

平成 28 年 9 月 9 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区九段南三丁目 8 番 11 号
さくら総合リート投資法人
代表者名 執行役員 村中 誠
(コード番号 3473)

資産運用会社名
さくら不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 村中 誠
問合せ先 財務企画部長 小引 真弓
TEL: 03-6272-6608

国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ

さくら総合リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（平成 28 年 8 月）に記載した下記 18 物件（以下「取得資産」といいます。）に係る信託受益権の取得を完了しましたので、お知らせいたします。なお、かかる取得資産の売主である CENTRAL SUB 合同会社は、資産運用会社であるさくら不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の社内規程である利害関係者取引規程に定める本投資法人の利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、同規程に基づく自主ルールに則り、必要な審議及び決議を経ています。

記

1. 取得の概要

物件番号(注)	信託不動産（物件名称）	所在地	取得価格(注)（百万円）
OF-01	成信ビル	東京都新宿区	7,880
OF-02	NK ビル	東京都千代田区	3,730
OF-03	司町ビル	東京都千代田区	3,820
OF-04	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,330
OF-05	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,020
OF-06	飛栄九段ビル	東京都千代田区	1,960
OF-07	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	1,910
RT-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	6,460
RT-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	7,670
RT-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	4,150
RT-04	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	4,180
RS-01	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,180
RS-02	松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	1,820

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号(注)	信託不動産(物件名称)	所在地	取得価格(注)(百万円)
RS-03	ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ	兵庫県神戸市	1,480
RS-04	アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	940
OT-01	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	千葉県船橋市	1,720
OT-02	船橋ハイテクパーク工場	千葉県船橋市	710
OT-03	コンフォモール札幌	北海道札幌市	1,400
合計(18物件)			57,360

(注) 「物件番号」及び「取得価格」については、後記「2. (1)取得資産の概要」をご参照ください。

- (1) 取得決定日 : 平成 28 年 7 月 19 日
- (2) 売買契約締結日 : 平成 28 年 7 月 22 日
- (3) 代金支払日及び取得日 : 平成 28 年 9 月 9 日
- (4) 取得先 : 後記「2. (2)取得先の概要」をご参照ください。
- (5) 取得資金 : 平成 28 年 8 月 5 日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口発行による手取金及び借入金(注)
- (6) 決済方法 : 取得日に全額支払

(注) 当該借入金の詳細につきましては、本日付で公表の「資金の借入実行に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

取得資産である信託受益権に係る不動産の個別の概要は、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」及び「建物状況評価の概要」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 28 年 5 月 31 日現在の情報に基づいて記載しています。

(イ) 「物件番号」欄の記載について

- ・「物件番号」は、各取得資産の用途に応じて物件毎に番号を付したものであり、「OF」はオフィスビル、「RT」は商業施設、「RS」は住宅、「OT」はその他の施設を表します。

(ロ) 「特定資産の概要」欄の記載について

- ・「取得年月日」は、各取得資産の本投資法人による取得日を記載しています。
- ・「取得価格」は、各取得資産に関し、売主との間で平成 28 年 7 月 22 日付で締結された信託受益権売買契約(以下「本件売買契約」といいます。)に記載された各取得資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- ・信託受益権の概要の「信託受託者」は、各取得資産の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た信託期間の満了日を記載しています。
- ・「鑑定評価額」は、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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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。

- ・ 「所在地（住居表示）」は、各取得資産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合は、不動産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、不動産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、取得資産によっては、「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、不動産登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 土地の「所有形態」は、各取得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「竣工年月日」は、建物の不動産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、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しており、区分所有建物は一棟の建物全体について記載しています。
- ・ 建物の「用途」は、不動産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、不動産登記簿上の記載に基づいており、区分所有建物は一棟の建物全体について記載しています。
- ・ 建物の「所有形態」は、各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、各取得資産について本日現在有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース会社」は、各取得資産について本日現在において有効なマスターリース契約を締結している会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース種別」は、本日現在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。

(ハ) 「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 28 年 5 月 31 日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を、各取得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。なお、特に記載がある場合を除き、各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 28 年 5 月 31 日現在におい

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

で契約が継続している場合、当該テナントに係る賃貸借契約が存在するものとして記載しています。

- ・ 「賃貸可能面積」は、各取得資産について、平成 28 年 5 月 31 日現在における各取得資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- ・ 「稼働率」は、平成 28 年 5 月 31 日現在における各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。
- ・ 「賃貸面積」は、平成 28 年 5 月 31 日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積（駐車場部分は含みません。）の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・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、平成 28 年 5 月 31 日現在における各信託不動産に係る各転貸借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。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATM の設置に係る面積は含みません。
- ・ 住宅については、次の項目も記載しています。「賃貸可能戸数」は、各取得資産について、平成 28 年 5 月 31 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」には、各取得資産について、平成 28 年 5 月 31 日現在、実際にテナントとの間で賃貸借契約が締結され、テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。「稼働率（戸数ベース）」は、平成 28 年 5 月 31 日現在における各取得資産に係る賃貸可能戸数に対して賃貸戸数が占める割合を示しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「敷金等」は、平成 28 年 5 月 31 日現在における取得資産に係る各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四捨五入して記載しています。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四捨五入して記載しています。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。
- ・ 「代表的テナント」は、オフィスビル、商業施設又はその他の施設につき、各取得資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、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 28 年 5 月 31 日現在における各取得資産に係る各賃貸借契約書上のテナント数（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、同一名義で複数区画契約している場合には、契約区画数に関係なく 1 テナントとして換算しています。また、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。なお、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATM の設置に係るテナント及び当該テナントによる転貸先を含みません。
- ・ 「年間賃料」は、平成 28 年 5 月 31 日現在における各信託不動産に係る各賃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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

賃貸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。) (消費税を含みません。) を百万円未満を四捨五入して記載しています。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各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。) (消費税を含みません。) を百万円未満を四捨五入して記載しています。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。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及び当該テナントによる転貸先からの賃料を考慮していません。

(二) 「特記事項」欄の記載について

- ・「特記事項」は、原則として、本日現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(ホ) 「建物状況評価の概要」欄の記載について

- ・「建物状況評価の概要」には、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が取得資産に関して作成したエンジニアリング・レポートの記載に基づいて、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、千円未満を四捨五入して記載しています。
- ・「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年当たりの平均値を記載しています。なお、千円未満を四捨五入して記載しています。
- ・「再調達価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・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、利害関係はありません。

(へ) 「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、大和不動産鑑定株式会社が各取得資産に関して作成した不動産鑑定評価書又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が取得資産に関して作成したエンジニアリング・レポートの記載等及び本資産運用会社の分析に基づき、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

a. オフィスビル

成信ビル		物件番号	OF-01		
特定資産の概要					
取得年月日	平成 28 年 9 月 9 日	特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	7,880 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)	7,960 百万円 (平成 28 年 2 月 19 日)		信託設定日	平成 13 年 3 月 16 日	
			信託期間満了日	平成 38 年 9 月 8 日	
所在地 (住居表示)	東京都新宿区新宿二丁目 5 番 10 号				
土地	地番	東京都新宿区新宿二丁目 78 番 1	建物 (注 1)	竣工年月日	平成元年 3 月 31 日
	建ぺい率	80%		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・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	7,624.66 m ²
	敷地面積	886.93 m ²		所有形態	区分所有権
	所有形態	所有権		PM 会社	東京キャピタル マネジメント株式会社
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社(注 2)	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	5,616.89 m ²	稼働率	100.0%		
賃貸面積	5,616.89 m ²	敷金等	255 百万円		
代表的テナント	ジョルダン株式会社	テナントの総数	21		
年間賃料	407 百万円				
特記事項					
該当事項はありません。					
(注 1) 本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が全ての専有部分を保有しています。					
(注 2) マスターリース業務を行うことを目的として設立された特別目的会社です。なお、本日付で、本資産運用会社の親会社であるギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッドが、マスターリース会社の持分を取得しています。以下同じです。					

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	18,603 千円
評価書日付	平成 28 年 2 月	再調達価格	2,018 百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

周辺環境・本物件の特徴

■周辺環境：

本物件の周辺環境は、新宿通り沿道の中高層店舗付オフィスビル等が建ち並ぶ商業地域です。西方側の「新宿柳通り」を挟んだ、新宿駅までの「新宿通り」沿道は、百貨店、高層店舗ビル等が集積し高度な繁華性を有するものの、東側については中高層店舗付オフィスビルが並ぶ事務所色が強いエリアとなっています。

■本物件の特徴：

本物件は、東京メトロ丸の内線・副都心線・都営新宿線「新宿三丁目」駅から徒歩約2分と都心接近性及び交通利便性は良好です。また幹線道路沿道に立地していることもあいまって、その視認性は良好です。

建物については、平成元年竣工のオフィスビルであり、基準階貸室は約180坪の分割可能な区画を確保しています。元々が企業の本社ビルであったこともあり、建物外観やエントランス等共用部分についてのグレードは高いといえます。

また、維持管理の状態は概ね良好であることから、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能であり、賃貸についても標準的な競争力を有しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

NKビル		物件番号		0F-02		
特定資産の概要						
取得年月日		平成 28 年 9 月 9 日		特定資産の種類		
取得価格		3,730 百万円		信託受益権		
鑑定評価額 (価格時点)		3,780 百万円 (平成 28 年 2 月 19 日)		信託受託者		
				三菱UFJ信託銀行株式会社		
				信託設定日		
				平成 16 年 8 月 30 日		
				信託期間満了日		
				平成 38 年 9 月 8 日		
所在地 (住居表示)		東京都千代田区神田須田町二丁目 7 番 2 号				
土地	地番	東京都千代田区神田須田町二丁目 7 番 2		建物 (注)	竣工年月日	平成 3 年 10 月 28 日
	建ぺい率	80%			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・店舗
	用途地域	商業地域			延床面積	4,994.70 m ²
	敷地面積	590.72 m ²			所有形態	区分所有権
	所有形態	所有権			PM 会社	東京キャピタル マネジメント株式会社
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社		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	3,394.35 m ²		稼働率	100.0%		
賃貸面積	3,394.35 m ²		敷金等	194 百万円		
代表的テナント	株式会社ヴィンクス		テナントの総数	4		
年間賃料	218 百万円					
特記事項						
該当事項はありません。						
(注) 本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が全ての専有部分を保有しています。						

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	16,031 千円
評価書日付	平成 28 年 2 月	再調達価格	1,369 百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手ことができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

周辺環境・本物件の特徴

■周辺環境：

本物件の周辺環境は、靖国通り沿いに中高層の店舗付オフィスビル、オフィスビル等が建ち並ぶ商業地域です。靖国通り沿いには中高層のオフィスビルが多く建ち並んでおり、1階部分については、周辺に勤務するオフィスワーカーをターゲットとした物販・飲食業等の店舗利用も見受けられます。当該地域は古くからのビジネス街であるため、築年数の経過したオフィスビルや小規模店舗も見受けられます。

■本物件の特徴：

本物件は、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩約1分と最寄駅への接近性に優れているほか、「神田」駅、「秋葉原」駅、「淡路町」駅等、徒歩圏内に複数の駅が存して多数の路線が利用可能であり、交通の利便性は良好です。また、靖国通り沿いに位置しており、視認性も良好です。

本建物は、平成3年に竣工した店舗付オフィスビルです。基準階面積は約110坪を有し、貸室形状についても特段の難点は見られません。設備面ではOAフロア・個別空調等を備えており、当該エリアにおいて概ね標準的な水準です。

また、現時点で早急に補修が必要かつ機能的に大きな問題となるような不具合はなく、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能であり、賃貸についても同一需給圏内において標準的な競争力を有しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手ことができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

司町ビル		物件番号		OF-03	
特定資産の概要					
取得年月日		平成 28 年 9 月 9 日		特定資産の種類	
取得価格		3,820 百万円		信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		3,860 百万円 (平成 28 年 2 月 19 日)		信託受託者	
				信託設定日	
				信託期間満了日	
所在地 (住居表示)		東京都千代田区神田司町二丁目 6 番			
土地	地番	東京都千代田区神田司町二丁目 6 番 7		竣工年月日	昭和 63 年 1 月 20 日
	建ぺい率	80%		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	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,629.27 m ²
	敷地面積	709.52 m ²		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		PM 会社	東京キャピタル マネジメント株式会社
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社		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	3,250.68 m ²		稼働率	100.0%	
賃貸面積	3,250.68 m ²		敷金等	153 百万円	
代表的テナント	スペクトリス株式会社		テナントの総数	4	
年間賃料	201 百万円				
特記事項					
該当事項はありません。					
(注) テナント 1 社 (賃貸面積 505.16 m ²) から、平成 28 年 12 月 3 日付で賃貸借契約を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	12,823 千円
評価書日付	平成 28 年 2 月	再調達価格	1,295 百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手ことができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

周辺環境・本物件の特徴

■周辺環境：

本物件の周辺環境は、幹線道路の背後において中高層オフィスビル、店舗付オフィスビル等が建ち並ぶ商業地域です。古くからの小規模ビルが多く、低層階では小売店や飲食店等としての利用も見受けられます。

■本物件の特徴：

本物件は、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅から徒歩約3分と最寄駅への接近性に優れています。そのほか都営地下鉄新宿線「小川町」駅、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅、JR各線・東京メトロ銀座線「神田」駅など複数路線が利用可能であり、都心主要中心部へのアクセスも良好です。

本物件は、外堀通りから約20m入った所に位置する二方路地に建ち、外観やエントランス、外装等による全体的なグレードは標準的です。設備面では、標準的なテナントの希望する設備水準を概ね満たしています。また、比較的小規模ビルが多い当該エリアにおいて、本物件は、基準階の貸室面積約140坪以上を確保できる仕様となっています。

また、現時点で早急に補修が必要かつ機能的に大きな問題となるような不具合はなく、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能であり、賃貸についてもエリア内において標準的な競争力を有しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手ことができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

