

平成 28 年 3 月 31 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(7物件)

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、お知らせいたします。

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-15	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区	不動産信託受益権	3,360	5.3
T-16	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	神奈川県横浜市緑区	不動産信託受益権	1,724	5.6
T-17	ライフ亀戸店	東京都江東区	不動産信託受益権	1,450	4.4
O-10	ミリオンタウン塚口(底地)	兵庫県尼崎市	不動産信託受益権	3,723	4.4
N-4	ホームセンターコーナン 砂田橋店	愛知県名古屋市東区	不動産信託受益権	7,140	5.1
R-7	ソララプラザ	宮城県仙台市青葉区	不動産信託受益権	5,720	5.0
R-8	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市東区	不動産信託受益権	4,010	5.7
合計/平均				27,127	5.1

- (1) 売買契約締結日 : 平成 28 年 3 月 31 日  
(2) 取得予定日 : 平成 28 年 4 月 20 日(物件番号 T-16)  
平成 28 年 4 月 21 日(物件番号 T-15、T-17、O-10、N-4、R-7)  
平成 28 年 4 月 22 日(物件番号 R-8)  
(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 28 年 3 月 31 日開催の本投資法人役員会にて決議された新投

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。

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 28 年 2 月 1 日を価格時点とする不動産鑑定評価書 (ただし、ホームセンターコーナン砂田橋店については平成 27 年 11 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)。

2. 取得及び貸借の理由

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 (7 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未満であり、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 40 物件、取得 (予定) 価格合計は 1,587 億円まで拡大する予定です。

また、本投資法人は、平成 27 年 12 月 25 日付「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」に記載のとおり、属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナント入替へ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。

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」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」及び「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(第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借(リース)契約をいいます。)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 28 年 3 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。また、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)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

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。

ます。

各取得予定資産に係る平成 28 年 2 月 1 日（ただし、ホームセンターコーナン砂田橋店については平成 27 年 11 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。

- ・ 「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 12 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貸人等との間でパス・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貸人等との間でサブ・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 12 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 12 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貸人等との間でサブ・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 12 月末日現在の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 12 月末日現在における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。）等に規定する敷金・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 12 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貸人等との間でパス・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 12 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貸人等との間でサブ・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 12 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。

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。

T-15 仲町台東急ストア

物件名称	仲町台東急ストア	
取得予定年月日	平成28年4月21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28年4月21日から平成48年9月末日（予定）まで	
前所有者（前受益者）	三菱地所レジデンス株式会社	
所在地	神奈川県横浜市都筑区仲町台一丁目4番7号	
土地	所有形態	所有権の共有持分（敷地権割合51.4%）
	敷地面積	2,619.34㎡（注1）
	用途地域	近隣商業地域
	指定建ぺい率	80%
	指定容積率	400%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	12,585.63㎡（注2）
	竣工日	平成22年1月12日
	用途	店舗・駐車場（専有部分）
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き6階建（注3）
設計会社	株式会社共立建築設計事務所	
施工会社	東急建設株式会社横浜支店	
建築確認機関	一般財団法人 日本建築設備・昇降機センター	
マスターリース会社	株式会社東急ストア	
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	株式会社シーアールイー（予定）	
地震PML値	8.15%	
取得予定価格	3,360百万円	
鑑定評価額（価格時点）	3,780百万円（平成28年2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	5.4%	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	（平成27年12月末日現在）	
	テナントの総数	1
	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	5,968.71㎡
	総賃貸可能面積	5,968.71㎡
	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100万分の51万400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	

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>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合計5,905.04㎡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家屋番号仲町台一丁目4番1の101の構造・階層は、鉄筋コンクリート造4階建です。)</p> <p>(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。</p>
物件の特徴・商圈の概要	
高い人口増加率を示し、都心への高いアクセス性を有するエリアの駅前 NSC	
1. 物件の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件は、横浜市営地下鉄ブルーラインの快速停車駅である「仲町台」駅前(「横浜」駅まで約18分、「あざみ野」駅経由で「渋谷」駅まで約35分)に立地し、平成22年1月竣工の、低層階が商業、高層階が総戸数66戸の住宅の複合施設における食品スーパー等からなる商業施設部分です。</li> <li>・ 東急グループの株式会社東急ストアが地下2階から2階までの4層を一括賃借し、1階を食品スーパーとして自社使用し、駅前立地の利便性を生かして簡便性の高い商品や小分け商品が充実しています。また、2階を100円ショップやレストラン、クリーニング店、リフォーム店、地下1階をコンタクトレンズ店及び歯科医院に転貸しており、近隣居住者の生活利便に応える業種で構成されています。</li> <li>・ テナントとの間で10年以上のリース契約を締結し、賃料収入の安定性を確保しています。</li> </ul>	
2. 商圈の概要	
① 立地・交通アクセス	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 横浜市営地下鉄ブルーラインの「仲町台」駅から至近距離(徒歩1分)にあり、同駅利用者にとって極めてアクセスが良好な立地にあります。「仲町台」駅は高架となっており、徒歩客や自転車客も容易にアクセス可能となっています。また、駅前広場はバスターミナルとなっており、6系統の路線が運行しています。</li> <li>・ 「仲町台」駅周辺は「港北ニュータウン」の一角にあたり、駅前の至近から多数の集合住宅が立ち並んでおり、街路や街並みが整備された閑静な住環境です。また、周辺住民に加えて、所有対象外の高層階は住宅となっており、居住者による来店も取り込むことが可能です。</li> <li>・ 港北ニュータウンは、横浜市営地下鉄ブルーラインと、第三京浜道路、東名高速道路を経由する高速バスにより、東海道新幹線「新横浜」駅や成田空港、羽田空港とも結ばれているため、首都圏への通勤世帯に地方から横浜市内への移住先として人気が高いとされています。</li> <li>・ 「仲町台」駅の1日当たり乗降客数は平成26年度で31,777人となっており、東急ストアが開業した平成22年度の29,547人から4年間で約8%増加しています。</li> </ul>	
② 商圈特性	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は500m圏8千人、1km圏2.3万人、2km圏6.7万人と厚いボリュームを有しており、平成17年からの5年間では500m圏で111.0%、1km圏で110.9%、2km圏で109.3%と、約10%の非常に高い人口増加率を示しています。港北ニュータウンを中心とした街づくりが進展しており、人口・世帯数ともに増加基調で推移しています。</li> <li>・ 商圈世帯の特性では、年収700万円以上の世帯比率が各商圈で31.9%以上であり、全国平均(21.4%)、神奈川県平均(29.4%)と比較して高く、高年収世帯が多い商圈といえます。</li> </ul>	

T-16 セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台

物件名称	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台
取得予定年月日	平成28年4月20日
物件タイプ	SS

