

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 大阪市北区堂島浜一丁目 4 番 4 号
 MCUBS MidCity 投資法人
 代表者名 執行役員 松尾 桂
 (コード番号：3227)

資産運用会社名
 大阪市北区堂島浜一丁目 4 番 4 号
 MCUBS MidCity 株式会社
 代表者名 代表取締役社長 松尾 桂
 問合せ先 代表取締役副社長
 財務企画部部长 鈴木 直樹
 TEL.06-6456-0700(代表) E-mail:midrm-info@mid.co.jp

国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ
<オフィスビル5件>

MCUBS MidCity投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である MCUBS MidCity株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の取得及び貸借を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

なお、かかる取得資産のうち、Gスクエア渋谷道玄坂、渋谷桜丘スクエア（底地）、横浜クリエーションスクエアの3物件の取得先は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 取得予定資産の概要

物件名称	資産の種類	地域	売主	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り (注2)	償却後 NOI 利回り (注3)	取得 予定日 (注4)
Gスクエア渋谷道玄坂	信託 受益権	東京都 渋谷区	SPC (合同会社道玄坂211)	12,220	13,300	3.5%	3.1%	平成27年 8月3日
渋谷桜丘スクエア（底地）	信託 受益権	東京都 渋谷区	SPC (合同会社桜丘31)	5,000	5,240	3.4%	3.4%	
横浜クリエーションスクエア	信託 受益権	横浜市 神奈川区	SPC (合同会社TCTS06)	7,080	7,280	5.1%	4.1%	
キューブ川崎	信託 受益権	川崎市 川崎区	SPC (有限会社キューブ川崎 インベストメント)	20,050	20,400	4.2%	3.9%	平成27年 8月7日
小計（4物件）／平均				44,350	46,220	4.0%	3.7%	—
名古屋ルーセントタワー (注5)	匿名組合 出資持分	名古屋 市西区	ヒューリック株式会社	4,919	—	—	—	平成27年 8月3日
合計（5件）				49,269	—	—	—	—

(注1) 「取得予定価格」は信託受益権売買契約書又は匿名組合持分譲渡契約書に記載された各信託受益権又は匿名組合持分（以下「取得予定資産」といいます。）の売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）を記載しています。

(注2) 「NOI 利回り」とは、取得予定価格に対する各取得予定資産（取得予定匿名組合出資持分を除きます。）の鑑定 NOI の比率を記載しており、以下の計算式により求めています。

NOI 利回り=NOI÷取得（予定）価格、平均 NOI 利回り=NOI 合計÷取得（予定）価格合計

* NOI の計算には、別途注記する場合を除き、各取得予定資産に係る取得時の鑑定評価書に記載された DCF 法における初年度（初年度に特殊要因がある場合等には2年目）の運営純収益（Net Operating Income）を使用しています。以下同じです。

(注3) 「償却後 NOI 利回り」とは、取得予定価格に対する各取得予定資産（取得予定匿名組合出資持分を除きます。）の償却後 NOI の比

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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、投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

率を記載しており、以下の計算式により求めています。「償却後 NOI」とは、鑑定 NOI から減価償却費を除いた数値になります。

償却後 NOI 利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得予定価格、平均償却後 NOI 利回り = 償却後 NOI 合計 ÷ 取得予定価格合計

*減価償却費は、本投資法人の他の保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算しています。

(注4) 「取得予定日」は、今後、変更される可能性があります。

(注5) 「名古屋ルーセントタワー」は、名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権（名古屋ルーセントタワーの建物のうち特別高圧変電所棟及び超高圧変電所棟の一部を除く部分）の共有部分 33.9%（敷地権割合 29.5%）を信託財産とする信託受益権（以下「裏付資産」といいます。）を裏付けとする、アール40 合同会社を営業者とする匿名組合出資持分（B 号匿名組合出資持分。持分割合：40%）となります。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、平成 27 年 4 月に三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「UBS」）にメインスポンサーを変更した後、資産規模拡大を通じたポートフォリオのエリア分散及びテナント分散の更なる進展による収益変動リスクの低減等並びに投資主価値向上を目的とした外部成長の加速によるポートフォリオの収益性の向上を図るため、平成 27 年 6 月 16 日に開催された投資主総会において、ポートフォリオ構築方針における投資対象エリアについて、三大都市圏（東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪圏（大阪府、京都府及び兵庫県）及び名古屋圏（愛知県））を中心とすることに變更いたしました。

本投資法人は新たなポートフォリオ構築方針の下、主に東京圏に所在する取得予定資産の取得及び貸借が、本投資法人のポートフォリオの分散の進展及び収益性の向上に寄与するとともに、1 口当たり分配金に示される投資主価値の中長期的な向上に資すると判断し、取得及び貸借を行うことを決定いたしました。取得予定資産の取得及び貸借においては、対象不動産の地域特性、物件特性、収益性等の要因を勘案して意思決定をしています。個別物件の詳細については後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照下さい。

(注) 後記「3. 取得予定資産の内容」に記載する各取得予定資産の概要に関する各欄の記載事項の説明は以下のとおりです。

「所在地（住居表示）」は、各不動産の住居表示を記載しています。「住居表示」未実施の場合には、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

「取得予定年月日」は、取得予定資産の取得予定日を記載しています。

「土地」欄に関する説明

- ・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「用途地域」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。）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。
- ・「所有形態」は、各取得予定資産に係る信託不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有している又は信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・「容積率」は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- ・「建蔽率」は、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

「建物」欄に関する説明

- ・「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しています。
- ・「所有形態」は、各取得予定資産に係る信託不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有している又は信託受託者となる予定の者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・「建築年月日」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。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。

「PM 委託先」は、各取得予定資産に係る信託不動産について平成 27 年 4 月末日現在において有効なプロパティマネジメント契約を締結している又は締結する予定の会社を記載しています。

「建物管理委託先」は、各取得予定資産に係る信託不動産について平成 27 年 4 月末日現在において有効な建物管理業務委託契約を締結している又は締結する予定の会社を記載しています。

