

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（武蔵嵐山配送センター）

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。

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 : 武蔵嵐山配送センター（以下「本物件」といいます。）
- (3) 取得予定価格（注1） : 3,879.36百万円
- (4) 鑑定NOI利回り（注2） : 5.7%
- (5) 売買契約締結日 : 2019年3月12日
- (6) 取得予定日 : 2019年3月26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。

（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

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。

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。

なお、本物件の取得決定に際しては、特に以下の点を評価しました。

ハイライト：

関越自動車道 IC から至近の距離の物流施設集積地に所在する保管型配送センター

① 立地

本物件が所在する嵐山地区は関越自動車道嵐山小川 IC から至近（約 2km）の距離にあり、関越自動車道を介して首都圏向けの毎日配送や週数回配送等を行うことができる地区です。郊外部での物流施設立地において重視される高速 IC への近接性を満たし、24 時間操業が可能な工業団地内に立地しています。関越自動車道沿線の立地は、本物件も含め 2000 年以降に竣工した物流施設も多く、圏央道整備の効果や物流施設立地の外延化のトレンドに沿って、徐々に物流施設の集積化が進んできているエリアとなっています。

② 施設特性

当該施設は、当該地区周辺での需要の多い保管機能に適した 1 階トラックバースの 3 階建てボックス型となっています。また、海上コンテナを扱うことができるバースを有しており、輸出、輸入拠点としての利用が可能な施設です。この施設特性により、生産財、消費財の保管・配送機能として十分に活用できることから、荷主（メーカー、卸売、小売）、3PL 事業者による利用が可能と想定されます。

③ テナント

大手 3PL 事業者が、近隣に工場を有する荷主の配送センターとして使用しています。本 3PL 事業者は当該施設竣工時に埼玉・群馬地区の物流拠点 10 か所を当該施設に集約しています。当該施設は本 3PL 事業者及び荷主にとって、工場の製品在庫や小売店向け商品を保管する上で利便性の高い配送センターとなっています。また、外延化する物流立地における物流機能は保管型が中心となりますが、当該施設の施設特性は保管型施設として適しており、外延化する物流立地における事業者の物流ニーズを満たすものと考えられます。

3. 取得予定資産の内容

物 件 名 称	武蔵嵐山配送センター	
取 得 予 定 年 月 日	2019 年 3 月 26 日	
物 件 タ イ プ (注 1)	L	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権（準共有持分 90%）（注 2）	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社（予定）	
信 託 期 間	2019 年 3 月 26 日から 2037 年 4 月末日（予定）まで	
現 所 有 者	三井住友ファイナンス&リース株式会社	
所 在 地	埼玉県比企郡嵐山町花見台 3 番 2（住居表示未実施）	
土 地 (注 3)	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	20,642.59 m ²
	用 途 地 域	工業専用地域
	指 定 建 ぺ い 率	50%
建 物 (注 3)	指 定 容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	35,448.76 m ²
	竣 工 日	2009 年 4 月 30 日
用 途	用 途	倉庫
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
設 計 会 社	関東建設工業株式会社建築設計事務所	
施 工 会 社	関東建設工業株式会社	
建 築 確 認 機 関	財団法人さいたま住宅検査センター	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	-	

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	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ（予定）
地震 P M L 値	1.46%
取得予定価格	3,879.36 百万円
鑑定評価額（価格時点）	4,000 百万円（2019 年 2 月 1 日）（注 4）
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定 NOI 利回り	5.7%（注 5）
担保設定の有無	なし
テナントの内容	（2019 年 2 月 1 日時点）
テナントの総数	1
年間賃料の総額	非開示（注 6）
敷金・保証金	非開示（注 6）
総賃貸面積	32,935.54 m ² （注 4）
総賃貸可能面積	32,935.54 m ² （注 4）
稼働率	100.0%
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件の信託受益権の準共有持分（準共有持分割合 10%）を取得予定である法人（以下「本準共有者」といいます。）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。 ・本準共有者が取得する予定の準共有持分（準共有持分割合 10%）に質権が、当該準共有持分に対応する本物件の共有持分に停止条件付抵当権が、それぞれ設定される予定です。本投資法人は、当該質権及び停止条件付抵当権に係る質権者兼抵当権者から、本準共有者の準共有持分の質権又は抵当権が実行される場合に当該信託受益権の準共有持分又は当該準共有持分に対応する本物件の共有持分の取得を優先的に交渉する権利が付与される予定です。 ・本準共有者が準共有持分（準共有持分割合 10%）を取得できなかった場合、本投資法人が当該準共有持分を取得することを売主との間で合意しています。本投資法人が当該準共有持分を取得することとなった場合、その取得予定価格は 431.04 百万円（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。）とされています（※）。 ・本物件建物について、売主の責任及び費用負担において、建築基準法の要件を満たすための防火区画設備設置工事を実施することを売主との間で合意しています。なお、売主が当該工事が完了できないと合理的に判断し、本物件を信託受託者に対して信託譲渡できない場合は、売主が本物件に係る売買契約を無条件で解除できることを合意しています。 ・上記に加え、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、2019 年 5 月 31 日までに売主の責任及び費用負担において、自ら又は賃借人をして是正することを売主との間で合意しています。