高田馬場アクセス		物件番号		OF-04	
特定資産の概要					
取得年月日		平成 28 年 9 月 9 日		特定資産の種類	
取得価格		3,330 百万円		信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		3,370 百万円 (平成 28 年 2 月 19 日)		信託受託者	
				三井住友信託銀行株式会社	
				信託設定日	
				平成 17 年 3 月 10 日	
				信託期間満了日	
				平成 38 年 9 月 8 日	
所在地 (住居表示)		東京都新宿区西早稲田二丁目 20 番 15 号			
土地	地番	東京都新宿区西早稲田二丁目 80 番 2		建物	竣工年月日
	建ぺい率	80%			平成 6 年 1 月 14 日
	容積率	600%		構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・共同住宅
	敷地面積	930.70 m ²		延床面積	5,757.14 m ²
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社		PM 会社	東京キャピタルマネジメント株式会社	
				マスターリース種別	パス・スルー
賃貸借の状況(注)					
賃貸可能面積	3,691.34 m ²		稼働率	100.0%	
賃貸面積	3,691.34 m ²		敷金等	104 百万円	
代表的テナント	エムティ・エンド・エムティビー株式会社		テナントの総数	7	
年間賃料	172 百万円				
特記事項					
土地の一部について、都市計画道路（環状第5の1号線）の対象となっています。事業決定はなされておらず、事業実施時期等は未定ですが、拡張事業が実施され完了した場合には、容積率超過により、対象建物が建築基準法等の制限につき一部適合しないものとなる可能性があり、したがって、対象建物の増改築や新築を行う場合、対象建物と同種同規模の建物が建築できない可能性があります。					
(注) テナント1社（賃貸面積1,183.60 m ² ）から平成28年10月31日付で賃貸借契約を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	16,108 千円
評価書日付	平成 28 年 2 月	再調達価格	1,607 百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

周辺環境・本物件の特徴

■周辺環境：

本物件の周辺環境は、中高層マンション、オフィスビルのほか、低層の店舗も見られる商住混在地域です。早稲田大学等の大学に近接しているため、落ち着いた雰囲気を呈し、住宅及び事務所としても利用が比較的多く見られる地域です。

■本物件の特徴：

本物件は、至近にある東京メトロ副都心線「西早稲田」駅のほか、徒歩約6分の東京メトロ東西線「高田馬場」駅、徒歩約9分のJR山手線・西武新宿線「高田馬場」駅も利用でき、これらの駅から池袋、新宿三丁目、渋谷、大手町等の都心主要中心部へのアクセスは良好です。

本物件は、平成6年竣工の住宅付高層オフィスビルであり、築年は一定程度経過しているものの、個別空調をはじめ標準的なテナントが要求するオフィス機能を確保しています。

また、現時点で早急に補修が必要かつ機能的に大きな問題となるような不具合はなく、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能であり、賃貸についても概ね標準的な水準の競争力を有しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

麻布アメレックスビル		物件番号		OF-05		
特定資産の概要						
取得年月日	平成 28 年 9 月 9 日	特定資産の種類		信託受益権		
取得価格	2,020 百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社		
鑑定評価額 (価格時点)	2,050 百万円 (平成 28 年 2 月 19 日)		信託設定日	平成 16 年 7 月 22 日		
			信託期間満了日	平成 38 年 9 月 8 日		
所在地 (住居表示)	東京都港区麻布台三丁目 5 番 7 号					
土地	地番	東京都港区麻布台三丁目 1 番 7	建物	竣工年月日	昭和 63 年 6 月 30 日	
	建ぺい率	97.83%		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	478.32%		用途	事務所・店舗	
	用途地域	商業地域・第二種住居地域		延床面積	2,909.80 m ²	
	敷地面積	601.71 m ²		所有形態	所有権	
	所有形態	所有権		PM 会社	東京キャピタル マネジメント株式会社	
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社	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	2,240.02 m ²	稼働率	100.0%			
賃貸面積	2,240.02 m ²	敷金等	64 百万円			
代表的テナント	ナミビア共和国大使館	テナントの総数	7			
年間賃料	122 百万円					
特記事項						
該当事項はありません。						

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	5,682 千円
評価書日付	平成 28 年 2 月	再調達価格	791 百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

周辺環境・本物件の特徴

■周辺環境：

本物件は、幹線道路である外苑東通り沿いに位置し、周辺は高層オフィスビル、店舗兼オフィスビル等の建ち並ぶ商業地域です。在日ロシア連邦大使館や外務省板倉公館等の外交関係施設が多く存在します。

■本物件の特徴：

本物件は、幅員約 5.7～7.5m の区道を挟み在日ロシア連邦大使館に隣接しています。また、東京メトロ南北線、都営大江戸線「麻布十番」駅、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅からそれぞれ徒歩約 8 分の距離にあり複数駅、複数路線が利用できるため交通利便性は良好です。

建物の事務所フロアは、0A フロア、個別空調、天井高 2,550mm など、事務所需要者のニーズを概ね満たす仕様となっています。また、店舗部分については、外苑東通りに面し視認性も良好であり、背後に高級住宅街を有していることから潜在顧客も豊富にあり、幅広い業種からの需要が想定されます。

また、現時点で早急に補修が必要かつ機能的に大きな問題となるような不具合はなく、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能であり、賃貸についても概ね標準的な水準の競争力を有しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

飛栄九段ビル		物件番号		OF-06	
特定資産の概要					
取得年月日		平成 28 年 9 月 9 日		特定資産の種類	
取得価格		1,960 百万円		信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		1,990 百万円 (平成 28 年 2 月 19 日)		信託受託者	
				信託設定日	
				信託期間満了日	
所在地 (住居表示)		東京都千代田区九段南三丁目 8 番 11 号			
土地	地番	東京都千代田区九段南三丁目 5 番 8		建物	竣工年月日
	建ぺい率	80%			構造/階数
	容積率	700%			用途
	用途地域	商業地域			延床面積
	敷地面積	633.51 m ²			所有形態
	所有形態	所有権(注)		PM 会社	東京キャピタル マネジメント株式会社
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社		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	2,298.86 m ²		稼働率	100.0%	
賃貸面積	2,298.86 m ²		敷金等	81 百万円	
代表的テナント	一般社団法人日本アミューズメントマシン協会		テナントの総数	10	
年間賃料	129 百万円				
特記事項					
該当事項はありません。					
(注) 本物件は区分所有建物であり、土地については所有権(敷地権割合: 310,017 分の 234,046)を、建物については区分所有権(専有面積比率: 約 75.5%)を保有しています。					

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	17,234 千円
評価書日付	平成 28 年 2 月	再調達価格	1,204 百万円(注)
(注) 一棟の試算価格であり、持分割合を考慮していません。			

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

周辺環境・本物件の特徴

■周辺環境：

本物件が位置するエリアは、オフィスビルのほか、靖国神社、大学・高校校舎等の教育関連施設、大使館、高級住宅街を有し、歴史・伝統のある地域を形成しています。また、東京都心に位置しながらも緑が多く、落ち着いた環境にあります。

■本物件の特徴：

都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅から徒歩約5分、JR中央本線「市ヶ谷」駅から徒歩約9分、その他東京メトロ有楽町線、同南北線も利用可能であるなど、交通利便性に優れています。また靖国通りを挟んで靖国神社が存し、緑豊かな環境を提供しています。

建物においては、天井高2,550mm、0Aフロア、個別空調、セキュリティーカードによる入室管理などを備えており、外観やエントランスもハイグレードな印象を与えています。

また、現時点で早急に補修が必要かつ機能的に大きな問題となるような不具合はなく、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能であり、賃貸についても同一需給圏において標準的な競争力を有しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

新横浜ナラビル		物件番号		OF-07	
特定資産の概要					
取得年月日		平成 28 年 9 月 9 日		特定資産の種類	
取得価格		1,910 百万円		信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		1,930 百万円 (平成 28 年 2 月 19 日)		信託受託者	
				三菱UFJ信託 銀行株式会社	
				信託設定日	
				平成 12 年 3 月 10 日	
				信託期間満了 日	
				平成 38 年 9 月 8 日	
所在地 (住居表示)		神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 2 番 8			
土地	地番	神奈川県横浜市港北区 新横浜二丁目 2 番 8		建物	竣工年月日
	建ぺい率	80%			平成 4 年 3 月 17 日
	容積率	800%			構造/階数
	用途地域	商業地域			鉄骨・鉄骨鉄筋 コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 11 階建
	敷地面積	700.59 m ²			用途
	所有形態	所有権			事務所
				延床面積	5,356.99 m ²
				所有形態	所有権
			PM 会社	東京キャピタル マネジメント株式会社	
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社		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	4,049.99 m ²		稼働率	90.0%	
賃貸面積	3,646.62 m ²		敷金等	87 百万円	
代表的テナント	アンフェノールジャパン 株式会社		テナントの総数	16	
年間賃料	127 百万円				
特記事項					
該当事項はありません。					

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	13,798 千円
評価書日付	平成 28 年 2 月	再調達価格	1,505 百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

周辺環境・本物件の特徴

■周辺の環境：

区画整理されて一定幅員が確保された碁盤目状の道路沿いに、中高層店舗付オフィスビルや中高層オフィスビル、ホテル等が密集する商業地域が形成されています。

■本物件の特徴：

東海道新幹線の拠点駅である「新横浜」駅から徒歩約7分の距離に位置しており、主要都市へのアクセスが良好です。建物の基準階の面積は約120坪、個別空調、OAフロア、天井高2,500mmと一般的な想定テナント層が求めるであろう水準を概ね満たしています。

また、現時点で早急に補修が必要かつ機能的に大きな問題となるような不具合はなく、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能であり、賃貸についても同一需給圏において標準的な競争力を有しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手ことができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

b. 商業施設

ラパーク岸和田		物件番号		RT-01	
特定資産の概要					
取得年月日		平成 28 年 9 月 9 日		特定資産の種類	
取得価格		6,460 百万円		信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		6,510 百万円 (平成 28 年 2 月 19 日)		信託受託者	
				オリックス銀行株式会社	
				信託設定日	
				平成 19 年 7 月 20 日	
				信託期間満了日	
				平成 36 年 7 月 19 日	
所在地 (住居表示)		大阪府岸和田市春木若松町 21 番 1 号			
土地	地番	大阪府岸和田市春木若松町 555 番 1		建物 (注 1)	竣工年月日
	建ぺい率	60%		(注 2)	構造/階数
	容積率	200%			鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ステンレス鋼板ぶき 3 階建
	用途地域	準工業地域			用途
	敷地面積	39,779.74 m ²			店舗
	所有形態	所有権			延床面積
					65,663.02 m ²
				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	Master Lessee Mars Limited 合同会社		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	38,090.54 m ²		稼働率	97.0%	
賃貸面積	36,942.39 m ²		敷金等	230 百万円	
代表的テナント	株式会社長崎屋		テナントの総数	46	
年間賃料	766 百万円				
特記事項					
隣接地との境界の一部について、境界確認書が未取得です。なお、本日現在、境界確定のために必要な準備を進めています。また、本投資法人の投資基準に照らし、境界が未確定であることを考慮に入れた上で投資に係る意思決定を行っています。					
(注 1) 本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が全ての専有部分を保有しています。					
(注 2) 本物件はショッピングセンター棟・スポーツ棟・ファンタジードーム棟・キスパ棟・市民センター棟及び建物内駐車場、立体駐車場から構成されていますが、登記上はショッピングセンター棟・スポーツ棟・ファンタジードーム棟・キスパ棟・市民センター棟及び建物内駐車場が 1 棟として登記されています。各棟の延床面積はそれぞれショッピングセンター棟・スポーツ棟・ファンタジードーム棟 38,452.04 m ² (専有部分 1)、キスパ棟 7,604.83 m ² (専有部分 2) 及び市民センター棟 1,723.03 m ² (専有部分 3)、建物内の駐車場 14,179.96 m ² (専有部分 4) です。なお、建物内の駐車場及び立体駐車場 (延床面積 2,095.96 m ²) は賃貸可能面積に含めていません。					
<p>■一棟の表示</p> <p>所在:大阪府岸和田市春木若松町 555 番地 1、555 番地 8、555 番地 9</p> <p>竣工年月日:平成 6 年 8 月 30 日</p> <p>構造/階数:鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ステンレス鋼板ぶき 3 階建</p> <p>延床面積:65,663.02 m² (1 階 23,837.23 m²、2 階 22,649.59 m²、3 階 19,176.20 m²)</p>					

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ・専有部分 1 (ショッピングセンター棟・スポーツ棟・ファンタジードーム棟)
 家屋番号:春木若松町 555 番 1
 建物の名称:101 号
 種類:店舗、遊技場、体育館、駐車場
 構造:鉄筋コンクリート造・鉄骨造 3 階建
 床面積:合計 38,452.04 m²(1 階部分 18,345.78 m²、2 階部分 17,608.33 m²、3 階部分 2,497.93 m²)
 (附属建物)
 符号 1: ポンプ室/鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建/1 階部分 26.97 m²
 符号 2: ポンプ室/鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建/1 階部分 18.78 m²
 符号 3: 倉庫/鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建/1 階部分 68.02 m²
 符号 4: 店舗/鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建/1 階部分 23.60 m²
 符号 5: 店舗・倉庫/鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建/1 階部分 29.79 m²
- ・専有部分 2 (キスパ棟)
 家屋番号:春木若松町 555 番 8
 建物の名称:102 号
 種類:店舗
 構造:鉄筋コンクリート造 2 階建
 床面積:合計 7,604.83 m²(1 階 3,798.80 m²、2 階 3,806.03 m²)
- ・専有部分 3 (市民センター棟)
 家屋番号:春木若松町 555 番 9
 建物の名称:103 号
 種類:事務所・集会所
 構造:鉄筋コンクリート造 3 階建
 床面積:合計 1,723.03 m²(1 階 569.15 m²、2 階 586.52 m²、3 階 567.36 m²)
- ・専有部分 4 (駐車場)
 家屋番号:春木若松町 555 番 1 の 2
 建物の名称:301 号
 種類:駐車場
 構造:鉄筋コンクリート造 1 階建
 床面積:1 階 14,179.96 m²

■ 立体駐車場

所在:大阪府岸和田市春木若松町 555 番地 1
 家屋番号:555 番 1 の 3
 種類:駐車場
 構造/階数:鉄骨造陸屋根 3 階建
 竣工年月日:平成 14 年 11 月 6 日
 床面積:合計 2,095.96 m²(1 階部分 10.68 m²、2 階部分 1,042.64 m²、3 階部分 1,042.64 m²)

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	71,684 千円
評価書日付	平成 28 年 2 月	再調達価格	9,628 百万円

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
 また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

周辺環境・本物件の特徴

■周辺環境：

本物件が所在するエリアは、商業店舗が存する路線商業地域です。大通り沿いには各種店舗のほか居住用建物の並びも見られ、また、本物件の周辺においては、一般住宅や共同住宅が多く見られます。商業用途にあっては一定の集客力を備えた相応の収益ポテンシャルを有するエリアです。

