

2020年1月10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

国内不動産の取得に関するお知らせ（新宿西落合配送センター）

ケネディクス商業リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 取得資産の概要

- (1) 取得資産 : 不動産
- (2) 物件名称 : 新宿西落合配送センター（以下「本物件」といいます。）
- (3) 取得価格（注1） : 810百万円
- (4) 鑑定NOI利回り（注2） : 4.3%
- (5) 売買契約締結日 : 2020年1月10日
- (6) 取得日 : 2020年1月10日
- (7) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。
- (8) 取得資金 : 自己資金
- (9) 決済方法 : 取得時一括決済

（注1）取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

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

鑑定NOI利回り＝本物件に係る2019年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI÷本物件の取得価格

なお、「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資金的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。

2. 取得の理由

本投資法人は資産規模の成長と安定した収益の確保を実現する生活密着型商業施設に重点投資を行っているほか、物流施設も投資対象としていますが、今般、物流施設への投資を通じてポートフォリオの分散と充実を図るため、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、本物件の取得を決定しました。

なお、本物件はJリート市場初の新宿区内の物流施設であり、取得決定に際しては、特に以下の点を評価しました。

ハイライト：

人口密集地区でのラストマイル配送に最適な希少性の高い都市型配送センター

① 立地

本物件は新宿区内の人口密集地区に立地しています。周辺において当該施設のようなラストマイル配送に適した倉庫スペースは希少性があり、通販市場の拡大に鑑み、当該施設の立地評価は今後、より高まるものと考えられます。

② 施設特性

現在のラストマイル配送センターはビルの一隅等に倉庫スペースを有する施設がほとんどである中、当該施設は倉庫スペースとトラックヤードが一体となった施設となっています。この点からも希少性が高く、ラストマイル配送センターに最適な施設スペックを有しています。

③ テナント

現在、大手宅配事業者であるヤマト運輸株式会社がテナントとして利用しています。ヤマト運輸株式会社の都市型配送センターの中でもトラックヤードを有するセンターは限られており、また、このようなトラックヤードを有する施設は周辺にはほとんどないことから同社にとって重要な施設と位置付けられているものと考えられます。また、都市部内での物流施設需要が強く、当該施設も同業他社、通販関連事業者、飲料ベンダー、トランクルーム等、多様なリテナント候補が想定され、リテナント・リスクは低いと考えられます。

3. 取得資産の内容

物 件 名 称	新宿西落合配送センター	
取 得 年 月 日	2020年1月10日	
物 件 タ イ プ (注1)	L	
特 定 資 産 の 種 類	不動産	
現 所 有 者	非開示	
所 在 地	東京都新宿区西落合一丁目23番15号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	929.42 m ²
	用 途 地 域	準工業地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	784.11 m ²
	竣 工 日	1990年9月28日
	用 途	事務所・倉庫
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造スレート葺2階建
設 計 会 社	株式会社 IA0 竹田設計室東京事務所	
施 工 会 社	大能建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	新宿区	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	-	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	-	
P M 会 社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社	
サ ブ P M 会 社	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ	
地 震 P M L 値	6.65%	
取 得 価 格	810百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	815百万円 (2019年12月1日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	

鑑定 NOI 利回り	4.3% (注2)
担保設定の有無	なし
テナントの内容	(2019年12月1日時点)
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	非開示 (注3)
総賃貸面積	790.52 m ²
総賃貸可能面積	790.52 m ²
稼働率	100.0%
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 本物件隣接地との書面での境界確認が未了ですが、隣地所有者との間で境界確認書を売主の責任と負担において取得することを売主との間で合意しています。 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。 本物件隣接地との境界付近に存する売主所有のフェンスが、隣接地に越境している可能性があります。隣地所有者との間で越境に関する覚書を売主の責任と負担において取得することを売主との間で合意しています。
その他	<p>(注1) 生活密着型商業施設における NSC (ネイバーフッドショッピングセンター)、SM (スーパーマーケット)、CSC (コミュニティショッピングセンター)、都市駅前型及び SS (スペシャリティストア) 並びに物流施設 (L) 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12月1日を価格時点とする鑑定 NOI ÷ 取得資産の取得価格 「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) 借入人からの同意を得られていないため、非開示としています。</p>

