



平成 23 年 8 月 24 日

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 今西文則
 (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 (注5)
岸和田カンカン ベイサイドモール	大阪府 岸和田市	岸和田カンカンベイ サイドモール株式会社	7,000	7,680	91.1	7.8	5.2	平成23年 9月22日
幕張プラザ	千葉県 千葉市花見川区	イチローセブン 特定目的会社	5,700	6,130	93.0	6.4	5.0	
MrMax 長崎店	長崎県 長崎市	ライジング・スター・ 長崎特定目的会社	2,475	2,810	88.1	7.6	6.5	
アーバンテラス神宮前	東京都 渋谷区	リテール・バルーン 合同会社	2,797	4,000	69.9	6.1	5.7	平成23年 9月26日
ラウンドワン スタジアム板橋店	東京都 板橋区	有限会社 アールワン板橋	2,400	2,600	92.3	6.5	5.1	
ラウンドワン町田店	東京都 町田市	リテール・バルーン 合同会社	2,450	2,590	94.6	6.4	5.3	
アーカンジェル 代官山(底地)	東京都 目黒区(渋谷区)	リテール代官山 合同会社	1,820	2,120	85.8	5.7	5.7	平成23年 9月27日
Gビル心斎橋02	大阪府 大阪市中央区	リテール心斎橋 合同会社	4,380	4,570	95.8	5.2	4.8	
[仮称]ラウンドワン 難波千日前店(底地)	大阪府 大阪市中央区	有限会社 アールワン難波	8,000	8,210	97.4	4.6 (注6)	4.6 (注6)	
泉佐野松風台(底地)	大阪府 泉佐野市	イチローフォー 特定目的会社	2,625	2,800	93.8	7.2	7.2	平成23年 9月28日
テックランド 寝屋川店(底地)	大阪府 寝屋川市	イチローシックス 特定目的会社	1,135	1,540	73.7	7.2	7.2	
mozo ワンダーシティ(注7)	愛知県 名古屋市区	上小田井SC2 合同会社	5,250	5,370	97.8	6.3	4.2	平成23年 10月3日
計	12物件		46,032	50,420	91.3	6.3	5.2	

(注1) 取得予定資産のうち岸和田カンカンベイサイドモール、幕張プラザ、ラウンドワンスタジアム板橋店、[仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)、泉佐野松風台(底地)及びテックランド寝屋川店(底地)については、平成23年8月24日に信託受益権売買契約をそれぞれ締結し、MrMax長崎店、アーバンテラス神宮前、ラウンドワン町田店、アーカンジェル代官山(底地)、Gビル心斎橋02及びmozoワンダーシティについては、平成23年8月8日に基本協定書をそれぞれ締結しており、各取得先との間で、各不動産信託受益権の譲渡について合意しています。

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)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



(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、取得先及び本投資法人は、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、取得先における借入金金融機関のために、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※。

(停止条件)

- i. 建物診断及び耐震診断(底地物件は除きます。)、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取得先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变化が生じた場合(入居テナントとの賃貸借条件の変更を含みますが、これに限られません。)には、各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)取得予定年月日は、今後、変更される可能性があります。

(注6)開発期間を含む初年度運営純収益に対する利回り(店舗開業の予定年月は平成24年5月であり、店舗開業前の8か月間(平成23年10月から平成24年5月)の月額賃料を300万円、店舗開業後の4か月間(平成24年6月から同年9月)の月額賃料を400万円として計算しています。)を記載しています。なお、店舗開業後における運用純収益に対する利回りは、5.6%となる予定です。

(注7)mozo ワンダーシティについて、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10%です。

<取得予定資産取得前後のポートフォリオについて>

	平成23年2月28日 (第18期末日) 現在の保有物件	取得予定資産	取得予定資産取得後
物件数	59 物件	12 物件	71 物件
取得(予定)価格合計	6,242 億円	460 億円	6,702 億円
平均 NOI 利回り(注)	5.1%	6.3%	5.2%
平均償却後 NOI 利回り(注)	3.4%	5.2%	3.6%

(注)「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。

2. 取得予定資産における賃貸借の概要

物件名称	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) (㎡) ((a)/(b)) (注3,4)			
岸和田カンカン ベイサイドモール	イズミヤ、 ユナイテッド・ シネマ	1,048	38,306.14	—(注5)	普通建物賃貸借 契約、定期建物 賃貸借契約	—(注5)
		(敷金・保証金) 2,222	37,574.32 (98.1%)			
幕張プラザ	ヤマダ電機	403	24,591.78	—(注5)	定期建物 賃貸借契約	賃料は、店舗開店日から満3年間は据え置き、4年目に前月の賃料を基礎額として、賃貸人及び賃借人の協議の上、改定、その後満3年経過毎に同様とする
		(敷金・保証金) 309	24,591.78 (100.0%)			
MrMax 長崎店	MrMax	—(注6)	12,115.09	20年間 (平成32年10月 31日まで)	普通建物 賃貸借契約	賃料は、賃料起算日より満3年間は据え置かれ、3年間経過後、月額3%増額。以降3年間経過毎に3%の増額を目安に協議の上、適正額に改定することができる
		—(注6)	12,115.09 (100.0%)			
アーバンテラス神宮前	表参道 TERRACE	187	1,719.19	15年間 (平成38年4月 17日まで)	定期建物 賃貸借契約	契約期間中、賃料改定はなく中途解約不可
		(敷金) 99	1,719.19 (100.0%)			
ラウンドワン スタジアム板橋店	ラウンドワン	190	14,828.74	20年間 (平成43年9月 25日まで)	定期建物 賃貸借契約	契約期間中の賃料改定はなく、賃貸借開始日から10年間は中途解約不可
		—(注6)	14,828.74 (100.0%)			
ラウンドワン町田店	ラウンドワン	180	6,801.89	20年間 (平成43年4月 17日まで)	定期建物 賃貸借契約	契約期間中の賃料改定はなく、賃貸借開始日から10年間は中途解約不可
		(敷金) 95	6,801.89 (100.0%)			
アーカンジェル 代官山(底地)	アーカンジェル	—(注6)	904.04	20年間 (平成42年12月 22日まで)	事業用 定期借地契約	契約期間中、原則として賃料改定は行わず、中途解約不可
		(敷金) 112	904.04 (100.0%)			

