

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成28年3月31日
【発行者名】	ケネディクス商業リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 浅野 晃弘
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町6番5号
【事務連絡者氏名】	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 商業リート本部 企画部長 野畑 光一郎
【電話番号】	03-5623-3868
【届出の対象とした募集内 国投資証券に係る投資法人 の名称】	ケネディクス商業リート投資法人
【届出の対象とした募集内 国投資証券の形態及び金 額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 810,000,000円 (注)発行価額の総額は、平成28年3月18日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資 法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

(1)【投資法人の名称】

ケネディクス商業リート投資法人
 （英文表示：Kenedix Retail REIT Corporation）
 （以下「本投資法人」といいます。）

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象とされる有価証券は、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。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

3,200口

（注1）上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、S M B C 日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。S M B C 日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については矢権します。

（注2）割当先の概要及び本投資法人と割当先との関係等は、以下のとおりです。

割当先の氏名又は名称		S M B C 日興証券株式会社	
割当口数		3,200口	
払込金額		810,000,000円（注1）	
割当先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 久保 哲也（注2）	
	資本金の額（平成28年1月末日現在）	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主（平成28年1月末日現在）	株式会社三井住友銀行 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	該当事項はありません。
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数（平成28年2月末日現在）	2,073口
	取引関係	国内一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。以下同じです。）の事務主幹会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

（注1）払込金額は、平成28年3月18日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（注2）平成28年4月1日付で、取締役社長 清水喜彦に変更されます。

(4)【発行価額の総額】

810,000,000円

（注）上記発行価額の総額は、平成28年3月18日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注）発行価格は、平成28年4月13日（水）から平成28年4月18日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に国内一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

平成28年5月17日（火）

（９）【申込証拠金】

該当事項はありません。

（１０）【申込取扱場所】

本投資法人 本店

東京都中央区日本橋兜町6番5号

（１１）【払込期日】

平成28年5月18日（水）

（１２）【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店

東京都千代田区丸の内三丁目4番1号

（１３）【引受け等の概要】

該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

（１５）【手取金の使途】

本第三者割当による手取金上限（810,000,000円）については、短期の借入金の一部の返済資金に充当する予定ですが、残余があれば手元資金とし、将来の特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の購入資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された国内一般募集における手取金（8,548,000,000円）及び海外募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。）における手取金（7,657,000,000円）については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 投資方針 (3) 前回公募増資取得資産及び新規取得資産の個別物件の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当します。

（注）上記の手取金は、平成28年3月18日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（１６）【その他】

（イ）申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

（ロ）S M B C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて

本投資法人は、平成28年3月31日（木）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、日本国内における本投資口の募集（以下「国内一般募集」といいます。）及び日本国内における本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）並びに米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売のみとします。）における本投資口の募集（以下「海外募集」といいます。）を行うことを決議しています。

国内一般募集及び海外募集（以下、併せて「本募集」といいます。）の総発行数は64,000口であり、国内一般募集における発行数は33,760口を目処とし、海外募集における発行数は30,240口を目処に募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。また、国内一般募集における発行価額の総額は8,548,000,000円(注)であり、海外募集における発行価額の総額は7,657,000,000円(注)です。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

（注）国内一般募集及び海外募集における発行価額の総額は、それぞれ平成28年3月18日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、本投資法人が既に発行した本投資口及び本募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

（1）本投資法人は、平成28年3月31日（木）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、国内一般募集及び海外募集を決議していますが、これらの募集のうち、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、S M B C日興証券株式会社が本投資法人の投資主であるケネディクス株式会社から3,200口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、3,200口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、S M B C日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成28年5月13日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、S M B C日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

S M B C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

（2）上記（1）に記載の取引について、S M B C日興証券株式会社は、野村證券株式会社、大和証券株式会社及びUBS証券株式会社と協議の上、これを行います。

第二部【参照情報】**第1【参照書類】**

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第1期（自 平成26年10月3日 至 平成27年9月30日） 平成27年12月24日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成28年3月31日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第29条第1項及び同条第2項第1号に基づき、平成28年3月31日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

（注）なお、発行価格等決定日に本3記載の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成28年3月31日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成27年12月24日付の有価証券報告書（平成28年3月31日付の訂正報告書により訂正済み。以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 投資方針

(1) 投資方針

本投資法人の基本理念及び特徴

(イ) 本投資法人の基本理念

本投資法人は、独立系不動産運用会社として不動産投資ファンドの組成及び運用を主たる事業とするケネディクス株式会社に（以下「ケネディクス」といいます。）をスポンサーとし、平成26年10月3日に設立され、平成27年2月10日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード：3453）。本投資法人は、上場に伴い、平成27年2月10日に生活密着型商業施設（後記「(ロ) 本投資法人の特徴」に定義されます。）である18物件（取得価格(注1)の合計808億円）を取得し（以下、かかる上場に伴い取得した資産18物件を「上場時取得資産」といいます。）、資産運用を開始しました。また、平成27年4月16日にブルメールHAT神戸（取得価格110億円）を取得し、平成27年10月1日に上場後初の公募増資（以下「前回公募増資」といいます。）を行い、その手取金と借入金により平成27年10月2日付で13物件（取得価格の合計379億円）（以下「前回公募増資取得資産」といいます。）を取得しました。その後、平成28年1月21日にライフ西天下茶屋店（取得価格15億円）（以下「前回公募増資後取得資産」といいます。）、上場時取得資産、ブルメールHAT神戸及び前回公募増資取得資産と併せて「取得済資産」といいます(注2)。また、取得予定資産と併せて「新規取得資産」といいます。）を取得する等により、本書の日付現在、合計33物件（取得価格の合計1,316億円）を保有しており、本投資法人は、平成27年2月の上場後、着実に外部成長を実現してきています。

(注1) 「取得価格」は、各保有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。）に記載しています。ただし、保有資産のうちロゼオ水戸の増築部分であるリサイクルショップ棟(増築)については、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に記載されている代金額（371百万円）（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。）に記載しています。以下同じです。

(注2) 「取得済資産」には、ロゼオ水戸の増築部分であるリサイクルショップ棟(増築)を含みます。以下同じです。なお、ロゼオ水戸の増築に関連する事項については、後記「本募集の意義 (ハ) 能動的な商業施設マネジメントを通じた成長戦略 d. 建物増築の実績(ロゼオ水戸)」をご参照下さい。

高齢化や四大都市圏(注1)への人口集中が進行する中、生活必需品に対する安定したニーズを背景として、今後も生活密着性の高い商業施設(注2)への需要の高まりが見込まれると同時に、商業施設の小規模化・専門店化が進行しており、社会構造の変化及び多様化する消費者のニーズに対応することができるチェーンストア型専門店(注3)（以下「専門店」といいます。）を含んだ生活密着型商業施設への需要が今後ますます高まると、本投資法人は考えています（詳細については、後記「本投資法人の重点投資対象 (ロ) 生活密着型商業施設の重要性の向上」及び「商業施設及び商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設」をご参照下さい。）。また、高齢化や四大都市圏への人口集中が進行する中、生活密着型商業施設は、国土交通省が都市計画運用指針を通じて推進するコンパクトシティの理念に合致し、地域コミュニティの活性化につながる場所であると、本投資法人は考えています（詳細については、後記「商業施設及び商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設 (ロ) 商業施設の小型化及び専門店の台頭」をご参照下さい。）。これらの考えのもと、本投資法人は、生活密着型商業施設への重点投資を通じて、地域コミュニティの活性化や社会インフラの整備に貢献し、中長期にわたる安定した資産運用を目指すことを基本理念としています。

(注1) 「四大都市圏」の具体的な範囲については、後記「ポートフォリオの構築方針及び優先交渉権等の活用によるパイプラインの確保 (イ) ポートフォリオ構築方針 c. 本投資法人の投資対象地域」をご参照下さい。以下同じです。

(注2) 別途記載する場合を除き、本「第2 参照書類の補完情報」において「商業施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。))上の各用途の床面積のうち、店舗用途（飲食店、スポーツクラブ、コンビニエンスストア、結婚式場、アミューズメント施設、テーマパーク等の複合的観光施設、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン及び公共テナントを含みます。))の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいい、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。))が定める「パイプライン会議」及び「優先検討権」のルールにおける商業施設(注3)の定義（当該定義については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構 (ハ) 各ファンド間における利益相反の防止(優先検討権の概要)」をご参照下さい。))とは異なります。

(注3) 「チェーンストア型専門店」とは、専門スーパー及び専門量販店を総称していいいます。なお、「専門スーパー」とは、取扱商品のうち衣・食・住にわたる商品の割合が70%以上の衣料品スーパー、食料品スーパー及び住関連スーパーを総称していい、「専門量販店」とは、家電量販専門店、ドラッグストア及びホームセンターを総称していいいます。以下同じです。

(注4) 本書においては、特に記載をした場合を除き、割合又は比率（百分率）及び年数については、小数第2位を四捨五入して、金額については、単位未満を切り捨てて、それぞれ記載しています。以下同じです。

(ロ) 本投資法人の特徴

本投資法人は、商業施設を主な投資対象とし、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を通じて投資主価値の最大化を目指します。本投資法人は、商業施設の中でも生活密着型商業施設を重点投資対象とします。

本投資法人が重点投資対象とする生活密着型商業施設とは、日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地又はロードサイド等、日常生活圏に立地している商業施設をいいます（詳細については、後記「本投資法人の重点投資対象（イ）生活密着型商業施設への重点投資」をご参照下さい。）。

着実な資産規模の拡大及び資産価値の向上のため、本投資法人は、本資産運用会社の親会社であるケネディクスを中心とするケネディクス・グループ(注)並びにサポート会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社、日本商業開発株式会社及び株式会社ピーアンドディコンサルティング（以下、ケネディクス・グループ及びサポート会社3社を総称して「スポンサー及びサポート会社」といいます。）から幅広いサポートを受け、多様なパイプラインによる外部成長機会及び商業施設についての運用ノウハウ等を最大限に活用した成長戦略を推進します。また、生活密着型商業施設の堅実な運営を通じて安定的な収益を確保し、投資主価値の最大化を目指します（詳細については、後記「スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。）。

(注) 「ケネディクス・グループ」とは、ケネディクス並びにその子会社及び関連会社等を併せた企業グループをいいます。以下同じです。

(ハ) 本投資法人の戦略及び優位性

a. 生活密着型商業施設への重点投資

本投資法人は、前記「(ロ) 本投資法人の特徴」に記載のとおり、生活密着型商業施設への重点投資を行います。

本投資法人は、今後ますます日本の高齢化と四大都市圏への人口集中が進行する中、商圏の小規模化が都市部において進展するものと考えています。一方で、このように社会構造が変化して行く中においても、生活必需品に対するニーズはこれまで同様安定的に推移していくと考えています。これらを背景として、日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地又はロードサイド等、日常生活圏に立地している生活密着型商業施設に対する消費者のニーズは今後も安定的に推移し、生活密着型商業施設への安定的な需要が見込まれるものと、本投資法人は考えています（詳細については、後記「商業施設及び商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設（イ）高齢者が牽引する消費者トレンド及び生活必需品に対する安定したニーズ」をご参照下さい。）。また、人口構成の変化による社会構造の変化に伴い、消費者のニーズが多様化する中で、商業施設の小型化・専門店化が進行しており、小売市場における専門店の重要性が高まっていると考えています。このような社会構造の変化、多様化する消費者ニーズを捉えた専門店を含んだ生活密着型商業施設への需要は今後ますます高まるものと、本投資法人は考えています（詳細については、後記「本投資法人の重点投資対象（ロ）生活密着型商業施設の重要性の向上」及び「商業施設及び商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設（ロ）商業施設の小型化及び専門店の台頭」をご参照下さい。）。本投資法人は、生活必需品に対する安定したニーズ及び商業施設の小型化・専門店化の進行に着目して、生活密着型商業施設への重点投資を行います。

また、本投資法人は、底地上の建物が生活密着型商業施設の特徴を有する場合には、底地（第三者が賃借してその上に建物を所有している土地をいいます。以下同じです。）にも積極的に投資を行います。底地への投資に当たっては、サポート会社である日本商業開発株式会社の「JINUSHIビジネス」により供給される底地案件（JINUSHI案件）を中心に投資を行うことを通じて、長期的に安定した収益を確保するとともに、本投資法人の成長を実現することを企図します（底地への投資の詳細については、後記「ポートフォリオの構築方針及び優先交渉権等の活用によるパイプラインの確保（イ）ポートフォリオ構築方針 d. 底地への投資方針～成長機会の拡大～」をご参照下さい。）。

本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオ(注)は、引き続き全て生活密着型商業施設で構成されており、J-REIT（後記「本投資法人の重点投資対象（イ）生活密着型商業施設への重点投資 a. 生活密着型商業施設を中心とした唯一のJ-REIT」に定義されます。）として日本初の生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオ構成は、本投資法人の基本理念に合致すると同時に、社会構造の変化や多様化する消費者のニーズに対応したものであると、本投資法人は考えています（詳細については、後記「本募集の意義（ロ）四大都市圏を中心とした厳選取得 c. 新規取得資産一覧」をご参照下さい。）。

(注) 「取得予定資産取得後」とは、本投資法人による全ての取得予定資産の取得が完了した時点をいいます。また、「取得予定資産取得後のポートフォリオ」とは、取得予定資産取得後における本投資法人の保有資産により構成されるポートフォリオを総称していいます。以下同じです。

b. 安定的なキャッシュ・フローの創出及び賃料のアップサイドポテンシャル(注)の追求

本投資法人は、生活密着型商業施設を中心とする物件及びテナント等のポートフォリオの分散を図ることによって、景気の変動に左右されにくい長期安定的なキャッシュ・フローを創出することを目指しています。また、物件又はテナントの特性等に応じて歩合賃料を導入し、昨今の政府の景気刺激策と金融緩和による消費マインドの改善等を背景とした本格的な景気回復により予想される消費の拡大に伴う賃料のアップサイドポテンシャルを追求するとともに、適切なテナント入替え及び賃貸借契約の更改を行うことによる収益の安定化及び収益力の向上を目指します。

(注) 「アップサイドポテンシャル」とは、アップサイドの実現可能性をいいます。以下同じです。

c. スポンサー及びサポート会社による多様なサポートの活用

本投資法人は、前記「(ロ) 本投資法人の特徴」に記載のとおり、スポンサー及びサポート会社との多様なサポート契約を通じて、スポンサー及びサポート会社が有する多様なパイプラインによる豊富な外部成長機会を確保します。また、本資産運用会社によるプロパティ・マネジメント(以下「PM」ということがあります。)業務の一括受託等を通じて、現場に近い商業施設マネジメントを実現し、内部成長の追求ができる運用体制を構築します。更に、定期的なテナントとのコミュニケーションを通じて、テナント及び消費者のニーズを把握し、課題点については物件の競争力を維持するための資本的支出(以下「CAPEX」ということがあります。)を活用することでテナント満足度の向上及び物件競争力の更なる強化による収益の安定化を目指すとともに、テナント構成の最適化や未消化容積(注)を活用した建物の増築を実施する等して、キャッシュ・フローのアップサイドポテンシャルを追求します(詳細については、後記「本募集の意義 (八) 能動的な商業施設マネジメントを通じた成長戦略」をご参照下さい。)

(注) 「未消化容積」の詳細については、後記「本募集の意義 (八) 能動的な商業施設マネジメントを通じた成長戦略 c. 未消化容積を活用した建物増築による収益力及び資産価値の向上」をご参照下さい。

d. 投資主利益最大化のためのガバナンス体制

本投資法人は、上記のとおり、スポンサー及びサポート会社の多様なサポートを最大限活用していくことで、投資主価値を最大化することを目指しますが、一方で、スポンサーと本投資法人との間の利益相反により投資主利益を損なうことがないよう、本投資法人及び本資産運用会社においては、独立性を確保したガバナンス体制を構築し、投資主利益を保護しています。具体的には、資産の取得等における利害関係取引について、コンプライアンス委員会、商業リート本部運用委員会(以下「KRR運用委員会」といいます。)及び本投資法人役員会における審議及び決議を必要とする仕組みを取り入れています(かかる独立性を確保したガバナンス体制の詳細については、後記「CSR等に対する取組み・ガバナンス体制 (ロ) ガバナンス体制 a. 利害関係者からの物件取得時の意思決定フロー」をご参照下さい。)

また、上記のようなガバナンス体制の構築以外にも、本投資法人の投資主との利益の一致を図る取組みとして、()本投資法人の成長とケネディクス・グループの利益が一致するビジネスモデル、()1口当たり分配金額に連動させた資産運用報酬体系の導入による投資主と本資産運用会社における利益の方向性の一致を図っています(詳細については、後記「CSR等に対する取組み・ガバナンス体制 (ロ) ガバナンス体制 b. ケネディクス・グループの利益が一致するビジネスモデル」をご参照下さい。)

本投資法人の重点投資対象

(イ) 生活密着型商業施設への重点投資

a. 生活密着型商業施設を中心とした唯一のJ-REIT

本投資法人は、生活密着型商業施設に重点投資する方針のもと、収益の安定性及びポートフォリオの収益性の向上に資することが期待される商業施設についても、厳選して投資を行います。かかる商業施設への厳選投資により、安定的なキャッシュ・フローの創出を図るとともに、収益成長の可能性を有するポートフォリオを構築することを目指します。

本投資法人が重点投資対象とする生活密着型商業施設とは、日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地又はロードサイド等、日常生活圏に立地している商業施設をいいます。本投資法人は、生活密着型商業施設とは、一般的に以下の特徴を有しているものと考えています。

- (i) 商圏は周囲1～10km程度（一般的には3～5km程度）で、利用客は商業施設周辺の消費者が中心
- (ii) 地域のニーズを捉えた運営が可能であり、来店頻度が高く、平日・休日による差異が小さい
- (iii) 消費者の多様化した嗜好に対応した食品・衣料品・日用品等、商品種別ごとの専門店テナントが入居

本投資法人は、生活密着型商業施設を、テナント構成、立地及び商圏等の要素から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つのタイプに分類しています。本投資法人が考える生活密着型商業施設における各タイプの特徴は、以下のとおりです。

生活密着型商業施設のタイプ	特徴	商圏
NSC（ネイバーフッドショッピングセンター）	食品スーパー等を中心のテナントとし、複数の各種専門店を有する商業施設	3～5km
SM（スーパーマーケット）	日常生活に必要な食品を主力商品とした食品スーパー	3km
CSC（コミュニティショッピングセンター）	食品スーパー等を核テナントとし、複数の各種専門店を有する中規模の商業施設	5～10km
都市駅前型	都市の駅前に立地し、駅前の立地ポテンシャルから安定的な集客力を有する商業施設	3～10km
SS（スペシャリティストア）	ドラッグストア、コンビニエンスストア、スポーツクラブ、家電量販店等の各種専門店を有する商業施設	1～10km

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産のいずれも生活密着型商業施設に該当すると判断しています。東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）のうち、商業施設を主たる投資対象としている本投資法人以外の各J-REITの保有資産は、郊外型大規模商業施設（RSC（リージョナルショッピングセンター）（注1）、総合スーパー（GMS）（注2）及びアウトレットモール）並びに都市型商業施設（ブランド専門店等）が過半を占めており、本書の日付現在、上記の特徴を有する生活密着型商業施設への投資が保有資産の総額の50%（取得価格ベース）を超えるJ-REITは本投資法人以外にはありません（本投資法人のポートフォリオの構成の詳細については、後記「（4）本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの概要」をご参照下さい。）。

したがって、本投資法人は、本募集、本第三者割当、取得予定資産取得、本借入れ（後記「財務戦略（イ）財務ハイライト（本募集等後）」に定義します。以下同じです。）及び本第三者割当に係る手取金による短期の借入金の一部の返済（以下、併せて「本募集等」といいます。）後においても、生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオを有する、唯一のJ-REITになるものと考えています。本投資法人は、引き続き生活密着型商業施設に重点投資をすることで、安定的なキャッシュ・フローを創出するとともに、収益成長の可能性を有するポートフォリオを構築することを目指します。



- (注1) 「RSC(リージョナルショッピングセンター)」とは、多数の専門店(一般的には100テナント以上)を有し、商圏が概ね10km以上の大規模ショッピングセンターをいいます。以下同じです。
- (注2) 「GMS」とは、ゼネラルマーチャンダイズストア(General Merchandise Store)の略であり、食料品・日用品のみならず、衣料品や家電、家具等、日常生活で使う様々な商品を中心とした大衆品を総合的に品揃えしているものをいい、総合スーパーと同義です。以下同じです。
- (注3) 上記は、生活密着型商業施設が有している本投資法人が考えている物件規模、来店頻度、商圏等に関する一般的な特徴を簡略化して記載しています。上記は、生活密着型商業施設を含む商業施設一般についての本投資法人の分析であり、各商業施設が上記に記載の特徴を有していることを保証又は約束するものではありません。

b. 商業施設のボリュームゾーンを形成する生活密着型商業施設への投資

生活密着型商業施設は、日常生活に必要な商品・サービスを提供していますが、中でも、総務省統計局の「平成26年全国消費実態調査」において、商品の支出総額の77.2%と高い割合を占める最寄品(注1)(注2)を主要な取扱商品として位置付けていると、本投資法人は考えています。そして、最寄品は、居住地の近くで購入することが多いと考えられるため、人口集積エリアは最寄品の需要が高く、そのようなエリアでは、最寄品を扱うテナント及びそれらのテナントが入居している生活密着型商業施設は、消費者の厚い需要を擁していると、本投資法人は考えています。本投資法人は、かかる考えに基づき、総務省統計局の「平成27年国勢調査(速報集計)」において全国の人口の55.4%を占める四大都市圏近郊エリア(注3)をはじめとする、相応の商圏人口が見込まれる人口集積エリアに立地する商業施設に厳選投資を行います。

また、後記「商業施設及び商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設(口)商業施設の小規模化及び専門店の台頭 b. 商業施設の小規模化の進行」からも読み取れるように、大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。)(以下「大規模小売店舗立地法」といいます。))に基づき平成17年度から平成26年度の10年間に届け出られた新設商業施設(以下「新設届出商業施設」といいます。))のうち、店舗面積の合計が10,000㎡以下の中小規模の商業施設が92.3%と高い割合を占めています。近隣の消費者をターゲットとする生活密着型商業施設は、比較的規模が小さいことが多いことから、本投資法人は、これらの新規中小規模商業施設のうち相当な割合が生活密着型商業施設に占められているものと考えています。

このように、生活密着型商業施設は、消費、人口、物件数等の面において、商業施設セクターにおけるボリュームゾーンを形成する投資対象であると、本投資法人は考えています。



- (注1) 「最寄品」とは、食料品、家事用消耗品、下着類等の購買頻度が高く消費者が短時間で購入する商品をいいます。以下同じです。
- (注2) 総務省統計局「平成26年全国消費実態調査」に基づき、2人以上の世帯における1世帯当たり1か月間の支出に占める最寄品の商品への支出総額に占める割合を本資産運用会社が算出。ただし、一般的な商業施設では販売対象外の商品や属性が特定できない商品については除外しています。
- (注3) 「四大都市圏近郊エリア」とは、四大都市圏のうち、東京都（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）、大阪市（北区、中央区、福島区、西区、浪速区、天王寺区）、名古屋市（西区、中区、中村区）を除くエリアをいいます。

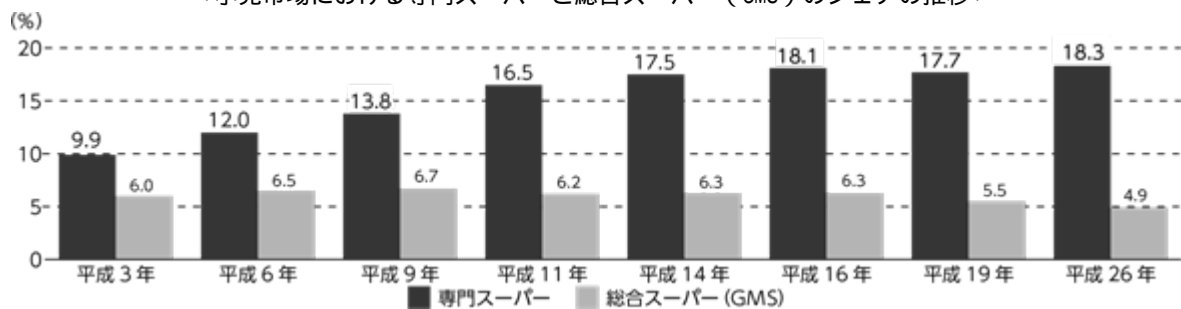
(ロ) 生活密着型商業施設の重要性の向上

今後、高齢化が更に進行することが見込まれる中、商圏の小規模化が進展し、また消費者のニーズが多様化することにより、小売市場における専門店への需要が向上し、生活密着型商業施設の重要性が引き続き高まっていくものと、本投資法人は考えています。

a. 小売市場における総合スーパー（GMS）のシェア縮小と専門スーパーの市場シェア拡大

経済産業省の「商業統計」によると、総合スーパー（GMS）(注)の小売市場におけるシェアが平成9年から平成26年にかけて縮小傾向にある一方で、専門スーパー(注)の市場シェアは平成3年から平成16年までの間で2倍近くに拡大し、その後も引き続き堅調に推移しています。このように小売市場における総合スーパー（GMS）のシェアが縮小傾向にある一方で、専門スーパーの市場シェアが堅調に推移しているのは、多様化する消費者ニーズを捉えた専門店の重要性が高まっているからであると、本投資法人は考えています。

< 小売市場における専門スーパーと総合スーパー（GMS）のシェアの推移 >



出所：経済産業省「商業統計」

(注) 「GMS」については、前記「(イ) 生活密着型商業施設への重点投資 a. 生活密着型商業施設を中心とした唯一のJ-REIT」を、「専門スーパー」については、前記「本投資法人の基本理念及び特徴 (イ) 本投資法人の基本理念」を、ご参照下さい。

b. 利便性の高い生活密着型商業施設

生活密着型商業施設の特徴は、短時間での買い物可能な利便性の高い商業施設という点にあり、このことは、生活密着型商業施設が、駐車しやすい広い平面駐車場、回遊性の高い低層の建物又は徒歩・自転車での好アクセスの立地条件等を有していることに現れていると、本投資法人は考えています。本投資法人は、生活密着型商業施設のこのような特色から、生活密着型商業施設が日常生活に深く浸透している商業施設であるとと考えています。

また、東京都産業労働局の「高齢者の購買動向に関する調査報告書」（平成23年12月）によると、東京都内に居住する高齢者のおよそ半数は、普段の買い物を「ほとんど毎日」か「週に3～4回」の割合で行っており、食品等の買い物で「一番よく利用するお店」の種類がスーパーである割合が高く、多くの高齢者の「一番よく利用するお店」までの移動手段が徒歩又は自転車となっています。上記は東京都という限定された地域における高齢者の購買動向に関する調査結果を示したのですが、日常的に短時間で多頻度の買い物を行うという高齢者の一般的な購買行動がうかがえると、本投資法人は考えています。東京都以外では、店舗と住宅との距離が離れるために車を移動手段とする比率がより高くなり、そのようなエリアでは駐車しやすい広い平面駐車場が一層重要となると、本投資法人は考えています。生活密着型商業施設はこのような高齢者の購買行動に応えることができる商業施設であると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、利便性の高さから今後も生活密着型商業施設への高い需要が見込まれると考えています。特に買い物頻度が高く、日常生活圏が狭い高齢者に対して、生活密着型商業施設は高い利便性を発揮し、高齢化の進展に伴って今後も需要は増加していくと、本投資法人は考えています。

< 生活密着型商業施設の特徴：短時間での買い物が可能な利便性の高い商業施設 >



(注) 上記は、生活密着型商業施設が有していると本投資法人が考えている設備等に関する特色を簡略化して記載しています。上記は、生活密着型商業施設についての本投資法人の分析であり、各生活密着型商業施設が上記に記載の特色の全てを有していることを保証又は約束するものではありません。

< 高齢者の購買行動（東京都） >

高い買い物頻度	スーパーの利用	徒歩・自転車によるアクセス
普通の買い物頻度が「ほとんど毎日」又は「週に3~4回」の割合	食料品等の買い物で「一番よく利用するお店」の種類がスーパーである割合	食料品等の買い物で「一番よく利用するお店」までの移動手段が徒歩又は自転車である割合
50.0%	69.4%	72.7%

出所：東京都産業労働局「高齢者の購買動向に関する調査報告書」（平成23年12月）

c. 高いEコマースへの抵抗力

昨今、日本におけるEコマース市場は拡大傾向にあります。以下の理由から、本投資法人が重点投資対象とする生活密着型商業施設にEコマースの拡大が与える影響は限定的であると、本投資法人は考えています。

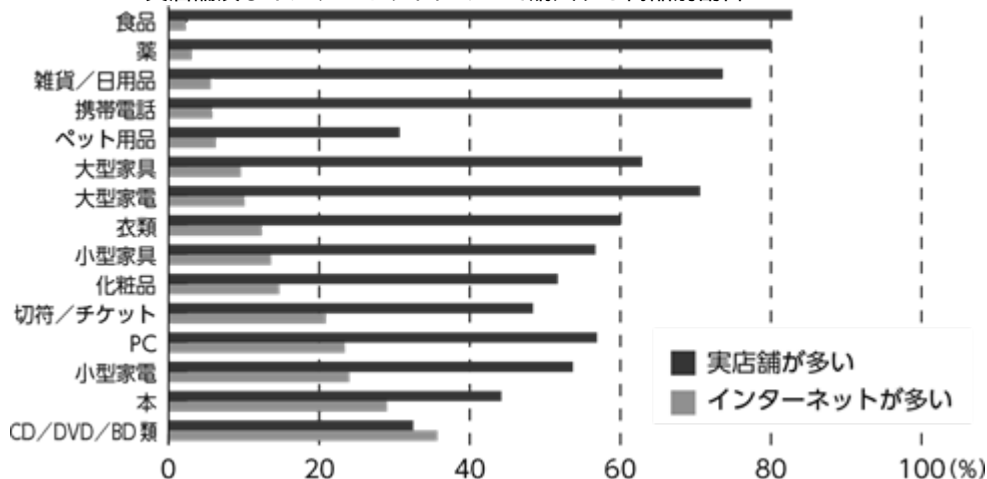
まず、生活密着型商業施設におけるテナントは、生活必需品(注)等、日常的に頻繁に使用する商品・サービスを中心に取り扱っていますが、生活密着型商業施設は日常生活圏に立地していることから、そのアクセスの利便性を通じて、消費者はすぐに生活必需品等を買に行くことができ、すぐに商品が欲しいという消費者のニーズにも対応可能であると、本投資法人は考えています。

次に、生活密着型商業施設におけるテナントで取り扱われている商品の多くは、消費者がインターネットよりも身近な実店舗で購入する傾向が比較的強いと、本投資法人は考えています。特に、生鮮食品については、実際に商品を手にとって、その新鮮さや状態を実店舗で確認したいという消費者のニーズがあると、本投資法人は考えています。

品目ごとに実店舗とインターネットのいずれで購入することが多いかを尋ねた総務省の「平成26年版 情報通信白書」によると、調査結果は以下に記載のとおりであり、生活必需品は実店舗において購入するという回答がインターネットで購入するという回答を大きく上回っています。

(注) 本「c. 高いEコマースへの抵抗力」において「生活必需品」とは、食品、薬、雑貨/日用品及び衣類をいいます。

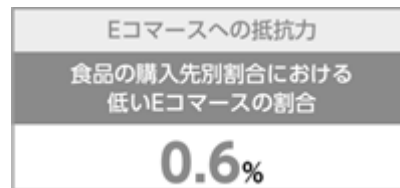
< 実店舗及びインターネットにおいて購入する商品別割合 >



出所：総務省「平成26年度版 情報通信白書」

また、総務省統計局の「平成26年全国消費実態調査」によると、食品の購入先別割合のうち「通信販売（インターネット）」は0.6%と特に低い割合にとどまっております。Eコマースの割合が特に低い食品をはじめとする生活必需品を取り扱う生活密着型商業施設は、Eコマースへの抵抗力が高いと、本投資法人は考えています。

<食品の購入先別割合における低いEコマースの割合>



出所：総務省統計局「平成26年全国消費実態調査」

また、Eコマース事業のような配送センターから消費者への少量多品種直接配送型の事業は、特に生活必需品の取扱いでは採算が取りにくいと、本投資法人は考えています。

株式会社日本政策投資銀行が公表している、平成23年度の「Eコマース事業の損益」のグラフによると、株式会社日本政策投資銀行の調査に対し、Eコマース事業に取り組んでいるものの、採算が取れていないと回答している小売事業者が多く見受けられます。日常生活圏に立地する生活密着型商業施設が取り扱う商品は、消費者がすぐに実店舗に買いに行くことができるため配送料を商品価格に上乗せしづらい一方で、配送料を消費者から徴収すると、購入商品が少額であるため消費者の配送料負担が大きくなると、本投資法人は考えています。

昨今、ネットスーパー事業において宅配専用の配送センターを直送拠点とする形態（以下「配送センター型」といいます。）と既存店舗を配送拠点とする形態（以下「店舗出荷型」といいます。）のネットスーパーが展開される中で、配送センター型のネットスーパー事業においては大手企業の撤退事例もみられました。一方、株式会社イトーヨーカ堂に代表される小売店が主として採用する店舗出荷型のネットスーパーは、配送する店舗の売上につながることから生活密着型商業施設にとってはプラスの影響があるものと、本投資法人は考えています。なお、取得済資産であるフルルガーデン八千代や取得予定資産であるピーワンプラザ天王においても店舗出荷型のネットスーパー事業が展開されています。

<Eコマース事業の損益（平成23年度 国内213社）>



出所：株式会社日本政策投資銀行「Eコマース市場の拡大と小売業への影響（平成25年4月19日）」

本募集の意義

本投資法人は、高い利便性及び多様な消費者ニーズがあり、商業施設セクターにおけるボリュームゾーンを形成する生活密着型商業施設への重点投資を継続することにより、更なる投資主価値の向上を目指します。

本投資法人は、本募集等にかかるインベストメント・ハイライトとして、以下3つの要素があると考えています。

- (イ) 上場以降の着実な資産規模拡大
 - ・ポートフォリオの分散の進展による安定性の向上
 - ・投資口の流動性の向上
- (ロ) 四大都市圏を中心とした厳選取得
 - ・商圏人口動態の優位性及び交通利便性の高さに着目
 - ・集客力の高いテナント構成
 - ・取得手法の差別化による厳選取得
- (ハ) 能動的な商業施設マネジメントを通じた成長戦略
 - ・増築を通じた収益力及び資産価値向上の推進及び実現
 - ・積極的なリーシング等を通じた収益力向上の推進

(イ) 上場以降の着実な資産規模拡大

本投資法人は、上場以降、物件取得実績を蓄積し、取得予定資産取得後の資産規模は1,587億円（取得（予定）価格ベース）と、上場時点（808億円、取得価格ベース）から約2倍に拡大する見込みです。また、本募集等により、資産規模の拡大に伴うポートフォリオの分散の進展による安定性の向上、並びに発行済投資口数及び時価総額拡大による投資口の流動性の向上を図ります。

a. 資産規模の着実な拡大（取得（予定）価格ベース）

本投資法人は、前記「本投資法人の基本理念及び特徴（イ）本投資法人の基本理念」に記載のとおり、上場時（平成27年2月10日）に生活密着型商業施設である上場時取得資産18物件（取得価格の合計808億円）を取得し、資産運用を開始した後、平成27年4月16日にブルメールHAT神戸（取得価格110億円）、平成27年10月2日に前回公募増資取得資産13物件（取得価格の合計379億円）を取得し、平成27年11月26日にロゼオ水戸において建築（増築）による建物の追加取得をした結果、平成27年12月末日時点での資産規模(注1)は1,301億円（取得価格ベース）となりました。その後、平成28年1月21日に前回公募増資後取得資産1物件（取得価格15億円）の取得を行いました。本投資法人は、本募集等を通じて、生活密着型商業施設である取得予定資産7物件（取得予定価格の合計271億円）を取得することを企図しており、新規取得資産の取得（予定）価格の合計は286億円となります。これにより、本募集等後の資産規模は1,587億円（取得（予定）価格ベース）となる見込みであり、上場時取得資産から比較して、上場後約14か月で約2倍になり、資産規模の着実な拡大を実現する見込みです。

本募集等後のポートフォリオは40物件となります。かかる40物件は、いずれも本投資法人が定義する生活密着型商業施設で構成されます。本募集等後のポートフォリオの鑑定評価額の合計(注2)は1,654億円、平均鑑定NO1利回り(注3)は5.4%、テナント数(注4)は405件となります。

今後も、本投資法人は、本投資法人が有すると考える以下に記載する外部成長力を活用して、資産規模の着実な成長を目指します。

(i) 豊富な外部成長機会

前記「本投資法人の重点投資対象（イ）生活密着型商業施設への重点投資 b. 商業施設のボリュームゾーンを形成する生活密着型商業施設への投資」のとおり、新設届出商業施設の店舗面積の合計が10,000㎡以下の中小規模の商業施設が占める割合が高く、また、生活密着型商業施設は、比較的規模の小さい商業施設であることが多いことから、これらの新規中小規模商業施設のうち生活密着型商業施設が相当の割合を占めているものと、本投資法人は考えています。更に、前記「本投資法人の重点投資対象（ロ）生活密着型商業施設の重要性の向上」に記載の小売市場の変化による生活密着型商業施設の重要性の向上を背景として生活密着型商業施設に対する需要の拡大期待があることから、生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオについて、豊富な外部成長機会が存在していると、本投資法人は考えています。

(ii) 生活密着型商業施設を中心とした唯一のJ-REIT

本投資法人がこのような生活密着型商業施設をポートフォリオの中心とした唯一のJ-REITであることも、本投資法人が外部成長していく上で優位に働くと、本投資法人は考えています。

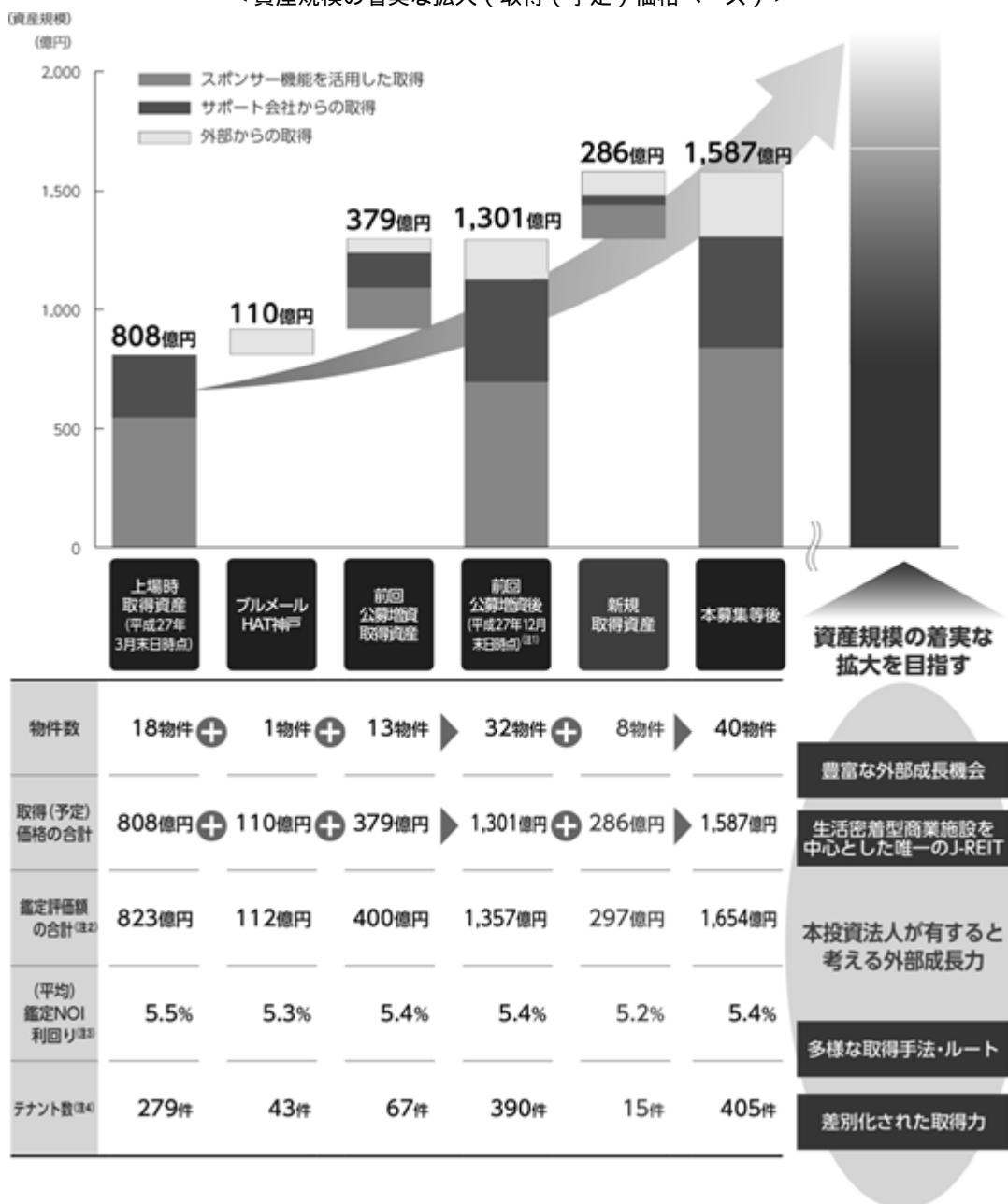
(iii) 多様な取得手法・ルート

スポンサー及びサポート会社による強力なパイプライン・サポート(注5)を得られ、本資産運用会社が生活密着型商業施設の運営ノウハウを有することに基づく本資産運用会社独自ルートを含む多様な取得ルート及び取得方法を活用できることも本投資法人の外部成長力の強みであると、本投資法人は考えています。

