

平成 27 年 4 月 27 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区銀座六丁目 2 番 1 号
 大和証券オフィス投資法人
 代表者名 執行役員 大村 信明
 (コード番号：8976)

資産運用会社名
 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 山内 章
 問合せ先 代表取締役副社長 篠塚 裕司
 TEL. 03-6215-9649

資産の取得及び貸借に関するお知らせ

(リバーゲート・グラスシティ渋谷・目黒プレイスタワー)

大和証券オフィス投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)が運用委託する大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社(以下、「資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり 3 つの不動産信託受益権の取得及び貸借を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

資産の名称	リバーゲート	グラスシティ渋谷	目黒プレイスタワー
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権		
所在地 (住居表示)	東京都中央区日本橋箱崎町 36 番 2 号	東京都渋谷区南平台町 16 番 28 号	東京都目黒区目黒一丁目 6 番 17 号
取得価格	28,000 百万円(取得諸経費及び消費税等を除きます。)	16,000 百万円(取得諸経費及び消費税等を除きます。)	5,600 百万円(取得諸経費及び消費税等を除きます。)
契約締結日	平成 27 年 4 月 27 日		
引渡予定日	平成 27 年 6 月 2 日(予定)	平成 27 年 5 月 1 日(予定)	
取得先	テムズ特定目的会社	グラスシティ特定目的会社	目黒プレイス特定目的会社
取得資金	本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資金、借入金(予定)及び自己資金により充当予定	本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」の借入金及び手元資金により充当予定	
決済方法	引渡時一括		
媒介者	該当はありません		

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 取得及び貸借の理由

リバーゲート、グラスシティ渋谷及び目黒プレイスタワー（以下、「本3物件」といいます）は、本投資法人が規約に定めている資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したオフィスビルであり、希索性や収益性を評価し、取得及び貸借を決定しました。また、取得予定資産の貸借に係るテナントに関しては、平成27年2月27日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナント選定基準に適合していると判断し、賃借することとしています。詳細に関しては、以下をご覧ください。

I. リバーゲート

(1) 立地・テナント属性

本物件は、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩3分の距離に位置しており、「水天宮前」駅から「大手町」駅まで2駅4分の高いアクセス性を有しています。加えて、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩10分、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅から徒歩12分の距離に位置しており、地下鉄3駅4路線利用可能であることから、「日本橋」「銀座」「日比谷」「霞が関」「渋谷」等といった都内主要オフィスエリアへの交通利便性は良好です。また、リムジンバス・ターミナルである「東京シティエアターミナル（T-CAT）」に近接していることから、成田空港・羽田空港へのアクセス（リムジンバスにてそれぞれ55分・25分）にも優れています。

都内でも屈指の業務集積度を誇る「大手町」「日本橋」地区へのアクセスに優れることから、同地区に所在する大手企業の関連会社のオフィスニーズや、首都高速道路「箱崎」「浜町」「清洲橋」各出入口に近接し、箱崎JCTを利用することで広域的なエリアを管轄する営業拠点としてのオフィスニーズが見込まれます。

本物件には、「大手町」「九段」エリアに本社拠点を有する関連企業のバックオフィスを中心に、主に通信販売、医薬品、金融機関等の多様な業種の企業が入居しています。

(2) 規模・設備

本物件は基準階面積約614坪、貸室形状は幅約115m・奥行約15~22mの長方形（整形）であり、貸室中央部は整形無柱の空間となっていることから、レイアウトの自由度・利用効率は極めて高く、近時のオフィスニーズの主流である企業の集約・統合移転の受け皿として優位性を期待できます。

ゾーン制御空調、基準階天井高2,700mm（一部フロアについては天井高2,900~3,700mm）、フリーアクセスフロア100mm、電力供給信頼度の高いスポットネットワーク受電方式を採用し、自走式を含む169台の駐車場台数、屋上ヘリポート等を有するなど総合的に高い設備水準であり、周辺エリアを代表する大型ビルです。

本物件は隅田川テラスを望む開放感の高い立地であり、地上20階（地上高99.85m）を有していることから、上層階からの眺望に富んでいます。

本物件は、このような立地条件、建物機能性から、今後も一定の競争力を有する物件として、本投資法人のポートフォリオにおける収益性の寄与に期待ができる物件と判断しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

II. グラスシティ渋谷

(1) 立地・テナント属性

本物件はJR山手線「渋谷」駅より徒歩9分の距離に位置し、「南平台町」住所周辺については、渋谷特有の雑然性は見られず、閑静で落ち着いた周辺環境です。

本物件からは、JRの中でも最も交通利便性の高い山手線と東京メトロ銀座線が利用可能であり、JR埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ半蔵門線・副都心線、東急東横線・田園都市線、京王井の頭線といった計9路線のJR・私鉄・地下鉄路線が徒歩圏内に位置しているなど、優れた交通利便性を有します。

周辺エリアのオフィステナントは、国内でも屈指の商業集積地としてのエリア特性を反映し、交流人口の多さ、マーケティングの容易さ、人材確保の容易さ等から、IT関連、卸・小売業種をはじめ、集客系オフィス、人材派遣業やデザイナー事務所、音楽・映像関連などクリエイティブ系テナントなどが多数見受けられ、近時はIT関連企業のスタートアップの地として選好される傾向が強まっています。また、本物件には、IT関連企業が多数入居しています。

