エスコンジャパンリート投資法人

2020年1月10日

各　　位

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

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

エスコンジャパンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記３物件に係る不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及びこれに伴う貸借の開始を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、かかる取得予定資産の取得先である株式会社日本エスコンは、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含み、以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することから、資産運用会社である株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は投信法に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。また、株式会社日本エスコン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	取得予定価格（百万円）（注）
取得予定資産	tonarie大和高田（持分50%）	奈良県大和高田市	4,150
	tonarie栂・美木多（持分50%）	大阪府堺市	3,490
	ライフ大仙店（底地）	大阪府堺市	2,733
	取得予定資産合計（３物件）	－	10,373

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

（１）　売 買 契 約 締 結 日　2020年1月10日
（２）　取　　得　　日　2020年2月4日

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

（３）　取　　得　　先　後記「３．取得先の概要」をご参照ください。
（４）　取　得　資　金　2020 年１月 10 日付で開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金、借入金（注１）及び自己資金
（５）　決　済　方　法　引渡時に全額支払

（注１）新投資口の発行及び当該借入金の詳細については、本投資法人が本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。
（注２）上記（１）ないし（５）は、取得予定資産に係る概要を記載しています。

２．取得予定資産の内容

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

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2019 年 10 月 31 日現在の状況を記載しています。

ａ．「特定資産の概要」に関する説明

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

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

PM会社及び信託受託者となる者又はその予定の者を記載しています。なお、「マスターリース種別」には、取得予定資産についての、又はそれが予定されているマスターリース契約の種別（パス・スルー型又は賃料固定型の別）を記載しています。

b．「賃貸借の状況」に関する説明

・「賃貸借の状況」は、取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、当該取得予定資産について、特に記載のない限り、2019年10月31日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。

・「賃借人名」は、2019年10月31日現在における取得予定資産に係る建物（底地の場合には、当該底地）の賃貸借契約の賃借人を記載しています。

・「契約形態／テナント数」は、2019年10月31日現在における取得予定資産が底地の場合には、当該底地の賃貸借契約に基づき、契約の種類を、取得予定資産が底地でない場合には、2019年10月31日現在における取得予定資産の建物に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約の総数を記載しています。

・「賃貸可能面積」は、2019年10月31日現在における取得予定資産に係る建物（底地の場合には、当該底地）の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。

・「賃貸面積」は、2019年10月31日現在において、取得予定資産に係る建物（底地の場合には、当該底地）の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、2019年10月31日現在において、賃貸を開始している賃貸借契約に規定された契約期間を記載しています。当該契約期間は、契約書所定の賃貸借開始日から賃貸借の終了日までの期間であり、本投資法人の取得時点における賃貸借残存期間とは異なります。

・「稼働率」は、2019年10月31日現在における取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

・「月額賃料（共益費込）」は、2019年10月31日現在における当該各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

・「敷金・保証金」は、2019年10月31日現在における当該各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

・「賃料改定」、「契約更新」及び「中途解約」は、2019年10月31日現在における取得予定資産に係る建物（底地の場合には、当該底地）の賃貸借契約に基づいて記載しています。

c．「本テナント選定基準の充足状況」に関する説明

・「本テナント選定基準の充足状況」は、2019年10月31日現在で有効な賃貸借契約に基づき本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借する者が、本投資法人が2019年10月29日に提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第１ ファンドの状況／２ 投資方針／（１）投資方針／③ 投資方針／（カ）個別投資基準／投資基準（共通）」の一覧表「テナント」欄に記載のテナントの選定基準の充足状況に関する本投資法人の判断の内容を記載しています。

d．「特記事項」に関する説明

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

e．「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。なお、取得予定資産の内、tonarie大和高田及びtonarie栂・美木多は取得対象が信託受益権50%の準共有持分ですが、「不動産鑑定評価書の概要」では評価対象不動産100%の数値を表示しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引の可能性等を保証するものではありません。なお、同欄において、

