安心の創造、誠実な経営。

平成 26 年 11 月 14 日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号
いちご不動産投資法人
代表者名　執行役員　髙塚　義弘
（コード番号 8975）
資産運用会社名
いちご不動産投資顧問株式会社
代表者名　代表執行役社長　織井　渉
問合せ先　執行役副社長　石原　実
（電話番号　03-3502-4891）

資産の取得および譲渡、これに伴う貸借の開始および解消に関するお知らせ

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、11 物件の資産の取得（取得予定価格合計 26,754,600,000 円、以下、「本取得」という。）および 15 物件の資産の譲渡（譲渡予定価格合計 16,520,000,000 円、以下、「本譲渡」という。）を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。また、これに伴い、本取得にかかる 11 物件の貸借の開始（以下、「本貸借」という。）および本譲渡にかかる 15 物件の貸借の解消を行うこととなりますので、あわせてお知らせいたします。

記

Ⅰ.本取得および本譲渡の概要

1. 取得の概要　（鑑定評価額合計 27,220,000,000 円、取得予定価格合計 26,754,600,000 円）

物件番号 物件名称(注 1)	O-51 恵比寿グリーングラス	O-52 いちご大森ビル	O-53 いちご高田馬場ビル	O-54 いちご大宮ビル
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	2009 年 10 月	1992 年 7 月	1993 年 9 月	1986 年 11 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（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	5,940,000,000 円	3,920,000,000 円	1,630,000,000 円	3,520,000,000 円
取得予定価格（注 2）	5,900,000,000 円	3,850,000,000 円	1,580,000,000 円	3,430,000,000 円
取得先	合同会社恵比寿 ホールディングス	合同会社大森 ホールディングス	合同会社高田馬場 ホールディングス	合同会社大宮 ホールディングス
契約締結日	2014 年 11 月 14 日	2014 年 11 月 14 日	2014 年 11 月 14 日	2014 年 11 月 14 日
取得予定日	2014 年 12 月 10 日	2014 年 12 月 15 日	2014 年 12 月 15 日	2014 年 12 月 10 日
取得資金（注 6）	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、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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-55 いちご相模原ビル	O-56 いちご大船ビル	O-57 いちご仙台イースト ビル	O-58 いちご熊本ビル
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	1989年5月	1973年4月	2008年9月	1991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)
鑑定評価額	1,190,000,000円	2,030,000,000円	1,890,000,000円	1,460,000,000円
取得予定価格(注2)	1,174,600,000円	2,000,000,000円	1,840,000,000円	1,450,000,000円
取得先	国内の特定目的会社 (注3)	国内の合同会社(注4)	合同会社仙台 ホールディングス	国内の株式会社(注5)
契約締結日	2014年11月14日	2014年11月14日	2014年11月14日	2014年11月14日
取得予定日	2015年1月9日	2014年12月15日	2014年12月10日	2014年12月15日
取得資金(注6)	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)	Z-12 ライオンズスクエア 川口	Z-13 いちご新横浜アリーナ 通りビル	Z-14 いちご蒲田ビル
物件タイプ	その他 (商業施設)	その他 (商業施設)	その他 (商業施設)
建物建築時期	1998年7月	2001年10月	1986年7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)
鑑定評価額	2,500,000,000円	1,730,000,000円	1,410,000,000円
取得予定価格(注2)	2,430,000,000円	1,700,000,000円	1,400,000,000円
取得先	合同会社川口 ホールディングス	合同会社新横浜 ホールディングス	国内の特定目的会社 (注3)
契約締結日	2014年11月14日	2014年11月14日	2014年11月14日
取得予定日	2014年12月15日	2014年12月15日	2015年1月9日
取得資金(注6)	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)「いちご大森ビル」の現在の名称は「ビリーヴ大森」、「いちご高田馬場ビル」の現在の名称は「新宿東豊ビル」、「いちご大宮ビル」の現在の名称は「大宮アネックスビル」、「いちご相模原ビル」の現在の名称は「リーフスクエア相模原ビル」、「いちご大船ビル」の現在の名称は「大船サンビル」、「いちご仙台イーストビル」の現在の名称は「仙台MMビル」、「いちご熊本ビル」の現在の名称は「辛島第一ビルディング」、「ライオンズスクエア川口」の現在の名称は「ライオンズスクエアビル」、「いちご新横浜アリーナ通りビル」の現在の名称は「新横浜ルポビル」、「いちご蒲田ビル」の現在の名称は「リーフスクエア蒲田ビル」ですが、本投資法人は、それぞれを「いちご大森ビル」、「いちご高田馬場ビル」、「いちご大宮ビル」、「いちご相模原ビル」、「いちご大船ビル」、「いちご仙台イーストビル」、「いちご熊本ビル」、「ライオンズスクエア川口」、「いちご新横浜アリーナ通りビル」、「いちご蒲田ビル」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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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2）「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3）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4）取得先は国内の合同会社ですが、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）取得先は国内の株式会社ですが、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6）新投資口発行および借入れによる資金調達ならびに自己資金によります。また、本譲渡により得られる譲渡資金のうち既存ローンの一部期限前返済に充当後の残金も本取得資金に充当します。新投資口発行については、本日付発表の「新投資口発行および投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 譲渡の概要（鑑定評価額合計 16,520,000,000 円、譲渡予定価格合計 16,520,000,000 円）

物件番号、物件名称	R-01　フォレシティ六本木
物件タイプ	レジデンス
建物建築時期	2003 年 12 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7）	1,480,000,000 円
譲渡予定価格（注8）	1,570,000,000 円
想定帳簿価格（注9）	1,676,919,562 円（2014 年 12 月 12 日時点）
譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額	△106,919,562 円
譲渡先	合同会社プレワン
契約締結日	2014 年 11 月 14 日
引渡予定日	2014 年 12 月 12 日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

物件番号、物件名称	R-02　フォレシティ麻布十番
物件タイプ	レジデンス
建物建築時期	2004 年 2 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 14 日
鑑定評価額（注7）	1,140,000,000 円
譲渡予定価格（注8）	1,135,000,000 円
想定帳簿価格（注9）	1,097,425,379 円（2014 年 12 月 12 日時点）
譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額	37,574,621 円
譲渡先	合同会社プレツー
契約締結日	2014 年 11 月 14 日
引渡予定日	2014 年 12 月 12 日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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	R-03　フォレシティ麻布十番弐番館
物件タイプ	レジデンス
建物建築時期	2005 年 1 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 14 日
鑑定評価額（注 7）	1,210,000,000 円
譲渡予定価格（注 8）	1,224,000,000 円
想定帳簿価格（注 9）	1,211,104,585 円（2014 年 12 月 12 日時点）
譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額	12,895,415 円
譲渡先	合同会社プレワン
契約締結日	2014 年 11 月 14 日
引渡予定日	2014 年 12 月 12 日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

物件番号、物件名称	R-05　フォレシティ白金台
物件タイプ	レジデンス
建物建築時期	2004 年 5 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 7）	756,000,000 円
譲渡予定価格（注 8）	750,000,000 円
想定帳簿価格（注 9）	784,113,524 円（2014 年 12 月 12 日時点）
譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額	△34,113,524 円
譲渡先	合同会社プレツー
契約締結日	2014 年 11 月 14 日
引渡予定日	2014 年 12 月 12 日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

物件番号、物件名称	R-07　フォレシティ秋葉原
物件タイプ	レジデンス
建物建築時期	2003 年 4 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 7）	2,120,000,000 円
譲渡予定価格（注 8）	2,191,000,000 円
想定帳簿価格（注 9）	2,410,931,433 円（2014 年 12 月 12 日時点）
譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額	△219,931,433 円
譲渡先	合同会社プレワン
契約締結日	2014 年 11 月 14 日
引渡予定日	2014 年 12 月 12 日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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	R-08　スイート・ワン・コート
物件タイプ	レジデンス
建物建築時期	2003 年 3 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 14 日
鑑定評価額（注 7）	690,000,000 円
譲渡予定価格（注 8）	655,000,000 円
想定帳簿価格（注 9）	746,391,478 円（2014 年 12 月 12 日時点）
譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額	△91,391,478 円
譲渡先	合同会社プレワン
契約締結日	2014 年 11 月 14 日
引渡予定日	2014 年 12 月 12 日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

物件番号、物件名称	R-10　フォレシティ笹塚
物件タイプ	レジデンス
建物建築時期	2005 年 1 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 14 日
鑑定評価額（注 7）	938,000,000 円
譲渡予定価格（注 8）	959,000,000 円
想定帳簿価格（注 9）	1,009,491,818 円（2014 年 12 月 12 日時点）
譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額	△50,491,818 円
譲渡先	合同会社プレツー
契約締結日	2014 年 11 月 14 日
引渡予定日	2014 年 12 月 12 日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

物件番号、物件名称	R-11　グランプレッソ河田町
物件タイプ	レジデンス
建物建築時期	2005 年 2 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 14 日
鑑定評価額（注 7）	519,000,000 円
譲渡予定価格（注 8）	500,000,000 円
想定帳簿価格（注 9）	592,128,817 円（2014 年 12 月 12 日時点）
譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額	△92,128,817 円
譲渡先	合同会社プレツー
契約締結日	2014 年 11 月 14 日
引渡予定日	2014 年 12 月 12 日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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	R-12　フォレシティ桜新町
物件タイプ	レジデンス
建物建築時期	2005 年 1 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 14 日
鑑定評価額（注 7）	795,000,000 円
譲渡予定価格（注 8）	716,000,000 円
想定帳簿価格（注 9）	890,705,903 円（2014 年 12 月 12 日時点）
譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額	△174,705,903 円
譲渡先	合同会社プレツー
契約締結日	2014 年 11 月 14 日
引渡予定日	2014 年 12 月 12 日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

物件番号、物件名称	R-13　フォレシティ新蒲田
物件タイプ	レジデンス
建物建築時期	2002 年 2 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 7）	1,020,000,000 円
譲渡予定価格（注 8）	990,000,000 円
想定帳簿価格（注 9）	977,458,747 円（2014 年 12 月 12 日時点）
譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額	12,541,253 円
譲渡先	合同会社プレワン
契約締結日	2014 年 11 月 14 日
引渡予定日	2014 年 12 月 12 日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