「信託受託者」は、各取得予定資産に係る信託不動産について、平成 27 年 4 月末日現在における信託受託者を記載しています。

「建物状況評価の概要」欄に関する説明

- ・「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社東京建築検査機構が、各取得予定資産に関する建物劣化診断調査、早期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社が、地震応答解析に基づき建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な地震リスク分析の評価を実施し、各調査会社が作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。
- ・「調査年月」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月を記載しています。
- ・「早期修繕費」は、各調査業者による、報告書作成日における建物状況評価報告書に基づく最優先修繕費用（1 年以内に必要と予測される修繕にかかる費用をいいます。）を記載しており、「長期修繕費」は、各調査業者による建物状況評価報告書に基づく今後 12 年間に必要と予測される修繕にかかる費用（早期修繕費用見積額が含まれます。）を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「PML」とは、不動産・保険業界において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。ただし、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。本書においては、株式

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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録見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間 475 年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しています。分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェア RiskLink®を用い、また現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、独自の構造検討を行い個別建物の地震時脆弱性を検討し、建物に固有な損失率曲線の評価を行っています。ここで再現期間 475 年の予想損失は、BELCA ガイドライン（2011 年度版）における「50 年間の超過確率 10%の損失（PML3）」に該当します。ただし、予想損失は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「賃貸借の概要」は、各取得予定資産の売主から提供を受けた数値及び情報をもとに、各取得予定資産に係る信託不動産について平成 27 年 4 月末日現在において有効な賃貸借契約書等の内容等を記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、各取得予定資産に係る信託不動産のうち建物について賃貸可能な面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能な面積の合計。なお、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。）に記載しています。
- ・「賃貸面積」は、平成 27 年 4 月末日現在において有効なエンドテナントとの賃貸借契約書等に表示された面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。）に記載しています。ただし、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合は、当該テナントをエンドテナントとみなし記載しています。
- ・「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- ・「テナント数」は、平成 27 年 4 月末日現在において有効な賃貸借契約書等に基づく物件毎のテナント数（貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃貸しているテナントは含みません。）に記載しています。同一のテナントが同一物件内に複数の貸室を賃貸し、それらの貸室の賃料が一括して請求されている場合は、1 テナントと数え、複数の物件に入居しているテナントがある場合には、当該テナントについて、それぞれ物件毎に計上し、その合計を記載しています。また、マスターリース契約が締結されている場合には、全てのエンドテナントより当該マスターリース契約上の賃借人が賃借人になることの同意を取得したものと仮定し、当該マスターリース契約上の賃借人から転賃を受けているエンドテナントの数を記載しています。ただし、テナントに対して、固定型マスターリース等により一括賃貸をしている場合は、当該テナントをエンドテナントとみなし記載しています。
- ・「年間賃料」は、平成 27 年 4 月末日現在において有効な賃貸借契約書等に記載されている月額賃料（売上歩合賃料等は歩合部分等を含まず、最低保証賃料に基づいて算出しています。）及び月額共益費、駐車場使用料、倉庫賃料、施設使用料等の月額賃料等の合計を 12 倍して記載しています。また、水道光熱費収入等は含みません。なお、千円未満は切り捨てて記載しています。
- ・「敷金・保証金等」は、平成 27 年 4 月末日現在において有効な賃貸借契約等に基づく敷金及び保証金（貸室部分、駐車場部分、倉庫部分等を含みます。）の残高を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて記載しています。

3. 取得予定資産の内容

【G スクエア渋谷道玄坂】

（1）取得予定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定価格	12,220,000千円	
所在地（住居表示）		東京都渋谷区道玄坂二丁目11番1号	取得予定年月日	平成27年8月3日	
土地	敷地面積	918.49㎡	建物状況 評価の 概要	調査年月	平成27年6月
	用途地域	(A) 商業地域 (B) 商業地域		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、株式会社 イー・アール・エス ／ 応用アール・エ ム・エス株式会社
	所有形態	所有権		早期修繕費	0円
	容積率／建蔽率	(A) 800%/80% (B) 600%/80%		長期修繕費	81,512千円/12年
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋 根地下2階付9階建	賃貸借の 概要	PML値	4.2%
	延床面積	6,565.87㎡		賃貸可能面積	5,013.55㎡
	所有形態	所有権		賃貸面積	3,517.72㎡
	用途	事務所・店舗・駐車場		稼働率(注)	70.2%
	建築年月日	平成21年10月8日		テナント数 (注)	6
PM委託先	サンフロンティア不動産株式会社	年間賃料	382,851千円		
建物管理委託先	サンフロンティア不動産株式会社	敷金・保証金等	270,434千円		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
(特記事項) 本物件の土地の一部には、地下鉄道施設の保全を目的として、京王電鉄株式会社を地上権者とする区分地上権が設定されています。					

(注) 売主は平成 27 年 5 月 29 日にテナント 1 社より解約通知（賃貸面積：1,424.37 ㎡ 解約日：平成 28 年 2 月 29 日）を受領しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び賃貸並びに匿名組合出資持分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、投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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、売主は平成 27 年 5 月 21 日に別のテナント 1 社と貸室賃貸借契約（賃貸面積：498.61㎡ 賃貸借始期：平成 27 年 6 月 1 日）を締結しています。

(2) 取得及び貸借の理由

本資産の取得決定に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

(地域特性)

本物件は、渋谷駅至近の利便性の高い立地にあり、最寄駅である渋谷駅は、JR 山手線・埼京線・湘南新宿線、東急東横線・田園都市線、京王井の頭線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線の 9 路線が乗り入れる都内有数のターミナル駅であり、成長性の高い IT 企業の集積エリアとして位置付けられています。また、本物件が所在する渋谷・恵比寿エリアは平成 27 年 3 月末日時点の空室率が 2.5%と、東京で最も空室率が低いエリアの 1 つです。その中でも、本物件は、東京メトロ渋谷駅から徒歩 3 分、渋谷エリアのランドマーク的施設である「渋谷マークシティ」からも徒歩 2 分と至近にあり、道玄坂に面する視認性の高い立地にあります。

