

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 久我卓也
 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、国内不動産及び国内不動産信託受益権(以下「取得予定資産」と総称します。)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ビル三軒茶屋01	東京都世田谷区	リテール・ファイブ合同会社	3,725	4,040	92.2%	5.4%	4.5%	平成24年 10月2日 (注5)
ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市西区	リテール・サムライ合同会社	3,930	4,290	91.6%	5.2%	4.2%	
Gビル表参道	東京都渋谷区	三菱商事株式会社	5,850	6,180	94.7%	4.2%	3.8%	
mozo ワンダーシティ(注6)	愛知県名古屋市中区	上小田井SC2合同会社	26,750	27,400	97.6%	6.0%	4.1%	
ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店	大阪府堺市東区	リテール・サムライ合同会社	1,750	2,110	82.9%	7.4%	6.0%	
pivo 和泉中央	大阪府和泉市	和泉中央B3開発特定目的会社 和泉中央B4開発特定目的会社	6,000	6,400	93.8%	6.6%	4.8%	平成24年 10月5日
テックランド福岡志免本店	福岡県糟屋郡	アゼリアプロパティ合同会社	4,150	4,770	87.0%	7.8%	5.8%	
計	7物件		52,155	55,190	94.5%	6.0%	4.4%	

- (注1) 取得予定資産のうち「pivo 和泉中央」及び「テックランド福岡志免本店」については、平成24年9月11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ビル三軒茶屋01」、「ラウンドワン横浜駅西口店」、「Gビル表参道」、「mozo ワンダーシティ」及び「ラウンドワンスタジアム堺中央環状店」については、平成24年8月27日に基本協定書(以下「基本協定書」と総称します。)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及び不動産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、本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(ただし、以下のi.に記載の条件のうち、mozo ワンダーシティに係る不動産信託受益権に関する基本協定書においては、準共有持分の追加取得であることから、デュー・ディリジェンス(物件精査)を実施済みであり規定されていません。)(※)。(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
- 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、各取得先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) 新投資口の発行に係る払込期日が平成24年10月1日の場合、取得予定日は平成24年10月2日となりますが、払込期日が平成24年10月2日から4日のいずれかの日となる場合、取得予定日が平成24年10月3日から5日のいずれかの日に変更される可能性があります。
- (注6) 「mozo ワンダーシティ」については、本投資法人による取得対象は、当該物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分50%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。



<取得予定資産取得前後のポートフォリオについて>

	平成24年2月末日 (第20期末)現在	取得予定資産	取得予定資産取得後
物件数	70物件 ^(注2)	7物件 ^(注4)	76物件
取得(予定)価格の合計	6,641億円	521億円	7,162億円 ^(注5)
平均NOI利回り ^(注1)	5.1% ^(注3)	6.0%	5.2%
平均償却後NOI利回り ^(注1)	3.5% ^(注3)	4.4%	3.6%

(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24年2月29日(第20期中)に「博多リパレイン/イニミニマニモ」を譲渡したため、合計70物件となっています。

(注3) 「博多リパレイン/イニミニマニモ」の平成24年2月期(第20期)の運用実績を含んでいます。

(注4) 7物件のうち、1物件は本投資法人が持分を既に保有している「mozoワンダーシティ」の持分追加取得です。

(注5) 平成24年2月末日現在の保有資産の取得価格の合計に取得予定資産の取得予定価格の合計を加算して算出した額であり、平成24年6月29日付で取得したならファミリーの底地の一部(3,848.89㎡)の取得価格(3,500百万円)を含みません。

