

2016年12月16日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 投資法人みらい  
 代表者名 執行役員 菅 沼 通 夫  
 (コード番号:3476)

資産運用会社名  
 三井物産・イデラパートナーズ株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 菅 沼 通 夫  
 問合せ先 取締役CFO 上 野 貴 司  
 TEL: 03-5771-9100

### 国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、2016年11月11日に提出した有価証券届出書に記載した下記15物件に係る信託受益権（以下「取得資産」といいます。）の取得を完了しましたのでお知らせします。なお、品川シーサイドパークタワー、新宿イーストサイドスクエア、miumiu 神戸（土地）及び渋谷ワールドイーストビルの取得先は、三井物産・イデラパートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当することから、利害関係者取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。

#### 記

#### 1. 取得の概要

アセットタイプ (注1)		物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)
オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー	東京都品川区	32,000
		川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182
		新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区	10,000
	中規模	ヒルコート東新宿	東京都新宿区	3,900
商業施設	都市型	miumiu 神戸（土地）（注3）	兵庫県神戸市	6,300
		渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	3,200
	地域密着型	イオン葛西店	東京都江戸川区	9,420
		ダイキ和泉中央店	大阪府和泉市	3,000
ホテル	バジェット型	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2,108
		ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2,042
		スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,280
		スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	1,260
		スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	1,123
		スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	1,030
		コンフォートホテル新山口	山口県山口市	902
ポートフォリオ合計（15物件）				100,747

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

(注1) 「アセットタイプ」は、資産の用途に関する分類です。

(注2) 「取得価格」は、各取得資産に関し、売買契約書に記載された各取得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する諸費用は含まず、百万円未満は切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注3) 「miumiu神戸（土地）」について、本日時点では土地のみを取得し、建物は取得していないため、取得価格は土地のみの金額を記載しています。

- (1) 取得決定日： 2016年10月25日
- (2) 売買契約締結日： 2016年11月4日（注1）及び2016年11月10日
- (3) 取得日： 2016年12月16日（引渡決済日）
- (4) 取得先： 後記、「2. 取得資産の内容／（2）取得先の概要」をご参照ください。
- (5) 取得資金： 2016年11月11日及び2016年12月7日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金並びに借入金（注2）
- (6) 決済方法： 取得日に全額支払

(注1) 取得資産15物件のうち、品川シーサイドパークタワーのみ、2016年11月4日が売買契約締結日です。

(注2) 当該借入金の詳細については、本日付で公表の「資金の借入の実行及び金利スワップの設定に関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 取得資産の内容

### (1) 取得資産の概要

取得資産である個別資産毎の概要及びその賃貸借の概要は、以下の表に記載のとおりです。なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、以下（イ）～（チ）のとおりです。時点の注記がないものについては、原則として、2016年6月30日時点（テナントに関する情報は2016年8月31日時点）の状況を記載しています。

#### （イ）「最寄駅」について

「最寄駅」における徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を、小数第1位以下を切り上げて記載しています。

#### （ロ）「所在地（住居表示）」について

「所在地（住居表示）」は、各不動産の住居表示を記載しています。また住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

#### （ハ）「土地」について

- ・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「建ぺい率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、取得資産によっては、本書に記載の「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。
- ・「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。
- ・「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。取得資産が土地の共有持分である場合には、全体の面積を記載しています。
- ・「所有形態」は、取得資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

#### （ニ）「建物」について

- ・「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。
- ・「構造」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

- ・「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。取得資産が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分の面積を記載しています。取得資産が建物の共有持分である場合には、建物全体の面積を記載しています。
- ・「駐車場台数」は、2016年8月31日現在において各取得資産につき敷地内に確保されている駐車場（建物内の駐車場を含みます。）の台数を記載しています。なお、取得資産の共有持分又は区分所有権を取得する場合にも、その取得資産全体に係る駐車場台数を記載しています。
- ・「所有形態」は、取得資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(ホ)「PM会社」について

「PM会社」は、各取得資産についてプロパティ・マネジメント契約を締結している会社を記載しています。

(ヘ)「マスターリース会社」について

「マスターリース会社」は、各取得資産についてマスターリース契約を締結している会社を記載しています。

(ト)「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、2016年8月31日時点の情報をもとに、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。

(チ)「賃貸借の概要」について

- ・「賃貸借の概要」は、各取得資産の売主等から提供を受けた数値及び情報をもとに、各取得資産について、特に記載のない限り2016年8月31日時点において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。
- ・「総賃貸可能面積」は、2016年8月31日時点における各取得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なる面積を記載しています。なお、底地物件については底地の面積を記載しています。また、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。
- ・「稼働率」は、2016年8月31日時点における各取得資産に係る総賃貸可能面積に対して総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。
- ・「主要テナント」は、各取得資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、当該取得資産につき締結されるマスターリース契約においてエンドテナントの賃料の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件については、そのマスターリース会社を記載しています。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、「主要テナント」欄には、「非開示」と記載しています。
- ・「テナント数」は、2016年8月31日時点における各取得資産に係る各賃貸借契約（同日時点で入居済みのものに限り）に基づき、取得資産毎のテナント数を記載しています。但し、当該取得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おいて、エンドテナントからの賃料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の物件についてはエンドテナントの総数（同日時点で入居済みのものに限り）を記載し、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはかかるマスターリースのみをテナントとしてテナント数を記載し、当該取得資産について、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数をもって集計したテナント数を括弧書きにて記載しています。また、底地

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

のみを取得する場合には、土地賃借人の総数を記載しています。ただし、駐車場、倉庫等付帯部分のテナント数は含みません。

- ・「年間賃料」は、2016年8月31日時点における各取得資産に係る各賃貸借契約（同日時点で入居済みのものに限り、）に表示された建物につき、月間賃料（貸室部分の賃料及び共益費（もしあれば）を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料の上限に基づいて算出しています。また、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件については、2016年8月31日時点における、エンドテナントからの賃料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の物件についてはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはかかるマスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。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、「非開示」と記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、2016年8月31日時点における各取得資産に係る各賃貸借契約（同日時点で入居済みのものに限り、）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。ただし、駐車場、倉庫等付帯部分の敷金・保証金は含みません。なお、当該取得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上の敷金・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。エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「非開示」と記載しています。
- ・また、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除又は解約申入れがなされていても、2016年8月31日時点において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「稼働率」、「テナント数」、「年間賃料」、「敷金・保証金」等を記載しています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

物件名称	品川シーサイドパークタワー		アセットカテゴリー	コアアセット		
			アセットタイプ	オフィス		
<b>特定資産の概要</b>						
取得年月日	2016年12月16日		特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	32,000百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	32,100百万円 (2016年6月30日)					信託期間満了日
最寄駅	東京臨海高速鉄道「品川シーサイド」駅 徒歩2分、京浜急行電鉄「青物横丁」駅 徒歩8分					
所在地 (住居表示)	東京都品川区東品川四丁目12番4号					
土地	地番	東京都品川区東品川四丁目100番2		建物	建築時期	①2002年9月30日 ② (B101) 2003年7月25日 (注4) ③ (B108) 2003年7月25日 (注4)
	建ぺい率	70% (注1)			構造	(注5)
	容積率	599.06% (注2)			用途	(注6)
	用途地域	準工業地域			延床面積	55,930.90㎡ (注7)
	敷地面積	17,386.11㎡ (注3)			駐車場台数	63台
	所有形態	所有権 (共有)			所有形態	区分所有権 (一部共有)
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ		マスターリース会社	-		
<b>特記事項</b> 本物件の敷地を含む「品川シーサイドフォレスト」全体の敷地の一部は第三者の所有であり、管理規約により敷地の相互利用権が設定されています。						
(注1) 指定建ぺい率は60%ですが、再開発地区計画区域の50%規制があり、角地・耐火建築物による緩和によって70%となっています。 (注2) 指定容積率は300%ですが、建築基準法第86条第1項の認定 (一団地認定) により本物件の敷地を含むA-1街区全体での容積率が599.06%となっています。 (注3) 本投資法人が取得した信託受益権に係る信託を構成する共有持分割合は532,699/1,000,000です。 (注4) 括弧内は登記簿上の建物の名称を記載しています。なお、建物①については登記簿上建物の名称がありません。 (注5) ①鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、②鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付25階建、③鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 (注6) ①駐車場、②店舗・事務所、③駐車場 (注7) 本物件は、区分所有建物であり、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託を構成する区分所有権又はその共有持分割合に対応する不動産登記簿に基づく専有面積の合計は、51,637.15㎡ (付属建物を除きます。) です。なお、各専有部分の登記簿上の面積及び建物①及び③の専有部分における本投資法人が取得をした信託受益権に係る信託を構成する区分所有権の共有持分割合は以下のとおりです。 ① 4,323.66㎡ (別途付属建物 (駐車場) 地下2階部分3,375.10㎡あり) (共有持分割合: 213,061/1,000,000) ② 49,665.50㎡ (別途付属建物 (店舗・倉庫・機械室) 地下1階・1階・2階部分計1,657.78㎡あり) ③ 1,941.74㎡ (共有持分割合: 540,983/1,000,000)						
<b>賃貸借の概要</b>						
総賃貸可能面積	35,024.82㎡		稼働率	93.9%		
主要テナント	エヌ・ティ・ティ・コムウェア株式会社		テナント数	22		
年間賃料	1,906百万円		敷金・保証金	1,514百万円		