■本物件の特徴：

本物件は、南海電鉄本線「春木」駅から徒歩約3分であり、最寄駅からの近接性は良好です。本物件は、各種専門店から生活雑貨・必需品の販売店舗、複数の飲食店舗やボウリング場等の娯楽施設、スポーツクラブが入居しており、幅広い年齢層の需要を確保できるテナントミックスが図られています。このような状況のなか、特に郊外においては、自店のみの集客性だけではなく、複合商業施設独自の、他テナントと一体として生み出される相乗的な集客性に期待するテナントは多く、上記テナントミックスを有する本物件についても相応の需要が見込まれます。

また、現時点で早急に補修が必要かつ機能的に大きな問題となるような不具合はなく、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手ことができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

シュロアモール筑紫野		物件番号		RT-02	
特定資産の概要					
取得年月日		平成 28 年 9 月 9 日		特定資産の種類	
取得価格		7,670 百万円		信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		7,810 百万円 (平成 28 年 7 月 15 日)		信託受託者	
				三菱UFJ信託銀行株式会社	
				信託設定日	
				平成 19 年 7 月 20 日	
				信託期間満了日	
				平成 38 年 9 月 8 日	
所在地 (住居表示)		福岡県筑紫野市大字原田 836 番 1			
土地	地番	福岡県筑紫野市大字原田 811 番 1		建物	竣工年月日
	建ぺい率	60%			(注 2)
	容積率	200%		構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建 (A 棟、CD 棟、EFG 棟、HIJ 棟、KLM 棟、O 棟、QRSTUY 棟、V 棟、W 棟及び X 棟) / 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 (B 棟、N 棟及び P 棟)
	用途地域	市街化調整区域		用途	店舗
	敷地面積	96,101.96 m ² (注 1)		延床面積	31,086.23 m ² (注 2)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社		PM 会社	東京キャピタル マネジメント株式会社	
			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	32,159.64 m ²		稼働率	99.6%	
賃貸面積	32,040.63 m ²		敷金等	498 百万円	
代表的テナント	株式会社ミスターマックス		テナントの総数	23	
年間賃料	586 百万円				
特記事項					
該当事項はありません。					
<p>(注 1) 上記敷地のほか、借地 25,321.5 m²があります。借地権設定契約の主な内容は以下のとおりです。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 借地期間：平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 3 月 31 日まで ② 賃貸借の目的：駐車場用地・多目的広場用地・緑地帯として借り受けます。借地人は当該使用目的以外に土地を使用することはできません。 ③ 賃料：月額 1,678,300 円 ④ 譲渡・転貸の禁止：借地人は土地を第三者に転貸し、若しくは土地の使用権を第三者に譲渡することは禁止されています。 ⑤ 解除：借地権設定者は、6 か月前に予告して本契約を解約することができ、また借地権設定者が土地を必要とするとき又は借地人が当該契約に違反したときは直ちに契約を解除できます。借地人が土地を必要としなくなったときは、借地権設定者にその旨を申し出ることにより、本契約は終了します。 					

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(注2) 本物件は、登記上はA棟、B棟、CD棟、EFG棟、HIJ棟、KLM棟、N棟、O棟、P棟、QRSTUY棟、V棟、W棟及びX棟の13棟の建物から構成されており、延床面積には合計を記載しています。

- ・A棟: 店舗/1, 829.00 m²/平成19年6月22日竣工
 - ・B棟: 店舗/1階 743.07 m²、2階 4,210.80 m² 合計 4,953.87 m²/平成19年6月22日竣工
 - ・CD棟: 店舗/2, 488.84 m²/平成19年6月22日竣工
 - ・EFG棟: 店舗/1, 380.61 m²/平成19年6月22日竣工
 - ・HIJ棟: 店舗/2, 079.27 m²/平成19年6月22日竣工
 - ・KLM棟: 店舗/8, 073.38 m²/平成19年6月22日竣工
 - ・N棟: 給油所/1階 100.80 m² 2階 10.80 m² 合計 111.60 m²/平成19年6月22日竣工
 - ・O棟: 店舗/825.39 m²/平成19年6月22日竣工
 - ・P棟: 店舗/1階 3,870.00 m² 2階 3,729.81 m² 合計 7,599.81 m²/平成19年6月22日竣工
 - ・QRSTUY棟: 店舗/1, 051.30 m²/平成19年6月22日竣工
 - ・V棟: 店舗/150.20 m²/平成19年8月20日竣工
 - ・W棟: 店舗/238.00 m²/平成19年9月19日竣工
 - ・X棟: 店舗/250.97 m²/平成19年7月11日竣工
- 総合計 31,086.23 m²

(附属建物: CD棟 倉庫/鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建/35.84 m²、KLM棟 店舗/鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建/18.15 m²)

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(注)	長期修繕費の見積額	30,314千円
評価書日付	平成28年7月(注)	再調達価格	4,781百万円 (13棟合計)

(注) 平成28年熊本地震(以下「熊本地震」といいます。)を踏まえた損傷状況については、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に調査を委託し、平成28年4月29日付現地調査に基づく平成28年5月付建物損傷状況報告書を同社より受領した上で、建物の躯体に問題がないことを確認しています。加えて、同社からは、当該損傷報告書において確認された損傷箇所の修復工事の完了を踏まえ、平成28年6月21日及び同月22日を調査年月日とする、平成28年7月付建物状況評価報告書を受領しています。

周辺環境・本物件の特徴

■周辺環境:

国道沿いに沿道型店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域です。国道に面していることから、周辺市町村からのアクセスに優れ、広域的な範囲から集客可能な立地です。

■本物件の特徴:

本物件は、家電量販店、ホームセンターや家具店等、延床面積が1,000坪を超えるものから、飲食店舗などの延床面積が100坪未満の小規模店舗まで各種テナントが入居しており、多様な顧客ニーズに対応するものとなっています。また、各建物は、敷地内に適切に配置されており、接面する国道3号線からの視認性も良好です。更に、敷地内には十分な台数の駐車場が確保されており、周辺からの顧客の受入れに対応できる状況にあります。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

西友水口店		物件番号		RT-03		
特定資産の概要						
取得年月日	平成 28 年 9 月 9 日	特定資産の種類		信託受益権		
取得価格	4,150 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)	4,240 百万円 (平成 28 年 2 月 19 日)		信託設定日	平成 19 年 7 月 20 日		
			信託期間満了日	平成 38 年 9 月 8 日		
所在地 (住居表示)	滋賀県甲賀市水口町水口 6084 番 1					
土地	地番	滋賀県甲賀市水口町水口 字掛田 6087 番 1	建物	竣工年月日	平成 11 年 5 月 31 日	
	建ぺい率	89%		構造/階数	鉄骨造陸屋根 4 階建	
	容積率	252.01%		用途	店舗	
	用途地域	商業地域・近隣商業地域・ 準工業地域		延床面積	31,829.71 m ²	
	敷地面積	19,917.56 m ² (注)		所有形態	所有権	
	所有形態	所有権、賃借権、転借権		PM 会社	東京キャピタル マネジメント株式会社	
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社	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	23,814.88 m ²	稼働率	100.0%			
賃貸面積	23,814.88 m ²	敷金等	非開示(注)			
代表的テナント	合同会社西友	テナントの総数	1			
年間賃料	非開示(注)					
特記事項						
<p>対象土地のうち 16,444.53 m²は、信託受託者が土地を賃借又は転借しています(借地: 5,351 m²、転借地: 11,093.53 m²)。</p> <p>土地の一部について、都市計画道路(大橋内貴橋線)の対象となっています。今後拡幅事業が実施された場合には対象土地の一部が収容されますが、これによって建物の利用に影響はなく、また建ぺい率及び容積率に問題は生じません。</p> <p>(注) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。</p>						

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	14,058 千円
評価書日付	平成 28 年 2 月	再調達価格	4,204 百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

周辺環境・本物件の特徴

■周辺地域：

本物件の周辺は幹線街路沿いに大型商業施設、公共施設等が建ち並ぶ商業地域です。甲賀市役所、滋賀県甲賀合同庁舎等の官公署が集積するエリアですが、一角に大型商業施設があるなど繁華性は比較的高く、交通・接近条件も良好なことから、商圈の範囲も近隣の居住者のみならず、比較的広範囲に及ぶものと考えられます。

■本物件の特徴：

本物件は、主要幹線道路との位置関係も良好であり、車両利用の利便性が高いといえます。テナント構成は1、2階が総合スーパーであり、本物件の近くに位置するホームセンターである「アヤハディオ水口店」及び「コメリパワー水口店」、並びにショッピングセンターである「イオンタウン湖南」があるものの、セグメントが異なるため、競合による影響は限定的と判断されます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手ことができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

シュロアモール長嶺		物件番号		RT-04	
特定資産の概要					
取得年月日		平成 28 年 9 月 9 日		特定資産の種類	
取得価格		4,180 百万円		信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		4,320 百万円 (平成 28 年 7 月 15 日)		信託受託者	
				三菱UFJ信託銀行株式会社	
				信託設定日	
				平成 18 年 11 月 6 日	
				信託期間満了日	
				平成 38 年 9 月 8 日	
所在地 (住居表示)		熊本県熊本市東区長嶺西一丁目 5 番 1 号			
土地	地番	熊本県熊本市東区長嶺西一丁目 2331 番 37		建物	竣工年月日
	建ぺい率	60%			(注 1)
	容積率	200%		構造/階数	鉄骨造陸屋根平家建 (イ棟) / 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 (ロ棟、ハ棟) / 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建 (ニ棟、ホ棟)
	用途地域	準工業地域		用途	店舗
	敷地面積	28,546.00 m ²		延床面積	13,130.23 m ² (注 1)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
				PM 会社	東京キャピタルマネジメント株式会社
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社		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	12,600.68 m ²		稼働率	100.0% (注 2)	
賃貸面積	12,600.68 m ² (注 2)		敷金等	205 百万円 (注 2)	
代表的テナント	株式会社東祥		テナントの総数	22 (注 2)	
年間賃料	304 百万円 (注 2)				
特記事項					
該当事項はありません。					
<p>(注 1) 本物件は、登記上は 5 棟の建物から構成されており、延床面積には合計を記載しています。各棟の詳細は、以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・イ棟：店舗/8,865.07 m²/平成 19 年 8 月 23 日竣工 ・ハ棟：事務所/1 階 672.00 m² 2 階 672.00 m² 計 1,344.00 m²/平成 19 年 8 月 23 日竣工 ・ニ棟：店舗/530.20 m²/平成 19 年 8 月 23 日竣工 ・ホ棟：店舗・倉庫/418.00 m²/平成 19 年 8 月 23 日竣工 ・ロ棟：練習場 1 階/1,053.71 m² 2 階 919.25 m² 計 1,972.96 m²/平成 19 年 12 月 5 日竣工 <p>(注 2) テナント 1 社 (賃貸面積 232 m²) が平成 28 年 8 月 10 日付で賃貸借契約を解約しています。これにより、本日現在、本物件の稼働率は 98.2%、賃貸面積は 12,368.58 m²、敷金等は 199 百万円、テナントの総数は 21、年間賃料は 297 百万円となっています。</p>					

建物状況評価の概要

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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(注)	長期修繕費の見積額	14,857 千円
評価書日付	平成 28 年 7 月(注)	再調達価格	1,700 百万円

(注) 熊本地震を踏まえた損傷状況については、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に調査を委託し、平成 28 年 4 月 29 日付現地調査に基づく平成 28 年 5 月付建物損傷状況報告書を同社より受領した上で、建物の躯体に問題がないことを確認しています。加えて、同社からは、当該損傷報告書において確認された損傷箇所の修復工事の進捗状況を踏まえ、平成 28 年 6 月 26 日を調査年月日とする、平成 28 年 7 月付建物状況評価報告書を受領しています。なお、当該修復工事は平成 28 年 7 月 14 日付で完了しており、本日現在、本物件の営業は再開しています。

周辺環境・本物件の特徴

■周辺環境：

本物件の周辺は、店舗、マンション、工場等が混在する地域です。比較的交通量の多い市道沿いに位置することから、周辺市町村からのアクセスも比較的良く、広域的な範囲からの集客が見込めるエリアです。

■本物件の特徴：

本物件は、食品スーパー等が入居する「イ棟」、スポーツクラブが入居する「ロ棟」、歯科医院等が入居する「ハ棟」、整骨院等が入居する「ニ棟」、飲食店が入居する「ホ棟」の計 5 棟から構成される低層の商業施設です。敷地内には駐車場を確保しており、当該エリアにおいて一定規模を有する商業施設です。近隣に競合となる店舗も散見されますが、立地、規模、建物の築年数からみてこれら競合物件と比しても一定の競争力を有しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

c. 住宅

白井ロジュマン		物件番号		RS-01	
特定資産の概要					
取得年月日		平成 28 年 9 月 9 日		特定資産の種類	
取得価格		2,180 百万円		信託受益権の概要	
鑑定評価額 (価格時点)		2,190 百万円 (平成 28 年 2 月 19 日)		信託受託者	
				信託設定日	
				信託期間満了日	
所在地 (住居表示)		千葉県白井市富士 151 番 2			
土地	地番	千葉県白井市富士字西 151 番 2		建物	竣工年月日
	建ぺい率	60%			構造/階数
	容積率	200%			用途
	用途地域	第一種住居地域			延床面積
	敷地面積	12,950.70 m ²			駐車台数
	所有形態(注)	敷地権			所有形態
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	Master Lessee Mars Limited 合同会社		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	21,896.86 m ²		稼働率	95.7%	
賃貸面積	20,959.47 m ²		賃貸可能戸数	299 戸	
賃貸戸数	286 戸		稼働率 (戸数ベース)	95.7%	
テナントの総数	286		敷金等	22 百万円	
年間賃料	262 百万円				
特記事項					
対象土地の敷地北側 (面積 217.33 m ²) には、千葉県文化財指定の野馬除土手の一部が存在し、将来的に野馬除土手の形状を変更する場合には、白井市及び千葉県との協議が必要となります。					
(注) 本物件は区分所有建物であり、土地については所有権 (敷地権割合: 2,467,350 分の 2,188,119) を、建物については区分所有権 (専有面積比率: 約 88.7%) を保有しています。					

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	48,374 千円
評価書日付	平成 28 年 2 月	再調達価格(注)	5,982 百万円

