

平成 30 年 1 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 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: 03-5623-3868

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（オオゼキときわ台店）

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。なお、当該資産は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）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する者からの取得であり、本資産運用会社は、本投資法人役員会における取引についての審議、承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を取得しています。

記

1. 取得の概要

- | | |
|------------------|--|
| (1) 取得予定資産 | : 不動産を信託財産とする信託の受益権 |
| (2) 物件名称 | : オオゼキときわ台店（以下「本物件」といいます。） |
| (3) 取得予定価格 | : 1,263百万円
(ただし、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。) |
| (4) 鑑定NOI利回り（注1） | : 4.6% |
| (5) 取得先 | : 後記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。 |
| (6) 売買契約締結日 | : 平成30年1月31日 |
| (7) 取得予定日 | : 平成30年2月13日 |
| (8) 取得資金 | : 借入金（注2） |
| (9) 決済方法 | : 取得時一括決済 |

（注1）「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 = 本物件に係る平成 29 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 ÷ 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。

（注2）借入れの詳細につきましては、平成 30 年 1 月 31 日付「資金の借入れ（シリーズ 18）」に関するお知らせをご参照下さい。

2. 取得の理由

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」への投資を通じて、ポートフォリオの分散と充実を図るた

め、本物件の取得を決定しました。また、本物件はスポンサーであるケネディクス株式会社の本投資法人への売却を前提に取得先である JRP7 合同会社を通じて開発した物件であり、資産規模の拡大に向け多様な取得手法を活用する本投資法人の成長戦略に即したものと考えています。

なお、本物件の取得決定に際しては、特に以下の点を評価しました。

ハイライト：

1km 圏 6.4 万人という都内屈指の人口集積地に平成 29 年 9 月に新規開店した食品スーパー

(1) 物件の特徴

- ・本物件は、東武東上線「ときわ台」駅北口至近に平成 29 年 9 月に新規開店した食品スーパーです。
- ・テナントである株式会社オオゼキは、東京都並びに神奈川県及び千葉県の一部で人口密集地かつ駅至近に立地を絞って出店し、ドミナント戦略（特定の地域に重点的に出店し、商圏内での優位を狙う戦略）を展開しており、本物件もオオゼキが得意とする駅至近の小型店（店舗面積 490 m²）となっています。
- ・本物件においては、オオゼキが強みとしている店内加工等を行うバックヤード（売場に供さないスペース）を 2 階 3 階に集約させることで、1 階の全てを売り場として展開しています。

(2) 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- ・本物件は、東武東上線「ときわ台」駅（東武東上線で「池袋」駅まで約 8 分）北口から徒歩 2 分（約 150m）の距離にあります。ときわ台駅北口駅前広場から伸びる生活道路に面し、駅からの帰り道での購買含め、徒歩又は自転車での食品購買には利便性の高い立地です。
- ・本物件の周辺は、都心へのアクセスの良さから東武東上線の沿線の中でも人口密度の高い住宅地が広がっています。

② 商圏特性

- ・平成 22 年国勢調査に基づく商圏人口は、0.5 km 圏 1.4 万人、1km 圏 6.4 万人、1.5km 圏 13.8 万人と、人口密度の高いマーケットです。特に 1km 圏 6.4 万人は都内屈指の人口集積地となっています。
- ・平成 17 年比では、平成 22 年の人口は 0.5 km 圏 104.0%、1 km 圏 101.4%、1.5 km 圏 101.9% と増加傾向にあり、世帯数でも 0.5 km 圏 109.8%、1 km 圏 107.1%、1.5 km 圏 107.9% と顕著に増加しているエリアです。

3. 取得予定資産の内容

物 件 名 称	オオゼキときわ台店	
取 得 予 定 年 月 日	平成 30 年 2 月 13 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	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
信 託 期 間	平成 28 年 9 月 15 日から平成 49 年 4 月末日（予定）まで	
現 所 有 者	JRP7 合同会社	
所 在 地	東京都板橋区常盤台二丁目 8 番 5 号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	804.68 m ²
	用 途 地 域	① 近隣商業地域 ② 第一種中高層住居専用地域（注 2）
	指 定 建 ぺ い 率	① 80% ② 60%
	指 定 容 積 率	① 300% ② 200%

主たる建物	所有形態	所有権
	延床面積	1,217.02 m ²
	竣工日	平成29年8月3日
	用途	店舗・事務所・倉庫
	構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建
設計会社	株式会社チョウエイハンズ一級建築士事務所	
施工会社	株式会社チョウエイハンズ	
建築確認機関	アウェイ建築評価ネット株式会社	
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	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PML値	5.93%	
取得予定価格	1,263百万円	
鑑定評価額（価格時点）	1,340百万円（平成29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3）	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	（平成29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	1,217.02 m ²
	総賃貸可能面積	1,217.02 m ²
	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（ネイバーフー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（スペシヤリティストア）の5つのタイプの分類を記載しています。</p> <p>（注2）東側都市計画道路計画線西側境界線から20m以内は①に、20m以遠は②に該当します。</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。</p> <p>本物件に係る平成29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4）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>	