2. 取得予定資産における賃貸借の概要

物件名称	主要なテナント名 (注1)	年間賃料 (消費税別) (百万円)	総賃貸可能面積 (a) (㎡) (注2)	契約期間 (注1)	契約の種類 (注1)	賃料改定・中途解約等 (注1)
		敷金・保証金 (百万円)	総賃貸面積(b) (㎡) (b)/(a) (注3,4)			
Gビル三軒茶屋01	ティップネス、 坐・和民	231	3,471.52	—(注5)	普通借家契約	賃料は、原則として3年毎に公租公課、物価等の変動その他経済情勢の変動により、賃料が近隣同種建物の賃料に比して不相当と認められるに至った場合に協議の上改定できる
		(敷金) 219	3,471.52 (100.0%)			
ラウンドワン 横浜駅西口店	ラウンドワン	229	6,560.09	20年間 (平成44年 3月29日まで)	定期建物 賃貸借契約	契約期間中、賃料改定はなく、契約締結日から10年間解約不可
		—(注7)	6,560.09 (100.0%)			
Gビル表参道	キデイランド	270	1,508.03	10年間 (平成34年 6月末日まで)	普通借家契約	契約期間中、原則中途解約不可 契約満了の12か月前までに書面により更新しない旨の通知をしない場合は、以降10年間の自動更新
		(敷金) 236	1,508.03 (100.0%)			
mozo ワンダーシティ (注6)	イオン、 ブラクサス	2,553	86,722.83	—(注5)	定期建物 賃貸借契約	原則、契約期間満了後の更新不可。営業開始日から2年毎に賃料等の改定可。賃貸人は、改築又は大修繕、新たな公租公課の賦課等の場合は、双方協議の上賃料等を改定することができる
		(敷金) 1,376	86,263.97 (99.5%)		普通借家契約	
ラウンドワンスタジ アム堺中央環状店	ラウンドワン	165	17,521.46	20年間 (平成44年 3月29日まで)	定期建物 賃貸借契約	契約期間中、賃料改定はなく、契約締結日から10年間解約不可
		—(注7)	17,521.46 (100.0%)			
pivo 和泉中央	ヤマダ電機、 三井住友銀行	—(注7)	21,182.94	—(注5)	定期建物 賃貸借契約	賃貸借開始日から3か年は据え置き、4年目に協議の上、賃料を決定することができる。以後も満3か年経過毎に同様
		—(注7)	21,182.94 (100.0%)			
テックランド 福岡志免本店	ヤマダ電機	—(注7)	—(注7)	20年間 (平成40年 12月11日まで)	定期建物 賃貸借契約	契約期間中、中途解約不可。 賃料は、店舗開店日から満8年間は据え置き、据置期間終了日の翌日を初回として3年経過する毎に協議の上、改定することができる
		—(注7)	—(注7) (100.0%)			
計		4,287	148,196.57			
		2,806	147,737.71 (99.7%)			

(注1) 主要なテナントにかかる「テナント名」、「契約期間」、「契約の種類」及び「賃料改定・中途解約等」を記載しています。

(注2) 「総賃貸可能面積」は、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を記載しています。

(注3) 「総賃貸面積」は、物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸面積を意味し、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。

(注4) 割合については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) テナントが複数あることから記載を省略しています。

(注6) 「mozo ワンダーシティ」の総賃貸可能面積及び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取得を予定する準共有持分50%に相当する金額を記載しています。

(注7) 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 24 年 8 月期（第 21 期）及び平成 25 年 2 月期（第 22 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 25 年 8 月期（第 23 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 7 物件に関する意思決定に際しての詳細については、「4. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

<本物件取得前後の 1 口当たり分配金の予想について>

	平成 24 年 8 月期（第 21 期）	平成 25 年 2 月期（第 22 期） ^(注)	平成 25 年 8 月期（第 23 期） ^(注)
	本物件取得前	新規取得物件の 5 か月間稼働	新規取得物件の通期稼働
物件数	70 物件	76 物件	76 物件
前回発表 1 口当たり分配金	3,735 円（予想）	3,758 円（予想）	—
本日発表 1 口当たり分配金	3,812 円（予想）	3,818 円（予想）	3,838 円（予想）
増減	+77 円（+2.1%）	+60 円（+1.6%）	—

(注) 既存保有物件 70 物件に、取得予定資産 7 物件（うち 1 物件は持分追加取得となります。）を加えた 76 物件を前提としています。また、平成 25 年 8 月期（第 23 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「4. 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、以下の通りです。

