

平成 29 年 3 月 31 日

各 位

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

資産運用会社  
ケネディクス不動産投資顧問株式会社  
代表者名 代表取締役社長 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:03-5623-3868

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ(8物件)

ケネディクス商業リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせいたします。なお、当該資産の取得のうち、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する者からの資産の取得については、本資産運用会社は、本投資法人役員会における取引についての審議、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取得しています。

記

1. 取得予定資産の概要

物件番号	物件名称	所在地	特定資産の種類	取得予定価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%) (注1)
T-18	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	不動産信託受益権	4,170	4.6
T-19	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	不動産信託受益権	3,416	5.2
T-20	かわまち矢作モール	千葉県千葉市中央区	不動産信託受益権	3,097	5.2
T-21	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	不動産信託受益権	2,820	4.1
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	不動産信託受益権	1,880	5.2
F-2	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	不動産信託受益権	5,020	5.7
F-3	久留米西 ショッピングセンター	福岡県久留米市	不動産信託受益権	1,515	6.0
R-10	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区	不動産信託受益権	10,746	5.8
合計/平均				32,664	5.3

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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」は、各信託受益権に関する信託契約に記載された又は記載される予定の信託設定日及び信託期間満了日を記載しています。
- 「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には、登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。
- 「土地」及び「建物」の「所有形態」は、本投資法人が直接に不動産を保有し、又は保有する予定の場合には不動産に関して本投資法人が保有する権利の種類を、本投資法人が信託受益権を保有し、又は保有する予定の場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を、それぞれ記載しています。
- 「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。
- 「土地」の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 「土地」の「指定建ぺい率」は、建築基準法第53条第1項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。
- 「土地」の「指定容積率」は、建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。
- 「建物」の「延床面積」は、登記簿上表示されている建物又は信託建物(ただし、附属建物等を除きます。)の床面積の合計を記載しています。
- 「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。
- 「建物」の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- 「設計会社」、「施工会社」及び「建築確認機関」は、取得予定資産の設計者、施工者及び確認検査機関を記載しています。
- 「マスターリース会社」は、各物件についてマスターリース契約を締結している又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
- 「マスターリース種別」は、本日現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約(第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借(リース)契約をいいます。)において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー型」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「サブ・リース型」としており、主たる契約形態を記載しています。
- 「PM会社」は、各物件についてPM契約を締結している又は締結する予定のPM会社を記載しています。
- 「サブPM会社」は、各物件についてサブPM契約を締結している又は締結する予定のサブPM会社を記載しています。
- 「地震 PML 値」は、SOMPO リスクアマネジメント株式会社が作成した平成 29 年 3 月付ポートフォリオ地震 PML 評価報告書に基づき小数第 3 位を四捨五入して記載しています。ただし、本報告書については、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。また、ポートフォリオ地震 PML 評価報告書の記載は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、SOMPO リスクアマネジメント株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。
- 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額(取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。
- 「鑑定評価額(価格時点)」は、本投資法人が、投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。)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及び一般財団法人日本不動産研

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

究所に取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額及び価格時点を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

- 「鑑定 NOI 利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。  
各取得予定資産に係る平成 29 年 2 月 1 日（ただし、プライムスクエア自由が丘については平成 29 年 3 月 1 日）を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定 NOI ÷ 各取得予定資産の取得予定価格  
なお、「鑑定 NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOI に敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除した NCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定 NOI は、直接還元法による NOI です。ただし、直接還元法の適用がない場合には、DCF 法による初年度の運営純収益です。
- 「担保設定の有無」は、本投資法人の取得後に存続する担保の有無を記載しています。
- 「テナントの総数」は、平成 29 年 1 月末日現在の各取得予定資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、店舗・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人に限り、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに 1 件として計算した数字を記載しています。なお、マスターリース会社が賃借人等との間でパス・スルー型マスターリース契約を締結している場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。また、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を記載しています。
- 「年間賃料の総額」は、平成 29 年 1 月末日現在の各取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）（消費税別）を 12 倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています（ただし、平成 29 年 1 月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。なお、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する年間賃料（消費税別）又は月額賃料（消費税別）を 12 倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています（ただし、平成 29 年 1 月末日現在の覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。
- 「敷金・保証金の総額」は、平成 29 年 1 月末日現在における各取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）等に規定する敷金・保証金の残高を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- 「総賃貸面積」は、平成 29 年 1 月末日現在の各取得予定資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約（ただし、取得予定資産のうちかわまち矢作モールについては、平成 29 年 3 月 22 日現在においてテナントとの間で締結されている各賃貸借予約契約。また、取得予定資産のうちテナントとの間で平成 29 年 6 月 30 日をもって本日現在有効な建物賃貸借契約を終了させることを合意するとともに、平成 29 年 7 月 1 日を始期とする新たな賃貸借契約を締結しているプライムスクエア自由が丘については、当該新たな賃貸借契約。以下同じです。）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。また、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。）の床面積の合計を超えることがあります。）。ただし、マスターリース会社が賃借人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、平成 29 年 1 月末日

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ  
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法  
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け  
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場  
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発  
行人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

現在の各取得予定資産に係るエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。

- ・ 「総賃貸可能面積」は、各取得予定資産に係る建物の(ただし、底地物件については、その土地の)本投資法人が賃貸が可能と考える面積を記載しています。
- ・ 「稼働率」は、平成 29 年 1 月末日現在の各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。ただし、取得予定資産のうち平成 29 年 1 月末日現在未竣工のかわまち矢作モールについては、「-」と記載しています。
- ・ 「特記事項」は、本日現在の各取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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-18 戸塚深谷ショッピングセンター（底地）

物 件 名 称	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	
取 得 予 定 年 月 日	平成29年4月19日	
物 件 タ イ プ	NSC	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間	平成26年8月28日から平成49年4月30日（予定）まで	
前 所 有 者（前 受 益 者）	三井住友ファイナンス&リース株式会社	
所 在 地	神奈川県横浜市戸塚区深谷町1051番1	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	14,092.51㎡
	用 途 地 域	準住居地域（一部第一種住居地域）
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
建 物	所 有 形 態	—
	延 床 面 積	—
	竣 工 日	—
	用 途	—
	構 造 ・ 階 数	—
設 計 会 社	—	
施 工 会 社	—	
建 築 確 認 機 関	—	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	—	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	—	
P M 会 社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）	
サ ブ P M 会 社	—	
地 震 P M L 値	—	
取 得 予 定 価 格	4,170百万円	
鑑 定 評 価 額（価 格 時 点）	4,290百万円（平成29年2月1日）	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑 定 N O I 利 回 り	4.6%	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
テ ナ ン ト の 内 容	（平成29年1月末日現在）	
テ ナ ン ト の 総 数	2	
年 間 賃 料 の 総 額	非開示（注）	
敷 金 ・ 保 証 金 の 総 額	非開示（注）	
総 賃 貸 面 積	14,092.51㎡	
総 賃 貸 可 能 面 積	14,092.51㎡	
稼 働 率	100.0%	
特 記 事 項	該当事項はありません。	
そ の 他	（注）賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ  
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法  
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け  
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場  
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発  
行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

物件の特徴・商圏の概要	
人口増加エリアに立地する築浅 NSC の底地	
1. 物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、横浜市戸塚区の住宅エリアに位置する、平成 27 年 3 月にオープンした食品スーパーのヨークマートとロイヤルホームセンターが併設する NSC の底地です。それぞれ独自の集客力をもつ店舗が隣接して出店しています。</li> </ul>
2. 商圏の概要	<p>① 立地・交通アクセス</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は環状 4 号線（横浜市）に面し、南側で国道 1 号と交差する原宿交差点が立体交差となったことにより、南北方向に商圏を広げやすく、車でのアクセシビリティの高い立地です。</li> <li>近隣周辺は、戸建住宅、団地、マンションが多い住宅エリアに囲まれ、物件西側は戸建住宅開発が予定される等、更なる人口増加が期待できるエリアです。</li> </ul> <p>② 商圏特性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成 22 年国勢調査に基づく商圏人口は、1km 圏 1.9 万人、3km 圏 16.6 万人、5km 圏 55.0 万人で、5km 圏では比較的若いファミリー世帯割合が高いエリアです。</li> <li>平成 17 年比では、平成 22 年の人口は 1km 圏 99.9%、3km 圏 101.3%、5km 圏 103.4%での人口推移がみられます。世帯数では 1km 圏 108.1%、3km 圏 106.8%、5km 圏 108.1%と増加しています。</li> </ul>

