

平成 25 年 9 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
野村不動産マスターファンド投資法人  
代表者名 執行役員 片岡 隆  
(コード番号：3285)

資産運用会社名  
野村不動産投資顧問株式会社  
代表者名 代表取締役社長 福井 保明  
問合せ先 NMF投資責任者 片岡 隆  
03-3365-8767 nmf3285@nomura-re.co.jp

## 資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記のとおり資産の取得を決定し、売買契約を締結しましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得予定資産について

- (1) 取得予定資産 : 不動産
- (2) 物件名称 : Recipe SHIMOKITA
- (3) 取得予定価格 : 10,407 百万円 (注)
- (4) 契約締結日 : 平成 25 年 9 月 30 日 (不動産売買契約の締結)
- (5) 取得予定日 : 平成 25 年 12 月 13 日 (不動産の引渡し)
- (6) 売主 : 後記「4. 売主の概要」参照
- (7) 取得資金 : 自己資金及び借入金により取得予定

(注) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除いた金額を記載しています。

以下、上記取得予定資産を「本物件」といいます。

## 2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることができると判断したため、本物件の取得を決定しました。なお、本物件の取得に際して以下の点を評価しました。

### (1) 立地条件

- ・本物件の最寄り駅である「下北沢」駅は小田急小田原線、京王井の頭線が乗り入れる交通の結節点であり、「新宿」駅・「渋谷」駅等の主要ターミナル駅への交通利便性にも優れていること
- ・平成 25 年 3 月に小田急小田原線の地下化が完了し、今後も引き続き輸送力の増強と混雑緩和に向けた複々線化事業や駅舎工事等が進められる予定であり、「下北沢」駅の更なる利便性向上が期待されること
- ・本物件の立地する「下北沢」駅の南口周辺は、アパレル、飲食、ドラッグストアや雑貨等の店舗が集積し、歩行者数も多く繁華性の高いエリアであることに加え、本物件は「下北沢」駅から徒歩 1 分に立地していることから、安定的な集客を期待できる良好な立地条件を備えていること

### (2) 本物件の特徴

- ・本物件は、地下 2 階付地上 8 階建、延床面積約 2,587 坪の下北沢エリアで最大規模の商業施設であり、食品スーパー、アパレル、日用品雑貨等、生活密着型の店舗に加え、駅近立地を活かしたサービス系店舗をテナント構成としていることから、集客力において相乗効果が期待されること
- ・また、1フロア 200 坪を超える物件は本エリアにおいて希少性が高く、分割対応も可能であり様々なテナントニーズに対応できることから、テナントへの高い訴求力と本エリアにおける高い競争力を有した物件であること

上記に加えて、本投資法人は安定収益を生み出すポートフォリオの構築のため、需要に厚みのある東京圏を中心（取得価格ベースで原則 80%以上）に据えた投資方針を掲げています。本物件の取得はこの方針に沿うものであり、ポートフォリオの東京圏への投資比率は 84.6%となる予定です。

また、本物件は平成 23 年に竣工した築浅の物件であり、本日現在本投資法人の保有する既存のポートフォリオ 54 物件の平成 25 年 9 月末時点における平均築年数 13.4 年は、本物件の組入れにより 12.9 年へと改善し、ポートフォリオの収益安定に寄与するものと考えます。

