

2022年10月
以下のプレスリリースに関する補足説明資料

「新投資口発行に関するお知らせ」
「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ
(イーアス春日井・コープさっぽろ春光店)」

ケネディクス商業リート投資法人

2022年10月6日



KENEDIX
ケネディクス商業リート投資法人

ディスクレームー

本資料は、2022年10月6日付にて公表した「新投資口発行に関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ（イース春日井・コープさっぽろ春光店）」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（23頁において定義します。）の詳細については、2022年10月6日付「新投資口発行に関するお知らせ」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届出目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）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。）において本資料の日付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、2022年10月6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）

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、

**持続的成長が可能な
商業リートを目指す**



2020年～

コロナ下においても、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)を提供



2018年～

「消費地配送型物流施設」
を投資対象に追加



2015年～

「生活密着型商業施設」に
重点投資を行う
日本初のJ-REITとして上場



1. 継続的な投資主価値向上の取組み

- 機動的な公募増資を軸とした本投資法人成長の軌跡 P. 4
- 資産規模拡大に伴う外部成長戦略の多様化 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
- 生活密着型商業施設の強み P. 7
- コロナ下における生活密着型商業施設マーケットの動向 P. 8
- 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. 9
- 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 P.16
- ESG施策の推進 P.17

資産規模拡大に伴う外部成長戦略の多様化

本投資法人は、ポートフォリオの安定性が向上したことにより、多様な外部成長機会を取り込み、投資主価値の向上を目指します

1. マーケット環境の変化に応じた資産入替え

第12期（2021年3月期）以降の資産取得及び譲渡（取得（予定）価格/譲渡価格ベース）

取得（予定）資産
15物件・562億円

譲渡資産
5物件・155億円

不動産等売却損益合計
(第12期(2021年3月期)～第14期(2022年3月期)) **+15億円**

平均鑑定NOI利回り（取得（予定）価格ベース）
5.0%

平均NOI利回り（譲渡価格ベース）
4.4%

3. コンバージョンプロジェクトへの取組み

キテラプラザ青葉台

概要

取得価格（注）	2,553百万円
鑑定評価額	3,610百万円
鑑定NOI利回り	4.6%

（注）取得価格に本コンバージョンに係る費用は含まれません。また、本コンバージョンに係る費用の2022年9月末日時点の見込額は990百万円です

スケジュール

- 2022年1月、2月 新テナントとの賃貸借契約締結
- 2022年2月 旧テナントの退去
- 2022年3月 **本投資法人による物件取得**
- 2022年4月 工事中
- 2023年1月 本コンバージョン完了（予定）
- 2023年3月 **開業（予定）**

本コンバージョン前

スポーツクラブ



本コンバージョン後（予定）

食品スーパー及びクリニック等



2. 稼働率向上の余地がある物件の取得

キテラタウン福岡長浜



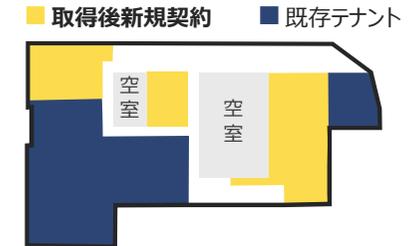
概要

取得価格	6,000百万円
竣工	2020年11月
開業	2021年2月
取得	2021年10月

稼働率の推移



取得後のリーシング状況（3階平面図）



4. コロナ禍以降の環境を見据えたサービス系テナント割合及び売上歩合賃料割合の高い物件の取得

イーアス春日井（取得予定資産）



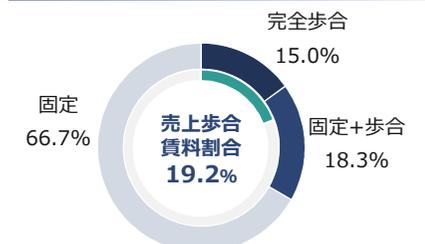
サービス系テナント割合（実績賃料ベース）
(2022年1月～6月)



概要

取得予定価格	14,490百万円
賃貸借契約	バス・スルー型 マスターリース契約
エンドテナント	65社

売上歩合賃料割合（実績賃料ベース）
(2022年1月～6月)



時代の潮流に適応した厳選投資

本募集等により、コロナ下においても安定運営が期待できる食品スーパーを中心としたテナント構成や人口動態面において優位性を持つ商圈を有している等、時代の潮流に適応していると本投資法人が考える資産を取得します

新規取得資産一覧

本募集等に伴うポートフォリオの変化

	生活密着型商業施設					消費地配送型物流施設	第14期末 (2022年3月末日)	新規 取得資産	本募集等後
	取得予定資産		第15期取得済資産						
	イース春日井	コープさっぽろ春光店	東松山 ショッピングセンター	サンストリート浜北 (追加取得)	プリマハム近畿センター				
新規取得資産									
地域	名古屋圏	政令指定都市・ 中核市等	首都圏	政令指定都市・ 中核市等	大阪圏				
所在地	愛知県春日井市	北海道旭川市	埼玉県東松山市	静岡県浜松市	大阪府大阪市				
取得(予定)日	2022年10月26日	2022年10月7日	2022年4月28日	2022年4月15日	2022年4月28日				
取得(予定)価格 (百万円)	14,490	1,110	4,080	1,200	1,047				
鑑定評価額 (百万円)	14,490	1,220	4,650	1,210	1,080				
鑑定NOI利回り (%)	4.6%	6.3%	6.4%	5.7%	5.2%				
取得ルート	スポンサー(仲介)	独自ルート	サポート会社	独自ルート	独自ルート				
メインテナント	株式会社西友	生活協同組合 コープさっぽろ	株式会社西友	株式会社西友	株式会社フクダ・アンド・ パートナーズ				
ハイライト	安定した商圈人口を擁する、愛知県春日井市内最大規模の多様なテナントで構成される築浅NSC	北海道で人口第二の都市である旭川市において、核テナントのコープさっぽろを中心に地域住民の生活に密着したNSC	食品スーパーを核に生活必需品及びサービスを提供する専門店を複合し、市街地を含む広域エリアとのアクセスも良好なNSC	人口が堅調に推移する浜松市浜北区の住宅エリアに立地する大型NSCの準共有持分10%を追加取得により単独所有化	大阪圏のビジネス中心地区へのアクセスが良好であることに加え、労働力確保の観点からも優位な立地の物流施設				
						物件数	66物件	5物件	70物件
						取得(予定)価格の合計	2,472億円	219億円	2,692億円
						鑑定評価額の合計	2,668億円	226億円	2,894億円
						平均鑑定NOI利回り	5.2%	5.1%	5.2%
						四大都市圏比率 (取得(予定)価格ベース)	82.0%	89.5%	82.6%
						食品関連 テナント入居率 (商業施設のみ) (取得(予定)価格ベース)	88.6%	100.0%	89.6%

本投資法人は、コロナ禍及び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主な特徴～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・自転車でアクセス可能で、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

