

2022年2月24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 渡辺 萌
(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
商業リート本部戦略企画責任者 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
(キテラプラザ青葉台・天理配送センター)

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（以下「本取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせします。なお、本資産運用会社は取得予定資産のうちキテラプラザ青葉台において、本投資法人取得後、用途転換工事（以下「本コンバージョン」といいます。）を実施することを併せて決定しています。

記

1. 本取得の概要

物件 タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円)(注2)	鑑定NOI 利回り(%) (注3)	媒介の 有無
NSC	キテラプラザ青葉台(注4)	神奈川県横浜市青葉区	2,553	4.7	有
L	天理配送センター	奈良県天理市	1,070	5.5	有
合計/平均			3,623	4.9	—

- (1) 売買契約締結日 :2022年2月24日
(2) 取得予定日 :2022年3月1日
(3) 取得先 :後記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。
(4) 取得資金 :自己資金
(5) 決済方法 :取得時一括決済

(注1) 生活密着型商業施設におけるNSC（ネイパーフー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）並びに物流施設（L）の6つのタイプの分類を記載しています。

(注2) 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。なお、キテラプラザ青葉台の取得予定価格は2,553,500,000円ですが、単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。また、キテラプラザ青葉台における本コンバージョンに係る費用の本日現在の見込額は、880,000,000円です。

(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。

鑑定NOI利回り=各取得予定資産に係る2022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÷各取得予定資産の各取得予定価格

なお、「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。

ただし、キテラプラザ青葉台の不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOIは、本コンバージョン完了後の運営純収益を前提にしており、鑑定NOI利回り＝キテラプラザ青葉台に係る2022年2月16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÷（キテラプラザ青葉台の取得予定価格＋本コンバージョンに係る費用の本日現在の見込額）です。

(注4) 現名称は「コナミススポーツクラブ青葉台」ですが、本投資法人による取得後に名称の変更を予定しているため、変更後の名称を記載しています。以下同じです。

2. 本取得の理由

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。今般、生活密着型商業施設及び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、本取得を決定しました。取得決定に際しては、特に以下の点を評価しました。

なお、キテラプラザ青葉台においては、コロナ禍の影響を受けていた既存テナントであるフィットネスクラブとの賃貸借契約が2022年2月28日で終了する予定です。本資産運用会社は、東急田園都市線「青葉台」駅近であり商圏人口が潤沢かつ増加エリアという同物件の立地を高く評価し、同物件をコロナ耐性の高い生活密着型商業施設への用途転換工事（本コンバージョン）を予定しています（2022年9月下旬工事完了予定）。本コンバージョン後の核テナントとなるオーケーを運営するオーケー株式会社及び調剤薬局とは、停止条件付定期建物賃貸借契約を締結済みであり、本日現在、本コンバージョンを前提としたテナントとの契約締結割合は53.7%（賃貸面積ベース）ですが、上記の有力な核テナントとの契約により、他の区画についてはクリニック等の各種生活サービス業種を誘致することを想定しています。

T-33 キテラプラザ青葉台

ハイライト：

人口密度の高い「青葉台」駅近の利便性の高いロケーションで、食品スーパー及びクリニック等の開業による再生を見込む生活密着型商業施設

(1) 物件の特徴

- ・ 本物件は、東京近郊のベッドタウンであり東急田園都市線の急行停車駅である「青葉台」駅近隣に立地する大型フィットネスクラブ跡を大規模改修し、NSCとしての再生を目指す商業施設です。
- ・ 本コンバージョン後の核テナントとなる食品スーパー及び調剤薬局と停止条件付定期建物賃貸借契約を締結済みであり、集客力の高い食品スーパーであるオーケーを核に、クリニックモール、各種生活サービス業種を複合する生活利便性の高い複合商業ビルとしての運営を想定しています。

(2) 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- ・ 本物件は、東急田園都市線「青葉台」駅から約280m、徒歩4分の好立地に所在しています。「青葉台」駅は、コロナ禍以前は1日平均11万人を超える乗降客数であり、駅前には商業集積の高い立地です。
- ・ 東急田園都市線「青葉台」駅周辺はマンション等の共同住宅が多く、後背地は閑静な住宅街が広がる居住密度の高いエリアです。周辺居住者の徒歩・自転車での利用が中心となることが想定されますが、本物件の南側には広域幹線道路である国道246号（厚木街道）が東西方向に走っており、車によるアクセスも良好です。

