

各 位

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

資産運用会社名
 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 辻 徹
 問合せ先 リテール本部長 荒木 慶太
 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。)が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、国内不動産信託受益権の取得を決定しました。また、本投資法人が準共有持分 80%を保有している mozo ワンダーシティについて、本資産運用会社は、本日、残りの準共有持分 20%の決済日の確定を内容とする合意書を締結しましたので、下記のとおりお知らせいたします。(本資産運用会社が本日新規に取得を決定した物件及び取得日を決定した mozo ワンダーシティの準共有持分 20%を併せて、以下「取得予定資産」といいます。)

記

1. 取得予定資産の概要

取得予定資産のうち、高田馬場(底地)及びGビル秋葉原01については平成27年9月15日付、Gビル秋葉原02については平成27年9月18日付、Gビル南青山01(B館)及びGビル阿倍野01については平成27年10月1日付、並びに、Gビル梅田01については平成27年10月8日付で、それぞれ取得することを決定しました。

また、mozo ワンダーシティについては、準共有持分 80%を取得しており、残りの 20%の取得については、平成26年9月4日付「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」でお知らせしたとおり、平成26年10月1日付で信託受益権準共有持分売買契約書を締結し、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としていましたが、平成27年9月15日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6)	鑑定評価額 (B) 百万円	(A/B)	NOI 利回り (注7)	償却後 NOI 利回り (注7)	取得予定日 (注8)
Gビル南青山01(B館)(注1) (隣接物件の追加取得)	東京都港区	三菱商事都市開発株式会社	3,650	3,920	93.1%	4.0%	3.7%	平成27年 10月1日
高田馬場(底地)(注2) (準共有持分60%の取得)	東京都新宿区	興銀リース株式会社	2,400	2,538	94.6%	3.7%	3.7%	平成27年 9月15日
Gビル秋葉原01	東京都千代田区	JA三井リース建物株式会社	4,980	5,160	96.5%	4.5%	4.2%	平成27年 9月15日
Gビル秋葉原02(注3)	東京都千代田区	非開示(注5)	2,500	2,610	95.8%	4.0%	3.6%	平成27年 9月18日
Gビル梅田01(注1)	大阪府大阪市北区	合同会社茶屋町1522	9,483	10,200	93.0%	4.0%	3.7%	平成27年 10月8日
Gビル阿倍野01	大阪府大阪市阿倍野区	JA三井リース建物株式会社	4,100	4,350	94.3%	4.4%	3.7%	平成27年 10月1日
mozo ワンダーシティ(注4) (準共有持分20%の追加取得)	愛知県名古屋市区	上小田井SC2合同会社	11,740	12,500	93.9%	5.9%	4.1%	平成27年 9月15日
計	7物件		38,853	41,278	94.1%	4.6%	3.9%	

(注1) Gビル南青山01(B館)及びGビル梅田01に係る各基本協定書(※)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。

ご注意: 本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項(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。



(売買実行条件)

- 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2) 取得予定資産である高田馬場（底地）に係る信託受益権売買契約においては、底地上の建物に係る信託及び底地に係る信託への信託分割手続の完了が売買代金支払の前提条件とされています。本書の日付現在、売主と信託受託者との間で信託分割の実行につき合意済であり、かつ、分割に関する公告を実施中ですが、取得予定日までに信託分割手続が完了せず、分割が実行されなかった場合には、取得予定日に信託受益権準共有持分の取得が行われない可能性があります。
- (注3) Gビル秋葉原02の売主は、平成27年8月20日現在、当該物件に係る信託受益権を保有していませんが、Gビル秋葉原02に係る信託受益権売買契約において、本投資法人による取得予定日までに、同日時点における当該物件の保有者から当該物件を取得した上で本投資法人に引き渡すこととされています。
なお、平成27年8月20日現在、売主は、当該物件の保有者との間でGビル秋葉原02に係る信託受益権の売買契約を締結済です。
- (注4) mozo ワンダーシティについては、追加取得する準共有持分20%にかかる数値を記載しています。
- (注5) 取得先からの了解が得られていないため非開示としています。
- (注6) 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、これに限りません。）には、各売主と本投資法人とで協議の上、変更されることがあります。
- (注7) 「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8) 取得予定日は、今後、変更される可能性があります。
- (注9) 本投資法人は、取得予定資産のうち高田馬場（底地）、Gビル秋葉原01、Gビル秋葉原02及びGビル阿倍野01については平成27年8月20日付で、mozo ワンダーシティについては平成26年10月1日付でそれぞれ信託受益権（準共有持分）売買契約（以下「信託受益権売買契約」と総称します。）を締結しており、また、mozo ワンダーシティについては平成27年8月20日付で決済日の確定を内容とする合意書を締結しています。また、Gビル南青山01（B館）については平成27年7月3日、Gビル梅田01については平成27年8月11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、不動産信託受益権の譲渡について合意しています。基本協定書の内容については上記(注1)をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人は、ポートフォリオ・マネジメントを通じ、日本の人口動態、消費構造・消費動向の変化に対応しながら資産構成の最適化を推進し、収益性と安定性の向上の実現による投資主価値の向上を目指します。

今回の資産取得は、ポートフォリオ・マネジメント戦略の一環として、都市型商業施設を中心とする取得による資産構成の最適化を目的とします。

【取得ハイライト】

- ・豊富なトラフィックを有する、主要ターミナル駅至近の商業施設の取得
- ・継続的な消費ニーズが見込め、テナントの代替性が高いエリアに位置する商業施設の取得
- ・収益のアップサイドポテンシャルの取込みを企図した、mozo ワンダーシティの完全保有

