

平成 27 年 6 月 10 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都中央区新川一丁目 17 番 18 号  
日本リート投資法人  
代表者名 執行役員 石川久夫  
(コード番号：3296)

資産運用会社名  
双日リートアドバイザーズ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 石川久夫  
問合せ先 財務企画本部  
業務企画部長 南郷兼寿  
(TEL：03-3552-8883)

## 資産の取得及び貸借に関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である双日リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、本投資法人による下記の資産の取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借を決定しましたのでお知らせいたします。

### 記

#### 1. 本取得の概要

本投資法人は次の不動産を信託する信託の受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得します。また、取得予定資産のうち、A-51 については、取得先である五反田大橋インベストメント特定目的会社より、A-50 及び A-53 の 2 物件については、取得先である合同会社ニコラスキャピタル 3 より、A-52 については、取得先である合同会社ニコラスキャピタル 5 より、A-47、A-48、A-54 及び A-55 の 4 物件については、取得先である合同会社ニコラスキャピタル 7 より、本投資法人が各々の取得先の優先出資証券又は匿名組合出資持分を取得した際に付与されている優先交渉権(注)を行使して取得するものです。

(注) 優先出資証券及び匿名組合出資持分の取得並びに上記各物件に関する優先交渉権の詳細等につきましては、本投資法人が平成 26 年 12 月 16 日付で公表した「資産（優先出資証券）の取得に関するお知らせ」、平成 27 年 3 月 11 日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ（合同会社ニコラスキャピタル 3）」（平成 27 年 3 月 12 日付「（訂正）「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ（合同会社ニコラスキャピタル 3）」の一部訂正のお知らせ」により訂正済み）、「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ（合同会社ニコラスキャピタル 5）」及び平成 27 年 4 月 23 日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ（合同会社ニコラスキャピタル 7）」をそれぞれご参照ください。

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

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出来ません。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。

物件番号 (注 1)	信託不動産 (物件名称) (注 2)	所在地	取得予定 価格 (百万円) (注 3)	取得先 (注 4)	取得予定 年月日
A-45	(仮称) 虎ノ門桜ビル (秀和第二芝公園三丁目ビル)	東京都 港区	4,120	非開示(注 5)	平成 27 年 7 月 2 日
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	東京都 港区	2,000	非開示(注 5)	平成 27 年 7 月 2 日
A-47	神田オーシャンビル	東京都 千代田区	1,440	合同会社ニコラスキャ ピタル 7	平成 27 年 7 月 2 日
A-48	Shinto GINZA EAST	東京都 中央区	1,352	合同会社ニコラスキャ ピタル 7	平成 27 年 7 月 2 日
A-49	ニューリバービルディング	東京都 中央区	3,000	非開示(注 5)	平成 27 年 7 月 2 日
A-50	(仮称)FORECAST 早稲田 FIRST (早稲田 SIA ビル)	東京都 新宿区	4,775	合同会社ニコラスキャ ピタル 3	平成 27 年 7 月 2 日
A-51	(仮称)FORECAST 五反田 WEST (ポーラ第 3 五反田ビル)	東京都 品川区	6,520	五反田大橋インベスト メント特定目的会社	平成 27 年 7 月 2 日
A-52	大宮センタービル	埼玉県 さいたま市	15,330	合同会社ニコラスキャ ピタル 5	平成 27 年 7 月 2 日
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府 大阪市	2,850	合同会社ニコラスキャ ピタル 3	平成 27 年 7 月 2 日
A-54	NORE 伏見	愛知県 名古屋市	2,840	合同会社ニコラスキャ ピタル 7	平成 27 年 7 月 2 日
A-55	NORE 名駅	愛知県 名古屋市	2,520	合同会社ニコラスキャ ピタル 7	平成 27 年 7 月 2 日
合計	11 物件	—	46,747	—	—

(注 1) 「物件番号」は、本投資法人の定める各用途の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、A はオフィスを表します。以下同じです。

(注 2) 本投資法人は、A-45、A-50 及び A-51 については、取得後速やかに物件名称を変更することを予定しており、本表においては、当該物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載し、括弧書きで本日現在の物件名称を併記していますが、以下においては、変更予定の名称のみを記載しています。本投資法人は、物件名称の変更にあたっては、その時期等についてエンドテナントに通知の上、実施するものとします。なお、A-45、A-50 及び A-51 についての変更予定の物件名称は、本日現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われられない可能性があります。

(注 3) 「取得予定価格」は、売買契約書又は基本協定書に記載された各取得予定資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下、同じです。

(注 4) 「取得先」の詳細については、後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。

(注 5) 取得先より承諾が得られていないことから非開示としています。

(1) 契 約 締 結 日 : 平成 27 年 6 月 10 日 (A-45 (仮称) 虎ノ門桜ビルを除く全ての物件)  
平成 27 年 7 月 2 日 (予定) (A-45 (仮称) 虎ノ門桜ビル)

(2) 取 得 予 定 年 月 日 : 平成 27 年 7 月 2 日

(3) 取 得 先 : 上記をご参照ください。

(4) 取 得 資 金 : 平成 27 年 6 月 10 日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口 (国内一般募集及び海外募集分) の発行による手取金及び借入金 (注)

(5) 決 済 方 法 : 引渡時に全額支払

(注) 詳細については、本投資法人が本日付で公表しています「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

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

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出来ません。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. 本取得及び貸借の理由

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

本取得により、本投資法人の運用資産の合計（取得（予定）価格ベース）は、2,045 億円にまで拡大する見込みであり、これにより、本投資法人が新規上場時において中長期目標として設定していた資産規模 2,000 億円を新規上場から 1 年 3 か月足らずで達成する見込みです。本投資法人は、今後も本投資法人の基本方針である、総合型リートの特性を活かした機動的かつタイムリーな投資を通じて、着実に外部成長を図っていきます。

なお、各物件のテナントに関しては、平成 27 年 3 月 31 日付本投資法人の運用体制報告書に記載のテナント選定基準に合致しています。

## 3. 取得の日程

平成 27 年 6 月 10 日	取得決定	
平成 27 年 6 月 10 日	売買契約締結	A-45（仮称）虎ノ門桜ビルを除く全ての物件
平成 27 年 6 月 10 日	基本協定書締結(注)	A-45（仮称）虎ノ門桜ビル
平成 27 年 7 月 2 日	売買契約締結（予定）	A-45（仮称）虎ノ門桜ビル
	代金の支払（予定）	全ての物件
	物件取得（予定）	全ての物件

(注) 基本協定書は、秘密保持義務等の一部の規定を除き、法的拘束力がないものとされています。

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

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出来ません。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. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容

##### A-45 (仮称) 虎ノ門桜ビル

##### (1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権(予定)	
取得予定年月日	平成27年7月2日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)	
信託設定日	平成27年7月2日(予定)	
信託期間満了日	平成37年6月30日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都港区虎ノ門三丁目22番1号	
土地	地番	東京都港区虎ノ門三丁目221番他6筆
	建ぺい率/容積率	80%(注1)/357%(注2)
	用途地域	第二種住居地域
	敷地面積	1,065.35㎡(注3)
	所有形態	共有持分権(注4)
建物	竣工年月	昭和58年7月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	用途	事務所
	延床面積	4,204.40㎡(注5)
	所有形態	区分所有権(注6)
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	4,130百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	8.2%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	3,049.65㎡
	賃貸面積	1,771.22㎡
	稼働率	58.1%(注7)
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.7%
	代表的テナント	非開示(注8)
	テナントの総数	5(注7)
	総賃料収入(年間)	113百万円
	敷金等	67百万円
特記事項	本件建物は、区分所有建物であり、現所有者は、本件建物を個人である他の区分所有者2者(以下「他の区分所有者」といいます。)との間で区分所有しています。本件建物の現所有者は、他の区分所有者の前所有者との間で、本件建物の管理方法等について合意しています。	

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

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出来ません。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>本物件の特徴</p>	<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「虎ノ門」ゾーンは、北は東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅、南は東京メトロ日比谷線「神谷町」駅を擁し、南北に貫く「桜田通り」を中心に東西に広がるエリアです。対象不動産は「虎ノ門」ゾーンのなかでも南東部に位置することから、最寄駅は都営地下鉄三田線「御成門」駅、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅となります。周辺には大型ビル（愛宕グリーンヒルズ MORI タワー）やホテル、大使館等が立地するほか、愛宕神社、青松寺、増上寺等の文化的施設や公園緑地（芝公園）があり、オフィス街として落ち着いた雰囲気を醸し出しています。なお、「(仮称) 虎ノ門桜ビル」周辺エリアでは、近年最寄駅となる都営地下鉄三田線「御成門」駅周辺、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅周辺でオフィスビルの開発が進んでおり、さらなる業務集積度の向上が期待されています。</p> <p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「(仮称) 虎ノ門桜ビル」は都営地下鉄三田線「御成門」駅徒歩約 5 分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約 5 分の場所に位置します。</p> <p>「(仮称) 虎ノ門桜ビル」は、延床面積約 1,000 坪程度、基準階面積約 185 坪程度と中型ビルに属します。「虎ノ門」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは延床面積 1,000 坪未満の小型ビルで、対象不動産の規模はボリュームゾーンをやや上回るといえます。特に基準階面積については同規模（延床面積）のビルと比べても評価されやすいといえます。</p> <p>築後 32 年程度のビルではありますが、新耐震基準を満たすビルで、そのスペック水準は標準的なものとなっています。また、平成 20 年に外装・内装・空調設備・トイレ等の大幅なリニューアルが実施されており、競争力は維持されているといえます。</p>
---------------	--