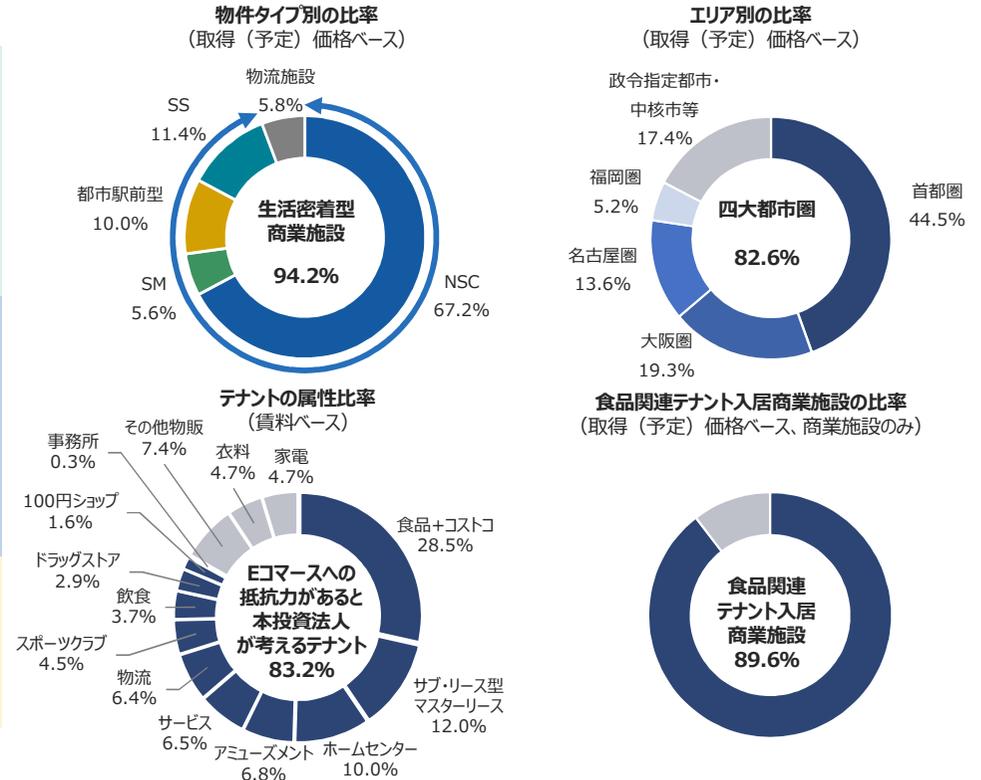
▶ 消費者トレンドに対応しつつ、安定した消費者需要を喚起

設備 高い来店頻度に対応

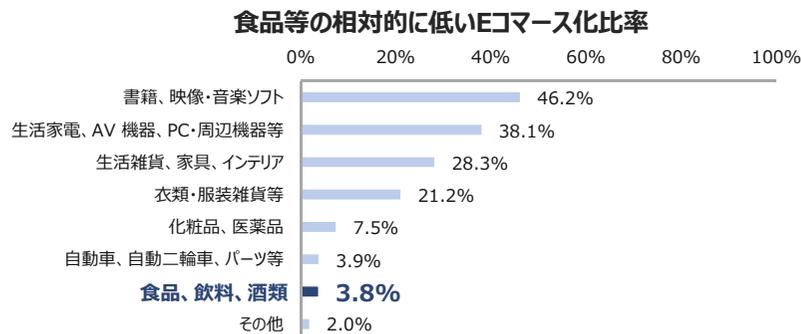
■ 駐車場：平面駐車場300台分、立体駐車場740台分（合計1,040台分）

▶ 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

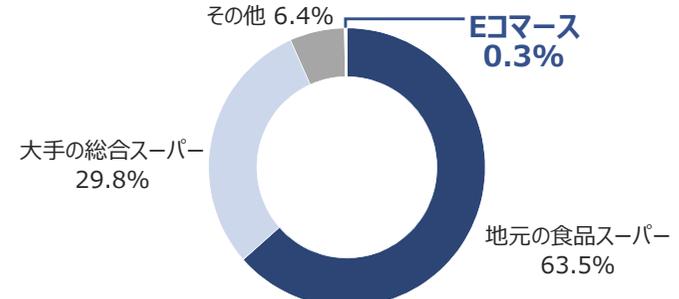
本募集等後のポートフォリオ



ECコマースへの抵抗力の高い生活密着型商業施設



生鮮食料品の購入におけるECコマースの低い割合



出所：経済産業省「令和3年度デジタル取引環境整備事業（電子商取引に関する市場調査）報告書」

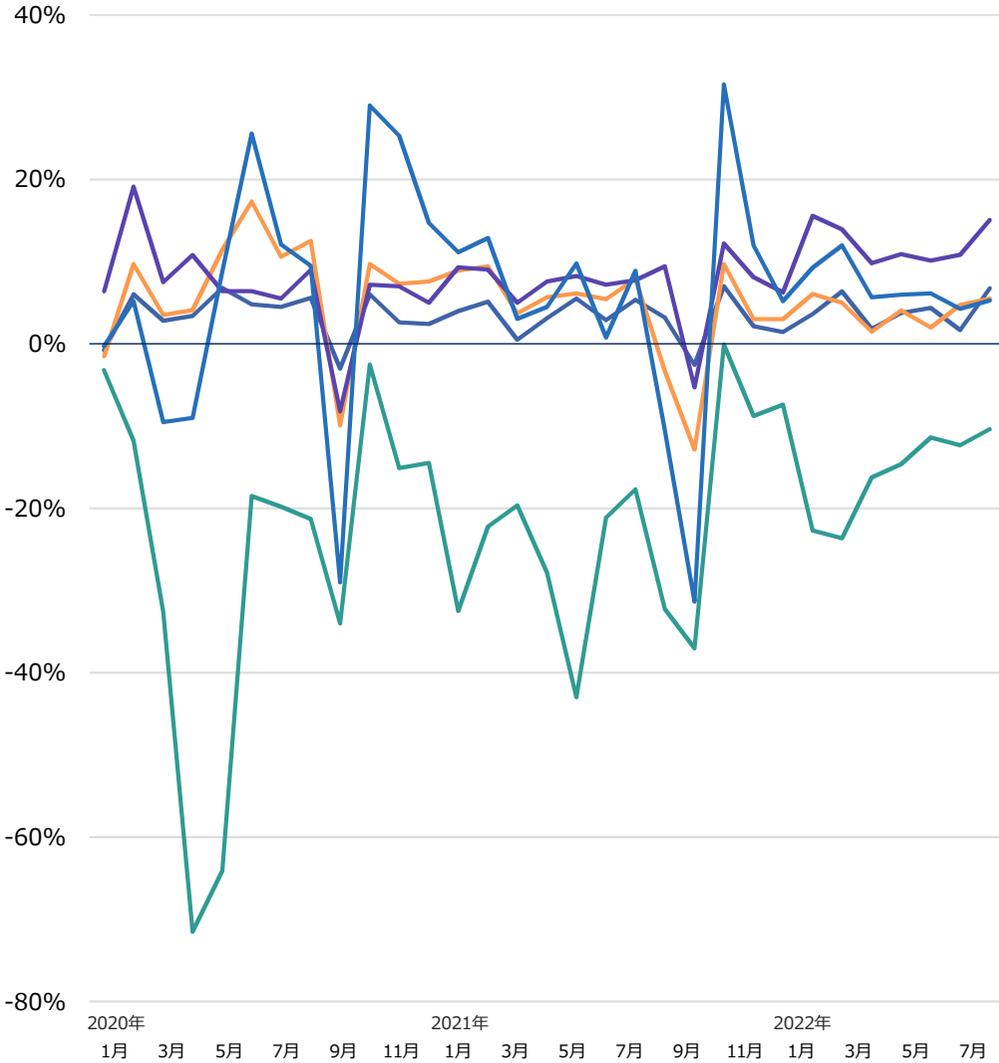
出所：一般社団法人全国スーパーマーケット協会「2021年版スーパーマーケット白書」

コロナ下における生活密着型商業施設マーケットの動向

業態別販売額2019年同月比の動向（2020年1月～2022年7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の主たるテナントであるスーパーマーケット等の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

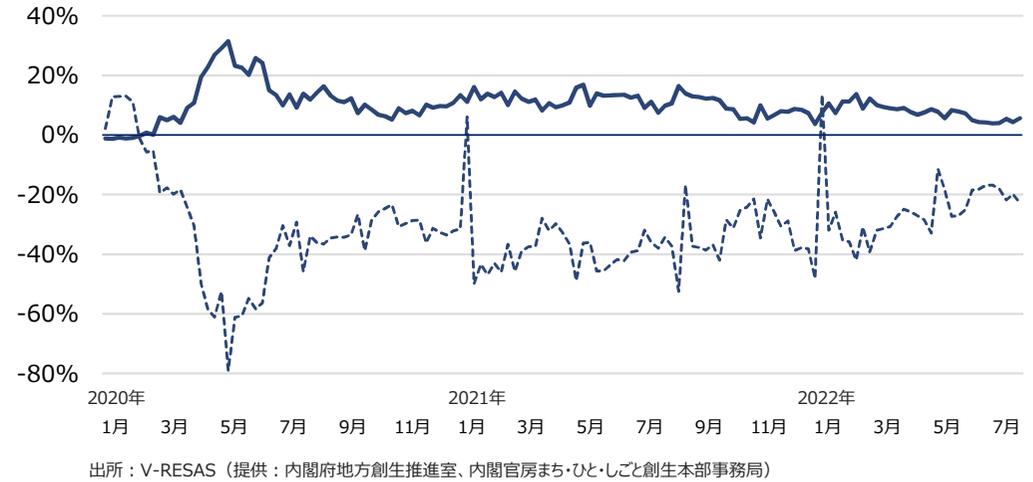


出所：経済産業省「商業動態統計」より本資産運用会社にて作成

東京都における滞在人口の推移（2020年1月～2022年7月）（2019年同週比）

コロナ下においては、日常生活圏における滞在人口が増加

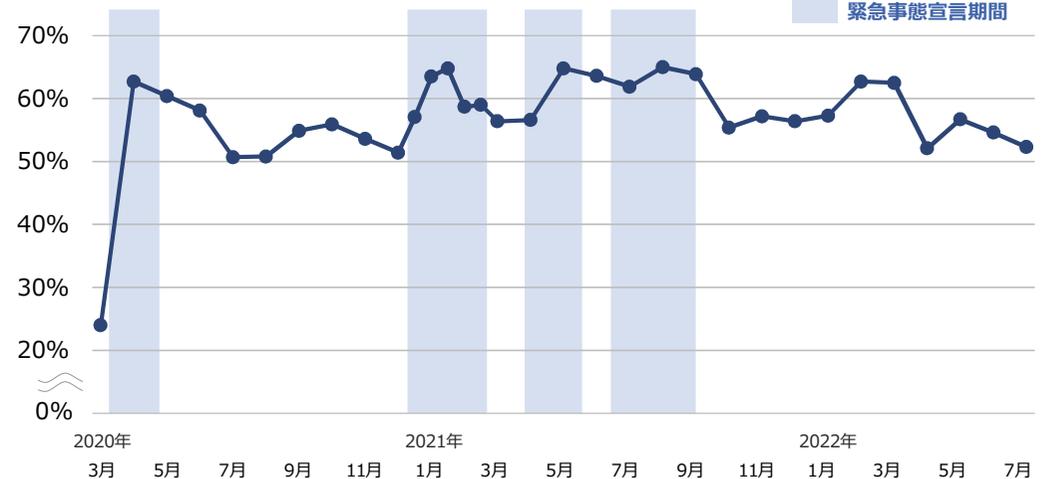
— 市区町村内での滞在比率 — 都外からの流入比率



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）

東京都内企業におけるテレワーク実施率の推移（2020年3月～2022年7月）

コロナ禍を契機にテレワーク実施率は上昇し、緊急事態宣言解除後もコロナ禍前の水準を上回って推移



出所：東京都「テレワーク実施率調査結果」

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

- 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、カーブサイドピックアップ)
- 商業施設と物流施設の併設