- ・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。
- ・「土地面積」、「建築時期」、「延床面積」、「建物構造」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）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。
- ・「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。
- ・「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。
- ・「地震 PML」は、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報告により、「ラウンドワン横浜駅西口店」及び「ラウンドワンスタジアム堺中央環状店」は平成 24 年 3 月付の、「G ビル三軒茶屋 01」は平成 24 年 4 月付の、「pivo 和泉中央」、「G ビル表参道」及び「テックランド福岡志免本店」は平成 24 年 8 月付の地震リスク評価（詳細）報告書、「mozo ワンダーシティ」は平成 24 年 4 月付の地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づきます。別段の記載をしたものを除き、各取得予定資産の取得予定日を基準日としています。
- ・「テナントの総数」は、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数の合計を記載しています。なお、バス・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。
- ・使用されている写真には、本投資法人の保有物件又は取得予定資産以外のものも含まれています。

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）をご覧いただいた上で、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. 取得予定資産の内容

【Gビル三軒茶屋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		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間	平成24年4月27日～未定 ^(注1)
所在地(住居表示)	東京都世田谷区太子堂二丁目15番4号	土地面積	695.57㎡
建築時期	平成17年11月4日	延床面積	3,904.59㎡
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付き5階建	種類	スポーツ施設・店舗
用途地域	商業地域	容積率/建ぺい率 ^(注2)	500%/80% 600%/80%
地震PML	5.1%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	3,725百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	4,040百万円(平成24年8月1日)	テナントの総数	3
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	主要なテナント	ティップネス、坐・和民
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。		

(注1) 本物件は、取得後に信託契約を変更する予定です。

(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。また、南側前面道路との現況境界線より20m以内の場所は容積率600%、現況境界線より20m超の場所は容積率500%に指定されています。

(2) 取得予定資産の特性とロケーション及び交通アクセス

本物件の特性：

- 良好な住宅地に隣接し繁華性の高いエリアに位置する都市型商業施設を、独自のネットワークとブリッジ・ストラクチャー^(注)を活用し、鑑定評価額を下回る価格で取得する予定です。
- サントリーホールディングス株式会社及び丸紅株式会社が出資するスポーツクラブ運営大手の株式会社ティップネスと飲食チェーン大手のワタミフードサービス株式会社が入居する複合型商業施設です。

ロケーション及び交通アクセス：

本物件は、主要幹線道路である国道246号線と都道3号世田谷通りの交差する交差点に面し、東急田園都市線「三軒茶屋駅」から徒歩約1分のロケーションです。また、3km圏内の人口は40万人超、かつ増加傾向にある優良な商圏です。

(注) ブリッジ・ストラクチャーとは、物件所有者の売却タイミングに機動的に対応し、かつ、本投資法人にとって最適となるタイミングで取得するために、本投資法人が発掘した投資対象について特別目的会社を取得し、これと併せて本投資法人が物件取得のための優先交渉権を一定期間にわたって獲得することをいいます。以下同じです。

(3) 写真及び地図



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。



【ラウンドワン横浜駅西口店】

(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		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間	平成19年4月10日～ 未定(注1)
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市西区南幸 二丁目8番16号	土地面積	1,455.09 m ² (注2)
建築時期	平成14年4月8日	延床面積	6,560.09 m ²
建物構造	鉄骨造陸屋根7階建	種類	遊技場・店舗・駐車場
用途地域	商業地域	容積率/建ぺい率(注3)	500%/80% 600%/80%
地震PML	8.4%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	3,930百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	4,290百万円(平成24年8月1日)	テナントの総数	1
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	主要テナント	ラウンドワン
その他特筆すべき事項	消防用設備等点検結果報告書等において指摘事項がありますが、本投資法人は、売主により指摘事項が治癒された後に本物件を取得する予定です。		

