

## 【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成29年2月27日

【発行者名】 日本リテールファンド投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 難波 修一

【本店の所在の場所】 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

【事務連絡者氏名】 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
執行役員リテール本部長 荒木 慶太

【電話番号】 03-5293-7081

【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 日本リテールファンド投資法人

【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券  
発行価額の総額：その他の者に対する割当 561,000,000円  
(注) 発行価額の総額は、平成29年2月7日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

#### (1)【投資法人の名称】

日本リテールファンド投資法人

（英文表示：Japan Retail Fund Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

#### (2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象となる有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

#### (3)【発行数】

2,500口

（注1）上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、S M B C日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。S M B C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注2）割当先の概要及び本投資法人と割当先との関係等は、以下のとおりです。

割当先の氏名又は名称	S M B C日興証券株式会社		
割当口数	2,500口		
払込金額	561,000,000円(注)		
割当先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 清水 喜彦	
	資本金の額（平成28年12月31日現在）	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
大株主（平成28年12月31日現在）	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%		
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	該当事項はありません。
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数（平成29年1月31日現在）	4,175口
	取引関係	国内一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。以下同じです。）の共同主幹事会社です。	
人的関係	該当事項はありません。		
本投資口の保有に関する事項	該当事項はありません。		

（注）払込金額は、平成29年2月7日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

#### (4)【発行価額の総額】

561,000,000円

（注）上記の発行価額の総額は、平成29年2月7日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

## (5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、平成29年3月7日（火）から平成29年3月9日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に国内一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

## (6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

## (7) 【申込単位】

1口以上1口単位

## (8) 【申込期間】

平成29年3月28日（火）

## (9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

## (10) 【申込取扱場所】

本投資法人本店  
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

## (11) 【払込期日】

平成29年3月29日（水）

## (12) 【払込取扱場所】

三菱UFJ信託銀行株式会社 本店  
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

## (13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

## (14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「振替機関」といいます。）  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

## (15) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金上限（561,000,000円）は、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 第30期取得済資産及び取得予定資産の概要 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。ただし、本投資法人が譲渡予定資産の譲渡による手取金を用いて取得することを予定しているGビル天神西通り01を除くものとします。以下同じです。なお、かかる資産を本書において総称して「新規取得資産」といいます。）の取得資金の一部に充当し、残額があれば手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得等に充当します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された国内一般募集における手取金（12,357,000,000円）及び海外募集における手取金上限（12,918,000,000円）については、新規取得資産の取得資金の一部に充当します。

(注) 上記の各手取金は、平成29年2月7日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

## (16) 【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

S M B C 日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

**第2【新投資口予約権証券】**

該当事項はありません。

**第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。 )】**

該当事項はありません。

**第4【短期投資法人債】**

該当事項はありません。

## 第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて

本投資法人は、平成29年2月27日(月)開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、日本国内における本投資口の募集(以下「国内一般募集」といいます。)、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国においては1933年米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとします。)における本投資口の募集(以下「海外募集」といいます。)並びに日本国内における本投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行うことを決議しています。

国内一般募集及び海外募集(以下、併せて「本募集」といいます。)の総発行数は112,500口であり、国内一般募集における発行数は55,000口を目処とし、海外募集における発行数は57,500口(UBS AG, London Branch、Morgan Stanley & Co. International plc及びSMBC Nikko Capital Markets Limitedを共同主幹事会社兼ジョイント・ブックランナーとする海外引受会社(以下、総称して「海外引受会社」といいます。)による買取引受けの対象口数55,000口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数2,500口)を目処として募集を行います。その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。また、国内一般募集における発行価額の総額は12,357,000,000円(注1)であり、海外募集における発行価額の総額は12,918,000,000円(注2)です。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注1) 国内一般募集における発行価額の総額は、平成29年2月7日(火)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(注2) 海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利のすべてが行使された場合の上限金額です。海外募集における発行価額の総額は、平成29年2月7日(火)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

### 2 オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 本投資法人は、平成29年2月27日(月)開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、国内一般募集及び海外募集を決議していますが、これらの募集のうち、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、SMBC日興証券株式会社が本投資法人の投資主である三菱商事株式会社(以下「三菱商事」といいます。)から2,500口を上限として借り入れる本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の日本国内における売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMBC日興証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、SMBC日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成29年3月24日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。SMBC日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けたすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMBC日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に達しない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、SMBC日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。また、安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を、海外募集の一部の決済にあてるため、海外引受会社に譲渡する場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、SMBC日興証券株式会社は本第三者割当に係る割当に応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(2) 上記(1)に記載の取引について、SMBC日興証券株式会社は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びUBS証券株式会社と協議の上、これらを行います。

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)  
第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第29期(自平成28年3月1日 至平成28年8月31日) 平成28年11月28日関東財務局長に提出

#### 2【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日(平成29年2月27日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第29条第1項及び同条第2項第1号に基づき、平成29年2月27日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

(注) なお、発行価格等決定日に本3記載の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

#### 4【訂正報告書】

該当事項はありません。

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成28年11月28日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

(注) 以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満の金額及び面積については切り捨てて記載し、割合及び年数については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目の金額又は比率の合計が全体と一致しない場合があります。

### 1 運用環境及び本募集の意義と目的

#### (1) 運用実績と本投資法人の直近の取組み

本投資法人は、投信法に基づき平成13年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、平成14年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）しました。

上場から14年目となる平成28年8月期（第29期）においては、平成28年3月に3物件（うち、1物件は既存物件の隣接物件の追加取得）及び同年4月に1物件（既存物件の追加取得）（取得価格(注1)の合計160億円）を取得し、また、同年7月には既存物件の増築棟と既存物件の隣地の一部（取得価格の合計1億円）を取得しました。更に、保有資産の入替え戦略の一環として、同年8月に郊外型商業施設3物件（譲渡価格(注2)の合計157億円）の譲渡を公表し、譲渡を実施する一方、翌期である平成29年2月期（第30期）には、平成28年9月から10月にかけて、都市型商業施設2物件（うち、1物件は既存物件の追加取得）（取得価格の合計50億円）を取得しました。その結果、平成28年11月末日現在において、本投資法人は、取得価格の合計で8,472億円（合計物件数92件）の資産を運用しており、平成28年11月末日現在、商業施設特化型の上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）の中では最大の資産規模（取得価格ベース）を誇ります。

また、都市型商業施設（以下「都市型」といいます。）にみられるラグジュアリーブランド店等をテナントとする好立地の路面店及び専門店ビルや主要駅前的好立地商業施設、郊外型商業施設（以下「郊外型」といいます。）にみられる日本全国の主要都市の郊外に所在し底堅い売上げを維持している地域一番クラスの大規模施設など、多種多様な業種及び業態の商業施設を投資対象とするポートフォリオが構築されていることが大きな特徴です。

本投資法人は、商業施設への投資にあたっては、中長期的な人口動態や消費トレンドの変化を見据え、より長期的な視点を持って立地やテナントの代替性及び継続性、商業施設の業種・業態を慎重に見極めながらポートフォリオの構築を図ることが重要であり、アセットアロケーションの柔軟性が商業施設特化型J-REITとしての強みになると考えています。

また、取得した商業施設の中長期的な競争力の維持・向上のためには、常に変化し続ける小売業界の中での適切なテナント選定や業態バランスの構築が不可欠であると、本投資法人は考えています。本投資法人は、これまでの運営経験を基に築き上げたSCマネジメント力(注3)を活用し、個々の商業施設及びポートフォリオ全体の競争力を高める取組みを積極的に行っています。

本投資法人は、J-REIT有数の資産規模と幅広い業種、業態及び立地の商業施設への分散投資に支えられた安定性を活かし、柔軟なアセットアロケーションによりダウンサイドリスクをコントロールしながら、更なる資産規模拡大による外部成長及びSCマネジメント力に裏付けられた内部成長の両方を追求することで、継続的な投資主価値の向上を目指します。

(注1) 「取得価格」とは、本投資法人の保有する資産（以下「保有資産」といいます。）の取得に係る売買契約に記載された売買金額（増築による追加の取得価格も含まれます。なお、取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）をいいます。ただし、平成22年3月1日付のラサールジャパン投資法人（以下「LJR」といいます。）との合併に基づき承継した資産については、当該資産の受入価格によります（LJRによる当初の取得価格とは異なります。）。以下同じです。

(注2) 「譲渡価格」とは、保有資産の譲渡に係る売買契約に記載された売買金額（譲渡に係る諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含みません。）をいいます。以下同じです。

(注3) 「SCマネジメント」とは、商業施設の持続的な競争力の維持・向上のためにテナントの新規導入や入替え、施設の新増築等による売場面積の拡大及びコスト削減に向けた積極的な取組みを行うことであり、ポートフォリオの収益性の強化による内部成長の実現を目指す本投資法人の物件運用プロセスのことをいい、「SCマネジメント力」とは、人的・組織的基盤に裏付けられたかかるSCマネジメントを実行する能力をいいます。以下同じです。

## (2) 成長戦略

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、収益性と安定性の強化による投資主価値の向上を目指します。

本投資法人は、平成28年11月末日現在、8,472億円の資産規模と1,000億円を超える含み益(注1)を有しています。また、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三菱商事・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、約15年間の運用実績で培われた資産運用会社独自のノウハウを蓄積しています。本投資法人は、これらの強みを活かしつつ、ポートフォリオ全体の収益性と安定性の向上を追求していく「ポートフォリオ・マネジメント」を推進し、社会構造、小売環境の変化に対応できる強固なポートフォリオを構築しながら、投資主価値の向上を目指します。具体的には、「更なる資産規模の拡大」、「資産入替え」及び「既存物件の価値向上」といった更なる成長のための施策を継続的に実施しています。また、一方で、分配金水準を維持させながら将来のダウンサイドリスク・不確実性の排除に取り組むことによりポートフォリオにおける課題の解決も実行し、これらの取組みの組み合わせにより、ポートフォリオの収益性の向上と安定性の強化を両立させながら、投資主価値(1口当たり分配金水準、1口当たりNAV(注2))の向上を目指しています。

本募集は、こうした一連の取組みの中で新規取得資産の取得による「更なる資産規模の拡大」を通じたより強固なポートフォリオの構築を図るものです。

(注1) 「含み益」とは、各期末現在の保有資産における鑑定評価額(又は調査価格)と帳簿価額との差額(平成28年8月末日(第29期末)以降に取得し又は取得する予定の資産については、鑑定評価額(又は調査価格)と取得(予定)価格との差額)をいい、ポートフォリオ全体の含み益とはポートフォリオを構成する各資産の鑑定評価額(又は調査価格)と帳簿価額又は取得(予定)価格との差額の合計をいいます。以下同じです。なお、差額が負の場合には「含み損」といいます。なお、当該含み益が実現する保証はないことにご留意ください。

(注2) 「1口当たりNAV」とは、本投資法人の各決算期に係る貸借対照表記載の純資産額に、当該決算期時点でのポートフォリオ全体の含み益又は含み損を加算又は減算し、当該決算期時点の発行済投資口総数で除した金額を指しており、会計上の1口当たり純資産額とは異なります。以下同じです。

### 中期的目標

本投資法人は、中期的目標として、「資産規模(取得価格ベース)1兆円(注)」、ポートフォリオの資産構成比率として、「都市型・郊外型比率(鑑定評価額ベース)=50%:50%(注)」、「持続的な分配金水準の向上(注)」を掲げており、かかる目標に向け、以上の成長戦略を遂行しています。

(注) 「資産規模(取得価格ベース)1兆円」、「都市型・郊外型比率(鑑定評価額ベース)=50%:50%」及び「持続的な分配金水準の向上」は、本投資法人が中期的な戦略目標とするものであり、その実現を保証又は約束するものではありません。以下同じです。

### 外部成長戦略

#### (イ) 強固なポートフォリオの構築

##### a. 社会構造・小売環境の変化に対応できる強固なポートフォリオを構築(本投資法人が目指すポートフォリオ)

我が国の国内小売市場規模について、平成17年度以降、法人企業売上高が大きく変動する中、小売業販売額はほぼ横ばいで推移しており、その市場規模自体は今後も安定的に推移するものと、本投資法人は考えています。

一方で、その小売業販売額の内訳は、人口動態や社会構造の変化、又は消費環境の変化に伴い、徐々に変化し、消費者のニーズは多様化、消費構造・消費行動も変化していると、本投資法人は考えています。

近年においては、日本経済の成熟化に伴い、生活必需品や耐久消費財が普及し、更にはeコマース(電子商取引)が台頭した結果、消費行動は、商品を購入して所有や消費を目的とする、又は機能的なサービスの享受を目的とする、いわゆる「モノ消費」から、「体験」や「共感」に代表される、直接的に消費者が満足感や高揚感の享受を目的として消費を行いサービスや楽しい体験を得る「コト消費」の存在感が高まる流れが見られ、今後もこの流れが継続するものと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、平成28年11月末日現在において8,472億円の資産規模(取得価格ベース)と、立地分散及びテナント分散に支えられたポートフォリオ基盤を有していますが、本基盤の更なる拡充を図るとともに、このように社会構造・小売環境が変化していく中でも、その変化に対応できるポートフォリオの質の向上を目指すことが、収益性・安定性の向上に繋がり、また、投資主価値の向上に繋がるものと考えています。



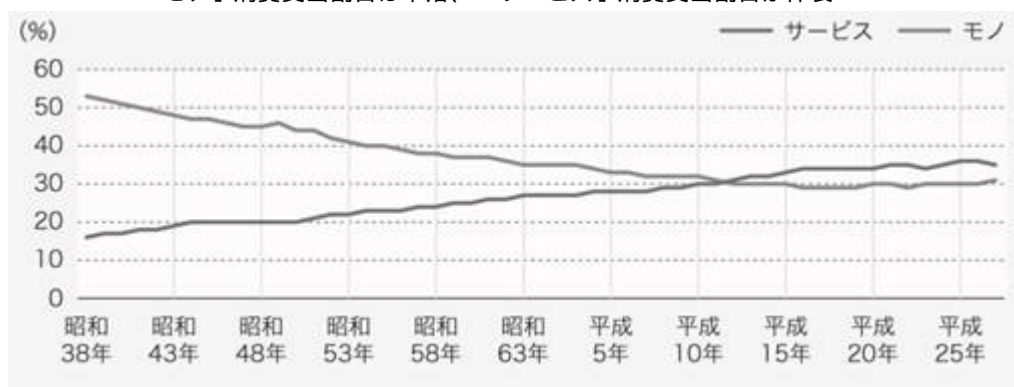
## &lt; 法人企業売上高は大きく変動、小売業販売額は横ばい推移 &gt;



(出所) 経済産業省「商業動態統計」及び財務省「法人企業統計」を基に本資産運用会社作成

(注) 平成17年度を100%とした相対的な推移

## &lt; 「モノ」消費支出割合は下落、「サービス」消費支出割合が伸長 &gt;



(出所) 総務省統計局「家計調査（家計収支編）」を基に本資産運用会社作成

(注) 二人以上の世帯のうち勤労者世帯（農林漁家世帯を除きます。）を対象としています。

「サービス」は保険医療、交通・通信、教育、教養娯楽の支出合計額の、「モノ」は食料、家具・家事用品、被服・履物の支出合計額の、消費支出総額に占める割合を指します。

## b. 人が集まり、楽しめる空間を提供できる「立地優位性」の高い資産への重点投資

本投資法人は、人々の消費行動が「単純なモノ消費」から「コト消費を絡めた複合的な消費」へシフトすることが見込まれる中、多様化する消費者のニーズを取り込み、様々な商品・サービスを提供するテナントが集積し、いわゆる「街」として魅力的な空間を形成している消費エリア・施設が実消費の中心となると考えています。

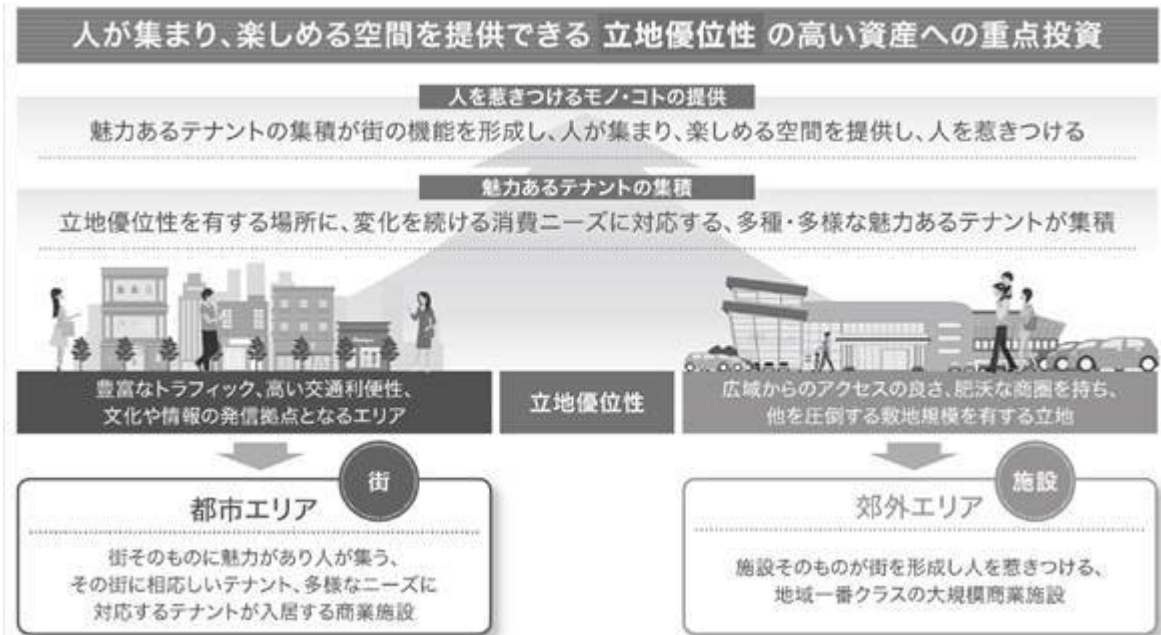
このような「街」とは、多くの消費者の来訪動機を喚起し、時間消費が可能である空間、つまり、「人を惹きつけるモノ・コトを提供できる空間」と言い換えることができます。

モノ・コトの提供に際しては、周辺環境・施設環境等、様々な要素が整うことが重要となりますが、その要素の中で最も大きな位置付けとなるのは、実際の商品やサービスの提供者であるテナントです。変化を続ける消費ニーズに対応する魅力ある多種多様なテナントの集積が、多くの人々が集まり楽しめる空間の基盤形成につながるものと、本投資法人は考えています。

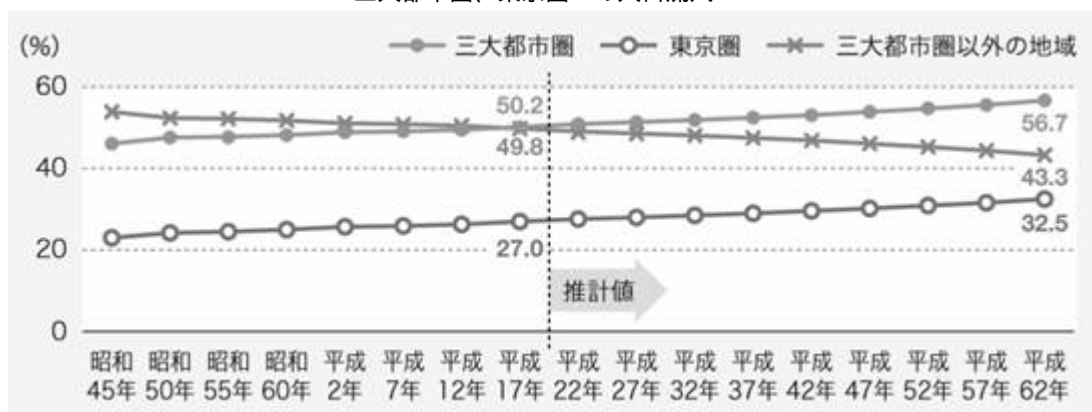
「魅力あるテナント」が集積され、「街」としての機能を形成するためには、その「街」の立地を構成する、人口集積、商圈、交通利便性、交通量等の要素が高いレベルにあり、テナントが高い売上げを実現できる又は大きな広告宣伝効果を発揮できる場所であること、すなわち「立地優位性」が最も重要であると、本投資法人は考えています。

このように、本投資法人は、「人が集まり、楽しめる空間を提供できる『立地優位性』の高い資産への重点投資」を行い、SCマネジメント力を駆使し、個々の商業施設の競争力を高めることで、社会構造・小売環境の変化に対応できる強固なポートフォリオを構築できると考えています。

そのような「立地優位性」の高い資産とは、都市エリアでいえば、今後も人口増加が想定される三大都市圏及び東京圏に立地する資産を中心とした、豊富なトラフィック及び高い交通利便性を有し、文化や情報の発信拠点となるエリアに位置しており、かつ、その施設が位置する「街」そのものに魅力があり人が集う、その「街」に相応しいテナント、多様なニーズに対応するテナントが入居する商業施設が該当し、郊外エリアでいえば、広域からのアクセスの良さと肥沃な商圈を持ち、他を圧倒する敷地規模を有する立地に所在する商業施設であり、施設そのものが「街」を形成し、その施設のみで主要商業地と遜色ない売上規模を有し、多くの人々を惹きつける地域一番クラスの大規模商業施設が該当すると考えています。



<三大都市圏、東京圏への人口流入>

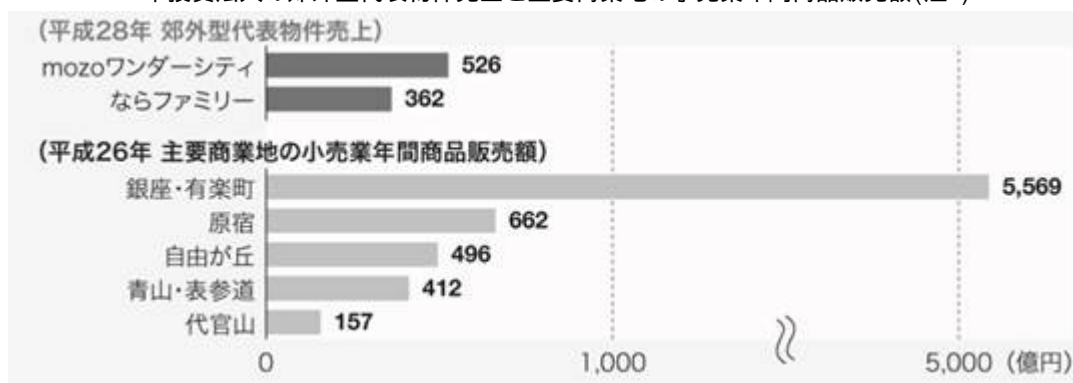


(出所) 国土交通省国土審議会政策部会長期展望委員会「国土の長期展望」中間とりまとめ(平成23年2月21日)を基に本資産運用会社作成

(注1) 「三大都市圏」とは、東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。)、名古屋圏(愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。))及び大阪圏(大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県をいいます。)をいいます。以下同じです。

(注2) 平成22年以降は推計値

< 本投資法人の郊外型代表物件売上と主要商業地の小売業年間商品販売額(注1) >



(出所) 本投資法人保有物件売上高(平成28年1月~12月)及び経済産業省「商業統計表 立地環境特性別統計編(小売業)(平成26年)」を基に本資産運用会社作成

(注1) 「平成26年主要商業地の小売業年間商品販売額」は、経済産業省「商業統計表立地環境特性別統計編(小売業)(平成26年)」における商業集積地区(商店街)の年間商品販売額を集計しています。各主要商業地の内訳は以下のとおりです。

- ・「銀座・有楽町」は、「有楽町駅南口」、「銀座地域」及び「銀座ナイン」の合計
- ・「原宿」は、「原宿駅周辺」
- ・「自由が丘」は、「目黒区/自由が丘駅周辺」、「世田谷区/自由が丘駅周辺」の合計
- ・「青山・表参道」は、「青山通り表参道周辺」、「神宮前2・3丁目周辺」及び「原宿2丁目商店会」の合計
- ・「代官山」は、「代官山商店会」及び「代官山アドレス」の合計

(注2) 本投資法人保有物件売上高は保有物件の全ての賃借人の報告に基づく売上高の合計額をいい、年間商品販売額とは、平成25年1月1日から平成25年12月31日までの1年間の有体商品の販売額をいいます。なお、年間商品販売額には商品販売に関する修理料及び仲立手数料、製造業出荷額、飲食部門収入額、サービス業収入額などの商業活動(商品販売額)以外の事業による収入額は含まれていません。

#### c. 本投資法人の投資ターゲット

本投資法人は、「人が集まり、楽しめる空間を提供できる『立地優位性』の高い資産への重点投資」という戦略のもと、商業施設の立地特性、対象商圈、施設規模等、様々なファクターを考慮して、以下のタイプAからタイプDまでの4つの投資ターゲット分類を設定し、厳選投資を行っています。また、タイプA及びBを郊外型、タイプC及びDを都市型と分類しています。

本投資法人は、4つの投資ターゲットのうち、既述の近年の消費トレンドを勘案しつつ、「多くの人が集まり、楽しめる空間」としての魅力をより発揮できるタイプ「A・C・D」の資産を中心とするポートフォリオの構築を企図しており、特に足許においては、中期的目標の一つである都市型比率50%(鑑定評価額ベース)の達成を目指し、タイプ「C・D」の資産取得に注力しています。

なお、社会構造・小売環境の変化への対応が困難となり、投資ターゲットから外れる可能性がある資産については、資産入替え対象として売却も検討します。

<各タイプの特徴>

・タイプA：地域一番クラスの大規模商業施設

主として、核テナント及び100～200の専門店テナントで構成される大規模ショッピングモールをいいます。周辺競合施設を圧倒する施設規模を有している郊外型商業施設は、その魅力的なテナントミックスにより、施設そのものが都市部における「街」、すなわち「多くの人が集まり、楽しめる空間」としての魅力を持っており、都市型商業施設と同様に、その施設自体がかかる魅力を発揮することにより、高いテナント代替性を持つと考えられます。

本投資法人が保有するタイプAの代表物件としては、mozoワンダーシティ、東戸塚オーロラシティ、ならファミリーが挙げられます。

なお、かかる大規模ショッピングモールは、GMS(注1)オペレーターがマスターリース（本投資法人又は信託受託者にとって転借人が存在する場合の賃貸借契約をいいます。以下同じです。）しているケースにおいても、施設全体の大半が専門店により構成されていることが一般的であり、その場合、実際に核テナントとしてGMSオペレーターが使用している面積は全体の4分の1程度であることから、仮にGMS部分が退去することになったとしても、GMSオペレーターが使用している面積が施設全体の面積の大半を占めているGMSタイプ(注2)の商業施設と比べてその影響は限定的になっています。

(注1) 「GMS」とは、ゼネラル・マーチャンダイズストアの略称であり、日常生活に必要なものを総合的に扱う大衆向けの大規模な総合スーパーをいいます。以下同じです。

(注2) 「GMSタイプ」とは、GMSが中心となり付随的に入居する他の専門店と一体となって構成されるショッピングセンターをいいます。以下同じです。

・タイプB：人口密集地域の近隣商業施設

豊富な足許商圏を持ち、食料品や生活必需品等を日常的に購入する商業施設として安定した売上げが期待できる商業施設です。また、人口密集地であるがゆえに競合施設の出店余地も限られることから、周辺環境の変化に晒されにくいことも特徴の一つです。

なお、上記の特徴を完全に満たしていなくとも、テナント信用力が高く、長期的に安定した収益が見込める資産についても厳選して投資を行います。

本投資法人が保有するタイプBの代表物件としては、かみしんプラザ、コリーヌ馬事公苑、サミットストア中野南台店が挙げられます。

・タイプC：主要駅隣接の好立地商業施設

高い交通利便性と豊富な歩行者通行量により、集客力が高い場所に位置する商業施設です。駅を中心とし、多様なテナントが集積する「人が集まり、楽しめる空間」を提供できる「街」が形成されており、多くの人々を惹きつける魅力を持っています。それがゆえに、テナント代替性が非常に高く、バラエティに富む多数のテナント候補が存在するのが特徴です。

本投資法人が保有するタイプCの代表物件としては、川崎ルフロン、Gビル三軒茶屋01、ビックカメラ立川店が挙げられます。

・タイプD：プライム立地の商業施設

多種多様な人々を惹きつける商業一等地に位置する商業施設です。ハイストリート（東京では銀座中央通り、表参道等、大阪では心齋橋筋、御堂筋等）では「街」を訪れることそのものが魅力となり、テナントは店舗での売上げのみならず、広告宣伝効果や自社商品のショールームとしての機能も期待して出店をするため、ハイストリート沿いのプライム立地では、消費環境の変化に関わらず、ラグジュアリーブランドを始めとして、一定の属性のテナントによる強い出店ニーズを期待することができます。また、商業一等地においては新規開発による店舗面積増床の余地が限られることから希少性が非常に高く、高い賃料水準を期待することができます。

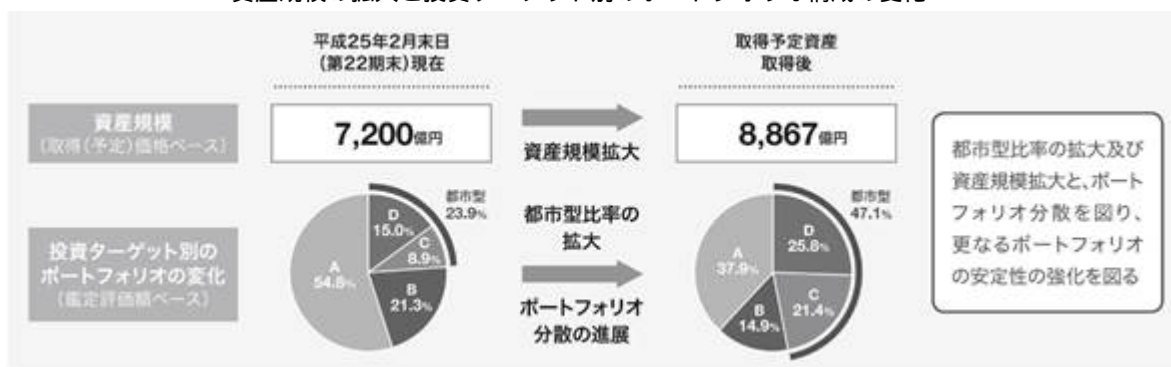
本投資法人が保有するタイプDの代表物件としては、ジャイル、Gビル銀座中央通り01、Gビル心齋橋03が挙げられます。

## &lt;本投資法人の投資ターゲット&gt;

投資ターゲット 分類	特徴	保有物件数	
		平成25年 2月末日 (第22期末) 現在	取得予定資産 取得後 (注)
郊外型  地域一番クラスの大規模商業施設  タイプA	<ul style="list-style-type: none"> <li>核テナント及び100～200の専門店テナントで構成される大規模ショッピングモール</li> <li>周辺競合施設を圧倒する施設規模、魅力的なテナントミックスにより、施設そのものが人を惹きつけ「街」としての魅力を有する</li> <li>商業施設全体の大半が専門店により構成されており、核テナント退去による影響はGMSタイプの商業施設と比べて限定的</li> </ul>	21物件	17物件
	代表物件	mozoワンダーシティ、東戸塚オーロラシティ、ならファミリー	
郊外型  人口密集地域の近隣商業施設  タイプB	<ul style="list-style-type: none"> <li>豊富な足許商圏を持ち、食料品や生活必需品等を日常的に購入する商業施設</li> <li>人口密集地であるがゆえに競合施設の出店余地も限られることから、周辺環境の変化に晒されにくい</li> </ul> <p>(*) 上記の特徴を完全に満たしていなくとも、テナント信用力が高く、長期的に安定した収益が見込める資産についても厳選して投資</p>	27物件	27物件
	代表物件	かみしんプラザ、コリーヌ馬事公苑、サミットストア中野南台店	
都市型  主要駅隣接の好立地商業施設  タイプC	<ul style="list-style-type: none"> <li>高い交通利便性と、豊富な歩行者通行量により、集客力が高い場所に位置する商業施設</li> <li>駅を中心とし、多様なテナントが集積する「街」が形成されており、多くの人々を惹きつける魅力を持つ</li> <li>テナント代替性が非常に高く、バラエティに富む多数のテナント候補が存在</li> </ul>	11物件	24物件
	代表物件	川崎ルフロン、Gビル三軒茶屋01、ビックカメラ立川店	
都市型  プライム立地の商業施設  タイプD	<ul style="list-style-type: none"> <li>「街」を訪れることそのものが魅力となり、多種多様な人々を惹きつける商業一等地に位置する商業施設</li> <li>新規開発による店舗面積増床余地が限られることから希少性が非常に高く、高い賃料水準を期待できる</li> <li>広告宣伝効果も期待して出店をするため、消費環境の変化に関わらず、一定の属性のテナントによる強い出店ニーズが期待できる</li> </ul>	17物件	28物件
	代表物件	ジャイル、Gビル銀座中央通り01、Gビル心齋橋03	

(注) 取得予定資産取得後に係る数値は、平成29年3月31日付で譲渡予定のイトーヨーカドー上福岡東店の譲渡後の数値です。以下同じです。

## &lt;資産規模の拡大と投資ターゲット別のポートフォリオ構成の変化&gt;



## d. オファリングハイライト（取得ハイライト）

本投資法人は、社会構造・小売環境の変化に対応できる強固なポートフォリオ構築を目的として、本募集に関連して都市型商業施設を中心とする新規取得資産5物件を取得する予定です(注)。

(注) 新規取得資産に加え、本投資法人は、Gビル天神西通り01について平成29年4月5日を取得予定日として取得することを平成29年1月23日付で決定しています。Gビル天神西通り01及び新規取得資産を併せて以下「取得予定資産」といいます。

西日本最大の商業エリアである心斎橋筋・御堂筋沿いに位置するプライム立地の商業施設の取得  
本投資法人は、本募集により、西日本最大の商業エリアである心斎橋エリアの中でも特に商業集積度の高い心斎橋筋及び御堂筋に面しているプライム立地の商業施設を取得します。当該エリアを含む大阪市中央区は、平成24年2月1日時点で、全国の区市郡別（ただし、政令指定都市については、区単位で集計）の中でも年間商品販売額が第4位(注)、ファッション関連の販売額（卸売業を除きます。）が第1位(注)と全国有数の規模を誇り、またラグジュアリーブランドからファストファッション、アミューズメント施設等と様々な業種が立ち並び、多様な層の買い物客の集客性・回遊性が期待できるエリアです。

