2021年7月9日

各　　位

不動産投資信託証券発行者
エスコンジャパンリート投資法人
代 表 者 名　　執行役員　　大森　利
（コード番号　2971）
資産運用会社
株式会社エスコンアセットマネジメント
代 表 者 名　代表取締役社長　　大森　利
問 合 せ 先　　財務管理部長　　吉田　裕紀
TEL：03-6230-9338

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

エスコンジャパンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記11物件に係る不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及びこれに伴う貸借の開始を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、かかる取得予定資産の取得先である株式会社日本エスコン及び中電不動産株式会社は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含み、以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することから、資産運用会社である株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は投信法に基づき、本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ています。また、株式会社日本エスコン及び中電不動産株式会社は本資産運用会社の利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、株式会社日本エスコン及び中電不動産株式会社との間で資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

記

１．取得の概要

	物件名称	所在地	取得予定価格（百万円）（注１）
取得予定資産	tonarie栂・美木多（注２）	大阪府堺市	3,496
	トライアル近江八幡店(底地)	滋賀県近江八幡市	1,010
	クスリのアオキ斑鳩店(底地)	奈良県生駒郡	711
	ドラッグユタカ向日上植野店(底地)	京都府向日市	460
	ウエルシア尼崎武庫元町店(底地)	兵庫県尼崎市	565
	ココカラファイン寝屋川公園店(底地)	大阪府寝屋川市	702
	ENEOS伊川谷SS店(底地)	兵庫県神戸市	530
	ゲオ彦根高宮店(底地)	滋賀県彦根市	300
	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	4,600
	フジグランナタリー	広島県廿日市市	3,950
	ヤマダ電機テックランド札幌白石店(底地)	北海道札幌市	1,300

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

	物件名称	所在地	取得予定価格 （百万円）（注１）
	取得予定資産合計（11 物件）	－	17,624

（注１）「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金について、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「取得予定価格」の合計が、ポートフォリオの合計と一致しない場合があります。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

（注２）取得予定資産は tonarie 栂・美木多の信託受益権の準共有者である中電不動産株式会社が有する持分 50%になります。この取得により本投資法人は tonarie 栂・美木多の信託受益権の全部を有することになります。

（１）　売買契約締結日　2021 年７月９日
（２）　取得予定日　2021 年８月３日
（３）　取得先　後記「３．取得先の概要」をご参照ください。
（４）　取得資金　2021 年７月９日付で開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金、借入金（注１）及び自己資金
（５）　決済方法　引渡時に全額支払

（注１）新投資口の発行及び当該借入金の詳細については、本投資法人が本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

（注２）上記（１）ないし（５）は、取得予定資産の取得に係る概要を記載しています。

２．取得予定資産の内容

以下の表は、取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2021 年５月 31 日現在の状況を記載しています。

ａ．「特定資産の概要」に関する説明

・「特定資産の種類」は、取得予定資産の取得時における種類を記載しています。
・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る各本件売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。
・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各本件売買契約に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
・土地の「所在地」は、登記簿上の建物の所在（複数ある場合にはそのうちの一地番）を記載しています。
・「住居表示」は、各不動産の住居表示を記載しています。また「住居表示」未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
・土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づき、記載しています。
・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
・土地の「建ぺい率」は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される建ぺい率と異なる場合があります。
・土地の「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される容積率と異なる場合があります。
・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する、又は保有を予定する権利の種類を記載しています。
・建物の「建築時期」は、各建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、取得予定資産が底地である場合には、当該底地に存する建物の建築時期を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合は、各建物毎の建築時期を記載しています。
・建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、取得予定資産が底地である場合には、当該底地に存する建物の構造・階数を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と付属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。なお、取得予定資産が底地である場合には、当該底地に存する建物の延床面積を記載しています。
・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。なお、取得予定資産が底地である場合には、当該底地に存する建物の用途を記載しています。
・「マスターリース会社」、「PM会社」及び「信託受託者」は、取得予定資産のマスターリース会社、PM会社及び信託受託者となる者又はその予定の者を記載しています。なお、「マスターリース種別」には、取得予定資産についての、又はそれが予定されているマスターリース契約の種別（パス・スルー型又は賃料固定型の別）を記載しています。

b．「賃貸借の状況」に関する説明
・「賃貸借の状況」は、取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、当該取得予定資産について、特に記載のない限り、2021年５月31日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。
・「賃借人名」は、2021年５月31日現在における取得予定資産に係る建物（底地の場合には、当該底地）の賃貸借契約の賃借人を記載しています。
・「契約形態／テナント数」は、2021年５月31日現在における取得予定資産が底地の場合には、当該底地の賃貸借契約に基づき、契約の種類を、取得予定資産が底地でない場合には、2021年５月31日現在における取得予定資産の建物に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約数の合計を記載しています。
　なお、取得予定資産につき株式会社日本エスコンとの間でマスターリース契約が締結されているtonarie栂・美木多及びシュロアモール長嶺は、エンドテナントとの賃貸借契約の総数を記載していますが、マスターリース会社が株式会社フジであるフジグランナタリーはエンドテナント数を記載せず、マスターリース会社数のみ記載しています。
・「賃貸可能面積」は、2021年５月31日現在における取得予定資産に係る建物（底地の場合には、当該底地）の賃貸借契約の面積の合計を、小数第３位を四捨五入して記載しています。また、マスターリース契約が締結されている資産に係る「賃貸可能面積」については、エンドテナントとの間で実際に転貸借契約等が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数第３位を四捨五入して記載しています。但し、マスターリース会社が株式会社フジであるフジグランナタリーは、マスターリース契約の賃貸面積を、小数第３位を四捨五入して記載しています。
・「賃貸面積」は、2021年５月31日現在において、取得予定資産に係る建物（底地の場合には、当該底地）の各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を、小数第３位を四捨五入して記載しています。また、マスターリース契約が締結されている資産に係る「賃貸面積」については、エンドテナントとの間で実際に転貸借契約等が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数第３位を四捨五入して記載しています。但し、マスターリース会社が株式会社フジであるフジグランナタリーは、マスターリース契約の賃貸面積を、小数第３位を四捨五入して記載しています。
・「契約期間」は、2021年５月31日現在において、賃貸を開始している賃貸借契約に規定された契約期間を記載しています。当該契約期間は、契約書所定の賃貸借開始日から賃貸借の終了日までの期間であり、本投資法人の取得時点における賃貸借残存期間とは異なります。
・「稼働率」は、2021年５月31日現在における取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。
・「月額賃料（共益費込）」は、2021年５月31日現在における当該各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
・「敷金・保証金」は、2021年５月31日現在における当該各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
・「賃料改定」、「契約更新」及び「中途解約」は、2021年５月31日現在における取得予定資産に係る建物（底地の場合には、当該底地）の賃貸借契約に基づいて記載しています。

c．「本テナント選定基準の充足状況」に関する説明
・「本テナント選定基準の充足状況」は、2021年５月31日現在で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借する者が、本投資法人が2021年４月27日に提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第１ ファンドの状況／２ 投資方針／（１）投資方針／③ 投資方針／（カ）個別投資基準／投資基準（共通）」の一覧表「テナント」欄に記載のテナントの選定基準の充足状況に関する本投資法人の判断の内容を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

ｄ．「特記事項」に関する説明

・「特記事項」は、本書の日付現在における取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

e.「物件の特徴」について

・「物件の特徴」は、JLL モールマネジメント株式会社作成の「マーケットレポート」の記載等及び行政からのデータに基づき、取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

f.「不動産鑑定評価書の概要」に関する説明

・「不動産鑑定評価書の概要」は、本資産運用会社が、各不動産鑑定機関に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引の可能性等を保証するものではありません。なお、同欄において、比率については、小数第２位を四捨五入して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

