

2023年8月15日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区銀座六丁目8番7号
 フロンティア不動産投資法人
 代表者名 執行役員 岩藤 孝雄
 (コード番号：8964)

資産運用会社名
 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 小野 伸太郎
 問合せ先 取締役財務部長 林 輝行
 TEL. 03-3289-0440

国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関するお知らせ

<三井ショッピングパーク ららぽーと和泉（準共有持分 18.5%）、新川崎スクエア>

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、2023年8月15日、以下のとおり三井ショッピングパーク ららぽーと和泉（準共有持分 18.5%）及び新川崎スクエア（以下、これらの資産を総称して「取得予定資産」といいます。）の取得（以下、これらを総称して又は個別に「本件取得」といいます。）を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。なお、取得予定資産のうち新川崎スクエアの取得先は、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に規定される利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利害関係人等取引規程に則り、2023年8月9日開催のコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、2023年8月10日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得し、その後、本日開催の本資産運用会社の取締役会において当該取得に係る契約締結を決議しています。

記

1. 取得予定資産の概要

(1) 資産名称	三井ショッピングパーク ららぽーと和泉 (準共有持分 18.5%)	新川崎スクエア
(2) 資産の種類	不動産信託受益権	不動産
(3) 取得予定価格※1	5,198 百万円 (土地：2,968 百万円、 建物：2,230 百万円)	9,400 百万円 (土地：6,627 百万円、 建物：2,773 百万円)
(4) 売買契約締結日	2023年8月15日	
(5) 取得予定日	2023年10月2日（引渡決済日）	2023年12月22日（引渡決済日）
(6) 取得先※2	SMFL みらい パートナーズ株式会社	三井不動産株式会社
(7) 媒介の有無	なし	
(8) 取得資金	自己資金及び借入金（予定）	
(9) 決済方法	引渡時一括	

※1 取得諸経費、固定資産税及び都市計画税精算金並びに消費税等を除いた額を記載しています。

※2 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の基本方針」に基づき取得するものです。本件取得により、資産規模の拡大とともに、運用物件の地域分散やテナント分散などの多様化を図ることにより、本投資法人のポートフォリオの質、収益性及び安定性を維持・向上させることを目的としています。なお、本件取得に際して本資産運用会社が特に評価した点は以下のとおりです。

【三井ショッピングパーク ららぽーと和泉（準共有持分 18.5%）】

(1) 立地の評価

本物件は大阪府和泉市のニュータウン「トリヴェール和泉」に所在し、泉北高速鉄道「和泉中央駅」より約 3km、阪和自動車道「岸和田和泉」IC より約 500m に立地しています。南北に阪和自動車道が縦断し、東西に大阪外環状線（国道 170 号線）が横断しており、自動車による広域集客に適した立地となっています。商圈人口は、3km 圏 57 千人、5 km 圏 184 千人ですが、ドライブタイム圏は 30 分で約 790 千人と十分な人口ボリュームを有しています。特に「トリヴェール和泉」は 1990 年代以降に入居が開始したニュータウンであり、足元は子育て世代が多く居住する環境であり、ららぽーとのようなリージョナルショッピングセンターには適性のある立地と評価しています。

(2) 物件の特徴

本物件は、2014 年 10 月に開業した三井不動産株式会社が運営するリージョナルショッピングセンターで、アカチャンホンポ、エディオン、ZARA、ニトリ、無印良品、ユニクロ、ラウンドワン、ロフトなど多種多様なテナント約 200 店舗で構成されています。合計約 3,400 台の駐車台数を確保しており、広域からの車集客に適した競争力の高い物件であると評価しています。

【新川崎スクエア】

(1) 立地の評価

本物件は、神奈川県川崎市の鹿島田駅西部地区第一種市街地再開発事業が行われてきたエリアに所在し、JR 横須賀線/湘南新宿ライン「新川崎駅」から徒歩 3 分、JR 南武線「鹿島田駅」から徒歩 4 分に立地しています。商圈人口は 500m 圏 17 千人、1km 圏 55 千人、2 km 圏 205 千人と十分な人口ボリュームを有し、2020 年国勢調査では 2020 年/2015 年比で 500m 圏 112%、1 km 圏 109%、2 km 圏 106%と顕著な増加率を見せており、今後も足元人口の増加が期待される恵まれた立地と評価しています。

