

2020年3月31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（コンフォートマーケット西馬込店）
及び譲渡（ケーズデンキ新守山店（底地））に関するお知らせ

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譲渡（以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を併せて「本取引」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取得の概要

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-30	コンフォートマーケット西馬込店	東京都大田区	不動産信託受益権	1,920	4.4

- (1) 売買契約締結日 : 2020年3月31日
 (2) 取得予定日 : 2020年4月15日
 (3) 取得先 : 後記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照下さい。
 (4) 取得資金 : 借入金及び自己資金 (注3)
 (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(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。

$$\text{鑑定NOI利回り} = \frac{\text{取得予定資産に係る2020年3月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI}}{\text{取得予定資産の取得予定価格}}$$
 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。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) 借入金の詳細については、決定次第お知らせします。

2. 本譲渡の概要

物件番号	物件名称	所在地	特定資産の種類	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
N-5	ケーズデンキ新守山店 (底地)	愛知県名古屋市 守山区	不動産信託受益権	1,527	1,390
譲渡予定価格と帳簿価額の差額(注3)				137	

- (1) 売買契約締結日 : 2020年3月31日
 (2) 譲渡予定日 : 2020年9月30日
 (3) 譲渡先 : 後記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照下さい。
 (4) 譲渡資金の使途 : 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
 (5) 決済方法 : 譲渡時一括決済
- (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。なお、譲渡予定価格は1,527,900,000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2) 2019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2019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譲渡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。

3. 本取引の理由

本投資法人は投資主価値向上の施策のひとつとして資産の入替えを掲げており、第8期(2019年3月期)以降の資産入替え実績としてこれまでにフルルガーデン八千代を含む4物件を譲渡し、物流施設5物件を含む7物件(別途、公募増資で取得した5物件を除く)を取得しています。本取引では、本投資法人のポートフォリオの質の向上を目的として、東京都大田区の新築食品スーパーを取得し、愛知県名古屋市の家電量販店の底地を帳簿価額及び鑑定評価額を上回る価格で譲渡します。本取引により、人口動態がより強いエリアかつ新築の物件を取得するほか、本投資法人が保有する商業施設におけるEコマース抵抗力が特に強いと考えられる食品関連テナント割合が増加するため、本投資法人のポートフォリオの質の向上につながるものと考えています。

取得予定資産及び譲渡予定資産の比較は以下の通りです。

物件名称	所在地	商圏人口(1km圏) (注1)	開店時期	鑑定NOI利回り (注2)
コンフォートマーケット西馬込店	東京都大田区	5.4万人	2020年3月	4.4%
ケーズデンキ新守山店(底地)	愛知県名古屋市守山区	2.5万人	2013年11月	4.4% (3.9%)

- (注1) 2015年国勢調査に基づく取得予定資産及び譲渡予定資産の商圏人口を記載しています。
 (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。

$$\text{取得予定資産の鑑定NOI利回り} = \frac{\text{取得予定資産に係る2020年3月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI}}{\text{取得予定資産の取得予定価格}}$$

$$\text{譲渡予定資産の鑑定NOI利回り} = \frac{\text{譲渡予定資産に係る2019年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI}}{\text{譲渡予定資産の取得価格}}$$
 また、括弧内の数値は譲渡予定資産の鑑定NOIを譲渡予定価格で除した数値

また、取得予定資産の取得の決定にあたっては、以下の点を勘案しています。

T-30 コンフォートマーケット西馬込店

ハイライト：都心への通勤に快適な「西馬込」駅に隣接する新ブランドの食品スーパー

(1) 物件の特徴

- 本物件は、都営浅草線の始発駅である「西馬込」駅南口出口至近に位置し、人口及び世帯数の成長性が高い東京都大田区の駅周辺に広がる分厚い居住エリアに所在する食品スーパーです。
- 本物件は、コンパクトながら品揃えのよい食品スーパーを志向する株式会社フォーキャストが一棟借りする物件で、1階及び2階が店舗、3階及び4階には保育園を複合しています。

- 株式会社フォーキャストはセブン&アイ・ホールディングス傘下の新ブランドである「コンフォートマーケット」を運営しており、本店舗は2020年3月に開業しています。

(2) 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- 本物件は、都営浅草線「西馬込」駅南出口から至近であり、主要幹線道路である国道1号に面しています。
- 駅利用者や周辺居住者にとって利便性の高い立地です。

