

2019年10月8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 浅野 晃弘  
(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 企画部長 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(5物件)

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

物件番号	物件名称	所在地	特定資産の種類	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
T-26	カルサ平塚	神奈川県平塚市	不動産信託受益権	5,980	4.7
T-27	もねの里モール	千葉県四街道市	不動産信託受益権	2,410	5.3
T-28	調布センタービル (商業棟)	東京都調布市	不動産信託受益権	2,300	5.5
T-29	アクロスプラザ 浦安東野 (底地)	千葉県浦安市	不動産信託受益権	2,248	4.0
N-7	バロー中志段味店 (底地)	愛知県名古屋 守山区	不動産信託受益権	2,551	4.7
合計/平均				15,489	4.8

- (1) 売買契約締結日 : 2019年10月8日
- (2) 取得予定日 : 2019年10月24日 (物件番号T-27、T-28、T-29)  
2019年11月1日 (物件番号T-26、N-7)
- (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 : 2019年10月8日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金及び借入金並びに自己資金 (注3) (注4)
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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1) 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。
- (注2) 「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。  

$$\text{鑑定NOI利回り} = \frac{\text{各取得予定資産に係る2019年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI}}{\text{各取得予定資産の各取得予定価格}}$$
 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。ただし、直接還元法の適用がない場合には、DCF法による初年度の運営純収益です。
- (注3) 新投資口発行の詳細については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。
- (注4) 借入金の詳細については、決定次第お知らせします。

## 2. 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（5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未満であり、妥当であると判断しています。取得予定資産の取得を通じて、本投資法人のポートフォリオは、2019年10月31日に予定しているウエルシア岸和田加守店（底地）の譲渡後、物件数は61物件、取得（予定）価格合計は2,250億円まで拡大する予定です。

また、本投資法人は、2019年6月27日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」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。

- 「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約若しく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若しくはその準共有持分の取得年月日を記載していますが、本投資法人及び現所有者の間で合意の上変更されることがあります。
- 「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）並びに物流施設におけるL（物流施設）の6つのタイプの分類を記載しています。
- 「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、本投資法人が直接に不動産を保有し、又は保有する予定の場合には不動産に関して本投資法人が保有する権利の種類を、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。

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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

- 「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。）（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「指定建ぺい率」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ぺい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。
- 「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。
- 「設計会社」、「施工会社」及び「建築確認機関」は、取得予定資産の設計者、施工者及び確認検査機関を記載しています。社名は、過去に社名変更等がなされた場合であっても、各物件の建築確認時、竣工時又は検査済証取得時にかかる当時の名称等を記載しています。
- 「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する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 2019 年 9 月付ポートフォリオ地震 PML 評価報告書に基づき小数第 3 位を四捨五入して記載しています。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に記載された各信託受益権の売買代金額（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、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- 「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、一般財団法人日本不動産

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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

研究所及び株式会社谷澤総合鑑定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に記載しています。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。

- ・ 「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。  
各取得予定資産に係る 2019 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  
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。ただし、直接還元法の適用がない場合には、DCF 法による初年度の運営純収益です。
- ・ 「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、2019 年 7 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借人等との間でパス・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、マスターリース会社の数を記載しています。
- ・ 「年間賃料の総額」は、2019 年 7 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、2019 年 7 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ています (ただし、2019 年 7 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、2019 年 7 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、千円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 「総賃貸面積」は、2019 年 7 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、2019 年 7 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賃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。

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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

- ・ 「稼働率」は、2019年7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。

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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

T-26 カルサ平塚

物件名称	カルサ平塚	
取得予定年月日	2019年11月1日	
物件タイプ	NSC	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	株式会社SMB C信託銀行	
信託期間	2019年1月31日から2039年9月30日まで	
前所有者（前受益者）	SMFLみらいパートナーズ株式会社	
所在地	神奈川県平塚市田村三丁目5番1号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	20,287.56㎡
	用途地域	準工業地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
建物	所有形態	区分所有権（注1）
	延床面積	19,189.97㎡
	竣工日	2011年7月6日
	用途	店舗
	構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建
設計会社	有限会社ムーブ建築設計事務所	
施工会社	大和小田急建設株式会社	
建築確認機関	株式会社国際確認検査センター	
マスターリース会社	—	
マスターリース種別	—	
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）	
サブPM会社	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ（予定）	
地震PML値	8.81%	
取得予定価格	5,980百万円	
鑑定評価額（価格時点）	6,010百万円（2019年9月1日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定NOI利回り	4.7%	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	（2019年7月末日現在）	
テナントの総数	3	
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	14,195.00㎡	
総賃貸可能面積	14,195.00㎡	
稼働率	100.0%	
特記事項	・本物件土地の地下水において、土壤汚染対策法に定める基準値を超えた土壤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日動リスクコンサルティング株式会社に対して土壤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。	

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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

	<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、賃借人が是正する義務を負っているもの以外の事項については、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>・賃借人との間の定期建物賃貸借契約において、賃貸人が本物件の全てを第三者に譲渡する場合、賃借人は本物件を他の第三者に優先して買取る権利を有するものとされています。</li> </ul>
そ の 他	<p>(注1) 本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が建物全体を保有しています。</p> <p>(注2) 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。</p>
物件の特徴	
<p>湘南エリアの中核である平塚市及び茅ヶ崎市を商圏とする NSC</p> <p>1. 物件の特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件は、多摩地域・神奈川県で展開し独自の集客力をもつ食品スーパーの三和、ホームセンターのDCM カーマ及び総合スポーツ用品店のスポーツデポ等により構成される 2011 年開業の NSC です。</li> <li>・ 平塚市の南北の動脈でありロードサイド商業施設が集積する国道 129 号沿いに立地し、視認性に優れています。</li> </ul> <p>2. 商圏の概要</p> <p>① 立地・交通アクセス</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件は、平塚エリアではロードサイド商業施設が集積エリアとなっている国道 129 号沿いと県道 44 号伊勢原藤沢線とが交差する田村十字路の南側に立地しており、広域アクセスに恵まれています。</li> </ul> <p>② 商圏特性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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 8.2 万人、5km 圏約 28.7 万人です。南側 JR 東海道本線沿いに居住密度が高いエリアが広がっています。</li> <li>・ 周辺は「海老名南」JCT の開設、東海道新幹線新駅の誘致、ツインシティ大神地区土地区画整理事業等で、将来発展が期待されるエリアです。</li> </ul>	

