

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 近藤 順 茂
 (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

国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の通り国内不動産及び信託受益権を合計7物件取得することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得資産の概要

物件名称 (所在地)	Gビル新宿01 (東京都新宿区)	ライフ太平寺店(底地) (大阪府東大阪市)	ライフ下寺店(底地) (大阪府大阪市)	ライフ岸部店(底地) (大阪府吹田市)
取得資産	不動産信託受益権	不動産	不動産	不動産
取得価格	6,600百万円	1,282百万円	1,683百万円	1,910百万円
鑑定評価額	6,650百万円	1,320百万円	1,720百万円	1,980百万円
取得日	平成22年3月23日	平成22年3月25日	平成22年3月25日	平成22年3月25日
取得先	合同会社 大江戸リアルティ	日本商業開発 株式会社	新日本商業開発 株式会社	日本商業開発 株式会社

物件名称 (所在地)	Gビル神宮前03 (東京都渋谷区)	Gビル南池袋01 (東京都豊島区)	Gビル心斎橋01 (大阪府大阪市)	取得資産 合計	
取得資産	不動産	不動産信託受益権	不動産信託受益権		7物件
取得価格	5,520百万円	5,800百万円	1,582百万円		24,377百万円
鑑定評価額	5,520百万円	6,560百万円	1,620百万円		25,370百万円
取得日	平成22年3月29日	平成22年3月30日	平成22年4月2日		
取得先	三菱商事株式会社	有限会社南池袋アセット ホールディング、 合同会社エムアイインベ ストメント	心斎橋 TWINS 特定目的会社		

なお、上記取得に係る取得資金は、平成22年3月11日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(さいたま浦和8953ビル)」でお知らせした譲渡が完了したことによって得られた資金を充当する予定です。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。



2. 資産取得の理由

本投資法人は、既に公表しております中期運用基本方針に基づき、ポートフォリオの質を向上させるための資産入替を検討してまいりました。これに従い、平成 22 年 3 月 11 日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」でお知らせしましたとおり、さいたま浦和 8953 ビルを平成 22 年 3 月 17 日に 261 億円（譲渡関連費用除く）で譲渡いたしました。この譲渡資金により、今回 7 物件を取得します。

本資産の入替の効果として、減価償却後利回りが向上すること、また、東京及び大阪の繁華性の高いエリア、人口密集エリアに分散投資することにより、テナント集中リスクや地域偏在リスクを緩和させることが期待できます。

なお、本資産の取得に際しては、以下の点を評価いたしました。

1) 立地条件

G ビル新宿 01（東京都新宿区）、G ビル神宮前 03（東京都渋谷区）、G ビル南池袋 01（東京都豊島区）、G ビル心齋橋 01（大阪府大阪市）は、東京では新宿、神宮前、池袋、大阪では心齋橋といった繁華性の非常に高いエリアに立地した中小規模の商業施設です。特に G ビル新宿 01、G ビル南池袋 01 は、一日平均乗降客数がそれぞれ 360 万人超、270 万人超という、日本屈指の乗降客数を誇る新宿、池袋の駅前に立地していることから、非常に高い集客力とテナント代替性を有しています。また、G ビル心齋橋 01 は、大阪を代表する繁華街である心齋橋にあり、その心齋橋エリアでも最も通行量の多い心齋橋筋商店街に立地しています。近隣には、昨年末に大丸心齋橋店「北館」がオープン、本年 3 月には関西初上陸となる H&M が入居する「Luz（ラズ）心齋橋」がオープンするなど、今後さらなる集客と成長が期待されるエリアです。

また、本投資法人初となる底地案件として取得するライフ（近畿圏及び首都圏に約 200 店舗を展開するスーパーマーケットの最大手）は、いずれも大阪府に所在するスーパーマーケットです。

