

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都渋谷区道玄坂一丁目 12 番 1 号  
東急リアル・エステート投資法人  
代表者名  
執行役員 堀江正博  
(コード番号 8957)

資産運用会社名  
東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社  
代表者名  
代表取締役執行役員社長 堀江正博  
問合せ先  
取締役常務執行役員 IR 部長 小井陽介  
TEL. 03-5428-5828

国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記のとおり、国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産について  
(1) 取得予定資産の概要

物件名称	所在地	取得予定資産	取得先	取得予定価額 (百万円) (注1)	想定 NOI 利回り (注2)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 キャップ レート (注3)
カレイド渋谷宮益坂	東京都 渋谷区	国内不動産 を主な信託 財産とする 信託受益権	合同会社 オー・エム・ シー・イー開 発	5,150	5.20%	5,280	4.40%
渋谷 R サンケイビル	東京都 渋谷区	国内不動産	株式会社 サンケイビ ル	5,270	5.09%	5,430	4.60%
東急虎ノ門ビル	東京都 港区	国内不動産	東京急行電 鉄株式会社	15,000	4.00%	15,100	4.10%
合計				25,420	4.47%	25,810	4.37%

(注1) 取得予定価額には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税等を含んでおりません。

(注2) 想定 NOI 利回りとは、想定 NOI を取得予定価額で除して算出しております。想定 NOI は取得年度の特種要因を排除した年間の想定数値であり(当期の予想数値ではありません)、以下の前提を基に作成しております。

- ① 総賃料収入は、本物件から得られる総収入の見込み数値を記載しております。
- ② 公租公課は、平成 25 年度の賦課額と同額を見込んでおります。
- ③ 修繕費は、今後 1 年間に想定される費用をもって算出しております。
- ④ 渋谷 R サンケイビルは、1 テナントより解約予告を受領しており平成 25 年 9 月 14 日退去予定であるため、それ以降埋め戻しが無い前提で算出しております(退去後稼働率 93.2%)。

合計値には、各物件の想定 NOI の合計を、取得予定価額の合計で除した数値を記載しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(注3) 鑑定キャップレートは、各物件の直接還元法による還元利回りを記載しております。合計値には、直接還元法によるNCFの合計を、鑑定評価額の合計で除した数値を記載しております。

- (2) 契約締結日：平成25年7月26日（金）
- (3) 取得予定日：平成25年8月16日（金）
- (4) 取得資金：新投資口の発行による調達資金、借入金及び自己資金（予定）  
※借入金については、決定次第お知らせ致します。

## 2. 取得の理由

取得予定資産3物件は、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に適合した商業施設及びオフィスであり、本投資法人のポートフォリオクオリティと将来的な収益性と資産価値の向上を図るために取得を決定いたしました。

東京都渋谷区及び港区に所在する物件の取得により、本投資法人のポートフォリオにおける東京都心5区地域（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び都心5区に準ずる商業用不動産集積地（池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等））投資比率（鑑定評価額ベース）が68.3%から72.0%へと、更に高まります。また、それぞれの物件の周辺において大規模な再開発が計画されており、今後長期的な成長が期待できると考えられます。各物件とも本書の日付現在満室稼働です。

なお、取得予定資産3物件は本投資法人のスポンサーである東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」といいます。）との協働（コラボレーション）により取得決定に至ったものです。

### (1) カレイド渋谷宮益坂

本物件は、巨大ターミナルである渋谷駅を有する渋谷地区に所在するマルチテナントの商業施設です。東急線・東京メトロ線「渋谷」駅から徒歩約1分に位置しており、宮益坂周辺では飲食ビルとして認知度を有しています。本物件は、七つの飲食テナントと一つのアミューズメントテナントによって構成されています。

本物件の立地するエリアは、近隣に渋谷ヒカリエが開業したことによって、来街者やオフィスワーカーが増加しています。また、平成25年3月の東急東横線と東京メトロ副都心線の相互直通化により、5社による相互直通運転が開始されました。今後も本投資法人のスポンサーである東急電鉄が主導する大規模開発である「渋谷駅周辺地区における都市計画」の進展により、本物件の収益性の向上等の好影響を期待することができます。

### (2) 渋谷Rサンケイビル

本物件は、東京都心5区で空室率が最も低い東京都渋谷区におけるマルチテナントのオフィスです。東京都渋谷区の空室率は、平成25年3月時点で4.1%と東京都心5区の6.7%や東京23区の7.1%を大きく下回っており、都内でも低空室率が際立っています（出所：シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」（平成25年3月））。本物件は、明治通りに面しJR「渋谷」駅新南口から徒歩約2分に立地しています。また、天井高2,600mm・0Aフロア60mm・個別空調完備とテナントがオフィスに求める一定のスペックを有しており、規模についても延床面積7,289.38㎡、基準階面積645.86㎡と本投資法人の投資基準を十分に満たす水準です。本投資法人は、本物件は、立地、設備、規模いずれにおいても競争力のある物件であると考えています。

本物件周辺の国道246号線渋谷駅周辺整備に伴う東口地下広場・デッキ・エレベーター等の設置により、渋谷駅からのアクセスの向上を見込んでいます。また、東急電鉄が主導する渋谷駅南街区プロジェクト（渋谷三丁目21地区）が平成29年度に開業予定であり、これまで渋谷駅前としての印象が強くなかった渋谷駅南側において好影響を期待できます。

### (3) 東急虎ノ門ビル

本物件は、東京都港区虎ノ門一丁目に所在する築約3年のマルチテナントのオフィスです。虎ノ門ゾーンの空室率は、平成22年9月には11.1%と高水準でしたが、賃料調整の進展とまとまった空室への移転需要の増加により平成25年3月には6.1%まで改善し、東京都心5区及び東京23区の平

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

均よりも低位に推移しています（出所：シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」（平成25年3月））。本物件は、桜田通りに面していることから視認性が高く、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩約3分と交通利便性が高い物件です。竣工は平成22年4月であり、本投資法人のポートフォリオにおいて最も築年数の浅い物件となります。また、天井高 2,800mm・OAフロア 100mm・個別空調完備・ICカードキーと、最新のオフィススペックを有しています。加えて、規模についても延床面積 11,983.09 m<sup>2</sup>、基準階 984.55 m<sup>2</sup>の大型物件であり、本投資法人は、本物件は競争力の高い物件であると考えています。

本書の日付現在における推定市場賃料水準(注1)は、本物件の既存契約賃料水準を上回る水準にあることから、本投資法人は、本物件を賃料のダウンサイドリスクが小さい物件と判断しています。また、本物件の近隣において、環状第二号新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業が進行しています。

上述のとおり、取得予定資産3物件は本投資法人のスポンサーである東急電鉄との協働（コラボレーション）により取得決定に至ったものです。

このうち、カレイド渋谷宮益坂は、東急電鉄から売主の紹介を受け取得決定に至ったものであり、また渋谷Rサンケイビルは東急電鉄の媒介により取得決定に至ったものです。なお、本日公表した新投資口の発行及び投資口の売出しの中止等により必要な売買代金の資金調達ができないために本投資法人がこれらの物件を取得しないこととなった場合の違約金の発生リスクを回避するため、かかる場合には、本投資法人の買主の地位を東急電鉄が承継し、東急電鉄がカレイド渋谷宮益坂及び渋谷Rサンケイビルを取得する旨の約定を締結しております。（以下「買取バックアップ」といいます。）(注2)