<table>
<tr><td colspan="2">tonarie栂・美木多（持分50%）</td><td>物件番号</td><td>KT-４</td><td>用途</td><td>商業</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要(注１)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">特定資産の種類</td><td rowspan="2">不動産信託受益権</td><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2021年８月３日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>3,496百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td>所在地</td><td>大阪府堺市南区原山台二丁２番１他３筆</td><td rowspan="7">建物</td><td rowspan="2">建築時期</td><td rowspan="2">(商業棟)2019年４月８日
(駐車場棟)2003年９月25日</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>大阪府堺市南区原山台二丁２番１号(商業棟)、二丁３番２号(駐車場棟)</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>10,435.37㎡</td><td>構造・階数</td><td>(商業棟)鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき３階建
(駐車場棟)鉄骨造陸屋根４階建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>(商業棟)11,771.04㎡
(駐車場棟)4,520.94㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80%</td><td rowspan="2">用途</td><td rowspan="2">(商業棟)店舗
(駐車場棟)駐車場</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400%</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>株式会社日本エスコン</td><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>パス・スルー型</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社エスコンプロパティ</td><td colspan="2">信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の状況</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃借人名</td><td>株式会社ダイエー他
31テナント(注２)</td><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td>8,471.24㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約形態／テナント数</td><td>定期建物賃貸借契約／32</td><td colspan="2">賃貸面積</td><td>8,471.24㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約期間</td><td>株式会社ダイエー(注３)</td><td colspan="2">月額賃料
(共益費込)</td><td>株式会社ダイエー(注３)
29百万円(施設全体)</td></tr>
<tr><td colspan="2">稼働率</td><td>100.0%(注４)</td><td colspan="2">敷金・保証金</td><td>株式会社ダイエー(注３)
201百万円(施設全体)</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃料改定</td><td colspan="4">株式会社ダイエー(注３)</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約更新</td><td colspan="4">株式会社ダイエー(注３)</td></tr>
<tr><td colspan="2">中途解約</td><td colspan="4">株式会社ダイエー(注３)</td></tr>
<tr><td colspan="6">本テナント選定基準の充足状況</td></tr>
<tr><td colspan="6">本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項</td></tr>
<tr><td colspan="6">該当ありません。</td></tr>
</table>

物件の特徴

・本物件上の商業施設棟及び駐車場棟（以下本欄で併せて「当施設」といいます。）が所在する「堺市南区」は、堺市（2006年４月に政令指定都市に指定）を構成する７つの区のうちの一つであり、区内には大阪府を代表するニュータウンの一つ「泉北ニュータウン」が所在し、同市内で２位の人口数となっています。

・当施設は、泉北高速鉄道「栂・美木多」駅南口から徒歩約１分の至近に位置し、同駅改札から道路を渡らずに施設２階部分へ直接的に入館することができることから、同駅利用者にとってアクセス面での利便性が高い立地です。また、当施設前にはバスロータリーがあり、高齢者をはじめバスを利用する周辺生活者にとっても交通利便性が高い立地となっております。

・2015年国勢調査よると当施設の商圏人口は１km圏で1.9万人、２km圏で7.0万人、３km圏で14.0万人のボリュームがあり、当施設から３km圏内で最大の自動車通行量を誇る主要幹線道路である泉北１号線（府道38号線）に面しています。また、当施設から３km圏内においては概ね全域で幹線道路網が形成されており、車でのアクセスも容易です。なお、当該施設南西側の隣地には車でのアクセスに対応する、103台が収容可能な別棟の立体駐車場を備えています。

・当施設には、核店舗として食品スーパーの「AEON FOOD STYLE」が入居するとともに、食品以外の物販店については、ドラッグスト

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

アの「マツモトキヨシ」、100 円ショップの「Seria」、実用衣料及び書店が入居しており、日常的な需要対応に絞り込んだ店舗構成となっています。そのほかサービス店舗については、７つの診療所を擁するクリニックモールをはじめとする生活密着業態を含め、フィットネスクラブ、学習塾等のスクール、デイサービス（通所介護）施設、携帯電話ショップ、銀行、郵便局、飲食店なども入居し、充実したテナント構成となっています。
・当施設の１～３㎞圏内には大型小売店（店舗面積1,000㎡超）が複数あり、一定の競合関係にある施設は存在するものの、「栂・美木多」駅周辺には大型小売店は存在しません。

（注１）本投資法人は、本書の日付現在、本物件に係る信託受益権の50%の準共有持分を保有しており、当該準共有持分の残り50%を取得することを決定しています。上表では、取得予定年月日及び取得予定価格を除き、本物件全体の情報を記載しています。
（注２）主な賃借人と、その他エンドテナント数を記載しています。
（注３）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。
（注４）店舗棟全体の稼働率です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

トライアル近江八幡店(底地)			物件番号	KS-6	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定年月日		2021年８月３日	
			取得予定価格		1,010百万円	
土地	所在地	滋賀県近江八幡市小船木町831番１他２筆	建物	建築時期	2018年５月16日	
	住居表示	滋賀県近江八幡市小船木町831番地１				
	面積	17,268.43㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建	
	用途地域	商業地域		延床面積	5,663.05㎡	
	建ぺい率	80%		用途	店舗	
	容積率	400%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		-	マスターリース種別		-	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社トライアルカンパニー	賃貸可能面積		17,268.43㎡	
契約形態／テナント数		(注)/１	賃貸面積		17,268.43㎡	
契約期間		(注)	月額賃料（共益費込）		(注)	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		(注)	
賃料改定		(注)				
契約更新		(注)				
中途解約		(注)				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当ありません。						
物件の特徴						
・周辺の主要国道と同等の車交通量を誇る主要道路に面した「暮らし密着型商業施設」。当該地の商圏人口は、１km圏4.8千人、３km圏4.9万人、５km圏7.2万人、７km圏10.3万人のボリュームで、３km圏の人口密度が最も高いです。後背地３km圏内にはJR琵琶湖線「近江八幡」駅を中心とする世帯分布の非常に厚いエリアが広がります。2020年１月１日現在の近江八幡市の世帯数は前年対比1.2%増です。 ・当該店舗は4,200㎡超の平屋建ての「スーパーセンター」と称される特徴的な業態です。 ・食料品をはじめ、生活に必要な大半のものがワンフロアで展開され、このワンストップショッピング性と価格訴求力が強みです。 ・株式会社トライアルカンパニーの直近５ヵ年における同社売上高は、18年３月期を除き前年実績を上回る拡大基調が続いています。						

（注）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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

クスリのアオキ斑鳩店(底地)(注１)			物件番号	KS-７	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定年月日		2021年８月３日	
			取得予定価格		711百万円	
土地	所在地	奈良県生駒郡斑鳩町龍田西５丁目1139番６他15筆	建物	建築時期	2018年２月６日	
	住居表示	奈良県生駒郡斑鳩町龍田西５丁目７番２号				
	面積	8,026.88㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	第１種住居地域		延床面積	2,187.13㎡	
	建ぺい率	60%		用途	店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社クスリのアオキ	賃貸可能面積		8,026.81㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約/１	賃貸面積		8,026.81㎡	
契約期間		（注２）	月額賃料（共益費込）		（注２）	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		（注２）	
賃料改定		（注２）				
契約更新		（注２）				
中途解約		（注２）				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当ありません。						
物件の特徴						
・周辺幹線道路へのアクセスが良好な住宅エリアに所在する暮らし密着型商業施設（ドラッグストア）。2020年１月１日現在の斑鳩町の世帯数は前年対比1.1%増。JR「王寺」駅周辺を含む「王寺町」の人口増加が全体を牽引しています。世帯数も斑鳩町、三郷町、王寺町の３つの町合計で4.4%増と、高い増加率を示しています。 ・株式会社クスリのアオキは、石川県白山市に本社を置くドラッグストアチェーンで、前期（2019年５月期）には静岡と福島の両県に初進出し、営業地域は18府県（537店舗）に拡大しました。直近の５ヵ年では、売上高、営業利益、当期純利益は毎年堅調に増加しており、2019年５月期の実績は前年対比で売上高113.4%、営業利益119.3%、当期純利益120.7%といずれも大きく伸長し、増収増益となっています。当該地店舗の駐車場収容台数は75台と、一般的なドラッグストアとしては広大な駐車スペースを擁し、食品スーパーとの複合店舗としても十分な収容台数を擁しています。 ・当該地店舗は、ドラッグストアと食品スーパーが一体化した複合店舗で、日用消耗品を含むドラッグ売場と食料品売場が概ね半分ずつで展開されています。標準的な単体の路面店と比較すると、ドラッグコーナーとしては大きな売場を擁しています。医薬品、大型商品の紙おむつ類は壁側一面に大きく展開されているほか、国内ブランドのカウンセリング化粧品コーナーも広く確保され、ゆっくりと品定めしやすい売場になっています。						