生活必需品を扱う食品スーパーは消費減退による影響が少なく、いずれの物件も良好な住宅地エリアに所在しており、着実な足元商圏を有しています。加えて、ライフ太平寺店（大阪府東大阪市）は府道 173 号線・府道 24 号線に面する見通しの良い交差点角地に位置し、車でのアクセスも良好です。ライフ下寺店（大阪府大阪市）は、松屋町筋と堺筋に挟まれた近隣のマンション開発により居住者が増加しているエリアに位置しています。ライフ岸部店（大阪府吹田市）は、9 月開業予定の新店舗で、生活道路である府道 14 号線に面する視認性が優れた立地にあります。また、敷地隣接地では住宅開発が進んでおりファミリー世帯を中心とした居住者のさらなる増加が期待される立地です。

2) 分散効果

今回 1 物件を譲渡し、7 物件を取得することにより、立地やテナントについてポートフォリオの分散効果が見込まれます。なお、本投資法人は、平成 22 年 3 月 1 日付でラサール ジャパン投資法人と合併したことにより、物件総数は 71 物件となっておりますが、本資産の入替の実施により合計 77 物件（うち商業施設 59 物件）となります。

3) 今後の収益性向上

今回取得の、ライフ（底地）3 物件については本投資法人初となる底地案件です。底地案件の場合、建物を保有しないことから建物減価償却費の負担が無く、本投資法人の既存ポートフォリオの償却後利回りに比べ高い償却後利回りを確保できることから、分配金向上への寄与が期待できます。また、一定期間中途解約不可の特約が設けられた事業用借地権が設定されており、期中の安定収益が確保できること、普通借地とは異なり契約期間満了後の更地返還が担保されていることが底地案件の投資妙味と言えます。

また、都心の高い集客力が見込まれる地域においては、その多くが 5 年以上の契約期間であることに加え、テナントとの契約の大半が定期借家契約であることから、現状の安定的な収益の確保および、景気回復時におけるテナントの入替によるアップサイドを見込めます。

さらに、都心の高感度な商業施設が集まるエリアに立地する G ビル神宮前 03 は、歩行量、視認性、および他のエリアからの回遊導線が形成されている立地にあることから、高質消費に対する需要が回復基調となってきた際にはアップサイドが期待できる物件として捉えております。現時点において、取得日までに 1 テナントと契約予定であり、また、その他複数テナントと交渉中です。ポートフォリオ全体としては約 99%という高稼働率をベースに安定性の高い収益を維持しつつ、将来のポテンシャルが高い資産を現下の市況に基づく価格で確保することで、中長期的な収益性の向上を目指しています。

3. 取得資産の内容

(1) Gビル新宿01

特定資産の種類	不動産信託受益権			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
信託契約期間	平成22年3月23日～平成34年3月31日			
所在地	東京都新宿区新宿四丁目1番8号			
土地	面積	381.73 m ²	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権(単独)		
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建		
	延床面積	1,041.40 m ²		
	指定容積率/建ぺい率	800%/80%	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権(単独)	建築時期	平成20年9月2日
	設計	株式会社ディスクー級建築士事務所		
	施工	株式会社大林組		
	建築確認機関	東京都新宿区		
耐震性に関する事項	予想損失率 9.9%(株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク分析報告書に基づく)			
取得価格	6,600百万円			
鑑定評価額	6,650百万円(平成22年2月28日時点)			
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所			
テナントの内容	テナントの総数	1 (テナント名: ZARA)		
	総賃料収入	321百万円		
	敷金・保証金	保証金 268百万円		
	総賃貸面積	1,093.67 m ²		
	総賃貸可能面積	1,093.67 m ²		
	稼働率	100%		
	契約期間	平成20年9月1日から20年間		
	契約種類	定期借家契約		
	賃料改定	平成20年9月1日から13年間据置き。14年目以降は賃料の10%を限度として変更できる。		
	中途解約	平成20年9月1日から13年間は、中途解約不可		
	費用	賃借人は、建物内の諸設備のメンテナンス費用、水道光熱費等本件建物の使用に起因する諸費用、貸室内の清掃料等を負担します。		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	特になし			

