

2019年1月16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

国内不動産の取得に関するお知らせ（座間物流センター・追浜物流センター）

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。なお、これらの資産の取得は本投資法人にとって初の物流施設の取得となります。

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-1	座間物流センター	神奈川県座間市	不動産	1,400	6.0
L-2	追浜物流センター	神奈川県横須賀市	不動産	1,300	6.5
合計/平均				2,700	6.3

- (1) 売買契約締結日 :2019年1月17日
 (2) 取得予定日 :2019年4月5日
 (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2019年1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。

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おりますが、今般、2018年6月における本資産運用会社の社内規程（商業リート本部運用ガイドライン。以下「運用ガイドライン」といいます。）の変更により新たに投資対象とした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、各取得予定資産の取得を決定しました。運用ガイドラインの変更の詳細につきましては、2018年5月17日付「資産運用会社における社内規程（商業リート本部運用ガイドライン）の変更に関するお知らせ」をご参照下さい。

L-1 座間物流センター

ハイライト：

大手コンビニエンスストア店舗への配送を担う、物流施設集積地の物流センター

① 立地

本物件は神奈川県内陸部で物流施設が集積する座間地区の一角に位置しています。人口集積地である相模原市や厚木市等の神奈川県央都市圏へのアクセス性や、東名・横浜町田 IC まで約 5.8km と広域交通へのアクセス性も確保されており、物流施設立地ポテンシャルの高い地区での立地となっています。近隣にも大規模な物流施設立地がみられます。また、前面道路は十分な幅員を有する幹線道路の県道 50 号線となっており、地域配送の面でも利便性が高くなっています。

② 施設特性

当該施設は 1 階トラック用バースの 2 階建てボックス型となっています。敷地内に十分なトラックバースを有し配送機能についても充実した施設となっています。また、規模や低層である点から一棟借りニーズに応えることができる施設規模となっており、都市部では希少な物流センターとなっています。

③ テナント

大手コンビニエンスストアの 1 社がテナントとして入居しており、神奈川県地域内への配送を行う効率性の高いセンターとして利用されています。

L-2 追浜物流センター

ハイライト：

大手コンビニエンスストア店舗への配送やプロセスセンターの併設等、当該コンビニエンスストアの基幹物流センター

① 立地

本物件は首都圏湾岸エリアに立地しており、幹線道路である国道 16 号まで約 2km というアクセス性の高さから、首都圏の西部エリアを範囲とした広域配送機能や横須賀周辺への地域配送機能にも応えることができる立地ポテンシャルを有しています。また、当該地区周辺は自動車等、製造関連産業の集積地であり、生産財の需要も有するエリアです。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、コンビニエンスストア、スーパー向け物流等の操業に適した地区となっています。

② 施設特性

当該施設は 1 階トラックバースの 3 階建てボックス型となっています。十分な保管スペースを確保しつつ、1 階トラック用バースを L 字型とすることでより多くの接車スペースが確保できるため配送機能についても充実させた施設スペックとなっています。

③ テナント

大手コンビニエンスストアの 1 社がテナントとして入居しており、神奈川県地域周辺へ一日複数回の配送を行っています。また、当該コンビニエンスストア向けの食品加工のプロセスセンターも併設されています。地域内各店舗への配送効率性の高いセンターとして利用されています。

3. 取得予定資産の内容

L-1 座間物流センター

物 件 名 称	座間物流センター
取 得 予 定 年 月 日	2019 年 4 月 5 日
物 件 タ イ プ (注 1)	L
特 定 資 産 の 種 類	不動産

現 所 有 者	非開示 (注2)	
所 在 地	神奈川県座間市相模が丘六丁目 38 番 30 号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	6,011.26 m ²
	用 途 地 域	工業地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
主 たる 建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	5,479.92 m ²
	竣 工 日	1995年3月14日
	用 途	倉庫
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺2階建
設 計 会 社	株式会社フジタ横浜支店一級建築士事務所	
施 工 会 社	株式会社フジタ横浜支店	
建 築 確 認 機 関	神奈川県	
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	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ (予定)	
地 震 P M L 値	6.83%	
取 得 予 定 価 格	1,400 百万円	
鑑定評価額 (価格時点)	1,640 百万円 (2019年1月1日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑 定 N O I 利 回 り	6.0% (注3)	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
テ ナ ン ト の 内 容	(2018年12月31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	5,479.92 m ²	
総賃貸可能面積	5,479.92 m ²	
稼働率	100.0%	
特記事項	・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、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。	