(物件特性)

本物件は、平成 21 年 10 月竣工（築 5 年）のガラスカーテンウォールの外観を採用した渋谷エリアで希少な築浅ハイグレードオフィスビルです。基準階面積は約 160 坪、天井高 2,700mm、床荷重 300kg/㎡（ヘビーデューティーゾーン 500kg/㎡）を確保し、また、空調は 15 分割までの設定が可能で、オフィス用エレベーターを 3 基（13 人乗り）有しています。本物件は、環境性能でも建築環境総合性能評価システム CASBEE の A ランクの認定を受けており、新規供給が少ない渋谷区内において、希少性を有する物件です。なお、本資産取得後、テナントの退去により空室が増加する予定ですが、渋谷エリアはテナントニーズの高い地域であり、早期に稼働率の向上が可能な物件であると考えております。

(3) 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	13,300,000千円
価格時点	平成27年6月1日

項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	13,300,000	—
直接還元法による価格	13,400,000	—
運営収益	613,943	—
可能総収益	643,944	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定
空室等損失等	30,001	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
運営費用	120,503	—
維持管理費	18,080	過年度実績等を参考に対象不動産の個別性を考慮して査定
水道光熱費	43,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	2,038	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準、ER における修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
PMフィー	5,101	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	7,296	賃借人の想定回転期間をもとに年平均額を査定
公租公課	44,294	平成 27 年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料	694	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して査定
その他費用	0	—
運営純収益	493,440	—
一時金の運用益	8,413	運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案し 2.0%と査定

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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、投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

	資本的支出	4,880	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
	純収益	496,973	—
	還元利回り	3.7%	対象不動産の立地条件、建物条件等に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
	DCF法による価格	13,200,000	—
	割引率	3.3%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	3.7%	類似不動産にかかる取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格		12,700,000	—
	土地比率	86.0%	—
	建物比率	14.0%	—

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

(4) 取得先の概要

① 名称	合同会社道玄坂211
② 所在地	東京都中央区八重洲一丁目7番20号
③ 代表者の役職・氏名	代表社員 ダイヤモンド・インダストリアル・インベストメント一般社団法人 職務執行者 佐々木 秀一
④ 事業内容	1. 不動産並びに有価証券の取得、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. 不動産ないし不動産信託受益権の取得、保有及び処分を目的とする会社への投資 5. 商法第535条に定める匿名組合契約の締結及び当該契約に基づく出資金の受入並びに匿名組合出資 6. 前各号に掲げる事業に附帯又は関連する一切の事業
⑤ 資本金	30万円
⑥ 設立年月日	平成27年2月6日
⑦ 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・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。本資産運用会社の親会社（出資比率65%、三菱商事ユービーエス・リアルティ株式会社）の親会社（出資比率51%）である三菱商事株式会社の子会社に該当する特別目的会社です。なお、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当します。本資産運用会社のスポンサー関係者取引規程に基づくスポンサー関係者に該当します。なお、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

(5) 物件取得者等の状況

本資産の取得先は、本投資法人の投信法に定める利害関係人等に該当するため、物件取得者等の状況を記載しています。

土地・建物		
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名・氏名	合同会社道玄坂211	特別な利害関係のない者
特別な利害関係にある者との関係	上記(4)をご参照下さい。	—
取得経緯・理由	一時保有目的	—
取得価格 (その他費用を含む)	12,040 百万円	—
取得時期	平成 27 年 2 月	—

(6) 媒介の概要

該当ありません。

【渋谷桜丘スクエア (底地)】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権準共有持分(注1)	取得予定価格	5,000,000千円		
所在地	東京都渋谷区桜丘町109番7他	取得予定年月日	平成27年8月3日		
土地	敷地面積(注2)	1,200.08㎡	建物状況 評価の 概要	調査年月	—
	用途地域	(A) 商業地域 (B) 商業地域		調査業者	—
	所有形態	所有権		早期修繕費	—
	容積率/建蔽率	(A) 800%/80% (B) 500%/80%		長期修繕費	—
建物	構造・階数	—	賃貸借の 概要	PML値	—
	延床面積	—		賃貸可能面積 (注2)	1,200.08㎡
	所有形態	—		賃貸面積(注2)	1,200.08㎡
	用途	—		稼働率	100.0%
PM委託先	株式会社東急コミュニティー	テナント数 (注3)	1		
建物管理委託先	—	年間賃料(注2)	453,167千円		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等 (注2)	0円		
(特記事項)					
<p>1. 本物件の不動産信託受益権の準共有者間で協定書を締結しており、保有する準共有持分の全部又は一部を譲渡する場合には、他の準共有者の事前の承諾（ただし、他の準共有者は、譲渡先の第三者が反社会的勢力であると判断した場合を除き、合理的理由なくかかる承諾を留保又は拒絶できません。）が必要であり、また他の準共有者が購入を希望する場合には、他の者に優先して当該他の準共有者と交渉するものとされています。また、運用に係る重要事項の意思形成については、原則として準共有者全員の合意により決定するものとされています。</p> <p>2. 本資産運用会社は底地上の建物所有者等から、平成27年7月9日付で、本資産運用会社が資産運用を行う本投資法人による底地上の建物の購入につき、一定期間経過後、一定の条件の下に、底地上の建物所有者等と優先的に交渉することができる権利を付与されています。</p>					

(注1) 準共有持分割合：40%

(注2) 「敷地面積」、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「年間賃料」及び「敷金・保証金等」欄には本物件の土地全体に係る数値を記載しています。

(注3) 「テナント数」欄には、借地契約の数を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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、投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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) 取得及び貸借の理由

本資産の取得決定に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

(地域特性)