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

物件名称	川崎テックセンター		アセットカテゴリー	コアアセット		
			アセットタイプ	オフィス		
<b>特定資産の概要</b>						
取得年月日	2016年12月16日		特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	23,182百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	23,800百万円 (2016年6月30日)			信託期間満了日	2025年11月27日	
最寄駅	京浜急行電鉄「京急川崎」駅 徒歩7分、JR「川崎」駅 徒歩9分					
所在地 (住居表示)	神奈川県川崎市幸区堀川町580番16号					
土地	地番	神奈川県川崎市幸区堀川町 66番15他3筆、同区 幸町二丁目585番15他1筆		建築物	建築時期	1988年2月22日
	建ぺい率	100% (注1)			構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・ 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付20階建
	容積率	700% (注2)			用途	事務所・駐車場・店舗
	用途地域	商業地域			延床面積	47,036.44㎡
	敷地面積	5,662.48㎡			駐車場台数	133台
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
PM会社	シービーアールイー株式会社		マスターリース会社 (マスターリース種別)	本投資法人 (パス・スルー型)		
<b>特記事項</b> 本物件の南東側隣接建物と本物件の建物の一部は接合しています。接合部分の所有権の帰属に関して、南東側隣接建物の所有者との間で取決めはなされていません。 (注1) 指定建ぺい率は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) 当該地はかわさきテクノピア第一特定街区 (昭和60年5月14日川崎市告示第121号) であり、特定街区による容積率の緩和を受け許容容積率700%となっています。						
<b>賃貸借の概要</b>						
総賃貸可能面積	22,571.67㎡		稼働率	96.0%		
主要テナント	非開示		テナント数	19		
年間賃料	1,011百万円		敷金・保証金	588百万円		

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

物件名称	新宿イーストサイドスクエア		アセットカテゴリー	コアアセット	
			アセットタイプ	オフィス	
<b>特定資産の概要</b>					
取得年月日	2016年12月16日		特定資産の種類		信託受益権（準共有持分50%）
取得価格	10,000百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	10,050百万円 （2016年9月1日）			信託期間満了日	2024年9月末日
最寄駅	東京メトロ・都営地下鉄「東新宿」駅 徒歩1分 東京メトロ・都営地下鉄「新宿三丁目」駅 徒歩6分				
所在地（住居表示）	東京都新宿区新宿六丁目27番30号				
土地	地番	東京都新宿区新宿六丁目315番10		建築時期	2012年3月26日
	建ぺい率	72.90%（注1）		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付20階建
	容積率	600%（特記事項欄参照）		用途	事務所・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	167,031.19㎡（注3）（注4）
	敷地面積	25,320.28㎡（注2）		駐車場台数	334台
	所有形態	所有権（共有）		所有形態	所有権（共有）（注4）
PM会社	三菱地所プロパティ マネジメント株式会社		マスターリース会社 （マスターリース種別）	三菱地所株式会社 （パス・スルー型）	
<b>特記事項</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>信託受託者を契約当事者とする本物件の共有者間の協定書及び信託受益権の準共有者間の協定書により、それぞれ持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が定められています。</li> <li>本物件は新宿六丁目西北地区地区計画の区域内に存しており、建築物等を建築する際には当該地区計画の内容に従う他、住宅棟と合わせて建築基準法第86条第1項の認定（一団地認定）を受けており、一団地の使用容積率は599.99%（&lt;許容容積率600%）となっています。また、使用容積率は本物件が608.09%、住宅棟が219.56%となっており、一団地の容積率の最高限度を超える建物の増築、修繕又は改築はできません。当該容積率の制限を約する為、住宅棟の所有者との間で土地所有者間協定が締結されています。</li> <li>消防用設備等点検結果報告書によると、ファンルーム内のダンパーについて動作不良が確認された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。</li> </ul> <p>（注1）指定建ぺい率は60%及び80%の地域にまたがっているため、対象面積による加重平均により算出しています。 （注2）敷地内で私道負担しており、負担面積は48.6㎡となります。本投資法人が保有する信託受益権に係る信託を構成する共有持分割合は10%です。そのうち、50%の準共有持分を保有しています。 （注3）別途附属建物214.27㎡あり（鉄筋コンクリート造コンクリート屋根平家建 店舗） （注4）本投資法人が保有する信託受益権に係る信託を構成する共有持分割合は10%です。そのうち、50%の準共有持分を保有しています。</p>					
<b>賃貸借の概要</b>					
総賃貸可能面積	5,774.46㎡		稼働率	100%	
主要テナント	非開示		テナント数	42	
年間賃料	461百万円		敷金・保証金	365百万円	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

物件名称	ヒルコート東新宿		アセットカテゴリー	コアアセット	
			アセットタイプ	オフィス	
<b>特定資産の概要</b>					
取得年月日	2016年12月16日		特定資産の種類		信託受益権
取得価格	3,900百万円		信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 (価格時点)	3,980百万円 (2016年6月30日)			信託期間満了日	2025年9月末日
最寄駅	東京メトロ・都営地下鉄「東新宿」駅 徒歩3分				
所在地(住居表示)	東京都新宿区歌舞伎町二丁目2番15号				
土地	地番	東京都新宿区歌舞伎町二丁目392番16		建築時期	1987年7月6日
	建ぺい率	100% (注1)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建
	容積率	670.68% (注2)		用途	事務所・車庫
	用途地域	商業地域		延床面積	4,480.44 m <sup>2</sup>
	敷地面積	628.09 m <sup>2</sup>		駐車場台数	14台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ		マスターリース会社 (マスターリース種別)	本投資法人 (パス・スルー型)	
特記事項 該当事項はありません。					
(注1) 指定建ぺい率は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) 指定容積率は600%と700%の地域にまたがりませんが、その対象面積による加重平均を算出した結果670.68%となっています。					
<b>賃貸借の概要</b>					
総賃貸可能面積	3,169.16 m <sup>2</sup>		稼働率	100.0%	
主要テナント	非開示		テナント数	2	
年間賃料	非開示		敷金・保証金	123百万円	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。



物件名称	miumiu神戸（土地）		アセットカテゴリー	コアアセット	
			アセットタイプ	商業施設	
<b>特定資産の概要</b>					
取得年月日	2016年12月16日		特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	6,300百万円（注1）		信託受益権の概要	信託受託者 三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 （価格時点）	6,560百万円（注2） （2016年6月30日）				信託期間満了日
最寄駅	市営地下鉄「旧居留地・大丸前」駅 徒歩4分、JR「元町」駅 徒歩7分				
所在地（住居表示）	兵庫県神戸市中央区明石町18番1				
土地	地番	兵庫県神戸市中央区明石町18番1	建物	建築時期	2017年5月（予定）
	建ぺい率	80%		構造	鉄骨造3階建（予定）（注3）
	容積率	700%		用途	店舗（予定）（注3）
	用途地域	商業地域		延床面積	962.95㎡（予定）（注3）
	敷地面積	383.83㎡		駐車台数	0台（予定）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（予定）
PM会社	-		マスターリース会社 （マスターリース種別）	本投資法人 （パス・スルー型）	
特記事項					
本物件の土地に関しては、賃借権設定登記及び賃借権転貸の附記登記がなされています。					
（注1）本日時点では土地のみを取得し、建物は取得しないため、取得価格は土地のみの取得価格です。賃借人が建物を建築し、建物が竣工した後、取得することを企図しています。なお、本日現在、本投資法人は、かかる建物について取得決定しておらず、必ず取得できるという保証はありません。					
（注2）鑑定評価額は2016年6月30日時点の土地のみの評価額です。					
（注3）構造、用途及び延床面積は建築確認済証の記載に基づき記載しています。					
<b>賃貸借の概要（注4）</b>					
総賃貸可能面積	390.10㎡（注5）		稼働率	100.0%	
主要テナント	プラダジャパン株式会社		テナント数	1	
年間賃料	324百万円（注5）		敷金・保証金	162百万円	
（注4）本物件に係る土地賃貸借の概要を記載していますが、土地上に建設される建物を本投資法人が取得した場合は、当該建物に係る賃貸借契約が締結されます（但し、年間賃料は同額となる予定です）。					
（注5）「総賃貸可能面積」は2015年7月24日に締結した土地賃貸借契約に記載された土地の実測面積を、「年間賃料」は同契約により2015年10月1日に発生した月間賃料の12か月分を記載しています。					

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

物件名称	渋谷ワールドイーストビル		アセットカテゴリー	コアアセット		
			アセットタイプ	商業施設		
<b>特定資産の概要</b>						
取得年月日	2016年12月16日		特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	3,200百万円		信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	3,220百万円 (2016年6月30日)			信託期間満了日	2025年4月末日	
最寄駅	東京メトロ・東京急行電鉄「渋谷」駅 徒歩2分					
所在地 (住居表示)	東京都渋谷区渋谷一丁目23番18号					
土地	地番	東京都渋谷区渋谷一丁目23番3 他1筆		建築物	建築時期	1984年10月25日
	建ぺい率	100% (注)			構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	容積率	700%			用途	事務所
	用途地域	商業地域			延床面積	1,880.68㎡
	敷地面積	267.99㎡			駐車場台数	0台
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース会社 (マスターリース種別)	本投資法人 (パス・スルー型)		
特記事項 該当事項はありません。						
(注) 指定建ぺい率は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。						
<b>賃貸借の概要</b>						
総賃貸可能面積	1,690.65㎡		稼働率	100.0%		
主要テナント	株式会社ローズバッド		テナント数	8		
年間賃料	162百万円		敷金・保証金	103百万円		

