【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年6月10日
【発行者名】	日本リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　石川　久夫
【本店の所在の場所】	東京都中央区新川一丁目17番18号
【事務連絡者氏名】	双日リートアドバイザーズ株式会社 財務企画本部　業務企画部長　南郷　兼寿
【電話番号】	03-3552-8883
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	日本リート投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当　1,220,000,000円 （注）発行価額の総額は、平成27年6月1日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

（１）【投資法人の名称】

日本リート投資法人
（英文ではNIPPON REIT Investment Corporationと表示します。）
（以下「本投資法人」といいます。）

（２）【内国投資証券の形態等】

本書により募集の対象とされる有価証券は、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。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注） 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（３）【発行数】

4,000口

（注1）上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項　2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）の発行数です。三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項　2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注2）本件第三者割当の概要は以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称	三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社
割当口数	4,000口
払込金額の総額	1,220,000,000円（*）
割当てが行われる条件	上記（注1）に記載のとおり

（*） 払込金額の総額は、平成27年6月1日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（４）【発行価額の総額】

1,220,000,000円

（注） 上記の発行価額の総額は、平成27年6月1日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注） 発行価格は、平成27年6月22日（月）から平成27年6月24日（水）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に国内一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項　1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。以下同じです。）において決定される発行価額と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

該当事項はありません。

（７）【申込単位】
1口以上1口単位

（８）【申込期間】
平成27年7月27日（月）

（９）【申込証拠金】
該当事項はありません。

（１０）【申込取扱場所】
本投資法人　本店
東京都中央区新川一丁目17番18号

（１１）【払込期日】
平成27年7月28日（火）

（１２）【払込取扱場所】
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行　東京営業部
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

（１３）【引受け等の概要】
該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】
株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

（１５）【手取金の使途】
本件第三者割当における手取金上限（1,220,000,000円）については、後記「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　2上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産、新規取得資産及び保有投資有価証券の概要　(1) 上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産、新規取得資産及び保有投資有価証券の概要　＜新規取得資産＞　取得予定資産」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。）の取得に伴う借入金の返済資金の一部に充当する予定です。なお、本件第三者割当と同日付をもって決議された国内一般募集における手取金（10,858,000,000円）及び海外募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項　1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義します。）における手取金（14,762,000,000円）については、取得予定資産の取得資金の一部に充当する予定です。

（注）　上記の各手取金は、平成27年6月1日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（１６）【その他】
① 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。
② 三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項　2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第２【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第４【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第５【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1　国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて

本投資法人は、平成27年6月10日（水）開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、日本国内における本投資口の募集（以下「国内一般募集」といいます。）、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Ａに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における本投資口の募集（以下「海外募集」といい、国内一般募集と併せて「本募集」といいます。）並びに日本国内における本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行うことを決議しています。

本募集の発行投資口総数は84,000口であり、国内一般募集口数35,600口及び海外募集口数48,400口を目処に募集を行いますが、その最終的な内訳は、本募集の発行投資口総数84,000口の範囲内で、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。また、国内一般募集における発行価額の総額は10,858,000,000円（注）であり、海外募集における発行価額の総額は14,762,000,000円（注）です。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（注）　国内一般募集における発行価額の総額及び海外募集における発行価額の総額は、平成27年6月1日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

2　オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、平成27年6月10日（水）開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、国内一般募集及び海外募集を決議していますが、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の主幹事会社である三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社が双日株式会社から4,000口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、4,000口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社が双日株式会社から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社に取得させるために行われます。

また、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成27年7月21日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了さ

せる場合があります。
　更に、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。
　オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数が安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得した口数を限度として減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第5期（自　平成26年7月1日　至　平成26年12月31日）　平成27年3月27日関東財務局長に提出

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成27年6月10日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第29条第1項及び同条第2項第1号に基づき、平成27年6月10日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

（注）　発行価格等決定日に本3記載の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

４【訂正報告書】

訂正報告書（1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成27年6月10日に関東財務局長に提出

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である平成27年3月27日付の有価証券報告書（平成27年6月10日付の訂正報告書により訂正済み。以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項及び参照有価証券報告書における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

（注）　以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満の金額及び面積については切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載し、年数については小数第2位を切り捨てて記載しています。したがって、各項目の金額又は比率の合計が全体又は合計と一致しない場合があります。

1　本投資法人の概要

(1)　運用実績（平成27年6月期（第6期）までの経過）

①　本投資法人の上場

本投資法人は、国内大手総合商社である双日株式会社（以下「双日」といいます。）をメインスポンサーとして、世界有数の不動産総合サービスプロバイダーであるCushman & Wakefield Inc.（以下「C&W」といいます。）グループの100%出資子会社であるクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社（以下「クッシュマン」といいます。）、及び不動産ファンドのアセットマネジメント会社で本投資法人設立時のスポンサーであるアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下「アジリティー」といいます。）をサブスポンサーとして（以下、双日、クッシュマン及びアジリティーの各社を総称して「スポンサー」又は「スポンサー各社」といいます。）、平成26年4月24日（以下「新規上場日」といいます。）に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：3296）しました。

本投資法人は、総合型リート（総合型のポートフォリオを構築する投資法人）の特性を活かして、収益の成長性及び安定性を重視し、「機動的かつタイムリーな投資」と「投資主との利害一致の徹底的な追求」を通じて、投資主価値の最大化を図るとの基本方針に基づき、新規上場日に、世界でも有数のターミナル駅である新宿駅に程近い「FORECAST新宿AVENUE」や「FORECAST新宿SOUTH」をはじめとする、立地条件を評価して選別したオフィス（注1）10物件、及び名古屋駅徒歩圏に立地する「マイアトリア名駅」等の生活利便性を評価して選別した住宅（注2）6物件の合計16物件（取得価格の合計526億円）を取得し、双日が開発し、平成21年2月に竣工したタワーマンション「タワーコート北品川」等の上場以前に保有していた4物件（取得価格の合計177億円）と併せて合計20物件（取得価格の合計704億円（注3）。以下「上場日取得済資産」といいます。）で上場投資法人としての資産運用を開始しました。

（注1）「オフィス」とは、主たる用途が事務所であるオフィスビルをいいます。以下同じです。
（注2）「住宅」とは、主たる用途が住居である賃貸住宅をいいます。以下同じです。
（注3）上場日取得済資産の取得価格の合計は、新規上場時に提出した有価証券届出書の記載に合わせて、単位未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。

②　本投資法人の直近の取組み

本投資法人は、平成26年12月に、流行感度等を重視する企業に対して訴求力が発揮されやすいと期待される東京急行電鉄東横線「代官山」駅徒歩約5分の「セントラル代官山」を、平成27年1月に、首都高速の出入口や幹線道路（環七通り）からのアクセスが容易で車利用における交通利便性に優れた「JSプログレビル」を、それぞれ借入金により35億円、53億円で取得しました。また、平成27年2月に、上場後初となる公募増資（以下「第一回公募増資」といいます。）を行い、その手取金及び借入金により、平成27年2月から3月にかけて、東京都港区に立地し、基準階面積約420坪と規模的訴求力を高く評価できる「芝公園三丁目ビル」をはじめとするオフィス28物件、住宅1物件及び商業施設（注1）2物件の合計31物件（取得価格の合計768億円。以下、かかる31物件と「セントラル代官山」及び「JSプログレビル」とを併せて「第一回公募増資取得資産」といいます。）を取得しました。

第一回公募増資取得資産（取得価格の合計856億円）の取得において、本投資法人は、東京都心のオフィス市況における空室率改善や賃料上昇の進展、三大都市圏（注2）に含まれるビジネス地区の需給改善といった環境認識（後記「(4) 運用環境」をご参照ください。）を背景に、今後賃料収入の増加が期待され、かつ比較的賃料下落リスクが低いと本投資法人が

考える都心6区（注3）の中規模オフィス（注4）を中心に取得することで、収益の成長性に加え、収益の安定性を同時に追求しました。

また、ブリッジファンドを活用した取得手法により、第一回公募増資取得資産33物件のうち21物件（取得価格の合計498億円）を取得する等、本投資法人の基本方針である「機動的かつタイムリーな投資」を行い、上場日取得済資産の平均NOI利回り（第4期末現在）（注5）5.0%を超える平均NOI利回り5.1%（注6）で物件を取得しました。本投資法人は、第一回公募増資を通じて、LTV（注5）の低下を図りつつ第一回公募増資取得資産取得後のポートフォリオの平均NOI利回りを向上させ、投資主価値の向上が実現できたものと考えています。

更に、本投資法人は、第一回公募増資後の平成27年3月に、東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩約1分に位置し、複数駅が徒歩圏内にあるアクセス性の面で高い訴求力を有するオフィス「MK麹町ビル」（取得価格17億円）を借入金により取得しています。

本書の日付現在、本投資法人の運用資産は、取得価格ベースで上場日取得済資産の2倍を超える54物件1,578億円（以下、本投資法人が各時点において取得済みの資産を総称して「取得済資産」といいます。）にまで拡大しました。

（注1）「商業施設」とは、主たるテナントが商業テナント（物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等）からなる不動産をいいます。以下同じです。
（注2）「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏をいいます。「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。以下同じです。
（注3）「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。以下同じです。
（注4）「中規模オフィス」とは、延床面積が7,000坪未満のオフィスをいいます。以下同じです。
（注5）「平均NOI利回り」及び「LTV」については、後記「(2) インベストメント・ハイライト　①投資主価値向上に資する継続的な外部成長の実現～資産規模2,000億円超の達成～　(イ)投資主価値向上を伴う資産規模の拡大」にて定義します。
（注6）第一回公募増資取得資産の取得に際して取得した鑑定評価書に基づいて算出した平均NOI利回りを記載しています。

(2) インベストメント・ハイライト

本投資法人は、本募集による資金調達に伴う追加の物件取得を行うことで、収益の成長性及び安定性の向上を図り、更なる投資主価値の向上を目指します。本募集において、本投資法人の施策及び強みとして本投資法人が訴求するポイント（インベストメント・ハイライト）は、以下のとおりです。

① 投資主価値向上に資する継続的な外部成長の実現～資産規模2,000億円超の達成～

本募集に伴う物件取得により資産規模2,000億円超（取得（予定）価格（注）ベース）を達成し、機動的かつタイムリーな外部成長により1口当たり分配金の成長及び1口当たりNAVの向上を図り、継続的な投資主価値の向上を目指します。

② ポートフォリオのリスク耐性の更なる強化

資産規模の拡大に伴う物件分散及びテナント分散の進展を図り、ポートフォリオのリスク耐性の更なる強化を図ります。

③ 『収益の成長性と安定性』を追求した運営の確かなトラックレコード

積極的かつ物件特性に合わせた戦略的なリーシング活動による稼働率の維持と着実な向上を図るとともに、マーケット賃料の上昇トレンド及びテナントの契約更新のタイミングを捉えた賃料増額により、安定した収益を確保しつつ、ポートフォリオの収益性の向上を目指します。

④ 資産価値の維持・向上を目指す『エンジニアリング・マネジメント』の取組み

長期的視点に立った「計画的設備投資」に加え、リーシング活動の促進、コスト削減及びテナント満足度の向上に資する「戦略的バリューアップ投資」をあわせた「エンジニアリング・マネジメント」を積極的に実施することで永続的な資産価値の維持・向上を図ります。

⑤ 安定的な財務基盤の強化

金融機関との強固なリレーションのもと、中長期的に安定した財務基盤の強化を図ります。

（注）「取得（予定）価格」は、各取得済資産に関しては各資産の取得価額を、各取得予定資産に関しては本件売買契約書又は本件基本協定書（後記「2 上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産、新規取得資産及び保有投資有価証券の概要」においてそれぞれ定義します。）に記載された各取得予定資産の売買代金額を、それぞれ記載しています。なお、取得価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含まず、また売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

①　投資主価値向上に資する継続的な外部成長の実現～資産規模2,000億円超の達成～

（イ）投資主価値向上を伴う資産規模の拡大

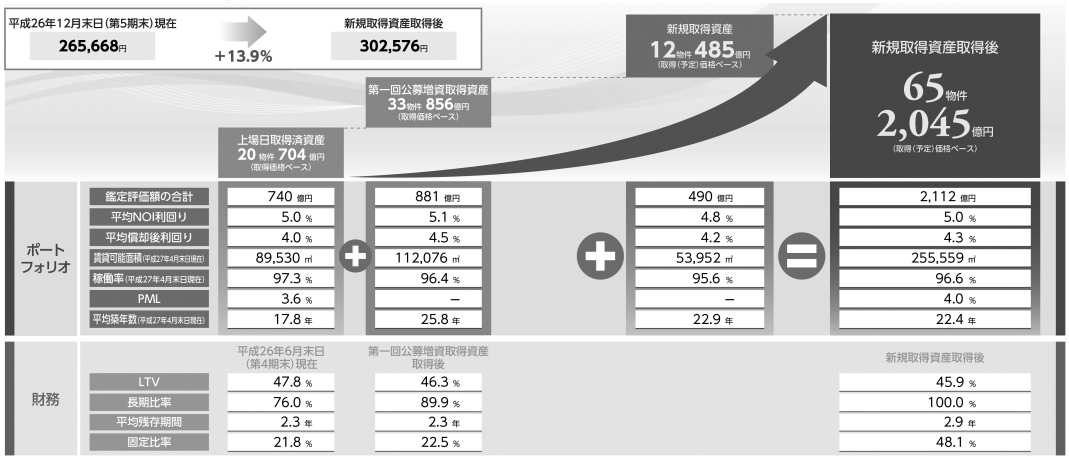
本投資法人は、更なる成長に向け、本募集の調達資金等を活用して、後記「2 上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産、新規取得資産及び保有投資有価証券の概要」に記載の取得予定資産（合計11物件、取得予定価格の合計467億円）を取得します。今後、物件取得の競争環境が増々激化すると見込まれることを勘案し、第一回公募増資に引き続き、この機を捉え本募集による機動的かつタイムリーな投資を実現することを目指します。なお、前記のとおり、本投資法人は、本募集に先立つ平成27年3月27日に「MK麹町ビル」（取得価格17億円）を取得しています（以下、「MK麹町ビル」と取得予定資産とを併せて「新規取得資産」といいます。）。本投資法人は、ポートフォリオの構築にあたっては、総合型リートの特性を活かして、各用途の投資特性及び各時点での各用途の市場動向等の外部環境等を勘案するとともに、個別物件の特性等についても十分な調査を行い、その時々において収益の成長性及び安定性の追求のために最適と考えるタイムリーな投資を行うことを基本方針の一つとしています。

直近の運用環境（東京都心のオフィス市況における空室率改善基調及び賃料上昇局面、並びに三大都市圏主要都市のオフィス市況における空室率の低下傾向）（詳細は、後記「(4) 運用環境」をご参照ください。）に加えて、相対的に賃料下落リスクが低いと本投資法人が考える7,000坪未満の中規模オフィスの特性（詳細は、後記「(4) 運用環境」をご参照ください。）を勘案して、本投資法人は、現時点におけるタイムリーな投資として中規模オフィスへ重点的に投資することが収益の成長性及び安定性の向上に寄与すると考えています。なお、新規取得資産の12物件は全て中規模オフィスであり、その取得（予定）価格の合計は485億円です。

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

本投資法人は、本募集による資金調達と新規取得資産の取得により、1口当たり分配金の成長及び1口当たりNAV（注1）の向上を図ることで、継続的な投資主価値の向上を目指します。本投資法人の1口当たりNAVは平成26年12月末日（第5期末）現在（注1）265,668円でしたが、新規取得資産取得後（注1）には302,576円になると見込まれ、13.9%の上昇を達成する見込みです。

＜1口当たりNAVの向上＞



(注1) 平成26年12月末日（第5期末）現在の1口当たりNAV及び新規取得資産取得後における1口当たりNAVは、以下の計算式により求められる、上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産及び新規取得資産の鑑定評価額に基づく1口当たり純資産額を意味し、保有投資有価証券を含まず、また、新規取得資産については取得費用その他の費用を考慮していない等、貸借対照表に記載されている純資産額の1口当たりの金額とは異なります。

1口当たりNAV（平成26年12月末日現在）＝ NAV（平成26年12月末日）(*)÷平成26年12月末日（第5期末）現在の発行済投資口の総口数（151,810口）

1口当たりNAV（新規取得資産取得後）＝ {NAV（平成26年12月末日）＋第一回公募増資における発行価額の総額（48,444百万円）＋本募集における発行価額の総額（26,840百万円）(**)＋平成26年12月1日を価格時点とする第一回公募増資取得資産（「セントラル代官山」を除きます。）の鑑定評価額合計額（84,670百万円）＋平成27年3月1日を価格時点とする「MK麹町ビル」の鑑定評価額（1,890百万円）＋平成27年5月1日を価格時点とする取得予定資産の鑑定評価額合計額（47,160百万円）－第一回公募増資取得資産（「セントラル代官山」を除きます。）の取得価格合計額（82,178百万円）－新規取得資産の取得（予定）価格合計額（48,528百万円）}÷本募集後の発行済投資口の総口数（392,060口）(***)

(*) 「NAV（平成26年12月末日）」は、以下の計算式により算出した数値をいいます。

NAV（平成26年12月末日）＝ 平成26年12月末日（第5期末）現在における貸借対照表上の簿価純資産額（38,027百万円）＋平成26年12月末日（第5期末）現在の取得済資産の平成26年12月末日（第5期末）を価格時点とする鑑定評価額の合計（77,564百万円）－平成26年12月末日（第5期末）現在の取得済資産の平成26年12月末日（第5期末）現在における帳簿価額の合計額（75,259百万円）

また、「帳簿価額」は、平成26年12月末日（第5期末）現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）です。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(**) 「本募集における発行価額の総額」は、平成27年6月1日現在の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した、本募集において発行が予定されている投資口数の全てが発行された場合の本書の日付現在の見込額であり、実際の本募集における発行価額の総額と一致するとは限りません。また、本件第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における発行価額の総額も減少することとなります。このため、1口当たりNAV（新規取得資産取得後）も、実際の指標と一致するとは限りません。

(***) 「本募集後の発行済投資口の総口数」とは、平成27年4月末日現在の発行済投資口の総口数に本募集により新規に発行される投資口数を加えた口数をいいます。なお、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社より申込みがあり、発行が行われることを前提としています。したがって、本件第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、実際に本募集により新規に発行される投資口数は上記口数より少なくなります。このため、1口当たりNAV（新規取得資産取得後）も、実際の指標と一致するとは限りません。

(注2) 「鑑定評価額合計」とは、各項目に該当する資産について、以下に記載の鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計額を記載しています。

上場日取得済資産については、平成26年12月末日を価格時点とする鑑定評価書

第一回公募増資取得資産のうち「セントラル代官山」については、平成26年12月末日を価格時点とする鑑定評価書

第一回公募増資取得資産（ただし、「セントラル代官山」を除きます。）及び新規取得資産については、各資産の取得に際して取得した鑑定評価書

(注3) 「平均NOI利回り」とは、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。

平均NOI利回り＝各項目に該当する資産の鑑定NOIの合計÷取得（予定）価格の合計

なお、「鑑定NOI」とは、上記（注2）に記載の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。以下同じです。

(注4) 「平均償却後利回り」とは、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。

平均償却後利回り＝（各項目に該当する資産の鑑定NOIの合計－各項目に該当する資産に係る減価償却費の合計）÷取得（予定）価格の合計

なお、「減価償却費」とは、本投資法人が定額法に基づいて試算した、平成27年12月期（第7期）及び平成28年6月期（第8期）の各資産に係る減価償却費の本書の日付現在における予定金額の合計をいいます。

(注5) 「賃貸可能面積」とは、それぞれの資産に係る平成27年4月末日現在における建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるもの（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）をいいます。以下同じです。

(注6) 「稼働率」は、平成27年4月末日現在における上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産及び新規取得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。以下同じです。

(注7) 「PML」（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについて統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、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%非超過確率に相当する物的損失額）の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。以下同じです。なお、上場日取得済資産のPMLについては、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の平成26年1月付「20物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき、新規取得資産取得後のPMLについては、同社作成の平成27年5月付「65物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき、それぞれ記載しています。

(注8) 「平均築年数」は、平成27年4月末日現在の各上場日取得済資産、各第一回公募増資取得資産及び各新規取得資産の築年数を取得（予定）価格で加重平均した値を記載しています。以下同じです。

（注9）平成26年6月末日（第4期末）現在の「LTV」、第一回公募増資取得資産取得後における「LTV」及び新規取得資産取得後における「LTV」は、各時点の本投資法人の資産総額(*)のうち、借入金及び投資法人債発行残高が占める割合をいい、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

LTV（平成26年6月末日現在）＝ ｛平成26年6月末日（第4期末）現在の（短期借入金＋長期借入金）（以下「平成26年6月末日現在の有利子負債」といいます。）｝÷平成26年6月末日（第4期末）現在の総資産額

LTV（第一回公募増資取得資産取得後）＝ ｛第一回公募増資取得資産取得時（平成27年3月12日）現在の（短期借入金＋長期借入金）｝÷｛（平成26年12月末日（第5期末）現在の総資産額＋第一回公募増資取得資産取得後の有利子負債(**)－平成26年12月末日現在の有利子負債＋第一回公募増資における発行価額の総額＋（第一回公募増資取得資産に係る預かり敷金及び保証金－「セントラル代官山」に係る預り敷金及び保証金）｝

LTV（新規取得資産取得後）＝ 新規取得資産取得後の有利子負債(***)÷｛平成26年12月末日（第5期末）現在の総資産額＋新規取得資産取得後の有利子負債(***)－平成26年12月末日（第5期末）現在の有利子負債＋第一回公募増資における発行価額の総額＋本募集における発行価額の総額(****)＋第一回公募増資取得資産に係る預り敷金及び保証金－「セントラル代官山」に係る預り敷金及び保証金＋新規取得資産に係る預り敷金及び保証金｝

(*) 「資産総額」とは、当該時点における本投資法人の保有する資産の総額をいい、直前の計算期間の期末総資産額に、その後の計算期間中に生じた資産の取得及び譲渡金額を加減したものをいいます。以下同じです。

(**) 「第一回公募増資取得資産取得後の有利子負債」とは、以下の計算式により算出した数値を言います。以下同じです。

第一回公募増資取得資産取得後の有利子負債 ＝ 平成26年12月末日（第5期末）現在の有利子負債＋平成27年1月1日から平成27年3月12日までに借り入れた借入金額－平成27年1月1日から平成27年3月12日までに返済した借入金額

(***) 「新規取得資産取得後の有利子負債」とは、以下の計算式により算出した数値をいいます。以下同じです。

新規取得資産取得後の有利子負債 ＝ 平成26年12月末日（第5期末）現在の有利子負債＋平成27年1月1日から本書の日付現在までに借り入れた借入金額＋本募集と並行して実施予定の新規借入れ（以下「本借入れ」(*****)といいます。）の金額－平成27年1月1日から本書の日付現在までに返済した借入金額

(****) 「本募集における発行価額の総額」は、平成27年6月1日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した、本募集において発行が予定されている投資口数の全てが発行された場合の本書の日付現在の見込額であり、実際の本募集における発行価額の総額と一致するとは限りません。また、本件第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における発行価額の総額も減少することとなります。このため、LTV（新規取得資産取得後）も、実際の指標と一致するとは限りません。

(*****) 「本借入れ」の金額は、本書の日付現在の見込額であり、実際の本募集における発行価額の総額に応じて変動します。このため、LTV（新規取得資産取得後）及び新規取得資産取得後の有利子負債も、実際の指標と一致するとは限りません。

（注10）平成26年6月末日（第4期末）現在、第一回公募増資取得資産取得後及び新規取得資産取得後における「長期比率」、「平均残存期間」及び「固定比率」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。なお、「本借入れ」の金額は、本書の日付現在の見込額であり、実際の本募集における発行価額の総額に応じて変動します。このため、「長期比率」、「平均残存期間」及び「固定比率」並びに「新規取得資産取得後の長期借入金」も、実際の指標と一致するとは限りません。

長期比率（平成26年6月末日現在）＝ 平成26年6月末日（第4期末）現在の長期借入金÷平成26年6月末日（第4期末）現在の有利子負債

長期比率（第一回公募増資取得資産取得後）＝ 平成27年3月12日現在の長期借入金÷平成27年3月12日現在の有利子負債

長期比率（新規取得資産取得後）＝ 新規取得資産取得後の長期借入金(*)÷新規取得資産取得後の有利子負債

平均残存期間（平成26年6月末日現在）＝ 平成26年6月末日（第4期末）現在の有利子負債に係る借入契約等に表示された満期弁済日までの期間を、平成26年6月末日（第4期末）現在の有利子負債の額に基づき加重平均した年数

平均残存期間（第一回公募増資取得資産取得後）＝ 平成27年3月12日現在の有利子負債に係る借入契約等に表示された満期弁済日までの期間を、平成27年3月12日現在の有利子負債の額に基づき加重平均した年数

平均残存期間（新規取得資産取得後）＝ 新規取得資産取得後の有利子負債に係る借入契約等に表示された満期弁済日までの期間を、新規取得資産取得後の有利子負債の額に基づき加重平均した年数（平成27年7月2日現在）

固定比率（平成26年6月末日現在）＝ 平成26年6月末日（第4期末）現在の有利子負債のうち固定金利負債(**)÷平成26年6月末日（第4期末）現在の有利子負債

固定比率（第一回公募増資取得資産取得後）＝ 平成27年3月12日現在の有利子負債のうち固定金利負債(**)÷平成27年3月12日現在の有利子負債

固定比率（新規取得資産取得後）＝ 新規取得資産取得後の有利子負債のうち固定金利負債(**)÷新規取得資産取得後の有利子負債

(*) 「新規取得資産取得後の長期借入金」とは、以下の計算式により算出した数値をいいます。以下同じです。

新規取得資産取得後の長期借入金 ＝ 平成26年12月末日（第5期末）現在の長期借入金の金額＋平成27年1月1日から本書の日付現在までに借り入れた長期借入金の金額＋本借入れの金額のうち長期借入金に係る金額－平成27年1月1日から本書の日付現在までに返済した長期借入金の金額

(**) 「固定金利負債」には、金利スワップ契約に基づき金利が実質的に固定化されているもの及び固定化される予定のものを含みます。

（注11）新規取得資産取得後のポートフォリオに係る各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る平成26年12月末日（第5期末）現在の指標と第一回公募増資取得資産及び新規取得資産に係る指標から算出したものです。また、新規取得資産取得後の財務に係る各数値は、一定の仮定の下、平成26年12月末日（第5期末）現在の指標とその後の追加借入れ及び本募集と並行して実施予定の借入れに係る指標から算出したものです。更に、新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」は、平成26年12月末日（第5期末）現在の指標と第一回公募増資及び本募集における発行価額の総額（見込額）並びに第一回公募増資取得資産及び新規取得資産の鑑定評価額等から算出したものです。したがって、いずれも新規取得資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

（ロ）ブリッジファンド等を活用した機動的な取得手法

本投資法人は、基本方針の一つとして掲げる「機動的かつタイムリーな投資」を実現すべく、ブリッジファンド等を活用した機動的な取得手法によって、成長機会の最大化を図る方針です。具体的には、ブリッジファンドの匿名組合出資持分（注1）や優先出資証券（注2）の取得を通じ、同ファンドの運用物件の取得に関する優先交渉権を確保することで、成長機会の最大化を図る方針です。

第一回公募増資においては、第一回公募増資取得資産33物件（取得価格の合計856億円）の取得資産のうち21物件（取得価格の合計498億円）をブリッジファンド（合同会社ニコラスキャピタル1、合同会社ニコラスキャピタル2及び合同会社ニコラスキャピタル4）から取得しており、本募集においては、新規取得資産12物件（取得（予定）価格の合計485億円）のうち8物件（取得（予定）価格の合計376億円）をブリッジファンド（合同会社ニコラスキャピタル3、合同会社ニコラスキャピタル5、合同会社ニコラスキャピタル7及び五反田大橋インベストメント特定目的会社）から取得する予定（注3）です。

（注1）「匿名組合出資持分」とは、当事者の一方が相手方の行う不動産等を主たる対象とした運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として不動産等に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいいます。

（注2）「優先出資証券」とは、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）第2条第9項に定めるものをいいます。

（注3）合同会社ニコラスキャピタル3が平成27年6月30日に第三者に対して譲渡予定の「ソララプラザ」はかかる12物件に含まれません。なお、本投資法人は、平成27年5月27日付で、合同会社ニコラスキャピタル3から付与されていた同物件について優先的に取得交渉ができる権利の放棄を決定しています。

＜ブリッジファンド等を活用した機動的な取得手法＞

	ブリッジファンド	第三者から直接取得	ブリッジファンド	第三者から直接取得	
				取得済資産	取得予定資産
物件数	21物件	12物件	8物件	1物件	3物件
取得（予定）価格	498億円	358億円	376億円	17億円	91億円
鑑定評価額の合計	522億円	359億円	379億円	18億円	91億円

（ハ）スポンサー以外の第三者からの取得

本投資法人は、「投資主との利害一致の徹底的な追求」を基本理念として、第一回公募増資に引き続き、本募集における全ての新規取得資産を、スポンサーネットワークを活用の上、スポンサー以外の第三者から取得します。その結果、取得済資産（注）と合わせ、取得（予定）価格ベースで本投資法人の資産（65物件2,045億円）の84.9%が第三者からの取得物件（58物件1,737億円）となります。本投資法人は、引き続き、スポンサーの不動産投資におけるネットワークを活用しつつ、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。）独自のネットワークも積極的に拡大し、継続的な外部成長を目指します。

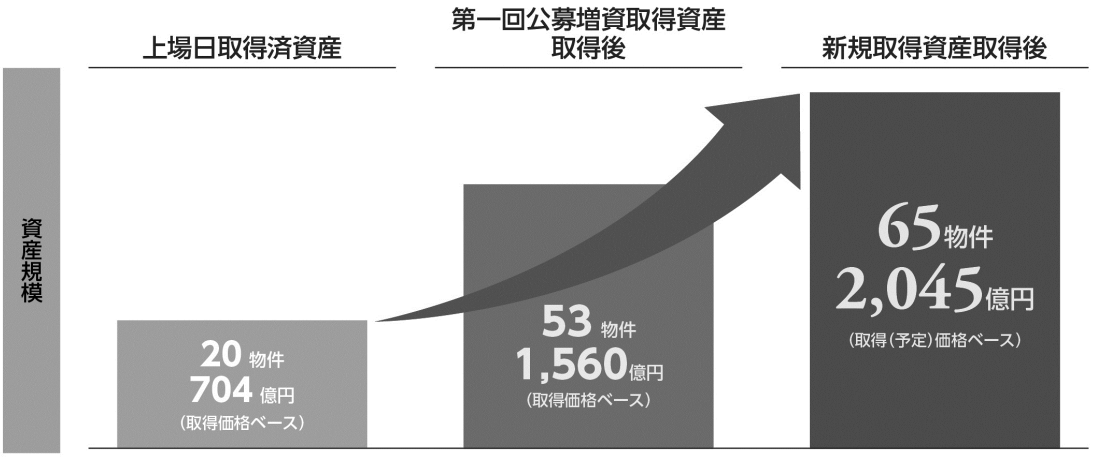
（注）　新規取得資産に含まれる資産を除きます。

② ポートフォリオのリスク耐性の更なる強化

本投資法人は、第一回公募増資に伴う資産の取得に引き続き、新規取得資産の取得を通じて、資産規模の拡大に伴う物件分散及びテナント分散の進展を図ることで、ポートフォリオのリスク耐性の更なる強化を図ります。

（イ）資産規模の拡大に伴う物件分散

本投資法人は、新規取得資産取得後の資産規模が2,045億円（取得（予定）価格ベース）にまで拡大し、本投資法人の新規上場日から1年3か月足らずの間に上場日取得済資産の取得価格の合計704億円から約3倍にまで資産規模（取得（予定）価格ベース）を拡大することから、個別物件への集中リスクの低減を更に進めることができると考えています。



本投資法人の新規上場日現在において、本投資法人における取得価格が最大の保有物件の投資比率（取得価格ベース）は「FORECAST新宿SOUTH」の19.9%でしたが、第一回公募増資取得資産取得後には、取得価格総額に対する当該物件の投資比率（取得価格ベース）は9.0%に低下しました。なお、本募集に伴う新規取得資産取得後には、取得価格が最大の保有物件は「大宮センタービル」となる見込みですが、当該物件の投資比率（取得（予定）価格ベース）は7.5%に留まる見込みであり、新規取得資産取得後には、ポートフォリオにおける最大規模の物件の投資比率は一層低下する見込みです。

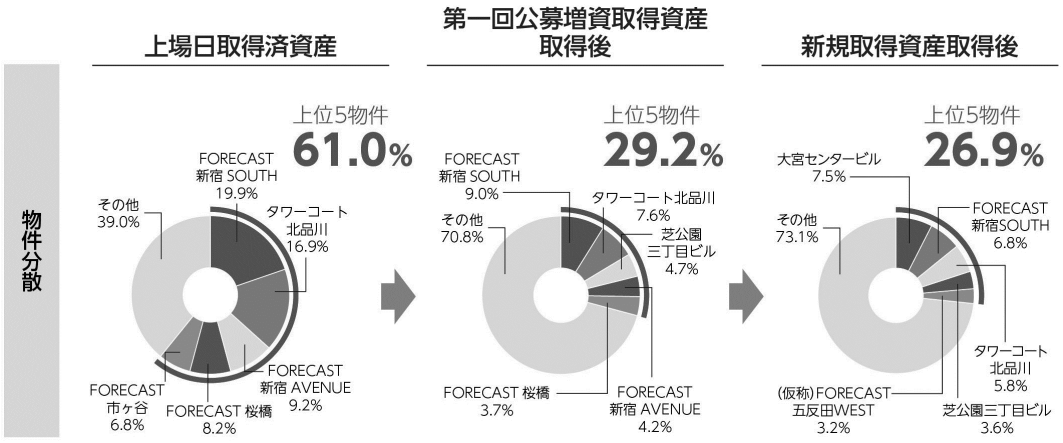
また、本投資法人における上位5物件の投資比率（取得（予定）価格ベース）（注）も、上場日取得済資産取得後の61.0%から第一回公募増資取得資産取得後には29.2%へ大幅に低下し、本募集に伴う新規取得資産取得後には26.9%まで更に低下する見込みです。本投資法人は、新規取得資産の取得が更なる物件分散の進展に繋がり、物件集中のリスクの分散を通じた収益の安定化に寄与するものと考えています。

なお、新規取得資産取得後の投資比率（取得（予定）価格ベース）（注）の上位5物件は、以下のとおりです。

物件名称	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率 （%）
大宮センタービル	15,330	7.5
FORECAST新宿SOUTH	13,990	6.8
タワーコート北品川	11,880	5.8
芝公園三丁目ビル	7,396	3.6
（仮称）FORECAST五反田WEST	6,520	3.2

（注） 「投資比率（取得（予定）価格ベース）」とは、新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の取得（予定）価格の総額に対して当該物件の取得（予定）価格が占める割合をいいます。

＜上位5物件の投資比率（取得（予定）価格ベース）（注）の比較＞



（注）　「上位5物件の投資比率（取得（予定）価格ベース）」とは、ポートフォリオ全体の取得（予定）価格の総額のうち、取得（予定）価格の高い順に5位までの取得（予定）価格の合計に占める割合をいいます。

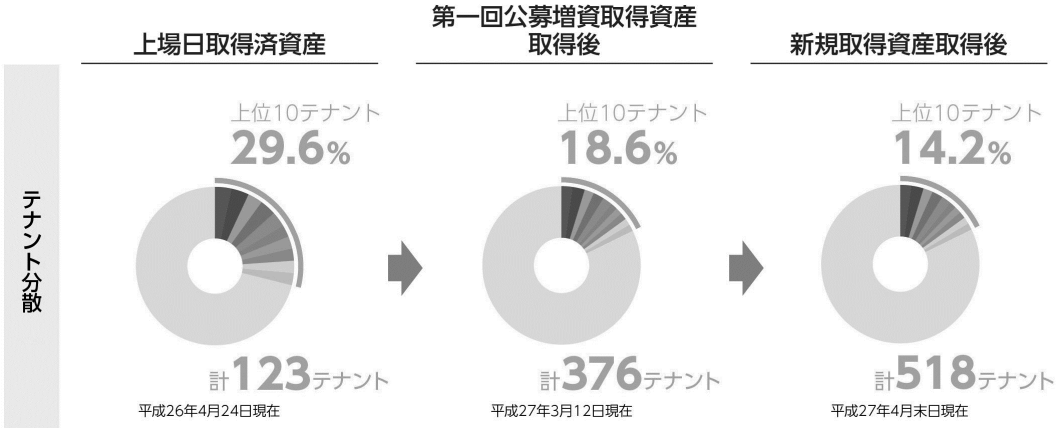
（ロ）テナント分散の進展

新規取得資産の取得により、本投資法人の不動産賃貸収益全体に占める1テナント当たりの割合が一層低下することで、テナントの退去等がポートフォリオ全体の収益に与える影響は小さくなり、本投資法人の収益基盤が更に安定するものと、本投資法人は考えています。