T-19 ゆめまち習志野台モール

物 件 名 称	ゆめまち習志野台モール	
取 得 予 定 年 月 日	平成29年4月19日	
物 件 タ イ プ	NSC	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 期 間	平成28年3月31日から平成49年4月30日まで	
前 所 有 者 ( 前 受 益 者 )	JRP8合同会社	
所 在 地	千葉県船橋市習志野台八丁目58番1号	
土 地	所 有 形 態	所有権（注1）
	敷 地 面 積	16,633.58㎡
	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	7,889.24㎡
	竣 工 日	平成28年3月31日
	用 途	店舗
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
設 計 会 社	株式会社アディックス都市建築設計事務所	
施 工 会 社	旭建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	日本ERI株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	オリックス株式会社（予定）	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	バス・スルー型	
P M 会 社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）	
サ ブ P M 会 社	オリックス株式会社（予定）	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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	8.15%																			
取得予定価格	3,416百万円																			
鑑定評価額(価格時点)	3,520百万円(平成29年2月1日)																			
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社																			
鑑定 NOI 利回り	5.2%																			
担保設定の有無	なし																			
テナントの内容	(平成29年1月末日現在)																			
テナントの総数	13(注2)																			
年間賃料の総額	226,469千円(注3)																			
敷金・保証金の総額	155,345千円																			
総賃貸面積	7,827.96㎡																			
総賃貸可能面積	7,827.96㎡																			
稼働率	100.0%																			
特記事項	該当事項はありません。																			
その他	<p>(注1) 本物件土地には、雨水排水路の設置及び維持管理等を目的として、本物件の隣地土地を承役地とする地役権が設定されています。</p> <p>(注2) エンドテナントの数を記載しています。</p> <p>(注3) 平成29年1月現在の共益費を含む実績(消費税別)を12倍した金額を記載しています。なお、売上歩合等の変動賃料については含んでいません。平成28年8月からの変動賃料実績(月額)(消費税別)は、以下のとおりです。</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成28年 8月</th> <th>平成28年 9月</th> <th>平成28年 10月</th> <th>平成28年 11月</th> <th>平成28年 12月</th> <th>平成29年 1月</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>変動賃料 実績 (千円)</td> <td>241</td> <td>290</td> <td>290</td> <td>211</td> <td>245</td> <td>242</td> </tr> </tbody> </table>							平成28年 8月	平成28年 9月	平成28年 10月	平成28年 11月	平成28年 12月	平成29年 1月	変動賃料 実績 (千円)	241	290	290	211	245	242
	平成28年 8月	平成28年 9月	平成28年 10月	平成28年 11月	平成28年 12月	平成29年 1月														
変動賃料 実績 (千円)	241	290	290	211	245	242														

物件の特徴・商圏の概要

人口増加エリアに立地し、競争力の高い食品スーパーが核テナントの築浅NSC

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、精肉部門に強みをもち価格訴求力等で消費者の支持が高い食品スーパーのロピアを核にドラッグストアや家電量販店、衣料店、100円ショップといった物販店に加え、歯科、クリーニング店、飲食店等のサービス店舗から構成される複合型商業施設で、平成28年4月に開業したNSCです。
- ・ 船橋市北東部の人口増加が顕著なエリアに位置し、国道296号(成田街道)沿いに立地しています。
- ・ 建物は地上2階建の本棟及び別棟である衣料品のGU棟で構成され、駐車場は343台収容可能な平面駐車場が整備されています。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- ・ 本物件が立地するエリアは、東京メトロ東西線と直通運転がなされる東葉高速鉄道東葉高速線の開通(最寄駅の「船橋日大前」駅から「大手町」駅まで快速で約35分)により、都心への通勤・通学利便性が向上しました。
- ・ 人口増加が顕著でかつ比較所得水準が高い船橋市、習志野市及び八千代市を商圏とし、若い世帯を中心に集客が見込めるエリアです。
- ・ また、本物件は国道296号に面しています。国道296号は北側で県道57号線、県道61号線と分岐しており、この2つの県道は八千代緑が丘から北側の住宅地方面にもつながっています。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

② 商圏特性
<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 22 年国勢調査に基づく商圏人口は、1km 圏 2.0 万人、3km 圏 21.4 万人、5km 圏 54.1 万人と比較的若いファミリー世帯が多く居住するエリアです。</li> <li>平成 17 年比では、平成 22 年の人口は 1km 圏 107.7%、3km 圏 104.2%、5km 圏 103.7%の人口増加推移がみられます。世帯数では 1km 圏 112.7%、3km 圏 109.0%、5km 圏 108.7%と増加しています。</li> </ul>

T-20 かわまち矢作モール

物件名称	かわまち矢作モール	
取得予定年月日	平成29年5月18日	
物件タイプ	NSC	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間	平成28年9月30日から平成49年4月30日(予定)まで	
前所有者(前受益者)	合同会社KRF63	
所在地	千葉県千葉市中央区矢作町57番1	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	18,010.00㎡
	用途地域	第二種住居地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
建物 (注1)	所有形態	所有権
	延床面積	①4,031.43㎡ ②1,684.75㎡(注2)
	竣工日	①平成29年3月8日 ②平成29年3月8日
	用途	①店舗 ②スポーツクラブ(注2)
	構造・階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建(注2)
設計会社	(本棟)株式会社アディックス都市建築設計事務所 (ユニクロ棟)株式会社赤坂建築設計事務所 (ホリデイ棟)明石設計株式会社	
施工会社	(本棟・ユニクロ棟)旭建設株式会社 (ホリデイ棟)株式会社富士工	
建築確認機関	(本棟・ユニクロ棟)日本ERI株式会社 (ホリデイ棟)日本ERI株式会社	
マスターリース会社	東京美装興業株式会社(予定)	
マスターリース種別	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(予定)	
サブPM会社	東京美装興業株式会社(予定)	
地震PML値	(本棟) 3.83% (ユニクロ棟) 3.88% (ホリデイ棟) 3.72%	
取得予定価格	3,097百万円	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

鑑定評価額(価格時点)	3,220百万円(平成29年2月1日)
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定NOI利回り	5.2%
担保設定の有無	なし
テナントの内容	(平成29年1月末日現在)
テナントの総数	12(注3)
年間賃料の総額	193,105千円
敷金・保証金の総額	106,792千円
総賃貸面積	6,397.05㎡
総賃貸可能面積	6,397.05㎡
稼働率	— なお、本物件は、本日現在営業を開始していないため、稼働率については記載していませんが、開業時点では100.0%の稼働率となる見込みです。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件隣地との境界のうち、書面での境界確認が一部未了ですが、本日現在、当該土地所有者との間に紛争等は発生していません。</li> <li>・本物件東側に所在する水路について、千葉市による行政財産使用許可に基づき、来客用通路として使用しています。</li> </ul>
その他	<p>(注1) 建物のうち、①は本棟及びユニクロ棟、②はホリデイ棟に関する事項をそれぞれ記載しています。</p> <p>(注2) 「延床面積」、「用途」及び「構造・階数」は、登記申請書類の記載に基づいて記載しています。</p> <p>(注3) エンドテナントの数を記載しています。</p>

物件の特徴・商圏の概要

<p>ケネディクスが開発に関与した、集客ポテンシャルの高いテナントを擁する新築NSC</p>	
1. 物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、産直品や産地にこだわった生鮮食料品を値頃な価格で提供し、千葉県でドミナント戦略(特定の地域に重点的に出店し、商圏内での優位を狙う戦略をいいます。)を展開する地元食品スーパーのランドロームを核テナントにドラッグストア、100円ショップ、サービス店舗に加え、大手衣料店、スポーツクラブを複合し、平成29年4月の開業が予定されているNSCです。</li> <li>・建物は平家建で、施設前面に320台収容可能な平面駐車場が配備されています。</li> </ul>
2. 商圏の概要	<p>① 立地・交通アクセス</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本SCは、国道126号及び「千葉東」JCT至近で、人口成長が続くエリアである「千葉」駅から東へ約3kmにある住宅地に立地しており、「千葉」駅を中心とする市街地の周辺部に当たる立地です。</li> <li>・車が来店手段の主体となり、東側道路は、都川を超えた北側で国道126号(東金街道)に接続、南側は「蘇我」駅方面に繋がる生活道路に面し、近隣対応型のロードサイドSCとしての道路環境を有しています。</li> </ul> <p>② 商圏特性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏1.5万人、2km圏5.8万人、3km圏15.4万人で、足許は戸建住宅が、西側の「千葉」駅周辺は集合住宅も増加し、若いファミリー世帯が多いエリアです。</li> <li>・平成17年比では、平成22年の人口は1km圏100.7%、2km圏101.3%、3km圏106.1%で、特に「千葉」駅に近いエリアで人口増加推移がみられます。世帯数では1km圏105.9%、2km圏106.0%、3km圏112.1%と増加しています。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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-21 プライムスクエア自由が丘

