

2022年10月6日

各 位

不動産投資信託証券発行者  
ケネディクス商業リート投資法人  
代表者名 執行役員 渡辺 萌  
(コード番号 3453)

資産運用会社  
ケネディクス不動産投資顧問株式会社  
代表者名 代表取締役社長 田島 正彦  
問合せ先  
商業リート本部戦略企画責任者 野畑 光一郎  
TEL:03-5157-6013

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ  
(イーアス春日井・コープさっぽろ春光店)

ケネディクス商業リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり資産の取得(以下「本取得」といいます。)及び貸借を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

物件 タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円) <sup>(注2)</sup>	鑑定NOI 利回り (%) <sup>(注3)</sup>	媒介の 有無
NSC	イーアス春日井 (準共有持分70%)	愛知県春日井市	14,490	4.6%	有
NSC	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	1,110	6.3%	有
合計/平均			15,600	4.7%	—

- (1) 売買契約締結日 : 2022年10月6日  
(2) 取得(予定)日 : 2022年10月7日(コープさっぽろ春光店)  
2022年10月26日(イーアス春日井)  
(3) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。  
(4) 取得資金 : 2022年10月6日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口  
発行による手取金及び借入金並びに自己資金<sup>(注4)(注5)</sup>  
(5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注1) 生活密着型商業施設におけるNSC(ネイバーフッドショッピングセンター)、SM(スーパーマーケット)、CSC(コミュニティショッピングセンター)、都市駅前型及びSS(スペシャリティストア)並びに物流施設(L)の6つのタイプの分類を記載しています。

(注2) 取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。以下同じです。

(注3) 「鑑定 NOI 利回り」は以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
鑑定 NOI 利回り = 各取得予定資産に係る 2022年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された  
鑑定 NOI ÷ 各取得予定資産の取得(予定)価格

ご注意: 本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。  
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

なお、「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。

- (注4) 新投資口の発行の詳細については、本日付「新投資口発行に関するお知らせ」をご参照下さい。  
(注5) 借入金の詳細については、決定次第お知らせします。

## 2. 本取得及び貸借の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、資産規模の成長と安定した収益の確保を実現する「生活密着型商業施設」への投資を通じたポートフォリオの分散と充実を図るため、取得予定資産(2物件)の取得を決定しました。なお、いずれの取得予定資産についても取得(予定)価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。本取得を通じて、本投資法人のポートフォリオは、物件数は70物件、取得(予定)価格合計は2,692億円まで拡大する予定です。

また、本投資法人は、2022年6月23日付「有価証券報告書」に記載のとおり、属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナント入替えの可能性等を総合的に勘案した上で、テナントの入居について判断することをテナントの選定基準としており、取得予定資産の貸借先に関しては、本投資法人の定めるテナントの選定基準に適合していると判断しています。

各取得予定資産について評価した点は、後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照下さい。

## 3. 取得予定資産の内容

### 取得予定資産の個別物件の概要

取得予定資産である不動産信託受益権に係る不動産(以下「信託不動産」といいます。)の個別の概要は、以下のとおりです。

- ・ 「特定資産の種類」は、本投資法人が取得予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 「信託受託者」は、各取得予定資産の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。
- ・ 「信託期間」は、各信託受益権に関する信託契約に記載された又は記載される予定の信託設定日及び信託期間満了日を記載しています。
- ・ 「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には、登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。
- ・ 「土地」及び「建物」の「所有形態」は、本投資法人が信託受益権若しくはその準共有持分を保有し、又は保有する予定の場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を、それぞれ記載しています。
- ・ 「土地」の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、一棟の建物が所在する土地全体の地積を記載しています。
- ・ 「土地」の「用途地域」は、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「土地」の「指定建蔽率」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であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値を記載しています。
- ・ 「土地」の「指定容積率」は、建築基準法第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であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。
- ・ 「建物」の「延床面積」は、登記簿上表示されている建物又は信託建物(ただし、附属建物等を除きます。)の床面積の合計を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物全体の床面積を記載しています。
- ・ 「建物」の「竣工日」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日又は工事完了検査年月日を記載しています。

