エスコンジャパンリート投資法人

2019年２月13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　　笹木　集
TEL：03-6853-6161

国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ

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、2018年12月25日に提出した有価証券届出書に記載の不動産信託受益権のうち、下記22物件（以下「取得資産」といい、本日までに取得済みである下記３物件の取得済資産と併せて「本上場時取得資産」といいます。）の取得を完了しましたので、お知らせいたします。

なお、かかる取得資産の取得先のうち、株式会社日本エスコンは、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、2018年12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ています。また、株式会社日本エスコン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	取得価格（百万円）（注１）
取得資産	あすみが丘ブランニューモール（あすみが丘(底地)を含む）	千葉県千葉市	3,200
	西白井駅前プラザ	千葉県白井市	451
	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	千葉県千葉市	2,710
	ニトリ土浦店（底地）	茨城県土浦市	999
	ニトリ今市店（底地）	栃木県日光市	363
	tonarie清和台	兵庫県川西市	3,290
	ケーズデンキ西神戸店（底地）	兵庫県神戸市	2,133
	山陽マルナカ水谷店（底地）	兵庫県神戸市	1,430
	TSUTAYA堺南店（底地）	大阪府堺市	946
	パレマルシェ西春	愛知県北名古屋市	4,610

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

	物件名称	所在地	取得価格（百万円）（注１）
	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	三重県名張市	477
	ミスターマックス春日（底地）	福岡県春日市	3,387
	ユニクロ春日(底地)	福岡県春日市	595
	Avail.しまむら春日(底地)	福岡県春日市	863
	au-SoftBank春日(底地)	福岡県春日市	143
	くら寿司春日(底地)	福岡県春日市	261
	ドコモショップ春日(底地)	福岡県春日市	160
	こんぴら丸春日(底地)	福岡県春日市	236
	ワンカルビ春日(底地)	福岡県春日市	236
	資さん春日(底地)	福岡県春日市	401
	ナフコ春日(底地)	福岡県春日市	2,631
	ケーズデンキ春日(底地)	福岡県春日市	1,487
	取得資産合計（22 物件）	－	31,016
取得済資産	tonarie 南千里	大阪府吹田市	7,200
	ラ・ムー北津守店（底地）	大阪府大阪市	1,270
	ケーズデンキ倉敷店（底地）	岡山県倉敷市	2,121
	取得済資産合計（3 物件）	－	10,591
合計（25 物件）		－	41,607

（注１）「取得価格」は、本上場時取得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。

（１）　売買契約締結日　2018 年 12 月 20 日及び 2018 年 12 月 25 日
（２）　取得日　2019 年２月 13 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　2018 年 12 月 25 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及び借入金（注１）
（５）　決済方法　引渡時に全額支払

（注１）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「資金の借入れ実行に関するお知らせ」をご参照ください。
（注２）上記（１）ないし（５）は、取得資産に係る概要を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

２．本上場時取得資産の内容

以下の表は、各本上場時取得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、2018 年６月 30 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、2018 年６月 30 日現在での本上場時取得資産の種類を記載しています。

・「取得価格」は、本上場時取得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（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 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、本上場時取得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、本上場時取得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。

・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、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、本上場時取得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、本上場時取得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、本上場時取得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を記載しています。なお、「マスターリース種別」には、本上場時取得資産についての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、本上場時取得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、当該本上場時取得資産について、特に記載のない限り、2018 年６月 30 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、2018 年６月 30 日現在における本上場時取得資産に係る建物（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、2018 年６月 30 日現在における本上場時取得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、本上場時取得資産が底地でない場合には、2018 年６月 30 日現在における本上場時取得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、本上場時取得資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

ントの総数を記載しています。
・「賃貸可能面積」は、2018 年６月 30 日現在における本上場時取得資産に係る建物（底地の場合には、当該底地）の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
・「賃貸面積」は、2018 年６月 30 日現在において、本上場時取得資産に係る建物（底地の場合には、当該底地）の賃貸可能面積のうち、実際に賃貸が行われている面積を記載しています。
・「契約期間」は、2018 年６月 30 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、2018 年６月 30 日現在における本上場時取得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、2018 年６月 30 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、2018 年６月 30 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、2018 年６月 30 日現在における本上場時取得資産に係る建物（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、2018 年６月 30 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 2018 年 12 月 25 日に提出した有価証券届出書「第二部　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／⑧　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。

ｄ．「特記事項」に関する説明
・「特記事項」は、本日現在における本上場時取得資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、本上場時取得資産の評価額、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．「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たる鑑定機関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。

ｆ．「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、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト、株式会社ジオ・アカマツ作成の「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、本上場時取得資産の基本的性格、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

tonarie南千里			物件番号	KT-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	取得年月日		2017年12月１日	
			取得価格		7,200百万円	
土地	所在地	大阪府吹田市津雲台一丁目20番３他３筆	建物	建築時期	（商業棟）2004年11月19日 （駐車場棟）2004年10月７日	
	住居表示	大阪府吹田市津雲台１丁目１番30号				
	面積	13,980.17㎡		構造・階数	（商業棟）鉄骨造陸屋根２階建 １： 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建(付属建物) ２： 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建(付属建物) ３： 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建(付属建物) （駐車場棟）鉄骨造陸屋根３階建	
	用途地域	商業地域		延床面積	（商業棟）10,056.71㎡ １： 43.50㎡ ２： 13.50㎡ ３： 62.51㎡ （駐車場棟）6,649.80㎡	
	建ぺい率	80%		用途	（商業棟）店舗 １： 物置 ２： 物置 ３： 休憩所・店舗 （駐車場棟）駐車場	
	容積率	400%				
	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		エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社 他44テナント(注１)	総賃貸可能面積		7,535.16㎡	
契約形態／テナント数		定期建物賃貸借契約／45	総賃貸面積		7,535.16㎡	
契約期間		2004年12月１日から2024年11月30日（エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社）	月額賃料 （共益費込）		６百万円（エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社） 29百万円(施設全体（エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社含む）)	
稼働率		100.0%(注２)	敷金・保証金		66百万円（エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社） 269百万円(施設全体（エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社含む）)	
賃料改定		エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社 月額賃料は、2007年12月１日から７年間据え置き、８年経過時において、賃貸人又は賃借人が相手方に対して賃料の改定を申し入れた場合には、賃貸人及び賃借人は賃料改定の協議を行うものとされています。 前記にかかわらず、土地建物価格の変動、公租公課の増減その他経済事情の変動により、賃貸人又は賃借人が相手方に対して賃料の改定を申し入れた場合には、賃貸人及び賃借人は別途賃料改定の協議を行うものとされています。				
契約更新		エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社 期間満了時においても本契約は更新されません。				
中途解約		エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社 本契約は、原則として中途解約できません。前記にかかわらず、賃借人が６ヶ月前までに書面により賃貸人に対して通知し、賃借人において本契約を継続し難い合理的な事情が生じたと賃貸人が承認し、賃貸人及び賃借人が合意した場合は、本契約を中途解約することができます。この場合、賃借人は６ヶ月前の通知に代えて、６ヶ月分の賃料を賃貸人に支払うことにより、即時に解約することができます。				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

	賃借人の都合により本契約を中途解約する場合、賃借人は、敷金相当額及び保証金残高（解約日現在）相当額を違約金として賃貸人に支払うものとし、この違約金の支払いは、賃貸人に預託している敷金、保証金を充当するものとされています。 賃借人が代替テナントを賃貸人に紹介し、当該テナントが本物件に入居した場合、賃貸人は賃借人から預託された保証金及び敷金を上限として、当該テナントが賃貸人に預託する保証金残高（解約日現在）及び敷金相当額を、当該テナント入居後１ヶ月以内に賃借人に返還するものとされています。
本テナント選定基準の充足状況	
2018年12月25日現在において、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	
該当事項はありません。	

（注１）主な賃借人と、他テナント数を記載しています。
（注２）商業棟全体の稼働率です。

物件の特徴
・商圏人口 2015 年（2010 年）は、１㎞圏 41.2 千人（35.6 千人）、２㎞圏 157.2 千人（149.9 千人）、３㎞圏 347.2 千人（332.1 千人）と各商圏とも増加しています。 ・吹田市の人口は 2018 年（2012 年）は、370.5 千人（349.8 千人）と６年間で 5.9%増加しています。人口構成は、60 代 11.4%、30 代 13.0%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。 ・吹田市の世帯数は、2018 年（2012 年）169,954 世帯（155,319 世帯）と６年間で 9.4%増加しています。 ・「阪急梅田」駅から乗車約 25 分程度の吹田市の北部、阪急千里線「南千里」駅からデッキにて直結するネイバーフッド型の商業施設です。 ・北大阪急行電鉄「桃山台」駅も西側約１㎞の距離にあり、鉄道駅の利便性の高いエリアが足元商圏となります。 ・北東約２㎞に千里万博公園があるのをはじめ、公園、緑豊かな良好な環境から四方に住宅地が広がっています。高所得層の割合も高く、大阪北摂エリアの典型的な郊外住宅地で人気も高いです。周辺では新築マンションの建設も継続しており、魅力的なマーケットパワーを有しています。 ・当施設を含む一角は千里ニュータウンプラザ（市立図書館、市民センターなど）や基幹病院なども集積し、地域の中核機能を持ちます。 ・足元の１㎞圏の所得分布は全国平均に近く、標準的な商圏です。２㎞圏・３㎞圏まで拡大すると、年収 1,000 万円以上の世帯が１割を占めており、恵まれたマーケットとなります。 ・賃借人である「エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社」は、東証第１部上場企業であり、連結子会社に株式会社阪急阪神百貨店、株式会社阪急オアシス、イズミヤ株式会社等を有し、2018 年３月期時点で売上高 9,218 億円、資本金 177 億円、従業員(就業人員)は 8,868 名です（以上、連結指標）。 ・「株式会社阪急オアシス」は、年間売上高 1,238 億円（2018 年３月）、78 店舗（2018 年３月）を展開しており、当施設の店舗売上は上位となっています。

（注）株式会社阪急オアシスの記載内容は、エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社の 2018 年３月期有価証券報告書及び決算説明資料に基づきます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

ラ・ムー北津守店（底地）			物件番号	KS-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（注）	取得年月日		2017年12月１日	
			取得価格		1,270百万円	
土地	所在地	大阪府大阪市西成区北津守二丁目48番１他１筆	建物	建築時期	2017年７月10日	
	住居表示	大阪府大阪市西成区北津守２丁目４番７号				
	面積	11,677.03㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	第２種住居地域、一部準住居地域		延床面積	2,826.48㎡	
	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	
賃貸借の状況						
賃借人名		大黒天物産株式会社	賃貸可能面積		11,677.03㎡	
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		11,677.03㎡	
契約期間		2016年12月26日より2046年12月24日	月額賃料（共益費込）		６百万円	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		63百万円	
賃料改定		土地の引渡日満５ヶ年経過毎に社会的行政的又は経済的な諸般の事情、並びに近隣又は類似地域における賃料の水準等を併せて考慮し、賃貸人賃借人協議の上増減改定できるものとし、以後も満５ヶ年経過毎に同様とされています。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		６ヶ月前の事前通知にて解約することができます。但し、賃貸借開始日から15年未満は解約することができません。賃貸借開始日から15年以上20年未満の場合は敷金返還請求権を放棄することにより解約できるものとされています。				
本テナント選定基準の充足状況						
2018年12月25日現在において、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						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

物件の特徴
・当施設のある大阪市西成区は、国道 26 号・国道 43 号などの幹線道路、地下鉄・JR・私鉄が通る交通至便の地です。 ・商工業・庶民的な街として発展しており、近年では海外からのバックパッカーの宿泊地として人気を集めています。 ・当施設の南東側の「天神ノ森」地区は、路線の東側は戸建てが多く立ち並び、隣接する阿倍野区から続く閑静な住宅街エリアが広がっています。 ・当施設は、国道と県道の交差点から至近で車のアクセス利便性は高く、電車利用では南海汐見橋線「木津川」駅より南東へ約

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

100m です。
・当施設２km 以遠の北西側には、国道 25 号（御堂筋）を中心に、百貨店、高級ブランド店、専門店などが集積する大阪市の繁華街が位置しています。
・当施設から１km 圏以遠の北側及び東側に世帯の貼りつきが厚いエリアがあり、東側一帯には、国道 25 号・国道 26 号をはじめ、各鉄道路線網が集中しているため広域まで世帯分布が広がっています。
・３～５km 圏では北東方面の国道 25 号周辺の商業集積エリアを除き、当施設東側一帯に広い範囲で世帯が貼りついています。
・当施設のディスカウント型食品スーパーマーケット「ラ・ムー」を運営する大黒天物産株式会社（東証第１部上場）は年間売上高 1,640 億円（2018 年５月期）、135 店舗（2018 年５月）を展開しています（注）（以上、連結指標）。

（注）株式会社大黒天物産の記載内容は、2018 年５月期有価証券報告書に基づきます。

ケーズデンキ倉敷店（底地）			物件番号	OS-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（注１）	取得年月日		2017年12月１日	
			取得価格		2,121百万円	
土地	所在地	岡山県倉敷市安江字八田井439番１他14筆	建物	建築時期	2016年11月22日	
	住居表示	岡山県倉敷市老松町５丁目626番地１				
	面積	11,433.38㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき３階建	
	用途地域	準工業地域		延床面積	5,889.95㎡	
	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	
賃貸借の状況						
賃借人名		（注２）	賃貸可能面積		11,433.38㎡	
契約形態／テナント数		（注２）／１	賃貸面積		11,433.38㎡	
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						
2018年12月25日現在において、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						
該当事項はありません。						