本投資法人の保有又は取得予定の物件のうちオフィス及び商業施設のエンドテナント数は、上場日取得済資産においては計123テナント（注1）でしたが、第一回公募増資取得資産取得後には計376テナント（注1）となり、新規取得資産取得後においては計518テナント（注1）へ増加する予定です。また、それぞれの上位10テナント比率（注2）は、上場日取得済資産においては29.6%（注2）でしたが、第一回公募増資取得資産取得後には18.6%（注2）となり、新規取得資産取得後においては14.2%（注2）となる予定です。このことからも、新規取得資産の取得により、本投資法人が新規上場時から重視してきたテナント集中リスクの分散が更に進展する見込みであると、本投資法人は考えています。

（注1）テナント数は、上場日取得済資産については新規上場日現在、第一回公募増資取得資産取得後については平成27年3月12日現在、新規取得資産取得後については平成27年4月末日現在のエンドテナント数を記載しています。なお、複数の賃貸借契約又は転貸借契約を締結しているエンドテナントについては1テナントとして記載しています。以下同じです。

＜上位10テナント比率（注2）の比較＞



（注2）「上位10テナント比率」とは、対象となる資産全体の賃貸面積の合計に占める割合の高い順に10位までのエンドテナントが占める各賃貸面積の合計の、対象となる資産全体の賃貸面積の合計に占める割合をいいます。また、エンドテナントとは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）及びマスターリース会社との間で賃貸借契約が締結されている転借人を指します。
また、オフィス及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、上場日取得済資産については新規上場日現在、第一回公募増資取得資産取得後については平成27年3月12日現在、新規取得資産取得後については平成27年4月末日現在の賃貸面積及びエンドテナント数に基づいて算出しています。
なお、上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産取得後及び新規取得資産取得後における上位10テナントに含まれる「東池袋センタービル」のエンドテナント1社（賃貸面積2,424.34㎡）については、平成27年6月30日をもって賃貸借契約を解約する旨の通知を受領していましたが、その後平成27年5月11日付で、解約日を平成27年7月31日に変更すること等を合意しています。

③　『収益の成長性と安定性』を追求した運営の確かなトラックレコード

（イ）稼働率の向上に向けた取組み

本投資法人の取得済資産のポートフォリオの用途別の稼働率は、平成27年4月末日現在、それぞれ、オフィス96.7%、住宅97.1%、商業施設99.1%であり、ポートフォリオ全体では96.8%です。また、平成26年1月から平成27年4月末日現在までの取得済資産の用途別の稼働率の推移は、以下の図のとおりです。平成26年9月及び10月に稼働率が低下しましたが、その後の積極的かつ物件特性に合わせた戦略的なリーシング活動により、地道にリーシング実績を積み上げ、稼働率を徐々に回復・向上させており、安定的な収益基盤の構築を図っています。

平成26年6月期には、オフィス及び商業施設の賃貸面積ベースで合計950.46㎡（287坪（注1））の退去テナントがありましたが、賃貸面積ベースで合計1,153.78㎡（349坪）の新規リーシングによる賃貸借契約の成約を実現し、賃貸面積を203.32㎡（61坪）拡大しました。平成26年12月期には、複数の大口テナントの退去があり、賃貸面積が1,973.40㎡（596坪）減少しましたが、平成27年1月から4月にかけて、後記の「グリーンオーク御徒町」の新規リーシングを実現する等、大口の新規賃貸借契約成約実績をあげ、合計6,624.70㎡（2,003坪）を新たに賃貸しました。平成26年6月期からの累計では、かかる新規リーシングにより1,794.63㎡（542坪）賃貸面積を拡大しています。

なお、新規取得資産取得後の稼働率（注2）は、ポートフォリオの用途別ではそれぞれ、オフィス96.4%、住宅97.1%、商業施設99.1%となる見込みであり、ポートフォリオ全体では96.6%となる見込みです。

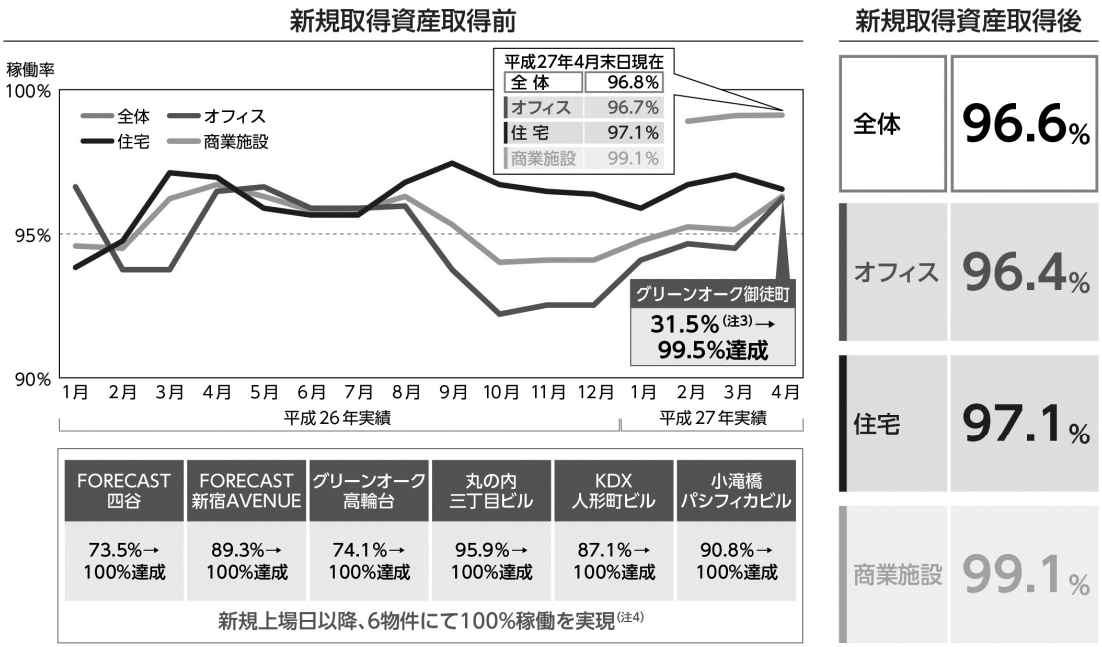
（注1）坪数は、1㎡＝0.3025坪として計算し、小数点以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。

（注2）「新規取得資産取得後の稼働率」とは、以下の計算式により算出される数値であり、実際の稼働率と異なる場合があります。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。

新規取得資産取得後の稼働率　＝　平成27年4月末日現在における上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産及び新規取得資産の総賃貸面積の合計÷上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産及び新規取得資産の総賃貸可能面積の合計

上場日取得済資産である「東池袋センタービル」のエンドテナント1社（賃貸面積2,424.34㎡）については、平成27年6月30日をもって賃貸借契約を解約する旨の通知を受領していましたが、その後平成27年5月11日付で、解約日を平成27年7月31日に変更すること等を合意しています。その結果、「東池袋センタービル」については、平成27年8月1日以降、稼動率が30.4%に低下する見込みです。

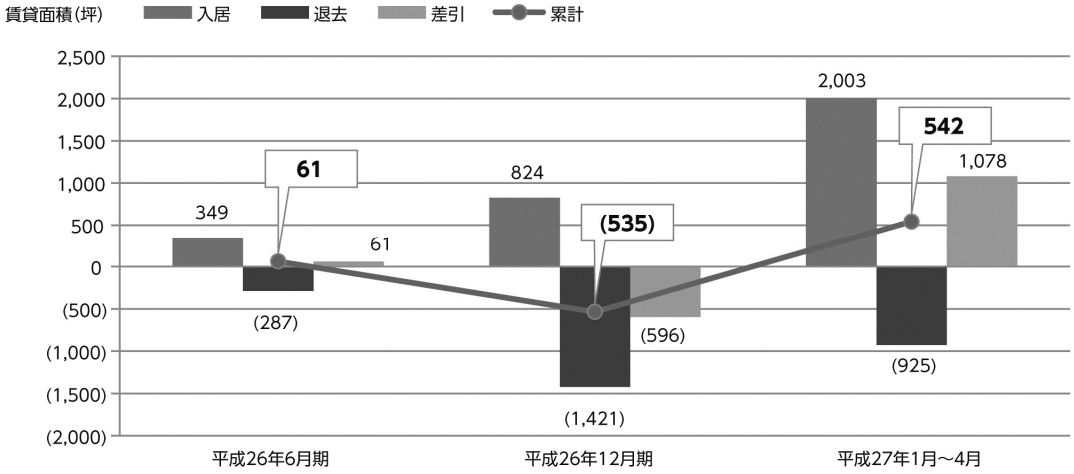
＜積極的かつ戦略的なリーシング活動による稼働率の回復・向上＞



（注3）本投資法人による取得後、最も稼働率が下がった時点の稼働率を記載しています。

（注4）上場日取得済資産は新規上場日から、その他の取得済資産は本投資法人による取得日から、平成27年4月末日現在までの稼働率の推移を記載しています。ただし、FORECAST新宿AVENUEは本投資法人による取得後最も稼働率が下がった時点から平成27年4月末日現在までの稼働率の推移を記載しています。

＜取得済資産（オフィス及び商業施設）の入退去実績＞



「グリーンオーク御徒町」は、本投資法人の新規上場時点では87.5%の稼働率でしたが、拡張移転を希望する大口テナントの退去等により、平成26年10月以降稼働率は一時31.5%に低下しました。本投資法人は、「グリーンオーク御徒町」について、水回り設備の改修やブラインドの設置等、管理コストを削減しつつテナント満足度を高める設備投資を実施し、潜在的なテナントへの訴求力を向上させながら、積極的かつ物件特性に合わせた戦略的なリーシング活動を展開してきました。その結果、新規テナントとの賃貸借契約を締結することに成功し、平成27年4月には、「グリーンオーク御徒町」の稼働率は99.5%へ回復するまでに至りました。

その他、本投資法人による取得後平成27年4月末日までに「FORECAST四谷」、「FORECAST新宿AVENUE」、「グリーンオーク高輪台」、「丸の内三丁目ビル」、「KDX人形町ビル」及び「小滝橋パシフィカビル」の6物件において、稼働率100%を達成しています。

本投資法人は、引き続き積極的かつ物件特性に合わせた戦略的なリーシング活動を展開し、ポートフォリオ全体の稼働率の維持・向上を目指していきます。

（ロ）賃料水準の向上実績

取得済資産の賃料改定においては、徐々に増額での改定が進んでおり、今後もマーケット賃料の上昇トレンド及びテナントとの契約更新のタイミングを捉え、積極的に増額交渉を続けていくことで収益の更なるアップサイドが期待できるものと、本投資法人は考えています。

以下の表が示すとおり、取得済資産のうち、オフィスでは、本投資法人の新規上場日から平成27年4月末日までに賃料改定の対象となった53テナント・賃貸面積31,586.08㎡（9,554坪）（注1）に対し、5テナント（賃料改定対象テナント数の約9.4%）・賃貸面積3,729.37㎡（1,128坪）（賃料改定対象テナントの各賃貸面積の合計の約11.8%）で増額改定を実施し、賃料額（注2）の増額率（注3）は1.2%を達成しています。

＜オフィスにおける既存テナントとの賃料改定実績＞

本投資法人の新規上場日から平成27年4月末日までに賃料改定の対象となった53テナントとの賃料改定実績は、以下のとおりです。

		増額		据置		減額		合計	
テナント数	比率(%)	5	9.4	46	86.8	2	3.8	53	100.0
対象面積(坪)	比率(%)	1,128	11.8	8,293	86.8	133	1.4	9,554	100.0
増額率・減額率(注3)(%)		11.7		–		-19.9		**1.2**	

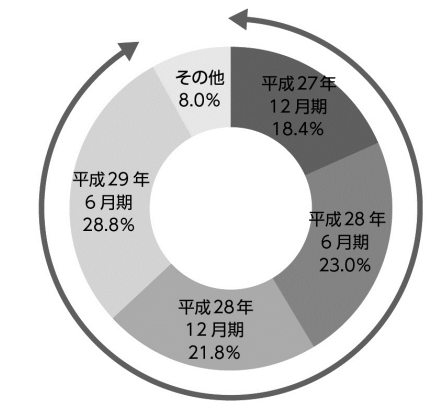
（注1）取得済資産（「MK麹町ビル」を除きます。）のうち、オフィスのテナントのみを対象とし、上場日取得済資産については、新規上場日から平成27年4月末日まで、第一回公募増資取得資産については、各資産の取得日から平成27年4月末日までの期間を対象としています。

（注2）各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された建物に係る賃料額（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）に基づき算出しています。

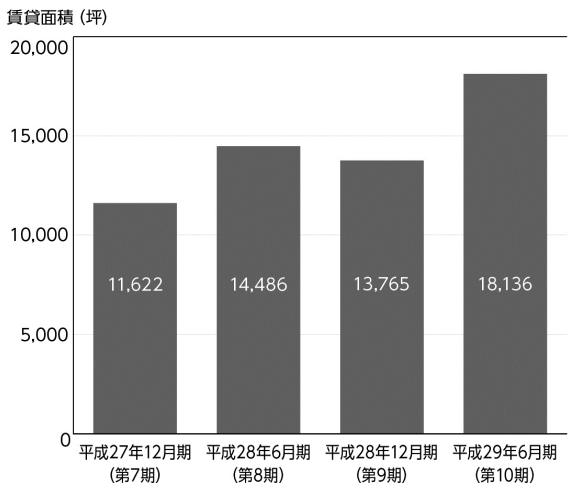
（注3）「増額率」、「減額率」は、賃料改定の対象となった上記53テナントとの賃貸借契約における改定後の賃料額と改定前の賃料額の差額の合計額を改定前の賃料額の合計額で除して算出しています。

本投資法人は、今後も、テナントとのリレーションを重視しつつ、オフィス市況での賃料増額のトレンドに基づき、以下の図に示す今後の賃料改定時期(注4)の到来といった機会を捉え、既存テナント及び新規取得資産のテナントに対し、賃料増額の交渉を行っていきます。

＜新規取得資産取得後の賃料改定時期(注4)の到来予定（オフィス及び商業施設）＞



平成27年7月以降2年以内の賃料改定予定割合（賃貸面積ベース） **92.0%**



（注4）「賃料改定時期」とは、賃貸借契約の終了時期及び賃貸借契約において本投資法人又は賃借人が賃料の増減額（又はその協議）を申し入れることができると規定されている時期をいいます。

④　資産価値の維持・向上を目指す『エンジニアリング・マネジメント』の取組み

本投資法人は、長期的視点に立った「計画的設備投資」と「戦略的バリューアップ投資」とをあわせた『エンジニアリング・マネジメント』を積極的に実施することで、永続的な資産価値の維持・向上を図ります。新規取得資産の取得に伴い、本投資法人のポートフォリオの平均築年数は22.4年と、取得済資産（「MK麹町ビル」を除きます。）の平均築年数22.2年に対しほぼ同水準となりますが、本投資法人は、これらの取組みを通じて、ポートフォリオの内部成長の実現を目指します。

本投資法人は、以下の4つの観点から設備投資計画を策定・実施し、物件の競争力及び資産価値の永続的な維持・向上を図ります。

「計画的設備投資」では、長期にわたる資産価値の維持・向上に必要な設備の修復、更新及びメンテナンスを行います。本投資法人は、設備の状態を正確に把握することに努め、適切な修復及びメンテナンスを行うことにより設備の機能を維持し、必要に応じて更新することによりその機能向上を図ります。また、計画的に投資を実行することで、修繕費用発生時期の分散化を図ります。

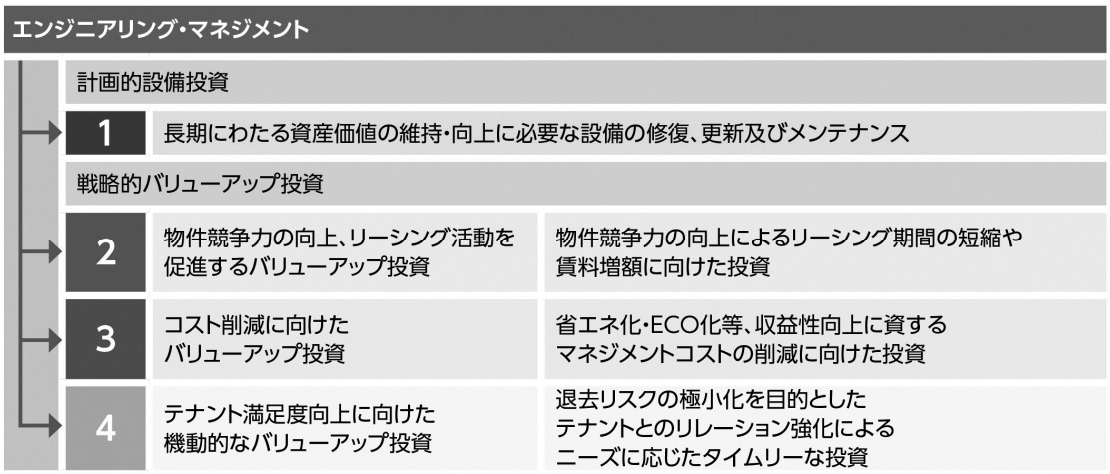
「戦略的バリューアップ投資」は、「物件競争力の向上、リーシング活動を促進するバリューアップ投資」、「コスト削減に向けたバリューアップ投資」及び「テナント満足度向上に向けた機動的なバリューアップ投資」の3要素で構成されます。

「物件競争力の向上、リーシング活動を促進するバリューアップ投資」では、競合物件との差別化を図る設備の設置やリニューアルを実施することにより、物件の競争力を向上させ、リーシング期間の短縮や成約賃料の増額につなげ、収益力向上を図ります。

「コスト削減に向けたバリューアップ投資」では、既存の設備を省エネやECO対応の設備に更新することや、こうした設備を追加導入することにより水光熱費等の削減を行い、マネジメントコストの削減につなげることで、収益力向上を図ります。

「テナント満足度向上に向けた機動的なバリューアップ投資」では、テナントアンケート等を通じ、既存テナントの要望を吸い上げ、その要望に応える設備投資をタイムリーに行うことにより、テナントリレーションの強化及びテナント満足度を向上させ、テナント退去リスクを極小化させることを図ります。

本投資法人は、「計画的設備投資」と「戦略的バリューアップ投資」を効果的に組み合わせ、費用対効果を最大限に発揮するように保有物件をマネジメントしていきます。



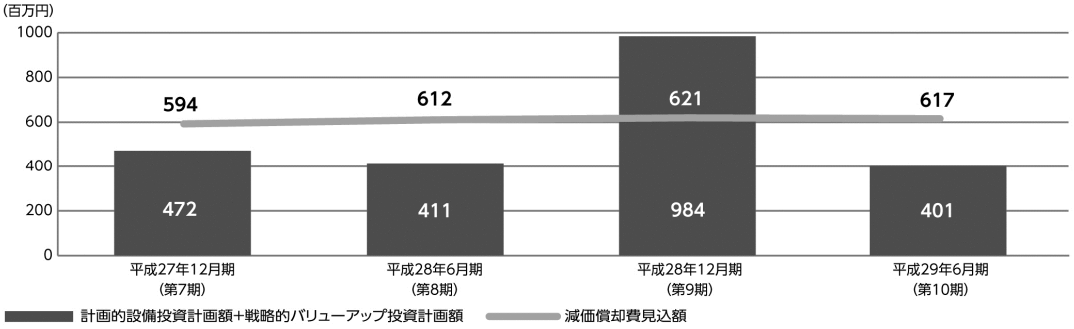
（イ）『エンジニアリング・マネジメント』の計画と原資

本投資法人は、平成27年12月期から平成29年6月期までの2年間で、双日総合管理株式会社（以下「双日総合管理」といいます。）を中心としたプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）会社及びビル・マネジメント（以下「BM」といいます。）会社からの提案に基づき、取得済資産（「MK麹町ビル」を除きます。）に対して空調設備更新工事、中央監視盤更新工事、外壁修繕・屋上防水工事といった「計画的設備投資」と「戦略的バリューアップ投資」をあわせた総額22億円の設備投資を計画しています。一方で、本投資法人の予定する同期間の取得済資産（「MK麹町ビル」を除きます。）に

係る減価償却費見込額（注1）及び平成26年12月期及び平成27年6月期の取得済資産（「MK麹町ビル」を除きます。）に係る留保金予定額（注2）の合計は30億円であり、本投資法人は、前記の「エンジニアリング・マネジメント」を実行する上で十分な原資を有するとともに、追加で機動的な設備投資を行うことも可能であると考えています。

＜取得済資産の設備投資計画＞

本投資法人は、取得済資産（「MK麹町ビル」を除きます。）に対して、平成27年12月期から平成29年6月期までの2年間で合計22億円の設備投資を計画しており、計画の原資として減価償却費見込額（24億円）（注1）及び留保金予定額（6億円）（注2）の合計30億円を充当する方針です。



（注1）「減価償却費見込額」とは、本投資法人が定額法に基づいて試算した、平成27年12月期から平成29年6月期までの取得済資産（「MK麹町ビル」を除きます。）に係る減価償却費の本書の日付現在における見込額の合計をいい、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「留保金予定額」とは、平成26年12月期及び平成27年6月期の取得済資産（「MK麹町ビル」を除きます。）に係る減価償却費（見込額）の合計額から取得済資産（「MK麹町ビル」を除きます。）に係る同期間の資本的支出の合計額を控除した本書の日付現在における予定金額の合計をいい、単位未満の金額を切り捨てて記載しています。

（注3）上記設備投資計画は、本書の日付現在の本資産運用会社が策定した計画の内容を記載したものであり、今後予告なく計画の内容が変更され、又は当該設備投資が全く行われない可能性があります。

（ロ）主要な計画的設備投資

取得済資産（「MK麹町ビル」を除きます。）に対して、平成27年12月期から平成29年6月期までの2年間で本投資法人の計画する主要な計画的設備投資は、以下のとおりです。

(a) 空調設備更新工事	対象物件:FORECAST新宿SOUTH、東池袋センタービル等
(b) 中央監視盤更新工事	対象物件:FORECAST新宿SOUTH、FORECAST桜橋等
(c) 外壁修繕・屋上防水工事	対象物件:板橋本町ビル、光明池アクト等

（注） 各物件のPM会社の報告を基に本資産運用会社が策定した設備投資の計画の概要を記載しています。なお、当該設備投資の計画については、今後予告なく計画の内容が変更され、又は当該設備投資が全く行われない可能性があります。

（ハ）戦略的バリューアップ投資の実績及び計画

＜物件競争力の向上、リーシング活動を促進するバリューアップ投資の実例及び計画＞

(例)板橋本町ビル
リフレッシュルーム設置（計画）

1F共用部の環境を改善するとともに、競合物件にない施設を設置することにより、リーシング活動を促進可能であると考えています。

（注1）上記は、本書の日付現在における改修工事実施後の完成予想図であり当該改修工事後の状況とは異なる可能性があります。

（注2）本書の日付現在、上記改修工事に着工しています。

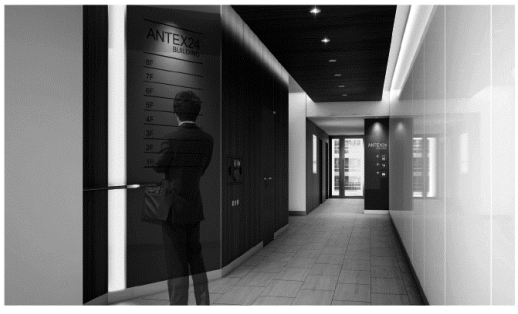
（例）FORECAST桜橋
トイレリニューアル（計画）
PM会社やリーシング会社との打ち合わせと、入居検討者からの意見を勘案し、空室フロアにおいて、リーシングに効果があると思われるトイレの改修工事を実施します。

（注1）上記は、本書の日付現在における改修工事実施後の完成予想図であり当該改修工事後の状況とは異なる可能性があります。
（注2）本書の日付現在、当該改修工事に着工しており、平成27年6月20日に当該改修工事は完了する予定です。

（例）東池袋センタービル
エレベーターホールリニューアル（計画）
既存の御影石の壁の重厚感をそのままに、ポイントで木目を入れることで高級感と親しみのあるエントランスホールを創出します。

（注1）上記は、本書の日付現在における改修工事実施後の完成予想図であり当該改修工事後の状況とは異なる可能性があります。
（注2）本書の日付現在の上記改修工事の実施予定時期は平成28年12月期（第9期）中です。当該改修工事については、今後予告なく計画の内容が変更若しくは延期され、又は上記改修工事が全く行われない可能性があります。

（例）ANTEX24ビル
エントランスリニューアル（計画）
築年数の経過により陳腐化していたエントランスをガラス質の材料を利用したリノベーションを行うことにより、透明感のある空間を演出します。

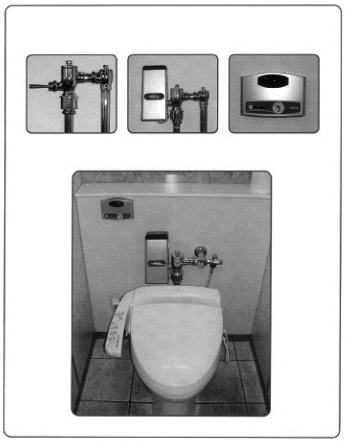


（注1）上記は、本書の日付現在における改修工事実施後の完成予想図であり当該改修工事後の状況とは異なる可能性があります。
（注2）本書の日付現在の上記改修工事の実施予定時期は平成28年12月期（第9期）中です。当該改修工事については、今後予告なく計画の内容が変更若しくは延期され、又は上記改修工事が全く行われない可能性があります。

＜コスト削減に向けたバリューアップ投資の実例及び計画＞

（例）FORECAST桜橋
LED電球設置（実施済）
テナントアンケートの結果を受け、LED電球の導入を進めており、年間電力費の削減を通じて、コスト削減とテナント満足度の向上を図っています。

(例)FORECAST新宿SOUTH
トイレ節水装置設置（実施済）
女子トイレに節水装置を設置することによりコスト削減を図っています。

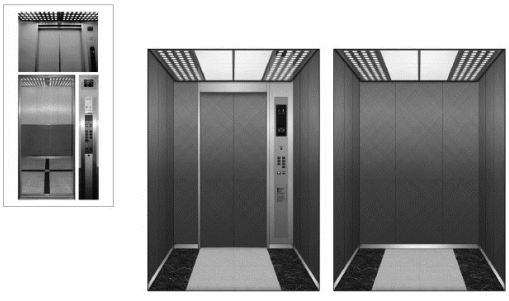


＜テナント満足度向上に向けた機動的なバリューアップ投資の実例及び計画＞

(例)FORECAST新宿SOUTH
喫煙室設置（計画）
長年屋外（車路脇）に設置されていた喫煙所を屋内に設置することにより、テナント満足度の向上を図るとともに、安全の確保と周辺環境の良化を実現します。

（注1）上記は、本書の日付現在における改修工事実施後の完成予想図であり当該改修工事後の状況とは異なる可能性があります。
（注2）本書の日付現在の上記改修工事の実施予定時期は平成27年7月です。当該改修工事については、今後予告なく計画の内容が変更若しくは延期され、又は上記改修工事が全く行われない可能性があります。

(例)FORECAST桜橋
エレベーターリニューアル（計画）
テナントアンケートにて要望のあったエレベーターのリニューアルを設備更新とともに行います。



（注1）上記は、本書の日付現在における改修工事実施後の完成予想図であり当該改修工事後の状況とは異なる可能性があります。
（注2）本書の日付現在の上記改修工事の実施予定時期は平成27年12月期（第7期）中です。当該改修工事については、今後予告なく計画の内容が変更若しくは延期され、又は上記改修工事が全く行われない可能性があります。

以上のように、本投資法人は、原則として減価償却費の範囲内で積極的に設備投資を行い（ただし、テナントの満足度向上に向けた政策上の観点から必要なものについては早期に実施します。）、テナントやマーケットのニーズに応えながら、その資産価値を維持・向上させていくことが、将来的なポートフォリオ全体の収益性の向上に資するものと考えています。

⑤ 安定的な財務基盤の強化

（イ）本募集後の財務戦略

本投資法人は、金融機関との強固なリレーションのもと、中長期的に安定した財務基盤の強化を図ります。

本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、本借入れを実施する予定であり、本借入れ後である、新規取得資産取得後の有利子負債総額は1,034億円、LTV水準は45.9%となる見込みです（注）。また、新規取得資産取得後の平均残存期間は2.9年、長期比率は100.0%となる見込みです（注）。かかるLTV水準は、本投資法人の投資方針におけるLTVの上限値（60%を目途）と比較して、財務安定性を維持する上で十分に低い数値であるといえます。それにより、外部成長の蓋然性向上の効果が期待でき、また、本投資法人の信用力向上にも繋がると、本投資法人は考えています。

（注） 新規取得資産取得後の数値は、一定の仮定の下で算出したものであり、新規取得資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。

＜本募集後における主要財務指標（注1）＞

有利子負債総額	1,034億円	LTV	45.9%
平均残存期間	2.9年	格付（注2） （本書の日付現在）	信用格付業者： 株式会社日本格付研究所（JCR） 長期発行体格付：A- 格付の見通し：安定的
長期比率	100.0%		

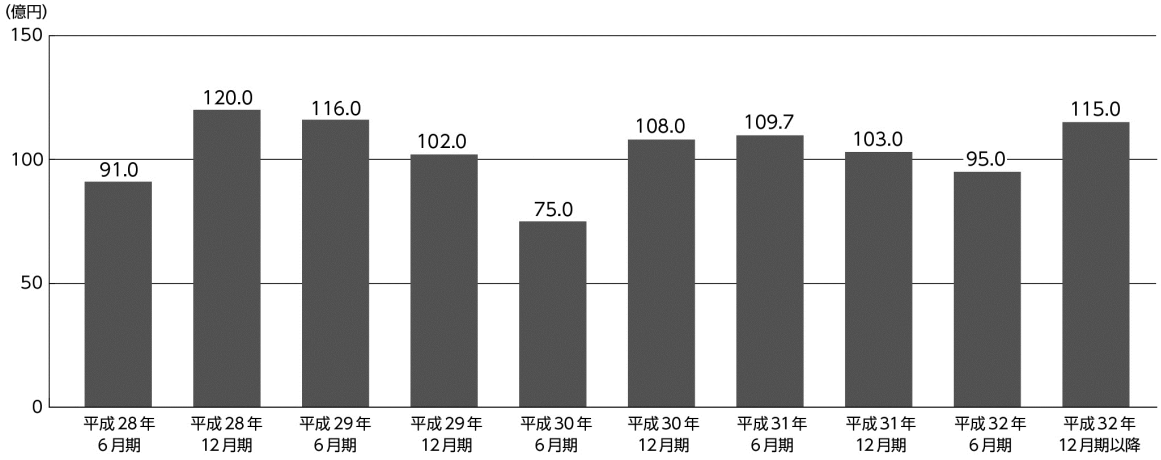
（注1）本募集後の数値は、一定の仮定の下で算出したものであり、新規取得資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。

（注2）かかる格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（ロ）本募集後における返済期限の分散（本借入れを含む）

本投資法人は、有利子負債の返済期限の分散化を図ることにより、金融環境の急激な悪化に備えています。

＜本募集後における返済期限の分散状況（注）＞



（注） それぞれの満期毎の借入（予定）金額は本書の日付現在の見込額であり、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

（ハ）本募集に伴う借入れ予定一覧

本募集に伴う借入れ予定は、以下のとおりです。

期間 (注2) (注3)	借入先	借入予定金額 (百万円) (注4)	借入実行予定日 (注3)	返済予定期日 (注3)	利率 (注5)	金利
長期	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	2,000	平成27年7月2日	平成28年8月22日	基準金利 +0.50%	変動
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	500		平成30年4月24日	基準金利 +0.30%	変動 (注6)
		10,300		平成31年7月22日	基準金利 +0.35%	変動 (注6)
		11,000		平成32年7月21日	基準金利 +0.40%	変動 (注6)
合計		23,800				

(注1) 当該借入れは、別途定められる貸出前提条件を全て充足することに加え、協調融資団を組成する借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

(注2) 「長期」とは、借入期間が1年超の借入れをいいます。

(注3) 「期間」の区分、「借入実行予定日」及び「返済予定期日」は、本書の日付現在の予定であり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注4) 「借入予定金額」は、本書の日付現在の見込額であり、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注5) 利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。全銀協1か月日本円TIBORは、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のウェブサイト http://www.jbatibor.or.jp/で確認できます。

(注6) 金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化する予定です。

(3) 成長戦略

本投資法人は、後記「① 基本方針（投資主との利害一致の徹底的な追求）」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② ポートフォリオ構築方針」に記載のとおり、オフィス、住宅及び商業施設を主たる投資対象とする総合型のポートフォリオの構築を図ります。また、ポートフォリオ構築方針に基づき外部成長及び内部成長の両面からなる成長戦略として、本資産運用会社の独自のネットワークと知見を活用することに加えて、スポンサーのサポート体制を最大限活用した資産運用を実行することを目指します。

① 基本方針（投資主との利害一致の徹底的な追求）

本投資法人は、投資主価値の最大化を目的として、収益の成長性及び安定性を重視したポートフォリオの構築を行います。

本投資法人は、オフィス、住宅及び商業施設を主たる投資対象とする、総合型のポートフォリオの構築を図り、かかる総合型リートの特性を活かして、収益の成長性及び安定性を重視し、機動的かつタイムリーな投資を行いつつ、投資主との利害一致を徹底的に追求することを通じて、投資主価値の最大化を図ります。

（イ）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

本投資法人は、今後の日本経済及び不動産市況の動向を勘案し、より多くの適切な投資機会を確保しつつ、異なる収益特性を有する資産の組合せによるリスク分散を図るため、オフィスを主な投資対象とし、住宅及び商業施設にも投資する総合型のポートフォリオの構築を図ります。投資機会の確保にあたっては、売主の物件売却のタイミングを的確に捉えた上で、物件取得の意思決定を適時かつ迅速に進めるとともに、資金調達状況その他の事情により本投資法人が直接第三者から取得できない物件についても、ブリッジファンド等を活用することで取得機会を最大化し、機動的な投資を行います。また、ポートフォリオの構築にあたっては、各用途の投資特性及び各時点での各用途の市場動向等の外部環境等を勘案するとともに、個別物件の特性等についても十分な調査を行い、その時々において収益の成長性及び安定性の追求のために最適と考えるタイムリーな投資を行います。本投資法人は、このような機動的かつタイムリーな投資を通じて、総合型リートの特性を活かしたポートフォリオの構築を図ることによって、投資主価値の最大化を図る方針です。

（ロ）スポンサー3社（双日・クッシュマン・アジリティー）のネットワークを活用した成長戦略

本投資法人のメインスポンサーは、本投資法人が資産運用を委託する本資産運用会社の発行済株式総数の67.0%（注1）を保有する双日です。また、サブスポンサーとして、クッシュマン及びアジリティーが、それぞれ本資産運用会社の発行済株式総数の18.0%及び15.0%（注1）を保有しています。

メインスポンサーである双日は、国内の大手総合商社として、国内外に約410社のグループ会社を擁し、世界約50か国で多角的な事業をグローバルに展開しており、国内外における多数の取引先とのネットワークを有しています（注2）。また、双日は、その前身である日商岩井株式会社及びニチメン株式会社の時代より40年以上にわたる分譲マンションを中心とした不動産事業の実績を有しており、双日グループ全体で不動産投資・管理運営のネットワーク及び知見を蓄積しています。また、サブスポンサーであるクッシュマン及びアジリティーは、国内の不動産ファンドのアセットマネジメント業務等の実績を通じ、不動産投資における広範なネットワークを有し、不動産投資運用の知見を蓄積しています。

本投資法人は、スポンサー各社の不動産投資におけるネットワークを活用した第三者からの物件取得を通じて資産規模を拡大し、外部成長を図ります。また、かかるスポンサー各社のネットワーク及び知見を活用して、投資対象資産の継続的な取得と、取得した運用資産の価値の維持・向上を図り、投資主価値の最大化を目指して、その資産の運営・管理を行う方針です。かかるスポンサー各社のネットワーク及び知見の活用のため、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー各社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。