(注) 一棟の再調達価格

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

周辺環境・本物件の特徴

■周辺環境：

本物件の南東側にはホームセンターやスーパーマーケットが隣接しており、また北総線「西白井」駅と東武野田線・新京成線・総北線「鎌ヶ谷大仏」駅をつなぐ市道沿いには医療施設、書店、レンタルショップ、大型家電店舗等が建ち並んでおり、生活利便性は良好です。

■本物件の特徴：

本物件は、新京成線「鎌ヶ谷大仏」駅より徒歩約 19 分に位置しています。本物件は、当初分譲目的で建築されたことから、面積 70 m²弱～90 m²強と一般的な賃貸物件がメインターゲットとする賃貸面積帯よりもかなり広い住戸で構成されています。設備水準については、分譲仕様で建築されており、賃貸物件として必要な水準は充足されています。このような特性もあいまって、白井市及び鎌ヶ谷市界限に地縁があり、勤務ないし生活の拠点を置くファミリー層が本物件の賃貸需要層の中心となると想定されます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

松屋レジデンス関目		物件番号		RS-02		
特定資産の概要						
取得年月日	平成 28 年 9 月 9 日	特定資産の種類		信託受益権		
取得価格	1,820 百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社		
鑑定評価額 (価格時点)	1,850 百万円 (平成 28 年 2 月 19 日)		信託設定日	平成 18 年 12 月 15 日		
			信託期間満了日	平成 38 年 9 月 8 日		
所在地 (住居表示)	大阪府大阪市城東区関目六丁目 6 番 24 号					
土地	地番	大阪府大阪市城東区関目六丁目 33 番 34 号	建物 (注)	竣工年月日	平成元年 8 月 18 日	
	建ぺい率	準住居地域:80%、第一種住居地域:80%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 15 階建	
	容積率	準住居地域:300%、第一種住居地域:200%		用途	共同住宅	
	用途地域	準住居地域、第一種住居地域		延床面積	8,190.11 m ²	
	敷地面積	2,346.39 m ²		駐車場台数	92 台	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
PM 会社	東京キャピタルマネジメント株式会社					
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社	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	7,749.11 m ²	稼働率	97.8%			
賃貸面積	7,581.64 m ²	賃貸可能戸数	131 戸			
賃貸戸数	128 戸	稼働率 (戸数ベース)	97.7%			
テナントの総数	128	敷金等	13 百万円			
年間賃料	158 百万円					
特記事項						
該当事項はありません。						
(注) 附属建物: 車庫/鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建/81.65 m ²						

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	22,752 千円
評価書日付	平成 28 年 2 月	再調達価格	2,372 百万円

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

周辺環境・本物件の特徴

■周辺環境：

本物件の周辺は、国道 163 号沿道を中心に、店舗付共同住宅、飲食店等が点在しており、ドラッグストア、コンビニエンス・ストア、スーパー等、単身者、DINKS 及びファミリー層が重宝する店舗が多く存在しており、生活利便性は良好です。

■本物件の特徴：

本物件は、大阪市営地下鉄谷町線「関目高殿」駅より徒歩約 6 分、京阪本線「関目」駅・大阪市営地下鉄今里筋線「関目成育」駅より徒歩約 7 分の距離にあります。本物件は、築 27 年と年数は経過していますが、維持管理は適切に行われており、内装仕上げや貸室の規模等についても周辺の競合物件と遜色なく保たれています。また、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能です。更に、24 時間緊急通報システムやオートロックが設置されるなどセキュリティ一面が充実しており、かつシステムキッチン、シャワートイレ、シャンプードレッサーなど設備面においても賃貸需要者のニーズを考慮した仕様となっており、都心生活の利便性や生活環境を重視する単身層、DINKS 層及びファミリー層の需要が見込まれます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ		物件番号		RS-03	
特定資産の概要					
取得年月日		平成 28 年 9 月 9 日		特定資産の種類	
取得価格		1, 480 百万円		信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		1, 500 百万円 (平成 28 年 2 月 19 日)		信託受託者	
				信託設定日	
				信託期間満了日	
所在地 (住居表示)		兵庫県神戸市中央区加納町三丁目 5 番 11 号			
土地	地番	兵庫県神戸市中央区加納町三丁目 5 番 13	建物 (注)	竣工年月日	平成 16 年 9 月 17 日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 14 階建
	容積率	700%		用途	居宅
	用途地域	商業地域		延床面積	5, 088. 35 m ²
	敷地面積	529. 72 m ²		駐車場台数	31
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権
PM 会社		株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社		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, 217. 93 m ²		稼働率	
賃貸面積		3, 119. 32 m ²		賃貸可能戸数	
賃貸戸数		111 戸		稼働率 (戸数ベース)	
テナントの総数		111		敷金等	
年間賃料		109 百万円			
特記事項					
該当事項はありません。					
(注) 本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が全ての専有部分を保有しています。					

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	
評価書日付		平成 28 年 2 月	
		再調達価格	
		7, 147 千円	
		1, 413 百万円	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

周辺環境・本物件の特徴

■周辺環境：

本物件が位置するエリアは、市道沿いに中高層の共同住宅、オフィスビル、店舗ビルが建ち並ぶ住商混在地域です。従前はオフィスビルが多く見受けられましたが、交通利便性及び生活利便性が高く、また近年の住宅の都心回帰もあって、現在では中高層の分譲又は賃貸マンションが多く建ち並ぶなど、利便性に優れた住宅地域としての色合いを強めています。

■本物件の特徴：

本物件は、JR線「三ノ宮」駅徒歩約6分の距離にあるほか、神戸市営地下鉄「三宮」駅を利用すればJR山陽新幹線停車駅である「新神戸」まで乗車時間約2分であり、主要都市部へのアクセスに優れています。また、本物件は、高級感のある外観を有し、設備面においてもオートロックや宅配ボックス、エレベーター3基、システムキッチン、独立洗面台等都心生活の利便性を追求するものとなっており、所得水準の比較的高い単身者層及びDINKS層の需要が見込まれます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手ことができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

アーバンプラザ今里		物件番号		RS-04		
特定資産の概要						
取得年月日	平成 28 年 9 月 9 日	特定資産の種類		信託受益権		
取得価格	940 百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社		
鑑定評価額 (価格時点)	959 百万円 (平成 28 年 2 月 19 日)		信託設定日	平成 18 年 3 月 24 日		
			信託期間満了日	平成 38 年 9 月 8 日		
所在地 (住居表示)	大阪府大阪市生野区新今里六丁目 11 番 17 号					
土地	地番	大阪府大阪市生野区新今里六丁目 63 番	建物	竣工年月日	平成 3 年 12 月 20 日	
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート造 ルーフィング葺 10 階建	
	容積率	300%		用途	共同住宅	
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	4,862.83 m ²	
	敷地面積	1,803.70 m ²		駐車場台数	34	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
PM 会社	東京キャピタルマネジメント株式会社					
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社	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	4,648.64 m ²	稼働率	92.6%			
賃貸面積	4,303.26 m ²	賃貸可能戸数	68 戸			
賃貸戸数	63 戸	稼働率 (戸数ベース)	92.6%			
テナントの総数	63	敷金等	3 百万円			
年間賃料	74 百万円					
特記事項						
対象物件は、竣工後、建築確認を伴う増築が実施されていますが、建築確認がなされたことを示す書類は確認できません。なお、現状の対象物件につき、建築基準法等の遵法性に関しては特に問題はない旨の専門家による報告書を取得しており、増築部分について撤去等の指導は行わない旨の大阪市の回答を得ています。						

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	7,993 千円
評価書日付	平成 28 年 2 月	再調達価格	1,132 百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

周辺環境・本物件の特徴

■周辺環境：

近隣地域周辺においては戸建住宅が多く、幹線道路の背後であることから騒音等の心配もなく、最寄駅周辺にはスーパーや雑貨店等が立地しており、住宅地域として標準的な品等です。

■本物件の特徴：

本物件は、近鉄大阪線「今里」駅徒歩約5分の距離にあり、交通利便性に優れた地域です。築24年が経過しているものの、維持管理は適切になされており、交通利便性や生活利便性等の環境も整っていると判断され、一般的な需要者のニーズを十分に満たす仕様となっています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

d. その他の施設

船橋ハイテクパーク・ヒダン工場		物件番号	OT-01		
特定資産の概要					
取得年月日	平成 28 年 9 月 9 日	特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	1,720 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)	1,760 百万円 (平成 28 年 2 月 19 日)		信託設定日	平成 17 年 2 月 4 日	
			信託期間満了日	平成 38 年 9 月 8 日	
所在地 (住居表示)	千葉県船橋市鈴身町 606 番 11				
土地	地番	千葉県船橋市鈴身町 488 番 20	建物	竣工年月日	平成 15 年 5 月 19 日
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	容積率	200%		用途	工場
	用途地域	工業地域		延床面積	7,813.65 m ²
	敷地面積	13,420.44 m ²		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		PM 会社	東京キャピタル マネジメント株式会社
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社	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	非開示(注)	稼働率	100.0%		
賃貸面積	非開示(注)	敷金等	非開示(注)		
代表的テナント	非開示(注)	テナントの総数	1		
年間賃料	非開示(注)				
特記事項					
該当事項はありません。					
(注) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、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	1,901 千円
評価書日付	平成 28 年 2 月	再調達価格	1,008 百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
 また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

周辺環境・本物件の特徴

■周辺環境：

本物件は、工業団地「船橋ハイテクパーク」内に所在し、周辺は工場・倉庫等が建ち並ぶ地域です。「船橋ハイテクパーク」は先端技術・成長産業や低公害型の工場、研究所等の誘致と周辺環境との調和を図ることを目的として整備された工業団地です。

■本物件の特徴：

本物件は、平成 15 年築の鉄骨造 2 階建の工場です。作業所のほか、事務所、応接室、食堂、更衣室を有しており、製品の生産拠点として十分な機能を有しています。また、建物延床面積が約 2,500 坪あり、作業スペースも十分に確保されていることから、工場の標準的なスペックを有していると考えられます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

船橋ハイテクパーク工場		物件番号		OT-02		
特定資産の概要						
取得年月日	平成 28 年 9 月 9 日	特定資産の種類		信託受益権		
取得価格	710 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)	749 百万円 (平成 28 年 2 月 19 日)		信託設定日	平成 18 年 12 月 15 日		
			信託期間満了日	平成 38 年 9 月 8 日		
所在地 (住居表示)	千葉県船橋市豊富町 631 番 13					
土地	地番	千葉県船橋市豊富町 631 番地 13	建物 (注 1)	竣工年月日	平成 13 年 9 月 5 日	
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄骨造陸屋根 2 階建	
	容積率	200%		用途	工場	
	用途地域	工業地域		延床面積	4,384.83 m ²	
	敷地面積	8,268.35 m ²		所有形態	所有権	
	所有形態	所有権		PM 会社	東京キャピタル マネジメント株式会社	
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社	マスターリース種別		パス・スルー		
賃貸借の状況 (注 2)						
賃貸可能面積	非開示 (注 3)	稼働率	100.0%			
賃貸面積	非開示 (注 3)	敷金等	非開示 (注 3)			
代表的テナント	非開示 (注 3)	テナントの総数	1			
年間賃料	非開示 (注 3)					
特記事項						
該当事項はありません。						
(注 1) 附属建物 符号 1: 機械室/鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 2 階建/135.40 m ² 、符号 2: 機械室・物置/鉄骨造陸屋根平屋建/116.50 m ²						
(注 2) テナントとの間の平成 28 年 3 月 30 日付停止条件付建物賃貸借契約に定められた停止条件 (船橋市による、当該物件のテナントに係るハイテクパーク進出企業としての選定等が停止条件とされています。なお、当該テナントは、平成 28 年 7 月 7 日付で、船橋市より進出企業として内定した旨の通知を受領していますが、正式な進出企業としての選定は、本日現在行われていません。) が成就した場合について記載しています。						
(注 3) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、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	3,123 千円
評価書日付	平成 28 年 2 月	再調達価格	612 百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

周辺環境・本物件の特徴

■周辺環境：

本物件は、工業団地「船橋ハイテクパーク」内に所在し、周辺は工場・倉庫等が建ち並ぶ地域です。「船橋ハイテクパーク」は先端技術・成長産業や低公害型の工場、研究所等の誘致と周辺環境との調和を図ることを目的として整備された工業団地です。

■本物件の特徴：

本物件は、平成 13 年築の鉄骨造 2 階建の工場です。作業所のほか、事務所、応接室、食堂、更衣室を有しており、食品加工・製品加工生産拠点として十分な機能を有しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

コンフォモール札幌		物件番号	OT-03		
特定資産の概要					
取得年月日	平成 28 年 9 月 9 日	特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	1,400 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 28 年 2 月 19 日)		信託設定日	平成 17 年 2 月 4 日	
			信託期間満了日	平成 38 年 9 月 8 日	
所在地 (住居表示)	北海道札幌市中央区南 4 条西 10 丁目 1005 番 4 号				
土地	地番	北海道札幌市南四条 西十丁目 1005 番 4	建物	竣工年月日	平成 15 年 3 月 10 日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 10 階建
	容積率	400%		用途	練習所
	用途地域	商業地域		延床面積	13,366.28 m ²
	敷地面積	2,742.55 m ²		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		PM 会社	日本管財株式会社
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社	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	5,941.26 m ²	稼働率	97.9%		
賃貸面積	5,816.19 m ²	敷金等	119 百万円		
代表的テナント	セントラルスポーツ 株式会社	テナントの総数	46		
年間賃料	121 百万円				
特記事項					
隣接地との境界の一部について、境界確認書が未取得です。なお、本日現在、境界確定のために必要な準備を進めています。また、本投資法人の投資基準に照らし、境界が未確定であることを考慮に入れた上で投資に係る意思決定を行っています。					

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	7,650 千円
評価書日付	平成 28 年 2 月	再調達価格	2,482 百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

周辺環境・本物件の特徴

■周辺環境：

本物件の周辺は、中高層のオフィスビルや店舗付共同住宅が建ち並ぶ地域であり、最寄駅及び市内中心部への接近性は概ね良好です。このような駅接近性、交通利便性、生活利便性を背景に、当該地域への単身者層及びDINKS層からの住宅需要動向は底堅く、近年ではマンション建設が進み人口は増加傾向にあることから、店舗需要も堅調な動きを見せています。

■本物件の特徴：

本物件は、商業施設と住宅の複合物件であり、札幌市営地下鉄東西線「西 11 丁目」駅から徒歩約 8 分、札幌市電「資生館小学校前」駅から徒歩約 6 分の距離にあり、市内各所へのアクセスに優れています。