・「所在地」は住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。

・「(土地)面積」、「延床面積」、「種類」、「構造と階数」、「建築時期」に関する記載については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。

・「用途地域」については、都市計画法第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。



(2) ライフ太平寺店 (底地)

特定資産の種類	不動産			
信託受託者	—			
信託契約期間	—			
所在地	大阪府東大阪市太平寺二丁目 43 番 6 号			
土地	面積	3,898.01 m ²	用途地域	第一種住居地域、 第二種住居地域
	所有・それ以外の別	所有権 (単独)		
建物	構造と階数	—		
	延床面積	—		
	指定容積率/建ぺい率	—	種類	—
	所有・それ以外の別	—	建築時期	—
	設計	—		
	施工	—		
	建築確認機関	—		
耐震性に関する事項	—			
取得価格	1,282 百万円			
鑑定評価額	1,320 百万円 (平成 22 年 2 月 28 日時点)			
鑑定評価機関	シービー・リチャードエリス株式会社			
テナントの内容	テナントの総数	1 (テナント名: ライフ)		
	総賃料収入	97 百万円		
	敷金・保証金	敷金 81 百万円		
	総賃貸面積	3,898.01 m ² (底地)		
	総賃貸可能面積	3,898.01 m ² (底地)		
	稼働率	100%		
	契約期間	平成 20 年 11 月 11 日から平成 40 年 11 月 10 日迄の 20 年間		
	契約種類	事業用借地権設定契約		
	賃料改定	賃貸人及び賃借人は契約期間中の賃料の増減請求ができません。ただし、経済事情の著しい変動、公租公課の著しい増減、近隣賃料の大幅な増減により賃料が合理的とされる範囲を著しく逸脱している場合には、賃貸人及び賃借人は賃料の増減請求ができます。この場合の賃料の増減幅は協議の上決定されます。		
	中途解約費用	平成 20 年 11 月 11 日から 10 年間は中途解約不可 特になし		
権利設定の有無	借地借家法第 23 条第 2 項の建物所有を目的として賃借権が設定されております。			
その他特筆すべき事項	特になし			

- ・「所在地」は住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・「(土地)面積」に関する記載については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。
- ・「用途地域」については、都市計画法第 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。

(ご参考) 賃借人が所有する建物の内容

構造と階数	鉄骨造陸屋根 2 階建		
延床面積	2,756.24m ²		
指定容積率/建ぺい率	200%/60%	建築時期	平成 21 年 5 月 19 日
その他	附属建物 1 棟 延床面積 14.16 m ² (登記簿上)		

- ・本資産については、土地 (底地) のみの取得を予定しております。



(3) ライフ下寺店 (底地)

特定資産の種類	不動産			
信託受託者	—			
信託契約期間	—			
所在地	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目8番12号			
土地	面積	4,344.18 m ²	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権 (単独)		
建物	構造と階数	—		
	延床面積	—		
	指定容積率/建ぺい率	—	種類	—
	所有・それ以外の別	—	建築時期	—
	設計	—		
	施工	—		
	建築確認機関	—		
耐震性に関する事項	—			
取得価格	1,683 百万円			
鑑定評価額	1,720 百万円 (平成 22 年 2 月 28 日時点)			
鑑定評価機関	シービー・リチャードエリス株式会社			
テナントの内容	テナントの総数	1 (テナント名: ライフ)		
	総賃料収入	113 百万円		
	敷金・保証金	敷金 94 百万円		
	総賃貸面積	4,344.18 m ² (底地)		
	総賃貸可能面積	4,344.18 m ² (底地)		
	稼働率	100%		
	契約期間	平成 21 年 1 月 5 日から平成 41 年 1 月 4 日迄の 20 年間		
	契約種類	事業用借地権設定契約		
	賃料改定	賃貸人及び賃借人は契約期間中の賃料の増減請求ができません。ただし、経済事情の著しい変動、公租公課の著しい増減、近隣賃料の大幅な増減により賃料が合理的とされる範囲を著しく逸脱している場合には、賃貸人及び賃借人は賃料の増減請求ができます。この場合の賃料の増減幅は協議の上決定されます。		
	中途解約	平成 21 年 1 月 5 日から 10 年間は中途解約不可		
費用	特になし			
権利設定の有無	借地借家法第 23 条第 2 項の建物所有を目的として賃借権が設定されております。			
その他特筆すべき事項	特になし			