（注１）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

（注２）賃借人からの同意が得られないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

物件の特徴
・倉敷市の人口は2018年（2012年）は、483.9千人（476.4千人）と６年間で、1.6%増加しています。人口構成は、60代12.8%、30代11.9%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。 ・倉敷市の世帯数は、2018年（2012年）208,502世帯（193,796世帯）と６年間で7.6%増加しています。 ・倉敷市(人口483,901人)は岡山県南部、岡山市の西に隣接する中核市です。中国地方では広島市(1,195,327人)、岡山市(709,188人)に次ぐ人口規模を有します(2017年12月末日時点)。 ・対象地はJR「倉敷」駅から西約1.5km、倉敷市老松町の旧国道２号（国道429号）と県道60号の角地（老松西交差点）に立地します。 ・広域幹線国道の国道２号（岡山バイパス・玉島バイパス）が市中央部を東西に走っており、当施設が面する旧国道２号(国道429号)は当施設付近ではJR山陽本線と並行し、市域を南北方向に結ぶ幹線道路となっています。 ・店舗は地上３階建、ピロティ型建物で、２階が店舗、１階が駐車場となっています。 ・店舗面積4,513㎡で、ケーズデンキ平均（3,684㎡、2016年３月期）より２割程度大型です。 ・駐車台数はピロティ式と平面、第１第３駐車場で計341台。開業は2016年12月でケーズデンキの倉敷市内第１号店になります。 ・建物テナントである「ケーズデンキ(注１)」は、株式会社ケーズホールディングス傘下であり、株式会社ケーズホールディングスは、創業1947年と業歴長く、東証第１部上場企業であり、2018年３月期時点で年間売上高6,791億円、資本金165億48百万円、従業員数（臨時従業員を含みます。）は13,893名です（以上、連結指標)。主に「ケーズデンキ」で全国にて家電量販店を展開しており、2018年３月末日時点の店舗数は、496店舗です（注２)。また、株式会社ケーズホールディングスは、2018年12月25日現在において、外部格付けとしてJCRからA(安定的)の格付けを取得しています。

（注１）ケーズデンキ倉敷店は借地権付建物所有者(非開示)との間の建物賃貸借契約に基づき運営をしています。

（注２）株式会社ケーズホールディングスの記載内容は、2018年３月期有価証券報告書に基づきます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

<table>
<tr><td colspan="2">あすみが丘ブランニューモール</td><td>物件番号</td><td>ST-１</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">取得年月日</td><td colspan="2">2019年２月13日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="2">3,200百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td>所在地</td><td>千葉県千葉市緑区あすみが丘７丁目１番</td><td rowspan="7">建物</td><td rowspan="2">建築時期</td><td colspan="2" rowspan="2">2000年９月22日</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>千葉県千葉市緑区あすみが丘７丁目１番</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>41,288.47㎡
（1,200.03㎡の底地部分を含む）</td><td>構造・階数</td><td colspan="2">鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺３階建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td colspan="2">33,809.94㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80%</td><td rowspan="2">用途</td><td colspan="2" rowspan="2">店舗、遊技場、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 colspan="2">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 colspan="2">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 colspan="2">三菱ＵＦＪ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>株式会社カスミ他25テナント
（注１）</td><td colspan="2">総賃貸可能面積</td><td colspan="2">22,421.69㎡(建物)
1,200.03㎡(底地)</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／21
普通建物賃貸借契約／４
事業用定期借地権設定契約／１（底地）</td><td colspan="2">総賃貸面積</td><td colspan="2">21,718.16㎡(建物)
1,200.03㎡(底地)</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約期間</td><td>建物：2017年８月１日から
2031年８月31日
（株式会社カスミ）
底地：(注２)（株式会社あきんどスシロー）</td><td colspan="2">月額賃料
（共益費込）</td><td colspan="2">５百万円
（株式会社カスミ）
26百万円（施設全体（株式会社カスミ含む））
底地：(注２)
(株式会社あきんどスシロー)</td></tr>
<tr><td colspan="2">稼働率</td><td>建物：96.9%
底地：100.0%</td><td colspan="2">敷金・保証金</td><td colspan="2">24百万円
（株式会社カスミ）
241百万円（施設全体（株式会社カスミ含む））
底地：(注２)
(株式会社あきんどスシロー)</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃料改定</td><td colspan="4">建物：
賃借人は、賃貸人に対して借地借家法第38条第７項の定めに基づき、賃料の減額請求はできません。
賃貸人は、賃借人の売上増加、公租公課の変動、法令の改廃、近隣土地建物賃料、施設の改造又はその他の負担の増加、その他経済・社会情勢の変化等の事由を勘案し、賃借人と協議の上、賃料及び共益費等を改定することができます。(株式会社カスミ)
底地：(注２)（株式会社あきんどスシロー）</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約更新</td><td colspan="4">建物：
本契約は賃貸借期間の満了により終了し、更新することはできません。但し、賃貸人賃借人双方合意の上、新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。(株式会社カスミ)
底地：
賃貸借期間については、一切の更新がなく、建物の再築による期間の延長はできません。(株式会社あきんどスシロー)</td></tr>
<tr><td colspan="2">中途解約</td><td colspan="4">建物：
賃貸借期間中の本契約の解約は原則としてできません。
賃貸借期間開始日より10年経過前に、賃借人が６ヶ月前の予告をもって賃貸人に対し書面による解約の申し入れをしたときは、当該申入れの到達日から６ヶ月の経過により本契約は終了します。但し、賃借人は、賃貸借期間開始日より10年経過時までの残存期間の賃料相当額（共益費等を含む）の違約金を支払うものとされています。
賃貸借期間開始日より10年経過以降に、賃借人が６ヶ月前の予告をもって賃貸人に対し書面による解約の申し入れをしたときは、当該申入れの到達日から６ヶ月の経過により本契約は終了します。
賃借人が解約を申し入れ、かつ賃貸借開始日と賃料・共益費起算日が異なる場合は、賃貸借開始日から賃料・共益費起算日までの賃料相当額（共益費等を含む）を違約金に加算して支払うものとされています。
解約金等の額を超えて賃貸人に損害が生じた場合は、賃借人はその賠償責任を負担します。賃貸人又は</td></tr>
</table>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

	賃借人は、各相手方に対し書面による承諾なくして解約の予告を撤回し、又は解約日を変更することはできません。 賃貸人又は賃借人は、本契約締結より賃貸借期間開始までの期間は、各相手方に対し本契約の解約を申し入れることはできません。(株式会社カスミ) 底地：(注２)(株式会社あきんどスシロー)
本テナント選定基準の充足状況	
2018年12月25日現在において、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	
該当事項はありません。	

(注１) 主な賃借人の名称及び他テナント数を記載しています。

(注２) 賃借人からの同意が得られないため、非開示としています。

物件の特徴
・千葉市緑区の人口は2018年(2012年)は、128.6千人(122.9千人)と６年間で、4.6%増加しています。人口構成は、60代12.0%、30代11.7%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。 ・千葉市緑区の世帯数は、2018年(2012年)53,207世帯(47,802世帯)と６年間で11.3%増加しています。 ・３km圏内の1,000万円以上の世帯年収構成比率が14.2%と、全国平均7.5%の約２倍となっており富裕層が多い地域といえます。 ・当施設の東側(あすみ大通り)と北側の二方に接道があり、あすみ大通りから土気駅前を東西に通る道路を経由して、大網街道と接続しており利便性に優れます。 ・当施設はあすみが丘ニュータウン内に立地する2000年10月に開設したネイバーフッド型の商業施設であり、賃貸面積約30,000㎡(屋外売場を含む)を持つ大型施設で周辺施設を圧倒する規模を有します。土気駅前にはネイバーフッド型ショッピングセンターがあるほか、あすみが丘ニュータウン内には「トウズ」、「SENDO」などの食品スーパーも出店していますが、当施設がタウンセンター的な役割を持っています。 ・株式会社カスミ運営の食品スーパー「カスミ」を核とした、生活必需品を中心に扱う26テナントにて構成されるネイバーフッド型の商業施設です。 ・株式会社カスミは、東証第１部上場のユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス株式会社傘下であり、株式会社マルエツ、マックスバリュ関東株式会社の同グループ。当グループは年間売上高6,775億円(2018年２月期・連結指標)、関東で516店舗を有する(2018年11月16日現在)。 ・当施設の「カスミ」は同社平均の２倍程度の30億円近い売上を持ち、187店舗中(2018年11月16日現在)売上が上位の店舗です。 ・「ファミリーボウル」は、平日においても24レーン(ボウリングレーン)が満杯となる程の盛況ぶりで、地域の皆様の憩いの場となっています。 ・2017年４月には、遊休区画に、新しく賃貸区画を形成し女性向けフィットネスチェーンの「カーブス」を誘致し、地域の皆様の健康維持を担っています。 ・2018年７月には、回転寿司の「スシロー」が駐車場敷地にオープン(株式会社あきんどスシローと事業用定期借地契約を締結)し、より一層、暮らしに密着した施設となっています。

(注) 株式会社カスミの記載内容は、信用調査会社、会社ホームページ、ヒアリング等の情報に基づきます。

西白井駅前プラザ			物件番号	ST-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	取得年月日		2019年２月13日	
			取得価格		451百万円	
土地	所在地	千葉県白井市けやき台１丁目１番１	建物	建築時期	(A棟)2000年４月11日 (B棟)2000年４月11日	
	住居表示	千葉県白井市けやき台１丁目１番４号(A棟)、１丁目１番３号(B棟)				
	面積	2,015.04㎡		構造・階数	(A棟)鉄骨造スレート葺２階建 (B棟)鉄骨造陸屋根２階建	
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	(A棟)239.58㎡ (B棟)778.96㎡	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

	建ぺい率	80%		用途	(A棟)店舗 (B棟)店舗・事務所・教習所
	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		三井住友信託銀行株式会社
賃貸借の状況（注１）					
賃借人名		株式会社マツモトキヨシ他 ３テナント(注２)	総賃貸可能面積		969.72㎡
契約形態／テナント数		普通建物賃貸借契約／４	総賃貸面積		969.72㎡
契約期間		普通建物賃貸借契約　４	総月額賃料 (共益費込)		２百万円
稼働率		100.0%(注３)	総敷金・保証金		44百万円
賃料改定		普通建物賃貸借契約　４			
契約更新		普通建物賃貸借契約　４			
中途解約		普通建物賃貸借契約　４			
本テナント選定基準の充足状況					
2018年12月25日現在において、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					
該当事項はありません。					

（注１）賃貸借の状況は施設全体を表示しています。

（注２）主な賃借人と、他テナント数を記載しています。

（注３）稼働率はA棟とB棟を併せて計算しています。

物件の特徴
・商圏人口2015年（2010年）は、１km圏15.4千人（14.7千人）、２km圏44.6千人（42.9千人）、３km圏103.7千人（102.5千人）、５km圏275.9千人（274.2千人）と各商圏とも増加しています。 ・白井市の人口は2018年（2012年）は、63.7千人（61.2千人）と６年間で4.1%増加しています。人口構成は、60代13.8%、30代11.7%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。 ・商圏内の商業環境は薄く、当施設のメインテナントである「マツモトキヨシ」（東証第１部上場）と大きく競合するドラッグストアは存在しません。また、「餃子の王将」（東証第１部上場）と競合するようなファミリーレストランも、駅前には存在しません。 ・当施設は、「西白井」駅から徒歩１分圏、かつ幹線道路沿いにあり、商業施設として立地面での優位性は高いといえます。 ・近年、商圏人口は継続的に増加傾向にあり、今後も安定性が見込める商圏です。 ・同商圏には、当施設にとって脅威となるようなドラッグストア、ファミリーレストランは存在しておらず、競合環境面からも、安定感のある施設といえます。

ケーズデンキおゆみ野店（底地）			物件番号	SS-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（注１）	取得年月日		2019年２月13日
			取得価格		2,710百万円
土地	所在地	千葉県千葉市緑区おゆみ野中央９丁目19番１	建物	建築時期	2012年２月14日
	住居表示	千葉県千葉市緑区おゆみ野中央９			

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

		丁目19番			
	面積	23,379.50㎡		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建
	用途地域	第２種住居地域		延床面積	8,952.05㎡
	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
賃貸借の状況					
賃借人名		株式会社 ケーズホールディングス	賃貸可能面積		23,379.50㎡
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		23,379.50㎡
契約期間		（注２）	月額賃料 （共益費込）		11百万円
稼働率		100.0%	敷金・保証金		141百万円
賃料改定		３年毎に、公租公課その他費用の増減及び経済情勢等の変動を勘案し協議して決定します。			
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。			
中途解約		定めはありません。			
本テナント選定基準の充足状況					
2018年12月25日現在において、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					
該当事項はありません。					

（注１）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

（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。

物件の特徴
・商圏人口2015年（2010年）は、１km圏15.0千人（13.3千人）、３km圏95.2千人（89.8千人）、５km圏168.8千人（162.9千人）、７km圏291.3千人（288.5千人）と各商圏とも増加しています。 ・千葉市緑区の人口は2018年（2012年）は、128.6千人（122.9千人）と６年間で4.6%増加しています。人口構成は、60代12.0%、30代11.7%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。 ・千葉駅より南東の約10km圏の千葉市緑区おゆみ野中央に立地しており、当施設の西側の「おゆみ野」地区と南側の「ちはら台」地区はニュータウンとして開発されており、戸建居住者の多いエリアが広がっています。 ・最寄駅は当施設北側約2.5kmにJR外房線「鎌取」駅、西側約2.0kmに京成千原線「おゆみ野」駅、南西側約2.0kmに同線「ちはら台」駅がありますが、いずれも直線距離で2.0km以上あるため、当施設へは車利用が中心となっています。当施設は幹線道路につながる生活道路に接道しています。 ・当施設から北西２kmの「おゆみ野」駅、３kmの「学園前」駅など京成千原線沿線やJR外房線「鎌取」駅周辺に世帯分布の厚いエリアがあり、南側１～２kmにはニュータウンとして開発された「ちはら台」があるため、厚い世帯の貼り付きが見られます。 ・当施設の北側を走るJR外房線沿線に一定の世帯分布が広がっており、「誉田」駅、「鎌取」駅周辺には厚い世帯分布があります。 ・当施設は、一層で約6,800㎡の面積があり、40㎡程度のスペースに診断・修理を行うパソコンクリニック(PCデポ)を有します。 ・建物テナントである株式会社ケーズホールディングスは、首都圏にて「ケーズデンキ」の店舗を営業しています。株式会社ケーズホールディングスは、創業1947年と業歴長く、東証第１部上場企業であり、2018年３月期時点で年間売上高6,791億円、資本金165

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

億48百万円、従業員数（臨時従業員を含みます。）は13,893名です（以上、連結指標）。主に「ケーズデンキ」で全国にて家電量販店を展開しており、2018年３月末日時点の店舗数は、496店舗です（注）。また、株式会社ケーズホールディングスは、2018年12月25日現在において、外部格付けとしてJCRからA(安定的)の格付けを取得しています。

（注）株式会社ケーズホールディングスの記載内容は、2018年３月期有価証券報告書に基づきます。

ニトリ土浦店(底地)			物件番号	SS-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（注１）	取得年月日		2019年２月13日	
			取得価格		999百万円	
土地	所在地	茨城県土浦市上高津字沼下340番１他17筆	建物	建築時期	2013年９月25日	
	住居表示	茨城県土浦市上高津360				
	面積	10,312.00㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき３階建・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建(付属建物)	
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	7,848.71㎡ 50.00㎡（付属建物）	
	建ぺい率	80%		用途	店舗・物置(付属建物)	
	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	
賃貸借の状況						
賃借人名		（注２）	賃貸可能面積		10,312.00㎡	
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		10,312.00㎡	
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		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		（注２）				
本テナント選定基準の充足状況						
2018年12月25日現在において、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） （注２）						