(iv) 差別化された取得力

本資産運用会社が生活密着型商業施設の運営ノウハウを有することにより、生活密着型商業施設の運営者としての視点から物件を選別し、また、生活密着型商業施設の運営者としてのテナント等とのリレーションを有することにより物件情報の収集もできることから本資産運用会社独自ルートによる取得も可能であり、この点で本資産運用会社は、他の競合先と差別化された取得力を有していると、本投資法人は考えています。

< 資産規模の着実な拡大（取得（予定）価格ベース） >



(注1) ロゼオ水戸におけるリサイクルショップ棟(増築)の追加取得を含みます。

(注2) 「鑑定評価額の合計」は、以下に従い算出した数値を、億円未満を切り捨てて記載しています。

上場時取得資産の鑑定評価額の合計 = 各上場時取得資産に係る平成26年10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評価額の合計

プルメールHAT神戸の鑑定評価額 = プルメールHAT神戸に係る平成27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評価額

前回公募増資取得資産の鑑定評価額の合計 = 各前回公募増資取得資産に係る平成27年7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評価額の合計

前回公募増資後の鑑定評価額の合計 = 各上場時取得資産及びプルメールHAT神戸に係る平成27年9月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書並びに各前回公募増資取得資産に係る平成27年7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評価額の合計

新規取得資産の鑑定評価額の合計 = 前回公募増資後取得資産に係る平成27年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書及び各取得予定資産に係る平成28年2月1日（ただし、ホームセンターコーナン砂田橋店については、平成27年11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評価額の合計

本募集等後の鑑定評価額の合計 = 各上場時取得資産及びプルメールHAT神戸に係る平成27年9月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書、各前回公募増資取得資産に係る平成27年7月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書、前回公募増資後取得資産に係る平成27年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書並びに各取得予定資産に係る平成28年2月1日（ただし、ホームセンターコーナン砂田橋店については、平成27年11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評価額の合計

(注3) 「(平均)鑑定NOI利回り」は、以下に従い算出した数値を記載しています。

上場時取得資産の平均鑑定NOI利回りは、各上場時取得資産の鑑定NOI利回りを取得価格で加重平均しています。なお、上場時取得資産の「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。

鑑定NO1利回り = 各上場時取得資産に係る平成26年10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NO1 ÷ 各上場時取得資産の取得価格

ブルメールHAT神戸の「鑑定NO1利回り」は、以下の計算式により算出しています。

鑑定NO1利回り = ブルメールHAT神戸に係る平成27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NO1 ÷ ブルメールHAT神戸の取得価格

前回公募増資取得資産の平均鑑定NO1利回りは、各前回公募増資取得資産の鑑定NO1利回りを取得価格で加重平均しています。なお、前回公募増資取得資産の「鑑定NO1利回り」は、以下の計算式により算出しています。

鑑定NO1利回り = 各前回公募増資取得資産に係る平成27年7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NO1 ÷ 各前回公募増資取得資産の取得価格

前回公募増資後の平均鑑定NO1利回りは、各上場時取得資産、ブルメールHAT神戸及び各前回公募増資取得資産の鑑定NO1利回りを取得価格で加重平均しています。なお、前回公募増資後の「鑑定NO1利回り」は、以下の計算式により算出しています。

鑑定NO1利回り = 各上場時取得資産、ブルメールHAT神戸に係る平成27年9月末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NO1、又は各前回公募増資取得資産に係る平成27年7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NO1 ÷ 各上場時取得資産、ブルメールHAT神戸又は各前回公募増資取得資産の取得価格

新規取得資産の平均鑑定NO1利回りは、各新規取得資産の鑑定NO1利回りを取得（予定）価格で加重平均しています。なお、新規取得資産の「鑑定NO1利回り」は、以下の計算式により算出しています。

鑑定NO1利回り = 前回公募増資後取得資産に係る平成27年9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NO1又は各取得予定資産に係る平成28年2月1日（ただし、ホームセンターコーナン砂田橋店については、平成27年11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NO1 ÷ 各新規取得資産の取得（予定）価格

本募集等後の平均鑑定NO1利回りは、各上場時取得資産、ブルメールHAT神戸、各前回公募増資取得資産及び各新規取得資産の鑑定NO1利回りを取得（予定）価格で加重平均しています。なお、本募集等後の「鑑定NO1利回り」は、以下の計算式により算出しています。

鑑定NO1利回り = 各上場時取得資産、ブルメールHAT神戸に係る平成27年9月末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NO1、各前回公募増資取得資産に係る平成27年7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NO1、前回公募増資後取得資産に係る平成27年9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NO1又は各取得予定資産に係る平成28年2月1日（ただし、ホームセンターコーナン砂田橋店については、平成27年11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NO1 ÷ 各上場時取得資産、ブルメールHAT神戸、各前回公募増資取得資産又は各新規取得資産の取得（予定）価格

なお、「鑑定NO1」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、NO1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NO1は、直接還元法によるNO1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（ただし、ウニクス上里（底地）及びウニクス鴻巣（底地）については当初3年間の特別な要因を除いて巡航レベルでの運営が開始されると本投資法人が見込んでいる4年度の運営純収益です。）。

(注4) 「テナント数」は、以下の賃借人の合計数を記載しています。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約(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。以下同じです。))における賃料がエンドテナントとの賃貸借契約における賃料と連動しているものをいいます。以下同じです。))による賃貸借契約を締結している場合にはエンドテナントの数を、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(エンドテナントとの賃貸借契約における賃料にかかわらず一定の賃料を受け取るものをいいます。以下同じです。))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、それぞれ用いて算出しています。

上場時取得資産のテナント数 = 平成27年3月末日現在のの上場時取得資産における賃借人の合計数

ブルメールHAT神戸のテナント数 = 平成27年3月末日現在のブルメールHAT神戸における賃借人の合計数

前回公募増資取得資産のテナント数 = 平成27年9月末日現在のの前回公募増資取得資産における賃借人の合計数

前回公募増資後のテナント数 = 平成27年9月末日現在のの上場時取得資産、ブルメールHAT神戸及び前回公募増資取得資産における賃借人の合計数

新規取得資産のテナント数 = 平成27年12月末日現在のの新規取得資産における賃借人の合計数

本募集等後のテナント数 = 平成27年12月末日現在のの上場時取得資産、ブルメールHAT神戸、前回公募増資取得資産及び新規取得資産における賃借人の合計数

(注5) 「バイプライン・サポート」とは、本投資法人に対して物件取得の機会を提供し、本投資法人の外部成長を支援することをいいます。以下同じです。

b. ポートフォリオの分散の進展による安定性の向上

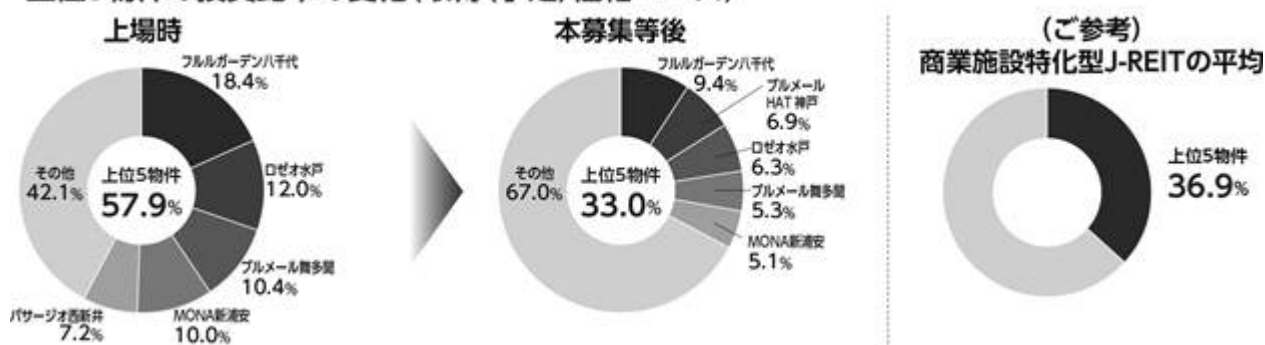
本投資法人は、新規取得資産の取得を通じて、物件及びテナント等の分散が進展し、ポートフォリオの安定性が向上すると考えています。

< 上位5物件の投資比率の変化（取得（予定）価格ベース） >

新規取得資産の取得により、資産規模は取得（予定）価格ベースで1,587億円と上場時の約2倍に拡大し、これにより本投資法人のポートフォリオ全体における個々の物件の比率は低下する見込みです。資産規模の上位5物件の比率は、上場時においては取得価格ベースで57.9%でしたが、新規取得資産の取得を通じて取得（予定）価格ベースで33.0%まで低下する見込みです。したがって、本投資法人は、新規取得資産の取得により物件の分散が図られ、本投資法人の収益基盤の安定性の向上に資すると考えています。なお、本投資法人を含む、商業施設特化型J-REITにおける資産規模の上位5物件の比率の平均(注)は36.9%であり、本投資法人は、新規取得資産の取得を通じて、先行する他の商業施設特化型J-REITと比べ資産規模が小さいにもかかわらず、資産規模の上位5物件の比率は商業施設特化型J-REITの平均(注)よりも低い数値となる見込みです。

(注)「商業施設特化型J-REITの平均」は、商業施設特化型J-REITである日本リテールファンド投資法人、フロンティア不動産投資法人、イオンリート投資法人及び本投資法人の4つのJ-REIT（以下、総称して「商業施設特化型J-REIT」といいます。）の、平成28年2月末日現在において公表されている最新の決算開示資料（以下「商業施設特化型J-REITの直近期決算開示資料」といいます。）に記載された期末時点における資産規模の上位5物件の割合（取得（予定）価格ベース）を単純平均して本資産運用会社が算出した参考数値を記載しています。なお、当該決算開示資料には、記載されている各期末時点以降に生じた資産規模の変更その他の変更は必ずしも記載されていません。また、「商業施設特化型J-REITの平均」より低い数値であることは、商業施設特化型J-REITの中で競合上優位にあることを意味するものではありません。

上位5物件の投資比率の変化(取得(予定)価格ベース)



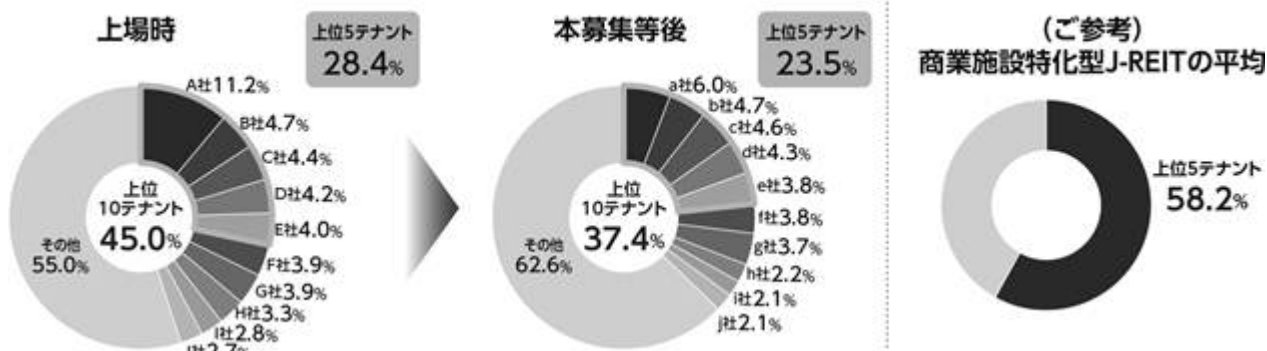
< 上位10テナントの構成比率の変化（賃料ベース） >

新規取得資産の取得により、テナント数が大幅に増加すると同時にテナント分散が一段と図られます。具体的には、上場時取得資産のテナント数は279件でしたが、新規取得資産の取得を含む上場後の資産取得を通じて、テナント数は405件まで増加する見込みです(注1)。また、上場時取得資産の上位10テナントの割合は賃料ベースで45.0%でしたが、新規取得資産の取得を通じて賃料ベースで37.4%まで低下する見込みです。そのうち、上位5テナントの割合は、新規取得資産の取得を通じて、賃料ベースで28.4%から23.5%となる見込みです。更に、取得予定資産取得後においても、テナントの属性は引き続き高い分散を維持する見込みであるため、本投資法人は、新規取得資産の取得を通じて、収益基盤の安定性が向上するものと考えています。なお、商業施設特化型J-REITにおける上位5テナントの割合は賃料ベースでの平均(注2)で58.2%であり、本投資法人の上位5テナントの比率は、新規取得資産の取得を通じて、商業施設特化型J-REITの平均(注2)よりも低い数値となる見込みです。

(注1)「テナント数」は、上場時については平成27年3月末日現在のの上場時取得資産に係る賃借人の合計数を、取得予定資産取得後については平成27年12月末日現在の取得済資産及び取得予定資産に係る賃借人の合計数を、それぞれ記載しています。なお、賃借人の数は、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エンドテナントの数を、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、それぞれ用いて算出しています。

(注2)「商業施設特化型J-REITの平均」は、平成28年2月末日現在において公表されている本投資法人を含む各商業施設特化型J-REITの最新の決算開示資料に記載された各基準日時点における上位5テナントの割合（賃料ベース）を単純平均して本資産運用会社が算出した参考数値を記載しています。なお、当該決算開示資料には、記載されている各基準日時点以降に生じた変更に係るデータは反映されていません。また、「商業施設特化型J-REITの平均」より低い数値であることは、商業施設特化型J-REITの中で競合上優位にあることを意味するものではありません。

上位10テナントの構成比率の変化(賃料ベース)



(注) テナントの構成比率に関する各グラフのうち、「A社」から「J社」は上場時取得資産における上位10テナント(賃料ベース)である各テナントを、「a社」から「j社」は取得予定資産取得後のポートフォリオにおける上位10テナント(賃料ベース)である各テナントを、それぞれ指します。上場時取得資産における上位10テナントと取得予定資産取得後のポートフォリオにおける上位10テナントの構成は異なっている場合があり、また、アルファベットの大文字と小文字(「A社」と「a社」)が同一の主体を指すものとは限りません。

<テナントの属性比率(賃料ベース)及び実店舗へ足を運ぶニーズが高いと考えられるテナントの比率(賃料ベース)>

テナント属性(賃料ベース)については食品の占める割合が最も大きく、全体的に分散が図られたポートフォリオを構成しています。なお、テナント属性については、店舗の利用状況を踏まえ、本投資法人における区分を用いています。

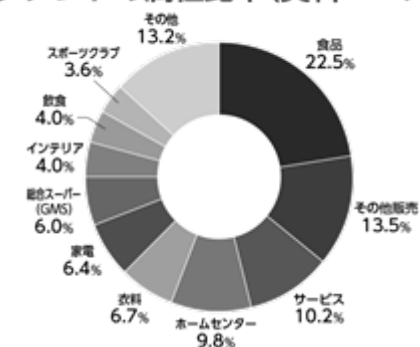
前記「本投資法人の重点投資対象(口)生活密着型商業施設の重要性の向上 c. 高いEコマースへの抵抗力」に記載のとおり、生活密着型商業施設におけるテナントは高いEコマースに対する抵抗力を有していると本投資法人は考えており、実店舗へ足を運ぶニーズが高いと考えられるテナントの合計の比率(賃料ベース)は、上場時取得資産のポートフォリオにおける比率(85.5%)に引き続き、取得予定資産取得後のポートフォリオにおいても高い比率(91.1%)となります。本投資法人が実店舗へ足を運ぶニーズが高いと考えている具体的なテナントには、以下の店舗又はテナントが含まれます。

- (i) 店舗に足を運ぶ必要があり、Eコマースで代替できない医療、理髪、写真撮影、教室、レジャー施設等のサービス店、飲食店及びスポーツクラブ(以下「a. Eコマースで代替できない店舗」といいます。)
- (ii) 前記「本投資法人の重点投資対象(口)生活密着型商業施設の重要性の向上 c. 高いEコマースへの抵抗力」に記載の総務省の「平成26年版 情報通信白書」において、実店舗で購入するほうが多いという回答が50%以上かつインターネットで購入するほうが多いという回答が15%以下の項目(注1)を取り扱う店舗(食品スーパー、総合スーパー(GMS)、ホームセンター、衣料店、100円ショップ、ドラッグストア、雑貨店及びコンビニエンスストア)(以下「b. 総務省の調査結果において、実店舗で商品を購入するほうが多いという回答が一定以上の項目を取り扱う店舗」といいます。)
- (iii) 本投資法人のポートフォリオにおいて主要な転貸先が上記(i)及び(ii)に分類されるマスターリース会社(注2)(以下「c. 主要な転貸先がa.及びb.に分類されるマスターリース会社」といいます。)
- (iv) 実店舗に足を運ぶ必要がある又は店舗で実物を確認するニーズが高いと考えられる商品(スポーツ用品、メガネ・コンタクト、リサイクル品、靴、楽器及びインテリア)を取り扱う店舗(以下「d. 店舗で実物を確認するニーズが高いと考えられる商品を取り扱う店舗」といいます。)

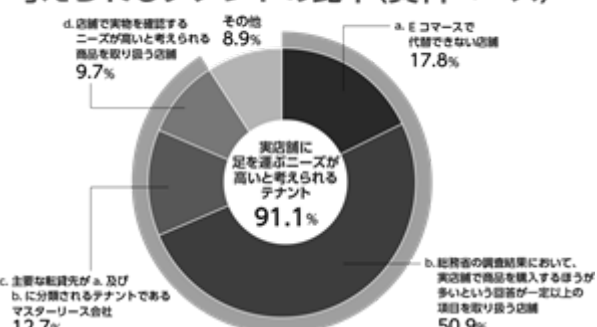
(注1) 生活必需品(食品、薬、雑貨/日用品及び衣類)、大型家具、小型家具及び化粧品(なお、家電については、小型家電やPCについてネットで購入するほうが多いという回答が15%以上であるため本集計では除外します。)

(注2) 株式会社ピーアンドディコンサルティング、ダイワロイヤル株式会社及び豊田通商株式会社が該当します。

テナントの属性比率(賃料ベース)



実店舗へ足を運ぶニーズが高いと考えられるテナントの比率(賃料ベース)



(注1) 「テナントの属性比率」は、取得予定資産取得後のポートフォリオに関し、各テナントの店舗の利用状況を踏まえ本投資法人における区分に基づいて記載しています。

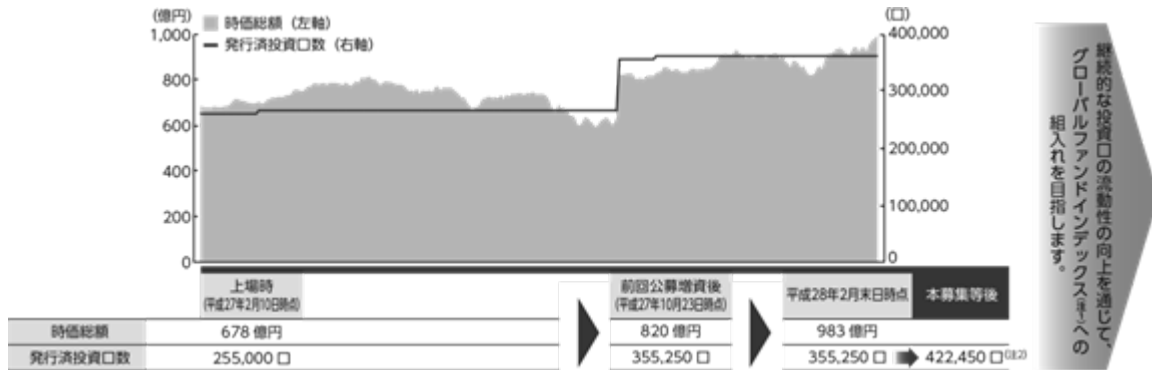
(注2)「賃料ベース」とは、テナントとの平成27年12月末日現在の賃貸借契約に定める固定賃料の額に基づく割合をいいます（固定賃料の詳細については、後記「(八) 能動的な商業施設マネジメントを通じた成長戦略 g. 賃料（固定/歩合）の構成比率（賃料（実績）ベース/取得予定資産取得後）」をご参照下さい。）。なお、賃貸借契約上、テナントの売上等に連動して賃料額が定まる等、特定の金額が定められていないものについては、かかる賃料の額に含めていません。以下同じです。

c. 発行済投資口数及び時価総額拡大による投資口の流動性の向上

本投資法人は、上場以降、継続した資産規模拡大を行っており、本募集を含め2度の公募増資により本投資法人の発行済投資口数が増加し、それに伴い時価総額の増加も見込まれることから、本投資口の流動性の向上が期待されると考えています。

本投資法人は、今後も継続的な流動性の向上を通じて、グローバルファンドインデックス(注1)への組入れを目指します。

< 発行済投資口数及び時価総額拡大による投資口の流動性の向上 >



(注1)「グローバルファンドインデックス」とは、FTSE EPRA/NAREITグローバル不動産インデックスをいいます。

(注2)本第三者割当に係る募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。

(ロ) 四大都市圏を中心とした厳選取得

本投資法人は、前回公募増資後取得資産1物件に加え、本募集等を通じて取得予定資産7物件を取得することを企図しています。本投資法人の多様な取得ルートを活用した外部成長戦略を通じて、以下の特徴を有する物件を取得する予定です。

a. ポートフォリオハイライト

新規取得資産は、以下の特徴を有する土地に立地する物件です。

- i. 四大都市圏及び政令指定都市に立地
 - ・人口動態が比較的安定している、四大都市圏及び政令指定都市に立地
- ii. 人口動態面における優位性を有する商圏
 - ・人口集積が進み、豊富な商圏人口を抱える立地
 - ・大規模住宅開発の進展や、ニュータウン開発等、人口の成長ポテンシャルを有する立地
- iii. 高い交通利便性を有する立地
 - ・駅直結、主要幹線道路への近接性、広い駐車場等、徒歩、自転車、自動車等による良好なアクセス
- iv. 集客力の高いテナント構成
 - ・衣食住及びサービスといった生活密着型消費と関連する優良なテナントが入居

(注) 上記は、各新規取得資産がそれぞれ有している特徴を列挙したものであり、全ての新規取得資産が上記に記載した全ての特徴を有していることを保証又は約束するものではありません。



(注1) 商圏人口増加率は、新規取得資産の平成22年国勢調査に基づく1km圏の商圏人口の合計値の平成17年比を記載しています。

(注2) 最寄駅から主要駅まで30分以内に立地する比率は、当該立地に該当する新規取得資産の取得（予定）価格の合計額が新規取得資産の取得（予定）価格の総額に占める割合を記載しています。

b. 取得手法の差別化による厳選取得

本投資法人は、スポンサー及びサポート会社のパイプライン並びに本資産運用会社独自の外部物件ソーシング能力を活用した外部成長戦略の実績及び前記「(イ) 上場以降の着実な資産規模拡大 a. 資産規模の

着実な拡大(取得(予定)価格ベース)」に記載の外部成長力を有しており、本書の日付現在において、10物件(取得価格の合計719億円)をスポンサーのパイプラインから、17物件(取得価格の合計411億円)をサポート会社のパイプラインから、6物件(取得価格の合計186億円)をスポンサー及びサポート会社以外の外部から取得しています。

具体的な取得ルート及び取得手法は、以下のとおりです。

<ケネディクス・グループのスポンサー機能を活用した物件取得>

本資産運用会社は、スポンサーとの間で、平成26年11月17日付で不動産情報提供等に関する覚書を締結しています。不動産情報提供等に関する覚書に基づき、本資産運用会社は、不動産情報提供等に関する覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される主たる用途が商業施設である不動産、不動産信託受益権、匿名組合出資持分及び不動産対応証券等(参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に定義する意味を有するものとし、以下同じです。)(開発段階の不動産を含み、以下、本b.において「不動産等」と総称します。)について、本資産運用会社以外の者に遅れることなく購入を検討することができます。また、ライフ亀戸店については、スポンサーが、オーナーに対して不動産売却に関するソリューションを提供し、これにより本投資法人がスポンサーから当該不動産の取得を予定する等、スポンサー独自の不動産ソリューション機能の活用による取得を予定しています。

<ウェアハウジング機能を活用した機動的な物件取得>

本資産運用会社は、不動産情報提供等に関する覚書に基づき、不動産情報提供等に関する覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等について、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な所有をスポンサーに依頼することができます。スポンサーは、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合には、これを誠実に検討します(かかるスポンサーによる不動産等の一時的な取得を、以下「ウェアハウジング機能」といいます。)。本投資法人は、ウェアハウジング機能の活用により、資金調達時期や投資基準との整合性等の理由で本投資法人が直ちに取得できない不動産等について、本投資法人の取得機会を優先的に確保し、機動的な取得機会の確保を図ります。ウェアハウジング機能の詳細については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。

<サポート会社からの物件取得>

本投資法人は、本投資法人とサポート契約を締結する日本商業開発株式会社による、セントラルスクエア高殿店(底地)、いなげや横浜南本宿店(底地)及びウエルシア岸和田加守店(底地)に続く上場以来4件目の物件提供並びに同じく本投資法人とサポート契約を締結する三井住友ファイナンス&リース株式会社のブリッジ機能(注)の活用により、ミリオンタウン塚口(底地)を取得することを予定しています。また、サポート会社が有する開発機能を活用し、サポート会社が開発を進める物件や保有物件の取得を図ります。本書の日付現在、サポート会社が開発した物件のうちロイヤルホームセンター戸塚深谷店及びヨークマート戸塚深谷町店の2物件については既にサポート会社から本投資法人に優先交渉権が付与されています。

(注)「ブリッジ機能」とは、将来における本投資法人による不動産の取得を目的として、第三者が保有している不動産の取得及び一定期間の保有を行うことにより、本投資法人の外部成長を支援する機能をいいます。

<テナントとスポンサー又はサポート会社の共同開発を通じた物件取得>

テナントとスポンサー又はサポート会社のリレーションを活かし、テナント保有物件の建替えや新規出店に当たってのテナントとスポンサー又はサポート会社の共同開発物件の取得機会の確保を図ります。

<豊富な本資産運用会社独自ルートを活用した物件取得>

本投資法人は、上記の取得ルート及び取得手法に加え、本資産運用会社の役職員が有する多様な知識、経験及び高い専門性並びに本資産運用会社によるアセットマネジメント(以下「AM」ということがあります。))業務とPM業務の強固な連携によるテナント企業とのリレーションを活用し、独自の幅広いネットワークに基づき、本資産運用会社独自の情報収集を不動産市場で行うことによっても、着実な外部成長を目指しています。例えば、新規取得資産のうち、ライフ西天下茶屋店については、本資産運用会社が独自ネットワークを活用し、売主に対するアプローチを図ることにより、相対で取得しました。



c. 新規取得資産一覧

本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオは、全て生活密着型商業施設で構成されており、その概要は、以下のとおりです。なお、底地については、底地上の建物の商業施設タイプに基づき区分していません。

< 新規取得資産サマリー >

取得(予定)価格の合計	286億円	鑑定評価額の合計	297億円	平均鑑定NOI利回り(注)	5.2%
物件数	8物件	スポンサー機能の活用又はサポート会社からの取得	4物件 / 8物件	本資産運用会社独自ルートでの取得	4物件 / 8物件

(注) 「平均鑑定NOI利回り」については、前記「(イ) 上場以降の着実な資産規模拡大 a. 資産規模の着実な拡大(取得(予定)価格ベース) (注3)」をご参照下さい。

<新規取得資産一覧>

新規取得資産	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	立地 ^(注1)	メイン テナント ^(注2)	取得ルート ^(注3)	ハイライト ^(注4)
T-15 仲町台東急ストア 	3,360	3,780	5.4	首都圏 ([横浜]駅 まで約18分) 四大都市圏 政令指定都市 人口増加	株式会社 東急ストア	独自ルート	<ul style="list-style-type: none"> 高い人口増加率を示し、都心への高いアクセス性を有するエリアの駅前NSC 「仲町台」駅から徒歩1分に立地
T-16 セントラルウェルネス クラブ長津田みなみ台 	1,724	1,880	5.7	首都圏 ([渋谷]駅 まで約29分) 四大都市圏 政令指定都市 人口増加	セントラル スポーツ 株式会社	独自ルート 相対	<ul style="list-style-type: none"> 人口増加率の高いニュータウンエリアのロードサイドに立地する、スポーツクラブを核とする商業施設 生活幹線道路に接道しており、視認性が高く、車での利便性も高い
T-17 ライフ亀戸店 	1,450	1,500	4.5	首都圏 ([東京]駅 まで約12分) 四大都市圏 人口集積 人口増加	株式会社 ライフコーポ レーション	スポンサー 相対	<ul style="list-style-type: none"> 1km圏で7.1万人という都内屈指の高い人口密度を有する商圏の食品スーパー 至近には総戸数約700戸の大規模マンションがあり、人口増加も見られるエリアに立地
O-9 ライフ西天下茶屋店 (平成28年1月取得済) 	1,505	1,620	5.2	大阪圏 ([大阪]駅 まで約16分) 四大都市圏 政令指定都市 人口集積	株式会社 ライフコーポ レーション	独自ルート 相対	<ul style="list-style-type: none"> 500m圏で1.6万人という人口集積地に立地する食品スーパー テナントは大阪府で111店舗と、周辺エリアでドミナント戦略^(注5)を進める食品スーパー最大手の株式会社ライフコーポレーション
O-10 ミリオンタウン 塚口(底地) 	3,723	3,730	4.6	大阪圏 ([大阪]駅 まで約13分) 四大都市圏 人口増加 近隣開発	株式会社 万代	サポート 会社 相対	<ul style="list-style-type: none"> JR「塚口」駅前大規模再開発プロジェクトの商業ゾーンとしてオープンした足元商圏が豊富なNSCの底地 本再開発プロジェクトでは計1,200戸超のマンション及び戸建住宅が建設中又は計画中であり、人口増加が見込まれるエリアに立地
N-4 ホームセンター コーナン砂田橋店 	7,140	7,220	5.2	名古屋圏 ([名古屋]駅 まで約24分) 四大都市圏 政令指定都市 人口増加 近隣開発	コーナン商事 株式会社	スポンサー 相対	<ul style="list-style-type: none"> 名古屋市北部の市街地に立地する大型ホームセンターと大型スポーツ用品店の複合施設 周辺エリアにおける人口増加トレンドに加え、隣地では大規模な住宅開発が進行中
R-7 ソラプラザ 	5,720	5,740	5.0	政令指定都市・中核市等 ([仙台]駅 まで徒歩3分) 政令指定都市 人口増加	株式会社 大塚家具	スポンサー 相対	<ul style="list-style-type: none"> 「仙台」駅からペDESTリアンデッキで繋がる商業ビル IDC大塚家具の「仙台ショールーム」が出店しており、同社の東北地方の基幹店舗として機能
R-8 ピーワンプラザ天王 	4,010	4,230	5.7	政令指定都市・中核市等 政令指定都市 人口増加	株式会社 杏林堂薬局	独自ルート	<ul style="list-style-type: none"> ロードサイド店舗等が集積する浜松市北東部の一大商業エリアに立地するNSC 交通量の多い生活幹線道路に接道し、地元住民に広く認知されている生活密着性の高いテナントにより高い競争力を誇る

(注1)「立地」は、各新規取得資産の立地するエリア(首都圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏又は政令指定都市・中核市等)又は最寄駅から主要駅までのアクセス(「ソラプラザ」については物件から主要駅までのアクセス)を記載しています。各エリアの具体的な範囲については、後記「ポートフォリオの構築方針及び優先交渉権等の活用によるパイプラインの確保(イ)ポートフォリオ構築方針 c. 本投資法人の投資対象地域」をご参照下さい。また、新規取得資産が首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏に立地する場合は「四大都市圏」の表記、政令指定都市に立地する場合は「政令指定都市」の表記を付しています。加えて、1km圏の商圏人口が5万人以上の場合は「人口集積」、商圏人口が平成17年から平成22年にかけて増加している場合は「人口増加」、近隣で大型マンションが開発中又は計画中である場合は「近隣開発」の表記を付しています。

- (注2)「メインテナント」は、各新規取得資産の最も賃貸借面積が大きいエンドテナントを記載しています。
- (注3)「取得ルート」は、取得先に応じて、スポンサー、サポート会社又は独自ルートの区分を記載しています。また、本投資法人が競争入札を経ずに相対取引にて物件を取得した場合は「相対」の記載を付しています。
- (注4)「ハイライト」は、各新規取得資産の特徴を記載しています。
- (注5)「ドミナント戦略」とは、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。以下同じです。

d. 新規取得資産の特徴



前回公募増資後取得資産

() ライフ西天下茶屋店

本物件は、500m圏で1.6万人という人口集積地に立地する、平成22年8月に開業した食品スーパーライフの店舗です。

分厚い居住密度が魅力的なエリアで、足元居住者を中心とした利用客が多い店舗ですが、大阪地域を南北に縦断する府道41号線（大阪伊丹線/なにわ筋）沿いにあり、競合他店舗に対するアドバンテージとなる広い駐車場（47台収容）も有し、車による来店にも対応しています。

立地及びテナントの概要は、以下のとおりです。

500m圏で1.6万人という人口集積地に立地する食品スーパー																													
立地	人口集積エリアに立地し大阪中心部へ高いアクセス性																												
商圏	<p>高い人口密度</p> <ul style="list-style-type: none"> 人口が集積する大阪市内においても高い人口密度を有する 本物件が所在する西成区の人口密度は、大阪市24区全体で第6位 <table border="1"> <caption>人口密度ランキング(大阪市)</caption> <thead> <tr> <th>区域</th> <th>密度(人/km)</th> <th>区域</th> <th>密度(人/km)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>城東区</td> <td>19,695.0</td> <td>生野区</td> <td>15,991.5</td> </tr> <tr> <td>阿倍野区</td> <td>17,754.6</td> <td>西区</td> <td>15,972.7</td> </tr> <tr> <td>東成区</td> <td>17,633.2</td> <td>旭区</td> <td>14,675.4</td> </tr> <tr> <td>都島区</td> <td>16,964.0</td> <td>天王寺区</td> <td>14,536.5</td> </tr> <tr> <td>住吉区</td> <td>16,656.5</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>西成区</td> <td>16,594.8</td> <td>大阪市24区全体</td> <td>11,980.6</td> </tr> </tbody> </table> <p>出所：総務省統計局「平成22年国勢調査」</p>	区域	密度(人/km)	区域	密度(人/km)	城東区	19,695.0	生野区	15,991.5	阿倍野区	17,754.6	西区	15,972.7	東成区	17,633.2	旭区	14,675.4	都島区	16,964.0	天王寺区	14,536.5	住吉区	16,656.5			西成区	16,594.8	大阪市24区全体	11,980.6
区域	密度(人/km)	区域	密度(人/km)																										
城東区	19,695.0	生野区	15,991.5																										
阿倍野区	17,754.6	西区	15,972.7																										
東成区	17,633.2	旭区	14,675.4																										
都島区	16,964.0	天王寺区	14,536.5																										
住吉区	16,656.5																												
西成区	16,594.8	大阪市24区全体	11,980.6																										
アクセス	<p>高いアクセス性</p> <ul style="list-style-type: none"> 鉄道アクセスに優れたエリアに所在しながらも幹線道路に面し、駐車場を有することで、高い接道性と多様なアクセス方法を確保 																												
主要駅への電車でのアクセス	 <p>約16分</p> <p>花園町駅 ← 大阪市営地下鉄 四つ橋線 → 西梅田駅 → 徒歩 → 大阪駅</p>																												
テナント	株式会社ライフコーポレーションの大阪府でのドミナント戦略の推進による出店の拡大																												
出店動向	<p>出店戦略と大阪エリアにおける出店状況</p> <ul style="list-style-type: none"> 首都圏・近畿圏において、それぞれ重点エリアを中心としたドミナント戦略を推進 地域への密着性を重視し、エリアに最適な出店形態を実行 <ul style="list-style-type: none"> 駅前等、集客力のある立地では、都心小型店を展開 大阪エリアにおける店舗数・販売額はともに継続して拡大 <table border="1"> <caption>大阪府における店舗数と販売額の推移</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>店舗数 (店)</th> <th>販売額 (十億円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成22年度</td> <td>94</td> <td>199</td> </tr> <tr> <td>平成23年度</td> <td>98</td> <td>206</td> </tr> <tr> <td>平成24年度</td> <td>103</td> <td>209</td> </tr> <tr> <td>平成25年度</td> <td>106</td> <td>215</td> </tr> <tr> <td>平成26年度</td> <td>108</td> <td>232</td> </tr> </tbody> </table> <p>出所：株式会社ライフコーポレーション</p>	年度	店舗数 (店)	販売額 (十億円)	平成22年度	94	199	平成23年度	98	206	平成24年度	103	209	平成25年度	106	215	平成26年度	108	232										
年度	店舗数 (店)	販売額 (十億円)																											
平成22年度	94	199																											
平成23年度	98	206																											
平成24年度	103	209																											
平成25年度	106	215																											
平成26年度	108	232																											

取得予定資産

() 仲町台東急ストア

本物件は、横浜市営地下鉄ブルーラインの快速停車駅である「仲町台」駅前（横浜市営地下鉄ブルーラインで「横浜」駅まで約18分、「あざみ野」駅経由で「渋谷」駅まで約35分）に立地し、高い人口増加率を示し、都心への高いアクセス性を有するエリアの駅前NSCです。本物件は、低層階が商業、高層階が住宅の複合施設における、食品スーパー等からなる商業施設部分です。

「仲町台」駅の1日当たり乗降客数は平成26年度で31,777人となっており、東急ストアが開業した平成22年度の29,547人から4年間で約8%増加しています。また、足元の人口は増加傾向にあり、平成22年国勢調査に基づく商圏人口は平成17年比で500m、1km、2km各商圏ともに約10%の高い伸びを示しています。