本投資法人は、買取バックアップにより、本投資法人がこれらの物件を取得しない場合の代替買主が確保されていることは、現所有者がこれらの物件を本投資法人に譲渡することに合意する上で、一定の効果があつたものと考えており、また、買取バックアップには、上記のように資金調達ができないために本投資法人がこれらの物件を取得しないこととなった場合であっても、本投資法人が将来これらの物件をスポンサーから取得できる可能性が確保される(注3)という意味において、資産取得に向けた有効なスポンサーからの協力体制の一環と考えております。

東急虎ノ門ビルは東急電鉄の開発物件を東急電鉄から取得するものです。なお、本日公表した新投資口の発行及び投資口の売出しの中止等により必要な売買代金の資金調達が出来ず、本投資法人が取得出来ない場合には違約金が発生しない旨を東急電鉄との売買契約において合意しています。

本投資法人は、今後も投資方針を堅持しつつ資本市場及び不動産投資市場の動向を注視しながら、新規物件の取得を継続するとともに、適切なリスクマネジメントを行い、資産価値の向上及び1投資口当たり利益の成長を導くポートフォリオ構築を目指します。

(注1)「推定市場賃料水準」とは、本投資法人及び東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社の依頼により、シービーアールイー株式会社が行った、ビルオーナー・市場精通者意見等を元に推定した、平成25年5月時点でテナント誘致を実施し、フロア単位等で成約した場合に適正と考えられる賃料水準(新規推定成約賃料水準)をいいます。なお、シービーアールイー株式会社は、同社が収集又は同社所定の推定モデルに従い算出した推定成約賃料に関する情報に基づき、かかる賃料水準を推定しています。かかる賃料水準は、一定時点における一定の判断手法を用いて行った判断者の分析であり、分析の客観性、分析内容の妥当性及び正確性、並びに本物件の実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではありません。

(注2)買取バックアップの締結にあたり、本投資法人は、東急電鉄に対して手数料その他の報酬を支払いません。

(注3)東急電鉄は、保有不動産資産の売買等に関する覚書に基づき、パイプライン・サポート会社として、本投資法人が投資することのできる不動産資産を売却しようとする場合、まず優先的に東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社を通じて本投資法人に

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

対して売却を申し入れるものとされております（ただし、パイプライン・サポート会社に、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。）。本書の日付現在、買取バックアップが実行された場合において、本投資法人が当該物件を取得するか否か、また取得する際の条件（売買代金及び各種報酬等を含みます。）は未定です。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

3. 取得予定資産の内容

(1) カレイド渋谷宮益坂

物件の名称		カレイド渋谷宮益坂				
特定資産の種類		国内不動産を主な信託財産とする信託受益権				
信託受託者 信託期間		三菱UFJ信託銀行株式会社 平成15年10月31日から平成35年7月31日まで				
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都渋谷区渋谷一丁目12番4				
		(建物) 東京都渋谷区渋谷一丁目12番地4				
	(住居表示)	東京都渋谷区一丁目12番1号				
交通		東急東横線・田園都市線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線「渋谷」駅徒歩約1分、JR線「渋谷」駅徒歩約3分				
用途		店舗、駐車場				
用途地域		商業地域				
面積 (登記簿上の表示)	(土地)	821.65 m <sup>2</sup>				
	(建物)	4,475.10 m <sup>2</sup>				
構造 (登記簿上の表示)		鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付6階建				
竣工年月 (登記簿上の表示)		平成4年1月				
設計会社		新築時：株式会社福井・楠美建築設計事務所 用途変更時：株式会社ゼニヤ				
施工会社		新築時：清水建設株式会社 用途変更時：株式会社熊谷組、ケーアンドイー株式会社				
検査機関		新築時：東京都 用途変更時：渋谷区				
耐震性		PML 4.4% (株式会社イー・アール・エスの地震リスク評価報告書に基づきます。) PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行ったうえで算出しています。				
所有形態	(土地)	所有権				
	(建物)	所有権				
現所有者		合同会社オー・エム・シー・イー開発				
取得予定価額		5,150百万円				
鑑定評価額 (評価方法)		5,280百万円 (収益還元法 価格時点：平成25年5月31日)				
		鑑定機関：日本ヴァリュアーズ株式会社				
建物状況評価報告書作成者		株式会社イー・アール・エス				
建物状況評価報告書作成日		平成25年6月7日				
プロパティ・マネジメント会社		株式会社東急コミュニティー				
取得後の担保の状況		取得後、本投資法人において担保に供する予定はありません。				
特記事項		特記すべき事項はありません。				
テナントの内容	テナントの総数	8				
	主要テナント	株式会社バグース、株式会社エイペックス、株式会社モンテローザ				
	総賃料収入	年間363百万円				
	敷金・保証金	216百万円				
	想定NOI	年間267百万円				
	総賃貸面積	3,399.30 m <sup>2</sup>				
	総賃貸可能面積	3,399.30 m <sup>2</sup>				
	稼働率	100.0%				
最近5年間の稼働率の推移		平成21年6月末時点	平成22年6月末時点	平成23年6月末時点	平成24年6月末時点	平成25年6月末時点
		87.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

※ テナントの総数、主要テナント、総賃料収入及び稼働率は、取得予定日(平成 25 年 8 月 16 日)における見込みに基づき記載しております。  
 ※ 想定 NOI は取得年度の特種要因を排除した年間の想定数値であり(当期の予想数値ではありません。)、以下の前提をもとに作成しております。  
 ① 総賃料収入は、本物件から得られる総収入の見込み数値を記載しております。  
 ② 公租公課は、平成 25 年度の賦課額と同額を見込んでおります。  
 ③ 修繕費は、今後 1 年間に想定される費用をもって算出しております。

(2) 渋谷 R サンケイビル

物件の名称	渋谷 R サンケイビル	
特定資産の種類	国内不動産	
所在地	(登記簿上の表示)	(土地) 東京都渋谷区渋谷三丁目 10 番 2、10 番 3、10 番 4、10 番 5、10 番 15、10 番 19、10 番 20、10 番 22
		(建物) 東京都渋谷区渋谷三丁目 10 番地 19、10 番地 20、10 番地 22、10 番地 2、10 番地 3、10 番地 4、10 番地 5、10 番地 15
	(住居表示)	東京都渋谷区三丁目 10 番 13 号
交通	JR 線「渋谷」駅徒歩約 2 分、東急東横線・田園都市線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線「渋谷」駅徒歩約 4 分	
用途	事務所、店舗、駐車場	
用途地域	商業地域	
面積(登記簿上の表示)	(土地)	1,077.45 m <sup>2</sup> ※他の区分所有者の所有部分を含みます。
	(建物)	7,289.38 m <sup>2</sup> ※他の区分所有者の所有部分を含みます。 ※駐車場部分(41.18 m <sup>2</sup> )を含みます。
構造(登記簿上の表示)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建(駐車場部分:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)	
竣工年月(登記簿上の表示)	平成 2 年 3 月	
設計会社	新築・増築時:株式会社サンケイビル 増築、用途変更時:東急建設株式会社	
施工会社	新築・増築時:東急・北野建設共同企業体 増築、用途変更時:東急建設株式会社、株式会社サンケイビルテクノ	
検査機関	新築・増築時:東京都 増築、用途変更時:財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター	
耐震性	PML 5.9% (株式会社イー・アール・エスの地震リスク評価報告書に基づきます。) PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。PML については統一された定義はありませんが、ここでは 475 年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行ったうえで算出しています。	
所有形態 ※詳細は参考資料 6 参照	(土地)	所有権(分有) 819.41 m <sup>2</sup>
	(建物)	区分所有権及び区分所有権の共有(駐車場部分:共有) 単独専有面積計 3,882.86 m <sup>2</sup> 共有部分面積計 666.78 m <sup>2</sup> ※他の共有者の持分を含みます。 ※駐車場部分(41.18 m <sup>2</sup> )を含みます。
現所有者	株式会社サンケイビル	
取得予定価額	5,270 百万円	
鑑定評価額(評価方法)	5,430 百万円 (収益還元法 価格時点:平成 25 年 5 月 31 日)	
	鑑定機関:日本ヴァリュアーズ株式会社	
建物状況評価報告書作成者	株式会社竹中工務店	
建物状況評価報告書作成日	平成 25 年 6 月 26 日	
プロパティ・マネジメント会社	東京急行電鉄株式会社	
取得後の担保の状況	取得後、本投資法人において担保に供する予定はありません。	