- (注 1) 建ぺい率は本来 60% ですが、角地緩和・防火地域内の耐火建築物による緩和により 80% となっています。
- (注 2) 容積率は本来 400%、300% ですが、対象面積の加重平均により 357% となっています。
- (注 3) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく私道負担部分（約 15 ㎡）を含みます。
- (注 4) 持分割合は 10,001,599 分の 9,127,006 です。
- (注 5) 本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。
- (注 6) 取得対象は、本件建物の他の区分所有者の専有部分（1 階部分 568.43 ㎡）以外の全ての専有部分です。
- (注 7) また、本物件の 3 階に入居中のエンドテナント（賃貸面積 291.42 ㎡）は、定期賃貸借契約の期間満了により平成 27 年 9 月 30 日をもって退去する予定ですが、既に売主と共同して、稼働率の早期回復を図るべくリーシング活動を開始しています。
- (注 8) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

## (2) 外観写真及び地図



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

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出来ません。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) 鑑定評価書の概要**

物件名称	(仮称) 虎ノ門桜ビル
鑑定評価額	4,130 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 5 月 1 日

		(千円)
収 益 価 格	内容	概要等
	4,130,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、また両価格は一致したので、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	4,130,000	
運 営 収 益	219,127	
潜在総収益	228,257	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	9,130	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運 営 費 用	52,107	
維持管理費	11,062	過年度実績額をはじめ、予定契約の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	15,700	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	1,650	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
P M フ ィ ー	4,144	予定の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,373	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	18,036	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	142	保険料見積額及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運 営 純 収 益	167,020	
一時金の運用益	2,099	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 2.0% と査定。
資本的支出	3,970	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純 収 益	165,149	
還 元 利 回 り	4.0%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	4,130,000	
割 引 率	3.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	3,860,000	
土 地 比 率	90.9%	
建 物 比 率	9.1%	

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

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

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出来ません。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。

**A-46 ラ・ベリテ AKASAKA**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権（予定）	
取得予定年月日	平成27年7月2日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）	
信託設定日	平成27年7月2日（予定）	
信託期間満了日	平成37年6月30日（予定）	
所在地（住居表示）	東京都港区元赤坂一丁目5番7号	
土地	地番	東京都港区元赤坂一丁目507番1他1筆
	建ぺい率／容積率	100%(注1)／500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	454.03 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	昭和61年12月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	用途	事務所
	延床面積	2,020.75 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング（予定）	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	2,030百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	4.5%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	1,694.62 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	1,472.01 m <sup>2</sup>
	稼働率	86.9%(注2)(注3)
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.6%
	代表的テナント	非開示(注4)
	テナントの総数	6(注2)(注3)
	総賃料収入（年間）	93百万円
	敷金等	159百万円
特記事項	本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。	

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

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出来ません。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>本物件の特徴</p>	<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「赤坂」ゾーンは、「青山通り」、「外堀通り」、「六本木通り」などの幹線道路を中心に形成されています。複数の地下鉄路線、特にビジネスラインとして評価が高い東京メトロ銀座線・丸ノ内線が利用可能であり、大手町や新宿エリアへのアクセスに優れていることから、交通利便性は高いゾーンです。</p> <p>テナント状況は、繁華性の高い「一ツ木通り」や駅周辺に飲食店舗を中心としたサービス関連業種の集積がみられます。一方で、純然たる業務関連のテナントは、「青山通り」、「六本木通り」、「赤坂通り」沿道に多業種の有力企業が事業所を構えているほか、当該ゾーンの周辺部に青山・広尾等の外国人居住者が多いエリアが所在することや、六本木・神谷町といった隣接するオフィスエリアにも外資系企業が集積していることから、外資系企業の集積度が高くなっています。また、ゾーン内にTBSが所在するため、音楽・アパレル・メディア関連企業等のクリエイティブな業種の集積度が高く、主に都心に対する交通利便性を求めるテナントや、オフィス立地のステイタス性を高めたいテナント等に対して訴求力の高いゾーンです。</p> <p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「ラ・ベリテ AKASAKA」は東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅から徒歩約3分、東京メトロ半蔵門線「永田町」駅から徒歩約5分の場所に位置します。徒歩圏内で複数路線が利用可能であり、交通アクセス性の高さは一定の評価が得られるものと考えられます。</p> <p>「ラ・ベリテ AKASAKA」は、延床面積約600坪程度、基準階面積約70坪程度と小型ビルに属します。建物は、OAフロアや個別空調等、近時のテナントニーズを概ね満たす仕様・設備水準であり、エリア内における当該設備水準等を満たしたビルとの比較においては、相応の競争力を有するものと考えられます。</p>
---------------	---

- (注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。
- (注2) 本物件の5階に入居中のエンドテナント（賃貸面積222.61㎡）から平成27年9月30日をもって解約する旨の通知を受領しています。
- (注3) 本物件の6階に入居中のエンドテナント（賃貸面積222.61㎡）から平成27年9月30日をもって解約する旨の通知を受領しています。なお、(注2)及び(注3)に記載の解約を考慮した稼働率は60.6%であり、当該区画については、既に売主と共同して、稼働率の早期回復を図るべくリーシング活動を開始しています。
- (注4) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

## (2) 外観写真及び地図



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

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出来ません。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) 鑑定評価書の概要**

物件名称	ラ・ベリテ AKASAKA
鑑定評価額	2,030 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	2,030,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	2,060,000	
運 営 収 益	113,561	
潜在総収益	118,296	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、計上。
空室等損失合計	4,735	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運 営 費 用	28,025	
維持管理費	4,876	過年度実績額をはじめ、建物管理業務御見積書の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	9,400	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修 繕 費	1,499	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
P M フ ィ ー	2,093	予定契約の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,017	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公 租 公 課	9,081	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	59	保険料見積額及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運 営 純 収 益	85,536	
一時金の運用益	2,677	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 2.0% と査定。
資 本 的 支 出	3,590	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純 収 益	84,623	
還 元 利 回 り	4.1%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による価格	1,990,000	
割 引 率	3.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積 算 価 格	1,760,000	
土 地 比 率	92.8%	
建 物 比 率	7.2%	

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

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

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出来ません。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。

**A-47 神田オーシャンビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年7月2日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成27年4月28日	
信託期間満了日	平成37年6月30日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都千代田区内神田一丁目15番2号	
土地	地番	東京都千代田区内神田一丁目10番2他3筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/480%(注2)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	407.48 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成2年1月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	用途	店舗・事務所
	延床面積	1,911.85 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	1,440百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	9.3%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況		
賃貸可能面積	1,484.74 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	1,484.74 m <sup>2</sup>	
稼働率	100%(注3)(注4)(注5)	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.6%	
代表的テナント	非開示(注6)	
テナントの総数	23(注3)(注4)(注5)	
総賃料収入(年間)	85百万円	
敷金等	39百万円	
特記事項	該当事項はありません。	

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

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出来ません。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>本物件の特徴</p>	<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「内神田・神田須田町」ゾーンは、JR「神田」駅を中心に構成されるゾーンで、JRや東京メトロ丸ノ内線・銀座線・都営地下鉄新宿線などの複数の路線が利用可能となるなど、比較的交通便利性に優れたゾーンといえます。</p> <p>当該ゾーンは都心オフィスエリアに隣接するサブマーケットとしての位置付けにあり、主要オフィスエリアに近接する需要をベースに、高い交通便利性と賃料水準の割安さから経費削減需要を吸収するケースが多くなっていることから、業種による偏りがあり見られず、幅広い業種のテナントが見受けられます。</p> <p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「神田オーシャンビル」は JR「神田」駅から徒歩約 5 分、東京メトロ・都営地下鉄各線が利用できる東京メトロ千代田線他「大手町」駅徒歩約 6 分の場所に位置します。徒歩圏内で複数路線が利用可能であり、交通アクセス性の高さは一定の評価が得られるものと考えられます。</p> <p>「神田オーシャンビル」は、築 25 年が経過していますが、平成 25 年にリニューアル工事により 2 階から 4 階のオフィスフロアを 5 坪から 15 坪程度の小規模区画に分割していることは、当該ゾーンにおけるオフィス需要と合致していることから、「神田オーシャンビル」と同規模の競合物件との比較では、築年相応の市場競争力を有しています。</p>
---------------	---

- (注 1) 建ぺい率は本来 80% ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により 100% となっています。
- (注 2) 容積率は本来 600% ですが、前面道路の幅員による制限により 480% となっています。
- (注 3) 本物件の 3 階に入居中のエンドテナント（賃貸面積 14.17 ㎡）から平成 27 年 4 月 30 日をもって解約する旨の通知を受領しています。
- (注 4) 本物件の 2 階に入居中のエンドテナント（賃貸面積 47.53 ㎡）から平成 27 年 9 月 30 日をもって解約する旨の通知を受領しています。
- (注 5) 本物件の 1 階に入居中のエンドテナント（賃貸面積 78.22 ㎡）から平成 27 年 9 月 30 日をもって解約する旨の通知を受領しています。なお、(注 3) から (注 5) までに記載の解約を考慮した稼働率は 90.6% です。
- (注 6) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

## (2) 外観写真及び地図



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

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出来ません。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) 鑑定評価書の概要**

物件名称	神田オーシャンビル
鑑定評価額	1,440 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 5 月 1 日

		(千円)
収 益 価 格	内容	概要等
	1,440,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	1,460,000	
運 営 収 益	93,405	
潜在総収益	97,433	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	4,028	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運 営 費 用	26,501	
維持管理費	4,421	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	11,400	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修 繕 費	1,560	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
P M フ ィ ー	1,661	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	653	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公 租 公 課	6,725	土地・建物：平成 27 年度の課税標準額に基づき査定。 償却資産：平成 26 年度の実額をもとに査定。
損害保険料	81	現行の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運 営 純 収 益	66,904	
一時金の運用益	1,010	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 2.0% と査定。
資 本 的 支 出	3,750	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純 収 益	64,164	
還 元 利 回 り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	1,410,000	
割 引 率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	1,190,000	
土 地 比 率	86.5%	
建 物 比 率	13.5%	

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

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

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出来ません。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。

