で、すすきのエリアを代表するランドマーク物件の一つであり、現在、ホテル及び店舗を合わせて18テナントが入居しています。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>昭和 55 年に開業した「札幌東急イン」は、札幌市最大級の客室数 575 室を有する札幌市内でも有数の規模のホテルで、すすきのエリアに所在していることから、国内ビジネス客はもとよりグループ観光客、個人旅行者等、幅広い利用客層が見受けられます。昨今、多くの新規ブランドホテルが札幌で参入していますが、市内のホテル群では「老舗」として、依然安定した顧客からの支持を得て、高稼働率を維持しています。平成 19 年に耐震工事、平成 20 年にホテルエントランスリニューアル工事、平成 21 年から平成 25 年にかけてはホテル客室 414 室のリニューアル工事を実施しています。今後も建物価値の維持・向上につながる計画工事により、より良い施設・客室クオリティを提供していく予定です。</p> <p>商業ゾーンについては、ホテルと複合していることから、観光・商用のニーズに対応しつつ、開業以来の入居となる「車屋」、鉄板焼・ステーキで地元でも人気の高い「ケルン」、洋菓子、花屋、カフェ等、飲食店を中心に多様なテナントが入居し、地元企業を主体に、エリア周辺からの商用・一般利用にも対応可能な多彩なテナントで構成されています。</p> <p>本物件は東急不動産グループが開発、管理、運営を行う都市型商業施設であり、「表参道原宿」及び「赤坂」に次ぐ、3 件目の東急プラザの取得となります。</p>
--	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3) UR-9 鎌田興産ビル

物 件 名 称	鎌田興産ビル	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
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 4 月 24 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 35 年 12 月 31 日	
最 寄 駅	東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、東急田園都市線・東横線「渋谷」駅 徒歩 4 分 京王井の頭線「渋谷」駅 徒歩 5 分 JR 山手線・埼京線・湘南新宿ライン「渋谷」駅 徒歩 6 分	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都渋谷区宇田川町 32 番 13 号	
土 地	地 番	東京都渋谷区宇田川町 82 番 8 外 (注 1)
	建 ぺ い 率	100.00% (注 2)
	容 積 率	666.60% (注 2)
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	701.21 m ² (注 1)
所 有 形 態	所有権	
建 物	竣 工 年 月 日	昭和 63 年 6 月 29 日 (注 1)
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造/地下 1 階地上 5 階 (注 1)
	用 途	店舗 (注 1)
	延 床 面 積	3,340.70 m ² (注 1)
	駐 車 場 台 数	4 台
所 有 形 態	所有権	
P M 会 社	東急不動産 S C マネジメント株式会社(予定) (注 3)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産 S C マネジメント株式会社(予定) (注 3)	
取 得 予 定 価 格	6,370 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	6,400 百万円 (平成 25 年 9 月 1 日)	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
地 震 P M L	5.6% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の地震 PML レポートによる)	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
賃 貸 借 の 状 況 (注 4)		
	総 賃 貸 可 能 面 積	3,413.80 m ²
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ン ト 数	2
	総賃料収入(年間) (注 5)	393 百万円
	想 定 N O I (注 6)	315 百万円
敷 金 ・ 保 証 金 (注 7)	323 百万円	
特 記 事 項	該当ありません。	

(注 1) 登記簿上の記載に基づいています。但し、「竣工年月日」については、検査済証における工事完了検査年月日を記載しています。

(注 2) 建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。)、都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。) 等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。

(注 3) 東急不動産 S C マネジメント株式会社との ML・PM 業務契約の締結については、同社が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ことから、

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

本資産運用会社は、当該利害関係者取引規程に従い、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議・決定を経て、これを本投資法人の役員会に報告しています。

(注4) 賃貸借の状況（総賃料収入（年間）及び想定NOIを除きます。）は、平成25年9月30日現在における数値です。

(注5) 「総賃料収入（年間）」は、平成25年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限り、）における月間賃料（共益費を含みません。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含み、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注6) 「NOI」とは不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額をいい、「想定NOI」とは現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支（当期の予測数値ではありません）であり、想定稼働率は96.0%を前提としています。

(注7) 「敷金・保証金」は、平成25年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の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四捨五入して記載しています。

立地

「鎌田興産ビル」が所在する渋谷エリアは、JR山手線をはじめ4社9路線が乗り入れ、乗降客数は1日平均約234万人を有する都内有数のターミナル駅です。新宿、池袋と並ぶ東京を代表する商業繁華街であり、「渋谷」駅を中心に放射状に商業地区が広がるエリアです。「東急百貨店」「西武百貨店」「パルコ」「丸井」等の大型商業施設がある一方で、数多くの飲食店や雑貨店、エンターテインメント施設が立ち並び、本物件が位置する渋谷センター街等、路面性豊かなストリートが複数存在し、場所毎に様々な特徴を有します。特に「若者の街」「流行の発信地」として知られることが多く、最先端の流行やファッション、音楽・サブカルチャーの発信地となっています。