② 商圏特性

- 2015年国勢調査に基づく商圏人口は、500m圏約1.2万人、1km圏約5.4万人、2km圏約24.8万人で東京都区部らしい密度の高いマーケットを商圏としています。
- 2010年比は、500m圏106.0%、1km圏105.3%、2km圏103.9%と各距離圏は増加傾向であり、30～40歳代の子育て世代に厚みのあるエリアです。

なお、新しいコンセプトの食品スーパー業態であるコンフォートマーケットは以下の特徴を有しています。

- 「べんりでゆたか」をコンセプトとした新しい食品スーパー。1階は惣菜などの「即食商品」や「野菜」など、2階は「肉や魚を中心とした食料品全般」を配置し、買い回りが良いレイアウトに。「セルフレジ」も導入し、レジ待ち時間の削減も実現し、共働き世帯や子育て世帯等、時短ニーズに対応。
- 惣菜やミールキット等の便利な商品の多くは、店内でひとつひとつ手作りし出来立てを提供。品質にこだわったオリジナルの味付けのミールキットを開発するなど「豊かな食卓」を提供できる商品構成と、旬の食材の少量提供等で、買い求めやすい価格を実現。「便利」と「ゆたか」の共存により、他食品スーパーとの差別化を試みている。

4. 取得予定資産の内容

T-30 コンフォートマーケット西馬込店

物 件 名 称	コンフォートマーケット西馬込店	
取 得 予 定 年 月 日	2020年4月15日	
物 件 タ イ プ (注1)	SM	
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 (予定)	
信 託 期 間	2020年4月15日から2040年3月31日まで (予定)	
前所有者 (前受益者)	非開示 (注2)	
所 在 地	東京都大田区西馬込二丁目21番3号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	827.13㎡
	用 途 地 域	準住居地域、第一種中高層住居専用地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
建 物	指 定 容 積 率	300%、200%
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	1,425.91㎡
	竣 工 日	2020年2月10日
設 計 会 社	用 途	店舗・保育所
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根4階建
設 計 会 社	株式会社アール一級建築士事務所	
施 工 会 社	株式会社チョウエイハンズ	
建 築 確 認 機 関	日本建築検査協会株式会社	
マスタースリース会社	—	
マスタースリース種別	—	
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	6.84%	

取得予定価格	1,920百万円
鑑定評価額（価格時点）	2,000百万円（2020年3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	4.4%（注3）
担保設定の有無	なし
テナントの内容	（2020年2月末日現在）
テナントの総数	1
年間賃料の総額	非開示（注4）
敷金・保証金の総額	非開示（注4）
総賃貸面積	1,456.86㎡
総賃貸可能面積	1,456.86㎡
稼働率	100.0%
特記事項	・本物件の南東側接面道路が都市計画道路に指定されており、本物件の一部が当該都市計画道路の範囲に該当します。
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）並びに物流施設（L）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（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。 取得予定資産に係る2020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 ÷ 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。</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>

5. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

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。

(2) 譲渡先の概要

名 称	日本商業開発株式会社
所 在 地	大阪府中央区今橋四丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 松岡 哲也
事業内容	1. 不動産投資事業 2. サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業 3. 企画・仲介事業
資本金の額	3,048百万円(2020年2月29日現在)
設立年月日	2000年4月7日
純資産	22,279百万円(2019年12月31日現在)
総資産	94,821百万円(2019年12月31日現在)
大株主 (持株比率)	松岡 哲也 34.43%
本投資法人・本資産運用会社と譲渡先の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と譲渡先の間には、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譲渡先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・本資産運用会社と譲渡先の間には、記載すべき人的関係はありません。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譲渡先の関係者及び関係会社の間には記載すべき人的関係はありません。
取引関係	譲渡先は、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	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しません。

※2020年2月29日現在

6. 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ています。

① 媒介業務の委託

媒介の概要は、後記「8. 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

本投資法人は、本物件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）：3.6百万円（予定）

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%

7. 物件取得者等の状況

取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡は、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との取引ではないため該当事項はありません。

8. 媒介の概要

本取得に係る媒介業者及び媒介手数料は以下のとおりです。

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	40,320百万円（2019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	57,600千円（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。