物件名称	プライムスクエア自由が丘	
取得予定年月日	平成29年4月19日	
物件タイプ	SS	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）	
信託期間	平成29年4月19日から平成49年4月30日（予定）まで	
前所有者（前受益者）	非開示（注1）	
所在地	東京都目黒区中根一丁目14番18号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	1,290.16 m <sup>2</sup>
	用途地域	第一種住居地域（一部第一種低層住居専用地域）
	指定建ぺい率	60%（一部50%）
	指定容積率	300%（一部100%）
建物	所有形態	所有権
	延床面積	3,512.55 m <sup>2</sup>
	竣工日	平成4年6月25日
	用途	スポーツクラブ
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
設計会社	株式会社大建設計東京事務所	
施工会社	戸田建設株式会社	
建築確認機関	目黒区	
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（予定）	
サブPM会社	株式会社シーアールイー（予定）	
地震PML値	6.92%	
取得予定価格	2,820百万円	
鑑定評価額（価格時点）	2,850百万円（平成29年3月1日）	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定NOI利回り	4.1%	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	（平成29年1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・保証金の総額	非開示（注2）
	総賃貸面積	3,512.55 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	3,512.55 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件建物の一部について、建築基準法及び消防法に抵触し是正を要する設備等がありますが、本投資法人による本物件の取得後3か月以内に売主の責任及び費用負担において是正することを売主との間で合意しています。</li> <li>・本投資法人は、本物件の取得後に本投資法人の費用負担（上限80百万円）にて外壁、内装等について修繕及び更新工事を行うことを、賃借人であ</li> </ul>	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ  
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法  
に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け  
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場  
合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発  
行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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>るセントラルスポーツ株式会社との間で合意しています。</p> <p>(注1) 前所有者（前受益者）からの同意が得られていないため、非開示としています。なお、前所有者（前受益者）は投資等を行う外国法人です。</p> <p>(注2) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。</p>
物件の特徴・商圏の概要	
人気の高い東急東横線沿線の自由が丘エリアに立地する総合型スポーツクラブ	
1. 物件の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、東急東横線「都立大学」駅及び「自由が丘」駅の間を目黒通り沿いに立地する総合型スポーツクラブです。</li> <li>スポーツクラブ大手のセントラルフィットネスクラブが入居しており、プールやジムの他、ダンススタジオや屋内外ゴルフ練習場、スカッシュ等、幅広い年齢層がスポーツを楽しむことができる総合型スポーツクラブです。</li> </ul>	
2. 商圏の概要	
① 立地・交通アクセス	
<ul style="list-style-type: none"> <li>都心部から第三京浜へ延びる目黒通り沿いの立地で、沿道は輸入車ディーラーや家具ショールーム等の商業施設が多く集積するロードサイドポテンシャルの高いエリアです。</li> <li>最寄の「都立大学」駅から徒歩約7分の距離で、目黒通りに面するため車でのアクセシビリティは良好です。</li> <li>周辺はマンション化が進む市街地で、高級住宅エリアとなっています。</li> </ul>	
② 商圏特性	
<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏5.1万人、2km圏20.3万人、3km圏47.1万人と大きなボリュームとなっています。</li> <li>平成17年比では、平成22年の人口は1km圏101.3%、2km圏102.2%、3km圏102.5%と増加傾向で、世帯数も1km圏109.3%、2km圏109.6%、3km圏109.2%と増加しています。</li> </ul>	

T-22 ラウンドワン市川鬼高店

物 件 名 称	ラウンドワン市川鬼高店	
取 得 予 定 年 月 日	平成29年4月19日	
物 件 タ イ プ	SS	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 期 間	平成20年2月26日から平成49年4月30日（予定）まで	
前 所 有 者（前 受 益 者）	三井住友ファイナンス&リース株式会社	
所 在 地	千葉県市川市鬼高四丁目1番3号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	4,883.00㎡
	用 途 地 域	工業地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	8,270.90㎡
	竣 工 日	平成21年11月27日
	用 途	遊技場
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき・陸屋根6階建

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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	株式会社アクシス一級建築事務所
施 工 会 社	株式会社浅沼組東京本店
建 築 確 認 機 関	日本ERI株式会社
マスターリース会社	—
マスターリース種別	—
P M 会 社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 (予定)
サブ P M 会 社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (予定)
地 震 P M L 値	(本棟/テナント棟) 7.22% (駐車場棟) 10.53%
取 得 予 定 価 格	1,880百万円
鑑定評価額 (価格時点)	1,970百万円 (平成29年2月1日)
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社
鑑 定 N O I 利 回 り	5.2%
担 保 設 定 の 有 無	なし
テ ナ ン ト の 内 容	(平成29年1月末日現在)
テ ナ ン ト の 総 数	1
年 間 賃 料 の 総 額	非開示 (注1)
敷 金 ・ 保 証 金 の 総 額	非開示 (注1)
総 賃 貸 面 積	11,963.61㎡ (注2)
総 賃 貸 可 能 面 積	11,963.61㎡ (注2)
稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	該当事項はありません。
そ の 他	(注1) 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。 (注2) 登記上附属建物である駐車場を含んでいます。

物件の特徴・商圏の概要

人口増加エリアにおいてアクセシビリティに優れるロードサイド型のアミューズメント施設

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、平成21年12月に千葉県市川市の京葉道路「市川」IC近くに開業した、ボウリング、ゲームセンター、カラオケ等の複合アミューズメント施設です。自社の他店舗とは商圏の棲み分けができており、賃料負担率も余裕のある水準の店舗です。
- ・ 本施設は、地上6階建ての本棟と駐車場棟で構成され、本棟でボウリング52レーン、カラオケ22ルーム、アミューズメント310台、ビリヤード、ダーツを展開し、別棟に飲食店及び210台分の駐車場を併設しています。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- ・ 本物件は堅調な人口増加が見られる千葉県市川市に位置し、京葉道路及び国道14号にも近い県道283号線沿いに立地しています。
- ・ 県道283号線は生活圏の幹線道路で、食品スーパー、ドラッグストア、コンビニエンスストア、CD/DVDレンタル店、スポーツ用品店等の店舗がみられ、ロードサイドのポテンシャルの高いエリアです。
- ・ 本物件への車によるアクセシビリティは良好で、「西船橋」駅とのシャトルバス便も運行しています。また、近隣には住宅地も広がり、徒歩や自転車での集客も期待できる立地です。
- ・ なお、「市川」ICの至近であることや「京葉」JCTが今後整備されること等を勘案すると、物流施設への代替可能性を有するものと考えられます。

② 商圏特性

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

- 平成 22 年国勢調査に基づく商圈人口は、1km 圏 3.3 万人、3km 圏 33.4 万人、5km 圏 80.6 万人と大きなボリュームとなっています。マンション建設の進むエリアで、比較的若いファミリー世帯が多く居住しています。
- 平成 17 年比では、平成 22 年の人口は 1km 圏 102.1%、3km 圏 103.5%、5km 圏 103.7%と増加傾向で、世帯数も 1km 圏 110.4%、3km 圏 110.7%、5km 圏 110.2%と増加しています。

F-2 ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店

物 件 名 称	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	
取 得 予 定 年 月 日	平成29年4月19日	
物 件 タ イ プ	SS	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 期 間	平成18年3月27日から平成49年4月30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	福岡県福岡市博多区半道橋二丁目2番8号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	14,211.76㎡
	用 途 地 域	工業地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
建 物 (注1)	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	①18,758.47㎡ ②313.42㎡ ③321.85㎡
	竣 工 日	①平成19年7月26日 ②平成19年7月26日 ③平成19年7月26日
	用 途	①遊技場 ②店舗 ③店舗
	構 造 ・ 階 数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき6階建 ②鉄骨造陸屋根平家建 ③鉄骨造陸屋根平家建
設 計 会 社	株式会社アクシス一級建築事務所	
施 工 会 社	鹿島建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	財団法人日本建築総合試験所	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	—	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	—	
P M 会 社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 (予定)	
サ ブ P M 会 社	株式会社シーアールイー (予定)	
地 震 P M L 値	(本棟) 2.17% (駐車場棟) 0.48% (テナントA棟) 0.05% (テナントB棟) 0.05%	
取 得 予 定 価 格	5,020百万円	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ  
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法  
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け  
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場  
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発  
行人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

鑑定評価額(価格時点)	5,190百万円(平成29年2月1日)
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定NOI利回り	5.7%
担保設定の有無	なし
テナントの内容	(平成29年1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・保証金の総額	非開示(注2)
総賃貸面積	28,026.61㎡
総賃貸可能面積	28,026.61㎡
稼働率	100.0%
特記事項	・本物件に所在する水路について、福岡市による水路使用許可及び東光寺水利組合との合意に基づき、来客用通路として使用しています。
その他	(注1) ①は本棟、②はテナントA棟、③はテナントB棟に関する事項をそれぞれ記載しています。 (注2) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

物件の特徴・商圏の概要

様々なスポーツを楽しめる九州におけるラウンドワンの大型旗艦店

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、平成19年8月に福岡県福岡市博多区の福岡空港近くが開業した、ボウリング、ゲームセンター、カラオケ等の複合アミューズメント施設です。ラウンドワンのなかでも時間従量制アミューズメントのスポッチャを導入したスタジアム型と呼ばれる大型施設であり、売上は上位クラスです。
- ・ 本施設は、地上6階建ての本棟、飲食店棟及び駐車場棟で構成され、本棟でボウリング50レーン、カラオケ23ルーム、アミューズメント340台、スポッチャ、ビリヤード、ダーツを展開し、飲食店棟は3店舗、駐車場棟は590台分を有しています。
- ・ スポッチャとは様々なスポーツやアミューズメントが時間内に好きなだけ楽しめるラウンドワンが展開する施設であり、本物件では、ミニサッカー、テニス、キャッチボール、バッティング、パターゴルフ、ゴルフ打放し、アーチェリー、ローラースケート、バスケットボール、バドミントン、卓球等が可能です。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- ・ 本物件は、福岡県福岡市博多区の福岡空港近くに位置し、北九州方面から延びる国道3号及び「博多」駅方面へ繋がる県道112号線沿いに立地しています。
- ・ 国道3号及び県道112号線は家電量販店、カーディーラー、カー用品店、釣具店、ファミリーレストラン等の店舗が多く立地しており、ロードサイドのポテンシャルの高いエリアです。
- ・ 本物件への車によるアクセシビリティは良好で、「博多」駅との無料シャトルバス便も運行しています。

② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏1.7万人、3km圏20.6万人、5km圏59.3万人のボリュームとなっています。
- ・ 福岡市中心部に近いことから、20歳代及び30歳代の若い世代が多く居住しており、複合アミューズメント施設に適したマーケット特性です。
- ・ 平成17年比では、平成22年の人口は1km圏114.2%、3km圏108.4%、5km圏107.2%と増加率は高く、世帯数でも1km圏133.8%、3km圏122.0%、5km圏117.7%と高い伸びを示しています。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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-3 久留米西ショッピングセンター