物件番号、物件名称	R-14　フォレシティ中落合
物件タイプ	レジデンス
建物建築時期	2006 年 7 月
譲渡予定資産	不動産
譲渡予定資産の取得日	2006 年 9 月 8 日
鑑定評価額（注 7）	372,000,000 円
譲渡予定価格（注 8）	335,000,000 円
想定帳簿価格（注 9）	437,986,854 円（2014 年 12 月 12 日時点）
譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額	△102,986,854 円
譲渡先	合同会社プレツー
契約締結日	2014 年 11 月 14 日
引渡予定日	2014 年 12 月 12 日
譲渡方法（注 10）	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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	R-15　フォレシティ富ヶ谷
物件タイプ	レジデンス
建物建築時期	2006 年 2 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	2010 年 3 月 31 日
鑑定評価額（注 7）	1,660,000,000 円
譲渡予定価格（注 8）	1,650,000,000 円
想定帳簿価格（注 9）	1,325,692,694 円（2014 年 12 月 12 日時点）
譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額	324,307,306 円
譲渡先	合同会社プレツー
契約締結日	2014 年 11 月 14 日
引渡予定日	2014 年 12 月 12 日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

物件番号、物件名称	R-16　フォレシティ両国
物件タイプ	レジデンス
建物建築時期	2006 年 2 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	2006 年 9 月 8 日
鑑定評価額（注 7）	1,080,000,000 円
譲渡予定価格（注 8）	1,080,000,000 円
想定帳簿価格（注 9）	1,023,869,238 円（2014 年 12 月 12 日時点）
譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額	56,130,762 円
譲渡先	合同会社プレワン
契約締結日	2014 年 11 月 14 日
引渡予定日	2014 年 12 月 12 日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

物件番号、物件名称	R-17　フォレシティ豊洲
物件タイプ	レジデンス
建物建築時期	2006 年 8 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	2010 年 3 月 31 日
鑑定評価額（注 7）	1,700,000,000 円
譲渡予定価格（注 8）	1,785,000,000 円
想定帳簿価格（注 9）	1,320,427,583 円（2014 年 12 月 12 日時点）
譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額	464,572,417 円
譲渡先	合同会社プレワン
契約締結日	2014 年 11 月 14 日
引渡予定日	2014 年 12 月 12 日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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	R-18　フォレシティ西本町
物件タイプ	レジデンス
建物建築時期	2008 年 1 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	2010 年 3 月 31 日
鑑定評価額（注 7）	1,040,000,000 円
譲渡予定価格（注 8）	980,000,000 円
想定帳簿価格（注 9）	896,546,755 円（2014 年 12 月 12 日時点）
譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額	83,453,245 円
譲渡先	合同会社プレワン
契約締結日	2014 年 11 月 14 日
引渡予定日	2014 年 12 月 12 日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

（注 7）「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一般社団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士による 2014 年 10 月末日時点における鑑定価格を記載しています。

（注 8）「譲渡予定価格」には、固定資産税、都市計画税相当額の精算分および消費税等を含みません。

（注 9）「想定帳簿価格」は、各物件の 2014 年 4 月期の期末帳簿価格、2014 年 12 月 12 日までに予定されている資本的支出および想定される減価償却費を基に本資産運用会社が算定した 2014 年 12 月 12 日時点で想定される帳簿価格です。

（注 10）譲渡に際して、引渡予定日と同日付で本不動産の信託設定を本投資法人にて行ない、かかる信託の受益権を譲渡することとしております。

3. 本取得および本譲渡の理由

本投資法人は、2014 年 10 月期までの 1 年間に該当するステージⅢを「ポートフォリオの収益性向上」の期間と位置付けており、財務戦略、外部成長戦略、内部成長戦略を推進してまいりました。今後より一層の成長に向けて、2015 年 4 月期以降のステージⅣでは安定的かつ収益成長が見込める「オフィス」を中心とした中規模不動産からなるポートフォリオの構築を目指し、本取得および本譲渡を実施するものです。

今般実施する中規模オフィスを中心とした戦略的な資産の組換えは、本投資法人の運用上の強みを最大限に発揮し、中規模オフィスの投資魅力に焦点をあてることで、今後のポートフォリオの拡大を図り、投資主価値のさらなる向上に資するものです。

本取得は、取得予定資産 11 物件のうち 7 物件がいちごグループ（注 11）の強力なスポンサーサポートの下、いちごグループのウェアハウジング機能を活用し取得するものです。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 12）、本譲渡による譲渡資金および自己資金により、好立地、高稼働率（2014 年 9 月末日時点の稼働率：99.0%）のオフィスおよび商業施設合計 11 物件を取得することで、運用上の強みを活かせる中規模不動産への戦略的投資、収益性の向上、資産規模の拡大が見込まれます。

また、本取得および本譲渡の目的である「オフィス」を中心とした中規模不動産からなるポートフォリオの構築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、複数社との協議の上、本譲渡ではレジデンス 15 物件をいちごグループへ一括譲渡することといたしました。そして、本譲渡を一括して本取得と同時期に行うことにより、物件譲渡による賃料収入の減少による影響を解消し、さらなる収益拡大を図ることが可能となっています。

本取得および本譲渡における取得予定資産の NOI 利回り（注 13）は 5.6%であり、譲渡予定資産の NOI 利回り（注 13）は 4.9%であるため、ポートフォリオ全体の NOI 利回りは本取得および本譲渡の実行前と比べて 0.2%向上する見込みです。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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。

なお、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後、残金は本取得資金に充当する予定です。当該一部期限前返済につきましては、決定次第お知らせいたします。

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おります。また、利害関係者からの物件取得および譲渡に際しては、利害関係者との取引に関する規程に従い所定の手続きを経ることとしており、不動産鑑定評価も勘案の上、取得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おります。

なお、本投資法人のスポンサーであるいちごグループでは、本投資法人に対するスポンサーサポートの一環として、一部の必要があった物件に対し、本投資法人の投資基準に合致させるべく遵法性の治癒等の価値改善を行い、従前の賃貸借期間が終了した恵比寿グリーングラスをはじめ複数の物件について、リーシング活動の実施により、さらなる稼働率向上、もしくは高稼働率の維持を図っており、本投資法人は、当該スポンサーサポートを評価しております。

また、結果として、本取得の鑑定評価額合計27,220,000,000円に対し、取得予定価格合計は26,754,600,000円となっており、また、本譲渡の譲渡予定価格合計は鑑定評価額合計16,520,000,000円と同額であり、本投資法人は、本取得および本譲渡を合わせて、鑑定評価額に対して4億円強有利な取組みを実施することができております。

（注11）いちごグループホールディングス株式会社およびその他連結子会社（本資産運用会社を含みます。）で構成されます。

（注12）当該資金の借入につきましては、決定次第お知らせいたします。

（注13）取得予定資産または譲渡予定資産に係る「NOI利回り」につきましては、本プレスリリース末尾の【ご参考①】本取得および本譲渡の効果をご参照ください。

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おります。

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） ⅴ．年齢、性別等

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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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。

Ⅱ.本取得について

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不動産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。

(1) <u>恵比寿グリーングラス</u>

① エリアについて

本物件の位置する恵比寿エリアは、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、IT 関連企業等を中心として新たなオフィス需要が喚起されたエリアです。また、アパレルブランドやセレクトショップが集積する代官山や広尾からも近い立地特性から事務所、店舗ともに安定的な賃貸需要が見込めると考えています。

② 立地・建物等について

本物件は、JR 各線「恵比寿」駅から徒歩約 4 分、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩約 2 分と最寄駅の接近性に優れており、都心各所へのアクセスも良好です。

駒沢通り沿いの角地に立地し、2 面のアルミカーテンウォールを有し、視認性に優れたオフィスビルです。また、基準階約 125 坪の貸室は無柱空間で、天井高 2,650mm を確保し、情報通信環境やセキュリティシステム等の各種設備は良好な水準にあることから、IT 関連企業を含む多様な業態のテナントニーズに対応可能であると考えています。

地球環境に配慮し、建物に太陽光パネル・雨水再利用・高効率型の空冷ヒートポンプチラー等を採用しており、省エネに寄与するスペックを有しています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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			不動産鑑定評価書の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	鑑定評価額		5,940,000,000 円
信託契約の期間		2013 年 11 月 28 日 ～ 2023 年 11 月 30 日	価格時点		2014 年 10 月 1 日
所在地（住居表示）		東京都渋谷区恵比寿南三丁目 1 番 1 号	直接還元法による収益価格		6,100,000,000 円
土地	所有形態	所有権		運営収益	306,631,997 円
	面積	689.23 ㎡		可能貸室賃料収入	310,850,640 円
	用途地域	商業地域、第二種中高層住居専用地域		その他収入	12,711,804 円
	建ぺい率 / 容積率	80% / 600%、60%/300%		空室等損失合計	16,930,447 円
建物	所有形態	所有権		運営費用	58,485,435 円
	用途	事務所、店舗、駐車場		維持管理費等	15,659,365 円
	構造・階層	S 造　B1F/9F		公租公課	22,709,389 円
	延床面積	4,029.55 ㎡		その他費用	20,116,681 円
	建築時期	2009 年 10 月 30 日		運営純収益	248,146,562 円
設計者（注 14）		株式会社プランツアソシエイツ		一時金の運用益	4,565,411 円
施工者（注 14）		三井住友建設株式会社東京建築支店		資本的支出	2,608,667 円
構造設計者（注 14）		株式会社 T&A アソシエイツ		純収益	250,103,306 円
確認検査機関（注 14）		財団法人日本建築センター		還元利回り	4.1%
地震 PML（評価会社）		5.58%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	DCF 法による収益価格		5,870,000,000 円
担保設定の状況		有担保			
賃貸借の概要（2014 年 9 月 30 日時点）				割引率	3.9%
テナント総数		1		最終還元利回り	4.3%
月額賃料		（注 16）	原価法による積算価格		5,220,000,000 円
敷金・保証金		（注 16）		土地比率	86.1%
賃貸可能面積		3,159.27 ㎡		建物比率	13.9%
賃貸面積		2,863.15 ㎡			
稼働率		90.6%			
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）		248 百万円（4.2%）			

特記事項
該当事項はありません。

（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おります。

（注 16）「月額賃料」、「敷金・保証金」については、テナントから開示する事についての同意を得ていないため、非開示といたします。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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。

⑵ いちご大森ビル

① エリアについて

本物件の位置する大森エリアは、商業・業務複合の大規模施設「大森ベルポート」や大規模商業施設等が集積しています。また、羽田空港の再拡張、国際化が進んでいる現況を踏まえると、今後も都心近郊の商業・業務集積地として推移していくものと考えています。