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。

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（予定）	
信託期間	平成28年4月20日から平成48年9月末日（予定）まで	
前所有者（前受益者）	個人	
所在地	神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台一丁目38番1	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	2,876.11m <sup>2</sup>
	用途地域	準住居地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
建物 (注)	所有形態	所有権
	延床面積	3,994.17m <sup>2</sup>
	竣工日	平成20年8月11日
	用途	教習所・店舗
	構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
設計会社	(店舗棟) 大和ハウス工業株式会社横浜支店建築設計部一級建築士事務所 (駐車場棟) 大和ハウス工業株式会社横浜支店建築設計部一級建築士事務所	
施工会社	(店舗棟) 大和ハウス工業株式会社横浜支店 (駐車場棟) 大和ハウス工業株式会社横浜支店	
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	株式会社ジオ・アカマツ（予定）	
地震PML値	店舗棟 7.70% 駐車場棟 6.36%	
取得予定価格	1,724百万円	
鑑定評価額（価格時点）	1,880百万円(平成28年2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12月末日現在)	
	テナントの総数	2
	年間賃料の総額	116,400千円
	敷金・保証金	153,121千円
	総賃貸面積	3,996.70m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	3,996.70m <sup>2</sup>
	稼働率	100%
特記事項	セントラルスポーツ株式会社との間の賃貸借契約において、賃貸人が本物件の所有権を移転する場合には、セントラルスポーツ株式会社の承諾が必要とされています。	

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	(注) 駐車場棟は店舗棟の附属建物です。
物件の特徴・商圏の概要	
人口増加率の高いニュータウンエリアのロードサイドに立地する、スポーツクラブを核とする商業施設	
1. 物件の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、平成20年8月に竣工したスポーツクラブを核とする商業施設で、リサイクルショップのトレジャー・ファクトリーも複合しています。</li> <li>別棟の大型立体駐車場に139台を収容できます。</li> </ul>	
2. 商圏の概要	
① 立地・交通アクセス	
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、横浜市緑区長津田みなみ台の生活幹線道路沿いに立地しており、高い視認性を有しています。東急田園都市線・JR横浜線「長津田」駅（東急田園都市線急行で「渋谷」駅まで8駅約29分）から徒歩約15分の距離にあります。</li> <li>本物件隣地の総戸数約160戸のマンションを含め、周辺は戸建住宅やマンションが密集するニュータウンエリアで、駅近くでもマンション化が進んでいます。また、沿道には食品スーパーや、回転寿司、コンビニエンスストア等、ロードサイド型の店舗が多くあります。</li> <li>生活幹線道路沿いに立地していることや大型立体駐車場が付随していることから車での利便性が高く、また、シャトルバスにより広域の利用者もカバーしています。</li> </ul>	
② 商圏特性	
<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏2.5万人、2km圏9.1万人、3km圏20.3万人で、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116.6%、2km圏105.8%、3km圏105.0%と人口の増加率は高くなっています。</li> <li>足元圏を中心に居住者密度の高いエリアが広がっており、都市部近郊の住宅地としては良好な人口ボリュームを有しています。</li> </ul>	

T-17 ライフ亀戸店

物 件 名 称	ライフ亀戸店	
取 得 予 定 年 月 日	平成28年4月21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	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 期 間	平成27年9月30日から平成48年9月末日(予定)まで	
前 所 有 者 ( 前 受 益 者 )	合同会社KRF60	
所 在 地	東京都江東区亀戸九丁目24番17号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	2,185.63㎡
	用 途 地 域	商業地域(一部準工業地域)
	指 定 建 ぺ い 率	80%(一部60%)
	指 定 容 積 率	500%(一部300%)
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	2,929.58㎡
	竣 工 日	平成12年11月15日
	用 途	店舗
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
設 計 会 社	住友建設株式会社東京支店一級建築士事務所	
施 工 会 社	住友建設株式会社東京支店	

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。

建築確認機関	江東区
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	株式会社ピーアンドディコンサルティング(予定)
地震 P M L 値	3.79%
取得予定価格	1,450百万円
鑑定評価額(価格時点)	1,500百万円(平成28年2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	4.5%
担保設定の有無	なし
テナントの内容	(平成27年12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	2,929.58㎡
総賃貸可能面積	2,929.58㎡
稼働率	100%
特記事項	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。
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	
1km圏で7.1万人という都内屈指の高い人口密度を有する商圏の食品スーパー	
1. 物件の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、JR「亀戸」駅(JR 総武線及び JR 総武線快速で「東京」駅まで4駅約12分)南口から国道14号(京葉道路)沿いに平井方面1.2km程度、及び東武亀戸線「亀戸水神」駅から南東方800m程度に立地するライフの単独店です。</li> <li>平成12年開業の比較的新しい店舗で、延床面積約3,000㎡程度の地下1階及び1階の2層店舗です。屋上駐車場は24台収容可能です。</li> <li>現在の指定容積率に対する容積消化率は33%程度であり、建替えによる潜在的なアップサイドポテンシャルもあります。人口集積地に立地し、近隣には住宅地が広がることからマンション等の施設への代替可能性も考えられます。</li> <li>テナントである株式会社ライフコーポレーションは東証一部上場のスーパーマーケット業界の最大手であり、商圏の人口動態に恵まれた関東・関西の都市部に开店エリアを限定したドミナント戦略を推進しています。</li> </ul>	
2. 商圏の概要	
① 立地・交通アクセス	
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、1km圏で7.1万人という都内屈指の高い人口密度の商圏を有しており、亀戸7丁目交差点から亀戸9丁目交差点辺りまでを基本商圏とする店舗です。足元は、総戸数約700戸の大規模マンション「亀戸レジデンス」があり、居住密度が高い立地です。</li> <li>国道14号(京葉道路)沿いの、自動車アプローチできる食品スーパーとして希少性があります。</li> </ul>	
② 商圏特性	
<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、300m圏8.5千人、1km圏7.1万人、2km圏22.2万人で、足元商圏の居住密度が高い魅力的な人口ボリュームがあります。平成17年比では300m圏135.9%、1km圏107.7%、2km圏104.2%で、特に300m圏は「亀戸レジデンス」の竣工で大きな人口増加となりました。</li> </ul>	

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。

0-10 ミリオンタウン塚口（底地）

物件名称	ミリオンタウン塚口（底地）	
取得予定年月日	平成28年4月21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27年3月20日から平成48年9月末日（予定）まで	
前所有者（前受益者）	三井住友ファイナンス&リース株式会社	
所在地	兵庫県尼崎市上坂部一丁目4番1号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	8,264.46㎡
	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	3,723百万円	
鑑定評価額（価格時点）	3,730百万円（平成28年2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	（平成27年12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	8,264.46㎡	
総賃貸可能面積	8,264.46㎡	
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		
JR「塚口」駅前大規模再開発プロジェクトの商業ゾーンとしてオープンした足元商圈が豊富なNSCの底地		