本物件の最寄駅である渋谷駅は、JR 山手線・埼京線・湘南新宿線、東急東横線・田園都市線、京王井の頭線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線の9路線が乗り入れる都内有数のターミナル駅であり、成長性の高いIT企業の集積地として位置付けられています。また、本物件が所在する渋谷・恵比寿エリアは平成27年3月末日時点の空室率は2.5%と、東京で最も空室率が低いエリアの1つです。本物件は、店舗とオフィスが混在した渋谷エリアの中では、オフィスビルが林立する業務色の強いエリアに所在し、JR 渋谷駅から徒歩4分、その他の路線からも徒歩圏に位置するなど、渋谷の中でもオフィス立地に適した好環境の、利便性の高い物件です。

(物件特性)

本物件は国道246号線に面した350坪超（本物件の土地全体の面積）の底地で、借地権者と事業用定期借地契約（契約期間50年、賃料固定）を締結しており、築浅ハイグレードビルが建ち長期安定的な収入を見込むことが可能です。また、本底地の準共有者は他の準共有者の持分に対し、優先交渉権を相互に保有しています。

(3) 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	5,240,000千円
価格時点	平成27年6月1日

項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	5,240,000	—
直接還元法による価格	5,280,000	—
運営収益	181,266	—
可能総収益	181,266	現行の事業用定期賃貸借契約に基づき査定
空室等損失等	0	—
運営費用	12,769	—
維持管理費	0	—
PMフィー	240	現状の契約条件に基づく報酬料額等を参考に、類似不動産における報酬額等を考慮し査定
公租公課	12,529	平成27年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料	0	—
その他費用	-	—
運営純収益	168,497	—
一時金の運用益	0	—
資本的支出	-	—
純収益	168,497	地域不動産市場の特性並びに対象不動産に係る賃貸借契約条件等を勘案して、現行契約に基づく地代収入を前提とし査定
還元利回り	3.2%	広域的に把握した投資適格性を有する事業用定期借地権の付着した土地の取引利回り水準等を参考に、契約形態及び条件並びにDCF法における割引率及び最終還元利回りの査定で考慮した対象不動産に係る諸特性を考慮し査定
DCF法による価格	5,160,000	—
割引率	3.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に投資対象としての対象不動産の危険性及び将来動向、今後の不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

			等を総合的に勘案のうえ査定
割合法による価格		4,200,000	—
底地割合		80.0%	—

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

(注) 記載の数値は、本投資法人が取得した準共有持分割合に相当する数値です。

(4) 取得先の概要

① 名称	合同会社桜丘 31
② 所在地	東京都中央区八重洲一丁目7番20号
③ 代表者の役職・氏名	業務執行社員 ダイヤモンド・インダストリアル・インベストメント一般社団法人 職務執行者 佐々木 秀一
④ 事業内容	1. 不動産並びに有価証券の取得、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. 不動産ないし不動産信託受益権の取得、保有及び処分を目的とする会社への投資 5. 商法第535条に定める匿名組合契約の締結及び当該契約に基づく出資金の受入並びに匿名組合出資 6. 前各号に掲げる事業に附帯又は関連する一切の事業
⑤ 資本金	30万円
⑥ 設立年月日	平成27年2月6日
⑦ 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・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。本資産運用会社の親会社（出資比率65%、三菱商事ユービーエス・リアルティ株式会社）の親会社（出資比率51%）である三菱商事株式会社の子会社に該当する特別目的会社です。なお、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当します。本資産運用会社のスポンサー関係者取引規程に基づくスポンサー関係者に該当します。なお、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(5) 物件取得者等の状況

本資産の取得先は、本投資法人の投信法に定める利害関係人等に該当するため、物件取得者等の状況を記載しています。

土地		
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名・氏名	合同会社桜丘 31	特別な利害関係のない者
特別な利害関係にある者との関係	上記(4)をご参照ください。	—
取得経緯・理由	一時保有目的	—
取得価格(その他費用を含む)	4,833百万円	—
取得時期	平成27年3月	—

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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、投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。

(6) 媒介の概要

該当ありません。

【横浜クリエーションスクエア】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権		取得予定価格	7,080,000千円		
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市神奈川区栄町5番1号		取得予定年月日	平成27年8月3日		
土地	敷地面積(注1)	5,244.81㎡	建物状況 評価の 概要	調査年月	平成27年6月	
	用途地域	商業地域		調査業者	株式会社東京建築検査機構、株式会社イー・アール・エス / 応用アール・エム・エス株式会社	
	所有形態(注1)	所有権			早期修繕費	0円
	容積率／建蔽率(注2)	500％／80％		長期修繕費(注4)	491,167千円／12年	
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造アルミニウム板葺陸屋根地下1階付20階建	賃貸借の 概要	PML値	4.5%	
	延床面積	21,054.60㎡		賃貸可能面積	12,797.73㎡	
	所有形態(注3)	区分所有権		賃貸面積	11,674.99㎡	
	用途	事務所・店舗		稼働率	91.2%	
	建築年月日	平成6年3月25日		テナント数	38	
PM委託先	東電不動産株式会社		年間賃料	544,630千円		
建物管理委託先	東電不動産株式会社		敷金・保証金等	446,365千円		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社					
(特記事項) 該当事項はありません。						

(注1) 敷地権割合：75.39917959%。本物件の土地は、隣接する区分所有建物であるヨコハマポートサイドレイナに係る土地と共通であり、本物件の建物及びヨコハマポートサイドレイナを一体として所有権敷地権が登記されています。なお、敷地面積はヨコハマポートサイドレイナに係る土地の面積も含んでいます。

(注2) 本物件にかかる土地の容積率は本来500%であるところ、割増しにより530.97%となっています。

(注3) 専有面積割合：96.47%

(注4) 一棟の建物全体について算出された数値に専有面積割合（96.47%）を乗じた数値を記載しています。

(2) 取得及び貸借の理由

本資産の取得決定に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

(地域特性)

本物件が位置する横浜駅周辺エリアは、平成27年3月末日時点の空室率が5.1%と、横浜全体の空室率（6.4%）を下回る水準で推移しています。その中でも、本物件は、JR横浜駅から徒歩7分、同駅からスカイデッキ（バイクオーターウォーク）でアクセス可能な、大型オフィスビルが集積した横浜駅東口にあるポートサイド地区に立地しています。