（注1）本書の日付現在。
（注2）平成27年3月末日現在。

（ハ）分配金に連動した運用報酬体系及び第三者による監視機能を確保したガバナンス体制

本投資法人は、投資主価値の最大化を図り、投資主と本資産運用会社及びスポンサーとの利害を一致させるため、本資産運用会社に支払う報酬のうち、運用報酬の一部（運用報酬2）について、1口当たり分配金に連動した運用報酬体系を採用しています（注）。かかる運用報酬体系の採用は、本資産運用会社による本投資法人の投資主価値の最大化へのインセンティブにつながると、本投資法人は考えています。

また、本投資法人は、本資産運用会社の内部の意思決定機関であるコンプライアンス委員会及び投資委員会において、外部専門家である社外委員を構成員とし、その出席及び同意を要件とすることで、第三者である社外委員に、不適切と判断した取引を実質的に拒否できる権限を付与しています。利害関係者（参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限」　(2) 利害関係者取引規程」に記載する「利害関係者」をいいます。以下同じです。）との取引（以下、「利害関係者取引」といいます。）については、第三者が構成員の過半を占める本投資法人の役員会の事前承認を要件としており、かかる第三者による監視機能を確保した意思決定プロセスを通じたガバナンス体制を定め、投資主の利益に配慮することで、投資主価値の最大化を図ることを企図しています。

（注）　本資産運用会社への資産運用報酬のうち、運用報酬2は、以下の計算式により算出した金額の合計額とされています。

当該営業期間の運用報酬2の額　＝NOI（*）　×　運用報酬2に係る料率（**）

（*）　「NOI」とは、当該営業期間に係る本投資法人の不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額をいいます。

（**）　「運用報酬2に係る料率」は、基本料率（2.5%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率。以下同じです。）にDPU変動率（***）を乗じて算出するものとし、その上限を5.0%とします。ただし、DPU変動率は、平成27年6月期より適用するものとし、それ以前の営業期間については、運用報酬2に係る料率は基本料率とします。

（***）　「DPU変動率」は、以下の算式により算定した数値とします。

DPU変動率＝　（当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額（****）－前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額）÷前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額＋1

ただし、前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額が0の場合、DPU変動率は1とみなします。また、前営業期間に係るDPU変動率が0.75以下であった場合において上記の算式に従い算出した当該営業期間のDPU変動率が1を超えた場合には、DPU変動率は1とみなします。

（****）　「調整後1口当たり分配金額」とは、対象となる営業期間の報酬等控除前分配可能金額（*****）を当該営業期間に係る決算期における発行済投資口の総口数で除した金額（1円未満切り捨て）をいいます。

（*****）　「報酬等控除前分配可能金額」とは、我が国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い算出される対象となる営業期間の税引前当期純利益の金額（ただし、運用報酬2及び特定資産の売却損益を加除前の金額とします。）をいいます。

②　外部成長

（イ）本資産運用会社独自のネットワークを活用した外部成長戦略

本資産運用会社は、スポンサー各社にて第三者との相対での交渉を中心とした物件取得の経験を培った人材を登用することにより、本資産運用会社独自の物件取得ネットワークを構築し、中長期的に、かかるネットワークを基盤とした物件取得ルートの拡大に努めます。本投資法人は、かかる本資産運用会社独自のネットワークを積極的に活用することで、継続的な外部成長を目指します。

（ロ）スポンサー各社のサポート体制を活用した外部成長戦略

a.　スポンサー各社のネットワークの活用

本投資法人は、スポンサー各社が保有又はその運用するファンドにおいて保有する物件に限らず、スポンサー各社の不動産投資におけるネットワークを活用した第三者からの物件取得を通じて資産規模を拡大し、外部成長を図ります。

メインスポンサーである双日は、総合商社としての多角的な事業展開を通じて得られるネットワークを有するとともに、前身である日商岩井株式会社及びニチメン株式会社から継続して培われてきた広範な情報ソースを有しています。また、サブスポンサーであるクッシュマン及びアジリティーは、双日とは業態は異なるものの、不動産ファンドのアセットマネジメント業務等の実績を通じ、不動産投資事業における広範なネットワークと知見を有しています。

本投資法人は、かかるスポンサーのネットワークと知見を活用して、投資対象資産の継続的な取得を図り、投資主価値の最大化を目指します。かかるスポンサーのネット

ワークと知見を最大限に活用するため、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー各社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。

b. スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドの活用

本投資法人は、資金調達状況によっては、直ちに第三者から投資対象資産の取得ができない可能性もあることから、将来における取得を目的として、スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドによる一時的保有機能の提供を受けることを検討します。かかる機能の提供を受けることで、本投資法人は、取得機会の逸失を回避し、成長機会の最大化を目指します。なお、本投資法人は、取得機会を最大化し、また投資対象資産の運用実績を把握する目的から、ブリッジファンドに対して出資を行う可能性があります。

なお、上記のブリッジファンドからの取得は利害関係者取引に該当する場合があり、その場合には本資産運用会社が定める「利害関係者取引」のルールに従って取得します（本資産運用会社が定める「利害関係者取引」のルールについては、参照有価証券報告書「第二部 本投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」をご参照ください。）。

③ 内部成長

（イ）本資産運用会社独自の知見を活用した内部成長戦略

本資産運用会社は、その役職員がスポンサー各社での業務で培った独自のネットワークと知見に基づき、ポートフォリオ及び個別物件の特性に応じた、競争力の維持・向上のための資産運用を行います。また、個別物件の管理運営のために最適なPM会社を選定し、適切な管理運営体制を構築することにより、ポートフォリオの収益の成長性及び安定性の向上に資する運用を目指します。

（ロ）スポンサー各社のサポート体制を活用した内部成長戦略

a. メインスポンサーである双日の子会社を活用したPM及びBM

双日は、その子会社に、PM業務及びBM業務に従事する双日総合管理を有しています。双日総合管理は、PM業務及びBM業務受託に関して、平成27年4月末日現在で、オフィス、住宅及び商業施設合計で77物件、延床面積664,904㎡（201,133坪）の実績を有し（一部業務の受託を含みます。）、このうち、オフィス29物件及び住宅2物件が本投資法人の運用資産です。本投資法人は、本資産運用会社を通じて、双日総合管理のかかる実績に基づく知見の活用及び規模の経済を通じたコストの削減を期待できるものと考えており、適切な選定プロセスを前提に、主として双日総合管理に対して、運用資産のPM業務及びBM業務を委託する方針です。

b. 管理運営、リノベーション及び計画的修繕（大規模修繕を含みます。）を通じた資産価値の維持・向上

本投資法人は、効率的かつ付加価値のある管理運営及びテナント満足度の向上を図るべく、主として双日総合管理をPM業務及びBM業務の委託先として活用することで、日常の管理運営業務に加えてリノベーションや計画的修繕等を通じた資産価値の維持・向上を図ります。

双日総合管理は、テナント誘致や契約管理を行うリーシング・マネジメント、賃料収入と経費の最適化を図るPM業務、建物の適正な維持管理を実践するBM業務のサービスを提供します。計画的修繕の実施に際しては、管理受託中の分譲マンションにおける大規模修繕コンサルティングにより培われた知見を活かし、建物診断から修繕設計、施工業者選定、工事監理まで一貫したサポートを提供するとともに、費用対効果を十分に考慮の上、工事の優先順位やコストの適正化に配慮し、効率的かつ計画的な修繕を行います。また、オフィスにおいても大規模な移転、集約プロジェクトで培ったオフィスレイアウト設計から通信ネットワーク工事、セキュリティ工事の工程・施工管理、アフターサポートについての知見を活かして、テナントニーズに沿った各種提案や改善策を提供します。

c. クッシュマンのリサーチ機能を活用した機動的なリーシング活動

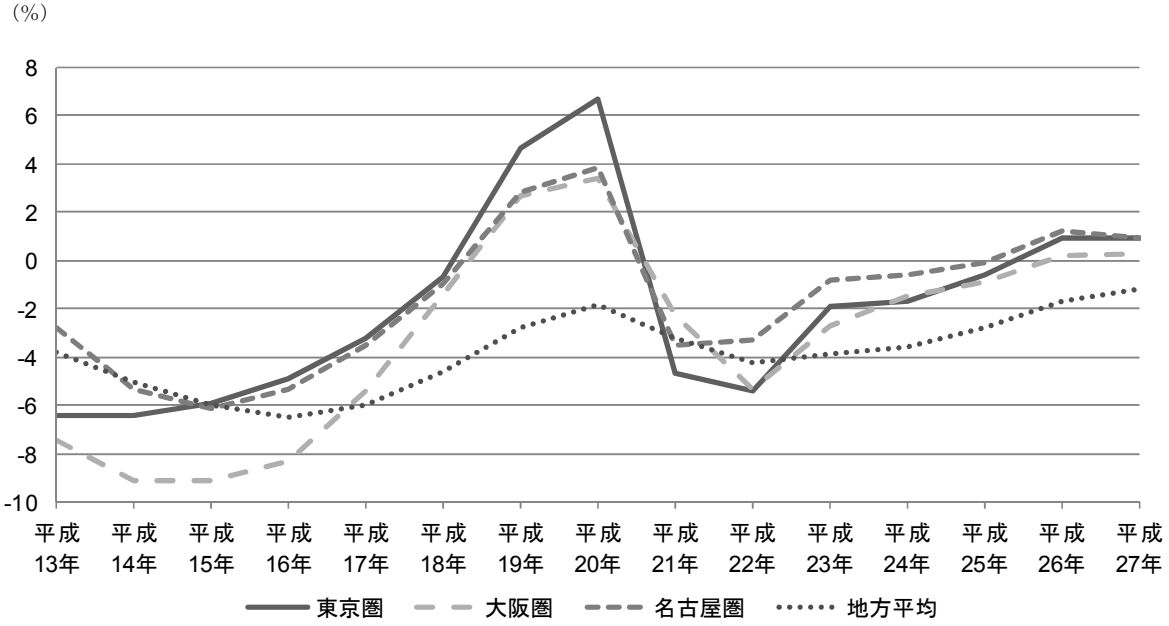
本資産運用会社は、計算期間毎に策定する本投資法人の運用資産の物件別事業計画の一部として、運用資産毎にリーシング計画を策定します。オフィスのリーシング計画の策定にあたっては、クッシュマンから提供されるオフィス賃貸マーケットに係る各種データ等を参考に、新規募集賃料及び既存テナントの更改賃料を設定し、また新規テナント候補への営業方針を定めることで、機動的なリーシング活動を行う体制を整えます。

(4) 運用環境

① 不動産市場全体

公示地価については、以下の図のとおり、三大都市圏（東京圏、大阪圏及び名古屋圏(注)）のいずれの地域も、平成26年に6年ぶりに対前年平均変動率がプラスとなって地価が上昇局面へと転じ、平成27年も引き続き対前年平均変動率がプラスとなり上昇傾向にあります。本投資法人は、かかる上昇傾向に鑑み、日本における不動産市場全体が回復基調にあると考えています。

＜公示地価の対前年平均変動率の推移＞



（出所）国土交通省「公示価格年別対前年平均変動率」を基に本資産運用会社作成。

（注） 「東京圏」とは、首都圏整備法（昭和31年法律第83号。その後の改正を含みます。）による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域をいいます。「大阪圏」とは、近畿圏整備法（昭和38年法律第129号。その後の改正を含みます。）による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいいます。「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号。その後の改正を含みます。）による都市整備区域を含む市町村の区域をいいます。

② オフィス

（イ）都心6区中心のオフィスにおける収益の成長性

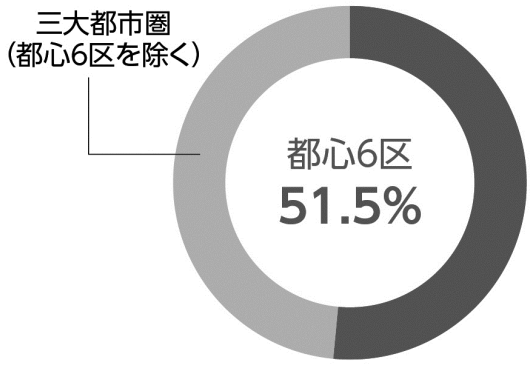
本投資法人は、東京都心のオフィス市況が空室率が改善基調にある中、賃料相場は上昇局面に入っていると考えています。以下の図のとおり、東京の都心5区(注1)の平成27年4月現在の平均空室率は4.53%と平成24年度以降改善（低下）傾向が続いており、平均賃料（共益費別）も12,003円／坪と平成26年4月に底を打って以降上昇傾向が見られます。また、大阪や名古屋といったその他の三大都市圏に含まれる地域においては、平均賃料の本格的な上昇はまだ確認できないものの、一方で、平均空室率は平成24年以降全体として低下傾向にあり、需給動向は改善しつつあると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、本募集においても、オフィスの投資比率を更に高めるとともに、都心6区に所在するオフィスを引き続きポートフォリオの中心としつつ、三大都市圏も含めたオフィスへの投資により、賃料収入の増加が期待できるものと考えています。

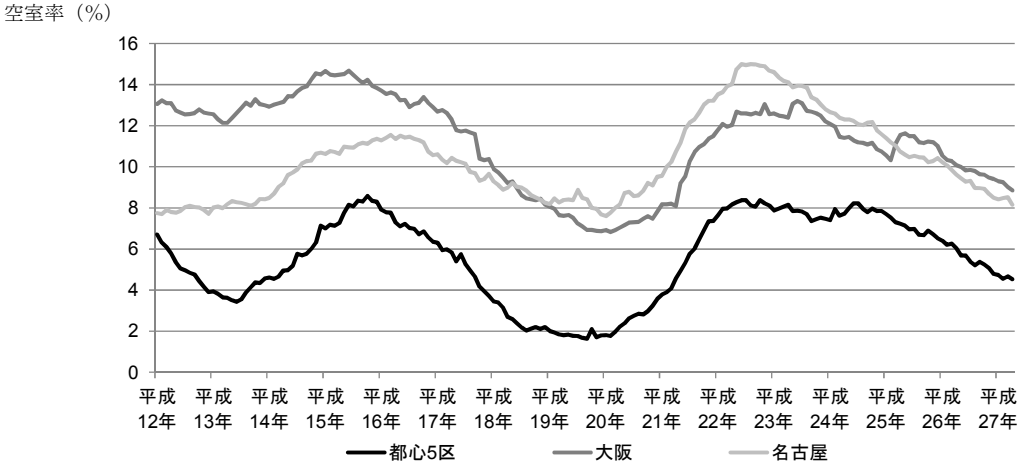
新規取得資産12物件（取得（予定）価格の合計485億円）のうち、都心6区のオフィス及び都心6区を除く三大都市圏のオフィスは、それぞれ8物件（取得（予定）価格の合計249億円）及び4物件（取得予定価格の合計235億円）であり、それぞれ新規取得資産全体の51.5%及び48.5%（いずれも取得（予定）価格ベース）を占める見込みです。

＜新規取得資産の都心6区のオフィスの比率＞

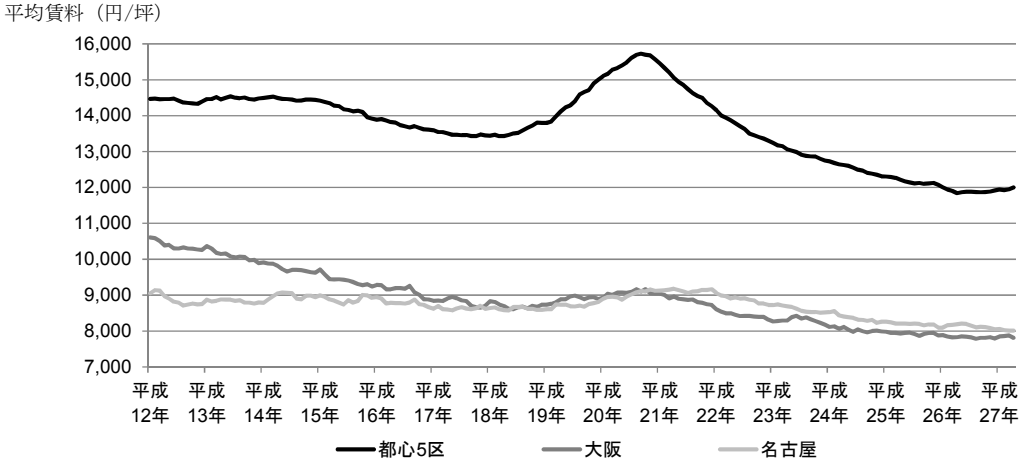
都心6区：8物件 249億円



＜三大都市圏における空室率動向＞



＜三大都市圏における賃料動向＞



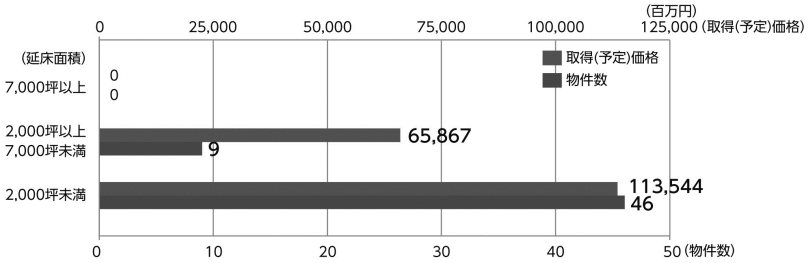
（出所）三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報」を基に本資産運用会社作成。
（注1）「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。
（注2）「空室率」は全体平均空室率の値を、「平均賃料」は全体賃料（共益費別）の値を指します。また、「大阪」は大阪市の値、「名古屋」は名古屋市の値を指します。

（ロ）中規模オフィスにおける収益の安定性

本投資法人の新規取得資産取得後のオフィスは、全物件が延床面積7,000坪（23,140.50㎡（注））未満の中規模オフィスであり、延床面積2,000坪（6,611.57㎡（注））未満のオフィスが46棟、取得（予定）価格ベースで113,544百万円を占める一方、延床面積2,000坪以上7,000坪未満のオフィスは9棟、取得（予定）価格ベースで65,867百万円を占めるにとどまっており、比較的規模の小さいオフィスの比重が大半を占めています。

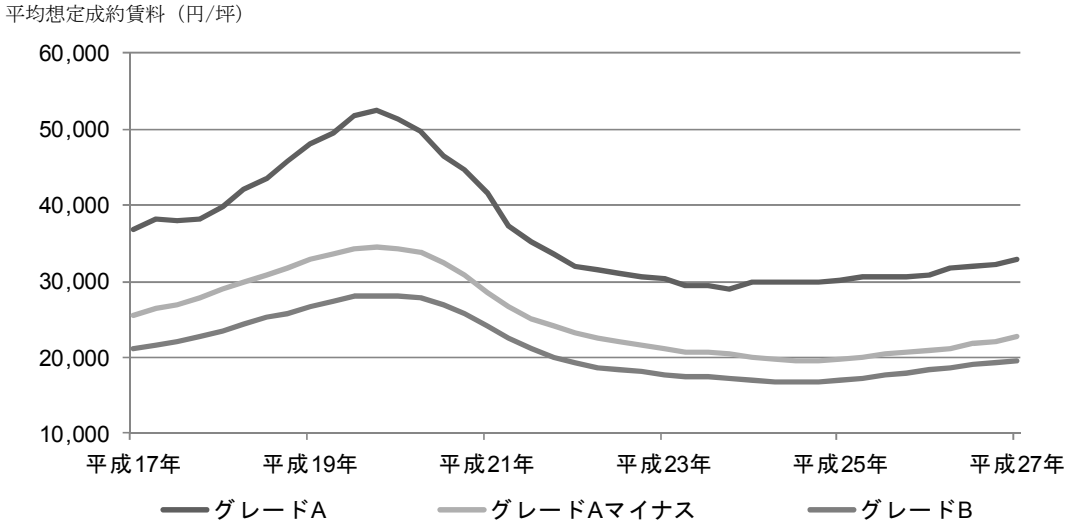
（注）　平方数は、1㎡=0.3025坪として計算し、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

＜新規取得資産取得後のポートフォリオにおけるオフィス物件の規模別分布＞



中規模オフィスは、グレードA（注）ビルに代表されるような比較的規模の大きいオフィスに比べ賃料の変動幅がより小さくなる傾向があり、景気悪化時における賃料の下落リスクが相対的に低いものと、本投資法人は考えています。

＜東京のオフィス賃料のグレード別推移＞



（出所）シービーアールイー株式会社

（注）　「グレードA」は、東京の主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下本注において同じです。）に加え大阪、名古屋の主要区内のオフィス集積度の高い地域におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築11年未満、かつ東京の主要5区については基準階床面積500坪以上、大阪及び名古屋については基準階床面積350坪以上のビルを指します。「グレードAマイナス」は、東京23区内におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸室総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上、基準階床面積250坪以上、かつ新耐震基準に準拠したビルのうち「グレードA」を除いたものを指します。「グレードB」は、東京23区内におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する延床面積2,000坪以上7,000坪未満、基準階床面積200坪以上、かつ新耐震基準に準拠したビルに加えて、大阪市内及び名古屋市内におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する延床面積2,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠したビルのうち、「グレードA」及び「グレードAマイナス」を除いたものを指します。そのうち、各グレードにおける「東京」エリアの値を使用しています。

加えて、中規模オフィスの対象となるテナントについて、日本全国における事業所（注1）の94.0%（件数ベース）が従業員29名以下となっていることからも、潜在的な層も含めテナント候補の層は厚く、底堅い需要が見込めると考えています。

＜従業者規模別事業所の割合（件数ベース）＞

（出所）総務省統計局「平成24年経済センサス」を基に本資産運用会社作成。
（注1） 「事業所」は、日本標準産業分類に掲げる産業に属する事業所のうち、以下に掲げる事業所並びに国及び地方公共団体の事業所を除く事業所・企業を意味します。
① 大分類Ａ－農業・林業に属する個人経営の事業所
② 大分類Ｂ－漁業に属する個人経営の事業所
③ 大分類Ｎ－生活関連サービス業、娯楽業のうち、小分類792－家事サービス業に属する事業所
④ 大分類Ｒ－サービス業（他に分類されないもの）のうち、中分類96－外国公務に属する事業所
（注2） 出向・派遣従業者のみの事業所数21,049件（0.4%）を含みます。

③ 住宅

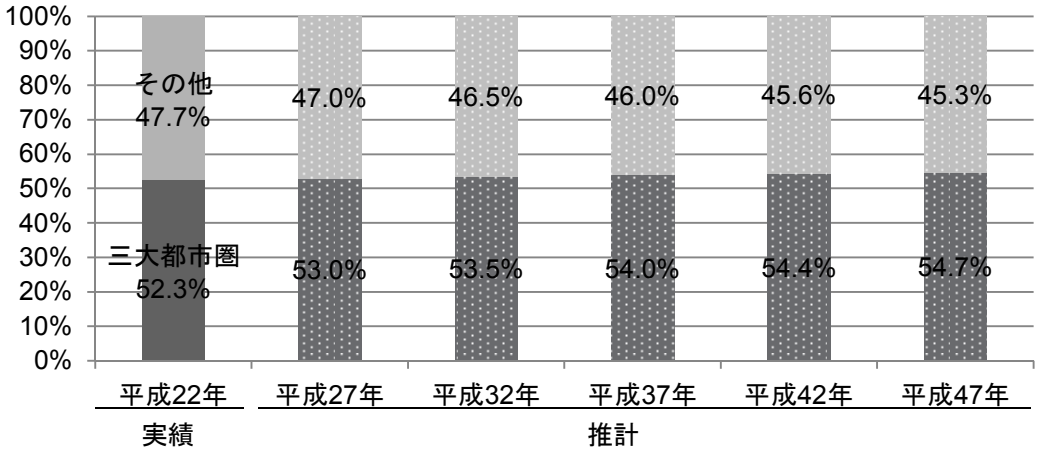
本投資法人は、賃貸住宅には一般的に経済や社会情勢の影響を受けにくい安定した賃貸需要が見込まれるとともに、賃料は生活必需コストとして位置付けられるため、その変動幅がオフィスや商業施設と比較して小さい傾向にあると考えています。また、本投資法人は、テナントの分散度、一定の人口集積度に応じて成立しうる立地条件及び世帯構成人数に応じた住戸タイプの多様性の点からも、賃貸住宅への投資は、オフィスや商業施設と比較して分散投資が図りやすいと考えています。

三大都市圏には、日本の全世帯数の半数以上が存在しており、今後三大都市圏以外の世帯数が平成27年の24,864千世帯をピークに減少する一方で、三大都市圏の世帯数は平成32年には28,406千世帯まで増加し、日本全体に占める割合は、更に上昇するものと推計されています。

本投資法人は、継続的な世帯数増加の傾向が見込まれる三大都市圏への投資割合を高める一方で、その他の政令指定都市等（注）への分散も図ったポートフォリオを構築することで、今後も堅調な賃貸需要に支えられた安定した収益が期待できるものと考えています。

（注） 「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市をいいます。以下同じです。

＜世帯数推移及びその将来推計の地域別比率＞



（出所）実績値：総務省統計局「平成22年国勢調査」
推計値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（平成26年4月 推計）を基に本資産運用会社作成

④ 商業施設

本投資法人は、昨今の日本経済の景気回復傾向に呼応して消費者マインドが回復傾向にあると考えています。

以下の図のとおり、個人消費自体はリーマン・ショックや東日本大震災、また消費税増税による一時的な落ち込みを経つつも総じて堅調に推移していると、本投資法人は考えています。したがって、本投資法人は、生活必需品を含む最寄品に対する需要は安定的に存在するものと見込んでおり、このような最寄品を主に扱う生活必需型商業施設及びGMS（注）核店舗型商業施設に対して、今後安定したテナント需要が見込まれ、また、堅調な売上推移も期待できると考えています。

（注） 「GMS」とは、日常生活で必要なものを総合的に扱う大衆向けの大規模な総合スーパー（ゼネラル・マーチャンダイズ・ストア）をいいます。

＜消費総合指数＞

（平成17年の平均＝100）

（出所）内閣府「月例経済報告」を基に本資産運用会社作成。

（注） 消費総合指数（2005年基準）の値を使用しています。なお、「消費総合指数」とは、四半期別GDP速報（Quarterly Estimate of GDP）の作成方法を参考にしながら、月次で個人消費の動向を総合的に捉えられるよう需要側統計（「家計調査」等）と供給側統計（「鉱工業出荷指数」等）を合成したものです。

(5) ポートフォリオ分散状況

＜第一回公募増資取得資産取得後のポートフォリオ分散状況＞

第一回公募増資取得資産取得後のポートフォリオ分散状況は、以下のとおりです。

① 用途別

用途		物件数（棟）	取得価格（億円）	投資比率（注1）（注2）（%）	
オフィス		43	1,308	83.9	
住宅		8	197	12.7	
商業施設	都市型（注3）	1	33	61.9	2.1
	生活必需型（注3）	1	20	38.1	1.3
	小計	2	54	100.0	3.5
合計		53	1,560	100.0	

（注1）「投資比率」は、取得価格を基準に算出しています。

（注2）商業施設の投資比率は、商業施設全体における都市型、生活必需型それぞれの投資比率と第一回公募増資取得資産取得後のポートフォリオ全体におけるそれぞれの投資比率を併記しています。

（注3）「都市型」及び「生活必需型」の詳細は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ②ポートフォリオ構築方針 （ロ）用途分散」をご参照ください。

② 地域別

（イ）オフィス

地域	物件数（棟）	取得価格（億円）	投資比率（%）
都心6区	29	947	72.4
三大都市圏（都心6区を除く）	14	361	27.6
政令指定都市等	－	－	－
合計	43	1,308	100.0

（ロ）住宅

地域	物件数（棟）	取得価格（億円）	投資比率（%）
三大都市圏	6	175	88.8
政令指定都市等	2	22	11.2
合計	8	197	100.0

（ハ）全体

地域		物件数（棟）	取得価格（億円）	投資比率（%）
東京23区	都心6区	32	1,118	71.6
	東京23区（都心6区を除く）	11	310	19.9
	小計	43	1,428	91.5
三大都市圏（東京23区を除く）		8	110	7.1
政令指定都市等		2	22	1.4
合計		53	1,560	100.0

＜新規取得資産取得後のポートフォリオ分散状況＞

新規取得資産取得後のポートフォリオ分散状況は、以下のとおりです。

① 用途別

用途		物件数	取得（予定）価格（億円）	投資比率（%）	
オフィス		55	1,794	87.7	
住宅		8	197	9.7	
商業施設	都市型	1	33	61.9	1.6
	生活必需型	1	20	38.1	1.0
	小計	2	54	100.0	2.6
合計		65	2,045	100.0	

（注1）「投資比率」は、取得（予定）価格を基準に算出しています。

（注2）商業施設の投資比率は、商業施設全体における都市型、生活必需型それぞれの投資比率と新規取得資産取得後のポートフォリオ全体におけるそれぞれの投資比率を併記しています。

（注3）「都市型」及び「生活必需型」の詳細は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ②ポートフォリオ構築方針 （ロ）用途分散」をご参照ください。

② 地域別

（イ）オフィス

地域	物件数（棟）	取得（予定）価格（億円）	投資比率（%）
都心6区	37	1,197	66.7
三大都市圏（都心6区を除く）	18	596	33.3
政令指定都市等	－	－	－
合計	55	1,794	100.0

（ロ）住宅

地域	物件数（棟）	取得（予定）価格（億円）	投資比率（%）
三大都市圏	6	175	88.8
政令指定都市等	2	22	11.2
合計	8	197	100.0

（ハ）全体

地域		物件数（棟）	取得（予定）価格（億円）	投資比率（%）
東京23区	都心6区	40	1,367	66.9
	東京23区（都心6区を除く）	11	310	15.2
	小計	51	1,678	82.0
三大都市圏（東京23区を除く）		12	345	16.9
政令指定都市等		2	22	1.1
合計		65	2,045	100.0

2　上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産、新規取得資産及び保有投資有価証券の概要

本投資法人は、後記「(1) 上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産、新規取得資産及び保有投資有価証券の概要　＜上場日取得済資産及び第一回公募増資取得資産＞　上場日取得済資産」に記載のとおり、本投資口の新規上場日までに、上場日取得済資産を取得しました。

また、本投資法人は、借入金により、第一回公募増資取得資産として平成26年12月19日に「セントラル代官山」を、平成27年1月8日に「JSプログレビル」をそれぞれ取得し、平成27年2月に行われた第一回公募増資において、新投資口の発行を通じて調達した資金及び借入金により、後記「(1) 上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産、新規取得資産及び保有投資有価証券の概要　＜上場日取得済資産及び第一回公募増資取得資産＞　第一回公募増資取得資産」に記載の不動産信託受益権（「セントラル代官山」及び「JSプログレビル」を除きます。）を平成27年2月及び平成27年3月に取得しました。

平成27年3月27日には、借入金により、新規取得資産として「MK麹町ビル」を取得し、更には本募集の対象とする新投資口の発行を通じて調達した資金及び借入金により、後記「(1) 上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産、新規取得資産及び保有投資有価証券の概要　＜新規取得資産＞　取得予定資産」に記載の不動産信託受益権を取得することを予定しています。

新規取得資産の取得（予定）価格の合計は48,528百万円（消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。）です。本投資法人は、（仮称）虎ノ門桜ビル（秀和第二芝公園三丁目ビル）を除く各取得予定資産について、各売主との間で、平成27年6月10日付で信託受益権譲渡契約書（以下「本件売買契約書」といいます。）を締結しています。

また、（仮称）虎ノ門桜ビル（秀和第二芝公園三丁目ビル）について、本投資法人は、平成27年6月10日付で売主(注1)との間で基本協定書（以下「本件基本協定書」といいます。）を締結しており、売主との間で、（仮称）虎ノ門桜ビル（秀和第二芝公園三丁目ビル）の譲渡について基本合意しています。なお、本件基本協定書においては、以下を含む取引の基本条件（ただし、これらに限られません。）が規定されるとともに、売主と本投資法人との間で締結する予定の売買契約の内容について基本合意しています(注2)。

ⅰ．売買代金は、金4,120,000,000円（消費税相当額別途）とします。

ⅱ．売買実行日付で売主と本投資法人との間で信託受益権の売買に係る契約を締結し、かつ、売買実行日付で売買を実行することとします。

（注1）売主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2）本件基本協定書は、秘密保持義務等の一部の規定を除き、法的拘束力がないものとされています。

また、本投資法人は、本書の日付現在、後記「(1) 上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産、新規取得資産及び保有投資有価証券の概要　＜保有投資有価証券＞」に記載の投資有価証券（以下「保有投資有価証券」といいます。）を保有しています。

(1) 上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産、新規取得資産及び保有投資有価証券の概要

上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産、新規取得資産及び保有投資有価証券の概要は、以下のとおりです。

＜上場日取得済資産及び第一回公募増資取得資産＞

物件番号(注1)	地域	用途	信託不動産(物件名称)	信託受託者	信託期間満了日	取得価格(百万円)(注2)	平成26年12月期末帳簿価額(百万円)	取得先	取得年月日
上場日取得済資産									
A-1	都心6区	オフィス	FORECAST西新宿	みずほ信託銀行株式会社	平成33年3月31日	2,260	2,252	双日株式会社	平成23年3月29日
A-2	都心6区	オフィス	(仮称) FORECAST日本橋EAST(日本橋プラヤビル)(注3)	みずほ信託銀行株式会社	平成33年3月31日	2,130	2,137	双日株式会社	平成23年3月29日
A-3	都心6区	オフィス	FORECAST四谷	みずほ信託銀行株式会社	平成33年3月31日	1,430	1,430	双日株式会社	平成23年3月29日
A-4	都心6区	オフィス	FORECAST新宿AVENUE	三井住友信託銀行株式会社	平成36年4月30日	6,500	6,485	双日株式会社	平成26年4月24日
A-5	都心6区	オフィス	FORECAST市ヶ谷(注4)	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成36年4月30日	4,800	4,834	双日株式会社	平成26年4月24日
A-6	都心6区	オフィス	FORECAST三田	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成36年4月30日	1,800	1,802	双日株式会社	平成26年4月24日
A-7	都心6区	オフィス	FORECAST新宿SOUTH	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成36年4月30日	13,990	14,484	Cordoba特定目的会社	平成26年4月24日
A-8	都心6区	オフィス	FORECAST桜橋	新生信託銀行株式会社	平成36年4月30日	5,760	5,969	Cordoba特定目的会社	平成26年4月24日
A-9	都心6区	オフィス	グリーンオーク茅場町	三井住友信託銀行株式会社	平成36年4月30日	2,860	2,972	合同会社イーグルインベストメント	平成26年4月24日
A-10	都心6区	オフィス	グリーンオーク九段	三井住友信託銀行株式会社	平成36年4月30日	2,780	2,887	合同会社イーグルインベストメント	平成26年4月24日
A-11	都心6区	オフィス	グリーンオーク高輪台	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成36年4月30日	2,260	2,330	合同会社高輪台プロパティ	平成26年4月24日
A-12	三大都市圏	オフィス	グリーンオーク御徒町	三井住友信託銀行株式会社	平成36年4月30日	3,330	3,461	合同会社イーグルインベストメント	平成26年4月24日
A-13	三大都市圏	オフィス	東池袋センタービル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成36年4月30日	2,520	2,620	合同会社イーストインベストメント	平成26年4月24日
B-1	都心6区	住宅	タワーコート北品川	みずほ信託銀行株式会社	平成33年3月31日	11,880	11,521	特定目的会社北品川キャピタル	平成23年3月29日
B-2	政令指定都市等	住宅	スカイヒルズN11	三井住友信託銀行株式会社	平成36年4月30日	1,570	1,650	ホエール特定目的会社	平成26年4月24日
B-3	三大都市圏	住宅	マイアトリア名駅	三井住友信託銀行株式会社	平成36年4月30日	1,280	1,341	ホエール特定目的会社	平成26年4月24日
B-4	三大都市圏	住宅	マイアトリア栄	三井住友信託銀行株式会社	平成36年4月30日	1,110	1,164	ホエール特定目的会社	平成26年4月24日
B-5	三大都市圏	住宅	マックヴィラージュ平安	三井住友信託銀行株式会社	平成36年4月30日	785	824	ホエール特定目的会社	平成26年4月24日
B-6	三大都市圏	住宅	シーム・ドエル筒井	三井住友信託銀行株式会社	平成36年4月30日	695	743	ホエール特定目的会社	平成26年4月24日
B-7	政令指定都市等	住宅	シエル薬院	三井住友信託銀行株式会社	平成36年4月30日	640	673	ホエール特定目的会社	平成26年4月24日
上場日取得済資産小計(20物件)						70,380	71,590	－	－
第一回公募増資取得資産									
A-14	都心6区	オフィス	セントラル代官山	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	3,510	3,669	非開示(注5)	平成26年12月19日
A-15	三大都市圏	オフィス	JSプログレビル	みずほ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	5,325	－	多摩中央産業株式会社	平成27年1月8日
A-16	都心6区	オフィス	広尾リープレックス・ビズ	みずほ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	2,827	－	合同会社ニコラスキャピタル1	平成27年2月12日
A-17	都心6区	オフィス	芝公園三丁目ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	7,396	－	合同会社ニコラスキャピタル2	平成27年2月12日
A-18	都心6区	オフィス	(仮称) FORECAST飯田橋(ダヴィンチ飯田橋)(注3)	三井住友信託銀行株式会社	平成37年1月31日	5,230	－	合同会社やよいインベストメント	平成27年2月12日
A-19	都心6区	オフィス	九段北325ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成37年1月31日	1,850	－	合同会社やよいインベストメント	平成27年2月12日

