

2022年4月4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に関するお知らせ

(東松山ショッピングセンター・プリマハム近畿センター)

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。)を決定しましたので、お知らせします。なお、東松山ショッピングセンターの取得先は本資産運用会社の「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、本資産運用会社は、本投資法人役員会における取引についての審議、承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を得ています。

記

1. 本取得の概要

物件 タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円)(注2)	鑑定NOI 利回り(%) (注3)	媒介の 有無
NSC	東松山ショッピングセンター	埼玉県東松山市	4,080	6.4	無
L	プリマハム近畿センター (準共有持分90%)	大阪府大阪市 西淀川区	1,047	5.2	無
合計/平均			5,127	6.1	—

- (1) 売買契約締結日 :2022年4月4日
(2) 取得予定日 :2022年4月28日
(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 :自己資金
(5) 決済方法 :取得時一括決済

(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BSS(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。なお、プリマハム近畿センターの取得予定価格は1,047,500,000円ですが、単位未満を切り捨てて記載しています。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3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÷各取得予定資産の各取得予定価格

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、資金的支出を控除した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。

2. 本取得の理由

本投資法人は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に重点投資を行っているほか、物流施設も投資対象としています。今般、生活密着型商業施設及び物流施設への投資を通じてポートフォリオの分散と充実を図るため、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、本取得を決定しました。取得決定に際しては、特に以下の点を評価しました。

T-34 東松山ショッピングセンター

ハイライト：

食品スーパーを核に生活必需品及びサービスを提供する専門店を複合し、市街地を含む広域エリアとのアクセスも良好なNSC

(1) 物件の特徴

- ・ 本物件は、食品売場を核に最寄型生活必需品及びサービスを提供する専門店を複合する西友棟とサンドラッグ棟で構成される商業施設です。
- ・ 西友棟では1階に西友が地域トップクラスの規模の食品売場等を展開する他、100円ショップ、食物飯店、生活サービス店等、2階に大型衣料店、スタジオフィットネス等、地域生活者の利便性を支える専門店を複合しています。西友東松山店は、1998年の開業から長年にわたり地域居住者に利用され、地域に根付いた地域密着型の店舗です。駐車場は平面駐車場、2階、屋上に計943台を有し、車での来店を主体に集客しています。
- ・ また、サンドラッグ棟にはサンドラッグ東松山店が出店し、相乗効果のあるテナントミックスとなっています。

(2) 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- ・ 本物件は、東松山市の北部の、東武東上線沿いに広がる住宅街に位置しています。また、本物件東側には国道407号が南北に走り、当該国道と県道66号線を結ぶ幹線道路沿いに本物件は面しているため、人口が集積する市街地等、広域からのアクセスも良好です。

② 商圏特性

- ・ 2015年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏約1.2万人、3km圏約6.5万人、5km圏約10.1万人となっています。東武東上線の「東松山」駅からは「池袋」駅までは快速急行で約46分と、都心部への通勤圏に入り、「東松山」駅周辺の居住密度は高くなっています。
- ・ 2010年比は1km圏で1.3%増、3km圏で1.0%減、5km圏で0.7%増とほぼ横ばいで推移しています。

L-10 プリマハム近畿センター

ハイライト：

大阪圏のビジネス中心地区へのアクセスが良好であることに加え、労働力確保の観点からも優位な立地の物流施設

① 立地

本物件は、大阪湾岸エリアの物流集積地である西淀川区に所在し、阪神高速11号池田線「加島IC」から約0.25kmに位置しています。当該エリアは関西圏の二大消費地に向けた配送拠点としてポテンシャルを有しています。また、港湾労働法の適用エリアから外れているため、港湾労働法に関わる雇用面での費用負担はなく、JR東西線「加島」駅から近い物件であること等から、大阪圏内でも希少性の最も高い地区の一つです。

② 施設特性

敷地面積が比較的小さく多層階施設であることから保管型施設としての利用が想定されます。保管型施設の場合、潜在的なテナント層はやや限られてくるものの、一定のトラックヤードを確保し、大型トラックの複数台駐車も可能であることや当該地区では施設のスペックより立地の希少性が重視されるため、賃料水準の調整でテナント入居は想定されます。

