

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。)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、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (A) 百万円(注3)	鑑定評価額 (B) 百万円	(A/B)	NOI 利回り (注4)	償却後 NOI 利回り (注4)	取得予定 年月日
Gビル銀座01	東京都中央区	合同会社銀座651	5,500	5,780	95.2%	4.2%	4.0%	平成25年 10月3日 (注5)
ラウンドワン京都河原町店	京都府京都市 中京区	合同会社SSG4	2,800	3,050	91.8%	5.9%	5.0%	
ラウンドワン広島店	広島県広島市 中区	アイアン・プロパティーズ合同会社	2,970	3,610	82.3%	7.2%	5.9%	
コリヌ馬事公苑	東京都世田谷区	合同会社SSG4	3,100	3,580	86.6%	5.2%	4.4%	
かみしんプラザ	大阪府大阪市 東淀川区	合同会社ブライトムーン上新庄	3,900	4,160	93.8%	7.2%	5.9%	
サミットストア中野南台店	東京都中野区	合同会社ブライトムーン中野	3,100	3,180	97.5%	5.0%	4.5%	
川崎ルフロン	神奈川県川崎市 川崎区	エム・ジェイ・リテール・イン ベストメンツ・ワン株式会社	30,000	35,200	85.2%	6.2%	5.0%	平成25年 10月7日
Gビル心斎橋03	大阪府大阪市 中央区	ユニーク・オオサカ・エルエルシー	22,300	23,100	96.5%	4.3%	3.9%	
計		8物件	73,670	81,660	90.2%	5.5%	4.7%	

(注1) 取得予定資産のうち川崎ルフロン及びGビル心斎橋03については、平成25年9月12日に信託受益権売買契約(以下「信託受益権売買契約」といいます。)をそれぞれ締結し、Gビル銀座01については平成25年8月19日、かみしんプラザ及びサミットストア中野南台店については平成25年8月22日、ラウンドワン京都河原町店及びコリヌ馬事公苑については平成25年8月23日、ラウンドワン広島店については平成25年8月27日に基本協定書(以下「基本協定書」といいます。)をそれぞれ締結しており、各売主との間で、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) 各信託受益権売買契約においては、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金調達(増資を含みますがこれに限られません。)を完了できたことを条件として売買契約の効力が発生するものとされています。また、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のために、質権が設定されているものがありますが、かかる質権は、取得予定資産の譲渡の際に除去される予定です。また、各基本協定書^(注)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)

- 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
- 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。)
- 取引に必要な本投資法人の資金調達がなされていること

※各基本協定書は、法的拘束力がないものとされています。

(注3) 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。

(注4) 「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5) 新投資口発行に係る払込期日が平成25年10月2日の場合、取得予定年月日は平成25年10月3日となりますが、払込期日が平成25年10月3日又は4日のいずれかの日となる場合、取得予定年月日は平成25年10月4日又は7日のいずれかの日に変更されることがあります。

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章であり、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。



<取得予定資産取得前後のポートフォリオについて>

	平成 25 年 2 月末日 (第 22 期末)現在	取得予定資産	取得予定資産取得後
物件数	76 物件	8 物件	84 物件
取得 (予定) 価格の合計	7,200 億円	736 億円	7,940 億円 ^(注2)
平均 NOI 利回り ^(注1)	5.2%	5.5%	5.2%
平均償却後 NOI 利回り ^(注1)	3.6%	4.7%	3.7%

(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) 取得予定資産取得後の取得 (予定) 価格の合計は、平成 25 年 2 月末日 (第 22 期末) 現在の保有資産の取得価格の合計に、平成 25 年 4 月 24 日に取得したイオンモール伊丹の底地のうちの借地部分の取得価格 (378 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。

2. 取得の理由

本投資法人は、今回の資産取得が、資産規模を拡大させるとともにポートフォリオの収益性及び安定性を向上させ、分配金水準の向上及び安定化に寄与するものと判断したことから、取得を決定いたしました。

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 25 年 8 月期 (第 23 期) 及び平成 26 年 2 月期 (第 24 期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 26 年 8 月期 (第 25 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 8 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。

<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 25 年 8 月期 (第 23 期) 取得予定資産取得前	平成 26 年 2 月期 (第 24 期) 取得予定資産の 5 か月間稼働	平成 26 年 8 月期 (第 25 期) 取得予定資産の通期稼働
物件数	76 物件	76 物件 → 84 物件	84 物件
前回発表 1 口当たり分配金	3,890 円 (予想)	3,952 円 (予想) (76 物件ベース)	—
本日発表 1 口当たり分配金	3,918 円 (予想)	4,034 円 (予想) (84 物件ベース)	4,083 円 (予想)
増減	+28 円 (+0.7%)	+82 円 (+2.1%)	—

(注) 平成 26 年 8 月期 (第 25 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。

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信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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ビル銀座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		建物状況評価の概要	調査業者	清水建設株式会社
取得予定年月日(注1)	平成25年10月3日			調査年月日	平成25年3月8日
取得予定価格	5,500百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成25年3月28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	55,152,000円/12年 (年平均:4,596,000円)
	信託期間満了日(注2)	未定			
土地	所在地(住居表示)	東京都中央区銀座六丁目5番1号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	面積	272.35㎡		建築時期	昭和55年11月7日
	用途地域	商業地域		延床面積	2,130.59㎡
	容積率/建ぺい率	800%/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(注3)	所有権(区分所有)
担保設定の有無	無		地震PML	5.4%	

特記事項:

・本件建物は、旧建築基準法施行令(旧耐震基準)にて設計・施工されていますが、建物の一部が新耐震基準を満たしていないため、売主の責任において耐震補強工事を実施予定であり、平成25年11月末に同工事は完了予定です。

(注1) 払込期日が平成25年10月2日の場合、取得予定年月日は平成25年10月3日となりますが、払込期日が平成25年10月3日又は4日のいずれかの日となる場合、取得予定年月日は平成25年10月4日又は7日のいずれかの日に変更される可能性があります。