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本建物は区分所有建物ですが、現所有者と他の区分所有者は、数筆に分かれた敷地について、敷地利用権をそれぞれ単独で有しています（いわゆる分有）。ただし、区分所有規約において、その有する専有部分とその敷地利用権とを分離して処分することができないものとされています。</li> <li>・本建物の敷地について、現所有者と他の区分所有者がそれぞれの土地を、それぞれの専有部分及び共用部分の持分を所有する範囲内において互いに無償で使用することができる旨が区分所有規約において定められています。</li> <li>・現所有者は、本建物の他の区分所有者の専有部分の一部及び当該区分所有者と共有している専有部分を賃借し（それに伴い、現所有者は敷金を差し入れています。）、本建物と一体として、各テナントへ賃貸（他の区分所有者の専有部分等については転貸）しています。本投資法人は、本物件の取得にあたり、かかる現所有者の地位を承継することを現所有者と合意しています。</li> <li>・本物件の区分所有者は、各々の区分所有権について譲渡しようとするときは、相互に優先して譲渡を申し出る旨が区分所有規約において定められています。</li> </ul>					
テナントの内容	テナントの総数	12				
	主要テナント	株式会社ジャパン・ディストリビューションシステム、ジブラルタ生命保険株式会社、ジェイコムホールディングス株式会社				
	総賃料収入	年間 421 百万円				
	敷金・保証金	289 百万円				
	想定 NOI	年間 268 百万円				
	総賃貸面積	5,246.68 m <sup>2</sup>				
	総賃貸可能面積	5,246.68 m <sup>2</sup>				
	稼働率	100.0%				
	最近5年間の稼働率の推移	平成 21 年 6 月末時点	平成 22 年 6 月末時点	平成 23 年 6 月末時点	平成 24 年 6 月末時点	平成 25 年 6 月末時点
	94.5%	94.5%	100.0%	87.7%	100.0%	
<p>※ テナントの総数、主要テナント、総賃料収入及び稼働率は、取得予定日（平成 25 年 8 月 16 日）における見込みに基づき記載しております。</p> <p>※ 想定 NOI は取得年度の特種要因を排除した年間の想定数値であり（当期の予想数値ではありません。）、以下の前提をもとに作成しております。</p> <p>① 総賃料収入は、本物件から得られる総収入の見込み数値を記載しております。</p> <p>② 公租公課は、平成 25 年度の賦課額と同額を見込んでおります。</p> <p>③ 修繕費は、今後 1 年間に想定される費用をもって算出しております。</p> <p>④ 1 テナントより解約予告を受領しており平成 25 年 9 月 14 日退去予定であるため、それ以降埋め戻しが無い前提で算出しております（退去後稼働率 93.2%）。</p>						

(3) 東急虎ノ門ビル

物件の名称		東急虎ノ門ビル
特定資産の種類		国内不動産
所在地	(登記簿上の表示)	東京都港区虎ノ門一丁目 216 番 2、217 番 1、217 番 2、217 番 3、217 番 4、220 番 2、220 番 5、220 番 6、220 番 7、220 番 8、220 番 9、220 番 11、220 番 13、220 番 14、220 番 15 (建物) 東京都港区虎ノ門一丁目 216 番地 2、217 番地 1、217 番地 2、217 番地 3、217 番地 4、220 番地 2、220 番地 5、220 番地 6、220 番地 7、220 番地 9、220 番地 11、220 番地 13、220 番地 14、220 番地 15
	(住居表示)	東京都港区虎ノ門一丁目 21 番 19 号
交通		東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約 3 分、東京メトロ千代田線・日比谷線「霞ヶ関」駅徒歩約 7 分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約 8 分、東京メトロ丸ノ内線「霞ヶ関」駅徒歩約 9 分
用途		事務所、店舗、駐車場
用途地域		商業地域

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

面積（登記簿上の表示）	（土地） 1,764.92 m <sup>2</sup>				
	（建物） 11,983.09 m <sup>2</sup>				
構造（登記簿上の表示）	鉄骨造陸屋根 10 階建				
竣工年月（登記簿上の表示）	平成 22 年 4 月				
設計会社	株式会社東急設計コンサルタント				
施工会社	東急建設株式会社				
検査機関	財団法人日本建築センター				
耐震性	PML 5.4 %（株式会社イー・アール・エスの地震リスク評価報告書に基づきます。） PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。PML については統一された定義はありませんが、ここでは 475 年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行ったうえで算出しています。				
所有形態	（土地） 所有権				
	（建物） 所有権				
現所有者	東京急行電鉄株式会社				
取得予定価額	15,000 百万円				
鑑定評価額（評価方法）	15,100 百万円（収益還元法 価格時点：平成 25 年 5 月 31 日）				
	鑑定機関：一般財団法人日本不動産研究所				
建物状況評価報告書作成者	株式会社イー・アール・エス				
建物状況評価報告書作成日	平成 25 年 5 月 27 日				
プロパティ・マネジメント会社	東京急行電鉄株式会社				
取得後の担保の状況	取得後、本投資法人において担保に供する予定はありません。				
特記事項	・本土地の西側に接面している道路については、本書の日付現在の境界線から本土地位に向けて拡幅される旨の都市計画決定が昭和 21 年になされており、当該部分（約 26.76 m <sup>2</sup> ）には都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）に基づく建築制限があります。本建物は事業決定に対応可能な形態で建築されています（なお、事業決定の具体的時期等については、本書の日付現在未定です。）。				
テナントの内容	テナントの総数	4			
	主要テナント	ベンダーサービス株式会社、株式会社エヌ・ティ・ティ・データ、exsa 株式会社			
	総賃料収入	年間 789 百万円			
	敷金・保証金	628 百万円			
	想定 NOI	年間 600 百万円			
	総賃貸面積	9,016.59 m <sup>2</sup>			
	総賃貸可能面積	9,016.59 m <sup>2</sup>			
	稼働率	100.0%			
	最近 5 年間の稼働率の推移	平成 21 年 6 月末時点	平成 22 年 6 月末時点	平成 23 年 6 月末時点	平成 24 年 6 月末時点
	—	1.7%	100.0%	100.0%	100.0%
<p>※ テナントの総数、主要テナント、総賃料収入及び稼働率は、取得予定日（平成 25 年 8 月 16 日）における見込みに基づき記載しております。</p> <p>※ 想定 NOI は取得年度の特異要因を排除した年間の想定数値であり（当期の予想数値ではありません。）、以下の前提をもとに作成しております。</p> <p>① 総賃料収入は、本物件から得られる総収入の見込み数値を記載しております。</p> <p>② 公租公課は、平成 25 年度の賦課額と同額を見込んでおります。</p> <p>③ 修繕費は、今後 1 年間に想定される費用をもって算出しております。</p>					

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

4. 取得先の概要

(1) カレイド渋谷宮益坂

名称	合同会社オー・エム・シー・イー開発
本店所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号
代表者	一般社団法人オー・エム・シー・イー
資本金	10万円
事業内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
設立年月日	平成19年4月6日
直前営業期間の純資産	非開示
直前営業期間の総資産	非開示
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