(物件特性)

本物件は、基準階面積約230坪、1フロア8分割（約20坪から約230坪）までの多彩なフロアレイアウトに対応した大型オフィスビルで、その無柱空間の自由度・利用効率は高く評価されており、海が見渡せる眺望も特徴の一つとなっています。また、外観はスタイリッシュなガラス貼りのファサードで、採光性の高いエントランスホールのアトリウムにはカフェテリアが併設されています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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、投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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) 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	7,280,000千円
価格時点	平成27年6月1日

項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	7,280,000	—
直接還元法による価格	7,510,000	—
運営収益	649,021	—
可能総収益	683,180	—
空室等損失等	34,159	—
運営費用	268,335	—
維持管理費	0	収支実績等に基づき査定
水道光熱費	69,256	収支実績等を考慮して査定
修繕費	8,595	ER、類似事例に基づく数値を「修繕 3 資本的支出 7」に配分して査定
PMフィー	5,971	ML 兼 PM 契約書に基づく
テナント募集費用等	3,121	年間 10%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	52,833	平成 27 年土地家屋課税台帳登録事項証明書及び平成 26 年度固定資産税（償却資産）納税通知書に基づく
損害保険料	1,719	標準的な料率に基づく
その他費用	126,838	管理規約、会計報告、収支実績等を考慮して査定
運営純収益	380,686	—
一時金の運用益	7,117	—
資本的支出	20,055	ER、類似事例に基づく数値を「修繕 3 資本的支出 7」に配分して査定
純収益	367,748	—
還元利回り	4.9%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討、将来の順収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ査定
DCF法による価格	7,180,000	保有期間中の純収益価値及び復帰価格の現在価値を合計し査定
割引率	5.0%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、オフィスビルのベース利回りを定め、対象不動産にかかる個別リスクを勘案し査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味し査定
積算価格	7,250,000	—
土地比率	76.6%	—
建物比率	23.4%	—

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

(4) 取得先の概要

① 名称	合同会社 TCTS06
② 所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内
③ 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ワイシーエス 職務執行者 本郷 雅和
④ 事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
⑤ 資本金	2,000 円
⑥ 設立年月日	平成 26 年 3 月 31 日

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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、投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

⑦ 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・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。本資産運用会社の親会社（出資比率65%、三菱商事ユービーエス・リアルティ株式会社）の親会社（出資比率51%）である三菱商事株式会社の子会社に該当する特別目的会社です。なお、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当します。本資産運用会社のスポンサー関係者取引規程に基づくスポンサー関係者に該当します。なお、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(5) 物件取得者等の状況

本資産の取得先は、本投資法人の投信法に定める利害関係人等に該当するため、物件取得者等の状況を記載しています。

土地・建物		
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名・氏名	合同会社 TCTS06	特別な利害関係のない者
特別な利害関係にある者との関係	上記(4)をご参照ください。	—
取得経緯・理由	一時保有目的	—
取得価格 (その他費用を含む)	前々所有者より開示について同意が得られていないため非開示としています。	—
取得時期	平成27年5月	—

(6) 媒介の概要

該当ありません。

【キューブ川崎】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	取得予定価格	20,050,000千円			
所在地(住居表示)	神奈川県川崎市川崎区日進町1番14号	取得予定年月日	平成27年8月7日			
土地	敷地面積	6,247.94㎡	調査年月	平成27年6月		
	用途地域	商業地域		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、株式会社 イー・アール・エス ／ 応用アール・エ ム・エス株式会社	
	所有形態	所有権	建物状況 評価の 概要		早期修繕費	0円
	容積率/建蔽率 (注)	673%/80%				

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。

建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付10階建	賃貸借の 概要	長期修繕費	1,306,350千円 ／12年
	延床面積	41,290.91㎡		PML値	7.0%
	所有形態	所有権		賃貸可能面積	24,462.29㎡
	用途	事務所		賃貸面積	24,462.29㎡
	建築年月日	昭和57年5月17日		稼働率	100.0%
PM委託先	株式会社第一ビルディング		テナント数	8	
建物管理委託先	野村不動産パートナーズ株式会社		年間賃料	1,195,629千円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等	706,054千円	
(特記事項) 消防用設備等点検により、7階排煙口操作装置の動作不良等が指摘されていますが、売主の責任と費用負担において本投資法人による本物件の取得時までに修繕することを、売主との間で合意しています。					

(注) 本物件は、建築基準法に基づく一団地認定を受けた区域内の不動産であり、川崎駅前日進町地区（変更）建築協定に基づき定められた容積率を記載しています。

(2) 取得及び貸借の理由

本資産の取得決定に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

(地域特性)

川崎エリアは、京浜工業地帯の中核地として経済成長の一端を担った歴史的背景を持ち、その流れを汲んで現在でもハイテク企業や研究機関が集積するエリア特性を有しています。近年においては大手企業グループが移転してきたことにより、オフィス需要が既存ビルにも波及して空室消化が進み、川崎エリアの平成27年3月末日時点の空室率は、東京23区を下回る水準で推移しています。その中でも、本物件は、JR3路線が乗り入れる川崎駅に徒歩3分と近接し、雨天時も地下街利用でほとんど雨に濡れずアクセス可能であるなど、東京・横浜に隣接する交通利便性の高い川崎駅至近の立地に所在しています。

(物件特性)

本物件は、中小規模のビルが多い川崎エリアにおいて、延床面積約12,500坪、基準階面積約780坪を誇る大規模オフィスニーズに対応可能な、希少性の高い、差別化のできる規模的訴求力を有しており、貸室形状は汎用性の高い正方形となっています。築後約33年が経過していますが、維持管理の状態は良好な上、共用部のリニューアルも実施され、設備面でも床荷重500kg/㎡・電気容量60VA/㎡など、一定の競争力を維持しています。外観は四角を基調とした格子状のファサードを有し、エントランスホールは空間が広く（天井高7m）、質感・採光性も高く、そのグレード感を評価されている物件です。