(注1) 本物件は、取得予定日に信託契約を変更する予定です。

(注2) 私道(約151.6㎡)を含みます。

(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。また、北西方約10mの道路(市道高島台200号線)境界より25m以内の場所は容積率600%、境界より25m超の場所は容積率500%に指定されています。

(2) 取得予定資産の概況とロケーション及び交通アクセス

本物件の特性：

- 日本有数の繁華街の中心に位置する複合型アミューズメント施設を、CRE戦略アプローチとブリッジ・ストラクチャーを活用し、鑑定評価額を下回る価格で取得する予定です。
- 株式会社ラウンドワンが展開する、ボウリング、アミューズメント、カラオケを有する「スタンダード型」店舗です。
- 売上げ及び営業利益は株式会社ラウンドワンの全国111店舗(平成24年6月末日現在)の中でも最上位クラスであり、東日本を代表する店舗です。

ロケーション及び交通アクセス：

本物件は、交通結節点であるJR「横浜駅」から徒歩約3分の集客環境に恵まれた優良なロケーションです。また、周辺は大型商業施設が集積し、人通りが多く賑わいのあるエリアです。

(3) 写真及び地図



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ビル表参道】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産		
信託受託者	—	信託期間	—
所在地（住居表示）	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	土地面積	376.23 m ² (注1)
建築時期	平成24年4月20日	延床面積	1,508.03 m ²
建物構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き5階建	種類	店舗・事務所
用途地域	商業地域	容積率／建ぺい率	500％／80％(注2)
地震PML	4.4%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	5,850百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	6,180百万円(平成24年8月1日)	テナントの総数	1
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	主要なテナント	キデイランド
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件土地の一部(約12.00 m²)は都市計画道路予定地となっており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。 ・本物件建物は都市計画法第53条の規定による許可を得て建築されています。 		

(注1) 私道(4.18 m²)を含みます。

(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) 取得予定資産の概況とロケーション及び交通アクセス

本物件の特性：

- ・表参道に面する新築(平成24年4月竣工)の都市型商業施設を、スポンサーサポートにより鑑定評価額を下回る価格で取得する予定です。
- ・株式会社タカラトミーの子会社であり、キャラクターグッズ販売等を日本全国に展開している株式会社キデイランドの旗艦店舗です。

ロケーション及び交通アクセス：

本物件は、ラグジュアリーブランドの路面店が多数出店し、日本を代表するブランドストリートである表参道に面し、国内外の若者向けファッションブランドの新規出店が相次ぐ神宮前交差点エリア及び東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前駅」からも徒歩約2分の優良なロケーションです。

(3) 写真及び地図



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。



【mozo ワンダーシティ】

(1) 取得予定資産の概要^(注1)

特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分 50%）		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間	平成17年3月31日～平成32年3月31日
所在地	愛知県名古屋市中区二方町40番地1他	土地面積	107,456.04 m ²
建築時期	本棟：平成21年4月1日 別棟：平成19年8月6日	延床面積	合計：233,606.73 m ² 本棟：229,976.30 m ² 別棟：3,630.43 m ²
建物構造	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ぶき3階建他	種類	本棟：店舗・駐車場他 別棟：スポーツセンター・教習所他
用途地域	工業地域	容積率／建ぺい率	200%／60% ^(注2)
地震PML	本棟店舗棟：7.8%、本棟駐車場棟：5.6% 別棟：13.0%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	26,750百万円	担保設定の状況	根抵当権 ^(注3)
鑑定評価額（価格時点）	27,400百万円（平成24年8月31日）	テナントの総数	222
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	主要テナント	イオン、フラクサス
その他特筆すべき事項	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 50%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 10%とあわせ、その持分割合は 60%となる予定ですが、「取得予定価格」及び「鑑定評価額（価格時点）」以外は、物件全体に係る数値を記載しています。

(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（愛知県名古屋市中区二方町 61 番 1、3,375.80 m²）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ピー）が設定されています。

