

2019年3月12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 田島 正彦
問合せ先
商業リート本部 企画部長 野畑 光一郎
TEL: 03-5157-6013

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（横浜上郷配送センター）

ケネディクス商業リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の取得を決定しましたのでお知らせします。なお、本資産運用会社は下記のとおり取得予定資産における新たな建物（以下「新建物」といいます。）の建築（増築）（以下「本増築」といいます。）を想定していますが、本増築の詳細につきましては、その詳細が確定し、本増築を決定次第、改めてお知らせします。

記

1. 取得予定資産の概要

- | | |
|------------------|-----------------------------|
| (1) 取得予定資産 | : 不動産を信託財産とする信託の受益権 |
| (2) 物件名称 | : 横浜上郷配送センター（以下「本物件」といいます。） |
| (3) 取得予定価格（注1） | : 790百万円 |
| (4) 鑑定NOI利回り（注2） | : 5.0% |
| (5) 売買契約締結日 | : 2019年3月12日 |
| (6) 取得予定日 | : 2019年4月11日 |
| (7) 取得先 | : 後記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。 |
| (8) 取得資金 | : 自己資金 |
| (9) 決済方法 | : 取得時一括決済 |

(注1) 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除きます。また、本増築の建築費の本日現在の見込額は、金113,850,000円です。

(注2) 「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。

鑑定NOI利回り＝本物件に係る2019年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI÷（本物件の取得予定価格＋本増築の建築費本日現在の見込額）

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、資金的支出を控除した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。なお、不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOIには、新建物に関する運営収益が含まれています。

2. 取得の理由

本投資法人は資産規模の成長と安定した収益の確保を実現する生活密着型商業施設に重点投資を行っているほか、物流施設も投資対象としていますが、今般、物流施設への投資を通じてポートフォリオの分散と充実を図るため、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、本

物件の取得を決定しました。

また、本物件の敷地には、本日現在、物流施設のみが所在しています。当該物流施設は住宅地に囲まれた立地の大手宅配事業者の配送センターであり、本資産運用会社は本物件の立地、施設特性及びテナントについて高く評価しています。本物件の物流施設のみを前提とした（新建物を含まない）NOI利回り（本資産運用会社が算出した物流施設の運営収益から運営費用を控除した運営純収益を本物件の取得予定価格で除して算出した数値）は3.6%ですが、本投資法人は、本物件の取得後に本投資法人の掲げる内部成長戦略の一環として、本物件の未消化容積（注）を活用し、本物件の敷地内に飲食店棟を追加で建築（増築）することで、収益力の向上及び資産価値の向上を図ることを想定しています。本増築後（新建物を含む）のNOI利回り（本資産運用会社が算出した本物件及び新建物の運営収益から運営費用を控除した運営純収益を本物件の取得予定価格と本増築の建築費本日現在の見込額の和で除して算出した数値）は5.0%となることから、本資産運用会社は、本増築が完了した以降には、本物件のNOI利回りが望ましい水準となることを見込んでいます。

なお、本投資法人は、飲食店棟である新建物のテナント候補と賃貸借予約契約を本日付で締結していることから、本資産運用会社が算出した本物件及び新建物の運営収益の金額には相応の実現可能性のあるものと考えています。なお、不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOIには、新建物に関する運営収益が含まれています。

（注）「未消化容積」とは、各商業施設又は物流施設に建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って適用される建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を、当該商業施設又は物流施設の敷地として利用可能な敷地面積に乘じ、現に建築物の延べ面積として使用されている面積を控除した数値をいい、新たに建築物を建設等した場合に、当該建築物の延べ面積として使用可能な面積をいいます。

ハイライト（物流施設）：

人口集積エリア内の希少な土地における宅配便の集配拠点

① 立地

本物件は横浜市南部の人口集積エリア内に立地し、前面を走り国道1号及び国道16号につながる主要地方道の県道23号線を介して地域配送利便性を有する立地となっています。市街化が進み物流施設の立地は限られているエリアとなっており、地域配送等の物流施設として希少な存在となっています。また、周辺には近接して住宅が広がっており、比較的労働力確保のしやすい地区での立地となっています。

