

平成 27 年 2 月 10 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完了に関するお知らせ

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。)は、資産運用を開始するにあたり、規約に定める方針に従い、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)(平成27年1月)に取得予定である旨を記載した18物件(以下「取得資産」といいます。)の取得を完了いたしましたのでお知らせいたします。なお、かかる取得資産のうち、MONA新浦安、パサージオ西新井、代官山アドレス・ディセ、ブルメール舞多間及びロゼオ水戸の5物件の取得先(以下「取得先」又は「売主」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)上の利害関係人等又は本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に規定される利害関係人等に該当することから、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、平成27年1月6日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の執行役員の同意を取得しています。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称	所在	特定資産の種類	取得価格 (百万円)
T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	不動産信託受益権	14,848
T-2	MONA 新浦安	千葉県浦安市	不動産信託受益権	8,063
T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	不動産信託受益権	5,850
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	不動産信託受益権	5,390
T-5	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	不動産信託受益権	4,379
T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	不動産信託受益権	4,000
T-7	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	不動産信託受益権	3,600
T-8	スポーツクラブルネサンス 富士見台	東京都練馬区	不動産信託受益権	2,586
0-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市垂水区	不動産信託受益権	8,389
0-2	ライフ高殿店(仮称) (底地)	大阪府大阪市旭区	不動産信託受益権	2,685

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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	物件名称	所在	特定資産の種類	取得価格 (百万円)
0-3	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	不動産信託受益権	2,140
N-1	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	不動産信託受益権	2,311
N-2	パロー一宮西店	愛知県一宮市	不動産信託受益権	2,174
N-3	ケーズデンキ中川富田店(底地)	愛知県名古屋市中川区	不動産信託受益権	889
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市南区	不動産信託受益権	1,497
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	不動産信託受益権	9,675
R-2	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	不動産信託受益権	1,469
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市	不動産信託受益権	898
合計	-	-	-	80,843

- (1) 売買契約締結日 : 平成 27 年 1 月 6 日
 (2) 取得日 : 平成 27 年 2 月 10 日 (引渡決済日)
 (3) 取得先 : 後述「3. 取得先の概要」をご参照下さい。
 (4) 取得資金 : 平成 27 年 1 月 6 日及び平成 27 年 2 月 2 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 (注)
 (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払
 (注) 当該借入金については、本日付「資金の借入れ及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご参照下さい。

2. 取得資産の内容

取得資産の概要

取得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。

- ・「特定資産の種類」は、本投資法人が取得した権利の種類を記載しています。
- ・「信託受託者」は、各取得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する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する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(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「土地」の「指定建ぺい率」は、建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。)第53条第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

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
 また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

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せん。

- ・「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。なお、本投資法人は第三者専門機関である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタントに構造計算書の妥当性についての調査を委託しており、取得資産のうち平成19年6月20日の改正建築基準法の施行以前に建築確認済証の交付を受けた建築物について、設計者の故意により構造計算書の改ざんは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨の調査結果を取得しています。
- ・「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、平成27年1月6日現在を基準として、締結されている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26年9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。
- ・「取得価格」は、取得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。
- ・「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。被担保債権の「金額」は、平成26年9月末日現在の登記情報記載の債権額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「テナントの総数」は、平成26年9月末日現在の各取得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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。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26年9月末日現在における、各取得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。）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26年9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又は月額賃料を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26年9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26年9月末日現在における、各取得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、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- ・「総賃貸面積」は、平成26年9月末日現在における、各取得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26年9月末日現在における各取得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26年9月末日現在の各取得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、当初ポートフォリオ全体の平均稼働率を記載しており、すべての取得資産に係る総賃貸可能面積に対してすべての取得資産に係る総賃貸面積が占める割合を記載しています。
- ・「特記事項」は、平成27年1月6日現在における各取得資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各取得資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

T-1 フルルガーデン八千代

物 件 名 称	フルルガーデン八千代
取 得 年 月 日	平成27年2月10日
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26年9月26日から平成47年7月末日まで
前 所 有 者（前 受 益 者）	合同会社ジェイ・エフ・ダブリュー
所 在 地	千葉県八千代市村上南一丁目3番1号 千葉県八千代市村上南一丁目4番1号

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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	22,207.34 m ² 23,292.14 m ²
	用途地域	近隣商業地域
	指定建ぺい率	80%
	指定容積率	300%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	50,960.84 m ² 65,698.32 m ²
	竣工日	平成 14 年 9 月 26 日 平成 14 年 10 月 3 日
	用途	店舗・駐車場 店舗・駐車場
	構造・階数	鉄骨造陸屋根5階建 鉄骨造陸屋根5階建
設計会社	株式会社アール・アイ・エー東京支社 株式会社アール・アイ・エー東京支社	
施工会社	株式会社竹中工務店東関東支店 株式会社竹中工務店東関東支店	
建築確認機関	一般財団法人日本建築センター	
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	
サブPM会社	株式会社モール・エスシー開発	
地震PML値	フルルガーデン八千代店（60街区） 11.71% イトーヨーカドー八千代店 8.49% フルルガーデン八千代 全体 10.41%	
取得価格	14,848 百万円	
鑑定評価額（価格時点）	15,000 百万円（平成 26 年 10 月 1 日）	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
担保設定の有無	有担保 担保種類：抵当権 担保権者：株式会社イトーヨーカ堂 被担保債権：保証金・敷金返還債権（金額：3,690 百万円）	
テナントの内容	（平成 26 年 9 月末日現在）	
テナントの総数	53	
年間賃料の総額	1,130,155 千円	
敷金・保証金	4,568 百万円	
総賃貸面積	77,057.56 m ²	
総賃貸可能面積	77,057.56 m ²	
稼働率	100.0%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

特記事項	本物件は、イトーヨーカドー棟及び専門店棟の2棟の建物及びその敷地である2つの土地から構成されますが、それらの土地の間に所在する八千代市の所有地について、信託受託者は、八千代市との協定書及び八千代市から取得した占有許可に基づき、歩行者用通路等として使用しています。
その他	はイトーヨーカドー棟に関する事項を、は専門店棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

T-2 MONA 新浦安

物件名称	MONA 新浦安	
取得年月日	平成27年2月10日	
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3月27日から平成47年7月末日まで	
前所有者(前受益者)	JRP1 特定目的会社	
所在地	千葉県浦安市入船一丁目5番1号	
土地	所有形態	所有権の共有持分(敷地権割合 34.3%)
	敷地面積	15,875.86 m ² (注1)
	用途地域	商業地域
	指定建ぺい率	80%
建物	指定容積率	400%
	所有形態	区分所有権、共有持分
	延床面積	76,767.24 m ² (注2)
	竣工日	平成2年10月17日
構造・階数	用途	店舗(専有部分) 駐車場(規約共用部分)
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付20階建(注3)
設計会社	株式会社長谷川工務店エンジニアリング事業部	
施工会社	株式会社長谷川工務店	
建築確認機関	千葉県	
マスターリース会社	株式会社エイムクリエイツ	
マスターリース種別	パス・スルー型	
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社	
サブPM会社	株式会社エイムクリエイツ	
地震PML値	商業棟	9.81%
	駐車場棟	9.10%
取得価格	8,063 百万円	
鑑定評価額(価格時点)	8,340 百万円(平成26年10月1日)	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

担保設定の有無	なし
テナントの内容	(平成26年9月末日現在)
テナントの総数	1(75)
年間賃料の総額	623,447千円
敷金・保証金	652百万円
総賃貸面積	9,568.31 m ²
総賃貸可能面積	9,568.31 m ²
稼働率	100.0%
特記事項	本物件建物は区分所有建物であり、取得資産である商業棟（専有部分）及び駐車場棟（規約共用部分。共有持分の割合 6,020,608 分の 2,067,684）と、業務棟（専有部分）の3棟から構成されています。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に、優先して他の区分所有者に対して譲渡を申し出ること等が定められています。なお、本物件の管理規約において、三井不動産ファシリティーズ株式会社が管理者とされています。
その他	（注1）本物件建物は区分所有建物であり、取得資産である商業棟（専有部分）の敷地権の割合は6,020,608分の2,067,684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（業務棟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、取得資産である商業棟（専有部分）の延床面積は合計19,173.7 m ² であり、駐車場棟（規約共用部分）の面積は合計18,364.32 m ² 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、取得資産である商業棟（専有部分）の構造・階層は鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建であり、駐車場棟（規約共用部分）の構造・階層は鉄骨造陸屋根6階建です。）