(注) 総務省統計局「平成24年経済センサス-活動調査」に基づきます。

本投資法人は、新規取得資産取得後において、心斎橋筋沿いに4物件、御堂筋沿いに1物件の合計5物件（取得（予定）価格の合計496億円）の資産を保有することとなります。

## &lt;心斎橋周辺エリアの特徴&gt;

**御堂筋**

保有(予定)物件数: 1物件 **NEW**

- 御堂筋は大阪市の中心部をキタ(梅田)からミナミ(難波)に縦断する幹線道路
- 「心斎橋駅」周辺は、大丸心斎橋店を中心に、世界的ラグジュアリーブランドの旗艦店が集積する希少性の高いエリア
- 多数の高級ブランドが、その広告塔として、当該地域に出店することでしか得られないブランド波及効果やショールームとしての機能を求め出店

**心斎橋筋**

保有(予定)物件数: 4物件

- 心斎橋筋は、ファストファッション、アミューズメント施設、飲食店、雑貨店等の様々な業種の集積する大阪ミナミを代表する商業集積地
- 外国人観光客を含め近郊のホテル、ナイトクラブ、飲食店、歓楽街訪問者等を中心に、常ににぎわいを見せるエリア

**心斎橋エリアマップ**

(注) 取得予定資産を含めた保有(予定)物件数を記載しています。

スポンサーサポートを活用した、みなとみらい21地区に位置するマルチテナント型商業施設の取得  
本投資法人は、上場来スポンサーとの協働により多くの商業施設を取得しています。本募集においても、スポンサーである三菱商事の子会社である三菱商事都市開発株式会社の開発したMARINE & WALK YOKOHAMAを取得する予定です。

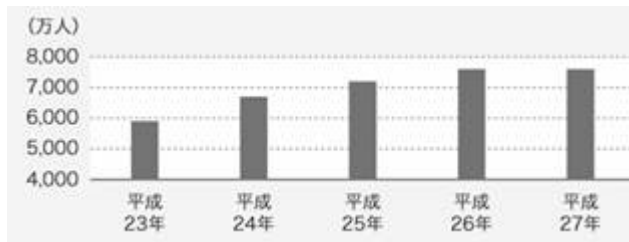
また、三菱商事グループ(三菱商事及びそのグループ会社をいいます。以下同じです。)は横浜赤レンガ倉庫及び横浜ワールドポーターズの運営会社への一部出資を通じて、みなとみらい21新港地区の発展に貢献してきました(注)。MARINE & WALK YOKOHAMAのプロパティ・マネジメントは本物件の取得先である三菱商事都市開発株式会社が担う予定であり、三菱商事グループは引き続きみなとみらい21新港地区への深い理解に基づき、MARINE & WALK YOKOHAMA及び横浜赤レンガ倉庫の相互連携を図る等、横浜観光の中心であるみなとみらい21新港地区の一体的なにぎわいの創出と、多彩な魅力の蓄積した街づくりに貢献していく方針です。MARINE & WALK YOKOHAMAが位置するみなとみらい21地区の来街者数は近年増加傾向にあり、平成27年の年間来街者数は約7,600万人と多くの人々が訪れるエリアとなっています。また、同地区には、複数の商業・レジャー施設が立ち並んでおり、みなとみらい・桜木町地区の観光施設における平成27年の観光入込客数(延べ数)は年間約1,394万人と国内有数の集客力を有しています。

更に、みなとみらい21地区は横浜市の都市整備事業の一環として再開発が進んでいる地域であり、新港地区客船ターミナル(仮称)整備など横浜市による中期4か年計画が進行中であることに加え、周辺地域における多数のタワーマンション及び集合住宅建設計画による居住者の増加が見込まれるなど、今後の更なる発展も見込まれるエリアです。

また、MARINE & WALK YOKOHAMAはダイレクトリース(本投資法人又は信託受託者にとって転借人が存在しない場合の賃貸借契約をいいます。ただし、転借人が存在する場合であっても、本投資法人又は信託受託者がエンドテナントからの賃料を実質的に収受する場合の賃貸借契約はダイレクトリースに含みます。以下同じです。)によるマルチテナント型の商業施設であり、本投資法人の強みであるSCマネジメント力を活用した適切な運営を行うことにより、競争力の維持・向上を図ることが期待できます。

(注) 横浜赤レンガ倉庫及び横浜ワールドポーターズのいずれについても、本書の日付現在、本投資法人による取得の予定はありません。

## &lt;みなとみらい21地区年間来街者数の推移&gt;



(出所) 都市整備局みなとみらい21推進課 - 横浜市記者発表資料を基に本資産運用会社作成

## &lt;日本有数の来場者数を誇るレジャーエリア(平成27年度)&gt;

施設名	年間来場者数(万人)
みなとみらい・桜木町地区(注)	1,394

(参考: 全国の主要なレジャー施設・集客施設の来場者数)

東京ディズニーランド・東京ディズニーシー	3,019
ユニバーサル・スタジオ・ジャパン	1,390
東京スカイツリー	479
ハウステンボス	310

(出所) 横浜市文化観光局観光振興課、各社開示資料及び月刊レジャー産業を基に本資産運用会社作成

(注) みなとみらい・桜木町地区は、平成27年1月～12月における観光入込客数(日帰り客・宿泊客の合計)を表示しています。

## &lt;横浜市中期4か年計画プロジェクト&gt;



(出所) 横浜市「横浜市都心臨海部再生マスタープラン」(平成27年2月)及び「新港地区客船ターミナルサウンディング実施要綱」を基に本資産運用会社作成

## &lt;(ご参考)三菱商事グループによる主な商業施設開発の事例(本投資法人保有資産)&gt;



地域一番クラスの大規模商業施設



イオンモール  
札幌発寒



mozoワンダーシティ



プライム立地の商業施設



Gビル  
表参道01



Cute Cube原宿



Gビル  
南青山01



Gビル  
銀座中央通り01



人口集積地かつ今後の人口増加が期待され、底堅い消費需要が見込まれるエリアに位置する商業施設の取得

本募集により取得する予定の、Gビル那覇新都心01及び春日井(底地)は、全国平均を大きく上回る人口密集地に位置し、かつ周辺人口も増加基調にある、今後も底堅い消費需要を見込むことができると本投資法人が考えるエリアに位置しています。なお、平成27年10月1日時点の国勢調査によると、人口密度の全国平均が340.8人/km<sup>2</sup>である中、那覇市が8,072.7人/km<sup>2</sup>、春日井市が3,303.6人/km<sup>2</sup>となっています。

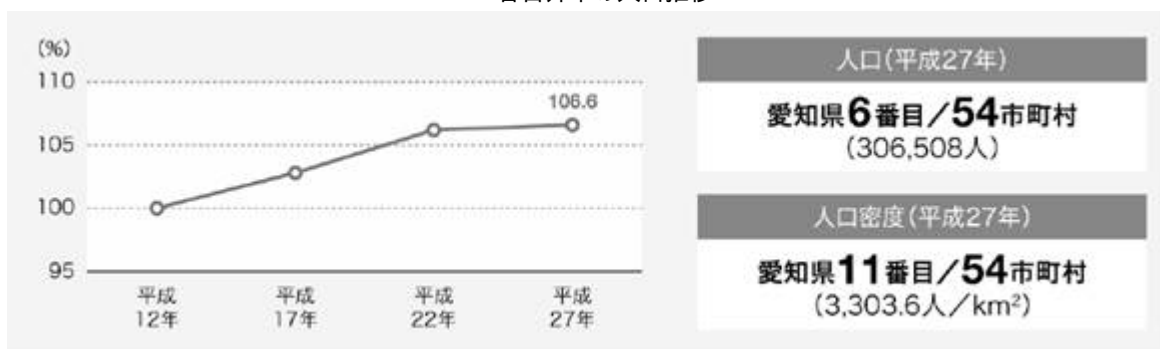
<那覇市の人口推移>



(出所) 総務省統計局「国勢調査」を基に本資産運用会社作成

(注) 平成12年を100%とした相対的な人口推移(各年10月1日現在)

<春日井市の人口推移>



(出所) 総務省統計局「国勢調査」を基に本資産運用会社作成

(注) 平成12年を100%とした相対的な人口推移(各年10月1日現在)

なお、本投資法人が本募集に関連して取得を予定している新規取得資産の概要は、以下のとおりです。

<新規取得資産一覧>

	投資ターゲット (注1)	ハイライト ディールソース(注2)	取得条件					
			取得 予定価格 (A)	鑑定 評価額 (B)	(A) / (B)	NOI 利回り (注4)	償却後 NOI 利回り (注4)	
都市型	Gビル 御堂筋01 (大阪府 大阪市中央区)	D	世界的ラグジュアリーブランドの 西日本旗艦店が入居する、 御堂筋エリアに位置する商業施設 独自のネットワーク	9,975 百万円	10,600 百万円	94.1%	3.2%	3.0%
	隣接物件の追加取得 Gビル 心齋橋03 (B館) (大阪府 大阪市中央区)	D	日本でも有数の通行量を有する 心齋橋筋商店街に位置し、 Gビル心齋橋03 (A館) に隣接する 商業施設 三菱商事グループ	8,200 百万円	9,370 百万円 (注3)	87.5%	4.7%	4.6%
	MARINE & WALK YOKOHAMA (神奈川県 横浜市中区)	C	首都圏随一の商業・観光エリア、 みなとみらい21地区に位置する マルチテナント型商業施設 三菱商事グループ	11,300 百万円	13,600 百万円	83.1%	5.3%	4.0%
	Gビル 那覇新都心01 (沖縄県那覇市)	C	沖縄県の行政・商業の中心地である 那覇新都心に位置する商業施設 三菱商事グループ 独自のネットワーク	5,650 百万円	6,820 百万円	82.8%	6.5%	5.7%
郊外型	春日井(底地) (愛知県 春日井市)	B	名古屋市北東部の住宅密集エリアに 位置する生活密着型の商業施設の底地 独自のネットワーク	6,350 百万円	6,420 百万円	98.9%	4.2%	4.2%
新規取得資産 合計 / 平均			5物件	41,475 百万円	46,810 百万円	88.6%	4.7%	4.1%
(ご参考) 新規取得資産取得前 ポートフォリオ平均(注5)							5.1%	3.8%

(注1) 「投資ターゲット」とは、本投資法人が商業施設の立地特性、対象商圏、施設規模等、様々なファクターを考慮して設定している4つの投資ターゲットを意味しており、「A: 地域一番クラスの大規模商業施設」、「B: 人口密集地域の近隣商業施設」、「C: 主要駅隣接の好立地商業施設」及び「D: プライム立地の商業施設」と分類しています。以下同じです。

(注2) 「ディールソース」とは、物件取得情報の入手経路を意味しており、「独自のネットワーク」とは、本投資法人の国内最大級の商業施設の買い手としての取得実績に基づくネットワークによる情報の入手をいい、「三菱商事グループ」とは、三菱商事グループとのコラボレーションによる情報の入手をいいます。  
なお、Gビル那覇新都心01については、「独自のネットワーク」を用いて売却情報を入手し、「三菱商事グループ」が組成するブリッジファンドを通じての取得を予定しているものです。

(注3) Gビル心齋橋03 (B館) については平成29年2月1日を価格時点とするシービーアールイー株式会社による価格調査報告書による調査価格を記載しています。

- (注4) 新規取得資産に係る「NO1利回り」、「償却後NO1利回り」、「平均NO1利回り」及び「平均償却後NO1利回り」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

NO1利回り = 新規取得資産に係る { (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NO1利回り = 新規取得資産に係る (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NO1利回り = 新規取得資産に係る { (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NO1利回り = 新規取得資産に係る (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、本投資法人が新規取得資産の売主等から提供を受けた、平成27年12月から平成28年11月までの実績値に基づき算出しており、これらに加え、本書の日付現在までに発生した各事象(締結済みの賃貸借契約において確定した賃料増額、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、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)を考慮した上で算出した金額を反映することにより計算をしています(なお、春日井(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。)。なお、Gビル心齋橋03(B館)については、後記「2 投資対象 (2) 個別信託不動産の内容 個別物件の概要 (ロ) 取得予定資産 U-30 Gビル心齋橋03(B館) <概念図>」に記載のとおり、「取得予定建物・取得予定土地」(以下、単に「Gビル心齋橋03(B館)(本館)」)という場合があります。)と「取得予定土地」(以下、単に「Gビル心齋橋03(B館)(底地)」)という場合があります。)の二つにより構成されており、Gビル心齋橋03(B館)(本館)については、現2テナントすべての賃料発生が開始した平成28年3月から平成28年11月までの実績値を年換算した数値を、Gビル心齋橋03(B館)(底地)については、不動産賃貸事業収入については、本書の日付現在の建物所有者である三菱商事都市開発株式会社と土地所有者である信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結予定の借地契約の諸条件(地代を含みます。)に基づき算出した数値を、不動産賃貸事業費用については、公租公課等に基づき算出した数値をそれぞれ用いています。また、MARINE & WALK YOKOHAMAに関しては、平成28年3月に開業していますが、開業当初の影響を排除するため、平成28年6月から平成28年11月までの実績値を年換算した数値を用いており、春日井(底地)に関しては物件が稼働を開始した平成28年1月29日から平成28年11月までの実績値を年換算した数値を用いています。

- (注5) 取得予定資産取得前ポートフォリオに係る「平均NO1利回り」及び「平均償却後NO1利回り」は、以下の計算式により求められています。

平均NO1利回り = { (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NO1利回り = (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  
 及び を合算したものをを用いて算出しています。

平成28年8月末日(第29期末)現在の保有資産から建替事業中であったGビル自由ヶ丘01(B館)及び平成28年9月30日に不動産信託受益権の準共有持分51%を譲渡したイオンモール香椎浜、平成29年2月期(第30期)中に建物の追加取得を実施したGビル仙台一番町01(底地)及び高田馬場(底地)(いずれも平成28年8月期(第29期)の名称)を除いた資産について、平成28年8月期(第29期)の不動産賃貸事業収入及び不動産賃貸事業費用の実績値を当該期の営業日数で除し、365日を乗じるにより年換算をし、減価償却費は月次単位を調整して年換算した金額。ただし、平成28年8月期(第29期)において大規模リニューアル中であったならファミリー及びビックカメラ立川店については、平成28年8月31日時点の鑑定評価書に基づく鑑定NO1(直接還元法における運営純収益)を用いており、減価償却費については、平成28年8月期(第29期)の減価償却費を月次単位で調整して年換算した金額を用いています。

Gビル自由ヶ丘01(B館)及びGビル仙台一番町01について、不動産賃貸事業収入については、賃借人であるテナントとの間の賃貸借契約に定める賃料に基づき算出した金額、不動産賃貸事業費用については、平成28年度の公租公課、エンジニアリングレポートに基づく修繕費、プロパティ・マネジメント報酬、保険料及び固定資産台帳による償却計算に基づく減価償却費等に基づき算出した金額を用いています。

Gビル高田馬場01について、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、本投資法人が前信託受益者から提供を受けた平成27年12月から平成28年9月までの実績値及び本投資法人取得後の平成28年10月及び11月の実績値に基づき算出した金額を用いています。

## (ロ) 資産入替え

本投資法人は、ポートフォリオの収益性及び安定性の向上を目的とした戦略的な資産入替えを行います。

## a. 資産入替えの目的と背景

本投資法人は、流動性が高まる好調な不動産売買環境を捉えて、主に一部の既存の郊外型商業施設と新たな都市型商業施設との入替えを行うことで、更なるポートフォリオの収益性及び安定性の向上を図ります。

本投資法人が保有する一部の郊外型商業施設については、取得時点からの経年、日本の人口動態、消費構造・消費動向の変化、周辺競合環境の変化等により、商業施設としての競争力が取得当初より低下しつつある物件もあると考えています。本投資法人は、これらの物件については、SCマネジメントの活用や、テナントが自ら行う大規模改修の促進等、商業施設としての競争力の向上策を検討し、又は既存テナントと施設競争力強化を条件に、経済条件の見直しと賃貸借契約の長期化を図るといった賃貸借契約の見直しによる収益安定性の向上策を検討しますが、一方で、好調な不動産売買環境を捉えて、これらの物件を売却し、都市型商業施設との資産入替えを行うことも検討していきます。

本投資法人は、平成27年10月15日以降本書の日付現在までに、郊外型商業施設8物件（譲渡価格の合計843億円）を売却する一方、当該売却により得た資金を活用し、これまで都市型商業施設6物件（うち、1物件は既存物件の追加取得）（取得価格の合計415億円）を取得しました。

## b. 直近の資産入替えの事例（平成29年3月～4月実施予定）

本投資法人は、個別物件のポートフォリオに対する収益性や、ポートフォリオ全体における投資立地及びテナント分散等を総合的に勘案し、資産入替えを実行しており、また実行する予定です。

直近の取組事例としては、イトーヨーカドー上福岡東店とGビル天神西通り01の資産入替えが挙げられます（なお、Gビル天神西通り01の取得については後記「2 投資対象 (1) 第30期取得済資産及び取得予定資産の概要 取得予定資産の概要」をご参照ください。）。

## &lt;イトーヨーカドー上福岡東店の譲渡について&gt;

- ・譲渡予定価格 6,081百万円
- ・帳簿価額(注) 6,026百万円
- ・契約締結日 平成29年1月31日
- ・譲渡実行予定日 平成29年3月31日
- ・譲渡先 株式会社長谷工コーポレーション

(注) 帳簿価額は、平成28年8月期（第29期）末時点の数値を記載しています。

GMSタイプの郊外型商業施設であるイトーヨーカドー上福岡東店（以下「本譲渡予定資産」といいます。）は、本投資法人が平成15年9月に取得して以降、競合環境が激化しており、更に本譲渡予定資産の斜向かいに新たな競合施設の出店が予定されています。このように、競合環境の更なる激化が見込まれる中では、今後収益性が低下するリスクがあり、テナント継続性・代替性の観点から抜本的な対策の検討が必要な資産と位置付けていました。また、本譲渡予定資産の償却後NOI利回り(注)は3.4%と取得予定資産取得前のポートフォリオ平均償却後NOI利回り(注)3.8%を下回っており、かつ含み損1.7億円（平成28年8月期（第29期）末時点）を抱えているため、経済的な余力も有していない状況にあります。かかる状況下、本投資法人は、不動産売買マーケットが好調なタイミングを捉え、帳簿価額（平成28年8月期（第29期）末時点：60.2億円）を上回る価格で資産売却を図ることが適切であるとの判断により譲渡を決定し、平成29年3月に本譲渡予定資産を譲渡する予定です。本譲渡予定資産の譲渡により、テナント継続性・代替性の観点において潜在的なリスクがあると本投資法人が判断していた郊外型資産の売却に一旦の目処が立つこととなり、ポートフォリオの安定性が向上することになるものと、本投資法人は考えています。

また、本投資法人は、本譲渡予定資産の売却により得られる資金を活用し、九州最大の繁華街である天神エリアでも特に繁華性の高い天神西通りに面するプライム立地の商業施設（タイプD）であるGビル天神西通り01を、平成29年4月に取得する予定です。なお、本物件の償却後NOI利回り(注)は3.7%と本譲渡予定資産のそれを上回る見込みであり、本物件の取得により収益性の向上を目指します。

今後も本投資法人は個別物件毎のリスクを継続的に検討し、資産入替え対象として相当であると判断した場合には、積極的に資産入替えを推進していきます。

(注) 本譲渡予定資産に係る「償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求められます。

$$\text{償却後NOI利回り} = \text{本譲渡予定資産にかかる（不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用）} \div \text{取得価格}$$

平成28年2月期（第28期）及び平成28年8月期（第29期）の不動産賃貸事業収入及び不動産賃貸事業費用の実績値の合計値。

また、Gビル天神西通り01に係る「償却後NO1利回り」は、以下の計算式により求められます。

償却後NO1利回り = Gビル天神西通り01にかかる（不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用）÷ 取得予定価格

不動産賃貸事業収入及び不動産賃貸事業費用は、本投資法人がGビル天神西通り01の売主等から提供を受けた、平成27年12月から平成28年11月までの実績値を用いており、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（ただし、平成29年2月28日にて退去予定の3Fテナントについては、退去を考慮しない前提で算定しています。））を考慮した上で算定した金額を反映することにより計算しています。なお3Fテナントの退去を考慮した場合（新規テナントの入居を前提としない場合）、償却後NO1利回りは3.3%となります。

「ポートフォリオ平均償却後NO1利回り」については、前記「(イ) 強固なポートフォリオの構築 d. オファリングハイライト（取得ハイライト）< 新規取得資産一覧 >（注5）」の取得予定資産取得前ポートフォリオに係る「平均償却後NO1利回り」をご参照ください。

#### < 直近の資産入替えの事例（平成29年3月～4月実施予定） >

譲渡予定物件		取得予定物件	
 <p>郊外型 イトーヨーカドー 上福岡東店</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 競合環境が激化しているGMSタイプの郊外型商業施設</li> <li>■ テナント継続性・代替性の観点から抜本的な対策の検討が必要な資産の譲渡</li> </ul>	 <p>都市型 Gビル 天神西通り01</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 繁華性の高い天神西通りに面する都市型商業施設</li> <li>■ 償却後NO1利回りは譲渡予定物件のそれを上回る見込みであり、収益性の向上を目指す</li> </ul>
譲渡予定価格	償却後NO1利回り	取得予定価格	償却後NO1利回り
6,081百万円	3.4%	4,850百万円	3.7%

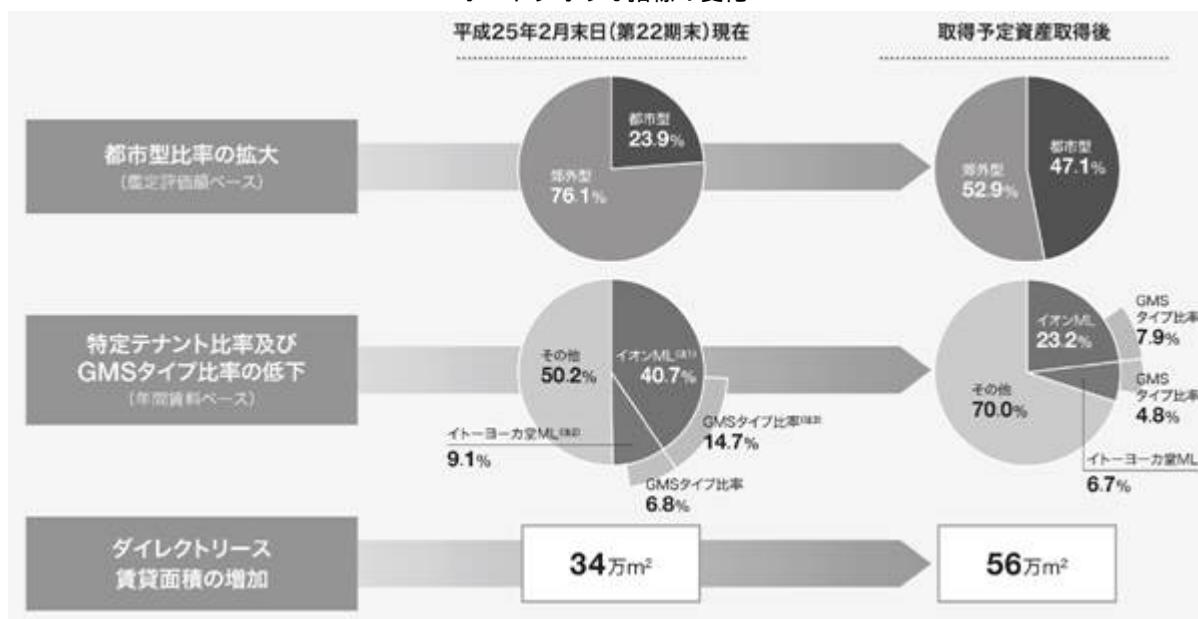
#### < 本資産入替え事例によるポートフォリオへの効果 >

ポートフォリオの安定性の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 郊外型との資産入替えによる都市型比率の向上（GMSタイプ比率の低下）</li> <li>・ テナント継続性・代替性の観点において潜在的なリスクがあると判断していた郊外型資産の売却に一旦の目途が立つこととなり、ポートフォリオの安定性が向上したものと、本投資法人は考えています</li> </ul>
ポートフォリオの収益性の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分配金に直結する償却後NO1利回りを意識した資産入替えによる、ポートフォリオ全体の収益性の向上を目指します</li> </ul>
SCマネジメント力を活用した収益向上が可能な物件の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マスターリース物件を、直接的な運用が可能なダイレクリース物件に入れ替え、SCマネジメント力を活用した収益向上が期待できる物件を確保します</li> </ul>

本投資法人は、平成25年2月末日(第22期末)以降、これまでの外部成長及び資産入替え、新規取得資産の取得及び本譲渡予定資産の入替えを通じ、都市型比率の拡大、特定テナント比率及びGMSタイプ比率の低下を図るとともに、SCマネジメント力が発揮できるダイレクトリース賃貸面積の増加を図っています。

本投資法人のかかる取組みによる本投資法人のポートフォリオへの効果は、以下のとおりです。

### <ポートフォリオ指標の変化>



- (注1) 上表の「イオンML」は、主たる施設運営主体が賃借人である物件にマスターリーステナントとして入居するイオンリテール株式会社、イオンモール株式会社、イオン九州株式会社、イオン琉球株式会社及びイオンタウン株式会社の年間賃料の合計がポートフォリオ全体の年間賃料の合計に占める割合を示しています。
- (注2) 上表の「イトーヨーカ堂ML」は、主たる施設運営主体が賃借人である物件にマスターリーステナントとして入居する株式会社イトーヨーカ堂の年間賃料の合計がポートフォリオ全体の年間賃料の合計に占める割合を示しています。
- (注3) 上表の「GMSタイプ比率」は、イオンML又はイトーヨーカ堂MLについて、GMSタイプに分類される物件の年間賃料の合計がポートフォリオ全体の年間賃料の合計に占める割合をそれぞれ示しています。

## 内部成長戦略

本投資法人は更なる成長のための施策として、以下のとおり、商業施設の中長期的な競争力向上に向けた各種の施策を実行しています。

(イ) 収益性・安定性の向上 - 既存物件の価値向上(大規模リニューアル等)

a. 資産価値向上に向けたアクションプラン

本投資法人は、リーシング力・MD(マーチャンダイジング)構成力を駆使したSCマネジメント力を発揮できるダイレクトリース物件を中心に、個別物件毎にテナントの営業状況や建物・設備の運営状況、競合環境、更には消費者のトレンド等の変化を見極めつつ、資産価値の維持・向上及び施設競争力強化を目指すアクションプランを策定・実行しており、これによりポートフォリオの収益性及び安定性の向上を図ります。

こうしたアクションプランには「攻め」の取組みと「守り」の取組み、そしてその両方の意図を持つ取組みがあります。

「攻め」の取組みとは、テナントの入替え、新規テナント誘致、既存物件の増築・建替え及びリニューアル等を通じて既存物件のNOI(注1)の向上を図ることにより、追加投資に対する魅力的なリターンを期待するものをいいます。直近の事例では、mozoワンダーシティの大規模リニューアル、イトーヨーカドー四街道店の増築、Gビル自由ヶ丘01(B館)の建替え、ビックカメラ立川店の耐震改修工事を含めた大規模リニューアルが挙げられます。

「守り」の取組みとは、商業施設としての競争力を維持することで、競合施設に対する優位性を確保し、収益性の低下を防ぐものをいいます。

また、商業施設としての競争力維持を図りながらも、一定程度のリターンを狙う「攻め」と「守り」の両方の意図を持つ取組みの事例としては、ならファミリーの大規模リニューアルが挙げられます。

今後も複数の物件においてアクションプランを計画しており、更なる資産価値の維持・向上に努めます。

大規模リニューアルについては、解体費用や除却損等の一時的な費用や、リニューアル期間中に賃料収入が減少することにより収益が低下するダウンタイムが発生することがありますが、本投資法人においては、資産規模の拡大に伴い、一つのプロジェクト実行によりかかる一時的な費用やダウンタイムが発生した場合でも、ポートフォリオ全体で吸収することで分配金への影響を限定的なものとするようになりつつあります。また、年間約120億円の減価償却費見合いの豊富なフリーキャッシュ・フロー等の活用や、配当積立金・圧縮積立金の取崩しによる分配金の安定化の手法を活用することも可能であり、実際にも複数のプロジェクトを実行しています。したがって、ポートフォリオ全体の収益に与える影響を考慮しながら複数のリニューアルプロジェクトを同時に実行できるだけの財務余力を有していると、本投資法人は考えています。

## &lt;資産価値向上に向けたアクションプラン&gt;

進捗状況	物件名称	投資ターゲット	アクションプランの内容	完了（予定）時期	効果（注2）
完了	おやまゆうえん ハーヴェスト ウォーク	タイプ A	環境デザインの一新、増改築による賃貸可能面積拡大を実施し、有力テナントを誘致、商業施設としての競争力を強化	平成26年4月	総支出額：13.1億円 投資効果：11.5%
	mozo ワンダーシティ	タイプ A	開業以来の「グリーン」のイメージを活かし「公園」をテーマに施設環境を整備、東海初出店26店舗を含む163店舗が新規オープン	平成27年9月	総支出額：21.3億円 投資効果：9.8%
	かみしんプラザ	タイプ B	核テナント入替えに伴うフロアリニューアルにより集客力向上	平成28年6月	総支出額：2.9億円 投資効果：13.8%
	イトーヨーカ ドー四街道店	タイプ A	敷地内に別棟を増築し、新たなテナントを誘致	平成28年7月	総支出額：1.5億円 投資効果：11.2%
	Gビル自由が丘 01（B館）	タイプ D	建物老朽化に伴うオンブックでの建替え	平成28年11月	総支出額：5.7億円 投資効果：6.5%
	ビックカメラ 立川店	タイプ C	耐震改修工事を実施し、既存テナントと長期安定した契約を締結	平成28年12月	総支出額：29.0億円 投資効果：16.9%
実施中	ならファミリー （注3）	タイプ A	百貨店と連続する専門店ゾーンを拡大、施設内環境を大幅に刷新、ハイクオリティ商業施設へと転換を図る	・第1弾オープン 平成28年11月 ・第2弾オープン 平成29年春頃 （予定）	総支出額：51.0億円 売上げ：105.3% 来館客数：102.6%
検討中	上記の他、「おやまゆうえんハーヴェストウォーク（第2期）」、「あびこショッピングプラザ」、「mozoワンダーシティ（第2期）」などについてアクションプランの策定・実行を検討中				



## &lt;ならファミリー&gt;



## &lt;かみしんプラザ&gt;



## &lt;Gビル自由が丘01（B館）&gt;



(注1) 「NOI」とは、Net Operating Income を意味し、不動産賃貸事業収入から不動産賃貸事業費用を控除し、減価償却費を加算した数値をいいます（ただし、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。）。以下同じです。

(注2) 「効果」のうち、投資効果は、増加NOI を総支出額 で除して算出しています。各物件の増加NOIは以下の方法により算出しています。なお、増加NOIには、リニューアル又は建替えによる影響だけでなく、賃貸市場における賃料水準の変動を含む事業環境その他の事由による影響も反映されている可能性があります。おやまゆうえんハーヴェストウォーク、mozoワンダーシティに係る増加NOIを除き、増加NOIはいずれも鑑定評価書（調査報告書）に記載された、DCF法における初年度若しくは2年目の運営純収益に基づき算出しており、リニューアル又は建替え後においてこれらの増加NOIが実現する保証はなく、リニューアル又は建替えによりNOIが増加するとの保証もありません。また、実際の増加NOIによっては本投資法人が見込んでいる投資効果が得られない可能性があります。

おやまゆうえんハーヴェストウォーク：

- ・増加NOI = リニューアル完了後の翌期である平成27年2月期（第26期）における実績NOIを年換算した数値 - （平成24年8月期（第21期）における実績NOI + 平成25年2月期（第22期）における実績NOI）

mozoワンダーシティ：

- ・増加NOI = リニューアル完了期である平成28年2月期（第28期）及びリニューアル完了後の翌期である平成28年8月期（第29期）における実績NOIの合計値を基にリニューアルにかかる一時的費用（除却損）を控除し100%持分に換算した数値 - {（平成26年2月期（第24期）における実績NOI + 平成26年8月期（第25期）における実績NOI）を100%持分に換算した額}

かみしんプラザ：

- ・増加NOI = リニューアル後NOI<sup>\*</sup> - リニューアル前NOI（平成26年8月期（第25期）における実績NOI + 平成27年2月期（第26期）における実績NOI）
- ・<sup>\*</sup> リニューアル工事の完了を前提とする鑑定評価書（平成28年8月31日時点）に記載されたDCF法における初年度の運営純収益

イトーヨーカドー四街道店：

- ・増加NOI = 増築後NOI<sup>\*</sup> - 増築前NOI<sup>\*\*</sup>
- ・<sup>\*</sup> 増築工事の完了を前提とする鑑定評価書（平成28年8月31日時点）に記載されたDCF法における初年度の運営純収益
- ・<sup>\*\*</sup> 増築を前提としない価格調査報告書（平成27年8月31日時点）に記載されたDCF法における初年度の運営純収益

Gビル自由が丘01（B館）：

- ・増加NOI = 建替え後NOI<sup>\*</sup> - 建替え前NOI（平成26年8月期（第25期）における実績NOI + 平成27年2月期（第26期）における実績NOI）
- ・<sup>\*</sup> 建替え完了時に取得した鑑定評価書（平成28年11月7日時点）に記載されたDCF法における初年度の運営純収益

ビックカメラ立川店：

- ・増加NOI = リニューアル後NOI<sup>\*</sup> - リニューアル前NOI（平成26年8月期（第25期）における実績NOI + 平成27年2月期（第26期）における実績NOI）
- ・<sup>\*</sup> リニューアル工事の完了を前提とする鑑定評価書（平成28年8月31日時点）に記載されたDCF法における2年目の運営純収益

各物件の総支出額は以下の方法により算出をしています。なお、ならファミリーの総支出額は本書の日付現在における見込額を含む数値であり、実際の総支出額は工事の進行状況や材料費等により大きく変動する可能性があります。また、実際の総支出額が増加した場合には、本投資法人が見込んでいる投資効果が得られない可能性があります。