(2) 規模・設備

本物件の基準階面積は最大で約401坪(2~4階)が確保でき、貸室形状は整形無柱の長方形であり、レイアウトの自由度・利用効率が良好です。また、分割区画が設け易い貸室形状であることから、テナントの面積ニーズに柔軟な対応が可能です。

本物件はCASBEE不動産マーケット普及版(2012年版)認証制度においてAランク認証を取得しています。また、ガラス面の多い先進的な外観とファサード、個別空調、天井高2,650mm、フリーアクセスフロア100mm、電気容量70VA/m²を備え、近時の新築ビルに準ずる高い設備水準のオフィスビルです。

本物件は、このような立地条件、建物機能性から、今後も一定の競争力を有する物件として、本投資法人のポートフォリオにおける収益性の寄与に期待ができる物件と判断しております。

III. 目黒プレイスタワー

(1) 立地・テナント属性

本物件はJR山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線「目黒」駅より徒歩6分の距離に位置します。JRの中でも最も交通利便性の高いJR山手線が利用可能であり、ターミナル駅である「品川」駅、「渋谷」駅へ乗り換えなしでアクセス可能です。加えて、東京メトロ南北線や都営地下鉄三田線が利用可能であり、「六本木」周辺や「大手町」「内幸町」「霞が関」周辺へのアクセスに優れていることから、高い交通利便性を有しています。

本物件が所在する「目黒」駅周辺地域は、高級住宅街が立地する閑静で良好なイメージを有し、こうした周辺環境や職住近接の環境を好む外資系企業等の需要層から選好され易いエリアです。また、本物件には、来店型オフィスや一般的なオフィスが集積し、多様な業種の企業が入居しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) 規模・設備

本物件の貸室は、採光に優れた整形区画でありレイアウトの自由度・利用効率が良好な上、個別空調、天井高 2,700mm、フリーアクセスフロア 50mm を備えるなど、近時の新築ビルに準ずる高い設備水準を有します。

本物件は、平成 21 年竣工の築 10 年未満のビルであり、周辺エリア内においては、築 10 年未満の同規模ビルが極めて限定的である反面、ストックの大半が築 20 年以上経過していることから、築浅ビルとしての希少性は高いものと判断されます。

また、「目黒通り」沿いの角地に位置する本物件は、ガラス面の多いシンボリックなファサードと相まって、視認性・採光性に優れています。

本物件は、このような立地条件、建物機能性から、今後も一定の競争力を有する物件として、本投資法人のポートフォリオにおける収益性の寄与に期待ができる物件と判断しております。

3. 取得予定物件及び賃借の内容

I. リバーゲート

物 件 名 称	リバーゲート
特 定 資 産 の 種 類	不動産を信託する信託受益権
信 託 受 託 者 (予 定)	三井住友信託銀行株式会社
信 託 期 間 (予 定)	平成 25 年 9 月 30 日から平成 37 年 6 月 30 日まで
所 在 地 (地 番)	東京都中央区日本橋箱崎町 36 番 2 他 11 筆
用途 (登記簿上の表示)	事務所・共同住宅・駐車場
所 有 の 形 態	①土地：所有権 ②建物：所有権
敷地面積 (登記簿上の表示)	7,088.66 m ²
延床面積 (登記簿上の表示)	53,790.26 m ²
構造 (登記簿上の表示)	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 2 階付 20 階建
竣工年月 (登記簿上の表示)	平成 6 年 2 月 28 日
設 計 会 社	株式会社日建設計
施 工 会 社	鹿島建設株式会社
構 造 設 計 者	株式会社日建設計
階 高 / 天 井 高	4,100mm (基準階) / 2,700mm (基準階)
空調方式 / O A 敷 設	セントラル空調 / OA フロア
建 築 確 認 機 関	東京都
建物状況調査委託会社	株式会社 ERI ソリューション
土壌汚染調査委託会社	株式会社アースアプレイザル
P M L 値 (委託会社)	1.76% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社)
取 得 価 格	28,000 百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃借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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価額 (価格時点)	29,700 百万円 (平成 27 年 4 月 1 日時点)			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	無し			
テナントの内容				
テナントの総数	85 (テナントの総数には賃貸住戸 69 を含んでおります) (取得予定日時点)			
賃貸事業収入	非開示 (注 1)			
敷金・保証金	非開示 (注 1)			
総賃貸面積	25,678.14 m ² (引渡予定日における想定値) (注 2)			
総賃貸可能面積	32,062.96 m ² (注 2)			
稼働率の推移 (注 2)	平成 24 年 10 月末時点	平成 25 年 10 月末時点	平成 26 年 10 月末時点	取得予定日 (予定)
	(注 3)	90.8%	77.6%	80.1%
鑑定 NOI(NOI 利回り)	1,386 百万円 (5.0%) (注 4)			
その他特筆すべき事項	<p>1. 本件土地の一部は、河川区域及び河川保全区域内に位置しています。かかる区域内では、工作物の新築、改築など一定の行為を行う場合には、東京都知事の許可が必要となります。</p> <p>2. 本件土地の地下部分の一部 (地番：地番 36 番 10、36 番 11、36 番 13、面積 422.81 m²) について、東京地下鉄株式会社に対し地上権が設定されています。当該地上権は、地下鉄道敷設を目的として設定されたもので、区分地上権に相当する契約内容が定められています。</p> <p>3. 本物件の建築にあたっては総合設計制度が利用されており、敷地の一部に公開空地 (面積：5,222.85 m²) が設けられています。</p> <p>4. 本件建物は、3 階から 8 階までが全て住戸となっており、住戸数は全 77 戸、住戸部分の総賃貸可能面積は 6,021.85 m² です。</p>			