物件名称	久留米西ショッピングセンター	
取得予定年月日	平成29年4月19日	
物件タイプ	NSC	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）	
信託期間	平成29年4月19日から平成49年4月30日（予定）まで	
前所有者（前受益者）	エム・アンド・ケイ特定目的会社	
所在地	福岡県久留米市梅満町490番11号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	11,997.40㎡
	用途地域	工業地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
建物 (注)	所有形態	所有権
	延床面積	①2,977.88㎡ ②1,543.04㎡ ③94.86㎡
	竣工日	①平成19年10月10日 ②平成19年10月10日 ③平成19年10月10日
	用途	①店舗 ②店舗 ③店舗
	構造・階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ③木造スレートぶき平家建
設計会社	(M棟・AB棟) 株式会社フジタ九州支店一級建築士事務所 (C棟) 株式会社ゼン環境設計一級建築士事務所	
施工会社	株式会社フジタ九州支店	
建築確認機関	(M棟・AB棟) 久留米市 (C棟) 日本ERI株式会社	
マスターリース会社	—	
マスターリース種別	—	
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）	
サブPM会社	株式会社シーアールイー（予定）	
地震PML値	(M棟) 2.37% (AB棟) 2.39% (C棟) 4.58%	
取得予定価格	1,515百万円	
鑑定評価額（価格時点）	1,600百万円（平成29年2月1日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定NOI利回り	6.0%	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(平成29年1月末日現在)	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ  
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法  
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け  
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場  
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発  
行人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

テナントの総数	4
年間賃料の総額	103,364千円
敷金・保証金の総額	62,263千円
総賃貸面積	4,641.10㎡
総賃貸可能面積	4,641.10㎡
稼働率	100.0%
特記事項	該当事項はありません。
その他	(注)①はM棟、②はAB棟、③はC棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
物件の特徴・商圏の概要	
久留米市中心市街地周辺部の住宅地における食品スーパー及びドラッグストア等を複合するNSC	
1. 物件の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は中心市街地の周辺部で、大型面積をもつ食品スーパーのマックスバリュを核にしたNSCです。</li> <li>国道264号沿いに立地し、ドラッグストアのサンドラッグ、乳幼児用品店の西松屋チェーン及び飲食店の4店舗が出店しています。3棟の建物は全て平家建で、施設前面に150台以上収容可能な平面駐車場が整備されています。</li> </ul>	
2. 商圏の概要	
① 立地・交通アクセス	
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、JR「久留米」駅から南へ約1kmにある市街地の周辺部に立地しています。周囲は住宅地が広がるエリアで、西側は筑後川が流れ、東側は中心市街地が広がります。</li> <li>車が主体の来店形態となり、北側は国道264号、敷地が接道する東側道路は、片側1車線ですが、南北に長く伸びる生活道路で、食品スーパー主体のNSCに適した道路環境を有しています。</li> <li>久留米市は株式会社ブリヂストンの創業地であり、現在も同社の久留米工場を擁する等、ゴム産業を中心に産業が発展しているエリアです。</li> </ul>	
② 商圏特性	
<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏1.8万人、2km圏6.0万人、3km圏10.8万人で、東側及び南東側の中心市街地で人口密度が厚いエリアです。</li> <li>平成17年比では、平成22年の人口は1km圏100.0%、2km圏101.1%、3km圏100.1%との人口推移がみられます。世帯数では1km圏107.0%、2km圏107.7%、3km圏106.2%と大きく増加しています。</li> </ul>	

R-10 サンストリート浜北

物件名称	サンストリート浜北	
取得予定年月日	平成29年4月27日	
物件タイプ	NSC	
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分90%）（注1）	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間	平成20年3月28日から平成49年4月30日（予定）まで	
前所有者（前受益者）	JRP9合同会社	
所在地	静岡県浜松市浜北区平口5695番地	
土地 (注2)	所有形態	所有権及び借地権
	敷地面積	96,832.21㎡
	用途地域	—
	指定建ぺい率	60%

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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 容 積 率	200%
建 物 (注2) (注3)	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	①34,236.71㎡ ②23,181.39㎡ ③1,984.37㎡ ④686.44㎡
	竣 工 日	①平成19年7月5日 ②平成19年7月5日 ③平成19年11月26日 ④平成21年8月8日
	用 途	①店舗 ②店舗・映画館 ③遊技場 ④店舗
	構 造 ・ 階 数	①鉄骨造陸屋根3階建 ②鉄骨造陸屋根4階建 ③鉄骨造陸屋根平家建 ④鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
設 計 会 社	(本棟・モール棟・ウィング棟) 鹿島建設株式会社建築設計本部 ( कोरोレ棟) 株式会社エフピーシー1級建築士事務所	
施 工 会 社	(本棟・モール棟・ウィング棟) 鹿島建設株式会社横浜支店 ( कोरोレ棟) 鈴与建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	(本棟・モール棟・ウィング棟) 財団法人日本建築センター ( कोरोレ棟) 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	双日商業開発株式会社 (予定)	
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 (予定)	
サ ブ P M 会 社	双日商業開発株式会社 (予定)	
地 震 P M L 値	(本棟) 10.58% (モール棟) 19.67% ( कोरोレ棟) 9.35% (ウィング棟) 9.43%	
取 得 予 定 価 格	10,746百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	10,890百万円(平成29年2月1日) (注4)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑 定 N O I 利 回 り	5.8%	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
テ ナ ン ト の 内 容	(平成29年1月末日現在)	
	テ ナ ン ト の 総 数	51 (注2) (注5)
	年 間 賃 料 の 総 額	836,549千円 (注6)
	敷 金 ・ 保 証 金 の 総 額	487,755千円 (注4)
	総 賃 貸 面 積	47,960.46㎡ (注4)
	総 賃 貸 可 能 面 積	49,023.30㎡ (注4)
	稼 働 率	97.8% (注7)
特 記 事 項	・本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件の準共有者である双日商	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ  
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法  
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け  
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場  
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発  
行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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>業開発株式会社との間で受益権準共有者間協定書を締結する予定です。当該受益権準共有者間協定書において、本物件にかかる意思決定の方法のほか、各準共有者が準共有持分を譲渡する際に、優先して他の準共有者に対して譲渡を申し出ること等を定める予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件土地のうち67,399.00 m<sup>2</sup>は個人複数名及び法人2社より信託受託者が土地を賃借しています。</li> <li>・平成29年3月23日現在、本物件隣地との境界のうち、南東側道路及び用悪水路との境界について書面での境界確認が未了ですが、信託受託者は、当該道路及び用悪水路との境界に関して、境界確認申請を行っています。</li> <li>・信託受託者が所有する本物件土地の一部（650.54m<sup>2</sup>）について、送電線路の設置等の目的で他の土地のために地役権が設定されています。</li> <li>・本物件の周囲に所在する河川の一部について、浜松市による河川占用許可に基づき、来客用通路及び排水路として使用しています。</li> </ul>														
<p>その他の他</p>	<p>(注1) 売主は、本物件の信託受益権を双日商業開発株式会社（準共有持分割合10%）と準共有しており、本投資法人は、売主の保有する準共有持分（準共有持分割合90%）を取得する予定です。</p> <p>(注2) 本物件土地及び建物全体について記載しています。</p> <p>(注3) ①は本棟、②はモール棟、③はコロレ棟、④はウィング棟に関する事項をそれぞれ記載しています。</p> <p>(注4) 売主の保有する準共有持分（準共有持分割合90%）に相当する、面積及び金額を記載しています。</p> <p>(注5) エンドテナントの数を記載しています。</p> <p>(注6) 売主の保有する準共有持分（準共有持分割合90%）に相当する、平成29年1月現在の共益費を含む実績（消費税別）を12倍した金額を記載しています。なお、売上歩合等の変動賃料については含んでいません。売主の保有する準共有持分（準共有持分割合90%）に相当する、平成28年8月からの変動賃料実績（月額）（消費税別）は、以下のとおりです。</p> <table border="1" data-bbox="539 1218 1394 1361"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成28年 8月</th> <th>平成28年 9月</th> <th>平成28年 10月</th> <th>平成28年 11月</th> <th>平成28年 12月</th> <th>平成29年 1月</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>変動賃料 実績 (千円)</td> <td>-2,096 (注8)</td> <td>1,737</td> <td>790</td> <td>14,539</td> <td>1,266</td> <td>2,244</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注7) 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貸与されていますが、稼働率は、建物及び土地の合算値を記載しています。</p> <p>(注8) 一部のテナント契約において、賃貸人から賃借人に対して支払う精算金が発生しているため、変動賃料実績が負の金額となっています。</p>		平成28年 8月	平成28年 9月	平成28年 10月	平成28年 11月	平成28年 12月	平成29年 1月	変動賃料 実績 (千円)	-2,096 (注8)	1,737	790	14,539	1,266	2,244
	平成28年 8月	平成28年 9月	平成28年 10月	平成28年 11月	平成28年 12月	平成29年 1月									
変動賃料 実績 (千円)	-2,096 (注8)	1,737	790	14,539	1,266	2,244									
<p>物件の特徴・商圈の概要</p>															
<p>人口増加エリアに立地し、西友を核に「コト消費」テナントとの相乗効果を見込める大型NSC</p> <p>1. 物件の特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件は、ウォルマート傘下の食品スーパーであり EDLP (Everyday Low Price) 戦略が市場に浸透し日本で順調にオペレーションを行っている西友を核テナントに、複数の各種専門店（衣料店、100円ショップ等）やサブ核テナントの大手シネマコンプレックス、天然温泉を有</li> </ul>															