おやまゆうえんハーヴェストウォーク：

- ・締結済の工事請負契約等に基づく、工事、設計、その他工事に付随する諸費用等の実績の合計

mozoワンダーシティ：

- ・締結済の工事請負契約等に基づく、工事、設計、その他工事に付随する諸費用等の実績の合計

かみしんプラザ：

- ・締結済の工事請負契約等に基づく、工事、設計、その他工事に付随する諸費用等の実績の合計

イトーヨーカドー四街道店：

- ・締結済の設計契約等に基づく設計費用、建替工事費用、その他建替えに付随する諸費用等の実績、及びこれら諸費用等の実績の合計

Gビル自由が丘01（B館）：

- ・締結済の設計契約等に基づく設計費用、建替工事費用、その他建替えに付随する諸費用等の実績、及びこれら諸費用等の実績の合計

ビックカメラ立川店：

- ・締結済の工事請負契約等に基づく、工事、設計、その他工事に付随する諸費用等の実績の合計

ならファミリー：

- ・締結済の工事請負契約等に基づく、工事、設計、その他工事に付随する諸費用等の実績、及びこれら諸費用等に関する見込み金額の合計

(注3) 効果のうち、ならファミリーの売上げ及び来館客数（レジ客数に基づき算出しています。以下同じです。）については、平成28年11月の売上げ及び来館客数を平成27年11月の売上げ及び来館客数にてそれぞれ除して算出しています（ならファミリーについては、本書の日付現在リニューアルを実施中であり、投資効果を把握することができないことから、第1弾のリニューアル後のオープン月である平成28年11月の売上げ及び来館客数の前年対比数値を記載しています。）。

#### b. SCマネジメント力を活用した都市型商業施設の賃料増額事例

SCマネジメント力を活かしたリーシングにより、都市型商業施設において、定期建物賃貸借契約の期間満了に伴う契約更改時に賃料が増額される事例がみられます。特に、銀座・表参道・心斎橋等の主要商業エリアにおけるプライム立地の商業施設は、テナントの出店意欲が旺盛であり、大幅な賃料増額事例もあります。なお、平成29年2月期（第30期）以降に契約が終了する都市型商業施設における定期建物賃貸借契約について、以下のとおり賃料増額となる契約を締結しました。

物件名	内容	テナント数	面積	賃料増加率 (注)
Cute Cube原宿	海外テナント撤退区画にダウンタイムなく好条件にて新規テナントを誘致	2	約100坪	+24.0%
Gビル南青山01（A館）	メインテナントの増床ニーズをとらえ大幅な賃料増額を実現	1	約200坪	+118.1%
ジャイル	期間満了タイミングで既存テナントの賃料増額を実現	1	約100坪	+56.6%
Gビル心斎橋02	インバウンド需要を取り込める、競争力あるテナントを好条件にて誘致	1	約300坪	+40.6%

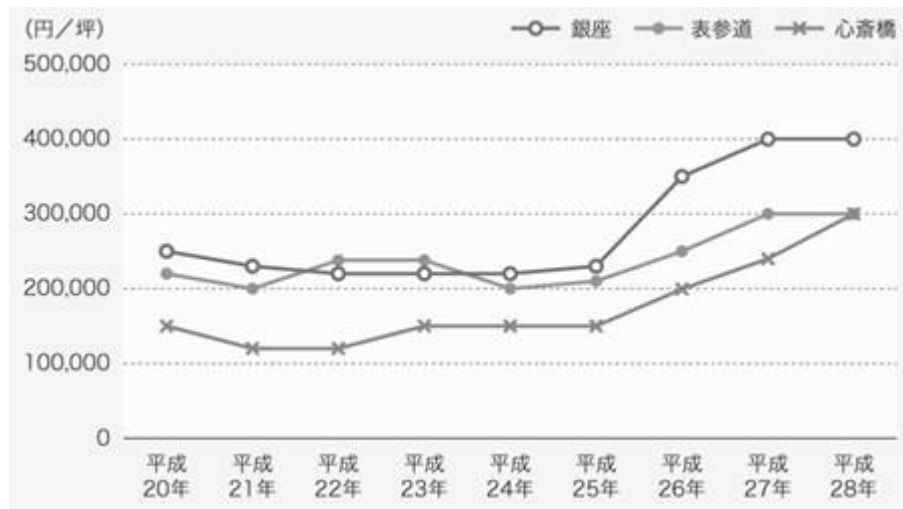
(注) 「賃料増加率」は、新たに締結した各テナントとの定期建物賃貸借契約における賃料額（月額賃料及び月額共益費の合計。以下同じです。）とそれ以前に各テナントと締結をしていた又はしている定期建物賃貸借契約における賃料額の差額の合計額を、それ以前のテナントの賃料額の合計額で除して算出しています。

## c. 都市エリアの賃料の推移

都市型商業施設の賃料はリーマンショック前の賃料水準を上回り、上昇傾向がみられます。

また、主要商業エリアにおけるプライム立地の商業施設は、オフィスビルのように飛躍的に面積が増えることはなく、希少性が非常に高いと考えられます。

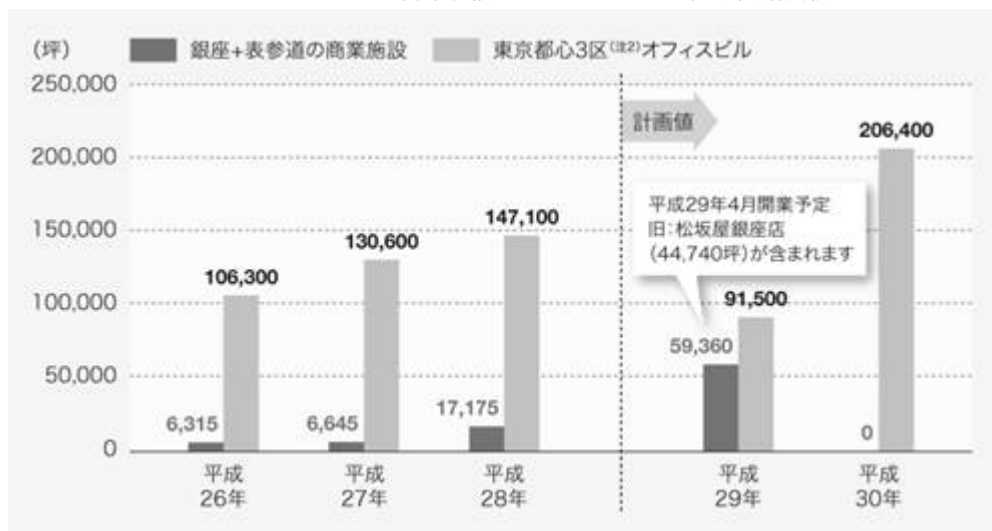
<主要商業エリア(銀座・表参道・心斎橋)の賃料上限値の推移>



(出所) シービーアールイー株式会社「店舗マーケット情報」を基に本資産運用会社作成

(注) 銀座・表参道は平成28年8月、心斎橋は平成28年11月現在。各エリアの主要道路に面した路面店舗(1階)の賃料相場(想定成約賃料)の上限値。

<プライム立地の商業施設とオフィスビルの新規供給面積>



(出所) シービーアールイー株式会社「Japan Retail Market View」及び三幸エーステート株式会社「オフィスマーケットデータ」を基に本資産運用会社作成

(注1) 延床面積1,000坪以上の新規供給オフィスビルの延床面積を合計したものです。平成29年以降は計画値であり、実際とは異なる場合があります。

(注2) 「東京都心3区」とは、千代田区、中央区及び港区を指します。

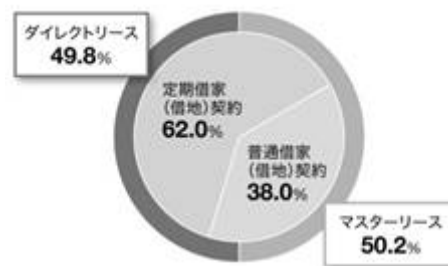
## (ロ) 安定したキャッシュ・フローを生み出す分散の効いたポートフォリオ

本投資法人は、固定賃料をベースに安定したキャッシュ・フローを生み出す、長期安定的なポートフォリオを構築しています。また、売上げに連動する変動賃料体系を有する賃貸借契約の多くには最低保証賃料が設定されており、賃料収入の下振れリスクを限定しています。一方で、売上げに完全に連動する賃料割合は、ポートフォリオ全体で見れば限定的ですが、テナント売上げの向上により、キャッシュ・フローの増加が期待できます。

&lt; 賃料の構成比率（年間賃料ベース）（注2） &gt;



&lt; リース契約 / 契約種類の構成比率（年間賃料ベース） &gt;



(注1) いずれも取得予定資産取得後の比率及び分散です。

(注2) 「固定賃料」とは、その額が各テナントの売上げ等に連動しない形で設定されている賃料のことをいいます。以下同じです。固定賃料には、賃貸借契約に賃料を改定する定めのあるもの、賃貸借契約において賃料を改定できないとするもの（賃料改定に関する定めがないものも含まれます。）及び賃料改定は協議の上行うことができるとされているものがあり、順に「改定あり」、「改定なし」及び「協議事項」に分類しています。「変動賃料」とは、各テナントの売上げ等に応じて変動する賃料のことをいいます。以下同じです。変動賃料には、賃貸借契約に最低限の賃料が保証されている「最低保証賃料」及び売上げ等の変動基準に完全に連動する「完全歩合賃料」があります。

## (ハ) 規模のメリットを活かしたNOI向上策

本投資法人は平成28年11月末日現在、8,472億円という資産規模による交渉力を活かした契約見直し、入札実施によるコスト削減、業務効率化等、NOI向上のための諸施策を継続的に実施しています。直近の取組事例としては、信託報酬・保険料の削減、光熱費の削減、自動販売機収入の増加、建物管理報酬の削減等の施策が挙げられます。

	信託報酬・ 保険料の削減 (注1)	光熱費の削減 (注2)	自動販売機収入 (注3)の増加	建物管理報酬 (注4)の削減
利益に与える影響 (百万円/期)	20	26	7	12

(注1) 平成28年8月期（第29期）と平成28年2月期（第28期）との信託報酬及び保険料の差額です。

(注2) 平成28年8月期（第29期）に電気契約の切替えを実施した22物件を対象として、その使用量実績を基に、新料金体系と旧料金体系との差額を測定し、試算した数値であり、本数値が実現する保証はありません。

(注3) 一定の条件のもと、本投資法人が試算をした数値であり、本数値が実現する保証はありません。

(注4) 本投資法人が保有する26物件における建物管理委託先の入札結果に基づく建物管理委託費の提示額と入札実施前の建物管理費との差額であり、本数値が実現する保証はありません。

## (ニ) 本投資法人が保有する商業施設の契約タイプ別分類

本投資法人が保有する（過去に保有をしていたものも含まれます。）商業施設を、契約タイプ別に分類しています。それぞれの契約タイプにおける主なテナント数、契約期間、契約種別、賃料タイプは、以下のとおりです。

本投資法人は、それぞれの契約タイプに応じて、中長期的な競争力向上に資する内部成長戦略を実行していきます。

## &lt;本投資法人が保有する商業施設の契約タイプの分類&gt;

	都市型		郊外型			底地
	シングルテナント型	マルチテナント型	モール型（複合）商業施設		GMSタイプ	
			マスターリース	ダイレクトリース		
主なテナント数	1	複数 （施設規模による）	1 （転貸先は多数）	100～200 （施設規模による）	1～少数 （転貸先は少数）	1～少数
主な契約期間	5年～長期 の場合あり	主要テナント：10年 専門店：5年～	20年	主要テナント：5～20年 専門店：5～7年	20年	20年
主な契約種別	定期建物 賃貸借契約	定期建物 賃貸借契約	普通借家契約が 多い	主要テナント： 普通借家契約、 定期建物賃貸借契約 専門店： 定期建物賃貸借契約	普通借家契約が 多い	事業用 定期借地 契約
主な賃料タイプ	固定賃料	固定賃料	固定賃料	主要テナント： 固定賃料 専門店： 固定賃料・歩合賃料	固定賃料	固定賃料

(注) 本投資法人が保有する商業施設について、都市型商業施設についてはシングルテナント型及びマルチテナント型に分類し、郊外型商業施設についてはモール型（複合）商業施設（核店舗としてGMSや百貨店等が入居する一方、他の専門店が独立した専門店街を構成するショッピングセンターをいいます。）及びGMSタイプに分類した上で、前者についてはマスターリースとダイレクトリースに分類しています。その上で、それぞれの分類に係るテナント数・契約期間・契約種別・賃料タイプに関し、相対的に多数を占めていると認められるものをそれぞれ主なテナント数・主な契約期間・主な契約種別・主な賃料タイプとして記載しています。なお、これらは本投資法人が保有する商業施設に関して相対的に多数を占めていると認められる内容を記載したものであり、当該分類に属する商業施設一般の傾向を示すものではなく、かつ、本投資法人が保有する商業施設においてこれらの内容が当てはまらない場合もあります。

## 財務戦略

本投資法人は、更なる財務安定性向上のための継続的な取組みを行っています。

### (イ) 財務安定性確保のための取組み

本投資法人は、安定した財務基盤の構築を行っており、以下の中長期的な財務基本戦略に基づいた取組みを行っています。

中長期的な 財務基本戦略	金融環境悪化時においても安定した経営を継続できる強固な財務基盤の構築
	機動的なポートフォリオ・マネジメント実施のための財務柔軟性の確保
	高い信用力を維持することによる、競争力のあるコストでの負債調達

### (ロ) LTVのコントロールと安定的な財務基盤

本投資法人はLTVの目安を50%としていますが、資金調達の市場環境を総合的に勘案し、45%から55%をLTVの運用レンジの目安としています。また、デットコスト・コントロールを重視しつつ、長期安定的な財務基盤の強化を図っています。具体的には、現在の金利水準を考慮しつつ将来の金利上昇によるリスクを低減するために、本投資法人は固定金利での借入れを中心としており、都市型商業施設を中心とした取得予定資産取得後においても固定金利比率は96.5%と高い水準を維持する予定です。

#### < 財務指標の推移 >



(注1) 取得予定資産取得前及び取得予定資産取得後を除き各期末現在。

(注2) 本募集における発行価額の総額に応じて、取得予定資産取得後のLTV及び有利子負債比率は変動し、実際のLTV及び有利子負債比率は上記記載の数値と異なる可能性があります。詳細並びに取得予定資産取得前及び取得予定資産取得後の各数値の計算式は、後記「(3) 取得予定資産取得による各指標への効果 投資主価値の向上」をご参照ください。なお、平成28年8月期（第29期）末の「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」、「固定金利比率」、「平均借入残存期間」及び「平均デットコスト」については以下の計算式により算出しています。また、平成28年2月期（第28期）以前の「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」、「固定金利比率」、「平均借入残存期間」及び「平均デットコスト」については、以下の計算式において平成28年8月末日（第29期末）現在又は平成28年8月期（第29期）とあるのを、各期末日現在又は各期と読み替えた計算式により算出しています。

$$LTV = \frac{\text{平成28年8月末日（第29期末）現在の（短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債 + 預り敷金及び保証金）}}{\text{平成28年8月末日（第29期末）現在の総資産額（負債総額 + 純資産額）}}$$

$$\text{有利子負債比率} = \frac{\text{平成28年8月末日（第29期末）現在の（短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債）}}{\text{平成28年8月末日（第29期末）現在の総資産額（負債総額 + 純資産額）}}$$

$$\text{長期負債比率} = \frac{\text{平成28年8月末日（第29期末）現在の（長期借入金 + 投資法人債 + 預り敷金及び保証金）}}{\text{平成28年8月末日（第29期末）現在の（短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債 + 預り敷金及び保証金）}}$$

$$\text{固定金利比率} = \frac{\text{平成28年8月末日（第29期末）現在の（固定金利長期借入金（金利スワップ契約を締結して、平成28年8月末日（第29期末）現在、金利を固定化している借入金を含みます。） + 投資法人債 + 預り敷金及び保証金）}}{\text{平成28年8月末日（第29期末）現在の（短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債 + 預り敷金及び保証金）}}$$

$$\text{平均借入残存期間} = \frac{\text{平成28年8月末日（第29期末）現在の借入契約等に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を平成28年8月末日（第29期末）現在の各短期借入金、長期借入金、投資法人債及び預り保証金の残高に基づき加重平均（なお、約定による分割返済のあるものは、個々の分割返済ごとに当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均）}}$$

平均デットコスト = 平成28年8月期(第29期)に発生した(営業外費用 - 投資口交付費償却)を当該期の営業日数で除し、365日乗じて年換算した数値 ÷ 平成28年8月期(第29期)の(短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債 + 預り保証金)の平均残高

\* 満期弁済日まで1年未満の長期借入金についても長期借入金として計算しています。以下同じです。

#### (八) コミットメント・ラインを意識した財務運営

本投資法人は、中長期にわたり安定した財務基盤を構築するために、コミットメント・ラインを意識しながら、その範囲内で借入金返済期日の分散化及び各期の返済額の平準化を図っています。直近では、平成28年6月1日及び同年10月1日付で、以下のとおり、コミットメント・ライン600億円全額について長期化を図っています。

	(平成28年5月末日時点)			(平成28年10月1日以降)	
	極度額	契約期間		極度額	契約期間
コミットメント・ライン	450億円	1年	▶	コミットメント・ライン	350億円 3年
コミットメント・ライン	150億円	3年		100億円 2年	
コミットメント・ライン	150億円	3年	コミットメント・ライン	150億円 3年	

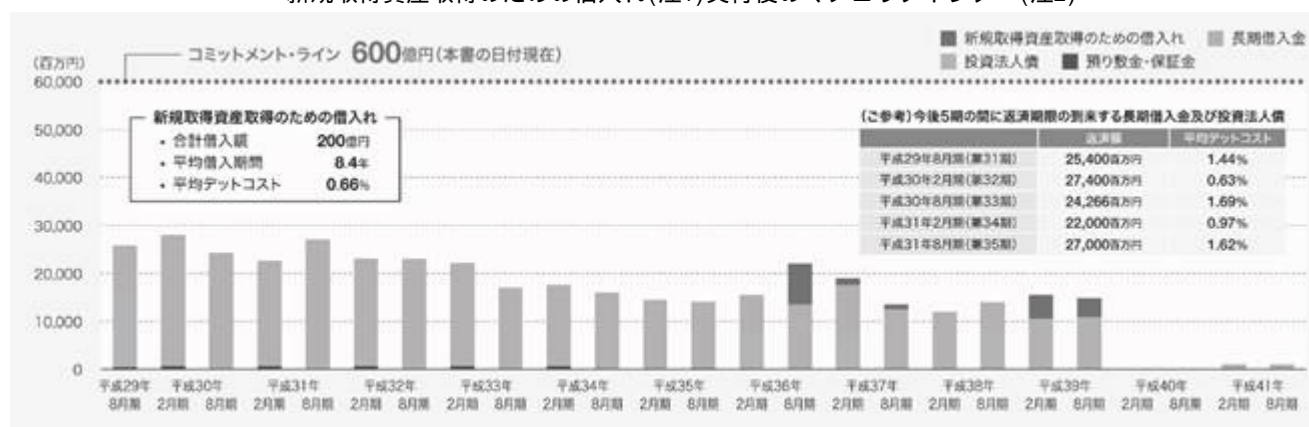
また、本投資法人は、本募集と並行して、新規取得資産の取得資金の一部に充当するため、平成29年2月27日付で国内有力金融機関との間で締結した金銭消費貸借契約に基づき、200億円の借入れ(以下「本件借入れ(注1)」といいます。)を実行する予定です。本件借入れは、安定的な財務基盤構築のため、取得予定資産取得前の平均借入残存期間(注1)4.5年を上回る平均借入期間8.4年(注2)、かつ、全額固定借入れにて実行されます。なお、本件借入れ後においても、返済期日の分散化を考慮しながら、各期の借入金返済額を概ねコミットメント・ラインの半分に抑えることができる見通しです。

(注1) 200億円の借入れのうち、65億円については、本書の日付現在、借入れ実行日が平成29年7月1日から平成29年10月31日の間となっていますが、平成29年8月1日に実行することを前提とし、各種数値を算出しています。

(注2) 取得予定資産取得前の「平均借入残存期間」については、後記「(3) 取得予定資産取得による各指標への効果 投資主価値の向上」に記載の計算式により求めています。

(注3) 借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。以下同じです。

#### < 新規取得資産取得のための借入れ(注1)実行後のマチュリティアダー(注2) >



(注1) 本投資法人は、新規取得資産の取得資金の一部に充当するため、平成29年2月27日付で、国内有力金融機関との間で金銭消費貸借契約を締結しています。以下同じです。

(注2) 新規取得資産取得のための借入れを除き、本書の日付現在。

#### (二) デットコストの削減

平成28年1月29日の日本銀行によるマイナス金利政策導入以降、長期金利は大幅に低下し、平成29年2月7日時点では10年国債利回りは0.1%程度で推移しています。本投資法人においても、マイナス金利導入以降の借入れについては長期金利の低下を受けて、取得予定資産取得前の平均デットコスト(注1)1.20%を大きく下回る水準で借入金を調達できています。直近の借入実績は、以下のとおりです。

借入実行日	借入先	借入金額 (百万円)	借入 期間	固定 変動	デット コスト
平成28年7月29日	株式会社日本政策投資銀行	10,850	11年	固定	0.41%
平成28年9月21日	株式会社福岡銀行	2,000	10年	固定	0.49%
平成28年9月30日	株式会社りそな銀行	2,500	10年	固定	0.46%
平成28年9月30日	株式会社七十七銀行	1,000	10年	固定	0.44%
平成28年12月21日	株式会社中国銀行	3,000	10年	固定	0.66%
平成28年12月21日	株式会社りそな銀行	2,000	10年	固定	0.64%
平成29年1月31日	株式会社三井住友銀行	2,500	1年	変動	0.15% (注2)
平成29年1月31日	株式会社みずほ銀行	1,000	1年	変動	0.12% (注2)

(注1) 取得予定資産取得前の「平均デットコスト」については、後記「(3) 取得予定資産取得による各指標への効果 投資主  
価値の向上」に記載の計算式により求めています。

(注2) 借入実行日のベースレート（1か月TIBOR）に基づいた数値です。

今後5期の間に返済期限の到来する長期借入金（満期弁済日まで1年未満の長期借入金を含みます。）及び投資法人債の各期毎の平均デットコストは以下のとおりとなっており、マイナス金利環境を捉え、引き続き低金利での調達を目指し、更なるデットコストの削減を図ります。

	返済額	平均 デットコスト
平成29年8月期（第31期）	25,400百万円	1.44%
平成30年2月期（第32期）	27,400百万円	0.63%
平成30年8月期（第33期）	24,266百万円	1.69%
平成31年2月期（第34期）	22,000百万円	0.97%
平成31年8月期（第35期）	27,000百万円	1.62%

(ホ) 安定的な分配を目指した、配当積立金・圧縮積立金の活用

平成27年度税制改正において、「一時差異等調整引当額」の計上により、税会不一致(注1)を原因とする追加税負担の回避が可能になりました。本投資法人は、本税制改正を機に本投資法人の積立金の活用方針の見直しを実施し、配当政策の自由度をより向上させています。

本投資法人は、平成28年10月13日付の本投資法人の役員会における平成28年8月期（第29期）「金銭の分配に係る計算書」承認時点において、配当積立金3,138百万円、圧縮積立金476百万円を有しています。

本投資法人は、配当積立金及び圧縮積立金を分配金の安定化に活用することを基本方針としています。具体的には、税会不一致による追加税負担、既存物件のリニューアル・建替え等により発生する一時的費用（解体費、除却損等）、テナント入替えに伴う賃料減少等の一時的な収益の落ち込みによる分配金の減少、新投資口発行に伴う分配金の希薄化、その他突発的事象による一時的な費用負担等が生じた場合、当該積立金を取り崩して分配金に充当することで、安定した分配金の確保を図っていきます。

積立金（配当積立金(注2)及び圧縮積立金） 活用方針	分配金の安定化に活用
-------------------------------	------------

・ 配当積立金	3,138百万円	(注2)	積立金 の活用 具体例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 税会不一致による追加税負担の回避</li> <li>・ 既存物件のリニューアル・建替え等により発生する一時的費用（解体費、除却損等）への充当</li> <li>・ テナント入替えに伴う賃料減少等の一時的な収益の落ち込みによる分配金の減少の回避</li> <li>・ 新規投資口発行に伴う分配金の希薄化の回避</li> <li>・ その他、突発的事象による一時的な費用負担への充当</li> </ul>
・ 圧縮積立金	476百万円	(注3)		
積立金合計	3,614百万円			



なお、配当積立金については、平成29年3月末日までに終了する決算期に「一時差異等調整積立金」に振り替えることが必要であり、かつ、振替え後は予め定められた方針に従い、毎期均等額以上を取り崩し、一定期間内に全額を取り崩す(分配金に充当する)必要があります。

(注1) 「税会不一致」とは、原則として会計上の利益と税務上の所得との間に生じた差異をいい、投資法人の計算に関する規則(平成18年4月20日内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)第2条第2項第29号に定義されるものをいいます。以下同じです。

(注2) 「配当積立金」は、平成29年2月期(第30期)決算にて一時差異等調整積立金に振り替え、翌期以降、予め定められた方針に従い、毎期均等額以上を取り崩し、一定期間内に全額を取り崩す(分配金に充当する)予定です。

(注3) 平成28年10月13日付の本投資法人の役員会における平成28年8月期(第29期)「金銭の分配に係る計算書」承認時点。

#### (へ) 投資法人の格付の状況

本投資法人が本書の日付現在取得している格付の状況は、以下のとおりです。なお、以下の格付は、本募集の対象である本投資法人の投資口に付されたものではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

格付機関	発行体格付	長期債務格付
株式会社格付投資情報センター(R&I)	AA- (安定的)	AA- (安定的)
スタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービス(S&P)	A (安定的) (注)	A (安定的)
ムーディーズ・インベスターズ・サービス(Moody's)	A3 (安定的)	A3 (安定的)

(注) 長期発行体格付について記載しています。なお、上記のほか、短期発行体格付としてA-1を取得しています。

## (3) 取得予定資産取得による各指標への効果

本投資法人は、本募集、本件借入れ及び取得予定資産の取得により、次の3つの経済的効果を見込んでいます。

- 資産規模拡大とポートフォリオの質及び安定性の向上
- 財務安定性の構築
- 投資主価値の向上

**資産規模拡大とポートフォリオの質及び安定性の向上**

取得予定資産6物件（取得予定価格の合計463億円）の平均NOI利回り（注）は4.6%、平均償却後NOI利回り（注）は4.1%です。取得予定資産の取得及び本譲渡予定資産譲渡後の本投資法人のポートフォリオ全体の取得（予定）価格の合計は8,867億円になる見込みです。本投資法人は、取得予定資産の取得により、ポートフォリオの収益性を維持しながら、ポートフォリオの質及び安定性の向上、分散の進展を図ります。取得予定資産取得後及び本譲渡予定資産譲渡後においても、ポートフォリオ全体の稼働率は99.8%と高い水準を維持し、平均賃貸借残存期間も6.1年となり、ポートフォリオの安定性に資する取得となる予定です。また、本募集及び本件借入れを通じて都市型商業施設を中心に取得することから、ポートフォリオの都市型比率（鑑定評価額ベース）が44.5%から47.1%に増加する予定です。更に、テナント数は983となり、更なるテナント分散が図られることとなります。また、取得予定資産の取得予定価格の合計は、その鑑定評価額の合計を10.6%下回っており、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の含み益は約1,083億円となります。

（注） 取得予定資産に係る「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られる数値をいいます。

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、本投資法人が取得予定資産の売主等から提供を受けた、平成27年12月から平成28年11月までの実績値（なお、Gビル心齋橋03（B館）に関しては、Gビル心齋橋03（B館）（本館）については、現2テナントすべての賃料発生が開始した平成28年3月から平成28年11月までの実績値を年換算した数値、Gビル心齋橋03（B館）（底地）については、不動産賃貸事業収入については、本書の日付現在の建物所有者である三菱商事都市開発株式会社と土地所有者である信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結予定の借地契約の諸条件（地代を含みます。）に基づき算出しており、不動産賃貸事業費用については、公租公課等に基づき算出した数値、MARINE & WALK YOKOHAMAに関しては、平成28年3月に開業をしていますが、開業当初の影響を排除するため、平成28年6月から平成28年11月までの実績値を年換算した数値、春日井（底地）に関しては物件が稼働を開始した平成28年1月29日から平成28年11月までの実績値を年換算した数値）を用いており、本書の日付現在までに予定されている各事象（締結済みの賃貸借契約において確定した賃料増額、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、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（ただし、Gビル天神西通り01の平成29年2月28日にて退去予定の3Fテナントについては、退去を考慮しない前提で算定しています。なお3Fテナントの退去を考慮した場合（新規テナントの入居を前提としない場合）、償却後NOI利回りは3.3%となります。）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をしています（なお、春日井（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。）。また、Gビル天神西通り01について3Fテナントの退去を考慮した償却後NOI利回り（3.3%）を前提とした場合、取得予定資産の平均償却後NOI利回りは4.0%となります。

**財務安定性の構築**

本投資法人は、新規取得資産の取得のために、本募集と並行して本件借入れを行い又は行うことを予定しています。本投資法人は、総額200億円の借入れを、平均借入期間（借入額に基づく加重平均）8.4年、全額固定借入れにて実行し、本募集及び取得予定資産取得後において、デットコストをコントロールしながらLTV水準を維持し、財務基盤の更なる強化を図る予定です。本件借入れ後の長期負債比率（注）は100%、固定金利比率（注）は96.5%、平均借入残存期間は4.5年と、引き続き財務安定性を維持する予定です。

（注） 本件借入れ後における「長期負債比率」及び「固定金利比率」については、後記「投資主価値の向上 < 取得予定資産取得による各指標への効果 >（注3）」をご参照ください。

## 投資主価値の向上

本投資法人は、本募集及び本件借入れを通じて取得予定資産を取得することにより、1口当たり分配金水準の向上及び安定化並びに1口当たりNAVの向上を目指します。

## &lt; 各指標への効果 &gt;

		取得予定資産 取得前		取得予定資産 取得後
Asset 資産規模拡大と ポートフォリオの質 及び安定性の向上	物件数	92物件	▶	96物件
	取得（予定）価格の合計	8,472億円	▶	8,867億円
	含み損益	+1,026億円	▶	+1,083億円
	都市型比率	44.5%	▶	47.1%
	平均NO1利回り	5.1%	▶	5.1%
	平均償却後NO1利回り	3.8%	▶	3.9%
	稼働率	99.8%	▶	99.8%
	平均賃貸借残存期間	5.9年	▶	6.1年
	総テナント数	945	▶	983
Debt 財務安定性の構築	LTV	50.2%	▶	49.9%
	有利子負債比率	44.3%	▶	44.2%
	長期負債比率	99.2%	▶	100.0%
	固定金利比率	96.3%	▶	96.5%
	平均借入残存期間	4.5年	▶	4.5年
	平均デットコスト	1.20%	▶	1.11%
Equity 投資主価値の向上	1口当たりNAV	202,900円	▶	206,000円
	1口当たり分配金	平成28年8月期 (第29期) 4,250円	▶	投資主価値の 向上を目指す

(注1) 取得予定資産取得前の取得（予定）価格の合計は、平成28年8月末日（第29期末）現在の保有資産の取得価格の合計に、平成28年9月29日に建物を追加取得したGビル仙台一番町01の取得価格（1,500百万円）、平成28年10月3日に底地の一部と建物を追加取得したGビル高田馬場01の取得価格（3,545百万円）及び平成28年11月7日に建物を取得したGビル自由が丘01（B館）の取得価格（504百万円）を加算し、平成28年9月30日に不動産信託受益権の準共有持分51%を譲渡したイオンモール香椎浜の取得価格（6,783百万円）を減算した価格です。

(注2) 取得予定資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、保有資産に係る各記載時点の各数値と取得予定資産に係る各記載時点の各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。また、取得予定資産取得後のデットに係る各数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込額又は見込数値であり、取得予定資産取得後の実際の金額又は数値と一致するとは限りません。

- (注3) 取得予定資産取得後の保有資産に係る「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、取得予定資産取得前のポートフォリオに係る、前記「(2) 成長戦略 外部成長戦略 (イ) 強固なポートフォリオの構築 d. オフリングハイライト (取得ハイライト) <新規取得資産一覧> (注5)」に基づき算出された数値から、本譲渡予定資産の数値を除き、取得予定資産の数値を加算し、算出しています。
- なお、Gビル心齋橋03 (B館) のうち、Gビル心齋橋03 (B館) (底地) については、再開発の可能性の有無により、取得内容・取得時期等が変動する可能性があります。本日の日付現在の建物所有者である三菱商事都市開発株式会社と土地所有者である信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結予定の借地契約が締結されることを前提とした各数値を採用しています。
- また、「平均NOI利回り」及び「平均償却後NOI利回り」は取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの収入及び費用の状況を予測しようとするものではなく、実際の金額と一致するとは限りません。

- 取得予定資産取得前の「含み損益」、「都市型比率」、「稼働率」、「平均賃貸借残存期間」、「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」、「固定金利比率」、「平均借入残存期間」、「平均デットコスト」及び「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。

なお、計算式中用いられている「鑑定評価額」は、平成28年8月末日（第29期末）現在の保有資産については平成28年8月末日（第29期末）を価格時点とする不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所）による鑑定評価書又は調査報告書に基づき、第30期取得済資産については、Gビル自由ヶ丘01 (B館) (追加取得) については平成28年11月7日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価書に基づき、Gビル高田馬場01 (追加取得) については平成28年7月1日を価格時点とするシービーアールイー株式会社による鑑定評価書に基づき、Gビル仙台一番町01 (借地権付建物) については平成28年9月14日を価格時点とするシービーアールイー株式会社による鑑定評価書に基づき、取得予定資産については、Gビル天神西通り01については平成29年1月1日を価格時点とするシービーアールイー株式会社による鑑定評価書に基づき、春日井 (底地) については平成28年9月28日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価書に基づき、その他は平成29年2月1日を価格時点とする不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所）による鑑定評価書又は価格調査報告書に基づき、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。

含み損益 = (平成28年8月末日（第29期末）現在の保有資産の鑑定評価額（又は調査価格）と帳簿価額との差額合計) - (第30期売却済資産の鑑定評価額と平成28年8月末日（第29期末）時点の帳簿価額との差額) + (第30期取得済資産の鑑定評価額と取得価格との差額)