4. 取得先の概要

取得先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、当該取得先は投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当せず、また、当該取得先と本投資法人・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。

5. 物件取得者等の状況

本物件の取得は本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではないため該当事項はありません。

6. 媒介の概要

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。

7. 利害関係人等との取引

本投資法人は、本物件の取得日において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しました。本資産運用会社に支払われる賃貸管理業務報酬と工事管理報酬の概要は、以下のとおりであり、既に取得済みの物件と同様の水準です。

賃貸管理業務報酬（年額）：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%

8. 取得の日程

取得決定日、売買契約締結日 代金支払日、物件取得日	2020年1月10日
------------------------------	------------

9. 今後の見通し

本物件の取得による業績への影響は軽微であり、2020年3月期（2019年10月1日～2020年3月31日）及び2020年9月期（2020年4月1日～2020年9月30日）における運用状況の予想に変更はありません。

10. 鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	815,000,000 円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2019年12月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	815,000,000 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	820,000,000 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	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	1,200,000 円	PM 契約予定額に基づき査定。
テナント募集費用等	0 円	賃借人の入替えを想定していないため、非計上。
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2))	35,120,000 円	
(4) 一時金の運用益	209,000 円	運用利回りを 1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	1,710,000 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))	33,619,000 円	
(7) 還元利回り	4.1%	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	810,000,000 円	
割引率	3.7%	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対象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	4.2%	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	841,000,000 円	
土地比率	97.3%	
建物比率	2.7%	

<p>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>	<p>近年、全国的な電子商取引等の拡大に伴い、商品・製品を最終拠点から消費地に直接流通させる物流ニーズが強まっているなか、対象地は、主要幹線道路や I.C. へのアクセスも優れており、消費地に存する倉庫（配送センター）としての優れた立地条件を有している。対象建物は 1990 年に竣工した建物で、築年数を鑑みると設備・仕様は倉庫（配送センター）として標準的であるが、ヤマト運輸株式会社という信用力のある賃借人からの安定的な賃料収入が期待でき、さらに、新宿区の利便性が高い住宅地に存することから、他用途にも代替可能なポテンシャルを有することについて還元利回りで考慮した。</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。

以上

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

< 添付資料 >

参考資料1 外観写真及び地図

参考資料2 本投資法人のポートフォリオ一覧

参考資料1 外観写真及び地図



参考資料2 本投資法人のポートフォリオ一覧

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
T-2	都市駅前型	MONA 新浦安	千葉県浦安市	2015年 2月10日	8,063	9,820	3.6
T-3	都市駅前型	パサージオ西新井	東京都足立区	2015年 2月10日	5,850	6,840	2.6
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	6,140	2.4
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	5,120	2.0
T-6	NSC	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	2015年 2月10日	4,000	4,350	1.8
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	2015年 2月10日	3,600	3,850	1.6
T-8	SS	スポーツクラブ ルネサンス富士見台	東京都練馬区	2015年 2月10日	2,586	2,750	1.1
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	5,580	2.1
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	3,490	1.4
T-11	NSC	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡上里町	2015年 10月2日	3,000	3,050	1.3
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	0.6
T-15	NSC	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区	2016年 4月21日	3,360	3,810	1.5
T-16	SS	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	神奈川県横浜市緑区	2016年 4月20日	1,724	1,820	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	0.6
T-18	NSC	戸塚深谷 ショッピングセンター(底地)	神奈川県横浜市戸塚区	2017年 4月19日	4,170	4,320	1.8
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	1.5
T-20	NSC	かわまち矢作モール	千葉県千葉市中央区	2017年 5月18日	3,097	3,220	1.4
T-21	SS	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	2017年 4月19日	2,820	2,830	1.2
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	0.8
T-23	SM	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	2018年 2月13日	1,263	1,350	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	1.5
T-25	NSC	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市	2019年 11月1日	5,899	6,220 (注7)	2.6
T-26	NSC	カルサ平塚	神奈川県平塚市	2019年 11月1日	5,980	6,010	2.6