立地及びテナントの概要は、以下のとおりです。

高い人口増加率を示し、都心への高いアクセス性を有するエリアの駅前NSC																																				
立地	<p>人口の成長性の高いエリアに立地し、良好なアクセスも確保</p> <p>人口及び駅利用客の成長性の高いエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺エリアは港北ニュータウンを中心として街づくりが進展し、人口・世帯数ともに増加基調で推移 ・「仲町台」駅の乗降客数も堅調に推移 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>都筑区の人口及び世帯数の推移</p> <table border="1"> <caption>都筑区の人口及び世帯数の推移</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>人口(千人)</th> <th>世帯数(千世帯)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>平成22年</td><td>202</td><td>79</td></tr> <tr><td>平成23年</td><td>204</td><td>80</td></tr> <tr><td>平成24年</td><td>207</td><td>81</td></tr> <tr><td>平成25年</td><td>209</td><td>82</td></tr> <tr><td>平成26年</td><td>210</td><td>82</td></tr> <tr><td>平成27年</td><td>212</td><td>84</td></tr> </tbody> </table> </div> <div style="text-align: center;"> <p>「仲町台」駅の乗降客数の推移</p> <table border="1"> <caption>「仲町台」駅の乗降客数の推移</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>1日当たり乗降客数(百人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>平成21年度</td><td>286</td></tr> <tr><td>平成22年度</td><td>295</td></tr> <tr><td>平成23年度</td><td>294</td></tr> <tr><td>平成24年度</td><td>308</td></tr> <tr><td>平成25年度</td><td>322</td></tr> <tr><td>平成26年度</td><td>317</td></tr> </tbody> </table> </div> </div> <p>出所：横浜市「町別世帯と男女別人口（各月末現在）」（各年12月末日） 出所：横浜市「横浜市統計書」</p>	年度	人口(千人)	世帯数(千世帯)	平成22年	202	79	平成23年	204	80	平成24年	207	81	平成25年	209	82	平成26年	210	82	平成27年	212	84	年度	1日当たり乗降客数(百人)	平成21年度	286	平成22年度	295	平成23年度	294	平成24年度	308	平成25年度	322	平成26年度	317
年度	人口(千人)	世帯数(千世帯)																																		
平成22年	202	79																																		
平成23年	204	80																																		
平成24年	207	81																																		
平成25年	209	82																																		
平成26年	210	82																																		
平成27年	212	84																																		
年度	1日当たり乗降客数(百人)																																			
平成21年度	286																																			
平成22年度	295																																			
平成23年度	294																																			
平成24年度	308																																			
平成25年度	322																																			
平成26年度	317																																			
アクセス	<p>駅前立地による高いアクセス性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「仲町台」駅から徒歩1分の駅前に立地 ・「仲町台」駅は高架となっており、徒歩客や自転車客も容易にアクセス可能 ・駅前広場はバスターミナルとなっており、6系統の路線が運行 																																			
主要駅への電車でのアクセス	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">仲町台駅</div> <div style="text-align: center; margin-right: 10px;"> <p>約18分</p> <p>横浜市営地下鉄 ブルーライン</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 10px;">横浜駅</div> </div>																																			

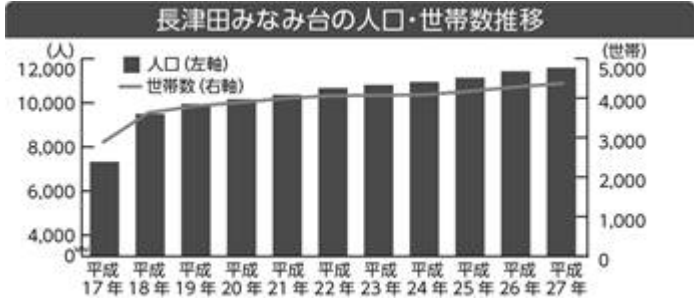

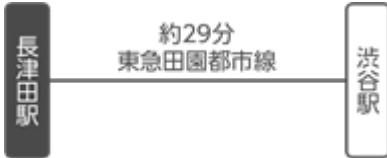
テナント	東急グループとしてのテナント競争力も背景に、周辺住民に加えて高層階の居住者による消費の取込みも期待
安定性	住宅を併設する生活密着型商業施設に東急グループのテナントが入居 <ul style="list-style-type: none"> ・東急グループの東急ストアが地下2階から2階までの4層を賃借 ・1階を食品スーパーとして自社使用し、駅前立地の利便性を生かして簡便性の高い商品や小分け商品が充実 ・2階及び地下1階をレストランや100円ショップ、クリーニング店、歯科医院等の店舗に転貸して多様な消費者ニーズに対応 ・所有対象外の高層階は住宅となっており、居住者による来店も取り込むことが可能 ・テナントとの間で10年以上のリース契約を締結し、賃料収入の安定性を確保

() セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台

本物件は、平成20年8月に竣工し、人口増加率の高いニュータウンエリアのロードサイドに立地する、スポーツクラブを核とする商業施設で、リサイクルショップのトレジャー・ファクトリーも複合しています。

本物件隣地の総戸数約160戸のマンションを含め、周辺は戸建住宅やマンションが密集するニュータウンエリアで、最寄駅近くでもマンション化が進んでいます。また、沿道には回転寿司やコンビニエンスストア等、ロードサイド型の店舗が多くあります。

立地及びテナントの概要は、以下のとおりです。

人口増加率の高いニュータウンエリアのロードサイドに立地する、スポーツクラブを核とする商業施設	
立地	成長性の高いエリアへの立地を活用すべく良好なアクセスを確保
商圏	成長性の高い商圏に立地  <p>長津田みなみ台の人口・世帯数推移</p> <p>出所：横浜市「世帯と人口」（各年11月末日）</p>
アクセス	高い視認性と良好なアクセス <ul style="list-style-type: none"> ・施設の高い視認性 ・生活幹線道路沿いに立地、車での利用者をカバー ・139台収容可能な大型立体駐車場が付随し、車での利便性も高い ・シャトルバスにより広域の利用者をカバー 
主要駅への電車でのアクセス	 <p>長津田駅 約29分 東急田園都市線 渋谷駅</p>

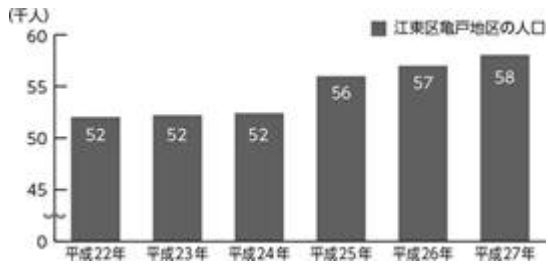

テナント	競争力の高いスポーツクラブと生活密着性の高いリサイクルショップが入居																																																
競争力	<p>セントラルスポーツ株式会社の概要</p> <table border="1" data-bbox="611 257 1364 459"> <tr> <td>企業名</td> <td>セントラルスポーツ株式会社</td> </tr> <tr> <td>事業内容</td> <td>スポーツクラブの運営等</td> </tr> <tr> <td>店舗数</td> <td>全国208店舗（平成27年3月末日現在）</td> </tr> <tr> <td>従業員数</td> <td>1,114人（平成27年3月末日現在）</td> </tr> <tr> <td>上場市場</td> <td>東証一部</td> </tr> <tr> <td>売上高</td> <td>509億円（平成27年3月期連結）</td> </tr> </table> <div data-bbox="778 519 1252 683"> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>売上高 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成22年度</td> <td>46,135</td> </tr> <tr> <td>平成23年度</td> <td>46,381</td> </tr> <tr> <td>平成24年度</td> <td>46,935</td> </tr> <tr> <td>平成25年度</td> <td>48,328</td> </tr> <tr> <td>平成26年度</td> <td>50,938</td> </tr> </tbody> </table> <p>出所：セントラルスポーツ株式会社</p> </div> <p>株式会社トレジャー・ファクトリーの概要</p> <table border="1" data-bbox="611 817 1364 1019"> <tr> <td>企業名</td> <td>株式会社トレジャー・ファクトリー</td> </tr> <tr> <td>事業内容</td> <td>リユースショップの運営等</td> </tr> <tr> <td>店舗数</td> <td>全国82店舗（平成27年2月末日現在）</td> </tr> <tr> <td>従業員数</td> <td>384人（平成27年2月末日現在）</td> </tr> <tr> <td>上場市場</td> <td>東証一部</td> </tr> <tr> <td>売上高</td> <td>106億円（平成27年2月期連結）</td> </tr> </table> <div data-bbox="778 1079 1252 1243"> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>売上高 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成22年度</td> <td>6,347</td> </tr> <tr> <td>平成23年度</td> <td>7,205</td> </tr> <tr> <td>平成24年度</td> <td>7,984</td> </tr> <tr> <td>平成25年度</td> <td>9,129</td> </tr> <tr> <td>平成26年度</td> <td>10,682</td> </tr> </tbody> </table> <p>出所：株式会社トレジャー・ファクトリー</p> </div>	企業名	セントラルスポーツ株式会社	事業内容	スポーツクラブの運営等	店舗数	全国208店舗（平成27年3月末日現在）	従業員数	1,114人（平成27年3月末日現在）	上場市場	東証一部	売上高	509億円（平成27年3月期連結）	年度	売上高 (百万円)	平成22年度	46,135	平成23年度	46,381	平成24年度	46,935	平成25年度	48,328	平成26年度	50,938	企業名	株式会社トレジャー・ファクトリー	事業内容	リユースショップの運営等	店舗数	全国82店舗（平成27年2月末日現在）	従業員数	384人（平成27年2月末日現在）	上場市場	東証一部	売上高	106億円（平成27年2月期連結）	年度	売上高 (百万円)	平成22年度	6,347	平成23年度	7,205	平成24年度	7,984	平成25年度	9,129	平成26年度	10,682
企業名	セントラルスポーツ株式会社																																																
事業内容	スポーツクラブの運営等																																																
店舗数	全国208店舗（平成27年3月末日現在）																																																
従業員数	1,114人（平成27年3月末日現在）																																																
上場市場	東証一部																																																
売上高	509億円（平成27年3月期連結）																																																
年度	売上高 (百万円)																																																
平成22年度	46,135																																																
平成23年度	46,381																																																
平成24年度	46,935																																																
平成25年度	48,328																																																
平成26年度	50,938																																																
企業名	株式会社トレジャー・ファクトリー																																																
事業内容	リユースショップの運営等																																																
店舗数	全国82店舗（平成27年2月末日現在）																																																
従業員数	384人（平成27年2月末日現在）																																																
上場市場	東証一部																																																
売上高	106億円（平成27年2月期連結）																																																
年度	売上高 (百万円)																																																
平成22年度	6,347																																																
平成23年度	7,205																																																
平成24年度	7,984																																																
平成25年度	9,129																																																
平成26年度	10,682																																																



() ライフ亀戸店

本物件は、JR「亀戸」駅（JR総武線及びJR総武線快速で「東京」駅まで4駅約12分）南口から国道14号（京葉道路）沿いに平井方面1.2km程度、及び東武亀戸線「亀戸水神」駅から南東方800m程度に立地するライフの単独店で、平成12年開業の比較的新しい店舗です。延床面積約3,000㎡程度の地下1階及び1階の2層店舗です。屋上駐車場は24台収容可能です。

本物件は、1km圏で7.1万人という都内屈指の高い人口密度の商圈を有しており、亀戸7丁目交差点から亀戸9丁目交差点辺りまでを基本商圈とする店舗です。足元は、総戸数約700戸の大規模マンション「亀戸レジデンス」があり、居住密度が高い立地です。また、国道14号（京葉道路）沿いの、自動車でアプローチできる食品スーパーとして希少性があります。

立地及びテナントの概要は、以下のとおりです。

1km圏で7.1万人という都内屈指の高い人口密度を有する商圈の食品スーパー																									
立地	<p>足元に非常に人口集積の進展した商圈が広がる</p> <p>成長性の高い商圈人口</p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件が所在する江東区亀戸地区(注)は人口が上昇して推移しており、過去5年間で約12%増加 (注)「江東区亀戸地区」とは、江東区亀戸一丁目から九丁目までの地域をいいます。以下同じです。  <p>出所：江東区「世帯と人口」（各年1月1日）</p> <p>高い人口密度</p> <ul style="list-style-type: none"> 1km²当たり21,494.0人と、江東区亀戸地区は非常に高い人口密度を有する <table border="1" data-bbox="686 1164 1332 1433"> <caption>〈参考〉人口密度ランキング(東京都)</caption> <thead> <tr> <th>区域</th> <th>密度(人/km²)</th> <th>区域</th> <th>密度(人/km²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>豊島区</td> <td>21,881.5</td> <td>墨田区</td> <td>18,007.7</td> </tr> <tr> <td>中野区</td> <td>20,189.2</td> <td>新宿区</td> <td>17,899.6</td> </tr> <tr> <td>荒川区</td> <td>19,931.0</td> <td>台東区</td> <td>17,453.2</td> </tr> <tr> <td>文京区</td> <td>18,269.3</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>目黒区</td> <td>18,253.7</td> <td>東京都全体</td> <td>6,015.7</td> </tr> </tbody> </table> <p>出所：総務省統計局「平成22年国勢調査」、東京都「平成22年 東京都区市町村町丁目別報告」</p>	区域	密度(人/km ²)	区域	密度(人/km ²)	豊島区	21,881.5	墨田区	18,007.7	中野区	20,189.2	新宿区	17,899.6	荒川区	19,931.0	台東区	17,453.2	文京区	18,269.3			目黒区	18,253.7	東京都全体	6,015.7
区域	密度(人/km ²)	区域	密度(人/km ²)																						
豊島区	21,881.5	墨田区	18,007.7																						
中野区	20,189.2	新宿区	17,899.6																						
荒川区	19,931.0	台東区	17,453.2																						
文京区	18,269.3																								
目黒区	18,253.7	東京都全体	6,015.7																						
アクセス	<p>屋上駐車場を完備</p> <ul style="list-style-type: none"> 屋上駐車場を有し、自動車によるアクセスもカバー 																								

	主要駅への電車でのアクセス	
	設備	<p>低い容積消化率と他用途への代替可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の指定容積率に対する容積消化率は33%程度であり、建替えによる潜在的なアップサイドポテンシャルあり ・鑑定評価における積算評価の過程において更地評価は22億円程度と査定 ・人口集積地に立地し、近隣には住宅地が広がることからマンション等の施設への代替可能性を有する 
	テナント	スーパーマーケット業界の最大手による安定した店舗運営



概要	テナントの概要																								
	<table border="1"> <tr> <td>企業名</td> <td>株式会社ライフコーポレーション</td> </tr> <tr> <td>設立</td> <td>昭和31年10月</td> </tr> <tr> <td>売上高</td> <td>5,849億円（平成27年2月期連結）</td> </tr> <tr> <td>従業員数</td> <td>22,198人（平成27年2月末日現在）</td> </tr> <tr> <td>事業内容</td> <td>スーパーマーケットチェーン</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・東証一部上場、スーパーマーケット業界の最大手 ・商圏の人口動態に恵まれた関東・関西の都市部に开店エリアを限定したドミナント戦略を推進 	企業名	株式会社ライフコーポレーション	設立	昭和31年10月	売上高	5,849億円（平成27年2月期連結）	従業員数	22,198人（平成27年2月末日現在）	事業内容	スーパーマーケットチェーン														
企業名	株式会社ライフコーポレーション																								
設立	昭和31年10月																								
売上高	5,849億円（平成27年2月期連結）																								
従業員数	22,198人（平成27年2月末日現在）																								
事業内容	スーパーマーケットチェーン																								
出店動向	<p>店舗数・販売額の継続的な拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大阪エリアとともに東京エリアに重点的に出店し、店舗数・販売額ともに継続して拡大 <div style="text-align: center;"> <p>東京都における店舗数の推移</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>店舗数(店)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成22年度</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>平成23年度</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>平成24年度</td> <td>61</td> </tr> <tr> <td>平成25年度</td> <td>64</td> </tr> <tr> <td>平成26年度</td> <td>67</td> </tr> </tbody> </table> <p>出所：株式会社ライフコーポレーション</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>東京都における販売額の推移</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>販売額(十億円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成22年度</td> <td>133</td> </tr> <tr> <td>平成23年度</td> <td>142</td> </tr> <tr> <td>平成24年度</td> <td>151</td> </tr> <tr> <td>平成25年度</td> <td>155</td> </tr> <tr> <td>平成26年度</td> <td>175</td> </tr> </tbody> </table> <p>出所：株式会社ライフコーポレーション</p> </div>	年度	店舗数(店)	平成22年度	56	平成23年度	60	平成24年度	61	平成25年度	64	平成26年度	67	年度	販売額(十億円)	平成22年度	133	平成23年度	142	平成24年度	151	平成25年度	155	平成26年度	175
年度	店舗数(店)																								
平成22年度	56																								
平成23年度	60																								
平成24年度	61																								
平成25年度	64																								
平成26年度	67																								
年度	販売額(十億円)																								
平成22年度	133																								
平成23年度	142																								
平成24年度	151																								
平成25年度	155																								
平成26年度	175																								
業界トレンド	<p>拡大するスーパーマーケット市場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成22年以降、市場全体は拡大基調で推移 <div style="text-align: center;"> <p>スーパーマーケットの市場規模の推移</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>市場規模(十億円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成22年</td> <td>54,012</td> </tr> <tr> <td>平成23年</td> <td>55,158</td> </tr> <tr> <td>平成24年</td> <td>57,508</td> </tr> <tr> <td>平成25年</td> <td>60,509</td> </tr> <tr> <td>平成26年</td> <td>64,975</td> </tr> <tr> <td>平成27年</td> <td>67,157</td> </tr> </tbody> </table> <p>出所：一般社団法人日本スーパーマーケット協会</p> </div>	年度	市場規模(十億円)	平成22年	54,012	平成23年	55,158	平成24年	57,508	平成25年	60,509	平成26年	64,975	平成27年	67,157										
年度	市場規模(十億円)																								
平成22年	54,012																								
平成23年	55,158																								
平成24年	57,508																								
平成25年	60,509																								
平成26年	64,975																								
平成27年	67,157																								


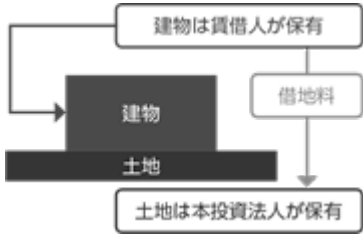
() ミリオンタウン塚口（底地）

本物件は、JR「塚口」駅前大規模再開発プロジェクトの商業ゾーンとして、食品スーパーの万代を核にドラッグストアやクリニックモール等を複合し、平成28年2月に開業した新しいINSCの底地です。駅前の開発エリアに隣接していることに加え、大規模マンションや戸建住宅地が既に広がっています。

立地及びテナントの概要は、以下のとおりです。

JR「塚口」駅前大規模再開発プロジェクトの商業ゾーンとしてオープンした足元商圏が豊富なNSCの底地	
立地	大規模再開発により見込まれる商圏人口の増大

商圏	<ul style="list-style-type: none">・大規模開発の一環として総戸数計1,200戸超のマンション及び戸建住宅が建設中又は計画であり、今後足元の商圏人口の増大を見込んでいます。・開発エリアに隣接して総戸数計約540戸のマンションや戸建住宅地が既に広がり、広大な商圏を形成しています。・駐車場255台が配置され、車での来店もカバーしています。 
主要駅への電車でのアクセス	



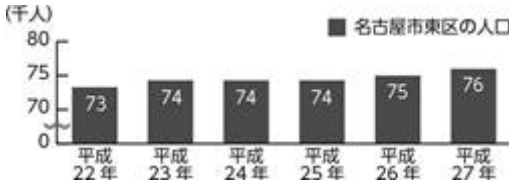


テナント	テナント間の相互利用効果と賃借人の継続的な施設利用の蓋然性
利便性	<p>テナント間の相互利用効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品スーパー、ドラッグストア及びクリニックとの利用客の相乗効果 ・地域医療への貢献を謳うクリニックを利用する地域住民が他のテナントを利用することを期待 ・食品スーパーは深夜12時まで営業を実施し高い利便性を確保 
安定性	<p>建物所有者との20年以上の事業用定期借地権設定契約</p>  <p>(注) 底地への投資については、後記「ポートフォリオの構築方針及び優先交渉権等の活用によるパイプラインの確保 (イ) ポートフォリオ構築方針 d. 底地への投資方針～成長機会の拡大～」をご参照下さい。</p>

() ホームセンターコーナン砂田橋店

本物件は、名古屋市北部の市街地に立地し、近畿地方を中心に全国に300店以上を有するホームセンターコーナンと大型スポーツ用品店を併設する商業施設です。

平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、平成17年比で、1km圏102.9%、3km圏102.5%、5km圏102.8%と増加トレンドで、単身世帯が比較的多い都市型の特性があります。隣地では大型マンションの開発が予定されており、今後の人口増加も期待されます。また、当該商圏人口における車保有率は高く、車客の取込みが可能な本物件の立地と整合するといえます。

立地及びテナントの概要は、以下のとおりです。

名古屋市北部の市街地に立地する大型ホームセンターと大型スポーツ用品店の複合施設															
立地	<p>良好なアクセスを活用し、人口が増加している商圏をカバー</p> <p>周辺</p> <p>大規模住宅の開発 ・隣地において約550戸の大規模な住宅開発が進行中</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>概観</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>配置図</p>  </div> </div> <p>出所：配置図については国土地理院の「地図・空中写真閲覧サービス」から取得した空中写真（平成19年10月12日撮影）を本資産運用会社にて加工 ・住宅開発に合わせて食品スーパーの開店も予定され、本物件のホームセンターとの利用客の相乗効果も期待される</p>														
商圏	<p>成長性の高い商圏人口</p> <div style="text-align: center;">  <p>■ 名古屋市東区の人口</p> <table border="1"> <tr><th>年</th><td>平成22年</td><td>平成23年</td><td>平成24年</td><td>平成25年</td><td>平成26年</td><td>平成27年</td></tr> <tr><th>人口(千人)</th><td>73</td><td>74</td><td>74</td><td>74</td><td>75</td><td>76</td></tr> </table> </div> <p>出所：名古屋市「毎月1日現在の世帯数と人口」（各年12月1日）</p>	年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	人口(千人)	73	74	74	74	75	76
年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年									
人口(千人)	73	74	74	74	75	76									
アクセス	<p>広大な駐車場スペースを完備 ・駐車場台数：713台</p> <div style="text-align: center;">  </div>														
主要駅への電車でのアクセス	<div style="text-align: center;">  <p>約24分</p> </div>														
テナント	<p>ホームセンター業界大手のテナントによる安定した店舗運営</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>企業名</td><td>コーナン商事株式会社</td></tr> <tr><td>設立</td><td>昭和53年9月</td></tr> <tr><td>売上高</td><td>2,803億円（平成27年2月期）</td></tr> <tr><td>従業員数</td><td>正社員2,652人（平成27年2月末日現在）</td></tr> <tr><td>事業内容</td><td>ホームセンター事業</td></tr> </table> <p>・東証一部上場、ホームセンター上場企業の中でDCMホールディングス株式会社、株式会社コメリに次ぐ売上規模 ・売場面積1,000坪～3,000坪を中心に展開。DIY用品、家庭用品、カー＆レジャー等、住まいと暮らしに関わる商品エリアを幅広くカバーするとともに、各店にDIY専門スタッフを配置し、「モノ＋情報」の提供を目指す</p>	企業名	コーナン商事株式会社	設立	昭和53年9月	売上高	2,803億円（平成27年2月期）	従業員数	正社員2,652人（平成27年2月末日現在）	事業内容	ホームセンター事業				
企業名	コーナン商事株式会社														
設立	昭和53年9月														
売上高	2,803億円（平成27年2月期）														
従業員数	正社員2,652人（平成27年2月末日現在）														
事業内容	ホームセンター事業														

() ソラブラザ

本物件は、平成21年9月に竣工した、「仙台」駅西口からペDESTリアンデッキで繋がる地上14階・地下1階建の商業ビル内の、区分所有対象となる3階から8階の家具専門店舗部分及び1階・2階の店舗導線部分です。区分所有外の1階・2階部分には他の店舗、9階から14階にはビジネスホテルが入居しています。

テナントはIDC大塚家具であり、同社の東北地方唯一の店舗であり、長年にわたって人口増加が継続している仙台市中心街において、他商業テナントとともに、立地優位性を活かした集客が期待できます。

立地及びテナントの概要は、以下のとおりです。

「仙台」駅からペDESTリアンデッキで繋がる商業ビル																																					
立地	商業施設やオフィスが集積する「仙台」駅西口からペDESTリアンデッキで直結																																				
商圏	<p>成長性の高い商圏人口</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仙台市は全国市区町村別で人口第11位の地方主要都市であることに加え、毎年堅調に人口及び世帯数が増加しており、過去10年間で人口は約5%、世帯数は約13%増加 <div style="text-align: center;"> <p>仙台市の人口・世帯数推移</p> <table border="1"> <caption>仙台市の人口・世帯数推移 (推計)</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>総人口 (千人)</th> <th>世帯数 (千世帯)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>平成17年</td><td>101.5</td><td>440</td></tr> <tr><td>平成18年</td><td>102.0</td><td>445</td></tr> <tr><td>平成19年</td><td>102.5</td><td>450</td></tr> <tr><td>平成20年</td><td>103.0</td><td>455</td></tr> <tr><td>平成21年</td><td>103.5</td><td>460</td></tr> <tr><td>平成22年</td><td>104.0</td><td>465</td></tr> <tr><td>平成23年</td><td>104.5</td><td>470</td></tr> <tr><td>平成24年</td><td>105.0</td><td>475</td></tr> <tr><td>平成25年</td><td>105.5</td><td>480</td></tr> <tr><td>平成26年</td><td>106.0</td><td>485</td></tr> <tr><td>平成27年</td><td>106.5</td><td>490</td></tr> </tbody> </table> <p>出所：仙台市「推計人口の推移（各年10月1日）」</p> </div>	年	総人口 (千人)	世帯数 (千世帯)	平成17年	101.5	440	平成18年	102.0	445	平成19年	102.5	450	平成20年	103.0	455	平成21年	103.5	460	平成22年	104.0	465	平成23年	104.5	470	平成24年	105.0	475	平成25年	105.5	480	平成26年	106.0	485	平成27年	106.5	490
年	総人口 (千人)	世帯数 (千世帯)																																			
平成17年	101.5	440																																			
平成18年	102.0	445																																			
平成19年	102.5	450																																			
平成20年	103.0	455																																			
平成21年	103.5	460																																			
平成22年	104.0	465																																			
平成23年	104.5	470																																			
平成24年	105.0	475																																			
平成25年	105.5	480																																			
平成26年	106.0	485																																			
平成27年	106.5	490																																			
アクセス	<p>「仙台」駅への良好なアクセス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「仙台」駅から徒歩3分圏に立地 ・ペDESTリアンデッキにより、「仙台」駅西口と直結 ・商業施設やオフィスが集積するエリアに立地し、オフィス需要も見込めるポテンシャルを有する <div style="text-align: center;"> <p>出所：国土地理院の「地図・空中写真閲覧サービス」から取得した空中写真（平成25年9月18日撮影）を本資産運用会社にて加工</p> </div>																																				
テナント	<p>東北地方唯一のIDC大塚家具がテナントとして入居</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>企業名</td> <td>株式会社大塚家具</td> </tr> <tr> <td>設立</td> <td>昭和47年8月</td> </tr> <tr> <td>売上高</td> <td>580億円（平成27年12月期）</td> </tr> <tr> <td>従業員数</td> <td>1,744人（平成27年12月末日現在）</td> </tr> <tr> <td>事業内容</td> <td>家具販売業</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・IDC大塚家具がテナントとして入居しており、株式会社大塚家具の東北地方唯一の基幹店舗として機能 ・株式会社大塚家具は東証JASDAQ市場に上場 	企業名	株式会社大塚家具	設立	昭和47年8月	売上高	580億円（平成27年12月期）	従業員数	1,744人（平成27年12月末日現在）	事業内容	家具販売業																										
企業名	株式会社大塚家具																																				
設立	昭和47年8月																																				
売上高	580億円（平成27年12月期）																																				
従業員数	1,744人（平成27年12月末日現在）																																				
事業内容	家具販売業																																				

() ピーワンプラザ天王

本物件は、ロードサイド店舗等が集積する浜松市北東部の一大商業エリアに立地するNSCであり、地元スーパーであり遠州鉄道グループの遠鉄ストア、静岡県西部でドミナント展開するドラッグストアの杏林堂薬局、スーパー銭湯の喜多の湯、靴のシューズ愛ランド、レンタルショップのゲオ、メガネの眼鏡市場、ドコモショップ等を複合しています。

敷地中央に595台収容可能な平面駐車場を配置し、単独型店舗が駐車場を囲んでおり、短時間での購買に適したSC形態を有しています。また、東西方向に通り抜ける交通量の多い生活幹線道路に接道し、車によるアクセシビリティも良好な立地です。

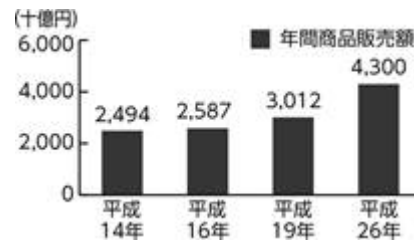
本物件の周囲は大型施設も集積する一大商業エリアで、地元住民に広く認知されている生活密着性の高い本物件のテナントと、本エリアに所在するその他店舗とは、差別化が図られており、商業集積による相乗効果が大きいと考えられます。

立地及びテナントの概要は、以下のとおりです。

ロードサイド店舗等が集積する浜松市北東部の一大商業エリアに立地するNSC																															
立地	<p>安定した商圈人口と高い交通利便性</p> <p>安定した商圈人口</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浜松市にはスズキ株式会社、ヤマハ株式会社、浜松ホトニクス株式会社等の上場製造企業が本社及び工場を構えており、人口は安定して推移 ・比較的若いファミリー世帯が多く居住 <div style="text-align: center;"> <p>浜松市東区の人口の推移</p> <table border="1"> <caption>浜松市東区の人口の推移 (千人)</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>人口</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成24年</td> <td>129.3</td> </tr> <tr> <td>平成25年</td> <td>129.4</td> </tr> <tr> <td>平成26年</td> <td>129.6</td> </tr> <tr> <td>平成27年</td> <td>129.8</td> </tr> </tbody> </table> <p>出所：浜松市「町字別・年齢別人口表」（各年10月1日）</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>年齢別人口比率</p> <table border="1"> <caption>年齢別人口比率 (%)</caption> <thead> <tr> <th>年齢階級</th> <th>日本全国</th> <th>浜松市</th> <th>浜松市東区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>24歳以下</td> <td>22</td> <td>23</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>25歳～49歳</td> <td>32</td> <td>33</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>50歳～74歳</td> <td>32</td> <td>31</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>75歳以上</td> <td>12</td> <td>11</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table> <p>出所：総務省統計局「全国（5歳階級）、男女別人口」、浜松市「町字別・年齢別人口表」（平成27年4月1日）</p> </div>	年	人口	平成24年	129.3	平成25年	129.4	平成26年	129.6	平成27年	129.8	年齢階級	日本全国	浜松市	浜松市東区	24歳以下	22	23	24	25歳～49歳	32	33	35	50歳～74歳	32	31	30	75歳以上	12	11	10
年	人口																														
平成24年	129.3																														
平成25年	129.4																														
平成26年	129.6																														
平成27年	129.8																														
年齢階級	日本全国	浜松市	浜松市東区																												
24歳以下	22	23	24																												
25歳～49歳	32	33	35																												
50歳～74歳	32	31	30																												
75歳以上	12	11	10																												
周辺	<p>商業施設密集地帯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周囲は、イオンモール、ケーズデンキ、DCMカーマ21等の大型施設が集積する一大商業エリア ・本物件のテナントは、本エリアの他店舗との差別化が図られており、商業集積による相乗効果が大きいと考えられる ・東西方向に通り抜ける生活幹線道路に接道し、道路アクセスも良好な立地 <div style="text-align: center;"> <p>本物件の周辺エリア</p> </div>																														

・ドラッグストアの市場規模の推移

- ・医薬品に加え、日用品等の消費者の多様なニーズをカバーする品揃えを展開して規模を拡大
- ・平成14年以降一貫して拡大を続け、平成26年の時点で4.3兆円程度の市場規模を有する



出所：経済産業省「商業統計」

(八) 能動的な商業施設マネジメントを通じた成長戦略

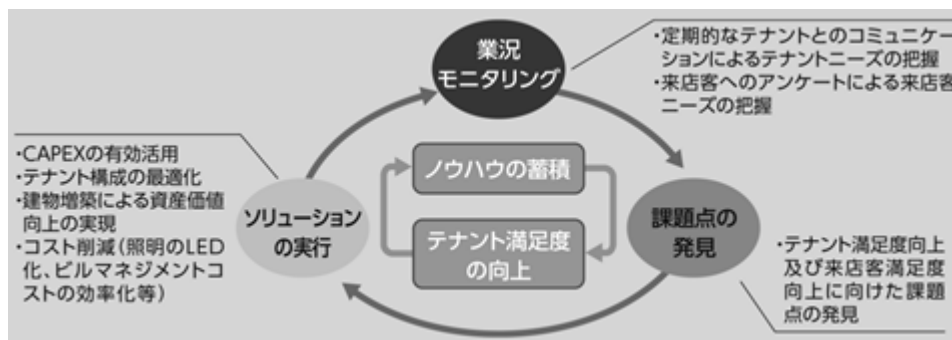
本投資法人は、各種施策への取組みを通じて物件の収益ポテンシャルを追求し、ポートフォリオ収益性の向上を目指します。

a. AM業務及びPM業務の一体的な推進による商業施設マネジメント

本投資法人は、本資産運用会社によるAM業務及びPM業務の一体的な推進を通じて、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を目指します。

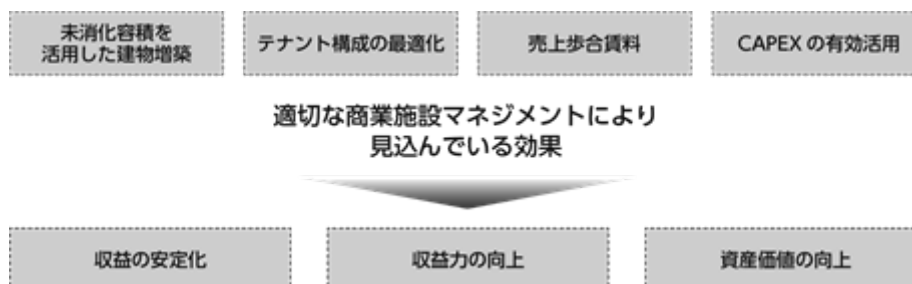


本投資法人は、本資産運用会社によるPM業務の一括受託を通じて現場に近い商業施設マネジメントを実現し、ノウハウの蓄積及びテナント満足度の向上を目指します。具体的には、ポートフォリオのテナント企業に対して直接アプローチを行い、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を図ります。そのために、本投資法人は、業況モニタリングを通じて、定期的なテナントとのコミュニケーションによるテナントニーズの把握や、来店客へのアンケートによる来店客ニーズの把握を行い、テナント及び来店客の満足度向上に向けた課題点の発見を図ります。発見した課題点を基に、ケネディクス・グループの商業施設におけるリソース及びノウハウを最大限に活用し、CAPEXの有効活用、テナント構成の最適化、建物増築による資産価値向上の実現及びコスト削減（照明のLED化、ビルマネジメントコストの効率化等）といったソリューションを実行し、テナント満足度の向上及びノウハウの蓄積を目指します。



b. 商業施設マネジメントによる内部成長の追求

本投資法人は、適切な商業施設マネジメントを通じて、収益の安定化、更なる収益力の向上及び資産価値の向上を目指します。

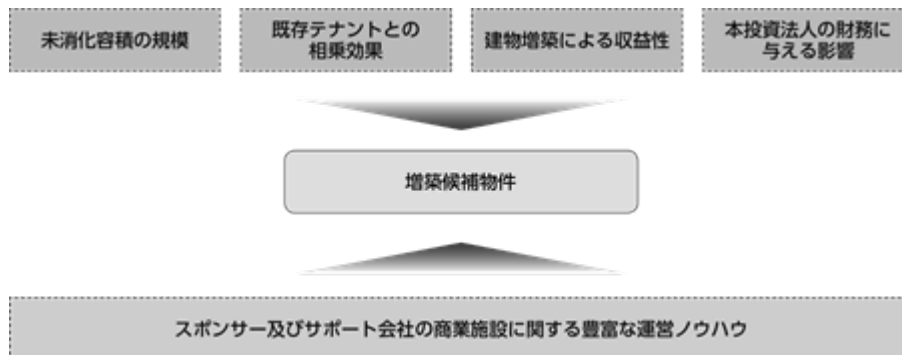


c. 未消化容積を活用した建物増築による収益力及び資産価値の向上

本投資法人は、各物件の未消化容積(注)を活用し、新たな建物の建築を通じて、賃貸可能面積を増加させ、積極的に増築による収益力及び資産価値の向上を目指します。具体的には、下記の項目を検討しながら増築候補物件を選定し、スポンサー及びサポート会社の商業施設に関する豊富な運営ノウハウも活用した建物増築を実行します。なお、本投資法人が保有する生活密着型商業施設の多くは、平面駐車場を有しており、未消化容積があることから、建物増築を実施できるポテンシャルを有していると、本投資法人は考えています。

< 建物増築の主な判断項目 >

- i. 未消化容積の規模
- ii. 既存テナントとの相乗効果
- iii. 建物増築による収益性
- iv. 本投資法人の財務に与える影響



(注) 「未消化容積」とは、各商業施設に建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って適用される建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を、当該商業施設の敷地として利用可能な敷地面積に乘じ、現に建築物の延べ面積として使用されている面積を控除した数値であって、新たに建築物を建設等した場合に、当該建築物の延べ面積として使用可能な面積をいいます。以下同じです。

d. 建物増築の実績（ロゼオ水戸）

本投資法人は、未消化容積を活用した建物増築の第1号案件として、ロゼオ水戸において、敷地内に新たに建物（リサイクルショップ棟）を建築費総額(注1)371百万円で建築（増築）（以下、本d.において「本増築」といいます。）しました。当該建物は平成27年6月15日に着工、平成27年11月26日に竣工し、本投資法人が追加取得しました。リサイクルショップ棟のテナントからの賃料によりロゼオ水戸のNOIの増加が見込まれます。また、本増築前のロゼオ水戸の鑑定評価額は9,780百万円（価格時点：平成26年10月1日）でしたが、本増築完了を前提とした調査価額は10,500百万円(注2)となっています。加えて、増築建物(注3)へのリサイクルショップの誘致に成功し、入居する他のテナントとの相乗効果も図っています。以上のことから、本増築により、本物件の収益力及び資産価値双方の向上が図れるものと、本投資法人は考えています。

	建物増築前		増築建物		増築建物竣工後
総賃貸可能面積	45,654.67m ²	+	2,641.48m ²	▶	48,296.15m ²
取得価格	9,675百万円	+	371百万円	▶	10,046百万円
評価額(注4)	9,780百万円	▶		▶	10,500百万円
鑑定NOI(注5)	554百万円	▶		▶	594百万円
鑑定NOI利回り(注6)	5.7%	▶		▶	5.9%

(注1) 「建築費総額」は、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。）を記載しています。

(注2) 一般財団法人日本不動産研究所作成の調査報告書に基づく調査価額（価格等調査の時点：平成27年4月1日）です。なお、ロゼオ水戸に係る平成27年9月30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評価額は10,300百万円となっていますが、当該鑑定評価額は本増築の竣工前の日を価格時点とする鑑定評価額であるため、本増築の建築工事費相当額等が勘案されており、上記調査価額よりも低い金額となっています。

(注3) 「増築建物」とは、本増築に係る、ロゼオ水戸のリサイクルショップ棟をいいます。

(注4) 上表の「評価額」は、建物増築前については平成26年10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評価額を、増築建物竣工後については上記注2記載の調査価額を記載しています。

(注5) 上表の「鑑定NOI」は、建物増築前については平成26年10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を、増築建物竣工後については、上記注2の調査報告書に記載されたNOIを記載しています。なお、当該NOIは、本増築完了を前提としたNOIの増加が考慮された金額です。

(注6) 上表の「鑑定NO1利回り」は、上記注5の各「鑑定NO1」を各「取得価格」で除して算出しています。なお、増築建物竣工後の「取得価格」は、増築部分であるリサイクルショップ棟(増築)の建物の建築(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に記載されている代金額(371百万円)(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。

