

2018年6月8日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区新橋一丁目18番1号
日本リート投資法人
代表者名 執行役員 杉田俊夫
(コード番号：3296)

資産運用会社名
双日リートアドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 杉田俊夫
問合せ先 財務企画本部
業務企画部長 石井崇弘
(TEL：03-5501-0080)

資産の取得及び貸借に関するお知らせ

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

記

1. 本取得の概要

本投資法人は次の不動産及び不動産を信託する信託の受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得します。また、取得予定資産のうち、B-10、B-14、B-18、B-20及びB-21の5物件については、取得先である合同会社ニコラスキャピタル10より、A-59、A-60、A-64、A-65、B-13及びB-19の6物件については、取得先である合同会社ニコラスキャピタル11より、B-12、B-15及びC-3の3物件については、取得先である合同会社NRT グロース12より、A-58及びA-63の2物件については、取得先である合同会社NRT グロース13より、本投資法人が各々の取得先の匿名組合出資持分を取得した際に付与されている優先交渉権(注)を行使して取得するものです。

なお、本取得により取得先である前述の合同会社は清算され、本投資法人の出資金は償還される予定です。

(注) 匿名組合出資持分の取得及び上記各物件に関する優先交渉権の詳細等につきましては、本投資法人が2017年3月28日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ（合同会社ニコラスキャピタル10）」、2017年10月25日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得及び優先交渉権対象1物件の外部譲渡承諾に関するお知らせ（合同会社ニコラスキャピタル11）」、2018年2月26日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ（合同会社NRT グロース12）」及び2018年3月28日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ（合同会社NRT グロース13）」をそれぞれご参照ください。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

物件番号 (注 1)	不動産又は信託不動産 (物件名称) (注 2)	所在地	取得予定 価格 (百万円) (注 3)	取得先 (注 4)	取得予定 年月日
A-58	藤和神田錦町ビル	東京都千代田区	960	合同会社 NRT グロース 13	2018 年 7 月 3 日
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区	1,152	合同会社ニコラス キャピタル 11	2018 年 7 月 3 日
A-60	広尾 ON ビル	東京都渋谷区	2,392	合同会社ニコラス キャピタル 11	2018 年 7 月 3 日
A-61	TK 五反田ビル	東京都品川区	4,130 (注 5)	非開示(注 6)	2018 年 7 月 3 日
A-62	五反田さくらビル	東京都品川区	1,460	非開示(注 6)	2018 年 7 月 3 日
A-63	エスプリ亀戸	東京都江東区	1,265	合同会社 NRT グロース 13	2018 年 7 月 3 日
A-64	アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	1,453	合同会社ニコラス キャピタル 11	2018 年 7 月 3 日
A-65	ダイヤビル名駅	愛知県名古屋市	1,167	合同会社ニコラス キャピタル 11	2018 年 7 月 3 日
B-10	レジデンス広尾	東京都港区	2,590	合同会社ニコラス キャピタル 10	2018 年 7 月 3 日
B-11	(仮称) レジデンス日本橋箱崎 (注 7) (ビーサイト日本橋箱崎)	東京都中央区	1,300	非開示(注 6)	2018 年 7 月 3 日
B-12	Primegate 飯田橋(注 8)	東京都新宿区	5,200	合同会社 NRT グロース 12	2018 年 7 月 3 日
B-13	レジデンス江戸川橋	東京都新宿区	1,230	合同会社ニコラス キャピタル 11	2018 年 7 月 3 日
B-14	メルヴィ洗足	東京都大田区	740	合同会社ニコラス キャピタル 10	2018 年 7 月 3 日
B-15	フィールドアベニュー(注 9)	東京都大田区	3,110	合同会社 NRT グロース 12	2018 年 7 月 3 日
B-16	ドミール北赤羽	東京都北区	785	非開示(注 6)	2018 年 7 月 3 日
B-17	ドミー北赤羽	東京都北区	986	非開示(注 6)	2018 年 7 月 3 日
B-18	スプランディッド新大阪Ⅲ	大阪府大阪市	2,428	合同会社ニコラス キャピタル 10	2018 年 7 月 3 日
B-19	ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市	1,608	合同会社ニコラス キャピタル 11	2018 年 7 月 3 日
B-20	シャルマンフジ大阪城南	大阪府大阪市	905	合同会社ニコラス キャピタル 10	2018 年 7 月 3 日
B-21	ピアチェーレ文の里	大阪府大阪市	571	合同会社ニコラス キャピタル 10	2018 年 7 月 3 日
C-3	BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	4,770	合同会社 NRT グロース 12	2018 年 7 月 3 日
合計	21 物件	—	40,202	—	—

(注 1) 「物件番号」は、本投資法人の定める各用途の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、A はオフィス、B は住宅を、C は商業施設をそれぞれを表します。また、数字は用途毎に取得予定日順に番号を付しています。以下同じです。

(注 2) A-62 の資産の種類は不動産、その他の資産の種類は不動産信託受益権です。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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3) 「取得予定価格」は、各取得予定資産に関し、売買契約書、信託受益権譲渡契約書の買主の地位を承継することを内容とした覚書、購入意向表明書兼確認書又は当該購入意向表明書兼確認書に基づき締結される信託受益権譲渡契約（以下、総称して「本件売買契約書」といいます。）に記載された各取得予定資産の売買代金額を記載しています。なお、取得予定価格には、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、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注4) 「取得先」の詳細については、後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。
- (注5) 本投資法人は、取得予定年月日付で、国内の一般事業法人から、売主と当該法人の間で締結された信託受益権譲渡契約書の買主の地位を承継します。本投資法人は、当該法人との間で、かかる買主の地位の承継の対価として、当該法人に対して 30 百万円（消費税は含みません。）を支払うことを合意していますが、当該承継の対価は、上記取得予定価格に含まれません。以下同じです。
- (注6) 取得先より承諾が得られていないことから非開示としています。
- (注7) 本投資法人は、B-11 については、取得後速やかに物件名称を変更することを予定しており、本表においては、当該物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載し、括弧書きで本日現在の名称を併記していますが、以下においては、変更予定の名称のみを記載しています。本投資法人は、物件名称の変更にあたっては、その時期等についてエンドテナントに通知の上、実施する方針です。なお、B-11 についての変更予定の物件名称は、本日現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。
- (注8) 本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&S ビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate 飯田橋」として記載しています。以下同じです。
- (注9) 本物件は、本棟に加え構造的に独立した別棟がありますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。

- (1) 契約締結日：2018年6月8日 (B-11(仮称)レジデンス日本橋箱崎を除く全ての物件)(注1)
2018年6月14日(予定) (B-11(仮称)レジデンス日本橋箱崎)
- (2) 取得予定年月日：2018年7月3日
- (3) 取得先：上記をご参照ください。
- (4) 取得資金：2018年6月8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（国内一般募集及び海外募集）による手取金及び借入金並びに手元資金(注2)
- (5) 決済方法：引渡時に全額支払
- (注1) 各取得予定資産のうち、A-58 から 60、A-63 から A-65、B-10、B-12 から 21 及び C-3 については、各売主との間で 2018 年 6 月 8 日付で信託受益権譲渡契約書を、A-62 については、売主との間で 2018 年 6 月 8 日付で不動産売買契約書を、A-61 については、国内の一般事業法人との間で 2018 年 6 月 8 日付で売主と当該法人の間で締結された信託受益権譲渡契約書の買主の地位を承継することを内容とした覚書を、それぞれ締結しています。
- (注2) 詳細については、本投資法人が本日付で公表しています「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 本取得及び貸借の理由

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

本取得により、本投資法人の運用資産の合計（取得（予定）価格ベース）は、2,479 億円にまで拡大する見込みです。本投資法人は、今後も本投資法人の基本方針である、総合型リートの特性を活かした機動的かつタイムリーな投資を通じて、着実に外部成長を図っていきます。

なお、各物件の取得にあたり評価した点については、後記「4.不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容」をご参照ください。

なお、各物件のテナントに関しては、2018年3月30日付本投資法人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のテナント選定基準に合致しています。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

3. 取得の日程

2018年6月8日	取得決定	
2018年6月8日	本件売買契約書締結	B-11（仮称）レジデンス日本橋箱崎を除く全ての物件
2018年6月14日	本件売買契約書締結（予定）	B-11（仮称）レジデンス日本橋箱崎
2018年7月3日	代金の支払（予定）	全ての物件
	物件取得（予定）	全ての物件

(注) 本投資法人は、B-11については2018年5月17日付で信託受益権の売買に関する購入意向表明書兼確認書を締結していますが、当該購入意向表明書兼確認書においては、信託受益権譲渡契約の締結は、本資産運用会社における所定の手続を経て承認が得られること等一定の条件が前提条件とされています。また、本投資法人に優先交渉権が付与されることが定められており、本投資法人は、当該購入意向表明書兼確認書に基づき信託受益権譲渡契約を締結します。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

4. 不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容

A-58 藤和神田錦町ビル

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2018年7月3日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2003年3月20日	
信託期間満了日	2028年7月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都千代田区神田錦町三丁目4番2号	
土地	地番	東京都千代田区神田錦町三丁目4番2
	建蔽率/容積率	100%(注1)/600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	298.44 m ²
	所有形態	借地権(賃借権)
建物	竣工年月	1992年8月
	構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	用途	事務所・店舗
	延床面積	1,456.87 m ² (注2)
	所有形態	区分所有権(注3)
マスターリース会社	日本リート投資法人(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	1,000百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	5.6%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	1,324.07 m ²
	賃貸面積	1,324.07 m ²
	稼働率	100.0%
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.4%
	代表的テナント	非開示(注4)
	テナントの総数	5
	総賃料収入(年間)	62百万円
	敷金等	38百万円
特記事項	本件土地について、信託受託者は、本件土地の所有者との間で、建物の敷地としての使用を目的とした賃貸借契約を締結しており、賃貸借期間及び一定の場合の承諾取得義務等を合意しています。なお、当該借地権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、本日現在、本件土地の所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。	

(注1) 建蔽率は本来80%ですが、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) 信託受託者により、2018年5月25日に、延床面積を1,461.12 m²から1,456.87 m²に変更する変更登記が完了しています。

(注3) 本投資法人の取得予定資産は、区分所有権の全てです。

(注4) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産が所在する「神田神保町・神田小川町」エリアは、JR 中央線・総武線、東京メトロ丸ノ内線・千代田線・半蔵門線、都営新宿線・都営三田線の7路線6駅が利用可能であり、交通利便性の評価は良好です。また、エリア南側は、国内有数の業務集積地である「丸の内・大手町・有楽町」エリアに隣接することから、相対的に割安な賃料水準を維持しながらも中心業務集積地への近接性を備えていることが訴求力の要因となっています。当該エリアにおけるオフィス需要の中心は、大企業も所在しているものの、概ねビルストックに応じた中小規模のテナントが多く、比較的高い交通利便性を備え、千代田区でありながら相対的に賃料水準が割安であることなどを背景に幅広い業種の需要を吸引していると考えられます。対象不動産は都営新宿線「小川町」駅徒歩約4分、都営三田線・都営新宿線、東京メトロ半蔵門線「神保町」駅徒歩約5分、東京メトロ東西線「竹橋」駅徒歩約5分に位置し、交通利便性は概ね良好で、大通りの背後に所在するものの3方路であり一定の視認性は確保されています。また、隣接する東京電機大学神田キャンパス及び神田警察署の跡地にて、オフィス・商業施設・多目的ホールを設けた地上21階・地下1階建の複合大型ビルの開発（2020年3月竣工予定）が進行中であり、商業及び業務集積度の向上が見込まれると考えられます。 ・ 本物件の特徴 対象不動産は、延床面積約442坪程度、基準階面積約61坪程度と小型ビルに属し、エリア内では標準的な規模であり、「神田神保町・神田小川町」エリアは、築年数が経過したビルが多く旧耐震の物件も多く見られることから築年の観点からも相対的に一定の評価を得られると考えられます。また、設備水準は標準的で、テナントニーズに対応するスペックを備えていると考えられます。
---------------	--

(2) 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	藤和神田錦町ビル
鑑定評価額	1,000 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	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	1,020,000	
運営収益	76,794	
潜在総収益	79,535	
空室等損失合計	2,741	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	28,732	
維持管理費	3,762	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	5,800	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	690	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PM フィー	1,011	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	449	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	2,834	土地は借地であるので計上しない。建物・償却資産は、公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	110	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	14,076	地代、その他費用を計上。
運営純収益	48,062	
一時金の運用益	421	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0% と査定。
資本的支出	1,660	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	46,823	
還元利回り	4.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による価格	987,000	
割引率	3.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	958,000	
土地比率	87.7%	
建物比率	12.3%	

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

A-59 友泉東日本橋駅前ビル

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2018年7月3日	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	2016年3月30日	
信託期間満了日	2028年7月31日（予定）	
所在地（住居表示）	東京都中央区東日本橋三丁目7番19号	
土地	地番	東京都中央区東日本橋三丁目8番19 他2筆
	建蔽率／容積率	100%（注1）／700%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	276.22 m ²
建物	所有形態	所有権
	竣工年月	2001年2月
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	用途	事務所・店舗
延床面積	延床面積	1,879.72 m ²
	所有形態	所有権
マスターリース会社	日本リート投資法人（予定）	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	1,210百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	9.0%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	1,620.54 m ²
	賃貸面積	1,620.54 m ²
	稼働率	100.0%
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.5%
	代表的テナント	非開示（注2）
	テナントの総数	8
	総賃料収入（年間）	69百万円
	敷金等	47百万円