4. 取得先の概要

名	称	JRP7 合同会社
---	---	-----------

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	代表社員 一般社団法人 JRP7 職務執行者 飯塚和正
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯する一切の事業
資本金の額	100万円
設立年月日	平成28年6月8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。
本投資法人・本資産運用会社と取得先の関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社であり、金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社を基金の拠出者とする一般社団法人が取得先の全出資持分を保有しています。 また、取得先を営業者とする匿名組合出資持分について、ケネディクス株式会社がその全てを保有しています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、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当該会社の関係者及び関係会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、ケネディクス株式会社が取得先よりアセットマネジメント業務を受託しています。
関連当事者等への該当状況	取得先は、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す。

※平成29年12月27日現在

5. 物件取得者等の状況

投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<p><取得経緯・理由等> 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得予定価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額(1,340百万円)以下の金額であり、妥当であると判断しています。</p>	<p><会社名・特別な利害関係にあるものとの関係> JRP7合同会社 前記「4. 取得先の概要」ご参照 <取得経緯・理由等> 開発目的で取得</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>
<p><取得予定価格> 1,263百万円(税抜)</p>	<p><取得価格> 非開示 (土地については、前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため省略します。また、建物については、前所有者・信託受益者の開発物件であるため省略します。)</p>	-
<p><取得予定日> 平成30年2月13日</p>	<p><取得日> (土地)平成28年9月15日 (建物)平成29年8月3日(注)</p>	-

(注) 建物の取得日については竣工日を記載しています。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 利害関係人等との取引

本投資法人は、本物件の取得に関連し、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、「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承認を決議し、その後、資産の取得に関しては、平成30年1月31日開催の本投資法人役員会において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 資産の取得

取得先は、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す。取得先の概要等は、前記「4. 取得先の概要」及び「5. 物件取得者等の状況」に記載のとおりです。

② 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およ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%

8. 取得の日程

取得決定日	平成30年1月31日
売買契約締結日	平成30年1月31日
代金支払予定日、物件取得予定日	平成30年2月13日（予定）

9. 今後の見通し

本物件の取得による業績への影響は軽微であり、平成30年3月期（平成29年10月1日～平成30年3月31日）及び平成30年9月期（平成30年4月1日～平成30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

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	平成 29 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	1,370,000,000 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)	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	テナント負担を想定し、非計上。	
修繕費	非開示		
PM フィー	3,600,000 円	依頼者から聴取した予定 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	非開示		
その他費用	非開示		
(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2))	57,693,770 円		
(4) 一時金の運用益	570,000 円	運用利回りを 1.0%として運用益を査定。	
(5) 資本的支出	565,600 円	類似不動産の資本的支出水準を参考に、建物再調達価格に基づき査定し、別途 CM フィーを考慮のうえ計上。	
(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5))	57,698,170 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	1,330,000,000 円		
割引率	4.0%	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%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。	
積算価格	1,450,000,000 円		
土地比率	84.0%		
建物比率	16.0%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価	対象不動産は、東武東上線「ときわ台」駅から徒歩約 2 分と最寄駅への接近性に優れており、また近隣地域の背後地には住宅地が広がっていることから足元人口は潤沢で複数の食品スーパーが成り立つポテンシャルがある。敷地面積はやや狭小であるものの、足		

に当たって留意した事項	元人口は潤沢であり、徒歩、自転車での来客を主なターゲットとしていることから特段問題はないと考えられる。建物の構造としては、店舗を1階、2階及び3階はバックヤードとした造りになっており、1階をフルに売場で使えるメリットがある。 以上より、対象不動産の競争力は標準的な水準にあるものと判断される。
-------------	---

