

2020年12月24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 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に関するお知らせ（千葉北配送センター、札幌白石配送センター）

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を決定しましたので、お知らせします。

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）
L-7	千葉北配送センター	千葉県千葉市稲毛区	不動産信託受益権	1,250	4.6
L-8	札幌白石配送センター	北海道札幌市白石区	不動産信託受益権	800	7.3
合計/平均				2,050	5.6

- (1) 売買契約締結日 :2020年12月24日  
 (2) 取得（予定）日 :2020年12月24日（物件番号L-8）  
 :2020年12月25日（物件番号L-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 :自己資金  
 (5) 決済方法 :取得時一括決済

(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。

鑑定NOI利回り＝各取得（予定）資産に係る2020年12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. 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が、今般、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、取得を決定しました。

なお、取得決定に際しては、特に以下の点を評価しました。

#### L-7 千葉北配送センター

ハイライト：首都圏湾岸エリアの外延化地区として、集積化が進んできている地区における物流施設

##### ① 立地

本物件は千葉県千葉市に所在し、地域配送機能を有する他、首都圏湾岸エリアの外延化地区としても発展してきたエリアに立地しています。当該エリアは、東関東自動車道千葉北 IC 及び国道 16 号とも近接していることから、首都圏全域へのアクセスが容易であり、交通利便性も高いため、大規模物流施設の開発が始まる前の 1990 年代より物流施設が立地しているエリアです。近年は大規模なマルチテナント型物流施設の開発も続く等、立地ポテンシャルが高まっています。

##### ② 施設特性

当該施設は小規模であるものの、高床式で十分な床荷重やトラックヤードが確保されている都市近郊型の物流施設です。また、規模や低層である点から中小規模事業者の一棟借りニーズに応えることができる等、利用しやすい施設となっています。

##### ③ テナント

現在、物流事業者がエンドテナントとして利用しています。当該地区は広域配送機能と地域配送機能のどちらにおいても物流施設需要が強く、また、小規模施設としての希少性もあり、湾岸エリア、当該地区周辺等に立地する事業者等、多様なリテナント候補が想定され、リテナントリスクは低いと考えられます。

#### L-8 札幌白石配送センター

ハイライト：札幌都市圏での一等地に立地する物流施設

##### ① 立地

本物件は北海道札幌市に所在し、札幌中心部への配送利便性、道央自動車道大谷地 IC との接続性、鉄道輸送拠点（JR 札幌貨物ターミナル駅）との近接性、物流関連施設の集積性等の点から、札幌都市圏の中でも物流施設の立地ポテンシャルの最も高い地区の一つである流通センター地区に立地しています。このため、当該地区の空きスペースは常時限られており、また、直近 10 年間に当該地区において新たな物流施設が開発されていないため、物流施設に対する潜在的な需要が蓄積しているものと考えられ、当該施設の希少性は高いものと考えられます。

##### ② 施設特性

当該施設は 1 階トラックバース・4 階建てボックス型の保管型物流施設となっています。築年数は経過しているものの、立地面のポテンシャル評価により、本物件に対する潜在的な需要が十分に存在するものと考えられます。

##### ③ テナント

現在、大手物流事業会社の子会社が配送拠点兼事務所として利用しています。IC や鉄道輸送拠点との近接性から立地ポテンシャルが非常に高く、希少性のある施設であることから、現テナントの利用継続性は高いものと考えられます。また、産業団地内に立地していることから、24 時間操業が可能な地区となっており、リテナントをする場合でも、当該地区周辺に立地する物流事業者、卸売事業者等、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

#### L-7 千葉北配送センター

物 件 名 称	千葉北配送センター
取 得 予 定 年 月 日	2020 年 12 月 25 日
物 件 タ イ プ (注 1)	L
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（予定）
信 託 期 間	2020 年 12 月 25 日から 2040 年 3 月 31 日まで（予定）
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	千葉県千葉市稲毛区長沼原町 680 番 1	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	3,762.47 m <sup>2</sup>
	用途地域	工業地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	5,684.13 m <sup>2</sup>
	竣工日	2006年6月20日
	用途	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
設計会社	株式会社内藤建築事務所	
施工会社	佐伯建設工業株式会社	
建築確認機関	日本 ERI 株式会社	
マスターリース会社	-	
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	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ (予定)	
地震 P M L 値	5.80%	
取得予定価格	1,250 百万円	
鑑定評価額 (価格時点)	1,340 百万円 (2020 年 12 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	4.6% (注2)	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(2020 年 11 月 30 日時点)	
	テナントの総数	1
	年間賃料の総額	非開示 (注3)
	敷金・保証金	非開示 (注3)
	総賃貸面積	5,684.13 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	5,684.13 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	なし	
その他	<p>(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 L (物流施設) の 6 つのタイプの分類を記載しています。</p> <p>(注2) 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。</p> <p>本物件に係る 2020 年 12 月 1 日を価格時点とする鑑定 NOI ÷ 取得予定資産の取得予定価格</p> <p>「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。</p> <p>(注3) 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。</p>	