（注１）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

（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。

物件の特徴

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

・土浦市の世帯数は、2018年（2012年）65,175世帯（60,494世帯）と６年間で7.7%増加しています。
・国道６号土浦バイパス上高津高架道下交差点から至近に位置し、国道６号土浦バイパスからの視認性は良好です。
・「ニトリ土浦店(注)」は2015年12月に開業し、店舗面積は4,950㎡、ピロティ型の店舗で、２階にホームファッション、３階に家具を展開しています。当施設は、ガラス面や天井高もあり、明るく開放的な店舗です。
・隣接する「イオンモール土浦」は2009年５月に開業したモールタイプの大型ショッピングセンターで、駐車場は、ショッピングセンター棟を取り囲む四方に平面駐車場が配置されており、合計駐車台数は4,800台となります。市内では一番店のポジショニング（位置付け）となっています。
・「ニトリ」の取り扱う商品の85%がプライベートブランド商品のため、同一商品で競合する店舗は少ないと考えられます。また「ニトリ」独自の商品は、リーズナブルな価格帯と機能性、デザイン性等を兼ね備え、クオリティが高く競争力を有しています。

（注）ニトリ土浦店は借地権付建物所有者(非開示)との間の建物賃貸借契約に基づき運営をしています。

<table>
<tr><td colspan="2">ニトリ今市店（底地）</td><td>物件番号</td><td>SS-３</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（注１）</td><td colspan="2">取得年月日</td><td colspan="2">2019年２月13日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="2">363百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td>所在地</td><td>栃木県日光市豊田字芳端
25番１他８筆</td><td rowspan="7">建物</td><td>建築時期</td><td colspan="2">2013年５月７日</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>栃木県日光市豊田25-１</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>面積</td><td>10,236.00㎡</td><td>構造・階数</td><td colspan="2">鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建（付属建物）</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>用途地域の指定のない区域</td><td>延床面積</td><td colspan="2">2,846.73㎡
50.00㎡(付属建物)</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td rowspan="2">用途</td><td colspan="2" rowspan="2">店舗・倉庫(付属建物)</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</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>－</td><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</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>三菱ＵＦＪ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>（注２）</td><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td>10,236.00㎡</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>10,236.00㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約期間</td><td>（注２）</td><td colspan="2">月額賃料
（共益費込）</td><td>（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="2">稼働率</td><td>100.0%</td><td colspan="2">敷金・保証金</td><td>（注２）</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">契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。</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">2018年12月25日現在において、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">（権利関係等）
（注２）</td></tr>
</table>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

（注１）本信託受益権は、底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

（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。

物件の特徴
・日光市の世帯数は、2018年（2012年）36,449世帯（36,146世帯）と６年間で0.8%増加しています。 ・国道461号沿いに立地するロードサイド店で、当施設の南側は大谷川沿いを走る一般道と交差し、南方からの来客者はこの交差点を右折してアクセスすることができ、２つの道路から当施設の敷地駐車場にアプローチできます。国道461号は大谷川を渡ると県道62号、更に国道119号に接道しており、道路アクセスは良好なロケーションです。 ・「ニトリ今市店(注)」は2015年12月に開業し、店舗面積は1,980㎡。宇都宮市内の旗艦店のサテライト的な位置づけといえる店舗です。 ・当施設が接道する国道461号沿いは、至近に「イオン今市店」、「ユニクロ今市店」や北側1.5km程度に「カインズ」、「ベイシア」が核となる「スーパーモール今市」などのロードサイド店舗が集積するエリアです。 ・10km圏の大型店は、食品スーパー、ドラッグストア等の最寄型業態のみで、「ニトリ」と競合性を持つ業態は少ないと考えられます。 ・「ニトリ」の取り扱う商品の85%がプライベートブランド商品のため、同一商品で競合する店舗はないと考えられます。また「ニトリ」独自の商品は、リーズナブルな価格帯と機能性、デザイン性等を兼ね備えたクオリティが高く専門店としての競争力を有しています。

（注）ニトリ今市店は借地権付建物所有者(非開示)との間の建物賃貸借契約に基づき運営をしています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

tonarie清和台			物件番号	KT-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	取得年月日		2019年２月13日	
			取得価格		3,290百万円	
土地	所在地	兵庫県川西市清和台東３丁目１番８	建物	建築時期	(商業棟)2007年11月６日 (銀行棟)1977年10月27日	
	住居表示	兵庫県川西市清和台東３丁目１番８				
	面積	12,405.42㎡		構造・階数	(商業棟)鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根２階建 (銀行棟)鉄筋コンクリート造石綿セメント板葺平家建	
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	(商業棟)11,840.41㎡ (銀行棟)389.90㎡	
	建ぺい率	80%		用途	(商業棟)店舗・駐車場・スポーツセンター (銀行棟)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		株式会社りそな銀行	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社阪急オアシス他30テナント(注１)	総賃貸可能面積		8,806.60㎡	
契約形態／テナント数		定期建物賃貸借契約／28 普通建物賃貸借契約／１ 設置契約／２	総賃貸面積		8,441.01㎡	
契約期間		株式会社阪急オアシス(注２)	月額賃料 (共益費込)		株式会社阪急オアシス (注２) 22百万円(施設全体)	
稼働率		95.8%(注３)	敷金・保証金		株式会社阪急オアシス (注２) 162百万円(施設全体)	
賃料改定		土地建物価格の変動、公租公課の増減その他経済事情の変動により、賃貸人又は賃借人が相手方に対して賃料の改定を申し入れた場合には、賃貸人及び賃借人は、別途賃料改定の協議を行うものとされています。 賃料の改定については、借家借家法第32条の適用がありません。				
契約更新		本契約は期間満了時においても更新されないとされています。また、賃借人は、本契約が更新のない定期建物賃貸借契約であることについて、賃貸人から法第38条第２項に定める書面を交付の上説明を受け、賃借人は当該説明事項を承認したことを確認するとされています。				
中途解約		賃借人は、定期賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。但し、賃借人において本契約を継続し難い合理的な事情が生じたと賃貸人が承認し、賃貸人及び賃借人が合意した場合には、この限りではありません。 上記にかかわらず、賃借人が６ヶ月前までに書面により賃貸人に対して通知し、賃借人において本契約を継続し難い合理的な事情が生じたと賃貸人が承認し、賃貸人及び賃借人が合意した場合は、本契約を中途解約することができます。この場合、賃借人は敷金と同額の金銭を違約金として賃貸人に支払うものとされています。				
本テナント選定基準の充足状況						

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

2018年12月25日現在において、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
該当事項はありません。

（注１）主な賃借人の名称及びその他のテナント数を記載しています。

（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。

（注３）稼働率は商業棟と銀行棟を併せて計算しています

物件の特徴
・川西市の世帯数は、2018年（2012年）69,550世帯（66,588世帯）と６年間で4.4%増加しています。 ・直近で「川西市」の人口は微減傾向ですが、世帯数は増加しています。また、県平均よりも人口の減少率は緩やかで、比較的安定的なマーケットです。 ・また、足元圏は２人及び３人以上世帯の比率が高く、世帯年収も比較的高いことから、商業的にも優良なマーケットといえます。 ・３㎞圏内の商業環境は薄い中、当施設は最大規模施設でもあるため、足元商圏から高い支持率を獲得していると考えられます。 ・６つの医療機関をはじめとする「暮らし密着型」の性格が極めて強い業種構成であり、競合性の高い施設は存在しません。 ・商圏の人口・世帯数は安定性があり、また世帯人数や世帯年収からも優良なマーケットと評価できます。 ・清和台ニュータウンの中心に位置する食品スーパー「阪急オアシス」を核とし、６つの医療機関、100円ショップの「キャンドゥ」など、生活必需品を中心に扱う店舗、スポーツクラブ、保育園、学習塾など31テナントにて構成されるネイバーフッド型の商業施設です。 ・その他、介護サービスや音楽教室なども入っており、「暮らし密着型」の性格が強い施設で、実質的な競合も薄い環境にあることから、当施設では今後も安定的な営業が見込まれます。 ・「阪急オアシス」を有する「株式会社阪急オアシス」（注）の親会社である「エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社」は、東証第１部上場企業であり、連結子会社に株式会社阪急阪神百貨店、株式会社阪急オアシス、イズミヤ株式会社等を有し、2018年３月期時点で売上高9,218億円、資本金177億円、従業員(就業人員)は8,868名（以上、連結指標）です。 ・「株式会社阪急オアシス」は、年間売上高1,238億円（2018年３月）、78店舗（2018年３月）を展開しており、当施設の店舗売上は上位となっています。

（注）株式会社阪急オアシスの記載内容は、エイチ・ツー・オーリテイリング株式会社の2018年３月期有価証券報告書及び決算説明資料に基づきます。

ケーズデンキ西神戸店（底地）			物件番号	KS-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（注１）	取得年月日		2019年２月13日	
			取得価格		2,133百万円	
土地	所在地	兵庫県神戸市西区王塚台 ７丁目122番	建物	建築時期	2016年２月22日	
	住居表示	兵庫県神戸市西区王塚台 ７丁目131-１				
	面積	9,787.68㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき ２階建	
	用途地域	第2種住居地域 準住居地域		延床面積	6,858.74㎡	
	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	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

賃貸借の状況			
賃借人名	株式会社関西ケーズデンキ	賃貸可能面積	9,787.68㎡
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	9,787.68㎡
契約期間	（注２）	月額賃料 （共益費込）	10百万円
稼働率	100.0％	敷金・保証金	62百万円
賃料改定	公租公課の増減あるいは土地の価格の上昇若しくは低下、その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して著しく不相当となったときは、賃料の増減を協議し解決するとされています。		
契約更新	契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。		
中途解約	営業開始日から10年間は、解約できません。以降は敷金返還請求権を放棄することで、解約ができます。この場合、申出のあった翌月末に賃貸借契約は終了します。		
本テナント選定基準の充足状況			
2018年12月25日現在において、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			
該当事項はありません。			

（注１）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

（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。

物件の特徴
・神戸市西区の世帯数は、2018年（2012年）105,386世帯（99,860世帯）と６年間で5.5％増加しています。 ・国道175号に面したロードサイド立地であり、自動車でのアクセス性は良好です。当施設の周辺の各国道沿いには、大型物販店やロードサイド型飲食店が数多く位置し、ロードサイド商業エリアとして認知度が高いエリアです。国道175号は神戸市西区と明石市を南北に走り、東西に走る幹線道路である県道21号、国道２号と連動しています。当施設は、第二神明高速道路の玉津インターから約1.5km、大蔵谷インターからも約４kmの距離に位置し、広域からのスムーズなアクセスが可能です。 ・当施設へは国道175号からと他道からの計２箇所の入庫・出庫が可能であり、進入口の視認性もよく、分かりやすいため自動車の入出庫がスムーズに行えます。１階と建物西側に206台（大規模小売店舗立地法届出台数）の駐車場（ピロティ式）と、１階東側に30台の駐輪場を備えています。 ・持家世帯比率が神戸市西区で68.1％、明石市で67.3％と全国平均の61.9％と比較して高いエリアです。３～４人世帯が全国平均より高いエリアであることから、郊外の住宅地の特色を有します。 ・賃借人である「株式会社関西ケーズデンキ」は、株式会社ケーズホールディングスの連結子会社で、主に関西地方で「ケーズデンキ」の店舗を営業しています。株式会社ケーズホールディングスは、創業1947年と業歴長く、東証第１部上場企業であり、2018年３月期時点で年間売上高6,791億円、資本金165億48百万円、従業員数（臨時従業員を含みます。）は13,893名です（以上、連結指標）。主に「ケーズデンキ」で全国にて家電量販店を展開しており、2018年３月末日時点の店舗数は、496店舗です（注）。また、株式会社ケーズホールディングスは、2018年12月25日現在において、外部格付けとしてJCRからA(安定的)の格付けを取得しています。

（注）株式会社ケーズホールディングスの記載内容は、2018年３月期有価証券報告書に基づきます

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

山陽マルナカ水谷店(底地)			物件番号	KS-３	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）	取得年月日		2019年２月13日	
			取得価格		1,430百万円	
土地	所在地	兵庫県神戸市西区水谷２丁目23番１	建物	建築時期	2018年４月３日	
	住居表示	兵庫県神戸市西区水谷２丁目23-55				
	面積	9,610.80㎡		構造・階数	鉄骨造陸屋根２階建	
	用途地域	第１種住居地域		延床面積	2,996.05㎡	
	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	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社山陽マルナカ	賃貸可能面積		9,610.80㎡	
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		9,610.80㎡	
契約期間		2018年４月18日から2038年４月17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		３ヶ年毎協議の上改定することができます。但し、その期間中も諸般の経済情勢の変化、周辺の地代相場の変化、公租公課の変化が著しくある場合、協議の上、改定ができます。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		開店日より満12年間は解約できません。開店日より満12年経過以降については、12ヶ月前までに通知することにより解約ができます。満12年以内の解約は敷金返還請求権の放棄とともに、中途解約不可期間満了までの残存期間の賃料総額を、違約金として支払うものとされています。				
本テナント選定基準の充足状況						
2018年12月25日現在において、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） 本物件の賃借人との間で、本物件の所有者が土地（底地）をその関係会社以外に対して譲渡する場合、他に優先して当該賃借人と譲渡につき協議する旨合意されています。なお、賃借人の事業と競合する事業を営む者への譲渡は行えないものとされています。						

（注１）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

（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。

物件の特徴
・神戸市西区の世帯数は、2018年（2012年）105,386世帯（99,860世帯）と６年間で5.5%増加しています。 ・当施設は、県道52号と一般道路が交差する三つ又交差点の角地から至近に位置しています。本県道は、南側のJR「明石」駅周辺