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。

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、森永製菓塚口工場跡地における複合開発の一部として、食品スーパーの万代を核にドラッグストアやクリニックモール等を複合し、平成28年2月に開業した新しいNSCの底地です。
- ・ 食品スーパーは深夜12時まで営業を実施し、高い利便性を確保しています。また、食品スーパー、ドラッグストア及びクリニックとの利用客の相乗効果も見込まれ、地域医療への貢献を謳うクリニックを利用する地域住民が他のテナントを利用することも期待されます。
- ・ 建物は地上2階建、店舗は1階及び2階の一部、駐車場は2階の一部と屋上並びに地上部に計255台が配置されています。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- ・ 本物件は、JR「大阪」駅からJR福知山線で3駅約13分のJR「塚口」駅東口からすぐに立地します。JR「塚口」駅の西口側は住宅エリアで、戸建住宅及び中高層マンションが建ち並ぶマーケットですが、東口側も森永製菓塚口工場跡地の大規模開発（ZUTOCITY）の一環として総戸数計1,200戸超のマンション及び戸建住宅が建設中又は計画中です。
- ・ 開発エリアに隣接して総戸数計約540戸のマンション（「イニシア塚口」）や戸建住宅地が既に広がり、広大な商圏を形成しています。
- ・ 駐車場255台が配置され、車での来店もカバーしています。

② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、500m圏1.1万人、1km圏3.9万人、2km圏13.5万人で、人口密度の高いマーケットです。
- ・ 平成17年比では、500m圏114.4%、1km圏102.3%、2km圏99.9%でマンション開発が進んでいる1km圏で人口増加推移がみられます。また、現在建設中のマンションにより、今後も人口増加が期待されます。
- ・ 足元500m圏、1km圏は、県平均と比べて団塊ジュニアのファミリー世帯及び20歳代の若い世代が多いマーケットです。

N-4 ホームセンターコーナン砂田橋店

物 件 名 称	ホームセンターコーナン砂田橋店	
取 得 予 定 年 月 日	平成28年4月21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18年6月30日から平成48年9月末日（予定）まで	
前 所 有 者（前 受 益 者）	JRP6合同会社	
所 在 地	愛知県名古屋市中区砂田橋四丁目1番60号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	15,118.47㎡
	用 途 地 域	準工業地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
建 物	指 定 容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	20,329.07㎡
	竣 工 日	平成18年2月28日
	用 途	店舗・駐車場

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。

構造・階数	鉄骨造陸屋根6階建
設計会社	有限会社南海総合設計
施工会社	株式会社大林組名古屋支店
建築確認機関	日本ERI株式会社
マスターリース会社	豊田通商株式会社
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	株式会社シーアールイー(予定)
地震PML値	7.47%
取得予定価格	7,140百万円
鑑定評価額(価格時点)	7,220百万円(平成27年11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	5.2%
担保設定の有無	なし
テナントの内容	(平成27年12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	20,329.07㎡
総賃貸可能面積	20,329.07㎡
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	
名古屋市北部の市街地に立地する大型ホームセンターと大型スポーツ用品店の複合施設	
1. 物件の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、名古屋市東区、環状線である地下鉄名城線「茶屋ヶ坂」駅(「名古屋」駅まで10駅約24分)の北側に広がる市街地に立地します。</li> <li>1階に近畿地方を中心に全国に300店以上を有するホームセンターコーナン、2階にスポーツデポが出店、3~5階及び屋上に駐車場が配置されている都市部立地の商業施設です。</li> <li>隣地において総戸数約550戸の大規模な住宅開発が進行中であり、また、住宅開発に合わせて食品スーパーの開店も予定され、本物件のホームセンターとの利用客の相乗効果も期待されます。</li> <li>ホームセンターコーナンを運営するコーナン商事株式会社は東証一部上場の業界大手であり、ホームセンター上場企業の中でDCMホールディングス株式会社、株式会社コメリに次ぐ売上規模となっています。売場面積1,000坪~3,000坪を中心に展開しており、DIY用品、家庭用品、カー&amp;レジャー等、住まいと暮らしに関わる商品エリアを幅広くカバーするとともに、各店にDIY専門スタッフを配置し、「モノ+情報」の提供を目指しています。</li> </ul>	
2. 商圈の概要	
① 立地・交通アクセス	
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の南側近くを県道215号線(出来町通)が走行し、県道に接続する道路から300m程度北上した生活道路沿いに所在します。</li> <li>前面道路は交通量の多い生活道路で、南側の片側2車線の県道215号に接続しており、これらの道路を利用した本物件へのアクセシビリティは良好です。</li> </ul>	
② 商圈特性	

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。

- 平成 22 年国勢調査に基づく商圈人口は、1km 圏 3.1 万人、3km 圏 25.4 万人、5km 圏 65.7 万人で四方に密度の高い住宅地が広がる既存市街地です。
- 平成 17 年比では、1km 圏 102.9%、3km 圏 102.5%、5km 圏 102.8%と増加トレンドで、単身世帯が比較的多い都市型の特性があります。隣地のレンゴー名古屋工場跡地では約 550 戸の大型マンションの開発が予定されており、今後の人口増加も期待されます。また、当該商圈人口における車保有率は高く、車客の取込みが可能な本物件の立地と整合するといえます。

R-7 ソララプラザ

物 件 名 称	ソララプラザ	
取 得 予 定 年 月 日	平成28年4月21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	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間	平成25年10月1日から平成48年9月末日(予定)まで	
前所有者(前受益者)	合同会社FOX・インベストメント	
所 在 地	宮城県仙台市青葉区花京院一丁目2番15号	
土 地	所 有 形 態	所有権の共有持分(敷地権割合51.3%)
	敷 地 面 積	3,694.05㎡(注1)
	用 途 地 域	商業地域
	指 定 建 ぺ い 率	70%
	指 定 容 積 率	700%(一部600%)
建 物	所 有 形 態	区分所有権
	延 床 面 積	24,768.42㎡(注2)
	竣 工 日	平成21年9月7日
	用 途	店舗(専有部分)
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根15階建(注3)
設 計 会 社	株式会社山下設計東北支社	
施 工 会 社	清水建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	日本ERI株式会社	
マ ー ス ー リ ー ス 会 社	—	
マ ー ス 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	株式会社シミズ・ビルライフケア(予定)	
地 震 P M L 値	4.46%	
取 得 予 定 価 格	5,720百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	5,740百万円(平成28年2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 N O I 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12月末日現在)	
テ ナ ン ト の 総 数	1	
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	非開示(注4)	
総 賃 貸 可 能 面 積	非開示(注4)	