ご注意:本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ・ 「建物」の「用途」は、主たる建物の登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、本投資法人の保有する専有部分の種別を記載しています。
- ・ 「建物」の「構造・階数」は、主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。
- ・ 「マスターリース会社」は、各物件についてマスターリース契約を締結している又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース種別」は、本日現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約(第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借(リース)契約をいいます。)において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー型」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「サブ・リース型」としており、主たる契約形態を記載しています。
- ・ 「PM会社」は、各物件についてPM契約を締結している又は締結する予定のPM会社を記載しています。
- ・ 「サブPM会社」は、各物件についてサブPM契約を締結している又は締結する予定のサブPM会社を記載しています。
- ・ 「地震 PML 値」は、SOMPO リスクマネジメント株式会社が作成した 2022 年 9 月付ポートフォリオ地震 PML 評価報告書に基づき記載しています。ただし、本報告書については、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。また、ポートフォリオ地震 PML 評価報告書の記載は、一定時点における上記調査業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。なお、SOMPO リスクマネジメント株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。
- ・ 「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る各信託受益権売買契約又は信託受益権準共有持分売買契約に記載された各信託受益権又はその準共有持分の売買代金額(取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含みず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。
- ・ 「鑑定評価額(価格時点)」は、本投資法人が、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。)に基づく不動産鑑定評価基準運用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、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所に取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額及び価格時点を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- ・ 「担保設定の有無」は、本投資法人の取得後に存続する担保の有無を記載しています。
- ・ 「テナントの総数」は、2022 年 6 月末日現在の各取得予定資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、店舗・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人に限り、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに 1 件として計算した数字を記載しています。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約を締結している場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を記載しています。
- ・ 「年間賃料の総額」は、2022 年 6 月末日現在の各取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約(ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。)に規定する月額固定賃料(共益費を含みます。)(消費税別)を 12 倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています(ただし、2022 年 6 月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。)。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する年間賃料(消費税別)又は月額賃料(消費税別)を 12 倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載し

ご注意:本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

ています(ただし、2022年6月末日現在の覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。)

- ・「敷金・保証金の総額」は、2022年6月末日現在における各取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約(ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。)に規定する敷金・保証金の残高を記載しています。
- ・「総賃貸面積」は、2022年6月末日現在の各取得予定資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています(ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸面積を含みません。物流施設の建物に係る賃貸借契約においては、土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸面積を含みません。)。ただし、マスターリース会社が賃借人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、2022年6月末日現在の各取得予定資産に係るエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。
- ・「総賃貸可能面積」は、各取得予定資産に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸が可能と考える面積を記載しています。
- ・「稼働率」は、2022年6月末日現在の各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「特記事項」は、本日現在の各取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

#### N-8 イーアス春日井

##### ハイライト:

安定した商圏人口を擁する、愛知県春日井市内最大規模の多様なテナントで構成される築浅 NSC

##### (1)物件の特徴

本物件は、名古屋市北東部に隣接する春日井市の国道19号沿いに立地するロードサイド型 NSC です。ザ・モール春日井跡に建て替えられ、2021年10月にオープンした商業施設です。24時間営業の西友が食品スーパーに特化して再出店している他、ラウンドワン、ユニクロ、GUに加え、国内最大級の売場面積を誇る無印良品が出店する等、独自の集客力をもつ複数の大型店が集積することで商業施設として競争力を発揮しています。また、再生可能エネルギー電力を共用部で導入する等、サステナビリティに配慮した施設となっています。

##### (2)商圏の概要

###### ① 立地・交通アクセス

本物件は、春日井市の主軸道路となる国道19号に接道しており、名古屋市内含め、広域からのアクセスに恵まれた立地です。オーバブリッジにより国道19号へのスムーズな往来も実現しており、2,122台収容可能な駐車場が整備されています。周辺はロードサイド業態の一大集積地であるため、広域集客力をもつ業態に適したロケーションです。

###### ② 商圏特性

2015年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏約1.9万人、3km圏約12.4万人、5km圏約29.1万人です。2010年比では、1km圏で98.7%、3km圏では101.3%、5km圏は102.3%で推移しています。「春日井」駅から「名古屋」駅へはJR中央線で約22分と良好なアクセスのため周辺は住宅地が広がっています。また、国道19号沿いに商圏は広がり、5km圏の一部には名古屋市北部が含まれ、安定した商圏人口を擁しています。

ご注意:本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

R-12 コープさっぽろ春光店

ハイライト:

北海道で人口第二の都市である旭川市において、核テナントのコープさっぽろを中心に地域住民の生活に密着したNSC

(1)物件の特徴

本物件は、北海道人口第二の都市、旭川市北部の住宅エリアに立地するNSCです。本施設は、コープさっぽろを中心に、転貸先としてドラッグストア、100円ショップ、ベーカリー、衣料品店、歯科等で構成される地域密着型商業施設です。旭川市内のコープさっぽろ組合員加入比率(世帯加入率)は8割超と全国の生協加入率と比較し高い地域であり、競合店の多い環境下でも安定した顧客支持が保持されている店舗です。

(2)商圏の概要

① 立地・交通アクセス

本物件は、国道40号から繋がる末広高台通に接道し、道内の特徴でもある升目状に広がる道路網により車アクセスに恵まれています。国道40号及びその東側の国道39号は市域を縦貫する基幹道路であり、大型店が集積しています。本物件が接道する末広高台通はバス通りでもあり、生活利便性のある道路です。

② 商圏特性

2015年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏約1.6万人、3km圏7.9万人、5km圏約17.3万人です。2010年比は1km圏で98.3%、3km圏では97.3%、5km圏は97.7%で推移しています。当該地は住宅街に位置し、高齢夫婦世帯も多くマーケットは成熟傾向へ向かっていますが、中心市街地にも近いためファミリー層が多く居住しています。

N-8 イーアス春日井

物 件 名 称	イーアス春日井	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権(準共有持分70%) <sup>(注1)</sup>	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社(予定)	
信 託 期 間	2022年10月26日から2036年9月30日(予定)まで	
所 在 地	愛知県春日井市六軒屋町東丘22	
土 地 (注2)	所 有 形 態	所有権及び転借地権(予定)
	敷 地 面 積	64,844.79㎡
	用 途 地 域	近隣商業地域
	指 定 建 蔽 率	80%
	指 定 容 積 率	200%
建 物 (注2)(注3)	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	①50,906.81㎡ ②18,915.97㎡
	竣 工 日	①2021年8月16日 ②1991年10月30日
	用 途	①店舗・遊技場 ②駐車場
	構 造 ・ 階 数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき陸屋根3階建 ②鉄骨造陸屋根3階建
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社(予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー型	

ご注意:本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。  
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

P M 会 社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社(予定)
サブ P M 会 社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社(予定)
地震 P M L 値 (注3)	①3.0% ②2.7%
取得予定価格	14,490百万円
鑑定評価額(価格時点)	14,490百万円(2022年9月1日)(注4)
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
担保設定の有無	なし
テナントの内容	(2022年6月末日時点)
テナントの総数	1(65)
年間賃料の総額	684,102千円(注4)
敷金・保証金の総額	441,386千円(注4)
総賃貸面積	26,859.87m <sup>2</sup> (注4)
総賃貸可能面積	27,772.12m <sup>2</sup> (注4)
稼働率	96.7%
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、本物件に係る準共有持分70%の取得に際し、本物件の準共有者との間で受益権準共有者間協定書を締結する予定です。当該受益権準共有者間協定書において、本物件にかかる意思決定の方法のほか、各準共有者が準共有持分を譲渡する際に、優先して他の準共有者に対して譲渡を申し出ること等を定める予定です。</li> <li>売主は、本物件土地の一部(30,756.37m<sup>2</sup>)を個人複数名より賃借しています。本物件に係る準共有持分70%の取得に際し、売主は信託受託者に対し、当該本物件土地を転貸する予定です。</li> <li>本物件隣地との境界のうち、書面での境界確認が一部未了ですが、本日現在、当該土地所有者との間に紛争等は発生していません。</li> <li>本物件土地の一部を対象として、他の土地を通行目的で使用すること等を内容とした地役権が設定されています。また、本物件土地の一部について送電線路の設置等の目的で他の土地のための地役権が設定されています。</li> <li>本物件建物の一部について、建築基準法への適合が確認できていない附属建物並びに建築基準法及び消防法に抵触し是正を要する設備等がありますが、売主の責任と負担において、是正することを売主との間で合意しています。</li> <li>本物件のオーバーブリッジについて、本物件に係る準共有持分70%の取得後も売主が継続保有し、売主の責任と負担において維持管理すること等を合意しています。</li> </ul>
その他	<p>(注1) 本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分(準共有持分70%)を取得する予定です。</p> <p>(注2) 本投資法人が取得する予定の準共有持分にかかわらず、本物件の土地及び建物全体について記載しています。</p> <p>(注3) ①は本体棟、②は既存駐車場棟について、それぞれ記載しています。</p> <p>(注4) 本投資法人が取得する予定の準共有持分(準共有持分70%)に相当する金額及び面積を記載しています。</p>