(2) 物件の特徴

本物件は、スーパーマーケットのマルエツ、フィットネスクラブのジェクサーを核として、保育園やクリニック、均一ショップ等の生活利便性が高い業態の店舗で構成された 2015 年 3 月に開業した中規模ショッピングセンターです。JR「新川崎駅」および JR「鹿島田駅」とペDESTリアンデッキにて接続し、両駅への良好なアクセス性を有しています。また、本物件の周辺はパークタワー新川崎やパークシティ新川崎といった住宅地が広がり、円滑な鉄道アクセスと潤沢な足元人口を有する競争力の高い物件であると評価しています。

3. 取得予定資産の内容

資産名称	三井ショッピングパーク ららぽーと和泉 (準共有持分 18.5%)	
資産の種類	不動産信託受益権	
信託設定日	2020年3月24日	
信託受託者	株式会社 SMBC 信託銀行	
信託期間満了日	2030年3月31日	
所在地 (住居表示)	大阪府和泉市あゆみ野四丁目4番7号	
土地	面積※	113,617.13 m ² (公簿面積)
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
	所有形態	所有権
建物	構造/階数	鉄骨造陸屋根5階建 (公簿記載)
	建物竣工日	2014年9月30日
	延床面積※	151,947.36 m ² (公簿面積)
	用途	店舗、駐車場
	所有形態	所有権
取得予定価格	5,198百万円	
鑑定評価額	5,235百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
地震 PML	10%	
担保設定の有無	なし	
賃貸借の内容		
	賃貸人	株式会社 SMBC 信託銀行
	賃借人	三井不動産株式会社
	契約種類	建物賃貸借契約 (固定型マスターリース契約)
	契約期間	20年間 (2040年3月23日まで)
	年間賃料※	1,902百万円
	中途解約	2026年3月1日まで不可
	賃料改定	なし
	敷金※	951百万円
	保証金	なし
	テナントの総数	1
	賃貸可能面積※	168,552.13 m ²
	賃貸面積※	168,552.13 m ²
	稼働率	100% (賃貸面積/賃貸可能面積)
特記事項	<p>・本物件を信託財産とする信託に係る信託受益権の準共有持分を保有する準共有者である売主及び三井不動産株式会社と信託受託者は、準共有者間協定書を締結していますが、本投資法人は、これらの者との間で準共有者間協定書の変更契約を取り交わし、当該準共有者間協定書の当事者に加わる予定です (当該変更後の準共有者間協定書を以下「本件準共有者間協定書」といいます)。本件準共有者間協定書においては、ある準共有者が保有する準共有持分の全部又は一部を譲渡しようとするときは、第三者に優先して他の準共有者に譲渡を申し出るものとされ、取得を希望した場合には、優先的に交渉するものとされます。また、一定の重要事項を除き、本物件の信託受益者としての意思決定が必要となる場合、準共有者のうち準共有持分割合が最大である者が単独の裁量</p>	

に基づいて決定するものとされます。加えて、本物件の共有持分が現物で受託者から受益者に返還される場合には、当該返還の日から5年間、民法第256条に基づく本物件全体の分割を請求しないことが合意されます。

- ※ 本投資法人の取得予定資産は、信託受益権の準共有持分（持分割合 18.5%）ですが、土地の面積、建物の延床面積、年間賃料、敷金、賃貸可能面積及び賃貸面積については、本物件全体（100%）に関する情報を記載しています。

資産名称	新川崎スクエア	
資産の種類	不動産	
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目1番3号	
土地	面積	5,763.50 m ² （公簿面積）
	用途地域	商業地域
	容積率	500%
	建蔽率	80%
	所有形態	所有権
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根地下1階付5階建（公簿記載）
	建物竣工日	2015年2月9日
	延床面積	17,398.35 m ² （公簿面積）
	用途	店舗・倉庫・スポーツセンター
	所有形態	所有権
取得予定価格	9,400百万円	
鑑定評価額	9,600百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
地震PML	12%	
担保設定の有無	なし	
賃貸借の内容		
賃貸人	本投資法人	
賃借人	三井不動産株式会社	
契約種類	定期建物賃貸借契約（パススルー型マスターリース契約）	
契約期間	20年間（2043年12月21日まで）	
年間賃料	575百万円	
中途解約	10年経過以降は1年前予告にて解約可能	
賃料改定	なし	
敷金	賃貸借契約（転貸）における転貸敷金100%	
保証金	なし	
テナントの総数	1（19）※	
賃貸可能面積	10,829.61 m ²	
賃貸面積	10,825.98 m ²	
稼働率	100%（賃貸面積／賃貸可能面積）	
特記事項	<p>・新川崎駅、本物件及び北東側隣接地の建物はペデストリアンデッキによって相互に接続しており、川崎市及び三井不動産株式会社（以下、本項目において「売主」といいます。）、並びに北東側隣接地の管理組合及び売主のそれぞれの間で、これに関する協定書が締結されています。</p> <p>・本土地の北東側の一部に関し、売主と北東側隣接地の管理組合との間で覚書が締結されており、共同利用する通路が設置されています。</p>	