T-3 パサージオ西新井

物件名称	パサージオ西新井	
取得年月日	平成27年2月10日	
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5月21日から平成47年7月末日まで	
前所有者（前受益者）	合同会社パサージオ	
所在地	東京都足立区西新井栄町一丁目17番1号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	5,079.68 m ²
	用途地域	商業地域

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

	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	21,996.90 m ²
	竣工日	平成 22 年 3 月 29 日
	用途	店舗・駐車場
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付4階建
設計会社	株式会社山下設計	
施工会社	西松建設株式会社	
建築確認機関	東京都	
マスターリース会社	株式会社エイムクリエイツ	
マスターリース種別	パス・スルー型	
PM 会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社	
サブ PM 会社	株式会社エイムクリエイツ	
地震 P M L 値	5.11%	
取得価格	5,850 百万円	
鑑定評価額(価格時点)	6,020 百万円(平成 26 年 10 月 1 日)	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(平成 26 年 9 月末日現在)	
	テナントの総数	1(41)
	年間賃料の総額	395,749 千円
	敷金・保証金	228 百万円
	総賃貸面積	10,451.52 m ²
	総賃貸可能面積	10,546.25 m ²
	稼働率	99.1%
特記事項	該当事項はありません。	
その他	該当事項はありません。	

T-4 代官山アドレス・ディセ

物件名称	代官山アドレス・ディセ
取得年月日	平成 27 年 2 月 10 日
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 26 年 3 月 25 日から平成 47 年 7 月末日まで
前所有者(前受益者)	JRP2 特定目的会社
所在地	東京都渋谷区代官山町 17 番 6 号
土所有形態	所有権の共有持分(敷地権割合 4.4%)

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

地	敷地面積	17,262.00 m ² (注1)
	用途地域	第2種住居地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	400% (八幡通りから30mまで) 300% (八幡通りから30m超)
建物	所有形態	区分所有権
	延床面積	92,064.43 m ² (注2)
	竣工日	平成12年8月1日
	用途	店舗(専有部分)
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造銅板葺・陸屋根・アルミニウム板葺地下4階付36階建(注3)
設計会社	株式会社日本設計	
施工会社	鹿島建設株式会社	
建築確認機関	東京都	
マスターリース会社	株式会社エイムクリエイツ	
マスターリース種別	パス・スルー型	
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社	
サブPM会社	株式会社エイムクリエイツ	
地震PML値	8.41%	
取得価格	5,390百万円	
鑑定評価額(価格時点)	5,400百万円(平成26年10月1日)	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(平成26年9月末日現在)	
	テナントの総数	1(27)
	年間賃料の総額	345,954千円
	敷金・保証金	322百万円
	総賃貸面積	4,813.92 m ²
	総賃貸可能面積	5,056.39 m ²
	稼働率	95.2%
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、平成27年1月6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。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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、取得資産である店舗(専有部分)の敷地権の割合は100,000,000分の4,384,472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、取得資産である店舗(専有部分)の延床面積は合計7,261.27㎡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、取得資産である店舗(専有部分)構造・階層は、建物名称6-101は鉄骨鉄筋コンクリート造5階建であり、建物名称5-301は鉄骨鉄筋コンクリート造1階建であり、建物名称5-303は鉄骨鉄筋コンクリート造1階建です。)</p>
-------	--

T-5 ウニクス伊奈

物 件 名 称	ウニクス伊奈	
取 得 年 月 日	平成27年2月10日	
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18年9月26日から平成47年7月末日まで	
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	埼玉県北足立郡伊奈町学園二丁目188番地1	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	32,553.16㎡
	用 途 地 域	第2種住居地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	150%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	14,160.04㎡
	竣 工 日	平成18年3月24日
	用 途	店舗
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建
設 計 会 社	大成建設株式会社一級建築士事務所	
施 工 会 社	大成建設株式会社	
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	
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	
サ ブ P M 会 社	株式会社シーアールイー	
地 震 P M L 値	5.72%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

取得価格	4,379百万円
鑑定評価額(価格時点)	4,410百万円(平成26年10月1日)
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
担保設定の有無	なし
テナントの内容	(平成26年9月末日現在)
テナントの総数	1
年間賃料の総額	263,472千円
敷金・保証金	137百万円
総賃貸面積	13,044.37 m ²
総賃貸可能面積	13,044.37 m ²
稼働率	100.0%
特記事項	本物件土地の一部について、送電線路の設置等の目的で東京電力株式会社が所有する土地のために地役権が設定されています。
その他	該当事項はありません。

T-6 ヨークタウン北金目

物件名称	ヨークタウン北金目	
取得年月日	平成27年2月10日	
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2月10日から平成47年7月末日まで	
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	神奈川県平塚市北金目一丁目6番1号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	9,996.36 m ²
	用途地域	準住居地域
	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	8,528.68 m ²
	竣工日	平成21年11月10日
設計会社	用途	店舗、診療所
	構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建
設計会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社	
施工会社	株式会社浅沼組	
建築確認機関	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	
マスターリース会社	株式会社ヨークマート	
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	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

サブ P M 会社	株式会社ジオ・アカマツ
地震 P M L 値	11.71%
取得 価 格	4,000 百万円
鑑定 評 価 額 (価格時点)	4,120 百万円 (平成 26 年 10 月 1 日)
鑑定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社
担 保 設 定 の 有 無	なし
テ ナ ント の 内 容	(平成 26 年 9 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	非開示 (注)
総 賃 貸 可 能 面 積	非開示 (注)
稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	本物件土地は、平塚都市計画事業真田・北金目特定土地地区画整理事業の施行区域内に所在する仮換地で、信託受託者が取得した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。
そ の 他	(注) 賃借人より同意が得られていないことから非開示としています。

T-7 ウニクス吉川

物 件 名 称	ウニクス吉川	
取 得 年 月 日	平成 27 年 2 月 10 日	
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 2 月 10 日から平成 47 年 7 月末日まで	
前 所 有 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	埼玉県吉川市栄町 797 番地 1	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	22,239.94 m ²
	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	11,450.70 m ²
	竣 工 日	平成 23 年 7 月 30 日
	用 途	店舗

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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	鉄骨造陸屋根平家建
設計会社	株式会社大林組
施工会社	株式会社大林組
建築確認機関	一般財団法人さいたま住宅検査センター
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
マスターリース種別	パス・スルー型
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
サブPM会社	株式会社ピーアンドディコンサルティング
地震PML値	4.39%
取得価格	3,600百万円
鑑定評価額(価格時点)	3,630百万円(平成26年10月1日)
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
担保設定の有無	なし
テナントの内容	(平成26年9月末日現在)
テナントの総数	11
年間賃料の総額	259,285千円
敷金・保証金	201百万円
総賃貸面積	10,620.04 m ²
総賃貸可能面積	10,620.04 m ²
稼働率	100.0%
特記事項	該当事項はありません。
その他	該当事項はありません。

T-8 スポーツクラブネサンス富士見台

物件名称	スポーツクラブネサンス富士見台	
取得年月日	平成27年2月10日	
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2月15日から平成47年7月末日まで	
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	東京都練馬区貫井三丁目12番33号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	1,729.24 m ²
	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	所有権
	延床面積	3,109.74 m ²

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

竣工日	平成 19 年 11 月 29 日
用途	練習場
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき地下1階付2階建
設計会社	株式会社アクスエンジニアリング
施工会社	株式会社イチケン
建築確認機関	練馬区
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
サブPM会社	株式会社ピーアンドディコンサルティング
地震PML値	9.11%
取得価格	2,586 百万円
鑑定評価額（価格時）	2,600 百万円（平成 26 年 10 月 1 日）
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
担保設定の有無	なし
テナントの内容	（平成 26 年 9 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	3,120.87 m ²
総賃貸可能面積	3,120.87 m ²
稼働率	100.0%
特記事項	該当事項はありません。
その他	（注）賃借人より同意が得られていないことから非開示としています。

