

2021年9月22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 (キテラタウン福岡長浜)

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(以下「本取得」といいます。)を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 本取得の概要

- (1) 取得予定資産 : 不動産信託受益権
- (2) 物件名称 : キテラタウン福岡長浜(以下「本物件」といいます。)
- (3) 取得価格(注1) : 6,000百万円
- (4) 鑑定NOI利回り(注2) : 4.7%
- (5) 売買契約締結日 : 2021年9月22日
- (6) 取得日 : 2021年10月1日
- (7) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。
- (8) 取得資金 : 借入金及び自己資金(注3)
- (9) 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=本物件に係る2021年9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÷本物件の取得価格

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。

(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。今般、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、本物件の取得を決定しました。

本物件はコロナ下の2020年11月の竣工となったため、リーシングにやや遅れが生じ、2021年9月10日現在の稼働率は82.8%となっています。しかし、コロナ下でも売上が堅調な食品スーパーを核テナントとした生活密着型商業施設である点、オンライン企業と提携した食品スーパーのネットスー

パーの配送拠点というEコマースと実店舗の融合事例でありEコマース需要も取り込むポテンシャルを有する点、天神駅から1.5km圏という立地、高い人口増加率を示す商圈人口動態等を評価し、取得の判断に至りました。

ハイライト：福岡市天神地区に隣接する人口増加が著しいエリアに2021年2月に開業したNSC

(1) 物件の特徴

- ・本物件は「天神」駅から北西に1.5km程度の長浜地区に2021年2月に開業したNSCです。周辺ではマンション分譲が活発で若いファミリー層が増加しています。
- ・1階に食品スーパーのサニー、2階及び3階にドラッグストア、子供向け衣料店、100円ショップ、カラオケ店、スポーツクラブ等が複合しています。
- ・サニー（福岡県における西友のブランド）は24時間営業、かつネットスーパーにも対応しており、都市生活者や中心市街地で働く若いファミリーのニーズを捉えた店舗となっています。

(2) 商圈の概要

① 立地・交通アクセス

- ・本物件は、福岡市地下鉄空港線「赤坂」駅（「博多」駅まで地下鉄で約7分）及び「大濠公園」駅から徒歩圏で利便性の高い立地に位置します。当該エリアは福岡市中央卸売市場鮮魚市場やその関連企業、物流関連企業等が多くみられる港湾部ですが、近年はマンション分譲が活発で人口増加が著しいエリアです。

② 商圈特性

- ・2015年国勢調査に基づく商圈人口は、0.5km圏約9.8千人、1km圏約3.2万人、2km圏約12.3万人となっています。2010年比では、0.5km圏109.5%、1km圏109.7%、2km圏108.1%と高い伸び率で、若い勤労世帯が多いエリアです。

3. 取得予定資産の内容

| | | |
|-------------------|-------------------------------|--------------------------|
| 物 件 名 称 | キテラタウン福岡長浜 | |
| 取 得 年 月 日 | 2021年10月1日 | |
| 物 件 タ イ プ (注1) | NSC | |
| 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 | 2017年12月15日から2041年3月31日(予定)まで | |
| 前所有者(前受益者) | 合同会社FRP | |
| 所 在 地 | 福岡県福岡市中央区港一丁目10番1号(住居表示) | |
| 土 地 | 所 有 形 態 | 所有権 |
| | 敷 地 面 積 | 3,471.10 m ² |
| | 用 途 地 域 | 商業地域 |
| | 指 定 建 ぺ い 率 | 80% |
| | 指 定 容 積 率 | 400% |
| 建 物 | 所 有 形 態 | 所有権 |
| | 延 床 面 積 | 10,217.38 m ² |
| | 竣 工 日 | 2020年11月28日 |
| | 用 途 | 店舗・駐車場 |
| | 構 造 ・ 階 数 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| 設 計 会 社 | 株式会社日企設計 | |
| 施 工 会 社 | 株式会社イチケン九州支店 | |
| 建 築 確 認 機 関 | 一般財団法人日本建築センター | |
| マ ス タ ー リ ー ス 会 社 | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社(予定) | |

| | |
|--------------|---|
| マスターリース種別 | バス・スルー型 (予定) |
| 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 | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (予定) |
| 地震 P M L 値 | 0.4% |
| 取得価格 | 6,000 百万円 |
| 鑑定評価額 (価格時点) | 6,100 百万円 (2021 年 9 月 1 日) |
| 鑑定評価機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 鑑定 NOI 利回り | 4.7% (注2) |
| 担保設定の有無 | なし |
| テナントの内容 | (2021 年 9 月 10 日時点) |
| テナントの総数 | 13 |
| 年間賃料の総額 | 280,215 千円 |
| 敷金・保証金 | 150,075 千円 |
| 総賃貸面積 | 5,265.50 m ² |
| 総賃貸可能面積 | 6,355.66 m ² |
| 稼働率 | 82.8% |
| 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 | (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。 (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。本物件に係る 2021 年 9 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。 |