物件番号(注1)	地域	用途	信託不動産(物件名称)	信託受託者	信託期間満了日	取得価格(百万円)(注2)	平成26年12月期末帳簿価額(百万円)	取得先	取得年月日
A-20	都心6区	オフィス	(仮称) FORECAST内神田(ダヴィンチ内神田133) (注3)	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	1,240	－	合同会社やよいインベストメント	平成27年2月12日
A-21	都心6区	オフィス	イトーピア岩本町二丁目ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	2,810	－	合同会社ニコラスキャピタル4	平成27年2月12日
A-22	都心6区	オフィス	イトーピア岩本町一丁目ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	2,640	－	合同会社ニコラスキャピタル4	平成27年2月12日
A-23	都心6区	オフィス	イトーピア岩本町ANNEXビル	みずほ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	2,100	－	合同会社ニコラスキャピタル4	平成27年2月12日
A-24	都心6区	オフィス	久松町リーブレックス・ビズ	みずほ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	2,837	－	合同会社ニコラスキャピタル1	平成27年2月12日
A-25	都心6区	オフィス	(仮称) FORECAST人形町(ダヴィンチ人形町) (注3)	三井住友信託銀行株式会社	平成37年1月31日	2,070	－	合同会社やよいインベストメント	平成27年2月12日
A-26	都心6区	オフィス	KDX人形町ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	1,650	－	合同会社ニコラスキャピタル1	平成27年2月12日
A-27	都心6区	オフィス	(仮称) FORECAST新常盤橋(ダヴィンチ新常盤橋) (注3)	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	2,030	－	合同会社やよいインベストメント	平成27年2月12日
A-28	都心6区	オフィス	西新宿三晃ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	2,207	－	合同会社ニコラスキャピタル1	平成27年2月12日
A-29	都心6区	オフィス	飯田橋リーブレックス・ビズ	みずほ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	1,249	－	合同会社ニコラスキャピタル1	平成27年2月12日
A-30	都心6区	オフィス	(仮称) FORECAST品川(ダヴィンチ品川) (注3)	三井住友信託銀行株式会社	平成37年1月31日	2,300	－	合同会社やよいインベストメント	平成27年2月12日
A-31	都心6区	オフィス	西五反田8丁目ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成37年1月31日	2,210	－	合同会社やよいインベストメント	平成27年2月12日
A-32	都心6区	オフィス	藤和東五反田ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	2,033	－	合同会社ニコラスキャピタル1	平成27年2月12日
A-33	三大都市圏	オフィス	(仮称) FORECAST高田馬場(ダヴィンチ高田3丁目) (注3)	三井住友信託銀行株式会社	平成37年1月31日	5,550	－	合同会社やよいインベストメント	平成27年2月12日
A-34	三大都市圏	オフィス	目白NTビル	三井住友信託銀行株式会社	平成37年1月31日	3,094	－	合同会社ニコラスキャピタル1	平成27年2月12日
A-35	三大都市圏	オフィス	東信東池袋ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成37年1月31日	979	－	合同会社ニコラスキャピタル1	平成27年2月12日
A-36	三大都市圏	オフィス	三井ウッディビル	三井住友信託銀行株式会社	平成37年1月31日	2,475	－	合同会社ニコラスキャピタル1	平成27年2月12日
A-37	三大都市圏	オフィス	板橋本町ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成37年1月31日	3,146	－	合同会社ニコラスキャピタル1	平成27年2月12日
A-38	三大都市圏	オフィス	ANTEX24ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	1,691	－	合同会社ニコラスキャピタル1	平成27年2月12日
A-39	三大都市圏	オフィス	イトーピア清洲橋通ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	1,550	－	合同会社ニコラスキャピタル4	平成27年2月12日
A-40	三大都市圏	オフィス	イーストサイドビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	1,372	－	合同会社ニコラスキャピタル1	平成27年2月12日
A-41	三大都市圏	オフィス	I・S南森町ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	2,258	－	合同会社ニコラスキャピタル1	平成27年2月12日
A-42	三大都市圏	オフィス	サンワールドビル	みずほ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	1,200	－	非開示 (注5)	平成27年2月12日
A-43	三大都市圏	オフィス	丸の内三丁目ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	1,626	－	合同会社ニコラスキャピタル1	平成27年2月12日
B-8	都心6区	住宅	神田リーブレックス・リズ	みずほ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	1,813	－	合同会社ニコラスキャピタル1	平成27年2月12日
C-1	都心6区	商業施設	小滝橋パシフィカビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	3,350	－	非開示 (注5)	平成27年3月12日
C-2	三大都市圏	商業施設	光明池アクト	三井住友信託銀行株式会社	平成37年1月31日	2,063	－	合同会社ニコラスキャピタル1	平成27年2月12日
第一回公募増資取得資産小計 (33物件)						85,688	－	－	－
上場日取得済資産及び第一回公募増資取得資産合計 (53物件)						156,068	－	－	－

＜新規取得資産＞

物件番号（注1）	地域	用途	信託不動産（物件名称）（注6）	信託受託者	信託期間満了日（予定）（注7）	取得（予定）価格（百万円）（注2）	取得先	取得（予定）年月日（注8）
取得済資産								
A-44	都心6区	オフィス	MK麹町ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年1月31日	1,781	非開示（注5）	平成27年3月27日
取得予定資産								
A-45	都心6区	オフィス	（仮称）虎ノ門桜ビル（秀和第二芝公園三丁目ビル）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	平成37年6月30日	4,120	非開示（注5）	平成27年7月2日
A-46	都心6区	オフィス	ラ・ベリテAKASAKA	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	平成37年6月30日	2,000	非開示（注5）	平成27年7月2日
A-47	都心6区	オフィス	神田オーシャンビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年6月30日	1,440	合同会社ニコラスキャピタル7	平成27年7月2日
A-48	都心6区	オフィス	Shinto GINZA EAST	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年6月30日	1,352	合同会社ニコラスキャピタル7	平成27年7月2日
A-49	都心6区	オフィス	ニューリバービルディング	三井住友信託銀行株式会社	平成37年6月30日	3,000	非開示（注5）	平成27年7月2日
A-50	都心6区	オフィス	（仮称）FORECAST早稲田FIRST（早稲田SIAビル）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年6月30日	4,775	合同会社ニコラスキャピタル3	平成27年7月2日
A-51	都心6区	オフィス	（仮称）FORECAST五反田WEST（ポーラ第3五反田ビル）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）	平成37年6月30日	6,520	五反田大橋インベストメント特定目的会社	平成27年7月2日
A-52	三大都市圏	オフィス	大宮センタービル	みずほ信託銀行株式会社	平成37年6月30日	15,330	合同会社ニコラスキャピタル5	平成27年7月2日
A-53	三大都市圏	オフィス	三井住友銀行高麗橋ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年6月30日	2,850	合同会社ニコラスキャピタル3	平成27年7月2日
A-54	三大都市圏	オフィス	NORE伏見	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年6月30日	2,840	合同会社ニコラスキャピタル7	平成27年7月2日
A-55	三大都市圏	オフィス	NORE名駅	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年6月30日	2,520	合同会社ニコラスキャピタル7	平成27年7月2日
新規取得資産合計（12物件）						48,528	－	－

（注1）「物件番号」は、本投資法人の上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産及び新規取得資産について、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　② ポートフォリオ構築方針（ロ）用途分散」において定められる各用途の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Aはオフィスを、Bは住宅を、Cは商業施設をそれぞれ表します。以下同じです。

（注2）「取得価格」は、各上場日取得済資産及び第一回公募増資取得資産に関し、各資産の取得価額を記載しています。「取得（予定）価格」は、A-44に関しては資産の取得価額を、各取得予定資産に関しては本件売買契約書又は本件基本協定書に記載された各取得予定資産の売買代金額を、それぞれ記載しています。なお、取得価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含まず、また売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）本投資法人は、本物件の物件名称を変更することを決定していますが、本書の日付現在において、物件名称の変更につきエンドテナントの承諾を得られていないため、括弧書きの物件名称の使用を継続しています。本表においては、本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、括弧書きで本書の日付現在の物件名称を併記していますが、以下においては、変更予定の名称のみを記載しています。なお、変更予定の物件名称は、本書の日付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4）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。以下同じです。

（注5）取得先より承諾が得られていないことから非開示としています。

（注6）本投資法人は、新規取得資産のうちA-45、A-50及びA-51については、取得後速やかに物件名称を変更することを予定しており、本表においては、当該物件の物件名称について変更予定の名称を「（仮称）」として記載し、括弧書きで本書の日付現在の物件名称を併記していますが、以下においては、変更予定の名称のみを記載しています。本投資法人は、物件名称の変更にあたっては、その時期等についてエンドテナントに通知の上、実施するものとします。なお、A-45、A-50及びA-51についての変更予定の物件名称は、本書の日付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7）「信託期間満了日（予定）」は、A-44に関しては信託契約所定の信託期間の満了日を、各取得予定資産に関して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、それぞれ記載しています。

＜保有投資有価証券＞

資産の種類	銘柄名	取得価格 （百万円）	取得年月日
優先出資証券	五反田大橋インベストメント 特定目的会社優先出資証券（注1）	50（注2）	平成26年12月18日
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル3 匿名組合出資持分（注3）	100（注4）	平成27年 3月12日
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル5 匿名組合出資持分（注5）	100（注6）	平成27年 3月12日
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル7 匿名組合出資持分（注7）	50（注8）	平成27年 4月27日

（注1）本投資法人は、五反田大橋インベストメント特定目的会社（以下、本注1において「本TMK」ということがあります。）より、本優先出資証券の取得に伴い実質的な投資対象資産である「（仮称）FORECAST五反田WEST」（以下、本注1において「対象不動産」ということがあります。）に関する優先交渉権を取得しています。当該優先交渉権の内容は、以下のとおりです。なお、当該優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が対象不動産の取得義務を負うものではありません。

権利の内容：本TMKが平成26年12月22日に取得済の対象不動産につき、優先的に取得交渉ができる権利

行使期間：　平成28年1月31日まで

価格条件：　6,500 百万円（消費税及び地方消費税を含みません。）以上での取得

（注2）取得価格は、優先出資証券の取得金額を記載しており、出資割合は優先出資金の総額（2,470百万円）に対して約2.0%を占めています。

（注3）本投資法人は、合同会社ニコラスキャピタル3（以下、本注3において「営業者」ということがあります。）より、本匿名組合出資持分の取得に伴い実質的な投資対象資産である「（仮称）FORECAST早稲田FIRST」及び「三井住友銀行高麗橋ビル」を信託する信託受益権に関する優先交渉権を取得しています。当該優先交渉権の内容は、以下のとおりです。なお、当該優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が当該信託受益権の取得義務を負うものではありません。

権利の内容：営業者が平成27年2月27日に取得済の不動産信託受益権及び平成27年3月13日に取得済の不動産信託受益権又は信託財産である不動産につき、優先的に取得交渉ができる権利

行使期間：　平成28年7月29日まで

価格条件：　7,745百万円（消費税込）での取得

内訳価格（消費税込）：

（仮称）FORECAST早稲田FIRST	4,827百万円
三井住友銀行高麗橋ビル	2,917百万円

（注4）取得価格は、匿名組合出資持分の取得金額（出資金額）を記載しており、出資割合は匿名組合出資等総額（3,700百万円）に対して約2.7%を占めています。

（注5）本投資法人は、合同会社ニコラスキャピタル5（以下、本注5において「営業者」ということがあります。）より、本匿名組合出資持分の取得に伴い実質的な投資対象資産である「大宮センタービル」を信託する信託受益権に関する優先交渉権を取得しています。当該優先交渉権の内容は、以下のとおりです。なお、当該優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が当該信託受益権の取得義務を負うものではありません。

権利の内容：営業者が平成27年3月12日に取得済の不動産信託受益権又は信託財産である不動産につき、優先的に取得交渉ができる権利

行使期間：　平成29年3月13日まで

価格条件：　15,666百万円（消費税込）での取得

（注6）取得価格は、匿名組合出資持分の取得金額（出資金額）を記載しており、出資割合は匿名組合出資等総額（5,000百万円）に対して2.0%を占めています。

（注7）本投資法人は、合同会社ニコラスキャピタル7（以下、本注7において「営業者」ということがあります。）より、本匿名組合出資持分の取得に伴い実質的な投資対象資産である「神田オーシャンビル」、「NORE名駅」、「NORE伏見」及び「Shinto GINZA EAST」を信託する信託受益権に関する優先交渉権を取得しています。当該優先交渉権の内容は、以下のとおりです。なお、当該優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が当該信託受益権の取得義務を負うものではありません。

権利の内容：営業者が平成27年4月28日に取得済の不動産信託受益権又は信託財産である不動産につき、優先的に取得交渉ができる権利

行使期間：　平成29年2月28日まで

価格条件：　8,336百万円（消費税込）での取得

内訳価格（消費税込）：

神田オーシャンビル	1,455百万円
NORE名駅	2,590百万円
NORE伏見	2,922百万円
Shinto GINZA EAST	1,367百万円

（注8）取得価格は、匿名組合出資持分の取得金額（出資金額）を記載しており、出資割合は匿名組合出資等総額（2,600百万円）に対して約1.9%を占めています。

(2) ポートフォリオ一覧

上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産及び新規取得資産に係る信託不動産に関する概要は、以下のとおりです。

物件番号	信託不動産（物件名称）	所在地	建築時期（注1）	取得（予定）価格		鑑定評価額（百万円）	テナント数（注2）	年間賃料（百万円）（注3）	総賃貸可能面積（㎡）（注4）	総賃貸面積（㎡）（注5）	稼働率（%）（注6）
				価格（百万円）	比率（%）						
オフィス											
A-1	FORECAST 西新宿	東京都 新宿区	平成21年 2月16日	2,260	1.1	2,570	17	150	1,945.68	1,945.68	100.0
A-2	（仮称） FORECAST 日本橋EAST	東京都 中央区	平成21年 2月11日	2,130	1.0	2,260	2	152	2,490.08	2,490.08	100.0
A-3	FORECAST 四谷	東京都 新宿区	平成21年 1月31日	1,430	0.7	1,650	13	100	1,678.15	1,678.15	100.0
A-4	FORECAST 新宿AVENUE	東京都 新宿区	平成20年 9月19日	6,500	3.2	6,870	7	382	4,337.15	4,337.15	100.0
A-5	FORECAST 市ヶ谷	東京都 新宿区	平成21年 8月20日	4,800	2.3	5,270	22	268	3,844.67	3,844.67	100.0
A-6	FORECAST 三田	東京都 港区	平成21年 9月11日	1,800	0.9	1,930	5	108	1,786.18	1,786.18	100.0
A-7	FORECAST 新宿SOUTH	東京都 新宿区	昭和55年 11月6日	13,990	6.8	15,100	21	985	13,875.04	13,875.04	100.0
A-8	FORECAST 桜橋	東京都 中央区	昭和60年 4月22日	5,760	2.8	5,830	5	312	6,566.76	5,610.53	85.4
A-9	グリーンオーク 茅場町	東京都 中央区	平成2年 3月15日	2,860	1.4	2,940	6	180	2,984.94	2,984.94	100.0
A-10	グリーンオーク 九段	東京都 千代田区	昭和62年 12月16日	2,780	1.4	2,940	4	172	2,594.46	2,594.46	100.0
A-11	グリーンオーク 高輪台	東京都 港区	平成22年 1月26日	2,260	1.1	2,300	11	141	2,621.74	2,621.74	100.0
A-12	グリーンオーク 御徒町	東京都 台東区	昭和52年 1月30日	3,330	1.6	3,130	4	166	3,497.09	3,480.13	99.5
A-13	東池袋 センタービル	東京都 豊島区	平成3年 11月27日	2,520	1.2	2,610	4	166	4,219.65	3,709.15	87.9
A-14	セントラル 代官山	東京都 渋谷区	平成3年 8月4日	3,510	1.7	3,500	4	153	1,897.67	1,776.61	93.6
A-15	JSプログレ ビル	東京都 大田区	平成5年 4月26日	5,325	2.6	5,400	7	406	11,988.14	11,988.14	100.0
A-16	広尾 リープレックス ・ビズ	東京都 港区	昭和62年 5月28日	2,827	1.4	2,890	8	138	1,500.83	1,500.83	100.0
A-17	芝公園三丁目 ビル	東京都 港区	昭和56年 6月30日	7,396	3.6	8,500	4	368	7,882.60	7,882.60	100.0
A-18	（仮称） FORECAST 飯田橋	東京都 千代田区	昭和53年 11月10日 （注7）	5,230	2.6	5,230	24	229	4,066.50	4,066.50	100.0
A-19	九段北325 ビル	東京都 千代田区	昭和62年 8月29日	1,850	0.9	1,850	7	84	2,007.07	1,766.71	88.0
A-20	（仮称） FORECAST 内神田	東京都 千代田区	昭和51年 12月31日	1,240	0.6	1,240	5	68	1,230.44	1,230.44	100.0
A-21	イトーピア 岩本町二丁目ビル	東京都 千代田区	平成3年 2月14日	2,810	1.4	2,850	8	164	3,446.99	3,239.48	94.0
A-22	イトーピア 岩本町一丁目ビル	東京都 千代田区	平成3年 1月31日	2,640	1.3	2,690	9	158	3,056.56	3,056.56	100.0
A-23	イトーピア 岩本町ANNEXビル	東京都 千代田区	平成3年 11月12日	2,100	1.0	2,140	6	121	3,064.20	2,651.80	86.5
A-24	久松町 リープレックス ・ビズ	東京都 中央区	平成元年 8月23日	2,837	1.4	2,890	1	非開示 （注8）	3,022.25	3,022.25	100.0
A-25	（仮称） FORECAST 人形町	東京都 中央区	平成2年 11月8日	2,070	1.0	2,070	7	103	2,277.61	2,277.61	100.0

物件番号	信託不動産（物件名称）	所在地	建築時期（注1）	取得（予定）価格		鑑定評価額（百万円）	テナント数（注2）	年間賃料（百万円）（注3）	総賃貸可能面積（㎡）（注4）	総賃貸面積（㎡）（注5）	稼働率（%）（注6）
				価格（百万円）	比率（%）						
A-26	KDX人形町ビル	東京都中央区	昭和59年2月9日	1,650	0.8	1,720	6	96	1,867.95	1,867.95	100.0
A-27	（仮称）FORECAST新常盤橋	東京都中央区	平成3年8月1日	2,030	1.0	2,030	11	93	1,794.97	1,794.97	100.0
A-28	西新宿三晃ビル	東京都新宿区	昭和62年9月22日	2,207	1.1	2,290	8	119	2,479.80	2,479.80	100.0
A-29	飯田橋リーブレックス・ビズ	東京都新宿区	平成4年6月9日	1,249	0.6	1,300	6	70	1,401.68	1,401.68	100.0
A-30	（仮称）FORECAST品川	東京都品川区	平成元年2月16日	2,300	1.1	2,300	6	106	2,498.93	2,082.44	83.3
A-31	西五反田8丁目ビル	東京都品川区	平成5年12月3日	2,210	1.1	2,210	8	118	2,999.68	2,999.68	100.0
A-32	藤和東五反田ビル	東京都品川区	昭和60年9月19日	2,033	1.0	2,150	6	112	2,939.16	2,415.97	82.2
A-33	（仮称）FORECAST高田馬場	東京都豊島区	昭和61年1月23日	5,550	2.7	5,560	7	302	5,614.35	5,614.35	100.0
A-34	目白NTビル	東京都豊島区	平成2年7月24日	3,094	1.5	3,150	5	191	4,497.27	4,497.27	100.0
A-35	東信東池袋ビル	東京都豊島区	平成元年11月13日	979	0.5	1,010	4	66	1,645.19	1,645.19	100.0
A-36	三井ウッディビル	東京都江東区	平成2年3月30日	2,475	1.2	2,570	5	147	4,006.20	3,172.46	79.2
A-37	板橋本町ビル	東京都板橋区	平成5年1月20日	3,146	1.5	3,290	3	189	6,356.89	5,485.56	86.3
A-38	ANTEX24ビル	東京都台東区	昭和63年2月20日	1,691	0.8	1,750	6	93	2,267.59	2,267.59	100.0
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	昭和63年3月1日	1,550	0.8	1,610	7	110	2,659.67	2,659.67	100.0
A-40	イーストサイドビル	東京都台東区	昭和63年5月19日	1,372	0.7	1,430	4	92	2,096.92	2,096.92	100.0
A-41	I・S南森町ビル	大阪府大阪市	平成5年8月24日	2,258	1.1	2,300	15	161	4,164.82	4,045.15	97.1
A-42	サンワールドビル	大阪府大阪市	平成5年3月16日	1,200	0.6	1,200	1	非開示（注9）	3,314.58	3,314.58	100.0
A-43	丸の内三丁目ビル	愛知県名古屋市	昭和63年7月25日	1,626	0.8	1,670	22	118	4,219.19	4,219.19	100.0
A-44	MK麹町ビル	東京都千代田区	平成9年3月24日	1,781	0.9	1,890	9	94	1,752.31	1,752.31	100.0
A-45	（仮称）虎ノ門桜ビル	東京都港区	昭和58年7月26日	4,120	2.0	4,130	5	113	3,049.65	1,771.22	58.1
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	東京都港区	昭和61年12月26日	2,000	1.0	2,030	6	93	1,694.62	1,472.01	86.9
A-47	神田オーシャンビル	東京都千代田区	平成2年1月14日	1,440	0.7	1,440	23	85	1,484.74	1,484.74	100.0
A-48	Shinto GINZA EAST	東京都中央区	平成2年9月12日	1,352	0.7	1,370	7	67	1,198.24	1,198.24	100.0
A-49	ニューリバービルディング	東京都中央区	平成2年1月12日	3,000	1.5	3,010	12	161	3,882.61	3,882.61	100.0
A-50	（仮称）FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	昭和61年7月30日	4,775	2.3	4,840	8	249	4,340.66	4,340.66	100.0
A-51	（仮称）FORECAST五反田WEST	東京都品川区	平成元年9月5日	6,520	3.2	6,620	13	385	8,981.55	8,981.55	100.0
A-52	大宮センタービル	埼玉県さいたま市	平成5年3月22日	15,330	7.5	15,500	25	879	14,311.77	14,311.77	100.0
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	平成6年3月4日	2,850	1.4	2,850	20	174	5,102.55	4,581.43	89.8
A-54	NORE伏見	愛知県名古屋市	平成18年11月16日	2,840	1.4	2,850	6	164	3,857.58	3,735.37	96.8

物件番号	信託不動産（物件名称）	所在地	建築時期（注1）	取得（予定）価格		鑑定評価額（百万円）	テナント数（注2）	年間賃料（百万円）（注3）	総賃貸可能面積（㎡）（注4）	総賃貸面積（㎡）（注5）	稼働率（%）（注6）
				価格（百万円）	比率（%）						
A-55	NORE名駅	愛知県名古屋市	平成19年1月22日	2,520	1.2	2,520	19	151	4,296.12	4,069.45	94.7
オフィス合計				179,411	87.7	185,240	494	10,338	208,659.69	201,059.21	96.4
住宅											
B-1	タワーコート北品川	東京都品川区	平成21年2月5日	11,880	5.8	12,400	265	733	16,913.29	16,105.31	95.2
B-2	スカイヒルズN11	北海道札幌市	平成13年3月7日	1,570	0.8	1,610	1	115	8,567.50	8,567.50	100.0
B-3	マイアトリア名駅	愛知県名古屋市	平成18年3月10日	1,280	0.6	1,320	66	89	2,891.42	2,838.02	98.2
B-4	マイアトリア栄	愛知県名古屋市	平成19年3月15日	1,110	0.5	1,140	1	74	3,121.60	3,121.60	100.0
B-5	マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市	平成18年9月22日	785	0.4	811	1	55	2,250.00	2,250.00	100.0
B-6	シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋市	平成19年2月28日	695	0.3	725	1	49	1,800.00	1,800.00	100.0
B-7	シエル薬院	福岡県福岡市	平成17年3月3日	640	0.3	658	39	42	1,544.87	1,451.47	94.0
B-8	神田リーブレックス・リズ	東京都千代田区	平成18年1月11日	1,813	0.9	1,900	37	96	2,183.93	2,000.66	91.6
住宅合計				19,773	9.7	20,564	411	1,256	39,272.61	38,134.56	97.1
商業施設											
C-1	小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区	平成20年10月15日	3,350	1.6	3,350	8	167	1,383.31	1,383.31	100.0
C-2	光明池アクト	大阪府堺市	昭和63年4月15日	2,063	1.0	2,130	25	198	6,244.03	6,173.41	98.9
商業施設合計				5,413	2.6	5,480	33	365	7,627.34	7,556.72	99.1
上場日取得済資産及び第一回公募増資取得資産小計（53物件）				156,068	76.3	162,234	785	9,340	201,607.24	195,169.13	96.8
新規取得資産小計（12物件）				48,528	23.7	49,050	153	2,620	53,952.40	51,581.36	95.6
ポートフォリオ合計				204,597	100.0	211,284	938	11,961	255,559.64	246,750.49	96.6

（注1）「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。
（注2）「テナント数」は、平成27年4月末日現在における上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産及び新規取得資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）の合計を記載しています。なお、当該資産につきマスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている又は締結される予定の場合には、エンドテナントの総数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）を記載していますが、マスターリース種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている又は一括転貸を受ける予定の転借人がマスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナントの総数は1と記載しています。
（注3）「年間賃料」は、平成27年4月末日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された建物に係る年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、パス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している又は締結する予定の場合、同日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の転貸借契約が締結されている又は締結される予定の信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。以下同じです。
（注4）「総賃貸可能面積」は、上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産及び新規取得資産について、平成27年4月末日現在における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるもの（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）を記載しています。
（注5）「総賃貸面積」は、平成27年4月末日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、パス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している又は締結する予定の場合、平成27年4月末日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。
（注6）「稼働率」は、平成27年4月末日現在の稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）について、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、A-13については平成27年8月1日以降、稼動率が30.4%に低下する見込みです。
（注7）建築物の検査済証の年月日を記載しています。
（注8）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。
（注9）転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

本書の日付現在、本投資法人が保有する投資有価証券は、以下のとおりです。

資産の種類	銘柄名	取得価格 （百万円） （注1）	比率 （%） （注2）
優先出資証券	五反田大橋インベストメント 特定目的会社優先出資証券	50	16.7
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル3 匿名組合出資持分	100	33.3
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル5 匿名組合出資持分	100	33.3
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル7 匿名組合出資持分	50	16.7
合計		300	100.0

（注1）「取得価格」は、優先出資証券及び匿名組合出資持分の取得金額（出資金額）（取得経費等を含みません。）を記載しています。

（注2）「比率」は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 鑑定評価書に係る概要

物件番号	信託不動産(物件名称)	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額(百万円)	直接還元法		DCF法			鑑定NOI(百万円)(注1)	鑑定NOI利回り(%)(注2)
					収益価格(百万円)	還元利回り(%)	収益価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)		
オフィス											
A-1	FORECAST西新宿	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	2,570	2,600	4.6	2,530	4.2	4.8	120	5.3
A-2	(仮称) FORECAST日本橋EAST	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	2,260	2,280	4.8	2,240	4.6	5.0	109	5.2
A-3	FORECAST四谷	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	1,650	1,650	4.6	1,640	4.3	4.7	76	5.3
A-4	FORECAST新宿AVENUE	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	6,870	6,890	4.2	6,850	3.9	4.3	290	4.5
A-5	FORECAST市ヶ谷	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	5,270	5,350	4.2	5,190	4.0	4.4	225	4.7
A-6	FORECAST三田	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	1,930	1,960	4.4	1,900	4.2	4.6	87	4.8
A-7	FORECAST新宿SOUTH	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	15,100	15,300	4.2	14,900	3.9	4.4	650	4.7
A-8	FORECAST桜橋	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	5,830	5,920	4.7	5,730	4.5	4.9	294	5.1
A-9	グリーンオーク茅場町	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	2,940	2,980	4.6	2,900	4.4	4.8	142	5.0
A-10	グリーンオーク九段	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	2,940	2,970	4.3	2,900	4.1	4.5	132	4.8
A-11	グリーンオーク高輪台	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	2,300	2,320	4.7	2,270	4.5	4.9	110	4.9
A-12	グリーンオーク御徒町	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	3,130	3,140	4.9	3,110	4.5	4.9	160	4.8
A-13	東池袋センタービル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	2,610	2,630	5.1	2,580	4.9	5.3	144	5.7
A-14	セントラル代官山	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	3,500	3,570	4.2	3,430	4.0	4.4	151	4.3
A-15	JSプログレビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	5,400	5,470	5.5	5,330	5.3	5.7	313	5.9
A-16	広尾リーブレックス・ビズ	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	2,890	2,940	4.4	2,830	4.2	4.6	130	4.6
A-17	芝公園三丁目ビル	大和不動産鑑定株式会社	平成26年12月1日	8,500	8,910	4.3	8,320	4.1	4.5	382	5.2
A-18	(仮称) FORECAST飯田橋	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	5,230	5,290	4.3	5,170	4.0	4.4	228	4.4
A-19	九段北325ビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	1,850	1,870	4.4	1,830	4.1	4.5	83	4.5
A-20	(仮称) FORECAST内神田	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	1,240	1,260	4.4	1,220	4.2	4.6	58	4.8
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	2,850	2,860	4.8	2,830	4.5	4.9	143	5.1
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	2,690	2,720	4.7	2,650	4.5	4.9	132	5.0
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	2,140	2,160	4.7	2,110	4.5	4.9	106	5.1
A-24	久松町リーブレックス・ビズ	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	2,890	2,940	4.7	2,840	4.5	4.9	145	5.1
A-25	(仮称) FORECAST人形町	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	2,070	2,110	4.6	2,020	4.4	4.8	99	4.8
A-26	KDX人形町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	1,720	1,750	4.7	1,690	4.5	4.9	84	5.1
A-27	(仮称) FORECAST新常盤橋	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	2,030	2,070	4.5	1,980	4.3	4.7	94	4.6
A-28	西新宿三晃ビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	2,290	2,340	4.4	2,230	4.2	4.6	107	4.9
A-29	飯田橋リーブレックス・ビズ	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	1,300	1,320	4.2	1,270	4.0	4.4	57	4.6

物件番号	信託不動産（物件名称）	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額（百万円）	直接還元法		DCF法			鑑定NOI（百万円）（注1）	鑑定NOI利回り（%）（注2）
					収益価格（百万円）	還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
A-30	（仮称）FORECAST品川	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	2,300	2,330	4.6	2,270	4.4	4.8	109	4.8
A-31	西五反田8丁目ビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	2,210	2,250	4.6	2,170	4.4	4.8	106	4.8
A-32	藤和東五反田ビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	2,150	2,160	4.7	2,130	4.4	4.8	111	5.5
A-33	（仮称）FORECAST高田馬場	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	5,560	5,660	4.7	5,450	4.5	4.9	271	4.9
A-34	目白NTビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	3,150	3,190	4.9	3,110	4.7	5.1	163	5.3
A-35	東信東池袋ビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	1,010	1,020	5.1	1,000	4.9	5.3	56	5.7
A-36	三井ウッディビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	2,570	2,570	5.2	2,560	4.8	5.2	143	5.8
A-37	板橋本町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	3,290	3,340	5.1	3,240	4.8	5.3	183	5.8
A-38	ANTEX24ビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	1,750	1,780	4.8	1,710	4.6	5.0	89	5.3
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	1,610	1,620	5.1	1,600	4.8	5.3	86	5.6
A-40	イーストサイドビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	1,430	1,450	5.0	1,410	4.8	5.2	75	5.5
A-41	I・S南森町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	2,300	2,310	5.2	2,280	5.0	5.4	126	5.6
A-42	サンワールドビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	1,200	1,210	5.3	1,190	5.1	5.5	66	5.5
A-43	丸の内三丁目ビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	1,670	1,680	5.4	1,650	5.2	5.6	97	6.0
A-44	MK麹町ビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年3月1日	1,890	1,890	4.2	1,880	3.8	4.2	80	4.5
A-45	（仮称）虎ノ門桜ビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年5月1日	4,130	4,130	4.0	4,130	3.6	4.0	167	4.1
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年5月1日	2,030	2,060	4.1	1,990	3.9	4.3	85	4.3
A-47	神田オーシャンビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年5月1日	1,440	1,460	4.4	1,410	4.2	4.6	66	4.6
A-48	Shinto GINZA EAST	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年5月1日	1,370	1,380	4.5	1,350	4.2	4.6	63	4.7
A-49	ニューリバービルディング	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年5月1日	3,010	3,050	4.8	2,970	4.5	4.9	149	5.0
A-50	（仮称）FORECAST早稲田FIRST	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年5月1日	4,840	4,930	4.5	4,740	4.3	4.7	225	4.7
A-51	（仮称）FORECAST五反田WEST	森井総合鑑定株式会社	平成27年5月1日	6,620	6,700	4.4	6,540	4.2	4.6	307	4.7
A-52	大宮センタービル	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年5月1日	15,500	15,700	4.9	15,300	4.7	5.1	772	5.0
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年5月1日	2,850	2,870	5.0	2,820	4.8	5.2	149	5.2
A-54	NORE伏見	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年5月1日	2,850	2,880	5.0	2,810	4.8	5.2	144	5.1
A-55	NORE名駅	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年5月1日	2,520	2,540	5.1	2,490	4.9	5.3	130	5.2
オフィス合計				185,240	187,730	－	182,690	－	－	8,893	5.0
住宅											
B-1	タワーコート北品川	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	12,400	12,500	4.7	12,200	4.5	4.9	599	5.0
B-2	スカイヒルズN11	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	1,610	1,620	5.9	1,600	5.7	6.1	104	6.6
B-3	マイアトリア名駅	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	1,320	1,330	5.3	1,300	5.1	5.5	70	5.5
B-4	マイアトリア栄	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	1,140	1,150	5.4	1,120	5.2	5.6	64	5.8

物件番号	信託不動産（物件名称）	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額（百万円）	直接還元法		DCF法			鑑定NOI（百万円）（注1）	鑑定NOI利回り（%）（注2）
					収益価格（百万円）	還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
B-5	マックヴィラージュ平安	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	811	818	5.7	803	5.5	5.9	48	6.2
B-6	シーム・ドエル筒井	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	725	732	5.4	718	5.2	5.6	40	5.9
B-7	シエル薬院	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月31日	658	666	5.2	650	5.0	5.4	36	5.6
B-8	神田リーブレックス・リズ	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	1,900	1,910	4.7	1,880	4.4	4.9	91	5.0
住宅合計				20,564	20,726	－	20,271	－	－	1,056	5.3
商業施設											
C-1	小滝橋パシフィカビル	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	3,350	3,400	4.2	3,290	4.0	4.4	141	4.2
C-2	光明池アクト	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年12月1日	2,130	2,140	5.6	2,110	5.4	5.8	134	6.5
商業施設合計				5,480	5,540	－	5,400	－	－	275	5.1
上場日取得済資産及び第一回公募増資取得資産小計（53物件）				162,234	164,406	－	159,931	－	－	7,883	5.1
新規取得資産小計（12物件）				49,050	49,590	－	48,430	－	－	2,341	4.8
ポートフォリオ合計				211,284	213,996	－	208,361	－	－	10,225	5.0

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

（注2）「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
各上場日取得済資産、各第一回公募増資取得資産及び各新規取得資産の鑑定NOI÷取得（予定）価格

(4) 建物状況評価報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要

本投資法人は、新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産について、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。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上日動リスクコンサルティング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。

