

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
 東京ビルディング
 日本リテールファンド投資法人
 代表者名 執行役員 難波 修一
 (コード番号 8953)

資産運用会社名
 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 辻 徹
 問合せ先 執行役員リテール本部長 荒木 慶太
 TEL. 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com
 URL: http://www.jrf-reit.com/

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

日本リテールファンド投資法人(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三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、国内不動産信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

取得予定資産のうち、Gビル那覇新都心01については平成29年3月17日付、Gビル御堂筋01については平成29年3月31日付、MARINE & WALK YOKOHAMAについては平成29年3月24日付及び同年5月1日付、並びにGビル心斎橋03(B館)については平成29年3月17日付及び平成29年12月末日までに、それぞれ取得することを決定しました。

物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (A) 百万円 ^(注1)	鑑定評価額又は 調査価格 (B) 百万円	(A/B)	NOI 利回り (注2)	償却後 NOI 利回り (注2)	取得予定日 (注3)
Gビル御堂筋01 ^(注4)	大阪府大阪市中央区	非開示 ^(注5)	9,975	10,600	94.1%	3.2%	3.0%	平成29年 3月31日
Gビル心斎橋03(B館) (隣接物件の追加取得) ^(注6)	大阪府大阪市中央区	三菱商事 都市開発 株式会社	8,200 ^(注7)	9,370	87.5%	4.7%	4.6%	平成29年 3月17日、 平成29年 12月末日まで (注8) (注9)
MARINE & WALK YOKOHAMA ^(注6)	神奈川県横浜市中区	三菱商事 都市開発 株式会社	11,300	13,600	83.1%	5.3%	4.0%	平成29年 3月24日、 平成29年 5月1日 ^(注10)
Gビル那覇新都心01	沖縄県那覇市	合同会社YDN リーシング	5,650	6,820	82.8%	6.5%	5.7%	平成29年 3月17日
計	4物件		35,125	40,390	87.0%	4.8%	4.1%	

(注1) 各取得予定価格は、信託財産の状況等に変化が生じた場合(入居テナントとの賃貸借条件の変更を含みますが、これに限りません。)には、各売主と本投資法人とで協議の上、変更されることがあります。

(注2) 「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」の計算式については、後記「【ご参考】各計算式の定義」をご参照ください。

(注3) 取得予定日は、今後、変更される可能性があります。

(注4) 本日時点での名称はHHK御堂筋ビルですが、本投資法人が取得後に使用する管理上の名称を記載しています。

(注5) 名称の開示について、先方から同意を得られていないため非開示としています。

(注6) 本投資法人は、取得予定資産のうちGビル御堂筋01及びGビル那覇新都心01については、平成29年2月27日付で、それぞれ信託受益権売買契約書を締結しており、また、MARINE & WALK YOKOHAMAについては、平成29年2月27日付で基本協定書を締結し、Gビル心斎橋03(B館)については、平成28年12月7日付で基本協定書を締結し、平成29年2月27日付で基本協定書に関する覚書を締結しており、各売主との間で、不動産信託受益権の譲渡について合意しています。基本協定書の内容については下記(注7)をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。

- (注7) Gビル心齋橋03(B館)及びMARINE & WALK YOKOHAMAに係る各基本協定書(Gビル心齋橋03(B館)については基本協定書に関する覚書を含みます。以下同じです。なお、各基本協定書は、法的拘束力がないものとされています。)においては、以下を含む(ただし、これらに限られません。)取引の基本条件が規定されています。
- i. 建物診断及び耐震診断、並びに環境調査などを含めたデュー・ディリジェンス(物件精査)を実施し、本投資法人が満足する内容をもって完了すること
 - ii. 不動産又は不動産信託受益権の所有及び使用を妨げる一切の権利(担保権、用益権及び差押を含みますが、これらに限られません。ただし、賃借人との賃貸借契約を除きます。)を取引の実行日までに売主の費用負担において抹消すること(ただし、本投資法人が事前に了解しているものについては、この限りではありません。)
- (注8) Gビル心齋橋03(B館)は、後記「3. 取得予定資産の内容【Gビル心齋橋03(B館)】(1)取得予定資産の概要<概念図>」記載の通り「取得予定土地①・取得予定建物(以下、「Gビル心齋橋03(B館)(本館)」ということがあります。)」及び「取得予定土地②(以下、「Gビル心齋橋03(B館)(底地)」ということがあります。)」により構成されています。Gビル心齋橋03(B館)(本館)を7,800百万円、Gビル心齋橋03(B館)(底地)を400百万円にて取得をする予定です。
- (注9) Gビル心齋橋03(B館)(本館)については、平成29年3月17日に取得をする予定です。Gビル心齋橋03(B館)(底地)については、平成29年12月末日までの取得を予定していますが、当該底地上に存する第三者が所有する建物(以下単に「第三者所有建物」という場合があります。)を建替えられると合理的に判断できる場合又は売主及び本投資法人が売買実行期限を延期することが妥当であると判断した場合で売主及び本投資法人が合意した場合には、取得予定日を別途合意する日まで延期することができます。更に、本投資法人は、第三者所有建物を本投資法人が満足する条件で建替えられると合理的に判断できる場合、当該新建物を本投資法人が購入することにつき売主と誠実に協議することができます。
- (注10) 平成29年3月24日にてMARINE & WALK YOKOHAMAを信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分20%(取得予定価格2,260百万円)を、平成29年5月1日にて、不動産信託受益権の準共有持分の80%(取得予定価格9,040百万円)を取得する予定です。

2. 取得の理由

本投資法人は、8,472億円の資産規模(注)と立地分散及びテナント分散に支えられたポートフォリオ基盤の更なる拡充を図るとともに、社会構造・小売環境の変化に対応できるポートフォリオの質の向上を目指します。

