

平成 27 年 8 月 27 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス商業リート投資法人
代表者名 執行役員 浅野 晃弘
(コード番号 3453)

資産運用会社
ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 本間 良輔
問合せ先
商業リート本部 企画部長 野畑 光一郎
TEL:03-5623-3868

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

ケネディクス商業リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり資産の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 取得予定資産の概要

物件番号	物件名称	所在地	特定資産の種類	取得予定価格 (百万円)	想定NOI 利回り (%) (注)
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	埼玉県さいたま市	不動産信託受益権	4,815	4.3%
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	神奈川県藤沢市	不動産信託受益権	3,169	5.0%
T-11	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡	不動産信託受益権	3,000	4.6%
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市	不動産信託受益権	1,700	4.5%
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市	不動産信託受益権	1,442	4.5%
T-14	グルメシティ千葉中央店	千葉県千葉市	不動産信託受益権	760	5.2%
O-5	カリーノ江坂	大阪府吹田市	不動産信託受益権	6,555	5.0%
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	不動産信託受益権	6,450	6.0%
O-7	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	不動産信託受益権	1,280	5.8%
O-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	大阪府岸和田市	不動産信託受益権	487	4.5%
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	不動産信託受益権	4,180	6.4%
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	不動産信託受益権	3,252	5.9%
R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	不動産信託受益権	830	5.4%
合計	—	—	—	37,920	5.2%

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (1) 売買契約締結日 : 平成 27 年 8 月 27 日
 (2) 取得予定日 : 平成 27 年 10 月 2 日(引渡決済日)
 (3) 取得先 : 後述「4. 取得先の概要」をご参照下さい。
 (4) 取得資金 : 平成 27 年 8 月 27 日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
 (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注) 「想定 NOI 利回り」は以下の計算式により求めています。

想定 NOI 利回り = 取得予定資産に係る((想定不動産賃貸事業収入 - 信託報酬を除く想定不動産賃貸事業費用) + 想定減価償却費) ÷ 取得予定価格

想定不動産賃貸事業収入、想定不動産賃貸事業費用及び想定減価償却費については、各取得予定資産に係る平成 27 年 7 月 1 日を価格時点とする不動産鑑定評価書及び各取得予定資産の前所有者(前受益者)等より提供を受けた情報等に基づき、各種情報(信託契約、賃貸管理業務委託契約、建物管理委託契約、エンジニアリングレポート及び損害保険契約の内容等)を考慮した上で算出しています(以下同じです)。なお、ウニクス上里(底地)及びウニクス鴻巣(底地)については、当初 3 年間の特別な要因を除いて巡航レベルでの運営が開始されると本投資法人が見込んでいる 4 年度の想定 NOI を基に計算しています。詳細につきましては、下記本文をご覧ください。

2. 取得及び賃借の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、資産規模の成長と安定した収益の確保を実現する「生活密着型商業施設」への投資を通じたポートフォリオの分散と充実を図るため、取得予定資産(13 物件)の取得を決定しました。なお、いずれの取得予定資産についても取得予定価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。取得予定資産の取得を通じて、本投資法人のポートフォリオは 32 物件、取得(予定)価格合計は 1,297 億円まで拡大する予定です。

また、本投資法人は、平成 27 年 1 月 6 日付の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」記載のとおり、属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナント入替えの可能性等を総合的に勘案した上で、テナントの入居について判断することをテナントの選定基準としており、取得予定資産の貸借先に関しては、本投資法人の定めるテナントの選定基準に適合していると判断しています。

3. 取得予定資産の内容

取得予定資産の個別物件の概要

取得予定資産である信託受益権に係る不動産(以下「信託不動産」といいます。)の個別の概要は、以下のとおりです。

- ・ 「取得予定年月日」は、本日現在における本投資法人が当該資産を取得する予定日を記載していますが、本投資法人及び現所有者の間で合意の上変更されることがあります。
- ・ 「物件タイプ」は、生活密着型商業施設における、NSC(ネイバーフッドショッピングセンター)、SM(スーパーマーケット)、CSC(コミュニティショッピングセンター)、都市駅前型及びSS(スペシャリティストア)の5つのタイプの分類を記載しています。
- ・ 「特定資産の種類」は、本投資法人が取得予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 「信託受託者」は、各取得予定資産の信託受託者を記載しています。
- ・ 「信託期間」は、各信託受益権に関する信託契約に記載された信託設定日及び信託期間満了日を記載

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

しています。

- ・ 「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には、登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。
- ・ 「土地」及び「建物」の「所有形態」は、本投資法人が直接に不動産を保有し、又は保有する予定の場合には不動産に関して本投資法人が保有する権利の種類を、本投資法人が信託受益権を保有し、又は保有する予定の場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を、それぞれ記載しています。
- ・ 「土地」の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、一棟の建物が所在する土地全体の地積を記載しています。
- ・ 「土地」の「用途地域」は、都市計画法第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「指定建ぺい率」は、建築基準法第53条第1項に定める、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を記載しています。
- ・ 「土地」の「指定容積率」は、建築基準法第52条第1項に定める、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を記載しています。
- ・ 「建物」の「延床面積」は、登記簿上表示されている建物又は信託建物(ただし、附属建物等を除きます。)の床面積の合計を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物全体の床面積を記載しています。
- ・ 「建物」の「竣工日」は、登記簿上の新築年月日又は工事完了検査年月日を記載しています。
- ・ 「建物」の「用途」は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、本投資法人の保有する専有部分の種別を記載しています。
- ・ 「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、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。
- ・ 「設計会社」「施工会社」「建築確認機関」は、取得予定資産の設計者、施工者及び確認検査機関を記載しています。
- ・ 「マスターリース会社」は、各物件についてマスターリース契約を締結している又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース種別」は、本日現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー型」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「サブ・リース型」としており、主たる契約形態を記載しています。
- ・ 「PM会社」は、各物件についてPM契約を締結している又は締結する予定のPM会社を記載しています。
- ・ 「サブPM会社」は、各物件についてサブPM契約を締結している又は締結する予定のサブPM会社を記載しています。
- ・ 「地震PML値」は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が作成した平成27年8月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき小数第3位を四捨五入して記載しています。ただし、本報告書については、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。
- ・ 「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に記載された各信託受益権の売買代金額(取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。
- ・ 「鑑定評価額(価格時点)」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価基準運用上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。)並びに不

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

動産鑑定評価基準に基づき、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額及び価格時点に記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

- 「鑑定 NOI 利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
各取得予定資産に係る平成 27 年 7 月 1 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定 NOI ÷ 各取得予定資産の取得予定価格
なお、「鑑定 NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOI に敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除した NCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記鑑定 NOI は、直接還元法による NOI です。ただし、直接還元法の適用がない場合には、DCF 法による初年度の運営純収益です (ただし、ユニクス上里 (底地) 及びユニクス鴻巣 (底地) については当初 3 年間の特別な要因を除いて巡航レベルでの運営が開始されると本投資法人が見込んでいる 4 年度の運営純収益です。)
- 「担保設定の有無」は、本投資法人の取得後に存続する担保の有無を記載しています。
- 「テナントの総数」は、平成 27 年 6 月末日現在の各取得予定資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、店舗・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人に限り、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに 1 件として計算した数字を記載しています。なお、マスターリース会社が賃借人等との間でパス・スルー型マスターリース契約を締結している場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。また、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を記載しています。
- 「年間賃料の総額」は、平成 27 年 6 月末日現在の各取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約 (ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。) に規定する月額固定賃料 (共益費を含みます。)(消費税別) を 12 倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています (ただし、平成 27 年 6 月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。)。なお、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する年間賃料 (消費税別) 又は月額賃料 (消費税別) を 12 倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています (ただし、平成 27 年 6 月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。)
- 「敷金・保証金の総額」は、平成 27 年 6 月末日現在の各取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約 (ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。) に規定する敷金・保証金の残高を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- 「総賃貸面積」は、平成 27 年 6 月末日現在の各取得予定資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています (ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地 (平面駐車場を含みます。) の賃貸面積を含みません。)。ただし、マスターリース会社が賃借人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、平成 27 年 6 月末日現在の各取得予定資産に係るエンドテナントとの間で締結されている各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリ

ご注意：本報道発表文は、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 (作成された場合) 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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

ース契約に表示された賃貸面積を記載しています。

- ・ 「総賃貸可能面積」は、各取得予定資産に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸が可能と考える面積を記載しています。
- ・ 「稼働率」は、平成27年6月末日現在の各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「特記事項」は、本日現在の各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ほか、各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。

T-9 スーパービバホーム岩槻店(底地)

物 件 名 称	スーパービバホーム岩槻店(底地)	
取 得 予 定 年 月 日	平成27年10月2日	
物 件 タ イ プ	NSC	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社(予定)	
信 託 期 間	平成27年10月2日から平成48年3月末日(予定)まで	
前 所 得 者 (前 受 益 者)	三井住友ファイナンス&リース株式会社	
所 在 地	埼玉県さいたま市岩槻区府内三丁目7番1号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	67,325.95㎡
	用 途 地 域	準工業地域(一部第1種低層住居専用地域、第2種住居地域、及び用途地域の指定のない区域)
	指 定 建 ぺ い 率	60%(一部50%)
	指 定 容 積 率	200%(一部80%)
建 物	所 有 形 態	—
	延 床 面 積	—
	竣 工 日	—
	用 途	—
	構 造 ・ 階 数	—
設 計 会 社	—	
施 工 会 社	—	
建 築 確 認 機 関	—	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	—	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	—	
P M 会 社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社(予定)	
サ ブ P M 会 社	—	
地 震 P M L 値	—	
取 得 予 定 価 格	4,815百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	5,210百万円(平成27年7月1日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑 定 N O I 利 回 り	4.3%	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
テ ナ ン ト の 内 容	(予定)	
テ ナ ン ト の 総 数	1	

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

年間賃料の総額	非開示(注)
敷金・保証金	非開示(注)
総賃貸面積	67,325.95㎡
総賃貸可能面積	67,325.95㎡
稼働率	100%
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件隣地との境界のうち、書面での境界確認が一部未了ですが、本日現在、当該土地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・本物件土地の一部について、送電線路の設置等の目的で他の土地のために地役権が設定されています。 ・本物件の一部は、土壤汚染対策法に定める形質変更時要届出区域に指定されています。なお、本投資法人は、本物件の取得にあたり株式会社フィールド・パートナーズに対して土壤汚染リスク調査を委託しており、「現状の土地利用を継続する限り調査契機には該当せず、健康被害のおそれはなく、対策工事を実施する義務は生じない」旨の意見を得ています。
その他	(注)賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。
物件の特徴・商圏の概要	
<p>国道から至近で立地ポテンシャルの高いNSCの底地</p> <p>1. 物件の特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、平成25年2月に開業したNSCの底地で、大型ホームセンターに食品スーパーやフードコートが併設しています。 ・本ホームセンターは、生活館、資材館、ガーデンセンターに加え、LIXILビバが得意とするリフォーム等の地域密着型サービスを強化した店舗です。建物は、平家建で、駐車場は、平面駐車場に加え、雨の日でも快適に買い物ができる屋根付きの駐車場も一部有する施設です。 <p>2. 商圏の概要</p> <p>① 立地・交通アクセス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国道16号が近く、北東に県道325号線、南側には越谷市方面に向かう県道48号線が至近距離にあり、さいたま市岩槻区に加え、春日部市や越谷市の北部を商圏として狙える立地です。 <p>② 商圏特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、3km圏9.5万人、5km圏26.9万人で、平成17年対比では、3km圏で102.7%、5km圏で101.3%と人口増加がみられます。 ・北西側を走る東武野田線沿いに住宅密度の高いエリアがみられ、戸建住宅が多い郊外型マーケットとなっています。 	

T-10 ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)

物件名称	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)
取得予定年月日	平成27年10月2日
物件タイプ	SS
特定資産の種類	不動産信託受益権
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託期間	平成19年6月29日から平成48年3月末日(予定)まで
前所得者(前受益者)	三井住友ファイナンス&リース株式会社
所在地	神奈川県藤沢市葛原字滝谷戸1695番3

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

土地	所有形態	所有権
	敷地面積	15,578.58㎡
	用途地域	工業地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
建物	所有形態	—
	延床面積	—
	竣工日	—
	用途	—
	構造・階数	—
設計会社	—	
施工会社	—	
建築確認機関	—	
マスターリース会社	—	
マスターリース種別	—	
P M 会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社(予定)	
サブ P M 会社	日本商業開発株式会社(予定)	
地震 P M L 値	—	
取得予定価格	3,169百万円	
鑑定評価額(価格時点)	3,410百万円(平成27年7月1日)	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定 NOI 利回り	5.0%	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(平成27年6月末日現在)	
テナントの総数	1	
年間賃料の総額	非開示(注)	
敷金・保証金	141,375千円	
総賃貸面積	15,578.58㎡	
総賃貸可能面積	15,578.58㎡	
稼働率	100%	
特記事項	・該当事項はありません。	
その他	(注)賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。	
物件の特徴・商圈の概要		
車でのアクセシビリティが高く、長期事業用定期借地期間の残る底地		
1. 物件の特徴		
<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、平成20年7月に開業した藤沢市域を横断する県道22号線及び用田バイパス沿いにあるケーズデンキの単独店舗の底地です。 ・本施設は、ピロティ型店舗で、地上2階建てで駐車場は461台を収容します。ケーズデンキの既存店(全店平均)と比較すると大型店に属する店舗です。 ・株式会社ケーズホールディングスとは事業用定期借地権設定契約が締結されており、残存期間は10年を超えています。 		
2. 商圈の概要		
① 立地・交通アクセス		
<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、藤沢市北部にあり、綾瀬市との市境近くに位置します。県道22号線及び広域道路である 		