(2) 取得予定資産の概況とロケーション及び交通アクセス

本物件の特性：

- ・ 日本最大級のショッピングセンターの準共有持分（50%）を、鑑定評価額を下回る価格で追加取得する予定です。
- ・ スポンサーである三菱商事との協働による代表的な再開発物件です。
- ・ 準共有持分の過半確保（計 60%保有）による運営主導権を獲得する予定です。
- ・ 残りの準共有持分（40%）の追加取得についても優先交渉権を確保する予定です。
- ・ 約 69,000 m²の売場面積、約 220 のテナント、約 5,000 台分の駐車場を有する施設規模です。
- ・ 年間 500 億円クラスの売上規模と、年間来館客数約 1,900 万人の集客力を有します。
- ・ 壁面緑化や高効率空調設備・照明設備の導入による環境配慮型ショッピングセンターです。

ロケーション及び交通アクセス：

本物件は、名古屋市中心部から北に直線距離で 7 km 程度に位置し、名古屋第二環状自動車道（東名自動車道及び国道 302 号）、県道名古屋外環状線（県道 451 号）といった主要幹線道路に囲まれ、高速道路 IC にも近接しており、広域集客に恵まれたロケーションにあります。また、名鉄犬山線・名古屋市営地下鉄鶴舞線「上小田井駅」から徒歩 5 分と大学生以下の層の集客にも良好な立地です。周辺エリアは、工場跡地などを中心にマンション開発や住宅開発が行われ、名古屋都市圏の住宅エリアとして成長しています。5 km 圏の人口は約 45 万人で、優良な商圏です。

(3) 写真及び地図



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。



【ラウンドワンスタジアム堺中央環状店】

(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		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間	平成15年12月18日～平成34年3月29日
所在地	大阪府堺市東区石原町二丁目241番地	土地面積	17,385.58㎡
建築時期	平成16年12月7日	延床面積	17,521.46㎡
建物構造	遊技場：鉄骨造陸屋根5階建 集塵庫：コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 駐車場：鉄骨造陸屋根2階建	種類	遊技場・集塵庫・駐車場
用途地域	工業地域	容積率／建ぺい率	200%/60%
地震PML	4.6%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	1,750百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	2,110百万円(平成24年8月1日)	テナントの総数	1
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	主要テナント	ラウンドワン
その他特筆すべき事項	対象土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「石原町二丁目遺跡」に該当しており、今後対象土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始の60日前までに届出及び試掘が必要となり、試掘調査により埋蔵文化財が発見された場合には、本掘調査が必要となります。		

(2) 取得予定資産の概況とロケーション及び交通アクセス

本物件の特性：

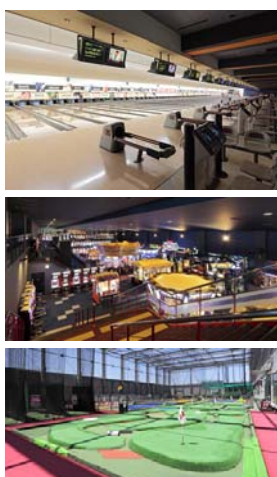
- 主要幹線道路に面し、広大な敷地を有する複合型アミューズメント施設を、CRE 戦略アプローチとブリッジ・ストラクチャーを活用し、鑑定評価額を下回る価格で取得する予定です。
- 株式会社ラウンドワンが展開する、ボウリング、アミューズメント、カラオケ、スポッチャ(注)を有する「スタジアム型」店舗です。
- 売上げ及び営業利益は株式会社ラウンドワンの全国111店舗(平成24年6月末日現在)の中でも最上位クラスで、施設規模はスタジアム型標準を上回る、西日本を代表する店舗です。