### 3. 取得予定資産の内容

|                        |              |   |              |              |              |  |
|------------------------|--------------|---|--------------|--------------|--------------|--|
| 物件の名称                  |              | Recipe SHIMOKITA  |              |              |              |  |
| 特定資産の種類                |              | 不動産   |              |              |              |  |
| 所在地<br>(注1)            | 地番           | 東京都世田谷区北沢二丁目1045番7、1045番8   |              |              |              |  |
|                        | 住居表示         | 東京都世田谷区北沢二丁目20-17   |              |              |              |  |
| 主な利用駅                  |              | 小田急小田原線、京王井の頭線「下北沢」駅徒歩1分  |              |              |              |  |
| 竣工年月(注1)               |              | 平成23年7月   |              |              |              |  |
| 主たる用途(注1)              |              | 店舗、診療所  |              |              |              |  |
| 構造/階数(注1)              |              | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建   |              |              |              |  |
| 地震リスク分析(PML)<br>(注2)   |              | 2.71% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の平成25年7月付「建物地震リスク評価報告書」によります。)                |              |              |              |  |
| 設計者                    |              | 株式会社東京コート一級建築士事務所   |              |              |              |  |
| 構造計算者                  |              | 三井住友建設株式会社 一級建築士事務所   |              |              |              |  |
| 施工者                    |              | 三井住友建設株式会社  |              |              |              |  |
| 建築確認機関                 |              | 日本建築検査協会株式会社  |              |              |              |  |
| 面積(注1)                 | 土地           | 1,716.03 m <sup>2</sup> (519.09坪)   |              |              |              |  |
|                        | 建物           | 8,552.53 m <sup>2</sup> (2,587.14坪)   |              |              |              |  |
| 所有形態                   | 土地           | 所有権   |              |              |              |  |
|                        | 建物           | 所有権   |              |              |              |  |
| 建蔽率                    |              | 80%   |              |              |              |  |
| 容積率                    |              | 500%  |              |              |              |  |
| 担保設定の有無                |              | 無   |              |              |              |  |
| プロパティ・マネジメント委託先(注3)    |              | 株式会社ジオ・アカマツ   |              |              |              |  |
| マスターリース会社<br>(注4)      |              | —   |              |              |              |  |
| マスターリース種別<br>(注5)      |              | —   |              |              |              |  |
| 特記事項                   |              | プロパティ・マネジメント委託先の株式会社ジオ・アカマツは、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に定める利害関係人等に該当します。 |              |              |              |  |
| 取得予定価格                 |              | 10,407百万円   |              |              |              |  |
| 鑑定評価額<br>(評価方法等)       |              | 10,600百万円(収益還元法 価格時点:平成25年9月30日)<br>(評価機関:日本ヴァリュアーズ株式会社)                      |              |              |              |  |
| 想定NOI(注6)              |              | 459百万円  |              |              |              |  |
| 賃貸状況(平成25年9月30日現在)(注7) |              |   |              |              |              |  |
| テナントの総数(注8)            |              | 10  |              |              |              |  |
| 賃貸事業収入(注9)             |              | 44百万円   |              |              |              |  |
| 敷金・保証金(注10)            |              | 368百万円  |              |              |              |  |
| 稼働率(注11)               |              | 99.5%   |              |              |              |  |
| 賃貸面積(注12)              |              | 6,264.31 m <sup>2</sup> (1,894.95坪)   |              |              |              |  |
| 賃貸可能面積(注13)            |              | 6,295.22 m <sup>2</sup> (1,904.30坪)   |              |              |              |  |
| 過去の稼働率(注14)            | 平成21年<br>8月末 | 平成22年<br>8月末  | 平成23年<br>8月末 | 平成24年<br>8月末 | 平成25年<br>8月末 |  |
|                        | —            | —   | 52.9%        | 96.4%        | 99.5%        |  |

(注1) 本物件の所在地等の記載について

「所在地(地番)」、「竣工年月」、「構造/階数」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。「主たる用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。

(注2) PML (Probable Maximum Loss) について

PMLとは、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、

- 損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。
- (注3) プロパティ・マネジメント委託先について  
取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- (注4) マスターリース会社について  
エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が支払ういわゆるパス・スルー型のマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー型」と記載しています。
- (注5) マスターリース種別について  
マスターリース種別がパス・スルー型の場合、エンドテナントとの間の賃貸借について記載しています。
- (注6) 想定NOIについて  
「NOI」とは、ネット・オペレーティング・インカムをいい、本物件に係る賃貸事業収益の合計から賃貸事業費用の合計を控除した金額をいいます。  
「想定NOI」は、取得初年度の特種要因を排除した年間の想定数値であり、以下の前提のもとに作成しています。したがって、本投資法人の特定の営業期間の予想数値ではありません。  
(ア) 賃貸事業収支については稼働率が98.5%であることを前提としています。  
(イ) 公租公課については、平成25年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。
- (注7) 賃貸状況について  
マスターリース種別がパス・スルー型の場合、エンドテナントとの間の賃貸借について記載しています。
- (注8) テナントの総数について  
本日現在実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。
- (注9) 賃貸事業収入について  
実際にエンドテナントとの間で締結されている、本日現在において有効な賃貸借契約上の1ヶ月分の賃料及び共益費（賃貸借契約上、共用部分等を賃借している場合には当該賃料を含み、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を意味します。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮せず、当該免除期間終了直後の1ヶ月分の賃料及び共益費に基づき算出しています。また、賃料が売上歩合制になっているテナントの場合は、基本賃料水準を基準としています。
- (注10) 敷金・保証金について  
上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額（百万円未満切り捨て）を記載しています。
- (注11) 稼働率について  
賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。
- (注12) 賃貸面積について  
本日現在エンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。
- (注13) 賃貸可能面積について  
本日現在における賃貸が可能な商業施設等の合計面積（共用部分等を賃借している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によりますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。
- (注14) 過去の稼働率について  
過去の稼働率は、売主から入手した情報に基づくものです。