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います。

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27年8月期（第27期）の運用状況の予想の修正、平成28年2月期（第28期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成28年8月期（第29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、「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売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ビル南青山01(B館)】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定日	平成27年10月1日			調査年月日	平成27年5月28日
取得予定価格	3,650百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日(注)	未定		短期修繕費	0円
	信託受託者(注)	未定		長期修繕費	39,287,000円/20年 (年平均:1,964,350円)
	信託期間満了日(注)	未定			
土地	所在地	東京都港区南青山五丁目4番50号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根2階建
	面積	618.95㎡		建築時期	平成26年8月18日
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		延床面積	621.40㎡
	容積率/建ぺい率	167.2%/60%		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		耐震性に関する事項(PML)	8.3%	
特記事項: なし					

(注) 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。なお、本投資法人は、本物件の隣地に所在するGビル南青山01(A館)を平成21年3月26日に取得しており、本物件の取得予定日に、本物件に係る信託に、本投資法人が保有するGビル南青山01(A館)を追加信託する予定です。

(2) 取得予定資産の賃貸借の概要

テナント名	業種	テナント数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別) (百万円)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
PENDULE VIA BUS STOP	物販	1 (株式会社 オンワード グローバル ファッション)	670.60㎡ (100.0%)	—(注)	10年間 (平成36年8 月31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、契約期間満了後の更新はできません。 ・賃借人は契約期間内の解約はできません。ただし、賃借人がやむを得ないと認める事由があると判断した場合に限り、解約申し入れ後12か月経過した日において、解約を申し出た日から賃貸借期間終了日までの賃料総額を解約金として賃借人に支払い、解約できるものとされています。						
その他事項: —						

(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

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



(3) 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	3,920 百万円
価格時点	平成 27 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	4,050 百万円	
運営収益	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします
維持管理費	2 百万円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	0 百万円	
PMフィー	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	10 百万円	
損害保険料	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています
その他費用	1 百万円	
運営純収益	144 百万円	
一時金の運用益	2 百万円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	145 百万円	
還元利回り	3.6%	
DCF 法による価格	3,870 百万円	
割引率	3.4% (初年度～9 年度) 3.8% (10 年度)	
最終還元利回り	3.8%	
積算価格	3,560 百万円	
土地比率	93.4%	
建物比率	6.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	記載なし	

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



(4) Gビル南青山01 (B館) の特性



ハイライト

国内外デザイナーズブランドの路面旗艦店が立ち並ぶ、南青山エリアに位置する商業施設

▶ マーケットの魅力

■ 南青山は、みゆき通りを中心とした国内外のデザイナーズブランドの店舗により、商業立地としての魅力が高まっているエリア

▶ 立地の魅力

■ 東京メトロ千代田線・銀座線・半蔵門線「表参道駅」徒歩約5分、みゆき通りと骨董通りを結ぶ道路に面し、みゆき通りからの良好な視認性を誇る立地

▶ 施設の魅力

- 株式会社ソノワードグローバルファッションが、ファッションからアクセサリー、コスメ、書籍、飲食まで幅広く集積したセレクトショップ「PENDULE VIA BUS STOP」を展開
- 開放的な全面ガラス張りのファサードを有する希少性のある、新築の路面店舗
- 隣接する既存物件「Gビル南青山01 (A館)」との一体運営により運営コスト効率化を企図

Gビル南青山01 (A館)との一体運営



取得予定価格	NOI利回り	償却後NOI利回り
3,650百万円	4.0%	3.7%
鑑定評価額	3,920百万円	
所在地	東京都港区南青山五丁目4番50号	
建築時期	平成26年8月18日	
土地面積	618.95m ²	延床面積 621.40m ²
テナント数	1	主要テナント PENDULE VIA BUS STOP

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



【高田馬場（底地）】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権 (準共有持分 60%)	建物状況評価 の概要	調査業者	—	
取得予定日	平成 27 年 9 月 15 日		調査年月日	—	
取得予定価格	2,400 百万円		緊急修繕費	—	
信託受益権の概要	信託設定日		平成 26 年 1 月 29 日	短期修繕費	—
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費	—
	信託期間満了日	平成 37 年 7 月 31 日			
土地	所在地	東京都新宿区高田馬場二丁目 13 番 2 号	建物	構造と階数	—
	面積	1,010.19 m ²		建築時期	—
	用途地域	商業地域／第一種住居地域		延床面積	—
	容積率／建ぺい率	600%、400%、300%/80%、 60%		種類	—
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	—
担保設定の有無	なし	耐震性に関する事項 (PML)	—	—	
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予定であり、保有する準共有持分の全部又は一部を譲渡する場合には、他の準共有者の事前の承諾（ただし、他の準共有者は、譲渡先の第三者が反社会的勢力であると判断した場合を除き、合理的理由なくかかる承諾を留保又は拒絶できません。）が必要であり、また他の準共有者が購入を希望する場合には、他の者に優先して当該他の準共有者と交渉するという内容で合意予定です。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という内容で合意予定です。					

(注) 本投資法人は、本物件（土地）を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分 60%を取得する予定です。

(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 (注 3)	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別) (百万円)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
三井住友信託 銀行株式会社	—	1	1,010.19 m ² (100.0%)	96.8	50 年間 (平成 77 年 9 月 30 日 まで)	0 円
契約更改・改定： < 契約更改 > ・借地期間満了による更新は行いません。 ただし、賃借人が期間満了の 12 か月前に賃貸人に対し、新たな定期借地権設定契約の締結を希望する旨の通知をした場合は、誠意をもって協議することとされています。 < 改定 > ・本契約の借地期間開始後 5 年毎に賃貸人及び賃借人協議の上合意した場合には、賃料を改定することができます。						
その他事項： < 中途解約 > ・借地期間中は賃貸人及び賃借人は中途解約の申込みをすることができません。						

(注 1) 借地契約の相手方である信託受託者（受益者：興銀リース株式会社）（建物所有者）との賃貸借の概要を記載しています。なお、当該建物の主なテナントは成城石井・サイゼリヤ等となります。