(注) 上記直接還元法（有期還元法）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

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.krr-reit.com/>

< 添付資料 >

参考資料1 外観写真

参考資料2 地図

参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧（本物件取得後）

参考資料1 外観写真



参考資料2 地図



参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧（本物件取得後）

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日	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-1	CSC	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	平成27年 2月10日	14,848	15,200	7.2
T-2	都市 駅前型	MONA 新浦安	千葉県浦安市	平成27年 2月10日	8,063	8,820	3.9
T-3	都市 駅前型	パサージュ西新井	東京都足立区	平成27年 2月10日	5,850	6,370	2.8
T-4	都市 駅前型	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	平成27年 2月10日	5,390	5,940	2.6
T-5	NSC	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	平成27年 2月10日 (注5)	4,470	4,850	2.2
T-6	NSC	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	平成27年 2月10日	4,000	4,310	1.9
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	平成27年 2月10日	3,600	3,840	1.7
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	平成27年 2月10日	2,586	2,750	1.3
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	平成27年 10月2日	4,815	5,400	2.3
T-10	SS	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	神奈川県藤沢市	平成27年 10月2日	3,169	3,530	1.5
T-11	NSC	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡上里町	平成27年 10月2日	3,000	3,050	1.5
T-12	NSC	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市	平成27年 10月2日	1,700	1,770	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	平成27年 10月2日	1,442	1,430	0.7
T-14	SM	グルメシティ千葉中央店	千葉県千葉市中央区	平成27年 10月2日	760	807	0.4
T-15	NSC	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区	平成28年 4月21日	3,360	3,820	1.6
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	平成28年 4月20日	1,724	1,910	0.8
T-17	SM	ライフ亀戸店	東京都江東区	平成28年 4月21日	1,450	1,520	0.7
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	平成29年 4月19日	4,170	4,300	2.0
T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	平成29年 4月19日	3,416	3,520	1.7
T-20	NSC	かわまち矢作モール	千葉県千葉市中央区	平成29年 5月18日	3,097	3,260	1.5
T-21	SS	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	平成29年 4月19日	2,820	2,840	1.4
T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	平成29年 4月19日	1,880	1,970	0.9
T-23	SM	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	平成30年 2月13日	1,263	1,340	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)
0-1	NSC	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	平成27年 2月10日	8,389	9,340	4.1
0-2	SM	セントラルスクエア高殿店 (底地)	大阪府大阪市旭区	平成27年 2月10日	2,685	3,040	1.3
0-3	NSC	ピアゴ・カーマホームセンター 近江八幡店	滋賀県近江八幡市	平成27年 2月10日	2,140	2,430	1.0
0-4	NSC	ブルメール HAT 神戸	兵庫県神戸市中央区	平成27年 4月16日	11,000	11,600	5.3
0-5	都市 駅前型	カリーノ江坂	大阪府吹田市	平成27年 10月2日	6,555	6,910	3.2
0-6	都市 駅前型	COMBOX 光明池	大阪府和泉市	平成27年 10月2日	6,450	6,840	3.1
0-7	SM	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	平成27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)	大阪府岸和田市	平成27年 10月2日	487	488	0.2
0-9	SM	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市西成区	平成28年 1月21日	1,505	1,650	0.7
0-10	NSC	ミリオンタウン 塚口(底地)	兵庫県尼崎市	平成28年 4月21日	3,723	3,870	1.8
N-1	SS	カーマホームセンター 中川富田店(底地)	愛知県名古屋市中川区	平成27年 2月10日	2,311	2,630	1.1
N-2	NSC	パロー一宮西店	愛知県一宮市	平成27年 2月10日	2,174	2,320	1.1
N-3	SS	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市中川区	平成27年 2月10日	889	995	0.4
N-4	SS	ホームセンター コーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中東区	平成28年 4月21日	7,140	7,310	3.5
N-5	SS	ケーズデンキ新守山店(底地)	愛知県名古屋市中東区	平成28年 11月1日	1,370	1,430	0.7
N-6	NSC	リゾラ大府 ショッピングテラス	愛知県大府市	平成29年 8月1日	7,911	7,990	3.8
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区	平成27年 2月10日	1,497	1,560	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	平成29年 4月19日	5,020	5,290	2.4
F-3	NSC	久留米西 ショッピングセンター	福岡県久留米市	平成29年 4月19日	1,515	1,630	0.7
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	平成27年 2月10日 (注6)	10,046	11,300	4.9
R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	平成27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	平成27年 2月10日	898	947	0.4
R-4	NSC	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	平成27年 10月2日	4,180	5,060	2.0
R-5	NSC	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市宮城野区	平成27年 10月2日	3,252	3,330	1.6
R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	平成27年 10月2日	830	876	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-7	都市 駅前型	ソララプラザ	宮城県仙台市青葉区	平成28年 4月21日	5,720	5,960	2.8
R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市東区	平成28年 4月22日	4,010	4,340	1.9
R-9	NSC	西友楽市守谷店(底地)	茨城県守谷市	平成29年 1月31日	4,111	4,220	2.0
R-10	NSC	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区	平成29年 4月27日	10,746	11,160 (注7)	5.2
合計					206,176	219,973	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)の5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、百万円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、百万円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、平成29年9月30日現在の保有資産については平成29年9月30日、本物件については平成29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) 平成29年1月16日に飲食店棟を追加取得しています。

(注6) 平成27年11月26日にリサイクルショップ棟を追加取得しています。

(注7) 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。