

2019年9月11日

各位

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

資産運用会社  
ケネディクス不動産投資顧問株式会社  
代表者名 代表取締役社長 田島 正彦  
問合せ先  
商業リート本部 企画部長 野畑 光一郎  
TEL: 03-5157-6013

国内不動産信託受益権の取得（3物件）並びに  
譲渡及び貸借の解消（フルルガーデン八千代）に関するお知らせ

ケネディクス商業リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり3物件（以下、当該3物件を総称して「取得予定資産」といいます。）の取得並びに1物件（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡及び貸借の解消（以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を併せて「本取引」といいます。）を決定しましたので、お知らせします。なお、本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当する者からの資産の取得のうち行田配送センターについては、本資産運用会社は、本投資法人役員会における取引についての審議、承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を取得しています。

記

1. 本取得の概要

物件番号	物件名称	所在地	特定資産の種類	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り(%) (注2)
T-25	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市	不動産信託受益権 (準共有持分51%)	5,899	4.8
0-11	羽曳が丘 ショッピングセンター	大阪府羽曳野市	不動産信託受益権	2,000	5.3
L-5	行田配送センター	埼玉県行田市	不動産信託受益権	3,160	5.7
合計/平均				11,059	5.1

- (1) 売買契約締結日 : 2019年9月11日  
 (2) 取得予定日 : 2019年11月1日 (物件番号T-25)  
 2019年9月27日 (物件番号0-11)  
 2019年10月1日 (物件番号L-5)  
 (3) 取得先 : 後記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照下さい。  
 (4) 取得資金 : 後記「2. 本譲渡の概要」に記載の譲渡予定資産の譲渡代金の一部  
 (5) 決済方法 : 取得時一括決済

(注1) 取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。なお、アピタテラス横浜綱島の取得予定価格は5,899,170,000円ですが、単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

鑑定NOI利回り = 各取得予定資産に係る2019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NOI ÷ 各取

得予定資産の各取得予定価格

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。

## 2. 本譲渡の概要

物件番号	物件名称	所在地	特定資産の種類	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	不動産信託受益権	15,200	14,866
譲渡予定価格と帳簿価額の差額(注3)					334

- (1) 売買契約締結日 : 2019年9月11日
- (2) 譲渡予定日 : 2019年9月27日
- (3) 譲渡先 : 後記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照下さい。
- (4) 譲渡資金の使途 : 前記「1. 本取得の概要」に記載の取得予定資産の取得資金及び関連費用に充当し、残額は手元資金として、将来の特定資産の取得資金及び関連費用、投資法人債の償還資金又は借入金の返済資金等の一部に充当
- (5) 決済方法 : 譲渡時一括決済
- (注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。
- (注2) 2019年3月期末の帳簿価額。百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 譲渡予定価格と2019年3月期末の帳簿価額の差額として算定された参考数値であり譲渡損益とは異なります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

## 3. 本取引の理由

本投資法人は生活密着型商業施設に重点投資する初のJ-REITとして2015年2月の上場以降、投資主価値の安定的な成長を実現すべく資産規模の拡大を図ってきました。また、IT技術の進展を背景にEコマース（電子商取引）が進展し、消費者に商品を提供するという観点から商業施設と物流施設の垣根が低下しつつある中で、本投資法人は2018年6月にポートフォリオの構築方針を変更して投資対象に物流施設を追加し、投資機会の拡充を図りました。更に、本投資法人は投資主価値向上に向け、1口当たり分配金の成長を意識した運用の施策のひとつとして物件の入替えを掲げ、2018年12月以降、ソラプラザ等を譲渡する一方、物流施設4物件を取得しました。これらの結果、本日現在、本投資法人の資産規模は2,137億円（取得価格ベース）に達し、質・量ともに安定性が強化されたポートフォリオを構築しているものと考えています。

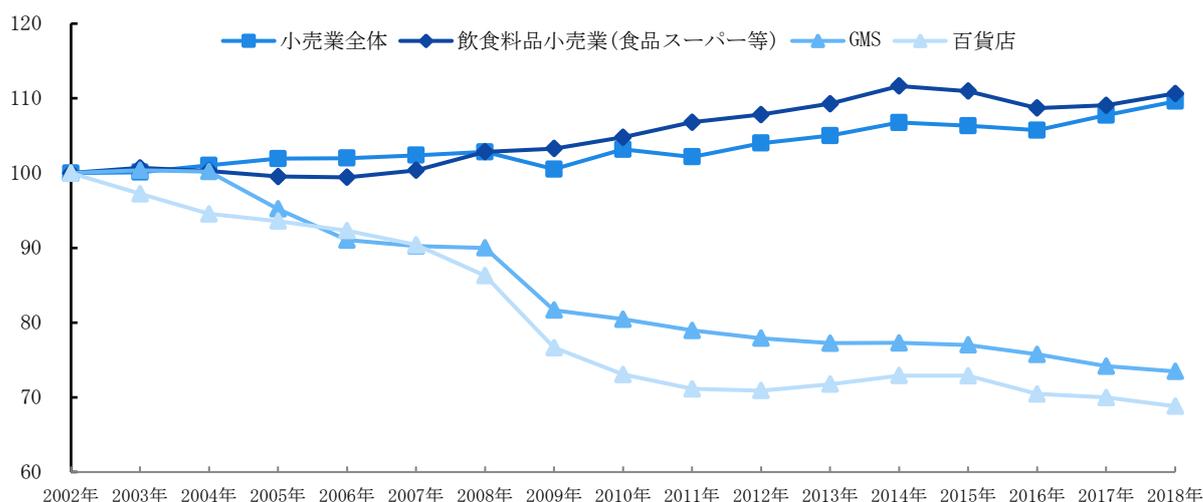
本取引は更なる資産の入替えを実施することにより本投資法人のポートフォリオの質及び収益性の更なる向上並びにポートフォリオ分散の進展による安定性の向上を図ることを目的としています。具体的には、本投資法人のポートフォリオの中で取得価格が最も大きく、本日時点において唯一総合スーパー（GMS）がテナントとして入居するフルルガーデン八千代を帳簿価額及び鑑定評価額を上回る価格で譲渡し、その譲渡資金を活用して、本投資法人が重点投資対象としている生活密着型商業施設、及び消費地配送型物流施設を計3物件取得します。