(注 2) 「総賃貸面積」については土地全体の数値を、「年間賃料」及び「敷金・保証金」については本投資法人が取得する予定の準共有持分（持分割合：60%）に対応する数値を記載しています。

(注 3) 定期借地権設定契約の数を記載しています。

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



(3) 鑑定評価書の概要 (注)

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	2,538 百万円
価格時点	平成 27 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	4,270 百万円	
運営収益	161 百万円	
可能総収益	161 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	11 百万円	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	0 円	
PMフィー	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	11 百万円	
損害保険料	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています
その他費用	0 百万円	
運営純収益	149 百万円	
一時金の運用益	0 円	
資本的支出	0 円	
純収益	149 百万円	
還元利回り	3.5%	
DCF 法による価格	4,180 百万円	
割引率	3.5%	
最終還元利回り	3.5%	
積算価格		
土地比率	-	
建物比率	-	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	記載なし
----------------------------	------

(注) 本投資法人は本物件の信託受益権の準共有持分(持分割合:60%)を取得する予定であり、当該持分割合に対応する数値を記載していますが、本投資法人が取得予定の準共有持分に対応する数値を記載している「鑑定評価額」を除き、「鑑定評価書の概要」欄には、本物件全体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書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



(4) 高田馬場（底地）の特性



ハイライト

日本有数の学生街と高密度な住宅エリアに囲まれた、早稲田通りに面する商業施設の底地

🔴 マーケットの魅力

- 高田馬場は大学・専門学校・予備校が集まる学生の多い街であり、都内有数の高密度な住宅地に囲まれたエリア

🔴 立地の魅力

- JR山手線「高田馬場駅」徒歩約6分、東京メトロ東西線「高田馬場駅」からは徒歩約1分に立地
- 「高田馬場駅」の1日当たり平均乗降客数は西武新宿線を含む3路線合計で約88万人を誇る
- 周辺は新築物件の供給が少なく、商業ポテンシャルの高いエリア内で洗練されたイメージを有する築浅の施設

🔴 施設の魅力

- 食品スーパーの「成城石井」、ファミリーレストランの「サイゼリヤ」、サービス店舗が入居し、上層階はオフィス仕様の複合型施設



取得予定価格	2,400百万円
--------	----------

NOI利回り	3.7%
--------	------

償却後NOI利回り	3.7%
-----------	------

鑑定評価額	2,538百万円		
所在地	東京都新宿区高田馬場二丁目13番2号		
土地面積 ^(注2)	1,010.19m ²		
テナント数 ^(注3)	1	主要テナント ^(注4)	成城石井、サイゼリヤ

注1：土地信託受益権の準共有持分60%の取得を予定しています。
 注2：建物は取得対象ではありません。
 注3：定期借地権設定契約の数を記載しています。
 注4：底地上的建物のテナントを記載しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売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ビル秋葉原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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
取得予定日	平成27年9月15日		調査年月日	平成26年8月6日	
取得予定価格	4,980百万円		緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日		平成26年9月25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	46,519,000円/12年 (年平均:3,876,583円)
土地	信託期間満了日	平成36年10月31日	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
	所在地	東京都千代田区外神田一丁目11番11号		建築時期	昭和50年9月9日
	面積	430.69㎡		延床面積	2,701.99㎡
	用途地域	商業地域		種類	遊技場、事務所、倉庫
	容積率/建ぺい率	700%/80%		所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし	耐震性に関する事項 (PML)	9.8%		
特記事項： ・本件建物は旧耐震基準法新耐震基準（旧耐震基準）にて設計・施工されており、新耐震基準を満たしていないため、本投資法人による取得後、本投資法人の費用負担により耐震補強工事を行うことを予定しています。工事費としては概ね70百万円を見込んでいます。なお、本物件の賃借人はかかる耐震補強工事の実施について承諾しており、当該賃借人は本投資法人との間で、当該工事につき全面的な協力を行うことを合意しています。					

(2) 取得予定資産の賃貸借の概要

テナント名	業種	テナント数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別) (百万円)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
クラブセガ	アミューズメント	1 (株式会社セガエンタテインメント)	2,701.99㎡ (100.0%)	—(注)	—(注)	—(注)
契約更改・改定： —(注)						
その他事項： —(注)						

(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

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



(3) 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	5,160 百万円
価格時点	平成 27 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	5,220 百万円	
運営収益	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします
可能総収益	非開示	
空室等損失等		
運営費用	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします
維持管理費	5 百万円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	1 百万円	
PMフィー	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	22 百万円	
損害保険料	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています
その他費用	1 百万円	
運営純収益	220 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	2 百万円	
純収益	219 百万円	
還元利回り	4.2%	
DCF 法による価格	5,100 百万円	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	5,060 百万円	
土地比率	92.1%	
建物比率	7.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	記載なし	

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



(4) Gビル秋葉原01の特性



本物件周辺の様子(注)



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

ハイライト

「秋葉原駅」至近の繁华性の高いエリアに位置する、アミューズメント施設の旗艦店

立地の魅力

- JR、東京メトロ、首都圏新都市鉄道(つくばエクスプレス)の3社5路線が乗り入れるターミナル駅「秋葉原駅」電気街口から約100m、徒歩約2分とアクセスの良い立地
- 世界有数の電気街及びサブカルチャーの中心地として有名な「秋葉原エリア」内で、繁华性と商業集積度が最も高い中央通りに面する商業施設

施設の魅力

- アミューズメント施設事業業界大手の株式会社セガ エンタテインメント(平成25年度売上業界第4位)が重要な旗艦店として入居



取得予定価格	NOI利回り	償却後NOI利回り
4,980百万円	4.5%	4.2%

鑑定評価額	5,160百万円		
所在地	東京都千代田区外神田一丁目11番11号		
建築時期	昭和50年9月9日		
土地面積	430.69m ²	延床面積	2,701.99m ²
テナント数	1	主要テナント	クラブセガ