(注2) 本物件は、取得予定日に信託契約を変更する予定です。

(注3) 本件建物の区分所有権の全て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)	契約期間	敷金・保証金
Brioni 他	スーツ・服飾販売他	8	1,610.54㎡ (100.0%)	270百万円(注)	—	(敷金) 279百万円

契約更改・改定(主要テナントのみ):
 <株式会社ブリオーニジャパン>
 ・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28年1月31日まで)です。
 ・賃貸借期間中は、賃料及び共益費の改定を行わ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	5,780,000,000円	
価格時点	平成25年8月1日	
直接還元法による収益価格	5,880,000,000円	
	還元利回り	4.0%
DCF法による収益価格	5,670,000,000円	
	割引率	3.8%
	最終還元利回り	4.2%
原価法による積算価格	4,160,000,000円	
	土地割合	94.4%
	建物割合	5.6%

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章であり、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(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ビル銀座01 の特性】



銀座の様子



銀座5丁目周辺マップ



ハイライト

日本を代表する
商業エリアである
銀座に位置する
商業施設

マーケットの魅力

- 銀座はグローバルブランドが集積する、日本を代表する商業エリア

立地の魅力

- 東京メトロ丸ノ内線・銀座線・日比谷線「銀座駅」から徒歩約2分
- 外堀通り、みゆき通り及びソニー通りに接道し良好な視認性を有する希少立地
- 周辺は旧モザイク銀座駅急跡地や旧松坂屋跡地等の大規模再開発が進行中

施設の魅力

- イタリアの高級紳士服ブランドBrioni(プリオーニ)やフレンチレストラン等が入居



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
5,500百万円	4.2%	4.0%	2.2年
鑑定評価額	5,780百万円		
所在地 (住居表示)	東京都中央区銀座六丁目5番1号		
建築時期	昭和55年11月7日		
土地面積	272.35 m ²	延床面積	2,130.59 m ²
テナント数	8	主要テナント	Brioni

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章であり、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（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。



【ラウンドワン京都河原町店】

(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
取得予定年月日(注)	平成25年10月3日			調査年月日	平成25年3月18日
取得予定価格	2,800百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年3月31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	102,480,000円/12年 (年平均:8,540,000円)
	信託期間満了日	平成35年3月31日			
土地	所在地	京都府京都市中京区寺町通四条上るより六角下るまで裏寺町585番地他	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根7階建
	面積	1,816.70m ²		建築時期	平成13年3月16日
	用途地域	商業地域		延床面積	8,821.66m ²
	容積率/建ぺい率	700%/80%		種類	遊技場
	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	無		地震PML	4.2%	

特記事項:

- ・本件土地は文化財保護法(昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。)(以下「文化財保護法」といいます。)に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「No.149 御土居跡」及び「No.170 寺町旧城」の範囲内にあるため、今後本件土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始の60日前までに届出が必要となり、また発掘調査が必要となる場合があります。

(注) 払込期日が平成25年10月2日の場合、取得予定年月日は平成25年10月3日となりますが、払込期日が平成25年10月3日又は4日のいずれかの日となる場合、取得予定年月日は平成25年10月4日又は7日のいずれかの日に変更される可能性があります。

(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
ラウンドワン	総合アミューズメント事業	1	8,821.66m ² (100.0%)	208百万円	20年間 (平成45年3月26日まで)	—(注)
契約更改・改定: <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・賃貸借期間中の賃料の増減額を行わないものとしています。 						
その他事項: <ul style="list-style-type: none"> ・本契約締結後10年間(平成35年3月26日まで)は本契約を解約できません。 						

(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	
鑑定評価額	3,050,000,000円	
価格時点	平成25年8月1日	
直接還元法による収益価格	3,090,000,000円	
	還元利回り	5.2%
DCF法による収益価格	3,030,000,000円	
	割引率	5.0%(1~10年度)、5.2%(11年度)
	最終還元利回り	5.4%
原価法による積算価格	3,480,000,000円	
	土地割合	80.7%
	建物割合	19.3%

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章であり、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(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。



【ラウンドワン京都河原町店の特性】



河原町通の様子



ハイライト

京都有数の繁華街の主要道路に面する複合型アミューズメント施設

マーケットの魅力

- 商圏人口は3km:約26万人、5km:約67万人
- 前面の河原町通はアミューズメント施設や飲食店、ファッションビル等が集積するエリア

立地の魅力

- 阪急京都線「河原町駅」から徒歩約5分
- 京都市の主要道路である河原町通に面し良好な視認性を有する立地

施設の魅力

- 複合型アミューズメント施設を展開するラウンドワンの売上上位店舗



取得予定価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	賃貸借残存期間
2,800 百万円	5.9%	5.0%	19.5年
鑑定評価額	3,050百万円		
所在地	京都府京都市中京区寺町通四条上るより六角下るまで裏寺町585番地他		
建築時期	平成13年3月16日		
土地面積	1,816.70m ²	延床面積	8,821.66m ²
テナント数	1	主要テナント	ラウンドワン

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章であり、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（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。



【ラウンドワン広島店】

(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 ERI ソリューション	
取得予定年月日 ^(注1)	平成 25 年 10 月 3 日		調査年月日	平成 25 年 3 月 19 日	
取得予定価格	2,970 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 15 年 1 月 16 日	短期修繕費	100,000 円	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	長期修繕費	49,430,000 円/12 年 (年平均: 4,110,000 円)	
	信託期間満了日	平成 35 年 3 月 31 日			
土地	所在地 (住居表示)	広島県広島市中区立町 3 番 11 号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下 1 階付 9 階建
	面積	2,078.64m ²		建築時期	平成 15 年 12 月 11 日
	用途地域	商業地域		延床面積	9,890.63m ²
	容積率/建ぺい率 ^(注2)	500%/80%		種類	遊技場・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	地震 PML		2.9%	