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

から北東側へ抜ける幹線道路であり、国道175号と共に、商圏の南北方向において重要な役割を果たす道路です。
・東西方向の幹線道路としては、実質的な商圏と見られる３㎞圏内では、南側1.5㎞圏を県道21号が通っています。また、当施設の北側では東西方向の幹線道路は無いものの、「第二神明道路」下の生活道路を経由して当施設までアクセスが可能であり、商圏内の各方面から当施設へのアクセスルートは確保されています。
・ボリュームこそ大きくありませんが、SM（スーパーマーケット）にとって最も重要な足元圏を中心に、５㎞圏までの各商圏で人口が増加傾向にあります。購買意欲も高いファミリー世帯、比較的高所得世帯の比率も高く、優良なマーケットといえます。
・１㎞圏内にもSM（スーパーマーケット）の出店は無く、商圏内に営業を脅かす強力な競合店も存在しません。ドミナント出店による「山陽マルナカ」のブランド力の熟成に加え、店舗の品揃えや価格、店舗オペレーションにも安定感があり、当商圏においては十分競争力を有しています。
・当施設は、商圏内で重要な役割を担う幹線道路から近く、十分な駐車台数を有しています。
・テナントである「山陽マルナカ」は、株式会社山陽マルナカが運営するスーパーマーケットであり、同社は2018年12月25日現在においてイオン株式会社(東証第１部上場)の完全子会社です。1987年設立と業歴長く、2017年２月期時点で年間売上高1,200億円、2018年２月時点で資本金25百万円、従業員数は7,414名です。中国地方及び近畿地方を中心に2018年２月時点で76店舗のスーパーマーケットを展開しており、最も出店の多い岡山地区では54店舗を運営しています（注)。

(注)株式会社山陽マルナカの記載内容は､2018年８月15日時点の同社ホームページにおける会社概要に記載の情報に基づきます。

<table>
<tr><td colspan="3">TSUTAYA堺南店（底地）</td><td>物件番号</td><td>KS-４</td><td>用途</td><td>商業</td></tr>
<tr><td colspan="7">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（注）</td><td colspan="2">取得年月日</td><td colspan="2">2019年２月13日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="2">946百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td>所在地</td><td>大阪府堺市堺区大仙西町６丁184番１</td><td rowspan="7">建物</td><td rowspan="2">建築時期</td><td colspan="2" rowspan="2">2006年７月28日
2006年８月17日</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>大阪府堺市堺区大仙西町６-184-１</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>4,406.04㎡</td><td>構造・階数</td><td colspan="2">鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td><td>延床面積</td><td colspan="2">1,648.59㎡・175.80㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td rowspan="2">用途</td><td colspan="2" rowspan="2">店舗</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</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>－</td><td colspan="2">マスターリース種別</td><td colspan="2">－</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 colspan="2">株式会社りそな銀行</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借の状況</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃借人名</td><td>株式会社大誠堂</td><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="2">4,406.04㎡</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">4,406.04㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約期間</td><td>2006年１月31日から2026年１月30日</td><td colspan="2">月額賃料
（共益費込）</td><td colspan="2">３百万円</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">29百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃料改定</td><td colspan="5">賃貸借開始日以降３年毎に、公租公課その他費用の増減、その他経済情勢等の変動又は近隣の賃料相場等考慮し協議の上決定するとされています。</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約更新</td><td colspan="5">契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="2">中途解約</td><td colspan="5">2016年３月末日以降、解約希望日の12ヶ月以上前に申し入れを行うことで、解約条件を協議の上、合意に至った場合には解約ができます。</td></tr>
<tr><td colspan="7">本テナント選定基準の充足状況</td></tr>
</table>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

2018年12月25日現在において、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
該当事項はありません。

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません

物件の特徴
・堺市堺区の世帯数は、2018年（2012年）75,692世帯（70,383世帯）と６年間で7.5%増加しています。 ・片側二車線の生活幹線道路である府道30号沿いに立地し、周辺にはスーパーや飲食店など多くの商業店舗が出店し、一定の商業集積を形成しています。 ・南側隣接地の「ニトリ」、敷地内の「ローソン」の建物がいずれも奥側にセットバックして配置されていることで、南側方面からのアクセスにおいては「TSUTAYA」の視認性は良好です。また、駐車場へは直線的に入庫できるためアクセス性も良く、至近の交差点を経由（右折）して南側から駐車場へ入庫することができます。 ・「TSUTAYA」部分と「ローソン」部分とで、駐車場へ２つの動線が確保されており、スムーズな駐車場入庫が可能です。 ・収容90台（コンビニ部分を含めると約100台）の駐車場を擁しており、20～40台程度の収容に留まる周辺の「ゲオ」や「TSUTAYA」他店と比較すると、駐車場収容台数における優位性は高く、南側が入出庫兼用、西側が出口専用であり、出庫も二手から可能になっています。 ・テナントである株式会社大誠堂は、TSUTAYAのフランチャイジーであり、株式会社TSUTAYAの持分法適用会社です。 ・TSUTAYAは音楽・映像ソフトのレンタル店として日本最大手のチェーン店です。 ・当施設は、スポンサーが保有する「ライフ大仙店（底地）」（優先買取権付与物件）に隣接

パレマルシェ西春			物件番号	TT-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	取得年月日		2019年２月13日	
			取得価格		4,610百万円	
土地	所在地	愛知県北名古屋市鹿田若宮3926番９他５筆	建物	建築時期	1994年９月27日	
	住居表示	愛知県北名古屋市鹿田若宮3926番地10				
	面積	11,474.85㎡		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根13階建	
	用途地域	第２種住居地域		延床面積	47,179.93㎡	
	建ぺい率	60%		用途	店舗・駐車場・共同住宅	
	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		株式会社オークワ 他51件（注１）	総賃貸可能面積		26,433.55㎡	
契約形態／テナント数		普通建物賃貸借契約／52	総賃貸面積		26,163.51㎡	
契約期間		株式会社オークワ（注２）	月額賃料（共益費込）		株式会社オークワ（注２） 18百万円（施設全体）	
稼働率		98.9%（注３）	敷金・保証金		株式会社オークワ（注２） 71百万円（施設全体）	
賃料改定		（株式会社オークワ）（注２）				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

契約更新	（株式会社オークワ）（注２）
中途解約	（株式会社オークワ）（注２）
本テナント選定基準の充足状況	
2018年12月25日現在において、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） （株式会社オークワ）（注２）	

（注１）主な賃借人の名称及びその他のテナント数を記載しています。

（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。

（注３）稼働率は商業棟と住宅棟を併せて計算しています。

物件の特徴
・北名古屋市の人口は2018年（2012年）は、85.6千人（81.1千人）と６年間で5.5％増加しています。人口構成は、60代10.8％、30代13.4％とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。 ・北名古屋市の世帯数は、2018年（2012年）36,080世帯（32,391世帯）と６年間で11.4％増加しています。 ・名古屋鉄道「西春」駅の改札口から連絡通路が直結する利便性は極めて高く、かつ、473台（大規模小売店舗立地法届出台数）の大型駐車場を完備しています。 ・地方都市の郊外としては肥沃な人口ボリュームを擁し、直近でも人口増加が見込まれており、マーケットとしての高い安定性を維持しています。 ・当施設の主要テナントの１社である株式会社オークワは、創業1938年と業歴長く、東証第１部上場企業であり、年間売上高2,595億円、資本金141億17百万円、従業員数は、社員1,944名、パートタイマー8,293名です（2018年２月期・連結指標）。主に「オークワ」、「ヒラマツ」ブランドでスーパーマーケットを展開しており、同時点で近畿圏及び中京圏を中心に「オークワ」161店舗（「パレマルシェ」11店舗を含みます。）、「ヒラマツ」10店舗の合計171店舗を展開しています（注）。 ・周辺には、強力な競合となるSM（スーパーマーケット）又はGMS（ゼネラルマーチャンダイズストア）、百貨店は存在しない環境です。 ・当施設では、「名鉄コミュニティサロン西春」が運営されており、地域住民にとってのコミュニティ機能を有する施設であり、今後は集客・販促活動の充実に加え、集客力の高い専門店の導入により、さらに利便性の高い暮らし密着型商業施設になることが期待されます。

（注）株式会社オークワの記載内容は、2018年２月期有価証券報告書に記載の情報に基づきます。また、店舗数については、株式会社オークワの2018年２月期事業報告に基づき記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）			物件番号	TS-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（注１）	取得年月日		2019年２月13日	
			取得価格		477百万円	
土地	所在地	三重県名張市桔梗が丘七番町三街区1813番８他１筆	建物	建築時期	1991年４月８日 1998年11月24日 1999年10月５日	
	住居表示	三重県名張市桔梗が丘七番町三街区1813-８				
	面積	9,025.86㎡		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	用途地域	第２種住居地域、第１種低層住居専用地域		延床面積	1,988.76㎡ 457.78㎡ 165㎡	
	建ぺい率	60%・50%		用途	店舗 店舗 店舗	
	容積率	200%・100%				
	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	
賃貸借の状況						
賃借人名		マックスバリュ中部株式会社	賃貸可能面積		9,025.88㎡	
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		9,025.88㎡	
契約期間		2016年２月29日から2036年２月28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		当初契約日から５年間は変更ありません。５年経過後は大幅な経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、双方が改定が必要と判断した場合、協議の上改定することができます。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		契約開始日から10年間は解約はできません。満10ヶ年間経過以降は12ヶ月前までの通知により解約ができます。				
本テナント選定基準の充足状況						
2018年12月25日現在において、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） 本物件の賃借人との間で、本物件の所有者が土地（底地）を他へ譲渡する場合、他に優先して当該賃借人に通知し一定期間協議する旨合意されています。						

（注１）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

（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。

物件の特徴
・名張市の世帯数は、2018年（2012年）33,727世帯（32,451世帯）６年間で3.9%と増加しています。 ・名張市の中心部に位置し、国道165号に面したロードサイド立地物件です。ニュータウン開発の「桔梗が丘」に位置しており、後

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

背地に住宅街を擁する好立地です。前面道路の国道165号からの視認性も良く、出入口が２ヵ所設けられており利便性の高い施設です。
・店舗構成は、スーパーマーケット、ドラッグストア、スポーツジム、ATM等となっており、日常利便型施設に特化している物件です。
・国道165号に面して利便性の高い場所であり、ニュータウンエリアの中心としての役割を果たしています。
・食品スーパーを運営するマックスバリュ中部株式会社（イオングループ連結子会社）（注）は、年間売上高1,738億円(2018年２月期・連結指標)、117店舗（2018年２月・国内店舗数）を展開しています。

（注）マックスバリュ中部株式会社の記載内容は、2018年２月期有価証券報告書及び信用調査会社、会社ホームページ、ヒアリング等の情報に基づきます。

<table>
<tr><td colspan="2">ミスターマックス春日（底地）</td><td>物件番号</td><td>FS-１</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（注１）</td><td colspan="2">取得年月日</td><td colspan="2">2019年２月13日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="2">3,387百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="8">土地</td><td>所在地</td><td>福岡県春日市星見ヶ丘４丁目
１番他８筆</td><td rowspan="8">建物</td><td>建築時期</td><td colspan="2">2010年10月29日
2010年10月29日
2010年12月14日</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>福岡県春日市星見ヶ丘４丁目７</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>38,113.27㎡</td><td>構造・階数</td><td colspan="2">鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき
平家建
鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき
平家建
鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域</td><td>延床面積</td><td colspan="2">11,642.33㎡
792.00㎡
440.42㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80%</td><td rowspan="2">用途</td><td colspan="2" rowspan="2">店舗・店舗・店舗</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</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>－</td><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</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>株式会社りそな銀行</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の状況</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃借人名</td><td>株式会社ミスターマックス・ホールディングス</td><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td>38,113.27㎡</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>38,113.27㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約期間</td><td>（注２）</td><td colspan="2">月額賃料
（共益費込）</td><td>14百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">稼働率</td><td>100.0%</td><td colspan="2">敷金・保証金</td><td>84百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃料改定</td><td colspan="4">店舗開店日より３年を経過する毎に公租公課の増減、経済事情の変動、近隣賃料相場を勘案し、協議の上改定ができます。</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約更新</td><td colspan="4">契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。</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">2018年12月25日現在において、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>
</table>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

該当事項はありません。

（注１）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

（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。

物件の特徴
・本物件は、福岡市中心部から南約10㎞、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。 ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。 ・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。 ・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側１車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。 ・「ミスターマックス」は、敷地面積38,113.27㎡、延床面積12,874.75㎡、店舗面積9,424㎡、駐車台数は527台(大規模小売店舗立地法届出台数)であり、日用雑貨、医療品、衣料、家電、玩具、スポーツ用品、インテリア、ペット用品、生鮮食品を扱うスーパーセンター業態として周辺エリア内で一番店のポジショニングを確立しています。スーパーセンター業態の九州第１号店です。 ・商圏人口2015年（2010年）は、３㎞圏125.9千人（122.5千人）、５㎞圏347.7千人（338.0千人）、８㎞圏706.6千人（685.9千人）と各商圏とも増加しています。 ・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と６年間で3.0%増加しています。人口構成は、60代12.5%、30代12.1%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。 ・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と６年間で8.1%増加しています。 ・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100)にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。 ・若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱えています。 ・株式会社ミスターマックス・ホールディングス（東証第１部上場）（注）は、年間売上高1,137億円（2018年２月期・連結指標)、58店舗（2018年７月）を展開しており、当施設の店舗売上は平均の20億円程度を大きく上回り、58店舗中上位にランクされています。

（注）株式会社ミスターマックス・ホールディングスの記載内容は、2018年２月期有価証券報告書及び信用調査会社、会社ホームページ、ヒアリング等の情報に基づきます。

<table>
<tr><td colspan="2">ユニクロ春日（底地）</td><td>物件番号</td><td>FS-２</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（注）</td><td colspan="2">取得年月日</td><td colspan="2">2019年２月13日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="2">595百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td>所在地</td><td>福岡県春日市星見ヶ丘１丁目
80番他５筆</td><td rowspan="7">建物</td><td rowspan="2">建築時期</td><td colspan="2">2012年10月19日</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>福岡県春日市星見ヶ丘１丁目80</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>5,426.59㎡</td><td>構造・階数</td><td colspan="2">鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき
平家建・コンクリートブロック造陸屋根平家建(付属建物)</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第２種住居地域</td><td>延床面積</td><td colspan="2">1,839.76㎡
15.93㎡(付属建物)</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td rowspan="2">用途</td><td colspan="2" rowspan="2">店舗・物置(付属建物)</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</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>－</td><td colspan="2">マスターリース種別</td><td colspan="2">－</td></tr>
</table>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

PM会社	株式会社エスコンプロパティ	信託受託者	株式会社りそな銀行
賃貸借の状況			
賃借人名	三菱ＵＦＪリース株式会社	賃貸可能面積	5,426.59㎡
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	5,426.59㎡
契約期間	2012年11月16日から2032年11月15日	月額賃料 （共益費込）	２百万円
稼働率	100.0％	敷金・保証金	10百万円
賃料改定	賃貸借開始日より３年を経過する毎に公租公課の増減、経済事情の変動等を勘案し協議の上改定することができます。		
契約更新	契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。		
中途解約	６ヶ月以上前の予告期間をおいた上、解約ができます。		
本テナント選定基準の充足状況			
2018年12月25日現在において、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			
該当事項はありません。			

