

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20階  
 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 リテール本部長 今西文則  
 TEL. 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com

## 国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

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、国内不動産及び国内不動産信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得及び貸借を決定しましたので、下記の通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、DFS T ギャラリーア沖縄、Cute Cube 原宿及び m-シティ豊中の3物件については、平成26年10月1日付で取得及び貸借することを決定しました。

また、平成26年3月28日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル表参道02、ラウンドワンスタジアム高槻店】」でお知らせしたとおり、Gビル表参道02については、同日付けで不動産信託受益権の準共有持分50%の取得について信託受益権売買契約を締結し、平成26年4月1日にうち35%を取得していましたが、今回残り15%については平成26年10月1日に取得することが確定しました。

更に、mozo ワンダーシティについては、既に準共有持分60%を取得していましたが、今回残り40%の取得について平成26年8月22日付で基本協定書を締結し、うち20%について平成26年10月1日に取得すること、及び残り20%については平成26年11月1日から平成28年3月末日までの間に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5)	鑑定評価額 (B) 百万円	(A/B)	NOI 利回り (注6)	償却後 NOI 利回り (注6)	取得 予定日 (注7)
DFS T ギャラリーア沖縄	沖縄県那覇市	合同会社おもろまち41 及び他1社	15,600	16,900	92.3%	5.3%	3.6%	平成26年 10月1日 平成28年 1月15日
Cute Cube 原宿	東京都渋谷区	三菱商事都市開発株式会社	8,520	8,690	98.0%	4.1%	3.8%	平成26年 10月1日
Gビル表参道02(注3) (準共有持分15%の追加取得)	東京都渋谷区	合同会社神宮前425	5,311	5,700	93.2%	3.6%	3.5%	
mozo ワンダーシティ(注4) (準共有持分20%の追加取得)	愛知県名古屋 市西区	上小田井SC2合同会社	11,740	12,025	97.6%	5.6%	3.8%	
m-シティ豊中	大阪府豊中市	合同会社豊中イースト	5,570	5,970	93.3%	5.7%	4.4%	
計		5物件	46,741	49,285	94.8%	5.0%	3.8%	

(注1) 取得予定資産のうち、m-シティ豊中については平成25年10月3日、Cute Cube 原宿については平成26年8月15日、DFS T ギャラリーア沖縄については平成26年8月18日に基本協定書をそれぞれ締結しており、各売主との間で、不動産及び各不動産信託受益権の譲渡について合意しています。

(注2) 売主及び本投資法人は、売買契約の効力が発生しないことにより生じた損害について、互いに一切請求することができないものとされています。なお、取得予定資産には、売主における借入先金融機関等のために、質権等が設定されているものがありますが、かかる質権等は、取得予定資産の譲渡の際に除去される予定です。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売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でなされるようお願いいたします。



また、各基本協定書<sup>(※1)</sup>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。

(停止条件)

- 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<sup>(※2)</sup>
- 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、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。）
- iii. 取引に必要な本投資法人の資金調達となされていること<sup>(※3)</sup>
- iv. 本投資法人及び本資産運用会社の社内承認・決裁がなされること（DFS T ギャラリーア沖縄の場合）、本資産運用会社の資産運用検討委員会の承認を得ること（mozo ワンダーシティの場合）又は本投資法人及び本資産運用会社の法令若しくは内部規則に基づき必要な手続きが全て完了していること（Cute Cube 原宿及びm-シティ豊中の場合）

※1 各基本協定書は、法的拘束力がないものとされています。

※2 mozo ワンダーシティに係る基本協定書には規定されていません。

※3 DFS T ギャラリーア沖縄に係る基本協定書には規定されていません。

(注3) 取得予定資産のうちGビル表参道02については、平成26年3月28日に準共有持分50%を取得する信託受益権売買契約を締結しています。

取得（予定）日	準共有持分	取得（予定）価格	鑑定評価額
平成26年4月1日取得	35%	12,393.5百万円	13,300百万円（平成26年8月1日時点）
平成26年10月1日取得予定	15%	5,311.5百万円	5,700百万円（平成26年8月1日時点）
取得予定資産取得後の単純合計	50%	17,705百万円	19,000百万円

(注4) mozo ワンダーシティについて準共有持分60%を保有しており、本資産運用会社は残りの準共有持分40%の取得について売主であるSPCのアセットマネージャーと基本協定書を締結しています。当該基本協定書において、本投資法人は、平成26年10月1日に20%の準共有持分（以下「取得予定準共有持分」といいます。）を取得価格11,740百万円で、また、平成26年11月1日から平成28年3月末日までの間に本資産運用会社と売主であるSPCのアセットマネージャーが合意する日に残りの20%の準共有持分（以下「残余準共有持分」といいます。）を取得価格11,740百万円で購入する旨が定められています。本投資法人は、本日付「新規投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の国内一般募集及び海外募集（以下「本募集」といいます。）の手取金を取得予定準共有持分の取得資金に充当する予定ですが、残余準共有持分の取得資金には充当せず、残余準共有持分の取得には、別途、借入金又は手元資金を充当することを予定しています。したがって、残余準共有持分は取得予定資産に含めていません。また、本投資法人と売主であるSPCが今後締結する予定の信託受益権売買契約において、平成26年10月1日から残余準共有持分の取得日までの間に売主であるSPCが負担した残余準共有持分にかかる資本的支出について、残余準共有持分の取得日時点で売主であるSPCが計上している簿価相当額を、本投資法人が残余準共有持分の取得価格11,740百万円に追加して支払うものとされる可能性があります。

取得（予定）日	準共有持分	取得（予定）価格	鑑定評価額
平成23年10月3日、平成24年10月2日取得合計	60%	32,000百万円	35,600百万円（平成26年2月28日時点）
平成26年10月1日取得予定	20%	11,740百万円	12,025百万円（平成26年8月1日時点）
取得予定資産取得後の単純合計	80%	43,740百万円	47,625百万円
平成26年11月1日から 平成28年3月末日までの間に取得する予定	20%	11,740百万円	—

(注5) 各取得予定価格は、信託財産の状況等に变化が生じた場合（入居テナントとの賃貸借条件の変更を含みますが、これに限られません。）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。なお、DFS T ギャラリーア沖縄の取得予定価格には、平成28年1月15日を取得決済を予定している底地の一部の取得予定価格（2,470百万円）が含まれています。

(注6) 「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7) 取得予定日は、今後、変更される可能性があります。

## <取得予定資産取得前後のポートフォリオについて>

	取得予定資産取得前	取得予定資産	取得予定資産取得後
物件数	84 物件 <sup>(注2)</sup>	5 物件 <sup>(注3)</sup>	87 物件
取得（予定）価格の合計	8,023 億円	467 億円	8,491 億円 <sup>(注4)</sup>
平均 NOI 利回り <sup>(注1)</sup>	5.3%	5.0%	5.2%
平均償却後 NOI 利回り <sup>(注1)</sup>	3.8%	3.8%	3.8%
稼働率	99.9%	—	99.9%
平均賃貸借残存期間	6.8 年	—	6.8 年
総テナント数	1,034	—	1,046
総賃貸可能面積	306 万 m <sup>2</sup> <sup>(注5)</sup>	—	314 万 m <sup>2</sup> <sup>(注5)</sup>

