



安心の創造、誠実な経営。

平成27年4月9日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
いちご不動産投資法人
代表者名 執行役員 高塚 義弘
(コード番号 8975)

資産運用会社名
いちご不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表執行役社長 織井 渉
問合せ先 管理本部長 田實 裕人
(電話番号 03-3502-4891)

国内不動産信託受益権の取得および譲渡、 ならびにこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ

いちご不動産投資法人（以下、「本投資法人」という。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるいちご不動産投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」という。）は、本日、12物件の資産の取得（取得予定価格合計 44,030,000,000 円、以下、「本取得」という。）および1物件の資産の譲渡（譲渡予定価格 2,810,000,000 円、以下、「本譲渡」という。）を決定しましたので、下記のとおりお知らせします。また、これに伴い、本取得にかかる12物件の貸借の開始（以下、「本貸借」という。）を行うこととなりますので、あわせてお知らせします。

記

I. 本取得および本譲渡の概要

1. 本取得の概要（鑑定評価額合計 44,860,000,000 円、取得予定価格合計 44,030,000,000 円）

物件番号 物件名称(注1)	O-59 いちご神宮前ビル	O-60 いちご渋谷道玄坂ビル	O-61 いちご広尾ビル	O-62 いちご笹塚ビル
物件タイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
建物建築時期	1984年11月	1994年9月	1990年7月	1995年3月
取得予定資産	不動産信託受益権 (土地・建物)	不動産信託受益権 (土地・建物)	不動産信託受益権 (土地・建物)	不動産信託受益権 (土地・建物(区分所有 権))
鑑定評価額(注2)	7,220,000,000円	3,720,000,000円	4,010,000,000円	4,840,000,000円
取得予定価格(注3)	7,200,000,000円	3,650,000,000円	3,960,000,000円	4,780,000,000円
取得先	国内の特定目的会社 (注4)	国内の特定目的会社 (注4)	国内の特定目的会社 (注4)	国内の特定目的会社 (注4)
契約締結日	2015年4月9日	2015年4月9日	2015年4月9日	2015年4月9日
取得予定日	2015年5月7日	2015年5月7日	2015年5月7日	2015年5月7日
取得資金	新投資口発行(一般募集)による手取金、借入金、自己資金(予定)			
決済方法	引渡時一括			

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件番号 物件名称(注1)	O-63 いちご日本橋 イーストビル	O-64 秀和第二桜橋ビル	O-65 いちご新川ビル	O-66 いちご九段ビル
物件タイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
建物建築時期	2010年1月	1989年8月	1990年9月	1989年5月 (1990年8月増築)
取得予定資産	不動産信託受益権 (土地・建物)	不動産信託受益権 (土地・建物(区分所有 権))	不動産信託受益権 (土地・建物)	不動産信託受益権 (土地・建物)
鑑定評価額(注2)	4,850,000,000円	2,600,000,000円	2,480,000,000円	3,200,000,000円
取得予定価格(注3)	4,700,000,000円	2,500,000,000円	2,360,000,000円	3,190,000,000円
取得先	国内の特定目的会社 (注4)	国内の特定目的会社 (注4)	国内の特定目的会社 (注4)	国内の特定目的会社 (注4)
契約締結日	2015年4月9日	2015年4月9日	2015年4月9日	2015年4月9日
取得予定日	2015年5月7日	2015年5月7日	2015年5月7日	2015年5月7日
取得資金	新投資口発行(一般募集)による手取金、借入金、自己資金(予定)			
決済方法	引渡時一括			

物件番号 物件名称(注1)	O-67 いちご東五反田ビル	O-68 アクシオール三田	O-69 いちご東池袋ビル	O-70 郡山ビッグアイ (オフィス区画)
物件タイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
建物建築時期	1990年2月	2011年10月	1980年10月	2001年3月
取得予定資産	不動産信託受益権 (土地・建物(区分所有 権))	不動産信託受益権 (土地・建物(区分所有 権))	不動産信託受益権 (土地・建物)	不動産信託受益権 (土地・建物(区分所有 権))
鑑定評価額(注2)	3,680,000,000円	1,840,000,000円	4,710,000,000円	1,710,000,000円
取得予定価格(注3)	3,660,000,000円	1,800,000,000円	4,570,000,000円	1,660,000,000円
取得先	国内の特定目的会社 (注4)	合同会社三田 ホールディングス	国内の有限会社 (注5)	合同会社郡山 ホールディングス
契約締結日	2015年4月9日	2015年4月9日	2015年4月9日	2015年4月9日
取得予定日	2015年5月7日	2015年5月7日	2015年5月7日	2015年5月7日
取得資金	新投資口発行(一般募集)による手取金、借入金、自己資金(予定)			
決済方法	引渡時一括			

(注1) 「いちご神宮前ビル」の現在の名称は「神宮前第23ビル」、「いちご渋谷道玄坂ビル」の現在の名称は「渋谷YTビル」、「いちご広尾ビル」の現在の名称は「G-PLACE 広尾」、「いちご笹塚ビル」の現在の名称は「G-PLACE 笹塚」、「いちご日本橋イーストビル」の現在の名称は「G-PLACE 日本橋」、「いちご新川ビル」の現在の名称は「能登ビル」、「いちご九段ビル」の現在の名称は「稲岡九段ビル」、「いちご東五反田ビル」の現在の名称は「G-PLACE 五反田」、「いちご東池袋ビル」の現在の名称は「池袋SIAビル」ですが、本投資法人は、それぞれ、「いちご神宮前ビル」、「いちご渋谷道玄坂ビル」、「いちご広尾ビル」、「いちご笹塚ビル」、「いちご日本橋イーストビル」、「いちご新川ビル」、「いちご九段ビル」、「いちご東五反田ビル」、「いちご東池袋ビル」との物件名称で取得することを決定しています。このため、本プレスリリースではこれらの変更後の名称で記載しています。物件名称の変更に関連する作業は、今後順次行う予定です。

(注2) 「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法および基準ならびに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社または株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による2015年3月1日時点における鑑定評価額を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(注 3) 「取得予定価格」は、各信託受益権売買契約書に記載された売買価格（物件取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額およびその他手数料等を除きます。）を記載しています。

(注 4) 取得先は国内の特定目的会社ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示とします。

(注 5) 取得先は国内の有限会社ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示とします。

2. 本譲渡の概要

物件番号、物件名称	Z-01 ファルコン心齋橋
物件タイプ	その他
建物建築時期	2002年9月
譲渡予定資産	不動産信託受益権
譲渡予定資産の取得日	2005年10月12日
鑑定評価額（注 6）	2,810,000,000 円
譲渡予定価格（注 7）	2,810,000,000 円
想定帳簿価格（注 8）	3,109,416,516 円（2015年4月30日時点）
譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額	△299,416,516 円
譲渡先	合同会社心齋橋地所
契約締結日	2015年4月9日
譲渡予定時期	2015年5月8日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

(注 6) 「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法および基準ならびに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社による 2014 年 10 月末日時点における鑑定評価額を記載しています。

(注 7) 「譲渡予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格（消費税等相当額およびその他手数料等を除きます。）を記載しています。

(注 8) ファルコン心齋橋の譲渡予定時期は 2015 年 5 月 8 日を予定していますが、譲渡契約締結時期は 2015 年 4 月 9 日であり、2015 年 4 月期末時点で譲渡予定価格が帳簿価格を下回ることから、「固定資産の減損に係る会計基準」に基づき、譲渡損失相当額 299 百万円を減損損失として 2015 年 4 月期において特別損失に計上する見込みです。上記想定帳簿価格には当該譲渡損失相当額の減損損失による簿価の切り下げを反映しない数値を記載しています。

3. 本取得および本譲渡の理由

本投資法人は、2015 年 4 月期および 2015 年 10 月期の 1 年間を成長戦略のステージ IV「資産規模の大幅拡大」の期間と位置づけ、分散が効いた、安定的かつ収益成長が見込める「中規模オフィス」（注 9）を中心としたポートフォリオの大幅な成長を目指すなかで、本取得および本譲渡を実施するものです。

本取得予定資産 12 物件のうち 11 物件については、いちごグループ（注 10）のスポンサーサポートの下で取得するものです。本日付発表の「新投資口発行および投資口売出しに関するお知らせ」に記載のとおり、一般募集により調達する手取金、メガバンク等からの借入金（注 11）および自己資金により、都心 6 区（注 12）に所在する中規模オフィスを中心とした取得予定資産を取得してまいります。これにより、ポートフォリオの大幅拡大および収益力向上を図り、投資主価値の最大化を目指します。

また、本譲渡で譲渡を予定するホテル 1 物件は、一部フロアの空室により保有を継続するにあたり将来的な収益性の低下が見込まれています。収益性の改善に際しては、相応の資本的支出を要することから、本投資法人では譲渡する方向で検討していましたが、本譲渡を本投資法人に適したタイミングかつ合理的な条件で実現するため、複数社に打診した結果、不動産再生を強みとするいちごグループが最上位の具体的な条件を提示し、いちごグループへ譲渡することとなりました。本譲渡は、物件譲渡による賃料収入の減少による影響を解消するため、本取得と同時期に行うこととします。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出し届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本譲渡により取得する譲渡資金は、既存ローンの一部期限前返済に充当します。当該一部期限前返済につきましては、決定次第お知らせします。

本投資法人では、本取得および本譲渡に際し、本資産運用会社により適切な物件評価を実施し、適正な価格にて取得および譲渡を決定しています。また、利害関係者からの物件取得および譲渡に際しては、本資産運用会社の利害関係者との取引に関する規程に従い本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の事前同意を得ており、不動産鑑定評価も勘案の上、取得価格および譲渡価格を決定するとともに、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性も確認しています。

