



2021年4月 以下のプレスリリースに関する補足説明資料

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」
「国内不動産信託受益権の取得（4物件）及び貸借並びに譲渡（ウニクス伊奈（準共有持分20%））に関するお知らせ」



ディスクレームー

本資料は、2021年4月7日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得（4物件）及び貸借並びに譲渡（ユニクス伊奈（準共有持分20%））に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。本募集（22頁において定義します。）の詳細については、2021年4月7日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所規則に基づく開示書類や資産運用報告書ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず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。）が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づき登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。

本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人及び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。）において本資料作成日時点において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本資料に掲載されている物件写真には、2021年4月7日現在の本投資法人の取得済資産及び取得予定資産の一部の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、取得済資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これらを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は必ずしも取得予定資産を取得できるとは限りません。なお、本資料には本投資法人の取得済資産及び取得予定資産以外の写真も一部含まれています。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

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（証券コード：3453）
資産運用会社 ケネディクス不動産投資顧問株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2591号、一般社団法人投資信託協会会員）

本投資法人が日常生活圏に立地し、生活必需品を中心に商品・サービスを提供する**「生活密着型商業施設」に重点投資を行う日本初のJ-REIT**として2015年2月に上場して以来、6年が経ちました。2018年6月には、Eコマースの進展等の小売りを取り巻く**環境変化を踏まえて「消費地配送型物流施設」を投資対象**に加えています。

昨年来の新型コロナウイルス感染拡大の状況下（以下「コロナ下」といいます。）においても、生活必需品を中心に扱う生活密着型商業施設は、**日常生活を維持するために欠かせない消費者の日常生活を下支えする資産としての機能（生活インフラ）**を利用者の方々に継続的に提供しています。

本投資法人は、コロナ禍を契機とする生活様式の変化を通じて、**商業施設と物流施設の垣根の低下が更に進む環境変化の中**、人口密集エリアに立地し、Eコマースへの抵抗力の高い生活密着型商業施設及びEコマース需要を取り込む消費地配送型物流施設の双方に投資を行うことで**持続的成長が可能な商業リートを目指します**。



1. 継続的な投資主価値向上の取組み

- 着実な資産規模の拡大によるポートフォリオの安定性向上 P. 4
- マーケット環境の変化に応じた柔軟なポートフォリオ運営 P. 5

2. 厳選投資によるポートフォリオクオリティの向上

- 時代の潮流に適応した厳選投資 P. 6
- コロナ禍以降に重要性を増す消費者の生活インフラを提供 P. 7
- 生活密着型商業施設の強み P. 8
- スポンサー及びサポート会社の幅広いサポートの活用 P.10

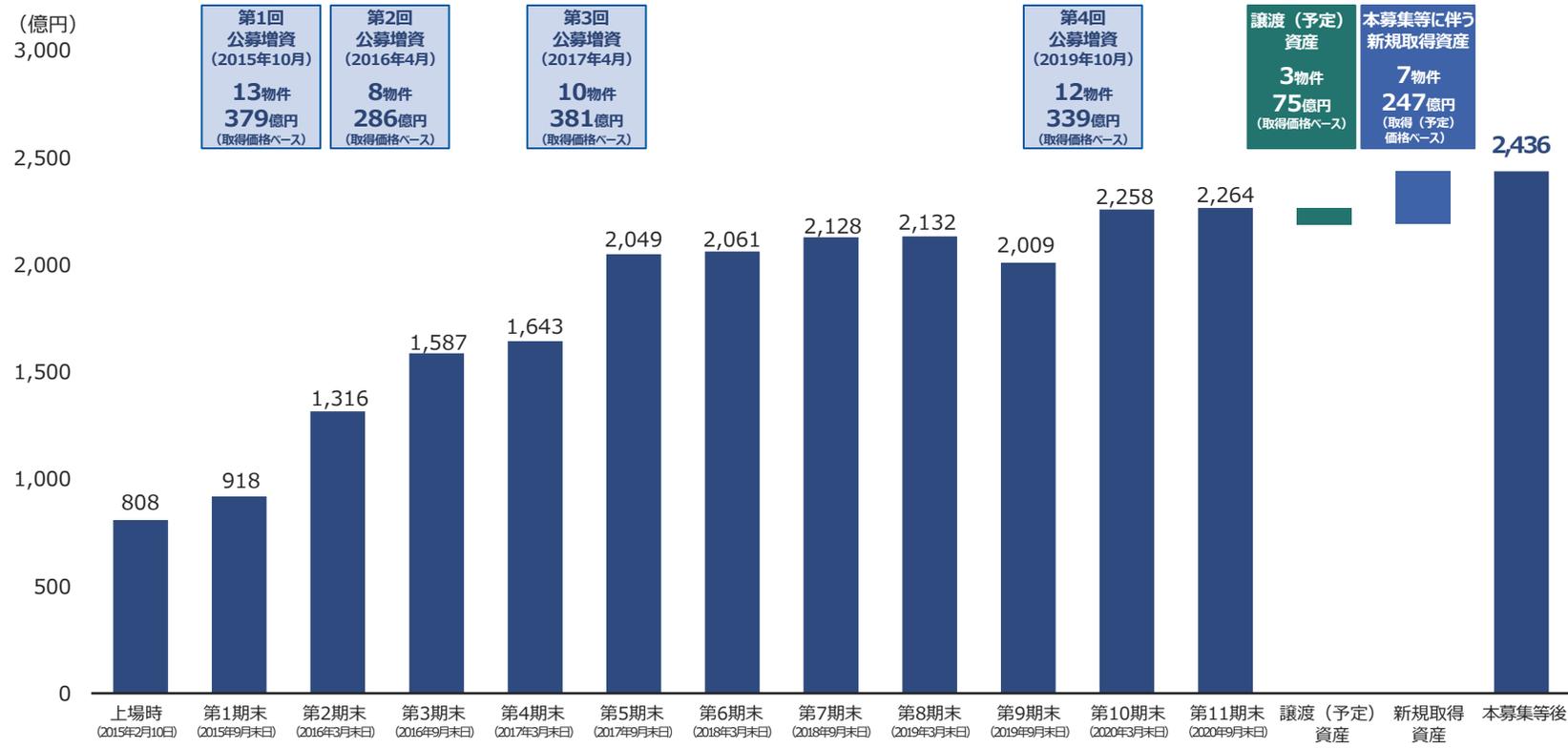
3. 中長期的な安定運営を見据えたポートフォリオマネジメント

- 能動的な商業施設マネジメント P.14
- 安定的な財務戦略の推進及び格付見通しの向上 P.15
- ESGに関する取組み P.16

着実な資産規模の拡大によるポートフォリオの安定性向上

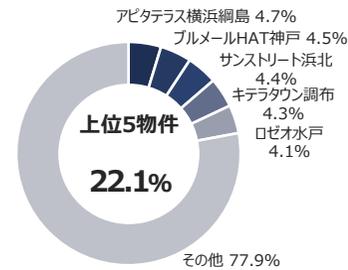
本投資法人は、上場以降、4回の公募増資等を通じ、着実な資産規模の成長を実現してきました
本募集等により、更なる資産規模の成長を図り、ポートフォリオの安定性向上を図ります

資産規模推移（取得（予定）価格ベース）

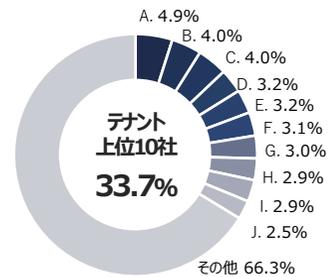


本募集等後のポートフォリオの分散状況

上位5物件の投資比率 (取得（予定）価格ベース)



テナント上位10社の構成比率 (賃料ベース)



	上場時 (2015年2月10日)	第1期末 (2015年9月末日)	第2期末 (2016年3月末日)	第3期末 (2016年9月末日)	第4期末 (2017年3月末日)	第5期末 (2017年9月末日)	第6期末 (2018年3月末日)	第7期末 (2018年9月末日)	第8期末 (2019年3月末日)	第9期末 (2019年9月末日)	第10期末 (2020年3月末日)	第11期末 (2020年9月末日)	譲渡（予定） 資産	新規取得 資産	本募集等後
物件数	18	19	33	40	42	51	52	53	53	55	62	62	3	7	65
テナント数	286	321	389	405	409	542	522	520	511	480	496	496	27	42	511
1口当たり 分配金 (円)	-	7,414	6,846	5,974	6,044	6,115	6,255	6,299	6,477	6,486	6,535	6,546	1口当たり分配金と 1口当たりNAVの 更なる成長を目指す		
1口当たり NAV (円)	-	237,472	238,401	244,905	249,301	250,892	253,803	257,913	257,915	258,187	261,151	259,008			

マーケット環境の変化に応じた柔軟なポートフォリオ運営

本投資法人は、資産入替え等の手法も活用しつつ、ポートフォリオの質及び収益性の向上並びに環境変化に適応したポートフォリオの構築を目指します
 コロナ下において、テナントとの共存を重視し、テナント退去の抑制を図ります

前回公募増資等以降の資産入替え（取得/譲渡（予定）価格ベース）

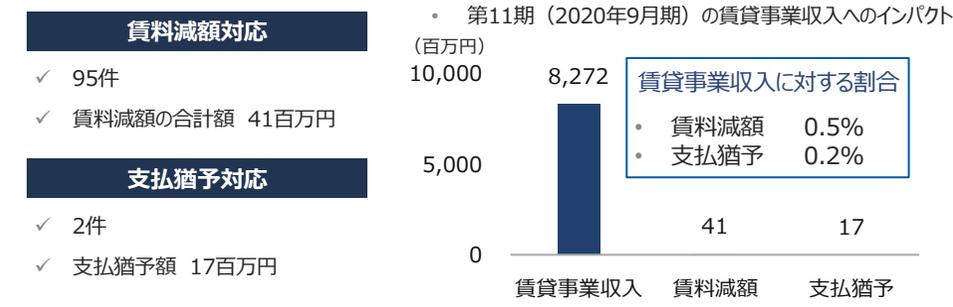
第10期 (2020年3月期)	取得1物件・8億円 新宿西落合配送センター	前回公募増資等以降の取得（予定） 価格の合計 9物件・274億円 前回公募増資等以降の譲渡（予定） 価格の合計 4物件・107億円
	取得1物件・19億円 コンフォートマーケット西馬込店	譲渡1物件・15億円 ケースデンキ新守山店（底地）
第11期 (2020年9月期)	取得3物件・23億円 千葉北配送センター 札幌白石配送センター もねの里モール（増築2棟）	譲渡1物件・66億円 代官山アドレス・ディセ *第12期、第13期及び第14期に分割して売却（第14期は予定）
	取得予定4物件・223億円 アピタテラス横浜綱島（準共有持分49%） キテラタウン調布 ウニクス浦和美園（底地） メロード大開	譲渡予定2物件・25億円 阪急オアシス枚方出口店 ウニクス伊奈（準共有持分20%）