(注1) 「平均 NOI 利回り」及び「平均償却後 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2) 平成26年2月末日（第24期末）現在の81物件から、平成26年3月24日にイオンタウン大垣を売却し、平成26年3月25日にGビル渋谷01、平成26年4月1日にGビル表参道02及びラウンドワンスタジアム高槻店、平成26年4月10日にGビル吉祥寺01の4物件（以下「第25期取得済資産」と総称します。）を新たに取得したため、合計84物件となっています。

(注3) 5物件のうち、2物件は本投資法人が持分を既に保有しているGビル表参道02とmozo ワンダーシティの持分追加取得です。

(注4) 取得予定資産取得後の取得（予定）価格の合計は、平成26年2月末日（第24期末）現在の保有資産の取得価格の合計に、平成26年3月24日に売却したイオンタウン大垣の取得価格（4,950百万円）を除外し、第25期取得済資産の取得価格の合計（19,403百万円）、平成26年4月25日付で増改築により追加取得したおやまゆうえんハーヴェストワークの取得価格（254百万円）及び取得予定資産の取得予定価格の合計を加算した額を記載しています。

(注5) 取得予定資産取得前及び取得予定資産取得後の総賃貸可能面積には、mozo ワンダーシティとGビル表参道02その他本投資法人の共有持分又は準共有持分を保有している物件についての物件全体に係る総賃貸可能面積が含まれています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。



日本リテールファンド投資法人



三菱商事 UBS リアルティ

PC サイト：<http://www.jrf-reit.com/>

モバイルサイト：<http://www.jrf-reit.com/m/>

メール配信登録：[http://www.jrf-reit.com/ir/R01\\_regist.html](http://www.jrf-reit.com/ir/R01_regist.html)



## 2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、今回の

- ・底堅い消費需要が見込めるエリアに位置する商業施設の取得
- ・グローバルに展開し、高いブランド力を有するテナントが入居する商業施設の取得
- ・SC マネジメントを積極的に行っている大規模ショッピングセンターの持分追加取得
- ・スポンサーである三菱商事株式会社及び UBS グループとの様々なコラボレーションによる取得

を通じて様々な消費ニーズに適応するテナントの業種及び施設の業態を組み入れることで多様性のあるポートフォリオを構築し、資産規模拡大とポートフォリオの質及び安定性の向上を図り、ひいては投資主価値の向上を目指します。

なお、テナントの選定に当たっては、本投資法人の投資方針に則って、テナントの信用力、業界における競争力、地位及び取扱商品等を総合的に勘案して判断しております。

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 26 年 8 月期（第 25 期）及び平成 27 年 2 月期（第 26 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 27 年 8 月期（第 27 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 5 物件に関する意思決定に際しての詳細については、「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

### <ご参考><取得予定資産取得前後の 1 口当たり分配金の予想について>

	平成 26 年 8 月期（第 25 期） 取得予定資産取得前	平成 27 年 2 月期（第 26 期） 取得予定資産の 5 か月間稼働	平成 27 年 8 月期（第 27 期） 取得予定資産の通期稼働
物件数	84 物件	84 物件 → 87 物件	87 物件
前回発表 1 口当たり分配金	4, 125 円（予想）	4, 130 円（予想） (84 物件ベース)	—
本日発表 1 口当たり分配金	4, 129 円（予想）	4, 140 円（予想） (87 物件ベース)	4, 149 円（予想）
増減	4 円 (+0.1%)	+10 円 (+0.2%)	—

(注1) 平成 27 年 8 月期（第 27 期）の期末までに取得予定資産の取得以外の運用資産の異動（新規物件の取得又は既存保有物件の売却等）がないことを前提としています。

(注2) 後記「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は、別途記載される場合を除き、後記「【ご参考】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及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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、必ず本投資法人が発行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

#### 【DFS T ギャラリー沖繩】

##### (1) 取得予定資産の概要

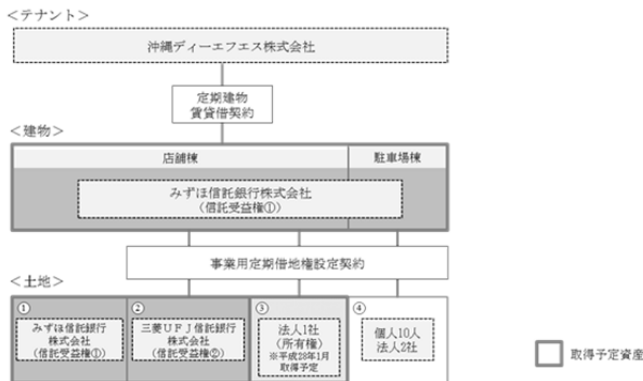
特定資産の種類	不動産信託受益権／不動産		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
取得予定日	平成 26 年 10 月 1 日 平成 28 年 1 月 15 日 (注1)			調査年月日	平成 26 年 3 月 17 日
取得予定価格	15,600 百万円 (注2)			緊急修繕費	0 円
信託受益権の概要	信託設定日	①平成 15 年 12 月 19 日 ②平成 25 年 8 月 16 日		短期修繕費	10,250,000 円
	信託受託者	①みずほ信託銀行株式会社 ②三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	307,960,000円／11年 (年平均 27,997,000 円)
	信託期間満了日	①平成 35 年 12 月 19 日 ②平成 35 年 12 月 19 日			
土地	所在地 (住居表示)	沖縄県那覇市おもろまち 四丁目 1 番 1 号		構造と階数	鉄骨造陸屋根合金メッキ鋼板葺 5 階建
	面積	17,391.99 ㎡		建築時期	平成 16 年 11 月 15 日
	用途地域	商業地域		延床面積	42,088.14 ㎡
	容積率／建ぺい率 (注3)	400%/80%		種類	倉庫、店舗、駐車場、事務所
	所有・それ以外の別 (注4)	所有権、借地権		所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし		地震 PML	3.0%	

##### 特記事項：

- ・本件建物のテナントである沖縄ディーエフエス株式会社との賃貸借契約において、本件建物に係る信託契約を変更する場合には沖縄ディーエフエス株式会社の承諾が必要とされています。
  - ・本件建物の一部に那覇新都心再開発地区計画に基づく公共空地が整備されており、歩行者の通行の用に供するものとして施設、物件等の設置等を行わないことが、那覇市との間で合意されています。
  - ・本投資法人は、底地の一部（取得予定価格 2,470 百万円）の取得決済を平成 28 年 1 月 15 日に行うことを予定しており、フォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人が買主の地位を承継する不動産売買契約上、買主が契約実行日に、当該底地の一部の引渡しと引き換えに行う売買代金の支払義務に違反した場合、買主は、売主に対して、違約金として、売買代金の 100%相当額を直ちに支払うものとされています。
- なお、当該不動産売買契約においては、買主が売買代金の資金調達を完了することが、売買代金支払の条件とされていません。ただし、本投資法人の社内承認・決裁がなされない等の理由により底地の買主の地位を承継する内容を含む信託受益権売買契約を締結しない場合には、当該不動産売買契約は本投資法人に承継されません。
- 不動産売買契約に定められた手付金（1,000 百万円）は既に支払われており、本投資法人は、取得価格のうち、手付金相当額を控除した 1,470 百万円の支払債務を承継します。
- なお、本投資法人は平成 26 年 10 月 1 日に手付金相当分を買主の地位の譲渡人に支払います。