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) 現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2019年1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 「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>
-----	---

L-2 追浜物流センター

物 件 名 称	追浜物流センター	
取 得 予 定 年 月 日	2019年4月5日	
物 件 タ イ プ (注1)	L	
特 定 資 産 の 種 類	不動産	
現 所 有 者	非開示 (注2)	
所 在 地	神奈川県横須賀市夏島町 2873 番 21	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	6,611.57 m ²
	用 途 地 域	工業専用地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
主 たる 建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	6,543.87 m ²
	竣 工 日	1998年3月12日
	用 途	工場・倉庫
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根3階建
設 計 会 社	株式会社フジタ横浜支店一級建築士事務所	
施 工 会 社	株式会社フジタ横浜支店	
建 築 確 認 機 関	神奈川県	
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	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ (予定)	
地 震 P M L 値	9.13%	
取 得 予 定 価 格	1,300 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	1,580 百万円 (2019年1月1日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑 定 N O I 利 回 り	6.5% (注3)	

担保設定の有無	なし
テナントの内容	(2018年12月31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	6,543.87 m ²
総賃貸可能面積	6,543.87 m ²
稼働率	100.0%
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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、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。 ・本物件土地には、本物件建物のほか、本物件の転貸先が所有する未登記の建物(延床面積74.72 m²)が存在します。本日現在、当該建物の敷地の使用についての合意はありませんが、売主の責任と負担において、本物件の取得までに、当該建物の敷地の使用についての合意を当該転貸先等との間で締結して是正することを売主との間で合意しています。 ・本物件の雨水管が南側隣接地を經由して南側道路に接続されていますが、当該南側隣接地の利用にかかる覚書を締結することを当該南側隣地所有者との間で合意しています。
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 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) 現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。</p> <p>本物件に係る2019年1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) 賃借人からの同意が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

両物件の取得先は同一ですが、取得先より名称・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、本投資法人・本資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

5. 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

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、各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）： 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	2019年1月16日
売買契約締結日	2019年1月17日（予定）
代金支払予定日、物件取得予定日	2019年4月5日（予定）

（注）取得予定資産に係る不動産売買契約（以下「本契約」といいます。）については、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」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。

本契約においては、当事者のいずれかが本契約の条項に違反（表明保証事項が真実でないことを含みますが、軽微な違反は除きます。）し、かかる違反により本契約の目的を達成することができない場合は、本契約に別途定める場合を除き、その相手方は違当事者へ催告の上、本契約を解除することができることとされており、本契約が解除された場合には、契約解除に伴い違当事者が相手方へ支払う違約金は、売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の20%相当額とし、また、かかる違約金の額を超える損害等が発生した場合には当該超過額の損害賠償の請求を妨げない旨が定められています。かかる違約金又は損害賠償は、その金額規模に照らして本投資法人の手元資金及び分配原資で十分に支払い可能であり、本契約を履行できない場合に本投資法人の財務に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

9. 今後の見通し

取得予定資産の取得予定日は2019年9月期であり、2019年3月期（2018年10月1日～2019年3月31日）の業績への影響はありません。また、2019年9月期（2019年4月1日～2019年9月30日）の業績への影響は軽微であり、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-1 座間物流センター

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,640,000,000円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年1月1日	
項目	内容	概要等

収益価格	1,640,000,000 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	1,630,000,000 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	賃借人負担のため、非計上。
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 料率による検証の上査定。
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))	84,391,568 円	
(4) 一時金の運用益	800,000 円	運用利回りを 1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	6,970,000 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 CM フィーを考慮して査定。
(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5))	78,221,568 円	
(7) 還元利回り	4.8%	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	1,650,000,000 円	
割引率	4.8%	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	5.0%	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	1,590,000,000 円	
土地比率	80.7%	
建物比率	19.3%	
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	<p>対象不動産は、小田急小田原線「小田急相模原」駅より南東方約 1.8km、東名高速道路「横浜町田」IC より西方約 6km にあって、県道 50 号線沿いに存する物流施設及びその敷地である。</p> <p>高速 IC や生産地・消費地への接近性に優れるほか、県道沿いに位置し、道路からの視認性・アプローチも良好である。また、周辺土地利用状況を概観すると、物流施設、工場、ロードサイド型店舗等が立地する県道背後には一般住宅等が存する住宅地域が広がって</p>	