本投資法人はGMS単独店には投資を行わない方針としていますが、譲渡予定資産であるフルルガーデン八千代には、本日時点において本投資法人のポートフォリオで唯一GMSがテナントとして入居しています。経済産業省の「商業動態統計」によると、本投資法人が投資対象とする生活密着型商業施設の旗艦テナントである食品スーパー等を含む飲食料品小売業の市場規模が2002年の40.8兆円から2018年には45.1兆円に拡大しているのに対し、GMSの市場規模は2002年の7.5兆円から2018年には5.6兆円に縮小しています。かかる状況に加え、GMS単独店は他のJ-REITの保有物件において退去

事例が複数存在している(注)ことから、GMSが入居する商業施設に対して投資家は比較的懸念を抱いているものと、本投資法人は考えています。また、フルルガーデン八千代は今後、競争力維持向上のための資本的支出及び修繕費の増加が見込まれています。このような状況を踏まえ、譲渡予定資産を売却して生活密着型商業施設及び消費地配送型物流施設である取得予定資産を取得することにより、これら将来のリスクの軽減を目指します。

(注) 退去事例の存在は、GMS単独店が一般的に退去傾向にあることを示すものとは限りませんが、本投資法人の分析上、商業施設への投資の可否を検討する上での重要な要素の1つと考えることから当該事例の存在について記載しています。

主要小売業の販売額の推移 (注)



出所：経済産業省「商業動態統計」

(注)2002年における販売額を100として指数化しています。

また、本取引において、収益性の面からは、譲渡予定資産の2018年9月期(第7期)及び2019年3月期(第8期)の実績値に基づくNOI利回りは4.7%である一方、取得予定資産の平均鑑定NOI利回りは5.1%と、譲渡予定資産のNOI利回りを上回っていることから、本取引は本投資法人のポートフォリオの収益性の向上につながるものと考えております。

更に、譲渡予定資産が本投資法人のポートフォリオの中で取得価格が最も大きい物件であったことや、譲渡予定資産にはテナント集中度で上位に位置するテナントが入居していたことから、譲渡予定資産の譲渡及び取得予定資産の取得により物件及びテナントの分散が下記のとおり進展します。

ポートフォリオの各種比率推移

	上場時	2019年3月末日	本取引後
上位5物件比率 (取得(予定)価格ベース)	57.9%	25.8%	23.0%
上位テナント10社比率 (賃料ベース)	45.0%	32.9%	32.1%
GMSテナント比率 (賃料ベース)	11.2%	4.6%	0.0%

一方、取得予定資産の取得の決定にあたっては、個別に以下の点を勘案しています。

#### T-25 アピタテラス横浜綱島

ハイライト：

人口密集・成長エリアの次世代都市型スマートシティを構成する、多様なニーズに対応した NSC (注)

##### (1) 物件の特徴

- 本物件は、東急東横線「綱島」駅と「日吉」駅の間に位置する次世代都市型スマートシティ「Tsunashima サスティナブル・スマートタウン」の商業施設として 2018 年 3 月に開業しました。食品スーパーのアピタフードマーケットを核に家具・雑貨のニトリ、ドラッグストア、100 円ショップ等の地域密着型の物販専門店に加え、飲食店、クリニックモール、郵便局等のサービス系テナントを計約 60 店複合した NSC です。
- 主要幹線道路である綱島街道及び県道 102 号線沿いに立地し、約 900 台の駐車場が整備されていることに加え、駐輪台数が約 450 台整備されており、自動車及び自転車双方でのアクセスの利便性が高い施設となっています。また、太陽光パネルの設置等、サスティナビリティに配慮した施設となっています。

##### (2) 商圏の概要

###### ①立地・交通アクセス

- 本物件は「綱島」駅から北に 1km 程度、「日吉」駅から南に 1.2km 程度の綱島街道沿いに位置します。
- また、東急東横線をくぐる県道 102 号線との交差点に位置するため、東西への商圏も広げやすいアクセスに恵まれ、視認性にも優れた立地です。

###### ②商圏特性

- 2015 年国勢調査に基づく商圏人口は、1km 圏約 4.8 万人、2km 圏約 17.8 万人、3km 圏 37.4 万人で、足元 1km 圏の徒歩や自転車商圏でも食品スーパーとして好業績が期待できる密度感があります。
- 2010 年比では、商圏人口は 1km 圏 104.8%、2km 圏 104.7%、3km 圏 104.1%と増加傾向にあり、マーケットポテンシャルは非常に高いエリアです。また、今後も綱島エリアでは東急「新綱島（仮称）」駅及び周辺エリアの開発が進められており、近隣の大規模マンション開発も含め、更なる商圏人口の増加が見込まれるエリアです。

なお、アピタテラス横浜綱島はスポンサーであるケネディクス株式会社及びサポート会社である伊藤忠商事株式会社が組成した商業施設開発型ファンドを通じて開発された物件であり、本投資法人は当該ファンドから付与されていた優先交渉権を行使して取得します。本物件の取得は資産規模の拡大に向け多様な取得手法を活用する本投資法人の成長戦略に即したものと、本投資法人は考えています。また、本投資法人は本物件の準共有持分 51%を取得しますが、残りの 49%について引き続き優先交渉権を保有します。

(注) 本物件のテナントであるユニー株式会社は「アピタ」というブランドで総合スーパー (GMS) を展開していますが、本物件ではユニー株式会社は「アピタフードマーケット」という食品スーパーを展開しており、他の区画は約 60 の専門店を複合しているため、本投資法人では本物件を NSC と位置付けています。

#### 0-11 羽曳が丘ショッピングセンター

ハイライト：

大阪府南東部の区画整理の進んだニュータウンに所在する NSC

##### (1) 物件の特徴

- 本物件は、大阪府羽曳野市を本拠とし大阪府南部で強いドミナントを形成する食品スーパーのサンプラザと家電量販店のジョーシンを核テナントとする NSC です。
- 南阪奈道路に並走する府道 32 号線に接道する視認性の高い施設です。

##### (2) 商圏の概要

###### ①立地・交通アクセス

- 本物件は大阪難波のベッドタウンに所在しており、主要最寄駅の「古市」駅から大阪中心部の「大阪阿部野橋」駅へは 18 分程度の距離です。区画整理のされた戸建て住宅が広がる羽曳が