T-27 もねの里モール

物 件 名 称	もねの里モール	
取 得 予 定 年 月 日	2019年10月24日	
物 件 タ イ プ	NSC	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 期 間	2018年10月31日から2039年9月30日まで	
前所有者（前受益者）	非開示 <sup>(注1)</sup>	
所 在 地	千葉県四街道市もねの里六丁目10番3他	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	25,433.55㎡
	用 途 地 域	準工業地域
	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	①6,112.26㎡ ②166.37㎡
	竣 工 日	①2019年3月10日 ②2019年8月23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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

用途	①店舗 ②店舗
構造・階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
設計会社	株式会社アディックス都市建築設計事務所
施工会社	旭建設株式会社
建築確認機関	日本ERI株式会社
マスターリース会社	株式会社パルコススペースシステムズ (予定)
マスターリース種別	パス・スルー型
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 (予定)
サブPM会社	株式会社パルコススペースシステムズ (予定)
地震PML値	①6.76% ②6.85% (注2)
取得予定価格	2,410百万円
鑑定評価額 (価格時点)	2,510百万円 (2019年9月1日)
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定NOI利回り	5.3%
担保設定の有無	なし
テナントの内容	(2019年7月末日現在)
テナントの総数	1 (5)
年間賃料の総額	142,096千円
敷金・保証金の総額	89,994千円
総賃貸面積	6,172.55㎡
総賃貸可能面積	6,255.19㎡
稼働率	98.7%
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019年9月26日現在、本物件建物2棟は、売主が所有していますが、売主の責任と負担で、本投資法人による取得までに信託財産に追加した上で、本物件土地及び本物件建物の全部を信託財産とする本物件の信託受益権を本投資法人が取得することを売主との間で合意しています。</li> <li>本物件の取得に際し、信託受託者は、売主との間で、以下の内容の土地使用貸借契約を締結する予定です。 対象：本物件土地の一部 使用貸人：信託受託者 使用借人：売主 目的：建物の建設 期間：2018年10月31日から以下のいずれか早い日まで ①2020年5月末日 ②本投資法人が新規建物 (注3) を取得した日 ③信託受託者及び売主の間で借地権設定契約が締結され、その借地期間が開始した日 対価：無償</li> </ul>
その他	<p>(注1) 前所有者 (前受益者) である国内一般事業法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。</p> <p>(注2) ①はメイン棟、②はサービス棟に関する事項をそれぞれ記載しています。</p> <p>(注3) 本物件の取得に際し、売主は本投資法人に対して売主が建築予定の新規建物2棟の取得に関する優先交渉権を付与しています。</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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

物件の特徴	
住宅開発が進む「もねの里」ニュータウンに開発された食品スーパーのヨークマートを核とした NSC	
1. 物件の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、住宅開発が進む「もねの里地区」土地区画整理事業地内に 2019 年 3 月にオープンした NSC です。</li> <li>2019 年 4 月時点で、食品スーパーのヨークマート、ドラッグストア、衣料店、100 円ショップ及びコインランドリーが開業しましたが、2020 年以降に敷地内に建築予定の新規建物に飲食店、サービス店舗が順次開業予定で、これらの店舗の開業後は計 10 店舗の最寄型業態で構成される商業施設です。</li> </ul>	
2. 商圏の概要	
① 立地・交通アクセス	
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、JR 総武線の「物井」駅を最寄駅とする UR 都市機構が開発するニュータウン「ベリータウンもねの里」地区（計画人口は 1 万人程度、2,905 戸）の商業ゾーンに位置しています。</li> <li>本物件周辺は都市計画道路に囲まれるため、敷地周辺の道路アクセスは良好なロケーションに立地しており、来客用駐車場は 282 台（従業員用駐車場別途 76 台）収容可能な平面駐車場が整備されています。</li> </ul>	
② 商圏特性	
<ul style="list-style-type: none"> <li>2015 年国勢調査に基づく商圏人口は、1km 圏約 6.4 千人、3km 圏約 5.0 万人、5km 圏約 17.2 万人で、特に足元 1km 圏は戸建住宅が広がるニュータウンで、現在も住宅分譲が進められています。</li> <li>2010 年比では、商圏人口は 1km 圏 115.0%、3km 圏 99.9%、5km 圏 101.6%と、1km 圏及び 5km 圏で増加傾向であり、特に子育て世代の流入が顕著なエリアです。</li> </ul>	

#### T-28 調布センタービル（商業棟）

物 件 名 称	調布センタービル（商業棟）	
取 得 予 定 年 月 日	2019年10月24日	
物 件 タ イ プ	NSC	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 期 間	2019年5月24日から2039年9月30日まで	
前所有者（前受益者）	非開示 <sup>(注1)</sup>	
所 在 地	東京都調布市調布ヶ丘一丁目18番1号	
土 地 <sup>(注2)</sup>	所 有 形 態	所有権（共有持分割合38.82%）
	敷 地 面 積	13,265.06㎡
	用 途 地 域	準工業地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
建 物 <sup>(注3)</sup>	指 定 容 積 率	200%
	所 有 形 態	区分所有権及び区分所有権の共有持分 <sup>(注4)</sup>
	延 床 面 積	①31,536.86㎡ ②18.00㎡ <sup>(注5)</sup>
	竣 工 日	①1988年7月18日 ②1994年10月12日 <sup>(注5)</sup>
用 途	用 途	①店舗、水泳場、駐車場、事務所 ②店舗 <sup>(注5)</sup>
	構 造 ・ 階 数	①鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き7階建 ②コンクリートブロック造陸屋根平家建 <sup>(注5)</sup>
設 計 会 社	① 日本設計事務所 ②株式会社東明一級建築士事務所 <sup>(注5)</sup>	
施 工 会 社	① 西松建設株式会社 ②株式会社東明 <sup>(注5)</sup>	
建 築 確 認 機 関	東京都	