(注1) 当該内容につきましては、取得時点においては取得先より同意を得られていないため開示しておりません。
なお、当該内容は、各期末時点において数値を開示する予定です。

(注2) 取得先から提供を受けたデータに基づき、テナントとの総賃貸面積及び総賃貸可能面積並びにテナントに関する稼働率の推移を記載しています。

(注3) 取得先が取得する以前のデータであり開示しておりません。

(注4) 「NOI 利回り」は、不動産鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定に使用された運営純収益を取得予定価格で除した数値を記載しています。数値は、小数点以下第 2 位を四捨五入しています。

II. グラスシティ渋谷

物件名称	グラスシティ渋谷
特定資産の種類	不動産を信託する信託受益権
信託受託者 (予定)	三菱UFJ 信託銀行株式会社
信託期間 (予定)	平成 14 年 10 月 2 日から平成 37 年 5 月 31 日まで
所在地 (地番)	東京都渋谷区南平台町 37 番 4 他 5 筆

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (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。
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

用途（登記簿上の表示）	事務所			
所有の形態	①土地：所有権 ②建物：所有権			
敷地面積（登記簿上の表示）	2,452.64 m ²			
延床面積（登記簿上の表示）	10,639.97 m ²			
構造（登記簿上の表示）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付11階建			
竣工年月（登記簿上の表示）	平成16年2月9日			
設計会社	株式会社UG都市建築			
施工会社	新日本製鐵株式会社（現：新日鐵住金株式会社）			
構造設計者	株式会社UG都市建築			
階高 / 天井高	3,800mm（基準階） / 2,650mm（基準階）			
空調方式 / OA敷設	個別空調 / OAフロア			
建築確認機関	日本イーアールアイ株式会社（現：日本ERI株式会社）			
建物状況調査委託会社	株式会社ERIソリューション			
土壌汚染調査委託会社	株式会社アースアプレイザル			
PML値（委託会社）	1.61%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）			
取得価格	16,000百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）			
鑑定評価額 （価格時点）	17,000百万円 （平成27年4月1日時点）			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	無し			
テナントの内容				
テナントの総数	11（取得予定日時点）			
賃貸事業収入	非開示（注1）			
敷金・保証金	非開示（注1）			
総賃貸面積	8,566.73 m ² （取得予定日における想定値）（注2）			
総賃貸可能面積	8,566.73 m ² （注2）			
稼働率の推移 （注2）	平成24年 10月末時点	平成25年 10月末時点	平成26年 10月末時点	取得予定日 （予定）
	100.0%	67.8%	97.8%	100.0%
鑑定NOI(NOI利回り)	653百万円（4.1%）（注3）			
その他特筆すべき事項	<p>1. 本件土地南東側が接する道路は、建築基準法第42条第2項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は42.29 m²となっています。</p> <p>2. 本件土地北東側が接する道路は、建築基準法第42条第2項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は50.16 m²となっています。</p>			

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (注1) 当該内容につきましては、取得時点においては取得先より同意を得られていないため開示しておりません。なお、当該内容は、各期末時点において数値を開示する予定です。
- (注2) 取得先から提供を受けたデータに基づき、テナントとの総賃貸面積及び総賃貸可能面積並びにテナントに関する稼働率の推移を記載しています。
- (注3) 「NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定に使用された運営純収益を取得予定価格で除した数値を記載しています。数値は、小数点以下第2位を四捨五入しています。

III. 目黒プレイスタワー

物件名称	目黒プレイスタワー
特定資産の種類	不動産を信託する信託受益権
信託受託者(予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間(予定)	平成22年2月26日から平成37年5月31日まで
所在地(地番)	東京都目黒区目黒一丁目70番5他2筆
用途(登記簿上の表示)	事務所・店舗・駐車場
所有の形態	①土地：所有権 ②建物：所有権
敷地面積(登記簿上の表示)	899.99 m ²
延床面積(登記簿上の表示)	4,807.48 m ²
構造(登記簿上の表示)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付14階建
竣工年月(登記簿上の表示)	平成21年7月6日
設計会社	株式会社トルテック都市建築設計事務所
施工会社	大成建設株式会社
構造設計者	株式会社構造計画研究所
階高 / 天井高	3,800mm (基準階) / 2,700mm (基準階)
空調方式 / OA敷設	個別空調 / OAフロア
建築確認機関	財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター (現：公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター)
建物状況調査委託会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
土壌汚染調査委託会社	株式会社アースアプレイザル
PML値(委託会社)	1.68% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社)
取得価格	5,600百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)
鑑定評価額 (価格時点)	5,810百万円 (平成27年4月1日時点)
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
担保設定の有無	無し
テナントの内容	
テナントの総数	15 (取得予定日時点)
賃貸事業収入	非開示 (注1)
敷金・保証金	非開示 (注1)
総賃貸面積	3,519.50 m ² (取得予定日における想定値) (注2)