(3) 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	20,400,000千円
価格時点	平成27年6月1日

項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	20,400,000	—
直接還元法による価格	20,800,000	—
運営収益	1,459,284	—
可能総収益	1,519,984	過年度実績額を参考に査定
空室等損失等	60,699	—
運営費用	456,978	—
維持管理費	106,103	過年度の実績額及び現行の建物管理契約に基づき査定
水道光熱費	184,527	過年度実績を参考に査定
修繕費	16,636	ER記載の修繕費年平均額に基づき査定
PMフィー	9,802	現行契約に基づき査定

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

	テナント募集費用等	8,030	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
	公租公課	124,568	実績額を参考に査定
	損害保険料	4,542	類似不動産の保険料を参考に査定
	その他費用	2,767	—
	運営純収益	1,002,305	—
	一時金の運用益	12,732	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し査定
	資本的支出	97,669	ERの更新費用年平均額に基づき、CMフィーを考慮して査定
	純収益	917,368	—
	還元利回り	4.4%	—
	DCF法による価格	20,200,000	—
	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		20,100,000	—
	土地比率	91.0%	—
	建物比率	9.0%	—

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

(4) 取得先の概要

① 名称	有限会社キューブ川崎インベストメント
② 所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
③ 代表者の役職・氏名	取締役 中澤 真二
④ 事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有、ならびに売却 2. 不動産の売買、賃貸、ならびに管理 3. 上記各号に付帯関連する一切の業務
⑤ 資本金	300万円
⑥ 設立年月日	平成18年3月1日
⑦ 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・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(5) 物件取得者等の状況

上記取得先は、本投資法人の投信法に定める利害関係人等に該当しないため、記載を省略します。

(6) 媒介の概要

該当ありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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、投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。

【名古屋ルーセントタワー】
(1) 匿名組合出資持分の概要

取得予定資産：国内不動産を信託財産とする信託受益権を裏付資産とする匿名組合出資持分(注1)	
名称：アール40 合同会社B 号匿名組合出資持分（以下「本件匿名組合出資持分」）（注1）	
営業者名：アール40 合同会社（以下「営業者」ということがあります。）	
匿名組合契約の有効期間：平成29年12月末日まで。ただし、営業者が融資金融機関との間で平成24年10月18日付金銭消費貸借契約書（その後の変更を含み、以下「本ローン契約」といいます。）に基づき営業者が本ローン契約における債権者（以下「本レンダー」といいます。）に対して負担する義務が全て完済されるまで、1年単位で自動的に延長されます。	
出資額：37億円	
取得予定年月日：平成27年8月3日	
概要：本投資法人が、出資する匿名組合の概要は以下のとおりです。 （平成27年3月31日現在）	
アール40 合同会社	
固定資産（不動産信託受益権等）（注1） 297億円	長期借入金 196億円
その他 17億円	純資産（匿名組合出資等）（注2） 115億円
（資産合計：314億円）	その他 3億円 （負債・資本合計：314億円）
<p>(注1) 名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権（名古屋ルーセントタワーの建物のうち特別高圧変電所棟及び超高圧変電所棟の一部を除く部分）の共有持分33.9%（敷地権割合29.5%）を信託財産とする信託受益権に係る信託不動産（名古屋ルーセントタワー（信託不動産））</p> <p>(注2) 本投資法人は、営業者に係る匿名組合出資持分40%（B号匿名組合出資持分:37億円）を4,919百万円で取得する予定です。</p> <p>① 営業者は、各計算期間（毎年4月及び10月の各1日から、その直後に到来する9月及び3月の各末日までの年2期を意味します。）の末日から3か月以内に、匿名組合員に対し、当該計算期間に対応する配当として当該計算期間の末日の翌月に営業者が不動産信託受益権等の信託受託者（以下「受託者」といいます。）から受領した金銭にかかる分配可能現金に匿名組合員の出資割合に乗じて得られる額に相当する金銭を分配します。ただし、本ローン契約に反しない範囲で、営業者は、独自の裁量にて、事業の費用、損失又は源泉徴収税相当額の支払等に充当する目的で、分配可能現金の全部又は一部の分配を留保することができるものとします。なお、本ローン契約の規定により、本レンダーに対して負担する義務が全て完済されるまで、本レンダーの事前の承諾なくして、匿名組合員に対して利益の配当が制限されています。</p> <p>② 匿名組合員は、営業者、本レンダー及び他の匿名組合員の事前の書面による承諾が無い限り、本件匿名組合出資持分を第三者に譲渡し、又は第三者のために担保に供することができないものとされています。</p> <p>③ 名古屋ルーセントタワー（信託不動産）の信託不動産（以下「本裏付資産」といいます。）について、営業者は、区分所有権の共有者及び特別高圧変電所棟の所有者との間で管理規約（その後の変更を含み、以下「本件管理規約」といいます。）を締結しており、営業者が保有する本裏付資産の区分所有権の共有持分について譲渡又は担保設定しようとする場合には、事前に他の共有者及び特別高圧変電所棟の所有者の書面による承諾が必要とされています。また、営業者及び受託者は、平成19年12月21日付同意書の提出により本件管理規約の各条項について同意しており、かつ、本裏付資産の区分所有権の共有者である営業者（受託者）の出資者及び出資割合（匿名組合出資者を含みます。）の変更についても、予め他の共有者の書面による同意を必要とする旨に合意しています。したがって、本件匿名組合出資持分を第三者に譲渡する場合、匿名組合の営業者、本レンダー及び他の匿名組合員の事前の書面による承諾に加え、本裏付資産の区分所有権の共有者及び特別高圧変電所棟の所有者の書面による承諾が必要となります。</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の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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、投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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) 裏付資産（信託不動産）の概要