なお、本投資法人と本投資法人のスポンサーであるいちごグループホールディングス株式会社（以下、「いちごグループ HD」という。）は、本日付発表の「スポンサー追加サポート基本合意書締結に関するお知らせ」に記載のとおり、いちごグループによるスポンサーサポート強化の一環として、従来の無償でのスポンサーサポートに加え、本投資法人の要請がある場合、いちごグループ HD が信用補完に係るサポートを有償で提供する旨を新たに合意しています。当該合意に基づき、いちごグループ HD は、取得予定資産のうち9物件（O-59～O-67、計360億円）についてバックアップサポート（注13）を実施します。

本投資法人は、バックアップサポート対象物件の取得に際し、当初、取得先より取得先の提示する取得期限の遵守を強く求められていましたが、本投資法人における資金調達のスケジュール等に鑑み、提示された期限の延長を要請し、取得先との協議により、本投資法人が取得できなかった場合における、与信があり購入の蓋然性の高い代替買主の確保、および代替買主が購入しなかった場合に代替買主に対し補償金を設定することにより、取得先の合意を得ています。本投資法人では、当該協議の過程において、スポンサーであり、資金力を有するいちごグループに打診し、協議した結果、新たな有償のスポンサーサポートとして、合意することが出来ました。

本投資法人では、バックアップサポートの対象となる物件は、物件取得競争が激化する不動産市場環境に鑑みても、確実に取得を実現すべき物件であり、本投資法人の成長また投資主価値の向上に大きく寄与するものと考えています。

なお、本投資法人は、本件取引に関するバックアップサポートの提供を受けるにあたり、本投資法人が取得予定資産を購入できた場合に限り、いちごグループ HD に対してバックアップサポート対象物件の取得価格の総額の1%に相当する手数料（3.6億円）を支払う予定です。手数料の決定に際しましては、スポンサーが代替取得するために要する取得コスト、スポンサーが負うリスク量、本件取引により本投資法人が受ける収益貢献等を考慮の上、スポンサーとの協議により決定したものであり、本投資法人では、案件成約に対して支払う一般的な媒介手数料（アレンジメントフィーを含む。）の水準との比較に鑑みても十分合理的な水準であると考えています。

また、本件取引におけるバックアップサポートでは、諸般の事情により本投資法人がバックアップサポート対象物件を取得できないこととなった場合であっても、代替買主としてスポンサーが物件を取得した際、将来的に本投資法人がこれらの物件を取得できる可能性を確保できるという意味でも、有効なスポンサーサポートであると考えています。本投資法人は、今後も本投資法人の成長に寄与する物件取得に際し、信用補完の必要性に鑑み、バックアップサポートを有効に活用していきます。

なお、本取得および本譲渡により、本投資法人の保有資産に占めるオフィスの割合が増える一方で、保有資産からホテルが無くなります。本投資法人は、当面の間、中規模オフィスを中心とした投資を行うこととしており、居住施設およびホテルの新規取得を原則として行いません。

（注9）「中規模オフィス」とは、本投資法人が定義するもので、賃貸可能面積1,000㎡から10,000㎡までのオフィスをいいます。以下同じです。

（注10）いちごグループ HD およびその他連結子会社（本資産運用会社を含みます。）で構成されるグループを「いちごグループ」といいます。以下同じです。

（注11）当該資金の借入につきましては、決定次第お知らせします。

（注12）「都心6区」とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区および品川区をいいます。

（注13）バックアップサポートの内容は以下のとおりです。

「本投資法人が本募集の中止等により資金調達の手続きが遅延もしくは困難となったことにより一定期限までに売買契約を締結することができない、または売買契約を締結した後であっても、

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本投資法人から売買代金の支払を受けることが困難になったと売主が客観的かつ合理的に判断した場合には、本投資法人に代わっていちごグループまたは同社が指定し売主が承認する者が物件を取得すること、ならびに、これらの者が当該物件を取得できなかった場合にはいちごグループが売主に対し、一定の補償金を支払うことを確約すること」

4. テナント選定の理由

本貸借における貸借の相手先は、以下の本投資法人のテナントの選定基準に適合しています。

- a. 入居予定テナントについては、下表に掲げる各審査項目についてチェックを行います。必要に応じて外部の調査機関のデータベース等も活用します。信用調査等の結果、問題がないと判断される場合、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金金額、テナント業種、当該物件における他テナントとのバランス、要求されるスペースの規模および形状等を総合的に検討し、賃貸借契約締結の可否を判断します。

属性区分	審査項目
法人	i. 業種、業歴、決算内容（財務の健全性）等 ii. 賃貸借の内容（使用目的、契約形態、契約期間、賃料、敷金、賃借面積、内装工事内容等） iii. 保証人の有無およびその属性
個人	i. 勤務先とその内容、勤続年数等 ii. 年収（年収に占める賃料総額の割合等） iii. 賃貸借の内容（使用目的、契約形態、契約期間、賃料、敷金、入居人数等） iv. 保証人の有無およびその属性（本人との続柄等）

- b. 既存テナントおよび新規に賃貸借契約を締結したテナントについて、定期的にヒアリングを実施するなど、そのニーズ（不満・要望等）を適切に汲み上げ、可能な限り長期的な関係を維持することを企図します。

II. 本取得について

本取得はオフィス 12 物件（うち東京都主要区部 11 物件）であり、12 物件の平均 NOI 利回りは 4.8% また平均稼働率は 94.7% です。なお、本取得にあたっては、本投資法人の運用上の強みを活用した中規模オフィスとしてのさらなる価値向上とポートフォリオ全体の収益性向上の観点を勘案し、個々の物件については、以下の点を評価いたしました。

1. 取得予定資産の内容

本取得における取得予定資産は、以下のとおりです。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(1) いちご神宮前ビル

① 立地について

1. 神宮前エリアは、物販店・飲食店・オフィス等が高度に集積する情報発信力の高い日本有数の複合商業地域です。2008年の東京メトロ副都心線の開通、さらには2013年の東急東横線の相互乗り入れにより、アクセスが向上しているエリアです。
2. 神宮前エリアは、繁华性、視認性の高い立地条件下では、低層階は広告宣伝効果や認知度・知名度アップを期待する出店需要が高く、また、「神宮前」という立地（地名）から、高層階はファッション関係や人材派遣会社等をはじめとする法人を中心とした賃貸需要が考えられます。
3. 東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前」駅、JR 山手線「原宿」駅、JR 各線・東急電鉄各線・東京メトロ各線等「渋谷」駅から徒歩圏内に立地しており、交通利便性に優れたエリアです。

② 建物等について

1. 原宿・表参道エリア内にあり、渋谷エリアへ向かう導線である幹線道路（明治通り）沿いに位置する中規模オフィスビルです。
2. 情報発信力のある当該エリアへの店舗出店またはオフィス移転を求めるアパレル関連企業をはじめとしたテナントからの需要は底堅いと考えられます。
3. 1階路面区画にはアパレルショップが入居し、上層階のオフィスパフロアは基準階約325坪の貸室となっており、情報通信業や広告関連業等のテナントが入居しています。

③ 取得予定資産の写真・位置図



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約の期間	2006年6月7日～2020年12月31日	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区神宮前六丁目25番16号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,337.19 m ²
	用途地域	商業地域、第2種住居地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/500%、60%/300%
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、事務所、倉庫、駐車場
	構造・階層	RC造 B1F/6F
	延床面積	5,218.72 m ²
	建築時期	1984年11月24日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	7,220,000,000円	
価格時点	2015年3月1日	
直接還元法による収益価格	7,530,000,000円	
設計者（注14）	株式会社久米建築事務所	
施工者（注14）	前田建設工業株式会社	
構造設計者（注14）	株式会社久米建築事務所	
確認検査機関（注14）	建築主事（東京都）	
地震PML（評価会社）	6.97%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	
担保設定の状況	有担保	
賃貸借の概要（2015年1月31日時点）		
テナント総数	5	
月額賃料	28,225千円	
敷金・保証金	165,380千円	
賃貸可能面積	4,418.17 m ²	
賃貸面積	4,418.17 m ²	
稼働率	100%	
プロパティマネジメント会社	未定	
マスターリース会社	未定	
NOI / 年（NOI利回り）（注15）	303百万円（4.2%）	
特記事項		
<ol style="list-style-type: none"> 1. 隣地所有者との間で、本件土地の一部につき通行のための無償利用を認めること等を内容とする覚書が存在します。 2. 本物件に設置されている設備ダクトの一部が、北東側隣地（地番25番8）および北西側隣地（地番24番15）に越境しています。かかる越境に関して、当該各隣地所有者との間で、受託者が越境物の更新工事を行う場合は、越境している部分を取り除き是正すること等を内容とする覚書が存在します。 3. テナント1社（賃貸面積：593.96 m²）から、2015年6月30日付で賃貸借契約を終了する旨の2014年12月22日付解約通知書を受領しています。 4. 本物件に設置された屋外広告（テナント資産）については、屋外広告物許可を受けていませんが、当該テナントにて許可申請手続中です。 5. 建物エンジニアリング・レポートにおいて、延焼のおそれのある部分に該当する外壁北側1階部分の排気口に空調の冷媒管が貫通しているため、FDの作業障害となっているとの指摘がありますが、売主の費用負担により是正することを売主との間で合意しています。 6. 建物エンジニアリング・レポートにおいて、屋外避難階段から2m以内の外壁に、図面に記載のない空調室外機用のス 		

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

リープおよび図面の位置と異なる排気ガラリが設定されており、いずれも屋外避難階段から2m以内の開口部に該当しているとの指摘がありますが、売主の費用負担により是正することを売主との間で合意しています。