<本増築前後の外観写真>

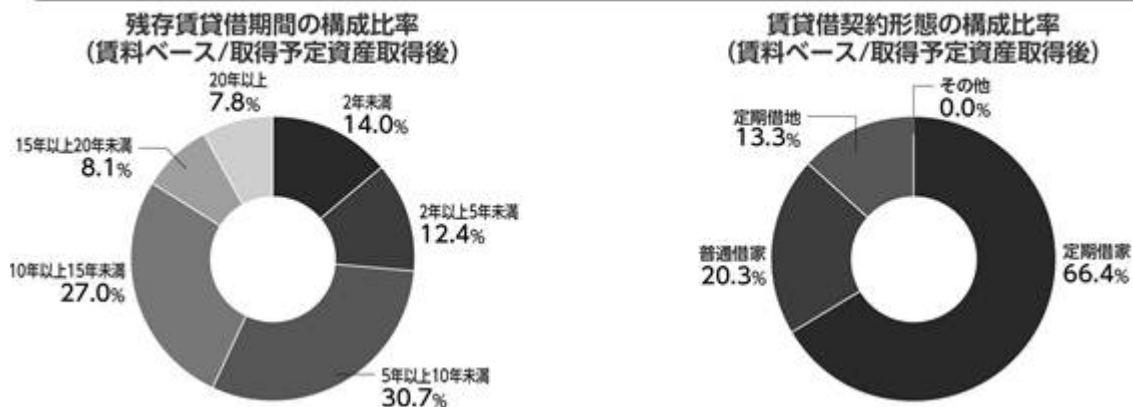


e. 区画割に応じた賃貸借契約によるテナント構成の最適化

本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオは、残存賃貸借期間が10年以上のテナントが42.9%程度(賃料ベース)を占め、長期安定的なキャッシュ・フローの確保が見込まれます。一方で、残存賃貸借期間が5年未満のテナントが26.4%程度(賃料ベース)を占めています。また、テナントの契約満期におけるテナント入替え等が検討可能な定期建物賃貸借契約の契約形態をとるテナントが66.4%程度(賃料ベース)となっていることから、市場の変化に対応した最適なテナント構成を構築することによる成長余地も見込まれる契約形態であると、本投資法人は考えています。例えばブルメール舞多間においては、核テナントである食品スーパー、家電量販店及び大型衣料店は賃貸借期間10年以上の長期契約、他の多くの区画においては賃貸借期間10年未満の定期賃貸借契約の形態となっています。

本投資法人は、食品スーパーを核テナントとし各種専門店が入居する商業施設については、核テナントとの長期の賃貸借期間を通じ収益の安定性の向上を確保し、小割区画部分に対して競争力が高いと考えるテナントの誘致等を行うことを通じ、賃料のアップサイドを目指します。

賃貸借契約の状況



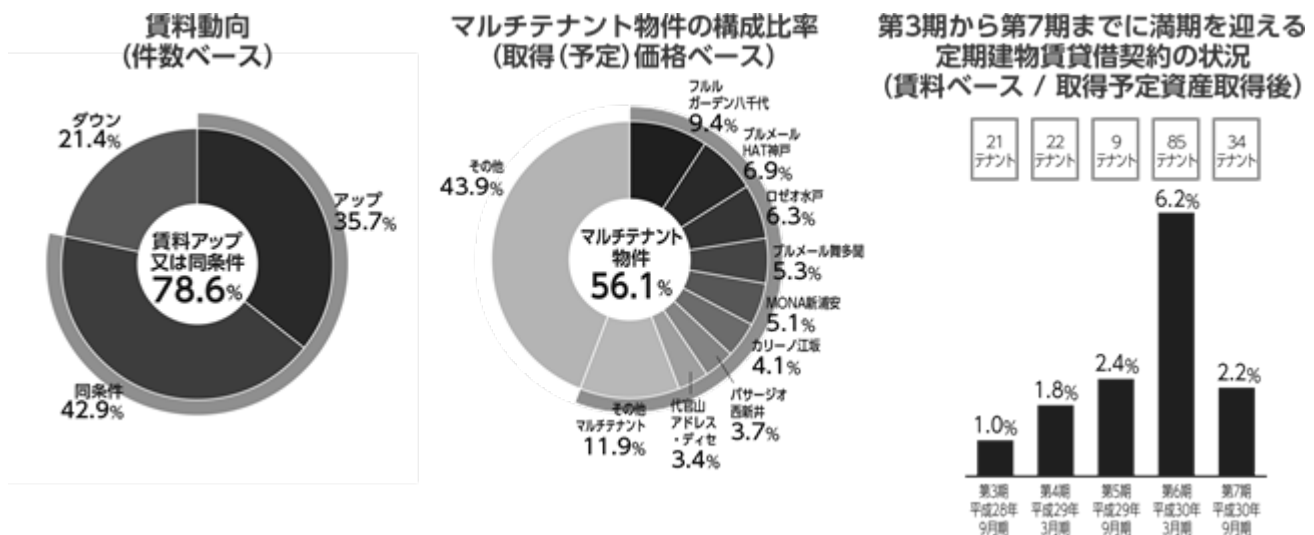
区画割の配置事例 (ブルメール舞多間)



f. テナント入替え及び契約更改の状況

本投資法人は、賃料のアップサイドポテンシャルを追求し、本投資法人の上場後の賃料更改において、35.7%（件数ベース）のテナントで賃料アップを実現しています。具体的には、上場以降の平成27年2月10日から平成27年12月末日までの期間においては、計42件の賃貸借契約における賃料の変更（定期建物賃貸借契約満期に伴う再契約時の条件変更及びテナント入替えに伴う賃料条件の変更を含みますが、本投資法人取得時に空室だった区画の新規の賃貸借契約の締結は除きます。）がありました。当該各賃貸借契約の条件変更、再契約及び新規契約において、15件、件数ベースで35.7%の賃貸借契約が、期間満了前の契約条件に比して賃料アップを実現しています。当該賃料アップを実現した賃貸借契約は、全てマルチテナント物件（注）における賃貸借契約であり、本投資法人は、複数のテナントが入居するマルチテナント物件は、個々のテナントとの賃貸借契約の満了のタイミングにおいて、機動的に賃料アップを図ることが可能な物件であると考えています。本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオにおける、マルチテナント物件の構成比率は56.1%（賃料ベース）を占めており、本投資法人は、マルチテナント物件における最適なテナント構成を模索することにより集客力を向上させるとともに、適切な賃貸借条件の設定を図ることにより、収益の安定化及び収益力の向上を目指します。また、取得予定資産取得後のポートフォリオにおいては、第3期（平成28年9月期）から第7期（平成30年9月期）までに、計171テナント、賃料ベースで13.7%の定期建物賃貸借契約（以下「定期借家契約」ということがあります。）の期間が満了することから、本投資法人は、今後も賃料アップの可能性を模索する機会が豊富に存在すると考えています。本投資法人は、引き続き、契約更改のタイミングには、再契約及び新規テナント誘致のいずれの場合においても、賃料のアップサイドポテンシャルを追求します。

（注）「マルチテナント物件」には、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物件を含みます。したがって、マルチテナント物件における賃貸借契約には、エンドテナントとパス・スルー型マスターリース契約の賃借人との間の賃貸借契約を含んでいます。

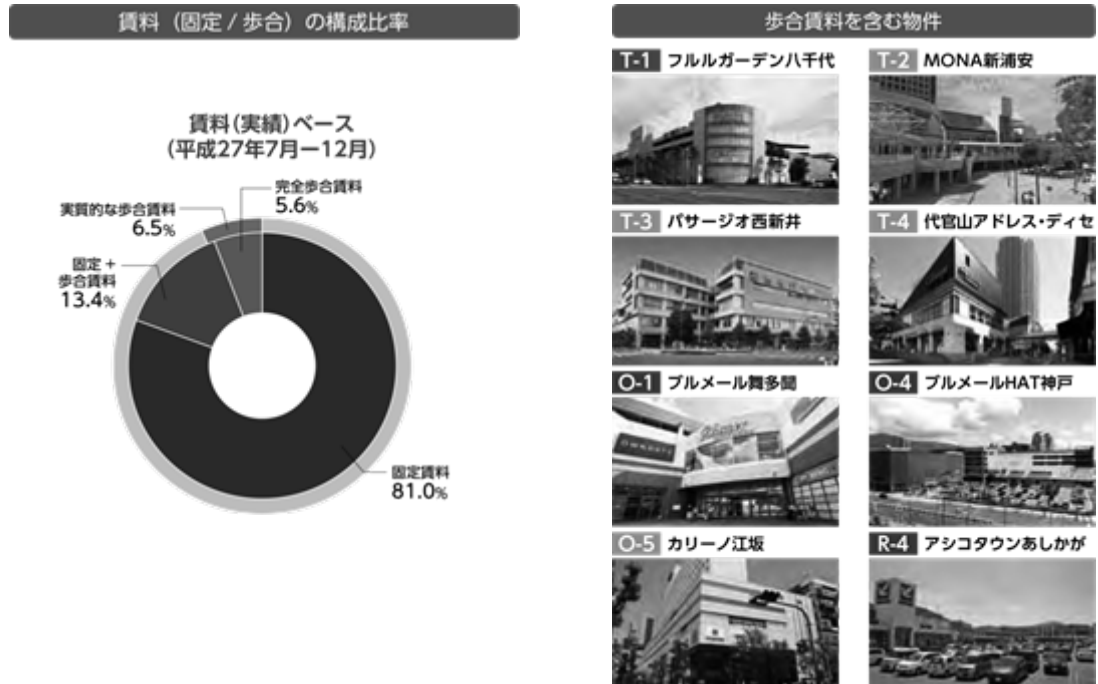


（注1）「賃料動向」は、上場以降の平成27年2月10日から平成27年12月末日までの期間において、定期建物賃貸借契約の賃貸借期間満了日が到来したテナントについて、当該テナントとの再契約又は新規テナントへの入替えが行われた際に、賃料額が上昇したもの（アップ）、賃料額が同額であったもの（同条件）及び賃料額が低下したもの（ダウン）の比率（件数ベース、対象テナントは42件）を記載しています。なお、本投資法人による取得時に空室だった区画の新規の定期建物賃貸借契約の締結は除きます。

（注2）「第3期から第7期までに満期を迎える定期建物賃貸借契約の状況」は、平成27年12月末日現在の各取得済資産及び新規取得資産に係るテナントとの間で締結されている定期建物賃貸借契約（ただし、建物に係る定期建物賃貸借契約においては、倉庫に係る定期建物賃貸借契約を除きます。）に規定する賃貸借期間満了日に基づいて記載しています。

g. 賃料（固定/歩合）の構成比率（賃料（実績）ベース/取得予定資産取得後）

本投資法人は、テナントの売上に応じた歩合賃料を取り入れることで、賃料のアップサイドポテンシャルを追求します。本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの構成資産について、平成27年7月1日から平成27年12月末日までの賃料実績額をみると(注1)、固定賃料(注2)の占める割合が81.0%程度（賃料（実績）ベース）、固定+歩合賃料(注3)の占める割合が13.4%程度（賃料（実績）ベース）、完全歩合賃料(注4)の占める割合が5.6%程度（賃料（実績）ベース）となっています。また、固定+歩合賃料の歩合賃料部分及び完全歩合賃料を足した実質的な歩合賃料(注5)の割合は6.5%程度（賃料（実績）ベース）となっています。本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオは、賃料全体に占める実質的な歩合賃料の割合に照らして、消費拡大に基づく賃料向上の可能性を比較的捕捉しやすく、賃料のアップサイドポテンシャルを追求可能なポートフォリオであると、本投資法人は考えています。



(注1) 取得済資産及び取得予定資産について、平成27年7月1日から平成27年12月末日までの間にテナントより収受された賃料実績額に基づいて算出しています。

(注2) 「固定賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上等にかかわらず、一定の金額である旨が定められている賃料形態をいいます。以下同じです。

(注3) 「固定+歩合賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上等にかかわらず、一定の金額となる部分と、テナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分とが併せて定められている賃料形態をいいます。以下同じです。

(注4) 「完全歩合賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分のみで定められている賃料形態をいいます。以下同じです。

(注5) 「実質的な歩合賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料のうち、テナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分を総称していい、完全歩合賃料のほか、固定+歩合賃料のうちテナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分を含みます。以下同じです。

h. CAPEXの有効活用によるコスト削減及びテナント満足度の向上

本投資法人は、CAPEX（資本的支出）を有効活用することで、コスト削減及びテナント満足度の向上に加え、物件競争力を向上させることによる収益の安定化を目指します。ケネディクス・グループにおいては多くの商業施設におけるCAPEXを有効活用したリニューアル実績を有していますが、ケネディクス・グループにおいてかかる実績を積み上げてきたメンバーが本資産運用会社に出向しており、ノウハウが本資産運用会社に受け継がれています。また、本投資法人の運用開始後においても既にパサージオ西新井における共用部照明LED化工事やMONA新浦安における化粧室の改装工事を実施しました。また、ブルメールHAT神戸においてはLED化の推進や床材の張り替え等によりNOIの改善に取り組んでおり、アシコタウンあしかがにおいては映画館の営業再開に向けたエスカレーター設置工事等を実施しました。本投資法人は、適切なタイミングで効果的なCAPEXの活用を行うことで、コスト削減及びテナント満足度向上に加え、物件競争力を向上させることによる収益の安定化を図ることができるものと考えています。

CAPEXの有効活用事例

リニューアル事例①
LED化の推進

パサージオ西新井

リニューアル事例②
化粧室の改装

MONA新浦安

リニューアル事例③
LED化の推進及び
床材の張り替え等

ブルメールHAT神戸

リニューアル事例④
映画館の営業再開に向けた
エスカレーターの設置等

アシコタウンあしかが



(注)上記写真は、平成28年3月23日現在の完成予想図であり、実際の完成した内装とは異なる場合があります。

ポートフォリオの構築方針及び優先交渉権等の活用によるパイプラインの確保

(イ) ポートフォリオ構築方針

a. 物件選定基準

本投資法人は、以下の4つの要素を中心とする総合的判断により、競争優位性があり、中長期的に安定した賃料収入の確保及び資産価値の向上が期待される商業施設を選定して投資を行います。

i. 施設としての魅力

生活密着性の観点から優位性・競争力を検証し、集客力等の施設としての魅力を総合的に判断します。

ii. 立地の状況

立地・商圏の分析については、人口・世帯数・競合店の状況等を勘案して判断します。

iii. 収益性

収益の安定性やアップサイドポテンシャルを検証し、稼働率、賃貸借の状況、賃料水準、契約形態等を勘案して判断します。

iv. テナント構成

テナント構成を重視し、テナントの信用力、使用目的の適正性等を勘案して判断します。

b. ポートフォリオの用途構成

本投資法人は、投資の100%を商業施設に対して行い、商業施設の中でも重点投資対象である生活密着型商業施設が取得（予定）価格（不動産取得に係る購入価格のみを指し、諸税、取得費用等を含みません。以下同じです。）ベースでポートフォリオ全体の80%以上となるように投資することで、安定的なキャッシュ・フローを創出するとともに、収益成長の可能性を有するポートフォリオの構築を目指します。詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (イ) 本投資法人における物件の選定 b. ポートフォリオの用途構成」をご参照下さい。

c. 本投資法人の投資対象地域

本投資法人は、人口動態が比較的安定している四大都市圏(注1)を中心に積極的に投資を行いますが、政令指定都市・中核市等(注2)にも厳選投資を行うことにより、特定の地域への集中を回避し、収益性の向上と市場の変化に対して柔軟に対応可能なポートフォリオの構築を目指します。

(注1)「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」とは、福岡県をいいます。以下同じです。

(注2)「政令指定都市・中核市等」とは、政令指定都市、及び中核市の指定要件人口(20万人以上)以上の法定人口を有する都市、又は人口20万人未満でもその周辺エリアを含め相応の商圏人口が見込まれる地域をいいます。以下同じです。なお、地方自治法(昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。)の改正により平成27年4月1日に廃止された特例市制度のもとで本投資法人が投資対象地域としていた「特例市等」と範囲を異にするものではありません。

d. 底地への投資方針～成長機会の拡大～

本投資法人は、生活密着型商業施設をはじめとした各種商業施設への投資につき、底地形態での取得も検討します。

投資法人の底地投資には、(a) 事業用定期借地権設定契約により建物はテナントが所有するため、退去リスクが低く、長期安定的なキャッシュ・フロー（借地料）の創出を期待できること、(b) 建物の期中管理コストはテナント負担であるため、収益が安定し易いこと、(c) 建物減価償却費がないことによりペイアウトレシオが向上すること、及び(d) 火災等による資産価値の下落リスクが低いこと等の意義があると、本投資法人は考えています。一方、テナントが建物を保有することには、(a) 新規出店時の資金負担の軽減、(b) 土地のオフバランス化による資本効率化（ROEの向上又は改善）及び(c) 店舗内改装における手続の簡素化等の自由裁量の確保等の意義があると、本投資法人は考えています。このように、底地への投資は、底地保有者である本投資法人及び土地賃借人であるテナント双方にメリットがあり、本投資法人とテナントとのWin-Winの関係が実現できると本投資法人は考えています。実際にJ-REITが保有する底地上の建物の大半が商業施設となっていることも、商業施設については底地形態での保有に対するニーズが強いことを裏付けていると、本投資法人は考えています。また、事業用定期借地権設定契約の期間満了後は、土地が更地で本投資法人に戻るため、最大価値で資産が返還される点も投資法人側の底地投資の意義として挙げられると、本投資法人は考えています。さらに、本投資法人の底地投資の割合は、ポートフォリオ全体の20%を実務上の上限水準の目安としています。

なお、本投資法人は、底地投資に当たり、サポート会社である日本商業開発株式会社の子会社である日本商業開発株式会社の子会社である日本商業開発株式会社の事業用定期借地権を利用した底地への不動産投資手法（以下「JINUSHIビジネス」又は「JINUSHI」といいます。なお、「JINUSHIビジネス」は、日本商業開発株式会社の登録商標です。以下同じです。）（詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 スポンサー及びサポート会社との協働 (八) サポート会社の概要 b. 日本商業開発株式会社」をご参照下さい。）により供給される底地案件（以下「JINUSHI案件」といいます。）を中心に積極的に投資します。詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (イ) 本投資法人における物件の選定 d. 底地への投資方針～「JINUSHI案件」への積極投資～」をご参照下さい。

< ポートフォリオ構築方針 >

■ 物件選定基準

以下の4つの要素を中心とする総合的判断により、競争優位性があり、中長期的に安定した賃料収入の確保及び資産価値の向上が期待される商業施設を選定して投資を行います。

施設としての魅力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 優位性・競争力の検証 生活密着性の観点から集客力等の施設としての魅力を総合的に判断 	立地の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地・商圏の分析 人口・世帯数・競合店の状況等を勘案して判断
収益性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収益の安定性やアップサイドポテンシャルの検証 稼働率、賃貸借の状況、賃料水準、契約形態等を勘案して判断 	テナント構成	<ul style="list-style-type: none"> ・ テナント構成の重視 テナントの信用力、使用目的の適正性等を勘案して判断

■ 本投資法人の投資対象地域

人口動態が比較的安定している四大都市圏を中心に積極的に投資を行います。政令指定都市・中核市等にも厳選投資を行うことにより、特定の地域への集中を回避し、収益性の向上と市場の変化に対して柔軟に対応可能なポートフォリオの構築を目指します。



■ ポートフォリオの用途構成

本投資法人は、投資の100%を商業施設に対して行い、商業施設の中でも重点投資対象である生活密着型商業施設が取得（予定）価格ベースでポートフォリオ全体の80%以上となるように投資することで、安定的なキャッシュ・フローを創出するとともに、収益成長の可能性を有するポートフォリオの構築を目指します。



■ 底地への投資方針～成長機会の拡大～

生活密着型商業施設をはじめとした各種商業施設への投資につき、底地形態での取得も検討します。

- ・ 商業施設は底地に対するニーズが強い（J-REITが保有する底地上の建物の大半は商業施設）
- ・ 事業用定期借地権設定契約の期間満了後は、土地が更地で戻るため、最大価値で資産が返還
- ・ 底地投資の割合は、ポートフォリオ全体の20%を実務上の上限水準の目安とする

本投資法人とテナントとの Win-Win の関係

投資法人の底地投資の意義

- ・ 事業用定期借地権設定契約により建物はテナントが所有するため退去リスクが低く長期安定的なキャッシュ・フロー（借地料）の創出を期待
- ・ 建物の期中管理コストはテナント負担であるため収益が安定し易い
- ・ 建物減価償却費がないことによるペイアウトレシオの向上
- ・ 火災等による資産価値の下落リスクが低い

テナントの建物保有の意義

- ・ 新規出店時の資金負担の軽減
- ・ 土地のオフバランス化による資本効率化（ROEの向上又は改善）
- ・ 店舗内改装における手続の簡素化等の自由裁量の確保

(ロ) 優先交渉権等の活用による商業施設に関するパイプラインの確保

本投資法人は、ケネディクス・グループにおける運用資産及び開発案件の取得並びにサポート会社との間に有する優先交渉権を活用し、積極的な外部成長を目指します。ケネディクス・グループは商業施設の運用や開発を通じて培ったノウハウに基づいた商業施設の開発力を有しており、平成27年12月末日現在において、合計21物件、851億円（総事業費ベース(注)）の商業施設の開発を行ってきました。また、本書の日付現在において、サポート会社が保有し、かつ、本投資法人の投資方針に合致している物件であることをサポート会社と本投資法人との間で確認している物件は、以下のとおりです。

(注) ケネディクス・グループが開発した不動産について記載しています。なお、かかる不動産には、本資産運用会社におけるロゼオ水戸のリサイクルショップ棟の開発を含みます。



(注 1) 上記は、本書の日付現在、サポート会社が本投資法人に対して優先交渉権を付与した物件及びサポート会社が保有し、かつ、本投資法人の投資方針に合致している物件であることをサポート会社と本投資法人との間で確認している物件を記載しています。本書の日付現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。また、将来においてこれらの物件を本投資法人が取得することになった場合であっても、底地のみの取得となる可能性もあります。

(注 2) 上記図は、設計図面等に基づく完成予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。

スポンサー及びサポート会社との協働

(イ) ケネディクス・グループを中心とした幅広いサポートの活用

ケネディクスとのスポンサー・サポート契約及びサポート会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社、日本商業開発株式会社並びに株式会社ピーアンドディコンサルティングとのサポート契約に基づき、本投資法人は、スポンサーであるケネディクスを中核としたケネディクス・グループ及びサポート会社から外部成長及び内部成長に関する幅広いサポートを受けます。また、本投資法人は、スポンサー及びサポート会社が有する多様なパイプラインによる外部成長機会及び商業施設についての運用ノウハウ等を最大限に活用した内部成長戦略を推進します。なお、スポンサー・サポート契約及びサポート契約の詳細については、参照有価証券報告書「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。

		スポンサー		サポート会社		
		KENEDIX ケネディクス株式会社	SMF 三井住友ファイナンス&リース	日本商業開発株式会社 Nippon Commercial Development Co., Ltd.	p&d consulting ピーアンドディコンサルティング株式会社	
サポートの内容		KENEDIX ケネディクス株式会社	SMF 三井住友ファイナンス&リース	日本商業開発株式会社 Nippon Commercial Development Co., Ltd.	p&d consulting ピーアンドディコンサルティング株式会社	
外部成長 サポート	パイプライン・サポート	●	●	●	●	
	ウェアハウジング機能の提供	●	●			
内部成長 サポート	リーシング業務の提供	●		●	●	
	PM業務の提供	●		●	●	
	環境配慮技術・ノウハウの提供	●				
	運営状況評価業務及び 運営に関する助言業務の提供				●	
その他の サポート	人的支援の提供	●	●			
	商標の無償使用許諾	●		●		

(注) 本投資法人、本資産運用会社及びケネディクスとの間で平成27年10月2日に締結された商標の無償使用許諾契約については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 関係法人との契約の更改等に関する手続 (ホ) スポンサー：ケネディクス株式会社」をご参照下さい。

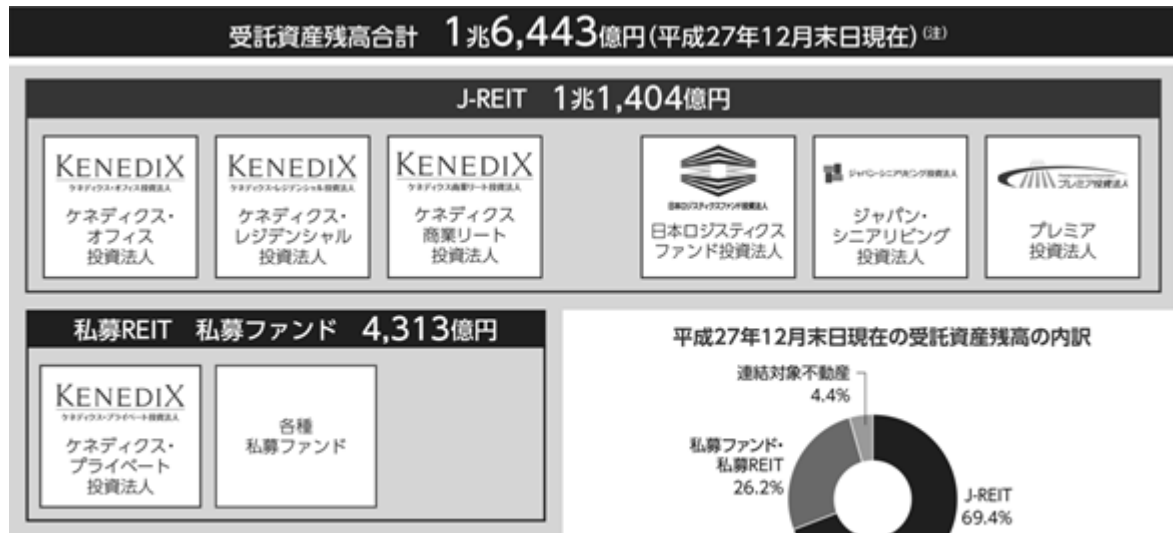
(ロ) ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント

ケネディクス・グループは、J-REITのうち、本投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人（以下「KDO」といいます。）（平成27年12月末日時点の取得価格の合計3,883億円）、ケネディクス・レジデンシャル投資法人（以下「KDR」といいます。）（平成27年12月末日時点の取得価格の合計1,481億円）、日本ロジスティクスファンド投資法人（平成27年12月末日時点の取得価格の合計2,126億円）、プレミア投資法人（平成27年12月末日時点の取得価格の合計2,332億円）及びジャパン・シニアリビング投資法人（平成27年12月末日時点の取得価格の合計279億円）のスポンサーを務めています。また、ケネディクス・グループは、J-REIT以外にも私募REITやケネディクス・グループのJ-REITが投資可能な不動産等を主な投資対象とした「ケネディクスREIT-able Fund」を含む私募ファンド等も手掛けており、不動産投資のプロフェッショナルとして、変化の激しい市場の「トレンド」を迅速かつ的確に捉えながら、「機動性」と「柔軟性」をもった不動産投資運用に注力してきました。

以上のように、ケネディクス・グループにおける不動産投資信託事業の重要性は高く、運用する不動産投資信託の健全な成長はケネディクス・グループにとっても利益が一致するものと、本投資法人は考えています。

平成27年12月末日現在におけるケネディクス・グループの受託資産残高1兆6,443億円（取得価格ベース）の中でも、J-REITにおける受託資産残高は1兆1,404億円（取得価格ベース）と、過半を占めています。

<ケネディクス・グループの受託資産残高と内訳>



(注) ケネディクス・グループの連結対象不動産725億円を含みます。

財務戦略

本投資法人は、中長期に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を優先し、機動的な財務戦略を推進します。

(イ) 財務ハイライト（本募集等後）

本投資法人は、取得予定資産の取得に伴い、13,300百万円の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を実行する予定です(注1)。加えて、本借入れのうち、短期の借入金の一部（800百万円）については、本第三者割当完了後、本第三者割当による手取金により返済を実施する予定です(注2)。本募集等後の借入金の総額(注3)は70,000百万円、長期借入比率(注4)は82.3%、固定金利比率(注5)は82.3%、平均借入残存年数(注6)は4.9年、平均借入れコスト(注7)は1.0%、LTV(注8)は42.6%となる見込みです。以上のように、本募集等後においても、長期固定金利の借入金を中心とし、保守的なLTV運用による強固な財務基盤を確保できるものと、本投資法人は考えています。なお、本投資法人の運用ガイドライン上のLTV水準の上限値は60%ですが、本投資法人は、当面は50%を実務上の上限水準の目安とし、巡航ベースでは概ね40%から45%の間でLTVコントロールを実施していく方針です。

< 財務ハイライト（本募集等後） >

LTV 42.6%	借入金の総額 700億円	長期借入比率 82.3%	固定金利比率 82.3%
平均借入残存年数 4.9年	平均借入れコスト 1.0%	借入先数 11	

(注1) かかる借入れは、借入先による審査が完了し、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び借入先が合理的に満足する基準の貸付実行の前提条件等を満たすこと等が条件とされています。なお、かかる借入れの予定金額は、平成28年3月18日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本書の日付現在の本募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額を前提に算出した見込額であり、本募集及び本第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行までに変更されることがあります。

(注2) 本第三者割当による手取金については、平成28年3月18日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額に基づいています。なお、本第三者割当について募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本第三者割当による手取金が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、返済金額が減少し、又はかかる返済が全く行われなない場合があります。

(注3) 「借入金の総額」とは、本書の日付現在の借入金額（57,500百万円）に、本借入れの見込額（13,300百万円）を加え、本第三者割当による手取金により行う短期の借入金の一部返済の見込額（800百万円）を控除したものです。

(注4) 「長期借入比率」とは、借入金の総額のうち借入日から返済期日までが1年超の借入金額の合計を借入金の総額で除したものをいいます。なお、借入日から1年後の応当日が営業日以外の日に該当した場合で返済期日を翌営業日とした結果、1年超となった借入れは除きます。

(注5) 「固定金利比率」とは、借入れのうち固定金利のもの及び金利スワップにより金利を実質的に固定化したものの借入金の総額を借入金の総額で除したものをいいます。

(注6) 「平均借入残存年数」とは、各借入れについて、本第三者割当による手取金により行う短期の借入金の一部返済予定日である平成28年5月31日時点から返済期日までの年数を、借入金額にて加重平均して算出しています。

(注7) 「平均借入れコスト」とは、各借入れについて、アップフロントフィー（本投資法人が借入先に支払う借入れに伴う所定の手数料をいいます。）を含む借入れコストを、借入金額にて加重平均して算出しています。

(注8) 「LTV」は、以下に従い算出した数値を記載しています。なお、「総資産額」は、原則として直近の決算期の貸借対照表記載の総資産額をいいます。以下同じです。

$$LTV = (\text{借入金額} + \text{投資法人債発行残高} + \text{敷金} \cdot \text{保証金} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等}) \div (\text{総資産額} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等})$$

本募集等後の「借入金額」は、(i) 本書の日付現在の借入金額（57,500百万円）に、(ii) 本借入れの見込額（13,300百万円）を加算し、(iii) 本第三者割当による手取金により行う短期の借入金の一部返済の見込額（800百万円）を控除して算出しています。また、「総資産額」は、(i) 平成28年2月末日の合計残高試算表上の総資産額に、(ii) 本募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額（17,016百万円）、(iii) 本借入れの見込額（13,300百万円）、及び(iv) 取得予定資産の平成27年12月末日現在における敷金・保証金の額を加算し、(v) 本第三者割当による手取金により行う短期の借入金の一部返済の見込額（800百万円）を控除して算出しています。また、「敷金・保証金」は平成28年2月末日現在の敷金・保証金額に、取得予定資産の平成27年12月末日現在における敷金・保証金の額を、加算して算出しています。更に、「敷金・保証金の返還等のために留保されている現預金」は平成28年2月末日現在の敷金・保証金の返還等のために留保されている現預金額に、新規取得資産の取得に伴い敷金・保証金の返還等のために留保された又は留保する予定の見込額（1,161百万円）を、加算して算出しています。

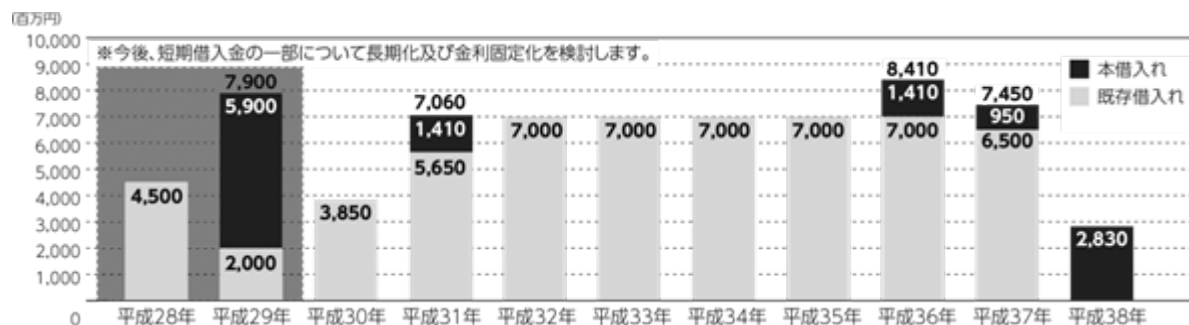
上記の「本募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額」は、平成28年3月18日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本書の日付現在の見込額です。また、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、実際の本募集及び本第三者割当における発行価額の総額と一致するとは限りません。また、上記の「本借入れの見込額」、「本第三者割当による手取金により行う短期の借入金の一部返済の見込額」及び「新規取得資産の取得に伴い敷金・保証金の返還等のために留保された又は留保する予定の見込額」は、上記の「本募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額」を基準として算出した本書の日付現在の見込額です。このため、本募集等後におけるLTVも実際の数値と一致するとは限りません。

実際の本募集及び本第三者割当における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際の本募集等後のLTVは本書記載の数値よりも高くなる場合があります。また、実際の本募集及び本第三者割当における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際の本募集等後のLTVは本書記載の数値よりも低くなる場合があります。

(ロ) 有利子負債の返済期限の分散状況（本募集等後）

本借入れ（財務戦略上の短期借入れを含みます。）後も、引き続き、有利子負債の返済期限が分散されることが見込まれており、本投資法人の安定した財務基盤の構築に貢献するものと、本投資法人は考えています。なお、本借入れにおいては、財務戦略上、短期の借入金を一定割合調達する予定ですが、今後の金融環境も睨みながら、機動的に長期化及び金利固定化を検討していきます。

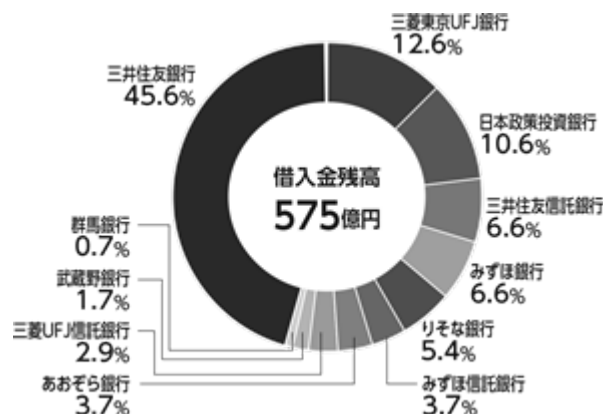
< 有利子負債の返済期限の分散状況（本募集等後） >



(八) 金融機関別借入れの分散状況（本書の日付現在）

本書の日付現在、借入金の総額は57,500百万円です。本借入れにおいては、財務戦略上の機動性を持たせた短期の借入金を一定割合調達することもあり、メインバンクである株式会社三井住友銀行を含む有力金融機関5行からの調達を予定していますが、本募集等後も継続して有力金融機関による強固なバンクフォーメーションを構築していきます。

< 金融機関別借入れの分散状況（本書の日付現在） >



(二) 発行体格付の状況

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAの長期発行体格付を付与されています。

上記の格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(ホ) 敷金・保証金の有効活用

本投資法人は、低コストかつ長期に安定した資金である、テナントから預託された敷金・保証金（取得済資産及び取得予定資産の敷金・保証金の総額：119億円（平成27年12月末日現在））の一部を資金として有効活用します。

CSR等に対する取組み・ガバナンス体制

(イ) 環境への取組み状況

a. 環境に対する方針

本投資法人及び本資産運用会社は、環境への取組みを一段と推進するため、平成27年10月に環境方針を新たに決めました。

本投資法人及び本資産運用会社が定めた環境方針の内容は以下のとおりであり、本投資法人は、かかる環境方針に基づき投資運用を行います。

i. 環境法令・規則の遵守

環境関連法令・規則を遵守し、環境に配慮した投資運用を推進します。

ii. 省エネルギー対策の推進

資源やエネルギーの重要性を意識し、運用する不動産において省エネルギー対策の計画的な取組みを推進します。

iii. 環境負荷の低減

環境に与える負荷の低減を意識し、運用する不動産においてCO₂削減、廃棄物削減、リサイクル推進等の対策に取り組みます。また、有害物質や環境汚染物質の取扱いに十分注意します。

iv. 環境情報の公開

投資主、テナント、取引先等の様々な関係者に対し、環境方針や環境への取組状況などの必要な情報開示に努めます。



v. 環境教育・啓発活動

社内における環境教育・啓発活動により、当社役職員の環境意識の向上に努めます。

b. 環境に対する取組みへの評価

本投資法人は、環境に対する取組みへの評価として、保有する下記の5物件(フルルガーデン八千代、MONA新浦安、ユニクス伊奈、ユニクス吉川及びブルメール舞多聞)について、株式会社日本政策投資銀行及び一般財団法人日本不動産研究所より、平成27年5月20日付でDBJ Green Building認証(注)を取得しました。

本投資法人は、今後も適切な商業施設マネジメントを通じて、地域コミュニティの活性化をはじめ、環境・社会に配慮した取組みを進めていきます。

評価ランク	非常に優れた「環境・社会への配慮」 がなされたビル(★★★)	優れた「環境・社会への配慮」 がなされたビル(★★)
物件名	 T-1 フルルガーデン八千代 T-2 MONA新浦安	 O-1 ブルメール舞多聞 T-5 ユニクス伊奈 T-7 ユニクス吉川

(注) 「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、平成23年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度をいいます。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。

c. CSR活動事例

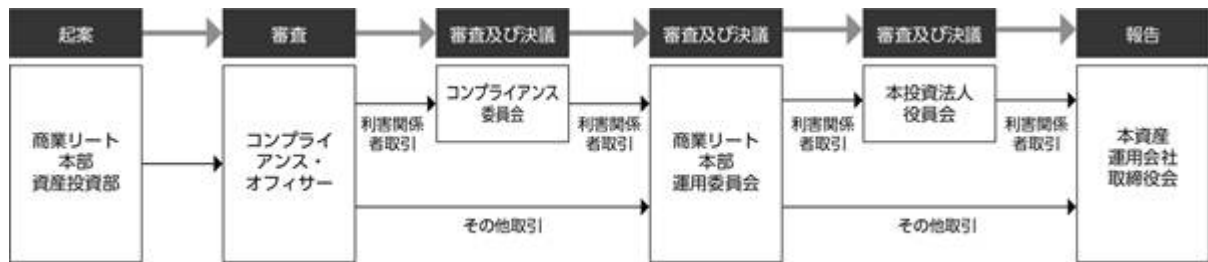
本投資法人は平成27年8月に、洪水等の災害が発生した場合に、「ユニクス吉川」の建物の一部を一時的な避難場所として利用することで、「ユニクス吉川」の所在する吉川市の指定する緊急避難場所、又は浸水被害が予想される区域外に避難する時間がない市民の避難場所を確保することを目的とした協定を吉川市と締結しました。

(ロ) ガバナンス体制

a. 利害関係者からの物件取得時の意思決定フロー

本投資法人における資産の取得等が利害関係取引となる場合には、独立性のある意思決定プロセスで運用します。利害関係取引に該当する場合には、コンプライアンス委員会、KRR運用委員会及び本投資法人役員会(ただし、本投資法人役員会については、当該取得等が不動産又は有価証券に関するものである場合に限り)における審議及び決議が必要とされます。利害関係者等との取引制限等の詳細については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。

<資産の取得等が利害関係取引となる場合における意思決定フロー>



b. ケネディクス・グループの利益が一致するビジネスモデル

不動産運用を主たる事業とするケネディクス・グループの受託資産残高の過半がJ-REITの保有資産であり、ケネディクス・グループにおけるJ-REITを中心とする不動産投資信託の運用事業の重要性が高いことから、運用する不動産投資信託の健全な成長はケネディクス・グループにとっても利益が一致するものと、本投資法人は考えています。

更に、以下の施策により投資主とケネディクス・グループの利益一致を図っています。

i. ケネディクス・グループによる本投資法人への出資

本書の日付現在、ケネディクスは、本投資法人の投資口5,750口を保有していますが、ケネディクス・グループが本投資法人に出資する状態を維持し、本投資法人の投資主の利益とケネディクス・グループの利益を一致させることが、本投資法人の投資主価値の向上に資するものと、本投資法人は考えています。

ii. 投資主利益と連動した資産運用報酬

1口当たり分配金額に連動させた資産運用報酬体系は、本資産運用会社に対して、本投資法人の収益向上を最優先にした資産運用を行わせることに資すると、本投資法人は考えています。