今回の資産取得は、社会構造・小売環境の変化に対応できる強固なポートフォリオ構築を目的として、都市型商業施設の取得による資産構成の最適化を図ります。

(注) 平成28年11月末日現在の取得価格の合計をいいます。

【取得ハイライト】

- ・西日本最大の商業エリアである心齋橋筋・御堂筋沿いに位置するプライム立地の商業施設の取得
- ・スポンサーサポートを活用した、みなとみらい21地区に位置するマルチテナント型商業施設の取得
- ・人口集積地かつ今後の人口増加が期待され、底堅い消費需要が見込まれるエリアに位置する商業施設の取得

本取得及び本取得に伴う資金調達等による業績予想の変更については、本日付「平成29年2月期(第30期)及び平成29年8月期(第31期)の運用状況の予想の修正並びに平成30年2月期(第32期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

今回取得する4物件に関する詳細については、「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。

3. 取得予定資産の内容

【Gビル御堂筋01】

(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		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	
取得予定日	平成29年3月31日		調査年月日	平成29年1月	
取得予定価格	9,975百万円		緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成28年11月29日	短期修繕費	0円	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費	86,372,000円/12年 (年平均:7,197,666円)	
	信託期間満了日	平成39年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番25号	建物 の概要	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付4階建
	面積(注)	1,143.90㎡		建築時期	平成19年3月22日
	用途地域	商業地域		延床面積	3,778.67㎡
	容積率/建ぺい率	1,000%/80%		種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし		プロパティ・マネジメント会社	株式会社京阪流通システムズ	
特記事項： ・なし					

(注) 道路とみなされる部分(約56.9㎡)を含みます。

(2) 取得予定資産の賃貸借の概要

テナント名	業種	テナント数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別) (百万円)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
HERMÈS、 HARRY WINSTON	物販	2	2,446.00㎡ (100.0%)	— (非開示)(注)	— (非開示)(注)	— (非開示)(注)
契約更改・改定： — (非開示)(注)						
その他事項： — (非開示)(注)						

(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行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でなされ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	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	10,600 百万円
価格時点	平成 29 年 2 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	10,600 百万円	
直接還元法による価格	10,300 百万円	
運営収益	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。
維持管理費	40 百万円	
水道光熱費	28 百万円	
修繕費	3 百万円	
PMフィー	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	44 百万円	
損害保険料	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
その他費用	2 百万円	
運営純収益	391 百万円	
一時金の運用益	4 百万円	
資本的支出	3 百万円	
純収益	391 百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF 法による価格	10,600 百万円	
割引率	3.4%	
最終還元利回り	3.6%	
積算価格	8,840 百万円	
土地比率	94.7%	
建物比率	5.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	—	

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。

(4) Gビル御堂筋01の特性



ハイライト

世界的ラグジュアリーブランドの西日本旗艦店が入居する、御堂筋エリアに位置する商業施設

● マーケットの魅力

- 「心斎橋駅」周辺の御堂筋沿いは、世界的ラグジュアリーブランドの旗艦店が集積する極めて希少性の高いエリア
- 大阪市中央区は、全国の区市郡別（ただし、政令指定都市については、区単位で集計）の中でも年間商品販売額が第4位^(注)、ファッション関連販売額（卸売業を除きます。）で第1位^(注)を誇る西日本最大級の商業地域

● 立地の魅力

- 大阪市営地下鉄御堂筋線、長堀鶴見緑地線「心斎橋駅」から徒歩約5分の御堂筋沿いの角地に立地

● 施設の魅力

- 世界的ラグジュアリーブランド、HERMÈS(エルメス)とHARRY WINSTON(ハリ・ウィンストン)が、関西エリアにおける旗艦店として入居
- 御堂筋沿いに視認性の高い、広いファサードを有し、ランドマーク性のある建物

注：総務省統計局「平成24年経済センサス-活動調査」に基づきます。

本物件周辺の様子^(注)



注：取得予定資産以外の資産については、現時点において取得予定のものはありません。以下同じです。

近隣地域写真



●=保有資産(以下同じです。)

取得予定価格	鑑定評価額			10,600百万円
9,975百万円	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番25号		
NOI利回り	建築時期	平成19年3月22日		
3.2%	土地面積	1,143.90m ²	延床面積	3,778.67m ²
償却後NOI利回り	テナント数	2	主要テナント	HERMÈS、 HARRY WINSTON
3.0%				