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

用田バイパスに面し、東西方向に商圏の広がりが期待できる立地です。周辺はほぼ自動車をはじめとした工場が多く立地し、戸建住宅や物流施設等が混在するエリアです。

② 商圏特性

- ・平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏6千人、3km圏6.4万人、5km圏29.1万人で、足元商圏の居住密度は低いものの、商圏を広げるに連れて人口密度が高くなります。平成17年比では、1km圏102.3%、3km圏101.3%、5km圏102.7%と各商圏で人口の微増推移がみられます。
- ・5km圏では、首都圏郊外部としては平均的なマーケットボリュームを有し、大型家電量販店のような広域集客型業態に適性があるマーケットです。

T-11 ウニクス上里(底地)

物 件 名 称	ウニクス上里(底地)	
取 得 予 定 年 月 日	平成27年10月2日	
物 件 タ イ プ	NSC	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社(予定)	
信 託 期 間	平成27年10月2日(予定)から平成48年3月末日(予定)	
前 所 得 者 (前 受 益 者)	株式会社ピーアンドディコンサルティング(注1)	
所 在 地	埼玉県児玉郡上里町大字七本木2272番1	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	67,854.47㎡
	用 途 地 域	準工業地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
建 物	所 有 形 態	—
	延 床 面 積	—
	竣 工 日	—
	用 途	—
	構 造 ・ 階 数	—
設 計 会 社	—	
施 工 会 社	—	
建 築 確 認 機 関	—	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	—	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	—	
P M 会 社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社(予定)	
サ ブ P M 会 社	—	
地 震 P M L 値	—	
取 得 予 定 価 格	3,000百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	3,010百万円(平成27年7月1日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑 定 N O I 利 回 り	4.6%	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
テ ナ ン ト の 内 容	(予定)	
テ ナ ン ト の 総 数	1	
年 間 賃 料 の 総 額	135,459千円(注2)	

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	及び土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額
敷金・保証金	70,417千円
総賃貸面積	67,854.47㎡
総賃貸可能面積	67,854.47㎡
稼働率	100%
特記事項	・該当事項はありません。
その他	(注1) 株式会社ピーアンドディコンサルティングを、以下P&Dということがあります。 (注2) 平成27年10月～平成30年9月分の月額賃料(ただし、土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額は別途賃借人負担)を12倍して記載しています。平成30年10月分以降は賃料が増額されることが合意されており、平成30年10月分以降の月額賃料(ただし、土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額は別途賃借人負担)を12倍した金額は140,834千円とされています。
物件の特徴・商圈の概要	
シネコンも併設する上里エリア最大級のP&D開発商業施設の底地	
1. 物件の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件は、株式会社ピーアンドディコンサルティングが開発し平成19年8月に開業した上里エリア最大級の商業施設の底地です。底地上の施設は、食品スーパーを核店舗とする店舗面積約1.3万㎡のNSCです。 ・ 本施設は、食品スーパーのほか、ドラッグストア、100円ショップ、書店、シューズストア等の日常利便型物販と、美容室、整骨院、歯科、カルチャー教室など近隣居住者向けのサービス店舗を中心に、大型スポーツ店や9スクリーンを有するシネマコンプレックス(シネコン)も含め約45の店舗で構成されています。 ・ 核店舗の食品スーパーをはじめ知名度の高いテナントが集積している点や近隣の競合施設にはないシネコンがある点は、本施設の強みとなっています。 	
2. 商圈の概要	
① 立地・交通アクセス	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 商圈を東西に横切る幹線道路の県道23号線沿いに立地しており、同県道は東側2km圏で主要幹線道路の国道462号、西側も5km圏で国道254号とそれぞれ交差しているため、各方面から車によるアクセシビリティは良好な立地環境といえます。また、施設前面の間口が広く、前面道路からの視認性は良好です。 	
② 商圈特性	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、3km圏約5.5万人、5km圏約10.4万人のボリュームとなっています。 ・ 平成17年との比較では、平成22年の人口は3km圏で101.2%、5km圏で100.3%と増加傾向にあり、足元圏では比較的高い増加率となっています。また、世帯数も3km圏で109.1%、5km圏で109.4%と高い増加を示しています。 ・ 足元1km圏では、0～14歳及び25～34歳の比率が高く、本施設の主客層と考えられるニューファミリー層が多い状況がうかがえます。 	

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

T-12 ウニクス鴻巣(底地)

物件名称	ウニクス鴻巣(底地)	
取得予定年月日	平成27年10月2日	
物件タイプ	NSC	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社(予定)	
信託期間	平成27年10月2日(予定)から平成48年3月末日(予定)まで	
前所得者(前受益者)	株式会社ピーアンドディコンサルティング	
所在地	埼玉県鴻巣市北新宿225番1	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	19,329㎡(注1)
	用途地域	準工業地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
建物	所有形態	—
	延床面積	—
	竣工日	—
	用途	—
	構造・階数	—
設計会社	—	
施工会社	—	
建築確認機関	—	
マスターリース会社	—	
マスターリース種別	—	
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社(予定)	
サブPM会社	—	
地震PML値	—	
取得予定価格	1,700百万円	
鑑定評価額(価格時点)	1,730百万円(平成27年7月1日)	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定NOI利回り	4.6%	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(予定)	
テナントの総数	1	
年間賃料の総額	76,756千円(注2) 及び土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額	
敷金・保証金	39,903千円	
総賃貸面積	19,329㎡	
総賃貸可能面積	19,329㎡	
稼働率	100%	
特記事項	・本物件土地は、鴻巣都市計画事業北新宿第二土地区画整理事業の施行区域内に所在する仮換地で、信託受託者が取得する予定の土地に関する権利は、従前地の所有権と仮換地の使用収益権です。信託受託者は、換地処分の公告日の翌日に本物件土地の所有権を取得する予定です。	

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

そ の 他	<p>(注1) 仮換地中のため、仮換地証明書記載の土地の面積の合計を記載しています。</p> <p>(注2) 平成27年10月～平成30年9月分の月額賃料(ただし、土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額は別途賃借人負担)を12倍して記載しています。平成30年10月分以降は賃料が増額されることが合意されており、平成30年10月分以降の月額賃料(ただし、土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額は別途賃借人負担)を12倍した金額は79,806千円とされています。</p>
物件の特徴・商圈の概要	
<p>鴻巣エリア最大級のP&D開発商業施設の底地</p> <p>1. 物件の特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、株式会社ピーアンドディコンサルティングが開発し平成22年9月に開業した鴻巣エリア最大級の商業施設の底地です。底地上の施設は食品スーパーを核店舗とする店舗面積約6,400㎡の典型的なNSCです。近隣にはホームセンター、大型紳士服、ファミリーレストラン、靴量販店など多様な路面店が出店しており、本物件は其中でも中心的な施設になっています。 本施設は、食品スーパーのほか、ドラッグストア、100円ショップ、書店等の日常利便性の高い物販から、美容室、整骨院、歯科等の近隣居住者向けのサービス店舗まで、約25のテナントで構成されています。 本施設全館の売上は直近の数年間で大きく伸長しており、また、店舗面積における占有率の高い食品スーパーの営業状況が安定している点は、本施設全体の安定性にとって非常に重要な要素となります。 <p>2. 商圈の概要</p> <p>① 立地・交通アクセス</p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、商圈内で最も主要な幹線道路となる国道17号(中山道)沿いに位置しているため、車によるアクセシビリティは良好であり、前面の間口が広く視認性も非常に高くなっており、近隣の競合店と比較しても優位性があると考えられます。 <p>② 商圈特性</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、3km圏約5.9万人、5km圏約12.9万人のボリュームとなっています。 平成17年との比較では、平成22年の人口は3km圏、5km圏で微減となっていますが、世帯数は3km圏で102.8%、5km圏で104.2%と増加しています。 	

T-13 いなげや横浜南本宿店(底地)

物 件 名 称	いなげや横浜南本宿店(底地)
取 得 予 定 年 月 日	平成27年10月2日
物 件 タ イ プ	SM
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社
信 託 期 間	平成27年3月13日から平成48年3月末日(予定)
前 所 得 者 (前 受 益 者)	日本商業開発株式会社
所 在 地	神奈川県横浜市旭区南本宿町31番1
土 所 有 形 態	所有権
地 敷 地 面 積	4,405.41㎡

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	用途地域	第2種住居地域(一部第1種住居地域)
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
建物	所有形態	—
	延床面積	—
	竣工日	—
	用途	—
	構造・階数	—
設計会社	—	
施工会社	—	
建築確認機関	—	
マスターリース会社	—	
マスターリース種別	—	
P M 会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社(予定)	
サブ P M 会社	日本商業開発株式会社(予定)	
地震 P M L 値	—	
取得予定価格	1,442百万円	
鑑定評価額(価格時点)	1,460百万円(平成27年7月1日)	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定 NOI 利回り	4.5%	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(平成27年6月末日現在)	
	テナントの総数	1
	年間賃料の総額	非開示(注)
	敷金・保証金	非開示(注)
	総賃貸面積	4,405.41㎡
	総賃貸可能面積	4,405.41㎡
	稼働率	100%
特記事項	・該当事項はありません。	
その他	(注)賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。	
物件の特徴・商圈の概要		
平成27年3月にオープンした足元商圈が豊富な食品スーパーの底地		
1. 物件の特徴		
<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、平成27年3月に開業した食品スーパーいなげやの店舗の底地です。本店舗は、いなげやにとって横浜市では9店目となります。 ・本店舗は、人口集積の高い北東側の左近山団地や南西側の万騎が原地区等をターゲットとした地域密着型店舗です。 ・駐車場は店舗前の平面と店舗屋上に104台の収容があり、車利用客にも利便性が高い店舗です。 		
2. 商圈の概要		
① 立地・交通アクセス		
<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、保土ヶ谷バイパスの「南本宿」IC入口交差点から南方約100mに位置します。最寄駅である「二俣川」駅からのバス路線として利用されている生活道路沿いに面し、至近にはファミリーレストランやドラッグストア等も出店しており、最寄型業態に適した立地です。 		

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

② 商圏特性

- ・平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、500m圏7千人、1km圏2.8万人、2km圏10.3万人で、人口密度の高いマーケットです。平成17年比では、500m圏102.3%、1km圏101.3%、2km圏101.7%と各商圏で人口の微増推移がみられます。
- ・「二俣川」駅から「横浜」駅までは相模鉄道本線急行を利用して約14分と通勤・通学に至便なエリアで、一日平均8万人程度の乗降客数を有しており、足元商圏は30歳代から40歳代を世帯主とするファミリー世帯が多くなっています。また、相模鉄道本線は、平成31年頃までにJR線及び東急線への直通運転が予定されており、「二俣川」駅から「新宿」駅方面や「渋谷」駅方面等への直通運転が実現すると「二俣川」駅の利便性が一段と高まることにより商圏に一段と厚みが出ることも考えられます。

T-14 グルメシティ千葉中央店

物件名称	グルメシティ千葉中央店	
取得予定年月日	平成27年10月2日	
物件タイプ	SM	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間	平成20年9月30日から平成48年3月末日(予定)まで	
前所得者(前受益者)	合同会社プロパティズ1	
所在地	千葉県千葉市中央区中央四丁目5番1号	
土地	所有形態	所有権の共有持分(敷地権割合10.2%)
	敷地面積	6,614.13㎡(注1)
	用途地域	商業地域
	指定建ぺい率	80%
建物	指定容積率	600%
	所有形態	区分所有権
	延床面積	49,829.47㎡(注2)
	竣工日	平成19年7月31日
	用途	店舗・診療所・機械室(専有部分)
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付17階建(注3)
設計会社	株式会社日建設一級建築士事務所	
施工会社	大成・清水建設共同企業体	
建築確認機関	財団法人日本建築センター	
マスターリース会社	株式会社ダイエー	
マスターリース種別	サブ・リース型	
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社(予定)	
サブPM会社	大成有楽不動産株式会社(予定)	
地震PML値	1.82%	
取得予定価格	760百万円	
鑑定評価額(価格時点)	780百万円(平成27年7月1日)	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定NOI利回り	5.7%	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(平成27年6月末日現在)	
テナントの総数	1	

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

年間賃料の総額	非開示(注4)
敷金・保証金	非開示(注4)
総賃貸面積	3,488.77㎡
総賃貸可能面積	3,488.77㎡
稼働率	100%
特記事項	・該当事項はありません。
その他	(注1) 本物件建物は区分所有建物であり、取得予定資産である専有部分の敷地権の割合は1,000,000分の102,441ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。 (注2) 本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の延床面積を記載しています(本物件建物の他の区分所有者の専有部分及び共用部分の延床面積を含みます。なお、取得予定資産である専有部分の延床面積は附属建物を含め合計3,434.39㎡です。) (注3) 本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む、一棟の建物の構造・階層を記載しています(なお、取得予定資産である建物の名称B-1の構造・階層は、鉄骨・鉄筋コンクリート造2階建(附属建物として別途鉄骨・鉄筋コンクリート1階建あり)です。) (注4) 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・商圈の概要	
<p>クリニックを併設する24時間営業の食品スーパー</p> <p>1. 物件の特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件は、千葉県庁に近い千葉市中央区の市街地に立地する官民複合施設であるQiball(きぼーる)の商業施設部分です。 ・ 取得対象部分の開業は平成19年9月で、1階部分に24時間営業の食品スーパーのグルメシティ、2階部分にクリニック等、地域密着型のテナントが出店しています。 <p>2. 商圈の概要</p> <p>① 立地・交通のアクセス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 千葉市中央区の京成線「千葉中央」駅から約500mに位置しています。本物件の北側前面通りは「千葉中央」駅へ繋がる「きぼーる通り(東金街道)」となっており、「千葉中央」駅に向け飲食店やドラッグストア、ヘアサロン、コンビニエンスストア等、最寄性の高い店舗がみられます。 <p>② 商圈特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、500m圏6千人、1km圏2.8万人、2km圏9.7万人で、行政機関が集まるため就業者を中心に昼間人口が多いエリアです。東側の本町方面は、マンションや戸建住宅が多い居住地が広がっています。平成17年比では、500m圏159%、1km圏121%、2km圏112%と大型マンション等の開発もあり人口増加が著しいエリアです。 	