② 立地・建物等について

本物件は、JR 京浜東北線「大森」駅と京浜急行本線「大森海岸」駅の 2 駅の利用が可能であり、都心部および羽田空港への交通利便性に優れています。

アルミカーテンウォールの採用により貸室内は採光性のある空間となっており、公園が至近にあるなど周辺は緑の多い環境となっています。また、1 階にはコーヒーチェーン、コンビニエンスストアが入居しており、共用部分については、2007 年にリニューアル工事が行われています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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			不動産鑑定評価書の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	鑑定評価額		3,920,000,000 円
信託契約の期間		2002 年 8 月 30 日 ～ 2024 年 3 月 31 日	価格時点		2014 年 10 月 1 日
所在地（住居表示）		東京都品川区南大井六丁目 25 番 3 号	直接還元法による収益価格		3,980,000,000 円
土地	所有形態	所有権（注 19）		運営収益	257,323,859 円
	面積	985.61 ㎡（注 19）		可能貸室賃料収入	229,848,187 円
	用途地域	商業地域		その他収入	40,949,789 円
	建ぺい率 / 容積率	80％ / 500％		空室等損失合計	13,474,117 円
建物	所有形態	所有権（区分所有持分 91.85％）		運営費用	59,914,226 円
	用途	①事務所、車庫　②塵芥置場		維持管理費等	19,678,187 円
	構造・階層	①S/SRC 造　B1F/8F　②RC 造　1F		公租公課	16,368,100 円
	延床面積	①5,801.73 ㎡　②10.08 ㎡		その他費用	23,867,939 円
	建築時期	1992 年 7 月 29 日		運営純収益	197,409,633 円
設計者（注 17）		安宅エンヂニアリング株式会社		一時金の運用益	3,242,522 円
施工者（注 17）		株式会社フジタ開発事業本部		資本的支出	5,400,000 円
構造設計者（注 17）		株式会社フジタ一級建築事務所		純収益	195,252,155 円
確認検査機関（注 17）		建築主事（東京都）		還元利回り	4.9％
地震 PML（評価会社）		5.53％（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	DCF 法による収益価格		3,890,000,000 円
担保設定の状況		有担保			
賃貸借の概要（2014 年 9 月 30 日時点）				割引率	5.0％
テナント総数		9		最終還元利回り	5.1％
月額賃料		19,064 千円	原価法による積算価格		3,220,000,000 円
敷金・保証金		163,987 千円		土地比率	85.7％
賃貸可能面積		3,624.22 ㎡		建物比率	14.3％
賃貸面積		3,624.22 ㎡			
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 18）		197 百万円（5.1％）			

特記事項
1. 本件建物は区分所有建物であり、区分所有部分の専有面積部分の持分割合は 91.85％（5,229.34 ㎡／5,693.13 ㎡）です。また、本件建物の敷地の一部は他の区分所有者が所有しており、いわゆる分有状態にありますが、信託受託者と他の区分所有権との間で相互に借地権を設定しています。なお、本件建物の区分所有者は信託受託者を含めて 3 名です。 2. 本件土地に設置されたタイル塀の一部が西側隣地（地番 4 番 7）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、建物改修を行う場合は越境を解消すること等を内容とする覚書が存在します。

（注 17）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 18）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おります。

（注 19）本件土地の所有権に加え、本件建物の敷地の一部（地番 4 番 38）の賃借権を取得する予定ですが、「面積」欄には本件土地の面積を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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。

⑶ いちご高田馬場ビル

① エリアについて

本物件の位置する高田馬場エリアは、都内の主要ビジネス拠点へのアクセスに優れており、都心への接近性を重視しつつ賃料水準を抑えたい企業や各種営業所等に対する訴求力を有するエリアと考えています。

② 立地・建物等について

本物件は、JR 山手線・東京メトロ東西線・西武新宿線「高田馬場」駅徒歩約 3 分に位置し、新宿・渋谷・大手町等の主要ビジネス拠点へのアクセスに優れています。

1 階店舗にはイタリアンレストランが入居し、2 階から 6 階までは事務所としてフロア貸しされています。また、基準階約 75 坪の貸室は、天井高 2,550mm を確保し、設備等のビルスペックの面でも当該エリアのテナントニーズを概ね満たしていることから、標準的な競争力を有すると考えています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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			不動産鑑定評価書の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	鑑定評価額	1,630,000,000 円
信託契約の期間		2006 年 10 月 23 日 ～ 2024 年 3 月 31 日	価格時点	2014 年 10 月 1 日
所在地（住居表示）		東京都新宿区高田馬場一丁目 29 番 8 号	直接還元法による収益価格	1,650,000,000 円
土地	所有形態	所有権	運営収益	116,486,531 円
	面積	436.83 ㎡	可能貸室賃料収入	98,649,720 円
	用途地域	商業地域	その他収入	24,826,710 円
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%	空室等損失合計	6,989,899 円
建物	所有形態	所有権	運営費用	32,455,154 円
	用途	事務所、共同住宅、倉庫、車庫	維持管理費等	9,005,714 円
	構造・階層	SRC 造　B1F/7F	公租公課	9,866,127 円
	延床面積	2,214.94 ㎡	その他費用	13,583,313 円
	建築時期	1993 年 9 月 28 日	運営純収益	84,031,377 円
設計者（注 20）		株式会社メックデザインインターナショナル	一時金の運用益	1,726,090 円
施工者（注 20）		工新建設株式会社	資本的支出	8,368,750 円
構造設計者（注 20）		株式会社メックデザインインターナショナル	純収益	77,388,717 円
確認検査機関（注 20）		建築主事（新宿区）	還元利回り	4.7%
地震 PML（評価会社）		6.21%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	DCF 法による収益価格	1,620,000,000 円
担保設定の状況		有担保		
賃貸借の概要（2014 年 9 月 30 日時点）			割引率	4.5%
テナント総数		8	最終還元利回り	4.9%
月額賃料		8,225 千円	原価法による積算価格	1,850,000,000 円
敷金・保証金		106,697 千円	土地比率	86.4%
賃貸可能面積		1,606.92 ㎡	建物比率	13.6%
賃貸面積		1,606.92 ㎡		
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 21）		84 百万円（5.3%）		

特記事項
1.　本件土地に設置されたブロック塀の一部が南側隣地（307 番 4 および 307 番 12）へ越境しています。かかる越境に関して、当該ブロック塀の撤去等を行う場合には、越境しないよう充分留意することを内容とする覚書が存在します。

（注 20）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 21）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おります。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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) いちご大宮ビル

① エリアについて

本物件の位置するエリアの中心となる「大宮」駅は、さいたま市のほぼ中央部に位置し、埼玉県内一の商業・業務地区を擁することから、地元企業のオフィス需要の他、北関東エリアにおける支社・営業所等の拠点として多くのオフィス需要が期待できると考えています。

② 立地・建物等について

本物件は、JR・私鉄各線「大宮」駅徒歩約 9 分に位置し、複数の鉄道路線の利用が可能であることから、県内のみならず隣接都県へのアクセスも良好です。

「大宮」駅北側を東西に延びる県道に面して立地しており、63 台分の駐車場を備えているため、企業の営業拠点ニーズに応えるオフィスビルと考えています。また、基準階は約 273 坪の整形な貸室となっており、テナントの幅広い分割ニーズに対応可能であると考えています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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			不動産鑑定評価書の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	鑑定評価額		3,520,000,000 円
信託契約の期間		2000 年 3 月 1 日 ～ 2023 年 11 月 30 日	価格時点		2014 年 10 月 1 日
所在地（地番）		埼玉県さいたま市大宮区宮町二丁目 79 番 2 他	直接還元法による収益価格		3,580,000,000 円
土地	所有形態	所有権		運営収益	313,435,207 円
	面積	3,343.89 ㎡		可能貸室賃料収入	292,876,692 円
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		その他収入	37,943,000 円
	建ぺい率 / 容積率	80%/ 400%、60%/200%		空室等損失合計	17,384,485 円
建物	所有形態	所有権		運営費用	88,555,071 円
	用途	事務所、駐車場		維持管理費等	28,817,547 円
	構造・階層	RC 造　B1F/7F		公租公課	23,568,600 円
	延床面積	8,883.20 ㎡		その他費用	36,168,924 円
	建築時期	1986 年 11 月 15 日		運営純収益	224,880,136 円
設計者（注 22）		株式会社大林組東京本社一級建築士事務所		一時金の運用益	4,010,620 円
施工者（注 22）		株式会社大林組東京本社		資本的支出	24,586,667 円
構造設計者（注 22）		株式会社大林組東京本社一級建築士事務所		純収益	204,304,089 円
確認検査機関（注 22）		建築主事（大宮市）		還元利回り	5.7%
地震 PML（評価会社）		6.57%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	DCF 法による収益価格		3,490,000,000 円
担保設定の状況		有担保			
賃貸借の概要（2014 年 9 月 30 日時点）				割引率	5.5%
テナント総数		27		最終還元利回り	5.9%
月額賃料		23,130 千円	原価法による積算価格		3,430,000,000 円
敷金・保証金		188,845 千円		土地比率	82,4%
賃貸可能面積		6,249.54 ㎡		建物比率	17.6%
賃貸面積		6,196.75 ㎡			
稼働率		99.2%			
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 23）		224 百万円（6.6%）			

特記事項
1. 本件土地に設置された植込みの一部が西側隣地（地番 77 番 1）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来建替え等を行う場合には、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. 本件土地に設置されたコンクリート塀の一部が北西側隣地（74 番 3）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。
3. 南側道路は都市計画道路です（大宮岩槻線、計画幅員約 16.5m）（計画決定：昭和 38 年 8 月 12 日）。本件土地南側の一部が都市計画道路に含まれています。
4. 建築設備定期点検報告書において、非常用の照明装置につき要是正の指摘がありますが、テナント資産であるものはテナントに是正を要請しており、テナント資産ではないものは売主の費用負担により取得予定日までに是正することを売主との間で合意しています。

（注 22）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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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 23）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おります。

(5) いちご相模原ビル

① エリアについて

本物件の位置する相模原市は、県内において横浜市、川崎市に次ぎ 70 万人を超える人口規模を有する政令指定都市であり、東京都心部や横浜、多摩地域へ交通アクセスに恵まれた立地条件を背景に若年層の人口増加が続いており、さらなる人口増加や都市機能の充実が期待できると考えています。また、「相模原」駅周辺には商業地域が形成されており、地域の営業拠点として金融機関の支店等を中心にテナント需要を集めるエリアになっています。

