

2021年3月25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 企画部長 野畑 光一郎
TEL: 03-5157-6013

国内不動産の取得に関するお知らせ（もねの里モール（増築2棟））

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、本投資法人の運用資産である「もねの里モール」（以下「本物件」といいます。）における増築2棟（飲食店舗棟及びクリニック棟を指します。以下、併せて「本増築棟」といいます。）について、下記のとおり取得を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 取得の概要

- | | |
|--|--|
| (1) 取得予定資産 | : 不動産信託受益権（注1） |
| (2) 物件名称 | : もねの里モール（増築2棟） |
| (3) 取得予定価格 | : 343百万円
(ただし、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。) |
| (4) 本増築棟の取得予定価格に対する本物件の増加鑑定NOIにて算定される利回り（注2） | : 6.7% |
| (5) 取得先 | : 後記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。 |
| (6) 売買契約締結日 | : 2021年3月25日 |
| (7) 取得予定日 | : 2021年3月29日 |
| (8) 取得資金 | : 自己資金 |
| (9) 決済方法 | : 取得時一括決済 |

(注1) 本投資法人は、取得予定資産を不動産として取得し、同日付で本投資法人が保有するもねの里モールの信託受益権に係る信託に追加信託する予定です。

(注2) 「本増築棟の取得予定価格に対する本物件の増加鑑定NOIにて算定される利回り」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 = (本増築棟取得による本物件の2021年3月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書記載の鑑定NOI - 本物件（本増築棟を含まない）の2020年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書記載の鑑定NOI) ÷ 本増築棟の取得予定価格

なお、「鑑定NOI」とは、本物件の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。

2. 取得の理由

本投資法人は本物件を 2019 年 10 月に取得しましたが、本物件取得に際し、本物件の売主が本物件の敷地内に追加で建築する本増築棟について取得の優先交渉権の付与を受けました。この度、本増築棟の建築及びリーシングが完了したことから、取得を決定しました。なお、本増築棟単体の鑑定評価額は 170 百万円であり、取得予定価格の 343 百万円を下回ります。しかし、本増築棟を取得済みである本物件と一体運用することを前提に一体の不動産として査定した場合の本増築棟を含む本物件全体の鑑定評価額（2021 年 3 月 1 日付）は 2,970 百万円であり、本増築棟を含まない本物件の鑑定評価額（2020 年 9 月 30 日付）である 2,530 百万円から 440 百万円増加します。また、本増築棟を含まない本物件の鑑定 NOI 利回りは 5.2% ですが、本増築棟を含む本物件の鑑定 NOI 利回り（既存棟（既に取得済みの本物件建物を以下「既存棟」ということがあります。）に本増築棟を加えた本物件の 2021 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 ÷（本増築棟の取得予定価格 + 既存棟及び土地の取得価格））は 5.4% と、収益性が向上します。以上のことから、本増築棟の取得は本投資法人の収益性の向上及び資産価値の向上に資するものと判断しました。

本物件の特徴及び商圏の概要は以下のとおりです。

ハイライト：

住宅開発が進む「もねの里」ニュータウンに開発された食品スーパーのヨークマートを核とした NSC

(1) 物件の特徴

- ・本物件は、周辺で住宅開発が進む「もねの里地区」土地区画整理事業地内に 2019 年 3 月にオープンした NSC です。
- ・食品スーパーのヨークマート、ドラッグストア、衣料店、100 円ショップをアンカーテナントとして開業、2020 年 2 月以降、ロードサイドレストラン、クリニックや美容室などサービス店舗を加え、合計 11 店舗で構成される地域密着型の商業施設です。

(2) 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- ・本物件は、JR総武線の「物井」駅を最寄駅とするUR都市機構が開発するニュータウン「ベリータウンもねの里」地区（計画人口は1万人程度、2,905戸）の商業ゾーンに位置しています。
- ・本物件周辺は都市計画道路に囲まれるため、敷地周辺の道路アクセスは良好なロケーションに立地しており、来客用駐車場は282台（従業員用駐車場別途76台）収容可能な平面駐車場が整備されています。

② 商圏特性

- ・2015 年国勢調査に基づく商圏人口は、1km 圏約 6.4 千人、3km 圏約 5.0 万人、5km 圏約 17.2 万人で、特に足元 1km 圏は戸建住宅が広がるエリアで、現在も住宅分譲が進められています。
- ・2010 年比では、商圏人口は 1km 圏 115.0%、3km 圏 99.9%、5km 圏 101.6% と、1km 圏及び 5km 圏で増加傾向であり、特に子育て世代の流入が顕著なエリアです。

3. 取得予定資産の内容

物 件 名 称	もねの里モール（増築 2 棟）
取 得 予 定 年 月 日	2021 年 3 月 29 日
物 件 タ イ プ(注1)	NSC
特定資産の種類（注 2）	不動産信託受益権
信託（予定）受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託（予定）期間	2021 年 3 月 29 日から 2039 年 9 月 30 日まで（予定）
現所有者（現受益者）	国内一般事業法人（注 3）
所 在 地	千葉県四街道市もねの里六丁目 10 番 3 他
土 地 所 有 形 態	所有権