ECマース進展に伴う物流業界の課題

- 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

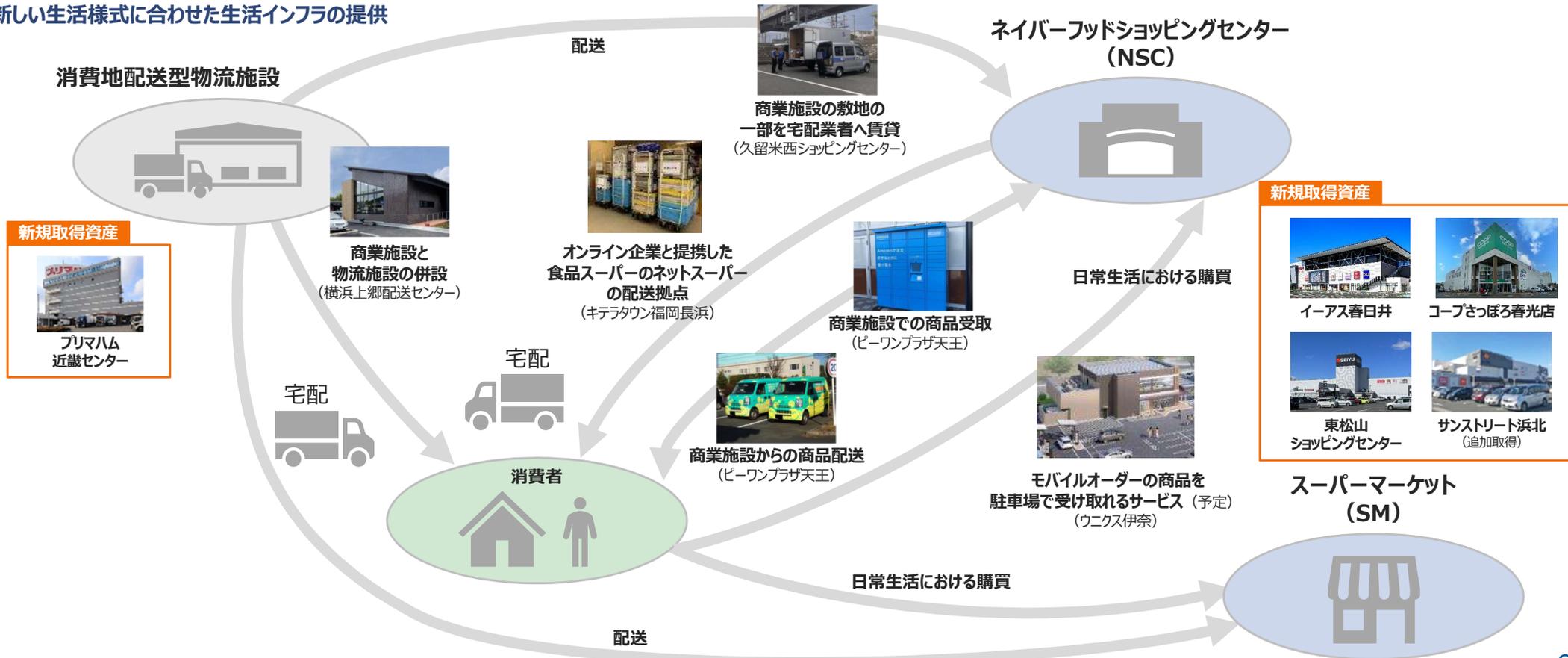
巣ごもり消費の増加に伴う
生活様式の変化

ECマース需要の拡大
宅配取扱個数の大幅な増加

外出頻度の低下に伴う
まとめ買い需要の増加

在宅勤務の増加
住宅エリアの昼間人口の増加

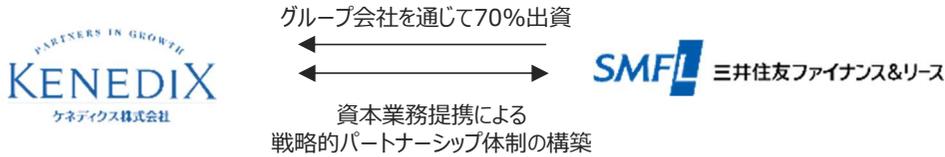
新しい生活様式に合わせた生活インフラの提供



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及び投資主価値の向上を目指します

スポンサーによるサポート力の強化

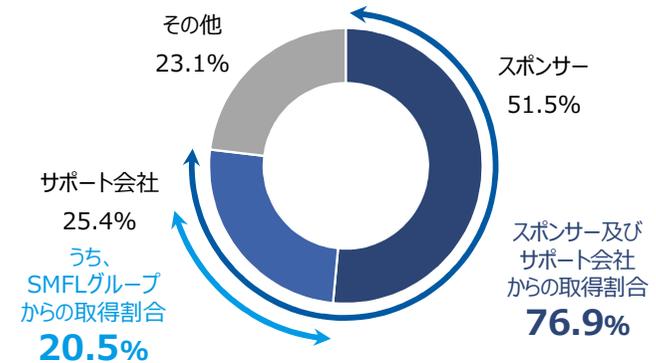


ケネディクスが想定するメリット

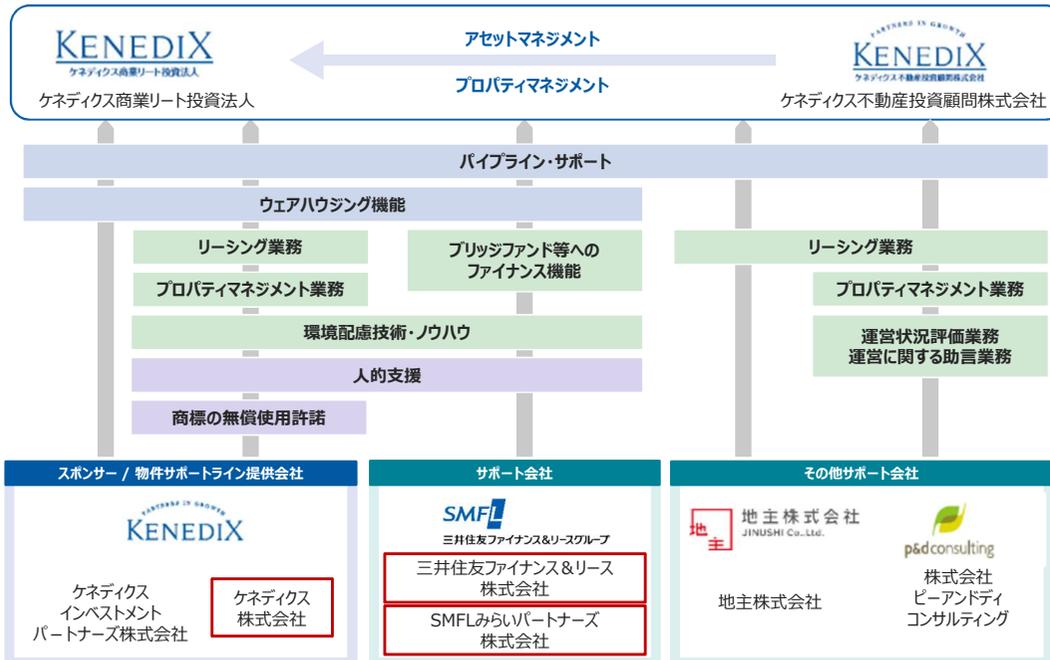
- 1 長期ビジョン「Kenedix Vision 2025」で掲げるAUM4兆円（2025年）に向けた成長支援
- 2 信用力及び資金調達力の向上
- 3 新規事業実施に係る支援
- 4 海外における事業展開の加速と外国籍の顧客投資家層の拡大
- 5 SDGs経営の強化

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）



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

パイプラインの一例



NSC ネイバーフッド
ショッピングセンター

イーアス春日井

安定した商圏人口を擁する、愛知県春日井市内最大規模の多様なテナントで構成される築浅NSC



物件の特徴

- 本物件は、名古屋市北東部に隣接する春日井市の国道19号沿いに立地するロードサイド型NSC。ザ・モール春日井跡に建て替えられ、2021年10月にオープン
- 24時間営業の西友が食品スーパーに特化して再出店している他、ラウンドワン、ユニクロ、GUに加え、国内最大級の売場面積を誇る無印良品が出店する等、独自の集客力をもつ複数の大型店が集積することで商業施設として競争力を発揮
- 再生可能エネルギー電力を共用部で導入する等、サステナビリティに配慮

ハイライト

- 春日井市の人口は30万人以上であり、人口及び世帯数は安定的に推移。市内には高蔵寺ニュータウンをはじめとした住宅街が広がり、豊富な商圏人口を有する
- 複数の国道等の主要幹線道路からのアクセスが可能なか、最寄り駅のJR中央線「春日井」駅からは本物件へ路線バス計2系統の利用により来訪しやすい立地
- テナントには西友の他、国内最大級の売場面積を誇る無印良品が入居。3階に入居するラウンドワンは足許で業績が回復傾向にあり、コロナ禍以降で需要拡大が見込める消費需要の回復局面で競争力を発揮するテナント

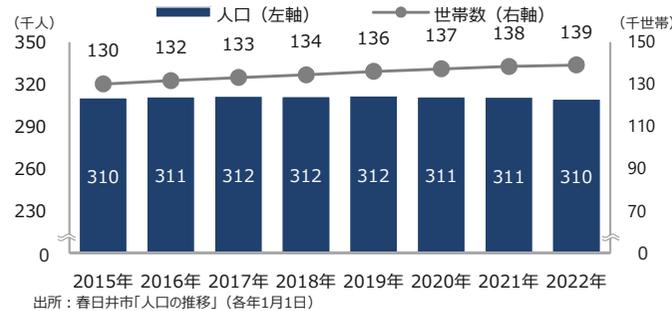
取得予定価格	14,490百万円
所在地	愛知県春日井市
土地面積	64,844.79m ²
延床面積	69,822.78m ²
鑑定評価額	14,490百万円
鑑定NOI	662百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
メインテナント	株式会社西友



立地 安定した商圏人口を誇る春日井市内の各種アクセス至便なNSC

商圏 春日井市内の人口及び世帯数は安定的に推移し、5km商圏人口も約30万人を確保

春日井市の人口及び世帯数の推移

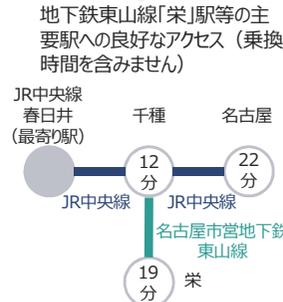


商圏人口

商圏	人口 (2010年)	人口 (2015年)
1km	2.0万	1.9万
3km	12.3万	12.4万
5km	28.5万	29.1万

アクセス 国道19号に隣接し、自動車をはじめとした各種アクセスも至便な好立地

- 最寄りのJR中央線「春日井」駅から「名古屋」駅や名古屋市営地下鉄東山線「栄」駅等の主要駅への良好なアクセス（乗換時間を含みません）
- 隣接する国道19号に加え、国道155号等の主要幹線道路からのアクセスが良好。オーバークロスにより国道19号へのスムーズな往来も実現



オーバークロスによる出入り経路イメージ図



出所：国土地理院の空中写真を本資産運用会社にて加工

NSC ネイバーフッド ショッピングセンター

イーアス春日井

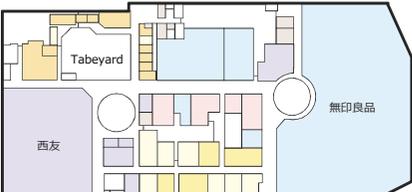
テナント 幅広い世代の消費者の日常生活の充実に加え新たな楽しみを提供するテナント構成

競争力 1階には国内最大級の売場面積を誇る無印良品や食品スーパーの西友、2階には多様な専門店が入居

1階

- ファッション
- カフェ / レストラン
- シューズ
- ライフスタイル
- フードホール
- サービス・その他

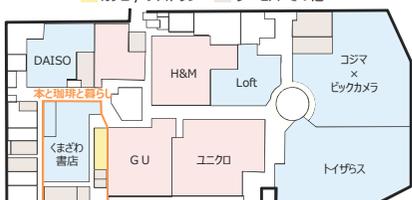
- 核テナントの無印良品は広い売場面積を活かしフルラインナップに近い商品群を取りそろえるほか、体感型の収納売場や地域住民が交流できるイベントスペースなどを設置
- 西友は24時間営業と利便性に優れるほか、スマホやPCから注文し最短で当日に商品を配達する「楽天西友ネットスーパー」にも対応
- イートインスペースの「Tabeyard」や、食をテーマにした物産展などのイベントを展開する「Kasugai Marche」を設置