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

する温浴施設等から構成されるモール棟、また、別棟でカー用品店、カーディーラー、ネットカフェ等を複合した、平成19年7月に開業した大型NSCです。

- ・ 浜松市中央部で人口増加が顕著な浜北区に位置し、国道152号及び県道391号線の2つの主要幹線道路沿いに立地しています。
- ・ 建物は地上3階建の本棟及び複数の別棟で構成され、平面駐車場928台、2階及び屋上に1,134台収容可能な駐車場が配備されています。
- ・ 核テナントの西友は、本物件においてこれまでGMS形態で出店していましたが、昨今の「GMSから専門店へ」のトレンドを踏まえ、GMS区画の見直しにより賃貸面積の約6割をホームセンターバローに転貸して西友は食品スーパーに特化する計画で、平成29年4月にリニューアルオープンが予定されています。
- ・ また、サブ核テナントの大手シネマコンプレックス及び天然温泉を有する温浴施設を併設することで、幅広い利用客の来店動機を醸成し、テナント間の相乗効果が期待できます。

## 2. 商圏の概要

### ① 立地・交通アクセス

- ・ 本物件が立地するエリアは、浜松市中央部で人口増加が顕著な浜北区に位置し、至近には副都心として整備され、浜松市内でも人気が高く戸建分譲が継続している「きりりタウン浜北」も立地しています。
- ・ また、本物件は国道152号及び県道391号線に面しており、南北方向と東西方向の各方面からのアプローチが容易であり、車によるアクセシビリティの良好な道路環境です。
- ・ 本物件北西側にスズキ株式会社が工場や開発拠点を集約中であり、今後も新規雇用が予定されています。また本物件東側にはヤマハ発動機株式会社の浜北工場等が所在しており、当該工場に勤務する利用客が勤務後に立ち寄り等、立地特性を活かした集客を期待できます。

### ② 商圏特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、3km圏5.8万人、5km圏15.7万人、10km圏51.7万人で、比較的若いファミリー世帯が多く居住するエリアです。
- ・ 平成17年比では、平成22年の人口は3km圏107.7%、5km圏103.2%、10km圏100.4%の人口増加推移がみられます。世帯数では3km圏112.4%、5km圏107.2%、10km圏105.0%と増加しています。

## 4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産のうち、かわまち矢作モールに係る信託受益権売買契約（以下「本契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。

本契約においては、当事者のいずれかが本契約の条項に違反（表明保証事項が真実でないことを含みますが、軽微な違反は除きます。）し、かかる違反により本契約の目的を達成することができない場合は、本契約に別途定める場合を除き、その相手方は違反当事者へ催告の上、本契約を解除することができることとされており、本契約が解除された場合には、契約解除に伴う損害賠償として違反当事者が相手方へ支払う違約金は、売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の20%相当額とする旨が定められています。

しかしながら、本契約においては、上記新投資口の発行及び借入れによる資金調達の完了等が本契約の効力発生の停止条件となり、売買実行日にかかる停止条件が成就しない場合には、売買実行日付で本契約は終了し、この場合、売主は、本契約の効力が発生しないことにより被った損害等について、本投資法人にその賠償を一切請求することはできない旨が定められています。

したがって、上記新投資口の発行及び借入れ等が予定通り完了せず、本投資法人が売買代金の資金調達を完了できない結果、売買代金の支払ができない場合であっても、本契約は終了し、本投資法人は損害の

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

賠償を一切請求されないこととされているため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

(注) 投資法人が行う不動産等の売買契約のうち、先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後不動産等の決済・物件引渡を行うことを条件としているもの、その他これに類する契約をいいます。

## 5. 取得先の概要

T-18 戸塚深谷ショッピングセンター (底地)

T-22 ラウンドワン市川鬼高店

F-2 ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店

名 称	三井住友ファイナンス&リース株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役 川村 嘉則
事業内容	1. 船舶、航空機、車輛、産業機械、工作機械、電子計算機、事務用機器、医療器械、商業用設備等各種物品および物件、不動産ならびに諸権利の取得、賃貸借及びリース業務 2. 前号に掲げた各種物品および物件と同種の中古物品および中古物件の売買 3. 第1号に掲げた各種物品および物件と同種の物品および物件に関するメンテナンス業務 4. 電子計算機による事務処理の受託 5. 事務機械化および経営合理化のコンサルタント業務 6. 金融業務 7. データ処理業務 8. 金融商品取引業 9. 生命保険の募集に関する業務 10. 株式等の取得業務および出資業務 11. 前各号に付帯関連する一切の事業
資本金の額	150億円
設立年月日	昭和38年2月4日
純 資 産	728,821百万円(連結。平成28年3月末日現在)
総 資 産	4,736,869百万円(連結。平成28年3月末日現在)
大 株 主 (持 株 比 率)	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 58.23% 住友商事株式会社 38.82% (平成28年3月末日現在)
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社の間には記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち1名が当該会社からの出向者です。
取 引 関 係	売主は、本投資法人のサポート会社として、サポート契約に基づき、優先的物件情報の提供その他のサポート会社としての業務を提供しています。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

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29年2月15日現在

T-19 ゆめまち習志野台モール

名 称	JRP8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JRP8 職務執行者 飯塚 和正
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益件の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯する一切の業務
資本金の額	100万円
設立年月日	平成28年10月3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を基金の拠出者とす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、本投資法人は当該会社に対して匿名組合出資持分100百万円を出資し、当該会社から優先交渉権を取得し、当該権利の行使をしています。また、ケネディクス株式会社は、当該会社に対して匿名組合出資総額の93.2%を保有しています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。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当該会社の関係者及び関係会社の間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	上記資本関係に記載の匿名組合出資を除き、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。なお、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29年2月22日現在

T-20 かわまち矢作モール

名 称	合同会社KRF63
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KRF63 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. 不動産信託受益件の取得、保有、処分 3. 倉庫業及び倉庫管理業 4. 前各号に付帯する一切の業務
資本金の額	100万円

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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 立 年 月 日	平成28年3月22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を基金の拠出者とする一般社団法人が売主の全出資持分を保有しています。 また、売主を営業者とする匿名組合出資持分について、ケネディクス株式会社がその全てを保有しています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。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当該会社の関係者及び関係会社の間には、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29年2月6日現在

#### T-21 プライムスクエア自由が丘

売主である外国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、本投資法人・本資産運用会社と当該売主の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

#### F-3 久留米西ショッピングセンター

名 称	エム・アンド・ケイ特定目的会社
所 在 地	東京都中央区銀座六丁目13番16号 銀座WallビルUCF5階
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	取締役 土井 貴達
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り受けならびにその管理および処分に係る業務。 (2) その他前号に掲げる事業に付帯する業務。
特 定 資 本 金 の 額	10万円
優 先 資 本 金 の 額	12億円
優 先 資 本 金 の 出 資 者	片山工業株式会社 (100%)
設 立 年 月 日	平成28年1月13日
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記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。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当該会社の関係者及び関係会社の間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき取引関係はありません。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当該会社の関係者及び関係会社の間には、記載すべき取引関係はありません。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

	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29年2月6日現在

R-10 サンストリート浜北

名 称	JRP9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JRP9 職務執行者 飯塚 和正
事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益件の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯する一切の業務
資 本 金 の 額	100万円
設 立 年 月 日	平成28年12月14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を基金の拠出者とする一般社団法人が売主の全出資持分を保有しています。 また、売主を営業者とする匿名組合出資持分について、ケネディクス株式会社がその全てを保有しています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。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当該会社の関係者及び関係会社の間には、記載すべき取引関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき取引関係はありません。なお、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29年2月22日現在

6. 利害関係人等との取引

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

本資産運用会社は、投信法又は「商業リート本部利害関係取引規程」に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守し、コンプライアンス委員会における審議及び承認を得た上で、商業リート本部運用委員会において各々の取引についての承認を決議し、その後、平成29年3月31日開催の本投資法人役員会において各々の取引についての承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を得ています。

① 資産の取得

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

取得予定資産の取得に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先の名称	物件名称	取得予定価格 (百万円)
JRP8合同会社	ゆめまち習志野台モール	3,416
合同会社KRF63	かわまち矢作モール	3,097
JRP9合同会社	サンストリート浜北	10,746

② 本資産運用会社へのプロパティ・マネジメント業務の委託

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

マルチテナントの商業施設5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	ゆめまち習志野台モール かわまち矢作モール プライムスクエア自由が丘 久留米西 ショッピングセンター サンストリート浜北	プロパティ・ マネジメント 業務	不動産収入 × 1.5% + オンサイト人件費

シングルテナントの商業施設2物件向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬(年額)
ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	ラウンドワン市川鬼高店 ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	プロパティ・ マネジメント 業務	7.2百万円 ※1物件当たり 3.6百万円

底地1物件向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬(年額)
ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	戸塚深谷 ショッピングセンター(底地)	プロパティ・ マネジメント 業務	2.4百万円

工事管理報酬：工事金額に応じて定められる以下の金額

工事金額	工事管理報酬
100万円未満	なし
100万円以上200万円未満	工事金額の6%
200万円以上500万円未満	12万円＋工事金額のうち200万円を超過する分の5%
500万円以上1,000万円未満	27万円＋工事金額のうち500万円を超過する分の4%
1,000万円以上1億円未満	47万円＋工事金額のうち1,000万円を超過する分の3%
1億円以上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%

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ  
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法  
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け  
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場  
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発  
行人又は売出人から入手することができ、これには発行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%
-------	---------------------------