コロナ下における対応

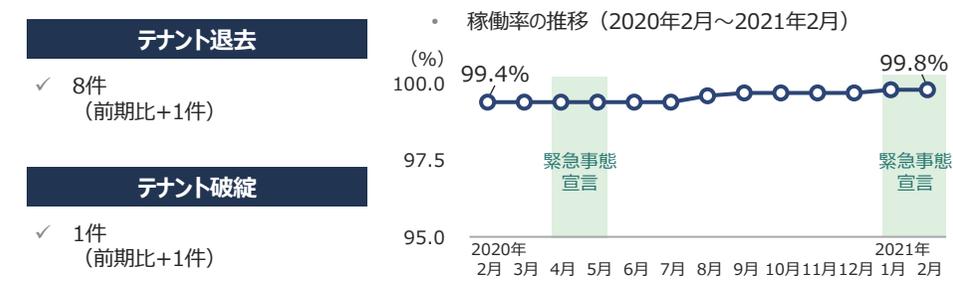
運用方針

- 新型コロナウイルス感染拡大の影響を最小限に
 - ✓ テナント退去・破綻によるダウンタイムの発生を抑制し、影響を最小限に留める
- テナントとの共存
 - ✓ 新型コロナウイルス感染拡大及び緊急事態宣言等に基づく店舗の営業休止要請等を踏まえ、テナントの状況や本投資法人の運用に与える影響等を考慮しながら、一部のテナントに対して、一時的な賃料減額又は賃料の支払猶予の要請を受け入れ、テナントとの共存を目指す

賃料減額・支払猶予要請への対応（第11期（2020年9月期））



テナント退去・テナント破綻の状況（第11期（2020年9月期））



時代の潮流に適応した厳選投資

本募集等により大都市圏への人口集中や周辺エリアの人口動態、食品スーパーを中心としたテナント構成等、時代の潮流に適応したと本投資法人が考える資産を取得します

新規取得資産取得のハイライト

- 1 人口動態面における優位性を有する商圏**
 - 人口集積
 - 人口増加
 - 人口集積が進み、豊富な商圏人口を抱えるエリア
 - 近隣で大規模住宅開発の進展等、人口の成長ポテンシャルを有する立地
- 2 四大都市圏及び政令指定都市に立地**
 - 四大都市圏
 - 政令指定都市
 - 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
- 3 安定運営が期待できるテナント構成**
 - 食品
 - 物流
 - 新型コロナウイルス感染拡大及びEコマースの影響を受けにくい食品スーパーが入居する商業施設
 - Eコマース需要を取り込む消費地配送型物流施設
- 4 スポンサー及びサポート会社の活用**
 - スポンサー
 - サポート会社
 - スポンサー及びサポート会社のパイプラインや仲介を活用

本募集等に伴うポートフォリオの変化

	第11期末 (2020年9月期末)	譲渡(予定) 資産	新規取得資産	本募集等後
物件数	62物件	3物件	7物件	65物件
取得(予定)価格 の合計	2,264億円	75億円	247億円	2,436億円
鑑定評価額の合計	2,428億円	84億円	267億円	2,610億円
平均鑑定NOI利回り	5.2%	4.5%	5.2%	5.2%

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	取得ルート	ハイライト
生活密着型商業施設					
キテラタウン調布 	取得予定 資産 10,500	11,400	5.2%	スポンサー	人口集積 人口増加 四大都市圏 食品
メラード大開 	取得予定 資産 5,440	5,780	5.3%	独自ルート	人口集積 四大都市圏 食品
アピタテラス横浜綱島 (準共有持分49%) 	取得予定 資産 5,667	5,930	4.7%	スポンサー	人口集積 人口増加 四大都市圏 食品
ウニクス浦和美園(底地) 	取得予定 資産 732	817	4.6%	サポート会社	人口増加 四大都市圏 食品
もねの里モール(増築2棟) 	第12期 取得済資産 343	440	6.7%	スポンサー (仲介)	人口増加 四大都市圏 食品
消費地配送型物流施設					
千葉北配送センター 	第12期 取得済資産 1,250	1,340	4.6%	サポート会社	四大都市圏 物流
札幌白石配送センター 	第12期 取得済資産 800	1,020	7.3%	独自ルート	政令指定都市 物流

コロナ禍以降に重要性を増す消費者の生活インフラを提供

「商業施設と物流施設の垣根の低下」という環境変化はコロナ禍を経て加速し、生活密着型商業施設と消費地配送型物流施設の生活インフラとしての重要性は更に高まっていくものと考えています

本投資法人の環境認識

ECマース進展に伴う中長期的環境変化

ECマース進展に伴う商業施設の変化	ECマース進展に伴う物流業界の課題
<ul style="list-style-type: none"> インターネット販売事業者と小売事業者の提携等 商業施設からの商品配送 商業施設での商品受取（クリックアンドコレクト） 商業施設と物流施設の併設 	<ul style="list-style-type: none"> 多頻度小口配送 リードタイム短縮化 ラストマイルへの対応 消費地に近い配送拠点に対する需要の拡大

コロナ禍以降の環境変化の加速 コロナ禍の経験により消費者の行動が変化

コロナ下における消費者の行動の変化	
<ul style="list-style-type: none"> 巣ごもり消費の増加に伴う生活様式の変化 	<ul style="list-style-type: none"> ECマース需要の拡大 宅配取扱個数の大幅な増加
<ul style="list-style-type: none"> 外出頻度の低下に伴うまとめ買い需要の増加 	<ul style="list-style-type: none"> 在宅勤務の増加 住宅エリアの昼間人口の増加

生活密着型商業施設及び消費地配送型物流施設の生活インフラとしての重要性の高まり

商業施設と物流施設の垣根の低下の事例

オンライン企業と提携した食品スーパーのネットスーパーの配送拠点
(キテラタウン調布)



オンラインストアによる実店舗の出店
(ブルメール舞多間)



商業施設からの商品配送
(ピーワンプラザ天王)



商業施設での商品受取
(ピーワンプラザ天王)



商業施設と物流施設の併設
(横浜上郷配送センター)



商業施設の敷地の一部を宅配業者へ賃貸
(久留米西ショッピングセンター)



生活密着型商業施設の強み①

本投資法人は、新型コロナウイルス感染拡大及びEコマースの影響を相対的に受けにくい生活密着型商業施設に重点投資したポートフォリオを構築しています

生活密着型商業施設の特徴～ブルメール舞多間の事例～



立地 都市近郊の日常生活圏に所在

- 商圏人口：1km圏18千人、3km圏178千人、5km圏411千人
- ▶ 徒歩・自転車アクセス可能で、都市近郊の住宅地に所在

テナント 生活必需品を中心に商品・サービスを提供

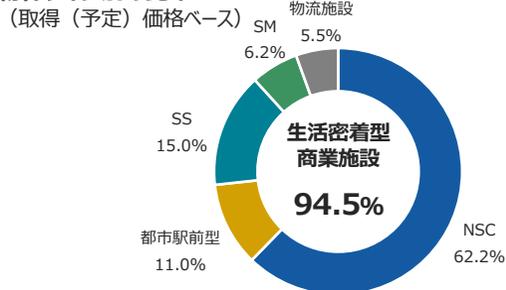
- 食品スーパーの関西スーパー（核テナント）と専門店群（小割区画）の構成
- ▶ 消費者トレンドに対応しつつ、安定した消費者需要を喚起

設備 高い来店頻度に対応

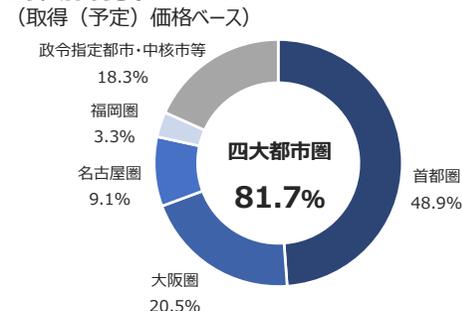
- 駐車場：平面駐車場300台分、立体駐車場740台分（合計1,040台分）
- ▶ 駐車しやすい広い平面駐車場をはじめとした、高い来店頻度に対応した設備