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



【Gビル秋葉原 02】

(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
取得予定日	平成 27 年 9 月 18 日			調査年月日	平成 27 年 6 月 15 日
取得予定価格	2,500 百万円			緊急修繕費	56,000 円
信託受益権の概要	信託設定日	平成 27 年 6 月 26 日		短期修繕費	0 円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費	21,920,000 円/12 年 (年平均: 1,826,667 円)
	信託期間満了日	平成 37 年 9 月 30 日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都千代田区神田松永町二丁目 1 番	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 10 階建
	面積	133.11 m ²		建築時期	平成 17 年 9 月 28 日
	用途地域	商業地域		延床面積	1,037.33 m ²
	容積率/建ぺい率	800%/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	なし		耐震性に関する事項 (PML)	3.9%	
特記事項: ・自家用電気工作物点検結果報告書等において複数の指摘事項が存在し、また、増圧給水設備の定期点検が未実施の状態にあります。売主の責任にて治癒し、かつ、点検を実行することを売主との間で合意しています。					

(2) 取得予定資産の賃貸借の概要

テナント名	業種	テナント数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別) (百万円)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
カラオケ館	カラオケ ボックス 運営	1 (株式会社ピー アンドブィ)	1,053.55 m ² (100.0%)	— (注)	15 年 (平成 32 年 9 月 30 日まで)	— (注)
契約更改・改定: ・賃借人は、本契約の賃貸借期間の存続中でも 6 か月前に文書をもって予告することによって中途解約をすることができます。ただし、賃借人は予告に代えて 6 か月分の賃料相当額を支払い、即時解約することができます。 ・本契約が賃貸借期間満了又は合意解約により終了した場合、賃貸人は本契約に基づき賃借人が負担すべき一切の債務を清算して差し引き、残金を賃借人に対して返還するものとしますが、以下のとおり保証金から償却費を差し引くことができます。 (1) 建物賃貸借契約が 15 年未満の場合は、保証金総額の 30% (2) 建物賃貸借契約が 15 年以上の場合は、保証金総額の 10%						
その他事項: —						

(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

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



(3) 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	一般社団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	2,610 百万円
価格時点	平成 27 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	2,650 百万円	
運営収益	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします
可能総収益	非開示	
空室等損失等		
運営費用	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	0 百万円	
PMフィー	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	5 百万円	
損害保険料	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています
その他費用	1 百万円	
運営純収益	100 百万円	
一時金の運用益	4 百万円	
資本的支出	1 百万円	
純収益	103 百万円	
還元利回り	3.9%	
DCF 法による価格	2,570 百万円	
割引率	3.7%	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	1,720 百万円	
土地比率	87.0%	
建物比率	13.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	記載なし	

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



(4) Gビル秋葉原02の特性



ハイライト

様々な消費ニーズをもつ客層が訪れる「秋葉原駅」至近の立地に所在する、カラオケ店が入居する商業施設

立地の魅力

- 1日当たり平均乗降客数約72万人の「秋葉原駅」から徒歩約2分
- 周辺ではオフィス再開発事業が進む、昭和通りとの角地に位置

施設の魅力

- カラオケ業界の売上げ第3位のカラオケ館(株式会社ピーアンドビィが運営)が入居
- 平成27年4月にテナントによるリニューアルを実施済



出所：公益財団法人日本生産性本部「レジャー白書2014」



取得予定価格	NOI利回り	償却後NOI利回り
2,500百万円	4.0%	3.6%

鑑定評価額	2,610百万円	
所在地	東京都千代田区神田松永町二丁目1番	
建築時期	平成17年9月28日	
土地面積	133.11m ²	延床面積 1,037.33m ²
テナント数	1	主要テナント カラオケ館

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



【Gビル梅田 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	株式会社 ERI ソリューション
取得予定日	平成 27 年 10 月 8 日			調査年月日	平成 27 年 3 月 23 日
取得予定価格	9,483 百万円			緊急修繕費	0 円
信託受益権の概要	信託設定日	平成 27 年 6 月 24 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	A 棟：29,490,000 円／12 年間 (年平均：2,457,500 円) B 棟：18,750,000 円／12 年間 (年平均：1,562,500 円) C 棟：16,950,000 円／12 年間 (年平均：1,412,500 円)
	信託期間満了日	平成 37 年 6 月 30 日			
土地	所在地	大阪府大阪市北区茶屋町 15 番 22 号	建物	構造と階数	A 棟：鉄筋コンクリート造 陸屋根 5 階建 B 棟：鉄筋コンクリート造 陸屋根 4 階建 C 棟：鉄筋コンクリート造 陸屋根 4 階建
	面積	1,692.71 m ²		建築時期	A 棟：平成 18 年 3 月 28 日 B 棟：平成 18 年 3 月 28 日 C 棟：平成 18 年 3 月 28 日
	用途地域	商業地域		延床面積	A 棟：1,730.56 m ² B 棟：1,169.93 m ² C 棟：1,225.20 m ² 合計：4,125.69 m ²
	容積率／建ぺい率	A 棟：596.91％／80％ B 棟：336.00％／80％ C 棟：336.00％／80％		種類	A 棟：店舗 B 棟：店舗 C 棟：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		耐震性に関する事項 (PML)	A 棟：6.5% B 棟：3.2% C 棟：3.2%	
特記事項： なし					

(2) 取得予定資産の賃貸借の概要

テナント名	業種	テナント数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別) (百万円)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
カフェ ラ・ボ エム、ロフトマ ン他	物販他	12 (株式会社 グローバル ダイニング 他)	3,529.51 m ² (100.0%)	426 (注)	—	340 (注)
契約更改・改定： —						
その他事項： —						

(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書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