住宅においては、システムキッチン、オートロック等の需要者ニーズを満たす設備が整えられており、立地の利便性から単身者層及びDINKS層からの需要は旺盛です。

店舗においては、本物件の間口が広く取られており視認性が高く、建物内に十分な駐車スペースが設けられており、車客の取込みも可能です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) 取得先の概要

(1)	名称	CENTRAL SUB 合同会社
(2)	所在地	東京都千代田区九段北一丁目 14 番 21 号
(3)	代表者の役職・氏名	代表社員 SATURN 一般社団法人 職務執行者 兼山 嘉人
(4)	事業内容	不動産の取得、保有、賃貸、管理及び処分に関する事業 不動産の信託受益権の取得、保有、管理及び処分に関する事業等
(5)	資本金	100円 (平成28年6月末日現在)
(6)	設立年月日	平成18年10月20日
(7)	純資産	16百万円 (平成28年6月30日現在の貸借対照表に基づく)
(8)	総資産	58,797百万円 (平成28年6月30日現在の貸借対照表に基づく)
(9)	大株主及び持株比率	CENTRAL MASTER 合同会社(99%)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係		
	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。ただし、取得先の職務執行者は、本投資法人の会計事務等に関する一般事務受託者である兼山公認会計士事務所の代表者です。また、本資産運用会社の親会社であるウェレット・ファミリー・ピーティエーワイ・エルティエーディーの子会社が、取得先よりアセット・マネジメント業務を受託しています。
	関連当事者への該当状況	取得先は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当しませんが、上記のとおり取得先は、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。

(3) 利害関係人等との取引

取得資産の取得先である CENTRAL SUB 合同会社は、本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に基づく自主ルールに則り、必要な審議及び決議を経ていきます。

取得資産の賃借人である Master Lessee Mars Limited 合同会社は、本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に基づく自主ルールに則り、必要な審議及び決議を経ていきます。

取得資産のうち、NK ビル、麻布アムレックスビル、高田馬場アクセス、新横浜ナラビル、シュロアモール筑紫野、シュロアモール長嶺、西友水口店、松屋レジデンス関目及びアーバンプラザ今里に係るマスター・プロパティ・マネジメント業務委託先並びに成信ビル、司町ビル、飛栄九段ビル、船橋ハイテクパーク・ヒダン工場及び船橋ハイテクパーク工場に係るプロパティ・マネジメント業務委託先である東京キャピタルマネジメント株式会社は、本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に基づく自主ルールに則り、必要な審議及び決議を経ていきます。

取得資産のうち、コンフォモール札幌に係るプロパティ・マネジメント業務委託先である日本管財株式会社は、本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に基づく自主ルールに則り、必要な審議及び決議を経ていきます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 物件取得者等の状況

本投資法人の利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社（子会社）並びにその他特別の関係にある者（以下「特別な利害関係にある者」といいます。）からの物件取得等の状況は、以下のとおりです（会社名又は氏名を①、特別な利害関係にある者との関係を②、取得経緯・理由を③として記載しています。）。

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
成信ビル (所在地) 東京都新宿区 新宿二丁目 5 番 10 号	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しています。	①CENTRAL SUB 合同会社 ②GJTが匿名組合出資の形態により投資を行う信託受益権の保有を目的として設立された特別目的会社であり、資産運用会社の親会社のグループ会社(注)がアセット・マネジメント業務を受託しています。 ③投資運用目的で取得しました。	①有限会社 ASK キャピタル ②資産運用会社のスポンサー会社がアセット・マネジメント業務を受託する特別目的会社です。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	7,880 百万円	7,710 百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。)	
	平成 28 年 9 月	平成 18 年 12 月	平成 16 年 8 月	
NK ビル (所在地) 東京都千代田 区神田須田町 二丁目 7 番 2 号	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しています。	①CENTRAL SUB 合同会社 ②GJTが匿名組合出資の形態により投資を行う信託受益権の保有を目的として設立された特別目的会社であり、資産運用会社の親会社のグループ会社(注)がアセット・マネジメント業務を受託しています。 ③投資運用目的で取得しました。	①有限会社 ASK キャピタル ②資産運用会社のスポンサー会社がアセット・マネジメント業務を受託する特別目的会社です。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	3,730 百万円	4,150 百万円	非開示	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

			(前所有者・信託受益者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。)	
	平成 28 年 9 月	平成 18 年 12 月	平成 16 年 8 月	
<p>司町ビル (所在地) 東京都千代田区神田司町二丁目 6 番</p>	<p>③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しています。</p>	<p>①CENTRAL SUB 合同会社 ②GJT が匿名組合出資の形態により投資を行う信託受益権の保有を目的として設立された特別目的会社であり、資産運用会社の親会社のグループ会社(注)がアセット・マネジメント業務を受託しています。 ③投資運用目的で取得しました。</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>	
	3,820 百万円	4,570 百万円		
	平成 28 年 9 月	平成 18 年 12 月		
<p>高田馬場アクセス (所在地) 東京都新宿区西早稲田二丁目 20 番 15 号</p>	<p>③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しています。</p>	<p>①CENTRAL SUB 合同会社 ②GJT が匿名組合出資の形態により投資を行う信託受益権の保有を目的として設立された特別目的会社であり、資産運用会社の親会社のグループ会社(注)がアセット・マネジメント業務を受託しています。 ③投資運用目的で取得しました。</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>	
	3,330 百万円	4,430 百万円		
	平成 28 年 9 月	平成 18 年 12 月		
<p>麻布アメレックスビル (所在地) 東京都港区麻布台三丁目 5 番 7 号</p>	<p>③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であ</p>	<p>①CENTRAL SUB 合同会社 ②GJT が匿名組合出資の形態により投資を行う信託受益権の保有を目的として設立された特別目的会社であり、資産運用会社の親会社のグループ会社(注)がアセット・マ</p>	<p>①有限会社 ASK キャピタル ②資産運用会社のスポンサー会社がアセット・マネジメント業務を受託する特別目的会社です。 ③投資運用目的で取</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	り、妥当であると判断しています。	ネジメント業務を受託しています。 ③投資運用目的で取得しました。	得しました。	
	2,020 百万円	2,290 百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。)	
	平成 28 年 9 月	平成 18 年 12 月	平成 16 年 7 月	
飛栄九段ビル (所在地) 東京都千代田区九段南三丁目 8 番 11 号	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しています。	①CENTRAL SUB 合同会社 ②GJT が匿名組合出資の形態により投資を行う信託受益権の保有を目的として設立された特別目的会社であり、資産運用会社の親会社のグループ会社(注)がアセット・マネジメント業務を受託しています。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	1,960 百万円	2,250 百万円		
	平成 28 年 9 月	平成 18 年 12 月		
新横浜 ナラビル (所在地) 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 2 番地 8	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しています。	①CENTRAL SUB 合同会社 ②GJT が匿名組合出資の形態により投資を行う信託受益権の保有を目的として設立された特別目的会社であり、本資産運用会社の親会社のグループ会社(注)がアセット・マネジメント業務を受託しています。 ③投資運用目的で取得しました。	①CENTRAL SUB 2 合同会社 ②資産運用会社の親会社の子会社がアセット・マネジメント業務を受託する特別目的会社です。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	1,910 百万円	3,410 百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。)	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	平成 28 年 9 月	平成 25 年 10 月	平成 20 年 1 月	
ラパーク 岸和田 (所在地) 大阪府岸和田 市春木若松町 21 番 1 号	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しています。	①CENTRAL SUB 合同会社 ②GJT が匿名組合出資の形態により投資を行う信託受益権の保有を目的として設立された特別目的会社であり、資産運用会社の親会社のグループ会社(注)がアセット・マネジメント業務を受託しています。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	6,460 百万円	10,680 百万円		
	平成 28 年 9 月	平成 26 年 6 月		
シュロアモール筑紫野 (所在地) 福岡県筑紫野 市大字原田 836 番 1	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しています。	①CENTRAL SUB 合同会社 ②GJT が匿名組合出資の形態により投資を行う信託受益権の保有を目的として設立された特別目的会社であり、資産運用会社の親会社のグループ会社(注)がアセット・マネジメント業務を受託しています。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	7,670 百万円	9,010 百万円		
	平成 28 年 9 月	平成 23 年 1 月		
西友水口店 (所在地) 滋賀県甲賀市 水口町水口 6084 番 1	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しています。	①CENTRAL SUB 合同会社 ②GJT が匿名組合出資の形態により投資を行う信託受益権の保有を目的として設立された特別目的会社であり、資産運用会社の親会社のグループ会社(注)がアセット・マネジメント業務を受託しています。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	4,150 百万円	4,010 百万円		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	平成 28 年 9 月	平成 23 年 1 月		
シュロアモール長嶺 (所在地) 熊本県熊本市東区長嶺西一丁目 5 番 1 号	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しています。	①CENTRAL SUB 合同会社 ②GJT が匿名組合出資の形態により投資を行う信託受益権の保有を目的として設立された特別目的会社であり、資産運用会社の親会社のグループ会社(注)がアセット・マネジメント業務を受託しています。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	4,180 百万円	4,650 百万円		
	平成 28 年 9 月	平成 23 年 1 月		
白井ロジュマン (所在地) 千葉県白井市富士 151 番 2 号	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しています。	①CENTRAL SUB 合同会社 ②GJT が匿名組合出資の形態により投資を行う信託受益権の保有を目的として設立された特別目的会社であり、資産運用会社の親会社のグループ会社(注)がアセット・マネジメント業務を受託しています。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	2,180 百万円	3,270 百万円		
	平成 28 年 9 月	平成 18 年 12 月		
松屋レジデンス関目 (所在地) 大阪府大阪市城東区関目六丁目 6 番 24 号	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しています。	①CENTRAL SUB 合同会社 ②GJT が匿名組合出資の形態により投資を行う信託受益権の保有を目的として設立された特別目的会社であり、資産運用会社の親会社のグループ会社(注)がアセット・マネジメント業務を受託しています。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	1,820 百万円	2,600 百万円		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	平成 28 年 9 月	平成 18 年 12 月		
ロイヤルヒル神戸三宮II (所在地) 兵庫県神戸市中央区加納町三丁目5番11号	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しています。	①CENTRAL SUB 合同会社 ②GJT が匿名組合出資の形態により投資を行う信託受益権の保有を目的として設立された特別目的会社であり、資産運用会社の親会社のグループ会社(注)がアセット・マネジメント業務を受託しています。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	1,480 百万円	2,200 百万円		
	平成 28 年 9 月	平成 18 年 12 月		
アーバンプラザ今里 (所在地) 大阪府大阪市生野区新今里六丁目11番17号	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しています。	①CENTRAL SUB 合同会社 ②GJT が匿名組合出資の形態により投資を行う信託受益権の保有を目的として設立された特別目的会社であり、資産運用会社の親会社のグループ会社(注)がアセット・マネジメント業務を受託しています。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	940 百万円	1,400 百万円		
	平成 28 年 9 月	平成 18 年 12 月		
船橋ハイテクパーク・ヒダン工場 (所在地) 千葉県船橋市鈴身町606番11	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しています。	①CENTRAL SUB 合同会社 ②GJT が匿名組合出資の形態により投資を行う信託受益権の保有を目的として設立された特別目的会社であり、資産運用会社の親会社のグループ会社(注)がアセット・マネジメント業務を受託しています。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	1,720 百万円	2,080 百万円		
	平成 28 年 9 月	平成 18 年 12 月		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	平成 28 年 9 月	平成 18 年 12 月		
船橋ハイテク パーク工場 (所在地) 千葉県船橋市 豊富町 631 番 13	③本投資法人の投資 基準に合致し、安 定した収益を確保 できる物件である との判断から取得 します。取得価格 は大和不動産鑑定 株式会社による鑑 定評価額内であ り、妥当であると 判断しています。	①CENTRAL SUB 合同会社 ②GJT が匿名組合出資の 形態により投資を行 う信託受益権の保有 を目的として設立さ れた特別目的会社で あり、資産運用会社 の親会社のグループ 会社(注)がアセット・マ ネジメント業務を受 託しています。 ③投資運用目的で取得 しました。	特別な利害関係にあ る者以外	
	710 百万円	1,050 百万円		
	平成 28 年 9 月	平成 18 年 12 月		
コンフォモー ル札幌 (所在地) 北海道札幌市 中央区南 4 条 西 10 丁目 1005 番 4 号	③本投資法人の投資 基準に合致し、安 定した収益を確保 できる物件である との判断から取得 します。取得価格 は大和不動産鑑定 株式会社による鑑 定評価額内であ り、妥当であると 判断しています。	①CENTRAL SUB 合同会社 ②GJT が匿名組合出資 の形態により投資を 行う信託受益権の保 有を目的として設立 された特別目的会社 であり、資産運用会社 の親会社のグループ 会社(注)がアセッ ト・マネジメント業務 を受託しています。 ③投資運用目的で取得 しました。	特別な利害関係にあ る者以外	
	1,400 百万円	1,570 百万円		
	平成 28 年 9 月	平成 18 年 12 月		

(注) 本資産運用会社の親会社であるウェレット・ファミリー・ピーティーフワイ・エルティエディーの子会社です。

4. 媒介の概要

上記に係る取引については、該当事項はありません。

5. 今後の見通し

平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月期の本投資法人の運用状況の見通しについては、平成 28 年 9 月 8 日付で公表の「平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

6. 鑑定評価書の概要

「鑑定評価書の概要」は、大和不動産鑑定株式会社が各取得資産に関して作成した不動産鑑定評価書をもとに、数値については百万円未満を四捨五入して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

a. オフィスビル

OF-01成信ビル

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	7,960	価格時点	平成 28 年 2 月 19 日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	7,960	直接還元法と DCF 法の 2 手法を適用したが、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した。	
直接還元法による価格(百万円)	8,160	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	444	-	
可能総収益	470	可能貸室賃料収入 28.3 百万円×12 か月 可能共益費収入 6.8 百万円×12 か月 その他水道光熱費収入、駐車場収入を含む。	
空室損失等	26	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入、水道光熱費年額収入に対し各 5%を計上、駐車場収入に対して 30%を計上。	
(2) 運営費用	108		
維持管理費	19	現行契約額を妥当と判断し、計上。	
水道光熱費	39	実績値を参考に、賃貸可能面積当り月額 1,700 円/坪と査定し、計上。	
修繕費	5	ER の中長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上。	
PM フィー	5	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の 1.19% 相当額を計上。	
テナント募集費用等	3	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.0 か月分と査定し、計上。	
公租公課	41	土地 26 百万円、建物他 15 百万円	
損害保険料	0	類似不動産の損害保険料を参考に査定。404 千円	
その他費用	1	維持管理費、その他雑費の予備費について賃貸可能面積当り月額 50 円/坪と査定し、計上。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	336	-	
(4) 一時金の運用益	5	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを 2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	14	ER の中長期更新費用年平均額を妥当と判断し、計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	327	-	
(7) 還元利回り	4.0%	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	DCF 法による価格（百万円）	7,870	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。
	割引率	3.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	4.2%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格（百万円）		4,860	-
	土地比率	91.6%	-
	建物比率	8.4%	-