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

特記事項	該当事項はありません。
------	-------------

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

本物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産の所在する「堀留町・東日本橋」エリアには、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅、都営新宿線「馬喰横山」駅、JR 総武線「馬喰町」駅、都営浅草線「東日本橋」駅が所在しており、複数の路線、駅を利用することができます。「東京」駅、「新宿」駅、「日本橋」駅等東京都心ターミナル駅まで乗換えなしでアクセスできる等、交通利便性に関しては一定の評価が得られるものと考えられます。オフィスビルについては、自社ビルも含め中小規模のビルが主体となっています。また、バブル期には多数のオフィスビルが供給されましたが、近年では賃貸マンションの供給も散見されるなど、中小規模のオフィスビルやマンションが混在化するエリアとなっています。対象不動産は、都営浅草線「東日本橋」駅、都営新宿線「馬喰横山」駅からそれぞれ徒歩約 1 分の場所に位置しています。最寄駅からの近接性については高い訴求力を有すると考えられます。また、清洲橋通りと清杉通りの交差点に立地しており、視認性は良好であるなど、当該エリア内での立地優位性は高いと考えられます。 ・ 本物件の特徴 対象不動産は、延床面積約 600 坪程度、基準階面積約 60 坪程度と小型ビルに属します。「堀留町・東日本橋」エリアに所在するオフィスビルの多くは延床面積 1,000 坪未満の小型ビルであり、対象不動産の規模はボリュームゾーン（分布帯）に位置するものと考えられます。なお、築年に関してはボリュームゾーン以下であることから、その競争優位性は高く評価されるものと考えられます。
--------	--

(2) 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	友泉東日本橋駅前ビル
鑑定評価額	1,210 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	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,210,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	1,220,000	
運営収益	76,898	
潜在総収益	80,914	
空室等損失合計	4,016	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	21,004	
維持管理費	4,340	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	5,600	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	1,200	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PM フィー	1,074	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	466	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	7,637	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	147	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	540	隔地駐車場使用料をその他費用として計上。
運営純収益	55,894	
一時金の運用益	468	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0%と査定。
資本的支出	2,890	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	53,472	
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上査定。
DCF 法による価格	1,200,000	
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、

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

			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		1,170,000	
土地比率		81.3%	
建物比率		18.7%	

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

A-60 広尾 ON ビル

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定年月日	2018年7月3日		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託設定日	2007年4月2日		
信託期間満了日	2028年7月31日（予定）		
所在地（住居表示）	東京都渋谷区広尾五丁目19番9号		
土地	地番	東京都渋谷区広尾五丁目11番6他8筆	
	建蔽率／容積率	100%（注1）／453%（注2）	
	用途地域	商業地域	
	敷地面積	595.55 m ²	
	所有形態	所有権	
建物	竣工年月	1995年3月	
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	
	用途	事務所・居宅・駐車場	
	延床面積	2,707.95 m ²	
	所有形態	所有権	
マスターリース会社	日本リート投資法人（予定）		
マスターリース種別	パス・スルー		
鑑定評価額	2,510百万円		
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
P M L	3.1%		
担保の状況	なし		
賃貸借の状況			
	賃貸可能面積	2,248.59 m ²	
	賃貸面積	2,248.59 m ²	
	稼働率	100.0%	
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.7%	
	代表的テナント	非開示（注3）	
	テナントの総数	3	
	総賃料収入（年間）	125百万円	
	敷金等	65百万円	
特記事項	本件土地の一部（60.67 m ² ）について、信託受託者は、借地権者		

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

	<p>である個人との間で土地賃貸借契約を締結しており、当該契約に基づき、借地権者が所有する建物が存在します。なお、当該借地権は、旧借地法に基づく堅固建物の所有を目的とする借地権ですが、その内容については、本日現在、本件土地の借地権者より承諾が得られていないことから非開示としています。</p>
--	--

- (注1) 建蔽率は本来 80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により 100%となっています。
- (注2) 容積率は本来 400%、500%ですが、対象面積の加重平均により 453.13%となっています。
- (注3) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産の所在する「恵比寿・広尾」エリアは、JR 山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅を起点としたエリアで、ランドマーク性の高い「恵比寿ガーデンプレイス」の開業を契機に、相次いで大規模ビルが供給され、認知度が飛躍的に高まったエリアです。当該エリアは、環境面において、閑静な住宅街や小型店舗の集積する良好な立地イメージに加えて、JR 3 路線が利用可能であるほか、東京メトロ日比谷線で「六本木」駅、「霞が関」駅といった都心へのアクセス性の高さも評価されています。対象不動産は、最寄駅である東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約 5 分圏内にあり、交通アクセス性については一定の評価が得られるものと考えられます。都心の中においても需給の逼迫した「渋谷区アドレス」の物件であり、その中でも当該エリアを選好する IT 関連企業、エリアイメージや落ち着いた就業環境を重視する外資系企業に対する訴求力は発揮されやすいものと推察されます。 ・ 本物件の特徴 対象不動産は、延床面積約 900 坪程度、基準階面積約 90 坪程度と小型ビルに属し、「恵比寿・広尾」エリアに所在するオフィスビルの多くは延床面積 1,000 坪未満の小型ビルであることから、エリア内において標準的な規模であり、築年数に関してもボリュームゾーンに位置することから、競争優位性は、標準的なものと考えられます。設備水準については、テナントニーズに対応するスペックを備えていると考えられます。
---------------	---

(2) 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	広尾 ON ビル
鑑定評価額	2,510 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	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	2,510,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	2,550,000	
運営収益	145,862	
潜在総収益	156,113	
空室等損失合計	10,251	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	35,051	
維持管理費	7,000	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	11,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	1,802	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PM フィー	2,038	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	925	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	12,082	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	204	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	110,811	
一時金の運用益	676	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0%と査定。
資本的支出	4,340	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	107,147	
還元利回り	4.2%	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上査定。
DCF 法による価格	2,460,000	
割引率	4.0%	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	4.4%	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、

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

			投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格		2,020,000	
土地比率		87.4%	
建物比率		12.6%	

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

A-61 TK 五反田ビル

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権（予定）		
取得予定年月日	2018年7月3日		
信託受託者	株式会社りそな銀行（予定）		
信託設定日	2018年7月3日（予定）		
信託期間満了日	2028年7月31日（予定）		
所在地（住居表示）	東京都品川区西五反田八丁目3番6号		
土地	地番	東京都品川区西五反田八丁目3番2 他2筆	
	建蔽率／容積率	100%（注1）／800%	
	用途地域	商業地域	
	敷地面積	618.54 m ²	
	所有形態	所有権	
建物	竣工年月	1989年6月	
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
	用途	事務所	
	延床面積	5,187.76 m ²	
	所有形態	所有権	
マスターリース会社	日本リート投資法人（予定）		
マスターリース種別	パス・スルー		
鑑定評価額	4,300百万円		
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
PM L	3.7%		
担保の状況	なし		
賃貸借の状況	賃貸可能面積	3,719.98 m ²	
	賃貸面積	3,463.95 m ²	
	稼働率	93.1%	
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.2%	
	代表的テナント	非開示（注2）	
	テナントの総数	7	
	総賃料収入（年間）	172百万円	
	敷金等	126百万円	
	特記事項	本件土地と隣地との境界が確定していません。	

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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) 建蔽率は本来 80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により 100%となっています。

(注2) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産が所在する「五反田」エリアは、JR「五反田」駅を中心に東西に広がりを見せるエリアとなっています。エリア内には JR 山手線・都営浅草線・東急池上線「五反田」駅、東急目黒線「不動前」駅が所在するなど、交通利便性は比較的良好であり、対象不動産は JR 山手線「五反田」駅徒歩約 6 分、東急池上線「大崎広小路」駅徒歩約 3 分に立地し、大通りに面しているため視認性も比較的良好です。車利用における交通アクセスにも優れています。当該エリアの空室率は 1%未満であり需給が極めてタイトな状況となっている中、テナントターゲットとしては IT・コンテンツ系企業また隣接する「渋谷・恵比寿」エリアの空室減少・賃料高騰・再開発の進展等による中小型ビルの取り壊しによって当エリアへ流入する幅広い需要層が想定されます。 ・ 本物件の特徴 対象不動産は、延床面積約 1,600 坪程度、基準階面積約 140 坪程度と中型ビルに属し、「五反田」エリアに所在するオフィスビルの多くは延床面積 1,000 坪未満の小型ビルであることから、エリア内においては比較規模感のある物件となります。築年数及び競争優位性については標準的な位置づけと考えられ、設備水準についてもテナントニーズに対応するスペックを備えていると考えられます。
---------------	---

(2) 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	TK 五反田ビル
鑑定評価額	4,300 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	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	4,300,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	4,350,000	
運営収益	229,299	
潜在総収益	238,800	
空室等損失合計	9,501	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	47,470	
維持管理費	10,500	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	12,800	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	2,101	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PM フィー	2,169	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,398	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	18,002	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	500	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	181,829	
一時金の運用益	1,569	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0% と査定。
資本的支出	5,000	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	178,398	
還元利回り	4.1%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による価格	4,250,000	
割引率	3.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

		一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	2,650,000	
土地比率	90.5%	
建物比率	9.5%	

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

A-62 五反田さくらビル

(1) 取得予定資産の概要

特 定 資 産 の 種 類	不動産	
取 得 予 定 年 月 日	2018年7月3日	
信 託 受 託 者	-	
信 託 設 定 日	-	
信 託 期 間 満 了 日	-	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都品川区東五反田一丁目22番6号	
土 地	地 番	東京都品川区東五反田一丁目22番1
	建 蔽 率 / 容 積 率	100% (注1) / 700%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	1,414.53 m ² (注2)
	所 有 形 態	借地権 (賃借権)
建 物	竣 工 年 月	1993年11月
	構 造 / 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付10階建
	用 途	事務所・居宅
	延 床 面 積	1,677.85 m ²
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	-	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	-	
鑑 定 評 価 額	1,500百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	4.8%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況		
賃 貸 可 能 面 積	1,500.36 m ²	
賃 貸 面 積	1,500.36 m ²	
稼 働 率	100.0%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.5%	
代 表 的 テ ナ ン ト	非開示 (注3)	
テ ナ ン ト の 総 数	10	
総賃料収入 (年間)	89百万円	
敷 金 等	52百万円	
特 記 事 項	本件土地について、売主は、本件土地の所有者との間で、建物の敷地としての使用を目的とした賃貸借契約を締結しており、	

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

	<p>賃貸借期間及び一定の場合の承諾取得義務等を合意しています。なお、当該借地権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、本日現在、本件土地の所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。</p>
--	---

- (注1) 建蔽率は本来 80%ですが、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) 取得予定資産である借地権の対象は、248.32 m²です。
- (注3) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 <p>対象不動産が所在する「五反田」エリアは、JR「五反田」駅を中心に東西に広がりを見せるエリアとなっています。エリア内には JR 山手線・都営浅草線・東急池上線「五反田」駅、東急目黒線「不動前」駅が所在するなど、交通利便性は高く、対象不動産が所在する都道 317 号沿いのオフィスビルについては、駅東側の中でも中小型ビル、低層店舗が集積するエリアとなっており、多様なテナント需要が見込まれるエリアとなっています。対象不動産は JR 山手線・都営浅草線・東急池上線「五反田」駅徒歩約 5 分圏内に立地し、大通りに面しているため視認性も良好です。当該エリアの空室率は 1%未満であり需給が極めてタイトな状況となっている中、テナントターゲットとしては IT・コンテンツ系企業や来店型、及びサービス系業種、又は隣接する「渋谷・恵比寿」エリアの空室減少・賃料高騰・再開発の進展等による中小型ビルの取り壊しによって当エリアへ流入する幅広い需要層が想定されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件の特徴 <p>対象不動産は、延床面積約 450 坪程度、基準階面積約 50 坪程度と小型ビルに属する一方、「五反田」エリアに所在するオフィスビルの多くは延床面積 1,000 坪未満の小型ビルであることから、エリア内において標準的な規模であり、築年数及び競争優位性についても、標準的な位置づけと考えられます。設備水準については、テナントニーズに対応するスペックを備えていると考えられます。</p>
---------------	---

(2) 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	五反田さくらビル
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	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,500,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	1,530,000	
運営収益	97,626	
潜在総収益	101,498	
空室等損失合計	3,872	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	28,513	
維持管理費	3,650	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	7,800	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	960	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PM フィー	1,072	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	923	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	2,892	土地は借地であるので計上しない。建物・償却資産は、公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	200	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	11,016	支払地代について、現行契約及び公租公課関係資料を基に改定後地代を査定し、その他費用として計上。
運営純収益	69,113	
一時金の運用益	565	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0% と査定。
資本的支出	2,290	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	67,388	
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上査定。
DCF 法による価格	1,470,000	
割引率	3.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

			を総合的に勘案のうえ査定。
	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、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		958,000	
	土地比率	84.7%	
	建物比率	15.3%	

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

A-63 エスプリ亀戸

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2018年7月3日	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	2018年3月30日	
信託期間満了日	2028年7月31日（予定）	
所在地（住居表示）	東京都江東区亀戸二丁目36番12号	
土地	地番	東京都江東区亀戸二丁目36番21 他1筆
	建蔽率／容積率	100%（注1）／600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	401.81 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1991年6月
	構造／階数	鉄骨造陸屋根10階建
	用途	店舗・事務所
	延床面積	2,239.02 m ² 附属建物 2.42 m ²
	所有形態	所有権
マスターリース会社	日本リート投資法人（予定）	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	1,280百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	6.8%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況		
	賃貸可能面積	2,010.81 m ²
	賃貸面積	2,010.81 m ²
	稼働率	100.0%
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.7%
	代表的テナント	非開示（注2）
	テナントの総数	11
	総賃料収入（年間）	77百万円