0-5 カリーノ江坂

物件名称	カリーノ江坂
取得予定年月日	平成27年10月2日
物件タイプ	都市駅前型
特定資産の種類	不動産信託受益権
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	平成27年3月31日から平成48年3月末日(予定)まで

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

前所有者（前受益者）	JRP4合同会社	
所在地	大阪府吹田市豊津町9番40号	
土地	所有形態	所有権の共有持分(敷地権割合62.4%)
	敷地面積	5,830.66㎡(注1)
	用途地域	商業地域
	指定建ぺい率	80%
	指定容積率	600%
建物	所有形態	区分所有権
	延床面積	42,681.56㎡(注2)
	竣工日	昭和58年9月14日
	用途	店舗・倉庫・機械室・駐車場(専有部分)
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付16階建(注3)
設計会社	株式会社東急設計コンサルタント一級建築士事務所(新築時) 東急建設株式会社大阪支社一級建築士事務所(増築時)	
施工会社	東急建設株式会社大阪支社	
建築確認機関	吹田市	
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社(予定)	
マスターリース種別	バス・スルー型	
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社(予定)	
サブPM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社(予定)	
地震PML値	3.17%	
取得予定価格	6,555百万円	
鑑定評価額(価格時点)	6,580百万円(平成27年7月1日)	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定NOI利回り	5.3%	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(平成27年6月末日現在)	
テナントの総数	1(31)	
年間賃料の総額	302,569千円(注4)	
敷金・保証金	248,015千円	
総賃貸面積	7,540.58㎡	
総賃貸可能面積	7,540.58㎡	
稼働率	100%	
特記事項	・本物件建物は区分所有建物であり、本物件の管理規約において、本物件の用途の制限等が定められているほか、区分所有者が区分所有権を譲渡する際又は本物件建物の専有部分を主な信託財産とする信託の受益者が信託受益権を譲渡する際に、優先して他の区分所有者又は他の専有部分を主な信託財産とする信託の受益者に対して譲渡を申し出ること等が定められています。	

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

そ の 他	<p>(注1) 本物件建物は区分所有建物であり、取得予定資産である専有部の敷地権の割合は3,474,176分の2,169,235ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。</p> <p>(注2) 本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の延床面積を記載しています(本物件建物の他の区分所有者の専有部分及び共用部分の延床面積を含みます。なお、取得予定資産である専有部の延床面積は合計21,692.35㎡です。)</p> <p>(注3) 本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の構造・階層を記載しています(なお、取得予定資産である建物である家屋番号豊津町9番7の1の構造・階層は鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造9階建、家屋番号豊津町9番7の2の構造・階層は鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、家屋番号豊津町9番7の3の構造・階層は鉄骨鉄筋コンクリート造1階建です。)</p> <p>(注4) 平成27年6月現在の共益費を含む実績(消費税別)を12倍した金額を記載しています。なお、売上歩合等の変動賃料については含んでいません。平成27年1月からの変動賃料入金実績(月額)(消費税別)は、以下のとおりです。</p>																
	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>平成27年1月</td> <td>平成27年2月</td> <td>平成27年3月</td> </tr> <tr> <td>変動賃料実績 (千円)</td> <td>7,663</td> <td>7,804</td> <td>9,865</td> </tr> <tr> <td></td> <td>平成27年4月</td> <td>平成27年5月</td> <td>平成27年6月</td> </tr> <tr> <td>変動賃料実績 (千円)</td> <td>8,234</td> <td>8,009</td> <td>7,717</td> </tr> </table>		平成27年1月	平成27年2月	平成27年3月	変動賃料実績 (千円)	7,663	7,804	9,865		平成27年4月	平成27年5月	平成27年6月	変動賃料実績 (千円)	8,234	8,009	7,717
	平成27年1月	平成27年2月	平成27年3月														
変動賃料実績 (千円)	7,663	7,804	9,865														
	平成27年4月	平成27年5月	平成27年6月														
変動賃料実績 (千円)	8,234	8,009	7,717														

物件の特徴・商圏の概要

「梅田」駅まで5駅10分の「江坂」駅至近の都市駅前型商業施設

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、低層階が商業、高層階がホテルの複合施設の商業施設部分です。
- ・ 低層階の商業は、1・2階に核テナントの生活雑貨店、3・4階に大型衣料店が入居するほか、飲食・サービスを中心に約30テナントで構成されています。
- ・ 1km圏内で最大規模を誇る商業施設であり、知名度の高い生活雑貨店が核店舗として出店しており、大阪市営地下鉄御堂筋線・北大阪急行南北線「江坂」駅周辺における中心的な商業施設になっています。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- ・ 本物件は、「江坂」駅から徒歩1分の駅前に立地しています。大阪市内中心部と吹田市内を南北に結ぶ交通網の利便性が高く、「梅田」駅まで5駅10分等、都心部へのアクセスが良好な立地といえます。
- ・ 都心へのアクセス利便性に加えて、ニュータウンとして発展してきた住環境の良さなどから、現在でも居住エリアとして人気があり子育て世代の居住も多い商圏です。今後もニュータウン再生の進展により、一定の成長が見込めるマーケットといえます。

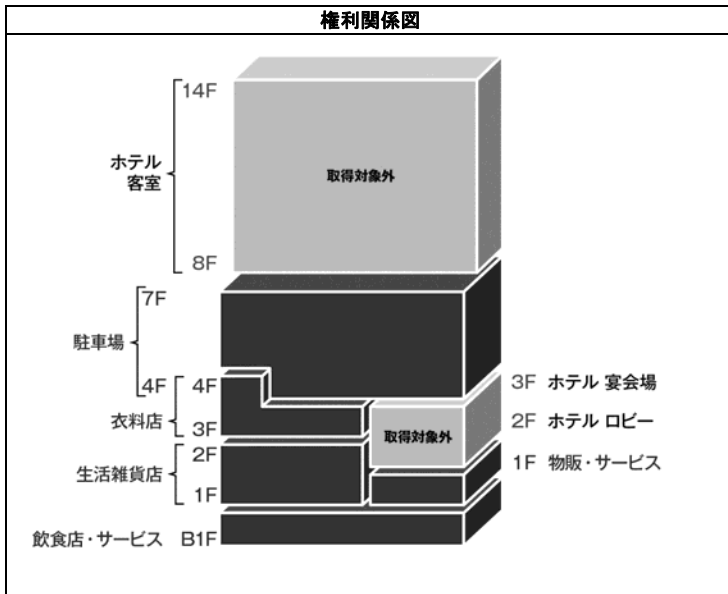
② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏で約4.1万人、3km圏で約36.5万人、5km圏で約92.1万人と、肥沃な人口ボリュームを有しています。
- ・ 平成17年との比較では、5km圏はほぼ横ばいも、1km圏で108.0%、3km圏で100.7%と増加傾向にあり、特に足元圏における増加率は非常に高くなっています。

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- 年齢別人口では、20～49歳までの幅広い世代で比率が高く、比較的若い世代の多い商圈といえます。世帯年収も比較的高い傾向にあり、特に1km圏では700万円以上の世帯比率が大阪府平均よりも10ポイント以上高くなっています。



0-6 COMBOX光明池

物 件 名 称	COMBOX光明池	
取 得 予 定 年 月 日	平成27年10月2日	
物 件 タ イ プ	都市駅前型	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 期 間	平成16年7月21日から平成48年3月末日(予定)まで	
前 所 得 者 (前 受 益 者)	JRP5合同会社	
所 在 地	大阪府和泉市室同町824番36	
土 地	所 有 形 態	所有権の共有持分
	敷 地 面 積	17,027.63㎡(注1)
	用 途 地 域	商業地域
	指 定 建 ぺ い 率	80%
	指 定 容 積 率	400%
建 物	所 有 形 態	区分所有権(店舗部分)及び区分所有権(駐車場部分)の共有持分(注2)
	延 床 面 積	44,737.41㎡(注3)
	竣 工 日	平成16年3月23日
	用 途	店舗・駐車場(専有部分)
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建(注4)
設 計 会 社	大和ハウス工業株式会社堺支店建築一級建築士事務所(新築時)(増築時)	
施 工 会 社	大和ハウス工業株式会社	
建 築 確 認 機 関	財団法人日本建築総合試験所	

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

マスターリース会社	ダイワロイヤル株式会社
マスターリース種別	サブ・リース型
P M 会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社(予定)
サブ P M 会社	株式会社ケーファ(予定)
地震 P M L 値	5.04%
取得予定価格	6,450百万円
鑑定評価額(価格時点)	6,840百万円(平成27年7月1日)
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定 NOI 利回り	6.0%
担保設定の有無	なし
テナントの内容	(平成27年6月末日現在)
テナントの総数	1
年間賃料の総額	452,523千円(注5)
敷金・保証金	489,156千円(注6)
総賃貸面積	25,530.44㎡(注7)
総賃貸可能面積	25,530.44㎡(注7)
稼働率	100%
特記事項	・本物件建物は区分所有建物であり、本物件建物の他の専有部分の区分所有者との間の区分所有者間協定書において、区分所有者が区分所有権を譲渡する際又は本物件建物の専有部分を主な信託財産とする信託の受益者が信託受益権を譲渡する際に、優先して他の区分所有者又は他の専有部分を主な信託財産とする信託の受益者に対して譲渡を申し出ること等が定められています。

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

そ の 他	<p>(注1) 本物件建物は区分所有建物であり、取得予定資産である専有部分的敷地権の割合は、店舗部分(単独所有)が4,367,911分の2,553,044、駐車場部分(共有持分割合90.3%)が4,367,911分の1,680,842ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載していません。</p> <p>(注2) 店舗部分は単独所有、駐車場部分は共有(共有持分割合90.3%)です。</p> <p>(注3) 本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の延床面積を記載しています(本物件建物の他の区分所有者の専有部分及び共用部分の延床面積を含みます。なお、取得予定資産である専有部分的延床面積は店舗部分が25,530.44㎡、駐車場部分が16,808.42㎡です。)</p> <p>(注4) 本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の構造・階層を記載しています(なお、取得予定資産の建物である家屋番号室堂町824番34の1の構造・階層は鉄骨造4階建、家屋番号室堂町824番34の2の構造・階層は鉄骨・鉄筋コンクリート造3階建です。)</p> <p>(注5) 1棟全体の賃貸借契約に基づく平成27年6月の共益費を含む実績(消費税別)を12倍し、区分所有者間協定書に基づく持分割合(93.20%)を考慮した金額を記載しています。</p> <p>(注6) 1棟全体の賃貸借契約に基づく平成27年6月の敷金・保証金残高に、区分所有者間協定書に基づく持分割合(93.20%)を考慮した金額を記載しています。</p> <p>(注7) 区分所有権(店舗部分)に係る専有面積の合計を記載しています。</p>
-------	---

物件の特徴・商圏の概要

大型専門家を複数有する「光明池」駅前エリア最大の生活密着型商業施設

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、「泉北ニュータウン光明池地区」の商業中心地に立地する都市駅前型商業施設で、直近では平成24年4月に新たに食品スーパーが施設内で開店し、日常利便機能が強化されています。
- ・ 食品スーパーのほか、家電量販店、総合スポーツ用品店、家具・インテリア店、ベビー・キッズ用品店、カジュアル衣料店等のカテゴリーキラーである大型店を中心に、約40の店舗で構成されています。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- ・ 本物件は、和泉市と堺市の市境に立地しており、最寄駅である泉北高速鉄道線「光明池」駅からはペDESTリアンデッキでアクセス可能です。同駅の南北には団地やマンション、宅地が広がっており、本物件の近隣でも新たにマンション建設が進んでいます。「光明池」駅から大阪市中心部の「難波」駅へは、泉北高速鉄道線で約30分(直通)と都心部へのアクセスも良好です。
- ・ 泉北ニュータウンは高度経済成長期における人口の都市集中を受けて大阪府により計画的に開発されたニュータウンであり、鉄道、道路、公園等の都市基盤整備や住宅地と商業・業務施設などが混在しない土地整備計画により、良好な住環境が形成されています。

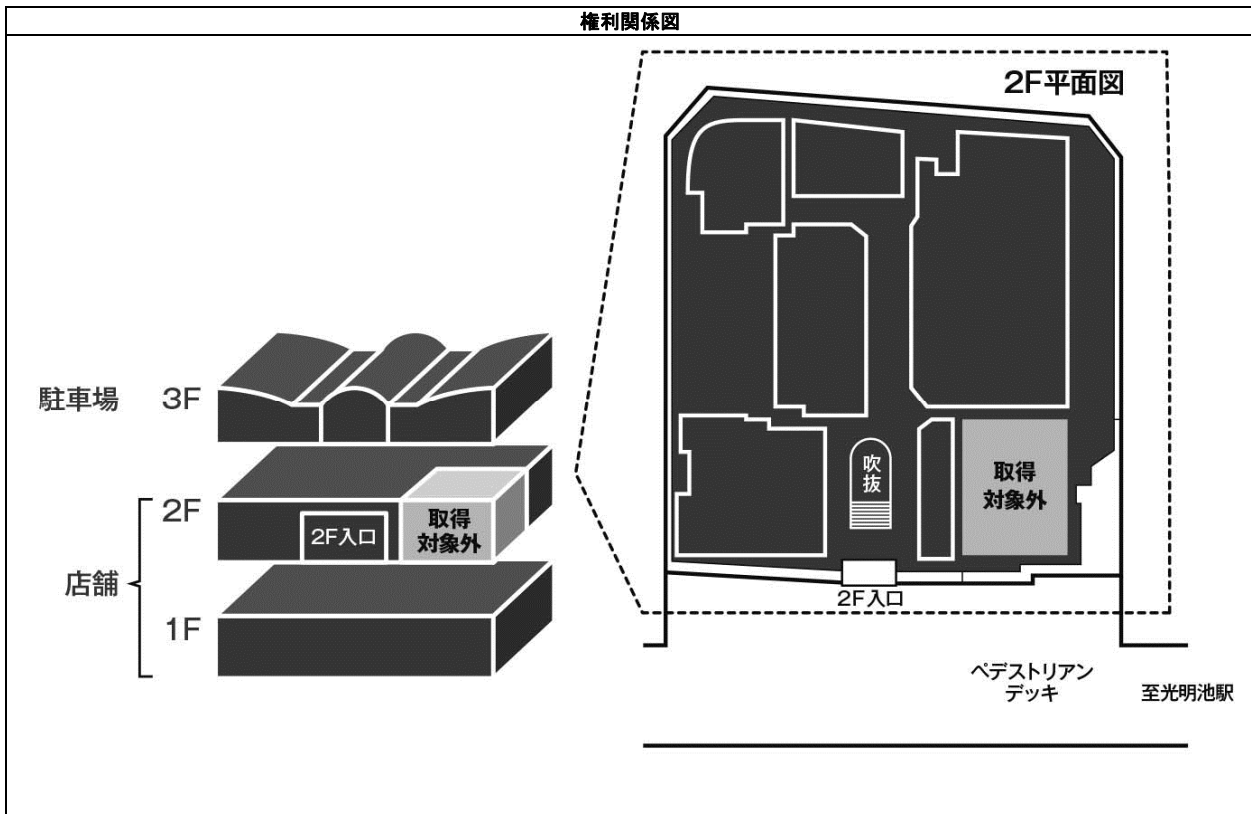
② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏で約2.8万人、3km圏で約14.1万人、5km圏で約31.6万人と肥沃な人口ボリュームを有しています。