4. 取得先の概要

| | |
|----------------------|--|
| 名 称 | 合同会社 FRP |
| 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 FRP ホールディングス 職務執行者 本郷雅和 |
| 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、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業 |
| 資本金の額 | 10 万円 |
| 設立年月日 | 2017 年 9 月 22 日 |
| 純 資 産 | 売主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 | 売主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は、売主に対して匿名組合出資総額の 0.27%を保有しています。 |

| | |
|-------------------------|---|
| 人 的 関 係 | 本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、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売主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・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社が売主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 | 売主は、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。 |

5. 物件取得者等の状況

| | | |
|-----------------|---|---------------|
| 名称（所在地） | キテラタウン福岡長浜（福岡県福岡市） | |
| 物件所有者等の状況 | 前所有者等 | 前々所有者等 |
| 名称 | 合同会社FRP | - |
| 特別な利害関係にある者との関係 | 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が匿名組合出資総額の0.27%を保有し、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社がアセットマネジメント業務を受託する不動産私募ファンド | 特別な利害関係にある者以外 |
| 取得経緯・理由等 | 開発目的で取得 | - |
| 取得価格(注1) | 省略 | - |
| 取得時期 | (土地) 2017年12月 (建物) 2020年11月 (注2) | - |

(注1) 土地については前所有者等が1年を超えて所有しているため、また、建物については前所有者等の開発案件であるため、省略としています。

(注2) 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

① 資産の取得

本取得の取得先である合同会社FRPは利害関係者に該当し、本資産運用会社は、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取引についての承認を決議しています。

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、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、以下のとおりです。

賃貸管理業務報酬(年額)：不動産収入 × 1.5% + オンサイト人件費

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 | 2021年9月22日 |
| 売買契約締結日 | 2021年9月22日 |
| 代金支払日、物件取得日 | 2021年10月1日 |

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、2021年9月期（2021年4月1日～2021年9月30日）及び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。

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 | 6,100,000,000円 | |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 価格時点 | 2021年9月1日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 6,100,000,000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 | 6,170,000,000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) | 390,203,000円 | |
| ア) 可能総収益 | 397,977,000円 | |
| イ) 空室損失等 | 7,774,000円 | 同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに計上。 |
| (2) 運営費用 | 110,742,000円 | |
| 維持管理費 | 15,370,000円 | 通年度実績及び類似不動産を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。 |
| 水道光熱費 | 55,440,000円 | 過年度実績額に基づいて計上。 |
| 修繕費 | 1,416,000円 | 過年度実績を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。 |

| | | | |
|----------------------------|------------------------------------|-----------------|--|
| | PM フィー | 7,850,000 円 | 契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。 |
| | テナント募集費用等 | 2,258,000 円 | 賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。 |
| | 公租公課 | 27,991,000 円 | 公租公課関係資料、及び類似不動産の課税水準等を基に計上。 |
| | 損害保険料 | 417,000 円 | 保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の保険料率などを考慮して計上した。 |
| | その他費用 | 0 円 | その他費用として計上すべき特段の費用はない。 |
| | (3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2)) | 279,461,000 円 | |
| | (4) 一時金の運用益 | 1,641,000 円 | 現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に算定した金額に稼働率を乗じて得た額に運用利回り (1.0%) を乗じて査定。 |
| | (5) 資本的支出 | 3,488,000 円 | 今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案の上査定。 |
| | (6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5)) | 277,614,000 円 | |
| | (7) 還元利回り | 4.5% | 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 | 6,030,000,000 円 | |
| | 割引率 | 4.1% | 類似の不動産の投資利回りなどを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。 |
| | 最終還元利回り | 4.7% | 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、今後の経済成長率等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。 |
| | 積算価格 | 6,060,000,000 円 | |
| | 土地比率 | 67.9% | |
| | 建物比率 | 32.1% | |
| 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。 | | |

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（取得予定資産取得及び譲渡予定資産譲渡後）

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（取得予定資産取得及び譲渡予定資産譲渡後）

| 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 | 9,980 | 3.2 |
| 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 | 6,530 | 2.3 |
| 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) | 3,576 | 4,216 (注7) | 1.4 |
| 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 | 4,340 | 1.6 |
| 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 | 1.4 |
| 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 | 1.0 |
| 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 | 2015年 10月2日 | 4,815 | 5,530 | 1.9 |
| 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 | 3,450 | 1.3 |
| 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 | 1.2 |
| 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 | 0.7 |
| T-13 | SM | いなげや横浜南本宿店(底地) | 神奈川県横浜市 | 2015年 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 4月21日 | 3,360 | 3,740 | 1.3 |
| 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 | 2016年 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 4月21日 | 1,450 | 1,480 | 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 | 2017年 4月19日 | 4,170 | 4,330 | 1.7 |
| 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 | 3,500 | 1.4 |
| T-20 | NSC | かわまち矢作モール | 千葉県千葉市 | 2017年 5月18日 | 3,097 | 3,240 | 1.2 |
| 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 | 2,810 | 1.1 |
| 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 | 1,960 | 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 | 0.5 |
| 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 | 3,380 | 1.4 |
| T-25 | NSC | アピタテラス横浜綱島 | 神奈川県横浜市 | 2019年 11月1日、 2021年 4月30日 | 11,567 | 12,050 | 4.6 |