7. 1階店舗内に適切に開放できない排煙窓がありますが、売主の負担により是正することを売主との間で合意しています。

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

(注15) NOIは不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しており、NOI利回りはNOIを取得予定価格で除した数値を記載しています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご神宮前ビル	
鑑定評価額	7,220,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2015年3月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	7,220,000,000 円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	7,530,000,000 円	
運営収益	406,521,470 円	
可能総収益	423,699,864 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	17,178,394 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	103,039,306 円	
維持管理費	11,607,000 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	20,892,654 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,427,333 円	エンジニアリングレポートによる12年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	9,568,757 円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	2,740,161 円	想定入替を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	54,286,397 円	2014年度実績額に基づき査定
損害保険料	297,440 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	1,219,564 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	303,482,164 円	
一時金の運用益	6,410,066 円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	16,214,500 円	エンジニアリングレポートによる12年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	293,677,730 円	
還元利回り	3.9%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	7,090,000,000 円	
割引率	3.7%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	9,260,000,000 円	
土地比率	96.3%	
建物比率	3.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		
特になし		

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) いちご渋谷道玄坂ビル

① 立地について

1. 渋谷エリアは、JR 各線、東京メトロ各線、東急電鉄各線、京王井の頭線等複数路線が乗り入れる日本最大級のターミナル駅を中心に形成され、西武百貨店、丸井、パルコ等の大型商業施設が高度に集積し、流行や文化の発信基地としての特性を有しています。また、その交通便利性の高さからオフィス立地としての選好性も高く、近年、特に IT 系企業の進出が顕著となっています。
2. また、「渋谷」駅周辺では、近年、商業・業務複合型の大規模ビルの再開発が続いており、現在でも「駅街区開発計画」等の再開発事業が進行中であり、今後さらなる利便性の向上が見込まれます。

② 建物等について

1. 国道 246 号線沿い、道玄坂上交差点付近の中小規模の事務所ビルが集積する商業地域内に位置する中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室は約 100 坪の無柱空間と約 2,600mm の天井高を確保しており、また、各階個別空調システムを採用する等、幅広いテナントニーズに対応可能な優位性を有すると考えています。
3. 1 階店舗にはコーヒーショップが入居し、2 階以上の上層階には情報通信業やサービス業等のテナントが入居しています。

③ 取得予定資産の写真・位置図



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約の期間	2013年2月28日～2023年2月28日	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区円山町28番3号	
土地	所有形態	所有権
	面積	548.09 m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗、倉庫、駐車場
	構造・階層	SRC造 B2F/9F
	延床面積	4,474.67 m ²
	建築時期	1994年9月30日
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	3,720,000,000円	
価格時点	2015年3月1日	
直接還元法による収益価格	3,830,000,000円	
設計者（注16）	株式会社綱川建築事務所	
施工者（注16）	清水建設株式会社	
構造設計者（注16）	株式会社綱川建築事務所	
確認検査機関（注16）	建築主事(渋谷区)	
地震PML（評価会社）	5.62%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	
担保設定の状況	有担保	
賃貸借の概要（2015年1月31日時点）		
テナント総数	5	
月額賃料	14,754千円	
敷金・保証金	104,367千円	
賃貸可能面積	2,789.86 m ²	
賃貸面積	2,789.86 m ²	
稼働率	100%	
プロパティマネジメント会社	未定	
マスターリース会社	未定	
NOI / 年（NOI利回り）（注17）	156百万円（4.3%）	
特記事項		
<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件に設置された防犯扉の一部が南側隣地（地番26番1）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、今後新たに構造物の改修および構築をする場合には越境状態を解消すること等を内容とする覚書が存在します。 2. 本物件に設置されたコンクリート土留の一部および防犯扉の一部が南側隣地（地番83番10および83番31）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、今後新たに構造物の改修および構築をする場合には、越境状態を解消すること等を内容とする覚書が存在します。 3. 本物件に設置された防犯用扉の一部が北側隣地（地番22番1、22番14および84番8）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来自己の所有する建物を再構築する際には、隣地所有者と協議の上、自己の責任と費用負担にてかかる越境物を撤去し、事後策を講ずるものとする等々を内容とする覚書が存在します。 4. 建築基準法第42条第2項により、敷地面積のうち北西側の一部（39.8 m²）が道路となります。 		

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

5. テナント1社（賃貸面積：664.44㎡）から、2015年1月31日付で賃貸借契約を終了する旨の2014年12月25日付解約通知書を受領しています。

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

（注17）NOIは不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しており、NOI利回りはNOIを取得予定価格で除した数値を記載しています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご渋谷道玄坂ビル	
鑑定評価額	3,720,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2015年3月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,720,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	3,830,000,000円	
運営収益	218,526,490円	
可能総収益	236,971,043円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	18,444,553円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	62,127,650円	
維持管理費	11,309,174円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	20,769,049円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,540,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PMフィー	3,082,907円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	1,870,044円	対象不動産の競争力、過年度実績額、類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	22,099,300円	2014年度実績額に基づき査定
損害保険料	238,650円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	218,526円	銀行手数料等、その他費用を計上
運営純収益	156,398,840円	
一時金の運用益	2,531,970円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	5,715,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	153,215,810円	
還元利回り	4.0%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	3,670,000,000円	
割引率	4.1%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.2%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	3,580,000,000円	
土地比率	86.9%	
建物比率	13.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		
特になし		

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(3) いちご広尾ビル

① 立地について

1. 最寄駅である「広尾」駅周辺は、JR「恵比寿」駅から1駅の位置にあり、都内各所へのアクセスが容易な立地であり、加えて高い地域的な名声を有しており、オフィス・店舗とも十分な需要が認められるエリアです。
2. 広尾・恵比寿エリアは恵比寿ガーデンプレイスが開業して以来、大規模ビルが相次いで供給され、新たなオフィス需要が喚起されたエリアです。オフィスでは広告・出版業、アパレルメーカー、マスコミ関係、IT関連の需要が見込めるエリアとなっています。

② 建物等について

1. 東京メトロ日比谷線「広尾」駅徒歩約6分に位置し、幹線道路である明治通り沿いの商業地域に立地する中規模オフィスビルです。
2. 周辺は小規模な物件が多い中で、基準階約90坪と比較的広い貸室面積を有しており、賃貸市場の競争力について、比較的高位な水準にあります。

③ 取得予定資産の写真・位置図



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約の期間	2014年1月24日～2024年1月31日	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区広尾五丁目8番14号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,306.55 m ²
	用途地域	商業地域、第1種住居地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/500%、60%/300%
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、事務所
	構造・階層	SRC/RC造 B1F/10F
	延床面積	5,333.02 m ²
	建築時期	1990年7月25日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	4,010,000,000円	
価格時点	2015年3月1日	
直接還元法による収益価格	4,090,000,000円	
設計者（注18）	大成建設株式会社一級建築士事務所	
施工者（注18）	大成建設株式会社東京支店	
構造設計者（注18）	大成建設株式会社一級建築士事務所	
確認検査機関（注18）	建築主事（東京都）	
地震PML（評価会社）	4.98%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	
担保設定の状況	有担保	
賃貸借の概要（2015年1月31日時点）		
テナント総数	6	
月額賃料	18,175千円	
敷金・保証金	188,401千円	
賃貸可能面積	3,510.44 m ²	
賃貸面積	3,510.44 m ²	
稼働率	100%	
プロパティマネジメント会社	未定	
マスターリース会社	未定	
NOI / 年（NOI利回り）（注19）	186百万円（4.7%）	
特記事項		
建築基準法第42条第2項により、敷地面積のうち北側部分および南西側部分の合計154.50 m ² が道路となります。		

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

（注19）NOIは不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しており、NOI利回りはNOIを取得予定価格で除した数値を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご広尾ビル	
鑑定評価額	4,010,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2015 年 3 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,010,000,000 円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	4,090,000,000 円	
運営収益	253,323,110 円	
可能総収益	266,860,642 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	13,537,532 円	中長期的に安定的である認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	66,758,717 円	
維持管理費	7,008,600 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	23,574,402 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,997,917 円	エンジニアリングレポートによる 12 年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PM フィー	5,773,186 円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	1,493,486 円	想定入替を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	24,103,315 円	2014 年度実績額に基づき査定
損害保険料	274,580 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	2,533,231 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	186,564,393 円	
一時金の運用益	2,945,796 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	9,434,917 円	エンジニアリングレポートによる 12 年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	180,075,272 円	
還元利回り	4.4%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	3,980,000,000 円	
割引率	4.2%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	3,730,000,000 円	
土地比率	86.9%	
建物比率	13.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		
特になし		

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(4) いちご笹塚ビル

① 立地について

1. 最寄駅である京王線「笹塚」駅からは、ターミナル駅である「新宿」駅への近接性に優れ、また、乗換を利用することにより「大手町」駅まで25分程度と都心へのアクセスは良好です。また、本件建物と南東側で接面している甲州街道からは、東方へ走る山手通りへのアクセスが容易となっています。
2. 近隣エリアは、高層の店舗兼共同住宅が多い商業地域ですが、甲州街道沿いを中心に中高層のオフィスが見られるエリアであり、メーカーや営業系事務所ニーズの高い地域であると考えています。

② 建物等について

1. 基準階約100坪の貸室は無柱空間で、近隣エリアでは大型の希少物件であり、駐車場59台を備えているため、企業の営業拠点ニーズに応える中規模オフィスビルと考えています。
2. 大理石を使用したエントランスホール、タイル貼りの外観、17人乗りのエレベータを3基備える等、一定の競争力が認められると考えています。
3. 1階店舗にはスーパーマーケットが入居し、2階以上の上層階には情報通信業等のテナントが入居しています。