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

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

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

<table>
<tr><td colspan="3">tonarie大和高田（持分50%）</td><td>物件番号</td><td>KT-３</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</td><td colspan="2">取得予定年月日</td><td colspan="2">2020年２月４日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td colspan="2">4,150百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td>所在地</td><td>奈良県大和高田市幸町３番１他５筆</td><td rowspan="7">建物</td><td rowspan="2">建築時期</td><td colspan="2" rowspan="2">2018年10月18日</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>奈良県大和高田市幸町３番18号</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>17,740.17㎡</td><td>構造・階数</td><td colspan="2">(商業棟)鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき３階建
(駐車場棟)鉄骨造陸屋根４階建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td colspan="2">(商業棟)19,609.54㎡
(駐車場棟)11,297.07㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80%</td><td rowspan="2">用途</td><td colspan="2" rowspan="2">(商業棟)店舗
(駐車場棟)駐車場</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400%</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td 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">みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借の状況</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃借人名</td><td>株式会社ライフコーポレーション
他63テナント(注１)</td><td colspan="2">総賃貸可能面積</td><td colspan="2">14,505.67㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約形態／テナント数</td><td>普通建物賃貸借契約／２
定期建物賃貸借契約／62</td><td colspan="2">総賃貸面積</td><td colspan="2">14,271.17㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約期間</td><td>株式会社ライフコーポレーション
(注２)</td><td colspan="2">月額賃料
(共益費込)</td><td colspan="2">株式会社ライフコーポレーション
(注２)
38百万円(施設全体)</td></tr>
<tr><td colspan="2">稼働率</td><td>98.4%(注３)</td><td colspan="2">敷金・保証金</td><td colspan="2">株式会社ライフコーポレーション
(注２)
254百万円(施設全体)</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃料改定</td><td colspan="5">株式会社ライフコーポレーション
賃貸人は、周辺相場に比較して不相当になったとき、物価の変動その他経済事情の変動に伴い必要と認めたとき、本施設及び本施設に付随するものに改良を施したとき、賃料等の額を改定することができるとされています。
前記にかかわらず、賃料の改定は、賃貸人及び賃借人が合意した場合に行うことができるとされています。</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約更新</td><td colspan="5">株式会社ライフコーポレーション
期間満了の１年前から６か月前までの間に、賃貸人及び賃借人いずれからも特段の意思表示がなされないときは、同一条件にて１年間更新されます。</td></tr>
<tr><td colspan="2">中途解約</td><td colspan="5">株式会社ライフコーポレーション(注２)</td></tr>
<tr><td colspan="7">本テナント選定基準の充足状況</td></tr>
<tr><td colspan="7">本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。</td></tr>
<tr><td colspan="7">特記事項</td></tr>
<tr><td colspan="7">本投資法人、本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分にかかる準共有者である中電不動産株式会社及び信託受託者は、本物件の取得に伴い、準共有者間協定書（以下「本件準共有者間協定書」といいます。）を取り交わしています。本件準共有者間協定書においては、準共有者の一方が保有する準共有持分を譲渡しようとするときは、他に優先して準共有者と譲渡交渉を行うものとされています。また、一定の重要事項を除き、本物件の信託受益者としての意思決定が必要となる場合、本投資法人が単独の裁量に基づいて決定するものとされています。加えて、本物件の共有持分が現物で受託者から受益者に返還される場合には、当該返還の日から５年間、民法第256条に基づく本物件全体の分割を請求しないことが合意されています。</td></tr>
</table>

（注１）主な賃借人と、その他エンドテナントとの賃貸借契約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）商業棟全体の稼働率です。
（注４）本投資法人は、本物件に係る信託受益権の 50%の準共有持分を取得する予定ですが、上表では本物件全体の数値を記載しています。