#### 4. 売主の概要

本物件の売主は、国内一般事業会社ですが、当該売主より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該売主の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該売主は、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者には該当しません。

#### 5. 物件取得者等の状況

本物件については、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係のある者からの取得ではありません。

#### 6. 利害関係人等との取引

##### ・プロパティ・マネジメント業務に係る取引

本物件のプロパティ・マネジメント委託予定先である株式会社ジオ・アカマツは、上記のとおり投信法に定める利害関係人等に該当します。このため、資産運用会社は、投資委員会規程、コンプライアンス規程、利害関係者取引規程等に基づき、プロパティ・マネジメント業務の委託及び手数料その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会における審議・承認を得ています。

#### 7. 媒介の概要

本物件の取得に係る媒介は2社ありますが、当該媒介者より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該媒介者との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該媒介者は、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者には該当しません。

#### 8. 決済方法等

##### (1) 決済方法

本物件の引渡し日に、本投資法人が自己資金及び借入金により売主に対して本物件の売買代金全額を一括して支払うことにより決済する予定です。

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

本物件に係る不動産売買契約（以下「本売買契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。本売買契約に規定される解約条項の内容等は以下のとおりです。

- ① 売主又は買主に本売買契約の条項につき重大な違反があったとき（以下、かかる当事者を「違約当事者」という。）は、相手方当事者は、違約当事者に対し、期間を定めて債務の履行を催告し、違約当事者が当該期間内にかかる違反を是正しない場合には、本売買契約を解除することができる。
- ② 本売買契約が解除された場合には、相手方当事者は、違約当事者に対して違約金として売買代金の20%相当額を請求できるものとする。
- ③ 売買代金の20%相当額を超える損害が発生した場合であっても、当該当事者は違約当事者に対して当該20%を超える金額の賠償の請求をすることができないものとする。

（注）先日付での売買契約であって、契約締結から1カ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

## 9. 今後の見通し

本物件の取得を織り込んだ平成 26 年 2 月期（平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月末日）の運用状況の見通しは、ポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、平成 25 年 8 月期（平成 25 年 1 月 31 日～平成 25 年 8 月末日）の決算発表時に公表する予定です。

以 上

### 【添付資料】

- 参考資料 1 鑑定評価サマリー
- 参考資料 2 本物件取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 3 本物件外観写真
- 参考資料 4 本物件案内図

- \* 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- \* 本投資法人のホームページ URL : <http://www.nre-mf.co.jp/>

## 鑑定評価サマリー

|       |                  |
|-------|------------------|
| 物件名   | Recipe SHIMOKITA |
| 鑑定評価額 | 10,600,000,000 円 |
| 鑑定機関  | 日本ヴァリュアーズ株式会社    |
| 価格時点  | 平成 25 年 9 月 30 日 |

(金額：円)