丘、さつき野、梅の里の各ニュータウンを商圏とするエリアに立地しています。

- 国道 170 号及び同 309 号を結ぶ府道 32 号線に接道し周囲のニュータウンを基本商圏とした最寄型業態に適したロケーションです。

②商圏特性

- 2015 年国勢調査に基づく商圏人口は、1km 圏約 1.3 万人、2km 圏約 4.4 万人、3km 圏 9.9 万人、1km 圏で羽曳が丘、さつき野、梅の里の各ニュータウンの一部が含まれます。
- 2010 年比では、商圏人口は 1 km 圏 101.4%、2 km 圏 98.3%、3 km 圏 96.7%となっており、住宅分譲が進む足元 1km 圏で商圏人口は増加トレンドとなっています。

L-5 行田配送センター

ハイライト：

首都圏近郊地区での地域配送及び準広域配送に対応した汎用性の高い保管型配送センター

①立地

本物件は埼玉県行田市に所在し、地域配送若しくは準広域配送に適した首都圏近郊エリアの中でも物流施設が集積する地区に立地しています。国道 125 号及び同 17 号へのアクセスが良好で、地域配送及び準広域配送について利便性を有しています。当該エリアは、地域産業（製紙・印刷関連、食品関連）や地元物流事業者の物流施設需要が見込まれる地区となっています。また、周辺は工場や物流施設の立地する工業団地となっているため 24 時間稼働が可能な環境です。

②施設特性

当該施設は A 棟及び B 棟の 2 棟で構成されています。A 棟は低床、平屋建ての施設であり、延床面積が 13,337.81 m<sup>2</sup>と、低床施設としてはまとまった規模の施設となっています。周辺でも平屋建ての物流施設は余りなく、希少性と利便性を有する施設です。

B 棟は低床、3 階建ての 8,623.35 m<sup>2</sup>の保管機能に対応した施設スペックとなっています。低床式物流施設は、生産財、消費財の両方を扱うことができるため、多様な荷物を扱うことができる汎用性が高い施設といえます。

③テナント

本日現在、大手物流事業者である日本通運株式会社が食品関連及び家電製品の荷主の配送センターとして使用しています。日本通運株式会社は当該施設の他に 15 千 m<sup>2</sup>超の倉庫（同じ富士見町）を使用しており、当該地区を複数の拠点を用いる事業拠点としていることから利用継続性は高いと考えられます。また、本物件の賃料水準が首都圏内では比較的低いため、廉価な賃料ニーズの強い 3PL 事業者や卸売事業者等が仮に空室となった場合のリテナント候補として想定され、リテナントリスクの低い施設と考えられます。

4. 取得予定資産の内容

T-25 アピタテラス横浜綱島

物 件 名 称	アピタテラス横浜綱島	
取 得 予 定 年 月 日	2019年11月1日	
物 件 タ イ プ ( 注 1 )	NSC	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権（準共有持分51%）（注2）	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間	2016年10月21日から2039年9月30日（予定）まで	
前 所 有 者 ( 前 受 益 者 )	合同会社IKインベストメント・フォー（注3）	
所 在 地	神奈川県横浜市港北区綱島東四丁目3番17号（住居表示）	
土 地 (注4)	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	18,300.01m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	準工業地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
建	所 有 形 態	所有権

物 (注4)	延床面積	38,442.49m <sup>2</sup>
	竣工日	2017年12月20日
	用途	店舗・駐車場
	構造・階数	鉄骨造陸屋根4階建
設計会社	木内建設株式会社一級建築士事務所	
施工会社	木内建設株式会社東京支店	
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター	
マスターリース会社	-	
マスターリース種別	-	
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 (予定)	
サブPM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (予定)	
地震PML値	3.59%	
取得予定価格	5,899百万円	
鑑定評価額(価格時点)	6,220百万円(2019年9月1日)(注5)	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定NOI利回り	4.8%(注6)	
担保設定の有無	あり(注7)	
テナントの内容	(2019年7月末日現在)	
	テナントの総数	1
	年間賃料の総額	非開示(注8)
	敷金・保証金の総額	非開示(注8)
	総賃貸面積	22,729.70m <sup>2</sup> (注5)
	総賃貸可能面積	22,729.70m <sup>2</sup> (注5)
	稼働率	100%
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件の信託受益権の準共有持分(準共有持分割合49%)を前所有者である合同会社IKインベストメント・フォー(以下「本準共有者」といいます。)との間で受益権準共有者間協定書を締結する予定です。当該受益権準共有者間協定書の主要な内容は、以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> <li>①本物件にかかる意思決定の方法</li> <li>②各準共有者が準共有持分を譲渡する際に、優先して他の準共有者に対して譲渡を申し出ること</li> <li>③本投資法人が、本準共有者が保有する準共有持分について、本物件の取得から1年経過以降、本投資法人から本準共有者に対して申し入れることにより、所定の価格で取得にすることについて優先的に交渉できる権利</li> <li>④本投資法人及び本準共有者は、準共有持分を譲渡する際に、受益権準共有者間協定書の定めに違反して自己の準共有持分を譲渡した場合、その相手方は、自己の準共有持分について所定の金額で買い取るよう請求することができること</li> </ul> </li> <li>• 本物件土地の一部について、導管及びその中に配置される電線の設置所有、運営及び維持の目的で地上権が設定されています。</li> <li>• 本物件土地の一部については、都市計画道路(東京丸子横浜線)の道路拡幅事業の予定地となっています。</li> <li>• 本物件建物の一部について、消防法に抵触し是正を要する設備等がありますが、売主の責任と負担において是正することを売主との間で合意しています。</li> </ul>	
その他	(注1) 生活密着型商業施設におけるNSC(ネイバーフッドショッピングセンター)、SM(スーパーマーケット)、CSC(コミュ	

	<p>ニティショッピングセンター)、都市駅前型及びSS（スペシヤリティストア）並びにL（物流施設）の6つのタイプの分類を記載しています。</p> <p>(注2) 本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分（持分割合51%）を取得する予定です。</p> <p>(注3) 前所有者は、残る本物件の信託受益権の準共有持分（持分割合49%）を保持する予定です。</p> <p>(注4) 本物件土地及び建物全体について記載しています。</p> <p>(注5) 本投資法人が取得する予定の準共有持分割合51%に相当する面積及び金額を記載しています。</p> <p>(注6) 以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。</p> <p>本物件に係る2019年9月1日を価格時点とする鑑定NOI ÷ 取得予定資産の取得予定価格</p> <p>「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。</p> <p>(注7) 本件受益権について、本準共有者と国内金融機関との間で締結された信託受益権質権設定契約に基づく質権が設定されておりますが、本件売買後、当該質権設定は解除される予定です。</p> <p>(注8) 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</p>
--	---