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。



物件名称	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) (㎡) ((a)/(b)) (注3,4)			
Gビル心斎橋 02	ザ・スーツ カンパニー	— (注6)	— (注6)	— (注6)	— (注6)	— (注6)
		— (注6)	— (注6) (100.0%)			
[仮称]ラウンドワン 難波千日前店 (底地)	有限会社 アールワン難波	360 (注7)	1,711.63	20年間 (平成43年9月 26日まで)	事業用 定期借地契約	契約期間中の賃料改定はなく、賃貸借開始日 から10年間は中途解約不可
		(敷金) 320	1,711.63 (100.0%)			
泉佐野松風台 (底地)	ケーヨーデイズ /オークワ	— (注6)	44,009.52	— (注6)	事業用 借地契約	— (注6)
		— (注6)	— (注6) (100.0%)			
テックランド 寝屋川店 (底地)	ヤマダ電機	— (注6)	10,433.26	20年間 (平成36年9月 16日まで)	事業用 借地契約	賃料は、引渡月の月から満3年経過毎に、前月の 賃料を基礎額として、協議の上新賃料を決定。ま た、経済事情の変動等により、賃料が著しく不相 当となった場合、協議の上改定することができる
		— (注6)	— (注6) (100.0%)			
mozo ワンダーシティ (注8)	イオン、 フラクサス	474	86,722.68	— (注5)	定期建物 賃貸借契約	— (注5)
		(敷金) 279	86,362.20 (99.6%)			
計		3,711	243,092.68			
		4,494	242,997.18 (100.0%)			

(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。なお、底地物件については、土地に係る総賃貸可能面積を意味し、登記簿上の記載に基づいています。

(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。なお、底地物件については、土地に係る総賃貸面積を意味し、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位を四捨五入した数値を記載しています。

(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。なお、主要テナントについては、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。

(注6) 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。

(注7) 店舗開発期間は平成24年5月(予定)までですが、店舗開発期間中の月額賃料を12倍することにより年換算しています。

(注8) 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、賃料及び敷金については本投資法人が取得を予定する準共有持分10%に相当する金額を記載しています。

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質及び収益性を向上させ、分配金水準の向上・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り、平成23年8月期(第19期)の1口当たり分配金予想3,209円に対し、取得後の平成24年2月期(第20期)の1口当たり分配金は3,613円となる予定です。第19期及び第20期の業績予想については、本日付「平成23年8月期(第19期)及び平成24年2月期(第20期)の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

今回取得する12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。

<物件取得前後の1口当たり分配金について>

	平成23年8月期(第19期)	平成24年2月期(第20期)
物件数	59物件	71物件
1口当たり分配金	3,209円(予想)	3,613円(予想)

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。また、底地物件については登記簿上の土地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」については、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。

・「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」については、株式会社イー・アール・エス及び応用イー・エム・エス株式会社の共同報告による地震リスク分析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(ただし、底地物件については土地)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。

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. 取得予定資産の内容

【岸和田カンカンベイサイドモール】

(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	信託期間	未定
所在地(住居表示)	大阪府岸和田市港緑町2番1号他	土地面積	36,426.28 m ² (注1)
建築時期	EAST館：平成9年2月26日 WEST館：平成11年9月1日	延床面積	合計：76,653.06 m ² EAST館：45,658.54 m ² WEST館：30,994.52 m ²
建物構造	EAST館：鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根地下1階付5階建他 WEST館：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建	種類	EAST館： 店舗・駐車場他 WEST館： 店舗・映画館・駐車場
用途地域	準工業地域	容積率・建ぺい率(注2)	200% / 60%
地震PML	EAST館：4.4% WEST館：4.2%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	7,000百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	7,680百万円(平成23年7月1日)	テナントの総数	107
鑑定評価機関	シービー・リチャードエリス株式会社	主要テナント	イズミヤ、ユナイテッド・シネマ
その他特筆すべき事項	なし		

(注1) 本件土地の一部(1,545 m²)について、事業用借地契約に基づき建物所有者に賃貸しています。

(注2) EAST館の所在する土地については、岸和田旧港地区地区計画により容積率が300%まで緩和される部分があります。本件土地の建ぺい率は角地加算により70%となっています。

(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

本物件の概況：

本物件は、EAST館とWEST館の2館で構成されているエリア最大クラスの商業施設です。EAST館は総合スーパー「イズミヤ」を核店舗として60の専門店を有しており、ファッション系テナントはユニクロ等のカジュアル系ブランドを中心に、その他ドラッグストアや100円ショップ、メガネ、書籍などの専門店から構成される生活密着型モールとなっています。他方、WEST館は、シネマコンプレックスを核店舗に43の専門店を有しており、ファッションその他の多様な業種が入居するアウトレット業態のモールを構成しています。