0-1 ブルメール舞多聞

物件名称	ブルメール舞多聞	
取得年月日	平成 27 年 2 月 10 日	
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 26 年 8 月 29 日から平成 47 年 7 月末日まで	
前所有者（前受益者）	JRP3 合同会社	
所在地	兵庫県神戸市垂水区舞多聞東二丁目 1 番 45 号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	54,838.70 m ²
	用途地域	近隣商業地域
	指定建ぺい率	80%
	指定容積率	200%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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	36,349.60 m ²
	竣工日	平成 18 年 6 月 27 日
	用途	店舗
	構造・階数	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき4階建
設計会社	株式会社浅沼組	
施工会社	大和システム株式会社神戸支店	
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	-	
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	
サブPM会社	株式会社丹青モールマネジメント	
地震PML値	5.22%	
取得価格	8,389 百万円	
鑑定評価額(価格時点)	8,520 百万円(平成 26 年 10 月 1 日)	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(平成 26 年 9 月末日現在)	
	テナントの総数	46
	年間賃料の総額	675,269 千円
	敷金・保証金	406 百万円
	総賃貸面積	29,210.10 m ²
	総賃貸可能面積	30,037.11 m ²
	稼働率	97.2%
特記事項	該当事項はありません。	
その他	該当事項はありません。	

0-2 ライフ高殿店(仮称)(底地)

物件名称	ライフ高殿店(仮称)(底地)	
取得年月日	平成 27 年 2 月 10 日	
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 2 月 10 日から平成 47 年 7 月末日	
前所有者(前受益者)	株式会社J	
所在地	大阪府大阪市旭区高殿五丁目 6 番 3	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	4,437.07 m ²
	用途地域	準工業地域

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	300% (西側市道から 25m まで) 200% (西側市道から 25m 超)
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	
サブ P M 会社	日本商業開発株式会社	
地震 P M L 値	-	
取得価格	2,685 百万円	
鑑定評価額(価格時点)	2,700 百万円 (平成 26 年 10 月 1 日)	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(平成 26 年 9 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	4,437.07 m ²
	総賃貸可能面積	4,437.07 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	該当事項はありません。	
その他	事業用定期借地権を権限とした土地賃貸借契約に基づき、平成 27 年 1 月 6 日現在、土地賃借人は食品スーパーを用途とした建物を建設中です。 (注)賃借人より同意が得られていないことから非開示としています。	

0-3 ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店

物件名称	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店
取得年月日	平成 27 年 2 月 10 日
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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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 期 間	平成 18 年 5 月 18 日から平成 47 年 7 月末日	
前所有者（前受益者）	合同会社ジェイ・エフ・ブイ	
所 在 地	滋賀県近江八幡市鷹飼町字一本木 223 番地 3 滋賀県近江八幡市鷹飼町字三反田 233 番地 1	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	29,410.00 m ²
	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 所有権
	延 床 面 積	7,346.00 m ² 4,937.85 m ²
	竣 工 日	平成 17 年 9 月 15 日 平成 17 年 8 月 12 日
	用 途	店舗 店舗
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根2階建 鉄骨造陸屋根平家建
設 計 会 社	木内建設株式会社一級建築士名古屋事務所 大建都市開発株式会社	
施 工 会 社	木内建設株式会社 アイサワ工業株式会社(注 1)	
建 築 確 認 機 関	株式会社確認検査機構アネックス	
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	
サ ブ P M 会 社	株式会社ジオ・アカマツ	
地 震 P M L 値	3.34% 11.52% ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店 全体 6.97%	
取 得 価 格	2,140 百万円	
鑑 定 評 価 額（価格時点）	2,390 百万円（平成 26 年 10 月 1 日）	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
担 保 設 定 の 有 無	有担保 担保種類：抵当権 担保権者：株式会社ユースストア 被担保債権：敷金・建設協力金返還債権（金額：670 百万円）	
テ ナ ント の 内 容	（平成 26 年 9 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	14,313.00 m ²	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

総賃貸可能面積	14,313.00 m ²
稼働率	100.0%
特記事項	該当事項はありません。
その他	はピアゴ棟に関する事項を、はカーマホームセンター棟に関する事項をそれぞれ記載しています。 (注1) 建築確認申請手続上の施工者は大和システム株式会社ですが、実際の施工者を記載しています。 (注2) 主な賃借人より同意が得られていないことから非開示としています。

N-1 カーマホームセンター中川富田店（底地）

物件名称	カーマホームセンター中川富田店（底地）	
取得年月日	平成27年2月10日	
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2月10日から平成47年7月末日まで	
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	愛知県名古屋市中川区富田町大字榎津字布部田 462 番	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	17,431.00 m ²
	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	-
	延床面積	-
	竣工日	-
設計会社	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	
サブPM会社	-	
地震PML値	-	
取得価格	2,311 百万円	
鑑定評価額（価格時点）	2,380 百万円（平成26年10月1日）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

担保設定の有無	なし
テナントの内容	(平成26年9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	非開示(注)
総賃貸可能面積	非開示(注)
稼働率	100.0%
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、平成27年1月6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	事業用定期借地権を権限とした土地賃貸借契約に基づき、土地賃借人はホームセンターを用途とした建物を所有しています。 (注)賃借人より同意が得られていないことから非開示としています。

N-2 バロー一宮西店

物件名称	バロー一宮西店	
取得年月日	平成27年2月10日	
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8月31日から平成47年7月末日まで	
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	愛知県一宮市八幡五丁目1番16号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	16,736.18 m ²
	用途地域	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	9,447.48 m ²
	竣工日	平成14年7月1日
設計会社	用途	店舗・スポーツセンター
	構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建
設計会社	有限会社中部設計	
施工会社	株式会社土屋組岐阜支店	
建築確認機関	一宮市	
マスターリース会社	株式会社バロー	
マスターリース種別	サブ・リース型	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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 M 会 社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
サ ブ P M 会 社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
地 震 P M L 値	14.84
取 得 価 格	2,174 百万円
鑑 定 評 価 額(価格時点)	2,190 百万円 (平成 26 年 10 月 1 日)
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所
担 保 設 定 の 有 無	なし
テ ナ ント の 内 容	(平成 26 年 9 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	9,447.48 m ²
総 賃 貸 可 能 面 積	9,447.48 m ²
稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	該当事項はありません。
そ の 他	(注)賃借人より同意が得られていないことから非開示としています。

N-3 ケーズデンキ中川富田店(底地)

物 件 名 称	ケーズデンキ中川富田店(底地)	
取 得 年 月 日	平成 27 年 2 月 10 日	
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 2 月 10 日から平成 47 年 7 月末日まで	
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	愛知県名古屋市中川区富田町大字榎津字布部田 436 番 8	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	5,560.23 m ²
	用 途 地 域	第 2 種住居地域(南側県道から 30m まで) 第 1 種住居地域(南側県道から 30m 超)
	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	-	

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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	-
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
サブ P M 会社	-
地震 P M L 値	-
取得価格	889 百万円
鑑定評価額(価格時点)	903 百万円(平成 26 年 10 月 1 日)
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
担保設定の有無	なし
テナントの内容	(平成 26 年 9 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	非開示(注)
総賃貸可能面積	非開示(注)
稼働率	100.0%
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、平成 27 年 1 月 6 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) 賃借人より同意が得られていないことから非開示としています。

F-1 サニー野間店

物件名称	サニー野間店	
取得年月日	平成 27 年 2 月 10 日	
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 4 月 6 日から平成 47 年 7 月末日まで	
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	福岡県福岡市南区野間三丁目 10 番 30 号	
土地	所有形態	所有権、一部土地賃借権(注 1)
	敷地面積	5,973.03 m ²
	用途地域	近隣商業地域(大池通りとの道路境界線から 30m まで) 第 2 種住居地域(大池通りとの道路境界線から 30m 超)
	指定建ぺい率	80%(大池通りとの道路境界線から 30m まで) 60%(大池通りとの道路境界線から 30m 超)
地	指定容積率	300%(大池通りとの道路境界線から 30m まで) 200%(大池通りとの道路境界線から 30m 超)
	建所有形態	所有権