- ・「所在地」は住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・「(土地)面積」に関する記載については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。
- ・「用途地域」については、都市計画法第 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。

(ご参考) 賃借人が所有する建物の内容

構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建		
延床面積	4,076.26m ²		
指定容積率/建ぺい率	400%/80%	建築時期	平成 21 年 9 月 8 日
その他	特になし		

・本資産については、土地 (底地) のみの取得を予定しております。



(4) ライフ岸部店(底地)

特定資産の種類	不動産			
信託受託者	—			
信託契約期間	—			
所在地	大阪府吹田市原町四丁目 2205 番 15 号			
土地	面積	5,516.61 m ²	用途地域	第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域
	所有・それ以外の別	所有権(単独)		
建物	構造と階数	—		
	延床面積	—		
	指定容積率/建ぺい率	—	種類	—
	所有・それ以外の別	—	建築時期	—
	設計	—		
	施工	—		
建築確認機関	—			
耐震性に関する事項	—			
取得価格	1,910 百万円			
鑑定評価額	1,980 百万円 (平成 22 年 2 月 28 日時点)			
鑑定評価機関	シービー・リチャードエリス株式会社			
テナントの内容	テナントの総数	1 (テナント名: ライフ)		
	総賃料収入	136 百万円		
	敷金・保証金	敷金 113 百万円		
	総賃貸面積	5,516.61 m ² (底地)		
	総賃貸可能面積	5,516.61 m ² (底地)		
	稼働率	100%		
	契約期間	平成 22 年 2 月 10 日から平成 43 年 2 月 9 日迄の 21 年間		
	契約種類	事業用借地権設定契約		
	賃料改定	賃貸人及び賃借人は契約期間中の賃料の増減請求ができません。ただし、経済事情の著しい変動、公租公課の著しい増減、近隣賃料の大幅な増減により賃料が合理的とされる範囲を著しく逸脱している場合には、賃貸人及び賃借人は賃料の増減請求ができます。この場合の賃料の増減幅は協議の上決定されます。		
	中途解約	平成 22 年 2 月 10 から 10 年間は中途解約不可		
費用	特になし			
権利設定の有無	借地借家法第 23 条第 2 項の建物所有を目的として賃借権が設定されております。			
その他特筆すべき事項	ライフ岸部店は現在建築中です。平成 22 年 2 月 10 日から事業が開始される日の前日までの工事期間中の月額賃料は 5,687 千円 (事業開始後の月額賃料の 50%) であり、その措置期間は最長 7 ヶ月間となります。			

- ・「所在地」は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・「(土地)面積」に関する記載については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。
- ・「用途地域」については、都市計画法第 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。

(ご参考) 賃借人が建築する建物(予定)の概要

構造と階数	鉄骨造 2 階建		
延床面積	3,705.20m ²		
指定容積率/建ぺい率	200%/60%	建築時期	平成 22 年 8 月竣工予定
その他	特になし		