特記事項：

該当事項はありません。

(注1) 払込期日が平成 25 年 10 月 2 日の場合、取得予定年月日は平成 25 年 10 月 3 日となりますが、払込期日が平成 25 年 10 月 3 日又は 4 日のいずれかの日となる場合、取得予定年月日は平成 25 年 10 月 4 日又は 7 日のいずれかの日に変更される可能性があります。

(注2) 本物件の指定容積率は 500%ですが、前面道路幅員制限により 480%となっています。

(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
ラウンドワン	総合アミューズメント事業	1	9,890.63 m ² (100.0%)	239 百万円	20 年間 (平成 45 年 3 月 26 日まで)	—(注)

契約更改・改定：

- ・本契約は定期建物賃貸借契約であり、賃貸借期間の満了により終了します。
- ・賃貸借期間中の賃料の増減額を行わないものとしています。

その他事項：

- ・本契約締結後 10 年間 (平成 35 年 3 月 26 日まで) は本契約を解約できません。

(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	
鑑定評価額	3,610,000,000 円	
価格時点	平成 25 年 8 月 1 日	
直接還元法による収益価格	3,640,000,000 円	
	還元利回り	5.8%
DCF 法による収益価格	3,590,000,000 円	
	割引率	5.6% (1~10 年度)、5.8% (11 年度)
	最終還元利回り	6.0%
原価法による積算価格	2,510,000,000 円	
	土地割合	60.2%
	建物割合	39.8%

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章であり、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。



【ラウンドワン広島店の特性】



ハイライト

中国地方最大の
繁華街の中心部に
位置する複合型
アミューズメント施設

マーケットの魅力

- 商圏人口は3km:約26万人、5km:約54万人
- 八丁堀、紙屋町は中国地方最大の繁華街

立地の魅力

- 広島電鉄「立町電停」から徒歩約2分
- 八丁堀、紙屋町の中心部に位置し、広島本通商店街にも近接

施設の魅力

- 複合型アミューズメント施設を展開するラウンドワンの売上上位店舗



取得予定価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	賃貸借残存期間
2,970 百万円	7.2%	5.9%	19.5年
鑑定評価額	3,610百万円		
所在地 (住居表示)	広島県広島市中区立町3番11号		
建築時期	平成15年12月11日		
土地面積	2,078.64 m ²	延床面積	9,890.63 m ²
テナント数	1	主要テナント	ラウンドワン

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章であり、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表（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。



【コリーヌ馬事公苑】

(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	
取得予定年月日 ^(注1)	平成25年10月3日		調査年月日	平成25年3月14日	
取得予定価格	3,100百万円		緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成20年9月30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	A棟・B棟：98,090,000円/12年 (年平均：8,174,166円) アネックス棟：18,950,000円/12年 (年平均：1,579,166円)	
	信託期間満了日	平成35年3月25日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都世田谷区上用賀二丁目4番18号	建物	構造と階数	A棟：鉄筋コンクリート造 ^{陸屋根} 地下1階付3階建 B棟：鉄骨鉄筋コンクリート造 ^{陸屋根} 4階建 アネックス棟：鉄筋コンクリート・鉄骨造 ^{垂鉛メッキ鋼板葺} 2階建
	面積 ^(注2)	4,102.47m ²		建築時期	A棟：平成4年4月9日 B棟：平成4年4月9日 アネックス棟：平成4年4月7日
	用途地域	準住居地域、第2種中高層住居専用地域		延床面積	A棟：4,211.92m ² B棟：1,565.74m ² アネックス棟：1,404.75m ²
	容積率/建ぺい率 ^(注3)	200%/60%		種類	A棟：店舗、事務所、駐車場 B棟：倉庫、事務所、給油所 アネックス棟：体育館、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
担保設定の有無	なし	地震PML		A棟・B棟：14.3%、アネックス棟：3.8%	

特記事項：

該当事項はありません。

(注1) 払込期日が平成25年10月2日の場合、取得予定年月日は平成25年10月3日となりますが、払込期日が平成25年10月3日又は4日のいずれかの日となる場合、取得予定年月日は平成25年10月4日又は7日のいずれかの日に変更される可能性があります。

(注2) 北側都道は都市計画道路(拡幅)となっていますが、本件土地部分は拡幅整備済みとなっています。

(注3) 建ぺい率は、角地加算により、70%に緩和されています。

(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
TSUTAYA 他	物販他	8	5,266.26m ² ^(注) (98.1%)	227百万円 ^(注)	—	(敷金) 153百万円 ^(注)
契約更改・改定(主要テナントのみ)： <カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社> ・本契約は普通借家契約であり、契約期間は9年1か月(平成29年3月31日まで)です。契約期間満了の8か月前までに賃貸人又は賃借人が相手方に対し書面により契約終了の意思表示をしないときは更に2年間更新され、以後も同様となります。 ・賃料は、原則として2年毎に近隣の建物賃料相場、公租公課の増減その他の事情を考慮して、賃貸人・賃借人協議合意の上改定できます。						
その他事項： ・一部の賃借人より平成25年5月31日付にて、賃貸借区画の一部である378.52m ² について、平成26年1月31日付にて解約する旨の通知を受領しています。						

(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章であり、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：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	3,580,000,000 円	
価格時点	平成 25 年 8 月 1 日	
直接還元法による収益価格	3,610,000,000 円	
	還元利回り	4.8%
DCF 法による収益価格	3,550,000,000 円	
	割引率	4.5%
	最終還元利回り	5.0%
原価法による積算価格	3,690,000,000 円	
	土地割合	84.3%
	建物割合	15.7%

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章であり、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。