③ 取得予定資産の写真・位置図



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権（注20）	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約の期間	2014年3月24日～2024年3月31日	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区笹塚二丁目26番2号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,923.74 m ²
	用途地域	商業地域、第1種住居地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/500%、60%/300%
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100%）
	用途	事務所、店舗
	構造・階層	S/SRC造 B1F/13F
	延床面積	8,546.90 m ²
	建築時期	1995年3月31日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	4,840,000,000円	
価格時点	2015年3月1日	
直接還元法による収益価格	4,970,000,000円	
設計者（注21）	株式会社佐野建築研究所	
施工者（注21）	大成建設株式会社東京支店	
構造設計者（注21）	株式会社佐野建築研究所	
確認検査機関（注21）	建築主事（東京都）	
地震PML（評価会社）	3.90%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	
担保設定の状況	有担保	
賃貸借の概要（2015年1月31日時点）		
テナント総数	5	
月額賃料	23,010千円	
敷金・保証金	155,711千円	
賃貸可能面積	6,425.29 m ²	
賃貸面積	6,066.12 m ²	
稼働率	94.4%	
プロパティマネジメント会社	未定	
マスターリース会社	未定	
NOI / 年（NOI利回り）（注22）	252百万円（5.3%）	
特記事項		
<p>1. 建築基準法第42条第2項により、敷地面積のうち東側道路に接する部分3.6 m²および西側道路に接する部分3.5 m²が道路になります。</p> <p>2. 本物件に設置されたコンクリートタタキの一部が西側および東側公道に越境しています。かかる越境に関して、覚書等は存在しません。</p>		

（注20）本不動産信託受益権は、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする2つの信託受益権から成っていますが、本投資法人はその両方を取得する予定です。なお、各信託の信託受託者および受益者の間で本物件の一括運用および一括譲渡義務等が合意されており、本投資法人は、かかる合意を承継することを売主との間で合意しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(注 21) 設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

(注 22) NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しており、NOI 利回りは NOI を取得予定価格で除した数値を記載しています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご笹塚ビル	
鑑定評価額	4,840,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2015 年 3 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,840,000,000 円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	4,970,000,000 円	
運営収益	361,843,976 円	
可能総収益	384,445,704 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	22,601,728 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	109,448,589 円	
維持管理費	19,825,300 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	43,149,252 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	5,200,833 円	エンジニアリングレポートによる 12 年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PM フィー	8,103,405 円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	1,988,065 円	想定入替を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	30,374,720 円	2014 年度実績額に基づき査定
損害保険料	445,170 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	361,844 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	252,395,387 円	
一時金の運用益	3,632,323 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	27,456,750 円	エンジニアリングレポートによる 12 年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	228,570,960 円	
還元利回り	4.6%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	4,780,000,000 円	
割引率	4.4%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	4,810,000,000 円	
土地比率	78.3%	
建物比率	21.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		
特になし		

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(5) いちご日本橋イーストビル

① 立地について

1. 日本を代表する商業・ビジネスエリアのひとつである日本橋を含むエリアに立地し、最寄駅である JR 総武本線「馬喰町」駅、JR 総武本線・都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅から都心主要中心部への交通アクセスは極めて良好です。
2. 丸の内・大手町エリア、八重洲エリア等の中心商業地域への接近性に優れているため、コスト面での利点を考える中小企業やメーカー等から賃貸需要が認められるエリアです。

② 建物等について

1. JR 総武本線「馬喰町」駅から徒歩約3分、靖国通りおよび江戸通りの背後に位置する中規模オフィスビルです。
2. 基準階約195坪、天井高2,800mm、OAフロア100mm等のスペックを有し、グリッド型システム天井の採用により、入居テナントにとって比較的自由度の高い使用が可能となると考えています。
3. Low-eペアガラス、ブリーズソレイユ（日よけ用底）その他の環境負荷の少ない資機材を採用する等、環境に配慮した仕様となっています。

③ 取得予定資産の写真・位置図



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約の期間	2014年3月31日～2021年3月31日	
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目7番8号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,091.13 m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗、駐車場
	構造・階層	S/RC造 B1F/7F
	延床面積	5,940.72 m ²
	建築時期	2010年1月29日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	4,850,000,000円	
価格時点	2015年3月1日	
直接還元法による収益価格	4,970,000,000円	
設計者（注23）	大成建設株式会社一級建築士事務所	
施工者（注23）	大成建設株式会社東京支店	
構造設計者（注23）	大成建設株式会社一級建築士事務所	
確認検査機関（注23）	ビューローベリタスジャパン株式会社	
地震PML（評価会社）	5.42%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	
担保設定の状況	有担保	
賃貸借の概要（2015年1月31日時点）		
テナント総数	6	
月額賃料	19,121千円	
敷金・保証金	164,371千円	
賃貸可能面積	4,216.97 m ²	
賃貸面積	3,572.80 m ²	
稼働率	84.7%	
プロパティマネジメント会社	未定	
マスターリース会社	未定	
NOI / 年（NOI利回り）（注24）	219百万円（4.7%）	
特記事項		
<p>本件土地に設置されたフェンスの化粧ブロック基礎の一部およびフェンスのブロック基礎地中部分の一部が西側隣地（地番5番11）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来越境物を移設・解体撤去等する場合には、当該物件所有者が費用を負担し、再築の場合には、本件土地内に設置すること等を内容とする覚書が存在します。</p>		

（注23）設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

（注24）NOIは不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しており、NOI利回りはNOIを取得予定価格で除した数値を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご日本橋イーストビル	
鑑定評価額	4,850,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2015年3月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,850,000,000 円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	4,970,000,000 円	
運営収益	294,125,843 円	
可能総収益	310,921,940 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	16,796,097 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	74,401,959 円	
維持管理費	13,011,300 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	24,491,904 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,018,583 円	エンジニアリングレポートによる12年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	6,898,706 円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	1,813,167 円	想定入替を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	22,334,639 円	2014年度実績額に基づき査定
損害保険料	304,150 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	3,529,510 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	219,723,884 円	
一時金の運用益	3,536,733 円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	4,694,417 円	エンジニアリングレポートによる12年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	218,566,200 円	
還元利回り	4.4%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	4,800,000,000 円	
割引率	4.2%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上、査定
積算価格	3,930,000,000 円	
土地比率	63.3%	
建物比率	36.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		
特になし		

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(6) 秀和第二桜橋ビル

① 立地について

1. JR 京葉線、東京メトロ日比谷線・有楽町線等、複数路線が利用可能であり、都心各所へのアクセスが良好な「八丁堀」エリアに属しています。
2. 「八丁堀」エリアは、都心への接近性、交通利便性を背景に、大手町・丸の内・有楽町エリアや日本橋・八重洲・京橋エリアに隣接し、主に上位エリアの賃貸需要を補完する特性を有しています。

② 建物等について

1. JR 京葉線「八丁堀」駅徒歩約1分に位置し、鍛冶橋通り沿いのオフィスビルが集積する商業地域に立地する中規模オフィスビルです。
2. 基準階約130坪の貸室は無柱空間で、天井高2,590mmを確保しており、将来にわたり安定的な収益獲得を見込める設備スペックを満たしています。

③ 取得予定資産の写真・位置図



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約の期間	2003年9月29日～2023年3月26日	
所在地（住居表示）	東京都中央区八丁堀四丁目8番2号	
土地	所有形態	所有権（注25）
	面積	513.73㎡（注25）
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/700%
建物	所有形態	所有権（区分所有持分 86.74%）
	用途	①事務所 ②駐車場
	構造・階層	①SRC造9F ②SRC造1F
	延床面積	①4,249.82㎡ ②103.15㎡
	建築時期	1989年8月31日
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	2,600,000,000円	
価格時点	2015年3月1日	
直接還元法による収益価格	2,680,000,000円	
設計者（注26）	秀和株式会社一級建築士事務所	
施工者（注26）	株式会社間組東京支店	
構造設計者（注26）	株式会社泉論設計事務所、松井源吾	
確認検査機関（注26）	建築主事（中央区）	
地震PML（評価会社）	3.93%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	
担保設定の状況	有担保	
賃貸借の概要（2015年1月31日時点）		
テナント総数	6	
月額賃料	12,069千円	
敷金・保証金	98,996千円	
賃貸可能面積	2,971.22㎡	
賃貸面積	2,971.22㎡	
稼働率	100%	
プロパティマネジメント会社	未定	
マスターリース会社	未定	
NOI / 年（NOI利回り）（注27）	126百万円（5.0%）	
特記事項		
<p>1. 本件建物は区分所有建物であり、管理規約に基づく区分所有部分の専有面積部分の持分割合は、86.74%（3,007.31㎡ / 3,467.18㎡）です。また、本件建物の敷地の一部は他の区分所有権者が所有しており、いわゆる分有状態にありますが、当該他の区分所有権者から信託受託者に対して当該他の区分所有権者が所有している敷地の一部について地上権が設定されているとともに、信託受託者と当該他の区分所有権者との間で、相互に使用借権を設定しています。なお、他の区分所有者は1名です。また、分有地との境界確定が未了です。</p> <p>2. 本件土地の一部（97.79㎡）に、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構を区分地上権者として、鉄道施設物設置を目的とする無償の区分地上権が設定されています。</p> <p>3. 対象建物は区分所有物件であり、管理規約の規定により、区分所有者が、その区分所有権を第三者に譲渡しようとするときは、前もって他の区分所有者に対し通知し、他に優先して買取りの機会を与えるものとされています。</p> <p>4. 本件土地に設置されたタイル敷きの一部が西側隣地（地番6番5）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、受託者が将来建替え等を行う場合には、その越境部分が境界線に掛からないように改めること等を内容とする覚書が存在します。</p>		