※「直前営業期間の純資産」及び「直前営業期間の総資産」については、当該会社より開示の同意が得られていないため、開示しておりません。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) 渋谷Rサンケイビル

名称	株式会社サンケイビル
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目7番2号
代表者	取締役社長 飯島 一暢
資本金	14,120 百万円
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産の賃貸事業</li> <li>2. 不動産の取引事業</li> <li>3. 土木、建築工事の設計、監理及び請負</li> <li>4. 不動産の管理及び鑑定業</li> <li>5. 有料老人ホーム等の経営、企画、運営及び介護サービス事業</li> <li>6. 演劇、映画等各種イベントの企画、実施並びに貸会場の経営</li> <li>7. 飲食店の経営</li> <li>8. 総合リース業及び美術品の売買並びに美術品の仲介斡旋</li> <li>9. 特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社）及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理</li> <li>10. 前記各号に付帯又は関連する一切の事業</li> </ol>
設立年月日	昭和26年6月11日
直前営業期間の純資産	59,094 百万円（平成25年3月31日現在）
直前営業期間の総資産	190,741 百万円（平成25年3月31日現在）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(3) 東急虎ノ門ビル

名称	東京急行電鉄株式会社
本店所在地	東京都渋谷区南平台町5番6号
代表者	取締役社長 野本 弘文
資本金	121,724百万円(平成25年3月31日現在)
事業内容	鉄軌道事業、不動産事業
設立年月日	大正11年9月2日
直前営業期間の純資産	499,545百万円(平成25年3月31日現在)
直前営業期間の総資産	1,964,476百万円(平成25年3月31日現在)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	平成25年1月末日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の5.78%の投資口を保有しています。 また、資産運用会社の親会社(出資割合100%)であり、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)及び同施行令に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	資産運用会社の役職員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人のプロパティ・マネジメント業務受託者、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。
関連当事者への該当状況	当該会社は、投信法及び同施行令に定める利害関係人等に該当しません。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

5. 物件取得者等の状況

(1) カレイド渋谷宮益坂

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

(2) 渋谷Rサンケイビル

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

(3) 東急虎ノ門ビル

	現所有者	前所有者
名称	東京急行電鉄株式会社	本物件は開発物件であるため、前所有者はおりません。
特別な利害関係にある者との関係	上記4. 取得先の概要(3) 東急虎ノ門ビル「投資法人・資産運用会社と当該会社の関係」をご参照ください。	
取得経緯・理由等	投資運用目的	
取得価額	本物件は開発物件であり、前所有者はいないため、記載を省略しております。	
取得時期	平成17年12月 土地・建物取得 平成20年11月 土地取得 平成22年4月 本物件竣工	

6. 利害関係人等の取引

(1) カレイド渋谷宮益坂

①プロパティ・マネジメント契約の締結

カレイド渋谷宮益坂のプロパティ・マネジメント業務の委託予定先は株式会社東急コミュニティーであり本投資法人の利害関係人等に該当するため、プロパティ・マネジメント契約の締結にあたっては、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づく手続きを実施のうえ、本投資法人による本物件の取得を停止条件としたプロパティ・マネジメント契約を締結しております。プロパティ・マネジメント業務の報酬につきましては、その水準が東京証券取引所に上場している他の投資法人等が設定している水準と比較して、一般的な水準である旨の意見書を、株式会社都市未来総合研究所から取得しております。

②売買契約における買取バックアップ

本日決議した新投資口の発行及び投資口の売出しの中止等により必要な売買代金の資金調達ができないために本投資法人がカレイド渋谷宮益坂を取得しないこととなった場合の違約金の発生リスクを回避するため、かかる場合には、本投資法人の買主の地位を東急電鉄が承継し、東急電鉄がカレイド渋谷宮益坂を取得する旨の約定を締結しております。買取バックアップは、スポンサーコラボレーションの一環として行うものであり、その締結にあたり、本投資法人は、東急電鉄に対して手数料その他の報酬を支払いません。

(2) 渋谷Rサンケイビル

①プロパティ・マネジメント契約の締結

渋谷Rサンケイビルのプロパティ・マネジメント業務の委託予定先は東急電鉄であり本投資法人の利害関係人等に該当するため、プロパティ・マネジメント契約の締結にあたっては、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づく手続きを実施のうえ、本投資法人による本物件の取得を停止条件としたプロパティ・マネジメント契約を締結しております。プロパティ・マネジメント業務の報酬につきましては、その水準が東京証券取引所に上場している他の投資法人等が設定している水準と比較して、一般的な水準である旨の意見書を、株式会社都市未来総合研究所から取得しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

②一般媒介契約の締結

渋谷Rサンケイビルの媒介者は東急電鉄であり本投資法人の利害関係人等に該当するため、一般媒介契約の締結にあたっては、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づく手続きを実施のうえ、同契約を締結しております。なお、本日公表した新投資口の発行及び投資口の売出しの中止等により資金調達が出来ず、本投資法人が渋谷Rサンケイビルを取得しないこととなった場合には、当然に媒介報酬は支払いません。

③売買契約における買取バックアップの約定

本日決議した新投資口の発行及び投資口の売出しの中止等により必要な売買代金の資金調達ができないために本投資法人が渋谷Rサンケイビルを取得しないこととなった場合の違約金の発生リスクを回避するため、かかる場合には、本投資法人の買主の地位を東急電鉄が承継し、東急電鉄が渋谷Rサンケイビルを取得する旨の約定を締結しております。買取バックアップは、スポンサーコラボレーションの一環として行うものであり、その締結にあたり、本投資法人は、東急電鉄に対して手数料その他の報酬を支支払いません。

(3) 東急虎ノ門ビル

①売買契約の締結

東急虎ノ門ビルの取得先は東急電鉄であり本投資法人の利害関係人等に該当するため、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づく手続きを実施のうえ、不動産鑑定評価額を超えない範囲で取得いたします。さらに、日本ヴァリュアーズ株式会社よりセカンド・オピニオンとして対象不動産の価格及び価格算定プロセスが概ね妥当である旨の意見書を取得しております。

②賃貸借契約の締結

東急電鉄との間で、解約予告を受領している1階店舗部分について、平成26年8月31日までを賃貸借期間とし、本投資法人による本物件の取得を停止条件とした停止条件付定期建物賃貸借契約を締結しております。なお、定期建物賃貸借契約の条件については、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づく本投資法人役員会での承認を受けた上で決定したものです。東急電鉄は本投資法人の利害関係人等に該当するため、締結にあたっては、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づく手続きを実施しています。本賃貸借契約は、本投資法人が賃借人に当該区画を賃貸し、賃借人が転借人に転貸するマスターリース契約で、賃貸借期間は平成25年12月3日から平成26年8月31日までです。

③プロパティ・マネジメント契約の締結

東急虎ノ門ビルのプロパティ・マネジメント業務の委託予定先は東急電鉄であり本投資法人の利害関係人等に該当するため、プロパティ・マネジメント契約の締結にあたっては、本投資法人が定める利益相反対策ルールに基づく手続きを実施のうえ、本投資法人による本物件の取得を停止条件としたプロパティ・マネジメント契約を締結しております。プロパティ・マネジメント業務の報酬につきましては、その水準が東京証券取引所に上場している他の投資法人等が設定している水準と比較して、一般的な水準である旨の意見書を、株式会社都市未来総合研究所から取得しております。

以上の利害関係人等との取引につき、利益相反対策ルールに基づき複階層チェックを実施し、上記の結果を踏まえて、本投資法人の役員会において承認しております。

なお、これらの取引のうち、全物件におけるプロパティ・マネジメント契約の締結、渋谷Rサンケイビルにおける一般媒介契約の締結及び東急虎ノ門ビルにおける売買契約の締結につきましては、利益相反対策ルールに基づき、本投資法人の会計監査人とは異なる監査法人により、各取引において利益相反対策ルールに定めている手続きとの適合性の確認を受けております。