【コリーヌ馬事公苑の特性】



馬事公苑とけやき広場の様子



ハイライト

東京23区の住宅密集
エリアに位置する
生活密着型の
複合商業施設

マーケットの魅力

- 商圏人口は1km:約5万人、3km:約42万人

立地の魅力

- 2本の首都圏環状道路を結ぶ世田谷通りに面する立地
- 東京23区の住宅密集エリアに立地
- 近隣住民の憩いの場である馬事公苑に近接

施設の魅力

- 物販、サービス及び飲食が入居するNSC(注)
- テナントのCD/DVDレンタル・書籍販売大手のTSUTAYA(ツタヤ)がドミナント拠点として入居

注：「NSC」とは、主に近隣地域を商圏としたショッピングセンター(ネイバーフッド・ショッピングセンター)をいいます。



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
3,100 百万円	5.2%	4.4%	5.2年
鑑定評価額	3,580百万円		
所在地 (住居表示)	東京都世田谷区上用賀二丁目4番18号		
建築時期	平成4年4月7日他		
土地面積	4,102.47m ²	延床面積	A棟 4,211.92m ² B棟 1,565.74m ² アネックス棟 1,404.75m ² 合計 7,182.41m ²
テナント数	8	主要テナント	TSUTAYA

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章であり、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。



【かみしんプラザ】

(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	調査業者	株式会社 ERI ソリューション
取得予定年月日 ^(注1)	平成 25 年 10 月 3 日		況評価 の概要 ^(注3)	調査年月日	本棟：平成 25 年 8 月 29 日 別棟：平成 25 年 8 月 29 日
取得予定価格	3,900 百万円			緊急修繕費	本棟：20,000 円 別棟：0 円
信託受益 権の概要	信託設定日	平成 18 年 3 月 10 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：401,590,000 円/12 年 (年平均：33,460,000 円) 別棟：16,320,000 円/12 年 (年平均 1,360,000 円)
	信託期間満了日 ^(注2)	未定			
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市東淀川区大隅 一丁目 6 番 12 号	建物	構造と階数	本棟：鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 2 階建 アネックス棟：鉄骨造陸屋根 2 階建 機械室棟：鉄骨造陸屋根平家建 飲食棟：鉄骨造珪鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	面積	12,764.54 m ²		建築時期 ^(注4)	本棟：昭和 55 年 5 月 1 日 アネックス棟：昭和 55 年 5 月 1 日 機械室棟：昭和 55 年 5 月 1 日 飲食棟：平成 14 年 11 月 30 日
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	本棟：17,734.13 m ² アネックス棟：253.46 m ² 機械室棟：39.10 m ² 飲食棟：637.57 m ²
	容積率/建ぺい率	300%/80%		種類	本棟：店舗 アネックス棟：店舗 機械室棟：機械室 飲食棟：店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別 ^(注5)	所有権 (区分所有)
担保設定の有無	なし		地震 PML	3.7%	

特記事項：

- ・消防用設備等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、遵法性に係る部分については、売主の責任と負担において治癒することを、売主との間で合意しています。
- ・建物状況調査報告書（本棟）等において東側及び北側隣地境界の高さ 1.2m を超えるコンクリートブロック塀に控壁が設置されていないとの指摘がありますが、売主の責任と負担において治癒することを、売主との間で合意しています。
- ・本件土地の一部に、電線路を設置及び保持し、またその架設及び保守するための地役権が設定されています。
- ・本件建物の一部は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）にて設計・施工されていますが、そのうち、機械室棟の一部が新耐震基準を満たしていないため、取得後速やかに耐震補強工事を実施予定です。工事費としては概ね 10 百万円を見込んでいます。
- ・本件土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「三宝寺跡伝承地」の範囲内にあるため、今後本件土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始の 60 日前までに届出が必要となり、また発掘調査が必要となる場合があります。

(注1) 払込期日が平成 25 年 10 月 2 日の場合、取得予定年月日は平成 25 年 10 月 3 日となりますが、払込期日が平成 25 年 10 月 3 日又は 4 日のいずれかの日となる場合、取得予定年月日は平成 25 年 10 月 4 日又は 7 日のいずれかの日に変更される可能性があります。

(注2) 本物件は、取得予定日に信託契約を変更する予定です。

(注3) 「建物状況評価の概要」の欄は、株式会社 ERI ソリューション作成の建物状況調査報告書（本棟）及び建物状況調査報告書（別棟）に基づく記載になっていますが、同報告書にいう「本棟」とは本棟、アネックス棟及び機械室棟を、「別棟」とは飲食棟を指します。

(注4) 本棟、アネックス棟及び飲食棟については登記簿上の建築時期に、機械室棟については検査済証における工事完了検査年月日に基づきます。

(注5) 本件建物の区分所有権の全てを取得する予定です。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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)	契約期間	敷金・保証金
KOHYO、三菱東京 UFJ銀行他	スーパー、 銀行他	44	11,675.69 m ² ^(注2) (98.9%)	435 百万円 ^(注2)	—	(敷金) 233 百万円 ^(注2)
契約更改・改定： —						
その他事項： —						

(注1) 本物件は、本書の日付現在バス・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賃貸借契約の概要を記載しています。なお、当該マスターリース契約は取得日と同日に解約し、エンドテナントとのダイレクトリースに変更する予定です。

(注2) 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	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	4,160,000,000 円	
価格時点	平成 25 年 8 月 1 日	
直接還元法による収益価格	4,130,000,000 円	
	還元利回り	5.9%
DCF 法による収益価格	4,170,000,000 円	
	割引率	5.7%
	最終還元利回り	6.1%
原価法による積算価格	4,740,000,000 円	
	土地割合	86.5%
	建物割合	13.5%

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章であり、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。