L-8 札幌白石配送センター

物件名称	札幌白石配送センター	
取得年月日	2020年12月24日	
物件タイプ(注1)	L	
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	2020年12月24日から2036年9月30日まで	
前所有者(前受益者)	非開示(注2)	
所在地(住居表示)	①北海道札幌市白石区流通センター一丁目7番54号 ②北海道札幌市白石区流通センター一丁目7番40号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	4,958.35 m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	300%
建物 (注5)	所有形態	所有権
	延床面積	①1,437.39 m <sup>2</sup> ②9,743.76 m <sup>2</sup>
	竣工日	①1973年7月30日 ②1973年9月20日
	用途	①倉庫 ②倉庫
	構造・階数	①鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
設計会社	①株式会社日新設計事務所 ②菱中興業株式会社 1級建築士事務所	
施工会社	①菱中興業株式会社 ②菱中興業株式会社	
建築確認機関	①札幌市建築主事 ②札幌市建築主事	
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	
サブPM会社	東京美装興業株式会社	
地震PML値	1.71%	
取得価格	800百万円	
鑑定評価額(価格時点)	1,020百万円(2020年12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	7.3%(注3)	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(2020年11月30日時点)	
テナントの総数	1	
年間賃料の総額	非開示(注4)	
敷金・保証金	非開示(注4)	
総賃貸面積	11,181.15 m <sup>2</sup>	
総賃貸可能面積	11,181.15 m <sup>2</sup>	
稼働率	100.0%	

特記事項	・本物件は、旧耐震基準による設計ですが、2018年に耐震診断及び耐震補強工事を実施済です。
その他	<p>(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L（物流施設）の6つのタイプの分類を記載しています。</p> <p>(注2) 前所有者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3) 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。 本物件に係る2020年12月1日を価格時点とする鑑定NOI÷取得資産の取得価格 「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。</p> <p>(注4) 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> <p>(注5) ①は1号棟、②は2号棟について、それぞれ記載しています。</p>

#### 4. 取得先の概要

##### ①L-7 千葉北配送センター

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>1. 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>2. 不動産信託受益権の売買</li> <li>3. 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>4. 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>5. 前号に掲げた各種物品および物件と同種の中古物品および中古物件の売買</li> <li>6. インターネット等を利用した売買システムの開発、販売および保守ならびに同システムの運営事業</li> <li>7. 金銭の貸付その他金融業務</li> <li>8. 株式等の取得業務および出資業務</li> <li>9. 生命保険の募集に関する業務</li> <li>10. 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>11. 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	9,854百万円（2020年3月末日時点）
総 資 産	884,021百万円（2020年3月末日時点）
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% （2020年11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	本日現在、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。ただし、売主の子会社は、本日現在、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社（以下「KDX」といいます。）をその子会社とすること等を前提とした一連の取引の一環として、KDXの普通株式を対象とした公開買付けの процедуру実施中であり（なお、当該手続について、KDXの取締役会は、本日現在賛同する旨の意見を表明しています。）、当該一連の取引が実施された場合には、売主は、本資産運用会社の親会社となる可能性があります。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、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	本日現在、本書の日付現在、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。ただし、売主の子会社は、本日現在、本資産運用会社の親会社であるKDXをその子会社とすること等を前提とした一連の取引の一環として、KDXの普通株式を対象とした公開買付けの процедуру実施中であり（なお、当該手続について、KDXの取締役会は、本日現在賛同する旨の意見を表明しています。）、当該一連の取引が実施された場合には、売主は、本資産運用会社の親会社となる可能性があります。

#### ②L-8 札幌白石配送センター

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、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せず、また、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. 物件取得者等の状況

各取得（予定）資産の取得は本投資法人・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。

#### 6. 媒介の概要

##### ①L-7 千葉北配送センター

該当事項はありません。

##### ②L-8 札幌白石配送センター

媒介者である国内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、媒介者は投資信託及び投資法人に関する法律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せず、また、媒介者と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

#### 7. 利害関係人等との取引

本投資法人は、取得済資産の取得日において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しました。また、取得予定資産の取得日において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、以下のとおりであり、既に取得済みの物件と同様の水準です。

賃貸管理業務報酬（年額）：不動産収入×2%（ただし、下限 1.2 百万円、上限 3.6 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%

#### 8. 取得の日程

取得決定日、売買契約締結日	2020年12月24日
代金支払（予定）日、物件取得（予定）日	2020年12月24日（物件番号L-8） 2020年12月25日（物件番号L-7）（予定）