① 建物状況評価報告書の概要

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-1	FORECAST西新宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月 6日	0	2,933
A-2	（仮称）FORECAST日本橋EAST	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月 8日	0	4,183
A-3	FORECAST四谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月 6日	0	2,538
A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月 6日	0	7,534
A-5	FORECAST市ヶ谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月 6日	0	6,813
A-6	FORECAST三田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月 8日	0	2,913
A-7	FORECAST新宿SOUTH	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月 5日	0	33,297
A-8	FORECAST桜橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月 5日	0	28,011
A-9	グリーンオーク茅場町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月11日	0	11,261
A-10	グリーンオーク九段	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月11日	0	8,544
A-11	グリーンオーク高輪台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月11日	0	4,043
A-12	グリーンオーク御徒町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月11日	0	12,951
A-13	東池袋センタービル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月11日	0	17,401
A-14	セントラル代官山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月29日	0	4,484
A-15	JSプログレビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月31日	0	28,061
A-16	広尾リーブレックス・ビズ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 9月 8日	0	3,959
A-17	芝公園三丁目ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 7月18日	0	8,490
A-18	（仮称）FORECAST飯田橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月30日	0	6,622
A-19	九段北325ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月30日	0	4,607
A-20	（仮称）FORECAST内神田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月30日	0	6,853
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月27日	0	11,143
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月28日	0	9,868
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月27日	0	8,631
A-24	久松町リーブレックス・ビズ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 9月 8日	0	12,874
A-25	（仮称）FORECAST人形町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月28日	0	6,462

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-26	KDX人形町ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 8月11日	0	4,542
A-27	（仮称）FORECAST新常盤橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月29日	0	3,493
A-28	西新宿三晃ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 8月 7日	0	9,327
A-29	飯田橋リーブレックス・ビズ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 9月10日	0	3,469
A-30	（仮称）FORECAST品川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月 4日	0	6,519
A-31	西五反田8丁目ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月 4日	0	6,979
A-32	藤和東五反田ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 9月19日	0	15,770
A-33	（仮称）FORECAST高田馬場	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月 4日	0	14,677
A-34	目白NTビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 8月 8日	0	13,165
A-35	東信東池袋ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 8月 6日	0	6,740
A-36	三井ウッディビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 8月11日	0	17,472
A-37	板橋本町ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 8月 6日	0	23,393
A-38	ANTEX24ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 8月12日	0	7,769
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月28日	0	7,606
A-40	イーストサイドビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 9月19日	0	6,308
A-41	I・S南森町ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 9月12日	0	11,438
A-42	サンワールドビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月10日	0	4,999
A-43	丸の内三丁目ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 8月25日	0	10,159
A-44	MK麹町ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年 2月27日	0	4,313
A-45	（仮称）虎ノ門桜ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年 4月22日	0	5,498
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年 4月20日	0	4,998
A-47	神田オーシャンビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年 2月27日	0	5,195
A-48	Shinto GINZA EAST	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年 3月24日	0	2,799
A-49	ニューリバービルディング	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年 4月20日	0	8,497
A-50	（仮称）FORECAST早稲田FIRST	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年 1月13日	0	9,999
A-51	（仮称）FORECAST五反田WEST	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 11月4日	0	25,302
A-52	大宮センタービル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年 1月13日	0	24,781
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年 1月15日	0	11,999
A-54	NORE伏見	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年 3月18日	0	6,000
A-55	NORE名駅	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年 3月18日	0	5,573
B-1	タワーコート北品川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月 5日	0	16,116
B-2	スカイヒルズN11	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月 6日	0	12,431
B-3	マイアトリア名駅	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月 8日	0	2,252

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）
B-4	マイアトリア栄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月 8日	0	3,120
B-5	マックヴィラージュ平安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月11日	0	2,954
B-6	シーム・ドエル筒井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月 7日	0	2,162
B-7	シエル薬院	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月 7日	0	2,291
B-8	神田リーブレックス・リズ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 9月10日	0	2,937
C-1	小滝橋パシフィカビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月31日	0	2,052
C-2	光明池アクト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 8月12日	0	24,399
合計				0	614,001

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

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

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

② 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び調査機関又は構造計算適合性判定機関等

新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び調査機関又は構造計算適合性判定機関等（注1）は、以下のとおりです。なお、本投資法人は、第三者専門機関である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社ERIソリューションに、構造計算書の妥当性についての調査を委託しており、A-5、A-6、A-11、A-21からA-23まで、A-32、A-35、A-38、A-43、A-47、A-54及びC-1を除いた物件について、設計者の故意により構造計算書の改ざんは認められず、また構造設計に関して、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。）及び同施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨の調査結果を取得しています（注2）（注3）。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定機関等
A-1	FORECAST西新宿	株式会社 長谷川建築企画	株式会社中山設計	東海興業株式会社	一般財団法人住宅金融普及協会	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-2	（仮称）FORECAST日本橋EAST	株式会社建築設計アーキフォルム	株式会社東都設計	三井住友建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-3	FORECAST四谷	株式会社都市デザインシステム	中村構造計画設計室	東海興業株式会社	一般財団法人日本建築設備・昇降機センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-4	FORECAST新宿AVENUE	株式会社 入江三宅設計事務所	株式会社 入江三宅設計事務所	株式会社スルガコーポレーション	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-5	FORECAST市ヶ谷	株式会社大建設計	株式会社大建設計	前田建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社建築構造センター（注2）
A-6	FORECAST三田	株式会社ウィッシュワーク設計事務所	株式会社 アークステーション	三井住友建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	ビューローベリタスジャパン株式会社（注2）
A-7	FORECAST新宿SOUTH	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	株式会社 長谷川工務店	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-8	FORECAST桜橋	秀和建設株式会社 一級建築士事務所	松井源吾、株式会社泉論設計事務所	清水建設株式会社	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-9	グリーンオーク茅場町	株式会社日建設計	株式会社日建設計	戸田建設株式会社 松井建設株式会社 栗本建設工業JV	中央区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-10	グリーンオーク九段	株式会社 大林組東京本社 一級建築士事務所	株式会社 大林組東京本社 一級建築士事務所	株式会社 大林組東京本社	千代田区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-11	グリーンオーク高輪台	北野建設株式会社 一級建築士事務所	北野建設株式会社 一級建築士事務所	北野建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	ビューローベリタスジャパン株式会社（注2）
A-12	グリーンオーク御徒町	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	飛島建設株式会社	台東区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-13	東池袋センタービル	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	三菱建設株式会社	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-14	セントラル代官山	東京セントラル建物株式会社一級建築士事務所（新築時） 株式会社近代建築事務所（増築時）	鈴木建築事務所	勝村・幸成ハウジング建設共同企業体（新築時） 株式会社山川建設（増築時）	渋谷区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-15	JSプログレビル	株式会社協立建築設計事務所	株式会社協立建築設計事務所	戸田建設株式会社	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-16	広尾リープレックス・ビズ	株式会社日本設計事務所（新築時） 福田リニューアル株式会社一級建築士事務所（増築時）	株式会社日本設計事務所（新築時） 株式会社構造計画研究所（増築時）	西松建設株式会社（新築時） 福田リニューアル株式会社（増築時）	港区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定機関等
A-17	芝公園三丁目ビル	秀和株式会社 一級建築士事務所	秀和株式会社 一級建築士事務所	株式会社熊谷組・ 株式会社間組 共同企業体	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-18	（仮称）FORECAST飯田橋	株式会社都建築設計事務所	株式会社都建築設計事務所	大木建設株式会社 東京支店	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-19	九段北325ビル	株式会社幸建築設計事務所	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社 建築本部	千代田区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-20	（仮称）FORECAST内神田	末松設計事務所	末松設計事務所	清水建設株式会社	千代田区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-21	イトーピア 岩本町二丁目ビル	株式会社石本建築事務所	株式会社石本建築事務所	村本建設株式会社 東京支店	千代田区	株式会社ハイ国際コンサルタント（注3）
A-22	イトーピア 岩本町一丁目ビル	株式会社池谷建築設計事務所	株式会社池谷建築設計事務所	フジタ工業株式会社	千代田区	株式会社ハイ国際コンサルタント（注3）
A-23	イトーピア 岩本町ANNEXビル	株式会社長谷エコーポレーションエンジニアリング事業部 一級建築士事務所	株式会社長谷エコーポレーションエンジニアリング事業部 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社 東京支店	千代田区	株式会社ハイ国際コンサルタント（注3）
A-24	久松町 リーブレックス・ビズ	株式会社日建設計名古屋事務所	株式会社日建設計	株式会社竹中工務店	中央区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-25	（仮称）FORECAST人形町	ビルディング不動産株式会社一級建築士事務所	ビルディング不動産株式会社一級建築士事務所	古久根建設株式会社	中央区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-26	KDX人形町ビル	株式会社小河建築設計事務所（新築時） 株式会社クリンテック一級建築士事務所（用途変更時）	株式会社小河建築設計事務所	西松建設株式会社（新築時） 東方工業株式会社（用途変更時）	中央区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-27	（仮称）FORECAST新常盤橋	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社	大成建設株式会社	中央区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-28	西新宿三晃ビル	三井建設株式会社 一級建築士事務所	三井建設株式会社 一級建築士事務所	三井建設株式会社 東京建築支店	新宿区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-29	飯田橋 リーブレックス・ビズ	株式会社建築環境計画TAO	株式会社池田建築設計事務所	鉄建建設株式会社	新宿区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-30	（仮称）FORECAST品川	ビルディング不動産株式会社一級建築士事務所	ビルディング不動産株式会社一級建築士事務所	前田建設工業 株式会社東京支店	品川区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-31	西五反田8丁目 ビル	株式会社青木建設 一級建築士事務所	株式会社青木建設 一級建築士事務所	株式会社青木建設 東京支店	品川区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-32	藤和東五反田ビル	藤栄建設株式会社 一級建築士事務所	藤栄建設株式会社 一級建築士事務所	藤栄建設株式会社・ フジタ工業株式会社	品川区	株式会社空間システム研究所（注3）
A-33	（仮称）FORECAST高田馬場	株式会社加藤義宏建築事務所 （新築時・増築時）	株式会社加藤義宏建築事務所	清水建設株式会社 （新築時・増築時）	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-34	目白NTビル	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社 東京支店	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-35	東信東池袋ビル	フジタ工業株式会社東京支店一級建築士事務所	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社 東京支店	豊島区	富士建築センター株式会社（注3）
A-36	三井ウッディビル	株式会社小林建築研究所	株式会社小林建築研究所	三井建設株式会社・ 鹿島建設株式会社 共同企業体	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
A-37	板橋本町ビル	株式会社木子建築設計事務所	有限会社構造技術開発	株式会社大林組 東京本社	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定機関等
A-38	ANTEX24ビル	ユーデック株式会社 一級建築士事務所	ユーデック株式会社 一級建築士事務所	株式会社大林組 不動建設株式会社	台東区	株式会社ジェイ・ イー・サポート （注3）
A-39	イトーピア 清洲橋通ビル	株式会社基設計	株式会社基設計	株式会社熊谷組 北関東支店	台東区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-40	イーストサイド ビル	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社	台東区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-41	I・S南森町ビル	株式会社日建設計 一級建築士事務所	株式会社日建設計	株式会社山田組	大阪市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-42	サンワールドビル	株式会社AT都市創造 建築事務所	株式会社AT都市創造 建築事務所	不動建設株式会社	大阪市	株式会社ERIソリューション
A-43	丸の内三丁目ビル	佐藤工業株式会社 一級建築士事務所 名古屋支所（新築時） 鹿島建設株式会社 名古屋支店（増築時）	佐藤工業株式会社 一級建築士事務所 名古屋支所（新築時） 鹿島建設株式会社 名古屋支店（増築時）	佐藤工業株式会社 名古屋支所 （新築時） 鹿島建設株式会社 名古屋支店 （増築時）	名古屋市	株式会社ハイ国際 コンサルタント （注3）
A-44	MK麹町ビル	株式会社伊藤喜三郎 建築研究所（新築時・増築時）	株式会社伊藤喜三郎 建築研究所 （新築時・増築時）	日本建設株式会社 （新築時・増築時）	千代田区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-45	（仮称）虎ノ門 桜ビル	秀和株式会社 一級建築士事務所	松井源吾、株式会社 泉論設計事務所	清水建設株式会社	港区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	港区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-47	神田オーシャンビル	株式会社菱田 建築事務所	株式会社菱田 建築事務所	株式会社久保工務店	千代田区	株式会社ハイ国際 コンサルタント （注3）
A-48	Shinto GINZA EAST	大成建設株式会社 一級建築士事務所 （新築時・増築時）	大成建設株式会社 一級建築士事務所 （新築時・増築時）	大成建設株式会社 （新築時・増築時）	中央区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-49	ニューリバービル ディング	飛島建設株式会社 東京支店一級建築士 事務所	飛島建設株式会社 東京支店一級建築士 事務所	飛島建設株式会社	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-50	（仮称）FORECAST 早稲田FIRST	株式会社熊谷組 一級建築士事務所	株式会社熊谷組 一級建築士事務所	株式会社熊谷組 東京建築支店	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-51	（仮称）FORECAST 五反田WEST	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社長谷工 コーポレーション	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-52	大宮センタービル	株式会社松田平田	株式会社松田平田	間・前田・安藤建設 共同企業体	大宮市	一般財団法人 日本建築センター
A-53	三井住友銀行 高麗橋ビル	株式会社日建設計 一級建築士事務所	株式会社日建設計	竹中工務店・日本 建設共同企業体	大阪市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-54	NORE伏見	株式会社国分設計	株式会社国分設計	清水建設株式会社 名古屋支店	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント （注3）
A-55	NORE名駅	株式会社国分設計	株式会社国分設計	株式会社竹中工務店	株式会社愛知建築 確認検査サービス （新築時） 名古屋市 （用途変更時）	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-1	タワーコート 北品川	株式会社日建 ハウジングシステム	前田建設工業 株式会社 一級建築士事務所	前田建設工業 株式会社	財団法人日本建築 センター	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-2	スカイヒルズN11	大成建設株式会社 札幌支店 一級建築士事務所	株式会社 構建設計事務所	大成建設株式会社	札幌市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定機関等
B-3	マイアトリア名駅	株式会社ケイプラン	株式会社塩見設計	株式会社 ビーエス三菱	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
B-4	マイアトリア栄	SBIプランナーズ株式会社 一級建築士事務所	株式会社コア設計	SBIプランナーズ株式会社	株式会社確認サービス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
B-5	マックヴィラージュ平安	SBIプランナーズ株式会社 一級建築士事務所	株式会社コア設計	SBIプランナーズ株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
B-6	シーム・ドエル筒井	SBIプランナーズ株式会社 一級建築士事務所	株式会社コア設計	SBIプランナーズ株式会社	株式会社確認サービス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
B-7	シエル薬院	小野設計株式会社（新築時） 株式会社ディックスクロキ（増築時）	有限会社KAZU設計	株式会社吉川工務店	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
B-8	神田リープレックス・リズ	株式会社小松建築設計	株式会社小松建築設計	北野建設株式会社 東京本社	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
C-1	小滝橋パシフィカビル	株式会社エイ・クリエイツ一級建築士事務所	株式会社井上剛構造設計事務所	安藤建設株式会社	一般財団法人 日本建築センター	一般財団法人日本建築設備・昇降機センター（注2）
C-2	光明池アクト	株式会社土師建築設計事務所	株式会社土師建築設計事務所	大成建設株式会社	堺市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

（注1）上表記載の社名は、調査機関及び確認検査機関を除き、過去に社名変更等がなされた場合であっても、建物の竣工当時の社名で記載しています。

（注2）A-5、A-6、A-11及びC-1については、構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を経ているため、構造計算書の妥当性についての調査はしていません。

（注3）A-21からA-23まで、A-32、A-35、A-38、A-43、A-47及びA-54については、売主の前所有者において、紛失又は落丁等により構造計算書を検証できなかったことから、構造計算書の再作成及び当該再作成された構造計算書の妥当性についての調査を第三者専門機関である株式会社ハイ国際コンサルタント、株式会社空間システム研究所、富士建築センター株式会社又は株式会社ジェイ・イー・サポートに対して依頼し、第三者専門機関による構造計算書の再作成及び検証が行われていることから、構造計算書の妥当性についての調査はしていません。なお、当該物件の調査機関又は構造計算適合性判定機関等の欄には、当該構造計算書の再作成及び検証を行った第三者専門機関名を記載しています。

③ 地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際の不動産状況調査（土地の状況調査、建物の状況調査）、環境調査、法的調査、経済的調査（建物賃借人調査、市場調査、収益調査）及び不動産鑑定評価額等の物件に関する精査の一環として、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、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値（予想最大損失率）を算定しています。新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る建物のPML値は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）（注1）
A-1	FORECAST西新宿	2.7
A-2	（仮称）FORECAST日本橋EAST	3.7
A-3	FORECAST四谷	3.6
A-4	FORECAST新宿AVENUE	2.1
A-5	FORECAST市ヶ谷	2.9
A-6	FORECAST三田	2.9
A-7	FORECAST新宿SOUTH（注2）	7.0
A-8	FORECAST桜橋	4.2
A-9	グリーンオーク茅場町	2.6
A-10	グリーンオーク九段	5.1
A-11	グリーンオーク高輪台	3.6
A-12	グリーンオーク御徒町（注3）	7.7
A-13	東池袋センタービル	4.5
A-14	セントラル代官山	7.1
A-15	JSプログレビル	6.9
A-16	広尾リープレックス・ビズ	4.4
A-17	芝公園三丁目ビル（注4）	11.3
A-18	（仮称）FORECAST飯田橋（注5）	7.1
A-19	九段北325ビル	4.5
A-20	（仮称）FORECAST内神田（注6）	9.9
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	4.1
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	9.0
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	4.1
A-24	久松町リープレックス・ビズ	5.6
A-25	（仮称）FORECAST人形町	11.1
A-26	KDX人形町ビル	7.1
A-27	（仮称）FORECAST新常盤橋	4.1
A-28	西新宿三晃ビル	12.7
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	4.4
A-30	（仮称）FORECAST品川	11.6
A-31	西五反田8丁目ビル	3.9
A-32	藤和東五反田ビル	5.1
A-33	（仮称）FORECAST高田馬場	12.4
A-34	目白NTビル	6.6

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）（注1）
A-35	東信東池袋ビル	3.6
A-36	三井ウッディビル	11.9
A-37	板橋本町ビル	7.8
A-38	ANTEX24ビル	3.7
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	3.6
A-40	イーストサイドビル	3.6
A-41	I・S南森町ビル	9.6
A-42	サンワールドビル	12.0
A-43	丸の内三丁目ビル	7.1
A-44	MK麹町ビル	4.3
A-45	（仮称）虎ノ門桜ビル	8.2
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	4.5
A-47	神田オーシャンビル	9.3
A-48	Shinto GINZA EAST	5.3
A-49	ニューリバービルディング	5.2
A-50	（仮称）FORECAST早稲田FIRST	3.5
A-51	（仮称）FORECAST五反田WEST	2.3
A-52	大宮センタービル	2.0
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	7.6
A-54	NORE伏見	4.5
A-55	NORE名駅	4.2
B-1	タワーコート北品川	2.6
B-2	スカイヒルズN11	1.3
B-3	マイアトリア名駅	4.4
B-4	マイアトリア栄	4.1
B-5	マックヴィラージュ平安	3.2
B-6	シーム・ドエル筒井	5.0
B-7	シエル薬院	5.4
B-8	神田リープレックス・リズ	4.4
C-1	小滝橋パシフィカビル	4.6
C-2	光明池アクト	12.7
ポートフォリオ全体（注7）		4.0

（注1）小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注2）A-7は、平成16年1月に、耐震補強工事を実施しています。
（注3）A-12は、平成18年1月に、耐震補強工事を実施しています。
（注4）A-17は、平成21年2月に、耐震補強工事を実施しています。
（注5）A-18は、平成26年11月に、耐震補強工事を実施しています。
（注6）A-20は、平成18年6月に、耐震補強工事を実施しています。
（注7）ポートフォリオ全体のPML値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の平成27年5月付「65物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

(5) 主要な不動産に関する情報

新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産のうち、平成27年4月末日現在において、「年間賃料合計」が「ポートフォリオ全体の年間賃料総額」の10%以上を占める不動産（主要不動産）はありません。

(6) 主要なテナントに関する情報

① 主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。以下同じです。）の概要

本投資法人は、新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産につき、有限会社フォーキャスト・リーシング等をマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結している、又は締結する予定です。

以下の表は、新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産につき、平成27年4月末日現在における情報をもとに、本投資法人による取得後に締結予定のマスターリース契約を締結した場合における、主要なテナントを示したものです。

なお、本投資法人は、新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産の全てについて、マスターリース会社に賃貸する予定です。

テナント名	業種	保有資産 （物件名称）	賃貸面積 （㎡） （注1）	総賃料収入 （年間） （百万円） （注2）	敷金・保証金 （百万円） （注3）	契約満了日 （注4）
有限会社 フォーキャスト・ リーシング	不動産業	FORECAST西新宿	1,945.68	150	96	平成33年 3月31日
		（仮称）FORECAST日本橋EAST	2,490.08	152	135	平成33年 3月31日
		FORECAST四谷	1,678.15	100	65	平成33年 3月31日
		FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	382	293	平成36年 4月30日
		FORECAST市ヶ谷	3,844.67	268	188	平成36年 4月30日
		FORECAST三田	1,786.18	108	70	平成36年 4月30日
		FORECAST 新宿SOUTH	13,875.04	985	674	平成36年 4月30日
		FORECAST桜橋	5,610.53	312	189	平成36年 4月30日
		グリーンオーク茅場町	2,984.94	180	149	平成36年 4月30日
		グリーンオーク九段	2,594.46	172	86	平成36年 4月30日
		グリーンオーク高輪台	2,621.74	141	86	平成36年 4月30日
		グリーンオーク御徒町	3,480.13	166	70	平成36年 4月30日
		東池袋センタービル	3,709.15	166	90	平成36年 4月30日
		セントラル代官山	1,776.61	153	67	平成37年 1月31日
		JSプログレビル	11,988.14	406	269	平成37年 1月31日
		広尾リープレックス・ビズ	1,500.83	138	89	平成37年 1月31日
		芝公園三丁目ビル	7,882.60	368	249	平成37年 1月31日
		（仮称）FORECAST飯田橋	4,066.50	229	179	平成37年 1月31日
		九段北325ビル	1,766.71	84	60	平成37年 1月31日
		（仮称）FORECAST内神田	1,230.44	68	83	平成37年 1月31日
		イトーピア岩本町二丁目ビル	3,239.48	164	94	平成37年 1月31日
		イトーピア岩本町一丁目ビル	3,056.56	158	106	平成37年 1月31日
		イトーピア岩本町ANNEXビル	2,651.80	121	71	平成37年 1月31日
		久松町リープレックス・ビズ	3,022.25	非開示 （注5）	非開示 （注5）	平成37年 1月31日
		（仮称）FORECAST人形町	2,277.61	103	72	平成37年 1月31日
		KDX人形町ビル	1,867.95	96	73	平成37年 1月31日
		（仮称）FORECAST新常盤橋	1,794.97	93	66	平成37年 1月31日

テナント名	業種	保有資産 (物件名称)	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
有限会社 フォーキャスト・ リーシング	不動産業	西新宿三晃ビル	2,479.80	119	74	平成37年 1月31日
		飯田橋リーブレックス・ビズ	1,401.68	70	38	平成37年 1月31日
		(仮称) FORECAST品川	2,082.44	106	77	平成37年 1月31日
		西五反田8丁目ビル	2,999.68	118	76	平成37年 1月31日
		藤和東五反田ビル	2,415.97	112	67	平成37年 1月31日
		(仮称) FORECAST高田馬場	5,614.35	302	224	平成37年 1月31日
		目白NTビル	4,497.27	191	138	平成37年 1月31日
		東信東池袋ビル	1,645.19	66	39	平成37年 1月31日
		三井ウッディビル	3,172.46	147	103	平成37年 1月31日
		板橋本町ビル	5,485.56	189	138	平成37年 1月31日
		ANTEX24ビル	2,267.59	93	56	平成37年 1月31日
		イトーピア清洲橋通ビル	2,659.67	110	81	平成37年 1月31日
		イーストサイドビル	2,096.92	92	61	平成37年 1月31日
		I・S南森町ビル	4,045.15	161	105	平成37年 1月31日
		サンワールドビル	3,314.58	非開示 (注6)	非開示 (注6)	平成37年 1月31日
		MK麹町ビル	1,752.31	94	72	平成37年 1月31日
		(仮称) 虎ノ門桜ビル	1,771.22	113	67	平成37年 6月30日 (予定)
		ラ・ベリテAKASAKA	1,472.01	93	159	平成37年 6月30日 (予定)
		神田オーシャンビル	1,484.74	85	39	平成37年 6月30日 (予定)
		Shinto GINZA EAST	1,198.24	67	30	平成37年 6月30日 (予定)
		ニューリバービルディング	3,882.61	161	109	平成37年 6月30日 (予定)
		(仮称) FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	249	166	平成37年 6月30日 (予定)
		(仮称) FORECAST五反田WEST	8,981.55	385	223	平成37年 6月30日 (予定)
		大宮センタービル	14,311.77	879	686	平成37年 6月30日 (予定)
		三井住友銀行高麗橋ビル	4,581.43	174	139	平成37年 6月30日 (予定)
		NORE伏見	3,735.37	164	115	平成37年 6月30日 (予定)
		NORE名駅	4,069.45	151	96	平成37年 6月30日 (予定)
		スカイヒルズN11	8,567.50	115	9	平成36年 4月30日
		マイアトリア名駅	2,838.02	89	14	平成36年 4月30日
		マイアトリア栄	3,121.60	74	6	平成36年 4月30日
		マックヴィラージュ平安	2,250.00	55	4	平成36年 4月30日
		シーム・ドエル筒井	1,800.00	49	0	平成36年 4月30日
		シエル薬院	1,451.47	42	6	平成36年 4月30日
		神田リーブレックス・リズ	2,000.66	96	16	平成37年 1月31日
		小滝橋パシフィカビル	1,383.31	167	145	平成37年 1月31日
		光明池アクト	6,173.41	198	156	平成37年 1月31日
合計			226,425.99	11,109	7,357	―

（注1）「賃貸面積」は、平成27年4月末日現在における情報をもとに、締結済み又は本投資法人による取得後に締結予定のマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された又は表示される予定の賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。
（注2）「総賃料収入（年間）」は、平成27年4月末日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）における月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。
（注3）「敷金・保証金」は、平成27年4月末日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（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。）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。
（注4）「契約満了日」は、締結済み又は本投資法人による取得後に締結予定のマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された、又は表示される予定の契約満了日を記載しており、対象信託不動産の信託期間満了日と同日となっています。当該マスターリース契約において、信託期間満了日が延長された場合には、信託期間の延長に併せてマスターリース契約も延長後の信託契約の契約期限まで延長される旨規定されています。
（注5）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。
（注6）転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

② 賃貸面積上位10位エンドテナント

本投資法人の新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産につき、平成27年4月末日現在、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積（㎡）（注1）	契約満了日	契約形態（注2）
コープ総合サービス株式会社（注3）	スカイヒルズN11	8,567.50	平成28年3月31日	普通建物賃貸借
エイブル保証株式会社（注3）	マイアトリア栄	5,371.60	平成29年3月31日	普通建物賃貸借
	マックヴィラージュ平安		平成28年9月30日	
非開示（注4）	芝公園三丁目ビル	3,559.85	平成28年7月31日（注5）	普通建物賃貸借
非開示（注4）	JSプログレビル	3,492.39	平成29年3月31日	普通建物賃貸借
非開示（注4）	サンワールドビル	3,314.58	平成28年10月31日	普通建物賃貸借
非開示（注4）	板橋本町ビル	3,189.12	平成28年2月6日	普通建物賃貸借
非開示（注4）	グリーンオーク御徒町	3,048.47	平成37年3月31日	普通建物賃貸借
非開示（注4）	久松町リーブレックス・ビズ	3,022.25	平成29年3月31日	普通建物賃貸借
非開示（注4）	JSプログレビル	2,662.11	平成28年1月31日	普通建物賃貸借
非開示（注4）	芝公園三丁目ビル	2,579.22	平成29年4月30日	普通建物賃貸借

（注1）「総賃貸面積」は、平成27年4月末日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
（注2）「契約形態」は、平成27年4月末日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。
（注3）当該エンドテナントは、マスターリース会社から一括転貸を受けています。
（注4）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。
（注5）一部区画については、平成30年4月1日となっています。
（注6）エンドテナント名は、本書の日付現在の名称を記載しています。

(7) 担保の状況

本書の日付現在、上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産及び新規取得資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保権はありません。

(8) 上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産及び新規取得資産に関する権利関係の従前の経緯

物件番号	物件名称	前所有者 (前信託受益者)	現所有者 (現信託受益者)
A-1	FORECAST西新宿	双日株式会社	本投資法人
A-2	(仮称) FORECAST日本橋EAST	双日株式会社	本投資法人
A-3	FORECAST四谷	双日株式会社	本投資法人
A-4	FORECAST新宿AVENUE	双日株式会社	本投資法人
A-5	FORECAST市ヶ谷	双日株式会社	本投資法人
A-6	FORECAST三田	双日株式会社	本投資法人
A-7	FORECAST新宿SOUTH	Cordoba特定目的会社	本投資法人
A-8	FORECAST桜橋	Cordoba特定目的会社	本投資法人
A-9	グリーンオーク茅場町	合同会社イーグル インベストメント	本投資法人
A-10	グリーンオーク九段	合同会社イーグル インベストメント	本投資法人
A-11	グリーンオーク高輪台	合同会社高輪台 プロパティ	本投資法人
A-12	グリーンオーク御徒町	合同会社イーグル インベストメント	本投資法人
A-13	東池袋センタービル	合同会社イースト インベストメント	本投資法人
A-14	セントラル代官山	非開示 (注)	本投資法人
A-15	JSプログレビル	多摩中央産業株式会社	本投資法人
A-16	広尾リープレックス・ビズ	合同会社ニコラス キャピタル1	本投資法人
A-17	芝公園三丁目ビル	合同会社ニコラス キャピタル2	本投資法人
A-18	(仮称) FORECAST飯田橋	合同会社やよい インベストメント	本投資法人
A-19	九段北325ビル	合同会社やよい インベストメント	本投資法人
A-20	(仮称) FORECAST内神田	合同会社やよい インベストメント	本投資法人
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	合同会社ニコラス キャピタル4	本投資法人
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	合同会社ニコラス キャピタル4	本投資法人
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	合同会社ニコラス キャピタル4	本投資法人
A-24	久松町リープレックス・ビズ	合同会社ニコラス キャピタル1	本投資法人
A-25	(仮称) FORECAST人形町	合同会社やよい インベストメント	本投資法人
A-26	KDX人形町ビル	合同会社ニコラス キャピタル1	本投資法人
A-27	(仮称) FORECAST新常盤橋	合同会社やよい インベストメント	本投資法人

物件番号	物件名称	前所有者（前信託受益者）	現所有者（現信託受益者）
A-28	西新宿三晃ビル	合同会社ニコラス キャピタル1	本投資法人
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	合同会社ニコラス キャピタル1	本投資法人
A-30	（仮称）FORECAST品川	合同会社やよい インベストメント	本投資法人
A-31	西五反田8丁目ビル	合同会社やよい インベストメント	本投資法人
A-32	藤和東五反田ビル	合同会社ニコラス キャピタル1	本投資法人
A-33	（仮称）FORECAST高田馬場	合同会社やよい インベストメント	本投資法人
A-34	目白NTビル	合同会社ニコラス キャピタル1	本投資法人
A-35	東信東池袋ビル	合同会社ニコラス キャピタル1	本投資法人
A-36	三井ウッディビル	合同会社ニコラス キャピタル1	本投資法人
A-37	板橋本町ビル	合同会社ニコラス キャピタル1	本投資法人
A-38	ANTEX24ビル	合同会社ニコラス キャピタル1	本投資法人
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	合同会社ニコラス キャピタル4	本投資法人
A-40	イーストサイドビル	合同会社ニコラス キャピタル1	本投資法人
A-41	I・S南森町ビル	合同会社ニコラス キャピタル1	本投資法人
A-42	サンワールドビル	非開示（注）	本投資法人
A-43	丸の内三丁目ビル	合同会社ニコラス キャピタル1	本投資法人
A-44	MK麹町ビル	非開示（注）	本投資法人
A-45	（仮称）虎ノ門桜ビル	非開示（注）	非開示（注）
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	非開示（注）	非開示（注）
A-47	神田オーシャンビル	非開示（注）	合同会社ニコラス キャピタル7
A-48	Shinto GINZA EAST	非開示（注）	合同会社ニコラス キャピタル7
A-49	ニューリバービルディング	非開示（注）	非開示（注）
A-50	（仮称）FORECAST早稲田FIRST	非開示（注）	合同会社ニコラス キャピタル3
A-51	（仮称）FORECAST五反田WEST	非開示（注）	五反田大橋インベストメント特定目的会社
A-52	大宮センタービル	非開示（注）	合同会社ニコラス キャピタル5
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	非開示（注）	合同会社ニコラス キャピタル3
A-54	NORE伏見	非開示（注）	合同会社ニコラス キャピタル7
A-55	NORE名駅	非開示（注）	合同会社ニコラス キャピタル7

物件番号	物件名称	前所有者（前信託受益者）	現所有者（現信託受益者）
B-1	タワーコート北品川	特定目的会社北品川キャピタル	本投資法人
B-2	スカイヒルズN11	ホエール特定目的会社	本投資法人
B-3	マイアトリア名駅	ホエール特定目的会社	本投資法人
B-4	マイアトリア栄	ホエール特定目的会社	本投資法人
B-5	マックヴィラージュ平安	ホエール特定目的会社	本投資法人
B-6	シーム・ドエル筒井	ホエール特定目的会社	本投資法人
B-7	シエル薬院	ホエール特定目的会社	本投資法人
B-8	神田リーブレックス・リズ	合同会社ニコラスキャピタル1	本投資法人
C-1	小滝橋パシフィカビル	非開示（注）	本投資法人
C-2	光明池アクト	合同会社ニコラスキャピタル1	本投資法人

（注） 前所有者（前信託受益者）又は現所有者（現信託受益者）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。

3　新規取得資産の個別不動産及び信託不動産の概要

新規取得資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」、「賃貸借の状況」、「特記事項」、「建物状況評価の概要」、「鑑定評価書の概要」、「周辺環境・本物件の特徴」の各欄の記載については、特段の記載がない限り以下のとおりであり、平成27年4月末日現在の情報に基づいて記載しています。

(1)　「物件番号」欄の記載について

・「物件番号」は、本投資法人の新規取得資産について、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　② ポートフォリオ構築方針（ロ）用途分散」において定められる各用途に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Aはオフィスを表します。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。

(2)　「特定資産の概要」欄の記載について

・「取得年月日」は、A-44に関し、本投資法人が売主から当該資産を取得した日を記載しています。
・「取得予定年月日」は、各取得予定資産に関し、本件売買契約書又は本件基本協定書に記載された取得予定年月日を記載しています。
・「取得価格」は、A-44に関し、A-44の取得価額を記載しています。なお、取得価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。
・「取得予定価格」は、各取得予定資産に関し、本件売買契約書又は本件基本協定書に記載された各取得予定資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。
・「鑑定評価額（価格時点）」は、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社が作成した鑑定評価書記載の鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。
・信託受益権の概要の「信託受託者」は、各新規取得資産について、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。
・信託受益権の概要の「信託設定日」は、各新規取得資産について、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。
・信託受益権の概要の「信託期間満了日」は、各新規取得資産について、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、各不動産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合には、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
・土地の「地番」は、登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうち1筆の地番）を記載しています。
・土地の「建ぺい率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、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、新規取得資産によっては、本書に記載の「建ぺい率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。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、各新規取得資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する又は信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
・建物の「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。また、増改築等があればその時点を併せて記載しています。
・建物の「構造／階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
・建物の「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しています。
・建物の「駐車場台数」は、本書の日付現在において各新規取得資産につき敷地内に確保されている駐車場（建物内の駐車場を含みます。）の台数を記載しています。
・建物の「所有形態」は、各新規取得資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する又は信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
・「PM会社」は、各新規取得資産について本書の日付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、各新規取得資産について本書の日付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、本書の日付現在を基準として、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。

(3) **「賃貸借の状況」欄の記載について**

・「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り平成27年4月末日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。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、各新規取得資産について、平成27年4月末日現在における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるもの（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）を記載しています。
・「稼働率」は、平成27年4月末日現在における各新規取得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。
・「代表的テナント」は、オフィスにつき、各新規取得資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「代表的テナント」欄の記載を省略しています。
・「テナントの総数」は、平成27年4月末日現在における各新規取得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（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）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（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）を記載していますが、マスターリース種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている又は一括転貸を受ける予定の転借人がマスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナントの総数は1と記載しています。
・「総賃料収入（年間）」は、平成27年4月末日現在における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（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。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（複数の転貸借契約が締結されている