【かみしんプラザの特性】



ハイライト

大阪市北東部の住宅 密集エリアに位置する 生活密着型の 複合商業施設

マーケットの魅力

- 商圏人口は1km:約6万人、3km:約32万人

立地の魅力

- 阪急京都線「上新庄駅」から徒歩約10分
- 大阪市北東部の住宅密集エリアに立地

施設の魅力

- スーパーマーケット、銀行、ドラッグストア等のテナントを有するNSC



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
3,900 百万円	7.2%	5.9%	2.6年

鑑定評価額	4,160百万円			
所在地 (住居表示)	大阪府大阪市東淀川区大隅一丁目6番12号			
建築時期	昭和55年5月1日他			
土地面積	12,764.54m ²	延床面積	本棟	17,734.13m ²
			アネックス棟	253.46m ²
テナント数	44	主要テナント	機械室棟	39.10m ²
			飲食棟	637.57m ²
		合計	18,664.26m ²	
		主要テナント	KOHYO、三菱東京UFJ銀行	

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章であり、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（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。



【サミットストア中野南台店】

(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	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション
取得予定年月日(注1)	平成25年10月3日			調査年月日	平成25年8月27日
取得予定価格	3,100百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成21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	18,610,000円/12年 (年平均:1,550,833円)
土地	信託期間満了日(注2)	未定	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き2階建
	所在地(住居表示)	東京都中野区南台五丁目26番2号		建築時期	平成21年2月17日
	面積	2,035.14㎡		延床面積	3,524.02㎡
	用途地域	準工業地域		種類	店舗、駐車場
	容積率/建ぺい率(注3)	200%/60%		所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし		地震PML	3.7%	
特記事項： 該当事項はありません。					

(注1) 払込期日が平成25年10月2日の場合、取得予定年月日は平成25年10月3日となりますが、払込期日が平成25年10月3日又は4日のいずれかの日となる場合、取得予定年月日は平成25年10月4日又は7日のいずれかの日に変更される可能性があります。

(注2) 本物件は、取得予定日に信託契約を変更する予定です。

(注3) 建ぺい率は、角地加算により、70%に緩和されています。

(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
サミットストア	スーパー	1	3,536.50㎡ (100.0%)	168百万円	20年間 (平成41年3月17日まで)	(敷金) 140百万円
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。 賃料は、賃貸借期間開始日から5年経過日の属する月の翌月初日を初回改定日として以後3年経過毎に協議の上、賃料を改定することができます。なお、賃貸借期間開始日から14年間については増額に限ります。						
その他事項： 賃貸人及び借人は、賃貸借期間中、本契約の解約はできません。 なお、借人は以下を条件として、賃貸人の承諾を得た場合、本契約を解約することができます。 <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借期間満了日までの賃料相当額を賃貸人に支払う場合。 ・賃貸人が承諾する新借人を借人が賃貸人に紹介し、その新借人が賃貸人と賃貸借契約を締結し、かつ、当該賃料が当該時点における現賃料に満つる場合、又は、現賃料に満たない場合で解約日の翌日から賃貸借期間満了日までの差額賃料相当額を借人が賃貸人に支払う場合。 						

(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	3,180,000,000円	
価格時点	平成25年8月1日	
直接還元法による収益価格	3,210,000,000円	
	還元利回り	4.9%
DCF法による収益価格	3,150,000,000円	
	割引率	4.6%
	最終還元利回り	5.1%
原価法による積算価格	2,740,000,000円	
	土地割合	82.2%
	建物割合	17.8%

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章であり、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。



【サミットストア中野南台店の特性】



ハイライト

東京23区の住宅密集
エリアに位置する
生活密着型の
食品スーパー

マーケットの魅力

- 商圏人口は1km:約7万人、2km:約26万人

立地の魅力

- 東京メトロ丸ノ内線「方南町駅」から徒歩約5分
- 東京23区の住宅密集エリアに立地

施設の魅力

- 東京を中心に100店舗以上を出店する食品スーパーのサミットストアが入居



取得予定価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	賃貸借残存期間
3,100 百万円	5.0%	4.5%	15.5年
鑑定評価額	3,180百万円		
所在地 (住居表示)	東京都中野区南台五丁目26番2号		
建築時期	平成21年2月17日		
土地面積	2,035.14 m ²	延床面積	3,524.02 m ²
テナント数	1	主要テナント	サミットストア

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章であり、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。



【川崎ルフロン】

(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	ERI ソリューション株式会社
取得予定年月日	平成 25 年 10 月 7 日			調査年月日	平成 25 年 8 月 27 日
取得予定価格	30,000 百万円			緊急修繕費(注1)	0 円
信託受益権の概要	信託設定日	平成 15 年 9 月 29 日		短期修繕費(注1)	100,000 円
	信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社		長期修繕費(注1)	2,128,810 千円/12 年 (年平均: 177,400,833 円)
	信託期間満了日(注2)	未定			
土地	所在地	神奈川県川崎市川崎区日進町1 番地 11 他	建物	構造と階数	本棟: 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 2 階付 12 階建 駐車場棟: 鉄筋コンクリート造地下 3 階建
	面積 (注3) (注4) (注5) (注6)	15,710.29m ²		建築時期	本棟: 昭和 63 年 2 月 29 日 駐車場棟: 昭和 63 年 2 月 29 日
	用途地域	商業地域		延床面積(注8)	本棟: 88,818.38m ² 駐車場棟: 5,705.63m ²
	容積率/建ぺい率 (注7)	概念図④⑤の部分 846.9%/80% 概念図①の部分 1,881.06%/80% 概念図②の部分 42.96%/80% 概念図③の部分 9.1%/80%		種類	本棟: 店舗、駐車場 駐車場棟: 駐車場
	所有・それ以外の別 (注3) (注4) (注5) (注6)	所有権・地上権 (準共有)		所有・それ以外の別 (注8)	所有権 (共有)
			<p>< 概念図(注9) ></p>		
担保設定の有無	なし		地震 PML	4.9%	
特記事項: <ul style="list-style-type: none"> 信託受託者は、信託の目的たる地上権の準共有持分について、地上権設定者との間で地上権設定契約書を締結しており、信託受託者は、当該地上権又は本棟を第三者に譲渡しようとする場合には、あらかじめ、地上権設定者の書面による承諾を得なければならないものとされています。 信託受託者は、本棟の建物共有者兼地上権設定者との間で権利変換契約書を締結しており、信託受託者が、本棟及び本件土地の一部（概念図④⑤の部分）に係る自己の権利の一部又は全部を譲渡しようとする場合には、他の建物共有者兼地上権設定者は優先的に買取る権利を有するものとされています。 本物件の地下を除く各階の耐火間仕切り壁にアスベストを含有する湿式吹付け材が確認されていますが、隠ぺいされた状態で飛散防止管理が施され、飛散の恐れがある状態ではありません。 建物現況調査報告書において工作物や増築物等について複数の指摘事項がありますが、遵法性に係る部分については、売主の責任と負担において治癒することを、売主との間で合意しています。 					