③ テナント

現在、大手食品メーカーであるプリマハム株式会社がプリマハム近畿センターとして利用しています。当施設の立地ポテンシャルの高さから、現テナントの利用継続性は高いものと考えられます。リテナントをする場合でも、3PL 事業者、食品メーカー、食品卸売事業者（3 温度帯を含む）等の市街中心部に向けた定時配送、一日複数回配送、緊急配送等の高次な配送を行う事業者等、幅広いテナントのニーズに対応できるものと考えられます。

3. 取得予定資産の内容

T-34 東松山ショッピングセンター

物 件 名 称	東松山ショッピングセンター	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 期 間	2022年4月28日から2042年3月31日（予定）まで	
所 在 地 (注1)	① 埼玉県東松山市小松原町11番2 ② 埼玉県東松山市小松原町11番7	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	33,860.98㎡
	用 途 地 域	第2種住居地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
建 物 (注1)	指 定 容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	① 23,903.21㎡ ② 991.73㎡
	竣 工 日	① 1998年2月20日 ② 2010年11月4日
	用 途	① 店舗・駐車場 ② 店舗
	構 造 ・ 階 数	① 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根3階建 ② 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	マスターリース会社	—
マスターリース種別	—	
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	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）	
地 震 P M L 値 (注1)	① 5.5% ② 6.3%	
取 得 予 定 価 格	4,080百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	4,650百万円（価格時点：2022年3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2月28日時点)		
	テ ナ ン ト の 総 数	2
	年 間 賃 料 の 総 額	非開示（注2）
	敷 金 ・ 保 証 金 の 総 額	非開示（注2）
	総 賃 貸 面 積	36,490.48㎡
	総 賃 貸 可 能 面 積	36,490.48㎡
	稼 働 率	100%
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> 本物件建物の一部について、消防法に抵触し是正を要する設備等がありますが、テナントの責任と負担において是正予定です。 本物件建物の一部に電気事業法に抵触し是正を要する設備等がありますが、売主が是正費用を負担することを売主との間で合意しています。 本物件土地の一部について、土壌汚染対策法に定める基準値を超 	

	えた土壌汚染物質が存在しています。なお、本投資法人は、本物件の取得にあたり東京海上ディーアール株式会社に対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「現状の土地利用において地下水の飲用はなく、敷地のほぼ全域は被覆又は植栽となっており、健康被害リスクは低い」旨の意見を得ています。
そ の 他	(注1) ①は西友棟、②はサンドラッグ棟について、それぞれ記載しています。 (注2) 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。

L-10 プリマハム近畿センター

物 件 名 称	プリマハム近畿センター	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権（準共有持分 90%）（注 1）	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間	2022 年 4 月 28 日から 2042 年 3 月 31 日（予定）まで	
所 在 地	大阪府大阪市西淀川区竹島二丁目 2 番 39	
土地 (注 2)	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	3,201.33 m ² (注 3)
	用 途 地 域	工業地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
建物 (注 2)	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	6,971.47 m ²
	竣 工 日	1993 年 10 月 28 日
	用 途	倉庫・事務所・車庫
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付6階建
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	サブ・リース型	
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	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）	
地 震 P M L 値	4.3%	
取 得 価 格	1,047 百万円	
鑑 定 評 価 額（価 格 時 点）	1,080 百万円（価格時点：2022 年 3 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 2 月 28 日時点)	
	テナントの総数	1
	年間賃料の総額	非開示（注 5）
	敷金・保証金	非開示（注 5）
	総賃貸面積	6,274.32 m ² （注 4）
	総賃貸可能面積	6,274.32 m ² （注 4）
	稼働率	100%
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 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。 本投資法人は、本物件の取得に際し、取得先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ほか、各準共有者が準共有持分を 	