0-11 羽曳が丘ショッピングセンター

物 件 名 称	羽曳が丘ショッピングセンター	
取 得 予 定 年 月 日	2019年9月27日	
物 件 タ イ プ ( 注 1 )	NSC	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社（予定）	
信 託 期 間	2019年9月27日から2039年9月30日（予定）まで	
前 所 有 者 ( 前 受 益 者 )	大和ハウス工業株式会社	
所 在 地	①大阪府羽曳野市羽曳が丘十丁目16番1号（住居表示） ②大阪府羽曳野市羽曳が丘十丁目17番1号（住居表示）	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	12,782.46㎡
	用 途 地 域	近隣商業地域
	指 定 建 ぺ い 率	80%
建 物 (注4)	指 定 容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	①3,266.41㎡ ②178.46㎡ ③2,925.86㎡
	竣 工 日	①2009年3月25日 ②2009年3月18日 ③2007年4月9日

	用途	①店舗 ②店舗 ③店舗
	構造・階数	①鉄骨造陸屋根2階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ③鉄骨造陸屋根平家建
設計会社 (注4)		①大和ハウス工業株式会社大阪本店一級建築士事務所 ②大和ハウス工業株式会社大阪本店一級建築士事務所 ③大和ハウス工業株式会社大阪本店一級建築士事務所
施工会社 (注4)		①大和ハウス工業株式会社 ②大和ハウス工業株式会社 ③大和ハウス工業株式会社
建築確認機関		株式会社国際確認検査センター
マスターリース会社		-
マスターリース種別		-
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社 (予定)
サブPM会社		JLLモールマネジメント株式会社 (予定)
地震PML値 (注4)		①5.61% ②5.13% ③5.33%
取得予定価格		2,000百万円
鑑定評価額(価格時点)		2,020百万円(2019年9月1日)
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定NOI利回り		5.3% (注2)
担保設定の有無		なし
テナントの内容		(2019年7月末日現在)
	テナントの総数	2
	年間賃料の総額	非開示 (注3)
	敷金・保証金の総額	非開示 (注3)
	総賃貸面積	6,447.81㎡
	総賃貸可能面積	6,447.81㎡
	稼働率	100%
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件隣地との境界のうち、書面での境界確認が未了ですが、本日現在、当該土地所有者との間に紛争等は発生していません。</li> <li>本物件建物の一部について、建築基準法及び消防法に抵触し是正を要する設備等がありますが、売主の責任と負担において、是正することを売主との間で合意しています。</li> <li>本物件上のテナント所有の設置物の一部が本物件土地の前面道路に越境していますが、売主の責任と負担において是正することを売主との間で合意しています。</li> </ul>
その他		<p>(注1) 生活密着型商業施設におけるNSC (ネイバーフッドショッピングセンター)、SM (スーパーマーケット)、CSC (コミュニティショッピングセンター)、都市駅前型及びSS (スペシャリティストア) 並びにL (物流施設) の6つのタイプの分類を記載しています。</p> <p>(注2) 以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。</p> <p>本物件に係る2019年9月1日を価格時点とする鑑定NOI ÷ 取得予定資産の取得予定価格</p>

	<p>「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。</p> <p>(注3) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。</p> <p>(注4) ①はサンプラザA棟、②サンプラザB棟、③はジョーシン棟について、それぞれ記載しています。</p>
--	---

L-5 行田配送センター

物件名称	行田配送センター	
取得予定年月日	2019年10月1日	
物件タイプ (注1)	L	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間	2018年11月26日から2039年9月30日(予定)まで	
前所有者(前受益者)	合同会社KRF77	
所在地	埼玉県行田市富士見町一丁目7番1号(住居表示)	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	24,382.98㎡
	用途地域	工業専用地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
建物 (注4)	所有形態	所有権
	延床面積	①13,337.81㎡ ②8,623.35㎡
	竣工日	①1997年7月31日 ②2004年10月29日
	用途	①倉庫 ②倉庫・作業所
	構造・階数	①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
設計会社(注4)	①富士ハウス株式会社 ②清水建設株式会社	
施工会社(注4)	①不明 ②清水建設株式会社	
建築確認機関(注4)	①埼玉県 ②埼玉県	
マスターリース会社	-	
マスターリース種別	-	
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社(予定)	
サブPM会社	株式会社シーアールイー(予定)	
地震PML値	2.79%	
取得予定価格	3,160百万円	
鑑定評価額(価格時点)	3,350百万円(2019年9月1日)	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定NOI利回り	5.7%(注2)	

担保設定の有無	なし
テナントの内容	(2019年7月末日現在)
テナントの総数	1
年間賃料の総額	非開示(注3)
敷金・保証金の総額	非開示(注3)
総賃貸面積	21,956.09㎡
総賃貸可能面積	21,956.09㎡
稼働率	100%
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件土地の一部について、土壤汚染対策法に定める基準値を超えた土壤汚染物質が存在しています。なお、本投資法人は、本物件の取得にあたり東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に対して土壤汚染リスク調査を委託しており、「現状の土地利用においては地下水飲用がなく、敷地のほぼ全域が被覆又は植栽されており、健康被害リスクは低いと判断される」旨の意見を得ています。なお、本投資法人は、本物件の取得にあたり、汚染土壤の対策費用を考慮のうえ、取得価格を決定しています。</li> <li>本物件建物の一部について、建築基準法及び消防法に抵触し是正を要する設備等がありますが、売主の責任と負担において、是正することを売主との間で合意しています。</li> </ul>
その他の	<p>(注1) 生活密着型商業施設におけるNSC（ネイバーフッドショッピングセンター）、SM（スーパーマーケット）、CSC（コミュニティショッピングセンター）、都市駅前型及びSS（スペシャリティストア）並びにL（物流施設）の6つのタイプの分類を記載しています。</p> <p>(注2) 以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。 本物件に係る2019年9月1日を価格時点とする鑑定NOI÷取得予定資産の取得予定価格 「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。</p> <p>(注3) 借入人からの同意が得られていないため、非開示としています。</p> <p>(注4) ①はA棟、②はB棟について、それぞれ記載しています。</p>