- (注 1) 本投資法人は、底地の一部（【契約関係図】<土地>③の部分。取得予定価格 2,470 百万円）の取得決済を平成 28 年 1 月 15 日に行う予定ですが、物件全体に係る数値を記載しています。本投資法人は、当該底地の一部の取得についても本日開催の役員会で決議された募集による新投資口の発行及び投資口売出し又は第三者割当の手取金及び本日付「資金の借入（新規借入）」に関するお知らせ」記載の新規借入による資金を充当する予定です。
- (注 2) 取得予定価格には、平成 28 年 1 月 15 日に決済を予定している底地の一部の取得予定価格（2,470 百万円）が含まれています。
- (注 3) 建ぺい率は、防火地域内にある耐火建築物であるため 100%に緩和されています。
- (注 4) 本件土地の一部（契約関係図の<土地>②から④の部分）について本件建物所有者たるみずほ信託銀行株式会社と各所有者（契約関係図の<土地>②については三菱UFJ信託銀行株式会社の所有、<土地>③については法人 1 社の所有、<土地>④については個人 10 人と法人 2 社の区分所有）との間で、それぞれ事業用定期借地権設定契約が締結されています。

##### 【契約関係図】



ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出し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

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)	契約期間	敷金・保証金
沖縄ディーエフ エス	免税店	1 (沖縄ディーエフエス 株式会社)	42,088.14 m <sup>2</sup> (100.0%)	994 百万円	18.5年間 (平成35年5月 31日まで)	(保証金) 500 百万円
契約更改・改定 <sup>(注)</sup> ： ・本契約は定期建物賃貸借契約であり、賃貸借期間の満了により終了します。						

(注) 賃借人からの同意が得られていないため非開示とした条項があります。

(ご参考：鑑定評価サマリー)

鑑定機関	シービーアールイー株式会社	
鑑定評価額	16,900,000,000 円	
価格時点	平成 26 年 8 月 1 日	
直接還元法による収益価格	16,700,000,000 円	
	還元利回り	4.9%
DCF 法による収益価格	16,900,000,000 円	
	割引率	4.5% (1~9 年度)、4.6% (10 年度~)
	最終還元利回り	6.6%
原価法による積算価格	10,200,000,000 円	
	土地割合	63.2%
	建物割合	36.8%

(注) 本投資法人は、底地の一部を平成 28 年 1 月 15 日に取得することを予定していますが、本概要においては、当該取得が完了したことを前提とした鑑定評価額、収益価格及び積算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及び国内不動産信託受益権の取得及び賃貸借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、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。



## 【DFS T ギャラリア沖縄の特性】



### フロアイメージ



### ハイライト

## 沖縄の商業・観光の中心に位置し、世界有数の規模を誇る免税店の旗艦店

### ▶ マーケットの魅力

- 沖縄県への入城観光客数は、日本人・外国人ともに増加傾向
- 外国人観光客の増大を図る国家戦略特別区域への指定
- 平成32年に供用開始予定の那覇空港滑走路増設計画等による更なる観光客の増加期待
- 人口増加を背景に、沖縄県の小売販売額は増加傾向

### ▶ 立地の魅力

- 那覇空港からゆいレール(沖縄都市モノレール)で約20分の「おもろまち駅」に直結
- レンタカーステーションを持つ駐車場(約400台)と、観光バスの発着するバスターミナルを併設する、沖縄観光に利便性の高い立地
- 新たな商業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」の中心、「おもろまち」に立地

### ▶ 施設の魅力

- 日本人も日本国内で関税免除の特典が受けられる、ユニークな「沖縄型特定免税店制度」を活用したビジネスモデル
- グローバルに免税店ビジネスを展開するDFSグループの日本における旗艦店
- 海外有名ブランドが多数出店し、約1万㎡以上の売場面積を持つ大型店舗



取得予定価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	賃貸借残存期間
15,600 百万円	5.3 %	3.6 %	8.7 年

鑑定評価額	16,900百万円		
所在地 (住居表示)	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1番1号		
建築時期	平成16年11月15日		
土地面積	17,391.99m <sup>2</sup>	延床面積	42,088.14m <sup>2</sup>
テナント数	1	主要テナント	沖縄ディーエフエス

(注) 「取得予定価格」には、平成28年1月15日に決済を予定している底地の一部の取得予定価格(2,470百万円)が含まれています。また、「鑑定評価額」にも、底地の一部を取得したことを前提とした金額を記載しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席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。



## 【Cute Cube 原宿】

### (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	株式会社東京建築検査機構
取得予定日	平成 26 年 10 月 1 日			調査年月日	平成 26 年 8 月 11 日
取得予定価格	8,520 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 23 年 11 月 4 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	34,690,000 円/20 年 (年平均: 1,734,500 円)
	信託期間満了日	未定			
土地	所在地 (住居表示)	東京都渋谷区神宮前一丁目 7 番 1 号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 3 階建
	面積	635.97 m <sup>2</sup> (注)		建築時期	平成 25 年 8 月 30 日
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	1,729.36 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率	300%/80%		種類	店舗
	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		地震 PML	6.1%	
特記事項： 該当事項はありません。					

(注) 私道 (約 3.68 m<sup>2</sup>) 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)	契約期間	敷金・保証金
MONKI、 スピンズ他	物販他	10	1,428.54 m <sup>2</sup> (100.0%)	393 百万円(注)	—	(敷金) 203 百万円(注)
契約更改・改定：(主要テナントのみ)： <株式会社ヒューマンフォーラム> ・本契約は定期建物賃貸借契約であり、賃貸借期間の満了により終了します。 ・契約期間は 6 年間 (平成 31 年 9 月 5 日まで) です。 ・賃貸借期間中は、賃料の改定を行わないものとされています。 その他事項：(主要テナントのみ)： <株式会社ヒューマンフォーラム> ・賃貸借期間中は、本契約を解約できないものとされています。						

(注) 各テナントの合計の数値を記載しています。

### (ご参考：鑑定評価サマリー)

鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	8,690,000,000 円	
価格時点	平成 26 年 8 月 1 日	
直接還元法による収益価格	8,860,000,000 円	
	還元利回り	3.7%
DCF 法による収益価格	8,510,000,000 円	
	割引率	3.5%
	最終還元利回り	3.9%
原価法による積算価格	8,910,000,000 円	
	土地割合	93.5%
	建物割合	6.5%

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。



## 【Cute Cube 原宿の特性】



### ハイライト

## 国内外のティーンズに向けた「KAWAII」文化の発信地、 原宿・竹下通りに面する商業施設

### 🔴 マーケットの魅力

- 原宿は、ティーンズの憧れるファッションの聖地及び「KAWAII」文化の発信地として国内外からの注目度が高いエリア
- 竹下通りは、10代の若者をメインターゲットとした小規模で個性的なファッション・雑貨店やアンテナショップ等が多数集積し、東京周辺のティーンズだけでなく多数の修学旅行者・外国人観光客も訪れるエリア

### 🔴 立地の魅力

- 新宿・渋谷・池袋へのアクセスが良いJR山手線「原宿駅」徒歩約4分、東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前駅」徒歩約5分
- 竹下通りの中央の角地に位置し、良好な視認性を有する立地

### 🔴 施設の魅力

- グローバルファッションブランド「H&M」傘下の「MONKI」(関東初出店)、原宿で古着店を複数展開する「スピズ」等、竹下通りの消費者ニーズを捉えた個性的な店舗が入居
- 平成25年8月に竣工し、通りに広く面したファサードと開放的な吹抜け空間を有する竹下通りの新たなランドマーク