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

物件の特徴
・当施設が所在する大和高田市は、奈良県の中西部に位置する人口 64,000 人強の都市（注１）であり、人口密度においては、奈良県で最も高い比率のエリアです。 ・大和高田市は、2015 年から 2019 年にかけて人口は 4.3%減少しつつも、世帯数では 29,515 世帯から 29,920 世帯と４年間で 1.4%増加しています。また、当施設の南側隣地では、スポンサーである日本エスコンによる大規模な新築分譲マンションの開発（総戸数 205 戸）が進んでおり、当該マンションは当施設直結であることから、2021 年予定の竣工後には足元マーケットの商圏人口の増大が見込まれます。 ・当施設は、最寄駅である近鉄大阪線「大和高田」駅から直結するデッキを通じて徒歩約１分の至近に位置し、JR 和歌山線「高田」駅からも徒歩約３分の距離に位置するネイバーフッド型の商業施設であり、近鉄大阪線「大和高田」駅から徒歩５分圏内においては、唯一の大型小売店となっています。 ・当施設の西面道路は、商圏を南北方向に貫く主要道路（県道５号線）であり、東西方向を貫く幹線道路からも近く、車での良好なアクセス性を確保しています。また、自家用車でのアクセスを含めた実質商圏と考えられる当施設から３km 圏内のエリアにおいては、概ね全域で縦横に幹線道路網が充足し、良好なアクセス性が確保されています。なお、本物件は自家用車でのアクセスに対応する、539 台を収容可能な駐車場を備えています。 ・本物件の核店舗には食品スーパー業界大手の「ライフ」が出店しており、施設全体としての集客の安定感に大きく寄与しています。当施設の「ライフ tonarie 大和高田店」は、2005 年から営業していた「ライフ大和高田店」を移設してリニューアルされた店舗です。この他にも、生鮮三品（野菜・青果、精肉、鮮魚）やベーカリー等の各種専門店が本物件に出店しており、単体の食品スーパーよりも幅広い選択肢を提供しています。 ・本物件の核店舗である「ライフ」を運営する株式会社ライフコーポレーション（注２）は、東証第１部上場企業であり、2019 年２月期において、営業収益 6,986 億円（連結）、資本金 100 億円（単体）、従業員数 27,512 名（臨時従業員を含みます。）（連結）、店舗数 270 店舗（連結）であり、全国にて食品スーパーを展開する食品スーパー業界大手企業です。 ・当施設の食品以外の物販では、「マツモトキヨシ」や「ダイソー」といった知名度のあるテナントが複数出店しており、ファッション系では「西松屋」や「ABC-MART」等のカテゴリーキラー及び普段使い向きの低価格型のアパレルが揃っています。サービス系ではクリニックモールや保育所をはじめとする生活に密着したベーシックなテナントの他、学習塾やヨガ・フィットネス等のカルチャーやヘルス系のテナントも入居する等、暮らし密着度の高い業種が集積し、周辺生活者の幅広いニーズに対応しています。

（注１）2015（平成 27）年度国勢調査（奈良県公式ホームページ「平成 27 年国勢調査 国勢調査 奈良県結果」）によります。
（注２）株式会社ライフコーポレーションの記載内容は、2019 年２月期に係る同社提出の有価証券報告書に基づきます。

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

<table>
<tr><td colspan="3">tonarie栂・美木多（持分50%）</td><td>物件番号</td><td>KT-４</td><td>用途</td><td>商業</td></tr>
<tr><td colspan="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</td><td colspan="2">取得予定年月日</td><td colspan="2">2020年２月４日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td colspan="2">3,490百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td>所在地</td><td>大阪府堺市南区原山台二丁２番１他３筆</td><td rowspan="7">建物</td><td rowspan="2">建築時期</td><td colspan="2" rowspan="2">(商業棟)2019年４月８日
(駐車場棟)2003年９月25日</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>大阪府堺市南区原山台二丁２番１号(商業棟)、二丁３番２号(駐車場棟)</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>10,435.37㎡</td><td>構造・階数</td><td colspan="2">(商業棟)鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき３階建
(駐車場棟)鉄骨造陸屋根４階建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td colspan="2">(商業棟)11,771.04㎡
(駐車場棟)4,520.94㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80%</td><td rowspan="2">用途</td><td colspan="2" rowspan="2">(商業棟)店舗
(駐車場棟)駐車場</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400%</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td 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">みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借の状況</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃借人名</td><td>株式会社ダイエー他
29テナント(注１)</td><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="2">8,471.24㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約形態／テナント数</td><td>定期建物賃貸借契約／30</td><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="2">8,371.23㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約期間</td><td>株式会社ダイエー(注２)</td><td colspan="2">月額賃料
(共益費込)</td><td colspan="2">株式会社ダイエー(注２)
28百万円（施設全体）</td></tr>
<tr><td colspan="2">稼働率</td><td>98.8%(注３)</td><td colspan="2">敷金・保証金</td><td colspan="2">株式会社ダイエー(注２)
186百万円（施設全体）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃料改定</td><td colspan="5">株式会社ダイエー(注２)</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約更新</td><td colspan="5">株式会社ダイエー(注２)</td></tr>
<tr><td colspan="2">中途解約</td><td colspan="5">株式会社ダイエー(注２)</td></tr>
<tr><td colspan="7">本テナント選定基準の充足状況</td></tr>
<tr><td colspan="7">本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。</td></tr>
<tr><td colspan="7">特記事項</td></tr>
<tr><td colspan="7">本投資法人、本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分にかかる準共有者である中電不動産株式会社及び信託受託者は、本物件の取得に伴い、準共有者間協定書（以下「本件準共有者間協定書」といいます。）を取り交わしています。本件準共有者間協定書においては、準共有者の一方が保有する準共有持分を譲渡しようとするときは、他に優先して準共有者と譲渡交渉を行うものとされています。また、一定の重要事項を除き、本物件の信託受益者としての意思決定が必要となる場合、本投資法人が単独の裁量に 基づいて決定するものとされています。加えて、本物件の共有持分が現物で受託者から受益者に返還される場合には、当該返還の日から５年間、民法第256条に基づく本物件全体の分割を請求しないことが合意されています。</td></tr>
</table>