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<p>試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項</p>	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>
-----------------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手ことができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要

鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額（百万円）		3,780	価格時点 平成28年2月19日
項目		内容	概要等
収益価格（百万円）		3,780	直接還元法と DCF 法の 2 手法を適用したが、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を行い、収益還元法による収益価格を試算した。
直接還元法による価格（百万円）		3,850	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。
(1) 運営収益		239	-
可能総収益		251	可能貸室賃料収入 15.7 百万円×12 か月 可能共益費収入 3.0 百万円×12 か月 その他水道光熱費収入、駐車場収入及びその他収入を含む。
空室損失等		12	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入、水道光熱費年額収入に対し各 5%を計上。駐車場収入はマスターリース契約額に基づき計上しており、空室損失は計上していない。
(2) 運営費用		64	-
維持管理費		14	実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額 1,150 円/坪と査定し、計上。
水道光熱費		20	実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額 1,650 円/坪と査定し、計上。
修繕費		4	ER 記載の修繕費用の年平均額を計上。
PM フィー		4	現行契約を妥当と判断し、運営収益収入等の 1.59%相当額を計上。
テナント募集費用等		1	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.0 か月分と査定し、計上。
公租公課		20	土地 10 百万円、建物他 10 百万円
損害保険料		0	実績額を妥当と判断し、計上。293 千円
その他費用		1	消耗品費等の予備費について賃貸可能面積当り月額 50 円/坪と査定し、計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))		175	-
(4) 一時金の運用益		3	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを 2.0%と査定。
(5) 資本的支出		12	ER 記載の更新費用の年平均額を計上。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))		166	-
(7) 還元利回り		4.3%	-

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	DCF 法による価格（百万円）	3,750	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。
	割引率	4.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	4.5%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格（百万円）		3,970	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。
	土地比率	90.6%	-
	建物比率	9.4%	-
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手ことができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

0F-03司町ビル

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	3,860	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	3,860	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、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を行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	3,960	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	228	-	
可能総収益	240	可能貸室賃料収入 14.7百万円×12か月 可能共益費収入 2.9百万円×12か月 その他水道光熱費収入、駐車場収入及びその他収入等を含む。	
空室損失等	13	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入、水道光熱費年額収入に対し5%、駐車場収入に対し10%を計上。	
(2) 運営費用	49	-	
維持管理費	10	実績値を参考に、賃貸可能面積当り月額850円/坪と査定し、計上。	
水道光熱費	18	実績値を参考に、賃貸可能面積当り月額1,500円/坪と査定し、計上。	
修繕費	2	ER記載の修繕費用の年平均額を計上。	
PMフィー	3	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の1.5%相当額を計上。	
テナント募集費用等	1	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0か月分と査定し、計上。	
公租公課	14	土地 6百万円、建物他 8百万円	
損害保険料	0	実績額を妥当と判断し、計上。275千円	
その他費用	0	消耗品費等について過年度の実績に基づき査定。400千円	
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	179	-	
(4) 一時金の運用益	3	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	11	ER記載の更新費用の年平均額に別途CMフィーを考慮して計上。	
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	170	-	
(7) 還元利回り	4.3%	-	
DCF法による価格（百万円）	3,820	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	割引率	4.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	4.5%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格（百万円）		2,470	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。
	土地比率	90.0%	-
	建物比率	10.0%	-
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

0F-04高田馬場アクセス

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	3,370	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	3,370	直接還元法と DCF 法の 2 手法を適用したが、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を行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	3,500	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	231	-	
可能総収益	244	可能貸室賃料収入 11.3 百万円×12 か月 可能共益費収入 5.1 百万円×12 か月 その他水道光熱費収入、駐車場収入及びその他収入を含む。	
空室損失等	12	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入、水道光熱費年額収入に対し 5%、駐車場収入に対し 10% を計上。	
(2) 運営費用	69	-	
維持管理費	20	現行の契約額を妥当と判断し、計上。	
水道光熱費	22	実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額 1,650 円/坪と査定し、計上。	
修繕費	3	ER 記載の修繕費用の年平均額を計上。	
PM フィー	4	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の 2.0%相当額を計上。	
テナント募集費用等	1	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.0 か月分と査定し、計上。	
公租公課	17	土地 6.6 百万円、建物他 10.7 百万円	
損害保険料	0	類似不動産の損害保険料を参考に、建物再調達価格の 0.02%相当額と査定し、計上。0.3 百万円	
その他費用	1	消耗品費、その他予備費を含む運営管理費用について賃貸可能面積当り月額 90 円/坪と査定し、計上。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	162	-	
(4) 一時金の運用益	2	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを 2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	14	ER 記載の更新費用の年平均額に CM フィーを考慮して計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	151	-	
(7) 還元利回り	4.3%	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	DCF 法による価格（百万円）	3,320	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。
	割引率	4.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	4.5%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格（百万円）		3,190	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。
	土地比率	84.6%	-
	建物比率	15.4%	-
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

0F-05麻布アメレックスビル

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	2,050	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	2,050	直接還元法と DCF 法の 2 手法を適用したが、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を行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	2,110	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
	(1) 運営収益	130	-
	可能総収益	137	可能貸室賃料収入 8.1 百万円×12 か月 可能共益費収入 2.3 百万円×12 か月 その他水道光熱費収入、駐車場収入を含む。
	空室損失等	7	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入、水道光熱費年額収入に対し 5%、駐車場収入に対し 10% を計上。
	(2) 運営費用	39	-
	維持管理費	7	現行契約額を妥当と判断し、計上。
	水道光熱費	11	実績値を参考に、賃貸可能面積当り月額 1,350 円/坪と査定し、計上。
	修繕費	2	ER の中長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上。
	PM フィー	3	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の 2.34% 相当額を計上。
	テナント募集費用等	1	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.0 か月分と査定し、計上。
	公租公課	15	土地 8.1 百万円、建物他 6.8 百万円
	損害保険料	0	過去実績額を妥当と判断し、計上。167 千円
	その他費用	0	維持管理費、その他雑費の予備費について賃貸可能面積当り月額 30 円/坪と査定し、計上。
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	91	-
	(4) 一時金の運用益	2	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを 2.0% と査定。
	(5) 資本的支出	4	ER の中長期更新費用年平均額に CM フィーを考慮して計上。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	89	-
	(7) 還元利回り	4.2%	-
DCF 法による価格（百万円）	2,030	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	割引率	4.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	4.4%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格（百万円）		2,600	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。
	土地比率	94.3%	-
	建物比率	5.7%	-
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	1,990	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	1,990	直接還元法と DCF 法の 2 手法を適用したが、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を行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	2,060	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	138	-	
可能総収益	146	可能貸室賃料収入 9.4 百万円×12 か月 可能共益費収入 2.4 百万円×12 か月 その他駐車場収入を含む。	
空室損失等	8	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入に対して 5%、駐車場収入に対し 25%を計上。	
(2) 運営費用	40		
維持管理費	17	現行契約額を妥当と判断し、計上。	
水道光熱費	0	実績値を参考に、賃貸可能面積当月月額 20 円/坪と査定し、計上。167 千円	
修繕費	2	ER の中長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上。	
PM フィー	3	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の 2.0%相当額を計上。	
テナント募集費用等	1	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.0 か月分と査定し、計上。	
公租公課	13	土地 6.6 百万円、建物他 6.3 百万円	
損害保険料	0	過去実績値を妥当と判断し、計上。255 千円	
その他費用	4	機械式駐車場費 1.2 百万円、修繕積立金 1.9 百万円、その他費用 0.7 百万円	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	98	-	
(4) 一時金の運用益	2	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを 2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	9	ER の中長期更新費用年平均額に修繕積立金と CM フィーを考慮して計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	91	-	
(7) 還元利回り	4.4%	-	
DCF 法による価格（百万円）	1,960	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	
割引率	4.2%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	最終還元利回り	4.6%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格（百万円）		2,660	積算価格は価格時点における対象不動産（一棟建物及びその敷地の積算価格 3,590 百万円）に敷地権割合、区分所有であることの減価率を考慮した試算価格である。
	土地比率	91.4%	-
	建物比率	8.6%	-
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

0F-07新横浜ナラビル

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	1,930	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	1,930	直接還元法と DCF 法の 2 手法を適用したが、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を行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	1,940	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	159	-	
可能総収益	168	可能貸室賃料収入 7.3 百万円×12 か月 可能共益費収入 4.2 百万円×12 か月 その他水道光熱費収入、駐車場収入等を含む。	
空室損失等	9	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入、水道光熱費年額収入に対し 5%、駐車場収入に対し 10% を計上。	
(2) 運営費用	52	-	
維持管理費	12	現行契約額を妥当と判断し計上。	
水道光熱費	16	実績値を参考に、賃貸可能面積当り月額 1,100 円/坪と査定し、計上。	
修繕費	4	ER の中長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上。	
PM フィー	3	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の 1.8%相当額を計上。	
テナント募集費用等	1	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.0 か月分と査定し、計上。	
公租公課	15	土地 4 百万円、建物他 12 百万円	
損害保険料	0	類似不動産の損害保険料を参考に建物再調達価格の 0.02%相当額と査定、計上。301 千円	
その他費用	1	消耗品費等、その他雑費の予備費について賃貸可能面積当り月額 50 円/坪と査定し、計上。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	107	-	
(4) 一時金の運用益	2	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを 2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	10	ER の中長期更新費用年平均額に CM フィーを考慮して、計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	99	-	
(7) 還元利回り	5.1%	-	
DCF 法による価格（百万円）	1,930	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	割引率	4.9%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	5.3%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格（百万円）		1,580	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。
	土地比率	73.2%	-
	建物比率	26.8%	-
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

b. 商業施設
RT-01ラパーク岸和田

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	6,510	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	6,510	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、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を行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	6,540	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等进行分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	1,060	-	
可能総収益	1,067	可能貸室賃料収入 52.9百万円×12か月 可能共益費収入 11.5百万円×12か月 その他水道光熱費収入、駐車場収入等を含む。	
空室損失等	7	専門店・倉庫部分可能年額賃料収入及び可能共益費収入に対しそれぞれ2%・10%、水道光熱費年額収入に対し0.7%を計上。	
(2) 運営費用	660	-	
維持管理費	207	実績値を参考に、賃貸可能面積当り月額1,500円/坪と査定し、計上。	
水道光熱費	290	実績値を参考に、賃貸可能面積当り月額2,100円/坪と査定し、計上。	
修繕費	8	ERの中長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上。	
PMフィー	30	現行契約に基づき査定。	
テナント募集費用等	2	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0か月分と査定し、計上。	
公租公課	90	土地 22百万円、建物他 68百万円	
損害保険料	2	類似不動産の損害保険料を参考に、再調達原価の0.02%相当額と査定し、計上。	
その他費用	32	販売促進費、その他雑費の予備費について賃貸可能面積当り月額230円/坪と査定し、計上。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	399	-	
(4) 一時金の運用益	5	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	64	ERの中長期更新費用年平均額にCMフィーを考慮して計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	340	-	
(7) 還元利回り	5.2%	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	DCF 法による価格（百万円）	6,490	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。
	割引率	5.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	5.4%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格（百万円）		11,400	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。なお、左記数値は、建物・立体駐車場一体の価格である。
	土地比率	68.5%	-
	建物比率	31.5%	-
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手ことができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

RT-02シュロアモール筑紫野

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	7,810	価格時点	平成28年7月15日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	7,810	直接還元法と DCF 法の 2 手法を適用したが、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を行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	7,840	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
	(1) 運営収益	584	-
	可能総収益	596	可能貸室賃料収入 44.2 百万円×12 か月 可能共益費収入 4.8 百万円×12 か月 その他駐車場収入、看板収入等を含む。
	空室損失等	12	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入に対し 2% 又は 3%を計上。
	(2) 運営費用	147	
	維持管理費	32	現行契約額を妥当と判断し、計上。
	水道光熱費	9	実績値を参考に、賃貸可能面積当り月額 75 円/坪と査定し、計上。
	修繕費	16	ER の中長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上。
	PM フィー	12	現行契約及び過年度実績を参考に、月額 1 百万円と査定し、計上。
	テナント募集費用等	2	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.0 か月分と査定し、計上。
	公租公課	40	土地 21 百万円、建物他 19 百万円
	損害保険料	1	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格の 0.02%相当額と査定し、計上。
	その他費用	35	・敷地外駐車場の使用料 20 百万円 ・販促費を過年度実績に基づき計上 13 百万円 ・予備費として 2 百万円
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	437	-
	(4) 一時金の運用益	10	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを 2.0%と査定。
	(5) 資本的支出	15	ER の中長期更新費用年平均額を妥当と判断し、計上。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	431	-
	(7) 還元利回り	5.5%	-
DCF 法による価格（百万円）	7,800	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	割引率	5.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	5.7%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格（百万円）		15,400	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。
	土地比率	75.5%	-
	建物比率	24.5%	-
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

RT-03西友水口店

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	4,240	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	4,240	直接還元法と DCF 法の 2 手法を適用したが、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を行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	4,300	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
	(1) 運営収益	非開示(注)	
	可能総収益	非開示(注)	
	空室損失等	非開示(注)	
	(2) 運営費用	非開示(注)	
	維持管理費	非開示(注)	
	水道光熱費	非開示(注)	
	修繕費	非開示(注)	
	PM フィー	4	現行契約を妥当と判断し、月額 30 万円を計上。
	テナント募集費用等	0	-
	公租公課	非開示(注)	
	損害保険料	非開示(注)	
	その他費用	非開示(注)	
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	253	-
	(4) 一時金の運用益	17	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを 2.0%と査定。
	(5) 資本的支出	12	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の 0.28%相当額と査定し、計上。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	258	-
	(7) 還元利回り	6.0%	-
	DCF 法による価格（百万円）	4,220	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。
	割引率	5.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	6.2%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格（百万円）	3,280	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。	
	土地比率	16.4%	-
	借地比率	17.0%	-