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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	延床面積	2,814.67 m ²
	竣工日	平成 19 年 3 月 6 日
	用途	店舗
	構造・階数	鉄骨造陸屋根平家建
設計会社	中牟田・末長設計業務共同企業体	
施工会社	西松建設株式会社九州支店	
建築確認機関	福岡市	
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	
サブ PM 会社	株式会社シーアールイー	
地震 PML 値	5.09%	
取得価格	1,497 百万円	
鑑定評価額(価格時点)	1,500 百万円(平成 26 年 10 月 1 日)	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(平成 26 年 9 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	非開示(注 2)
	総賃貸面積	2,814.67 m ²
	総賃貸可能面積	2,814.67 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	<p>本物件建物の敷地の一部について、信託受託者は、当該土地の所有者である合同会社西友との間で本物件建物の敷地としての使用を目的とした以下の内容の事業用定期借地権設定契約を締結しています。 借地権の種類：借地借家法(平成 3 年法律第 90 号。その後の改正を含みます。)(以下「借地借家法」といいます。)第 24 条の建物所有目的 借地期間：平成 19 年 3 月 16 日から 20 年間 賃料(月額)：875,000 円 敷金：5,250,000 円</p> <p>本物件建物の敷地の一部について、信託受託者は、当該土地の所有者である合同会社西友との間で平成 39 年 3 月から 10 年間を存続期間とする始期付土地賃貸借契約を締結しています。 借地権の種類：借地借家法第 24 条の建物所有目的 借地期間：平成 39 年 3 月 16 日より 10 年間 賃料(月額)：875,000 円 敷金：5,250,000 円</p>	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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1) 敷地のうち 3,824.52 m ² (公簿面積) に関する権限は上記特記事項記載の事業用定期借地権設定契約に基づく土地賃借権です。 (注2) 賃借人より同意が得られていないことから非開示としています。
-------	--

R-1 ロゼオ水戸

物 件 名 称	ロゼオ水戸	
取 得 年 月 日	平成 27 年 2 月 10 日	
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 8 月 20 日から平成 47 年 7 月末日まで	
前所有者 (前受益者)	合同会社ロゼオ	
所 在 地	茨城県水戸市笠原町 978 番地 39 他	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	73,940.62 m ²
	用 途 地 域	近隣商業地域
	指 定 建 ぺ い 率	80%
	指 定 容 積 率	300%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	138.32 m ² 9,684.79 m ² 4,549.60 m ² 13,047.79 m ² 330.75 m ² 265.65 m ²
	竣 工 日	平成 20 年 12 月 12 日 平成 21 年 3 月 18 日 平成 21 年 4 月 30 日 平成 21 年 3 月 26 日 平成 21 年 3 月 18 日 平成 21 年 3 月 18 日
	用 途	店舗、 体育館・練習場
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 鉄骨造陸屋根平家建 鉄骨造陸屋根2階建 鉄骨造陸屋根平家建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

設 計 会 社	A 棟 テツワークス一級建築士事務所 B 棟 クレハ錦建設株式会社一級建築士事務所 用途変更 一級建築士事務所 STUDIO WORK HOUSE C 棟 株式会社岸設計 D 棟 日本住宅株式会社郡山支店一級建築士事務所
施 工 会 社	A 棟 クレハ錦建設株式会社 B 棟 クレハ錦建設株式会社 C 棟 クレハ錦建設株式会社 D 棟 日本住宅株式会社
建 築 確 認 機 関	水戸市
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
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・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
サ ブ P M 会 社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
地 震 P M L 値	A 棟 5.66% B 棟 5.41% C 棟 3.58% D 棟 3.07%
取 得 価 格	9,675 百万円
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	9,780 百万円 (平成 26 年 10 月 1 日)
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所
担 保 設 定 の 有 無	なし
テ ナ ン ト の 内 容	(平成 26 年 9 月 末 日 現 在)
テ ナ ン ト の 総 数	1(21)
年 間 賃 料 の 総 額	619,873 千円
敷 金 ・ 保 証 金	392 百万円
総 賃 貸 面 積	49,259.79 m ²
総 賃 貸 可 能 面 積	52,063.47 m ²
稼 働 率	94.6%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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>特 記 事 項</p>	<p>本物件に関し、本投資法人は、売主である合同会社口ゼオとの間で、本物件の未消化容積を利用した新たな建物の建設(増築)に関連して、以下の内容を売買契約等において合意しています。</p> <p>(i) 新たな建物を建設(増築)するため、本物件土地の一部(6,408.80㎡)を信託受託者から売主である合同会社口ゼオに、無償で貸与すること。</p> <p>(ii) 合同会社口ゼオは、かかる貸与された土地の上に建設予定の建物について、テナントとなる1社との間で定期建物賃貸借予約契約を締結すること。</p> <p>(iii) 本投資法人は、新たな建物の建設(増築)に関連して合同会社口ゼオが締結した、新たな建物に関する建設請負契約やかかる定期建物賃貸借予約契約を含む関連契約上の合同会社口ゼオの地位等を、本投資法人に移転することを請求(以下、本項目において「新建物取得請求」といいます。)できること。</p> <p>(iv) 本投資法人が新建物取得請求を行った場合には、かかる建物の建設請負契約に基づいて合同会社口ゼオが支払った費用等を合同会社口ゼオに対して支払うこと。</p> <p>なお、売買契約等において、本投資法人は新建物取得請求を行う義務を負っておらず、本投資法人は新建物取得請求を行う場合には、適切に投資判断を行った上でこれを行う方針です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、A棟からD棟までの4棟の建物及びその敷地である1つの土地から構成されます。 ・本件土地には、茨城県を買戻権者とする買戻権が設定され(期間:平成29年9月26日まで())、登記されています。
<p>そ の 他</p>	<p>(注) 建物のうち、 はA棟(コーヒーショップ棟)に関する事項を、 はB棟(モール棟)に関する事項を、 はC棟(スポーツ施設棟)に関する事項を、 はD棟(ホームセンター棟)に関する事項をそれぞれ記載しています。</p>

上記期間までに買戻権が行使されない場合は、同権利は消滅します。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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-2 ケーズデンキ青森本店

物 件 名 称	ケーズデンキ青森本店	
取 得 年 月 日	平成 27 年 2 月 10 日	
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 2 月 10 日から平成 47 年 7 月末日まで	
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	青森県青森市東大野二丁目 8 番 4 号 青森県青森市東大野二丁目 10 番 1 号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	8,872.04 m ² 8,296.06 m ²
	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	所有権
	延 床 面 積	3,644.72 m ² 6,346.50 m ²
	竣 工 日	平成 17 年 10 月 31 日 平成 17 年 11 月 2 日
	用 途	店舗 店舗
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
設 計 会 社	株式会社共栄企画設計	
施 工 会 社	日本建設株式会社仙台支店 日本建設株式会社仙台支店	
建 築 確 認 機 関	青森市	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社デンコードー	
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	
サ ブ P M 会 社	株式会社シーアールイー	
地 震 P M L 値	4.57%	
	4.48%	
	ケーズデンキ青森本店 全体 4.87%	
取 得 価 格	1,469 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	1,590 百万円 (平成 26 年 10 月 1 日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

担保設定の有無	なし
テナントの内容	(平成26年9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	175百万円
総賃貸面積	10,083.41 m ²
総賃貸可能面積	10,083.41 m ²
稼働率	100.0%
特記事項	該当事項はありません。
その他	はTSUTAYA/ハードオフ棟に関する事項を、はケースデンキ棟に関する事項をそれぞれ記載しています。 (注)賃借人より同意が得られていないことから非開示としています。

R-3 スーパースポーツゼビオ青森中央店

物件名称	スーパースポーツゼビオ青森中央店	
取得年月日	平成27年2月10日	
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2月10日から平成47年7月末日まで	
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	青森県青森市東大野二丁目12番1号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	7,725.42 m ²
	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	4,684.12 m ²
	竣工日	平成17年11月8日
	用途	店舗
	構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
設計会社	株式会社竹中工務店東北一級建築士事務所	
施工会社	株式会社竹中工務店東北支店	
建築確認機関	日本 ERI 株式会社	
マスターリース会社	ゼビオ株式会社	
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	
サブPM会社	株式会社シーアールイー	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

地震 P M L 値	5.20%
取得 価 格	898 百万円
鑑定 評 価 額(価 格 時 点)	901 百万円 (平成 26 年 10 月 1 日)
鑑定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所
担 保 設 定 の 有 無	なし
テ ナ ント の 内 容	(平成 26 年 9 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	非開示(注)
総 賃 貸 可 能 面 積	非開示(注)
稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	該当事項はありません。
そ の 他	(注)賃借人より同意が得られていないことから非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