| 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-26 | NSC | カルサ平塚 | 神奈川県平塚市 | 2019年 11月1日 | 5,980 | 6,010 | 2.4 |
| T-27 | NSC | もねの里モール | 千葉県四街道市 | 2019年 10月24日 | 2,753 | 2,970 | 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 | 2,470 | 0.9 |
| 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 | 0.9 |
| 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 | 1,990 | 0.8 |
| T-31 | NSC | キテラタウン調布 | 東京都調布市 | 2021年 4月21日 | 10,500 | 11,400 | 4.2 |
| T-32 | NSC | ユニクス浦和美園 (底地) | 埼玉県さいたま市 | 2021年 4月9日 | 732 | 817 | 0.3 |
| 0-1 | NSC | ブルメール舞多聞 | 兵庫県神戸市 | 2015年 2月10日 | 8,389 | 9,580 | 3.4 |
| 0-2 | SM | ライフ高殿店(底地) | 大阪府大阪市 | 2015年 2月10日 | 2,685 | 3,140 | 1.1 |
| 0-3 | 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 | 0.9 |
| 0-4 | NSC | ブルメール HAT 神戸 | 兵庫県神戸市 | 2015年4月 16日 | 11,000 | 11,000 | 4.4 |
| 0-5 | 都市 駅前型 | カリノー江坂 | 大阪府吹田市 | 2015年 10月2日 | 6,555 | 7,260 | 2.6 |
| 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 | 6,460 | 2.6 |
| 0-9 | SM | ライフ西天下茶屋店 | 大阪府大阪市 | 2016年 1月21日 | 1,505 | 1,690 | 0.6 |
| 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 | 3,990 | 1.5 |
| 0-11 | 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 | 0.8 |
| 0-12 | NSC | メラード大開 | 兵庫県神戸市 | 2021年 4月21日 | 5,440 | 5,780 | 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 2月10日 | 2,311 | 2,680 | 0.9 |
| 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 | 0.9 |
| 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 | 2016年 4月21日 | 7,140 | 7,540 | 2.9 |
| 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 | 7,040 | 3.2 |
| N-7 | SM | バロー中志段味店 (底地) | 愛知県名古屋市 | 2019年 11月1日 | 2,551 | 2,550 | 1.0 |
| F-1 | SM | サニー野間店 | 福岡県福岡市 | 2015年 2月10日 | 1,497 | 1,650 | 0.6 |
| 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 | 2017年 4月19日 | 5,020 | 5,780 | 2.0 |

| 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) |
|--------|---------------|----------------------|----------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 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 | 0.6 |
| 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 | 4.0 |
| 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 | 1,520 | 0.6 |
| 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 | 911 | 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 | 4,900 | 1.7 |
| R-5 | NSC | ヨークタウン新田東 | 宮城県仙台市 | 2015年 10月2日 | 3,252 | 2,600 | 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 10月2日 | 830 | 888 | 0.3 |
| R-8 | NSC | ピーワンプラザ天王 | 静岡県浜松市 | 2016年 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 1月31日 | 4,111 | 4,280 | 1.6 |
| R-10 | NSC | サンストリート浜北 | 静岡県浜松市 | 2017年 4月27日 | 10,746 | 11,160 (注7) | 4.3 |
| R-11 | SS | コストコホールセール 札幌倉庫店 | 北海道札幌市 | 2018年 5月31日 | 4,210 | 4,410 | 1.7 |
| 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 | 1,740 | 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 | 1,630 | 0.5 |
| L-3 | L | 武蔵嵐山配送センター | 埼玉県比企郡 | 2019年 3月26日 | 3,879 | 4,170 (注7) | 1.6 |
| L-4 | L | 横浜上郷配送センター | 神奈川県横浜市 | 2019年 4月11日 (注9) | 918 | 1,020 | 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 | 3,510 | 1.3 |
| 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 | 0.3 |
| L-7 | L | 千葉北配送センター | 千葉県千葉市 | 2020年 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 12月24日 | 800 | 1,020 | 0.3 |
| 取得予定資産 | | | | | | | |
| F-4 | NSC | キテラタウン福岡長浜 | 福岡県福岡市 | 2021年 10月1日 | 6,000 | 6,100 | 2.4 |
| 合計 | | | | | 249,657 | 267,763 | 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3) 「鑑定評価額」は、2021年3月31日現在の保有資産については2021年3月31日、キテラタウン調布、ユニクス浦和美園（底地）及びメラード大開については2021年3月1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。アピタテラス横浜綱島の鑑定評価額は準共有持分51%（2021年3月31日時点）と準共有持分49%（2021年3月1日時点）を合計した価格を記載しています。ユニクス伊奈についてはユニクス伊奈全体の鑑定評価額の80%に相当する価格を記載しています。
- (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) 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) 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。
- (注8) 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9) 2020年9月29日に飲食店棟、2021年3月1日に休憩室棟を追加取得しています。