ロケーション及び交通アクセス：

本物件は、大阪府岸和田市湾岸部の岸和田旧港地区に位置しており、「カンカン」の名称は、当該施設が岸和田だんじり祭の見所である岸和田旧港の「カンカン場」に面していることに由来しています。また岸和田旧港地区では、「歴史・文化とウォーターフロントの再生」をテーマに再開発が進められており、かつての港湾地区からお洒落なベイエリアにイメージチェンジを果たしています。本物件は、阪神高速道路4号湾岸線岸和田南ICから自動車約1分・大阪市中心部から和歌山県方面にのびる片側3車線の幹線道路(府道29号線)に面するロードサイド型商業施設ですが、幅広い商圈から集客が可能な立地にあり、また、南海本線岸和田駅からは、約1km、徒歩約13分の距離に立地し、市街地からも近く、広域間のアクセス性が良好な立地にあります。

(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。



【幕張プラザ】

(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		
信託受託者	未定	信託期間	未定
所在地	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目 7701番地	土地面積	13,180 m ²
建築時期	A館：平成10年3月17日 B館：平成10年8月25日	延床面積	合計：12,623.79 m ² A館：2,111.97 m ² B館：10,511.82 m ²
建物構造	A館：鉄骨造亜鉛メッキ銅板葺2階建 B館：鉄骨造陸屋根6階建	種類	店舗
用途地域	準工業地域	容積率・建ぺい率(注1)	200%/60%
地震PML	A館：10.8% B館：10.7%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	5,700百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	6,130百万円(平成23年7月1日)	テナントの総数	6(注2)
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	主要なテナント	ヤマダ電機
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 対象土地から隣地へ、塀の一部が越境しており、隣地所有者との間で覚書が締結される予定です。 特殊建築物等定期調査報告書において指摘事項がありますが、取得先により治癒される予定です。 		

(注1) 建ぺい率は、角地加算により70%に緩和されています。

(注2) その他のテナントには、フットボールコミュニティ幕張、ナムコ等が含まれます。なお、A館については千葉県木材市場協同組合によるバス・スルー型のマスターリース契約が締結されており、テナント数についてはエンドテナントをベースとして記載しています。

(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

本物件の概況：

本物件は、家電量販店最大手のヤマダ電機を核店舗とし、飲食店、アミューズメント店舗等を複合したロードサイド型商業施設です。株式会社ヤマダ電機は、近年では都市型大型店LABI、郊外型テックランド等地域の特性に合わせた業態により出店を進め、業界内で圧倒的地位を築いています。本物件の規模・立地から集客力は高く、良好な当該マーケットにおいても、競合他社に対して優位性を発揮しており、今後の継続性は高いものと判断しています。

ロケーション及び交通アクセス：

本物件は、大型かつ広域集客型商業施設が集積する国道14号線に面した立地に所在します。また、千葉市6区で2番目に人口の多い花見川区に位置し、商圏人口は増加傾向にあり、3km圏の人口は18万人を超え、首都圏郊外部として優良な商圏エリアです。

(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。



【MrMax 長崎店】

(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(注1)	平成18年4月26日～平成28年4月30日
所在地(住居表示)	長崎県長崎市岩見町26番1号他	土地面積	24,287.87㎡
建築時期	M-M棟:平成12年10月12日 FS-2,3棟:平成13年11月5日 FS-1棟:平成13年7月19日	延床面積	合計:12,207.32㎡ M-M棟:11,719.71㎡ FS-2,3棟:403.87㎡ FS-1棟:83.74㎡
建物構造	M-M棟:鉄骨造陸屋根3階建 FS-2,3棟:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 FS-1棟:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	種類	店舗
用途地域	第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域	容積率・建ぺい率	200%/60%
地震PML	M-M棟:3.2% FS-2,3棟:3.5% FS-1棟:6.6%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	2,475百万円	担保設定の状況	抵当権(注2)
鑑定評価額(価格時点)	2,810百万円(平成23年7月1日)	テナントの総数	2
鑑定評価機関	シービー・リチャードエリス株式会社	主要テナント	MrMax
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件土地の一部に、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。 ・本物件建物の鉄骨柱の一部につき耐火被覆材が破損し、耐火構造の要件を満たしていませんが、テナントにより治癒される予定です。 ・ストック作業室の排煙窓前に冷蔵庫が設置され開口面積が不足していますが、テナントにより治癒される予定です。 		

(注1) 信託期間は、今後、変更される可能性があります。以下同じです。

(注2) 株式会社ミスターマックスに対する敷金返還債務を担保するため、本物件建物に抵当権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

本物件の概況：

本物件は、総合ディスカウントストアのMrMaxを核に、スーパーマーケットや飲食店等が入居する郊外型ナイバーフードショッピングセンターです。本物件の核店舗のMrMax長崎店は、開店以来、株式会社ミスターマックスの全店舗において、一貫して最上位クラスの優良店舗であり、競合環境も緩やかであることから、今後の継続性も高いと考えられます。

ロケーション及び交通アクセス：

本物件は、JR長崎本線長崎駅から北へ約2km程度、浦上駅の西側、長崎市丘陵地の住宅エリアに所在し、準幹線道路に面した立地です。本物件は、丘陵地が多く、大規模敷地の確保が難しい長崎市内にあって、豊富な駐車場面積を有する施設です。

(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付(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。



【アーバンテラス神宮前】

(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	住友信託銀行株式会社	信託期間	平成23年4月18日～平成31年7月31日
所在地(住居表示)	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号	土地面積	946.25 m ²
建築時期	平成20年2月15日	延床面積	1,734.42 m ²
建物構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建	種類	集会所・店舗
用途地域	第二種住居地域	容積率・建ぺい率	300%/60%
地震PML	7.4%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	2,797百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	4,000百万円(平成23年7月1日)	テナントの総数	2
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	主要テナント	表参道 TERRACE
その他特筆すべき事項	なし		