(3) 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	10,200 百万円
価格時点	平成 27 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	10,400 百万円	
運営収益	494 百万円	
可能総収益	506 百万円	
空室等損失等	12 百万円	
運営費用	91 百万円	
維持管理費	12 百万円	
水道光熱費	41 百万円	
修繕費	0 百万円	
PMフィー	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています
テナント募集費用等	3 百万円	
公租公課	25 百万円	
損害保険料	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています
その他費用	8 百万円	
運営純収益	402 百万円	
一時金の運用益	7 百万円	
資本的支出	5 百万円	
純収益	403 百万円	
還元利回り	3.9%	
DCF 法による価格	10,100 百万円	
割引率	3.6%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	8,900 百万円	
土地比率	91.5%	
建物比率	8.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	記載なし	

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



(4) Gビル梅田 01 の特性



近隣地域写真



ハイライト

大阪を代表するターミナル駅「梅田駅」至近の茶屋町エリアに位置する商業施設

🔴 マーケットの魅力

- JR「大阪駅」、大阪市営地下鉄・阪急・阪神「梅田駅」等の計12路線が乗り入れ、1日当たり平均乗降客数約233万人(大阪・梅田エリア)を誇る大阪を代表するターミナル駅
- 茶屋町エリアは「梅田駅」北東の、若年層向けの高感度ファッションブランドの路面店や飲食店が集積するエリア

🔴 立地の魅力

- 「梅田駅」からの動線において高い視認性を有する角地に立地
- 近隣にはホテル・劇場等複数の集客施設があり、「梅田駅」周辺でも繁華性の高い立地

🔴 施設の魅力

- コンクリートやガラスが印象的な外観を有する、茶屋町エリアにおける象徴的な建物
- 株式会社グローバルダイニングが運営する「カフェ ラ・ボエム」、「モンズーンカフェ」、大阪・京都に複数インポートセレクトショップを展開する「ロフトマン」等、ファッション・飲食・サービス系テナントが入居する複合型商業施設

本物件周辺の様子



取得予定価格	NOI利回り	償却後NOI利回り
9,483百万円	4.0%	3.7%
鑑定評価額	10,200百万円	
所在地	大阪府大阪市北区茶屋町15番22号	
建築時期	平成18年3月28日	
土地面積	延床面積	A棟 1,730.56㎡ B棟 1,169.93㎡ C棟 1,225.20㎡ 合計 4,125.69㎡
テナント数	主要テナント	カフェ ラ・ボエム、ロフトマン

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書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売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ビル阿倍野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	株式会社東京建築検査機構	
取得予定日	平成27年10月1日			調査年月日	平成27年2月5日	
取得予定価格	4,100百万円			緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日(注)	未定		短期修繕費	0円	
	信託受託者(注)	未定		長期修繕費	36,350,000円/12年 (年平均:3,029,167円)	
	信託期間満了日(注)	未定				
土地	所在地	大阪府大阪市阿倍野区 阿倍野筋一丁目4番7号		建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建
	面積	847.79㎡			建築時期	平成15年11月18日
	用途地域	商業地域			延床面積	7,065.56㎡
	容積率/建ぺい率	800%/100%			種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権			所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし		耐震性に関する事項(PML)	3.9%		
特記事項: ・本件土地の一部(0.999㎡)に、建物の所有を目的として、隣地上の建物所有者を借地人とする借地権が設定されています。						

(注) 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。

(2) 取得予定資産の賃貸借の概要

テナント名	業種	テナント数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別) (百万円)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
能開センター、 アニメイト他	学習塾、物販他	9	4,700.58㎡ (100.0%)	242(注)	—	134(注)
契約更改・改定: —						
その他事項: —						

(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書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



(3) 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	4,350 百万円
価格時点	平成 27 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	4,310 百万円	
運営収益	264 百万円	
可能総収益	268 百万円	
空室等損失等	3 百万円	
運営費用	72 百万円	
維持管理費	42 百万円	
水道光熱費	5 百万円	
修繕費	1 百万円	
PMフィー	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています
テナント募集費用等	1 百万円	
公租公課	16 百万円	
損害保険料	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています
その他費用	4 百万円	
運営純収益	191 百万円	
一時金の運用益	2 百万円	
資本的支出	4 百万円	
純収益	189 百万円	
還元利回り	4.4%	
DCF 法による価格	4,350 百万円	
割引率	4.0%	
最終還元利回り	4.4%	
積算価格	4,270 百万円	
土地比率	89.0%	
建物比率	11.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	記載なし	

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



(4) Gビル阿倍野 01 の特性



本物件周辺の様子



ハイライト

大阪の南の玄関口「天王寺駅」直結の複合型商業施設

🔴 マーケットの魅力

- JR・大阪市営地下鉄「天王寺駅」、近鉄「大阪阿部野橋駅」は大阪南部、奈良、和歌山等広域からのアクセスが良く、1日当たり平均乗降客数約71万人(天王寺・阿倍野エリア)を誇る大阪の南の玄関口となるターミナル駅
- 周辺は近年大型商業施設の開発により商業立地としてのポテンシャルが高いエリア

🔴 立地の魅力

- 「天王寺駅」とデッキで接続し、大通りに面する角地に位置した高い視認性を有する立地

🔴 施設の魅力

- 学習塾大手の「能開センター」やアニメ関連グッズ販売の「アニメイト」等、駅直結のアクセスを活かせる、サービス系を含む多様なテナントが入居



取得予定価格	NOI利回り	償却後NOI利回り
4,100百万円	4.4%	3.7%
鑑定評価額 4,350百万円		
所在地 大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目4番7号		
建築時期 平成15年11月18日		
土地面積 847.79m ²	延床面積 7,065.56m ²	
テナント数 9	主要テナント	能開センター、アニメイト

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却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 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 27 年 9 月 15 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、平成 20 年 5 月 29 日 (土地追加)、平成 21 年 4 月 13 日 (建物追加)		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 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
	用途地域	工業地域		延床面積	本棟：229,976.30 m ² 別棟：3,630.43 m ² 合計：233,606.73 m ²
	容積率/建ぺい率 (注 2)	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 (注 3)	根抵当権		耐震性に関する事項 (PML)	本館棟：8.1% 立駐棟：5.8% スポーツ棟：13.4%	
特記事項： なし					