**A-48 Shinto GINZA EAST**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年7月2日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成27年4月28日	
信託期間満了日	平成37年6月30日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都中央区築地三丁目1番10号	
土地	地番	東京都中央区築地三丁目101番1他2筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/700%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	196.22 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成2年9月、平成21年2月増築(注2)
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	用途	事務所
	延床面積	1,284.12 m <sup>2</sup> (注2)
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	1,370百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	5.3%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	1,198.24 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	1,198.24 m <sup>2</sup>
	稼働率	100%
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.5%
	代表的テナント	非開示(注3)
	テナントの総数	7
	総賃料収入(年間)	67百万円
	敷金等	30百万円
特記事項	該当事項はありません。	

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

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出来ません。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>本物件の特徴</p>	<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「新富町・明石町・築地」ゾーンは、銀座以東に広がるゾーンで、東京メトロ日比谷線・有楽町線、都営地下鉄浅草線・大江戸線等複数路線が乗り入れ、都内主要オフィスエリアへのアクセスが比較的優れていることから、交通便利性については一定の評価を得られるものと考えられます。</p> <p>当該ゾーンにおけるオフィスビルは、「晴海通り」や「新大橋通り」のような幹線道路沿いに中規模のオフィスビルが集積しており、幹線道路から奥まった街区では小規模ビルやマンション等が混在しています。</p> <p>中央区でありながら割安な賃料水準であるため、当該ゾーンを嗜好するテナントが多く、コスト削減を前提とした移転需要の受け皿となっています。また、当該ゾーン内に築地市場・朝日新聞本社ビルが所在することから、それらに関連する特定需要も存在します。</p> <p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「Shinto GINZA EAST」は東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩約2分、東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩約1分に位置しています。最寄駅から近く、アクセス性の面で高い訴求力を有します。また、幹線道路である「新大橋通り」沿いに位置しており、視認性は良好です。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>
---------------	--

- (注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。
- (注2) 平成27年5月25日付で本件建物1階の面積を13.86㎡増加させる増築の変更登記を行っています。
- (注3) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

## (2) 外観写真及び地図



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

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出来ません。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) 鑑定評価書の概要**

物件名称	Shinto GINZA EAST
鑑定評価額	1,370 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	1,370,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	1,380,000	
運 営 収 益	79,032	
潜在総収益	81,738	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	2,706	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運 営 費 用	15,814	
維持管理費	3,104	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	4,050	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修 繕 費	840	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
P M フ ィ ー	1,507	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,257	現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の 1 か月分及び過年度実績額をもとに査定。広告宣伝費等、更新手数料については新規賃料収入の 0.3 か月分と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公 租 公 課	5,004	平成 27 年度の課税標準額に基づき査定。
損 害 保 険 料	52	現行の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
そ の 他 費 用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運 営 純 収 益	63,218	
一時金の運用益	766	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金等月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 2.0%と査定。
資 本 的 支 出	1,990	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純 収 益	61,994	
還 元 利 回 り	4.5%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	1,350,000	
割 引 率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	838,000	
土 地 比 率	85.5%	
建 物 比 率	14.5%	

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

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

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出来ません。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。

**A-49 ニューリバービルディング**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年7月2日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	平成18年9月28日	
信託期間満了日	平成37年6月30日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都中央区新川一丁目10番14号	
土地	地番	東京都中央区新川一丁目206番4他11筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/480%(注2)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	969.62 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成2年1月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	用途	事務所
	延床面積	4,966.06 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	3,010百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	5.2%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	3,882.61 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	3,882.61 m <sup>2</sup>
	稼働率	100%(注3)
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.5%
	代表的テナント	非開示(注4)
	テナントの総数	12(注3)
	総賃料収入(年間)	161百万円
	敷金等	109百万円
特記事項	該当事項はありません。	

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

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出来ません。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>本物件の特徴</p>	<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「茅場町・八丁堀・新川」ゾーンは、東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅、JR 京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅を基点に形成されているゾーンです。「日本橋・八重洲・京橋」ゾーンをはじめとした都心を補完するエリアとして位置付けられています。</p> <p>テナントの特性としては、ゾーン内に東京証券取引所が所在しているため、日本橋兜町を中心に証券業界の業務集積が見受けられます。その他に立地（都心までの距離の近さ）及び交通利便性（東京メトロ東西線・日比谷線等により都心中心部へのアクセスが良好）とコスト面のバランスから拠点を構えている企業が多く、多種多様な業種の集積がみられます。これらから幅広い需要層の受け皿となり得るエリアと考えられます。</p> <p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「ニューリバービルディング」は、東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅から徒歩約 5 分の場所に位置しています。「大手町」駅など、都心部へのアクセス性の高い東西線が利用可能であることから、交通アクセス性は一定の評価を得られるものと考えられます。</p> <p>「ニューリバービルディング」は、延床面積約 1,600 坪程度、基準階面積約 160 坪程度と中小型ビルに属します。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。駐車場を 26 台有しており、車利用を重視するテナントを中心に評価されやすいと考えられます。</p>
---------------	---

- (注 1) 建ぺい率は本来 80% ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により 100% となっています。
- (注 2) 容積率は本来 500% ですが、前面道路の幅員による制限により 480% となっています。
- (注 3) 本物件の 1 階及び 5 階に入居中のエンドテナント(賃貸面積の合計 826.88 m<sup>2</sup>)から平成 27 年 8 月 31 日をもって解約する旨の通知を受領しています。当該解約を考慮した稼働率は 78.7% です。
- (注 4) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

## (2) 外観写真及び地図



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

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出来ません。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) 鑑定評価書の概要**

物件名称	ニューリバービルディング
鑑定評価額	3,010 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	3,010,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	3,050,000	
運 営 収 益	208,083	
潜在総収益	216,889	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	8,806	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運 営 費 用	58,141	
維持管理費	14,344	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	21,800	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修 繕 費	2,550	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
P M フ ィ ー	2,790	予定の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,236	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公 租 公 課	14,986	平成 25 年度の課税標準額に基づき査定。
損 害 保 険 料	195	見積額に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
そ の 他 費 用	240	外部駐輪場代をその他費用として計上。
運 営 純 収 益	149,942	
一時金の運用益	2,413	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 2.0%と査定。
資 本 的 支 出	6,130	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純 収 益	146,225	
還 元 利 回 り	4.8%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	2,970,000	
割 引 率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	2,580,000	
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

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

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出来ません。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。

**A-50 (仮称) FORECAST 早稲田 FIRST**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年7月2日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成12年3月1日	
信託期間満了日	平成37年6月30日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都新宿区馬場下町1番1号	
土地	地番	東京都新宿区馬場下町1番1他15筆
	建ぺい率/容積率	77%(注1)/378%(注2)
	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域
	敷地面積	1,722.47 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	昭和61年7月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	用途	事務所
	延床面積	5,961.95 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	4,840百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	3.5%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	4,340.66 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	4,340.66 m <sup>2</sup>
	稼働率	100%
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.7%
	代表的テナント	非開示(注3)
	テナントの総数	8
	総賃料収入(年間)	249百万円
	敷金等	166百万円
特記事項	本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。	

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

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出来ません。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>本物件の特徴</p>	<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「高田馬場」ゾーンは、JR「高田馬場」駅を基点に東西に広がるエリアで、飲食・物販店舗を主体にオフィスビルが混在するエリアとなっています。</p> <p>「(仮称) FORECAST 早稲田 FIRST」は「高田馬場」ゾーンから東方面に位置する東京メトロ東西線「早稲田」駅至近に位置します。駅周辺には早稲田中学・高校・大学が所在し、周辺には住宅環境が広がります。このため、オフィスビルの集積度は低いものの、早稲田関連のテナントや学生対象のサービス業になど一定のオフィス需要が見られるエリアです。</p> <p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「(仮称) FORECAST 早稲田 FIRST」は、東京メトロ東西線「早稲田」駅から徒歩約1分と最寄駅からの近接性は高く評価されます。また、「早稲田通り」沿いに面するビルであり、視認性も良好です。駅周辺のオフィスビルが限定的であるなか、立地面での希少性は高いことから、各種学校といった教育関係のテナントからの評価は高いものと考えられます。</p>
---------------	---

- (注1) 建ぺい率は本来80%、60%ですが、近隣商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和及び対象面積の加重平均により77%となっています。
- (注2) 容積率は本来400%、300%ですが、対象面積の加重平均により378%となっています。
- (注3) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

## (2) 外観写真及び地図



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

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出来ません。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) 鑑定評価書の概要**

物件名称	(仮称) FORECAST 早稲田 FIRST
鑑定評価額	4,840 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 5 月 1 日

		(千円)	
収 益 価 格	内容	概要等	
	4,840,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。	
直接還元法による価格	4,930,000		
運 営 収 益	299,260		
潜 在 総 収 益	311,237	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。	
空室等損失合計	11,977	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。	
運 営 費 用	73,823		
維 持 管 理 費	15,900	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
水 道 光 熱 費	27,730	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。	
修 繕 費	3,000	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。	
P M フ ィ ー	3,293	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
テ ナ ント 募 集 費 用 等	1,509	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。	
公 租 公 課	21,594	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。	
損 害 保 険 料	234	現行の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
そ の 他 費 用	563	道路占有料等をその他費用として計上。	
運 営 純 収 益	225,437		
一 時 金 の 運 用 益	3,612	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 2.0%と査定。	
資 本 的 支 出	7,210	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。	
純 収 益	221,839		
還 元 利 回 り	4.5%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。	
DCF 法による価格	4,740,000		
割 引 率	4.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。	
最 終 還 元 利 回 り	4.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。	
積 算 価 格	3,730,000		
土 地 比 率	86.5%		
建 物 比 率	13.5%		

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

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

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出来ません。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。

**A-51 (仮称) FORECAST 五反田 WEST**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権 (予定)	
取得予定年月日	平成27年7月2日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)	
信託設定日	平成27年7月2日 (予定)	
信託期間満了日	平成37年6月30日 (予定)	
所在地 (住居表示)	東京都品川区西五反田八丁目9番5号	
土地	地番	東京都品川区西五反田八丁目9番1他9筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/700%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,840.57㎡(注2)
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成元年9月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付12階建
	用途	事務所
	延床面積	13,581.66㎡
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	6,620百万円	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	
PML	2.3%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	8,981.55㎡
	賃貸面積	8,981.55㎡
	稼働率	100%(注3)
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	3.5%
	代表的テナント	非開示(注4)
	テナントの総数	13(注3)
	総賃料収入(年間)	385百万円
	敷金等	223百万円
特記事項	該当事項はありません。	