ご注意:本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

R-12 コープさっぽろ春光店

物 件 名 称	コープさっぽろ春光店	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間	2018年7月30日から2042年9月30日まで	
所 在 地	北海道旭川市末広4条1丁目452	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	10,007.76 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域
	指 定 建 蔽 率	60%、50%
	指 定 容 積 率	200%、80%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	7,162.46 m <sup>2</sup>
	竣 工 日	1994年8月22日
	用 途	店舗
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根3階建
マスタース会社	—	
マスタース種別	—	
P M 会 社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社	
サブ P M 会 社	株式会社ザイマックス北海道	
地 震 P M L 値	0.4%	
取 得 価 格	1,110 百万円	
鑑定評価額(価格時点)	1,220 百万円(2022年9月1日)	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
テ ナ ント の 内 容	(2022年6月末日時点)	
	テナントの総数	1
	年間賃料の総額	非開示 <sup>(注)</sup>
	敷金・保証金の総額	非開示 <sup>(注)</sup>
	総賃貸面積	7,214.92 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	7,214.92 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件建物の一部について、建築基準法及び消防法に抵触し是正を要する設備等がありますが、売主の責任と負担において、是正することを売主との間で合意しています。</li> </ul>	
そ の 他	(注)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。	

4. 取得先の概要

N-8 イーアス春日井

本物件の取得先である国内一般事業会社より同意を得られなかったため、詳細については非開示とします。なお、本投資法人又は本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

ご注意:本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

R-12 コープさっぽろ春光店

名 称	タカラレーベン不動産投資法人
所 在 地	東京都港区赤坂一丁目14番15号
代表者の役職・氏名	執行役員 幸田哲男
事業内容	資産を主として不動産等資産に対する投資として運用
資本金の額	63,801百万円
設立年月日	2017年9月11日
純 資 産	59,320百万円(2022年2月末日現在)
総 資 産	121,319百万円(2022年2月末日現在)
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資 本 関 係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者等への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注)2022年9月1日現在

5. 媒介の概要

N-8 イーアス春日井

媒介業者	ケネディクス株式会社
所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 宮島 大祐
事業内容	アセットマネジメント事業、不動産関連事業、不動産投資事業等
資本金の額	10,020百万円(2021年12月末日現在)
設立年月日	1995年4月17日
媒介手数料	434,700千円(消費税等別途)
媒介手数料の支払時期	取得日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	本資産運用会社の金融商品取引法上の親法人等であり、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当します。

R-12 コープさっぽろ春光店

コープさっぽろ春光店の媒介者は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係者に該当しないため、名称等の記載を省略しています。

6. 本取得の日程

本取得決定日・本取得売買契約締結日	2022年10月6日
イーアス春日井 売買代金決済日及び取得日	2022年10月26日(予定)
コープさっぽろ春光店 売買代金決済日及び取得日	2022年10月7日

ご注意:本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



7. 今後の見通し

2022年9月期(第15期)、2023年3月期(第16期)及び2023年9月期(第17期)の運用状況の予想については、本日付で別途公表の「2022年9月期(第15期)及び2023年3月期(第16期)の運用状況の予想の修正並びに2023年9月期(第17期)の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

8. 鑑定評価書の概要

N-8 イーアス春日井

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	14,490,000,000 円 <sup>(注)</sup>	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2022年9月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	20,700,000,000 円	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて査定。
直接還元法による価格	20,900,000,000 円	中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア) - (イ))	2,026,022,000 円	
(ア) 可能総収益	2,087,112,000 円	賃貸借契約及び類似不動産の賃料水準等に基づき計上。
(イ) 空室等損失	61,090,000 円	同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、空室等損失を計上。
(2) 運営費用	1,079,290,000 円	
維持管理費	270,000,000 円	過年度実績額及び収支計画、類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	220,000,000 円	過年度実績額及び収支計画を参考に計上。
修繕費	4,557,000 円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費等を考慮して計上。
PMフィー	135,000,000 円	過年度実績額及び収支計画等を参考に、類似不動産における報酬、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	10,783,000 円	過年度実績額及び収支計画等を参考に、年平均額を計上。
公租公課	126,652,000 円	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定。
損害保険料	2,463,000 円	保険料の見積額及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	309,835,000 円	地代、販売促進費等を計上。