(注１)本物件は株式会社クスリのアオキ、株式会社イカリトンボの２社の借地人と事業用定期借地権設定契約が締結されています。

(注２)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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

<table>
<tr><td colspan="2">イカリトンボ斑鳩(底地)</td><td>物件番号</td><td>KS-７</td><td>用途</td><td>商業</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">特定資産の種類</td><td rowspan="2">不動産信託受益権</td><td colspan="2">取得予定年月日</td><td colspan="2">（注１）</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td colspan="2">（注１）</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td>所在地</td><td>奈良県生駒郡斑鳩町龍田西五丁目1138番３他３筆</td><td rowspan="7">建物</td><td rowspan="2">建築時期</td><td colspan="2" rowspan="2">2017年６月28日</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>（注１）</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>459.79㎡</td><td>構造・階数</td><td colspan="2">軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>（注１）</td><td>延床面積</td><td colspan="2">150.97㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>（注１）</td><td rowspan="2">用途</td><td colspan="2" rowspan="2">倉庫</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>（注１）</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>（注１）</td><td>所有形態</td><td colspan="2">所有権（土地賃借人所有）</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>（注１）</td><td colspan="2">マスターリース種別</td><td colspan="2">（注１）</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>（注１）</td><td colspan="2">信託受託者</td><td colspan="2">（注１）</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の状況(注２)</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃借人名</td><td>株式会社イカリトンボ</td><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="2">459.97㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約形態／テナント数</td><td>事業用定期借地権設定契約/１</td><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="2">459.97㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約期間</td><td>2017年８月１日から2047年７月31日</td><td colspan="2">月額賃料
(共益費込</td><td colspan="2">100,000円</td></tr>
<tr><td colspan="2">稼働率</td><td>100.0%</td><td colspan="2">敷金・保証金</td><td colspan="2">600,000円</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃料改定</td><td colspan="4">（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約更新</td><td colspan="4">（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="2">中途解約</td><td colspan="4">（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="6">本テナント選定基準の充足状況</td></tr>
<tr><td colspan="6">本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項</td></tr>
<tr><td colspan="6">該当ありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">物件の特徴</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注１）</td></tr>
</table>

（注１）上記クスリのアオキ斑鳩店(底地)と同じ。

（注２）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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

ドラッグユタカ向日上植野店(底地)			物件番号	KS-８	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定年月日		2021年８月３日	
			取得予定価格		460百万円	
土地	所在地	京都府向日市上植野町下川原１番８	建物	建築時期	2019年５月31日	
	住居表示	京都府向日市上植野町下川原１番８				
	面積	1,839.21㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建	
	用途地域	第１種住居地域、第２種住居地域		延床面積	880.30㎡	
	建ぺい率	60%		用途	店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社ユタカファーマシー	賃貸可能面積		1,839.21㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約/１	賃貸面積		1,839.21㎡	
契約期間		（注）	月額賃料（共益費込）		（注）	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		（注）	
賃料改定		（注）				
契約更新		（注）				
中途解約		（注）				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当ありません。						
物件の特徴						
・住宅地を南北に走る生活幹線道路に面する暮らし密着型商業施設。商圏人口は、１km圏2.9万人、２km圏9.0万人、３km圏17.1万人と各商圏で肥沃なボリュームを擁しています。2020年１月１日現在の向日市の世帯数は前年対比0.6%増です。 ・株式会社ユタカファーマシーは、岐阜県大垣市に本社を置くドラッグストア・調剤薬局を展開する企業で、岐阜県、京都府、滋賀県を中心とする８府県下で、ドミナント戦略のもと集中的に店舗展開を行っています。2019年６月末時点で、店舗数は196店となっています。店舗建物は前面道路から奥側へセットバックされていますが、道路側にポール状の大型店舗サインが設置されており、前面道路も幅員の広い直線道路のため、視認性には全く問題ありません。駐車場は16台収容可能で、生活道路沿いの単体ドラッグストアとしては十分です。 ・当該商圏内のドラッグストアの中では比較的大きな売場（目測で180坪）を擁し、壁面側に大きく展開された医薬品コーナーは、取り扱い商品の豊富さを体感させます。売場スペースに余裕があり、栄養ドリンク、健康食品、大型商品の紙おむつなども、標準的なドラッグストアよりも格段に広いスペースで展開されています。店舗規模を活かした品揃えの充実度は高く、ドラッグストアとして十分な競争力がうかがえます。						

（注）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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

ウエルシア尼崎武庫元町店(底地)			物件番号	KS-９	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権(注１)	取得予定年月日		2021年８月３日	
			取得予定価格		565百万円	
土地	所在地	兵庫県尼崎市武庫元町１丁目97番３	建物	建築時期	2019年10月21日	
	住居表示	兵庫県 尼崎市 武庫元町１丁目24-６				
	面積	1,491.47㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建	
	用途地域	第２種中高層住居専用地域		延床面積	730.75㎡	
	建ぺい率	60%		用途	店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社(注１)	
賃貸借の状況						
賃借人名		ウエルシア薬局株式会社	賃貸可能面積		1,491.47㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約/１	賃貸面積		1,491.47㎡	
契約期間		(注２)	月額賃料(共益費込)		(注２)	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		(注２)	
賃料改定		(注２)				
契約更新		(注２)				
中途解約		(注２)				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当ありません。						
物件の特徴						
・商圏人口は１km圏 4.0 万人、２km圏 16.1 万人、３km圏 35.4 万人と、各商圏とも人口ボリュームは非常に厚いです。2015 年から 2019 年にかけて１～３km圏の各商圏で人口および世帯数は増加しており、特に２km圏では人口が 3.0%増、世帯数が 6.2%増と高い増加率です。 ・150 坪ほどの売場面積を有し、医薬品や日用消耗品をはじめ、生活雑貨、各種食品など、ドラッグストアとして十分な品揃えを展開しています。						

（注１）2021年５月31日時点の本物件の所有者は株式会社日本エスコンですが、取得予定年月日に所有権は三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に移転し本投資法人は三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社を受託者とする信託受益権を取得する予定です。

（注２）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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

ココカラファイン寝屋川公園店(底地)			物件番号	KS-10	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権(注１)	取得予定年月日		2021年８月３日	
			取得予定価格		702百万円	
土地	所在地	大阪府寝屋川市打上高塚町2522番他６筆	建物	建築時期	2020年８月31日	
	住居表示	大阪府寝屋川市打上高塚町３番16号				
	面積	2,743.65㎡		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建	
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	1,145.67㎡	
	建ぺい率	80%		用途	店舗	
	容積率	300%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（注１）	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社ココカラファインヘルスケア	賃貸可能面積		2,728.00㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約/１	賃貸面積		2,728.00㎡	
契約期間		（注２）	月額賃料（共益費込）		（注２）	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		（注２）	
賃料改定		（注２）				
契約更新		事業用定期借地権設定契約のため契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はない。				
中途解約		（注２）				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当ありません。						
物件の特徴						
・JR学研都市線「寝屋川公園」駅徒歩３分の距離に所在する暮らし密着商業施設（ドラッグストア）。３km圏内では概ね全域的に世帯の貼りつきが見られます。2019年推計人口によると、商圏人口は１km圏1.7万人、２km圏7.2万人、３km圏16.8万人のボリュームとなっています。区画整理による整然とした街並みのなかに存し、近隣には株式会社日本エスコンが分譲マンション（2021年11月竣工予定）を開発中であり、対面には、食品スーパーの「フレッシュバザール」が既に営業しており、北側隣地の総合病院「大阪複十字病院」は本年７月に開業予定です。いずれも当該テナントとの回遊性、連動性（処方箋）が見込める業態で、相互にとって良好な環境といえます。 ・日用消耗品や加工食品等の品揃えを含め、ドラッグストアとして十分な機能を有しています。						