（注１）主な賃借人と、その他エンドテナントとの賃貸借契約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、非表示としています。
（注３）店舗棟全体の稼働率です。
（注４）本投資法人は、本物件に係る信託受益権の50%の準共有持分を取得する予定ですが、上表では本物件全体の数値を記載しています。

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

物件の特徴
・当施設が位置する「堺市南区」は、堺市（2006年４月に政令指定都市に指定）を構成する７つの区のうちの一つであり、大阪府を代表するニュータウンの一つ「泉北ニュータウン」が所在し、同市内で２位の人口数となっています。 ・当施設は、泉北高速鉄道線「栂・美木多」駅南口から徒歩約１分の至近に位置し、同駅改札から道路を渡らずに施設２階部分へ直接入館可能であることから、同駅利用者にとってアクセス面での利便性は極めて高い立地です。また、当施設前にはバスロータリーがあり、高齢者をはじめバスを利用する周辺生活者にとっても交通利便性が高い立地となっています。 ・2015年国勢調査よると当施設の商圏人口は１km圏で1.9万人、２km圏で7.0万人、３km圏で14.0万人のボリュームがあり、当施設から３km圏内で最大の自動車通行量を誇る主要幹線道路である泉北１号線（府道38号線）沿いに立地しています。また、当施設から３km圏内においては概ね全域で幹線道路網が形成されており、車での良好なアクセス性も確保されています。なお、当該施設南西側の隣地には車でのアクセスに対応する、103台が収容可能な別棟の立体駐車場を備えています。 ・当施設南側の隣地では2020年２月に竣工予定のマンション建設（総戸数143戸）が進行中で、竣工後には同マンション住民による当施設の利用が見込まれます。 ・当施設には、核店舗として食品スーパーの「イオンフードスタイル」が入居するとともに、食品以外の物販店については、ドラッグストアの「マツモトキヨシ」、100円ショップの「Seria」、実用衣料及び書店が入居しており、日常的な需要対応に絞り込んだ店舗構成となっています。そのほかサービス店舗については、５つの診療所（計８科目）を擁するクリニックモールをはじめとする生活密着業態をはじめ、フィットネスクラブ、学習塾等のスクール、デイサービス（通所介護）施設、携帯電話ショップ、銀行、郵便局、飲食店なども入居し、暮らし密着型の業種に特化した店舗構成となっています。 ・当施設の１～３km圏内には大型小売店（店舗面積1,000㎡超）が複数あり、一定の競合関係にある施設は存在するものの、「栂・美木多」駅周辺には大型小売店は存在しません。