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。

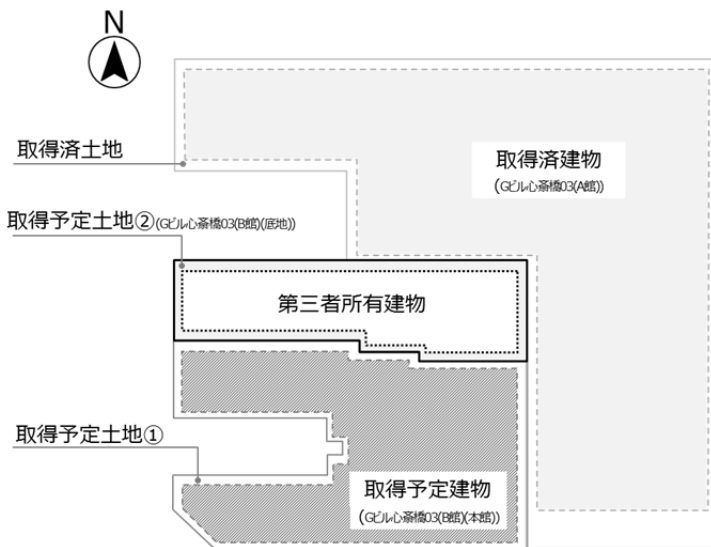
【Gビル心齋橋03（B館）】

(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		建物状況評価の概要	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
取得予定日	平成29年3月17日 平成29年12月末日まで			調査年月日	平成29年1月
取得予定価格	8,200百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成28年9月30日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	8,372,000円/12年 (年平均:697,666円)
	信託期間満了日	平成38年9月30日		構造と階数	鉄骨造陸屋根2階建
土地(注)	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一丁目2番14号他		建築時期	平成12年6月16日
	面積	437.85㎡		延床面積	537.58㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	容積率/建ぺい率	500%/80%		所有・それ以外の別	所有権
	所有・それ以外の別	所有権		耐震性に関する事項	予想最大損失率7.9% (株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク分析報告書に基づく)
担保設定の有無	なし		プロパティ・マネジメント会社	株式会社京阪流通システムズ	
特記事項： ・本投資法人は、平成29年3月17日に以下の<概念図>記載の「取得予定土地①・取得予定建物」を取得価格7,800百万円にて、平成29年12月末日までに「取得予定土地②」を取得価格400百万円にて、それぞれ取得する予定です。ただし、「取得予定土地②」については、以下の<概念図>記載の第三者所有建物を建替えられると合理的に判断できる場合又は売主及び本投資法人が売買実行期限を延期することが妥当であると判断した場合で売主及び本投資法人が合意した場合には、取得予定日を別途合意する日まで延期することができます。更に、以下の<概念図>記載の第三者所有建物を本投資法人が満足する条件で建替えられると合理的に判断できる場合、当該新建物を本投資法人が購入することにつき売主と誠実に協議することができます。					

(注) 本土地の一部（以下の<概念図>記載の「取得予定土地②」(138.96㎡)）について、当該土地の取得予定日までに当該土地上の建物所有者である三菱商事都市開発株式会社と当該土地の現所有者である信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社との間で、借地契約が締結される予定です。

<概念図>



(注) 上図は、本物件の土地及び敷地の状況を分かりやすく図示するために本資産運用会社が作成した概念図です。そのため、実際の形状及びそれぞれの面積の比率とは必ずしも一致しません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。

(2) 取得予定資産の賃貸借の概要 (注1)

テナント名	業種	テナント数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別) (百万円)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
ツルハ ドラッグ他	物販他	3 (注1)	688.16 m ² (100.0%)	401 (注2)	—	200 (注2)
契約更改・改定： —非開示 (注3)						
その他事項： —非開示 (注3)						

(注1) Gビル心斎橋03 (B館) (底地) に係る賃貸借契約を含みます。

(注2) 各テナントの合計の数値を記載しています。また、当該土地上の建物所有者である三菱商事都市開発株式会社と当該土地の現所有者である信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結予定の借地契約の数値も含まれています。

(注3) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

(3) 価格調査報告書の概要 (注1、2)

鑑定機関	シービーアールイー株式会社
調査価格	9,370 百万円
価格時点	平成29年2月1日

項目	内容	概要等
収益価格	9,170 百万円	
直接還元法による価格	9,020 百万円	
運営収益	361 百万円	
可能総収益	366 百万円	
空室等損失等	4 百万円	
運営費用	20 百万円	
維持管理費	1 百万円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	0 百万円	
PMフィー	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
テナント募集費用等	2 百万円	
公租公課	14 百万円	
損害保険料	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
その他費用	1 百万円	
運営純収益	341 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	342 百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF法による価格	9,170 百万円	
割引率	3.5%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	6,680 百万円	
土地比率	98.9%	
建物比率	1.1%	
その他、鑑定機関が価格調査に 当たって留意した事項	—	

(注1) 当該調査価格は、本土地の一部 (上記の<概念図>記載の「取得予定土地②」(138.96 m²)) について、当該土地の取得予定日までに当該土地上の建物所有者である三菱商事都市開発株式会社と当該土地の現所有者である信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社との間で、借地契約が締結されることを前提とし算出した調査価格になります。

(注2) Gビル心斎橋03 (B館) (本館) のシービーアールイー株式会社による鑑定評価額 (価格時点：平成29年2月1日) は8,930百万円、Gビル心斎橋03 (B館) (底地) のシービーアールイー株式会社による上記 (注1) と同様の借地契約の締結を前提として算出した調査価格 (価格時点：平成29年2月1日) は409百万円です。なお、Gビル心斎橋03 (B館) (底地) については、取得時に鑑定評価書を取得します。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。

(4) Gビル心齋橋03 (B館) の特性



ハイライト

日本でも有数の通行量を有する心齋橋筋商店街に位置し、Gビル心齋橋03(A館)に隣接する商業施設

● マーケットの魅力

- 心齋橋筋商店街はファストファッション、アミューズメント施設、飲食店、雑貨店等の様々な業種の店舗が集積するエリア

● 立地の魅力

- 大阪市営地下鉄御堂筋線、長堀鶴見緑地線「心齋橋駅」から徒歩約1分
- 本物件に隣接しユニクロがテナントとして入居する、Gビル心齋橋03(A館)と併せて、心齋橋筋商店街に面する1ブロックの過半を本投資法人が保有

● 施設の魅力

- 心齋橋筋商店街の角地に面した、視認性の高い、広いファサードを有する建物
- インバウンド需要を取り込めるツルハドラッグが、テナントとして入居
- Gビル心齋橋03「A館」、「B館(本館)」及び「B館(底地)」の一体運営を図ることで運営コストを効率化



取得予定価格	鑑定評価額		9,370百万円	
8,200百万円	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一丁目2番14号他		
NO利回り	建築時期	平成12年6月16日		
4.7%	土地面積	437.85m ²	延床面積	537.58m ²
償却後NO利回り	テナント数	3(※)	主要テナント	ツルハドラッグ
4.6%	注：B館(底地)に係る賃貸借契約を含みます。			

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。

【MARINE & WALK YOKOHAMA】

(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		調査業者	株式会社 ERI ソリューション	
取得予定日 (注)	平成 29 年 3 月 24 日 平成 29 年 5 月 1 日		調査年月日	平成 29 年 2 月 6 日	
取得予定価格 (注)	11,300 百万円		緊急修繕費	0 円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成 29 年 3 月 24 日	短期修繕費	0 円	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費	193,330,000 円/20 年 (年平均: 9,666,500 円)	
	信託期間満了日	平成 39 年 3 月 31 日			
土地	所在地 (住居表示)	神奈川県横浜市中区新港一丁目3番1号	建物状況評価の概要	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
	面積	7,053.05 m ²	建物	建築時期	平成 28 年 2 月 15 日
	用途地域	商業地域		延床面積	12,670.93 m ²
	容積率/建ぺい率	400%/80%		種類	店舗・会館・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
			耐震性に関する事項	予想最大損失率12.4% (株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク分析報告書に基づく)	
担保設定の有無	なし	プロパティ・マネジメント会社		三菱商事都市開発株式会社	