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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

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（予定）
サブ P M 会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社（予定）
地震 P M L 値	11.14%
取得予定価格	2,300百万円
鑑定評価額（価格時点）	2,440百万円（2019年9月1日）
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定 NOI 利回り	5.5%
担保設定の有無	なし
テナントの内容	（2019年7月末日現在）
テナントの総数	3
年間賃料の総額	150,419千円
敷金・保証金の総額	56,249千円
総賃貸面積	12,119.00㎡
総賃貸可能面積	12,119.00㎡
稼働率	100.0%
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件建物は区分所有建物であり、本物件の管理規約において、本物件の用途の制限等が定められているほか、区分所有者が区分所有権を譲渡する場合又は区分所有権を主な信託財産とする信託の受益者が信託受益権を譲渡する場合には、事前に譲渡希望価格等を他の区分所有者に通知し、当該他の区分所有者が当該譲渡希望価格等で自ら又は第三者をして取得することを希望する場合には、当該他の区分所有者又は当該第三者に対して譲渡をすること等が定められています。</li> <li>・本物件建物の一部について、建築基準法及び消防法等の法令に抵触し是正を要する設備等がありますが、賃借人が是正する義務を負っているもの以外の事項については、売主の責任及び費用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	<p>(注1) 前所有者（前受益者）である国内一般事業法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。</p> <p>(注2) 本物件建物は区分所有建物であり、取得予定資産である土地の共有持分割合は38.82%（515,033/1,326,506）ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。</p> <p>(注3) 本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物に関する事項をそれぞれ記載しています（本物件建物の他の区分所有者の専有部分及び共用部分の延床面積を含みます。なお、取得予定資産である専有部分の延床面積は、ATM棟を含み合計12,127.20㎡です。）。</p> <p>(注4) 駐車場については、区分所有権の共有持分割合79.63%を取得する予定です。</p> <p>(注5) ①は商業棟について、②はATM棟について記載しています。</p>
物件の特徴	
「調布」駅から徒歩圏の職住近接街区に位置する、食品スーパーマルエツを核とした近隣対応型NSC	
1. 物件の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、京王電鉄「調布」駅の北側500m程度と至近の職住近接街区に位置し、1階に食品スーパーのマルエツ、100円ショップ、ドラッグストア及び美容室等のサービス系テナント、</li> </ul>	

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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

2階にスポーツクラブを複合する生活密着型商業施設です。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- 本物件は整備の進む「調布」駅から徒歩圏内で、住宅密度の高い立地のため徒歩及び自転車での来店が多い食品スーパーなど最寄型業種に適した立地です。

② 商圏特性

- 2015年国勢調査に基づく商圏人口は、0.5km圏約1.1万人、1km圏約4.2万人、2km圏約14.3万人と密度感のあるマーケットです。
- 2010年比では、商圏人口は0.5km圏104.7%、1km圏103.7%、2km圏102.9%と増加傾向にあり、周囲はマンションも多くファミリー層が多いエリアです。本物件の南側隣地では300戸規模のマンション開発が進展しており、商圏人口の拡大が見込まれます。

※本物件は、商業区画・事務所区画と駐車場区画が一体となった物件であり、事務所区画については、本資産運用会社が運用するケネディクス・オフィス投資法人（以下「KDO」といいます。）が2019年6月14日に取得済みの物件（駐車場区画は商業区画所有者と事務所区画所有者の共有）です。調布センタービル（商業棟）の取得後、本物件は、本投資法人とKDOによる共同投資となる予定です。当該共同投資は、スポンサーのケネディクス・グループがアセットクラスごとに複数のREITを運用する実績により実現できたものであり、スポンサーグループの総合力を活用した取得事例であると、本投資法人は考えています。

T-29 アクロスプラザ浦安東野（底地）

物 件 名 称	アクロスプラザ浦安東野（底地）	
取 得 予 定 年 月 日	2019年10月24日	
物 件 タ イ プ	NSC	
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	2017年3月17日から2039年9月30日まで	
前所有者（前受益者）	SMFLみらいパートナーズ株式会社	
所 在 地	千葉県浦安市東野三丁目4番1号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	6,229.00 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	第一種住居地域、第一種低層住居専用地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%、150%
建 物	所 有 形 態	—
	延 床 面 積	—
	竣 工 日	—
	用 途	—
	構 造 ・ 階 数	—
設 計 会 社	—	
施 工 会 社	—	
建 築 確 認 機 関	—	
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（予定）	
サ ブ P M 会 社	—	

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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