本譲渡に係る媒介については、該当事項はありません。

9. 取得及び譲渡の日程

(1) 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-30	コンフォートマーケット西馬込店	2020年3月31日	2020年4月15日

(2) 譲渡の日程

物件番号	物件名称	譲渡決定日 売買契約締結日	代金受領予定日 物件譲渡予定日
N-5	ケーズデンキ新守山店（底地）	2020年3月31日	2020年9月30日

(注) 譲渡予定資産の譲渡における信託受益権売買契約（以下「本売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本売買契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）のかかる解除の時点における未払分の金額の20%相当額を違約金として支払うことになっています。ただし、本売買契約に基づく譲渡予定資産の売買では、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないことから、上記の違約金の負担が生じる可能性は低く、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は判断しています。

10. 今後の見通し

譲渡予定資産の譲渡に伴い、2020年9月期に譲渡益が計上される見込みです。取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡による業績への影響は軽微であり、2020年3月期（2019年10月1日～2020年3月31日）及び2020年9月期（2020年4月1日～2020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。

11. 取得予定資産の鑑定評価書の概要

T-30 コンフォートマーケット西馬込店

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	2,000,000,000 円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2020年3月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,000,000,000 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	2,030,000,000 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) 空室等損失	0 円	一棟貸しを想定するため、空室率を0.0%とし、テナント退去リスク等については、利回りの査定において考慮した。
(2) 運営費用	非開示	
維持管理費	0 円	テナント負担のため、計上しない。
水道光熱費	0 円	テナント負担のため、計上しない。
修繕費	非開示	

	PM フィー	3,600,000 円	PM 契約予定額に基づき、類似不動産の PM 料率により検証の上査定。
	テナント募集費用等	0 円	現賃借人の継続入居を想定し、テナント退去に伴うコストについては、還元利回りにて考慮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))	85,122,007 円	
	(4) 一時金の運用益	800,000 円	運用利回り 1.0%として査定。
	(5) 資本的支出	520,000 円	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用に基づく年間査定額にコンストラクション・マネジメントフィーを考慮して査定。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	85,402,007 円	
	(7) 還元利回り	4.2%	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	1,980,000,000 円	
	割引率	1~10 年度 4.2% 11 年度 4.3%	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	4.4%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。
	積算価格	1,960,000,000 円	
	土地比率	83.0%	
	建物比率	17.0%	
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	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。

12. 譲渡予定資産の鑑定評価書の概要

N-5 ケーズデンキ新守山店（底地）

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,440,000,000 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30日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,440,000,000 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 (ア) - イ)	—	
ア) 可能総収益	—	
イ) 空室等損失	—	
(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 (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	1,440,000,000 円	
割引率	3.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
最終還元利回り	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
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
----------------------------	------

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（本取引後）

参考資料1 外観写真及び地図

T-30 コンフォートマーケット西馬込店



参考資料2 本投資法人のポートフォリオ一覧（本取引後）

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	9,820	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	6,840	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	6,140	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	5,120	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	3,850	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	5,580	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	3,490	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	1,820	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	1.8
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	3,220	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	2,830	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	1,970	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
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6)	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	2.6

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	2,510	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
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	0.8
O-1	NSC	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市垂水区	2015年 2月10日	8,389	9,660	3.7
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	3,150	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	2,510	0.9
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	11,500	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	6,580	2.8
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	1.6
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	2,700	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	愛知県名古屋市東区	2016年 4月21日	7,140	7,300	3.2
N-5	SS	ケーズデンキ新守山店 (底地)	愛知県名古屋市守山区	2016年 11月1日	-	-	-
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	7,060	3.5
N-7	SM	バロー中志段味店(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	1,630	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	5,720	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	1,800	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	11,800	4.4
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	0.6

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-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	1.8
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6)	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6)	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	0.3
L-5	L	行田配送センター	埼玉県行田市	2019年 10月1日	3,160	3,350	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	815	0.4
合計					226,360	244,101	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、2019年9月30日現在の保有資産については2019年9月30日、行田配送センター、アピタテラス横浜綱島、カルサ平塚、もねの里モール、調布センタービル(商業棟)、アクロスプラザ浦安東野(底地)及びパロー中志段味店(底地については2019年9月1日、新宿西落合配送センターについては2019年12月1日、コンフォートマーケット西馬込店については2020年3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) 準共有持分に相当する金額を記載しています。

(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。