特記事項:

- 本投資法人は、横浜市との間で、以下の事項を合意しています。
平成 28 年 4 月 1 日から 5 年が経過するまでの間 (以下「指定期間」といいます。)、本物件の不動産信託受益権を第三者に移転し、又は信託受託者をして本物件土地の所有権を第三者に移転させる場合には、横浜市の承認を得ること。指定期間中に横浜市の承認を得ずに本物件土地を第三者に譲渡した場合その他横浜市との一定の合意事項に違反した場合には、横浜市が本物件土地を買い戻すことができること。なお、本物件土地には、横浜市を買い戻権者とする買戻特約登記 (有効期間: 平成 26 年 10 月 3 日から 10 年間) が設定されています。
- 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する予定であり、保有する準共有持分 (以下「本準共有持分」といいます。) 又はその信託財産たる不動産の本準共有持分相当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。なお、本物件の不動産信託受益権の全てが単独の者に帰属した場合には、当該協定書の効力はその時に自動的に終了するものとされています。

(注) 平成 29 年 3 月 24 日にて、不動産信託受益権の準共有持分 20% (取得予定価格 2,260 百万円) を、平成 29 年 5 月 1 日にて、不動産信託受益権の準共有持分 80% (取得予定価格 9,040 百万円) を取得する予定です。

(2) 取得予定資産の賃貸借の概要

テナント名	業種	テナント数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別) (百万円)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
BAYSIDE GEIHINKAN VERANDA minatimirai、 Fred Segal 他	物販、飲食、 結婚式場他	24	8,347.68 m ² (100.0%)	763 (注)	—	442 (注)

契約更改・改定:

<株式会社テイクアンドギヴ・ニーズ>

- 契約期間: 約20年間 (平成48年1月31日まで)
- 本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできません。
- 賃借人は契約期間内の解約はできません。ただし、賃借人は、施設開業日 (平成28年3月4日) から10年を経過した日か

ご注意: 本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。

らは、解約希望日の1年前までに賃貸人に書面にて通知することにより解約することができます。その場合、賃借人は解約金として賃料及び共益費の残契約期間相当額を支払うものとされています。

- ・本契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条の適用は排除するものとされており、賃貸借期間中、賃料の増減額を行うことはできません。

<MFSJ株式会社>

- ・契約期間：約10年間（平成38年2月28日まで）

その他事項：

本書の日付現在、2テナントより、平成29年2月28日付及び平成29年8月31日付で賃貸借契約を解約する旨の通知書を受領しています（総賃貸可能面積に占める割合3.3%）。また、1テナントより、平成28年12月29日付で出店申込書を受領しています（総賃貸可能面積に占める割合0.8%）。

(注) 各テナントの合計の数値を記載しています。

(3) 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	13,600 百万円
価格時点	平成 29 年 2 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	13,600 百万円	
直接還元法による価格	13,700 百万円	
運営収益	918 百万円	
可能総収益	936 百万円	
空室等損失等	17 百万円	
運営費用	336 百万円	
維持管理費	46 百万円	
水道光熱費	91 百万円	
修繕費	4 百万円	
PMフィー	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
テナント募集費用等	4 百万円	
公租公課	58 百万円	
損害保険料	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
その他費用	131 百万円	
運営純収益	582 百万円	
一時金の運用益	4 百万円	
資本的支出	10 百万円	
純収益	576 百万円	
還元利回り	4.2%	
DCF法による価格	13,600 百万円	
割引率	4.0%	
最終還元利回り	4.4%	
積算価格	9,170 百万円	
土地比率	65.3%	
建物比率	34.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	—	

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。

(4) MARINE & WALK YOKOHAMA の特性



ハイライト

首都圏随一の商業・観光エリア、
みなとみらい21地区に位置するマルチテナント型商業施設

● マーケットの魅力

- 都市景観100選にも選ばれたみなとみらい21地区は、年間来街者数^(注1)約7,600万人と国内外からの観光客とビジネス客でにぎわう商業・観光エリア
- 観光庁が選定するグローバルMICE^(注2)都市である横浜市の中でも継続的に開発が行われている地域
- 周辺地域はタワーマンションや集合住宅の建設も多数計画されており、新規の住宅供給による居住者の増加が見込まれるエリア

● 立地の魅力

- 横浜高速鉄道みなとみらい線「馬車道駅」、「日本大通り駅」から徒歩約9分、JR根岸線・横浜市営地下鉄ブルーライン「桜木町駅」から観光遊歩道「汽車道」を通過して徒歩約15分
- 日本初の「ユネスコ文化遺産保全のためのアジア太平洋遺産賞」を受賞し、年間来場者数600万人超^(注3)を記録した横浜赤レンガ倉庫に隣接

● 施設の魅力

- アメリカ西海岸発のセレクトショップ「Fred Segal(フレッドシーガル)」の日本旗艦店、オーシャンフロントの景観を活かしたレストラン、プライダル施設など、横浜初出店14店舗を含む、多彩な店舗を有する複合型施設
- 三菱商事都市開発株式会社によって平成28年に竣工した、みなとみらい21地区の新たなランドマーク

注1：年間来街者数は、「横浜市都市整備局みなとみらい21推進課」公表数値

注2：「MICE」とは、企業等の会議(Meeting)、娯楽・研修旅行(Incentive Travel)、国際会議(Convention)、展示会・見本市/イベント(Exhibition/Event)の頭文字で、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントの総称です。観光庁は、横浜市を含む7都市をグローバルMICE都市に選定し、MICE誘致力向上の支援を行っています。