本募集等後のポートフォリオ

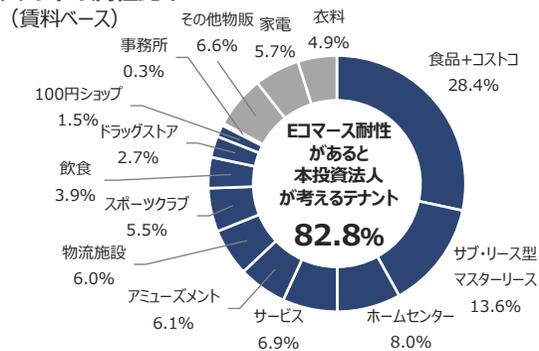
物件タイプ別の比率



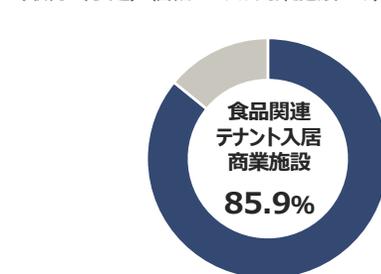
エリア別の比率



テナントの属性比率

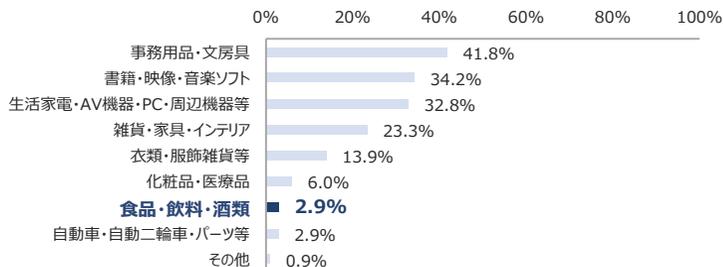


食品関連テナント入居商業施設の比率

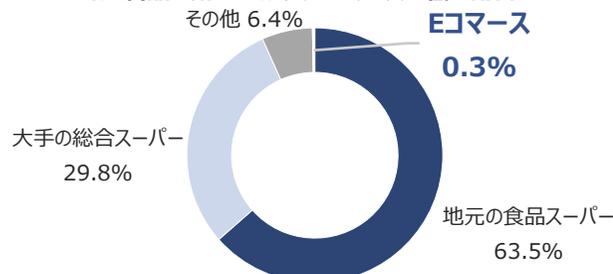


Eコマースへの抵抗力の高い生活密着型商業施設

食品等の相対的に低いEコマース比率



生鮮食料品の購入におけるEコマースの低い割合



出所：経済産業省「令和元年度内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）報告書」

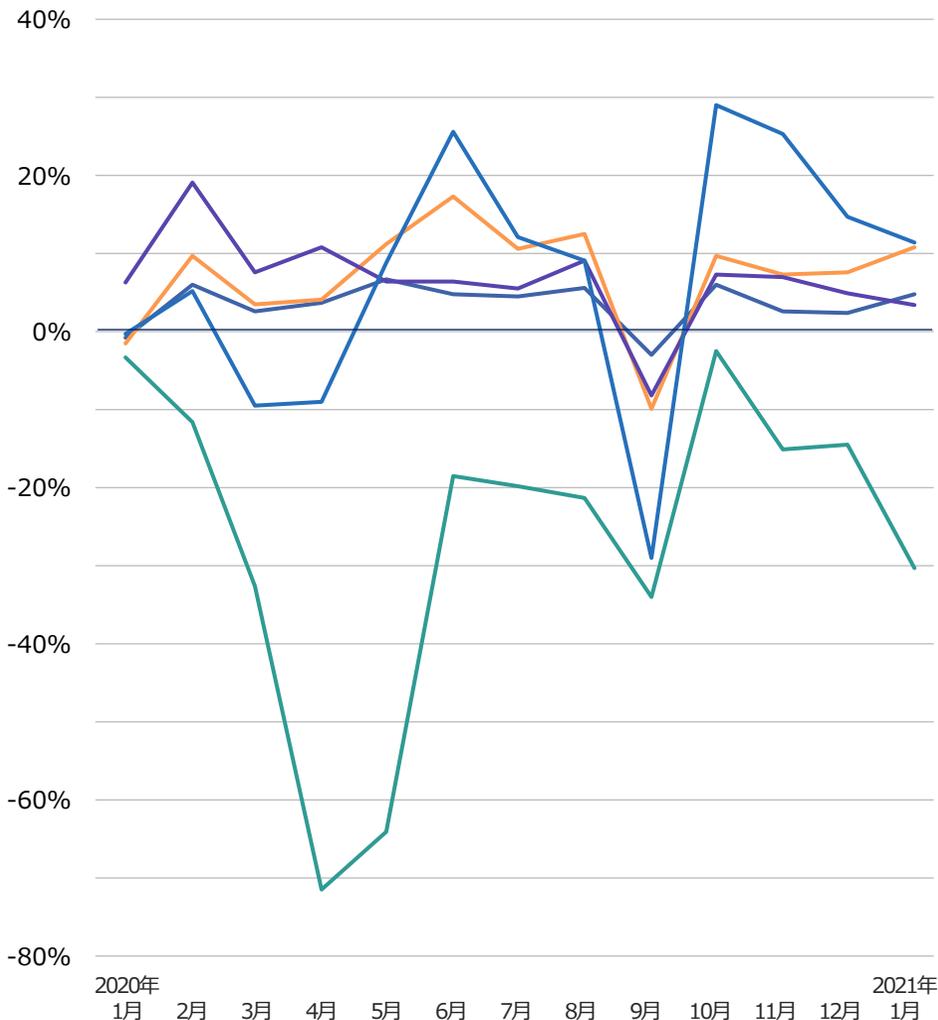
出所：一般社団法人全国スーパーマーケット協会「2021年版スーパーマーケット白書」

生活密着型商業施設の強み②

業態別販売額前年同月比の動向（2020年1月～2021年1月）

百貨店の販売額が低迷する一方で、生活密着型商業施設販売額はコロナ下で堅調に推移

スーパーマーケット ホームセンター ドラッグストア 家電大型専門店 百貨店

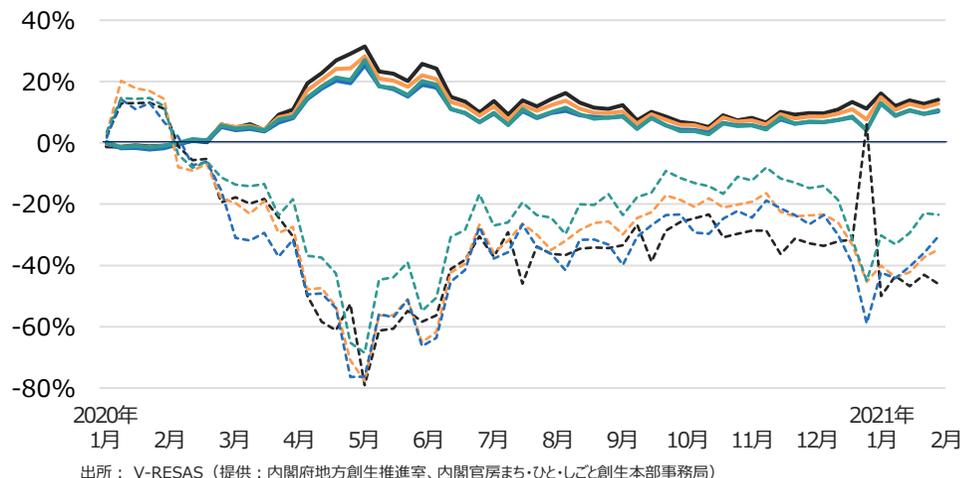


出所：経済産業省「商業動態統計」

滞在人口の推移（2020年1月～2021年2月）（2019年同週比）

コロナ下において、日常生活圏における滞在人口が増加

市区町村内での滞在比率 東京都 神奈川県 千葉県 埼玉県
都県外からの流入比率 東京都 神奈川県 千葉県 埼玉県

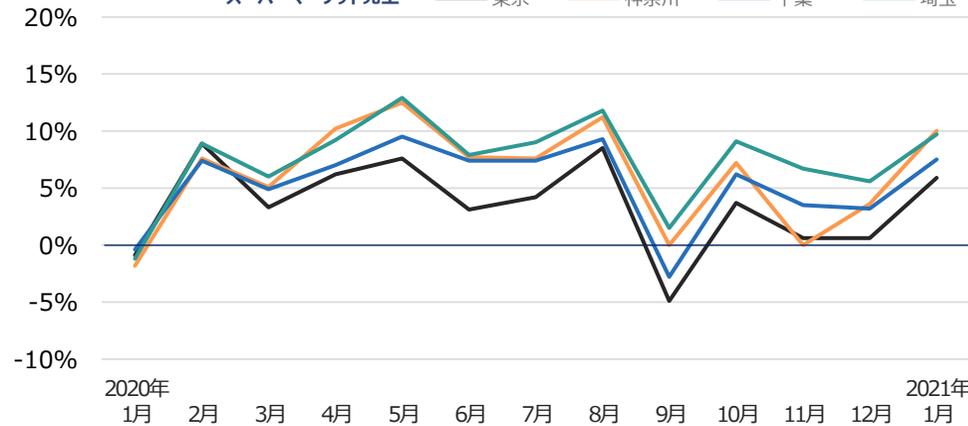


出所：V-RESAS（提供：内閣府地方創生推進室、内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局）

スーパーマーケットの売上高（前年同月比）（2020年1月～2021年1月）

日常生活圏に多いスーパーマーケットの業績は堅調

スーパーマーケット売上 東京都 神奈川県 千葉県 埼玉県



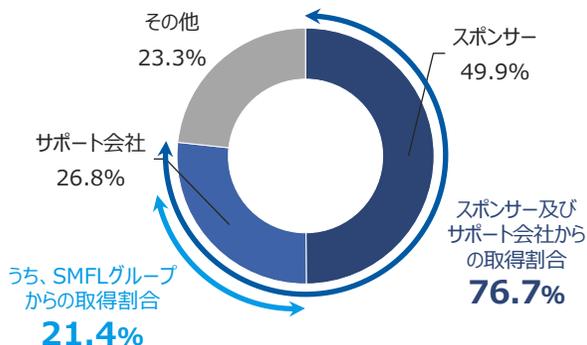
出所：経済産業省関東経済産業局「百貨店・スーパー販売の動向」（2021年1月速報）

スポンサー及びサポート会社の幅広いサポートの活用

本投資法人は、スポンサー及びサポート会社からのパイプラインを活用して物件を取得し、持続的な成長を実現しています
 今後もスポンサー及びサポート会社からの幅広いサポートを活用し更なる資産規模の拡大を目指します

スポンサー及びサポート会社のパイプラインを活用した外部成長

本募集等後の取得実績の内訳
 (取得(予定)価格ベース)



パイプラインの一例
 スポンサーからのパイプライン



キテタウン福岡長浜

SMFLグループからのパイプライン



ヨークマート東道野辺店

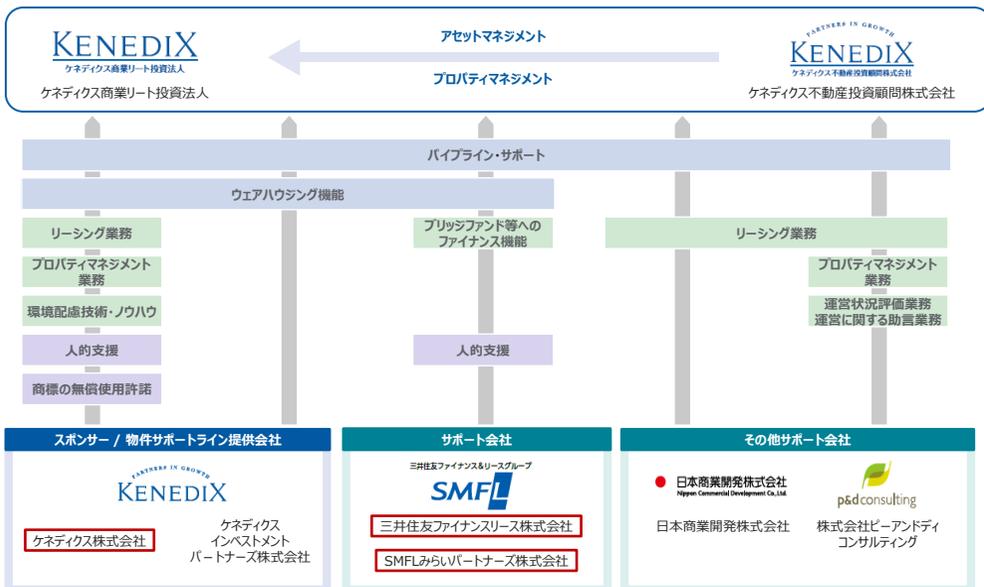
スポンサーの株主構成の変更

- 2020年11月20日付で、ケネディクスとSMFLは資本業務提携契約を締結しました
- SMFLグループは公開買付け等を経てケネディクスの親会社となり、ケネディクスは2021年3月17日をもって上場廃止となりました

ケネディクスが想定するメリット (ハイライト箇所は本投資法人に関連するもの)

- 1 長期ビジョン「Kenedix Vision 2025」で掲げるAUM4兆円(2025年)に向けた成長支援
- 2 信用力及び資金調達力の向上
- 3 新規事業実施に係る支援
- 4 海外における事業展開の加速と外国籍の顧客投資家層の拡大
- 5 SDGs経営の強化

スポンサー及びサポート会社からの幅広いサポート



☐: 本資産運用会社の親会社

SMFLグループのサポート機能の一例

- 本投資法人が将来取得を希望する物件を本投資法人に代わって一時的に取得・保有するブリッジ機能を提供



NSC ナイバーフード ショッピングセンター キテラタウン調布

1km圏で4万人を超える商圏人口を有する、食品スーパーのライフを核としたNSC



物件の特徴

- 本物件は、東京都調布市の京王線沿いに広がる密度感のある居住エリアと、国道20号（甲州街道）沿いに伸びる車商圏をターゲットとするNSC
- 2017年4月に開業した築浅の生活密着型商業施設で、食品スーパー業界最大手のライフを核に、ドラッグストア、100円ショップ、家電量販店、生活サービス店、飲食店等で構成

ハイライト

- 高い人口の成長性を有し、周辺では大規模な住宅・インフラ面での開発が進む調布エリアにおける多頻度来店型NSC
- 甲州街道沿いの立地で自動車利用の利便性が高く、最寄りの京王電鉄京王線「柴崎」駅より徒歩5分と周辺住民の徒歩利用も見込める
- 食品スーパーのライフはネットスーパー事業でオンライン企業と提携しており、本物件の店舗からも配送を担う

取得予定価格	10,500百万円
所在地	東京都調布市
土地面積	10,527.17㎡
延床面積	23,588.18㎡
鑑定評価額	11,400百万円
鑑定NOI	550百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
メインテナント	株式会社ライフコーポレーション



立地 「職住近接のまち」として発展する調布市に所在

商圏 京王電鉄京王線の路線地下化により南北の一体的な街づくりが進む職住近接のまち

- 「調布」駅周辺は付近の路線地下化工事（「調布」駅、「布田」駅、「国領」駅の3駅が地下に移設）が完了したことで、今後、分断されていた南北及び東西の一体化による再開発が進む見通し
- 調布市都市計画では「職住近接のまちづくり」等が謳われており、足許は人口及び世帯数も増加傾向にある