平成24年4月に商業・オフィス機能を有する大型複合施設「渋谷ヒカリエ」が開業し、平成25年3月には東急東横線と東京メトロ副都心線が相互直通運転を開始する等、近年も発展を続け、渋谷駅周辺では今後も大型再開発計画が予定されています。

物件の特徴

「鎌田興産ビル」は昼夜を問わず高い繁華性を誇る渋谷センター街に位置し、街並みにマッチする都市型商業施設で、「渋谷」駅から渋谷センター街に入ると、ファストファッション大手の「フォーエバー21」の国内最大級の店舗があり、ファストフード店等の飲食店等が連なるエリアを通った場所に位置します。本物件は渋谷センター街と、井の頭通りから分かれ西隣りを通る宇田川通りに入りを有し、宇田川通り側の対面には劇場「よしもとホール」を有する「渋谷BEAM」があり、その他「クラブセガ」が近隣に位置するなど、エンターテインメント施設の多く集まるエリアです。

本物件の地下1階から3階には、古書・古着販売チェーンであり、業界最大手のブックオフコーポレーション株式会社によるグループ初の「BOOKOFF（ブックオフ）」と古着販売店「BINGO（ビンゴ）」の複合店舗、4、5階には著名ライブハウス「CLUB QUATTRO（クラブクアトロ）」が入居し、エリア特性に合致したテナント構成になっています。

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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>「BOOKOFF 渋谷センター街店」「BINGO 渋谷センター街店」はブックオフグループ初の複合店舗であり、東京 23 区に 7 店舗あるブックオフの大型店の 1 つです。本店舗の平成 24 年 3 月期のブックオフ事業の月坪平均売上高は約 17 万円と直営店平均の約 2 倍あり、サブカルチャーを好む若者のニーズにマッチした好調店といえます。</p> <p>「渋谷クラブクアトロ」のクアトロとは、イタリア語で数字の「4」のことをいい、「渋谷パルコ」の PART1、PART2、PART3 に続く 4 館目のビル＝クアトロの最上階に位置するライブハウスとして誕生しました。現在は渋谷、名古屋、広島及び梅田の全国 4 店舗に展開する「クラブクアトロ」の第 1 号店として、今年でオープン 25 周年を迎え、「いい音楽」「いいライブ」をクラブスタイルで楽しむことをテーマに、国内外の著名アーティストを紹介するとともに、新人アーティストの登竜門としても有名であり、渋谷に集う若者に支持される老舗ライブハウスです。</p> <p>平成 20 年以降、文化村通りに「ヤマダ電機 LABI 渋谷店」「H&M 渋谷店」といった大型店舗が相次いでオープンしたことをきっかけに、文化村通りと渋谷センター街を行き来する人の流れが増加しています。</p>
--	---

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(4) T0-9 五反田フロント

物 件 名 称	五反田フロント	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	土地：平成 15 年 1 月 31 日 建物：平成 24 年 3 月 15 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 35 年 12 月 31 日	
最 寄 駅	都営地下鉄浅草線「五反田」駅 徒歩 3 分 JR 山手線「五反田」駅 徒歩 4 分	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都品川区西五反田二丁目 27 番 3 号	
土 地	地 番	東京都品川区西五反田二丁目 27 番 10 外 (注 1)
	建 ぺ い 率	100.00% (注 2)
	容 積 率	783.21% (注 2)
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	694.01 m ² (注 1)
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月 日	平成 24 年 2 月 27 日 (注 1)
	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下 1 階地上 10 階 (注 1)
	用 途	事務所・店舗・駐車場 (注 1)
	延 床 面 積	5,782.65 m ² (注 1)
	駐 車 場 台 数	19 台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	東急不動産株式会社(予定) (注 3)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社(予定) (注 3)	
取 得 予 定 価 格	5,730 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	5,750 百万円 (平成 25 年 9 月 1 日)	
鑑 定 評 価 機 関	森井総合鑑定株式会社	
地 震 P M L	4.2% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成 の地震 PML レポートによる)	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
賃 貸 借 の 状 況 (注 4)		
	総 賃 貸 可 能 面 積	4,028.69 m ²
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ン ト 数	11
	総賃料収入(年間) (注 5)	324 百万円
	想 定 N O I (注 6)	257 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金 (注 7)	283 百万円
特 記 事 項	該当ありません。	

(注 1) 登記簿上の記載に基づいています。

(注 2) 建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。)、都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。) 等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。

(注 3) 東急不動産株式会社との ML・PM 業務契約の締結については、同社が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ことから、本資産運用会社は、当該利害関係者取引規程に従い、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議・決定を経て、これを本投資法人の役員会に報告しています。