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。

稼働率	100%
特記事項	該当事項はありません。
その他の	<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100万分の51万2761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12,372.60㎡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家屋番号花京院一丁目239番301の構造・階層は、鉄骨造9階建です。)</p> <p>(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。</p>
物件の特徴・商圈の概要	
「仙台」駅からペDESTリアンデッキで繋がる商業ビル	
1. 物件の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、平成21年9月に竣工した、地上14階・地下1階建の商業ビル内の、区分所有対象となる3階から8階の家具専門店舗部分及び1階・2階の店舗導線部分です。区分所有外の1階・2階部分には他の店舗、9階から14階にはビジネスホテルが入居しています。ビル内に立体駐車場を内設しているほか、「仙台」駅西口からペDESTリアンデッキで繋がっています。</li> <li>テナントはIDC大塚家具であり、同社の東北地方唯一の店舗となる「仙台ショールーム」として出店しています。長期にわたって人口増加が継続している仙台市中心街において、他商業テナントとともに、立地優位性を活かした集客が期待できます。</li> <li>共用部の1階から2階のエントランスホールやエスカレーター廻りはグレード感のある内装が施され、大塚家具や上層階のホテルを含め全体が高級感のある商業ビルになっています。また、商業施設やオフィスが集積するエリアに立地し、オフィス需要も見込めるポテンシャルを有しています。</li> </ul>	
2. 商圈の概要	
① 立地・交通アクセス	
<ul style="list-style-type: none"> <li>「仙台」駅から徒歩3分圏に立地しており、「仙台」駅西口からペDESTリアンデッキで繋がっているため、鉄道利用者にもアプローチしやすい立地です。</li> <li>平成27年12月に新たに仙台市地下鉄東西線が開業した「仙台」駅周辺では、東口を中心に今後も複数の開発計画があり、業務及び商業の中心地として更なる都市力の上昇が期待されています。</li> </ul>	
② 商圈特性	
<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、3km圏約24万人、5km圏約53万人で、平成17年対比では、3km圏で105.7%、5km圏で101.6%と人口増加がみられます。</li> <li>仙台市は宮城県の県庁所在地かつ東北地方最大の都市です。</li> <li>仙台市の推計人口は東北地方の中で最も多い約107万人であり、宮城県民の46.2%が居住します。宮城県は東北地方では最も面積が小さく、自然障壁の少ない仙台平野に県民の大半が居住するため、その中心である仙台市への一極集中がみられます。</li> </ul>	

R-8 ピーワンプラザ天王

物件名称	ピーワンプラザ天王
取得予定年月日	平成28年4月22日
物件タイプ	NSC

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。

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28年4月22日（予定）から平成48年9月末日（予定）まで	
前所有者（前受益者）	株式会社近藤紡績所	
所在地	静岡県浜松市東区天王町字諏訪1982番1	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	36,218.55㎡
	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	①2,528.69㎡ ②2,823.36㎡ ③1,270.93㎡ ④1,057.71㎡ ⑤150.66㎡ ⑥2,587.71㎡ ⑦3,142.61㎡ ⑧905.87㎡
	竣工日	①平成元年7月7日 ②平成20年12月2日 ③平成24年2月16日 ④平成24年2月23日 ⑤平成24年2月6日 ⑥平成24年6月20日 ⑦平成5年8月20日 ⑧平成7年3月28日
	用途	①③④⑤⑧店舗、②駐車場、⑥公衆浴場、⑦店舗・倉庫
	構造・階数	①鉄骨造アルミニウムメッキ板葺平家建 ②鉄骨造陸屋根2階建 ③鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 ④鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建 ⑤鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建 ⑥鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 ⑦鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ⑧鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
設計会社	(A棟)一級建築士事務所建築工房アトリエ・ゼロ(新築時) 遠鉄建設株式会社一級建築士事務所(増築時) (B棟)パーキングプロ株式会社東京支店一級建築士事務所 (C棟)大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 (D棟)大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 (E棟)大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 (F棟)株式会社D0設計 (G棟)株式会社亜興一級建築士事務所 (H棟)株式会社亜興一級建築士事務所	

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  
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。

施 工 会 社	(A棟)株式会社東映インテリア、株式会社飯田組(新築時) 遠鉄建設株式会社(増築時) (B棟)パーキングプロ株式会社東京支店 (C棟)大和ハウス工業株式会社浜松支店 (D棟)大和ハウス工業株式会社浜松支店 (E棟)大和ハウス工業株式会社浜松支店 (F棟)戸田建設株式会社名古屋支店 (G棟)株式会社亜興 (H棟)株式会社亜興
建 築 確 認 機 関	(A棟)浜松市 (B棟)株式会社確認サービス (C棟)財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター (D棟)財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター (E棟)財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター (F棟)財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター (G棟)浜松市 (H棟)浜松市
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東京美装興業株式会社(予定)
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	バス・スルー型
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	東京美装興業株式会社(予定)
地 震 P M L 値	(A棟)21.66%(注2) (B棟)11.84% (C棟)12.29% (D棟)11.12% (E棟)13.36% (F棟)16.98% (G棟)9.07% (H棟)12.00%
取 得 予 定 価 格	4,010百万円
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	4,230百万円(平成28年2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 N O I 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12月末日現在)
テ ナ ン ト の 総 数	7
年 間 賃 料 の 総 額	270,720千円
敷 金 ・ 保 証 金	300,806千円
総 賃 貸 面 積	12,030.83 m <sup>2</sup>
総 賃 貸 可 能 面 積	12,030.83 m <sup>2</sup>
稼 働 率	100%
特 記 事 項	本物件建物の一部について建築基準法に適合しない箇所が存在しますが、売主の責任及び費用負担において、本投資法人による本物件の取得時まで、是正することを売主との間で合意しています。なお、当該事項の是正が完了しない場合は、本投資法人による本物件の取得時期が変更となる可