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

敷	金	等	34 百万円
特	記	事	項
			該当事項はありません。

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

本物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 立地特性 「錦糸町」エリアは、JR 線及び地下鉄路線が利用可能であり、「東京」駅や「三越前」駅及び「大手町」駅といった主要オフィスエリアまで短時間でアクセスできることから、交通利便性は高く評価されます。対象不動産が所在する「亀戸」駅周辺については、駅北口に「アトレ亀戸」や小規模の小売店舗が立地する一方で、戸建住宅やマンションが集積するなど、商業、住宅が混在しています。業務立地としては、大型ビルのストックが少なくオフィスエリアとしての認知度は相対的に低いものの、中小規模ビルが散見されるなど一定の市場規模を有しています。対象不動産は JR 総武線、東武亀戸線「亀戸」駅から徒歩約 6 分の場所に位置しており、比較的繁华性、業務集積度の高い明治通り沿いに位置することから、一定の訴求力を有するものと考えられます。 本物件の特徴 対象不動産は、延床面積約 700 坪程度、基準階面積約 60 坪程度と小型ビルに属し、エリア内では標準的な規模であり、築年数が経過したビルが多い「錦糸町」エリアにおいては、築年の観点からも相対的に一定の評価が得られると考えられます。また、設備水準は標準的で、テナントニーズに対応するスペックを備えていると考えられます。
--------	--

(2) 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	エスプリ亀戸
鑑定評価額	1,280 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	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,280,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	1,290,000	
運営収益	86,636	
潜在総収益	90,900	
空室等損失合計	4,264	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	23,236	
維持管理費	5,200	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	8,500	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	1,290	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PM フィー	1,200	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	492	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	6,073	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	168	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	313	町会費をその他費用として計上。
運営純収益	63,400	
一時金の運用益	330	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0% と査定。
資本的支出	3,070	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	60,660	
還元利回り	4.7%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による価格	1,260,000	
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

		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	1,220,000	
土地比率	83.9%	
建物比率	16.1%	

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

A-64 アルテビル肥後橋

(1) 取得予定資産の概要

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	2018年7月3日	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	2004年8月13日	
信 託 期 間 満 了 日	2028年7月31日(予定)	
所 在 地 (住 居 表 示)	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目15番27号	
土 地	地 番	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目23番13 他3筆
	建 蔽 率 / 容 積 率	100% (注1) / 800% (注2)
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	543.72 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	1993年6月
	構 造 / 階 数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建
	用 途	事務所・店舗
	延 床 面 積	4,503.74 m ²
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	日本リート投資法人(予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	1,560百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	JLL 森井鑑定株式会社	
P M L	7.2%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況		
賃 貸 可 能 面 積	3,482.92 m ²	
賃 貸 面 積	3,482.92 m ²	
稼 働 率	100.0%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.1%	
代 表 的 テ ナ ン ト	非開示(注3)	
テ ナ ン ト の 総 数	11	
総賃料収入(年間)	106百万円	
敷 金 等	91百万円	
特 記 事 項	該当事項はありません。	

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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) 建蔽率は本来 80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により 100%となっています。
 (注2) 容積率 400%、800%ですが、対象面積の加重平均により 800%となっています。
 (注3) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産の所在する「肥後橋」エリアは、Osaka Metro 四つ橋線「肥後橋」駅を擁しており、四つ橋筋、土佐堀通りを中心としたオフィスビルが立ち並ぶエリアです。従来から御堂筋および堂島・中之島界限のサブマーケットとしてオフィス街を形成してきましたが、近年では裏通りを中心に業務用施設と住宅との混在化が進んでいます。 ・ 本物件の特徴 対象不動産は、延床面積約 1,400 坪程度、基準階面積は約 120 坪程度と中小型ビルに属します。貸室形状はほぼ整形の無柱空間であり、15 坪程度からの小分割に対応している点で評価が高いと考えられます。「肥後橋」エリア内において、築年数、設備水準とも標準的なものであり、テナントニーズに対応するスペックを備えています。エントランスや共用部分については、近時リニューアルが行われ、リフレッシュルームなどの付帯設備も備えていることから、マーケットにおいて一定の競争力を保持していると考えられます。
---------------	--

(2) 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	アルテビル肥後橋
鑑定評価額	1,560 百万円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,560,000	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を試算。
直接還元法による価格	1,580,000	
運営収益	127,113	現行条件等を元に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜在総収益	133,682	
空室等損失合計	6,569	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	42,892	
維持管理費	9,892	類似不動産の水準を参考に、実績の水準を妥当と判断し採用。
水道光熱費	13,022	類似不動産の水準を参考に、実績を基に査定。
修繕費	5,976	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30% を計上。
PM フィー	2,704	類似不動産の水準を参考に、契約を妥当と判断し採用。
テナント募集費用等	1,071	新規月額賃料の 1.0 か月分
公租公課	9,739	土地：実績を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：実績を基礎とし、経年減価を考慮し査定。
損害保険料	488	再調達原価の 0.04% 相当
その他費用	0	
運営純収益	84,221	
一時金の運用益	838	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0% の利回りを乗じて査定。
資本的支出	13,943	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70% を計上。
純収益	71,116	
還元利回り	4.5%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による価格	1,530,000	
割引率	4.3%	長期国債等の金利動向を踏まえ最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積算価格	1,270,000	
土地比率	75.6%	
建物比率	24.4%	

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	地域分析及び個別分析並びに本件積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は収益価格と判断。
---------------------------	--

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

A-65 ダイアビル名駅
(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2018年7月3日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2015年7月30日	
信託期間満了日	2028年7月31日(予定)	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目8番7号	
土地	地番	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目805番 他1筆
	建蔽率/容積率	100%(注1)/462%(注2)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	563.51㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1991年12月
	構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	用途	事務所・駐車場
	延床面積	2,909.28㎡
	所有形態	所有権
マスターリース会社	日本リート投資法人(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	1,240百万円	
不動産鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社	
PML	3.4%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況		
賃貸可能面積	1,781.72㎡	
賃貸面積	1,781.72㎡	
稼働率	100.0%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.6%	
代表的テナント	非開示(注3)	
テナントの総数	11	
総賃料収入(年間)	75百万円	
敷金等	49百万円	
特記事項	該当事項はありません。	

(注1) 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

(注2) 容積率は本来400%、500%ですが、対象面積の加重平均により462%となっています。

(注3) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産の所在する「名駅」エリアは、「名古屋」駅東側に広がりをもせるエリアであり、JR、名鉄、近鉄、名古屋市営地下鉄東山・桜通線などの複数の路線が利用可能となるなど、交通利便性に優れたエリアであるといえます。また、東海道新幹線が乗り入れていることから、広域的移動についても評価が高いエリアです。名古屋市における中心的位置づけを有し、近年、建替えに伴い良質のストックも増加していることから、他エリアとの競争力が拡大しています。対象不動産は名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅徒歩約3分、「名古屋」駅までも徒歩でアクセス可能な場所に所在し、比較的利便性については評価されると考えられます。 ・ 本物件の特徴 対象不動産は、延床面積約880坪程度、基準階面積約100坪超程度と中小型ビルに属し、エリア内では標準的な規模であり、フロア形状についてはほぼ整形の無柱空間で、比較的レイアウトがし易いビルといえます。新耐震基準を満たしたビルであり、築古ビルが多く集積する「名駅」エリアのなかでは、テナント誘致においては問題なく、また、設備水準は標準的で、テナントニーズに対応するスペックを備えていると考えられます。
---------------	---

(2) 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	ダイヤビル名駅
鑑定評価額	1,240 百万円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,240,000	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を試算。
直接還元法による価格	1,250,000	
運営収益	95,133	現行条件等を元に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜在総収益	99,531	
空室等損失合計	4,398	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	30,922	
維持管理費	7,068	類似不動産の水準を参考に、実績の水準を妥当と判断し採用。
水道光熱費	8,795	類似不動産の水準を参考に、実績を基に査定。
修繕費	3,123	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30% を計上。
PM フィー	2,119	類似不動産の水準を参考に、契約を妥当と判断し採用。
テナント募集費用等	701	新規月額賃料の 1.0 か月分
公租公課	8,757	土地：実額を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：実績を基礎とし、経年減価を考慮し査定。
損害保険料	342	再調達原価の 0.04% 相当
その他費用	17	CATV 利用料
運営純収益	64,211	
一時金の運用益	551	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0% の利回りを乗じて査定。
資本的支出	7,286	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70% を計上。
純収益	57,476	
還元利回り	4.6%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による価格	1,220,000	
割引率	4.4%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積算価格	1,280,000	
土地比率	84.0%	
建物比率	16.0%	

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	地域分析及び個別分析並びに本件積算価格の特性及び収益価格との適合性に係る点を考慮し、かつ各適用手法において採用した資料の相対的信頼性の判断から、より市場実態を反映した説得力のある価格は収益価格と判断。
---------------------------	--

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

B-10 レジデンス広尾
(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2018年7月3日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2017年3月30日	
信託期間満了日	2028年7月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都港区南麻布五丁目1番10号	
土地	地番	東京都港区南麻布五丁目79番46
	建蔽率/容積率	80%(注1)/400%
	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積	608.63㎡(注2)
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2004年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	2,422.10㎡
	所有形態	所有権
マスターリース会社	日本リート投資法人(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	2,630百万円	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
PML	3.0%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	1,983.15㎡
	賃貸面積	1,914.83㎡
	稼働率	96.6%
	賃貸可能戸数	53戸
	賃貸戸数	51戸
	戸数稼働率	96.2%
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.65%
	テナントの総数	52
	総賃料収入(年間)	117百万円
	敷金等	38百万円
特記事項	本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。	

(注1) 建蔽率は本来60%ですが、角地緩和・防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。

(注2) 私道負担面積が約87.4㎡あります。当該負担面積は、建築基準法第42条第1項第3号に基づく道路負担部分と建築基準法第42条第2項に基づき道路としてみなされる部分(セットバック部分)等の合計面積です。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約3分に位置し、都道沿いに中高層の事務所ビル、店舗兼共同住宅等が混在する商住混在地域にあります。周辺地域は、明治以降、華族や高級軍人の邸宅、大使館等があり、「有栖川宮記念公園」等の緑も見られる都内屈指の高級住宅地として発展してきた地域であり、幹線道路沿いには、中高層の共同住宅、店舗、事務所ビル等が連たんする一方で、幹線道路背後には、比較的規模の大きい戸建住宅や低層の高級マンション等が建ち並び、閑静な住宅街を形成しています。周辺には海外食材を扱う高級スーパーマーケットや昔ながらの商店街である「広尾散歩通り」のほか、「日本赤十字医療センター」「都立広尾病院」等の医療施設、「聖心女子大学」「東京女学館」「慶応義塾幼稚舎」等の歴史ある学校が存し、落ち着いた住環境と生活利便性を兼ね備えた地域です。当該地区は都心接近性も良好であることから、都心に勤務する単身ビジネスマンや、単身者向け社宅として利用する企業等が主たるターゲットになると考えられます。 ・ 本物件の特徴 対象建物については、設計・品等は概ね良好であり、貸室については、ワンルームタイプを中心に一部 1DK タイプも含む単身者向けの構成となっています。設備面については、オートロック、宅配ボックス、防犯カメラ、モニター付インターホン、浴室暖房換気乾燥機、追焚機能付バス、2口ガスコンロ等を備えており、テナントの要求する水準を十分満たすものとなっています。
---------------	--

(2) 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	レジデンス広尾
鑑定評価額	2,630 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	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	2,630,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行った。
直接還元法による価格	2,700,000	
運営収益	124,101	
潜在総収益	128,891	
空室等損失合計	4,790	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入に対する空室率を査定し、計上。
運営費用	17,471	
維持管理費	2,880	依頼者から入手した契約額について、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、妥当と判断し採用。
水道光熱費	1,367	依頼者から入手した実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額 190 円/坪と査定し、計上。
修繕費	1,754	ER 記載の修繕費用の年平均額に基づき計上。賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃借人の原状回復を考慮して 10,000 円/坪と査定し、計上。
PM フィー	1,861	現行契約を妥当と判断し、運営収益の 1.5%相当額を計上。
テナント募集費用等	3,218	依頼者から入手した資料等に基づき、新規入居テナントの 1.5 か月分と査定し、計上。
公租公課	5,511	土地は、依頼者から入手した平成 30 年度実績額に基づき、地価動向、負担水準等を考慮のうえ査定し、建物は、依頼者から入手した平成 30 年度実績額に基づき計上。
損害保険料	158	依頼者から入手した見積額を妥当と判断し計上。
その他費用	719	依頼者から入手した実績額を参考に、賃貸可能面積当たり 100 円/坪と査定し、計上。
運営純収益	106,629	
一時金の運用益	284	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを 1.0%と査定。
資本的支出	1,809	ER 記載の更新費用の年平均額に基づき、CM フィーを考慮のうえ計上。
純収益	105,105	
還元利回り	3.9%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、下記、同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に、近時のマーケットを踏まえて査定。
DCF 法による価格	2,600,000	
割引率	3.7%	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

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

			との比較等から査定。
	最終還元利回り	4.1%	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。
積算価格		2,640,000	
	土地比率	88.0%	
	建物比率	12.0%	

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	対象不動産の収益力、投資採算性を適切に反映した収益価格がより説得力を有する価格であると判断し、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

B-11 (仮称) レジデンス日本橋箱崎
(1) 取得予定資産の概要

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	2018年7月3日	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社 (予定)	
信 託 設 定 日	2018年7月3日 (予定)	
信 託 期 間 満 了 日	2028年7月31日 (予定)	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都中央区日本橋箱崎町13番2号	
土 地	地 番	東京都中央区日本橋箱崎町13番1 他1筆
	建 蔽 率 / 容 積 率	100% (注1) / 608% (注2)
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	264.18 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	2002年3月
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	用 途	共同住宅
	延 床 面 積	1,950.79 m ²
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	日本リート投資法人 (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	1,300百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人 日本不動産研究所	
P M L	7.8%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況		
	賃 貸 可 能 面 積	1,950.79 m ²
	賃 貸 面 積	1,950.79 m ²
	稼 働 率	100.0% (注3)
	賃 貸 可 能 戸 数	62戸
	賃 貸 戸 数	62戸
	戸 数 稼 働 率	100.0% (注3)
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.6%
	テナントの総数	1
	総賃料収入 (年間)	非開示 (注4)