② 立地・建物等について

本物件は、神奈川県の中核都市に立地する地域の営業拠点ニーズに応える中規模オフィスビルです。

金融機関、生命保険会社、一般企業等の営業拠点を中心としたテナントが入居しており、基準階約 140 坪の貸室は小区画の分割対応が可能です。また、42 台分の駐車場を備えているため、オフィスビルの新規供給の少ない当該エリアにおいて、一定の競争力を有すると考えています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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			不動産鑑定評価書の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	鑑定評価額		1,190,000,000 円
信託契約の期間		2003 年 1 月 31 日 ～ 2021 年 6 月 30 日	価格時点		2014 年 10 月 1 日
所在地（住居表示）		神奈川県相模原市中央区相模原五丁目 5 番 3 号	直接還元法による収益価格		1,220,000,000 円
土地	所有形態	所有権		運営収益	120,839,118 円
	面積	1,001.72 ㎡		可能貸室賃料収入	107,427,600 円
	用途地域	商業地域		その他収入	19,666,208 円
	建ぺい率 / 容積率	80% / 400%		空室等損失合計	6,254,690 円
建物	所有形態	所有権		運営費用	42,653,283 円
	用途	事務所、駐車場		維持管理費等	12,432,879 円
	構造・階層	SRC 造　7F		公租公課	9,083,800 円
	延床面積	4,205.27 ㎡		その他費用	21,136,604 円
	建築時期	1989 年 5 月 26 日	運営純収益		78,185,835 円
設計者（注 24）		佐藤武夫設計事務所	一時金の運用益		1,675,992 円
施工者（注 24）		東急建設株式会社横浜支店	資本的支出		6,600,083 円
構造設計者（注 24）		佐藤武夫設計事務所	純収益		73,261,744 円
確認検査機関（注 24）		建築主事（相模原市）	還元利回り		6.0%
地震 PML（評価会社）		7.23%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	DCF 法による収益価格		1,180,000,000 円
担保設定の状況		有担保			
賃貸借の概要（2014 年 9 月 30 日時点）			割引率		5.8%
テナント総数		14	最終還元利回り		6.2%
月額賃料		8,140 千円	原価法による積算価格		1,050,000,000 円
敷金・保証金		67,910 千円		土地比率	66.6%
賃貸可能面積		2,959.38 ㎡		建物比率	33.4%
賃貸面積		2,959.38 ㎡			
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 25）		78 百万円（6.7%）			

特記事項
1. 本物件に設置されたコンクリート土留フェンスの一部が、南東側隣地（地番 287 番 10、287 番 14）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来コンクリート土留フェンスを撤去する場合又は同所に構造物を新設する場合には、本物件所有者の責任と負担において越境物の解消を図ること等を内容とする覚書が存在します。
2. 本物件の北東側に設置された検査済証未取得の袖看板（本物件所有者資産）について、建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合していると判断される旨の調査報告書を日本建築検査協会株式会社より取得しています。

（注 24）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 25）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おります。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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。

⑹ いちご大船ビル

① エリアについて

本物件の位置するエリアの中心となる「大船」駅は、1 日平均乗車人員が約 97 千人（2013 度/JR 東日本調べ）であるターミナル駅となっています。また、「大船」駅東口駅前では市街地再開発事業が進行中であり、今後利便性の向上が期待されるエリアです。

② 立地・建物等について

本物件は、JR 各線「大船」駅から徒歩約 3 分に位置し、横浜市内への交通利便性に優れており、「東京」駅へのアクセスも電車で約 40 分となっています。

地下 1 階から 2 階までは金融機関の支店が入居し、基準階には学習塾、クリニック、エステ等のテナントが入居しています。また、エントランスホール等の共用部分は、2008 年にリニューアル工事が実施されており、オフィスビルの新規供給予定が少ない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 取得予定資産の写真・位置図

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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			不動産鑑定評価書の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	鑑定評価額		2,030,000,000 円
信託契約の期間		2004 年 9 月 30 日 ～ 2019 年 9 月 30 日	価格時点		2014 年 10 月 1 日
所在地（住居表示）		神奈川県鎌倉市大船一丁目 26 番 29 号	直接還元法による収益価格		1,960,000,000 円
土地	所有形態	所有権	運営収益		160,890,937 円
	面積	1,461.04 ㎡		可能貸室賃料収入	138,566,852 円
	用途地域	第二種住居地域		その他収入	33,025,292 円
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		空室等損失合計	10,701,207 円
建物	所有形態	所有権	運営費用		40,282,170 円
	用途	事務所、車庫		維持管理費等	14,643,880 円
	構造・階層	RC 造　B1F/8F		公租公課	6,796,200 円
	延床面積	3,323.93 ㎡		その他費用	18,842,090 円
	建築時期	1973 年 4 月 3 日	運営純収益		120,608,767 円
設計者（注 26）		入江三宅設計事務所	一時金の運用益		2,346,382 円
施工者（注 26）		株式会社鴻池組	資本的支出		9,240,000 円
構造設計者（注 26）		入江三宅設計事務所	純収益		113,715,149 円
確認検査機関（注 26）		建築主事（神奈川県）	還元利回り		5.8%
地震 PML（評価会社）		11.28%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	DCF 法による収益価格		2,060,000,000 円
担保設定の状況		有担保			
賃貸借の概要（2014 年 9 月 30 日時点）			割引率		5.7%
テナント総数		8	最終還元利回り		6.0%
月額賃料		11,636 千円	原価法による積算価格		1,070,000,000 円
敷金・保証金		132,159 千円		土地比率	81.3%
賃貸可能面積		2,364.67 ㎡		建物比率	18.7%
賃貸面積		2,289.43 ㎡			
稼働率		96.8%			
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）		120 百万円（6.0%）			

特記事項

1. 本物件に設置された、シャッター及びブロック塀の一部が北東側隣地（地番 126 番 76、126 番 77）内に、ブロック塀及びコンクリート塀の一部が南西側隣地（地番 103 番 20）内に、それぞれ越境しています。かかる越境に関して、それぞれの隣地所有者との間で、将来当該越境物を再構築する場合には、本物件所有者の責任と費用負担で本件土地内に構築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塀が南東側隣地（地番 103 番 18）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来当該越境物を再構築する場合、又は本件土地上の建物を新築若しくは増築する場合には、本物件所有者の責任と費用負担で当該越境物を本件土地から撤去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土留めの一部が北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。
4. 本件建物の確認申請図では排煙窓になっている部分がテナント入口に変更されているため、排煙面積が不足している可能性がありますが、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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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.	建物エンジニアリング・レポートにおいて、東側敷地境界部分に高さ 1.2m を超えるコンクリートブロック塀に法令上要求される控壁が設置されていないとの指摘があります。また、建物エンジニアリング・レポートにおいて、本件建物に設置された自動ドアが防火設備であることが確認できていない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。また、確認申請図に記載のある代替進入口に進入口のマークが表示されていないとの指摘および塔屋外壁の開口が処理されていないとの指摘がありますが、本投資法人の費用負担により是正する予定です。
6.	消防用設備点検報告書において、泡消火設備について要是正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.	本件建物は、建築後の法令の改正により現行の基準容積率を上回っており、既存不適格の状態になっています。

（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おります。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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。

⑺ いちご仙台イーストビル

① エリアについて

本物件の位置する仙台駅東口エリアは、区画整理事業による整備が進行中であり、2015 年度の地下鉄東西線開通や、駅ビルの再開発事業を睨んだホテル、店舗、事務所等の出店、開設が期待できるエリアであると考えています。

② 立地・建物等について

本物件は、JR 仙石線「榴ヶ岡」駅から徒歩約 3 分、JR 各線「仙台」駅からも徒歩約 15 分に立地しており、また、「仙台」駅東口から東に延びるメインストリートである宮城野通りに面した角地に立地することから、交通利便性、視認性に優れています。

基準階約 340 坪の貸室は無柱空間で、天井高は 2,800mm を確保したオフィス空間となっています。また、64 台分の駐車場を備えており、テナント企業の営業拠点ニーズに応えるオフィスビルと考えています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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			不動産鑑定評価書の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	鑑定評価額		1,890,000,000 円
信託契約の期間		2013 年 3 月 29 日 ～ 2023 年 12 月 31 日	価格時点		2014 年 10 月 1 日
所在地（住居表示）		宮城県仙台市宮城野区宮城野一丁目 12 番 1 号	直接還元法による収益価格		1,850,000,000 円
土地	所有形態	所有権	運営収益		179,505,299 円
	面積	2,044.81 ㎡		可能貸室賃料収入	160,834,248 円
	用途地域	近隣商業地域		その他収入	28,529,224 円
	建ぺい率 / 容積率	80% / 300%		空室等損失合計	9,858,173 円
建物	所有形態	所有権	運営費用		59,478,333 円
	用途	①事務所、店舗、駐輪場 ②駐車場 ③塵芥集積場		維持管理費等	22,726,880 円
	構造・階層	①S 造 5F ②S 造 1F ③RC 造 1F		公租公課	13,421,700 円
	延床面積	①6,453.11 ㎡ ②89.42 ㎡ ③9.00 ㎡		その他費用	23,329,753 円
	建築時期	2008 年 9 月 24 日	運営純収益		120,026,966 円
設計者（注 28）		鹿島建設株式会社東北支店一級建築士事務所	一時金の運用益		2,057,484 円
施工者（注 28）		鹿島建設株式会社東北支店	資本的支出		5,355,000 円
構造設計者（注 28）		鹿島建設株式会社東北支店一級建築士事務所	純収益		116,729,450 円
確認検査機関（注 28）		ビューローベリタスジャパン株式会社	還元利回り		6.3%
地震 PML（評価会社）		2.48%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	DCF 法による収益価格		1,910,000,000 円
担保設定の状況		有担保			
賃貸借の概要（2014 年 9 月 30 日時点）			割引率		6.4%
テナント総数		11	最終還元利回り		6.5%
月額賃料		13,896 千円	原価法による積算価格		2,070,000,000 円
敷金・保証金		112,471 千円		土地比率	40.1%
賃貸可能面積		5,213.09 ㎡		建物比率	59.9%
賃貸面積		5,213.09 ㎡			
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 29）		120 百万円（6.5%）			

特記事項
該当事項はありません。

（注 28）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 29）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おります。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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。

⑻ いちご熊本ビル

① エリアについて

本物件の位置する熊本・辛島町エリアは、百貨店、飲食店、事務所ビル、ホテル等が集積する複合高度商業地域となっており、大手企業等の支店、営業所等、各種金融機関等の支店需要のほか、地元企業による需要が期待できると考えています。