注3：平成25年年間来場者数630万人



取得予定価格	鑑定評価額			13,600百万円
11,300百万円	所在地 (住居表示)	神奈川県横浜市中区新港一丁目3番1号		
NOI利回り	建築時期	平成28年2月15日		
5.3%	土地面積	延床面積	12,670.93m ²	
償却後NOI利回り	テナント数	主要テナント	BAYSIDE GEIHINKAN VERANDA minatomirai, Fred Segal	
4.0%	24			

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。

【Gビル那覇新都心01】

(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		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	
取得予定日	平成29年3月17日		調査年月日	平成29年1月16日	
取得予定価格	5,650百万円		緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成27年12月25日	短期修繕費	0円	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費	89,073,000円/12年 (年平均:7,422,750円)	
	信託期間満了日	平成39年3月31日			
土地	所在地 (住居表示)	沖縄県那覇市おもろまち二丁目5番33号	建物 の概要	構造と階数	鉄骨造陸屋根3階建
	面積	7,900.00㎡		建築時期	平成21年11月9日
	用途地域	商業地域		延床面積	13,988.99㎡
	容積率/建ぺい率	400%/80%		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし		プロパティ・マネジメント会社	耐震性に関する事項	ジョーンズ ラング ラサール株式会社
					ジョーンズ ラング ラサール株式会社
特記事項： ・消防用設備点検結果報告書等において複数の指摘事項がありますが、売主の責任と負担においてテナントに指示して治癒させることについて、売主との間で合意しています。					

(2) 取得予定資産の賃貸借の概要

テナント名	業種	テナント数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別) (百万円)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
ヤマダ電機 郵便局	家電量販店 他	2	(非開示) (注) (100.0%)	— (非開示) (注)	—	— (非開示) (注)
契約更改・改定： <株式会社沖縄ヤマダ電機> ・3年毎に公租公課、物価変動、その他経済情勢に大幅な変動があり、賃貸人賃借人双方で賃料が不相当な額と判断されるに至った場合に限り、双方協議の上賃料改定が可能です。 ・賃借人は契約開始より10年経過以降に限り、10か月前までの書面による通知、敷金・保証金未返済額と同額の違約金を支払うことで解約が可能です(ただし、賃借人が代替賃借人を紹介し、新たな賃貸借契約を締結することができた場合は、新賃借人から預託される敷金・保証金の範囲内で返還されるものとされています。) <日本郵便株式会社> — (非開示) (注)						
その他事項： — (非開示) (注)						

(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行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でなされ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	6,820 百万円
価格時点	平成 29 年 2 月 1 日

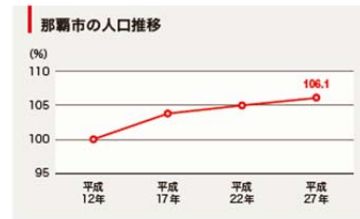
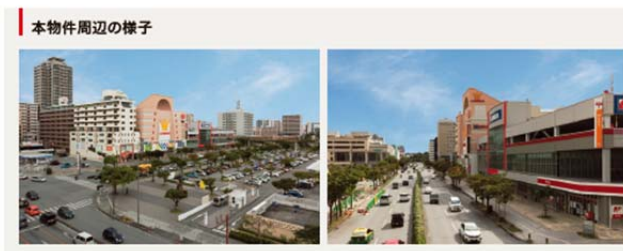
項目	内容	概要等
収益価格	6,820 百万円	
直接還元法による価格	6,910 百万円	
運営収益	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	2 百万円	
PMフィー	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	25 百万円	
損害保険料	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
その他費用	2 百万円	
運営純収益	365 百万円	
一時金の運用益	5 百万円	
資本的支出	5 百万円	
純収益	366 百万円	
還元利回り	5.3%	
DCF 法による価格	6,780 百万円	
割引率	5.3% (1~3 年度)、 5.4% (4 年度~)	
最終還元利回り	5.5%	
積算価格	6,640 百万円	
土地比率	76.3%	
建物比率	23.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	—	

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。

(4) Gビル那覇新都心01の特性



出所：那覇市「那覇新都心地区 地区計画」(平成19年12月3日)那覇新都心地区土地利用構想図を基に本資産運用会社作成



出所：総務省統計局「国勢調査」を基に本資産運用会社作成
注：平成12年を100%とした相対的な人口推移(各年10月1日現在)

ハイライト

沖縄県の行政・商業の中心地である
那覇新都心に位置する
商業施設

マーケットの魅力

- 1、3、5、10km圏の全商圏において、人口・世帯数とも増加傾向にあり、足許から広域まで肥沃なマーケットボリュームを有する

立地の魅力

- 新たな商業・観光の中心地として商業施設の集積が進む再開発地区「那覇新都心」の商業中心地「おもろまち」に立地
- ゆいレール(沖縄都市モノレール)「おもろまち駅」から徒歩約12分、「おもろまち」を東西に横断する那覇中環状線に面し、国際通り商店街入口及び「県庁前駅」から車で約10分と、アクセス性に優れる

施設の魅力

- 店舗面積6,793m²を誇るヤマダ電機県内一番店として、那覇市内の家電量販店で最大級の規模を誇る



取得予定価格	5,650百万円	鑑定評価額	6,820百万円
NOI利回り	6.5%	所在地 (住居表示)	沖縄県那覇市おもろまち二丁目5番33号
償却後NOI利回り	5.7%	建築時期	平成21年11月9日
		土地面積	7,900.00m ²
		延床面積	13,988.99m ²
		テナント数	2
		主要テナント	ヤマダ電機、郵便局

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。

【ご参考】

＜各取得予定資産の設計・施工・建築確認機関＞

	設 計	施 工	建築確認機関
G ビル御堂筋 01	大成建設株式会社	大成建設株式会社	日本 ERI 株式会社
G ビル心齋橋 03 (B 館) (本館)	安原三郎建築設計事務所	大成建設株式会社	大阪市
MARINE & WALK YOKOHAMA	株式会社アール・アイ・エー	鹿島建設株式会社	株式会社 J 建築検査センター
G ビル那覇新都心 01	株式会社ユーアイ設計	大木建設株式会社	日本 ERI 株式会社

4. 取得先の概要

【G ビル御堂筋 01】

取得先は国内の事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき関係はなく、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も、特筆すべき関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、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。