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

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出来ません。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>本物件の特徴</p>	<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「五反田」ゾーンは、JR「五反田」駅を中心に東西に広がりを見せるエリアです。ゾーン内には JR 山手線・都営地下鉄浅草線・東京急行電鉄池上線「五反田」駅、東京急行電鉄目黒線「不動前」駅が所在するなど、交通利便性は比較的良好であるといえます。</p> <p>駅西側エリアでは、「桜田通り」や「山手通り」沿いを中心として広範囲にオフィスが集積しています。</p> <p>「五反田」ゾーンにおけるオフィス需要の中心は、都内周辺部における営業拠点としての需要が中心であり、業種の幅は広いといえます。JR 沿線である交通利便性や都心部に比べて賃料水準が割安であることを要因に、コストを重視するテナント需要を吸引している側面を有します。</p> <p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「(仮称) FORECAST 五反田 WEST」は、JR 山手線他 3 路線が乗り入れている「五反田」駅が利用可能であり、「桜田通り」に面することによる視認性が確保されていることに加え、「五反田」駅周辺における雑然とした繁華性を有したエリアから離れていることは、オフィスを構える立地条件としてはエリア内で評価されやすいといえます。また、「(仮称) FORECAST 五反田 WEST」は、東京急行電鉄池上線「大崎広小路」駅からは徒歩約 6 分、JR 山手線・都営地下鉄浅草線・東京急行電鉄池上線「五反田」駅からは徒歩約 9 分の場所に位置しています。</p> <p>オフィスビルの多くが延床面積 3,000 坪以下、基準階面積 200 坪以下の中小型ビルである「五反田」ゾーンにおいて、「(仮称) FORECAST 五反田 WEST」は、延床面積約 4,100 坪程度、基準階面積約 230 坪程度と中型ビルに属し、一定以上の面積を希望するテナントを中心として、規模的訴求力を発揮しやすいといえます。設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。駐車場を 43 台有し、「首都高速 2 号目黒線」の出入り口に程近い立地とあわせて、一定の訴求力を有していると考えられます。</p>
---------------	--

- (注 1) 建ぺい率は本来 80% ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により 100% となっています。
- (注 2) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく私道負担部分 (約 19.7 ㎡) を含みます。
- (注 3) 本物件の 10 階に入居中のエンドテナント (賃貸面積 725.48 ㎡) から平成 27 年 5 月 31 日をもって解約する旨の通知を受領しています。当該解約を考慮した稼働率は 91.9% です。
- (注 4) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

## (2) 外観写真及び地図



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

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出来ません。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) 鑑定評価書の概要**

物件名称	(仮称) FORECAST 五反田 WEST
鑑定評価額	6,620 百万円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	6,620,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	6,700,000	
運 営 収 益	466,792	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜在総収益	492,123	
空室等損失合計	25,331	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
運 営 費 用	159,462	
維持管理費	30,000	類似不動産の水準を参考に、見積りを妥当と判断し採用。
水道光熱費	62,493	類似不動産の水準を参考に、実績を基に査定。
修繕費	7,591	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30% を計上。
P M フィー	3,791	類似不動産の水準を参考に、契約を妥当と判断し採用。
テナント募集費用等	4,899	新規月額賃料の 1.1 か月分。
公租公課	48,173	土地：実額を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：実績を基礎とし、経年減価を考慮し査定。
損害保険料	2,389	再調達原価の 0.07% 相当。
その他費用	126	ガス保安協会会費、奉納金、協会費、広告物許可料、共架料。
運 営 純 収 益	307,330	
一時金の運用益	5,062	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 2.0% の利回りを乗じて査定。
資本的支出	17,712	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70% を計上。
純 収 益	294,680	
還 元 利 回 り	4.4%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による価格	6,540,000	
割 引 率	4.2%	最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積 算 価 格	7,670,000	
土 地 比 率	89.3%	
建 物 比 率	10.7%	

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	適用した各手法の特徴及び適用過程の内容等を考慮した上で、収益価格を採用し、積算価格を参考として、鑑定評価額を決定。
---------------------------	---

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

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出来ません。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。



**A-52 大宮センタービル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年7月2日	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成16年10月15日	
信託期間満了日	平成37年6月30日(予定)	
所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目9番6号	
土地	地番	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目9番6他31筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	3,480.05 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成5年3月
	構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	用途	事務所・店舗
	延床面積	22,135.97 m <sup>2</sup> (注2)
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	15,500百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PM	2.0%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	14,311.77 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	14,311.77 m <sup>2</sup>
	稼働率	100%(注3)(注4)
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	5.6%
	代表的テナント	非開示(注5)
	テナントの総数	25(注3)(注4)
	総賃料収入(年間)	879百万円
	敷金等	686百万円
特記事項	<p>1. 本件建物に付属する立体駐車場(以下「本件立体駐車場」といいます。)は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件立体駐車場を他の区分所有者1者(以下「他の区分所有者」といいます。)との間で区分所有しています。本件建物の前所有者は、他の区分所有者等との間で、本件立体駐車場の譲渡の制限等について合意しており、信託受託者及び売主はかかる合意を承継していますが、その内容については、本書の日付現在、他の区分所有者等より承諾が得られていないことから非開示としています。</p> <p>2. 本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件全体をエンドテナントに賃貸することを目的として、本件立体駐車場のうち他の区分所有者が所有する部分をPM会社を通じて賃借するための協議を開始しています。</p>	

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

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出来ません。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>本物件の特徴</p>	<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「大宮センタービル」が所在する「大宮西口」ゾーンは、JR「大宮」駅西側に広がるオフィスエリアです。「大宮」駅は東北、長野、上越新幹線などの広域交通網が利用可能であることから、当該ゾーンは北関東及び上信越の広範囲のエリアを管轄する拠点としての位置付けを担っています。</p> <p>「大宮西口」ゾーンは、市街地再開発を契機にオフィスビルの供給が行われた比較的新興のオフィスエリアであることから、一定規模以上の比較的年数の浅いビルが多く見受けられます。</p> <p>「大宮西口」ゾーンのテナントニーズは、その拠点性の高さ故に、北関東・上信越地域を管轄する支店や、さいたま市内における営業所としての需要が多くなっています。</p> <p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「大宮センタービル」は、JR 京浜東北線・埼京線・東北新幹線他「大宮」駅から徒歩約3分の場所に位置しており、駅近接性、アクセス性の面において、高い訴求力を有します。</p> <p>「大宮センタービル」は、延床面積約7,100坪程度、基準階面積約330坪程度と中型ビルに属します。「大宮西口」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪前後の小型ビルで、「大宮センタービル」は、ボリュームゾーンを上回っており、特に基準階面積の大きさは規模的訴求力を発揮しやすく、当該ゾーンのなかでは規模面が評価されやすいといえます。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。駐車場の台数は91台(注6)と十分な台数が確保されています。この点に関しては、車利用を重視するテナントを中心に評価されやすいと考えられます。</p>
---------------	--

- (注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。
- (注2) 本物件には、以下の付属建物がありますが、延床面積には含まれていません。  
種類：守衛室、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：5.81㎡（未登記）  
種類：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：38.48㎡
- (注3) 本物件の7階に入居中のエンドテナント（賃貸面積200.77㎡）から平成27年10月31日をもって解約する旨の通知を受領しています。
- (注4) 本物件の12階に入居中のエンドテナント（賃貸面積200.77㎡）から平成27年10月31日をもって解約する旨の通知を受領しています。なお、(注3)及び(注4)に記載の解約を考慮した稼働率は97.2%です。
- (注5) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。
- (注6) 他の区分所有者の所有する38台分を含んでいます。

## (2) 外観写真及び地図



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

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出来ません。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) 鑑定評価書の概要**

物件名称	大宮センタービル
鑑定評価額	15,500 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 5 月 1 日

		(千円)	
収 益 価 格	内容	概要等	
	15,500,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。	
直接還元法による価格	15,700,000		
運 営 収 益	1,007,536		
潜在総収益	1,048,789	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。	
空室等損失合計	41,253	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。	
運 営 費 用	235,174		
維持管理費	60,996	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
水道光熱費	79,400	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。	
修繕費	9,088	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上。	
P M フ ィ ー	9,497	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
テナント募集費用等	5,884	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。	
公租公課	53,779	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。	
損害保険料	930	現行の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
その他費用	15,600	隣接タワーパーキングについての賃借料をその他費用として計上。	
運 営 純 収 益	772,362		
一時金の運用益	14,357	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 2.0% と査定。	
資本的支出	15,694	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。	
純 収 益	771,025		
還 元 利 回 り	4.9%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。	
DCF 法による価格	15,300,000		
割 引 率	4.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。	
最終還元利回り	5.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。	
積 算 価 格	10,300,000		
土 地 比 率	72.8%		
建 物 比 率	27.2%		

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

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

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出来ません。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。

**A-53 三井住友銀行高麗橋ビル**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年7月2日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成14年10月31日	
信託期間満了日	平成37年6月30日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区伏見町二丁目1番1号	
土地	地番	大阪府大阪市中央区伏見町二丁目2番他4筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/800%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,390.44 m <sup>2</sup> (注2)(注3)
	所有形態	所有権(一部共有持分権)(注4)
建物	竣工年月	平成6年3月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
	用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	9,698.59 m <sup>2</sup> (注5)
	所有形態	区分所有権(注6)
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	2,850百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	7.6%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	5,102.55 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	4,581.43 m <sup>2</sup>
	稼働率	89.8%(注7)(注8)
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.8%
	代表的テナント	非開示(注9)
	テナントの総数	20(注7)(注8)
	総賃料収入(年間)	174百万円
	敷金等	139百万円
特記事項	本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を株式会社三井住友銀行(以下「三井住友銀行」といいます。)との間で区分所有しています。本件建物の過去の所有者は、三井住友銀行との間で、三井住友銀行の書面による承諾を得た場合に限り、本件建物の区分所有権を第三者に譲渡することができ、また、区分所有権を第三者に譲渡しようとする場合には、他に優先して三井住友銀行に対して時価による譲渡の申し出をしなければならないこと等を定める基本協定書を締結しており、信託受託者は、当該基本協定書を承継しています。	