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) 本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分 (準共有持分割合 90%) を取得する予定です。</p> <p>(注3) 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4) 本投資法人が取得する予定の準共有持分割合 90% に相当する面積及び金額を記載しています。</p> <p>(注5) 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 「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6) 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。</p>
-----	---

(※) 本投資法人がかかる合意に従い準共有持分 (準共有持分割合 10%) を取得する際の取得資金は、自己資金となることを見込んでいます。

4. 取得先の概要

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	代表取締役社長 橘 正喜
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 船舶、航空機、車輛、産業機械、工作機械、電子計算機、事務用機器、医療器械、商業用設備等各種物品及び物件、不動産並びに諸権利の取得、賃貸借及びリース業務 2. 前号に掲げた各種物品及び物件と同種の中古物品及び中古物件の売買 3. 第 1 号に掲げた各種物品及び物件と同種の物品及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. 事務機械化及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. 株式等の取得業務及び出資業務 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	1963 年 2 月 4 日
純 資 産	824,602 百万円 (連結、2018 年 3 月 31 日現在)
総 資 産	5,662,990 百万円 (連結、2018 年 3 月 31 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 50.0% 住友商事株式会社 50.0% (2018 年 12 月 31 日現在、自己株式を除きます。)
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・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社との間には、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	取得先は、本投資法人のサポート会社として、サポート契約に基づき、優先的物件情報の提供その他のサポート会社としての業務を提供しています。
関 連 当 事 者 等 へ の 該 当 状 況	取得先は、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。

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該当事項はありません。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

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3月26日（予定）

9. 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、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	4,000,000,000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	4,000,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
	直接還元法による価格	4,010,000,000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)	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	3,600,000円	PM契約予定額に基づき査定。
	テナント募集費用等	0円	賃借人の入替えを想定していないため、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))	246,511,563円	
	(4) 一時金の運用益	703,860円	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	11,520,000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))	235,695,423円	
	(7) 還元利回り	5.3%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
	DCF法による価格	4,000,000,000円	持分割合考慮後
	割引率	[初年度～5年度] 5.3% [6年度～11年度]	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。

		5.4%	
	最終還元利回り	5.5%	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		3,950,000,000円	持分割合考慮後
	土地比率	30.4%	
	建物比率	69.6%	
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、東武東上線「武蔵嵐山」駅より北西方約4.6km、関越自動車道「嵐山小川」ICより北東方約2.4kmに位置する物流施設及びその敷地である。 高速ICや生産地・消費地への接近性が良好であるほか、工業専用地域内に存し24時間操業が可能な立地条件を有している。また、周辺地域から労働力を確保することも可能であり、加えて、建物は2009年築と比較的築浅で、そのスペックも十分な水準を備えていることを踏まえると、対象不動産は同一需給圏内において、相応の競争力を有する物件と判断される。		

(注1) 鑑定評価額については本投資法人が取得する予定の準共有持分（準共有持分割合90%）に相当する価格を、その他の数値及び金額については、本物件土地及び建物全体の数値及び金額を、それぞれ記載しています。

(注2) 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 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 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横浜上郷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	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 (注10)	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、本物件及び横浜上郷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) 横浜上郷配送センターの取得については、2019年3月12日付「国内不動産の取得に関するお知らせ(横浜上郷配送センター)」をご参照下さい。

(注11) 横浜上郷配送センターにおいて想定されている新たな建物の建築(増築)に係る建築費は含みません。