② 施設特性

当該施設は小規模であるものの、奥行きが浅めであることから搬出入の行いやすい構造となっています。また、高床プラットフォーム及び幅の広いトラック駐車スペース等を備えており、宅配便の地域集配拠点として適した施設特性となっている他、宅配便集配拠点以外の物流施設としての利用も可能な汎用性を有する施設スペックになっています。

③ テナント

現在、大手宅配事業者がテナントとして利用しています。人口集積エリア内に立地し、宅配荷物の取り扱いの利便性が高く、希少性のある施設であることから、現テナントの利用継続性は高いものと考えられます。また、リテナントする場合でも、地域配送事業者を中心とした需要が想定されます。

3. 取得予定資産の内容

物 件 名 称	横浜上郷配送センター
取 得 予 定 年 月 日	2019年4月11日
物 件 タ イ プ (注1)	L
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）
信 託 期 間	2019年4月11日から2037年4月末日（予定）まで
現 所 有 者	非開示（注2）

所在地	神奈川県横浜市栄区上郷町字荘戸 1292 番 1 (住居表示未実施)	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	5,025.72m ²
	用途地域	第一種住居地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	870.85 m ²
	竣工日	2011年11月15日
	用途	荷捌所・事務所
	構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
設計会社	大和ハウス工業株式会社横浜支社建築設計部一級建築士事務所	
施工会社	大和ハウス工業株式会社横浜支社	
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	-	
マスターリース種別	-	
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 (予定)	
サブPM会社	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ (予定)	
地震PML値	9.16%	
取得予定価格	790 百万円	
鑑定評価額 (価格時点)	840 百万円 (2019年2月1日)	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定NOI利回り	5.0% (注3)	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(2019年2月28日時点)	
	テナントの総数	1
	年間賃料の総額	非開示 (注4)
	敷金・保証金	非開示 (注4)
	総賃貸面積	1,685.77m ²
	総賃貸可能面積	1,685.77m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件土地には、上記の建物の他にも建物が存在しますが、売主との間で、売主の責任及び負担により取得予定日までに解体することを合意しています。 ・本物件土地上の遊水池から水路への排水管を設置するため、横浜市所有の土地について、一般下水道占用許可を取得しています。 	

その他	<p>(注1) 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）並びにL（物流施設）の6つのタイプの分類を記載しています。</p> <p>(注2) 現所有者からの同意が得られていないため、非開示としています。</p> <p>(注3) 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。 本物件に係る2019年2月1日を価格時点とする鑑定NOI÷(取得予定資産の取得予定価格+本増築の建築費本日現在の見込額) 「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。</p> <p>(注4) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。</p>
-----	---

4. 取得先の概要

取得先より名称・属性等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

5. 物件取得者等の状況

本物件の取得は本投資法人・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ないためいずれも該当事項はありません。

6. 媒介の概要

媒介者である国内法人より名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、媒介者は投資信託及び投資法人に関する法律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せず、また、媒介者と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

7. 利害関係人等との取引

本投資法人は、本物件の取得日において信託受託者及び本資産運用会社との間でプロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。本資産運用会社に支払われる賃貸管理業務報酬と工事管理報酬の概要は、以下のとおりであり、既に取得済みの物件と同様の水準です。

賃貸管理業務報酬（年額）：3.6百万円（予定）

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2億円未満	317万円+工事金額のうち1億円を超過する分の2%
2億円以上	517万円+工事金額のうち2億円を超過する分の1%

8. 取得の日程

取得決定日	2019年3月12日
売買契約締結日	2019年3月12日
代金支払予定日、物件取得予定日	2019年4月11日（予定）

9. 今後の見通し

本物件及び武蔵嵐山配送センターの取得による業績への影響は軽微であり、2019年3月期（2018年10月1日～2019年3月31日）及び2019年9月期（2019年4月1日～2019年9月30日）における運用状況の予想に変更はありません。