物件名称		名古屋ルーセントタワー				
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市西区牛島町6番1号				
土地	敷地面積	14,100.54㎡	建物状況 評価の 概要	調査年月	平成27年6月	
	用途地域	商業地域		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、株式会 社イー・アール・エ ス／ 応用アール・エ ム・エス株式会社	
	所有形態	所有権（共有）			早期修繕費	0円
	容積率／建蔽率 (注2)	931.57%/80%		長期修繕費 (注5)	539,304千円/12年	
建物	構造・階数(注3)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付42階建	賃貸借の 概要	PML値	—%	
	延床面積(注4)	137,115.68㎡		賃貸可能面積	77,087.92㎡	
	所有形態	区分所有権（共有）		賃貸面積	74,999.58㎡	
	用途	店舗、事務所、駐車場、駐輪場		稼働率(注6)	非開示	
	建築年月日	平成18年11月29日		テナント数 (注6)	非開示	
PM委託先(注6)	非開示	年間賃料(注6)	非開示	敷金・保証金等 (注7)	非開示	
建物管理委託先(注6)	非開示					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社					
<p>(特記事項)</p> <ol style="list-style-type: none"> 本裏付資産は敷地の一部を公開空地として計画することにより、下記(注2)記載のとおり容積率の緩和を受けています。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに公開空地の維持管理等を行う必要があります。 本裏付資産の区分所有権の共有者間で管理規約を締結しており、保有する本裏付資産の区分所有権の共有持分について譲渡又は担保設定しようとする場合には、事前に他の共有者の書面による承諾が必要であり、また保有する本裏付資産の区分所有権の共有持分の全部又は一部を譲渡しようとするときは、優先して他の共有者に対して譲渡を申し出るものとし、他の共有者より譲渡の申し受けがないか、合意に至らなかった場合には他の共有者に提示した内容と同条件により第三者に対して譲渡できるものとされています。 						

(注1) 本裏付資産は名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権（名古屋ルーセントタワーの建物のうち特別高圧変電所棟及び超高圧変電所棟の一部を除く部分）の共有持分33.9%（敷地権割合29.5%）となります。また、敷地面積は、特別高圧変電所棟に係る敷地部分も含んでいます。

(注2) 本裏付資産に係る土地の容積率は本来500%であるところ、総合設計制度の適用により割増後容積率は931.57%となっています。

(注3) 本裏付資産の建物のうち、事務所棟の構造・階数を記載しています。

(注4) 本裏付資産たる建物は、区分所有建物であり、信託受託者は当該区分所有建物の共有持分を保有していますが、特別高圧変電所棟を除く区分所有建物三棟の延床面積の合計を記載しています。

(注5) 信託受託者が保有する持分割合では、182,827千円/12年となります。

(注6) 区分所有建物の他の共有者より開示について同意を得られていないことから非開示としています。

(注7) 営業者は、当該区分所有建物の共有持分について賃貸権限を大成建設株式会社に付与し、その対価として信託受託者が保有する共有持分割合に応じたテナント賃料の支払を受けています。年間賃料及び敷金・保証金等については区分所有建物の他の共有者より開示について承諾を得られていないことから非開示としています。

(3) 取得の理由

本資産の取得決定に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

(地域特性)

本物件の所在する名駅エリアは、JR・名鉄・近鉄・地下鉄が乗り入れる中部圏最大のターミナル駅である名古屋駅至近の名古屋市内において最もテナント需要が見込まれる好立地のエリアです。平成27年3月末日時点の空室率は2.2%と名古屋市内で最も低く、同エリア内では大型再開発が複数進行中で、大規模企業の更なる集積が見込まれます。本物件は交通利便性が高いJR名古屋駅から徒歩5分に位置し、名古屋駅直結の地下道（ルーセントアベニュー）で雨に濡れずアクセスが可能です。

(物件特性)

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

本物件は延床面積 40,000 坪以上、基準階面積 600 坪以上と名古屋市内においてもエリア上位の規模を有しており、42 階建の高さやアーチ形の特徴ある外観で視認性も良好です。また、平成 18 年 11 月竣工の築浅ビルであり、個別空調（6 分割/フロア）、床荷重 500kg/m²、天井高 2,750mm、0A フロア 100mm などのスペックを有する、名古屋エリアで希少性の高い築浅大型のハイグレードビルとして、その市場競争力は高く評価されています。

(4) 営業者の概要

① 商号	アール 40 合同会社
② 本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号日本橋一丁目ビルディング
③ 代表者の役職・氏名	代表社員 都市再開発ホールディングス一般社団法人 職務執行者 須貝 信
④ 資本金	10 万円
⑤ 設立年月日	平成 19 年 11 月 21 日
⑥ 主な事業内容	1. 名古屋ルーセントタワーを対象とする、不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 名古屋ルーセントタワーを対象とする、不動産の取得、開発、保有、処分、賃貸及び管理 3. 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式、出資持分、特定持分等の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯する一切の業務
⑦ 本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(5) 取得先の概要

① 名称	ヒューリック株式会社
② 所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町 7 番 3 号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 西浦 三郎
④ 事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
⑤ 資本金	626 億 28 百万円（平成 27 年 5 月末現在）
⑥ 設立年月日	昭和 32 年 3 月
⑦ 純資産	212,697 百万円（平成 27 年 3 月末現在）
⑧ 総資産	857,888 百万円（平成 27 年 3 月末現在）
⑨ 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・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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、投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

	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	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(6) 物件取得者等の状況

上記取得先は、本投資法人の投信法に定める利害関係人等に該当しないため、記載を省略します。

(7) 媒介の概要

媒介者より開示について同意を得られていないため非開示とします。

4. 利害関係人等との取引

上記資産のうち、G スクエア渋谷道玄坂、渋谷桜丘スクエア（底地）及び横浜クリエーションスクエアの3物件の取得先は、投信法上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

また、これらの取得先は本資産運用会社又は利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害するおそれのある取引等が行われることを防ぎ本投資法人の利益を保護することを目的として定められた本資産運用会社の社内規程であるスポンサー関係者取引規程上のスポンサー関係者に該当することとなります。