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

総賃貸可能面積	3,519.50 m ² (注2)				
	稼働率の推移 (注2)	平成24年 10月末時点	平成25年 10月末時点	平成26年 10月末時点	取得予定日 (予定)
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
鑑定 NOI(NOI 利回り)	248 百万円 (4.4%) (注3)				
その他特筆すべき事項	<p>1. 本件土地東側が接する道路は、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号、本件土地北側が接する道路は、同項第 3 号にそれぞれ規定される道路であり、本件土地においてこれらの用に供されている部分は合計で 63.40 m²となっています。</p> <p>2. 本件土地の一部は、都市計画道路（放射 3 号線、昭和 21 年 3 月 26 日都市計画決定、計画幅員 25m）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の南側の一部（約 47.4 m²）を東京都へ譲渡することになります。</p> <p>3. 本件土地と隣接する土地に登記簿上に登記がなされていない土地（いわゆる無地番地）が存在し、当該土地との境界確定は未了です。</p>				

- (注1) 当該内容につきましては、取得時点においては取得先より同意を得られていないため開示しておりません。なお、当該内容は、各期末時点において数値を開示する予定です。
- (注2) 取得先から提供を受けたデータに基づき、テナントとの総賃貸面積及び総賃貸可能面積並びにテナントに関する稼働率の推移を記載しています。
- (注3) 「NOI 利回り」は、不動産鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定に使用された運営純収益を取得予定価格で除した数値を記載しています。数値は、小数点以下第 2 位を四捨五入しています。

4. 取得先の概要

I. リバーゲート

(1) 名称	テムズ特定目的会社
(2) 所在地	東京都港区虎ノ門四丁目 1 番 28 号
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 野坂 照光
(4) 事業内容	<p>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並びにその管理及び処分にかかる業務</p> <p>2. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務</p>
(5) 資本金	11 億 600 万円
(6) 設立年月日	平成 22 年 3 月 19 日
(7) 純資産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示しておりません。
(8) 総資産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示しておりません。
(9) 出資者	取得先より、出資者について開示することの同意を得られていないため開示しておりません。
(10) 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・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。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・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。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・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。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

II. グラスシティ渋谷

(1) 名 称	グラスシティ特定目的会社
(2) 所 在 地	東京都港区虎ノ門四丁目1番28号
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 野坂 照光
(4) 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並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務
(5) 資 本 金	2億9,000万円
(6) 設 立 年 月 日	平成22年3月19日
(7) 純 資 産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示しておりません。
(8) 総 資 産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示しておりません。
(9) 出 資 者	取得先より、出資者について開示することの同意を得られていないため開示しておりません。
(10) 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・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。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・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。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき人的関係はありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

取引関係	本投資法人・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。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

Ⅲ. 目黒プレイスタワー

(1) 名称	目黒プレイス特定目的会社
(2) 所在地	東京都港区虎ノ門四丁目1番28号
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 塩野 光二
(4) 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並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務
(5) 資本金	1億5,000万円
(6) 設立年月日	平成22年3月19日
(7) 純資産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示しておりません。
(8) 総資産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示しておりません。
(9) 出資者	取得先より、出資者について開示することの同意を得られていないため開示しておりません。
(10) 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・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。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・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。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・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。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	関連当事者には該当しません。
--	----------------

5. 物件取得者等の状況

本信託受益権は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の状況

該当はありません。

7. 取得の日程

物 件 名	リバーゲート	グラスシティ渋谷	目黒プレイスタワー
取 得 決 定 日	平成 27 年 4 月 27 日	平成 27 年 4 月 27 日	平成 27 年 4 月 27 日
取得契約締結日			
代金支払予定日	平成 27 年 6 月 2 日	平成 27 年 5 月 1 日	平成 27 年 5 月 1 日
物件引渡予定日			

8. 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

「リバーゲート」に係る取得先との信託受益権売買契約（以下、「売買契約」といいます。）については、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（※）に該当します。取得先との売買契約において、売買契約の条項につき本投資法人又は売主による重大な違反があったときは、その相手方は売買契約を解除し、違約金として売買代金の 10%相当額を請求することができるものとされています。なお、売買代金支払のために合理的に必要な資金調達を完了し得ないことが明らかとなった場合には、売主又は買主は平成 27 年 5 月末日までに限り何らの義務又は責任を負うことなくして本契約を解除することができるものとされています。

（※）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。

9. 今後の見通し

本投資法人の本日付で公表した「平成 27 年 5 月期(第 19 期) 及び平成 27 年 11 月期(第 20 期)の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成 28 年 5 月期(第 21 期) の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

10. 鑑定評価書の概要
I. リバーゲート

鑑定評価会社	一般財団法人 日本不動産研究所	
価格時点	平成 27 年 4 月 1 日	
鑑定評価額	29,700 百万円	
項目	内容 (百万円) (注 2)	概要等
収益価格	29,700	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけ試算。
直接還元法による収益価格	30,100	
①運営収益	2,109	
潜在総収益	2,214	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定の上計上。
空室等損失	105	中長期安定的な稼働水準を査定の上計上。
②運営費用	723	
維持管理費	154	維持管理費は実績額等を参考に、PM フィーは予定 PM 契約を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
PMフィー	(注 1)	
水道光熱費	272	実績額に基づき、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	51	実績額及び ER における年平均額等を考慮した修繕費、並びに原状回復費を計上。
テナント募集費用等	31	現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に査定。
公租公課	204	過年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	3	予定保険契約及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	6	リース料、町内会費、ネット使用料等を計上。
③運営純収益	1,386	
④保証金等の運用益	29	運用利回りを 2.0%と査定。
⑤資本的支出	119	ER における更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益 (③+④-⑤)	1,296	
⑦還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による収益価格	29,300	
割引率	4.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案の上査定。
原価法による積算価格	26,200	
土地割合	70.6%	
建物割合	29.4%	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	—
----------------------------	---