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>能性があります。</p> <p>(注1) 建物のうち、①はA棟に関する事項を、②はB棟に関する事項を、③はC棟に関する事項を、④はD棟に関する事項を、⑤はE棟に関する事項を、⑥はF棟に関する事項を、⑦はG棟に関する事項を、⑧はH棟に関する事項をそれぞれ記載しています。</p> <p>(注2) PML値が20%を超えているため、地震保険を付保する予定です。</p>
物件の特徴・商圈の概要	
ロードサイド店舗等が集積する浜松市北東部の一大商業エリアに立地するNSC	
<p>1. 物件の特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、ロードサイド店舗等が集積する浜松市北東部の一大商業エリアに立地する NSC であり、地元スーパーであり遠州鉄道グループの遠鉄ストア、静岡県西部でドミナント展開するドラッグストアの杏林堂薬局、スーパー銭湯の喜多の湯、靴のシューズ愛ランド、レンタルショップのゲオ、メガネの眼鏡市場、ドコモショップ等を複合しています。</li> <li>本物件は、多様なテナントミックスを有し、食料品・日用品もカバーする競争力の高いドラッグストア等が入居しています。食品スーパーの遠鉄ストアは浜松を中心に展開する食品スーパーであり、地元住民から高い認知度を有します。温浴施設の喜多の湯は愛知県・岐阜県・静岡県に6店舗を構えるリラクゼーションスパです。ドラッグストアのテナントは明治33年創業の株式会社杏林堂薬局であり、医薬品に留まらず食料品、化粧品や日用雑貨を販売しています。また、本店舗からネットスーパーを展開し、Eコマースへの対応力も有しています。本店舗のネットスーパーは浜松市内の広域を配達エリアとしてカバーしており、食料品、医薬品、日用雑貨等、幅広い商品を取り扱っています。</li> <li>敷地中央に595台収容可能な平面駐車場を配置し、単独型店舗が駐車場を囲んでおり、短時間での購買に適したSC形態を有しています。</li> </ul> <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"> <li>本物件は、イオンモール、ケーズデンキ、DCM カーマ 21 等の大型施設が集積する一大商業エリア内南側の敷地に立地する NSC です。地元住民に広く認知されている生活密着性の高い本物件のテナントと、本エリアの他店舗とは、差別化が図られており、商業集積による相乗効果が大きいと考えられます。</li> <li>交通量の多い生活幹線道路に接道し、車によるアクセシビリティも良好な立地です。</li> </ul> <p>② 商圈特性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、1km 圏 1.2 万人、3km 圏 12.0 万人、5km 圏 29.6 万人で、足元は比較的若いファミリー世帯が多く居住するエリアです。</li> </ul>	

#### 4. 取得先の概要

##### T-15 仲町台東急ストア

名 称	三菱地所レジデンス株式会社
所 在 地	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 小野 真路
事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> <li>不動産の売買、仲介及び鑑定</li> <li>不動産の取得、所有、処分、貸借および管理</li> <li>住宅の設計及び建設</li> <li>住宅用地、別荘地等土地の開発および造成</li> <li>観光施設、飲食店及びホテル等の宿泊施設の所有、貸借および経営</li> <li>土木建築工事の設計、施工、監理および請負</li> </ol>

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。

	7. 農業および林業の経営 8. 労働者派遣事業の経営 9. 不動産特定共同事業法にもとづく事業 10. 特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社）および不動産投資信託に対する出資ならびに出資持分の売買、仲介および管理 11. 太陽光等による発電および売電事業 12. 前各号に附帯する一切の業務
資本金の額	500億円
設立年月日	昭和32年6月1日
純資産	2,835億円
総資産	4,358億円
大株主 (持株比率)	三菱地所株式会社 100%
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3月31日現在

#### T-16 セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台

売主は個人であり、氏名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。

#### T-17 ライフ亀戸店

名 称	合同会社KRF60（注）
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 シヤテルドン・インバスターズ一般社団法人 東京都渋谷区初台二丁目8番7号 職務執行者 成願 隆史
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. 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6月19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

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。

	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が売主の全出資持分を保有しています。また、売主を営業者とする匿名組合出資持分について、ケネディクス株式会社がその全てを保有しています。
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、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す。

※平成28年2月25日現在

(注) ライフ亀戸店の売主である合同会社KRF60は、本日付で総社員の同意により解散するため、取得予定日においては、清算手続中の法人として、本投資法人に対する売買を実施します。以下同じです。

0-10 ミリオンタウン塚口(底地)

名 称	三井住友ファイナンス&リース株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 川村 嘉則
事 業 内 容	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および物件、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および物件と同種の中古物品および中古物件の売買 3. 第1号に掲げた各種物品および物件と同種の物品およ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. 事務機械化およ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. 株式等の取得業務および出資業務 11. 前各号に付帯関連する一切の事業
資 本 金 の 額	150億円
設 立 年 月 日	昭和38年2月4日
純 資 産	718,677百万円(連結。平成27年9月末日現在)
総 資 産	4,643,045百万円(連結。平成27年9月末日現在)
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 58.23% 住友商事株式会社 38.82% (平成27年9月末日現在)
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

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、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。

	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28年3月31日現在

N-4 ホームセンターコーナン砂田橋店

名称	JRP6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JRP6 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6月1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が売主の全出資持分を保有しています。また、売主を営業者とする匿名組合出資持分について、ケネディクス株式会社がその全てを保有しています。
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、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す。

※平成28年2月18日現在

R-7 ソララプラザ

名称	合同会社FOX・インベストメント
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FOX・インベストメント 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. 不動産の取得および保有 2. 不動産の賃貸および管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有および処分 4. その他前各号に掲げる事業に附帯または関連する一切の事業
資本金の額	100万円
設立年月日	平成25年10月16日

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。

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16.77%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、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す。

※平成27年6月17日現在

R-8 ピーワンプラザ天王

名 称	株式会社近藤紡績所
所 在 地	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目18番25号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 近藤 大揮
事 業 内 容	1. 各種の繊維の紡績・織物・撚糸の製造加工並びに販売 2. 鍛工及び諸機械器具部品の製造加工並びに販売 3. 雑穀の買入並びに販売 4. 有価証券の保有 5. 企業の経営管理業務 6. スポーツ施設・文化施設・娯楽施設の管理運営業務 7. 美容健護に関する各種浴場の管理運営業務 8. 飲食店・レストハウス・喫茶店及びホテル・旅館の管理運営業務 9. 食品・酒類・煙草・スポーツレジャー用品・医療品・医薬部外品の販売 10. 駐車場の経営 11. 不動産の売買・交換・貸借及びその仲介・代理・鑑定並びに管理 12. 建築工事の請負及び企画・設計・施工並びに監理 13. 住宅の企画・設計・施工及び売買並びに宅地の造成・売買 14. 区分所有建物の企画・設計・施工及び監理 15. 物品のリース業 16. 衣料用繊維製品の輸出入業 17. 建物の清掃管理の請負 18. 再生可能エネルギー等による発電電力の売電 19. 前各号に付帯関連する一切の業務
資 本 金 の 額	1億円
設 立 年 月 日	大正6年12月24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。

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。

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28年2月25日現在

#### 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28年3月31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)
合同会社KRF60	ライフ亀戸店	1,450
JRP6合同会社	ホームセンターコーナン砂田橋店	7,140
合同会社FOX・インベストメント	ソララプラザ	5,720

##### 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2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	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台 ピーワンプラザ天王	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：

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。

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	仲町台東急ストア ライフ亀戸店 ホームセンターコーナン 砂田橋店 ソララプラザ	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1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	ミリオンタウン塚口(底地)	プロパティ・ マネジメント 業務	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分の3%
1億円以上	個別の協議により定める金額