地震 P M L 値	—
取得予定価格	2,248 百万円
鑑定評価額（価格時点）	2,300 百万円（2019 年 9 月 1 日）
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定 NOI 利回り	4.0%
担保設定の有無	なし
テナントの内容	(2019 年 7 月末日現在)
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	6,229.32 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	6,229.32 m <sup>2</sup>
稼働率	100.0%
特記事項	・該当事項はありません。
その他の	(注) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。
物件の特徴	
人口増加が続く浦安市の住宅エリアの幹線道路沿いに 2017 年 12 月に開業した築浅近隣型 NSC の底地	
1. 物件の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、人口増加が続く浦安市内、中央公園通りと市役所通りの交差点に面し、2017 年 12 月にオープンした近隣型ショッピングセンターの底地です。</li> <li>大和情報サービス株式会社と長期の事業用定期借地権設定契約を締結することによる底地の借地スキームで、同社が建物を保有しエンドテナントに賃借しています。</li> <li>エンドテナントには食品スーパーのオール元気を核として、複数の飲食店、クリニック、調剤薬局、小型スポーツクラブ、保険サービス、デイサービス等のサービス系テナントが充実した、生活密着型・最寄型のテナント構成となっています。</li> </ul>	
2. 商圏の概要	
① 立地・交通アクセス	
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は浦安市内、中央公園通りと市役所通りの交差点に面しており、ロードサイドの立地特性が強い敷地条件です。</li> <li>本物件の周辺は、1970 年代から戸建住宅を中心に開発が進んだベッドタウンエリアで、「舞浜」駅から「東京」駅へ快速電車で約 13 分という良好なアクセスから依然として人口増加が続いています。本物件は、中央公園通りと市役所通りの 2 本の生活幹線道路によるアクセスの良さを生かして、生活サポート型ニーズの吸引を図っています。</li> <li>本物件南側隣接地では、高齢者住宅複合施設、病院、シニア分譲マンションからなるスマートウエルネス拠点整備事業が進められており、シニア向けサービス系ニーズの増加に期待がかかります。</li> </ul>	
② 商圏特性	
<ul style="list-style-type: none"> <li>2015 年国勢調査に基づく商圏人口は、0.5km 圏約 1.3 万人、1km 圏約 3.9 万人、2km 圏約 13.8 万人のマーケットです。</li> <li>2010 年比では、商圏人口は 0.5km 圏 101.5%、1km 圏 101.6%と増加傾向にあります。</li> </ul>	

N-7 バロー中志段味店（底地）

物件名称	バロー中志段味店（底地）
取得予定年月日	2019年11月1日
物件タイプ	SM
特定資産の種類	不動産信託受益権

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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間	2017年9月1日から2039年9月30日まで	
前所有者（前受益者）	SMFLみらいパートナーズ株式会社	
所在地	愛知県名古屋市守山区中志段味	
土地	所有形態	保留地に関する権利 <sup>(注1)</sup>
	敷地面積	13,480.42m <sup>2</sup> <sup>(注2)</sup>
	用途地域	第1種住居地域、第2種住居地域、近隣商業地域
	指定建ぺい率	60%、80%
	指定容積率	200%、300%
建物	所有形態	—
	延床面積	—
	竣工日	—
	用途	—
	構造・階数	—
設計会社	—	
施工会社	—	
建築確認機関	—	
マスターリース会社	—	
マスターリース種別	—	
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）	
サブPM会社	—	
地震PML値	—	
取得予定価格	2,551百万円	
鑑定評価額（価格時点）	2,560百万円（2019年9月1日）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定NOI利回り	4.7%	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	（2019年7月末日現在）	
	テナントの総数	1
	年間賃料の総額	非開示 <sup>(注3)</sup>
	敷金・保証金の総額	非開示 <sup>(注3)</sup>
	総賃貸面積	13,480.42m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	13,480.42m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	・本物件土地は、名古屋市中志段味特定土地区画整理事業の施行区域内に所在する保留地で、信託受託者が取得する予定の土地に関する権利は、保留地に関する権利です。信託受託者は、換地処分公告の日の翌日に本物件土地の所有権を取得する予定です。	
その他	（注1） 保留地に関する権利とは、保留地の使用収益権及び保留地に関する換地処分公告の日の翌日に保留地の所有権を譲り受ける権利をいいます。 （注2） 保留地台帳記載の面積を記載しています。 （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。	
物件の特徴		
土地区画整理事業が進行し、発展を続ける名古屋市守山区に所在する築浅食品スーパーの底地		

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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

1. 物件の特徴
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、名古屋市守山区の土地区画整理事業地に 2019 年 4 月にオープンした食品スーパーバローの単独店の底地です。</li> <li>バローは東海圏で強いドミナントを形成する食品スーパーチェーンで、2019 年 3 月時点で名古屋市及び周辺地域に 59 店舗を展開しています。</li> </ul>
2. 商圏の概要
① 立地・交通アクセス
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、名古屋市北東部、守山区の北端、東名高速道路守山スマート IC から東西に広がる志段味土地区画整理事業地で中志段味地区に位置しています。</li> <li>県道 15 号線に敷地北側が接し、道路アクセスに恵まれたロードサイド店舗です。</li> </ul>
② 商圏特性
<ul style="list-style-type: none"> <li>2015 年国勢調査に基づく商圏人口は、1km 圏約 8.3 千人、2km 圏約 3.6 万人、3km 圏約 8.8 万人、1km 圏には、志段味地区の過半が含まれ住宅分譲が進められているニュータウンが含まれます。</li> <li>2010 年比では、2015 年の商圏人口は 1km 圏 111.6%、2km 圏 114.5%、3km 圏 107.5%となっており、土地区画整理事業の進行により高い商圏人口増加率を示しています。</li> </ul>