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

<table>
<tr><td colspan="2">ライフ大仙店（底地）</td><td>物件番号</td><td>KS-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">取得予定年月日</td><td colspan="2">2020年２月４日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td colspan="2">2,733百万円</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六丁183番他２筆</td><td rowspan="7">建物</td><td rowspan="2">建築時期</td><td colspan="2">①2004年３月12日
②1999年10月25日</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td>大阪府堺市堺区大仙西町六丁184番１号</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>9,264.48㎡</td><td>構造・階数</td><td colspan="2">①鉄骨造スレート葺２階建
②鉄骨造陸屋根２階建</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td><td>延床面積</td><td colspan="2">①718.66㎡
②9,979.61㎡</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td rowspan="2">用途</td><td colspan="2" rowspan="2">①店舗
②店舗・倉庫</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（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃借人名</td><td>株式会社日本エスコン</td><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="2">9,264.48㎡</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">9,264.48㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">契約期間</td><td>2020年１月21日より
2040年１月20日</td><td colspan="2">月額賃料
（共益費込）</td><td colspan="2">12百万円</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">72百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃料改定</td><td colspan="4">大幅な経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、賃貸人及び賃借人双方が、改定が必要と判断した場合、協議のうえ、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">存続期間中６ヶ月以上前までに通知のうえ、賃借人は、本契約を解約することができます。</td></tr>
<tr><td colspan="6">本テナント選定基準の充足状況（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="6">本書の日付現在において、賃借人は本テナント選定基準を充足しており、テナントとしての信用力を十分に備えていると本投資法人は判断しています。</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項</td></tr>
<tr><td colspan="6">該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（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）本書の日付現在において締結済、又は締結を予定している事業用定期借地権設定契約に基づき記載しております。なお、賃貸人（信託受託者である株式会社りそな銀行）と賃借人は2019年12月23日付で事業用定期借地権設定に関する覚書を締結済です。

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

物件の特徴
・当該地が所在する大阪府の「堺市堺区」は、堺市を構成する７つの行政区のうちの一つであり、市役所、裁判所などの官庁、シティホテル、商店などが集積する堺市の中心部の区です。 ・堺市堺区の人口は、2015 年１月１日時点において 146,366 人、2019 年１月１日時点において 146,429 人とほぼ横ばいで推移しているものの、世帯数は 73,610 世帯（2015 年１月１日時点）から 76,467 世帯（2019 年１月１日時点）と、４年間で 3.9%増加しています。 ・2015 年国勢調査によると、当該地の商圏人口は１km 圏内 2.3 万人、２km 圏内 11.8 万人、３km 圏内 24.8 万人、５km 圏内 59.6 万人と、肥沃なボリュームを擁しています。当該地は、当該地の商圏の南北方向の生活幹線道路として機能する片側２車線の府道 30 号線沿いに面しており、府道を走る車両からの視認性も良好です。また、東西方向に伸びる複数の幹線道路との接続も良く、当該地の南側からは駐車場へ直線的に入庫することができ、商圏内の全域からのスムーズなアクセス性が確保されています。当該地周辺には「ニトリ」をはじめ、大型紳士服店、CD・DVD レンタルショップ、業務用スーパー、ファミリーレストラン、ドラッグストア、コンビニなどが点在しており、当該地は商業集積の高いエリアに所在しています。 ・建物の店舗構成は、食品スーパー業界大手の株式会社ライフコーポレーション（東証第１部上場企業）が運営する「ライフ」、大手家電量販店の株式会社コジマ（東証第１部上場企業）が運営するアウトレット家電専門店の「コジマアウトレット」がある他、100 円ショップの「Seria」、実用衣料品店、ドラッグストアがあり、暮らし密着型の性格が強いテナントを中心に構成され、施設全体としてワンストップショッピング性を有しています。 ・当該地は、本投資法人の取得済資産である「TSUTAYA 堺南店（底地）」に隣接しています。

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

3．取得先の概要

tonarie 大和高田、tonarie 栂・美木多、ライフ大仙店（底地）

（1）	名称	株式会社日本エスコン
（2）	所在地	東京都港区虎ノ門二丁目 10 番４号
（3）	代表者の役職･氏名	代表取締役社長　伊藤　貴俊
（4）	事業内容	分譲マンション・商業施設等の企画・開発・販売事業及び保有物件における賃貸事業、プロパティマネジメント事業、分譲マンション管理事業、不動産関連業務受託、企画、仲介、コンサルティング事業、不動産投資顧問事業
（5）	資本金	62 億 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（33.2%）
(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。