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

特記事項	敷金等	非開示(注4)
		該当事項はありません。

- (注1) 建蔽率は本来 80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により 100%となっています。
- (注2) 容積率は本来 500%ですが、地区計画による容積率緩和適用により 608%となっています。
- (注3) 2018年4月末日現在における稼働率は 100.0%ですが、2018年5月1日付でサブリース会社との間の賃貸借契約が解除され退去したことに伴い、同日より稼働率が 0.0%となっています。なお、本物件の稼働状況及び今後のリーシング活動による収益計画に関しては、業績予想の前提条件に反映済みです。
- (注4) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

本物件の特徴	立地特性
	<p>対象不動産は、最寄りの東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約5分、最寄駅から都心部「大手町」駅へは約4分と良好な都心アクセスが可能です。周辺には日用品店舗等の生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められます。</p>
	本物件の特徴
	<p>対象建物は、都心部に存する単身者又は少数世帯向けの賃貸マンションであり、周辺競合物件と比較して、グレード・設備等は相応に配備されており一定の競争力を有しています。</p>

(2) 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	(仮称) レジデンス日本橋箱崎
鑑定評価額	1,300 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	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,300,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	1,330,000	
運営収益	77,089	
潜在総収益	80,980	
空室等損失合計	3,891	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	14,254	
維持管理費	3,000	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	600	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	1,441	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PM フィー	1,433	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	4,106	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	3,474	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	200	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	62,835	
一時金の運用益	60	新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0% と査定。
資本的支出	1,920	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	60,975	
還元利回り	4.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による価格	1,270,000	
割引率	4.0%	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。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

最終還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,050,000	
土地比率	82.1%	
建物比率	17.9%	
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。	

B-12 Primegate 飯田橋

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2018年7月3日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	2014年12月19日	
信託期間満了日	2028年7月31日（予定）	
所在地（住居表示）	東京都新宿区新小川町6番36号	
土地	地番	東京都新宿区新小川町108番1 他16筆
	建蔽率／容積率	82%（注1）／450%（注2）
	用途地域	商業地域・第二種住居地域（注3）
	敷地面積	2,174.87 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1994年3月
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	用途	事務所・店舗・共同住宅
	延床面積	9,217.16 m ²
所有形態	所有権	
マスターリース会社	日本リート投資法人（予定）	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	5,200百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML	2.8%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	6,055.81 m ²
	賃貸面積	5,772.52 m ²
	稼働率	95.3%
	賃貸可能戸数	58戸
	賃貸戸数	54戸
	戸数稼働率	93.1%
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	2.0%
	テナントの総数	62
	総賃料収入（年間）	241百万円

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

特記事項	敷金等	61百万円
		1. 本件土地の一部（410.97㎡）について、以下の内容の地上権が設定されています。 地上権者：東京地下鉄株式会社 目的：地下鉄道敷設 範囲：東京湾平均海面の下2.30m以下（一部2.40m以下） 2. 本件建物は、建築基準法第86条第1項の規定に基づき、隣地建物とあわせて一団地の認定を受けており、信託受託者は、隣地建物の所有者との間で、車路の相互利用、修繕費の負担、建替え及び改築の際の事前協議及び合意の取得義務等を合意した協定書を締結しています。なお、当該協定書において、信託受託者は、本件建物を譲渡する場合には、当該協定書の権利、義務及び当該協定書上の地位を譲受人に承継させるものとされています。

(注1) 建蔽率は本来 80%と 60%であり、対象面積の加重平均及び、一団地認定・市街地住宅総合設計制度による緩和により 81.92%となっています。

(注2) 容積率は本来 500%と 300%であり、対象面積の加重平均及び、地下鉄施設の容積緩和、一団地認定及び市街地住宅総合設計制度による緩和により 450%となっています。

(注3) 商業地域は路線 30m 以内、第二種住居地域は路線 30m 以遠となっています。

本物件の特徴	立地特性
	対象不動産は、「目白通り」沿いに面し、視認性に優れ、複数路線が乗り入れる「飯田橋」駅から徒歩約 8 分で、都心の各方面へのアクセスは良好。各種利便施設も徒歩圏にあり生活利便性も良好です。
	本物件の特徴
	対象物件は、高層の店舗事務所付賃貸マンションであり、エントランスや内部廊下等の内装の仕上げは周辺類似のマンションと比較してグレード感があります。セキュリティや室内設備も充実していることから、十分な競争力を有するマンションです。 また、総住戸数が 58 戸と、中小規模の賃貸マンションが多い周辺エリアにおいて、規模や総額面での希少性が高いことから、市場において優位性が認められます。

(2) 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	Primegate 飯田橋
鑑定評価額	5,200 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	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	5,200,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	5,230,000	
運営収益	284,615	
潜在総収益	298,958	
空室等損失合計	14,343	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	69,405	
維持管理費	22,000	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	10,900	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	4,111	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PM フィー	4,043	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	8,591	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	19,260	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	500	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	215,210	
一時金の運用益	633	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0% と査定。
資本的支出	6,700	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	209,143	
還元利回り	4.0%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による価格	5,160,000	
割引率	3.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

		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	5,090,000	
土地比率	88.3%	
建物比率	11.7%	

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

B-13 レジデンス江戸川橋

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2018年7月3日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	2012年2月8日	
信託期間満了日	2028年7月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都新宿区水道町4番22号	
土地	地番	東京都新宿区水道町52番19 他2筆
	建蔽率/容積率	100%(注1)/500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	277.83㎡(注2)
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2000年3月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,323.15㎡
所有形態	所有権	
マスターリース会社	日本リート投資法人(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	1,250百万円	
不動産鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社	
P M L	3.5%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況		
賃貸可能面積	1,246.42㎡	
賃貸面積	1,216.00㎡	
稼働率	97.6%	
賃貸可能戸数	36戸	
賃貸戸数	35戸	
戸数稼働率	97.2%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.4%	
テナントの総数	36	
総賃料収入(年間)	58百万円	
敷金等	17百万円	

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

特 記 事 項	該当事項はありません。
---------	-------------

- (注1) 建蔽率は本来 80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により 100%となっています。
 (注2) 建築基準法第 42 条第 2 項に基づく私道負担部分 (約 20.16 ㎡) を含みます。

本物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産は、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩約 4 分に位置し、東京メトロ東西線「神楽坂」駅も徒歩圏にある複数路線が利用可能なエリアに存しています。「江戸川橋」駅南側に目白通りと並行して地蔵通り商店街があり、生活利便性は概ね良好であると言えます。 同一需給圏は、新宿区北東部及び文京区西部の商住混在地域一帯であり、都心接近性に優り、職住近接を重視した单身層やファミリー層の住宅需要があるエリアで、対象不動産は特に、立地から单身層を中心とした需要が見込まれます。 ・ 本物件の特徴 対象不動産の建物品等及び維持管理の状態は、競合物件と同程度であり、貸室の設備・仕様等は経過年数相応であることから、同一需給圏内において、標準的な競争力を有すると考えられます。
--------	---

(2) 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	レジデンス江戸川橋
鑑定評価額	1,250 百万円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,250,000	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を試算。
直接還元法による価格	1,270,000	
運営収益	63,821	現行条件等を元に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜在総収益	66,138	
空室等損失合計	2,317	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	9,235	
維持管理費	2,100	類似不動産の水準を参考に、見積りを妥当と判断し採用。
水道光熱費	452	類似不動産の水準を参考に、実績を基に査定。
修繕費	1,490	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30% を計上。また、住宅原状回復費用は、類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を勘案し 12,100 円/坪で査定。
PM フィー	928	類似不動産の水準を参考に、契約を妥当と判断し採用。
テナント募集費用等	1,319	新規月額賃料の 1.5 か月分
公租公課	2,197	土地：実績を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：実績を基礎とし、経年減価を考慮し査定。
損害保険料	120	再調達原価の 0.04% 相当
その他費用	629	町会費、更新手数料を計上。
運営純収益	54,586	
一時金の運用益	155	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0% の利回りを乗じて査定。
資本的支出	1,609	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70% を計上。
純収益	53,132	
還元利回り	4.2%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による価格	1,220,000	
割引率	4.0%	最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積算価格	470,000	
土地比率	81.5%	
建物比率	18.5%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	適用した各手法の特徴及び適用過程の内容等を考慮した上で、収益価格を採用し、積算価格を参考として、鑑定評価額を決定。
---------------------------	---

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

B-14 メルヴィ洗足
(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定年月日		2018年7月3日
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定日		2017年3月30日
信託期間満了日		2028年7月31日(予定)
所在地(住居表示)		東京都大田区北千束一丁目10番1号
土地	地番	東京都大田区北千束一丁目672番1 他1筆
	建蔽率/容積率	80%(注)/300%
	用途地域	準住居地域
	敷地面積	300.32㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2002年9月
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	用途	共同住宅・駐車場
	延床面積	1,075.85㎡
	所有形態	所有権
マスターリース会社		日本リート投資法人(予定)
マスターリース種別		パス・スルー
鑑定評価額		740百万円
不動産鑑定機関		JLL 森井鑑定株式会社
PML		5.3%
担保の状況		なし
賃貸借の状況		
賃貸借	賃貸可能面積	841.26㎡
	賃貸面積	841.26㎡
	稼働率	100.0%
	賃貸可能戸数	28戸
	賃貸戸数	28戸
	戸数稼働率	100.0%
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.3%
	テナントの総数	28
	総賃料収入(年間)	37百万円
	敷金等	3百万円
特記事項		本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。

(注) 建蔽率は本来60%ですが、角地緩和及び防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産は、東急目黒線「洗足」駅から徒歩約6分に位置します。東急大井町線「北千束」駅へは徒歩約7分、同「大岡山」駅へは徒歩約10分と複数路線・複数駅が利用可能であり、また、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、病院、金融機関、図書館、児童公園等、様々な生活利便施設が徒歩約10分圏内に整っていて、生活利便性に優る住宅立地としては良好な環境が形成されているエリアです。周辺は、幹線道路沿いに中高層の共同住宅が建ち並ぶ地域であり、都市型マンションとしての立地選好性の高い地域である一方、幹線道路背後は戸建住宅が多くみられる住宅地域であり、落ち着いた住環境が形成されています。対象不動産は環七通りに面しているため騒音・粉塵等の影響は受けるものの、バルコニーは幹線道路背後の住宅地域に面しており、日照・通風は標準的で、一定の快適性は保たれているものと考えられます。また、最寄駅への接近性はよく、駅周辺の店舗集積地域が徒歩圏内にあり生活利便性に優れ、「洗足」駅より「渋谷」駅までは「目黒」駅乗換えて約12分、「新宿」駅までは「目黒」駅乗換えて約19分と、都心接近性も良好であり、共同住宅地としての需要は底堅いと考えられます。 ・ 本物件の特徴 建物については経年相応の劣化はみられるものの、建物の品等及び維持管理の状態は、競合物件と同程度であり、貸室の間取り、仕様等も標準的であり、単身者を中心に安定した需要が期待できると考えられます。
---------------	--

(2) 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	メルヴィ洗足
鑑定評価額	740 百万円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	740,000	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を試算。
直接還元法による価格	754,000	
運営収益	40,347	現行条件等を元に中長期的に安定した賃料等を査定。
潜在総収益	41,981	
空室等損失合計	1,634	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	7,527	
維持管理費	1,868	類似不動産の水準を参考に、実績を基に査定。
水道光熱費	519	類似不動産の水準を参考に、実績を基に査定。
修繕費	1,041	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30% を計上。
PM フィー	777	類似不動産の水準を参考に、契約を妥当と判断し採用。
テナント募集費用等	863	新規月額賃料の 1.5 か月分
公租公課	1,839	土地：実績を標準とし、地価動向等を考慮の上変動率を査定。 建物：実績を基礎とし、経年減価を考慮し経年減点補正率を参考に査定。 償却資産：実績を基礎とし、経年減価を考慮し査定。
損害保険料	70	再調達原価の 0.03% 相当
その他費用	550	CATV、CCTV システム、更新手数料を計上。
運営純収益	32,820	
一時金の運用益	28	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0% の利回りを乗じて査定。
資本的支出	1,194	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70% を計上。
純収益	31,654	
還元利回り	4.2%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による価格	725,000	
割引率	4.0%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定。
積算価格	382,000	
土地比率	78.4%	
建物比率	21.6%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	適用した各手法の特徴及び適用過程の内容等を考慮した上で、収益価格を採用し、積算価格を参考として、鑑定評価額を決定。
---------------------------	---

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

B-15 フィールドアベニュー
(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定年月日		2018年7月3日
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託設定日		①2015年6月30日（土地及び建物） ②2015年6月30日（土地）、2016年8月19日（建物）
信託期間満了日		2028年7月31日（予定）
所在地（住居表示）		①東京都大田区池上六丁目2番2号 ②東京都大田区池上六丁目2番1号
土地	地番	①東京都大田区池上六丁目83番6 ②東京都大田区池上六丁目83番25
	建蔽率／容積率	①100%（注1）／500% ②100%（注2）／500%
	用途地域	①商業地域 ②商業地域
	敷地面積	①651.18㎡ ②50.85㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	①2000年8月 ②2016年7月
	構造／階数	①鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
	用途	①店舗・共同住宅 ②店舗
	延床面積	①3,760.70㎡ ②79.80㎡
	所有形態	所有権
マスターリース会社		日本リート投資法人（予定）
マスターリース種別		パス・スルー
鑑定評価額		3,110百万円
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
P M L		①3.1% ②6.8%
担保の状況		なし
賃貸借の状況		
賃貸可能面積		3,092.63㎡
賃貸面積		2,980.31㎡
稼働率		96.4%
賃貸可能戸数		55戸
賃貸戸数		52戸
戸数稼働率		94.5%
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合		1.0%
テナントの総数		54
総賃料収入（年間）		134百万円
敷金等		43百万円