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

5. 本件土地に設置されたブロック塀およびブロック塀の笠の一部が南側および西側隣地（地番6番2、6番4、6番26および6番27）へ越境しています。

(注25) 「面積」欄には、本件土地の面積に加え、他の区分所有権者が所有している敷地の一部に設定された地上権部分を含んでいます。

(注26) 設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

(注27) NOIは不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しており、NOI利回りはNOIを取得予定価格で除した数値を記載しています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	秀和第二桜橋ビル	
鑑定評価額	2,600,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2015年3月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,600,000,000 円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	2,680,000,000 円	
運営収益	170,838,568 円	
可能総収益	181,207,966 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	10,369,398 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	44,709,737 円	
維持管理費	7,344,856 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	17,256,846 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,850,000 円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PMフィー	2,331,911 円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	1,380,505 円	対象不動産の競争力、過年度実績額、類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	13,163,200 円	2014年度実績額に基づき査定
損害保険料	211,580 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	170,839 円	銀行手数料等、その他費用を計上
運営純収益	126,128,831 円	
一時金の運用益	1,878,694 円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	7,410,000 円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	120,597,525 円	
還元利回り	4.5%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,570,000,000 円	
割引率	4.6%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	2,540,000,000 円	
土地比率	86.0%	
建物比率	14.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		
特になし		

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(7) いちご新川ビル

① 立地について

1. JR 京葉線、東京メトロ日比谷線等、複数路線が利用可能であり、交通利便性に優れています。
2. 八丁堀・新川エリアは、都心への接近性、交通利便性を背景に、大手町・丸の内・有楽町エリアや日本橋・八重洲・京橋エリアの賃貸需要を補完する特性を有しています。

② 建物等について

1. JR 京葉線「八丁堀」駅から徒歩約3分、三方路に立地し視認性に優れた中規模オフィスビルです。
2. 1階店舗にはコンビニエンスストアが入居しており、2階以上の貸室は基準階約110坪、天井高2,800mmを有するほぼ整形の形状で、3面採光を確保した事務所区画となっています。

③ 取得予定資産の写真・位置図



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約の期間	2006年9月15日～2023年2月28日	
所在地（住居表示）	東京都中央区新川二丁目22番1号	
土地	所有形態	所有権
	面積	564.95 m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/500%
建物（注28）	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場、居宅
	構造・階層	SRC造 B1F/7F
	延床面積	3,183.79 m ²
	建築時期	1990年9月28日
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	2,480,000,000円	
価格時点	2015年3月1日	
直接還元法による収益価格	2,530,000,000円	
設計者（注29）	株式会社レーモンド設計事務所	
施工者（注29）	三井建設株式会社	
構造設計者（注29）	株式会社レーモンド設計事務所	
確認検査機関（注29）	建築主事（中央区）	
地震PML（評価会社）	3.96%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	
担保設定の状況	有担保	
賃貸借の概要（2015年1月31日時点）		
テナント総数	5	
月額賃料	10,538千円	
敷金・保証金	85,598千円	
賃貸可能面積	2,312.03 m ²	
賃貸面積	1,951.17 m ²	
稼働率	84.4%	
プロパティマネジメント会社	未定	
マスターリース会社	未定	
NOI / 年（NOI利回り）（注30）	118百万円（5.0%）	
特記事項		
本件土地の一部（251.93 m ² ）について、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構を区分地上権者として、鉄道施設物設置を目的とする無償の区分地上権が設定されています。		

（注28）本件土地南端部に存するゴミ置場は登記がなされていませんが、売主にて、引渡時まで登記を完了する予定です。

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

（注30）NOIは不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しており、NOI利回りはNOIを取得予定価格で除した数値を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご新川ビル	
鑑定評価額	2,480,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2015 年 3 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,480,000,000 円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	2,530,000,000 円	
運営収益	163,969,358 円	
可能総収益	173,477,220 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	9,507,862 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	45,545,983 円	
維持管理費	10,737,067 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	13,012,105 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	3,840,000 円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PM フィー	2,982,494 円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	1,091,208 円	対象不動産の競争力、過年度実績額、類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	13,540,100 円	2014 年度実績額に基づき査定
損害保険料	179,040 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	163,969 円	銀行手数料等、その他費用を計上
運営純収益	118,423,375 円	
一時金の運用益	1,916,332 円	運用利回りを 2.0% として査定
資本的支出	9,120,000 円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	111,219,707 円	
還元利回り	4.4%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	2,460,000,000 円	
割引率	4.5%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	2,420,000,000 円	
土地比率	85.1%	
建物比率	14.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		
特になし		

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(8) いちご九段ビル

① 立地について

1. 東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄三田線・新宿線「神保町」駅から徒歩約3分と最寄駅の接近性に優れ、都内各所へのアクセスも良好な「神保町」エリアに立地しています。
2. 旧来からのオフィスエリアであり、周辺には大手出版社等が所在するほか、専修大学や日本大学等の大学も立地し、繁华性の高いエリアです。

② 建物等について

1. 幹線道路である専大通りを含む四方路に接面しており、視認性に優れた中規模オフィスビルです。
2. 基準階約112坪の貸室はほぼ長方形の無柱空間で、天井高2,550mmを確保し、多様な業態のテナントニーズに対応可能と考えています。
3. 1階はコンビニエンスストア、2階はファミリーレストランが入居しており、3階以上の上層階には弁護士事務所や情報通信業等のテナントが入居しています。

③ 取得予定資産の写真・位置図



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約の期間	2012年10月17日～2021年6月30日	
所在地（地番）	東京都千代田区神田神保町二丁目38番1他	
土地	所有形態	所有権
	面積	733.73 m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/600%、80%/500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	構造・階層	S/SRC造 B2F/8F
	延床面積	4,945.28 m ²
	建築時期	1989年5月25日（1990年8月3日増築）
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	3,200,000,000円	
価格時点	2015年3月1日	
直接還元法による収益価格	3,280,000,000円	
設計者（注31）	鉄建建設株式会社一級建築士事務所/株式会社新建築群（増築）	
施工者（注31）	鉄建建設株式会社建築支店/株式会社富士建（増築）	
構造設計者（注31）	鉄建建設株式会社一級建築士事務所/株式会社新建築群（増築）	
確認検査機関（注31）	建築主事（東京都）	
地震PML（評価会社）	6.97%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	
担保設定の状況	有担保	
賃貸借の概要（2015年1月31日時点）		
テナント総数	8	
月額賃料	15,355千円	
敷金・保証金	109,340千円	
賃貸可能面積	3,090.65 m ²	
賃貸面積	3,090.65 m ²	
稼働率	100%	
プロパティマネジメント会社	未定	
マスターリース会社	未定	
NOI/年（NOI利回り）（注32）	155百万円（4.9%）	
特記事項		
<p>1. 本物件に設置された御影石の一部が北西側および南西側公道に越境しています。かかる越境に関して、覚書等は存在しません。</p> <p>2. 固着や障害物のため、適切に開放できない排煙窓が複数ありますが、売主の費用負担により是正することを売主との間で合意しています。</p> <p>3. 建物エンジニアリング・レポートにおいて、8階専用部内において自然排煙が不足する可能性があるとの指摘がありますが、売主の費用負担により是正することを売主との間で合意しています。</p>		

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

（注32）NOIは不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しており、NOI利回りはNOIを取得予定価格で除した数値を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご九段ビル	
鑑定評価額	3,200,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2015 年 3 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,200,000,000 円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	3,280,000,000 円	
運営収益	215,103,492 円	
可能総収益	225,234,912 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	10,131,420 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	59,150,187 円	
維持管理費	10,097,028 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	19,633,110 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,632,917 円	エンジニアリングレポートによる 12 年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PM フィー	4,949,473 円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	1,471,859 円	想定入替を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	19,471,400 円	2014 年度実績額に基づき査定
損害保険料	249,090 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	645,310 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	155,953,305 円	
一時金の運用益	2,344,836 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	10,496,167 円	エンジニアリングレポートによる 12 年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	147,801,974 円	
還元利回り	4.5%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	3,160,000,000 円	
割引率	4.3%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	2,730,000,000 円	
土地比率	83.7%	
建物比率	16.3%	
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		
特になし		

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(9) いちご東五反田ビル

① 立地について

1. 「五反田」駅はJR山手線その他、都営地下鉄浅草線、東急池上線が乗り入れており、都内各所のほか、郊外へのアクセスも良好であり、高い利便性を有しています。
2. 周辺エリアは、大規模な物件も多くあることから中規模以上のメーカー、IT関連企業等のほか、城南地区の営業拠点の取得を目的とする法人等で、多様なテナントニーズが見込まれ、十分な需要を有するエリアと考えています。

② 建物等について

1. JR山手線「五反田」駅徒歩約4分の店舗・オフィスビルが建ち並び成熟した商業地に立地する中規模オフィスビルです。
2. 基準階約180坪、天井高2,500mmの貸室は、テナントニーズに合わせて小区画の分割対応が可能となっており、建物の規模・スペック等は一定の水準を保っているため、賃貸市場の競争力において比較的優位な水準にあります。