- (注1) PM 業務委託予定先より、PM フィーの金額を区分して開示することについて同意を得られておりません。また、本物件の PM フィーの金額を個別に開示した場合、PM 業務委託予定先が行っている他の取引に影響を与え、本投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的な PM 業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を害するおそれがあります。そのため、維持管理費と PM フィーを合算して記載しております。
- (注2) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は資産運用会社が予測する収支ではありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

II グラスシティ渋谷

鑑定評価会社	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 4 月 1 日
鑑定評価額	17,000 百万円

項目	内容 (百万円) (注 2)	概要等
収益価格	17,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけ試算。
直接還元法による収益価格	17,200	
①運営収益	810	
潜在総収益	845	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定の上で計上。
空室等損失	35	中長期安定的な稼働水準を査定の上で計上。
②運営費用	156	
維持管理費	29	維持管理費は実績額等を参考に、PM フィーは予定 PM 契約を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
PMフィー	(注 1)	
水道光熱費	58	実績額に基づき計上。
修繕費	7	実績額を参考に、ER における修繕費の年平均額等を考慮して計上。
テナント募集費用等	8	現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に査定。
公租公課	52	過年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	0	予定保険契約及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	CATV 使用料を計上。
③運営純収益	653	
④保証金等の運用益	9	運用利回りを 2.0%と査定。
⑤資本的支出	9	ER における更新費の年平均額等を勘案の上で査定。
⑥純収益 (③+④-⑤)	653	
⑦還元利回り	3.8%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上で査定。
DCF法による収益価格	16,800	
割引率	3.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上で査定。
最終還元利回り	3.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案の上で査定。
原価法による積算価格	16,000	
土地割合	86.4%	
建物割合	13.6%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	—
----------------------------	---

(注 1) PM 業務委託予定先より、PM フィーの金額を区分して開示することについて同意を得られておりません。また、

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

大和証券オフィス投資法人

本物件の PM フィーの金額を個別に開示した場合、PM 業務委託予定先が行っている他の取引に影響を与え、本投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的な PM 業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を害するおそれがあります。そのため、維持管理費と PM フィーを合算して記載しております。

(注 2) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は資産運用会社が予測する収支ではありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

Ⅲ. 目黒プレイスタワー

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 4 月 1 日
鑑定評価額	5,810 百万円

項目	内容 (百万円) (注 2)	概要等
収益価格	5,810	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い査定。
直接還元法による収益価格	6,030	
①運営収益	322	
潜在総収益	332	中長期的競争力等を勘案のうえ標準化した賃料等を計上。
空室等損失	10	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定。
②運営費用	73	
維持管理費	17	(注 1) 維持管理費は現況の建物管理業務費に基づき、PM フィーは予定 PM 契約を参考に、類似不動産の水準による検証を行い査定。
PMフィー		
水道光熱費	21	類似不動産の水準及び実績額等を参考に査定。
修繕費	3	ER 記載の修繕費用の年平均額に基づき、類似不動産の水準による検証を行い査定。
テナント募集費用等	2	類似不動産の水準等に基づき査定。
公租公課	26	実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	見積額を妥当と判断し、類似不動産の水準による検証を行い計上。
その他費用	2	更新手数料等を計上。
③運営純収益	248	
④保証金等の運用益	4	運用利回りを 2.0%と査定。
⑤資本的支出	6	ER 記載の更新費用の年平均額に CM フィー相当額を考慮のうえ、査定。
⑥純収益 (③+④-⑤)	247	
⑦還元利回り	4.1%	類似不動産の事例との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等も参考として査定。
DCF 法による収益価格	5,710	
割引率	3.9%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	4.3%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
原価法による積算価格	5,650	
土地割合	76.1%	
建物割合	23.9%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	—
----------------------------	---

(注 1) PM 業務委託予定先より、PM フィーの金額を区分して開示することについて同意を得られておりません。また、

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

大和証券オフィス投資法人

本物件の PM フィーの金額を個別に開示した場合、PM 業務委託予定先が行っている他の取引に影響を与え、本投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的な PM 業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を害するおそれがあります。そのため、維持管理費と PM フィーを合算して記載しております。

(注 2) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人又は資産運用会社が予測する収支ではありません。