(注4)	敷地面積	25,433.55 m ²
	用途地域	準工業地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
建物 (注5)	所有形態	所有権
	延床面積	①232.41 m ² ②377.00 m ²
	竣工日	①2020年2月21日 ②2020年2月21日
	用途	①店舗 ②店舗・診療所・教習所
	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
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(注5)	①国井建設株式会社 ②国井建設株式会社	
建築確認機関	日本ERI株式会社	
マスターリース会社	株式会社パルコススペースシステムズ(予定)	
マスターリース種別	バス・スルー型(予定)	
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	株式会社パルコススペースシステムズ(予定)	
地震PML値(注5)	①6.48% ②6.84%	
取得(予定)価格	343百万円	
鑑定評価額(価格時点)	170百万円(注6)(2021年3月1日)	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
本増築棟の取得予定価格に対する本物件の増加鑑定NOIにて算定される利回り	6.7%(注7)	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(2021年2月末日時点)	
	テナントの総数	1(5)
	年間賃料の総額	23.1百万円
	敷金・保証金	11.95百万円
	総賃貸面積	606.40 m ²
	総賃貸可能面積	606.40 m ²
	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) 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せん。</p> <p>(注2) 本投資法人は、本増築棟を不動産として取得し、同日付で本投資法人が保有するもねの里モールの信託受益権に係る信託に追加信託する予定です。</p> <p>(注3) 前所有者(前受益者)である国内一般事業法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) 本増築棟がその一部を構成する本物件全体の土地に関する事項を記載していません。</p> <p>(注5) ①は飲食店舗棟、②クリニック棟に関する事項をそれぞれ記載</p>	

	<p>しています。</p> <p>(注6) 本増築棟を含む本物件の2021年3月1日を価格時点とする鑑定評価額の2020年9月30日を価格時点とする鑑定評価額（本増築棟を含まない）からの増加額は440百万円です。</p> <p>(注7) 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。</p> <p>鑑定 NOI 利回り = (本増築棟取得による本物件の2021年3月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書記載の鑑定 NOI - 本物件（本増築棟を含まない）の2020年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書記載の鑑定 NOI) ÷ 本増築棟の取得予定価格</p> <p>「鑑定 NOI」とは、本物件の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>
--	---

4. 取得先の概要

取得先である国内一般事業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取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

5. 物件取得者等の状況

本増築棟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

名 称	ケネディクス株式会社
所 在 地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 宮島 大祐
事 業 内 容	不動産取引及び利用並びに資産運用に関するコンサルタント業 不動産の売買、賃貸、仲介及び鑑定、不動産の管理、グループの管理運営、第二種金融商品取引業、不動産特定共同事業等
資 本 金	40,320百万円（2020年12月末現在）
設 立 年 月 日	1995年4月17日
媒介手数料等の内訳及び額	10,290千円（消費税等別途）
本投資法人又は本資産運用会社との関係	本資産運用会社の金融商品取引法上の親法人等であり、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。

7. 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承認を決議しています。なお、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については、対象不動産に本増築棟を追加するものであり、締結済契約から業務内容及び報酬水準の変更を伴わない軽微なものであることから、本部長承認及び運用委員会報告事項として取り扱います。

① 媒介業務の委託

媒介の概要は、前記「6. 媒介の概要」に記載のとおりです。

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

本資産運用会社は本物件のプロパティ・マネジメント会社ですが、本投資法人は、本増築棟を不動産として取得し、同日付で本物件の信託受益権に係る信託に追加信託します。これに伴い、本増築棟は、本物件のプロパティ・マネジメント契約等の対象として追加されます。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。

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	もねの里モール	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

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、売買契約締結日	2021年3月25日
代金支払予定日、物件取得予定日	2021年3月29日(予定)

9. 今後の見通し

本増築棟の取得による業績への影響は軽微であり、2021年3月期(2020年10月1日～2021年3月31日)及び2021年9月期(2021年4月1日～2021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	2,970,000,000円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	2021年3月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		2,970,000,000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(有期還元法)による価格	3,020,000,000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)	171,860,000円	
	ア) 可能総収益	172,154,000円	現行契約に基づく適正賃料水準に基づき計上した。

	イ) 空室損失等	294,000 円	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、空室等損失を計上した。なお、駐車場収入、その他収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
(2)	運営費用	23,767,000 円	
	維持管理費	1,003,000 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	0 円	借入人負担であるため計上しない。
	修繕費	422,000 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	4,138,000 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	243,000 円	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、借入人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上した。
	公租公課	17,750,000 円	公租公課関係資料に基づき査定。
	損害保険料	211,000 円	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	その他費用として計上する特段の費用はない。
(3)	運営純収益 (NOI= (1) - (2))	148,093,000 円	
(4)	一時金の運用益	1,040,000 円	運用利回りを 1.0%として運用益を査定。
(5)	資本的支出	985,000 円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費に CM フィーを加算して査定。
(6)	純収益 (NCF= (3) + (4) - (5))	148,148,000 円	
(7)	還元利回り	4.90%	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	2,920,000,000 円	
	割引率	4.7%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.2%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
	積算価格	2,650,000,000 円	
	土地比率	66.5%	
	建物比率	33.5%	