③ 取得予定資産の写真・位置図



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約の期間	2014年6月27日～2024年6月30日	
所在地（住居表示）	東京都品川区東五反田一丁目6番3号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,016.16 m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/700%
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100%）
	用途	事務所、店舗、倉庫、駐車場
	構造・階層	SRC/RC造 B2F/9F
	延床面積	7,072.68 m ²
	建築時期	1990年2月20日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	3,680,000,000円	
価格時点	2015年3月1日	
直接還元法による収益価格	3,780,000,000円	
設計者（注33）	西松建設株式会社一級建築士事務所	
施工者（注33）	西松建設株式会社東京建築支店	
構造設計者（注33）	西松建設株式会社一級建築士事務所	
確認検査機関（注33）	建築主事（東京都）	
地震PML（評価会社）	6.59%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	
担保設定の状況	有担保	
賃貸借の概要（2015年1月31日時点）		
テナント総数	15	
月額賃料	17,203千円	
敷金・保証金	162,054千円	
賃貸可能面積	4,548.10 m ²	
賃貸面積	4,464.89 m ²	
稼働率	98.2%	
プロパティマネジメント会社	未定	
マスターリース会社	未定	
NOI / 年（NOI利回り）（注34）	182百万円（5.0%）	
特記事項		
<ol style="list-style-type: none"> 1. 本件土地に設置された侵入防止用の管理用扉が西側隣地（地番6番11）内に越境しています。かかる越境に関して、覚書等は存在しません。 2. 騒音規制法に基づく特定施設設置の届出が必要であるもののこれが行われていませんが、売主の費用負担により届出することを売主との間で合意しています。 3. 品川区との間の協定書において、本件土地の一部（面積：110.89m²）を歩道状空地として共用スペースを確保し、将来にわたって自主管理することが定められています。 		

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

（注 34）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しており、NOI 利回りは NOI を取得予定価格で除した数値を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご東五反田ビル	
鑑定評価額	3,680,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2015 年 3 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,680,000,000 円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	3,780,000,000 円	
運営収益	254,202,475 円	
可能総収益	269,146,340 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	14,943,865 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	71,560,222 円	
維持管理費	11,087,300 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	26,438,970 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,567,083 円	エンジニアリングレポートによる 12 年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PM フィー	5,748,671 円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	1,389,257 円	想定入替を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	22,435,386 円	2014 年度実績額に基づき査定
損害保険料	351,530 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	2,542,025 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	182,642,253 円	
一時金の運用益	3,230,537 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	11,833,167 円	エンジニアリングレポートによる 12 年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	174,039,623 円	
還元利回り	4.6%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	3,640,000,000 円	
割引率	4.4%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	3,240,000,000 円	
土地比率	81.7%	
建物比率	18.3%	
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		
特になし		

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(10) アクシオール三田

① 立地について

1. 芝・三田エリアは、JR山手線・京浜東北線「田町」駅、都営地下鉄浅草線・三田線「三田」駅の各線が利用可能であり、都心接近性・交通利便性に優れたエリアです。
2. 総合電機メーカーをはじめ多くの大手企業が本社を構え、総合電機メーカーのグループ企業や取引企業の集積も目立つため、オフィス需要は底堅いエリアであると考えています。

② 建物等について

1. 都営地下鉄浅草線「三田」駅徒歩約4分、JR「田町」駅徒歩約6分に位置する中規模オフィスビルです。
2. 基準階約70坪の貸室は天井高2,600mmを確保しており、比較的築年数の経過した物件が多く集積するエリアにおいて、一定の競争力を有すると考えています。
3. 製造業、情報通信業、税理士法人、ゲーム制作会社等、様々な業種のテナントが入居しています。

③ 取得予定資産の写真・位置図



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	株式会社りそな銀行	
信託契約の期間	2013年9月30日～2023年9月30日	
所在地（住居表示）	東京都港区三田三丁目1番17号	
土地	所有形態	所有権（敷地権割合 80.47%）
	面積	599.92 m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/600%、80%/500%
建物	所有形態	所有権（区分所有持分 80.26%）
	用途	事務所
	構造・階層	RC造 14F
	延床面積	3,459.46 m ²
	建築時期	2011年10月12日
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	1,840,000,000 円	
価格時点	2015年3月1日	
直接還元法による収益価格	1,880,000,000 円	
設計者（注35）	株式会社アネシス設計	
施工者（注35）	馬淵建設株式会社横浜支店	
構造設計者（注35）	有限会社ステップ構造設計事務所	
確認検査機関（注35）	ハウスプラス確認検査株式会社	
地震PML（評価会社）	1.82%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	
担保設定の状況	有担保	
賃貸借の概要（2015年1月31日時点）		
テナント総数	10	
月額賃料	7,757 千円	
敷金・保証金	68,081 千円	
賃貸可能面積	2,369.82 m ²	
賃貸面積	1,896.24 m ²	
稼働率	80.0%	
プロパティマネジメント会社	未定	
マスターリース会社	未定	
NOI / 年（NOI利回り）（注36）	82 百万円（4.6%）	
特記事項		
本件建物は区分所有建物であり、管理規約に基づく区分所有専有面積部分の持分割合は 80.26%（2,367.90 m ² / 2,950.14 m ² ）、敷地権割合は 80.26% となっています。なお、他の区分所有者は 3 名です。		

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

（注 36）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しており、NOI 利回りは NOI を取得予定価格で除した数値を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要		
物件名称	アクシオール三田	
鑑定評価額	1,840,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2015 年 3 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,840,000,000 円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	1,880,000,000 円	
運営収益	116,898,012 円	
可能総収益	123,050,538 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	6,152,526 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	34,727,118 円	
維持管理費	85,314 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	6,114,136 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	750,000 円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PM フィー	1,679,311 円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	915,067 円	対象不動産の競争力、過年度実績額、類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	12,307,500 円	2014 年度実績額に基づき査定
損害保険料	170,070 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	12,705,720 円	組管理費、修繕積立金等を計上
運営純収益	82,170,894 円	
一時金の運用益	1,504,653 円	運用利回りを 2.0% として査定
資本的支出	1,125,000 円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	82,550,547 円	
還元利回り	4.4%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,820,000,000 円	
割引率	4.5%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	1,850,000,000 円	
土地比率	71.4%	
建物比率	28.6%	
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		
特になし		

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(11) いちご東池袋ビル

① 立地について

1. 「池袋」駅は多数の路線が乗り入れる都心および郊外へのアクセスが良好な都内有数のターミナル駅であり、オフィス・店舗共に賃貸ニーズの高いエリアです。
2. 本物件のほぼ正面にある豊島区役所の移転計画に伴い、跡地再開発によるさらなる利便性の向上が見込まれます。

② 建物等について

1. 都内有数のターミナル駅である「池袋」駅から徒歩約 6 分の距離にあり交通の利便性は概ね良好で、また、幹線道路である明治通り沿いに面した中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室は約 160 坪の整形な空間と約 2,550mm（うち OA50 mm）の天井高を確保しており、また、貸室はテナントニーズに合わせて小区画の分割対応が可能です。
3. 1 階店舗はスポーツ用品店が入居し、2 階以上の上層階は情報通信業他、様々な業種のテナントが入居しています。

③ 取得予定資産の写真・位置図



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約の期間	2002年3月20日～2016年9月29日	
所在地（住居表示）	東京都豊島区東池袋一丁目34番5号	
土地	所有形態	所有権
	面積	772.77 m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/800%、80%/700%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	構造・階層	SRC造 B1F/9F
	延床面積	6,468.08 m ²
	建築時期	1980年10月14日
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	4,710,000,000 円	
価格時点	2015年3月1日	
直接還元法による収益価格	4,850,000,000 円	
設計者（注37）	株式会社松田平田坂本設計事務所	
施工者（注37）	西松建設株式会社	
構造設計者（注37）	株式会社松田平田坂本設計事務所	
確認検査機関（注37）	建築主事（東京都）	
地震PML（評価会社）	5.89%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	
担保設定の状況	有担保	
賃貸借の概要（2015年1月31日時点）		
テナント総数	13	
月額賃料	20,467 千円	
敷金・保証金	200,703 千円	
賃貸可能面積	4,553.90 m ²	
賃貸面積	4,210.76 m ²	
稼働率	92.5%	
プロパティマネジメント会社	未定	
マスターリース会社	未定	
NOI / 年（NOI利回り）（注38）	226 百万円（5.0%）	
特記事項		
<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件に設置された汚水桝の一部が北東側隣地（地番34番3）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来本件建物を建替え、または当該越境物を改修する際には、越境している部分を是正すること等を内容とする覚書が存在します。 2. 本物件に設置されたテレビ用アンテナケーブルの一部が北東側隣地（地番34番3）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、当該アンテナケーブルを撤去する必要がある場合、協議のうえ行うこと等を内容とする覚書が存在します。 3. 本物件に設置された門扉の一部が北東側隣地（地番34番3）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、当該門扉を撤去する必要がある場合、協議のうえ行うものとされており、撤去および復旧は、撤去を必要とする者の費用負担において行うこと等を内容とする覚書が存在します。 		

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(注 37) 設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

(注 38) NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しており、NOI 利回りは NOI を取得予定価格で除した数値を記載しています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご東池袋ビル	
鑑定評価額	4,710,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2015 年 3 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,710,000,000 円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	4,850,000,000 円	
運営収益	300,755,000 円	
可能総収益	315,909,120 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	15,154,120 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	74,242,326 円	
維持管理費	11,299,600 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	28,249,104 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,886,167 円	エンジニアリングレポートによる 12 年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PM フィー	7,024,516 円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	1,923,265 円	想定入替を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	19,553,984 円	2014 年度実績額に基づき査定
損害保険料	298,140 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	3,007,550 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	226,512,674 円	
一時金の運用益	4,554,940 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	7,935,333 円	エンジニアリングレポートによる 12 年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	223,132,281 円	
還元利回り	4.6%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	4,650,000,000 円	
割引率	4.4%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	3,780,000,000 円	
土地比率	93.0%	
建物比率	7.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		
特になし		

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(12) 郡山ビッグアイ (オフィス区画)

① 立地について

1. 郡山市は、東北地方の中で仙台市に次ぐ人口と経済規模を誇る都市であり、首都圏から JR 東北新幹線で約 80 分でアクセスできるほか、鉄道網と東北・磐越自動車道等の道路網が縦横に交差する交通利便性の高さ、東日本の交通の十字路として拠点化が進んでいます。
2. JR 東北本線等「郡山」駅からペデストリアンデッキで直結し、また、東北第 2 の経済圏である郡山都市圏の中心であることから、駅周辺は店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地となっており、業務集積度、繁華性が高いエリアです。