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

特 記 事 項	該当事項はありません。
---------	-------------

(注1) 建蔽率は本来 80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により 100%となっています。

(注2) 建蔽率は本来 80%ですが、角地緩和及び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。

本物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産は、最寄駅から徒歩約 2 分、最寄駅から都心へ約 30 分と比較的良好なアクセスで、周辺にはスーパーや病院等の生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められるエリアです。 ・ 本物件の特徴 賃貸マンションは単身者用及びファミリータイプが存することから多様な需要を取り込めることや、周辺のマンションと比較してグレードは標準的であり、相応の競争力を有すると認められるマンションです。
--------	---

(2) 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	フィールドアベニュー
鑑定評価額	3,110 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	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	3,110,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	3,130,000	
運営収益	156,696	
潜在総収益	162,110	
空室等損失合計	5,414	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	26,447	
維持管理費	3,350	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	7,800	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	1,830	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PM フィー	2,120	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	4,484	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	6,663	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	200	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	130,249	
一時金の運用益	434	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0% と査定。
資本的支出	2,490	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	128,193	
還元利回り	4.1%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による価格	3,090,000	
割引率	3.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

		一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	2,140,000	
土地比率	80.9%	
建物比率	19.1%	

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

B-16 ドミール北赤羽

(1) 取得予定資産の概要

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	2018年7月3日	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	2017年4月26日	
信 託 期 間 満 了 日	2028年7月31日(予定)	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都北区赤羽北一丁目14番20号	
土 地	地 番	東京都北区赤羽北一丁目1506番2
	建 蔽 率 / 容 積 率	70% (注1) / 200%
	用 途 地 域	工業地域
	敷 地 面 積	679.86 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	2001年3月
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	用 途	寄宿舎(注2)・車庫
	延 床 面 積	1,673.92 m ²
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	非開示(注3)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	賃料保証	
鑑 定 評 価 額	785百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	6.7%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況		
賃 貸 可 能 面 積	1,697.11 m ²	
賃 貸 面 積	1,697.11 m ²	
稼 働 率	100.0%	
賃 貸 可 能 戸 数	57戸	
賃 貸 戸 数	57戸	
戸 数 稼 働 率	100.0%	
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.6%	
テナントの総数	1	
総賃料収入(年間)	非開示(注3)	
敷 金 等	非開示(注3)	

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

特記事項	該当事項はありません。
------	-------------

- (注1) 建蔽率は本来 60%ですが、角地緩和の適用により 70%となっています。
 (注2) 登記簿上の用途は寄宿舎ですが、本日現在住宅として使用されています。
 (注3) マスターリース会社より開示に承諾が得られていないことから非開示としています。

本物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産は、都心へのアクセス良好な JR 埼京線「北赤羽」駅から徒歩圏内で、交通及び生活利便性が比較的良好なエリアであり、日用品店舗も近隣に存する相応の競争力を有したエリアです。 ・ 本物件の特徴 維持管理状態は良好であり、競合不動産と比較すると相応の競争力を有します。また対象不動産は、一棟貸しの共同住宅として安定的に稼働しており、賃料水準を考えた場合今後も安定的な賃貸運営が予測されます。また、同水準から、仮に現行テナントが退去した場合においても収益力の低下が発生する可能性は極限定的であると考えています。
--------	--

(2) 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	ドミール北赤羽
鑑定評価額	785 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	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	785,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、また両価格は一致したので両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	796,000	
運営収益	40,771	
潜在総収益	41,024	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、計上。
空室等損失合計	253	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	5,526	
維持管理費	1,196	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	0	
修繕費	480	過年度実績額を参考に、類似不動産の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	806	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率や報酬額、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	49	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、新規契約社の募集時に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	2,805	土地：公租公課関係資料に基づき計上。 建物：公租公課関係資料に基づき計上。 償却資産：対象建物と類似の建物の償却資産税等を考慮して査定。
損害保険料	190	保険料見積額及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	35,245	
一時金の運用益	135	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0% と査定。
資本的支出	1,150	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定。
純収益	34,230	

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

還元利回り	4.3%	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	774,000	
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うえ査定。
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、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	718,000	
土地比率	81.1%	
建物比率	18.9%	

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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

B-17 ドーミー北赤羽

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2018年7月3日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2017年4月26日	
信託期間満了日	2028年7月31日（予定）	
所在地（住居表示）	東京都北区赤羽北一丁目14番15号	
土地	地番	東京都北区赤羽北一丁目1506番1 他1筆
	建蔽率／容積率	60%/200%
	用途地域	工業地域
	敷地面積	991.35 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1997年3月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	用途	共同住宅（注1）・車庫
	延床面積	2,075.47 m ²
	所有形態	所有権
マスターリース会社	非開示（注2）	
マスターリース種別	賃料保証	
鑑定評価額	995百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L	6.5%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	2,471.42 m ²
	賃貸面積	2,471.42 m ²
	稼働率	100.0%

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

賃貸可能戸数	81戸
賃貸戸数	81戸
戸数稼働率	100.0%
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.80%
テナントの総数	1
総賃料収入（年間）	非開示（注2）
敷金等	非開示（注2）
特記事項	該当事項はありません。

（注1） 登記簿上の用途は共同住宅ですが、本日現在学生寮として使用されています。

（注2） マスターリース会社より開示に承諾が得られていないことから非開示としています。

本物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産は、都心へのアクセス良好な JR 埼京線「北赤羽」駅から徒歩圏内で、交通及び生活利便性が比較的良好なエリアであり、日用品店舗も近隣に存する相応の競争力を有したエリアです。 ・ 本物件の特徴 また対象不動産は、一棟貸しの学生寮として安定的に稼働しており、賃料水準を考えた場合今後も安定的な賃貸運営が予測されます。また、同水準から、仮に現行テナントが退去した場合において、共同住宅として賃貸することで収益力の低下が発生する可能性は限定的であると考えています。
--------	--

（2） 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	ドーマー北赤羽
鑑定評価額	995 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	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	995,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、また両価格は一致したので両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	1,010,000	
運営収益	50,598	
潜在総収益	51,153	
空室等損失合計	555	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	5,156	
維持管理費	150	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	0	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上、計上。
修繕費	630	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PM フィー	910	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性を考慮して計上。
テナント募集費用等	83	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	3,149	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	234	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	45,442	
一時金の運用益	394	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0%と査定。
資本的支出	1,480	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	44,356	
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上査定。
DCF 法による価格	979,000	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	910,000	
土地比率	85.2%	
建物比率	14.8%	

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

B-18 スプラディット新大阪Ⅲ

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2018年7月3日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2017年4月11日	
信託期間満了日	2028年7月31日（予定）	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目1番11号	
土地	地番	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目1番5
	建蔽率／容積率	80％／400％
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,118.04 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2015年2月
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	延床面積	4,794.48 m ²
	所有形態	所有権
マスターリース会社	日本リート投資法人（予定）	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	2,470百万円	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
PML	6.0%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	4,299.12 m ²
	賃貸面積	4,272.59 m ²
	稼働率	99.4%
	賃貸可能戸数	154戸
	賃貸戸数	153戸
	戸数稼働率	99.4%
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.4%
	テナントの総数	153

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

	総賃料収入（年間）	147百万円
	敷金等	0百万円
特記事項	本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。	

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産は、Osaka Metro 御堂筋線「西中島南方」駅から徒歩約9分に位置し、阪急京都線「南方」駅とあわせて2路線2駅が利用可能です。また、Osaka Metro 御堂筋線「西中島南方」駅から同「梅田」駅まで約5分でアクセスが可能であり、また、同「新大阪」駅までは約2分と、大阪都心へのアクセスは良好なエリアです。周辺は、中高層の共同住宅や事務所ビルが建ち並ぶ住商混在地域であり、最寄駅周辺には、各種飲食店舗、スーパーマーケット等の生活利便施設が立地していることから、生活利便性も良好な地域と言えます。 ・ 本物件の特徴 対象建物については、1階はエントランスとなっており、2階～15階の貸室は、1Kタイプ126戸（26.10～27.84㎡）、1LDKタイプ14戸（33.06㎡）、1K+Sタイプ14戸（33.06㎡）の多様な間取りで構成されており、当該エリアの賃貸需要を幅広く吸引できるものと考えられます。このほか、共用部についても広いエントランス、オートロック、宅配ボックス等が設置されており、セキュリティ面にも配慮がなされており、女性の入居者も十分に意識した内容となっています。貸室内の設備については、独立洗面台、室内洗濯置場、浴室乾燥機、エアコン、インターネット、クローゼット、シューズボックス等が備わっており、典型的な需要者が要求する設備水準を十分満たしています。
---------------	---

(2) 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	スプラディッド新大阪Ⅲ
鑑定評価額	2,470 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	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	2,470,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行った。
直接還元法による価格	2,510,000	
運営収益	148,099	
潜在総収益	155,879	
空室等損失合計	7,780	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入に対する空室率を査定し、計上。
運営費用	29,792	
維持管理費	3,720	依頼者から入手した契約額について、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、妥当と判断し採用。
水道光熱費	1,871	類似不動産の水道光熱費の水準等に基づき、賃貸可能面積当たり月額 120 円/坪と査定し、計上。
修繕費	3,363	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格の 0.12%相当額と査定し、計上。また、テナント入替費用を、賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を 6,000 円/坪と査定し、入替率を考慮して計上。
PM フィー	4,348	現行契約の PM 料率に基づき、賃料収入等の 3.0%相当額を計上。
テナント募集費用等	5,925	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.85 か月分を計上。
公租公課	8,575	土地は、依頼者から入手した 2018 年度実績額に基づき、地価動向、負担水準等を考慮のうえ査定し、計上。建物は、依頼者から入手した 2018 年度実績額に基づき査定した、築後 11 年目の想定税額を計上。
損害保険料	271	依頼者提示資料記載の金額を計上。
その他費用	1,715	消耗品費等の雑費について、賃貸可能面積当たり月額 110 円/坪と査定し、計上。
運営純収益	118,306	
一時金の運用益	53	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを 1.0%と査定。
資本的支出	2,753	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の 0.28%相当額と査定し、計上。
純収益	115,605	
還元利回り	4.6%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、下記、同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に、近時のマーケット

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

			を踏まえて査定した。
DCF 法による価格	2,450,000		
割引率	4.4%		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	4.8%		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。
積算価格	2,230,000		
土地比率	54.6%		
建物比率	45.4%		

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	対象不動産の収益力、投資採算性を適切に反映した収益価格がより説得力を有する価格であると判断し、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

B-19 ゼフェロス南堀江

(1) 取得予定資産の概要

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	2018年7月3日	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	2016年3月30日	
信 託 期 間 満 了 日	2028年7月31日 (予定)	
所 在 地 (住 居 表 示)	大阪府大阪市西区南堀江一丁目 16 番 16 号	
土 地	地 番	大阪府大阪市西区南堀江一丁目 64 番 他 2 筆
	建 蔽 率 / 容 積 率	100% (注) / 600%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	576.42 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	2002年3月
	構 造 / 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建
	用 途	共同住宅・店舗・駐輪場・車庫
	延 床 面 積	3,114.33 m ²
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	日本リート投資法人 (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	1,670 百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
P M L	13.3%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況		
賃 貸 可 能 面 積	2,827.55 m ²	
賃 貸 面 積	2,764.63 m ²	
稼 働 率	97.8%	
賃 貸 可 能 戸 数	70 戸	
賃 貸 戸 数	68 戸	
戸 数 稼 働 率	97.1%	
本投資法人の総賃貸可能	0.9%	

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

面積に占める割合	
テナントの総数	70
総賃料収入（年間）	90百万円
敷金等	3百万円
特記事項	本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。

(注) 建蔽率は本来 80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により 100%となっております。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産は「堀江」エリアに属しますが、その中でも特に立花通り（オレンジストリート）沿いは「堀江」エリアのメインストリートであり、衣料品店、セレクトショップ、雑貨店等が集積し、休日は買い物客等で賑わいを見せています。また、近年、これら店舗ビルの間を縫うように、賃貸マンション、分譲マンションの進出が見られ、住宅用途としての利用も目立つような状況にあります。近隣地域は、Osaka Metro 四つ橋線「四ツ橋」駅及び「なんば」駅から徒歩約5分の距離にあります。大阪を代表する商業エリアである「ミナミ」まで徒歩圏内にあり、北区、中央区の中心ビジネスエリアや商業エリアとの近接性に優れ、市内中心部へのアクセスにも優れることから交通利便性は良好といえます。 同一需給圏内の主たる賃貸需要者としては、上記のような地域特性から生活利便性や交通利便性を重視した独身サラリーマン、社宅利用等を目的とする法人等が挙げられ、築浅の物件を中心に概ね安定した賃料で推移しています。 ・ 本物件の特徴 対象不動産は、駅距離や周辺環境等の立地条件、建物品等、築年、設備等の面で、当該エリアにおける賃貸マンションとして標準的な水準にあることから、同一需給圏内における競争力は標準的な水準にあると考えられます。
---------------	--