(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 80%とあわせ、その持分割合は 100%となる予定であり、「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。また、本投資法人と売主である SPC との間の信託受益権売買契約において、平成 26 年 10 月 1 日から取得予定資産である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%の取得日までの間に売主である SPC が負担した準共有持分にかかる資本的支出について、当該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、本投資法人が追加して支払うものとされています。

(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 (愛知県名古屋市西区二方町 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信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売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) (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) (百万円)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
イオン、 フラクサス他	総合スーパー、 衣料、雑貨、 飲食他	154 (イオンリテール株式会社他)	73,952.27 m ² (注3) (85.3%)	789(注3)	—	(敷金) 405 (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、賃貸人又は借借人が、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借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。 ・賃貸人及び借借人は、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。						
その他事項： —						

- (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、mozo ワンダーシティは平成27年5月末に既存224テナント中205テナントについて定期借家契約が満了を迎えており、本書の日付現在、テナント入替を伴う大規模なリニューアル工事を実施中です。当該リニューアルに伴う、既存テナントの移転や退去を伴う入替えにより、平成27年6月末日現在における本物件のテナント数は154、稼働率は85.3%となっています。他方、新規テナントの誘致に加え、既存テナントとの再契約を含めた契約締結を進めており、平成27年8月3日現在において、平成27年9月のリニューアルオープン(予定)日を賃貸借期間に含む賃貸借契約を締結している本物件のテナント(定期借家契約の更改対象外のテナントを含み、以下「契約締結済テナント」といいます。)の数は141(稼働率(契約締結済テナントが賃借予定の面積を賃貸可能面積で除した比率)は80.6%)となっています。更に、平成27年9月のリニューアルオープン(予定)日を賃貸借期間に含む賃貸借契約の内容について合意し、本物件の賃借に係る申込書を提出済のテナント(以下「契約条件合意済テナント」といいます。)を含むテナント数は190(稼働率(契約締結済テナントが賃借予定の面積及び契約条件合意済テナントが提出した申込書に記載の賃借予定面積の合計を賃貸可能面積で除した比率)は91.7%)となります。なお、平成27年9月のリニューアルオープン(予定)日における稼働率は、契約締結済区画面積及び契約条件合意済面積を賃貸可能面積で除したものであり、実際の稼働率とは異なります。
- (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80%に今回取得を予定する20%を加えた準共有持分100%に相当する金額は、年間賃料(消費税別)3,948百万円、敷金2,025百万円です。
- (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。

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



(3) 鑑定評価書の概要 (注)

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	12,500 百万円
価格時点	平成 27 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	12,600 百万円	
運営収益	7,158 百万円	
可能総収益	7,188 百万円	
空室等損失等	30 百万円	
運営費用	3,708 百万円	
維持管理費	645 百万円	
水道光熱費	739 百万円	
修繕費	72 百万円	
PMフィー	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています
テナント募集費用等	53 百万円	
公租公課	350 百万円	
損害保険料	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています
その他費用	1,848 百万円	
運営純収益	3,449 百万円	
一時金の運用益	63 百万円	
資本的支出	72 百万円	
純収益	3,441 百万円	
還元利回り	5.2%	
DCF 法による価格	12,200 百万円	
割引率	5.3%	
最終還元利回り	5.4%	
積算価格	10,800 百万円	
土地比率	49.5%	
建物比率	50.5%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	記載なし
----------------------------	------

(注) 本投資法人は本物件の信託受益権の準共有持分(持分割合:20%)を取得する予定であり、当該持分割合に対応する数値を記載していますが、本投資法人が取得予定の準共有持分に対応する数値を記載している「鑑定評価額」「直接還元法による価格」「DCF 法による価格」「積算価格」を除き、「鑑定評価書の概要」欄には、本物件全体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書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売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。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) mozo ワンダーシティの特性



ハイライト

SCマネジメント力を活用した大規模リニューアルを実施中の日本有数の大規模郊外型ショッピングセンターを完全保有

- マーケットの魅力**

 - 商圏人口:3km圏 16.8万人、5km圏 45.4万人、中部圏郊外の豊富な人口集積
- 立地の魅力**

 - 主要幹線道路に囲まれ、高速道路IC至近のロケーション
 - 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**

 - 周辺競合施設との差別化をより強固に図るため、大規模リニューアルを実施中であり、平成27年9月にリニューアルオープン予定
 - 大規模リニューアルによるアップサイドの享受を企図した100%保有

信託受益権を単独で保有

平成23年10月から段階的に準共有持分を取得し、本募集を通じて100%保有へ

20%	↑ 本募集を通じて 本投資法人が取得予定	本投資法人が 取得済
20%		
50%	平成24年10月	
10%	平成23年10月	



取得予定価格	11,740百万円
NOI利回り	5.9%
償却後NOI利回り	4.1%

鑑定評価額	12,500百万円		
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 ²	延床面積	本棟 229,976.30m ² 別棟 3,630.43m ² 合計 233,606.73m ²
テナント数 ^(注)	154	主要テナント	イオン、フラクサス

注：テナント数は平成27年6月末日現在の数値を記載しています。なお、本書の日付現在テナント入替えを伴う大規模リニューアル工事を実施中です。

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書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



【ご参考】

<各取得予定資産の設計・施工・建築確認機関>

		設 計	施 工	建築確認機関
Gビル南青山 01 (B館)		株式会社奥村組	株式会社奥村組	ハウスプラス確認検査株式会社
高田馬場 (底地)		—	—	—
Gビル秋葉原 01		大成建設株式会社 株式会社セリエ計画研究所	大成建設株式会社 瀬下建設工業株式会社	千代田区
Gビル秋葉原 02		株式会社 協立建築設計事務所	松井建設株式会社	一般財団法人 日本建築センター
Gビル梅田 01		株式会社K計画事務所	株式会社竹中工務店	一般財団法人 大阪市建築技術協会
Gビル阿倍野 01		株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	一般財団法人 日本建築センター
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