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

建物比率	66.6%	-
------	-------	---

(注)テナントから開示について承諾が得られていない情報又は当該情報を算出可能な情報であり、かつ、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

RT-04シュロアモール長嶺

鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	4,320	価格時点	平成28年7月15日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	4,320	直接還元法と DCF 法の 2 手法を適用したが、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を行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	4,340	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	354	-	
可能総収益	363	可能貸室賃料収入 23.5 百万円×12 か月 可能共益費収入 1.8 百万円×12 か月 その他水道光熱費収入、駐車場収入を含む。	
空室損失等	8	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入に対して 2%又は 3%、水道光熱費年額収入に対して 2.2%、駐車場収入に対し 15%を計上。	
(2) 運営費用	115	-	
維持管理費	16	現行契約額を妥当と判断し、計上。	
水道光熱費	53	実績値を参考に、賃貸可能面積当り月額 1,150 円/坪と査定し、計上。	
修繕費	10	ER の中長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上。	
PM フィー	6	現行契約を妥当と判断し、計上。	
テナント募集費用等	1	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.0 か月分と査定し、計上。	
公租公課	27	土地 13 百万円、建物他 13 百万円	
損害保険料	0	実績額に基づき計上。406 千円	
その他費用	2	実績額を参考に、雑費等その他運営費用を査定し、計上。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	240	-	
(4) 一時金の運用益	4	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを 2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	5	ER の中長期更新費用年平均額を妥当と判断し、計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	239	-	
(7) 還元利回り	5.5%	-	
DCF 法による価格（百万円）	4,310	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	割引率	5.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	5.7%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格（百万円）		5,740	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。
	土地比率	77.7%	-
	建物比率	22.3%	-
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

c. 住宅

RS-01白井ロジュマン

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	2,190	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	2,190	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、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を行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	2,180	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	261		
可能総収益	274	可能貸室賃料収入 19.9百万円×12か月 可能共益費収入 2.6百万円×12か月	
空室損失等	14	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入に対して5%を計上。	
(2) 運営費用	99	-	
維持管理費	33	実績額(水道光熱費支出分を含む)を妥当と判断し、計上。	
水道光熱費	0	上記管理費に含むものとして、非計上。	
修繕費	13	ERの中長期修繕費用年平均額(持分考慮後)を妥当と判断し、2.6百万円計上。また、賃借人の退去に伴う貸室メンテナンス費用を賃借人の原状回復費を考慮して8,000円/坪と査定し、10百万円計上。	
PMフィー	12	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の4.5%相当額を計上。	
テナント募集費用等	6	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.5か月分と査定し、計上。	
公租公課	28	土地 1百万円、建物他 27百万円	
損害保険料	1	上記管理費に一部含まれることを考慮し、実績額に基づき計上。	
その他費用	7	実績額に基づき計上。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	162	-	
(4) 一時金の運用益	0	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。378千円	
(5) 資本的支出	34	ERの中長期更新費用年平均額(持分考慮後)から、修繕積立金を控除し、CMフィーも考慮の上、計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	128	-	
(7) 還元利回り	5.9%	-	
DCF法による価格（百万円）	2,190	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	割引率	5.7%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	6.1%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格（百万円）		3,550	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上一棟の積算価格(4,080 百万円)を試算し、導き出されたものに対して敷地権割合に基づく配分率(0.88683)及び区分所有であることの減価率(2%)を加味して算出した。
	土地比率	40.5%	-
	建物比率	59.5%	-
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

RS-02松屋レジデンス関目

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	1,850	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	1,850	直接還元法と DCF 法の 2 手法を適用したが、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を行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	1,860	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
	(1) 運営収益	164	
	可能総収益	173	可能貸室賃料収入 12.2 百万円×12 か月 可能共益費収入 1.2 百万円×12 か月 その他駐車場収入、自販機収入等含む。
	空室損失等	9	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入、水道光熱費収入に対して 5%、可能駐車場収入に対して 10%を計上。
	(2) 運営費用	43	-
	維持管理費	13	類似不動産の維持管理費の水準を参考に、現行契約額を妥当と判断し、計上。
	水道光熱費	4	実績額を参考に、賃貸可能面積当たり 150 円/坪と査定し、計上。
	修繕費	5	ER の中長期修繕費用年平均額を 0.9 百万円、また賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃借人の原状回復費を考慮して 9,000 円/坪と査定し、計上。
	PM フィー	5	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の 3.0%相当額を計上。
	テナント募集費用等	4	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.5 か月分と査定し、計上。
	公租公課	10	土地 1 百万円、建物他 9 百万円
	損害保険料	0	類似不動産の損害保険料を参考に、現行の契約額を妥当と判断し、計上。410 千円
	その他費用	1	維持管理費、その他雑費の予備費について賃貸可能面積当たり月額 50 円/坪と査定し、計上。
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	121	-
	(4) 一時金の運用益	0	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを 2.0%と査定。255 千円
	(5) 資本的支出	23	ER の中長期更新費用年平均額に CM フィーを考慮して、計上。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	99	-
	(7) 還元利回り	5.3%	-

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	DCF 法による価格（百万円）	1,840	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。
	割引率	5.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	5.5%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格（百万円）		1,970	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。
	土地比率	73.3%	-
	建物比率	26.7%	-
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

RS-03ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	1,500	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	1,500	直接還元法と DCF 法の 2 手法を適用したが、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を行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	1,510	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
	(1) 運営収益	113	-
	可能総収益	118	可能貸室賃料収入 8.5 百万円×12 か月 可能共益費収入 0.7 百万円×12 か月 その他駐車場収入等含む。
	空室損失等	5	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入に対して概ね 5%（※旧地権者居住区画については 0%と設定）を計上。
	(2) 運営費用	31	-
	維持管理費	7	現行契約額を妥当と判断し、計上。
	水道光熱費	4	実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額 350 円/坪と査定し、計上。
	修繕費	3	ER の中長期修繕費用年平均額を 1.6 百万円、また賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃借人の原状回復費を考慮して 6,000 円/坪と査定し、計上。
	PM フィー	3	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の 3.0%相当額を計上。
	テナント募集費用等	3	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.5 か月分と査定し、計上。
	公租公課	9	土地 0.8 百万円、建物他 8.2 百万円
	損害保険料	0	類似不動産の損害保険料を参考に建物再調達価格の 0.02%相当額と査定し、計上。283 千円
	その他費用	0	維持管理費、その他雑費の予備費について賃貸可能面積当り月額 30 円/坪と査定し、計上。350 千円
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	82	-
	(4) 一時金の運用益	0	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを 2.0%と査定。166 千円
	(5) 資本的支出	6	ER の中長期更新費用年平均額に CM フィーを考慮して、計上。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	77	-
	(7) 還元利回り	5.1%	-
DCF 法による価格（百万円）	1,490	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提と	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

			し、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。
	割引率	4.9%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	5.3%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格（百万円）		1,720	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。
	土地比率	44.8%	-
	建物比率	55.2%	-
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

RS-04アーバンプラザ今里

鑑定評価書の概要

鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額（百万円）		959	価格時点 平成 28 年 2 月 19 日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	959	直接還元法と DCF 法の 2 手法を適用したが、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を行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	965	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	79		
可能総収益	84	可能貸室賃料収入 5.8 百万円×12 か月 可能共益費収入 0.8 百万円×12 か月 その他駐車場収入等含む。	
空室損失等	4	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入に対して 5%、可能駐車場収入に対して 10%を計上。	
(2) 運営費用	21		
維持管理費	5	現行契約額を妥当と判断し、計上。	
水道光熱費	2	実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額 100 円/坪と査定し、計上。	
修繕費	3	ER の中長期修繕費用年平均額を 1.2 百万円、また賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃借人の原状回復費を考慮して 8,000 円/坪と査定し、計上。	
PM フィー	2	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の 3.0%相当額を計上。	
テナント募集費用等	2	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.5 か月分と査定し、計上。	
公租公課	6	土地 0.8 百万円、建物他 5.6 百万円	
損害保険料	0	類似不動産の損害保険料を参考に査定。227 千円	
その他費用	1	維持管理費、その他雑費の予備費について実績値に基づき賃貸可能面積当り月額 20 円/坪と査定し、計上（338 千円）。また、USEN（380 千円）、町会費（100 千円）を実績値に基づき計上。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	58	-	
(4) 一時金の運用益	0	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを 2.0%と査定。113 千円	
(5) 資本的支出	7	ER の中長期更新費用年平均額に CM フィーを考慮して、計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	51	-	
(7) 還元利回り	5.3%	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	DCF 法による価格（百万円）	956	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。
	割引率	5.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	5.5%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格（百万円）		952	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。
	土地比率	63.8%	-
	建物比率	36.2%	-
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手ことができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

d. その他の施設

OT-01船橋ハイテクパーク・ヒダン工場

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	1,760	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	1,760	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、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を行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	1,770	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
	(1) 運営収益	非開示(注)	
	可能総収益	非開示(注)	
	空室損失等	非開示(注)	
	(2) 運営費用	非開示(注)	
	維持管理費	非開示(注)	
	水道光熱費	非開示(注)	
	修繕費	非開示(注)	
	PMフィー	2	現行契約を妥当と判断し計上。
	テナント募集費用等	0	-
	公租公課	非開示(注)	
	損害保険料	非開示(注)	
	その他費用	非開示(注)	
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	110	-
	(4) 一時金の運用益	2	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。
	(5) 資本的支出	3	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格の0.28%相当額と査定し、計上。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	110	-
	(7) 還元利回り	6.2%	-
DCF法による価格（百万円）	1,760	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	
	割引率	6.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	6.4%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格（百万円）	1,580	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

土地比率	66.3%	-
建物比率	33.7%	-

(注) テナントから開示について承諾が得られていない情報又は当該情報を算出可能な情報であり、かつ、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

<p>試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項</p>	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>
-----------------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

OT-02船橋ハイテクパーク工場

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	749	価格時点	平成 28 年 2 月 19 日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	749	直接還元法と DCF 法の 2 手法を適用したが、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を行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	763	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
	(1) 運営収益	非開示(注)	
	可能総収益	非開示(注)	
	空室損失等	非開示(注)	
	(2) 運営費用	非開示(注)	
	維持管理費	非開示(注)	
	水道光熱費	非開示(注)	
	修繕費	非開示(注)	
	PM フィー	2	類似不動産の水準に基づき月額 150 千円を計上。
	テナント募集費用等	0	テナント入替を想定しないため非計上。
	公租公課	非開示(注)	
	損害保険料	非開示(注)	
	その他費用	非開示(注)	
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	48	-
	(4) 一時金の運用益	1	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを 2.0%と査定。
	(5) 資本的支出	2	ER の中長期更新費用年平均額を妥当と判断し、CM フィーを考慮の上計上。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	47	-
	(7) 還元利回り	6.2%	-
	DCF 法による価格（百万円）	743	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。
	割引率	6.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	6.4%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格（百万円）	971	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。	
	土地比率	69.9%	-
	建物比率	30.1%	-

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(注) テナントから開示について承諾が得られていない情報又は当該情報を算出可能な情報であり、かつ、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<p>試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項</p>	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>
-----------------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

OT-03コンフォモール札幌

鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	1,430	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	1,430	直接還元法と DCF 法の 2 手法を適用したが、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を行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	1,440	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	140		
可能総収益	144	可能貸室賃料収入 10 百万円×12 か月 可能共益費収入 0.2 百万円×12 か月 その他水道光熱費収入、駐車場収入を含む。	
空室損失等	4	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入に対して 5%を、水道光熱費収入に対して 2.3%、駐車場収入に対して 20%を計上。	
(2) 運営費用	57	-	
維持管理費	10	現行契約額を妥当と判断し、計上。	
水道光熱費	18	実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額 850 円/坪を査定し、計上。	
修繕費	4	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格の 0.12%相当額を、また、テナント入替に伴う貸室のメンテナンス費用として、6,000 円/坪を計上。	
PM フィー	2	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の 1.3%相当額を計上。	
テナント募集費用等	1	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.0 か月分と査定し、計上。	
公租公課	18	土地 3 百万円、建物他 15 百万円	
損害保険料	0	類似不動産の損害保険料を参考に査定。497 千円	
その他費用	3	雑費、消耗品費として、賃貸可能面積当たり月額 70 円/坪、その他予備費について実績額に基づきを計上。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	83	-	
(4) 一時金の運用益	2	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを 2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	7	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の 0.28%相当額と査定し、計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	78	-	
(7) 還元利回り	5.4%	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	DCF 法による価格（百万円）	1,430	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。
	割引率	5.2%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	5.6%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格（百万円）		1,710	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。
	土地比率	43.2%	-
	建物比率	56.8%	-
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>		

以上

- *本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
 *本投資法人のホームページアドレス：<http://sakurasogoreit.com/>

<添付資料>

- 参考資料1 鑑定評価書のまとめ
 参考資料2 建物状況評価報告書の概要
 参考資料3 地震リスク分析の概要
 参考資料4 本投資法人のポートフォリオ一覧
 参考資料5 担保の状況

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
 また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 1 鑑定評価書のまとめ