調布市都市計画 まちづくりの基本方針

- 1 にぎわいと活力のある中心市街地に向けて、都市基盤・交通基盤の整備を図ります。
- 2 地域のつながりや地域資源を生かした、ふれあい憩いの場づくり、街並みづくりを進めます。
- 3 生きがいを持って住み続けるため、就業の場となる様々な産業を育成し、職住近接のまちづくりを進めます。

出所：国土地理院の空中写真を本資産運用会社にて加工
出所：調布市「調布市都市計画マスタープラン IV まちづくりの基本方針」（2007年1月改定）



テナント 食品スーパーを核に大手専門店、家電、飲食・サービスのテナント群

競争力 地下1階には業界大手のライフが入居。ネットスーパーの配送拠点の機能も兼ねる

株式会社ライフコーポレーションの概要

事業内容	スーパーマーケットチェーン
創業	1910年（明治43年）
店舗数	275店舗（2020年2月期末時点）
従業員数	27,726名（2020年2月期末時点）
営業収益（連結）	714,684百万円（2020年2月期）

集客力 生活に必要な商品が一通り揃い、多様な消費者ニーズにも対応する専門店群

- 1階にはドラッグストアと飲食店等が入居、広い通路を確保し、回遊性を確保
- 2階には大手家電量販店を中心に各種専門店を配置

1階：専門店エリア、サービスエリア、飲食店エリア、ドラッグストア

2階：家電量販店、アマミューズメントエリア、専門店エリア

地下1階、3階、屋上：構内駐車場

NSC ネイバーフッド ショッピングセンター **メラード大開**

1km圏で5万人を超える商圏人口を有する、食品スーパーの関西スーパーを核テナントとするNSC



取得予定価格	5,440百万円	鑑定評価額	5,780百万円
所在地	兵庫県神戸市	鑑定NOI	291百万円
土地面積	7,256.34m ²	鑑定NOI利回り	5.3%
延床面積	14,521.91m ²	メンテナンス	株式会社関西スーパーマーケット

ハイライト

- 神戸市兵庫区の居住密度の高いエリアに所在。阪神神戸高速線「大開」駅に隣接する等、3路線3駅から徒歩圏という利便性の高い立地
- 大阪府及び兵庫県で強いドミナントを形成する関西スーパーが核テナント。他にもホームセンター、100円ショップ等が入居しており、生活に必要な商品が一通り揃うテナント構成

立地 3路線3駅から徒歩圏という利便性の高い立地

- 神戸市兵庫区の居住密度の高いエリアに所在。兵庫県の東西の動脈である県道21号沿いに立地し、視認性も高い
- 阪神神戸高速線「大開」駅に隣接し、他にもJR神戸線「兵庫」駅及び地下鉄西神・山手線「上沢」駅より徒歩圏



出所：国土院の空中写真を本資産運用会社にて加工

テナント 大阪府及び兵庫県で強いドミナントを形成する関西スーパーが核テナント

- 生鮮食料品等に強く、大阪府及び兵庫県で強いドミナントを形成する関西スーパーが核テナントとして地下1階に入居
- 他にホームセンター、100円ショップ等が入居。生活に必要な商品が一通り揃うテナント構成

事業内容	スーパーマーケット事業
店舗数	64店舗 (2020年3月期末時点)
従業員数	3,981名 (2020年3月期末時点)
連結営業収益	126,184百万円 (2020年3月期)
上場市場	東証一部



NSC ネイバーフッド ショッピングセンター **アピタテラス横浜綱島** (準共有持分49%)

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



取得予定価格	5,667百万円	鑑定評価額	5,930百万円
所在地	神奈川県横浜市	鑑定NOI	266百万円
土地面積	18,300.01m ²	鑑定NOI利回り	4.7%
延床面積	38,442.49m ²	メンテナンス	ユニー株式会社

ハイライト

- 高い人口の成長性を有し、周辺では大規模な住宅・インフラ面での開発が進むエリアにおける多頻度来店型NSC
- 食品スーパーや各種専門店、郵便局、銀行、クリニック等のテナント構成により生活に必要な物品やサービスがワンストップで揃う上に、ブック&カフェ等、滞在することを楽しむ顧客のニーズにも対応したサービス系テナントも入居し、幅広い世代の多様なニーズに対応

立地 横浜市内有数の人口増加エリア、近隣は住宅・インフラ面で大規模計画

横浜市港北区の人口及び世帯数



- 本物件は、次世代型スマートタウン「Tsunashimaサステナブル・スマートタウン」内に立地。「Tsunashimaサステナブル・スマートタウン」では、住む人、働く人、訪れる人等の様々な視点から快適性や未来の暮らしを追求しており、太陽光パネルの導入等、地球環境にも配慮した設計を導入
- 本物件は東急東横線の「綱島」駅と「日吉」駅の中間地点に立地。付近では約1,300戸に及ぶ大規模マンション開発が進行中で近隣の商圏人口は更なる増加が見込まれる
- 2022年度下期には相鉄・東急直通線が開業予定であり、南方方面の近隣には新駅である「新綱島」駅が設置される予定。同駅から一駅で同線「新横浜」駅につながり、今後、アクセス向上による近隣エリアの発展が見込まれる

テナント 生活必需品に加えサービス系テナントの存在で多様なニーズに対応

- テナントは、食品スーパーを核に、大手専門店、フードコート、クリニックモール、郵便局、銀行等、日常に必要なものが揃う構成
- 上記に加え、ブック&カフェ等、滞在することを楽しむ顧客にも対応したサービス系テナントも入居し、幅広い世代の多様なニーズに対応



食品スーパー



ブック&カフェ

NSC ネイバーフッド ショッピングセンター

ユニクス浦和美園（底地）

人口増加が続くさいたま市のニュータウン「みそのウイングシティ」に開発された地域密着型NSCの底地



取得予定価格	732百万円	鑑定評価額	817百万円
所在地	埼玉県さいたま市	鑑定NOI	33百万円
土地面積	3,533.59m ²	鑑定NOI利回り	4.6%
延床面積	-	メインテナント	株式会社ピーアンドディ コンサルティング

ハイライト

- 東京メトロ南北線直結により都心への通勤に快適な埼玉高速鉄道の始発駅「浦和美園」駅周辺に広がるニュータウンに所在するNSCの底地
- 周辺一帯は埼玉県さいたま市及び独立行政法人都市再生機構施行の土地区画整理事業である「みそのウイングシティ」であり、その一角をサポート会社の株式会社ピーアンドディコンサルティングが2017年に開発
- エンドテナントには食品スーパーのヤオコー、ドラッグストア、100円ショップに加え、浦和美園に所在する埼玉スタジアム2002を本拠地とするJリーグプロサッカーチーム浦和レッドダイヤモンズのサテライトショップ等、約20店舗が入居

立地 「浦和美園」駅を中心とするさいたま市のニュータウン「みそのウイングシティ」に立地

- 当該事業地の中心にある埼玉高速鉄道「浦和美園」駅は始発駅、かつ、東京メトロ南北線へ直結するアクセスの良さから子育て世代を中心に近年人口が増加中
- 当該事業地内において大学病院や公立小中学校の新設が事業決定されており、埼玉スタジアム2002を含む当該エリアはさいたま市東部の新たな都市拠点として今後も発展が期待できるロケーション

さいたま市岩槻区の人口及び世帯数



出所：さいたま市「岩槻区に関する統計データ」(各年1月1日)



テナント 本物件を開発したサポート会社の株式会社ピーアンドディコンサルティングが賃借人

- サポート会社の株式会社ピーアンドディコンサルティングと長期の事業用定期借地権設定契約を締結することによる底地の借地スキームで、同社が建物を保有しエンドテナントに賃貸
- エンドテナントには食品スーパーのヤオコーの他、飲食・サービス系テナントに加え、日常生活を彩り豊かにするカルチャー系テナントが入居

本投資法人が保有する株式会社ピーアンドディコンサルティングの開発物件（底地のみの保有を含む）



L 物流施設 千葉北配送センター

首都圏湾岸エリアの外延化地区として、集積化が進んできている地区における物流施設



取得価格	1,250百万円	鑑定評価額	1,340百万円
所在地	千葉県千葉市	鑑定NOI	57百万円
土地面積	3,762.47m ²	鑑定NOI利回り	4.6%
延床面積	5,684.13m ²	メインテナント	株式会社ダイワ コーポレーション

ハイライト

- 千葉県千葉市の東関東自動車道千葉北IC及び国道16号と近接したエリアに立地。首都圏全域へのアクセスが容易な立地であることから物流施設の需要が強いエリア
- 本資料の日付現在、物流事業者がエンドテナントとして利用。本物件は小規模であるが、中小規模事業者の一棟借りニーズに応えることができる等、利用しやすい施設となっており、エリア内では小規模施設としての希少性あり

L 物流施設 札幌白石配送センター

札幌都市圏での一等地に立地する物流施設



取得価格	800百万円	鑑定評価額	1,020百万円
所在地	北海道札幌市	鑑定NOI	58百万円
土地面積	4,958.35m ²	鑑定NOI利回り	7.3%
延床面積	11,181.15m ²	メインテナント	非開示

ハイライト

- 札幌中心部への配送利便性、道央自動車道大谷地ICとの接続性、鉄道輸送拠点との近接性、物流関連施設の集積性等の点から、札幌都市圏の中でも物流施設の立地ポテンシャルの最も高い地区のひとつである流通センター地区に立地
- 物流事業者子会社が配送拠点兼事務所として利用。産業団地内に立地していることから、24時間操業が可能な地区となっており、リテナントをする場合でも幅広いテナントのニーズに対応可能

能動的な商業施設マネジメント

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

商業施設マネジメント方針

- 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アセットマネジメント業務及びプロパティ・マネジメント業務の一体的な推進を通じて、テナント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。
- 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。

CAPEXの有効活用による物件競争力及びテナント満足度の向上

テナント構成の最適化によるポートフォリオ収益力の向上

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

内部成長事例

未消化容積を活用した増築・増床

- 横浜上郷配送センター



- ✓ 本投資法人取得後に敷地内に新たに飲食店舗棟及び休憩室棟を建築（増築）し追加取得

- カスミテクパーク桜店



- ✓ テナントの競争力向上を目的とした増床工事を実施し、賃料増額を実現

リーシング・新規契約事例

- アシコタウンあしかが



- ✓ 大規模区画テナントのスポーツ用品店が退去したため、区画を分割しリーシング活動を実施し、後継テナントに子供服販売店、ゲームセンター、ホットヨガ専門店を誘致

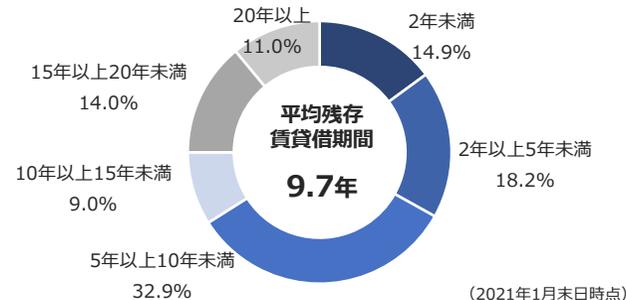
- ホームセンターコーナン砂田橋店



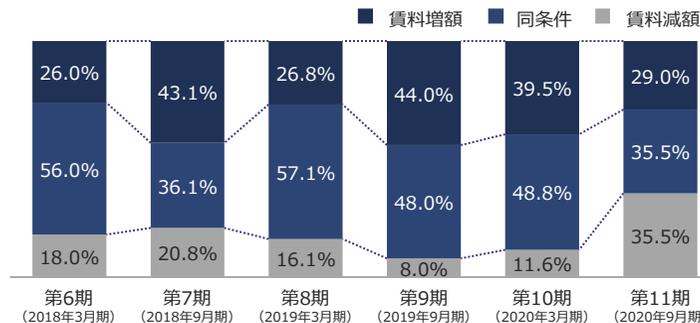
- ✓ マスターリースーである一般事業会社によりエンドテナントヘサブリースが行われていたが、2021年3月の契約期間満了に伴い、本投資法人が直接エンドテナントと賃貸借契約を締結