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

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出来ません。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。

本物件の特徴	<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「三井住友銀行高麗橋ビル」が所在する「北浜」ゾーンは、京阪電気鉄道京阪本線・大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅を有し、「堺筋」と「土佐堀通」沿いにオフィスビルが立ち並ぶゾーンです。旧来から金融街の特徴がありましたが、近年は証券会社の撤退や縮小等により地域特性は薄れており、京阪電気鉄道京阪本線・大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅を中心とした御堂筋周辺のエリアのサブマーケットとしての位置付けとなっています。</p> <p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「三井住友銀行高麗橋ビル」は、京阪電気鉄道京阪本線・大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅の南出口から徒歩約2分の場所に位置します。また、京阪電気鉄道京阪本線・大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅へも徒歩数分でアクセスが可能であることからゾーン内においては一定の立地競争力を有しているものと考えられます。また、幹線道路である「堺筋」に面し、視認性は良好です。</p> <p>「三井住友銀行高麗橋ビル」は、延床面積約3,100坪程度、基準階面積約180坪程度と中型ビルに属します。「北浜」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪程度未満の小型ビルで、「三井住友銀行高麗橋ビル」は、当該ゾーンのボリュームゾーンを上回っています。築年数が経過したビルが多い当該ゾーンにおいては、築年数の観点からも相対的に一定の評価が得られるものと考えられます。事務所部分の天井高は約2.5m、フリーアクセスフロア、個別空調を装備するなどテナントニーズを満たした仕様・設備水準といえます。</p> <p>駐車場の台数は34台で、一定の台数が確保されています。</p>
--------	--

- (注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。
- (注2) 単独所有部分265.78㎡及び共有部分1,124.66㎡の合計を記載しています。
- (注3) 建築基準法第42条第1項第5号に基づく私道負担部分(180.59㎡)を含みます。
- (注4) 共有部分の共有持分は100,000分の64,407です。
- (注5) 本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。
- (注6) 取得対象は、本件建物の他の区分所有者の専有部分(1,312.71㎡)以外の全ての専有部分です。
- (注7) 本物件の5階に入居中のエンドテナント(賃貸面積441.95㎡)から平成27年9月11日をもって解約する旨の通知を受領しています。
- (注8) 本物件の5階に入居中のエンドテナント(賃貸面積140.49㎡)から平成27年9月11日をもって解約する旨の通知を受領しています。なお、(注7)及び(注8)に記載の解約を考慮した稼働率は78.4%です。
- (注9) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

## (2) 外観写真及び地図



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

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出来ません。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) 鑑定評価書の概要**

物件名称	三井住友銀行高麗橋ビル
鑑定評価額	2,850 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 5 月 1 日

		(千円)	
収 益 価 格	内容	概要等	
	2,850,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。	
直接還元法による価格	2,870,000		
運 営 収 益	251,288		
潜 在 総 収 益	260,534	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。	
空室等損失合計	9,246	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。	
運 営 費 用	102,167		
維 持 管 理 費	19,600	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
水 道 光 熱 費	41,100	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。	
修 繕 費	3,600	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。	
P M フ ィ ー	4,109	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
テ ナ ント 募 集 費 用 等	1,560	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。	
公 租 公 課	31,816	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。	
損 害 保 険 料	382	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
そ の 他 費 用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。	
運 営 純 収 益	149,121		
一 時 金 の 運 用 益	3,237	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 2.0% と査定。	
資 本 的 支 出	8,620	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。	
純 収 益	143,738		
還 元 利 回 り	5.0%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。	
DCF 法による価格	2,820,000		
割 引 率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。	
最 終 還 元 利 回 り	5.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。	
積 算 価 格	2,690,000		
土 地 比 率	71.0%		
建 物 比 率	29.0%		

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

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

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出来ません。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。

**A-54 NORE 伏見**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年7月2日	
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5月31日	
信託期間満了日	平成37年6月30日(予定)	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区錦一丁目16番7号	
土地	地番	愛知県名古屋市中区錦一丁目1603番1他3筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/800%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	623.74 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成18年11月
	構造/階数	鉄骨造陸屋根10階建
	用途	事務所
	延床面積	4,983.34 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	2,850百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	4.5%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況		
	賃貸可能面積	3,857.58 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	3,735.37 m <sup>2</sup>
	稼働率	96.8%
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.5%
	代表的テナント	非開示(注2)
	テナントの総数	6
	総賃料収入(年間)	164百万円
	敷金等	115百万円
特記事項	該当事項はありません。	

本物件の特徴	<立地特性>
	<p>「伏見」ゾーンは、名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅を中心に東西南北に広がりを見せるエリアです。</p> <p>駅としては、名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅、名古屋市営地下鉄鶴舞線・桜通線「丸の内」駅が位置し、前者についてはビジネスラインとしての活用度も高く、利便性が高いといえます。</p> <p>近年においては、「名駅」ゾーン同様、供給が旺盛に確認されたこともあり、市場規模は増加し、「栄」ゾーンとオフィスエリアとしての市場競争力は逆転した様相を呈しています。</p> <p>集積企業としては、北側に日本銀行が所在することから金融機関や、大同メタル工業、岡谷鋼機、新東工業等の本社が所在しており、その他、営業車を使用するメー</p>

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

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出来ません。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>カー系企業の拠点等が集積しています。</p> <p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「NORE 伏見」は、名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅から徒歩約5分、JR 東海道本線他「名古屋」駅から徒歩約11分に位置しています。ビジネスラインとして一定の評価が得られる名古屋市営地下鉄東山線が利用可能であること、また、幹線道路となる「錦通」沿いに面し視認性が確保されていることから、立地条件については比較的良好であるといえます。</p> <p>「NORE 伏見」は、延床面積約1,600坪程度、基準階面積約120坪程度と中型ビルに属します。フロア形状については整形・無柱であり、フロア単位・分割対応共に、比較的レイアウトがしやすいビルです。「伏見」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは延床面積2,000坪未満、基準階面積100坪以下のビルであり、「NORE 伏見」は、当該ゾーンのボリュームゾーンよりやや大きい程度です。築浅である点に加え、オフィスビルとしては比較的訴求力を発揮しやすいビルです。</p> <p>設備水準は、近時のテナントニーズを満たす水準であるといえ、当該要素については競争力が発揮しやすいといえます。</p>
--	--

- (注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。
- (注2) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

## (2) 外観写真及び地図



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

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出来ません。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) 鑑定評価書の概要**

物件名称	NORE 伏見
鑑定評価額	2,850 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収 益 価 格	2,850,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	2,880,000	
運 営 収 益	204,930	
潜在総収益	213,442	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、計上。
空室等損失合計	8,512	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運 営 費 用	60,905	
維持管理費	11,864	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	26,100	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して計上。
修繕費	3,692	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上。
P M フィー	3,513	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,139	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	14,275	土地・建物：平成 27 年度の課税標準額に基づき査定。 償却資産：平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	185	現行の保険契約等に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	137	CATV 施設利用料等をその他費用として計上。
運 営 純 収 益	144,025	
一時金の運用益	2,100	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 2.0% と査定。
資本的支出	2,350	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純 収 益	143,775	
還 元 利 回 り	5.0%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による価格	2,810,000	
割 引 率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	5.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積 算 価 格	2,680,000	
土 地 比 率	63.6%	
建 物 比 率	36.4%	

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

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

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出来ません。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。

**A-55 NORE 名駅**
**(1) 取得予定資産の概要**

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	平成27年7月2日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成17年6月24日	
信託期間満了日	平成37年6月30日(予定)	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目3番18号	
土地	地番	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目301番他4筆
	建ぺい率/容積率	100%(注1)/800%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	723.64 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成19年1月
	構造/階数	鉄骨造陸屋根11階建
	用途	事務所
	延床面積	5,614.44 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	2,520百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	4.2%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	4,296.12 m <sup>2</sup>
	賃貸面積	4,069.45 m <sup>2</sup>
	稼働率	94.7%(注2)
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.6%
	代表的テナント	非開示(注3)
	テナントの総数	19(注2)
	総賃料収入(年間)	151百万円
	敷金等	96百万円
特記事項	該当事項はありません。	

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

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出来ません。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>本物件の特徴</p>	<p>&lt;立地特性&gt;</p> <p>「名駅」ゾーンは、「名古屋」駅東側に広がりを見せるエリアであり、JR、名鉄、近鉄、名古屋市営地下鉄東山線等、各種交通網が乗り入れているように、名古屋市内における交通の結節点として位置付けられており、利便性は非常に高いといえます。また、東海道新幹線も利用可能であるように、広域的アクセスにおける利便性も評価されます。</p> <p>当該ゾーンは、名古屋市における中心的な位置付けを有し、近年、建替えに伴い良質のストックも増加していることから、他エリアとの競争力が拡大しているといえます。</p> <p>企業としては、東海旅客鉄道、名古屋鉄道、豊田通商等の名古屋本社企業の他、新幹線が利用可能であることから、他エリア有力企業の本社や集客性を志向するサービス系テナント等、多種多様な集積が見受けられます。</p> <p>&lt;本物件の特徴&gt;</p> <p>「NORE名駅」は、名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅から徒歩約7分、JR東海道本線他「名古屋」駅から徒歩約10分に位置します。</p> <p>「NORE名駅」は、延床面積約1,850坪程度、基準階面積約110坪程度と中型ビルに属します。フロア形状については整形・無柱であり、フロア単位・分割対応ともに、比較的レイアウトがしやすいビルです。「名駅」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満、基準階面積100坪以下のビルで、「NORE名駅」は、当該ゾーンのボリュームゾーンをやや上回っています。築浅である点等を考慮すると、比較的訴求力を発揮しやすいと考えられます。</p> <p>設備水準は、近時のテナントニーズを満たす水準であるといえ、当該要素については競争力が発揮しやすいといえます。</p>
---------------	--