② 立地・建物等について

本物件は、最寄駅である熊本市電「西辛島町」停留所から徒歩約 1 分であるほか、熊本交通センターバスターミナルから徒歩約 3 分に位置し、交通利便性および中心商業地域への接近性が良好です。

基準階約 140 坪の貸室は、最大 5 区画に分割することが可能であることから、大手企業の支店、支社等の大型需要から、地元企業の比較的小規模な需要まで様々なテナントニーズに対応することができると考えています。また、エントランスホールは大理石と御影石を採用しており、市電が通る市道に面した立地であることから視認性も優れており、一定の競争力を有すると考えています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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			不動産鑑定評価書の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	鑑定評価額		1,460,000,000 円
信託契約の期間		2014 年 6 月 25 日 ～ 2024 年 6 月 30 日	価格時点		2014 年 10 月 1 日
所在地（住居表示）		熊本県熊本市中央区辛島町 6 番 7 号	直接還元法による収益価格		1,470,000,000 円
土地	所有形態	所有権		運営収益	166,643,880 円
	面積	829.99 ㎡		可能貸室賃料収入	146,988,000 円
	用途地域	商業地域		その他収入	28,833,600 円
	建ぺい率 / 容積率	80％ / 600％		空室等損失合計	9,177,720 円
建物	所有形態	所有権		運営費用	60,794,289 円
	用途	事務所、車庫		維持管理費等	21,004,389 円
	構造・階層	S/SRC 造　12F		公租公課	12,913,300 円
	延床面積	6,580.39 ㎡		その他費用	26,876,600 円
	建築時期	1991 年 3 月 11 日		運営純収益	105,849,591 円
設計者（注 30）		飛島建設株式会社九州支店一級建築士事務所		一時金の運用益	1,929,413 円
施工者（注 30）		飛島建設株式会社九州支店		資本的支出	15,033,917 円
構造設計者（注 30）		飛島建設株式会社九州支店一級建築士事務所		純収益	92,745,087 円
確認検査機関（注 30）		建築主事（熊本市）		還元利回り	6.3％
地震 PML（評価会社）		1.56％（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	DCF 法による収益価格		1,450,000,000 円
担保設定の状況		有担保			
賃貸借の概要（2014 年 9 月 30 日時点）				割引率	6.1％
テナント総数		34		最終還元利回り	6.5％
月額賃料		12,002 千円	原価法による積算価格		1,300,000,000 円
敷金・保証金		96,621 千円		土地比率	43.5％
賃貸可能面積		4,499.08 ㎡		建物比率	56.5％
賃貸面積		4,499.08 ㎡			
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 31）		105 百万円（7.3％）			

特記事項
1.　本件建物は、建築後の道路収用により現行の基準容積率を上回っており、既存不適格の状態になっています。 2.　本件建物の排煙窓に換気扇が設置され、排煙窓の開閉障害となっている可能性があり、また、当該区画にて排煙面積の計算および是正工事が必要となる可能性がありますが、共に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。

（注 30）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 31）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おります。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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。

⑼ ライオンズスクエア川口

① エリアについて

本物件の位置する川口市は、埼玉県ではさいたま市に次ぐ人口を擁する主要市であり、近年では、住宅需要の高まりを受けて急速に宅地化が進展してきたことから、超高層マンション等の建設も見られ、人口が増加しているエリアです。

② 立地・建物等について

本物件は、埼玉高速鉄道線「川口元郷」駅徒歩約 5 分に立地し、主要幹線道路である国道 122 号（岩槻街道）も近接しており、交通利便性は良好です。

エルザタワー55 およびエルザタワー32 という総戸数（合計）1,000 戸を超える超高層マンションに隣接し、入居するスーパー、スポーツクラブ等に対する近隣居住者のニーズだけではなく、主要幹線道路からのアクセスが容易なこと等から自動車で来店する顧客にとっても利便性が高い地域密着型の商業施設であると考えています。また、メインテナントと長期の定期建物賃貸借契約を締結しており、当該期間中は安定的な収益が期待できると考えています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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			不動産鑑定評価書の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	鑑定評価額		2,500,000,000 円
信託契約の期間		2005 年 2 月 4 日 ～ 2024 年 7 月 31 日	価格時点		2014 年 10 月 1 日
所在地（住居表示）		埼玉県川口市元郷二丁目 15 番 3 号	直接還元法による収益価格		2,490,000,000 円
土地	所有形態	所有権		運営収益	260,272,512 円
	面積	9,531.83 ㎡		可能貸室賃料収入	136,020,744 円
	用途地域	準工業地域		その他収入	135,299,840 円
	建ぺい率 / 容積率	60%/ 200%		空室等損失合計	11,048,072 円
建物	所有形態	所有権		運営費用	122,093,922 円
	用途	店舗、練習場、駐車場		維持管理費等	23,413,687 円
	構造・階層	S/SRC 造　6F		公租公課	28,940,824 円
	延床面積	7,309.66 ㎡		その他費用	69,739,411 円
	建築時期	1998 年 7 月 6 日		運営純収益	138,178,590 円
設計者（注 32）		株式会社共同建築設計事務所		一時金の運用益	2,315,028 円
施工者（注 32）		株式会社竹中工務店		資本的支出	13,609,583 円
構造設計者（注 32）		株式会社共同建築設計事務所		純収益	126,884,035 円
確認検査機関（注 32）		建築主事（川口市）		還元利回り	5.1%
地震 PML（評価会社）		5.19%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	DCF 法による収益価格		2,500,000,000 円
担保設定の状況		有担保			
賃貸借の概要（2014 年 9 月 30 日時点）				割引率	4.9%
テナント総数		3		最終還元利回り	5.3%
月額賃料		11,300 千円	原価法による積算価格		3,150,000,000 円
敷金・保証金		106,900 千円		土地比率	75.3%
賃貸可能面積		7,788.09 ㎡		建物比率	24.7%
賃貸面積		7,788.09 ㎡			
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 33）		138 百万円（5.7%）			

特記事項
1.　本件土地の境界上に存する塀が北側隣地（地番 1573 番 2、1573 番 8、1573 番 23 および 1573 番 25）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、当該塀の撤去が必要となるまでの期間について、当該隣地所有者は土地の無償使用を認めること等を内容とする確認書が存在します。

（注 32）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 33）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おります。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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) いちご新横浜アリーナ通りビル

① エリアについて

本物件の位置する新横浜エリアは、JR 東海道新幹線の停車駅である「新横浜」駅を拠点として発展し、当駅の広域的集客力から、商業・業務施設のほか、ビジネスホテル・イベント会場・公園・医療センター等の施設も多く、整然とした街区によるまとまった市街地が形成されています。

② 立地・建物等について

本物件は、JR 東海道新幹線・横浜線「新横浜」駅徒歩約 4 分に立地しており、新横浜エリアの中でも比較的人通りの多いアリーナ通り沿いに位置していることから、エリア内において、比較的優位な立地条件となっています。

基準階の貸室面積は約 115 坪で、フロア貸しがなされ、インターネットカフェ、大手飲食チェーン等が入居する飲食店舗ビルとなっており、平日は周辺オフィスビルで働くオフィスワーカー、休日は横浜アリーナや横浜国際総合競技場等に訪れる来場客を本物件の来客層として見込んでいます。

③ 取得予定資産の写真・位置図

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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			不動産鑑定評価書の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	鑑定評価額		1,730,000,000 円
信託契約の期間		2014 年 5 月 29 日 ～ 2024 年 5 月 31 日	価格時点		2014 年 10 月 1 日
所在地（地番）		神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目 7 番 7	直接還元法による収益価格		1,740,000,000 円
土地	所有形態	所有権	運営収益		158,432,111 円
	面積	684.00 ㎡		可能貸室賃料収入	105,262,800 円
	用途地域	商業地域		その他収入	60,882,012 円
	建ぺい率 / 容積率	80% / 800%		空室等損失合計	7,712,701 円
建物	所有形態	所有権	運営費用		62,182,307 円
	用途	①店舗、事務所 ②ゴミ置場、ポンプ室　③駐車場		維持管理費等	13,175,279 円
	構造・階層	①S 造　6F　②S 造　2F ③S 造　1F		公租公課	7,341,578 円
	延床面積	①2,323.22 ㎡　②33.26 ㎡　③92.09 ㎡		その他費用	41,665,450 円
	建築時期	①②③2001 年 10 月 19 日	運営純収益		96,249,804 円
設計者（注 34）		奈良建設一級建築士事務所	一時金の運用益		938,628 円
施工者（注 34）		奈良建設株式会社	資本的支出		1,620,000 円
構造設計者（注 34）		奈良建設一級建築士事務所	純収益		95,568,432 円
確認検査機関（注 34）		建築主事（横浜市）	還元利回り		5.5%
地震 PML（評価会社）		6.04%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	DCF 法による収益価格		1,720,000,000 円
担保設定の状況		有担保			
賃貸借の概要（2014 年 9 月 30 日時点）			割引率		5.3%
テナント総数		5	最終還元利回り		5.7%
月額賃料		8,850 千円	原価法による積算価格		1,580,000,000 円
敷金・保証金		42,868 千円	土地比率		79.1%
賃貸可能面積		1,971.34 ㎡	建物比率		20.9%
賃貸面積		1,971.34 ㎡			
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 35）		96 百万円（5.7%）			

特記事項
該当事項はありません。

（注 34）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 35）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おります。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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) いちご蒲田ビル

① エリアについて

本物件の位置する蒲田エリアは、羽田空港等都心部および都内外の他地域へのアクセスは良好であり、城南地区の中心的繁華街として行政機関、スーパーマーケット、金融機関、娯楽施設等が集積したエリアとなっています。

② 立地・建物等について

本物件は、JR 京浜東北線、東急多摩川線・池上線「蒲田」駅徒歩約 4 分、京浜急行本線・空港線「京急蒲田」駅の西方約 700m に位置し、交通利便性に優れています。