| 項目                                 | 内容             | 根拠等  |
|------------------------------------|----------------|--|
| 収益価格                               | 10,600,000,000 | DCF 法による価格と直接還元法による価格を関連付け、収益還元法による収益価格を試算 |
| 直接還元法による価格                         | 10,700,000,000 | 標準的な純収益 (NCF) を用い、還元利回りで還元して査定             |
| (1) 運営収益 (ア)ーイ)                    | 629,130,953    |  |
| ア) 可能総収入                           | 638,286,262    | 現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定                        |
| イ) 空室損失等                           | 9,155,309      | 現況空室率、市場空室率等を考慮して査定                        |
| (2) 運営費用                           | 174,410,614    |  |
| 維持管理費                              | 50,160,000     | 見積額・一般的水準等を参考に査定                           |
| 水道光熱費                              | 71,609,500     | 過去実績・一般的水準等を参考に査定                          |
| 修繕費                                | 745,250        | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社のエンジニアリング・レポートを参考に査定  |
| PM フィー                             | 6,140,389      | 同種物件、一般的水準、ヒアリング等を参考に査定                    |
| テナント募集費用等                          | 1,686,704      | 同種物件、一般的水準等を参考に査定                          |
| 公租公課                               | 29,968,492     | 平成 25 年度実績・一般水準に基づき査定                      |
| 損害保険料                              | 556,120        | 見積額・一般的水準等を参考に査定                           |
| その他費用                              | 13,544,159     | 過去実績・一般的水準等を参考に査定<br>隔地駐車場代等をその他費用として査定    |
| (3) 運営純収益<br>(NOI = (1) - (2))     | 454,720,339    |  |
| (4) 一時金の運用益                        | 7,294,279      | 普通預金金利等を勘案                                 |
| (5) 資本的支出                          | 1,738,917      | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社のエンジニアリング・レポートを参考に査定  |
| (6) 純収益<br>(NCF = (3) + (4) - (5)) | 460,275,701    |  |
| (7) 還元利回り                          | 4.3%           | 周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定      |
| DCF 法による価格                         | 10,500,000,000 |  |
| 割引率                                | 4.1%           | 周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定      |
| 最終還元利回り                            | 4.5%           | 還元利回りとの比較等の上査定                             |
| 積算価格                               | 7,210,000,000  |  |
| 土地比率                               | 78.1%          |  |
| 建物比率                               | 21.9%          |  |

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

対象不動産は小田急線「下北沢」駅から徒歩約 1 分の場所に位置する商業施設である。若者に人気の高い下北沢エリアに存するため後背人口にも恵まれており、駅周辺では駅前広場やバスターミナルが整備される予定となっており、更なる発展が見込まれる。また中小規模の店舗が集積するエリアにあって対象不動産のようにまとまった規模を有する店舗ビルは稀少であり、高い競争力が認められるため将来にわたって安定的な稼働が見込まれる。以上を勘案して、投資採算価値を適切に反映した収益価格を重視し、鑑定評価額を決定した。