- ・本資産については、土地(底地)のみの取得を予定しております。なお、上記建物は未竣工であり上記の内容は現時点における予定を記載しております。



(5) G ビル神宮前03

特定資産の種類	不動産			
信託受託者	—			
信託契約期間	—			
所在地	東京都渋谷区神宮前三丁目30番12号			
土地	面積	735.93 m ²	用途地域	第二種住居地域、 第一種中高層住居専 用地域
	所有・それ以外の別	所有権(単独)		
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き5階建		
	延床面積	2,040.74 m ²		
	指定容積率/建ぺい率	200・300%/ 60%	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権(単独)	建築時期	平成21年6月3日
	設計	サンユー建設株式会社		
	施工	サンユー建設株式会社		
	建築確認機関	株式会社東京建築検査機構		
耐震性に関する事項	予想損失率 10.7%(株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク分析報告書に基づく)			
取得価格	5,520 百万円			
鑑定評価額	5,520 百万円(平成22年2月28日時点)			
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所			
テナントの内容	テナントの総数	1(引渡しまでに契約締結予定、最大9テナントを想定)		
	総賃料収入	329 百万円(100%稼働時の想定年間賃料)		
	敷金・保証金	219 百万円(100%稼働時の想定敷金・保証金)		
	総賃貸面積	188.99 m ² (引渡しまでに契約締結予定)		
	総賃貸可能面積	1,676.97 m ²		
	稼働率	11.3%(引渡しまでに契約締結予定)		
	契約期間	原則5~10年間(開始日は各テナントにより異なります)		
	契約種類	原則定期借家契約		
	賃料改定	複数テナントを想定しているため記載省略		
	中途解約	複数テナントを想定しているため記載省略		
	費用	賃借人は、貸室内の電気使用料、上水・下水使用料、ガス使用料、貸室内から出る一般ゴミ処理費、貸室内の日常・定期清掃費等を負担します。賃貸人は、建物施設全般についての維持管理上の費用及び修繕費その他所有者として責任を有する費用を負担します。		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	特になし			

- ・「所在地」は住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・「(土地)面積」、「延床面積」、「種類」、「構造と階数」、「建築時期」に関する記載については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。
- ・「用途地域」については、都市計画法第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。



(6) Gビル南池袋 01

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			
信託契約期間	平成17年12月27日/平成18年12月21日～平成32年3月31日			
所在地	東京都豊島区南池袋一丁目19番5号			
土地	面積	874.80 m ²	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権(単独)		
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付8階建		
	延床面積	7,580.56 m ²		
	指定容積率/建ぺい率	800%/80%	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権(単独)	建築時期	昭和49年10月1日
	設計	三菱地所株式会社		
	施工	株式会社竹中工務店		
	建築確認機関	東京都豊島区/財団法人日本建築センター		
耐震性に関する事項	予想損失率 5.3%(株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク分析報告書に基づく)			
取得価格	5,800百万円			
鑑定評価額	6,560百万円(平成22年2月28日時点)			
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			
エンドテナントの内容	テナントの総数	6(主なテナント名:アディダス)		
	総賃料収入	445百万円		
	敷金・保証金	敷金 330百万円		
	総賃貸面積	5,128.69 m ²		
	総賃貸可能面積	5,128.69 m ²		
	稼働率	100%		
	契約期間	テナント複数のため記載省略		
	契約種類	普通借家契約、定期借家契約		
	賃料改定	テナント複数のため記載省略		
	中途解約	テナント複数のため記載省略		
	費用	エンドテナントは、貸室内の電気使用料、上水・下水使用料、ガス使用料、貸室内から出る一般ゴミ処理費、貸室内の日常・定期清掃費等を負担します。		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	本物件は、信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社より本投資法人がマスターリースのうえ、上記記載の各エンドテナントへ転貸する予定です。			

・「所在地」は住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。

・「(土地)面積」、「延床面積」、「種類」、「構造と階数」、「建築時期」に関する記載については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。