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

物件名称	イオン葛西店	アセットカテゴリー		コアアセット	
		アセットタイプ		商業施設	
<b>特定資産の概要</b>					
取得年月日	2016年12月16日	特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	9,420百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	9,420百万円 (2016年6月30日)		信託期間満了日	2020年8月末日	
最寄駅	東京メトロ「西葛西」駅 徒歩9分				
所在地 (住居表示)	東京都江戸川区西葛西三丁目9番19号				
土地	地番	東京都江戸川区西葛西三丁目9番12 (注1)、26 (借地) (注2)	建物	建築時期	① (店舗) 1982年11月29日 ② (駐車場) 1983年5月4日 (注7) ③ (事務所) 1983年4月15日
	建ぺい率	73.18% (注3)		構造	(注8)
	容積率	309.57% (注4)		用途	(注8)
	用途地域	近隣商業地域、準工業地域		延床面積	38,454.66㎡
	敷地面積	20,063.51㎡ (注5)		駐車台数	583台
	所有形態	(注1) (注6)		所有形態	(注6)
PM会社	株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社	- (注9)		
<b>特記事項</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の旧転貸人と本物件の賃借人との間の事業用定期建物賃貸借契約書により、信託受託者が本物件を第三者に譲渡しようとする場合又は受益者が受益権を第三者に譲渡しようとする場合、賃借人に対し本物件の取得に係る優先交渉権が付与されると取決めされており、かかる取決めが信託受託者に承継されています。</li> <li>本物件の土地の一部について、江戸川区へ無償で提供され、公園として使用されています。</li> </ul>					
(注1) 信託受託者は、地番9番12の土地の共有持分 (1,962,800分の1,007,601) を保有しており、共有持分割合を超えて当該土地の一部を使用することについて、他の共有者との間で合意が成立しています。 (注2) 地番9番26の土地の賃借権設定登記はされていません。 (注3) 指定建ぺい率は60%と80%の地域にまたがりますが、その対象面積による加重平均を算出した結果73.18%となっています。 (注4) 指定容積率は300%と400%の地域にまたがりますが、その対象面積による加重平均を算出した結果309.57%となっています。 (注5) 共有持分 (1,962,800分の1,007,601) を有する土地：19,627.69㎡、借地：435.82㎡ (注6) 土地 符号1 (9番12)：土地の共有持分 (1,962,800分の1,007,601)、符号2 (9番26)：借地 建物 ①②所有権、③区分所有権 (注7) 駐車場の建築時期については、登記簿に記載が無いため、検査済証の発行年月日を記載しています。 (注8) 建物 ①9番12の1：鉄筋コンクリート造陸屋根5階建、店舗、②9番12の2：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建、駐車場、③9番12の178：鉄骨鉄筋コンクリート造5階建 (一棟の建物の表示：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建)、事務所 (注9) 駐車場部分については、PM会社である株式会社東急コミュニティーがマスターリース会社となっています。					
<b>賃貸借の概要</b>					
総賃貸可能面積	28,338.45㎡	稼働率	100.0%		
主要テナント	イオンリテール株式会社	テナント数	1		
年間賃料	非開示	敷金・保証金	非開示		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

物件 名称	ダイキ和泉中央店		アセットカテゴリー	コアアセット	
			アセットタイプ	商業施設	
<b>特定資産の概要</b>					
取得年月日	2016年12月16日		特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	3,000百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 (価格時点)	3,070百万円 (2016年6月30日)			信託期間満了日	2023年8月9日
最寄駅	泉北高速鉄道「和泉中央」駅 徒歩5分				
所在地 (住居表示)	大阪府和泉市いぶき野五丁目6番17号				
土地	地番	大阪府和泉市いぶき野五丁目 6番3 他1筆		建築時期	2008年10月1日
	建ぺい率	100% (注)		構造	鉄骨造陸屋根3階建
	容積率	400%		用途	店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	6,891.87㎡
	敷地面積	9,712.37㎡		駐車場台数	242台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	BMS株式会社		マスターリース会社	-	
<b>特記事項</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の前所有者と本物件の賃借人との間の定期建物賃貸借予約契約書により、賃借人に対し本物件の取得に係る優先交渉権が付与されると取決めされており、かかる取決めが信託受託者に承継されています。</li> <li>信託受託者と本物件の賃借人との間の合意書により、受益者が本物件に係る受益権を第三者に譲渡する場合に、信託受託者は受益者をして、賃借人に対し本物件の取得に係る意思の有無を確認させなければいけないと取り決めがなされています。</li> </ul>					
(注) 指定建ぺい率は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。					
<b>賃貸借の概要</b>					
総賃貸可能面積	6,891.87㎡		稼働率	100.0%	
主要テナント	DCM ダイキ株式会社		テナント数	1	
年間賃料	非開示		敷金・保証金	非開示	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

物件名称	ホテルサンルート新潟		アセットカテゴリー	コアアセット		
			アセットタイプ	ホテル		
<b>特定資産の概要</b>						
取得年月日	2016年12月16日		特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	2,108百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	2,210百万円 (2016年6月30日)			信託期間満了日	2020年8月末日	
最寄駅	JR「新潟」駅 徒歩4分					
所在地 (住居表示)	新潟県新潟市中央区東大通一丁目11-25					
土地	地番	新潟県新潟市中央区東大通一丁目212番		建築物	建築時期	1992年8月20日
	建ぺい率	80%			構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付14階建
	容積率	600%			用途	ホテル
	用途地域	商業地域			延床面積	8,255.81㎡ (注)
	敷地面積	1,402.51㎡			駐車場台数	68台
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
PM会社	株式会社ベスト・プロパティ		マスターリース会社	-		
特記事項 該当事項はありません。						
(注) 別途付属建物(鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 駐車場) 73.03㎡あり						
<b>賃貸借の概要</b>						
総賃貸可能面積	8,255.81㎡		稼働率	100.0%		
主要テナント	株式会社サンルート		テナント数	1		
年間賃料 (注)	156百万円		敷金・保証金	150百万円		
<p>(注) 本日現在、テナントとの間で、賃貸借期間を2017年6月15日から10年とする定期建物賃貸借契約が締結されており、かかる契約においては、本日現在締結されている定期建物賃貸借契約の対象から、地下1階店舗部分443.55㎡が除外され、賃料の算出方法は、以下の固定賃料及び変動賃料(但し、変動賃料は、2018年6月15日以降に発生するものとされています。)の合計額とされています。なお、かかる定期建物賃貸借契約の対象の変更後も、総賃貸可能面積は変更されません。</p> <p>(A) 固定賃料：月額11.7百万円</p> <p>(B) 変動賃料：各年度(毎年4月1日から翌年3月末日までの期間をいいます。)のGOP(Gross Operating Profit。営業総利益)が162百万円を超過した場合における、当該超過金額の34%相当額</p>						

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

物件 名称	ダイワロイネットホテル秋田		アセットカテゴリー		コアアセット	
			アセットタイプ		ホテル	
<b>特定資産の概要</b>						
取得年月日	2016年12月16日		特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	2,042百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	2,170百万円 (2016年6月30日)			信託期間満了日	2022年11月末日	
最寄駅	JR「秋田」駅 徒歩15分					
所在地 (住居表示)	秋田県秋田市大町二丁目2-41					
土地	地番	秋田県秋田市大町二丁目12番 他6筆		建築物	建築時期	2006年6月6日
	建ぺい率	90% (注1)			構造	鉄骨造陸屋根14階建
	容積率	500%			用途	ホテル
	用途地域	商業地域			延床面積	7,439.36㎡ (注2)
	敷地面積	1,540.15㎡			駐車場台数	64台
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
PM会社	阪急阪神ビルマネジメント株式会社		マスターリース会社	-		
<b>特記事項</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の土地の一部に対して、地下道敷設を目的とし、秋田県を地上権者とする地上権が設定されています。また、当該土地については、主として以下の取決めがなされています。</li> <li>当該土地に新たに建物その他の工作物（木竹造りを除きます。）を築造しようとするとき又は土地の形質を変更しようとするときは、その設計工法等について、あらかじめ地上権者と協議すること。</li> </ul>						
(注1) 指定建ぺい率は80%ですが、角地による緩和により90%となっています。						
(注2) 別途付属建物（鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 車庫）100.16㎡あり						
<b>賃貸借の概要</b>						
総賃貸可能面積	7,439.36㎡		稼働率	100.0%		
主要テナント	ダイワロイヤル株式会社		テナント数	1		
年間賃料	138百万円		敷金・保証金	115百万円		

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

物件名称	スーパーホテル仙台・広瀬通り		アセットカテゴリー	コアアセット	
			アセットタイプ	ホテル	
<b>特定資産の概要</b>					
取得年月日	2016年12月16日		特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	1,280百万円		信託受益権の概要	信託受託者 三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	1,500百万円 (2016年6月30日)				信託期間満了日
最寄駅	市営地下鉄「広瀬通」駅 徒歩1分				
所在地 (住居表示)	宮城県仙台市青葉区中央二丁目9番23号				
土地	地番	宮城県仙台市青葉区中央二丁目9番12	建物	建築時期	2007年1月23日
	建ぺい率	80%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	600%		用途	ホテル
	用途地域	商業地域		延床面積	3,251.77㎡
	敷地面積	549.10㎡		駐車場台数	1台 (その他、テナントが確保している隔地駐車場9台)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	-		マスターリース会社	-	
特記事項 該当事項はありません。					
<b>賃貸借の概要</b>					
総賃貸可能面積	3,283.95㎡	稼働率	100.0%		
主要テナント	株式会社スーパーホテル	テナント数	1		
年間賃料	88百万円	敷金・保証金	30百万円		

物件名称	スーパーホテル大阪・天王寺		アセットカテゴリー	コアアセット	
			アセットタイプ	ホテル	
<b>特定資産の概要</b>					
取得年月日	2016年12月16日		特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	1,260百万円		信託受益権の概要	信託受託者 三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	1,530百万円 (2016年6月30日)				信託期間満了日
最寄駅	市営地下鉄「天王寺」駅 徒歩6分、JR「天王寺」駅 徒歩8分				
所在地 (住居表示)	大阪府大阪市天王寺区逢阪二丁目3番3号				
土地	地番	大阪府大阪市天王寺区逢阪二丁目16番6 他1筆	建物	建築時期	2004年1月9日
	建ぺい率	86.52% (注1)		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	510.15% (注2)		用途	ホテル
	用途地域	商業地域、第二種住居地域		延床面積	2,486.39㎡
	敷地面積	490.65㎡		駐車場台数	4台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	-		マスターリース会社	-	
特記事項 該当事項はありません。					
(注1) 指定建ぺい率は60%と80%の地域にまたがりますが、防火地域内の耐火建築物による緩和規制を各々10%及び20%を加算し、その対象面積による加重平均を算出した結果86.52%となっています。					
(注2) 指定容積率600%と400%の地域にまたがりますが、その対象面積による加重平均を算出した結果510.15%となっています。					
<b>賃貸借の概要</b>					
総賃貸可能面積	2,486.39㎡	稼働率	100.0%		
主要テナント	株式会社スーパーホテル	テナント数	1		
年間賃料	75百万円	敷金・保証金	27百万円		