(注1) 本棟及び駐車場棟の合計を記載しています。

(注2) 本物件は、取得予定日に信託契約を変更する予定です。

(注3) 本棟にかかる敷地のうち、概念図⑤の部分 (9,155.75 m²) については信託受託者が土地所有権を有しており、概念図④の部分 (880.31 m²) については信託受託者は地上権 (準共有持分 63%) を有しています。

(注4) 本件土地の一部 (概念図①の部分) について、借地権設定契約に基づき当該土地上の建物所有者に賃貸されています。概念図①上の建物は取得予定資産を構成しません。

(注5) 本件土地の一部 (概念図②の部分) について、事業用定期借地権設定契約に基づき川崎市に賃貸されており、川崎市は当該土地に自転車駐車場施設を所有しています。

(注6) 本件土地の一部 (概念図③の部分の一部) について、川崎市に無償で貸与されており、川崎市はこれを市営公園の用に供するために使用しています。

(注7) 本物件は、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。) 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。

(注8) 信託受託者は、本棟を共有し (持分割合 97.22%)、駐車場棟を単独で所有しています。信託受託者は、本棟の建物共有者が有する持分割合 2.78% について、建物共有者より賃借しています。

(注9) 本物件の建物及び敷地の状況をわかりやすく図示するために本投資法人の資産の運用を委託する三菱商事・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。) 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章であり、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 (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)	契約期間	敷金・保証金
ヨドバシカメラ、 マルイ他	家電量販店、 百貨店他	68	55,180.85 m ² (注2) (98.2%)	3,639 百万円(注3)	—	—(注4)

契約更改・改定（主要テナントのみ）：

<株式会社ヨドバシカメラ>

- ・本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間は20年間（平成36年2月29日まで）で、賃貸借期間の満了により終了します。
- ・賃貸借期間中の賃料の改定については、3年毎に限り協議の上改定できるものとし、改定時以外は賃料の増減額を請求しないものとされています。また、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。）第32条の適用はないものとされています。

その他事項（主要テナントのみ）：

<株式会社ヨドバシカメラ>

- ・本契約締結後に期間内解約を行う場合には、解約日の1年前の期日までに書面により予告しなければならない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。

(注2) 各テナントの合計の数値を記載しています。

(注3) 一部につき締結されているマスターリース契約とそれ以外の契約に基づき合計しています。

(注4) 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	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	35,200,000,000 円	
価格時点	平成25年8月1日	
直接還元法による収益価格	35,300,000,000 円	
	還元利回り	5.0%
DCF法による収益価格	35,100,000,000 円	
	割引率	5.0%
	最終還元利回り	5.2%
原価法による積算価格	27,800,000,000 円	
	土地割合	85.9%
	建物割合	14.1%

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章であり、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。



【川崎ルフロンの特性】



ハイライト

日本有数の乗降客数を誇るJR川崎駅前に位置する大規模なマルチテナント型商業施設

マーケットの魅力

- 川崎市の人口は、全国第9位かつ増加傾向(注)
 - 商圏人口は3km:約44万人、5km:約98万人
 - 川崎市の人口密度は全国第3位、かつ大規模小売店販売面積当たり年間商品販売額は全国第6位(注)
- 注：東京都区部及び政令指定都市における順位を記載しています。

立地の魅力

- 日本有数の乗降客数(約37万人/日)を誇るJR「川崎駅」前に立地

施設の魅力

- JR「川崎駅」東口最大級の店舗面積(42,500㎡)と、年間300億円超の売上規模
- ファッション・家電の大型店と、多種多様な専門店やサービス業のテナントを有する大規模なマルチテナント型商業施設



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
30,000 百万円	6.2%	5.0%	4.3年
鑑定評価額	35,200百万円		
所在地	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地11 他		
建築時期	昭和63年2月29日		
土地面積(注)	延床面積(注)	本棟	88,818.38m ²
		駐車場棟	5,705.63m ²
		合計	94,524.01m ²
テナント数	68	主要テナント	ヨドバシカメラ、マルイ

注：土地面積には、地上権が設定されている土地面積(88031㎡)が含まれており、延床面積には、建物共有者の持分(2.78%)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信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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(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】

(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	
取得予定年月日	平成 25 年 10 月 7 日			調査年月日	平成 25 年 8 月 23 日	
取得予定価格	22,300 百万円			緊急修繕費	0 円	
信託受益権の概要	信託設定日 ^(注1)	未定		短期修繕費	0 円	
	信託受託者 ^(注1)	未定		長期修繕費	36,420,000 円/20 年 (年平均：1,821,000 円)	
	信託期間満了日 ^(注1)	未定				
土地	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 17 号		建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建
	面積	1,168.84m ²			建築時期	平成 22 年 8 月 16 日
	用途地域	商業地域			延床面積	4,501.88m ²
	容積率/建ぺい率 ^(注2)	500%/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	5.5%		
特記事項： 該当事項はありません。						