(2) 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	ゼフェロス南堀江
鑑定評価額	1,670 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	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	1,670,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行った。
直接還元法による価格	1,690,000	
運営収益	95,647	
潜在総収益	100,629	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入等を計上。
空室等損失合計	4,981	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入に対する空室率を査定し、計上。
運営費用	17,920	
維持管理費	2,333	依頼者から入手した資料に基づき査定し、計上。
水道光熱費	2,767	依頼者から入手した実績額を参考に、賃貸可能面積当たり月額 270 円/坪と査定し、計上。
修繕費	2,044	依頼者から入手した ER の年平均修繕費を妥当と判断し、計上。賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃借人の原状回復を考慮して 8,000 円/坪と査定し、計上。
PM フィー	2,304	現行 PM 契約に基づき、賃料収入等の 2.5% 相当額と査定。
テナント募集費用等	3,171	依頼者から入手した資料等に基づき、新規入居テナントの 2.0 か月分と査定し、計上。
公租公課	4,846	土地は、依頼者から入手した平成 30 年度実績額に基づき、地価動向、負担水準等を考慮のうえ査定し、計上。建物は、依頼者から入手した平成 30 年度実績額に基づき計上。
損害保険料	247	依頼者から入手した資料に基づき査定し、計上。
その他費用	205	依頼者から入手した実績額を参考に、賃貸可能面積当たり 20 円/坪と査定し、計上。
運営純収益	77,727	
一時金の運用益	76	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを 1.0% と査定。
資本的支出	3,386	ER 記載の更新費用の年平均額に基づき、CM フィーを考慮のうえ計上。
純収益	74,417	
還元利回り	4.4%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、下記、同一需給圏内における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に、近時のマーケットを踏まえて査定。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

DCF 法による価格	1,660,000	
割引率	4.2%	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	4.6%	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。
積算価格	1,420,000	
土地比率	73.1%	
建物比率	26.9%	

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	対象不動産の収益力、投資採算性を適切に反映した収益価格がより説得力を有する価格であると判断し、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

B-20 シャルマンフジ大阪城南

(1) 取得予定資産の概要

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 年 月 日	2018年7月3日	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	2017年4月11日	
信 託 期 間 満 了 日	2028年7月31日（予定）	
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）	大阪府大阪市中央区内久宝寺町三丁目3番8号	
土 地	地 番	大阪府大阪市中央区内久宝寺町三丁目25番1
	建 蔽 率 / 容 積 率	80% / 400%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	397.96 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	2004年4月
	構 造 / 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	用 途	共同住宅
	延 床 面 積	1,612.76 m ²
	所 有 形 態	所有権
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	日本リート投資法人（予定）	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー	
鑑 定 評 価 額	906百万円	
不 動 産 鑑 定 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
P M L	9.4%	
担 保 の 状 況	なし	
賃 貸 借 の 状 況		
	賃 貸 可 能 面 積	1,512.00 m ²
	賃 貸 面 積	1,464.00 m ²
	稼 働 率	96.8%
	賃 貸 可 能 戸 数	63戸
	賃 貸 戸 数	61戸
	戸 数 稼 働 率	96.8%
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.5%

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

テナントの総数	61
総賃料収入（年間）	47百万円
敷金等	0百万円
特記事項	該当事項はありません。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産は、Osaka Metro 谷町線及び中央線「谷町四丁目」駅から徒歩約6分に位置し、駅近接性は良好です。また、関西屈指の商業地域である「梅田」エリア（Osaka Metro 谷町線「東梅田」駅）まで約7分（乗車時間）、同じく「難波」エリア（Osaka Metro 千日前線「なんば」駅）まで約9分（乗車時間）と商業中心部へのアクセスにも優れています。その他市内各地のビジネスエリアまでも地下鉄線の利用によりアクセスが可能であり、交通利便性は比較的良好な立地です。周辺は中高層の事務所、マンション等の混在する商業地域であり、最寄駅周辺には商業施設をはじめ、スーパーマーケット、各種飲食店舗、コンビニエンスストア等の生活利便施設が立地していることから、生活利便性も良好な地域と言えます。 ・ 本物件の特徴 対象建物については、経年による劣化は見られるものの、貸室は、全室1Kタイプ（24.00㎡）の単身世帯用で、当該エリアの賃貸ニーズを捉えています。このほか、共用部についても広いエントランス、オートロック、宅配ボックス等が設置され、セキュリティ面にも配慮がなされており、女性の入居者も十分に意識した内容となっています。貸室内の設備については、エアコン、シャワー付洗面台、室内洗濯機置場、インターネット、クローゼット、シューズボックス等が備わっており、典型的な需要層が要求する設備水準を十分満たしています。
---------------	--

(2) 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	シャルマンフジ大阪城南
鑑定評価額	906 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	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	906,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行った。
直接還元法による価格	923,000	
運営収益	52,710	
潜在総収益	55,384	
空室等損失合計	2,673	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入に対する空室率を査定し、計上。
運営費用	10,157	
維持管理費	1,420	依頼者から入手した契約額について、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、妥当と判断し採用。
水道光熱費	1,866	依頼者から入手した過年度実績額に基づき賃貸可能面積当り月額 340 円/坪と査定。
修繕費	1,070	ER 記載の修繕費年平均額を参考に類似不動産の修繕費の水準に基づき建物再調達価格の 0.12% と査定し、計上。賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を 6,000 円/坪と査定し、入替率を考慮して計上。
PM フィー	1,010	契約の PM 料率に基づき、賃料収入等の 2.0% 相当額を計上。
テナント募集費用等	1,367	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.5 か月分を計上。
公租公課	2,720	土地は、平成 30 年度実績額に基づき、負担水準、地価動向の推移等を考慮のうえ査定し、建物は、平成 30 年度実績額に基づき計上。
損害保険料	97	依頼者から入手した見積額を妥当と判断し計上。
その他費用	603	維持管理費、インターネット費、その他雑費の予備費について、賃貸可能面積当り月額 110 円/坪と査定し、計上。
運営純収益	42,553	
一時金の運用益	0	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを 1.0% と査定。
資本的支出	1,018	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の 0.28% 相当額と査定し、CM フィーを考慮のうえ、計上。
純収益	41,535	
還元利回り	4.5%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、下記、同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に、近時のマーケットを踏まえて査定。
DCF 法による価格	898,000	

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

割引率	4.3%	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	4.7%	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。
積算価格	813,000	
土地比率	74.9%	
建物比率	25.1%	

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	対象不動産の収益力、投資採算性を適切に反映した収益価格がより説得力を有する価格であると判断し、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

B-21 ピアチェーレ文の里

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2018年7月3日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2017年4月11日	
信託期間満了日	2028年7月31日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市阿倍野区阪南町一丁目12番18号	
土地	地番	大阪府大阪市阿倍野区阪南町一丁目12番31
	建蔽率/容積率	80%/300%
	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積	499.00 m ² (注)
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1999年2月
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	用途	共同住宅
	延床面積	1,511.30 m ²
	所有形態	所有権
マスターリース会社	日本リート投資法人(予定)	
マスターリース種別	パス・スルー	
鑑定評価額	575百万円	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
PML	11.9%	
担保の状況	なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	1,374.08 m ²
	賃貸面積	1,319.60 m ²
	稼働率	96.0%
	賃貸可能戸数	44戸
	賃貸戸数	42戸
	戸数稼働率	95.5%
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.4%
	テナントの総数	42

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

	総賃料収入（年間）	33百万円
	敷金等	0百万円
特記事項	該当事項はありません。	

(注) 公共用道路の一部として提供している私道負担部分（約 5.31 m²）を含みます。

本物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産は、Osaka Metro 谷町線「文の里」駅から徒歩約3分、Osaka Metro 御堂筋線「昭和町」駅からも徒歩圏に位置します。大阪市内における主要路線である御堂筋線を利用できることから、商業中心地へのアクセスも良好であり、交通利便性の高いエリアです。「天王寺・阿倍野」周辺の勤務者、または専門学校等の学生による需要が見込まれる立地です。 ・ 本物件の特徴 1K を中心とした単身者向けの賃貸共同住宅であり、エリア内における競争力は標準的な水準にあると考えられます。
--------	--

(2) 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	ピアチャーレ文の里
鑑定評価額	575 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	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	575,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行った。
直接還元法による価格	585,000	
運営収益	37,459	
潜在総収益	39,608	
空室等損失合計	2,148	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入に対する空室率を査定し、計上。
運営費用	8,848	
維持管理費	1,862	依頼者から入手した契約額について、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、妥当と判断し採用。
水道光熱費	1,546	依頼者から入手した過年度実績額に基づき、賃貸可能面積当り月額 310 円/坪と査定。
修繕費	802	ER 記載の中長期修繕費年平均額を妥当と判断し、計上。賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃借人の原状回復を考慮して 6,000 円/坪と査定し、計上。
PM フィー	727	契約の PM 料率に基づき、賃料収入等の 2.0%相当額を計上。
テナント募集費用等	635	依頼者から入手した資料等を参考に、新規入居テナントの 1.0 か月分と査定し、計上。
公租公課	2,035	土地は、依頼者から入手した平成 30 年度実績額に基づき、地価動向、負担水準等を考慮のうえ査定し、建物は、依頼者から入手した平成 30 年度実績額に基づき計上。
損害保険料	91	依頼者から入手した見積額を妥当と判断し計上。
その他費用	1,147	依頼者から入手した実績額を参考に、賃貸可能面積当たり 230 円/坪と査定し、計上。
運営純収益	28,611	
一時金の運用益	25	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを 1.0%と査定
資本的支出	1,136	ER 記載の中長期更新費年平均額に、CM フィーを考慮し計上。
純収益	27,500	
還元利回り	4.7%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、下記、同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に、近時のマーケットを踏まえて査定した。
DCF 法による価格	570,000	
割引率	4.5%	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。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

	最終還元利回り	4.9%	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。
積算価格		430,000	
	土地比率	63.2%	
	建物比率	36.8%	

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	対象不動産の収益力、投資採算性を適切に反映した収益価格がより説得力を有する価格であると判断し、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

C-3 BECOME SAKAE

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定年月日	2018年7月3日		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
信託設定日	2004年8月2日		
信託期間満了日	2028年7月31日(予定)		
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区栄三丁目32番6号		
土地	地番	愛知県名古屋市中区栄三丁目3203番1 他1筆	
	建蔽率/容積率	100%(注1)/800%	
	用途地域	商業地域	
	敷地面積	885.02 m ²	
	所有形態	所有権	
建物	竣工年月	2005年8月	
	構造/階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建	
	用途	店舗	
	延床面積	7,440.93 m ²	
	所有形態	所有権	
マスターリース会社	日本リート投資法人(予定)		
マスターリース種別	パス・スルー		
鑑定評価額	4,800百万円		
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
PML	2.7%		
担保の状況	なし		
賃貸借の状況	賃貸可能面積	4,615.66 m ²	
	賃貸面積	4,384.24 m ²	
	稼働率	95.0%	
	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.5%	
	代表的テナント	非開示(注2)	
	テナントの総数	10	
	総賃料収入(年間)	217百万円	
	敷金等	118百万円	
特記事項	本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。		

(注1) 建蔽率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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2) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

<p>本物件の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性 対象不動産は、一大商業集積地である「栄」エリアに立地し、最寄駅である名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」駅より徒歩約3分とアクセス性は良く視認性も高い好立地に位置します。周辺には大型の集客施設が隣接しているものの、対象不動産はそれらの施設にはないテナント構成によって棲み分けがなされており、集客施設が多い点は、当該エリアへの流入者が多く施設への来場機会増につながる可能性が高く、むしろ強みになっているものと考えられます。対象不動産のテナントについては、専門性の高い業種や目的性の高い業種での展開が妥当であると考えられ、立地評価は高いことから、幅広い業種によるニーズはあるものと推測されます。 ・ 本物件の特徴 対象建物の各階の用途については、地下1階が機械式駐車場等、地上1～10階が店舗等で、二方路地である敷地の特性を活かし、建物エントランスは南北二方向に配置されています。施設正面の入口は、久屋大通と大津通り間に位置し、施設裏側の入口及び駐車場出入口は南側の若宮大通りに面して配置され、施設正面の入口は、1階テナントと2階以上テナントの入口が分かれており、1階の独立性が高い施設となっています。経年相応の劣化はみられるものの、管理会社による適切な管理が行われており、維持管理の状態は良好です。
---------------	--

(2) 外観写真及び地図



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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

(3) 鑑定評価書の概要

物件名称	BECOME SAKAE
鑑定評価額	4,800 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	2018 年 5 月 1 日

(千円)

	内容	概要等
収益価格	4,800,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	4,870,000	
運営収益	267,020	
潜在総収益	278,457	
空室等損失合計	11,437	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用	65,329	
維持管理費	13,450	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	23,591	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
修繕費	1,350	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PM フィー	3,251	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,719	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	21,148	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	820	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	201,691	
一時金の運用益	1,149	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 1.0% と査定。
資本的支出	3,210	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	199,630	
還元利回り	4.1%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による価格	4,720,000	
割引率	3.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

			うえ査定。
積算価格		4,650,000	
土地比率		84.1%	
建物比率		15.9%	

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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。
---------------------------	--

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人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。

「(1)取得予定資産の概要」の記載事項の説明

- 「取得予定年月日」は、各取得予定資産に関し、本件売買契約書に記載された又は記載される取得予定年月日を記載しています。
- 「信託受託者」は、各取得予定資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- 「信託設定日」は、各取得予定資産について、信託契約所定の信託設定日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託設定日を記載しています。
- 「信託期間満了日」は、各取得予定資産について、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- 「所在地（住居表示）」は、各不動産又は各信託不動産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合には、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- 土地の「地番」は、登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうち1筆の地番）を記載しています。
- 土地の「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って定められた数値を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。なお、取得予定資産によっては、本書に記載の「建蔽率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
- 土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- 土地の「所有形態」は、各取得予定資産に関して、本投資法人又は不動産信託の信託受託者が保有する若しくは信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- 建物の「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。また、増改築等があればその時点を併せて記載しています。
- 建物の「構造/階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- 建物の「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しています。
- 建物の「所有形態」は、各取得予定資産に関して、本投資法人又は不動産信託の信託受託者が保有する若しくは信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- 「PM会社」は、各取得予定資産について本日現在において有効なPM契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。
- 「マスターリース会社」は、各取得予定資産について本日現在において有効なマスターリース契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。
- 「マスターリース種別」は、本日現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料保証」としており、主たる契約形態を記載しています。
- 「鑑定評価額」は、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社が作成した鑑定評価書記載の鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。
- 「PML」は、本投資法人が取得予定資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に依頼して行った地震リスク分析の評価において算定されたPML値（予想最大損失率）を記載しています。なお、「予想最大損失率（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率を意味し、ここでは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝今後50年間に10%の超過確率で発生する地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害（当該地震が発生した場合の90%の非超