② 商圏特性

- ・ 2015年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏約4.0万人、2km圏約13.0万人、3km圏約23.4万人で、2010年比は1km圏で2.5%増、2km圏で1.6%増、3km圏1.4%増と増加傾向にあります。40歳代のファミリー世帯が多く、所得水準の高い郊外住宅地です。

L-9 天理配送センター

ハイライト：

今後、大阪圏での物流施設の外延化による需要拡大が期待できる施設

① 立地

本物件は、奈良県天理市に所在し、地域配送の他、メーカー系工場の保管・出荷等の物流機能を担うエリアに立地しています。当該エリアは、西名阪自動車道の郡山 IC に隣接しており、国道 24 号や県道 193 号線の地方幹線道路へのアクセスも良好なことに加え、京奈和自動車道大和北道路（(仮)大和郡山 IC～木津 IC 間）についても事業中であり、広域配送についても更に利便性が向上することが見込まれます。また、現在大阪圏内陸部では賃料水準の高騰が続いており、廉価な賃料を求めた外延化が進んでおり、当該物件も今後、外延化による需要拡大が期待される地区に立地しています。

② 施設特性

当該施設は地方圏にみられる低床式の小規模な物流施設です。地方では様々な形状の荷扱いが多いことから高床よりもむしろ、低床の方が汎用性が高いとされており、当該施設も多様な荷扱いが可能な施設となっています。

③ テナント

現在、大手物流事業者である日本通運株式会社がエンドテナントとして利用しています。当該施設は IC の近接性から地域内での相対的な誘致ポテンシャルは高く、大阪圏配送を行う日用雑貨・食品卸売事業者、地元物流事業者、3PL 事業者等がリテナント候補として想定されます。

3. 取得予定資産の内容

T-33 キテラプラザ青葉台

物 件 名 称	キテラプラザ青葉台	
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	2003年10月29日から2042年3月末日（予定）まで	
所 在 地	神奈川県横浜市青葉区青葉台二丁目2番2	
土地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	1,792.26㎡
	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	5,537.46㎡（注1）
	竣 工 日	1992年2月14日（注1）
	用 途	体育館（注1）
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下1階付4階建（注1）
マスターリース会社	JLLモールマネジメント株式会社（予定）	
マスターリース種別	パス・スルー型（予定）	
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	JLLモールマネジメント株式会社（予定）	
地震 P M L 値	7.2%	
取 得 予 定 価 格	2,553百万円	
鑑定評価額（価格時点）	3,610百万円（価格時点：2022年2月16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	（2022年2月16日時点）	
	テ ナ ン ト の 総 数	2（注2）
	年 間 賃 料 の 総 額	非開示（注3）
	敷 金 ・ 保 証 金 の 総 額	非開示（注3）
	総 賃 貸 面 積	1,629.95㎡（注2）

	総賃貸可能面積	3,037.22㎡(注4)
	稼働率	53.7%(注2)(注4)
特記事項	・ 該当事項はありません。	
その他	<p>(注1) 2022年1月31日時点での登記簿記載内容です。本投資法人取得後に本コンバージョンを実施することに伴い、一部変更される予定です。</p> <p>(注2) 締結済みの停止条件付定期建物賃貸借契約に基づく数値です。</p> <p>(注3) 借借人からの同意を得られていないため、非開示としています。</p> <p>(注4) 本コンバージョン後の想定値です。核テナントとなる新賃借人とは本投資法人による本物件取得を停止条件とする停止条件付定期建物賃貸借契約を締結しています。なお、本書の日付時点における借借人とは2022年2月28日付で賃貸借契約が終了する予定であるため、各数値には含めておりません。</p>	

L-9 天理配送センター

物件名称	天理配送センター	
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	2022年3月1日から2042年3月末日(予定)まで	
所在地	奈良県天理市南六条町元柳生方87番地3	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	3,808.32㎡
	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	7,011.86㎡
	竣工日	1999年10月29日
	用途	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺6階建
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	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社(予定)	
地震PML値	3.3%	
取得価格	1,070百万円	
鑑定評価額(価格時点)	1,090百万円(価格時点:2022年2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	(2021年12月31日時点)	
	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	7,393.08㎡
	総賃貸可能面積	7,393.08㎡
	稼働率	100.0%

特記事項	本物件隣接地との書面での境界確認が未了ですが、隣地所有者との間で境界確認書を売主の責任と負担において取得することを売主との間で合意しています。
その他	(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