【G ビル心齋橋 03 (B 館)】

(1) 名 称	三菱商事都市開発株式会社
(2) 所 在 地	東京都千代田区有楽町一丁目 7 番 1 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 村田 弘一
(4) 事 業 内 容	商業施設・物流施設を中心とした収益不動産の開発・プロパティ・マネジメント
(5) 資 本 金	7 億円 (平成 28 年 3 月 31 日現在)
(6) 設 立 年 月 日	平成 14 年 9 月 2 日
(7) 純 資 産	取得先からの同意が得られていないため非開示
(8) 総 資 産	
(9) 大株主及び持株比率	三菱商事株式会社 (100%)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の親会社 (出資比率 51%) である三菱商事株式会社が 100% 出資する会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律 (昭和 26 年法律第 189 号。その後の改正を含みます。) (以下「投信法」といいます。) に定める利害関係人等に該当します。
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。
取 引 関 係	本投資法人との間で締結した不動産売買契約に基づき、本投資法人に対して平成 26 年 3 月 25 日に 3,230 百万円 (取得価格) で「G ビル渋谷 01」を、平成 26 年 10 月 1 日に 8,520 百万円 (取得価格) で「Cute Cube 原宿」を、平成 27 年 10 月 1 日に 3,650 百万円 (取得価格) で「G ビル南青山 01 (B 館)」を譲渡しています。また、「MARINE & WALK YOKOHAMA」について、取得予定日 (平成 29 年 3 月 24 日) にてプロパティ・マネジメント契約を締結し、物件の運営管理業務を委託する予定です。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。また、本資産運用会社の利害関係者取引規程にもとづく利害関係者に該当します。

(注) 本取引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との取引に該当します。本取引については、社内規程に則り、コンプライアンス委員会による承認を経ており、また、本資産運用会社における資産運用検討委員会及び取締役会において、審議・検討を経ています。なお、取締役会における審議は、8 名の取締役のうち 6 名以上の賛成を要することとされています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。

取得先の状況

物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	三菱商事都市開発株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社（出資比率 51%）である三菱商事株式会社が 100%出資する会社	—
取得経緯・理由等	開発目的／投資運用目的	—
取得価格	7,500 百万円	—
取得時期	取得先からの同意が得られていないため非開示	—

(注) 本投資法人の取得予定価格は、売主である三菱商事都市開発株式会社が、独自のソーシングルートにより取得した際の取得価格を超えておりますが、本物件の取得における調査価格を大幅に下回っており、本物件の取得における取得価格の妥当性を確認しています。

【MARINE & WALK YOKOHAMA】

(1) 名 称	三菱商事都市開発株式会社
(2) 所 在 地	東京都千代田区有楽町一丁目 7 番 1 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 村田 弘一
(4) 事 業 内 容	商業施設・物流施設を中心とした収益不動産のデベロップメント、商業施設の プロパティ・マネジメント
(5) 資 本 金	7 億円（平成 28 年 3 月 31 日現在）
(6) 設 立 年 月 日	平成 14 年 9 月 2 日
(7) 純 資 産	取得先からの同意が得られていないため非開示
(8) 総 資 産	
(9) 大株主及び持株比率	三菱商事株式会社（100%）
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の親会社（出資比率51%）である三菱商事株式会社が100%出資する会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
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。
取 引 関 係	本投資法人との間で締結した不動産売買契約に基づき、本投資法人に対して平成 26 年 3 月 25 日に 3,230 百万円（取得価格）で「G ビル渋谷 01」を、平成 26 年 10 月 1 日に 8,520 百万円（取得価格）で「Cute Cube 原宿」を、平成 27 年 10 月 1 日に 3,650 百万円（取得価格）で「G ビル南青山 01（B 館）」を譲渡しています。 また、「MARINE & WALK YOKOHAMA」について、取得予定日（平成 29 年 3 月 24 日）にてプロパティ・マネジメント契約を締結し、物件の運営管理業務を委託する予定です。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。また、本資産運用会社の利害関係者取引規程にもとづく利害関係者に該当します。

(注) 本取引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との取引に該当します。本取引については、社内規程に則り、コンプライアンス委員会による承認を経ており、また、本資産運用会社における資産運用検討委員会及び取締役会において、審議・検討を経ております。なお、取締役会における審議は、8 名の取締役のうち 6 名以上の賛成を要することとされています。

取得先の状況

物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	三菱商事都市開発株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社（出資比率 51%）である三菱商事株式会社が 100%出資する会社	—
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得価格	現所有者が売買予定日時時点で 1 年を超えて所有をしているため記載を省略します。	—
取得時期	平成 26 年 10 月 3 日	—

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。

【Gビル那覇新都心 01】

(1) 名 称	合同会社 YDN リーシング
(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 一般社団法人虎ノ門アセットリーシング職務執行者 本郷 雅和
(4) 事 業 内 容	不動産及び不動産の信託受益権の取得・保有及び処分等
(5) 資 本 金	10 万円 (平成 29 年 1 月 30 日現在)
(6) 設 立 年 月 日	平成 27 年 11 月 2 日
(7) 純 資 産	取得先からの同意が得られていないため非開示
(8) 総 資 産	
(9) 大株主及び持株比率	
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間にも、特筆すべき関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、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。 なお、当該会社は、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社の 100%子会社であるダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社にアセット・マネジメント業務を委託しており、同社は本資産運用会社の利害関係者取引規程にもとづく利害関係者に該当します。

(注) 本取引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との取引に該当します。本取引については、社内規程に則り、コンプライアンス委員会による承認を経ており、また、本資産運用会社における資産運用検討委員会及び取締役会において、審議・検討を経ています。なお、取締役会における審議は、8 名の取締役のうち 6 名以上の賛成を要することとされています。

取得先の状況

物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社 YDN リーシング	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社（出資比率 51%）である三菱商事株式会社の 100%子会社であるダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社がアセット・マネジメント業務を受託する会社	—
取得経緯・理由等	保有目的	—
取得価格	現所有者が売買予定日時時点で 1 年を超えて所有をしているため記載を省略します。	—
取得時期	取得先からの同意が得られていないため非開示	—

