

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年10月8日
【発行者名】	ケネディクス商業リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 浅野 晃弘
【本店の所在の場所】	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
【事務連絡者氏名】	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 商業リート本部 企画部長 野畑 光一郎
【電話番号】	03-5157-6013
【届出の対象とした募集（売出）内 国投資証券に係る投資法人の名称】	ケネディクス商業リート投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内 国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 6,878,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 338,000,000円
	(注1) 発行価額の総額は、2019年9月27日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。 ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は、上記の金額とは異なります。
	(注2) 売出価額の総額は、2019年9月27日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じて必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(1)【投資法人の名称】

ケネディクス商業リート投資法人

(英文表示: Kenedix Retail REIT Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集及び売出しの対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

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) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

27,300口

(注1) 2019年10月8日（火）開催の役員会において決議された公募による新投資口発行に係る募集（以下「一般募集」又は「本募集」といいます。）の発行投資口数27,300口のうちの一部が欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売（以下「海外販売」といいます。）されることがあります。前記の発行数（募集内国投資証券の発行数）は、本書の日付現在における、日本国内における販売（以下「国内販売」といいます。）に係る投資口数（以下「国内販売投資口数」といいます。）の上限口数（一般募集における発行投資口数の全口数）であり、海外販売に係る投資口数（以下「海外販売投資口数」といいます。）は、未定です。なお、国内販売投資口数及び海外販売投資口数は、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案した上で、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定されます。ただし、本投資法人が既に発行した本投資口及び一般募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集（販売）される本投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとなります。

海外販売の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 3 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について」をご参照下さい。

(注2) 一般募集の需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMBC日興証券株式会社が指定先（後記「(16) その他 (へ)」に定義します。）から1,300口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【発行価額の総額】

6,878,000,000円

(注1) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2019年9月27日（金）現在の株式会社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見込額です。

(注2) 発行価額の総額は、本書の日付現在における、国内販売投資口数の上限口数（一般募集における発行投資口の全口数）に係る見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

- (注1) 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。
今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売投資口数）、海外販売投資口数、発行価額の総額、海外販売に係る発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<https://www.krr-reit.com/ja/ir/index.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。
- (注2) 上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2019年10月16日（水）から2019年10月23日（水）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に、一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。
- (注3) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2019年10月17日（木）から2019年10月18日（金）まで

- (注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2019年10月11日（金）から、最短で2019年10月16日（水）まで、最長では2019年10月23日（水）までですが、実際の発行価格等決定日は、2019年10月16日（水）から2019年10月23日（水）までの間のいずれかの日です。
したがって、
- ① 発行価格等決定日が2019年10月16日（水）の場合、
申込期間は「2019年10月17日（木）から2019年10月18日（金）まで」
 - ② 発行価格等決定日が2019年10月17日（木）の場合、
申込期間は「2019年10月18日（金）から2019年10月21日（月）まで」
 - ③ 発行価格等決定日が2019年10月18日（金）の場合、
申込期間は「2019年10月21日（月）から2019年10月23日（水）まで」
 - ④ 発行価格等決定日が2019年10月21日（月）の場合、
申込期間は「2019年10月23日（水）から2019年10月24日（木）まで」
 - ⑤ 発行価格等決定日が2019年10月23日（水）の場合、
申込期間は「2019年10月24日（木）から2019年10月25日（金）まで」
- となりますので、ご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所で申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

2019年10月23日（水）

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2019年10月11日（金）から、最短で2019年10月16日（水）まで、最長では2019年10月23日（水）までですが、実際の発行価格等決定日は、2019年10月16日（水）から2019年10月23日（水）までの間のいずれかの日です。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が2019年10月16日（水）の場合、払込期日は「2019年10月23日（水）」
- ② 発行価格等決定日が2019年10月17日（木）の場合、払込期日は「2019年10月24日（木）」
- ③ 発行価格等決定日が2019年10月18日（金）の場合、払込期日は「2019年10月25日（金）」
- ④ 発行価格等決定日が2019年10月21日（月）の場合、払込期日は「2019年10月28日（月）」
- ⑤ 発行価格等決定日が2019年10月23日（水）の場合、払込期日は「2019年10月29日（火）」

となりますので、ご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店

東京都千代田区丸の内三丁目4番2号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いはいりません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2019年10月16日（水）から2019年10月23日（水）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額（引受価額）にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人に払込み、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
シティグループ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目1番1号	
マネックス証券株式会社	東京都港区赤坂一丁目12番32号	
合計		27,300口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託してい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、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計は、発行価格等決定日に決定されます。なお、引受投資口数の合計は、本書の日付現在における、国内販売投資口数の上限口数（一般募集における発行投資口の全口数）に係るものです。

(注4) SMB C日興証券株式会社、野村證券株式会社、大和証券株式会社及びみずほ証券株式会社を併せて、以下「共同主幹会社」と総称します。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

国内販売における手取金(6,878,000,000円)については、海外販売における手取金(未定)と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 投資方針 (3) 新規取得資産の個別物件の概要 取得予定資産」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)(ただし、アピタテラス横浜綱島を除きます。なお、アピタテラス横浜綱島を除いた当該特定資産を本書において総称して「本募集等による取得予定資産」といいます。)の取得資金の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限(327,000,000円)については、手元資金とし、将来の特定資産の購入資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(注1) 上記の手取金は、2019年9月27日(金)現在の株式会社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見込額です。なお、国内販売における手取金は、本書の日付現在における、国内販売投資口数の上限口数(一般募集における発行投資口の全口数)に係るものです。

(注2) 上記第三者割当については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(16) 【その他】

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

(ハ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ニ) 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が2019年10月16日(水)の場合、
受渡期日は「2019年10月24日(木)」
- ② 発行価格等決定日が2019年10月17日(木)の場合、
受渡期日は「2019年10月25日(金)」
- ③ 発行価格等決定日が2019年10月18日(金)の場合、
受渡期日は「2019年10月28日(月)」
- ④ 発行価格等決定日が2019年10月21日(月)の場合、
受渡期日は「2019年10月29日(火)」
- ⑤ 発行価格等決定日が2019年10月23日(水)の場合、
受渡期日は「2019年10月30日(水)」

となりますので、ご注意下さい。

(ホ) 一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

(ヘ) 引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の投資主であるケネディクス株式会社(以下「指定先」又は「ケネディクス」ということがあります。)に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、4,300口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (1) 投資法人の名称」と同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

(3)【売出数】

1,300口

(注1) 上記売出数は、一般募集の需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。

上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

(注2) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、オーバーアロットメントによる売出しのために、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が指定先から1,300口を上限として借り入れる本投資口です。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売投資口数）、海外販売投資口数、発行価額の総額、海外販売に係る発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.krr-reit.com/ja/ir/index.html>）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

338,000,000円

(注) 売出価額の総額は、2019年9月27日（金）現在の株式会社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見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

2019年10月17日（木）から2019年10月18日（金）まで

(注) 上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (8) 申込期間」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

SMB C日興証券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

2019年10月24日（木）

(注) 上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（16）その他（二）」に記載の一般募集の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMBC日興証券株式会社が指定先から1,300口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、1,300口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMBC日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、2019年10月8日（火）開催の本投資法人の役員会において、SMBC日興証券株式会社を割当先とする本投資口1,300口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を、2019年11月14日（木）を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMBC日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了日の翌日から2019年11月12日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます（注）。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。SMBC日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMBC日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、SMBC日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

SMBC日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、SMBC日興証券株式会社による指定先からの本投資口の借入れは行われません。したがって、SMBC日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

(注) シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が2019年10月16日（水）の場合、
「2019年10月19日（土）から2019年11月12日（火）まで」
 - ② 発行価格等決定日が2019年10月17日（木）の場合、
「2019年10月22日（火）から2019年11月12日（火）まで」
 - ③ 発行価格等決定日が2019年10月18日（金）の場合、
「2019年10月24日（木）から2019年11月12日（火）まで」
 - ④ 発行価格等決定日が2019年10月21日（月）の場合、
「2019年10月25日（金）から2019年11月12日（火）まで」
 - ⑤ 発行価格等決定日が2019年10月23日（水）の場合、
「2019年10月26日（土）から2019年11月12日（火）まで」
- となりますので、ご注意下さい。

(2) 上記（1）に記載の取引について、SMBC日興証券株式会社は、野村證券株式会社、大和証券株式会社及びみずほ証券株式会社と協議の上、これを行います。

2 売却・追加発行等の制限

(1) 指定先に、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有することとなる予定です。

(2) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等（ただし、一般募集、本第三者割当及び投資口の分割による本投資口の発行等を除きます。）を行わない旨を合意します。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

3 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について

一般募集に係る発行投資口数27,300口のうち一部は、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されることがあります。かかる海外販売の内容は次のとおりです。

(1) 当該特定有価証券の名称

投資証券（振替法の規定の適用を受ける振替投資口）

(2) 海外販売に係る発行数（海外販売投資口数）

未定

(注) 前記の発行数は、海外販売投資口数であり、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定します。

(3) 海外販売に係る発行価格

未定

(注1) 発行価格等決定日の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

(注2) 海外販売に係る発行価格及び発行価額は、それぞれ前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (5) 発行価格」に記載の発行価格及び発行価額と同一とします。

(4) 海外販売に係る発行価額の総額

未定

(5) 引受人の名称

前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (13) 引受け等の概要」に記載の引受人

(6) 募集する地域

欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）

(7) 海外販売に係る発行年月日（払込期日）

2019年10月23日（水）

(注) 海外販売に係る発行年月日（払込期日）は、前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (11) 払込期日」に記載の払込期日と同一とします。

(8) 安定操作に関する事項

(イ) 今回の募集に伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。）第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。

(ロ) 前記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、東京証券取引所です。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第8期（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日） 2019年6月27日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2019年6月27日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 投資方針

(1) 投資方針

① 本投資法人の基本理念及び特徴

(イ) 本投資法人の基本理念

本投資法人は、独立系不動産運用会社として不動産投資ファンドの組成及び運用を主たる事業とするケネディクスをスポンサーとし、2014年10月3日に設立され、2015年2月10日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード：3453）。本投資法人は、上場に伴い、2015年2月10日に生活密着型商業施設（後記「(ロ) 本投資法人の特徴」に定義されます。）である18物件（取得価格(注1)の合計808億円）を取得し、資産運用を開始しました。その後も資産取得を継続し、本書の日付現在、合計56物件（取得価格の合計2,040億円）（本書の日付現在の本投資法人の保有資産を、以下「取得済資産」（注2）といいます。）を保有しており、本投資法人は、2015年2月の上場後、着実に外部成長を実現してきています。

(注1) 「取得価格」、「取得（予定）価格」又は「取得予定価格」は、各保有資産に係る各不動産売買契約又は信託受益権売買契約若しくは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（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、単位未満を切り捨てています。）に記載しています。ただし、保有資産のうち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）については、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に記載されている代金額（371百万円）（経費及び税金等を含まず、単位未満を切り捨てています。）を、ウニクス伊奈の増築部分である飲食店棟（増築）については、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（91百万円）（経費及び税金等を含まず、単位未満を切り捨てています。）を、それぞれ記載しています。以下同じです。

(注2) 「取得済資産」には、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）及びウニクス伊奈の増築部分である飲食店棟（増築）を含みます。以下同じです。なお、ロゼオ水戸及びウニクス伊奈の増築に関連する事項については、後記「③ インベストメント・ハイライト (ハ) 能動的な商業施設マネジメント～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を通じた内部成長の追求 b. 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」をご参照下さい。

(注3) 本書においては、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。

高齢化や大都市圏への人口集中が進行する中、生活必需品に対する安定したニーズを背景として、今後も生活密着性の高い商業施設(注1)への需要の高まりが見込まれると同時に、商業施設の小規模化・専門店化が進行しており、社会構造の変化及び多様化する消費者のニーズに対応することができるチェーンストア型専門店(注2)（以下「専門店」といいます。）をテナントに含む生活密着型商業施設への需要が今後ますます高まると、本投資法人は考えています（詳細については、後記「② 本投資法人の重点投資対象 (ロ) GMSから生活密着型商業施設への流れ」をご参照下さい。）。また、高齢化や大都市圏への人口集中が進行する中、生活密着型商業施設は、国土交通省が都市計画運用指針を通じて推進するコンパクトシティの理念に合致し、地域コミュニティの活性化につながる場所であると、本投資法人は考えています。一方、IT技術の進展を背景にEコマース（電子商取引）が進展し、消費者に商品を提供するという観点において、消費地に近接した物流施設の重要性が高まってきていること等、商業施設と物流施設(注3)の垣根が低下しつつあり、消費者に商品を届ける「チャンネル・機能」としての物流施設を商業施設の延長線上にあるものとして捉え、また、モノの流れの多様化や配送拠点から消費者である配達先までの最終区間を意味するラストワンマイル（以下「ラストワンマイル」といいます。）への対応を行う中で、消費地に近い生活密着型商業施設及び物流施設の需要が今後も伸びるものと、本投資法人は考えています（商業施設と物流施設間における垣根の低下の詳細については、後記「③ インベストメント・ハイライト (イ) 生活密着型商業施設への重点投資及び消費地配送型物流施設への投資対象領域の拡大 b. サプライチェーンの潮流変化に対応した消費地配送型物流施設への投資対象領域の拡大」をご参照下さい。）。これらの考えのもと、本投資法人は、生活密着型商業施設への重点投資に加えて、商

業施設を補って商品を提供する物流施設にも厳選投資を行うことで、地域コミュニティの活性化や社会インフラの整備に貢献し、中長期にわたる安定した資産運用を目指すことを基本理念としています。

- (注1) 別途記載する場合を除き、本「第2 参照書類の補完情報」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（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）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、本資産運用会社が定める「パイプライン会議」及び「優先検討権」のルールにおける商業施設の定義（当該定義については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構 (ハ) 各投資法人間における利益相反の防止（優先検討権の概要）」をご参照下さい。）とは異なります。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。
- (注2) 「チェーンストア型専門店」とは、専門スーパー及び専門量販店を総称していいいます。なお、「専門スーパー」とは、取扱商品のうち衣・食・住にわたる商品の割合が70%以上の衣料品スーパー、食料品スーパー及び住関連スーパーを総称していい、「専門量販店」とは、家電量販専門店、ドラッグストア及びホームセンターを総称していいいます。以下同じです。
- (注3) 「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。以下同じです。

(ロ) 本投資法人の特徴

本投資法人は、商業施設を主な投資対象とし、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を通じて投資主価値の最大化を目指します。本投資法人は、商業施設の中でも生活密着型商業施設を重点投資対象とします。また、本投資法人は、商業施設を補って商品を提供する物流施設に対しても厳選投資を行います。

本投資法人が重点投資対象とする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ます（詳細については、後記「② 本投資法人の重点投資対象 (イ) 生活密着型商業施設への重点投資」をご参照下さい。）。

着実な資産規模の拡大及び資産価値の向上のため、本投資法人は、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(注1)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、SMFLみらいパートナーズ株式会社、日本商業開発株式会社、株式会社ピーアンドディコンサルティング及び伊藤忠商事株式会社（以下、ケネディクス・グループ及びサポート会社5社を総称して「スポンサー及びサポート会社」といいます。）から幅広いサポートを受け、多様なパイプラインによる外部成長機会及び商業施設についての運用ノウハウ等を最大限に活用した成長戦略を推進します(注2)。また、生活密着型商業施設の堅実な運営を通じて安定的な収益を確保し、投資主価値の最大化を目指します。

- (注1) 「ケネディクス・グループ」とは、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から提供されるサポートの詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。

(ハ) 本投資法人の戦略及び優位性

a. 生活密着型商業施設への重点投資

本投資法人は、前記「(ロ) 本投資法人の特徴」に記載のとおり、生活密着型商業施設への重点投資を行います。

本投資法人は、今後ますます日本の高齢化と大都市圏への人口集中が進行する中、商圏の小規模化が都市部において進展するものと、考えています。また、このように社会構造が変化していく中においても、生活必需品に対するニーズはこれまでと同様、安定的に推移していくものと、本投資法人は考えています。これらの認識を背景として、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生活密着型商業施設に対する消費者のニーズは今後も安定的に推移し、生活密着型商業施設への安定的な需要が見込まれるものと、本投資法人は考えています。更に、人口構成の変化による社会構造の変化に伴い、消費者のニーズが多様化する中で、商業施設の小規模化・専門店化が進行しており、このような社会構造の変化、多様化する消費者ニーズを捉えた専門店をテナントに含む生活密着型商業施設への需要は今後ますます高まるものと、本投資法人は考えています（詳細については、後記「② 本投資法人の重点投資対象 (ロ) GMSから生活密着型商業施設への流れ」をご

参照下さい。)。本投資法人は、生活必需品に対する安定したニーズ及び商業施設の小規模化・専門店の進行に着目して、生活密着型商業施設への重点投資を行います。

また、本投資法人は、底地（第三者が賃借してその上に建物を所有している土地をいいます。以下同じです。）上の建物が生活密着型商業施設の特徴を有する場合には、底地にも投資を行い、かかる底地への投資を行うことを通じて、長期的に安定した収益を確保するとともに、本投資法人の成長を実現することを企図しています（底地への投資の詳細については、後記「④ ポートフォリオの構築方針（二）底地への投資方針～成長機会の拡大～」をご参照下さい。）。

本投資法人の新規取得資産取得後のポートフォリオ(注)は、引き続き生活密着型商業施設を中心に構成されており、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（以下「J-REIT」といいます。）として日本初の生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオ構成は、本投資法人の基本理念に合致すると同時に、社会構造の変化や多様化する消費者のニーズに対応したものであると、本投資法人は考えています（詳細については、後記「③ インベストメント・ハイライト（ロ）継続的な投資主価値向上の取組み d. 新規取得資産一覧」をご参照下さい。）。

(注) 「新規取得資産取得後」とは、本投資法人による全ての新規取得資産（後記「③ インベストメント・ハイライト（ロ）継続的な投資主価値向上の取組み」に定義します。以下同じです。）の取得が完了し、ウエルシア岸和田加守店（底地）（以下「譲渡予定資産」ということがあります。）の譲渡が完了した時点をいいます。また、「新規取得資産取得後のポートフォリオ」とは、新規取得資産取得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います。なお、新規取得資産取得後のポートフォリオを、「本募集後のポートフォリオ」ということがあります。以下同じです。

b. 安定的なキャッシュ・フローの創出及び賃料のアップサイド(注)の追求

本投資法人は、生活密着型商業施設を中心とする物件及びテナント等のポートフォリオの分散を図ることによって、景気の変動に左右されにくい長期安定的なキャッシュ・フローを創出することを目指しています。また、物件又はテナントの特性等に応じて歩合賃料を導入し、賃料のアップサイドを追求するとともに、適切なテナント入替え及び賃貸借契約の更改を行うことによる収益の安定化及び収益力の向上を目指します。

(注) 「アップサイド」とは、賃料やキャッシュ・フロー等の増額をいいます。具体的な状況によっては増額の実現可能性がない場合もあり、また、本投資法人によるアップサイドの追求は、本投資法人の目標に過ぎず、実際に増額されることを保証又は約束するものではありません。以下同じです。

c. スポンサー及びサポート会社による多様なサポートの活用

本投資法人は、前記「(ロ) 本投資法人の特徴」に記載のとおり、スポンサー及びサポート会社との多様なサポート契約を通じて、スポンサー及びサポート会社が有する多様なパイプラインによる豊富な外部成長機会を確保します。また、本資産運用会社によるプロパティ・マネジメント（以下「PM」ということがあります。）業務の一括受託等を通じて、現場に近い商業施設マネジメントを実現し、内部成長の追求ができる運用体制を構築します。更に、定期的なテナントとのコミュニケーションを通じて、テナント及び消費者のニーズを把握し、課題点については物件の競争力を維持するための資本的支出（以下「CAPEX」ということがあります。）を活用することでテナント満足度の向上及び物件競争力の更なる強化による収益の安定化を目指すとともに、テナント構成の最適化や未消化容積(注)を活用した建物の増築の実施等を通じて、キャッシュ・フローのアップサイドを追求します（詳細については、後記「③ インベストメント・ハイライト（ハ）能動的な商業施設マネジメント～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を通じた内部成長の追求～」をご参照下さい。）。

(注) 「未消化容積」の詳細については、後記「② 本投資法人の重点投資対象（ロ）GMSから生活密着型商業施設への流れ b. 生活密着型商業施設の主な特徴～ウニクス伊奈の事例～」をご参照下さい。

d. 投資主利益最大化のためのガバナンス体制

本投資法人は、上記のとおり、スポンサー及びサポート会社の多様なサポートを最大限活用していくことで、投資主価値を最大化することを目指します（スポンサー及びサポート会社が提供するサポートの詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。）。一方で、スポンサーと本投資法人との間の利益相反により投資主利益を損なうことがないよう、本投資法人及び本資産運用会社においては、独立性を確保したガバナンス体制を構築し、投資主利益を保護しています。具体的には、資産の取得等における利害関係取引について、コンプライアンス委員会、商業リート本部運用委員会（以下「KRR運用委員会」といいます。）及び本投資法人役員会における審議及び決議を必要とする仕組みを取り入れています（かかる独立性を確保したガバナンス体制の詳細については、後記「⑥ スポン

サー及びガバナンス体制（イ）ガバナンス体制 a. 利害関係者からの物件取得時の意思決定フロー」をご参照下さい。）。

また、上記のようなガバナンス体制の構築以外にも、本投資法人の投資主との利益の一致を図る取組みとして、(i)本投資法人の成長とケネディクス・グループの利益が一致するビジネスモデル、(ii)1口当たり分配金額及び投資口パフォーマンスに連動させた資産運用報酬体系の導入による投資主と本資産運用会社における利益の方向性の一致を図っています（詳細については、後記「⑥ スポンサー及びガバナンス体制（イ）ガバナンス体制 b. 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」をご参照下さい。）。

② 本投資法人の重点投資対象

(イ) 生活密着型商業施設への重点投資

本投資法人は、生活密着型商業施設に重点投資する方針のもと、収益の安定性及びポートフォリオの収益性の向上に資することが期待される商業施設及び物流施設についても、厳選して投資を行います。かかる商業施設及び物流施設への厳選投資により、安定的なキャッシュ・フローの創出を図るとともに、収益成長の可能性を有するポートフォリオを構築することを目指します。

本投資法人が重点投資対象とする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ます。本投資法人は、生活密着型商業施設とは、一般的に以下の特徴を有しているものと、考えています。

(i) 日常生活圏に立地

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

(ii) 高い来店頻度

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

(iii) 多様な専門店群

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

本投資法人は、保有資産を、用途、テナント構成、立地及び商圏等の要素から、生活密着型商業施設におけるNSC（ネイバーフッドショッピングセンター）、SM（スーパーマーケット）、CSC（コミュニティショッピングセンター）、都市駅前型及びSS（スペシャリティストア）並びにL（物流施設）の6つのタイプに分類しています。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

本投資法人は、保有する又は取得予定の商業施設がいずれも生活密着型商業施設に該当すると判断しています（本投資法人のポートフォリオの構成の詳細については、後記「(4) 本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの概要」をご参照下さい。）。本投資法人より早い時期に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、商業施設を主たる投資対象としている各J-REITの保有資産は、本書の日付現在、郊外型大規模商業施設（RSC（リージョナルショッピングセンター）（注1）、総合スーパー（GMS）（注2）及びアウトレットモール）並びに都市型商業施設（ブランド専門店等）が過半を占めています。したがって、本投資法人は、生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオを有する、初のJ-REITです。本投資法人は、高い利便性及び多様な消費者ニーズがあり、商業施設セクターにおけるボリュームゾーンを形成する生活密着型商業施設への重点投資を継続することにより、更なる投資主価値の向上を目指します。

(注1) 「RSC（リージョナルショッピングセンター）」とは、多数の専門店（一般的には100テナント以上）を有し、商圏が概ね10km以上の大規模ショッピングセンターをいいます。以下同じです。

(注2) 「総合スーパー（GMS）」とは、ゼネラルマーチャンダイズストア（General Merchandise Store）の略であり、食料品・日用品のみならず、衣料品や家電、家具等、日常生活で使う様々な商品を中心とした大衆品を総合的に品揃えている商業施設又は小売業態をいい、総合スーパーと同義です。以下同じです。

(注3) 上記は、生活密着型商業施設が有していると本投資法人が考えている物件規模、来店頻度、商圏等に関する一般的な特徴を簡略化して記載しています。上記は、生活密着型商業施設を含む商業施設一般についての本投資法人の分析であり、各商業施設が上記の特徴を有していることを保証又は約束するものではありません。

(ロ) GMSから生活密着型商業施設への流れ

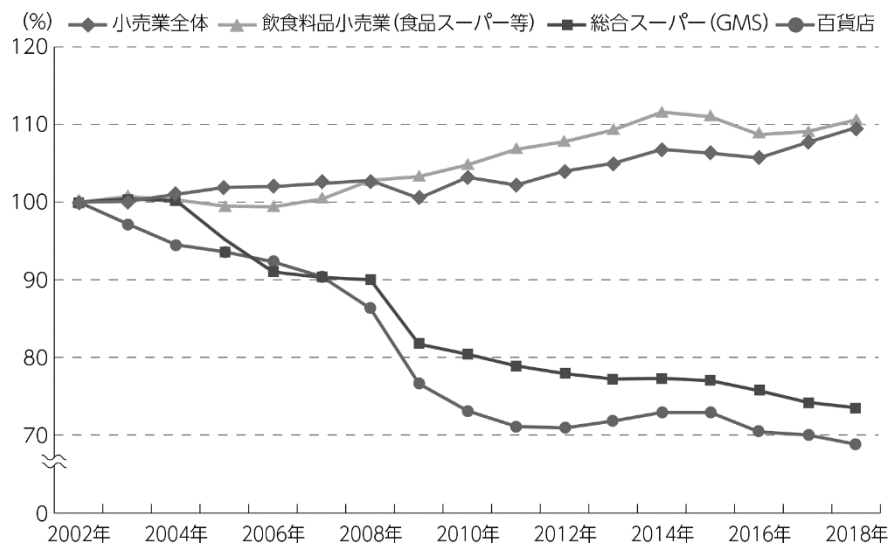
今後、高齢化及び大都市圏への人口集中が更に進行することが見込まれる中、商圈の小規模化の進展及び消費者ニーズの多様化により、小売市場における専門店への需要が向上するとともに、利便性の高い生活密着型商業施設の重要性が引き続き高まっていくものと、本投資法人は考えています。

a. 生活密着型商業施設のGMSに対する優位性

商圈の小規模化や消費者ニーズの多様化等により、小売市場におけるGMSのシェアが縮小する中、小売市場のトレンドに適した特徴を有する生活密着型商業施設への高い需要が今後も継続的に見込まれることから、生活密着型商業施設は収益性と安定性の両面から高い不動産価値を併せ持つものと、本投資法人は考えています。

経済産業省の「商業動態統計」によると、本投資法人が投資対象とする生活密着型商業施設の旗艦テナントである食品スーパー等を含む飲食料品小売業における販売額は、GMSや百貨店と比較して、以下のとおり安定的に推移しています。このような推移は、食品スーパーをはじめとする専門スーパーの重要性が依然として高いことを示しているとともに、後記「b. 生活密着型商業施設の主な特徴～ユニクス伊奈の事例～」に記載の特徴を有する生活密着型商業施設の不動産価値の高さをも反映していると、本投資法人は考えています。

<主要小売業の販売額の推移(注)>

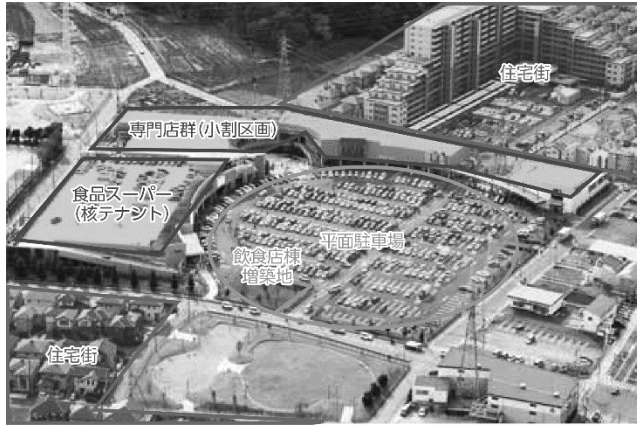


出所：経済産業省「商業動態統計」

(注) 2002年における販売額を100として指数化しています。

b. 生活密着型商業施設の主な特徴～ユニクス伊奈の事例～

ユニクス伊奈は、本投資法人のポートフォリオの中核を担うNSCの一つであり、核テナントの食品スーパー及び各種専門店から構成される典型的な生活密着型商業施設として、主に以下の特徴を有していると、本投資法人は考えています。



立地 都市近郊の日常生活圏に所在

■ 商圏人口^(注):
1km圏10千人、3km圏62千人、
5km圏247千人

▶ 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

■ 食品スーパーであるヤオコー
(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し、収益のアップサイドポテンシャルを有する

■ 駐車場:平面駐車場約480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

■ 未消化容積の活用

▶ 本投資法人の取得後、増築可能なスペース(未消化容積)
を活用し、飲食店棟を増築

(注) 2015年国勢調査に基づき算出された各商圏における人口を記載しています。

(i) 立地～都市近郊の日常生活圏に所在～

生活密着型商業施設の特色は、日常生活圏に所在し、短時間での買い物が可能な利便性の高い商業施設という点にあります。このことは、ユニクス伊奈をはじめとする典型的な生活密着型商業施設が徒歩・自転車でアクセス可能で、都市近郊の住宅地に所在していることに表れていると、本投資法人は考えています。ユニクス伊奈は、周辺において住宅分譲が進行し、人口増加が継続しているエリアに立地していると同時に、最寄駅から徒歩5分程度に立地しています。なお、2015年国勢調査に基づくユニクス伊奈の商圏人口は、1km圏10千人、3km圏62千人、5km圏247千人のボリュームとなっており、2010年からの5年間で1km圏5.7%、3km圏2.7%、5km圏0.9%の安定した人口増加率を示しています。

(ii) テナント～生活必需品を中心に商品・サービスを提供～

生活密着型商業施設は、主に生活用品が揃う核テナント(食品スーパーやホームセンター)と専門店群(小割区画)から構成されており、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します。ユニクス伊奈は、高い集客力を有する核テナントの食品スーパーであるヤオコーを中心として、地域の幅広い消費者ニーズに対応した競争力のある専門店群(衣料店、ドラッグストア、飲食店、100円ショップ、歯科等)が小割区画に配置されています。

(iii) 設備～高い来店頻度に対応し、収益のアップサイドポテンシャルを有する～

生活密着型商業施設の特色は、短時間での買い物が可能な利便性の高い商業施設という点にあり、本投資法人は、生活密着型商業施設が日常生活に深く浸透した、高い来店頻度に対応した設備を有している商業施設である、と考えています。

ユニクス伊奈においては、屋上駐車場に加えて、本書の日付現在において車両約480台分に及ぶ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を備えています。

また、生活密着型商業施設の多くは、平面駐車場をはじめとする増築可能なスペース(未消化容積(注1))が存在し、建物増築を実施することによる収益のアップサイドポテンシャル(注2)を有しています。本投資法人は、ユニクス伊奈における増築可能なスペース(未消化容積)を活用し、飲食店棟を増築し2017年1月16日に追加取得しました。本投資法人は、今後も各物件の未消化容積を活用し、新たな建物の建築を通じて、賃貸可能面積を増加させ、積極的に増築による収益力及び資産価値の向上を目指します。

(注1) 「未消化容積」とは、各商業施設に建築基準法、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)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。以下同じです。

(注2) 「アップサイドポテンシャル」とは、アップサイドの実現可能性をいいます。以下同じです。

③ インベストメント・ハイライト

本投資法人は、商業施設と物流施設の垣根が低下する環境変化の中で、人口密集エリアに立地し、Eコマース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。

本投資法人は、本募集等(注)に係るインベストメント・ハイライトとして、以下の3つの要素があると考えています。

(注) 「本募集等」とは、本募集及び本第三者割当をいいます。以下同じです。

- (イ) 生活密着型商業施設への重点投資及び消費地配送型物流施設への投資対象領域の拡大
 - ・競争力の高い専門店から構成される生活密着型商業施設への重点投資
 - ・サプライチェーンの潮流変化に対応した消費地配送型物流施設への投資対象領域の拡大
- (ロ) 継続的な投資主価値向上の取組み
 - ・上場後約4年半で本募集等を含め4回の公募増資等を通じた着実な資産規模拡大
 - ・総合スーパー（GMS）をテナントに含む物件の譲渡・入替えによるポートフォリオの質・収益性の向上及び将来リスクの軽減
- (ハ) 能動的な商業施設マネジメント
 - ・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を通じた内部成長の追求