・「用途地域」については、都市計画法第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。



(7) Gビル心齋橋01

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			
信託契約期間	平成21年12月9日～平成31年12月8日			
所在地	大阪府大阪市中央区心齋橋筋二丁目5番3号			
土地	面積	322.32 m ²	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権(単独)		
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建		
	延床面積	966.52 m ²		
	指定容積率/建ぺい率	1000%/80%	種類	店舗・事務所・倉庫
	所有・それ以外の別	所有権(単独)	建築時期	平成6年11月21日
	設計	株式会社アソシエイト		
	施工	高野建築株式会社		
	建築確認機関	大阪市		
耐震性に関する事項	予想損失率 12.3%(株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク分析報告書に基づく)			
取得価格	1,582百万円			
鑑定評価額	1,620百万円(平成22年2月28日時点)			
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所			
テナントの内容	テナントの総数	2(主なテナント名:セシルマクビー)		
	総賃料収入	112百万円		
	敷金・保証金	敷金 57百万円		
	総賃貸面積	886.46 m ²		
	総賃貸可能面積	886.46 m ²		
	稼働率	100%		
	契約期間	テナント複数のため記載省略		
	契約種類	定期借家契約		
	賃料改定	なし		
	中途解約	テナント複数のため記載省略		
	費用	賃借人は、貸室内の電気使用料、上水・下水使用料、貸室内から出る一般ゴミ処理費、貸室内の日常・定期清掃費等を負担します。		
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	特になし			

・「所在地」は住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。

・「(土地)面積」、「延床面積」、「種類」、「構造と階数」、「建築時期」に関する記載については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。

・「用途地域」については、都市計画法第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。



4. 取得先の概要

(1) Gビル新宿 01

名 称	合同会社大江戸リアルティ
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
代表者の役職・氏名	代表社員 有限会社ジャパン・コマーシャル・リアルエステート
事 業 内 容	不動産の取得、保有及び処分、不動産の賃貸及び管理、信託受益権の取得、保有及び処分、その他前各号の事業に付帯又は関連する事業
資 本 金	100 万円
設 立 年 月 日	平成 18 年 12 月 12 日
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・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・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) ライフ太平寺(底地)、ライフ岸部店(底地)

名 称	日本商業開発株式会社
所 在 地	大阪市中央区今橋四丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 松岡 哲也
事 業 内 容	不動産ソリューション事業、デベロッパー・エージェンツ事業、その他事業
資 本 金	1 億 9,428 万円
設 立 年 月 日	平成 12 年 4 月 7 日
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・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・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(3) ライフ下寺店(底地)

名 称	新日本商業開発株式会社
所 在 地	大阪市中央区今橋四丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 原田 博至
事 業 内 容	不動産ソリューション事業、デベロッパー・エージェンツ事業、その他事業
資 本 金	8,000 万円
設 立 年 月 日	平成 20 年 1 月 31 日
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・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・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。



(4) Gビル神宮前 03

名 称	三菱商事株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内二丁目3番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 小島 順彦
事 業 内 容	総合商社
資 本 金	202,940 百万円
設 立 年 月 日	昭和 25 年 4 月 1 日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	当該会社は、本投資法人の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の株主(51%出資)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いたします。
人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係、取引関係はありません。また、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は、特筆すべき人的関係、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・資産運用会社の利害関係者取引規程にもとづき利害関係者に該当いたします。

本資産取得先の状況

物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	三菱商事株式会社	該当なし
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の株主	—
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得価格	—	—
取得時期	—	—

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、資産運用会社における投資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。

(5) Gビル南池袋 01

名 称	有限会社南池袋アセットホールディング
所 在 地	東京都中央区八重洲二丁目6番15号 JOTO ビル 602
代表者の役職・氏名	取締役 菅井 康二郎
事 業 内 容	不動産の賃貸借・売買・保守管理、信託受益権の保有・売買
資 本 金	300 万円
設 立 年 月 日	平成 17 年 12 月 5 日
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・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・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。