取得予定価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	平均賃貸借残存期間
8,520百万円	4.1%	3.8%	8.2年
鑑定評価額	8,690百万円		
所在地 (住居表示)	東京都渋谷区神宮前一丁目7番1号		
建築時期	平成25年8月30日		
土地面積	635.97m <sup>2</sup>	延床面積	1,729.36m <sup>2</sup>
テナント数	10	主要テナント	MONKI、スピズ

(注)「KAWAII」は日本政府が推進する「クールジャパン」の象徴の一つであり、日本が世界に発信する文化です。主に10代の女性に流行するファッションやポップカルチャーを総称する用語として定着していますが、外務省が平成21年に若手ファッションリーダー3名を「カワイイ大使」に任命したほか、日本文化を世界に発信する際の象徴的な言葉となっており外国人にも浸透しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。





## 【Gビル表参道 02】

### (1) 取得予定資産の概要<sup>(注)</sup>

特定資産の種類	不動産信託受益権 (準共有持分 15%)		建物状況評価 の概要	調査業者	株式会社東京カンテイ
取得予定日	平成 26 年 10 月 1 日			調査年月日	平成 26 年 3 月 14 日
取得予定価格	5,311 百万円			緊急修繕費	0 円
信託受益権の概要	信託設定日	土地：平成 16 年 9 月 9 日 建物：平成 17 年 12 月 28 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	本棟：119,970,000 円/12 年 (年平均：9,997,500 円) アネックス棟 1：4,220,000 円 /12 年 (年平均：351,667 円) アネックス棟 2：10,110,000 円 /12 年 (年平均：842,500 円)
	信託期間満了日	平成 36 年 3 月 31 日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都渋谷区神宮前四丁目 25 番 15 号	建物	構造と階数	本棟：鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根・銅板葺地下 2 階付 4 階建 アネックス棟 1：鉄骨造陸屋根地下 1 階付 2 階建 アネックス棟 2：鉄骨造陸屋根地下 1 階付 2 階建
	面積	2,274.15 m <sup>2</sup>		建築時期	本棟：平成 17 年 12 月 2 日 アネックス棟 1：平成 17 年 11 月 30 日 アネックス棟 2：平成 17 年 11 月 30 日
	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域		延床面積	本棟：6,563.16 m <sup>2</sup> アネックス棟 1：174.85 m <sup>2</sup> アネックス棟 2：419.31 m <sup>2</sup> 合計：7,157.32 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率	本棟：350%/90% アネックス棟 1：200%/60% アネックス棟 2：200%/60%		種類	本棟：店舗・駐車場 アネックス棟 1：店舗 アネックス棟 2：店舗
	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		地震 PML	本館：7.3% アネックス棟 1：6.9% アネックス棟 2：8.1%	

#### 特記事項：

- ・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（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に譲渡する場合には、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。
- ・本物件の不動産信託受益権の準共有者並びに本件土地の信託受託者及び本件建物の信託受託者との間で信託間合意書を締結しており、かかる合意書の当事者全員の同意がない限り、本件土地の信託受託者及び本件建物の信託受託者は、本物件を売却しようとするときは、本件建物及び本件土地を一括して同一の譲受人に売却するものとされ、また不動産信託受益権の準共有者は、本物件の不動産信託受益権を売却しようとするときは、本件建物の信託受益権及び本土地の信託受益権を同時に同一の譲受人に売却するものとされています。

(注) 本投資法人は、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分 15%を追加取得する予定であり、取得済の不動産信託受益権の準共有持分 35%とあわせ、その持分割合は 50%となる予定ですが、「取得予定日」及び「取得予定価格」以外は、物件全体に係る数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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<sup>(注1)</sup>

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)	契約期間	敷金・保証金
— <sup>(注2)</sup>	衣料・雑貨	6 (— <sup>(注2)</sup> )	5,555.65 m <sup>2</sup> (100.0%)	209 百万円	— <sup>(注2)</sup>	(敷金) 164 百万円
契約更改・改定： — <sup>(注2)</sup>						

(注1) 「総賃貸面積」については建物全体について、「年間賃料」、「敷金・保証金」については、本投資法人が今回取得を予定する準共有持分15%に相当する金額を記載しています。  
なお、本投資法人が既に所有している準共有持分35%に本募集後に取得を予定する15%を加えた準共有持分50%に相当する金額は、年間賃料(消費税別)698百万円(駐車場使用料及びEV使用料を加えた年間賃料等は723百万円)、敷金・保証金548百万円です。

(注2) 主な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。

## (ご参考：鑑定評価サマリー)

鑑定機関	シービーアールイー株式会社	
鑑定評価額	5,700,000,000 円	
価格時点	平成26年8月1日	
直接還元法による収益価格	5,775,000,000 円	
	還元利回り	3.5%
DCF法による収益価格	5,700,000,000 円	
	割引率	3.3%
	最終還元利回り	3.5%
原価法による積算価格	7,020,000,000 円	
	土地割合	96.8%
	建物割合	3.2%

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席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ビル表参道 02 の特性】



### ハイライト

日本を代表する  
ブランドストリート・表参道に面し、  
世界的ファッションブランドの旗艦店  
が入居する商業施設

#### 🔴 マーケットの魅力

- 表参道は海外ラグジュアリーブランドの路面店が多数集積する日本を代表する商業エリア

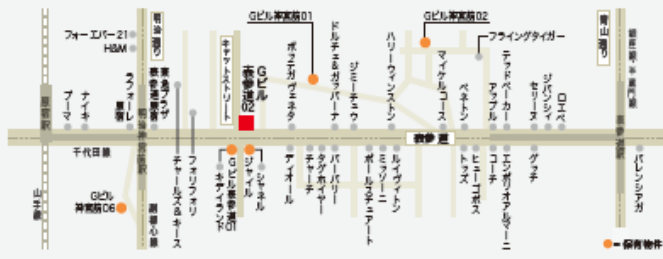
#### 🔴 立地の魅力

- 東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前駅」徒歩約3分
- 大規模商業施設や、ラグジュアリーブランドの路面店が立ち並ぶ「表参道」と、カジュアルブランドが数多く出店する「キャットストリート」に面する立地

#### 🔴 施設の魅力

- 本棟には世界的ファッションブランドが日本における主要な路面店かつアジアにおける旗艦店として入居
- 表参道に対して広いファサードを有し、ランドマーク性のある建物

### 表参道マップ



### 本物件周辺 (表参道)の様子



取得予定価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	平均賃貸借残存期間
5,311百万円	3.6%	3.5%	5.6年
鑑定評価額	5,700百万円		
所在地 (住居表示)	東京都渋谷区神宮前四丁目25番15号		
建築時期	平成17年12月2日(本棟)、平成17年11月30日(アネックス棟1,2)		
土地面積	延床面積	本棟	6,563.16m <sup>2</sup>
		アネックス棟1	174.85m <sup>2</sup>
		アネックス棟2	419.31m <sup>2</sup>
		合計	7,157.32m <sup>2</sup>
テナント数	6	主要テナント	— <sup>(注)</sup>

注：主な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及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。