## 5. 取得先及び譲渡先の概要

### (1) 取得先の概要

#### ①アピタテラス横浜綱島

名称	合同会社 IK インベストメント・フォー
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号
代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人ノース・ポート 職務執行者 本郷雅和
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金の額	10万円

設 立 年 月 日	2016 年 9 月 21 日
純 資 産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
総 資 産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と取得先の関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の 100%親会社であり、金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社は、売主に対して匿名組合出資総額の 20%を保有しています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社が売主よりアセットマネジメント業務を受託しています。
関 連 当 事 者 等 へ の 該 当 状 況	売主は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当します。

### ②羽曳が丘ショッピングセンター

売主である国内一般事業法人より名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、売主は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当せず、また、本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

### ③行田配送センター

名 称	合同会社 KRF77
所 在 地	東京都千代田区内幸町二丁目 1 番 6 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	業務執行社員 一般社団法人 KRF77 職務執行者 石本忠次
事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯する一切の業務
資 本 金 の 額	100 百万円
設 立 年 月 日	2018 年 10 月 22 日
純 資 産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
総 資 産	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と取得先の関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の 100%親会社であり、金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社を基金の拠出者とする一般社団法人が売主の全出資持分を保有しています。 また、本資産運用会社の 100%親会社であり、金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社は、売主に対して匿名組合出資総額の 100%を保有しています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社の間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき取引関係はありません。なお、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社が売主よりアセットマネジメント業務を受託しています。

関連当事者等への該当状況	売主は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当します。
--------------	--

(2) 譲渡先の概要

譲渡先より名称・属性等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、譲渡先は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当せず、また、本投資法人・本資産運用会社と当該譲渡先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

6. 物件取得者等の状況

名称 (所在地)	アピタテラス横浜綱島 (神奈川県横浜市)	
物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
名称	合同会社 IK インベストメント・フォー	-
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の100%親会社であり金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社が匿名組合出資総額の20%を保有し、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社がアセットマネジメント業務を受託する不動産私募ファンド	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	開発目的で取得	-
取得価格(注1)	非開示	-
取得時期	(土地) 2016年10月 (建物) 2017年12月 (注2)	-

名称 (所在地)	行田配送センター (埼玉県行田市)	
物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
名称	合同会社 KRF77	-
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の100%親会社であり、金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社が基金の拠出者とする一般社団法人が出資持分の100%を保有し、本資産運用会社の100%親会社であり、金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社がその匿名組合出資総額の100%を保有しているとともに、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社がアセットマネジメント業務を受託する不動産私募ファンド	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	-
取得価格	2,700百万円(税抜)	-
取得時期	2018年11月	-

なお、羽曳が丘ショッピングセンターの取得は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係

にある者からの取得ではありません。

(注1) 土地については前所有者等が1年を超えて所有しているため、また、建物については前所有者等の開発案件であるため、非開示としています。

(注2) 建物の取得日については、竣工日を記載しています。

## 7. 媒介の概要

本取得のうち、羽曳が丘ショッピングセンターの取得については、媒介者である国内法人より名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、媒介者は投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当せず、また、媒介業者と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

また、アピタテラス横浜綱島の取得及び行田配送センターの取得に係る媒介については、該当事項はありません。

本譲渡（フルルガーデン八千代）に係る媒介業者及び媒介手数料は以下のとおりです。

名 称	非開示(注)
所 在 地	
代表者の役職・氏名	
事 業 内 容	
資 本 金 の 額	
設 立 年 月 日	
媒介手数料等の内訳及び額	280百万円（税抜）
本投資法人又は本資産運用会社との関係	媒介業者は投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当せず、また、媒介業者と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

(注) 媒介者である国内法人より名称等の開示について了承を得られていないため非開示としています。

## 8. 利害関係人等との取引

### ①資産の取得

取得先の名称	物件名称	取得予定価格 (百万円)
合同会社IKインベストメント・フォー	アピタテラス横浜綱島	5,899
合同会社KRF77	行田配送センター	3,160

### ②本資産運用会社へのプロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、各取得予定資産の取得日において信託受託者及び本資産運用会社との間でプロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。本資産運用会社に支払われる賃貸管理業務報酬と工事管理報酬の概要は、以下のとおりです。

マルチテナントの商業施設向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬(年額)
ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	羽曳が丘 ショッピングセンター	プロパティ・ マネジメント 業務	不動産収入 × 1.5% + オンサイト人件費

シングルテナントの商業施設・物流施設向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬(年額)
ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	アピタテラス横浜綱島 行田配送センター	プロパティ・ マネジメン ト 業務	アピタテラス横浜綱島： 3.6百万円 行田配送センター： 不動産収入×2% (ただし、下限1.2百万円、 上限3.6百万円)

工事管理報酬：工事金額に応じて定められる以下の金額

工事金額	工事管理報酬
100万円未満	なし
100万円以上200万円未満	工事金額の6%
200万円以上500万円未満	12万円＋工事金額のうち200万円を超過する分の5%
500万円以上1,000万円未満	27万円＋工事金額のうち500万円を超過する分の4%
1,000万円以上1億円未満	47万円＋工事金額のうち1,000万円を超過する分の3%
1億円以上2億円未満	317万円＋工事金額のうち1億円を超過する分の2%
2億円以上	517万円＋工事金額のうち2億円を超過する分の1%

## 9. 取得及び譲渡の日程

本取得の日程

物件 番号	物件名称	取得決定日 売買契約締結日	物件取得予定日
T-25	アピタテラス横浜綱島	2019年9月11日	2019年11月1日
O-11	羽曳が丘ショッピングセンター		2019年9月27日
L-5	行田配送センター		2019年10月1日

(注) 取得予定資産のうち、アピタテラス横浜綱島に係る信託受益権準共有持分売買契約（以下「本契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1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。）に該当します。本契約においては、当事者のいずれかが本契約の条項に違反（表明保証事項が真実でないことを含みますが、軽微な違反は除きます。）し、かかる違反により本契約の目的を達成することができない場合は、本契約に別途定める場合を除き、その相手方は違反当事者へ催告の上、本契約を解除することができるものとされており、本契約が解除された場合には、契約解除に伴い違反当事者が相手方へ支払う違約金は、売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の20%相当額とし、また、かかる違約金の額を超える損害等が発生した場合には当該超過額と別に損害、損失又は費用等のいかなる支払も要しないものとする旨が定められています。かかる違約金又は損害賠償は、その金額規模に照らして本投資法人の手元資金及び分配原資で十分に支払い可能であり、本契約を履行できない場合に本投資法人の財務に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