2階

- ファッション
- カフェ / レストラン
- サービス・その他
- ライフスタイル
- サービス・その他

- 2階にはライフスタイルやファッション等を中心とした競争力の高い専門店群が入居
- 家電量販店のコジマ×ビックカメラや玩具量販店のトイザらス・ベビーザラスの他、ユニクロやGUといったカジュアル衣料品も入居し、子供から大人まで多様なニーズに対応可能
- スターバックスコーヒーやくまざわ書店などが併設されている「本と珈琲と暮らし」では、本やコーヒー、生活雑貨、レッスンスクールなどが一つのゾーンに集まることで、消費者に新たな楽しみを提供

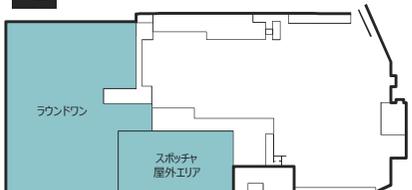



集客力 3階にはスポッチャを併設するラウンドワンが入居し、家族や友人と楽しめるコト消費空間を提供

3階

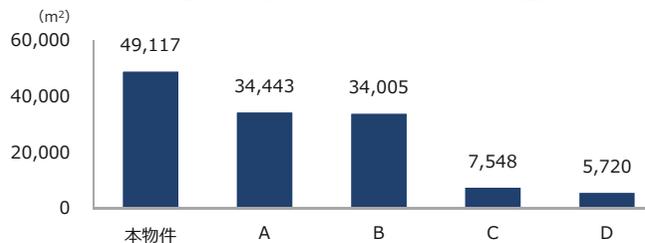
- アミューズメント

- ボウリングやカラオケ、ゲームコーナーのほかに、時間内遊び放題のスポーツとアミューズメントの融合施設であるスポッチャを設置
- 子供から大人まで楽しめる様々なアミューズメント施設が揃い、コロナ禍以降で需要拡大が見込める消費者のコト消費需要の取込みが可能




希少性 春日井市内で最大規模のNSC

春日井市内のSC売場面積ランキング（2021年12月現在）



出所：日本ショッピングセンター協会

左記ランキングの各SCのオープン日

SC名	オープン日
本物件	2021年10月
A	1976年10月
B	1999年3月
C	2018年2月
D	1964年9月

出所：日本ショッピングセンター協会

サステナビリティ 「脱炭素社会への貢献」や「地域への貢献」等を重要テーマに掲げて運営

環境 脱炭素化や資源保護に積極的に取り組み、持続的な社会の実現に貢献



Nature Field



EV充電サービス (e-Mobility Power)

- 脱炭素化への取り組み
 - ・ 再生可能エネルギー電力を共用部で使用
 - ・ 高効率空調熱源機を導入
 - ・ コミュニティ広場でもある吹き抜け空間に、巨大なシーリングファンを設置 (Nature Field)
 - ・ 照明には省エネ性の高いLEDを採用。各所に人感センサーを設置し光量を自動的に制御
 - ・ 駐車場には、2台分の電気自動車用充電設備を設置

社会 地域住民に親しまれる施設設計や地域活性化に向けた地元独自のECモール構築事業のアンテナショップが入居



コミュニケーション広場



かすがいGOGO!

- 地域住民の新たなコミュニティ拠点を目指した施設作り
 - ・ 地元の人々に長く親しまれてきたステンドグラスの一部をリモデルし地域の新しいシンボルとして使用
 - ・ 車いすユーザーやベビーカーも快適な床材や見やすさ・分かりやすさを重視したユニバーサルデザインの使用
 - ・ 館内に自然と開放感にあふれたコミュニケーション広場を複数設置
- 地元独自のECモール構築事業「かすがいGOGO!」のアンテナショップが入居
 - ・ 春日井市独自のECモール構築事業である「かすがいGOGO!」のアンテナショップが本物件に入居。地域活性化を推進するサービスを提供するとともに、交流の場としても利用可能

「かすがいGOGO!」とは

- ・ 「かすがいGOGO!」とは、新しい生活様式における地域活性化のための春日井市独自のECモール構築事業。春日井市商工会議所、春日井市商店街連合会及び春日井市観光コンベンション協会が事業構築を担い、デリバリーや店舗予約等の各種サービスをアプリで提供するとともに、実店舗で名産品等を販売することで、地域経済の発展を目指している
- ・ 本物件にはアンテナショップが入居する他、「かすがいGOGO!」公式アプリと連動した電動バイクシェアサービス「モビリティシェアサービス」の駐輪場を設置している



モビリティシェアサービス

NSC ネイバーフッド ショッピングセンター **コープさっぽろ春光店**

北海道で人口第二の都市である旭川市において、
核テナントのコープさっぽろを中心に地域住民の生活に密着したNSC



取得価格	1,110百万円	鑑定評価額	1,220百万円
所在地	北海道旭川市	鑑定NOI	70百万円
土地面積	10,007.76m ²	鑑定NOI利回り	6.3%
延床面積	7,162.46m ²	メインテナント	生活協同組合 コープさっぽろ

ハイライト

- 北海道旭川市内の住宅地に立地する地上3階建ての地域密着型商業施設。核テナントであるコープさっぽろを中心に、転賃先としてドラッグストア、100円ショップ、ベーカリー、衣料品店、歯科等が入居し、地域住民の生活に必要なものが一通り揃うテナント構成
- 所在する旭川市は人口約33万人と北海道内では札幌市に次ぐ第二の都市
- 旭川市においては生活協同組合の世帯加入率が8割を超え、全国平均（約4割）を大きく上回っており、生活協同組合が運営する食品スーパーであるコープさっぽろに対する根強い需要が期待される

立地 北海道第二の都市である旭川市の住宅地に位置

- 旭川市は人口約33万人と北海道内では札幌市に次ぐ第二の都市。コンパクトシティ構想の下、将来を見据えた都市機能を維持しつつ、よりコンパクトで利便性と持続性の高いまちづくりを計画
- JRF旭川1駅周辺には、文化施設や行政機関、医療機関等が集積し、豊かな自然と都市機能が調和する中心市街地が形成
- 本物件が所在する地域は住宅地であり、地域生活者の生活密着型商業施設としての利用が見込まれる

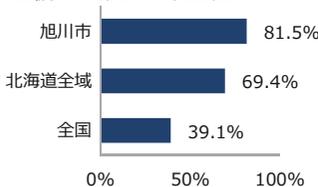
テナント 生活協同組合が運営する食品スーパー「コープさっぽろ」が入居

- 北海道内に100以上の店舗を構える、生活協同組合運営の食品スーパー「コープさっぽろ」が入居
- コープさっぽろの旭川市内での世帯加入率は81.5%。全国の生協加入率と比較して高位であり、市民の日常生活において大きな役割を担う
- 独自の宅配システム「トドック」を導入。スマホから手軽に注文・自宅等への配送ができ、利用者が直接店舗を訪れずに買い物完結可能

コープさっぽろの概要

活動エリア	北海道全域
組合員数	1,921,098名 世帯加入率69.4%
事業高	合計 3,097億円
職員数	正規職員：2,464名 専任職員：2,179名 パート等職員：15,024名

生協の世帯加入率比較



出所：生活協同組合コープさっぽろHP（2022年3月時点）

出所：生活協同組合コープさっぽろHP（2022年3月時点）及び日本生活協同組合連合会HP（2022年3月時点）

NSC ネイバーフッド ショッピングセンター **東松山ショッピングセンター**

食品スーパーを核に生活必需品及びサービスを提供する専門店を複合し、市街地を含む広域エリアとのアクセスも良好なNSC



取得価格	4,080百万円	鑑定評価額	4,650百万円
所在地	埼玉県東松山市	鑑定NOI	259百万円
土地面積	33,860.98m ²	鑑定NOI利回り	6.4%
延床面積	24,894.94m ²	メインテナント	株式会社西友

ハイライト

- 食品スーパーを核に生活必需品及びサービスを提供する専門店を複合し、市街地を含む広域エリアとのアクセスも良好なNSC
- 西友棟では1階に西友が地域最大級の売場面積の食品売場等を展開する他、100円ショップ、食物販店、生活サービス店等、2階に大型衣料店、スタジオフィットネス等、地域生活者の利便性を支える専門店を複合

L **物流施設** **プリマハム近畿センター**

大阪圏のビジネス中心地区へのアクセスが良好であることに加え、
労働力確保の観点からも優位な立地の物流施設



取得価格	1,047百万円	鑑定評価額	1,080百万円
所在地	大阪府大阪市	鑑定NOI	54百万円
土地面積	3,201.33m ²	鑑定NOI利回り	5.2%
延床面積	6,971.47m ²	メインテナント	株式会社フカダ・アンド・パートナーズ

ハイライト

- 大阪湾岸エリアの物流集積地である西淀川区に所在し、阪神高速11号池田線加島ICから約250mに位置
- 関西圏の二大消費地に向けた配送拠点としてポテンシャルを有し、かつJR東西線「加島」駅から徒歩に近いこと等から、大阪圏内でも希少性が非常に高い地区の一つ
- 本資料の日付現在、大手食品メーカーであるプリマハム株式会社がプリマハム近畿センターとして利用

能動的な商業施設マネジメント①

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
- 商業施設マネジメントによる内部成長の追求

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建物増築の事例

2015年			2017年			2020年～2021年		
ロゼオ水戸 リサイクルショップ棟の増築			ユニクス伊奈 飲食店A棟の増築			横浜上郷配送センター 飲食店棟及び休憩室棟の増築		
取得時	2022年3月期末		取得時	2022年3月期末		取得時	2022年3月期末	
鑑定評価額	9,780百万円	12,100百万円	鑑定評価額	3,528百万円	4,216百万円	鑑定評価額	840百万円	1,040百万円
鑑定NOI利回り	5.7%	6.0%	鑑定NOI利回り	5.4%	5.6%	鑑定NOI利回り	3.9%	5.0%

2022年

ユニクス伊奈 飲食店B棟の増築 (予定)

飲食店B棟

既存建物：飲食店A棟

- 2017年に建築（増築）した飲食店A棟（回転ずし店入居）に続き、本物件における2件目の増築案件
- コロナ下でも業績が好調なマクドナルドが入居予定。当該店舗では、モバイルオーダーで注文した商品を乗車したまま店舗の駐車場で受け取るサービスも導入予定