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 取得先が保有する予定の準共有持分（準共有持分割合 10%）に質権が、当該準共有持分に対応する本物件の共有持分に停止条件付抵当権が、それぞれ設定される予定です。本投資法人は、当該質権及び停止条件付抵当権に係る質権者兼抵当権者から、本準共有者の準共有持分の質権又は抵当権が実行される場合に当該信託受益権の準共有持分又は当該準共有持分に対応する本物件の共有持分の取得を優先的に交渉する権利が付与される予定です。
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（持分割合 90%）を取得する予定です。</p> <p>(注2) 本投資法人が保有又は取得する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) 建築基準法第42条第1項第3号に基づく道路に指定されている私道負担部分（約165㎡）を含みます。</p> <p>(注4) 本投資法人が取得する予定の準共有持分割合90%に相当する面積及び金額を記載しています。</p> <p>(注5) 借入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。</p>

4. 取得先の概要

T-34 東松山ショッピングセンター

名称	SMFL みらいパートナーズ株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 寺田 達朗
事業内容	不動産関連事業、環境エネルギー関連事業、その他金融サービス事業
資本金の額	200百万円（2022年1月12日現在）
設立年月日	2018年10月1日
純資産	売主の意向により非開示とします。
総資産	売主の意向により非開示とします。
大株主及び持株比率	三井住友ファイナンス&リース株式会社（100%）
本投資法人・本資産運用会社と取得先の関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社であるケネディクス株式会社の発行済み株式の70%を保有する（間接）親会社です。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	当該会社は、本資産運用会社と2021年10月6日付でサポート契約を締結しており、本資産運用会社に対して物件情報の提供及びその他のサポート会社としての業務を提供しています。
関連当事者等への該当状況	当該会社は、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。

L-10 プリマハム近畿センター

名称	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ
所在地	東京都中央区日本橋小網町7番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役 福田 哲也
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築土木に関する企画、調査、設計、監理及びコンサルタント業務 2. 不動産の売買、賃貸、仲介、管理及びコンサルタント業務 3. 物流・商業施設に関する情報収集、処理と提供についての業務 4. 物流及び商業施設の運営及び管理業務
資本金の額	50百万円
設立年月日	2001年12月13日

純 資 産	1,018 百万円
総 資 産	9,312 百万円
本投資法人・本資産運用会社と取得先との関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	当該会社は、本資産運用会社とサブ PM 契約を締結しています。
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該当しません。

5. 物件取得者等の状況

T-34 東松山ショッピングセンター

名称 (所在地)	東松山ショッピングセンター (埼玉県東松山市)	
物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
名称	SMFL みらいパートナーズ株式会社	-
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の 100%親会社であるケネディクス株式会社の発行済み株式の 70%を保有する (間接) 親会社	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	-
取得価格	4,000 百万円	-
取得時期	2021 年 6 月 30 日	-

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 利害関係人等との取引

東松山ショッピングセンターの取得先である SMFL みらいパートナーズ株式会社は利害関係人に該当し、本資産運用会社は、本投資法人役員会における取引についての審議、承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を得ています。

8. 本取得の日程

本取得決定日・本取得売買契約締結日	2022年4月4日
売買代金決済日及び取得日	2022年4月28日 (予定)

9. 今後の見通し

本物件の取得による業績への影響は軽微であり、2022 年 9 月期 (2022 年 4 月 1 日～2022 年 9 月 30 日) における運用状況の予想に変更はありません。

10. 鑑定評価書の概要

T-34 東松山ショッピングセンター

鑑定評価額	4,650,000,000 円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年3月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,650,000,000 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	4,680,000,000 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 (注)	非開示	
可能総収益	非開示	
空室損失等	0 円	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
(2) 運営費用 (注)	非開示	
維持管理費	0 円	テナント負担を想定し、非計上。
水道光熱費	0 円	テナント負担を想定し、非計上。
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	テナント入替が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	0 円	
(3) 運営純収益 (NOI=(1) - (2))	259,566,970 円	
(4) 一時金の運用益	1,666,311 円	運用利回りを 1.0% として運用益を査定。
(5) 資本的支出	36,378,053 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))	224,855,228 円	
(7) 還元利回り	4.8%	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	4,630,000,000 円	
割引率	4.6%	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	5.0%	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	4,970,000,000 円	
土地比率	76.8%	
建物比率	23.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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判断される一部の事項を除き、非開示としています。