10. 鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	840,000,000円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年2月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	840,000,000円	物流施設及びその敷地の収益価格と余剰地の収益価格を合算して査定。
収益価格（物流施設及びその敷地）	649,000,000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（物流施設及びその敷地）	659,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益（ア）ーイ）	非開示	
ア) 可能総収益	非開示	
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	非開示	
維持管理費	0円	賃借人負担のため、非計上。
水道光熱費	0円	賃借人負担のため、非計上。
修繕費	非開示	
PMフィー	2,000,000円	PM契約予定額に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
テナント募集費用等	0円	現賃借人の継続入居を想定しているため非計上。
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
(3) 運営純収益（NOI=（1）－（2））	30,449,544円	
(4) 一時金の運用益	186,000円	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	985,000円	エンジニアリング・レポートにおける中

			長期修繕更新費用に基づく年間査定額にCMフィーを考慮して査定。
	(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5))	29,650,544 円	
	(7) 還元利回り	4.5%	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	644,000,000 円	
	割引率	[初年度～2年度] 4.5% [3年度～11年度] 4.6%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	4.7%	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。
	収益価格 (余剰地)	191,000,000 円	DCF 法 (開発賃貸型) による収益価格を標準に、直接還元法 (土地残余法) による収益価格からの検証を行って査定。
	直接還元法 (土地残余法) による価格 (余剰地)	201,000,000 円	土地に帰属する純収益を土地の還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (ア - イ)	非開示	
	ア) 可能総収益	非開示	
	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	非開示	
	維持管理費	非開示	
	水道光熱費	0 円	賃借人負担のため、非計上。
	修繕費	非開示	
	PM フィー	980,000 円	PM 契約予定額に基づき、類似不動産の PM 料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	0 円	賃借人の継続入居を想定しているため非計上。
	公租公課	非開示	
	損害保険料	非開示	
	その他費用	非開示	
	(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2))	15,113,500 円	
	(4) 一時金の運用益	70,000 円	運用利回りを 1.0% として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	216,000 円	類似事例に基づく年間査定額に CM フィーを考慮して査定。
	(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5))	14,967,500 円	
	(7) 土地に帰属する純収益	8,260,880 円	想定建物及びその敷地の純収益から想定建物等に帰属する純収益等を控除して査定。
	(8) 土地の還元利回り	4.1%	想定建物及びその敷地の立地条件等に基づく競争力等を勘案して査定。
	DCF 法 (開発賃貸型) による価格	186,000,000 円	

	(余剰地)		
	投下資本収益率	8.6%	割引率を基礎に、開発利潤率及び危険負担率等を勘案して査定。
	割引率	4.6%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	4.7%	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		871,000,000 円	
	土地比率	83.7%	
	建物比率	16.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は、JR 根岸線「港南台」駅より南方約 3.1km、横浜横須賀道路「朝比奈」IC より北西方約 2.8km にあって、環状 4 号線沿いに存する物流施設及びその敷地である。幹線沿いに面し、高速 IC へも程近いなど、首都圏各都市部等に対するアクセスが概ね良好な地域に存し、建物については、規模・グレードに比較的優れた物件であると考えられる。また、余剰地が認められ、当該余剰地における追加投資（建物建築）による収益性の向上が期待される物件である。		

(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：<https://www.krr-reit.com/>

< 添付資料 >

参考資料1 外観写真及び地図

参考資料2 建築（増築）を想定中の飲食店棟（新建物）の外観イメージ図

参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧

参考資料1 外観写真及び地図



参考資料 2 建築（増築）を想定中の飲食店棟（新建物）の外観イメージ図



(注) 上記外観イメージ図は、本日現在検討中の計画に関するものであり、実際の完成した建物とは異なる可能性があります。



(注) 国土地理院の空中写真を本資産運用会社にて加工して作成しています。

参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧（本物件、座間配送センター、追浜配送センター及び武蔵嵐山配送センター取得並びにソララプラザ譲渡後）