3. 取得先の概要

T-1 フルルガーデン八千代

名 称	合同会社ジェイ・エフ・ダブリュー
所 在 地	東京都中央区日本橋二丁目9番1号
代表者の役職・氏名	代表社員 東京都千代田区有楽町一丁目7番1号 一般社団法人ジェイ・エス・エム 職務執行者 神永 信吾
事業内容	1. 不動産の売買、保有、賃貸及び管理並びにその仲介 2. 不動産の鑑定 3. 信託受益権の保有及び売買 4. 有価証券の保有、管理及び売買 5. 債権の保有、管理及び売買 6. 前各号に掲げる事項に付帯関連する一切の事業
資本金の額	300千円
設立年月日	平成26年8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（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の親法人等であるケネディクス株式会社が売主を営業者とする匿名組合出資持分の50.0%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・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき取引関係ありません。
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26年12月22日現在

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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-2 MONA 新浦安

名 称	JRP1 特定目的会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
代表者の役職・氏名	取締役 本郷 雅和
事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
資本金の額	1,350,100 千円
設立年月日	平成 26 年 2 月 25 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 100%の優先出資を行っています。
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 26 年 12 月 24 日現在

T-3 パサージオ西新井

名 称	合同会社パサージオ
所 在 地	東京都港区区元赤坂一丁目1番8号株式会社赤坂国際会計内
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人パサージオ 職務執行者 山本 顕三
事業内容	1. 有価証券の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有及び処分 3. 債権の取得、保有及び処分 4. 不動産の賃貸及び管理 5. 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	50 千円
設立年月日	平成 25 年 4 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	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき資本関係はありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

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 26 年 12 月 24 日現在

T-4 代官山アドレス・ディセ

名 称	JRP2 特定目的会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号 東京共同会計事務所内
代表者の役職・氏名	取締役 本郷 雅和
事 業 内 容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
資 本 金 の 額	1,200,100 千円
設 立 年 月 日	平成 26 年 2 月 25 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 100%の優先出資を行っています。
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 26 年 12 月 24 日現在

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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-5 ウニクス伊奈
- T-6 ヨークタウン北金目
- T-8 スポーツクラブネサンス富士見台
- N-1 カーマホームセンター中川富田店（底地）
- N-2 パロー宮西店
- N-3 ケーズデンキ中川富田店（底地）
- F-1 サニー野間店
- R-2 ケーズデンキ青森本店
- R-3 スーパースポーツゼビオ青森中央店

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および物件、不動産ならびに諸権利の取得、賃貸借およびリース業務 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	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 58.23% 住友商事株式会社 38.82% 三井住友ファイナンス&リース株式会社 2.95% （平成 26 年 9 月 30 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	平成 27 年 2 月 10 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
 また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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	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 26 年 9 月 30 日現在

T-7 ウニクス吉川

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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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	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 26 年 12 月 2 日現在

0-1 ブルメール舞多聞

名称	JRP3 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 JRP3 職務執行者 石本 忠次
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	1,000 千円
設立年月日	平成 26 年 8 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 26 年 12 月 24 日現在

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

0-2 ライフ高殿店（仮称）（底地）

名 称	株式会社 J
所 在 地	大阪府中央区今橋四丁目 1 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 原田 博至
事業内容	1. 不動産の売買、賃貸、管理、仲介及び斡旋 2. 商業店舗等の調査、企画立案、運営及び管理 3. 前各号に附帯又は関連する一切の業務
資本金の額	10,000 千円
設立年月日	平成 25 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。
大 株 主 (持 株 比 率)	日本商業開発株式会社 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・資産運用会社と売主との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・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との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	売主の親会社の日本商業開発株式会社は、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、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、売主の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

0-3 ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店

名 称	合同会社ジェイ・エフ・ブイ
所 在 地	東京都中央区日本橋二丁目 9 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表社員 東京都千代田区有楽町一丁目 7 番 1 号 一般社団法人ジェイ・エス・ケイ 職務執行者 神永 信吾
事業内容	1. 不動産の売買、保有、賃貸及び管理並びにその仲介 2. 不動産の鑑定 3. 信託受益権の保有及び売買 4. 有価証券の保有、管理及び売買 5. 債権の保有、管理及び売買 6. 前各号に掲げる事項に付帯関連する一切の事業
資本金の額	300 千円
設立年月日	平成 26 年 6 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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売主を営業者とする匿名組合出資持分の 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・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき取引関係ありません。
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 26 年 12 月 22 日現在

R-1 ロゼオ水戸

名 称	合同会社ロゼオ
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 一般社団法人ロゼオ 職務執行者 石本 忠次
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 千円
設 立 年 月 日	平成 20 年 7 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。
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 26 年 12 月 24 日現在

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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. 利害関係人等との取引

本投資法人は、取得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いました。

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1月6日開催の本投資法人の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。

資産の取得

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	取得価格（百万円）	取引総額に占める割合（％）
JRP1特定目的会社	MONA新浦安	8,063	10.0
合同会社パサージオ	パサージオ西新井	5,850	7.2
JRP2特定目的会社	代官山アドレス・ディセ	5,390	6.7
JRP3合同会社	ブルメール舞多聞	8,389	10.4
合同会社ロゼオ	ロゼオ水戸	9,675	12.0

本資産運用会社へのPM業務の委託

取得資産のすべてにつき、個別の不動産ごとに、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しました。本資産運用会社に支払われる賃貸管理業務報酬とその該当物件及び工事管理報酬（取得資産共通）の概要は以下のとおりです。

マルチテナントの商業施設8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	フルルガーデン八千代 MONA新浦安 パサージオ西新井 代官山アドレス・ディセ ウニクス吉川 ブルメール舞多聞 ピアゴ・カーマホームセンター近 江八幡店 ロゼオ水戸	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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

シングルテナントの商業施設7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	ユニクス伊奈 ヨークタウン北金目 スポーツクラブルネサンス富士 見台 バロー宮西店 サニー野間店 ケーズデンキ青森本店 スーパースポーツゼビオ青森中 央店	プロパティ・ マネジメント 業務	25.2百万円 1物件当たり 3.6百万円

底地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	ライフ高殿店(仮称)(底地) カーマホームセンター中川富田 店(底地) ケーズデンキ中川富田店(底地)	プロパティ・ マネジメント 業務	7.2百万円 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分の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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

5. 物件取得者等の状況

会社名・氏名、 特別な利害関係にある者との関係、 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	前々々所有者・信託受益者
	取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
MONA 新浦安	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(8,340百万円)以下の金額であり、妥当であると判断しました。	JRP1特定目的会社 JRP1特定目的会社は、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社の子会社です。投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	8,063百万円(税抜)	非開示(注)		
	平成27年2月	平成26年3月		
パサージオ西新井	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(6,020百万円)以下の金額であり、妥当であると判断しました。	合同会社パサージオ 合同会社パサージオは、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。投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	5,850百万円(税抜)	非開示 (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2月	平成25年5月		
代官山アドレス・ディセ	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	JRP2特定目的会社 JRP2特定目的会社は、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社の子会社です。	特別な利害関係にある者以外	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

物件名	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	不動産研究所による鑑定評価額(5,400百万円)以下の金額であり、妥当であると判断しました。	投資運用目的で取得		
	5,390百万円(税抜)	5,080百万円(税抜)		
	平成27年2月	平成26年3月		
ブルメール舞多聞	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、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額(8,520百万円)以下の金額であり、妥当であると判断しました。	JRP3合同会社 JRP3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の子会社です。 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	8,389百万円(税抜)	非開示(注)		
	平成27年2月	平成26年8月		
ロゼオ水戸	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(9,780百万円)以下の金額であり、妥当であると判断しました。	合同会社ロゼオ 合同会社ロゼオは、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社の子会社です。 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	9,675百万円(税抜)	非開示 (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2月	平成20年8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・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、非開示としています。なお、MONA新浦安及びブルメール舞多聞の前所有者・信託受益者における取得価格の合計は、14,500百万円(税抜)です。

なお、フルルガーデン八千代、ユニクス伊奈、ヨークタウン北金目、ユニクス吉川、スポーツクラブルネサンス富士見台、ライフ高殿店(仮称)(底地)、ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店、カ

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

ーマホームセンター中川富田店（底地）、バロー宮西店、ケーズデンキ中川富田店（底地）、サニー野間店、ケーズデンキ青森本店及びスーパースポーツゼビオ青森中央店の取得は、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。

6．媒介の概要

該当事項はありません。

7．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）の運用状況の見通しについては、本日付「平成27年9月期及び平成28年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