賃貸借契約の概要

本募集等後のポートフォリオにおける残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース）



新規賃料/更改の動向（第6期～第11期）（件数ベース）



本募集等後のポートフォリオにおける定期建物賃貸借契約満期の状況（賃料ベース）



安定的な財務戦略の推進及び格付見通しの向上

本投資法人は、健全な財務基盤の構築及び資産規模拡大によるポジショニングの向上を目指します

また、2021年1月29日には、長期発行体格付（JCR）の格付見通しがA+（安定的）からA+（ポジティブ）に向上しました

財務ハイライト（2021年3月末日時点）

長期負債比率	固定金利比率	平均金利
100.0%	96.8%	1.0%
平均残存年数	借入先	コミットメントライン設定額
4.4年	12	合計30億円

格付の状況（長期発行体格付）

A+
(見通し: **ポジティブ**)
株式会社日本格付研究所 (JCR)
(本資料の日付現在)

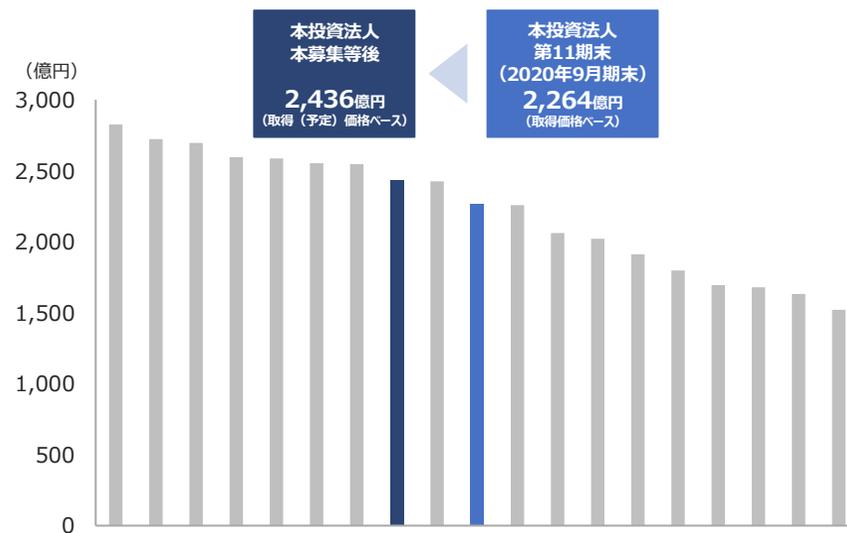
格付見通しが「安定的」から
「ポジティブ」へ向上
(2021年1月)

LTVの推移（第5期末～本募集等後）



資産規模拡大に伴うポジショニングの変化（資産規模1,500～3,000億円のJ-REIT）

資産規模（取得（予定）価格ベース）



有利子負債の返済期限の分散状況（2021年3月末日時点）



JCRの長期発行体格付



GRESBリアルエステイト評価の取得（2020年度評価）



- 2020年GRESBリアルエステイト評価において、**GRESBレーティングで「4スター」を2年連続で取得**
- 初参加した2016年から継続してGRESBリアルエステイト評価に参加しており、ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」及び保有物件の環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方で高い評価を受け、「**Green Star**」評価を**5年連続で取得**

環境認証物件数・床面積（2021年3月末日現在）

物件数	認証床面積	比率
18 物件	434,481.78 m ²	59.4 %

DBJ Green Building認証	CASBEE不動産評価認証	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価
 <p>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</p> <p>★★★★ ブルメール舞多間 代官山アドレス・ディセ</p> <p>★★★ MONA新浦安 パサージュ西新井 ユニクス伊奈 ブルメールHAT神戸 かわまち矢作モール ユニクス吉川 カリノ江坂 ロゼオ水戸 アシコタウンあしかが サンストリート浜北</p> <p>★★ ゆめまち習志野台モール リソラ大府ショッピングテラス</p> <p>取得実績（14物件）</p>	 <p>建築物それ自体の環境品質・性能に関する評価と、建築物の外部に対する環境負荷に関する評価の両面から総合的な環境性能の評価を行う制度</p> <p>取得実績（5物件）</p> <p>Sランク ★★★★★ アピタテラス横浜綱島 ホームセンターコーナン砂田橋店 リソラ大府ショッピングテラス</p> <p>Aランク ★★★★★ 武蔵嵐山配送センター コストコホールセール札幌倉庫店</p>	 <p>「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度</p> <p>取得実績（1物件）</p> <p>★★★★★ アピタテラス横浜綱島</p> <p>この部分のエネルギー消費量 53%削減 2020年12月25日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p>

ESGに関する取組み（環境・社会への取組み）

グリーンボンド発行に向けた準備

「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の取得

総合評価	Green 1 (F)
グリーン性評価（資金使途）	g1 (F) (5段階評価の最上位)
管理・運営・透明性評価	m1 (F) (5段階評価の最上位)

グリーンボンドの適格クライテリア

以下の適格クライテリアを満たす、グリーンボンドの発行が可能に

適格クライテリア1 (グリーンビルディングの取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金)			適格クライテリア2 (省エネルギー・環境改善に資する工事や設備等改修工事)		
DBJ Green Building認証「three stars」以上	CASBEE 不動産評価認証「B+ランク」以上	BELS評価「★★★」以上	 エネルギー使用量 10%以上削減	 水使用量 10%以上削減	 その他使用量 10%以上削減 (環境改善に資するもの)

本募集等後の本投資法人のポートフォリオ中、適格クライテリア1に該当する物件は、16物件・取得（予定）価格の合計1,098億円となる見込み

環境への取組み

太陽光パネルの設置

保有するユニクス伊奈及びかわまち矢作モールに太陽光パネルを設置し、発電した電力を自家消費することで二酸化炭素排出量の軽減に貢献

ユニクス伊奈	かわまち矢作モール
発電容量：334.53kW	発電容量：302.40kW
	
発電量：336,256kWh	発電量：166,978kWh

社会への取組み

地域行政との連携

災害が発生した場合に、施設を一時的な避難場所として提供する協定を吉川市、伊奈町及び鴻巣市と締結

ユニセフ・マンスリーサポーター募集キャンペーン

「ユニセフ・マンスリーサポーター募集キャンペーン」の実施場所を無償提供

地元参加型イベントの開催

地元参加型のイベント等の開催等を通じて地域コミュニティの活性化に貢献



ユニクス伊奈



ブルメール舞多間



ユニクス伊奈

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

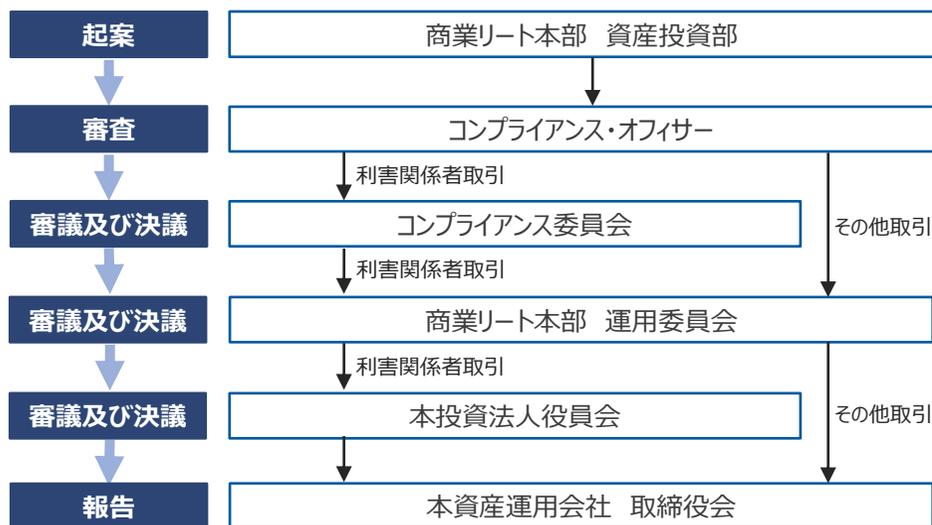
投資主価値向上に高いインセンティブを与える報酬体系

		投資主価値向上に高いインセンティブを与える報酬体系
運用報酬	運用報酬Ⅰ	前期末の総資産額×0.27%（年率）
	運用報酬Ⅱ	当期純利益×1口当たり分配金額×0.0013%
投資口パフォーマンス報酬		本投資法人の東証REIT指数（配当込み）に対する超過リターン×時価総額×0.1%
取得報酬		取得価額×1.0% （増築又は建替えにより建物を取得した場合を含む）
譲渡報酬		譲渡価額×0.5%
合併報酬		承継する資産の評価額×1.0%（上限）

