

2021年12月27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譲渡に関するお知らせ

(ケースデンキ湘南藤沢店(底地)、プライムスクエア自由が丘)

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(2物件)(以下、当該2物件を総称して「譲渡予定資産」ということがあります。)の譲渡(以下「本譲渡」といいます。)を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 本譲渡の概要

| 物件名称            | 譲渡予定価格(注1) | 帳簿価額(注2) | 譲渡予定価格と帳簿価額の差額(注3) |
|-----------------|------------|----------|--------------------|
| ケースデンキ湘南藤沢店(底地) | 非開示(注4)    | 3,210百万円 | -                  |
| プライムスクエア自由が丘    |            | 2,995百万円 | -                  |
| 合計/平均           | 6,360百万円   | 6,206百万円 | 153百万円             |

(注1) 譲渡費用及び固定資産税・都市計画税の精算額等を除きます。

(注2) 2021年9月期末の帳簿価額。百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 譲渡予定価格と2021年9月期末の帳簿価額の差額として算定された参考数値であり売却損益とは異なります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 譲渡先より同意が得られていないことから個別物件ごとの譲渡予定価格について非開示としています。なお、両物件の譲渡先は同一であり、本譲渡は不可分一体の取引として交渉及び手続きが進められたものです。

- (1) 譲渡予定資産 : 不動産を信託財産とする信託の受益権
- (2) 譲渡先 : 後記「4. 譲渡先の概要」をご参照下さい。
- (3) 売買契約締結日 : 2021年12月27日
- (4) 譲渡予定日 : 2021年12月27日
- (5) 譲渡代金の使途 : 手元資金として、将来の特定資産の取得資金及び関連費用、投資法人債の償還資金又は借入金の返済資金等の一部に充当
- (6) 決済方法 : 譲渡時一括決済
- (7) 譲渡先の選定 : 複数の購入検討者の中から価格及び売買条件等の検証を経て決定しました。

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、投資主価値向上に向け、1口当たり分配金の成長を意識した運用の施策のひとつとして物件の入れ替えを挙げておりますが、ポートフォリオの構築方針、不動産マーケット動向、個別物件の特性

等を総合的に勘案し、本投資法人の運用方針に即して本譲渡を決定しています。

プライムスクエア自由が丘は、東急東横線「都立大学」駅及び「自由が丘」駅間に立地する総合型スポーツクラブです。現在、スポーツクラブ大手のセントラルフィットネスクラブが入居していますが、新型コロナウイルス感染拡大の影響が相対的に大きい業種であることに加え、当該物件の2021年9月期（第13期）時点の取得価格ベースでのNOI利回りが3.8%、償却後NOI利回りが3.1%と、ポートフォリオ平均の鑑定NOI利回り5.2%、償却後NOI利回り4.3%をいずれも大きく下回っています。また、築29年が経過していることで、今後、継続して一定のメンテナンス費用や資本的支出が必要となることを見込まれます。一方、ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）はケーズデンキの単独店舗の底地ですが、事業用定期借地契約の残存期間、当該期間終了後のテナントの継続利用に係る不確実性及び鑑定評価における更地評価が帳簿価額を下回っていること等から将来的なダウンサイドリスクの可能性が存在します。

両物件ともに継続保有した場合の資産価値の向上は見込みづらい中で、今般、プライムスクエア自由が丘及びケーズデンキ湘南藤沢店（底地）を合計で当該2物件の鑑定評価額の合計額及び帳簿価額の合計額それぞれを上回る条件での売買取引がまとまったことから、当該2物件を譲渡することが投資主価値の向上につながるものと判断し、本譲渡を決定しました。なお、売買契約に記載された個別の譲渡価格で算出するとプライムスクエア自由が丘については譲渡損、ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）については譲渡益が発生しますが、本譲渡は、売買契約は2つの契約で構成されるものの、一方の契約が解除された場合には他方の契約も解除される不可分一体の取引として交渉及び手続きが進められたものです。本投資法人は、今後、本譲渡により得られた資金により生活密着型商業施設及び消費地配送型物流施設等の取得に努めます。