5. 媒介の概要

【Gビル御堂筋 01】

該当する取引はありません。

【Gビル心斎橋 03 (B 館)】

本物件の媒介者は、国内の法人ですが、名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該法人の間には特筆すべき資本関係・人的関係はありません。

【MARINE & WALK YOKOHAMA】

該当する取引はありません。

【Gビル那覇新都心 01】

該当する取引はありません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

G ビル御堂筋 01 については、契約締結日が平成 29 年 2 月 27 日であり取得予定日が平成 29 年 3 月 31 日であることから、当該物件に係る信託受益権売買契約は、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等（先日付の売買契約であって、契約締結から 1 か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約）に該当します。

G ビル御堂筋 01 の信託受益権売買契約において、本投資法人が同契約の条項に違反したとき（本投資法人が行った表明保証が虚偽又は真実でなかった場合を含みます。）は、売主は、同契約を解除することができ、この場合買主である本投資法人は、売買代金総額の 20%相当額を違約金として支払う義務を負うこととされています。

本投資法人は、各基本協定書に従い、G ビル心齋橋 03（B 館）（底地）については平成 29 年 3 月 17 日付、MARINE & WALK YOKOHAMA については同月 24 日付で、それぞれ売主との間で売買契約を締結する予定です（注 1）。本投資法人は、G ビル心齋橋 03（B 館）（底地）の売買契約において、平成 29 年 12 月末日までの間の売主及び本投資法人が別途合意する日（以下「売買実行期限」といいます。）までに G ビル心齋橋 03（B 館）（底地）を取得する旨を売主との間で合意する予定であり（注 2）、当該売買契約は金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等に該当することとなります。また、本投資法人は、MARINE & WALK YOKOHAMA の売買契約において、平成 29 年 5 月 1 日付で MARINE & WALK YOKOHAMA の信託受益権の準共有持分 80%を譲り受ける旨を売主との間で合意する予定であり、当該売買契約は金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等に該当することとなります。

G ビル心齋橋 03（B 館）（底地）に係る売買契約においては、買主である本投資法人が同契約の条項に違反をしたとき（売主又は買主による本契約上の表明保証が虚偽又は真実ではなかった場合を含みます。）は、売主は、同契約を解除することができ、この場合、本投資法人は売主に対して売主が被った損害を賠償する義務を負う旨が定められる予定です（ただし、当該損害賠償の総額は、売買代金の 20%総額を超えないものとされています。）。また、MARINE & WALK YOKOHAMA の売買契約においては、買主である本投資法人が同契約の規定に違反（表明保証の違反を含みます。）をし、契約目的の達成に重大な支障が発生した場合は、売主は、同契約を解除することができ、この場合、買主である本投資法人は、売買代金総額の 20%相当額を違約金として支払う義務を負う旨が定められる予定です。

（注 1）G ビル心齋橋 03（B 館）については、G ビル心齋橋 03（B 館）（本館）及び G ビル心齋橋 03（B 館）（底地）それぞれについて個別に売買契約を締結する予定です。

（注 2）ただし、売買実行期限以降において遅滞なく底地上の建物を建て替えることができると合理的に判断できる場合又は売主及び本投資法人が売買実行期限を延期することが妥当であると判断した場合で売主及び本投資法人が合意した場合には、売買実行期限は当該合意により定められた日まで延期される旨が売買契約に定められる予定です。

7. 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による資金調達並びに自己資金によります。なお、新投資口の発行については、本日付「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「資金の借入（新規借入）に関するお知らせ」をご参照ください。

また、決済の方法については、全ての取得予定資産において引渡時一括での決済を予定しています。

8. 取得の日程（予定）

物件名称	売買契約締結（予定）年月日	取得予定年月日	代金支払予定年月日
G ビル御堂筋 01	平成 29 年 2 月 27 日	平成 29 年 3 月 31 日	平成 29 年 3 月 31 日
G ビル心齋橋 03（B 館）	平成 29 年 3 月 17 日	平成 29 年 3 月 17 日、 平成 29 年 12 月末日まで	平成 29 年 3 月 17 日、 平成 29 年 12 月末日まで
MARINE & WALK YOKOHAMA	平成 29 年 3 月 24 日	平成 29 年 3 月 24 日、 平成 29 年 5 月 1 日	平成 29 年 3 月 24 日、 平成 29 年 5 月 1 日
G ビル那覇新都心 01	平成 29 年 2 月 27 日	平成 29 年 3 月 17 日	平成 29 年 3 月 17 日

（注）MARINE & WALK YOKOHAMA については、平成 29 年 2 月 27 日付で基本協定書を締結し、G ビル心齋橋 03（B 館）については、平成 28 年 12 月 7 日付で基本協定書を締結し、平成 29 年 2 月 27 日付で基本協定書に関する覚書を締結しており、各売主との間で、不動産信託受益権の譲渡について合意しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

9. 今後の見通し

本投資法人の平成29年2月期（第30期：平成28年9月1日～平成29年2月28日）の運用状況の予想への影響はありません。

また、取得予定資産取得後の本投資法人の平成29年8月期（第31期：平成29年3月1日～平成29年8月31日）及び平成30年2月期（第32期：平成29年9月1日～平成30年2月28日）の運用状況の予想については、本日付「平成29年2月期（第30期）及び平成29年8月期（第31期）の運用状況の予想の修正並びに平成30年2月期（第32期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。

【ご参考】

各計算式の定義

取得予定資産に係る「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り」、「平均 NOI 利回り」及び「平均償却後 NOI 利回り」は、以下の計算式により求めています。