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

物件名称	スーパーホテルさいたま・大宮		アセットカテゴリー	コアアセット		
			アセットタイプ	ホテル		
<b>特定資産の概要</b>						
取得年月日	2016年12月16日		特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	1,123百万円		信託受益権の概要	信託受託者 三井住友信託銀行株式会社		
鑑定評価額 (価格時点)	1,190百万円 (2016年6月30日)				信託期間満了日	2025年6月末日
最寄駅	JR「大宮」駅 徒歩9分					
所在地 (住居表示)	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目12番6号					
土地	地番	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目12番6		建築物	建築時期	2006年7月11日
	建ぺい率	100% (注)			構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	500%			用途	ホテル
	用途地域	商業地域			延床面積	2,946.55㎡
	敷地面積	597.25㎡			駐車場台数	10台
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
PM会社	-		マスターリース会社	-		
特記事項 該当事項はありません。						
(注) 指定建ぺい率は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。						
<b>賃貸借の概要</b>						
総賃貸可能面積	2,946.55㎡		稼働率	100.0%		
主要テナント	株式会社スーパーホテル		テナント数	1		
年間賃料	71百万円		敷金・保証金	30百万円		

物件名称	スーパーホテル京都・烏丸五条		アセットカテゴリー	コアアセット		
			アセットタイプ	ホテル		
<b>特定資産の概要</b>						
取得年月日	2016年12月16日		特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	1,030百万円		信託受益権の概要	信託受託者 三井住友信託銀行株式会社		
鑑定評価額 (価格時点)	1,250百万円 (2016年6月30日)				信託期間満了日	2025年6月末日
最寄駅	市営地下鉄「五条」駅 徒歩1分					
所在地 (住居表示)	京都府京都市下京区烏丸通五条下る大坂町396-3					
土地	地番	京都府京都市下京区烏丸通五条下る大坂町396番3		建築物	建築時期	2004年1月19日
	建ぺい率	100% (注)			構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	600%			用途	ホテル
	用途地域	商業地域			延床面積	2,144.02㎡
	敷地面積	337.23㎡			駐車場台数	5台
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
PM会社	-		マスターリース会社	-		
特記事項 該当事項はありません。						
(注) 指定建ぺい率は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。						
<b>賃貸借の概要</b>						
総賃貸可能面積	2,144.02㎡		稼働率	100.0%		
主要テナント	株式会社スーパーホテル		テナント数	1		
年間賃料	62百万円		敷金・保証金	22百万円		

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。



物件名称	コンフォートホテル新山口		アセットカテゴリー	コアアセット		
			アセットタイプ	ホテル		
<b>特定資産の概要</b>						
取得年月日	2016年12月16日		特定資産の種類		信託受益権	
取得価格	902百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	944百万円 (2016年6月30日)			信託期間満了日	2017年9月末日	
最寄駅	JR「新山口」駅 徒歩2分					
所在地 (住居表示)	山口県山口市小郡下郷1255-1					
土地	地番	山口県山口市小郡下郷字渡り上巻 1255番1		建築物	建築時期	2007年8月20日
	建ぺい率	80%			構造	鉄骨造陸屋根8階建
	容積率	400%			用途	ホテル
	用途地域	商業地域			延床面積	2,999.01㎡ (注)
	敷地面積	754.06㎡			駐車場台数	11台
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
PM会社	株式会社ベスト・プロパティ		マスターリース会社	-		
特記事項 該当事項はありません。						
(注) 別途付属建物 (鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 ポンプ室) 3.14㎡あり						
<b>賃貸借の概要</b>						
総賃貸可能面積	2,999.01㎡		稼働率	100.0%		
主要テナント	株式会社グリーンズ		テナント数	1		
年間賃料	59百万円		敷金・保証金	29百万円		

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

## (2) 取得先の概要

### 品川シーサイドパークタワー

名称	東品川2特定目的会社
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
代表者	取締役 北川 久芳
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一切の業務
資本金	15万円 (2016年11月30日現在)
設立年月日	2014年8月1日
出資者	株式会社イデラ キャピタルマネジメント (以下「イデラ キャピタル」といいます。)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本資産運用会社の主要株主であるイデラ キャピタルが出資する特定目的会社であり、本日現在、イデラ キャピタルは本投資法人の発行済投資口総数の1.7%を保有しています。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。 なお、当該会社は、本資産運用会社の主要株主であるイデラ キャピタルと投資顧問契約を締結していることから、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。

### 川崎テックセンター

名称	合同会社カッシーニ・ファンド
所在地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号
代表者	代表社員 一般社団法人TSMX99 職務執行者 在原 博
事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
資本金	30万円 (2016年11月30日現在)
設立年月日	2013年8月23日
出資者	一般社団法人TSMX99
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本資産運用会社の主要株主であるイデラ キャピタルが出資する特別目的会社であり、本日現在、イデラ キャピタルは本投資法人の発行済投資口総数の1.7%を保有しています。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

新宿イーストサイドスクエア

名称	合同会社シンジュクイースト
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
代表者	代表社員 イーストサイド一般社団法人 職務執行者 本郷 雅和
事業内容	1. 匿名組合出資の受入れ 2. 不動産信託にかかる信託受益権の取得、保有、売却及び管理 3. 不動産の取得、保有、売却及び管理 4. その他前各号に付帯する一切の業務・事業
資本金	100万円（2016年11月30日現在）
設立年月日	2014年9月12日
出資者	イーストサイド一般社団法人
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び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はありません。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。 なお、当該会社は、本資産運用会社の主要株主である三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社の子会社（三井物産リアルティ・マネジメント株式会社）と投資顧問契約を締結していることから、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。

ヒルコート東新宿／イオン葛西店

名称	合同会社TSMX99
所在地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号
代表者	代表社員 一般社団法人TSMX99 職務執行者 在原 博
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
資本金	25万円（2016年11月30日現在）
設立年月日	2010年3月18日
出資者	一般社団法人TSMX99
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本資産運用会社の主要株主であるイデラ キャピタルが出資する特別目的会社であり、本日現在、イデラ キャピタルは本投資法人の発行済投資口総数の1.7%を保有しています。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

miumiu 神戸 (土地)

名称	合同会社北青山サポート9号
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
代表者	代表社員 一般社団法人北青山ホールディングス9号 職務執行者 本郷 雅和
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理</li> <li>2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分</li> <li>3. 匿名組合出資の取得、保有、運用、処分</li> <li>4. 匿名組合契約の締結、匿名組合契約に基づく出資</li> <li>5. 有価証券の売買、保有、運用及び投資</li> <li>6. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業</li> </ol>
資本金	50万円 (2016年11月30日現在)
設立年月日	2014年3月27日
出資者	一般社団法人北青山ホールディングス9号
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本資産運用会社の主要株主であるイデラ キャピタルが出資する特別目的会社であり、本日現在、イデラ キャピタルは本投資法人の発行済投資口総数の1.7%を保有しています。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。 なお、当該会社は、本資産運用会社の主要株主であるイデラ キャピタルと投資顧問契約を締結していることから、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。

渋谷ワールドイーストビル

名称	合同会社三日月
所在地	東京都新宿区四谷二丁目9番地15 あると総合事務所内
代表者	代表社員 一般社団法人宗近 職務執行者 池田 卓也
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託受益権の保有、管理及び売買</li> <li>2. 不動産の売買、保有、賃貸及び管理</li> <li>3. 都市再開発、その他土地開発に関する調査・企画並びにコンサルタント業務</li> <li>4. 前各号に附帯関連する一切の業務</li> </ol>
資本金	100万円 (2016年11月30日現在)
設立年月日	2010年3月1日
出資者	一般社団法人宗近
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本資産運用会社の主要株主であるイデラ キャピタルが出資する特別目的会社であり、本日現在、イデラ キャピタルは本投資法人の発行済投資口総数の1.7%を保有しています。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。 なお、当該会社は、本資産運用会社の主要株主であるイデラ キャピタルと投資顧問契約を締結していることから、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

ダイキ和泉中央店

名称	ヒューリック株式会社
所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
代表者	代表取締役社長 吉留 学
事業内容	不動産の所有・賃貸・売買並びに仲介業務
資本金	62,657百万円 (2016年6月30日現在)
設立年月日	1957年3月26日
純資産	319,051百万円 (2016年6月30日現在)
総資産	1,121,985百万円 (2016年6月30日現在)
大株主及び持株比率	明治安田生命保険相互会社 (7.18%)、損害保険ジャパン日本興亜株式会社 (7.17%)、東京建物株式会社 (6.31%) (2016年6月30日現在)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び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はありません。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

ホテルサンルート新潟/ダイワロイネットホテル秋田/コンフォートホテル新山口

名称	フロントアベニュー・ベータ合同会社
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
代表者	代表社員 一般社団法人FAHD2 職務執行者 本郷 雅和
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. 匿名組合出資の取得、保有、運用、処分 4. 匿名組合契約の締結、匿名組合契約に基づく出資 5. 有価証券の売買、保有、運用及び投資 6. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金	10万円 (2016年11月30日現在)
設立年月日	2014年3月27日
出資者	一般社団法人FAHD2
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本資産運用会社の主要株主であるイデラ キャピタルが出資する特別目的会社であり、本日現在、イデラ キャピタルは本投資法人の発行済投資口総数の1.7%を保有しています。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