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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<p>(注4) 賃貸借の状況（総賃料収入（年間）及び想定NOIを除きます。）は、平成25年9月30日現在における数値です。</p> <p>(注5) 「総賃料収入（年間）」は、平成25年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限り、）における月間賃料（共益費を含みません。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含み、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。</p> <p>(注6) 「NOI」とは不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額をいい、「想定NOI」とは現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支（当期の予測数値ではありません）であり、想定稼働率は95.0%を前提としています。</p> <p>(注7) 「敷金・保証金」は、平成25年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の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四捨五入して記載しています。</p>	
立地	<p>「五反田」駅は、JR山手線その他、都営浅草線及び東急池上線といった複数路線が利用可能で、東京主要エリアへのアクセスに優れており、良好な交通利便性を有しています。</p> <p>駅周辺は、商業施設・飲食店舗が集積しており、特に駅東側は飲食店が多く繁華街としての側面が強いエリアです。一方で、「五反田フロント」が所在する駅西側は桜田通り（国道1号線）や山手通りを中心として広範囲にオフィスビルが所在しており、オフィス集積度は高くなっています。</p>
物件の特徴	<p>「五反田フロント」はJR山手線「五反田」駅より徒歩4分、都営地下鉄浅草線「五反田」駅より徒歩3分と良好な立地条件を有している東急不動産が開発した特徴的なファザードを有するオフィスビルです。主要幹線道路である桜田通り（国道1号線）沿いの角地に立地していることや黒を基調とした外観により、JR「五反田」駅及び近隣道路からの視認性に長けており、また目黒川に面していることから、オフィスからゆとりある眺望を得ることができます。加えて平成24年3月竣工の築浅物件であり、また1階に入店したコンビニエンスストアにより、入居テナントの利便性、就労環境が優れ、周辺エリアにおいて高い優位性を持っている物件と評価しています。</p> <p>貸室形状はサイドコアを有する汎用性の高い長方形型となっており、執務空間内は無柱でレイアウト自由度・効率性の良い仕様となっています。また二分割での賃借も可能な貸室形状のため、テナントの面積ニーズにも柔軟に対応することも強みです。また天井高2,700mm、個別空調、フリーアクセスフロア、グリッド天井等ハイスペックな設備を有しています。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(5) T0-10 品川プレイス

物 件 名 称	品川プレイス	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	土地：昭和 63 年 12 月 15 日 建物：平成 3 年 12 月 6 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 35 年 12 月 31 日	
最 寄 駅	JR 山手線・東海道新幹線・東海道線・京浜東北線・横須賀線、京急本線「品川」駅 徒歩 4 分	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都港区港南一丁目 8 番 40 号	
土 地	地 番	東京都港区港南一丁目 6 番 12 (注 1)
	建 ぺ い 率	100.00% (注 2)
	容 積 率	600.00% (注 2)
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	638.44 m ² (注 1)
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月 日	平成 3 年 9 月 20 日 (注 1)
	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 / 地下 1 階地上 8 階 (注 1)
	用 途	事務所・駐車場 (注 1)
	延 床 面 積	3,937.61 m ² (注 1)
	駐 車 場 台 数	13 台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	東急不動産株式会社(予定) (注 3)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産株式会社(予定) (注 3)	
取 得 予 定 価 格	3,800 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	3,800 百万円 (平成 25 年 9 月 1 日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
地 震 P M L	6.6% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の地震 PML レポートによる)	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
賃 貸 借 の 状 況 (注 4)		
	総 賃 貸 可 能 面 積	2,986.36 m ²
	稼 働 率	100.00%
	テ ナ ン ト 数	8
	総賃料収入(年間) (注 5)	207 百万円
	想 定 N O I (注 6)	177 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金 (注 7)	188 百万円
特 記 事 項	該当ありません。	

(注 1) 登記簿上の記載に基づいています。

(注 2) 建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。)、都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。) 等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。

(注 3) 東急不動産株式会社との ML・PM 業務契約の締結については、同社が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ことから、本資産運用会社は、当該利害関係者取引規程に従い、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議・決定を経て、これを本投資法人の役員会に報告しています。

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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (注4) 賃貸借の状況（総賃料収入（年間）及び想定NOIを除きます。）は、平成25年9月30日現在における数値です。なお、一部のテナントから解約予告を受領しており、当該解約考慮後の稼働率は86.4%の見込みです。
- (注5) 「総賃料収入（年間）」は、平成25年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）における月間賃料（共益費を含みません。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「NOI」とは不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額をいい、「想定NOI」とは現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支（当期の予測数値ではありません）であり、想定稼働率は97.0%を前提としています。
- (注7) 「敷金・保証金」は、平成25年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