NOI 利回り = 取得予定資産に係る $\{(\text{不動産賃貸事業収入} * - \text{不動産賃貸事業費用} *) + \text{減価償却費} * \} \div \text{取得予定価格}$
償却後 NOI 利回り = 取得予定資産に係る $(\text{不動産賃貸事業収入} * - \text{不動産賃貸事業費用} *) \div \text{取得予定価格}$
平均 NOI 利回り = 取得予定資産に係る $\{(\text{不動産賃貸事業収入} * - \text{不動産賃貸事業費用} *) \text{の合計} + \text{減価償却費} * \text{の合計} \} \div \text{取得予定価格の合計}$
平均償却後 NOI 利回り = 取得予定資産に係る $(\text{不動産賃貸事業収入} * - \text{不動産賃貸事業費用} *) \text{の合計} \div \text{取得予定価格の合計}$

- * 不動産賃貸事業収入、不動産賃貸事業費用及び減価償却費は、本投資法人が取得予定資産の売主等から提供を受けた、平成 27 年 12 月から平成 28 年 11 月までの実績値に基づき算出しており、これらに加え、本書の日付現在までに発生した各事象（締結済みの賃貸借契約において確定した賃料増額、締結又は変更される賃貸借契約、信託契約、プロパティ・マネジメント契約、建物管理業務委託契約、損害保険契約の内容、発生主義に基づく公租公課、並びに取得予定価格、固定資産台帳及び工事請負契約による償却計算に基づく減価償却費等）を考慮した上で算定した金額を反映することにより計算をしています。なお、G ビル心斎橋 03 (B 館) に関しては、G ビル心斎橋 03 (B 館) (本館) については、現 2 テナントすべての賃料発生が開始した平成 28 年 3 月から平成 28 年 11 月までの実績値を年換算した数値を、G ビル心斎橋 03 (B 館) (底地) については、不動産賃貸事業収入につき、本書の日付現在の建物所有者である三菱商事都市開発株式会社と土地所有者である信託受託者たる三菱 UF J 信託銀行株式会社との間で締結予定の借地契約の諸条件（地代を含みます。）に基づき算出した数値を、不動産賃貸事業費用につき、公租公課等に基づき算出した数値をそれぞれ用いています。また、MARINE & WALK YOKOHAMA に関しては、平成 28 年 3 月に開業していますが、開業当初の影響を排除するため、平成 28 年 6 月から平成 28 年 11 月までの実績値を年換算した数値を用いています。

「3. 取得予定資産の内容」の各表の各欄の記載に関する説明

「(1) 取得予定資産の概要」欄に関する説明

- 「取得予定日」は、取得予定資産に係る売買契約又は基本協定書に記載された取得予定日を記載しています。なお、かかる取得予定日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。
- 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約又は基本協定書に記載された売買金額を記載しています。
- 信託受益権の概要の「信託設定日」は、本書の日付現在における状況を記載しています。
- 信託受益権の概要の「信託受託者」は、各取得予定資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- 信託受益権の概要の「信託期間満了日」は、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締結若しくは変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- 土地の「所在地」は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていない物件については、登記簿上の建物所在地を記載しています。
- 土地の「面積」、並びに建物の「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「種類」は、登記簿に基づき記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- 土地の「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。
- 土地の「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 条第 1 項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- 土地の「建ぺい率」は、建築基準法第 53 条第 1 項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- 「建物状況評価の概要」について
本投資法人は、取得予定資産に関して、建物劣化診断調査、短期・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、土壌環境調査等の建物状況評価を、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 ERI ソリューションに委託し、報告を受け、本欄には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。
なお、「調査年月日」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日付を記載しています。「緊急修繕費」は、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目又は法規上の改善を受けて未改修の項目等の修繕費用の金額を、「短期修繕費」は、標準的な修繕又は内装・設備の更新に関わる費用以外で、劣化が進んでいるために早期に改修が望まれる項目又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用の金額を、「長期修繕費」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（12 年又は 20 年）の金額とその年平均金額を記載しています。
- 「担保設定の有無」は、本投資法人が負担する担保又は本投資法人が取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
- 「プロパティ・マネジメント会社」は、取得予定資産の取得後に委託を予定している会社を記載しており、今後変更する場合があります。
- 「特記事項」は、本書の日付現在において各取得予定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、各取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等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。

「(2) 取得予定資産の賃貸借の概要」欄に関する説明

- 「テナント数」は、取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書等に基づく、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物（ただし、底地物件（一部）底地である物件（以下「一部底地物件」といいます。）を含みます。）については土地に係る賃貸借契約書の合計を記載しています。
- 「総賃貸面積」は、テナント毎の建物の賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。ただし、底地物件（一部底地物件を含みます。）については借地契約に表示されている土地面積を記載しています。
- 「稼働率」は、取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書等に基づく、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。
- 「年間賃料」は、取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書等にそれぞれ表示された、月間賃料及び月間共益費の合計値を、12 倍することにより年換算して算出し、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、倉庫又は土地（平面駐車場）に関する賃料であることが賃貸借契約上明記されている額を含まず、売上歩合賃料については、主として平成 28 年 11 月の売上引連動した月間売上歩合賃料を使用しています。
- 「契約期間」は、テナント数が 1 の場合に、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
- 「敷金・保証金」は、取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書等に基づく、敷金・保証金残額の合計を記載し、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 「契約更改・改定」には、主要なテナントとの間の賃貸借契約のうち、契約の更改・賃料改定・中途解約の可否等に関する内容を記載しています。

「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- 本投資法人は、取得予定資産に関して、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、シービーアールイー株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所に投資対象不動産の鑑定評価又は、価格調査を依頼して鑑定評価書又は価格調査報告書を受領し、本欄にはその概要を記載しています。本不動産鑑定評価又は価格調査の結果は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額又は調査価格での取引可能性等を保証するものではありません。

「各物件の特性」欄に関する説明

- 各物件の特性欄に記載の「ハイライト」については、本資産運用会社が取得予定資産の取得の意思決定に際し、デュー・ディリジェンス手続において株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクト等から取得したレポートを含む資料及び情報に基づく本資産運用会社の判断を記載しています。当該レポート等は、一定時点における外部作成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。
- 各物件の特性に記載の鑑定評価額は、鑑定評価書に基づく鑑定評価額若しくは価格調査報告書に基づく調査価格を記載しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。