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

物件の特徴
・本物件は、福岡市中心部から南約10㎞、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。 ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。 ・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。 ・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側１車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。 ・「ユニクロ(注)」は、敷地面積5,426.59㎡、延床面積1,855.69㎡、店舗面積1,500㎡。駐車台数は109台(大規模小売店舗立地法届出台数)で、十分な台数を確保していますが、土日の繁忙期には駐車場が満車となります。 ・商圏人口2015年（2010年）は、3㎞圏125.9千人（122.5千人）、5㎞圏347.7千人（338.0千人）、8㎞圏706.6千人（685.8千人）と各商圏とも増加しています。 ・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と６年間で3.0％増加しています。人口構成は、60代12.5％、30代12.1％とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。 ・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と６年間で8.1％増加しています。 ・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100)にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。 ・若いファミリー世帯が戸建て・持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱えています。

（注）ユニクロ春日は借地権付建物所有者の三菱ＵＦＪリース株式会社との間の建物賃貸借契約に基づき運営をしています。

Avail．しまむら春日（底地）			物件番号	FS-３	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）	取得年月日		2019年２月13日	
			取得価格		863百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘１丁目78番他１筆	建物	建築時期	2012年11月７日 2017年８月30日	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘１丁目78			
	面積	8,752.57㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	用途地域	第２種住居地域		延床面積	2,657.72㎡・1,088.35㎡
	建ぺい率	60%		用途	店舗・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		株式会社りそな銀行
賃貸借の状況					
賃借人名		株式会社しまむら	賃貸可能面積		8,752.57㎡
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		8,752.57㎡
契約期間		2012年７月11日から2032年７月10日	月額賃料 （共益費込）		３百万円
稼働率		100.0%	敷金・保証金		12百万円
賃料改定		開店日から３年経過ごとに、公租公課、経済情勢の変動等を勘案して双方協議の上、賃料を改定します。			
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。			
中途解約		賃貸借開始日から10年以上経過し、賃借人の営業が困難になった場合、終了の６ヶ月以前に申し出ることによって解約できます。			
本テナント選定基準の充足状況					
2018年12月25日現在において、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					
該当事項はありません。					

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません

物件の特徴
・本物件は、福岡市中心部から南約10km、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。 ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。 ・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。 ・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側１車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。 ・本物件は、実用衣料の「しまむら」とカジュアル衣料の「アベイル」(Avail)、ベビー用品の「バースデイ」の店舗により構成されています。駐車台数は143台(大規模小売店舗立地法届出台数)です。 ・商圏人口2015年（2010年）は、３km圏125.9千人（122.5千人）、５km圏347.7千人（338.0千人）、８km圏706.6千人（685.8千人）と各商圏とも増加しています。 ・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と６年間で3.0%増加しています。人口構成は、60代12.5%、30代12.1%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。 ・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と６年間で8.1%増加しています。 ・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100)にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。 ・若いファミリー世帯が戸建て・持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱えています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

・株式会社しまむら（東証第１部上場）（注）は、年間売上高5,651億円（2018年２月期・連結指標）、2,089店舗（2018年２月・国内店舗数）を展開しており、当施設の店舗売上は、2,089店舗中上位にランクされています。 ・土日の繁忙期には駐車場が満車となります。

（注）株式会社しまむらの記載内容は、2018 年２月期有価証券報告書及び信用調査会社、会社ホームページ、ヒアリング等の情報に基づきます。

au-SoftBank春日（底地）			物件番号	FS-４	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）	取得年月日		2019年２月13日	
			取得価格		143百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘３丁目２番１	建物	建築時期	2013年１月26日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘３丁目２番１				
	面積	1,200.84㎡		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	331.20㎡	
	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		株式会社りそな銀行	
賃貸借の状況						
賃借人名		ダイワロイヤル株式会社	賃貸可能面積		1,200.84㎡	
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		1,200.84㎡	
契約期間		2012年11月12日から2033年１月31日	月額賃料 （共益費込）		0.6百万円	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		３百万円	
賃料改定		土地引渡日から満３ヶ年据え置き、４年目に協議して決定し、以後も満３ヶ年経過毎に同様とするとされています。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		６ヶ月前までの通知により解約ができます。解約期日が５年未満の場合は、敷金の返還請求権を放棄し、５年以上経過している場合は、敷金の70%が返還され、10年以上経過している場合は、全額返還されます。				
本テナント選定基準の充足状況						
2018年12月25日現在において、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						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

物件の特徴
・本物件は、福岡市中心部から南約10km、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。
・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。
・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側１車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。
・商圏人口2015年（2010年）は、３km圏125.9千人（122.5千人）、５km圏347.7千人（338.0千人）、８km圏706.6千人（685.8千人）と各商圏とも増加しています。
・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と６年間で3.0%増加しています。人口構成は、60代12.5%、30代12.1%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。
・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と６年間で8.1%増加しています。
・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100)にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。
・若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱えています。

（注）au-SoftBank春日は借地権付建物所有者のダイワロイヤル株式会社との間の建物賃貸借契約に基づき運営をしています。

<table>
<tr><td colspan="2">くら寿司春日（底地）</td><td>物件番号</td><td>FS-５</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（注１）</td><td colspan="2">取得年月日</td><td colspan="2">2019年２月13日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="2">261百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td>所在地</td><td>福岡県春日市星見ヶ丘３丁目３番</td><td rowspan="7">建物</td><td rowspan="2">建築時期</td><td colspan="2" rowspan="2">2011年11月28日</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>福岡県春日市星見ヶ丘３丁目３</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>2,257.85㎡</td><td>構造・階数</td><td colspan="2">木造合金メッキ鋼板ぶき平家建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第１種住居地域</td><td>延床面積</td><td colspan="2">394.81㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td rowspan="2">用途</td><td colspan="2" rowspan="2">店舗</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</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>－</td><td colspan="2">マスターリース種別</td><td colspan="2">－</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 colspan="2">株式会社りそな銀行</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の状況</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃借人名</td><td>株式会社くらコーポレーション</td><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="2">2,257.85㎡</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">2,257.85㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約期間</td><td>2011年９月９日から2031年12月８日</td><td colspan="2">月額賃料
（共益費込）</td><td colspan="2">１百万円</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">７百万円</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">契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。</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">2018年12月25日現在において、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>
</table>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

特記事項
該当事項はありません。

（注１）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

（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。

物件の特徴
・本物件は、福岡市中心部から南約10km、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。 ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。 ・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。 ・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側１車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。 ・商圏人口2015年（2010年）は、３km圏125.9千人（122.5千人）、５km圏347.7千人（338.0千人）、８km圏706.6千人（685.8千人）と各商圏とも増加しています。 ・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と６年間で3.0%増加しています。人口構成は、60代12.5%、30代12.1%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。 ・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と６年間で8.1%増加しています。 ・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100)にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。 ・若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱えています。 ・株式会社くらコーポレーション（東証第１部上場）（注）は、年間売上高1,227億円、406店舗を展開しています（2017年10月期・連結指標)。

（注）株式会社くらコーポレーションの記載内容は、2017年10月期有価証券報告書及び信用調査会社、会社ホームページ、ヒアリング等の情報に基づきます。

<table>
<tr><td colspan="2">ドコモショップ春日（底地）</td><td>物件番号</td><td colspan="2">FS-６</td><td>用途</td><td>商業</td></tr>
<tr><td colspan="7">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（注）</td><td colspan="2">取得年月日</td><td colspan="2">2019年２月13日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="2">160百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td>所在地</td><td>福岡県春日市星見ヶ丘５丁目１番</td><td rowspan="7">建物</td><td rowspan="2">建築時期</td><td colspan="2" rowspan="2">2012年１月31日</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>福岡県春日市星見ヶ丘５丁目１</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>1,358.76㎡</td><td>構造・階数</td><td colspan="2">鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき
平家建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第１種住居地域</td><td>延床面積</td><td colspan="2">396.78㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td rowspan="2">用途</td><td colspan="2" rowspan="2">店舗</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</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>－</td><td colspan="2">マスターリース種別</td><td colspan="2">－</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 colspan="2">株式会社りそな銀行</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借の状況</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃借人名</td><td>ダイワロイヤル株式会社</td><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="2">1,358.76㎡</td></tr>
</table>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

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	1,358.76㎡
契約期間	2011年11月15日から2032年２月３日	月額賃料 （共益費込）	0.7百万円
稼働率	100.0％	敷金・保証金	４百万円
賃料改定	土地の引渡日から満３ヶ年は据え置き、４年目に協議して決定するとされています。以後も満３ヶ年経過毎に同様です。土地面積の増減、土地の価格の増減、公租公課の負担の増減、近隣の賃貸借の賃料その他経済情勢の変動があり、賃料の額が不相当となった場合は、賃貸人・賃借人協議の上、賃料を改定できます。		
契約更新	契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。		
中途解約	賃借人は６ヶ月前までの通知をもって解約ができます。解約期日が賃貸借開始日より５年未満の場合は、賃貸人は違約金として敷金を取得できるとされています。解約期日が賃貸借開始日より５年以上10年未満の場合は、敷金の70％が返還され、10年以上経過している場合は、全額返還されます。		
本テナント選定基準の充足状況			
2018年12月25日現在において、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			
該当事項はありません。			

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

物件の特徴
・本物件は、福岡市中心部から南約10㎞、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。 ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。 ・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。 ・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側１車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。 ・商圏人口2015年（2010年）は、３㎞圏125.9千人（122.5千人）、５㎞圏347.7千人（338.0千人）、８㎞圏706.6千人（685.8千人）と各商圏とも増加しています。 ・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と６年間で3.0％増加しています。人口構成は、60代12.5％、30代12.1％とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。 ・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と６年間で8.1％増加しています。 ・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100）にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。 ・若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱えています。

（注）ドコモショップ春日は借地権付建物所有者のダイワロイヤル株式会社との間の建物賃貸借契約に基づき運営をしています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

こんぴら丸春日（底地）			物件番号	FS-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（注）	取得年月日		2019年２月13日	
			取得価格		236百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘５丁目２番他１筆	建物	建築時期	2012年６月25日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘５丁目３				
	面積	1,983.48㎡		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	365.33㎡	
	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		株式会社りそな銀行	
賃貸借の状況						
賃借人名		ダイワロイヤル株式会社	賃貸可能面積		1,983.48㎡	
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		1,983.48㎡	
契約期間		2012年３月26日から2032年６月24日	月額賃料（共益費込）		１百万円	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		６百万円	
賃料改定		土地の引渡日から満３ヶ年据え置き、４年目に協議して決定するとされ、以後も満３ヶ年経過毎に同様です。前記にかかわらず、賃料の額が不相当となった場合は協議のうえ改定ができます。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		賃借人は６ヶ月前までの通知をもって解約ができます。解約期日が賃貸借開始日より５年未満の場合は、賃貸人は違約金として敷金を取得できます。解約期日が賃貸借開始日より５年以上10年未満の場合は、敷金の70%が返還され、10年以上経過している場合は、全額返還されます。				
本テナント選定基準の充足状況						
2018年12月25日現在において、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						
該当事項はありません。						

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません

物件の特徴
・本物件は、福岡市中心部から南約10km、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。 ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。 ・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。 ・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側１車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

題なく行えます。
・商圏人口2015年（2010年）は、３㎞圏125.9千人（122.5千人）、５㎞圏347.7千人（338.0千人）、８㎞圏706.6千人（685.8千人）と各商圏とも増加しています。
・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と６年間で3.0%増加しています。人口構成は、60代12.5%、30代12.1%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。
・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と６年間で8.1%増加しています。
・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100)にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。
・若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱えています。

（注）こんぴら丸春日は借地権付建物所有者のダイワロイヤル株式会社との間の建物賃貸借契約に基づき運営をしています。

ワンカルビ春日（底地）			物件番号	FS-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（注）	取得年月日		2019年２月13日	
			取得価格		236百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘５丁目５番他１筆	建物	建築時期	2013年１月８日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘５丁目５				
	面積	1,983.48㎡		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建(付属建物)	
	用途地域	第１種住居地域		延床面積	373.08㎡・5.30㎡(付属建物)	
	建ぺい率	60%		用途	店舗・集塵庫(付属建物)	
	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		株式会社りそな銀行	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社ワン・ダイニング	賃貸可能面積		1,983.48㎡	
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		1,983.48㎡	
契約期間		2012年10月20日から2033年４月８日	月額賃料 （共益費込）		１百万円	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		６百万円	
賃料改定		開店日より５年を経過する毎に公租公課の増減、経済事情の変動、近隣賃料相場等を勘案し、協議の上改定することができます。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		６ヶ月前までの通知をもって解約ができます。解約期日が賃貸借の開始日より10年未満の場合は、敷金の返還請求権を放棄するものとされ、10年以上経過している場合は、全額返還されます。				
本テナント選定基準の充足状況						
2018年12月25日現在において、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、本投資法人の資産の取得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。

特記事項
該当事項はありません。

（注）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

物件の特徴
・本物件は、福岡市中心部から南約10km、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。 ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。 ・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。 ・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側１車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。 ・商圏人口2015年（2010年）は、３km圏125.9千人（122.5千人）、５km圏347.7千人（338.0千人）、８km圏706.6千人（685.8千人）と各商圏とも増加しています。 ・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と６年間で3.0%増加しています。人口構成は、60代12.5%、30代12.1%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。 ・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と６年間で8.1%と増加しています。 ・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100)にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。 ・若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱えています。

<table>
<tr><td colspan="2">資さん春日(底地)</td><td>物件番号</td><td>FS-９</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（注１）</td><td colspan="2">取得年月日</td><td colspan="2">2019年２月13日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="2">401百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td>所在地</td><td>福岡県春日市星見ヶ丘６丁目86番他６筆</td><td rowspan="7">建物</td><td>建築時期</td><td colspan="2">2012年12月21日
2013年１月29日</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>福岡県春日市星見ヶ丘６丁目92</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>3,125.08㎡</td><td>構造・階数</td><td colspan="2">鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき
平屋建・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>第１種住居地域</td><td>延床面積</td><td colspan="2">302.99㎡・179.67㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td rowspan="2">用途</td><td colspan="2" rowspan="2">店舗・店舗</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</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>－</td><td colspan="2">マスターリース種別</td><td colspan="2">－</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 colspan="2">株式会社りそな銀行</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の状況</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃借人名</td><td>株式会社資さん</td><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="2">3,126.16㎡</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">3,126.16㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約期間</td><td>2012年９月27日から2033年１月26日</td><td colspan="2">月額賃料
（共益費込）</td><td colspan="2">１百万円</td></tr>
</table>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