平成28年9月30日に不動産信託受益権の準共有持分51%を譲渡したイオンモール香椎浜をいいます。以下同じです。

なお、当該含み損益が実現する保証はないことにご留意ください。

都市型比率 = { (平成28年8月末日（第29期末）現在の保有資産と第30期取得済資産のうち、タイプC（主要駅隣接の好立地商業施設）及びタイプD（プライム立地の商業施設）の鑑定評価額の合計) } ÷ { (平成28年8月末日（第29期末）現在の保有資産と第30期取得済資産の鑑定評価額の合計) - (第30期売却済資産の鑑定評価額の合計) }

稼働率 = 平成28年11月末日現在の総賃貸面積 ÷ 平成28年11月末日現在の総賃貸可能面積

平均賃貸借残存期間 = 平成28年11月末日現在の保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約満了日までの期間を、当該各賃貸借契約に表示された賃料（売上歩合賃料は、主として平成28年11月の売上げに連動した月間売上歩合賃料を使用）及び共益費の合計値に基づき加重平均

LTV = { 平成28年8月末日（第29期末）現在の（短期借入金 + 長期借入金<sup>\*</sup> + 投資法人債 + 預り敷金及び保証金）から、平成28年9月1日から平成28年11月末日までに、受け入れ又は返済した預り敷金及び保証金、借り入れた長期借入金（55億円）、返済した長期借入金（55億円）、約定により分割返済した長期借入金<sup>\*\*</sup>を加減算した額（以下「取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。））」とします。 } ÷ { (平成28年8月末日（第29期末）現在の短期借入金、長期借入金<sup>\*</sup>、投資法人債、預り敷金及び保証金以外の負債並びに純資産) + (取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。）) }

有利子負債比率 = { 平成28年8月末日（第29期末）現在の（短期借入金 + 長期借入金<sup>\*</sup> + 投資法人債）から、平成28年9月1日から平成28年11月末日までに借り入れた長期借入金（55億円）、返済した長期借入金（55億円）、約定により分割返済した長期借入金<sup>\*\*</sup>を加減算した額（以下「取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みません。））」とします。 } ÷ { (平成28年8月末日（第29期末）現在の短期借入金、長期借入金<sup>\*</sup>、投資法人債、預り敷金及び保証金以外の負債並びに純資産) + (取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。）) }

長期負債比率 = { 平成28年8月末日（第29期末）現在の（長期借入金<sup>\*</sup> + 投資法人債 + 預り敷金及び保証金）から、平成28年9月1日から平成28年11月末日までに、受け入れ又は返済した預り敷金及び保証金、借り入れた長期借入金（55億円）、返済した長期借入金（55億円）、約定により分割返済した長期借入金<sup>\*\*</sup>を加減算した額（以下「取得予定資産取得前の長期負債」とします。） } ÷ (平成28年8月末日（第29期末）現在の短期借入金 + 取得予定資産取得前の長期負債)

固定金利比率 = { 平成28年8月末日（第29期末）現在の（固定金利長期借入金<sup>\*\*\*</sup> + 投資法人債 + 預り敷金及び保証金）から、平成28年9月1日から平成28年11月末日までに、受け入れ又は返済した預り敷金及び保証金、借り入れた固定金利長期借入金（55億円）、返済した固定金利長期借入金（55億円）、約定により分割返済した固定金利長期借入金<sup>\*\*</sup>を加減算した額（以下「取得予定資産取得前の固定金利負債（預り敷金及び保証金を含みます。）」）といたします。）} ÷ 取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。）

平均借入残存期間 = 平成28年11月末日現在における借入契約等に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を、平成28年11月末日現在の短期借入金、長期借入金<sup>\*</sup>、投資法人債及び預り保証金の額の残高の合計値に基づき加重平均（なお、約定による分割返済のあるものは、個々の分割返済ごとに当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均）

平均デットコスト = （平成28年11月末日現在における借入契約等に基づき算出される短期借入金、長期借入金<sup>\*</sup>、投資法人債及び預り保証金、コミットメント・ラインに係る支払利息、融資関連手数料等の年換算額等） ÷ （平成28年8月末日（第29期末）現在の当該借入契約等に基づく借入等の残高から、平成28年9月1日から平成28年11月末日までに、受け入れ又は返済した預り保証金、借り入れた長期借入金（55億円）、返済した長期借入金（55億円）、約定により分割返済した長期借入金<sup>\*\*</sup>を加減算した額）

1口当たりNAV = （2016年8月期末（第29期末）時点の貸借対照表記載の純資産額 + 上記により算出した取得予定資産取得前の「含み損益」） ÷ （当該期末時点の発行済投資口総数2,552,198口）

なお、会計上の1口当たり純資産額とは異なることにご留意ください。

<sup>\*</sup> 満期弁済日まで1年未満の長期借入金についても長期借入金として計算しています。

<sup>\*\*</sup> 約定により分割返済する長期借入金（固定金利長期借入金）については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表 (7) 附属明細表 借入金明細表」をご参照ください。

<sup>\*\*\*</sup> 金利スワップ契約を締結し、金利を固定化している借入金を含みます。

・取得予定資産取得後の「含み損益」、「都市型比率」、「稼働率」、「平均賃貸借残存期間」、「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」、「固定金利比率」、「平均借入残存期間」、「平均デットコスト」及び「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。

なお、平成29年5月23日に償還期限の到来する第6回無担保投資法人債については、その全額を固定金利、平均借入期間7.0年、平均デットコスト0.74%にて借換えを行うことを前提に、平成29年7月31日に返済期限の到来する長期借入金については、その全額を変動金利、平均借入期間1.5年、平均デットコスト0.23%にて借換えを行うことを前提に算出をしています（以下「本件借換え」といいます。）。

含み損益 = （平成28年8月末日（第29期末）現在の保有資産の鑑定評価額（又は調査価格）と帳簿価額との差額の合計） - （第30期売却済資産の鑑定評価額と平成28年8月末日（第29期末）時点の帳簿価額との差額） - （本譲渡予定資産の鑑定評価額と平成28年8月末日（第29期末）時点の帳簿価額との差額） + （第30期取得済資産の鑑定評価額と取得価格との差額） + （取得予定資産の鑑定評価額と取得予定価格の差額の合計）

なお、当該含み損益が実現する保証はないことにご留意ください。

都市型比率 = （取得予定資産取得後のタイプC（主要駅隣接の好立地商業施設）及びタイプD（プライム立地の商業施設）の鑑定評価額の合計） ÷ （取得予定資産取得後の保有資産の鑑定評価額の合計）

稼働率 = 取得予定資産取得後の総賃貸面積<sup>\*</sup> ÷ 取得予定資産取得後の総賃貸可能面積<sup>\*</sup>

平均賃貸借残存期間 = 保有資産については平成28年11月末日、取得予定資産については取得予定資産取得日を基準日とし、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書（取得資産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）に表示された賃貸借契約満了日までの期間を、当該各賃貸借契約に表示された賃料（売上歩合賃料は、主として平成28年11月の売上げに連動した月間売上歩合賃料を使用）及び共益費の合計値に基づき加重平均

LTV = { 取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。）から、平成28年12月1日から取得予定資産取得予定日<sup>\*\*</sup>までに、返済した短期借入金（35億円）、返済した長期借入金（50億円）、借り入れた長期借入金（85億円）、借り入れる予定の長期借入金（200億円）、返済する予定の長期借入金（100億円）、発行する予定の投資法人債（50億円）、償還する予定の投資法人債（150億円）、約定により分割返済する長期借入金<sup>\*\*\*</sup>及び約定により分割返済する預り敷金及び保証金を加減算した額 - 本譲渡予定資産における預り敷金及び保証金 + 本件借入れ + 取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金（以下「取得予定資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。）」）といたします。）} ÷ { （平成28年8月末日（第29期末）現在の短期借入金、長期借入金<sup>\*\*\*\*</sup>、投資法人債、預り敷金及び保証金以外の負債並びに純資産） + （取得予定資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。） + 本募集による出資払込金<sup>\*\*\*\*\*</sup>） }

有利子負債比率 = { 取得予定資産取得前の有利子負債(預り敷金及び保証金を含みません。)から、平成28年12月1日から取得予定資産取得予定日<sup>\*\*</sup>までに、返済した短期借入金(35億円)、返済した長期借入金(50億円)、借り入れた長期借入金(85億円)、借り入れる予定の長期借入金(200億円)、返済する予定の長期借入金(100億円)、発行する予定の投資法人債(50億円)、償還する予定の投資法人債(150億円)、約定により分割返済する長期借入金<sup>\*\*\*</sup>を加減算した額+本件借入れ} (以下「取得予定資産取得後の有利子負債(預り敷金及び保証金を含みません。)」といいます。) ÷ { (平成28年8月末日(第29期末)現在の短期借入金、長期借入金<sup>\*\*\*\*</sup>、投資法人債、預り敷金及び保証金以外の負債並びに純資産) + (取得予定資産取得後の有利子負債(預り敷金及び保証金を含みます。)) + 本募集による出資払込金<sup>\*\*\*\*\*</sup> }

長期負債比率 = { 取得予定資産取得前の長期負債から、平成28年12月1日から取得予定資産取得予定日<sup>\*\*</sup>までに、返済した長期借入金(50億円)、借り入れた長期借入金(85億円)、借り入れる予定の長期借入金(200億円)、返済する予定の長期借入金(100億円)、発行する予定の投資法人債(50億円)、償還する予定の投資法人債(150億円)、約定により分割返済する長期借入金<sup>\*\*\*</sup>及び約定により分割返済する預り敷金及び保証金を加減算した額+本件借入れ+取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金-本譲渡予定資産における預り敷金及び保証金} ÷ (取得予定資産取得後の有利子負債(預り敷金及び保証金を含みます。))

固定金利比率 = { 取得予定資産取得前の固定金利負債(預り敷金及び保証金を含みます。)から、平成28年12月1日から取得予定資産取得予定日<sup>\*\*</sup>までに、返済した固定金利長期借入金(50億円)、借り入れた固定金利長期借入金(50億円)、借り入れる予定の固定金利長期借入金(100億円)、発行する予定の投資法人債(50億円)、償還する予定の投資法人債(150億円)、約定により分割返済する固定金利長期借入金<sup>\*\*\*</sup>及び約定により分割返済する預り敷金及び保証金を加減算した額+本件借入れ+取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金-本譲渡予定資産における預り敷金及び保証金} ÷ (取得予定資産取得後の有利子負債(預り敷金及び保証金を含みます。))

平均借入残存期間 = 取得予定資産取得予定日<sup>\*\*</sup>現在における借入契約等に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を、取得予定資産取得予定日<sup>\*\*</sup>現在の長期借入金<sup>\*\*\*\*</sup>、投資法人債及び預り保証金(本件借換えを考慮し、本件借入れ及び取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り保証金を含み、本譲渡予定資産における保証金を除きます。)の額の残高の合計値に基づき加重平均(なお、約定による分割返済のあるものは、個々の分割返済ごとに当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均)

平均デットコスト = (取得予定資産取得予定日<sup>\*\*</sup>現在における借入契約等に基づき算出される長期借入金<sup>\*\*\*\*</sup>、投資法人債及び預り保証金(本件借換えを考慮し、本件借入れ及び取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り保証金を含み、本譲渡予定資産における保証金を除きます。)、コミットメント・ラインに係る支払利息、融資関連手数料の年換算額等) ÷ (取得予定資産取得予定日<sup>\*\*</sup>現在の長期借入金<sup>\*\*\*\*</sup>、投資法人債及び預り保証金の額の残高の合計値)

1口当たりNAV = (平成28年8月期末(第29期末)時点の貸借対照表記載の純資産額+上記により算出した取得予定資産取得後の「含み損益」+本募集による出資払込金<sup>\*\*\*\*\*</sup>) ÷ (取得予定資産取得後の発行済投資口総数<sup>\*\*\*\*\*</sup>)

なお、会計上の1口当たり純資産額とは異なることにご留意ください。

なお、平均デットコストの算定にあたっては、変動金利の場合、平成29年2月7日(火)時点の1か月TIBORに基づいた試算を行っています。また、本件借入れは、東短ICAP株式会社が平成29年2月7日(火)午前10時(東京時間)に発表した6か月LIBORベースの円/円スワップレート(固定金利の期間に応じて、7年、8年及び10年物のASKサイド)に基づいた試算を行っています。このように上記平均デットコストは現時点の試算値に過ぎず、実際の平均デットコストは、金利水準等により変動し、上記試算値と一致するとは限りません。

\* 本書の日付現在の保有資産については平成28年11月末日現在の、取得予定資産については取得予定資産取得予定日現在の総貸借面額及び総貸借可能面額を用いて計算しています。

\*\* 平成29年8月1日を指します(なお、当該日付は、本書の日付現在、本投資法人が考えている春日井(底地)の取得予定日です。なお、Gビル心齋橋03(B館)のうち、Gビル心齋橋03(B館)(底地)については、再開発の可能性の有無により、取得内容・取得時期等が変動する可能性があることから、当該日付としています。)

\*\*\* 約定により分割返済する長期借入金(固定金利長期借入金)については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経営状況 1 財務諸表 (7) 附属明細表 借入金明細表」をご参照ください。

\*\*\*\* 満期弁済日まで1年未満の長期借入金についても長期借入金として計算しています。

\*\*\*\*\* 本募集による出資払込金の算出については、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ25,275,000,000円及び561,000,000円（平成29年2月7日（火）現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額）を前提としています。また、本募集のうち、海外募集については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利がすべて行使されることを前提としており、また、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合、海外募集における海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全部若しくは一部が行使されないこととなった場合又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集による出資払込金も、変動することがあります。すなわち、実際の実発行価額の総額が、前記見込額よりも少額となった場合、海外募集における海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全部若しくは一部が行使されないこととなった場合又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分、実際のLTV及び有利子負債比率が表記載の数値よりも高くなること、1口当たりNAVが低くなる場合があります。また、実際の実発行価額の総額が、前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTV及び有利子負債比率は表記載の数値よりも低くなること、1口当たりNAVが高くなる場合があります。

\*\*\*\*\* 本募集のうち、海外募集については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利がすべて行使されることを前提としており、また、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。

取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記の仮定のもと、算出をした本書の日付現在における見込値であり、取得予定資産取得後の実際の1口当たりNAVと一致するとは限りません。

(注4) 取得予定資産取得前の「平均NOI利回り」及び「平均償却後NOI利回り」は、前記「(2) 成長戦略 外部成長戦略 (イ) 強固なポートフォリオの構築 d. オファリングハイライト (取得ハイライト) <新規取得資産一覧> (注5)」に記載されたものと同じ計算式により求められる数値をいいます。

## (4) ポートフォリオ構築方針の背景(立地優位性の高い資産へ重点投資する背景)

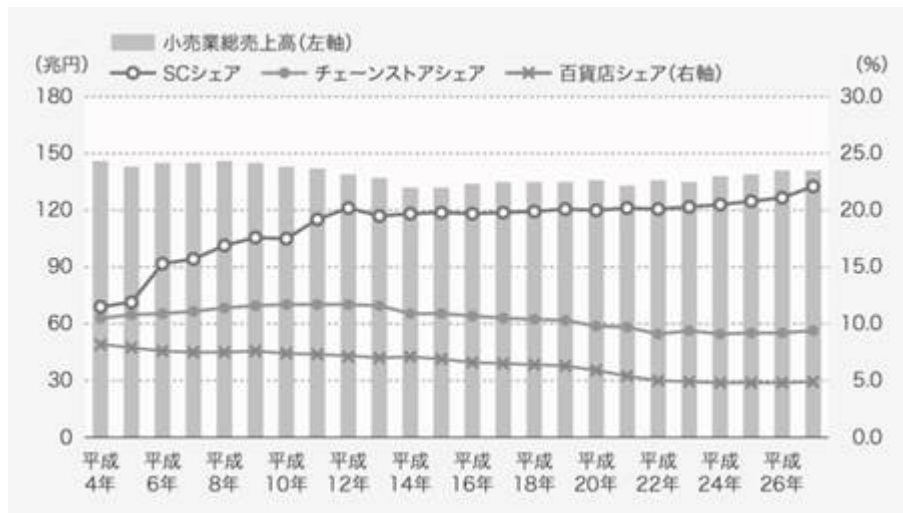
前記「(2) 成長戦略 外部成長戦略」に記載の小売業の動向、消費構造の変化及び人口動態等を含め、以下を本投資法人のポートフォリオ構築方針の背景としています。

**小売業総売上高とSC、チェーンストア、百貨店シェア、小売年間商品販売額の推移(小売セクター動向)**

我が国の小売業総売上高は、平成4年以降120兆円を超えて安定的に推移をしていますが、商業施設のタイプごとにその推移は異なっています。ショッピングセンター(SC)は売上げを順調に伸ばす一方、チェーンストアの売上げは横ばい、百貨店の売上げは右肩下がりに推移しています。その結果、SCの売上げが小売業総売上高に占める割合は平成27年時点で22.1%となっており、商業施設におけるSCの存在感はますます増大しています。

また、三大都市圏以外の地域の全国に占める小売年間商品販売額割合は低下傾向にある一方、三大都市圏及び東京圏では増加傾向にあり、商業施設の取得においては、立地の見極めが重要と考えています。

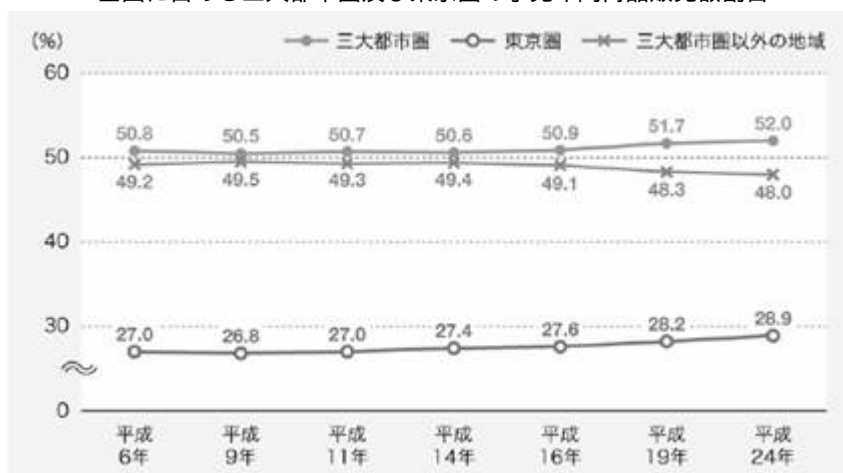
&lt;小売業総売上高とSC、チェーンストア、百貨店シェアの推移&gt;



(出所) 日本ショッピングセンター協会「SC白書」及び経済産業省「商業動態統計」を基に本資産運用会社作成

(注) 平成20年にSCの基準を、「物流のテナント数が10以上」から、「飲食業、サービス業を含むテナント数が10以上」に変更し、それ以降は新SC基準によるデータ。

&lt;全国に占める三大都市圏及び東京圏の小売年間商品販売額割合&gt;



(出所) 総務省統計局「平成24年経済センサス-活動調査」を基に本資産運用会社作成



## &lt;卸売・小売年間商品販売額上位10都道府県&gt;

順位	都道府県	年間商品販売額 (百万円)
1	東京都	167,859,560
2	大阪府	47,303,124
3	愛知県	35,673,782
4	福岡県	18,223,495
5	神奈川県	16,933,777
6	北海道	16,455,227
7	埼玉県	14,333,482
8	兵庫県	12,107,936
9	千葉県	10,625,836
10	広島県	10,456,235

(出所) 経済産業省「商業統計表 産業編(都道府県)」(平成26年)

**各世界主要都市の商業施設の賃料水準、新規ブランド参入数比較(世界主要都市との比較)**

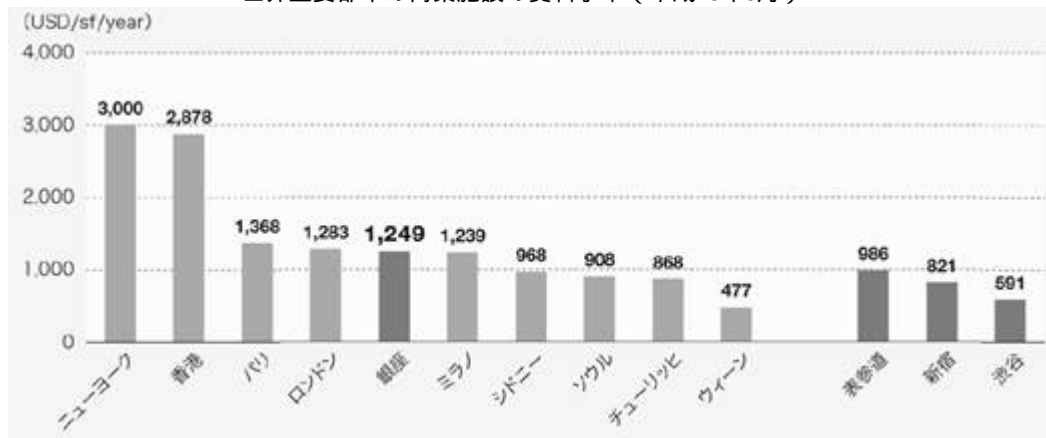
国際連合が世界の人口推計をまとめた報告書「世界人口展望」(World Population Prospects, the 2014 Revision)によると、東京エリア(注)の人口は約3,800万人(平成27年推計)を有し、世界最大の規模となっており、平成42年時点においても、世界最大の規模を維持すると予測されています。

各世界主要都市と東京都を中心とした国内主要都市の賃料水準を比較すると、東京都を中心とした国内主要都市の賃料水準はその経済規模・人口を踏まえても、相対的に低水準に留まっています。また、東京都における新規ブランドの参入数は高水準であり、プライム立地の商業施設における強いテナント需要があると考えられます。

したがって、本投資法人は、中長期的に見て、東京都を中心とした国内主要都市のハイストリートに所在する商業施設を中心とし、プライム立地の商業施設の賃料水準は上昇余地があるものと考えています。

(注) 「東京エリア」とは、総務省統計局の国勢調査における関東大都市圏を示すとされています。なお、総務省統計局の国勢調査において、関東大都市圏は、さいたま市、千葉市、東京都特別区部、横浜市、川崎市の「中心市」とその「周辺市町村」によって構成されています。「周辺市町村」とは「中心市」への15歳以上通勤・通学者数の割合が該当市町村常住人口の1.5%以上あり、かつ、「中心市」と接続している市町村とするとされています。ただし、「中心市」への15歳以上通勤・通学者数の割合が1.5%未満の市町村であっても、その周囲が周辺市町村の基準に適合した市町村によって囲まれている場合は、「周辺市町村」とするとされています。

## &lt;世界主要都市の商業施設の賃料水準(平成28年6月)&gt;



(出所) CUSHMAN & WAKEFIELD「MAIN STREETS ACROSS THE WORLD 2016/2017」(各国通貨ベースの賃料水準を国際比較するため、平成28年6月末日時点のUSドルに換算されています。)を基に本資産運用会社作成

## &lt;世界主要都市の新規ブランド参入数（平成27年）&gt;

	都市	ブランド数
1	香港	73
2	シンガポール	63
3	東京	57
4	台北	47
5	モスクワ	40
6	ロンドン	39
7	ドバイ	38
8	北京	37
9	ブカレスト	35
10	ドーハ	29

(出所) CBRE「How Global is the Business of Retail? 2016」を基に本資産運用会社作成

## インバウンド需要の動向

訪日外国人数は平成23年以降増加傾向にあり、平成28年は2,000万人を大きく突破し、過去最高を更新し、今後ますますの増加が期待されます。また、訪日外国人数の増加に伴い、訪日外国人による消費（インバウンド消費）も増加傾向にあり、その消費は都市部のみならず郊外部へも広がりを見せています。今後更にGDPに占めるインバウンド消費の存在感も増大していくものと、本投資法人は考えています。

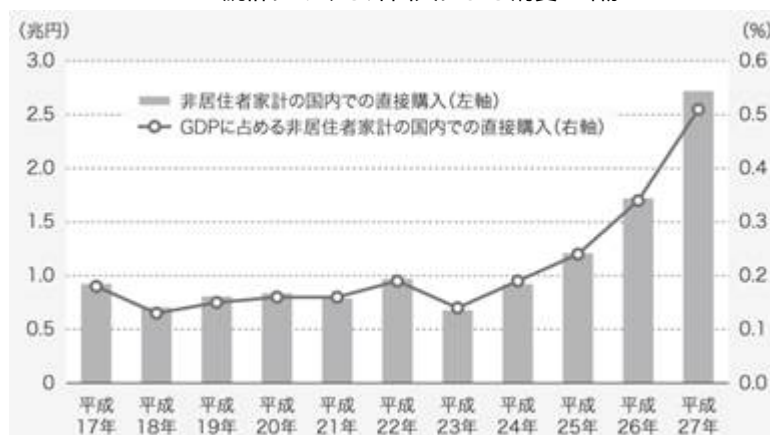
## &lt;訪日外国人の増加&gt;



(出所) 日本政府観光局 (JNTO)「訪日外客数の動向」を基に本資産運用会社作成

(注) 平成32年及び平成42年の数値は国土交通省 観光庁「明日の日本を支える観光ビジョン」に記載の目標数値であり、実際に達成される保証はありません。

## &lt;GDP統計における外国人による消費の増加&gt;



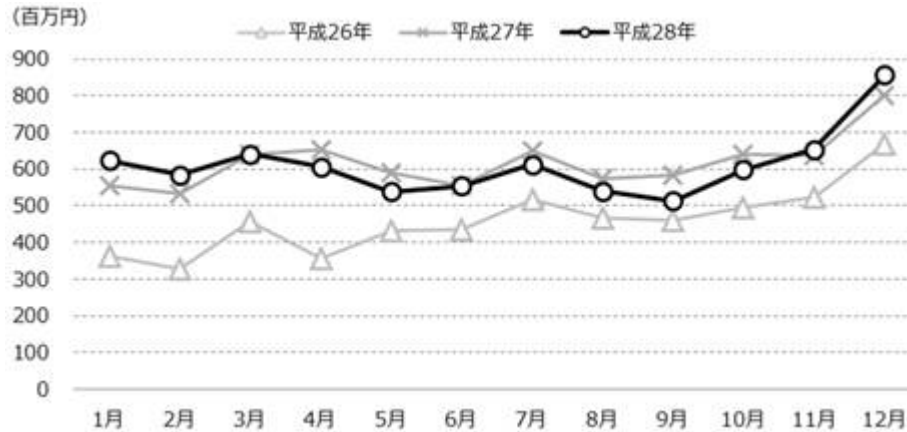
(出所) 内閣府「国民経済計算 (GDP統計)」を基に本資産運用会社作成

### 本投資法人の保有資産の売上げ

本投資法人が保有する都市型商業施設では、特に国内外のファッションブランドを販売する店舗において、引き続き高い水準での売上げを維持しています。表参道に面した本投資法人のフラッグシップ商業施設であるジャイルにおいては、平成28年は、中盤まではインバウンド消費の落ち着きにより、前年をやや下回る水準で推移をしていますが、11月以降は、株高による資産増加の効果や、円安によるインバウンド消費の回復を背景に、前年を上回る売上げとなっています。

また、郊外型商業施設では、本投資法人が保有する一部の郊外型商業施設におけるテナントへのヒアリングに基づいた売上金額（前年比）の数値は、平成28年8月期及び平成28年9月は一部の物件におけるリニューアル等の影響により、前年対比でやや下回っていますが、平成28年10月以降は、概ね前年並みの水準となっています。

< ジャイルにおけるテナントの売上金額の推移 >



(注) 本資産運用会社が毎月プロパティ・マネジメント会社による各テナントへのヒアリングを通じて取得する各テナントの売上金額を基に作成したものです。各テナントが会計上認識する売上金額の合計と一致するとは限りません。

< 郊外型商業施設におけるテナントの売上金額（前年比）の推移 >



(注1) 底地を除く保有資産のうち、本投資法人が情報を入手できる物件に関し、本資産運用会社が毎月プロパティ・マネジメント会社による各テナントへのヒアリングを通じて取得する各テナントの売上金額（消費税抜き）の単純平均値をもとに前年同月との比較を算出し作成したものです。ただし、平成26年8月期（第25期）から平成28年8月期（第29期）までの数値については各月毎に前年同月との比較を算出した上、当該営業期間中の平均値を算出することにより作成したものです。各テナントが会計上認識する売上金額と同一とは限りません。

(注2) ベンチマークは、経済産業省が公表する商業動態統計調査の大型小売店業態別販売額（既存店）前年比ベースを記載しています。平成26年8月期（第25期）から平成28年8月期（第29期）までの数値については各月毎の前年比ベースの数値を、当該営業期間中において単純平均することにより算出したものです。

## (5) 本投資法人の特徴

**本投資法人の特徴**

本投資法人は、日本国内における最大の資産規模を有する商業施設特化型J-REITとして、優良資産への厳選投資による運用資産の着実な成長を通じ、分配金水準の向上及び安定化を目指します。

本投資法人は、本投資法人の特徴として以下の点が挙げられると考えています。

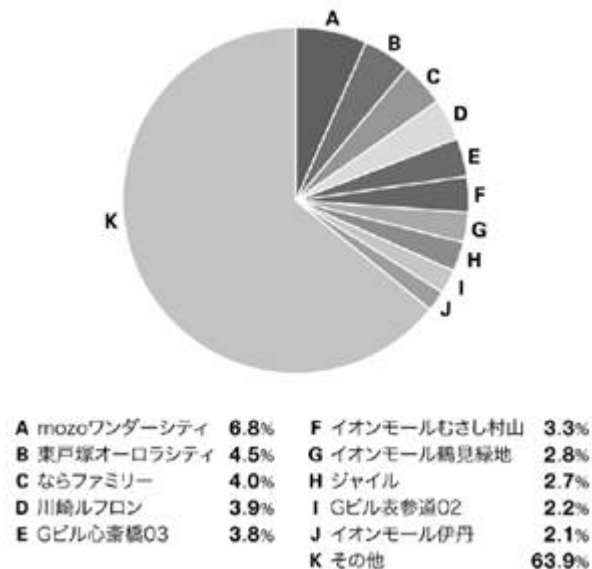
## (イ) 安定運用を支える資産規模

- ・ 商業施設特化型J-REITにおいて最大かつJ-REIT全体においても五指に入る資産規模（取得価格ベース）を有すること（平成28年11月末日現在）
- ・ 個別物件のポートフォリオ全体に与える影響が資産規模の拡大に伴い減少しており、保有資産に対してより積極的な施策が実現可能なこと

## (ロ) 安定したキャッシュ・フローとバランスの良いポートフォリオ（分散されたポートフォリオに支えられた安定性）

- ・ テナントとの賃貸借契約において、長期賃貸借契約及び固定賃料の割合が高い点に加え、高稼働率の維持により安定したキャッシュ・フローを確保していること
- ・ 地域分散と、都市型商業施設及び郊外型商業施設への分散投資により、賃貸収益の安定性と成長性の確保に努めていること
- ・ 消費ニーズの変化に適用するテナントの業種及び商業施設の業態をバランス良く組み入れた多様性のあるポートフォリオを有すること

< 取得予定資産取得後のポートフォリオの資産規模別分散状況（鑑定評価額ベース） >



## (ハ) 積極的なSCマネジメント

- ・ 運用期間（14年超）、多くの物件数（92物件）及びテナント数（945テナント）に裏付けられた積極的な商業施設の運用実績があること（いずれも平成28年11月末日現在）

## (ニ) 長期安定的な財務基盤

- ・ 株式会社格付投資情報センター（R&I）による発行体格付がAA-であり（本書の日付現在）、長期借入金を中心とした安定的な財務基盤を構築していること
- ・ J-REIT最大規模となる合計600億円のコミットメント・ライン（平成28年11月末日現在）等に裏付けされた機動的・安定的な資金調達力を有すること
- ・ 分配金の安定化に活用可能な配当積立金・圧縮積立金合計約36億円（平成28年10月13日付の本投資法人の役員会における平成28年8月期（第29期）「金銭の分配に係る計算書」承認時点）を有すること

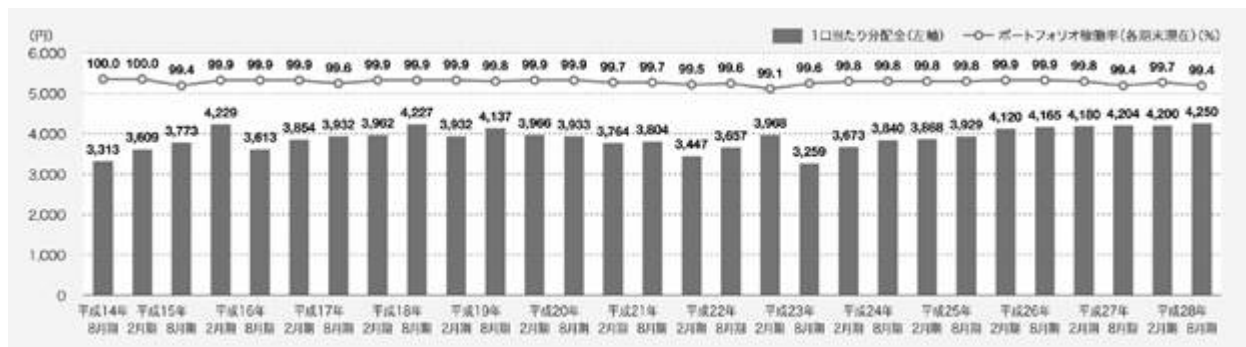
- (ホ) 三菱商事グループ及びUBSグループ(ユービーエス・エイ・ジー及びその子会社等をいいます。以下同じです。)によるスポンサーサポート
- ・ 総合商社の三菱商事及び三菱商事グループの物件開発力、不動産・小売業界における幅広いネットワーク等を最大限活用していること
  - ・ 世界的金融機関であり、グローバルに不動産運用事業を展開するUBSグループのネットワークを最大限活用していること
- (ハ) 本資産運用会社の過去の実績に裏付けられた運営力
- ・ 長年にわたる商業施設の運用ノウハウを持つ本資産運用会社が運営していること

### 上場来15年間のトラックレコード

#### (イ) 1口当たり分配金及びポートフォリオ稼働率の推移

各期末におけるポートフォリオ稼働率は、上場後の平成14年8月期末(第1期末)から直近期である平成28年8月期末(第29期末)までの間、99%を一度も下回ることなく高い稼働率を維持しています。また、1口当たり分配金は、平成28年8月期(第29期)については、4,250円となっています。