## 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
ライフ 亀戸店	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(1,500百万円)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KRF60 ② 合同会社KRF60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 前々所有者・信託受益者の吸収合併により取得	① ヤマナカコーポレーション株式会社 ② 本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社の100%子会社の100%子会社 ③ 投資運用目的で取得
	1,450百万円(税抜)	吸収合併による取得のため	前々所有者・信託受益

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。

		め、該当事項はありません。	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28年4月	平成27年10月	平成6年9月
ホームセンターコーナン砂田橋店	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(7,220百万円)以下の金額であり、妥当であると判断しました。	① JRP6合同会社 ② JRP6 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
	7,140百万円(税抜)	7,000百万円(税抜)	—
	平成28年4月	平成28年1月	—
ソラプララザ	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、前所有者が本物件取得に際し第三者に支払った仲介手数料等を加えた取得原価(ファンドの組成、運用及び売却に係る費用を含みます。)の開示を受けた上で売買価格等の諸条件に係る交渉を行った結果であり、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額(5,740百万円)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FOX・インベストメント ② 合同会社FOX・インベストメントは、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
	5,720百万円(税抜)	5,150百万円(税抜)	—
	平成28年4月	平成27年6月	—

なお、仲町台東急ストア、セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台、ミリオンタウン塚口(底地)、ピーワンプラザ天王の取得は、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-15 仲町台東急ストア

名 称	野村不動産株式会社
所 在 地	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 宮嶋 誠一

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席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。

事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産の所有、貸借ならびに管理</li> <li>2. 不動産の売買ならびにその仲介および鑑定</li> <li>3. 宅地、商業用地、工業用地等の開発、造成および販売</li> <li>4. 建築ならびに土木工事の設計、監理および請負</li> <li>5. ホテル、レストラン、スポーツ施設等の所有、貸借および経営</li> <li>6. 不動産特定共同事業法による不動産特定共同事業</li> <li>7. 特定目的会社、特別目的会社（「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」に定める会社）および不動産投資信託に対する出資ならびに出資持分の売買、仲介および管理</li> <li>8. 金融商品取引法による第二種金融商品取引業および投資助言・代理業</li> <li>9. 電気通信事業法による一般第二種電気通信事業</li> <li>10. 抵当証券の売買および売買の仲介</li> <li>11. 家具装飾および室内設備の販売及び請負ならびにインテリアコーディネート業務</li> <li>12. 損害保険代理業ならびに生命保険の募集に関する業務</li> <li>13. 煙草、印紙、切手および飲食物の販売</li> <li>14. 信用保証業務</li> <li>15. 前各号に附帯する一切の業務</li> </ol>
資本金	20億円
設立年月日	昭和32年4月15日
媒介手数料等の内訳及び額	100,800,000円（別途消費税 8,064,000円）
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。
取引関係	媒介業者は、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。

※平成27年3月31日現在

#### T-16 セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台

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、平成28年3月31日現在、本資産運用会社は、媒介業者より、1名の出向者を受け入れています。その他に媒介者と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

#### R-8 ピーワンプラザ天王

名称	三井住友信託銀行株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 常陰 均

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。

事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託業務（信託業務として行う古物営業を含む。）</li> <li>2. 預金または定期積金の受入れ、資金の貸付または手形の割引ならびに為替取引</li> <li>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</li> <li>4. 国債、地方債、政府保証債その他の有価証券に係る引受け、募集または売出しの取扱い、売買その他金融商品取引法により銀行または信託会社が営むことができる業務</li> <li>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ができる業務</li> <li>6. その他前各号の業務に付帯または関連する事項</li> </ol>
資本金	3,420 億円
設立年月日	大正 14 年 7 月 28 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。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と媒介業者との間には、記載すべき取引関係はありません。
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。

※平成28年2月25日現在

名称	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 若林 辰雄
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託業務</li> <li>2. 預金または定期積金の受入れ、資金の貸付または手形の割引および為替取引</li> <li>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</li> <li>4. 国債、地方債、政府保証債その他の有価証券に係る引受け、募集または売出しの取扱い、売買その他の業務</li> <li>5. 前各号の業務のほか、銀行法、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</li> <li>6. その他前各号の業務に付帯または関連する事項</li> </ol>
資本金	3,242 億円
設立年月日	昭和 2 年 3 月 10 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。

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。

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。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と媒介業者との間には、記載すべき取引関係はありません。
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。

※平成28年2月25日現在

## 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-15	仲町台東急ストア	平成28年3月31日	平成28年4月21日
T-16	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台		平成28年4月20日
T-17	ライフ亀戸店		平成28年4月21日
O-10	ミリオンタウン塚口（底地）		
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店		
R-7	ソラプラザ		平成28年4月22日
R-8	ピーワンプラザ天王		

## 9. 今後の見通し

本日付で公表の「平成28年3月期及び平成28年9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29年3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」をご参照下さい。

## 10. 鑑定評価書の概要

### T-15 仲町台東急ストア

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	3,780,000,000 円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 28 年 2 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,780,000,000 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	3,830,000,000 円	中期的に安定的であると認められる標準化し

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。

			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))		—	
ア) 可能総収益		—	
イ) 空室損失等		—	
(2) 運営費用 (注)		—	
維持管理費		—	
水道光熱費		—	
修繕費		0 円	資本的支出に含めて計上。
PM フィー		3,600,000 円	PM 業務予定額に基づき、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	長期的なテナントの入居を想定し、テナント募集費用等は計上しない。
公租公課		—	
損害保険料		—	
その他費用		—	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))		182,751,469 円	
(4) 一時金の運用益		4,390,027 円	運用利回りを 2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出		7,349,760 円	依頼者から入手した全体修繕積立金改定額に基づき査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))		179,791,736 円	
(7) 還元利回り		4.7%	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		3,760,000,000 円	
割引率		4.5%	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		4.9%	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		2,910,000,000 円	
土地比率		53.5%	
建物比率		46.5%	
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、横浜市営地下鉄ブルーライン「仲町台」駅の駅前広場に面した四方路地であることから、交通利便性及び視認性に優れている。対象不動産は、横浜市都筑区の茅ヶ崎地区を中心とする港北ニュータウンの一角にあり、周辺には共同住宅や戸建住宅が広範囲にわたって形成されている。店舗利用者専用駐車場及び駐輪場を備えていることから、各種のアクセス方法に対応可能である。したがって、対象不動産は、「仲町台」駅の利用者及び近隣		

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。

	の居住者をターゲットとする生活密着型店舗の需要を見込むことができるものと思料される。 以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。
--	---

(注) 上記直接還元法による価格の(1)及び(2)において、借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、借借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人が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。