※ マスターリース会社である三井不動産株式会社とエンドテナントの建物賃貸借契約に基づくテナント数を括弧書きにて付記しています。

4. 取得先の概要

【三井ショッピングパークららぽーと和泉（準共有持分 18.5%）】

名称	SMFL みらいパートナーズ株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役 寺田 達朗
資本金	200 百万円（2023 年 3 月 31 日現在）
設立年月日	2018 年 10 月 1 日
純資産	70,135 百万円（2023 年 3 月 31 日現在）
総資産	1,475,869 百万円（2023 年 3 月 31 日現在）
大株主及び持株比率	三井住友ファイナンス&リース株式会社（100%） （2023 年 3 月 31 日現在）
事業内容	不動産関連事業、環境エネルギー関連事業、その他金融サービス事業
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人又は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の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人又は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の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人又は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、当該会社の株主は本投資法人が保有する不動産の一部の売主、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

【新川崎スクエア】

名称	三井不動産株式会社
所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 植田 俊
資本金	340,552 百万円（2023 年 3 月 31 日現在）
設立年月日	1941 年 7 月 15 日
純資産	3,031,220 百万円（2023 年 3 月 31 日現在）
総資産	8,841,396 百万円（2023 年 3 月 31 日現在）
大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）（17.53%） （2023 年 3 月 31 日現在）
事業内容	不動産の取得、所有、処分、賃借、売買及び管理
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は 2023 年 6 月 30 日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の 5.40%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の発行済株式の全部を保有しています。
人的関係	2023 年 6 月 30 日現在において、本資産運用会社の役職員のうち 9 名（非常勤役員を除きます。）が当該会社からの出向者です。
取引関係	本投資法人のSCマネジメント業務受託者、新規テナント斡旋業務の提供者、不動産等売買の仲介業者、本投資法人が保有する不動産の一部の売主、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社です。

5. 物件取得者等の状況

資産名称 (所在地)	新川崎スクエア (神奈川県川崎市幸区鹿島田一丁目1番3号)	
物件所有者等の 状況	前所有者等	前々所有者等
名称	三井不動産株式会社	特別な利害関係にある者以外
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	—
取得経緯 ・理由等	開発目的	—
取得価格	—	—
取得時期	2015年2月27日(建物新築) 2011年4月30日(土地)	—

なお、三井ショッピングパーク ららぽーと和泉(準共有持分18.5%)の取得については、本投資法人又は本資産運用会社と資本関係、人的関係、取引関係等特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 取得予定資産に係るSCマネジメント契約の締結

本投資法人は、商業施設の運営管理に関して本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社のノウハウを活用することを目的として、三井不動産株式会社との間でSCマネジメント基本契約書を締結しています。当該基本契約書の定めに基づき、取得予定資産のうち、新川崎スクエアについての詳細な業務内容等(プロパティマネジメント業務を含みます。)を定めたSCマネジメント契約を本件取得に伴い締結します。なお、取得予定資産のうち、三井ショッピングパーク ららぽーと和泉(準共有持分18.5%)については、SCマネジメント契約の締結は予定していません。

7. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本件取得は、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か月以上を経過した後に決済・引渡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、以下「本フォワード・コミットメント」といいます。)に該当します。本フォワード・コミットメントにおいては、一方当事者が売買契約に違背し期限を定めた履行の催告に応じない場合、相手方当事者は本フォワード・コミットメントを解除できるものとされており、本フォワード・コミットメントが解除された場合には、違背した相手方当事者に対する損害賠償の請求を妨げないものとされています。ただし、本投資法人の代金支払い義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件とされており、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、売買代金の支払い義務が生じないことから、本フォワード・コミットメントに関しては、本投資法人の財務に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

8. 今後の見通し

本件取得による2023年12月期及び2024年6月期の運用状況に与える影響については、本日付「2023年6月期決算短信(REIT)」で公表しました「2023年12月期及び2024年6月期の運用状況の予想」をご参照ください。