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
T-1	CSC	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	2015年 2月10日	14,848	15,200	6.9
T-2	都市 駅前型	MONA 新浦安	千葉県浦安市	2015年 2月10日	8,063	9,410	3.8
T-3	都市 駅前型	パサージュ西新井	東京都足立区	2015年 2月10日	5,850	6,710	2.7
T-4	都市 駅前型	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	2015年 2月10日	5,390	6,370	2.5
T-5	NSC	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	2015年 2月10日 (注5)	4,470	5,050	2.1
T-6	NSC	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	2015年 2月10日	4,000	4,350	1.9
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	2015年 2月10日	3,600	3,840	1.7
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	2015年 2月10日	2,586	2,760	1.2
T-9	NSC	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	埼玉県さいたま市岩槻区	2015年 10月2日	4,815	5,510	2.3
T-10	SS	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	神奈川県藤沢市	2015年 10月2日	3,169	3,510	1.5
T-11	NSC	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡上里町	2015年 10月2日	3,000	3,050	1.4
T-12	NSC	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市	2015年 10月2日	1,700	1,770	0.8
T-13	SM	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市旭区	2015年 10月2日	1,442	1,430	0.7
T-15	NSC	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区	2016年 4月21日	3,360	3,810	1.6
T-16	SS	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	神奈川県横浜市緑区	2016年 4月20日	1,724	1,890	0.8
T-17	SM	ライフ亀戸店	東京都江東区	2016年 4月21日	1,450	1,520	0.7
T-18	NSC	戸塚深谷 ショッピングセンター(底地)	神奈川県横浜市戸塚区	2017年 4月19日	4,170	4,310	2.0
T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	2017年 4月19日	3,416	3,510	1.6
T-20	NSC	かわまち矢作モール	千葉県千葉市中央区	2017年 5月18日	3,097	3,210	1.4
T-21	SS	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	2017年 4月19日	2,820	2,830	1.3
T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	2017年 4月19日	1,880	1,970	0.9
T-23	SM	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	2018年 2月13日	1,263	1,350	0.6
T-24	SS	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区	2018年 4月27日	3,400	3,420	1.6

物件 番号	物件 タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
0-1	NSC	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	2015年 2月10日	8,389	9,370	3.9
0-2	SM	セントラルスクエア高殿店 (底地)	大阪府大阪市旭区	2015年 2月10日	2,685	3,150	1.3
0-3	NSC	DCM カーマ・MEGA ドン・ キホーテ UNY 近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2015年 2月10日	2,140	2,470	1.0
0-4	NSC	ブルメール HAT 神戸	兵庫県神戸市中央区	2015年4 月16日	11,000	11,500	5.1
0-5	都市 駅前型	カリーノ江坂	大阪府吹田市	2015年 10月2日	6,555	7,040	3.1
0-6	都市 駅前型	COMBOX 光明池	大阪府和泉市	2015年 10月2日	6,450	6,790	3.0
0-7	SM	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	2015年 10月2日	1,280	1,330	0.6
0-8	SS	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	大阪府岸和田市	2015年 10月2日	487	488	0.2
0-9	SM	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市西成区	2016年 1月21日	1,505	1,690	0.7
0-10	NSC	ミリオンタウン 塚口(底地)	兵庫県尼崎市	2016年 4月21日	3,723	3,950	1.7
N-1	SS	DCM カーマ中川富田店(底地)	愛知県名古屋市中川区	2015年 2月10日	2,311	2,700	1.1
N-2	NSC	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2015年 2月10日	2,174	2,330	1.0
N-4	SS	ホームセンター コーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中東区	2016年 4月21日	7,140	7,290	3.3
N-5	SS	ケーズデンキ新守山店(底地)	愛知県名古屋市中山区	2016年 11月1日	1,370	1,440	0.6
N-6	NSC	リソラ大府 ショッピングテラス	愛知県大府市	2017年 8月1日	7,911	7,950	3.7
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区	2015年 2月10日	1,497	1,620	0.7
F-2	SS	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	福岡県福岡市博多区	2017年 4月19日	5,020	5,500	2.3
F-3	NSC	久留米西 ショッピングセンター	福岡県久留米市	2017年 4月19日	1,515	1,720	0.7
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	2015年 2月10日 (注6)	10,046	11,700	4.7
R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	2015年 2月10日	1,469	1,580	0.7
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	2015年 2月10日	898	938	0.4
R-4	NSC	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	2015年 10月2日	4,180	5,040	2.0
R-5	NSC	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市宮城野区	2015年 10月2日	3,252	3,340	1.5
R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	2015年 10月2日	830	876	0.4