#### 4. 取得先の概要

T-26 カルサ平塚

T-29 アクロスプラザ浦安東野（底地）

N-7 バロー中志段味店（底地）

名 称	SMFLみらいパートナーズ株式会社
所 在 地	東京都千代田区大手町一丁目5番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 寺田 達朗
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>不動産の売買、交換、開発、賃貸借および管理ならびに各種施設の運営事業</li> <li>不動産信託受益権の売買</li> <li>発電事業および電力、ガスその他の資源もしくはエネルギーの供給、売買に関する事業ならびに環境・エネルギー分野における商品およびサービスの提供に関する事業</li> <li>船舶、車輛、産業機械、工作機械、電子計算機、事務用機器、医療器械、商業用設備等各種物品および物件ならびに諸権利の取得、賃貸借およびリース業務</li> <li>株式等の取得業務および出資業務</li> <li>生命保険の募集に関する業務</li> <li>前各号に関する事業の仲介、代理、調査およびコンサルティング</li> <li>前各号に付帯関連する一切の事業</li> </ol>
資本金の額	200 百万円
設立年月日	2018 年 10 月 1 日
純 資 産	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
総 資 産	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
大 株 主 (持 株 比 率)	三井住友ファイナンス&リース株式会社 100.0% (2019 年 4 月末日現在、自己株式を除きます。)
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・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売

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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

	主の関係者及び関係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・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち1名が売主の親会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社からの出向者です。
取 引 関 係	売主の親会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社は、本投資法人のサポート会社として、サポート契約に基づき、優先的物件情報の提供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	売主は、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せん。

※2019年6月5日現在

T-27 もねの里モール

T-28 調布センタービル（商業棟）

売主である国内一般事業法人より名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

#### 5. 利害関係人等との取引

本投資法人は、取得予定資産の取得に関連し、利害関係人等若しくは利害関係者又は本資産運用会社との間で下記の取引を行う予定です。

本資産運用会社は、投信法又は「商業リート本部利害関係取引規程」に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守し、コンプライアンス委員会における審議及び承認を得た上で、商業リート本部運用委員会において各々の取引についての承認を決議し、その後、2019年10月8日開催の本投資法人役員会において各々の取引についての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。

##### ① 媒介業務の委託

媒介の概要は、後記「7. 媒介の概要」に記載のとおりです。

##### ② 本資産運用会社へのプロパティ・マネジメント業務の委託

個別の不動産に関し、本投資法人は、信託受託者及び本資産運用会社との間でプロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。本資産運用会社に支払われる賃貸管理業務報酬と工事管理報酬の概要は、以下のとおりです。

マルチテナントの商業施設3物件向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬(年額)
ケネディクス 不動産投資顧問株式会社	カルサ平塚 もねの里モール 調布センタービル（商業棟）	プロパティ・ マネジメント 業務	不動産収入 × 1.5% + オンサイト人件費

底地2物件向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬(年額)

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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

ケネディクス 不動産投資顧問株式会社	アクロスプラザ浦安東野 (底地) バロー中志段味店 (底地)	プロパティ・ マネジメント 業務	4.8百万円 ※1物件当たり 2.4百万円
-----------------------	--------------------------------------	------------------------	-----------------------------

工事管理報酬：工事金額に応じて定められる以下の金額

工事金額	工事管理報酬
100万円未満	なし
100万円以上200万円未満	工事金額の6%
200万円以上500万円未満	12万円＋工事金額のうち200万円を超過する分の5%
500万円以上1,000万円未満	27万円＋工事金額のうち500万円を超過する分の4%
1,000万円以上1億円未満	47万円＋工事金額のうち1,000万円を超過する分の3%
1億円以上2億円未満	317万円＋工事金額のうち1億円を超過する分の2%
2億円以上	517万円＋工事金額のうち2億円を超過する分の1%

#### 6. 物件取得者等の状況

本取得は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではないためいずれも該当事項はありません。

#### 7. 媒介の概要

T-27 もねの里モール

T-28 調布センタービル (商業棟)

名 称	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	不動産取引及び利用並びに資産運用に関するコンサルタント業 不動産の売買、賃貸、仲介及び鑑定、不動産の管理、グループの管理運営、第二種金融商品取引業、不動産特定共同事業等
資本金	40,305百万円 (2018年12月末現在)
設立年月日	1995年4月17日
媒介手数料等の内訳及び額	141,300千円 (消費税等別途)
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。

#### 8. 取得の日程

物件番号	物件名称	取得決定日 売買契約締結日	代金支払予定日 物件取得予定日
T-26	カルサ平塚	2019年10月8日	2019年11月1日
T-27	もねの里モール		2019年10月24日
T-28	調布センタービル (商業棟)		2019年10月24日
T-29	アクロスプラザ浦安東野 (底地)		2019年10月24日
N-7	バロー中志段味店 (底地)		2019年11月1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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

9. 今後の見通し

本日付で公表の「2020年3月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに2020年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

10. 鑑定評価書の概要

T-26 カルサ平塚

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	6,010,000,000 円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2019年9月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	6,010,000,000 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	6,080,000,000 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) (ア) - イ)	非開示	
ア) 可能総収益	非開示	
イ) 空室等損失	0 円	各用途に関して、現在の稼働状況、競合関係にある他の不動産の稼働率、需給バランス等のほか、現行の賃貸借契約の内容を勘案し、空室等損失は計上しない。なお、その他収入については見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
(2) 運営費用 (注)	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	0 円	賃借人負担であるため計上しない。
修繕費	0 円	賃借人負担であるため計上しない。
PM フィー	6,028,000 円	PM 業務予定報酬額に基づき、類似不動産の PM 料率による検証の上査定。
テナント募集費用等	0 円	店舗施設として長期契約期間賃貸されていることから、新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等については計上しない。
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	279,013,000 円	

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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

	(4) 一時金の運用益	4,464,000 円	運用利回りを 1.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	15,800,000 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))	267,677,000 円	
	(7) 還元利回り (注 2)	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	5,940,000,000 円	
	割引率	4.1%	類似の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	4.6%	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		6,260,000,000 円	
	土地比率	75.6%	
	建物比率	24.4%	
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	対象地は、交通量の多い国道 129 号に面しており、広域からの集客が可能であることから、郊外型の沿道サービス施設地としての競争力のある立地条件を有しています。対象建物は、各階の主な用途は 1 階が店舗（食品スーパー、ホームセンター）、2 階が店舗（スポーツ用品店）及び駐車場、3 階が駐車場であり、建物の汎用性は高く、メイン道路である国道 129 号からの視認性も確保され、1 階とともにメイン駐車場として利用される 2 階駐車場への敷地内アクセスは良好であり、郊外型の商業施設として相応の競争力を有する設計となっています。さらに、各賃借人の属性、賃貸条件及び現行賃料水準等を考慮すると中長期安定的な純収益が期待できます。		