(イ) 生活密着型商業施設への重点投資及び消費地配送型物流施設への投資対象領域の拡大

a. 競争力の高い専門店から構成される生活密着型商業施設への重点投資

本投資法人は、上場以来、生活密着型商業施設への重点投資を行うことで安定したポートフォリオを構築してきました。日常生活圏に所在し、生活必需品を中心に商品・サービスを提供する競争力の高い専門店から構成される生活密着型商業施設は、その利便性から高い来店頻度に対応し、消費者の日常的なニーズに据えていると、本投資法人は考えています。本投資法人は、生活密着型商業施設に重点投資を行うことで安定的な収益を享受することを目指しています（詳細については、前記「② 本投資法人の重点投資対象」をご参照下さい。）。

b. サプライチェーンの潮流変化に対応した消費地配送型物流施設への投資対象領域の拡大

一方、昨今、IT技術の進展を背景に、インターネットを経由した個人からの発注が増加し、注文した商品が物流施設を介して消費者に届けられるEコマースが個人消費の一定割合を占めるようになってきました。本投資法人が重点投資する生活密着型商業施設においては、生鮮食品を中心として実物を確認して購入するニーズが根強いことや、利便性が高い立地にあることから、実店舗での購買率が高い食品スーパー及びサービス系テナントの比率が高いため、Eコマースに対する抵抗力が高いものと、本投資法人は考えています。また、Eコマースの増加に伴い、消費者に商品を届ける「チャネル・機能」という意味で、物流施設は商業施設とともに消費者の購買行動を補う役割を果たしつつあります。

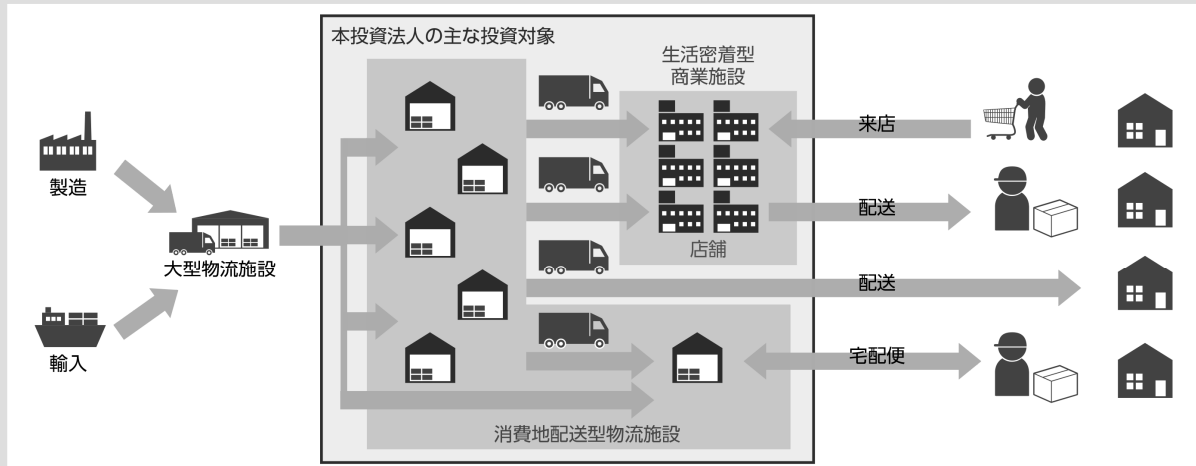
他方で、Eコマースの増加は物流業者の多頻度小口配送、再配達増加や労務問題にも発展しており、リードタイムをどのように短縮させるか、配送拠点から消費者である配送先までの最終区間を意味するラストワンマイルにどう対応するかという点、また、その結果としての発送側及び受取側双方のコスト増加について課題となっています。

以上のような小売環境の変化の中、インターネットで注文された商品が主要道路付近にある大規模物流施設だけではなく、住宅地に近接した商業施設から配送されるケースも広がってきている等、物流環境も多様化してきているものと、本投資法人は考えています。また、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が見られるようになる等、商品の受取方法も多様化しているものと、本投資法人は考えています。本投資法人の保有する商業施設においても、生鮮食品を中心としてインターネットでの注文に対応可能な店舗が増加しており、商業施設の中には配送機能が備わった商業施設もあります。また、商業施設と物流施設が併設する事例、商業施設の中に配送センターが入居する事例、商業施設を配送センターとして転用する事例も見られます。インターネットを通じた販売事業者が小売事業者を買収する事例や両社が提携する事例のように、Eコマースが拡大する中で、消費地に近い生活密着型商業施設において配送機能を求める需要が高まっているものと、本投資法人は考えています。

以上のような状況に鑑み、近時は、消費者に商品を提供するという観点から商業施設と物流施設の垣根が低下しつつあるものと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、Eコマースの拡大等、サプライチェーンの潮流の変化に対応すべく、商業施設に商品を提供する、又は直接消費者に商品を提供する拠点となる物流施設への投資も行えるように2018年6月にポートフォリオの構築方針を変更しました。IT技術の進展を背景にEコマースが進展し、消費者に商品を提供するという観点から商業施設と物流施設の垣根が低下しつつあることから、本投資法人は当該変更を踏まえ、モノの流れの多様化に対応し、生活密着型商業施設に加え、消費地に近い物流施設（消費地配送型物流施設）への投資を行うことを企図しています。

サプライチェーンにおける本投資法人の主な投資対象



物流施設への投資の背景

Eコ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
- 物流施設と商業施設の併設

Eコ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
- ラストワンマイルへの対応
- 消費地に近い配送拠点に対する需要

< 商業施設と物流施設の垣根の低下 >

商業施設からの商品配送



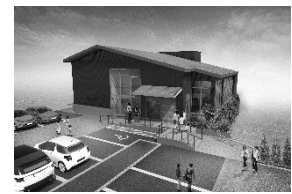
杏林堂のネットスーパー用配送車
(ピーワンプラザ天王)

商業施設での商品受取



PUDOステーション
(アピタテラス横浜綱島)

物流施設と商業施設の併設

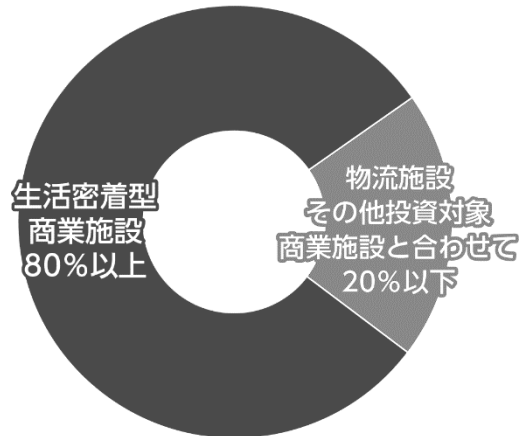


増築を計画中の飲食店棟
(横浜上郷配送センター) (注)

(注) 物流施設と商業施設の併設の一例である、横浜上郷配送センターにおいて本投資法人が建設を計画中の商業施設の外観イメージを記載しています。上記外観イメージは、本書の日付現在検討中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。なお、本投資法人は、飲食店棟の増築について具体的な決定をしておらず、今後、変更、延期又は中止される可能性があります。

本投資法人の用途面での投資比率の目標は、以下のとおりです。本投資法人のポートフォリオ構築方針の詳細については、後記「④ ポートフォリオの構築方針」をご参照下さい。

<本投資法人の用途面での投資比率の目標>



(ロ) 継続的な投資主価値向上の取組み

本投資法人は、上場以降3回の公募増資等を通じ着実な資産規模の成長を実現すると共に、取得対象となるアセットクラスの拡大、資産運用報酬体系の変更、継続的な資産入替え等、投資主価値向上に資する取組みを行ってきました。本募集等後の資産規模は2,250億円（取得（予定）価格ベース）と、上場時点の取得価格の合計808億円から約2.8倍に拡大する見込みです。また、本募集等により、資産規模の拡大に伴うポートフォリオの分散の進展による更なるポートフォリオの安定性の向上、並びに発行済投資口数及び時価総額拡大による投資口の流動性の向上を図ります。

a. 上場後約4年半で本募集等を含め4回の公募増資等を通じた着実な資産規模拡大

本投資法人は、上場時（2015年2月10日）に生活密着型商業施設である上場時取得資産18物件、取得価格の合計808億円を取得し資産運用を開始した後、3回の公募増資等を経て着実に規模を拡大し、第7期末時点で53物件、取得価格の合計2,128億円の規模に成長しました。

第8期以降においては、2018年12月21日及び2019年4月5日の2度にわたり、ソララプラザ（譲渡価格5,980百万円）を譲渡しました。また、2019年3月5日にグルメシティ千葉中央店（譲渡価格800百万円）を譲渡し、2019年10月31日にウエルシア岸和田加守店（底地）（譲渡価格560百万円）を譲渡する予定です。一方、2019年3月26日に武蔵嵐山配送センター（取得価格3,879百万円）、2019年4月5日に座間配送センター及び追浜配送センター（取得価格の合計2,700百万円）、2019年4月11日に横浜上郷配送センター（取得価格790百万円）の物流施設4物件を取得しました。

そして、本投資法人は、本募集等に先立ち、2019年9月11日に、フルルガーデン八千代（2019年9月27日に譲渡済）（譲渡価格15,200百万円）（ソララプラザ及びグルメシティ千葉中央店と総称して、以下「譲渡済資産」といい、譲渡予定資産と合わせて「譲渡（予定）資産」ということがあります。）の譲渡並びにアピタテラス横浜綱島（2019年11月1日に取得予定）、羽曳が丘ショッピングセンター（2019年9月27日に取得済）及び行田配送センター（2019年10月1日に取得済）の3物件（取得（予定）価格の合計11,059百万円）の取得を決定しています（第8期以降の一連の取得及び譲渡を総称し、以下「資産入替え」といいます。また、2019年1月1日以降本書の日付現在までに取得済の6物件を総称し、以下「2019年取得済資産」ということがあります。）。

また、本投資法人は、本募集等を通じて、本募集等による取得予定資産（取得予定価格の合計15,489百万円）を取得することを企図しており、本募集等による取得予定資産5物件及びアピタテラス横浜綱島（以下、総称して「取得予定資産」といい、2019年取得済資産と合わせて、「新規取得資産」ということがあります。）の取得予定価格の合計は21,388百万円となります。これにより、本募集等後の資産規模は、本書の日付現在の2,040億円に本募集等による資産増加による209億円（譲渡予定資産の譲渡分を減算済み。）を加えた2,250億円（取得（予定）価格ベース）となる見込みであり、上場時取得資産から比較して、上場後約4年半で約2.8倍になり、資産規模の着実な拡大を実現する見込みです。

なお、本募集等後のポートフォリオは61物件となります。また、本募集等後のポートフォリオのテナント数(注1)は492件となります。

今後も、本投資法人は、本投資法人が有すると考える以下に記載する外部成長力を活用して、資産規模の着実な成長を目指します。

(i) 豊富な外部成長機会

経済産業省「大店立地法の届出状況について」によると、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。）（以下「大規模小売店舗立地法」といいます。）に基づき2009年度から2018年度の10年間に届け出られた新設商業施設（以下「新設届出商業施設」といいます。）のうち、店舗面積の合計が10,000㎡以下の中小規模の商業施設は95.7%と高い割合を占めています。生活密着型商業施設は、比較的規模の小さい商業施設であることが多いことから、これらの中小規模の新規届出商業施設は、生活密着型商業施設が相当の割合を占めているものと、本投資法人は考えています。更に、前記「② 本投資法人の重点投資対象（ロ）GMSから生活密着型商業施設への流れ」に記載のGMSから生活密着型商業施設への流れを背景として生活密着型商業施設に対する需要の拡大期待があることから、生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオには豊富な外部成長機会が存在していると、本投資法人は考えています。

(ii) 比較的緩やかな取得競争環境

本投資法人がこのような生活密着型商業施設をポートフォリオの中心とした初のJ-REITとして比較的緩やかな取得競争環境の下で物件の取得を実施できることも、本投資法人が外部成長していく上で優位に働くと、本投資法人は考えています。

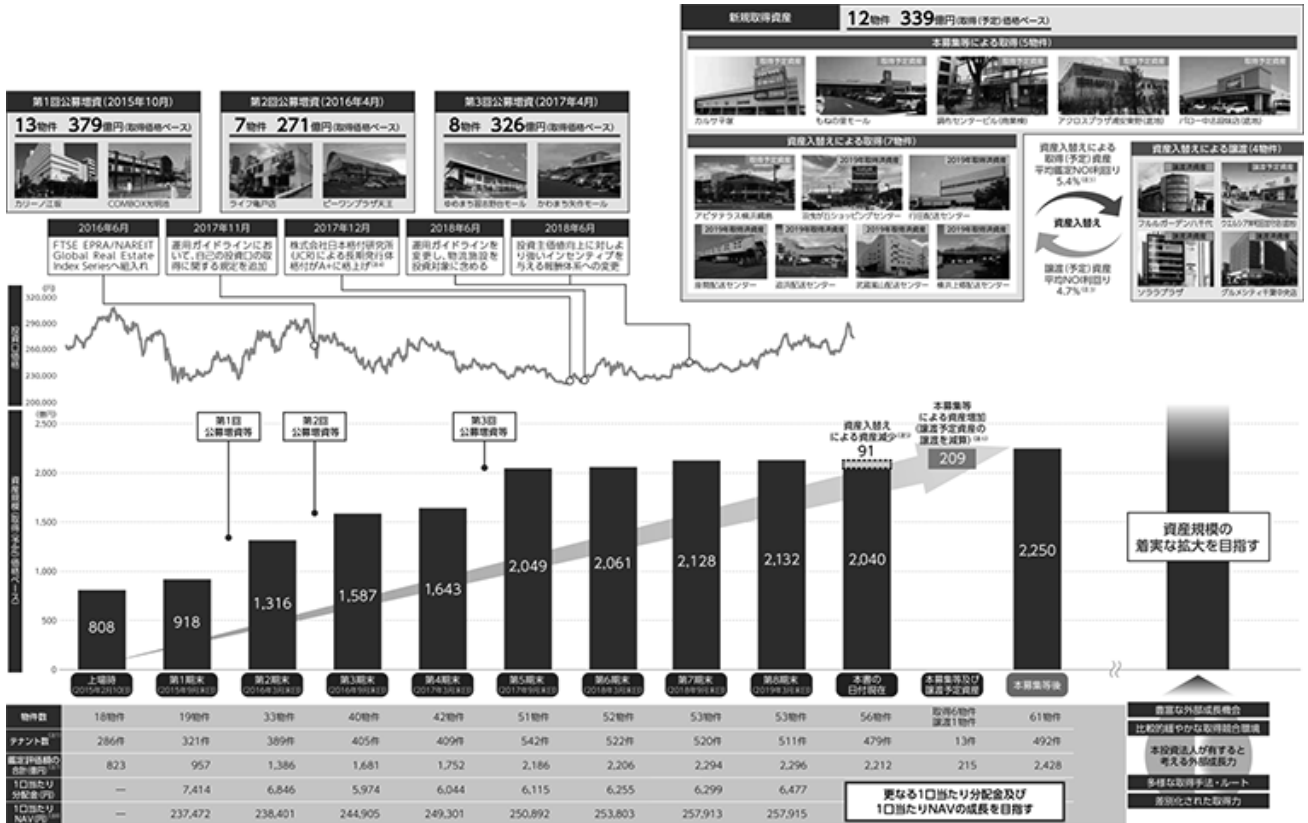
(iii) 多様な取得手法・ルート

スポンサー及びサポート会社による強力なパイプライン・サポート(注2)を得られ、本資産運用会社が生活密着型商業施設の運営ノウハウを有することに基づく本資産運用会社独自ルートを含む多様な取得ルート及び取得方法を活用できることも本投資法人の外部成長力の強みであるものと、本投資法人は考えています。

(iv) 差別化された取得力

本資産運用会社が生活密着型商業施設の運営ノウハウを有することにより、生活密着型商業施設の運営者としての視点から物件を選別し、また、生活密着型商業施設の運営者としてのテナント等とのリレーションを有することにより物件情報の収集もできることから本資産運用会社独自ルートによる取得も可能であり、この点で本資産運用会社は、他の競合先と差別化された取得力を有しているものと、本投資法人は考えています。

＜上場後約4年半で本募集等を含め4回の公募増資等を通じた着実な資産規模拡大＞



(注1) 「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

本書の日付現在のテナント数＝2019年7月末日現在の、取得済資産における賃借人の合計数

本募集等及び譲渡予定資産のテナント数＝2019年7月末日現在の、取得予定資産における賃借人の合計数から譲渡予定資産における賃借人を控除したもの

本募集等後のテナント数＝2019年7月末日現在の、取得済資産及び取得予定資産における賃借人の合計数から譲渡予定資産における賃借人の合計数を控除したもの

(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。以下同じです。

(注3) 「資産入替えによる取得（予定）資産平均鑑定NOI利回り」は、資産入替えによる取得（予定）資産7物件のうち横浜上郷配送センターについては2019年2月1日、座間配送センター、追浜配送センター及び武蔵嵐山配送センターについては2019年3月末日、アビタテラス横浜綱島、羽曳が丘ショッピングセンター及び行田配送センターについては2019年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の運用純収益（以下「鑑定NOI」といいます。）の合計を、それぞれ取得（予定）価格で除した数値を取得（予定）価格で加重平均して、小数第2位を四捨五入して記載しています（なお、横浜上郷配送センターの鑑定NOIには、現在想定している増築建物の運営収益が含まれるため、取得価格に当該増築建物の建築費の本書の日付現在の見込額を加算して算出しています。以下同じです。）。「譲渡（予定）資産平均NOI利回り」は、ソララプラザ及びグルメシティ千葉中央店については2018年3月期（第6期）及び2018年9月期（第7期）の運用純収益（以下「NOI」といいます。）の合計を、フルルガーデン八千代及びウエルシア岸和田加守店（底地）については2018年9月期（第7期）及び2019年3月期（第8期）のNOIの合計を、それぞれ取得価格で除した数値を取得価格で加重平均して、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 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5) アビタテラス横浜綱島の取得を含みません。

(注6) アビタテラス横浜綱島の取得を含みます。

(注7) 「鑑定評価額の合計」は、上場時については、本投資法人の上場時点の保有資産に係る2014年10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、各期末時点については、本投資法人の各期末時点の保有資産に係る各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、本書の日付現在については、取得済資産に係る2019年3月末日（ただし、横浜上郷配送センターについては2019年2月1日、羽曳が丘ショッピングセンター及び行田配送センターについては2019年9月1日）を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計を、本募集等及び譲渡予定資産については、取得予定資産に係る2019年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計から譲渡予定資産に係る2019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

れた鑑定評価額を控除した金額を、本募集等後については、譲渡予定資産を除く取得済資産に係る2019年3月末日（ただし、横浜上郷配送センターについては2019年2月1日、羽曳が丘ショッピングセンター及び行田配送センターについては2019年9月1日）を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額並びに取得予定資産に係る2019年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計を、それぞれ1億円未満を切り捨てて記載しています。

- (注8) 「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 = (各営業期間末の貸借対照表上の純資産額 + 各営業期間末の保有資産に係る鑑定評価額の合計 - 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) ÷ (各営業期間末時点の発行済投資口数)

b. 総合スーパー（GMS）をテナントに含む物件の譲渡・入替えによるポートフォリオの質・収益性の向上及び将来リスクの軽減

本投資法人は、ポートフォリオ分散の進展による安定性の向上、ポートフォリオの収益性の改善、将来の資本的支出・修繕費の増加リスクの軽減、将来のGMSに伴うリスクの軽減等を目的として、2019年9月27日にフルルガーデン八千代を譲渡しました。

本投資法人はGMS単独店には投資を行わない方針としていますが、フルルガーデン八千代には、譲渡前の時点において本投資法人のポートフォリオで唯一GMSがテナントとして入居していました。経済産業省の「商業動態統計」によると、本投資法人が投資対象とする生活密着型商業施設の旗艦テナントである食品スーパー等を含む飲食料品小売業の市場規模が2002年の40.8兆円から2018年には45.1兆円に拡大しているのに対し、GMSの市場規模は2002年の7.5兆円から2018年には5.6兆円に縮小しています。かかる状況に加え、GMS単独店は他のJ-REITの保有物件において退去事例が複数存在している(注1)ことから、GMSが入居する商業施設に対して投資家は比較的懸念を抱いているものと、本投資法人は考えています。また、本物件は今後、競争力維持向上のための資本的支出及び修繕費の増加が見込まれています。このような状況を踏まえ、本物件を譲渡することにより、これら将来のリスクの軽減を目指したものです。

また、収益性の面からは、本物件の2018年9月期（第7期）及び2019年3月期（第8期）のNOIに基づくNOI利回りは4.7%（注2）と2019年3月期（第8期）末時点のポートフォリオ平均鑑定NOI利回り5.3%（注3）を下回っており、本物件のNOI利回りを上回る鑑定NOI利回りの物件を取得することで、本投資法人のポートフォリオの収益性の向上につながるものと考えています。

更に、フルルガーデン八千代が本投資法人のポートフォリオの中で取得価格が最も大きい物件であったことや、本物件にはテナント集中度で上位に位置するテナントが入居していたことから、本物件の譲渡及び新規取得資産の取得により、本投資法人の物件及びテナントの分散は進展する見込みです。これにより、本投資法人の収益基盤の安定性の向上に資すると、本投資法人は考えています。

本投資法人のポートフォリオの上位5物件比率（取得（予定）価格ベース）、上位テナント10社比率（賃料ベース）（注4）及びGMSテナント比率（賃料ベース）（注4）の推移は、以下のとおりです。

- (注1) 退去事例の存在は、GMS単独店が一般的に退去傾向にあることを示すものとは限りませんが、本投資法人の分析上、商業施設への投資の当否を検討する上での重要な要素の1つと考えることから（なお、本投資法人は、本書の日付現在、GMS単独店には投資を行わない考えです。）、当該事例の存在について記載しています。
- (注2) フルルガーデン八千代に係る2018年9月期（第7期）及び2019年3月期（第8期）におけるNOIの合計を取得価格で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注3) 2019年3月期（第8期）末日保有資産の同日時点の鑑定NOIの合計を取得価格の合計で除して算出しています。以下同じです。
- (注4) 「賃料ベース」とは、テナントとの2019年7月末日現在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。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。



フルルガーデン八千代	
譲渡価格 ^(注)	15,200百万円
鑑定評価額(2019年3月末日)	15,000百万円
帳簿価額(2019年3月末日)	14,866百万円
NOI利回り	4.7%
譲渡日	2019年9月27日

(注) 「譲渡価格」は、フルルガーデン八千代に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買代金額(取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。

<ポートフォリオにおける各種比率の推移>

	上場時(2015年2月10日)	第8期末(2019年3月末日)	本募集等後
上位5物件比率(取得(予定)価格ベース)	57.9%	25.8%	21.4%
上位テナント10社比率(賃料ベース)	45.0%	32.9%	31.4%
GMSテナント比率(賃料ベース)	11.2%	4.6%	0.0%

<2019年3月期(第8期)以降のその他の譲渡(予定)資産>

本投資法人は、2019年3月期(第8期)以降、フルルガーデン八千代以外にも、将来的なリスクを抱えた物件、比較的利回りの低い物件及び含み損を抱えた物件を譲渡することでポートフォリオの質及び収益性の向上を図っています。

物件名	ソララプラザ	グルメシティ千葉中央店	ウエルシア岸和田加守店(底地)
			
譲渡(予定)価格 ^(注1)	5,980百万円	800百万円	560百万円
NOI利回り ^(注2)	5.0%	4.6%	4.4%
譲渡(予定)日	2018年12月21日 及び2019年4月5日	2019年3月5日	2019年10月31日

(注1) 「譲渡(予定)価格」は、各譲渡(予定)資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額(譲渡経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。以下同じです。

(注2) 「NOI利回り」は、ソララプラザ及びグルメシティ千葉中央店については2018年3月期(第6期)及び2018年9月期(第7期)のNOIを、ウエルシア岸和田加守店(底地)については2018年9月期(第7期)及び2019年3月期(第8期)のNOIを、それぞれ取得価格で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

＜ポートフォリオに関する各種指標（本募集等後）＞

本募集等後のポートフォリオに関する各種指標は、以下のとおりです。

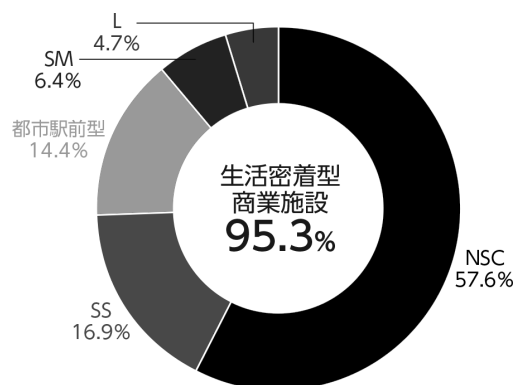
含み益 ^(注1)	157 億円	鑑定NOI 利回り ^(注2)	5.3%	稼働率 ^(注3)	99.4%	商業施設のうち 食品関連テナント入居 ^(注4)	81.5%
---------------------	--------	------------------------------	------	---------------------	-------	---------------------------------------	-------

- (注1) 本募集等後の「含み益」とは、譲渡予定資産を除く取得済資産のうち2019年3月期末時点における保有資産の、当該期末時点における鑑定評価額と帳簿価額の差額と、新規取得資産（ただし、2019年3月期末時点における保有資産に含まれる武蔵嵐山配送センターを除きます。）の横浜上郷配送センターについては2019年2月1日、座間配送センター及び追浜配送センターについては2019年3月末日、上記以外の新規取得資産については2019年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額と新規取得資産の取得（予定）価格の差額の合計をいいます。なお、本募集等後の「含み益」は、上記の算式に基づき算出された試算値であり、実際の数値と一致するとは限りません。また、含み益が将来の物件譲渡等により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意下さい。
- (注2) 本募集等後の「鑑定NOI利回り」は、2019年3月期末時点の保有資産（ただし、譲渡予定資産を除きます。）、座間配送センター及び追浜配送センターの2019年3月末日、横浜上郷配送センターの2019年2月1日、羽曳が丘ショッピングセンター、行田配送センター及び取得予定資産の2019年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定NOIの合計を取得価格の合計で除して算出しています。
- (注3) 本募集等後の「稼働率」は、本募集等後のポートフォリオを構成する物件について2019年7月末日現在の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。
- (注4) 本募集等後の「商業施設のうち食品関連テナント入居」は、食品関連のテナントが入居する物件の取得（予定）価格の合計を本募集等後のポートフォリオを構成する商業施設の取得（予定）価格の合計に占める、食品関連のテナントが入居する物件の取得（予定）価格の合計で除して算出しています。

＜本募集等後のポートフォリオ構成＞

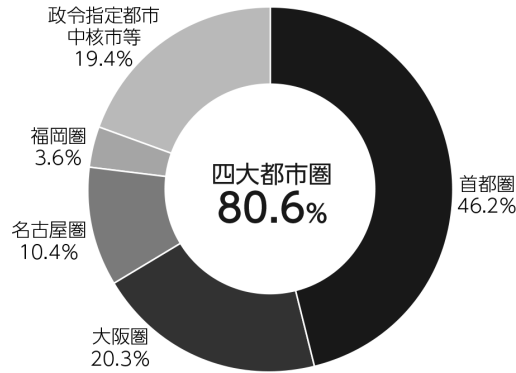
また、本募集等後のポートフォリオ構成は、以下のとおりです。

＜施設タイプ別の比率（取得（予定）価格ベース）＞



- (注) 施設タイプ別の比率は、各施設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。

<投資対象地域別の比率（取得（予定）価格ベース）>



- (注1) 投資対象地域別の比率は、各投資対象地域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。
- (注2) 「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3) 「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。以下同じです。

c. Eコマースへの抵抗力の高い生活密着型商業施設

昨今、日本におけるEコマース市場は拡大傾向にあります。以下の理由から、本投資法人が重点投資対象とする生活密着型商業施設にEコマースの拡大が与える影響は限定的であると、本投資法人は考えています。

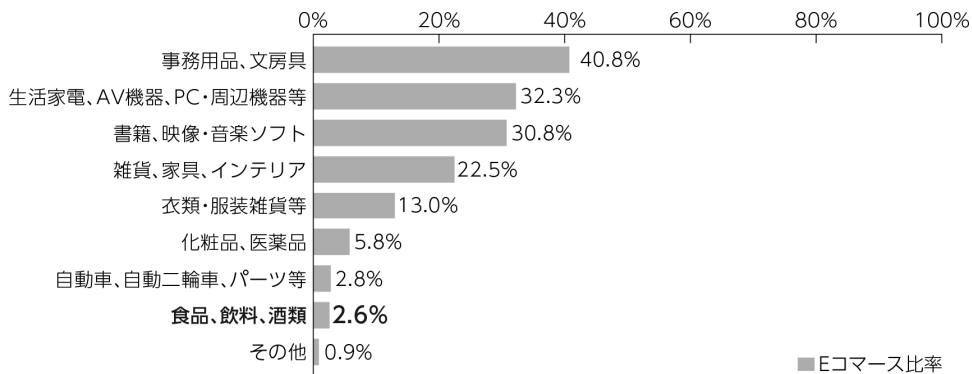
まず、生活密着型商業施設におけるテナントは、食品をはじめとする生活必需品(注)等、日常的に頻繁に使用する商品・サービスを中心に取り扱っていますが、生活密着型商業施設は日常生活圏に立地していることから、そのアクセスの利便性を通じて、消費者はすぐに生活必需品等を買に行くことができ、すぐに商品が欲しいという消費者のニーズにも対応可能であると、本投資法人は考えています。

次に、生活密着型商業施設におけるテナントで取り扱われている商品の多くは、消費者がインターネットよりも身近な実店舗で購入する傾向が比較的強く、特に、生鮮食料品については、実際に商品を手にとって、その新鮮さや状態を実店舗で確認したいという消費者のニーズがあると、本投資法人は考えています。

経済産業省の「電子商取引に関する市場調査（2018年度）」によると、「食品、飲料、酒類」のEコマース比率は2.6%と他の分野のEコマース比率を大きく下回っています。

(注) 本「c. Eコマースへの抵抗力の高い生活密着型商業施設」において「生活必需品」とは、食品、薬、雑貨/日用品及び衣類をいいます。

<食品等の相対的に低いEコマース比率(注)>

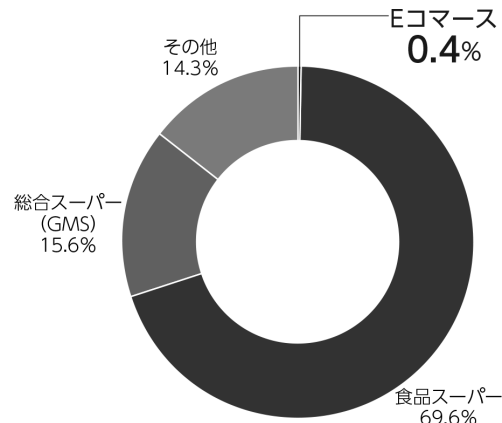


出所： 経済産業省「電子商取引に関する市場調査（2018年度）」

(注) Eコマース比率の数値は推計値です。

また、一般社団法人全国スーパーマーケット協会の「2015年版スーパーマーケット白書」によると、生鮮食料品の購入先別割合のうち「Eコマース」は0.4%と特に低い割合にとどまっており、その一方で「食品スーパー」は70%と高い割合を占めていることから、Eコマースの割合が特に低い生鮮食料品をはじめとする生活必需品を取り扱う生活密着型商業施設はEコマースへの抵抗力が高いと、本投資法人は考えています。

＜生鮮食料品の購入におけるEコマースの低い割合＞

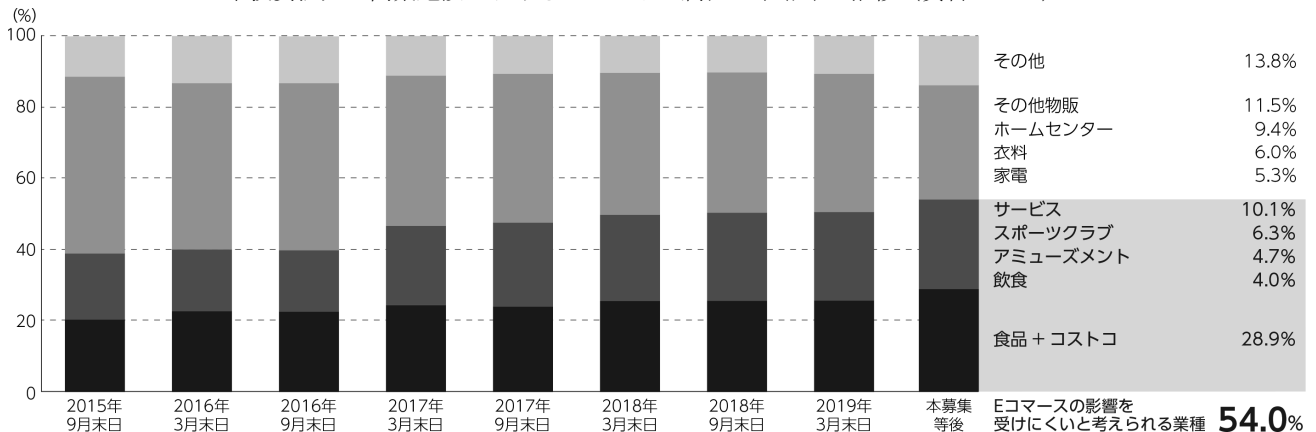


出所：一般社団法人全国スーパーマーケット協会「2015年版スーパーマーケット白書」

本投資法人においては、商業施設についてはEコマースの影響を受けにくいと考えられる、食品関連テナント及び「会員制倉庫型店」を展開するコストコホールセール（以下「コストコ」といいます。）サービス、スポーツクラブ、アミューズメント並びに飲食のテナント比率が増加してきており、上記のような小売市場の環境変化への適応を図ります。