「蒲田」駅西口の高い繁華性を有するエリアの角地に立地し、4 階以上のセットバック部分を三角屋根風に覆う特徴のある形状をした店舗付事務所ビルです。また、手芸用品・ホビー用品の大手チェーンが本社・店舗として大半を使用しています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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			不動産鑑定評価書の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	鑑定評価額		1,410,000,000 円
信託契約の期間		2003 年 1 月 31 日 ～ 2021 年 6 月 30 日	価格時点		2014 年 10 月 1 日
所在地（住居表示）		東京都大田区西蒲田八丁目 23 番 5 号	直接還元法による収益価格		1,440,000,000 円
土地	所有形態	所有権		運営収益	107,845,644 円
	面積	578.94 ㎡		可能貸室賃料収入	98,989,800 円
	用途地域	商業地域		その他収入	13,010,400 円
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%		空室等損失合計	4,154,556 円
建物	所有形態	所有権		運営費用	32,565,654 円
	用途	事務所		維持管理費等	8,436,143 円
	構造・階層	SRC 造　B1F/6F		公租公課	7,080,231 円
	延床面積	2,833.85 ㎡		その他費用	17,049,280 円
	建築時期	1986 年 7 月 10 日		運営純収益	75,279,990 円
設計者（注 36）		佐藤武夫設計事務所		一時金の運用益	1,995,819 円
施工者（注 36）		三井住友建設株式会社東京建築支店		資本的支出	4,027,667 円
構造設計者（注 36）		佐藤武夫設計事務所		純収益	73,248,142 円
確認検査機関（注 36）		建築主事（大田区）		還元利回り	5.1%
地震 PML（評価会社）		3.82%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	DCF 法による収益価格		1,390,000,000 円
担保設定の状況		有担保			
賃貸借の概要（2014 年 9 月 30 日時点）				割引率	4.9%
テナント総数		2		最終還元利回り	5.3%
月額賃料		7,752 千円	原価法による積算価格		1,320,000,000 円
敷金・保証金		97,626 千円		土地比率	83.7%
賃貸可能面積		2,124.68 ㎡		建物比率	16.3%
賃貸面積		2,124.68 ㎡			
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 37）		75 百万円（5.4%）			

特記事項
1.　本件建物の屋上に設置された検査済証未取得の工作物（屋上広告塔）について、建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合していると判断される旨の調査報告書を日本建築検査協会株式会社より取得しています。

（注 36）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 37）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おります。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産のうち、いちご相模原ビルおよびいちご蒲田ビルに係る売買契約（以下「本契約」といいます。）については、取得予定日が約2ヶ月後の2015年1月9日であるため、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（注38）に該当します。

本契約においては、本投資法人又は売主に本契約の条項につき重大な違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。また、当該違約金は、損害賠償の予定とし、本契約を解除した当事者は、実際に生じた損害の多寡にかかわらず、当該違約金のみを相手方に対して請求できるものとされています。本契約においては、一般募集および投資口の売出しを実施したことが、本投資法人による売買代金支払義務の履行の条件とされており、2014年12月26日までに一般募集および投資口の売出しが実施されなかった場合、直ちに本契約を解除することができるとされています。

したがって、増資が行われず本投資法人が売買代金の資金調達を完了できない結果、売買代金の支払いができない場合であっても、本投資法人は売買契約を違約金の負担なく解除できるため、本投資法人の財務および分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

（注38）先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

3. 取得先の概要

(1) 恵比寿グリーングラス

名称	合同会社恵比寿ホールディングス
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　佐々木弘
事業内容	1.　不動産の取得、保有、処分、賃貸および管理 2.　不動産の信託受益権の取得、保有および処分 3.　その他前各号に掲げる事業に付帯または関連する業務
資本金	10万円
設立年月日	2010年3月23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・資産運用会社との関係	本投資法人、資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。（注39）
直前事業年度の純資産	取得先からの同意が得られないため、非開示とさせていただきます。
直前事業年度の総資産	取得先からの同意が得られないため、非開示とさせていただきます。

（注39）合同会社恵比寿ホールディングスは、投信法に定める「利害関係人等」に該当いたしませんが、資産運用会社の株主（100%出資者）で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちごグループホールディングス株式会社が、合同会社恵比寿ホールディングスに過半の匿名組合出資を行っていること、また、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご地所株式会社に資産運用に関わる助言を委託していることから、資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール（利害関係者取引規程）における「利害関係者」に該当いたします。そのため、資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ております。また、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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) いちご大森ビル

名称	合同会社大森ホールディングス
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　佐々木弘
事業内容	1.　信託受益権の保有および売買 2.　不動産の保有、管理および売買 3.　上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10万円
設立年月日	2014年1月30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・資産運用会社との関係	本投資法人、資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。(注40)
直前事業年度の純資産	取得先からの同意が得られないため、非開示とさせていただきます。
直前事業年度の総資産	取得先からの同意が得られないため、非開示とさせていただきます。

(注40) 合同会社大森ホールディングスは、投信法に定める「利害関係人等」に該当いたしませんが、資産運用会社の株主(100%出資者)で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちごグループホールディングス株式会社が、合同会社大森ホールディングスに過半の匿名組合出資を行っていること、また、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご地所株式会社に資産運用に関わる助言を委託していることから、資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール(利害関係者取引規程)における「利害関係者」に該当いたします。そのため、資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ております。また、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しております。

(3) いちご高田馬場ビル

名称	合同会社高田馬場ホールディングス
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.　信託受益権の保有および売買 2.　不動産の保有、管理および売買 3.　上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10万円
設立年月日	2014年1月30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・資産運用会社との関係	本投資法人、資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。(注41)
直前事業年度の純資産	取得先からの同意が得られないため、非開示とさせていただきます。
直前事業年度の総資産	取得先からの同意が得られないため、非開示とさせていただきます。

(注41) 合同会社高田馬場ホールディングスは、投信法に定める「利害関係人等」に該当いたしませんが、資産運用会社の株主(100%出資者)で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちごグループホールディングス株式会社が、合同会社高田馬場ホールディングスに過半の匿名組合出資を行っていること、また、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご地所株式会社に資産運用に関わる助言を委託していることから、資産運用会社の利益相反対

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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。

策に係る自主ルール（利害関係者取引規程）における「利害関係者」に該当いたします。そのため、資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ております。また、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しております。

(4) いちご大宮ビル

名称	合同会社大宮ホールディングス
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　佐々木弘
事業内容	1.　不動産の取得、保有、処分、賃貸および管理 2.　不動産の信託受益権の取得、保有および処分 3.　その他前各号に掲げる事業に付帯または関連する業務
資本金	10万円
設立年月日	2010年3月23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・資産運用会社との関係	本投資法人、資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。（注42）
直前事業年度の純資産	取得先からの同意が得られないため、非開示とさせていただきます。
直前事業年度の総資産	取得先からの同意が得られないため、非開示とさせていただきます。

（注42）合同会社大宮ホールディングスは、投信法に定める「利害関係人等」に該当いたしませんが、資産運用会社の株主（100%出資者）で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちごグループホールディングス株式会社が、合同会社大宮ホールディングスに過半の匿名組合出資を行っていること、また、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご地所株式会社に資産運用に関わる助言を委託していることから、資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール（利害関係者取引規程）における「利害関係者」に該当いたします。そのため、資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ております。また、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しております。

(5) いちご相模原ビル

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

（注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。

(6) いちご大船ビル

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

（注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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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) いちご仙台イーストビル

名称	合同会社仙台ホールディングス
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　佐々木弘
事業内容	1.　不動産の取得、保有、処分、賃貸および管理 2.　不動産の信託受益権の取得、保有および処分 3.　その他前各号に掲げる事業に付帯または関連する業務
資本金	10万円
設立年月日	2010年3月29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・資産運用会社との関係	本投資法人、資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。(注45)
直前事業年度の純資産	取得先からの同意が得られないため、非開示とさせていただきます。
直前事業年度の総資産	取得先からの同意が得られないため、非開示とさせていただきます。

(注45) 合同会社仙台ホールディングスは、投信法に定める「利害関係人等」に該当いたしませんが、資産運用会社の株主(100%出資者)で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちごグループホールディングス株式会社が、合同会社仙台ホールディングスに過半の匿名組合出資を行っていること、また、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご地所株式会社に資産運用に関わる助言を委託していることから、資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール(利害関係者取引規程)における「利害関係者」に該当いたします。そのため、資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ております。また、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しております。

(8) いちご熊本ビル

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

(注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、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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) ライオンズスクエア川口

名称	合同会社川口ホールディングス
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表社員　一般社団法人ハイステージ 職務執行者　平野真理子
事業内容	1.　信託受益権の保有および売買 2.　不動産の保有、管理および売買 3.　上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10万円
設立年月日	2014年6月2日
出資者	一般社団法人ハイステージ
本投資法人・資産運用会社との関係	本投資法人、資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。(注47)
直前事業年度の純資産	取得先からの同意が得られないため、非開示とさせていただきます。
直前事業年度の総資産	取得先からの同意が得られないため、非開示とさせていただきます。

(注47) 合同会社川口ホールディングスは、投信法に定める「利害関係人等」に該当いたしませんが、資産運用会社の株主(100%出資者)で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちごグループホールディングス株式会社が、合同会社川口ホールディングスに過半の匿名組合出資を行っていること、また、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご地所株式会社に資産運用に関わる助言を委託していることから、資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール(利害関係者取引規程)における「利害関係者」に該当いたします。そのため、資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ております。また、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しております。

(10) いちご新横浜アリーナ通りビル

名称	合同会社新横浜ホールディングス
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.　信託受益権の保有および売買 2.　不動産の保有、管理および売買 3.　上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10万円
設立年月日	2014年1月30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・資産運用会社との関係	本投資法人、資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。(注48)
直前事業年度の純資産	取得先からの同意が得られないため、非開示とさせていただきます。
直前事業年度の総資産	取得先からの同意が得られないため、非開示とさせていただきます。

(注48) 合同会社新横浜ホールディングスは、投信法に定める「利害関係人等」に該当いたしませんが、資産運用会社の株主(100%出資者)で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちごグループホールディングス株式会社が、合同会社新横浜ホールディングスに過半の匿名組合出資を行っていること、また、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご地所株式会社に資産運用に関わる助言を委託していることから、資産運用会社の利益相反対策に

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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。

係る自主ルール（利害関係者取引規程）における「利害関係者」に該当いたします。そのため、資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ております。また、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しております。

(11) いちご蒲田ビル

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

（注 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。

4. 物件所有者等の状況

(1) 恵比寿グリーングラス

物件所有者等の状況		前所有者	前々所有者
	会社名	合同会社恵比寿ホールディングス	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	5,270 百万円 （但し、取得経費、消費税等を除きます。）	—
	取得時期	2013 年 11 月 28 日	—