（注１）2021年５月31日時点の本物件の所有者は株式会社日本エスコンですが、取得予定年月日に所有権は三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に移転し本投資法人は三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社を受託者とする信託受益権を取得する予定です。

（注２）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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

ENEOS伊川谷SS店（底地）			物件番号	KS-11	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権（注１）	取得予定年月日		2021年８月３日	
			取得予定価格		530百万円	
土地	所在地	兵庫県神戸市西区池上４丁目30番２他５筆	建物	建築時期	2019年11月15日	
	住居表示	兵庫県神戸市西区池上４丁目30番地３				
	面積	2,634.83㎡		構造・階数	鉄骨造	
	用途地域	準工業地域		延床面積	372.44㎡	
	建ぺい率	60%		用途	物品販売店舗(給油所) 自動車整備工場	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（注１）	
賃貸借の状況						
賃借人名		ENEOS株式会社	賃貸可能面積		2,634.83㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約/１	賃貸面積		2,634.83㎡	
契約期間		2019年８月１日から2039年７月31日	月額賃料 （共益費込）		（注２）	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		（注２）	
賃料改定		公租公課の増減その他経済情勢の変動等の理由により賃貸借料が著しく不相当と認められるときは、賃貸人及び賃借人協議の上、改定することができる。				
契約更新		事業用定期借地権設定契約のため契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はない。				
中途解約		賃借人は、賃貸借開始日から10年間は賃貸借契約を解約することができない。貸借期間開始10年経過後は、賃借人は賃貸人に対する６カ月前の書面による予告をもって、賃貸借契約を無償で解約することができる。				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
該当ありません。						
物件の特徴						
・商圏人口は１㎞圏 1.7 万人、３㎞圏 13.3 万人、５㎞圏 38 万人と、豊かなボリュームです。2015 年から 2019 年にかけては、商圏人口は足元１㎞圏では 2.2%と比較的大きく増加しています。 ・ガソリンスタンドとしては広大な敷地で、南北２面が接道しており、いずれからも入出庫ができる点は大きなメリットです。ゆったりとした間隔で計８台の給油機が設置され、気軽にカーメンテナンスの相談ができる店舗として、国家整備士を配置しています。 ・12 時間車通行量が１万５千台を超える生活幹線道路沿いで、北面も生活道路に接道する、ガソリンスタンドとして優良な立地です。						

（注１）2021年５月31日時点の本物件の所有者は株式会社日本エスコンですが、取得予定年月日に所有権は三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に移転し本投資法人は三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社を受託者とする信託受益権を取得する予定です。

（注２）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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

ゲオ彦根高宮店(底地)（注１）			物件番号	KS-12	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権(注２)	取得予定年月日		2021年８月３日	
			取得予定価格		300百万円	
土地	所在地	滋賀県彦根市高宮町字養老田1516番１	建物	建築時期	2000年10月10日	
	住居表示					
	面積	2,012.30㎡		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建	
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	1,133.08㎡	
	建ぺい率	80%		用途	店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		－	マスターリース種別		－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社(注２)	
賃貸借の状況						
賃借人名		（注３）	賃貸可能面積		2,237.60㎡	
契約形態／テナント数		（注３）／１	賃貸面積		2,237.60㎡	
契約期間		（注３）	月額賃料(共益費込)		（注３）	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		（注３）	
賃料改定		（注３）				
契約更新		（注３）				
中途解約		（注３）				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
（権利関係等） テナント（土地の賃借人）との土地賃貸借契約において、土地の所有者がその土地を第三者に譲渡しようとする場合、あらかじめ土地の賃借人の承諾を得るものとされています。						
物件の特徴						
・主要幹線道路である国道８号線に面するロードサイド型の暮らし密着型商業施設。商圏内で最も主要な幹線道路（国道８号線）沿いで、中・広域圏からのアクセス性も備えた立地です。足元１㎞圏の全域及び３㎞圏内の北側から西側には、厚い世帯の貼りつきが広がっています。商圏人口は１㎞圏 1.2 万人、３㎞圏 6.3 万人、５㎞圏 10.7 万人、７㎞圏 12.8 万人です。 ・2021 年７月３日オープンの当該テナントは CD 及び DVD の新品販売は行わず、CD/DVD のレンタルを主体としつつ、新たにコミックのレンタルを開始するほか、中古スマホ、家電、食品を取扱います。						

（注１）ゲオ彦根高宮店は借地権付建物所有者(非開示)との建物賃貸借契約に基づき運営しています。

（注２）2021年５月31日時点の本物件の所有者は株式会社日本エスコンですが、取得予定年月日に所有権は三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に移転し本投資法人は三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社を受託者とする信託受益権を取得する予定です。

（注３）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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

シュロアモール長嶺(注)			物件番号	OT-1	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定年月日		2021年８月３日	
			取得予定価格		4,600百万円	
土地	所在地	熊本県熊本市東区長嶺西１丁目2331番37	建物	建築時期	イ棟:2007年８月23日 ロ棟:2007年12月５日 ハ棟:2007年８月23日 ニ棟:2007年８月23日 ホ棟:2007年８月23日	
	住居表示	熊本県熊本市東区長嶺西１丁目５番１号				
	面積	28,546.00㎡		構造・階数	イ棟:鉄骨造陸屋根平屋建 ロ棟:鉄骨造陸合金メッキ鋼板ぶき２階建 ハ棟:鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建 ニ棟:鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建 ホ棟:鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建	
	用途地域	準工業地域		延床面積	イ棟:8,865.07㎡ ロ棟:1,972.96㎡ ハ棟:1,344.00㎡ ニ棟:530.20㎡ ホ棟:418.00㎡	
	建ぺい率	60%		用途	イ棟:店舗 ロ棟:練習場 ハ棟:事務所 ニ棟:店舗 ホ棟:店舗・倉庫	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
マスターリース会社		株式会社日本エスコン	マスターリース種別		パス・スルー型	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社ハローデイ他 20テナント	賃貸可能面積		12,600.67㎡	
契約形態／テナント数		定期建物賃貸借契約/20 普通建物賃貸借契約/４	賃貸面積		12,368.57㎡	
契約期間		2007年９月15日から2027年９月14日まで(株式会社ハローデイ)	月額賃料 (共益費込)		24百万円(施設全体) ３百万円(株式会社ハローデイ)	
稼働率		98.2%	敷金・保証金		200百万円(施設全体) 42百万円(株式会社ハローデイ)	
賃料改定		賃料の改定は行わないこととし、借地借家法第32条の適用はないものとする。(株式会社ハローデイ)				
契約更新		賃貸借契約は、期間の満了により終了し、更新がない。(株式会社ハローデイ)				
中途解約		賃借人が、本賃貸借契約成立日以降、賃貸借間満了までの間に賃貸借契約を解約しようとするときは、賃貸人に対し６カ月前までにその旨を書面により通知しなければならない。解約日が引渡し日から満15年の間の場合は、解約金として賃料・共益費の残余契約期間相当額を、引渡し日から満15年を経過した翌日から満20年の間の場合は、敷金相当額を支払わなければならない。(株式会社ハローデイ)				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