	いることから、労働力確保は容易と思料される。さらに、対象建物のスペックも十分な水準を備えていることを勘案すると、対象不動産は同一需給圏内において、比較的高い競争力を有する物件と判断される。
--	--

(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-2 追浜物流センター

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,580,000,000 円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年1月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,580,000,000 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	1,530,000,000 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	賃借人負担のため、非計上。
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 料率による検証の上査定。
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))	85,085,302 円	
(4) 一時金の運用益	486,232 円	運用利回りを 1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	10,800,000 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 CM フィーを考慮して査定。
(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5))	74,771,534 円	
(7) 還元利回り	4.9%	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	1,600,000,000 円	
	割引率	5.0%	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	5.1%	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	1,540,000,000 円	
	土地比率	67.7%	
	建物比率	32.3%	
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	<p>対象不動産は、京浜急行電鉄本線「追浜」駅より東方約 1.9 km、国道 16 号東方約 1.8 km に位置する物流施設及びその敷地である。</p> <p>主要幹線道路や生産地・消費地への接近性が良好であるほか、工業専用地域内に存し 24 時間操業が可能な立地条件を有している。また、最寄りの「追浜」駅から路線バスが運行しており、労働力確保は比較的容易と思料される。さらに、対象建物のスペックも十分な水準を備えていることを勘案すると、対象不動産は同一需給圏内において、比較的高い競争力を有する物件と判断される。</p>		

(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：<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-1 座間物流センター



L-2 追浜物流センター



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ソララプラザ譲渡後）

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-1	CSC	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	2015年 2月10日	14,848	15,200	7.1
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	9,410	3.8
T-3	都市 駅前型	パサージュ西新井	東京都足立区	2015年 2月10日	5,850	6,710	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	2015年 2月10日	5,390	6,370	2.6
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	5,050	2.1
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	1.9
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	1.7
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	2015年 2月10日	2,586	2,760	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	5,510	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	2015年 10月2日	3,169	3,510	1.5
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	1.4
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	1,770	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	2015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	2015年 10月2日	760	792	0.4
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	1.6
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	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	0.7
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	2017年 4月19日	4,170	4,310	2.0
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	1.6
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	1.5
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	0.9
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	3,420	1.6

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	2015年 2月10日	8,389	9,370	4.0
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	2015年 2月10日	2,685	3,150	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	2015年 2月10日	2,140	2,470	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	5.2
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	7,040	3.1
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	6,790	3.1
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)	大阪府岸和田市	2015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	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	1.8
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	2015年 2月10日	2,311	2,700	1.1
N-2	NSC	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2015年 2月10日	2,174	2,330	1.0
N-4	SS	ホームセンター コーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中東区	2016年 4月21日	7,140	7,290	3.4
N-5	SS	ケーズデンキ新守山店(底地)	愛知県名古屋市中山区	2016年 11月1日	1,370	1,440	0.7
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	7,950	3.8
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	1,620	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	5,500	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	2017年 4月19日	1,515	1,720	0.7
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	2015年 2月10日 (注6)	10,046	11,700	4.8
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	938	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	5,040	2.0
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	1.5
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	876	0.4
R-7	都市 駅前型	ソララプラザ(注7)	宮城県仙台市青葉区	2016年 4月21日	—	—	—

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-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	1.9
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	4,230	2.0
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)	5.1
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	2.0
L-1	L	座間物流センター	神奈川県座間市	2019年 4月5日	1,400	1,640	0.7
L-2	L	追浜物流センター	神奈川県横須賀市	2019年 4月5日	1,300	1,580	0.6
合計					209,877	226,744	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、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、2018年9月30日現在の保有資産については2018年9月30日、各取得予定資産については2019年1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各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) 2015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) ソララプラザの譲渡については、2018年11月14日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(ソララプラザ)」、2018年12月20日付「国内不動産信託受益権の譲渡に係る譲渡先変更に関するお知らせ(ソララプラザ)」及び2018年12月21日付「国内不動産信託受益権の譲渡完了に関するお知らせ(ソララプラザ(準共有持分49.0%))」をご参照下さい。

(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。