又は締結される予定の信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。
・「敷金等」は、平成27年4月末日現在における各新規取得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、平成27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。

(4) 「特記事項」欄の記載について
・「特記事項」は、原則として、本書の日付現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。なお、テナントからの解約予告及びテナントとの新契約の締結については、平成27年4月末日までに受領し又は締結したものを記載しています。

(5) 「建物状況評価の概要」欄の記載について
・本欄には、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が各新規取得資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。
・「短期修繕費の見積額」は、調査書の日付から起算して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、緊急修繕費を含めた金額を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。「長期修繕費の見積額」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を12で除することにより算出した1年毎の平均値を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。
・「再調達価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
・「評価書日付」は、調査日を記載しています。

(6) 「鑑定評価書の概要」欄の記載について
・「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価基準運用上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社に各新規取得資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
・金額は、特段の記載がない限り単位未満を切り捨てて記載しています。

(7) 「周辺環境・本物件の特徴」欄の記載について
・「周辺環境・本物件の特徴」は、鑑定評価書及びシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートの記載等に基づき、各新規取得資産の基本的性格、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。

MK麹町ビル			物件番号		A-44
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年3月27日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		1,781百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		1,890百万円（平成27年3月1日）		信託設定日	平成27年3月27日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区麹町四丁目2番1号			
土地	地番	東京都千代田区麹町四丁目2番1	建物	竣工年月	平成9年3月、平成18年7月増築（注3）
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
	容積率	793%（注2）		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	1,962.22㎡
	敷地面積	247.36㎡		駐車場台数	0台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社エム・エス・ビルサポート			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,752.31㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示（注4）	テナントの総数	9
総賃料収入（年間）	94百万円	敷金等	72百万円

特記事項
該当事項はありません。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来600%、800%ですが、対象面積の加重平均により793%となっています。 （注3）平成18年7月に地下2階倉庫の増築工事が実施されています。 （注4）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	4,313千円	再調達価格	507百万円
評価書日付	平成27年2月27日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	MK麹町ビル
鑑定評価額	1,890百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成27年3月1日

（千円）

	内容	概要等
収益価格	1,890,000	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	1,890,000	
運営収益	109,132	
潜在総収益	115,293	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	6,161	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	28,223	
維持管理費	6,244	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	5,200	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	1,294	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	1,570	予定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	759	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	11,276	平成26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	260	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	1,620	隔地駐車場代をその他費用として計上。
運営純収益	80,909	
一時金の運用益	1,471	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	3,110	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	79,270	
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うえ査定。
DCF法による価格	1,880,000	
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うえ査定。
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一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に査定。
積算価格	1,840,000	
土地比率	89.1%	
建物比率	10.9%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

周辺環境・本物件の特徴
＜立地特性＞ 「MK麹町ビル」が立地する「麹町・平河町・紀尾井町」ゾーンは、外国大使館や教育機関が多く集積している他、目抜き通り沿いにもマンションが散見される等、閑静な街並みが形成されています。「MK麹町ビル」は、東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩約1分、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅徒歩約5分の「新宿通り」沿いに位置しています。また、JR中央線・総武線、東京メトロ丸ノ内線・南北線など徒歩圏内で複数路線が利用可能なことから、アクセス性の面で高い訴求力を有しています。官公庁が多く所在する永田町や霞ヶ関との近接性から、当該ゾーンの需要層に多くみられる弁護士・会計事務所等専門サービス業や経営コンサルティング会社への競争力は高いものと考えられます。 ＜本物件の特徴＞ 「MK麹町ビル」は、「新宿通り」沿いの角地に立地しており、その視認性は良好です。また、「麹町・平河町・紀尾井町」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは、「MK麹町ビル」の規模と同様の延床面積1,000坪未満の小型ビルであり、競争優位性は標準的です。また、築年に関する競争優位性も標準的なものとなります。設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。

＜取得予定資産＞

（仮称）虎ノ門桜ビル			物件番号		A-45
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年7月2日	特定資産の種類		不動産信託受益権（予定）
取得予定価格		4,120百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）
鑑定評価額（価格時点）		4,130百万円（平成27年5月1日）		信託設定日	平成27年7月2日（予定）
				信託期間満了日	平成37年6月30日（予定）
所在地（住居表示）		東京都港区虎ノ門三丁目22番1号			
土地	地番	東京都港区虎ノ門三丁目221番他6筆	建物	竣工年月	昭和58年7月
	建ぺい率	80%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	容積率	357%（注2）		用途	事務所
	用途地域	第二種住居地域		延床面積	4,204.40㎡（注5）
	敷地面積	1,065.35㎡（注3）		駐車場台数	14台（注6）
	所有形態	共有持分権（注4）		所有形態	区分所有権（注7）
PM会社		サンフロンティア不動産株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング（予定）	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	3,049.65㎡	稼働率	58.1%（注9）
代表的テナント	非開示（注8）	テナントの総数	5（注9）
総賃料収入（年間）	113百万円	敷金等	67百万円

特記事項
本件建物は、区分所有建物であり、現所有者は、本件建物を個人である他の区分所有者2者（以下「他の区分所有者」といいます。）との間で区分所有しています。本件建物の現所有者は、他の区分所有者の前所有者との間で、本件建物の管理方法等について合意しています。
（注1）建ぺい率は本来60%ですが、角地緩和・防火地域内の耐火建築物による緩和により80%となっています。 （注2）容積率は本来400%、300%ですが、対象面積の加重平均により357%となっています。 （注3）建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約15㎡）を含みます。 （注4）持分割合は10,001,599分の9,127,006です。 （注5）本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。 （注6）他の区分所有者がその全部を所有しています。 （注7）取得対象は、本件建物の他の区分所有者の専有部分（1階部分568.43㎡）以外の全ての専有部分です。 （注8）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。 （注9）本物件の3階に入居中のエンドテナント（賃貸面積291.42㎡）は、定期賃貸借契約の期間満了により平成27年9月30日をもって退去する予定です。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	5,498千円	再調達価格	1,058百万円
評価書日付	平成27年4月22日		

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

（千円）

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

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

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

ラ・ベリテAKASAKA			物件番号		A-46
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年7月2日	特定資産の種類		不動産信託受益権（予定）
取得予定価格		2,000百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）
鑑定評価額（価格時点）		2,030百万円（平成27年5月1日）		信託設定日	平成27年7月2日（予定）
				信託期間満了日	平成37年6月30日（予定）
所在地（住居表示）		東京都港区元赤坂一丁目5番7号			
土地	地番	東京都港区元赤坂一丁目507番1他1筆	建物	竣工年月	昭和61年12月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	500%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,020.75㎡
	敷地面積	454.03㎡		駐車場台数	3台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		サンフロンティア不動産株式会社（予定）			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング（予定）	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,694.62㎡	稼働率	86.9%（注3）（注4）
代表的テナント	非開示（注2）	テナントの総数	6（注3）（注4）
総賃料収入（年間）	93百万円	敷金等	159百万円

特記事項
本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。 （注3）本物件の5階に入居中のエンドテナント（賃貸面積222.61㎡）から平成27年9月30日をもって解約する旨の通知を受領しています。 （注4）本物件の6階に入居中のエンドテナント（賃貸面積222.61㎡）から平成27年9月30日をもって解約する旨の通知を受領しています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	4,998千円	再調達価格	509百万円
評価書日付	平成27年4月20日		

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

（千円）

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

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

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

神田オーシャンビル			物件番号		A-47
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年7月2日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		1,440百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		1,440百万円（平成27年5月1日）		信託設定日	平成27年4月28日
				信託期間満了日	平成37年6月30日（予定）
所在地（住居表示）		東京都千代田区内神田一丁目15番2号			
土地	地番	東京都千代田区内神田一丁目10番2他3筆	建物	竣工年月	平成2年1月
	建ぺい率	100%（注1）		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
	容積率	480%（注2）		用途	店舗・事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	1,911.85㎡
	敷地面積	407.48㎡		駐車場台数	0台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		オフィスデータサービス株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,484.74㎡	稼働率	100%（注4）(注5)(注6)
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	23（注4）(注5)(注6)
総賃料収入（年間）	85百万円	敷金等	39百万円

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

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	5,195千円	再調達価格	516百万円
評価書日付	平成27年2月27日		

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

（千円）

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

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

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

Shinto GINZA EAST			物件番号		A-48
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年7月2日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		1,352百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		1,370百万円（平成27年5月1日）		信託設定日	平成27年4月28日
				信託期間満了日	平成37年6月30日（予定）
所在地（住居表示）		東京都中央区築地三丁目1番10号			
土地	地番	東京都中央区築地三丁目101番1他2筆	建物	竣工年月	平成2年9月、平成21年2月増築（注2）
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	700%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	1,284.12㎡（注2）
	敷地面積	196.22㎡		駐車場台数	0台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		サンフロンティア不動産株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,198.24㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	7
総賃料収入（年間）	67百万円	敷金等	30百万円

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

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	2,799千円	再調達価格	327百万円
評価書日付	平成27年3月24日		

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

（千円）

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

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

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

ニューリバービルディング		物件番号		A-49
特定資産の概要				
取得予定年月日	平成27年7月2日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格	3,000百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）	3,010百万円（平成27年5月1日）		信託設定日	平成18年9月28日
			信託期間満了日	平成37年6月30日（予定）
所在地（住居表示）	東京都中央区新川一丁目10番14号			
土地 地番	東京都中央区新川一丁目206番4他11筆	建物	竣工年月	平成2年1月
土地 建ぺい率	100%（注1）		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
土地 容積率	480%（注2）		用途	事務所
土地 用途地域	商業地域		延床面積	4,966.06㎡
土地 敷地面積	969.62㎡		駐車場台数	26台
土地 所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	双日総合管理株式会社（予定）			
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング（予定）	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	3,882.61㎡	稼働率	100%（注4）
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	12（注4）
総賃料収入（年間）	161百万円	敷金等	109百万円

特記事項
該当事項はありません。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来500%ですが、前面道路の幅員による制限により480%となっています。 （注3）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。 （注4）本物件の1階及び5階に入居中のエンドテナント（賃貸面積の合計826.88㎡）から平成27年8月31日をもって解約する旨の通知を受領しています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	8,497千円	再調達価格	1,252百万円
評価書日付	平成27年4月20日		

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

（千円）

	内容	概要等
収益価格	3,010,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	3,050,000	
運営収益	208,083	
潜在総収益	216,889	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	8,806	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	58,141	
維持管理費	14,344	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	21,800	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	2,550	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	2,790	予定の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,236	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	14,986	平成25年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	195	見積額に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	240	外部駐輪場代をその他費用として計上。
運営純収益	149,942	
一時金の運用益	2,413	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	6,130	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	146,225	
還元利回り	4.8%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	2,970,000	
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	2,580,000	
土地比率	83.7%	
建物比率	16.3%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

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

（仮称）FORECAST早稲田FIRST			物件番号		A-50
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年7月2日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		4,775百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		4,840百万円（平成27年5月1日）		信託設定日	平成12年3月1日
				信託期間満了日	平成37年6月30日（予定）
所在地（住居表示）		東京都新宿区馬場下町1番1号			
土地	地番	東京都新宿区馬場下町1番1他15筆	建物	竣工年月	昭和61年7月
	建ぺい率	77%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	378%（注2）		用途	事務所
	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域		延床面積	5,961.95㎡
	敷地面積	1,722.47㎡		駐車場台数	20台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	4,340.66㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	8
総賃料収入（年間）	249百万円	敷金等	166百万円

特記事項
本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。
（注1）建ぺい率は本来80%、60%ですが、近隣商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和及び対象面積の加重平均により77%となっています。 （注2）容積率は本来400%、300%ですが、対象面積の加重平均により378%となっています。 （注3）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	9,999千円	再調達価格	1,504百万円
評価書日付	平成27年1月13日		

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

（千円）

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

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

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

（仮称）FORECAST五反田WEST			物件番号		A-51
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年7月2日	特定資産の種類		不動産信託受益権（予定）
取得予定価格		6,520百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）
鑑定評価額（価格時点）		6,620百万円（平成27年5月1日）		信託設定日	平成27年7月2日（予定）
				信託期間満了日	平成37年6月30日（予定）
所在地（住居表示）		東京都品川区西五反田八丁目9番5号			
土地	地番	東京都品川区西五反田八丁目9番1他9筆	建物	竣工年月	平成元年9月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建
	容積率	700%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	13,581.66㎡
	敷地面積	1,840.57㎡（注2）		駐車場台数	43台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		サンフロンティア不動産株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	8,981.55㎡	稼働率	100%（注4）
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	13（注4）
総賃料収入（年間）	385百万円	敷金等	223百万円

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

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	25,302千円	再調達価格	3,585百万円
評価書日付	平成26年11月4日		

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

（千円）

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

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

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

大宮センタービル			物件番号		A-52
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年7月2日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		15,330百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		15,500百万円（平成27年5月1日）		信託設定日	平成16年10月15日
				信託期間満了日	平成37年6月30日（予定）
所在地（住居表示）		埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目9番6号			
土地	地番	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目9番6他31筆	建物	竣工年月	平成5年3月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	容積率	600%		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	22,135.97㎡（注2）
	敷地面積	3,480.05㎡		駐車場台数	91台（注3）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	14,311.77㎡	稼働率	100%（注5）（注6）
代表的テナント	非開示（注4）	テナントの総数	25（注5）（注6）
総賃料収入（年間）	879百万円	敷金等	686百万円

特記事項

1. 本件建物に付属する立体駐車場（以下「本件立体駐車場」といいます。）は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件立体駐車場を他の区分所有者1者（以下「他の区分所有者」といいます。）との間で区分所有しています。本件建物の前所有者は、他の区分所有者等との間で、本件立体駐車場の譲渡の制限等について合意しており、信託受託者及び売主はかかる合意を承継していますが、その内容については、本書の日付現在、他の区分所有者等より承諾が得られていないことから非開示としています。
2. 本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件全体をエンドテナントに賃貸することを目的として、本件立体駐車場のうち他の区分所有者が所有する部分をPM会社を通じて賃借するための協議を開始しています。

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

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	24,781千円	再調達価格	6,029百万円
評価書日付	平成27年1月13日		

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

（千円）

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

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

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

三井住友銀行高麗橋ビル			物件番号		A-53
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年7月2日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		2,850百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		2,850百万円（平成27年5月1日）		信託設定日	平成14年10月31日
				信託期間満了日	平成37年6月30日（予定）
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区伏見町二丁目1番1号			
土地	地番	大阪府大阪市中央区伏見町二丁目2番他4筆	建物	竣工年月	平成6年3月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
	容積率	800%		用途	事務所・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	9,698.59㎡（注5）
	敷地面積	1,390.44㎡（注2）（注3）		駐車場台数	34台
	所有形態	所有権（一部共有持分権）（注4）		所有形態	区分所有権（注6）
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	5,102.55㎡	稼働率	89.8%（注8）（注9）
代表的テナント	非開示（注7）	テナントの総数	20（注8）（注9）
総賃料収入（年間）	174百万円	敷金等	139百万円

特記事項
本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を株式会社三井住友銀行（以下「三井住友銀行」といいます。）との間で区分所有しています。本件建物の過去の所有者は、三井住友銀行との間で、三井住友銀行の書面による承諾を得た場合に限り、本件建物の区分所有権を第三者に譲渡することができ、また、区分所有権を第三者に譲渡しようとする場合には、他に優先して三井住友銀行に対して時価による譲渡の申し出をしなければならないこと等を定める基本協定書を締結しており、信託受託者は、当該基本協定書を承継しています。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）単独所有部分265.78㎡及び共有部分1,124.66㎡の合計を記載しています。 （注3）建築基準法第42条第1項第5号に基づく私道負担部分（180.59㎡）を含みます。 （注4）共有部分の共有持分は100,000分の64,407です。 （注5）本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。 （注6）取得対象は、本件建物の他の区分所有者の専有部分（1,312.71㎡）以外の全ての専有部分です。 （注7）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。 （注8）本物件の5階に入居中のエンドテナント（賃貸面積441.95㎡）から平成27年9月11日をもって解約する旨の通知を受領しています。 （注9）本物件の5階に入居中のエンドテナント（賃貸面積140.49㎡）から平成27年9月11日をもって解約する旨の通知を受領しています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	11,999千円	再調達価格	2,446百万円
評価書日付	平成27年1月15日		

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

（千円）

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

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

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

NORE伏見			物件番号		A-54
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年7月2日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		2,840百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		2,850百万円（平成27年5月1日）		信託設定日	平成19年5月31日
				信託期間満了日	平成37年6月30日（予定）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区錦一丁目16番7号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区錦一丁目1603番1他3筆	建物	竣工年月	平成18年11月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨造陸屋根10階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,983.34㎡
	敷地面積	623.74㎡		駐車場台数	26台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		プロパティパートナーズ株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	3,857.58㎡	稼働率	96.8%
代表的テナント	非開示（注2）	テナントの総数	6
総賃料収入（年間）	164百万円	敷金等	115百万円

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

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	6,000千円	再調達価格	1,214百万円
評価書日付	平成27年3月18日		

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

（千円）

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

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

周辺環境・本物件の特徴
＜立地特性＞ 「伏見」ゾーンは、名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅を中心に東西南北に広がりをみせるエリアです。 駅としては、名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅、名古屋市営地下鉄鶴舞線・桜通線「丸の内」駅が位置し、前者についてはビジネスラインとしての活用度も高く、利便性が高いといえます。 近年においては、「名駅」ゾーン同様、供給が旺盛に確認されたこともあり、市場規模は増加し、「栄」ゾーンとオフィスエリアとしての市場競争力は逆転した様相を呈しています。 集積企業としては、北側に日本銀行が所在することから金融機関や、大同メタル工業、岡谷鋼機、新東工業等の本社が所在しており、その他、営業車を使用するメーカー系企業の拠点等が集積しています。 ＜本物件の特徴＞ 「NORE伏見」は、名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅から徒歩約5分、JR東海道本線他「名古屋」駅から徒歩約11分に位置しています。ビジネスラインとして一定の評価が得られる名古屋市営地下鉄東山線が利用可能であること、また、幹線道路となる「錦通」沿いに面し視認性が確保されていることから、立地条件については比較的良好であるといえます。 「NORE伏見」は、延床面積約1,600坪程度、基準階面積約120坪程度と中型ビルに属します。フロア形状については整形・無柱であり、フロア単位・分割対応共に、比較的レイアウトがしやすいビルです。「伏見」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは延床面積2,000坪未満、基準階面積100坪以下のビルであり、「NORE伏見」は、当該ゾーンのボリュームゾーンよりやや大きい程度です。築浅である点も加え、オフィスビルとしては比較的訴求力を発揮しやすいビルです。 設備水準は、近時のテナントニーズを満たす水準であるといえ、当該要素については競争力が発揮しやすいといえます。

NORE名駅			物件番号		A-55
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年7月2日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		2,520百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		2,520百万円（平成27年5月1日）		信託設定日	平成17年6月24日
				信託期間満了日	平成37年6月30日（予定）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目3番18号			
土地	地番	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目301番他4筆	建物	竣工年月	平成19年1月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨造陸屋根11階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	5,614.44㎡
	敷地面積	723.64㎡		駐車場台数	28台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		プロパティパートナーズ株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	4,296.12㎡	稼働率	94.7%（注3）
代表的テナント	非開示（注2）	テナントの総数	19（注3）
総賃料収入（年間）	151百万円	敷金等	96百万円

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

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	5,573千円	再調達価格	1,359百万円
評価書日付	平成27年3月18日		

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

（千円）

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

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

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

4　第一回公募増資取得資産の個別不動産及び信託不動産の概要

第一回公募増資取得資産（A-14を除きます。以下本項において同じです。A-14の個別の概要は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　5 運用状況　(2) 投資資産　③ その他投資資産の主要なもの　(リ) 個別不動産及び信託不動産の概要」をご参照ください。）の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」、「賃貸借の状況」、「特記事項」、「建物状況評価の概要」、「鑑定評価書の概要」の各欄の記載については、特段の記載がない限り以下のとおりであり、平成27年4月末日現在の情報に基づいて記載しています。

(1)　「物件番号」欄の記載について

・「物件番号」は、本投資法人の第一回公募増資取得資産について、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　② ポートフォリオ構築方針　(ロ) 用途分散」において定められる各用途に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Aはオフィスを、Bは住宅を、Cは商業施設を表します。また、数字は用途毎に取得日順に番号を付しています。

(2)　「特定資産の概要」欄の記載について

・「取得年月日」は、第一回公募増資取得資産に関し、本投資法人が売主から当該資産を取得した日を記載しています。
・「取得価格」は、第一回公募増資取得資産に関し、第一回公募増資取得資産の取得価額を記載しています。なお、取得価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。
・「鑑定評価額（価格時点）」は、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社が作成した鑑定評価書記載の鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産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。
・信託受益権の概要の「信託受託者」は、各第一回公募増資取得資産について、信託受託者を記載しています。
・信託受益権の概要の「信託設定日」は、各第一回公募増資取得資産について、信託契約所定の信託設定日を記載しています。
・信託受益権の概要の「信託期間満了日」は、各第一回公募増資取得資産について、信託契約所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、各不動産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合には、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
・土地の「地番」は、登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうち1筆の地番）を記載しています。
・土地の「建ぺい率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。なお、第一回公募増資取得資産によっては、本書に記載の「建ぺい率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。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、各第一回公募増資取得資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
・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「駐車場台数」は、本書の日付現在において各第一回公募増資取得資産につき敷地内に確保されている駐車場（建物内の駐車場を含みます。）の台数を記載しています。
・建物の「所有形態」は、各第一回公募増資取得資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
・「PM会社」は、各第一回公募増資取得資産について本書の日付現在において有効なPM契約を締結している会社を記載しています。
・「マスターリース会社」は、各第一回公募増資取得資産について本書の日付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を記載しています。
・「マスターリース種別」は、本書の日付現在を基準として、締結されている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。

(3) **「賃貸借の状況」欄の記載について**

・「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り平成27年4月末日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。
・「賃貸可能面積」は、各第一回公募増資取得資産について、平成27年4月末日現在における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるもの（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）を記載しています。
・「稼働率」は、平成27年4月末日現在における各第一回公募増資取得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。
・B-8については、次の項目も記載しています。「賃貸面積」は、平成27年4月末日現在、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約又は建物図面等に表示された賃貸面積を記載しています。「賃貸可能戸数」は、平成27年4月末日現在、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。「賃貸戸数」は、平成27年4月末日現在、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、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、平成27年4月末日現在におけ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。
・「代表的テナント」は、オフィス又は商業施設につき、各第一回公募増資取得資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「代表的テナント」欄の記載を省略しています。
・「テナントの総数」は、平成27年4月末日現在における各第一回公募増資取得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（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）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場合には、エンドテナントの総数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）を記載していますが、マスターリース種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がマスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナントの総数は1と記載しています。
・「総賃料収入（年間）」は、平成27年4月末日現在における各信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物に係る年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。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、同日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの転貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の転貸

借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。
・B-8について記載している「月額賃料」は、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ため、平成27年4月末日現在における信託不動産に係るエンドテナントとの転貸借契約書に表示された月額賃料（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を記載しています。
・「敷金等」は、平成27年4月末日現在における各第一回公募増資取得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、平成27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」、「賃貸戸数」、「月額賃料」等を記載しています。

(4) 「特記事項」欄の記載について
・「特記事項」は、原則として、本書の日付現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。なお、テナントからの解約予告及びテナントとの新契約の締結については、平成27年4月末日までに受領し又は締結したものを記載しています。

(5) 「建物状況評価の概要」欄の記載について
・本欄には、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が各第一回公募増資取得資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。
・「短期修繕費の見積額」は、調査書の日付から起算して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、緊急修繕費を含めた金額を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。「長期修繕費の見積額」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を12で除することにより算出した1年毎の平均値を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。
・「再調達価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
・「評価書日付」は、調査日を記載しています。

(6) 「鑑定評価書の概要」欄の記載について
・「鑑定評価書の概要」は、各第一回公募増資取得資産の各鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
・金額は、特段の記載がない限り単位未満を切り捨てて記載しています。

JSプログレビル			物件番号		A-15
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年1月8日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		5,325百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		5,400百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成19年1月30日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都大田区平和島四丁目1番23号			
土地	地番	東京都大田区平和島四丁目9番1	建物	竣工年月	平成5年4月
	建ぺい率	70%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
	容積率	300%		用途	事務所
	用途地域	準工業地域		延床面積	17,868.72㎡
	敷地面積	5,480.28㎡		駐車場台数	132台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		清水総合開発株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	11,988.14㎡	稼働率	100%（注3）
代表的テナント	非開示（注2）	テナントの総数	7（注3）
総賃料収入（年間）	406百万円	敷金等	269百万円

特記事項
該当事項はありません。
（注1）建ぺい率は本来60%ですが、角地緩和により70%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。 （注3）本物件の11階に入居中のエンドテナント（賃貸面積1,164.13㎡）から平成27年8月31日をもって解約する旨の通知を受領しています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	28,061千円	再調達価格	4,920百万円
評価書日付	平成26年10月31日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	JSプログレビル
鑑定評価額	5,400百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

	内容	概要等
収益価格	5,400,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連付けて試算。
直接還元法による価格	5,470,000	
運営収益	502,608	
潜在総収益	530,278	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	27,670	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	188,767	
維持管理費	35,460	過年度実績額をはじめ、予定の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	70,790	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性を考慮して計上。
修繕費	9,920	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	6,542	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	3,163	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	62,124	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	768	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	計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	313,841	
一時金の運用益	5,405	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	18,440	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	300,806	
還元利回り	5.5%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	5,330,000	
割引率	5.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ、査定。
積算価格	5,120,000	
土地比率	61.2%	
建物比率	38.8%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

広尾リープレックス・ビズ			物件番号		A-16
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		2,827百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		2,890百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成19年2月28日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都港区南麻布五丁目15番27号			
土地	地番	東京都港区南麻布五丁目66番5他1筆	建物	竣工年月	昭和62年5月、平成19年2月一部取毀・増築
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	500%		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	1,650.05㎡
	敷地面積	394.84㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,500.83㎡	稼働率	100%
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）	138百万円	敷金等	89百万円

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

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	3,959千円	再調達価格	397百万円
評価書日付	平成26年9月8日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	広尾リープレックス・ビズ
鑑定評価額	2,890百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

	内容	概要等
収益価格	2,890,000	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	2,940,000	
運営収益	158,102	
潜在総収益	163,071	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	4,969	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	27,990	
維持管理費	3,800	過年度実績額をはじめ、予定の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	9,730	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	1,188	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	1,465	予定の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,017	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	9,485	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	105	保険料見積もり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	1,200	印刷料等をその他費用として計上。
運営純収益	130,112	
一時金の運用益	1,859	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	2,771	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	129,200	
還元利回り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	2,830,000	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,540,000	
土地比率	93.6%	
建物比率	6.4%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

芝公園三丁目ビル			物件番号		A-17
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		7,396百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		8,500百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成22年12月3日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都港区芝公園三丁目1番38号			
土地	地番	東京都港区芝公園三丁目613番1他1筆	建物	竣工年月	昭和56年6月
	建ぺい率	70%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	容積率	303%（注2）		用途	事務所
	用途地域	第二種住居地域		延床面積	8,855.23㎡
	敷地面積	2,876.99㎡		駐車場台数	14台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		シービーアールイー株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	7,882.60㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	4
総賃料収入（年間）	368百万円	敷金等	249百万円

特記事項
1. 本件建物は、昭和56年に改正される以前の耐震基準（いわゆる旧耐震基準）により設計及び施工された建物ですが、平成21年に耐震補強工事が実施されています。本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より、本件建物は新耐震基準により設計された建物と同等程度の耐震性能を有しているものと考えることができる旨の確認を得ています。 2. 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）建ぺい率は本来60%ですが、角地緩和により70%となっています。 （注2）容積率は本来300%、400%ですが、対象面積の加重平均により303%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。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	8,490千円	再調達価格	2,028百万円
評価書日付	平成26年7月18日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	芝公園三丁目ビル
鑑定評価額	8,500百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

	内容	概要等
収益価格	8,500,000	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い、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による価格	8,910,000	
運営収益	495,511	
潜在総収益	522,272	中長期安定的に安定的と認められる標準化した想定収入をを査定のうえ、計上。
空室等損失合計	26,760	中長期に安定的と認められる空室率水準を査定し、計上。
運営費用	113,465	
維持管理費	14,307	現行の契約額及び類似不動産の維持管理費の水準を参考に査定し、計上。
水道光熱費	48,643	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき、稼働率の実績も考慮のうえ査定し、計上。
修繕費	3,679	類似不動産の修繕費の水準による検証を行ったうえ、エンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断して計上。
PMフィー	6,821	現況の契約額に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
テナント募集費用等	3,726	想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上。
公租公課	33,070	依頼者から入手した実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮のうえ査定し、計上。
損害保険料	1,217	現行の実績額及び類似不動産の損害保険料の水準を参考に査定し、計上。
その他費用	2,000	消耗品費、広告宣伝費等の雑費について、実績額を参考に査定し、計上。
運営純収益	382,045	
一時金の運用益	6,144	一時金の運用実態等について運用的側面と調達的側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり保証金等の額に乗じて査定。
資本的支出	5,065	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、エンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断して査定した資本的支出の額に、CMフィーを考慮のうえ、計上。
純収益	383,124	
還元利回り	4.3%	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、並びに平成19年～平成21年にかけての大規模リニューアル工事及び耐震補強工事が実施されている点等を考慮したスプレッドを加減し、更には、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査定。
DCF法による価格	8,320,000	
割引率	4.1%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
最終還元利回り	4.5%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。本件においては、対象不動産の還元利回りを基礎として、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確定要素についても総合的に勘案して査定。
積算価格	8,660,000	
土地比率	92.9%	
建物比率	7.1%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	収益価格が現実の市場の需給動向及び典型的な市場参加者の行動原理をよく反映した説得力の高い価格であると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として査定。

（仮称）FORECAST飯田橋			物件番号		A-18
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		5,230百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		5,230百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成17年8月31日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区飯田橋三丁目11番13号			
土地	地番	東京都千代田区飯田橋三丁目20番21	建物	竣工年月	昭和53年11月（注1）
	建ぺい率	100%（注2）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	容積率	500%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	5,077.26㎡
	敷地面積	907.59㎡		駐車場台数	29台
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権（注3）
PM会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	4,066.50㎡	稼働率	100%（注5）
代表的テナント	非開示（注4）	テナントの総数	24（注5）
総賃料収入（年間）	229百万円	敷金等	179百万円

特記事項
本件建物は、昭和56年に改正される以前の耐震基準（いわゆる旧耐震基準）により設計及び施工された建物ですが、平成26年に耐震補強工事が実施されています。本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より、本件建物は新耐震基準により設計された建物と同等程度の耐震性能を有しているものと考えることができる旨の確認を得ています。
（注1）登記簿に新築年月日の記載がないため、検査済証の日付によります。 （注2）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注3）本投資法人の区分所有資産は、本件建物の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。 （注5）本物件の8階に入居中のテナント（賃貸面積149.98㎡）から平成27年7月31日をもって解約する旨の通知を受領しています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	6,622千円	再調達価格	1,378百万円
評価書日付	平成26年10月30日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	（仮称）FORECAST飯田橋
鑑定評価額	5,230百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

			内容	概要等
収益価格			5,230,000	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		5,290,000	
		運営収益	275,573	
		潜在総収益	287,805	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
		空室等損失合計	12,232	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
		運営費用	47,531	
		維持管理費	8,266	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
		水道光熱費	16,940	過年度実績額に基づき、 貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
		修繕費	1,987	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	5,198	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
		テナント募集費用等	2,194	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	12,741	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
		損害保険料	205	予定の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
		その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
		運営純収益	228,042	
		一時金の運用益	4,147	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
		資本的支出	4,830	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
		純収益	227,359	
		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		5,170,000	
		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うえ査定。
		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、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			2,880,000	
	土地比率		90.4%	
	建物比率		9.6%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

九段北325ビル			物件番号		A-19
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		1,850百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		1,850百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成13年12月28日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区九段北三丁目2番5号			
土地	地番	東京都千代田区九段北三丁目2番3他5筆	建物	竣工年月	昭和62年8月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	640%（注2）		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	2,152.31㎡
	敷地面積	334.44㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	2,007.07㎡	稼働率	88.0%（注4）
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	7（注4）
総賃料収入（年間）	84百万円	敷金等	60百万円

特記事項
該当事項はありません。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来500%、700%ですが、対象面積の加重平均により640%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。 （注4）本物件の4階の新テナントと賃貸借契約（賃貸面積240.36㎡）を締結し、平成27年5月16日から契約期間が開始しています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	4,607千円	再調達価格	564百万円
評価書日付	平成26年10月30日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	九段北325ビル
鑑定評価額	1,850百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

			内容	概要等
収益価格			1,850,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
	直接還元法による価格		1,870,000	
		運営収益	117,571	
		潜在総収益	122,169	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
		空室等損失合計	4,598	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
		運営費用	33,676	
		維持管理費	7,041	過年度実績額をはじめ、予定される維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
		水道光熱費	10,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
		修繕費	1,382	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	1,605	予定される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	1,221	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	12,342	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
		損害保険料	85	保険料見積もり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	83,895	
		一時金の運用益	1,507	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
		資本的支出	3,322	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
		純収益	82,080	
		還元利回り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
	DCF法による価格		1,830,000	
		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			1,680,000	
	土地比率		92.4%	
	建物比率		7.6%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

（仮称）FORECAST内神田			物件番号		A-20
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		1,240百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		1,240百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成14年1月31日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区内神田一丁目3番3号			
土地	地番	東京都千代田区内神田一丁目28番15他1筆	建物	竣工年月	昭和51年12月
	建ぺい率	100%（注1）		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
	容積率	480%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,051.61㎡
	敷地面積	388.88㎡		駐車場台数	20台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,230.44㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	5
総賃料収入（年間）	68百万円	敷金等	83百万円

特記事項
本件建物は、昭和56年に改正される以前の耐震基準（いわゆる旧耐震基準）により設計及び施工された建物ですが、平成18年に耐震補強工事が実施されています。本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より、本件建物は新耐震基準により設計された建物と同等程度の耐震性能を有しているものと考えることができる旨の確認を得ています。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来800%ですが、前面道路幅員により480%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。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	6,853千円	再調達価格	557百万円
評価書日付	平成26年10月30日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	（仮称）FORECAST内神田
鑑定評価額	1,240百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

	内容	概要等
収益価格	1,240,000	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	1,260,000	
運営収益	79,048	
潜在総収益	83,916	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	4,868	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	20,142	
維持管理費	3,600	過年度実績額をはじめ、予定の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	6,460	過年度実績額に基づき、 貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	2,056	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	1,186	予定の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	618	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	6,126	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	83	予定の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	13	CATV使用料をその他費用として計上。
運営純収益	58,906	
一時金の運用益	1,346	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	4,950	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	55,302	
還元利回り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	1,220,000	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,000,000	
土地比率	88.8%	
建物比率	11.2%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

イトーピア岩本町二丁目ビル			物件番号		A-21
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		2,810百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		2,850百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成20年3月27日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区岩本町二丁目11番2号			
土地	地番	東京都千代田区岩本町二丁目36番1他1筆	建物	竣工年月	平成3年2月
	建ぺい率	100%（注1）		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
	容積率	643%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,589.88㎡
	敷地面積	651.16㎡		駐車場台数	32台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	3,446.99㎡	稼働率	94.0%（注4）
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	8（注4）
総賃料収入（年間）	164百万円	敷金等	94百万円

特記事項
該当事項はありません。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来600%、700%ですが、対象面積の加重平均により643%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。 （注4）本物件の1階の新テナントと賃貸借契約（賃貸面積207.51㎡）を締結し、平成27年5月1日から契約期間が開始しています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	11,143千円	再調達価格	1,203百万円
評価書日付	平成26年10月27日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	イトーピア岩本町二丁目ビル
鑑定評価額	2,850百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

	内容	概要等
収益価格	2,850,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
直接還元法による価格	2,860,000	
運営収益	192,641	
潜在総収益	202,994	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	10,353	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	49,367	
維持管理費	11,500	過年度実績額をはじめ、維持管理費見積もり及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	15,200	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	3,343	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	2,733	見積もり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	1,110	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	15,200	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	181	見積もり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	100	銀行手数料等をその他費用として計上。
運営純収益	143,274	
一時金の運用益	2,009	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	7,800	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	137,483	
還元利回り	4.8%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	2,830,000	
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	2,180,000	
土地比率	83.0%	
建物比率	17.0%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