② 建物等について

1. JR「郡山」駅周辺の再開発により整備された複合用途超高層ビルの 15 階から 19 階のオフィス区画になります。
2. 企業の地域拠点としてのテナント需要が見込めるほか、郡山エリアにおけるランドマークとして、一定の競争力を有していると考えています。

③ 取得予定資産の写真・位置図



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約の期間	2014年3月28日～2024年3月31日	
所在地（住居表示）	福島県郡山市駅前二丁目11番1号	
土地	所有形態	所有権（敷地権割合 10.61%）
	面積	5,207.39 m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/800%
建物	所有形態	所有権（区分所有持分 10.87%）
	用途	事務所
	構造・階層	S造 B1F/27F
	延床面積	51,698.58 m ²
	建築時期	2001年3月12日
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	1,710,000,000 円	
価格時点	2015年3月1日	
直接還元法による収益価格	1,740,000,000 円	
設計者（注39）	株式会社アール・アイ・エー東京支社	
施工者（注39）	大成建設・前田建設工業特定建設工事共同企業体	
構造設計者（注39）	株式会社アール・アイ・エー東京支社	
確認検査機関（注39）	建築主事（郡山市）	
地震PML（評価会社）	1.8%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	
担保設定の状況	有担保	
賃貸借の概要（2015年1月31日時点）		
テナント総数	13	
月額賃料	14,987 千円	
敷金・保証金	131,960 千円	
賃貸可能面積	3,433.05 m ²	
賃貸面積	3,310.08 m ²	
稼働率	96.4%	
プロパティマネジメント会社	未定	
マスターリース会社	未定	
NOI / 年（NOI利回り）（注40）	109 百万円（6.6%）	
特記事項		
<p>1. 隣地との境界確定が未了ですが、今後、境界確定の手続を行う予定です。</p> <p>2. 本件建物は区分所有建物であり、管理規約に基づく区分所有専有面積部分の持分割合は10.66%（4,365.00 m²/40,959.00 m²）、敷地権割合は10.61%となっています。なお、他の区分所有者は17名です。</p>		

（注39）設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

（注40）NOIは不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しており、NOI利回りはNOIを取得予定価格で除した数値を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要		
物件名称	郡山ビッグアイ (オフィス区画)	
鑑定評価額	1,710,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2015 年 3 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,710,000,000 円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	1,740,000,000 円	
運営収益	199,627,866 円	
可能総収益	210,120,701 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	10,492,835 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	89,776,733 円	
維持管理費	5,355,589 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	17,591,051 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	7,425,000 円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PM フィー	5,209,134 円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	1,295,990 円	対象不動産の競争力、過年度実績額、類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	13,368,600 円	2014 年度実績額に基づき査定
損害保険料	904,506 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	38,626,863 円	2015 年ビッグアイ管理組合共益費予算内訳書に基づき査定の上、計上
運営純収益	109,851,133 円	
一時金の運用益	2,841,346 円	運用利回りを 2.0% として査定
資本的支出	16,875,000 円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	95,817,479 円	
還元利回り	5.5%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,690,000,000 円	
割引率	5.6%	金融資産の利回りに不動産の個性を加味して査定
最終還元利回り	5.7%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	1,700,000,000 円	
土地比率	29.4%	
建物比率	70.6%	
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		
特になし		

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2. 取得先の概要

(1) いちご神宮前ビル

名称	国内の特定目的会社（注41）
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人、本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投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」には該当しません。

（注41）名称等の開示について同意が得られないため、非開示としています。

(2) いちご渋谷道玄坂ビル

名称	国内の特定目的会社（注42）
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人、本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。

（注42）名称等の開示について同意が得られないため、非開示としています。

(3) いちご広尾ビル

名称	国内の特定目的会社（注43）
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人、本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。

（注43）名称等の開示について同意が得られないため、非開示としています。

(4) いちご笹塚ビル

名称	国内の特定目的会社（注44）
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人、本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。

（注44）名称等の開示について同意が得られないため、非開示としています。

(5) いちご日本橋イーストビル

名称	国内の特定目的会社（注45）
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人、本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。

（注45）名称等の開示について同意が得られないため、非開示としています。

(6) 秀和第二桜橋ビル

名称	国内の特定目的会社（注46）
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人、本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。

（注46）名称等の開示について同意が得られないため、非開示としています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(7) いちご新川ビル

名称	国内の特定目的会社（注47）
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人、本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。

（注47）名称等の開示について同意が得られないため、非開示としています。

(8) いちご九段ビル

名称	国内の特定目的会社（注48）
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人、本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。

（注48）名称等の開示について同意が得られないため、非開示としています。

(9) いちご東五反田ビル

名称	国内の特定目的会社（注49）
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人、本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。

（注49）名称等の開示について同意が得られないため、非開示としています。

(10) アクシオール三田

名称	合同会社三田ホールディングス
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人スター・ホールディング 職務執行者 平野 真理子
事業内容	1. 信託受益権の保有及び売買 2. 不動産の保有、管理及び売買 3. 上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10万円
設立年月日	2013年8月8日
出資者	一般社団法人スター・ホールディング
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人、本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。（注50）
直前事業年度の純資産	取得先からの同意が得られていないため、非開示とします。
直前事業年度の総資産	取得先からの同意が得られていないため、非開示とします。

（注50）合同会社三田ホールディングスは、投信法に定める「利害関係人等」に該当いたしません。本資産運用会社の株主（100%出資者）で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちごグループホールディングス株式会社が、合同会社三田ホールディングスに過半の匿名組合出資を行っていること、また、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご地所株式会社に資産運用に関わる助言を委託していることから、本資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール（利害関係者取引規程）における「利害関係者」に該当します。そのため、本資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の事前同意を得ています。また、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(11) いちご東池袋ビル

名称	国内の有限会社（注51）
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人、本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。

（注51）名称等の開示について同意が得られないため、非開示としています。

(12) 郡山ビッグアイ（オフィス区画）

名称	合同会社郡山ホールディングス
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人スター・ホールディング 職務執行者 荻原大輔
事業内容	1. 信託受益権の保有及び売買 2. 不動産の保有、管理及び売買 3. 上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10万円
設立年月日	2014年3月4日
出資者	一般社団法人スター・ホールディング
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人、本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。（注52）
直前事業年度の純資産	取得先からの同意が得られていないため、非開示とします。
直前事業年度の総資産	取得先からの同意が得られていないため、非開示とします。

（注52）合同会社郡山ホールディングスは、投信法に定める「利害関係人等」に該当いたしません。本資産運用会社の株主（100%出資者）で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちごグループホールディングス株式会社が、合同会社郡山ホールディングスに過半の匿名組合出資を行っていること、また、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご地所株式会社に資産運用に関わる助言を委託していることから、本資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール（利害関係者取引規程）における「利害関係者」に該当します。そのため、本資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の事前同意を得ています。また、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しています。

3. 物件所有者等の状況

(1) アクシオール三田

物件所有者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	合同会社三田ホールディングス	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール（利害関係者取引規程）における「利害関係者」に該当します。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	1年を超えて保有しているため、記載を省略しています。	—
取得時期	2013年9月30日	—

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) 郡山ビッグアイ (オフィス区画)

物件所有者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	合同会社郡山ホールディングス	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール (利害関係者取引規程) における「利害関係者」に該当します。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	1年を超えて保有しているため、記載を省略しています。	—
取得時期	2014年3月28日	—

4. 媒介の概要

いちご東池袋ビル

名称	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
代表者の役職・氏名	取締役社長 若林 辰雄
事業内容	信託業務、銀行業務、不動産売買の媒介・証券代行等の併營業務、登録金融機関業務
資本金	324,279 百万円 (2015年3月1日現在)
設立年月日	1927年3月10日
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人、本資産運用会社と媒介者との間には、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、媒介者は、投信法に定める「利害関係人等」および本資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール (利害関係者取引規程) における「利害関係者」には該当しません。
媒介手数料	媒介者の同意を得られていないため非開示とします。

いちご東池袋ビル以外の取得予定資産については、該当事項はありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

III. 本譲渡について

1. 譲渡予定資産の内容

物件番号、物件名称	Z-01 ファルコン心齋橋				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
所在地	大阪府大阪府中央区東心齋橋一丁目15番15号				
用途	ホテル、店舗				
面積	土地	1,276.87m ²			
	建物	6,169.33m ²			
構造・階層	RC/S造 B1F/11F				
建築時期	2002年9月6日				
所有形態	所有権				
想定帳簿価格	3,109,416,516円(2015年4月30日時点)				
譲渡価格	2,810,000,000円				
譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額	△299,416,516円				
鑑定評価額	2,810,000,000円(2014年10月31日時点)				
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
譲渡年月日	2015年5月8日(予定)				
テナントの内容					
テナント総数	1(2015年3月31日時点)				
月額賃料(注53)	14,292千円(2015年3月31日時点)				
敷金・保証金(注53)	169,050千円(2015年3月31日時点)				
賃貸可能面積	5,760.79m ² (2015年3月31日時点)				
賃貸面積	5,028.45m ² (2015年3月31日時点)				
稼働率の推移	2013年 4月末	2013年 10月末	2014年 4月末	2014年 10月末	2015年 3月末
	100%	100%	100%	87.3%	87.3%
その他特筆すべき事項	なし				

(注53) 「月額賃料」、「敷金・保証金」は、賃貸借契約に基づく貸室の月額賃料(共益費含む)および敷金・保証金の千円未満を切り捨てて記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2. 譲渡先の概要