#### <1口当たり分配金及びポートフォリオ稼働率の推移>

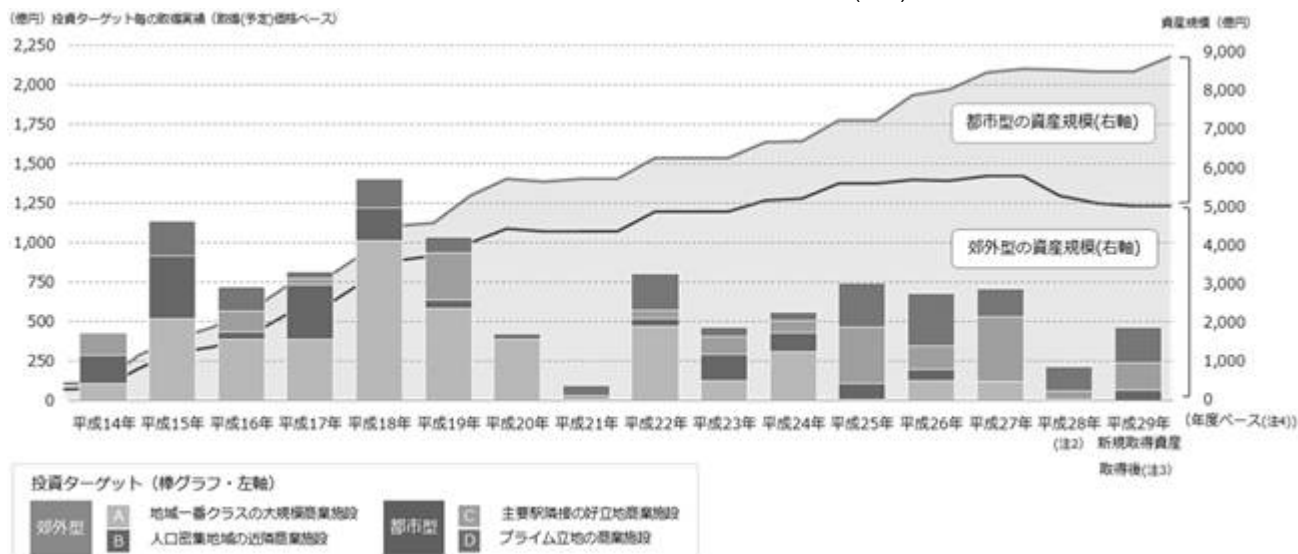


- (注1) 平成22年3月1日付で本投資口1口につき4口の割合での投資口分割を実施しており、当該投資口の分割実施前の平成14年8月期(第1期)から平成22年2月期(第16期)までについては分配金を4で除して小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。
- (注2) 平成22年8月期末日(第17期末)のポートフォリオ稼働率は、ノンコア・アセットを含めずに算出しています。なお、ノンコア・アセットとは、LJRとの合併により承継した商業施設以外のオフィスビル及び住宅用ビルをいいます。以下同じです。

## (ロ) 投資ターゲット毎の取得実績及び資産規模の推移

平成14年3月に東京証券取引所に上場し、資産規模(取得価格ベース)409億円で資産運用を開始した本投資法人は、平成28年3月をもって上場から満14年となりました。これまでに上場時を含めて11回の公募増資及びLJRとの合併を経て着実に成長を続け、平成28年11月末日現在、商業施設特化型J-REITにおいて最大かつJ-REIT全体においても五指に入る資産規模8,472億円(取得価格ベース)まで成長しました。更に、取得予定資産の取得により、資産規模(取得(予定)価格ベース)は8,867億円で成長する予定です。

&lt; 投資ターゲット毎の取得実績及び資産規模(注1)の推移 &gt;



(注1) 「資産規模」とは、資産を取得した際の取得価格及び増築による追加取得を含み、資産を譲渡した際の取得価格相当額については減額をしています。また、ノンコア・アセットの取得は含まれていません。

(注2) 平成28年の資産規模については、平成28年8月末日(第29期末)現在の保有資産の取得価格の合計に平成28年9月29日に建物を追加取得したGビル仙台一番町01の取得価格(1,500百万円)、平成28年10月3日に底地の一部と建物を追加取得したGビル高田馬場01の取得価格(3,545百万円)及び平成28年11月7日に建物を取得したGビル自由が丘01(B館)の取得価格(504百万円)を加算し、平成28年9月30日に不動産信託受益権の準共有持分51%を譲渡したイオンモール香椎浜の取得価格(6,783百万円)を減算し、算出しています。

(注3) 平成29年取得予定資産取得後の資産規模については、(注2)記載の平成28年の資産規模から、本譲渡予定資産の取得価格を減算し、取得予定資産の取得予定価格の合計を加算し、算出しています。

(注4) 本投資法人の決算期に合わせた年度ベース(3月~2月)です。

## (ハ) グローバル指標(インデックス)への組入状況

本投資法人は、平成29年1月25日現在、以下のグローバル指標(インデックス)に組み入れられています。

## a. MSCI World Index

MSCI社は、資産運用会社、ヘッジファンド及び年金基金を含む世界中の投資家のために、リサーチに基づく、目的達成に必要な不可欠な投資意思決定サポート・ツールとして、株価指数及びポートフォリオのリスクやパフォーマンス分析、ガバナンス関係ツール等の幅広い商品・サービスを提供しています。

本投資法人は、同社が作成・公表する、MSCI Japan Index、MSCI AC Asia Index、MSCI AC Asia Pacific Index、MSCI EAFE Index、MSCI World Index など、複数の指数に組み入れられています。

MSCI Japan Indexとは、国内の大・中型株を対象に約300銘柄を選出して組み入れたインデックスであり、うちREITは7銘柄が組み入れられています。これを基に組成されるMSCI World Indexとは、先進国23か国に上場する大・中型株を対象にしたインデックスで約1,600銘柄が採用されており、先進国市場の約85%をカバーしています。またMSCIコクサイやMSCIEAFE指数の基になる指数であり、世界中の機関投資家が資産運用において利用し、様々な運用商品が提供されています。

## b. FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index

FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産インデックス・シリーズは、欧州不動産協会（EPRA）と全米不動産投資信託協会（NAREIT）という世界で有数の不動産投資信託協会とFTSE社が協力して開発した、国際不動産投資のベンチマークとして広く利用されている指数です。本投資法人は、FTSE社が作成・公表するFTSE EPRA/NAREIT Global Index、FTSE EPRA/NAREIT Asia Pacific Indexなど複数の指数に組み入れられています。

FTSE EPRA/NAREIT Global Indexとは、世界の不動産会社（REITを含みます。）のうち、組入基準を満たしている銘柄481銘柄（平成28年11月末日現在）によって構成された指数です。同様に、FTSE EPRA/NAREIT Asia Pacificは179銘柄で構成されています。

## c. GPR 250 Index / GPR 250 REIT Index

グローバル・プロパティ・リサーチ（Global Property Research）（GPR）は、平成8年から証券取引所に上場している不動産会社（REITを含みます。）のトラックレコードを蓄積し、インデックスを提供している会社です。本投資法人は同社が作成・公表するGPR 250 Index及びGPR 250 REIT Indexに組み入れられています。GPR 250 Indexとは、世界中の上場不動産会社（REITを含みます。）について、組入基準をクリアしている銘柄のうち、代表的で流動性が高い250の銘柄によって構成されたインデックスです。GPR 250 REIT Indexとは、GPR 250 Indexに組み入れられている250銘柄のうち、REITのみ（平成29年1月18日時点、202銘柄）で構成されたインデックスです。

## d. S&amp;P Global REIT Index / S&amp;P Developed REIT Index

スタンダード・プアーズは、世界有数の金融情報・分析サービス会社として、常に中立的な立場で信用格付、株価指数、リスク評価等付加価値の高いサービスを提供しています。スタンダード・プアーズが算出している株価指数は、その国の株式市場を正確に反映するために設計されており、かつ構成銘柄は高い流動性を持っているため、様々な投資家、運用会社、金融機関等に利用されています。本投資法人は、同社が作成・公表する、S&P Global REIT Index及びS&P Developed REIT Indexに組み入れられています。

S&P Global REIT Indexとは、S&P Global Property Indexに組み入れられている先進国、新興国を含む41か国の不動産会社813銘柄のうち、REITのみ（平成28年11月末日現在、415銘柄）で構成されたインデックスです。

S&P Developed REIT Indexとは、S&P Global REIT Indexに組み入れられている415銘柄のうち、S&PDowJones社が定義する先進国における銘柄のみ（平成28年11月末日現在、376銘柄）で構成されたインデックスです。

## e. Thomson Reuters/GPR/APREA Investable 100 Index

Thomson Reuters/GPR/APREA Investable 100 Indexは、世界有数の情報サービス企業であるトムソン・ロイター、不動産インデックス専門家であるグローバル・プロパティ・リサーチ（GPR）、及びアジア太平洋地域の不動産業界を代表する団体であるアジア太平洋不動産協会（APREA）が協力して開発した、アジア太平洋地域を代表する100銘柄の上場不動産会社（REITを含みます。）によって構成されたインデックスです。本投資法人は、3社が作成・公表するThomson Reuters/GPR/APREA Investable 100 Indexに組み入れられています。

## f. Russell Global Index

ラッセル・インベストメント・グループは、年金、金融機関及び個人投資家など様々な投資家を対象に、運用会社調査、資産運用、オルタナティブ投資、確定拠出年金、資産運用コンサルティング、運用執行、株式インデックスの開発を含む総合的な資産運用サービスを提供する会社です。本投資法人は、同社が作成・公表するRussell Global Indexに組み入れられています。Russell Global Indexとは、世界の投資可能な株式市場の98%を網羅するインデックスで、全世界47か国の約10,000銘柄によって構成されています。

## (6) サステナビリティ・マネジメント

本投資法人は、本資産運用会社と協働して、環境や社会全体のサステナビリティ（持続可能性）を確保するための取組みを主体的に推進すると同時に、テナントが自ら行う取組みを積極的に支援するなど、保有する商業施設が来店客をはじめ地域の人々に愛される施設となるよう努めています。

**本資産運用会社のこれまでの取組み**

本資産運用会社は、平成25年6月に制定した「責任不動産投資に係る基本方針」に基づき、国際連合の掲げる「責任投資原則（PRI）(注1)」に、その基本的な考え方に賛同し署名しました。また、平成27年にはCO2削減に向けた新たな取組みとしての「モンリオール・カーボン・プレッジ(注2)」への署名、平成28年には「国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）(注3)」及び「国連グローバル・コンパクト（UN GC）(注4)」への署名等、サステナビリティの活動に積極的に取り組んでいます。なお、これらの取組みはJ-REITの資産運用会社としてはいずれも初となります。



- (注1) 「責任投資原則（PRI: Principles for Responsible Investment Initiative）」とは、平成18年に当時の国連事務総長が金融業界に対して提唱した6つの原則を実現させるための国際的な投資家のネットワークです。当該原則では、環境（E: Environment）、社会（S: Social）、企業統治（G: Corporate Governance）（ESG）の課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されており、これらの視点を投資の意思決定プロセスに組み込むことで受益者の長期的な投資成果を向上させることを目指しています。本資産運用会社は、PRIの基本的な考え方に賛同し、平成25年8月16日に署名機関となりました。
- (注2) 「モンリオール・カーボン・プレッジ」とは、平成26年9月25日にモンリオールで開催された国連PRI主催の責任投資会議「PRI in Person」にて立ち上げられたCO2削減に向けた新たな取組みであり、PRI及び国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）によって支援されています。
- (注3) 「国連環境計画（UNEP）」とは、昭和47年のストックホルム国連人間環境会議で採択された「人間環境宣言」及び「環境国際行動計画」の実行機関として同年の国連総会決議に基づき設立された国連の補助機関です。国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）はUNEPとおよそ200以上の世界各地の銀行・保険・証券会社等との間のパートナーシップです。
- (注4) 「国連グローバル・コンパクト（UN GC）」とは、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取組みです。平成27年7月時点では、世界約160か国で1万3,000を超える団体（そのうち企業が約8,300社）が署名し、「人権」・「労働」・「環境」・「腐敗防止」の4分野及びこれらの分野に関する10の原則を軸に活動を展開しています。

**本投資法人のサステナビリティへの取組み****(イ) CDP気候変動プログラム**

本投資法人は、平成28年11月にJ-REITとして初めて気候変動情報開示に対する活動を評価する国際団体であるCDP(注)（Carbon Disclosure Project / カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）気候変動プログラムに参加しました。

- (注) 「CDP」とは、運用総額100兆ドルを超える世界の機関投資家のサポートの元で上場企業の温暖化対策を調査している国際NPOであり、本プログラムは、平成28年11月4日に発効となったパリ協定の実行性を担保する民間の取組みとして近年とみに注目を集めています。CDPは平成15年以来、世界の主要企業を対象に、温室効果ガスの排出や気候変動による事業リスク・機会などの情報開示を求める質問書を年に1回送付し、その回答をもとに企業の気候変動問題への対応を評価しています。評価はA～Fの9段階で付与されます。平成28年の対象企業は、世界で約6,000社、日本では500社でした。

**(ロ) GRESBリアルエステイト評価**

本投資法人は、平成28年に実施されたGRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark / グローバル不動産サステナビリティ ベンチマーク）に参加し、GRESBリアルエステイト評価において、「Green Star（4Stars）」を取得しました。





**保有資産の環境認証・評価**

本投資法人は、サステナビリティ活動を通じ、保有資産における以下の環境認証・評価を取得しています。

**(イ) CASBEE不動産評価認証**

CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environmental Efficiency / 建築環境総合性能評価システム) とは、建築物の環境性能を評価し格付を付与する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価する格付手法です。

本投資法人は、保有する4物件（イオンモールむさし村山、イオンモール鶴見緑地、東戸塚オーロラシティ及びイオンモール伊丹）について、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構より認定を受けたCASBEE評価認証機関より、店舗を使用目的とする不動産として初めてとなる、「CASBEE 不動産評価認証」を平成27年2月27日付で取得しました。なお、認証取得の4物件のうち、3物件（イオンモールむさし村山、イオンモール鶴見緑地及びイオンモール伊丹）はテナントであるイオンモール株式会社と共同で認証の取得を実現しました。

また、平成28年2月29日には、2物件（イオン戸畑ショッピングセンター、イオンモール札幌発寒）で、4段階のうちの最高位である「Sランク」を取得しました。なお、認証取得の2物件のうち、イオンモール札幌発寒はテナントであるイオン北海道株式会社と共同で認証の取得を実現しました。

平成28年11月末日現在において、本投資法人の保有物件のうち、以下の6物件で当該認証を受けています（Sランク5物件、Aランク1物件）。

物件名称	評価ランク		認証取得年月日 (有効期限)
イオン戸畑ショッピングセンター	Sランク		平成28年2月29日 (平成33年2月28日)
イオンモール札幌発寒	Sランク		
イオンモールむさし村山	Sランク		平成27年2月27日 (平成32年2月26日)
イオンモール鶴見緑地	Sランク		
イオンモール伊丹	Aランク		
東戸塚オーロラシティ	Sランク		

## (口) DBJ Green Building認証

DBJ Green Buildingとは、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産("Green Building")を対象に、5段階の評価ランク(1つ星~5つ星)に基づく認証をDBJが行うものです。平成28年11月末日現在、本投資法人の保有物件のうち、以下の10物件で当該認証を取得しています。なお、Gビル自由が丘01(B館)は、商業施設として初めて「プラン認証(注2)」を取得しました。

物件名称	初回認証	評価ランク	
Gビル自由が丘01(A館)	平成28年 8月	十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル	
Gビル自由が丘01(B館)		優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	プラン認証 (注2)
なるばーく	平成28年 4月	極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	
DFS T ギャラリー 沖縄		非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	
京都ファミリー		非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	
あびこショッピング プラザ	平成27年 3月	極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	
川崎ルフロン		非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	
ならファミリー	平成26年 11月	極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	
mozoワンダーシティ (注1)		国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル	
おやまゆうえん ハーヴェストウオーク		非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	
ジャイル (注1)		非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	

(注1) mozoワンダーシティは4つ星( )から5つにランク分けされる中で最高位の5つ星( )へ、ジャイルは2つ星( )から3つ星( )へ、それぞれ評価ランクが変更されました。

(注2) 「プラン認証」とは、DBJ Green Building認証制度に基づき、竣工前の物件について、その開発計画を元に、環境性能やテナント利便性、その他オーナーや物件関係者との間で予定されている種々の取組みを、DBJ Green Building認証のモデルを使ってスコアリングし、その開発計画である「プラン」について認証する仕組みのことをいいます。平成28年11月竣工のGビル自由が丘01(B館)は、商業施設として初めてプラン認証を取得しました。

## 2 投資対象

### (1) 第30期取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、第30期(自平成28年9月1日 至平成29年2月28日)にGビル自由が丘01(B館)(追加取得)(注1)、Gビル高田馬場01(追加取得)(注2)及びGビル仙台一番町01(借地権付建物)(注3)(以下「第30期取得済資産」と総称します。)を取得しました。

また、本投資法人は、本募集及び本第三者割当の対象となる本投資口の発行により調達する手取金及び本件借入れによって、新規取得資産であるGビル御堂筋01、Gビル心齋橋03(B館)、Gビル那覇新都心01、春日井(底地)、及びMARINE & WALK YOKOHAMAを取得する予定であり、また、本譲渡予定資産の売却により得られる資金によって、Gビル天神西通り01を取得する予定です。第30期取得済資産及び取得予定資産の概要は、後記の各表に記載のとおりです。

- (注1) 本投資法人は、保有資産であるGビル自由が丘01(B館)について建替事業を行ったうえで不動産として取得し、平成28年11月7日付で追加信託しています。
- (注2) 本投資法人は、Gビル高田馬場01の土地に係る不動産信託受益権の準共有持分60%(旧名称:高田馬場(底地))を平成27年9月15日付で既に保有しており、土地に係る不動産信託受益権の準共有持分40%及び建物に係る不動産信託受益権の取得により、Gビル高田馬場01の不動産信託受益権をすべて保有しています。
- (注3) 本投資法人は、Gビル仙台一番町01の底地を平成27年12月25日付で既に取得しており、借地権付建物の取得により土地・建物全体を所有しており、その結果借地権は混同により消滅しています。

本投資法人は、取得予定資産のうち春日井(底地)については平成28年9月30日付で、Gビル天神西通り01については平成29年1月31日付で、Gビル御堂筋01及びGビル那覇新都心01については平成29年2月27日付でそれぞれ信託受益権売買契約(以下「信託受益権売買契約」と総称します。)を締結しています。

なお、Gビル御堂筋01、春日井(底地)、Gビル天神西通り01については契約締結日がそれぞれ平成29年2月27日、平成28年9月30日及び平成29年1月31日であり、取得予定日がそれぞれ平成29年3月31日、平成29年8月頃及び平成29年4月5日であることから、これらの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(「先日付で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」を意味します。以下同じです。)に該当します。

Gビル御堂筋01の不動産信託受益権売買契約において、買主である本投資法人が同契約の条項に違反をしたとき(本投資法人が行った表明保証が虚偽又は真実ではなかった場合を含みます。)は、売主は、同契約を解除することができ、この場合、買主である本投資法人は、売買代金総額の20%相当額を違約金として支払う義務を負うこととされています。

春日井(底地)の不動産信託受益権売買契約において、買主である本投資法人が重要な合意事項に違反し又は重要な点において不実若しくは誤解を生ぜしめる表明保証を行った場合、売主は、同契約を解除することができ、この場合、買主である本投資法人は、売買代金総額の20%相当額を違約金として支払う義務を負うこととされています。

Gビル天神西通り01の不動産信託受益権売買契約において、買主である本投資法人が合意事項に違反し又は不実若しくは誤解を生ぜしめる表明保証を行った場合、売主は、同契約を解除することができ、この場合、買主である本投資法人は、売買代金総額の20%相当額を違約金として支払う義務を負うこととされています。

また、本投資法人はGビル心齋橋03(B館)については平成28年12月7日付で基本協定書及び平成29年2月27日付で基本協定書に関する覚書を、MARINE & WALK YOKOHAMAについては平成29年2月27日付で基本協定書をそれぞれ締結していますが、これらの基本協定書(注)においては、以下を含む(ただし、これらに限られません。)取引の基本条件が規定されています。

#### (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
- ・ 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、用益権及び差押を含みますが、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。)

(注) Gビル心齋橋03(B館)については基本協定書に関する覚書を含みます。なお、各基本協定書は、法的拘束力がないものとされています。

本投資法人は、各基本協定書に従い、Gビル心齋橋03(B館)については平成29年3月17日付、MARINE & WALK YOKOHAMAについては同月24日付で、それぞれ売主との間で売買契約を締結する予定です(注1)。本投資法人は、Gビル心齋橋03(B館)(底地)の売買契約において、平成29年12月末日までの間の売主及び本投資法人が別途合意する日(以下「売買実行期限」といいます。)までにGビル心齋橋03(B館)(底地)を取得する旨を売主との間で合意する予定であり(注2)、当該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・コミットメント等に該当することとなります。また、本投資法人は、MARINE & WALK YOKOHAMAの売買契約において、平成29年5月1日付でMARINE & WALK YOKOHAMAの信託受益権の準共有持分80%を譲り受ける旨を売主との間で合意する予定であり、当該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・コミットメント等に該当することとなります。

(注1) Gビル心齋橋03(B館)については、Gビル心齋橋03(B館)(本館)及びGビル心齋橋03(B館)(底地)それぞれについて個別に売買契約を締結する予定です。

(注2) ただし、売買実行期限以降において遅滞なく底地上の建物を建て替えることができると合理的に判断できる場合又は売主及び本投資法人が売買実行期限を延期することが妥当であると判断した場合で売主及び本投資法人が合意した場合には、売買実行期限は当該合意により定める日まで延期される旨が売買契約に定められる予定です。

Gビル心齋橋03(B館)(底地)に係る売買契約においては、買主である本投資法人が同契約の条項に違反をしたとき(売主又は買主による本契約上の表明保証が虚偽又は真実ではなかった場合を含みます。)は、売主は、同契約を解除することができ、この場合、本投資法人は売主に対して売主が被った損害を賠償する義務を負う旨が定められる予定です(ただし、当該損害賠償の総額は、売買代金の20%総額を超えないものとされています。)。また、MARINE & WALK YOKOHAMAの売買契約においては、買主である本投資法人が同契約の規定に違反(表明保証の違反を含みます。)をし、契約目的の達成に重大な支障が発生した場合は、売主は、同契約を解除することができ、この場合、買主である本投資法人は、売買代金総額の20%相当額を違約金として支払う義務を負う旨が定められる予定です。

なお、Gビル那覇新都心01に係る不動産信託受益権の売主は、本資産運用会社の利害関係人等である三菱商事の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が資産の運用を受託する合同会社です。また、Gビル心齋橋03(B館)及びMARINE & WALK YOKOHAMAに係る不動産信託受益権の売主は、本資産運用会社の利害関係人等である三菱商事の子会社である三菱商事都市開発株式会社です。

このため、本資産運用会社は、本投資法人に、これらの取得予定資産を売主に有利な条件で取得させることにより、その利害関係人等である三菱商事グループの利益を図ることが可能な立場にあります。しかし、本投資法人が売主からこれらの取得予定資産を取得するにあたっては、投資運用の意思決定に際して、本資産運用会社のコンプライアンス委員会における承認を経ると共に、本資産運用会社の取締役会の決議要件を加重することにより、かかる利益相反の可能性のある行為に対する十分な対応をとることとしています。

### 第30期取得済資産の概要

物件番号 (注1)	不動産又は 信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間	取得 価格 (百万円)	売主	取得日	NOI 利回り (%)	賃貸借 残存期間 (年)
U-7	Gビル自由が丘01 (B館) (追加取得)	三井住友 信託銀行 株式会社	平成16年1月29日～ 平成31年1月28日	504	-	平成28年 11月7日	6.4 (注2)	9.9 (注5)
U-39	Gビル高田馬場01 (追加取得)	三井住友 信託銀行 株式会社	平成26年1月29日～ 平成38年9月30日	3,545	国内事業 会社 (注3)	平成28年 10月3日	4.4 (注4)	1.9 (注5)
U-45	Gビル仙台一番町 01 (借地権付建物)	-	-	1,500	合同会社 NKプランニ ング仙台	平成28年 9月29日	4.4 (注6)	- (注7)

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有する物件をU型(都市型)及びS型(郊外型)の2つに分類し、各分類毎にその取得日順及び取得価格順に番号を付したものです。なお平成28年9月より物件番号を変更しています。以下同じです。

(注2) Gビル自由が丘01(B館)(追加取得)のNOI利回りについては、Gビル自由ヶ丘01(B館)の土地・建物全体を所有した後の数値を以下の計算式に基づき算出し記載しています。

$$\{ (\text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用}) + \text{減価償却費} \} \div \text{取得価格}$$

\* 不動産賃貸事業収入については、賃借人であるテナントとの間の賃貸借契約に定める賃料に基づき算出しています。不動産賃貸事業費用については、平成28年度の公租公課、エンジニアリングレポートに基づく修繕費、プロパティ・マネジメント報酬、保険料、固定資産台帳による償却計算に基づく減価償却費等に基づき算出しています。取得価格は、土地及び借地権付建物の取得価格の合計993百万円です。

なお、これらは今後の第30期取得済資産の収入及び費用の状況を予測しようとするものではなく、実際の金額と一致するとは限りません。

- (注3) 売主は国内事業会社ですが、商号・名称等の開示について売主からの承諾を得られていないため非開示としています。
- (注4)  $Gビル高田馬場01(追加取得)のNO1利回り = \{ (Gビル高田馬場01(追加取得)に係る不動産賃貸事業収入^* - 不動産賃貸事業費用^* ) + 減価償却費^* \} \div Gビル高田馬場01(追加取得)の取得価格$
- \* 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Gビル高田馬場01(追加取得)の前信託受益者から提供を受けた平成27年12月から平成28年9月までの実績値及び本投資法人取得後の平成28年10月及び11月の実績値に基づき算出しています。  
なお、これらは今後の第30期取得済資産の収入及び費用の状況を予測しようとするものではなく、実際の金額と一致するとは限りません。
- (注5) 平成28年11月末日を基準日とし、賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日までの期間です。以下、本(1)において同じです。
- (注6) Gビル仙台一番町01(借地権付建物)のNO1利回りについては、Gビル仙台一番町01の土地・建物全体を所有した後の数値を以下の計算式に基づき算出し記載しています。  
 $\{ (不動産賃貸事業収入^* - 不動産賃貸事業費用^* ) + 減価償却費^* \} \div 取得価格$
- \* 不動産賃貸事業収入については、賃借人であるテナントとの間の賃貸借契約に定める賃料に基づき算出しています。不動産賃貸事業費用については、平成28年度の公租公課、エンジニアングレポートに基づく修繕費、プロパティ・マネジメント報酬、保険料、固定資産台帳による償却計算に基づく減価償却費等に基づき算出しています。取得価格は、底地及び借地権付建物の取得価格合計4,320百万円です。  
なお、これらは今後の第30期取得済資産の収入及び費用の状況を予測しようとするものではなく、実際の金額と一致するとは限りません。
- (注7) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

### 取得予定資産の概要

物件番号	信託不動産 (物件名称)	信託受託者 (注1)	信託期間 (注1)	取得 予定 価格 (百万円) (注2)	売主	取得 予定日 (注3)	NO1 利回り (%) (注4)	(平均) 賃貸借 残存期間 (年) (注6)
U-50	MARINE & WALK YOKOHAMA	三井住友 信託銀行 株式会社	平成29年3月24日～ 平成39年3月31日	11,300	三菱商事 都市開発 株式会社	平成29年 3月24日 及び 平成29年 5月1日 (注5)	5.3	10.2
U-30	Gビル 心斎橋03 (B館)	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成28年9月30日～ 平成38年9月30日	8,200	三菱商事 都市開発 株式会社	平成29年 3月17日 及び 平成29年 12月末日 まで(注7)	4.7	14.8
U-51	Gビル 御堂筋01	三井住友 信託銀行 株式会社	平成28年11月29日～ 平成39年3月31日	9,975	- (注8)	平成29年 3月31日	3.2	2.0
S-46	春日井(底地)	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成28年1月29日～ 平成38年2月28日	6,350	- (注8)	未定 (注9)	4.2	- (注10)
U-49	Gビル 那覇新都心01	三井住友 信託銀行 株式会社	平成27年12月25日～ 平成39年3月31日	5,650	合同会社 YDN リーシング	平成29年 3月17日	6.5	12.7
U-52	Gビル 天神西通り01	株式会社 りそな銀行	平成19年12月20日～ 平成39年4月30日	4,850	総合地所 株式会社	平成29年 4月5日	4.2	2.1
合計/ 平均	-	-	-	46,325	-	-	4.6	-

- (注1) 信託契約の締結又は変更により、信託受託者及び信託期間が今後、決定又は変更される予定の取得予定資産があります。
- (注2) 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3) 取得予定日は、今後、変更される可能性があります。

- (注4)  $G\text{ビル天神西通り01のNOI利回り} = \{ (\text{不動産賃貸事業収入}^* - \text{不動産賃貸事業費用}^*) + \text{減価償却費}^* \} \div \text{取得予定価格}$
- \*  $G\text{ビル天神西通り01の不動産賃貸事業収入及び不動産賃貸事業費用については、本投資法人が}G\text{ビル天神西通り01の売主等から提供を受けた、平成27年12月から平成28年11月までの実績値を用いており、取得予定日までに予定されている各事象（締結又は変更される賃貸借契約、信託契約、プロパティ・マネジメント契約、建物管理業務委託契約及び損害保険契約の内容、発生主義に基づく公租公課並びに取得予定価格、固定資産台帳及び工事請負契約による償却計算に基づく減価償却費等（ただし、平成29年2月28日にて退去予定の3Fテナントについては、退去を考慮しない前提で算定しています。））を考慮した上で算定した金額を反映することにより計算しています。なお3Fテナントの退去を考慮した場合（新規テナントの入居を前提としない場合）、NOI利回りは3.8%です。$
- $G\text{ビル天神西通り01を除く新規取得資産に係るNOI利回りについては、前記「1 運用環境及び本募集の意義と目的（2）成長戦略 外部成長戦略（イ）強固なポートフォリオの構築 d. オフリングハイライト（取得ハイライト）<新規取得資産一覧>（注4）」と同様の計算により算出しています。$
- 取得予定資産取得後の保有資産に係る平均NOI利回りについては、前記「1 運用環境及び本募集の意義と目的（3）取得予定資産取得による各指標への効果 投資主価値の向上 <取得予定資産取得による各指標への効果>（注3）」と同様の計算により算出しています。
- なお、これらは今後の取得予定資産の収入及び費用の状況を予測しようとするものではなく、実際の金額と一致するとは限りません。
- (注5) 平成29年3月24日にてMARINE & WALK YOKOHAMAを信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分20%を、平成29年5月1日にて、不動産信託受益権の準共有持分の80%を取得する予定です。
- (注6) 各取得予定資産については取得予定日を基準日とし、各信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日まで（賃貸借契約書が平成29年2月10日までに変更される予定がある場合には、変更後の賃貸借契約書に表示される予定の賃貸借契約満了日まで）の期間を賃料で加重平均して計算しています。
- (注7) 平成29年3月17日に後記「2 投資対象（2）個別信託不動産の内容 個別物件の概要（ロ）取得予定資産 U-30Gビル心齋橋03（B館）<概念図>」に記載の「取得予定建物・取得予定土地」（以下「Gビル心齋橋03（B館）（本館）」ということがあります。）を取得予定価格7,800百万円にて、平成29年12月末日までに同「取得予定土地」（以下「Gビル心齋橋03（B館）（底地）」ということがあります。）を取得予定価格400百万円にて取得する予定です。ただし、「取得予定土地」については、当該土地上に存する第三者が所有する建物（以下単に「第三者所有建物」という場合があります。）を建替えられると合理的に判断できる場合又は売主及び本投資法人が売買実行期限を延期することが妥当であると判断した場合で売主及び本投資法人が合意した場合には、取得予定日を別途合意する日まで延期することができます。更に、本投資法人は、第三者所有建物を本投資法人が満足する条件で建替えられると合理的に判断できる場合、当該新建物を本投資法人が購入することにつき売主と誠実に協議することができます。
- (注8) 売主からの同意を得られていないため、非開示としています。
- (注9) 底地上に賃借人が建築予定の食品スーパー等からなる建物についての検査済証が交付された後の取得を予定しています。現時点では、平成29年8月頃を予定しています。
- (注10) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

## (2) 個別信託不動産の内容

以下の各表は、第30期取得済資産及び取得予定資産の個別の概要等をまとめたもので、各表に記載した事項の説明は、以下のとおりです。

別段の記載をしたものを除き、第30期取得済資産については本書の日付現在、取得予定資産については各取得予定資産の取得予定日を基準日としています。

### 各欄に関する説明

#### (イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・ 「取得（予定）日」は、第30期取得済資産及び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、第30期取得済資産及び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、各第30期取得済資産及び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。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 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。）（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。
- ・ 土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条第1項に定める、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、第30期取得済資産及び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、東京海上日動リスコンサルティング株式会社、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構に委託し、報告を受け、本欄にはその概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。  
なお、「調査年月日」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成日付を記載しています。「緊急修繕費」は、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目又は法規上の改善を受けて未改修の項目等の修繕費用の金額を、「短期修繕費」は、標準的な修繕又は内装・設備の更新に関わる費用以外で、劣化が進んでいるために早期に改修が望まれる項目又は放置すれば不具合が発生すると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。
- ・ 「プロパティ・マネジメント会社」は、第30期取得済資産については、本書の日付現在委託中の会社を、取得予定資産については、取得予定資産の取得後に委託を予定している会社を記載しており、今後変更する場合があります。
- ・ 「特記事項」は、本書の日付現在において各第30期取得済資産及び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、各第30期取得済資産及び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。

## (ロ) 「テナント賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・ 「テナント数」は、第30期取得済資産については平成28年11月末日現在で効力を有する賃貸借契約書等、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・事務所等を用途とする建物（ただし底地物件（一部が底地である物件（以下「一部底地物件」といいます。）を含みます。）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、パス・スルー型のマスターリース契約（マスターリース契約における賃料がエンドテナントとの賃貸借契約における賃料と連動しているものをいいます。）を締結している場合には、エンドテナント数を記載しています。
- ・ 「総賃貸面積」は、テナント毎の建物の賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。ただし、底地物件（一部底地物件を含みます。）については借地契約に表示されている土地面積を記載しています。
- ・ 「稼働率」は、第30期取得済資産については平成28年11月末日現在で効力を有する賃貸借契約書等、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、第30期取得済資産については平成28年11月末日現在で効力を有する賃貸借契約書等、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上明記されている額を含まず、売上歩合賃料については、主として平成28年11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、第30期取得済資産については平成28年11月末日現在で効力を有する賃貸借契約書等、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。
- ・ 「契約更改・改定」には、主要なテナントとの間の賃貸借契約のうち、契約の更改・賃料改定・中途解約の可否等に関する内容を記載しています。