(2) いちご大森ビル

物件所有者等の状況		前所有者	前々所有者
	会社名	合同会社大森ホールディングス	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	3,420 百万円 （但し、取得経費、消費税等を除きます。）	—
	取得時期	2014 年 3 月 18 日	—

(3) いちご高田馬場ビル

物件所有者等の状況		前所有者	前々所有者
	会社名	合同会社高田馬場ホールディングス	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	1,490 百万円 （但し、取得経費、消費税等を除きます。）	—
	取得時期	2014 年 3 月 31 日	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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) いちご大宮ビル

物件所有者等の状況		前所有者	前々所有者
	会社名	合同会社大宮ホールディングス	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	3,300 百万円 （但し、取得経費、消費税等を除きます。）	―
	取得時期	2013 年 11 月 28 日	―

(5) いちご仙台イーストビル

物件所有者等の状況		前所有者	前々所有者
	会社名	合同会社仙台ホールディングス	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	1,500 百万円 （但し、取得経費、消費税等を除きます。）	―
	取得時期	2013 年 12 月 17 日	―

(6) ライオンズスクエア川口

物件所有者等の状況		前所有者	前々所有者
	会社名	合同会社川口ホールディングス	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	2,385 百万円 （但し、取得経費、消費税等を除きます。）	―
	取得時期	2014 年 7 月 23 日	―

(7) いちご新横浜アリーナ通りビル

物件所有者等の状況		前所有者	前々所有者
	会社名	合同会社新横浜ホールディングス	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	1,400 百万円 （但し、取得経費、消費税等を除きます。）	―
	取得時期	2014 年 5 月 29 日	―

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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. 媒介の概要

該当事項はありません。

Ⅲ.本譲渡について

1. 譲渡予定資産の内容

(1) [物件番号 R-01]　フォレシティ六本木

特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都港区六本木二丁目 2 番 11 号
土地	所有形態	所有権（区分所有持分 100%）
	面積	266.16 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
	用途	居宅、店舗
	構造・階層	SRC 造 13F
	延床面積	1,807.18m^2
	建築時期	2003 年 12 月 12 日
テナント総数		1（2014 年 10 月 31 日時点）
月額賃料（注 50）		726 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
敷金・保証金（注 50）		13,281 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸可能面積		1,663.87m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸面積		1,532.69m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
稼働率		92.1%（2014 年 9 月 30 日時点）
取得価格		1,730 百万円
鑑定評価額	鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所
	価格時点	2014 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	1,480 百万円

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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) [物件番号 R-02]　フォレシティ麻布十番

特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都港区三田一丁目 10 番 6 号
土地	所有形態	所有権
	面積	293.82 m^2
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階層	RC 造 9F
	延床面積	1,288.70m^2
	建築時期	2004 年 2 月 16 日
テナント総数		1（2014 年 10 月 31 日時点）
月額賃料（注 50）		5,667 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
敷金・保証金（注 50）		9,459 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸可能面積		1,111.20m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸面積		1,088.05m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
稼働率		97.9%（2014 年 9 月 30 日時点）
取得価格		1,140 百万円
鑑定評価額	鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所
	価格時点	2014 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	1,140 百万円

(3) [物件番号 R-03]　フォレシティ麻布十番弐番館

特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都港区三田一丁目 1 番 18 号
土地	所有形態	所有権
	面積	307.37 m^2
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階層	SRC 造 13F
	延床面積	1,354.85m^2
	建築時期	2005 年 1 月 5 日
テナント総数		1（2014 年 10 月 31 日時点）
月額賃料（注 50）		5,800 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
敷金・保証金（注 50）		11,084 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸可能面積		1,177.20m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸面積		1,177.20m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
稼働率		100%（2014 年 9 月 30 日時点）
取得価格		1,250 百万円
鑑定評価額	鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所
	価格時点	2014 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	1,210 百万円

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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) [物件番号 R-05]　フォレシティ白金台

特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都港区白金台二丁目 26 番 15 号
土地	所有形態	所有権
	面積	199.96 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	共同住宅
	構造・階層	RC 造 11F
	延床面積	1,035.21m^2
	建築時期	2004 年 5 月 28 日
テナント総数		1（2014 年 10 月 31 日時点）
月額賃料（注 50）		3,945 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
敷金・保証金（注 50）		6,897 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸可能面積		927.90m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸面積		881.56m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
稼働率		95.0%（2014 年 9 月 30 日時点）
取得価格		824 百万円
鑑定評価額	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	2014 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	756 百万円

(5) [物件番号 R-07]　フォレシティ秋葉原

特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都千代田区神田佐久間町三丁目 35 番 1 号
土地	所有形態	所有権
	面積	487.62 m^2
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階層	SRC 造 B1F/12F
	延床面積	3,452.29m^2
	建築時期	2003 年 4 月 8 日
テナント総数		1（2014 年 10 月 31 日時点）
月額賃料（注 50）		10,600 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
敷金・保証金（注 50）		25,000 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸可能面積		3,452.29m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸面積		3,452.29m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
稼働率		100%（2014 年 9 月 30 日時点）
取得価格		2,520 百万円
鑑定評価額	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	2014 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	2,120 百万円

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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) [物件番号 R-08]　スイート・ワン・コート

特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都中央区入船二丁目 2 番 15 号
土地	所有形態	所有権
	面積	169.88 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
	用途	共同住宅、店舗
	構造・階層	SRC 造 11F
	延床面積	1,123.27m^2
	建築時期	2003 年 3 月 20 日
テナント総数		1（2014 年 10 月 31 日時点）
月額賃料（注 50）		3,741 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
敷金・保証金（注 50）		7,962 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸可能面積		1,030.54m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸面積		964.92m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
稼働率		93.6%（2014 年 9 月 30 日時点）
取得価格		786 百万円
鑑定評価額	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	2014 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	690 百万円

(7) [物件番号 R-10]　フォレシティ笹塚

特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都渋谷区笹塚二丁目 7 番 8 号
土地	所有形態	所有権
	面積	243.10 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	共同住宅
	構造・階層	RC 造 11F
	延床面積	1,452.61m^2
	建築時期	2005 年 1 月 11 日
テナント総数		1（2014 年 10 月 31 日時点）
月額賃料（注 50）		4,770 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
敷金・保証金（注 50）		10,000 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸可能面積		1,452.61m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸面積		1,452.61m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
稼働率		100%（2014 年 9 月 30 日時点）
取得価格		1,050 百万円
鑑定評価額	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	2014 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	938 百万円

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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) [物件番号 R-11]　グランプレッソ河田町

特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都新宿区河田町 3 番 26 号
土地	所有形態	所有権
	面積	254.71 m^2
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階層	RC 造 6F
	延床面積	785.13m^2
	建築時期	2005 年 2 月 21 日
テナント総数		1（2014 年 10 月 31 日時点）
月額賃料（注 50）		2,863 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
敷金・保証金（注 50）		4,549 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸可能面積		667.16m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸面積		647.48m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
稼働率		97.0%（2014 年 9 月 30 日時点）
取得価格		592 百万円
鑑定評価額	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	2014 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	519 百万円

(9) [物件番号 R-12]　フォレシティ桜新町

特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都世田谷区桜新町二丁目 30 番 1 号
土地	所有形態	所有権
	面積	618.74 m^2
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階層	RC 造 5F
	延床面積	1,297.83m^2
	建築時期	2005 年 1 月 20 日
テナント総数		1（2014 年 10 月 31 日時点）
月額賃料（注 50）		3,913 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
敷金・保証金（注 50）		6,627 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸可能面積		1,182.96m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸面積		1,056.69m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
稼働率		89.3%（2014 年 9 月 30 日時点）
取得価格		932 百万円
鑑定評価額	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	2014 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	795 百万円

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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) [物件番号 R-13]　フォレシティ新蒲田

特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都大田区新蒲田一丁目 15 番 10 号
土地	所有形態	所有権
	面積	840.16 m^2
	用途地域	第二種住居地域
	建ぺい率 / 容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階層	RC 造 9F
	延床面積	2,185.05m^2
	建築時期	2002 年 2 月 14 日
テナント総数		1（2014 年 10 月 31 日時点）
月額賃料（注 50）		5,599 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
敷金・保証金（注 50）		10,093 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸可能面積		1,756.33m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸面積		1,756.33m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
稼働率		100%（2014 年 9 月 30 日時点）
取得価格		1,040 百万円
鑑定評価額	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	2014 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	1,020 百万円

(11) [物件番号 R-14]　フォレシティ中落合

特定資産の種類		不動産
所在地		東京都新宿区中落合四丁目 1 番 17 号
土地	所有形態	所有権
	面積	283.92 m^2
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階層	RC 造 5F
	延床面積	599.30m^2
	建築時期	2006 年 7 月 13 日
テナント総数		1（2014 年 10 月 31 日時点）
月額賃料（注 50）		1,980 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
敷金・保証金（注 50）		2,164 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸可能面積		599.30m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸面積		599.30m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
稼働率		100%（2014 年 9 月 30 日時点）
取得価格		435 百万円
鑑定評価額	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	2014 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	372 百万円

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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) [物件番号 R-15]　フォレシティ富ヶ谷

特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都渋谷区富ヶ谷二丁目 16 番 14 号
土地	所有形態	所有権
	面積	672.82 m^2
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 300%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階層	RC 造 B1F/7F
	延床面積	2,747.83m^2
	建築時期	2006 年 2 月 20 日
テナント総数		1（2014 年 10 月 31 日時点）
月額賃料（注 50）		8,008 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
敷金・保証金（注 50）		15,807 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸可能面積		2,105.94m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸面積		2,022.46m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
稼働率		96.0%（2014 年 9 月 30 日時点）
取得価格		1,341 百万円
鑑定評価額	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	2014 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	1,660 百万円

(13) [物件番号 R-16]　フォレシティ両国

特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都墨田区緑一丁目 28 番 6 号
土地	所有形態	所有権
	面積	286.80 m^2
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 600%、400%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅、店舗
	構造・階層	RC 造 12F
	延床面積	1,572.39m^2
	建築時期	2006 年 2 月 7 日
テナント総数		1（2014 年 10 月 31 日時点）
月額賃料（注 50）		5,486 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
敷金・保証金（注 50）		7,694 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸可能面積		1,572.39m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸面積		1,572.39m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
稼働率		100%（2014 年 9 月 30 日時点）
取得価格		1,080 百万円
鑑定評価額	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	2014 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	1,080 百万円

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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。