【mozo ワンダーシティ】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類 <sup>(注1)</sup>	不動産信託受益権 (準共有持分20%)	建物状況評価 の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス	
取得予定日	平成26年10月1日		調査年月日	平成23年7月13日	
取得予定価格	11,740百万円		緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日		平成17年3月31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	本棟：2,830,904,000円/20年 (年平均：141,545,200円) 別棟：162,866,000円/20年 (年平均：8,143,300円)
	信託期間満了日		平成32年3月31日		
土地	所在地	愛知県名古屋市西区二方町 40番地1他	建物	構造と階数	本棟：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6階建他 別棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺3階建他
	面積	107,456.04㎡		建築時期	本棟：平成21年4月1日 別棟：平成19年8月6日
	用途地域	工業地域		延床面積	本棟：229,976.30㎡ 別棟：3,630.43㎡ 合計：233,606.73㎡
	容積率/建ぺい率 <sup>(注2)</sup>	200%/60%		種類	本棟：店舗・駐車場他 別棟：スポーツセンター・教習所他
	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 <sup>(注3)</sup>	根抵当権	地震PML		本館棟：8.1% 立駐棟：5.8% スポーツ棟：13.4%	

特記事項：

- ・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（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。

(注1) 本投資法人は、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分20%を追加取得する予定であり、取得済の不動産信託受益権の準共有持分60%とあわせ、その持分割合は80%となる予定ですが、「取得予定日」及び「取得予定価格」以外は、物件全体に係る数値を記載しています。本投資法人はmozoワンダーシティについて準共有持分60%を保有しており、本資産運用会社は残りの準共有持分40%の取得について売主であるSPCのアセットマネージャーと基本協定書を締結しています。当該基本協定書において、本投資法人は、平成26年10月1日に取得予定準共有持分(20%)を取得価格11,740百万円で、また、平成26年11月1日から平成28年3月末日までの間で本資産運用会社と売主であるSPCのアセットマネージャーが合意する日に残余準共有持分(20%)を取得価格11,740百万円で購入することが定められています。本投資法人は、本募集の手取金を取得予定準共有持分の取得資金に充当する予定です。なお、残余準共有持分の取得については、別途、借入金又は手元資金を充当することを予定していることから、残余準共有持分は取得予定資産に含めていません。また、本投資法人と売主であるSPCが今後締結する予定の信託受益権売買契約において、平成26年10月1日から残余準共有持分の取得日までの間に売主であるSPCが負担した残余準共有持分にかかる資本的支出について、残余準共有持分の取得日時時点で売主であるSPCが計上している簿価相当額を、本投資法人が残余準共有持分の取得価格11,740百万円に追加して支払うものとされる可能性があります。

(注2) 本棟敷地の建ぺい率は、角地加算により70%となっています。

(注3) 退職金支払請求債権を担保するため、本物件の土地の一部（愛知県名古屋市西区二方町61番1、3,375.80㎡）に極度額3億5,000万円の根抵当権（債務者：株式会社アイテックス、根抵当権者：無限責任中間法人エイチディビー）が設定されています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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、必ず本投資法人が発行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)(注2)

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)	契約期間	敷金・保証金
イオン、 フラクサス他	総合スーパー、 衣料、雑貨、飲食 他	224 (イオンリテール 株式会社他)	86,666.97 m <sup>2</sup> (注3) (99.9%)	894 百万円(注3)	—	(敷金) 552 百万円(注3)

契約更改・改定：

<イオンリテール株式会社①(注4)>

- ・契約期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人が、その相手方に対し書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一契約内容にて更に1年更新され、以後も同様とされています。

<イオンリテール株式会社②>

- ・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が、契約期間満了の1年前から6か月前までの間に、賃貸人が書面による終了の通知を行わなかった場合は賃借人が引き続き賃借できるものとされています。ただし、賃貸人が本契約の終了を通知した場合にはその日から6か月を経過した日に終了するものとされています。
- ・賃貸人及び賃借人は、営業開始日から満2年が経過する毎に賃料等を改定するものとされています。また、賃貸人は、改築又は大修繕、設備の導入・更新、新たな公租公課が賦課されたとき、及び、公租公課の額又は付近建物の賃料の額が高騰又は下落し、その他一般物価が上昇又は下降したとき等は、双方協議の上賃料等を改定することができるものとされています。

(注1) 本物件は、一部につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されているため、エンドテナントとの間の賃貸借契約の概要を記載しています。なお、平成26年6月末日現在の賃貸借契約の内容を記載しています。

(注2) 「総賃貸面積」については建物全体について、「年間賃料」及び「敷金・保証金」については本投資法人が今回取得を予定する準共有持分20%に相当する金額を記載しています。なお、本投資法人が既に所有している準共有持分60%に今回取得を予定する20%を加えた準共有持分80%に相当する金額は、年間賃料(消費税別)3,577百万円、敷金2,209百万円です。なお、平成26年11月1日から平成28年3月末日までの間に取得を予定する準共有持分20%に相当する金額は、本日時点において今回取得を予定する準共有持分20%に相当する金額と同額を予定しています。ただし、取得時点のキャッシュフロー等により変動することから、取得が確定した時点で改めてお知らせいたします。

(注3) 各テナントの合計の数値を記載しています。

(注4) イオンモール株式会社との間でバス・スルー型のマスターリース契約を締結しており、同社からイオンリテール株式会社に転貸されています。

(ご参考：鑑定評価サマリー)

鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
	平成26年10月1日以降 取得予定の 準共有持分合計 40%	平成26年10月1日 取得予定持分 (準共有持分 20%)	平成26年11月1日から平成28年3月 末日までの間に取得する予定の持分 (準共有持分 20%)
鑑定評価額	24,050,000,000 円	12,025,000,000 円	12,025,000,000 円
価格時点	平成26年8月1日		
直接還元法による収益価格	24,100,000,000 円	12,050,000,000 円	12,050,000,000 円
	還元利回り	5.3%	
DCF法による収益価格	23,600,000,000 円	11,800,000,000 円	11,800,000,000 円
	割引率	5.4%	
	最終還元利回り	5.5%	
原価法による積算価格	18,200,000,000 円	9,100,000,000 円	9,100,000,000 円
	土地割合	46.9%	
	建物割合	53.1%	

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届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。



【mozo ワンダーシティの特性】



ハイライト

SCマネジメントを積極的に行っている、  
日本有数の大規模郊外型ショッピングセンター

▶ マーケットの魅力

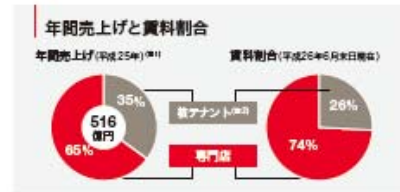
- 商圏人口 3km圏:16.8万人、5km圏:45.4万人の豊富な人口集積

▶ 立地の魅力

- 主要幹線道路に囲まれ、高速道路ICにも隣接する広域集客に恵まれたロケーション
- 名鉄犬山線・名古屋市営地下鉄鶴舞線「上小田井駅」徒歩約5分であり、名古屋市中心部へのアクセスが可能

▶ 施設の魅力

- 年間売上げ約516億円、年間来館者数約1,900万人、約5,000台駐車可能な駐車場
- 平成27年に専門店を大幅に入れ替えることを前提に大規模なリニューアルを計画



注1:本資産運用会社が毎月プロパティ・マネジメント会社による各テナントへのヒアリングを通じて取得する、各テナントの売上金額を基に作成したものです、各テナントが会計上認識する売上金額の合計と一致するとは限りません。

注2:該テナントとは、イオンを含む複数の大型テナントを指します。



取得予定価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	平均賃貸借残存期間
11,740百万円	5.6%	3.8%	3.3年
鑑定評価額	12,025百万円		
所在地	愛知県名古屋市西区二方町40番地1他		
建築時期	本棟:平成21年4月1日、別棟:平成19年8月6日		
土地面積	107,456.04m <sup>2</sup>	延床面積	本棟 229,976.30m <sup>2</sup> 別棟 3,630.43m <sup>2</sup> 合計 233,606.73m <sup>2</sup>
テナント数	224	主要テナント	イオン、フラクサス