新規取得資産取得後の商業施設に占めるテナント属性比率（賃料ベース）の推移は、以下のとおりです。なお、テナント属性については、店舗の利用状況を踏まえ、本投資法人における区分を用いています。

＜本投資法人の商業施設におけるテナントの属性比率(注)の推移（賃料ベース）＞



(注) 「テナントの属性比率」は、新規取得資産取得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。以下同じです。

d. 新規取得資産一覧

本投資法人の新規取得資産は、生活密着型商業施設及び消費地配送型物流施設で構成されており、その概要は、以下のとおりです。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。

<新規取得資産の概要>

新規取得資産 取得(予定)価格の合計	339億円	鑑定評価額の合計 ^(注1)	354億円	平均鑑定NOI利回り ^(注2)	5.1%
首都圏、大阪圏 及び名古屋圏に立地	12物件/12物件	スポンサー又は サポート会社 取得ルート ^(注3) の物件	8物件/12物件	相対取引での取得	12物件/12物件

(注1) 「鑑定評価額の合計」は、横浜上郷配送センターに係る2019年2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、座間配送センター、追浜配送センター及び武蔵嵐山配送センターに係る2019年3月31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並びに上記以外の各新規取得資産に係る2019年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計を、1億円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「平均鑑定NOI利回り」は、各新規取得資産の鑑定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、新規取得資産の「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鑑定NOI ÷ 各新規取得資産の取得(予定)価格

ただし、横浜上郷配送センターについては以下の計算式により算出しています。なお、本投資法人は、飲食店棟の増築について具体的な決定をしておらず、今後、変更、延期又は中止される可能性があります。

鑑定NOI利回り = 横浜上郷配送センターに係る2019年2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 ÷ (本物件の取得予定価格 + 飲食店棟の建築費の本書の日付現在の見込額 (113,850,000円))

(注3) 「スポンサー又はサポート会社取得ルートの物件」には、新規取得資産のうち、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、又はケネディクス・グループが仲介として関与した物件及びサポート会社又はサポート会社が出資するSPCから取得した物件の数を記載しています。

<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 (%)	立地 (注1)	施設開業時期 (注2)	取得ルート (注3)	ハイライト
生活密着型商業施設							
T-25 アピタテラス横浜綱島 (準共有持分51%) 	5,899	6,220	4.8%	首都圏 (「渋谷」駅 まで20分、 「横浜」駅 まで9分)	開業2年以内 2018年3月	スポンサー サポート会社 相対	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
T-28 調布センタービル (商業棟) 	2,300	2,440	5.5%	首都圏 (「新宿」駅 まで14分)	2000年10月	スポンサー 相対	「調布」駅から徒歩圏の職住近接街区に位置する、食品スーパーマルエツを核とした近隣対応型NSC
T-26 カルサ平塚 	5,980	6,010	4.7%	首都圏 (「横浜」駅 まで34分)	2011年7月	サポート会社 相対	湘南エリアの中核である平塚市及び茅ヶ崎市を商圏とするNSC
T-27 もねの里モール 	2,410	2,510	5.3%	首都圏 (「東京」駅 まで55分)	開業2年以内 2019年3月	スポンサー 相対	住宅開発が進む「もねの里」ニュータウンに開発された食品スーパーのヨークマートを核としたNSC
T-29 アクロスプラザ浦安東野 (底地) 	2,248	2,300	4.0%	首都圏 (「東京」駅 まで13分)	開業2年以内 2017年12月	サポート会社 相対	人口増加が続く浦安市の住宅エリアの幹線道路沿いに2017年12月に開業した築浅近隣型NSCの底地
N-7 パロー中志段味店(底地) 	2,551	2,560	4.7%	名古屋圏 (「名古屋」駅 まで25分)	開業2年以内 2019年4月	サポート会社 相対	土地区画整理事業が進行し、発展を続ける名古屋市守山区に所在する築浅食品スーパーの底地
O-11 羽曳が丘 ショッピングセンター 2019年取得済資産 	2,000	2,020	5.3%	大阪圏 (「大阪阿部野橋」 駅まで18分)	2007年4月	独自ルート 相対	大阪府南東部の区画整理の進んだニュータウンに所在するNSC

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 (%)	立地	取得ルート	ハイライト
消費地配送型物流施設						
L-5 行田配送センター 	3,160	3,350	5.7%	首都圏	スポンサー 相対	首都圏近郊地区での地域配送及び準広域配送に対応した汎用性の高い保管型配送センター
L-1 座間配送センター 	1,400	1,640	6.0%	首都圏	独自ルート 相対	大手コンビニエンスストア店舗への配送を担う、物流施設集積地の配送センター
L-2 追浜配送センター 	1,300	1,570	6.5%	首都圏	独自ルート 相対	大手コンビニエンスストア店舗への配送やプロセスセンターの併設等、当該コンビニエンスストアの基幹配送センター
L-3 武蔵嵐山配送センター (準共有持分90%) 	3,879	4,000	5.7%	首都圏	サポート会社 相対	関越自動車道ICから至近の距離の物流施設集積地に所在する保管型配送センター
L-4 横浜上郷配送センター 	790	840	5.0%	首都圏	独自ルート 相対	人口集積エリア内の希少な土地における宅配便の集配拠点

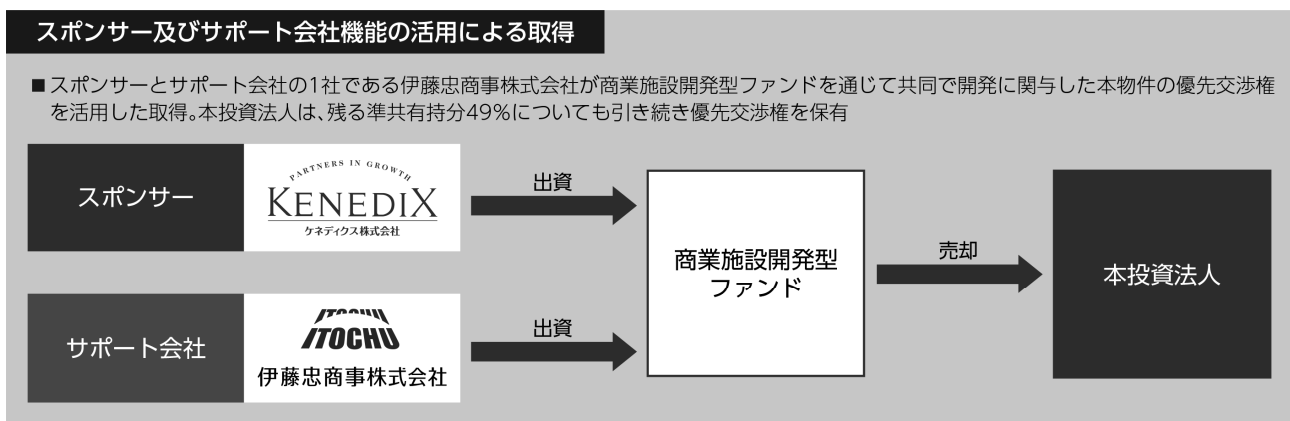
- (注1) 「立地」は、各新規取得資産の立地するエリア（首都圏、大阪圏又は名古屋圏）又は主要最寄駅から主要駅までのアクセスを記載しており、所要時間については、本資産運用会社の調査結果に基づく最短の所要時間を記載しています。各エリアの具体的な範囲については、後記「④ ポートフォリオの構築方針（ハ）本投資法人の投資対象地域」をご参照下さい。
- (注2) 「施設開業時期」は、各新規取得資産のうち商業施設について開業時期を記載しています。加えて、本書の日付現在、開業から2年以内の商業施設について「開業2年以内」の表記を付しています。
- (注3) 「取得ルート」は、取得先に応じて、スポンサー、サポート会社又は独自ルートの区分を記載しています。また、本投資法人が競争入札を経ずに相対取引にて物件を取得した場合は「相対」の記載を付しています。

e. 取得手法の差別化による厳選取得

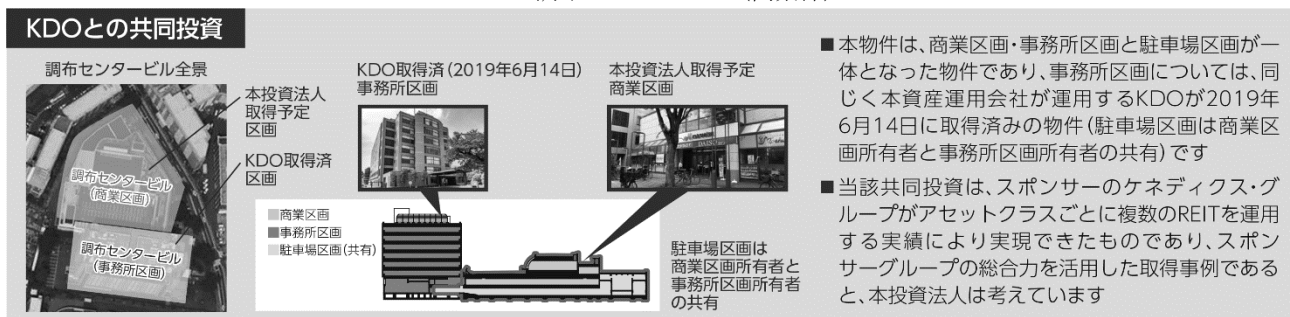
本投資法人は、スポンサー及びサポート会社のパイプライン並びに本資産運用会社独自の外部物件ソーシング能力を活用した外部成長戦略の実績及び前記「(ロ) 継続的な投資主価値向上の取組み a. 上場後約4年半で本募集等を含め4回の公募増資等を通じた着実な資産規模拡大」に記載の外部成長力を有しており、新規取得資産のうち、8物件をスポンサー又はサポート会社の取得ルート、4物件を本資産運用会社独自の外部物件取得ルートから取得し、又は取得する予定です。

新規取得資産の取得手法のうち、特に特徴的なのはアピタテラス横浜綱島及び調布センタービル（商業棟）の事例です。アピタテラス横浜綱島はスポンサー及びサポート会社の1社である伊藤忠商事株式会社が共同で開発に関与した物件です。また、調布センタービル（商業棟）はスポンサーの関与により本資産運用会社が運用するケネディクス・オフィス投資法人（以下「KDO」といいます。）が事務所区画を既に取得済みであり、本投資法人とKDOによる共同投資となる予定です。

<アピタテラス横浜綱島>



<調布センタービル（商業棟）>



f. 新規取得資産のその他のハイライト一覧

新規取得資産に関するその他のハイライトは、以下のとおりです。

物件名称	ハイライト
アビテラス横浜綱島	<ul style="list-style-type: none"> ・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(注1) ・食品スーパーや各種専門店、郵便局、銀行、クリニックモール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、時間課金型幼児向け施設やブック&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 ・「Tsunashimaサスティナブル・スマートタウン」では、次世代都市型スマートシティが達成すべき目標として、まち全体でCO₂排出量削減、生活用水使用量削減、新エネルギー等利用率の環境目標や安心・安全目標等を設定しており、本物件でも太陽光パネルを導入
調布センタービル（商業棟）	<ul style="list-style-type: none"> ・整備の進む京王電鉄「調布」駅より徒歩圏内の職住近接街区に位置し、1階に食品スーパーのマルエツ、100円ショップ、ドラッグストア及び美容室等のサービス系テナント、2階にスポーツクラブを併設した生活密着型商業施設 ・人口成長が続く調布市の中心に立地し、隣地ではマンション開発が進展する等、商圏人口の拡大が見込まれる ・1km圏に4万人という住宅密度の高い立地のため徒歩及び自転車での来店が多い食品スーパーなど最寄型業種に適した立地
カルサ平塚	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、多摩地域・神奈川県で展開し独自の集客力をもつ食品スーパーの三和、ホームセンターのDCMカーマ及び総合スポーツ用品店のスポーツデポ等により構成される2011年開業のNSC ・平塚市の南北の動脈でありロードサイド商業施設が集積する国道129号線沿いに立地し、視認性に優れる ・周辺は「海老名南」JCTの開設、東海道新幹線新駅の誘致、ツインシティ大神地区土地区画整理事業等で、将来発展が期待されるエリア
もねの里モール	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅開発が進む「もねの里地区」土地区画整理事業地内に2019年3月にオープンしたNSC ・2019年4月時点で、食品スーパーのヨークマート、ドラッグストア、衣料店、100円ショップ及びコインランドリーが開業。2020年以降に本物件の売主が飲食店、サービス店舗を出店する新規建物を建築する計画(注2) ・周囲は都市計画道路に囲まれ、道路アクセスは良好なロケーションに立地しており、来客用駐車場は282台収容可能な平面駐車場が配備 ・周辺は戸建住宅が広がり現在も住宅分譲が進められており、子育て世代の流入が顕著なエリア
アクロスプラザ浦安東野（底地）	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は2017年12月にオープンした近隣型NSCで、エンドテナントには食品スーパーのアール元気を核として、ドラッグストアのほか、飲食店やクリニック等のサービス系テナントが入居 ・本物件周辺は、「舞浜」駅から「東京」駅へ快速電車で約13分という良好なアクセスから人口増加が続くエリア ・本物件は2本の生活幹線道路によるアクセスの良さを生かして、生活サポート型ニーズの吸引を図る
パロー中志段味店（底地）	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、名古屋市守山区の土地区画整理事業地に2019年4月にオープンした食品スーパーパローの単独店の底地。パローは東海圏で強いドミナントを形成する食品スーパーチェーンで、2019年3月時点で名古屋市及び周辺地域に59店舗を展開 ・県道15号線に敷地北側が接し、道路アクセスに恵まれたロードサイド店舗 ・2015年の商圏人口は2010年比で1km圏111.6%、2km圏114.5%、3km圏107.5%となっており、土地区画整理事業の進行により高い人口増加率を示す
羽曳が丘ショッピングセンター	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪府南部で強いドミナントを形成する食品スーパーのサンブラザと家電量販店のジョーシを核テナントとするNSC。サンブラザは羽曳野市に本社を置き、大阪府南部を中心に32店舗を展開 ・国道170号及び同309号を結ぶ府道32号線に接道する視認性の高い施設 ・周辺は大阪難波のベッドタウンであり、主要最寄駅の「古市」駅から大阪中心部の「大阪阿部野橋」駅へは18分程度の距離。区画整理のされた戸建住宅が広がるニュータウンを商圏とするエリアであり、住宅分譲が進む足元1km圏で商圏人口は増加トレンド

物件名称	ハイライト
行田配送センター	<ul style="list-style-type: none"> ・首都圏近郊エリアの中でも物流施設が集積する地区に立地し、国道125号及び同17号へのアクセスが良好で地域配送及び準広域配送について利便性を有する ・当該施設はA棟（平屋建て）及びB棟（3階建て）の2棟の低床式施設で構成され、多様な荷物を扱うことができる汎用性が高い施設 ・大手物流事業者である日本通運株式会社が食品関連及び家電製品の荷主の配送センターとして使用
座間配送センター	<ul style="list-style-type: none"> ・相模原市や厚木市等の神奈川県央都市圏へのアクセス性や、東名高速道路「横浜町田」ICまで約5.8kmと広域交通へのアクセス性も確保されており、物流施設立地ポテンシャルの高い地区での立地 ・大手コンビニエンスストアの1社がテナントとして入居しており、神奈川県地域内への配送を行う効率性の高いセンターとして利用
追浜配送センター	<ul style="list-style-type: none"> ・首都圏湾岸エリアに立地しており、幹線道路である国道16号まで約2kmというアクセス性の高さから、首都圏の西部エリアを範囲とした広域配送機能や横須賀周辺への地域配送機能にも応えることができる立地 ・大手コンビニエンスストアの1社がテナントとして入居しており、当該コンビニエンスストア向けの食品加工のプロセスセンターも併設
武蔵嵐山配送センター	<ul style="list-style-type: none"> ・嵐山地区は関越自動車道「嵐山小川」ICから至近（約2km）の距離にあり、関越自動車道を介して首都圏向けの毎日配送や週数回配送等を行うことができる地区 ・大手3PL事業者が、近隣に工場を有する荷主の配送センターとして使用しており、当該3PL事業者及び荷主にとって、工場の製品在庫や小売店向け商品を保管する上で利便性の高い配送センター
横浜上郷配送センター	<ul style="list-style-type: none"> ・横浜市南部の人口集積エリア内に立地し、主要地方道の県道23号線を介して地域配送利便性を有する立地 ・市街化が進み、物流施設の立地は限られているエリアとなっており、地域配送等の物流施設として希少な存在 ・大手宅配事業者である佐川急便株式会社がテナントとして利用 ・本物件の敷地内に飲食店棟の商業施設を建築（増築）し、収益力及び資産価値を向上させることを想定(注3)

(注1) 本物件のテナントであるユニー株式会社は「アビタ」というブランドで総合スーパー（GMS）を展開していますが、本物件ではユニー株式会社は「アビタフードマーケット」という食品スーパーを展開しており、他の区画は約60の専門店を複合しているため、本投資法人では本物件をNSCと位置付けています。

(注2) 当該建築計画は、本物件の売主の本書の日付現在における計画であり、本投資法人が決定又は実施するものではありません。また、本書の日付現在、本投資法人は、当該建築計画について取得を決定した事実はなく、また、将来的に本投資法人が取得できる保証もありません。

(注3) 本書の日付現在、本投資法人は、飲食店棟の増築について具体的な決定をしておらず、今後、変更、延期又は中止される可能性があります。

(ハ) 能動的な商業施設マネジメント～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を通じた内部成長の追求～

本投資法人は、内部成長戦略についても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。

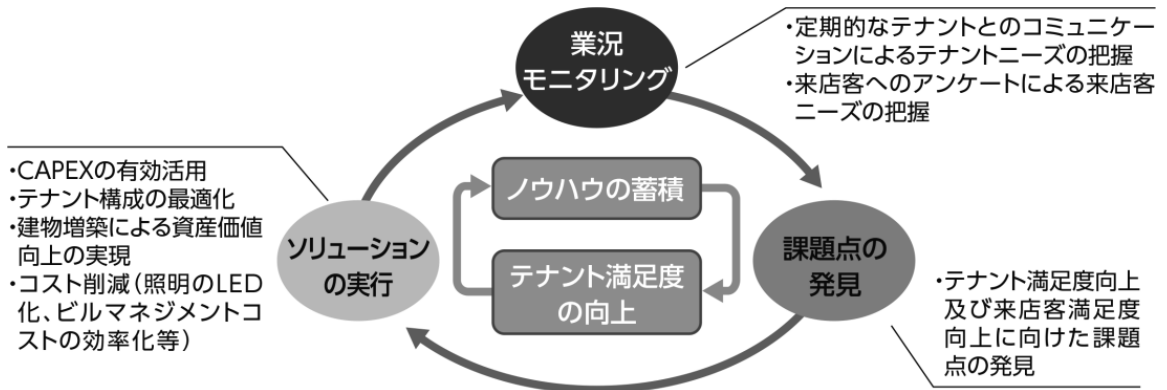
＜AM業務及びPM業務の一体的な推進による商業施設マネジメント＞

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（以下「AM」といいます。）業務及びPM業務の一体的な推進を通じて、テナントリ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。

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PM業務の一括受託を通じて現場に近い商業施設マネジメントを実現し、ノウハウの蓄積及びテナント満足度の向上を目指します。具体的には、ポートフォリオのテナント企業に対して直接アプローチを行い、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を図ります。そのために、本投資法人は、業況モニタリングを通じて、定期的なテナントとのコミュニケーションによるテナントニーズの把握や、来店客へのアンケートによる来店客ニーズの把握を行い、テナント及び来店客の満足度向上に向けた課題点の発見を図ります。発見した課題点を基に、ケネディクス・グループの商業施設におけるリソース及びノウハウを最大限に活用し、CAPEXの有効活用、テナント構成の最適化、建物増築による資産価値向上の実現及びコスト削減（照明のLED化、ビルマネジメントの効率化等）といったソリューションを実行し、テナント満足度の向上及びノウハウの蓄積を目指します。



＜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。

資本的支出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

- a. 資本的支出の有効活用等（改装リニューアル・大型テナント入替え・ビルメンテナンスコスト削減等）
 本投資法人は、CAPEX（資本的支出）を有効活用することで、コスト削減及びテナント満足度の向上に加え、物件競争力の向上を通じた収益の安定化を目指します。ケネディクス・グループにおいては多くの商業施設におけるCAPEXを有効活用したリニューアル実績を有し、ケネディクス・グループにおいてかかる実績を積み上げてきた役職員が本資産運用会社に出向することで、ノウハウが本資産運用会社に受け継がれています。

その一例として、本投資法人は、MONA新浦安において、2017年及び2018年に大規模リニューアルを実施しました。当該リニューアルは、食品スーパーの入替え、浦安市初となるGU（アパレル店舗）の誘致、屋外広告拡充による収益向上、ビルメンテナンス会社変更によるコスト削減並びに共用部及びテナントサインの改修による商環境改善を行っています。かかる一連の取組みにより、MONA新浦安のNOI（6か月間）はリニューアル前の第6期の187百万円からリニューアル後の第8期の269百万円と82百万円増加し、鑑定評価額は第6期末時点の8,890百万円から第8期末時点では9,760百万円と870百万円増加しました。

また、第8期にはパサージオ西新井で大型区画に入居していた家電量販店をアパレル店舗に能動的に入替え、パサージオ西新井の収益力と集客力の向上を図りました。

本投資法人は、適切なタイミングで効果的なCAPEXの活用を行うことで、コスト削減及びテナント満足度向上に加え、物件競争力の向上を通じた収益の向上及び安定化を図ることができるものと考えています。

T-2 MONA新浦安



大規模リニューアルの実施

- 食品スーパーの入替え
- 浦安市初となるGU(アパレル店舗)の誘致
- 屋外広告拡充による収益向上
- ビルメンテナンス会社変更によるコスト削減
- 共用部及びテナントサインの改修による商環境改善

	2018年3月期(末)(リニューアル前)	2019年3月期(末)(リニューアル後)	増加額
NOI(6か月間)	187百万円	269百万円	+82百万円
鑑定評価額	8,890百万円	9,760百万円	+870百万円

- b. 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

本投資法人は、各物件の未消化容積を活用し、新たな建物の建築を通じて、賃貸可能面積を増加させ、積極的に増築による収益力及び資産価値の向上を目指します。具体的には、以下の項目を検討しながら増築候補物件を選定し、スポンサー及びサポート会社の商業施設に関する豊富な運営ノウハウも活用した建物増築を実行します。なお、本投資法人が保有する生活密着型商業施設の多くは、平面駐車場を有しており、未消化容積があることから、建物増築を実施できるポテンシャルを有していると、本投資法人は考えています。

<建物増築の主な判断項目>

- i. 未消化容積の規模
- ii. 既存テナントとの相乗効果
- iii. 建物増築による収益性
- iv. 本投資法人の財務に与える影響

<未消化容積を活用した建物増築の事例>

- i. ロゼオ水戸におけるリサイクルショップ棟の増築

本投資法人は、ロゼオ水戸における未消化容積を活用した建物増築として、建築費総額(注1)371百万円を投資し、敷地内に新たに建物（リサイクルショップ棟）を建築（増築）（以下、本i.において「本増築」ということがあります。）し、2015年11月に追加取得しました（未消化容積を活用した建物増築の第1号案件）。

また、増築建物(注2)へのリサイクルショップの誘致に成功し、入居する他のテナントとの相乗効果も図っています。ロゼオ水戸の鑑定評価額は本増築前の取得時には9,780百万円でしたが、本増築後の2019年3月31日付鑑定評価書では11,600百万円となっており、鑑定NOI利回り(注3)は、取得時の5.7%から、2019年3月31日時点では5.9%に上昇しています。

(注1) 「建築費総額」は、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に記載されている代金額(経費及び税金等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。

(注2) 「増築建物」とは、本増築に係る、ロゼオ水戸のリサイクルショップ棟をいいます。

(注3) 「鑑定NOI利回り」は、本増築前については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、本増築後については2019年3月31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。

ii. ウニクス伊奈における飲食店棟の増築

本投資法人は、ウニクス伊奈における未消化容積を活用した建物増築として、建築費総額(注1)91百万円を投資し、敷地内に新たに建物(飲食店棟)を建築(増築)(以下、本ii.において「本増築」ということがあります。)し、2017年1月に追加取得しました。

また、増築建物(注2)への飲食店の誘致に成功し、入居する他のテナントとの相乗効果も図っています。ウニクス伊奈の鑑定評価額は本増築前の取得時には4,410百万円でしたが、本増築後の2019年3月31日付鑑定評価書では5,230百万円となっており、鑑定NOI利回り(注3)は、取得時の5.4%から、2019年3月31日時点では5.7%に上昇しています。

(注1) 「建築費総額」は、建物の建築(増築)に係る工事請負契約及び建築設計・監理等業務委託契約等に記載されている代金額(経費及び税金等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。

(注2) 「増築建物」とは、本増築に係るウニクス伊奈の飲食店棟をいいます。

(注3) 「鑑定NOI利回り」は、本増築前については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、本増築後については2019年3月31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。

iii. 横浜上郷配送センターにおける飲食店棟の増築(想定)(注1)

本投資法人は、横浜上郷配送センターにおける未消化容積を活用した建物増築として、敷地内に新たに建物(飲食店棟)を建築(増築)(以下、本iii.において「本増築」ということがあります。)し、追加取得することを想定しています(注1)。なお、想定している増築建物(注2)への飲食店の誘致に成功し、賃貸予約契約を締結しています。

(注1) 本書の日付現在、本投資法人は、飲食店棟の増築について具体的な決定をしておらず、今後、変更、延期又は中止される可能性があります。

(注2) 「増築建物」とは、本増築に係る横浜上郷配送センターの飲食店棟をいいます。

2015年

2017年

2020年(想定)

ロゼオ水戸 リサイクルショップ棟の増築

- 建築費総額371百万円を投資し、敷地内に新たに建物(リサイクルショップ棟)を建築(増築)し、2015年11月に追加取得しました

	取得時	2019年3月期末
鑑定評価額	9,780百万円	11,600百万円
鑑定NOI利回り	5.7%	5.9%



ユニクス伊奈 飲食店棟の増築

- 建築費総額91百万円を投資し、敷地内に新たに建物(飲食店棟)を建築(増築)し、2017年1月に追加取得しました

	取得時	2019年3月期末
鑑定評価額	4,410百万円	5,230百万円
鑑定NOI利回り	5.4%	5.7%



横浜上郷配送センター 飲食店棟の増築(想定)^(注)

- 敷地内に新たに建物(飲食店棟)を建築(増築)し、追加取得することを想定しています



(注) 上記外観イメージは、本書の日付現在検討中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。なお、本投資法人は、本書の日付現在、飲食店棟の増築について具体的な決定をしておらず、今後、変更、延期又は中止される可能性があります。

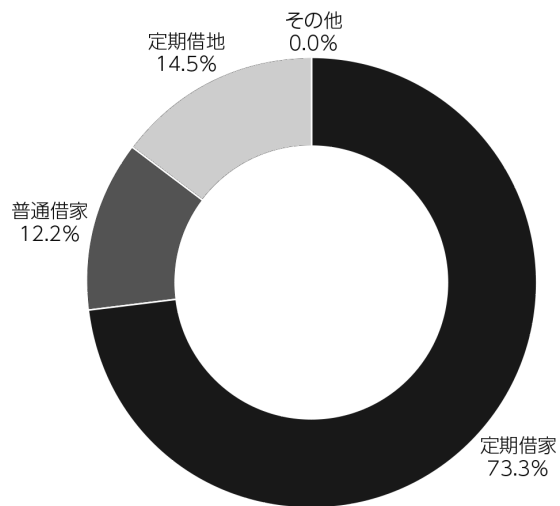
(二) 賃貸借契約の概要及び稼働率の推移

a. 賃貸借契約の概要

本投資法人の新規取得資産取得後のポートフォリオは契約満期におけるテナント入替え等が検討可能な定期建物賃貸借契約の契約形態をとるテナントが2019年7月末日時点で73.3%程度(賃料ベース)となっていることから、市場の変化に対応した最適なテナント構成を構築することによる成長余地も見込まれる契約形態であると、本投資法人は考えています。また、残存賃貸借期間については、10年以上のテナントが2019年7月末日時点で35.7%程度(賃料ベース)を占め、長期安定的なキャッシュ・フローの確保が見込まれます。一方で、残存賃貸借期間が5年未満のテナントが2019年7月末日時点で25.8%程度(賃料ベース)を占めています。

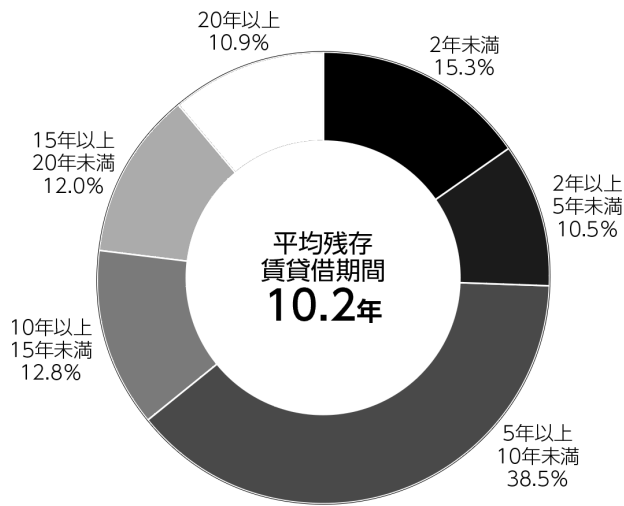
本投資法人は、食品スーパーを核テナントとし各種専門店が入居する商業施設については、核テナントとの長期の賃貸借期間を通じ収益の安定性の向上を確保し、小割区画部分に対して競争力が高いと考えるテナントの誘致等を行うことを通じ、賃料のアップサイドを目指します。

< 賃貸借契約形態の構成比率（賃料ベース） >



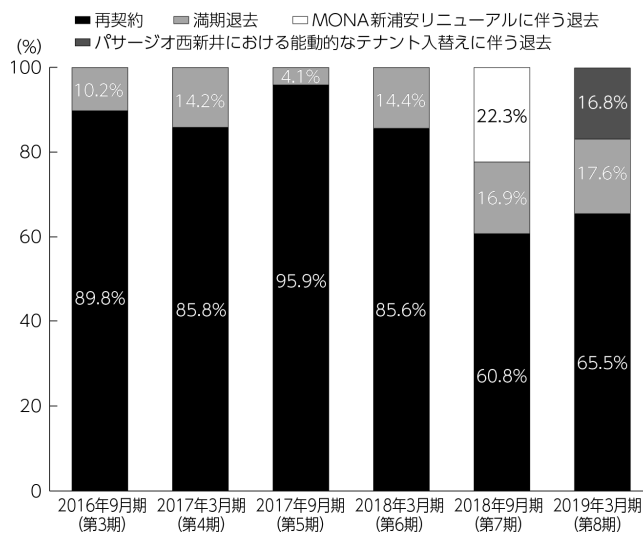
(2019年7月末日時点)

< 残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース） >



(2019年7月末日時点)