- (注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。
- (注2) 本物件の3階に入居中のエンドテナント（賃貸面積158.45㎡）から平成27年9月4日をもって解約する旨の通知を受領しています。なお、当該解約を考慮した稼働率は91.0%です。
- (注3) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

## (2) 外観写真及び地図



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

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出来ません。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) 鑑定評価書の概要**

物件名称	NORE 名駅
鑑定評価額	2,520 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 5 月 1 日

		(千円)
収 益 価 格	内容	概要等
	2,520,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	2,540,000	
運 営 収 益	189,990	
潜在総収益	198,282	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	8,292	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運 営 費 用	59,856	
維持管理費	11,850	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	21,800	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して計上。
修繕費	2,960	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上。
P M フィー	3,282	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,141	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	18,135	土地・建物：平成 27 年度の課税標準額に基づき査定。 償却資産：平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	207	現行の保険契約等に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	481	町内会費等をその他費用として計上。
運 営 純 収 益	130,134	
一時金の運用益	2,114	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 2.0% と査定。
資本的支出	2,670	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純 収 益	129,578	
還 元 利 回 り	5.1%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF 法による価格	2,490,000	
割 引 率	4.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	2,510,000	
土 地 比 率	64.9%	
建 物 比 率	35.1%	

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

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

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出来ません。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。

## 「(1)取得予定資産の概要」の記載事項の説明

- ・ 「所在地（住居表示）」は、信託財産である不動産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合には、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・ 土地の「地番」は、登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうち1筆の地番）を記載しています。
- ・ 土地の「建ぺい率」及び「容積率」は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、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。）（以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って定められた数値を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。なお、信託財産である不動産によっては、「建ぺい率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
- ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 土地の「所有形態」は、信託財産である不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有する又は信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 建物の「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。また、増改築等があればその時点を併せて記載しています。
- ・ 建物の「構造／階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 建物の「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・ 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しています。
- ・ 建物の「所有形態」は、信託財産である不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有する又は信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 「マスターリース会社」は、信託財産である不動産について本日現在において有効なマスターリース契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース種別」は、本日現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料保証」としており、主たる契約形態を記載しています。
- ・ 「鑑定評価額」は、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社が作成した鑑定評価書記載の鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。
- ・ 「PML」は、本投資法人が信託受益権を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に依頼して行った地震リスク分析の評価において算定されたPML値（予想最大損失率）を記載しています。なお、「予想最大損失率（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率を意味し、ここでは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝今後50年間に10%の超過確率で発生する地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害（当該地震が発生した場合の90%の非超過確率に相当する物的損失額）の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。
- ・ 「担保の状況」は、信託受益権の取得後における担保権設定の予定の有無を記載しています。
- ・ 「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り平成27年4月末日現在において有効な賃貸借契約等の内容等について、信託財産である不動産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。
- ・ 「賃貸可能面積」は、信託財産である不動産について、平成27年4月末日現在における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるもの(注1)を記載しています。
- ・ 「賃貸面積」は、平成27年4月末日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された賃貸面積の合計(注1)を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マス

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

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出来ません。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。

ターリースによる賃貸借契約を締結している場合又は締結する予定の場合、平成27年4月末現在における信託財産である不動産に係る各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。

- 「稼働率」は、平成27年4月末日現在における信託財産である不動産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合」は、平成27年4月末日時点の本投資法人の総賃貸可能面積（予定）：255,559.64㎡に対して、信託財産である不動産に係る賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「代表的テナント」は、オフィスにつき、信託財産である不動産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「代表的テナント」欄の記載を省略しています。
- 「テナントの総数」は、平成27年4月末日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数(注1)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている又は締結される予定の場合には、エンドテナントの総数(注1)を記載していますが、マスターリース種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている又は一括転貸を受ける予定の転借人がマスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナントの総数は1と記載しています。
- 「総賃料収入（年間）」は、平成27年4月末日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された建物に係る年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(注2)を百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している又は締結する予定の場合、同日現在における信託財産である不動産に係るエンドテナントとの各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(注2)を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 「敷金等」は、平成27年4月末日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限り、）の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。また、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「敷金等」欄の記載を省略しています。
- 「特記事項」は、原則として、本日現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。なお、テナントからの解約予告及びテナントとの新契約の締結については、平成27年4月末日までに受領し又は締結したものを記載しています。
- 「本物件の特徴」は、鑑定評価書及びシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートの記載等に基づき、信託財産である不動産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

(注1) 倉庫、看板、駐車場等は含みません。

(注2) 複数の賃貸借契約が締結されている又は締結される予定の信託財産である不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします（消費税は含みません）。

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

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出来ません。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. 取得先の概要

### A-51 (仮称) FORECAST 五反田 WEST

名 称	五反田大橋インベストメント特定目的会社
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
代 表 者	取締役 三品 貴仙
特 定 資 本 金	10 万円
設 立 年 月 日	平成 26 年 11 月 14 日
総 資 産	6,370 百万円
純 資 産	2,470 百万円
優 先 出 資 者	非開示 (注)
事 業 内 容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係 人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人が優先出資 (50百万円) を行う特定目的会社です。当該優先出資証券の詳細については、平成26年12月16日付で公表した「資産 (優先出資証券) の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 他の優先出資者より承諾が得られていないため、非開示としています。

### A-50 (仮称) FORECAST 早稲田 FIRST

#### A-53 三井住友銀行高麗橋ビル

名 称	合同会社ニコラスキャピタル3
所 在 地	東京都千代田区日本橋本町一丁目9番13号
代 表 者	代表社員 一般社団法人ニコラスファンディング1 職務執行者 菅谷 英伸
資 本 金	10 万円
設 立 年 月 日	平成 22 年 3 月 18 日
総 資 産	13,250 百万円
純 資 産	10 万円
匿 名 組 合 出 資 者	非開示 (注)
事 業 内 容	1. 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 2. 不動産の売買、保有、管理及び賃貸 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係 人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人が匿名組合出資 (100百万円) を行う匿名組合の営業者です。当該匿名組合出資持分の詳細につきましては、平成27年3月11日付で公表した「資産 (匿名組合出資持分) の取得に関するお知らせ (合同会社ニコラスキャピタル3)」 (平成27年3月12日付「(訂正) 資産 (匿名組合出資持分) の

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

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出来ません。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。

	取得に関するお知らせ（合同会社ニコラスキャピタル3）」の一部訂正のお知らせ」により訂正済み）をご参照ください。
関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

（注）他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示としています。

#### A-52 大宮センタービル

名 称	合同会社ニコラスキャピタル5
所 在 地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
代 表 者	代表社員 一般社団法人ニコラスファンディング5 職務執行者 野坂 照光
資 本 金	10万円
設 立 年 月 日	平成22年3月18日
総 資 産	16,250百万円
純 資 産	10万円
匿名組合出資者	非開示（注）
事 業 内 容	1. 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 2. 不動産の売買、保有、管理及び賃貸 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係 人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人が匿名組合出資（100百万円）を行う匿名組合の営業者です。当該匿名組合出資持分の詳細につきましては、平成27年3月11日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ（合同会社ニコラスキャピタル5）」をご参照ください。
関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

（注）他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示としています。

#### A-47 神田オーシャンビル

#### A-48 Shinto GINZA EAST

#### A-54 NORE 伏見

#### A-55 NORE 名駅

名 称	合同会社ニコラスキャピタル7
所 在 地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号
代 表 者	代表社員 一般社団法人ニコラスファンディング7 職務執行者 在原 博
資 本 金	10万円
設 立 年 月 日	平成22年3月18日
総 資 産	8,600百万円
純 資 産	10万円
匿名組合出資者	非開示（注）
事 業 内 容	1. 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 2. 不動産の売買、保有、管理及び賃貸 3. 前各号に付帯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	

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

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出来ません。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。



資 本 関 係 人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人が匿名組合出資（50百万円）を行う匿名組合の営業者です。当該匿名組合出資持分の詳細につきましては、平成27年4月23日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ（合同会社ニコラスキャピタル7）」をご参照ください。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示としています。

#### A-45 (仮称) 虎ノ門桜ビル

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

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

#### A-46 ラ・ベリテ AKASAKA

本物件の取得先は国内の一般事業法人及び複数の個人です。取得先から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載していません。

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

#### A-49 ニューリバービルディング

本物件の取得先は国内の一般事業法人です。取得先から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載していません。

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

### 6. 物件取得者等の状況

取得予定資産の取得は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

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

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出来ません。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. 媒介の概要

### (1) 媒介者の概要

#### A-45 (仮称) 虎ノ門桜ビル

名 称	ジー・インベストメント・コンサルティング株式会社
所 在 地	東京都港区虎ノ門一丁目 16 番 4 号
代 表 者	白石 明
資 本 金	29 百万円
設 立 年 月 日	平成 11 年 9 月 22 日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

#### A-46 ラ・ベリテ AKASAKA

名 称	サンフロンティア不動産株式会社
所 在 地	東京都千代田区有楽町一丁目 2 番 2 号
代 表 者	堀口 智顕
資 本 金	83.8 億円
設 立 年 月 日	平成 11 年 4 月 8 日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

#### A-49 ニューリバービルディング

#### A-51 (仮称) FORECAST 五反田 WEST

名 称	東急リバブル株式会社
所 在 地	東京都渋谷区道玄坂 1 丁目 9 番 5 号
代 表 者	榎 真二
資 本 金	13.9 億円
設 立 年 月 日	昭和 47 年 3 月 10 日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