(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

本物件の概況：

本物件の主要テナントは、ハウスウェディング業界最大手の一つである株式会社テイクアンドグヴ・ニーズが運営する表参道 TERRACE であり、本物件は賃借人が展開する店舗の中でも青山迎賓館・アーカンジェル代官山とともに同社の旗艦店の一つであることから、今後の継続性も高いと考えております。

ロケーション及び交通アクセス：

本物件は、近年ニーズが高まっているハウスウェディング用のブライダル施設と人気のレストランが入居する施設であり、東京メトロ銀座線・千代田線・半蔵門線表参道駅から徒歩約6分と利便性が高く、結婚式を行うエリアとして高い人気を誇る南青山・神宮前エリアに立地している等、高い競争力を有しています。また、大通りには面しておらず、近年特に飲食、サービス業態において人気が高まっている「隠れ家」的立地にあります。

(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板橋店】

(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15年3月25日～平成33年4月23日
所在地(住居表示)	東京都板橋区相生町16番13号	土地面積	4,535.87㎡
建築時期	平成18年4月12日	延床面積	14,828.74㎡
建物構造	鉄骨造陸屋根地下1階付7階建	種類	遊技場・駐車場
用途地域(注)	近隣商業地域、第一種住居地域	容積率・建ぺい率	近隣商業地域： 300%/80% 第一種住居地域： 200%/60%
地震PML	4.8%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	2,400百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	2,600百万円(平成23年7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	なし		

(注) 本物件土地の北西の都道環状8号線側が近隣商業地域、南東側が第一種住居地域となっています。

(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

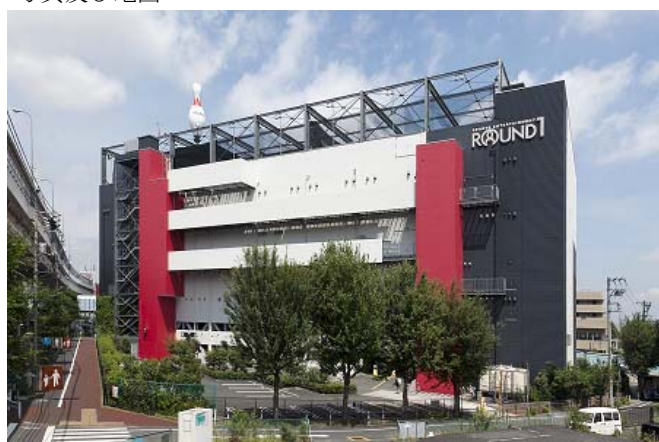
本物件の概況：

本物件のテナントである株式会社ラウンドワンは、ボウリング場オペレーターの最大手企業であることに加え、ボウリングのみならずアミューズメント、ゲームセンター、カラオケ、ビリヤード、ダーツ等の大型のスポーツ・エンターテイメント型複合施設を全国で展開しており、差別化に成功したビジネスモデルをもつ企業です。ラウンドワンの基本的なターゲット層はファミリーですが、子供から学生、若者、ビジネスマン、主婦層、高齢者層まで選別することなく、オールラウンドに利用者層を取り込むことが可能なサービス業態と考えられます。店舗の展開としては、ボウリング場、ゲームセンター、カラオケ、ビリヤード及びダーツの施設を備えた「スタンダード型店舗」と、それにスポッチャを加えた「スタジアム型店舗」の2つがあります。本物件は、36レーンのボウリング場、ゲームセンター、カラオケ、ビリヤード及びダーツの他、屋内外でスポーツを楽しむことのできる施設「スポッチャ」を兼ね備えた「スタジアム型店舗」です。近隣には池袋エリアが控えているものの、主にクルマ集客型の立地・施設として池袋エリアとは完全に棲み分けが成立しているとともに、人口集積が進む板橋区において、幅広い利用層が期待される身近な総合型アミューズメント施設です。

ロケーション及び交通アクセス：

本物件は、都営地下鉄三田線志村三丁目駅から徒歩10分以内で、幹線道路の交差点付近に位置し、自動車によるアクセスも良好である立地に所在します。また、本物件は、人口集積が進む板橋区において、幅広い利用層を期待できる身近な総合型アミューズメント施設です。

(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付(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。



【ラウンドワン町田店】

(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16年7月29日～平成31年7月31日
所在地(住居表示)	東京都町田市森野一丁目13番14号	土地面積	1,199.24㎡
建築時期	平成16年7月15日	延床面積	6,801.89㎡
建物構造	鉄骨造陸屋根地下1階付7階建	種類	遊技場・駐車場
用途地域	商業地域	容積率・建ぺい率(注)	600%/80%
地震PML	6.6%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	2,450百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	2,590百万円(平成23年7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	なし		

(注) 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

本物件の概況：

本物件のテナントである株式会社ラウンドワンの概要については、前記「【ラウンドワンスタジアム板橋店】(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」をご参照下さい。本物件は、ボウリング場、ゲームセンター、カラオケ、ビリヤード及びダーツを兼ね備えた「スタンダード型店舗」ですが、町田駅近隣に同様の大型複合型のアミューズメント施設がないことから、カラオケを除く周辺競合は緩やかであり、アミューズメント施設としてエリアNo.1のポジションを確立しています。