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- 平成17年との比較では、平成22年の人口は1km圏で101.7%、3km圏で100.4%、5km圏で101.4%、世帯数も1km圏で107.4%、3km圏で106.4%、5km圏で107.0%といずれも増加しています。
- 年齢別人口は各商圏で0～14歳までの比率が高く、また足元圏で35～39歳の比率も高いことから、ニューファミリー層が多いことが窺えます。大阪府平均と比較して、足元圏を中心に世帯年収が高い傾向にある点からも、有望なマーケットといえます。



0-7 阪急オアシス枚方出口店

物件名称	阪急オアシス枚方出口店	
取得予定年月日	平成27年10月2日	
物件タイプ	SM	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間	平成24年12月3日から平成48年3月末日(予定)まで	
前所得者(前受益者)	合同会社プロパティズ1	
所在地	大阪府枚方市出口一丁目17番20号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	4,978.38㎡
	用途地域	工業地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

建物	所有形態	所有権
	延床面積	2,961.02㎡
	竣工日	平成18年8月9日
	用途	店舗
	構造・階数	鉄骨造陸屋根2階建
設計会社	株式会社類設計室	
施工会社	小原建設株式会社	
建築確認機関	財団法人日本建築総合試験所	
マスターリース会社	株式会社阪食	
マスターリース種別	サブ・リース型	
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社(予定)	
サブPM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ関西(予定)	
地震PML値	4.11%	
取得予定価格	1,280百万円	
鑑定評価額(価格時点)	1,290百万円(平成27年7月1日)	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定NOI利回り	5.9%	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(平成27年6月末日現在)	
	テナントの総数	1
	年間賃料の総額	非開示(注)
	敷金・保証金	非開示(注)
	総賃貸面積	2,960.38㎡
	総賃貸可能面積	2,960.38㎡
	稼働率	100%
特記事項	・該当事項はありません。	
その他	(注)賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。	
物件の特徴・商圈の概要		
500m圏で1万人という高い人口集積地に立地する食品スーパー		
1. 物件の特徴		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件は、平成18年8月に開業した、ベーカリーや100円ショップを複合する食品スーパー阪急オアシスの店舗です。 ・ 郊外部の食品スーパーでは一定の競争力を持ち、足元居住者を中心に高いシェアを確保しています。 ・ 建物は平家建で、屋上駐車場に116台を収容し車利用者にも利便性の高い店舗です。 		
2. 商圈の概要		
① 立地・交通アクセス		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 国道1号と淀川に挟まれた住宅地にあり、前面の生活道路は国道1号の交差点と接続しています。 ・ 足元居住者を中心とした利用客が多い店舗ですが、車利用者にとっても走り易い生活道路に面しています。 		
② 商圈特性		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は500m圏1.0万人、1km圏3.1万人、2km圏8.5万人と人口密度の高いマーケットです。平成17年比では、500m圏108.8%、1km圏105.7%、2km圏108.8%と人口増加エリアです。 		

ご注意：本報道発表文は、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届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ・最寄駅の「光善寺」駅から大阪中心部の「淀屋橋」駅へは京阪本線で約25分と通勤利便性があり、戸建住宅に加え比較的新しいマンションも多く、足元商圈は30歳代から40歳代を世帯主とする若いファミリー世帯が多い郊外型マーケットです。

0-8 ウェルシア岸和田加守店(底地)

物件名称	ウェルシア岸和田加守店(底地)	
取得予定年月日	平成27年10月2日	
物件タイプ	SS	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社(予定)	
信託期間	平成27年10月2日(予定)から平成48年3月末日(予定)まで	
前所得者(前受益者)	日本商業開発株式会社	
所在地	大阪府岸和田市加守町一丁目1番30号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	3,033.45㎡
	用途地域	第2種住居地域(一部第1種住居地域)
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
建物	所有形態	—
	延床面積	—
	竣工日	—
	用途	—
	構造・階数	—
設計会社	—	
施工会社	—	
建築確認機関	—	
マスターリース会社	—	
マスターリース種別	—	
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社(予定)	
サブPM会社	日本商業開発株式会社(予定)	
地震PML値	—	
取得予定価格	487百万円	
鑑定評価額(価格時点)	500百万円(平成27年7月1日)	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定NOI利回り	4.5%	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(平成27年6月末日現在)	
テナントの総数	1	
年間賃料の総額	非開示(注)	
敷金・保証金	非開示(注)	
総賃貸面積	3,033.45㎡	
総賃貸可能面積	3,033.45㎡	
稼働率	100%	
特記事項	・該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)をご覧ください。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

そ の 他	(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。
物件の特徴・商圈の概要	
平成27年オープンの商品も扱う新築ドラッグストアの底地	
1. 物件の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、平成27年3月に開業したウエルシアの新しい店舗の底地で、底地上の店舗は食品も扱う大型ドラッグストア及び持ち帰り弁当店から構成されます。 ウエルシアは、周辺エリアで多くの店舗を出店し、業界大手である同社がドミナント戦略を進めているエリアです。 	
2. 商圈の概要	
① 立地・交通アクセス	
<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、西側の湾岸線、東側の第二阪和国道(国道26号)に並走する府道204号線沿い、加守町一丁目交差点角地にあり、道路環境に恵まれた立地です。 本物件の東側には南海本線が通り、「和泉大宮」駅と「春木」駅の間に位置しています。周囲は戸建住宅を中心に住宅地が広がっており、底地上の店舗は、車客に加え、自転車客の取込みも期待できる店舗です。 	
② 商圈特性	
<ul style="list-style-type: none"> 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、1km圏 2.9万人、2km圏 8.3万人、3km圏15.9万人であり、平成17年比では微減となっているものの、大都市圏の郊外部としては平均的な人口密度があります。 最寄駅の「和泉大宮」駅から大阪中心部の「難波」駅へは南海本線で30分程度の距離であり、西側湾岸部を除き2km圏は万遍なく居住地が広がるマーケットです。 	

R-4 アシコタウンあしかが

物 件 名 称	アシコタウンあしかが	
取 得 予 定 年 月 日	平成27年10月2日	
物 件 タ イ プ	NSC	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間	平成19年2月22日(土地)、平成20年1月23日(建物)から平成48年3月末日(予定)まで	
前 所 得 者 (前 受 益 者)	合同会社ジェイピーエヌ・ワン	
所 在 地	栃木県足利市大月町字南耕地3番2	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	101,808.44㎡
	用 途 地 域	工業地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	18,101.06㎡(モール棟) 430.74㎡(増築棟群) 7,200.15㎡(シネマ棟) 698.31㎡(ロードサイド棟)
	竣 工 日	平成19年10月5日(モール棟) 平成26年11月4日(増築棟群)

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

		平成19年12月5日(シネマ棟) 平成19年10月5日(ロードサイド棟)
用	途	店舗・スポーツセンター(モール棟) 店舗(増築棟群) 映画館・遊技場(シネマ棟) 店舗(ロードサイド棟)
構	造・階数	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき2階建(モール棟) 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建(増築棟群) 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建(シネマ棟) 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建(ロードサイド棟)
設	計 会 社	五洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所(モール棟・シネマ棟・ロードサイド棟) 一級建築士事務所合同会社建築計画研究所(増築棟群)
施	工 会 社	五洋建設株式会社(モール棟・シネマ棟・ロードサイド棟) 東京美装興業株式会社(増築棟群)
建	築 確 認 機 関	ビューローベリタスジャパン株式会社
マ	ス ター リー ス 会 社	株式会社ピーアンドディコンサルティング(予定)
マ	ス ター リー ス 種 別	パス・スルー型(映画館部分のみ売上歩合賃料方式)
P	M 会 社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社(予定)
サ	ブ P M 会 社	株式会社ピーアンドディコンサルティング(予定)
地	震 P M L 値	モール棟 2.16% 増築棟群 1.91% シネマ棟 2.28% ロードサイド棟 2.59%
取	得 予 定 価 格	4,180百万円
鑑	定 評 価 額 (価 格 時 点)	5,050百万円(平成27年7月1日)
鑑	定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社
鑑	定 N O I 利 回 り	6.4%
担	保 設 定 の 有 無	なし
テ	ナ ン ト の 内 容	(平成27年6月末日現在)
	テ ナ ン ト の 総 数	1(25)
	年 間 賃 料 の 総 額	383,212千円(注2)
	敷 金 ・ 保 証 金	323,695千円
	総 賃 貸 面 積	60,855.20㎡
	総 賃 貸 可 能 面 積	65,616.31㎡
	稼 働 率	92.7%
特	記 事 項	・本日現在、本物件のマスターリース会社(予定)である株式会社ピーアンドディコンサルティングは、本物件建物の映画館をユナイテッドシネマ株式会社へ運営委託することを予定しています。当該映画館のオープン予定時期は、平成28年春です。本投資法人は、本日現在、当該映画館開店のために本投資法人の費用負担による工事の実施を予定しています。 なお、本投資法人が取得した本日現在の当該工事の見積もり額は206百万円(百万円未満切り捨て)です。
そ	の 他	(注1) 上記の映画館のオープン、ユナイテッドシネマ株式会社への運営委託、及び本投資法人の費用負担による映画館開店のための工事の実

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>施は、本日現在の予定であり、今後予告なく内容が変更され、オープン予定時期が延期され、又は映画館のオープンそのものが中止されることがあります。また、上記の工事の見積もり額は、本日現在本投資法人が入手した情報に基づいていますが、工事の仕様の変更、資材等の価格の変動その他の理由により金額が変更される可能性があります。当該見積もり額は、本投資法人が負担する費用の額を保証又は約束するものではありません。</p> <p>(注2) 平成27年6月現在の共益費を含む実績(消費税別)を12倍した金額を記載しています。なお、売上歩合等の変動賃料については含んでいません。平成27年1月からの変動賃料入金実績(月額)(消費税別)は、以下のとおりです。</p>																
	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>平成27年1月</td> <td>平成27年2月</td> <td>平成27年3月</td> </tr> <tr> <td>変動賃料実績 (千円)</td> <td>1,675</td> <td>992</td> <td>1,310</td> </tr> <tr> <td></td> <td>平成27年4月</td> <td>平成27年5月</td> <td>平成27年6月</td> </tr> <tr> <td>変動賃料実績 (千円)</td> <td>1,341</td> <td>1,473</td> <td>1,209</td> </tr> </table>		平成27年1月	平成27年2月	平成27年3月	変動賃料実績 (千円)	1,675	992	1,310		平成27年4月	平成27年5月	平成27年6月	変動賃料実績 (千円)	1,341	1,473	1,209
	平成27年1月	平成27年2月	平成27年3月														
変動賃料実績 (千円)	1,675	992	1,310														
	平成27年4月	平成27年5月	平成27年6月														
変動賃料実績 (千円)	1,341	1,473	1,209														
物件の特徴・商圈の概要																	
<p>P&DによるサブPMとシネマ棟の営業再開(注)が予定される大型NSC</p> <p>1. 物件の特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、敷地面積10万㎡超のマルチテナント型の大型NSCで、平成26年11月に大規模リニューアルを実施し、(旧称「あしかがハーヴェストプレイス」から)現在の施設名称へ変更になっています。 建物は、モール棟、シネマ棟など複数棟から構成され、食品スーパーを核に、スポーツ用品店、衣料店、100円ショップ、書店等、知名度の高いナショナルチェーンテナントが集積しています。 施設内の土地の一部については、事業用定期借地権設定契約にてホームセンター、家電量販店等へ賃貸しており、規模的にも地域一番店となっています。 サブPMは株式会社ピーアンドディコンサルティングが就任予定であり、現在閉鎖中のシネマ棟の営業再開が予定されています。 <p>2. 商圈の概要</p> <p>① 立地・交通アクセス</p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、地域の主要幹線道路となる県道40号線沿いに立地しており、車によるアクセシビリティは良好な道路環境です。 また、北側3km圏内には北関東自動車道「足利」ICがあり、広域圏からのアクセス性も備えた立地といえます。 <p>② 商圈特性</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、3km圏5.2万人、5km圏10.6万人で、平成17年比では人口はやや減少しましたが、世帯数は足元1km圏を中心に増加がみられます。 <p>(注)本日現在の予定であり、今後予告なく内容が変更され、オープン予定時期が延期され、又は映画館の営業再開そのものが中止される可能性があります。</p>																	