本譲渡の日程

物件 番号	物件名称	譲渡決定日 売買契約締結日	物件譲渡予定日
T-1	フルルガーデン八千代	2019年9月11日	2019年9月27日

## 10. 今後の見通し

譲渡予定資産の譲渡に伴い、2019年9月期に譲渡益が計上される見込みです。譲渡予定資産の譲渡及び取得予定資産の取得による業績への影響は軽微であり、2019年9月期（2019年4月1日～2019年9月30日）及び2020年3月期（2019年10月1日～2020年3月31日）における運用状況の予想に変更はありません。

1 1. 取得予定資産の鑑定評価書の概要

T-25 アピタテラス横浜綱島

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	6,220,000,000 円 (注1)	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年9月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	12,200,000,000 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	12,400,000,000 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2) (ア) - イ)	非開示	
ア) 可能総収益	非開示	
イ) 空室損失等	0 円	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
(2) 運営費用 (注2)	非開示	
維持管理費	0 円	賃借人負担のため、非計上。
水道光熱費	0 円	賃借人負担のため、非計上。
修繕費	非開示	
PM フィー	3,600,000 円	予定 PM フィーを計上。
テナント募集費用等	0 円	現行の賃貸借契約の長期継続を想定しているため、非計上。
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2))	551,010,293 円	
(4) 一時金の運用益	3,274,998 円	運用利回りを 1.0% として運用益を査定。
(5) 資本的支出	20,714,536 円	類似不動産の資本的支出水準を参考に、建物再調達価格に基づき査定し、別途 CM フィーを考慮のうえ計上。
(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5))	533,570,755 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	12,100,000,000 円	
割引率	4.1%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個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		15,300,000,000円	
	土地比率	66.2%	
	建物比率	33.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	<p>対象不動産は、東急東横線「綱島」駅から徒歩約12分と最寄駅からはやや距離を要するものの、バス網が充実しているほか、幹線道路に面しており、比較的商圏人口は確保し易い立地といえる。また、近隣地域の背後地には住宅地が広がっているほか、大規模なマンション開発等も進められており、潤沢な足元人口をもとに、複数の食品スーパーが成り立つポテンシャルがある。</p> <p>敷地内には広場が設けられているほか、店舗は2層で抑えられており、建物形状も整形なことから回遊性は良好な造りとなっている。店舗としては、食品スーパーと最寄型専門店を中心とした構成になっており、郵便局、貸会議室、学童保育所等の地域施設も設けられている。</p> <p>以上より、対象不動産の競争力は標準的な水準にあるものと判断される。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>		

(注1) 鑑定評価額については本投資法人が取得予定の準共有持分(準共有持分割合51%)に相当する価格を、その他の数値及び金額については、本物件土地及び建物全体の数値及び金額を、それぞれ記載しています。なお、本物件土地・建物全体の鑑定評価額は、12,200,000,000円です。

(注2) 上記直接還元法による価格の(1)及び(2)において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

#### 0-11 羽曳が丘ショッピングセンター

不動産鑑定評価書の概要			
鑑定評価額	2,020,000,000円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2019年9月1日		
項目	内容	概要等	
収益価格	2,020,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。	
	直接還元法による価格	2,030,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益(注) (ア)ーイ))	非開示	
	ア) 可能総収益	非開示	
	イ) 空室損失等	0円	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
	(2) 運営費用(注)	非開示	
	維持管理費	0円	賃借人負担のため、非計上。
	水道光熱費	0円	賃借人負担のため、非計上。
	修繕費	非開示	

	PM フィー	3,737,462 円	PM 契約予定額等に基づき、類似不動産の PM 料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	0 円	現賃借人の継続入居を想定し、テナント退去に伴うコストについては、還元利回りにて考慮しているため非計上。
	公租公課	非開示	
	損害保険料	非開示	
	その他費用	非開示	
	(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2) )	106,495,162 円	
	(4) 一時金の運用益	1,291,638 円	敷金に係る運用利回りを 1.0%、保証金については毎月の均等返還額を考慮した平均運用利回りに基づき運用益を査定。
	(5) 資本的支出	4,225,000 円	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用に基づく年間査定額に CM フィーを考慮して査定。
	(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5) )	103,561,800 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	2,010,000,000 円	
	割引率	(初年度～8 年度) 5.1% (9 年度～11 年度) 5.2%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.3%	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	1,780,000,000 円	
	土地比率	77.2%	
	建物比率	22.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	<p>対象不動産は、近鉄南大阪線「古市」駅の南西方約 4km 付近に所在する郊外型商業施設である。車輛交通量の比較的多い府道に接面していることから、視認性に優れるほか、自動車でのアクセスには特に優れた立地条件を有している。建物については、維持管理の状況は概ね良好であり、建物の構造・仕様・グレード・設備水準等は同種の建物としては概ね標準的な水準を備えている。また、背後地域においては大規模住宅団地が形成されており、相応の背後人口に支えられて、概ね安定的な売上が確保されるものと思料される。以上の諸点を勘案すると、対象不動産は同一需給圏内において比較的良好な市場競争力を有する物件と判断される。</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。

L-5 行田配送センター

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	3,350,000,000 円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2019年9月1日		
	項目	内容	概要等
	収益価格	3,350,000,000 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	3,320,000,000 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)	非開示	
	ア) 可能総収益	非開示	
	イ) 空室損失等	0 円	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定。
	(2) 運営費用 (注)	非開示	
	維持管理費	非開示	
	水道光熱費	0 円	賃借人負担のため、非計上。
	修繕費	非開示	
	PM フィー	3,600,000 円	PM 契約予定額に基づき、類似不動産の PM 料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	0 円	現賃借人の継続入居を想定し、テナント退去等に伴うコストについては、還元利回りにて考慮しているため非計上。
	公租公課	非開示	
	損害保険料	非開示	
	その他費用	非開示	
	(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2) )	179,356,602 円	
	(4) 一時金の運用益	546,467 円	運用利回りを 1.0% として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	10,750,000 円	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用に基づく年間査定額に CM フィーを考慮して査定。
	(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5) )	169,153,069 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	3,360,000,000 円	
	割引率	(初年度~8年度) 5.0% (9年度~11年度) 5.1%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個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	3,260,000,000 円	