7. 物件取得者等の状況

※ ① 会社名・氏名、② 特別な利害関係にある者との関係、③ 取得経緯・理由等

物件名	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
※	③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
ゆめまち 習志野台 モール	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得しました。取得価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額(3,520百万円)以下の金額であり、妥当であると判断しました。	① JRP8合同会社 ② 本投資法人が匿名組合出資持分100百万円を出資し、また、本資産運用会社の100%親会社であり金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社が基金の拠出者である一般社団法人、及びケネディクス株式会社が、2社合計で匿名組合出資総額及び出資金総額の合計額の93.2%を保有し、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 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	3,416百万円(税抜) 平成29年4月	3,310百万円(税抜) 平成28年11月	— —
かわまち 矢作モー ル	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得しました。取得価格は、売主が本物件開発段階から土地を取得したこと、売主が土地の取得時点で相応のリスクを負ったこと、本物件の開業時点で100%稼働見込みであること、及び大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額(3,220百万円)以下の金額であることから、妥当であると判断しました。	① 合同会社KRF63 ② 本資産運用会社の100%親会社であり金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社が基金の拠出者である一般社団法人、及びケネディクス株式会社が、2社合計で匿名組合出資総額及び出資金総額の合計額の100%を保有し、ケネディクス株式会社がアセットマネジメント業務を	特別な利害関係にある者以外

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

		受託する不動産私募 ファンド ③ 投資運用目的で取得	
	3,097百万円（税抜）	2,754百万円（税抜）	—
	平成29年5月	（土地）平成28年9月 （建物）平成29年3月	—
サンストリート浜北	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得しました。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（10,890百万円）以下の金額であり、妥当であると判断しました。	① JRP9合同会社 ② 本資産運用会社の100%親会社であり金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社が基金の拠出者である一般社団法人、及びケネディクス株式会社が、2社合計で匿名組合出資総額及び出資金総額の合計額の100%を保有し、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 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	10,746百万円（税抜）	10,350百万円（税抜）	—
	平成29年4月	平成29年1月	—

なお、戸塚深谷ショッピングセンター（底地）、プライムスクエア自由が丘、ラウンドワン市川鬼高店、ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店及び久留米西ショッピングセンターの取得は、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。

## 8. 媒介の概要

### T-21 プライムスクエア自由が丘

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。

### F-3 久留米西ショッピングセンター

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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

9. 取得の日程

物件番号	物件名称	取得決定日 売買契約締結日	代金支払予定日 物件取得予定日
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	平成29年3月31日	平成29年4月19日
T-19	ゆめまち習志野台モール		
T-20	かわまち矢作モール		平成29年5月18日
T-21	プライムスクエア自由が丘		平成29年4月19日
T-22	ラウンドワン市川鬼高店		
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店		
F-3	久留米西ショッピングセンター		平成29年4月27日
R-10	サンストリート浜北		

10. 今後の見通し

本日付で公表の「平成29年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに平成30年3月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

11. 鑑定評価書の概要

T-18 戸塚深谷ショッピングセンター（底地）

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	4,290,000,000 円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 29 年 2 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,290,000,000 円	DCF 法による収益価格を標準に、有期還元法（インウッド法）による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法（有期還元法）による価格	4,290,000,000 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に、割引率と有限の収益期間を基礎とした複利年金現価率を乗じて求めた額に、収益期間満了時における売却価格（土地価格）を現在価値に割り引いた額を加減して査定。
(1) 運営収益（注1） （ア）ーイ）	非開示	
ア）可能総収益	非開示	
イ）空室損失等	0 円	
(2) 運営費用（注1）	非開示	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

	維持管理費	0 円	底地のため非計上。
	水道光熱費	0 円	底地のため非計上。
	修繕費	0 円	底地のため非計上。
	PM フィー	2,400,000 円	予定 PM 契約に基づき、類似不動産の PM 契約により検証の上、計上。
	テナント募集費用等	0 円	入居テナントの賃貸借契約の長期継続を想定しているため、非計上。
	公租公課	非開示	
	損害保険料	0 円	底地のため非計上。
	その他費用	0 円	非計上。
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	191,007,100 円	
	(4) 一時金の運用益	2,022,000 円	
	(5) 資本的支出	0 円	底地のため非計上。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	193,029,100 円	
	(7) 還元利回り (注 2)	4.7%	対象不動産の立地条件・契約条件等を総合的に勘案して査定。
	DCF 法による価格	4,290,000,000 円	
	割引率	4.6%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	4.8%	純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上、査定。
積算価格		—	
	土地比率	—	
	建物比率	—	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>本物件は、JR 東海道本線・横須賀線・湘南新宿ライン、横浜市営地下鉄ブルーライン「戸塚」駅の南西方約 4.7km に位置しています。道路環境については、環状 4 号線に面しており、各幹線道路の接続性、アクセスの良さから広域的に自動車利用客の集客が可能な立地です。</p> <p>また、通勤・通学等の交通利便性の良さに加え、区内有数の公園施設も周辺に備わっており住環境面も良好です。その他、近隣では大規模な戸建住宅の開発も見られるなど、商圈及び背後人口の安定性は高いです。以上より、本物件上の商業施設は、前面道路を通行する自動車利用者及び周辺に居住する住民の両方をターゲットとし得る良好な環境にあるといえます。</p> <p>本物件は、事業用定期借地権が設定された底地であり、その地代水準は市場水準や対象建物の収益性に照らしても適正な水準であるものと思料します。したがって、本物件は、その地代収入を基に安定した収益が期待できると判断されます。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>		

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ  
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法  
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け  
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場  
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発  
行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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 1) 上記直接還元法（有期還元法）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。

(注 2) 還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。

(注 3) 上記不動産鑑定評価書において、2テナントの合計した数値を記載しています。

T-19 ゆめまち習志野台モール

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	3,520,000,000 円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 29 年 2 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,520,000,000 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	3,550,000,000 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))	228,876,926 円	
ア) 可能総収益	232,320,936 円	中期的に安定的であると認められる適正賃料水準に基づき査定。
イ) 空室損失等	3,444,010 円	中期的に安定的であると認められる適正賃料水準に基づき査定。
(2) 運営費用	52,748,339 円	
維持管理費	11,500,000 円	依頼者から入手した BM フィー見積額に基づき計上。
水道光熱費	5,675,424 円	過去の水道光熱費実績額及び類似不動産の水道光熱費水準に基づき査定。
修繕費	1,433,640 円	類似不動産の修繕費水準を参考に、建物再調達価格に基づき査定。
PM フィー	11,155,077 円	依頼者から聴取した 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	879,598 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	21,067,600 円	平成 28 年度課税明細書等に基づき査定（償却資産税は想定）。
損害保険料	537,000 円	類似不動産の保険料率等に基づき査定。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

	その他費用	500,000 円	類似不動産の予備費等を参考に、広告掲示料等その他費用について、依頼者から入手した資料に基づき査定。
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	176,128,587 円	
	(4) 一時金の運用益	1,539,311 円	運用利回りを 1.0% として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	3,604,100 円	類似不動産の資本的支出水準を参考に、建物再調達価格に基づき査定し、別途 CM フィーを考慮の上、計上。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	174,063,798 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	3,500,000,000 円	
	割引率	4.7%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.1%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上、査定。
積算価格		3,220,000,000 円	
	土地比率	69.4%	
	建物比率	30.6%	
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	<p>本物件は、東葉高速鉄道東葉高速線「船橋日大前」駅の南方約 1,200m に位置し、その前面道路は国道 296 号（成田街道）で、千葉と東京の中心部とを繋ぐ路線であり、自動車の交通量は比較的多く、また、本物件の背後地には住宅地が広がっていることから、本物件は、前面道路を通行する自動車利用者及び周辺に居住する住民の両方をターゲットとする店舗の需要を見込むことができます。更に、周辺エリアの人口は増加傾向にあり、比較的若いファミリー世帯が多く居住している良好なマーケットが広がっています。以上のことから、本物件は一定の集客力を有する商業施設であると判断されます。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>		

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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-20 かわまち矢作モール

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	3,220,000,000 円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 29 年 2 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,220,000,000 円	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による価格	3,300,000,000 円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア)ーイ))	203,490,629 円	
ア) 可能総収益	204,806,220 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	1,315,591 円	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用	43,516,023 円	
維持管理費	8,472,000 円	依頼者から入手した BM フィー見積額に基づき計上。
水道光熱費	5,860,590 円	過去の水道光熱費実績額及び類似不動産の水道光熱費水準に基づき査定。
修繕費	1,102,872 円	類似不動産の修繕費水準を参考に、建物再調達価格に基づき査定。
PM フィー	4,000,000 円	依頼者から聴取した 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	203,353 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	15,440,028 円	平成 28 年度課税明細書等に基づき査定（償却資産税は想定）。
損害保険料	319,680 円	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	8,117,500 円	類似不動産の予備費等を参考に、交通誘導警備費等その他費用について、依頼者から入手した資料に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	159,974,606 円	
(4) 一時金の運用益	1,050,765 円	運用利回りを 1.0% として運用益を査定。
(5) 資本的支出	2,777,180 円	類似不動産の資本的支出水準を参考に、建物再調達価格に基づき査定し、別途 CM フィーを考慮の上、計上。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ  
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法  
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け  
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場  
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発  
行人又は売出人から入手することができ、これには発行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))	158,248,191 円	
	(7) 還元利回り	4.8%	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	3,180,000,000 円	
	割引率	4.6%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.0%	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		3,380,000,000 円	
	土地比率	75.0%	
	建物比率	25.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>本物件は、京成千葉線「千葉中央」駅の東方約 2,800m に位置し、その前面道路は幅員約 13～15m の市道貝塚町・宮崎町線で、都川を超えた北側で東金街道に接続、南側は「蘇我」駅方面に繋がり、主要な生活道路として機能しています。また、近隣地域の南側背後には住宅地が広がっており、良好な住環境を形成しています。したがって、近隣地域における店舗は、前面道路を通行する自動車利用者及び周辺に居住する住民の両方をターゲットとする店舗の需要を見込むことができます。更に、予定テナントの規模、属性を考慮すると、エリア内の競合店舗と比較しても十分な競争力を保てるものと思料します。以上のことから、本物件は一定の集客力を有する商業施設であると判断されます。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>		