ケネディクスによる本投資法人への出資

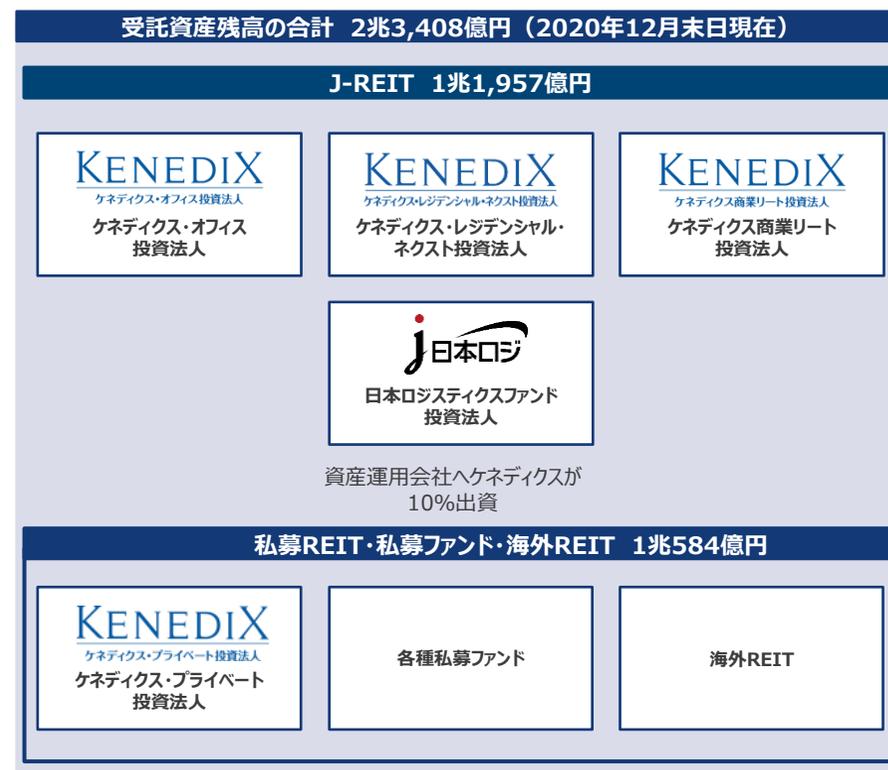


利害関係者からの資産の取得等における意思決定フロー



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・グループの受託資産残高

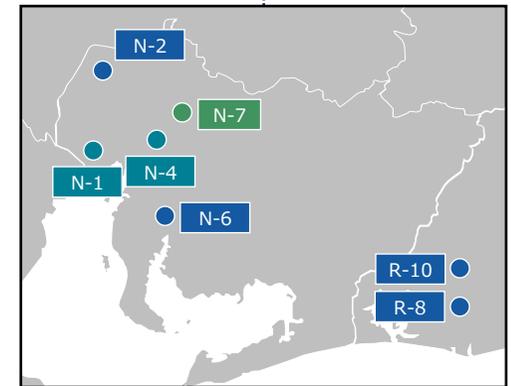
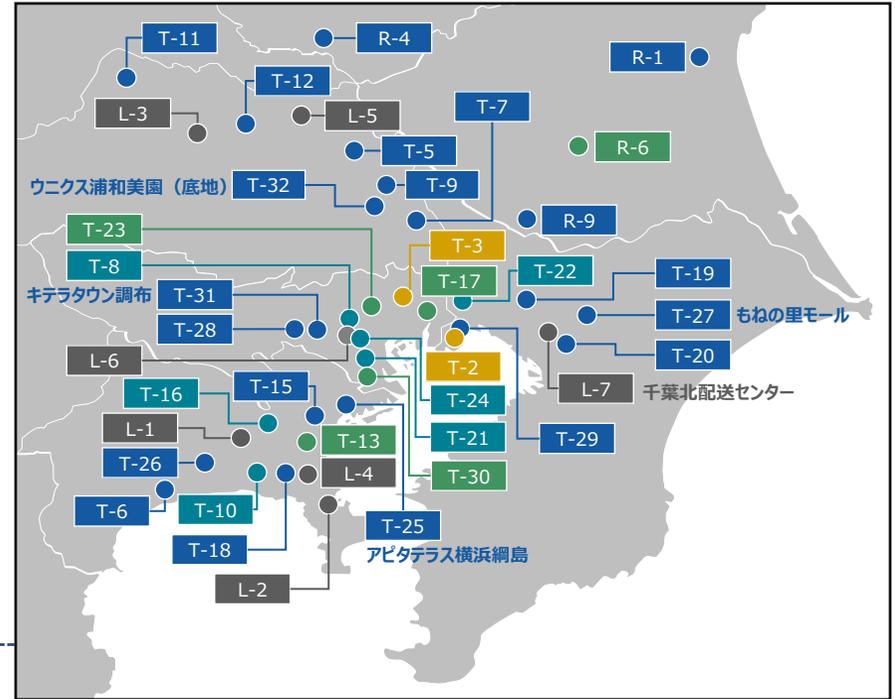
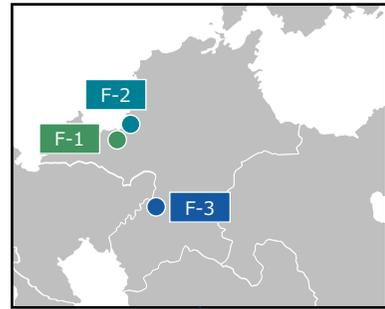


2020年12月末日現在のケネディクス・グループの受託資産残高の内訳



本募集等後のポートフォリオマップ

- NSC
- SM
- 都市駅前型
- SS
- 物流施設



本募集等後のポートフォリオ一覧①

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	テナント数 (件)
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	10,000	6.6	94.6	1(53)
T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	5,850	6,620	5.1	100.0	1(41)
T-5	ユニクス伊奈(準共有持分80%)	埼玉県北足立郡伊奈町	3,576	4,192	5.6	100.0	1
T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000	4,350	5.4	100.0	1
T-7	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	3,860	5.2	99.6	1(9)
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	東京都練馬区	2,586	2,750	5.0	100.0	1
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	埼玉県さいたま市	4,815	5,470	4.1	100.0	1
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	神奈川県藤沢市	3,169	3,470	5.0	100.0	1
T-11	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡上里町	3,000	3,050	4.6	100.0	1
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市	1,700	1,780	4.6	100.0	1
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市	1,442	1,390	4.5	100.0	1
T-15	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市	3,360	3,750	5.4	100.0	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	1,724	1,780	5.3	100.0	2
T-17	ライフ亀戸店	東京都江東区	1,450	1,490	4.4	100.0	1
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター(底地)	神奈川県横浜市	4,170	4,320	4.6	100.0	2
T-19	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	3,416	3,520	5.2	100.0	1(14)
T-20	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	3,097	3,240	5.2	100.0	1(12)
T-21	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	2,820	2,820	4.1	100.0	2
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	1,880	1,970	5.2	100.0	1
T-23	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	1,263	1,340	4.6	100.0	1
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区	3,400	3,390	4.0	100.0	1
T-25	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市	①5,899 ②5,667	①6,170 ②5,930	4.7	100.0	1
		①準共有持分51% ②準共有持分49%					
T-26	カルサ平塚	神奈川県平塚市	5,980	6,020	4.7	100.0	3
T-27	もねの里モール	千葉県四街道市	2,753	2,970	5.4	100.0	1(11)
T-28	KDX調布ビル(商業棟)	東京都調布市	2,300	2,480	5.5	100.0	3
T-29	アクロスプラザ浦安東野(底地)	千葉県浦安市	2,248	2,310	4.0	100.0	1
T-30	コンフォートマーケット西馬込店	東京都大田区	1,920	2,000	4.4	100.0	1
T-31	キテラタウン調布	東京都調布市	10,500	11,400	5.2	96.7	1(26)
T-32	ユニクス浦和美園(底地)	埼玉県さいたま市	732	817	4.6	100.0	1
O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市	8,389	9,610	6.1	100.0	51
O-2	ライフ高殿店(底地)	大阪府大阪市	2,685	3,140	4.8	100.0	1
O-3	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	2,140	2,590	7.1	100.0	2
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	11,000	11,000	5.1	99.1	1(41)
O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	7,190	5.1	98.6	1(29)

本募集等後のポートフォリオ一覧②

物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円）	鑑定評価額 （百万円）	鑑定NOI 利回り （%）	稼働率 （%）	テナント数 （件）
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	6,490	6.0	100.0	1
O-9	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市	1,505	1,690	5.2	100.0	1
O-10	ミリオンタウン塚口（底地）	兵庫県尼崎市	3,723	3,980	4.2	100.0	1
O-11	羽曳が丘ショッピングセンター	大阪府羽曳野市	2,000	2,020	5.3	100.0	2
O-12	メラード大開	兵庫県神戸市	5,440	5,780	5.3	100.0	7
N-1	DCMカーマ中川富田店（底地）	愛知県名古屋	2,311	2,690	5.0	100.0	1
N-2	パロー宮西店	愛知県一宮市	2,174	2,360	6.0	100.0	1
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋	7,140	7,280	5.1	100.0	1
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市	7,911	7,050	4.6	97.2	1(40)
N-7	パロー中志段味店（底地）	愛知県名古屋	2,551	2,560	4.7	100.0	1
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	1,640	5.2	100.0	1
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	福岡県福岡市	5,020	5,760	5.6	100.0	1
F-3	久留米西ショッピングセンター	福岡県久留米市	1,515	1,840	6.1	100.0	4
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	12,000	5.9	100.0	1(23)
R-2	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	1,520	6.2	100.0	1
R-3	スーパースポーツビデオ青森中央店	青森県青森市	898	912	6.3	100.0	1
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	4,180	4,660	5.9	99.9	1(30)
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	2,610	4.8	100.0	2
R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	830	879	5.6	100.0	1
R-8	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010	4,350	5.8	100.0	7
R-9	西友楽市守谷店（底地）	茨城県守谷市	4,111	4,260	4.1	100.0	1
R-10	サンストリート浜北	静岡県浜松市	10,746	11,160	5.9	99.8	1(54)
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	北海道札幌市	4,210	4,420	4.8	100.0	1
L-1	座間配送センター	神奈川県座間市	1,400	1,690	6.0	100.0	1
L-2	追浜配送センター	神奈川県横須賀市	1,300	1,600	6.5	100.0	1
L-3	武蔵嵐山配送センター	埼玉県比企郡嵐山町	3,879	4,090	5.7	100.0	1
L-4	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市	918	970	5.0	100.0	2
L-5	行田配送センター	埼玉県行田市	3,160	3,440	5.7	100.0	1
L-6	新宿西落合配送センター	東京都新宿区	810	821	4.3	100.0	1
L-7	千葉北配送センター	千葉県千葉市	1,250	1,340	4.6	100.0	1
L-8	札幌白石配送センター	北海道札幌市	800	1,020	7.3	100.0	1
合計/平均			243,657	261,061	5.2	99.8	511

- * 本資料においては、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。
- * 本資料において、本投資法人の投資主かつ本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社のことを「ケネディクス」、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のことを「ケネディクス・グループ」といいます。
- * 本資料において、2021年4月7日開催の本投資法人役員会において決議された公募による新投資口発行を「本募集」といい、この本募集と同日付をもって決議されたS M B C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口発行を「本第三者割当」といいます。
- * 本資料において、本資料の日付現在の本投資法人の保有資産を「取得済資産」といい、そのうち、千葉北配送センター、札幌白石配送センター及びもねの里モール（増築2棟）を「第12期取得済資産」といいます。また、アピタテラス横浜綱島（準共有持分49%）、キテラタウン調布、ウニクス浦和美園（底地）及びメラード大開を「取得予定資産」といい、第12期取得済資産と合わせて「新規取得済資産」といいます。なお、「取得済資産」には、本投資法人自らが建築（増築）して追加取得した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）、ウニクス伊奈の増築部分である飲食店棟（増築）並びに横浜上郷配送センターの増築部分である飲食店棟及び休憩室棟（増築）を含みますが、譲渡予定資産（本資料の日付現在において本投資法人が保有しているウニクス伊奈（準共有持分20%）、阪急オアシス枚方出口店及び代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）を個別に又は総称していません。以下同じです。）を除きます。
- * 本資料において、本募集、本第三者割当、取得予定資産の取得、譲渡予定資産の譲渡及び本借入れ（取得予定資産の取得に伴い実行する予定の7,500百万円の借入れをいいます。以下同じです。）を含む一連の取組みを「本募集等」といいます。また、本募集等が完了した時点をもって「本募集等後」といい、本募集等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「本募集等後のポートフォリオ」といいます。

p. 2

- (注1) 「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、一般的に以下の特徴を有しているものと考えています。以下同じです。なお、別途記載する場合を除き、本資料において「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ます。なお、上記託児所には、保育施設（不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所その他これに類する用途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ます。）に該当するものは含まれません。
- a. 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
 - b. 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
 - c. 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
- (注2) 「消費地配送型物流施設」とは、主要な道路付近にある大規模物流施設とは異なり、以下の特徴を持つ物流施設をいいます。ただし、本投資法人が取得する全ての物流施設が下記特徴を備えているとは限りません。以下同じです。なお、本資料において、「物流施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、倉庫又は工場用途（食品等の製造・加工等を行うプロセスセンター用途、食品庫用途を含みます。）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ます。
- a. 最終消費者に届けるための物流施設
 - b. 商業施設等の最終消費地に届けるための物流施設
 - c. 比較的小規模な物流施設
 - d. 荷主が、本投資法人が保有する商業施設のエンドテナントと同様の業種であることも多く、業況が安定しており、締結されている賃貸借契約上の賃貸借期間が長期的な物流施設
- (注3) 「生活インフラ」とは、日常生活を維持するために欠かせない消費者の日常生活を支える役割又は機能のことをいいます。以下同じです。

p. 4

- (注1) 「取得価格」、「取得（予定）価格」又は「取得予定価格」は、各保有資産又は各取得予定資産に係る各不動産売買契約又は各信託受益権売買契約若しくは各信託受益権準共有持分売買契約に記載された各不動産又は各信託受益権若しくはその準共有持分の売買代金額（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、単位未満を切り捨てています。）（ただし、本投資法人自らが建築（増築）して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。以下同じです。

p. 4 (続き)