特記事項
該当ありません。
物件の特徴
・当該施設は、住宅を中心とする熊本市の郊外に立地し、中心商圏となる３㎞圏内には概ね全域で世帯の厚い貼りつきが広がっています。当該地は熊本市中心部の概ね北東の端に位置するため、３㎞圏以遠でも北側や東側からは吸引しやすい環境と考えられます。商圏人口は１㎞圏 2.5 万人、３㎞圏 16.8 万人、５㎞圏 38.9 万人と、豊かな人口ボリュームを有しています。 ・５棟からなる、食品スーパー「ハローデイ」、フィットネス「ホリデイスポーツクラブ」、100 円ショップ「Seria」、デイリーファッション「サンキ」、リユースショップ「ハードオフ」のほか、生活利便型のサービス店舗を中心に構成された地域密着型の商業施設です。中心的存在の食品スーパー「ハローデイ」は、価格訴求型ではなく、野菜や鮮魚をはじめとする生鮮三品の鮮度感や、各売場の品揃えを重視したスーパーです。 ・足元の厚い商圏ニーズに応える「暮らし密着型商業施設」であり、全体としては集客面及び賃料収入面で安定感があるといえます。

（注）シュロアモール長嶺はイ棟・ロ棟・ハ棟・ニ棟・ホ棟の５棟の建物で構成されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

フジグランナタリー			物件番号	OT-２	用途	商業
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定年月日		2021年８月３日	
			取得予定価格		3,950百万円	
土地	所在地	広島県廿日市市阿品３丁目2533番７他９筆	建物	建築時期	①1999年６月３日 ②1999年６月３日 ③1999年６月３日 ④1999年６月３日	
	住居表示	広島県廿日市市阿品３丁目１番１号				
	面積	21,083.66㎡		構造・階数	①鉄骨造陸屋根２階建 ②鉄骨造陸屋根３階建 ③鉄骨造セメント瓦葺２階建 ④鉄骨造セメント瓦葺２階建	
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	①20,970.34㎡ ②6,964.35㎡ ③304.53㎡ ④304.74㎡	
	建ぺい率	80%		用途	①百貨店 ②駐車場 ③店舗 ④店舗	
	容積率	200%				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
マスターリース会社		株式会社フジ	マスターリース種別		パス・スルー型	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社フジ	賃貸可能面積		28,543.96㎡	
契約形態／テナント数		普通建物賃貸借契約/１	賃貸面積		28,543.96㎡	
契約期間		賃貸借開始日は2006年３月30日とし、賃貸借契約期間は賃貸借開始日より2028年12月31日までとする。	月額賃料 （共益費込）		（注）	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		（注）	
賃料改定		賃料は、賃貸借開始日から３年間は据え置き、４年目を第１回目とし、以後満３年毎に協議決定する。但し、公租公課、その他の負担金の増減、消費者物価指数、その他経済情勢の変動等、又、近隣の建物の賃料と比較して、不相当となった場合は３年毎の協議決定又は、賃貸人、賃借人協議の上、賃料の改訂をすることができる。				
契約更新		賃貸借期間満了の１年前までに、賃貸人又は賃借人が賃貸借契約の更新を拒絶する旨を書面で相手方に申し出ない場合、賃貸借契約は、賃貸借契約期間満了時の条件と同一の条件で自動的に１ヶ年更新するものとし、以後も同様とする。				
中途解約		（注）				
本テナント選定基準の充足状況						
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。						
特記事項						
（権利関係等） マスターリース契約において、賃貸人が第三者に本物件を譲渡し又は賃貸人の地位を譲渡しようとするときは、優先的にマスターレッシー又はマスターレッシーが指定する第三者と交渉するものとされており、また、賃貸人は第三者に本物件を譲渡する場合、マスターレッシーの書面による承諾を得るものとされています。						

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

物件の特徴
・JR 山陽本線「阿品」駅徒歩３分、広島電鉄「広電阿品」駅徒歩１分と鉄道駅至近に位置するショッピングセンターです。JR「広島」駅から南西側へ 17 ㎞、10 ㎞圏内で最大の車通行量を誇る国道２号線（宮島街道）から至近に位置しており、広域圏からのアクセス性も良好です。商圏人口は１㎞圏８千人、３㎞圏 3.6 万人、５㎞圏 8.4 万人、10 ㎞圏 24.6 万人のボリュームです。 ・株式会社フジへの一棟貸であり、株式会社フジによる総合スーパーを核店舗にエディオン、ダイソー、マックハウスといった 50 あまりの専門店が出店しています。 ・株式会社フジによる１階の「食品館」は、安定感のある品揃え、売場演出、価格設定が行われています。 ・隣接地一帯には７～８棟の大型マンションがあり、計数百世帯とみられるこれらのマンションの住民からは、日常的に高い利用頻度が見込まれます。

（注）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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

ヤマダ電機テックランド札幌白石店(底地)			物件番号		OS-２	用途	商業
特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定年月日			2021年８月３日	
			取得予定価格			1,300百万円	
土地	所在地	北海道札幌市白石区本通15丁目北28番他５筆	建物	建築時期		2012年11月８日	
	住居表示	北海道札幌市白石区本通15丁目北１－１					
	面積	8,154.00㎡(注１)		構造・階数		鉄骨造陸屋根２階建	
	用途地域	準工業地域		延床面積		5,373.27㎡	
	建ぺい率	60%		用途		店舗・倉庫	
	容積率	200%					
	所有形態	所有権		所有形態		所有権（土地賃借人所有）	
マスターリース会社		－	マスターリース種別			－	
PM会社		株式会社エスコンプロパティ	信託受託者			三井住友信託銀行株式会社	
賃貸借の状況							
賃借人名		株式会社ヤマダホールディングス	賃貸可能面積			8,154.00㎡	
契約形態／テナント数		事業用定期借地権設定契約/１	賃貸面積			8,154.00㎡	
契約期間		（注２）	月額賃料（共益費込）			（注２）	
稼働率		100.0%	敷金・保証金			（注２）	
賃料改定		（注２）					
契約更新		（注２）					
中途解約		（注２）					
本テナント選定基準の充足状況							
本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。							
特記事項							
（権利関係等） テナントとの土地賃貸借契約では、土地の所有者がその所有権を第三者に移転する場合に、土地賃借人の賃借権の保全が必要なときは、土地賃借人に本物件の取得に関する優先交渉権を与える旨、及び土地賃借人が本物件の取得を申し出ないときは、新たな所有者に対して、当該土地賃貸借契約上の権利義務を承継させ、かつ、土地賃借人の同業他社への所有権移転は土地賃借人の承諾がない限りできないものとされています。							
物件の特徴							
・商圏内で最大級の車通行量を誇る国道12号線沿いに位置しており、広域圏からもアクセス性は良好です。商圏人口は１km圏2.7万人、３km圏22.8万人、５km圏52万人、７km圏86万人と、各商圏で人口ボリュームは厚いです。商圏人口は足元１km圏から７km圏までの各商圏で１％前後の増加、世帯数も４～６％台の増加を示しています。札幌市中心部から近い、人口ボリュームの厚い商圏で、近年も人口が増加を続ける優良なマーケットです。 ・ドミナント出店によるヤマダホールディングスの占有率が高いエリアで、付与ポイントを含めた価格面でも競争力がうかがえます。当該店舗では、一般的な家電製品全般のほか、食料品、日用消耗品、医薬品まで取り扱っています。							

（注１）本物件の一部の土地に株式会社ヤマダホールディングスを抵当権者とする抵当権設定登記が具備されています。

（注２）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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

３．取得先の概要

KT-４ tonarie栂・美木多、KS-６ トライアル近江八幡店(底地)、KS-７ クスリのアオキ斑鳩店(底地)、KS-８ ドラッグユタカ向日上植野店(底地)

（１）	名称	中電不動産株式会社
（２）	所在地	愛知県名古屋市中区栄二丁目２番５号
（３）	代表者の役職・氏名	代表取締役社長　渡邉　穣
（４）	事業内容	不動産業、建設業、施設の運営、環境緑化
（５）	資本金	１億円（2021 年３月期）
（６）	設立年月日	1957 年４月
（７）	純資産	474 億 22 百万円（2021 年３月期）
（８）	総資産	774 億円（2021 年３月期）
（９）	大株主	中部電力株式会社（100%）
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	本日現在、本資産運用会社の職員の内、２名（役員除く）が当該会社からの出向者です。
	取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、サポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、本資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続きを経ています。