ケネディクス・グループによる本投資法人への出資

本書の日付現在、ケネディクス株式会社は、
本投資法人の投資口5,750口を保有

投資主利益と連動した資産運用報酬

1口当たり分配金額に連動させた資産運用報酬体系は、本資産運用会社に対して、本投資法人の収益向上を最優先にした資産運用を行わせることに資すると、本投資法人は考えています。

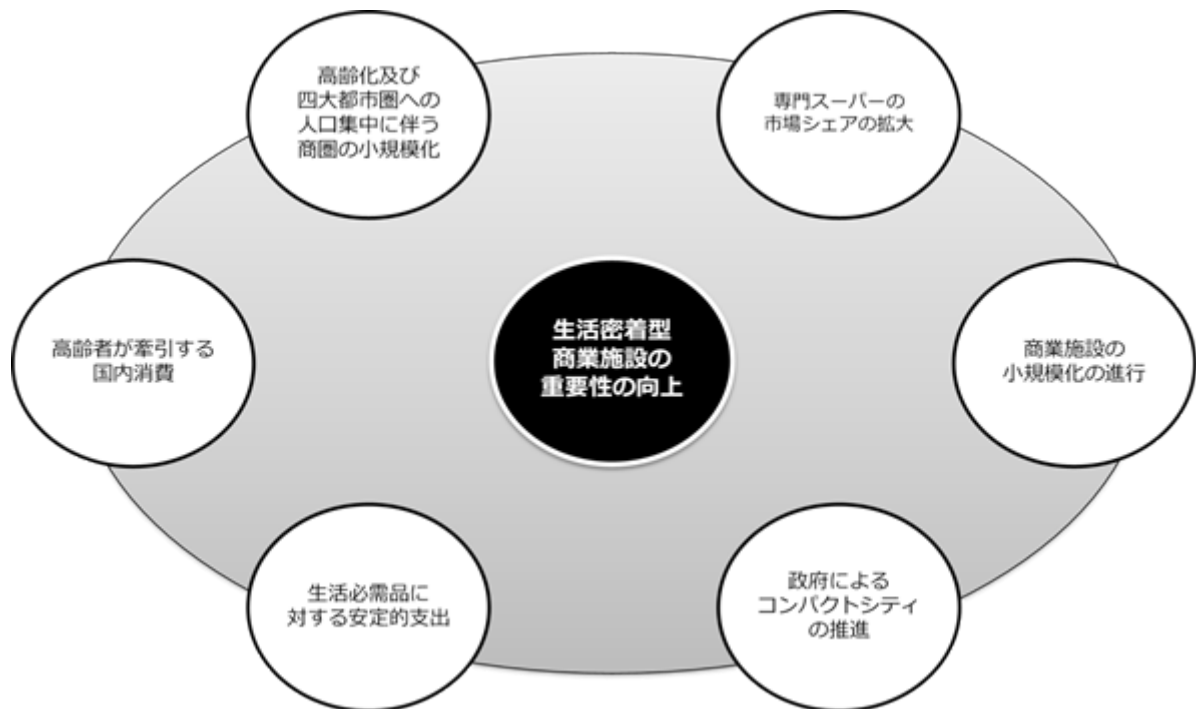
商業施設及び商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設

日本においては高齢化と四大都市圏への人口集中が進んでいますが、今後も高齢化と四大都市圏への人口集中は更に進行することが見込まれるものと、本投資法人は考えています。このような人口動態の変化により、高齢化に伴う個人の日常生活圏の範囲の縮小及び人口集中に伴う単位面積当たりの商圏人口の増加による商圏の小規模化が都市部において進展するものと、本投資法人は考えています。また、社会構造が変化していく中においても、生活必需品に対するニーズはこれまで安定的な推移をたどってきたことから、本投資法人は、今後も生活必需品に対するニーズはこれまでと同様に安定的に推移していくと考えています。このように、高齢化や四大都市圏への人口集中の進行及び生活必需品に対する安定したニーズを背景として、今後も本投資法人が重点投資対象とする生活密着型商業施設への需要の高まりが見込まれるものと、本投資法人は考えています。

一方、大規模集客施設の新設規制や専門スーパーの市場シェアの拡大等により、商業施設の小規模化が進行しています。また、多様化する消費者ニーズを捉えた専門店が登場し、小売市場における専門店の重要性が高まっていると、本投資法人は考えています。

以上のことから、社会構造の変化、多様化する消費者ニーズに対応することができる専門店を含んだ生活密着型商業施設への需要が今後ますます高まると、本投資法人は考えています。以下は、商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設についての本投資法人の分析の内容を概念的に図示したものです。

< 商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設の概念図 >

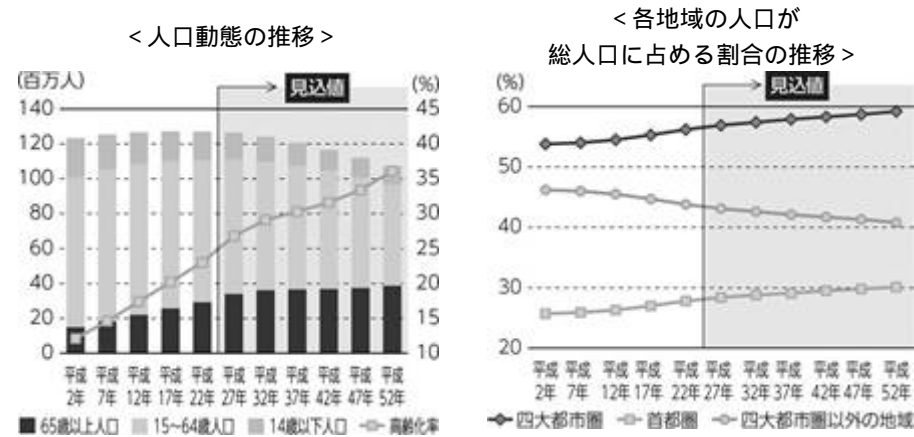


(イ) 高齢者が牽引する消費トレンド及び生活必需品に対する安定したニーズ

a. 高齢化の更なる進行及び四大都市圏への人口集中に伴う商圏の小規模化

人口動態の推移としては、「高齢化の更なる進行」及び「首都圏を中心とした四大都市圏への集中」の2つのトレンドがみられます。日本の人口は平成52年には高齢化率(注)が約37%となり、更なる高齢化が進行すると見込まれています。また、各地域の人口が総人口に占める割合をみると、四大都市圏への人口集中が進んでおり、今後、更に進行するものと見込まれています。このような人口動態の変化は、高齢化に伴う個人の日常生活圏の縮小及び人口集中に伴う狭い範囲における消費者に向けた商業形態の成立をもたらし、商圏の小規模化が都市部において進展するものと、本投資法人は考えています。

(注)「高齢化率」とは、総人口に占める65歳以上人口の割合をいいます。



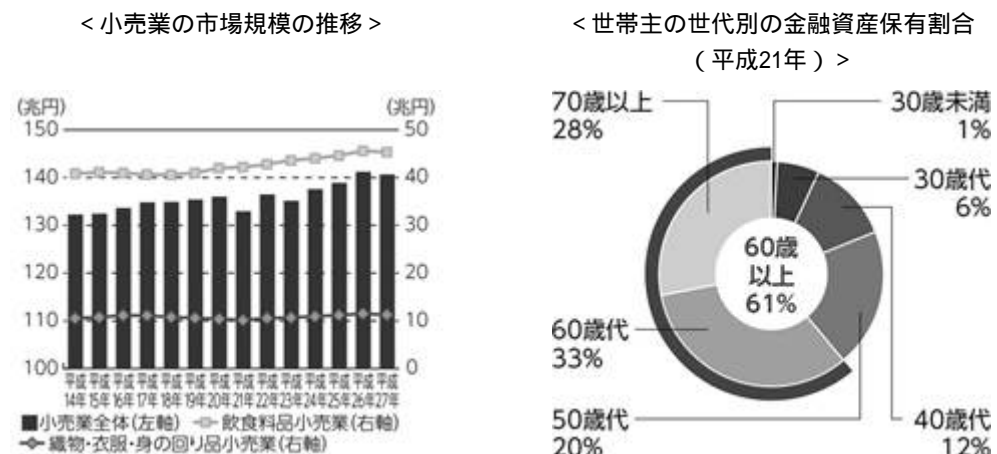
出所：総務省、国立社会保障・人口問題研究所

出所：国立社会保障・人口問題研究所

b. 高齢者が牽引する国内消費

経済産業省の「商業動態統計」によると、小売業全体（中でも生活必需品である飲食料品小売業及び織物・衣服・身の回り品小売業）の市場規模は、安定的に推移しており、足元では拡大傾向にあります。また、平成21年の世帯主の世代別の金融資産保有割合をみると、60歳以上の高齢者の金融資産保有割合が全体の61%(注)を占めていることから、高齢者の高い潜在的な購買力がうかがわれるものと、本投資法人は考えています。以上のことを、前記「a. 高齢化の更なる進行及び四大都市圏への人口集中に伴う商圏の小規模化」に記載したトレンドと併せて考えると、今後は高齢者が比較的身近な生活密着型商業施設での消費を牽引していくものと、本投資法人は考えています。

(注) 小数第1位を四捨五入して記載しています。



出所：経済産業省「商業動態統計」

出所：総務省統計局「平成21年全国消費実態調査」

(注) 小数第1位を四捨五入して記載しています。

c. 生活必需品に対する安定的支出

総務省の「家計調査」によると、飲食料品及び織物・衣服・身の回り品等の生活必需品に対する支出（基礎的支出）は贅沢品に対する支出（選択的支出）と比べ比較的安定しており、日常生活に必要な商品・サービスを中心に提供する生活密着型商業施設については、今後も安定的な収益が見込まれると、本投資法人は考えています。また、前記「本投資法人の重点投資対象（ロ）生活密着型商業施設の重要性の向上 c. 高いEコマースへの抵抗力」に記載のとおり、生活必需品は実店舗において購入するという回答がインターネットで購入するという回答を大きく上回っていることから、Eコマースが普及する市場環境においても、生活必需品を購入する場として生活密着型商業施設に消費者の安定したニーズがあると、本投資法人は考えています。

< 基礎的支出・選択的支出の推移（対前年比） >



出所：総務省「家計調査」

(ロ) 商業施設の小規模化及び専門店の台頭

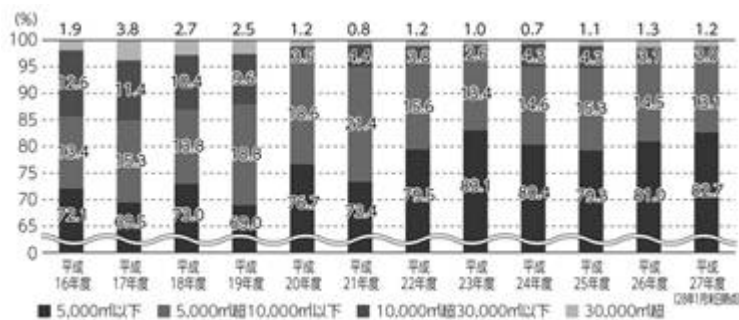
a. 専門スーパーの市場シェアの拡大

前記「本投資法人の重点投資対象 (ロ) 生活密着型商業施設の重要性の向上」に記載のとおり、小売市場における総合スーパー（GMS）のシェアが縮小傾向にある一方で、専門スーパーの市場シェアは拡大傾向で堅調に推移しているのは、多様化する消費者ニーズを捉えた専門店の重要性が高まっているからであると、本投資法人は考えています。

b. 商業施設の小規模化の進行

「拡散型から集約型」への誘導に向けて都市計画法が改正され、10,000㎡超の大規模集客施設の新設が規制された平成19年以降、新設届出商業施設に占める10,000㎡以下の施設の比率の増加が顕著となっていることが以下のグラフから読み取れ、このような法改正は商業施設の小規模化の一因となっていると、本投資法人は考えています。

< 規模別新設届出商業施設件数割合の推移 >



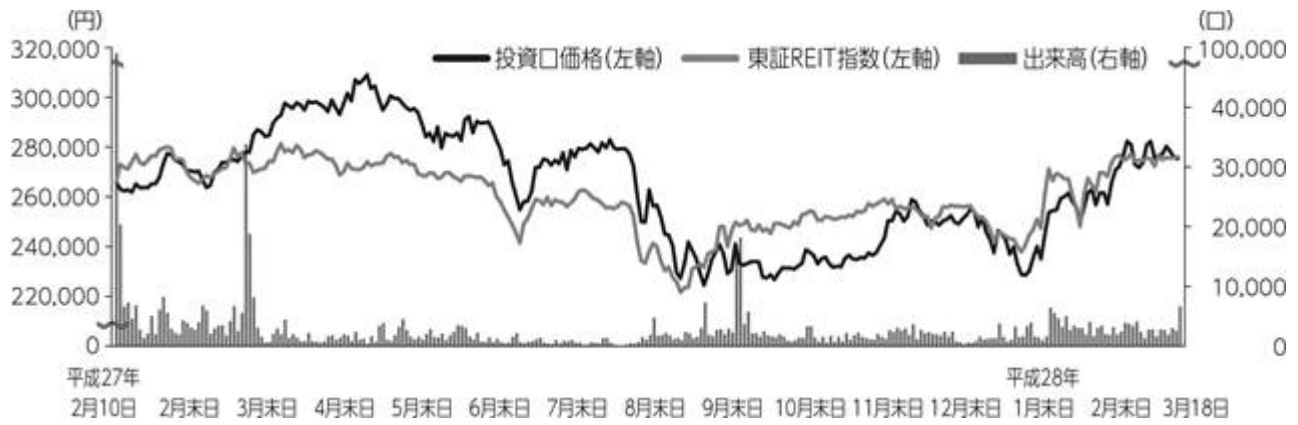
出所：経済産業省「大店立地法の届出状況について」

(注) 平成27年度については、平成28年1月末日時点における割合を記載しています。

c. 政府によるコンパクトシティの推進

高齢化の更なる進行等を背景に、政府は日常生活に必要なサービスが身近に存在するコンパクトシティの実現を掲げています。国土交通省は都市計画運用指針（第8版、平成27年6月4日。平成27年12月7日一部改正）の中で、「コンパクトなまちづくりを進めることにより、高齢者にとっては、自然と外出してまちを歩くようになるなど、健康な生活を送るとともに社会的にも隔離されない状況となると考えられる」、「また、高齢者の外出機会が増加することにより小売業・飲食業などの消費が増加するなど、生活サービスがビジネスとして成り立ちやすい環境となる」とし、コンパクトシティが地域コミュニティを活性化させる可能性に触れ、「人口減少の中でコンパクトシティを推進することの重要性」を謳っています。このような政策も商業施設の小規模化の一因となっており、日常生活に必要な商品・サービスを提供する生活密着型商業施設の重要性が高まると、本投資法人は考えています。

上場以降の投資口価格の推移



出所：株式会社東京証券取引所

(注) 平成27年2月10日における東証REIT指数を同日における本投資法人の投資口価格の終値266,100円に換算して指数化しています。

（２）新規取得資産の概要

本投資法人は、平成28年1月、後記「(3) 前回公募増資取得資産及び新規取得資産の個別物件の概要」に掲げる前回公募増資後取得資産を取得し、また、本募集及び本借入れ等により調達した資金により、後記「(3) 前回公募増資取得資産及び新規取得資産の個別物件の概要」に掲げる取得予定資産を、本募集及び資金の借入れによる資金調達が完了後、遅滞なく取得する予定です。

本投資法人は、各取得予定資産の現信託受益者(現所有者)との間で、信託受益権売買契約を締結しています。各取得予定資産に係る各信託受益権売買契約においては、本募集及び本借入れによる資金調達の完了等が当該信託受益権売買契約の効力発生の停止条件、又は本投資法人の売買代金支払義務の条件とされています。また、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要は、後記「(4) 本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの概要」をご参照下さい。

(3) 前回公募増資取得資産及び新規取得資産の個別物件の概要

前回公募増資取得資産及び新規取得資産である信託受益権に係る不動産(以下「信託不動産」といいます。)の個別の概要は、以下のとおりです。

(イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- a. 「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。なお、生活密着型商業施設における各タイプの特徴の詳細については、前記「(1) 投資方針」本投資法人の重点投資対象 (イ) 生活密着型商業施設への重点投資 a. 生活密着型商業施設を中心とした唯一のJ-REIT」をご参照下さい。
- b. 「所在地(住居表示)」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。
- c. 「取得年月日」及び「取得予定年月日」は、前回公募増資取得資産及び新規取得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取得年月日を記載していますが、本投資法人及び現所有者の間で合意の上変更されることがあります。
- d. 「取得価格」及び「取得予定価格」は、前回公募増資取得資産及び新規取得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。
- e. 「信託受益権の概要」は、各信託受益権に関する信託契約に記載された「信託設定日」、「信託受託者」及び「信託期間満了日」を記載しています。
- f. 「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。
- g. 「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。なお、区分所有建物については、一棟の建物が所在する土地全体の地積を記載しています。
- h. 「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。
- i. 「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。
- j. 「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。
- k. 「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が行った、前回公募増資取得資産及び新規取得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、土壤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)の概要を記載しています。当該各報告内容は、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、「調査年月日」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月日を記載しています。
- l. 「土壤調査会社」は、本投資法人からの委託に基づき土壤汚染調査を行った調査業者を記載しています。
- m. 「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。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物全体の床面積を記載しています。
- n. 「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。
- o. 「建物」の「用途」は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、本投資法人の保有する専有部分の種別を記載しています。
- p. 「建物」の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。
- q. 「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。
- r. 「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。
- s. 「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。
- t. 「マスターリース種別」は、本書の日付現在を基準として、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。

(ロ)「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」は、本書の日付現在の各前回公募増資取得資産及び新規取得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、各前回公募増資取得資産及び新規取得資産の評価額、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。

(ハ)「賃貸借の概要」欄に関する説明

- a. 「業種」は、日本標準産業分類に基づく業種を記載しています。
- b. 「総賃貸面積」は、平成27年12月末日現在の各前回公募増資取得資産及び新規取得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。)。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・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27年12月末日現在の各前回公募増資取得資産及び新規取得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。
- c. 「年間固定賃料」は、平成27年12月の共益費を含む実績(消費税別)を12倍して記載しています(ただし、平成27年12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。)
- d. 「敷金・保証金の総額」は、平成27年12月末日現在の各前回公募増資取得資産及び新規取得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。))に規定する敷金・保証金の残高を記載しています。

(二)「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明

本投資法人が、投信法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、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に新規取得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の概要を記載しています。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。

(ホ)「物件の特徴・商圈の概要」欄に関する説明

本資産運用会社が新規取得資産の取得の意思決定に際し、デュー・デリジェンス手続において株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクト及び株式会社丹青モールマネジメント等から取得したレポートを含む資料及び情報に基づく本資産運用会社の判断を記載しています。当該レポート等は、一定時点における外部作成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。

前回公募増資後取得資産

物件名	ライフ西天下茶屋店		物件番号	O-9	
			物件タイプ	SM	
特定資産の概要					
所在地(住居表示)	大阪府大阪市西成区梅南二丁目5番23号				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
取得年月日	平成28年1月21日		調査年月日	平成27年8月27日	
取得価格	1,505百万円		長期修繕費(千円)	15,464 / 12年 (年平均:1,288)	
信託受益権 の概要	信託設定日		平成28年1月21日	うち初年度(千円)	2,225
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成48年3月末日	土壌調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	2,933.51m ²		延床面積	2,401.77m ²
	用途地域	準工業地域		竣工日	平成22年8月12日
	指定建ぺい率	80%		用途	店舗・駐車場
	指定容積率	300%		構造・階数	鉄骨造陸屋根2階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	株式会社京阪流通システムズ				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

特記事項

・信託受託者は、賃借人との間で、本物件土地を第三者に譲渡する等所有権移転を行おうとする場合、本物件建物についても、本物件土地と同時にかつ同一の第三者に対して所有権移転を行うのでなければ、本物件土地の所有権移転を行うことができないことを合意しています。

賃貸借の概要

賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
株式会社ライフ コーポレーション	小売業	2,679.52m ²	89,740	平成22年8月23日か ら 平成42年8月22日ま で	280,044	普通借家
賃料改定: 賃貸借開始日から満4年間は据え置き、その後満3年間毎に改定できるとされています。						
中途解約・違約金: 貸主及び借主は、6か月間以上の猶予期間をもって、相手方に書面による申し入れを行うことにより、本契約を解約できるとされています。中途解約が借主の事情による場合、貸主及び借主が協議のうえ新たな賃借人を決定することとし、新賃借人が決定しないまま賃貸借契約解約の効果が発生したときには、借主は、違約金として契約解約時点における貸主に対する建設協力金及び敷金返還請求権を放棄することとされています。						
契約更改・改定: 期間満了の6か月前迄に、貸主又は借主が相手方に対して書面による意思表示をしないときは、賃貸借契約は同一条件で更に1年間更新され、以降満期の都度この例によりますとされています。						

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,620,000,000円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成27年9月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,620,000,000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	1,640,000,000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))	89,740,500円	
ア) 可能総収益	89,740,500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	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	10,853,427円	
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	320,000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の年平均額にコンストラクション・マネジメント(以下「CM」といいます。)フィーを考慮して査定。
PMフィー	3,600,000円	PM業務予定額に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
テナント募集費用等	0円	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	6,523,686円	平成27年度課税明細書に基づき査定。
損害保険料	320,000円	類似不動産の保険料率に基づき査定。
その他費用	89,741円	類似不動産に係るその他費用の水準等に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	78,887,073円	
(4) 一時金の運用益	2,545,302円	敷金に係る運用利回りを2.0%、建設協力金に係る平均運用利回りを0.5%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	960,000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の年平均額にCMフィーを考慮して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	80,472,375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	1,610,000,000円	
割引率	5.0%	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	5.1%	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	1,590,000,000円	
土地比率	77.1%	
建物比率	22.9%	

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	対象不動産は、大阪市営地下鉄四つ橋線「花園町」駅及び南海電気鉄道高野線「西天下茶屋」駅の徒歩圏内にあって、市域を縦走する幹線道路沿いに存する。当幹線道路は、近年、交通量の増大に伴い商業繁華性が向上しつつあり、コンビニエンスストア、ガソリンスタンド、食品スーパー等の生活利便施設の建ち並びがみられるほか、幹線背後においては、高密度の住宅地域が形成されており、一定水準の背後人口を備えている。建物については、平成22年竣工の築浅物件で維持管理状態は良好であるほか、駐車場47台が確保されており、周辺の他店舗と比較して広域的な集客が可能である等市場競争力に優れている。 以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

物件の特徴・商圈の概要

500m圏で1.6万人という人口集積地に立地する食品スーパー

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、平成22年8月に開業した、府道41号(大阪伊丹線/なにわ筋)線沿いに立地する食品スーパーライフの店舗です。
- ・ 株式会社ライフコーポレーションの単独店舗で、売場面積は1,314㎡と、ライフの食品売場としては標準的な規模を有する店舗です。
- ・ 建物は平家建で、屋上駐車場に47台を収容し車利用客にも利便性の高い店舗です。
- ・ ライフは近畿圏と首都圏で計250店舗(平成27年8月末日現在)を擁する大手食品スーパーであり、特に大阪府は111店舗(同上)と最も多く、周辺でドミナント戦略を進めています。大阪エリアにおける店舗数・販売額はともに継続して拡大しています。

2. 商圈の概要**立地・交通アクセス**

- ・ 本物件は南海電気鉄道高野線「西天下茶屋」駅の北側約400m程度、大阪市営地下鉄四つ橋線「花園町」駅(「西梅田」駅まで6駅約13分、「大阪」駅までは「西梅田」駅からの徒歩を含め約16分)西側約600m程度の鉄道アクセスに優れた居住密度の高い住宅地に立地しています。府道沿いには築年数の比較的浅い中層マンションも多くみられます。
- ・ 分厚い居住密度が魅力的なエリアで、足元居住者を中心とした利用客が多い店舗ですが、大阪市域を南北に縦断する府道41号線(大阪伊丹線/なにわ筋)沿いにあり、競合他店舗に対するアドバンテージとなる駐車場47台も有し、車による来店にも対応しています。

商圈特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、500m圏1.6万人、1km圏5.4万人、2km圏18.9万人と人口密度の高いマーケットです。
- ・ 分厚い居住密度が魅力的なエリアで、食品スーパーの成立が見込めるマーケットです。

取得予定資産

物件名	仲町台東急ストア		物件番号	T-15	
			物件タイプ	NSC	
特定資産の概要					
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市都筑区仲町台一丁目4番7号				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
取得予定年月日	平成28年4月21日		調査年月日	平成28年2月26日	
取得予定価格	3,360百万円		長期修繕費(千円)	28,394 / 12年 (年平均:2,366)(注2)	
信託受益権 の概要	信託設定日		平成28年4月21日	うち初年度(千円)	0
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社 (予定)			
	信託期間満了日	平成48年9月末日(予定)	土壌調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
土地	所有形態	所有権の共有持分 (敷地権割合51.4%)	建物	所有形態	所有権
	敷地面積(注1)	2,619.34m ²		延床面積(注3)	12,585.63m ²
	用途地域	近隣商業地域		竣工日	平成22年1月12日
	指定建ぺい率	80%		用途	店舗・駐車場(専有部分)
	指定容積率	400%		構造・階数(注4)	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付き6階建
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)				
マスターリース会社	株式会社東急ストア				
マスターリース種別	サブ・リース型				

特記事項

・該当事項はありません。

(注1)本物件建物は区分所有建物であり、取得予定資産である専有部分の敷地権の割合は100万分の51万400ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。

(注2)持分割合を加味したものを記載しています。

(注3)本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の延床面積を記載しています(本物件建物の他の区分所有者の専有部分及び共用部分の延床面積を含みます。なお、取得予定資産である専有部分の延床面積は合計5,905.04m²です。)

(注4)本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の構造・階層を記載しています(なお、取得予定資産である家屋番号仲町台一丁目4番1の101の構造・階層は、鉄筋コンクリート造4階建です。)

賃貸借の概要

賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
株式会社東急ストア	小売業	5,968.71m ²	非開示(注)	非開示(注) (10年以上の残存 期間があります。)	非開示(注)	非開示(注)
賃料改定:非開示(注)						
中途解約・違約金:非開示(注)						
契約更改・改定:非開示(注)						
(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。						

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	3,780,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成28年2月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,780,000,000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	3,830,000,000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) - イ))	-	
ア) 可能総収益	-	
イ) 空室損失等	-	
(2) 運営費用(注)	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	0円	資本的支出に含めて計上。
PMフィー	3,600,000円	PM業務予定額に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
テナント募集費用等	0円	長期的なテナントの入居を想定し、テナント募集費用等は計上しない。
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	182,751,469円	
(4) 一時金の運用益	4,390,027円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	7,349,760円	依頼者から入手した全体修繕積立金改定額に基づき査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	179,791,736円	
(7) 還元利回り	4.7%	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	3,760,000,000円	
割引率	4.5%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	4.9%	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	2,910,000,000円	
土地比率	53.5%	
建物比率	46.5%	
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>対象不動産は、横浜市営地下鉄ブルーライン「仲町台」駅の駅前広場に面した四方路地であることから、交通利便性及び視認性に優れている。対象不動産は、横浜市都筑区の茅ヶ崎地区を中心とする港北ニュータウンの一角にあり、周辺には共同住宅や戸建住宅が広範囲にわたって形成されている。店舗利用者専用駐車場及び駐輪場を備えていることから、各種のアクセス方法に対応可能である。したがって、対象不動産は、「仲町台」駅の利用者及び近隣の居住者をターゲットとする生活密着型店舗の需要を見込むことができるものと思料される。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</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が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。

物件の特徴・商圈の概要

高い人口増加率を示し、都心への高いアクセス性を有するエリアの駅前NSC

1. 物件の特徴

- ・本物件は、横浜市営地下鉄ブルーラインの快速停車駅である「仲町台」駅前(「横浜」駅まで約18分、「あざみ野」駅経由で「渋谷」駅まで約35分)に立地し、平成22年1月竣工の、低層階が商業、高層階が総戸数66戸の住宅の複合施設における食品スーパー等からなる商業施設部分です。
- ・東急グループの株式会社東急ストアが地下2階から2階までの4層を一括賃借し、1階を食品スーパーとして自社使用し、駅前立地の利便性を生かして簡便性の高い商品や小分け商品が充実しています。また、2階を100円ショップやレストラン、クリーニング店、リフォーム店、地下1階をコンタクトレンズ店及び歯科医院に転貸しており、近隣居住者の生活利便に応える業種で構成されています。
- ・テナントとの間で10年以上のリース契約を締結し、賃料収入の安定性を確保しています。

2. 商圈の概要**立地・交通アクセス**

- ・横浜市営地下鉄ブルーラインの「仲町台」駅から至近距離(徒歩1分)にあり、同駅利用者にとって極めてアクセスが良好な立地にあります。「仲町台」駅は高架となっており、徒歩客や自転車客も容易にアクセス可能となっています。また、駅前広場はバスターミナルとなっており、6系統の路線が運行しています。
- ・「仲町台」駅周辺は「港北ニュータウン」の一角にあたり、駅前の至近から多数の集合住宅が立ち並んでおり、街路や街並みが整備された閑静な住環境です。また、周辺住民に加えて、所有対象外の高層階は住宅となっており、居住者による来店も取り込むことが可能です。
- ・港北ニュータウンは、横浜市営地下鉄ブルーラインと、第三京浜道路、東名高速道路を經由する高速バスにより、東海道新幹線「新横浜」駅や成田空港、羽田空港とも結ばれているため、首都圏への通勤世帯に地方から横浜市内への移住先として人気が高いと言われています。
- ・「仲町台」駅の1日当たり乗降客数は平成26年度で31,777人となっており、東急ストアが開業した平成22年度の29,547人から4年間で約8%増加しています。

商圈特性

- ・平成22年国勢調査に基づく商圈人口は500m圏8千人、1km圏2.3万人、2km圏6.7万人と厚いボリュームを有しており、平成17年からの5年間では500m圏で111.0%、1km圏で110.9%、2km圏で109.3%と、約10%の非常に高い人口増加率を示しています。港北ニュータウンを中心とした街づくりが進展しており、人口・世帯数ともに増加基調で推移しています。
- ・商圈世帯の特性では、年収700万円以上の世帯比率が各商圈で31.9%以上であり、全国平均(21.4%)、神奈川県平均(29.4%)と比較して高く、高年収世帯が多い商圈といえます。

物件名		セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台		物件番号	T-16
				物件タイプ	SS
特定資産の概要					
所在地(住居表示)		神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台一丁目38番1			
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
取得予定年月日		平成28年4月20日		調査年月日	平成28年1月25日
取得予定価格		1,724百万円		長期修繕費(千円)	16,888 / 12年 (年平均:1,407)
信託受益権 の概要	信託設定日	平成28年4月20日		うち初年度(千円)	0
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)			
	信託期間満了日	平成48年9月末日(予定)	土壌調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	2,876.11㎡		延床面積	3,994.17㎡
	用途地域	準住居地域		竣工日	平成20年8月11日
	指定建ぺい率	60%		用途	教習所・店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
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	株式会社ジオ・アカマツ(予定)				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				
特記事項					
・セントラルスポーツ株式会社との間の賃貸借契約において、賃貸人が本物件の所有権を移転する場合には、セントラルスポーツ株式会社の承諾が必要とされています。					

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
セントラルスポーツ株式会社他 合計2テナント	サービス業 他	3,996.70㎡	116,400	非開示(注)	153,121	非開示(注)
賃料改定:非開示(注)						
中途解約・違約金:非開示(注)						
契約更改・改定:非開示(注)						
(注)主な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。						

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,880,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成28年2月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,880,000,000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	1,890,000,000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 (ア) - イ))	118,627,824円	
ア) 可能総収益	119,297,424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	669,600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	20,988,800円	
維持管理費	2,388,000円	実績額等を参考に査定。
水道光熱費	800,000円	実績額等を参考に査定。
修繕費	1,103,760円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費を参考に査定。
PMフィー	4,200,000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	180,420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	11,948,700円	平成27年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	367,920円	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	0円	特になし。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	97,639,024円	
(4) 一時金の運用益	1,781,400円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	2,779,400円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費を参考にCMフィーを加算して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	96,641,024円	
(7) 還元利回り	5.1%	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	1,880,000,000円	
割引率	4.9%	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	5.3%	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	2,450,000,000円	
土地比率	68.5%	
建物比率	31.5%	
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>対象不動産は、JR横浜線及び東急田園都市線「長津田」駅から徒歩約15分に存している。対象不動産の前面道路は幅員約18mの「長津田」駅へと続く幹線道路であり、国道246号線とも接続していることから、車両でのアクセスは良好である。対象不動産の周辺は、長津田特定土地区画整理事業によるニュータウンエリアであり、背後地には住宅地が広がっている。したがって、対象不動産は、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フィットネス及び店舗の需要を見込むことができる。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>	

物件の特徴・商圈の概要

人口増加率の高いニュータウンエリアのロードサイドに立地する、スポーツクラブを核とする商業施設

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、平成20年8月に竣工したスポーツクラブを核とする商業施設で、リサイクルショップのトレジャー・ファクトリーも複合しています。
- ・ 別棟の大型立体駐車場に139台を収容できます。

2. 商圈の概要**立地・交通アクセス**

- ・ 本物件は、横浜市緑区長津田みなみ台の生活幹線道路沿いに立地しており、高い視認性を有しています。東急田園都市線・JR横浜線「長津田」駅(東急田園都市線急行で「渋谷」駅まで8駅約29分)から徒歩約15分の距離にあります。
- ・ 本物件隣地の総戸数約160戸のマンションを含め、周辺は戸建住宅やマンションが密集するニュータウンエリアで、駅近くでもマンション化が進んでいます。また、沿道には食品スーパーや、回転寿司、コンビニエンスストア等、ロードサイド型の店舗が多くあります。
- ・ 生活幹線道路沿いに立地していることや大型立体駐車場が付随していることから車での利便性が高く、また、シャトルバスにより広域の利用者もカバーしています。

商圈特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、1km圏2.5万人、2km圏 9.1万人、3km圏20.3万人で、足元エリアは戸建中心の住宅街が広がり、住宅開発が進んでいます。平成17年比では、1km圏116.6%、2km圏105.8%、3km圏105.0%と人口の増加率は高くなっています。
- ・ 足元圏を中心に居住者密度の高いエリアが広がっており、都市部近郊の住宅地としては良好な人口ボリュームを有しています。

物件名		ライフ亀戸店		物件番号	T-17
				物件タイプ	SM
特定資産の概要					
所在地(住居表示)		東京都江東区亀戸九丁目24番17号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
取得予定年月日		平成28年4月21日		調査年月日	平成28年1月20日
取得予定価格		1,450百万円		長期修繕費(千円)	21,442 / 12年 (年平均:1,786)
信託受益 権 の概要	信託設定日	平成27年9月30日		うち初年度(千円)	0
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成48年9月末日(予定)	土壌調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	2,185.63㎡		延床面積	2,929.58㎡
	用途地域	商業地域(一部準工業地域)		竣工日	平成12年11月15日
	指定建ぺい率	80%(一部60%)		用途	店舗
	指定容積率	500%(一部300%)		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸 屋根 地下1階付2階建
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	株式会社ピーアンドディコンサルティング(予定)				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

特記事項

・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、本書の日付現在、当該土地所有者との間に紛争等は発生していません。

賃貸借の概要

賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
株式会社ライフ コーポレーション	小売業	2,929.58㎡	非開示(注)	平成27年9月30日 から 平成47年9月29日 まで	非開示(注)	非開示(注)
賃料改定:3か年毎に諸般の経済情勢、公租公課などの変化を考慮して賃貸人及び賃借人が協議の上、改定することができます。						
中途解約・違約金:賃借人が賃貸借期間中に本契約を解約しようとする場合には、解約日の12ヵ月前までに相手方に対して書面により予告しなければならぬこととされています。						
契約更改・改定:該当事項はありません。						
(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。						

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,500,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成28年2月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,500,000,000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	1,510,000,000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) - イ))	-	
ア) 可能総収益	-	
イ) 空室損失等	-	
(2) 運営費用(注)	-	
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。
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	-	
PMフィー	3,600,000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	0円	長期的なテナントの入居を想定し、テナント募集費用等は計上しない。
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	0円	特になし。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	65,262,694円	
(4) 一時金の運用益	1,000,000円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	1,364,656円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費を参考にCMフィーを加算して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	64,898,038円	
(7) 還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	1,490,000,000円	
割引率	4.0%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	1,910,000,000円	
土地比率	89.8%	
建物比率	10.2%	
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>対象不動産は、JR総武線「亀戸」駅及び都営地下鉄新宿線「東大島」駅の徒歩圏内に存し、京葉道路に面していることから、車両でのアクセスも容易であり、その交通利便性は概ね良好である。対象不動産は店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域に存しており、対象不動産が面する京葉道路は、東京都心部と千葉県を結ぶ幹線道路であり、車両の通行量は多い。また、対象不動産の周辺ではマンション建設も多く、周辺人口は増加傾向で推移しており、平日・休日を見込める立地にある。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</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。

物件の特徴・商圈の概要

1km圏で7.1万人という都内屈指の高い人口密度を有する商圈の食品スーパー

1. 物件の特徴

- ・本物件は、JR「亀戸」駅(JR総武線及びJR総武線快速で「東京」駅まで4駅約12分)南口から国道14号(京葉道路)沿いに平井方面1.2km程度、及び東武亀戸線「亀戸水神」駅から南東方800m程度に立地するライフの単独店です。
- ・平成12年開業の比較的新しい店舗で、延床面積約3,000㎡程度の地下1階及び1階の2層店舗です。屋上駐車場は24台収容可能です。
- ・現在の指定容積率に対する容積消化率は33%程度であり、建替えによる潜在的なアップサイドポテンシャルもあります。人口集積地に立地し、近隣には住宅地が広がることからマンション等の施設への代替可能性も考えられます。
- ・テナントである株式会社ライフコーポレーションは東証一部上場のスーパーマーケット業界の最大手であり、商圈の人口動態に恵まれた関東・関西の都市部に出店エリアを限定したドミナント戦略を推進しています。

2. 商圈の概要**立地・交通アクセス**

- ・本物件は、1km圏で7.1万人という都内屈指の高い人口密度の商圈を有しており、亀戸7丁目交差点から亀戸9丁目交差点辺りまでを基本商圈とする店舗です。足元は、総戸数約700戸の大規模マンション「亀戸レジデンス」があり、居住密度が高い立地です。
- ・国道14号(京葉道路)沿いの、自動車アプローチできる食品スーパーとして希少性があります。

商圈特性

- ・平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、300m圏8.5千人、1km圏7.1万人、2km圏22.2万人で、足元商圈の居住密度が高い魅力的な人口ボリュームがあります。平成17年比では300m圏135.9%、1km圏107.7%、2km圏104.2%で、特に300m圏は「亀戸レジデンス」の竣工で大きな人口増加となりました。

物件名		ミリオンタウン塚口(底地)		物件番号	O-10
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地(住居表示)		兵庫県尼崎市上坂部一丁目4番1号			
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況	調査業者
取得予定年月日		平成28年4月21日		評価の概要	調査年月日
取得予定価格		3,723百万円			長期修繕費(千円)
信託受益権の概要	信託設定日	平成27年3月20日			うち初年度(千円)
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ
	信託期間満了日	平成48年9月末日(予定)			
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態
	敷地面積	8,264.46m ²			延床面積
	用途地域	工業地域			竣工日
	指定建ぺい率	60%			用途
	指定容積率	200%			構造・階数
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	日本商業開発株式会社(予定)				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

特記事項

・該当事項はありません。

賃貸借の概要

賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料(千円)	契約期間	敷金・保証金の総額(千円)	契約形態
株式会社万代	小売業	8,264.46m ²	非開示(注)	平成27年2月27日から 満21年間	非開示(注)	事業用定期借地
賃料改定:非開示(注)						
中途解約・違約金:非開示(注)						
契約更改・改定:非開示(注)						
(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。						