(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項目を除き、非開示としています。

#### T-27 もねの里モール

不動産鑑定評価書の概要			
鑑定評価額	2,510,000,000 円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	2019 年 9 月 1 日		
	項目	内容	
収益価格		概要等	
	直接還元法による価格	2,510,000,000 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。
	(1) 運営収益	2,540,000,000 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	147,664,000 円	

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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

(ア) - イ)		
ア) 可能総収益	147,727,000 円	現行契約に基づく適正賃料水準に基づき計上した。
イ) 空室等損失	63,000 円	各用途に関して、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、空室等損失を計上した。なお、駐車場収入、その他収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
(2) 運営費用	20,769,000 円	
維持管理費	1,300,000 円	現行の管理業務委託費を参考に、類似不動産の維持管理費の水準による検証の上査定。
水道光熱費	0 円	賃借人負担であるため計上しない。
修繕費	339,000 円	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PM フィー	3,865,000 円	PM 業務予定報酬額に基づき、類似不動産の PM 料率による検証の上査定。
テナント募集費用等	52,000 円	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上した。
公租公課	15,041,000 円	公租公課関係資料に基づき査定。
損害保険料	172,000 円	対象建物と類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	0 円	その他費用として計上する特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	126,895,000 円	
(4) 一時金の運用益	922,000 円	運用利回りを 1.0% として運用益を査定。
(5) 資本的支出	792,000 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))	127,025,000 円	
(7) 還元利回り	5.0%	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	2,480,000,000 円	
割引率	4.9%	類似の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性を加味すること

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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

			により査定。
	最終還元利回り	5.4%	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		2,440,000,000円	
	土地比率	69.0%	
	建物比率	31.0%	
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	対象地は JR 総武本線「物井」駅から北西方へ約 1.2km と最寄り駅からやや距離は離れているものの、当該地域は主として車利用を前提とした地域であること、新興住宅地域であることから周辺人口は増加傾向にあることなどから、商業施設地として優れた立地条件を有します。対象建物は、2019 年 3 月に開業したばかりであること、キーテナントである「ヨークマートもねの里店」は地域一番の売場面積を有しており、高い顧客収容力を有していること、来客用駐車場台数が 282 台と面積が大きいことなどから、高い集客力を有しています。また、今後も対象地上に小規模ながら建築計画（注）があり、テナント数も増える予定であることから相乗効果も期待できます（注）。さらに、各賃借人の属性、賃貸条件及び現行賃料水準等を考慮すると中長期安定的な純収益が期待できます。		

(注) 当該建築計画は、本物件の売主の本日現在における計画であり、本投資法人が決定又は実施するものではありません。また、本日現在、本投資法人は、当該建築計画について取得を決定した事実はなく、また、将来的に本投資法人が取得できる保証もありません。

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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

T-28 調布センタービル（商業棟）

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	2,440,000,000 円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2019年9月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,440,000,000 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	2,450,000,000 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 (ア) - イ)	164,845,000 円	
ア) 可能総収益	164,845,000 円	現行契約に基づく適正賃料水準に基づき計上した。
イ) 空室等損失	0 円	賃借人の状況・商業施設としての競争力・賃貸借契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない。
(2) 運営費用	38,920,000 円	
維持管理費	3,926,000 円	現行の管理業務委託費を参考に、類似不動産の維持管理費の水準による検証の上査定。
水道光熱費	0 円	賃借人負担であるため計上しない。
修繕費	5,850,000 円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費を基に査定。
PM フィー	5,473,000 円	PM 業務予定報酬額に基づき、類似不動産の PM 料率による検証の上査定。
テナント募集費用等	0 円	店舗施設として長期契約期間賃貸されていることから、新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等については計上しない。
公租公課	23,113,000 円	公租公課関係資料に基づき査定。
損害保険料	558,000 円	対象建物と類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	0 円	その他費用として計上する特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	125,925,000 円	
(4) 一時金の運用益	563,000 円	運用利回りを 1.0% として運用益を査定。
(5) 資本的支出	13,956,000 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))	112,532,000 円	

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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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) 還元利回り	4.6%	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	2,430,000,000 円	
	割引率	4.2%	類似の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	4.8%	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		2,470,000,000 円	
	土地比率	82.3%	
	建物比率	17.7%	
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	対象地は、最寄り駅である「調布」駅から徒歩約9分の住宅街に位置し、足下人口に恵まれています。「調布」駅周辺には東急ストア、西友、パルコの地下食品街、トリエ等の競合店が多いですが、駅北側の国道20号を超えると大型店は対象不動産のみであり、周辺の居住者にとって利便性が高い立地条件を有しています。対象建物は、1988年頃に建築された建物で経年相応の摩滅・老朽化等があるものの、ワンフロアを大きくして店舗（食品スーパー）部分を地下階や中高層階に配置していないことや十分な駐車台数を備えていること等、昨今の大型商業施設の特徴を有する施設であることから、同程度の築年数の店舗と比較すると相応の競争力を有しています。さらに、各賃借人の属性、賃貸条件及び現行賃料水準等を考慮すると中長期安定的な純収益が期待できます。		