7. 媒介

(1) カレイド渋谷宮益坂

本物件の取得にあたり、媒介取引はありません。

(2) 渋谷Rサンケイビル

① 媒介者 東京急行電鉄株式会社

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- ② 所在地 東京都渋谷区南平台町5番6号
- ③ 代表者 取締役社長 野本 弘文
- ④ 事業内容 鉄軌道事業、不動産事業
- ⑤ 資本金 121,724百万円（平成25年3月31日現在）
- ⑥ 設立年月日 大正11年9月2日
- ⑦ 本投資法人又は資産運用会社との関係

資本関係	平成25年1月末日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の5.78%の投資口を保有しています。 また、資産運用会社の親会社（出資割合100%）であり、投資信託及び投資法人に関する法律（以下、「投信法」といいます。）及び同施行令に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	資産運用会社の役職員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人のプロパティ・マネジメント業務受託者、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。
関連当事者への該当状況	当該会社は、投信法及び同施行令に定める利害関係人等に該当します。

- ⑧ 媒介手数料 94,860,000円（消費税等を除く。）（取得予定価額の1.8%）

(3) 東急虎ノ門ビル

本物件の取得にあたり、媒介取引はありません。

8. 取得の日程（予定）

物件名称	売買契約締結日	プロパティ・マネジメント契約締結日	売買代金支払日・物件引渡日
カレイド渋谷宮益坂	平成25年7月26日		平成25年8月16日
渋谷Rサンケイビル			
東急虎ノ門ビル			

9. 決済方法

売買代金支払日一括支払

10. 資金調達の概要

取得予定資産3物件の取得資金は、新投資口の発行による資金調達、借入金及び自己資金によります。詳細につきましては、本日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。

11. 今後の見通し

取得予定資産3物件の取得に伴う影響を含む平成26年1月期及び平成26年7月期の運用状況の予想につきましては、本日公表の「平成26年1月期（第21期）の運用状況の予想の修正及び分配予想の修正並びに平成26年7月期（第22期）の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

以上

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<添付資料>

- ・参考資料1 取得予定資産3物件 鑑定評価サマリー
- ・参考資料2 東急虎ノ門ビル セカンドオピニオンサマリー
- ・参考資料3 取得予定資産3物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧（平成25年8月16日時点）
- ・参考資料4 取得予定資産3物件 外観写真
- ・参考資料5 取得予定資産3物件 案内図
- ・参考資料6 カレイド渋谷宮益坂・渋谷Rサンケイビル 施設概要
- ・参考資料7 取得予定資産3物件取得前後のポートフォリオ

※ 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

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料 1

**カレイド渋谷宮益坂 鑑定評価サマリー**

(単位：千円)

物件名：カレイド渋谷宮益坂	内容	根拠等
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	-
鑑定評価額	5,280,000	DCF法による価格を採用
価格時点	平成25年5月31日	-
収益価格	5,280,000	-
直接還元法による価格	5,610,000	-
(1) 運営収益	351,019	-
① 潜在総収益	358,785	現行契約条件及び将来の契約条件を基に収入額を査定
② 空室損失相当額	7,766	賃貸借状況、市場空室率を基に査定
(2) 運営費用	97,869	-
③ 管理費等(管理費・修繕費・PMフィー等)	78,989	実績額及び今後の予定額等を基に査定
④ 諸経費(公租公課・損害保険料)	18,881	公租公課は実績による、保険は査定
(3) 運営純収益	253,150	-
(4) 一時金の運用益	2,123	一時金の実額を基に運用利回り1.0%で査定
(5) 資本的支出	8,493	エンジニアングレポートによる更新費用の15年平均値を採用
(6) 純収益	246,780	-
(7) 還元利回り	4.40%	取引利回り等を参考として査定
DCF法による価格	5,280,000	-
割引率	4.40%	-
最終還元利回り	4.70%	-
積算価格	3,200,000	-
土地比率	83.2%	-
建物比率	16.8%	-
評価手法の適用及び鑑定評価額の決定に当たって特に留意した事項	渋谷駅にほど近い店舗ビルであり、現行及び将来における賃貸借条件に基づいて得られる収入、建物品等、維持管理の状態、立地条件等による市場競争力の程度等を考慮して鑑定評価額を決定した。	

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等にしがって鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

渋谷 R サンケイビル 鑑定評価サマリー

(単位：千円)

物件名：渋谷 R サンケイビル	内容	根拠等
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ 株式会社	-
鑑定評価額	5,430,000	DCF 法による価格を採用
価格時点	平成 25 年 5 月 31 日	-
収益価格	5,430,000	-
直接還元法による価格	5,600,000	-
(1) 運営収益	429,294	-
① 潜在総収益	451,175	現行契約条件及び将来の契約条件を基に収入額を査定
② 空室損失相当額	21,881	賃貸借状況、市場空室率を基に査定
(2) 運営費用	156,610	-
③ 管理費等(管理費・修繕費・PM フィー等)	122,775	実績額及び今後の予定額等を基に査定
④ 諸経費(公租公課・損害保険料)	33,836	実績を基に査定
(3) 運営純収益	272,684	-
(4) 一時金の運用益	1,986	一時金の実額を基に運用利回り 1.0%で査定
(5) 資本的支出	17,004	エンジニアリングレポートによる修繕更新費用の年平均を基に査定
(6) 純収益	257,666	-
(7) 還元利回り	4.60%	取引利回り等を参考として査定
DCF 法による価格	5,430,000	-
割引率	4.40%	-
最終還元利回り	4.90%	-
積算価格	5,140,000	-
土地比率	85.9%	-
建物比率	14.1%	-
評価手法の適用及び鑑定評価額の決定に当たって特に留意した事項	渋谷駅徒歩圏に位置し、底堅い賃貸需要を有するエリアに所在する店舗付事務所ビルであり、現行及び将来における賃貸借条件に基づいて得られる収入、建物品等、維持管理の状態、立地条件等による市場競争力の程度等を考慮して鑑定評価額を決定した。	

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等にしたがって鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

東急虎ノ門ビル 鑑定評価サマリー

(単位：千円)

物件名：東急虎ノ門ビル	内容	根拠等
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所	—
鑑定評価額	15,100,000	—
価格時点	平成25年5月31日	—
収益価格	15,100,000	—
直接還元法による価格	15,200,000	—
(1) 総収益(有効総収益①－②)	811,918	—
①潜在総収益	845,397	現行契約条件及び過年度の実績額等をもとに、新規賃料水準及び今後の動向を勘案して、安定的な収入額を査定
②空室等損失相当額及び貸倒損失相当額	33,479	賃貸借状況、市場空室率をもとに査定
(2) 総費用 (③+④+⑤+⑥)	199,101	—
③維持管理費(建物管理費・水道光熱費・PMフィー等)	124,601	過年度実績額等をもとに査定
④公租公課	72,687	平成25年度の課税標準額をもとに査定
⑤損害保険料	1,800	類似不動産の保険料率等を参考に査定
⑥その他費用	13	過年度実績額等をもとに査定
(3) 賃貸純収益 ((1)－(2))	612,817	—
(4) 一時金の運用益	13,130	—
(5) 資本的支出	3,290	築年数やエンジニアリング・レポートによる更新費の年平均額等をもとに査定。
(6) 正味純収益 ((3)＋(4)－(5))	622,657	—
(7) 還元利回り	4.10%	取引利回り等を参考として査定
DCF法による価格	14,900,000	—
割引率	3.80%	—
最終還元利回り	4.20%	—
積算価格	14,400,000	—
土地比率	77.8%	—
建物比率	22.2%	—
評価手法の適用及び鑑定評価額の決定に当たって特に留意した事項	対象不動産は虎ノ門エリアに所在する店舗付事務所ビルで、投資用不動産に属し、主たる需要者の観点からも収益性を反映する収益価格がより説得力が高いと判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。	