立地	<p>「品川プレイス」が所在する「品川」駅東口エリアは、平成9年の「Wビル」や平成10年の「品川インターシティ」、平成15年には複数の大型ビルからなる「品川グランドcommons」、平成16年の「JR品川イーストビル」等、相次いで大型ビルが供給され、高いオフィス集積を誇ります。三菱重工、NTT、ソニー、大林組等の大手企業が本社等の主要拠点を構えるほか、メーカー系企業をはじめ、多種多様なテナントがオフィスを構えるエリアです。また、リニア新幹線の開業により将来的な発展が期待できるエリアで、東京23区の中でも競争力の高いオフィスエリアとなっています。</p>
物件の特徴	<p>「品川プレイス」は、複数のJR在来線及び東海道新幹線等が利用可能であり、京急本線による羽田空港へのアクセスに優れた「品川」駅から徒歩4分の近接した場所に位置します。最寄駅が「品川」駅であることは、都心から郊外及び全国へのアクセスに非常に優れていると言え、また大阪、名古屋をはじめ、国内各地に本社を置く企業の営業拠点としても需要が見込めることと併せて、交通利便性を志向する企業へ高い訴求力を持つと言えます。</p> <p>また、本物件の近隣に、「ソニー本社」や「NTT品川ツインズ」、「コクヨホール」といった業務施設が集積していることはオフィス立地としてのイメージの良さをテナントに訴求できるものとなっています。</p> <p>本物件は、エリア周辺のオフィスビルと一線を画した黒を基調としたシックなデザインに赤のワンポイントが印象的な認知度の高い外観となっています。基準階面積は120坪程度と周辺に集積した大企業の関連会社ニーズの取り込みも可能なオフィスビルとなっています。</p> <p>貸室形状はサイドコアを有する長方形型となっており、執務空間内は無柱で効率性の高い仕様となっています。また、ゾーン毎の個別空調やフリーアクセスフロア等、テナントニーズを十分満たす設備水準を有する他、13台分の地下駐車場も備え、グレード感のある外観を有しています。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(6) 0-8 ジェイコア大森

物 件 名 称	ジェイコア大森	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 19 年 3 月 28 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 35 年 12 月 31 日	
最 寄 駅	JR 京浜東北線「大森」駅 徒歩 3 分	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都大田区大森北一丁目 8 番 2 号	
土 地	地 番	東京都大田区大森北一丁目 8 番 3 外 (注 1)
	建 ぺ い 率	100.00% (注 2)
	容 積 率	567.45% (注 2)
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	1,242.74 m ² (注 1)
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月 日	平成 19 年 3 月 6 日 (注 1)
	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造/地下 1 階地上 7 階 (注 1)
	用 途	スポーツセンター・店舗 (注 1)
	延 床 面 積	7,040.95 m ² (注 1)
	駐 車 場 台 数	34 台
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	東急不動産 S C マネジメント株式会社(予定) (注 3)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急不動産 S C マネジメント株式会社(予定) (注 3)	
取 得 予 定 価 格	5,790 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	5,810 百万円 (平成 25 年 9 月 1 日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
地 震 P M L	6.5% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の地震 PML レポートによる)	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
賃 貸 借 の 状 況 (注 4)		
	総 賃 貸 可 能 面 積	6,209.79 m ² (注 5)
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ン ト 数	9
	総賃料収入(年間) (注 6)	388 百万円
	想 定 N O I (注 7)	304 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金 (注 8)	365 百万円
特 記 事 項	該当ありません。	

(注 1) 登記簿上の記載に基づいています。

(注 2) 建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。)、都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。) 等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。

(注 3) 東急不動産 S C マネジメント株式会社との ML・PM 業務契約の締結については、同社が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ことから、本資産運用会社は、当該利害関係者取引規程に従い、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議・決定を経て、これを本投資法人の役員会に報告しています。

(注 4) 賃貸借の状況 (総賃料収入 (年間) 及び想定 NOI を除きます。) は、平成 25 年 9 月 30 日現在における数値です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (注5)「総賃貸可能面積」には外部駐輪場の一部(約21㎡)と2階共用部の一部(約28㎡)を含めて算定しています。
- (注6)「総賃料収入(年間)」は、平成25年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限り)における月間賃料(共益費を含みません。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含み、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額(消費税は含みません。)につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注7)「NOI」とは不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいい、「想定NOI」とは現時点の想定に基づく取得年度の特種要因を排除した年間の想定収支(当期の予測数値ではありません)であり、想定稼働率は96.0%を前提としています。
- (注8)「敷金・保証金」は、平成25年9月30日現在におけるエンドテナントとの間の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四捨五入して記載しています。