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	3,730,000,000円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成28年2月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,730,000,000円	DCF法を適用して収益価格を試算。
直接還元法による価格	-	
(1) 運営収益 (ア - イ))	-	
ア) 可能総収益	-	
イ) 空室損失等	-	
(2) 運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
PMフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	-	
(4) 一時金の運用益	-	
(5) 資本的支出	-	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	-	
(7) 還元利回り	-	
DCF法による価格	3,730,000,000円	
割引率	初年度～20年度 4.4% 21年度～40.1年度 4.6%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味する積上法等に基づき、現行賃貸借契約の内容等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	-	-
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>対象不動産は、JR福知山線「塚口」駅前で開発が進む森永製菓塚口工場跡地の南東端に位置し、共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ住商混在地域に存する。「塚口」駅前エリアでは関西最大級の駅前再開発「ZUTTOCITY」が進行中で、分譲マンションを中心として1,200戸超の住宅供給が予定されており、対象不動産の北側背後人口の大幅な増加が期待され、その競争力の程度は高いものと考えられる。</p> <p>なお、DCF法の適用に際しては、平成27年度まで大工業地として課せられていた公租公課(固定資産税・都市計画税)が、平成28年度・平成29年度に増額される可能性がある点に留意した。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>	

物件の特徴・商圈の概要

JR「塚口」駅前大規模再開発プロジェクトの商業ゾーンとしてオープンした足元商圈が豊富なNSCの底地

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、森永製菓塚口工場跡地における複合開発の一部として、食品スーパーの万代を核にドラッグストアやクリニックモール等を複合し、平成28年2月に開業した新しいNSCの底地です。
- ・ 食品スーパーは深夜12時まで営業を実施し、高い利便性を確保しています。また、食品スーパー、ドラッグストア及びクリニックとの利用客の相乗効果も見込まれ、地域医療への貢献を謳うクリニックを利用する地域住民が他のテナントを利用することも期待されます。
- ・ 建物は地上2階建、店舗は1階及び2階の一部、駐車場は2階の一部と屋上並びに地上部に計255台が配置されています。

2. 商圈の概要**立地・交通アクセス**

- ・ 本物件は、JR「大阪」駅からJR福知山線で3駅約13分のJR「塚口」駅東口からすぐに立地します。JR「塚口」駅の西口側は住宅エリアで、戸建住宅及び中高層マンションが建ち並ぶマーケットですが、東口側も森永製菓塚口工場跡地の大規模開発(ZUTTOCITY)の一環として総戸数計1,200戸超のマンション及び戸建住宅が建設中又は計画中です。
- ・ 開発エリアに隣接して総戸数計約540戸のマンション(「イニシア塚口」)や戸建住宅地が既に広がり、広大な商圈を形成しています。
- ・ 駐車場255台が配置され、車での来店もカバーしています。

商圈特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、500m圏1.1万人、1km圏3.9万人、2km圏13.5万人で、人口密度の高いマーケットです。
- ・ 平成17年比では、500m圏114.4%、1km圏102.3%、2km圏99.9%でマンション開発が進んでいる1km圏で人口増加推移がみられます。また、現在建設中のマンションにより、今後も人口増加が期待されます。
- ・ 足元500m圏、1km圏は、県平均と比べて団塊ジュニアのファミリー世帯及び20歳代の若い世代が多いマーケットです。

物件名		ホームセンターコーナン砂田橋店		物件番号	N-4
				物件タイプ	SS
特定資産の概要					
所在地(住居表示)		愛知県名古屋市中区砂田橋四丁目1番60号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
取得予定年月日		平成28年4月21日		調査年月日	平成27年7月2日
取得予定価格		7,140百万円		長期修繕費(千円)	336,943 / 12年 (年平均:28,078)
信託受益 権 の概要	信託設定日	平成18年6月30日		うち初年度(千円)	0
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社 (予定)			
	信託期間満了日	平成48年9月末日(予定)	土壌調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	15,118.47㎡		延床面積	20,329.07㎡
	用途地域	準工業地域		竣工日	平成18年2月28日
	指定建ぺい率	60%		用途	店舗・駐車場
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造陸屋根6階建
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)				
マスターリース会社	豊田通商株式会社				
マスターリース種別	サブ・リース型				

特記事項

・該当事項はありません。

賃貸借の概要

賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
豊田通商株式会社	卸売業	20,329.07㎡	非開示(注)	平成18年3月29日 から 平成33年3月29日 まで	非開示(注)	定期借家
賃料改定: 賃貸期間中増減しないこととされています。						
中途解約・違約金: 該当ありません。						
契約更改・改定: 該当ありません。						
(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。						

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	7,220,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成27年11月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	7,220,000,000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	7,370,000,000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 - イ))	-	
ア) 可能総収益	-	
イ) 空室損失等	-	
(2) 運営費用(注)	-	
維持管理費	0円	現行賃貸借契約内容に基づき、テナント負担として非計上。
水道光熱費	0円	現行賃貸借契約内容に基づき、テナント負担として非計上。
修繕費	0円	現行賃貸借契約内容に基づき、テナント負担として非計上。
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	0円	長期的なテナントの入居を想定し、テナント募集費用等は非計上。
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	368,662,528円	
(4) 一時金の運用益	6,522,159円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	14,143,838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))	361,040,849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	7,150,000,000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	5.1%	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	7,660,000,000円	
土地比率	61.1%	
建物比率	38.9%	

<p>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>	<p>対象不動産は、名古屋市営地下鉄名城線「茶屋ヶ坂」駅から徒歩約4分に位置し、名古屋市道名古屋環状線や出来町通といった幹線道路への接続が良好な整備された市道に面していることから、車両でのアクセスも容易であり、鉄道利用・自動車利用ともにその交通利便性は概ね良好である。対象不動産は平成18年竣工であり、周辺競合施設と比較しても大型の規模を有し、約750台の十分な駐車場台数を確保している。周辺には大規模公営住宅や高層マンション等が多くみられ、人口は着実に増加傾向を示していることから、足元人口に恵まれた立地環境である。したがって、対象不動産は、前面道路を通行する自動車利用者及び周辺居住者の両方をターゲットとする生活密着型商業施設として一定の競争力を有しているものと思料される。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</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。

物件の特徴・商圈の概要

名古屋市北部の市街地に立地する大型ホームセンターと大型スポーツ用品店の複合施設

1. 物件の特徴

- ・本物件は、名古屋市東区、環状線である地下鉄名城線「茶屋ヶ坂」駅(「名古屋」駅まで10駅約24分)の北側に広がる市街地に立地します。
- ・1階に近畿地方を中心に全国に300店以上を有するホームセンターコーナン、2階にスポーツデポが出店、3～5階及び屋上に駐車場が配置されている都市部立地の商業施設です。
- ・隣地において総戸数約550戸の大規模な住宅開発が進行中であり、また、住宅開発に合わせて食品スーパーの開店も予定され、本物件のホームセンターとの利用客の相乗効果も期待されます。
- ・ホームセンターコーナンを運営するコーナン商事株式会社は東証一部上場の業界大手であり、ホームセンター上場企業の中でDCMホールディングス株式会社、株式会社コメリに次ぐ売上規模となっています。売場面積1,000坪～3,000坪を中心に展開しており、DIY用品、家庭用品、カー&レジャー等、住まいと暮らしに関わる商品エリアを幅広くカバーするとともに、各店にDIY専門スタッフを配置し、「モノ+情報」の提供を目指しています。

2. 商圈の概要

立地・交通アクセス

- ・本物件の南側近くを県道215号線(出来町通)が走行し、県道に接続する道路から300m程度北上した生活道路沿いに所在します。
- ・前面道路は交通量の多い生活道路で、南側の片側2車線の県道215号に接続しており、これらの道路を利用した本物件へのアクセシビリティは良好です。

商圈特性

- ・平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、1km圏3.1万人、3km圏25.4万人、5km圏65.7万人で四方に密度の高い住宅地が広がる既成市街地です。
- ・平成17年比では、1km圏102.9%、3km圏102.5%、5km圏102.8%と増加トレンドで、単身世帯が比較的多い都市型の特性があります。隣地のレンゴー名古屋工場跡地では約550戸の大型マンションの開発が予定されており、今後の人口増加も期待されます。また、当該商圈人口における車保有率は高く、車客の取込みが可能な本物件の立地と整合するといえます。

物件名		ソラプラザ		物件番号	R-7	
				物件タイプ	都市駅前型	
特定資産の概要						
所在地(住居表示)		宮城県仙台市青葉区花京院一丁目2番15号				
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
取得予定年月日		平成28年4月21日		調査年月日	平成28年1月27日	
取得予定価格		5,720百万円		長期修繕費(千円)	25,430 / 12年 (年平均:2,119)(注2)	
信託受益 権 の概要	信託設定日	平成25年10月1日		うち初年度(千円)	0	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	土壌調査会社 東京海上日動リスク コンサルティング株式会社			
	信託期間満了日	平成48年9月末日(予定)				
土地	所有形態	所有権の共有持分 (敷地権割合51.3%)	建物	所有形態	区分所有権	
	敷地面積(注1)	3,694.05㎡		延床面積(注3)	24,768.42㎡	
	用途地域	商業地域		竣工日	平成21年9月7日	
	指定建ぺい率	70%		用途	店舗(専有部分)	
	指定容積率	700%(一部600%)		構造・階数(注4)	鉄骨造陸屋根15階建	
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	株式会社シミズ・ビルライフケア(予定)					
マスターリース会社	-					
マスターリース種別	-					

特記事項

・該当事項はありません。

(注1)本物件建物は区分所有建物であり、取得予定資産である専有部分の敷地権の割合は100万分の51万2761ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。

(注2)持分割合を加味したものを記載しています。

(注3)本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の延床面積を記載しています(本物件建物の他の区分所有者の専有部分及び共用部分の延床面積を含みます。なお、取得予定資産である専有部分の延床面積は合計12,372.60㎡です。)

(注4)本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の構造・階層を記載しています(なお、取得予定資産である家屋番号花京院一丁目239番301の構造・階層は、鉄骨造9階建です。)

賃貸借の概要

賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
株式会社大塚家具	小売業	非開示 (注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
賃料改定:非開示(注)						
中途解約・違約金:非開示(注)						
契約更改・改定:非開示(注)						
(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。						

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	5,740,000,000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28年2月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	5,740,000,000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	5,780,000,000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) - イ))	-	
ア) 可能総収益	-	
イ) 空室損失等	-	
(2) 運営費用(注)	-	
維持管理費	-	
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	-	
PMフィー	3,600,000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	0円	テナント募集費用の計上は不要と判断した。
公租公課	-	
損害保険料	-	
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))	284,760,000円	
(4) 一時金の運用益	5,768,000円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	1,470,000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))	289,058,000円	
(7) 還元利回り	5.0%	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	5,700,000,000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	3,920,000,000円	
土地比率	55.0%	
建物比率	45.0%	
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	対象不動産の存する花京院地区は、JR「仙台」駅へのアクセスに優れ、顧客を吸引するには恵まれた立地条件を有している。建物の品等、設備水準などは概ね標準的である。区分所有建物及びその敷地であるため、権利行使(修繕・維持管理等)に一定の制約を受けるため、流動性の観点から市場性がやや劣るものの、一棟貸しで賃料も安定的と考えられるため、投資不動産として十分な市場競争力を有する。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。	

(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。

物件の特徴・商圈の概要

「仙台」駅からペDESTリアンデッキで繋がる商業ビル

1. 物件の特徴

- ・本物件は、平成21年9月に竣工した、地上14階・地下1階建の商業ビル内の、区分所有対象となる3階から8階の家具専門店舗部分及び1階・2階の店舗導線部分です。区分所有外の1階・2階部分には他の店舗、9階から14階にはビジネスホテルが入居しています。ビル内に立体駐車場を内設しているほか、「仙台」駅西口からペDESTリアンデッキで繋がっています。
- ・テナントはIDC大塚家具であり、同社の東北地方唯一の店舗となる「仙台ショールーム」として出店しています。長期にわたって人口増加が継続している仙台市中心街において、他商業テナントとともに、立地優位性を活かした集客が期待できます。
- ・共用部の1階から2階のエントランスホールやエスカレーター廻りはグレード感のある内装が施され、大塚家具や上層階のホテルを含め全体が高級感のある商業ビルになっています。また、商業施設やオフィスが集積するエリアに立地し、オフィス需要も見込めるポテンシャルを有しています。

2. 商圈の概要**立地・交通アクセス**

- ・「仙台」駅から徒歩3分圏に立地しており、「仙台」駅西口からペDESTリアンデッキで繋がっているため、鉄道利用者にもアプローチしやすい立地です。
- ・平成27年12月に新たに仙台市地下鉄東西線が開業した「仙台」駅周辺では、東口を中心に今後も複数の開発計画があり、業務及び商業の中心地として更なる都市力の上昇が期待されています。

商圈特性

- ・平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、3km圏約24万人、5km圏約53万人で、平成17年対比では、3km圏で105.7%、5km圏で101.6%と人口増加がみられます。
- ・仙台市は宮城県の県庁所在地かつ東北地方最大の都市です。
- ・仙台市の推計人口は東北地方の中で最も多い約107万人であり、宮城県民の46.2%が居住します。宮城県は東北地方では最も面積が小さく、自然障壁の少ない仙台平野に県民の大半が居住するため、その中心である仙台市への一極集中がみられます。

物件名		ビーワンプラザ天王		物件番号	R-8
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地(住居表示)		静岡県浜松市東区天王町字諏訪1982番1			
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況 評価の 概要	調査業者 東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
取得予定年月日		平成28年4月22日		調査年月日	平成28年2月5日
取得予定価格		4,010百万円		長期修繕費(千円)	159,757 / 12年 (年平均:13,313)
信託受益 権 の概要	信託設定日	平成28年4月22日		うち初年度(千円)	28,423
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社 (予定)			
	信託期間満了日	平成48年9月末日(予定)		土壌調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
土地	所有形態	所有権		建物 (注)	所有形態
	敷地面積	36,218.55㎡			延床面積
	用途地域	工業地域			竣工日
	指定建ぺい率	60%			用途
	指定容積率	200%			構造・階数
					2,528.69㎡ 2,823.36㎡ 1,270.93㎡ 1,057.71㎡ 150.66㎡ 2,587.71㎡ 3,142.61㎡ 905.87㎡
					平成元年7月7日 平成20年12月2日 平成24年2月16日 平成24年2月23日 平成24年2月6日 平成24年6月20日 平成5年8月20日 平成7年3月28日
					店舗、 駐車 場、 公衆浴場、 店舗・倉庫
					鉄骨造アルミニウム メッキ板葺平家建 鉄骨造陸屋根2階建 鉄骨造合金メッキ鋼板葺2 階建 鉄骨造合金メッキ鋼板葺 平家建 鉄骨造合金メッキ鋼板葺 平家建 鉄骨造合金メッキ鋼板葺2 階建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
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)				
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				

特記事項
・本物件建物の一部について建築基準法に適合しない箇所が存在しますが、売主の責任及び費用負担において、本投資法人による本物件の取得時まで、是正することを売主との間で合意しています。なお、当該事項の是正が完了しない場合は、本投資法人による本物件の取得時期が変更となる可能性があります。
(注) 建物のうち、 はA棟に関する事項を、 はB棟に関する事項を、 はC棟に関する事項を、 はD棟に関する事項を、 はE棟に関する事項を、 はF棟に関する事項を、 はG棟に関する事項を、 はH棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
株式会社杏林堂 薬局他合計7テナ ント(注1)	小売業 他	12,030.83㎡	270,720	非開示(注2)	300,806	非開示(注2)
賃料改定:非開示(注2)						
中途解約・違約金:非開示(注2)						

契約更改・改定:非開示(注2)

(注1)エンドテナントの数を記載しています。
(注2)借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。

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	4,230,000,000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28年2月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,230,000,000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	4,230,000,000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)	270,501,000円	
ア) 可能総収益	273,232,000円	現行契約に基づく賃料を計上。
イ) 空室損失等	2,731,000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	43,127,000円	
維持管理費	0円	賃借人負担であるため計上しない。
水道光熱費	0円	共用部水道光熱費については、過年度における収入と費用の実績値が概ね同額であることから計上しない。
修繕費	3,993,000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	5,100,000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	620,000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	31,800,000円	平成27年度課税標準額に基づき査定。
損害保険料	1,614,000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	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))	227,374,000円	
(4) 一時金の運用益	5,868,000円	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	9,317,000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))	223,925,000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	4,220,000,000円	
割引率	4.9%	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	5.4%	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	4,350,000,000円	
土地比率	80.0%	
建物比率	20.0%	

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	対象不動産は、浜松市中心部、主要幹線道路、東名高速道路「浜松」ICのいずれにも近く交通利便性に恵まれた立地条件を有する。北側にはイオンモール浜松市野SCがあり、対象不動産周辺のエリアとしての集客力を高めている。建物はテナント毎に複数に分かれているが、十分な平面駐車場が確保されていることから車利用客を取り込みやすい設計である。また、賃貸借契約も期間中の解約が禁止であり、違約金条項もあるなど契約の安定性が担保されており、投資対象物件として十分な市場競争力がある。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

物件の特徴・商圈の概要

ロードサイド店舗等が集積する浜松市北東部の一大商業エリアに立地するNSC

1. 物件の特徴

- ・ 本物件は、ロードサイド店舗等が集積する浜松市北東部の一大商業エリアに立地するNSCであり、地元スーパーであり遠州鉄道グループの遠鉄ストア、静岡県西部でドミナント展開するドラッグストアの杏林堂薬局、スーパー銭湯の喜多の湯、靴のシューズ愛ランド、レンタルショップのゲオ、メガネの眼鏡市場、ドコモショップ等を複合しています。
- ・ 本物件は、多様なテナントミックスを有し、食料品・日用品もカバーする競争力の高いドラッグストア等が入居しています。食品スーパーの遠鉄ストアは浜松を中心に展開する食品スーパーであり、地元住民から高い認知度を有します。温浴施設の喜多の湯は愛知県・岐阜県・静岡県に6店舗を構えるリラクゼーションスパです。ドラッグストアのテナントは明治33年創業の株式会社杏林堂薬局であり、医薬品に留まらず食料品、化粧品や日用雑貨を販売しています。また、本店舗からネットスーパーを展開し、Eコマースへの対応力も有しています。本店舗のネットスーパーは浜松市内の広域を配達エリアとしてカバーしており、食料品、医薬品、日用雑貨等、幅広い商品を取り扱っています。
- ・ 敷地中央に595台収容可能な平面駐車場を配置し、単独型店舗が駐車場を囲んでおり、短時間での購買に適したSC形態を有しています。

2. 商圈の概要**立地・交通アクセス**

- ・ 本物件は、イオンモール、ケーズデンキ、DCMカーマ21等の大型施設が集積する一大商業エリア内南側の敷地に立地するNSCです。地元住民に広く認知されている生活密着性の高い本物件のテナントと、本エリアの他店舗とは、差別化が図られており、商業集積による相乗効果が大きいと考えられます。
- ・ 交通量の多い生活幹線道路に接道し、車によるアクセシビリティも良好な立地です。

商圈特性

- ・ 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は、1km圏1.2万人、3km圏12.0万人、5km圏29.6万人で、足元は比較的若いファミリー世帯が多く居住するエリアです。

前回公募増資取得資産

物件名	スーパービバホーム岩槻店(底地)		物件番号	T-9	
			物件タイプ	NSC	
特定資産の概要					
所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市岩槻区府内三丁目7番1号				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	-	
取得年月日	平成27年10月2日		調査年月日	-	
取得価格	4,815百万円		長期修繕費(千円)	-	
信託受益権 の概要	信託設定日 平成27年10月2日 信託受託者 三井住友信託銀行株式会社 信託期間満了日 平成48年3月末日		うち初年度(千円)	-	
		土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	-
	敷地面積	67,325.95m ²		延床面積	-
	用途地域	準工業地域(一部第1種低層住居専用地域、第2種住居地域、及び用途地域の指定のない区域)		竣工日	-
	指定建ぺい率	60%(一部50%)		用途	-
	指定容積率	200%(一部80%)		構造・階数	-
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	-				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

特記事項

・本物件土地の一部について、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。
 ・本物件の一部は、土壌汚染対策法に定める形質変更時要届出区域に指定されています。なお、本投資法人は、本物件の取得にあたり株式会社フィールド・パートナーズに対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「現状の土地利用を継続する限り調査契機には該当せず、健康被害のおそれはなく、対策工事を実施する義務は生じない」旨の意見を得ています。

賃貸借の概要

賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
株式会社LIXILビバ	小売業	67,325.95m ²	非開示(注)	非開示(注) (10年以上の残存期間 があります。)	非開示(注)	非開示(注)
賃料改定:非開示(注)						
中途解約・違約金:非開示(注)						
契約更改・改定:非開示(注)						
(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。						

物件名		ケースデンキ湘南藤沢店(底地)		物件番号	T-10
				物件タイプ	SS
特定資産の概要					
所在地(住居表示)		神奈川県藤沢市葛原字滝谷戸1695番3			
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況	調査業者
取得年月日		平成27年10月2日		評価の概要	調査年月日
取得価格		3,169百万円			-
信託受益権の概要	信託設定日	平成19年6月29日		長期修繕費(千円)	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		うち初年度(千円)	-
	信託期間満了日	平成48年3月末日		調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態
	敷地面積	15,578.58m ²			-
	用途地域	工業地域		延床面積	-
	指定建ぺい率	60%		竣工日	-
	指定容積率	200%		用途	-
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	日本商業開発株式会社				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

特記事項

・該当事項はありません。

賃貸借の概要

賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料(千円)	契約期間	敷金・保証金の総額(千円)	契約形態
株式会社ケースホールディングス	小売業	15,578.58m ²	非開示(注)	平成19年11月1日から20年間	141,375	事業用定期借地
賃料改定: 経済事情の著しい変動、近隣賃料の大幅な変動等の理由により、賃料が合理的とされる範囲を著しく逸脱している場合に、3か年毎に改定の協議を行うことができるものとされています。						
中途解約・違約金: 本契約の賃貸借期間中は解約できません。ただし、賃借人は、賃貸人が適当と認める者を新たな賃借人として賃貸人に斡旋し、賃貸人においてかかる賃借人との間において本件土地にかかる賃貸借契約を締結できることが確実であると認められた場合に限り、本契約を途中で解約することができます。						
契約更改・改定: 事業用定期借地権設定契約のため、該当事項はありません。						
(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。						

物件名	ユニクス上里(底地)		物件番号	T-11	
			物件タイプ	NSC	
特定資産の概要					
所在地(住居表示)	埼玉県児玉郡上里町大字七本木2272番1				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	-	
取得年月日	平成27年10月2日		調査年月日	-	
取得価格	3,000百万円		長期修繕費(千円)	-	
信託受益権 の概要	信託設定日	平成27年10月2日	うち初年度(千円)	-	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成48年3月末日	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	-
	敷地面積	67,854.47㎡		延床面積	-
	用途地域	準工業地域		竣工日	-
	指定建ぺい率	60%		用途	-
	指定容積率	200%		構造・階数	-
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	-				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

特記事項

・該当事項はありません。

賃貸借の概要

賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)(注)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
株式会社ピーアンドディコンサルティング	不動産業	67,854.47㎡	135,459 及び土地に係る 固定資産税・都市 計画税の年税 額相当額	平成27年10月2日か ら 40年間	70,417	事業用定期借 地
賃料改定: 賃貸借開始日から30年経過時点で協議の上改定されます。本物件土地に賃借人が新たな建物を建築する場合、当該建物の建ぺい率計算のもととなる建築面積1㎡当たり月額60.5円の賃料増額を行うことが予め合意されます(ただし、当該建物を減築する場合は当該賃料増額は減額されます。)						
中途解約・違約金: 賃貸借開始日から15年間は中途解約は不可とされています。						
契約更改・改定: 事業用定期借地権設定契約のため、該当事項はありません。						
(注) 平成27年10月～平成30年9月分の月額賃料(ただし、土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額は別途賃借人負担)を12倍して記載しています。平成30年10月分以降は賃料が増額されることが合意されており、平成30年10月分以降の月額賃料(ただし、土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額は別途賃借人負担)を12倍した金額は140,834千円とされています。						

物件名		ユニクス鴻巣(底地)		物件番号	T-12
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地(住居表示)		埼玉県鴻巣市北新宿225番1			
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況	調査業者
取得年月日		平成27年10月2日		評価の概要	調査年月日
取得価格		1,700百万円			長期修繕費(千円)
信託受益権の概要	信託設定日	平成27年10月2日			うち初年度(千円)
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ
	信託期間満了日	平成48年3月末日			
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態
	敷地面積(注)	19,329.00m ²			延床面積
	用途地域	準工業地域			竣工日
	指定建ぺい率	60%			用途
	指定容積率	200%			構造・階数
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	-				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

特記事項

・本物件土地は、鴻巣都市計画事業北新宿第二土地区画整理事業の施行区域内に所在する仮換地で、信託受託者が取得する予定の土地に関する権利は、従前地の所有権と仮換地の使用収益権です。信託受託者は、換地処分の公告日の翌日に本物件土地の所有権を取得する予定です。

(注)仮換地中のため、仮換地証明書記載の土地の面積の合計を記載しています。

賃貸借の概要

賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料(千円)(注)	契約期間	敷金・保証金の総額(千円)	契約形態
株式会社ピーアンドディコンサルティング	不動産業	19,329.00m ²	76,756 及び土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額	平成27年10月2日から40年間	39,903	事業用定期借地
賃料改定: 賃貸借開始日から30年経過時点に協議の上改定されます。本物件土地地上に賃借人が新たな建物を建築する場合、当該建物の建ぺい率計算のもととなる建築面積1m ² 当たり月額60.5円の賃料増額を行うことが予め合意されます(ただし、当該建物を減築する場合は当該賃料増額分は減額されます。)						
中途解約・違約金: 賃貸借開始日から15年間は中途解約は不可とされています。						
契約更改・改定: 事業用定期借地権設定契約のため、該当事項はありません。						
(注) 平成27年10月～平成30年9月分の月額賃料(ただし、土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額は別途賃借人負担)を12倍して記載しています。平成30年10月分以降は賃料が増額されることが合意されており、平成30年10月分以降の月額賃料(ただし、土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額は別途賃借人負担)を12倍した金額は79,806千円とされています。						

物件名	いなげや横浜南本宿店(底地)		物件番号	T-13
			物件タイプ	SM
特定資産の概要				
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市旭区南本宿町31番1			
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	-
取得年月日	平成27年10月2日		調査年月日	-
取得価格	1,442百万円		長期修繕費(千円)	-
信託受益権の概要	信託設定日 平成27年3月13日 信託受託者 三井住友信託銀行株式会社 信託期間満了日 平成48年3月末日		うち初年度(千円)	-
土地	所有形態 敷地面積 用途地域 指定建ぺい率 指定容積率	所有権 4,405.41m ² 第2種住居地域(一部第1種住居地域) 60% 200%	建物	所有形態 延床面積 竣工日 用途 構造・階数
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社	日本商業開発株式会社			
マスターリース会社	-			
マスターリース種別	-			

特記事項
・該当事項はありません。

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料(千円)	契約期間	敷金・保証金の総額(千円)	契約形態
株式会社いなげや	小売業	4,405.41m ²	非開示(注)	平成27年3月13日から 平成52年6月12日まで	非開示(注)	非開示(注)
賃料改定:非開示(注)						
中途解約・違約金:非開示(注)						
契約更改・改定:非開示(注)						
(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。						

物件名		グルメシティ千葉中央店		物件番号	T-14	
				物件タイプ	SM	
特定資産の概要						
所在地(住居表示)		千葉県千葉市中央区中央四丁目5番1号				
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
取得年月日		平成27年10月2日		調査年月日	平成27年7月3日	
取得価格		760百万円		長期修繕費(千円)	24,669/12年 (年平均:2,055)(注2)	
信託受益権 の概要	信託設定日	平成20年9月30日		うち初年度(千円)	131	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	平成48年3月末日	土壌調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社		
土地	所有形態	所有権の共有持分(敷地権割合 10.2%)	建物	所有形態	区分所有権	
	敷地面積(注1)	6,614.13㎡		延床面積(注3)	49,829.47㎡	
	用途地域	商業地域		竣工日	平成19年7月31日	
	指定建ぺい率	80%		用途	店舗・診療所・機械室 (専有部分)	
	指定容積率	600%		構造・階数(注4)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 造 陸屋根地下1階付17階建	
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社					
サブPM会社	大成有楽不動産株式会社					
マスターリース会社	株式会社ダイエー					
マスターリース種別	サブ・リース型					

特記事項	
・該当事項はありません。	
<p>(注1)本物件建物は区分所有建物であり、取得済資産である専有部分の敷地権の割合は1,000,000分の102,441ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。</p> <p>(注2)持分割合を加味したものを記載しています。</p> <p>(注3)本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の延床面積を記載しています(本物件建物の他の区分所有者の専有部分及び共用部分の延床面積を含みます。なお、取得済資産である専有部分の延床面積は附属建物を含め合計3,434.39㎡です。)</p> <p>(注4)本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む、一棟の建物の構造・階層を記載しています(なお、取得済資産である建物の名称B-1の構造・階層は、鉄骨・鉄筋コンクリート造2階建(附属建物として別途鉄骨・鉄筋コンクリート1階建あり)です。)</p>	

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
株式会社ダイエー	小売業	3,488.77㎡	非開示(注)	平成19年8月1日 から 20年間	非開示(注)	定期借家
賃料改定:非開示(注)						
中途解約・違約金:賃貸借期間の開始日より期間満了の日まで、原則として契約を解約することはできないこととされています。						
契約更改・改定:非開示(注)						
(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。						

物件名		カリーノ江坂		物件番号	O-5
				物件タイプ	都市駅前型
特定資産の概要					
所在地(住居表示)		大阪府吹田市豊津町9番40号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
取得年月日		平成27年10月2日		調査年月日	平成27年6月11日
取得価格		6,555百万円		長期修繕費(千円)	424,506/12年 (年平均:35,375)(注2)
信託受益権 の概要	信託設定日	平成27年3月31日		うち初年度(千円)	6,443
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	土壌調査会社 東京海上日動リスク コンサルティング株式会社		
	信託期間満了日	平成48年3月末日			
土地	所有形態	所有権の共有持分(敷地権 割合62.4%)	建物	所有形態	区分所有権
	敷地面積(注1)	5,830.66㎡		延床面積(注3)	42,681.56㎡
	用途地域	商業地域		竣工日	昭和58年9月14日
	指定建ぺい率	80%		用途	店舗・倉庫・機械室・駐車場 (専有部分)
	指定容積率	600%		構造・階数(注4)	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根地下2階付16 階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
マスターリース種別	パス・スルー型				

特記事項	
<p>・本物件建物は区分所有建物であり、本物件の管理規約において、本物件の用途の制限等が定められているほか、区分所有者が区分所有権を譲渡する際又は本物件建物の専有部分を主な信託財産とする信託の受益者が信託受益権を譲渡する際に、優先して他の区分所有者又は他の専有部分を主な信託財産とする信託の受益者に対して譲渡を申し出ること等が定められています。</p>	
<p>(注1)本物件建物は区分所有建物であり、取得済資産である専有部分の敷地権の割合は3,474,176分の2,169,235ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。</p> <p>(注2)持分割合を加味したものを記載しています。</p> <p>(注3)本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の延床面積を記載しています(本物件建物の他の区分所有者の専有部分及び共用部分の延床面積を含みます。なお、取得済資産である専有部分の延床面積は合計21,692.35㎡です。)</p> <p>(注4)本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の構造・階層を記載しています(なお、取得済資産である建物である家屋番号豊津町9番7の1の構造・階層は鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造9階建、家屋番号豊津町9番7の2の構造・階層は鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、家屋番号豊津町9番7の3の構造・階層は鉄骨鉄筋コンクリート造1階建です。)</p>	

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)(注2)	契約期間	敷金・保証金の総額 (千円)	契約形態
株式会社東急ハンズ他 合計30テナント (注1)	小売業	7,474.92㎡	296,611	非開示(注3)	233,167	非開示(注3)
賃料改定:非開示(注3)						
中途解約・違約金:非開示(注3)						
契約更改・改定:非開示(注3)						

(注1) エンドテナントの数を記載しています。

(注2) 平成27年12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27年7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。

	平成27年7月	平成27年8月	平成27年9月	平成27年10月	平成27年11月	平成27年12月
変動賃料実績 (千円)	8,007,464	13,655,425	7,825,550	7,620,241	7,193,917	10,963,797

(注3) 主な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。

物件名		COMBOX光明池		物件番号	O-6
				物件タイプ	都市駅前型
特定資産の概要					
所在地(住居表示)		大阪府和泉市室堂町824番36			
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
取得年月日		平成27年10月2日		調査年月日	平成27年6月11日
取得価格		6,450百万円		長期修繕費(千円)	355,643/12年 (年平均:29,636)(注2)
信託受益権 の概要	信託設定日	平成16年7月21日		うち初年度(千円)	0
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	土壌調査会社 東京海上日動リスク コンサルティング株式会社		
	信託期間満了日	平成48年3月末日			
土地	所有形態	所有権の共有持分	建物	所有形態	区分所有権(店舗部分)及び 区分 所有権(駐車場部分)の共有 持分 (注3)
	敷地面積(注1)	17,027.63m ²		延床面積(注4)	44,737.41m ²
	用途地域	商業地域		竣工日	平成16年3月23日
	指定建ぺい率	80%		用途	店舗・駐車場(専有部分)
	指定容積率	400%		構造・階数(注5)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸 屋根 地下1階付4階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	株式会社ケーファ				
マスターリース会社	ダイワロイヤル株式会社				
マスターリース種別	サブ・リース型				

特記事項	
<p>・本物件建物は区分所有建物であり、本物件建物の他の専有部分の区分所有者との間の区分所有者間協定書において、区分所有者が区分所有権を譲渡する際は又は本物件建物の専有部分を主な信託財産とする信託の受益者が信託受益権を譲渡する際に、優先して他の区分所有者又は他の専有部分を主な信託財産とする信託の受益者に対して譲渡を申し出ること等が定められています。</p>	
<p>(注1)本物件建物は区分所有建物であり、取得済資産である専有部分の敷地権の割合は、店舗部分(単独所有)が4,367,911分の2,553,044、駐車場部分(共有持分割合90.3%)が4,367,911分の1,680,842ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。</p> <p>(注2)持分割合を加味したものを記載しています。</p> <p>(注3)店舗部分は単独所有、駐車場部分は共有(共有持分割合90.3%)です。</p> <p>(注4)本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の延床面積を記載しています(本物件建物の他の区分所有者の専有部分及び共用部分の延床面積を含みます。なお、取得済資産である専有部分の延床面積は店舗部分が25,530.44m²、駐車場部分が16,808.42m²です。)</p> <p>(注5)本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の構造・階層を記載しています(なお、取得済資産の建物である家屋番号室堂町824番34の1の構造・階層は鉄骨造4階建、家屋番号室堂町824番34の2の構造・階層は鉄骨・鉄筋コンクリート造3階建です。)</p>	

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸面積 (注1)	年間固定賃料 (千円)(注2)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
ダイワロイヤル 株式会社	不動産業	25,530.44m ²	452,523	平成23年9月21日か ら 平成40年7月20日ま で	477,210(注3)	定期借家
賃料改定:毎年5月に公租公課及び保険料の変動による改定が行われます。平成36年4月13日以降本契約の終了時までの期間については、同日時点において締結済のエンドテナント賃料の80%相当額に改定されます。						
中途解約・違約金:賃貸人及び賃借人は、解約申入れはできないこととされています。						

契約更改・改定：賃貸人と賃借人の書面による合意がある場合に限り、新たな合意に基づく条件で、本契約終了又は期間満了の翌日を始期とする
新たな転貸借契約を締結することができるものとされています。

(注1) 区分所有権(店舗部分)に係る専有面積の合計を記載しています。

(注2) 1棟全体の賃貸借契約に基づく平成27年12月の共益費を含む実績(消費税別)を12倍し、区分所有者間協定書に基づく持分割合(93.20%)
を考慮した金額を記載しています。

(注3) 1棟全体の賃貸借契約に基づく平成27年12月の敷金・保証金残高に、区分所有者間協定書に基づく持分割合(93.20%)を考慮した金額を記載しています。

物件名		阪急オアシス枚方出口店		物件番号	O-7
				物件タイプ	SM
特定資産の概要					
所在地(住居表示)		大阪府枚方市出口一丁目17番20号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
取得年月日		平成27年10月2日		調査年月日	平成27年7月8日
取得価格		1,280百万円		長期修繕費(千円)	57,175/12年 (年平均:4,764)
信託受益権 の概要	信託設定日	平成24年12月3日		うち初年度(千円)	0
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成48年3月末日	土壌調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	4,978.38㎡		延床面積	2,961.02㎡
	用途地域	工業地域		竣工日	平成18年8月9日
	指定建ぺい率	60%		用途	店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造陸屋根2階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ関西				
マスターリース会社	株式会社阪食				
マスターリース種別	サブ・リース型				

特記事項

・該当事項はありません。

賃貸借の概要

賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)(注1)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
株式会社阪食	小売業	2,960.38㎡	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
賃料改定:非開示(注)						
中途解約・違約金:非開示(注)						
契約更改・改定:非開示(注)						
(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。						

物件名	ウエルシア岸和田加守店(底地)		物件番号	O-8	
			物件タイプ	SS	
特定資産の概要					
所在地(住居表示)	大阪府岸和田市加守町一丁目1番30号				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	-	
取得年月日	平成27年10月2日		調査年月日	-	
取得価格	487百万円		長期修繕費(千円)	-	
信託受益権 の概要	信託設定日 平成27年10月2日 信託受託者 三井住友信託銀行株式会社 信託期間満了日 平成48年3月末日		うち初年度(千円)	-	
土地	所有形態	所有権	調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ	
	敷地面積	3,033.45m ²	建物	所有形態	-
	用途地域	第2種住居地域(一部第1種住居地域)		延床面積	-
	指定建ぺい率	60%		竣工日	-
	指定容積率	200%		用途	-
				構造・階数	-
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	日本商業開発株式会社				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

特記事項

・該当事項はありません。

賃貸借の概要

賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
ウエルシア薬局 株式会社	小売業	3,033.45m ²	非開示(注)	非開示(注) (10年以上の残存 期間 があります。)	非開示(注)	非開示(注)
賃料改定:非開示(注)						
中途解約・違約金:非開示(注)						
契約更改・改定:非開示(注)						
(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。						

物件名	アシコタウンあしかが		物件番号	R-4	
			物件タイプ	NSC	
特定資産の概要					
所在地(住居表示)	栃木県足利市大月町字南耕地3番2				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
取得年月日	平成27年10月2日		調査年月日	平成27年7月14日	
取得価格	4,180百万円		長期修繕費(千円)	327,264/12年 (年平均:27,272)	
信託受益権 の概要	信託設定日		平成19年2月22日(土地)) 平成20年1月23日(建物)	うち初年度(千円)	0
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成48年3月末日	土壌調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	101,808.44㎡		延床面積	18,101.06㎡(モール棟) 430.74㎡(増築棟群) 7,200.15㎡(シネマ棟) 698.31㎡(ロードサイド棟)
	用途地域	工業地域		竣工日	平成19年10月5日(モール棟) 平成26年11月4日(増築棟群) 平成19年12月5日(シネマ棟) 平成19年10月5日(ロードサイド棟)
	指定建ぺい率	60%		用途	店舗・スポーツセンター (モール棟) 店舗(増築棟群) 映画館・遊技場(シネマ棟) 店舗(ロードサイド棟)
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき 2階建(モール棟) 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建 (増築棟群) 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 (シネマ棟) 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建 (ロードサイド棟)
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	株式会社ピーアンドディコンサルティング				
マスターリース会社	株式会社ピーアンドディコンサルティング				
マスターリース種別	パス・スルー型(映画館部分のみ売上歩合賃料方式)				

特記事項

本書の日付現在、本物件のマスターリース会社である株式会社ピーアンドディコンサルティングは、本物件建物の映画館をユナイテッドシネマ株式会社へ運営委託しています。当該映画館は、平成28年3月1日にオープンしており、本投資法人は、当該映画館開店のために本投資法人の費用負担による総額216百万円(百万円未満切り捨て)の工事を実施しています。