T-21 プライムスクエア自由が丘

不動産鑑定評価書の概要			
鑑定評価額	2,850,000,000 円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	平成 29 年 3 月 1 日		
	項目	内容	
収益価格		概要等	
	DCF 法による価格	2,850,000,000 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	2,890,000,000 円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (注) (ア)ーイ))	非開示	
	ア) 可能総収益	非開示	
	イ) 空室損失等	非開示	
	(2) 運営費用 (注)	非開示	
	維持管理費	0 円	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

	水道光熱費	0 円	賃借人が負担することを前提とするため、非計上。
	修繕費	非開示	
	PM フィー	3,600,000 円	PM 業務予定報酬額に基づき、類似不動産の PM 報酬額による検証の上、査定。
	テナント募集費用等	非開示	
	公租公課	非開示	
	損害保険料	非開示	
	その他費用	0 円	非計上。
(3)	運営純収益 (NOI = (1) - (2))	116,805,677 円	
(4)	一時金の運用益	1,346,309 円	
(5)	資本的支出	14,218,022 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))	103,933,964 円	
(7)	還元利回り	3.6%	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		2,830,000,000 円	
	割引率	3.4%	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	3.8%	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		2,650,000,000 円	
	土地比率	87.4%	
	建物比率	12.6%	
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	<p>本物件は、東急東横線「都立大学」駅の南西方約 500m に位置するフィットネスクラブ（一部事務所）です。背後地は高級住宅地が広がっていて、商圈人口ボリュームが大きく、当該商圈居住者の所得水準が比較的高いと認められることから、顧客の量・質ともに良好であるといえます。また、商圈内は、前面道路である目黒通りや環七通り等が整備されていて、自動車利用によるアクセスも良好です。更に、対象建物について、競合施設と立地条件、施設内容の比較を行ったところ、利用者のニーズを充たしているものと判断されます。</p> <p>現行テナントについて、賃料水準も妥当な水準と認められ、フィットネスクラブの運営は安定的に継続されるものと考えられます。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>		

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

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

T-22 ラウンドワン市川鬼高店

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,970,000,000 円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 29 年 2 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,970,000,000 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	1,950,000,000 円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (注) (ア)ーイ))	非開示	
ア) 可能総収益	非開示	
イ) 空室損失等	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 (注)	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	0 円	テナント負担を想定し非計上。
修繕費	非開示	
PM フィー	3,600,000 円	依頼者から聴取した 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	現行テナントの長期的入居を考慮して非計上。
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))	96,917,574 円	
(4) 一時金の運用益	400,000 円	
(5) 資本的支出	3,523,925 円	類似不動産の資本的支出水準を参考に、建物再調達価格に基づき査定し、別途 CM フィーを考慮の上、計上。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	93,793,649 円	
(7) 還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

DCF 法による価格		1,980,000,000 円	
	割引率	4.6%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.0%	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		3,250,000,000 円	
土地比率		60.5%	
建物比率		39.5%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>本物件は、JR 総武本線・都営地下鉄新宿線「本八幡」駅の南方約 1,200m に位置します。最寄駅から若干距離はあるものの、北側で接面する県道若宮・西船・市川線は交通量の多い東西方向の主要幹線道路であり、自動車での利便性は良好です。また、近隣地域の背後地には住宅地が広がっています。したがって、本物件は、前面道路を通行する自動車利用者及び周辺に居住する住民の両方をターゲットとすることが可能な立地です。更には現行テナントの規模、属性を考慮すると、エリア内の競合店舗と比較しても十分な競争力を保てるものと思料します。以上のことから、本物件は一定の集客力を有する商業施設であると判断されます。なお、対象地は京葉道路「市川」IC に至近であること、「京葉」JCT も今後整備されること等を考慮すると、物流施設用地との需要も高まっていくものと想定されます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</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。

F-2 ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	5,190,000,000 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 29 年 2 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	5,190,000,000 円	DCF 法による収益価格と、直接還元法による収益価格を関連づけて査定。
直接還元法による価格	5,210,000,000 円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (注) (ア)ーイ))	非開示	
ア) 可能総収益	非開示	
イ) 空室損失等	0 円	一棟貸しであるため計上しない。
(2) 運営費用 (注)	非開示	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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

	維持管理費	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、非計上。
	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	非開示	
	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	テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用等は計上しない。
	公租公課	非開示	
	損害保険料	非開示	
	その他費用	非開示	
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	286,090,000 円	
	(4) 一時金の運用益	3,900,000 円	
	(5) 資本的支出	3,557,000 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))	286,433,000 円	
	(7) 還元利回り	5.5%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定。
	DCF 法による価格	5,160,000,000 円	
	割引率	5.2%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.7%	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。
	積算価格	4,800,000,000 円	
	土地比率	70.3%	
	建物比率	29.7%	
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>本物件は、幹線道路沿いで、国道 3 号や県道 112 号線（旧国道 3 号）、福岡都市高速道路「半道橋」出入口にも近いこと、特に自動車によるアクセスに優れ、また、市営地下鉄空港線「東比恵」駅から徒歩圏内で、商圏人口も十分なボリュームを有していることから、郊外型商業施設の立地として比較的優れています。一方で、対象建物はテナント代替性が低い建物で、現行賃借人の継続性が重要となってきますが、賃借人の信用力等も考慮すれば、契約期間中の収益の安定性は担保されています。更に、現行契約終了後についても、現行賃借人の経営状況や本物件の施設競争力等をふまれば、現行賃借人による再契約の可能性は比較的高いと判断できます。また、本物件はいわゆるスケルトン建物の一括賃貸であり、賃貸管理及び運営も容易であることから、投資対象物件として十分な市場競争力を有しています。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>		

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

F-3 久留米西ショッピングセンター

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,600,000,000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29年2月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,600,000,000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	1,610,000,000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))	103,365,000円	
ア) 可能総収益	103,365,000円	中期的に安定的と認められる適正水準賃料に基づき査定。
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	12,695,000円	
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、非計上。
水道光熱費	0円	賃借人負担のため、非計上。
修繕費	1,718,000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査定。
PMフィー	3,700,000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	テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用等は計上しない。
公租公課	7,005,000円	公租公課関係資料に基づき査定。
損害保険料	272,000円	予定保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似不動産の保険料率等に基づき査定。
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	90,670,000円	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受けられる場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

	(NOI = (1) - (2))		
	(4) 一時金の運用益	623,000 円	運用利回りを 1.0% として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	4,229,000 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))	87,064,000 円	
	(7) 還元利回り	5.4%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定。
	DCF 法による価格	1,590,000,000 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		1,470,000,000 円	
	土地比率	79.8%	
	建物比率	20.2%	
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>本物件はスーパー、物販店舗等が複合する NSC で、西鉄「久留米」駅から JR「久留米」駅の間にある久留米市中心市街地の外側に位置します。久留米市中心部、主要幹線道路への接近性も良好で、交通の利便性に恵まれており、広域的観点からの立地条件は概ね良好です。対象建物の店舗の形状は概ね整形で、自由度の高い設計になっており、天井高も十分に確保され利用しやすいレイアウトとなっているため、汎用性が高く代替テナントの誘致等が比較的容易であると考えられます。また、本物件は長期の定期建物賃貸借契約を締結しており、賃料改定条項はあるものの、契約期間中の解約にはペナルティが定められていることから、賃貸借契約の安定性が担保されており、借入人が契約期間中に退去する可能性は低く、投資対象物件として十分な市場競争力があります。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>		

R-10 サンストリート浜北

不動産鑑定評価書の概要			
鑑定評価額	10,890,000,000 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 29 年 2 月 1 日		
	項目	内容	
収益価格		概要等	
	直接還元法による価格	12,100,000,000 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。
	(1) 運営収益	12,200,000,000 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	1,182,159,000 円	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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)ーイ))		
	ア) 可能総収益	1,187,676,000 円	現行契約に基づく賃料等を計上。
	イ) 空室損失等	5,517,000 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	488,678,000 円	
	維持管理費	76,837,000 円	現行の管理業務委託費を参考に、類似不動産の維持管理費の水準による検証の上、査定。
	水道光熱費	110,317,000 円	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上、査定。
	修繕費	12,350,000 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	60,200,000 円	PM 業務予定料率に基づき、類似不動産の PM 料率による検証の上、査定。
	テナント募集費用等	2,253,000 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	57,375,000 円	公租公課関係資料に基づき査定。
	損害保険料	2,137,000 円	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似不動産の保険料率等に基づき査定。
	その他費用	167,209,000 円	過年度実績額に基づき査定。
(3)	運営純収益 (NOI = (1) - (2))	693,481,000 円	
(4)	一時金の運用益	5,253,000 円	運用利回りを 1.0% として運用益を査定。
(5)	資本的支出	30,125,000 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))	668,609,000 円	
(7)	還元利回り	5.5%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定。
DCF 法による価格		11,900,000,000 円	
	割引率	5.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上、査定。
	最終還元利回り	5.8%	還元利回りの分析を前提とし、将来の不確定要素等を総合的に勘案の上、査定。
積算価格		9,820,000,000 円	
	土地比率	60.3%	
	建物比率	39.7%	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ  
るようお願いいたします。