ロケーション及び交通アクセス：

本物件は、片側3車線の主要幹線道路(大阪中央環状線)に面するロードサイド型店舗として優良なロケーションです。また、5km圏内の人口は約59万人の優良な商圏です。

(注) スポッチャとは、スポーツをテーマとした時間制の施設をいいます。

(3) 写真及び地図



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。



【pivo 和泉中央】

(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		
信託受託者	未定 ^(注1)	信託期間	未定 ^(注1)
所在地(住居表示)	大阪府和泉市いぶき野五丁目1番2号他	土地面積	15,241.30 m ² ^(注2)
建築時期	平成21年2月18日	延床面積	合計: 17,405.66 m ² pivo棟: 7,146.70 m ² テックランド棟: 10,258.96 m ²
建物構造	pivo棟:鉄骨造陸屋根5階建 テックランド棟:鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき3階建	種類	店舗
用途地域	商業地域	容積率/建ぺい率	400%/80% ^(注3)
地震PML	4.9%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	6,000百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	6,400百万円(平成24年8月1日)	テナントの総数	17
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	主要テナント	ヤマダ電機、三井住友銀行
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本土地は新住宅市街地開発法によって造成された宅地であり、本土地又は本建物につき所有権、地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転を行う場合、造成工事の完了告示日(平成18年3月13日)の翌日から起算して10年の間は、大阪府知事の承認を得る必要があります。本投資法人は、大阪府知事の承認を得た後に本物件を取得する予定です。 ・消防用設備等点検結果報告書等において指摘事項がありますが、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。 		

(注1) 本物件は、取得前に売主が信託契約を締結する予定です。

(注2) 公衆用道路(1,476 m²)を含みます。

(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。

(2) 取得予定資産の概況とロケーション及び交通アクセス

本物件の特性:

- ・ 主要ターミナル駅とデッキを通じて往来が可能であり、銀行・クリニック等地域密着型テナントと家電量販店最大手が入居する複合型商業施設を独自のネットワークと売主との直接交渉により、鑑定評価額を下回る価格で取得する予定です。

ロケーション及び交通アクセス:

本物件は、泉北高速鉄道「和泉中央駅」からデッキを通じて徒歩約2分であり、主要幹線道路(府道38号線及び府道223号線)に面し、集客環境に恵まれたロケーションです。また、3km圏の人口は10万人超、かつ増加傾向にあるベッドタウンとして良質な商圈です。

(3) 写真及び地図



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。



【テックランド福岡志免本店】

(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		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間	平成22年11月12日～未定 ^(注1)
所在地(住居表示)	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1号	土地面積	14,941.95㎡
建築時期	平成20年11月21日	延床面積	11,324.74㎡
建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建	種類	店舗
用途地域	準工業地域	容積率/建ぺい率	200%/60% ^(注2)
地震PML	0.9%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	4,150百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	4,770百万円(平成24年8月1日)	テナントの総数	1
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	主要テナント	ヤマダ電機
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。		

(注1) 本物件は、取得予定日に信託契約を変更する予定です。

(注2) 建ぺい率は、角地加算により、70%に緩和されています。

(2) 取得予定資産の概況とロケーション及び交通アクセス

本物件の特性：

- 売場面積が株式会社ヤマダ電機の福岡エリア内で最大級であり、配送拠点としての機能も備えた旗艦店を、独自のネットワークと売主との直接交渉により、鑑定評価額を下回る価格で取得する予定です。

ロケーション及び交通アクセス：

本物件は、福岡市東部の環状線の役割を果たす主要幹線道路（県道24号線）に面し、ロードサイド型店舗として優良なロケーションです。また、5km圏内の人口は約30万人、かつ穏やかに増加傾向であり、優良な商圏です。

(3) 写真及び地図



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ビル三軒茶屋 01		清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社 日土地建設株式会社	イーホームズ株式会社
ラウンドワン横浜駅西口店		株式会社アクシス 一級建築事務所	株式会社日立製作所	横浜市
Gビル表参道		株式会社奥村組	株式会社奥村組	公益財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセンター
mozo ワンダー シティ	本棟店舗棟	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
	本棟駐車場棟	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
	別棟	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
ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店		株式会社アクシス 一級建築事務所	鹿島建設株式会社	日本 ERI 株式会社
pivo 和泉中央	pivo 棟	株式会社ユードー コンサルタンツ	大和システム株式会社	日本 ERI 株式会社
	テックランド棟	株式会社ディーエス設計	大和システム株式会社	日本テストイング株式会社
テックランド福岡志免本店		株式会社ディーエス設計 一級建築士事務所	和久田建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社