ロケーション及び交通アクセス：

本物件は、JR横浜線と小田急小田原線の町田駅の駅前繁華街に位置し、3km圏の人口が29万人を超え、商圏人口に恵まれ、人口増加率も高いエリアに立地しています。

(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。



【アーカンジェル代官山（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		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間	平成22年12月22日～平成32年12月22日
所在地	東京都目黒区青葉台一丁目111番14他	土地面積	904.04㎡
建築時期	—	延床面積	—
建物構造	—	種類	—
用途地域	第一種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域	容積率・建ぺい率(注)	第一種低層住居専用地域：100%/50% 第二種中高層住居専用地域：300%/60%
地震PML	—	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	1,820百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	2,120百万円(平成23年7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	主要なテナント	アーカンジェル
その他特筆すべき事項	・対象土地は埋蔵文化財包蔵地「鉢山町・猿楽町17番」に指定されており、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。)(に基づき、対象土地上で建物を取り壊す際は渋谷区及び目黒区の立会調査が必要となり、また、対象土地上で建物の新築工事等を行う際は、埋蔵文化財発掘届の提出が義務付けられます。		

(注) 対象土地北東側前面道路境界より30mまでの部分が建ぺい率60%・容積率300%となっており、30m超の部分が建ぺい率50%、容積率100%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

本物件の概況：

テナント(借地人)は、ハウスウェディング業界最大手の一つである株式会社テイクアンドギヴ・ニーズであり、本物件は、同社の第一号店、かつ、現在においても同社における旗艦店の一つでもある店舗が展開されていることから、継続性は非常に高いものと考えております。

ロケーション及び交通アクセス：

東急東横線代官山駅から徒歩約5分と利便性が高く、結婚式を行うエリアとして高い人気を誇る代官山エリアで旧山手通り沿いに立地しています。周辺は閑静な住宅街でもあり、利便性が高い高級住宅地としても人気のエリアであって、株式会社テイクアンドギヴ・ニーズの旗艦店の一つでもある店舗が展開されている優良な商業用地です。代官山エリアは、白金台、広尾、表参道、青山等とともに、結婚式の場としてかねてより高い人気を誇るエリアであり、今後もその競争力は維持されるものと考えています。

（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 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		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間	平成23年2月10日～平成33年2月10日
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一丁目3番24号	土地面積	252.76 m ²
建築時期	平成21年11月6日	延床面積	994.73 m ²
建物構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき地下1階付4階建	種類	店舗
用途地域	商業地域	容積率・建ぺい率 ^(注)	500%/80%
地震PML	7.1%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	4,380百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	4,570百万円(平成23年7月1日)	テナントの総数	1
鑑定評価機関	シービー・リチャードエリス株式会社	主要テナント	ザ・スーツカンパニー
その他特筆すべき事項	なし		

(注) 容積率は、道路幅員による制限及び建築基準法第52条第9項に基づく特定道路による緩和の結果488.00%となっています。また、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

本物件の概況：

本物件のテナントは、若者を主要ターゲットとし、スーツを中心に扱う大手ファッションブランドです。

ロケーション及び交通アクセス：

本物件は、大阪を代表する繁華街の心齋橋エリアに位置しており、大阪市営地下鉄御堂筋線・長堀鶴見緑地線心齋橋駅から徒歩2分で、百貨店及び専門店等が集積する心齋橋筋に面する角地に立地します。近隣には、ユニクロの日本初となるグローバル旗艦店ユニクロ心齋橋店がオープンし、また、難波方面ではH&Mが関西初の店舗を出店するなど、商業地としての活性化が進むエリアです。本物件は、平成21年11月竣工の、周囲からの視認性にも優れる物件です。

(3) 写真^(注)及び地図



(注)テナント名の消去等、一部実際とは異なる処理をしています。

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(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。



【[仮称]ラウンドワン難波千日前店（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		
信託受託者	株式会社りそな銀行	信託期間	平成20年6月30日～平成25年12月31日
所在地	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	土地面積	1,711.63㎡
建築時期	—	延床面積	—
建物構造	—	種類	—
用途地域	商業地域	容積率・建ぺい率	800%/80%
地震PML	—	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	8,000百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	8,210百万円(平成23年8月10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	有限会社アールワン難波
その他特筆すべき事項	なし		

(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

本物件の概況：

本物件のテナントである特別目的会社（有限会社アールワン難波）を組成している株式会社ラウンドワンの概要については、前記「【ラウンドワンスタジアム板橋店】(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」をご参照下さい。本物件上に借地人である有限会社アールワン難波が建設中の建物は、地上11階・地下2階のフラッグシップ級の「スタジアム型店舗」です（平成24年5月竣工予定）。本物件上の計画建物は、難波エリアでも恵まれた立地であり、「スタジアム型店舗」が求める立地性を満たし、十分な集客が見込まれることから、当該テナントの本物件に係る賃貸借の継続性は高いと考えています。なお、建設中の建物の取得について、建築主である有限会社アールワン難波及び株式会社ラウンドワンから優先交渉権を取得しています。また、長期の借地契約に基づき、建物竣工前の安定した収益を確保すると共に、店舗開業後は地代が上昇することが予定されています。

ロケーション及び交通アクセス：

本物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線・千日前線なんば駅から約200m、徒歩約3分に位置し、近鉄日本橋にも近く、国内有数の繁華街である難波千日前エリアに立地しています。本物件は、なんば駅の他、近鉄大阪難波駅、南海難波駅、地下鉄日本橋駅、近鉄日本橋駅などが利用可能であることに加え、東側は千日前商店街、南側は千日前通に面し、近鉄大阪難波駅から日本橋周辺まで続く地下商店街「なんばウォーク」への出入口も近い等、難波エリアでも非常に利便性の高い立地です。更に、建設中の建物は地下階で「なんばウォーク」と接続する計画があります。