都市駅前型物件における他業種入替による収益向上を実現した事例

パサージュ西新井 事例1



- 2021年5月末日に紳士服量販店が退去
- 退去後の区画を分割し、シミュレーションゴルフスクール及び戸建住宅販売会社と長期の賃貸借契約を締結済み
- 賃料額は退去した紳士服量販店の賃料額から約70%増加



事例2

- 2022年1月末日に飲食店が退去
- 退去後の区画については、体操教室及びサテライトオフィスと賃貸借契約を締結済み
- 賃料額は退去した飲食店の賃料額から約33%増加。新たな業種の誘致により施設の活性化を期待

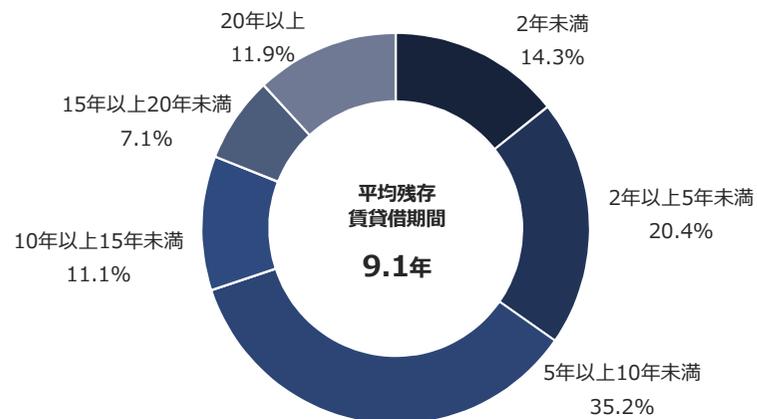


能動的な商業施設マネジメント②

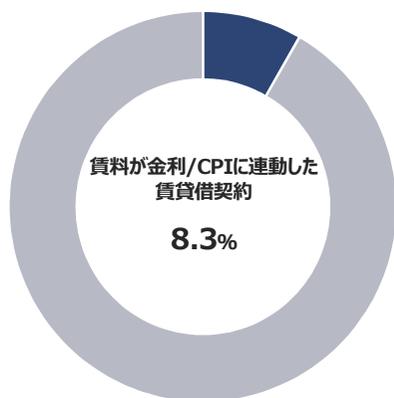
本投資法人は、長期の賃貸借期間を通じ収益の安定性を確保しながら、賃料増額等による収益力の向上を目指します

賃貸借契約の概要

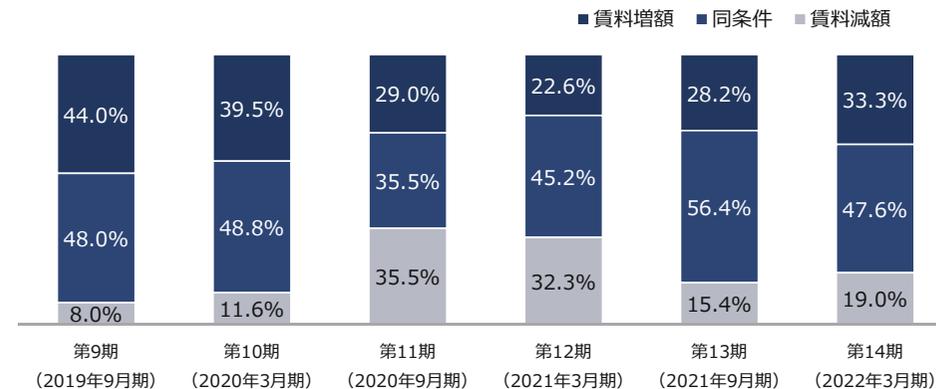
本募集等後のポートフォリオにおける残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース）



本募集等後のポートフォリオにおける賃料が金利/CPIに連動した賃貸借契約比率（賃料ベース）

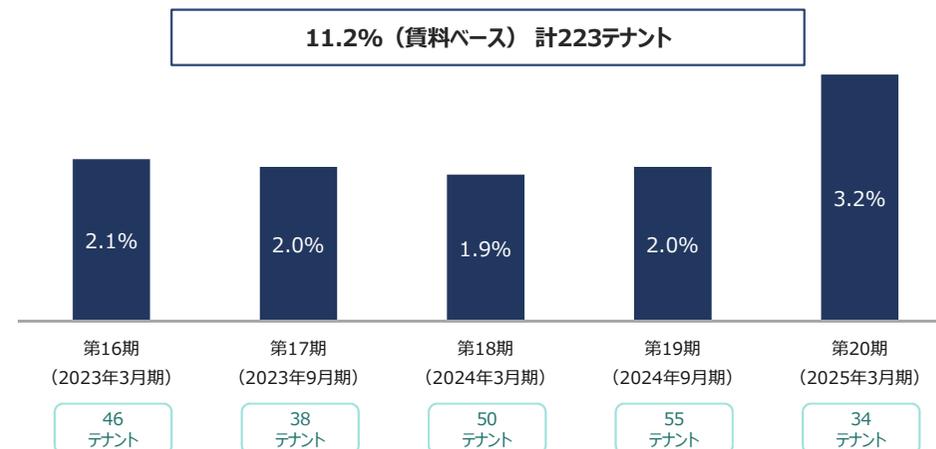


新規賃料/更改の動向：第9期～第14期（件数ベース）



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）

第16期（2023年3月期）～第20期（2025年3月期）に期間満了予定の定期建物賃貸借契約



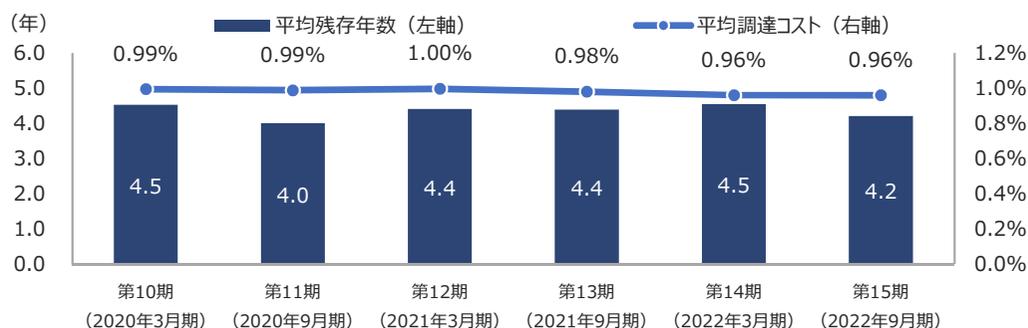
安定的な財務戦略の推進

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

財務ハイライト (2022年9月末日時点)

長期発行体格付 (JCR)	LTV	長期負債比率	固定金利比率
AA- (安定的)	45.1% (本募集等後)	99.4%	98.6%
平均残存年数	平均調達コスト	借入先件数	コミットメントライン設定額
4.2年	0.96%	18件	合計30億円

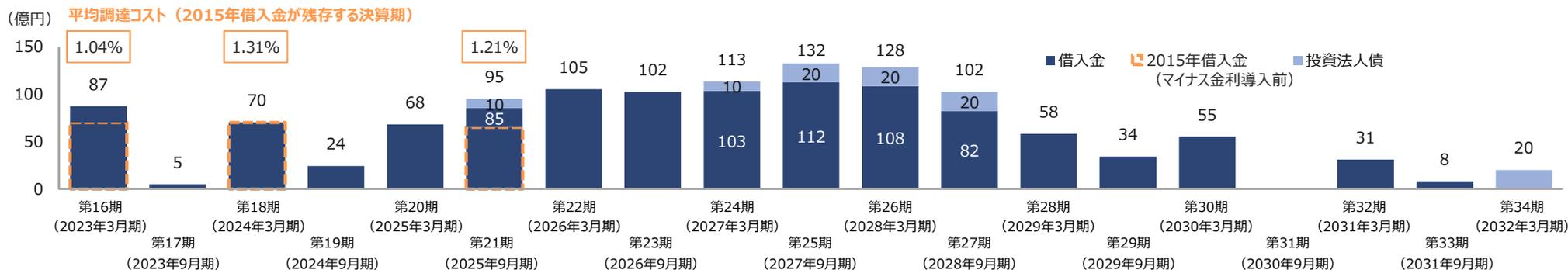
平均残存年数と平均調達コストの推移 (各期末時点)



グリーンファイナンスによる調達実績 (2022年9月末日時点)

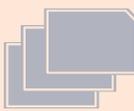
グリーンボンド		グリーンローン		
発行総額 40億円		借入総額 90.5億円		
第7回 投資法人債	第8回 投資法人債	借入金「シリーズ46」	借入金「シリーズ48」	
発行/借入額	20億円	20億円	70億円	20.5億円
発行/借入日	2022年 1月28日	2022年 6月22日	2022年2月10日	2022年8月31日

有利子負債の返済期限の分散状況 (2022年9月末日時点)



ESG施策の推進

中長期的な投資主価値の向上を企図し、ESG施策を推進しています

ESGに関する主な取組み			
E 環境 (Environment)	GRESBリアルエステイト評価への参加 (2021年度評価)  3年連続 4スター獲得	TCFDに基づく気候変動リスク分析の開示 	GHG排出量削減中長期目標設定 2030年度まで 40%削減 (2015年度対比) 2050年まで カーボンニュートラル の実現
S 社会 (Social)	地域行政との連携 	SDGsの子ども向け 啓発イベントの開催 	持投資口制度の 導入決定 
G ガバナンス (Governance)	投資主利益と 連動した報酬体系 	ケネディクスによる セムポート出資 	ケネディクス・ グループによる 強いコミットメント 
本資産運用会社が運用を行う各REITを横断する サステナビリティ推進室及び サステナビリティ推進委員会の設置	サステナビリティ推進室の設置 ✓ 本資産運用会社内のESG・サステナビリティ関連業務を担当 ✓ 本資産運用会社初のサステナビリティレポートを作成し、本資産運用会社全体で各REITの取組みを横断的に公表	サステナビリティ推進委員会の設置 ✓ 代表取締役社長を委員長とし、本資産運用会社内にESG・サステナビリティ関連事項への取組みの推進を図る	