## (ハ) 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

本投資法人は、第30期取得済資産及び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、シーピーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所に投資対象不動産の鑑定評価又は、価格調査を依頼して鑑定評価書又は価格調査報告書を受領し、本欄にはその概要を記載しています。本不動産鑑定評価又は価格調査の結果は、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又は調査価格での取引可能性等を保証するものではありません。

## (二) 「本物件の特性」欄に関する説明

本資産運用会社が取得予定資産の取得の意思決定に際し、デュー・ディリジェンス手続において株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト等から取得したレポートを含む資料及び情報に基づく本資産運用会社の判断を記載しています。当該レポート等は、一定時点における外部作成者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。



## 不動産又は信託不動産に係る概要

	物件 番号	不動産又は 信託不動産 (物件名称)	所在地	鑑定 評価額 (百万円)	テナン ト数	年間賃料 (消費税別) (百万円)	総賃貸 可能面積 (注1) (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	敷金・ 保証金 (百万円)
第30期 取得済 資産	U-7	Gビル 自由が丘01 (B館) (追加取得)	東京都 目黒区	700	1	74	915.78	915.78	37
	U-39	Gビル 高田馬場01 (追加取得)	東京都 新宿区	3,750	15	267	3,569.20	3,569.20	188
	U-45	Gビル 仙台一番町01 (借地権付建 物)	宮城県 仙台市 青葉区	1,620	1	204	2,387.17	2,387.17	102
	第30期取得済資産 小計			6,070	17	546	6,872.15	6,872.15	327
取得 予定 資産	U-50	MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県 横浜市 中区	13,600	24	763	8,347.68	8,347.68	442
	U-30	Gビル 心齋橋03 (B館)	大阪府 大阪市 中央区	9,370 (注2)	3	401	688.16	688.16	200
	U-51	Gビル 御堂筋01	大阪府 大阪市 中央区	10,600	2	(注3)	2,446.00	2,446.00	(注3)
	S-46	春日井(底地)	愛知県 春日井市	6,420	1	(注3)	20,509.10	20,509.10	(注3)
	U-49	Gビル 那覇新都心01	沖縄県 那覇市	6,820	2	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)
	U-52	Gビル 天神西通り01	福岡県 福岡市 中央区	5,000	7	204	2,667.42	2,372.09	230
	取得予定資産 小計			51,810	39	2,186	51,691.53	51,396.20	2,603
第30期取得済資産及び取得予定資産合計			57,880	56	2,732	58,563.68	58,268.35	2,930	

(注1) 「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、賃貸借契約書又は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。ただし、底地物件(一部底地物件を含みます。)については借地契約に表示されている土地面積を記載しています。

(注2) シービーアールイー株式会社による価格調査報告書に基づく調査価格を記載しています。

(注3) 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。

## 個別物件の概要

(イ) 第30期取得済資産

U-7 Gビル自由が丘01(B館)(追加取得)						
特定資産の概要						
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	
取得日	平成28年11月7日			調査年月日	平成28年11月1日	
取得価格	504百万円			緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年1月29日		短期修繕費	0円	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費	14,960,000円 / 20年 (年平均: 748,000円)		
	信託期間満了日	平成31年1月28日				
土地(注)	所在地(住居表示)	東京都目黒区自由が丘二丁目9番19号	建物	構造と階数	木・鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき 地下2階付3階建	
	面積	284.56㎡		建築時期	平成28年10月27日	
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	895.12㎡	
	容積率/建ぺい率	300%/80%		種類	店舗	
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権	
担保設定の有無	なし		プロパティ・マネジメント会社	株式会社 ザイマックスアルファ		
特記事項: ・なし						
(注) 本投資法人は、Gビル自由が丘01(B館)の土地に係る信託受益権を保有しており、建替え事業を行い建替え後の建物を取得し、平成28年11月7日付で追加信託しています。						

テナント賃貸借の概要						
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)
KOE	物販・飲食	1	915.78㎡ (100%)	74	10年間	37
契約更改・改定: ・本契約は定期建物賃貸借契約であり、賃貸借期間の満了により終了します。 ・契約期間は10年間(平成38年11月6日まで)です。 ・賃貸借期間中は、賃料の改定を行わないものとされています。						
その他事項: -						

鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	700,000,000円(注1)
価格時点	平成28年11月7日
直接還元法による収益価格	1,660,000,000円(注2)
還元利回り	3.8%
DCF法による収益価格	1,610,000,000円(注2)
割引率	3.6%
最終還元利回り	4.0%
原価法による積算価格	1,540,000,000円(注2)
土地割合	57.3%
建物割合	42.7%

(注1) 土地と建物が同一の所有者に属し、結合している状態における建物だけの部分鑑定評価となります。

(注2) 建物及びその敷地の価格となります。

U-39 Gビル高田馬場01(追加取得)						
特定資産の概要						
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	
取得日	平成28年10月3日			調査年月日	平成28年7月8日	
取得価格	3,545百万円			緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成26年1月29日		短期修繕費	0円	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	70,990,000円 / 12年 (年平均: 5,915,833円)	
	信託期間満了日	平成38年9月30日				
	所在地 (住居表示)	東京都新宿区高田馬場二丁目13番2号			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
土地	面積	1,010.19㎡		建築時期	平成25年1月21日	
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		延床面積	4,340.44 ㎡	
	容積率 / 建ぺい率	600%、400%、300% / 80%、60%		種類	店舗 事務所	
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権	
	担保設定の有無	なし		プロパティ・マネジメント会社	株式会社 ザイマックスアルファ	
特記事項： ・なし						
(注) 本投資法人は、Gビル高田馬場01の土地に係る不動産信託受益権の準共有持分60%（旧名称：高田馬場（底地））を平成27年9月15日付で既に保有しており、土地に係る不動産信託受益権の準共有持分40%及び建物に係る不動産信託受益権の取得により、Gビル高田馬場01の不動産信託受益権をすべて保有しています。						

テナント賃貸借の概要						
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)
成城石井他	物販他	15	3,569.20㎡ (100%)	267 (注)	-	188 (注)
契約更改・改定： <株式会社 成城石井> ・本契約は定期建物賃貸借契約であり、賃貸借期間の満了により終了します。						
その他事項： -						

(注) 各テナントの合計の数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	3,750,000,000円
価格時点	平成28年7月1日
直接還元法による収益価格(注)	-
還元利回り	-
DCF法による収益価格	3,730,000,000円
割引率	3.8%
最終還元利回り	-
原価法による積算価格	3,610,000,000円
土地割合	69.6%
建物割合	30.4%

(注) 追加取得分については直接還元法による価格の算出は行われていません。

U-45 Gビル仙台一番町01（借地権付建物）						
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産		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	
取得日	平成28年9月29日			調査年月日	平成28年9月14日	
取得価格	1,500百万円			緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日	-		短期修繕費	0円	
	信託受託者	-		長期修繕費	24,344,000円 / 12年 (年平均: 2,028,666円)	
	信託期間満了日	-				
	所在地 (住居表示)	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目5番12号				
土地(注)	面積	682.33㎡		建築時期	昭和43年12月5日・平成2年3月23日	
	用途地域	商業地域		延床面積	2,384.24㎡	
	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%		種類	店舗・事務所・倉庫	
	所有・それ以外の別	借地権(注)		所有・それ以外の別	所有権	
	担保設定の有無	なし		プロパティ・マネジメント会社	三菱地所リテールマネジメント株式会社	
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> <li>昭和43年12月5日に建築された借地権付建物は旧耐震基準法（旧耐震基準）にて設計・施工されており、当該借地権付建物の一部が新耐震基準を満たしていないため、本投資法人による底地取得後、売主の責任と費用負担において耐震補強工事が実施されました。</li> <li>借地権付建物の地下2階機械室内に、PCBの含有調査を実施していない未使用のトランス2台が残存していましたが、借地権付建物取得までに売主の責任と費用負担において適法に処理が完了しました。</li> <li>借地権付建物における各階の鉄骨吹付け材等及び地下2階機械室等の保温材、断熱材においてアスベスト含有がありましたが、借地権付建物取得までに売主の責任と費用負担において適切に処理が完了しました。</li> </ul>						
(注) 本投資法人は、本物件の底地を平成27年12月25日付で既に取得しており、本物件の取得により土地及び建物双方の所有権を取得しています（なお、土地の借地権は混同により消滅しています。）。						

テナント賃貸借の概要						
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)
- (非開示)	衣料	1	2,387.17㎡ (100%)	204	- (非開示)	102
契約更改・改定： - (非開示)						
その他事項： - (非開示)						

鑑定評価書の概要	
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	1,620,000,000円(注)
価格時点	平成28年9月14日
直接還元法による収益価格	-
還元利回り	-
DCF法による収益価格	1,150,000,000円
割引率	4.2%
最終還元利回り	-
原価法による積算価格	-
土地割合	-
建物割合	-

(注) 借地権付建物の正常価格に、借地権付建物に帰属する増分価値を加算することによる底地権者が本物件を購入する前提での鑑定評価額となります。

## (口) 取得予定資産

U-50 MARINE & WALK YOKOHAMA					
特定資産の概要					
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(注)	平成29年3月24日 平成29年5月1日			調査年月日	平成29年2月6日
取得予定価格(注)	11,300百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成29年3月24日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	193,330,000円 / 20年 (年平均: 9,666,500円)
	信託期間満了日	平成39年3月31日			
土地	所在地(住居表示)	神奈川県横浜市中区新港一丁目3番1号		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1階付5階建
	面積	7,053.05㎡		建築時期	平成28年2月15日
	用途地域	商業地域		延床面積	12,670.93㎡
	容積率/建ぺい率	400% / 80%		種類	店舗・会館・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし		プロパティ・マネジメント会社	三菱商事都市開発株式会社	
特記事項:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、横浜市との間で、以下の事項を合意しています。 平成28年4月1日から5年が経過するまでの間（以下「指定期間」といいます。）、本物件の不動産信託受益権を第三者に移転し、又は信託受託者をして本物件土地の所有権を第三者に移転させる場合には、横浜市の承認を得ること。指定期間中に横浜市の承認を得ずに本物件土地を第三者に譲渡した場合その他横浜市との一定の合意事項に違反した場合には、横浜市が本物件土地を買い戻すことができること。なお、本物件土地には、横浜市を買い戻権者とする買戻特約登記（有効期間：平成26年10月3日から10年間）が設定されています。</li> <li>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する予定であり、保有する準共有持分（以下「本準共有持分」といいます。）又はその信託財産たる不動産の本準共有持分相当分の全部又は一部を譲渡する場合には、他の準共有者の事前の承諾が必要であり、また他の準共有者が購入を希望する場合には、他の者に優先して当該他の準共有者と交渉するものとされています。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ものとされています。なお、本物件の不動産信託受益権の全てが単独の者に帰属した場合には、当該協定書の効力はその時に自動的に終了するものとされています。</li> </ul>					
(注) 平成29年3月24日にて、不動産信託受益権の準共有持分20%（取得予定価格2,260百万円）を、平成29年5月1日にて、不動産信託受益権の準共有持分80%（取得予定価格9,040百万円）を取得する予定です。					



テナント賃貸借の概要						
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)
BAYSIDE GEIHINKAN VERANDA minatomirai、Fred Segal他	物販、飲食、 結婚式場他	24	8,347.68㎡ (100.0%)	763 (注)	-	442 (注)
<p>契約更改・改定：</p> <p>&lt;株式会社テイクアンドギヴ・ニーズ&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・契約期間：約20年間（平成48年1月31日まで）</li> <li>・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。</li> <li>・賃借人は契約期間内の解約はできません。ただし、賃借人は、施設開業日（平成28年3月4日）から10年を経過した日からは、解約希望日の1年前までに賃貸人に書面にて通知することにより解約することができます。その場合、賃借人は解約金として賃料及び共益費の残契約期間相当額を支払うものとされています。</li> <li>・本契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条の適用は排除するものとされており、賃貸借期間中、賃料の増減額を行うことはできません。</li> </ul> <p>&lt;MFSJ株式会社&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・契約期間：約10年間（平成38年2月28日まで）</li> </ul> <p>その他事項：</p> <p>本書の日付現在、2テナントより、平成29年2月28日付及び平成29年8月31日付で賃貸借契約を解約する旨の通知書を受領しています（総賃貸可能面積に占める割合3.3%）。また、1テナントより、平成28年12月29日付で出店申込書を受領しています（総賃貸可能面積に占める割合0.8%）。</p>						

(注) 各テナントの合計の数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	13,600,000,000円
価格時点	平成29年2月1日
直接還元法による収益価格	13,700,000,000円
還元利回り	4.2%
DCF法による収益価格	13,600,000,000円
割引率	4.0%
最終還元利回り	4.4%
原価法による積算価格	9,170,000,000円
土地割合	65.3%
建物割合	34.7%

**本物件の特性****投資ターゲット**

C 主要駅隣接の好立地商業施設

**ハイライト**

- ・首都圏随一の商業・観光エリア、みなとみらい21地区に位置するマルチテナント型商業施設

**マーケットの魅力**

- ・都市景観100選にも選ばれたみなとみらい21地区は、年間来街者数(注1)約7,600万人と国内外からの観光客とビジネス客でにぎわう商業・観光エリア
- ・観光庁が選定するグローバルMICE(注2)都市である横浜市の中でも継続的に開発が行われている地域
- ・周辺地域はタワーマンションや集合住宅の建設も多数計画されており、新規の住宅供給による居住者の増加が見込まれるエリア

**立地の魅力**

- ・横浜高速鉄道みなとみらい線「馬車道駅」、「日本大通り駅」から徒歩約9分、JR根岸線・横浜市営地下鉄ブルーライン「桜木町駅」から観光遊歩道「汽車道」を歩いて徒歩約15分
- ・日本初の「ユネスコ文化遺産保全のためのアジア太平洋遺産賞」を受賞し、年間来場者数600万人超(注3)を記録した横浜赤レンガ倉庫に隣接

**施設の魅力**

- ・アメリカ西海岸発のセレクトショップ「Fred Segal(フレッドシーガル)」の日本旗艦店、オーシャンフロントの景観を活かしたレストラン、ブライダル施設など、横浜初出店14店舗を含む、多彩な店舗を有する複合型施設
- ・三菱商事都市開発株式会社によって平成28年に竣工した、みなとみらい21地区の新たなランドマーク

(注1) 年間来街者数は、「横浜市都市整備局みなとみらい21推進課」公表数値

(注2) 「MICE」とは、企業等の会議(Meeting)、報奨・研修旅行(Incentive Travel)、国際会議(Convention)、展示会・見本市/イベント(Exhibition/Event)の頭文字で、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントの総称です。観光庁は、横浜市を含む7都市をグローバルMICE都市に選定し、MICE誘致力向上の支援を行っています。

(注3) 平成25年年間来場者630万人

U-30 Gビル心齋橋03（B館）							
特定資産の概要							
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29年3月17日 平成29年12月末日まで			調査年月日	平成29年1月		
取得予定価格	8,200百万円			緊急修繕費	0円		
信託受益権の概要	信託設定日	平成28年9月30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	8,372,000円 / 12年 (年平均: 697,666円)		
	信託期間満了日	平成38年9月30日					
土地(注)	所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一丁目2番14号他		建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根2階建	
	面積	437.85㎡			建築時期	平成12年6月16日	
	用途地域	商業地域			延床面積	537.58㎡	
	容積率/建ぺい率	500% / 80%			種類	店舗	
	所有・それ以外の別	所有権			所有・それ以外の別	所有権	
担保設定の有無	なし		プロパティ・マネジメント会社	株式会社 京阪流通システムズ			
特記事項： ・本投資法人は、平成29年3月17日に以下の<概念図>記載の「取得予定土地・取得予定建物」を取得価格7,800百万円にて、平成29年12月末日までに「取得予定土地」を取得価格400百万円にて、それぞれ取得する予定です。ただし、「取得予定土地」については、以下の<概念図>記載の第三者所有建物を建替えられると合理的に判断できる場合又は売主及び本投資法人が売買実行期限を延期することが妥当であると判断した場合で売主及び本投資法人が合意した場合には、取得予定日を別途合意する日まで延期することができます。更に、以下の<概念図>記載の第三者所有建物を本投資法人が満足する条件で建替えられると合理的に判断できる場合、当該新建物を本投資法人が購入することにつき売主と誠実に協議することができます。							
(注) 本土の一部(以下の<概念図>記載の「取得予定土地」(138.96㎡))について、当該土地の取得予定日までに当該土地の建物所有者である三菱商事都市開発株式会社と当該土地の現所有者である信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社との間で、借地契約が締結される予定です。							

テナント賃貸借の概要						
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)
ツルハドラッグ他	物販他	3 (注1)	688.16㎡ (100.0%)	401 (注2)	-	200 (注2)
契約更改・改定： - (非開示)						
その他事項： - (非開示)						

(注1) B館(底地)に係る賃貸借契約を含みます。

(注2) 各テナントの合計の数値を記載しています。また、当該土地の建物所有者である三菱商事都市開発株式会社と当該土地の現所有者である信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結予定の借地契約の数値も含まれています。

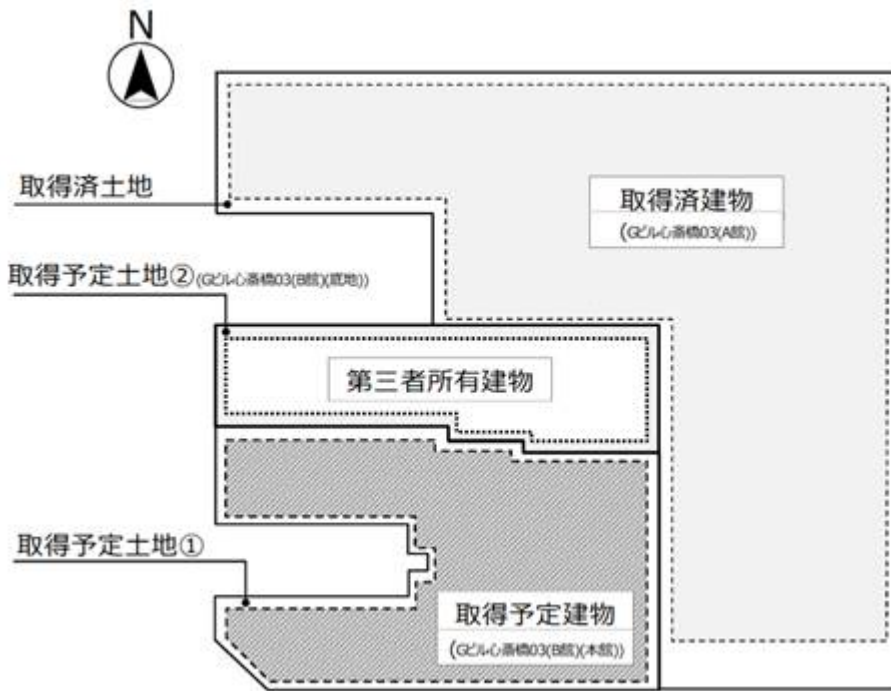
価格調査報告書の概要	
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
調査価格(注1)	9,370,000,000円
価格時点	平成29年2月1日
直接還元法による収益価格	9,020,000,000円
還元利回り	3.8%
DCF法による収益価格	9,170,000,000円
割引率	3.5%
最終還元利回り	4.0%
原価法による積算価格	6,680,000,000円
土地割合	98.9%
建物割合	1.1%

(注1) 当該調査価格は、本土地の一部（以下の<概念図>記載の「取得予定土地」（138.96㎡））について、当該土地の取得予定日までに当該土地上の建物所有者である三菱商事都市開発株式会社と当該土地の現所有者である信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社との間で、借地契約が締結されることを前提とし算出をした調査価格になります。

(注2) Gビル心齋橋03（B館）（本館）のシービーアールイー株式会社による鑑定評価額（価格時点：平成29年2月1日）は8,930百万円、Gビル心齋橋03（B館）（底地）のシービーアールイー株式会社による上記(注1)と同様の借地契約の締結を前提として算出した調査価格（価格時点：平成29年2月1日）は409百万円です。なお、Gビル心齋橋03（B館）（底地）については、取得時に鑑定評価書を取得します。

本物件の特性
<p>投資ターゲット</p> <p>D プライム立地の商業施設</p> <p>ハイライト</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>日本でも有数の通行量を有する心齋橋筋商店街に位置し、Gビル心齋橋03（A館）に隣接する商業施設</li> </ul> <p>マーケットの魅力</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>心齋橋筋商店街はファストファッション、アミューズメント施設、飲食店、雑貨店等の様々な業種の店舗が集積するエリア</li> </ul> <p>立地の魅力</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大阪市営地下鉄御堂筋線、長堀鶴見緑地線「心齋橋駅」から徒歩約1分</li> <li>本物件に隣接しユニクロがテナントとして入居する、Gビル心齋橋03（A館）と併せて、心齋橋筋商店街に面する1ブロックの過半を本投資法人が保有</li> </ul> <p>施設の魅力</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>心齋橋筋商店街の角地に面した、視認性の高い、広いファサードを有する建物</li> <li>インバウンド需要を取り込めるツルハドラッグが、テナントとして入居</li> <li>Gビル心齋橋03「A館」、「B館（本館）」及び「B館（底地）」の一体運営を図ることで運営コストを効率化</li> </ul>

## &lt; 概念図 &gt;



(注) 上図は、本物件の建物及び土地の状況を分かりやすく図示するために本資産運用会社が作成した概念図です。そのため、実際の形状及びそれぞれの面積の比率とは必ずしも一致しません。

U-51 Gビル御堂筋01							
特定資産の概要							
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29年3月31日			調査年月日	平成29年1月		
取得予定価格	9,975百万円			緊急修繕費	0円		
信託受益権の概要	信託設定日	平成28年11月29日		短期修繕費	0円		
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	86,372,000円 / 12年 (年平均: 7,197,666円)		
	信託期間満了日	平成39年3月31日					
土地	所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番25号		建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 地下1階付4階建	
	面積(注)	1,143.90㎡			建築時期	平成19年3月22日	
	用途地域	商業地域			延床面積	3,778.67㎡	
	容積率/建ぺい率	1,000% / 80%			種類	店舗・事務所	
	所有・それ以外の別	所有権			所有・それ以外の別	所有権	
担保設定の有無	なし		プロパティ・マネジメント会社	株式会社 京阪流通システムズ			
特記事項: ・なし							
(注) 道路とみなされる部分(約56.9㎡)を含みます。							

テナント賃貸借の概要						
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)
HERMES、 HARRY WINSTON	物販	2	2,446.00㎡ (100.0%)	- (非開示)	- (非開示)	- (非開示)
契約更改・改定: - (非開示)						
その他事項: - (非開示)						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	シービーアールイー株式会社	
鑑定評価額	10,600,000,000円	
価格時点	平成29年2月1日	
直接還元法による収益価格	10,300,000,000円	
	還元利回り	3.8%
DCF法による収益価格	10,600,000,000円	
	割引率	3.4%
	最終還元利回り	3.6%
原価法による積算価格	8,840,000,000円	
	土地割合	94.7%
	建物割合	5.3%

**本物件の特性**

## 投資ターゲット

D プライム立地の商業施設

## ハイライト

- ・世界的ラグジュアリーブランドの西日本旗艦店が入居する、御堂筋エリアに位置する商業施設

## マーケットの魅力

- ・「心齋橋駅」周辺の御堂筋沿いは、世界的ラグジュアリーブランドの旗艦店が集積する極めて希少性の高いエリア
- ・大阪市中央区は、全国の区市郡別(ただし、政令指定都市については、区単位で集計)の中でも年間商品販売額が第4位(注)、ファッション関連販売額(卸売業を除きます。)で第1位(注)を誇る西日本最大級の商業地域

## 立地の魅力

- ・大阪市営地下鉄御堂筋線、長堀鶴見緑地線「心齋橋駅」から徒歩約5分の御堂筋沿いの角地に立地

## 施設の魅力

- ・世界的ラグジュアリーブランド、HERMES(エルメス)とHARRY WINSTON(ハリー・ウィンストン)が、関西エリアにおける旗艦店として入居
- ・御堂筋沿いに視認性の高い、広いファサードを有し、ランドマーク性のある建物

(注) 総務省統計局「平成24年経済センサス - 活動調査」に基づきます。

S-46 春日井(底地)						
特定資産の概要						
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	-	
取得予定日	未定(注)			調査年月日	-	
取得予定価格	6,350百万円			緊急修繕費	-	
信託 受益権の 概要	信託設定日	平成28年1月29日		短期修繕費	-	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社		長期修繕費	-	
	信託期間 満了日	平成38年2月28日				
土地	所在地	愛知県春日井市小野町 二丁目1番1		構造と階数	-	
	面積	20,509.10㎡		建築時期	-	
	用途地域	工業地域		延床面積	-	
	容積率/ 建ぺい率	200% / 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		プロパティ・ マネジメント会社	未定		
特記事項： ・なし						
(注) 底地上に賃借人が建築予定の食品スーパー等からなる建物について検査済証が交付された後の取得を予定しています。現時点では、平成29年8月頃を予定しています。						

テナント賃貸借の概要						
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)
パロー	小売業	1 (株式会社パロー ホールディングス)	20,509.10㎡ (100.0%)	- (非開示)	- (非開示)	- (非開示)
契約更改・改定： - (非開示)						
その他事項： - (非開示)						

鑑定評価書の概要	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	6,420,000,000円
価格時点	平成28年9月28日
直接還元法による収益価格	-
還元利回り	-
DCF法による収益価格	6,420,000,000円
割引率	4.2%
最終還元利回り	-
原価法による積算価格	-
土地割合	-
建物割合	-



### 本物件の特性

#### 投資ターゲット

B 人口密集地域の近隣商業施設

#### ハイライト

- ・名古屋市北東部の住宅密集エリアに位置する生活密着型の商業施設の底地

#### マーケットの魅力

- ・名古屋市北東部の春日井市の人口増加率は平成27年 / 平成12年比、+6.6%と増加基調
- ・商圏人口は1k m圏1.7万人、3k m圏16.1万人と、名古屋市郊外部として恵まれた人口集積

#### 立地の魅力

- ・「名古屋駅」からJR中央本線で約20分に位置する「勝川駅」から徒歩約5分、名古屋第二環状自動車道「勝川IC」至近であり、名古屋市中心部へのアクセスが良好
- ・隣接地では第1期158戸の大型マンションの開発が進められ、更に第2期開発も予定されており、今後の人口増加が期待される

#### 施設の魅力

- ・本底地上には、中部圏を地盤とした食品スーパー、ドラッグストア、ホームセンター等を展開しているパローの食品スーパーを中心に、専門店も入居する生活密着型の商業施設の建設が予定されている
- ・賃借人と長期の事業用定期借地契約を締結済み

#### < 建物配置予定図 >



#### < 店舗施設の概要 >

延床面積	9,861㎡
店舗面積	5,285㎡
開店予定時期	平成29年8月下旬
駐車場台数	343台（予定）
予定テナント(注)	スーパーマーケット、ドラッグストア、衣料品店、飲食店等

(出所) 愛知県産業労働部商業流通課「(仮称)勝川商業施設」を基に本資産運用会社作成

(注) 本底地上に建設される建物の予定テナントです。本書の日付現在、本投資法人は底地上の建物の取得を予定していません。

U-49 Gビル那覇新都心01					
特定資産の概要					
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29年3月17日		調査年月日	平成29年1月16日	
取得予定価格	5,650百万円		緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日		平成27年12月25日	短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費	89,073,000円 / 12年 (年平均: 7,422,750円)	
	信託期間満了日	平成39年3月31日			
土地	所在地(住居表示)	沖縄県那覇市おもろまち二丁目5番33号	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根3階建
	面積	7,900.00㎡		建築時期	平成21年11月9日
	用途地域	商業地域		延床面積	13,988.99㎡
	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%		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	プロパティ・マネジメント会社	ジョーンズ ラング ラサール株式会社		
特記事項： ・消防用設備点検結果報告書等において複数の指摘事項がありますが、売主の責任と負担においてテナントに指示して治癒させることについて、売主との間で合意しています。					

テナント賃貸借の概要						
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)
ヤマダ電機郵便局	家電量販店 他	2	- (非開示) (100.0%)	- (非開示)	-	- (非開示)
契約更改・改定： <株式会社沖縄ヤマダ電機> ・3年毎に公租公課、物価変動、その他経済情勢に大幅な変動があり、賃貸人賃借人双方で賃料が不相当な額と判断されるに至った場合に限り、双方協議の上賃料改定が可能です。 ・賃借人は契約開始より10年経過以降に限り、10か月前までの書面による通知、敷金・保証金未返済額と同額の違約金を支払うことで解約が可能です(ただし、賃借人が代替賃借人を紹介し、新たな賃貸借契約を締結することができた場合は、新賃借人から預託される敷金・保証金の範囲内で返還されるものとされています。 )。						
<日本郵便株式会社> - (非開示)						
その他事項： - (非開示)						

鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	6,820,000,000円
価格時点	平成29年2月1日
直接還元法による収益価格	6,910,000,000円
還元利回り	5.3%
DCF法による収益価格	6,780,000,000円
割引率	5.3% (1~3年度)、5.4% (4年度~)
最終還元利回り	5.5%
原価法による積算価格	6,640,000,000円
土地割合	76.3%
建物割合	23.7%

本物件の特性
<p>投資ターゲット</p> <p>C 主要駅隣接の好立地商業施設</p> <p>ハイライト</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・沖縄県の行政・商業の中心地である那覇新都心に位置する商業施設</li> </ul> <p>マーケットの魅力</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1、3、5、10km圏の全商圏において、人口・世帯数とも増加傾向にあり、足許から広域まで肥沃なマーケットボリュームを有する</li> </ul> <p>立地の魅力</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな商業・観光の中心地として商業施設の集積が進む再開発地区「那覇新都心」の商業中心地「おもろまち」に立地</li> <li>・ゆいレール(沖縄都市モノレール)「おもろまち駅」から徒歩約12分、「おもろまち」を東西に横断する那覇環状線に面し、国際通り商店街入口及び「県庁前駅」から車で約10分と、アクセス性に優れる</li> </ul> <p>施設の魅力</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗面積6,793㎡を誇るヤマダ電機県内一番店として、那覇市内の家電量販店で最大級の規模を誇る</li> </ul>

#### < 那覇新都心の概要 >

- ・那覇市内の再開発エリア
- ・大型商業施設、県立博物館などの文教施設、行政機関の集積が進み、更にはゆいレール(沖縄都市モノレール)の開通による交通利便性の向上により、沖縄県の中心的な街に発展



(出所) 那覇市「那覇新都心地区 地区計画」(平成19年12月3日)那覇新都心地区土地利用構想図を基に本資産運用会社作成

U-52 Gビル天神西通り01						
特定資産の概要						
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29年4月5日			調査年月日	平成29年1月18日	
取得予定価格	4,850百万円			緊急修繕費	700,000円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成19年12月20日		短期修繕費	0円	
	信託受託者	株式会社りそな銀行	長期修繕費	69,000,000円/12年 (年平均:5,750,000円)		
	信託期間満了日	平成39年4月30日				
土地	所在地 (住居表示)	福岡県福岡市中央区天神 二丁目8番22号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	
	面積	460.09㎡		建築時期	平成元年11月27日	
	用途地域	商業地域		延床面積	3,238.87㎡	
	容積率/ 建ぺい率	700% / 80%		種類	店舗・事務所	
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権	
担保設定の有無	なし		プロパティ・ マネジメント会社	ジョーンズ ラング ラサール 株式会社		
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在、本物件の3階に入居するテナントより、平成29年2月28日付で賃貸借契約を解約する旨の通知書を受領しています(総賃貸可能面積に占める割合11.0%)。</li> <li>建物状況調査報告書において、本物件の建物及び設備等について複数の要是正事項の指摘がありますが、いずれについても本物件の引渡時までには売主の責任と負担において治癒することを、売主との間で合意しています。</li> </ul>						

テナント賃貸借の概要						
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)
カメラのキタムラ他	物販・飲食	7	2,372.09㎡ (88.9%)	204 (注)	-	230 (注)
契約更改・改定： - (非開示)						
その他事項： - (非開示)						

(注) 各テナントの合計の数値を記載しています。

鑑定評価書の概要	
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	5,000,000,000円
価格時点	平成29年1月1日
直接還元法による収益価格	4,960,000,000円
還元利回り	4.1%
DCF法による収益価格	5,000,000,000円
割引率	3.7%
最終還元利回り	4.1%
原価法による積算価格	2,840,000,000円
土地割合	93.4%
建物割合	6.6%

**本物件の特性****投資ターゲット****D プライム立地の商業施設****ハイライト**

- ・九州最大の繁華街である天神エリアでも繁華性の高い天神西通りに面するマルチテナント型商業施設

**マーケットの魅力**

- ・天神エリアは天神駅を中心に大型商業施設が集積し、週末を中心に九州全域からの集客力が拡大する広い商圈を有する

**立地の魅力**

- ・天神エリアの主要道路でありオフィスビルが立地するビジネスエリアである「明治通り」とエリア内で商業集積地として評価が高くファストファッションの路面店や飲食店テナントが出店する「天神西通り」の交差点に面し、歩行者からの視認性も高い立地
- ・福岡市地下鉄空港線の中でも最も乗降客数の多い「天神駅」から徒歩約4分、西鉄大牟田線「西鉄福岡(天神)駅」から徒歩約6分