土地比率	54.5%
建物比率	45.5%
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は、埼玉県行田市に所在し、地域配送若しくは準広域配送に適した首都圏近郊エリアの中でも物流施設が集積する地区に立地する物流施設及びその敷地です。国道125号及び17号へのアクセスが良好で、地域配送及び準広域配送について利便性を有しております。また、周辺は工場や物流施設の立地する工業団地となっているため、24時間稼働が可能な環境であること、対象建物のスペックも十分な水準を備えていることを勘案すると、対象不動産は同一需給圏内において、比較的高い競争力を有する物件と判断されます。

(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。

## 12. 譲渡予定資産の鑑定評価書の概要

### T-1 フルルガーデン八千代

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	15,000,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年3月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	15,000,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による価格	15,000,000,000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)	1,450,535,758円	
ア) 可能総収益	1,471,297,120円	
イ) 空室損失等	20,761,362円	
(2) 運営費用	690,399,566円	
維持管理費	209,787,000円	過年度の実績額に基づき賃貸可能床面積1坪あたり750円と査定。
水道光熱費	134,264,000円	過年度の実績額に基づき賃貸可能床面積1坪あたり480円と査定。
修繕費	21,100,500円	ERの12年間平均修繕費に基づき査定。
PMフィー	77,996,949円	現行プロパティマネジメント契約に基づき計上。
テナント募集費用等	4,786,307円	類似不動産のテナント募集費用等に基づき新規入居テナントの1.0カ月分を計上。
公租公課	139,779,300円	2018年度実績額に基づき、負担水準等を考慮のうえ査定。
損害保険料	3,055,810円	類似不動産の損害保険料水準を参考に、損害保険料実績額を妥当と判断し計上。

	その他費用	99,629,700 円	
	(3) 運営純収益 (NOI=(1) - (2))	760,136,192 円	
	(4) 一時金の運用益	9,877,997 円	金融資産の運用利回りや調達金利等に基づき一時金の運用利回りを 1.0%と査定。
	(5) 資本的支出	63,269,425 円	ER の 12 年間平均更新費に基づき、CM フィーを考慮の上査定。
	(6) 純収益 (NCF=(3) + (4) - (5))	706,744,764 円	
	(7) 還元利回り	4.7%	
	DCF 法による価格	15,000,000,000 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利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	4.9%	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	20,500,000,000 円	
	土地比率	75.3%	
	建物比率	24.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	<p>対象不動産は、東葉高速鉄道東葉高速線「村上」駅前に存するショッピングセンターである。国道 296 号との交差点に近い国道 16 号沿いに位置しており、自動車によるアクセスに優れ、視認性も良好である。</p> <p>対象建物は、イトーヨーカドー棟と専門店棟の 2 棟から構成されているが、両棟間は連絡通路による接続のため、面的な繋がりが弱く、回遊性がやや分断されている。駐車施設については、2 棟合計で 2,300 台が収容可能であり、十分な台数が確保されている。</p> <p>店舗構成としては、イトーヨーカドー棟は直営の「イトーヨーカドー」を核とし、1 階が食料品・飲食店・家庭用品、2 階が衣料品、3 階が子供用品・住居用品等のフロアとなっているほか、1~3 階の各フロアに転貸テナントとして約 30 の専門店が入居している。専門店棟には、アパレル・飲食・サービス・アミューズメント等、約 50 の専門店が出店しており、「ユニクロ」「スーパースポーツゼビオ」「ザ・ダイソー」「アベイル」「ニトリデコホーム」等が核テナントとなっている。また、中央の噴水広場付近がオープンモールとなっており、イベントスペースも設けられ、地域のコミュニティプラザとしての機能も有している。</p> <p>商圏人口については、3km 圏：約 165 千人、5km 圏：約 330 千人（有限会社エム・アール・シー「MRC 民力レポート」による）と首都圏郊外としては平均的であるが、鉄道路線から離れる南北方向の居住密度は低い。一方、車運転距離別人口は、10 分圏：約 65 千人、20 分圏：約 266 千人（株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成「八千代フルルガーデン マーケットポテンシャル評価 2014.7」による）であり、道路網が不十分な東西方向の広がりには欠ける。</p> <p>競合環境については、3km 圏では食品スーパーを中心に競合店が多く見られるが、圏内では対象不動産が最大規模の施設であり優位性は高い。5km 圏においては西方の「イオンモール八千代緑が丘」が最競合となるほか、東方では「イオンタウンユーカリが丘」が 2016 年 6 月に開業したものの、対象不動産は国道 16 号を軸に南北からの集客を期待できる環境である。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>		