スーパーホテル仙台・広瀬通り／スーパーホテル大阪・天王寺／スーパーホテルさいたま・大宮／  
スーパーホテル京都・烏丸五条

名称	フロントアベニュー・アルファ合同会社
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
代表者	代表社員 一般社団法人FAHD 職務執行者 本郷 雅和
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金	10万円 (2016年11月30日現在)
設立年月日	2015年6月23日
出資者	一般社団法人FAHD
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本資産運用会社の主要株主であるイデラ キャピタルが出資する特別目的会社であり、本日現在、イデラ キャピタルは本投資法人の発行済投資口総数の1.7%を保有しています。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

### (3) 利害関係人等との取引

品川シーサイドパークタワー、新宿イーストサイドスクエア、miumiu 神戸（土地）及び渋谷ワールドイーストビルの取得先は、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当することから、利害関係者取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

### 3. 取得先の状況

以下の表においては、会社名又は氏名を①、特別な利害関係にある者との関係を②、取得経緯・理由等を③として記載しています。

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
品川シーサイドパーク タワー (東京都品川区東品川 四丁目 12 番 4 号)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（32,100 百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。	① 東品川 2 特定目的会社 ② 資産運用会社のスポンサーとアセット・マネジメント業務委託契約（投資顧問契約）を締結している特定目的会社です。また、資産運用会社のスポンサーは匿名組合出資持分を 3.5% 保有しています。 ③ フォースン・グループの一員である海外投資家が純粋な投資の目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	32,000 百万円（税抜）	1 年を超えて所有しているため省略	—
	2016 年 12 月	2014 年 12 月	—
川崎テックセンター (神奈川県川崎市幸区 堀川町 580 番 16 号)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額（23,800 百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外	—
	23,182 百万円（税抜）	—	—
	2016 年 12 月	—	—
新宿イーストサイド スクエア (東京都新宿区新宿 六丁目 27 番 30 号)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、森井総合鑑定株式会社による鑑定評価額（10,050 百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。	① 合同会社シンジュクイースト ② 資産運用会社のスポンサーの子会社とアセット・マネジメント業務委託契約（投資顧問契約）を締結している合同会社です。 ③ 資産運用会社のスポンサーの子会社が組成するファンドが純粋な投資の目的で取得しました。	① 新宿六丁目特定目的会社 ② 資産運用会社のスポンサーの親会社が優先出資を行う特定目的会社です。 ③ 開発目的で取得しました。
	10,000 百万円（税抜）	1 年を超えて所有しているため省略	—
	2016 年 12 月	2014 年 10 月	2012 年 3 月（竣工）

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
ヒルコート東新宿 (東京都新宿区 歌舞伎町二丁目2番 15号)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額(3,980百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外	—
	3,900百万円(税抜)	—	—
	2016年12月	—	—
miumiu 神戸(土地) (兵庫県神戸市中央区 明石町18番1)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額(6,560百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	① 合同会社北青山サポート9号 ② 資産運用会社のスポンサーとアセット・マネジメント業務委託契約(投資顧問契約)を締結している合同会社です。また、資産運用会社のスポンサーは、間接的に64.2%出資しています。 ③ スポンサー・サポート業務の一環として、ウェアハウジング機能提供のため取得しています。	特別な利害関係にある者以外
	6,300百万円(税抜)	6,000百万円(税抜)	—
	2016年12月	2016年3月	—
渋谷ワールドイーストビル (東京都渋谷区渋谷 一丁目23番18号)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額(3,220百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	① 合同会社三日月 ② 資産運用会社のスポンサーとアセット・マネジメント業務委託契約(投資顧問契約)を締結している合同会社です。 ③ スポンサー・サポート業務の一環として、ウェアハウジング機能提供のため取得しています。	特別な利害関係にある者以外
	3,200百万円(税抜)	1年を超えて所有しているため省略	—
	2016年12月	2015年4月	—
イオン葛西店 (東京都江戸川区 西葛西三丁目9番 19号)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額(9,420百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外	—
	9,420百万円(税抜)	—	—
	2016年12月	—	—

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。



物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
ダイキ和泉中央店 (大阪府和泉市 いぶき野五丁目6番 17号)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額(3,070百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外	—
	3,000百万円(税抜)	—	—
	2016年12月	—	—
ホテルサンルート新潟 (新潟県新潟市中央区 東大通一丁目11-25)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額(2,210百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外	—
	2,108百万円(税抜)	—	—
	2016年12月	—	—
ダイワロイネット ホテル秋田 (秋田県秋田市大町 二丁目2-41)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額(2,170百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外	—
	2,042百万円(税抜)	—	—
	2016年12月	—	—
スーパーホテル仙台・ 広瀬通り (宮城県仙台市青葉区 中央二丁目9番 23号)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額(1,500百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外	—
	1,280百万円(税抜)	—	—
	2016年12月	—	—

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
スーパーホテル大阪・ 天王寺 (大阪府大阪市 天王寺区逢坂二丁目 3番3号)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額(1,530百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外	—
	1,260百万円(税抜)	—	—
	2016年12月	—	—
スーパーホテル さいたま・大宮 (埼玉県さいたま市 大宮区桜木町一丁目 12番6号)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額(1,190百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外	—
	1,123百万円(税抜)	—	—
	2016年12月	—	—
スーパーホテル京都・ 烏丸五条 (京都府京都市下京区 烏丸通り五条下る 大坂町396-3)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額(1,250百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外	—
	1,030百万円(税抜)	—	—
	2016年12月	—	—
コンフォートホテル 新山口 (山口県山口市小郡 下郷1255-1)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額(944百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外	—
	902百万円(税抜)	—	—
	2016年12月	—	—

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

#### 4. 媒介の概要

媒介者は国内法人（7社）ですが、川崎テックセンター、イオン葛西店、ヒルコート東新宿、miumiu神戸（土地）及びダイキ和泉中央店の媒介者から名称及び媒介手数料の額等の開示について同意を得られていないため開示していません。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該媒介者との間には記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係（但し、媒介者のうち1社である三井住友信託銀行株式会社は、本投資法人の資産保管会社及び投資主名簿等管理人です。）はなく、当該非開示の媒介者は関連当事者にも該当していません。また、当該非開示の媒介者は本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者にも該当していません。その他の媒介者は以下の通りです。

##### 品川シーサイドパークタワー／新宿イーストサイドスクエア／渋谷ワールドイーストビル

名称	株式会社SMBC信託銀行
所在地	東京都港区西新橋一丁目3番1号
代表者	代表取締役社長兼最高執行役員 古川 英俊
事業内容	銀行業及び信託業務
資本金	875億5千万円（2016年7月1日現在）
設立年月日	1986年2月25日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び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はありません。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒介手数料	非開示（注）

（注）媒介者から媒介手数料の額について同意を得られていないため開示していません。

##### ホテルサンルート新潟／ダイワロイネットホテル秋田／コンフォートホテル新山口

名称	株式会社ザイマックス
所在地	東京都港区赤坂一丁目1番1号
代表者	代表取締役 島田 雅文
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産の所有、売買、賃貸、管理、仲介、コンサルティング及び鑑定</li> <li>2. オフィスビル・商業・物流施設・ホテルなどの不動産に関する運営業務の受託</li> <li>3. 建物及び関連設備に関する総合管理、メンテナンス業務</li> <li>4. 建物の管理運営に付随する物品の販売、その代理及び仲介</li> <li>5. 総合警備保障業務</li> <li>6. 建築工事等の企画・請負・施工・設計・工事監理・コンサルティング業</li> <li>7. 金融商品取引法に規定する金融商品取引業</li> <li>8. 不動産の管理運営及び不動産市場に関する調査・分析・研究</li> </ol>
資本金	26億1,286万円（2016年3月31日現在）
設立年月日	1990年3月1日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び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はありません。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人の保有物件のテナントに該当します。
媒介手数料	非開示（注）

（注）媒介者から媒介手数料の額について同意を得られていないため開示していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

スーパーホテル仙台・広瀬通り／スーパーホテル大阪・天王寺／スーパーホテルさいたま・大宮／  
スーパーホテル京都・烏丸五条

名称	株式会社ブルー・スカイ・アソシエイツ
所在地	東京都港区赤坂二丁目11番13号
代表者	代表取締役 金子 岳人
事業内容	金融アドバイザー事業、不動産コンサルティング事業、投資事業
資本金	1,000万円（2016年3月31日現在）
設立年月日	2012年4月6日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び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はありません。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒介手数料	非開示（注）

（注）媒介者から媒介手数料の額について同意を得られていないため開示していません。

#### 5. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で公表した「2016年10月期の業績概要並びに2017年4月期及び2017年10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。

#### 6. 鑑定評価書の概要

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投資法人及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所に各取得資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所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。

金額は、特段の記載がない限り百万円未満を切り捨てて記載しています。また、割合で記載される数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

品川シーサイドパークタワー

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	32,100百万円
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	2016年6月30日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	32,100	
直接還元法による価格	32,300	
運営収益	2,331	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	2,401	
(a) 共益費込貸室賃料収入	2,099	現行の賃貸借契約に基づく平均収入、新規に賃貸することを想定した場合における収入水準等を勘案し計上。その他収入等については、現行の運用を勘案し計上
(b) 水道光熱費収入	265	
(c) 駐車場収入	5	
(d) その他収入	31	
空室等損失等	△69	
運営費用	839	
維持管理費	265	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個別性を勘案し計上
水道光熱費	303	過年度実績額、対象物件の個別性を勘案し計上
修繕費	42	過年度実績額、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勘案のうえ査定
PMフィー	24	PM会社の報酬体系を参考に、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計上
テナント募集費用等	11	現行の契約条件や類似不動産の賃貸条件を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮し計上
公租公課	188	2016年度の公租公課資料に基づき査定
損害保険料	2	保険契約及び類似の建物の保険料率を考慮し計上
その他費用	—	該当なし
運営純収益	1,492	
一時金の運用益	28	現行及び新規契約時の賃貸条件及び稼働率、運用利回りを勘案し査定
資本的支出	100	類似不動産における水準、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	1,420	
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	31,900	
割引率	4.0%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個別性等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	4.5%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	28,500	
土地比率	74.0%	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格をもとに土地価格を査定のうえ算出
建物比率	26.0%	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格に現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて建物価格を査定のうえ算出
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