### (2) 媒介手数料等の内訳及び額

媒介者から媒介手数料の開示について了承を得られていないため非開示としています。

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

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出来ません。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。

#### 8. 利害関係者との取引

取得予定資産のうち「ニューリバービルディング」の1物件について、本投資法人は、信託受託者をして、双日総合管理株式会社との運営管理業務委託契約書を締結させます。また、「大宮センタービル」の1物件について、現在締結されている信託受託者と双日総合管理株式会社との運営管理業務委託契約書を継続させます。

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

#### <委託先の概要>

名 称	双日総合管理株式会社
本 店 所 在 地	東京都港区台場2丁目3番1号
代 表 者	代表取締役 豊田孝弘
資 本 金	324,000,000 円
設 立 年 月 日	平成元年9月12日
主 な 事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産の管理業務</li> <li>2. 建築物の給排水設備、衛生設備、昇降設備、冷暖房設備、電気工作物、その他機械装置・材料、並びに建設機械の販売、維持、保守、管理及び、建物のリニューアル業、並びにリニューアル業に伴う機器・材料の販売</li> <li>3. 家具、什器、室内装飾品、組立式車庫、門扉、門柵等の住宅附属設備品（中古品を含む）の売買、賃貸借、リース、レンタル、その代理・仲介並びに輸出入業務</li> <li>4. 不動産の売買、賃貸借、仲介業</li> <li>5. 土木、建築工事の企画、調査、設計、施工、監理及び請負業</li> <li>6. 損害保険代理業、自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業</li> <li>7. 生命保険の募集に関する業務</li> <li>8. 煙草、酒類、清涼飲料水、茶類、食料品、日用雑貨品の販売及び仲介</li> <li>9. 貨物運送取扱業及び、宅配便の取次業</li> <li>10. 労働者派遣法に基づく労働者派遣事業</li> <li>11. 警備業</li> <li>12. 建築物清掃業</li> <li>13. 前各号に附帯関連する一切の事業</li> </ol>
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の親会社（出資割合 67.0%）である双日株式会社の 100%出資子会社であり、投信法に定める利害関係人等及び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します。
人 的 関 係	本資産運用会社は、当該会社の親会社である双日株式会社より、5名の出向者を受け入れています。
取 引 関 係	直前営業期間である第5期（平成26年12月期）において、本投資法人は同社に対し管理業務費 142,919 千円、修繕工事費 69,334 千円、その他賃貸事業費用 22,068 千円を支払っています。また、当該会社は本投資法人及び本資産運用会社と双日株式会社間のスポンサー・サポート契約に基づくスポンサーグループ会社です。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等及び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します。また、上記の通り、本投資法人が信託受託者をして双日総合管理株式会社との契約を締結又は継続させるに当たり、「利害関係者取引規程」に定める審査及び決議を経ています。

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

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出来ません。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。

## 9. 今後の見通し

本取得は平成 27 年 7 月を予定していますので、平成 27 年 6 月期（平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 6 月 30 日）における本投資法人の運用状況の見通しに変更はありません。

平成 27 年 12 月期（平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日）及び平成 28 年 6 月期（平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日公表の「平成 27 年 12 月期の運用状況の予想の修正及び平成 28 年 6 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

\* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.nippon-reit.com/>

### <添付資料>

参考資料 1 取得予定資産の鑑定評価書の概要

参考資料 2 取得予定資産のエンジニアリング・レポートの概要

参考資料 3 ポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）

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

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出来ません。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。

## &lt;添付資料&gt;

## 参考資料 1 取得予定資産の鑑定評価書の概要

物件番号	信託不動産 (物件名称)	鑑定機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF 法			鑑定 NOI (百万円) (注 1)	鑑定 NOI 利回り (%) (注 2)
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
A-45	(仮称) 虎ノ門桜ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 27 年 5 月 1 日	4,130	4,130	4.0	4,130	3.6	4.0	167	4.1
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 27 年 5 月 1 日	2,030	2,060	4.1	1,990	3.9	4.3	85	4.3
A-47	神田オーシャンビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 27 年 5 月 1 日	1,440	1,460	4.4	1,410	4.2	4.6	66	4.6
A-48	Shinto GINZA EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 27 年 5 月 1 日	1,370	1,380	4.5	1,350	4.2	4.6	63	4.7
A-49	ニューリバービル ディング	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 27 年 5 月 1 日	3,010	3,050	4.8	2,970	4.5	4.9	149	5.0
A-50	(仮称) FORECAST 早稲田 FIRST	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 27 年 5 月 1 日	4,840	4,930	4.5	4,740	4.3	4.7	225	4.7
A-51	(仮称) FORECAST 五反田 WEST	森井総合鑑定株式 会社	平成 27 年 5 月 1 日	6,620	6,700	4.4	6,540	4.2	4.6	307	4.7
A-52	大宮センタービル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 27 年 5 月 1 日	15,500	15,700	4.9	15,300	4.7	5.1	772	5.0
A-53	三井住友銀行高麗橋 ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 27 年 5 月 1 日	2,850	2,870	5.0	2,820	4.8	5.2	149	5.2
A-54	NORE 伏見	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 27 年 5 月 1 日	2,850	2,880	5.0	2,810	4.8	5.2	144	5.1
A-55	NORE 名駅	一般財団法人 日本不動産研究所	平成 27 年 5 月 1 日	2,520	2,540	5.1	2,490	4.9	5.3	130	5.2
取得予定資産合計				47,160	47,700	—	46,550	—	—	2,261	4.8

(注 1) 「鑑定 NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOI に敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除した NCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記鑑定 NOI は、直接還元法による NOI です。なお、「鑑定 NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

各取得予定資産の鑑定 NOI = 取得予定価格

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただき、投資家ご自身の判断でなされ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出来ません。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 取得予定資産のエンジニアリング・レポートの概要**

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

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1)(注2)	長期修繕費 (千円) (注1)(注3)
A-45	(仮称) 虎ノ門桜ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 27 年 4 月 22 日	0	5,498
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 27 年 4 月 20 日	0	4,998
A-47	神田オーシャンビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 27 年 2 月 27 日	0	5,195
A-48	Shinto GINZA EAST	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 27 年 3 月 24 日	0	2,799
A-49	ニューリバービルディング	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 27 年 4 月 20 日	0	8,497
A-50	(仮称) FORECAST 早稲田 FIRST	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 27 年 1 月 13 日	0	9,999
A-51	(仮称) FORECAST 五反田 WEST	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 26 年 11 月 4 日	0	25,302
A-52	大宮センタービル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 27 年 1 月 13 日	0	24,781
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 27 年 1 月 15 日	0	11,999
A-54	NORE 伏見	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 27 年 3 月 18 日	0	6,000
A-55	NORE 名駅	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 27 年 3 月 18 日	0	5,573
合計	—	—	—	0	110,645

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

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

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

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

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出来ません。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 ポートフォリオ一覧 (取得予定資産取得後)**

物件番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	建築時期 (注1)	取得(予定) 価格		鑑定 評価額 (百万円)	テナン ト数 (注2)	年間賃料 (百万円) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
				価格 (百万円)	比率 (%)						
オフィス											
A-1	FORECAST 西新宿	東京都 新宿区	平成21年 2月16日	2,260	1.1	2,570	17	150	1,945.68	1,945.68	100.0
A-2	(仮称) FORECAST 日本橋EAST	東京都 中央区	平成21年 2月11日	2,130	1.0	2,260	2	152	2,490.08	2,490.08	100.0
A-3	FORECAST 四谷	東京都 新宿区	平成21年 1月31日	1,430	0.7	1,650	13	100	1,678.15	1,678.15	100.0
A-4	FORECAST 新宿AVENUE	東京都 新宿区	平成20年 9月19日	6,500	3.2	6,870	7	382	4,337.15	4,337.15	100.0
A-5	FORECAST 市ヶ谷	東京都 新宿区	平成21年 8月20日	4,800	2.3	5,270	22	268	3,844.67	3,844.67	100.0
A-6	FORECAST 三田	東京都 港区	平成21年 9月11日	1,800	0.9	1,930	5	108	1,786.18	1,786.18	100.0
A-7	FORECAST 新宿SOUTH	東京都 新宿区	昭和55年 11月6日	13,990	6.8	15,100	21	985	13,875.04	13,875.04	100.0
A-8	FORECAST 桜橋	東京都 中央区	昭和60年 4月22日	5,760	2.8	5,830	5	312	6,566.76	5,610.53	85.4
A-9	グリーンオー ク茅場町	東京都 中央区	平成2年 3月15日	2,860	1.4	2,940	6	180	2,984.94	2,984.94	100.0
A-10	グリーンオー ク九段	東京都 千代田区	昭和62年 12月16日	2,780	1.4	2,940	4	172	2,594.46	2,594.46	100.0
A-11	グリーンオー ク高輪台	東京都 港区	平成22年 1月26日	2,260	1.1	2,300	11	141	2,621.74	2,621.74	100.0
A-12	グリーンオー ク御徒町	東京都 台東区	昭和52年 1月30日	3,330	1.6	3,130	4	166	3,497.09	3,480.13	99.5
A-13	東池袋 センタービル	東京都 豊島区	平成3年 11月27日	2,520	1.2	2,610	4	166	4,219.65	3,709.15	87.9
A-14	セントラル 代官山	東京都 渋谷区	平成3年 8月4日	3,510	1.7	3,500	4	153	1,897.67	1,776.61	93.6
A-15	JSプログレ ビル	東京都 大田区	平成5年 4月26日	5,325	2.6	5,400	7	406	11,988.14	11,988.14	100.0
A-16	広尾リープ レックス・ ビズ	東京都 港区	昭和62年 5月28日	2,827	1.4	2,890	8	138	1,500.83	1,500.83	100.0
A-17	芝公園三丁目 ビル	東京都 港区	昭和56年 6月30日	7,396	3.6	8,500	4	368	7,882.60	7,882.60	100.0
A-18	(仮称) FORECAST 飯田橋	東京都 千代田区	昭和53年 11月10日 (注7)	5,230	2.6	5,230	24	229	4,066.50	4,066.50	100.0
A-19	九段北325 ビル	東京都 千代田区	昭和62年 8月29日	1,850	0.9	1,850	7	84	2,007.07	1,766.71	88.0
A-20	(仮称) FORECAST 内神田	東京都 千代田区	昭和51年 12月31日	1,240	0.6	1,240	5	68	1,230.44	1,230.44	100.0
A-21	イトーピア 岩本町二丁目 ビル	東京都 千代田区	平成3年 2月14日	2,810	1.4	2,850	8	164	3,446.99	3,239.48	94.0
A-22	イトーピア 岩本町一丁目 ビル	東京都 千代田区	平成3年 1月31日	2,640	1.3	2,690	9	158	3,056.56	3,056.56	100.0
A-23	イトーピア 岩本町ANNEX ビル	東京都 千代田区	平成3年 11月12日	2,100	1.0	2,140	6	121	3,064.20	2,651.80	86.5
A-24	久松町 リープレック ス・ビズ	東京都 中央区	平成元年 8月23日	2,837	1.4	2,890	1	非開示 (注8)	3,022.25	3,022.25	100.0