8. 鑑定評価書の概要

T-1 フルルガーデン八千代

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	15,000,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成26年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	15,000,000,000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	14,900,000,000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) - イ)	1,515,792,666円	
ア) 可能総収益	1,537,495,512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	21,702,846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	742,051,363円	
維持管理費	189,805,000円	過年度の実績額に基づき、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	161,892,000円	過年度の実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証の上査定。
修繕費	21,100,500円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費に基づき査定。
PMフィー	79,792,562円	予定PMフィーに基づき、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	5,004,101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	133,125,500円	平成26年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	4,702,000円	保険料実績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	146,629,700円	下水道占用料、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))	773,741,303円	
(4) 一時金の運用益	20,666,604円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	62,813,525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))	731,594,382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	15,100,000,000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	5.1%	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	19,000,000,000円	
土地比率	69.4%	
建物比率	30.6%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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、東葉高速鉄道東葉高速線「村上」駅前に存するCSC(注)である。国道296号との交差点に近い国道16号沿いに位置しており、自動車によるアクセスに優れ、視認性も良好である。</p> <p>(注)「CSC(コミュニティショッピングセンター)」とは、食品スーパー等を核テナントとし、複数の各種専門店を有する商圏が概ね5-10kmの中規模の商業施設をいいます。</p> <p>対象建物は、イトーヨーカドー棟と専門店棟の2棟から構成されているが、両棟間は連絡通路により接続されている。駐車施設については、2棟合計で2,300台が収容可能であり、十分な台数が確保されている。</p> <p>競合環境については、3km圏では食品スーパーを中心に競合店が多く見られるが、圏内では対象不動産が最大規模の施設であり優位性は高い。対象不動産は国道16号を軸に南北からの集客を期待できる環境である。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>
-----------------------------------	---

T-2 MONA 新浦安

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	8,340,000,000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26年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	8,340,000,000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	8,380,000,000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) - イ)	1,006,392,000円	
ア) 可能総収益	1,022,831,000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	16,439,000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	512,759,000円	
維持管理費	105,000,000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	120,000,000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	23,043,000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	55,394,000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	4,476,000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	47,946,000円	平成26年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	1,900,000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	155,000,000円	販売促進費、消耗品費、管理組合費相当額及びその他の諸経費をその他費用として計上した。
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	493,633,000円	
(4) 一時金の運用益	12,774,000円	運用利回りを2%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	53,768,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費を考慮して査定。
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	452,639,000円	
(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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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		8,300,000,000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。
積算価格		6,880,000,000円	
	土地比率	78.8%	
	建物比率	21.2%	
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	対象不動産は、JR京葉線「新浦安」駅前広場に面し、交通便利性・視認性共に優れた立地条件を備えている。建物の維持管理の状態は概ね良好であるものの、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、所有者としては権利行使（維持・管理等）に一定の制約を受けるので、流動性リスクはやや高まる。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。		

T-3 パサージオ西新井

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	6,020,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成26年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	6,020,000,000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	6,170,000,000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) - イ)	606,739,715円	
ア) 可能総収益	620,962,216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	14,222,501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	316,776,891円	
維持管理費	51,668,000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	101,422,000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	4,334,652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	29,860,537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	3,226,418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	66,091,934円	平成26年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	1,473,350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	58,700,000円	販売促進費・業務報酬・雑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))	289,962,824円	
(4) 一時金の運用益	4,738,565円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	10,717,653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))	283,983,736円	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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) 還元利回り	4.6%	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	5,960,000,000円	
割引率	4.4%	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性を加味することにより査定。
最終還元利回り	4.8%	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	7,950,000,000円	
土地比率	64.5%	
建物比率	35.5%	
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、東武伊勢崎線「西新井」駅西口より徒歩約2分に位置しており、最寄駅への接近性は良好である。また、駐車場も115台を完備していることから、電車のみならず自動車によるアクセスも可能である。建物については、平成22年3月竣工（登記簿）の商業施設であり、家電量販店を核テナントとしてその他飲食・物販等の店舗が集積し、周辺住民の生活基盤を支える商業施設となっているが、やや回遊性に劣ることによる集客上の課題も抱えていることから、対象不動産の賃貸市場における競争力は、概ね標準的な水準にあると判断した。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。	

T-4 代官山アドレス・ディセ

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	5,400,000,000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26年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	5,400,000,000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	5,470,000,000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) - (イ))	497,387,000円	
ア) 可能総収益	518,906,000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	21,519,000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	265,308,000円	
維持管理費	90,500,000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	72,000,000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	3,634,000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	15,600,000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	3,465,000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	23,142,000円	平成26年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	767,000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	56,200,000円	販売促進費・業務報酬・雑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))	232,079,000円	
(4) 一時金の運用益	6,414,000円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	8,720,000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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	229,773,000円	
(7) 還元利回り	4.2%	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	5,320,000,000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性を加味することにより査定。
最終還元利回り	4.4%	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	4,380,000,000円	
土地比率	84.0%	
建物比率	16.0%	
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	対象不動産は、代官山のランドマークとして認知度の高い「代官山アドレス」の商業施設部分である。敷地全体は西側が「八幡通り」に面し視認性が高く、南東側は歩道橋を介して東急東横線「代官山」駅と直結するなど優れた立地条件を有している。ヤング層を広域的に引き寄せる特性を持つ当エリアは新ブランドの実験店舗を行いたい企業にとっては最適な環境であり、そのようなブランドを中心に強いテナント需要が見込まれる。 以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。	

T-5 ウニクス伊奈

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	4,410,000,000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26年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,410,000,000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	4,440,000,000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) - イ))	263,717,000円	
ア) 可能総収益	263,717,000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	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	28,366,000円	
維持管理費	0円	店舗施設として一括賃貸されており、日常的な管理・運営についてはテナントが自ら行うこととなっているため計上しない。
水道光熱費	0円	テナント負担であるため計上しない。
修繕費	2,969,000円	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮の上計上した。
PMフィー	3,600,000円	現行の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個性等を考慮して計上した。
テナント募集費用等	0円	店舗施設として長期契約期間一括賃貸されていることから、新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等については計上しない。
公租公課	20,423,000円	平成26年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	1,374,000円	現行の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
その他費用	0円	その他費用として計上すべき特段の費用はない。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	235,351,000円	
(4) 一時金の運用益	2,733,000円	運用利回りを2%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	7,046,000円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定した。
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	231,038,000円	
(7) 還元利回り	5.2%	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	4,380,000,000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	4,100,000,000円	
土地比率	60.8%	
建物比率	39.2%	
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、埼玉新都市交通伊奈線「羽貫」駅から徒歩圏で、県道上尾久喜線の背後に位置し、交通利便性に優れた立地条件を備えている。建物の維持管理の状態は概ね良好で、優良テナントである「ヤオコー」を核に地域一番の集客力を持ったNSC(注)となっている。テナントの賃料負担についても、概ね負担可能な範囲に収まっていることから、退去リスクは小さいと見られる。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p> <p>(注)「NSC(ネイバーフッドショッピングセンター)」とは、食品スーパー等を中心のテナントとし、複数の各種専門店を有する商圏が概ね3-5kmの商業施設をいいます。</p>	

T-6 ヨークタウン北金目

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	4,120,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成26年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,120,000,000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	4,160,000,000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)	-	
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	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	0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	-	
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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

	公租公課	-	
	損害保険料	-	
	その他費用	0円	雑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))	214,689,017円	
(4)	一時金の運用益	4,697,316円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5)	資本的支出	3,173,963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))	216,212,370円	
(7)	還元利回り	5.2%	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		4,100,000,000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		2,350,000,000円	
	土地比率	63.7%	
	建物比率	36.3%	
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、最寄駅である小田急小田原線「東海大学前」駅からは約1,500mと徒歩圏外であるが、北東側道路は、南方で県道62号線と、同じく南側道路は東方で県道63号線と接続しており、車両でのアクセスは良好である。</p> <p>建物については、平成21年築で、駐車場261台、駐輪場149台（うち自動二輪6台）を設けており、自家用車や自転車での来客が多いと想定される当該施設に適合した設計となっている。</p> <p>また、対象不動産は幹線道路沿いに存するため、視認性は良好であり、複数のテナントが入居する複合型商業施設は、2km圏内にはないことから希少性がある。食品スーパー、家電量販店、ドラッグストア、飲食店舗等複数の店舗が集積することによる相乗効果により、今後は地域の発展と相俟って顧客誘引力は更に強ま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。