取得資産に係る鑑定評価書の概要及び当該鑑定評価書に基づき算出した（償却後）鑑定 NOI 利回りは以下のとおりです。

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)	収益価格					鑑定 NOI (千円) (注 1)	鑑定 NOI 利回り (%) (注 2)	償却後 鑑定 NOI 利回り (%) (注 3)
					直接還元法		DCF 法					
					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 (%)			
OF-01	成信ビル	大和不動産 鑑定株式会社	平成 28 年 2 月 19 日	7,960	8,160	4.0	7,870	3.8	4.2	335,610	4.3	4.0
OF-02	NK ビル	大和不動産 鑑定株式会社	平成 28 年 2 月 19 日	3,780	3,850	4.3	3,750	4.1	4.5	174,851	4.7	4.4
OF-03	司町ビル	大和不動産 鑑定株式会社	平成 28 年 2 月 19 日	3,860	3,960	4.3	3,820	4.1	4.5	178,772	4.7	4.3
OF-04	高田馬場 アクセス	大和不動産 鑑定株式会社	平成 28 年 2 月 19 日	3,370	3,500	4.3	3,320	4.1	4.5	162,063	4.9	4.4
OF-05	麻布アメレック スビル	大和不動産 鑑定株式会社	平成 28 年 2 月 19 日	2,050	2,110	4.2	2,030	4.0	4.4	90,894	4.5	4.3
OF-06	飛栄九段ビル	大和不動産 鑑定株式会社	平成 28 年 2 月 19 日	1,990	2,060	4.4	1,960	4.2	4.6	97,914	5.0	4.7
OF-07	新横浜ナラビル	大和不動産 鑑定株式会社	平成 28 年 2 月 19 日	1,930	1,940	5.1	1,930	4.9	5.3	107,481	5.6	4.9
オフィスビル (7 物件) 合計				24,940	25,580	-	24,680	-	-	1,147,585	4.7	4.3
RT-01	ラパーク 岸和田	大和不動産 鑑定株式会社	平成 28 年 2 月 19 日	6,510	6,540	5.2	6,490	5.0	5.4	399,468	6.2	5.0
RT-02	シュロアモール 筑紫野	大和不動産 鑑定株式会社	平成 28 年 7 月 15 日	7,810	7,840	5.5	7,800	5.3	5.7	436,781	5.7	4.8
RT-03	西友水口店	大和不動産 鑑定株式会社	平成 28 年 2 月 19 日	4,240	4,300	6.0	4,220	5.8	6.2	252,528	6.1	4.1
RT-04	シュロアモール 長嶺	大和不動産 鑑定株式会社	平成 28 年 7 月 15 日	4,320	4,340	5.5	4,310	5.3	5.7	239,909	5.7	4.9
商業施設 (4 物件) 合計				22,880	23,020	-	22,820	-	-	1,328,686	5.9	4.8
RS-01	白井ロジューマン	大和不動産 鑑定株式会社	平成 28 年 2 月 19 日	2,190	2,180	5.9	2,190	5.7	6.1	161,838	7.4	5.8
RS-02	松屋レジデンス 関目	大和不動産 鑑定株式会社	平成 28 年 2 月 19 日	1,850	1,860	5.3	1,840	5.1	5.5	120,919	6.6	5.6
RS-03	ロイヤルヒル 神戸三宮 II	大和不動産 鑑定株式会社	平成 28 年 2 月 19 日	1,500	1,510	5.1	1,490	4.9	5.3	82,368	5.6	4.0
RS-04	アーバンプラザ 今里	大和不動産 鑑定株式会社	平成 28 年 2 月 19 日	959	965	5.3	956	5.1	5.5	58,086	6.2	5.1
住宅 (4 物件) 合計				6,499	6,515	-	6,476	-	-	423,211	6.6	5.2
OT-01	船橋ハイテク パーク・ヒダン 工場	大和不動産 鑑定株式会社	平成 28 年 2 月 19 日	1,760	1,770	6.2	1,760	6.0	6.4	110,155	6.4	5.3

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件 番号	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)	収益価格					鑑定 NOI 利回り (%) (注 1)	鑑定 NOI 利回り (%) (注 2)	償却後 鑑定 NOI 利回り (%) (注 3)
					直接還元法		DCF 法					
					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 (%)			
OT-02	船橋ハイテクバ ーク 工場	大和不動産 鑑定株式会社	平成 28 年 2 月 19 日	749	763	6.2	743	6.0	6.4	48,177	6.8	5.8
OT-03	コンフォモール 札幌	大和不動産 鑑定株式会社	平成 28 年 2 月 19 日	1,430	1,440	5.4	1,430	5.2	5.6	82,768	5.9	4.1
その他の施設 (3 物件) 合計				3,939	3,973	-	3,933	-	-	241,100	6.3	5.0
ポートフォリオ合計/平均				58,258	59,088	-	57,909	-	-	3,140,582	5.5	4.6

(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、千円未満を四捨五入して記載しています。

(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。

各取得資産の鑑定 NOI ÷ 取得価格

(注 3) 「償却後鑑定 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。

各取得資産の鑑定 NOI から本投資法人が想定する減価償却費を控除した数値 ÷ 取得価格

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 2 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)
OF-01	成信ビル	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 10 月 5 日	0	18,603
OF-02	NK 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 10 月 8 日	0	16,031
OF-03	司町ビル	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 10 月 8 日	0	12,823
OF-04	高田馬場アクセス	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 10 月 5 日	0	16,108
OF-05	麻布アメレックスビル	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 10 月 5 日	0	5,682
OF-06	飛栄九段ビル	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 10 月 8 日	0	17,234
OF-07	新横浜ナラビル	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 10 月 16 日	0	13,798
RT-01	ラパーク岸和田	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 10 月 5 日及び 平成 27 年 10 月 6 日	0	71,684
RT-02	シュロアモール筑紫野	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 28 年 6 月 21 日及び 同月 22 日	0(注4)	30,314
RT-03	西友水口店	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 10 月 9 日	0	14,058
RT-04	シュロアモール長嶺	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成 28 年 6 月 26 日	0(注4)	14,857
RS-01	白井ロジュマン	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 10 月 13 日	0	48,374
RS-02	松屋レジデンス関目	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 10 月 7 日	0	22,752
RS-03	ロイヤルヒル 神戸三宮Ⅱ	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 10 月 6 日	0	7,147
RS-04	アーバンプラザ今里	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 10 月 7 日	0	7,993
OT-01	船橋ハイテクパーク ・ヒダン工場	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 10 月 16 日	0	1,901
OT-02	船橋ハイテクパーク 工場	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 10 月 16 日	0	3,123
OT-03	コンフォモール札幌	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 10 月 5 日	0	7,650
合計	—	—	—	0	330,132

- (注1) 「短期修繕費」及び「長期修繕費」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。なお、端数処理の関係上、各物件の各修繕費の合計が合計欄の数値と異なることがあります。
- (注2) 「短期修繕費」には、調査書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、千円未満を四捨五入して記載しています。
- (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年当たりの平均値を記載しています。なお、千円未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、熊本地震を踏まえた損傷状況について東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に調査を委託し、平成28年4月29日付現地調査に基づく平成28年5月付建物損傷状況報告書（以下「損傷報告書」といいます。）を同社より受領した上で、建物の躯体に問題がないことを確認しています。加えて、同社からは、シュロ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

アモール筑紫野については、当該損傷報告書において確認された損傷箇所の修復工事の完了を踏まえ、平成 28 年 6 月 21 日及び同月 22 日を調査年月日とする、平成 28 年 7 月付建物状況評価報告書を受領しており、シュロアモール長嶺については、当該損傷報告書において確認された損傷箇所の修復工事の進捗状況を踏まえ、平成 28 年 6 月 26 日を調査年月日とする、平成 28 年 7 月付建物状況評価報告書を受領しています（なお、当該修復工事は平成 28 年 7 月 14 日付で完了しており、本日現在、シュロアモール長嶺に係る全ての店舗が営業しています。）。

参考資料 3 地震リスク分析の概要

物件 番号	物件名称	PML 値（予想最大損失率） （%）
OF-01	成信ビル	5.5
OF-02	NK ビル	8.4
OF-03	司町ビル	9.4
OF-04	高田馬場アクセス	3.5
OF-05	麻布アメレックスビル	9.3
OF-06	飛栄九段ビル	3.5
OF-07	新横浜ナラビル	4.4
RT-01	ラパーク岸和田	14.8
RT-02	シュロアモール筑紫野	1.7
RT-03	西友水口店	4.2
RT-04	シュロアモール長嶺	8.1
RS-01	白井ロジマン	3.6
RS-02	松屋レジデンス関目	11.6
RS-03	ロイヤルヒル神戸三宮 II	8.6
RS-04	アーバンプラザ今里	12.0
OT-01	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	4.6
OT-02	船橋ハイテクパーク工場	4.6
OT-03	コンフォモール札幌	2.8
ポートフォリオ全体(注)		3.7

(注) ポートフォリオ全体の PML 値（予想最大損失率）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 28 年 3 月 18 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手ことができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 4 本投資法人のポートフォリオ一覧

物件番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	建築時期 (注 1)	取得価格		鑑定 評価額 (百万円) (注 2)	テナント 数 (注 3)	年間賃料 (百万円) (注 4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注 5)	総賃貸 面積 (㎡) (注 6)	稼働率 (%) (注 7)
				価格 (百万円)	比率 (%)						
0F-01	成信ビル	東京都 新宿区	平成元年 3月31日	7,880	13.7	7,960	21	407	5,616.89	5,616.89	100.0
0F-02	NKビル	東京都 千代田区	平成3年 10月28日	3,730	6.5	3,780	4	218	3,394.35	3,394.35	100.0
0F-03	司町ビル	東京都 千代田区	昭和63年 1月20日	3,820	6.7	3,860	4	201	3,250.68	3,250.68	100.0
0F-04	高田馬場 アクセス	東京都 新宿区	平成6年 1月14日	3,330	5.8	3,370	7	172	3,691.34	3,691.34	100.0
0F-05	麻布アメリ ックスビル	東京都 港区	昭和63年 6月30日	2,020	3.5	2,050	7	122	2,240.02	2,240.02	100.0
0F-06	飛栄九段ビル	東京都 千代田区	平成3年 9月17日	1,960	3.4	1,990	10	129	2,298.86	2,298.86	100.0
0F-07	新横浜 ナラビル	神奈川県 横浜市	平成4年 3月17日	1,910	3.3	1,930	16	127	4,049.99	3,646.62	90.0
オフィスビル (7 物件) 合計				24,650	42.9	24,940	69	1,376	24,542.13	24,138.76	98.4
RT-01	ラパーク 岸和田	大阪府 岸和田市	平成6年 8月30日	6,460	11.3	6,510	46	766	38,090.54	36,942.39	97.0
RT-02	シュロアモ ール筑紫野	福岡県 筑紫野市	平成19年 6月22日	7,670	13.4	7,810	23	586	32,159.64	32,040.63	99.6
RT-03	西友水口店	滋賀県 甲賀市	平成11年 5月31日	4,150	7.2	4,240	1	非開示 (注 8)	23,814.88	23,814.88	100.0
RT-04	シュロアモ ール長嶺(注 9)	熊本県 熊本市	平成19年 8月23日	4,180	7.3	4,320	22	304	12,600.68	12,600.68	100.0
商業施設 (4 物件) 合計(注 9)				22,460	39.2	22,880	92	非開示 (注 10)	106,665.74	105,398.58	98.8
RS-01	白井 ロジュマン	千葉県 白井市	平成7年 5月9日	2,180	3.8	2,190	286	262	21,896.86	20,959.47	95.7
RS-02	松屋レジデ ンス関目	大阪府 大阪市	平成元年 8月18日	1,820	3.2	1,850	128	158	7,749.11	7,581.64	97.8
RS-03	ロイヤルヒル 神戸三宮II	兵庫県 神戸市	平成16年 9月17日	1,480	2.6	1,500	111	109	3,217.93	3,119.32	96.9
RS-04	アーバンプラ ザ今里	大阪府 大阪市	平成3年 12月20日	940	1.6	959	63	74	4,648.64	4,303.26	92.6
住宅 (4 物件) 合計				6,420	11.2	6,499	588	603	37,512.54	35,963.69	95.9
OT-01	船橋ハイテク パーク・ヒダ ン工場	千葉県 船橋市	平成15年 5月19日	1,720	3.0	1,760	1	非開示 (注 8)	非開示 (注 8)	非開示 (注 8)	100.0
OT-02	船橋ハイテク パーク工場 (注 11)	千葉県 船橋市	平成13年 9月5日	710	1.2	749	1	非開示 (注 8)	非開示 (注 8)	非開示 (注 8)	100.0
OT-03	コンフォモー ール札幌	北海道 札幌市	平成15年 3月10日	1,400	2.4	1,430	46	121	5,941.26	5,816.19	97.9
その他の施設 (3 物件) 合計				3,830	6.7	3,939	48	非開示 (注 10)	18,516.16	18,391.09	99.3
ポートフォリオ合計/平均(注 9)				57,360	100.0	58,258	797	4,185	187,236.57	183,892.12	98.2

(注 1) 「建築時期」は、主たる建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注 2) 「鑑定評価額」の価格時点は平成 28 年 2 月 19 日です。なお、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、熊本地震の発生を踏まえ、平成 28 年 5 月 20 日付で鑑定評価書を受領していますが、同日以後に行われた損傷箇所の修復工事の完了を踏まえ、更に、平成 28 年 7 月 15 日を価格時点とする新たな鑑定評価書を受領しており、当該鑑定評価書に基づく金額を記載しています。

(注 3) 「テナント数」は、平成 28 年 5 月 31 日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書上のテナント数(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。また、同一名義で複数区画契約している場合には、契約区画数に関係なく 1 テナントとして換算しています。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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載しています。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先を含みません。

- (注4) 「年間賃料」は、平成28年5月31日現在における各信託不動産に係る各賃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。)を百万円未満を四捨五入して記載しています。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各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契約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。)(消費税を含みません。)を百万円未満を四捨五入して記載しています。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。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先からの賃料を考慮していません。
- (注5) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産について、平成28年5月31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面積を記載しています。
- (注6) 「総賃貸面積」は、平成28年5月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積(駐車場部分は含みません。)の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・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、平成28年5月31日現在における各信託不動産に係る各転貸借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。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係る面積は含みません。
- (注7) 「稼働率」は、平成28年5月31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。(注8) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。
- (注9) シュロアモール長嶺のテナント1社(賃貸面積232㎡)が平成28年8月10日付で賃貸借契約を解約しています。これにより、本日現在、本物件のテナント数は21、年間賃料は297百万円、総賃貸面積は12,368.58㎡、稼働率は98.2%であり、商業施設(4物件)合計のテナント数は91、総賃貸面積は104,551.14㎡、稼働率は98.0%であり、ポートフォリオ合計のテナント数は796、年間賃料は4,184百万円、総賃貸面積は183,110.96㎡、稼働率は97.8%となっています。
- (注10) テナントから開示について承諾が得られていない情報を算出可能な情報であり、かつ、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。
- (注11) テナントとの間の平成28年3月30日付停止条件付建物賃貸借契約に定められた停止条件(船橋市による、当該物件のテナントに係るハイテクパーク進出企業としての選定等が停止条件とされています。なお、当該テナントは、平成28年7月7日付で、船橋市より進出企業として内定した旨の通知を受領していますが、正式な進出企業としての選定は、本日現在行われていません。)が成就した場合について記載しています。

参考資料5 担保の状況

取得資産につき、本投資法人の取得後に設定が予定されている担保はありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。