名 称	合同会社エムアイインベストメント
所 在 地	東京都中央区八重洲二丁目 6 番 15 号 JOTO ビル 602
代表者の役職・氏名	代表社員 KS4ストックホールディング一般社団法人 東京都中央区八重洲二丁目 6 番 15 号 JOTO ビル 602 職務執行者 菅井 康二郎
事 業 内 容	不動産取得、不動産賃借、不動産信託受益権の取得、不動産開発等
資 本 金	20 万円
設 立 年 月 日	平成 18 年 11 月 13 日
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・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・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(6) G ビル心齋橋 01

名 称	心齋橋 TWINS 特定目的会社
所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目 8 番 21 号
代表者の役職・氏名	取締役 赤松 大介
事 業 内 容	資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務
資 本 金	1,000 万円
設 立 年 月 日	平成 20 年 9 月 26 日
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・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・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・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

媒介のある取得予定資産は、G ビル新宿 01 及び G ビル南池袋 01 です。G ビル新宿 01 の媒介者は、先方からの了承が得られないため非公開とさせていただきます。なお、本投資法人及び資産運用会社の利害関係人には該当しません。

G ビル南池袋 01

名 称	東京建物不動産販売株式会社
所 在 地	東京都新宿区西新宿一丁目 25 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 坪井 和重
事 業 内 容	アセットソリューション事業、仲介事業、販売受託事業、賃貸事業
資 本 金	31 億 850 万 6,800 円
設 立 年 月 日	昭和 29 年 1 月 25 日
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・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・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒 介 手 数 料	先方からの了承が得られないため、非公開



6. 決済方法等

さいたま浦和 8953 ビルの譲渡によって得られた資金を充当し、全て引渡時一括での決済を予定しております。

7. 取得の日程（予定）

物 件 名 称 (所 在 地)	G ビル新宿 01 (東京都新宿区)	ライフ太平寺店 (底地) (大阪府東大阪市)	ライフ下寺店 (底地) (大阪府大阪市)	ライフ岸部店 (底地) (大阪府吹田市)
取得契約締結日	平成 22 年 3 月 23 日	平成 22 年 3 月 25 日		
代 金 支 払 日	平成 22 年 3 月 23 日	平成 22 年 3 月 25 日		
引 渡 日	平成 22 年 3 月 23 日	平成 22 年 3 月 25 日		

物 件 名 称 (所 在 地)	G ビル神宮前 03 (東京都渋谷区)	G ビル南池袋 01 (東京都豊島区)	G ビル心齋橋 01 (大阪府大阪市)
取得契約締結日	平成 22 年 3 月 29 日	平成 22 年 3 月 30 日	平成 22 年 4 月 2 日
代 金 支 払 日	平成 22 年 3 月 29 日	平成 22 年 3 月 30 日	平成 22 年 4 月 2 日
引 渡 日	平成 22 年 3 月 29 日	平成 22 年 3 月 30 日	平成 22 年 4 月 2 日

8. 今後の見通し

当該資産の取得について、本投資法人の平成 22 年 2 月期運用状況への影響はありません。また、平成 22 年 8 月期運用状況については、平成 22 年 3 月 11 日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」でお知らせしました「さいたま浦和 8953 ビル」の譲渡及び、今回の 7 物件の取得を行うことによる影響は軽微であるため変更はありません。

以 上



【別紙】

Gビル新宿 01

【写真及び地図】



【想定収支見込】

収益合計（付帯収益も含む）	321 百万円
費用合計	15 百万円
NOI (Net Operating Income)	306 百万円
NOI 利回り	4.6%

- ・ 通常の運用期間における年間収支をベースとしたものです。
- ・ NOI 利回りは、NOI を取得価格 6,600 百万円 (税抜き) で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

【鑑定評価サマリー】

鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	6,650 百万円
価格時点	平成 22 年 2 月 28 日
直接還元法による収益価格	6,690 百万円
還元利回り	4.7%
DCF 法による収益価格	6,600 百万円
割引率	4.3%
最終還元利回り	4.9%
原価法による積算価格	4,470 百万円
土地割合	91.7%
建物割合	8.3%