(3) 完成予想図(注)及び地図



(注)本図は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



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。



【泉佐野松風台（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		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間	平成16年9月22日～平成28年8月24日
所在地	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1	土地面積	44,009.52㎡
建築時期	—	延床面積	—
建物構造	—	種類	—
用途地域	工業地域	容積率・建ぺい率	200%/60%
地震PML	—	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	2,625百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	2,800百万円(平成23年7月1日)	テナントの総数	2
鑑定評価機関	シービー・リチャードエリス株式会社	主要テナント	ケーヨーデイツー、オークワ
その他特筆すべき事項	・対象土地から隣地へ、擁壁及び塀の一部が越境していますが、隣地所有者との間で覚書等は締結されていません。		

(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

本物件の概況：

本物件は、和歌山県を中心に奈良県、大阪府、三重県、兵庫県、愛知県及び岐阜県に計149店舗（平成23年2月28日現在）を有する地域密着型のスーパーマーケットである「オークワ」並びに千葉県を中心に東は宮城県、西は兵庫県と、幅広いエリアに計182店舗（平成23年2月28日現在）を有するホームセンター業界の大手である「ケーヨーデイツー」が店舗展開する大規模商業用地です。株式会社オークワは、地元地域に密着した店舗展開を行っており、他方、株式会社ケーヨーは、近隣の3km圏内にホームセンターはなく、集客力の高いスーパーマーケットとのシナジー効果が期待できることから、両テナントともに本物件に係る賃貸借の継続性は高いと考えられます。

ロケーション及び交通アクセス：

本物件は、主要生活道路である府道に面し、自動車によるアクセスに優れた立地に所在します。また、3km圏内の人口は11万人を超え、人口・世帯数共に微増傾向が確認される地区であり、地方郊外都市としては優良な商圏エリアです。

(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。



【テックランド寝屋川店（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		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間	平成19年8月10日～平成29年8月10日
所在地	大阪府寝屋川市大成町327番1他	土地面積	10,433.26㎡
建築時期	—	延床面積	—
建物構造	—	種類	—
用途地域	準工業地域	容積率・建ぺい率	200%/60%
地震PML	—	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	1,135百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	1,540百万円(平成23年7月1日)	テナントの総数	1
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
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「讃良郡条里遺跡」に該当しており、今後対象土地内で土木工事を行う場合は、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

本物件の概況：

本物件は、3km圏の人口が30万人を超え、大都市圏に相応しい恵まれた商圈人口を有するエリアに位置しています。家電量販店として競争力を発揮出来る店舗面積4,978㎡（立地法届出面積）を有し、十分な広さの駐車場を有する大型店舗として開発が可能な優良商業用地です。また、本物件は、テナントである家電量販店最大手のヤマダ電機によるドミナント店的な役割もあり、賃貸借の継続性は高いと考えます。

ロケーション及び交通アクセス：

本物件は、西側市域に走る京阪本線の萱島駅、寝屋川市駅の両駅とは1.5km程度の距離が離れており自動車立地となります。本物件は大阪府の生活幹線道路であり交通量の多い府道21号線沿いの交差点角に立地し視認性に優れています。また北側800mで府道18号線、南側1.5kmで国道163号線の東西道路と接続し、東側近くにはエリアの南北軸道路として外環状線（国道170号）が走り、自動車によるアクセスに優れた立地です。

(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10%)		
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㎡
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㎡ 本棟:229,976.30㎡ 別棟:3,630.43㎡
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・教室所他
用途地域	工業地域	容積率・建ぺい率(注2)	200%/60%
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	5,250百万円	担保設定の状況	根抵当権(注3)
鑑定評価額(価格時点)	5,370百万円(平成23年7月1日)	テナントの総数	223
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	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10%を取得する予定ですが、本物件全体について記載しています。

(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) 本物件土地の一部(愛知県名古屋市中区二方町61番1、3,375.80㎡)につき、株式会社アイテックスを債務者とし、無限責任中間法人エイチディビーを根抵当権者とする、退職金支払請求債権を担保するための極度額3億5,000万円の根抵当権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

本物件の概況:

本物件は、メインテナントであるイオンを核に、フラクサス、複合型書店、スポーツクラブなどから構成され、イオンが展開するモールの中でも最上位の売上規模を誇っております。平成21年4月の開設以来、厳しい経済環境の中でも好調な売上げを達成しており、規模、テナント構成の面においても地域一番店としての強みを活かし、今後の継続性は高いと考えております。(シネマ・コンプレックスも隣地にありますが、信託財産たる対象不動産には含まれていません。)

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7km程度に位置し、名古屋環状2号線(東名阪自動車道及び国道302号)、名古屋外環状線(県道451号)、名古屋第二環状線(県道59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、名鉄犬山線及び名古屋市営地下鉄鶴舞線小田井駅から徒歩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地開発が行われ、名古屋都市圏の住宅エリアとして成長しています。

(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。



<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
岸和田カンカン ベイサイド モール	EAST 館	株式会社日建設計	大林・南海辰村・才門・ 岩出・リバー共同企業体	大阪府岸和田市
	WEST 館	株式会社日建設計	大林・東洋建設・南海辰村 ・才門建設共同企業体	大阪府岸和田市
幕張プラザ	A 館	株式会社アズ	日産建設株式会社	千葉県千葉市
	B 館	株式会社データプラン ／株式会社東映建工	三井建設株式会社 ／株式会社モトマス工業 ／株式会社東映建工	千葉県千葉市
MrMax 長崎店	M-M 棟 FS-2, 3 棟 FS-1 棟	株式会社太陽設計	戸田建設株式会社	長崎県長崎市
アーバンテラス神宮前		株式会社梓設計	東急建設株式会社	株式会社都市居住 評価センター
ラウンドワンスタジアム板橋店		株式会社アクシス 一級建築事務所	五洋建設株式会社東京支店	日本 ERI 株式会社
ラウンドワン町田店		株式会社アクシス 一級建築事務所	五洋建設株式会社東京支店	日本 ERI 株式会社
G ビル心齋橋 02		大成建設株式会社	大成建設株式会社	財団法人 日本建築センター
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