立地	<p>「ジェイコア大森」は、JR京浜東北線の「大森」駅東口側に所在しています。「大森」駅東口側エリアは大型商業施設が集積する、繁華性の高いエリアであり、「大森ベルポート」等に代表される大規模オフィスビルをはじめ業務施設も多いことからオフィスワーカーの姿も多く見られます。「大森」駅西口側エリアは住宅立地としての性格が強く、都内の利便性の高い立地でもあることから非常に人口の多い地域となっています。本物件はいずれのエリアからも良好なアクセス性を有し、周辺住民、通勤・通学客が数多く通行する立地となっています。</p> <p>JR「大森」駅は、ターミナル駅でもある「品川」駅及び「川崎」駅から共に2駅と利便性の高い位置にあり、隣接する「大井町」駅や「蒲田」駅も各私鉄との乗り換えが可能であるという利便性の高さから、1日あたりの乗降客数は約18万人という、乗換路線のない駅としては多くの利用者を擁しています。また、大森エリアは都心部への近接性に加え、大型商業施設や、商店街等の生活利便施設が充実していることから、住宅地としての需要の高いエリアです。</p>
物件の特徴	<p>「ジェイコア大森」は、JR「大森」駅東口より徒歩3分、駅前ロータリー付近に立地する商業施設です。当該施設の所在する大森エリアは、都心部から近く、オフィス就業人口、居住人口も多いエリアです。当該施設はJR「大森」駅からの利便性も良いということもあり、フィットネスクラブや生活利便型の業態への需要が見込まれます。</p> <p>本物件の3階から7階は、大手フィットネスクラブがメインテナントとして出店しています。JR「大森」駅のポテンシャルの高さと、スイミングプールとフィットネスプールのプール2面、スタジオ等を有する1,200坪の大型総合フィットネスクラブとして、多くの会員を確保しています。低層階についても、コンビニ、美容室、ドラッグストア、ファミリーレストランや学習塾等の日常生活関連のテナントで構成され、駅から近い生活密着型の施設として、相応の競争力を有していると評価できます。</p> <p>当該施設については、基本的な立地ポテンシャルが高いことから、既存業種業態の代替成立についても見込めます。新規業態の成立可能性についても多種多様で、カフェ等の飲食店舗に加え、マッサージやエステ、ヘアサロンやクリニック</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	等のサービス店舗等としても需要が見込まれることから、多様なテナントをカバーできる代替性・柔軟性を有する物件と考えています。
--	---

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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

4. 物件取得先の概要

(UR-7) 神戸旧居留地 25 番館

商号	合同会社 SSG9
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地
代表者	中村 里佳
資本金	10 万円
設立年月日	－(注)
純資産	－(注)
総資産	－(注)
主な事業内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. 前各号に掲げる事業に附帯又は関連する一切の事業
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 100%親会社である東急不動産株式会社が匿名組合出資を行っている特別目的会社です。
人的関係	なし
取引関係	なし
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の利害関係者に該当します。また、投信法に定める利害関係人等に該当します。

(注)取得先より開示についての承諾を得られていないため、やむを得ない場合として記載していません。

(UR-8) 東急プラザ 札幌

商号	合同会社バレッタ
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号
代表者	須貝 信
資本金	70 万円
設立年月日	－(注)
純資産	－(注)
総資産	－(注)
主な事業内容	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	本資産運用会社の 100%親会社である東急不動産株式会社等が匿名組合出資を行っている特別目的会社です。
人的関係	なし
取引関係	なし
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の利害関係者に該当します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(注)取得先より開示についての承諾を得られていないため、やむを得ない場合として記載していません。

(UR-9) 鎌田興産ビル、(T0-9) 五反田フロント、(0-8) ジェイコア大森

商号	東急不動産株式会社
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 2 号
代表者	金指 潔
資本金	57,551 百万円
設立年月日	昭和 28 年 12 月 17 日
純資産	315,044 百万円 (平成 25 年 9 月 30 日現在)
総資産	1,756,181 百万円 (平成 25 年 9 月 30 日現在)
主な事業内容	1. 土地建物の管理、賃貸、売買、仲介、コンサルティング及び鑑定 2. 特定目的会社、特別目的会社及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分等の売買、仲介及び管理 3. 前各号に附帯関連する一切の事業
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 100%親会社であり、本投資法人の投資口を 21,500 口保有しています (平成 25 年 5 月 31 日現在)。
人的関係	本資産運用会社の職員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人が保有する信託受益権について、信託受託者との間で不動産賃貸借契約兼プロパティマネジメント委託契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の利害関係者に該当します。また、投信法に定める利害関係人等に該当します。

(T0-10) 品川プレイス

商号	モモ・ホールディングス有限会社
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地
代表者	杉本 茂
資本金	3 百万円
設立年月日	-(注)
純資産	-(注)
総資産	-(注)
主な事業内容	1. 信託契約に基づく信託受益権の取得、保有及び売却 2. 不動産の購入、売却、賃貸及び管理 3. 前各号に付帯する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の 100%親会社である東急不動産株式会社が匿名組合出資を行っている特別目的会社です。
人的関係	なし
取引関係	なし

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>関連当事者への 該当状況</p>	<p>本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の利害関係者に該当します。また、投信法に定める利害関係人等に該当します。</p>
--	-------------------------	---

(注)取得先より開示についての承諾を得られていないため、やむを得ない場合として記載していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