稼働率	100.0%	敷金・保証金	20百万円
賃料改定	開店日より５年を経過する毎に公租公課の増減、経済事情の変動、近隣賃料相場を勘案し、協議の上改定できるとされています。		
契約更新	契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。		
中途解約	（注２）		
本テナント選定基準の充足状況			
2018年12月25日現在において、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			
該当事項はありません。			

（注１）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

（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。

物件の特徴
・本物件は、福岡市中心部から南約10㎞、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。 ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。 ・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。 ・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側１車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。 ・商圏人口2015年（2010年）は、３㎞圏125.9千人（122.5千人）、５㎞圏347.7千人（338.0千人）、８㎞圏706.6千人（685.8千人）と各商圏とも増加しています。 ・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と６年間で3.0%増加しています。人口構成は、60代12.5%、30代12.1%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。 ・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と６年間で8.1%増加しています。 ・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100)にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。 ・若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱えています。

ナフコ春日(底地)			物件番号	FS-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）	取得年月日		2019年２月13日	
			取得価格		2,631百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘４丁目12番他９筆	建物	建築時期	2010年９月17日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘４丁目16				
	面積	33,928.37㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建・軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建(付属建物)・軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建（付属建物）	
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	15,290.74㎡・ 21.16㎡・21.16㎡(付属建物)	
	建ぺい率	80%		用途	店舗・倉庫	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

	容積率	200%			物置(付属建物) 物置(付属建物)
	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		株式会社ナフコ	賃貸可能面積		33,928.37㎡
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		33,928.37㎡
契約期間		2010年７月１日から2030年12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		開店日より３年を経過する毎に公租公課の増減、経済事情の変動、近隣賃料相場を勘案し、協議の上改定することができます。			
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。			
中途解約		契約期間内に解約をすることはできません。但し、賃貸人が承諾した賃借人に代わる第三者を誘致した場合はこの限りではありません。			
本テナント選定基準の充足状況					
2018年12月25日現在において、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					
該当事項はありません。					

（注１）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

（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。

物件の特徴
・本物件は、福岡市中心部から南約10㎞、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。 ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。 ・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。 ・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側１車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。 ・商圏人口2015年（2010年）は、３㎞圏125.9千人（122.5千人）、５㎞圏347.7千人（338.0千人）、８㎞圏706.6千人（685.8千人）と各商圏とも増加しています。 ・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と６年間で3.0%増加しています。人口構成は、60代12.5%、30代12.1%とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。 ・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と６年間で8.1%増加しています。 ・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100)にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。 ・若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱えています。 ・株式会社ナフコ（ジャスダック上場）（注１）は、年間売上高2,255億円（2018年３月）、369店舗（2018年３月）を展開しています。 ・駐車台数は264台の規模を有し、ホームセンター業態と家具販売業態を併せもつ、TWO-ONE　STYLE（注２）です。

（注１）株式会社ナフコの記載内容は、2018年３月期有価証券報告書に基づきます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

（注２）TWO-ONE　STYLEとは、ナフコのホームページによれば、「家具とホームファッションをコーディネイトさせたホームファッションストア」を意味する用語とされます。

ケーズデンキ春日(底地)			物件番号	FS-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）	取得年月日		2019年２月13日	
			取得価格		1,487百万円	
土地	所在地	福岡県春日市星見ヶ丘４丁目17番他１筆	建物	建築時期	2010年9月30日	
	住居表示	福岡県春日市星見ヶ丘４-17				
	面積	16,961.48㎡		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	6,448.32㎡	
	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		株式会社りそな銀行	
賃貸借の状況						
賃借人名		株式会社九州ケーズデンキ	賃貸可能面積		16,961.48㎡	
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		16,961.48㎡	
契約期間		（注２）	月額賃料 （共益費込）		6百万円	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		62百万円	
賃料改定		開店日より３年を経過する毎に公租公課の増減、経済事情の変動、近隣賃料相場を勘案し、協議の上改定することができます。				
契約更新		契約の更新及び建物の再築による存続期間の延長はありません。				
中途解約		定めなし。				
本テナント選定基準の充足状況						
2018年12月25日現在において、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						
該当事項はありません。						

（注１）本信託受益権は、主として底地を信託財産とする信託受益権であり、当該底地上に存在する建物等設備は、本信託財産に含まれません。

（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。

物件の特徴
・本物件は、福岡市中心部から南約10㎞、住宅エリアである春日市（本物件の一部は大野城市に位置します。）に開発された商業・住宅・クリニック等の複合開発施設に所在します。 ・本物件に接道する街区内道路（春日西通り）に沿って、「ナフコ」、「ケーズデンキ」、「ミスターマックス」等の大型店、「ユニクロ」、「しまむら」、「ジーユー」等の中型店、「くら寿司」、「ドコモショップ」等の小型店からなる商業ゾーンに位置します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

・春日市は福岡市の南東側、大野城市と那珂川町に隣接し、福岡市のベッドタウンとして都市化が進んだ地域です。
・当該エリアの街区内道路（春日西通り）は幅員の広い片側１車線道路で、中央分離帯などもないため、右折入庫・右折出庫も問題なく行えます。
・商圏人口2015年（2010年）は、３㎞圏125.9千人（122.5千人）、５㎞圏347.7千人（338.0千人）、８㎞圏706.6千人（685.8千人）と各商圏とも増加しています。
・春日市の人口は2018年（2012年）は、113.0千人（109.7千人）と６年間で3.0％増加しています。人口構成は、60代12.5％、30代12.1％とシニア世代からファミリー世代に世代交代が進んでいるといえます。
・春日市の世帯数は、2018年（2012年）48,186世帯（44,571世帯）と６年間で8.1％増加しています。
・春日市の所得水準は100.1で、全国平均（=100)にほぼ近く、県平均は92.4であるのと比べて、高い所得レベルとなっています。年収別世帯数をみても、足元商圏ほど低所得者層の比率は低めで、所得の高い世帯が多いことを示しています。
・若いファミリー世帯が戸建て、持家を取得して居住する新興のニュータウンエリアで、ロードサイド型店舗として良好なマーケットを抱えています。
・当施設はケーズデンキの福岡県内第１号店です。店舗面積は5,040㎡で平均より大きい店舗で、全て家電売り場であり、駐車台数は199台です。
・賃借人である「株式会社九州ケーズデンキ」は、株式会社ケーズホールディングスの連結子会社で、九州地方で「ケーズデンキ」の営業をしています。株式会社ケーズホールディングスは、創業1947年と業歴長く、東証第１部上場企業であり、2018年３月末日時点で年間売上高6,791億円、資本金165億48百万円、従業員数（臨時従業員を含みます。）は13,893名です（以上、連結指標）。主に「ケーズデンキ」で全国にて家電量販店を展開しており、2018年３月末日時点の店舗数は、496店舗です（注）。また、株式会社ケーズホールディングスは、2018年12月25日現在において、外部格付けとしてJCRからA(安定的)の格付けを取得しています。

（注）株式会社ケーズホールディングスの記載内容は、2018年３月期有価証券報告書に基づきます。

３．取得先の概要

あすみが丘ブランニューモール、西白井駅前プラザ、ケーズデンキおゆみ野店（底地）、tonarie 清和台、山陽マルナカ水谷店（底地）、TSUTAYA 堺南店（底地）、パレマルシェ西春、資さん春日（底地）

（１）　名　　称　株式会社日本エスコン
（２）　所　在　地　東京都千代田区神田駿河台四丁目２番地５
（３）　代表者の役職・氏名　代表取締役　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 59 百万円（2018 年 12 月期、連結）
（６）　設立年月日　1995 年４月
（７）　純　資　産　273 億 59 百万円（2018 年 12 月期、連結）
（８）　総　資　産　1,097 億 47 百万円（2018 年 12 月期、連結）
（９）　大　株　主　中部電力株式会社（33.3％）
（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、13 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。

ニトリ土浦店（底地）、ニトリ今市店（底地）

（１）　名　　称　新日鉄興和不動産株式会社
（２）　所　在　地　東京都港区赤坂１丁目８番１号

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

（３）　代表者の役職･氏名　代表取締役社長　永井幹人
（４）　事　業　内　容　オフィスビルの開発・賃貸・管理、マンション・戸建住宅の開発・分譲・賃貸、商業施設・物流施設等の開発・賃貸・管理　、外国人向け高級マンションの賃貸・管理、不動産の売買・仲介・鑑定・コンサルティング、不動産証券化商品の企画・出資
（５）　資　本　金　198 億円（2018 年３月 31 日現在）
（６）　設 立 年 月 日　1997 年３月
（７）　純　資　産　非開示（注）
（８）　総　資　産　非開示（注）
（９）　大　株　主　新日鐵住金株式会社、第一生命保険株式会社、日本生命保険相互会社、ユニゾホールディングス株式会社、株式会社日立ビルシステム、興銀リース株式会社、株式会社みずほ銀行、共立株式会社
（10）　投資法人・資産運用会社と当該会社の関係
資　本　関　係　なし
人　的　関　係　なし
取　引　関　係　なし
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況　非該当
（注）取得先から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

ケーズデンキ西神戸店（底地）、マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）、ミスターマックス春日（底地）、Avail しまむら春日（底地）、ナフコ春日（底地）、ケーズデンキ春日（底地）
（１）　名　称　三井住友ファイナンス＆リース株式会社
（２）　所　在　地　東京都千代田区丸の内一丁目３番２号
（３）　代表者の役職･氏名　取締役社長　橘　正喜
（４）　事　業　内　容　機械設備等各種物品の賃貸・延払事業、営業貸付事業及びその他
（５）　資　本　金　150 億円
（６）　設 立 年 月 日　1963 年２月
（７）　純　資　産　8,631 億 25 百万円(2018 年９月期中間決算、連結)
（８）　総　資　産　５兆 9,503 億 59 百万円
（９）　大　株　主　株式会社三井住友フィナンシャルグループ(50％）、住友商事株式会社(50%)
（10）　投資法人・資産運用会社と当該会社の関係
資　本　関　係　なし
人　的　関　係　なし
取　引　関　係　なし
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況　非該当

ユニクロ春日（底地）、au-SoftBank 春日（底地）、くら寿司春日（底地）、ドコモショップ春日（底地）、こんぴら丸春日（底地）、ワンカルビ春日（底地）
（１）　名　称　あおみ建設株式会社
（２）　所　在　地　東京都港区海岸三丁目 18 番 21 号
（３）　代表者の役職･氏名　代表取締役社長　河邊　知之
（４）　事　業　内　容　1.海洋土木、内陸土木、地盤改良、浚渫埋立工事ならびに地域開発、都市開発、海洋開発の企画・設計・施工・監理・コンサルティング業務
2.環境整備、公害防止事業の企画・設計・施工
3.鉱物資源、エネルギー資源ならびに海洋資源の調査・開発
（５）　資　本　金　３億 55 百万円
（６）　設 立 年 月 日　1925 年７月
（７）　純　資　産　197 億円
（８）　総　資　産　290 億円
（９）　大　株　主　あおみ建設従業員持株会他

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

（10）　投資法人・資産運用会社と当該会社の関係

資本関係	なし
人的関係	なし
取引関係	なし
関連当事者への該当状況	非該当

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

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から各取得資産を取得しました。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。

取得資産	取得価格 （注）（百万円）	取得相手先
あすみが丘ブランニューモール	3,200	株式会社日本エスコン
西白井駅前プラザ	451	
ケーズデンキおゆみ野店（底地）	2,710	
tonarie清和台	3,290	
山陽マルナカ水谷店（底地）	1,430	
TSUTAYA堺南店（底地）	946	
パレマルシェ西春	4,610	
資さん春日（底地）	401	
合計	17,038	－

（注）「取得価格」は、取得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。

5．物件取得者等の状況

※　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

物件名 （所在地）	投資法人	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	前々々々所有者・信託受益者
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
tonarie　南千里 （大阪府吹田市津雲台一丁目20番３他３筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	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	—	—
	7,200百万円	（土地）3,050百万円 （建物）１年を超えて所有しているため省略	—	—	—
	2017年12月	（土地）2017年３月	—	—	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

		（建物）2008年３月			
ラ･ムー北津守店（底地）（大阪市西成区北津守二丁目48番１他１筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で更地を取得。借地賃借人を誘致し底地化。	特別な利害関係にある者以外	—	—
	1,270百万円	１年を超えて所有しているため省略	—	—	—
	2017年12月	2016年４月	—	—	—
ケーズデンキ倉敷店(底地)（岡山県倉敷市安江字八田井439番１他14筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③底地物件を運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—	—
	2,121百万円	2,030百万円	—	—	—
	2017年12月	2017年３月	—	—	—
あすみが丘ブランニューモール（千葉県千葉市緑区あすみが丘七丁目１番）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③バリューアップを前提に運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—	—
	3,200百万円	１年を超えて所有しているため省略	—	—	—
	2019年２月	2016年７月	—	—	—
西白井駅前プラザ（千葉県白井市けやき台一丁目１番１）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—	—
	451百万円	１年を超えて所有しているため省略	—	—	—
	2019年２月	2016年４月	—	—	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

ケーズデンキおゆみ野店（底地）（千葉県千葉市緑区おゆみ野中央９丁目19番１）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③底地物件を運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—	—
	2,710百万円	１年を超えて所有しているため省略	—	—	—
	2019年２月	2017年11月	—	—	—
ニトリ土浦店（底地）（茨城県土浦市上高津字沼下 340番１他 17筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③底地物件を運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	999百万円	—	—	１年以上前の取得のため省略	—
	2019年２月	—	—	2016年７月	—
ニトリ今市店（底地）（栃木県日光市豊田字芳端 25番１他８筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③底地物件を運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	363百万円	—	—	１年以上前の取得のため省略	—
	2019年２月	—	—	2016年２月	—
tonarie 清和台（兵庫県川西市清和台東三丁目１番８）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③投資法人への売却を目的に取得	特別な利害関係にある者以外	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③運用目的で取得	①合同会社アセットポータル・フォー ②株式会社日本エスコンの子会社（2012年３月清算結了） ③運用目的で取得 なお、前々々々々所有者は、特別な利害関係にある者以外です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