(注) アーカンジェル代官山 (底地)、泉佐野松風台 (底地)、[仮称]ラウンドワン難波千日前店 (底地) 及びテックランド寝屋川店 (底地) は、底地のみの所有で建物は所有していないことから、上表には記載していません。

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

【岸和田カンカンベイサイドモール】

(1) 名 称	岸和田カンカンベイサイドモール株式会社
(2) 所 在 地	大阪府岸和田市港緑町3番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 村田大明
(4) 事 業 内 容	1. 土地及び建物の賃貸、運営管理業務 2. スポーツ施設の経営 3. 前各号に付帯又は関連する一切の業務
(5) 資 本 金	450百万円
(6) 設 立 年 月 日	昭和62年11月30日
(7) 投資法人・資産運用会社(注)と当該会社の関係	
資 本 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。

(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をいいます。以下同じです。

【幕張プラザ】

(1) 名 称	イチローセブン特定目的会社
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋1丁目ビルディング
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 須貝信
(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
(6) 設 立 年 月 日	平成19年10月24日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 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。

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。



【MrMax 長崎店】

(1) 名 称	ライジング・スター・長崎特定目的会社
(2) 所 在 地	東京都港区南麻布二丁目 12 番 3 号
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 中村博康
(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並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務
(5) 資 本 金	90,430 万円
(6) 設 立 年 月 日	平成 18 年 4 月 11 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 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。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、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者取引に該当します。

(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、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。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。

【アーバンテラス神宮前】

(1) 名 称	リテール・バルーン合同会社
(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	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 23 年 3 月 3 日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 取 引 関 係	本投資法人は当該会社に匿名組合出資を行っておりますが、当該会社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には該当しません。また、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・人的関係はありません。なお、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。

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。



【ラウンドワンスタジアム板橋店】

(1) 名 称	有限会社アールワン板橋
(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 横山公一
(4) 事 業 内 容	1. 不動産の売買、保有並びに賃貸借・仲介及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
(5) 資 本 金	300 万円
(6) 設 立 年 月 日	平成 16 年 1 月 30 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 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。

【ラウンドワン町田店】

(1) 名 称	リテール・バルーン合同会社
(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	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 23 年 3 月 3 日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人は当該会社に匿名組合出資を行っておりますが、当該会社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には該当しません。 また、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・人的関係はありません。なお、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 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。

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。



【アーカンジェル代官山（底地）】

(1) 名 称	リテール代官山合同会社
(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	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 弓岡万洋
(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22年11月26日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人は当該会社に匿名組合出資を行っておりますが、当該会社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には該当しません。 また、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・人的関係はありません。なお、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。

【Gビル心齋橋02】

(1) 名 称	リテール心齋橋合同会社
(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	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23年1月21日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人は当該会社に匿名組合出資を行っておりますが、当該会社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には該当しません。 また、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・人的関係はありません。なお、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。

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。



【〔仮称〕ラウンドワン難波千日前店（底地）】

(1) 名 称	有限会社アールワン難波
(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 横山公一
(4) 事 業 内 容	1. 不動産の売買、保有並びに賃貸借・仲介及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
(5) 資 本 金	300 万円
(6) 設 立 年 月 日	平成 17 年 10 月 14 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。

【泉佐野松風台（底地）】

(1) 名 称	イチローフォー特定目的会社
(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	取締役 安藤隆夫
(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業務
(5) 資 本 金	10 万円
(6) 設 立 年 月 日	平成 18 年 7 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・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。

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。



【テックランド寝屋川店（底地）】

(1) 名 称	イチローシックス特定目的会社
(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	取締役 安藤隆夫
(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
(6) 設 立 年 月 日	平成 19 年 2 月 26 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。

【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 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、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であり、投信法上の利害関係人等に該当します。 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、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の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、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。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	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	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	資産運用会社の親会社が優先出資する特定目的会社
取得経緯・理由等	保有目的	開発目的
取得価格	— (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ったため、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。

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。



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. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等^(注)に該当する取得予定資産

物件名称	売買契約の締結日	取得予定日
ラウンドワンスタジアム板橋店	平成23年8月24日	平成23年9月26日
[仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)	平成23年8月24日	平成23年9月27日
泉佐野松風台(底地)	平成23年8月24日	平成23年9月28日
テックランド寝屋川店(底地)	平成23年8月24日	平成23年9月28日

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、金融庁が公表する「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後には決済・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」と定義されています。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響等

(1)に記載の取得予定資産に係る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、取得先及び本投資法人は、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。従って、資金調達(増資を含みますがこれに限られません。)が完了できずにフォワード・コミットメント等を履行できない場合において、本投資法人の財務及び分配金等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

8. 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)及びコミットメント・ラインの増枠に関するお知らせ」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。

9. 取得の日程(予定)

物件名称	岸和田カンカン ベイサイドモール	幕張プラザ	MrMax 長崎店 ^(注)	アーバンテラス 神宮前 ^(注)
売買契約締結年月日	平成23年8月24日		平成23年9月22日	平成23年9月26日
取得年月日	平成23年9月22日			平成23年9月26日
代金支払年月日	平成23年9月22日			平成23年9月26日