5. 物件取得者等の状況

利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社(子会社)ならびにその他特別の関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しております。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
(UR-7) 神戸旧居留地 25 番館 (兵庫県神戸市中央区京町 25 番地)	①合同会社 SSG9 ②本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社が出資すると共にアセット・マネジメント業務を受託する特別目的会社 ③ウェアハウジング目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	21,330 百万円 平成 25 年 8 月	— —	— —
(UR-8) 東急プラザ札幌 (北海道札幌市中央区南四条西五丁目 1 番)	①合同会社バレッタ ②本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社が出資すると共に、本資産運用会社の利害関係者である東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社がアセット・マネジメント業務を受託する特別目的会社 ③投資運用目的で取得	①東急不動産株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	4,360 百万円 平成 25 年 3 月	1 年を超えて所有しているため省略 昭和 49 年 3 月	— —
(UR-9) 鎌田興産ビル (東京都渋谷区宇田川町 32 番 13 号)	①東急不動産株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	5,720 百万円 平成 25 年 2 月	— —	— —

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
(T0-9) 五反田フ ロント (東京都品 川区西五 反田二丁 目 27 番 3 号)	①東急不動産株式会社 ②本資産運用会社の親会 社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者 以外	—
	1年を超えて所有している ため省略	—	—
	平成 20 年 9 月	—	—
(T0-10) 品川プレ イス (東京都港 区港南一 丁目 8 番 40 号)	①モモ・ホールディングス 有限会社 ②本資産運用会社の親会 社である東急不動産株式 会社が出資すると共にア セット・マネジメント業務 を受託する特別目的会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者 以外	—
	1年を超えて所有している ため省略	—	—
	平成 13 年 7 月	—	—
(0-8) ジェイコ ア大森 (東京都 大田区大 森北一丁 目 8 番 2 号)	①東急不動産株式会社 ②本資産運用会社の親会 社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者 以外	—
	5,420 百万円	—	—
	平成 24 年 12 月	—	—

(注) 所在地の記載は、住居表示です。但し、住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合はそのうちの一所在地)を記載しています。また、取得先が開発目的で取得した物件については、それ以前の所有者・信託受益者の記載は省略しています。

6. 媒介の概要

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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

7. 取得の日程（予定）

物件番号	物件名称	取得決定日	取得契約締結日	代金支払日	物件取得予定日
UR-7	神戸旧居留地 25 番館	平成 25 年 11 月 22 日	平成 25 年 11 月 22 日	平成 25 年 12 月 19 日	平成 25 年 12 月 19 日
UR-8	東急プラザ 札幌				
UR-9	鎌田興産ビル				
O-8	ジェイコア大森			平成 26 年 1 月 10 日	平成 26 年 1 月 10 日
T0-9	五反田フロント				
T0-10	品川プレイス				

8. 利害関係人等との取引

本取得予定資産に係る前所有者・信託受益者は、本資産運用会社の親会社である東急不動産株式会社又は東急不動産株式会社の子会社等です。これらの者は、「東急プラザ 札幌」の売主を除いて投信法第 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、「東急プラザ 札幌」の売主を含む全ての売主が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、これらの者との間で各取得資産の取得の取引を行うに当たり、当該利害関係者取引規程に定める審査手続きを経ています。

9. 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	取得予定日
T0-9	五反田フロント	平成 25 年 11 月 22 日	平成 26 年 1 月 10 日
T0-10	品川プレイス		

（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つて、契約締結から 1 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

本投資法人又は取得先は、その相手方が売買契約に違反があり、本契約の目的の達成に重大な支障が発生した場合は、相当の期間を定めて催告した上本契約を解除することができ、解除権を行使した当事者は、本契約に違反した相手方に対し、本契約の解除に伴う違約金を売買代金の 5 パーセント相当額を上限とし、請求することができるものとされています。

但し、本契約には、上記取得予定資産の取得に係る資金調達を完了した場合に限り、売買代金を支払い上記取得予定資産を取得する旨規定されており、また、平成 26 年 3 月末日までに当該資金調達が完了しない場合には、本契約はその効力を失い、相互に損害、損失及び費用の賠償又は補償を求める

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

ことはできない、とされているため、資金調達が完了できずにフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

10. 今後の見通し

本取得予定資産の取得による平成 26 年 5 月期（第 5 期 平成 25 年 12 月 1 日～平成 26 年 5 月 31 日）及び平成 26 年 11 月期（第 6 期 平成 26 年 6 月 1 日～平成 26 年 11 月 30 日）における本投資法人の運用状況への影響については、本日付「平成 26 年 5 月期の運用状況の予想の修正及び平成 26 年 11 月期の運用状況の予想について」をご参照ください。

以 上

< 添付資料 >

参考資料 1 鑑定評価書の概要

参考資料 2 建物状況評価報告書の概要

参考資料 3 外観写真・周辺地図

参考資料 4 本取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

*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.activia-reit.co.jp>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 1 鑑定評価書の概要