以 上

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【参考資料 1】 写真 / 地図

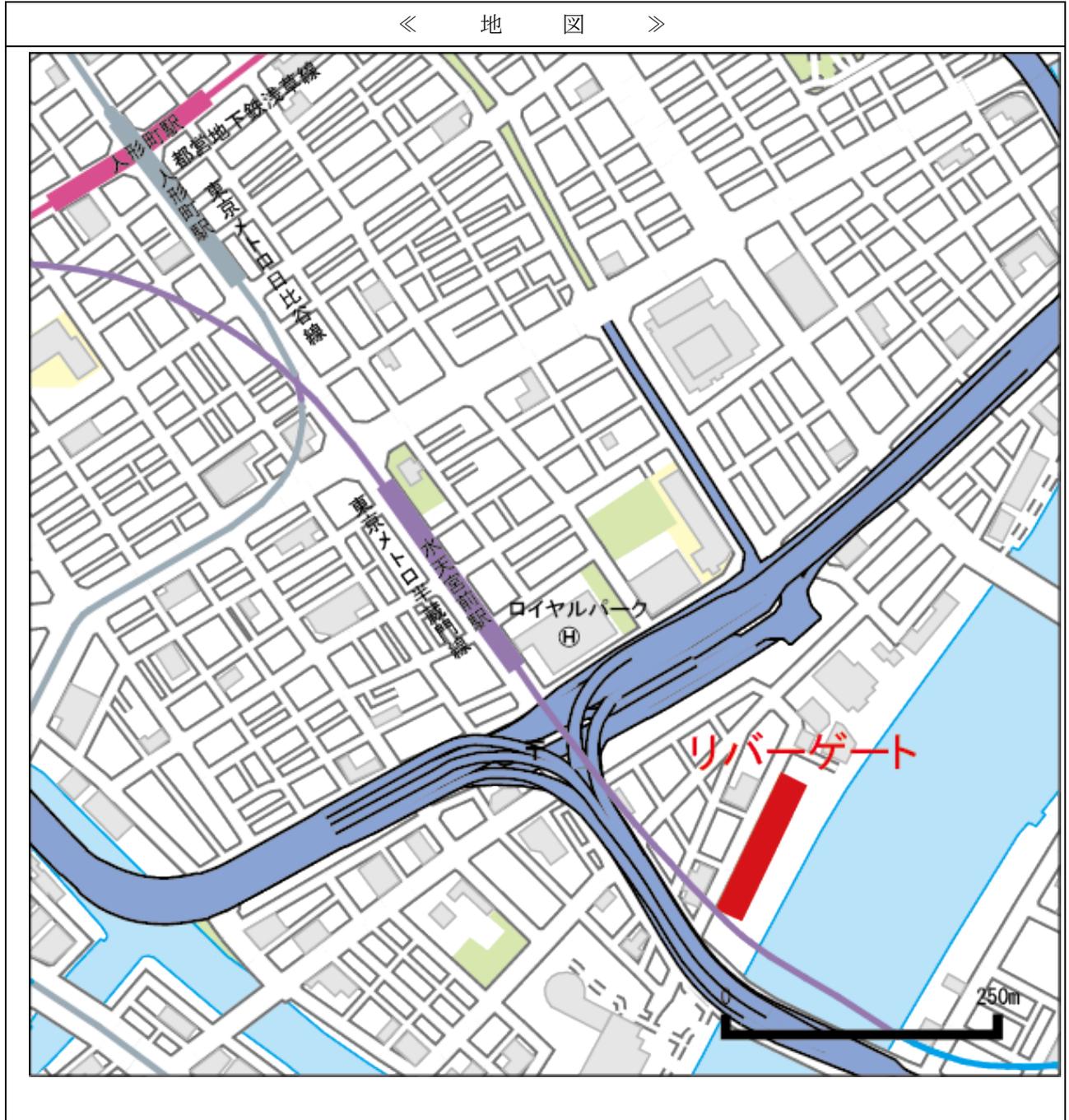
I. リバーゲート

《 外 観 写 真 》



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

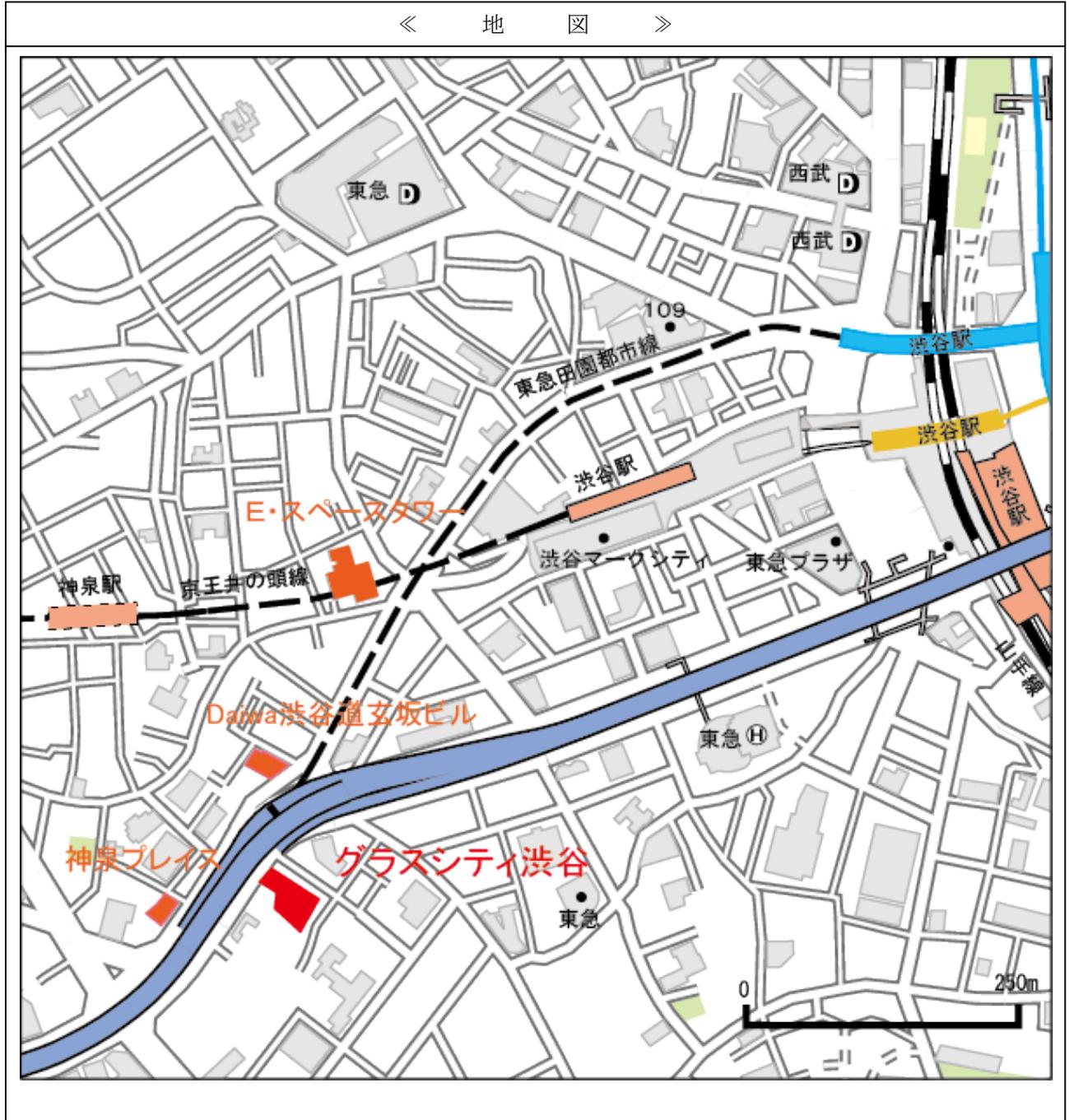