ご注意:本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	946,732,000 円	
(4) 一時金の運用益	6,635,000 円	運用利回りを 1.0% として運用益を査定。
(5) 資本的支出	10,846,000 円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費等を考慮して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	942,521,000 円	
(7) 還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
DCF 法による価格	20,500,000,000 円	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	20,000,000,000 円	
土地比率	60.4%	
建物比率	39.6%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	特になし。	

(注) 鑑定評価額については、本投資法人が取得予定の準共有持分(準共有持分 70%)に相当する金額を、その他の数値及び金額については、本物件土地及び建物全体の数値及び金額を、それぞれ記載しています。なお、本物件土地・建物全体の鑑定評価額は、20,700,000,000 円です。

R-12 コープさっぽろ春光店

不動産鑑定評価書の概要			
鑑定評価額	1,220,000,000 円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2022 年 9 月 1 日		
	項目	内容	概要等
収益価格		1,220,000,000 円	DCF 法による収益価格と、直接還元法による収益価格を関連づけて査定。
	直接還元法による価格	1,210,000,000 円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 <sup>(注)</sup> (ア) - (イ)	非開示	
	(ア) 可能総収益	非開示	

ご注意: 本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	(イ) 空室等損失	0 円	一棟貸し及びテナント入替えないことを前提とするため、非計上。
(2)	運営費用 <sup>(注)</sup>	非開示	
	維持管理費	非開示	
	水道光熱費	非開示	
	修繕費	非開示	
	PM フィー	3,600,000 円	依頼者から入手した予定契約に基づき、類似不動産の PM フィー水準も参考に計上。
	テナント募集費用等	0 円	テナント入替えないことを前提とするため、非計上。
	公租公課	非開示	
	損害保険料	非開示	
	その他費用	非開示	
(3)	運営純収益 (NOI = (1) - (2))	70,441,307 円	
(4)	一時金の運用益	835,200 円	運用利回りを 1.0% として運用益を査定。
(5)	資本的支出	4,582,897 円	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、エンジニアリング・レポートを参考に査定した資本的支出の額に CM フィーを加算して査定。
(6)	純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	66,693,610 円	
(7)	還元利回り	5.5%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
DCF 法による価格		1,220,000,000 円	
	割引率	5.3%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.7%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格		698,000,000 円	
	土地比率	69.6%	
	建物比率	30.4%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	特になし。		

(注) 上記直接還元法による価格の(1)及び(2)において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと

ご注意:本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

判断される一部の事項を除き、非開示としています。

以上

\* 本投資法人のホームページアドレス:<https://www.krr-reit.com/>

<添付資料>

参考資料1 外観写真及び地図

参考資料2 本投資法人のポートフォリオ一覧(本取得後)

ご注意:本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。  
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 1 外観写真及び地図  
N-8 イーアス春日井



ご注意:本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。  
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

R-12 コープさっぽろ春光店



ご注意:本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 2 本投資法人のポートフォリオ一覧(本取得後)

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得(予定) 年月日 (注2)	取得(予定) 価格 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)
T-2	都市駅前型	MONA 新浦安	千葉県浦安市	2015年 2月10日	8,063	9,760	3.0
T-3	都市駅前型	パサージオ西新井	東京都足立区	2015年 2月10日	5,850	6,570	2.2
T-5	NSC	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡 伊奈町	2015年 2月10日 (注6)	3,576	4,216 (注7)	1.3
T-6	NSC	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	2015年 2月10日	4,000	4,340	1.5
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	2015年 2月10日	3,600	3,870	1.3
T-8	SS	スポーツクラブ ルネサンス富士見台	東京都練馬区	2015年 2月10日	2,586	2,770	1.0
T-9	NSC	スーパービバホーム 岩槻店(底地)	埼玉県さいたま市	2015年 10月2日	4,815	5,600	1.8
T-11	NSC	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡 上里町	2015年 10月2日	3,000	3,050	1.1
T-12	NSC	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市	2015年 10月2日	1,700	1,790	0.6
T-13	SM	いなげや横浜南本宿店 (底地)	神奈川県横浜市	2015年 10月2日	1,442	1,380	0.5
T-15	NSC	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市	2016年 4月21日	3,360	3,740	1.2
T-16	SS	セントラルウェルネス クラブ長津田みなみ台	神奈川県横浜市	2016年 4月20日	1,724	1,780	0.6
T-17	SM	ライフ亀戸店	東京都江東区	2016年 4月21日	1,450	1,480	0.5
T-18	NSC	戸塚深谷ショッピング センター(底地)	神奈川県横浜市	2017年 4月19日	4,170	4,340	1.5
T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	2017年 4月19日	3,416	3,580	1.3
T-20	NSC	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	2017年 5月18日	3,097	3,250	1.2
T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	2017年 4月19日	1,880	1,950	0.7
T-23	SM	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	2018年 2月13日	1,263	1,340	0.5
T-24	SS	コナミススポーツクラブ 渋谷	東京都渋谷区	2018年 4月27日	3,400	3,370	1.3