環境への取組み

環境認証物件数・認証床面積（本募集等後）

環境認証物件合計	認証床面積合計	比率（延床面積ベース）
21物件	585,988.22m ²	65.0%（目標70%以上）

CASBEE不動産評価認証	DBJ Green Building認証
 <p>取得実績 12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 キテラタウン調布 ウニクス吉川 カルサ平塚 ブルメール舞多間 COMBOX光明池 ゆめまち習志野台モール</p> <p>Aランク ★★★★★ 武蔵嵐山配送センター コストホールセール 札幌倉庫店 カリーノ江坂</p>	 <p>取得実績 8物件</p> <p>★★★ MONA新浦安 ウニクス伊奈 かわまち矢作モール アシコタウンあしかが</p> <p>★★★ パサージオ西新井 ブルメールHAT神戸 ロゼオ水戸 サンストリート浜北</p>
<p>建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価</p>  <p>取得実績 2物件</p> <p>★★★★★ アピタテラス横浜綱島</p> <p>★★ イース春日井</p>	

太陽光パネルの設置物件

ウニクス伊奈
 かわまち矢作モール
 アピタテラス横浜綱島
 もねの里モール
 ゆめまち習志野台モール
 天理配送センター
 （2022年9月末日時点）



もねの里モール

LED照明の導入事例

運用物件56物件（底地除く）のうち、54物件でLED照明を物件全体又は一部に導入
 （2022年9月末日時点）



MONA新浦安

目論見書電子化の実施

環境負荷低減を目的とし、目論見書の電子交付により、ペーパーレス化を実現したオフリングを実施

- 目論見書を電子化することで、紙、インク等の使用量の削減を図り、環境に配慮したオフリングを実施
- 本募集においてはB5用紙約85万枚分を削減
- 目論見書をカラーページ化することで投資家の見やすさ向上を企図

社会への取組み

コミュニティへの貢献

地域行政との連携

- ✓ 災害時に施設を避難場所として提供する協定の締結



アシコタウンあしかが

自転車シェアサイクリング

- ✓ 利用者・周辺住民へのサービスと環境負荷低減のため、保有物件の敷地内の一部を拠点として提供



MONA新浦安

衣料品回収イベントの開催

- ✓ 衣料品リサイクルプロジェクト「BRING」によるイベント開催



ブルメール舞多間

SDGsの子ども向け啓発イベントの開催

- ✓ SDGsの要素を盛り込んだイベントの開催



サンストリート浜北

国連UNHCR協会への活動支援

- ✓ 保有する商業施設の共用部を「国連難民支援キャンペーン」の実施場所として無償提供
- ✓ 2021年は以下の6物件の共用部を提供

実施場所
パサージオ西新井
ブルメール舞多間
ブルメールHAT神戸
カリーノ江坂
COMBOX光明池
リソラ大府ショッピングテラス



パサージオ西新井

従業員への取組み

持投資口制度の導入

- ✓ 2022年8月に本資産運用会社及びケネディクスを含む本資産運用会社の特定関係法人の従業員等を対象とした持投資口制度の導入をケネディクスが決定
- ✓ 持投資口制度導入は、従業員等の財産形成の一助とすることによる福利厚生増進、及び、本投資法人の投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上を目的とする

エンゲージメントサーベイ

- ✓ 企業と従業員の相互理解・満足度を測るアンケート調査
- ✓ 定期的を実施することで、「会社と従業員の関係」を定量的に把握し、組織改善に向けた社内施策立案に活用

ESGに関する取組み（ガバナンス）

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

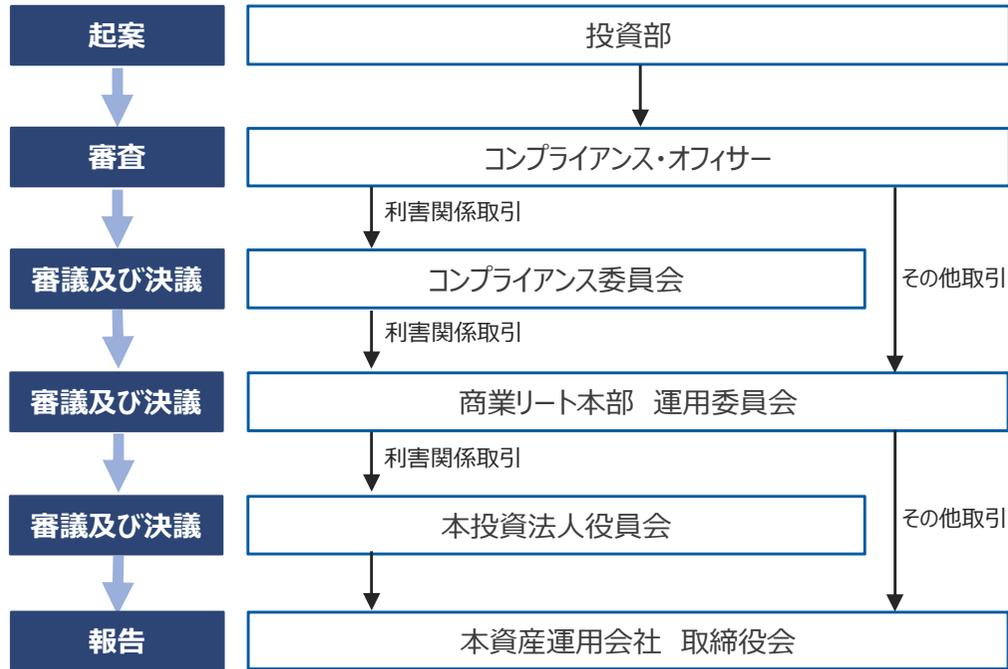
ケネディクス・グループ受託資産残高（2022年6月末日時点）の約半分をJ-REIT保有資産が占め、運用するJ-REITの健全な成長はケネディクス・グループにとっても利益が一致



ケネディクスによる本投資法人への出資コミットメント（2022年9月末日時点）



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



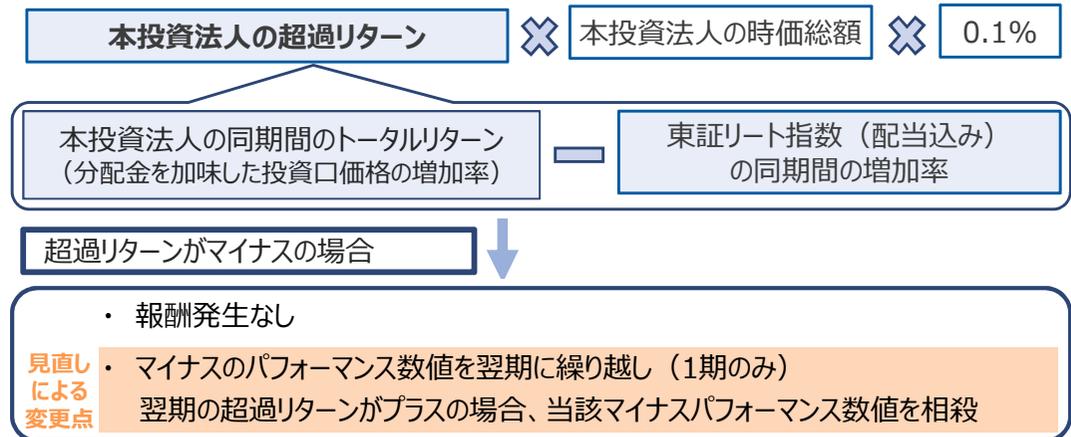
投資主利益と連動した報酬体系

投資主価値の向上に高いインセンティブを与える報酬体系を導入

		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×一口当たり分配金額×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も含む）
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）

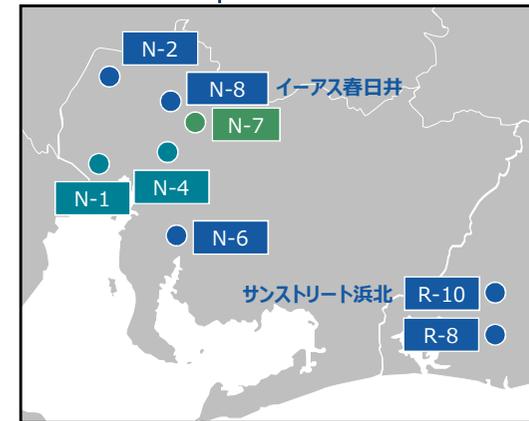
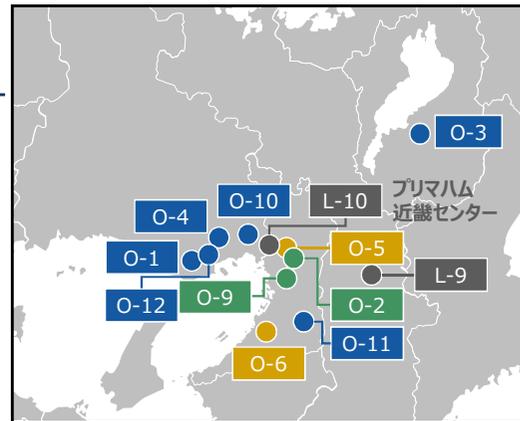
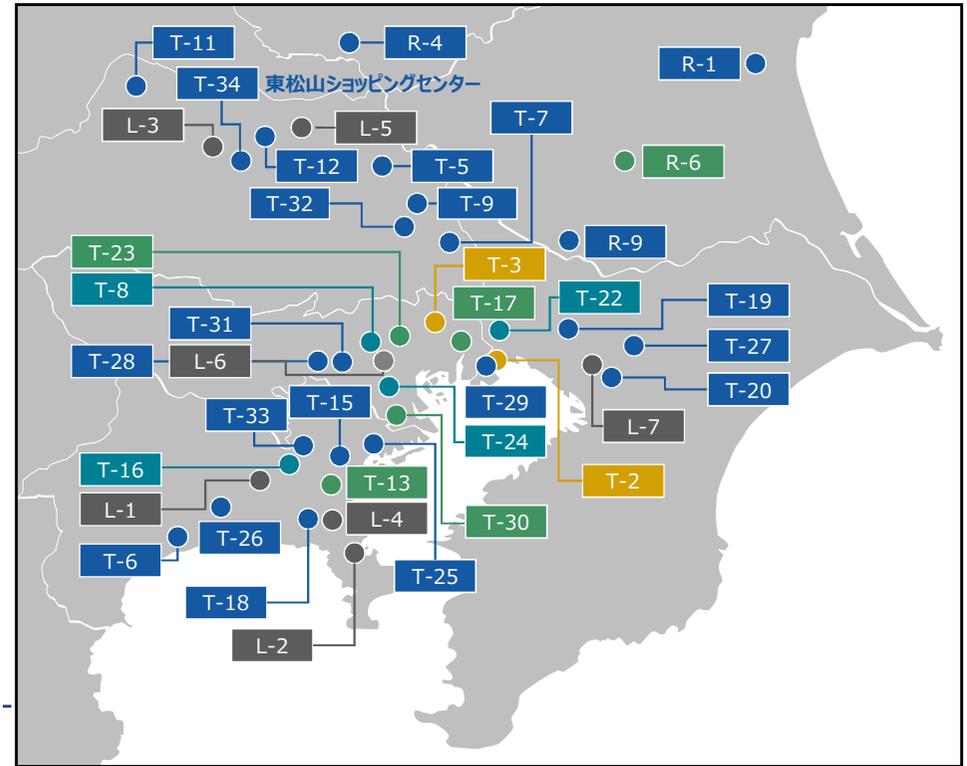
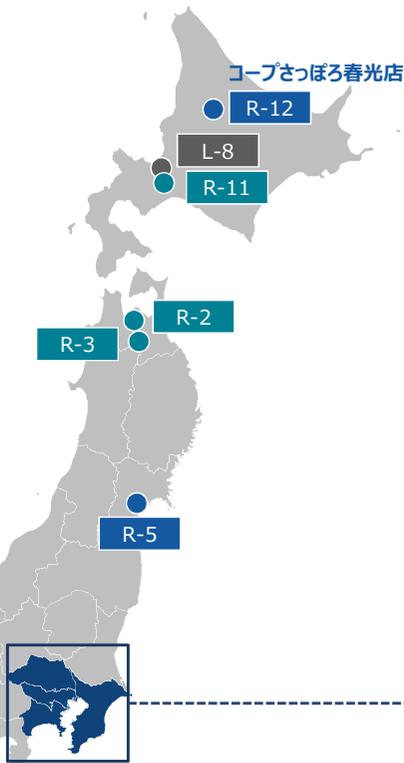
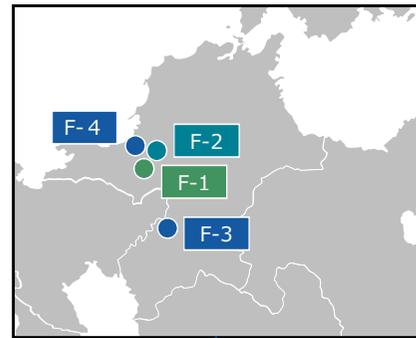
投資口パフォーマンス報酬の算出方法