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等にしたがって鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料 2

**東急虎ノ門ビル セカンドオピニオンサマリー**

当該鑑定書に対する第三者(日本ヴァリュアーズ株式会社)による価格意見書サマリー

対象不動産名称	東急虎ノ門ビル
項目	意見要約
対象不動産に対する価格判断について	概ね妥当である。
鑑定評価の前提・基本的事項について	妥当である。
建物及びその敷地としての対象不動産の最有効使用	妥当である。最有効使用を現況通り「高層店舗付事務所」と判定した。
収益価格について	概ね妥当である。
積算価格について	概ね妥当である。
試算価格の調整について	妥当である。

上記意見書サマリーは一般財団法人日本不動産研究所が発行した不動産鑑定評価書(発行番号:研証第 10816 号)について、日本ヴァリュアーズ株式会社が各項目の妥当性を検証した「意見書」に関し、その内容を要約したものである。なお、当該意見書自体は「不動産の鑑定評価に関する法律」に定められた不動産の鑑定評価ではない。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料 3

取得予定資産3物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧 (平成25年8月16日時点)

用途	物件名	地域	取得(予定)日	貸借対照表 計上(予定)額 (百万円)	投資比率 (%) (貸借対照表 計上(予定) 額ベース)	取得(予定) 価額 (百万円)	投資比率 (%) (取得(予 定)価額 ベース)
R	QFRONT (キューフロント)	東京都心5区地域・ 東急沿線地域 (渋谷)	平成15年9月10日	14,059	6.4	15,100	6.6
R	レキシントン青山	東京都心5区地域	平成15年9月11日	4,743	2.2	4,800	2.1
R	TOKYU REIT 表参道スクエア	東京都心5区地域・ 東急沿線地域	平成15年9月10日	5,698	2.6	5,770	2.5
R	東急鷺沼ビル (フレルさぎ沼)	東急沿線地域	平成15年9月10日	6,739	3.1	6,920	3.0
R	第2東急鷺沼ビル	東急沿線地域	平成15年9月11日	1,184	0.5	1,290	0.6
R	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	東京都心5区地域・ 東急沿線地域 (渋谷)	平成16年3月1日	6,616	3.0	6,600	2.9
R	ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)	その他地域	平成16年8月3日	8,406	3.8	9,520	4.1
R	cocoti (ココチ)	東京都心5区地域・ 東急沿線地域 (渋谷)	平成17年4月6日 ※1 平成17年8月2日 ※2	23,019	10.5	14,700 9,800	10.7
R	湘南モールフィル (底地)	その他地域	平成18年4月28日	7,026	3.2	6,810	3.0
R	CONZE (コンツェ) 恵比寿	東京都心5区地域・ 東急沿線地域	平成18年10月31日	4,918	2.2	5,116	2.2
R	代官山フォーラム	東京都心5区地域・ 東急沿線地域	平成20年4月22日	4,124	1.9	4,136	1.8
R	カレイド渋谷宮益坂	東京都心5区地域・ 東急沿線地域 (渋谷)	平成25年8月16日	5,165	2.4	5,150	2.2
	商業施設計			91,703	41.8	95,712	41.7
0	世田谷ビジネススクエア	東急沿線地域	平成15年9月11日	18,274	8.3	22,400	9.8
0	東急南平台町ビル	東京都心5区地域・ 東急沿線地域 (渋谷)	平成15年9月11日	4,218	1.9	4,660	2.0
0	東急桜丘町ビル	東京都心5区地域・ 東急沿線地域 (渋谷)	平成15年9月11日	6,517	3.0	6,620	2.9
0	東京日産台東ビル	東京都心5区地域	平成15年9月11日	3,820	1.7	4,450	1.9
0	TOKYU REIT 赤坂檜町ビル	東京都心5区地域	平成15年9月10日	3,478	1.6	3,570	1.6
0	TOKYU REIT 蒲田ビル	東急沿線地域	平成15年9月10日	4,079	1.9	4,720	2.1
0	TOKYU REIT 虎ノ門ビル	東京都心5区地域	平成16年12月15日 ※3 平成19年9月21日 ※4 平成19年9月21日 ※5 平成19年10月26日 ※6	9,988	4.6	8,630 1,100 200 140	4.4
0	TOKYU REIT 八丁堀ビル	東京都心5区地域	平成18年9月29日	6,837	3.1	7,000	3.0
0	赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル)	東京都心5区地域	平成20年1月31日	8,178	3.7	8,500	3.7
0	東急池尻大橋ビル	東急沿線地域	平成20年3月28日	5,465	2.5	5,480	2.4
0	麹町スクエア	東京都心5区地域	平成22年3月19日	8,730	4.0	9,030	3.9
0	TOKYU REIT 新宿ビル	東京都心5区地域	平成22年3月26日	9,154	4.2	9,000	3.9
0	秋葉原三和東洋ビル	東京都心5区地域	平成22年10月29日	4,650	2.1	4,600	2.0
0	TOKYU REIT 木場ビル	その他地域	平成22年10月29日	3,993	1.8	4,000	1.7
0	東急銀座二丁目ビル	東京都心5区地域	平成23年2月15日	4,926	2.2	5,010	2.2
0	OKI システムセンター (底地)	その他地域	平成25年3月27日	4,772	2.2	4,530	2.0
0	渋谷Rサンケイビル	東京都心5区地域・ 東急沿線地域 (渋谷)	平成25年8月16日	5,429	2.5	5,270	2.3
0	東急虎ノ門ビル	東京都心5区地域	平成25年8月16日	15,156	6.9	15,000	6.5
	オフィス計			127,674	58.2	133,910	58.3
	合計			219,378	100.0	229,622	100.0

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- ※1 信託受益権の準共有持分の60%部分についての記載です。
- ※2 信託受益権の準共有持分の40%部分についての記載です。
- ※3 床面積9,688.59㎡、敷地権割合100,000分の73,585についての記載です。
- ※4 床面積865.14㎡、敷地権割合100,000分の8,579についての記載です。
- ※5 床面積139.93㎡、敷地権割合100,000分の1,322についての記載です。
- ※6 床面積93.93㎡、敷地権割合100,000分の1,166についての記載です。
- ※7 投資比率は小数第2位を四捨五入しているため、各項目の数値の和が、小計及び合計と一致しない場合があります。
- ※8 上記の取得(予定)価額は、各物件の取得時点におけるそれぞれの売買契約書等に記載された売買価格(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)によります。
- ※9 株式会社イー・アール・エスの地震リスク評価報告書に基づく上記ポートフォリオ全体のPMLは4.2%です。
- ※10 貸借対照表計上(予定)額は、OKIシステムセンター(底地)を除く取得済資産26物件については、平成25年1月末時点の数値です。OKIシステムセンター(底地)及び取得予定資産3物件については、鑑定評価額は取得時鑑定評価額、貸借対照表計上(予定)額については以下の計算により算出しております。  
OKIシステムセンター(底地):取得価額4,530百万円に取得に伴う付随費用242百万円を加算して4,772百万円  
カレイド渋谷宮益坂:取得予定価額5,150百万円に公租公課7百万円及びデューディリジェンス等に関する費用8百万円を加算して5,165百万円  
渋谷Rサンケイビル:取得予定価額5,270百万円に公租公課57百万円、デューディリジェンス等に関する費用7百万円及び仲介手数料94百万円を加算して5,429百万円  
東急虎ノ門ビル:取得予定価額15,000百万円に公租公課147百万円及びデューディリジェンス等に関する費用8百万円を加算して15,156百万円  
なお、上記数値は概算かつ本書の日付現在における見込額であり、また上記以外にも取得に伴う付随費用が資産計上されることがあるため、実際の数値と一致するとは限りません。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料 4