KS-９ ウエルシア尼崎武庫元町店(底地)、KS-10 ココカラファイン寝屋川公園店(底地)、KS-11 ENEOS 伊川谷 SS 店(底地)、KS-12 ゲオ彦根高宮店(底地)、OT-１ シュロアモール長嶺、OT-２ フジグランナタリー、OS-２ ヤマダ電機テックランド札幌白石店(底地)

（１）	名称	株式会社日本エスコン
（２）	所在地	東京都港区虎ノ門二丁目 10 番４号
（３）	代表者の役職・氏名	代表取締役社長　伊藤　貴俊
（４）	事業内容	分譲マンション・商業施設等の企画・開発・販売事業及び保有物件における賃貸事業、プロパティマネジメント事業、分譲マンション管理事業、不動産関連業務受託、企画、仲介、コンサルティング事業、不動産投資顧問事業
（５）	資本金	62 億 84 百万円（2020 年 12 月期、連結）
（６）	設立年月日	1995 年４月
（７）	純資産	386 億 27 百万円（2020 年 12 月期、連結）
（８）	総資産	1,494 億 23 百万円（2020 年 12 月期、連結）
（９）	大株主	中部電力株式会社（50.3%）
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	資本関係	当該会社は、本資産運用会社へ 100%出資しています。
	人的関係	本日現在、本資産運用会社の職員の内、19 名（役員除く）が当該会社からの出向者です。
	取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。また、当該会社は、本投資法人との間で、マスターリース契約を締結しています。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。また、当該会社は、投信法に定める利害関係人等に該当するとともに、本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、本資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続きを経ています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

４．利害関係人等との取引

本投資法人は、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当する株式会社日本エスコン及び中電不動産株式会社からそれぞれ取得予定資産７物件及び４物件を取得予定です。各取引の概要は以下のとおりです。本資産運用会社は、株式会社日本エスコン及び中電不動産株式会社との間で資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

取得予定資産	取得予定価格 （百万円）（注）	取得相手先
tonarie栂・美木多	3,496	中電不動産株式会社
トライアル近江八幡店(底地)	1,010	
クスリのアオキ斑鳩店(底地)	711	
ドラッグユタカ向日上植野店(底地)	460	
ウエルシア尼崎武庫元町店(底地)	565	株式会社日本エスコン
ココカラファイン寝屋川公園店(底地)	702	
ENEOS伊川谷SS店(底地)	530	
ゲオ彦根高宮店(底地)	300	
シュロアモール長嶺	4,600	
フジグランナタリー	3,950	
ヤマダ電機テックランド札幌白石店(底地)	1,300	
取得予定資産合計	17,624	－

（注）「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各本件売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「取得予定価格」の合計が、取得予定資産の合計と一致しない場合があります。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

5．物件取得者等の状況

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	①会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等		
	取得（譲渡）価格（百万円）		
	取得（譲渡）時期		
tonarie 栂・美木多（持分 50%） （大阪府堺市南区原山台二丁 ２番１他３筆）	①中電不動産株式会社 ②本資産運用会社のサポート会社 ③ウェアハウジング機能の提供として取得	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	１年を超えて所有していたため、記載を省略しています。	１年を超えて所有していたため、記載を省略しています。	－
	2020 年２月	2017 年６月	－
トライアル近江八幡店(底地) （滋賀県近江八幡市小船木町 831 番１他２筆）	①中電不動産株式会社 ②本資産運用会社のサポート会社 ③ウェアハウジング機能の提供として取得	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	１年を超えて所有していたため、記載を省略しています。	１年を超えて所有していたため、記載を省略しています。	－
	2020 年２月	2017 年４月	－
クスリのアオキ斑鳩店(底地) （奈良県生駒郡斑鳩町龍田西５丁目 1139 番６他 15 筆）	①中電不動産株式会社 ②本資産運用会社のサポート会社 ③ウェアハウジング機能の提供として取得	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	１年を超えて所有していたため、記載を省略しています。	１年を超えて所有していたため、記載を省略しています。	－
	2020 年２月	2015 年４月	－
ドラッグユタカ向日上植野店(底地) （京都府向日市上植野町下川原１番８）	①中電不動産株式会社 ②本資産運用会社のサポート会社 ③ウェアハウジング機能の提供として取得	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	１年を超えて所有していたため、記載を省略しています。	１年を超えて所有していたため、記載を省略しています。	－
	2020 年２月	2017 年９月	－
ウエルシア尼崎武庫元町店(底地) （兵庫県尼崎市武庫元町１丁目 97 番３）	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	－
	１年を超えて所有していたため、記載を省略しています。	－	－
	2018 年 11 月	－	－
ココカラファイン寝屋川公園店(底地)	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会	特別な利害関係にある者以外	－

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
(大阪府寝屋川市打上高塚町 2522 番他６筆)	社 ③開発目的で取得		
	１年を超えて所有していたため、記載を省略しています。	－	－
	2020 年２月	－	－
ENEOS 伊川谷 SS 店(底地) (兵庫県神戸市西区池上４丁目 30 番２他５筆)	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	－
	１年を超えて所有していたため、記載を省略しています。	－	－
	2018 年 12 月	－	－
ゲオ彦根高宮店(底地) (滋賀県彦根市高宮町字養老田 1516 番１)	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③収益不動産として取得	特別な利害関係にある者以外	－
	１年を超えて所有していたため、記載を省略しています。	－	－
	2019 年８月	－	－
シュロアモール長嶺 (熊本県熊本市東区長嶺西１丁目 2331 番 37)	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③収益不動産として取得	特別な利害関係にある者以外	－
	3,500	－	－
	2020 年 10 月	－	－
フジグランナタリー (広島県廿日市市阿品３丁目 2533 番７他９筆)	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③収益不動産として取得	特別な利害関係にある者以外	－
	3,430	－	－
	2021 年３月	－	－
ヤマダ電機テックランド札幌白石店(底地) (北海道札幌市白石区本通 15 丁目北 28 番他５筆)	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③収益不動産として取得	特別な利害関係にある者以外	－
	１年を超えて所有していたため、記載を省略しています。	－	－
	2018 年７月	－	－

６．今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2022 年１月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2022 年７月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

７．鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	tonarie栂・美木多
鑑定評価額	7,120百万円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年５月31日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	7,120	
直接還元法による価格	7,180	
（１）運営収益（　ア）-イ）　）	492	
ア）可能総収益	504	
イ）空室損失等	11	
（２）運営費用	158	
維持管理費	18	現行契約額を妥当と判断し、計上
水道光熱費	52	直近の水道光熱費の実績額を参考に計上
修繕費	2	ER記載の修繕費を参考に、類似不動産の修繕費の水準に基づき計上
プロパティマネジメントフィー	47	現行契約額を妥当と判断し、計上
テナント募集費用等	2	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上
公租公課　土地 建物	10 18	過年度実績額に基づき査定
損害保険料	0.8	現行契約額を妥当と判断し、計上
その他費用	5	予備費及び雑費の実績額に基づき計上
（３）運営純収益（NOI＝（１）-（２））	334	
（４）一時金の運用益	1	一時金の運用実態等について運用的側面と調達的側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定
（５）資本的支出	6	ER記載の更新費を参考に、類似不動産の更新費の水準に基づき計上
（６）純収益（NCF＝（３）＋（４）-（５））	330	
（７）還元利回り	4.6%	
DCF法による価格	7,090	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	4.8%	
積算価格	4,470	
土地比率	56.0%	
建物比率	44.0%	