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予定資産を取得予定です。各取引の概要は以下のとおりです。本資産運用会社は、株式会社日本エスコンとの間で資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

取得予定資産	取得予定価格（百万円）（注）	取得相手先
tonarie大和高田（持分50%）	4,150	株式会社日本エスコン
tonarie栂・美木多（持分50%）	3,490	
ライフ大仙店（底地）	2,733	
取得予定資産合計	10,373	－

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

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

5．物件取得者等の状況

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	①会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等		
	取得（譲渡）価格		
	取得（譲渡）時期		
tonarie 大和高田(持分 50%) (奈良県大和高田市幸町３番１他５筆)	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	―
	１年を超えて所有していたため、記載を省略します。	―	―
	2015 年７月	―	―
tonarie 栂・美木多（持分 50%) (大阪府堺市南区原山台二丁２番１他３筆)	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	―
	１年を超えて所有していたため、記載を省略します。	―	―
	2017 年６月	―	―
ライフ大仙店（底地） (大阪府堺市堺区大仙西町六丁 183 番他２筆)	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③バリューアップ後投資法人への売却を目的に取得	①②本投資法人 ③私募による運用を目的に取得	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③運用目的で取得 なお、前々々々所有者は、特別な利害関係にある者以外です。
	１年を超えて所有していたため、記載を省略します。	１年以上前の取得のため、記載を省略します。	１年以上前の取得のため、記載を省略します。
	2017 年 11 月	2017 年２月	2016 年３月

6．今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2020 年７月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2021 年１月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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

７．鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	tonarie 大和高田
鑑定評価額	8,410 百万円
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2019 年 10 月 31 日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	8,410	
直接還元法による価格	8,530	
（１）運営収益（ア）－（イ）	675	
（ア）可能総収益	689	
（イ）空室損失等	14	
（２）運営費用	256	
維持管理費	54	類似不動産の水準を参考に現行契約内容を妥当と判断し採用
水道光熱費	111	現行契約及び収支予測を基に査定
修繕費	1	エンジニアリングレポートの見積もりを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上
プロパティマネジメントフィー	37	類似不動産の水準を参考に現行契約内容を妥当と判断し採用
テナント募集費用等	3	新規月額賃料の１ヶ月分
公租公課 土地 建物	43	実績を基礎とし、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	2	現行契約内容を妥当と判断し計上
その他費用	4	収支実績等に基づき査定
（３）運営純収益（NOI＝（１）－（２））	418	
（４）一時金の運用益	2	
（５）資本的支出	2	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0%の利回りを乗じて査定
（６）純収益（NCF＝（３）＋（４）－（５））	418	エンジニアリングレポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上
（７）還元利回り	4.9%	
DCF 法による価格	8,290	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.1%	
積算価格	8,050	
土地比率	50.6%	
建物比率	49.4%	

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

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

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	tonarie 栂・美木多
鑑定評価額	7,110 百万円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019 年 10 月 31 日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	7,110	
直接還元法による価格	7,170	
（1）運営収益（ア）－（イ）	503	
（ア）可能総収益	515	
（イ）空室損失等	12	
（2）運営費用	169	
維持管理費	18	現行契約額を妥当と判断し、計上
水道光熱費	67	類似不動産の水道光熱費を参考に計上
修繕費	2	エンジニアリングレポート記載の修繕費を参考に、類似不動産の水準に基づき、建物再調達価格の 0.12%と査定し、計上
プロパティマネジメントフィー	47	現行契約額を妥当と判断し、計上
テナント募集費用等	2	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 1.0 ヶ月分と査定し、計上
公租公課 土地 建物	26	（土地）2019 年度実績額に基づき査定 （建物他）商業施設：建物再調達価格より査定、立体駐車場：2019 年度実績額に基づく査定額を計上
損害保険料	1	現行契約額を妥当と判断し、計上
その他費用	2	運営収益の 0.5%相当額を計上
（3）運営純収益（NOI＝(1)－(2)）	334	
（4）一時金の運用益	1	一時金の運用実態等について運用的側面と調達的側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを 1.0%と査定
（5）資本的支出	6	エンジニアリングレポート記載の更新費を参考に、類似不動産の更新費の水準に基づき、建物再調達価格の 0.28%と査定し、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））	329	
（7）還元利回り	4.6%	
DCF 法による価格	7,080	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	4.8%	
積算価格	4,580	
土地比率	54.6%	
建物比率	45.4%	