4. 取得先の概要

T-33 キテラプラザ青葉台

名 称	芙蓉総合リース株式会社
所 在 地	東京都千代田区麴町五丁目1番地1
代表者の役職・氏名	代表取締役 辻田泰徳
事業内容	<p>1. 下記の物件及び権利のリース業</p> <p>(1) 機械・器具・工具類 工作機械及び工具類 鉋山・選鉋機械、建設土木機械、荷役・運搬機器 化学機械及び装置、冷凍機、繊維機械 林業・水産用機械、その他の産業機械 精密機器、計測機器、光学機器 事務用機械器具 電気・電子機器及び装置 自動車、鉄道車輛、船舶、航空機、その他の輸送機械 通信機器、医療保健用機器 商業店舗用設備機器 洗車場等のサービス施設用設備機器</p> <p>(2) 不動産</p> <p>(3) 商標権、特許権、実用新案権、意匠権等の無体財産権</p> <p>2. 前号に掲げた物件及び権利の売買、割賦販売及び輸出入業務</p> <p>3. 古物営業</p> <p>4. 金融業務</p> <p>5. 不動産の仲介、鑑定及び管理業務</p> <p>6. 発電事業及び電力をはじめとするエネルギーの供給、売買等に関する事業ならびに環境・エネルギー分野における商品・サービスの提供に関する事業</p> <p>7. 企業経営等に関するコンサルティング業務</p> <p>8. 他の事業者に係る管理業務・情報処理業務等のアウトソーシング 受託業務及び支援業務</p> <p>9. 第二種金融商品取引業</p> <p>10. 金銭清算事務及び集金代行業務</p> <p>11. 生命保険の募集に関する業務及び損害保険代理業</p> <p>12. 前各号に付帯又は関連する一切の業務</p>
資本金の額	10,532百万円
設立年月日	1969年5月1日
純資産	344,796百万円
総資産	2,979,285百万円
本投資法人・本資産運用会社と取得先の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。

関連当事者等への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。
---------------------	------------------------------------

L-9 天理配送センター

名 称	株式会社カワサキ
所 在 地	大阪府泉北郡忠岡町新浜二丁目9番10号
代表者の役職・氏名	代表取締役 川崎久典
事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. タオル、身の回り品の製造、売買及び輸出入業 2. 不動産の賃貸・売買・斡旋及び管理業 3. 倉庫業及び港湾運送関連事業 4. 輸出梱包及び梱包資材加工業 5. 自動車運送取扱事業 6. 下記商品の売買及び輸出入業 <ol style="list-style-type: none"> (1) 日用雑貨品 (2) 寝装、寝具 (3) 家具類、室内装飾品 (4) 食料品、飲料水、農畜産品、水産物 (5) 宝石、貴金属 (6) 化粧品 7. たばこ、酒類販売業 8. 米穀販売業 9. 産業廃棄物、一般廃棄物の収集、処理及び再生利用並びにその再生品の販売 10. 建設コンサルタント業 11. 林業 12. 生命保険の募集に関する業務及び損害保険代理業 13. ホテルの経営 14. 花卉、造花・ドライフラワー、花器の販売 15. たからくじ、郵便切手、収入印紙の販売 16. 外国貨幣両替業 17. 前各号に付帯する一切の業務
資 本 金 の 額	430 万円
設 立 年 月 日	1971 年 10 月 16 日
純 資 産	4,624 百万円
総 資 産	6,216 百万円
本投資法人・本資産運用会社と取得先の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者等への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本取得は本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得に該当しないため、記載は省略します。

6. 媒介の概要

キテラプラザ青葉台及び天理配送センターの媒介者は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人に該当しないため、名称等の記載を省略しています。

7. 本取得の日程

本取得決定日・本取得売買契約締結日	2022年2月24日
キテラプラザ青葉台・天理配送センター 売買代金決済日及び取得日	2022年3月1日（予定）

8. 今後の見通し

本物件の取得による業績への影響は軽微であり、2022年3月期（2021年10月1日～2022年3月31日）及び2022年9月期（2022年4月1日～2022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。