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。



5. 取得先の概要

【Gビル三軒茶屋01】

(1) 名 称	リテール・ファイブ合同会社
(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24年4月6日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社 ^(注) 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。

(注) 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。）をいいます。以下同じです。

【ラウンドワン横浜駅西口店及びラウンドワンスタジアム堺中央環状店】

(1) 名 称	リテール・サムライ合同会社
(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	50万円
(6) 設 立 年 月 日	平成24年3月5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・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及び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】

(1) 名 称	三菱商事株式会社
(2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内二丁目3番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 小林 健
(4) 事 業 内 容	総合商社
(5) 資 本 金	204,446 百万円 (平成 24 年 3 月 31 日現在)
(6) 設 立 年 月 日	昭和 25 年 4 月 1 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	当該会社は、本資産運用会社の親会社（出資比率 51%）で、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	本資産運用会社の役職員のうち、7 名（非常勤役員を除きます。）が、当該会社からの出向者です。（平成 24 年 8 月 31 日現在）
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は、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、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。

取得予定資産取得者等の状況

物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名・氏名	三菱商事株式会社	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	—
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得価格	前所有者が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 23 年 3 月 29 日	—

【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 HNS 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 ^(注)	
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、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	当該会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。
取 引 関 係	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。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	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及び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。



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	上小田井 SC2 合同会社	上小田井 SC 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	本資産運用会社の親会社が優先出資する特別目的会社
取得経緯・理由等	保有目的	開発目的
取得価格（百万円）	—（注）	—
取得時期	平成 22 年 10 月 4 日	平成 19 年 8 月 31 日

（注）現所有者は本取引後も当該取得予定資産の準共有者であり、本投資法人は、本取引に伴い現所有者の準共有持分の取得に係る優先交渉権を得ており、今後、かかる準共有持分の取得に係る現所有者との交渉が予定されていることから、当該取得価格に関する開示を現所有者から得ることができなかつたため、非開示としております。なお、本投資法人が、当該取得予定資産を取得するにあたり、上記の特別目的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。

【pivo 和泉中央】

(1) 名 称	和泉中央 B3 開発特定目的会社	和泉中央 B4 開発特定目的会社
(2) 所在地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号	
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 松澤和浩	
(4) 事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務	
(5) 資本金	10 万円	10 万円
(6) 設立年月日	平成 19 年 11 月 5 日	平成 20 年 2 月 4 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・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。	

【テックランド福岡志免本店】

(1) 名 称	アゼリアプロパティ合同会社	
(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 エム・ジェイ・アイ・エイ一般社団法人 職務執行者 海田雅人	
(4) 事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業	
(5) 資本金	50 万円	
(6) 設立年月日	平成 22 年 10 月 1 日	
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係		
資 本 関 係 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及び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。



6. 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。

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・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
Gビル三軒茶屋 01 ^(注1)		平成 24 年 10 月 2 日（注2）	
ラウンドワン横浜駅西口店 ^(注1)			
Gビル表参道 ^(注1)			
mozo ワンダーシティ ^(注1)			
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店 ^(注1)			
pivo 和泉中央	平成 24 年 9 月 11 日	平成 24 年 10 月 5 日	
テックランド福岡志免本店			

(注1) 「Gビル三軒茶屋 01」、「ラウンドワン横浜駅西口店」、「Gビル表参道」、「mozo ワンダーシティ」及び「ラウンドワンスタジアム堺中央環状店」は、平成 24 年 8 月 27 日付で基本協定書を締結し、各取得先との間で、各不動産信託受益権及び不動産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 24 年 10 月 1 日の場合、取得予定日は平成 24 年 10 月 2 日となりますが、払込期日が平成 24 年 10 月 2 日から 4 日のいずれかの日となる場合、取得予定日が平成 24 年 10 月 3 日から 5 日のいずれかの日に変更される可能性があります。