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

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出来ません。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。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	建築時期 (注1)	取得(予定)価格		鑑定 評価額 (百万円)	テナン ト数 (注2)	年間賃料 (百万円) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
				価格 (百万円)	比率 (%)						
A-25	(仮称) FORECAST 人形町	東京都 中央区	平成2年 11月8日	2,070	1.0	2,070	7	103	2,277.61	2,277.61	100.0
A-26	KDX 人形町ビル	東京都 中央区	昭和59年 2月9日	1,650	0.8	1,720	6	96	1,867.95	1,867.95	100.0
A-27	(仮称) FORECAST 新常盤橋	東京都 中央区	平成3年 8月1日	2,030	1.0	2,030	11	93	1,794.97	1,794.97	100.0
A-28	西新宿三晃 ビル	東京都 新宿区	昭和62年 9月22日	2,207	1.1	2,290	8	119	2,479.80	2,479.80	100.0
A-29	飯田橋 リープレック ス・ビズ	東京都 新宿区	平成4年 6月9日	1,249	0.6	1,300	6	70	1,401.68	1,401.68	100.0
A-30	(仮称) FORECAST 品川	東京都 品川区	平成元年 2月16日	2,300	1.1	2,300	6	106	2,498.93	2,082.44	83.3
A-31	西五反田 8丁目ビル	東京都 品川区	平成5年 12月3日	2,210	1.1	2,210	8	118	2,999.68	2,999.68	100.0
A-32	藤和東五反田 ビル	東京都 品川区	昭和60年 9月19日	2,033	1.0	2,150	6	112	2,939.16	2,415.97	82.2
A-33	(仮称) FORECAST 高田馬場	東京都 豊島区	昭和61年 1月23日	5,550	2.7	5,560	7	302	5,614.35	5,614.35	100.0
A-34	目白NTビル	東京都 豊島区	平成2年 7月24日	3,094	1.5	3,150	5	191	4,497.27	4,497.27	100.0
A-35	東信東池袋 ビル	東京都 豊島区	平成元年 11月13日	979	0.5	1,010	4	66	1,645.19	1,645.19	100.0
A-36	三井ウッディ ビル	東京都 江東区	平成2年 3月30日	2,475	1.2	2,570	5	147	4,006.20	3,172.46	79.2
A-37	板橋本町ビル	東京都 板橋区	平成5年 1月20日	3,146	1.5	3,290	3	189	6,356.89	5,485.56	86.3
A-38	ANTEX24ビル	東京都 台東区	昭和63年 2月20日	1,691	0.8	1,750	6	93	2,267.59	2,267.59	100.0
A-39	イトーピア 清洲橋通ビル	東京都 台東区	昭和63年 3月1日	1,550	0.8	1,610	7	110	2,659.67	2,659.67	100.0
A-40	イーストサイ ドビル	東京都 台東区	昭和63年 5月19日	1,372	0.7	1,430	4	92	2,096.92	2,096.92	100.0
A-41	I・S南森町 ビル	大阪府 大阪市	平成5年 8月24日	2,258	1.1	2,300	15	161	4,164.82	4,045.15	97.1
A-42	サンワールド ビル	大阪府 大阪市	平成5年 3月16日	1,200	0.6	1,200	1	非開示 (注9)	3,314.58	3,314.58	100.0
A-43	丸の内三丁目 ビル	愛知県 名古屋市	昭和63年 7月25日	1,626	0.8	1,670	22	118	4,219.19	4,219.19	100.0
A-44	MK麴町ビル	東京都 千代田区	平成9年 3月24日	1,781	0.9	1,890	9	94	1,752.31	1,752.31	100.0
A-45	(仮称)虎ノ門 桜ビル	東京都 港区	昭和58年 7月26日	4,120	2.0	4,130	5	113	3,049.65	1,771.22	58.1
A-46	ラ・バリテ AKASAKA	東京都 港区	昭和61年 12月26日	2,000	1.0	2,030	6	93	1,694.62	1,472.01	86.9
A-47	神田オーシャ ンビル	東京都 千代田区	平成2年 1月14日	1,440	0.7	1,440	23	85	1,484.74	1,484.74	100.0
A-48	Shinto GINZA EAST	東京都 中央区	平成2年 9月12日	1,352	0.7	1,370	7	67	1,198.24	1,198.24	100.0
A-49	ニューリバー ビルディング	東京都 中央区	平成2年 1月12日	3,000	1.5	3,010	12	161	3,882.61	3,882.61	100.0
A-50	(仮称) FORECAST早 稲田FIRST	東京都 新宿区	昭和61年 7月30日	4,775	2.3	4,840	8	249	4,340.66	4,340.66	100.0

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

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出来ません。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。



物件番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	建築時期 (注1)	取得(予定) 価格		鑑定 評価額 (百万円)	テナン ト数 (注2)	年間賃料 (百万円) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
				価格 (百万円)	比率 (%)						
A-51	(仮称) FORECAST五 反田WEST	東京都 品川区	平成元年 9月5日	6,520	3.2	6,620	13	385	8,981.55	8,981.55	100.0
A-52	大宮センター ビル	埼玉県 さいたま市	平成5年 3月22日	15,330	7.5	15,500	25	879	14,311.77	14,311.77	100.0
A-53	三井住友銀行 高麗橋ビル	大阪府 大阪市	平成6年 3月4日	2,850	1.4	2,850	20	174	5,102.55	4,581.43	89.8
A-54	NORE伏見	愛知県 名古屋市	平成18年 11月16日	2,840	1.4	2,850	6	164	3,857.58	3,735.37	96.8
A-55	NORE名駅	愛知県 名古屋市	平成19年 1月22日	2,520	1.2	2,520	19	151	4,296.12	4,069.45	94.7
オフィス合計				179,411	87.7	185,240	494	10,338	208,659.69	201,059.21	96.4
住宅											
B-1	タワーコート 北品川	東京都 品川区	平成21年 2月5日	11,880	5.8	12,400	265	733	16,913.29	16,105.31	95.2
B-2	スカイヒルズ N11	北海道 札幌市	平成13年 3月7日	1,570	0.8	1,610	1	115	8,567.50	8,567.50	100.0
B-3	マイアトリア 名駅	愛知県 名古屋市	平成18年 3月10日	1,280	0.6	1,320	66	89	2,891.42	2,838.02	98.2
B-4	マイアトリア 栄	愛知県 名古屋市	平成19年 3月15日	1,110	0.5	1,140	1	74	3,121.60	3,121.60	100.0
B-5	マックヴィ ラージュ平安	愛知県 名古屋市	平成18年 9月22日	785	0.4	811	1	55	2,250.00	2,250.00	100.0
B-6	シーム・ド エル筒井	愛知県 名古屋市	平成19年 2月28日	695	0.3	725	1	49	1,800.00	1,800.00	100.0
B-7	シエル薬院	福岡県 福岡市	平成17年 3月3日	640	0.3	658	39	42	1,544.87	1,451.47	94.0
B-8	神田リープ レックス・ リズ	東京都 千代田区	平成18年 1月11日	1,813	0.9	1,900	37	96	2,183.93	2,000.66	91.6
住宅合計				19,773	9.7	20,564	411	1,256	39,272.61	38,134.56	97.1
商業施設											
C-1	小滝橋パシ フィカビル	東京都 新宿区	平成20年 10月15日	3,350	1.6	3,350	8	167	1,383.31	1,383.31	100.0
C-2	光明池アク ト	大阪府 堺市	昭和63年 4月15日	2,063	1.0	2,130	25	198	6,244.03	6,173.41	98.9
商業施設合計				5,413	2.6	5,480	33	365	7,627.34	7,556.72	99.1
ポートフォリオ合計				204,597	100.0	211,284	938	11,961	255,559.64	246,750.49	96.6

(注1) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注2) 「テナント数」は、平成27年4月末日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含まれません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきマスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている又は締結される予定の場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含まれません。)を記載していますが、マスターリース種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転賃を受けている又は一括転賃を受ける予定の転借人がマスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナントの総数は1と記載しています。

(注3) 「年間賃料」は、平成27年4月末日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された建物に係る年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)(消費税は含まれません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、パス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している又は締結する予定の

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

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出来ません。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。

場合、同日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の転貸借契約が締結されている又は締結される予定の信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)(消費税は含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。

- (注4) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産について、平成27年4月末日現在における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるもの(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載しています。
- (注5) 「総賃貸面積」は、平成27年4月末日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、パス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している又は締結する予定の場合、平成27年4月末日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。
- (注6) 「稼働率」は、平成27年4月末日現在の稼働率(総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合)について、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、A-13については平成27年8月1日以降、稼働率が30.4%に低下する見込みです。
- (注7) 建築物の検査済証の年月日を記載しています。
- (注8) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。
- (注9) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

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

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出来ません。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。