イトーピア岩本町一丁目ビル			物件番号		A-22
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		2,640百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		2,690百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成20年3月27日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区岩本町一丁目8番15号			
土地	地番	東京都千代田区岩本町一丁目19番1他3筆	建物	竣工年月	平成3年1月
	建ぺい率	100%（注1）		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
	容積率	564%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,078.48㎡
	敷地面積	690.17㎡		駐車場台数	20台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	3,056.56㎡	稼働率	100%（注4）（注5）
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	9（注4）（注5）
総賃料収入（年間）	158百万円	敷金等	106百万円

特記事項
該当事項はありません。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来600%ですが、前面道路幅員により564%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。 （注4）本物件の9階に入居中のエンドテナント（賃貸面積141.18㎡）から平成27年5月31日をもって解約する旨の通知を受領しています。 （注5）本物件の9階の新テナントと賃貸借契約（賃貸面積141.18㎡）を締結し、平成27年6月1日から契約期間が開始しています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	9,868千円	再調達価格	1,067百万円
評価書日付	平成26年10月28日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	イトーピア岩本町一丁目ビル
鑑定評価額	2,690百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

			内容	概要等
収益価格			2,690,000	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		2,720,000	
		運営収益	171,925	
		潜在総収益	179,840	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
		空室等損失合計	7,915	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
		運営費用	39,766	
		維持管理費	10,800	過年度実績額をはじめ、予定の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
		水道光熱費	11,200	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
		修繕費	2,961	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	2,290	予定の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
		テナント募集費用等	1,069	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	11,286	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
		損害保険料	160	予定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	132,159	
		一時金の運用益	2,393	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
		資本的支出	6,910	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、 築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
		純収益	127,642	
		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うえ査定。
	DCF法による価格		2,650,000	
		割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
		最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、 投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格			2,060,000	
	土地比率		82.6%	
	建物比率		17.4%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

イトーピア岩本町ANNEXビル			物件番号		A-23
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		2,100百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		2,140百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成20年3月27日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区岩本町二丁目14番2号			
土地	地番	東京都千代田区岩本町二丁目56番1他4筆	建物	竣工年月	平成3年11月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,829.74㎡
	敷地面積	631.74㎡		駐車場台数	8台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	3,064.20㎡	稼働率	86.5%
代表的テナント	非開示（注2）	テナントの総数	6
総賃料収入（年間）	121百万円	敷金等	71百万円

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

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	8,631千円	再調達価格	932百万円
評価書日付	平成26年10月27日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	イトーピア岩本町ANNEXビル
鑑定評価額	2,140百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

	内容	概要等
収益価格	2,140,000	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	2,160,000	
運営収益	145,925	
潜在総収益	153,752	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	7,827	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	39,743	
維持管理費	10,200	過年度実績額をはじめ、維持管理費見積もり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	13,700	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	2,589	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	2,054	見積もり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	805	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	10,184	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	141	見積もり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	70	銀行手数料等をその他費用として計上。
運営純収益	106,182	
一時金の運用益	1,576	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	6,042	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	101,716	
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うえ査定。
DCF法による価格	2,110,000	
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,890,000	
土地比率	84.9%	
建物比率	15.1%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

久松町リーブレックス・ビズ			物件番号		A-24
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		2,837百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		2,890百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成17年8月31日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋久松町4番4号			
土地	地番	東京都中央区日本橋久松町1番1他4筆	建物	竣工年月	平成元年8月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,623.55㎡
	敷地面積	730.94㎡		駐車場台数	26台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	3,022.25㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示（注2）	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）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	12,874千円	再調達価格	1,251百万円
評価書日付	平成26年9月8日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	久松町リーブレックス・ビズ
鑑定評価額	2,890百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

			内容	概要等
収益価格			2,890,000	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		2,940,000	
		運営収益	188,963	
		潜在総収益	191,071	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
		空室等損失合計	2,108	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
		運営費用	43,767	
		維持管理費	9,140	過年度実績額をはじめ、予定される維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
		水道光熱費	14,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
		修繕費	3,863	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	2,639	予定される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	0	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	13,937	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
		損害保険料	188	保険料見積もり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	145,196	
		一時金の運用益	2,182	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
		資本的支出	9,283	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
		純収益	138,095	
		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うえ査定。
	DCF法による価格		2,840,000	
		割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
		最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格			2,080,000	
	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。

（仮称）FORECAST人形町			物件番号		A-25
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		2,070百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		2,070百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成17年4月22日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋人形町二丁目13番9号			
土地	地番	東京都中央区日本橋人形町二丁目13番11他4筆	建物	竣工年月	平成2年11月
	建ぺい率	100%（注1）		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7階建
	容積率	500%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,390.96㎡
	敷地面積	555.39㎡		駐車場台数	16台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	2,277.61㎡	稼働率	100%
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）	103百万円	敷金等	72百万円

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

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	6,462千円	再調達価格	905百万円
評価書日付	平成26年10月28日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	（仮称）FORECAST人形町
鑑定評価額	2,070百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

			内容	概要等
収益価格			2,070,000	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		2,110,000	
		運営収益	130,581	
		潜在総収益	136,064	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
		空室等損失合計	5,483	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
		運営費用	30,595	
		維持管理費	4,430	過年度実績額をはじめ、予定の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
		水道光熱費	9,250	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
		修繕費	1,939	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	1,796	予定の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
		テナント募集費用等	1,468	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	11,556	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
		損害保険料	156	見積もりによる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	99,986	
		一時金の運用益	1,536	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
		資本的支出	4,660	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
		純収益	96,862	
		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うえ査定。
	DCF法による価格		2,020,000	
		割引率	4.4%	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	4.8%	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			1,310,000	
	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。

KDX人形町ビル			物件番号		A-26
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		1,650百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		1,720百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成17年12月13日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋人形町三丁目4番14号			
土地	地番	東京都中央区日本橋人形町三丁目102番6他1筆	建物	竣工年月	昭和59年2月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	682%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,193.10㎡
	敷地面積	394.68㎡（注3）		駐車場台数	1台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,867.95㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示（注4）	テナントの総数	6
総賃料収入（年間）	96百万円	敷金等	73百万円

特記事項
該当事項はありません。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来600%、700%ですが、対象面積の加重平均により682%となっています。 （注3）建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約12.43㎡）を含みます。 （注4）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	4,542千円	再調達価格	553百万円
評価書日付	平成26年8月11日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	KDX人形町ビル
鑑定評価額	1,720百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

			内容	概要等
収益価格			1,720,000	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		1,750,000	
		運営収益	112,102	
		潜在総収益	117,580	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
		空室等損失合計	5,478	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
		運営費用	28,084	
		維持管理費	4,600	過年度実績額をはじめ、予定の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
		水道光熱費	12,480	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
		修繕費	1,363	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	1,496	予定の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
		テナント募集費用等	662	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	7,336	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
		損害保険料	147	見積もりによる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	84,018	
		一時金の運用益	1,572	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
		資本的支出	3,180	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
		純収益	82,410	
		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うえ査定。
	DCF法による価格		1,690,000	
		割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
		最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格			1,240,000	
	土地比率		86.1%	
	建物比率		13.9%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

（仮称）FORECAST新常盤橋			物件番号		A-27
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		2,030百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		2,030百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成13年9月26日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋本石町三丁目1番2号			
土地	地番	東京都中央区日本橋本石町三丁目1番4他1筆	建物	竣工年月	平成3年8月
	建ぺい率	100%（注1）		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11階建
	容積率	900%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,132.83㎡
	敷地面積	342.52㎡		駐車場台数	1台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,794.97㎡	稼働率	100%
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）	93百万円	敷金等	66百万円

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

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	3,493千円	再調達価格	569百万円
評価書日付	平成26年10月29日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	（仮称）FORECAST新常盤橋
鑑定評価額	2,030百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

			内容	概要等
収益価格			2,030,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
	直接還元法による価格		2,070,000	
		運営収益	117,703	
		潜在総収益	122,464	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
		空室等損失合計	4,761	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
		運営費用	23,513	
		維持管理費	3,000	過年度実績額をはじめ、予定される維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
		水道光熱費	9,760	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
		修繕費	1,048	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	2,138	予定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	751	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	6,731	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
		損害保険料	85	予定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	94,190	
		一時金の運用益	1,534	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
		資本的支出	2,520	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、 築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
		純収益	93,204	
		還元利回り	4.5%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
	DCF法による価格		1,980,000	
		割引率	4.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
		最終還元利回り	4.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格			1,560,000	
	土地比率		90.2%	
	建物比率		9.8%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

西新宿三晃ビル			物件番号		A-28
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		2,207百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		2,290百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成17年3月7日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿七丁目22番35号			
土地	地番	東京都新宿区西新宿七丁目124番21他3筆	建物	竣工年月	昭和62年9月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
	容積率	354%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,618.66㎡
	敷地面積	1,022.43㎡		駐車場台数	8台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	2,479.80㎡	稼働率	100%（注4）
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	8（注4）
総賃料収入（年間）	119百万円	敷金等	74百万円

特記事項
該当事項はありません。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来400%ですが、前面道路幅員により354%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。 （注4）本物件の4階に入居中のエンドテナント（賃貸面積246.91㎡）から平成27年9月13日をもって解約する旨の通知を受領しています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	9,327千円	再調達価格	807百万円
評価書日付	平成26年8月7日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	西新宿三晃ビル
鑑定評価額	2,290百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

			内容	概要等
収益価格			2,290,000	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		2,340,000	
		運営収益	143,636	
		潜在総収益	149,834	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
		空室等損失合計	6,198	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
		運営費用	35,733	
		維持管理費	6,036	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
		水道光熱費	11,800	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
		修繕費	2,798	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	1,749	予定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	722	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	12,432	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
		損害保険料	196	予定される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	107,903	
		一時金の運用益	1,687	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
		資本的支出	6,640	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
		純収益	102,950	
		還元利回り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
	DCF法による価格		2,230,000	
		割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
		最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格			1,910,000	
	土地比率		89.1%	
	建物比率		10.9%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

飯田橋リーブレックス・ビズ			物件番号		A-29
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		1,249百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		1,300百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成17年10月31日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都新宿区新小川町1番14号			
土地	地番	東京都新宿区新小川町2番22他2筆	建物	竣工年月	平成4年6月
	建ぺい率	93%（注1）		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
	容積率	483%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域・準工業地域		延床面積	1,657.22㎡
	敷地面積	361.60㎡		駐車場台数	－
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,401.68㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	6
総賃料収入（年間）	70百万円	敷金等	38百万円

特記事項
該当事項はありません。
（注1）建ぺい率は、本来商業地域については80%、準工業地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及びそれぞれの用途地域の対象面積による加重平均により93%となっています。 （注2）容積率は、本来商業地域については500%、準工業地域については400%ですが、それぞれの用途地域の対象面積の加重平均により483%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。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	3,469千円	再調達価格	425百万円
評価書日付	平成26年9月10日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	飯田橋リープレックス・ビズ
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	平成26年12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	1,320,000	
運営収益	79,803	
潜在総収益	83,113	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	3,310	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	22,382	
維持管理費	3,300	過年度実績額をはじめ、予定の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	11,620	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	474	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	983	予定の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	479	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	5,414	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	112	予定の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	57,421	
一時金の運用益	856	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	2,996	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	55,281	
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うえ査定。
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うえ査定。
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、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	989,000	
土地比率	85.5%	
建物比率	14.5%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

（仮称）FORECAST品川			物件番号		A-30
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		2,300百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		2,300百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成17年4月22日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都品川区北品川一丁目20番9号			
土地	地番	東京都品川区北品川一丁目119番22他1筆	建物	竣工年月	平成元年2月
	建ぺい率	70%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	400%		用途	事務所
	用途地域	準工業地域		延床面積	3,400.87㎡
	敷地面積	705.37㎡		駐車場台数	19台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	2,498.93㎡	稼働率	83.3%
代表的テナント	非開示（注2）	テナントの総数	6
総賃料収入（年間）	106百万円	敷金等	77百万円

特記事項
該当事項はありません。
（注1）建ぺい率は本来60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により70%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。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	6,519千円	再調達価格	907百万円
評価書日付	平成26年11月4日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	（仮称）FORECAST品川
鑑定評価額	2,300百万円
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	平成26年12月1日

（千円）

			内容	概要等
収益価格			2,300,000	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		2,330,000	
		運営収益	143,766	
		潜在総収益	150,232	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
		空室等損失合計	6,466	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
		運営費用	33,780	
		維持管理費	5,000	過年度実績額をはじめ、予定の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
		水道光熱費	12,040	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
		修繕費	1,956	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	1,915	予定の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
		テナント募集費用等	1,390	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	11,341	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
		損害保険料	138	予定の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
		その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
		運営純収益	109,986	
		一時金の運用益	1,855	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
		資本的支出	4,710	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
		純収益	107,131	
		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うえ査定。
	DCF法による価格		2,270,000	
		割引率	4.4%	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	4.8%	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			1,590,000	
	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。

西五反田8丁目ビル			物件番号		A-31
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		2,210百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		2,210百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成17年3月30日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都品川区西五反田八丁目3番16号			
土地	地番	東京都品川区西五反田八丁目3番1	建物	竣工年月	平成5年12月
	建ぺい率	100%（注1）		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
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,963.82㎡
	敷地面積	491.86㎡		駐車場台数	12台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	2,999.68㎡	稼働率	100%
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）	118百万円	敷金等	76百万円

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

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	6,979千円	再調達価格	1,038百万円
評価書日付	平成26年11月4日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	西五反田8丁目ビル
鑑定評価額	2,210百万円
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	平成26年12月1日

（千円）

			内容	概要等
収益価格			2,210,000	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		2,250,000	
		運営収益	151,886	
		潜在総収益	159,591	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
		空室等損失合計	7,705	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
		運営費用	44,982	
		維持管理費	7,500	過年度実績額をはじめ、予定される維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
		水道光熱費	17,300	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
		修繕費	2,094	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	1,961	予定される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	1,455	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
		公租公課	14,517	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
		損害保険料	155	保険料の見積り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	106,904	
		一時金の運用益	1,681	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
		資本的支出	5,040	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
		純収益	103,545	
		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うえ査定。
	DCF法による価格		2,170,000	
		割引率	4.4%	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	4.8%	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			1,970,000	
	土地比率		83.6%	
	建物比率		16.4%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

藤和東五反田ビル			物件番号		A-32
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		2,033百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		2,150百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成25年9月6日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都品川区東五反田一丁目7番6号			
土地	地番	東京都品川区東五反田一丁目7番1	建物	竣工年月	昭和60年9月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	容積率	478%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,178.07㎡
	敷地面積	805.45㎡		駐車場台数	22台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	2,939.16㎡	稼働率	82.2%
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	6
総賃料収入（年間）	112百万円	敷金等	67百万円

特記事項
該当事項はありません。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）本来の容積率は700%ですが、前面道路幅員により478%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。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	15,770千円	再調達価格	1,096百万円
評価書日付	平成26年9月19日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	藤和東五反田ビル
鑑定評価額	2,150百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

			内容	概要等
収益価格			2,150,000	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		2,160,000	
		運営収益	152,948	
		潜在総収益	160,982	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
		空室等損失合計	8,034	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
		運営費用	41,939	
		維持管理費	10,524	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
		水道光熱費	11,700	過年度実績額に基づき、 貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
		修繕費	4,731	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	2,755	予定される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	726	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	11,237	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
		損害保険料	266	予定される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	111,009	
		一時金の運用益	1,679	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
		資本的支出	11,040	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
		純収益	101,648	
		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うえ査定。
	DCF法による価格		2,130,000	
		割引率	4.4%	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	4.8%	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			1,760,000	
	土地比率		80.7%	
	建物比率		19.3%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

（仮称）FORECAST高田馬場			物件番号		A-33
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		5,550百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		5,560百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成12年2月10日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都豊島区高田三丁目28番2号			
土地	地番	東京都豊島区高田三丁目776番1他1筆	建物	竣工年月	昭和61年1月新築、平成2年12月増築（注3）
	建ぺい率	80%（注1）		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
	容積率	355%（注2）		用途	事務所
	用途地域	準工業地域		延床面積	7,496.30㎡
	敷地面積	2,099.82㎡		駐車場台数	13台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社エム・エス・ビルサポート			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	5,614.35㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示（注4）	テナントの総数	7
総賃料収入（年間）	302百万円	敷金等	224百万円

特記事項
該当事項はありません。
（注1）建ぺい率は本来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。 （注2）容積率は本来300%、400%ですが、それぞれの対象面積の加重平均により355%となっています。 （注3）平成2年12月に敷地北側への3階建事務所建物の増築工事が実施されています。 （注4）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	14,677千円	再調達価格	2,038百万円
評価書日付	平成26年11月4日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	（仮称）FORECAST高田馬場
鑑定評価額	5,560百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

	内容	概要等
収益価格	5,560,000	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	5,660,000	
運営収益	356,581	
潜在総収益	372,182	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	15,601	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	85,215	
維持管理費	11,500	過年度実績額をはじめ、予定の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	36,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	4,403	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	4,860	予定の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	4,615	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	23,535	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	302	予定の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	271,366	
一時金の運用益	5,139	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	10,480	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	266,025	
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うえ査定。
DCF法による価格	5,450,000	
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	4,480,000	
土地比率	84.8%	
建物比率	15.2%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

目白NTビル			物件番号		A-34
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		3,094百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		3,150百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成16年9月10日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都豊島区目白二丁目1番1号			
土地	地番	東京都豊島区目白二丁目1488番3	建物	竣工年月	平成2年7月
	建ぺい率	93%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	容積率	400%		用途	事務所
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域		延床面積	6,315.72㎡
	敷地面積	1,197.40㎡（注2）		駐車場台数	32台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	4,497.27㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	5
総賃料収入（年間）	191百万円	敷金等	138百万円

特記事項
該当事項はありません。
（注1）建ぺい率は本来近隣商業地域については80%、第一種住居地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及び角地による緩和並びにそれぞれの用途地域の対象面積による加重平均により93%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1.72㎡）を含みます。 （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。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	13,165千円	再調達価格	1,553百万円
評価書日付	平成26年8月8日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	目白NTビル
鑑定評価額	3,150百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

	内容	概要等
収益価格	3,150,000	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	3,190,000	
運営収益	234,270	
潜在総収益	244,481	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	10,211	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	70,663	
維持管理費	15,319	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	30,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	3,950	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	3,595	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,191	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	15,458	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	407	予定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	743	道路占有料等についてその他費用として計上。
運営純収益	163,607	
一時金の運用益	2,246	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	9,500	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	156,353	
還元利回り	4.9%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	3,110,000	
割引率	4.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	2,260,000	
土地比率	77.0%	
建物比率	23.0%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

東信東池袋ビル			物件番号		A-35
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		979百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		1,010百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成16年9月10日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都豊島区東池袋五丁目44番15号			
土地	地番	東京都豊島区東池袋五丁目3459番2	建物	竣工年月	平成元年11月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	容積率	500%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	1,998.75㎡
	敷地面積	397.05㎡（注2）		駐車場台数	10台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,645.19㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	4
総賃料収入（年間）	66百万円	敷金等	39百万円

特記事項
該当事項はありません。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約0.75㎡）を含みます。 （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。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	6,740千円	再調達価格	553百万円
評価書日付	平成26年8月6日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	東信東池袋ビル
鑑定評価額	1,010百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

			内容	概要等
収益価格			1,010,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を左記のとおり試算。
	直接還元法による価格		1,020,000	
		運営収益	77,547	
		潜在総収益	81,001	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
		空室等損失合計	3,454	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
		運営費用	21,409	
		維持管理費	4,850	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
		水道光熱費	7,700	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
		修繕費	2,022	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	1,026	予定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	390	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	4,687	平成26年度の実額をもとに査定。
		損害保険料	134	予定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	600	道路占有料等をその他費用として計上。
		運営純収益	56,138	
		一時金の運用益	759	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
		資本的支出	4,719	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
		純収益	52,178	
		還元利回り	5.1%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
	DCF法による価格		1,000,000	
		割引率	4.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
		最終還元利回り	5.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格			661,000	
	土地比率		79.3%	
	建物比率		20.7%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

三井ウッディビル			物件番号		A-36
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		2,475百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		2,570百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成13年3月26日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都江東区東陽二丁目4番14号			
土地	地番	東京都江東区東陽二丁目2番8他1筆	建物	竣工年月	平成2年3月
	建ぺい率	60%		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
	容積率	300%		用途	事務所
	用途地域	準工業地域		延床面積	6,341.82㎡
	敷地面積	1,713.50㎡		駐車場台数	45台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	4,006.20㎡	稼働率	79.2%
代表的テナント	非開示（注）	テナントの総数	5
総賃料収入（年間）	147百万円	敷金等	103百万円

特記事項
該当事項はありません。
（注）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。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	17,472千円	再調達価格	1,475百万円
評価書日付	平成26年8月11日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	三井ウッディビル
鑑定評価額	2,570百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

	内容	概要等
収益価格	2,570,000	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	2,570,000	
運営収益	207,020	
潜在総収益	217,805	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	10,785	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	63,381	
維持管理費	15,402	過年度実績額をはじめ、予定の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	22,100	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	5,242	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	3,436	予定の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,298	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	14,896	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	357	予定の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	650	雑費等をその他費用として計上。
運営純収益	143,639	
一時金の運用益	2,659	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	12,510	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	133,788	
還元利回り	5.2%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	2,560,000	
割引率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	2,610,000	
土地比率	85.4%	
建物比率	14.6%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

板橋本町ビル			物件番号		A-37
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		3,146百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		3,290百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成16年9月10日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都板橋区清水町36番1号			
土地	地番	東京都板橋区清水町35番10他1筆	建物	竣工年月	平成5年1月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建
	容積率	491%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	8,237.40㎡
	敷地面積	1,645.77㎡（注3）		駐車場台数	51台
	所有形態	所有権・借地権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	6,356.89㎡	稼働率	86.3%
代表的テナント	非開示（注4）	テナントの総数	3
総賃料収入（年間）	189百万円	敷金等	138百万円

特記事項
本件土地の一部について、信託受託者は、当該土地の所有者である個人との間で、建物の所有を目的とした賃貸借契約を締結しており、当該土地を賃借しています。当該賃借権は、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）の適用を受けるいわゆる普通借地権であり、本書の日付現在の賃貸借期間は平成28年3月31日までですが、その他の内容については、本書の日付現在、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。なお、本投資法人は、当該賃貸借契約の約定に従い、本物件の取得後賃貸借期間の満了前より、当該土地の所有者と賃貸借契約の更新に関し協議中です。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来400%、500%ですが、それぞれの対象面積の加重平均により491%となっています。 （注3）建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約34.15㎡）を含みます。 （注4）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	23,393千円	再調達価格	1,835百万円
評価書日付	平成26年8月6日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	板橋本町ビル
鑑定評価額	3,290百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

	内容	概要等
収益価格	3,290,000	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	3,340,000	
運営収益	284,570	
潜在総収益	295,735	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	11,165	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	100,901	
維持管理費	26,800	過年度実績額をはじめ、予定の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	38,880	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	7,018	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	3,693	予定される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	1,738	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	16,947	平成26年度の実額をもとに査定。
損害保険料	484	見積りによる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	5,341	地代をその他費用として計上。
運営純収益	183,669	
一時金の運用益	3,292	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	16,870	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	170,091	
還元利回り	5.1%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	3,240,000	
割引率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	2,130,000	
土地比率	64.6%	
建物比率	35.4%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

ANTEX24ビル			物件番号		A-38
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		1,691百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		1,750百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成16年12月28日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都台東区台東一丁目1番14号			
土地	地番	東京都台東区台東一丁目213番1他1筆	建物	竣工年月	昭和63年2月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,730.13㎡
	敷地面積	448.98㎡		駐車場台数	32台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	2,267.59㎡	稼働率	100%（注3）
代表的テナント	非開示（注2）	テナントの総数	6（注3）
総賃料収入（年間）	93百万円	敷金等	56百万円

特記事項
該当事項はありません。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。 （注3）本物件の4階及び7階に入居中のエンドテナント（賃貸面積の合計601.18㎡）から平成27年8月31日をもって解約する旨の通知を受領しています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	7,769千円	再調達価格	781百万円
評価書日付	平成26年8月12日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	ANTEX24ビル
鑑定評価額	1,750百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

	内容	概要等
収益価格	1,750,000	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	1,780,000	
運営収益	120,044	
潜在総収益	124,865	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	4,821	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	30,365	
維持管理費	5,900	過年度実績額をはじめ、予定の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	12,010	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	2,331	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	1,561	予定の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	727	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	7,632	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	204	予定の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益	89,679	
一時金の運用益	1,204	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	5,440	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	85,443	
還元利回り	4.8%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	1,710,000	
割引率	4.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,220,000	
土地比率	82.8%	
建物比率	17.2%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

イトーピア清洲橋通ビル			物件番号		A-39
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		1,550百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		1,610百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成20年3月27日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都台東区台東一丁目38番9号			
土地	地番	東京都台東区台東一丁目232番1	建物	竣工年月	昭和63年3月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	容積率	600%		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	3,310.05㎡（注2）
	敷地面積	550.87㎡（注3）		駐車場台数	32台
	所有形態	所有権（敷地権割合1,000分の971）		所有形態	区分所有権（注4）
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	2,659.67㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示（注5）	テナントの総数	7
総賃料収入（年間）	110百万円	敷金等	81百万円

特記事項
本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を個人である他の区分所有者2者（以下「他の区分所有者」といいます。）との間で区分所有しています。管理規約上、本件建物の区分所有者は、他の区分所有者全員の承諾を得た場合に限り、区分所有権の全部又は一部を第三者に譲渡できるものとされており、他の区分所有者は、譲渡を承諾しない場合には、自ら又はその指定する者において、譲渡の承諾を求められた区分所有権を買い取ることができるものとされています。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。 （注3）建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約10.57㎡）を含みます。 （注4）本投資法人の区分所有資産は、本件建物の他の区分所有者の専有部分（131.27㎡）以外の全ての専有部分です。 （注5）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	7,606千円	再調達価格	835百万円
評価書日付	平成26年10月28日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	イトーピア清洲橋通ビル
鑑定評価額	1,610百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

	内容	概要等
収益価格	1,610,000	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	1,620,000	
運営収益	123,218	
潜在総収益	128,822	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	5,604	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	36,826	
維持管理費	8,950	過年度実績額をはじめ、予定の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	13,400	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	2,282	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	1,704	予定の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	650	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	9,561	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	127	予定の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	152	町会費・道路占用料をその他費用として計上。
運営純収益	86,392	
一時金の運用益	1,499	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	5,325	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	82,566	
還元利回り	5.1%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	1,600,000	
割引率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,340,000	
土地比率	85.4%	
建物比率	14.6%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

イーストサイドビル			物件番号		A-40
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		1,372百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		1,430百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成25年9月6日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都台東区柳橋一丁目1番11号			
土地	地番	東京都台東区柳橋一丁目2番16他5筆	建物	竣工年月	昭和63年5月
	建ぺい率	100%（注1）		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
	容積率	477%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,349.54㎡
	敷地面積	503.57㎡		駐車場台数	1台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	2,096.92㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	4
総賃料収入（年間）	92百万円	敷金等	61百万円

特記事項
本件土地の一部に、地下鉄道工作物所有を目的とした東日本旅客鉄道株式会社の地上権（期間：設定の日より鉄道施設物存続期間中（地番2番16の土地）又は20年（地番2番39、2番40及び2番41の土地））が設定されています。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来500%ですが、前面道路幅員により477%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。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	6,308千円	再調達価格	614百万円
評価書日付	平成26年9月19日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	イーストサイドビル
鑑定評価額	1,430百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

	内容	概要等
収益価格	1,430,000	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	1,450,000	
運営収益	96,878	
潜在総収益	100,900	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	4,022	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	21,154	
維持管理費	5,746	過年度実績額をはじめ、予定されている維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	6,780	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	1,892	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	1,335	予定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	630	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	4,610	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	161	見積額に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	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	75,724	
一時金の運用益	1,199	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	4,416	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	72,507	
還元利回り	5.0%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	1,410,000	
割引率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,190,000	
土地比率	86.6%	
建物比率	13.4%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

Ⅰ・S南森町ビル			物件番号		A-41
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		2,258百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		2,300百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成26年10月30日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市北区東天満二丁目6番5号			
土地	地番	大阪府大阪市北区東天満二丁目23番4	建物	竣工年月	平成5年8月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	6,509.84㎡
	敷地面積	796.15㎡		駐車場台数	21台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	4,164.82㎡	稼働率	97.1%（注3）
代表的テナント	非開示（注2）	テナントの総数	15（注3）
総賃料収入（年間）	161百万円	敷金等	105百万円

特記事項
該当事項はありません。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。 （注3）本物件の5階に入居中のエンドテナント（賃貸面積82.80㎡）から平成27年6月30日をもって解約する旨の通知を受領しています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	11,438千円	再調達価格	1,754百万円
評価書日付	平成26年9月12日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	Ⅰ・S南森町ビル
鑑定評価額	2,300百万円
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	平成26年12月1日

（千円）

	内容	概要等
収益価格	2,300,000	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	2,310,000	
運営収益	180,512	
潜在総収益	189,841	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	9,329	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	54,360	
維持管理費	9,300	過年度実績額をはじめ、見積額に基づく維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	19,300	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	3,431	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	2,480	見積額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	888	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	18,504	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	457	見積額に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	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	126,152	
一時金の運用益	1,958	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 を乗じて査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	8,250	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、 築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	119,860	
還元利回り	5.2%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	2,280,000	
割引率	5.0%	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うえ査定。
最終還元利回り	5.4%	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	1,960,000	
土地比率	64.4%	
建物比率	35.6%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

サンワールドビル			物件番号		A-42
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		1,200百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		1,200百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成18年11月10日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		大阪府大阪市西区北堀江一丁目6番2号			
土地	地番	大阪府大阪市西区北堀江一丁目22番7他4筆	建物	竣工年月	平成5年3月
	建ぺい率	100%（注1）		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11階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,314.58㎡
	敷地面積	388.90㎡		駐車場台数	21台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ザイマックスプロパティズ関西			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		賃料保証（注2）

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	3,314.58㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示（注3）	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）

特記事項
該当事項はありません。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）本物件において、締結されているマスターリース契約は、パス・スルーに該当しますが、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がマスターリース会社に固定賃料を支払うこととされているため、「賃料保証」としています。 （注3）転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	4,999千円	再調達価格	804百万円
評価書日付	平成26年11月10日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	サンワールドビル
鑑定評価額	1,200百万円
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	平成26年12月1日

（千円）

	内容	概要等
収益価格	1,200,000	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	1,210,000	
運営収益	非開示（注）	－
潜在総収益		
空室等損失合計		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	66,545	
一時金の運用益	非開示（注）	－
資本的支出	3,500	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	63,915	
還元利回り	5.3%	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	1,190,000	
割引率	5.1%	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	5.5%	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	1,120,000	
土地比率	71.1%	
建物比率	28.9%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

（注） 本物件は、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がマスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている賃料保証型のマスターリース物件です。また、当該転借人より年間賃料等について開示することにつき同意を得られておらず、当該項目を開示することで本投資法人と当該転借人の関係に悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、当該項目は非開示としています。

丸の内三丁目ビル			物件番号		A-43
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		1,626百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		1,670百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成19年5月30日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区丸の内三丁目14番32号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目1422番1他3筆	建物	竣工年月	昭和63年7月、平成15年4月増築
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	5,268.20㎡（注2）
	敷地面積	892.31㎡		駐車場台数	60台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社リオ・コンサルティング			
マスターリース会社		株式会社リオ・コンサルティング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	4,219.19㎡	稼働率	100%（注4）（注5）
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	22（注4）（注5）
総賃料収入（年間）	118百万円	敷金等	47百万円

特記事項
該当事項はありません。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）本物件には、以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 種類：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：41.82㎡ 種類：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：43.31㎡ （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。 （注4）本物件の6階に入居中のエンドテナント（賃貸面積222.67㎡）から平成27年4月30日をもって解約する旨の通知を受領しています。 （注5）本物件の6階の新テナントと賃貸借契約（賃貸面積222.67㎡）を締結し、平成27年7月1日から契約期間が開始します。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	10,159千円	再調達価格	1,436百万円
評価書日付	平成26年8月25日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	丸の内三丁目ビル
鑑定評価額	1,670百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

	内容	概要等
収益価格	1,670,000	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	1,680,000	
運営収益	143,372	
潜在総収益	150,426	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	7,054	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	46,121	
維持管理費	12,640	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	15,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して計上。
修繕費	3,048	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	2,637	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	903	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	11,322	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	377	見積り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	194	道路占有料をその他費用として計上。
運営純収益	97,251	
一時金の運用益	983	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	7,330	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	90,904	
還元利回り	5.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	1,650,000	
割引率	5.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,140,000	
土地比率	65.8%	
建物比率	34.2%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

神田リーブレックス・リズ			物件番号		B-8
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		1,813百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		1,900百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成18年6月30日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田多町二丁目5番1号			
土地	地番	東京都千代田区神田多町二丁目5番1	建物	竣工年月	平成18年1月
	建ぺい率	100%（注1）		構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	容積率	600%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	2,909.82㎡（注2）
	敷地面積	407.23㎡		駐車場台数	4台
	所有形態	所有権（敷地権割合235,631分の218,093）		所有形態	区分所有権（注3）
PM会社		双日総合管理株式会社			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況（注4）			
賃貸可能面積	2,183.93㎡	賃貸面積	2,000.66㎡
稼働率	91.6%	賃貸可能戸数	41戸
賃貸戸数	37戸	戸数稼働率	90.2%
テナントの総数	37	月額賃料	8,064千円
敷金等	16百万円		

特記事項
本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を他の区分所有者3者との間で区分所有しています。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）本件建物は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。 （注3）本投資法人の区分所有資産は、本件建物の他の区分所有者の専有部分（161.32㎡）以外の全ての専有部分です。 （注4）賃貸借の状況は、本投資法人の区分所有部分の数値を記載しています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	2,937千円	再調達価格	617百万円
評価書日付	平成26年9月10日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	神田リーブレックス・リズ
鑑定評価額	1,900百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

	内容	概要等
収益価格	1,900,000	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	1,910,000	
運営収益	107,945	
潜在総収益	112,561	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	4,616	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	16,529	
維持管理費	4,420	過年度実績額をはじめ、予定される維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	0	共用部分の水道光熱費は維持管理費に含まれるので、水道光熱費は計上しない。
修繕費	1,541	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、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	1,544	予定される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	4,185	現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の1か月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	4,678	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	161	見積りによる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	91,416	
一時金の運用益	357	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	2,056	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	89,717	
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うえ査定。
DCF法による価格	1,880,000	
割引率	4.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,400,000	
土地比率	73.3%	
建物比率	26.7%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

小滝橋パシフィカビル			物件番号		C-1
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年3月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		3,350百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		3,350百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成18年12月15日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿七丁目10番18号			
土地	地番	東京都新宿区西新宿七丁目1番13他2筆	建物	竣工年月	平成20年10月
	建ぺい率	100%（注1）		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9階建
	容積率	698%（注2）		用途	店舗・共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	1,528.45㎡
	敷地面積	217.53㎡		駐車場台数	－
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社スペーストラスト			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	1,383.31㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	8
総賃料収入（年間）	167百万円	敷金等	145百万円

特記事項
該当事項はありません。
（注1）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。 （注2）容積率は本来600%、700%ですが、対象面積の加重平均により698%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。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	2,052千円	再調達価格	400百万円
評価書日付	平成26年10月31日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	小滝橋パシフィカビル
鑑定評価額	3,350百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

	内容	概要等
収益価格	3,350,000	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	3,400,000	
運営収益	185,635	
潜在総収益	193,370	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	7,735	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	44,025	
維持管理費	7,000	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	20,532	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	616	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	4,053	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,197	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	10,566	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	61	見積額に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	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	141,610	
一時金の運用益	2,542	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	1,437	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	142,715	
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うえ査定。
DCF法による価格	3,290,000	
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うえ査定。
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、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	2,320,000	
土地比率	85.0%	
建物比率	15.0%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

光明池アクト			物件番号		C-2
特定資産の概要					
取得年月日		平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権
取得価格		2,063百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		2,130百万円（平成26年12月1日）		信託設定日	平成14年12月20日
				信託期間満了日	平成37年1月31日
所在地（住居表示）		大阪府堺市南区鴨谷台二丁1番3号			
土地	地番	大阪府堺市南区鴨谷台二丁1番3	建物	竣工年月	昭和63年4月
	建ぺい率	100%（注）		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建
	容積率	600%		用途	店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	12,013.67㎡
	敷地面積	2,081.39㎡		駐車場台数	30台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ザイマックスプロパティズ関西			
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別		パス・スルー