\*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.krr-reit.com/>

<添付資料>

参考資料1 外観写真及び地図

参考資料2 本投資法人のポートフォリオ一覧

参考資料1 外観写真及び地図  
T-25 アピタテラス横浜綱島



0-11 羽曳が丘ショッピングセンター



L-5 行田配送センター



参考資料2 本投資法人のポートフォリオ一覧（取得予定資産取得並びにフルルガーデン八千代及びウエルシア岸和田加守店（底地）譲渡後）

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
T-1	CSC	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	2015年 2月10日	-	-	-
T-2	都市 駅前型	MONA 新浦安	千葉県浦安市	2015年 2月10日	8,063	9,760	3.8
T-3	都市 駅前型	パサージオ西新井	東京都足立区	2015年 2月10日	5,850	6,810	2.8
T-4	都市 駅前型	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	2015年 2月10日	5,390	6,440	2.6
T-5	NSC	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	2015年 2月10日 (注5)	4,470	5,230	2.1
T-6	NSC	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	2015年 2月10日	4,000	4,350	1.9
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	2015年 2月10日	3,600	3,840	1.7
T-8	SS	スポーツクラブ ルネサンス富士見台	東京都練馬区	2015年 2月10日	2,586	2,750	1.2
T-9	NSC	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	埼玉県さいたま市岩槻区	2015年 10月2日	4,815	5,540	2.3
T-10	SS	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	神奈川県藤沢市	2015年 10月2日	3,169	3,500	1.5
T-11	NSC	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡上里町	2015年 10月2日	3,000	3,050	1.4
T-12	NSC	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市	2015年 10月2日	1,700	1,780	0.8
T-13	SM	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市旭区	2015年 10月2日	1,442	1,410	0.7
T-15	NSC	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区	2016年 4月21日	3,360	3,810	1.6
T-16	SS	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	神奈川県横浜市緑区	2016年 4月20日	1,724	1,890	0.8
T-17	SM	ライフ亀戸店	東京都江東区	2016年 4月21日	1,450	1,520	0.7
T-18	NSC	戸塚深谷ショッピング センター(底地)	神奈川県横浜市戸塚区	2017年 4月19日	4,170	4,320	2.0
T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	2017年 4月19日	3,416	3,510	1.6
T-20	NSC	かわまち矢作モール	千葉県千葉市中央区	2017年 5月18日	3,097	3,210	1.5
T-21	SS	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	2017年 4月19日	2,820	2,830	1.3
T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	2017年 4月19日	1,880	1,970	0.9
T-23	SM	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	2018年 2月13日	1,263	1,350	0.6
T-24	SS	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区	2018年 4月27日	3,400	3,410	1.6

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
T-25	NSC	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市港北区	2019年 11月1日	5,899	6,220 (注6)	2.8
0-1	NSC	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	2015年 2月10日	8,389	9,380	4.0
0-2	SM	ライフ高殿店(底地)	大阪府大阪市旭区	2015年 2月10日	2,685	3,150	1.3
0-3	NSC	DCMカーマ・ MEGA ドン・キホーテ UNY 近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2015年 2月10日	2,140	2,510	1.0
0-4	NSC	ブルメール HAT 神戸	兵庫県神戸市中央区	2015年4 月16日	11,000	11,500	5.3
0-5	都市 駅前型	カリーノ江坂	大阪府吹田市	2015年 10月2日	6,555	7,180	3.1
0-6	都市 駅前型	COMBOX 光明池	大阪府和泉市	2015年 10月2日	6,450	6,630	3.1
0-7	SM	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	2015年 10月2日	1,280	1,330	0.6
0-8	SS	ウエルシア岸和田加守店 (底地) (注7)	大阪府岸和田市	2015年 10月2日	-	-	-
0-9	SM	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市西成区	2016年 1月21日	1,505	1,690	0.7
0-10	NSC	ミリオンタウン塚口(底地)	兵庫県尼崎市	2016年 4月21日	3,723	3,950	1.8
0-11	NSC	羽曳が丘 ショッピングセンター	大阪府羽曳野市	2019年 9月27日	2,000	2,020	1.0
N-1	SS	DCM カーマ中川富田店(底地)	愛知県名古屋市中川区	2015年 2月10日	2,311	2,700	1.1
N-2	NSC	バロー一宮西店	愛知県一宮市	2015年 2月10日	2,174	2,360	1.0
N-4	SS	ホームセンター コーナン砂田橋店	愛知県名古屋市東区	2016年 4月21日	7,140	7,290	3.4
N-5	SS	ケーズデンキ新守山店(底地)	愛知県名古屋市守山区	2016年 11月1日	1,370	1,440	0.7
N-6	NSC	リソラ大府 ショッピングテラス	愛知県大府市	2017年 8月1日	7,911	7,440	3.8
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区	2015年 2月10日	1,497	1,660	0.7
F-2	SS	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	福岡県福岡市博多区	2017年 4月19日	5,020	5,610	2.4
F-3	NSC	久留米西 ショッピングセンター	福岡県久留米市	2017年 4月19日	1,515	1,760	0.7
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	2015年 2月10日 (注8)	10,046	11,600	4.8
R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	2015年 2月10日	1,469	1,580	0.7
R-3	SS	スーパースポーツゼビオ 青森中央店	青森県青森市	2015年 2月10日	898	939	0.4
R-4	NSC	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	2015年 10月2日	4,180	5,030	2.0

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
R-5	NSC	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市宮城野区	2015年 10月2日	3,252	3,340	1.6
R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	2015年 10月2日	830	877	0.4
R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市東区	2016年 4月22日	4,010	4,350	1.9
R-9	NSC	西友楽市守谷店(底地)	茨城県守谷市	2017年 1月31日	4,111	4,240	2.0
R-10	NSC	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区	2017年 4月27日	10,746	11,160 (注6)	5.1
R-11	SS	コストコホールセール 札幌倉庫店	北海道札幌市清田区	2018年 5月31日	4,210	4,410	2.0
L-1	L	座間配送センター	神奈川県座間市	2019年 4月5日	1,400	1,640	0.7
L-2	L	追浜配送センター	神奈川県横須賀市	2019年 4月5日	1,300	1,570	0.6
L-3	L	武蔵嵐山配送センター	埼玉県比企郡	2019年 3月26日	3,879	4,000 (注6)	1.9
L-4	L	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市栄区	2019年 4月11日	790	840	0.4
L-5	L	行田配送センター	埼玉県行田市	2019年 10月1日	3,160	3,350	1.5
合計					209,511	227,026	100.0

(注1) 「物件タイプ」は、生活密着型商業施設における NSC(ネイバーフッドショッピングセンター)、SM(スーパーマーケット)、CSC(コミュニティショッピングセンター)、都市駅前型及び SS(スペシャリティストア)並びに L(物流施設)の6つのタイプの分類を記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格」は、各取得済資産及び取得予定資産に係る各信託受益権売買契約及び不動産売買契約に記載された各信託受益権及び各不動産の売買代金額(取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)(ただし、追加取得した増築部分がある保有資産については、追加取得した増築部分である建物の建築(増築)に係る工事請負契約及び建築設計・監理等業務委託契約等に記載されている代金額(経費及び税金等を含まず、百万円未満を切り捨てています。))を含みます。)に記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、各取得予定資産については2019年9月1日、横浜上郷配送センターについては2019年2月1日、その他の物件については2019年3月31日を価格時点としています。

(注4) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格の合計に対して各取得済資産及び各取得予定資産に係る取得(予定)価格が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 2017年1月16日に飲食店棟を追加取得しています。

(注6) 本投資法人の準共有持分に相当する金額を記載しています。

(注7) ウェルシア岸和田加守店(底地)の譲渡については、2019年5月16日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(ウェルシア岸和田加守店(底地))」をご参照下さい。

(注8) 2015年11月26日にリサイクルショップ棟を追加取得しています。