### 3. 譲渡予定資産の内容

#### T-10 ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)

|                       |                        |                          |
|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| 物 件 名 称               | ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)        |                          |
| 物 件 タ イ プ (注1)        | SS                     |                          |
| 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           |                          |
| 所 在 地                 | 神奈川県藤沢市葛原字滝谷戸 1695 番 3 |                          |
| 土 地                   | 所 有 形 態                | 所有権                      |
|                       | 敷 地 面 積                | 15,578.58 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                | -                        |
|                       | 延 床 面 積                | -                        |
|                       | 竣 工 日                  | -                        |
|                       | 用 途                    | -                        |
|                       | 構 造 ・ 階 数              | -                        |
| 取 得 価 格               | 3,169 百万円              |                          |
| 鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 ) | 3,450 百万円 (2021年9月30日) |                          |
| 鑑 定 評 価 機 関           | 株式会社谷澤総合鑑定所            |                          |
| テ ナ ン ト の 内 容         | (2021年9月30日時点)         |                          |
|                       | テ ナ ン ト の 総 数          | 1                        |
|                       | 年 間 賃 料 の 総 額          | 非開示 (注2)                 |
|                       | 敷 金 ・ 保 証 金            | 141,375 千円               |
|                       | 総 賃 貸 面 積              | 15,578.58 m <sup>2</sup> |
|                       | 総 賃 貸 可 能 面 積          | 15,578.58 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  | (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。<br>(注2) 賃借人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。 |

T-21 プライムスクエア自由が丘

|                     |   |                         |
|---------------------|---|-------------------------|
| 物 件 名 称             | プライムスクエア自由が丘  |                         |
| 物 件 タ イ プ (注 1)     | SS  |                         |
| 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  |                         |
| 所 在 地               | 東京都目黒区中根一丁目 14 番 18 号   |                         |
| 土 地                 | 所 有 形 態   | 所有権                     |
|                     | 敷 地 面 積   | 1,290.16 m <sup>2</sup> |
|                     | 用 途 地 域   | 第一種住居地域 (一部第一種低層住居専用地域) |
|                     | 指 定 建 ぺ い 率   | 60% (一部 50%)            |
|                     | 指 定 容 積 率   | 300% (一部 100%)          |
| 建 物                 | 所 有 形 態   | 所有権                     |
|                     | 延 床 面 積   | 3,512.55 m <sup>2</sup> |
|                     | 竣 工 日   | 1992 年 6 月 25 日         |
|                     | 用 途   | スポーツクラブ                 |
|                     | 構 造 ・ 階 数   | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建    |
| 取 得 価 格             | 2,820 百万円   |                         |
| 鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点) | 2,820 百万円 (2021 年 9 月 30 日)   |                         |
| 鑑 定 評 価 機 関         | 大和不動産鑑定株式会社   |                         |
| テ ナ ン ト の 内 容       | (2021 年 9 月 30 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   | 非開示 (注2)                |
|                     | 総 賃 貸 面 積   | 3,512.55 m <sup>2</sup> |
|                     | 総 賃 貸 可 能 面 積   | 3,512.55 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                 | (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。<br>(注2) 賃借人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。 |                         |

4. 譲渡先の概要

譲渡先より名称・属性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、譲渡先は、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・本資産運用会社と当該譲渡先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

#### 5. 媒介の概要

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、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。

#### 6. 利害関係人等との取引

本譲渡に関連し、利害関係人等との取引は発生しません。

#### 7. 譲渡の日程

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| 譲渡決定日、売買契約締結日、<br>売買代金受領日、物件譲渡日 | 2021年12月27日 |
|---------------------------------|-------------|

#### 8. 今後の見通し

本譲渡に伴い、2022年3月期に譲渡益が計上される見込みです。本譲渡による業績への影響は軽微であり、2022年3月期（2021年10月1日～2022年3月31日）における運用状況の予想に変更はありません。

#### 9. 鑑定評価書の概要

##### T-10 ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)

| 不動産鑑定評価の概要                 |                |                   |  |
|----------------------------|----------------|-------------------|--|
| 鑑定評価額                      | 3,450,000,000円 |                   |  |
| 鑑定機関                       | 株式会社谷澤総合鑑定所    |                   |  |
| 価格時点                       | 2021年9月30日     |                   |  |
| 項目                         | 内容             | 概要等               |  |
| 収益価格                       | 3,450,000,000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<br>(ア－イ))         | —              |                   |  |
| ア) 可能総収益                   | —              |                   |  |
| イ) 空室損失等                   | —              |                   |  |
| (2) 運営費用                   | —              |                   |  |
| 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<br>(NOI=(1)-(2)) | —              |                   |  |
| (4) 一時金の運用益                | —              |                   |  |
| (5) 資本的支出                  | —              |                   |  |