L-10 プリマハム近畿センター

鑑定評価額	1,080,000,000 円 (注1)	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2022年3月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,200,000,000 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。 左記収益価格（貸家及びその敷地の価格）に信託の受益権の準共有持分割合（90%）を乗じて鑑定評価額を決定した。
直接還元法による価格	1,220,000,000 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 (注2)	非開示	
可能総収益	非開示	
空室損失等	0 円	予定賃貸借契約は、一棟貸しの賃貸借契約であるほか、物流施設に係る建物賃貸借については、長期的に経営を行うことを前提として賃借人及び賃借人が契約を締結することが一般的である。そのため、テナントが退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない。
(2) 運営費用 (注2)	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	0 円	予定賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない。
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	0 円	予定賃貸借契約は、一棟貸しの賃貸借契約であり、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用等は計上しない。
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	0 円	その他費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI=(1) - (2))	60,612,000 円	
(4) 一時金の運用益	480,000 円	運用利回りを 1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	7,293,000 円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費に CM フィーを加算して査定。
(6) 純収益 (NCF=(3) + (4) - (5))	53,799,000 円	
(7) 還元利回り	4.4%	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	1,180,000,000 円	

	割引率	4.1%	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	4.7%	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		1,200,000,000円	
	土地比率	79.3%	
	建物比率	20.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。		

(注1) 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（準共有持分割合90%）に相当する価格を、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、1,200,000,000円です。

(注2) 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）

参考資料1 外観写真及び地図
T-34 東松山ショッピングセンター



L-10 プリマハム近畿センター



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	9,700	3.2
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	2.3
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	3,576	4,216 (注6)	1.4
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	4,350	1.6
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	1.4
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	5,560	1.9
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	1.2
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	0.7
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	0.6
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	1.3
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	0.7
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	0.6
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	1.6
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	3,480	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	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区	2018年 4月27日	3,400	3,380	1.3
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	4.6
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	2.4
T-27	NSC	もねの里モール	千葉県四街道市	2019年 10月24日	2,753	2,940	1.1
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	0.9
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	0.8

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-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	4.1
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	1.0
O-1	NSC	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市	2015年 2月10日	8,389	9,600	3.3
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	1.1
O-3	NSC	DCMカーマ・ 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	4.3
O-5	都市 駅前型	カリノ江坂	大阪府吹田市	2015年 10月2日	6,555	7,320	2.6
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	6,450	2.5
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	1,720	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	4,070	1.5
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	0.8
O-12	NSC	メラード大開	兵庫県神戸市	2021年 4月21日	5,440	5,790	2.1
N-1	SS	DCM カーマ中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市	2015年 2月10日	2,311	2,690	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	0.9
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	7,510	2.8
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	7,050	3.1
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	2,560	1.0
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	5,800	2.0
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	1,840	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	6,100	2.4
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	2015年 2月10日	10,046	12,000	4.0
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	0.6
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	912	0.4

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)
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	2,570	1.3
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	982	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	4,350	1.6
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	4,280	1.6
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	12,190	4.7
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	1.7
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	1,750	0.6
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	1,650	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	4,250 (注6)	1.5
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	918	1,040	0.4
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	3,590	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	1,340	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	1,030	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
取得予定資産							
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	1.6
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	0.4
合計					253,619	272,489	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。)を記載しています。

(注4) 「鑑定評価額」は、2021年9月30日現在の保有資産については2021年9月30日、キテラタウン福岡長浜については2021年9月1日、天理配送センターについては2022年2月1日、キテラプラザ青葉台については2022年2月16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準共有持分90%(2021年9月30日時点)と及び取得予定資産の準共有持分10%(2022年3月1日時点)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) 本投資法人の準共有持分に相当する金額を記載しています。