物件名称	ラウンドワン スタジアム板橋店	ラウンドワン 町田店 ^(注)	アーカンジェル 代官山(底地) ^(注)	Gビル心齋橋02 ^(注)
売買契約締結年月日	平成23年8月24日	平成23年9月26日	平成23年9月27日	
取得年月日	平成23年9月26日		平成23年9月27日	
代金支払年月日	平成23年9月26日		平成23年9月27日	

物件名称	[仮称]ラウンド ワン難波千日前店 (底地)	泉佐野松風台 (底地)	テックランド 寝屋川店(底地)	mozo ワンダー シティ ^(注)
売買契約締結年月日	平成23年8月24日			平成23年10月3日
取得年月日	平成23年9月27日	平成23年9月28日		平成23年10月3日
代金支払年月日	平成23年9月27日	平成23年9月28日		平成23年10月3日

(注)「MrMax 長崎店」、「アーバンテラス神宮前」、「ラウンドワン町田店」、「アーカンジェル代官山(底地)」、「Gビル心齋橋02」及び「mozo ワンダーシティ」は、平成23年8月8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の譲渡について合意しています。

10. 今後の見通し

本投資法人の平成23年8月期(第19期:平成23年2月1日~平成23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24年2月期(第20期:平成23年9月1日~平成24年2月29日)における運用状況の予想については、本日付「平成23年8月期(第19期)及び平成24年2月期(第20期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」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】

取得予定資産の鑑定評価サマリー

(単位：百万円)

	岸和田カンカン ベイサイド モール	幕張 プラザ	MrMax 長崎店	アーバン テラス神宮前	ラウンドワン スタジアム 板橋店	ラウンドワン 町田店
鑑定評価額	7,680	6,130	2,810	4,000	2,600	2,590
直接還元法による収益価格	7,640	6,140	2,790	4,270	2,660	2,640
還元利回り (%)	6.6	6.2	6.7	4.7	5.8	5.9
DCF 法による収益価格	7,680	6,130	2,810	3,880	2,580	2,570
割引率 (%)	6.3	5.9 (1年目) 6.1 (2-5年目) 6.3 (6年目以降)	6.4	4.4 (1-10年目) 4.7 (11年目)	5.7 (1-10年目) 5.9 (11年目)	5.8 (1-10年目) 6.0 (11年目)
最終還元利回り (%)	6.6	6.5	6.8	4.8	6.1	6.2
原価法による積算価格	9,650	3,870	1,960	4,990	3,330	2,630
土地割合 (%)	45.0	68.2	75.2	86.2	56.2	66.2
建物割合 (%)	55.0	31.8	24.8	13.8	43.8	33.8
鑑定評価機関	シービー・リチ ヤードエリス 株式会社	株式会社 谷澤総合 鑑定所	シービー・リチ ヤードエリス 株式会社	株式会社 谷澤総合 鑑定所	株式会社 谷澤総合 鑑定所	株式会社 谷澤総合 鑑定所
価格時点	平成 23 年 7 月 1 日					

(単位：百万円)

	アーカン ジェル代官山 (底地)	Gビル 心斎橋 02	[仮称] ラウンドワン 難波千日前店 (底地)	泉佐野松風台 (底地)	テックランド 寝屋川店 (底地)	mozo ワンダー シティ
鑑定評価額	2,120	4,570	8,210	2,800	1,540	5,370
直接還元法による収益価格	—	4,570	—	—	—	5,520
還元利回り (%)	—	5.1	—	—	—	5.8
DCF 法による収益価格	2,120	4,570	8,210	2,800	1,540	5,370
割引率 (%)	4.5 (1-9年目、11-19年目) 4.7 (10年目及び19.5年目) 5.1 (復帰価格割引率)	4.7	4.6 (0.1-10.1年) 4.8 (11.1-20.1年目) 5.2 (復帰価格割引率)	6.0	5.4	6.0
最終還元利回り (%)	—	5.2	—	—	—	6.1
原価法による積算価格	—	3,680	—	—	—	4,800
土地割合 (%)	—	87.3	—	—	—	43.6
建物割合 (%)	—	12.7	—	—	—	56.4
鑑定評価機関	株式会社 谷澤総合 鑑定所	シービー・リチ ヤードエリス 株式会社	株式会社 谷澤総合 鑑定所	シービー・リチ ヤードエリス 株式会社	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 23 年 7 月 1 日		平成 23 年 8 月 10 日	平成 23 年 7 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)」）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*}÷取得予定価格

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

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

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

- * 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23年5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契約及び損害保険契約、発生主義に基づく公租公課、並びに取得予定価格とエンジニアリングレポートによる償却計算に基づく減価償却費)を考慮した上で計算した金額を12倍することにより年換算し計算しています。ただし、「ラウンドワンスタジアム板橋店」及び「[仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)」に係る不動産賃貸事業収入は、本投資法人が当該物件を取得する際に締結する予定の賃貸借契約における賃料に基づき計算しています。なお、「[仮称]ラウンドワン難波千日前店(底地)」に係る「NOI 利回り」の算出方法の詳細については、前記「1. 取得予定資産の概要(注6)」をご参照ください。

- ② 平成23年2月28日(第18期末日)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)」）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

- * 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、第18期(平成22年9月1日～平成23年2月28日)の実績値を当該期の営業日数で除し、365日乗じることにより年換算し計算しています。また、平成22年9月3日に売却したノンコア・アセット18物件に関する実績値は除いています。

- 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18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。