< 定期建物賃貸借契約満期を迎えたテナントの動向（賃料ベース） >

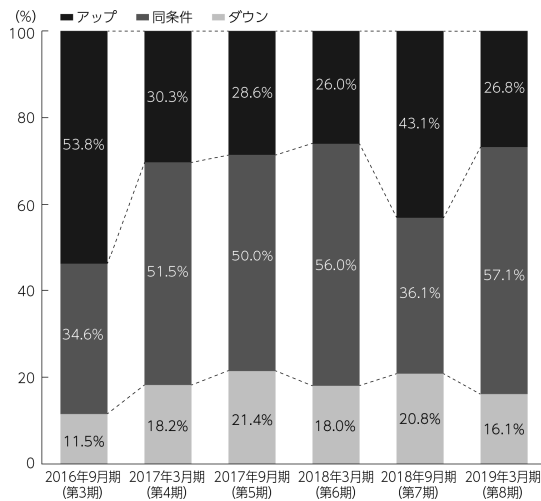


本投資法人は、第3期（2016年9月期）から第8期（2019年3月期）末までの賃料更改において、33.0%（件数ベース）のテナントで賃料アップを実現しています。具体的には、第3期（2016年9月期）、第4期（2017年3月期）、第5期（2017年9月期）、第6期（2018年3月期）、第7期（2018年9月期）及び第8期（2019年3月期）に行われた賃料の変更（定期建物賃貸借契約満期に伴う再契約時の条件変更及びテナント入替えに伴う賃料条件の変更を含みますが、本投資法人による取得時に空室だった区画の新規の賃貸借契約の締結は除きます。）のうち、それぞれ53.8%（件数ベース）、30.3%（件数ベース）、28.6%（件数ベース）、26.0%（件数ベース）、43.1%（件数ベース）及び26.8%（件数ベース）の賃貸借契約が、期間満了前の契約条件に比して賃料アップを実現しています。

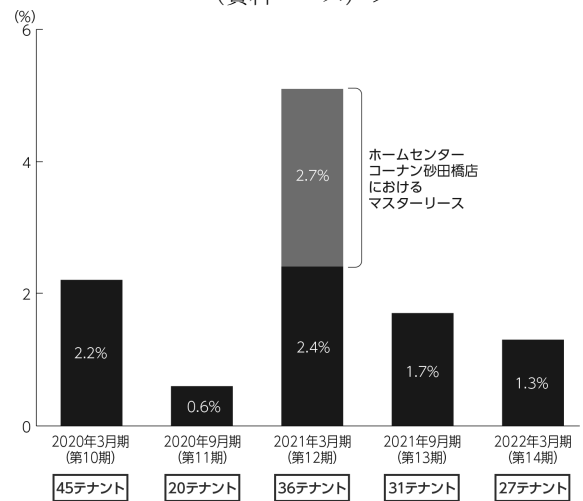
また、新規取得資産取得後のポートフォリオにおいては、第10期（2020年3月期）から第14期（2022年3月期）末までに、計159テナント、賃料ベースで10.9%の定期建物賃貸借契約（以下「定期借家契約」ということがあります。）の期間が満了すること（注）から、本投資法人は、今後も賃料アップの可能性を模索する機会が豊富に存在すると考えています。本投資法人は、引き続き契約更改のタイミングで、再契約及び新規テナント誘致のいずれの場合においても、賃料のアップサイドを追求します。

（注） 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2019年7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。

< 新規賃料／更改の動向（注1）（件数ベース） >



< 定期建物賃貸借契約満期の状況（注2）（賃料ベース） >

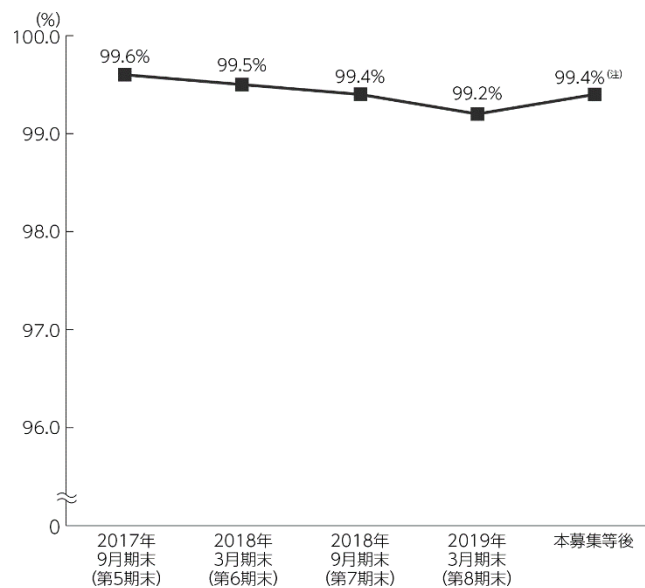


（注1） 「新規賃料／更改の動向」は、第3期（2016年9月期）、第4期（2017年3月期）、第5期（2017年9月期）、第6期（2018年3月期）、第7期（2018年9月期）及び第8期（2019年3月期）において、定期建物賃貸借契約の賃貸借期間満了日が到来したテナントについて、当該テナントとの再契約又は新規テナントへの入替えが行われた際に、賃料額が上昇したもの（アップ）、賃料額が同額であったもの（同条件）及び賃料額が低下したもの（ダウン）の比率（件数ベース、対象テナントは第3期26件、第4期33件、第5期28件、第6期100件、第7期72件及び第8期56件）を記載しています。なお、本投資法人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2） 「定期建物賃貸借契約満期の状況」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2019年7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。

b. 稼働率の推移

本投資法人の保有資産のポートフォリオの稼働率の推移は以下のとおりであり、本投資法人の本募集等後のポートフォリオの稼働率は、99.4%となることを見込んでいます（注）。



(注) 本投資法人の本募集等後のポートフォリオの稼働率は、本募集等後のポートフォリオを構成する物件について、2019年7月末日現在の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。

④ ポートフォリオの構築方針

(イ) 物件選定基準

本投資法人は、以下の4つの要素を中心とする総合的判断により、競争優位性があり、中長期的に安定した賃料収入の確保及び資産価値の向上が期待される商業施設を選定して投資を行います。

i. 施設としての魅力

生活密着性の観点から優位性・競争力を検証し、集客力等の施設としての魅力を総合的に判断します。

ii. 立地の状況

立地・商圈の分析については、人口・世帯数・競合店の状況等を勘案して判断します。

iii. 収益性

収益の安定性やアップサイドポテンシャルを検証し、稼働率、賃貸借の状況、賃料水準、契約形態等を勘案して判断します。

iv. テナント構成

テナント構成を重視し、テナントの信用力、使用目的の適正性等を勘案して判断します。

また、本投資法人は、物流施設については主に以下の特徴(注)を持つ物流施設を選定して投資を行います。主要な道路付近にある大規模物流施設とは異なり、これらの特徴を持つ物流施設を本投資法人では「消費地配送型物流施設」と定義することとします。

i. 最終消費者に届けるための物流施設

ii. 商業施設等の最終消費地に届けるための物流施設

iii. 比較的小規模な物流施設

iv. 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な物流施設

(注) 本投資法人が取得する全ての物流施設が上記特徴を備えているとは限りません。

(ロ) ポートフォリオの用途構成

本投資法人は、投資の80%以上を商業施設に対して行い、商業施設の中でも重点投資対象である生活密着型商業施設が取得(予定)価格(不動産取得に係る購入価格のみを指し、諸税、取得費用等を含みません。以下同じです。)ベースでポートフォリオ全体の80%以上となるように投資することで、安定的なキャッシュ・フローを創出するとともに、収益成長の可能性を有するポートフォリオの構築を目指します。なお、生活密着型商業施設以外の商業施設への投資に当たっては、個別物件の特性及び競争力等を見極めた上で、ポートフォリオの質又は収益性の向上に資することが期待される商業施設に対して厳選投資を行います。また、本投資法人は、現在及び将来の消費者の購買行動の変化に着目し、消費者に商品をお届けする「チャンネル・機能」としての物流施設が商業施設の延長線上にあるものとして捉え、また、モノの流れの多様化やラストワンマイルへの対応の中での消費地に近い生活密着型商業施設及び物流施設の需要が今後も伸びると考えられることから、安定的な需要が期待できる生活必需品を提供する「場所」としての生活密着型商業施設に加え、商業施設を補って商品を提供する物流施設に対しても厳選投資を行います。更に、本投資法人は、底地については、底地上の建物の用途に応じて分類することとし、底地上の建物が生活密着型商業施設の特徴を有する場合、生活密着型商業施設として位置付けるものとしますが、底地への投資に際しては、契約内容やテナント属性、土地としての資産価値、ポートフォリオ全体に占める底地の割合等に留意して投資を行います。詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑦ ポートフォリオ構築方針及び優先交渉権等の活用によるパイプラインの確保 (イ) ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

用途面での投資比率目標は、以下のとおりです。

用途		投資比率(注)
生活密着型商業施設	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	80%以上
その他投資対象商業施設	RSC（リージョナルショッピングセンター）等、生活密着型商業施設以外の商業施設	20%以下
物流施設		20%以下

(注) 「投資比率」とは、各区分の取得価格小計を全区分の取得価格総額で除した割合をいいます。

(ハ) 本投資法人の投資対象地域

本投資法人は、人口動態が比較的安定している四大都市圏を中心に積極的に投資を行いますが、商業施設については政令指定都市・中核市等、物流施設については政令指定都市・中核市等又は主要一般道路や高速道路の利用利便性を有し、四大都市圏若しくは政令指定都市・中核市等へのアクセスが容易な地域にも厳選投資を行うことにより、特定の地域への集中を回避し、収益性の向上と市場の変化に対して柔軟に対応可能なポートフォリオの構築を目指します。

(ニ) 底地への投資方針～成長機会の拡大～

本投資法人は、生活密着型商業施設をはじめとした各種商業施設及び物流施設への投資につき、底地形態での取得も検討します。

投資法人の底地投資には、(a)事業用定期借地権設定契約により建物は土地のテナントが所有することが多いことから退去リスクが低く抑えられ、長期安定的なキャッシュ・フロー（借地料）の創出を期待できること（長期安定的なキャッシュ・フロー）、(b)建物の期中管理コストは土地のテナント負担であるため、収益が安定し易いこと（収益力の高さと安定性）、(c)建物減価償却費が発生しないことによりペイアウトレシオが向上すること（ペイアウトレシオの向上）及び(d)火災等による資産価値の下落リスクが低いこと（資産価値の安定性）等の意義があると、本投資法人は考えています。一方、土地のテナントが底地上に建物を所有することには、(a)新規出店時又は新規開発時の資金負担の軽減、(b)土地のオフバランス化による資本効率化（ROEの向上又は改善）及び(c)店舗内又は物流施設内の改装における手続の簡素化等の自由裁量の確保等の意義があると、本投資法人は考えています。このように、底地への投資は、底地保有者である本投資法人及び土地のテナント双方にメリットがあり、本投資法人と土地のテナントとのWin-Winの関係が実現できると、本投資法人は考えています。なお、実際にJ-REITが保有する底地上の建物の大半が商業施設となっており、商業施設については底地形態での保有に対するニーズが強いことを裏付けていると、本投資法人は考えています。また、事業用定期借地権設定契約の期間満了後は、土地が更地で本投資法人に戻るため、最大価値で資産が返還される点も投資法人側の底地投資の意義として挙げられると、本投資法人は考えています。更に、本投資法人の底地投資の割合は、取得（予定）価格ベースでポートフォリオ全体の20%を実務上の上限水準の目安としています。

⑤ ESGに関する取組み

本投資法人は、生活密着型商業施設への重点投資を通じて、中長期にわたる安定した資産運用を目指しています。その中で、地球環境の保全及び地域コミュニティの活性化に貢献することも重要であると考え、環境や社会への取組みも推進しています。

(イ) サステナビリティ方針

本資産運用会社ではESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）への取組みを重要な経営課題と位置付けています。その推進のため、本資産運用会社では以下のとおりサステナビリティ方針を制定しています。

i. 持続可能な環境への貢献

運用物件の環境性能の向上という社会的使命に応え、エネルギー消費、CO2排出、水消費、廃棄物排出など運用物件が環境へ与える影響の継続的削減や有害物質の削減・適切な管理を通じて環境負荷を低減し、環境面での持続可能性に貢献します。

ii. 多様な社会への貢献

運用物件が社会へ与える影響を考慮し、多様な社会の実現に貢献します。テナントや地域コミュニティの安全・安心、健康と快適性、多様性の確保等に努めます。

iii. ステークホルダーへの責任

PM会社との連携、投資家、テナント、取引先や地域コミュニティなど、運用物件やファンドに関わる様々なステークホルダーとの対話を重視し、不動産のアセットマネジメント会社として責任ある投資運用を目指します。

iv. 魅力ある職場の実現

従業員の活躍を支援する取組みや職場環境の整備等により、魅力ある働きやすい職場を目指します。研修などの教育・啓発活動を充実させ、従業員の能力を最大限に引き出すことに努めます。

v. 規律ある組織体制の構築

コンプライアンスやリスクマネジメントの徹底を図ります。国際的なESGイニシアティブにもコミットし、また、ESGに関する情報開示を積極的に行うことで、規律ある組織による規律ある不動産の投資運用を目指します。

(ロ) 環境に対する方針

本投資法人及び本資産運用会社は、環境への取組みを一段と推進するため、環境方針を定めています。

本投資法人及び本資産運用会社が定めた環境方針の内容は以下のとおりであり、本投資法人は、かかる環境方針に基づき投資運用を行います。

i. 環境法令・規則の遵守

環境関連法令・規則を遵守し、環境に配慮した投資運用を推進します。

ii. 省エネルギー対策の推進

資源やエネルギーの重要性を意識し、運用する不動産において省エネルギー対策の計画的な取組みを推進します。

iii. 環境負荷の低減

環境に与える負荷の低減を意識し、運用する不動産においてCO2削減、廃棄物削減、リサイクル推進等の対策に取り組みます。また、有害物質や環境汚染物質の取扱いに十分注意します。

iv. 環境情報の公開

投資主、テナント、取引先等の様々な関係者に対し、環境方針や環境への取組状況等の必要な情報開示に努めます。

v. 環境教育・啓発活動

本資産運用会社社内における環境教育・啓発活動により、本資産運用会社役職員の環境意識の向上に努めます。

(ハ) 環境に対する取組みへの評価

a. 4年連続でGRESB評価で「Green Star」を取得

本投資法人は、初参加した2016年から4年連続でGRESBリアルエステイト評価(注)に参加し、「実行と計測」及び「マネジメントと方針」両面での高い評価を受け、「Green Star」評価を取得しました。また、2019年の評価では、総合スコアは「東アジア・商業・上場」部門の中で1位となり、相対評価による「GRESBレーティング」は4スターを取得し、前年の3スターから評価が向上しています。



(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。

b. DBJ Green Building認証(注)の取得(認証件数: 14物件)

本投資法人は、環境に対する取組みへの評価として、2019年9月末日現在、以下の14物件について、DBJ Green Building認証を取得しています。



(注) 「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、2001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。

c. SMBC環境配慮評価の取得

本投資法人は、2019年3月に、株式会社三井住友銀行による「SMBC環境配慮評価融資」において、資産運用について良好な環境配慮を実施している点が評価され、「A」の評価を取得しました。「SMBC環境配慮評価融資」は、融資の実行に当たって、株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の評価基準に基づき企業の環境配慮状況を評価するものです。

d. 「MUG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」における評価の取得

本投資法人及び本資産運用会社は、2019年3月に、三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社（以下「MURC」といいます。）による「MUG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」（以下「本評価」といいます。）において、最高評価「Sランク」を取得しました。本評価は、ESGに関する取組みが企業価値の向上に資するという機運が高まっていること及びESG関連情報の積極的な開示について外部ステークホルダーからの要請も高まっていることを背景にMURCが開発した、企業のESGに関する取組みを評価する、J-REIT専用の商品です。本評価に当たっては、日本を代表する格付会社の一つである株式会社日本格付研究所（JCR）もサポートして評価結果が付与されます。

(二) 社会への取組み

本投資法人は、地元参加型のイベントの開催等を通じて地域コミュニティの活性化を図っています。また、保有施設を災害時の一時的な避難場所として提供する協定を地方自治体と締結する等、地域行政との連携を図っています。

(ホ) 「ユニクス伊奈」における取組み

a. 太陽光パネルの導入

本投資法人は、保有資産であるユニクス伊奈に太陽光パネルを設置することでCO₂排出量を軽減します。かかる取組みにより、収益性、省エネ効果、BCP（事業継続計画）効果、CO₂排出量の軽減効果の向上を図っています。

b. 地域行政との連携

本投資法人は、ユニクス伊奈において、施設を災害時の一時的な避難場所として提供する協定を伊奈町と締結しています。

c. 施設の緑化

埼玉県では「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」に基づき届出のあった緑化計画の中から、特に優秀で他の模範となる緑化計画を「彩の国みどりの優秀プラン賞」として表彰しており、2018年度の「第10回彩の国みどりの優秀プラン賞」にユニクス伊奈が選出されました。

d. 地元参加型イベント

ユニクス伊奈では、夏祭りを開催しており、地元参加型のイベントを通じて地域コミュニティの活性化を図っています。

太陽光パネルの導入

収益性、省エネ効果、BCP効果、CO₂排出量の軽減効果の向上を図る



地域行政との連携

施設を災害時の一時的な避難場所として提供する協定を伊奈町と締結



施設の緑化

「彩の国みどりの優秀プラン賞」優秀プラン賞を受賞



地元参加型イベント

地域コミュニティの活性化を図る(夏祭りの開催)



⑥ スポンサー及びガバナンス体制

(イ) ガバナンス体制

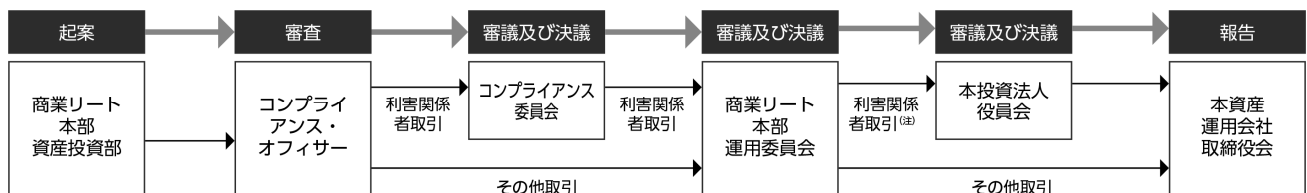
a. 利害関係者からの物件取得時の意思決定フロー

本投資法人における資産の取得等が利害関係取引となる場合には、独立性のある意思決定プロセスで運用します。

本投資法人における資産の取得等は、原則として、商業リート本部資産投資部が、投資資産の取得に関してコンプライアンス・オフィサーに議案を提出し、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した後、KRR運用委員会に付議され、審議後決議されます。しかし、資産の取得等が利害関係取引となる場合には、KRR運用委員会における審議、決議の前に、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。コンプライアンス委員会は、必要に応じて外部の専門家による意見書等を取得することができ、取得した意見書等を決定の参考としてこれをKRR運用委員会に提出します。なお、外部の意見書等を取得することに代えて、弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士の資格を有する者をコンプライアンス委員会に適宜同席させ、意見を聴取することもできます。

なお、投信法及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）に定める利害関係人等及びその役員等の利害関係者との一定の取引については、一定の場合を除き本投資法人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得ることとされています。利害関係者等との取引制限等の詳細については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 商業リート本部利害関係取引規程 ② 利害関係者」をご参照下さい。

＜資産の取得等が利害関係取引となる場合における意思決定フロー＞



(注) 当該取引が所定の軽微な取引に該当する場合には、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。

b. 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

不動産運用を主たる事業とするケネディクス・グループの受託資産残高の過半がJ-REITの保有資産であり、ケネディクス・グループにおけるJ-REITを中心とする不動産投資信託の運用事業の重要性が高いことから、運用する不動産投資信託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するものと、本投資法人は考えています。

更に、以下の施策により投資主とケネディクス・グループの利益一致を図っています。

i. ケネディクス・グループによる本投資法人への出資

本書の日付現在、ケネディクスは、本投資法人の投資口5,750口（本書の日付現在の発行済投資口の総口数の約1.1%）を保有していますが、本募集に際し、追加で4,300口を取得する予定であり、本募集等後のケネディクスの保有投資口数は、10,050口（本募集等後の発行済投資口の総口数の約1.9%）（注）に増加する見込みです。

ケネディクス・グループが本投資法人に出資する状態を維持し、本投資法人の投資主の利益とケネディクス・グループの利益を一致させることが、本投資法人の投資主価値の向上に資するものと、本投資法人は考えています。

(注) 本募集等後の発行済投資口の総口数は、本第三者割当に係る募集投資口数の全部についてSMB 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います。

ii. 投資主利益と連動した資産運用報酬体系の導入

1口当たり分配金額に連動させた資産運用報酬体系は、本資産運用会社に対して、本投資法人の収益向上を最優先にした資産運用を行わせることに資すると、本投資法人は考えています。更に、2018年10月1日から、本資産運用会社に対する資産運用報酬の額と投資主利益との連動性を高めることを目的として、本投資法人の総資産額に連動する運用報酬Iの料率を0.3%から0.27%に引き下げるとともに、1口当たり分配金の額に連動する運用報酬の料率を0.0012%から0.0013%に引き上げ、併せて、資産運用会社に投資主利益の向上に対しより強いインセンティブを与えることを企図して、新たに、本投資法人の投資口に係るトータルリターンが東証REIT指数（配当込み）を上回った場合に発生する投資口パフォーマンス報酬等を新設しています。資産運用報酬の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 ② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第40条及び別紙「資産運用会社に対する資産運用報酬）」をご参照下さい。

ケネディクス・グループによる 本投資法人への出資	投資主価値向上に対しより強いインセンティブを与えることを企図した 報酬体系への変更(2018年10月1日から)		
本書の日付現在、ケネディクスは、 本投資法人の投資口5,750口を保有 (本書の日付現在の発行済投資口の 総口数の約1.1%)	運用報酬 I	運用報酬 II	投資口パフォーマンス報酬(新設)
	前期末の総資産額× 0.3%(年率) ▼ 前期末の総資産額× 0.27%(年率)	当期純利益×1口当たり分配金額 ×0.0012% ▼ 当期純利益×1口当たり分配金額 ×0.0013%	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%
本募集等後	取得報酬	譲渡報酬	合併報酬(新設)
ケネディクスの本投資法人の 投資口の保有投資口数は、 10,050口に増加する見込み (本募集等後の発行済投資口の 総口数 ^(注) の約1.9%)	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)	譲渡価額×0.5%	承継する資産の評価額× 1.0%(上限)

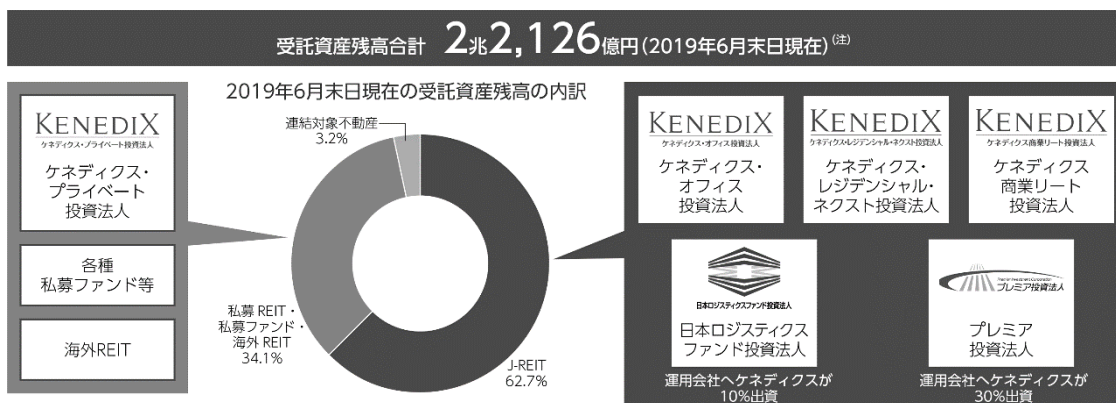
(注) 本募集等後の発行済投資口の総口数は、本第三者割当に係る募集投資口数の全部についてSMB C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることとなった場合の発行済投資口の総口数を用いています。

(ロ) 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・グループは、J-REITのうち、本投資法人、KDO、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下「KDR」といいます。）、日本ロジスティクスファンド投資法人及びプレミア投資法人のスポンサーを務めています。また、ケネディクス・グループは、J-REIT以外にも私募REITであるケネディクス・プライベート投資法人（以下「KPI」といいます。）や各種私募ファンド及び海外REITも手掛けており、不動産投資のプロフェッショナルとして、変化の激しい市場の「トレンド」を迅速かつ的確に捉えながら、「機動性」と「柔軟性」をもった不動産投資運用に注力してきました。

2019年6月末日現在におけるケネディクス・グループの受託資産残高2兆2,126億円（取得価格ベース）(注)の中でも、J-REITにおける受託資産残高は1兆3,870億円（取得価格ベース）と、過半を占めており、ケネディクス・グループにおける不動産投資信託事業の重要性は高いため、運用する不動産投資信託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するものと、本投資法人は考えています。

＜ケネディクス・グループの受託資産残高と内訳＞



⑦ 財務戦略

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。

(イ) 財務ハイライト (2019年9月末日)

本投資法人の2019年9月末日時点の借入金及び投資法人債の総額は106,100百万円、長期負債比率(注1)及び固定金利比率(注2)は94.2%、平均残存年数(注3)は4.6年、平均金利(注4)は1.0%となっており、長期・固定金利を中心とした財務構成となっているものと、本投資法人は考えています。

また、本投資法人は、将来の資金需要に備え、本書の日付現在、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三菱UFJ銀行のそれぞれとの間で、これらの銀行3行から合計30億円となるコミットメントラインを設定し、柔軟な資金調達を可能としています。かかるコミットメントライン設定の取組みは将来における機動的かつ安定的な資金調達手段の確保につながるものと、本投資法人は考えています。

更に、本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所(JCR)よりA+(格付の見通し:安定的)の長期発行体格付(注5)を付与されています。

<財務ハイライト (2019年9月末日) >

長期負債比率(注1)及び固定金利比率(注2) 94.2%	平均残存年数(注3) 4.6年	平均金利(注4) 1.0%
借入先 12	コミットメントライン設定額 合計30億円	長期発行体格付(JCR) A+(安定的)(注5) <small>(本書の日付現在)</small>

(注1) 「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。また、2019年8月30日に実施した借入れ(2,120百万円)(シリーズ27-A①③及び④)については短期借入金として算出しています。

(注2) 「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3) 「平均残存年数」は、各借入れ及び各投資法人債について、2019年9月30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。

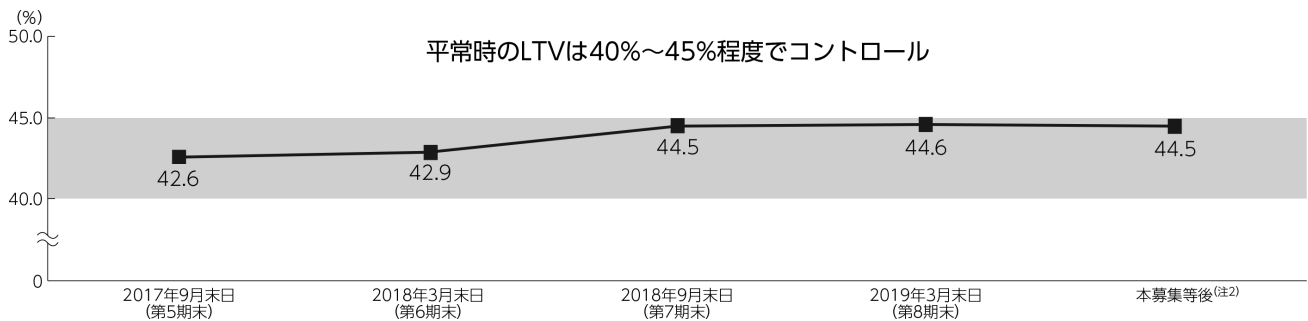
(注4) 「平均金利」は、各借入れ及び各投資法人債について、アップフロントフィー(本投資法人が借入先に支払う借入れに伴う所定の手数料をいいます。)を含む金利コストを、借入金額及び投資法人債発行残高にて加重平均して算出しています。

(注5) 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。

(ロ) LTVコントロール

本投資法人は、平常時のLTV(注1)を40%から45%程度でコントロールする方針です。本投資法人は、取得予定資産の取得に伴い、4,800百万円の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を実行する予定です(注2)。本募集等後のLTV(注1)(注2)は、2019年3月末日の44.6%から44.5%に低下する見込みです。また、本投資法人の運用ガイドライン上のLTV水準の上限値は60%ですが、本投資法人は、当面は50%を実務上の上限水準の目安としています。

<LTVコントロール>



(注1) 「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) 本書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(106,100百万円)に、(ii) 本借入れの見込額(4,800百万円)を加算して算出しています。

また、「総資産額」は、(i) 2019年3月末日(第8期末)の総資産額に、(ii) ソラプラザ(準共有持分51%)、フルルガーデン八千代及び譲渡予定資産に係る譲渡(予定)価格と2019年3月末日時点の帳簿価額の差額、(iii)

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(7,205百万円)、(iv) 武蔵嵐山配送センターを除く新規取得資産の2019年7月末日時点の敷金・保証金の残高の合計額及び(v) 本借入れの見込額(4,800百万円)を加算し、(vi) ソラプラザ(準共有持分51%)、フルルガーデン八千代及び譲渡予定資産の2019年3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、2019年9月27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書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SMB 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書の日付現在の見込額です。さらに、ソラプラザ(準共有持分51%)、フルルガーデン八千代及び譲渡予定資産に係る譲渡(予定)価格と2019年3月末日時点の帳簿価額の差額は、一定時点の帳簿価額を基準として算定した試算値です。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。

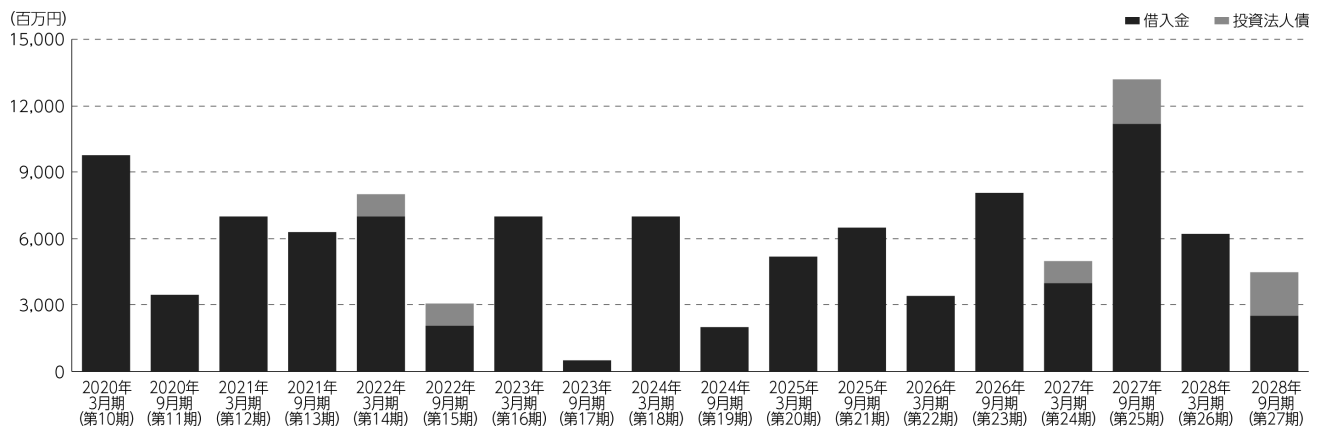
実際の本募集及び本第三者割当における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際の本募集等後のLTVは本書記載の数値よりも高くなることがあります。また、実際の本募集及び本第三者割当における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際の本募集等後のLTVは本書記載の数値よりも低くなる場合があります。

(注2) 本借入れの予定金額は、2019年9月27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書の日付現在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前提に算出した見込額であり、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。

(ハ) 有利子負債の返済期限の分散状況 (2019年9月末日)

本投資法人の有利子負債の返済期限は分散されており、本投資法人の安定した財務基盤の構築に貢献するものと、本投資法人は考えています。

<有利子負債の返済期限の分散状況 (2019年9月末日)>



(ニ) 主要なインデックスへの組入れ

時価総額の拡大及びグローバルインデックスへの組入れは投資家層の拡大及び流動性の向上につながるものと、本投資法人は考えています。本投資法人は本書の日付時点において、以下の主要なインデックスに組み入れられています。

- ・ FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index
- ・ S&P Developed REIT Index
- ・ Dow Jones Global Select REIT Index
- ・ Bloomberg Asia REIT Index
- ・ GPR 250 Index
- ・ MSCI Japan Small Cap Index

(2) 新規取得資産の概要

本投資法人は、後記「(3) 新規取得資産の個別物件の概要」に掲げる2019年取得済資産として、2019年3月26日に武蔵嵐山配送センター、2019年4月5日に座間配送センター及び追浜配送センター、2019年4月11日に横浜上郷配送センター、2019年9月27日に羽曳が丘ショッピングセンター、2019年10月1日に行田配送センターを、それぞれ取得する一方、2018年12月20日及び2019年4月5日にソララプラザ、2019年3月5日にグルメシティ千葉中央店、2019年9月27日にフルルガーデン八千代を譲渡しています。また、本募集及び本借入れ等により調達した資金並びに2019年9月27日に譲渡したフルルガーデン八千代の譲渡代金の一部により、後記「(3) 新規取得資産の個別物件の概要」に掲げる取得予定資産を、本募集及び本借入れ等による資金調達が完了後、もねの里モール、調布センタービル（商業棟）及びアクロスプラザ浦安東野（底地）については2019年10月24日に、アピタテラス横浜綱島、カルサ平塚及びパロー中志段味店（底地）については2019年11月1日に、それぞれ取得する予定です。更に、2019年10月31日にウエルシア岸和田加守店（底地）を譲渡する予定です。