9. 鑑定評価書の概要

資産名称	三井ショッピングパーク ららぽーと和泉（準共有持分 18.5%）
鑑定評価額	5,235,500,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023 年 7 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,235,500 千円※	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による価格	5,272,500 千円※	
運営収益	351,933 千円※	
潜在総収益	351,933 千円※	
空室等損失等	0 千円	
運営費用	74,599 千円※	
維持管理費	0 千円	
水道光熱費	0 千円	
修繕費	13,569 千円	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・レポート等を考慮して計上した。
PM フィー	9,150 千円	類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
テナント募集費用等	0 千円	
公租公課	49,371 千円	公租公課関係資料に基づき負担調整措置等を勘案し計上した。
損害保険料	2,305 千円	保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
その他費用	203 千円	道路占用料をその他費用として計上した。
運営純収益	277,333 千円※	
一時金の運用益	1,759 千円	預り金的性格を有する一時金である敷金について、運用利回りを 1.0%として査定した。
資本的支出	21,166 千円	類似不動産の資本的支出の水準、築年数、エンジニアリング・レポート等を勘案のうえ査定した。
純収益	257,927 千円※	
還元利回り	4.9%	
DCF 法による価格	5,180,000 千円※	
割引率	4.7%	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上査定した。
最終還元利回り	5.1%	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動向等を総合的に勘案の上査定した。
積算価格	5,069,000 千円※	
土地比率	57.1%	
建物比率	42.9%	

※本投資法人の取得予定資産は、信託受益権の準共有持分（持分割合 18.5%）ですが、各価格及び運営収益、運営費用、運営純収益及び総収益並びにそれらの各個別項目は、本投資法人の取得予定資産である信託受益権の準共有持分（持分割合 18.5%）相当額を記載しています。

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	対象不動産は立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から、その主たる需要者は、資金調達力を有する法人投資家等が中心になると認められ、当該需要者は一般的にその収益性を重視して取引を行う傾向が強い。 この点を踏まえ、直接還元法とDCF法を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

資産名称	新川崎スクエア
鑑定評価額	9,600,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023 年 7 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	9,600,000 千円	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による価格	9,730,000 千円	
運営収益	810,054 千円	
潜在総収益	817,447 千円	
空室等損失等	7,393 千円	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産の過去の稼働状況等をもとに計上した。
運営費用	386,219 千円	
維持管理費	90,000 千円	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に対象不動産の個別性を考慮して計上した。
水道光熱費	140,000 千円	過年度実績額に基づき、稼働率等を考慮して計上した。
修繕費	11,527 千円	過年度実績額を参考に、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・レポート等を考慮して計上した。
PM フィー	96,590 千円	契約内容を参考に、類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
テナント募集費用等	1,558 千円	賃借人の想定回転期間をもとに査定した。
公租公課	45,693 千円	公租公課関係資料に基づき負担調整措置等を勘案し計上した。
損害保険料	851 千円	保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
その他費用	0 千円	
運営純収益	423,835 千円	
一時金の運用益	6,087 千円	運用利回りは 1.0%として査定した。

項目		内容	概要等
	資本的支出	21,115 千円	類似不動産の資本的支出の水準、築年数、エンジニアリング・レポート等を勘案のうえ査定した。
	純収益	408,807 千円	
	還元利回り	4.2%	
	DCF 法による価格	9,460,000 千円	
	割引率	4.0%	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上査定した。
	最終還元利回り	4.4%	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動向等を総合的に勘案の上査定した。
積算価格		9,270,000 千円	
	土地比率	70.5%	
	建物比率	29.5%	

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>対象不動産は立地特性、建物用途等の不動産の諸属性から、その主たる需要者は、資金調達力を有する法人投資家等が中心になると認められ、当該需要者は一般的にその収益性を重視して取引を行う傾向が強い。</p> <p>この点を踏まえ、直接還元法とDCF法を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。</p>
----------------------------	---