名称	合同会社心齋橋地所
本店所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 IES2 職務執行者 鄭 武壽
事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有および処分 2. 不動産の取得、開発、保有、処分、賃貸および管理 3. 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式、出資持分、特定持分等の取得、保有および処分 4. 前各号に付帯する一切の業務
資本金	金 10 万円
設立年月日	2010 年 3 月 26 日
純資産	譲渡先からの同意が得られていないため、非開示とさせていただきます。
総資産	譲渡先からの同意が得られていないため、非開示とさせていただきます。
出資者	一般社団法人 IES2
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人、本資産運用会社と譲渡先の間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、譲渡先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。(注 54)

(注 54) 合同会社心齋橋地所は、投信法に定める「利害関係人等」に該当いたしません。本資産運用会社の株主（100%出資者）で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちごグループホールディングス株式会社が、合同会社心齋橋地所に過半の匿名組合出資を行っていることから、本資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール（利害関係者取引規程）における「利害関係者」に該当します。そのため、本資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の事前同意を得ています。また、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しています。

3. 媒介の概要

該当事項はありません。

4. 決済方法等

譲渡時に一括決済します。

5. 譲渡の日程

譲渡決定日	2015 年 4 月 9 日
譲渡契約締結日	2015 年 4 月 9 日
代金支払日	2015 年 5 月 8 日（予定）
物件引渡日	2015 年 5 月 8 日（予定）

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

6. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	ファルコン心斎橋	
鑑定評価額	2,810,000,000 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	2014 年 10 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,810,000,000 円	DCF 法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	2,820,000,000 円	
運営収益	243,092,529 円	
可能総収益	247,372,144 円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	4,279,615 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	87,526,633 円	
維持管理費	12,924,000 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	42,869,000 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	5,088,000 円	エンジニアリングレポートによる 12 年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PM フィー	3,118,882 円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	787,784 円	想定入替を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	19,446,000 円	2014 年度実績に基づき査定
損害保険料	276,967 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	3,016,000 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	155,565,896 円	
一時金の運用益	2,854,367 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	11,871,000 円	エンジニアリングレポートによる 12 年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	146,549,263 円	
還元利回り	5.2%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘定して査定
DCF 法による価格	2,810,000,000 円	
割引率	5.0%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.4%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘定して査定
積算価格	2,260,000,000 円	
土地比率	65.4%	
建物比率	34.6%	
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		
特になし		

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

IV. 今後の見通し

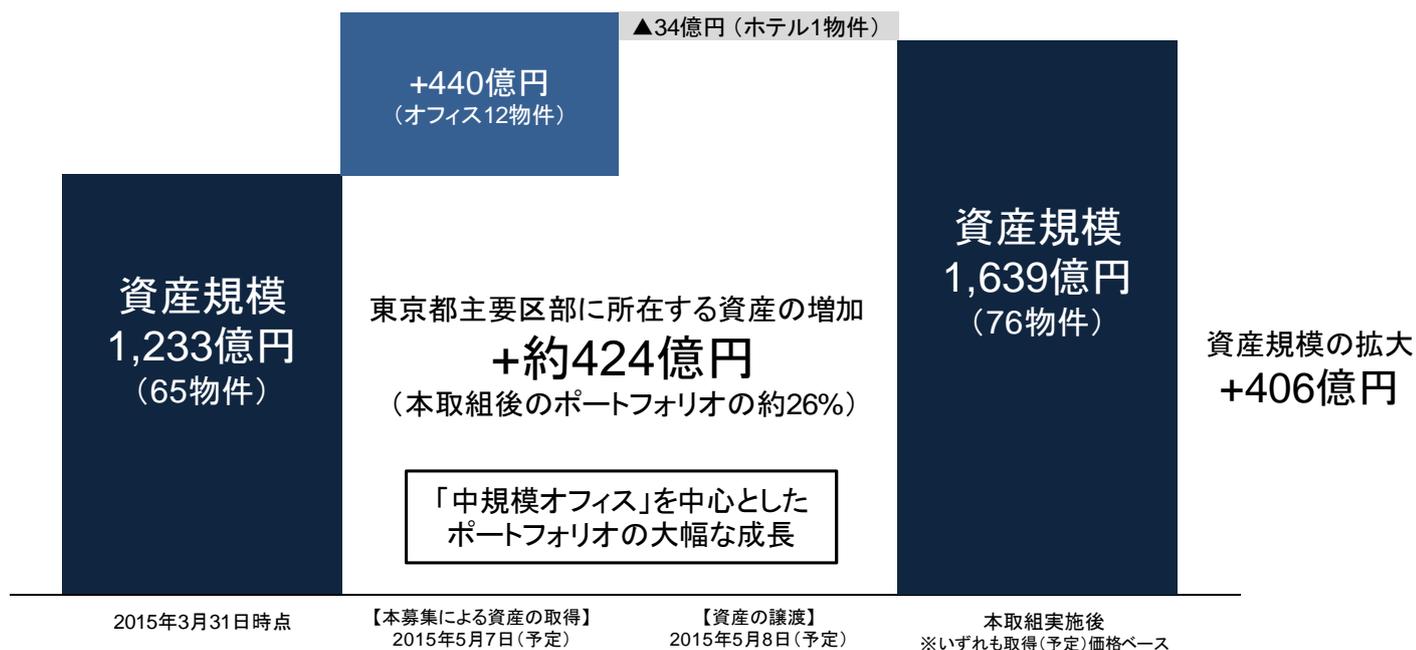
本日付発表の「2015年4月期の運用状況および分配金の予想の修正、2015年10月期の運用状況および分配金の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

以 上

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

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【ご参考①】 本取得および本譲渡の概要ならびに期待される効果



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【ご参考②】 本取得および本譲渡後のポートフォリオの状況

物件番号	物件名称	地域（注55）	取得（予定） 価格（百万円） （注56）	投資比率（%） （注57）
O-02	いちご西参道ビル	都心6区	3,254	2.0%
O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	1.7%
O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	1.2%
O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	0.9%
O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	0.7%
O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	1,505	0.9%
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	735	0.4%
O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	0.7%
O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	1.2%
O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	1,773	1.1%
O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.7%
O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.3%
O-15	いちご溜池ビル	都心6区	580	0.4%
O-16	いちご神保町ビル	都心6区	1,820	1.1%
O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	0.7%
O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	763	0.5%
O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	844	0.5%
O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	3.1%
O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	1.1%
O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	0.9%
O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.5%
O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	0.9%
O-25	いちご横須賀ビル	その他首都圏	971	0.6%
O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.2%
O-27	ルート池袋ビル	その他首都圏	639	0.4%
O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	765	0.5%
O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.3%
O-33	いちご名駅ビル	4大都市	837	0.5%
O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	2.9%
O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	4.1%
O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.0%
O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.7%
O-40	いちご佐賀ビル	その他主要都市	659	0.4%
O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.8%
O-44	秋田山王21ビル	その他主要都市	560	0.3%
O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.3%
O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	3.4%
O-48	いちご塚筋本町ビル	4大都市	1,940	1.2%
O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.3%
O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	1.2%
O-51	恵比寿グリーングラス	都心6区	5,900	3.6%
O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	2.3%

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件番号	物件名称	地域 (注 55)	取得 (予定) 価格 (百万円) (注 56)	投資比率 (%) (注 57)
O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	1,580	1.0%
O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	2.1%
O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	0.7%
O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	1.2%
O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	1,840	1.1%
O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	0.9%
O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	4.4%
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	2.2%
O-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	2.4%
O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.9%
O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	4,700	2.9%
O-64	秀和第二桜橋ビル	都心6区	2,500	1.5%
O-65	いちご新川ビル	都心6区	2,360	1.4%
O-66	いちご九段ビル	都心6区	3,190	1.9%
O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	2.2%
O-68	アクシオール三田	都心6区	1,800	1.1%
O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	4,570	2.8%
O-70	郡山ビッグアイ (オフィス区画)	その他主要都市	1,660	1.0%
オフィス (60 物件) 小計			139,924	85.4%
Z-02	フィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.2%
Z-03	ブルク大森	その他首都圏	3,218	2.0%
Z-04	パゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.0%
Z-05	REGALO ビル	その他首都圏	1,310	0.8%
Z-06	いちご横浜西口ビル	その他首都圏	903	0.6%
Z-07	エルセントロ札幌	4 大都市	558	0.3%
Z-08	大名バルコニー	4 大都市	638	0.4%
Z-09	コナミススポーツクラブ和泉府中	その他主要都市	1,210	0.7%
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	2,400	1.5%
Z-11	トワイシア横濱磯子 (商業区画)	その他首都圏	1,620	1.0%
Z-12	ライオンズスクエア川口	その他首都圏	2,430	1.5%
Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	その他首都圏	1,700	1.0%
Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.9%
R-04	ビュロー高輪台	都心6区	1,360	0.8%
R-06	ビーサイト浜松町	都心6区	701	0.4%
R-09	いちごサービスアパートメント 銀座	都心6区	946	0.6%
その他 (16 物件) 小計			24,004	14.6%
合計 (76 物件)			163,928	100.0%

(注 55) 地域別における各地域は以下を表しています。

「都心6区」…千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区

「その他首都圏」…東京都 (都心6区を除く)、神奈川県、千葉県、埼玉県

「4 大都市」…大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市

(注 56) 「取得 (予定) 価格」は本投資法人が取得済みの各不動産もしくは各信託受益権の売買金額 (消費税等相当額を除きます。) または取得予定資産の信託受益権売買契約書に記載された売買金

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

額（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。ただし、O-02 から O-44 までの 36 物件および Z-02 から Z-08 までの 7 物件については、2011 年 10 月 31 日付の鑑定評価額を記載しています。

(注 57) 「投資比率」は取得（予定）価格の総額に対する各不動産（信託受益権）の取得（予定）価格の比率をいい、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。