物件 番号	物件 タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得 年月日	取得 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
T-27	NSC	もねの里モール	千葉県四街道市	2019年 10月24日	2,410	2,510	1.1
T-28	NSC	調布センタービル(商業棟)	東京都調布市	2019年 10月24日	2,300	2,440	1.0
T-29	NSC	アクロスプラザ浦安東野 (底地)	千葉県浦安市	2019年 10月24日	2,248	2,300	1.0
O-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	9,660	3.7
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	2015年 2月10日	2,685	3,150	1.2
O-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	0.9
O-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	4.9
O-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	7,190	2.9
O-6	都市 駅前型	COMBOX 光明池	大阪府和泉市	2015年 10月2日	6,450	6,580	2.9
O-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
O-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
O-10	NSC	ミリオンタウン 塚口(底地)	兵庫県尼崎市	2016年 4月21日	3,723	3,980	1.6
O-11	NSC	羽曳が丘ショッピングセンター	大阪府羽曳野市	2019年 9月27日	2,000	2,020	0.9
N-1	SS	DCM カーマ 中川富田店(底地)	愛知県名古屋市中川区	2015年 2月10日	2,311	2,700	1.0
N-2	NSC	バロー一宮西店	愛知県一宮市	2015年 2月10日	2,174	2,360	1.0
N-4	SS	ホームセンター コーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中川区	2016年 4月21日	7,140	7,300	3.2
N-5	SS	ケーズデンキ新守山店(底地)	愛知県名古屋市中川区	2016年 11月1日	1,370	1,440	0.6
N-6	NSC	リソラ大府 ショッピングテラス	愛知県大府市	2017年 8月1日	7,911	7,060	3.5
N-7	SM	バロー中志段味店(底地)	愛知県名古屋市中川区	2019年 11月1日	2,551	2,560	1.1
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区	2015年 2月10日	1,497	1,630	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	5,720	2.2
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	1,800	0.7
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	2015年 2月10日 (注6)	10,046	11,800	4.4
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

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注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	1.9
R-5	NSC	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市宮城野区	2015年 10月2日	3,252	3,340	1.4
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	1.8
R-9	NSC	西友楽市守谷店(底地)	茨城県守谷市	2017年 1月31日	4,111	4,240	1.8
R-10	NSC	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区	2017年 4月27日	10,746	11,160 (注7)	4.8
R-11	SS	コストコホールセール札幌倉庫店	北海道札幌市清田区	2018年 5月31日	4,210	4,410	1.9
L-1	L	座間配送センター	神奈川県座間市	2019年 4月5日	1,400	1,640	0.6
L-2	L	追浜配送センター	神奈川県横須賀市	2019年 4月5日	1,300	1,570	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7)	1.7
L-4	L	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市栄区	2019年 4月11日	790 (注8)	840	0.3
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	1.4
L-6	L	新宿西落合配送センター	東京都新宿区	2020年 1月10日	810	815	0.4
合計					225,810	243,541	100.0

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

(注2) 「取得価格」は、各取得済資産及び取得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み、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み、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、2019年9月30日現在の保有資産については2019年9月30日、アピタテラス横浜綱島、カルサ平塚、もねの里モール、調布センタービル(商業棟)、アクロスプラザ浦安東野(底地)、パロー中志段味店(底地)及び行田配送センターについては2019年9月1日、本物件については2019年12月1日を価格時点としています。

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

(注5) 2017年1月16日に飲食店棟を追加取得しています。

(注6) 2015年11月26日にリサイクルショップ棟を追加取得しています。

(注7) 準共有持分に相当する金額を記載しています。

(注8) 横浜上郷配送センターにおいて想定されている新たな建物の建築(増築)に係る建築費は含みません。