T-29 アクロスプラザ浦安東野（底地）

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	2,300,000,000 円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年9月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,300,000,000 円	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法（有期還元法）による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法（有期還元法）による価格	2,320,000,000 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に、割引率と有限の収益期間を基礎とした複利年金現価率を乗じて求めた額に、収益期間満了時における売却価格（土地価格）を現在価値に割り引いた額を加減して査定。
(1) 運営収益（注） （ア）ーイ）	非開示	
ア）可能総収益	非開示	
イ）空室等損失	0 円	現行の賃貸借契約の長期継続を想定しているため、非計上。
(2) 運営費用（注）	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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

	維持管理費	0 円	底地のため、非計上。
	水道光熱費	0 円	底地のため、非計上。
	修繕費	0 円	底地のため、非計上。
	PM フィー	2,400,000 円	予定 PM フィーを計上。
	テナント募集費用等	0 円	現行の賃貸借契約の長期継続を想定しているため、非計上。
	公租公課	非開示	
	損害保険料	0 円	底地のため、非計上。
	その他費用	0 円	
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	90,972,840 円	
	(4) 一時金の運用益	508,777 円	運用利回りを 1.0% として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	0 円	底地のため、非計上。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	91,481,617 円	
	(7) 還元利回り	4.2%	対象不動産の立地条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
	DCF 法による価格	2,290,000,000 円	
	割引率	4.1%	類似の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	4.3%	還元利回り(割引率)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、保有期間満了時の割引率を査定。
積算価格		—	
	土地比率	—	
	建物比率	—	
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	対象不動産は、広幅員の中央公園通り及び市役所通りが交差する角地に位置しており、視認性は良好です。地上建物は、食品スーパー (SM) を核として飲食・サービス系テナントが入居するネイバーフッド型ショッピングセンター (NSC) です。商圈については、テナント構成から比較的狭い範囲がターゲットになるものと考えられ、近隣には、競合施設があるものの、足元人口は十分なボリュームであり、複数のスーパーが成り立つ立地といえます。また、対象不動産は、事業用定期借地権が設定されている底地であり、その地代水準は市場水準や対象建物の収益性に照らしてやや高い水準ではあるものの、概ね支払可能な水準であり、安定した収益が期待できるものと判断されます。		

(注1) 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項目を除き、非開示としています。

(注2) 還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。

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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

N-7 バロー中志段味店（底地）

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	2,560,000,000 円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019 年 9 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,560,000,000 円	DCF 法を適用して収益価格を試算。
直接還元法による価格	—	
(1) 運営収益（注） （ア）—イ）	—	
ア) 可能総収益	—	
イ) 空室等損失	—	
(2) 運営費用（注）	—	
維持管理費	—	
水道光熱費	—	
修繕費	—	
PM フィー	—	
テナント募集費用等	—	
公租公課	—	
損害保険料	—	
その他費用	—	
(3) 運営純収益 （NOI = (1) - (2)）	—	
(4) 一時金の運用益	—	
(5) 資本的支出	—	
(6) 純収益 （NCF = (3) + (4) - (5)）	—	
(7) 還元利回り	—	
DCF 法による価格	2,560,000,000 円	
割引率	4.1%	類似の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性性を加味する積上法等に基づき、現行賃貸借契約の内容等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	—	
積算価格	—	
土地比率	—	
建物比率	—	

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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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>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</p>	<p>対象不動産は、守山区の北東部、JR中央本線「神領」駅の南東方約2.0km付近にあって、幹線道路沿いにおいて、ロードサイド型店舗、事業所等が見られる土地区画整理事業中の商業地域に存する保留地です。当地域は組合施行の中志段味特定土地区画整理事業の施行地区に所在することから、現在の商圈人口の密度感は高くないものの、土地区画整理事業が先行する上志段味・下志段味地区の状況を勘案すると、商圈人口の増加が十分期待できるところです。なお、土地区画整理事業の進捗状況に対応して価格時点現在は固定資産税・都市計画税が非課税であり、当面は非課税の状態が続くものと把握されますが、事業進捗の程度に応じて課税が開始される点については十分に留意を行っています。</p>
-----------------------------------	---

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 建物状況調査報告書の概要

参考資料2 外観写真及び地図

参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧（取得予定資産及びアピタテラス横浜綱島取得並びにウエルシア岸和田加守店（底地）譲渡後）

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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得予定資産に関する建物劣化診断調査、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、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書(建物エンジニアリングレポート)を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。建物状況調査報告書の記載は、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。

物件番号	物件名称	調査業者	報告書年月	長期修繕費用	
				12年合計 (千円) (注)	うち初年度 (千円) (注)
T-26	カルサ平塚	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年 9月	182,100	-
T-27	もねの里モール	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年 9月	13,569	-
T-28	調布センタービル (商業棟)	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年 9月	233,991	-
合計				429,660	-

(注) 「長期修繕費用」欄の「12年合計」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を、「うち初年度」には、調査書日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を、いずれも建物状況評価報告書の記載に基づき、千円未満を切り捨てて記載しています。

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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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 外観写真及び地図  
T-26 カルサ平塚



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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

T-27 もねの里モール



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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

T-28 調布センタービル（商業棟）



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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

T-29 アクロスプラザ浦安東野（底地）



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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

N-7 バロー中志段味店（底地）



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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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3 本投資法人のポートフォリオ一覧（取得予定資産取得並びにウエルシア岸和田加守店（底地）譲渡後）