4. 取得先の概要

【Gビル南青山 01 (B館)】

(1) 名 称	三菱商事都市開発株式会社
(2) 所 在 地	東京都千代田区有楽町一丁目7番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 村田 弘一
(4) 事 業 内 容	商業施設・物流施設を中心とした収益不動産のデベロップメント、商業施設の プロパティ・マネジメント
(5) 資 本 金	7億円 (平成27年3月31日現在)
(6) 設 立 年 月 日	平成14年9月2日
(7) 純 資 産	取得先からの同意が得られていないため非開示
(8) 総 資 産	
(9) 大株主及び持株比率	三菱商事株式会社 (100%)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 ^(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 100%出資する会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律 (昭和 26 年法律第 189 号。その後の改正を含みます。) (以下「投信法」といいます。) に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	本資産運用会社の役員のうち、1 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 27 年 7 月 31 日現在)
取 引 関 係	本投資法人との間で締結した不動産売買契約に基づき、本投資法人に対して平成 26 年 3 月 25 日に 3,230 百万円 (取得価格) で「Gビル渋谷 01」を、平成 26 年 10 月 1 日に 8,520 百万円 (取得価格) で「Cute Cube 原宿」を譲渡しています。
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・検討を経ていきます。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 100%出資する会社	—
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得価格	現所有者が売買予定日時点で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 6 月 14 日	—

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売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。



【高田馬場（底地）】

(1) 名 称	興銀リース株式会社
(2) 所 在 地	東京都港区虎ノ門一丁目2番6号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 大西 節
(4) 事 業 内 容	1. 産業用、工業用、建設土木用、輸送用、通信用、事務用、医療用、商業用等に供される機械、器具および設備等の賃貸借ならびに売買 2. 著作権、特許権、意匠権、実用新案権等の無体財産権の賃貸借および売買 3. 不動産の賃貸借、売買、仲介および管理 4. 金融業務 5. 生命保険の募集に関する業務 6. 損害保険代理業 7. 第二種金融商品取引業 8. 金融商品仲介業 9. 集金代行業 10. 各種情報処理・提供サービス 11. 前各号に付帯または関連する一切の業務
(5) 資 本 金	178億7,419万8,000円
(6) 設 立 年 月 日	昭和44年12月1日
(7) 純 資 産	1,258億3,400万円（平成27年6月30日）
(8) 総 資 産	1兆5,519億2,000万円（平成27年6月30日）
(9) 大株主及び持株比率	第一生命保険株式会社（6.87%）
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係はありません。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。

【Gビル秋葉原01】および【Gビル阿倍野01】

(1) 名 称	JA三井リース建物株式会社
(2) 所 在 地	東京都品川区東五反田二丁目10番2号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 保崎 隆行
(4) 事 業 内 容	不動産リース
(5) 資 本 金	1億円
(6) 設 立 年 月 日	平成7年3月22日
(7) 純 資 産	45億8,400万円
(8) 総 資 産	853億9,100万円
(9) 大株主及び持株比率	JA三井リース株式会社（100%）
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 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。

【Gビル秋葉原02】

取得先は国内の事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・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・取引関係はなく、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間にも、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・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書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却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ビル梅田 01】

(1) 名 称	合同会社茶屋町 1522
(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れ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業務
(5) 資本金	30 万円
(6) 設立年月日	平成 27 年 5 月 20 日
(7) 純資産	取得先からの同意が得られていないため非開示
(8) 総資産	
(9) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 ^(注)	
資本関係 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	合同会社茶屋町 1522	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	9,484 百万円	—
取得時期	平成 27 年 6 月 24 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書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売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) 純 資 産	取得先からの同意が得られていないため非開示
(8) 総 資 産	
(9) 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

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) G ビル阿倍野 01

G ビル阿倍野 01 については、契約締結日が平成 27 年 8 月 20 日であり取得予定日が平成 27 年 10 月 1 日であることから、当該物件に係る信託受益権売買契約は、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等（先日付の売買契約であって、契約締結から 1 か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約）に該当します。

しかしながら、G ビル阿倍野 01 に係る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す。また、売主及び本投資法人は、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。

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、本投資法人は考えています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売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) mozo ワンダーシティ

mozo ワンダーシティについては契約締結日が平成 26 年 10 月 1 日であり取得予定日が平成 27 年 9 月 15 日であることから、当該物件に係る信託受益権売買契約は、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等（先日付の売買契約であって、契約締結から 1 か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約）に該当します。

しかしながら、mozo ワンダーシティに係る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す。また、売主及び本投資法人は、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。

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、本投資法人は考えています。

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

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

8. 取得の日程（予定）

物件名称	売買契約締結（予定）年月日	取得予定年月日	代金支払年月日
G ビル南青山 01（B 館）	平成 27 年 10 月 1 日（注）	平成 27 年 10 月 1 日	平成 27 年 10 月 1 日
高田馬場（底地）	平成 27 年 8 月 20 日	平成 27 年 9 月 15 日	平成 27 年 9 月 15 日
G ビル秋葉原 01	平成 27 年 8 月 20 日	平成 27 年 9 月 15 日	平成 27 年 9 月 15 日
G ビル秋葉原 02	平成 27 年 8 月 20 日	平成 27 年 9 月 18 日	平成 27 年 9 月 18 日
G ビル梅田 01	平成 27 年 10 月 8 日（注）	平成 27 年 10 月 8 日	平成 27 年 10 月 8 日
G ビル阿倍野 01	平成 27 年 8 月 20 日	平成 27 年 10 月 1 日	平成 27 年 10 月 1 日
mozo ワンダーシティ	平成 26 年 10 月 1 日（注）	平成 27 年 9 月 15 日	平成 27 年 9 月 15 日