本投資法人は、各取得予定資産の現信託受益者（現所有者）との間で、信託受益権売買契約又は信託受益権準共有持分売買契約を締結しています。各取得予定資産に係る各信託受益権売買契約又は信託受益権準共有持分売買契約においては、本募集及び本借入れによる資金調達の完了等が本投資法人の売買代金支払義務発生の条件又は履行の前提条件とされています。また、本投資法人は、ウエルシア岸和田加守店（底地）の買主との間で、信託受益権売買契約書を締結しています。なお、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要は、後記「(4) 本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの概要」をご参照下さい。

なお、本投資法人は、アピタテラス横浜綱島に係る信託受益権準共有持分売買契約（以下、本(2)において「本件売買契約（アピタテラス横浜綱島）」といいます。）を締結するに当たり、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしたため、本件売買契約（アピタテラス横浜綱島）はいわゆるフォワード・コミットメント等（不動産等の売買契約のうち、先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に不動産等の決済・物件引渡しを行うことを条件としているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当します。

本件売買契約（アピタテラス横浜綱島）においては、当事者のいずれかが本件売買契約（アピタテラス横浜綱島）の条項に違反（表明保証事項が真実でないことを含みます。）し、かかる違反により本件売買契約（アピタテラス横浜綱島）の目的を達成することができない場合は、本件売買契約（アピタテラス横浜綱島）に別途定める場合を除き、その相手方は違反当事者へ催告の上、本件売買契約（アピタテラス横浜綱島）を解除することができるものとされており、本件売買契約（アピタテラス横浜綱島）が解除された場合には、契約解除に伴う損害賠償として違反当事者が相手方へ支払う違約金は、売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の20%相当額とする旨が定められています。

しかしながら、アピタテラス横浜綱島の取得にあたっては、2019年9月27日に譲渡したフルルガーデン八千代の譲渡代金を取得資金としています。したがって、本募集又は本借入れ等が予定通り完了せず、本投資法人が売買代金の資金調達を完了できない場合であっても、本投資法人はフルルガーデン八千代の譲渡代金によるアピタテラス横浜綱島を取得することが可能であるため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

また、本投資法人は、ウエルシア岸和田加守店（底地）に係る信託受益権売買契約書（以下、本(2)において「本件売買契約（ウエルシア岸和田加守店（底地）」））を締結するに当たり、本件売買契約（ウエルシア岸和田加守店（底地））締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしたため、本件売買契約（ウエルシア岸和田加守店（底地））はフォワード・コミットメント等に該当します。

本件売買契約（ウエルシア岸和田加守店（底地））においては、当事者のいずれかが本件売買契約（ウエルシア岸和田加守店（底地））の条項に違反（表明保証事項が真実でないことを含みます。）し、かかる違反により本件売買契約（ウエルシア岸和田加守店（底地））の目的を達成することができない場合は、本件売買契約（ウエルシア岸和田加守店（底地））に別途定める場合を除き、その相手方は違反当事者へ催告の上、本件売買契約（ウエルシア岸和田加守店（底地））を解除することができるものとされており、本件売買契約（ウエルシア岸和田加守店（底地））が解除された場合には、契約解除に伴い違反当事者が相手方へ支払う違約金は、売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の20%相当額とする旨が定められています。ただし、本件売買契約（ウエルシア岸和田加守店（底地））は、本投資法人を売主とする契約であるため、本投資法人は売買代金の資金調達を要しないことから、本募集又は本借入れ等が予定通り完了しない場合でも、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は特段ないと、本投資法人は考えています。

(3) 新規取得資産の個別物件の概要

新規取得資産である不動産又は信託受益権に係る不動産（以下「信託不動産」といいます。）の個別の概要は、以下のとおりです。

(イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- a. 「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）並びに物流施設におけるL（物流施設）の6つのタイプの分類を記載しています。なお、生活密着型商業施設における各タイプの特徴の詳細については、前記「(1) 投資方針 ② 本投資法人の重点投資対象 (イ) 生活密着型商業施設への重点投資」をご参照下さい。
- b. 「所在地（住居表示）」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。
- c. 「取得年月日」及び「取得予定年月日」は、新規取得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取得年月日を記載していますが、本投資法人及び現所有者の間で合意の上変更されることがあります。
- d. 「取得価格」及び「取得予定価格」は、新規取得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まず、百万円未満を切り捨てています。）（ただし、追加取得した増築部分がある保有資産については、追加取得した増築部分である建物の建築（増築）に係る工事請負契約及び建築設計・監理等業務委託契約等に記載されている代金額（経費及び税金等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を加算した金額）を記載しています。
- e. 「信託受益権の概要」は、各信託受益権に関する信託契約に記載された「信託設定日」、「信託受託者」及び「信託期間満了日」を記載しています。
- f. 「土地」及び「建物」の「所有形態」は、本投資法人が直接に不動産を保有し、又は保有する予定の場合には不動産に関して本投資法人が保有する権利の種類を、本投資法人が信託受益権若しくはその準共有持分を保有し、又は保有する予定の場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を、それぞれ記載しています。
- g. 「土地」の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、一棟の建物が所在する土地全体の地積を記載しています。
- h. 「土地」の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- i. 「土地」の「指定建蔽率」は、建築基準法第53条第1項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値を記載しています。
- j. 「土地」の「指定容積率」は、建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。
- k. 「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が行った、新規取得資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壤環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月日」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月日を記載しています。
- l. 「土壤調査会社」は、本投資法人からの委託に基づき土壤汚染調査を行った調査業者を記載しています。
- m. 「建物」の「延床面積」は、登記簿上表示されている建物又は信託建物（ただし、附属建物等を除きます。）の床面積の合計を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物全体の床面積を記載しています。
- n. 「建物」の「竣工日」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日又は工事完了検査年月日を記載しています。
- o. 「建物」の「用途」は、主たる建物の登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、本投資法人の保有する専有部分の種別を記載しています。

- p. 「建物」の「構造・階数」は、主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。
- q. 「PM会社」は、各物件についてPM契約を締結している又は締結する予定のPM会社を記載しています。
- r. 「サブPM会社」は、各物件についてサブPM契約を締結している又は締結する予定のサブPM会社を記載しています。
- s. 「マスターリース会社」は、各物件についてマスターリース契約を締結している又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
- t. 「マスターリース種別」は、本書の日付現在を基準として、締結されている又は締結予定の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。）において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー型」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「サブ・リース型」としており、主たる契約形態を記載しています。

(ロ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」は、本書の日付現在の各新規取得資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各新規取得資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(ハ) 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- a. 「業種」は、日本標準産業分類に基づく業種を記載しています。
- b. 「総賃貸面積」は、2019年7月末日現在の各新規取得資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸面積を含みません。）。ただし、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、2019年7月末日現在の各新規取得資産に係るエンドテナントとの間で締結されている各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。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、マスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。
- c. 「年間固定賃料」は、2019年7月の共益費を含む実績（消費税別）を12倍して記載しています（ただし、本投資法人による取得までに賃料が変動することが2019年7月末日現在において覚書等によって合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。
- d. 「敷金・保証金の総額」は、2019年7月末日現在の各新規取得資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する敷金・保証金の残高を記載しています。

(ニ) 「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明

本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価基準運用上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所に新規取得資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、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、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

(ホ) 「物件の特徴」欄に関する説明

本資産運用会社が新規取得資産の取得の意思決定に際し、デュー・デリジェンス手続において株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト、株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所等から取得したレポートを含む資料及び情報に基づく本資産運用会社の判断を記載しています。当該レポート等は、一定時点における外部作成者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(へ) 「その他情報」欄に関する説明

本資産運用会社が入手した資料に基づいて、各資産の特性、立地、アクセス、設備、周辺環境、テナント等、本資産運用会社が新規取得資産の取得の意思決定に際し重視した内容を記載している場合があります。

2019年取得済資産

物件名	座間配送センター		物件番号	L-1	
			物件タイプ	L	
特定資産の概要					
所在地（住居表示）	神奈川県座間市相模が丘六丁目38番30号				
特定資産の種類	不動産	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
取得年月日	2019年4月5日		調査年月日	2018年9月13日	
取得価格	1,400百万円		長期修繕費 (千円)	100,053/12年	
信託 受益権 の概要	信託設定日		—	うち初年度 (千円)	0
	信託受託者	—	土壌調査会社 東京海上日動リスク コンサルティング株式会社		
信託期間 満了日	—				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	6,011.26㎡		延床面積	5,479.92㎡
	用途地域	工業地域		竣工日	1995年3月14日
	指定建蔽率	60%		用途	倉庫
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ				
マスターリース会社	—				
マスターリース種別	—				

特記事項
・該当事項はありません。

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸 面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
非開示（注）	非開示 （注）	5,479.92㎡	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定：非開示（注）						
中途解約・違約金：非開示（注）						
契約更改・改定：非開示（注）						
（注）賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

不動産鑑定評価書の概要			
鑑定評価額	1,640,000,000円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2019年3月31日		
	項目	内容	概要等
収益価格		1,640,000,000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	1,630,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (ア－イ))	非開示	
	ア) 可能総収益	非開示	
	イ) 空室等損失	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	非開示	
	維持管理費	非開示	
	水道光熱費	0円	賃借人負担のため、非計上。
	修繕費	非開示	
	PMフィー	3,600,000円	PM契約予定額に基づき査定。
	テナント募集費用等	0円	現賃借人の継続入居を想定しているため非計上。
	公租公課	非開示	
	損害保険料	非開示	
	その他費用	非開示	
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	84,404,285円	
	(4) 一時金の運用益	800,000円	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	6,970,000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))	78,234,285円	
	(7) 還元利回り	4.8%	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	1,640,000,000円	
	割引率	4.8%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.0%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格		1,590,000,000円	
	土地比率	80.7%	
	建物比率	19.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産は、小田急小田原線「小田急相模原」駅より南東方約1.8km、東名高速道路「横浜町田」ICより西方約6kmにあって、県道50号線沿いに存する物流施設及びその敷地です。</p> <p>高速ICや生産地・消費地への接近性に優れるほか、県道沿いに位置し、道路からの視認性・アプローチも良好です。</p> <p>また、周辺土地利用状況を概観すると、物流施設、工場、ロードサイド型店舗等が立地する県道背後には一般住宅等が存する住宅地域が広がっていることから、労働力確保は容易と思料されます。さらに、対象建物のスペックも十分な水準を備えていることを勘案しますと、対象不動産は同一需給圏内において、比較的高い競争力を有する物件と判断されます。</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。

物件の特徴

大手コンビニエンスストア店舗への配送を担う、物流施設集積地の配送センター

① 立地

本物件は神奈川県内陸部で物流施設が集積する座間地区の一角に位置しています。人口集積地である相模原市や厚木市等の神奈川県央都市圏へのアクセス性や、東名高速道路「横浜町田」ICまで約5.8kmと広域交通へのアクセス性も確保されており、物流施設立地ポテンシャルの高い地区での立地となっています。近隣にも大規模な物流施設立地がみられます。また、前面道路は十分な幅員を有する幹線道路の県道50号線となっており、地域配送の面でも利便性が高くなっています。

② 施設特性

当該施設は1階トラック用バースの2階建てボックス型となっています。敷地内に十分なトラックバースを有し配送機能についても充実した施設となっています。また、規模や低層である点から一棟借りニーズに応えることができる施設規模となっており、都市部では希少な物流センターとなっています。

③ テナント

大手コンビニエンスストアの1社がテナントとして入居しており、神奈川県地域内への配送を行う効率性の高いセンターとして利用されています。

物件名		追浜配送センター		物件番号	L-2
				物件タイプ	L
特定資産の概要					
所在地		神奈川県横須賀市夏島町2873番21			
特定資産の種類		不動産	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
取得年月日		2019年4月5日		調査年月日	2018年9月13日
取得価格		1,300百万円		長期修繕費 (千円)	168,261/12年
信託 受益権 の概要		信託設定日 — 信託受託者 — 信託期間 満了日 —		うち初年度 (千円)	0
土地		所有形態	建物	所有形態	所有権
		敷地面積		延床面積	6,543.87㎡
		用途地域		竣工日	1998年3月12日
		指定建蔽率		用途	工場・倉庫
		指定容積率		構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社フクダ・アンド・パートナーズ			
マスターリース会社		—			
マスターリース種別		—			

特記事項	
<p>・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。</p>	

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸 面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
非開示 (注)	非開示 (注)	6,543.87㎡	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃料改定：非開示 (注)						
中途解約・違約金：非開示 (注)						
契約更改・改定：非開示 (注)						
(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,570,000,000円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2019年3月31日		
	項目	内容	概要等
収益価格		1,570,000,000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	1,530,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (ア－イ))	非開示	
	ア) 可能総収益	非開示	
	イ) 空室等損失	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	非開示	
	維持管理費	非開示	
	水道光熱費	0円	賃借人負担のため、非計上。
	修繕費	非開示	
	PMフィー	3,600,000円	PM契約予定額に基づき査定。
	テナント募集費用等	0円	現賃借人の継続入居を想定しているため非計上。
	公租公課	非開示	
	損害保険料	非開示	
	その他費用	非開示	
	(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	85,102,322円	
	(4) 一時金の運用益	486,232円	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	10,800,000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))	74,788,554円	
	(7) 還元利回り	4.9%	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	1,590,000,000円	
	割引率	5.0%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.1%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格		1,540,000,000円	
	土地比率	67.7%	
	建物比率	32.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産は、京浜急行電鉄本線「追浜」駅より東方約1.9km、国道16号東方約1.8kmに位置する物流施設及びその敷地です。</p> <p>主要幹線道路や生産地・消費地への接近性が良好であるほか、工業専用地域内に存し24時間操業が可能な立地条件を有しています。また、最寄りの「追浜」駅から路線バスが運行しており、労働力確保は比較的容易と思料されます。さらに、対象建物のスペックも十分な水準を備えていることを勘案すると、対象不動産は同一需給圏内において、相応の競争力を有する物件と判断されます。</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。

物件の特徴

大手コンビニエンスストア店舗への配送やプロセスセンターの併設等、当該コンビニエンスストアの基幹配送センター

① 立地

本物件は首都圏湾岸エリアに立地しており、幹線道路である国道16号まで約2kmというアクセス性の高さから、首都圏の西部エリアを範囲とした広域配送機能や横須賀周辺への地域配送機能にも応えることができる立地ポテンシャルを有しています。また、当該地区周辺は自動車等、製造関連産業の集積地であり、生産財の需要も有するエリアです。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、コンビニエンスストア、スーパー向け物流等の操業に適した地区となっています。

② 施設特性

当該施設は1階トラックバースの3階建てボックス型となっています。十分な保管スペースを確保しつつ、1階トラック用バースをL字型とすることでより多くの接車スペースが確保できるため配送機能についても充実させた施設スペックとなっています。

③ テナント

大手コンビニエンスストアの1社がテナントとして入居しており、神奈川県地域周辺へ一日複数回の配送を行っています。また、当該コンビニエンスストア向けの食品加工のプロセスセンターも併設されています。地域内各店舗への配送効率性の高いセンターとして利用されています。

物件名	武蔵嵐山配送センター			物件番号	L-3
				物件タイプ	L
特定資産の概要					
所在地	埼玉県比企郡嵐山町花見台3番2				
特定資産の種類	不動産信託受益権 (準共有持分90%) (注1)	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
取得年月日	2019年3月26日		調査年月日	2019年1月8日	
取得価格	3,879百万円		長期修繕費 (千円)	153,587/12年	
信託 受益権 の概要	信託設定日		2019年3月26日	うち初年度 (千円)	27,511
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
	信託期間 満了日	2037年4月末日	土壌調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
土地 (注2)	所有形態	所有権	建物 (注2)	所有形態	所有権
	敷地面積	20,642.59㎡		延床面積	35,448.76㎡
	用途地域	工業専用地域		竣工日	2009年4月30日
	指定建蔽率	50%		用途	倉庫
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件の信託受益権の準共有持分（準共有持分割合10%）を取得した法人（以下「本準共有者」といいます。）との間で受益権準共有者間協定書を締結しています。当該受益権準共有者間協定書において、本物件にかかる意思決定のほか、各準共有者が準共有持分を譲渡する際に、優先して他の準共有者に対して譲渡を申し出ること等を定めています。 本準共有者が取得した準共有持分（準共有持分割合10%）に質権が、当該準共有持分に対応する本物件の共有持分に停止条件付抵当権が、それぞれ設定されています。本投資法人は、当該質権及び停止条件付抵当権に係る質権者兼抵当権者から、本準共有者の準共有持分の質権又は抵当権が実行される場合に当該信託受益権の準共有持分又は当該準共有持分に対応する本物件の共有持分の取得を優先的に交渉する権利が付与されています。
(注1) 本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分（準共有持分割合90%）を保有しています。
(注2) 本投資法人が保有する準共有持分にかかわらず、本物件土地及び建物全体について、それぞれ記載しています。

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
非開示 (注)	非開示 (注)	32,935.54㎡	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃料改定：非開示 (注)						
中途解約・違約金：非開示 (注)						
契約更改・改定：非開示 (注)						
(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

不動産鑑定評価書の概要			
鑑定評価額	4,000,000,000円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2019年3月31日		
項目	内容	概要等	
収益価格	4,000,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。	
直接還元法による価格	4,010,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。	
(1) 運営収益 (ア－イ))	非開示		
ア) 可能総収益	非開示		
イ) 空室等損失	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	非開示		
維持管理費	0円	賃借人負担のため、非計上。	
水道光熱費	0円	賃借人負担のため、非計上。	
修繕費	非開示		
PMフィー	3,600,000円	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))	246,511,563円		
(4) 一時金の運用益	703,860円	運用利回りを1.0%として運用益を査定。	
(5) 資本的支出	11,520,000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))	235,695,423円		
(7) 還元利回り	5.3%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。	
DCF法による価格	4,000,000,000円		
割引率	[初年度～5年度] 5.3% [6年度～11年度] 5.4%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味することにより査定。	
最終還元利回り	5.5%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。	
積算価格	3,950,000,000円	持分割合考慮後	
土地比率	30.4%		
建物比率	69.6%		
試算価格の調整 及び鑑定評価額の 決定に際し留意 した事項	対象不動産は、東武東上線「武蔵嵐山」駅より北西方約4.6km、関越自動車道「嵐山小川」ICより北東方約2.4kmに位置する物流施設及びその敷地です。 高速ICや生産地・消費地への接近性が良好であるほか、工業専用地域内に存し24時間操業が可能な立地条件を有しています。また、周辺地域から労働力を確保することも可能であり、加えて、建物は2009年築と比較的築浅で、そのスペックも十分な水準を備えていることを踏まえると、対象不動産は同一需給圏内において、相応の競争力を有する物件と判断されます。		

(注1) 鑑定評価額については本投資法人が保有する準共有持分（準共有持分割合90%）に相当する価格を、その他の数値及び金額については、本物件土地及び建物全体の数値及び金額を、それぞれ記載しています。なお、本投資法人が保有する準共有持分（準共有持分割合90%）に相当する運営純収益は、221,860,406円です。

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

物件の特徴

関越自動車道ICから至近の距離の物流施設集積地に所在する保管型配送センター

① 立地

本物件が所在する嵐山地区は関越自動車道「嵐山小川」ICから至近（約2km）の距離にあり、関越自動車道を介して首都圏向けの毎日配送や週複数回配送等を行うことができる地区です。郊外部での物流施設立地において重視される高速ICへの近接性を満たし、24時間操作が可能な工業団地内に立地しています。関越自動車道沿線の立地は、本物件も含め2000年以降に竣工した物流施設も多く、圏央道整備の効果や物流施設立地の外延化のトレンドに沿って、徐々に物流施設の集積化が進んできているエリアとなっています。

② 施設特性

当該施設は、当該地区周辺での需要の多い保管機能に適した1階トラックバースの3階建てボックス型となっています。また、海上コンテナを扱うことができるバースを有しており、輸出、輸入拠点としての利用が可能な施設です。この施設特性により、生産財、消費財の保管・配送機能として十分に活用できることから、荷主（メーカー、卸売、小売）、3PL事業者による利用が可能と想定されます。

③ テナント

大手3PL事業者が、近隣に工場を有する荷主の配送センターとして使用しています。当該3PL事業者は当該施設竣工時に埼玉・群馬地区の物流拠点10か所を当該施設に集約しています。当該施設は当該3PL事業者及び荷主にとって、工場の製品在庫や小売店向け商品を保管する上で利便性の高い配送センターとなっています。また、外延化する物流立地における物流機能は保管型が中心となりますが、当該施設の施設特性は保管型施設として適しており、外延化する物流立地における事業者の物流ニーズを満たすものと考えられます。

物件名	横浜上郷配送センター		物件番号	L-4	
			物件タイプ	L	
特定資産の概要					
所在地	神奈川県横浜市栄区上郷町字荘戸1292番1				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
取得年月日	2019年4月11日		調査年月日	2018年12月26日	
取得価格	790百万円		長期修繕費 (千円)	13,874/12年	
信託 受益権 の概要	信託設定日		2019年4月11日	うち初年度 (千円)	0
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
	信託期間 満了日	2037年4月末日	土壌調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	5,025.72㎡		延床面積	870.85㎡
	用途地域	第一種住居地域		竣工日	2011年11月15日
	指定建蔽率	60%		用途	荷捌所・事務所
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

特記事項
・本物件に係る土地上の遊水池から水路への排水管を設置するため、横浜市所有の土地について、一般下水道占用許可を取得しています。

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸 面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
佐川急便株式会社	運輸業	1,685.77㎡	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
賃料改定：非開示(注)						
中途解約・違約金：非開示(注)						
契約更改・改定：非開示(注)						
(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	840,000,000円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2019年2月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		840,000,000円	物流施設及びその敷地の収益価格と余剰地の収益価格を合算して査定。
収益価格（物流施設及びその敷地）		649,000,000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（物流施設及びその敷地）	659,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (ア-イ))	非開示	
	ア) 可能総収益	非開示	
	イ) 空室等損失	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	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	2,000,000円	PM契約予定額に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	0円	現賃借人の継続入居を想定しているため非計上。
	公租公課	非開示	
	損害保険料	非開示	
	その他費用	非開示	
	(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	30,449,544円	
	(4) 一時金の運用益	186,000円	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	985,000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))	29,650,544円	
	(7) 還元利回り	4.5%	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（物流施設及びその敷地）	644,000,000円	
	割引率	(初年度～2年度) 4.5% (3年度～11年度) 4.6%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	4.7%	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。
収益価格（余剰地）		191,000,000円	DCF法（開発賃貸型）による収益価格を標準に、直接還元法（土地残余法）による収益価格からの検証を行って査定。
	直接還元法（土地残余法）による価格（余剰地）	201,000,000円	土地に帰属する純収益を土地の還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (ア-イ))	非開示	
	ア) 可能総収益	非開示	
	イ) 空室等損失	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	非開示	
	維持管理費	非開示	
	水道光熱費	0円	賃借人負担のため、非計上。
	修繕費	非開示	
	PMフィー	980,000円	PM契約予定額に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	0円	賃借人の継続入居を想定しているため非計上。
	公租公課	非開示	
	損害保険料	非開示	
	その他費用	非開示	

項目		内容	概要等
	(3)	運営純収益 (NOI = (1) - (2))	15,113,500円
	(4)	一時金の運用益	70,000円
	(5)	資本的支出	216,000円
	(6)	純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	14,967,500円
	(7)	土地に帰属する純収益	8,260,880円
	(8)	土地の還元利回り	4.1%
DCF法（開発賃貸型）による価格（余剰地）		186,000,000円	
		投下資本収益率	8.6%
		割引率	4.6%
		最終還元利回り	4.7%
積算価格		871,000,000円	
		土地比率	83.7%
		建物比率	16.3%
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、JR根岸線「港南台」駅より南方約3.1km、横浜横須賀道路「朝比奈」ICより北西方約2.8kmにあって、環状4号線沿いに存する物流施設及びその敷地です。幹線沿いに面し、高速ICへも程近いなど、首都圏各都市部等に対するアクセスが概ね良好な地域に存し、建物については、規模・グレードに比較的優れた物件であると考えられます。また、余剰地が認められ、当該余剰地における追加投資（建物建築）による収益性の向上が期待される物件です。		

(注) 上記直接還元法による価格の(1)及び(2)において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができない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。

物件の特徴
<p>人口集積エリア内の希少な土地における宅配便の集配拠点</p> <p>① 立地 本物件は横浜市南部の人口集積エリア内に立地し、前面を走り国道1号及び同16号につながる主要地方道の県道23号線を介して地域配送利便性を有する立地となっています。市街化が進み、物流施設の立地は限られているエリアとなっており、地域配送等の物流施設として希少な存在となっています。また、周辺には近接して住宅が広がっており、比較的労働力確保のしやすい地区での立地となっています。</p> <p>② 施設特性 当該施設は小規模であるものの、奥行きが浅めであることから搬出入の行いやすい構造となっています。また、高床プラットフォーム及び幅の広いトラック駐車スペース等を備えており、宅配便の地域集配拠点として適した施設特性となっている他、宅配便集配拠点以外の物流施設としての利用も可能な汎用性を有する施設スペックになっています。</p> <p>③ テナント 現在、大手宅配事業者がテナントとして利用しています。人口集積エリア内に立地し、宅配荷物の取り扱いの利便性が高く、希少性のある施設であることから、現テナントの利用継続性は高いものと考えられます。また、リテナントする場合でも、地域配送事業者を中心とした需要が想定されます。</p>

物件名		羽曳が丘ショッピングセンター		物件番号	0-11
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		大阪府羽曳野市羽曳が丘十丁目16番1号、16番2号、17番1号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
取得年月日		2019年9月27日		調査年月日	2019年8月9日
取得価格		2,000百万円		長期修繕費 (千円)	71,998/12年
信託 受益権 の概要		信託設定日 2019年9月27日 信託受託者 三井住友信託銀行株式会社 信託期間 満了日 2039年9月30日		うち初年度 (千円)	0
土地	所有形態	所有権	建物 (注)	所有形態	所有権
	敷地面積	12,782.46㎡		延床面積	①3,266.41㎡ ②178.46㎡ ③2,925.86㎡
	用途地域	近隣商業地域		竣工日	①2009年3月25日 ②2009年3月18日 ③2007年4月9日
	指定建蔽率	80%		用途	①店舗 ②店舗 ③店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	①鉄骨造陸屋根2階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ③鉄骨造陸屋根平家建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	JLLモールマネジメント株式会社				
マスターリース会社	—				
マスターリース種別	—				

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> ・本物件隣地との境界のうち、書面での境界確認が未了ですが、本書の日付現在、当該土地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・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、売主又は賃借人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。
(注) ①はサンプラザA棟、②はサンプラザB棟、③はジョーシン棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
株式会社サンプラザ他	小売業	6,447.81㎡	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
賃料改定：非開示(注)						
中途解約・違約金：非開示(注)						
契約更改・改定：非開示(注)						
(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

不動産鑑定評価書の概要			
鑑定評価額	2,020,000,000円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2019年9月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		2,020,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
	直接還元法による価格	2,030,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (ア-イ))	非開示	
	ア) 可能総収益	非開示	
	イ) 空室等損失	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	非開示	
	維持管理費	0円	賃借人負担のため、非計上。
	水道光熱費	0円	賃借人負担のため、非計上。
	修繕費	非開示	
	PMフィー	3,737,462円	PM契約予定額等に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	0円	現賃借人の継続入居を想定し、テナント退去に伴うコストについては、還元利回りにて考慮しているため非計上。
	公租公課	非開示	
	損害保険料	非開示	
	その他費用	非開示	
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	106,495,162円	
	(4) 一時金の運用益	1,291,638円	敷金に係る運用利回りを1.0%、保証金については毎月の均等返還額を考慮した平均運用利回りに基づき運用益を査定。
	(5) 資本的支出	4,225,000円	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用に基づく年間査定額にCMフィーを考慮して査定。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	103,561,800円	
	(7) 還元利回り	5.1%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
	DCF法による価格	2,010,000,000円	
	割引率	(初年度～8年度) 5.1% (9年度～11年度) 5.2%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.3%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格		1,780,000,000円	
	土地比率	77.2%	
	建物比率	22.8%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産は、近鉄南大阪線「古市」駅の南西方約4km付近に所在する郊外型商業施設です。車輛交通量の比較的多い府道に接面していることから、視認性に優れるほか、自動車でのアクセスには特に優れた立地条件を有しています。建物については、維持管理の状況は概ね良好であり、建物の構造・仕様・グレード・設備水準等は同種の建物としては概ね標準的な水準を備えています。また、背後地域においては大規模住宅団地が形成されており、相応の背後人口に支えられて、概ね安定的な売上が確保されるものと思料されます。</p> <p>以上の諸点を勘案すると、対象不動産は同一需給圏内において比較的良好な市場競争力を有する物件と判断されます。</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ない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。

物件の特徴

大阪府南東部の区画整理の進んだニュータウンに所在するNSC

(1) 物件の特徴

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

(2) 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

本物件は大阪難波のベッドタウンに所在しており、主要最寄駅の「古市」駅から大阪中心部の「大阪阿部野橋」駅へは18分程度の距離です。区画整理のされた戸建て住宅が広がる羽曳が丘、さつき野、梅の里の各ニュータウンを商圏とするエリアに立地しています。国道170号及び同309号を結ぶ府道32号線に接道し周囲のニュータウンを基本商圏とした最寄型業態に適したロケーションです。

② 商圏特性

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

物件名	行田配送センター		物件番号	L-5	
			物件タイプ	L	
特定資産の概要					
所在地（住居表示）	埼玉県行田市富士見町一丁目7番1号				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
取得年月日	2019年10月1日		調査年月日	2019年6月26日	
取得価格	3,160百万円		長期修繕費 (千円)	184,472/12年	
信託 受益権 の概要	信託設定日		2018年11月26日	うち初年度 (千円)	0
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	土壌調査会社 東京海上日動リスク コンサルティング株式会社		
信託期間 満了日	2039年9月30日				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	24,382.98㎡		延床面積 (注)	①13,337.81㎡ ②8,623.35㎡
	用途地域	工業専用地域		竣工日	①1997年7月31日 ②2004年10月29日
	指定建蔽率	60%		用途	①倉庫 ②倉庫・作業所
	指定容積率	200%		構造・階数	①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	株式会社シーアールイー				
マスターリース会社	—				
マスターリース種別	—				

特記事項
<p>・本物件土地の一部について、土壌汚染対策法に定める基準値を超えた土壌汚染物質が存在しています。なお、本投資法人は、本物件の取得にあたり東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「現状の利用状況においては調査契機に該当せず、また、地下水飲用がなく、敷地のほぼ全域がアスファルトによって被覆又は植栽されており、健康被害リスクは低いと判断される」旨の意見を得ています。なお、本投資法人は、本物件の取得にあたり、汚染土壌の対策費用を考慮のうえ、取得価格を決定しています。</p> <p>・本物件建物の一部について、建築基準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。</p> <p>(注) ①はA棟、②はB棟に関する事項をそれぞれ記載しています。</p>

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
日本通運株式会社	運送事業	21,956.09㎡	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
賃料改定：非開示(注)						
中途解約・違約金：非開示(注)						
契約更改・改定：非開示(注)						
(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

不動産鑑定評価書の概要			
鑑定評価額	3,350,000,000円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2019年9月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		3,350,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
	直接還元法による価格	3,320,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (ア-イ))	非開示	
	ア) 可能総収益	非開示	
	イ) 空室等損失	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	非開示	
	維持管理費	非開示	
	水道光熱費	0円	賃借人負担のため、非計上。
	修繕費	非開示	
	PMフィー	3,600,000円	PM契約予定額に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	0円	現賃借人の継続入居を想定し、テナント退去等に伴うコストについては、還元利回りにて考慮しているため非計上。
	公租公課	非開示	
	損害保険料	非開示	
	その他費用	非開示	
	(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	179,356,602円	
	(4) 一時金の運用益	546,467円	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	10,750,000円	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用に基づく年間査定額にCMフィーを考慮して査定。
	(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	169,153,069円	
	(7) 還元利回り	5.1%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
	DCF法による価格	3,360,000,000円	
	割引率	(初年度～8年度) 5.0% (9年度～11年度) 5.1%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.3%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
積算価格		3,260,000,000円	
	土地比率	54.5%	
	建物比率	45.5%	
試算価格の調整 及び鑑定評価額の 決定に際し留意 した事項	対象不動産は、埼玉県行田市に所在し、地域配送若しくは準広域配送に適した首都圏近郊エリアの中でも物流施設が集積する地区に立地する物流施設及びその敷地です。国道125号及び同17号へのアクセスが良好で、地域配送及び準広域配送について利便性を有しています。また、周辺は工場や物流施設の立地する工業団地となっているため、24時間稼働が可能な環境であること、対象建物のスペックも十分な水準を備えていることを勘案すると、対象不動産は同一需給圏内において、比較的高い競争力を有する物件と判断されます。		