	3,290 百万円	3,290 百万円	―	１年以上前の取得のため省略	１年以上前の取得のため省略
	2019 年２月	2019 年１月	―	2011 年９月	2007 年３月
ケーズデンキ西神戸店（底地）（兵庫県神戸市西区王塚台７丁目 122 番）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	特別な利害関係にある者以外	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③底地物件を運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	―
	2,133 百万円	―	１年以上前の取得のため省略	―	―
	2019 年２月	―	2016 年２月	―	―
山陽マルナカ水谷店(底地)（兵庫県神戸市西区水谷２丁目 23 番１）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で更地を取得。借地賃借人を誘致し底地化。	特別な利害関係にある者以外	―	―
	1,430 百万円	１年を超えて所有しているため省略	―	―	―
	2019 年２月	2016 年５月	―	―	―
TSUTAYA 堺南店（底地）（大阪府堺市堺区大仙西町６丁 184 番１）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③底地物件を運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	―	―
	946 百万円	１年を超えて所有しているため省略	―	―	―
	2019 年２月	2017 年３月	―	―	―
パレマルシェ西春（愛知県北名古屋市鹿田若宮 3926 番９他５筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	―	―
	4,610 百万円	１年を超えて	―	―	―

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

		所有しているため省略			
	2019年２月	2017年２月	―	―	―
マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）（三重県名張市桔梗が丘七番町三街区1813番８他１筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	特別な利害関係にある者以外	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③底地物件を運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	―
	477百万円	―	１年以上前の取得のため省略	―	―
	2019年２月	―	2016年２月	―	―
ミスターマックス春日（底地）（福岡県春日市星見ヶ丘四丁目１番他８筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	特別な利害関係にある者以外	①株式会社イー・ステート ②株式会社日本エスコン（本資産運用会社の親会社）の子会社（2018年５月清算結了） ③春日エリアの一体開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	―
	3,387百万円	―	１年以上前の取得のため省略	―	―
	2019年２月	―	2004年３月	―	―
ユニクロ春日（底地）（福岡県春日市星見ヶ丘一丁目80番他５筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	①株式会社イー・ステート ②株式会社日本エスコン（本資産運用会社の親会社）の子会社（2018年５月清算結了） ③春日エリアの一体開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	595百万円	―	―	１年以上前の取得のため省略	―
	2019年２月	―	―	2004年３月	―
Avail.しまむら（底地）（福岡県春日市星見ヶ丘一丁目78番他１筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致するこ	特別な利害関係にある者以外	①株式会社イー・ステート ②株式会社日本エスコン（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、本投資法人の資産の取得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。

	とから取得しました。		社）の子会社（2018 年５月清算結了）（2018 年５月 23 日に清算）③春日エリアの一体開発目的で取得		
	863 百万円	―	1 年以上前の取得のため省略	―	―
	2019 年２月	―	2004 年３月	―	―
au-SoftBank 春日（底地）（福岡県春日市星見ヶ丘三丁目２番１）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	①株式会社イー・ステート②株式会社日本エスコン（本資産運用会社の親会社）の子会社（2018 年５月清算結了）③春日エリアの一体開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	143 百万円	―	―	１年以上前の取得のため省略	
	2019 年２月	―	―	2004 年３月	
くら寿司春日（底地）（福岡県春日市星見ヶ丘三丁目３番）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	①株式会社イー・ステート②株式会社日本エスコン（本資産運用会社の親会社）の子会社（2018 年５月清算結了）③春日エリアの一体開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	261 百万円	―	―	１年以上前の取得のため省略	―
	2019 年２月	―	―	2004 年３月	―
ドコモショップ春日(底地)（福岡県春日市星見ヶ丘五丁目１番）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	①株式会社イー・ステート②株式会社日本エスコン（本資産運用会社の親会社）の子会社（2018 年５月	特別な利害関係にある者以外

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

				清算結了） ③春日エリアの一体開発目的	
	160 百万円	―	―	１年以上前の取得のため省略	―
	2019 年２月	―	―	2004 年３月	―
こんぴら丸春日(底地)（福岡県春日市星見ヶ丘五丁目２番他１筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	①株式会社イー・ステート ②株式会社日本エスコン（本資産運用会社の親会社）の子会社（2018 年５月清算結了） ③春日エリアの一体開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	236 百万円	―	―	１年以上前の取得のため省略	―
	2019 年２月	―	―	2004 年３月	―
ワンカルビ春日（底地）（福岡県春日市星見ヶ丘五丁目５番他１筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	①株式会社イー・ステート及び有限会社 GIF ②株式会社イー・ステートは株式会社日本エスコン（本資産運用会社の親会社）の子会社（2018 年５月清算結了）、有限会社 GIF は株式会社イー・ステートの子会社（2007 年２月株式譲渡） ③春日エリアの一体開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	236 百万円	―	―	１年以上前の取得のため省略	―
	2019 年２月	―	―	2004 年３月	―
資さん春日	鑑定評価額内の価	①株式会社日	①株式会社イ	特別な利害関	―

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

（底地） （福岡県春日市星見ヶ丘六丁目 86 番他６筆）	格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③運用目的で取得	ー・ステート ②㈱日本エスコンの 100%子会社（2018 年５月 23 日に清算） ③春日エリアの一体開発目的で取得	係にある者以外	
	401 百万円	１年を超えて所有しているため省略	１年以上前の取得のため省略	―	―
	2019 年２月	2017 年５月	2010 年３月	―	―
ナフコ春日（底地） （福岡県春日市星見ヶ丘４丁目 12 番他９筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	特別な利害関係にある者以外	①株式会社イー・ステート ②株式会社日本エスコン（本資産運用会社の親会社）の子会社（2018 年５月清算結了）（2018 年５月 23 日に清算） ③春日エリアの一体開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	―
	2,631 百万円	―	１年以上前の取得のため省略	―	―
	2019 年２月	―	2004 年３月	―	―
ケーズデンキ春日（底地） （福岡県春日市星見ヶ丘４丁目 17 番他１筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	特別な利害関係にある者以外	①株式会社イー・ステート ②株式会社日本エスコン（本資産運用会社の親会社）の子会社（2018 年５月清算結了）（2018 年５月 23 日に清算） ③春日エリアの一体開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	―
	1,487 百万円	―	１年以上前の取得のため省略	―	―
	2019 年２月	―	2004 年３月	―	―

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

6．媒介の概要

ナフコ春日（底地）の取得先の媒介者の概要は以下の通りとなります。

（1）	名称	株式会社日本エスコン
（2）	所在地	東京都千代田区神田駿河台四丁目2番地5
（3）	代表者の役職・氏名	代表取締役　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	62億59百万円（2018年12月期、連結）
（6）	設立年月日	1995年4月
（7）	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、13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。

（注）媒介手数料については開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

7．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「2019年1月期、2019年7月期、2020年1月期及び2020年7月期の運用状況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、本投資法人の資産の取得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。

８．鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	tonarie 南千里
鑑定評価額	7,620 百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018 年４月 30 日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	7,620	
直接還元法による価格	7,710	
（１）運営収益（ア）-イ))	614	
ア）可能総収益	628	
イ）空室損失等	14	
（２）運営費用	264	
維持管理費	61	プロパティマネジメント業務委託契約書等に基づく
水道光熱費	102	収支実績等に基づく
修繕費	2	エンジニアリングレポートを基礎に時間価値を勘案し、さらに類似事例等を考慮して求めた額を修繕費・資本的支出を３：７で配分して査定（コンストラクションマネジメントフィーを含む）
プロパティマネジメントフィー	36	プロパティマネジメント業務委託契約書に基づく
テナント募集費用等	3	年間 10.0%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課 土地 建物	45	2017 年度納税通知書に基づき査定
損害保険料	（注）0	保険資料に基づく。地震保険は付保しない
その他費用	12	収支実績等に基づき査定
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２))	350	
（４）一時金の運用益	2	
（５）資本的支出	5	エンジニアリングレポートを基礎に時間価値を勘案し、さらに類似事例等を考慮して求めた額を修繕費・資本的支出を３：７で配分して査定（コンストラクションマネジメントフィーを含む）
（６）純収益（NCF＝(３)＋(４)-(５))	346	
（７）還元利回り	4.5%	
DCF 法による価格	7,580	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	4.7%	
積算価格	7,710	
土地比率	89.4%	
建物比率	10.6%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	該当事項はありません。

（注）保険料は 711,040 円です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ラ・ムー北津守店（底地）
鑑定評価額	1,440 百万円
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2018 年４月 30 日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	1,440	
直接還元法による価格	－	DCF 法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ))	－	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
プロパティマネジメントフィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課 土地 建物	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(1)-(2))	－	
（４）一時金の運用益	－	
（５）資本的支出	－	
（６）純収益（NCF＝（３）＋（４）-（５））	－	
（７）還元利回り	－	
DCF 法による価格	1,440	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.4%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
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って留意した事項	該当事項はありません。

（注）底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及び DCF 法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF 法による価格にて評価されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ケーズデンキ倉敷店（底地）
鑑定評価額	2,420 百万円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018 年４月 30 日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	2,420	DCF 法による収益価格は、有期還元法による収益価格によって妥当性が裏付けされたものと判断し、試算
直接還元法(有期還元法)による価格	2,420	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を割引率で還元して、有期還元法による収益価格を査定
（１）運営収益（ア）-イ))	（注１）	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	6	
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	1	契約額を計上
テナント募集費用等	－	既存テナント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	5	実績額を計上
損害保険料	－	底地のため非計上
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２))	（注１）	
（４）一時金の運用益	0	
（５）資本的支出	－	底地のため非計上
（６）純収益（NCF＝(３)＋(４)-(５))	（注１）	
（７）還元利回り(注２)	4.4%	
DCF 法による価格	2,420	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.4%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
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って留意した事項	該当事項はありません。

（注１）賃借人からの同意が得られないため、非開示としています。
（注２）還元利回りは、有期還元法（インウッド式）の割引率を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	あすみが丘ブランニューモール
鑑定評価額	3,250百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	3,250	
直接還元法による価格	3,200	
（１）運営収益（ア）-イ))	432	
ア）可能総収益	455	
イ）空室損失等	22	
（２）運営費用	264	
維持管理費	56	建物維持管理業務委託契約書に基づく
水道光熱費	137	収支実績等に基づく
修繕費	8	エンジニアリングレポートを基礎に時間価値を勘案し、さらに類似事例等を考慮して求めた額を修繕費・資本的支出を３：７で配分して査定（コンストラクションマネジメントフィーを含む）
プロパティマネジメントフィー	7	プロパティ・マネジメント業務委託契約書に基づく
テナント募集費用等	3	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課 土地 建物	47	2018年課税明細一覧に基づき査定
損害保険料	（注）1	保険証券に基づく。地震保険は付保しない
その他費用	3	収支実績等に基づき査定
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２))	168	
（４）一時金の運用益	1	
（５）資本的支出	12	エンジニアリングレポートを基礎に時間価値を勘案し、さらに類似事例等を考慮して求めた額を修繕費・資本的支出を３：７で配分して査定（コンストラクションマネジメントフィーを含む）
（６)純収益(NCF＝(３)＋(４)-(５))	156	
（７）還元利回り	4.9%	
DCF法による価格	3,270	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.1%	
積算価格	3,190	
土地比率	73.1%	
建物比率	26.9%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	該当事項はありません。

（注）保険料は1,163,160円です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	あすみが丘（底地）
鑑定評価額	149百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	149	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ))	－	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
プロパティマネジメントフィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課 土地 建物	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２))	－	
（４）一時金の運用益	－	
（５）資本的支出	－	
(６)純収益(NCF＝(３)＋(４)-(５))	－	
（７）還元利回り	－	
DCF法による価格	149	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.3%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	－	
－	－	
－	－	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	該当事項はありません。

(注) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	西白井駅前プラザ
鑑定評価額	460百万円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	460	
直接還元法による価格	464	
（１）運営収益（ア）-イ))	39	
ア）可能総収益	41	
イ）空室損失等	1	
（２）運営費用	14	
維持管理費	-	プロパティマネジメントフィーに含む
水道光熱費	7	過年度実績を参考に、貸室面積当たり月額2,030円/坪を計上
修繕費	0	エンジニアリングレポート記載の修繕費年平均額に基づき、計上
プロパティマネジメントフィー	2	類似不動産のプロパティマネジメントフィー水準を参考に、実績額を計上
テナント募集費用等	0	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの１ヶ月分と査定し、計上
公租公課 土地 建物	2	2018年度実績額に基づき計上
損害保険料	（注）0	損害保険料実績額を計上
その他費用	0	雑費等を過年度実績に基づき計上
（３）運営純収益（NOI＝(1)-(2))	25	
（４）一時金の運用益	0	
（５）資本的支出	0	エンジニアリングレポート記載の更新費年平均額に基づき計上
（６）純収益(NCF＝（３）＋（４）-（５))	25	
（７）還元利回り	5.4%	
DCF法による価格	458	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.6%	
積算価格	339	
土地比率	89.3%	
建物比率	10.7%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	該当事項はありません。

（注）保険料は485,160円です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ケーズデンキおゆみ野店（底地）
鑑定評価額	2,780百万円
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	2,780	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ))	－	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
プロパティマネジメントフィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課 土地 建物	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２))	－	
（４）一時金の運用益	－	
（５）資本的支出	－	
（６)純収益(NCF＝(３)＋(４)-(５))	－	
（７）還元利回り	－	
DCF法による価格	2,780	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.8%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
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って留意した事項	該当事項はありません。

（注）底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ニトリ土浦店（底地）
鑑定評価額	1,050百万円
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	1,050	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ))	－	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
プロパティマネジメントフィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課 土地 建物	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２))	－	
（４）一時金の運用益	－	
（５）資本的支出	－	
(６)純収益(NCF＝(３)＋(４)-(５))	－	
（７）還元利回り	－	
DCF法による価格	1,050	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	5.4%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
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って留意した事項	該当事項はありません。

(注) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ニトリ今市店（底地）
鑑定評価額	389百万円
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	389	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ))	－	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
プロパティマネジメントフィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課 土地 建物	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２))	－	
（４）一時金の運用益	－	
（５）資本的支出	－	
（６)純収益(NCF＝(３)＋(４)-(５))	－	
（７）還元利回り	－	
DCF法による価格	389	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	5.7%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
積算価格	－	
－	－	
－	－	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	該当事項はありません。

(注) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	tonarie清和台
鑑定評価額	3,390百万円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	3,390	
直接還元法による価格	3,450	
（１）運営収益（ア）-イ))	354	
ア）可能総収益	369	
イ）空室損失等	15	
（２）運営費用	163	
維持管理費	28	過年度実績を参考に、賃貸面積当り月額900円/坪を計上
水道光熱費	66	過年度実績額を参考に、賃貸面積当り月額2,100円/坪を計上
修繕費	2	エンジニアリングレポートに記載の修繕費を妥当と判断し計上
プロパティマネジメントフィー	24	現行契約に基づき計上
テナント募集費用等	3	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの１ヶ月分と査定し、計上
公租公課	23	2018年度実績額に基づき査定
損害保険料	（注）0	契約額を妥当と判断し、計上
その他費用	14	過年度実績及びリーシング計画に基づき計上
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２))	190	
（４）一時金の運用益	1	
（５）資本的支出	5	エンジニアリングレポートに記載の更新費を妥当と判断し、コンストラクションマネジメントフィーを考慮のうえ計上
（６)純収益(NCF＝(３)＋(４)-(５))	186	
（７）還元利回り	5.4%	
DCF法による価格	3,360	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.6%	
積算価格	2,800	
土地比率	56.5%	
建物比率	43.5%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	該当事項はありません。