(14) [物件番号 R-17]　フォレシティ豊洲

特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都江東区東雲一丁目 1 番 8 号
土地	所有形態	所有権
	面積	783.34 m^2
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率 / 容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階層	RC 造 11F
	延床面積	3,058.24m^2
	建築時期	2006 年 8 月 29 日
テナント総数		1（2014 年 10 月 31 日時点）
月額賃料（注 50）		8,415 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
敷金・保証金（注 50）		8,415 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸可能面積		3,058.24m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸面積		3,058.24m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
稼働率		100%（2014 年 9 月 30 日時点）
取得価格		1,349 百万円
鑑定評価額	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	2014 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	1,700 百万円

(15) [物件番号 R-18]　フォレシティ西本町

特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		大阪府大阪市西区西本町一丁目 14 番 20 号
土地	所有形態	所有権
	面積	391.96 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	店舗、共同住宅
	構造・階層	RC 造 13F
	延床面積	2,675.88m^2
	建築時期	2008 年 1 月 28 日
テナント総数		1（2014 年 10 月 31 日時点）
月額賃料（注 50）		5,476 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
敷金・保証金（注 50）		7,994 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸可能面積		2,675.88m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸面積		2,675.88m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
稼働率		100%（2014 年 9 月 30 日時点）
取得価格		927 百万円
鑑定評価額	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	2014 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	1,040 百万円

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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50）「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・保証金を記載しています。

2. 譲渡先の概要

名称	合同会社プレワン
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　佐々木　弘
事業内容	1.信託受益権の保有および売買 2.不動産の保有、管理および売買 3.上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金	金10万円
設立年月日	2014年10月17日
出資者	一般社団法人IES2
本投資法人・資産運用会社との関係	譲渡先は、資産運用会社の親会社であるいちごグループホールディングス株式会社が過半の匿名組合出資を行う特別目的会社です。 譲渡先は、投信法に定める「利害関係人等」に該当いたしませんが、資産運用会社の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」に該当することから、資産運用会社の内部規則に従い、所定の手続きを経ております。また、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しております。
譲渡物件	1.　フォレシティ六本木 2.　フォレシティ麻布十番弐番館 3.　フォレシティ秋葉原 4.　スイート・ワン・コート 5.　フォレシティ新蒲田 6.　フォレシティ両国 7.　フォレシティ豊洲 8.　フォレシティ西本町

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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。

名称	合同会社プレツー
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　佐々木　弘
事業内容	1.信託受益権の保有および売買 2.不動産の保有、管理および売買 3.上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金	金10万円
設立年月日	2014年10月17日
出資者	一般社団法人IES2
本投資法人・資産運用会社との関係	譲渡先は、資産運用会社の親会社であるいちごグループホールディングス株式会社が過半の匿名組合出資を行う特別目的会社です。 譲渡先は、投信法に定める「利害関係人等」に該当いたしませんが、資産運用会社の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」に該当することから、資産運用会社の内部規則に従い、所定の手続きを経ております。また、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しております。
譲渡物件	1.　フォレシティ麻布十番 2.　フォレシティ白金台 3.　フォレシティ笹塚 4.　グランプレッソ河田町 5.　フォレシティ桜新町 6.　フォレシティ中落合 7.　フォレシティ富ヶ谷

3. 媒介の概要

該当事項はありません。

4. 譲渡代金の使途

譲渡代金の一部につき、譲渡予定資産を担保とする既存ローンの一部期限前返済に充当する予定です。当該一部期限前返済につきましては、決定次第お知らせいたします。残額につきましては、本取得資金に充当します。

IV. 今後の見通し

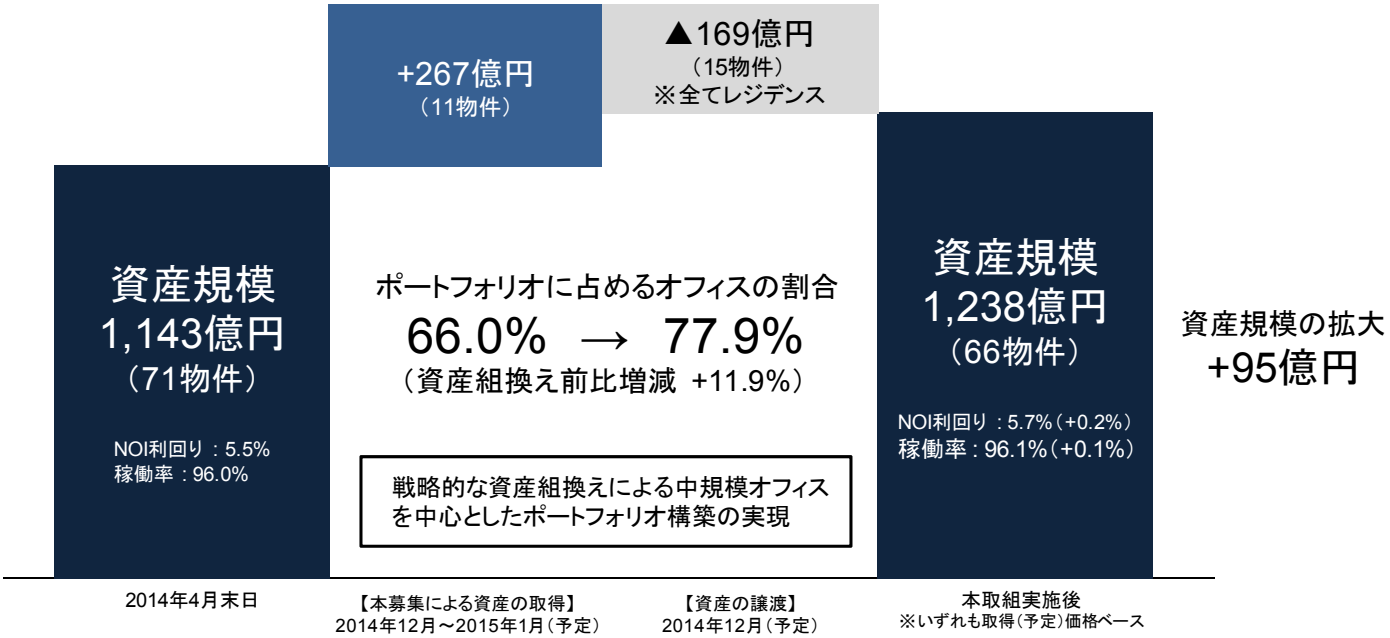
本日付発表の「2014年10月期の運用状況および分配金の予想の修正、2015年4月期の運用状況および分配金の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

以　上

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

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

【ご参考①】本取得および本譲渡の効果



取得予定資産または譲渡予定資産に係る「NOI 利回り」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

NOI 利回り＝取得予定資産または譲渡予定資産に係る運用純収益（NOI）の合計÷取得予定価格または譲渡予定価格の合計

取得予定資産に係る運営純収益（NOI）は、取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の年間賃貸純収益にて計算し、譲渡予定資産に係る運用純収益(NOI)は、2014 年 4 月末日時点の実績値を記載しています。

【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 51）	取得（予定）価格（百万円）（注 52）	投資比率（%）（注 53）
O-02	いちご西参道ビル	都心 6 区	3,254	2.6%
O-03	いちご三田ビル	都心 6 区	2,740	2.2%
O-04	いちご南平台ビル	都心 6 区	1,920	1.6%
O-05	いちご半蔵門ビル	都心 6 区	1,550	1.3%
O-06	いちご聖坂ビル	都心 6 区	1,200	1.0%
O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心 6 区	1,505	1.2%
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心 6 区	735	0.6%
O-09	いちご芝公園ビル	都心 6 区	1,100	0.9%
O-10	いちご恵比寿西ビル	都心 6 区	1,917	1.5%
O-11	いちご銀座 612 ビル	都心 6 区	1,773	1.4%
O-12	いちご内神田ビル	都心 6 区	1,140	0.9%
O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心 6 区	550	0.4%
O-15	いちご溜池ビル	都心 6 区	580	0.5%
O-16	いちご神保町ビル	都心 6 区	1,820	1.5%

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

O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	0.9%
O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	763	0.6%
O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	844	0.7%
O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	4.1%
O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	1.5%
O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	1.2%
O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.6%
O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	1.2%
O-25	いちご横須賀ビル	その他首都圏	971	0.8%
O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.6%
O-27	ルート池袋ビル	その他首都圏	639	0.5%
O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	765	0.6%
O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.7%
O-33	いちご名駅ビル	4大都市	837	0.7%
O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	3.8%
O-35	いちご仙台中央ビル	その他主要都市	510	0.4%
O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	5.4%
O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.3%
O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.9%
O-40	いちご佐賀ビル	その他主要都市	659	0.5%
O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	2.4%
O-44	秋田山王21ビル	その他主要都市	560	0.5%
O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.7%
O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	4.4%
O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	1,940	1.6%
O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.8%
O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	1.5%
O-51	恵比寿グリーングラス	都心6区	5,900	4.8%
O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	3.1%
O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	1,580	1.3%
O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	2.8%
O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	0.9%
O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	1.6%
O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	1,840	1.5%
O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	1.2%
		オフィス（49物件）小計	96,404	77.9%
Z-01	ファルコン心斎橋	4大都市	3,410	2.8%
Z-02	フィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.6%
Z-03	ブルク大森	その他首都圏	3,218	2.6%
Z-04	パゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.3%
Z-05	REGALOビル	その他首都圏	1,310	1.1%
Z-06	いちご横浜西口ビル	その他首都圏	903	0.7%
Z-07	エルセントロ札幌	4大都市	558	0.5%
Z-08	大名バルコニー	4大都市	638	0.5%
Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	その他主要都市	1,210	1.0%

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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。

Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	2,400	1.9%
Z-11	トワイシア横濱磯子（商業区画）	その他首都圏	1,620	1.3%
Z-12	ライオンズスクエア川口	その他首都圏	2,430	2.0%
Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	その他首都圏	1,700	1.4%
Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	1.1%
R-04	ビュロー高輪台	都心6区	1,360	1.1%
R-06	ビーサイト浜松町	都心6区	701	0.6%
R-09	いちごサービスアパートメント銀座	都心6区	946	0.8%
その他（17物件）小計			27,414	22.1%
合計（66物件）			123,818	100.0%

（注51）地域別における各地域は以下を表しております。

「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52）「取得（予定）価格」は本投資法人が取得済みの各不動産もしくは各信託受益権の売買金額（消費税等相当額を除きます。）または取得予定資産の信託受益権売買契約書に記載された売買金額（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。ただし、O-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53）「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、本投資法人の資産の取得および譲渡、また、これに伴う貸借の開始および解消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。