|                            |                              |                                       |                |   |
|----------------------------|------------------------------|---------------------------------------|----------------|---|
|                            | (6) 純収益<br>(NCF=(3)+(4)-(5)) |                                       | —              |   |
|                            | (7) 還元利回り                    |                                       | —              |   |
|                            | DCF法による価格                    |                                       | 3,450,000,000円 |   |
|                            | 割引率                          | 初年度～6年度<br>4.3%<br>7年度～26.1年度<br>4.4% |                | 対象不動産の市場性、賃貸借契約内容、不動産投資市場の動向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                         |                                       | —              |   |
| 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。                                 |                |   |

T-21 プライムスクエア自由が丘

| 不動産鑑定評価書の概要                |                |  |  |
|----------------------------|----------------|--|--|
| 鑑定評価額                      | 2,820,000,000円 |  |  |
| 鑑定機関                       | 大和不動産鑑定株式会社    |  |  |
| 価格時点                       | 2021年9月30日     |  |  |
| 項目                         | 内容             | 概要等                                      |  |
| 収益価格                       | 2,820,000,000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。 |  |
| 直接還元法による価格                 | 2,860,000,000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<br>(ア)ーイ)         | 非開示(注)         |  |  |
| ア) 可能総収益                   | 非開示(注)         |  |  |
| イ) 空室損失等                   | 非開示(注)         |  |  |
| (2) 運営費用                   | 非開示(注)         |  |  |
| 維持管理費                      | 0円             | 賃借人負担であるため計上しない。                         |  |
| 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                        | 非開示(注)         | ER記載の中長期修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上。             |  |
| PMフィー                      | 3,594,353円     | 現行のPM契約額に基づき計上。                          |  |
| テナント募集費用等                  | 非開示(注)         |  |  |
| 公租公課                       | 非開示(注)         |  |  |
| 損害保険料                      | 非開示(注)         |  |  |
| その他費用                      | 0円             |  |  |
| (3) 運営純収益<br>(NOI=(1)-(2)) | 115,969,197円   |  |  |

|                            |                                  |                 |  |
|----------------------------|----------------------------------|-----------------|--|
|                            | (4) 一時金の運用益                      | 1,346,159 円     | 運用利回りを 1.0%として運用益を査定。                                |
|                            | (5) 資本的支出                        | 14,305,022 円    | エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にコンストラクション・マネジメントフィーを考慮の上、計上。 |
|                            | (6) 純収益<br>(NCF=(3) + (4) - (5)) | 103,010,334 円   |  |
|                            | (7) 還元利回り                        | 3.6%            | 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                       | 2,800,000,000 円 |  |
|                            | 割引率                              | 3.4%            | 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                          | 3.8%            | 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                       |                                  | 2,880,000,000 円 |  |
|                            | 土地比率                             | 91.3%           |  |
|                            | 建物比率                             | 8.7%            |  |
| 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) 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 本投資法人のポートフォリオ一覧