ご注意:本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売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でなされるようお願いいたします。



## 【m-シティ豊中】

### (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	株式会社東京建築検査機構
取得予定日	平成 26 年 10 月 1 日			調査年月日	平成 26 年 7 月 22 日
取得予定価格	5,570 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 25 年 10 月 3 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	5,100,000 円/12 年 (年平均: 425,000 円)
	信託期間満了日	未定			
土地	所在地 (住居表示)	大阪府豊中市日出町二丁目 2 番 18 号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 4 階建
	面積	13,640.99 m <sup>2</sup> (注1)		建築時期	平成 18 年 3 月 31 日
	用途地域	準工業地域		延床面積	33,301.93 m <sup>2</sup>
	容積率/建ぺい率	213.426%/60%		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	抵当権(注2)		地震 PML	8.9%	
特記事項： ・本件土地の一部に、配水管路及び付属構造物の設置を目的として、地上権が設定されています。					

(注1) 公衆用道路 (212.74 m<sup>2</sup>) を含みます。

(注2) 株式会社エディオンに対する敷金返還債務を担保するため、本物件に抵当権が設定されています。

### (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)	契約期間	敷金・保証金
エディオン	家電量販店	1 (株式会社 エディオン)	33,301.93 m <sup>2</sup> (100.0%)	— (注)	20 年間 (平成 38 年 12 月 11 日まで)	(敷金) 300 百万円
契約更改・改定： ・本契約は、定期建物賃貸借契約であり、賃貸借期間満了により終了します。 ・3 年毎に協議のうえ、賃料を改定することができます。						

(注) 貸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。

### (ご参考：鑑定評価サマリー)

鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	5,970,000,000 円	
価格時点	平成 26 年 8 月 1 日	
直接還元法による収益価格	5,980,000,000 円	
	還元利回り	5.4%
DCF 法による収益価格	5,970,000,000 円	
	割引率	5.2%
	最終還元利回り	5.6%
原価法による積算価格	5,590,000,000 円	
	土地割合	63.2%
	建物割合	36.8%

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売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でなされるようお願いいたします。



【m-シティ豊中の特性】



近隣地域航空写真



ハイライト

大阪北部の人口密集地に位置し、広域を結ぶ幹線道路に面した生活密着型の商業施設

マーケットの魅力

- 商圏人口 1km圏:4.2万人、3km圏:33.4万人の豊富な人口集積
- 大阪等の大都市のベッドタウンである豊中市の人口密度は、日本全国(市町村対象、東京都区部を含みません。)で第8位

立地の魅力

- 人口密度の高い住宅地に位置し、京都府・兵庫県・大阪北部と大阪市内を結ぶ主要幹線道路(国道176号線)に面した商業施設
- 最寄駅から大阪梅田までは阪急電鉄で10分圏内、大阪中心部へのアクセスが良好なエリア

施設の魅力

- 家電量販店のエディオン(業界売上げ第3位)、食品スーパーを専業とするライフ(業界売上げ第1位)をはじめ、子供用品のベビーザラス、家具・生活雑貨のナフコ等、地域の底堅い消費ニーズを満たす、生活必需品を販売する店舗が複数入居

フロアイメージ

4F	駐車場	
3F	ベビーザラス	ナフコ
2F	エディオン	
1F	ライフ	駐車場

全国人口密度ランキング(市町村対象)

順位	市	人口密度 (1km <sup>2</sup> あたり)
1位	埼玉県 蕨市	14,020.0
2位	東京都 武蔵野市	12,929.5
3位	東京都 西東京市	12,398.2
4位	東京都 狛江市	12,324.1
5位	大阪府 大阪市	11,980.6
6位	大阪府 守口市	11,523.7
7位	東京都 三鷹市	11,277.8
8位	大阪府 豊中市	10,702.1
9位	大阪府 門真市	10,609.3
10位	東京都 国分寺市	10,509.6

注：東京都区部を含みません。  
出所：総務省「平成22年国勢調査人口等基本集計」



取得予定価格	5,570百万円	NOI利回り	5.7%	償却後NOI利回り	4.4%	賃貸借残存期間	12.2年
鑑定評価額	5,970百万円						
所在地(住居表示)	大阪府豊中市日出町二丁目2番18号						
建築時期	平成18年3月31日						
土地面積	13,640.99m <sup>2</sup>	延床面積	33,301.93m <sup>2</sup>				
テナント数	1	主要テナント	エディオン				

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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)をご覧くださいの上で、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
DFS T ギャラリーア沖縄		株式会社国建	株式会社國場組・大成建設 株式会社共同企業体	那覇市
Cute Cube 原宿		鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	株式会社 都市居住評価センター
Gビル表参道 02		清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社	株式会社 東京建築検査機構
mozo ワンダーシティ	本館棟	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	日本 ERI 株式会社
	立駐棟	石川島建材工業株式会社	石川島建材工業株式会社	日本 ERI 株式会社
	スポーツ棟	株式会社東畑建築事務所	株式会社竹中工務店	株式会社確認サービス
m-シティ豊中		清水建設株式会社	清水建設株式会社	財団法人 日本建築総合試験所

4. 取得先の概要

【DFS T ギャラリーア沖縄】

(1) 名 称	合同会社おもろまち 41				
(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	10 万円				
(6) 設 立 年 月 日	平成 25 年 8 月 9 日				
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 <sup>(注)</sup>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係</td> <td>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匿名組合出資する不動産信託受益権の取得、保有及び処分を目的とした合同会社です。</td> </tr> <tr> <td>関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況</td> <td>当該会社は、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。 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。 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。</td> </tr> </tbody> </table>	資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 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匿名組合出資する不動産信託受益権の取得、保有及び処分を目的とした合同会社です。	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、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。 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。 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。
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 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匿名組合出資する不動産信託受益権の取得、保有及び処分を目的とした合同会社です。				
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、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。 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。 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、コンプライアンス管理室による確認を経ており、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。

本資産の取得先である他 1 社は、国内一般事業会社ですが、当該取得先より開示すること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、本取得先は、本投資法人又は資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。



取得予定資産取得先の状況

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	合同会社おもろまち 41	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 が匿名組合出資する会社	—
取得経緯・理由等	一時保有目的	—
取得価格	15,500 百万円	—
取得時期	平成 26 年 5 月 22 日	—

(注) 本投資法人が、当該取得予定資産を取得するにあたり、上記の合同会社の組成費用等の費用につき、取得先に対して支払う予定はありません。

【Cute Cube 原宿】

(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等
(5) 資 本 金	7 億円（平成 26 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	1,446 百万円（平成 26 年 3 月 31 日現在）
(8) 総 資 産	22,776 百万円（平成 26 年 3 月 31 日現在）
(9) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 <sup>(注)</sup>	
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 98.66%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 百万円で G ビル渋谷 01 を譲渡しています。 また、本日時点において保有物件であるジャイル、ラ・ポルト青山及び G ビル表参道 01 について、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しています。
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、コンプライアンス管理室による確認を経ており、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。

取得予定資産取得先の状況

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 98.66%出資する会社	—
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得価格	現受益者が売買予定日時点で 1 年を超えて受益権を所有しているため記載を省略します。	—
取得時期	平成 25 年 9 月 20 日	—