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



参考資料1 建物状況調査報告書の概要

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

物件番号	物件名称	調査業者	報告書年月	長期修繕費用	
				12年合計 (千円)(注1)	うち初年度 (千円)(注1)
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター(底地)	—	—	—	—
T-19	ゆめまち習志野台モール	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年3月	34,877	0
T-20	かわまち矢作モール	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年3月	36,737	0
T-21	ブライムスクエア自由が丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年3月	190,542	91,365
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年3月	13,695	0
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年3月	57,758	7,042
F-3	久留米西ショッピングセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年3月	68,712	19,811
R-10	サンストリート浜北	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年1月	494,063 (注2)	0 (注2)
合計				896,384	118,218

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

(注2) 本件建物全体の金額を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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-18 戸塚深谷ショッピングセンター (底地)



ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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-19 ゆめまち習志野台モール



ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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-20 かわまち矢作モール



ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ  
るようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法  
に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受け  
る場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場  
合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発  
行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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-21 プライムスクエア自由が丘



ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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-22 ラウンドワン市川鬼高店



ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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-2 ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店



ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

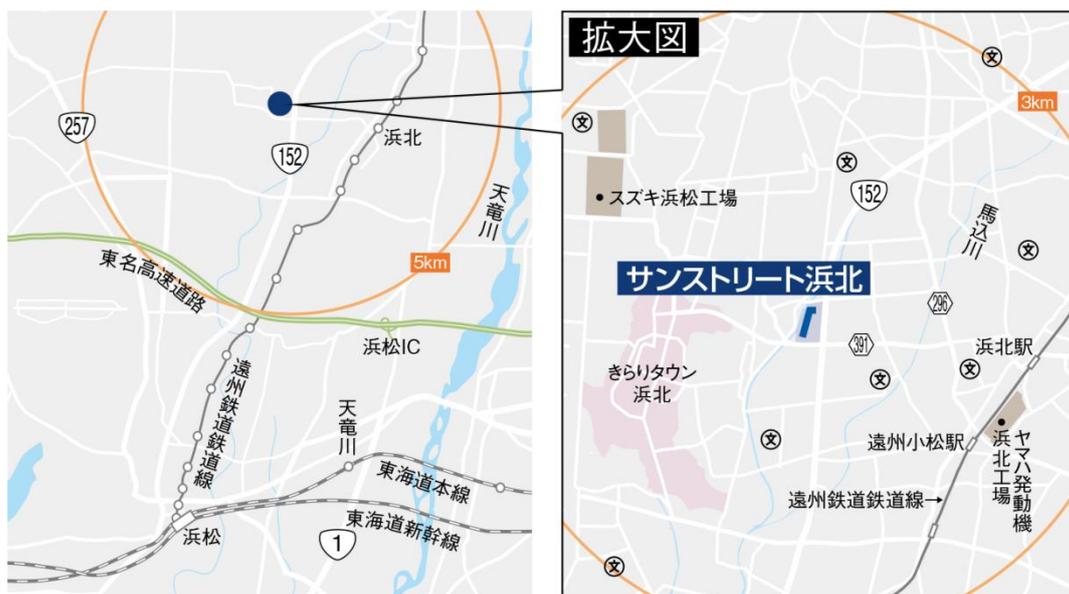
F-3 久留米西ショッピングセンター



ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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-10 サンストリート浜北



ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ  
るようお願いいたします。

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

参考資料 3 本投資法人のポートフォリオ一覧(取得予定資産取得後)

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

物件番号	物件タイプ (注 1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注 2)	鑑定 評価額 (百万円) (注 3)	投資 比率 (%) (注 4)
取得済資産							
T-1	CSC	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	平成 27 年 2 月 10 日	14,848	15,200	7.5
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	8,560	4.1
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	6,370	3.0
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	5,740	2.7
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 (注 5)	4,470	4,510	2.3
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	4,300	2.0
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	3,800	1.8
T-8	SS	スポーツクラブ ルネサンス富士見台	東京都練馬区	平成 27 年 2 月 10 日	2,586	2,720	1.3
T-9	NSC	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	埼玉県さいたま市岩槻区	平成 27 年 10 月 2 日	4,815	5,280	2.4
T-10	SS	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	神奈川県藤沢市	平成 27 年 10 月 2 日	3,169	3,440	1.6
T-11	NSC	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡上里町	平成 27 年 10 月 2 日	3,000	3,010	1.5
T-12	NSC	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市	平成 27 年 10 月 2 日	1,700	1,740	0.9
T-13	SM	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市旭区	平成 27 年 10 月 2 日	1,442	1,460	0.7
T-14	SM	グルメシティ千葉中央店	千葉県千葉市中央区	平成 27 年 10 月 2 日	760	799	0.4
T-15	NSC	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区	平成 28 年 4 月 21 日	3,360	3,780	1.7
T-16	SS	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	神奈川県横浜市緑区	平成 28 年 4 月 20 日	1,724	1,900	0.9
T-17	SM	ライフ亀戸店	東京都江東区	平成 28 年 4 月 21 日	1,450	1,500	0.7
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	8,990	4.3

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ  
るようお願いいたします。

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

物件番号	物件タイプ (注 1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注 2)	鑑定 評価額 (百万円) (注 3)	投資 比率 (%) (注 4)
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	平成 27 年 2 月 10 日	2,685	2,930	1.4
0-3	NSC	ピアゴ・カーマホームセンター 近江八幡店	滋賀県近江八幡市	平成 27 年 2 月 10 日	2,140	2,440	1.1
0-4	NSC	ブルメール HAT 神戸	兵庫県神戸市中央区	平成 27 年 4 月 16 日	11,000	11,600	5.6
0-5	都市 駅前型	カリーノ江坂	大阪府吹田市	平成 27 年 10 月 2 日	6,555	6,590	3.3
0-6	都市 駅前型	COMBOX 光明池	大阪府和泉市	平成 27 年 10 月 2 日	6,450	6,940	3.3
0-7	SM	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	平成 27 年 10 月 2 日	1,280	1,310	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	平成 27 年 10 月 2 日	487	500	0.2
0-9	SM	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市西成区	平成 28 年 1 月 21 日	1,505	1,650	0.8
0-10	NSC	ミリオンタウン 塚口(底地)	兵庫県尼崎市	平成 28 年 4 月 21 日	3,723	3,810	1.9
N-1	SS	カーマホームセンター 中川富田店(底地)	愛知県名古屋市中川区	平成 27 年 2 月 10 日	2,311	2,540	1.2
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	2,280	1.1
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	960	0.5
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	平成 28 年 4 月 21 日	7,140	7,220	3.6
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	平成 28 年 11 月 1 日	1,370	1,410	0.7
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区	平成 27 年 2 月 10 日	1,497	1,520	0.8
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	平成 27 年 2 月 10 日 (注 6)	10,046	10,900	5.1
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	1,550	0.7
R-3	SS	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	924	0.5
R-4	NSC	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	平成 27 年 10 月 2 日	4,180	5,060	2.1
R-5	NSC	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市宮城野区	平成 27 年 10 月 2 日	3,252	3,310	1.7
R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	平成 27 年 10 月 2 日	830	861	0.4

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売  
出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさ  
るようお願いいたします。

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

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
R-7	都市 駅前型	ソララプラザ	宮城県仙台市青葉区	平成28年 4月21日	5,720	5,910	2.9
R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市東区	平成28年 4月22日	4,010	4,260	2.0
R-9	NSC	西友楽市守谷店(底地)	茨城県守谷市	平成29年 1月31日	4,111	4,190	2.1
取得予定資産							
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	平成29年 4月19日	4,170	4,290	2.1
T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	平成29年 4月19日	3,416	3,520	1.7
T-20	NSC	かわまち矢作モール	千葉県千葉市中央区	平成29年 5月18日	3,097	3,220	1.6
T-21	SS	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	平成29年 4月19日	2,820	2,850	1.4
T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	平成29年 4月19日	1,880	1,970	1.0
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	平成29年 4月19日	5,020	5,190	2.5
F-3	NSC	久留米西 ショッピングセンター	福岡県久留米市	平成29年 4月19日	1,515	1,600	0.8
R-10	NSC	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区	平成29年 4月27日	10,746	10,890 (注7)	5.5
合計					197,002	207,294	100.0

- (注1) 「物件タイプ」は、生活密着型商業施設における、NSC(ネイバーフッドショッピングセンター)、SM(スーパーマーケット)、CSC(コミュニティショッピングセンター)、都市駅前型及びSS(スペシャリティストア)の5つのタイプの分類を記載しています。
- (注2) 「取得(予定)価格」は、各取得済資産及び取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額(取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)(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。)を記載しています。
- (注3) 「鑑定評価額」は、平成28年9月30日現在の保有資産については平成28年9月末日、ケーズデンキ新守山店(底地)については平成28年10月1日、西友楽市守谷店(底地)については平成29年1月1日、取得予定資産の価格時点は平成29年2月1日(ただし、プライムスクエア自由が丘については平成29年3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) 平成29年1月16日に飲食店棟を追加取得しています。
- (注6) 平成27年11月26日にリサイクルショップ棟を追加取得しています。
- (注7) 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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行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。