（注）保険料は981,410円です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ケーズデンキ西神戸店（底地）
鑑定評価額	2,410百万円
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	2,410	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ))	－	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
プロパティマネジメントフィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課 土地 建物	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２))	－	
（４）一時金の運用益	－	
（５）資本的支出	－	
（６)純収益(NCF＝(３)＋(４)-(５))	－	
（７）還元利回り	－	
DCF法による価格	2,410	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.7%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
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って留意した事項	該当事項はありません。

(注) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	山陽マルナカ水谷店（底地）
鑑定評価額	1,510百万円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	1,510	DCF法による収益価格は、有期還元法による収益価格によって妥当性が裏付けされたものと判断し、試算
直接還元法(有期還元法)による価格	1,510	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を割引率で還元して、有期還元法による収益価格を査定
（１）運営収益（ア）-イ))	（注１）	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	4	
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	1	類似不動産のプロパティマネジメントフィー水準を考慮のうえ計上
テナント募集費用等	－	既存テナント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	3	実績額を計上
損害保険料	－	底地のため非計上
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２))	（注１）	
（４）一時金の運用益	0	
（５）資本的支出	－	底地のため非計上
（６)純収益(NCF＝(３)＋(４)-(５))	（注１）	
（７）還元利回り(注２)	4.2%	
DCF法による価格	1,510	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.2%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
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って留意した事項	該当事項はありません。

（注１）賃借人からの同意が得られないため、非開示としています。

（注２）還元利回りは、有期還元法（インウッド式）の割引率を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	TSUTAYA堺南店（底地）
鑑定評価額	989百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	989	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ))	－	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
プロパティマネジメントフィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課 土地 建物	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２))	－	
（４）一時金の運用益	－	
（５）資本的支出	－	
（６)純収益(NCF＝(３)＋(４)-(５))	－	
（７）還元利回り	－	
DCF法による価格	989	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.4%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
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って留意した事項	該当事項はありません。

(注) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	パレマルシェ西春
鑑定評価額	4,670百万円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	4,670	
直接還元法による価格	4,710	
（１）運営収益（ア）-イ))	338	
ア）可能総収益	341	
イ）空室損失等	3	
（２）運営費用	70	
維持管理費	5	実績額を妥当と判断し計上
水道光熱費	3	実績額を参考に計上
修繕費	19	エンジニアリングレポート記載の年平均額を妥当と判断し計上
プロパティマネジメントフィー	4	現行の契約内容を妥当と判断し計上
テナント募集費用等	1	新規入居テナントの1.5ヶ月分と査定し計上
公租公課	33	2018年度実績額に基づき、負担水準を考慮の上、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	1	
（３）運営純収益（NOI＝(1)-(2))	267	
（４）一時金の運用益	0	
（５）資本的支出	23	エンジニアリングレポート記載の年平均額を妥当と判断し計上
（６）純収益(NCF＝（３）＋（４）-（５))	244	
（７）還元利回り	5.2%	
DCF法による価格	4,650	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.4%	
積算価格	6,170	
土地比率	55.3%	
建物比率	44.7%	

その他鑑定評価機関が鑑定評価に当って留意した事項	該当事項はありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）
鑑定評価額	521百万円
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	521	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ))	－	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
プロパティマネジメントフィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課 土地 建物	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２))	－	
（４）一時金の運用益	－	
（５）資本的支出	－	
(６)純収益(NCF＝(３)＋(４)-(５))	－	
（７）還元利回り	－	
DCF法による価格	521	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	5.7%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
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って留意した事項	該当事項はありません。

(注) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ミスターマックス春日（底地）
鑑定評価額	3,770百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	3,770	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ))	－	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
プロパティマネジメントフィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２))	－	
（４）一時金の運用益	－	
（５）資本的支出	－	
（６)純収益(NCF＝(３)＋(４)-(５))	－	
（７）還元利回り	－	
DCF法による価格	3,770	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.6%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
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って留意した事項	該当事項はありません。

(注) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ユニクロ春日（底地）
鑑定評価額	635百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	635	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ))	－	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
プロパティマネジメントフィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課 土地 建物	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２))	－	
（４）一時金の運用益	－	
（５）資本的支出	－	
(６)純収益(NCF＝(３)＋(４)-(５))	－	
（７）還元利回り	－	
DCF法による価格	635	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.7%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
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って留意した事項	該当事項はありません。

(注) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	Avail. しまむら春日（底地）
鑑定評価額	1,050百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	1,050	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ))	－	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
プロパティマネジメントフィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２))	－	
（４）一時金の運用益	－	
（５）資本的支出	－	
(６)純収益(NCF＝(３)＋(４)-(５))	－	
（７）還元利回り	－	
DCF法による価格	1,050	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.6%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
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って留意した事項	該当事項はありません。

(注) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	au-SoftBank春日（底地）
鑑定評価額	157百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	157	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ))	－	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
プロパティマネジメントフィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(1)-(2))	－	
（４）一時金の運用益	－	
（５）資本的支出	－	
（６)純収益(NCF＝（３）＋（４)-（５))	－	
（７）還元利回り	－	
DCF法による価格	157	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.7%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
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って留意した事項	該当事項はありません。

（注）底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	くら寿司春日（底地）
鑑定評価額	295百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	295	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ))	－	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
プロパティマネジメントフィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２))	－	
（４）一時金の運用益	－	
（５）資本的支出	－	
(６)純収益(NCF＝(３)＋(４)-(５))	－	
（７）還元利回り	－	
DCF法による価格	295	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.7%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
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って留意した事項	該当事項はありません。

(注) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ドコモショップ春日（底地）
鑑定評価額	177百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	177	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ))	－	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
プロパティマネジメントフィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(1)-(2))	－	
（４）一時金の運用益	－	
（５）資本的支出	－	
（６)純収益(NCF＝（３)＋(４)-(５))	－	
（７）還元利回り	－	
DCF法による価格	177	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.7%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
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って留意した事項	該当事項はありません。

(注) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	こんぴら丸春日(底地)
鑑定評価額	259百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	259	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ))	－	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
プロパティマネジメントフィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(1)-(2))	－	
（４）一時金の運用益	－	
（５）資本的支出	－	
（６)純収益(NCF＝（３)＋(４)-(５))	－	
（７）還元利回り	－	
DCF法による価格	259	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.7%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
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って留意した事項	該当事項はありません。

(注) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ワンカルビ春日（底地）
鑑定評価額	260百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	260	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ))	－	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
プロパティマネジメントフィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２))	－	
（４）一時金の運用益	－	
（５）資本的支出	－	
(６)純収益(NCF＝(３)＋(４)-(５))	－	
（７）還元利回り	－	
DCF法による価格	260	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.7%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
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って留意した事項	該当事項はありません。

(注) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	資さん春日（底地）
鑑定評価額	413百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	413	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ))	－	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
プロパティマネジメントフィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２))	－	
（４）一時金の運用益	－	
（５）資本的支出	－	
（６)純収益(NCF＝(３)＋(４)-(５))	－	
（７）還元利回り	－	
DCF法による価格	413	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.7%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
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って留意した事項	該当事項はありません。

(注) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例価格法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ナフコ春日（底地）
鑑定評価額	3,240百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	3,240	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ))	－	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
プロパティマネジメントフィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２))	－	
（４）一時金の運用益	－	
（５）資本的支出	－	
（６)純収益(NCF＝(３)＋(４)-(５))	－	
（７）還元利回り	－	
DCF法による価格	3,240	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.6%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
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って留意した事項	該当事項はありません。

(注) 底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ケーズデンキ春日（底地）
鑑定評価額	1,760百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年８月１日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	1,760	
直接還元法による価格	－	DCF法のみ適用(注)
（１）運営収益（ア）-イ))	－	
ア）可能総収益	－	
イ）空室損失等	－	
（２）運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
プロパティマネジメントフィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
（３）運営純収益（NOI＝(１)-(２))	－	
（４）一時金の運用益	－	
（５）資本的支出	－	
（６)純収益(NCF＝(３)＋(４)-(５))	－	
（７）還元利回り	－	
DCF法による価格	1,760	借地権設定契約等に基づく収入、支出項目を分析し、収益還元法適用上の現状の契約条件、想定内容、推移動向等を整理、査定し、純収益の現在価値の合計に復帰価格の現在価値を加算し価格決定
割引率	4.6%	類似の不動産の割引率との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等を考慮のうえ、現行の地代水準を鑑み査定
最終還元利回り	－	土地残余法及び取引事例比較法により求めた更地価格を復帰価格としているため、最終還元利回りは用いず
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って留意した事項	該当事項はありません。

（注）底地の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準にて取引事例比較法による比準価格及びDCF法による収益価格を関連付けて決定するものとされていますが、事業用定期借地権が設定されている底地は、当該借地権の個別性が強いことから、比準価格による評価が困難であるため、DCF法による価格にて評価されています。

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

＜添付資料＞
参考資料１　ポートフォリオ一覧
参考資料２　ポートフォリオの周辺地図・外観写真
参考資料３　建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

＜添付資料＞
参考資料１　ポートフォリオ一覧

区別	物件番号	物件名称	鑑定機関	鑑定評価額（百万円）	積算価格（百万円）	直接還元法		DCF法		
						収益価格（百万円）	還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
取得済資産	KT-１	tonarie南千里	株式会社谷澤総合鑑定所	7,620	7,710	7,710	4.5	7,580	4.6	4.7
	KS-１	ラ・ムー北津守店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,440	－	－	－	1,440	4.4	－
	OS-１	ケーズデンキ倉敷店（底地）	大和不動産鑑定株式会社	2,420	－	－	－	2,420	4.4	－
取得資産	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	3,250	3,190	3,200	4.9	3,270	5.0	5.1
		あすみが丘(底地)		149	－	－	－	149	4.3	－
	ST-２	西白井駅前プラザ	大和不動産鑑定株式会社	460	339	464	5.4	458	5.2	5.6
	SS-１	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	2,780	－	－	－	2,780	4.8	－
	SS-２	ニトリ土浦店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,050	－	－	－	1,050	5.4	－
	SS-３	ニトリ今市店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	389	－	－	－	389	5.7	－
	KT-２	tonarie清和台	大和不動産鑑定株式会社	3,390	2,800	3,450	5.4	3,360	5.2	5.6
	KS-２	ケーズデンキ西神戸店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	2,410	－	－	－	2,410	4.7	－
	KS-３	山陽マルナカ水谷店（底地）	大和不動産鑑定株式会社	1,510	－	－	－	1,510	4.2	－
	KS-４	TSUTAYA堺南店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	989	－	－	－	989	4.4	－
	TT-１	パレマルシェ西春	大和不動産鑑定株式会社	4,670	6,170	4,710	5.2	4,650	5.0	5.4
	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	521	－	－	－	521	5.7	－
	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	3,770	－	－	－	3,770	4.6	－
	FS-２	ユニクロ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	635	－	－	－	635	4.7	－
	FS-３	Avail.しまむら春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,050	－	－	－	1,050	4.6	－
	FS-４	au-SoftBank春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	157	－	－	－	157	4.7	－

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

区別	物件番号	物件名称	鑑定機関	鑑定評価額（百万円）	積算価格（百万円）	直接還元法		DCF法		
						収益価格（百万円）	還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
	FS-５	くら寿司春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	295	－	－	－	295	4.7	－
	FS-６	ドコモショップ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	177	－	－	－	177	4.7	－
	FS-７	こんぴら丸春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	259	－	－	－	259	4.7	－
	FS-８	ワンカルビ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	260	－	－	－	260	4.7	－
	FS-９	資さん春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	413	－	－	－	413	4.7	－
	FS-10	ナフコ春日(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	3,240	－	－	－	3,240	4.6	－
	FS-11	ケーズデンキ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,760	－	－	－	1,760	4.6	－
	ポートフォリオ合計			45,064	20,209	19,534	－	44,992	－	－

（注）本上場時取得資産に係る鑑定評価の価格時点は、2018年8月1日ですが、取得済資産であるKT-1、KS-1、OS-1の価格時点は2018年４月30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、全体の合計と一致しない場合があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

参考資料３　建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

区別	物件番号	物件名称	地震リスク分析報告書			建物状況調査報告書		
			PML値（予想最大損失率）（%）	調査時点	調査業者	長期修繕費（注１）（千円）	調査時点	調査業者（注２）
取得済資産	KT-１	tonarie南千里	6.8	2017年５月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（商業棟）2,480（駐車場棟）267	2017年５月	株式会社東京建築検査機構
	KS-１	ラ・ムー北津守店（底地）	－	－	－	－	－	－
	OS-１	ケーズデンキ倉敷店（底地）	－	－	－	－	－	－
取得資産	ST-１	あすみが丘ブランニューモール	2.2	2017年５月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	13,031	2018年６月	株式会社東京建築検査機構
	ST-２	西白井駅前プラザ	5.8	2017年５月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	668	2018年６月	日本管財株式会社
	SS-１	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	－	－	－	－	－	－
	SS-２	ニトリ土浦店（底地）	－	－	－	－	－	－
	SS-３	ニトリ今市店（底地）	－	－	－	－	－	－
	KT-２	tonarie清和台	（商業棟）4.6（銀行棟）8.6	2017年５月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（商業棟）5,098（銀行棟）683	2018年６月	株式会社東京建築検査機構
	KS-２	ケーズデンキ西神戸店（底地）	－	－	－	－	－	－
	KS-３	山陽マルナカ水谷店（底地）	－	－	－	－	－	－
	KS-４	TSUTAYA堺南店（底地）	－	－	－	－	－	－
	TT-１	パレマルシェ西春	9.1	2017年５月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	23,697	2018年６月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	TS-１	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	－	－	－	－	－	－
	FS-1～FS-11	福岡春日プロジェクト（底地）	－	－	－	－	－	－
	ポートフォリオPML値（注３）／合計		3.4%	－	－	45,670	－	－

（注１）「長期修繕費」には、調査時点から起算して12年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を12で除することにより算出した１年ごとの平均値を記載しています。

（注２）底地に関しての調査業者は、土壌調査のみ実施しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

（注３）「ポートフォリオPML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の2018年８月付「５物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。