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

物件の特徴

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

① 立地

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

② 施設特性

当該施設はA棟及びB棟の2棟で構成されています。A棟は低床、平屋建ての施設であり、延床面積が13,337.81㎡と、低床施設としてはまとまった規模の施設となっています。周辺でも平屋建ての物流施設は余りなく、希少性と利便性を有する施設となっています。B棟は低床、3階建ての8,623.35㎡の保管機能に対応した施設スペックとなっています。低床式物流施設は、生産財、消費財の両方を扱うことができるため、多様な荷物を扱うことができる汎用性が高い施設といえます。

③ テナント

本書の日付現在、大手物流事業者である日本通運株式会社が食品関連及び家電製品の荷主の配送センターとして使用しています。日本通運株式会社は当該施設の他に15千㎡超の倉庫（同じ富士見町）を使用しており、当該地区を複数の拠点を運用する事業拠点としていることから利用継続性は高いと考えられます。また、本物件の賃料水準が首都圏内では比較的低いため、廉価な賃料ニーズの強い3PL事業者や卸売事業者等が仮に空室となった場合のリテナント候補として想定され、リテナントリスクの低い施設と考えられます。

取得予定資産

物件名	アビタテラス横浜綱島		物件番号	T-25	
			物件タイプ	NSC	
特定資産の概要					
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市港北区綱島東四丁目3番17号				
特定資産の種類	不動産信託受益権 (準共有持分51%)	建物 状況 評価 の 概要 (注)	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
取得予定年月日	2019年11月1日		調査年月日	2019年6月28日	
取得予定価格	5,899百万円		長期修繕費 (千円)	114,471/12年	
信託 受益権 の概要	信託設定日		2016年10月21日	うち初年度 (千円)	0
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
	信託期間 満了日	2039年9月30日	土壤調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
土地 (注)	所有形態	所有権	建物 (注)	所有形態	所有権
	敷地面積	18,300.01㎡		延床面積	38,442.49㎡
	用途地域	準工業地域		竣工日	2017年12月20日
	指定建蔽率	60%		用途	店舗・駐車場
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造陸屋根4階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）				
サブPM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

特記事項	
<p>・本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件の信託受益権の準共有持分（準共有持分割合49%）を前所有者である合同会社IKインベストメント・フォー（以下「本準共有者」といいます。）との間で受益権準共有者間協定書を締結する予定です。当該受益権準共有者間協定書の主要な内容は、以下のとおりです。</p> <p>① 本物件にかかる意思決定の方法</p> <p>② 各準共有者が準共有持分を譲渡する際に、優先して他の準共有者に対して譲渡を申し出ること</p> <p>③ 本投資法人が、本準共有者が保有する準共有持分について、本物件の取得から1年経過以降、本投資法人から本準共有者に対して申し入れることにより、所定の価格で取得にすることについて優先的に交渉できる権利</p> <p>④ 本投資法人及び本準共有者は、準共有持分を譲渡する際に、受益権準共有者間協定書の定めに違反して自己の準共有持分を譲渡した場合、その相手方は、自己の準共有持分について所定の金額で買い取るよう請求することができること</p> <p>・本物件土地の一部について、導管及びその中に配置される電線の設置所有、運営及び維持の目的で地上権が設定されています。</p> <p>・本物件土地の一部については、都市計画道路（東京丸子横浜線）の道路拡幅事業の予定地となっています。</p> <p>・本物件建物の一部について、消防法に抵触し是正を要する設備等がありますが、売主の責任と負担において、是正することを売主との間で合意しています。</p> <p>(注) 本投資法人が保有する準共有持分にかかわらず、本物件土地及び建物全体についてそれぞれ記載しています。</p>	

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
ユニー株式会社	小売業	22,729.71㎡ (注1)	非開示 (注2)	非開示 (注2) (20年を超える残存 期間があります。)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃料改定：非開示 (注2)						
中途解約・違約金：非開示 (注2)						
契約更改・改定：非開示 (注2)						
(注1) 準共有持分（準共有持分51%）に相当する面積を記載しています。						
(注2) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	6,220,000,000円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2019年9月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		12,200,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
	直接還元法による価格	12,400,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (ア-イ))	非開示	
	ア) 可能総収益	非開示	
	イ) 空室等損失	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	非開示	
	維持管理費	0円	テナント負担のため、非計上。
	水道光熱費	0円	テナント負担のため、非計上。
	修繕費	非開示	
	PMフィー	3,600,000円	予定PMフィーを計上。
	テナント募集費用等	0円	現行の賃貸借契約の長期継続を想定しているため、非計上。
	公租公課	非開示	
	損害保険料	非開示	
	その他費用	非開示	
	(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	551,010,293円	
	(4) 一時金の運用益	3,274,998円	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	20,714,536円	類似不動産の資本的支出水準を参考に、建物再調達価格に基づき査定し、別途CMフィーを考慮のうえ計上。
	(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	533,570,755円	
	(7) 還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
	DCF法による価格	12,100,000,000円	
	割引率	4.1%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	4.5%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定。
積算価格		15,300,000,000円	
	土地比率	66.2%	
	建物比率	33.8%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、東急東横線「綱島」駅から徒歩約12分と最寄駅からはやや距離を要するものの、バス網が充実しているほか、幹線道路に面しており、比較的商圏人口は確保し易い立地といえます。また近隣地域の背後地には住宅地が広がっているほか、大規模なマンション開発等も進められており、潤沢な足元人口をもとに、複数の食品スーパーが成り立つポテンシャルがあります。敷地内には広場が設けられているほか、店舗は2層で抑えられており、建物形状も整形なことから回遊性は良好な造りとなっています。店舗としては、食品スーパーと最寄型専門店を中心とした構成になっており、郵便局、貸会議室、学童保育所等の地域施設も設けられています。以上より、対象不動産の競争力は標準的な水準にあるものと判断されます。		

(注1) 鑑定評価額については本投資法人が取得予定の準共有持分（準共有持分割合51%）に相当する価格を、その他の数値及び金額については、本物件土地及び建物全体の数値及び金額を、それぞれ記載しています。なお、本投資法人が取得予定の準共有持分（準共有持分割合51%）に相当する運営純収益は、281,015,249円です。また、本物件土地・建物全体の鑑定評価額は、12,200,000,000円です。

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

物件の特徴

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

(1) 物件の特徴

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

(2) 商圏の概要

①立地・交通アクセス

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

②商圏特性

2015年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏約4.8万人、2km圏約17.8万人、3km圏約37.4万人で、足元1km圏の徒歩や自転車商圏でも食品スーパーとして好業績が期待できる密度感があります。

2010年比では、商圏人口は1km圏104.8%、2km圏104.7%、3km圏104.1%と増加傾向にあり、マーケットポテンシャルは非常に高いエリアです。また、今後も綱島エリアでは東急「新綱島（仮称）」駅及び周辺エリアの開発が進められており、近隣の大規模マンション開発も含め、更なる商圏人口の増加が見込まれるエリアです。

その他情報

立地

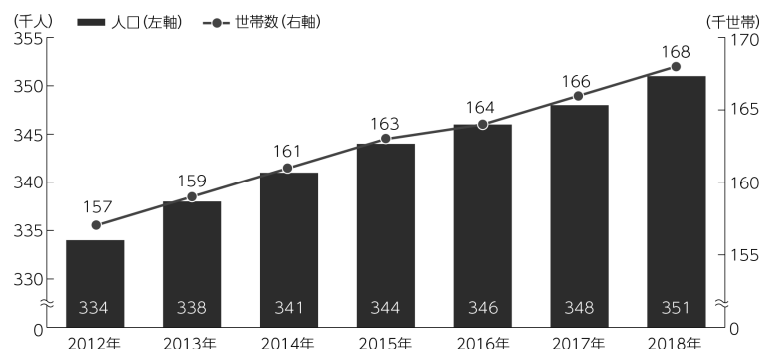
横浜市内有数の人口増加エリア、近隣は住宅・インフラ面で大規模計画

商圏1

人口の成長性の高いエリア

・横浜市の中でも人口増加基調にある港北区に立地

<横浜市港北区の人口及び世帯数の増加>



出所：横浜市「行政区別世帯数及び人口の推移」（各年10月1日）

商圏2

新線・新駅及び大規模再開発が進み将来発展性の高い街区

・本物件は、次世代型スマートタウン「Tsunashimaサスティナブル・スマートタウン」内に立地。「Tsunashimaサスティナブル・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、地球環境にも配慮した設計を導入しています。

・本物件は東急東横線の「綱島」駅と「日吉」駅の間地点に立地しています。付近では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ます。

・2022年度には相鉄・東急直通線が開業予定であり、南方面の近隣には新駅である「新綱島（仮称）」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ます。

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

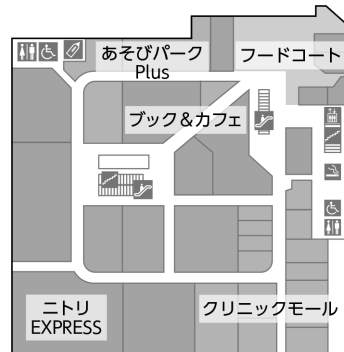
- ・テナントは、食品スーパーを核に、大手専門店、フードコート、クリニックモール、郵便局、銀行等、日常で必要なものが揃う構成
- ・上記に加え、時間課金型幼児向け施設（あそびパークPlus）やブック&カフェ等、滞在することを楽しむ顧客にも対応したサービス系テナントも入居し、幅広い世代の多様なニーズに対応

<1階>



- ・核テナントである食品スーパー・アピタフードマーケットを中心に、食品・雑貨の人気専門店やドラッグストア等が出店
- ・イートインテラスの設置や、幅広い通路の設置により回遊性を高めた設計となっている

<2階>



- ・家具・雑貨のニトリ等の物販専門店に加え、時間課金型幼児向け施設「あそびパークPlus」を設置し、ファミリーのニーズに対応
- ・中央には港北区でも希少なブック&カフェが出店
- ・クリニックモールも入居



アピタフードマーケット（食品売場）



あそびパークPlus



ブック&カフェ



クリニックモール

物件名	カルサ平塚		物件番号	T-26	
			物件タイプ	NSC	
特定資産の概要					
所在地（住居表示）	神奈川県平塚市田村三丁目5番1号				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
取得予定年月日	2019年11月1日		調査年月日	2019年7月9日	
取得予定価格	5,980百万円		長期修繕費 (千円)	182,100/12年	
信託 受益権 の概要	信託設定日		2019年1月31日	うち初年度 (千円)	0
	信託受託者	株式会社SMB C信託銀行	土壌調査会社 東京海上日動リスク コンサルティング株式会社		
土地	信託期間 満了日	2039年9月30日			
	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権（注）
	敷地面積	20,287.56㎡		延床面積	19,189.97㎡
	用途地域	準工業地域		竣工日	2011年7月6日
	指定建蔽率	60%		用途	店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）				
サブPM会社	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ（予定）				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

特記事項	
<ul style="list-style-type: none"> ・本物件土地の地下水において、土壤汚染対策法に定める基準値を超えた土壤汚染物質が存在しています。なお、本投資法人は、本物件の取得にあたり東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に対して土壤汚染リスク調査を委託しており、「現状の土地利用において地下水の飲用はなく、敷地のほぼ全域は被覆又は植栽となっており、健康被害リスクは低い」旨の意見を得ています。 ・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、賃借人が是正する義務を負っているもの以外の事項については、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。 ・賃借人との間の定期建物賃貸借契約において、賃借人が本物件の全てを第三者に譲渡する場合、賃借人は本物件を他の第三者に優先して買取る権利を有するものとされています。 	
(注) 本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が建物全体を保有しています。	

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
DCMカーマ株式会社他	小売業他	14,195.00㎡	非開示（注）	非開示（注） （10年を超える残存 期間があります。）	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定：非開示（注）						
中途解約・違約金：非開示（注）						
契約更改・改定：非開示（注）						
（注）賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

不動産鑑定評価書の概要			
鑑定評価額	6,010,000,000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9月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		6,010,000,000円	DCF法による収益価格と、直接還元法による収益価格を関連づけて査定。
	直接還元法による価格	6,080,000,000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) 空室等損失	0円	各用途に関して、現在の稼働状況、競合関係にある他の不動産の稼働率、需給バランス等のほか、現行の賃貸借契約の内容を勘案し、空室等損失は計上しない。なお、その他収入については見込額をもとに収入金額を査定しているので、空室等損失は計上しない。
	(2) 運営費用(注)	非開示	
	維持管理費	非開示	
	水道光熱費	0円	賃借人負担であるため計上しない。
	修繕費	0円	賃借人負担であるため計上しない。
	PMフィー	6,028,000円	PM業務予定報酬額に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	0円	店舗施設として長期契約期間賃貸されていることから、新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等については計上しない。
	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))	279,013,000円	
	(4) 一時金の運用益	4,464,000円	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	15,800,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にCMフィーを加算して査定。
	(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	267,677,000円	
	(7) 還元利回り	4.4%	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	5,940,000,000円	
	割引率	4.1%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	4.6%	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		6,260,000,000円	
	土地比率	75.6%	
	建物比率	24.4%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象地は、交通量の多い国道129号に面しており、広域からの集客が可能であることから、郊外型の沿道サービス施設地としての競争力のある立地条件を有しています。対象建物は、各階の主な用途は1階が店舗（食品スーパー、ホームセンター）、2階が店舗（スポーツ用品店）及び駐車場、3階が駐車場であり、建物の汎用性は高く、メイン道路である国道129号からの視認性も確保され、1階とともにメイン駐車場として利用される2階駐車場への敷地内アクセスは良好であり、郊外型の商業施設として相応の競争力を有する設計となっています。さらに、各賃借人の属性、賃貸条件及び現行賃料水準等を考慮すると中長期安定的な純収益が期待できます。		

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

物件の特徴

湘南エリアの中核である平塚市及び茅ヶ崎市を商圏とするNSC

(1) 物件の特徴

本物件は、多摩地域・神奈川県で展開し独自の集客力をもつ食品スーパーの三和、ホームセンターのDCMカーマ及び総合スポーツ用品店のスポーツデポ等により構成される2011年開業のNSCです。平塚市の南北の動脈でありロードサイド商業施設が集積する国道129号沿いに立地し、視認性に優れています。

(2) 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

本物件は、平塚エリアではロードサイド商業施設の集積エリアとなっている国道129号沿いと県道44号伊勢原藤沢線とが交差する田村十字路の南側に立地しており、広域アクセスに恵まれています。

② 商圏特性

2015年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏約1.2万人、3km圏約8.2万人、5km圏約28.7万人です。南側JR東海道本線沿いに居住密度が高いエリアが広がっています。周辺は「海老名南」JCTの開設、東海道新幹線新駅の誘致、ツインシティ大神地区土地区画整理事業等で、将来発展が期待されるエリアです。

その他情報

立地

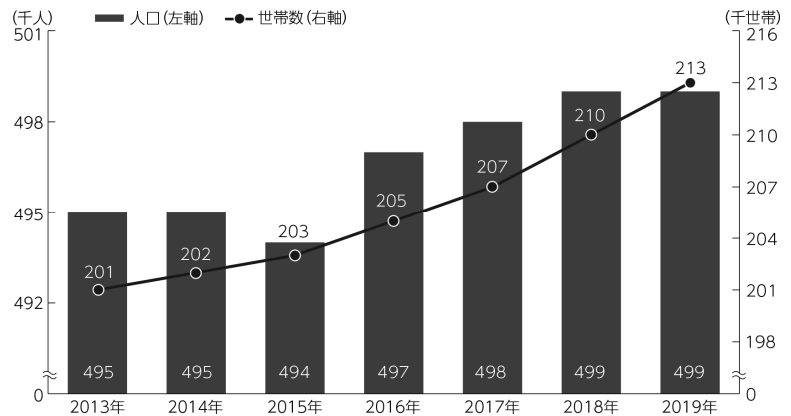
平塚市及び茅ヶ崎市は人口の成長性が高く、交通アクセスでも将来性が豊かなエリア

商圏

人口の成長性の高い平塚市及び茅ヶ崎市

・湘南地域でも人口増加基調にある平塚市及び茅ヶ崎市

<平塚市及び茅ヶ崎市の人口及び世帯数の推移（両市の合計）>



出所：平塚市「人口と世帯」（各年1月1日）、茅ヶ崎市「人口と世帯（国勢調査）」（各年1月1日）

アクセス

視認性が高く良好なアクセス

・交通量の多い国道129号に面し、視認性の高い立地

・新東名高速道路と圏央道を結ぶ「海老名南」JCTの開設、北東の倉見地区における東海道新幹線新駅の誘致、国道129号沿い北側におけるツインシティ大神地区土地区画整理事業等、周辺地域は交通アクセス及び商圏人口の将来発展性が豊かなポテンシャルの高いエリア



テナント	多様な消費者ニーズに対応するテナントミックス	
	<ul style="list-style-type: none"> ・多摩地域・神奈川県で強いドミナント戦略（注）を展開する食品スーパーの株式会社三和 ・物販店（ホームセンター、スポーツ用品店） ・飲食店・サービス店 	
	株式会社三和の概要	
	事業内容	スーパーマーケット事業
店舗数	57店舗（2019年3月期末時点）	
従業員数	8,200名（2019年3月期末時点）	
売上高	1,600億円（2019年3月期）	

（注） 「ドミナント戦略」とは、チェーンストアが地域を絞って集中的に出店する経営戦略のことをいいます。

物件名	もねの里モール		物件番号	T-27	
			物件タイプ	NSC	
特定資産の概要					
所在地	千葉県四街道市もねの里六丁目10番3他				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
取得予定年月日	2019年10月24日		調査年月日	2019年6月26日	
取得予定価格	2,410百万円		長期修繕費 (千円)	13,569/12年	
信託 受益権 の概要	信託設定日		2018年10月31日	うち初年度 (千円)	—
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
	信託期間 満了日	2039年9月30日	土壌調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
土地	所有形態	所有権	建物 (注1)	所有形態	所有権
	敷地面積	25,433.55㎡		延床面積	①6,112.26㎡ ②166.37㎡
	用途地域	準工業地域		竣工日	①2019年3月10日 ②2019年8月23日
	指定建蔽率	60%		用途	①店舗 ②店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社(予定)				
サブPM会社	株式会社パルコスペースシステムズ(予定)				
マスターリース会社	株式会社パルコスペースシステムズ(予定)				
マスターリース種別	パス・スルー型				

特記事項	
<p>・2019年9月26日現在、本物件建物2棟は、売主が所有していますが、売主の責任と負担で、本投資法人による取得までに信託財産に追加した上で、本物件土地及び本物件建物の全部を信託財産とする本物件の信託受益権を本投資法人が取得することを売主との間で合意しています。</p> <p>・本物件の取得に際し、信託受託者は、売主との間で、以下の内容の土地使用貸借契約を締結する予定です。</p> <p>対象：本物件土地の一部 使用貸人：信託受託者 使用借人：売主 目的：建物の建設 期間：2018年10月31日から以下のいずれか早い日まで ①2020年5月末日 ②本投資法人が新規建物(注2)を取得した日 ③信託受託者及び売主の間で借地権設定契約が締結され、その借地期間が開始した日 対価：無償</p> <p>(注1) ①はメイン棟、②はサービス棟に関する事項をそれぞれ記載しています。 (注2) 本物件の取得に際し、売主は本投資法人に対して売主が建築予定の新規建物2棟の取得に関する優先交渉権を付与しています。</p>	

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
株式会社 ヨークマート他	小売業	6,172.55㎡	142,096	2019年3月26日から 2040年4月30日まで	89,994	定期借家
賃料改定：非開示(注)						
中途解約・違約金：非開示(注)						
契約更改・改定：非開示(注)						
(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,510,000,000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9月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		2,510,000,000円	DCF法による収益価格と、直接還元法による収益価格を関連づけて査定。
	直接還元法による価格	2,540,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (ア－イ))	147,664,000円	
	ア) 可能総収益	147,727,000円	現行契約に基づく適正賃料水準に基づき計上した。
	イ) 空室等損失	63,000円	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、空室等損失を計上した。なお、駐車場収入、その他収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
	(2) 運営費用	20,769,000円	
	維持管理費	1,300,000円	現行の管理業務委託費を参考に、類似不動産の維持管理費の水準による検証の上査定。
	水道光熱費	0円	賃借人負担であるため計上しない。
	修繕費	339,000円	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
	PMフィー	3,865,000円	PM業務予定報酬額に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	52,000円	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上した。
	公租公課	15,041,000円	公租公課関係資料に基づき査定。
	損害保険料	172,000円	対象建物と類似不動産の保険料率等に基づき査定。
	その他費用	0円	その他費用として計上する特段の費用はない。
	(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	126,895,000円	
	(4) 一時金の運用益	922,000円	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	792,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にCMフィーを加算して査定。
	(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	127,025,000円	
	(7) 還元利回り	5.0%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
	DCF法による価格	2,480,000,000円	
	割引率	4.9%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.4%	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		2,440,000,000円	
	土地比率	69.0%	
	建物比率	31.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象地はJR総武本線「物井」駅から北西方へ約1.2kmと最寄り駅からやや距離は離れているものの、当該地域は主として車利用を前提とした地域であること、新興住宅地域であることから周辺人口は増加傾向にあることなどから、商業施設地として優れた立地条件を有します。対象建物は、2019年3月に開業したばかりであること、キーテナントである「ヨークマートもねの里店」は地域一番の売場面積を有しており、高い顧客収容力を有していること、来客用駐車場台数が282台と面積が大きいことなどから、高い集客力を有しています。また、今後も対象地上に小規模ながら建築計画(注)があり、テナント数も増える予定であることから相乗効果も期待できます(注)。さらに、各賃借人の属性、賃貸条件及び現行賃料水準等を考慮すると中長期安定的な純収益が期待できます。		

(注) 当該建築計画は、本物件の売主の本書の日付現在における計画であり、本投資法人が決定又は実施するものではありません。また、本書の日付現在、本投資法人は、当該建築計画について取得を決定した事実はなく、また、将来的に本投資法人が取得できる保証もありません。

物件の特徴

住宅開発が進む「もねの里」ニュータウンに開発された食品スーパーのヨークマートを核としたNSC

(1) 物件の特徴

本物件は、住宅開発が進む「もねの里地区」土地区画整理事業地内に2019年3月にオープンしたNSCです。2019年4月時点で、食品スーパーのヨークマート、ドラッグストア、衣料店、100円ショップ及びコインランドリーが開業しましたが、2020年以降に敷地内に建築予定の新規建物に飲食店、サービス店舗が順次開業予定で、これらの店舗の開業後は計10店舗の最寄型業態で構成される商業施設です。

(2) 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

本物件は、JR総武線の「物井」駅を最寄駅とするUR都市機構が開発するニュータウン「ベリータウンもねの里」地区（計画人口は1万人程度、2,905戸）の商業ゾーンに位置しています。本物件周辺は都市計画道路に囲まれるため、敷地周辺の道路アクセスは良好なロケーションに立地しており、来客用駐車場は282台（従業員用駐車場別途76台）収容可能な平面駐車場が整備されています。

② 商圏特性

2015年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏約6.4千人、3km圏約5.0万人、5km圏約17.2万人で、特に足元1km圏は戸建住宅が広がるニュータウンで、現在も住宅分譲が進められています。2010年比では、商圏人口は1km圏115.0%、3km圏99.9%、5km圏101.6%と、1km圏及び5km圏で増加傾向であり、特に子育て世代の流入が顕著なエリアです。

その他情報

立地

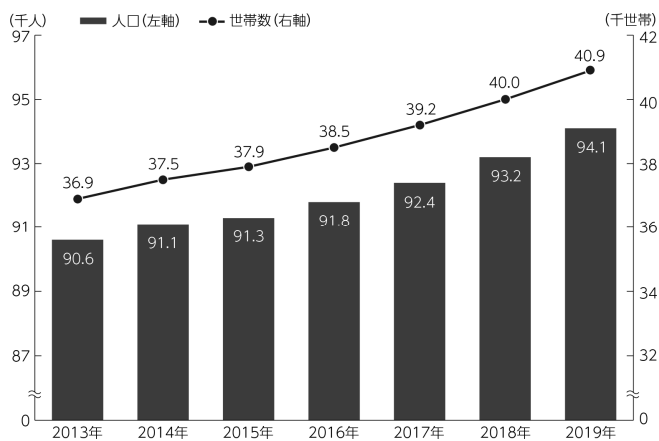
人口の成長性の高いエリアに立地

商圏

近隣は宅地開発が進み、子育て世代が多く流入しているエリア

- ・足元商圏において宅地開発が進み、人口及び世帯数は増加基調

<四街道市の人口及び世帯数>



出所：四街道市「人口統計」（各年3月1日）

施設

施設の拡張可能性（注）

- ・本物件では、2020年以降に本物件の売主が飲食店、サービス店舗を出店する新規建物2棟を建築する計画（注）
- ・売主が建築する新規建物2棟（注）は、本物件の取得に際し、信託受託者が売主との間で締結する土地使用貸借契約の対象地に建築される予定です。また、本投資法人は売主より新規建物2棟取得の優先交渉権の付与を受けています（注）。



テナント	<p>スーパーやドラッグストアといった、暮らしの利便性を高めるテナント構成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・首都圏を中心に展開するヨークマートをキーテナントとして、ドラッグストア、衣料店、100円ショップ、コインランドリーといった、生活の利便性を高めるテナントで構成。売主が、2020年以降に新規建物を建築予定（本投資法人が優先交渉権取得済）でありテナント構成が充実される計画（注） ・ヨークマートにとって今後の大型店舗のモデル店舗と位置付けられた店舗であり、地域性を重視した地場野菜、銘店コーナー、地場商品を豊富に取り入れた商品構成で地元住民に訴求
------	---

（注） 当該建築計画は、本物件の売主の本書の日付現在における計画であり、本投資法人が決定又は実施するものではありません。また、本書の日付現在、本投資法人は、当該建築計画について取得を決定した事実はなく、また、将来的に本投資法人が取得できる保証もありません。

物件名	調布センタービル (商業棟)		物件番号	T-28	
			物件タイプ	NSC	
特定資産の概要					
所在地	東京都調布市調布ヶ丘一丁目18番1号				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	
取得予定年月日	2019年10月24日		調査年月日	2019年6月28日	
取得予定価格	2,300百万円		長期修繕費 (千円)	233,991/12年 (注2)	
信託 受益権 の概要	信託設定日		2019年5月24日	うち初年度 (千円)	0
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	土壌調査会社 東京海上日動リスク コンサルティング株式会社		
土地 (注1)	信託期間 満了日	2039年9月30日			
	所有形態	所有権 (共有持分割合38.82%)	建物 (注4)	所有形態	区分所有権、共有持分 (注3)
	敷地面積	13,265.06㎡		延床面積 (注4)	①31,536.86㎡ ②18.00㎡
	用途地域	準工業地域		竣工日 (注4)	①1988年7月18日 ②1994年10月12日
	指定建蔽率	60%		用途 (注4)	①店舗、水泳場、駐車場、事務所 ②店舗
	指定容積率	200%		構造・階数 (注4)	①鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コン クリート造陸屋根地下1階付き7階建 ②コンクリートブロック造陸屋根平 家建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 (予定)				
サブPM会社	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社 (予定)				
マスターリース会社	—				
マスターリース種別	—				

特記事項	
<ul style="list-style-type: none"> ・本物件建物は区分所有建物であり、本物件の管理規約において、本物件の用途の制限等が定められているほか、区分所有者が区分所有権を譲渡する場合又は区分所有権を主な信託財産とする信託の受益者が信託受益権を譲渡する場合には、事前に譲渡希望価格等を他の区分所有者に通知し、当該他の区分所有者が当該譲渡希望価格等で自ら又は第三者をして取得することを希望する場合には、当該他の区分所有者又は当該第三者に対して譲渡をすること等が定められています。 ・本物件建物の一部について、建築基準法及び消防法等の法令に抵触し是正を要する設備等がありますが、賃借人が是正する義務を負っているもの以外の事項については、売主の責任及び費用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。 	
<p>(注1) 本物件建物は区分所有建物であり、取得予定資産である土地の共有持分割合は38.82% (515,033/1,326,506) ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。</p> <p>(注2) 持分割合を加味したものを記載しています。</p> <p>(注3) 駐車場については、区分所有権の共有持分割合79.63%を取得する予定です。</p> <p>(注4) 本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物に関する事項をそれぞれ記載しています (本物件建物の他の区分所有者の専有部分及び共用部分の延床面積を含みます。なお、取得予定資産である専有部分の延床面積は、ATM棟を含み合計12,127.20㎡です。)</p> <p>(注5) ①は商業棟について、②はATM棟について記載しています。</p>	

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸 面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
株式会社マルエツ他	小売業他	12,119.00㎡	150,419	非開示 (注)	56,249	非開示 (注)
賃料改定：非開示 (注)						
中途解約・違約金：非開示 (注)						
契約更改・改定：非開示 (注)						
(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,440,000,000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9月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		2,440,000,000円	DCF法による収益価格と、直接還元法による収益価格を関連づけて査定。
	直接還元法による価格	2,450,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
	(1) 運営収益 (ア－イ))	164,845,000円	
	ア) 可能総収益	164,845,000円	現行契約に基づく適正賃料水準に基づき計上した。
	イ) 空室等損失	0円	賃借人の状況・商業施設としての競争力・賃貸借契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない。
	(2) 運営費用	38,920,000円	
	維持管理費	3,926,000円	現行の管理業務委託費を参考に、類似不動産の維持管理費の水準による検証の上査定。
	水道光熱費	0円	賃借人負担であるため計上しない。
	修繕費	5,850,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費を基に査定。
	PMフィー	5,473,000円	PM業務予定報酬額に基づき、類似不動産のPM料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	0円	店舗施設として長期契約期間賃貸されていることから、新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等については計上しない。
	公租公課	23,113,000円	公租公課関係資料に基づき査定。
	損害保険料	558,000円	対象建物と類似不動産の保険料率等に基づき査定。
	その他費用	0円	その他費用として計上する特段の費用はない。
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	125,925,000円	
	(4) 一時金の運用益	563,000円	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	13,956,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にCMフィーを加算して査定。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	112,532,000円	
	(7) 還元利回り	4.6%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
	DCF法による価格	2,430,000,000円	
	割引率	4.2%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	4.8%	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		2,470,000,000円	
	土地比率	82.3%	
	建物比率	17.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象地は、最寄り駅である「調布」駅から徒歩約9分の住宅街に位置し、足下人口に恵まれています。「調布」駅周辺には東急ストア、西友、パルコの地下食品街、トリエ等の競合店が多いですが、駅北側の国道20号を超えると大型店は対象不動産のみであり、周辺の居住者にとって利便性が高い立地条件を有しています。対象建物は、1988年頃に建築された建物で経年相応の摩滅・老朽化等があるものの、ワンフロアを大きくして店舗（食品スーパー）部分を地下階や中高層階に配置していないことや十分な駐車場台数を備えていること等、昨今の大型商業施設の特徴を有する施設であることから、同程度の築年数の店舗と比較すると相応の競争力を有しています。さらに、各賃借人の属性、賃貸条件及び現行賃料水準等を考慮すると中長期安定的な純収益が期待できます。		

物件の特徴

「調布」駅から徒歩圏の職住近接街区に位置する、食品スーパーマルエツを核とした近隣対応型NSC

(1) 物件の特徴

本物件は、京王電鉄「調布」駅の北側500m程度と至近の職住近接街区に位置し、1階に食品スーパーのマルエツ、100円ショップ、ドラッグストア及び美容室等のサービス系テナント、2階にスポーツクラブを複合する生活密着型商業施設です。

(2) 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

本物件は、整備の進む「調布」駅から徒歩圏内で、住宅密度の高い立地のため、徒歩及び自転車での来店が多い食品スーパーなど、最寄型業種に適した立地です。

② 商圏特性

2015年国勢調査に基づく商圏人口は、0.5km圏約1.1万人、1km圏約4.2万人、2km圏約14.3万人と密度感のあるマーケットです。2010年比では、商圏人口は0.5km圏104.7%、1km圏103.7%、2km圏102.9%と増加傾向にあり、周囲はマンションも多くファミリー層が多いエリアです。本物件の南側隣地では300戸規模のマンション開発が進展しており、商圏人口の拡大が見込まれます。