カレイド渋谷宮益坂 外観写真



渋谷Rサンケイビル 外観写真



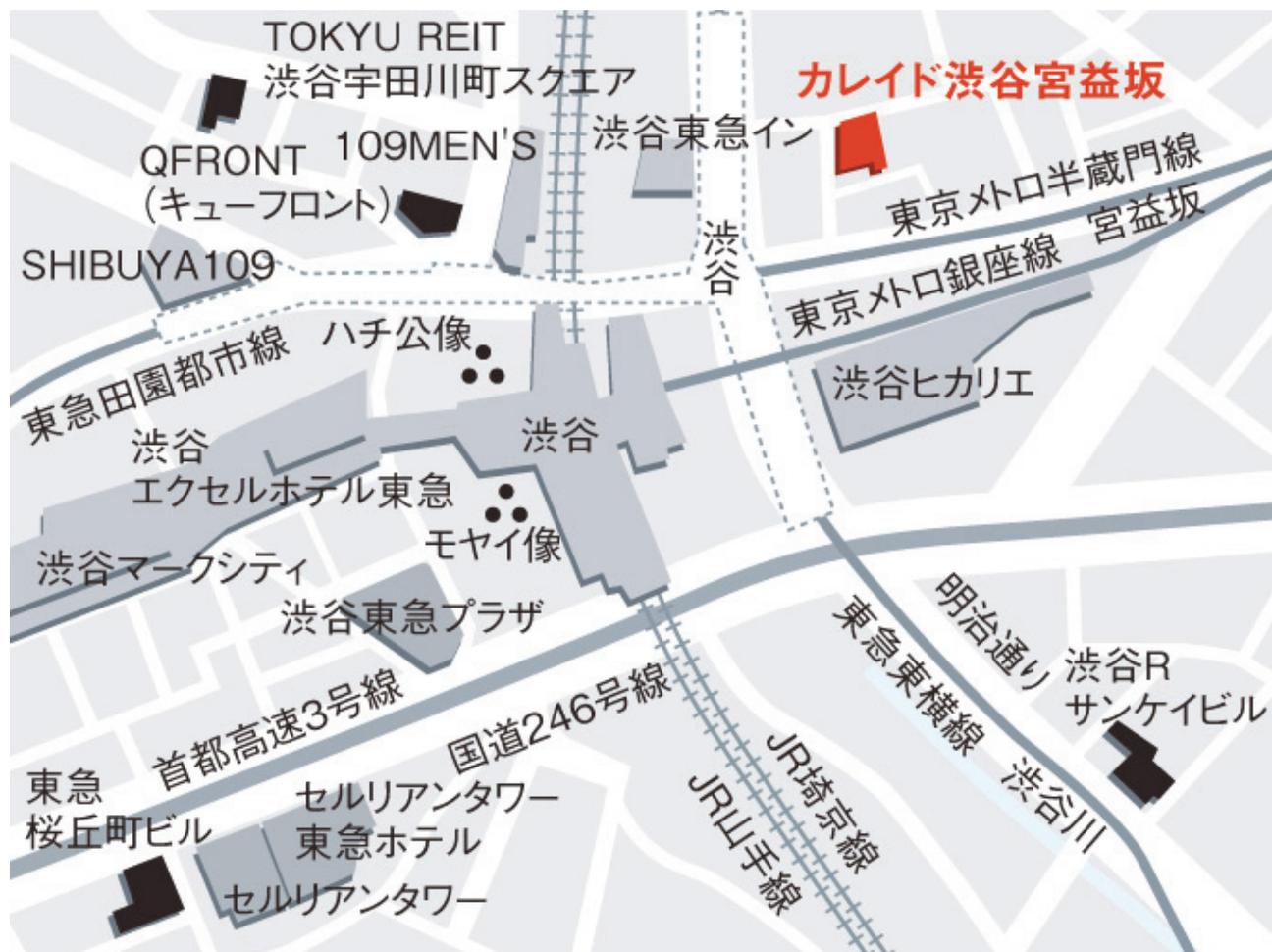
ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

東急虎ノ門ビル 外観写真



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

カレイド渋谷宮益坂 案内図



所在地：東京都渋谷区一丁目12番1号

最寄り駅：東急東横線・田園都市線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線「渋谷」駅徒歩約1分、JR線「渋谷」駅徒歩約3分

敷地面積：821.65 m<sup>2</sup>（登記簿上の記載）

延床面積：4,475.10 m<sup>2</sup>（登記簿上の記載）

構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付6階建

竣工年月：平成4年1月

所有形態：（土地）所有権  
（建物）所有権

主要テナント：株式会社バグース、株式会社エイペックス、株式会社モンテローザ

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

渋谷Rサンケイビル 案内図



所在地：東京都渋谷区三丁目10番13号

最寄り駅：JR線「渋谷」駅徒歩約2分、東急東横線・田園都市線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線「渋谷」駅徒歩約4分

敷地面積：1,077.45㎡（登記簿上の記載）※他の区分所有者の所有部分を含みます。

延床面積：7,289.38㎡（登記簿上の記載）※他の区分所有者の所有部分を含みます。  
※駐車場部分（41.18㎡）を含みます。

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建  
（駐車場部分：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）

竣工年月：平成2年3月

所有形態：（土地）所有権（分有）  
（建物）区分所有権及び区分所有権の共有（駐車場部分：共有）

主要テナント：株式会社ジャパン・ディストリビューションシステム、ジブラルタ生命保険株式会社、ジェイコムホールディングス株式会社

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

東急虎ノ門ビル 案内図



所在地：東京都港区虎ノ門一丁目 21 番 19 号

最寄り駅：東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約 3 分  
東京メトロ千代田線・日比谷線「霞ヶ関」駅徒歩約 7 分  
東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約 8 分  
東京メトロ丸ノ内線「霞ヶ関」駅徒歩約 9 分

敷地面積：1,764.92 m<sup>2</sup>（登記簿上の記載）

延床面積：11,983.09 m<sup>2</sup>（登記簿上の記載）

構造：鉄骨造陸屋根 10 階建

竣工年月：平成 22 年 4 月

所有形態：（土地）所有権  
（建物）所有権

主要テナント：バンダーサービス株式会社、株式会社エヌ・ティ・ティ・データ、exsa 株式会社

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料 6

カレイド渋谷宮益坂 施設概要

6F	ぶっちぎり酒場 (飲食テナント)	土間土間 (飲食テナント)
5F	魚魯魚魯 (飲食テナント)	
4F	金の蔵Jr. (飲食テナント)	焼肉DINING 太樹苑 (飲食テナント)
3F	月の宴 (飲食テナント)	
2F	DINING彩 (飲食テナント)	
1F	小割烹おはし (飲食テナント)	
B1F	BaneBAGUS (アミューズメントテナント)	
B2F		

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

渋谷 R サンケイビル 施設概要

9F	事務所	本投資法人区分所有部分 (予定) 625.60㎡	立体駐車場  本投資法人と 区分所有者1 名との共有部 分 (予定)  41.18㎡のう ち本投資法人 取得予定持分 2000分の1521
8F	事務所	本投資法人区分所有部分 (予定) 625.60㎡	
7F	事務所	本投資法人区分所有部分 (予定) 625.60㎡	
6F	事務所	本投資法人区分所有部分 (予定) 625.60㎡	
5F	事務所	本投資法人区分所有部分 (予定) 625.60㎡	
4F	事務所	本投資法人と区分所有者1名の区分所有権の共有部分 (予定) 625.60㎡のうち本投資法人取得予定持分7820分の6119 (約489.52㎡)	
3F	事務所	他の区分所有者1名所有部分	
2F	事務所		
1F	店舗	本投資法人区分所有部分 (予定) 303.88㎡	
B1F	事務所	本投資法人区分所有部分 (予定) 450.98㎡	