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
R-7	都市 駅前型	ソラプラザ (注7)	宮城県仙台市青葉区	2016年 4月21日	—	—	—
R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市東区	2016年 4月22日	4,010	4,350	1.9
R-9	NSC	西友楽市守谷店 (底地)	茨城県守谷市	2017年 1月31日	4,111	4,230	1.9
R-10	NSC	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区	2017年 4月27日	10,746	11,160 (注8)	5.0
R-11	SS	コストコホールセール札幌倉庫店	北海道札幌市清田区	2018年 5月31日	4,210	4,410	2.0
L-1	L	座間配送センター (注9)	神奈川県座間市	2019年 4月5日	1,400	1,640	0.7
L-2	L	追浜配送センター (注9)	神奈川県横須賀市	2019年 4月5日	1,300	1,580	0.6
L-3	L	武蔵嵐山配送センター (注10)	埼玉県比企郡	2019年 3月26日	3,879	4,000 (注8)	1.8
L-4	L	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市栄区	2019年 4月11日	790 (注11)	840	0.4
合計					213,786	230,792	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)並びにL(物流施設)の6つのタイプの分類を記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格」は、各取得済資産及び取得予定資産に係る各信託受益権売買契約及び不動産売買契約に記載された各信託受益権及び各不動産の売買代金額(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。)(ただし、追加取得した増築部分がある保有資産については、追加取得した増築部分である建物の建築(増築)に係る工事請負契約及び建築設計・監理等業務委託契約等に記載されている代金額(経費及び税金等を含まず、百万円未満を切り捨てています。))を含みます。)に記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、2018年9月30日現在の保有資産については2018年9月30日、座間配送センター・追浜配送センターについては2019年1月1日、本物件及び武蔵嵐山配送センターについては2019年2月1日を価格時点としています。

(注4) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格の合計に対して各取得済資産及び各取得予定資産に係る取得(予定)価格が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 2017年1月16日に飲食店棟を追加取得しています。

(注6) 2015年11月26日にリサイクルショップ棟を追加取得しています。

(注7) ソラプラザの譲渡については、2018年11月14日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(ソラプラザ)」、2018年12月20日付「国内不動産信託受益権の譲渡に係る譲渡先変更に関するお知らせ(ソラプラザ)」及び2018年12月21日付「国内不動産信託受益権の譲渡完了に関するお知らせ(ソラプラザ(準共有持分49.0%))」をご参照下さい。

(注8) 準共有持分(準共有持分割合90%)に相当する金額を記載しています。

(注9) 座間配送センター及び追浜配送センターの取得については、2019年1月16日付「国内不動産の取得に関するお知らせ(座間物流センター・追浜物流センター)」及び2019年3月12日付「取得予定資産の名称変更に関するお知らせ」をご参照ください。

(注10) 武蔵嵐山配送センターの取得については、2019年3月12日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(武蔵嵐山配送センター)」をご参照下さい。

(注11) 本増築の建築費は含みません。