（注）G ビル南青山 01（B 館）については平成 27 年 7 月 3 日、G ビル梅田 01 については平成 27 年 8 月 11 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、不動産信託受益権の譲渡について合意しています。mozo ワンダーシティについては平成 27 年 8 月 20 日に決済日合意書を締結しています。

9. 今後の見通し

本投資法人の平成 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 28 年 2 月期（第 28 期：平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 日）及び平成 28 年 8 月期（第 29 期：平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日）の運用状況の予想については、本日付「平成 27 年 8 月期（第 27 期）の運用状況の予想の修正、平成 28 年 2 月期（第 28 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 28 年 8 月期（第 29 期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

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



【ご参考】

各計算式の定義

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

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

- * 不動産賃貸事業収入、不動産賃貸事業費用及び減価償却費は、本投資法人が取得予定資産の売主等から提供を受けた、平成 26 年 7 月から平成 27 年 6 月までの実績値（なお、G ビル南青山 01 (B 館) については、物件が稼働を開始した平成 26 年 9 月から平成 27 年 6 月までの実績値を年換算した数値を、G ビル秋葉原 01 については、平成 26 年 9 月 25 日付で完全売上連動型賃料から固定賃料へ賃貸借契約に定める賃料を変更していることから、同日から平成 27 年 6 月までの実績値を年換算した数値）を用いており、取得予定日までに予定されている各事象（締結又は変更される賃貸借契約、信託契約、プロパティ・マネジメント契約、建物管理業務委託契約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。また、高田馬場（底地）については、不動産賃貸事業収入については、借地人である建物所有者との間で締結予定の一般定期借地契約に定める地代に基づき算出しており、不動産賃貸事業費用については、公租公課及び当該物件の取得後に締結する予定の「プロパティ・マネジメント契約に基づくプロパティ・マネジメント報酬に基づき算出しています（なお、高田馬場（底地）については土地のみを保有することとなるため減価償却費は存在しません）。更に、mozo ワンダーシティ（準共有持分 20%）については、本書の日付現在リニューアル工事を実施中であることから、実績値に代えて、リニューアル後の鑑定評価書に基づく鑑定 NOI（DCF 法における 2 年目の運営純収益）を用いており、減価償却費についてはリニューアル投資を考慮し算定した数値を用いています。mozo ワンダーシティのリニューアル後の鑑定評価書については、本書日付と同日付有価証券届出書の「2 投資対象(2) 個別信託不動産の内容 ③個別物件の概要(ロ) 取得予定資産 SM-11 mozo ワンダーシティ」をご参照ください。

「3. 取得予定資産の内容」の各表の各欄の記載に関する説明

「(1) 取得予定資産の概要」欄に関する説明

- 取得予定日は、取得予定資産に係る売買契約又は基本協定書に記載された取得予定日を記載しています。なお、かかる取得予定日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。
- 取得予定価格は、取得予定資産に係る売買契約又は基本協定書に記載された売買金額を記載しています。
- 信託受益権の概要の「信託設定日」は、本書の日付現在における状況を記載しています。
- 信託受益権の概要の「信託受託者」は、各取得予定資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- 信託受益権の概要の「信託期間満了日」は、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い締結若しくは変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- 土地の「所在地」は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていない物件については、登記簿上の建物所在地を記載しています。
- 土地の「面積」、並びに建物の「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「種類」は、登記簿に基づき記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 土地の「容積率」は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）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、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社イー・アール・エス、株式会社 ERI ソリューション及び株式会社東京建築検査機関に委託し、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善の項目等の修繕費用の金額を、「短期修繕費」は、標準的な修繕又は内装・設備の更新に関わる費用以外で、劣化が進んでいるために早期に改修が望まれる項目又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用の金額を、「長期修繕費」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（12 年又は 20 年）の金額とその年平均金額を記載しています。
- 「担保設定の有無」は、本投資法人が負担する担保又は本投資法人が取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
- 「耐震性に関する事項(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平成 27 年 7 月付で作成された、地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づく PML（予想最大損失率）の数値を記載しています。なお、「PML（予想最大損失率）」とは、統一された厳密な定義はありませんが、当該報告書においては、対象建築物に損失を与えると想定される大小の地震に対して、損失額及び年超過確率の関係から、超過確率 0.21%（再現期間 475 年）における、地震に対する「建物の予想損失額」/「建物再調達価格」(%) を意味するとされています。ただし、PML 算定の基準は地震の発生その他の理由により将来的に変更される可能性があるほか、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器・家具、什器等の被害や地震後の水害又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断に対する営業損失等の二次的被害は含まれていません。
- 「特記事項」は、本書の日付現在において各取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

「(2) 取得予定資産の賃貸借の概要」欄に関する説明

- 「テナント数」は、mozo ワンダーシティについては平成 27 年 6 月末日現在で効力を有する賃貸借契約書等、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）の賃貸面積を含み、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、mozo ワンダーシティについては平成 27 年 6 月末日現在で効力を有する賃貸借契約書等、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、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。
- 「年間賃料」は、mozo ワンダーシティについては平成 27 年 6 月末日現在で効力を有する賃貸借契約書等及び 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それぞれ表示された、月間賃料及び月間共益費の合計値を、12 倍することにより年換算して算出し、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、倉庫又は土地（平面駐車場）に関する賃料であることが賃貸借契約書上明記されている額を含み、売上歩合賃料については、主として平成 27 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、mozo ワンダーシティについては平成 27 年 6 月末日現在で効力を有する賃貸借契約書等、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。

「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- 本投資法人は、取得予定資産に関して、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、シービーアールイー株式会社、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合資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。

各物件の特性欄に関する説明

- 各物件の特性欄に記載の「ハイライト」については、本資産運用会社が取得予定資産の取得の意思決定に際し、デュー・ディリジェンス手続において株式会社ビーエーシー・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。

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