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

過確率に相当する物的損失額)の再調達原価に対する比率(%)で示したものをいいます。

- 「担保の状況」は、取得予定資産の取得後における担保権設定の予定の有無を記載しています。
- 「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り2018年4月末日現在において有効な賃貸借契約等の内容を記載しています。取得予定資産については、各取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。
- 「賃貸可能面積」は、各取得予定資産について、2018年4月末日現在における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるもの(注1)を記載しています。
- 「賃貸面積」は、各取得予定資産について、2018年4月末日現在における各資産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された賃貸面積の合計(注1)を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合又は締結する予定の場合、2018年4月末日現在における取得予定資産に係る各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。
- 「稼働率」は、2018年4月末日現在における各取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「賃貸可能戸数」は、住宅について、2018年4月末日現在における各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる戸数(店舗等がある場合、店舗数等を含みません。)を記載しています。
- 「賃貸戸数」は、住宅について、2018年4月末日現在における各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約に基づき、実際にエンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。
- 「戸数稼働率」は、住宅について、2018年4月末日現在における各取得予定資産に係る賃貸可能戸数に対して賃貸戸数が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合」は、2018年4月末日現在の本投資法人の総賃貸可能面積(予定):307,138.15㎡に対して、取得予定資産に係る賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「代表的テナント」は、オフィス及び商業施設につき、各取得予定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。
- 「テナントの総数」は、2018年4月末日現在における各取得予定資産に係る賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数(注1)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている又は締結される予定の場合には、エンドテナントの総数(注1)を記載していますが、マスターリース種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転賃を受けている又は一括転賃を受ける予定の転賃人がマスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナントの総数は1と記載しています。
- 「総賃料収入(年間)」は、2018年4月末日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された建物に係る年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(注2)を百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している又は締結する予定の場合、同日現在における各不動産又は各信託不動産に係るエンドテナントとの転貸借契約書又は転貸借予約契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(注3)を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 「敷金等」は、2018年4月末日現在における各取得予定資産に係る賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金(同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。)の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。また、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「敷金等」欄の記載を省略しています。
- なお、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除又は解約の申入れがなされていても、2018年4月末日現在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」、「テナントの総数」、「総賃料収入(年間)」、「敷金等」等を記載しています。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

- 「特記事項」は、原則として、本日現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。なお、オフィス・商業施設のテナントからの解約予告及びテナントとの新契約の締結については、2018年4月末日までに受領し又は締結したものを記載しています。
- 「周辺環境・本物件の特徴」は、鑑定評価書及びオフィスにおいてシービーアールイー株式会社、商業施設において株式会社ジオ・アカマツ作成のマーケットレポートの記載等に基づき、各取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

(注1) 倉庫、看板、駐車場等は含みません。

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

(注3) 複数の転賃借契約が締結されている又は締結される予定の不動産又は信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

5. 取得先の概要

- B-10 レジデンス広尾
- B-14 メルヴィ洗足
- B-18 スプラディット新大阪Ⅲ
- B-20 シャルマンフジ大阪城南
- B-21 ピアチャーレ文の里

名 称	合同会社ニコラスキャピタル 10
所 在 地	東京都中央区日本橋二丁目 7 番 1 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人ニコラスファンディング 10 職務執行者 在原 博
資 本 金	10 万円
設 立 年 月 日	2017 年 2 月 21 日
総 資 産	7,550 百万円 (注 1)
純 資 産	10 万円
匿名組合出資者	非開示 (注 2)
事 業 内 容	1. 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 2. 不動産の売買、保有、管理及び賃貸 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係 人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人が匿名組合出資 (50 百万円) を行う匿名組合の営業者です。当該匿名組合出資持分の詳細につきましては、2017 年 3 月 28 日付で公表した「資産 (匿名組合出資持分) の取得に関するお知らせ (合同会社ニコラスキャピタル 10)」をご参照ください。
関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注 1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 2) 他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示としています。

- A-59 友泉東日本橋駅前ビル
- A-60 広尾 ON ビル
- A-64 アルテビル肥後橋
- A-65 ダイアビル名駅
- B-13 レジデンス江戸川橋
- B-19 ゼフェロス南堀江

名 称	合同会社ニコラスキャピタル 11
所 在 地	東京都中央区日本橋二丁目 7 番 1 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人ニコラスファンディング 11 職務執行者 森安圭介
資 本 金	10 万円
設 立 年 月 日	2017 年 9 月 15 日
総 資 産	11,450 百万円 (注 1)
純 資 産	10 万円
匿名組合出資者	非開示 (注 2)
事 業 内 容	1. 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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. 不動産の売買、保有、管理及び賃貸 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係 人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係はありません。
取引関係	本投資法人が匿名組合出資（500百万円）を行う匿名組合の営業者です。当該匿名組合出資持分の詳細につきましては、2017年10月25日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得及び優先交渉権対象1 物件の外部譲渡承諾に関するお知らせ（合同会社ニコラスキャピタル11）」をご参照ください。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示としています。

B-12 Primegate 飯田橋

B-15 フィールドアベニュー

C-3 BECOME SAKAE

名称	合同会社 NRT グロース 12
所在地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号
代表者の役職 ・氏名	代表社員 一般社団法人 NRT グロース 12 職務執行者 森安圭介
資本金	10 万円
設立年月日	2018 年 1 月 19 日
総資産	13,400 百万円（注1）
純資産	10 万円
匿名組合出資者	非開示（注2）
事業内容	1. 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 2. 不動産の売買、保有、管理及び賃貸 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係 人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係はありません。
取引関係	本投資法人が匿名組合出資（50百万円）を行う匿名組合の営業者です。当該匿名組合出資持分の詳細につきましては、2018年2月26日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ（合同会社NRT グロース12）」をご参照ください。
関連当事者への 該当状況	当該会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社は投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に定める本資産運用会社の利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当します。なお、本件利害関係者取引を行うに当たり、「利害関係者取引規程」に定める審査及び決議を経ています。

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示としています。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

A-58 藤和神田錦町ビル
A-63 エスプリ亀戸

名 称	合同会社 NRT グロース 13
所 在 地	東京都中央区日本橋二丁目 7 番 1 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人 NRT グロース 13 職務執行者 森安圭介
資 本 金	10 万円
設 立 年 月 日	2018 年 3 月 7 日
総 資 産	2,342 百万円 (注 1)
純 資 産	10 万円
匿名組合出資者	非開示 (注 2)
事 業 内 容	1. 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 2. 不動産の売買、保有、管理及び賃貸 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係 人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人が匿名組合出資 (140百万円) を行う匿名組合の営業者です。当該匿名組合出資持分の詳細につきましては、2018年3月28日付で公表した「資産 (匿名組合出資持分) の取得に関するお知らせ (合同会社 NRT グロース 13)」をご参照ください。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注 1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 2) 他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示としています。

A-61 TK 五反田ビル

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

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

A-62 五反田さくらビル

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

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

B-11 (仮称) レジデンス日本橋箱崎

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

なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき資本関係、人

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

的關係及び取引關係はなく、また、当該取得先は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。また、取得先は本日現在、利害關係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害關係者取引規程」上の利害關係者のいずれにも該当しません。

B-16 ドミール北赤羽

B-17 ドミール北赤羽

本物件の取得先は国内の一般事業法人です。取得先から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載していません。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき資本關係、人的關係及び取引關係はなく、また、当該取得先は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者でもありません。また、取得先は本日現在、利害關係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害關係者取引規程」上の利害關係者のいずれにも該当しません。

6. 物件取得者等の状況

特別な利害關係にある者からの物件取得は以下の通りです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害關係にある者との取引、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名称 (所在地)	前信託受益者	前々信託受益者	前々々信託受益者
	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	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
Primegate 飯田橋 (所在地) 東京都新宿区 新小川町6番36号	① 合同会社NRT グロース 12 ② 合同会社NRT グロース 12 は、本資産運用会社の社内規程である「利害關係者取引規程」上の利害關係者です。 ③ 資産運用目的で取得 5,200 百万円 2018 年 2 月	① 双日株式会社 ② 双日株式会社は、本資産運用会社の親会社です。 ③ 資産運用目的で取得 5,025 百万円(注) 2017 年 9 月	特別な利害關係にある者以外 — —
フィールドアベニュー (所在地) 東京都大田区 池上六丁目 2 番 2 号	① 合同会社NRT グロース 12 ② 合同会社NRT グロース 12 は、本資産運用会社の社内規程である「利害關係者取引規程」上の利害關係者です。 ③ 資産運用目的で取得 3,110 円 2018 年 2 月	① 双日株式会社 ② 双日株式会社は、本資産運用会社の親会社です。 ③ 資産運用目的で取得 3,100 百万円 2017 年 10 月	特別な利害關係にある者以外 — —
BECOME SAKAE (所在地) 愛知県名古屋市中区栄三丁目 32 番 6 号	① 合同会社NRT グロース 12 ② 合同会社NRT グロース 12 は、本資産運用会社の社内規程である「利害關係者取引規程」上の利害關係者です。 ③ 資産運用目的で取得 4,620 百万円 2018 年 2 月	特別な利害關係にある者以外 — —	特別な利害關係にある者以外 — —

(注) 主たる取得費用として、別途約 150 百万円の媒介手数料を媒介者に支払っています。なお、本媒介会社は利害關係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害關係者取引規程」上の利害關係者のいずれにも該当しません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

7. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

A-61 TK 五反田ビル

名称	株式会社りそな銀行
所在地	大阪府大阪市中央区備後町2丁目2番1号
代表者	東 和浩
資本金	279,928 百万円 (注)
設立年月日	1918年5月15日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

B-11 (仮称) レジデンス日本橋箱崎

名称	みずほ信託銀行株式会社
所在地	東京都中央区八重洲1丁目2番1号
代表者	飯盛 徹夫
資本金	247,369 百万円 (注)
設立年月日	1925年5月9日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

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

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

8. 利害関係者との取引

上記 6.に記載の取得予定資産の取得先である合同会社 NRT グロース 12 は、本資産運用会社の投信法第 201 条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。）第 123 条に規定する利害関係人等に該当しませんが、本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、当該資産の取得に当たり、「利害関係者取引規程」に定める審査及び決議を経ています。

また、取得予定資産のうち藤和神田錦町ビル、TK 五反田ビル、五反田さくらビル、レジデンス広尾、メルヴィ洗足、（仮称）レジデンス日本橋箱崎、ドミール北赤羽、ドーミー北赤羽、ゼフェロス南堀江の 9 物件について、本投資法人は、五反田さくらビルについては自ら、その他の物件については信託受託者をして、双日総合管理株式会社との運営管理業務委託契約書を締結させます。

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

<委託先の概要>

名 称	双日総合管理株式会社
本 店 所 在 地	東京都港区台場 2 丁目 3 番 1 号
代 表 者	代表取締役社長 梅田毅
資 本 金	324,000,000 円
設 立 年 月 日	1989 年 9 月 12 日
主 な 事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の管理業務 2. 建築物の給排水設備、衛生設備、昇降設備、冷暖房設備、電気工作物、その他機械装置・材料、並びに建設機械の販売、維持、保守、管理及び、建物のリニューアル業、並びにリニューアル業に伴う機器・材料の販売 3. 家具、什器、室内装飾品、組立式車庫、門扉、門柵等の住宅附属設備品（中古品を含む）の売買、賃貸借、リース、レンタル、その代理・仲介並びに輸出入業務 4. 不動産の売買、賃貸借、仲介業 5. 土木、建築工事の企画、調査、設計、施工、監理及び請負業 6. 損害保険代理業、自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業 7. 生命保険の募集に関する業務 8. 煙草、酒類、清涼飲料水、茶類、食料品、日用雑貨品の販売及び仲介 9. 貨物運送取扱業及び、宅配便の取次業 10. 労働者派遣法に基づく労働者派遣事業 11. 警備業 12. 建築物清掃業 13. 前各号に附帯関連する一切の事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の親会社（出資割合 67.0%）である双日株式会社の 100%出資子会社であり、投信法に定める利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当します。
人 的 関 係	本資産運用会社は、当該会社の親会社である双日株式会社より、5 名の出向者を受け入れています。
取 引 関 係	直前営業期間である第 11 期（2017 年 12 月期）において、本投資法人は同社に対し管理業務費 270,628 千円、修繕工事費 562,002 千円（注）、その他賃貸事業費用 22,373 千円を支払っています。また、当該会社は本投資法人及び本資産運用会社と双日株式会社

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

	間のスポンサー・サポート契約に基づくスポンサーグループ会社です。
関連当事者への 該 当 状 況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当します。また、上記の通り、本投資法人が、五反田さくらビルについては自ら、その他の物件については信託受託者をして双日総合管理株式会社との契約を締結又は継続させるに当たり、「利害関係者取引規程」に定める審査及び決議を経ています。

(注) 修繕工事費には、修繕費の他に資本的支出の額も含まれます。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人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。

9. 今後の見通し

本取得は2018年7月を予定していますので、2018年6月期（2018年1月1日～2018年6月30日）における本投資法人の運用状況の見通しに変更はありません。

2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）及び2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日公表の「2018年12月期の運用状況の予想の修正及び2019年6月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