T-7 ウニクス吉川

不動産鑑定評価書の概要			
鑑定評価額	3,630,000,000円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成26年10月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		3,630,000,000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	3,680,000,000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) - イ)	263,230,412円	
	ア) 可能総収益	264,151,932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	921,520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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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	78,237,368円	
	維持管理費	36,438,058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	0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	1,913,452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	11,440,581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	232,479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	27,519,218円	平成26年度実績額等に基づき査定。
	損害保険料	693,580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	
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	184,993,044円	
(4) 一時金の運用益	4,032,727円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。	
(5) 資本的支出	4,789,847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))	184,235,924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		3,610,000,000円	
	割引率	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		4,410,000,000円	
	土地比率	68.1%	
	建物比率	31.9%	
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武蔵野線「吉川」駅の北東方約1,600mに位置する郊外型ショッピングセンターである。立地については、最寄駅からは徒歩ではやや遠いが、バス利用により駅接近性の劣位は緩和されている。また、幹線道路沿いに存することから、視認性に優れ、車両によるアクセスも良好である。</p> <p>建物については、平成23年竣工と築浅で、適切な維持管理がなされており、営業に支障のあるような大きな不具合は確認されなかった。テナント構成としては、本体棟は食品スーパー「ライフ」及びホームセンター「コーナン」を核テナントとして、理容室、クリーニング店等も入居し、専門店棟には飲食店、美容室、クリニック等が入居しており、デリーユース業態を中心とした地域密着型の施設となっている。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>		

T-8 スポーツクラブルネサンス富士見台

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	2,600,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成26年10月1日	
	項目	内容 概要等
収益価格		2,600,000,000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	2,630,000,000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)	-

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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) - 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	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	-	
	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	-	
	損害保険料	-	
	その他費用	0円	雑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))	127,868,243円	
	(4) 一時金の運用益	2,880,000円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	1,932,092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))	128,816,151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	2,580,000,000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	5.1%	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		1,520,000,000円	
	土地比率	70.1%	
	建物比率	29.9%	
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、西武池袋線「富士見台」駅北口より徒歩約2分に位置しており、最寄駅への接近性は良好である。また、西武鉄道池袋線軌道沿線に立地しているため、電車から視認することができ、看板効果を認めることができる。対象建物は、平成19年11月竣工（登記簿）のフィットネスクラブであり、フィットネスクラブとして標準的な規模である。設備面は、スタジオ2面、25mプール6コース、マシンジムの他に、浴槽・サウナ・エステ等を有しており、フィットネスクラブとして標準的な設備を備えている。</p> <p>また、近隣地域の周辺には広範囲に住宅地が広がっており、年齢別人口構成をみても30歳代、40歳代の比率が高い地域となっているため、フィットネスクラブのターゲット層に合致している。</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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

0-1 ブルメール舞多聞

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	8,520,000,000円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成26年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	8,520,000,000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	8,510,000,000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 (ア) - イ)	920,907,521円	
ア) 可能総収益	966,271,074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	45,363,553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	430,822,187円	
維持管理費	68,486,891円	管理業務委託費の見積額、収支実績を参考に、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	165,810,367円	収支実績に基づき、貸室部分の空室率を考慮して査定。
修繕費	7,545,000円	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用の年平均額にCMフィーを考慮の上査定。
PMフィー	44,701,906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	8,625,979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	83,237,200円	平成26年度課税明細等に基づき査定。
損害保険料	1,764,930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	50,649,914円	収支実績等に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	490,085,334円	
(4) 一時金の運用益	7,446,808円	運用利回りを2%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	12,575,000円	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用の年平均額にCMフィーを考慮の上査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	484,957,142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	8,530,000,000円	
割引率	5.8%	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	9,340,000,000円	
土地比率	64.0%	
建物比率	36.0%	
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	対象不動産は、区内を南北に走る多聞小寺線に山田川を挟んで位置し、各高速道路のICへのアクセスも良好で、道路交通の利便性と視認性に優れた立地条件を備えている。当施設を含む周辺一帯は「ガーデンシティ舞多聞」の愛称で整備が進む新しい街であり、今後も背後人口の増加が見込まれる。建物は売場面積約30,000m ² を擁し、構造・仕様・グレード・設備等はテナントニーズを充足する水準であり、大きく確保された平面駐車場は買い物の利便性等において優位性が認められる。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

0-2 ライフ高殿店（仮称）（底地）

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	2,700,000,000円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成26年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,700,000,000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	2,700,000,000円	
割引率	1～10年度 4.6% 11年度～21年度 4.7% 22年度～40.8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、現行賃貸借契約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、地下鉄谷町線「関目高殿」駅北西方約900m付近に位置し、幹線道路に面していることから、視認性、車両によるアクセスに優れた立地条件を備えている。また、「おおさか東線」の全線開通に合わせて、当地域周辺では「都島（仮称）」駅、「野江（仮称）」駅等の新駅が整備される予定であることから、交通利便性の向上に伴う背後人口の増加が期待される。 以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

0-3 ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	2,390,000,000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26年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,390,000,000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	2,420,000,000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)	-	
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	店舗施設として一括賃貸されており、日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっているため計上しない。
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	4,457,000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	店舗施設として長期契約期間一括賃貸されていることから計上しない。
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	161,503,000円	
(4) 一時金の運用益	9,395,000円	運用利回りを2%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	3,606,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費及び類似不動産の資本的支出を勘案して査定。
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	167,292,000円	
(7) 還元利回り	6.9%	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	2,360,000,000円	
割引率	6.6%	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	7.1%	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	2,350,000,000円	
土地比率	68.4%	
建物比率	31.6%	
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2棟の核店舗から構成される大型商業施設で、JR東海道本線「近江八幡」駅から徒歩圏内にあり、また、広域幹線道路である国道8号からは1.4kmで、交通便利性に優れた立地条件を備えている。建物の維持管理の状態は概ね良好で、広い平面空間と屋上駐車場を有する低層店舗はいずれも汎用性の高いものとなっている。建物と敷地の関係について、広い平面駐車場は顧客の誘因に寄与する一方で敷地との適応性に欠け、収益面での非効率性につながっている。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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) 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。

N-1 カーマホームセンター中川富田店(底地)

不動産鑑定評価書の概要			
鑑定評価額	2,380,000,000円		
鑑定機関	株式会社水澤総合鑑定所		
価格時点	平成26年10月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		2,380,000,000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	2,380,000,000円	
	割引率	1~19年度 5.1% 20年度~38.7年度 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性を加味する積上法等に基づき、現行賃貸借契約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、主要幹線街路である県道(通称:八熊通)沿いに位置し、視認性・アクセス性は良好である。また、地上建物であるホームセンターのほか、食品スーパー、家電量販店、スポーツ用品店等が同時期に開発され、集積していることから、これら店舗による相乗効果は非常に高い。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。		

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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-2 バロー一宮西店

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	2,190,000,000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26年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,190,000,000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	2,200,000,000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)	-	
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	店舗施設として長期契約期間一括賃貸されていることから、計上しない。
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	0円	特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI=(1) - (2))	128,586,000円	
(4) 一時金の運用益	788,000円	運用利回りを2%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	10,589,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費にCMフィーを加算して査定。
(6) 純収益 (NCF=(3) + (4) - (5))	118,785,000円	
(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	2,180,000,000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	5.6%	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。
積算価格	1,930,000,000円	
土地比率	62.7%	
建物比率	37.3%	
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、JR東海道本線「尾張一宮」駅と旧尾西市の市街地を東西に結ぶ車両通行量の多い幹線道路沿いに位置し、ロードサイド施設として良好な立地条件を備えている。建物の維持管理の状態は良好で、また、店舗の形状は概ね整形、平面駐車場の入口は西側と東側の2か所設けられており、右左折での進入が可能であること等から、競争力のある規格となっている。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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) 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。

N-3 ケーズデンキ中川富田店（底地）

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	903,000,000円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成26年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	903,000,000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	903,000,000円	
割引率	1～19年度 5.1% 20年度～38.7年度 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性を加味する積上法等に基づき、現行賃貸借契約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、主要幹線街路である県道（通称：八熊通）沿いに位置し、視認性・アクセス性は良好である。また、地上建物である家電量販店のほか、食品スーパー、ホームセンター、スポーツ用品店等が同時期に開発され、集積していることから、これら店舗による相乗効果は非常に高い。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