本物件取得後のポートフォリオ一覧

| 用途              | 地域<br>(注1) | 物件名称              | 取得(予定)価格<br>(百万円)<br>(注2) | 投資比率<br>(%)<br>(注3) | 取得(予定)日           |
|-----------------|------------|-------------------|---------------------------|---------------------|-------------------|
| 物流              | 東京圏        | Landport 浦安       | 17,400                    | 7.3                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | Landport 板橋       | 15,710                    | 6.6                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | Landport 川越       | 13,700                    | 5.8                 | 平成 25 年 7 月 31 日  |
|                 |            | Landport 厚木       | 11,410                    | 4.8                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | 相模原田名ロジスティクスセンター  | 10,600                    | 4.5                 | 平成 25 年 7 月 19 日  |
|                 |            | 相模原大野台ロジスティクスセンター | 8,700                     | 3.7                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | Landport 八王子      | 8,250                     | 3.5                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | Landport 春日部      | 7,340                     | 3.1                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | 船橋ロジスティクスセンター     | 4,660                     | 2.0                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | 厚木南ロジスティクスセンターB棟  | 4,590                     | 1.9                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | 羽生ロジスティクスセンター     | 3,810                     | 1.6                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | 川口ロジスティクスセンターB棟   | 3,750                     | 1.6                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | 川口ロジスティクスセンターA棟   | 2,830                     | 1.2                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | 厚木南ロジスティクスセンターA棟  | 2,690                     | 1.1                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 | その他        | 太田新田ロジスティクスセンター   | 3,430                     | 1.4                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | 太田東新町ロジスティクスセンター  | 2,170                     | 0.9                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | 太田清原ロジスティクスセンター   | 650                       | 0.3                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
| 千代田町ロジスティクスセンター |            | 330               | 0.1                       | 平成 25 年 6 月 14 日    |                   |
| 物流小計            |            |                   | 122,020                   | 51.3                | -                 |
| 商業              | 東京圏        | Morisia 津田沼       | 16,600                    | 7.0                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | 横須賀モアーズシティ        | 13,640                    | 5.7                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | Recipe SHIMOKITA  | 10,407                    | 4.4                 | 平成 25 年 12 月 13 日 |
|                 |            | EQUINIA 新宿        | 4,260                     | 1.8                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | 川崎モアーズ            | 4,000                     | 1.7                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | EQUINIA 池袋        | 3,990                     | 1.7                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | covirna machida   | 3,440                     | 1.4                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | ニトリ幕張店            | 3,080                     | 1.3                 | 平成 25 年 6 月 13 日  |
|                 |            | コナミススポーツクラブ府中     | 2,730                     | 1.1                 | 平成 25 年 6 月 13 日  |
|                 |            | FESTA SQUARE      | 2,600                     | 1.1                 | 平成 25 年 6 月 13 日  |
|                 |            | GEMS 渋谷           | 2,490                     | 1.0                 | 平成 25 年 7 月 31 日  |
|                 |            | 駿台あざみ野校           | 1,700                     | 0.7                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | EQUINIA 青葉台       | 1,560                     | 0.7                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | メガロス神奈川店          | 1,000                     | 0.4                 | 平成 25 年 6 月 13 日  |
|                 | 近畿圏        | イズミヤ千里丘店          | 8,930                     | 3.8                 | 平成 25 年 6 月 13 日  |
|                 |            | Merad 大和田         | 6,640                     | 2.8                 | 平成 25 年 6 月 13 日  |
|                 |            | イズミヤ八尾店           | 4,406                     | 1.9                 | 平成 25 年 6 月 13 日  |
|                 |            | イズミヤ小林店           | 3,020                     | 1.3                 | 平成 25 年 6 月 13 日  |
|                 | その他        | 一番町 stear         | 4,700                     | 2.0                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
|                 |            | EQUINIA 青葉通り      | 1,640                     | 0.7                 | 平成 25 年 6 月 14 日  |
| 商業<br>(底地)      | 東京圏        | 三菱自動車 目黒店         | 2,740                     | 1.2                 | 平成 25 年 6 月 13 日  |
|                 |            | 三菱自動車 調布店         | 1,760                     | 0.7                 | 平成 25 年 6 月 13 日  |
|                 |            | 三菱自動車 渋谷店         | 1,570                     | 0.7                 | 平成 25 年 6 月 13 日  |
|                 |            | 三菱自動車 練馬店         | 1,240                     | 0.5                 | 平成 25 年 6 月 13 日  |
|                 |            | 三菱自動車 川崎店         | 950                       | 0.4                 | 平成 25 年 6 月 13 日  |
|                 |            | 三菱自動車 高井戸店        | 850                       | 0.4                 | 平成 25 年 6 月 13 日  |
|                 |            | 三菱自動車 葛飾店         | 800                       | 0.3                 | 平成 25 年 6 月 13 日  |
|                 |            | 三菱自動車 東久留米店       | 800                       | 0.3                 | 平成 25 年 6 月 13 日  |
|                 |            | 三菱自動車 世田谷店        | 770                       | 0.3                 | 平成 25 年 6 月 13 日  |
|                 |            | 三菱自動車 杉並店         | 740                       | 0.3                 | 平成 25 年 6 月 13 日  |
|                 |            | 三菱自動車 関町店         | 600                       | 0.3                 | 平成 25 年 6 月 13 日  |

| 用途         | 地域<br>(注1) | 物件名称               | 取得(予定)価格<br>(百万円)<br>(注2) | 投資比率<br>(%)<br>(注3) | 取得(予定)日    |
|------------|------------|--------------------|---------------------------|---------------------|------------|
| 商業<br>(底地) | 東京圏        | 三菱自動車 東大和店         | 450                       | 0.2                 | 平成25年6月13日 |
|            |            | 三菱自動車 元住吉店         | 370                       | 0.2                 | 平成25年6月13日 |
|            |            | 三菱自動車 川越店          | 350                       | 0.1                 | 平成25年6月13日 |
|            |            | 三菱自動車 江戸川店         | 200                       | 0.1                 | 平成25年6月13日 |
|            |            | 三菱自動車 狭山店          | 160                       | 0.1                 | 平成25年6月13日 |
|            | 近畿圏        | 三菱自動車 茨木メンテナンスセンター | 820                       | 0.3                 | 平成25年6月13日 |
|            | 商業小計       |                    | 116,003                   | 48.7                | -          |
|            | 合計         |                    | 238,023                   | 100.0               | -          |

- (注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県をいい、「中京圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「その他」とは、東京圏、近畿圏及び中京圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口10万人以上の都市並びにその周辺地域をいいます。
- (注2) 「取得(予定)価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(停止条件付売買契約に記載された不動産等の売買代金の金額)を記載しています。
- (注3) 「投資比率」は、取得(予定)価格に基づき、各資産の取得(予定)価格がポートフォリオ全体(全55物件)の取得(予定)価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

Recipe SHIMOKITA 外観写真



Recipe SHIMOKITA 案内図