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。



【Gビル表参道 02】

(1) 名 称	合同会社神宮前 425
(2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内 3 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 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 北川久芳
(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	10 万円
(6) 設 立 年 月 日	平成 25 年 8 月 9 日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 <sup>(注)</sup>	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 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匿名組合出資する不動産信託受益権の取得、保有及び処分を目的とした合同会社です。
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。 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、コンプライアンス管理室による確認を経ており、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。

取得予定資産取得先の状況

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	合同会社神宮前 425	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匿名組合出資する会社	—
取得経緯・理由等	一時保有目的	—
取得価格	35,200 百万円（100%持分）	—
取得時期	平成 26 年 3 月 28 日	—

(注) 本投資法人が、当該取得予定資産を取得するにあたり、上記の合同会社の組成費用等の費用につき、取得先に対して支払う予定はありません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。



【mozo ワンダーシティ】

(1) 名称	上小田井 SC2 合同会社
(2) 所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地さくら総合事務所内
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 DS 一般社団法人 職務執行者 安藤隆夫
(4) 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. 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	10 万円
(6) 設立年月日	平成 22 年 3 月 26 日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 <sup>(注)</sup>	
資本関係 人取的 取引関係	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匿名組合出資する不動産信託受益権の取得、保有及び処分を目的とした合同会社です。
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。 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、コンプライアンス管理室による確認を経ており、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。

取得予定資産取得先の状況

物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者
会社名・氏名	上小田井 SC2 合同会社
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が匿名組合出資する特別目的会社
取得経緯・理由等	保有目的
取得価格	現所有者が 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。
取得時期	平成 22 年 10 月 4 日

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。



【m-シティ豊中】

(1) 名称	合同会社豊中イースト
(2) 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 一般社団法人サンライズ22 東京都足立区東綾瀬一丁目20番6-303号 職務執行者 中谷和規
(4) 事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 3. 資産の流動化に関する業務を目的とした特定目的会社の特定出資等の取得、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一切の事業
(5) 資本金	129万円
(6) 設立年月日	平成25年9月3日
(7) 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	本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社（出資比率51%）及びUBS AG（出資比率49%）が匿名組合出資する不動産信託受益権の取得、保有及び処分を目的とした合同会社です。
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。 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、コンプライアンス管理室による確認を経ており、また、本資産運用会社における利害関係者取引審査委員会、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。

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	合同会社豊中イースト	ブライトムーン豊中特定目的会社
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が匿名組合出資する特別目的会社	—
取得経緯・理由等	一時保有目的	—
取得価格	5,500百万円	前受益者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。
取得時期	平成25年10月3日	平成18年12月12日

(注) 本投資法人が、当該取得予定資産を取得するにあたり、上記の合同会社の組成費用等の費用につき、取得先に対して支払う予定はありません。

## 5. 媒介の概要

前記「1. 取得予定資産の概要」に記載する取得予定資産の取得に関し、該当する取引はありません。

## 6. フォワード・コミットメント等に関する事項

### (1) DFS T ギャラリーア沖縄

DFS T ギャラリーア沖縄に係る基本協定書は、信託受益権（取得予定価格13,130百万円）の取得及び底地の一部（取得予定価格2,470百万円）に関する当該底地の売主と有限会社琉球オーツ（原契約上の買主）の間の平成25年11月6日付不動産売買契約書（以下「底地売買契約書」といいます。）上の買主としての地位の承継を内容とする信託受益権等売買契約（以下「信託受益権等売買契約」といいます。）（取得予定価格の合計15,600百万円）を締結する旨を定めています。当該底地の一部の取得決済は平成28年1月15日に行うことを予定しています。このため、本投資法人が基本協定書に基づき信託受益権等売買契約を締結した場合に買主の地位を承継することとなる底地売買契約書は、フォワード・コミットメント等に該当します。底地売買契約書上、買主が契約実行日に、当該底地の一部の引渡しと引き換えに行う売買代金の支払義務に違反した場合、買主は、売主に対して、違約金として、売買代金の100%相当額を直ちに支払うものとされています。

また、底地売買契約書においては、買主が売買代金の資金調達を完了することが、売買代金支払の条件とされていません。ただし、本投資法人の社内承認・決裁がなされない等の理由により信託受益権売買契約を締結しない場合には、底地売買契約書は本投資法人に承継されません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席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) Gビル表参道 02

Gビル表参道 02 については、平成 26 年 3 月 28 日付の信託受益権売買契約上、信託受益権売買契約の締結から 1 年以内の本投資法人が指定する日（ただし、売主に反対する合理的な理由があれば売主及び本投資法人が書面にて合意するその他の日）に決済（物件引渡し）が行われることが規定されていることから、当該売買契約は、フォワード・コミットメント等に該当します。なお、本投資法人は、決済を行う日として平成 26 年 10 月 1 日を指定しました。

当該売買契約上、売買代金支払の条件が全て成就したにもかかわらず、本投資法人が売買代金の支払義務を履行しない場合、売主は、本投資法人に対し、売買代金の 10%相当額の違約金を請求することができるものとされています。当該売買契約においては、売買代金の支払いのために必要とされる額の増資が行われ、売買代金の調達が行われることが、本投資法人による売買代金支払義務履行の条件とされています。

したがって、増資が行われず本投資法人が売買代金の資金調達を完了できない結果、売買代金の支払いができない場合であっても、本投資法人は売買契約を違約金の負担なく解除できるため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

(3) mozo ワンダーシティ

今回の取得予定資産ではありませんが、mozo ワンダーシティの 20%の残余準共有持分も、その売買契約の締結から 1 か月以上経過した後に決済（物件引渡し）が行われることが基本協定書上規定されていることから、当該基本協定書は、フォワード・コミットメント等に該当する、と本投資法人は考えています。当該基本協定書に基づき信託受益権売買契約書を締結した場合、同契約に規定する実行前提条件が全て成就したにもかかわらず、本投資法人が売買代金の支払義務を履行しない場合は、売主は、本投資法人に対して、残余準共有持分に係る売買代金の 10%に相当する額の違約金を請求することができる旨が当該基本協定書に定められています。

また、当該売買契約においては、本投資法人が売買代金の資金調達を完了することが、売買代金支払の条件とされることが、当該基本協定書に定められています。

したがって、本投資法人が売買代金の資金調達を完了できない結果、売買代金の支払いができない場合であっても、本投資法人は売買契約を違約金の負担なく解除できるため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

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「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	売買契約締結年月日	取得年月日	代金支払年月日
DFS T ギャラリーア沖縄 <sup>(注1)</sup>	平成 26 年 10 月 1 日	平成 26 年 10 月 1 日 平成 28 年 1 月 15 日	平成 26 年 10 月 1 日 平成 28 年 1 月 15 日
Cute Cube 原宿	平成 26 年 10 月 1 日	平成 26 年 10 月 1 日	平成 26 年 10 月 1 日
Gビル表参道 02	平成 26 年 3 月 28 日	平成 26 年 10 月 1 日	平成 26 年 10 月 1 日
mozo ワンダーシティ <sup>(注2)</sup>	平成 26 年 10 月 1 日	平成 26 年 10 月 1 日	平成 26 年 10 月 1 日
m-シティ豊中	平成 26 年 10 月 1 日	平成 26 年 10 月 1 日	平成 26 年 10 月 1 日