**施設の魅力**

- ・1~2階においてカメラのキタムラ福岡・天神店が開業以来23年間店を構える他、上層階は飲食店が入居

## (3) ポートフォリオ全体に係る事項

## ポートフォリオ一覧

取得予定資産取得後における本投資法人のポートフォリオは、以下のとおりです。

物件番号 (投資ターゲット)	(信託) 不動産 (物件名称)	所在地	取得 (予定) 年月	取得(予定) 価格		鑑定 評価額 (百万円) (注3)	テナン ト数 (注4)	年間賃料 (消費税 別) (百万円) (注5)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注6)	総賃貸 面積 (㎡) (注7)	稼働率 (%) (注8)	主要 テナント (注9)
				価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)							
U-2 (D)	Gビル 南青山02	東京都 港区	平成15 年3月	5,350	0.6	5,390	4	156	1,529.15	1,529.15	100.0	ヴァルカ ナイズ・ ロンドン
U-3 (D)	Gビル 代官山01	東京都 渋谷区	平成15 年12月	1,235	0.1	1,480	1	72	599.79	599.79	100.0	ファミリー マート
U-4 (D)	ジャイル	東京都 渋谷区	平成16 年3月他	22,712	2.6	25,800	22	951	4,815.02	4,705.94	97.7	シャネル、 表参道 うかい亭
U-5 (C)	ピック カメラ 立川店	東京都 立川市	平成16 年9月	11,920	1.3	19,700	2	654	20,983.43	20,983.43	100.0	ピック カメラ
U-6 (C)	Gビル 北青山01	東京都 港区	平成17 年2月	989	0.1	1,520	3	66	492.69	492.69	100.0	AnZie、 ベストブラ イダル
U-7 (D)	Gビル 自由が丘01	東京都 目黒区	平成17 年3月他	3,093	0.3	4,551	3	206	2,274.60	2,274.60	100.0	バイクルー ズ、KOE
U-8 (C)	チアーズ 銀座	東京都 中央区	平成17 年8月	4,200	0.5	4,220	10	177	1,686.58	1,686.58	100.0	銀座正泰 苑、まつじ ん
U-10 (C)	Gビル 神宮前06	東京都 渋谷区	平成19 年12月	2,360	0.3	2,600	4	99	670.43	670.43	100.0	ファミリー マート
U-11 (D)	Gビル 神宮前01	東京都 渋谷区	平成20 年5月	3,400	0.4	4,030	2	165	555.75	555.75	100.0	BAPE STORE
U-12 (D)	Gビル 神宮前02	東京都 渋谷区	平成20 年5月	2,233	0.3	1,700	3	58	426.29	426.29	100.0	アナスタシ ア
U-13 (D)	Gビル 南青山01	東京都 港区	平成21 年3月他	10,085	1.1	8,860	4	254	1,592.90	1,592.90	100.0	HERNO、 PENDULE VIA BUS STOP
U-14 (D)	ラ・ポルト 青山	東京都 渋谷区	平成22 年3月	9,400	1.1	10,600	23	409	4,161.18	4,122.16	99.1	ブノワ
U-15 (D)	Gビル 新宿01	東京都 新宿区	平成22 年3月	6,600	0.7	7,950	1	321	1,093.67	1,093.67	100.0	ZARA
U-16 (C)	Gビル 神宮前03	東京都 渋谷区	平成22 年3月	5,520	0.6	3,970	8	154	1,676.87	1,676.87	100.0	ホットトイ ズJAPAN、 RIZAP
U-17 (D)	Gビル 南池袋01	東京都 豊島区	平成22 年3月	5,800	0.7	7,960	8	421	5,066.09	5,066.09	100.0	アディダ ス、SMBC信 託銀行
U-19 (C)	アーバン テラス 神宮前	東京都 渋谷区	平成23 年9月	2,797	0.3	4,900	2	188	1,719.19	1,719.19	100.0	表参道 TERRACE
U-22 (D)	アーカン ジェル 代官山 (底地)	東京都 目黒区 (渋谷区)	平成23 年9月	1,820	0.2	2,540	1	- (注10)	904.04	904.04	100.0	アーカン ジェル
U-23 (D)	Gビル 表参道01	東京都 渋谷区	平成24 年10月	5,850	0.7	7,520	1	270	1,508.03	1,508.03	100.0	キデイ ランド
U-24 (C)	ラウンド ワン横浜駅 西口店	神奈川県 横浜市 西区	平成24 年10月	3,930	0.4	4,990	1	229	6,560.09	6,560.09	100.0	ラウンド ワン
U-25 (C)	Gビル 三軒茶屋01	東京都 世田谷区	平成24 年10月	3,725	0.4	5,910	3	296	3,471.52	3,471.52	100.0	ティップ ネス
U-26 (D)	Gビル 銀座01	東京都 中央区	平成25 年10月	5,500	0.6	9,070	8	323	1,610.54	1,610.54	100.0	Brioni

物件 番号 (投資 ター ゲット)	(信託) 不動産 (物件名称)	所在地	取得 (予定) 年月	取得(予定) 価格		鑑定 評価額 (百万円) (注3)	テナ ント数 (注4)	年間賃料 (消費税 別) (百万円) (注5)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注6)	総賃貸 面積 (㎡) (注7)	稼働率 (%) (注8)	主要 テナント (注9)
				価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)							
U-29 (C)	川崎 ルフロン	神奈川県 川崎市 川崎区	平成25 年10月	30,000	3.4	37,300	68	2,902	56,134.94	54,489.04	97.1	ヨドバシ カメラ、 マルイ
U-31 (D)	Gビル 渋谷01	東京都 渋谷区	平成26 年3月	3,230	0.4	4,030	1	- (注10)	1,582.08	1,582.08	100.0	ペイク ルーズ
U-32 (D)	Gビル 表参道02	東京都 渋谷区	平成26 年4月他	17,705	2.0	21,050	6	715	5,555.65	5,555.65	100.0	- (注10)
U-33 (D)	Gビル 吉祥寺01	東京都 武蔵野市	平成26 年4月他	3,460	0.4	3,950	1	- (注10)	1,512.03	1,512.03	100.0	-
U-35 (D)	Cute Cube 原宿	東京都 渋谷区	平成26 年10月	8,520	1.0	9,530	11	393	1,428.54	1,428.54	100.0	スピズ
U-38 (C)	Gビル 上野01	東京都 台東区	平成27 年7月	3,320	0.4	3,630	1	150	1,471.80	1,471.80	100.0	アドアーズ
U-39 (C)	Gビル高田 馬場01	東京都 新宿区	平成27 年9月他	5,945	0.7	6,288	15	267	3,569.20	3,569.20	100.0	成城石井、 サイゼリヤ
U-40 (C)	Gビル 秋葉原01	東京都 千代田区	平成27 年9月	4,980	0.6	5,290	1	- (注10)	2,701.99	2,701.99	100.0	クラブセガ
U-41 (C)	Gビル 秋葉原02	東京都 千代田区	平成27 年9月	2,500	0.3	2,670	1	- (注10)	1,053.55	1,053.55	100.0	カラオケ館
U-46 (C)	Gビル 吉祥寺02	東京都武 蔵野市	平成28 年2月	15,300	1.7	16,200	1	672	8,838.79	8,838.79	100.0	ヤマダ電機
U-47 (D)	Gビル 銀座 中央通り01	東京都中 央区	平成28 年3月他	13,000	1.5	13,300	9	394	3,141.07	3,141.07	100.0	エルメネジ ルドゼニア
U-50 (C)	MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県 横浜市 中区	平成29 年3月 平成29 年5月	11,300	1.3	13,600	24	763	8,347.68	8,347.68	100.0	BAYSIDE GEIHINKAN VERANDA minatomi rai、Fred Segal
S-1 (B)	イトー ヨーカドー 川崎店	神奈川県 川崎市 川崎区	平成14 年3月他	15,329	1.7	13,560	5	917	65,313.47	65,313.47	100.0	イトー ヨーカ ドー、 スポーツ デポ
S-3 (B)	あびこ ショッピング プラザ	千葉県 我孫子市	平成15 年3月他	10,322	1.2	12,700	54	880	43,495.98	43,473.52	99.9	イトー ヨーカドー
S-6 (B)	イトー ヨーカドー 八柱店	千葉県 松戸市	平成15 年6月	1,616	0.2	1,980	1	157	21,308.78	21,308.78	100.0	イトー ヨーカドー
S-8 (B)	イトー ヨーカドー 錦町店	埼玉県 蕨市	平成15 年11月	13,212	1.5	14,200	1	889	73,438.52	73,438.52	100.0	イトー ヨーカドー
S-11 (B)	イトー ヨーカドー 綱島店	神奈川県 横浜市 港北区	平成16 年6月	5,000	0.6	5,010	1	336	16,549.50	16,549.50	100.0	イトー ヨーカドー
S-12 (A)	イオン板橋 ショッピング センター	東京都 板橋区	平成16 年12月 他	12,411	1.4	12,900	1	1,191	72,748.34	72,748.34	100.0	イオン
S-13 (A)	イオン モール大和	神奈川県 大和市	平成17 年2月	16,823	1.9	17,900	1	1,072	85,226.68	85,226.68	100.0	イオン
S-15 (B)	西友 ひばりヶ丘 店	東京都 西東京市	平成17 年3月	6,100	0.7	7,290	1	498	19,070.88	19,070.88	100.0	西友

物件番号 (投資ターゲット)	(信託) 不動産 (物件名称)	所在地	取得 (予定) 年月	取得(予定) 価格		鑑定 評価額 (百万円) (注3)	テナン ト数 (注4)	年間賃料 (消費税 別) (百万円) (注5)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注6)	総賃貸 面積 (㎡) (注7)	稼働率 (%) (注8)	主要 テナント (注9)
				価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)							
S-20 (A)	東戸塚 オーロラ シティ	神奈川県 横浜市 戸塚区	平成18 年3月	50,500	5.7	42,800	4	2,126	109,365.50	109,365.50	100.0	西武百貨 店、イオン
S-23 (A)	イトー ヨーカドー 四街道店	千葉県 四街道市	平成19 年8月他	13,744	1.6	11,200	2	597	59,762.30	59,762.30	100.0	イトー ヨーカドー
S-27 (A)	イオン モール むさし村山	東京都 武蔵村 山市	平成22 年3月	30,600	3.5	31,300	1	1,838	137,466.97	137,466.97	100.0	イオン
S-32 (B)	幕張ブラザ	千葉県 千葉市 花見川区	平成23 年9月	5,700	0.6	6,770	5	406	24,505.37	24,505.37	100.0	ヤマダ電機
S-34 (B)	ラウンド ワン町田店	東京都 町田市	平成23 年9月	2,450	0.3	3,150	1	180	6,801.89	6,801.89	100.0	ラウンド ワン
S-35 (B)	ラウンド ワンスタジ アム板橋店	東京都 板橋区	平成23 年9月	2,400	0.3	3,200	1	190	14,828.74	14,828.74	100.0	ラウンド ワン
S-42 (B)	サミット ストア 中野南台店	東京都 中野区	平成25 年10月	3,100	0.3	3,390	1	168	3,536.50	3,536.50	100.0	サミット ストア
S-43 (B)	コリーヌ 馬事公苑	東京都 世田谷区	平成25 年10月	3,100	0.3	3,990	10	226	5,368.02	5,368.02	100.0	TSUTAYA
東京及び東京周辺都市部 計			49物件	430,190	48.5	473,439	343	24,226	917,522.61	915,706.15	99.8	-
U-1 (C)	大阪心齋橋 8953ビル	大阪府 大阪市 中央区	平成14 年3月	14,300	1.6	15,700	1	729	13,666.96	13,666.96	100.0	東急 ハンズ
U-9 (D)	河原町 オーバ	京都府 京都市 中京区	平成18 年9月	18,500	2.1	15,800	1	739	18,848.20	18,848.20	100.0	オーバ
U-18 (D)	Gビル 心齋橋01	大阪府 大阪市 中央区	平成22 年4月	1,582	0.2	2,520	2	142	886.46	886.46	100.0	ラオックス
U-20 (C)	ラウンド ワンスタジ アム千日前 店(底地)	大阪府 大阪市 中央区	平成23 年9月	8,000	0.9	10,200	1	480	1,711.63	1,711.63	100.0	ラウンド ワン (注11)
U-21 (D)	Gビル 心齋橋02	大阪府 大阪市 中央区	平成23 年9月	4,380	0.5	5,340	1	- (注10)	- (注10)	- (注10)	100.0	-
U-28 (C)	ラウンド ワン京都 河原町店	京都府 京都市 中京区	平成25 年10月	2,800	0.3	3,610	1	208	8,821.66	8,821.66	100.0	ラウンド ワン
U-30 (D)	Gビル 心齋橋03 (A館)	大阪府 大阪市 中央区	平成29 年3月	22,300	2.5	27,000	1	- (注10)	4,631.13	4,631.13	100.0	ユニクロ
	Gビル 心齋橋03 (B館)		平成29 年3月 17日 及び 平成29 年12月 末日 まで (注12)	8,200	0.9	9,370	3	401	688.16	688.16	100.0	ツルハ ドラッグ
U-36 (D)	Gビル 名古屋栄01	愛知県 名古屋市 中区	平成26 年12月	1,900	0.2	2,030	2	93	927.09	927.09	100.0	UNDER ARMOUR



物件 番号 (投資 ター ゲット)	(信託) 不動産 (物件名称)	所在地	取得 (予定) 年月	取得(予定) 価格		鑑定 評価額 (百万円) (注3)	テナン ト数 (注4)	年間賃料 (消費税 別) (百万円) (注5)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注6)	総賃貸 面積 (㎡) (注7)	稼働率 (%) (注8)	主要 テナント (注9)
				価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)							
U-37 (C)	エディオン 京橋店 (底地)	大阪府 大阪市 城東区	平成27 年3月	5,640	0.6	5,770	1	- (注10)	4,307.16	4,307.16	100.0	エディオン
U-42 (C)	Gビル 阿倍野01	大阪府 大阪市 阿倍野区	平成27 年10月	4,100	0.5	4,520	9	242	4,700.58	4,700.58	100.0	能開セン ター、アニ メイト
U-43 (D)	Gビル 梅田01	大阪府 大阪市 北区	平成27 年10月	9,483	1.1	10,300	11	369	3,529.51	3,140.90	89.0	カフェ ラ・ボエ ム、ロフト マン
U-44 (D)	Gビル 心齋橋04	大阪府 大阪市 中央区	平成27 年10月 他	3,170	0.4	3,360	6	162	1,610.63	1,491.06	92.6	サンドラッ グ、ガスト
U-48 (C)	Gビル 京都河原町 01	京都府 京都市 中京区	平成28 年3月	2,180	0.2	2,350	3	42	2,209.87	799.19	36.2	キャン ドゥ、ガスト
U-51 (D)	Gビル 御堂筋01	大阪府 大阪市 中央区	平成29 年3月	9,975	1.1	10,600	2	- (注10)	2,446.00	2,446.00	100.0	HERMES、 HARRY WINSTON
S-4 (B)	なるぱーく	愛知県 名古屋 市緑区	平成15 年3月	8,540	1.0	5,050	48	491	15,227.61	15,001.30	98.5	平和堂、 ジョーシン
S-5 (A)	なら ファミリー	奈良県 奈良市	平成15 年3月他	34,875	3.9	37,800	106	2,852	82,893.46	81,216.31	98.0	近鉄百貨 店、イオン
S-16 (A)	イオン高槻	大阪府 高槻市	平成17 年3月	11,700	1.3	10,800	1	797	77,267.23	77,267.23	100.0	イオン
S-17 (B)	イオン八事	愛知県 名古屋 市昭和区	平成17 年6月	3,700	0.4	3,590	2	253	63,778.44	63,778.44	100.0	イオン
S-19 (B)	京都 ファミリー	京都府 京都市 右京区	平成17 年12月	5,340	0.6	5,340	64	864	19,628.00	19,628.00	100.0	イオン、 エディオン
S-21 (A)	イオン モール 鶴見緑地	大阪府 大阪市 鶴見区	平成18 年11月 他	29,902	3.4	26,400	1	1,783	138,538.63	138,538.63	100.0	イオン
S-22 (A)	イオン モール伊丹	兵庫県 伊丹市	平成18 年12月 他	21,488	2.4	19,900	1	1,162	157,904.26	157,904.26	100.0	イオン
S-26 (A)	アリオ鳳	大阪府 堺市西 区	平成20 年5月	19,040	2.1	15,800	1	1,099	95,135.36	95,135.36	100.0	イトー ヨーカドー
S-28 (A)	イオン モール 神戸北	兵庫県 神戸市 北区	平成22 年3月	10,920	1.2	11,690	1	810	128,050.62	128,050.62	100.0	イオン
S-29 (B)	ライフ 岸部店 (底地)	大阪府 吹田市	平成22 年3月	1,910	0.2	2,060	1	136	5,516.61	5,516.61	100.0	ライフ
S-30 (B)	ライフ 下寺店 (底地)	大阪府 大阪市 浪速区	平成22 年3月	1,683	0.2	1,830	1	113	4,344.18	4,344.18	100.0	ライフ
S-31 (B)	ライフ 太平寺店 (底地)	大阪府 東大阪市	平成22 年3月	1,282	0.1	1,340	1	97	3,898.01	3,898.01	100.0	ライフ
S-36 (B)	泉佐野 松風台 (底地)	大阪府 泉佐野 市	平成23 年9月	2,625	0.3	2,830	2	- (注10)	44,009.52	- (注10)	100.0	ケーヨー デイツー、 オークワ

物件 番号 (投資 ター ゲット)	(信託) 不動産 (物件名称)	所在地	取得 (予定) 年月	取得(予定) 価格		鑑定 評価額 (百万円) (注3)	テナ ント数 (注4)	年間賃料 (消費税 別) (百万円) (注5)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注6)	総賃貸 面積 (㎡) (注7)	稼働率 (%) (注8)	主要 テナント (注9)
				価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)							
S-37 (A)	mozo ワンダー シティ	愛知県 名古屋市 西区	平成23 年10月 他	55,480	6.3	64,500	215	5,419	86,727.87	86,727.87	100.0	イオン、 フラクサス
S-38 (B)	ラウンド ワンスタジ アム堺中央 環状店	大阪府 堺市東区	平成24 年10月	1,750	0.2	2,390	1	165	17,521.46	17,521.46	100.0	ラウンド ワン
S-39 (B)	pivo 和泉中央	大阪府 和泉市	平成24 年10月	6,000	0.7	6,990	17	- (注10)	21,182.94	21,182.94	100.0	ヤマダ電 機、三井住 友銀行
S-41 (B)	かみしん プラザ	大阪府 大阪市 東淀川区	平成25 年10月	3,900	0.4	4,790	37	485	11,930.76	11,729.73	98.3	平和堂 フレンド マート、 三菱東京 UFJ銀行
S-44 (B)	ラウンド ワンスタジ アム高槻店	大阪府 高槻市	平成26 年4月	2,080	0.2	2,820	1	182	19,767.64	19,767.64	100.0	ラウンド ワン
S-45 (B)	m-シティ 豊中	大阪府 豊中市	平成26 年10月	5,570	0.6	6,320	1	381	33,301.93	33,301.93	100.0	エディオン
S-46 (B)	春日井 (底地)	愛知県 春日井市	未定 (注13)	6,350	0.7	6,420	1	- (注10)	20,509.10	20,509.10	100.0	パロー (平成29年 8月下旬開 店予定)
大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部 計			34物件	350,647	39.5	367,130	548	23,611	1,117,067.39	1,113,044.04	99.6	-
U-27 (C)	ラウンド ワン広島店	広島県 広島市 中区	平成25 年10月	2,970	0.3	3,970	1	239	9,890.63	9,890.63	100.0	ラウンド ワン
U-34 (C)	DFS T ギャラリ ア沖縄	沖縄県 那覇市	平成26 年10月 他	15,600	1.8	17,600	1	994	42,088.14	42,088.14	100.0	沖縄 ディーエフ エス
U-45 (D)	Gビル 仙台一番町 01	宮城県 仙台市 青葉区	平成27 年12月 他	4,320	0.5	4,690	1	204	2,387.17	2,387.17	100.0	- (注10)
U-49 (C)	Gビル 那覇新都心 01	沖縄県 那覇市	平成29 年3月	5,650	0.6	6,820	2	- (注10)	- (注10)	- (注10)	100.0	ヤマダ電 機、郵便局
U-52 (D)	Gビル 天神西通り 01	福岡県 福岡市 中央区	平成29 年4月	4,850	0.5	5,000	7	204	2,667.42	2,372.09	88.9	カメラの キタムラ
S-2 (A)	イオン 仙台中山	宮城県 仙台市 泉区	平成14 年3月	10,200	1.2	10,900	2	787	46,248.96	46,248.96	100.0	イオン
S-10 (A)	イオン モール 札幌苗穂	北海道 札幌市 東区	平成16 年3月	9,260	1.0	8,790	1	743	74,625.52	74,625.52	100.0	イオン
S-14 (B)	イオン戸畑 ショッピング センター	福岡県 北九州市 戸畑区	平成17 年3月	6,290	0.7	6,610	1	630	93,258.23	93,258.23	100.0	イオン

物件 番号 (投資 ター ゲット)	(信託) 不動産 (物件名称)	所在地	取得 (予定) 年月	取得(予定) 価格		鑑定 評価額 (百万円) (注3)	テナン ト数 (注4)	年間賃料 (消費税 別) (百万円) (注5)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注6)	総賃貸 面積 (㎡) (注7)	稼働率 (%) (注8)	主要 テナント (注9)
				価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)							
S-18 (A)	イオン那覇 ショッピング センター	沖縄県 那覇市	平成17 年6月他	10,830	1.2	10,800	1	721	79,090.48	79,090.48	100.0	イオン
S-24 (A)	おやまゆう えんハー ヴェスト ウォーク	栃木県 小山市	平成19 年8月他	10,454	1.2	9,520	71	1,269	59,872.65	59,751.27	99.8	ヨークベニ マル、スー パービバ ホーム
S-25 (A)	イオン モール 札幌発寒	北海道 札幌市 西区	平成20 年3月他	18,818	2.1	18,200	1	1,154	102,169.00	102,169.00	100.0	イオン
S-33 (B)	MrMax 長崎店	長崎県 長崎市	平成23 年9月	2,475	0.3	3,260	2	- (注10)	12,115.09	12,115.09	100.0	MrMax
S-40 (B)	テック ランド 福岡志免 本店	福岡県 糟屋郡 志免町	平成24 年10月	4,150	0.5	5,190	1	- (注10)	- (注10)	- (注10)	100.0	ヤマダ電機
政令指定都市・その他 計			13物件	105,868	11.9	111,350	92	7,906	552,676.16	552,259.45	99.9	-
ポートフォリオ合計			96物件	886,706	100.0	951,919	983	55,744	2,587,266.16	2,581,009.64	99.8	-

- (注1) 「取得（予定）価格 - 価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「取得（予定）価格 - 比率」とは、取得（予定）価格の合計に対する当該物件の取得（予定）価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「取得（予定）価格 - 比率」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。
- (注3) 「鑑定評価額」は、Gビル自由ヶ丘01を除く、平成28年8月末日（第29期末）現在の保有資産については平成28年8月末日を価格時点とする不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所）による鑑定評価書又は調査報告書に基づき、Gビル仙台一番町01については平成28年8月末日を価格時点とするGビル仙台一番町01（底地）のシービーアールイー株式会社による鑑定評価額及び平成28年9月14日を価格時点とするGビル仙台一番町01（借地権付建物）のシービーアールイー株式会社による鑑定評価額の合計額、Gビル高田馬場01については、高田馬場（底地）の平成28年8月末日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額及び平成28年7月1日を価格時点とするGビル高田馬場01（追加取得）のシービーアールイー株式会社による鑑定評価額の合計額、Gビル自由ヶ丘01については平成28年8月末日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額及びGビル自由ヶ丘01（追加取得）の平成28年11月7日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額の合計額、春日井（底地）については平成28年9月28日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価書に基づき、Gビル天神西通り01については平成29年1月1日を価格時点とするシービーアールイー株式会社による鑑定評価書に基づき、Gビル心齋橋03（B館）については平成29年2月1日を価格時点とするシービーアールイー株式会社による価格調査報告書に基づき、その他は平成29年2月1日を価格時点とする不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所）による鑑定評価書に基づき、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「テナント数」は、保有資産については平成28年11月末日現在の、取得予定資産については各取得予定資産の取得予定日現在の当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物（ただし、本投資法人が底地を保有する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、パス・スルー型のマスターリース契約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。
- (注5) 「年間賃料」は、賃貸借契約書等に表示された平成28年11月末日現在有効な（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書等に表示された）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。したがって、各物件の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致していない場合があります。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等上明記されている額を含まず、売上歩合賃料については、主として平成28年11月中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。また、本投資法人が共有持分又は準共有持分を保有している物件については、本投資法人が収受できる金額を記載しています。
- (注6) 「総賃貸可能面積」は、平成28年11月末日現在（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日現在）における物件毎の店舗・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、平成28年11月末日現在有効な賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）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、本投資法人が共有持分又は準共有持分を保有している物件については、当該持分割合にかかわらず、物件全体に係る総賃貸可能面積を記載しています。また、底地物件（一部底地物件も含まれます。）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7) 「総賃貸面積」は、平成28年11月末日現在（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日現在）における物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物又は土地（底地の場合）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、平成28年11月末日現在有効な賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）に表示されているものを記載しています。なお、本投資法人が共有持分又は準共有持分を保有している物件については、当該持分割合にかかわらず、物件全体に係る総賃貸面積を記載しています。
- (注8) 「稼働率」は、平成28年11月末日現在（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日現在）における稼働率（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。
- (注9) 「主要テナント」は、保有資産については平成28年11月末日現在の、取得予定資産については各取得予定資産の取得予定日現在の当該物件の主要テナントについて記載しています。
- (注10) 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11) ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）における「主要テナント」は、底地上の建物のテナントとなります。
- (注12) Gビル心齋橋03（B館）（底地）については、平成29年12月末日までに取得をする予定です。ただし、当該土地上に存する第三者所有建物を建替えられと合理的に判断できる場合又は売主及び本投資法人が売買実行期限を延期することが妥当であると判断した場合で売主及び本投資法人が合意した場合には、取得予定日を別途合意する日まで延期することができません。
- (注13) 底地上に賃借人が建築予定の食品スーパー等からなる建物について検査済証が交付された後の取得を予定しています。現時点では、平成29年8月頃を予定しています。

## 地震リスク評価報告書の概要

本投資法人が本書の日付現在保有している不動産及び信託不動産（ただし、平成29年3月31日付で売却予定のイトーヨーカドー上福岡東店を除きます。）並びに取得予定資産については、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29年2月付の地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書（以下「本地震リスク評価報告書」といいます。）が作成されており、本地震リスク評価報告書に基づき下表のPML（予想最大損失率）を記載しています。ただし、本地震リスク評価報告書については、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。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、本地震リスク評価報告書においては、対象建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、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。なお、本投資法人が本書の日付現在保有している不動産及び信託不動産について地震保険は付保しておらず、取得予定資産について付保する予定はありません。

物件名称	地震リスク 評価報告書	物件名称	地震リスク 評価報告書
	PML (予想最大損失率) (%)		PML (予想最大損失率) (%)
Gビル南青山02	13.5	ラウンドワンスタジアム 板橋店	4.8
Gビル代官山01	4.7	サミットストア中野南台店	3.7
ジャイル	4.1	コリーヌ馬事公苑	12.5
ビックカメラ立川店	15.5	店舗棟	14.3
Gビル北青山01	11.4	アネックス棟	3.8
Gビル自由が丘01		大阪心齋橋8953ビル	6.2
A館	3.8	河原町オーパ	2.8
B館	6.8	Gビル心齋橋01	12.8
チアーズ銀座	5.7	Gビル心齋橋02	7.3
Gビル神宮前06	8.0	ラウンドワン京都河原町店	4.2
Gビル神宮前01	13.2	Gビル心齋橋03	
Gビル神宮前02	11.2	A館	5.5
Gビル南青山01		B館	7.9
A館	11.3	Gビル名古屋栄01	5.5
B館	8.3	Gビル阿倍野01	3.9
ラ・ポルト青山	2.8	Gビル梅田01	4.5
Gビル新宿01	9.9	A棟	6.5
Gビル神宮前03	10.7	B棟	3.2
Gビル南池袋01	5.3	C棟	3.2
アーバンテラス神宮前	7.4	Gビル心齋橋04	
Gビル表参道01	4.4	A館	7.4
ラウンドワン横浜駅西口店	8.4	B館	5.4
Gビル三軒茶屋01	5.1	Gビル京都河原町01	4.2

物件名称	地震リスク 評価報告書	物件名称	地震リスク 評価報告書
	PML (予想最大損失率) (%)		PML (予想最大損失率) (%)
Gビル銀座01	5.4	Gビル御堂筋01	0.6
川崎ルフロン	4.9	なるばーく	8.1
Gビル渋谷01	4.4	ならファミリー	5.8
Gビル表参道02	7.3	イオン高槻	3.7
本館	7.3	イオン八事	4.7
アネックス棟1	6.9	京都ファミリー	3.8
アネックス棟2	8.1	イオンモール鶴見緑地	7.0
Gビル吉祥寺01	9.0	イオンモール伊丹	5.2
Cute Cube原宿	6.1	アリオ鳳	5.9
Gビル上野01	9.0	イオンモール神戸北	5.0
Gビル高田馬場01	5.5	mozoワンダーシティ	
Gビル秋葉原01	9.8	本館棟	8.1
Gビル秋葉原02	3.9	立体駐車棟	5.8
Gビル吉祥寺02	2.7	スポーツ棟	13.4
Gビル銀座中央通り01	2.3	ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店	4.8
MARINE & WALK YOKOHAMA	12.4	pivo和泉中央	
イトーヨーカドー川崎店		pivo棟	5.1
本棟	9.2	テックランド棟	6.5
アネックス棟		かみしんプラザ	3.7
店舗棟	11.3	ラウンドワンスタジアム 高槻店	6.6
事務所棟	1.4	m-シティ豊中	8.9
あびこショッピングプラザ		ラウンドワン広島店	2.9
本棟	8.8	DFS T ギャラリーア沖縄	3.0
ガーデンコート棟	13.8	Gビル仙台一番町01	1.8
イトーヨーカドー八柱店		Gビル那覇新都心01	2.9
店舗棟	6.1	Gビル天神西通り01	0.7
駐車場棟	4.9	イオン仙台中山	
イトーヨーカドー錦町店	8.3	本館	2.2
イトーヨーカドー綱島店	12.3	別館	2.1
イオン板橋 ショッピングセンター	6.1	ライフ館	0.8
イオンモール大和	8.0	イオンモール札幌苗穂	1.8

物件名称	地震リスク 評価報告書	物件名称	地震リスク 評価報告書
	PML (予想最大損失率) (%)		PML (予想最大損失率) (%)
西友ひばりヶ丘店	10.4	イオン戸畑ショッピング センター	1.9
東戸塚オーロラシティ	3.7	イオン那覇ショッピング センター	7.3
イトーヨーカドー四街道店		おやまゆうえんハーヴェスト ウォーク	3.4
イトーヨーカドー 四街道店本棟	5.9	イオンモール札幌発寒	0.6
イトーヨーカドー 四街道店増築棟	7.9	MrMax長崎店	
イオンモールむさし村山	5.7	M・M棟	3.2
幕張プラザ		FS-2、3棟	3.5
A館	10.8	FS-1棟	6.6
B館	10.8	テックランド福岡志免本店	0.9
ラウンドワン町田店	6.6	ポートフォリオ全体	2.1

(注) 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)、アーカンジェル代官山(底地)、ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)、泉佐野松風台(底地)及びエディオン京橋店(底地)は、底地のみの所有で建物は所有しておらず、春日井(底地)は底地のみ所有予定で、建物の所有予定はなく、また、ポートフォリオ全体のPMLの算出対象にも含まれていないことから、表には記載していません。

### 主要なテナントの概要及びテナントの全体概要

取得予定資産取得後における、本投資法人が保有する不動産及び信託不動産における主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積（ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計）の10%以上を占めるものをいいます。以下同じです。）の概要及びテナントの全体概要は、以下のとおりです。

テナントの名称 (業種)	主な物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注3)	賃料比率 (%) (注4)
イオンモール株式会社 (商業施設ディベロッパー)	イオンモール大和 イオンモールむさし村山 イオンモール鶴見緑地 イオンモール伊丹 イオンモール神戸北	647,187.16	25.1	6,666	12.0
イオンリテール株式会社 (総合スーパー) (注5)	イオン板橋ショッピングセンター ならファミリー イオン高槻 イオン八事 京都ファミリー mozoワンダーシティ イオン仙台中山 イオンモール札幌苗穂 イオンモール札幌発寒	485,921.73	18.8	6,151	11.0
株式会社 イトーヨーカ堂 (総合スーパー)	イトーヨーカドー川崎店 あびこショッピングプラザ イトーヨーカドー八柱店 イトーヨーカドー錦町店 イトーヨーカドー綱島店 イトーヨーカドー四街道店 アリオ鳳	357,817.13	13.9	4,232	7.6
小計	-	1,490,926.02	57.8	17,050	30.6
テナント全体の合計	-	2,581,009.64	100.0	55,744	100.0

(注1) 「総賃貸面積」は、平成28年11月末日現在（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日現在）における各テナントに対する建物の賃貸面積の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（ただし、底地物件（一部底地物件も含みません。）については借地契約に表示されている土地面積）、平成28年11月末日現在有効な賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）に表示されているものを記載しています。なお、本投資法人が共有持分又は準共有持分を保有している物件については、当該持分割合にかかわらず、物件全体の総賃貸面積を記載しています。

(注2) 「面積比率」は、平成28年11月末日現在（各取得予定資産の取得予定日現在）における各テナントに対する賃貸面積の総賃貸面積（建物毎の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（ただし、底地物件（一部底地物件も含みません。）については借地契約に表示されている土地面積）、平成28年11月末日現在有効な賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）の表示に基づいています。）の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各テナントの「面積比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(注3) 「年間賃料」は、賃貸借契約書等に表示された平成28年11月末日現在有効な（各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書等に表示された）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、百万円未満を切捨てて記載しています。したがって、各物件の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致していない場合があります。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等上明記されている額を含まず、売上歩合賃料については、主として平成28年11月中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。また、本投資法人が共有持分又は準共有持分を保有している物件については、本投資法人が収受できる金額を使用しています。

(注4) 「賃料比率」は、各テナントの年間賃料のテナント全体の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各テナントの「賃料比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(注5) イオンリテール株式会社はあびこショッピングプラザの一部（134.34㎡）についても賃借しており、総賃貸面積及び年間賃料には当該賃借部分の賃貸面積及び年間賃料が含まれています。



## 参考情報

取得予定資産取得後における、本投資法人が保有する不動産及び信託不動産に関する年間賃料において上位10社を占めるテナントは、以下のとおりです。

テナントの名称	年間賃料(消費税別) (百万円) (注1)	賃料比率 (%) (注2)
イオンモール株式会社	6,666	12.0
イオンリテール株式会社	6,151	11.0
株式会社イトーヨーカ堂	4,232	7.6
株式会社ユニクロ	1,688	3.0
株式会社ヤマダ電機	1,616	2.9
株式会社近鉄百貨店	1,459	2.6
株式会社ラウンドワン	1,396	2.5
株式会社ヨドバシカメラ	1,314	2.4
株式会社そごう・西武	1,118	2.0
沖縄ディーエフエス株式会社	994	1.8
その他	29,105	52.2
合計	55,744	100.0