取得済資産及び取得予定資産等の物件タイプ、所在地、取得（予定）年月日、取得（予定）価格、鑑定評価額及び投資比率は、以下のとおりです。

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	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
取得済資産							
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	3.6
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	6,810	2.6
T-4	都市駅前型	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	2015年 2月10日	5,390	6,440	2.4
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5)	4,470	5,230	2.0
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	1.8
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	2015年 2月10日	3,600	3,840	1.6
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	2,750	1.1
T-9	NSC	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	埼玉県さいたま市岩槻区	2015年 10月2日	4,815	5,540	2.1
T-10	SS	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	神奈川県藤沢市	2015年 10月2日	3,169	3,500	1.4
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	1.3
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	1,780	0.8
T-13	SM	いなげや横浜南本宿店（底地）	神奈川県横浜市旭区	2015年 10月2日	1,442	1,410	0.6
T-15	NSC	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区	2016年 4月21日	3,360	3,810	1.5
T-16	SS	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	神奈川県横浜市緑区	2016年 4月20日	1,724	1,890	0.8
T-17	SM	ライフ亀戸店	東京都江東区	2016年 4月21日	1,450	1,520	0.6
T-18	NSC	戸塚深谷ショッピング センター（底地）	神奈川県横浜市戸塚区	2017年 4月19日	4,170	4,320	1.9
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	3,510	1.5
T-20	NSC	かわまち矢作モール	千葉県千葉市中央区	2017年 5月18日	3,097	3,210	1.4

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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
T-21	SS	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	2017年 4月19日	2,820	2,830	1.3
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	1,970	0.8
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	1,350	0.6
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	3,410	1.5
0-1	NSC	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	2015年 2月10日	8,389	9,380	3.7
0-2	SM	ライフ高殿店(底地)	大阪府大阪市旭区	2015年 2月10日	2,685	3,150	1.2
0-3	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	2,510	1.0
0-4	NSC	ブルメール HAT 神戸	兵庫県神戸市中央区	2015年 4月16日	11,000	11,500	4.9
0-5	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	7,180	2.9
0-6	都市 駅前型	COMBOX 光明池	大阪府和泉市	2015年 10月2日	6,450	6,630	2.9
0-7	SM	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	2015年 10月2日	1,280	1,330	0.6
0-8	SS	ウエルシア岸和田加守店 (底地) (注6)	大阪府岸和田市	2015年 10月2日	-	-	-
0-9	SM	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市西成区	2016年 1月21日	1,505	1,690	0.7
0-10	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	3,950	1.7
0-11	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	0.9
N-1	SS	DCM カーマ中川富田店(底地)	愛知県名古屋市中川区	2015年 2月10日	2,311	2,700	1.0
N-2	NSC	バロー一宮西店	愛知県一宮市	2015年 2月10日	2,174	2,360	1.0
N-4	SS	ホームセンター コーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中川区	2016年 4月21日	7,140	7,290	3.2
N-5	SS	ケーズデンキ新守山店(底地)	愛知県名古屋守山区	2016年 11月1日	1,370	1,440	0.6
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	7,440	3.5
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区	2015年 2月10日	1,497	1,660	0.7
F-2	SS	ラウンドワンスタジアム 博多半道橋店	福岡県福岡市博多区	2017年 4月19日	5,020	5,610	2.2

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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
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	1,760	0.7
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	2015年 2月10日 (注7)	10,046	11,600	4.5
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	1,580	0.7
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	939	0.4
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	5,030	1.9
R-5	NSC	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市宮城野区	2015年 10月2日	3,252	3,340	1.4
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	877	0.4
R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市東区	2016年 4月22日	4,010	4,350	1.8
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	4,240	1.8
R-10	NSC	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区	2017年 4月27日	10,746	11,160 (注8)	4.8
R-11	SS	コストコホールセール 札幌倉庫店	北海道札幌市清田区	2018年 5月31日	4,210	4,410	1.9
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	1,640	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	1,570	0.6
L-3	L	武蔵嵐山配送センター	埼玉県比企郡嵐山町	2019年 3月26日	3,879	4,000 (注8)	1.7
L-4	L	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市栄区	2019年 4月11日	790	840	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	3,350	1.4
取得予定資産							
T-25	NSC	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市港北区	2019年 11月1日	5,899	6,220 (注9)	2.6
T-26	NSC	カルサ平塚	神奈川県平塚市	2019年 11月1日	5,980	6,010	2.7
T-27	NSC	もねの里モール	千葉県四街道市	2019年 10月24日	2,410	2,510	1.1
T-28	NSC	調布センタービル(商業棟)	東京都調布市	2019年 10月24日	2,300	2,440	1.0
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	2,300	1.0

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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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	取得 (予定) 価格 (百万円) (注 2)	鑑定 評価額 (百万円) (注 3)	投資 比率 (%) (注 4)
N-7	SM	パロー中志段味店 (底地)	愛知県名古屋市守山区	2019 年 11 月 1 日	2, 551	2, 560	1. 1
合計					225, 000	242, 846	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L(物流施設)の6つのタイプの分類を記載しています。

(注 2) 「取得(予定)価格」は、各取得済資産及び取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額(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。)) を記載しています。

(注 3) 「鑑定評価額」は、2019年3月31日現在の保有資産、座間配送センター及び追浜配送センターについては2019年3月31日、横浜上郷配送センターについては2019年2月1日、羽曳が丘ショッピングセンター、行田配送センター及び取得予定資産については2019年9月1日を価格時点としています。

(注 4) 「投資比率」は、取得済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取得済資産及び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 5) 2017年1月16日に飲食店棟を追加取得しています。

(注 6) ウエルシア岸和田加守店(底地)の譲渡については、2019年5月16付「国内不動産信託受益権の譲渡(ウエルシア岸和田加守店(底地))に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注 7) 2015年11月25日にリサイクルショップ棟を追加取得しています。

(注 8) 準共有持分(準共有持分割合90%)に相当する金額を記載しています。

(注 9) 準共有持分(準共有持分割合51%)に相当する金額を記載しています。なお、アピタテラス横浜綱島の取得については、2019年9月11日付「国内不動産信託受益権の取得(3物件)並びに譲渡及び貸借の解消(フルルガーデン八千代)に関するお知らせ」をご参照下さい。

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及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。