川崎テックセンター

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	23,800百万円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2016年6月30日	
(金額:百万円)		
項目	内容	概要等
収益価格	23,800	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	24,200	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	1,945	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	2,039	
(a) 共益費込貸室賃料収入	1,107	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び市場環境等を踏まえ、貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b) 水道光熱費収入	729	過去実績の推移等を参考に計上
(c) 駐車場収入	29	過去実績の推移等を参考に計上
(d) その他収入	173	倉庫、施設使用料、自動販売機収入等を実績額に基づき計上
空室等損失等	93	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、市場環境等より、空室相当額を計上
運営費用	717	
維持管理費	139	類似不動産の水準、見積額及び過年度実績を参考に査定
水道光熱費	389	過去実績の推移等を参考に計上
修繕費	36	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計上
PMフィー	25	現行契約に基づき査定
テナント募集費用等	6	類似不動産のテナント募集費用水準、過去実績等より査定
公租公課	108	2016年度実績額に基づき計上
損害保険料	3	見積額に基づき計上
その他費用	9	雑費、予備費及び隣接地施設使用負担金として実績値等を参考に査定
運営純収益	1,228	
一時金の運用益	13	運用利回りを2.0%として運用益を査定
資本的支出	153	毎期平均的に積み立てることを想定し、エンジニアリングレポートにおける更新費の年平均額にコンストラクションマネジメントフィーを考慮して査定
純収益	1,088	
還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	23,600	
割引率	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	類似不動産に係る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	15,700	
土地比率	76.9%	
建物比率	23.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

新宿イーストサイドスクエア

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	10,050百万円（注1）	
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社	
価格時点	2016年9月1日	
（金額：百万円）		
項目	内容	概要等
収益価格（注2）	201,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけて試算
直接還元法による価格（注2）	204,000	
運営収益（注2）	10,355	
潜在総収益（a）～（d）計（注2）	10,906	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定 水道光熱費収入・駐車場収入・その他収入については実績を基に査定
（a）共益費込貸室賃料収入（注2）	9,981	
（b）水道光熱費収入（注2）	683	
（c）駐車場収入（注2）	95	
（d）その他収入（注2）	146	
空室等損失等（注2）	△551	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（注2）	2,419	
維持管理費（注2）	631	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定
水道光熱費（注2）	691	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定
修繕費（注2）	51	エンジニアリングレポートの見積を妥当と判断し平準化した額の30%を計上
PMフィー（注2）	291	類似不動産の水準を参考に現行契約を妥当と判断し採用
テナント募集費用等（注2）	102	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案して査定
公租公課（注2）	631	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料（注2）	19	類似不動産の水準を参考に契約を妥当と判断し採用
その他費用（注2）	—	該当なし
運営純収益（注2）	7,936	
一時金の運用益（注2）	159	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に運用利回りを乗じて査定
資本的支出（注2）	120	エンジニアリングレポートの見積を妥当と判断し平準化した額の70%を計上
純収益（注2）	7,975	
還元利回り（注2）	3.9%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定
DCF法による価格（注2）	197,000	
割引率（注2）	3.7%	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、市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り（注2）	4.1%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定
積算価格（注2）	200,000	
土地比率（注2）	79.1%	
建物比率（注2）	20.9%	
鑑定評価額（注1）	10,050	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

（注1）本投資法人が取得している信託受益権に係る信託を構成する共有持分割合10%のうちの50%の準共有持分相当額を記載しています。

（注2）新宿イーストサイドスクエア全体の数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

ヒルコート東新宿

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	3,980百万円
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	2016年6月30日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,980	
直接還元法による価格	4,010	
運営収益	非開示 (注)	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	非開示 (注)	
(a) 共益費込貸室賃料収入	非開示 (注)	
(b) 水道光熱費収入	非開示 (注)	
(c) 駐車場収入	非開示 (注)	
(d) その他収入	非開示 (注)	
空室等損失等	非開示 (注)	
運営費用	非開示 (注)	
維持管理費	非開示 (注)	
水道光熱費	非開示 (注)	
修繕費	非開示 (注)	
PMフィー	非開示 (注)	
テナント募集費用等	非開示 (注)	
公租公課	非開示 (注)	
損害保険料	非開示 (注)	
その他費用	非開示 (注)	
運営純収益	181	
一時金の運用益	3	現行及び新規契約時の賃貸条件及び稼働率、運用利回りを勘案し査定
資本的支出	8	類似不動産における水準、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	176	
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	3,940	
割引率	4.1%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個性等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	4.5%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	3,630	
土地比率	88.0%	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格をもとに土地価格を査定のうえ算出
建物比率	12.0%	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格に現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて建物価格を査定のうえ算出
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

(注) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。



## miumiu 神戸（土地）

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	6,560百万円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2016年6月30日	
（金額：百万円）		
項目	内容	概要等
収益価格	6,560	DCF法により査定
DCF法による価格	6,560	
運営収益（初年度）	324	
潜在総収益	324	土地賃貸借契約に基づく地代を妥当と判断し計上
空室等損失等	－	計上しない
運営費用	5	
PMフィー	2	類似不動産のPMフィーを参考に査定
公租公課	3	2016年度実績額に基づき計上
損害保険料	0	
運営純収益	318	
一時金の運用益	3	運用利回りを2.0%として運用益を査定
純収益	321	
割引率	6.0%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
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	上記鑑定評価は、土地賃貸開始後、新築物竣工までの土地賃貸借を前提とした底地の価格を求めたものであり、収益還元法による収益価格を試算のうえ決定しました。収益価格の試算においては、DCF法を適用し、現在の底地の賃貸借契約内容を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させて求めており、契約期間満了時（新築物竣工時）の土地建物一体価格、割引率等についても対象不動産の用途、市場性、個性等を勘案して査定しています。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

## 渋谷ワールドイーストビル

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	3,220百万円	
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	2016年6月30日	
(金額:百万円)		
項目	内容	概要等
収益価格	3,220	
直接還元法による価格	3,270	
運営収益	167	
潜在総収益(a)～(d)計	170	
(a) 共益費込貸室賃料収入	154	現行の賃貸借契約に基づく平均収入、新規に賃貸することを想定した場合における収入水準等を勘案し計上。その他収入等については、現行の運用を勘案し計上
(b) 水道光熱費収入	10	
(c) 駐車場収入	—	
(d) その他収入	4	
空室等損失等	△2	過去の稼働状況や同一需給圏内の類似不動産の稼働状況等を勘案して計上
運営費用	34	
維持管理費	5	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個別性を勘案し計上
水道光熱費	11	過年度実績額、対象物件の個別性を勘案し計上
修繕費	2	過年度実績額、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勘案のうえ査定
PMフィー	3	PM会社の報酬体系を参考に、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計上
テナント募集費用等	1	借入人の想定回転期間等をもとに査定した年平均額を計上
公租公課	10	2016年度の公租公課資料に基づき査定
損害保険料	0	保険契約及び類似の建物の保険料率を考慮し計上
その他費用	—	該当なし
運営純収益	132	
一時金の運用益	2	現行及び新規契約時の賃貸条件及び稼働率、運用利回りを勘案し査定
資本的支出	6	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	127	
還元利回り	3.9%	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	3,160	
割引率	3.7%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個別性等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	4.1%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	3,160	
土地比率	95.3%	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格をもとに土地価格を査定のうえ算出
建物比率	4.7%	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格に現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて建物価格を査定のうえ算出
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

イオン葛西店

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	9,420百万円
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	2016年6月30日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	9,420	
直接還元法による価格	9,450	
運営収益	非開示 (注)	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	非開示 (注)	
(a) 共益費込貸室賃料収入	非開示 (注)	
(b) 水道光熱費収入	非開示 (注)	
(c) 駐車場収入	非開示 (注)	
(d) その他収入	非開示 (注)	
空室等損失等	非開示 (注)	
運営費用	非開示 (注)	
維持管理費	非開示 (注)	
水道光熱費	非開示 (注)	
修繕費	非開示 (注)	
PMフィー	非開示 (注)	
テナント募集費用等	非開示 (注)	
公租公課	非開示 (注)	
損害保険料	非開示 (注)	
その他費用	非開示 (注)	
運営純収益	495	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	7	類似不動産における水準、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	491	
還元利回り	5.2%	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	9,390	
割引率	4.8%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個性等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	5.4%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	8,770	
土地比率	86.2%	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格をもとに土地価格を査定のうえ算出
建物比率	13.8%	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格に現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて建物価格を査定のうえ算出
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

(注) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

ダイキ和泉中央店

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	3,070百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2016年6月30日

(金額:百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,070	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	3,100	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	非開示 (注)	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	非開示 (注)	
(a) 共益費込貸室賃料収入	非開示 (注)	
(b) 水道光熱費収入	非開示 (注)	
(c) 駐車場収入	非開示 (注)	
(d) その他収入	非開示 (注)	
空室等損失等	非開示 (注)	
運営費用	非開示 (注)	
維持管理費	非開示 (注)	
水道光熱費	非開示 (注)	
修繕費	非開示 (注)	
PMフィー	非開示 (注)	
テナント募集費用等	非開示 (注)	
公租公課	非開示 (注)	
損害保険料	非開示 (注)	
その他費用	非開示 (注)	
運営純収益	160	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	4	毎期平均的に積み立てることを想定し、エンジニアリングレポートにおける更新費の年平均額にコンストラクションマネジメントフィーを考慮して査定
純収益	158	
還元利回り	5.1%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	3,060	
割引率	4.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.3%	類似不動産に係る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	3,420	
土地比率	75.1%	
建物比率	24.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