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

R-5 ヨークタウン新田東

物件名称	ヨークタウン新田東	
取得予定年月日	平成27年10月2日	
物件タイプ	NSC	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間	平成16年11月12日から平成48年3月末日(予定)まで	
前所得者(前受益者)	非開示(注1)	
所在地	宮城県仙台市宮城野区新田東三丁目1番5	
土地	所有形態	所有権及び転借地権
	敷地面積	所有権部分：21,142.27㎡ 転借地権部分：11,939.60㎡
	用途地域	準工業地域(一部近隣商業地域)
	指定建ぺい率	60%(一部80%)
	指定容積率	200%(一部300%)
建物	所有形態	所有権
	延床面積	12,272.42㎡
	竣工日	平成16年11月12日
	用途	店舗
構造・階数	鉄骨造陸屋根平家建	
設計会社	MTMインターナショナル株式会社	
施工会社	鹿島建設株式会社	
建築確認機関	日本ERI株式会社	
マスターリース会社	—	
マスターリース種別	—	
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社(予定)	
サブPM会社	東京美装興業株式会社(予定)	
地震PML値	3.43%	
取得予定価格	3,252百万円	
鑑定評価額(価格時点)	3,320百万円(平成27年7月1日)	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定NOI利回り	6.0%	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(平成27年6月末日現在)	
テナントの総数	2	
年間賃料の総額	非開示(注2)	
敷金・保証金	非開示(注2)	
総賃貸面積	12,768.77㎡	
総賃貸可能面積	12,768.77㎡	
稼働率	100%	
特記事項	・本物件土地のうち11,939.60㎡は株式会社ヨークベニマル(土地賃借人)より信託受託者が土地を転借しています。	
その他	(注1) 前取得者(前受益者)からの同意が得られていないため、非開示とします。	

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	(注2) 主な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・商圈の概要	
住宅開発が進む「仙台」駅通勤圏に立地するNSC	
1. 物件の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、平成16年11月に開業した食品スーパーとホームセンターを主なテナントとするNSCです。他にもドラッグストア、ソフトレンタル店、飲食店の他、生活サービス店等を複合し、生活拠点を有しています。駐車場は店舗前面の平面駐車場及び店舗屋上の駐車場に762台を収容できます。 	
2. 商圈の概要	
① 立地・交通アクセス	
<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、仙台市東部に位置し、最寄駅の「小鶴新田」駅から「仙台」駅へはJR仙石線で約10分と、「仙台」駅通勤圏にあります。中心市街地の外郭部に当たる土地区画整備事業地内にあり、周辺は整備された道路に囲まれた立地です。 南側の国道4号(仙台バイパス)及び国道45号が交差する「苦竹」IC、並びに北側の国道4号(仙台バイパス)と交差する箱塚交差点にも近く、幹線道路へのアプローチにも便利な立地です。 	
② 商圈特性	
<ul style="list-style-type: none"> 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、1km圏1.1万人、3km圏11.1万人、5km圏33.5万人で、足元エリアは戸建中心の住宅街が広がり、住宅開発が進んでいます。平成17年比では、1km圏136.5%、3km圏102.2%、5km圏103.1%と足元1km圏人口の増加が目立っています。 鉄道を挟む西側の居住密度が高い市街地も商圈となり、地方郊外部としては良好な人口ボリュームを有しています。 	

R-6 カスミテクノパーク桜店

物 件 名 称	カスミテクノパーク桜店	
取 得 予 定 年 月 日	平成27年10月2日	
物 件 タ イ プ	SM	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 期 間	平成17年12月9日から平成48年3月末日(予定)まで	
前 所 得 者 (前 受 益 者)	非開示(注1)	
所 在 地	茨城県つくば市桜一丁目22番1	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	5,157.72㎡
	用 途 地 域	第2種住居地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	2,047.65㎡
	竣 工 日	平成9年5月22日
	用 途	店舗
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺2階建
設 計 会 社	株式会社岡野建築設計事務所	
施 工 会 社	株式会社ナカノコーポレーション	

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

建築確認機関	茨城県
マスターリース会社	—
マスターリース種別	—
P M 会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社(予定)
サブ P M 会社	株式会社シーアールイー(予定)
地震 P M L 値	6.40%
取得予定価格	830百万円
鑑定評価額(価格時点)	847百万円(平成27年7月1日)
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定 NOI 利回り	5.6%
担保設定の有無	なし
テナントの内容	(平成27年6月末日現在)
テナントの総数	1
年間賃料の総額	非開示(注2)
敷金・保証金	24,000千円
総賃貸面積	2,047.65㎡
総賃貸可能面積	2,047.65㎡
稼働率	100%
特記事項	・本物件隣地との境界について、書面での境界確認が未了ですが、本日現在、当該土地所有者との間に紛争等は発生していません。
その他	(注1) 前取得者(前受益者)からの同意が得られていないため、非開示とします。 (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。
物件の特徴・商圏の概要	
つくば市に本社を置く食品スーパーの24時間営業店舗	
1. 物件の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、平成9年5月に開業した食品スーパーカスミの24時間営業店舗です。 ・近隣に筑波大学があり、学園都市を商圏とする店舗で、茨城県つくば市に本社を置き地盤とするカスミがドミナント戦略を進めているエリアです。 	
2. 商圏の概要	
① 立地・交通アクセス	
<ul style="list-style-type: none"> ・つくばエクスプレス「つくば」駅から北に3km程度の距離となるものの、西側に筑波大学のキャンパスがあり、つくば商圏では南北の主幹道路となる学園東大通りから東側に入った住宅地内に位置しています。 ・本物件の向かいにはドラッグストア、近隣には100円ショップ等があり、学園東大通り付近までロードサイド店舗が続くエリアとなっています。 	
② 商圏特性	
<ul style="list-style-type: none"> ・平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏3.5千人、3km圏3.7万人、5km圏8.8万人です。平成17年比では、1km圏から3km圏の足元商圏の人口は横ばい推移となっているものの、5km圏では109.8%の増加となっています。 ・西側は筑波大学や研究施設があり、学生比率の高いエリアですが、至近には食品スーパーの競合は少なく、高いシェアが確保できています。また、本物件至近の立地で大型の戸建住宅開発が予定されています。 	

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

4. 取得先の概要

T-9 スーパービバホーム岩槻店(底地)

T-10 ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)

名 称	三井住友ファイナンス&リース株式会社
所 在 地	東京都港区西新橋三丁目9番4号
代表者の役職・氏名	代表取締役 川村 嘉則
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 船舶、航空機、車輛、産業機械、工作機械、電子計算機、事務用機器、医療器械、商業用設備等各種物品及び物件、不動産ならびに諸権利の取得、賃貸借及びリース業務 2. 前号に掲げた各種物品及び物件と同種の中古物品及び中古物件の売買 3. 第1号に掲げた各種物品及び物件と同種の物品及び物件に関するメンテナンス業務 4. 電子計算機による事務処理の受託 5. 事務機械化及び経営合理化のコンサルタント業務 6. 金融業務 7. データ処理業務 8. 金融商品取引業 9. 生命保険の募集に関する業務 10. 株式等の取得業務及び出資業務 11. 前各号に付帯関連する一切の事業
資本金の額	15,000,000千円
設立年月日	昭和38年2月4日
純資産	671,118百万円(連結)
総資産	4,355,200百万円(連結)
大株主 (持株比率)	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 60% 住友商事株式会社 40% (平成27年3月31日現在)
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社の間には特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち1名が当該会社からの出向者です。
取引関係	売主は、本投資法人のサポート会社として、サポート契約に基づき、優先的物件情報の提供その他のサポート会社としての業務を提供しています。
関連当事者等への 該当状況	売主は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当しません。

※平成27年3月31日現在

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

T-11 ユニクス上里(底地)

T-12 ユニクス鴻巣(底地)

名 称	株式会社ピーアンドディコンサルティング
所 在 地	埼玉県さいたま市大宮区桜木一丁目7番地5
代表者の役職・氏名	代表取締役 溝口 隆朗
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の有効利用に関する企画・調査・設計及びコンサルタント業務 2. 建築物・構築物の企画・設計・施工・監理及び請負業務 3. 店舗施設、設備、備品の保守・管理及び営繕に関する業務 4. 不動産の賃貸及び管理 5. 不動産の売買、仲介並びに斡旋 6. 前各号に掲げる事業を営む企業の経営指導及び業務受託 7. 損害保険の代理業務 8. 信託受益権の保有、運用、管理、仲介及び売買 9. 有価証券への投資、販売、保有、運用 10. ショッピングセンター、健康トレーニング施設、飲食施設、展示場、遊戯施設、映画館、ボウリング場、温泉の掘削及び駐車場等商業施設に関する管理及び運營業務 11. 演劇、コンサート、講演、講座、会議、スポーツ、披露宴、セレモニー等の企画、運営、及びコンサルタント業務 12. 飲食店の経営並びに食料品の加工販売 13. 家具、インテリア、日用雑貨の販売 14. 宅配便の委託取次業務 15. 一般労働者人材派遣事業及び特定労働者派遣事業 16. 発電事業及びその管理・運営並びに電気の売買に関する事業 17. 前各号に附帯する一切の事業
資本金の額	90,000千円
設立年月日	平成10年8月12日
純 資 産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
総 資 産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
大 株 主 (持 株 比 率)	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社の間には特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	売主は、本投資法人のサポート会社として、サポート契約に基づき、優先的物件情報の提供その他のサポート会社としての業務を提供しています。
関連当事者等への 該 当 状 況	売主は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当しません。

※平成27年7月8日現在

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

T-13 いなげや横浜南本宿店(底地)

0-8 ウエルシア岸和田加守店(底地)

名 称	日本商業開発株式会社
所 在 地	大阪府大阪市中央区今橋四丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 松岡 哲也
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 商業店舗等の商業施設の調査、企画立案、運営及び管理業務 2. 駐車場に設計、施工及び運営管理 3. 不動産の売買、賃貸、管理、仲介及び斡旋 4. 建築工事、内装仕上工事、土木工事の設計、施工、管理及び請負 5. 投資事業有限責任組合財産の運用及び管理 6. 投資事業有限責任組合財産の組合員の募集並びに出資金の集金代行業務 7. 金融商品取引法に規定する第二種金融商品取引業 8. 金融商品取引法に規定する投資助言・代理業 9. 金融商品取引法に規定する投資運用業 10. 融資、債務の保証及び債権買取を含めた信用供与をその斡旋及び仲介並びに債権の買取業務 11. 不動産流動化に関するアドバイス及びコンサルタント業務 12. 企業の技術、販売、製造、企画等の業務提携の斡旋及び仲介並びに営業譲渡、資産売買、資本参加及び合併に関する斡旋、仲介 13. 貸金業 14. インターネットにおけるバーチャルモールの企画、運営 15. バーチャルモールにおける加盟店の募集業務 16. バーチャルモールにおける掲載広告のスポンサー募集業務 17. バーチャルモール加盟店に対する経営アドバイス、セールス支援 18. インターネット等の情報通信システムを利用した情報処理サービス、情報提供サービス及びデータ通信サービス 19. 各種イベントの企画、運営及び実施 20. 映像・情報・広告宣伝媒体の企画、編集、製作、販売 21. 文章作成事務、秘書・受付・通訳・翻訳、電話交換事務、専務用機器・通信機器の操作及び郵便物の封入発送業務の請負 22. 広告業、広告代理店業、出版業 23. スポーツ・文化・遊戯・宿泊・医療・介護の各施設及び飲食店に関する企画、調査、管理、経営及び経営の請負 24. 旅行業法に基づく旅行業及び旅行業者代理業 25. 工業所有権、特許権、商標権、実用新案権、意匠権、著作権等の無体財産権、コンピューター技術、システムエンジニアリングその他ソフトウェアの企画、取得、保全、販売、仲介並びに管理 26. 有価証券の保有、運用、管理及び売買 27. 商品取引所法の適用を受ける商品取引所の市場における取引、並びに受託業務 28. 倉庫業 29. 土木建築用資機材、建設機械、車両、事務用機器、医療機器・用具のリース業及びメンテナンス業 30. 衣料品、服飾雑貨、日用品雑貨、家具、家庭用電化製品の販売及び輸出入

ご注意：本報道発表文は、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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>31. 食料品、酒類、塩、たばこ、香料、種苗、肥料、飼料、家畜の販売及び輸出入</p> <p>32. 化粧品、医薬品、医薬部外品、医療機器・用具の販売及び輸出入</p> <p>33. 食品添加物、工業薬品、農薬、毒物、劇物の販売及び輸出入</p> <p>34. 損害保険の代理業及び自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業</p> <p>35. 労働者派遣事業</p> <p>36. 一般廃棄物処理業、産業廃棄物処理業</p> <p>37. 介護保険法による訪問介護の居宅サービス事業</p> <p>38. 介護保険法による訪問看護の居宅サービス事業</p> <p>39. 要介護老人・病人及び身体障害者に対する入浴・食事・その他の日常生活における介護サービスに関する業務</p> <p>40. 前各号に附帯又は関連する一切の業務</p>
資本金の額	2,524,080千円
設立年月日	平成12年4月7日
純資産	8,510百万円(連結)
総資産	24,104百万円(連結)
大株主 (持株比率)	<p>松岡哲也 44.30%</p> <p>西羅弘文 2.55%</p> <p>永岡幸憲 2.53%</p> <p>入江賢治 2.43%</p> <p>丸井啓彰 2.18%</p> <p>野村證券株式会社 2.13%</p> <p>笠井剛 1.21%</p> <p>堀井敏雄 1.20%</p> <p>原田博至 1.12%</p> <p>株式会社ニチレイ 0.92%</p> <p>(平成27年3月31日現在)</p>
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社の間には特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	売主は、本投資法人のサポート会社として、サポート契約に基づき、優先的物件情報の提供その他のサポート会社としての業務を提供しています。
関連当事者等への 該当状況	売主は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当しません。

※平成27年3月31日現在

T-14 グルメシティ千葉中央店

O-7 阪急オアシス枚方出口店

名 称	合同会社プロパティズ1
所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目22番10-201号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人クローナル

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	東京都荒川区東日暮里六丁目40番5-506 職務執行者 井出 清彦
事業内容	1. 不動産の取得、保有、賃貸、管理及び処分に関する事業 2. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 3. 前各号に付帯する一切の業務
資本金の額	10万円
設立年月日	平成25年4月23日
純資産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
大株主 (持株比率)	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社の間には特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者等への 該当状況	売主は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当しません。