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	－

（注）本投資法人は、本物件に係る信託受益権の50%の準共有持分を取得する予定ですが、上表では100%所有を前提として算出された鑑定評価上の数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	トライアル近江八幡店(底地)
鑑定評価額	1,090百万円
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2021年５月31日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	1,090	
DCF法による価格	1,090	
（１）運営収益（　ア）-イ）　）	(注)	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	(注)	
維持管理費	－	底地のため非計上
水道光熱費	－	底地のため非計上
修繕費	－	底地のため非計上
プロパティマネジメントフィー	(注)	類似不動産の水準を参考に契約内容を妥当と判断し採用
テナント募集費用等	－	底地のため非計上
公租公課 土地	(注)	実績値に地価動向を考慮のうえ変動率を査定
損害保険料	－	底地のため非計上
その他費用	－	底地のため非計上
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２)）	44	
（４）一時金の運用益	0.2	調達金利及び不動産運用利回り等を総合的に考慮
（５）資本的支出	－	底地のため非計上
（６）純収益（NCF＝(３)＋(４)-(５)）	44	
（７）割引率	4.6%	
（８）最終還元利回り	－	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用
還元利回り	－	
積算価格	－	
土地比率	－	
建物比率	－	

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	－

(注) 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	クスリのアオキ斑鳩店(底地)
鑑定評価額	702百万円
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2021年５月31日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	702	
DCF法による価格	702	
（１）運営収益（　ア）-イ）　）	(注)	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	(注)	
維持管理費	－	底地のため非計上
水道光熱費	－	底地のため非計上
修繕費	－	底地のため非計上
プロパティマネジメントフィー	(注)	類似不動産の水準を参考に契約内容を妥当と判断し採用
テナント募集費用等	－	底地のため非計上
公租公課 土地	(注)	実績値に地価動向を考慮のうえ変動率を査定
損害保険料	－	底地のため非計上
その他費用	－	底地のため非計上
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２)）	36	
（４）一時金の運用益	0.1	調達金利及び不動産運用利回り等を総合的に考慮
（５）資本的支出	－	底地のため非計上
（６）純収益（NCF＝(３)＋(４)-(５)）	36	
（７）割引率	5.2%	
（８）最終還元利回り	－	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用
還元利回り	－	
積算価格	－	
土地比率	－	
建物比率	－	

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	－

(注) 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	クスリのアオキ斑鳩店(底地)(注)
鑑定評価額	27百万円
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2021年５月31日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	27	
DCF法による価格	27	
（１）運営収益（　ア）-イ）　）	1	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	－	
維持管理費	－	底地のため非計上
水道光熱費	－	底地のため非計上
修繕費	－	底地のため非計上
プロパティマネジメントフィー	0.052	類似不動産の水準を参考に契約内容を妥当と判断し採用
テナント募集費用等	－	底地のため非計上
公租公課 土地	0.153	実績値に地価動向を考慮のうえ変動率を査定
損害保険料	－	底地のため非計上
その他費用	－	底地のため非計上
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２)）	0.9	
（４）一時金の運用益	0.006	調達金利及び不動産運用利回り等を総合的に考慮
（５）資本的支出	－	底地のため非計上
（６）純収益（NCF＝(３)＋(４)-(５)）	1	
（７）割引率	5.2%	
（８）最終還元利回り	－	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用
還元利回り	－	
積算価格	－	
土地比率	－	
建物比率	－	

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	－

(注) 株式会社イカリトンボの借地権が設定されている底地部分の鑑定評価です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ドラッグユタカ向日上植野店(底地)
鑑定評価額	477百万円
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2021年５月31日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	477	
DCF法による価格	477	
（１）運営収益（　ア）-イ）　）	(注)	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	(注)	
維持管理費	－	底地のため非計上
水道光熱費	－	底地のため非計上
修繕費	－	底地のため非計上
プロパティマネジメントフィー	(注)	類似不動産の水準を参考に契約内容を妥当と判断し採用
テナント募集費用等	－	底地のため非計上
公租公課 土地	(注)	実績値に地価動向を考慮のうえ変動率を査定
損害保険料	－	底地のため非計上
その他費用	－	底地のため非計上
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２)）	20	
（４）一時金の運用益	0.1	調達金利及び不動産運用利回り等を総合的に考慮
（５）資本的支出	－	底地のため非計上
（６）純収益（NCF＝(３)＋(４)-(５)）	20	
（７）割引率	4.4%	
（８）最終還元利回り	－	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用
還元利回り	－	
積算価格	－	
土地比率	－	
建物比率	－	

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	－

(注) 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ウエルシア尼崎武庫元町店(底地)
鑑定評価額	577百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年５月31日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	577	
DCF法による価格	577	
（１）運営収益（　ア）-イ）　）	(注)	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	(注)	
維持管理費	－	底地のため非計上
水道光熱費	－	底地のため非計上
修繕費	－	底地のため非計上
プロパティマネジメントフィー	(注)	契約内容に基づき、変動率を考慮して査定
テナント募集費用等	－	底地のため非計上
公租公課 土地	(注)	実績値に変動率を考慮して査定
損害保険料	－	底地のため非計上
その他費用	－	底地のため非計上
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２)）	23	
（４）一時金の運用益	0.1	運用利回り年率1.0%として計上
（５）資本的支出	－	底地のため非計上
（６）純収益（NCF＝(３)＋(４)-(５)）	24	
（７）割引率	4.0%	
（８）最終還元利回り	－	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用
還元利回り	－	
積算価格	－	
土地比率	－	
建物比率	－	

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	－

(注) 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ココカラファイン寝屋川公園店(底地)
鑑定評価額	716百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年５月31日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	716	
DCF法による価格	716	
（１）運営収益（　ア）-イ）　）	(注)	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	(注)	
維持管理費	－	底地のため非計上
水道光熱費	－	底地のため非計上
修繕費	－	底地のため非計上
プロパティマネジメントフィー	(注)	契約内容に基づき、変動率を考慮して査定
テナント募集費用等	－	底地のため非計上
公租公課 土地	(注)	実績値に変動率を考慮して査定
損害保険料	－	底地のため非計上
その他費用	－	底地のため非計上
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２)）	30	
（４）一時金の運用益	0.1	運用利回り年率1.0%として計上
（５）資本的支出	－	底地のため非計上
（６）純収益（NCF＝(３)＋(４)-(５)）	30	
（７）割引率	4.1%	
（８）最終還元利回り	－	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用
還元利回り	－	
積算価格	－	
土地比率	－	
建物比率	－	

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	－

(注) 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ENEOS伊川谷SS店（底地）
鑑定評価額	531百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年５月31日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	531	
DCF法による価格	531	
（１）運営収益（　ア）-イ）　）	(注)	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	(注)	
維持管理費	－	底地のため非計上
水道光熱費	－	底地のため非計上
修繕費	－	底地のため非計上
プロパティマネジメントフィー	(注)	契約内容に基づき、変動率を考慮して査定
テナント募集費用等	－	底地のため非計上
公租公課 土地	(注)	実績値に変動率を考慮して査定
損害保険料	－	底地のため非計上
その他費用	－	底地のため非計上
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２)）	24	
（４）一時金の運用益	0.05	運用利回り年率1.0%として査定
（５）資本的支出	－	底地のため非計上
（６）純収益（NCF＝(３)＋(４)-(５)）	24	
（７）割引率	4.2%	
（８）最終還元利回り	－	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用
還元利回り	－	
積算価格	－	
土地比率	－	
建物比率	－	

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	－

(注) 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ゲオ彦根高宮店(底地)
鑑定評価額	306百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年５月31日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	306	
DCF法による価格	306	
（１）運営収益（　ア）-イ）　）	(注)	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	(注)	
維持管理費	－	底地のため非計上
水道光熱費	－	底地のため非計上
修繕費	－	底地のため非計上
プロパティマネジメントフィー	(注)	契約内容に基づき、変動率を考慮して査定
テナント募集費用等	－	底地のため非計上
公租公課 土地	(注)	実績値に変動率を考慮して査定
損害保険料	－	底地のため非計上
その他費用	－	底地のため非計上
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２)）	14	
（４）一時金の運用益	0.1	運用利回り年率1.0%として査定
（５）資本的支出	－	底地のため非計上
（６）純収益（NCF＝(３)＋(４)-(５)）	14	
（７）割引率	4.2%	
（８）最終還元利回り	－	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用
還元利回り	－	
積算価格	－	
土地比率	－	
建物比率	－	