(注1) DFS T ギャラリーア沖縄については、底地の一部（取得予定価格 2,470 百万円）の取得決済を平成 28 年 1 月 15 日に行うことを予定しています。

(注2) mozo ワンダーシティについては、取得予定準共有持分の取得予定日を記載しています。本投資法人による取得対象である残余準共有持分については平成 26 年 11 月 1 日から平成 28 年 3 月末日の期間内において売主と合意した日に取得することが基本協定書で定められています。

9. 今後の見通し

本投資法人の平成 26 年 8 月期（第 25 期：平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 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 27 年 2 月期（第 26 期：平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 日）及び平成 27 年 8 月期（第 27 期：平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 年 8 月 31 日）の運用状況の予想については、本日付「平成 26 年 8 月期（第 25 期）及び平成 27 年 2 月期（第 26 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 27 年 8 月期（第 27 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及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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、必ず本投資法人が発行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」及び「償却後 NOI 利回り」（「1. 取得予定資産の概要」）、並びに「平均 NOI 利回り」及び「平均償却後 NOI 利回り」（「1. 取得予定資産の概要<取得予定資産取得前後のポートフォリオについて>」）は、以下の計算式により求めています。

■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、各数値について、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{(不動産賃貸事業収入\*－不動産賃貸事業費用\*)＋減価償却費\*}÷取得予定価格

償却後 NOI 利回り＝取得予定資産に係る(不動産賃貸事業収入\*－不動産賃貸事業費用\*)÷取得予定価格

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

\* 取得予定資産の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、本投資法人が各取得予定資産の現受益者又は現所有者から提供を受けた平成 26 年 6 月までの実績値のうち、平成 25 年 7 月から平成 26 年 6 月までの実績値を年額とした上、取得予定日までに予定されている各事象（賃貸借契約、信託契約、PM 契約、建物管理業務委託契約及び損害保険契約の内容及び変更、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しています。ただし、mozo ワンダーシティについては、本投資法人が既に保有する持分に基づく平成 25 年 3 月から平成 26 年 2 月までの実績値を年額とし、平成 26 年 10 月 1 日に追加取得する予定の準共有持分割合（20%）を乗じて計算しており、取得予定価格については当該準共有持分（20%）の取得時に支払う金額を用いています。DFS T ギャラリーア沖繩については、底地の一部（取得価格 2,470 百万円）の取得済済を平成 28 年 1 月 15 日に行うことを予定していますが、取得予定価格についてはかかる底地の取得が完了したことを前提とした各数値を使用し、計算しています。本物件の取得予定日である平成 26 年 10 月 1 日から当該底地の一部の取得済済日までの間、当該底地に係る借地料として賃貸費用が発生しますが、上記の NOI 利回り及び償却後 NOI 利回りの計算においては、かかる底地の一部の取得が完了したことを前提とし、不動産賃貸事業費用の計算上、当該借地料が発生しないものとして算出しています。なお、これらは今後の取得予定資産の収入及び費用の状況を予測しようとするものではなく、実際の金額と一致するとは限りません。

■取得予定資産取得前のポートフォリオに係る「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られる数値をいいます。以下同じです。

平均 NOI 利回り＝{(不動産賃貸事業収入\*－不動産賃貸事業費用\*)の合計＋減価償却費\*の合計}÷取得価格\*の合計

平均償却後 NOI 利回り＝{(不動産賃貸事業収入\*－不動産賃貸事業費用\*)の合計}÷取得価格\*の合計

\* 下記①と②を合算したものをを用いて計算しています。

① 平成 26 年 2 月 28 日（第 24 期末）現在の保有資産（平成 26 年 3 月 24 日付で譲渡したイオンタウン大垣を除きます。）について、平成 26 年 2 月期（第 24 期）の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の実績値を当該期の営業日数で除し、365 日に乗じることににより年換算しています。ただし、取得価格には平成 26 年 4 月 25 日で竣工したおやまゆうえんハーヴェストワークの増築分（254 百万円）を加算した数値を用います。

② 第 25 期取得済済資産について、本投資法人が各第 25 期取得済済資産の信託前受益者から提供を受けた平成 26 年 2 月までの実績値のうち、平成 25 年 9 月 1 日から平成 26 年 2 月 28 日までの期間の実績値を年換算した上、算定した金額を反映しています。

なお、G ビル吉祥寺 01 については、一部のテナントとの間で平成 26 年 5 月末日付で解約する旨の合意解約書を平成 26 年 4 月 9 日に締結していますが、当該テナント解約部分については平成 26 年 6 月 13 日出店申込書が提出されており、本日現在、協議中です。

■取得予定資産取得後の保有資産に係る「平均 NOI 利回り」及び「平均償却後 NOI 利回り」は、各数値について、取得予定資産取得前のポートフォリオに係る数値と、取得予定資産に係る数値の合計値を使用して、上記取得予定資産取得前のポートフォリオに係る「平均 NOI 利回り」及び「平均償却後 NOI 利回り」と同じ計算式により求めています。

### 「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、売買契約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「信託受託者」は、各取得予定資産について、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、登記簿上の記載に基づいています。
- ・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、土壌汚染調査等の建物状況評価を、株式会社 ERI ソリューション、株式会社東京建築検査機構、株式会社ハイ国際コンサルタント、株式会社イー・アール・エス及び株式会社東京カンテイに委託し、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（11 年、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。
- ・「地震 PM」は、株式会社イー・アール・エス及びイー・アール・エム・エス株式会社の共同報告により、平成 26 年 8 月付の地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書が作成され、同報告書に基づき記載しています。ただし、同報告書については、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。
- ・「特記事項」は、本日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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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、必ず本投資法人が発行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」欄に関する説明

- ・「テナント数」は、Gビル表参道 02 及び mozo ワンダーシティについては平成 26 年 6 月末日現在で効力を有する各賃貸借契約書等、Gビル表参道 02 及び mozo ワンダーシティを除く各取得予定資産について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に係る賃貸借契約書の合計を記載しています。なお、パス・スルー型のマスターリース契約（マスターリース契約における賃料がエンドテナントとの賃貸借契約における賃料と連動しているものをいいます。）を締結している場合には、エンドテナント数を記載しています。
- ・「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。
- ・「稼働率」は、Gビル表参道 02 及び mozo ワンダーシティについては平成 26 年 6 月末日現在で効力を有する賃貸借契約書等、Gビル表参道 02 及び mozo ワンダーシティを除く各取得予定資産について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（物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものから計算しています。）に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。
- ・「年間賃料」は、Gビル表参道 02 及び mozo ワンダーシティについては平成 26 年 6 月末日現在で効力を有する賃貸借契約書等、Gビル表参道 02 及び mozo ワンダーシティを除く各取得予定資産について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表示された、平成 26 年 6 月末日現在効力を有する又は取得予定日において効力を有する予定の年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書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 26 年 6 月の売上げに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、店舗・事務所等に係る Gビル表参道 02 及び mozo ワンダーシティについては平成 26 年 6 月末日現在で効力を有する賃貸借契約書等、Gビル表参道 02 及び mozo ワンダーシティを除く各取得予定資産について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。

## （ご参考：鑑定評価書サマリー）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、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所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を依頼して鑑定評価書を受領し、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での取引可能性等を保証するものではありません。

## 「物件の特性」に関する説明

- ・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ビーエーシー・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。
- ・使用されている写真には、取得予定資産以外のものも含まれていますが、現時点において取得予定のものはありません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借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、必ず本投資法人が発行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でなされるようお願いいたします。