9. 今後の見通し

本投資法人の平成 24 年 8 月期（第 21 期：平成 24 年 2 月 1 日～平成 24 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 25 年 2 月期（第 22 期：平成 24 年 9 月 1 日～平成 25 年 2 月 28 日）及び平成 25 年 8 月期（第 23 期：平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日）における運用状況の予想については、本日付「平成 24 年 8 月期（第 21 期）及び平成 25 年 2 月期（第 22 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 25 年 8 月期（第 23 期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

以 上

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】

取得予定資産の鑑定評価サマリー

(単位：百万円)

	Gビル 三軒茶屋 01	ラウンドワン 横浜駅西口店	Gビル 表参道	mozo ワンダー シティ	ラウンドワン スタジアム 堺中央環状店	pivo 和泉中央	テックランド 福岡志免本店
鑑定評価額	4,040	4,290	6,180	27,400	2,110	6,400	4,770
直接還元法による 収益価格	4,090	4,470	6,290	27,700	2,160	6,470	4,750
還元利回り (%)	4.9	4.6	3.9	5.8	5.8	pivo 棟： 6.1 テックランド棟： 6.0	6.5
DCF 法による 収益価格	3,980	4,210	6,070	27,400	2,090	6,360	4,780
割引率 (%)	4.7	1-10年目：4.6 11年目：4.8	3.7	6.0	1-10年目：5.8 11年目：6.0	pivo 棟： 5.9 テックランド棟： 5.8	1-4年目：6.3 5年目以降： 6.6
最終還元 利回り (%)	5.1	4.9	4.1	6.1	6.1	pivo 棟： 6.3 テックランド棟： 6.2	6.8
原価法による 積算価格	3,940	3,780	6,020	23,300	2,620	6,400	3,890
土地割合 (%)	71.0	79.9	92.0	44.7	57.5	pivo 棟： 41.0 テックランド棟： 55.7	48.3
建物割合 (%)	29.0	20.1	8.0	55.3	42.5	pivo 棟： 59.0 テックランド棟： 44.3	51.7
鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産 研究所	株式会社 谷澤総合 鑑定所	一般財団法人 日本不動産 研究所	株式会社 谷澤総合 鑑定所	株式会社 谷澤総合 鑑定所	大和 不動産鑑定 株式会社	株式会社 谷澤総合 鑑定所
価格時点	平成 24 年 8 月 1 日			平成 24 年 8 月 31 日	平成 24 年 8 月 1 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。



各計算式の定義

- ① 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(注4)」）、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>(注1)」）は、以下の計算式により求めています。

NOI 利回り = 各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 = 各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

* 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24年6月までの実績のうち平成24年6月の実績及び取得予定資産の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、エンジニアリングレポート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や現受益者若しくは現所有者の固定資産台帳又は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12倍することにより年換算して計算しています。ただし、水道光熱費収支については1年間の実績を年額としています。また、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24年6月までの実績をもとに、歩合賃料については平成24年3月から6月までの実績に平成24年6月の実績を更に2回加算した金額を一営業期間の賃料とみなしそれを年換算し、水道光熱費収支については前期実績を年換算し、その他の費目については平成24年6月の実績、及び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や本投資法人の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12倍することにより年換算して計算しています。

- ② 平成24年2月末日(第20期末)現在の保有物件に係る「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>(注1)」）は、以下の計算式により求めています。

平均NOI利回り = 保有物件に係る { (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 } ÷ 取得価格の合計

平均償却後NOI利回り = 保有物件に係る { (不動産賃貸事業収入* - 不動産賃貸事業費用*) の合計 } ÷ 取得価格の合計

* 第20期(平成23年9月1日～平成24年2月29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日を乗じることにより年換算し計算しています。

- ③ 取得予定資産取得後の保有物件に係る「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、第20期末現在の保有物件に係る上記の数値、及び取得予定資産に係る上記の数値の合計値を使用して、上記②と同じ計算式により求めています。

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。