(注1) 取得予定日に信託設定され、本投資法人が信託受益権を取得する予定です。

(注2) 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。

(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
ユニクロ	小売業	1	4,631.13 m ² (100.0%)	— ^(注)	10 年 1 か月 (平成 32 年 9 月 30 日まで)	— ^(注)
契約更改・改定： ・本契約は定期建物賃貸借契約であり、賃貸借期間の満了により終了します。						
その他事項： ・本契約締結後 10 年 1 か月の間 (平成 32 年 9 月 30 日まで) は本契約を解約できません。						

(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	23,100,000,000 円	
価格時点	平成 25 年 8 月 1 日	
直接還元法による収益価格	22,800,000,000 円	
	還元利回り	4.3%
DCF 法による収益価格	23,100,000,000 円	
	割引率	4.0%
	最終還元利回り	4.3%
原価法による積算価格	21,400,000,000 円	
	土地割合	88.2%
	建物割合	11.8%

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章であり、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 の特性】



ハイライト

西日本を代表するアーケード商店街の起点に位置し
ユニクロがグローバル旗艦店として入居する商業施設

- マーケットの魅力**
- 心齋橋は百貨店及びファッションブランドが集積するエリア
 - 前面の心齋橋筋商店街は1日当たり通行量約6万人
- 立地の魅力**
- 大阪市営地下鉄御堂筋線「心齋橋駅」から徒歩約1分
 - 西日本を代表するアーケード商店街の起点に立地
- 施設の魅力**
- 視認性の高いファサードを有する心齋橋筋のランドマーク
 - ユニクロがグローバル旗艦店として入居



取得予定価格	NOI利回り	償却後NOI利回り	賃貸借残存期間
22,300 百万円	4.3 %	3.9 %	7.0 年
鑑定評価額	23,100百万円		
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17号		
建築時期	平成22年8月16日		
土地面積	1,168.84m ²	延床面積	4,501.88m ²
テナント数	1	主要テナント	ユニクロ

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章であり、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。



<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ビル銀座 01		鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	中央区 建築主事
ラウンドワン京都河原町店		株式会社タスク建築 計画事務所	東急建設株式会社 大阪支店	株式会社京都 確認検査機構
ラウンドワン広島店		株式会社アクシス 一級建築士事務所	五洋建設株式会社 中国支店	日本 ERI 株式会社
コリーヌ 馬事公苑	A 棟	株式会社イチケン 一級建築士事務所	株式会社イチケン 関東事業本部	世田谷区 建築主事
	B 棟			
	アネックス棟			
かみしん プラザ	本棟	株式会社岩崎建築 設計事務所（新築） 株式会社類設計室（増築）	不動建設株式会社（新築） 藤木工務店株式会社（増築）	大阪市 建築主事 （新築）（増築）
	アネックス棟			
	機械室棟	株式会社岩崎建築 設計事務所	不動建設株式会社	大阪市 建築主事
	飲食棟	輝設計工房 一級建築士事務所	株式会社田中太工務店	株式会社日本確認 検査センター
サミットストア中野南台店		株式会社イチケン 一級建築士事務所	株式会社イチケン 東京支店	日本 ERI 株式会社
川崎ルフロン	本棟	株式会社石本建築事務所	株式会社竹中工務店 横浜支店	川崎市 建築主事
	駐車場棟			
Gビル心齋橋 03		株式会社大林組本店 一級建築士事務所	株式会社大林組本店	株式会社日本確認 検査センター

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章であり、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. 取得先の概要

【Gビル銀座01】

(1) 名称	合同会社銀座 651				
(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	業務執行社員兼代表社員 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 25 年 3 月 5 日				
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 ^(注)	<table border="1"> <tr> <td>資本金関係 人取引関係</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、同じく本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が 98.7%を出資する子会社である三菱商事都市開発株式会社に物件のプロパティ・マネジメント業務を委託しています。</td> </tr> </table>	資本金関係 人取引関係	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、同じく本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が 98.7%を出資する子会社である三菱商事都市開発株式会社に物件のプロパティ・マネジメント業務を委託しています。
資本金関係 人取引関係	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、同じく本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が 98.7%を出資する子会社である三菱商事都市開発株式会社に物件のプロパティ・マネジメント業務を委託しています。				

(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・信託受託者	前所有者・信託受託者
会社名・氏名	合同会社銀座 651	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	5,280 百万円	—
取得時期	平成 25 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信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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（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。



【ラウンドワン京都河原町店・コリーヌ馬事公苑】

(1) 名 称	合同会社 SSG4
(2) 所 在 地	東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地 さくら綜合事務所内
(3) 代表者の役職・氏名	業務執行社員兼代表社員 DS一般社団法人 職務執行者 稲葉 孝史
(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 ^(注)	
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います。

(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（ラウンドワン京都河原町店）

物件所有者等の状況	現所有者・信託受託者	前所有者・信託受託者
会社名・氏名	合同会社 SSG4	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	2,750 百万円	—
取得時期	平成 25 年 3 月 27 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。

取得予定資産取得先の状況（コリーヌ馬事公苑）

物件所有者等の状況	現所有者・信託受託者	前所有者・信託受託者
会社名・氏名	合同会社 SSG4	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	3,050 百万円	—
取得時期	平成 25 年 3 月 26 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信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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（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。



【ラウンドワン広島店】

(1) 名 称	アイアン・プロパティーズ合同会社
(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	業務執行社員兼代表社員 一般社団法人サーフィンベストメント 職務執行者 大村 圭一
(4) 事 業 内 容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
(5) 資 本 金	10万円
(6) 設 立 年 月 日	平成25年2月21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・人的関係はありません。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・人的関係・取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・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。