T-16 セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,880,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成28年2月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,880,000,000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	1,890,000,000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))	118,627,824円	
ア) 可能総収益	119,297,424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	669,600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	20,988,800円	
維持管理費	2,388,000円	実績額等を参考に査定。
水道光熱費	800,000円	実績額等を参考に査定。
修繕費	1,103,760円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費を参考に査定。
PMフィー	4,200,000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	180,420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	11,948,700円	平成27年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	367,920円	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))	97,639,024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。

	(4) 一時金の運用益	1,781,400 円	運用利回りを 2.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	2,779,400 円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費を参考に CM フィーを加算して査定。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	96,641,024 円	
	(7) 還元利回り	5.1%	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	1,880,000,000 円	
	割引率	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ことにより査定。
	最終還元利回り	5.3%	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	2,450,000,000 円	
	土地比率	68.5%	
	建物比率	31.5%	
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 横浜線及び東急田園都市線「長津田」駅から徒歩約 15 分に存している。対象不動産の前面道路は幅員約 18m の「長津田」駅へと続く幹線道路であり、国道 246 号線とも接続していることから、車両でのアクセスは良好である。対象不動産の周辺は、長津田特定土地区画整理事業によるニュータウンエリアであり、背後地には住宅地が広がっている。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フィットネス及び店舗の需要を見込むことができる。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>		

T-17 ライフ亀戸店

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,500,000,000 円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 28 年 2 月 1 日	
	項目	内容 概要等
収益価格	1,500,000,000 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	1,510,000,000 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))	—
	ア) 可能総収益	—
	イ) 空室損失等	—
	(2) 運営費用 (注)	—
	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

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。

			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	—	
	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	長期的なテナントの入居を想定し、テナント募集費用等は計上しない。
	公租公課	—	
	損害保険料	—	
	その他費用	0 円	特になし。
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	65,262,694 円	
	(4) 一時金の運用益	1,000,000 円	運用利回りを 2.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	1,364,656 円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費を参考に CM フィーを加算して査定。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	64,898,038 円	
	(7) 還元利回り	4.3%	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	1,490,000,000 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	4.5%	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	1,910,000,000 円	
	土地比率	89.8%	
	建物比率	10.2%	
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 総武線「亀戸」駅及び都営地下鉄新宿線「東大島」駅の徒歩圏内に存し、京葉道路に面していることから、車両でのアクセスも容易であり、その交通便利性は概ね良好である。対象不動産は店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域に存しており、対象不動産が面する京葉道路は、東京都心部と千葉県を結ぶ幹線道路であり、車両の通行量が多い。また、対象不動産の周辺ではマンション建設も多く、周辺人口は増加傾向で推移しており、平日・休日を問わず、一定の集客を見込める立地にある。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</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

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。

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。

0-10 ミリオンタウン塚口(底地)

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	3,730,000,000円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成28年2月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,730,000,000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)ーイ))	—	
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	3,730,000,000円	
割引率	初年度～20年度 4.4% 21年度～40.1年度 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	—	—

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。

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、JR 福知山線「塚口」駅前で開発が進む森永製菓塚口工場跡地の南東端に位置し、共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ住商混在地域に存する。「塚口」駅前エリアでは関西最大級の駅前再開発「ZUTTOCITY」が進行中で、分譲マンションを中心として1,200戸超の住宅供給が予定されており、対象不動産の北側背後人口の大幅な増加が期待され、その競争力の程度は高いものと考えられる。</p> <p>なお、DCF法の適用に際しては、平成27年度まで大工業地として課せられていた公租公課（固定資産税・都市計画税）が、平成28年度・平成29年度に増額される可能性がある点に留意した。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>

N-4 ホームセンターコーナン砂田橋店

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	7,220,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成27年11月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	7,220,000,000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	7,370,000,000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 (注)	—	
(ア) 可能総収益	—	
(イ) 空室損失等	—	
(2) 運営費用 (注)	—	
維持管理費	0円	現行賃貸借契約内容に基づき、テナント負担として非計上。
水道光熱費	0円	現行賃貸借契約内容に基づき、テナント負担として非計上。
修繕費	0円	現行賃貸借契約内容に基づき、テナント負担として非計上。
PMフィー	3,600,000円	PM業務予定報酬額に基づき、類似不動産のPM報酬額による検証の上査定。
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、テナント募集費用等は非計上。
公租公課	—	
損害保険料	—	

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。

	その他費用	—	
(3)	運営純収益 (NOI = (1) - (2))	368,662,528 円	
(4)	一時金の運用益	6,522,159 円	運用利回りを 2.0%として運用益を査定。
(5)	資本的支出	14,143,838 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))	361,040,849 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		7,150,000,000 円	
	割引率	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		7,660,000,000 円	
	土地比率	61.1%	
	建物比率	38.9%	
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、名古屋市営地下鉄名城線「茶屋ヶ坂」駅から徒歩約 4 分に位置し、名古屋市道名古屋環状線や出来町通といった幹線道路への接続が良好な整備された市道に面していることから、車両でのアクセスも容易であり、鉄道利用・自動車利用ともにその交通利便性は概ね良好である。対象不動産は平成 18 年竣工であり、周辺競合施設と比較しても大型の規模を有し、約 750 台の十分な駐車場台数を確保している。周辺には大規模公営住宅や高層マンション等が多くみられ、人口は着実に増加傾向を示していることから、足元人口に恵まれた立地環境である。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居住者の両方をターゲットとする生活密着型商業施設として一定の競争力を有しているものと思料される。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</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-7 ソララプラザ

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	5,740,000,000 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 28 年 2 月 1 日

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。

項目	内容	概要等
収益価格	5,740,000,000 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	5,780,000,000 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))	—	
ア) 可能総収益	—	
イ) 空室損失等	—	
(2) 運営費用 (注)	—	
維持管理費	—	
水道光熱費	0 円	賃借人負担であるため計上しない。
修繕費	—	
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	テナント募集費用の計上は不要と判断した。
公租公課	—	
損害保険料	—	
その他費用	0 円	その他費用として計上する特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	284,760,000 円	
(4) 一時金の運用益	5,768,000 円	運用利回りを 2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	1,470,000 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))	289,058,000 円	
(7) 還元利回り	5.0%	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	5,700,000,000 円	
割引率	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別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	5.2%	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	3,920,000,000 円	
土地比率	55.0%	
建物比率	45.0%	

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。

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	対象不動産の存する花京院地区は、JR「仙台」駅へのアクセスに優れ、顧客を吸引するには恵まれた立地条件を有している。建物の品等、設備水準などは概ね標準的である。区分所有建物及びその敷地であるため、権利行使（修繕・維持管理等）に一定の制約を受けるため、流動性の観点から市場性がやや劣るものの、一棟貸して賃料も安定的と考えられるため、投資不動産として十分な市場競争力を有する。 以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