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	－

(注) 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	シュロアモール長嶺
鑑定評価額	4,640百万円
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2021年５月31日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	4,730	
（１）運営収益（　ア）-イ）　）	363	
ア）可能総収益	369	
イ）空室損失等	6	標準的な空室率と個別性を勘案し査定
（２）運営費用	101	
維持管理費	17	
水道光熱費	37	自ら入手した資料を参考に実績を基に査定
修繕費	7	ERの見積もりを妥当と判断し平準化した額の30%を計上
プロパティマネジメントフィー	9	類似不動産の水準を参考に、現行契約額を妥当と判断し採用
テナント募集費用等	2	新規月額賃料の1.0カ月分
公租公課　土地 建物	15 10	過年度実績額に基づき変動率を考慮の上、査定 経年減価を考慮の上、査定
損害保険料	1	現行契約額を妥当と判断し、計上
その他費用	0.4	
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２)）	261	
（４）一時金の運用益	1	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に1.0%の利回りを乗じて査定
（５）資本的支出	17	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上
（６）純収益（NCF＝(３)＋(４)-(５)）	245	
（７）還元利回り	5.2%	
DCF法による価格	4,540	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.4%	
積算価格	4,730	
土地比率	82.0%	
建物比率	18.0%	

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	－

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	フジグランナタリー
鑑定評価額	4,070百万円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年５月31日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	4,070	
直接還元法による価格	4,060	
（１）運営収益（　ア）-イ）　）	247	
ア）可能総収益	247	
イ）空室損失等	0	
（２）運営費用	42	
維持管理費	0	賃借人負担のため、計上しない
水道光熱費	0	賃借人負担のため、計上しない
修繕費	0	賃借人負担のため、計上しない
プロパティマネジメントフィー	1	現行PM契約に基づき、計上
テナント募集費用等	0	現行の賃貸借契約の長期継続を想定しているため、テナント募集費用は計上しない
公租公課　土地 建物	14 20	2020年度実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮のうえ査定し、計上
損害保険料	1	実績額を妥当と判断し、計上
その他費用	4	予備費として運営収益の2.0%相当額を計上
（３）運営純収益（NOI＝（１）-（２））	204	
（４）一時金の運用益	2	一時金の運用実態等について運用的側面と調達的側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定
（５）資本的支出	0	賃借人負担のため、計上しない
（６）純収益（NCF＝（３）＋（４）-（５））	206	
（７）還元利回り	5.1%	
DCF法による価格	4,070	
割引率	4.9%	
最終還元利回り	5.3%	
積算価格	5,820	
土地比率	72.1%	
建物比率	27.9%	

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	－

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ヤマダ電機テックランド札幌白石店(底地)
鑑定評価額	1,330百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年５月31日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	1,330	
DCF法による価格	1,330	
（１）運営収益（　ア）-イ）　）	(注)	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	(注)	
維持管理費	－	底地のため非計上
水道光熱費	－	底地のため非計上
修繕費	－	底地のため非計上
プロパティマネジメントフィー	(注)	契約内容に基づき、変動率を考慮して査定
テナント募集費用等	－	底地のため非計上
公租公課 土地	(注)	実績値に変動率を考慮して査定
損害保険料	－	底地のため非計上
その他費用	－	底地のため非計上
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２)）	57	
（４）一時金の運用益	1	運用利回り年率1.0%として査定
（５）資本的支出	－	底地のため非計上
（６）純収益（NCF＝(３)＋(４)-(５)）	58	
（７）割引率	4.4%	
（８）最終還元利回り	－	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用
還元利回り	－	
積算価格	－	
土地比率	－	
建物比率	－	

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	－

(注) 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。

以上

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

＜添付資料＞
参考資料　ポートフォリオ一覧

区別	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得（予定）価格（百万円）（注１）	鑑定評価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
取得済資産	ST-１	あすみが丘ブランニューモール	株式会社谷澤総合鑑定所	3,200	3,654	4.6
	ST-２	西白井駅前プラザ	大和不動産鑑定株式会社	451	465	0.6
	SS-１	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	2,710	2,870	3.9
	SS-２	ニトリ土浦店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	999	1,090	1.4
	SS-３	ニトリ今市店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	363	406	0.5
	KT-１	tonarie南千里	株式会社谷澤総合鑑定所	7,200	7,990	10.3
	KT-２	tonarie清和台	大和不動産鑑定株式会社	3,290	3,400	4.7
	KT-３	tonarie 大和高田（持分50%）	JLL森井鑑定株式会社	4,150	4,045	6.0
	KT-４	tonarie 栂・美木多（持分50%）	大和不動産鑑定株式会社	3,490	3,560	5.0
	KS-１	ラ・ムー北津守店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,270	1,480	1.8
	KS-２	ケーズデンキ西神戸店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	2,133	2,470	3.1
	KS-３	山陽マルナカ水谷店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,430	1,520	2.1
	KS-４	TSUTAYA堺南店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	946	1,020	1.4
	KS-５	ライフ大仙店（底地）	大和不動産鑑定株式会社	2,733	3,060	3.9
	TT-１	パレマルシェ西春	大和不動産鑑定株式会社	4,610	4,400	6.6
	TS-１	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	477	536	0.7
	FS-１	ミスターマックス春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	3,387	3,910	4.9
	FS-２	ユニクロ春日(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	595	663	0.9
	FS-３	Avail.しまむら春日(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	863	1,100	1.2
	FS-４	au-SoftBank春日(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	143	160	0.2
	FS-５	くら寿司春日(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	261	303	0.4
	FS-６	ドコモショップ春日(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	160	182	0.2

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。

区別	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得（予定）価格（百万円）（注１）	鑑定評価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
	FS-7	こんぴら丸春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	236	265	0.3
	FS-8	ワンカルビ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	236	265	0.3
	FS-9	資さん春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	401	422	0.6
	FS-10	ナフコ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	2,631	3,390	3.8
	FS-11	ケーズデンキ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,487	1,830	2.1
	OS-1	ケーズデンキ倉敷店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	2,121	2,440	3.0
取得予定資産	KT-4	tonarie 栂・美木多（持分50%）	大和不動産鑑定株式会社	3,496	3,560	5.0
	KS-6	トライアル近江八幡店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,010	1,090	1.5
	KS-7	クスリのアオキ斑鳩店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	711	①702 ②27	1.0
	KS-8	ドラッグユタカ向日上植野店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	460	477	0.7
	KS-9	ウエルシア尼崎武庫元町店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	565	577	0.8
	KS-10	ココカラファイン寝屋川公園店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	702	716	1.0
	KS-11	ENEOS伊川谷SS店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	530	531	0.8
	KS-12	ゲオ彦根高宮店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	300	306	0.4
	OT-1	シュロアモール長嶺	JLL森井鑑定株式会社	4,600	4,640	6.6
	OT-2	フジグランナタリー	大和不動産鑑定株式会社	3,950	4,070	5.7
	OS-2	ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,300	1,330	1.9
	ポートフォリオ合計		－	69,604	74,922	100.0

（注１）「取得（予定）価格」には、各保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「取得（予定）価格」の合計が、全体の合計と一致しない場合があります。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

（注２）取得予定資産に係る鑑定評価の価格時点は、2021年５月31日ですが、取得済資産の価格時点は2021年１月31日です。価格の合計は、鑑定評価書の金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、価格の合計が、ポートフォリオの合計と一致しない場合があります。

（注３）「投資比率」には取得（予定）価格の合計に占める各保有資産の取得（予定）価格の割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」割合の合計が、「合計」欄に記載の比率と一致しない場合があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようにお願いいたします。