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) 上表は、本増築棟を含むもねの里モール全体に係る鑑定評価書の概要です。本増築棟のみの鑑定評価額は、「鑑定評価額(既存棟+本増築棟)：2,970百万円」に土地・建物の積算価格による割合のうち本増築棟に係る5.7%を乗じた「170百万円」です。本増築棟に係る鑑定評価は、土地と建物が結合している状態における本増築棟建物のみ部分鑑定評価のため、本増築棟・既存棟一体の不動産の価額を査定し、建物及びその敷地の状態を所与とした本増築棟建物の部分鑑定評価を行っています。

	もねの里モール (土地)	もねの里モール (建物)	
		既存棟	本増築棟
本物件における積算価格による土地・建物の割合	66.5%	27.8%	5.7%

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
T-27 もねの里モール (増築2棟)
飲食店舗棟



クリニック棟



参考資料2 本投資法人のポートフォリオ一覧（取得予定資産取得並びに代官山アドレス・ディセ及び阪急オアシス枚方出口店譲渡後）

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-2	都市 駅前型	MONA 新浦安	千葉県浦安市	2015年 2月10日	8,063	10,000	3.6
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	6,620	2.6
T-4	都市 駅前型	代官山アドレス・ディセ (注5)	東京都渋谷区	2015年 2月10日	-	-	-
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6)	4,470	5,240	2.0
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	1.8
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	2015年 2月10日	3,600	3,860	1.6
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	2,750	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	5,470	2.2
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	3,470	1.4
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	1,780	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	1,390	0.6
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	3,750	1.5
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	1,780	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	1,490	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	4,320	1.9
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	3,520	1.5
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	3,240	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	2,820	1.3
T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	千葉縣市川市	2017年 4月19日	1,880	1,970	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	0.6
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	3,390	1.5
T-25	NSC	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市港北区	2019年 11月1日	5,899	6,170 (注7)	2.7

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	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-26	NSC	カルサ平塚	神奈川県平塚市	2019年 11月1日	5,980	6,020	2.7
T-27	NSC	もねの里モール	千葉県四街道市	2019年 10月24日	2,410	2,970	1.2
		もねの里モール (増築2棟)		2021年 3月29日	343		
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	2,480	1.0
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	1.0
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	2,000	0.9
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	9,610	3.8
0-2	SM	ライフ高殿店 (底地)	大阪府大阪市旭区	2015年 2月10日	2,685	3,140	1.2
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	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	11,000	5.0
0-5	都市 駅前型	カーリーノ江坂	大阪府吹田市	2015年 10月2日	6,555	7,190	3.0
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	6,490	2.9
0-7	SM	阪急オアシス枚方出口店 (注5)	大阪府枚方市	2015年 10月2日	-	-	-
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	3,980	1.7
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	0.9
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	2,690	1.0
N-2	NSC	バロー一宮西店	愛知県一宮市	2015年 2月10日	2,174	2,360	1.0
N-4	SS	ホームセンター コーナン砂田橋店	愛知県名古屋市東区	2016年 4月21日	7,140	7,280	3.2
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	3.6
N-7	SM	バロー中志段味店 (底地)	愛知県名古屋市守山 区	2019年 11月1日	2,551	2,560	1.1
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	1,640	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	5,760	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	1,840	0.7
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	2015年 2月10日 (注8)	10,046	12,000	4.5

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-2	SS	ケーブデンキ青森本店	青森県青森市	2015年 2月10日	1,469	1,520	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	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	4,660	1.9
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	2,610	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	879	0.4
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	1.8
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	4,260	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7)	4.8
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	4,420	1.9
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	1,690	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	1,600	0.6
L-3	L	武蔵嵐山配送センター	埼玉県比企郡嵐山町	2019年 3月26日	3,879	4,090 (注7)	1.7
L-4	L	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市栄区	2019年 4月11日 (注9)	918	970	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	3,440	1.4
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	821	0.4
L-7	L	千葉北配送センター	千葉県千葉市稲毛区	2020年 12月25日	1,250	1,340	0.6
L-8	L	札幌白石配送センター	北海道札幌市白石区	2020年 12月24日	800	1,020	0.4
合計					222,202	238,182	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) 「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、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3) 「鑑定評価額」は、2020年9月30日現在の保有資産については2020年9月30日、千葉北配送センター・札幌白石配送センターについては2020年12月1日、もねの里モールについては2021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) 代官山アドレス・ディセの譲渡については、2020年11月17日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(代官山アドレス・ディセ)」を、阪急オアシス枚方出口店の譲渡については、2021年2月25日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(阪急オアシス枚方出口店)」をご参照下さい。

- (注6) 2017年1月16日に飲食店棟を追加取得しています。
- (注7) 準共有持分に相当する金額を記載しています。
- (注8) 2015年11月25日にリサイクルショップ棟を追加取得しています。
- (注9) 2020年9月29日に飲食店棟、2021年3月1日に休憩室棟を追加取得しています。