※平成27年7月29日現在

0-5 カリーノ江坂

名称	JRP4合同会社
所在地	東京都中央区日本橋兜町6番5号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人JRP4 東京都世田谷区等々力六丁目10番12号 職務執行者 飯塚 和正
事業内容	1. 不動産取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯する一切の業務
資本金の額	100万円
設立年月日	平成27年2月12日
純資産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社であり金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社が基金の拠出者である一般社団法人、及びケネディクス株式会社は、2社合計で、売主を営業者とする匿名組合出資総額及び売主の出資金総額の合計額の10.7%を保有しています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません
取引関係	ケネディクス株式会社が売主よりアセットマネジメント業務を受託して

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	います。
関連当事者等への 該 当 状 況	売主は、本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当しますが、投信法上の利害関係人等には該当しません。

※平成27年7月29日現在

0-6 COMBOX光明池

名 称	JRP5合同会社
所 在 地	東京都中央区日本橋兜町6番5号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人JRP5 東京都世田谷区等々力六丁目10番12号 職務執行者 飯塚 和正
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金の額	10万円
設立年月日	平成27年4月7日
純 資 産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
総 資 産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の100%親会社であり金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社が基金の拋出者である一般社団法人、及びケネディクス株式会社は、2社合計で、売主を営業者とする匿名組合出資総額及び売主の出資金総額の合計額の10.0%を保有しています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	ケネディクス株式会社が売主よりアセットマネジメント業務を受託しています。
関連当事者等への 該 当 状 況	売主は、本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当しますが、投信法上の利害関係人等には該当しません。

※平成27年7月29日現在

R-4 アシコタウンあしかが

名 称	合同会社ジェイピーエヌ・ワン
所 在 地	東京都中央区日本橋兜町6番5号
代表者の役職・氏名	代表役員 一般社団法人KRF28 東京都江東区豊洲六丁目2番31-1822号 職務執行者 中島 丈晴
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金の額	1,000万円
設立年月日	平成20年4月11日
純 資 産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

総 資 産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の100%親会社であり金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社が基金の拋出者である一般社団法人が売主の全出資持分を保有しています。なお、売主を営業者とする匿名組合事業に関して、ケネディクス株式会社が匿名組合出資持分及び営業者向け劣後貸付債権(合計10.0%相当)を有しています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	ケネディクス株式会社が売主よりアセットマネジメント業務を受託しています。
関 連 当 事 者 等 へ の 該 当 状 況	売主は、本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当しますが、投信法上の利害関係人等には該当しません。

※平成27年7月29日現在

R-5 ヨークタウン新田東

R-6 カスミテクノパーク桜店

売主である国内一般事業会社より名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該売主の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

5. 利害関係人等との取引

本投資法人は、取得予定資産の取得に関連し、利害関係人等又は本資産運用会社との間で下記の取引を行う予定です。

本資産運用会社は、投信法又は「商業リート本部利害関係取引規程」に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守し、コンプライアンス委員会における審議及び承認を得た上で、商業リート本部運用委員会において各々の取引についての承認を決議し、その後、平成27年8月27日開催の本投資法人役員会において各々の取引についての承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を得ています。

なお、本資産運用会社は、本物件取得に関連する利害関係人等との取引に関しまして、投信法の定めに従い本投資法人宛に書面の交付を行っています。

① 資産の取得

取得予定資産の取得に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先の名称	物件名称	取得予定価格 (百万円)
JRP4合同会社	カーリーノ江坂	6,555
JRP5合同会社	COMBOX光明池	6,450
合同会社ジェイピーエヌ・ワン	アシコタウンあしかが	4,180

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

② 本資産運用会社へのプロパティ・マネジメント業務の委託

個別の不動産に関し、本投資法人は、信託受託者、及び、本資産運用会社との間でプロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。本資産運用会社に支払われる賃貸管理業務報酬と工事管理報酬の概要は、以下のとおりです。

マルチテナントの商業施設3物件向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬(年額)
ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	カーリーノ江坂 アシコタウンあしかが ヨークタウン新田東	プロパティ・ マネジメント 業務	不動産収入 × 1.5% + オンサイト人件費

シングルテナントの商業施設4物件向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬(年額)
ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	グルメシティ千葉中央店 COMBOX光明池 阪急オアシス枚方出口店 カスミテクノパーク桜店	プロパティ・ マネジメント 業務	14.4百万円 ※1物件当たり 3.6百万円

底地6物件向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬(年額)
ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	スーパービバホーム岩槻店 (底地) ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地) ユニクス上里(底地) ユニクス鴻巣(底地) いなげや横浜南本宿店 (底地) ウエルシア岸和田加守店 (底地)	プロパティ・ マネジメント 業務	14.4百万円 ※1物件当たり 2.4百万円

工事管理報酬：工事金額に応じて定められる以下の金額

工事金額	工事管理報酬
100万円未満	なし
100万円以上200万円未満	工事金額の6%
200万円以上500万円未満	12万円+工事金額のうち200万円を超過する分の5%
500万円以上1,000万円未満	27万円+工事金額のうち500万円を超過する分の4%
1,000万円以上1億円未満	47万円+工事金額のうち1,000万円を超過する3%
1億円以上	個別の協議により定める金額

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

6. 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	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・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
カーリーノ 江坂	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得しました。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額(6,580百万円)以下の金額であり、妥当であると判断しました。	① JRP4合同会社 ② JRP4合同会社は、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社がアセットマネジメント業務を受託する不動産私募ファンドです。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	6,555百万円(税抜)	非開示(注)	—
	平成27年10月	平成27年3月	—
COMBOX 光明池	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得しました。取得価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額(6,840百万円)以下の金額であり、妥当であると判断しました。	① JRP5合同会社 ② JRP5合同会社は、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社がアセットマネジメント業務を受託する不動産私募ファンドです。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	6,450百万円(税抜)	非開示(注)	—
	平成27年10月	平成27年5月	—
アシコタウンあしが	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得しました。取得価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額(5,050百万円)以下の金額であり、妥当であると判断しました。	① 合同会社ジェイピーエヌ・ワン ② 合同会社ジェイピーエヌ・ワンは、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社がアセットマネジメント業務を受託する不動産私募ファンドです。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	4,180百万円(税抜)	前所有者・信託受益者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。	—
	平成27年10月	平成19年2月	—

(注) 前所有者・信託受益者における取得価格(前々所有者・信託受益者における売却価格)については、前々所有者・

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

信託受益者等より前所有者・信託受益者における取得価格の開示の同意が得られていないため、非開示といたします。なお、カーリーノ江坂及びCOMBOX光明池の前所有者・信託受益者における取得価格の合計は、12,328百万円(税抜)です。

なお、スーパービバホーム岩槻店(底地)、ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)、ユニクス上里(底地)、ユニクス鴻巣(底地)、いなげや横浜南本宿店(底地)、グルメシティ千葉中央店、阪急オアシス枚方出口店、ウエルシア岸和田加守店(底地)、ヨークタウン新田東、カスミテクノパーク桜店の取得は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

7. 媒介の概要

T-14 グルメシティ千葉中央店

O-7 阪急オアシス枚方出口店

媒介者である国内一般事業会社より名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該媒介者との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

R-5 ヨークタウン新田東

R-6 カスミテクノパーク桜店

名 称	みずほ信託銀行株式会社
所 在 地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 中野 武夫 代表取締役 大井 直
事業内容	1. 信託業務 2. 預金または定期積金の受入れ、資金の貸付けまたは手形の割引ならびに為替取引 3. 債務の保証または手形の引受けその他の前号の銀行業務に付随する業務 4. 国債、地方債、政府保証債その他の有価証券に抱える引受け、募集または売出しの取扱い、売買その他の業務 5. 担保付社債信託法、その他の法律により銀行または信託会社が営むことのできる業務 6. その他前各号の業務に付帯または関連する事項
資 本 金	247,369,709 千円
設 立 年 月 日	大正 14 年 5 月 9 日
媒介手数料等の内訳及び額	媒介業者の同意を得られていないため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と媒介業者の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と媒介業者との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社の間には特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と媒介業者との間には、記載すべき人的関係はありません。

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

取引関係	媒介者は、本投資法人の資産保管会社、投資主名簿等管理人及び一般事務受託者です。
関連当事者等への該当状況	媒介業者は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、媒介業者の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

8. 取得の日程

物件番号	物件名称	取得決定日 売買契約締結日	代金支払予定日 物件取得予定日
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	平成27年8月27日	平成27年10月2日
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)		
T-11	ユニクス上里(底地)		
T-12	ユニクス鴻巣(底地)		
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)		
T-14	グルメシティ千葉中央店		
O-5	カリノー江坂		
O-6	COMBOX光明池		
O-7	阪急オアシス枚方出口店		
O-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)		
R-4	アシコタウンあしかが		
R-5	ヨークタウン新田東		
R-6	カスミテクノパーク桜店		

(注) 本契約は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結日から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当します。

本契約には、以下のa.に記載のとおり、解除及び損害賠償の定めがありますが、以下のb.に記載のとおり、資金調達の完了が本契約の効力発生の停止条件又は売買代金支払義務の前提条件として定められ、かかる停止条件又は前提条件が成就しない場合には本契約は終了し、本投資法人は、本契約の効力が発生しないことにより各取得予定資産の現信託受益者（現所有者）が被った損害等について、その賠償を一切負担しない旨が定められていますので、本契約に基づく売買代金の支払義務を履行できない場合において、当該履行ができないことが本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

a. 当事者のいずれかが売買契約の条項に違反（表明保証事項が真実でないことを含みます。）し、かかる違反により売買契約の目的を達成することができない場合は、売買契約に別途定める場合を除き、その相手方は違反した当事者へ催告の上、売買契約を解除することができるものとされています。この場合に契約解除に伴う損害賠償については、以下のとおり定められています。

物件名	違反した当事者が相手方へ支払う違約金
ユニクス上里（底地） ユニクス鴻巣（底地）	契約解除に伴う損害賠償の方法等について、信義誠実の原則に従い、当事者が協議の上決定するものとされ

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	ています。
いなげや横浜南本宿店（底地） ウエルシア岸和田加守店（底地）	契約に違反した当事者は、相手方が損害等を被り又は負担する場合には、かかる損害等を補償するものとされています。
アシコタウンあしかが	本契約の全部又は一部が違反当事者の責に帰すべき事由に基づき解除された場合、相手方当事者は、違反当事者に対して、かかる解除の結果被った損害等の補償を相当因果関係の範囲内で遅滞なく求めることができるものとされています（ただし、違反当事者が補償すべき損害等は、売買代金の15%相当額を上限とされています。）。
スーパービバホーム岩槻店（底地） ケーズデンキ湘南藤沢店（底地） グルメシティ千葉中央店 カーリーノ江坂 COMBOX光明池 阪急オアシス枚方出口店 ヨークタウン新田東 カスミテクノパーク桜店	該当事項はありません。

- b. 本契約においては、資金調達の完了が本契約の効力発生の停止条件又は売買代金支払義務の前提条件とされており、かかる停止条件又は前提条件が成就しない場合には、本件売買契約は終了し、本投資法人は、本契約の効力が発生しないことにより各取得予定資産の現信託受益者（現所有者）が被った損害等について、その賠償を一切負担しない旨が定められています。

9. 今後の見通し

平成27年9月期(平成26年10月3日～平成27年9月30日)及び平成28年3月期(平成27年10月1日～平成28年3月31日)並びに平成28年9月期(平成28年4月1日～平成28年9月30日)の運用状況の予想及び分配金の予想については、本日付で公表した「平成27年9月期及び平成28年3月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに平成28年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

10. 鑑定評価書の概要

T-9 スーパービバホーム岩槻店(底地)

不動産鑑定評価の概要		
鑑定評価額	5,210,000,000円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成27年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	5,210,000,000円	DCF法を適用して収益価格を試算。
直接還元法による価格	—	
(1) 運営収益 (ア)ーイ))	—	
ア)可能総収益	—	

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

		イ)空室損失等	—	
	(2)	運営費用	—	
		維持管理費	—	
		水道光熱費	—	
		修繕費	—	
		PM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		5,210,000,000円	
		割引率	初年度～17年度 4.7% 18年度～37.4年度 4.8%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味する積上法等に基づき、現行賃貸借契約の内容等を総合的に勘案して査定。
		最終還元利回り	—	
積算価格			—	
	土地比率		—	
	建物比率		—	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、東武野田線「岩槻」駅東方約2.4km、国道16号背後に所在します。店舗規模は10km圏内では最大級であり、幅広い商圈を想定した施設であると考えられます。また、周辺において目立った競合店の存在は認められないことから、エリア内において独占的な位置を占めているものと思料され、その競争力の程度は高いものと考えられます。 以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。			

T-10 ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価額	3,410,000,000円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	平成27年7月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格	3,410,000,000円		DCF法を適用して収益価格を試算。
	直接還元法による価格		—
	(1)	運営収益 (ア)ーイ))	—
		ア)可能総収益	—

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

		イ)空室損失等	—	
	(2)	運営費用	—	
		維持管理費	—	
		水道光熱費	—	
		修繕費	—	
		PM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		3,410,000,000円	
		割引率	初年度～12年度 4.6% 13年度～32.3年度 4.7%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味する積上法等に基づき、現行賃貸借契約の内容等を総合的に勘案して査定。
		最終還元利回り	—	
積算価格			—	
	土地比率		—	
	建物比率		—	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、横浜市内と海老名、厚木方面を接続する県道22号線及び用田バイパスに面しており、市内外へのアクセスに優れた立地条件を備えています。地上建物である家電量販店は商圏内でも規模が大きく、その競争力は高いといえます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。			

T-11 ウニクス上里(底地)

不動産鑑定評価の概要				
鑑定評価額	3,010,000,000円			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
価格時点	平成27年7月1日			
	項目	内容	概要等	
収益価格		3,010,000,000円	DCF法を適用して収益価格を試算。	
	直接還元法による価格	—		
	(1) 運営収益 (ア)ーイ))	—		
	ア)可能総収益	—		
	イ)空室損失等	—		