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

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

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	ライフ大仙店（底地）
鑑定評価額	3,050 百万円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019 年 10 月 31 日

項目	内容(百万円)	概要等
収益価格	3,050	
直接還元法(有期還元法)による価格	3,050	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られたものと判断し、試算
（1）運営収益（ア）－（イ）	144	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
（ア）可能総収益	－	
（イ）空室損失等	－	
（2）運営費用	9	
維持管理費	－	底地のため非計上
水道光熱費	－	底地のため非計上
修繕費	－	底地のため非計上
プロパティマネジメントフィー	0	既存契約及び類似不動産のプロパティマネジメントフィーの水準を考慮のうえ計上
テナント募集費用等	－	底地のため非計上
公租公課	8	実績額に基づき査定
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)）	134	
（4）一時金の運用益	0	一時金の運用実態等について運用的側面と調達的側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを 1.0%を査定
（5）資本的支出	－	底地のため非計上
（6）純収益（NCF＝(3)＋(4)－(5)）	135	
（7）還元利回り(注)	4.3%	
DCF 法による価格	3,050	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	4.3%	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	－	
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)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。

以上

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

＜添付資料＞
参考資料　ポートフォリオ一覧

区別	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得（予定）価格（百万円）（注１）	鑑定評価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
取得済資産	KT-1	tonarie南千里	株式会社谷澤総合鑑定所	7,200	7,870	13.9
	KS-1	ラ・ムー北津守店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	1,270	1,480	2.4
	OS-1	ケーズデンキ倉敷店（底地）	大和不動産鑑定株式会社	2,121	2,430	4.1
	ST-1	あすみが丘ブランニューモール	株式会社谷澤総合鑑定所	3,200	3,595	6.2
	ST-2	西白井駅前プラザ	大和不動産鑑定株式会社	451	460	0.9
	SS-1	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	2,710	2,860	5.2
	SS-2	ニトリ土浦店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	999	1,080	1.9
	SS-3	ニトリ今市店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	363	404	0.7
	KT-2	tonarie清和台	大和不動産鑑定株式会社	3,290	3,400	6.3
	KS-2	ケーズデンキ西神戸店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	2,133	2,470	4.1
	KS-3	山陽マルナカ水谷店（底地）	大和不動産鑑定株式会社	1,430	1,510	2.8
	KS-4	TSUTAYA堺南店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	946	999	1.8
	TT-1	パレマルシェ西春	大和不動産鑑定株式会社	4,610	4,670	8.9
	TS-1	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	JLL森井鑑定株式会社	477	534	0.9
	FS-1	ミスターマックス春日(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	3,387	3,830	6.5
	FS-2	ユニクロ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	595	648	1.1
	FS-3	Avail.しまむら春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	863	1,080	1.7
	FS-4	au-SoftBank春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	143	158	0.3
	FS-5	くら寿司春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	261	299	0.5
	FS-6	ドコモショップ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	160	179	0.3
	FS-7	こんぴら丸春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	236	262	0.5

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

区別	物件番号	物件名称	鑑定機関	取得（予定）価格（百万円）（注１）	鑑定評価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
	FS-８	ワンカルビ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	236	262	0.5
	FS-９	資さん春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	401	418	0.8
	FS-10	ナフコ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	2,631	3,300	5.1
	FS-11	ケーズデンキ春日（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,487	1,790	2.9
取得予定資産	KT-３	tonarie大和高田	JLL森井鑑定株式会社	4,150	4,205	8.0
	KT-４	tonarie栂・美木多	大和不動産鑑定株式会社	3,490	3,555	6.7
	KS-５	ライフ大仙店（底地）	大和不動産鑑定株式会社	2,733	3,050	5.3
	ポートフォリオ合計		－	51,980	56,798	100.0

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

（注２）取得予定資産に係る鑑定評価の価格時点は、2019年10月31日ですが、取得済資産の価格時点は2019年７月31日です。価格の合計は、鑑定評価書の金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、価格の合計が、ポートフォリオの合計と一致しない場合があります。

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

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