以上

<添付資料>

【資料 1】 取得予定資産の案内図及び外観写真

【資料 2】 本件取得後のポートフォリオの概要

* 本投資法人のウェブサイト：<https://www.frontier-reit.co.jp/>

【資料1】取得予定資産の案内図及び外観写真

三井ショッピングパーク ららぽーと和泉（準共有持分 18.5%）

■案内図

広域



周辺



■外観写真



新川崎スクエア

■案内図



■外観写真



【資料2】本取引後のポートフォリオの概要

資産名称	所在地	取得（予定）日	取得（予定） 価格 （百万円） ※1	比率 ※2
イオンスタイル品川シーサイド	東京都品川区	2004年8月9日	20,100	5.5%
イオンモール茨木	大阪府茨木市	2004年8月9日	18,100	5.0%
ブランチ博多パピヨンガーデン	福岡県福岡市	2004年8月9日 2020年3月13日 （追加取得）	7,905	2.2%
上池台東急ストア	東京都大田区	2004年8月9日	1,490	0.4%
ベルタウン丹波口駅前店	京都府京都市	2005年8月29日	2,130	0.6%
イオンモールナゴヤドーム前	愛知県名古屋	2006年3月23日	24,800	6.8%
サミットストア滝野川紅葉橋店	東京都北区	2006年9月29日	3,100	0.9%
ホームセンターコーナン広島皆実町店（底地）	広島県広島市	2007年4月13日	1,940	0.5%
フレスポ鳥栖（底地）	佐賀県鳥栖市	2007年11月8日	3,178	0.9%
ゆめタウン広島	広島県広島市	2008年2月19日	23,200	6.4%
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区	2008年7月4日	3,560	1.0%
三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	2008年7月10日	19,900	5.5%
コストコホールセール入間倉庫店（底地）	埼玉県入間市	2008年7月10日	2,600	0.7%
Desigual Harajuku	東京都渋谷区	2008年10月15日	3,100	0.9%
イオンタウン田無芝久保	東京都西東京市	2009年2月18日	3,100	0.9%
ドン・キホーテ福岡天神本店	福岡県福岡市	2009年12月16日	3,700	1.0%
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	静岡県磐田市	2010年7月2日	15,200	4.2%
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	2010年7月2日	13,600	3.7%
志村ショッピングセンター	東京都板橋区	2011年1月18日	4,430	1.2%
三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	2011年2月16日	10,000	2.7%
サミットストア横浜岡野店（底地）	神奈川県横浜市	2012年2月24日	5,700	1.6%
V I O R O	福岡県福岡市	2012年2月28日	10,100	2.8%
洛北阪急スクエア	京都府京都市	2012年7月4日	8,800	2.4%
池袋スクエア	東京都豊島区	2013年2月1日	20,400	5.6%
コーナン川崎小田栄モール（底地）	神奈川県川崎市	2014年1月31日	7,000	1.9%
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	埼玉県三郷市	アネックス棟： 2014年3月25日 本体棟： 2015年4月1日 2016年8月10日 2021年7月1日 （追加取得）	34,070	9.4%
心斎橋スクエア	大阪府大阪市	2015年3月2日	8,620	2.4%
コストコホールセール新三郷倉庫店（底地）	埼玉県三郷市	2015年4月1日	3,810	1.0%

資産名称	所在地	取得（予定）日	取得（予定） 価格 （百万円） ※1	比率 ※2
コジマ×ビックカメラ那覇店	沖縄県那覇市	2016年1月25日	1,850	0.5%
スーパービバホーム座間店・スーパー三和 座間東原店（底地）	神奈川県座間市	2017年7月31日	4,320	1.2%
栄グローブ	愛知県名古屋市	2018年3月28日 2019年3月22日 （追加取得）	15,650	4.3%
サミットストア東長崎店（底地）	東京都豊島区	2018年6月8日	2,022	0.6%
池袋グローブ	東京都豊島区	2019年3月22日 2019年9月5日 （追加取得）	20,800	5.7%
心斎橋MGビル	大阪府大阪市	2019年3月22日	5,840	1.6%
TENJIN216	福岡県福岡市	2020年3月4日	2,550	0.7%
ララシャンスHIROSHIMA迎賓館（底地）	広島県広島市	2020年3月13日	1,040	0.3%
銀座5丁目グローブ	東京都中央区	2021年7月1日	5,620	1.5%
竹下通りスクエア	東京都渋谷区	2021年7月1日	6,190	1.7%
三井ショッピングパーク ららぽーと和泉	大阪府和泉市	2023年10月2日	5,198	1.4%
新川崎スクエア	神奈川県川崎市	2023年12月22日	9,400	2.6%
合計			364,114	100.0%

※1 取得（予定）価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

※2 比率は取得（予定）価格を前提とした構成比率で、小数第2位を四捨五入して記載しています。