9. 鑑定評価書の概要

T-33 キテラプラザ青葉台

鑑定評価額	3,610,000,000 円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年2月16日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,610,000,000 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	3,710,000,000 円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益	203,957,081 円	
可能総収益	207,051,540 円	
空室損失等	3,094,459 円	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
(2) 運営費用	41,697,296 円	
維持管理費	13,596,000 円	見積額に基づき計上。
水道光熱費	0 円	テナント負担を想定し、非計上。
修繕費	3,028,167 円	エンジニアリング・レポートを参考に、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い計上した。
PM フィー	6,118,712 円	契約条件に基づき、類似不動産の PM フィー水準も参考に計上。
テナント募集費用等	602,017 円	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。
公租公課	17,875,400 円	土地については、2021 年度の税額に基づき、負担水準を考慮して査定。建物については、2021 年度の税額及び増改築に係る見積書を参考に、増改築後を考慮した想定税額を計上。
損害保険料	477,000 円	類似不動産の保険料を参考に査定し計上。
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。
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	162,259,785 円	
(4) 一時金の運用益	1,236,714 円	運用利回りを 1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	3,946,601 円	建物再調達価格の 0.4%相当額から上記修繕費を控除した額に、CM フィーを考慮して計上。
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	159,549,898 円	
(7) 還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
DCF 法による価格	3,570,000,000 円	
割引率	4.1%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	3,340,000,000 円	
土地比率	71.0%	

建物比率	29.0%
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	本件は未竣工建物等鑑定評価に該当するが、条件設定の合理的な理由（法令上の許認可の取得、竣工後における建築図面の確認、工事完成に関する実現性等）は満たしているものと判断した。

L-9 天理配送センター

鑑定評価額	1,090,000,000 円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年2月1日	
	項目	概要等
収益価格	1,090,000,000 円	DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い査定。
	直接還元法による価格	1,120,000,000 円
	(1) 運営収益（注）	非開示
	可能総収益	非開示
	空室損失等	0 円
	(2) 運営費用	13,002,379 円
	維持管理費	0 円
	水道光熱費	0 円
	修繕費	非開示
	PM フィー	1,442,796 円
	テナント募集費用等	0 円
	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))	59,137,421 円
	(4) 一時金の運用益	111,821 円
	(5) 資本的支出	4,334,110 円
	(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	54,915,132 円
	(7) 還元利回り	4.9%
	DCF 法による価格	1,070,000,000 円
	割引率	4.7%
	最終還元利回り	5.1%

積算価格	851,000,000 円	
土地比率	63.0%	
建物比率	37.0%	
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	特になし。	

(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事項を除き、非開示としています。

以上

*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、外観イメージ図及び地図

参考資料2 本投資法人のポートフォリオ一覧（本取得後）

参考資料1 外観写真、外観イメージ図及び地図

T-33 キテラプラザ青葉台
(本コンバージョン後の完成予想図)



(現況)



(注) 上記外観イメージ図は、本日現在の完成予想図であり、実際の完成した建物とは異なる可能性があります。



L-9 天理配送センター



参考資料2 本投資法人のポートフォリオ一覧（本取得後）

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 (注2)	取得 (予定) 価格 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)
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	9,700	3.3
T-3	都市駅前型	パサージオ西新井	東京都足立区	2015年 2月10日	5,850	6,570	2.4
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	3,576	4,216 (注6)	1.4
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	1.6
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	2015年 2月10日	3,600	3,870	1.5
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	2015年 2月10日	2,586	2,770	1.0
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	2015年 10月2日	4,815	5,560	1.9
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	1.2
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	1,790	0.7
T-13	SM	いなげや横浜南本宿店 (底地)	神奈川県横浜市	2015年 10月2日	1,442	1,380	0.6
T-15	NSC	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市	2016年 4月21日	3,360	3,740	1.4
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	2016年 4月20日	1,724	1,780	0.7
T-17	SM	ライフ亀戸店	東京都江東区	2016年 4月21日	1,450	1,480	0.6
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	2017年 4月19日	4,170	4,340	1.7
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	3,480	1.4
T-20	NSC	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	2017年 5月18日	3,097	3,250	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	1,950	0.8
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	1,340	0.5
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	3,380	1.4
T-25	NSC	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市	2019年 11月1日	11,567	12,100	4.7
T-26	NSC	カルサ平塚	神奈川県平塚市	2019年 11月1日	5,980	6,050	2.4
T-27	NSC	もねの里モール	千葉県四街道市	2019年 10月24日	2,753	2,940	1.1
T-28	NSC	KDX 調布ビル (商業棟)	東京都調布市	2019年 10月24日	2,300	2,410	0.9
T-29	NSC	アクロスプラザ浦安東野 (底地)	千葉県浦安市	2019年 10月24日	2,248	2,310	0.9
T-30	SM	コンフォートマーケット 西馬込店	東京都大田区	2020年 4月15日	1,920	2,040	0.8