Ⅱ. グラスシティ渋谷

《 外 観 写 真 》



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

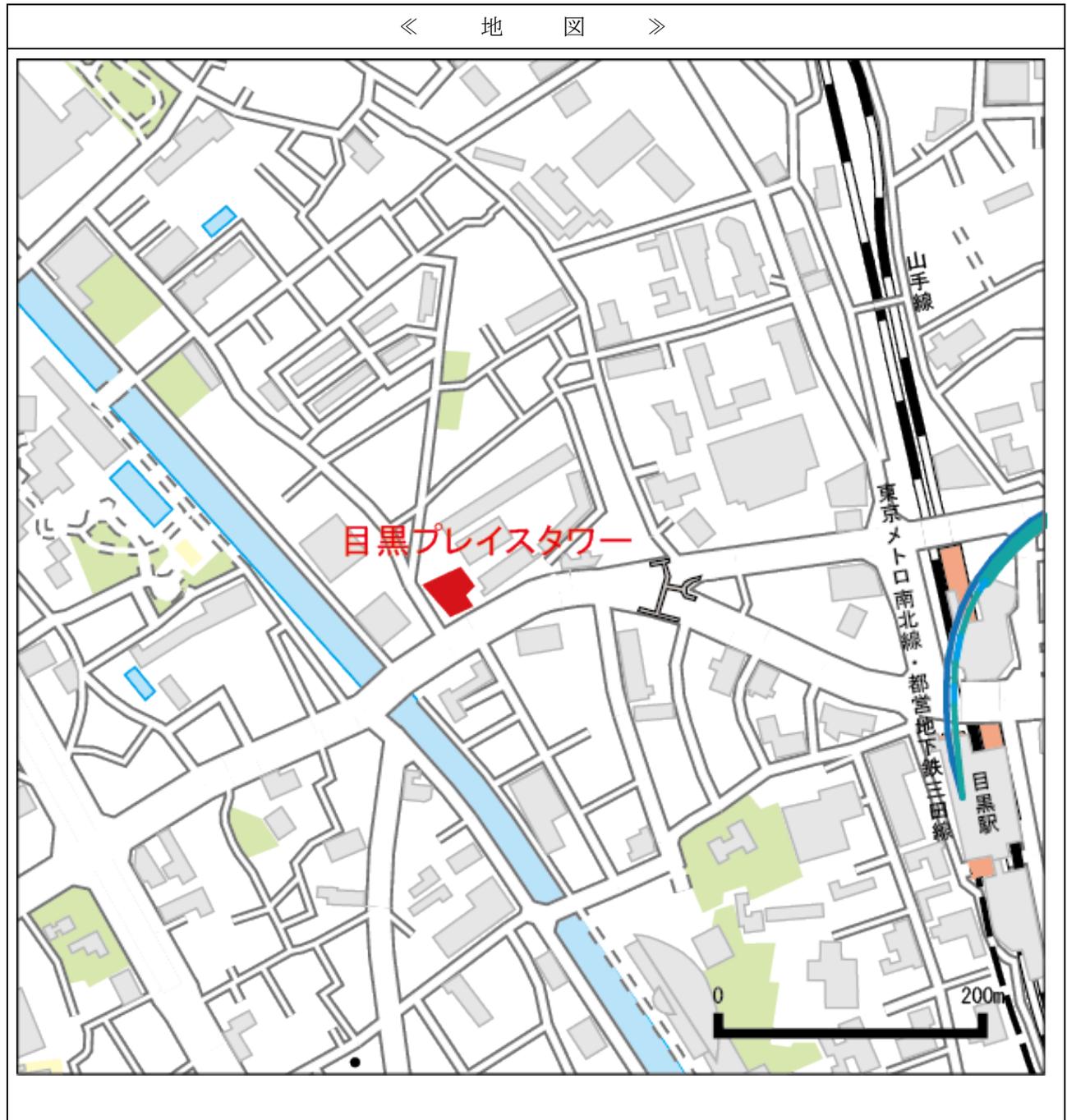
Ⅲ. 目黒プレイスタワー

《 外 観 写 真 》



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【参考資料 2】 本 3 物件取得後のポートフォリオの概要