【かみしんプラザ】

(1) 名 称	合同会社ブライトムーン上新庄
(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	業務執行社員兼代表社員 一般社団法人ドリーム・リテール・ファンド・ホールディングス 職務執行者 佐々木秀一
(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. 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. 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	10万円
(6) 設 立 年 月 日	平成19年6月29日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 ^(注)	
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合同会社により100%出資された合同会社です。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社に100%出資している合同会社に対し、三菱商事株式会社が匿名組合出資をしているものの、出資比率、匿名組合出資契約の内容等から、投信法に定める利害関係人等及び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ますが、ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会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。

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章であり、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。



【サミットストア中野南台店】

(1) 名 称	合同会社ブライトムーン中野
(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	業務執行社員兼代表社員 一般社団法人ドリーム・リテール・ファンド・ホールディングス 職務執行者 佐々木秀一
(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. 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. 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20年11月18日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 ^(注)	
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合同会社により100%出資された合同会社です。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社に100%出資している合同会社に対し、三菱商事株式会社が匿名組合出資をしているものの、出資比率、匿名組合出資契約の内容等から、投信法に定める利害関係人等及び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ますが、ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会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。

【川崎ルフロン】

(1) 名 称	エム・ジェイ・リテール・インベストメンツ・ワン有限公司
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 菅谷英伸
(4) 事 業 内 容	1. 不動産の保有、売買、賃貸借及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に付帯する一切の業務
(5) 資 本 金	300万円
(6) 設 立 年 月 日	平成16年2月16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・人的関係はありません。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・人的関係・取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・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。

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章であり、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（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】

(1) 名 称	ユニーク・オオサカ・エルエルシー
(2) 所 在 地	アメリカ合衆国デラウェア州ウィルミントン市オレンジ通り 1209
(3) 代表者の役職・氏名	ユニーク・オオサカ・マネジメント・エルエルシー、 リーフ・インベストメント・ジーエムビーエイチ
(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
(5) 資 本 金	13,801 百万円
(6) 設 立 年 月 日	平成 22 年 9 月 10 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・人的関係はありません。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・人的関係・取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・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. 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. 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・借換）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。

7. 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
Gビル銀座 01	平成 25 年 10 月 3 日 (注2)	平成 25 年 10 月 3 日 (注2)	平成 25 年 10 月 3 日 (注2)
ラウンドワン京都河原町店			
ラウンドワン広島店			
コリーヌ馬事公苑			
かみしんプラザ			
サミットストア中野南台店			
川崎ルフロン	平成 25 年 9 月 12 日	平成 25 年 10 月 7 日	
Gビル心齋橋 03			

(注1) 「Gビル銀座 01」については平成 25 年 8 月 19 日、「かみしんプラザ」及び「サミットストア中野南台店」については平成 25 年 8 月 22 日、「ラウンドワン京都河原町店」及び「コリーヌ馬事公苑」については平成 25 年 8 月 23 日、「ラウンドワン広島店」については平成 25 年 8 月 27 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、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) 新投資口の発行に係る払込期日が平成 25 年 10 月 2 日の場合、売買契約締結年月日、取得年月日、代金支払年月日は平成 25 年 10 月 3 日となりますが、払込期日が平成 25 年 10 月 3 日又は 4 日のいずれかの日となる場合、売買契約締結年月日、取得年月日、代金支払年月日は平成 25 年 10 月 4 日又は 7 日のいずれかの日の同日に変更される可能性があります。

8. 今後の見通し

本投資法人の平成 25 年 8 月期（第 23 期：平成 25 年 2 月 1 日～平成 25 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 26 年 2 月期（第 24 期：平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日）及び平成 26 年 8 月期（第 25 期：平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 日）の運用状況の予想については、本日付「平成 25 年 8 月期（第 23 期）及び平成 26 年 2 月期（第 24 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 26 年 8 月期（第 25 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章であり、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（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」、「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 $\{(\text{不動産賃貸事業収入} * - \text{不動産賃貸事業費用} *) + \text{減価償却費} * \} \div \text{取得予定価格}$

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 $\{(\text{不動産賃貸事業収入} * - \text{不動産賃貸事業費用} *) \text{の合計}\} \div \text{取得予定価格の合計}$

* 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 25 年 6 月までの実績値のうち、平成 24 年 7 月から平成 25 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情報（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、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、「ラウンドワン広島店」及び「ラウンドワン京都河原町店」については、不動産賃貸事業収入は現受益者が当該 2 物件を取得した際に締結した賃貸借契約における賃料、不動産賃貸事業費用は現受益者による運用実績をベースに取得予定日までに予定されている各情報（信託契約、PM 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や固定資産台帳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。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。

- 平成 25 年 2 月末日（第 22 期末）現在の「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。

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

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

* 第 22 期（平成 24 年 9 月 1 日～平成 25 年 2 月 28 日）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 日に乗じることにより年換算計算しています。

- 取得予定資産取得後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、各数値について、平成 25 年 2 月末日（第 22 期末）現在の保有資産に係る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 日に乗じることにより年換算計算した数値に、平成 25 年 4 月 24 日付のイオンモール伊丹の底地のうちの借地部分の取得を反映した数値（公租公課の増加及び地代の減少）及び取得予定資産に係る数値の合計値を使用して、上記平成 25 年 2 月末日（第 22 期末）現在の「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

- ・「取得予定年月日」は、売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、かかる取得予定年月日は、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又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」及び建物の「構造と階数」、「建築時期」及び「種別」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別を記載しています。
- ・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、土壌環境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、株式会社プロバティ・リスク・ソリューション及び清水建設株式会社に委託し、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き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 PML」は、株式会社イー・アール・エム及び応用イー・エム・エス株式会社の共同報告により、平成 25 年 4 月の同社の地震危険度評価の改定を踏まえて（主に東日本大震災後のリスク変化の反映、平成 25 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性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。

「（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、当該物件の店舗・事務所等用途とする建物に係る賃貸借契約数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、総賃貸可能面積（物件毎の店舗・事務所等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、各取得予定資産の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、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 25 年 6 月の売上歩合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・事務所等に係る各取得予定資産の取得予定日現在に予定される敷金・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信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