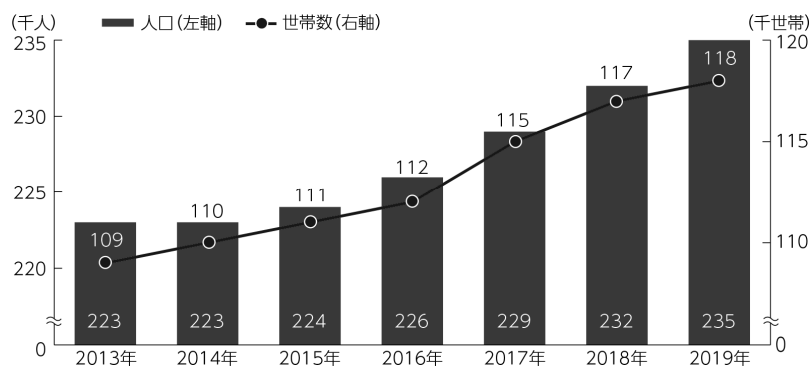
その他情報

立地

商圏

人口も成長中、周辺は職住近接型街区で商圏人口の増加も見込まれる

路線地下化により「調布」駅周辺の整備が進み、人口も増加中
 ・駅前再開発と宅地造成等が進み、人口及び世帯数は増加基調
 <調布市の人口及び世帯数>



出所：調布市「住民基本台帳 人口及び世帯数の推移」(各年1月1日)

- ・京王電鉄路線の地下化が完了し、「調布」駅周辺は今後、2025年度まで順次整備が進む見通し
- ・本物件南側(事務所区画)の隣地は300戸規模のマンション開発が進展し、商圏人口の拡大が見込まれます



出所：国土地理院の空中写真を本資産運用会社にて加工

物件名		アクロスプラザ浦安東野 (底地)		物件番号	T-29
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地 (住居表示)		千葉県浦安市東野三丁目4番1号			
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物	調査業者
取得予定年月日		2019年10月24日		状況	調査年月日
取得予定価格		2,248百万円		評価	長期修繕費 (千円)
信託 受益権 の概要	信託設定日	2017年3月17日		の 概要	うち初年度 (千円)
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			—
	信託期間満了日	2039年9月30日			—
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態
	敷地面積	6,229.00㎡			延床面積
	用途地域	第一種住居地域、第一種低層住居専用地域			竣工日
	指定建蔽率	60%			用途
	指定容積率	200%、150%			構造・階数
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 (予定)				
サブPM会社	—				
マスターリース会社	—				
マスターリース種別	—				

特記事項
・該当事項はありません。

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の総額 (千円)	契約形態
大和情報サービス株式会社	不動産業	6,229.32㎡	非開示 (注)	非開示 (注) (20年を超える残存期間があります。)	非開示 (注)	事業用定期借地
賃料改定：非開示 (注)						
中途解約・違約金：非開示 (注)						
契約更改・改定：非開示 (注)						
(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

不動産鑑定評価書の概要			
鑑定評価額	2,300,000,000円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2019年9月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		2,300,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法（有期還元法）による収益価格からの検証を行って査定。
	直接還元法（有期還元法）による価格	2,320,000,000円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益に、割引率と有限の収益期間を基礎とした複利年金現価率を乗じて求めた額に、収益期間満了時における売却価格（土地価格）を現在価値に割り引いた額を加減して査定。
	(1) 運営収益 (ア－イ))	非開示	
	ア) 可能総収益	非開示	
	イ) 空室等損失	0円	現行の賃貸借契約の長期継続を想定しているため、非計上。
	(2) 運営費用	非開示	
	維持管理費	0円	底地のため、非計上。
	水道光熱費	0円	底地のため、非計上。
	修繕費	0円	底地のため、非計上。
	PMフィー	2,400,000円	予定PMフィーを計上。
	テナント募集費用等	0円	現行の賃貸借契約の長期継続を想定しているため、非計上。
	公租公課	非開示	
	損害保険料	0円	底地のため、非計上。
	その他費用	0円	
	(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	90,972,840円	
	(4) 一時金の運用益	508,777円	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	0円	底地のため、非計上。
	(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	91,481,617円	
	(7) 還元利回り	4.2%	対象不動産の立地条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
	DCF法による価格	2,290,000,000円	
	割引率	4.1%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	4.3%	還元利回り（割引率）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、保有期間満了時の割引率を査定。
積算価格		-	
土地比率		-	
建物比率		-	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、広幅員の中央公園通り及び市役所通りが交差する角地に位置しており、視認性は良好です。地上建物は、食品スーパー（SM）を核として飲食・サービス系テナントが入居するネイバーフッド型ショッピングセンター（NSC）です。商圏については、テナント構成から比較的狭い範囲がターゲットになるものと考えられ、近隣には、競合施設があるものの、足元人口は十分なボリュームであり、複数のスーパーが成り立つ立地といえます。また、対象不動産は、事業用定期借地権が設定されている底地であり、その地代水準は市場水準や対象建物の収益性に照らしてやや高い水準ではあるものの、概ね支払可能な水準であり、安定した収益が期待できるものと判断されます。		

(注1) 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ない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。

(注2) 還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。

物件の特徴

人口増加が続く浦安市の住宅エリアの幹線道路沿いに2017年12月に開業した築浅近隣型NSCの底地

(1) 物件の特徴

本物件は、人口増加が続く浦安市内、中央公園通りと市役所通りの交差点に面し、2017年12月にオープンした近隣型ショッピングセンターの底地です。大和情報サービス株式会社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借しています。エンドテナントには食品スーパーのアール元気を核として、複数の飲食店、クリニック、調剤薬局、小型スポーツクラブ、保険サービス、デイサービス等のサービス系テナントが充実した、生活密着型・最寄型のテナント構成となっています。

(2) 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

本物件は浦安市内、中央公園通りと市役所通りの交差点に面しており、ロードサイドの立地特性が強い敷地条件です。本物件の周辺は、1970年代から戸建住宅を中心に開発が進んだベッドタウンエリアで、「舞浜」駅から「東京」駅へ快速電車で約13分という良好なアクセスから依然として人口増加が続いています。本物件は、中央公園通りと市役所通りの2本の生活幹線道路によるアクセスの良さを生かして、生活サポート型ニーズの吸引を図っています。本物件南側隣接地では、高齢者住宅複合施設、病院、シニア分譲マンションからなるスマートウエルネス拠点整備事業が進められており、シニア向けサービス系ニーズの増加に期待がかかります。

② 商圏特性

2015年国勢調査に基づく商圏人口は、0.5km圏約1.3万人、1km圏約3.9万人、2km圏約13.8万人のマーケットです。2010年比では、商圏人口は0.5km圏101.5%、1km圏101.6%と増加傾向にあります。

物件名		パロー中志段味店 (底地)		物件番号	N-7
				物件タイプ	SM
特定資産の概要					
所在地 (住居表示)		愛知県名古屋市中志段味			
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	—
取得予定年月日		2019年11月1日		調査年月日	—
取得予定価格		2,551百万円		長期修繕費 (千円)	—
信託 受益権 の概要	信託設定日	2017年9月1日	土壌調査会社	うち初年度 (千円)	—
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		株式会社フィールド・ パートナーズ	
土地	信託期間 満了日	2039年9月30日	建物	所有形態	—
	所有形態	保留地に関する権利 (注1)		延床面積	—
	敷地面積	13,480.42㎡ (注2)		竣工日	—
	用途地域	第1種住居地域、第2種住居地域、 近隣商業地域		用途	—
	指定建蔽率	60%、80%		構造・階数	—
	指定容積率	200%、300%			
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社 (予定)			
サブPM会社		—			
マスターリース会社		—			
マスターリース種別		—			

特記事項	
<p>・本物件土地は、名古屋市中志段味特定土地区画整理事業の施行区域内に所在する保留地で、信託受託者が取得する予定の土地に関する権利は、保留地に関する権利です。信託受託者は、換地処分公告の日の翌日に本物件土地の所有権を取得する予定です。</p> <p>(注1) 保留地に関する権利とは、保留地の使用収益権及び保留地に関する換地処分公告の日の翌日に保留地の所有権を譲り受ける権利をいいます。</p> <p>(注2) 保留地台帳記載の面積を記載しています。</p>	

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸 面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
株式会社パロー ホールディングス	小売業	13,480.42㎡	非開示 (注)	非開示 (注) (20年を超える残存 期間があります。)	非開示 (注)	事業用定期借地
賃料改定：非開示 (注)						
中途解約・違約金：非開示 (注)						
契約更改・改定：非開示 (注)						
(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。						

不動産鑑定評価書の概要			
鑑定評価額	2,560,000,000円		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2019年9月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		2,560,000,000円	DCF法を適用して収益価格を試算。
	直接還元法による価格	-	
	(1) 運営収益 (ア-イ))	-	
	ア) 可能総収益	-	
	イ) 空室等損失	-	
	(2) 運営費用	-	
	維持管理費	-	
	水道光熱費	-	
	修繕費	-	
	PMフィー	-	
	テナント募集費用等	-	
	公租公課	-	
	損害保険料	-	
	その他費用	-	
	(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	-	
	(4) 一時金の運用益	-	
	(5) 資本的支出	-	
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	-	
	(7) 還元利回り	-	
	DCF法による価格	2,560,000,000円	
	割引率	4.1%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味する積上法等に基づき、現行賃貸借契約内容等を総合的に勘案して査定。
	最終還元利回り	-	
積算価格		-	
	土地比率	-	
	建物比率	-	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産は、守山区の北東部、JR中央本線「神領」駅の南東方約2.0km付近にあって、幹線道路沿いにおいて、ロードサイド型店舗、事業所等が見られる土地区画整理事業中の商業地域に存する保留地です。当地域は組合施行の中志段味特定土地区画整理事業の施行地区に所在することから、現在の商圏人口の密度感は高くないものの、土地区画整理事業が先行する上志段味・下志段味地区の状況を勘案すると、商圏人口の増加が十分期待できるところです。</p> <p>なお、土地区画整理事業の進捗状況に対応して価格時点現在は固定資産税・都市計画税が非課税であり、当面は非課税の状態が続くものと把握されますが、事業進捗の程度に応じて課税が開始される点については十分に留意を行っています。</p>		

物件の特徴	
土地区画整理事業が進行し、発展を続ける名古屋市守山区に所在する築浅食品スーパーの底地	
(1) 物件の特徴	
本物件は、名古屋市守山区の土地区画整理事業地に2019年4月にオープンした食品スーパーパローの単独店の底地です。パローは東海圏で強いドミナントを形成する食品スーパーチェーンで、2019年3月時点で名古屋市及び周辺地域に59店舗を展開しています。	
(2) 商圏の概要	
① 立地・交通アクセス	
本物件は、名古屋北東部、守山区の北端、東名高速道路守山スマートICから東西に広がる志段味土地区画整理事業地で中志段味地区に位置しています。県道15号線に敷地北側が接し、道路アクセスに恵まれたロードサイド店舗です。	
② 商圏特性	
2015年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏約8.3千人、2km圏約3.6万人、3km圏約8.8万人、1km圏には、志段味地区の過半が含まれ住宅分譲が進められているニュータウンが含まれます。2010年比では、2015年の商圏人口は1km圏111.6%、2km圏114.5%、3km圏107.5%となっており、土地区画整理事業の進行により高い商圏人口増加率を示しています。	

(4) 本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの概要

本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

① 取得済資産及び取得予定資産等の概要

取得済資産（2019年取得済資産を含みますが、譲渡済資産及び譲渡予定資産を除きます。）及び取得予定資産等の所在地、土地面積、延床面積、総賃貸可能面積、総賃貸面積、建築時期及びテナント数は、以下のとおりです。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	建築時期 (注6)	テナント 数 (件) (注7)
取得済資産								
T-2	MONA新浦安	千葉県 浦安市	15,875.86	76,767.24	9,953.98	9,953.98	1990年10月17日	1(58)
T-3	パサージュ西新井	東京都 足立区	5,079.68	21,996.90	10,528.25	10,384.55	2010年 3月29日	1(41)
T-4	代官山アドレス・ ディセ	東京都 渋谷区	17,262.00	92,064.43	5,056.39	4,980.44	2000年 8月 1日	1(26)
T-5	ユニクス伊奈	埼玉県 北足立郡 伊奈町	32,553.16	13,064.73	13,462.71	13,462.71	2006年 3月24日	1
T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県 平塚市	9,996.36	8,528.68	非開示 (注9)	非開示 (注9)	2009年11月10日	1
T-7	ユニクス吉川	埼玉県 吉川市	22,239.94	11,450.70	10,648.27	10,605.26	2011年 7月30日	1(10)
T-8	スポーツクラブ ルネサンス富士見台	東京都 練馬区	1,729.24	3,109.74	3,120.87	3,120.87	2007年11月29日	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 岩槻区	67,325.95	—	67,325.95	67,325.95	—	1
T-10	ケーズデンキ 湘南藤沢店（底地）	神奈川県 藤沢市	15,578.58	—	15,578.58	15,578.58	—	1
T-11	ユニクス上里（底地）	埼玉県 児玉郡 上里町	67,854.47	—	67,854.47	67,854.47	—	1
T-12	ユニクス鴻巣（底地）	埼玉県 鴻巣市	19,329.00 (注10)	—	19,329.00	19,329.00	—	1
T-13	いなげや 横浜南本宿店（底地）	神奈川県 横浜市 旭区	4,405.41	—	4,405.41	4,405.41	—	1
T-15	仲町台東急ストア	神奈川県 横浜市 都筑区	2,619.34	12,585.63	5,968.71	5,968.71	2010年 1月12日	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 緑区	2,876.11	3,994.17	3,996.70	3,238.80	2008年 8月11日	1
T-17	ライフ亀戸店	東京都 江東区	2,185.63	2,929.58	2,929.58	2,929.58	2000年11月15日	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 戸塚区	14,092.51	—	14,092.51	14,092.51	—	2
T-19	ゆめまち習志野台 モール	千葉県 船橋市	16,633.58	7,889.24	7,827.96	7,827.96	2016年 3月31日	1(14)
T-20	かわまち矢作モール	千葉県 千葉市 中央区	18,010.00	①4,031.43 ②1,684.75 (注11)	6,397.05	6,397.05	①2017年 3月 8日 ②2017年 3月 8日 (注11)	1(12)
T-21	プライムスクエア 自由が丘	東京都 目黒区	1,290.16	3,512.55	3,512.55	3,512.55	1992年 6月25日	2

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	建築時期 (注6)	テナント 数 (件) (注7)
T-22	ラウンドワン 市川鬼高店	千葉県 市川市	4,883.00	8,270.90	11,963.61	11,963.61	2009年11月27日	1
T-23	オオゼキときわ台店	東京都 板橋区	804.68	1,217.02	1,217.02	1,217.02	2017年 8月 3日	1
T-24	コナミスポーツクラブ 渋谷	東京都 渋谷区	755.71	5,019.09	非開示 (注9)	非開示 (注9)	1990年 5月17日	1
0-1	ブルメール舞多聞	兵庫県 神戸市 垂水区	54,838.70	36,349.60	30,290.55	30,187.39	2006年 6月27日	50
0-2	ライフ高殿店 (底地)	大阪府 大阪市 旭区	4,437.07	—	4,437.07	4,437.07	—	1
0-3	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	29,410.00	①7,346.00 ②4,937.85 (注12)	14,313.00	14,313.00	①2005年 9月15日 ②2005年 8月12日 (注12)	2
0-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県 神戸市 中央区	19,116.12	50,538.47	23,775.88	23,613.51	2005年 9月13日	1(41)
0-5	カリーノ江坂	大阪府 吹田市	5,830.66	42,681.56	7,540.58	7,540.58	1983年 9月14日	1(30)
0-6	COMBOX光明池	大阪府 和泉市	17,027.63	44,737.41	25,530.44	25,530.44	2004年 3月23日	1
0-7	阪急オアシス 枚方出口店	大阪府 枚方市	4,978.38	2,961.02	2,960.38	2,960.38	2006年 8月 9日	1
0-9	ライフ西天下茶屋店	大阪府 大阪市 西成区	2,933.51	2,401.77	2,679.52	2,679.52	2010年 8月12日	1
0-10	ミリオンタウン塚口 (底地)	兵庫県 尼崎市	8,264.46	—	8,264.46	8,264.46	—	1
0-11	羽曳が丘 ショッピングセンター	大阪府 羽曳野市	12,782.46	①3,266.41 ② 178.46 ③2,925.86 (注13)	6,447.81	6,447.81	①2009年 3月25日 ②2009年 3月18日 ③2007年 4月 9日 (注13)	2
N-1	DCMカーマ中川富田店 (底地)	愛知県 名古屋市 中川区	17,431.00	—	非開示 (注9)	非開示 (注9)	—	1
N-2	パロー一宮西店	愛知県 一宮市	16,736.18	9,447.48	9,447.48	9,447.48	2002年 7月 1日	1
N-4	ホームセンター コーナン砂田橋店	愛知県 名古屋市 東区	15,118.47	20,329.07	20,329.07	20,329.07	2006年 2月28日	1
N-5	ケーズデンキ 新守山店 (底地)	愛知県 名古屋市 守山区	5,512.78	—	非開示 (注9)	非開示 (注9)	—	1
N-6	リソラ大府 ショッピングテラス	愛知県 大府市	29,359.74	24,093.43	19,909.33	19,009.91	2008年 3月21日	1(39)
F-1	サニー野間店	福岡県 福岡市 南区	5,973.03 (注14)	2,814.67	2,814.67	2,814.67	2007年 3月 6日	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 博多区	14,211.76	①18,758.47 ② 313.42 ③ 321.85 (注15)	28,026.61	28,026.61	①2007年 7月26日 ②2007年 7月26日 ③2007年 7月26日 (注15)	1
F-3	久留米西 ショッピングセンター	福岡県 久留米市	11,997.40	①2,977.88 ②1,543.04 ③ 94.86 (注16)	4,641.10	4,641.10	①2007年10月10日 ②2007年10月10日 ③2007年10月10日 (注16)	4

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	建築時期 (注6)	テナント 数 (件) (注7)
R-1	ロゼオ水戸	茨城県 水戸市	73,940.62	① 138.32 ② 9,684.79 ③ 4,549.60 ④ 13,047.79 ⑤ 330.75 ⑥ 265.65 ⑦ 2,479.00 (注17)	48,296.15	48,196.51	①2008年12月12日 ②2009年 3月18日 ③2009年 4月30日 ④2009年 3月26日 ⑤2009年 3月18日 ⑥2009年 3月18日 ⑦2015年11月 6日 (注17)	1(22)
R-2	ケーズデンキ 青森本店	青森県 青森市	①8,872.04 ②8,296.06 (注18)	①3,644.72 ②6,346.50 (注18)	10,083.41	10,083.41	①2005年10月31日 ②2005年11月 2日 (注18)	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	7,725.42	4,684.12	非開示 (注9)	非開示 (注9)	2005年11月 8日	1
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県 足利市	101,808.44	①18,101.06 ② 430.74 ③ 7,200.15 ④ 698.31 (注19)	65,616.31	62,350.55	①2007年10月 5日 ②2014年11月 4日 ③2007年12月 5日 ④2007年10月 5日 (注19)	1(28)
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県 仙台市 宮城野区	所有権部分: 21,099.83 借地権部分: 11,894.34	12,272.42	12,768.77	12,768.77	2004年11月12日	2
R-6	カスミテクノパーク 桜店	茨城県 つくば市	5,157.72	2,047.65	2,047.65	2,047.65	1997年 5月22日	1
R-8	ピーワンプラザ天王	静岡県 浜松市 東区	36,218.55	①2,528.69 ②2,823.36 ③1,270.93 ④1,057.71 ⑤ 150.66 ⑥2,587.71 ⑦3,142.61 ⑧ 905.87 (注20)	12,030.83	12,030.83	①1989年 7月 7日 ②2008年12月 2日 ③2012年 2月16日 ④2012年 2月23日 ⑤2012年 2月 6日 ⑥2012年 6月20日 ⑦1993年 8月20日 ⑧1995年 3月28日 (注20)	7
R-9	西友楽市守谷店(底地)	茨城県 守谷市	39,460.28	—	非開示 (注9)	非開示 (注9)	—	1
R-10	サンストリート浜北	静岡県 浜松市 浜北区	96,832.21	①34,236.71 ②23,181.39 ③ 1,984.37 ④ 686.44 (注21)	48,911.97 (注22)	48,507.09 (注22)	①2007年 7月 5日 ②2007年 7月 5日 ③2007年11月26日 ④2009年 8月 8日 (注21)	1(51)
R-11	コストコホールセール 札幌倉庫店	北海道 札幌市 清田区	24,757.12	24,006.16	24,006.16	24,006.16	2007年11月 9日	1
L-1	座間配送センター	神奈川県 座間市	6,011.26	5,479.92	5,479.92	5,479.92	1995年 3月14日	1
L-2	追浜配送センター	神奈川県 横須賀市	6,611.57	6,543.87	6,543.87	6,543.87	1998年 3月12日	1
L-3	武蔵嵐山配送センター	埼玉県 比企郡 嵐山町	20,642.59	35,448.76	32,935.55 (注22)	32,935.55 (注22)	2009年 4月30日	1
L-4	横浜上郷配送センター	神奈川県 横浜市 栄区	5,025.72	870.85	1,685.77	1,685.77	2011年11月15日	1
L-5	行田配送センター	埼玉県 行田市	24,382.98	①13,337.81 ② 8,623.35 (注23)	21,956.09	21,956.09	①1997年 7月31日 ②2004年10月29日 (注23)	1

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	建築時期 (注6)	テナント 数 (件) (注7)
取得予定資産								
T-25	アピタテラス横浜綱島	神奈川県 横浜市 港北区	18,300.01	38,442.49	22,729.71 (注22)	22,729.71 (注22)	2017年12月20日	1
T-26	カルサ平塚	神奈川県 平塚市	20,287.56	19,189.97	14,195.00	14,195.00	2011年 7月 6日	3
T-27	もねの里モール	千葉県 四街道市	25,433.55	①6,112.26 ② 166.37 (注24)	6,255.19	6,172.55	①2019年 3月10日 ②2019年 8月23日 (注24)	1(5)
T-28	調布センタービル (商業棟)	東京都 調布市	13,265.06	①31,536.86 ② 18.00 (注25)	12,119.00	12,119.00	①1988年 7月18日 ②1994年10月12日 (注25)	3
T-29	アクロスプラザ 浦安東野 (底地)	千葉県 浦安市	6,229.00	—	6,229.32	6,229.32	—	1
N-7	パロー 中志段味店 (底地)	愛知県 名古屋市 守山区	13,480.42 (注26)	—	13,480.42	13,480.42	—	1
ポートフォリオ合計			1,215,072.07	907,390.05	944,601.73	938,563.30	—	492 (注8)

また、譲渡予定資産の所在地、土地面積、延床面積、総賃貸可能面積、総賃貸面積、建築時期及びテナント数は、以下のとおりです。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	建築時期 (注6)	テナント 数 (件) (注7)
譲渡予定資産								
0-8	ウエルシア 岸和田加守店 (底地)	大阪府 岸和田市	3,033.45	—	3,033.45	3,033.45	—	1

- (注1) 「物件番号」は、生活密着型商業施設におけるNSC（ネイパーフードショッピングセンター）、SM（スーパーマーケット）、CSC（コミュニティショッピングセンター）、都市駅前型及びSS（スペシャリティストア）並びにL（物流施設）の6つのタイプの分類及び前記「(1) 投資方針 ④ ポートフォリオの構築方針 (ハ) 本投資法人の投資対象地域」に記載の地域の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Tは首都圏に所在する生活密着型商業施設を、Oは大阪圏に所在する生活密着型商業施設を、Nは名古屋圏に所在する生活密着型商業施設を、Fは福岡圏に所在する生活密着型商業施設を、Rは政令指定都市・中核市等に所在する生活密着型商業施設を、Lは物流施設を、それぞれ表します。なお、CSC（コミュニティショッピングセンター）については、本書の日付現在保有していません。以下同じです。
- (注2) 「土地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、一棟の建物が所在する土地全体の地積を記載しています。
- (注3) 「延床面積」は、登記簿上表示されている建物又は信託建物（ただし、附属建物等を除きます。）の床面積の合計を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物全体の床面積を記載しています。
- (注4) 「総賃貸可能面積」は、取得済資産及び取得予定資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸が可能と考える面積を記載しています。以下同じです。
- (注5) 「総賃貸面積」は、2019年7月末日現在における、取得済資産及び取得予定資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています（ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸面積を含みません。物流施設の建物に係る賃貸借契約においては、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸面積を含みません。）。ただし、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、2019年7月末日現在における、取得済資産及び取得予定資産に係るエンドテナントとの間で締結されている各転賃借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。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、マスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。以下同じです。
- (注6) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日又は工事完了検査年月日を記載しています。
- (注7) 「テナント数」は、2019年7月末日現在の取得済資産及び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。以下同じです。
- (注8) 「ポートフォリオ合計」の欄には、取得済資産（2019年取得済資産を含みますが、譲渡済資産及び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の数（件数）の合計を記載しています。なお、テナントの数の合計は、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。
- (注9) 賃借人等より同意が得られていないことから、非開示としています。
- (注10) 仮換地中のため、仮換地証明書記載の土地の面積の合計を記載しています。
- (注11) ①は本棟及びユニクロ棟に関する事項を、②はホリデイ棟に関する事項を記載しています。
- (注12) ①はMEGAドン・キホーテUNY棟に関する事項を、②はDCMカーマ棟に関する事項を、それぞれ記載しています。
- (注13) ①はサンブラザA棟、②はサンブラザB棟、③はジョーシン棟について記載しています。
- (注14) 土地の一部（3,824.52㎡（公簿面積））は合同会社西友からの借地です。
- (注15) ①は本棟、②はテナントA棟、③はテナントB棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注16) ①はM棟、②はAB棟、③はC棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注17) ①はA棟（コーヒーショップ棟）に関する事項を、②⑤⑥はB棟（モール棟）に関する事項を、③はC棟（スポーツ施設棟）に関する事項を、④はD棟（ホームセンター棟）、⑦はE棟（リサイクルショップ棟）に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注18) ①はTSUTAYA/ハードオフ棟に関する事項を、②はケーズデンキ棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注19) ①はモール棟に関する事項を、②は増築棟群に関する事項を、③はシネマ棟に関する事項を、④はロードサイド棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注20) ①はA棟に関する事項を、②はB棟に関する事項を、③はC棟に関する事項を、④はD棟に関する事項を、⑤はE棟に関する事項を、⑥はF棟に関する事項を、⑦はG棟に関する事項を、⑧はH棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注21) ①は本棟、②はモール棟、③はコロレ棟、④はウィング棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注22) 本投資法人が保有する準共有持分に相当する面積及び金額を記載しています。以下同じです。
- (注23) ①はA棟、②はB棟に関する事項を記載しています。
- (注24) ①はメイン棟、②はサービス棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注25) ①は商業棟、②はATM棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注26) 保留地台帳に記載の面積を記載しています。

② 取得済資産及び取得予定資産等の一覧

取得済資産（2019年取得済資産を含みますが、譲渡済資産及び譲渡予定資産を除きます。）及び取得予定資産等の物件タイプ、所在地、取得（予定）年月日、取得（予定）価格、鑑定評価額、鑑定NOI利回り、稼働率及び投資比率は、以下のとおりです。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得(予定) 年月日	取得(予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	稼働率 (%) (注5)	投資比率 (%) (注6)
取得済資産									
T-2	都市駅前型	MONA新浦安	千葉県浦安市	2015年 2月10日	8,063	9,760	6.4	100.0	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	6,810	5.2	98.6	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	6,440	4.2	98.5	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7)	4,470	5,230	5.7	100.0	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	5.4	100.0	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	3,840	5.2	99.6	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	5.0	100.0	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	5,540	4.3	100.0	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	3,500	5.0	100.0	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	4.6	100.0	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	4.6	100.0	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	4.5	100.0	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	5.4	100.0	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	1,890	5.6	81.0	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	4.5	100.0	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	4.6	100.0	1.9
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	5.1	100.0	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	3,210	5.1	100.0	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	4.1	100.0	1.3
T-22	SS	ラウンドワン 市川鬼高店	千葉県市川市	2017年 4月19日	1,880	1,970	5.2	100.0	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	4.6	100.0	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	4.0	100.0	1.5
O-1	NSC	ブルメール舞多間	兵庫県 神戸市垂水区	2015年 2月10日	8,389	9,380	6.0	99.7	3.7
O-2	SM	ライフ高殿店（底地）	大阪府 大阪市旭区	2015年 2月10日	2,685	3,150	4.8	100.0	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	7.1	100.0	1.0
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	5.1	99.3	4.9
O-5	都市駅前型	カーリーノ江坂	大阪府吹田市	2015年 10月2日	6,555	7,180	5.1	100.0	2.9

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得(予定) 年月日	取得(予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	稼働率 (%) (注5)	投資比率 (%) (注6)
0-6	都市 駅前型	COMBOX光明池	大阪府和泉市	2015年 10月2日	6,450	6,630	6.0	100.0	2.9
0-7	SM	阪急オアシス 枚方出口店	大阪府枚方市	2015年 10月2日	1,280	1,330	5.9	100.0	0.6
0-9	SM	ライフ西天下茶屋店	大阪府 大阪市西成区	2016年 1月21日	1,505	1,690	5.2	100.0	0.7
0-10	NSC	ミリオンタウン塚口 (底地)	兵庫県尼崎市	2016年 4月21日	3,723	3,950	4.2	100.0	1.7
0-11	NSC	羽曳が丘 ショッピングセンター	大阪府 羽曳野市	2019年 9月27日	2,000	2,020	5.3	100.0	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	5.0	100.0	1.0
N-2	NSC	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2015年 2月10日	2,174	2,360	6.0	100.0	1.0
N-4	SS	ホームセンター コーナン砂田橋店	愛知県 名古屋市東区	2016年 4月21日	7,140	7,290	5.1	100.0	3.2
N-5	SS	ケーズデンキ新守山店(底 地)	愛知県 名古屋市 守山区	2016年 11月1日	1,370	1,440	4.4	100.0	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	7,440	4.9	95.5	3.5
F-1	SM	サニー野間店	福岡県 福岡市南区	2015年 2月10日	1,497	1,660	5.4	100.0	0.7
F-2	SS	ラウンドワン スタジアム 博多・半道橋店	福岡県 福岡市博多区	2017年 4月19日	5,020	5,610	5.7	100.0	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	1,760	6.1	100.0	0.7
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	2015年 2月10日 (注8)	10,046	11,600	5.9	99.8 (注9)	4.5
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	6.4	100.0	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	6.4	100.0	0.4
R-4	NSC	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	2015年 10月2日	4,180	5,030	6.4	95.0 (注9)	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	6.0	100.0	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	5.6	100.0	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	5.8	100.0	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	4.1	100.0	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10)	5.9	99.2 (注9)	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	4.8	100.0	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	6.0	100.0	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	6.5	100.0	0.6
L-3	L	武蔵嵐山配送センター	埼玉県比企郡 嵐山町	2019年 3月26日	3,879	4,000 (注10)	5.7	100.0	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	840	5.0	100.0	0.4
L-5	L	行田配送センター	埼玉県行田市	2019年 10月1日	3,160	3,350	5.7	100.0	1.4

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得(予定) 年月日	取得(予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	稼働率 (%) (注5)	投資比率 (%) (注6)
取得予定資産									
T-25	NSC	アピタテラス 横浜綱島	神奈川県 横浜市港北区	2019年 11月1日	5,899	6,220 (注10)	4.8	100.0	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	4.7	100.0	2.7
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	5.3	98.7	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	5.5	100.0	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	4.0	100.0	1.0
N-7	SM	バロー中志段味店 (底地)	愛知県 名古屋 守山区	2019年 11月1日	2,551	2,560	4.7	100.0	1.1
合計/平均					225,000	242,846	5.3	99.4	100.0

また、譲渡予定資産の物件タイプ、所在地、取得(予定)年月日、取得(予定)価格、鑑定評価額、鑑定NOI利回り、稼働率及び投資比率は、以下のとおりです。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得(予定) 年月日	取得(予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	稼働率 (%) (注5)	投資比率 (%) (注6)
譲渡予定資産									
0-8	SS	ウエルシア 岸和田加守店(底地)	大阪府 岸和田市	2015年 10月2日	487	488	4.5	100.0	—

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

(注2) 「取得(予定)価格」は、各不動産売買契約又は各信託受益権売買契約若しくは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まず、百万円未満を切り捨てています。)(ただし、追加取得した増築部分がある保有資産については、追加取得した増築部分である建物の建築(増築)に係る工事請負契約及び建築設計・監理等業務委託契約等に記載されている代金額(経費及び税金等を含まず、百万円未満を切り捨てています。))を含みます。)を記載しています。以下同じです。

(注3) 取得済資産のうち、羽曳が丘ショッピングセンター、横浜上郷配送センター及び行田配送センター以外の各資産に係る不動産鑑定評価書の価格時点は2019年3月末日、横浜上郷配送センターに係る不動産鑑定評価書の価格時点は2019年2月1日、羽曳が丘ショッピングセンター及び行田配送センターに係る不動産鑑定評価書の価格時点は2019年9月1日です。