- 投資主利益との連動性をより高めることを目的に見直し（2021年12月）
- 本投資法人の投資口価格が参照指標をアンダーパフォームした場合の要素を追加



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	9,760	6.5	96.2	1(54)
T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	5,850	6,570	5.0	100.0	1(43)
T-5	ウニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	3,576	4,216	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	4,340	5.4	100.0	1
T-7	ウニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	3,870	5.2	100.0	1(10)
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	2,770	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	5,600	4.1	100.0	1
T-11	ウニクス上里（底地）	埼玉県児玉郡上里町	3,000	3,050	4.6	100.0	1
T-12	ウニクス鴻巣（底地）	埼玉県鴻巣市	1,700	1,790	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	1,380	4.5	100.0	1
T-15	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市	3,360	3,740	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	1,480	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	4,340	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	3,580	5.2	97.9	1(13)
T-20	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	3,097	3,250	5.2	100.0	1(12)
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	1,880	1,950	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	3,370	4.0	100.0	1
T-25	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市	11,567	12,100	4.7	100.0	1
T-26	カルサ平塚	神奈川県平塚市	5,980	6,050	4.7	100.0	3
T-27	もねの里モール	千葉県四街道市	2,753	2,990	5.4	100.0	1(11)
T-28	KDX調布ビル（商業棟）	東京都調布市	2,300	2,410	5.4	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	2,040	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	91.4	1(25)
T-32	ウニクス浦和美園（底地）	埼玉県さいたま市	732	817	4.6	100.0	1
T-33	キテラプラザ青葉台	神奈川県横浜市	2,553	3,610	4.6	0.0 ^(注)	1(0)
T-34	東松山ショッピングセンター	埼玉県東松山市	4,080	4,650	6.4	100.0	2
O-1	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市	8,389	9,600	6.1	98.3	49
O-2	ライフ高殿店（底地）	大阪府大阪市	2,685	3,200	4.8	100.0	1
O-3	DCM・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	11,100	5.1	99.1	1(41)
O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	7,330	5.2	98.6	1(29)
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	6,430	6.0	100.0	1
O-9	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市	1,505	1,710	5.2	100.0	1

(注) キテラプラザ青葉台はコンバージョン中のため、2022年6月末日時点の稼働率は0.0%です

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-10	ミリオンタウン塚口(底地)	兵庫県尼崎市	3,723	4,080	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中川富田店(底地)	愛知県名古屋	2,311	2,680	5.0	100.0	1
N-2	パロー一宮西店	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	7,500	5.4	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	6,950	4.5	98.0	1(40)
N-7	パロー中志段味店(底地)	愛知県名古屋	2,551	2,550	4.7	100.0	1
N-8	イーアス春日井	愛知県春日井市	14,490	14,490	4.6	96.7	1(65)
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	1,650	5.3	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	5.7	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	1,830	6.1	100.0	4
F-4	キテラタウン福岡長浜	福岡県福岡市	6,000	6,140	4.7	92.9	1(16)
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	12,100	6.0	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	スーパースポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市	898	911	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	4,930	6.2	99.2	1(29)
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	2,580	4.7	100.0	2
R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	830	981	6.2	100.0	1
R-8	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010	4,050	5.2	77.6 ^(注)	1(6)
R-9	西友楽市守谷店(底地)	茨城県守谷市	4,111	4,300	4.1	100.0	1
R-10	サンストリート浜北 ①準共有持分90% ②準共有持分10%	静岡県浜松市	①10,746 ②1,200	①10,890 ②1,210	5.7	98.6	1(50)
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	4,430	4.8	100.0	1
R-12	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	1,110	1,220	6.3	100.0	1
L-1	座間配送センター	神奈川県座間市	1,400	1,790	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	1,680	6.6	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	4,330	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	1,040	5.0	100.0	2
L-5	行田配送センター	埼玉県行田市	3,160	3,660	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	842	4.4	100.0	1
L-7	千葉北配送センター	千葉県千葉市	1,250	1,510	5.0	100.0	1
L-8	札幌白石配送センター	北海道札幌市	800	1,040	7.3	100.0	1
L-9	天理配送センター	奈良県天理市	1,070	1,090	5.5	100.0	1
L-10	プリマハム近畿センター	大阪府大阪市	1,047	1,080	5.2	100.0	1
合計/平均			269,219	289,487	5.2	99.0	588

(注) ピーワンプラザ天王は新規テナントが入居し、2022年7月末日時点の稼働率は100.0%です

- * 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」ということがあります。
- * 本資料において、2022年10月6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、サンストリート浜北（追加取得）、東松山ショッピングセンター及びプリマハム近畿センターを「第15期取得済資産」ということがあります。また、イーアス春日井及びコープさっぽろ春光店を「取得予定資産」といい、第15期取得済資産と合わせて「新規取得済資産」ということがあります。なお、「取得済資産」には、本投資法人が自ら建築（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A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。
- * 本資料において、本募集、取得予定資産の取得及び本借入れ（取得予定資産の取得に伴い実行する予定の5,000百万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「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、本投資法人は考えています。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) 「コロナ下」とは、一昨年来の新型コロナウイルス感染拡大の状況下のことをいいます。以下同じです。

(注4) 「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下支えす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、各取得済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。）を記載しています。以下同じです。なお、ウニクス伊奈において、飲食店B棟の増築を予定していますが、当該増築に係る費用の本資料の日付現在の見込額である169百万円は含みません。また、キテラプラザ青葉台は、スポーツクラブから生活密着型商業施設への本コンバージョン（キテラプラザ青葉台における、ケネディクス・グループのテナントネットワークを活用した、コロナ禍の影響を受けていたスポーツクラブから生活密着型商業施設へのコンバージョンをいいます。以下同じです。）を予定していますが、本コンバージョンに係る費用の2022年9月末日時点の見込額である990百万円は含みません。
- (注2) 「テナント数」は、以下の賃借人の合計数を記載しています。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約（マスターリース契約（第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借（リース）契約をいいます。以下同じです。）における賃料がエンドテナントとの賃貸借契約における賃料と連動しているものをいいます。以下同じです。）による賃貸借契約を締結している場合にはエンドテナントの数を、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約（エンドテナントとの賃貸借契約における賃料にかかわらず一定の賃料を受け取るものをいいます。以下同じです。）による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を、それぞれ用いて算出しています。
 上場時のテナント数 = 2015年2月末日時点の、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
 本募集等後のテナント数 = 2022年6月末日時点の、本投資法人の同日時点の保有資産における賃借人と同日時点の取得予定資産における賃借人の合計数
- (注3) 「1口当たり分配金」は、各営業期間ごとの1口当たり利益分配金と1口当たり利益超過分配金の合計額を記載しています。なお、本投資法人は第12期、第13期及び第14期の3回に分けて代官山アドレス・ディセの譲渡を実施しており、各営業期間にそれぞれ454百万円、345百万円及び350百万円の譲渡益が計上されていることから、第12期、第13期及び第14期の1口当たり分配金は、かかる譲渡益の影響を含んだ金額です。
- (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口1口当たり純資産をいいます。

$$1口当たりNAV = (各期末の貸借対照表上の純資産額 + 各期末の保有資産に係る鑑定評価額の合計 - 各期末の保有資産に係る貸借対照表上の帳簿価格 - 分配金総額) \div (各期末時点の発行済投資口数)$$
- (注5) 当該格付は、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6) 「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7) 「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。以下同じです。）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) 「譲渡価格」は、各譲渡済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み、単位未満を切り捨てています。）を記載しています。以下同じです。

p. 5 (続き)