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	6,244.03㎡	稼働率	98.9%
代表的テナント	株式会社エヌ・エス・アイ	テナントの総数	25
総賃料収入（年間）	198百万円	敷金等	156百万円

特記事項
該当事項はありません。
（注）建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	24,399千円	再調達価格	2,367百万円
評価書日付	平成26年8月12日		

鑑定評価書の概要	
物件名称	光明池アクト
鑑定評価額	2,130百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年12月1日

（千円）

	内容	概要等
収益価格	2,130,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、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	2,140,000	
運営収益	291,263	
潜在総収益	300,696	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。
空室等損失合計	9,433	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用	157,227	
維持管理費	41,140	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	77,999	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
修繕費	7,320	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	4,533	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,292	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	18,547	平成26年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	636	見積額に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	5,760	敷地外駐車場の駐車券購入費用等をその他費用として計上。
運営純収益	134,036	
一時金の運用益	3,353	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査定。適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
資本的支出	17,763	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
純収益	119,626	
還元利回り	5.6%	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うえ査定。
DCF法による価格	2,110,000	
割引率	5.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.8%	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	1,420,000	
土地比率	34.2%	
建物比率	65.8%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	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。

5 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、当該投資リスクに関し、同書の日付以降その内容に変更又は追加があった箇所は、__罫で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 本投資証券の商品性に関するリスク
- （イ）本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- （ロ）本投資証券の市場での取引に関するリスク
- （ハ）金銭の分配に関するリスク
- （ニ）収入及び支出の変動に関するリスク
- （ホ）新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- （ヘ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク
- （イ）スポンサーサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
- （ロ）不動産を取得又は処分できないリスク
- （ハ）新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- （ニ）運用資産の偏在に関するリスク
- （ホ）テナントの集中に関するリスク
- （ヘ）テナントの業態の偏りに関するリスク
- （ト）PM会社に関するリスク

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
- （イ）双日、クッシュマン及びアジリティーへの依存、利益相反に関するリスク
- （ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- （ハ）本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- （ニ）本投資法人及び本資産運用会社の運用状況に大幅な変化があったことによるリスク
- （ホ）本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
- （ヘ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- （ト）敷金及び保証金に関するリスク
- （チ）インサイダー取引規制に関するリスク

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク
- （イ）不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク
- （ロ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- （ハ）賃貸借契約に関するリスク
- （ニ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- （ホ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- （ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- （ト）法令の制定・変更に関するリスク
- （チ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

（リ）マスターリース会社に関するリスク
（ヌ）転貸に関するリスク
（ル）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
（ヲ）共有物件に関するリスク
（ワ）区分所有建物に関するリスク
（カ）借地物件に関するリスク
（ヨ）底地物件に関するリスク
（タ）借家物件に関するリスク
（レ）開発物件に関するリスク
（ソ）フォワード・コミットメント等に係るリスク
（ツ）有害物質に関するリスク
（ネ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
⑤ 税制に関するリスク
（イ）導管性要件に係るリスク
（ロ）多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク
（ハ）利益が計上されているにもかかわらず、資金不足により配当が十分にできないリスク
（ニ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ホ）配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク
（ヘ）機関投資家以外からの借入れに関するリスク
（ト）同族会社に該当するリスク
（チ）投資主の減少に関するリスク
（リ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ヌ）一般的な税制の変更に関するリスク
⑥ その他
（イ）不動産の鑑定評価等に伴うリスク
（ロ）減損会計の適用に関するリスク
（ハ）匿名組合出資持分又は優先出資証券への投資に関するリスク
（ニ）取得予定資産を取得することができないリスク
（ホ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

① 本投資証券の商品性に関するリスク

（イ）本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資証券を取得した価格以上で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

（ロ）本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡するほかに換金の手段がないため、本投資証券を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。

（ハ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク （ハ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

（ホ）新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に発行された新投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、新投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

（ヘ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は必ずしも決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第15条第1項）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）スポンサーサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で、それぞれスポンサーサポート契約を締結しています（スポンサーサポート契約については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ スポンサーサポート （ロ）スポンサーサポート」をご参照ください。）。しかし、双日、クッシュマン及びアジリティーが本投資法人の投資基準に合致する情報を十分に取得又は提供できない可能性があるほか、各スポンサーサポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や優先交渉権等を与えるものにすぎず、双日、クッシュマン及びアジリティーは、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、本投資法人は、スポンサーサポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ロ）不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （イ）不動産等」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（「同（ロ）不動産対応証券」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

（ハ）新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本書の日付現在、本投資法人の借入れには、一定の財務上の数値を維持する等の財務制限条項が設けられています。

本投資法人の運用資産に担保が設定された場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに運用資産に対して追加して担保を設定することを要求される可

能性もあります。この場合、他の借入れ等のために担保が既に設定されているなどの理由で担保に供する適切な資産がない可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望どおりの借入れ等を行えない可能性もあります。

また、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、新たな運用資産の取得等に伴い、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加し、その影響は、有利子発行負債比率（LTV）が高い場合には、特に強く生じるおそれがあります。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ニ）運用資産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、運用資産が不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、テナント獲得に際し、賃貸市場において他の賃貸人と競合することにより、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があり得ます。

また、一般に、総資産額に占める個別の運用資産の割合は、総資産額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、総資産額に占める割合が大きい運用資産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

（ホ）テナントの集中に関するリスク

運用資産のテナント数が少ない場合ほど、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響をより受けやすくなります。すなわち、このような場合においてテナントが退去した場合には、空室率の上昇はより顕著なものとなる上、退去したテナントの賃貸面積が運用資産に比して大きな割合を占めるほど、新たなテナントを決定して空室率を回復させることがより困難となることがあり、特にその決定までの期間が長期にわたる場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、テナントが倒産した場合には、双方未履行の双務契約としてテナントの管財人が解除権を行使し、敷金又は保証金の返還を求めてくる可能性があります。この場合の解除権の行使は特に法律で認められたものであるため、解除に伴い本投資法人が違約金を取得できる旨の契約条項が存在する場合であっても、本投資法人は違約金を取得できない可能性があります。特に、当該テナントの賃料が相対的に多額である場合は、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヘ）テナントの業態の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、運用資産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失うことにより、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

また、テナントが退去した際に、用途に応じた構造の特殊性から、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

（ト）PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、知見によるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に相当程度依拠することになります。管理委託先を選定するにあたっては、各PM会社の能力、経験、知見を十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、PM会社は複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後任のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）双日、クッシュマン及びアジリティーへの依存、利益相反に関するリスク

双日、クッシュマン及びアジリティーは、本書の日付現在、3社で本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の主要な役職員の出向元であり、本資産運用会社の社外取締役の兼任先です。また、双日の子会社である双日総合管理は主要なPM業務の委託先でもあります。更に、本投資法人及び本資産運用会社は、双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で、それぞれスポンサーサポート契約を締結しています。また、本投資法人は、双日から「FORECAST」商標の使用許諾を受けています。

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、双日、クッシュマン及びアジリティーと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するこれら3社の影響は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が、何らかの理由により、双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。特に、これら3社に関連する合併その他の組織再編、経営陣の交代、支配権の異動等が、上記のような関係変化の原因となる可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で取引を行う場合等、本投資法人との間で利益相反が生じる可能性があります。加えて、本投資法人及び本資産運用会社が双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で締結している契約は、双日グループ、C&Wグループ及び「ポラリスジャパン」グループ（「双日グループ」、「C&Wグループ」及び「「ポラリスジャパン」グループ」の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況」　2 投資方針　(1) 投資方針　⑤ スポンサーサポート　（イ）スポンサー各社の概要」をご参照ください。）が、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。双日グループ、C&Wグループ及び「ポラリスジャパン」グループは、不動産の開発、所有、運営、双日グループ、C&Wグループ又は「ポラリスジャパン」グループ以外の第三者からのPM業務の受託、私募ファンドに対するアセットマネジメント業務の提供又は私募ファンドが保有する物件に対するPM業務の提供等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と双日グループ、C&Wグループ及び「ポラリスジャパン」グループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。これらの利益相反を原因として、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、全ての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保

管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及び知見に依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは今後運用資産となりうる不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及び知見に依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

（ニ）本投資法人及び本資産運用会社の運用状況に大幅な変化があったことによるリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ平成22年9月8日及び平成18年11月2日に設立されました。本資産運用会社は、本投資法人の不動産等の資産運用を、平成23年3月29日から本書の日付現在までで約4年2か月間にわたり行い、本投資法人の運用実績を有しています。また、平成25年12月からは双日が本資産運用会社の親会社となり、その間に本投資法人の上場により投資主数も大幅に増加しています。加えて、平成27年2月に実施された公募増資により、上場後初めての本投資口の募集を行うとともに、当該公募増資以前の取得済資産をほぼ倍増させることに成功し、本投資法人の状況は大きく変化しました。そのため、本投資法人及び本資産運用会社の過去の運用実績から今後の実績を予測することは困難であって、本資産運用会社は、必ずしも想定どおりの運用を行うことができるとは限らず、運用実績の予測は将来の本投資法人の運用結果と必ずしも一致しないリスクがあります。

（ホ）本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

一方で、運用環境の変化に対応して、適切に本投資法人の運用方針、運用形態等を変更できない可能性もあり、そのような場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ヘ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（ト）敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、不動産を信託する信託の受益権を取得した場合に、その信託財産である不動産に関する敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ）インサイダー取引規制に関するリスク

投資口につき、有価証券に係る未公表の重要な事実が存在した場合に有価証券の売買等の取引を規制する、いわゆるインサイダー取引規制（金融商品取引法第166条及び第167条）の適用対象とする旨の金融商品取引法等の改正法が平成25年6月12日に成立し、平成26年4月1日から施行されています。これにより、投資口の取引についても、金融商品取引法が定めるインサイダー取引の規制対象となっています。

当該改正においては、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその特定関係法人（投信法第201条第1項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち、一定の基準を満たす取引を行い、又は行った法人及び資産運用会社の親会社）の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれることになるとともに、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として新たに規定され、これらの解釈・運用によっては本投資法人の円滑な資産運用に悪影響が生じる可能性があるほか、本投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

④　不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。本投資法人は、前記「2 上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産、新規取得資産及び保有投資有価証券の概要　(1) 上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産、新規取得資産及び保有投資有価証券の概要　＜新規取得資産＞　取得予定資産」に記載する不動産を取得することを予定しています。本投資法人は、今後、不動産に加えて不動産を信託する信託の受益権を取得する可能性があります。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その

他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。
なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「（ネ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照ください。

（イ）不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、不動産登記簿中の不動産の権利に関する事項が現況と一致していない場合もあります。加えて、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項も現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

更に、不動産の中には、周辺の不動産との境界が確定していないものが多数存在し、本投資法人は、このような境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運営への影響等を検討の上で取得する可能性がありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運営に不可欠の土地が隣地所有者の所有に属するものとされること等により、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。また、境界に関する紛争以外にも、近隣との間で紛争が生じ、本投資法人に費用の負担が生じたり、対応を余儀なくされる等により、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（ロ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があり得ます。

（ハ）賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

e. 変動賃料に関するリスク

本投資法人はテナントとの間の賃貸借契約において、固定賃料以外に、売上実績等に連動した変動賃料を定めることがあります。売上実績等に連動した変動賃料の支払を受ける場合には、売上げの減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、変動賃料の支払を伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があり得ます。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払がなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

f. 定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、投資資産について定期建物賃貸借契約によりテナントに対して賃貸することがあります。建物の賃借人との間で定期建物賃貸借契約を締結するためには借地借家法第38条に規定される所定の要件を充足する必要がありますが、かかる要件が充足されなかった（又は充足されたと認められない）場合には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められない可能性があります。その結果、上記賃料減額請求権排除特約が認められないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

（ニ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復する

ため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約（地震保険に関する契約を含みます。）が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、今後、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震と同規模又はそれ以上の地震その他の天災、事故等が発生する可能性を否定できません。その場合には、本投資法人が保有又は取得する物件が滅失、劣化又は毀損するおそれがあるほか、賃料水準の低下、稼働率の低下又はテナントの支払能力の低下が生じる可能性があり、また、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があり、それらの結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有資産又は取得予定資産の価値等に悪影響を及ぼすおそれがあります。

（ホ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合や生じた事故に対して保険金が支払われない場合、前記「（ニ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人の収益等は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性やそもそも建物を再建築できない可能性もあります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ト）法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行

され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。加えて、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限され又は義務を課される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（本（チ）において、以下「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

（リ）マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、マスターレッシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレッシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレッシーに賃料を支払ったとしても、マスターレッシーの債権者がマスターレッシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレッシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（ヌ）転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ル）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。また、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、PM会社を通じてテナントの不動産等の利用状況の調査を行っていますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ヲ）共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法（明治45年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、民事再生法第48条、会社更生法第60条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改

正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分と共有となる共用部分及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ）借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅する可能性もあります（更に、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）においては、借地上の建物の朽廃という法定の消滅原因も存在します。）。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条第2項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移転する可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件（借地権の登記又は借地権を有している土地上に借地権者が登記されている建物を所有していることが該当します。）が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承

諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。その他、地方自治法（昭和22年法律第67号、その後の改正を含みます。）（以下「地方自治法」といいます。）に定める地方公共団体がその普通財産を貸し付けた場合、その貸付期間中であっても、当該地方公共団体において公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、普通地方公共団体の長はその契約を解除できるとされています（地方自治法第238条の5第4項）。したがって、地方公共団体から土地その他の資産を賃借した場合、本投資法人は、その契約に違反がない場合であっても解除されることがあり、その場合には本投資法人の資産運用及び収益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、FORECAST桜橋の底地の一部は、地方公共団体の所有地であり、当該地方公共団体から賃貸借契約に基づき、賃借しています。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ヨ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条第2項）。借地権者より時価での建物買取りを請求される場合、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

（タ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記「（カ）借地物件に関するリスク」の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（レ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する場合があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。

この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ソ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するにあたり、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済（物件引渡し）を行うこととしている契約その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ツ）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

（ネ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の

受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

（イ）導管性要件に係るリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異に起因する法人税額等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等の額を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「6 課税上の取扱い (2) 投資法人の税務 ① 利益配当等の損金算入」をご参照ください。

（ロ）多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク

導管性要件のうち、配当可能利益の額（会計上の税引前当期純利益に前期繰越損失、負ののれん発生益、減損損失、正ののれんの償却費及び買換特例圧縮積立金に係る一定の調整を加えた後の額（なお、平成27年4月1日以後開始事業年度における当該調整については、会計上の税引前当期純利益に前期繰越損失、買換特例圧縮積立金及び一時差異等調整積立金に係る一定の調整を加えた後の額となります。））の90%超（又は配当可能額の90%超）の分配を行わなければならないとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）については、会計上の税引前当期純利益を基礎とした配当可能利益の額と税引後当期利益を基礎とした実際の利益配当等の額（平成27年4月1日以後開始事業年度においては、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当金額が加わります。）の比較によりその判定を行うこととされています。減損損失及び正ののれんの償却費を要因とした法人税額等が発生した場合においては上述のとおり、配当可能利益の額の計算上、一定の調整が行われることとされていますが、これら以外の何らかの要因によって本投資法人に多額の法人税等の課税が行われる場合には、支払配当要件を満たすことが困難となり、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）利益が計上されているにもかかわらず、資金不足により配当が十分にできないリスク

本投資法人において利益が生じている際の配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により原資を確保する可能性があります。しかし、導管性要件を満たすための借入

先の制限や資産処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、支払配当要件を満たせなくなる可能性があります。この場合、通常の法人と同様の法人税等の課税を受けることとなり、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ニ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ホ）配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われます。利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても利益の配当等の額（平成27年4月1日以後開始事業年度においては、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過配当金額を含みます。）が課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じ、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヘ）機関投資家以外からの借入れに関するリスク

導管性要件として、借入れを行う場合には機関投資家のみからこれを行うべきとされています。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを余儀なくされた場合、上記要件を満たせないことになります。また、建設協力金、保証金、敷金又は売上預り金（主に商業施設において、賃料、共益費等を控除した上、所定の期日に返還することを目的として、毎日の営業終了後に当該日の売上金としてテナントから預託を受ける金銭をいいます。）等の全部又は一部がテナントからの借入れの範疇に入るものと解釈された場合、導管性要件を満たせないことになります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち一定のものに該当していないこと（発行済投資口の総口数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位1位の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、投資証券が市場で流通するため、一部の投資主が大株主となることにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果としてこれを満たさなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ）投資主の減少に関するリスク

本投資口の市場での売買の如何によっては、本投資法人の意思にかかわらず、導管性要件のうち、事業年度終了時に発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていることとする要件が結果として満たされなくなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（リ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるよう資産運用を行うこととしています（規約別紙1第2項(4)①）。本投資

法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、不動産（平成27年4月1日以前に取得した倉庫等を除きます。）を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置（後記「6 課税上の取扱い (2) 投資法人の税務 ② 不動産流通税の軽減措置」をご参照ください。）の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ヌ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

（イ）不動産の鑑定評価等に伴うリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産等の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において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。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

更に、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のマーケットレポートを取得することがあります。マーケットレポートにより提示される第三者によるマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準等は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査会社及び調査の時期又は方法によってマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準等の内容が異なる可能性があります。また、想定賃料水準は、現在及び将来において当該賃料水準による賃貸借の可能性を保証又は約束するものではありません。

（ロ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の

適用指針」）（企業会計基準適用指針第6号　平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

景気情勢や不動産価格の変動等によって本投資法人の保有している資産の価格が大幅に下落した場合などに、会計上減損損失が発生する可能性があります。

（ハ）匿名組合出資持分又は優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分又は優先出資証券への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合又は特定目的会社では、本投資法人の出資金を営業者又は特定目的会社が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員又は優先出資社員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者又は特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分又は優先出資証券については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。なお、匿名組合出資持分又は優先出資証券への投資は、営業者が保有する不動産等に係る優先交渉権又は優先購入権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権又は優先購入権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

（ニ）取得予定資産を取得することができないリスク

本投資法人は、前記「2 上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産、新規取得資産及び保有投資有価証券の概要　(1) 上場日取得済資産、第一回公募増資取得資産、新規取得資産及び保有投資有価証券の概要　＜新規取得資産＞　取得予定資産」に記載の取得予定年月日に取得予定資産を取得する予定です。しかし、取得予定資産について売買契約を締結することができない場合、経済環境等が著しく変わった場合又は相手方の事情等により売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。また、本募集と並行して行われる借入れが実行できない場合においても、同様の可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した代替資産を取得することができる保証はなく、短期間に代替資産を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

（ホ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人は、取得予定資産の一部の過去の収支状況について、現所有者（現信託受益者）から提供を受けた情報に基づき、賃貸事業収支等をあくまで参考として記載しています。これらは現所有者（現信託受益者）から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、全てが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

また、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　5 運用状況　(2) 投資資産　③ その他の投資資産の主要なもの　（ヌ）個別資産の損益状況」

記載の過去の収支状況は、投資対象不動産の賃貸事業収支等をあくまで参考として記載しています。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

① 本投資法人の体制

（イ）役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の役員会は、原則として3か月に1回開催されるものと定められています。各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況等の報告を受けます。

（ロ）本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約において、本資産運用会社は、本投資法人から委託業務に関して報告を要求された場合、原則としてかかる報告の要求を拒否することができない旨を定めています。また、本資産運用会社が策定する運用ガイドラインの変更や利害関係者との資産の取得及び売却等の取引承認については本投資法人の役員会の事前承認を必要とすることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。そのほか、各役員は、本投資法人の役員会において、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。

（ハ）内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を策定し、役員による内部者取引の防止に努めています。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記「(1) リスク要因」のリスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

（イ）運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引ルール、投資物件の取得及び売却並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理に関する基本方針、リスク管理の統括者及び重要な問題発生時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムに関するリスク、信用リスク、レピュテーショナルリスク、リーガルリスク及び反社会的勢力に関するリスク等を定義し、取締役会や役職員の役割及びリスク管理状況の定期的モニタリング等を定めています。

なお、リスク管理体制の適切性及び有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査（かかる内部監査による検証の詳細については、後記「（ロ）組織体制」をご参照ください。）等により検証するものとしています。

（ロ）組織体制

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査の責任者として、各組織に対し原則として半年に1回以上の割合での定時の内部監査及び臨時の内部監査を実施することができ

るほか、代表取締役社長が特別に命じた場合には特別監査を実施します。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた内部監査報告書を作成し、これをコンプライアンス委員会及び取締役会に提出するとともに、内部監査対象組織に対し、必要に応じて改善勧告又は改善指示を行い、その内容等を取締役会に報告します。コンプライアンス・オフィサーは、改善勧告又は改善指示を受けた組織より受領した改善計画及び改善状況について取締役会に報告します。なお、取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行うことができます。

(ハ) 利害関係者取引規程

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 利害関係者取引規程」をご参照ください。

(ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を策定し、本資産運用会社の役職員等による内部者取引等の防止に努めています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、違約金、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の各上限期間並びに決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規則に基づき、当該リスクを管理しています。

6　課税上の取扱い

本書の日付現在、日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、以下のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いがなされることがあります。

(1)　投資主の税務

①　個人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（平成27年4月1日以後開始事業年度に係る利益の分配については、利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の額を損金算入するための要件（導管性要件）を満たさない場合も同様です。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。なお、各個人投資主が有する出資口数によっては、上場株式等の配当等に係る特例の対象となり、その課税関係は以下のとおり異なります。

a.　発行済投資口の総口数の100分の3未満の口数を有する個人投資主の取扱い

（ⅰ）本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の3以上に相当する口数を有する者以外の個人投資主が、本投資法人より分配を受け取る際の源泉徴収税率は、所得税15%、地方税（住民税）5%とされています。

（ⅱ）個人投資主が受け取る分配金については、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税についても申告不要です。）。

（ⅲ）上場株式等の配当等については、総合課税に代えて申告分離課税を選択することが可能です。申告分離課税を選択した場合の税率は20%（所得税15%、住民税5%）です。

（ⅳ）金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受け取ることも可能です。また、後記「（ハ）投資口の譲渡に係る税務」記載のとおり、上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）は、一定の上場株式等の譲渡損失の金額と通算できることになっています。

b.　発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数を有する個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の3以上に相当する口数を有する個人投資主については、本投資法人より受け取る利益の分配に対して所得税20%（地方税は課されません。）が源泉徴収された後、総合課税となります。なお、1回に受け取る分配金額が、10万円に分配金の計算期間の月数を乗じて12で除した金額以下の場合に限り、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税については別途申告が必要となります。）。

なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。

また、平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間実施される少額上場株式等の非課税口座制度（NISA（ニーサ））に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年100万円を上限（ただし、平成28年分以降は毎年120万円を上限。ロールオーバーも可能）。）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

(*)　非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

更に、平成28年4月1日から平成35年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度（通称ジュニアNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等（新規投資額で毎年80万円を上限（ロールオーバーも可能）。）に係る配当等で、課税未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

(*) 未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において20歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。

非課税口座で買付けた上場株式の配当金等を非課税とするためには、証券会社で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」に変更する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」などを選択される場合には、非課税口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とはなりません。

（ロ）利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配（平成27年4月1日以後開始事業年度に係る利益を超える金銭の分配については、一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を除きます。）は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として前記「（イ）利益の分配に係る税務」記載の利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の額の扱いは、後記「（ハ）投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様になります。更に、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額(注5)は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

（注1）「みなし配当」の金額は次のように計算されます。なお、この金額は投資法人からお知らせします。

「みなし配当」の金額＝出資の払戻し（資本の払戻し）額－
投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）

なお、上記「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」は下記のように計算されます。

「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」＝

$$\text{出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額(**)}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)}} \text{(***)} \times \frac{\text{投資主の出資の払戻し（資本の払戻し）直前の払戻しに係る所有投資口数}}{\text{投資法人の払戻しに係る投資口総数}}$$

(*) 前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額等が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。以下本注において同じです。

(**) 投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）と同額とします。

(***) この割合は、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数第3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。

（注2）「投資口の譲渡に係る収入金額」は、以下のとおり算定されます。
「投資口の譲渡に係る収入金額」＝出資の払戻し（資本の払戻し）額－みなし配当の金額（注1）

（注3）「譲渡収入に対応する譲渡原価」は、次の算式により計算されます。以下本注において同じです。

$$\text{出資の払戻し（資本の払戻し）直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額(**)}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)}} \text{(***)}$$

(*) 前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額等が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。以下本注において同じです。

(**) 投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)と同額とします。

(***) この割合は、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数第3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。この割合に関しては、投資法人からお知らせすることになっています。

（注4）「投資口の譲渡損益の額」は、次のように計算されます。
「投資口の譲渡損益の額」＝譲渡収入金額（注2）－譲渡原価の額（注3）

（注5）「出資の払戻し（資本の払戻し）を受けた後の投資口の取得価額」は、以下のようになります。
「出資の払戻し（資本の払戻し）を受けた後の投資口の取得価額」＝出資の払戻し（資本の払戻し）を受ける直前の投資口の取得価額－譲渡原価の額（注3）

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額に2.1%を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。また、譲渡損が生じた場合は他の株式等に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となったときには、他の所得との損益通算はできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

a. 本投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その譲渡損失のうちその譲渡日の属する年度分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付し、その後も連続して確定申告書を提出することを要件にその年の翌年以降3年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。なお、その年分の上場株式等の譲渡損失の金額又はその年の前年以前3年内の各年に生じた譲渡損失の金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付することを要件に、上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）を限度として、配当所得の金額から控除されます。

b. 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（所定の手続により源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては、一定の要件の下に源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は20%（所得税15%、住民税5%）とされており、その金額にかかわらず申告不要の選択が適用できます。なお、特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した残額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

c. 平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、少額上場株式等の非課税口座制度（NISA（ニーサ））に基づき、非課税口座の開設年の1月1日から5年内にその非課税口座において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年100万円を上限（ただし、平成28年分以降は毎年120万円を上限。ロールオーバーも可能）。）を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

d. なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて課されます。

(*1) 平成28年1月1日以後の本投資口の譲渡に係る損失の取扱い
平成28年1月1日以後、株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。以下、本（*1）において同じです。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され（本投資口は、上場株式等として取り扱われます。）、本a.の特例において本投資口の譲渡等による損失は、

上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額（上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限ります。）から、それぞれ控除することが認められます。
(*2) 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。
(*3) 非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。

e. 平成28年4月1日から平成35年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度（通称ジュニアNISA）に基づき、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に、その非課税管理勘定において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年80万円を上限（ロールオーバーも可能）。）を譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。
(*1) 未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において20歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。
(*2) 未成年者口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。

② 法人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（平成27年4月1日以後開始事業年度に係る利益の分配については、利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）は、受取配当等として取り扱われ、15％の源泉徴収税率が適用されます。なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税として、所得税の額に2.1％を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。

この源泉所得税は法人投資主の法人税の申告上、法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

（ロ）利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配（平成27年4月1日以後開始事業年度に係る利益を超える金銭の分配については、一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を除きます。）は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として前記「（イ）利益の分配に係る税務」記載の利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を各自算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、後記「（ニ）投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様となります。

なお、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額(注5)は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

（注） （注1）から（注5）については、前記①（ロ）をご参照ください。

（ハ）投資口の保有に係る税務

法人投資主が保有する投資証券が、税務上の売買目的有価証券に該当する場合には、当該法人投資主の事業年度末において時価法により評価され、その評価損益は課税所得に影響を与えることになります。

（ニ）投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

(2) 投資法人の税務

① 利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等の額（平成27年4月1日以後開始事業年度に係る利益の分配については、利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）を損金に算入することが認められています。利益の配当等の額を損金算入するための要件（導管性要件）のうち主なものは以下のとおりです。

（イ）配当等の額が配当可能利益の額の90％超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90％超）であること

（ロ）他の法人の株式又は出資の50％以上を有していないこと（なお、平成26年12月1日以後に終了する事業年度においては、専ら海外不動産保有等の取引を行うことを目的とする一定の法人を除きます。）

（ハ）機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないこと

（ニ）事業年度の終了時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数又は議決権総数の50％超を保有されている同族会社に該当していないこと

（ホ）投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること

（ヘ）事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

（ト）事業年度終了の時において有する特定資産のうち一定のものの各事業年度の確定した決算に基づく貸借対照表に計上されている帳簿価額の合計額が、その時における貸借対照表に計上されている総資産の帳簿価額の合計額の2分の1に相当する金額を超えていること

② 不動産流通税の軽減措置

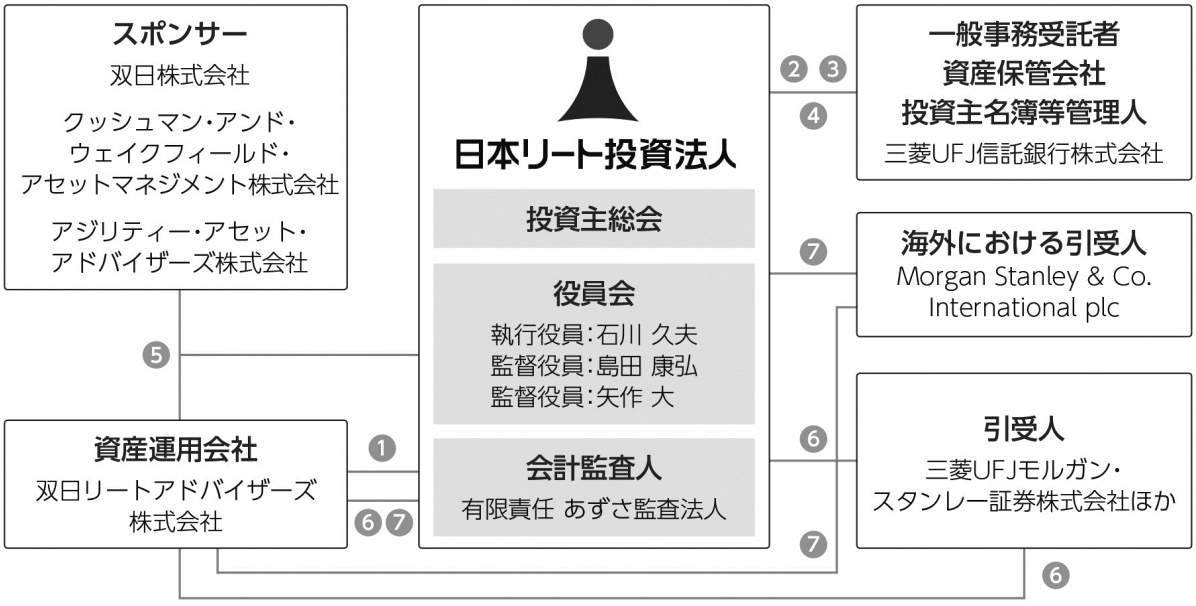
（イ）登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則2％の税率により課されますが、土地に対しては平成24年4月1日から平成29年3月31日までは1.5％と軽減されています。ただし、規約に資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（下記b.において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する不動産に対しては、特例により不動産の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率が、平成24年4月1日から平成29年3月31日まで（倉庫等については平成27年4月1日から平成29年3月31日まで）は1.3％に軽減されます。

（ロ）不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則4％の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成30年3月31日までは3％とされています。また、平成30年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準額が2分の1に軽減されます。更に、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成29年3月31日まで（倉庫等については平成27年4月1日から平成29年3月31日まで）に取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

7　本投資法人の仕組み


スポンサー
双日株式会社
クッシュマン・アンド・
ウェイクフィールド・
アセットマネジメント株式会社
アジリティー・アセット・
アドバイザーズ株式会社
日本リート投資法人
投資主総会
役員会
執行役員：石川 久夫
監督役員：島田 康弘
監督役員：矢作 大
会計監査人
有限責任 あずさ監査法人
一般事務受託者
資産保管会社
投資主名簿等管理人
三菱UFJ信託銀行株式会社
海外における引受人
Morgan Stanley & Co.
International plc
引受人
三菱UFJモルガン・
スタンレー証券株式会社ほか
資産運用会社
双日リートアドバイザーズ
株式会社
❶ 資産運用委託契約
❷ 一般事務委託契約
❸ 資産保管業務委託契約
❹ 投資口事務代行委託契約
❺ スポンサーサポート契約
❻ 新投資口引受契約
❼ International Purchase Agreement

8　本資産運用会社の概要

（本書の日付現在）

商号	双日リートアドバイザーズ株式会社
設立年月日	平成18年11月2日
資本金	1億5,000万円
代表取締役社長	石川　久夫
登録・免許等	金融商品取引業に係る登録 （登録番号 関東財務局長（金商）第1632号） 宅地建物取引業の免許 （免許証番号 東京都知事（2）第86984号） 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可 （認可番号 国土交通大臣認可第56号）

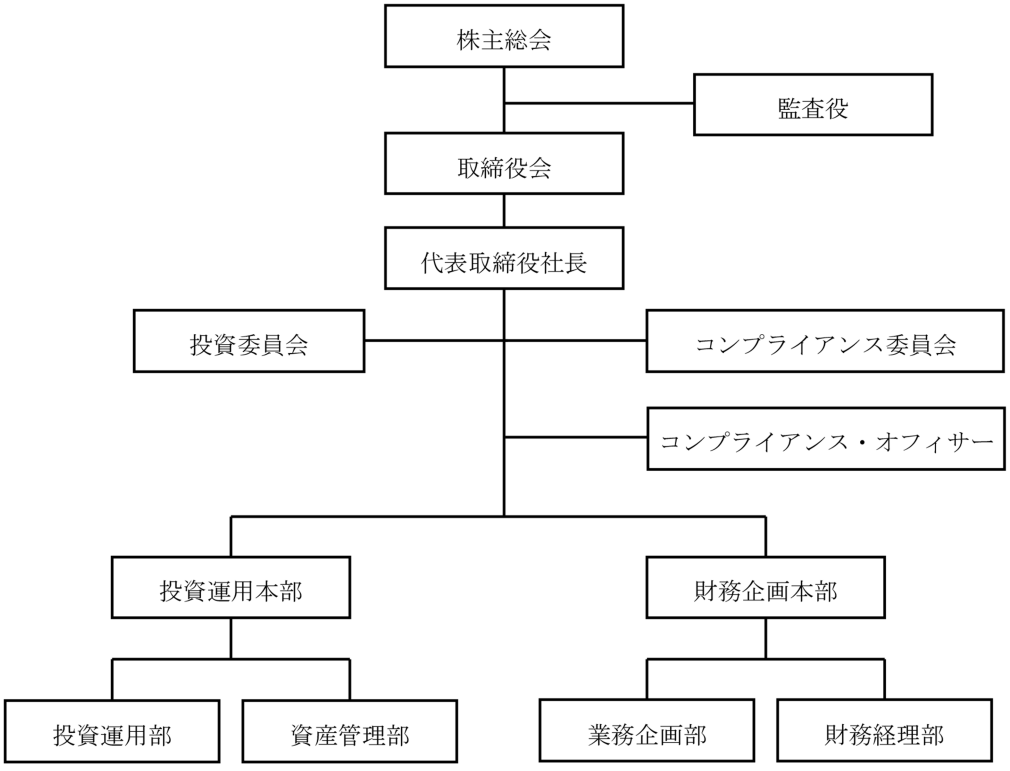
株主の状況

（本書の日付現在）

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
双日株式会社	東京都千代田区内幸町二丁目1番1号	2,010	67.0
クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	540	18.0
アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社	東京都中央区新川一丁目17番18号	450	15.0
合計		3,000	100.0

（注）比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

本資産運用会社　組織図



9　本資産運用会社の役員の異動

参照有価証券報告書提出日後、平成27年3月30日付で、以下のとおり本資産運用会社の役員の異動がありました。

退任取締役（非常勤）　岩佐　泰志
新任取締役（非常勤）　田中　義幸

新たに就任した取締役の本書の日付現在の略歴は、以下のとおりです。

役職	氏名	主要略歴	
取締役 （非常勤）	田中　義幸	平成 9年 4月	三菱信託銀行株式会社（現 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）　本店人事部
		平成 9年 8月	同社　名古屋支店不動産部
		平成12年10月	同社　本店営業第7部
		平成13年 5月	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社
		平成17年11月	同社　代表取締役 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド投資顧問株式会社　代表取締役（現任）
		平成19年 3月	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社　取締役
		平成21年 7月	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 代表取締役（現任）
		平成27年 3月	双日リートアドバイザーズ株式会社 取締役（現任）

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

日本リート投資法人　本店
（東京都中央区新川一丁目17番18号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【特別情報】

第１【内国投資証券事務の概要】

1　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社　証券代行部
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

2　投資主に対する特典

該当事項はありません。

3　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第２【その他】

該当事項はありません。