物件名	神戸旧居留地 25 番館	東急プラザ 札幌	鎌田興産ビル
鑑定評価額	21,600 百万円	4,800 百万円	6,400 百万円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産 研究所	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	平成 25 年 9 月 1 日	
収益価格			
直接還元法による価格(百万円)	21,700	4,780	6,410
NOI(百万円)(注)	1,034	383	310
還元利回り(%)	4.8	6.5	4.8
DCF 法による価格(百万円)	21,400	4,810	6,390
割引率(%)	4.6	6.3	4.6
最終還元利回り(%)	5.0	6.7	5.0
原価法による積算価格(百万円)	20,700	4,650	4,420
土地比率(%)	57.4	60.5	94.4
建物比率(%)	42.6	39.5	5.6

物件名	五反田 フロント	品川プレイス	ジェイコア 大森
鑑定評価額	5,750 百万円	3,800 百万円	5,810 百万円
鑑定機関	森井総合鑑定 株式会社	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 25 年 9 月 1 日		
収益価格			
直接還元法による価格(百万円)	5,860	3,870	5,850
NOI(百万円)(注)	256	173	297
還元利回り(%)	4.4	4.4	5.1
DCF 法による価格(百万円)	5,640	3,730	5,760
割引率(%)	4.1	4.2	5.0
最終還元利回り(%)	4.7	4.6	5.4
原価法による積算価格(百万円)	3,690	3,320	5,240
土地比率(%)	61.8	87.7	75.3
建物比率(%)	38.2	12.3	24.7

(注)「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す。NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 2 建物状況評価報告書の概要

物件名	神戸旧居留地 25 番館	東急プラザ 札幌	鎌田興産ビル
調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント		
調査年月日	平成 25 年 7 月 19 日	平成 25 年 7 月 18 日	平成 25 年 10 月 21 日
短期修繕費(千円)(注 1)(注 2)	2,080	2,430	12,310
長期修繕費(千円)(注 1)(注 3)	326,720	1,010,160	141,960

物件名	五反田 フロント	品川プレイス	ジェイコア 大森
調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント		
調査年月日	平成 25 年 7 月 19 日	平成 25 年 8 月 15 日	平成 25 年 7 月 17 日
短期修繕費(千円)(注 1)(注 2)	40	1,010	260
長期修繕費(千円)(注 1)(注 3)	57,560	110,420	90,370

(注 1) 短期修繕費及び長期修繕費は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

(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。

(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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 3 外観写真・周辺地図

(UR-7) 神戸旧居留地 25 番館 外観写真



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(UR-7) 神戸旧居留地 25 番館 周辺地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(UR-8) 東急プラザ 札幌 外観写真



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(UR-8) 東急プラザ 札幌 周辺地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(UR-9) 鎌田興産ビル 外観写真



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(UR-9) 鎌田興産ビル 周辺地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(T0-9) 五反田フロント 外観写真



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(T0-9) 五反田フロント 周辺地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