参考資料 本投資法人のポートフォリオ一覧（本譲渡後）

| 物件番号 | 物件タイプ<br>(注1) | 物件名称                     | 所在地        | 取得<br>(予定)<br>年月日<br>(注2) | 取得<br>(予定)<br>価格<br>(百万円)<br>(注3) | 鑑定<br>評価額<br>(百万円)<br>(注4) | 投資<br>比率<br>(%)<br>(注5) |
|------|---------------|--------------------------|------------|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| T-2  | 都市駅前型         | MONA 新浦安                 | 千葉県浦安市     | 2015年<br>2月10日            | 8,063                             | 9,700                      | 3.3                     |
| T-3  | 都市駅前型         | パサージュ西新井                 | 東京都足立区     | 2015年<br>2月10日            | 5,850                             | 6,570                      | 2.4                     |
| T-5  | NSC           | ユニクス伊奈                   | 埼玉県北足立郡伊奈町 | 2015年<br>2月10日            | 3,576                             | 4,216<br>(注6)              | 1.5                     |
| T-6  | NSC           | ヨークタウン北金目                | 神奈川県平塚市    | 2015年<br>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<br>2月10日            | 3,600                             | 3,870                      | 1.5                     |
| T-8  | SS            | スポーツクラブ<br>ルネサンス富士見台     | 東京都練馬区     | 2015年<br>2月10日            | 2,586                             | 2,770                      | 1.1                     |
| T-9  | NSC           | スーパービバホーム岩槻店<br>(底地)     | 埼玉県さいたま市   | 2015年<br>10月2日            | 4,815                             | 5,560                      | 2.0                     |
| T-10 | SS            | ケーズデンキ湘南藤沢店<br>(底地)      | 神奈川県藤沢市    | 2015年<br>10月2日            | -                                 | -                          | -                       |
| T-11 | NSC           | ユニクス上里(底地)               | 埼玉県児玉郡上里町  | 2015年<br>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<br>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<br>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<br>4月21日            | 3,360                             | 3,740                      | 1.4                     |
| T-16 | SS            | セントラルウェルネスクラブ<br>長津田みなみ台 | 神奈川県横浜市    | 2016年<br>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<br>4月21日            | 1,450                             | 1,480                      | 0.6                     |
| T-18 | NSC           | 戸塚深谷ショッピング<br>センター(底地)   | 神奈川県横浜市    | 2017年<br>4月19日            | 4,170                             | 4,340                      | 1.7                     |
| T-19 | NSC           | ゆめまち習志野台モール              | 千葉県船橋市     | 2017年<br>4月19日            | 3,416                             | 3,480                      | 1.4                     |
| T-20 | NSC           | かわまち矢作モール                | 千葉県千葉市     | 2017年<br>5月18日            | 3,097                             | 3,250                      | 1.3                     |
| T-21 | SS            | プライムスクエア自由が丘             | 東京都目黒区     | 2017年<br>4月19日            | -                                 | -                          | -                       |
| T-22 | SS            | ラウンドワン市川鬼高店              | 千葉県市川市     | 2017年<br>4月19日            | 1,880                             | 1,950                      | 0.8                     |
| T-23 | SM            | オオゼキときわ台店                | 東京都板橋区     | 2018年<br>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<br>4月27日            | 3,400                             | 3,380                      | 1.4                     |
| T-25 | NSC           | アピタテラス横浜綱島               | 神奈川県横浜市    | 2019年<br>11月1日            | 11,567                            | 12,100                     | 4.7                     |
| T-26 | NSC           | カルサ平塚                    | 神奈川県平塚市    | 2019年<br>11月1日            | 5,980                             | 6,050                      | 2.5                     |
| T-27 | NSC           | もねの里モール                  | 千葉県四街道市    | 2019年<br>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<br>10月24日           | 2,300                             | 2,410                      | 0.9                     |