<添付資料>

参考資料 1 取得予定資産の鑑定評価書の概要

参考資料 2 取得予定資産のエンジニアリング・レポートの概要

参考資料 3 ポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

<添付資料>

参考資料 1 取得予定資産の鑑定評価書の概要

物件番号	不動産又は信託不動産 (物件名称)	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法			鑑定 NOI (百万円) (注 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 (%)		
A-58	藤和神田錦町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2018年5月1日	1,000	1,020	4.6	987	3.7	4.6	48	5.0%
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2018年5月1日	1,210	1,220	4.4	1,200	4.1	4.5	55	4.9%
A-60	広尾 ON ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2018年5月1日	2,510	2,550	4.2	2,460	4.0	4.4	110	4.6%
A-61	TK 五反田ビル	一般財団法人日本不動産研究所	2018年5月1日	4,300	4,350	4.1	4,250	3.7	4.1	181	4.4%
A-62	五反田さくらビル	一般財団法人日本不動産研究所	2018年5月1日	1,500	1,530	4.4	1,470	3.9	4.5	69	4.7%
A-63	エスプリ亀戸	一般財団法人日本不動産研究所	2018年5月1日	1,280	1,290	4.7	1,260	4.5	4.9	63	5.0%
A-64	アルテビル肥後橋	JLL 森井鑑定株式会社	2018年5月1日	1,560	1,580	4.5	1,530	4.3	4.7	84	5.8%
A-65	ダイヤビル名駅	JLL 森井鑑定株式会社	2018年5月1日	1,240	1,250	4.6	1,220	4.4	4.8	64	5.5%
B-10	レジデンス広尾	大和不動産鑑定株式会社	2018年5月1日	2,630	2,700	3.9	2,600	3.7	4.1	106	4.1%
B-11	(仮称)レジデンス日本橋箱崎	一般財団法人日本不動産研究所	2018年5月1日	1,300	1,330	4.6	1,270	4.0	4.4	62	4.8%
B-12	Primegate 飯田橋	一般財団法人日本不動産研究所	2018年5月1日	5,200	5,230	4.0	5,160	3.7	4.1	215	4.1%
B-13	レジデンス江戸川橋	JLL 森井鑑定株式会社	2018年5月1日	1,250	1,270	4.2	1,220	4.0	4.4	54	4.4%
B-14	メルヴィ洗足	JLL 森井鑑定株式会社	2018年5月1日	740	754	4.2	725	4.0	4.4	32	4.4%
B-15	フィールドアベニュー	一般財団法人日本不動産研究所	2018年5月1日	3,110	3,130	4.1	3,090	3.8	4.2	130	4.2%
B-16	ドミール北赤羽	一般財団法人日本不動産研究所	2018年5月1日	785	796	4.3	774	4.1	4.5	35	4.5%
B-17	ドミール北赤羽	一般財団法人日本不動産研究所	2018年5月1日	995	1,010	4.4	979	4.2	4.6	45	4.6%
B-18	スブランディッド新大阪Ⅲ	大和不動産鑑定株式会社	2018年5月1日	2,470	2,510	4.6	2,450	4.4	4.8	118	4.9%
B-19	ゼフェロス南堀江	大和不動産鑑定株式会社	2018年5月1日	1,670	1,690	4.4	1,660	4.2	4.6	77	4.8%
B-20	シャルマンフジ大阪城南	大和不動産鑑定株式会社	2018年5月1日	906	923	4.5	898	4.3	4.7	42	4.7%
B-21	ピアチャーレ文の里	大和不動産鑑定株式会社	2018年5月1日	575	585	4.7	570	4.5	4.9	28	5.0%
C-3	BECOME SAKAE	一般財団法人日本不動産研究所	2018年5月1日	4,800	4,870	4.1	4,720	3.9	4.3	201	4.2%
取得予定資産合計				41,031	41,588	—	40,493	—	—	1,829	4.6%

(注 1) 上記記載の金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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、直接還元法による NOI です。なお、「鑑定 NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 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。
 鑑定 NOI 利回り = 各取得予定資産の鑑定 NOI ÷ 取得予定価格

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
 また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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 取得予定資産のエンジニアリング・レポートの概要

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

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 (千円) (注1)(注2)	長期修繕費 (千円) (注1)(注3)
A-58	藤和神田錦町ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年2月9日	0	2,300
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年4月20日	0	3,999
A-60	広尾 ON ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年4月20日	0	6,008
A-61	TK 五反田ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年3月15日	0	7,001
A-62	五反田さくらビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年2月9日	0	3,200
A-63	エスプリ亀戸	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年3月1日	0	4,299
A-64	アルテビル肥後橋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年4月18日	0(注4)	19,918
A-65	ダイヤビル名駅	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年4月23日	0	10,408
B-10	レジデンス広尾	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年4月20日	0	2,232
B-11	(仮称) レジデンス日本橋箱 崎	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年5月8日	0(注4)	2,699
B-12	Primegate 飯田橋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年1月15日	0	9,291
B-13	レジデンス江戸川橋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年4月19日	0	2,298
B-14	メルヴィ洗足	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年4月19日	0	1,705
B-15	フィールドアベニュー (注5)	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	①2018年1月15日 ②2018年1月15日	①0 ②0	①3,282 ②212
B-16	ドミール北赤羽	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年5月2日	0	1,599
B-17	ドミー北赤羽	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年5月2日	0	2,099
B-18	スプラランディッド新大阪Ⅲ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年4月18日	0	2,751
B-19	ゼフェロス南堀江	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年4月18日	0	3,844
B-20	シャルマンフジ大阪城南	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年4月18日	0	1,332
B-21	ピアチャーレ文の里	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年4月18日	0	1,351
C-3	BECOME SAKAE	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年4月23日	0	4,500
合計	—	—	—	0	96,328

(注1) 「短期修繕費」及び「長期修繕費」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。なお、端数処理の関係上、各物件の各修繕費の合計が合計欄の数値と異なることがあります。

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

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

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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4) 緊急修繕費として計上されている工事について、本投資法人の取得までに工事が完了することから、0円として記載しています。
- (注5) B-15については、建物が本棟及び別棟の2棟に分かれていることから、①本棟及び②別棟のそれぞれの金額を記載しています。以下同じです。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人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 3 ポートフォリオ一覧 (取得予定資産取得後)

物件番号	不動産又は信託不動産 (物件名称)	所在地	取得(予定)年月日	取得(予定)価格 (注1)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
オフィス					
A-1	FORECAST西新宿	東京都新宿区	2011年3月29日	2,260	0.9
A-2	日本橋プラヤビル	東京都中央区	2011年3月29日	2,130	0.9
A-3	FORECAST四谷	東京都新宿区	2011年3月29日	1,430	0.6
A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	2014年4月24日	6,500	2.6
A-5	FORECAST市ヶ谷(注2)	東京都新宿区	2014年4月24日	4,800	1.9
A-6	FORECAST三田	東京都港区	2014年4月24日	1,800	0.7
A-7	FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	2014年4月24日	13,990	5.6
A-8	FORECAST桜橋	東京都中央区	2014年4月24日	5,760	2.3
A-9	グリーンオーク茅場町	東京都中央区	2014年4月24日	2,860	1.2
A-10	グリーンオーク九段	東京都千代田区	2014年4月24日	2,780	1.1
A-11	グリーンオーク高輪台	東京都港区	2014年4月24日	2,260	0.9
A-13	東池袋センタービル	東京都豊島区	2014年4月24日	2,520	1.0
A-14	セントラル代官山	東京都渋谷区	2014年12月19日	3,510	1.4
A-16	広尾リープレックス・ビズ	東京都港区	2015年2月12日	2,827	1.1
A-17	芝公園三丁目ビル	東京都港区	2015年2月12日	7,396	3.0
A-18	FORECAST飯田橋	東京都千代田区	2015年2月12日	5,230	2.1
A-19	九段北325ビル	東京都千代田区	2015年2月12日	1,850	0.7
A-20	FORECAST内神田	東京都千代田区	2015年2月12日	1,240	0.5
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	2015年2月12日	2,810	1.1
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	2015年2月12日	2,640	1.1
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区	2015年2月12日	2,100	0.8
A-24	ピジョンビル	東京都中央区	2015年2月12日	2,837	1.1
A-25	FORECAST人形町	東京都中央区	2015年2月12日	2,070	0.8
A-26	FORECAST人形町PLACE	東京都中央区	2015年2月12日	1,650	0.7
A-27	FORECAST新常盤橋	東京都中央区	2015年2月12日	2,030	0.8
A-28	西新宿三晃ビル	東京都新宿区	2015年2月12日	2,207	0.9
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	2015年2月12日	1,249	0.5
A-30	FORECAST品川	東京都品川区	2015年2月12日	2,300	0.9
A-31	西五反田8丁目ビル	東京都品川区	2015年2月12日	2,210	0.9
A-32	藤和東五反田ビル	東京都品川区	2015年2月12日	2,033	0.8
A-33	FORECAST高田馬場	東京都豊島区	2015年2月12日	5,550	2.2
A-34	目白NTビル	東京都豊島区	2015年2月12日	3,094	1.2
A-35	東信東池袋ビル	東京都豊島区	2015年2月12日	979	0.4
A-36	三井ウッディビル	東京都江東区	2015年2月12日	2,475	1.0

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

物件番号	不動産又は信託不動産 (物件名称)	所在地	取得(予定)年月日	取得(予定)価格 (注1)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
A-37	板橋本町ビル	東京都板橋区	2015年2月12日	3,146	1.3
A-38	ANTEX24ビル	東京都台東区	2015年2月12日	1,691	0.7
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	2015年2月12日	1,550	0.6
A-40	イーストサイドビル	東京都台東区	2015年2月12日	1,372	0.6
A-41	I・S南森町ビル	大阪府大阪市	2015年2月12日	2,258	0.9
A-42	サンワールドビル	大阪府大阪市	2015年2月12日	1,200	0.5
A-43	丸の内三丁目ビル	愛知県名古屋市	2015年2月12日	1,626	0.7
A-44	MK麴町ビル	東京都千代田区	2015年3月27日	1,781	0.7
A-45	虎ノ門桜ビル	東京都港区	2015年7月2日	4,120	1.7
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	東京都港区	2015年7月2日	2,000	0.8
A-47	神田オーシャンビル	東京都千代田区	2015年7月2日	1,440	0.6
A-48	Shinto GINZA EAST	東京都中央区	2015年7月2日	1,352	0.5
A-49	FORECAST茅場町	東京都中央区	2015年7月2日	3,000	1.2
A-50	FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	2015年7月2日	4,775	1.9
A-51	FORECAST五反田WEST	東京都品川区	2015年7月2日	6,520	2.6
A-52	大宮センタービル	埼玉県さいたま市	2015年7月2日	15,585	6.3
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	2015年7月2日	2,850	1.1
A-54	NORE伏見	愛知県名古屋市	2015年7月2日	2,840	1.1
A-55	NORE名駅	愛知県名古屋市	2015年7月2日	2,520	1.0
A-56	ホームマートホライズンビル	東京都千代田区	2017年9月28日	6,705	2.7
A-57	三宮ファーストビル	兵庫県神戸市	2017年9月28日	1,390	0.6
A-58	藤和神田錦町ビル	東京都千代田区	2018年7月3日	960	0.4
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区	2018年7月3日	1,152	0.5
A-60	広尾ONビル	東京都渋谷区	2018年7月3日	2,392	1.0
A-61	TK五反田ビル	東京都品川区	2018年7月3日	4,130	1.7
A-62	五反田さくらビル	東京都品川区	2018年7月3日	1,460	0.6
A-63	エスプリ亀戸	東京都江東区	2018年7月3日	1,265	0.5
A-64	アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	2018年7月3日	1,453	0.6
A-65	ダイヤビル名駅	愛知県名古屋市	2018年7月3日	1,167	0.5
オフィス 63物件 小計				193,086	77.9
住宅					
B-1	タワーコート北品川	東京都品川区	2011年3月29日	11,880	4.8
B-2	スカイヒルズN11	北海道札幌市	2014年4月24日	1,570	0.6
B-3	マイアトリア名駅	愛知県名古屋市	2014年4月24日	1,280	0.5
B-4	マイアトリア栄	愛知県名古屋市	2014年4月24日	1,110	0.4
B-5	マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市	2014年4月24日	785	0.3

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。

物件番号	不動産又は信託不動産 (物件名称)	所在地	取得(予定)年月日	取得(予定)価格 (注1)	
				価格 (百万円)	比率 (%)
B-6	シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋市	2014年4月24日	695	0.3
B-7	シエル薬院	福岡県福岡市	2014年4月24日	640	0.3
B-8	神田リープレックス・リズ	東京都千代田区	2015年2月12日	1,813	0.7
B-9	スプランディッド難波	大阪府大阪市	2017年9月28日	3,502	1.4
B-10	レジデンス広尾	東京都港区	2018年7月3日	2,590	1.0
B-11	(仮称)レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	2018年7月3日	1,300	0.5
B-12	Primegate飯田橋	東京都新宿区	2018年7月3日	5,200	2.1
B-13	レジデンス江戸川橋	東京都新宿区	2018年7月3日	1,230	0.5
B-14	メルヴィ洗足	東京都大田区	2018年7月3日	740	0.3
B-15	フィールドアベニュー	東京都大田区	2018年7月3日	3,110	1.3
B-16	ドミール北赤羽	東京都北区	2018年7月3日	785	0.3
B-17	ドミー北赤羽	東京都北区	2018年7月3日	986	0.4
B-18	スプランディッド新大阪III	大阪府大阪市	2018年7月3日	2,428	1.0
B-19	ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市	2018年7月3日	1,608	0.6
B-20	シャルマンフジ大阪城南	大阪府大阪市	2018年7月3日	905	0.4
B-21	ピアチーレ文の里	大阪府大阪市	2018年7月3日	571	0.2
住宅 21物件 小計				44,728	18.0
商業施設					
C-1	小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区	2015年3月12日	3,350	1.4
C-2	光明池アクト	大阪府堺市	2015年2月12日	2,063	0.8
C-3	BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	2018年7月3日	4,770	1.9
商業施設 3物件 小計				10,183	4.1
87物件 合計				247,998	100.0

(注1) 取得(予定)価格は百万円未満を切捨て、比率は小数点第2位以下を四捨五入しています。

(注2) 本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST 市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu 市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST 市ヶ谷」として記載しています。

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

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人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。