(注) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

ホテルサンルート新潟

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	2,210百万円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2016年6月30日	
(金額:百万円)		
項目	内容	概要等
収益価格	2,210	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	2,200	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	156	
潜在総収益(a)～(d)計	156	
(a) 共益費込貸室賃料収入	156	現行賃料に基づき査定
(b) 水道光熱費収入	—	テナント負担
(c) 駐車場収入	—	
(d) その他収入	0	電柱使用料を計上
空室等損失等	—	テナントの長期入居を想定し計上しない
運営費用	18	
維持管理費	—	テナント負担
水道光熱費	—	テナント負担
修繕費	4	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のうえ査定
PMフィー	2	契約額を妥当と判断し計上
テナント募集費用等	—	テナントの長期入居を想定し計上しない
公租公課	10	2016年度実績額に基づき計上
損害保険料	0	見積額に基づき計上
その他費用	0	雑費、予備費として実績値等を参考に査定
運営純収益	137	
一時金の運用益	3	運用利回りを2.0%として運用益を査定
資本的支出	19	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、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を勘案のうえ査定
純収益	121	
還元利回り	5.5%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,210	
割引率	5.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,420	
土地比率	52.8%	
建物比率	47.2%	
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	特になし。	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

ダイワロイネットホテル秋田

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,170百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2016年6月30日

(金額:百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,170	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	2,140	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	138	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	138	
(a) 共益費込貸室賃料収入	138	現行賃料に基づき査定
(b) 水道光熱費収入	-	テナント負担
(c) 駐車場収入	-	
(d) その他収入	-	
空室等損失等	-	テナントの長期入居を想定し計上しない
運営費用	19	
維持管理費	-	テナント負担
水道光熱費	-	テナント負担
修繕費	1	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のうえ査定
PMフィー	2	契約額を妥当と判断し計上
テナント募集費用等	-	テナントの長期入居を想定し計上しない
公租公課	15	2016年度実績額に基づき計上
損害保険料	0	見積額に基づき計上
その他費用	0	雑費、予備費として実績値等を参考に査定
運営純収益	118	
一時金の運用益	2	運用利回りを2.0%として運用益を査定
資本的支出	4	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、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を勘案のうえ査定
純収益	115	
還元利回り	5.4%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,180	
割引率	5.2%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.6%	類似不動産に係る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	1,300	
土地比率	12.0%	
建物比率	88.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

スーパーホテル仙台・広瀬通り

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,500百万円
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	2016年6月30日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,500	
直接還元法による価格	1,510	
運営収益	88	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	88	
(a) 共益費込貸室賃料収入	88	現行の建物賃貸借契約の内容、対象ホテルの運営状況、対象ホテルを新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性等をもとに、運営収益を計上
(b) 水道光熱費収入	—	
(c) 駐車場収入	—	
(d) その他収入	—	
空室等損失等	—	建物賃貸借契約の内容、賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない
運営費用	12	
維持管理費	—	賃借人負担となっているため計上しない
水道光熱費	—	賃借人負担となっているため計上しない
修繕費	1	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
PMフィー	—	
テナント募集費用等	—	入れ替えを想定していないため計上しない
公租公課	10	2016年度の公租公課資料に基づき査定
損害保険料	0	保険契約及び類似の建物の保険料率を考慮し計上
その他費用	—	該当なし
運営純収益	75	
一時金の運用益	0	現行の賃貸条件及び稼働率、運用利回りを勘案し査定
資本的支出	3	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	72	
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	1,480	
割引率	4.6%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個性等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,420	
土地比率	75.8%	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格をもとに土地価格を査定のうえ算出
建物比率	24.2%	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格に現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて建物価格を査定のうえ算出
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

スーパーホテル大阪・天王寺

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,530百万円	
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	2016年6月30日	
(金額:百万円)		
項目	内容	概要等
収益価格	1,530	
直接還元法による価格	1,550	
運営収益	75	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	75	
(a) 共益費込貸室賃料収入	75	現行の建物賃貸借契約の内容、対象ホテルの運営状況、対象ホテルを新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性等をもとに、運営収益を計上
(b) 水道光熱費収入	—	
(c) 駐車場収入	—	
(d) その他収入	—	
空室等損失等	—	建物賃貸借契約の内容、賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない
運営費用	7	
維持管理費	0	事務雑費を計上
水道光熱費	—	賃借人負担となっているため計上しない
修繕費	0	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
PMフィー	—	
テナント募集費用等	—	入れ替えを想定していないため計上しない
公租公課	6	2016年度の公租公課資料に基づき査定
損害保険料	0	保険契約及び類似の建物の保険料率を考慮し計上
その他費用	—	該当なし
運営純収益	68	
一時金の運用益	0	現行の賃貸条件及び稼働率、運用利回りを勘案し査定
資本的支出	0	類似不動産における水準、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	68	
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	1,510	
割引率	4.2%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個性等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	810	
土地比率	74.3%	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格をもとに土地価格を査定のうえ算出
建物比率	25.7%	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格に現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて建物価格を査定のうえ算出
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。



スーパーホテルさいたま・大宮

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,190百万円	
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	2016年6月30日	
(金額:百万円)		
項目	内容	概要等
収益価格	1,190	
直接還元法による価格	1,200	
運営収益	71	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	71	
(a) 共益費込貸室賃料収入	71	現行の建物賃貸借契約の内容、対象ホテルの運営状況、対象ホテルを新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性等をもとに、運営収益を計上
(b) 水道光熱費収入	—	
(c) 駐車場収入	—	
(d) その他収入	—	
空室等損失等	—	建物賃貸借契約の内容、賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない
運営費用	10	
維持管理費	—	賃借人負担となっているため計上しない
水道光熱費	—	賃借人負担となっているため計上しない
修繕費	1	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
PMフィー	—	
テナント募集費用等	—	入れ替えを想定していないため計上しない
公租公課	8	2016年度の公租公課資料に基づき計上
損害保険料	0	保険契約及び類似の建物の保険料率を考慮し計上
その他費用	—	該当なし
運営純収益	60	
一時金の運用益	0	現行の賃貸条件及び稼働率、運用利回りを勘案し査定
資本的支出	4	類似不動産における水準、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	57	
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	1,170	
割引率	4.6%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個性等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,080	
土地比率	66.6%	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格をもとに土地価格を査定のうえ算出
建物比率	33.4%	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格に現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて建物価格を査定のうえ算出
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

スーパーホテル京都・烏丸五条

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,250百万円	
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	2016年6月30日	
(金額:百万円)		
項目	内容	概要等
収益価格	1,250	
直接還元法による価格	1,270	
運営収益	62	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	62	
(a) 共益費込貸室賃料収入	62	現行の建物賃貸借契約の内容、対象ホテルの運営状況、対象ホテルを新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性等をもとに、運営収益を計上
(b) 水道光熱費収入	—	
(c) 駐車場収入	—	
(d) その他収入	0	
空室等損失等	—	建物賃貸借契約の内容、賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない
運営費用	6	
維持管理費	—	賃借人負担となっているため計上しない
水道光熱費	—	賃借人負担となっているため計上しない
修繕費	0	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
PMフィー	—	
テナント募集費用等	—	入れ替えを想定していないため計上しない
公租公課	6	2016年度の公租公課資料に基づき計上
損害保険料	0	保険契約及び類似の建物の保険料率を考慮し計上
その他費用	—	該当なし
運営純収益	55	
一時金の運用益	0	現行の賃貸条件及び稼働率、運用利回りを勘案し査定
資本的支出	0	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	55	
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	1,230	
割引率	4.1%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個性等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	4.7%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	761	
土地比率	74.6%	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格をもとに土地価格を査定のうえ算出
建物比率	25.4%	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格に現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて建物価格を査定のうえ算出
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

コンフォートホテル新山口

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	944百万円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2016年6月30日	
(金額：百万円)		
項目	内容	概要等
収益価格	944	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	941	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	60	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	60	
(a) 共益費込貸室賃料収入	59	現行賃料に基づき査定
(b) 水道光熱費収入	-	テナント負担
(c) 駐車場収入	0	現行賃料に基づき査定
(d) その他収入	0	電柱使用料を計上
空室等損失等	-	テナントの長期入居を想定し計上しない
運営費用	9	
維持管理費	-	テナント負担
水道光熱費	-	テナント負担
修繕費	2	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のうえ査定
PMフィー	1	契約額を妥当と判断し計上
テナント募集費用等	-	テナントの長期入居を想定し計上しない
公租公課	6	2016年度実績額に基づき計上
損害保険料	0	見積額に基づき計上
その他費用	0	雑費、予備費として実績値等を参考に査定
運営純収益	50	
一時金の運用益	0	運用利回りを2.0%として運用益を査定
資本的支出	1	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、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を勘案のうえ査定
純収益	49	
還元利回り	5.3%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	945	
割引率	5.1%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.5%	類似不動産に係る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	568	
土地比率	15.6%	
建物比率	84.4%	
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	特になし。	

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

※投資法人のホームページアドレス：<http://3476.jp>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

<添付資料>

- 参考資料 1 鑑定評価書のサマリー
- 参考資料 2 建物状況調査報告書
- 参考資料 3 地震リスク評価報告書の概要
- 参考資料 4 地図・外観写真
- 参考資料 5 ポートフォリオ一覧
- 参考資料 6 担保の状況