本投資法人は、上図のうち太枠線部分を取得します。3階、4階（他の区分所有者1名との区分所有権の共有部分）及び立体駐車場については、現所有者が賃借し（それに伴い、現所有者は敷金を差し入れております。）、他の区分所有部分と一体として、各テナントへ賃貸（他の区分所有者の専有部分等については転貸）しております。本投資法人は、本物件の取得にあたり、かかる現所有者の地位を承継することを現所有者と合意しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料 7

取得予定資産 3 物件取得前後のポートフォリオ

物件名称	本書の日付現在	取得予定 資産 3 物件	取得予定資産 3 物件取得後 (注 6)
物件数	27 物件	3 物件	30 物件
取得 (予定) 価額の合計	2,042 億円	254 億円	2,296 億円
稼働率	97.7% (平成 25 年 5 月末現在)	100.0% (平成 25 年 5 月末 現在)	97.9% (注 7)
NOI 利回り (取得 (予定) 価額ベース) (注 1)	4.26%	4.48%	4.28%
ポートフォリオ・ キャップレート (鑑定評価額ベース) (注 2)	4.73%	4.37%	4.69%
上位 3 物件比率 (鑑定評価額ベース)	QFRONT (キューフロント) : 11.0% 世田谷ビジネススクエア : 10.2% cocoti (ココチ) : 8.7%	—	QFRONT (キューフロント) : 9.7% 世田谷ビジネススクエア : 9.0% cocoti (ココチ) : 7.7%
テナント数	181 (平成 25 年 5 月末現在)	24 (平成 25 年 5 月末 現在)	205
含み益 (鑑定評価額 - 帳簿価額) (注 3)	5.2 億円	0.5 億円	5.8 億円
駅徒歩約 3 分以内比率 (取得 (予定) 価額ベース) (注 4)	71.3%	100.0%	74.5%
東京都心 5 区地域及び 東急沿線地域投資比率 (鑑定評価額ベース) (注 5)	88.3%	100.0%	89.7%

(注 1) 「NOI 利回り (取得 (予定) 価額ベース)」は、以下の算式により算出した結果を、百分率で小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

NOI 利回り (取得 (予定) 価額ベース) = NOI (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費) の合計 ÷ 取得 (予定) 価額の合計

なお、NOI については、OKI システムセンター (底地) を除く取得済資産 26 物件に関しては、第 19 期の実績を年換算したものを、OKI システムセンター (底地) に関しては、平成 25 年 3 月 15 日を価格時点とする取得時鑑定評価書に記載された DCF 法による価格査定に伴う NOI を、それぞれ使用して算出しています。

また、取得予定資産に関しては、取得予定資産の平成 25 年 5 月 31 日を価格時点とする取得時鑑定評価書に記載された直接還元法による価格査定に伴う NOI を使用して算出しています。

(注 2) 「ポートフォリオ・キャップレート (鑑定評価額ベース)」とは、各物件の鑑定評価書により便宜的に算出するポートフォリオ全体の鑑定上の還元利回りをいい、以下の算式により算出した結果を、百分率で小数第 3 位を四捨五入して記載しております。

ポートフォリオ・キャップレート (鑑定評価額ベース) = 各物件の鑑定評価書に記載された NCF の合計 ÷ 各物件の鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 (並びに訂正事項分) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

なお、ポートフォリオ・キャップレートは、OKI システムセンター（底地）を除く取得済資産 26 物件に関しては平成 25 年 1 月末時点の鑑定評価書に記載された直接還元法による価格査定に伴う NCF を、OKI システムセンター（底地）に関しては取得時鑑定評価書に記載された DCF 法による価格査定に伴う NCF を使用して算出しております。

また、取得予定資産 3 物件に関しては、取得予定資産の平成 25 年 5 月 31 日を価格時点とする取得時鑑定評価書に記載された直接還元法による価格査定に伴う NCF を使用して算出しております。

(注 3) 本投資法人では、直近の鑑定評価額と帳簿価額の差額を含み益（差額が負の場合には含み損）と定義しております。必ずこの含み益が現実化されることが保証されているわけではないことにご留意下さい。

なお、含み益は、OKI システムセンター（底地）を除く取得済資産 26 物件については、鑑定評価額、帳簿価額ともに平成 25 年 1 月末時点の数値より算出しております。OKI システムセンター（底地）及び取得予定資産 3 物件については、鑑定評価額は取得時鑑定評価額、帳簿価格については以下の計算により算出しております。

OKI システムセンター（底地）：取得価額 4,530 百万円に取得に伴う付随費用 242 百万円を加算して 4,772 百万円

カレイド渋谷宮益坂：取得予定価額 5,150 百万円に公租公課 7 百万円及びデューデシリジェンス等に関する費用 8 百万円を加算して 5,165 百万円

渋谷 R サンケイビル：取得予定価額 5,270 百万円に公租公課 57 百万円、デューデシリジェンス等に関する費用 7 百万円及び仲介手数料 94 百万円を加算して 5,429 百万円

東急虎ノ門ビル：取得予定価額 15,000 百万円に公租公課 147 百万円及びデューデシリジェンス等に関する費用 8 百万円を加算して 15,156 百万円

なお、上記数値は概算かつ本書の日付現在における見込額であり、また上記以外にも取得に伴う付随費用が資産計上されることがあるため、実際の数値と一致するとは限りません。

(注 4) 「駅徒歩約 3 分以内比率（取得（予定）価額ベース）」は、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産 3 物件の取得（予定）価額の合計額に対する、最寄り駅から所要徒歩分数が 3 分以内の取得済資産及び取得予定資産 3 物件の取得（予定）価額の合計額の比率を、百分率で小数第 2 位を四捨五入して記載しております。なお、「最寄り駅からの所要徒歩分数」は、不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離 80m につき 1 分間を要するものとして本資産運用会社が算出した分数を用いております。

(注 5) 「東京都心 5 区地域及び東急沿線地域投資比率（鑑定評価額ベース）」は、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産 3 物件の鑑定評価額の合計額に対する、東京都心 5 区地域及び東急沿線地域に所在する取得済資産及び取得予定資産 3 物件の鑑定評価額の合計額の比率を、百分率で小数第 2 位を四捨五入して記載しております。なお、鑑定評価額は、OKI システムセンター（底地）を除く取得済資産 26 物件については、平成 25 年 1 月末時点の鑑定評価額、OKI システムセンター（底地）及び取得予定資産 3 物件については、取得時鑑定評価額を使用して算出しております。

(注 6) 取得予定資産 3 物件取得後の各数値は、一定の仮定の下、取得済資産に係る各記載時点の数値と取得予定資産に係る各記載時点の数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、取得予定資産 3 物件取得後の実際の数値と一致するとは限りません。

(注 7) 取得予定資産 3 物件取得後の稼働率は、平成 25 年 5 月末現在の取得済資産及び取得予定資産 3 物件の稼働率を基に算出しております。

(注 8) 「鑑定評価額」は、取得予定資産 3 物件については、平成 25 年 5 月 31 日を価格時点とする鑑定評価額（取得時鑑定評価額）を使用しております。また、取得済資産については、平成 25 年 1 月末を価格時点とする鑑定評価額を使用しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。