これら取得先との契約の締結にあたり、本資産運用会社においては、スポンサー関係者取引規程に基づき、コンプライアンス委員会による審議及び承認、投資委員会による審議及び決定、取締役会による審議及び決議を経ております。なお、コンプライアンス委員会及び投資委員会の構成員には、それぞれ外部専門家が含まれています。

なお、本投資法人は、本資産について、各資産の概要に記載のとおり、プロパティマネジメント業務及び建物管理業務をそれぞれの委託先に委託しますが、当該委託先は全てスポンサー関係者取引規程上のスポンサー関係者に該当しません。

5. 取得資金及び決済方法

今回の取得予定資産の取得に係る取得資金は、新投資口の発行及び借入れによる資金調達並びに自己資金によります。新投資口の発行については、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」を、資金の借入れについては本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。また、決済の方法については、全ての資産において引渡時一括での決済を予定しています。

6. 取得の日程

物件名称	信託受益権譲渡契約締結年月日 又は 匿名組合持分譲渡締結年月日	取得年月日	代金支払年月日
G スクエア渋谷道玄坂	平成 27 年 7 月 9 日	平成 27 年 8 月 3 日	平成 27 年 8 月 3 日
渋谷桜丘スクエア（底地） （準共有持分（40%））	平成 27 年 7 月 9 日	平成 27 年 8 月 3 日	平成 27 年 8 月 3 日
横浜クリエーションスクエア	平成 27 年 7 月 9 日	平成 27 年 8 月 3 日	平成 27 年 8 月 3 日
キューブ川崎	平成 27 年 7 月 9 日	平成 27 年 8 月 7 日	平成 27 年 8 月 7 日
名古屋ルーセントタワー （匿名組合出資持分）	平成 27 年 7 月 9 日	平成 27 年 8 月 3 日	平成 27 年 8 月 3 日

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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、投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

該当ありません。

8. 今後の見通し

取得予定資産の取得による本投資法人の平成 27 年 12 月期（第 19 期：平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日）及び平成 28 年 6 月期（第 20 期：平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日）の運用状況の見通しにつきましては、本日付にて別途公表の「平成 27 年 12 月期（第 19 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 28 年 6 月期（第 20 期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

以 上

【添付資料】

- 参考資料 1 取得予定資産の想定 NOI・減価償却費
- 参考資料 2 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 3 取得予定資産の写真及び案内図

* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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、投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料 1

取得予定資産の想定 NOI・減価償却費

物件名称	想定 NOI (注1)	減価償却費 (注2)
G スクエア渋谷道玄坂	年間 440 百万円	年間 43 百万円
渋谷桜丘スクエア (底地)	年間 168 百万円	—
横浜クリエーションスクエア	年間 359 百万円	年間 66 百万円
キューブ川崎	年間 921 百万円	年間 61 百万円
合計	年間 1,889 百万円	年間 172 百万円

(注1) 想定 NOI (Net Operating Income) は、取得予定日の賃貸契約条件等を基に固定資産税及び都市計画税を通年で負担することを前提とした不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した推定金額です。なお、定常安定稼働時の当社推定数値を記載しており、定常安定稼働時の入居率を、G スクエア渋谷道玄坂は 97.5%、横浜クリエーションスクエアは 95.0%、キューブ川崎は 97.0%としています。

(注2) 定常安定稼働時の当社推定数値を記載しております。

上記の数値は、当期又は来期以降の予想数値ではありません。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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、投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、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2

取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

地域	物件名称	取得（予定） 価格 （注1） （百万円）	投資 比率 （注2） （%）	取得（予定）日
オフィスビル				
東京圏	住友不動産上野ビル6号館	7,460	3.5	平成27年5月1日
	Gスクエア渋谷道玄坂	12,220	5.7	平成27年8月3日
	渋谷桜丘スクエア（底地）	5,000	2.3	平成27年8月3日
	横浜クリエーションスクエア	7,080	3.3	平成27年8月3日
	キューブ川崎	20,050	9.4	平成27年8月7日
大阪圏	ツイン21（注3）	68,700	32.0	平成18年8月31日
	松下IMPビル	24,600	11.5	平成18年8月31日
	御堂筋MIDビル	8,290	3.9	平成18年8月31日 平成19年10月31日
	MIDREIT京橋ビル	2,300	1.1	平成18年8月31日
	MID今橋ビル	3,270	1.5	平成19年4月3日
	MID御堂筋瓦町ビル	2,000	0.9	平成19年5月16日
	北浜MIDビル	10,800	5.0	平成20年4月24日
	MID西本町ビル	3,550	1.7	平成20年10月30日
	肥後橋MIDビル	3,000	1.4	平成25年6月21日
小計（14物件）		178,320	83.2	
オフィスビル以外				
東京圏	イオンモール津田沼	26,100	12.2	平成18年8月31日
大阪圏	コナミスポーツクラブ京橋	2,780	1.3	平成18年8月31日
その他	ドリーミン博多祇園	2,280	1.1	平成25年9月30日
小計（3物件）		31,160	14.5	
オフィスビルに係る匿名組合出資持分				
名古屋圏	名古屋ルーセントタワー （匿名組合出資持分）	4,919	2.3	平成27年8月3日
合計（18件）		214,399	100.0	

（注1）「取得（予定）価格」は百万円未満を切り捨てて記載しております。

（注2）「投資比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、合計が100.0%にならない場合があります。

（注3）「ツイン21」については、ツイン21及びツイン21（底地一部）を1物件として記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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、投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

取得予定資産の写真及び案内図【Gスクエア渋谷道玄坂】



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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、投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。

取得予定資産の写真及び案内図【渋谷桜丘スクエア（底地）】



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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、投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

取得予定資産の写真及び案内図【横浜クリエイションスクエア】



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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、投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

取得予定資産の写真及び案内図【キューブ川崎】



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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、投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

取得予定資産の写真及び案内図【名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）の裏付資産】



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分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、投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。