ご注意:本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日 (注2)	取得 (予定) 価格 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)
T-25	NSC	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市	2019年 11月1日	11,567	12,100	4.3
T-26	NSC	カルサ平塚	神奈川県平塚市	2019年 11月1日	5,980	6,050	2.2
T-27	NSC	もねの里モール	千葉県四街道市	2019年 10月24日 (注8)	2,753	2,990	1.0
T-28	NSC	KDX 調布ビル(商業棟)	東京都調布市	2019年 10月24日	2,300	2,410	0.9
T-29	NSC	アクロスプラザ浦安東野 (底地)	千葉県浦安市	2019年 10月24日	2,248	2,310	0.8
T-30	SM	コンフォートマーケット 西馬込店	東京都大田区	2020年 4月15日	1,920	2,040	0.7
T-31	NSC	キテラタウン調布	東京都調布市	2021年 4月21日	10,500	11,400	3.9
T-32	NSC	ユニクス浦和美園(底地)	埼玉県さいたま市	2021年 4月9日	732	817	0.3
T-33	NSC	キテラプラザ青葉台	神奈川県横浜市	2022年 3月1日	2,553	3,610	0.9
T-34	NSC	東松山ショッピング センター	埼玉県東松山市	2022年 4月28日	4,080	4,650	1.5
O-1	NSC	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市	2015年 2月10日	8,389	9,600	3.1
O-2	SM	ライフ高殿店(底地)	大阪府大阪市	2015年 2月10日	2,685	3,200	1.0
O-3	NSC	DCM・MEGAドン・キホーテ UNY近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2015年 2月10日	2,140	2,590	0.8
O-4	NSC	ブルメール HAT 神戸	兵庫県神戸市	2015年 4月16日	11,000	11,100	4.1
O-5	都市 駅前型	カリーノ江坂	大阪府吹田市	2015年 10月2日	6,555	7,330	2.4
O-6	都市 駅前型	COMBOX 光明池	大阪府和泉市	2015年 10月2日	6,450	6,430	2.4
O-9	SM	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市	2016年 1月21日	1,505	1,710	0.6
O-10	NSC	ミリオンタウン塚口 (底地)	兵庫県尼崎市	2016年 4月21日	3,723	4,080	1.4
O-11	NSC	羽曳が丘 ショッピングセンター	大阪府羽曳野市	2019年 9月27日	2,000	2,020	0.7
O-12	NSC	メラード大開	兵庫県神戸市	2021年 4月21日	5,440	5,780	2.0

ご注意:本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日 (注2)	取得 (予定) 価格 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)
N-1	SS	DCM 中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市	2015年 2月10日	2,311	2,680	0.9
N-2	NSC	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2015年 2月10日	2,174	2,360	0.8
N-4	SS	ホームセンター コーナン砂田橋店	愛知県名古屋市	2016年 4月21日	7,140	7,500	2.7
N-6	NSC	リソラ大府 ショッピングテラス	愛知県大府市	2017年 8月1日	7,911	6,950	2.9
N-7	SM	パロー中志段味店 (底地)	愛知県名古屋市	2019年 11月1日	2,551	2,550	0.9
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市	2015年 2月10日	1,497	1,650	0.6
F-2	SS	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	福岡県福岡市	2017年 4月19日	5,020	5,760	1.9
F-3	NSC	久留米西 ショッピングセンター	福岡県久留米市	2017年 4月19日	1,515	1,830	0.6
F-4	NSC	キテラタウン福岡長浜	福岡県福岡市	2021年 10月1日	6,000	6,140	2.2
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	2015年 2月10日 (注9)	10,046	12,100	3.7
R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	2015年 2月10日	1,469	1,520	0.5
R-3	SS	スーパースポーツゼビオ 青森中央店	青森県青森市	2015年 2月10日	898	911	0.3
R-4	NSC	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	2015年 10月2日	4,180	4,930	1.6
R-5	NSC	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	2015年 10月2日	3,252	2,580	1.2
R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	2015年 10月2日	830	981	0.3
R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	2016年 4月22日	4,010	4,050	1.5
R-9	NSC	西友楽市守谷店(底地)	茨城県守谷市	2017年 1月31日	4,111	4,300	1.5
R-10	NSC	サンストリート浜北	静岡県浜松市	2017年 4月27日	11,946	12,100	4.4
R-11	SS	コストコホールセール 札幌倉庫店	北海道札幌市	2018年 5月31日	4,210	4,430	1.6
L-1	L	座間配送センター	神奈川県座間市	2019年 4月5日	1,400	1,790	0.5