- (注2) 第12期(2021年3月期)以降の取得済資産及び取得予定資産の「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。以下同じです。
 第14期末(2022年3月末日)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2022年3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
 第15期取得済資産に係る鑑定NOI利回り = 各第15期取得済資産に係る2022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 ÷ 各取第15期取得済資産の取得予定価格
 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2022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 ÷ 各取得予定資産の取得予定価格
 なお、キテラプラザ青葉台については、現在コンバージョンに伴う工事を実施しており、取得時の鑑定NOIはコンバージョン完了後の運営純収益を前提としています。このため、以下では、キテラプラザ青葉台の鑑定NOI利回りはコンバージョンを前提として、以下の計算式により算出しています。なお、キテラプラザ青葉台における本コンバージョンに係る費用の2022年9月末日時点の見込額は、990百万円です。また、かかる鑑定NOI利回りは本資料の日付時点における見込み値であり、実際の鑑定NOI利回りとは異なる可能性があります。
 キテラプラザ青葉台の鑑定NOI利回り = キテラプラザ青葉台に係る2022年3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 ÷ (キテラプラザ青葉台の取得価格 + コンバージョンに係る費用の2022年9月末日時点の見込額)

- (注3) 譲渡済資産の「平均NOI利回り」は、各譲渡日の直前期及び前々期の実績NOIの合計値を譲渡価格の合計値で除して算出しています。
- (注4) キテラプラザ青葉台のコンバージョン後の外観イメージは、本資料の日付現在の計画に関するものであり、実際の完成した建物とは異なる可能性があります。
- (注5) 「サービス系テナント」とは、主にサービスを提供するテナントをいい、映画館を含むアミューズメント、スポーツクラブ、飲食店等が含まれます。以下同じです。
- (注6) 「実績賃料ベース」で算出された数値であるサービス系テナント割合及び売上歩合賃料割合は2022年1月1日から2022年6月末日までの賃料に基づいて算出しています。

p. 6

- (注1) 「鑑定評価額」は、取得予定資産については2022年9月1日、第15期取得済資産については2022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を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。
 鑑定NOI利回り = 上記(注1)に記載の各新規取得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。) ÷ 各新規取得資産の取得(予定)価格
 なお、サンストリート浜北の運営純収益は、不動産鑑定評価書に記載された物件全体の運営純収益について、追加取得にかかる準共有持分10%を乗じた数値により算出しています。
- (注3) 「取得ルート」は、取得先の区分を記載しています。「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、「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、をそれぞれ意味しています。
- (注4) 「メインテナント」は、当該物件において賃貸面積が最大のテナントを記載しています。ただし、食品スーパーが入居している場合、当該物件における賃貸面積の順位に関わらず、当該食品スーパーをメインテナントとして記載しています。
- (注5) 「ハイライト」は、本投資法人が取得を決定するに当たって着目した各物件の特徴等を記載しています。

p. 6 (続き)

- (注6) 新規取得資産であるサンストリート浜北の準共有持分10%の取得により、本投資法人が第14期末（2022年3月末日）時点で保有していた当該物件の準共有持分90%と併せて、本投資法人は、本募集等後、当該物件の全体を保有することになります。そのため、本募集等後の物件数の合計は、70物件となります。
- (注7) 「鑑定評価額の合計」は、(i)第14期末（2022年3月末日）については、本投資法人の第14期末（2022年3月末日）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)新規取得資産については、(a)第15期取得済資産については、2022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)取得予定資産については、2022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評価額の合計をそれぞれ算出し、その合計額を、(iii)本募集等後については、(a)本投資法人の第14期末（2022年3月期末）時点の保有資産に係る2022年3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の合計、(b)第15期取得済資産に係る2022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及び取得予定資産に係る2022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評価額の合計をそれぞれ算出し、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) 「四大都市圏比率」は、四大都市圏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。「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9) 「食品関連テナント入居率（商業施設のみ）」は、食品関連テナントが入居する商業施設の取得（予定）価格の合計を本募集等後の商業施設の取得（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。なお、「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、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のみを対象に算出しています。以下同じです。

p. 7

- (注1) プルメール舞多聞の商圈人口は、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。
- (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	商圈
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。

p. 7 (続き)

- (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圈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おり、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。
- (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」とは、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、バス・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マスターリース会社は含んでいません。
- (注7) 「食品等の相対的に低いEコマース化比率」におけるEコマース化比率の数値は推計値です。
- (注8) 「食品等の相対的に低いEコマース化比率」は、出所である報告書に記載された、2021年のEC化率（全ての商取引金額（商取引市場規模）に対する、電子商取引市場規模の割合）を記載しています。
- (注9) 「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・行動調査をもとに、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. 8

- (注) 「業態別販売額2019年同月比の動向（2020年1月～2022年7月）」において、2020年9月及び2021年9月の売上高がいずれの業態においても2019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日の消費税を控えた駆け込み需要を反映しており、当該需要に基づく一過性の売上高の上昇があったことの影響によるものと、本投資法人は考えられています。

p. 9

- (注1) 「クリックアンドコレクト」及び「カーブサイドピックアップ」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又は商業施設の駐車場に受け取りに行くケースをいいます。
- (注2) 「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。

p. 10

- (注1) 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ッ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. 10 (続き)

- (注2) 「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3) 「SMFLグループ」とは、三井住友ファイナンス&リース株式会社並びにSMFLみらいパートナーズ株式会社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である三井住友ファイナンス&リースグループをいいます。以下同じです。
- (注4) 「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5) 「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、サポート会社及び本資産運用会社独自ルートによるパイプラインを記載しています。「広島県の商業施設の底地」、「神奈川県川崎市の商業施設」及び「広島県の物流施設」については、物件所有者の合意が得られていないため、具体的な物件名を開示していません。なお、本資料の日付現在、本投資法人が上記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。

p. 11

- (注1) 「鑑定評価額」及び「鑑定NOI」は、本投資法人が取得する予定の準共有持分（準共有持分割合70%）に相当する数値について記載しています。
- (注2) 「春日井市の人口及び世帯数の推移」は、単位未満を四捨五入して記載しています。
- (注3) 2010年及び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。
- (注4) オーバーブリッジは、取得予定資産に含まれません。

p. 13

- (注1) 「生協の世帯加入率比較」における全国の生協の世帯加入率は日本生活協同組合連合会における2021年度推計値です。
- (注2) プリマム近畿センターの「鑑定評価額」及び「鑑定NOI」は、本投資法人が取得した準共有持分（準共有持分割合90%）に相当する数値について記載しています。

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。
- (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) ロゼオ水戸及びユニクス伊奈の「鑑定NOI利回り」は、取得時については2014年10月1日付鑑定評価書に記載されたNOIを取得価格で除した数値、2022年3月末日時点については2022年3月末日付鑑定評価書に記載されたNOIを取得価格及び本増築に係る建築費総額の合計額で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

p. 14 (続き)

- (注4) ウニクス伊奈の「鑑定評価額」は、物件全体の鑑定評価額に、本投資法人の準共有持分（準共有持分割合80%）を乗じて記載しています。
- (注5) 横浜上郷配送センターの「鑑定NOI利回り」は、取得時については2019年2月1日付鑑定評価書に記載された物流施設のNOIを取得価格で除した数値を、2022年3月末日時点については2022年3月末日付鑑定評価書に記載された飲食店棟及び休憩室棟を含む本物件全体のNOIを取得価格及び本増築に係る建築費総額の合計額で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) ウニクス伊奈における飲食店B棟の増築は、本資料の日付時点の予定であり、今後、変更、延期又は中止される可能性があります。
- (注7) ウニクス伊奈飲食店B棟の外観イメージは、設計図面等に基づく完成予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。

p. 15

- (注1) 「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、2022年6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2) 「CPI」とは、Consumer Price Index（消費者物価指数）の略称です。
- (注3) 「新規賃料／更改の動向：第9期～第14期（件数ベース）」は、第9期（2019年9月期）、第10期（2020年3月期）、第11期（2020年9月期）、第12期（2021年3月期）、第13期（2021年9月期）及び第14期（2022年3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9期50件、第10期43件、第11期31件、第12期62件、第13期39件及び第14期63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4) 「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、各取得済資産及び取得予定資産に係るテナントとの間で2022年6月末日時点で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. 16

- (注1) 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2) 「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（124,300百万円）に、(ii) 本借入れの見込額（5,000百万円）を加算して算出しています。また、「総資産額」は、(i) 2022年3月末日（第14期末）の総資産額に、(ii) 本募集における発行価額の総額の見込額（5,048百万円）、(iii) 新規取得資産の2022年6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（5,000百万円）を加算して算出しています。上記の「本募集における発行価額の総額の見込額」は、2022年9月29日（木）時点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。したがって、実際の本募集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場合があります。また、実際の本募集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場合があります。

p. 16 (続き)

- (注3) 本借入れの予定金額は、2022年9月29日（木）時点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本募集における発行価額の総額の見込額を前提に算出した見込額であり、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行までに変更されることがあります。
- (注4) 「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5) 「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6) 「平均残存年数」は、各借入れ及び各投資法人債について、対象となる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。
- (注7) 「平均調達コスト」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。

p. 17

- (注) 「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「マネジメントと方針」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。

p. 18

- (注1) 「認証床面積合計」とは、環境認証を取得している物件の延床面積（区分所有及び共有物件は区分所有比率又は持分比率で按分）の合計をいいます。
- (注2) 「比率（延床面積ベース）」は、本投資法人保有物件（底地を除きます。）の総延床面積（区分所有及び共有物件は区分所有比率又は持分比率で按分）に対する認証床面積合計の割合です。
- (注3) 「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、その取り組みを支援しているとされています。
- (注5) 「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」（平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。）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. 18 (続き)

(注6) 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7) 削減枚数は、目論見書一冊当たりで使用される紙の枚数をB5用紙68枚（本募集において目論見書を印刷した場合に想定されるB5用紙の使用枚数（概算）であり、訂正事項分は含んでいません。）、想定必要目論見書を12,489部（前回公募増資等（2021年4月に実施した一般募集及び第三者割当を総称しています。）における目論見書の印刷部数12,489部を本計算の前提としています。）と仮定した上で算出した見込み数値であり、実際に印刷が不要となる用紙の枚数と一致することを保証又は約束するものではありません。

p. 19

(注1) 「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。

(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、上記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。

p. 21及び22

(注1) 「稼働率」は、2022年6月末日現在の取得済資産、取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「稼働率」の「合計／平均」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（第15期取得済資産を含みます。）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15期取得済資産を含みます。）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。

(注2) 「テナント数」は、2022年6月末日現在の取得済資産、取得予定資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、店舗・事務所等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借人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、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借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を記載しています。

(注3) ウニクス伊奈、イーアス春日井、サンストリート浜北（準共有持分90%）、サンストリート浜北（準共有持分10%）、武蔵嵐山配送センター及びプリマハム近畿センターにおいて、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4) 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。

KENEDIX

Retail REIT Corporation