F-1 サニー野間店

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	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成26年10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	1,530,000,000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)	-	
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	日常的な管理・運営は賃借人が行うため計上しない。
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	長期契約期間の一括賃貸であり計上しない。
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	81,049,000円	
(4) 一時金の運用益	930,000円	運用利回りを2%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	2,448,000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))	79,531,000円	
(7) 還元利回り	5.2%	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	1,470,000,000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	5.6%	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。
積算価格	1,210,000,000円	
土地比率	76.7%	
建物比率	23.3%	
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	対象不動産は、幅員22mの大池通り沿いに位置し、西鉄天神大牟田線「高宮」駅から徒歩10分程度である。交通至便な立地条件、豊富な商圏人口を備えており、高い集客力を有している。建物は築後約8年と浅く、十分な駐車場台数を有しており、自動車利用客の利便性も高い。現行の賃貸借契約は、優良テナントとの長期一括賃貸借となっており、安定的な収益性の確保が可能である。 以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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) 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-1 ロゼオ水戸

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	9,780,000,000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26年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	9,780,000,000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	9,830,000,000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) - (イ))	716,128,000円	
ア) 可能総収益	723,479,000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	7,351,000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	161,347,000円	
維持管理費	18,917,000円	現行の維持管理業務費及び類似不動産の維持管理費の水準等を検証の上査定。
水道光熱費	60,000,000円	過年度実績額に基づき、貸室部分の空室率を考慮して査定。
修繕費	5,289,000円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮の上査定。
PMフィー	18,956,000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	3,235,000円	テナントの想定回転期間に基づき査定。
公租公課	52,539,000円	平成26年度課税標準額等に基づき査定。
損害保険料	1,811,000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	600,000円	HP維持費用を計上。
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	554,781,000円	
(4) 一時金の運用益	8,232,000円	運用利回りを2%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	12,489,000円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	550,524,000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	9,720,000,000円	
割引率	5.3%	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	5.8%	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	9,300,000,000円	
土地比率	67.1%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

建物比率	32.9%
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	対象不動産は、茨城県庁に近接し、主要幹線道路からのアクセスにも優れる立地条件を備えており、建物は築浅で、店舗の形状は整形で天井高も十分確保され汎用性は高い。また、有力なナショナルブランドをキーテナントにその他専門店がミックスした構成で、NSCとしての競争優位性が認められる。入居テナントとの契約は長期で賃料収受の面でも安定的な内容である。 以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。

R-2 ケーズデンキ青森本店

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,590,000,000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26年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,590,000,000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	1,600,000,000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)	-	
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	日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっているため計上しない。
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	0円	賃借人負担であるため計上しない。
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料率による検証の上査定。
テナント募集費用等	0円	一括賃貸されていることから計上しない。
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	0円	計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI=(1) - (2))	98,036,000円	
(4) 一時金の運用益	3,492,000円	運用利回りを2%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	7,386,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費に基づき査定。
(6) 純収益 (NCF=(3) + (4) - (5))	94,142,000円	
(7) 還元利回り	5.9%	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	1,580,000,000円	
割引率	5.6%	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性を加味することにより査定。
最終還元利回り	6.1%	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	1,750,000,000円	
土地比率	72.5%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

建物比率	27.5%
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、住宅地としても人気の高い青森市の浜田地区に位置している。青森市内の人口は減少傾向にあるが、1km圏内の人口については増加しており、今後とも安定的に推移することが見込まれる良好な商業背後地を有する等、優れた立地条件を備えている。建物の維持管理の状態は概ね良好で、建物・駐車場配置等からも競争力のある規格となっている。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-3 スーパースポーツゼビオ青森中央店

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	901,000,000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26年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	901,000,000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	905,000,000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	日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっているため計上しない。
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	0円	賃借人負担であるため計上しない。
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料率による検証の上査定。
テナント募集費用等	0円	一括賃貸されていることから計上しない。
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	0円	計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	57,806,000円	
(4) 一時金の運用益	1,382,000円	運用利回りを2%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	5,803,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費に基づき査定。
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	53,385,000円	
(7) 還元利回り	5.9%	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	897,000,000円	
割引率	5.6%	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性を加味することにより査定。
最終還元利回り	6.1%	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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

			性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格		901,000,000円	
土地比率		66.0%	
建物比率		34.0%	
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	対象不動産は、住宅地としても人気の高い青森市の浜田地区に位置している。青森市内の人口は減少傾向にあるが、1km圏内の人口については増加しており、今後とも安定的に推移することが見込まれる良好な商業背後地を有する等、優れた立地条件を備えている。建物の維持管理の状態は概ね良好で、建物・駐車場配置等からも競争力のある規格となっている。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。

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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及び株式会社ハイ国際コンサルタント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-1	フルルガーデン 八千代	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	980,970	0
T-2	MONA新浦安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	921,734	16,696
T-3	パサージオ西新井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	125,949	0
T-4	代官山アドレス・ ディセ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	145,352	0
T-5	ユニクス伊奈	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年8月	118,760	1,110
T-6	ヨークタウン 北金目	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	13,213	1,775
T-7	ユニクス吉川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	59,132	0
T-8	スポーツクラブ ルネサンス 富士見台	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年9月	23,780	400
O-1	ブルメール舞多聞	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	211,954	0
O-2	ライフ高殿店 (仮称)(底地)	-	-	-	-
O-3	ピアゴ・カーマ ホームセンター 近江八幡店	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年8月	56,850	180
N-1	カーマホーム センター中川富田 店(底地)	-	-	-	-
N-2	パロー宮西店	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年8月	177,790	2,690
N-3	ケーズデンキ中川 富田店(底地)	-	-	-	-
F-1	サニー野間店	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年8月	41,960	420
R-1	ロゼオ水戸	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成26年8月	211,410	550
R-2	ケーズデンキ 青森本店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	142,764	0

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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)
R-3	スーパースポーツ ゼビオ青森中央店	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	平成26年11月	103,012	0
合計				3,334,630	23,821

(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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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-1 フルルガーデン八千代



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
 また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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-2 MONA 新浦安



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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-3 パサージオ西新井



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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-4 代官山アドレス・ディセ



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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-5 ウニクス伊奈



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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-6 ヨークタウン北金目



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
 また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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-7 ウニクス吉川



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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-8 スポーツクラブルネサンス富士見台



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
 また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

0-1 ブルメール舞多間



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
 また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

0-2 ライフ高殿店（仮称）（底地）



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
 また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

0-3 ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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-1 カーマホームセンター中川富田店（底地）



N-3 ケーズデンキ中川富田店（底地）



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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-2 バロー一宮西店



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

F-1 サニー野間店



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
 また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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-1 ロゼオ水戸



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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-2 ケーズデンキ青森本店



R-3 スーパースポーツゼビオ青森中央店



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
 また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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

取得資産の物件タイプ、所在地、取得年月日、取得価格、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	取得年月日	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI利回り (%) (注3)	稼働率 (%) (注4)	投資比率 (%) (注5)
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	100.0	18.4
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	100.0	10.0
T-3	都市 駅前型	パサージオ 西新井	東京都足立区	平成27年 2月10日	5,850	6,020	5.0	99.1	7.2
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	95.2	6.7
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	5.4
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	4.9
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	4.5
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	3.2
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	97.2	10.4
O-2	SM	ライフ高殿店 (仮称)(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	3.3
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	2.6
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	2.9
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	2.7
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	1.1
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	1.9
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	5.7	94.6 (注6)	12.0
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	1.8

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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	取得年月日	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%) (注3)	稼働率 (%) (注4)	投資比率 (%) (注5)
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	1.1
合計 / 平均					80,843	82,374	5.5	98.6	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) 「取得価格」は、各取得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。
- (注3) 「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、各取得資産の鑑定NOI利回りを各取得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。

$$\text{各取得資産の鑑定NOI} \div \text{各取得資産の取得価格}$$
 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無い場合には、DCF法による初年度又は2年度の運営純収益です。
- (注4) 「稼働率」は、平成26年9月末日現在の各取得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、当初ポートフォリオ全体の平均稼働率を記載しており、すべての取得資産に係る総賃貸可能面積に対してすべての取得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5) 「投資比率」は、取得資産に係る取得価格の合計に対して各取得資産に係る取得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6) 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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。