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)(注2)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
株式会社カインズ 他 合計26テナント (注1)	小売業 他	65,019.74m ²	383,911	非開示(注3)	323,695	事業用定期借 地他
賃料改定:非開示(注3)						
中途解約・違約金:非開示(注3)						
契約更改・改定:非開示(注3)						
(注1)エンドテナントの数を記載しています。						
(注2)平成27年12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27年7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。						
	平成27年7月	平成27年8月	平成27年9月	平成27年10月	平成27年11月	平成27年12月
変動賃料実績 (千円)	1,194,833	1,395,346	1,091,844	1,183,131	1,235,425	1,489,488
(注3)主な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。						

物件名		ヨークタウン新田東		物件番号	R-5	
				物件タイプ	NSC	
特定資産の概要						
所在地(住居表示)		宮城県仙台市宮城野区新田東三丁目1番5				
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
取得年月日		平成27年10月2日		調査年月日	平成27年6月24日	
取得価格		3,252百万円		長期修繕費(千円)	176,945/12年 (年平均:14,745)	
信託受益 権 の概要	信託設定日	平成16年11月12日		うち初年度(千円)	4,163	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	土壌調査会社 東京海上日動リスク コンサルティング株式会社			
	信託期間満了日	平成48年3月末日				
土地	所有形態	所有権及び転借地権		建物	所有形態	所有権
	敷地面積	所有権部分:21,142.27㎡ 転借地権部分:11,939.60㎡			延床面積	12,272.42㎡
	用途地域	準工業地域(一部近隣商業地域)			竣工日	平成16年11月12日
	指定建ぺい率	60%(一部80%)			用途	店舗
	指定容積率	200%(一部300%)			構造・階数	鉄骨造陸屋根平家建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社					
サブPM会社	東京美装興業株式会社					
マスターリース会社	-					
マスターリース種別	-					

特記事項

・本物件土地のうち11,939.60㎡は株式会社ヨークベニマル(土地賃借人)より信託受託者が土地を転借しています。

賃貸借の概要

賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
株式会社ヨークベニマル 他合計2テナント	小売業 他	12,768.77㎡	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
賃料改定:非開示(注)						
中途解約・違約金:非開示(注)						
契約更改・改定:非開示(注)						
(注)主な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。						

物件名		カスミテクノパーク桜店		物件番号	R-6
				物件タイプ	SM
特定資産の概要					
所在地(住居表示)		茨城県つくば市桜一丁目22番1			
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
取得年月日		平成27年10月2日		調査年月日	平成27年6月19日
取得価格		830百万円		長期修繕費(千円)	18,155/12年 (年平均:1,512)
信託受益権 の概要	信託設定日	平成17年12月9日		うち初年度(千円)	0
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	平成48年3月末日	土壌調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	5,157.72㎡		延床面積	2,047.65㎡
	用途地域	第2種住居地域		竣工日	平成9年5月22日
	指定建ぺい率	60%		用途	店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺2階 建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	株式会社シーアールイー				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

特記事項

・該当事項はありません。

賃貸借の概要

賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
株式会社カスミ	小売業	2,047.65㎡	非開示(注)	平成17年12月9日か ら 平成32年12月9日ま で	24,000	定期借家
賃料改定: 契約締結日から10年間は変更できず、その後は賃貸人及び賃借人の合意に従い3年毎に見直すこととされています。						
中途解約・違約金: 契約締結日から10年間は解約できず、10年経過後は賃借人は6か月以上前に賃貸人に通知することにより違約金を伴わずに本契約を解約できることとされています。						
契約更改・改定: 本契約は定期建物賃貸借契約であり、賃貸借期間満了により終了し、更新はありませんが、契約期間満了の1年前から6か月前までの間に、賃借人が書面による通知を行わなかった場合は賃借人が引き続き賃借することができるものとされています。ただし、賃貸人が本契約の終了を通知した場合には、その日から6か月が経過した日に終了するものとされています。						
(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。						

(4) 本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの概要

本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

取得済資産及び取得予定資産の概要

取得済資産及び取得予定資産の所在地、土地面積、延床面積、総賃貸可能面積、総賃貸面積、建築時期及びテナント数は、以下のとおりです。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸 面積 (㎡) (注5)	建築時期 (注6)	テナント 数 (件) (注7)
取得済資産								
T-1	フルルガーデン 八千代	千葉県 八千代市	22,207.34 23,292.14 (注9)	50,960.84 65,698.32 (注9)	77,057.56	76,563.55	平成14年 9月26 日 平成14年10月 3 日 (注9)	48
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安 市	15,875.86 (注10)	76,767.24 (注11)	9,568.31	9,376.34	平成2年10月17日	1(72)
T-3	パサージュ西新 井	東京都足立 区	5,079.68	21,996.90	10,546.25	10,366.25	平成22年3月29日	1(40)
T-4	代官山アドレス・ ディセ	東京都渋谷 区	17,262.00 (注10)	92,064.43 (注11)	5,056.39	4,991.03	平成12年8月1日	1(27)
T-5	ユニクス伊奈	埼玉県 北足立郡 伊奈町	32,553.16	14,160.04	13,044.37	13,044.37	平成18年3月24日	1
T-6	ヨークタウン北金 目	神奈川県 平塚市	9,996.36	8,528.68	非開示 (注12)	非開示 (注12)	平成21年11月10 日	1
T-7	ユニクス吉川	埼玉県吉川 市	22,239.94	11,450.70	10,620.04	10,620.04	平成23年7月30日	1(11)
T-8	スポーツクラブ ルネサンス富士 見台	東京都練馬 区	1,729.24	3,109.74	3,120.87	3,120.87	平成19年11月29 日	1
T-9	スーパーピバ ホーム岩槻店(底 地)	埼玉県 さいたま市 岩槻区	67,325.95	-	67,325.95	67,325.95	-	1
T-10	ケーズデンキ湘 南 藤沢店(底地)	神奈川県藤 沢市	15,578.58	-	15,578.58	15,578.58	-	1
T-11	ユニクス上里(底 地)	埼玉県児玉 郡 上里町	67,854.47	-	67,854.47	67,854.47	-	1
T-12	ユニクス鴻巣(底 地)	埼玉県鴻巣 市	19,329.00 (注13)	-	19,329.00	19,329.00	-	1
T-13	いなげや横浜 南本宿店(底地)	神奈川県 横浜市旭区	4,405.41	-	4,405.41	4,405.41	-	1
T-14	グルメシティ千葉 中央店	千葉県千葉 市 中央区	6,614.13 (注10)	49,829.47 (注11)	3,488.77	3,488.77	平成19年7月31日	1
O-1	ブルメール舞多 聞	兵庫県神戸 市 垂水区	54,838.70	36,349.60	30,037.11	29,888.11	平成18年6月27日	48
O-2	セントラル スクエア高殿店 (底地)	大阪府大阪 市 旭区	4,437.07	-	4,437.07	4,437.07	-	1
O-3	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	29,410.00	7,346.00 4,937.85 (注14)	14,313.00	14,313.00	平成17年9月15 日 平成17年8月12 日 (注14)	2
O-4	ブルメールHAT 神戸	兵庫県神戸 市 中央区	19,116.12	50,538.47	24,185.02	24,055.88	平成17年9月13日	1(41)

O-5	カリーノ江坂	大阪府吹田市	5,830.66 (注10)	42,681.56 (注11)	7,540.58	7,474.92	昭和58年9月14日	1(30)
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	17,027.63 (注10)	44,737.41 (注11)	25,530.44 (注15)	25,530.44 (注15)	平成16年3月23日	1
O-7	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	4,978.38	2,961.02	2,960.38	2,960.38	平成18年8月9日	1
O-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	大阪府岸和田市	3,033.45	-	3,033.45	3,033.45	-	1

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸 面積 (㎡) (注5)	建築時期 (注6)	テナント 数 (件) (注7)
O-9	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市西成区	2,933.51	2,401.77	2,679.52	2,679.52	平成22年8月12日	1
N-1	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	17,431.00	-	非開示 (注12)	非開示 (注12)	-	1
N-2	パロー一宮西店	愛知県一宮市	16,736.18	9,447.48	9,447.48	9,447.48	平成14年7月1日	1
N-3	ケーズデンキ中川富田店(底地)	愛知県名古屋市中川区	5,560.23	-	非開示 (注12)	非開示 (注12)	-	1
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市南区	5,973.03 (注16)	2,814.67	2,814.67	2,814.67	平成19年3月6日	1
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	73,940.62	138.32 9,684.79 4,549.60 13,047.79 330.75 265.65 2,479.00 (注17)	48,296.15	48,296.15	平成20年12月12日 平成21年3月18日 平成21年4月30日 平成21年3月26日 平成21年3月18日 平成21年3月18日 平成21年3月18日 平成27年11月6日 (注17)	1(23)
R-2	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	8,872.04 8,296.06 (注18)	3,644.72 6,346.50 (注18)	10,083.41	10,083.41	平成17年10月31日 平成17年11月2日 (注18)	1
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市	7,725.42	4,684.12	非開示 (注12)	非開示 (注12)	平成17年11月8日	1
R-4	アシコタウンあしがが	栃木県足利市	101,808.44	18,101.06 430.74 7,200.15 698.31 (注19)	65,616.31	65,019.74	平成19年10月5日 平成26年11月4日 平成19年12月5日 平成19年10月5日 (注19)	1(26)
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市宮城野区	所有権部分: 21,142.27 借地権部分: 11,939.60	12,272.42	12,768.77	12,768.77	平成16年11月2日	2
R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	5,157.72	2,047.65	2,047.65	2,047.65	平成9年5月22日	1
取得予定資産								
T-15	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区	2,619.34 (注10)	12,585.63 (注11)	5,968.71	5,968.71	平成22年1月12日	1

T-16	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	2,876.11	3,994.17	3,996.70	3,996.70	平成20年8月11日	2
T-17	ライフ亀戸店	東京都江東 区	2,185.63	2,929.58	2,929.58	2,929.58	平成12年11月15 日	1
O-10	ミリオンタウン塚 口(底地)	兵庫県尼崎 市	8,264.46	-	8,264.46	8,264.46	-	1
N-4	ホームセンター コーナン砂田橋 店	愛知県名古 屋市東区	15,118.47	20,329.07	20,329.07	20,329.07	平成18年2月28日	1

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸 面積 (㎡) (注5)	建築時期 (注6)	テナント 数 (件) (注7)
R-7	ソララプラザ	宮城県仙台市 青葉区	3,694.05 (注10)	24,768.42 (注11)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	平成21年9月7日	1
R-8	ピーワンプラザ 天王	静岡県浜松市 東区	36,218.55	2,528.69 2,823.36 1,270.93 1,057.71 150.66 2,587.71 3,142.61 905.87 (注20)	12,030.83	12,030.83	平成元年 7月 7日 平成20年12月 2日 平成24年 2月16日 平成24年 2月23日 平成24年 2月 6日 平成24年 6月20日 平成 5年 8月20日 平成 7年 3月28日 (注20)	7
ポートフォリオ合計(注8)			828,508.00	763,778.17	684,552.05	682,680.34	-	405

(注1) 「物件番号」は、前記「1 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の重点投資対象」に記載の生活密着型商業施設のタイプの分類及び前記「1 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオの構築方針及び優先交渉権等の活用によるパイプラインの確保 (イ) ポートフォリオ構築方針 c. 本投資法人の投資対象地域」に記載の地域の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Tは首都圏に所在する生活密着型商業施設を、Oは大阪圏に所在する生活密着型商業施設を、Nは名古屋圏に所在する生活密着型商業施設を、Fは福岡圏に所在する生活密着型商業施設を、Rは政令指定都市・中核市等に所在する生活密着型商業施設をそれぞれ表します。なお、取得済資産及び取得予定資産はいずれも生活密着型商業施設に分類しており、その他の商業施設の記載はありません。以下同じです。

(注2) 「土地面積」は、登記簿に基づいて土地の面積の合計を記載しています。

(注3) 「延床面積」は、登記簿に基づいて建物の床面積の合計を記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、各取得済資産及び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。以下同じです。

(注5) 「総賃貸面積」は、平成27年12月末日現在の各取得済資産及び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。)。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・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27年12月末日現在の各取得済資産及び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賃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。以下同じです。

(注6) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日又は主たる建物の工事完了検査年月日を記載しています。

(注7) 「テナント数」は、平成27年12月末日現在の各取得済資産及び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貸人等との間でパス・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、マスターリース会社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、マスターリース会社の数を記載しています。以下同じです。

(注8) ポートフォリオ合計の欄には、各取得済資産及び取得予定資産に係るテナントの数(件数)の合計を記載しています。なお、テナントの数の合計は、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・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エンドテナントの数を、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、マスターリース会社の数を、それぞれ用いて算出しています。

(注9) はイトーヨーカドー棟に関する事項を、 は専門店棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

(注10) 取得済資産及び取得予定資産の信託財産は区分所有権ですが、信託建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。

(注11) 取得済資産及び取得予定資産の信託財産は区分所有権ですが、信託建物を含む一棟の建物の延床面積を記載しています。

(注12) 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13) 仮換地中のため、仮換地証明書記載の土地の面積の合計を記載しています。

(注14) はピアゴ棟に関する事項を、 はカーマホームセンター棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

(注15) 区分所有権(店舗部分)に係る専有面積の合計を記載しています。

(注16) 土地の一部は合同会社西友(登記上は株式会社サニー)からの借地です。株式会社サニーは、平成20年7月1日に合同会社西友に吸収合併されています。

(注17) はA棟(コーヒーストップ棟)に関する事項を、 はB棟(モール棟)に関する事項を、 はC棟(スポーツ施設棟)に関する事項を、 はD棟(ホームセンター棟)、 はE棟(リサイクルショップ棟)に関する事項をそれぞれ記載しています。

(注18) はTSUTAYA/ハードオフ棟に関する事項を、 はケーズデンキ棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

(注19) はモール棟に関する事項を、 は増築棟群に関する事項を、 はシネマ棟に関する事項を、 はロードサイド棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

(注20) はA棟に関する事項を、 はB棟に関する事項を、 はC棟に関する事項を、 はD棟に関する事項を、 はE棟に関する事項を、 はF棟に関する事項を、 はG棟に関する事項を、 はH棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

取得済資産及び取得予定資産の一覧

取得済資産及び取得予定資産の物件タイプ、所在地、取得(予定)年月日、取得(予定)価格、鑑定評価額、鑑定NOI利回り、稼働率及び投資比率は、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)	鑑定 NOI 利回り (%) (注4)	稼働 率 (%) (注5)	投資 比率 (%) (注6)
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	15,100	5.2	99.4	9.4
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	8,360	6.2	98.0	5.1
T-3	都市駅前 型	パサージュ西新 井	東京都足立区	平成27年 2月10日	5,850	6,200	5.0	98.3	3.7
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	5,450	4.1	98.7	3.4
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	4,379	4,430	5.4	100.0	2.8
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	4,220	5.4	100.0	2.5
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	3,690	5.1	100.0	2.3
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	2,640	4.9	100.0	1.6
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	5,210	4.3	100.0	3.0
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	3,410	5.0	100.0	2.0
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	4.6	100.0	1.9
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	1,730	4.6	100.0	1.1
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	4.5	100.0	0.9
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	780	5.7	100.0	0.5
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	8,820	5.8	99.5	5.3
O-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	2,870	4.8	100.0	1.7
O-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	2,390	7.1	100.0	1.3
O-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	5.3	99.5	6.9
O-5	都市駅前 型	カリノ江坂	大阪府吹田市	平成27年 10月2日	6,555	6,580	5.3	99.1	4.1
O-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	6,840	6.0	100.0	4.1
O-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	1,290	5.9	100.0	0.8
O-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	4.5	100.0	0.3
O-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	1,620	5.2	100.0	0.9

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)	鑑定 NOI 利回り (%) (注4)	稼働 率 (%) (注5)	投資 比率 (%) (注6)
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	2,500	5.2	100.0	1.5
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	2,200	6.0	100.0	1.4
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	945	5.2	100.0	0.6
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	1,500	5.4	100.0	0.9
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	平成27年 2月10日 (注7)	10,046	10,300	5.9	100.0 (注8)	6.3
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	1,590	6.7	100.0	0.9
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	平成27年 2月10日	898	901	6.5	100.0	0.6
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	5,050	6.4	99.1 (注8)	2.6
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	3,320	6.0	100.0	2.0
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	847	5.6	100.0	0.5
取得予定資産									
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	5.4	100.0	2.1
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	1,880	5.7	100.0	1.1
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	4.5	100.0	0.9
O-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	3,730	4.6	100.0	2.3
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 川区	平成28年 4月21日	7,140	7,220	5.2	100.0	4.5
R-7	都市駅前 型	ソラプラザ	宮城県仙台市青葉 区	平成28年 4月21日	5,720	5,740	5.0	100.0	3.6
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	4,230	5.7	100.0	2.5
合計 / 平均					158,766	165,433	5.4	99.7	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。なお、生活密着型商業施設における各タイプの特徴の詳細については、前記「(1) 投資方針 本投資法人の重点投資対象」をご参照下さい。

(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み、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。以下同じです。なお、ロゼオ水戸については、増築部分であるリサイクルショップ棟(増築)の建物の建築(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に記載されている代金額(371百万円)(経費及び税金等を含み、百万円未満を切り捨てています。)を含みます。以下同じです。

(注3) 取得済資産のうち、前回公募増資取得資産以外の各資産に係る不動産鑑定評価書の価格時点は平成27年9月末日、各前回公募増資取得資産に係る不動産鑑定評価書の価格時点は同年7月1日、前回公募増資後取得資産の価格時点は同年9月1日、取得予定資産の価格時点は平成28年2月1日(ただし、ホームセンターコーナン砂田橋店については平成27年11月1日)です。

(注4) 「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。なお、鑑定NOI利回りの合計/平均欄には、平均鑑定NOI利回りを記載しており、各取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOI利回りを各取得(予定)価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

各取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOI ÷ 各取得済資産及び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(ただし、ユニクス上里(底地)及びユニクス鴻巣(底地)については当初3年間の特別な要因を除いて巡航レベルでの運営が開始されると本投資法人が見込んでいる4年度の運営純収益です。)

- (注5)「稼働率」は、平成27年12月末日現在の各取得済資産及び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。なお、稼働率の合計/平均欄については、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の平均稼働率を記載しており、全ての取得済資産及び取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して全ての取得済資産及び取得予定資産に係る総賃貸面積が占める割合を記載しています。以下同じです。
- (注6)「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7)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8)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賃貸されていますが、稼働率は、建物及び土地の合算値を記載しています。

取得予定資産に係る権利関係の従前の経緯

取得予定資産の現信託受益者(現所有者)は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	現信託受益者(現所有者)
T-15	仲町台東急ストア	三菱地所レジデンス株式会社
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	個人
T-17	ライフ亀戸店	合同会社KRF60(注)
O-10	ミリオンタウン塚口(底地)	三井住友ファイナンス&リース株式会社
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	JRP6合同会社
R-7	ソララプラザ	合同会社FOX・インベストメント
R-8	ピーワンプラザ天王	株式会社近藤紡績所

(注)ライフ亀戸店の売主である合同会社KRF60は、平成28年3月31日付で総社員の同意により解散するため、取得予定日においては、清算手続中の法人として、本投資法人に対する売買を実施します。以下同じです。

設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関

取得済資産及び取得予定資産の設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
取得済資産					
T-1	フルルガーデン 八千代	(イトーヨーカドー 八千代店) 株式会社アール・ アイ・エー東京支社 (フルルガーデン 八千代) 株式会社アール・ アイ・エー東京支社	(イトーヨーカドー 八千代店) 株式会社アール・ アイ・エー東京支社 (フルルガーデン 八千代) 株式会社アール・ アイ・エー東京支社	(イトーヨーカドー 八千代店) 株式会社竹中工務店 東関東支店 (フルルガーデン 八千代) 株式会社竹中工務店 東関東支店	一般財団法人 日本建築センター
T-2	MONA新浦安	株式会社長谷川工務店 エンジニアリング事業部	株式会社長谷川工務店 エンジニアリング事業部	株式会社長谷川工務店	千葉県
T-3	パサージュ西新井	株式会社山下設計	株式会社山下設計	西松建設株式会社	東京都
T-4	代官山アドレス・ ディセ	株式会社日本設計	株式会社日本設計	鹿島建設株式会社	東京都
T-5	ユニクス伊奈	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
T-6	ヨークタウン 北金目	シービー・リチャード エリス・アセット サービス株式会社	三協ライン株式会社	株式会社浅沼組	株式会社ビルディング ナビゲーション 確認評価機構
T-7	ユニクス吉川	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	一般財団法人さい たま 住宅検査センター
T-8	スポーツクラブ ルネサンス 富士見台	株式会社アクス エンジニアリング	株式会社アクス エンジニアリング	株式会社イチケン	練馬区
T-9	スーパービバ ホーム岩槻店 (底地)	-	-	-	-
T-10	ケーズデンキ 湘南藤沢店(底 地)	-	-	-	-
T-11	ユニクス上里(底 地)	-	-	-	-
T-12	ユニクス鴻巣(底 地)	-	-	-	-
T-13	いなげや横浜 南本宿店(底地)	-	-	-	-
T-14	グルメシティ 千葉中央店	株式会社日建設計 一級 建築士事務所	株式会社日建設計一 級 建築士事務所	大成・清水建設 共同企業体	財団法人日本建築 センター
O-1	ブルメール舞多 間	株式会社浅沼組	株式会社浅沼組	大和システム株式会社 神戸支店	ビューローベリタス ジャパン株式会社
O-2	セントラル スクエア高殿店 (底地)	-	-	-	-
O-3	ピアゴ・カーマ ホームセンター 近江八幡店	(ピアゴ棟) 木内建設株式会社 一級 建築士名古屋事務所 (カーマホーム センター棟) 大建都市開発株式 会社	(ピアゴ棟) 木内建設株式会社一 級 建築士名古屋事務所 (カーマホーム センター棟) 大建都市開発株式 会社	(ピアゴ棟) 木内建設株式会社 (カーマホーム センター棟) アイサワ工業株式会社 (注2)	株式会社確認検査 機構アネックス

0-4	ブルメール HAT神戸	株式会社大林組本 店 一級建築士事務所	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社国際確認 検査センター
-----	----------------	---------------------------	---------	---------	--------------------

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
O-5	カリリーノ江坂	株式会社東急設計コンサルタント一級建築士事務所(新築時) 東急建設株式会社大阪支社一級建築士事務所(増築時)	株式会社東急設計コンサルタント	東急建設株式会社大阪支社	吹田市
O-6	COMBOX光明池	大和ハウス工業株式会社堺支店建築一級建築士事務所(新築時)(増築時)	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人日本建築総合試験所
O-7	阪急オアシス枚方出口店	株式会社類設計室	株式会社類設計室	小原建設株式会社	財団法人日本建築総合試験所
O-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	-	-	-	-
O-9	ライフ西天下茶屋店	株式会社KIA都市計画建築研究所	株式会社フジタ大阪支店一級建築士事務所	日本建設株式会社大阪支店	株式会社国際確認検査センター
N-1	カーマホームセンター中川富田店(底地)	-	-	-	-
N-2	パロー一宮西店	有限会社中部設計	有限会社中部設計	株式会社土屋組岐阜支店	一宮市
N-3	ケーズデンキ中川富田店(底地)	-	-	-	-
F-1	サニー野間店	中牟田・末長設計業務共同企業体	中牟田・末長設計業務共同企業体	西松建設株式会社九州支店	福岡市
R-1	ロゼオ水戸	(A棟) テツワークス一級建築士事務所 (B棟) クレハ錦建設株式会社一級建築士事務所 用途変更 一級建築士事務所 STUDIO WORK HOUSE (C棟) 株式会社岸設計 (D棟) 日本住宅株式会社郡山支店一級建築士事務所 (E棟) 株式会社チョウエイハンス一級建築士事務所	(A棟) テツワークス一級建築士事務所 (B棟) セザコ建築構造設計事務所 (C棟) 個人(注3) (D棟) 株式会社弾構造設計事務所 (E棟) 株式会社コンパース	(A棟) クレハ錦建設株式会社 (B棟) クレハ錦建設株式会社 (C棟) クレハ錦建設株式会社 (D棟) 日本住宅株式会社 (E棟) 株式会社チョウエイハンス	(A棟) 水戸市 (B棟) 水戸市 (C棟) 水戸市 (D棟) 水戸市 (E棟) 日本ERI株式会社
R-2	ケーズデンキ青森本店	株式会社共栄企画設計	株式会社共栄企画設計	(ケーズデンキ棟) 日本建設株式会社仙台支店 (TSUTAYA/ハードオフ棟) 日本建設株式会社仙台支店	青森市
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	株式会社竹中工務店東北一級建築士事務所	個人(注3)	株式会社竹中工務店東北支店	日本ERI株式会社

R-4	アシコタウン あしかが	(モール棟・シネマ棟・ ロードサイド棟) 五洋建設株式会社東 京 支店一級建築士事務 所 (増築棟群) 一級建築士事務所合 同 会社建築計画研究所	(モール棟・シネマ 棟・ ロードサイド棟) 五洋建設株式会社 東京 支店一級建築士事 務所 (増築棟群) 株式会社構造フォル ム	(モール棟・シネマ棟・ ロードサイド棟) 五洋建設株式会社 (増築棟群) 東京美装興業株式会 社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
-----	----------------	--	---	---	-----------------------

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
R-5	ヨークタウン新田東	MTMインターナショナル株式会社	MTMインターナショナル株式会社	鹿島建設株式会社	日本ERI株式会社
R-6	カスミテクノパーク桜店	株式会社岡野建築設計事務所	株式会社岡野建築設計事務所	株式会社ナカノコーポレーション	茨城県
取得予定資産					
T-15	仲町台東急ストア	株式会社共立建築設計事務所	株式会社エスパス建築事務所	東急建設株式会社横浜支店	一般財団法人日本建築設備・昇降機センター
T-16	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	(店舗棟) 大和ハウス工業株式会社横浜支店建築設計部一級建築士事務所 (駐車場棟) 大和ハウス工業株式会社横浜支店建築設計部一級建築士事務所	(店舗棟) 株式会社小西設計 (駐車場棟) 株式会社ベガ設計一級建築士事務所	(店舗棟) 大和ハウス工業株式会社横浜支店 (駐車場棟) 大和ハウス工業株式会社横浜支店	日本ERI株式会社
T-17	ライフ亀戸店	住友建設株式会社東京支店一級建築士事務所	住友建設株式会社東京支店一級建築士事務所	住友建設株式会社東京支店	江東区
O-10	ミリオンタウン塚口(底地)	-	-	-	-
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	有限会社南海総合設計	有限会社南海総合設計	株式会社大林組名古屋支店	日本ERI株式会社
R-7	ソララプラザ	株式会社山下設計東北支社	株式会社山下設計東北支社	清水建設株式会社	日本ERI株式会社
R-8	ピーワンプラザ天王	(A棟) 一級建築士事務所建築工房アトリエ・ゼロ(新築時) 遠鉄建設株式会社一級建築士事務所(増築時) (B棟) パーキングプロ株式会社東京支店一級建築士事務所 (C棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 (D棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 (E棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 (F棟) 株式会社DO設計 (G棟) 株式会社亜興一級建築士事務所 (H棟) 株式会社亜興一級建築士事務所	(A棟) 一級建築士事務所建築工房アトリエ・ゼロ (B棟) パーキングプロ株式会社東京支店一級建築士事務所 (C棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 (D棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 (E棟) - (F棟) 戸田建設株式会社名古屋支店一級建築士事務所 (G棟) 株式会社亜興一級建築士事務所 (H棟) 株式会社亜興一級建築士事務所	(A棟) 株式会社東映インテリア、株式会社飯田組(新築時) 遠鉄建設株式会社(増築時) (B棟) パーキングプロ株式会社東京支店 (C棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店 (D棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店 (E棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店 (F棟) 戸田建設株式会社名古屋支店 (G棟) 株式会社亜興 (H棟) 株式会社亜興	(A棟) 浜松市 (B棟) 株式会社確認サービス (C棟) 財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター (D棟) 財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター (E棟) 財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター (F棟) 財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター (G棟) 浜松市 (H棟) 浜松市

(注1) 上記記載の社名は、過去に社名変更等がなされた場合であっても、各物件の建築確認時、竣工時又は検査済証取得時にかかる当時の名称等を記載しています。

(注2) 建築確認申請手続上の施工者は大和システム株式会社ですが、実際の施工者を記載しています。

(注3) 個人情報のため、個人名は非開示としています。

テナントとの契約状況

取得済資産及び取得予定資産のテナントとの契約状況(総賃貸可能面積、総賃貸面積、テナント数、テナント名称、契約形態、年間賃料の総額、敷金・保証金の総額及び契約期間)は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積(m ²)	総賃貸面積(m ²)	テナント数(件)	テナント名称(注1)	契約形態(注1)	年間賃料の総額(千円)(注2)	敷金・保証金の総額(百万円)(注3)	契約期間(注1)
取得済資産									
T-1	フルルガーデン八千代	77,057.56	76,563.55	48	株式会社イトーヨーカ堂他	非開示(注4)	1,077,607	3,946	非開示(注4)
T-2	MONA新浦安	9,568.31	9,376.34	1(72)	非開示(注4)	非開示(注4)	605,586	620	非開示(注4)
T-3	パサージュ西新井	10,546.25	10,366.25	1(40)	非開示(注4)	非開示(注4)	401,601	232	非開示(注4)
T-4	代官山アドレス・ディセ	5,056.39	4,991.03	1(27)	非開示(注4)	非開示(注4)	362,603	330	非開示(注4)
T-5	ユニクス伊奈	13,044.37	13,044.37	1	株式会社ピーアンドディコンサルティング	普通借家	263,472	136	平成18年9月26日から平成38年9月25日まで
T-6	ヨークタウン北金目	非開示(注4)	非開示(注4)	1	株式会社ヨークマート	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)(注5)
T-7	ユニクス吉川	10,620.04	10,620.04	1(11)	コーナン商事株式会社他	定期借家他	260,485	201	平成23年8月30日から平成43年8月29日まで他
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	3,120.87	3,120.87	1	株式会社ルネサンス	定期借家	非開示(注4)	非開示(注4)	平成19年11月30日から平成39年11月30日まで
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	67,325.95	67,325.95	1	株式会社LIXILビバ	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)(注5)
T-10	ケースデンキ湘南藤沢店(底地)	15,578.58	15,578.58	1	株式会社ケースホールディングス	事業用定期借地	非開示(注4)	141	平成19年11月1日から20年間
T-11	ユニクス上里(底地)	67,854.47	67,854.47	1	株式会社ピーアンドディコンサルティング	事業用定期借地	135,459及び土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額(注6)	70	平成27年10月2日から40年間

T-12	ユニクス鴻巣 (底地)	19,329.00	19,329.00	1	株式会社 ピー アンドディコ ンサルティン グ	事業用 定期借 地	76,756及 び土地に 係る固定 資産税・ 都市計画 税の年税 額相当額 (注7)	39	平成27年10 月 2日から40 年間
T-13	いなげや横 浜 南本宿店 (底地)	4,405.41	4,405.41	1	株式会社 いなげや	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	平成27年3 月 13日から 平成52年6 月 12日まで
T-14	グルメシティ 千葉中央店	3,488.77	3,488.77	1	株式会社 ダイエー	定期借 家	非開示 (注4)	非開示 (注4)	平成19年8 月 1日から20 年間

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積(m ²)	総賃貸面積(m ²)	テナント数(件)	テナント名称(注1)	契約形態(注1)	年間賃料の総額(千円)(注2)	敷金・保証金の総額(百万円)(注3)	契約期間(注1)
O-1	ブルメール舞多聞	30,037.11	29,888.11	48	株式会社エディオン他	非開示(注4)	690,772	420	非開示(注4)
O-2	セントラルスクエア高殿店(底地)	4,437.07	4,437.07	1	株式会社ライフコーポレーション	事業用定期借地	非開示(注4)	非開示(注4)	平成26年7月30日から平成47年7月29日まで
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	14,313.00	14,313.00	2	ユニー株式会社他	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)
O-4	ブルメールHAT神戸	24,185.02	24,055.88	1(41)	株式会社東急レクリエーション他	定期借家他	667,593	830	平成17年10月26日から平成37年10月25日まで他
O-5	カーリーノ江坂	7,540.58	7,474.92	1(30)	株式会社東急ハンズ他	非開示(注4)	296,611	233	非開示(注4)
O-6	COMBOX光明池	25,530.44(注8)	25,530.44	1	ダイワロイヤル株式会社	定期借家	452,523(注9)	477(注10)	平成23年9月21日から平成40年7月20日まで
O-7	阪急オアシス枚方出口店	2,960.38	2,960.38	1	株式会社阪食	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)
O-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	3,033.45	3,033.45	1	ウエルシア薬局株式会社	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)(注5)
O-9	ライフ西天下茶屋店	2,679.52	2,679.52	1	株式会社ライフコーポレーション	普通借家	89,740	280	平成22年8月23日から平成42年8月22日まで
N-1	カーマホームセンター中川富田店(底地)	非開示(注4)	非開示(注4)	1	DCMカーマ株式会社	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)(注5)
N-2	パローー宮西店	9,447.48	9,447.48	1	株式会社パロー	定期借家	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)(注5)
N-3	ケーズデンキ中川富田店(底地)	非開示(注4)	非開示(注4)	1	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)(注5)
F-1	サニー野間店	2,814.67	2,814.67	1	合同会社西友	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)(注5)
R-1	ロゼオ水戸	48,296.15	48,296.15	1(23)	株式会社LIXILビバ他	非開示(注4)	693,767	461	非開示(注4)
R-2	ケーズデンキ青森本店	10,083.41	10,083.41	1	株式会社デンコードー	定期借家	非開示(注4)	174	平成17年11月18日から平成37年11月17日まで

R-3	スーパー スポーツゼビ オ 青森中央店	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	ゼビオ 株式会社	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
R-4	アシコタウン あしかが	65,616.31	65,019.74	1(26)	株式会社 カインズ他	事業用 定期借地 他	383,911	323	非開示 (注4)
R-5	ヨークタウン 新田東	12,768.77	12,768.77	2	株式会社 ヨーク ベニマル他	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積(m ²)	総賃貸面積(m ²)	テナント数(件)	テナント名称(注1)	契約形態(注1)	年間賃料の総額(千円)(注2)	敷金・保証金の総額(百万円)(注3)	契約期間(注1)
R-6	カスミテクノパーク桜店	2,047.65	2,047.65	1	株式会社カスミ	定期借家	非開示(注4)	24	平成17年12月9日から平成32年12月9日まで
取得予定資産									
T-15	仲町台東急ストア	5,968.71	5,968.71	1	株式会社東急ストア	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)(注5)
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	3,996.70	3,996.70	2	セントラルスポーツ株式会社他	非開示(注4)	116,400	153	非開示(注4)
T-17	ライフ亀戸店	2,929.58	2,929.58	1	株式会社ライフコーポレーション	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	平成27年9月30日から平成47年9月29日まで
O-10	ミリオンタウン塚口(底地)	8,264.46	8,264.46	1	株式会社万代	事業用定期借地	非開示(注4)	非開示(注4)	平成27年2月27日から満21年間
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	20,329.07	20,329.07	1	豊田通商株式会社	定期借家	非開示(注4)	非開示(注4)	平成18年3月29日から平成33年3月29日まで
R-7	ソララプラザ	非開示(注4)	非開示(注4)	1	株式会社大塚家具	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)
R-8	ピーワンプラザ天王	12,030.83	12,030.83	7	株式会社杏林堂薬局他	非開示(注4)	270,720	300	非開示(注4)
合計		684,552.05	682,680.34	405	-	-	10,472,621	11,937	-

(注1) 「テナント名称」、「契約形態」及び「契約期間」については、各取得済資産及び取得予定資産の主要なエンドテナントに関する情報を記載し、併せて「他」と記載しています。ただし、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、マスターリース会社に関する情報を記載しています。

(注2) 「年間賃料の総額」は、平成27年12月末日現在の各取得済資産及び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(共益費を含みません。)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27年12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規定する年間賃料又は月額賃料を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27年12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)。

(注3) 「敷金・保証金の総額」は、平成27年12月末日現在における、各取得済資産及び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、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

(注5) 10年以上の残存期間があります。

(注6) 平成27年10月～平成30年9月分の月額賃料(ただし、土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額は別途賃借人負担)を12倍して記載しています。平成30年10月分以降は賃料が増額されることが合意されており、平成30年10月分以降の月額賃料(ただし、土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額は別途賃借人負担)を12倍した金額は140,834千円とされています。

(注7) 平成27年10月～平成30年9月分の月額賃料(ただし、土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額は別途賃借人負担)を12倍して記載しています。平成30年10月分以降は賃料が増額されることが合意されており、平成30年10月分以降の月額賃料(ただし、土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額は別途賃借人負担)を12倍した金額は79,806千円とされています。

(注8) 区分所有権(店舗部分)に係る専有面積の合計を記載しています。

(注9) 1棟全体の賃貸借契約に基づく平成27年12月の共益費を含む実績を12倍し、区分所有者間協定書に基づく持分割合(93.20%)を考慮した金額を記載しています。

(注10) 1棟全体の賃貸借契約に基づく平成27年12月の敷金・保証金残高に、区分所有者間協定書に基づく持分割合(93.20%)を考慮した金額を記載しています。

鑑定評価等の概要

本投資法人が、投信法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、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に取得済資産及び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の概要を記載しています。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。なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所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。

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額(百万円)	試算価格情報							鑑定NOI利回り(%) (注2)
					積算価格(百万円)	収益価格					鑑定NOI(百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
						価格(百万円)	還元利回り(%)	価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)		
取得済資産												
T-1	フルルガーデン八千代	大和不動産鑑定株式会社	平成27年9月30日	15,100	21,100	15,200	4.8	15,000	4.6	5.0	770	5.2
T-2	MONA新浦安	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年9月30日	8,360	6,790	8,410	5.4	8,310	5.1	5.6	497	6.2
T-3	パサージュ西新井	大和不動産鑑定株式会社	平成27年9月30日	6,200	8,830	6,340	4.5	6,140	4.3	4.7	290	5.0
T-4	代官山アドレス・ディセ	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年9月30日	5,450	4,510	5,540	3.9	5,360	3.7	4.1	218	4.1
T-5	ユニクス伊奈	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年9月30日	4,430	4,050	4,460	5.2	4,390	4.9	5.4	236	5.4
T-6	ヨークタウン北金目	大和不動産鑑定株式会社	平成27年9月30日	4,220	2,620	4,260	5.1	4,200	4.9	5.3	215	5.4
T-7	ユニクス吉川	大和不動産鑑定株式会社	平成27年9月30日	3,690	4,900	3,750	4.9	3,660	4.7	5.1	184	5.1
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	大和不動産鑑定株式会社	平成27年9月30日	2,640	1,690	2,680	4.8	2,620	4.6	5.0	127	4.9
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年7月1日	5,210	-	-	-	5,210	(1-17年度) 4.7 (18-37.4年度) 4.8	-	207	4.3

T-10	ケースデンキ 湘南藤沢店 (底地)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	平成27 年 7月1日	3,410	-	-	-	3,410	(1-12 年度) 4.6 (13-32.3 年度) 4.7	-	159	5.0
------	-------------------------	---------------------	-------------------	-------	---	---	---	-------	---	---	-----	-----

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額(百万円)	試算価格情報							鑑定NOI(百万円)(注1)	鑑定NOI利回り(%) (注2)
					積算価格(百万円)	収益価格							
						直接還元法		DCF法					
						価格(百万円)	還元利回り(%)	価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)			
T-11	ユニクス上里(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年7月1日	3,010	-	-	-	3,010	(1-15年度) 4.7 (16-30年度) 4.8 (31-40年度) 4.9	-	138	4.6	
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年7月1日	1,730	-	-	-	1,730	(1-15年度) 4.6 (16-30年度) 4.7 (31-40年度) 4.8	-	77	4.6	
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年7月1日	1,460	-	-	-	1,460	4.0	4.6	64	4.5	
T-14	グルメシティ千葉中央店	大和不動産鑑定株式会社	平成27年7月1日	780	1,130	777	5.3	781	5.1	5.5	43	5.7	
O-1	ブルメール舞多聞	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年9月30日	8,820	9,470	8,780	5.5	8,830	5.6	5.7	487	5.8	
O-2	セントラルスクエア高殿店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年9月30日	2,870	-	-	-	2,870	(1-9年度) 4.4 (10-20年度) 4.5 (21-39.8年度) 4.6	4.6	128	4.8	
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年9月30日	2,390	2,350	2,420	6.5	2,350	6.2	6.7	152	7.1	
O-4	ブルメールHAT神戸	大和不動産鑑定株式会社	平成27年9月30日	11,600	14,600	11,700	5.0	11,600	4.8	5.2	584	5.3	
O-5	カーリーノ江坂	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年7月1日	6,580	6,360	6,620	4.9	6,530	4.6	5.1	344	5.3	