#### 9. 今後の見通し

千葉北配送センター及び札幌白石配送センターの取得による業績への影響は軽微であり、2021年3月期（2020年10月1日～2021年3月31日）及び2021年9月期（2021年4月1日～2021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

L-7 千葉北配送センター

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,340,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2020年12月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,340,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接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	1,350,000,000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)ーイ)	非開示	
ア) 可能総収益	非開示	
イ) 空室損失等	0円	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	0円	賃借人負担のため、非計上。
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	0円	現賃借人の継続入居を想定しているため

			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) )	57,164,581 円
	(4)	一時金の運用益	111,764 円
	(5)	資本的支出	2,047,846 円
	(6)	純収益 (NCF= (3) + (4) - (5) )	55,228,499 円
	(7)	還元利回り	4.1%
	DCF 法による価格		1,330,000,000 円
		割引率	3.9%
		最終還元利回り	4.3%
積算価格			1,020,000,000 円
	土地比率		56.6%
	建物比率		43.4%
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項目を除き、非開示としています。

#### L-8 札幌白石配送センター

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,020,000,000 円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2020年12月1日	
	項目	内容
	収益価格	1,020,000,000 円
	直接還元法(有期還元法)による価格	1,040,000,000 円
		概要等
		DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
		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)	非開示	
	ア) 可能総収益	非開示	
	イ) 空室損失等	0 円	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
(2)	運営費用	非開示	
	維持管理費	非開示	
	水道光熱費	0 円	賃借人負担のため、非計上。
	修繕費	非開示	
	PM フィー	非開示	
	テナント募集費用等	0 円	現賃借人の継続入居を想定しているため非計上。
	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) )	58,214,993 円	
(4)	一時金の運用益	161,850 円	運用利回りを 1.0%として運用益を査定。
(5)	資本的支出	1,977,301 円	建物再調達価格の 0.4%相当額から修繕費を控除した金額に CM フィーを考慮して査定。
(6)	純収益 (NCF= (3) + (4) - (5) )	56,399,542 円	
(7)	還元利回り	5.4%	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		1,010,000,000 円	
	割引率	5.2%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	5.6%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格		351,000,000 円	
	土地比率	59.9%	
	建物比率	40.1%	
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項目を除き、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

参考資料1 外観写真及び地図

L-7 千葉北配送センター



L-8 札幌白石配送センター



参考資料2 本投資法人のポートフォリオ一覧(取得(予定)資産取得及び代官山アドレス・ディセ譲渡後)

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	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-2	都市 駅前型	MONA 新浦安	千葉県浦安市	2015年 2月10日	8,063	10,000	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	6,620	2.6
T-4	都市 駅前型	代官山アドレス・ディセ(注5)	東京都渋谷区	2015年 2月10日	-	-	-
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)	4,470	5,240	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	3,860	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	1.2
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	5,470	2.2
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	3,470	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	1,390	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	3,750	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	1,780	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	1,490	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	3,520	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	3,240	1.4
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	2,820	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	1,340	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	3,390	1.5
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	6,170 (注7)	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	6,020	2.7



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-27	NSC	もねの里モール	千葉県四街道市	2019年 10月24日	2,410	2,530	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	2,480	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	2,310	1.0
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	2,000	0.9
O-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	9,610	3.8
O-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	3,140	1.2
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	1.0
O-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	11,000	4.9
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	7,190	2.9
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	6,490	2.9
O-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
O-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
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	3,980	1.7
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	0.9
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	2,690	1.0
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	1.0
N-4	SS	ホームセンター コーナン砂田橋店	愛知県名古屋市東区	2016年 4月21日	7,140	7,280	3.2
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	3.5
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
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	1,640	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	5,760	2.2
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	0.7
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	2015年 2月10日 (注8)	10,046	12,000	4.5
R-2	SS	ケーブデンキ青森本店	青森県青森市	2015年 2月10日	1,469	1,520	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	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	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)
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	4,660	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	2,610	1.5
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	879	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	4,260	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7)	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	4,420	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	1,690	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	1,600	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	4,090 (注7)	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 (注8)	909	970	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	3,440	1.4
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	821	0.4
L-7	L	千葉北配送センター	千葉県千葉市稲毛区	2020年 12月25日	1,250	1,340	0.6
L-8	L	札幌白石配送センター	北海道札幌市白石区	2020年 12月24日	800	1,020	0.4
合計					223,139	239,072	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) 「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。))を含みます。)を記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、2020年9月30日現在の保有資産については2020年9月30日、千葉北配送センター・札幌白石配送センターについては、2020年12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) 代官山アドレス・ディセの譲渡については、2020年11月17日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(代官山アドレス・ディセ)」をご参照下さい。

(注6) 2017年1月16日に飲食店棟を追加取得しています。

(注7) 準共有持分に相当する金額を記載しています。

(注8) 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9) 2020年9月29日に飲食店棟を追加取得しています。