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

参考資料1 鑑定評価書のサマリー

物件名称	鑑定機関	価格時点	不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (千円) (注2)	鑑定NOI 利回り (%) (注3)
				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 (%)		
品川シーサイド パークタワー	一般財団法人 日本不動産研究所	2016年 6月30日	32,100	32,300	4.4	31,900	4.0	4.5	1,417,850	4.4
川崎 テックセンター	大和不動産鑑定 株式会社	2016年 6月30日	23,800	24,200	4.5	23,600	4.3	4.7	1,189,318	5.1
新宿イースト サイドスクエア	森井総合鑑定 株式会社	2016年 9月1日	10,050	10,200	3.9	9,850	3.7	4.1	375,361	3.8
ヒルコート 東新宿	一般財団法人 日本不動産研究所	2016年 6月30日	3,980	4,010	4.4	3,940	4.1	4.5	181,616	4.7
オフィス小計 (4物件)			69,930	70,710	-	69,290	-	-	3,164,145	4.6
miumiu 神戸 (土地) (注4)	大和不動産鑑定 株式会社	2016年 6月30日	6,560	7,370	4.3	7,180	4.1	4.5	314,339	4.7
渋谷ワールド イーストビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2016年 6月30日	3,220	3,270	3.9	3,160	3.7	4.1	132,267	4.1
イオン葛西店	一般財団法人 日本不動産研究所	2016年 6月30日	9,420	9,450	5.2	9,390	4.8	5.4	495,542	5.3
ダイキ和泉中央店	大和不動産鑑定 株式会社	2016年 6月30日	3,070	3,100	5.1	3,060	4.9	5.3	160,732	5.4
商業施設小計 (4物件)			22,270	23,190	-	22,790	-	-	1,102,880	4.9
ホテル サンルート新潟	大和不動産鑑定 株式会社	2016年 6月30日	2,210	2,200	5.5	2,210	5.3	5.7	137,942	6.5
ダイワロイネット ホテル秋田	大和不動産鑑定 株式会社	2016年 6月30日	2,170	2,140	5.4	2,180	5.2	5.6	118,927	5.8
スーパーホテル 仙台・広瀬通り	一般財団法人 日本不動産研究所	2016年 6月30日	1,500	1,510	4.8	1,480	4.6	5.0	75,715	5.9
スーパーホテル 大阪・天王寺	一般財団法人 日本不動産研究所	2016年 6月30日	1,530	1,550	4.4	1,510	4.2	4.6	68,057	5.4
スーパーホテル さいたま・大宮	一般財団法人 日本不動産研究所	2016年 6月30日	1,190	1,200	4.8	1,170	4.6	5.0	60,982	5.4
スーパーホテル 京都・烏丸五条	一般財団法人 日本不動産研究所	2016年 6月30日	1,250	1,270	4.4	1,230	4.1	4.7	55,967	5.4
コンフォート ホテル新山口	大和不動産鑑定 株式会社	2016年 6月30日	944	941	5.3	945	5.1	5.5	50,997	5.7
ホテル小計 (7物件)			10,794	10,811	-	10,725	-	-	568,588	5.8
ボートフォリオ合計 (15物件)			102,994	104,711	-	102,805	-	-	4,835,614	4.8

(注1) 「不動産鑑定評価額」は、2016年6月30日又は2016年9月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を示しており、各物件の不動産鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。以下同じです。

(注2) 「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、DCF法における初年度（初年度に特殊要因がある場合等には2年目又は3年目）のNOIです。なお、「鑑定NOI」は、千円未満を切り捨てて記載しています。但し、本投資法人が準共有している信託受益権に係る信託不動産については、当該信託不動産に係る「鑑定NOI」に共有持分割合を乗じて得た金額を、千円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「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。  
各取得資産の鑑定NOI÷各取得資産の取得価格

なお、小計欄及び合計欄は、取得価格に基づく加重平均を記載しています。

(注4) 「miumiu神戸（土地）」は、本日時点では土地のみの取得であり、鑑定評価額は、土地のみの価格を記載していますが、直接還元法及びDCF法に基づく収益価格、鑑定NOI並びに鑑定NOI利回りは、土地上の建物竣工後引渡しを受ける当該想定建物の取得時に想定される価格（400百万円）も考慮して求めた土地及び建物全体の数値です。なお、土地のみの取得を前提とした場合、土地のみの取得価格に基づいた鑑定NOI利回りは5.0%です。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

## 参考資料2 建物状況評価報告書

物件名称	調査業者	調査書日付	緊急・短期 修繕費 (千円)		長期修繕費 (千円)	
			(注1)	(注3)	(注2)	(注3)
品川シーサイドパークタワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月	-	-	127,273	
川崎テックセンター	大和不動産鑑定株式会社	2016年5月	-	-	187,295	
新宿イーストサイドスクエア	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年8月	-	-	8,577	
ヒルコート東新宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月	-	-	11,665	
miumiu神戸(土地)(注4)	-	-	-	-	-	
渋谷ワールドイーストビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月	-	-	9,074	
イオン葛西店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月	-	-	10,640	
ダイキ和泉中央店(注5)	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年5月	870	-	4,156	
ホテルサンルート新潟	大和不動産鑑定株式会社	2016年5月	-	-	24,411	
ダイワロイネットホテル秋田	大和不動産鑑定株式会社	2016年5月	-	-	2,034	
スーパーホテル仙台・広瀬通り	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月	-	-	5,483	
スーパーホテル大阪・天王寺	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月	-	-	731	
スーパーホテルさいたま・大宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月	-	-	5,954	
スーパーホテル京都・烏丸五条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年5月	-	-	820	
コンフォートホテル新山口	大和不動産鑑定株式会社	2016年5月	-	-	3,675	

- (注1) 「緊急・短期修繕費」は、緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「長期修繕費」は、今後12年間に予想される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用の年平均額又は年平均額に換算した金額を千円未満を切り捨てて記載しています。品川シーサイドパークタワーは区分所有ビルであり、共用部分の今後10年間に予想される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された参考値の年平均額に換算した金額を専有部分の長期修繕費に加算しています。
- (注3) 「緊急・短期修繕費」及び「長期修繕費」は、各取得資産の持分割合に相当する金額を記載しています。
- (注4) 「miumiu神戸(土地)」については、土壌調査報告書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。
- (注5) 「ダイキ和泉中央店」については、「今後1年間に必要と想定される修繕更新費」を「緊急・短期修繕費」とし、その他の項目については、「長期修繕費」に含むものとして計算しています。

## 参考資料3 地震リスク評価報告書の概要

物件名称	PML値(%) (注1)
品川シーサイドパークタワー	3.1
川崎テックセンター	2.6
新宿イーストサイドスクエア	2.3
ヒルコート東新宿	6.1
miumiu神戸(土地)	- (注2)
渋谷ワールドイーストビル	9.1
イオン葛西店	10.2
ダイキ和泉中央店	14.0
ホテルサンルート新潟	7.7
ダイワロイネットホテル秋田	4.7
スーパーホテル仙台・広瀬通り	5.9
スーパーホテル大阪・天王寺	14.3
スーパーホテルさいたま・大宮	5.3
スーパーホテル京都・烏丸五条	13.1 (注3)
コンフォートホテル新山口	7.7
ポートフォリオPML値	3.2

- (注1) 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2016年9月付「14物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。
- (注2) 「miumiu神戸(土地)」は、本日時点では土地のみの取得をし、建物は取得しないため、記載していません。
- (注3) 詳細調査(フェーズ2)の数値を記載しています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

参考資料4 地図・外観写真  
品川シーサイドパークタワー  
外観写真



位置図



川崎テックセンター  
外観写真



位置図



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

新宿イーストサイドスクエア  
外観写真



位置図



ヒルコート東新宿  
外観写真



位置図



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。



## miumiu神戸（土地）

外観予想図



位置図



## 渋谷ワールドイーストビル

外観写真



位置図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

イオン葛西店  
外観写真



位置図



ダイキ和泉中央店  
外観写真



位置図



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

ホテルサンルート新潟  
外観写真



位置図



ダイワロイネットホテル秋田  
外観写真



位置図



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

スーパーホテル仙台・広瀬通り  
外観写真



位置図



スーパーホテル大阪・天王寺  
外観写真



位置図



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

スーパーホテルさいたま・大宮  
外観写真



位置図



スーパーホテル京都・烏丸五条  
外観写真



位置図



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

コンフォートホテル新山口  
外観写真



位置図



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。

### 参考資料5 ポートフォリオ一覧

物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	不動産鑑定評価額 (百万円)	取得年月日
品川シーサイドパークタワー (注1)	32,000	31.8	32,100	2016年12月16日
川崎テックセンター	23,182	23.0	23,800	2016年12月16日
新宿イーストサイドスクエア (注1)	10,000	9.9	10,050	2016年12月16日
ヒルコート東新宿	3,900	3.9	3,980	2016年12月16日
miumiu 神戸 (土地) (注2)	6,300	6.3	6,560	2016年12月16日
渋谷ワールドイーストビル	3,200	3.2	3,220	2016年12月16日
イオン葛西店	9,420	9.4	9,420	2016年12月16日
ダイキ和泉中央店	3,000	3.0	3,070	2016年12月16日
ホテルサンルート新潟	2,108	2.1	2,210	2016年12月16日
ダイワロイネットホテル秋田	2,042	2.0	2,170	2016年12月16日
スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,280	1.3	1,500	2016年12月16日
スーパーホテル大阪・天王寺	1,260	1.3	1,530	2016年12月16日
スーパーホテルさいたま・大宮	1,123	1.1	1,190	2016年12月16日
スーパーホテル京都・烏丸五条	1,030	1.0	1,250	2016年12月16日
コンフォートホテル新山口	902	0.9	944	2016年12月16日
合計/平均	100,747	100.0	102,994	—

- (注1) 取得資産が区分所有又は(準)共有である場合には、本投資法人の区分所有割合又は(準)共有持分割合に係る数値を記載しています。したがって、「新宿イーストサイドスクエア」については、原則として本物件全体の5%相当の数値を記載し、本物件全体について記載する場合は、その旨記載しています。なお、「品川シーサイドパークタワー」については、本投資法人の取得資産全体に係る鑑定評価を本投資法人が取得した不動産鑑定評価書に記載しているため、当該不動産鑑定評価書に記載された数値をそのまま記載しています。
- (注2) 「miumiu 神戸 (土地)」について、本日時点では土地のみを取得し、建物は取得しないため、取得価格及び不動産鑑定評価額は土地のみの金額を記載しています。

### 参考資料6 担保の状況

取得資産につき、本投資法人の取得後に担保設定がされている資産はありません。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了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。