O-6	COMBOX 光明池	大和不動産 鑑定株式 会社	平成27 年 7月1日	6,840	7,910	6,940	5.3	6,790	5.0	5.5	388	6.0
O-7	阪急オアシ ス 枚方出口店	大和不動産 鑑定株式 会社	平成27 年 7月1日	1,290	923	1,300	5.7	1,280	5.5	5.9	75	5.9
O-8	ウエルシア 岸和田加守 店 (底地)	一般財団 法人 日本不動産 研究所	平成27 年 7月1日	500	-	-	-	500	4.0	4.6	21	4.5
O-9	ライフ西天 下茶屋店	株式会社 谷澤総合 鑑定所	平成27 年 9月1日	1,620	1,590	1,640	4.9	1,610	5.0	5.1	78	5.2

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定 NOI 利回り (%) (注2)
					積算価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
N-1	カーマホームセンター中川富田店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年9月30日	2,500	-	-	-	2,500	(1-18年度) 4.8 (19-37.7年度) 4.9	4.9	120	5.2
N-2	パロー一宮西店	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年9月30日	2,200	1,900	2,210	5.4	2,190	5.1	5.6	129	6.0
N-3	ケーズデンキ中川富田店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年9月30日	945	-	-	-	945	(1-18年度) 4.8 (19-37.7年度) 4.9	4.9	46	5.2
F-1	サニー野間店	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年9月30日	1,500	1,220	1,530	5.2	1,460	5.0	5.6	81	5.4
R-1	ロゼオ水戸	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年9月30日	10,300	9,180	10,400	5.7	10,200	5.3	5.8	595	5.9
R-2	ケーズデンキ青森本店	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年9月30日	1,590	1,710	1,600	5.9	1,580	5.6	6.1	98	6.7
R-3	スポーツゼビオ青森中央店	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年9月30日	901	878	905	5.9	896	5.6	6.1	58	6.5
R-4	アシコタウンあしかが	大和不動産鑑定株式会社	平成27年7月1日	5,050	8,450	5,080	5.4(貸家) 5.0(底地) (注3)	5,040	5.2(貸家) 5.0(底地)	5.6(貸家)	269	6.4
R-5	ヨークタウン新田東	大和不動産鑑定株式会社	平成27年7月1日	3,320	4,990	3,340	5.6	3,310	5.4	5.8	196	6.0
R-6	カスミテクノパーク桜店	大和不動産鑑定株式会社	平成27年7月1日	847	772	856	5.3	843	5.1	5.5	46	5.6
取得予定資産												

T-15	仲町台東急ストア	大和不動産鑑定株式会社	平成28年2月1日	3,780	2,910	3,830	4.7	3,760	4.5	4.9	182	5.4
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	大和不動産鑑定株式会社	平成28年2月1日	1,880	2,450	1,890	5.1	1,880	4.9	5.3	97	5.7
T-17	ライフ亀戸店	大和不動産鑑定株式会社	平成28年2月1日	1,500	1,910	1,510	4.3	1,490	4.0	4.5	65	4.5
O-10	ミリオンタウン塚口(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年2月1日	3,730	-	-	-	3,730	(1-20年度) 4.4 (20-40.1年度) 4.6	-	169	4.6

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					積算価格 (百万円)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)								
N-4	ホームセンターコーナ ン砂田橋店	大和不動産鑑定株式 会社	平成27 年11月 1日	7,220	7,660	7,370	4.9	7,150	4.7	5.1	368	5.2
R-7	ソララプラ ザ	一般財団 法人 日本不動産 研究所	平成28 年 2月1日	5,740	3,920	5,780	5.0	5,700	4.7	5.2	284	5.0
R-8	ピーワン プラザ天王	一般財団 法人 日本不動産 研究所	平成28 年 2月1日	4,230	4,350	4,230	5.3	4,220	4.9	5.4	227	5.7
合計 / 平均				165,433	-	-	-	164,535	-	-	8,533	5.4

(注1) 「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(ただし、ユニクス上里(底地)及びユニクス鴻巣(底地)については当初3年間の特別な要因を除いて巡航レベルでの運営が開始されると本投資法人が見込んでいる4年度の運営純収益です。)。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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。なお、鑑定NOI利回りの合計 / 平均欄には、平均鑑定NOI利回りを記載しており、各取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOI利回りを取得(予定)価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

各取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOI ÷ 各取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格

(注3) 底地の還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。

建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済資産及び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及び株式会社ハイ国際コンサルタント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)
取得済資産					
T-1	フルルガーデン八千代	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	980,970	0
T-2	MONA新浦安	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	921,734	16,696
T-3	パサージュ西新井	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	125,949	0
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	145,352	0
T-5	ユニクス伊奈	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月	118,760	1,110
T-6	ヨークタウン北金目	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	13,213	1,775
T-7	ユニクス吉川	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	59,132	0
T-8	スポーツクラブ ルネサンス富士見台	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年9月	23,780	400
T-9	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	-	-	-	-
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	-	-	-	-
T-11	ユニクス上里(底地)	-	-	-	-
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	-	-	-	-
T-13	いなげや横浜南本宿店 (底地)	-	-	-	-
T-14	グルメシティ千葉中央店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	24,669	131
0-1	ブルメール舞多間	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	211,954	0
0-2	セントラルスクエア高殿店 (底地)	(注2)	-	-	-
0-3	ピアゴ・カーマ ホームセンター 近江八幡店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月	56,850	180
0-4	ブルメールHAT神戸	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年3月	326,565	3,959
0-5	カリノ江坂	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	424,506	6,443
0-6	COMBOX光明池	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	355,643	0
0-7	阪急オアシス枚方出口店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	57,175	0

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)
0-8	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	-	-	-	-
0-9	ライフ西天下茶屋店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年9月	15,464	2,225
N-1	カーマホーム センター中川富田店 (底地)	(注2)	-	-	-
N-2	パロー宮西店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月	177,790	2,690
N-3	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	(注2)	-	-	-
F-1	サニー野間店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月	41,960	420
R-1	ロゼオ水戸	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月 (E棟のみ) 平成27年10月	238,790	550
R-2	ケーズデンキ青森本店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	142,764	0
R-3	スーパースポーツ ゼビオ青森中央店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	103,012	0
R-4	アシコタウンあしかが	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	327,264	0
R-5	ヨークタウン新田東	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年7月	176,945	4,163
R-6	カスミテクノパーク桜店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	18,155	0
取得予定資産					
T-15	仲町台東急ストア	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年3月	28,394	0
T-16	セントラルウェルネス クラブ長津田みなみ台	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年2月	16,888	0
T-17	ライフ亀戸店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年2月	21,442	0
0-10	ミリオンタウン塚口(底地)	(注2)	-	-	-
N-4	ホームセンターコーナン 砂田橋店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年12月	336,943	0
R-7	ソラプラザ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年2月	25,430	0
R-8	ピーワンプラザ天王	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年2月	159,757	28,423
合計				5,677,250	69,165

(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) 底地物件のため、建物状況調査報告書は取得していませんが、株式会社フィールド・パートナーズより土地利用履歴調査報告書を取得しています。

地震PML評価報告書の概要

取得済資産及び取得予定資産について、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が作成した平成28年3月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。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、損保ジャパン日本興亜リスク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。

物件番号	物件名称	地震リスク分析における予想PML値(予想最大損失率)(%) (注1)
取得済資産		
T-1	フルルガーデン八千代	フルルガーデン八千代店(60街区) 10.24 イトーヨーカドー八千代店 8.96
T-2	MONA新浦安	商業棟 5.98 駐車場棟 5.97
T-3	パサージュ西新井	3.13
T-4	代官山アドレス・ディセ	11.11
T-5	ユニクス伊奈	4.51
T-6	ヨークタウン北金目	8.72
T-7	ユニクス吉川	3.26
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	7.09
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	-
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	-
T-11	ユニクス上里(底地)	-
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	-
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	-
T-14	グルメシティ千葉中央店	1.82
O-1	ブルメール舞多聞	1.52
O-2	セントラルスクエア高殿店(底地)	-
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	ピアゴ棟 3.95 カーマホームセンター棟 5.22
O-4	ブルメールHAT神戸	4.69
O-5	カリノ江坂	3.17
O-6	COMBOX光明池	5.04
O-7	阪急オアシス枚方出口店	4.11
O-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	-
O-9	ライフ西天下茶屋店	6.32
N-1	カーマホームセンター中川富田店(底地)	-
N-2	パロー一宮西店	10.18
N-3	ケーズデンキ中川富田店(底地)	-

物件番号	物件名称	地震リスク分析における予想PML値(予想最大損失率)(%) (注1)
F-1	サニー野間店	1.95
R-1	ロゼオ水戸	A棟(コーヒーショップ棟) 7.41 B棟(モール棟) 6.70 C棟(スポーツ施設棟) 9.69 D棟(ホームセンター棟) 9.68 E棟(リサイクルショップ棟) 7.85
R-2	ケーズデンキ青森本店	ケーズデンキ棟 1.61 TSUTAYA/ハードオフ棟 1.51
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	1.52
R-4	アシコタウンあしかが	モール棟 2.16 増築棟群 1.91 シネマ棟 2.28 ロードサイド棟 2.59
R-5	ヨークタウン新田東	3.43
R-6	カスミテクノパーク桜店	6.40
取得予定資産		
T-15	仲町台東急ストア	8.15
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	店舗棟 7.70 駐車場棟 6.36
T-17	ライフ亀戸店	3.79
O-10	ミリオンタウン塚口(底地)	-
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	7.47
R-7	ソラブラザ	4.46
R-8	ピーワンプラザ天王	A棟 21.66 (注2) B棟 11.84 C棟 12.29 D棟 11.12 E棟 13.36 F棟 16.98 G棟 9.07 H棟 12.00
ポートフォリオPML値(注3)		2.24

(注1) 小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) PML値が20%を超えているため、地震保険を付保する予定です。

(注3) 「ポートフォリオPML値」は、セントラルスクエア高殿店(底地)、カーマホームセンター中川富田店(底地)、ケーズデンキ中川富田店(底地)、スーパービバホーム岩槻店(底地)、ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)、ユニクス上里(底地)、ユニクス鴻巣(底地)、いなげや横浜南本宿店(底地)、ウエルシア岸和田加守店(底地)及びミリオンタウン塚口(底地)を除く30物件のポートフォリオPML値を、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が作成した平成28年3月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。

主要な不動産に関する情報

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産のうち、平成27年12月末日現在において、主要な不動産(当該物件の総賃料収入が取得予定資産取得後における本投資法人の保有資産全体の総賃料収入の10%以上を占める不動産をいいます。)の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	テナント数(件)	総賃料収入(百万円)(注1)	総賃貸面積(m ²)	総賃貸可能面積(m ²)	最近5年間の稼働率の推移(%) (注2)
T-1	フルルガーデン八千代	48	1,077	76,563.55	77,057.56	99.4

(注1)平成27年12月末日現在の各取得済資産及び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。)を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています(ただし、平成27年12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規定する月額固定賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています(ただし、平成27年12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。)。)

(注2)本投資法人の取得後の稼働率である、平成27年12月末日現在における稼働率を記載しています。

賃料上位エンドテナント

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産につき、平成27年12月末日現在ポートフォリオ全体に対し賃料上位10位を占めるエンドテナント及びサブ・リース型マスターリース会社は、以下のとおりです。

エンドテナント名	業種 (注1)	物件名称	総賃貸 面積 (㎡)	面積 比率 (%)	年間固 定賃料 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)
株式会社 イトー ヨーカ堂	小売業	フルルガーデン 八千代	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 ピーアンド ディコンサル ティング (注4)	不動産業	ユニクス伊奈 ユニクス上里 (底地) ユニクス鴻巣 (底地) アシコタウンあ しがが	104,392.38	15.2	491,498	246
株式会社 ヨークマート	小売業	ヨークタウン 北金目	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 ライフコーポ レーション	小売業	ユニクス吉川 セントラルスク エア高殿店(底地) ライフ西天下茶 屋店 ライフ亀戸店	22,591.22	3.3	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 エディオン	小売業	ブルメール 舞多聞	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
ダイワ ロイヤル 株式会社	不動産業	COMBOX光明池	25,530.44	3.7	452,523	477
株式会社 LIXILビバ (注4)	小売業	ロゼオ水戸 スーパービバ ホーム岩槻店 (底地)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 ヨーク ベニマル	小売業	アシコタウン あしがが ヨークタウン 新田東	11,509.94	1.7	非開示 (注5)	非開示 (注5)
豊田通商 株式会社	卸売業	ホームセンター コーナン砂田橋店	20,329.07	3.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 大塚家具	小売業	ソララプラザ	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)

(注1)「業種」は、日本標準産業分類に基づく業種を記載しています。

(注2)「年間固定賃料」は、平成27年12月末日現在における、当該エンドテナント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。)を12倍した金額を記載しています(ただし、平成27年12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。)

(注3)「敷金・保証金」は、当該エンドテナント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。)に規定する敷金・保証金の残高を記載しています。

(注4)上記賃料上位エンドテナントのうち、株式会社ピーアンドディコンサルティング及び株式会社LIXILビバは、主要なテナント(当該テナントへの賃貸面積が取得予定資産取得後における本投資法人の保有資産全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。)に該当します。

(注5)賃借人等より同意が得られていないため、非開示としています。

取得済資産及び取得予定資産に係る担保の状況

取得済資産について本書の日付現在設定されている担保、及び取得予定資産について本投資法人の取得後に存続する予定の担保は、以下のとおりです。なお、取得予定資産につき、本投資法人の取得後に設定が予定されている担保はありません。

物件番号	物件名称	担保状況	担保種類	担保権者	被担保債権	
					種類	金額(百万円) (注)
T-1	フルルガーデン 八千代(うちイトー ヨーカドー棟)	有担保	抵当権	株式会社 イトーヨーカ堂	保証金・ 敷金返還 債権	3,690
0-3	ピアゴ・カーマ ホームセンター 近江八幡店 (カーマホーム センター棟の建物を 除く)	有担保	抵当権	株式会社 ユーストア	敷金・建 設協力金 返還債権	670
0-9	ライフ西天下茶屋店	有担保	抵当権	株式会社ライフ コーポレーショ ン	敷金・建 設協力金 返還債権	280

(注) 被担保債権の「金額」は、平成27年12月末日現在（ただし、ライフ西天下茶屋店については平成28年1月21日現在）の登記情報記載の債権額又は極度額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(5) ポートフォリオの概況

本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

商業施設タイプ別

タイプ	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	比率 (%) (注)
生活密着型商業施設	40	158,766	100.0
NSC(ネイバーフッドショッピングセンター)	16	73,768	46.5
SM(スーパーマーケット)	8	11,449	7.2
CSC(コミュニティショッピングセンター)	1	14,848	9.4
都市駅前型	6	38,028	24.0
SS(スペシャリティストア)	9	20,673	13.0
その他商業施設	-	-	-
合計	40	158,766	100.0

(注) 「比率」は、取得(予定)価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

地域別

エリア	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	比率 (%) (注)
四大都市圏	32	128,361	80.8
首都圏	17	70,136	44.2
大阪圏	10	44,214	27.8
名古屋圏	4	12,514	7.9
福岡圏	1	1,497	0.9
政令指定都市・中核市等	8	30,405	19.2
合計	40	158,766	100.0

(注) 「比率」は、取得(予定)価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

築年数別

築年数(注1)	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
築5年未満	1	3,600	2.7
築5年以上～10年未満	13	50,897	37.8
築10年以上	16	80,048	59.5
合計	30	134,545	100.0

(注1) 「築年数」は、平成28年3月末日現在の各取得済資産及び取得予定資産に係る登記簿上の新築年月日からの期間(複数の建物が存在する場合には、その平均値)に基づいて記載しています。

(注2) 「比率」は、取得(予定)価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

残存賃貸借期間別比率

賃貸借期間(残存期間)(注1)	年間固定賃料 (百万円)(注2)	比率(%) (注3)
2年未満	1,464	14.0
2年以上5年未満	1,298	12.4
5年以上10年未満	3,214	30.7
10年以上15年未満	2,829	27.0
15年以上20年未満	845	8.1
20年以上	820	7.8
合計	10,472	100.0

(注1)「賃貸借期間(残存期間)」は、平成27年12月末日現在の各取得済資産及び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。)に規定する賃貸借期間満了日までの期間に基づいて記載しています。

(注2)「年間固定賃料」は、平成27年12月末日現在の各取得済資産及び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(共益費を含みません。)を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています(ただし、平成27年12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月額固定賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「比率」は、年間固定賃料を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

賃貸借契約形態

賃貸借契約形態	比率(%) (注)
定期建物賃貸借契約	66.4
普通借家契約	20.3
事業用定期借地権設定契約	13.3
その他	0.0
合計	100.0

(注)「比率」は、上記記載の年間固定賃料を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

賃料形態

賃料形態	比率(%) (注)
固定賃料	81.0
固定賃料 + 歩合賃料	13.4
完全歩合賃料	5.6
合計	100.0

(注)「比率」は、平成27年7月1日から27年12月末日までの賃料実績値に基づく比率を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

2 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、当該投資リスクに関し、同書の日付以降に発生した変更点は、__ 罫で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資証券(以下「本投資証券」といいます。)への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもであると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象を生活密着型商業施設に特化していることによるリスク
- (ロ) 不動産情報提供等に関する覚書又はサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
- (ハ) 地域的な偏在に関するリスク
- (ニ) シングルテナント・核テナント物件に関するリスク
- (ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ヘ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) ケネディクス株式会社及びサポート会社への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク
- (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ト) 敷金及び保証金に関するリスク
- (チ) 本投資法人及び本資産運用会社の実績に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク
- (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
- (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (リ) マスターリース会社に関するリスク
- (ヌ) 転貸に関するリスク
- (ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヲ) 共有物件に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 借地物件に関するリスク
- (ヨ) 借家物件に関するリスク
- (タ) 底地物件に関するリスク
- (レ) 定期借地権の設定に関するリスク
- (ソ) 開発物件に関するリスク
- (ツ) 仮換地に関するリスク
- (ネ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ナ) 有害物質に関するリスク

- (ラ)不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
 - 税制に関するリスク
- (イ)導管性要件に関するリスク
- (ロ)税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ)不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ)一般的な税制の変更に関するリスク
 - その他
- (イ)不動産の鑑定評価等に伴うリスク
- (ロ)減損会計の適用に関するリスク
- (ハ)匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ)優先出資証券への投資に関するリスク
- (ホ)取得予定資産を取得することができないリスク
- (ヘ)過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ)本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。
- (ロ)本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡するほかに換金の手段がないため、本投資証券を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- (ハ)金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産(本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。)の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。
- (ニ)収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額される可能性や、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります(なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク (ハ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。)。本書において開示されている取得済資産及び取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資金的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少することや、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に発行された新投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、新投資口の発行の結果、本投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を生活密着型商業施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、主として、主要な用途が生活密着型商業施設である不動産等への投資を行います。

そのため、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。即ち、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しています。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。また、商業施設においては、テナントとの賃貸借契約においてテナントの売上高等に連動して賃料が決定される、いわゆる変動賃料を導入することがあるため、テナントの売上の減少に伴い、本投資法人の賃料収入が減少する可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人が生活密着型商業施設を投資対象としていることから、その不動産の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 不動産情報提供等に関する覚書又はサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社との間で、不動産情報提供等に関する覚書を締結しています。また、サポート会社のそれぞれとの間でサポート契約を締結しています。しかし、不動産情報提供等に関する覚書及びサポート契約は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権等を与えるものにすぎず、スポンサー及びサポート会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、不動産情報提供等に関する覚書及びサポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ハ) 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、四大都市圏に所在する不動産等に積極的に投資する予定です。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、四大都市圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の自然災害、人口変動等の特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(ニ) シングルテナント・核テナント物件に関するリスク

一又は少数のテナントに賃貸される物件(シングルテナント・核テナント物件)は、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。また、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。更に、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

また、このようなシングル・核テナントを含む、単一又は少数の核となる大規模テナントが存在する物件においては、当該テナントとの間で、優先買受権や処分禁止に関する合意(その内容は様々です。)がなされることがあり、不動産の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先買受権が与えられている等により、不動産等の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

(ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いと見られ、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更

に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

(ヘ)新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなつたり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

借入れ又は投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなつたり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本投資法人は、本投資法人の借入れに係る全貸付人との間で「融資合意書」を締結しており、当該合意書には資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する財務制限条項が設けられています。

更に、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ)ケネディクス株式会社及びサポート会社への依存、利益相反に関するリスク

ケネディクス株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の完全親会社であり、本資産運用会社の主要な役職員の出向元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社との間で不動産情報提供等に関する覚書を締結しています(不動産情報提供等に関する覚書については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。)

また、サポート会社は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート契約を締結しています(サポート契約については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。)

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及びサポート会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するケネディクス株式会社の影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がケネディクス株式会社及びサポート会社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ケネディクス株式会社又は同社が運用するファンドとの間で取引を行う場合、ケネディクス株式会社又は同社が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ)本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人のほか、KDO、KDR及びKPIからも資産の運用を受託しています。また、本資産運用会社は不動産ファンド等の資産の運用業務の受託も行っていきます。

本投資法人は、生活密着型商業施設等を投資対象としているため、各ファンドと投資対象が競合する関係にあります。

そのため、本資産運用会社は、本書の日付現在、各ファンドを運用する本部の本部長の兼任を禁止するとともに、「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報に関して、取得検討を優先して検討すべき各ファンドを決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本投資法人及び本資産運用会社は、各ファンドとの関係では、主たる投資対象の規模が異なっていることや、資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のルールにより、各ファンドが優先して物件の取得検討を行うことがあります。また、この場合に、かかるルールに反する物件の取得検討が行われる可能性も否定できません。更に、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなります。その場合、本投資法人の取得機会が減少すること等により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(八) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、全ての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務(善管注意義務)、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務(忠実義務)、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

なお、本資産運用会社の役職員のうちにはケネディクス株式会社の株式を取得している者がおり、今後もケネディクス株式会社のストックオプションプラン又は従業員向け株式給付信託制度等に基づき、本資産運用会社の役職員が株式又は新株予約権を取得することがあります。このためケネディクス株式会社の株式、新株予約権等を取得した本資産運用会社の役職員と本投資法人との間に利益相反関係が生じる可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

本書の日付現在、本資産運用会社の業務には、上場投資法人の資産運用業務に加えて、不動産私募ファンドの資産運用業務が含まれています。そのため、不動産私募ファンドの運用者として負担することのある契約上の補償義務を負担するなどの事業上のリスクが存在します。仮に、かかる事業上のリスクが現実化した場合には、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社として業務を遂行する上で必要な基盤及び能力が損なわれ、その結果、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

(二) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては、当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために必要となる当該欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。)(以下「宅地建物取引業法」といいます。)上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けることや、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。更には、不動産の形状や利用によっては、当該不動産の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があります。

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了する、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額される可能性や、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。)(以下「会社更生法」といいます。)上の更生手続その他の倒産手続(以下、併せて「倒産等手続」と総称します。)の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされることがあります。また、賃貸借期間が短期の場合でも、更新又は再契約に際し、市場環境を加味した賃料水準を考慮して賃料が変更される等の賃貸借契約の内容について変動が生じることがあります。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

e. 変動賃料に関するリスク

本投資法人はテナントとの間の賃貸借契約において、固定賃料以外に、売上実績等に連動した変動賃料を導入することがあります。売上実績等に連動した変動賃料の支払を受ける場合には、テナントの売上げの減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、変動賃料の支払を伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があります。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払がなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

f. 定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃貸に当たり、定期建物賃貸借契約を利用することがあります。しかしながら、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。かかる要件が充足されなかった場合(かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。)には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、又は建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

g. 優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

本投資法人は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件が少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件を投資対象としています。これらの物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で優先的購入や処分禁止に関する合意(その内容は様々です。)をすることにより、賃借人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に賃借人に優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利(いわゆる優先的購入権や先買権)が与えられたり、その他賃借人による物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等(以下「災害等」といいます。)により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、前記「(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ハ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物(現に建築中のものを含みます。)又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています(いわゆる既存不適格)。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法(昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。)による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法(昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。)に基づく試掘調査義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困

難が生じる可能性や、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付される可能性や、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ト)法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。)(以下「土壌汚染対策法」といいます。)(のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法(昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。)(その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法、大規模小売店舗立地法等の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ)売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される(詐害行為取消)可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性があります。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者(本(チ)において、以下「買主」といいます。)(から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となり得る事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性(いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク)もあります。

(リ)マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、マスターレシー(転貸人)が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ヌ)転貸に関するリスク

賃借人(転借人を含みます。)(に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなる可能性や、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨が規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ル)テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(ロ)共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため(民法第252条)、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため(民法第249条)、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性(民法第256条)、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性(民法第258条第2項)があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません(民法第256条)。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条)。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者(抵当権設定者)の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者とその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要する可能性や、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ)区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。)(以下「区分所有法」といいます。)の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(エントランス部分等)及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約(管理規約の定めがある場合)によって管理方法が定められます。建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権(管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合)の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる(区分所有法第62条)等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています(区分所有法第22条)。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります(区分所有法第23条)。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権(いわゆる分有形式の敷地利用権)として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要する可能性や、価格の減価要因が増す可能性があります。

(カ)借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当

然に消滅し(定期借地権の場合)又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します(普通借地権の場合)。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合(借地借家法第13条、借地法(大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。)(以下「借地法」といいます。))第4条第2項)を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人の希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他への転売や、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されている場合や、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります(なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。)

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要する可能性や、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ヨ)借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物(共有持分、区分所有権等を含みます。)を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記「(カ)借地物件に関するリスク」の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(タ)底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。取得済資産及び取得予定資産にも底地が含まれていますが、底地物件には特有のリスクがあります。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります(借地借家法第13条、借地法第4条)。借地権者より時価での建物買取を請求される場合、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合(借地借家法第19条)や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(レ)定期借地権の設定に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃貸に当たり、借地借家法第22条に定める一般定期借地権又は同法第23条に定める事業用定期借地権の設定に係る契約(以下、本(レ)において「定期借地権設定契約」と総称します。)を利用することがあります。しかしながら、定期借地権設定契約の効力が認められるためには、借地借家法第22条(一般定期借地権の場合)又は同法第23条(事業用定期借地権の場合)所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合又はかかる要件の充足を証明できない場合には、定期借地権設定契約としての効力が認められず、当該契約がいわゆる普通借地契約として取り扱われる可能性があります。その結果、本投資法人が予定する時期に借地契約が終了しない可能性がある

ほか、建物買取請求権を排除する特約の効力が認められず、契約終了時に本投資法人が借地上の建物を時価で取得することを強制され、多額の費用負担が生じる等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一般的に建物所有目的の普通借地契約に基づく普通借地権は、それ自体に高い財産的価値があるとされ、普通借地権が設定された場合、普通借地権の価値に応じて土地(底地)の価値が下落することが多く、かかる場合には、一般定期借地権又は事業用定期借地権が設定される場合に比べて本投資法人が保有する資産(底地)の価値が下落し、これにより本投資法人が損失を被る可能性があります。更に、かかる借地権の性質の変更が、本投資法人の税務又は会計上の取扱いに影響を与え、本投資法人が課税処分その他の不利益を受ける可能性もあります。

(ノ)開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する場合があります。また、本投資法人は、各物件の持つ競争力や本投資法人の財務に与える影響等を勘案した上で、各物件の未消化容積を活用し、建物増築を行う場合がありますが、かかる場合に、当該建物増築を第三者に対して行わせ、その建物増築部分を竣工後に取得するために予め開発段階で売買契約等の契約を締結する場合があります。これらの場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、地中障害物や埋蔵文化財等の発見等、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約等で合意したおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、投資法人は、各物件の持つ競争力や本投資法人の財務に与える影響等を勘案した上で、各物件の未消化容積を活用し、建物増築を行うことで、賃貸可能面積を増加させることも検討しますが、この場合に、当該建物増築に係る請負契約の注文者となる可能性があります。しかし、かかる未消化容積の活用のための建物の増築事業は、不動産の開発にかかる各種リスク(開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等)を伴うものであることから、需給の状況その他の経済環境の変化、テナントの獲得や必要な資金の確保の困難、法令改正による不動産に適用される規制の変更、建物増築敷地における地中埋設物の発見、建物増築時の近隣との紛争の発生その他様々な事由により、開発が遅延し、変更を余儀なくされ、中止され、又は追加の費用負担が発生する可能性があります。これらの場合、本投資法人は、予定した建物増築の計画を実施できず、又は当初の計画どおりの事業が完了できないことにより、予定された時期又は内容の物件を取得できない可能性があります。また、建物増築が実施された場合であっても、建築された建物のキャッシュ・フローは需給の状況その他の経済環境の影響を受けることから、期待どおりに稼働しない可能性もあります。

これらの結果、建物増築による収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

(ツ)仮換地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法(昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。)(以下「土地区画整理法」といいます。))に基づく土地区画整理事業において仮換地として指定されている土地(底地)を信託不動産とする信託受益権を保有する場合があります。仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はありません。また、当該換地が従前地より狭いこともあるため、換地の使用価値又は資産価値が従前地のそれよりも小さいこともあります。更に、仮換地には従前地の権利関係の影響が及ぶため、仮換地を対象とした売買契約又は賃貸借契約等を締結しても、売主が従前地について実際には所有権を有しておらず、あるいは担保権を設定している等の事情があると、仮換地に係る権利取得に支障が生じることになります。同様に、従前地が共有状態にあった場合には、これを単独所有のものとして取得できる保証はないことになります。更に、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できないことも少なくありません。

また、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地に係る権利(所有権、賃借権等)についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。なお、換地の所有権移転登記に伴い、(登記簿上の)譲渡人による買戻しの特約が登記されることがありますが、これは土地区画整理法の下で対象土地が一定期間、同法が想定する用途に使われることを確保する等の目的で転売等を制限するものと解されることから、本投資法人は、当該期間が経過するまで当該土地の処分について実質的に制限を受ける可能性があります。

(ネ)フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント(不動産等の売買契約のうち契約締結から1か月以上経過した後に不動産等の決済・物件引

渡しを行うことを条件としているものをいいます。以下同じです。)等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ナ)有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性や、また有害物質に関連する会計基準の変更等により本投資法人の損益が悪影響を受ける可能性があります。

(ウ)不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性はありません。

信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第109号)による改正前のもの)及び信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。)上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件(導管性要件)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。)以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時に、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時に、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと(一定の海外子会社を除きます。)

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、本投資法人がコントロールできない事由に基づく本投資法人による他の法人への出資比率の上昇、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること(規約第31条第4項)としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税(登録免許税及び不動産取得税)の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

(イ)不動産の鑑定評価等に伴うリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産等の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞き取り、構造計算書(ただし、構造計算書が存在しない場合には、構造計算再計算書。以下、本(イ)において同じです。)における計算手法、過程又は結果の確認等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、建物の耐震性能及び地震による損失リスク、並びに故意による構造計算書の改ざんの有無又は構造設計について建築基準法等の耐震上の規定に適合した設計がなされているかどうか等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

更に、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のPML値の算定を専門家等に依頼することがありますが、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ロ)減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

景気情勢や不動産価格の変動等によって本投資法人の保有している資産の価格が大幅に下落した場合等に、会計上減損損失が発生する可能性があります。

(ハ)匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(ニ)優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は、規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる特定目的会社は、本投資法人の出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が当該優先出資証券より得られる配当金や分配される残余財産が減少し、その結果、本投資法人が特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については、特定目的会社への出資者間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

(ホ) 取得予定資産を取得することができないリスク

本投資法人は、前記「1 投資方針 (4) 前回公募増資取得資産及び新規取得資産の個別物件の概要」に記載の取得予定年月日に取得予定資産を取得する予定です。しかし、経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約等において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、前記「1 投資方針 (4) 前回公募増資取得資産及び新規取得資産の個別物件の概要」に記載のとおり、本投資法人は、本募集及び本借入れにより調達した資金によって、取得予定資産を取得する予定ですが、かかる本募集及び本借入れが予定どおり実施されない場合等においては、取得予定資産の全部又は一部を取得予定年月日までに取得することができない可能性があります。取得予定資産の全部又は一部について取得できない場合又は取得時期が遅延した場合、賃料収入等が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人は、新規取得資産の一部の過去の収支状況について、現所有者(現信託受益者)又は前所有者(前信託受益者)から提供を受けた情報に基づき、賃貸事業収支等をあくまで参考として記載しています。これらは現所有者(現信託受益者)又は前所有者(前信託受益者)から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、全てが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

（２）投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人の体制

（イ）役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に一度開催され、定時役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。また、定時役員会において、法令等の遵守の基本方針を決定するとともに、定期的に法令等遵守に関する事項について議論するものとされています。

（ロ）本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを策定すること及び投信法、規約、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することが定められています。また、本資産運用会社が策定する資産管理計画書、年度運用計画等につき本投資法人の承認を要求し、かつ、本投資法人に対する報告義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

（ハ）内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の執行役員が本資産運用会社の取締役を兼ねる場合には、本資産運用会社の内部者取引等管理規程に従って本投資口の売買を行うものとされています(後記「本資産運用会社の体制 (二) 内部者取引等管理規程」をご参照下さい。)

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記「(1) リスク要因」のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

（イ）運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係取引についてのルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部門及びリスク管理方法等を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、不動産管理リスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、個別管理部門を定めています。各リスクの個別管理部門は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、2年に1度を目処として見直します。

（ロ）組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと位置付けており、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本方針その他の基本的事項を決定し、また、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができます。コンプライアンス・オフィサーは、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。また、コンプライアンス・オフィサーは、所管部門による運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき事前の審査を行います。更に、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。具体的には、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の立案、コンプライアンス・プログラムに基づく、役職員に対する定期的な指導・研修、法令等の遵守状況の検証及び内部監査等の業務を行います。コンプライアンス・オフィサーが立案したコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムは、コンプライアンス委員会で審議・決議された後、取締役会で決議され、策定されます。コンプライアンス・プログラムは、原則として事業年度毎に策定し、その進捗状況は、コンプライアンス・オフィサーから取締役会に速やかに報告されます。その他、コンプライアンスに関する重要な事項は、コンプライアンス委員会で審議し、取締役会へ報告されます。

内部監査部長は、内部監査担当者として、内部監査規程に基づき、原則として毎年1回、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点を正確に反映した内部監査報告書を作成します。内部監査部長は、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に提出し、内部監査の結果を報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合いを勘案した上で、遅滞なく改善計画を策定し、改善に努めます。内部監査部長は、被監査部門による問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査部長は、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行います。

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況 (ロ) 本資産運用会社のリスク管理体制 b. 組織体制」をご参照下さい。

(ハ) 商業リート本部利害関係取引規程

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 商業リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

(ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等が本投資口を売買することは、原則として禁止されています。また、本資産運用会社の役職員等のうち、本資産運用会社に入社する以前に本投資口を取得していた者等、本投資口を保有している者については、投資口を保有する役職員等が本資産運用会社を退職した後、1年が経過した場合(更に、その他取締役会が予め定める事由がある場合はその事由にも該当しない場合)でなければ、投資口を譲渡することはできないとされています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等(注)に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結日から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととされているもの及びその他これに類する契約をいいます。

3 投資主名簿等管理人の報酬の追加

本投資法人は、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成25年法律第27号)(以下「番号法」といいます。)に基づき、平成27年10月1日付で投資主名簿等管理人との間で、平成26年10月3日付事務委託契約書(投資口事務受託契約書)に以下の内容を付加する合意を行いました。

委託義務の追加

- (イ)投資主等から個人番号(番号法第7条第1項又は第2項の規定により個人を識別するために指定される番号)、法人番号(番号法第58条)(以下、個人番号と法人番号を総称して「個人番号等」といいます。)を収集する事務
- (ロ)投資主等から収集した個人番号等の保管に関する事務
- (ハ)投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務
- (ニ)行政機関等に対して個人番号等を記載した支払調書の提供を行う事務
- (ホ)保管している投資主等の個人番号等を廃棄又は削除する事務
- (ヘ)その他、番号法に基づき上記(イ)ないし(ホ)に付随関連する事務

委託事務手数料

上記に係る委託事務の手数料は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人への支払手数料 (ロ)投資主名簿等管理人の報酬」に記載された諸届管理料に基づき、上記 (ハ)に記載のある、振替機関から通知を受付した数に応じて算出された額とします。ただし、同一投資主番号の投資主について2回目以降に通知を受付した数は除くものとします。

4 課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配(一時差異等調整引当額の分配を含みます。)の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

i. 源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日～	20% (所得税15% 住民税5%)

(注1) 平成26年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税(所得税の額の2.1%相当)を含みます。

(注2) 大口個人投資主(配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有)に対しては、上記税率ではなく、所得税20%(平成26年1月1日～平成49年12月31日は20.42%)の源泉徴収税率が適用されます。

ii. 確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能(確定申告不要制度)
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

(注1) 総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

(注2) 上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額(申告分離課税を選択したものに限り)と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記i.の源泉徴収税率と同じです。

(注3) 大口個人投資主(配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有)が1回に受け取る配当金額が5万円超(6か月決算換算)の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります(この場合には申告分離課税は選択できません。)

iii. 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座(以下「源泉徴収選択口座」といいます。))が開設されている金融商品取引業者等(証券会社等)に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

(注) 配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

iv. 少額投資非課税制度(NISA: ニーサ)

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等(証券会社等)に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等(新規投資額で平成27年までは年間100万円、平成28年以後は年間120万円を上限)に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

(注1) 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。なお、未成年者向けの少額投資非課税制度(ジュニアNISA: 新規投資額で年間80万円を上限)が平成28年4月1日に始まります。

(注2) 配当等非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配(一時差異等調整引当額の分配を除きます。)は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

i. みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

ii. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注1)を算定し、投資口の譲渡損益(注2)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整(減額)(注3)を行います。

(注1) 譲渡原価の額 = 従前の取得価額 × 純資産減少割合

純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

(注2) 譲渡損益の額 = みなし譲渡収入金額 - 譲渡原価の額

(注3) 調整後の取得価額 = 従前の取得価額 - 譲渡原価の額

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、「上場株式等に係る譲渡所得等」として、「一般株式等に係る譲渡所得等」とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

i. 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日～	20% (所得税15% 住民税5%)

(注) 平成26年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税(所得税の額の2.1%相当)を含みます。

ii. 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等(証券会社等)を通じて譲渡等したことにより生じた損失(以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。)の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額(申告分離課税を選択したものに限り、)と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

(注) 繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

iii. 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記i.の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

iv. 少額投資非課税制度(NISA: ニーサ)

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等(証券会社等)に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等(新規投資額で平成27年までは年間100万円、平成28年以後は年間120万円を上限)を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

(注1) 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。なお、未成年者向けの少額投資非課税制度(ジュニアNISA: 新規投資額で年間80万円を上限)が平成28年4月1日に始まります。

(注2) 非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記ii.及びiii.の損益通算や繰越控除には適用できません。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配(一時差異等調整引当額の分配を含みます。)については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

(注) 一時差異等調整引当額の分配はみなし配当ではないため、所得税額控除においては所有期間の按分が必要となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	15.315% (復興特別所得税0.315%を含みます。)
平成50年1月1日～	15%

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配(一時差異等調整引当額の分配を除きます。)は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

i. みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

(注) ただし、所得税額控除においては所有期間の按分は行いません。

ii. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整(減額)を行います。

(注) 譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整(減額)の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

c. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件(導管性要件)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。)以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと(一定の海外子会社を除きます。)

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が平成29年3月末日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年4月1日 ～平成29年3月31日	平成29年4月1日～
土地(一般)	1.5%	2.0%(原則)
建物(一般)	2.0%(原則)	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

(注) 倉庫及びその敷地は、平成27年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

b. 不動産取得税

本投資法人が平成29年3月末日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

(注1) 共同住宅及びその敷地にあつては、建物の全ての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

(注2) 倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、平成27年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ケネディクス商業リート投資法人 本店
(東京都中央区日本橋兜町6番5号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	みずほ信託銀行株式会社 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。