ご注意:本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得(予定)年月日 (注2)	取得(予定)価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
L-2	L	追浜配送センター	神奈川県横須賀市	2019年 4月5日	1,300	1,680	0.5
L-3	L	武蔵嵐山配送センター	埼玉県比企郡	2019年 3月26日	3,879	4,330 (注7)	1.4
L-4	L	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市	2019年 4月11日 (注10)	918	1,040	0.3
L-5	L	行田配送センター	埼玉県行田市	2019年 10月1日	3,160	3,660	1.2
L-6	L	新宿西落合配送センター	東京都新宿区	2020年 1月10日	810	842	0.3
L-7	L	千葉北配送センター	千葉県千葉市	2020年 12月25日	1,250	1,510	0.5
L-8	L	札幌白石配送センター	北海道札幌市	2020年 12月24日	800	1,040	0.3
L-9	L	天理配送センター	奈良県天理市	2022年 3月1日	1,070	1,090	0.4
L-10	L	プリマハム近畿センター	大阪府大阪市	2022年 4月28日	1,047	1,080 (注7)	0.4
取得予定資産							
N-8	NSC	イーアス春日井	愛知県春日井市	2022年 10月26日	14,490	14,490 (注7)	5.4
R-12	NSC	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	2022年 10月7日	1,110	1,220	0.4
合計					269,219	289,487	100.0

(注1) 「物件タイプ」は、生活密着型商業施設における、NSC(ネイバーフッドショッピングセンター)、SM(スーパーマーケット)、CSC(コミュニティショッピングセンター)、都市駅前型及びSS(スペシャリティストア)並びに物流施設(L)の6つのタイプの分類を記載しています。

(注2) 追加取得等により取得日が複数ある物件については、最初の取得日を記載しています。

(注3) 「取得(予定)価格」は、保有資産及び取得予定資産に係る各信託受益権売買契約及び不動産売買契約に記載された各信託受益権及び各不動産の売買代金額(取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、単位未満を切り捨てています。)(ただし、追加取得した増築部分がある保有資産については、追加取得した増築部分である建物の建築(増築)に係る工事請負契約及び建築設計・監理等業務委託契約等に記載されている代金額(経費及び税金等を含まず、単位未満を切り捨てています。))を含みます。)に記載しています。

(注4) 「鑑定評価額」は、2022年3月31日時点の保有資産については2022年3月31日、東松山ショッピングセンター及びプリマハム近畿センターについては2022年3月1日、イーアス春日井及びコープさっぽろ春光店については2022年9月1日を価格時点としています。なお、サンストリート浜北の鑑定評価額は2017年4月27日に取得した準共有持分90%については2022年3月31日時点、2022年4月15日に取得した準共有持分10%については2022年3月1日時点を価格時点とする鑑定評価額を合計した価格を記載しています。

(注5) 「投資比率」は、保有資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格の合計に対して各保有資産及び各取得予定資産に係る取得(予定)価格が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 2017年1月16日に飲食店A棟を追加取得しています。

(注7) 本投資法人が保有する又は取得する予定の準共有持分に相当する金額を記載しています。

(注8) 2021年3月29日に増築2棟を追加取得しています。

ご注意:本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (注9) 2015年11月26日にリサイクルショップ棟を追加取得しています。  
(注10) 2020年9月29日に飲食店棟、2021年3月1日に休憩室棟を追加取得しています。

ご注意:本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。  
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。