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	(2) 運営費用	—	
	維持管理費	—	
	水道光熱費	—	
	修繕費	—	
	PM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		3,010,000,000円	
	割引率	初年度～15年度 4.7% 16年度～30年度 4.8% 31年度～40年度 4.9%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味する積上法等に基づき、予定賃貸借契約の内容等を総合的に勘案して査定。
	最終還元利回り	—	
積算価格		—	
	土地比率	—	
	建物比率	—	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、JR高崎線「神保原」駅の南東方約2.7km付近、比較的車両交通量の多い県道藤岡本庄線沿いに立地し、関越自動車道「本庄児玉」ICからも車で10分程度と、各方面からの車両によるアクセスが容易な立地条件を有します。地上建物は、食品スーパー、シネマコンプレックス、フィットネスクラブ、大型スポーツ用品店等からなる店舗構成であり、商圈内において相応の競争力を有するものと思料されます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。		

T-12 ウニクス鴻巣(底地)

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価額	1,730,000,000円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	平成27年7月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		1,730,000,000円	DCF法を適用して収益価格を試算。
	直接還元法による価格	—	
	(1) 運営収益 (ア-イ))	—	

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

		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	—	
		PM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		1,730,000,000円	
		割引率	初年度～15年度 4.6% 16年度～30年度 4.7% 31年度～40年度 4.8%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味する積上法等に基づき、予定賃貸借契約の内容等を総合的に勘案して査定。
		最終還元利回り	—	
積算価格			—	
	土地比率		—	
	建物比率		—	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、JR高崎線「行田」駅の東方約850m付近、国道17号沿いにロードサイド型店舗が集積する区画整然とした路線商業地域に所在します。鴻巣市のみならず、行田市及び熊谷市からの車両によるアクセスが容易である等、路線商業地として良好な立地特性を有し、また、地上建物は、食品スーパーを核テナントとして、日用品物販、薬局、書店及びヘアサロン等、生活利便性の高い店舗構成のショッピングセンターであることから、商圈内において高い競争力を有するものと見られます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。			

T-13 いなげや横浜南本宿店(底地)

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価額	1,460,000,000円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	平成27年7月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		1,460,000,000円	DCF法を適用して収益価格を試算。
	直接還元法による価格	—	

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	(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	—	
	PM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	1,460,000,000円		
	割引率	4.0%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	4.6%	割引率に採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格		—	
	土地比率	—	
	建物比率	—	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産は、相鉄本線「二俣川」駅から道路距離約1.4kmの位置に存し、やや最寄駅からの接近性に劣るものの、「左近山団地」などの居住密度の高い住宅地域を商圏に含むなど、路線型商業施設として近隣居住者の需要が底堅い立地条件を備えています。</p> <p>現行地代は、類似商業施設の土地賃貸借事例を勘案すると概ね適正な水準であり、原則的に契約期間中の賃料改定は不可であるなど、現行賃料が減額改定されるリスクは小さいです。また、賃借人等の属性等を考慮すると、賃借人の退去のリスクも低いといえます。そのため、キャッシュフローの確実性は比較的高いと判断しました。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>		

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

T-14 グルメシティ千葉中央店

不動産鑑定評価の概要		
鑑定評価額	780,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成27年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	780,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による価格	777,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益(注) (ア)ーイ))	非開示	
ア)可能総収益	非開示	
イ)空室損失等	非開示	
(2) 運営費用(注)	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	0円	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。
修繕費	非開示	
PMフィー	3,600,000円	予定PMフィーを妥当と判断し、計上。
テナント募集費用等	0円	長期的なテナントの入居を想定し、計上しない。
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	43,593,103円	
(4) 一時金の運用益	1,203,000円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	3,613,100円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費、類似不動産の更新費を参考に査定し、コンストラクション・マネジメント(以下「CM」といいます。)フィーを考慮の上、計上。
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	41,183,003円	
(7) 還元利回り	5.3%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	781,000,000円	
割引率	5.1%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	5.5%	還元利回りに採用した純収益の性格、

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

			将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格		1,130,000,000円	
	土地比率	20.2%	
	建物比率	79.8%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産を含む一棟の建物は、「千葉中央第六地区第一種市街地再開発事業」により再開発された官民複合型の店舗兼事務所ビルです。当該建物は、対象不動産が属する駐車場棟と公共公益施設を含む本棟から構成され、四方路地に位置するため視認性は良好です。本棟側にあるアトリウム部分は、全面ガラス張りの採光に優れた構造で、デザイン性が高いといえます。</p> <p>また、駐車場棟には313台分の自走式駐車スペースを確保しており、建物周囲にも駐車スペースが十分確保されている等、車両及び自転車による利用を目的とした顧客のニーズに対応できる設計になっています。</p> <p>「千葉」駅から若干離れているため、「千葉」駅から徒歩での来店は見込みにくいものの、大通りに面しており、自動車及び自転車でのアクセスは良好です。なお、近隣においては、43階建てのタワーマンション「千葉セントラルタワー」が竣工したほか、中規模の分譲マンションも増えており、足元商圏におけるファミリー世帯数の増加も期待されます。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>		

(注)上記直接還元法による価格の(1)及び(2)において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

0-5 カリーノ江坂

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価額	6,580,000,000円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	平成27年7月1日		
項目	内容	概要等	
収益価格	6,580,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。	
直接還元法による価格	6,620,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。	
(1) 運営収益 (ア)ーイ))	592,407,000円		
ア)可能総収益	609,230,000円	中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。	
イ)空室損失等	16,823,000円	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。	
(2) 運営費用	247,570,000円		

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	維持管理費	68,156,000円	現行の管理業務委託費を参考に、類似不動産の維持管理費の水準による検証の上査定。
	水道光熱費	96,990,000円	想定支出額に基づき、貸室部分の空室率を考慮して査定。
	修繕費	10,613,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費を基に短期修繕費も考慮の上査定。
	PMフィー	13,000,000円	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	3,300,000円	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
	公租公課	49,710,000円	平成27年度課税標準額に基づき査定。
	損害保険料	1,601,000円	現行保険料及び類似不動産の保険料率等に基づき査定。
	その他費用	4,200,000円	マツトリース料等について過年度実績額に基づき査定。
	(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	344,837,000円	
	(4) 一時金の運用益	4,673,000円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	25,328,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にCMフィーを加算して査定。
	(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	324,182,000円	
	(7) 還元利回り	4.9%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
	DCF法による価格	6,530,000,000円	
	割引率	4.6%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.1%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
	積算価格	6,360,000,000円	
	土地比率	76.9%	
	建物比率	23.1%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産は、築後30年を超えているものの、大阪市営地下鉄御堂筋線ほか「江坂」駅近接かつ主要幹線道路沿いにある江坂地区内で最も繁華性の高いエリアに存していることから、相応の市場競争力を有しています。また、区分所有建物及びその敷地であり、一棟全体を単独所有している場合と比較すると、所有者としての権利行使(修繕・維持管理等)に一定の制約を受けるので、流動性の観点から市場性がやや劣ります。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>		

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

0-6 COMBOX光明池

不動産鑑定評価の概要		
鑑定評価額	6,840,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成27年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	6,840,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による価格	6,940,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア)ーイ))	452,523,684円	
ア)可能総収益	452,523,684円	中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
イ)空室損失等	0円	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	63,728,075円	
維持管理費	0円	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。
水道光熱費	0円	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。
修繕費	0円	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。
PMフィー	3,600,000円	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
テナント募集費用等	0円	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
公租公課	57,938,807円	平成27年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	2,189,268円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	0円	特になし。
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	388,795,609円	
(4) 一時金の運用益	5,442,880円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	26,505,813円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にCMフィーを加算して査定。
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	367,732,676円	
(7) 還元利回り	5.3%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	DCF法による価格	6,790,000,000円	
	割引率	5.0%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.5%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格		7,910,000,000円	
土地比率		67.7%	
建物比率		32.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産は、泉北高速鉄道「光明池」駅から徒歩約3～4分程度であり、鉄道利用・自動車利用ともにアクセスの便利な立地条件にあり、駐車場・駐輪場施設も充実していることから、商圏内の顧客を十分に誘因できる可能性を備えています。</p> <p>対象建物は、平成16年竣工の建物であり、建物の状態に特段の難はなく、維持管理状態は良好です。建物内の各テナント区画の配置状態については、吹き抜け部を中心に店舗が配置されており一定の視認性が確保されています。2階部分では駅からペDESTリアンデッキにより直接来店できる動線が確保されています。対象不動産のテナントには、大型専門店が複数出店しており、駅前エリアでは衣食住の各カテゴリーが最も充実した中心的な商業施設といえます。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>		

0-7 阪急オアシス枚方出口店

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価額	1,290,000,000円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成27年7月1日		
項目	内容	概要等	
収益価格	1,290,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。	
直接還元法による価格	1,300,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。	
(1) 運営収益(注)(ア-イ))	非開示		
ア)可能総収益	非開示		
イ)空室損失等	非開示		
(2) 運営費用(注)	非開示		
維持管理費	0円	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。	
水道光熱費	0円	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。	
修繕費	0円	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。	
PMフィー	3,600,000円	PM業務予定料率に基づき、類似不動産	

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

				のPM料率による検証の上査定。
		テナント募集費用等	0円	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
		公租公課	非開示	
		損害保険料	非開示	
		その他費用	0円	特になし。
	(3)	運営純収益 (NOI=(1)-(2))	75,326,951円	
	(4)	一時金の運用益	870,240円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
	(5)	資本的支出	2,209,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にCMフィーを加算して査定。
	(6)	純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	73,988,191円	
	(7)	還元利回り	5.7%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
	DCF法による価格		1,280,000,000円	
		割引率	5.5%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
		最終還元利回り	5.9%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格			923,000,000円	
		土地比率	72.2%	
		建物比率	27.8%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項		<p>対象不動産は平成18年に竣工した2階建の低層型店舗で、建物の維持管理状態は概ね良好です。1階にスーパーマーケット「阪急オアシス」、100円均一ショップ「ダイソー」、クリーニング取次店「正栄クリーニング」、2階及び敷地東側が時間貸し制の駐車場となっています。建物内のテナントの配置状態については、建物南東部にメインの出入口を設け、各売場前を回遊させる動線がとられ、中規模食料品店として標準的な形態になっています。</p> <p>対象不動産の周辺は一般住宅やマンション、その他工場が混在し、食料品や日用品主体のスーパーとして顧客を取り込むことができる立地にあります。また、強い競合店舗やディスカウント店も見られないことから、極度の値引き合戦にも巻き込まれず、安定的な客単価戦略も取り得る環境下にあるといえます。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>		

(注) 上記直接還元法による価格の(1)及び(2)において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

0-8 ウェルシア岸和田加守店(底地)

不動産鑑定評価の概要		
鑑定評価額	500,000,000円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成27年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	500,000,000円	DCF法を適用して収益価格を試算。
直接還元法による価格	—	
(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	—	
PM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	500,000,000円	
割引率	4.0%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	4.6%	割引率に採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	—	
土地比率	—	
建物比率	—	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産は、南海電気鉄道南海本線「和泉大宮」駅北方約750m付近に位置し駅から徒歩圏内に存するほか、周辺地域の生活道路としての性格を有する府道堺阪南線に面していることから、ロードサイド顧客のほか、背後地の顧客の集客も期待できる立地です。また現行地代は類似商業施設の土地賃貸借事例を勘案すると概ね適正な水準であると判断でき、賃借人の属性等を考慮すると賃借人の退去リスクは低く、キャッシュフローの確実性は比較的高いと判断しました。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>	

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

R-4 アシコタウンあしかが

不動産鑑定評価の概要		
鑑定評価額	5,050,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成27年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格【貸家及びその敷地】	3,340,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による価格	3,370,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア)ーイ))	461,985,559円	
ア)可能総収益	481,740,779円	中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
イ)空室損失等	19,755,220円	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	265,730,510円	
維持管理費	63,059,000円	管理業務委託費の見積額を参考に、類似不動産の維持管理費の水準による検証の上査定。
水道光熱費	130,623,000円	想定支出額に基づき、貸室部分の空室率を考慮して査定。
修繕費	8,436,250円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費を基に短期修繕費も考慮の上査定。
PMフィー	10,273,170円	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
テナント募集費用等	1,534,832円	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
公租公課	39,803,278円	平成27年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	3,800,980円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	8,200,000円	広告宣伝費等について過年度実績額に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	196,255,049円	
(4) 一時金の運用益	5,320,712円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	19,823,910円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にCMフィーを加算して査定。
(6) 純収益	181,751,851円	

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	(NCF=(3)+(4)-(5))		
	(7) 還元利回り	5.4%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
	DCF法による価格	3,330,000,000円	
	割引率	5.2%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.6%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
	項目	内容	概要等
収益価格【底地】		1,710,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、有期還元法(インウッド法)による収益価格からの検証を行って査定。
	有期還元法(インウッド法)による収益価格	1,710,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を、割引率と有限の収益期間を基礎とした複利年金現価率を乗じて求めた額に、収益期間満了時における売却価格(土地価格)及び売却費用を現在価値に割り引いた額を加減して査定。
	(1) 運営収益 (ア)ーイ))	85,145,520円	
	ア)可能総収益	85,145,520円	現行契約地代を計上。
	イ)空室損失等	0円	非計上。
	(2) 運営費用	12,148,143円	
	維持管理費	0円	非計上。
	水道光熱費	0円	非計上。
	修繕費	0円	非計上。
	PMフィー	2,554,366円	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	0円	非計上。
	公租公課	9,593,777円	平成27年度実績額等に基づき査定。
	損害保険料	0円	非計上。
	その他費用	0円	非計上。
	(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	72,997,377円	
	(4) 一時金の運用益	1,010,560円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	0円	非計上。
	(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	74,007,937円	
	(7) 割引率	5.0%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	DCF法による価格	1,710,000,000円	
	割引率	5.0%	上記と同様に査定。
収益価格【合計】		5,050,000,000円	
積算価格		8,450,000,000円	
	土地(所有地)比率	38.3%	
	土地(底地)比率	21.8%	
	建物比率	39.9%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産は、JR両毛線「足利」駅より2.1km、北関東自動車道「足利」ICより3.0kmに位置するショッピングセンターです。国道293号に接続する県道40号線沿いに面しており、自動車によるアクセスの良好な立地条件です。</p> <p>対象地の一部は事業用定期借地権の付着した底地であり、所有地と一体として「アシコタウンあしかが」を形成しています。</p> <p>対象建物は、平成19年竣工の0M棟・RS棟・CC棟のほか、平成26年竣工の小規模な3棟の計6棟から構成されています。敷地中央は平面駐車場となっており、凹型に建物が配置されているため、駐車場から各店舗の視認性は高いといえます。テナントとしては、食品スーパー、フィットネスクラブ等を核に、衣料品、サービス等の各種専門店が出店しており、概ねバランスのとれたテナント構成であると考えられます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>		