地域	物件名称	取得(予定)日	取得(予定)価格	投資比率
			(百万円)	(注4)
東京 主要 5区 (注1)	D a i w a 銀座ビル	平成17年10月21日	14,100.0	3.2%
	D a i w a 銀座アネックス	平成17年10月21日	3,050.0	0.7%
	D a i w a 芝浦ビル	平成17年10月21日	8,265.0	1.9%
	D a i w a 南青山ビル	平成17年10月21日	4,550.0	1.0%
	D a i w a 猿楽町ビル	平成17年10月21日/	3,190.0	0.7%
		平成24年3月30日		
	D a i w a A浜松町ビル	平成17年10月21日	2,865.0	0.6%
	D a i w a 神宮前ビル	平成17年10月21日	2,800.0	0.6%
	D a i w a 芝大門ビル	平成17年10月21日	2,578.0	0.6%
	D a i w a 三崎町ビル	平成17年10月21日	2,346.0	0.5%
	D a i w a 新橋510ビル	平成17年10月21日	2,080.0	0.5%
	D a i w a 築地駅前ビル	平成18年1月27日	1,560.0	0.4%
	D a i w a 築地ビル	平成18年1月27日	1,240.0	0.3%
	D a i w a 月島ビル	平成18年3月24日	7,840.0	1.8%
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	平成18年5月1日	2,520.0	0.6%
	D a i w a 麻布台ビル	平成18年5月1日	1,600.0	0.4%
	D a i w a 京橋ビル	平成18年7月31日	3,460.0	0.8%
	D a i w a 麴町4丁目ビル	平成18年10月6日/	2,910.0	0.7%
		平成25年3月29日/5月29日		
	D a i w a 御成門ビル	平成18年12月1日	13,860.0	3.1%
	新宿マインズタワー	平成19年7月13日/11月26日	133,800.0	30.3%
	SHIBUYA EDGE	平成19年7月13日	5,900.0	1.3%
	D a i w a 小伝馬町ビル	平成19年8月31日	2,460.0	0.6%
	D a i w a 神保町ビル	平成22年3月10日	4,150.0	0.9%
	D a i w a 西新橋ビル	平成22年8月13日	5,000.0	1.1%
	D a i w a 九段ビル	平成22年9月2日	4,000.0	0.9%
	大和茅場町ビル	平成23年3月25日	5,600.0	1.3%
	D a i w a 神保町3丁目ビル	平成23年3月29日	3,550.0	0.8%
	E・スペースタワー	平成23年7月8日	24,000.0	5.4%
	D a i w a 日本橋本石町ビル	平成24年5月11日	1,721.0	0.4%
	新四curumuビル	平成24年12月3日/	9,650.0	2.2%
		平成25年4月12日		
D a i w a 渋谷道玄坂ビル	平成25年7月3日	4,500.0	1.0%	
D a i w a 赤坂ビル	平成25年8月9日	9,200.0	2.1%	
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	平成25年9月27日	7,000.0	1.6%	
麻布グリーンテラス	平成26年7月4日	14,000.0	3.2%	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

東京主要5区 (注)	D a i w a 恵比寿4丁目ビル	平成26年12月1日	4,135.2	0.9%
	ラクアス東新宿	平成26年12月3日	8,450.0	1.9%
	コンセプト青山	平成27年3月2日	9,800.0	2.2%
	神泉プレイス	平成27年3月2日	4,800.0	1.1%
	グラスシティ渋谷	平成27年5月1日(予定)	16,000.0	3.6%
	リバーゲート	平成27年6月2日(予定)	28,000.0	6.3%
東京主要5区 (39物件)			386,530.2	87.6%
首都圏 (注2)	D a i w a 東池袋ビル	平成17年10月21日	2,958.0	0.7%
	D a i w a 品川Northビル	平成19年7月13日	7,710.0	1.7%
	D a i w a 大崎3丁目ビル	平成24年9月18日	1,650.0	0.4%
	D a i w a 上大岡ビル	平成25年3月1日	2,000.0	0.5%
	インテグラルタワー	平成26年5月29日	15,220.0	3.4%
	目黒プレイスタワー	平成27年5月1日(予定)	5,600.0	1.3%
首都圏 (6物件)			35,138.0	8.0%
地方主要都市 (注3)	D a i w a 南船場ビル	平成19年8月31日	4,810.0	1.1%
	D a i w a 名駅ビル	平成25年2月1日	5,300.0	1.2%
	北浜グランドビル	平成26年8月1日	9,481.5	2.1%
地方主要都市 (3物件)			19,591.5	4.4%
ポートフォリオ合計 (48物件)			441,259.7	100.0%

(注1) 「東京主要5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注2) 「首都圏」とは、東京主要5区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注3) 「地方主要都市」とは、大阪圏(大阪府、京都府及び兵庫県)、名古屋圏(愛知県、三重県及び岐阜県)、及び地方自治法に定める政令指定都市、中核市をいいます。

(注4) 「投資比率」は、取得(予定)価格の総額に対する各物件の取得(予定)価格の比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、各物件の投資比率を合計しても、各投資対象エリア又はポートフォリオの合計の投資比率とは必ずしも一致しません。

* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.daiwa-office.co.jp/>

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。