ライフ太平寺店（底地）、ライフ下寺店（底地）、ライフ岸部店（底地）

【写真及び地図】



ライフ太平寺店



ライフ下寺店



ライフ岸部店
(イメージ図)

* 本投資法人は土地のみを取得予定であり、上記の写真・イメージ図には、本投資法人の取得予定資産以外のものも含まれております。

【想定収支見込】

	ライフ太平寺店	ライフ下寺店	ライフ岸部店
収益合計（付帯収益も含む）	97 百万円	113 百万円	136 百万円
費用合計	5 百万円	9 百万円	7 百万円
NOI (Net Operating Income)	91 百万円	103 百万円	128 百万円
NOI 利回り	7.2%	6.2%	6.7%

- ・ 通常の運用期間における年間収支をベースとしたものです。
- ・ NOI 利回りは、NOI をそれぞれの取得価格（税抜き）で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

【鑑定評価サマリー】

	ライフ太平寺店	ライフ下寺店	ライフ岸部店
鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社		
鑑定評価額	1,320 百万円	1,720 百万円	1,980 百万円
価格時点	平成 22 年 2 月 28 日		
DCF 法による収益価格 ^(注1)	1,320 百万円	1,720 百万円	1,980 百万円
	割引率	5.4%	5.3%
	最終還元利回り ^(注2)	—	—

(注 1) 鑑定機関による評価では直接還元法を採用していないため、DCF 法による収益価格のみ記載しています。

(注 2) 借地期間満了後に事業用定期借地契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用しておりません。



Gビル神宮前 03

【写真及び地図】



【想定収支見込】

	当面の通常稼働想定	市況回復後の通常稼働想定
収益合計（付帯収益も含む）	166 百万円	311～319 百万円
費用合計	27 百万円	27 百万円
NOI (Net Operating Income)	138 百万円	283～292 百万円
NOI 利回り	2.5%	5.1～5.3%

・ NOI 利回りは、NOI を取得価格 5,520 百万円 (税抜き) で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

【鑑定評価サマリー】

鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	5,520 百万円	
価格時点	平成 22 年 2 月 28 日	
直接還元法による収益価格	5,630 百万円	
	還元利回り	4.8%
DCF 法による収益価格	5,400 百万円	
	割引率	4.2%
	最終還元利回り	4.6%
原価法による積算価格	5,200 百万円	
	土地割合	84.5%
	建物割合	15.5%



Gビル南池袋01

【写真及び地図】



【想定収支見込】

収益合計（付帯収益も含む）	507 百万円
費用合計	151 百万円
NOI (Net Operating Income)	355 百万円
NOI 利回り	6.1%

- ・ 通常の運用期間における年間収支をベースとしたものです。
- ・ NOI 利回りは、NOI を取得価格 5,800 万円 (税抜き) で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

【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	6,560 百万円	
価格時点	平成 22 年 2 月 28 日	
直接還元法による収益価格	6,630 百万円	
	還元利回り	5.1%
DCF 法による収益価格	6,530 百万円	
	割引率	4.9%
	最終還元利回り	5.3%
原価法による積算価格	5,150 百万円	
	土地割合	90.1%
	建物割合	9.9%



Gビル心齋橋01

【写真及び地図】



【想定収支見込】

収益合計（付帯収益も含む）	114 百万円
費用合計	27 百万円
NOI (Net Operating Income)	87 百万円
NOI 利回り	5.5%

- ・通常の運用期間における年間収支をベースとしたものです。
- ・NOI 利回りは、NOI を取得価格 1,582 百万円（税抜き）で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

【鑑定評価サマリー】

鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	1,620 百万円	
価格時点	平成 22 年 2 月 28 日	
直接還元法による収益価格	1,620 百万円	
	還元利回り	5.3%
DCF 法による収益価格	1,610 百万円	
	割引率	4.9%
	最終還元利回り	5.3%
原価法による積算価格	1,730 百万円	
	土地割合	93.8%
	建物割合	6.2%