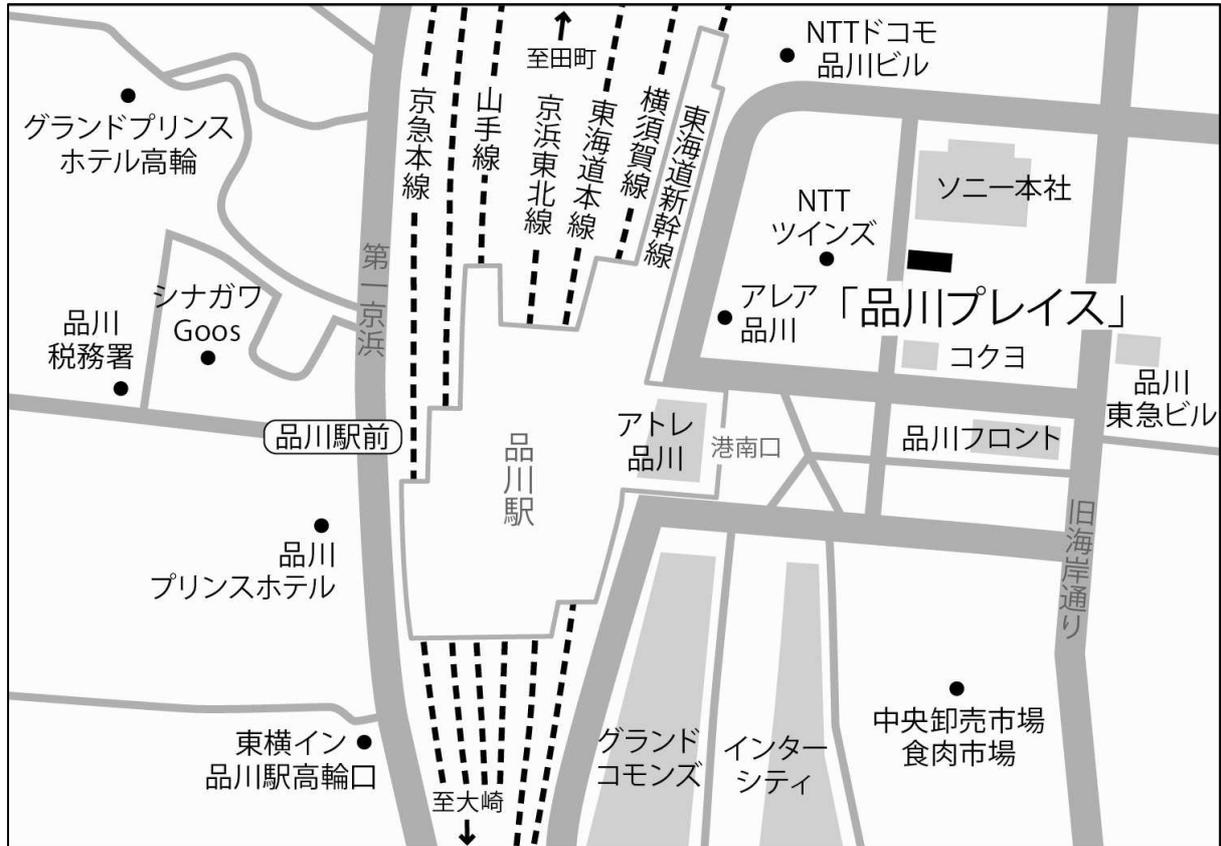
(T0-10) 品川プレイス 外観写真



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(T0-10) 品川プレイス 周辺地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(0-8) ジェイコア大森 外観写真



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(0-8) ジェイコア大森 周辺地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 4 本取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得日	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)
都市型商業施設	UR-1	東急プラザ 表参道原宿	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	45,000 (注 2)	19.4
	UR-2	東急プラザ 赤坂	東京都千代田区	平成 24 年 6 月 13 日	11,450 (注 2)	4.9
	UR-3	エビスキュープラザ	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	8,430	3.6
	UR-4	新橋プレイス	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	20,500	8.8
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	平成 24 年 6 月 13 日	8,860	3.8
	UR-6	Hitotsugi LIP	東京都港区	平成 25 年 8 月 30 日	3,000	1.3
	UR-7	神戸旧居留地25番館	兵庫県神戸市	平成 25 年 12 月 19 日 (予定)	21,330	9.2
	UR-8	東急プラザ 札幌	北海道札幌市	平成 25 年 12 月 19 日 (予定)	4,410	1.9
	UR-9	鎌田興産ビル	東京都渋谷区	平成 25 年 12 月 19 日 (予定)	6,370	2.7
	小計					129,350
東京オフィス	T0-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	7,400	3.2
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	9,640	4.2
	T0-3	代々木プレイス	東京都渋谷区	平成 24 年 6 月 13 日	4,070	1.8
	T0-4	青山プラザビル	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	8,790	3.8
	T0-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	4,540	2.0
	T0-6	東京機械本社ビル	東京都港区	平成 24 年 6 月 13 日	3,070	1.3
	T0-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	平成 24 年 6 月 13 日	3,990	1.7
	T0-8	TK新橋ビル	東京都港区	平成 25 年 4 月 19 日	5,650	2.4
	T0-9	五反田フロント	東京都品川区	平成 26 年 1 月 10 日 (予定)	5,730	2.5
	T0-10	品川プレイス	東京都港区	平成 26 年 1 月 10 日 (予定)	3,800	1.6
小計					56,680	24.5
UR・T0 小計					186,030	80.3
その他投資対象資産	0-1	あまがさきキューズモール (底地)	兵庫県尼崎市	平成 24 年 6 月 13 日	12,000	5.2
	0-2	icotなかもず	大阪府堺市	平成 24 年 6 月 13 日	8,500	3.7
	0-3	icot金剛	大阪府大阪狭山市	平成 24 年 6 月 13 日	1,600	0.7
	0-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	平成 24 年 6 月 13 日	2,710	1.2
	0-5	icot多摩センター	東京都多摩市	平成 24 年 6 月 13 日	2,840	1.2

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

0-6	金山センタープレイス	愛知県名古屋	平成 24 年 6 月 13 日	6,980	3.0
0-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	平成 25 年 1 月 25 日	5,250 (注 2)	2.3
0-8	ジェイコア大森	東京都大田区	平成 25 年 12 月 19 日 (予定)	5,790	2.5
小計				45,670	19.7
合計				231,700	100.0

(注 1) 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計に占める各物件の取得（予定）価格の割合を示しており、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 2) 「東急プラザ 表参道原宿」、「東急プラザ 赤坂」及び「大阪中之島ビル」の取得価格は、各物件の準共有持分割合（それぞれ 75%、50%及び 50%）に相当する数値を記載しています。

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訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。