(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-8 ピーワンプラザ天王

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	4,230,000,000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28年2月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,230,000,000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	4,230,000,000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))	270,501,000円	
ア) 可能総収益	273,232,000円	現行契約に基づく賃料を計上。
イ) 空室損失等	2,731,000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	43,127,000円	
維持管理費	0円	賃借人負担であるため計上しない。
水道光熱費	0円	共用部水道光熱費については、過年度における収入と費用の実績値が概ね同額であることから計上しない。
修繕費	3,993,000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	5,100,000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	620,000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	31,800,000円	平成27年度課税標準額に基づき査定。
損害保険料	1,614,000円	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似不動産の保険料率等に基づき査定。

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。

	その他費用	0 円	その他費用として計上する特段の費用はない。
(3)	運営純収益 (NOI = (1) - (2))	227,374,000 円	
(4)	一時金の運用益	5,868,000 円	運用利回りを 2.0%として運用益を査定。
(5)	資本的支出	9,317,000 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))	223,925,000 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		4,220,000,000 円	
	割引率	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ことにより査定。
	最終還元利回り	5.4%	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		4,350,000,000 円	
	土地比率	80.0%	
	建物比率	20.0%	
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、浜松市中心部、主要幹線道路、東名高速道路「浜松」IC のいずれにも近く交通利便性に恵まれた立地条件を有する。北側にはイオンモール浜松市野 SC があり、対象不動産周辺のエリアとしての集客力を高めている。建物はテナント毎に複数に分かれているが、十分な平面駐車場が確保されていることから車利用客を取り込みやすい設計である。また、賃貸借契約も期間中の解約が禁止であり、違約金条項もあるなど契約の安定性が担保されており、投資対象物件として十分な市場競争力がある。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>		

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	長期修繕費用	
				12年合計 (千円)(注1)	うち初年度 (千円)(注1)
T-15	仲町台東急ストア	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年 3月	28,394	0
T-16	セントラルウェルネス クラブ 長津田みなみ台	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年 2月	16,888	0
T-17	ライフ亀戸店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年 2月	21,442	0
O-10	ミリオンタウン塚口 (底地)	(注2)	—	—	—
N-4	ホームセンター コーナン砂田橋店	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 12月	336,943	0
R-7	ソラプラザ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年 2月	25,430	0
R-8	ピーワンプラザ天王	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年 2月	159,757	28,423
合計				588,854	28,423

(注1) 「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。

(注2) 底地物件のため、建物状況調査報告書は取得していませんが、株式会社フィールド・パートナーズより土地利用履歴調査報告書を取得しています。

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。

参考資料 2 外観写真及び地図

T-15 仲町台東急ストア



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-16 セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台



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。

T-17 ライフ亀戸店



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。

0-10 ミリオンタウン塚口(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。

N-4 ホームセンターコーナン砂田橋店



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。

R-7 ソララプラザ



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-8 ピーワンプラザ天王



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	15,100	5.2	99.4	9.4
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	8,360	6.2	98.0	5.1
T-3	都市 駅前型	パサージュ西新井	東京都足立区	平成 27 年 2 月 10 日	5,850	6,200	5.0	98.3	3.7
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	5,450	4.1	98.7	3.4
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	4,430	5.4	100.0	2.8
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	4,220	5.4	100.0	2.5
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	3,690	5.1	100.0	2.3
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	2,640	4.9	100.0	1.6
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	3.0
T-10	SS	ケーブデンキ 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	2.0
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	1.9
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	1.1
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	0.9
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	0.5
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	8,820	5.8	99.5	5.3
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	2,870	4.8	100.0	1.7

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)
0-3	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	7.1	100.0	1.3
0-4	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	11,600	5.3	99.5	6.9
0-5	都市 駅前型	カリノ江坂	大阪府吹田市	平成27年 10月2日	6,555	6,580	5.3	99.1	4.1
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	4.1
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	0.8
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	0.3
0-9	SM	ライフ 西天下茶屋店	大阪府大阪市西成区	平成28年 1月21日	1,505	1,620	5.2	100.0	0.9
N-1	SS	カーマ ホームセンター 中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市市中川区	平成27年 2月10日	2,311	2,500	5.2	100.0	1.5
N-2	NSC	バロー一宮西店	愛知県一宮市	平成27年 2月10日	2,174	2,200	6.0	100.0	1.4
N-3	SS	ケーズデンキ 中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市市中川区	平成27年 2月10日	889	945	5.2	100.0	0.6
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	0.9
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	平成27年 2月10日 (注7)	10,046	10,300	5.9	100.0 (注8)	6.3
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	0.9
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	6.5	100.0	0.6
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	99.1 (注8)	2.6
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	2.0
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	0.5
取得予定資産									
T-15	NSC	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区	平成28年 4月21日	3,360	3,780	5.4	100.0	2.1

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。

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)
T-16	SS	セントラル ウェルネスクラブ 長津田みなみ台	神奈川県横浜市緑区	平成28年 4月20日	1,724	1,880	5.7	100.0	1.1
T-17	SM	ライフ亀戸店	東京都江東区	平成28年 4月21日	1,450	1,500	4.5	100.0	0.9
O-10	NSC	ミリオンタウン 塚口(底地)	兵庫県尼崎市	平成28年 4月21日	3,723	3,730	4.6	100.0	2.3
N-4	SS	ホームセンター コーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中区	平成28年 4月21日	7,140	7,220	5.2	100.0	4.5
R-7	都市 駅前型	ソララプラザ	宮城県仙台市青葉区	平成28年 4月21日	5,720	5,740	5.0	100.0	3.6
R-8	NSC	ピーワンプラザ 天王	静岡県浜松市東区	平成28年 4月22日	4,010	4,230	5.7	100.0	2.5
合計/平均					158,766	165,433	5.4	99.7	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。)を記載しています。なお、ロゼオ水戸については、増築部分であるリサイクルショップ棟(増築)の建物の建築(増築)に係る工事請負契約及び建築設計・監理等業務委託契約に記載されている代金額(371百万円)(経費及び税金等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を含みます。
- (注3) 取得済資産のうち、前回公募増資取得資産以外の各資産に係る不動産鑑定評価書の価格時点は平成27年9月末日、各前回公募増資取得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、前回公募増資後取得資産の価格時点は同年9月1日、取得予定資産の価格時点は平成28年2月1日(ただし、ホームセンターコーナン砂田橋店については平成27年11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。  

$$\text{鑑定 NOI 利回り} = \frac{\text{鑑定 NOI}}{\text{取得(予定)価格}}$$
 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。)
- (注5) 「稼働率」は、平成27年12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) 平成27年11月26日にリサイクルショップ棟を追加取得しています。
- (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)をご覧ください。また、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。