- (注2) 「譲渡（予定）資産」には、譲渡予定資産に加え、2020年12月1日に譲渡した代官山アドレス・ディセ（準共有持分40%）及び2021年4月1日に譲渡した代官山アドレス・ディセ（準共有持分合計30%）も含まれます。以下同じです。
- (注3) 「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。）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。
 上場時のテナント数 = 2015年2月末日現在の、本投資法人の同日時点の保有資産における賃借人の合計数
 各期末のテナント数 = 各期末の末日現在の、本投資法人の同日時点の保有資産における賃借人の合計数
 譲渡（予定）資産のテナント数 = 2021年1月末日現在の、同日時点の譲渡（予定）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 = 2021年1月末日現在の、同日時点の新規取得資産における賃借人の合計数（ただし、本投資法人による取得に伴い新たな賃貸借契約を締結する予定のウニクス浦和美園（底地）におけるテナントを含みます。）
 本募集等後のテナント数 = 2021年1月末日現在の取得済資産における賃借人の合計数と上記新規取得資産のテナント数の合計から、上記譲渡予定資産のテナント数を控除したものと
- (注4) 「1口当たりNAV」とは、以下の計算式により求められる、鑑定評価額に基づく本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）1口当たり純資産をいいます。

$$1口当たりNAV = \frac{\text{各営業期間末の貸借対照表上の純資産額} + \text{各営業期間末の保有資産に係る鑑定評価額の合計} - \text{各営業期間末の保有資産に係る貸借対照表上の帳簿価格}}{\text{各営業期間末時点の発行済投資口数}}$$
- (注5) 「賃料ベース」とは、テナントとの賃貸借契約に定める固定賃料（テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上げ等にかかわらず、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。）の額に基づく割合をいいます。かかる割合は、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をテナントとして、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をテナントとして、それぞれ算出しています。なお、賃貸借契約上、テナントの売上げ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。

p. 5

- (注1) 「前回公募増資等」とは、2019年10月に実施した一般募集及び第三者割当による投資口の発行を総称していいます。
- (注2) 「譲渡価格」又は「譲渡予定価格」は、各譲渡済資産又は各譲渡予定資産に係る各信託受益権売買契約又は各信託受益権準共有持分売買契約に記載された各信託受益権又はその準共有持分の売買代金額（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含まず、単位未滿を切り捨てています。）を記載しています。以下同じです。
- (注3) 本投資法人は、第12期及び第13期の2回に分けて代官山アドレス・ディセ（準共有持分合計70%）の譲渡を実施しており、本資料の日付現在本投資法人が保有する代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）も第14期に譲渡する予定のため、「前回公募増資等以降の資産入替え」においては、代官山アドレス・ディセを第12期の譲渡資産として記載し、その譲渡（予定）価格として3回分の譲渡（予定）価格の合計である66億円を記載しています。
- (注4) 「賃貸事業収入に対する割合」は、本投資法人が第11期（2020年9月期）に実施した賃料減額の合計額又は賃料の支払猶予の合計額の、第11期（2020年9月期）の賃貸事業収入の実績額に対する割合を記載しています。

p. 5 (続き)

- (注5) 「テナント退去」とは、本投資法人の保有資産に関してテナントの間で締結されている賃貸借契約が終了して退去すること（「テナントの破綻」による退去を含みます。）をいい、「テナントの破綻」とは、テナントが民事再生等の法的倒産手続を開始したことをいいます。
- (注6) 「テナント退去・テナント破綻の状況（第11期（2020年9月期））」における「テナント退去」は、第11期（2020年9月期）中に賃貸借契約が終了し、退去したテナント（テナントの破綻による退去を含みます。）の数を、「テナント破綻」は、第11期（2020年9月期）中に破綻したテナントの数を、それぞれ記載しています。
- (注7) 本ページにおける「稼働率」は、各月末日時点における本投資法人のポートフォリオ全体の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。

p. 6

- (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) 「スポンサー及びサポート会社」とは、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（以下「SMFL」といいます。）、SMFLみらいパートナーズ株式会社（以下「SMFLみらいパートナーズ」といいます。）、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の4社を総称しています。以下同じです。なお、SMFL及びSMFLみらいパートナーズは、ケネディクス及び本資産運用会社の親会社に該当します。
- (注3) 本資料において、「鑑定評価額」は、取得予定資産については2021年3月1日、第12期取得済資産のうち千葉北配送センター及び札幌白石配送センターについては2020年12月1日、その他取得済資産は2020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評価額を、もねの里モール（増築2棟）については便宜上、増築2棟を含むもねの里モールの2021年3月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書記載された鑑定評価額の2020年9月30日を価格時点とする鑑定評価額（増築2棟を含みません。）からの増加額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 本資料において、「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。

$$\text{鑑定NOI利回り} = \frac{\text{上記(注3)に記載の各新規取得資産及びその他取得済資産に係る不動産鑑定評価書に記載された運営純収益（以下「鑑定NOI」といいます。）}}{\text{他取得済資産の取得（予定）価格}}$$
 ただし、もねの里モール（増築2棟）については、以下の計算式により算出しています。

$$\text{鑑定NOI利回り} = \frac{\text{（増築2棟取得を含むもねの里モールの2021年3月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI - もねの里モール（増築2棟を含みません）の2020年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI）}}{\text{増築2棟の取得価格}}$$
- (注5) 「取得ルート」には、取得先の区分を記載しています。「スポンサー」は、スポンサーであるケネディクス・グループ又はケネディクス・グループが出資するSPCから取得した又は取得する予定の物件であること、「独自ルート」は、本資産運用会社独自ルートにより取得した又は取得する予定の物件であること、「サポート会社」は、サポート会社又はサポート会社が出資するSPCから取得した又は取得する物件であること、「スポンサー（仲介）」は、ケネディクス・グループが仲介として関与した物件であることをそれぞれ意味しています。
- (注6) もねの里モール（増築2棟）の取得のハイライトとして「食品」を記載していますが、食品スーパーは、第12期取得済資産の増築2棟ではなく、当該増築2棟の取得前から本投資法人が保有する既存建物に入居しています。

p. 6 (続き)

- (注7) 「鑑定評価額の合計」は、(i)第11期末(2020年9月期末)については、本投資法人の第11期末時点の保有資産に係る同期末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を、(ii)譲渡予定資産については、2020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評価額(ウニクス伊奈(準共有持分20%)については2021年3月1日)の合計を、(iii)新規取得資産については、(a)取得予定資産については、2021年3月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計、(b)第12期取得済資産のうち千葉北配送センター及び札幌白石配送センターについては、2020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評価額、(c)もねの里モール(増築2棟)については便宜上、増築2棟を含むもねの里モールの2021年3月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の2020年9月30日を価格時点とする鑑定評価額(増築2棟を含みません。)からの増加額、をそれぞれ算出し、その合計額を、(iv)本募集等後については、(a)譲渡予定資産を除く取得済資産に係る2020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評価額(ウニクス伊奈(準共有持分80%)については持分を乗じた額)及び取得予定資産に係る2021年3月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計、(b)第12期取得済資産のうち千葉北配送センター及び札幌白石配送センターについては、2020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評価額、(c)もねの里モール(増築2棟)については便宜上、増築2棟を含むもねの里モールの2021年3月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の2020年9月30日を価格時点とする鑑定評価額(増築2棟を含みません。)からの増加額、をそれぞれ算出し、その合計額を、それぞれ1億円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 「平均鑑定NOI利回り」は、対象となる各物件の鑑定NOI利回りを取得(予定)価格で加重平均して記載しています。なお、「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。
 第11期末時点の取得済資産に係る鑑定NOI利回り = 各取得済資産に係る2020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NOI ÷ 各取得済資産の取得価格(ただし、横浜上郷配送センターは取得価格から2021年3月1日に取得した休憩室棟の建築費総額を控除しています。)
 譲渡(予定)資産に係る鑑定NOI利回り = 各譲渡(予定)資産に係る2020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NOI ÷ 各譲渡(予定)資産の取得価格
 取得予定資産に係る鑑定NOI利回り = 各取得予定資産に係る2021年3月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI ÷ 各取得予定資産の取得(予定)価格
 千葉北配送センター及び札幌白石配送センターに係る鑑定NOI利回り = 各資産に係る2020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 ÷ 各資産の取得価格
 もねの里モール(増築2棟)に係る鑑定NOI利回り = (増築2棟取得によるもねの里モールの2021年3月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI - もねの里モール(増築2棟を含みません。)の2020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NOI) ÷ もねの里モール(増築2棟)の取得価格
- (注9) 「ハイライト」の記載については、p.11からp.13までの各新規取得資産の「ハイライト」欄をご参照ください。

p. 7

- (注1) 「ラストマイル」とは、配送拠点から消費者である配送先までの最終区間を意味します。
- (注2) 「クリックアンドコレクト」とは、インターネットで注文した商品を消費者が駅・商業施設等に設置された宅配ボックスや店舗に受け取りに行くケースをいいます。

p. 8

- (注1) ブルメール舞多間の商圈人口は、2015年国勢調査に基づき算出された各商圈における人口を記載しています。

p. 8 (続き)

(注2) 物件タイプ別の比率は、各物件タイプ（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）に分類された物件の取得（予定）価格の合計を本募集等後のポートフォリオの取得（予定）価格の合計で除した数値を、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100.0%にならない場合があります。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す。なお、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

なお、CSC（コミュニティショッピングセンター）については、本資料の日付現在保有していません。

(注3) エリア別の比率は、各エリアに所在する物件の取得（予定）価格の合計を本募集等後のポートフォリオの取得（予定）価格の合計で除した数値を、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100.0%にならない場合があります。

(注4) エリア別の比率のグラフにおける「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。

(注5) 「テナントの属性比率」は、本募集等後のポートフォリオにおける商業施設に関し、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6) テナントの属性比率のグラフにおける「サブ・リース型マスターリース」は、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マスターリース会社（ただし、店舗面積のうち直営部分が過半を占めると本投資法人が考えるテナントを除きます。）を計上しており、パス・スルー型マスターリース契約（マスターリース契約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マスターリース会社は含んでいません。

(注7) 「食品関連テナント」とは、当該テナントの販売商品のうち主要なものに食品が含まれていると本投資法人が考えるテナントをいいます。以下同じです。

(注8) 「食品関連テナント入居商業施設」とは、本投資法人が保有する商業施設のうち、食品関連テナントがテナント（エンドテナントを含みます。）として入居している商業施設をいいます。