(注1) 「年間賃料」は、賃貸借契約書等に表示された平成28年11月末日現在有効な(取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書等に表示された)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。したがって、各物件の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致していない場合があります。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等上明記されている額を含まず、売上歩合賃料については、主として平成28年11月中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。また、本投資法人が共有持分又は準共有持分を保有している物件については、本投資法人が収受できる金額を使用しています。

(注2) 「賃料比率」は、各テナントの年間賃料のテナント全体の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各テナント及びその他の「賃料比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

#### 主要なテナントの契約条件

自動更新による契約期間の終期の変更を除き、平成29年2月27日現在において、参照有価証券報告書に補完すべき事項はありません。

## (4) ポートフォリオ分散の状況

取得予定資産取得後における、本投資法人が保有する不動産及び信託不動産全体のポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。

**地域別（鑑定評価額ベース）**

本投資法人は、地域分散を意識し、全国に幅広く商業施設を保有しています。

地域	物件数	鑑定評価額 (百万円)	比率 (%)
東京及び東京周辺都市部	49	473,439	49.7
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	34	367,130	38.6
政令指定都市・その他	13	111,350	11.7
合計	96	951,919	100.0

## 賃貸借期間別（年間賃料ベース）

（契約期間）

賃貸借期間	年間賃料（消費税別） （百万円）	比率 （％）
10年超	36,163	64.9
10年以内	19,581	35.1
合計	55,744	100.0

（残存期間）

賃貸借期間	年間賃料（消費税別） （百万円）	比率 （％）
20年超	556	1.0
18年超20年以内	1,275	2.3
16年超18年以内	1,314	2.4
14年超16年以内	1,795	3.2
12年超14年以内	2,123	3.8
10年超12年以内	2,482	4.5
8年超10年以内	6,975	12.5
6年超8年以内	6,514	11.7
4年超6年以内	10,999	19.7
2年超4年以内	8,932	16.0
2年以内	12,774	22.9
合計	55,744	100.0

（注） 各不動産又は各信託不動産に係る平成28年11月末日現在有効な賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）に表示された、平成28年11月末日（取得予定資産については各取得予定資産の取得予定日）現在における賃貸借契約満了日までの期間に基づきます。

## 資産規模別分散(鑑定評価額ベース)

物件名称	投資割合(%)
mozoワンダーシティ	6.8
東戸塚オーロラシティ	4.5
ならファミリー	4.0
川崎ルフロン	3.9
Gビル心斎橋03	3.8
イオンモールむさし村山	3.3
イオンモール鶴見緑地	2.8
ジャイル	2.7
Gビル表参道02	2.2
イオンモール伊丹	2.1
その他	63.9
合計	100.0

## リース契約/契約種類の構成比率(年間賃料ベース)

リース契約の構成	年間賃料(消費税別) (百万円)	比率 (%)
マスターリース	27,966	50.2
ダイレクトリース	27,777	49.8
合計	57,744	100.0

契約種類	年間賃料(消費税別) (百万円)	比率 (%)
普通借家(借地)契約	21,197	38.0
定期借家(借地)契約	34,547	62.0
合計	55,744	100.0

## タイプ別・投資ターゲット別分類(鑑定評価額ベース)

タイプ	投資ターゲット	比率 (%)
郊外型	A 地域一番クラスの大規模商業施設	37.9
	B 人口密集地域の近隣商業施設	14.9
小計		52.9
都市型	C 主要駅隣接の好立地商業施設	21.4
	D プライム立地の商業施設	25.8
小計		47.1
合計		100.0

## 賃料の構成比率(年間賃料ベース)

区分1	区分2	年間賃料(消費税別) (百万円)	比率 (%)
固定賃料	改定あり	23,057	41.4
	改定なし	16,548	29.7
	協議事項	9,034	16.2
小計		48,640	87.3
変動賃料	最低保証	5,111	9.2
	完全歩合	1,992	3.6
小計		7,104	12.7
合計		55,744	100.0

### 3 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、当該投資リスクに関し、同書の日付以降に発生した変更点は、\_\_ 罫で示しています。

#### (1) リスク要因

以下には、本投資口(以下、本「3 投資リスク」において「本投資証券」といいます。)への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した又は取得を予定している個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (1) 第30期取得済資産及び取得予定資産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 其他投資資産の主要なもの」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資家が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測によるものであり、実際の結果が異なることとなる可能性があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

##### 投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

##### 本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク
- (ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク
- (ハ) シングル/核テナント物件に関するリスク
- (ニ) テナントの業態の偏りに関するリスク
- (ホ) 資産入替え戦略に関するリスク
- (ヘ) 保有物件の再開発に関するリスク

##### 本投資法人の運用に関する一般的なリスク

- (イ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ロ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ハ) 敷金及び保証金に関するリスク

##### 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 三菱商事及びユービーエス・エイ・ジーへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

##### 不動産及び信託受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ヘ) 土地の境界等に係るリスク
- (ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

- (チ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ヌ) 転貸に関するリスク
- (ル) マスターリース契約に関するリスク
- (ヲ) テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク
- (ワ) 周辺環境の悪化等に関するリスク
- (カ) 共有物件に関するリスク
- (ヨ) 区分所有建物に関するリスク
- (タ) 底地物件に関するリスク
- (レ) 借地物件に関するリスク
- (ソ) 借家物件に関するリスク
- (ツ) 開発物件に関するリスク
- (ネ) 有害物質に関するリスク
- (ナ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ム) 減損会計の適用に関するリスク
- 税制に関するリスク
- (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ヘ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク
- (ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (チ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- その他
- (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (二) 取得予定資産を取得することができないリスク
- (ホ) 譲渡予定資産を譲渡することができないリスク

#### 投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
 

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換金する手段は、原則として、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、本投資証券に対する需給状況、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- (ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク
 

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止された場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
 

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

## (二) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含みます。）、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託受益権に関するリスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。個別の資産の過去の受取賃料の状況は、当該資産の今後の受取賃料の状況と一致する保証はありません。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、個別の資産及び運用資産全体の過去の収支の状況が必ずしも将来の収支の状況と一致又は同様の傾向を示すとは限りません。何らかの理由によりこれらの収支に変更が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

### (ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、当該新投資口の発行がなかった場合に比して、1口当たりの受取分配金額が減少する可能性があります。

更に、当該新投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受け本投資証券の市場価格が下落する可能性があります。

## 本投資法人の運用方針に関するリスク

### (イ) 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、都心型商業店舗ビル、郊外型ショッピングセンター、ロードサイド型店舗等の商業施設を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圈内の競争状況、人口動向等に大きく依存しているといえます。場合によっては、テナントが、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求をすることがあります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受けることがあります。

また、本投資法人が、テナントとの間で売上歩合賃料を採用している場合、賃料は変動賃料となりますので、テナントの売上減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることとなります。

更に、本投資法人が投資対象とする商業施設には、大規模集客施設に該当するものが含まれていますが、これらの大規模集客施設が都市計画法に定める特定大規模建築物に該当する場合には、当該施設の所在地の用途地域の定めによっては、平成19年11月施行の都市計画法の改正に伴い、建築基準法上のいわゆる既存不適格建築物となっている可能性があります。なお、いわゆる既存不適格に関するリスクについては、後記「不動産及び信託受益権に関するリスク（ト）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク」をご参照下さい。

### (ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の運用資産のうち相当部分は、国内大手小売業者であるイオンリテール株式会社及び株式会社イトーヨーカ堂並びに商業施設ディベロッパーであるイオンモール株式会社などの少数のテナントへ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存しています。これらのテナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

### (ハ) シングル/核テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産の多くは、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件が少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件となっています。

一般的に、シングルテナント及び核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個別テナント向けの特別仕様の物件が多いことから、代替テナントとなりうる者が限定されているために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を与える可能性があります。



## (二) テナントの業態の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、運用資産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失うことにより、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

## (ホ) 資産入替え戦略に関するリスク

前記「1 運用環境及び本募集の意義と目的 (2) 成長戦略 外部成長戦略 (ロ) 資産入替え」に記載のとおり、本投資法人は、ポートフォリオの現況を踏まえ、必要に応じて保有資産の一部入替え・売却を行うことによりポートフォリオの質の向上を図る場合がありますが、後記「その他 (二) 取得予定資産を取得することができないリスク」に記載のとおり、かかる保有資産の入替え・売却が本投資法人の想定したとおりに実行できる保証はありません。本投資法人の保有資産の処分については、本投資法人が希望した価格、時期その他の条件で処分できない可能性があるほか、資産の売却について合意した場合であっても、売買契約に定められた条件が満たされない結果、処分を行うことができない可能性があります。保有資産の一部入替え・売却が本投資法人の想定したとおりに進まない場合、ポートフォリオの質の向上が果たされず、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

## (ヘ) 保有物件の再開発に関するリスク

投信法上、投資法人は、自ら建物の建築を行うことはできませんが、工事期間中のテナントの退去によるキャッシュ・フローの変動がポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合等の一定の場合を除き、建物の建築に係る請負契約の注文者となることはできると考えられています。そのため、投資法人は、一般に建物の建築に係る請負契約の注文者となって、不動産の再開発事業を手がける可能性があります。前記「1 運用環境及び本募集の意義と目的 (2) 成長戦略 内部成長戦略 (イ) 収益性・安定性の向上 - 既存物件の価値向上 (大規模リニューアル等) a. 資産価値向上に向けたアクションプラン」に記載のとおり、個別物件毎にテナントの営業状況や建物・設備の運営状況、競合環境、更には消費者のトレンド等の変化を見極めつつ、資産価値の維持・向上及び施設競争力強化を目指すアクションプランを策定・実行しており、必要に応じて再開発事業を実施する方針です。

しかし、再開発事業は、不動産の開発にかかる各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を伴うものであることから、需給の状況その他の経済環境の変化、テナントの獲得や必要な資金の確保の困難、法令改正による不動産に適用される規制の変更、再開発敷地における地中埋設物の発見、開発時の近隣との紛争の発生その他様々な事由により、開発が遅延し、変更を余儀なくされ、中止され、又は追加の費用負担が発生する可能性があります。これらの場合、本投資法人は、予定した再開発計画を実施できず、又は当初の計画どおりの再開発事業が完了できないことにより、予定された時期又は内容の物件を取得できない可能性があります。また、再開発事業が実施された場合であっても、建築された建物のキャッシュ・フローは需給の状況その他の経済環境の影響を受けることから、期待どおりに稼働しない可能性もあります。

これらの結果、再開発事業による収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

また、再開発事業に伴い本投資法人の保有する資産を取り壊す場合には、当該資産を除却することに伴い損失が生じることから、当該損失が多額に及び、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

## 本投資法人の運用に関する一般的リスク

## (イ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他の不動産ファンド及びその他の投資家等による不動産に対する投資が活発化し、取得競争が激化した場合に、必ずしも、本投資法人が希望する不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。加えて、本投資法人が不動産等の取得を決定し、売主と譲渡について合意した場合であっても、売主との間で締結した不動産等にかかる売買契約において定められた一定の条件が満たされない等の場合には、本投資法人が当該不動産等を予定した期日に取得できない可能性があります。更に、本投資法人が不動産等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

## (ロ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、更には資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、現在設定されている資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する等の財務制限条項のほか、追加的に、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約にかかる借入金若しくは投資法人債の元金金について期限の利益を喪失するなどの可能性があります、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

なお、前記「1 運用環境及び本募集の意義と目的 (2) 成長戦略 財務戦略 (ハ) コミットメント・ラインを意識した財務運営」にて定義する本件借入れについても、同様の財務制限条項が設けられる見込みです。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

## (ハ) 敷金及び保証金に関するリスク

商業施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、これらの資金を運用資産の取得資金の一部として利用し、今後も利用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

## 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

## (イ) 三菱商事及びユービーエス・エイ・ジーへの依存、利益相反に関するリスク

三菱商事及びユービーエス・エイ・ジーのグループ会社であるユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジーは、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式総数のそれぞれ51%及び49%を保有し、また、本資産運用会社の役員中数名が三菱商事及びユービーエス・エイ・ジーの子会社等の出身です。したがって、三菱商事又はユービーエス・エイ・ジーの利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。三菱商事又はユービーエス・エイ・ジーは、それぞれ本投資法人が三菱商事若しくはその関連会社等又はユービーエス・エイ・ジー若しくはその関連会社等から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があり、また、本投資法人は、三菱商事若しくはその関連会社等又はユービーエス・エイ・ジー若しくはその関連会社等と資産の取得等に関し直接又は間接的に競合する場合があります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があり、本投資法人の投資口価格や分配金が減少する可能性があります。

## (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務(善管注意義務)、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務(忠実義務)、利益相反行為を行わない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。特に、本投資法人のために資産の運用を行う本資産運用会社において、その利害関係者のために本投資法人の利益を害する取引が行われるリスクがあり、本資産運用会社では、かかるリスクに適切に対処するための社内規程(自主ルール)として、利害関係者取引規程を定めています(参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構」及び「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。)が、かかる対策が完全に機能するとは限りません。なお、投信法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられてはならず、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は、本投資法人のほか、産業ファンド投資法人からも資産の運用を受託しています(詳細については参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制」をご参照下さい。)。また、本資産運用会社の子会社であるMCUBS MidCity株式会社(以下「MidCity」といいます。 )は、MCUBS MidCity投資法人(以下「MidCity REIT」といいます。 )から資産の運用に係る業務を受託しています。更に、本資産運用会社の子会社であるMCUBSジャパン・アドバイザーズ株式会社(以下「MJA」といいます。 )は、私募ファンド等の顧客からアセット・マネジメント業務を受託しています。産業ファンド投資法人は、産業用不動産を投資対象とする投資法人であり、MidCity REITは、主としてオフィスビルを投資対象とする投資法人であることから、商業施設を投資対象とする本投資法人とは、本書の日付現在、その投資対象が異なっていますが、私募ファンドの投資対象は、本投資法人の投資対象と重複することがあります(なお、MidCity REITは本書の日付現在商業施設を保有していますが、MidCity REITは主としてオフィスビルを投資対象としており、かつ、MidCity REITの規約及びMidCityの資産運用ガイドラインによれば、商業施設については新規取得を行わないこととされています。)。本資産運用会社は、各投資法人の資産の運用並びにMidCity及びMJAへの投資情報の提供に際して各投資法人、MidCity REIT及び私募ファンド間における利益相反が生じることのないように、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成しますが、かかるチェックリストが想定通り機能しない場合もあり得ます。

また、本投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部及び産業ファンド投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部に係る運用の意思決定はそれぞれ独立して行うものとされていますが、投資対象資産の発掘、情報の管理及び配分並びに取得及び処分に関する交渉等を行うアクイジション本部及びコーポレート本部においてはかかる区別はなされていません。MidCity及びMJAは本資産運用会社とは別個の法人ですが、本資産運用会社の役員がその役員を兼任し、また、本資産運用会社は親会社としてMidCity及びMJAの事業運営に関与しうる立場にあります。加えて、本資産運用会社においては、リテール本部、インダストリアル本部、MidCity及びMJAの間で生じ得る投資物件を取得する機会の競合に關し、投資情報に係る優先検討権ルール(詳細については参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制 c. 投資情報に係る優先検討権ルール」をご参照下さい。)を設けていますが、当該ルールに反する物件の取得検討が行われる可能性は否定できません。更に、かかるルールは今後変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなる可能性もあります。その場合、本投資法人の取得機会が減少すること等により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本資産運用会社のリテール本部のみならずインダストリアル本部、MidCity又はMJAにおいて不適切な行為が行われた場合、行政処分が本資産運用会社、MidCity又はMJAに対して課せられ、その結果、本投資法人の資産運用に悪影響を与える可能性や、本投資法人のレピュテーションも低下する可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (八) 本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人は、資産運用を本資産運用会社に委託しており、その運営は、本資産運用会社の人材に大きく依存しています。したがって、本資産運用会社の人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(二) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

(ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続き、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続き及び投信法上の特別清算手続き（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続きに入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配に与ることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

不動産及び信託受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及びこれを裏付けとする資産です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合とほぼ同様の経済的状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託受益権特有のリスクについては、後記「(ナ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続きを経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、取得時には想定し得ない隠れた構造上その他の欠陥・瑕疵の存在等が取得後に判明するおそれもあります。また、本投資法人の取得時の調査においても、物理的、時間的その他の制約があり、調査が完全であるとの保証はありません。本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる予定ですが、表明及び保証又は瑕疵担保責任を負担させることができない可能性があるほか、負担させた場合においてかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたととしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もありえます。このようなリスクは前所有者又は前信託受益者が特別目的会社である場合により高いと考えられます。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主が損失を被る可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

## (ロ) 賃貸借契約に関するリスク

## a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。これらの理由等により、保有物件に空室が生じることになった場合、本投資法人は新たな賃借人を誘致するよう努めますが、新たな賃借人の獲得競争が激しく、新たな賃借人を早期に誘致できない場合には、当該不動産の空室状態が長期化して稼働率が低下し、賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、賃借人との交渉の結果、契約締結時に合意した金額からの減額に応じざるを得ない可能性があるほか、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

## b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産法上の破産手続き、民事再生法上の再生手続き若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続きその他の倒産手続き（以下、併せて「倒産等手続き」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主が損失を被る可能性があります。

## c. 賃料改定に係るリスク

本投資法人の主たる投資対象である商業施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、このような見直しが行われた場合には、本投資法人が締結する賃貸借契約が長期のものであっても、本書に記載の賃料が維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

## d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。このため、定期建物賃貸借契約を新たに締結し又は既存の建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約に変更した上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。また、建物の所有を目的とする土地の賃借人についても、借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求が認められています。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

## e. 優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

本投資法人の投資対象には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件や少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件が含まれています。これらの物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で優先的購入や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）をすることにより、賃貸人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に賃借人に優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利（いわゆる優先的購入権や先買権）が与えられたり、その他賃貸人による物件の自由な売却その他の処分や信託契約等の各種契約の変更が制限される場合があります。本投資法人が現在保有する物件においてもかかる合意が存在する場合がありますが、かかる合意がなされている場合、取得及び売却並びに契約変更により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(八) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、地震に伴う液状化現象、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、戦争、暴動、騒乱、テロ、伝染病のほか原子力発電所における事故等（以下「災害等」と総称します。）により不動産が滅失、毀損若しくは劣化し、又は不動産の正常な運営が妨げられ、それにより、当該不動産に係る収益が減少し若しくは費用が増加し、又はその価値が影響を受ける可能性があります。例えば、災害等により、滅失、毀損又は劣化した個所を修復するために多額の費用を要したり、一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主が損失を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等に損害を与えた場合に、本投資法人に損害賠償義務が発生する可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上の土地工作物責任等の理論により、無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要し、修繕のために一定期間建物を不稼働とすることを余儀なくされる場合には賃料収入が減少する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人が保有する不動産が、一定の地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 土地の境界等に係るリスク

国内においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに実質的な障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、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。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。その他、法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者等に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあり、排出量削減のための義務等を履行できない場合には、排出権に関する支出等を余儀なくされる可能性があります。

## (チ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

物件によっては、テナントが特別の法律及び許認可等に基づいて事業を行っている場合がありますが、このような物件については、法令の改正により、又は許認可等が取り消されることにより、テナントが従来通りの事業を行えなくなり、当該物件の競争力や収益性に悪影響をもたらす可能性があります。例えば、本書の日付現在の保有物件であるDFS T ギャラリア沖縄は、沖縄振興特別措置法（平成14年法律第14号。その後の改正を含みます。）に定める観光地形成促進地域の区域内にある特定販売施設の指定を受けており、これに基づき輸入品全般の関税免除価格による販売が認められており、また、当該物件のテナントである沖縄ディーエフエス株式会社は、沖縄地区税関長の承認を受けて本物件において免税店事業を行っています。

## (リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消（詐害行為取消）される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続きが開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性があります。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主との間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主と買主との間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

## (ヌ) 転貸に関するリスク

本投資法人の運用資産である不動産の賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

## (ル) マスターリース契約に関するリスク

本投資法人は、マスターリース会社が信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターリース会社の財務状況が悪化した場合、エンドテナントがマスターリース会社に賃料を支払ったとしても、マスターリースの債権者がマスターリースの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターリース会社から信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

## (ヲ) テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

テナント等による不動産の利用・管理状況により、当該不動産の法令等への適合性に問題が生じ、又は当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及び可能性があります。また、賃借人、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合、又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、正当の事由があると認められなければ、賃貸借期間が経過した場合であっても賃借人との賃貸借契約を終了することができず、運用資産である不動産のテナント属性の悪化を阻止できない可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査の実施、また、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行っています。なお、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

## (ワ) 周辺環境の悪化等に関するリスク

本投資法人の運用資産である不動産の周辺環境が本投資法人の支配できない事由により悪化する可能性があり、その結果、本投資法人の運用資産である不動産の収益の低下や価値の下落が生じ、本投資法人に悪影響が生じる可能性があります。そのような事由として、例えば、周辺建物の建替え等により、騒音、振動等を発したり、静謐な環境を妨げる施設が誕生することによる環境の悪化、周辺建物の所有者、テナントその他の関係者や利用者の属性の悪化に伴う地域の治安の悪化等があげられます。

## (カ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との共有物件である場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため(民法第252条)、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため(民法第249条)、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性(民法第256条)、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性(民法第258条第2項)があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

上記の分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者が倒産等手続きの対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産等手続きの対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条)。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者(抵当権設定者)の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及びことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及びこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権や先買権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却しようとする場合に他の共有者が優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利を与えるようにする義務を負い、またその他物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合がありますが、かかる場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されることとなります。これを回避するために、賃借人からの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取り決めることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各賃借人に対する賃料債権が差し押さえられることもあり、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。また、複数の共有者が、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与する場合、かかる複数の共有者の他の共有者に対する賃料分配債権が不可分債権と解される可能性があり、共有者はかかる他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

また、所有権以外の権利について準共有する場合にも、同様の制限やリスクが存在します。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の低下要因が増す可能性があります。



### (ヨ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び規約（規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。規約の設定、変更及び廃止は、集会において区分所有者及び議決権（規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各4分の3以上の決議が、また、建替え決議をする場合には集会において区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の決議が必要とされる等（区分所有法第31条、第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権、先買権又は処分禁止の合意をする場合があることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の低下要因が増す可能性があります。

### (タ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合には特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合には借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続き、再生手続き若しくは更生手続きその他の倒産手続きの対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合には投資主に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

### (ト) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他による解除、その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人又は信託受託者が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人又は信託受託者は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（ただし、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権とその借地上に存在する建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の低下要因が増す可能性があります。

#### (ソ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記「(レ) 借地物件に関するリスク」記載の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

#### (ツ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。また、本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、新たな建物を建築する目的で更地を購入したり、不動産の開発を行う特別目的会社に出資を行う可能性もあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通り物件の引渡しを受けられない可能性その他の不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を負担する可能性があります。また、仮にこれらのリスクを排除又は軽減するための契約上の手当てをしている場合であってもそれが十分である保証はありません。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

#### (ネ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や、近隣の施設や賃借人の活動によりかかる有害物質で当該土地が汚染される可能性があり、これらの場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか又は使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニール(PCB)廃棄物が保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(ナ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人の資産には、信託受益権の形式で保有しているものがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権及び地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的に同じリスクを負担することになります。

信託契約においては信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権は原則として私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、私法上の有価証券のような流動性がありません。

信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第109号)による改正前のもの)及び信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。)上、信託受託者が倒産等手続きの対象となった場合に、信託受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をすることが必要であり、仮にかかると登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

借地権が信託財産となっている場合において、当該借地の所有者から信託受益権の譲渡に関して承諾を得なければならないものとされている場合において当該借地の所有者が当該承諾をしない場合においても、信託受益権の譲受人は、当該借地の所有者に対して、借地借家法上の借地非訟手続きを利用することはできません。

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため(民法第264条、民法第252条)、持分の過半数を有していない場合には、当該信託受益権の行使について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託受益権については、準共有者間の合意により、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分を行わないことが義務づけられたり、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。準共有する信託受益権については、単独保有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、減価要因となる可能性があります。

## (ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

春日井(底地)の不動産信託受益権に関する売主と本投資法人との間の平成28年9月30日付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(先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約)等に該当します。更に、本投資法人は、将来春日井(底地)、Gビル御堂筋01及びGビル天神西通り01並びにGビル心齋橋03(B館)及びMARINE & WALK YOKOHAMA以外の不動産又は不動産信託受益権を取得するにあたり、フォワード・コミットメント等を行うことがあります。不動産又は不動産信託受益権売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

春日井(底地)の不動産信託受益権売買契約上、買主である本投資法人が同契約に定める重要な合意事項に違反し、又は同契約に定める買主である本投資法人の表明保証事項が重要な点において真実若しくは正確でないこと又は誤解を生ぜしめる内容であることが判明した場合、売主は、同契約を解除することができ、この場合、売主は買主である本投資法人に対して、売買代金の20%相当額を違約金として請求できるものとされています。Gビル御堂筋01の不動産信託受益権売買契約上、買主である本投資法人が同契約の条項に違反をしたとき(本投資法人が行った表明保証が虚偽又は真実ではなかった場合を含みます。)は、売主は、当該契約を解除することができ、この場合、買主である本投資法人は、売買代金総額の20%相当額を違約金として売主に対して支払う義務を負うこととされています。Gビル天神西通り01の不動産信託受益権売買契約上、買主である本投資法人が同契約上の合意事項に違反し又は不実若しくは誤解を生ぜしめる表明保証を行った場合、売主は、同契約を解除することができ、この場合、買主である本投資法人は、売買代金総額の20%相当額を売主に対して違約金として支払う義務を負うこととされています。

また、これらの売買契約においては、買主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せん。

加えて、本投資法人はGビル心齋橋03(B館)については平成28年12月7日付で基本協定書及び平成29年2月27日付で基本協定書に関する覚書を、MARINE & WALK YOKOHAMAについては平成29年2月27日付で基本協定書をそれぞれ締結しており、本投資法人は、各基本協定書に従い、Gビル心齋橋03(B館)については平成29年3月17日付、MARINE & WALK YOKOHAMAについては同月24日付で、それぞれ売主との間で売買契約を締結する予定です。本投資法人は、Gビル心齋橋03(B館)(底地)の売買契約において、平成29年12月22日までの間の売主及び本投資法人が別途合意する日(以下「売買実行期限」といいます。)までにGビル心齋橋03(B館)(底地)を取得する旨を売主との間で合意する予定であり、当該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・コミットメント等に該当することとなります。また、本投資法人は、MARINE & WALK YOKOHAMAの売買契約において、平成29年5月1日付でMARINE & WALK YOKOHAMAの信託受益権の準共有持分80%を譲り受ける旨を売主との間で合意する予定であり、当該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・コミットメント等に該当することとなります。

更に、Gビル心齋橋03(B館)(底地)に係る売買契約においては、Gビル心齋橋03(B館)(底地)について本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合、本投資法人は売主に対して売主が被った損害を賠償する義務を負う旨が定められる予定です(ただし、当該損害賠償の総額は、売買代金の20%総額を超えないものとされています。)。また、MARINE & WALK YOKOHAMAの売買契約においては、MARINE & WALK YOKOHAMAについて本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合、本投資法人は売主に対して違約金として売買代金の20%相当額を支払う旨が定められる予定です。

なお、これらの売買契約においても、買主が売買代金の資金調達を完了することは、売買代金支払の条件とされない予定です。

このため、本投資法人が売買契約上の義務に違反することとなった場合等には、その理由の如何を問わず、違約金を支払うこととなり、その結果、本投資法人の収益や財務状況に重大な影響を及ぼす可能性があります。

#### (ム) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益や分配金の支払能力に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、本投資法人の税負担が増加する可能性があります。

なお、平成27年度税制改正により、減損損失に関し、一時差異等調整引当額を引き当て、利益超過配当を行うことで、追加的な税負担を回避することが可能となっていますが、利益超過配当を常に実施できるとは限らず、追加的な税負担を回避できることが約束されているものではありません。

#### 税制に関するリスク

##### (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(二)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

##### (ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

平成21年4月1日以後終了した営業期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行令」といいます。）第39条の32の3に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の100分の90超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期純利益）が減少した場合、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があります。なお、平成27年4月1日以後に開始する営業期間については、（税会不一致等の額の範囲内において引き当てられた）一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配について配当等の額として損金算入が可能になるという手当てがなされています。

##### (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下、本「 税制に関するリスク」において同じです。）のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

##### (ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数又は議決権総数の50%超が1人の投資主及び特殊関係者により保有されていないこと）とする要件、すなわち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

(ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（機関投資家のみにより保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。

(ヘ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することがあります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

(チ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

その他

(イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在又は将来において当該鑑定評価額や調査価格により当該不動産の売買が可能であると保証又は約束するものではありません。

建築物環境調査報告書、土壌環境評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリングレポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません（不動産の欠陥・瑕疵に関するリスクについては、前記「不動産及び信託受益権に関するリスク（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク」をご参照下さい。）。また、各調査会社が試算した修繕費用は、あくまでも調査会社の意見であり、その内容の妥当性、正確性が保証されているものではありません。なお、本投資法人が構造計算書を所持していない保有資産の一部に関し、外部の調査機関に対する建物の耐震性の確認依頼に基づく調査結果及び昨今の震災等の影響を検討の上、必要に応じ補強工事等の対応を行うこととしています。また、不動産に関して算出されるPMLは、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ロ) 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上、その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、平成27年度税制改正により、一時差異等調整引当額、一時差異等調整積立金等の制度が新設され、会計処理と税務処理との不一致を原因とする追加の税負担を回避する新たな手段が提供されていますが、これらの制度を常に活用できるとは限らず、追加的な税負担を回避できることが約束されているものではありません。

(八) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産等匿名組合出資持分（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類 (i) 主要投資対象の特定資産（規約第12条）(a) \_\_\_\_\_」において定義されるものをいいます。）への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資することとなりますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(二) 取得予定資産を取得することができないリスク

本投資法人は、本募集後に、前記「2 投資対象 (1) 第30期取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。しかし、前記「1 運用環境及び本募集の意義と目的 (2) 成長戦略 財務戦略 (八) コミットメント・ラインを意識した財務運営」に記載の本件借入れによる資金調達が予定通り完了しない場合、本書の日付以後、経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性や予定していた時期に取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつ、余剰資金を有利に運用することができない場合には、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本投資法人は、本書の日付現在保有する資産及び取得予定資産のみを取得することを目的としておらず、今後、新たな特定資産を取得し又はこれらの一部を売却することがあります。

(ホ) 譲渡予定資産を譲渡することができないリスク

本投資法人は、本募集後、本譲渡予定資産を譲渡する予定です。しかし、本譲渡予定資産に係る売買契約に定められた条件が成就しなかった場合や、相手方が売買代金の支払を行わない場合等には、本譲渡予定資産を譲渡することができない可能性や予定していた時期に譲渡することができない可能性があります。この場合、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオを本投資法人が希望する時期までに実現できない可能性があります。

これらの事由により本投資法人の収益に悪影響が生じ、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

## (2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のような投資リスクを踏まえ、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかし、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。かかる役員会については、役員全員の出席のもと開催できるよう年初において1年間の予定を作成して日程を確保の上、原則として毎月2回開催します。本投資法人は、役員会において、本資産運用会社に、運用状況の報告と共に資産運用に関連する各種議案の説明を求めており、同社による資産運用業務の状況を確認しています。その上で、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として役員会には毎回顧問法律事務所へも出席を求めています。また、財務諸表承認決議の役員会においては、顧問法律事務所と共に会計監査人の出席を求め、法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。

更に、半年に一度、定期的に一般事務受託会社及び資産保管会社から執行状況、法令遵守や内部管理態勢等について報告させることとしています。

加えて、監督役員による監視機能の実効性を高めるため、原則2年に1回外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することとしています。

一方、本投資法人の委託を受けた本資産運用会社では、以下のような重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度に合わせて、必要・適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。

まず、本資産運用会社は、リテール本部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産に伴うリスク、共有物件に伴うリスク、開発物件に関するリスク、有害物質に関するリスク）、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク）及び本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて管理を行います。これらのリスク管理に加え、リスク管理責任者（代表取締役副社長）の下で、内部統制室が、他の各本部・部・室（以下、本「(2) 投資リスクに対する管理体制」において「各本部」といいます。）から独立した、全社的な立場から本資産運用会社のリスク管理態勢の企画・立案を行うと共に、その整備状況及び運用状況の確認・改善業務を統括します。

次に、本資産運用会社は、資産の取得・処分・運用管理、運用管理方針・基準、予算及び資金調達等に関するポートフォリオ全体の総合的なリスクを、資産運用検討委員会において検証・議論し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。

更に、社長、副社長、本部長、副本部長、コンプライアンス管理室長、内部監査室長及び内部統制室長を常任委員として構成されるリスク管理委員会が、原則として3か月に1度開催され、資産運用検討委員会に係属する事項以外のリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

常勤監査役は、資産運用検討委員会及びリスク管理委員会のそれぞれに出席し、意見を述べる事ができます。なお、各委員会の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4)投資法人の機構 投資法人の運用体制」をご参照下さい。

また、内部監査室は、全社及び各本部におけるリスク管理の状況について、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施し、内部監査報告書を作成します。

本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス管理室による法令等遵守に対する点検の確認、利害関係者との利益相反行為の有無の確認、更には内部統制室による社内規程との整合性の確認など網羅的な内部牽制により、常勤監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています（参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係者との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）。

このように、投資リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受けた本資産運用会社の重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。



## 4 本資産運用会社の役職員の状況

平成29年2月1日現在における本資産運用会社の役職員の状況は、以下のとおりです。また、平成29年2月1日現在、本資産運用会社において、本投資法人の資産の運用を担当する本部であるリテール本部には28名の役職員が所属しており、投資対象資産の発掘等を行う本部であるアキュジション本部には20名の役職員が所属しています。

役 職 員	
役職員数(非常勤役職員を除きます。)	123名
うち有資格者数	
宅地建物取引士	41名
不動産証券化協会(ARES)認定マスター	50名
一級建築士	9名
不動産鑑定士	5名
日本証券アナリスト協会検定会員	5名
弁護士	1名
公認会計士	1名
税理士	1名
MBA(米国・英国を含みます。)	3名

**第3【参照書類を縦覧に供している場所】**

日本リテールファンド投資法人 本店  
(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)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第三部【特別情報】

### 第1【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	なし
代理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
手数料	なし

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

該当事項はありません。