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 (注2)	取得 (予定) 価格 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)
T-31	NSC	キテラタウン調布	東京都調布市	2021年 4月21日	10,500	11,400	4.2
T-32	NSC	ユニクス浦和美園(底地)	埼玉県さいたま市	2021年 4月9日	732	817	0.3
0-1	NSC	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市	2015年 2月10日	8,389	9,600	3.4
0-2	SM	ライフ高殿店(底地)	大阪府大阪市	2015年 2月10日	2,685	3,200	1.1
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	2,590	0.9
0-4	NSC	ブルメール HAT 神戸	兵庫県神戸市	2015年 4月16日	11,000	11,100	4.4
0-5	都市 駅前型	カリノー江坂	大阪府吹田市	2015年 10月2日	6,555	7,320	2.7
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	6,450	2.6
0-9	SM	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市	2016年 1月21日	1,505	1,720	0.6
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	4,070	1.5
0-11	NSC	羽曳が丘 ショッピングセンター	大阪府羽曳野市	2019年 9月27日	2,000	2,020	0.8
0-12	NSC	メラード大開	兵庫県神戸市	2021年 4月21日	5,440	5,790	2.2
N-1	SS	DCM カーマ中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市	2015年 2月10日	2,311	2,690	0.9
N-2	NSC	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2015年 2月10日	2,174	2,360	0.9
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	2016年 4月21日	7,140	7,510	2.9
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	7,050	3.2
N-7	SM	パロー中志段味店(底地)	愛知県名古屋市	2019年 11月1日	2,551	2,560	1.0
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市	2015年 2月10日	1,497	1,650	0.6
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	2017年 4月19日	5,020	5,800	2.0
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	1,840	0.6
F-4	NSC	キテラタウン福岡長浜	福岡県福岡市	2021年 10月1日	6,000	6,100	2.4
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	2015年 2月10日	10,046	12,000	4.1
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	1,520	0.6
R-3	SS	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	912	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	4,930	1.7

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 (注2)	取得 (予定) 価格 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)
R-5	NSC	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	2015年 10月2日	3,252	2,570	1.3
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	982	0.3
R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	2016年 4月22日	4,010	4,350	1.6
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	4,280	1.7
R-10	NSC	サンストリート浜北	静岡県浜松市	2017年 4月27日	10,746	10,980 (注6)	4.3
R-11	SS	コストコホールセール 札幌倉庫店	北海道札幌市	2018年 5月31日	4,210	4,430	1.7
L-1	L	座間配送センター	神奈川県座間市	2019年 4月5日	1,400	1,750	0.6
L-2	L	追浜配送センター	神奈川県横須賀市	2019年 4月5日	1,300	1,650	0.5
L-3	L	武蔵嵐山配送センター	埼玉県比企郡	2019年 3月26日	3,879	4,250 (注6)	1.6
L-4	L	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市	2019年 4月11日	918	1,040	0.4
L-5	L	行田配送センター	埼玉県行田市	2019年 10月1日	3,160	3,590	1.3
L-6	L	新宿西落合配送センター	東京都新宿区	2020年 1月10日	810	842	0.3
L-7	L	千葉北配送センター	千葉県千葉市	2020年 12月25日	1,250	1,340	0.5
L-8	L	札幌白石配送センター	北海道札幌市	2020年 12月24日	800	1,030	0.3
取得予定資産							
T-33	NSC	キテラプラザ青葉台	神奈川県横浜市	2022年 3月1日	2,553	3,610	1.0
L-9	L	天理配送センター	奈良県天理市	2022年 3月1日	1,070	1,090	0.4
合計					247,291	266,629	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)並びに物流施設(L)の6つのタイプの分類を記載しています。

(注2) 追加取得等により取得日が複数ある物件については、最初の取得日を記載しています。

(注3) 「取得(予定)価格」は、保有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、単位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、単位未満を切り捨てています。))を含みます。)を記載しています。

(注4) 「鑑定評価額」は、2021年9月30日現在の保有資産については2021年9月30日、キテラタウン福岡長浜については2021年9月1日、天理配送センターについては2022年2月1日、キテラプラザ青葉台については2022年2月16日を価格時点としています。

(注5) 「投資比率」は、保有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保有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6) 本投資法人の準共有持分に相当する金額を記載しています。