(注9) 「食品等の相対的に低いEコマース比率」におけるEコマース比率の数値は推計値です。

(注10) 「生鮮食料品の購入におけるEコマースの低い割合」は、一般社団法人全国スーパーマーケット協会と淑徳大学地域連携センターとの共同研究として、2020年3月上旬に行われた全国20歳以上の男女2,081名のWEBモニターを対象としたスーパーマーケットの利用に関する消費者の意識・行動調査を基に、消費者による生鮮食料品の購入先の割合を示したものです。

p. 9

(注) 「業態別販売額前年同月比の動向（2020年1月～2021年1月）」及び「スーパーマーケットの売上高（前年同月比）（2020年1月～2021年1月）」において、2020年9月の売上高がいずれの業態及び地域においても前年同月比で低下していますが、この要因は2019年9月の売上高が同年10月1日の消費増税を控えた駆け込み需要の反動減によるものであると、本投資法人は考えています。

p. 10

(注1) 「本募集等後の取得実績の内訳」において、「スポンサー」は、スポンサーであるケネディクス・グループ若しくはケネディクス・グループが出資するSPCから取得した若しくは取得する予定の物件又はケネディクス・グループが仲介として関与した物件、「サポート会社」は、サポート会社又はサポート会社が出資するSPCから取得した又は取得する予定の物件、「その他」は、本資産運用会社独自ルートにより取得した又は取得する予定の物件その他の取得ルートによる物件の、本投資法人が上場以降に取得した全物件（譲渡済資産及び譲渡予定資産を含みます。）及び取得予定資産の取得（予定）金額の合計額に占める割合を示しています。なお、「SMFLグループからの取得割合」は、SMFLグループ（SMFL並びにSMFLみらいパートナーズを含む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。）から取得した又は取得する予定の物件の割合を記載しています。

(注2) 「パイプラインの一例」として記載している物件については、本資料の日付現在、本投資法人が当該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。

(注3) 「パイプライン・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。

(注4) 長期ビジョン「Kenedix Vision 2025」で掲げるAUM（受託資産残高（Asset Under Management）をいいます。）4兆円（2025年）の達成目標は、本資料の日付時点で本投資法人のスポンサーであるケネディクスの掲げる経営目標であり、本投資法人が当該目標の実現を保証又は約束するものではありません。

p. 11

(注) 株式会社ライフコーポレーションの従業員数は、同社2020年3月期有価証券報告書の記載より抜粋したものであり、就業人員に、臨時従業員に係る年間平均雇用人員（1日8時間換算）を合計した数値を記載しています。

p. 12

(注1) アピタテラス横浜綱島（準共有持分49%）の土地面積及び延床面積は、本投資法人が保有又は取得する準共有持分にかかわらず、本物件の土地及び建物全体について記載しています。

(注2) 株式会社関西スーパーマーケットの従業員数は、就業人員に、臨時従業員に係る年間平均雇用人員（1日8時間換算）を合計した数値を記載しています。

p. 13

(注1) 本投資法人が取得を予定するウニクス浦和美園（底地）の信託財産は、ウニクス浦和美園の建物の敷地の一部の底地です。

(注2) 札幌白石配送センターの延床面積は、1号棟（1,437.39m²）及び2号棟（9,743.76m²）の延床面積の合計を記載しています。

p. 14

(注1) 「AM業務」とは、アセットマネジメント業務を、「PM業務」とは、プロパティ・マネジメント業務をいいます。以下同じです。

p. 14 (続き)

- (注2) 「未消化容積」とは、各商業施設に建築基準法、都市計画法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。
- (注3) カスミテクノパーク桜店の外観イメージは、設計図面等に基づく増床工事後の完成予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。
- (注4) 「本募集等後のポートフォリオにおける残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース）」は、2021年1月末日時点における残存賃貸借期間に基づき記載しています。
- (注5) 「新規賃料／更改の動向（第6期～第11期）（件数ベース）」では、第6期（2018年3月期）、第7期（2018年9月期）、第8期（2019年3月期）、第9期（2019年9月期）、第10期（2020年3月期）及び第11期（2020年9月期）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（賃料増額）、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（賃料減額）の比率（件数ベース、対象テナントは第6期100件、第7期72件、第8期56件、第9期50件、第10期43件及び第11期31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6) 「本募集等後のポートフォリオにおける定期建物賃貸借契約満期の状況（賃料ベース）」は、各取得済資産（譲渡予定資産を除きます。）及び取得予定資産に係るテナントとの間で2021年1月末日現在締結されている定期建物賃貸借契約（商業施設については、いずれについても建物に係る定期建物賃貸借契約において、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。

p. 15

- (注1) 「JCR」とは、株式会社日本格付研究所をいいます。以下同じです。
- (注2) 「長期負債比率」とは、借入金及び投資法人債の総額のうち借入日又は発行日から返済期日又は償還期日までが1年超の借入金及び投資法人債の合計額を借入金及び投資法人債の総額で除したものをいいます。なお、借入日又は発行日から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又は償還期日を翌営業日とした結果、1年超となった借入れ及び投資法人債は除きます。
- (注3) 「固定金利比率」とは、借入れ及び投資法人債のうち固定金利のもの又は金利スワップにより金利を実質的に固定化した借入金及び投資法人債の合計額を借入金及び投資法人債の総額で除したものをいいます。
- (注4) 「平均金利」は、各借入れ及び各投資法人債について、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。）を含む金利コストを、借入金額及び投資法人債発行残高にて加重平均して算出しています。
- (注5) 「平均残存年数」は、各借入れ及び各投資法人債について、2021年3月末日時点から返済期日又は償還期日までの年数を、借入金額及び投資法人債発行残高にて加重平均して算出しています。

p. 15 (続き)

- (注6) 「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。

$$LTV = (\text{借入金残高} + \text{投資法人債発行残高}) \div \text{総資産額}$$
 本募集等後の「借入金残高」及び「投資法人債発行残高」は、(i) 本資料の日付現在の借入金残高及び投資法人債発行残高の合計額（112,800百万円）に、(ii) 本借入れの見込額（7,500百万円）を加算して算出しています。また、「総資産額」は、(i) 2020年9月末日（第11期末）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（11,559百万円）、(iii) 新規取得資産の2021年1月末日時点の敷金・保証金の残高の合計額、(iv) 本借入れの見込額（7,500百万円）を加算し、(v) 代官山アドレス・ディセ（譲渡済みである準共有持分70%）及び譲渡予定資産の2020年9月末日時点の敷金・保証金の合計額を控除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、2021年3月26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資料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」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資料の日付現在の見込額であり、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。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は本資料記載の数値よりも高くなる可能性があります。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は本資料記載の数値よりも低くなる可能性があります。
- (注7) 長期発行体格付は、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。
- (注8) 「J-REIT」とは、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をいいます。以下同じです。
- (注9) 「資産規模拡大に伴うポジショニング変化（資産規模1,500～3,000億円のJ-REIT）」において、本投資法人以外の各J-REITの資産規模は、2020年12月末日現在の資産規模（取得価格ベース）を記載しています。
- (注10) 「資産規模拡大に伴うポジショニング変化（資産規模1,500～3,000億円のJ-REIT）」において、本投資法人以外の各JREITの株式会社日本格付研究所（JCR）の長期発行体格付は、2021年2月末日現在の情報に基づき記載しています。

p. 16

- (注1) 「GRESBリアルエステイト評価」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマーク評価であり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用しています。「Green Star」評価は、サステナビリティ評価に係る「マネジメントの方針」及び「実行と計測」の両面において優れている会社に付与されるものです。
- (注2) アピタテラス横浜綱島は、CASBEE不動産評価認証及び建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価のいずれも取得していますが、環境認証物件数においては1物件として扱っています。
- (注3) リソラ大府ショッピングテラスは、DBJ Green Building認証及びCASBEE不動産評価認証のいずれも取得していますが、環境認証物件数においては1物件として扱っています。
- (注4) 「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、2011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。

p. 16 (続き)

- (注5) 「CASBEE不動産評価」とは、国土交通省が主導して開発された建築物の環境性能評価システムで、建築物それ自体の環境品質・性能に関する評価と、建築物の外部に対する環境負荷に関する評価の両面から総合的な環境性能の評価を行う制度です。
- (注6) 「建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) 評価」とは、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度をいい、国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出される BEI (Building Energy Index) の値によって評価されます。

p. 17

- (注1) 「グリーンボンド」とは、発行体がグリーンプロジェクト (環境配慮型投融資案件) に要する資金を調達する為に発行する債券のことをいいます。
- (注2) 「太陽光パネルの設置」に記載の発電量は、ユニクス伊奈については2020年3月から2021年2月までの実績発電量の合計値を、かわまち矢作モールについては2020年8月から2021年2月までの実績発電量の合計値を、それぞれ記載しています。

p. 18

- (注1) 本募集等後のケネディクスの本投資法人の投資口の保有投資口数及び発行済投資口の総口数に対する比率は、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となった場合の発行済投資口の総口数を用いて算出しています。
- (注2) 「利害関係者からの資産の取得等における意思決定フロー」について、当該取引が所定の軽微な取引に該当する場合には、「利害関係者からの資産の取得等における意思決定フロー」に記載の利害関係者からの資産の取得等における意思決定フローにかかわらず、役員会の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要せず、商業リート本部運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を実施します。
- (注3) ケネディクス・グループの「受託資産残高の合計」とは、ケネディクス・グループがAM業務を受託しているファンド (本投資法人を含みます。) の取得資産残高 (取得価格ベース) (連結対象不動産 (866億円) を含みます。) をいいます。なお、NTT都市開発リート投資法人については、2020年10月以降ケネディクス・グループの受託資産残高の対象外となったため、本ページ記載の受託資産残高の合計にNTT都市開発リート投資法人の受託資産残高2,553億円 (2020年12月末日現在) は含まれていません。
- (注4) 「私募REIT」とは、オープンエンド型非上場不動産投資法人をいいます。

p. 20及び21

- (注1) 「稼働率」は、2021年1月末日現在の取得済資産、取得予定資産及び譲渡予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積 (ただし、ユニクス浦和美園 (底地) については、契約締結予定の賃貸面積を含みます。以下同じです。) 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」の欄については、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譲渡予定資産 (第12期取得済資産を含みますが、譲渡予定資産を除きます。) 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 (第12期取得済資産を含みますが、譲渡予定資産を除きます。) 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。

p. 20及び21 (続き)

- (注2) 「テナント数」は、2021年1月末日現在の取得済資産、取得予定資産及び譲渡予定資産に係る賃借人（ただし、ウニクス浦和美園（底地）については、契約締結予定の賃借人を含みません。以下同じです。）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数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。
- (注3) ウニクス伊奈（準共有持分80%）において、取得価格は、本投資法人による取得価格から、本投資法人が譲渡予定の準共有持分に相当する取得価格を控除した価格を、鑑定評価額は、本投資法人が保有するウニクス伊奈全体の鑑定評価額の80%に相当する価格を記載しています。
- (注4) アピタテラス横浜綱島（準共有持分51%）、サンストリート浜北、武蔵嵐山配送センター及びアピタテラス横浜綱島（準共有持分49%）において、鑑定評価額は、本投資法人が保有する又は取得する予定の準共有持分に相当する価格を記載しています。
- (注5) サンストリート浜北は、建物及び土地の双方がそれぞれ異なるテナントに貸与されていますが、稼働率は、建物及び土地の合算値を記載しています。
- (注6) 横浜上郷配送センターの鑑定評価額については、休憩室棟の評価が含まれていない価格を記載しています。なお、当該休憩室の建築工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提として、株式会社谷澤総合鑑定所が行った価格等調査に基づく調査報告書に記載の調査価格（価格等調査の時点：2020年10月15日）は、996百万円です。当該価格等調査は、不動産鑑定評価基準に則らない自主調査であり、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、正確性及び当該調査価格での取引可能性等を保証するものではありません。なお、価格等調査を行った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。

KENEDIX

Retail REIT Corporation