R-5 ヨークタウン新田東

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価額	3,320,000,000円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成27年7月1日		
項目	内容	概要等	
収益価格	3,320,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。	
直接還元法による価格	3,340,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。	
	(1) 運営収益(注) (ア)ーイ))	非開示	
	ア)可能総収益	非開示	
	イ)空室損失等	非開示	
	(2) 運営費用(注)	非開示	
	維持管理費	非開示	
	水道光熱費	非開示	
	修繕費	非開示	
	PMフィー	7,901,093円	PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	0円	入居テナントの賃貸借契約の長期継続を想定しているため、テナント募集費用は非計上。
	公租公課	非開示	

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	損害保険料	非開示	
	その他費用	非開示	
(3)	運営純収益 (NOI=(1)-(2))	196,588,407円	
(4)	一時金の運用益	897,851円	運用利回りを2.0%として運用益及び運用損を査定。
(5)	資本的支出	10,677,030円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にCMフィーを加算して査定。
(6)	純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	186,809,228円	
(7)	還元利回り	5.6%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格		3,310,000,000円	
	割引率	5.4%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.8%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格		4,990,000,000円	
	土地比率	74.8%	
	建物比率	25.2%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産は、JR仙石線「小鶴新田」駅から徒歩約3分程度であり、前面道路から国道までのアクセスにも難点はなく、交通利便性は良好です。また、背後に住宅地が広がり、競合状況についても厳しいものではないため、優れた立地条件にあるといえます。</p> <p>対象建物は、平成16年竣工の建物であり、建物の状態に特段の難はなく、維持管理状態は良好です。周辺の競合店においても、対象不動産のような1,000㎡を超える大規模商業施設は少なく、その競争力は高いものと推測されます。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>		

(注)上記直接還元法による価格の(1)及び(2)において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

R-6 カスミテクノパーク桜店

不動産鑑定評価の概要		
鑑定評価額	847,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成27年7月1日	
	項目	内容
収益価格	847,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

			元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による価格	856,000,000円		中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益(注) (ア-イ))	非開示		
ア)可能総収益	非開示		
イ)空室損失等	非開示		
(2) 運営費用(注)	非開示		
維持管理費	0円		賃借人が負担することを前提とするため、非計上。
水道光熱費	0円		賃借人が負担することを前提とするため、非計上。
修繕費	0円		賃借人が負担することを前提とするため、非計上。
PMフィー	3,600,000円		PM業務予定料率に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
テナント募集費用等	0円		類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
公租公課	非開示		
損害保険料	非開示		
その他費用	非開示		
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	46,480,220円		
(4) 一時金の運用益	480,000円		運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	1,603,692円		エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にCMフィーを加算して査定。
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	45,356,528円		
(7) 還元利回り	5.3%		対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	843,000,000円		
割引率	5.1%		類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	5.5%		還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	772,000,000円		
土地比率	85.4%		
建物比率	14.6%		

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<p>試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項</p>	<p>対象不動産は、首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス線「つくば」駅から徒歩圏外に所在するが、対象不動産の前面道路は、県道128号線と県道55号線を結び、県道24号線へと続く路線であり、自動車の交通量は比較的多いといえます。また、対象不動産の背後地には住宅地が広がっています。したがって、対象不動産は、前面道路を通行する自動車利用者及び周辺に居住する住民の両方をターゲットとする店舗の需要を見込むことができます。</p> <p>さらに、対象不動産の南側において新規に宅地開発が進んでいる状況です。当該開発が完成すれば、対象不動産の店舗の利用者の増加が見込まれることから、店舗としての需要は今後も堅調であると思料されます。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>
-----------------------------------	---

(注)上記直接還元法による価格の(1)及び(2)において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

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

*本投資法人のホームページアドレス：<http://www.krr-reit.com/>

<添付資料>

- 参考資料1 建物状況調査報告書の概要
- 参考資料2 外観写真及び地図
- 参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧(取得予定資産取得後)

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料1 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得予定資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書(建物エンジニアリングレポート)を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。建物状況調査報告書の記載は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

物件番号	物件名称	調査業者	報告書年月日	長期修繕費用	
				12年合計 (千円)(注)	うち初年度 (千円)(注)
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	—	—	—	—
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	—	—	—	—
T-11	ユニクス上里(底地)	—	—	—	—
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	—	—	—	—
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	—	—	—	—
T-14	グルメシティ千葉中央店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年8月	24,669	131
0-5	カリーノ江坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年8月	424,506	6,443
0-6	COMBOX光明池	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年8月	355,643	0
0-7	阪急オアシス枚方出口店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年8月	57,175	0
0-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	—	—	—	—
R-4	アシコタウンあしかが	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年8月	327,264	0
R-5	ヨークタウン新田東	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年7月	176,945	4,163
R-6	カスミテクノパーク桜店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年8月	18,155	0
合計				1,384,357	10,737

(注) 「長期修繕費用」欄の「12年合計」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を、「うち初年度」には、調査書日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を、いずれも建物状況評価報告書の記載に基づき、千円未満を切り捨てて記載しています。

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)をご覧いただき、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 2 外観写真及び地図

T-9 スーパービバホーム岩槻店(底地)



ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

T-10 ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)



ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

T-11 ウニクス上里(底地)



ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

T-12 ユニクス鴻巣(底地)



ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

T-13 いなげや横浜南本宿店(底地)



ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

T-14 グルメシティ千葉中央店



ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

0-5 カリーノ江坂



ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

0-6 COMBOX光明池



ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

0-7 阪急オアシス枚方出口店



ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

0-8 ウエルシア岸和田加守店(底地)



ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

R-4 アシコタウンあしかが



ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

R-5 ヨークタウン新田東



ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

R-6 カスミテクノパーク桜店



ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧(取得予定資産取得後)

取得済資産及び取得予定資産の物件タイプ、所在地、取得(予定)年月日、取得(予定)価格、鑑定評価額、鑑定NOI利回り、稼働率及び投資比率は、以下のとおりです。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	稼働率 (%) (注5)	投資 比率 (%) (注6)
取得済資産									
T-1	CSC	フルルガーデン 八千代	千葉県八千代市	平成27年 2月10日	14,848	15,000	5.2	99.5	11.4
T-2	都市 駅前型	MONA新浦安	千葉県浦安市	平成27年 2月10日	8,063	8,340	6.1	99.1	6.2
T-3	都市 駅前型	バサージュオ 西新井	東京都足立区	平成27年 2月10日	5,850	6,020	5.0	97.4	4.5
T-4	都市 駅前型	代官山アドレス・ ディセ	東京都渋谷区	平成27年 2月10日	5,390	5,400	4.3	93.9	4.2
T-5	NSC	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	平成27年 2月10日	4,379	4,410	5.4	100.0	3.4
T-6	NSC	ヨークタウン 北金目	神奈川県平塚市	平成27年 2月10日	4,000	4,120	5.4	100.0	3.1
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	平成27年 2月10日	3,600	3,630	5.1	100.0	2.8
T-8	SS	スポーツクラブ ルネサンス 富士見台	東京都練馬区	平成27年 2月10日	2,586	2,600	4.9	100.0	2.0
O-1	NSC	ブルメール 舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	平成27年 2月10日	8,389	8,520	5.8	97.9	6.5
O-2	SM	セントラル スクエア高殿店 (底地)	大阪府大阪市旭区	平成27年 2月10日	2,685	2,700	4.8	100.0	2.1
O-3	NSC	ピアゴ・カーマ ホームセンター 近江八幡店	滋賀県近江八幡市	平成27年 2月10日	2,140	2,390	7.5	100.0	1.6
O-4	NSC	ブルメールHAT 神戸	兵庫県神戸市中央区	平成27年 4月16日	11,000	11,200	5.3	99.5	8.5
N-1	SS	カーマ ホームセンター 中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市中川区	平成27年 2月10日	2,311	2,380	5.2	100.0	1.8
N-2	NSC	パロー一宮西店	愛知県一宮市	平成27年 2月10日	2,174	2,190	5.9	100.0	1.7
N-3	SS	ケーズデンキ 中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市中川区	平成27年 2月10日	889	903	5.2	100.0	0.7
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区	平成27年 2月10日	1,497	1,500	5.4	100.0	1.2

ご注意：本報道発表文は、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	稼働率 (%) (注5)	投資 比率 (%) (注6)
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	平成27年 2月10日	9,675	9,780 (注7)	5.7	100.0 (注8)	7.5
R-2	SS	ケーズデンキ 青森本店	青森県青森市	平成27年 2月10日	1,469	1,590	6.7	100.0	1.1
R-3	SS	スーパー スポーツゼビオ 青森中央店	青森県青森市	平成27年 2月10日	898	901	6.4	100.0	0.7
取得予定資産									
T-9	NSC	スーパービバ ホーム岩槻店 (底地)	埼玉県さいたま市 岩槻区	平成27年 10月2日	4,815	5,210	4.3	100.0	3.7
T-10	SS	ケーズデンキ 湘南藤沢店 (底地)	神奈川県藤沢市	平成27年 10月2日	3,169	3,410	5.0	100.0	2.4
T-11	NSC	ユニクス上里 (底地)	埼玉県児玉郡上里町	平成27年 10月2日	3,000	3,010	4.6	100.0	2.3
T-12	NSC	ユニクス鴻巣 (底地)	埼玉県鴻巣市	平成27年 10月2日	1,700	1,730	4.6	100.0	1.3
T-13	SM	いなげや横浜 南本宿店(底地)	神奈川県横浜市旭区	平成27年 10月2日	1,442	1,460	4.5	100.0	1.1
T-14	SM	グルメシティ 千葉中央店	千葉県千葉市中央区	平成27年 10月2日	760	780	5.7	100.0	0.6
0-5	都市駅前型	カリーノ江坂	大阪府吹田市	平成27年 10月2日	6,555	6,580	5.3	100.0	5.1
0-6	都市駅前型	COMBOX光明池	大阪府和泉市	平成27年 10月2日	6,450	6,840	6.0	100.0	5.0
0-7	SM	阪急オアシス 枚方出口店	大阪府枚方市	平成27年 10月2日	1,280	1,290	5.9	100.0	1.0
0-8	SS	ウエルシア 岸和田加守店 (底地)	大阪府岸和田市	平成27年 10月2日	487	500	4.5	100.0	0.4
R-4	NSC	アシコタウン あしかが	栃木県足利市	平成27年 10月2日	4,180	5,050	6.4	92.7 (注8)	3.2
R-5	NSC	ヨークタウン 新田東	宮城県仙台市宮城野区	平成27年 10月2日	3,252	3,320	6.0	100.0	2.5
R-6	SM	カスミテクノ パーク桜店	茨城県つくば市	平成27年 10月2日	830	847	5.6	100.0	0.6
合計／平均					129,763	133,601	5.4	98.9	100.0

(注1)「物件タイプ」は、生活密着型商業施設における、NSC(ネイバーフッドショッピングセンター)、SM(スーパーマーケット)、CSC(コミュニティショッピングセンター)、都市駅前型及びSS(スペシャリティストア)の5つのタイプの分類を記載しています。

(注2)「取得(予定)価格」は、各取得済資産及び取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額(取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法
に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場
合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本
投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその
財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (注3)取得済資産のうち、各上場時取得資産に係る不動産鑑定評価書の価格時点は平成26年10月1日、ブルメールHAT神戸に係る不動産鑑定評価書の価格時点は平成27年3月1日、各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書の価格時点は、同年7月1日です。
- (注4)「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、鑑定NOI利回りの合計／平均欄には、平均鑑定NOI利回りを記載しており、各取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOI利回りを各取得(予定)価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- なお、「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。ただし、直接還元法の適用がない場合には、DCF法による初年度の運営純収益です(ただし、セントラルスクエア高殿店(底地)については初年度の特別な要因を除いて巡航レベルでの運営が開始されると本投資法人が見込んでいる2年度の運営純収益、ウニクス上里(底地)及びウニクス鴻巣(底地)については当初3年間の特別な要因を除いて巡航レベルでの運営が開始されると本投資法人が見込んでいる4年度の運営純収益です。)
- (注5)「稼働率」は、平成27年6月末日現在の各取得済資産及び取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、稼働率の合計／平均欄については、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の平均稼働率を記載しており、全ての取得済資産及び取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して全ての取得済資産及び取得予定資産に係る総賃貸面積が占める割合を記載しています。
- (注6)「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格の合計に対して各取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7)本日現在、ロゼオ水戸において、敷地内に新たに建物を建築(増築)中ですが、当該建築(増築)中の建物の工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提として、一般財団法人日本不動産研究所が行った価格等調査に基づく価格調査報告書に記載の調査価額(価格等調査の時点：平成27年4月1日)は、10,500百万円です。当該価格等調査は、不動産鑑定評価基準に則らず、国土交通省が定めた「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」に基づく価格等調査(自主調査)であり、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該調査額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、価格等調査を行った一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には特別な利害関係はありません。
- (注8)本物件は建物及び土地の双方がそれぞれ異なるテナントに賃貸されていますが、稼働率は、建物及び土地の合算値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、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(作成された場合)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お願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。