| 物件<br>番号 | 物件<br>タイプ<br>(注1) | 物件名称                                 | 所在地      | 取得<br>(予定)<br>年月日<br>(注2) | 取得<br>(予定)<br>価格<br>(百万円)<br>(注3) | 鑑定<br>評価額<br>(百万円)<br>(注4) | 投資<br>比率<br>(%)<br>(注5) |
|----------|-------------------|--------------------------------------|----------|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| T-29     | NSC               | アクロスプラザ浦安東野<br>(底地)                  | 千葉県浦安市   | 2019年<br>10月24日           | 2,248                             | 2,310                      | 0.9                     |
| T-30     | SM                | コンフォートマーケット<br>西馬込店                  | 東京都大田区   | 2020年<br>4月15日            | 1,920                             | 2,040                      | 0.8                     |
| T-31     | NSC               | キテラタウン調布                             | 東京都調布市   | 2021年<br>4月21日            | 10,500                            | 11,400                     | 4.3                     |
| T-32     | NSC               | ユニクス浦和美園(底地)                         | 埼玉県さいたま市 | 2021年<br>4月9日             | 732                               | 817                        | 0.3                     |
| O-1      | NSC               | ブルメール舞多聞                             | 兵庫県神戸市   | 2015年<br>2月10日            | 8,389                             | 9,600                      | 3.4                     |
| O-2      | SM                | ライフ高殿店(底地)                           | 大阪府大阪市   | 2015年<br>2月10日            | 2,685                             | 3,200                      | 1.1                     |
| O-3      | NSC               | DCMカーマ・<br>MEGA ドン・キホーテ UNY<br>近江八幡店 | 滋賀県近江八幡市 | 2015年<br>2月10日            | 2,140                             | 2,590                      | 0.9                     |
| O-4      | NSC               | ブルメール HAT 神戸                         | 兵庫県神戸市   | 2015年<br>4月16日            | 11,000                            | 11,100                     | 4.5                     |
| O-5      | 都市<br>駅前型         | カリーノ江坂                               | 大阪府吹田市   | 2015年<br>10月2日            | 6,555                             | 7,320                      | 2.7                     |
| O-6      | 都市<br>駅前型         | COMBOX 光明池                           | 大阪府和泉市   | 2015年<br>10月2日            | 6,450                             | 6,450                      | 2.6                     |
| O-9      | SM                | ライフ西天下茶屋店                            | 大阪府大阪市   | 2016年<br>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<br>4月21日            | 3,723                             | 4,070                      | 1.5                     |
| O-11     | NSC               | 羽曳が丘<br>ショッピングセンター                   | 大阪府羽曳野市  | 2019年<br>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<br>4月21日            | 5,440                             | 5,790                      | 2.2                     |
| N-1      | SS                | DCM カーマ中川富田店(底地)                     | 愛知県名古屋市  | 2015年<br>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<br>2月10日            | 2,174                             | 2,360                      | 0.9                     |
| N-4      | SS                | ホームセンター<br>コーナン砂田橋店                  | 愛知県名古屋市  | 2016年<br>4月21日            | 7,140                             | 7,510                      | 2.9                     |
| N-6      | NSC               | リソラ大府<br>ショッピングテラス                   | 愛知県大府市   | 2017年<br>8月1日             | 7,911                             | 7,050                      | 3.2                     |
| N-7      | SM                | パロー中志段味店(底地)                         | 愛知県名古屋市  | 2019年<br>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<br>2月10日            | 1,497                             | 1,650                      | 0.6                     |
| F-2      | SS                | ラウンドワンスタジアム<br>博多・半道橋店               | 福岡県福岡市   | 2017年<br>4月19日            | 5,020                             | 5,800                      | 2.1                     |
| F-3      | NSC               | 久留米西<br>ショッピングセンター                   | 福岡県久留米市  | 2017年<br>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<br>10月1日            | 6,000                             | 6,100                      | 2.5                     |
| R-1      | NSC               | ロゼオ水戸                                | 茨城県水戸市   | 2015年<br>2月10日            | 10,046                            | 12,000                     | 4.1                     |
| R-2      | SS                | ケーズデンキ青森本店                           | 青森県青森市   | 2015年<br>2月10日            | 1,469                             | 1,520                      | 0.6                     |



| 物件<br>番号 | 物件<br>タイプ<br>(注1) | 物件名称                 | 所在地      | 取得<br>(予定)<br>年月日<br>(注2) | 取得<br>(予定)<br>価格<br>(百万円)<br>(注3) | 鑑定<br>評価額<br>(百万円)<br>(注4) | 投資<br>比率<br>(%)<br>(注5) |
|----------|-------------------|----------------------|----------|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| R-3      | SS                | スーパースポーツゼビオ<br>青森中央店 | 青森県青森市   | 2015年<br>2月10日            | 898                               | 912                        | 0.4                     |
| R-4      | NSC               | アシコタウンあしかが           | 栃木県足利市   | 2015年<br>10月2日            | 4,180                             | 4,930                      | 1.7                     |
| R-5      | NSC               | ヨークタウン新田東            | 宮城県仙台市   | 2015年<br>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<br>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<br>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<br>1月31日            | 4,111                             | 4,280                      | 1.7                     |
| R-10     | NSC               | サンストリート浜北            | 静岡県浜松市   | 2017年<br>4月27日            | 10,746                            | 10,980<br>(注6)             | 4.4                     |
| R-11     | SS                | コストコホールセール<br>札幌倉庫店  | 北海道札幌市   | 2018年<br>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<br>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<br>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<br>3月26日            | 3,879                             | 4,250<br>(注6)              | 1.6                     |
| L-4      | L                 | 横浜上郷配送センター           | 神奈川県横浜市  | 2019年<br>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<br>10月1日            | 3,160                             | 3,590                      | 1.3                     |
| L-6      | L                 | 新宿西落合配送センター          | 東京都新宿区   | 2020年<br>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<br>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<br>12月24日           | 800                               | 1,030                      | 0.3                     |
| 合計       |                   |                      |          |                           | 243,668                           | 261,929                    | 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、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日を価格時点としています。

(注5) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産に係る取得価格の合計に対して各取得済資産及び各取得予定資産に係る取得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。