(注4) 「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。なお、鑑定NOI利回りの合計/平均欄には、平均鑑定NOI利回りを記載しており、取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOI利回りを各取得(予定)価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOI÷取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格

なお、「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。ただし、直接還元法の適用がない場合には、DCF法による初年度の運営純収益です。なお、横浜上郷配送センターの鑑定NOIには、現在想定している増築建物の運営収益が含まれるため、取得価格に当該増築建物の建築費の本書の日付現在の見込額を加算して算出しています。

(注5) 「稼働率」は、2019年7月末日現在の取得済資産及び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(2019年取得済資産を含みますが、譲渡済資産及び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(2019年取得済資産を含みますが、譲渡済資産及び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。以下同じです。

(注6) 「投資比率」は、取得済資産(2019年取得済資産を含みますが、譲渡済資産及び譲渡予定資産を除きます。)及び取得予定資産に係る取得(予定)価格の合計に対して取得済資産(2019年取得済資産を含みますが、譲渡済資産及び譲渡予定資産を除きます。)及び取得予定資産に係る取得(予定)価格が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 2017年1月16日に飲食店棟を追加取得しています。

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

(注9) 本物件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10) 鑑定評価額については本投資法人が保有する準共有持分に相当する価格を記載しています。

③ 取得予定資産に係る権利関係の従前の経緯

取得予定資産の現信託受益者（現所有者）は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	現信託受益者(現所有者)
T-25	アピタテラス横浜綱島	合同会社IKインベストメント・フォー(注1)
T-26	カルサ平塚	SMFLみらいパートナーズ株式会社
T-27	もねの里モール	非開示（注2）
T-28	調布センタービル（商業棟）	非開示（注2）
T-29	アクロスプラザ浦安東野（底地）	SMFLみらいパートナーズ株式会社
N-7	バロー中志段味店（底地）	SMFLみらいパートナーズ株式会社

(注1) アピタテラス横浜綱島の現信託受益者(現所有者)である合同会社IKインベストメント・フォーは、本資産運用会社の利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。

(注2) 現所有者からの同意が得られていないため、非開示としています。なお、当該現信託受益者（現所有者）は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係者には該当しません。

④ 設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関

取得済資産（2019年取得済資産を含みますが、譲渡済資産及び譲渡予定資産を除きます。）及び取得予定資産の設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
取得済資産					
T-2	MONA新浦安	株式会社長谷川工務店 エンジニアリング事業部	株式会社長谷川工務店 エンジニアリング事業部	株式会社長谷川工務店	千葉県
T-3	パサージュ西新井	株式会社山下設計	株式会社山下設計	西松建設株式会社	東京都
T-4	代官山アドレス・ ディセ	株式会社日本設計	株式会社日本設計	鹿島建設株式会社	東京都
T-5	ユニクス伊奈	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
T-6	ヨークタウン北金目	シービー・リチャード エリス・アセット サービス株式会社	三協ライン株式会社	株式会社浅沼組	株式会社ビルディング ナビゲーション確認評価 機構
T-7	ユニクス吉川	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	一般財団法人さいたま 住宅検査センター
T-8	スポーツクラブ ルネサンス富士見台	株式会社アクス エンジニアリング	株式会社アクス エンジニアリング	株式会社イチケン	練馬区
T-9	スーパービバホーム 岩槻店（底地）	－	－	－	－
T-10	ケーズデンキ 湘南藤沢店（底地）	－	－	－	－
T-11	ユニクス上里（底地）	－	－	－	－
T-12	ユニクス鴻巣（底地）	－	－	－	－
T-13	いなげや横浜 南本宿店（底地）	－	－	－	－
T-15	仲町台東急ストア	株式会社協立建築 設計事務所	株式会社エスパス 建築事務所	東急建設株式会社 横浜支店	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター
T-16	セントラル ウェルネスクラブ 長津田みなみ台	(店舗棟) 大和ハウス工業株式会社 横浜支店建築設計部 一級建築士事務所 (駐車場棟) 大和ハウス工業株式会社 横浜支店建築設計部 一級建築士事務所	(店舗棟) 株式会社小西設計 (駐車場棟) 株式会社ベガ設計一級 建築士事務所	(店舗棟) 大和ハウス工業株式会社 横浜支店 (駐車場棟) 大和ハウス工業株式会社 横浜支店	日本ERI株式会社
T-17	ライフ亀戸店	住友建設株式会社東京 支店一級建築士事務所	住友建設株式会社東京 支店一級建築士事務所	住友建設株式会社 東京支店	江東区
T-18	戸塚深谷 ショッピング センター（底地）	－	－	－	－
T-19	ゆめまち 習志野台モール	株式会社アディックス 都市建築設計事務所	一級建築士事務所HKT 構造デザイン・建築構造企 画室	旭建設株式会社	日本ERI株式会社
T-20	かわまち矢作モール	(本棟) 株式会社アディックス 都市建築設計事務所 (ユニクロ棟) 株式会社赤坂建築設計 事務所 (ホリデイ棟) 明石設計株式会社	(本棟) 一級建築士事務所 HKT構造デザイン (ユニクロ棟) 株式会社 ウエルストーン設計 (ホリデイ棟) 株式会社プロス	(本棟・ユニクロ棟) 旭建設株式会社 (ホリデイ棟) 株式会社富士工	(本棟・ユニクロ棟) 日本ERI株式会社 (ホリデイ棟) 日本ERI株式会社
T-21	プライムスクエア 自由が丘	株式会社大建設 東京事務所	株式会社大建設 東京事務所	戸田建設株式会社	目黒区
T-22	ラウンドワン 市川鬼高店	株式会社アクシス 一級建築事務所	株式会社アクシス 一級建築事務所	株式会社浅沼組東京本店	日本ERI株式会社

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
T-23	オオゼキときわ台店	株式会社チョウエイ ハンズ一級建築士事務所	有限会社 岡村建築設計事務所	株式会社 チョウエイハンズ	アウェイ 建築評価ネット株式会社
T-24	コナミスポーツ クラブ渋谷	株式会社 I.N.A新建築研究所	株式会社 I.N.A新建築研究所	株式会社奥村組	東京都
0-1	ブルメール舞多聞	株式会社浅沼組	株式会社浅沼組	大和システム株式会社 神戸支店	ビューローベリタス ジャパン株式会社
0-2	ライフ高殿店（底地）	—	—	—	—
0-3	DCMカーマ・MEGA ドン・キホーテUNY 近江八幡店	(MEGAドン・キホーテ UNY棟) 木内建設株式会社 一級建築士名古屋事務所 (DCMカーマ棟) 大建都市開発株式会社	(MEGAドン・キホーテUNY 棟) 木内建設株式会社 一級建築士名古屋事務所 (DCMカーマ棟) 大建都市開発株式会社	(MEGAドン・キホーテUNY 棟) 木内建設株式会社 (DCMカーマ棟) アイサワ工業株式会社 (注2)	株式会社確認検査機構 アネックス
0-4	ブルメールHAT神戸	株式会社大林組本店 一級建築士事務所	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社国際確認検査 センター
0-5	カリーノ江坂	株式会社東急設計 コンサルタント一級 建築士事務所(新築時) 東急建設株式会社 大阪支社一級建築士 事務所(増築時)	株式会社東急設計 コンサルタント	東急建設株式会社 大阪支社	吹田市
0-6	COMBOX光明池	大和ハウス工業株式会社 堺支店建築一級建築士 事務所(新築時)(増築時)	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人日本建築 総合試験所
0-7	阪急オアシス 枚方出口店	株式会社類設計室	株式会社類設計室	小原建設株式会社	財団法人日本建築 総合試験所
0-9	ライフ西天下茶屋店	株式会社KIA都市計画 建築研究所	株式会社フジタ大阪支店一 級建築士事務所	日本建設株式会社 大阪支店	株式会社国際確認 検査センター
0-10	ミリオンタウン塚口 (底地)	—	—	—	—
0-11	羽曳が丘 ショッピング センター	大和ハウス工業株式会社 大阪本店 一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社一 級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社	株式会社 国際確認検査センター
N-1	DCMカーマ 中川富田店（底地）	—	—	—	—
N-2	パロー一宮西店	有限会社中部設計	有限会社中部設計	株式会社土屋組岐阜支店	一宮市
N-4	ホームセンター コーナン砂田橋店	有限会社南海総合設計	有限会社南海総合設計	株式会社大林組 名古屋支店	日本ERI株式会社
N-5	ケーズデンキ 新守山店（底地）	—	—	—	—
N-6	リゾラ大府 ショッピングテラス	矢作建設工業株式会社 一級建築士事務所	有限会社 ストラクチャー・NANA	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
F-1	サニー野間店	中牟田・末長設計業務 共同企業体	中牟田・末長設計業務 共同企業体	西松建設株式会社 九州支店	福岡市
F-2	ラウンドワン スタジアム 博多・半道橋店	(本棟) 株式会社アクシス 一級建築事務所 (テナントA棟) 株式会社アクシス 一級建築事務所 (テナントB棟) 株式会社アクシス 一級建築事務所	(本棟) 株式会社 ティーエムエッチ 一級建築士事務所 (テナントA棟) 株式会社 ティーエムエッチ 一級建築士事務所 (テナントB棟) 株式会社 ティーエムエッチ 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	財団法人 日本建築総合試験所

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
F-3	久留米西 ショッピング センター	(M棟) 株式会社フジタ九州支店 一級建築士事務所 (AB棟) 株式会社フジタ九州支店 一級建築士事務所 (C棟) 株式会社ゼン環境設計 一級建築士事務所	(M棟) 株式会社フジタ九州支店 一級建築士事務所 (AB棟) 株式会社フジタ九州支店 一級建築士事務所 (C棟) -	(M棟) 株式会社フジタ九州支店 (AB棟) 株式会社フジタ九州支店 (C棟) 株式会社フジタ九州支店	(M棟) 久留米市 (AB棟) 久留米市 (C棟) 日本ERI株式会社
R-1	ロゼオ水戸	(A棟) テツワークス一級 建築士事務所 (B棟) クレハ錦建設株式会社 一級建築士事務所 用途変更 一級建築士事務所 STUDIO WORK HOUSE (C棟) 株式会社岸設計 (D棟) 日本住宅株式会社郡山 支店一級建築士事務所 (E棟) 株式会社チョウエイ ハンズ一級建築士事務所	(A棟) テツワークス 一級建築士事務所 (B棟) セザコ 建築構造設計事務所 (C棟) 個人(注3) (D棟) 株式会社弾 構造設計事務所 (E棟) 株式会社コンパース	(A棟) クレハ錦建設株式会社 (B棟) クレハ錦建設株式会社 (C棟) クレハ錦建設株式会社 (D棟) 日本住宅株式会社 (E棟) 株式会社 チョウエイハンズ	(A棟) 水戸市 (B棟) 水戸市 (C棟) 水戸市 (D棟) 水戸市 (E棟) 日本ERI株式会社
R-2	ケーズデンキ 青森本店	株式会社共栄企画設計	株式会社共栄企画設計	(ケーズデンキ棟) 日本建設株式会社 仙台支店 (TSUTAYA/ハードオフ棟) 日本建設株式会社 仙台支店	青森市
R-3	スーパー スポーツゼビオ 青森中央店	株式会社竹中工務店 東北一級建築士事務所	個人(注3)	株式会社竹中工務店 東北支店	日本ERI株式会社
R-4	アシコタウン あしかが	(モール棟) 五洋建設株式会社 東京支店 一級建築士事務所 (シネマ棟) 五洋建設株式会社 東京支店 一級建築士事務所 (ロードサイド棟) 五洋建設株式会社 東京支店 一級建築士事務所 (増築棟群) 一級建築士事務所 合同会社建築計画研究所	(モール棟) 五洋建設株式会社東京 支店一級建築士事務所 (シネマ棟) 五洋建設株式会社東京 支店一級建築士事務所 (ロードサイド棟) 五洋建設株式会社東京 支店一級建築士事務所 (増築棟群) 株式会社構造フォルム	(モール棟) 五洋建設株式会社 (シネマ棟) 五洋建設株式会社 (ロードサイド棟) 五洋建設株式会社 (増築棟群) 東京美装興業株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
R-5	ヨークタウン新田東	MTMインターナショナル 株式会社	MTMインターナショナル 株式会社	鹿島建設株式会社	日本ERI株式会社
R-6	カスミテクノパーク 桜店	株式会社 岡野建築設計事務所	株式会社 岡野建築設計事務所	株式会社ナカノ コーポレーション	茨城県

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
R-8	ピーワンプラザ天王	(A棟) 一級建築士事務所建築 画工房アトリエ・ゼロ (新築時) 遠鉄建設株式会社一級 築士事務所(増築時) (B棟) パーキングプロ 株式会社東京支店 一級建築士事務所 (C棟) 大和ハウス工業株式会社 浜松支店 一級建築士事務所 (D棟) 大和ハウス工業株式会社 浜松支店 一級建築士事務所 (E棟) 大和ハウス工業株式会社 浜松支店 一級建築士事務所 (F棟) 株式会社DO設計 (G棟) 株式会社亜興一級建築士 事務所 (H棟) 株式会社亜興一級建築士 事務所	(A棟) 一級建築士事務所建築 計画工房アトリエ・ゼロ (B棟) パーキングプロ株式会社東 京支店 一級建築士事務所 (C棟) 大和ハウス工業株式会社 浜松支店 一級建築士事務所 (D棟) 大和ハウス工業株式会社 浜松支店 一級建築士事務所 (E棟) — (F棟) 戸田建設株式会社名古屋 支店一級建築士事務所 (G棟) 株式会社 亜興一級建築士事務所 (H棟) 株式会社亜興一級建築士事 務所	(A棟) 株式会社東映 インテリア、 株式会社飯田組(新築時) 遠鉄建設株式会社 (増築時) (B棟) パーキングプロ株式会社 東京支店 (C棟) 大和ハウス工業株式会社 浜松支店 (D棟) 大和ハウス工業株式会社 浜松支店 (E棟) 大和ハウス工業株式会社 浜松支店 (F棟) 戸田建設株式会社 名古屋支店 (G棟) 株式会社亜興 (H棟) 株式会社亜興	(A棟) 浜松市 (B棟) 株式会社確認サービス (C棟) 一般財団法人静岡県建築 住宅まちづくりセンター (D棟) 一般財団法人静岡県建築 住宅まちづくりセンター (E棟) 一般財団法人静岡県建築 住宅まちづくりセンター (F棟) 一般財団法人静岡県建築 住宅まちづくりセンター (G棟) 浜松市 (H棟) 浜松市
R-9	西友薬市守谷店 (底地)	—	—	—	—
R-10	サンストリート浜北	(本棟) 鹿島建設株式会社 建築設計本部 (モール棟) 鹿島建設株式会社 建築設計本部 (コローレ棟) 株式会社エフピーシー 1級建築士事務所 (ウィング棟) 鹿島建設株式会社 建築設計本部	(本棟) 鹿島建設株式会社 一級建築士事務所 (モール棟) 鹿島建設株式会社 一級建築士事務所 (コローレ棟) 一級建築士事務所大塚 建築構造設計室 (ウィング棟) 鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	(本棟) 鹿島建設株式会社 横浜支店 (モール棟) 鹿島建設株式会社 横浜支店 (コローレ棟) 鈴与建設株式会社 (ウィング棟) 鹿島建設株式会社 横浜支店	(本棟) 財団法人 日本建築センター (モール棟) 財団法人 日本建築センター (コローレ棟) ビューローベリタス ジャパン株式会社 (ウィング棟) 財団法人 日本建築センター
R-11	コストコホール セール札幌倉庫店	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社 札幌支店	札幌市
L-1	座間配送センター	株式会社フジタ横浜 支店一級建築士事務所	株式会社フジタ横浜 支店一級建築士事務所	株式会社フジタ横浜支店	神奈川県
L-2	追浜配送センター	株式会社フジタ横浜 支店一級建築士事務所	株式会社フジタ横浜 支店一級建築士事務所	株式会社フジタ横浜支店	神奈川県
L-3	武蔵嵐山 配送センター	関東建設工業株式会社 建築設計事務所	株式会社石井アーキ テクトパートナーズ	関東建設工業株式会社	財団法人さいたま 住宅検査センター
L-4	横浜上郷 配送センター	大和ハウス工業株式会社 横浜支社建築設計部 一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社横 浜支社建築設計部 一級建築士事務所	大和ハウス工業 株式会社横浜支社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
L-5	行田配送センター	(A棟) 富士ハウス株式会社 (B棟) 清水建設株式会社 一級建築士事務所	(A棟) 富士ハウス 一級建築士事務所 (B棟) 不明	(A棟) 不明 (B棟) 清水建設株式会社 関東支店	(A棟) 埼玉県 (B棟) 埼玉県

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
取得予定資産					
T-25	アビタテラス 横浜綱島	木内建設株式会社一級 建築士事務所	株式会社エノア総合計画事 務所	木内建設株式会社 東京支店	株式会社 都市居住評価センター
T-26	カルサ平塚	有限会社 ムーブ建築設計事務所	株式会社 ストラクチャー・ナナ	大和小田急建設株式会社	株式会社 国際確認検査センター
T-27	もねの里モール	(メイン棟) 株式会社アディックス 都市建築設計事務所 (サービス棟) 株式会社アディックス都 市建築設計事務所	(メイン棟) 株式会社住金システム 建築一級建築士事務所 エス・ユー・アイ構造設計 株式会社一級建築士事務所 (サービス棟) 株式会社アディックス 都市建築設計事務所	(メイン棟) 旭建設株式会社 (サービス棟) 旭建設株式会社	(メイン棟) 日本ERI株式会社 (サービス棟) 日本ERI株式会社
T-28	調布センタービル (商業棟)	(商業棟) 日本設計事務所 (ATM棟) 株式会社東明 一級建築士事務所	(商業棟) 日本設計事務所 (ATM棟) 不明	(商業棟) 西松建設株式会社 (ATM棟) 株式会社東明	東京都
T-29	アクロスプラザ 浦安東野 (底地)	—	—	—	—
N-7	パロー中志段味店 (底地)	—	—	—	—

また、譲渡予定資産の設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
譲渡予定資産					
0-8	ウエルシア 岸和田加守店 (底地)	—	—	—	—

(注1) 上表記載の社名は、過去に社名変更等がなされた場合であっても、各物件の建築確認時、竣工時又は検査済証取得時にかかる当時の名称等を記載しています。

(注2) 建築確認申請手続上の施工者は大和システム株式会社ですが、実際の施工者を記載しています。

(注3) 個人情報のため、個人名は非開示としています。

⑤ テナントとの契約状況

取得済資産（2019年取得済資産を含みますが、譲渡済資産及び譲渡予定資産を除きます。）及び取得予定資産のテナントとの契約状況（総賃貸可能面積、総賃貸面積、テナント数、テナント名称、契約形態、年間賃料の総額、敷金・保証金の総額及び契約期間）は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナント数 (件)	テナント名称 (注1)	契約形態 (注1)	年間賃料の総額 (千円) (注2)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注3)	契約期間 (注1)
取得済資産									
T-2	MONA新浦安	9,953.98	9,953.98	1(58)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	657,774	619	非開示 (注4)
T-3	バサージュ 西新井	10,528.25	10,384.55	1(41)	株式会社 しまむら他	非開示 (注4)	412,219	256	非開示 (注4)
T-4	代官山 アドレス・ ディセ	5,056.39	4,980.44	1(26)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	366,653	316	非開示 (注4)
T-5	ユニクス伊奈	13,462.71	13,462.71	1	株式会社ビー アンドディ コンサルティング	普通借家 他	279,002	141	2006年9月 26日から 2036年9月 25日まで他
T-6	ヨークタウン 北金目	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	株式会社 ヨークマート	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
T-7	ユニクス吉川	10,648.27	10,605.26	1(10)	コーナン商事 株式会社他	定期借家 他	260,642	203	2011年8月 30日から 2031年8月 29日まで他
T-8	スポーツクラブ ルネサンス 富士見台	3,120.87	3,120.87	1	株式会社 ルネサンス	定期借家	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2007年11月 30日から 2027年11月 30日まで
T-9	スーパー ビバホーム 岩槻店（底地）	67,325.95	67,325.95	1	株式会社 LIXILビバ	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
T-10	ケーズデンキ 湘南藤沢店 （底地）	15,578.58	15,578.58	1	株式会社 ケーズホール ディングス	事業用 定期借地	非開示 (注4)	141	2007年11月 1日から 20年間
T-11	ユニクス上里 （底地）	67,854.47	67,854.47	1	株式会社ビー アンドディ コンサル ティング	事業用 定期借地	150,595	70	2015年10月 2日から 40年間
T-12	ユニクス鴻巣 （底地）	19,329.00	19,329.00	1	株式会社ビー アンドディ コンサル ティング	事業用 定期借地	86,063	39	2015年10月 2日から 40年間
T-13	いなげや横浜 南本宿店 （底地）	4,405.41	4,405.41	1	株式会社 いなげや	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2015年3月 13日から 2040年6月 12日まで
T-15	仲町台 東急ストア	5,968.71	5,968.71	1	株式会社 東急ストア	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
T-16	セントラルウェ ルネスクラブ 長津田みなみ台	3,996.70	3,238.80	1	セントラル スポーツ 株式会社	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
T-17	ライフ亀戸店	2,929.58	2,929.58	1	株式会社 ライフコーポ レーション	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2015年9月 30日から 2035年9月 29日まで
T-18	戸塚深谷 ショッピング センター （底地）	14,092.51	14,092.51	2	ロイヤルホー ムセンター 株式会社他	事業用 定期借地	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナント数 (件)	テナント名称 (注1)	契約形態 (注1)	年間賃料の総額 (千円) (注2)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注3)	契約期間 (注1)
T-19	ゆめまち 習志野台モール	7,827.96	7,827.96	1(14)	株式会社 ノジマ他	非開示 (注4)	227,309	155	非開示 (注4)
T-20	かわまち 矢作モール	6,397.05	6,397.05	1(12)	株式会社 ランドローム ジャパン他	非開示 (注4)	193,105	106	非開示 (注4)
T-21	プライム スクエア 自由が丘	3,512.55	3,512.55	2	セントラル スポーツ 株式会社他	定期借家	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2017年7月 1日から 2037年6月 30日まで
T-22	ラウンドワン 市川鬼高店	11,963.61	11,963.61	1	株式会社 ラウンドワン	定期借家	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2013年12月 27日から 2033年12月 31日まで
T-23	オオゼキ ときわ台店	1,217.02	1,217.02	1	株式会社 オオゼキ	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
T-24	コナミスポーツ クラブ渋谷	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	株式会社 コナミスポーツ クラブ	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
0-1	ブルメール 舞多開	30,290.55	30,187.39	50	株式会社 エディオン他	非開示 (注4)	708,047	433	非開示 (注4)
0-2	ライフ高殿店 (底地)	4,437.07	4,437.07	1	株式会社 ライフコーポ レーション	事業用 定期借地	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2014年7月 30日から 2035年7月 29日まで
0-3	DCMカーマ・MEGA ドン・キホーテ UNY近江八幡店	14,313.00	14,313.00	2	ユニー 株式会社他	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
0-4	ブルメール HAT神戸	23,775.88	23,613.51	1(41)	株式会社 東急レクリエー ション他	定期借家 他	652,815	830	2005年10月 26日から 2025年10月 25日まで他
0-5	カリーノ江坂	7,540.58	7,540.58	1(30)	株式会社 東急ハンズ他	非開示 (注4)	308,065	240	非開示 (注4)
0-6	COMBOX光明池	25,530.44 (注5)	25,530.44	1	ダイワ ロイヤル 株式会社	定期借家	452,010 (注6)	391 (注7)	2011年9月 21日から 2028年7月 20日まで
0-7	阪急オアシス 枚方出口店	2,960.38	2,960.38	1	株式会社 阪急オアシス	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
0-9	ライフ 西天下茶屋店	2,679.52	2,679.52	1	株式会社 ライフコーポ レーション	普通借家	89,740	229	2010年8月 23日から 2030年8月 22日まで
0-10	ミリオン タウン塚口 (底地)	8,264.46	8,264.46	1	株式会社万代	事業用 定期借地	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2015年2月 27日から 満21年間
0-11	羽曳が丘ショッ ピングセンター	6,447.81	6,447.81	2	株式会社 サンブラザ他	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
N-1	DCMカーマ中川富 田店 (底地)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	DCMカーマ 株式会社	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
N-2	パロー一宮西店	9,447.48	9,447.48	1	株式会社 パロー	定期借家	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
N-4	ホームセンター コーナン 砂田橋店	20,329.07	20,329.07	1	豊田通商 株式会社	定期借家	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2006年3月 29日から 2021年3月 29日まで

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナント数 (件)	テナント名称 (注1)	契約形態 (注1)	年間賃料の総額 (千円) (注2)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注3)	契約期間 (注1)
N-5	ケーズデンキ 新守山店 (底地)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	非開示 (注4)	事業用 定期借地	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
N-6	リソラ大府 ショッピング テラス	19,909.33	19,009.91	1(39)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	412,213	247	非開示 (注4)
F-1	サニー野間店	2,814.67	2,814.67	1	合同会社西友	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
F-2	ラウンドワン スタジアム 博多・半道橋店	28,026.61	28,026.61	1	株式会社 ラウンドワン	定期借家	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2012年9月 25日から 2025年9月 24日まで
F-3	久留米西 ショッピング センター	4,641.10	4,641.10	4	マックス パリュ 九州株式会社 他	非開示 (注4)	104,617	62	非開示 (注4)
R-1	ロゼオ水戸	48,296.15	48,196.51	1(22)	株式会社 LIXILビバ他	非開示 (注4)	698,598	460	非開示 (注4)
R-2	ケーズデンキ 青森本店	10,083.41	10,083.41	1	株式会社 デンコードー	定期借家	非開示 (注4)	174	2005年11月 18日から 2025年11月 17日まで
R-3	スーパー スポーツゼビオ 青森中央店	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	ゼビオ 株式会社	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
R-4	アシコタウン あしかが	65,616.31	62,350.55	1(28)	株式会社 カインズ他	事業用 定期借地他	350,752	312	非開示 (注4)
R-5	ヨークタウン 新田東	12,768.77	12,768.77	2	株式会社 ヨークベニマル 他	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
R-6	カスミテクノ パーク桜店	2,047.65	2,047.65	1	株式会社 カスミ	定期借家	非開示 (注4)	24	2005年12月 9日から 2020年12月 9日まで
R-8	ピーワンプラザ 天王	12,030.83	12,030.83	7	株式会社 杏林堂薬局他	非開示 (注4)	273,120	261	非開示 (注4)
R-9	西友楽市守谷店 (底地)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	合同会社西友	事業用 定期借地	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
R-10	サンストリート 浜北	48,911.97 (注8)	48,507.09 (注8)	1(51)	合同会社西友 他	非開示 (注4)	861,925 (注8)	494 (注8)	非開示 (注4)
R-11	コストコホール セール 札幌倉庫店	24,006.16	24,006.16	1	コストコホール セールジャパン 株式会社	定期借家	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2008年1月 25日から 2038年2月 28日まで
L-1	座間配送 センター	5,479.92	5,479.92	1	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
L-2	追浜配送 センター	6,543.87	6,543.87	1	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
L-3	武蔵嵐山 配送センター	32,935.55 (注8)	32,935.55 (注8)	1	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
L-4	横浜上郷 配送センター	1,685.77	1,685.77	1	佐川急便 株式会社	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
L-5	行田 配送センター	21,956.09	21,956.09	1	日本通運 株式会社	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナント数 (件)	テナント名称 (注1)	契約形態 (注1)	年間賃料の総額 (千円) (注2)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注3)	契約期間 (注1)
取得予定資産									
T-25	アビタテラス 横浜綱島	22,729.71 (注8)	22,729.71 (注8)	1	ユニー株式会社	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4) (注9)
T-26	カルサ平塚	14,195.00	14,195.00	3	DCMカーマ株式会社他	定期借家	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4) (注10)
T-27	もねの里モール	6,255.19	6,172.55	5	ヨークマート株式会社他	定期借家	142,096	89	2019年3月26日から2040年4月30日まで
T-28	調布センタービル (商業棟)	12,119.00	12,119.00	3	株式会社 マルエツ他	非開示 (注4)	150,419	56	非開示 (注4)
T-29	アクロス プラザ浦安東野 (底地)	6,229.32	6,229.32	1	大和情報サービス株式会社	事業用 定期借地	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4) (注9)
N-7	パロー 中志段味店 (底地)	13,480.42	13,480.42	1	株式会社 パローホールディングス	事業用 定期借地	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4) (注9)
合計		944,601.73	938,563.30	492	—	—	14,240,857	11,434	—

また、譲渡予定資産のテナントとの契約状況（総賃貸可能面積、総賃貸面積、テナント数、テナント名称、契約形態、年間賃料の総額、敷金・保証金の総額及び契約期間）は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナント数 (件)	テナント名称 (注1)	契約形態 (注1)	年間賃料の総額 (千円) (注2)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注3)	契約期間 (注1)
譲渡予定資産									
0-8	ウエルシア 岸和田加守店 (底地)	3,033.45	3,033.45	1	ウエルシア 薬局株式会社	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)

(注1) 「テナント名称」、「契約形態」及び「契約期間」については、取得済資産及び取得予定資産の主要なエンドテナントに関する情報を記載し、併せて「他」と記載しています。ただし、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に関する情報を記載していません。

(注2) 「年間賃料の総額」は、2019年7月末日現在における、取得済資産及び取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています（本投資法人による取得までに賃料が変動することが2019年7月末日現在において覚書等によって合意されているものについては、当該変動を反映して算出しています。）。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、マスターリース契約に規定する年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「敷金・保証金の総額」は、2019年7月末日現在における、取得済資産及び取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫等に係る賃貸借契約を除きます。）等に規定する敷金・保証金の残高を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

(注5) 区分所有権（店舗部分）に係る専有面積の合計を記載しています。

(注6) 1棟全体の賃貸借契約に基づく2019年7月の共益費を含む実績を12倍し、区分所有者間協定書に基づく持分割合（93.20%）を考慮した金額を記載しています。

(注7) 1棟全体の賃貸借契約に基づく2019年7月の敷金・保証金残高に、区分所有者間協定書に基づく持分割合（93.20%）を考慮した金額を記載しています。

(注8) 本投資法人が保有する準共有持分に相当する面積及び金額を記載しています。なお、非開示としている物件においても同様に保有持分相当の値を算出し、合計値に反映しています。以下同じです。

(注9) 2019年7月末日現在において、20年を超える残存期間があります。

(注10) 2019年7月末日現在において、10年を超える残存期間があります。

⑥ 鑑定評価等の概要

本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価基準運用上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に取得済資産（2019年取得済資産を含みますが、譲渡済資産及び譲渡予定資産を除きます。）及び取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。当該各不動産鑑定評価は、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、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び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。

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					積算 価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
取得済資産												
T-2	MONA新浦安	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 3月31日	9,760	7,140	9,800	4.8	9,710	4.5	5.0	519	6.4
T-3	パサージオ 西新井	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	6,810	9,560	6,870	4.3	6,780	4.1	4.5	303	5.2
T-4	代官山 アドレス・ ディセ	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 3月31日	6,440	5,570	6,560	3.4	6,310	3.2	3.6	228	4.2
T-5	ユニクス伊奈	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 3月31日	5,230	3,980	5,280	4.7	5,180	4.4	4.9	254	5.7
T-6	ヨークタウン 北金目	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	4,350	2,420	4,390	4.9	4,330	4.7	5.1	215	5.4
T-7	ユニクス吉川	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	3,840	4,570	3,900	4.7	3,820	4.5	4.9	185	5.2
T-8	スポーツ クラブ ルネサンス 富士見台	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	2,750	1,870	2,790	4.6	2,730	4.4	4.8	129	5.0
T-9	スーパー ビバホーム 岩槻店 (底地)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 3月31日	5,540	—	—	—	5,540	(1-14年度) 4.6 (15-33.7年度) 4.7	—	206	4.3
T-10	ケーズデンキ 湘南藤沢店 (底地)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 3月31日	3,500	—	—	—	3,500	(1-9年度) 4.3 (10-28.6年度) 4.4	—	159	5.0
T-11	ユニクス上里 (底地)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 3月31日	3,050	—	—	—	3,050	(1-12年度) 4.6 (13-27年度) 4.7 (28-36.5年度) 4.8	—	138	4.6
T-12	ユニクス鴻巣 (底地)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 3月31日	1,780	—	—	—	1,780	(1-12年度) 4.5 (13-27年度) 4.6 (28-36.5年度) 4.7	—	77	4.6
T-13	いなげや 横浜南本宿店 (底地)	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 3月31日	1,410	—	—	—	1,410	4.0	4.8	64	4.5
T-15	仲町台 東急ストア	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	3,810	2,770	3,850	4.6	3,790	4.4	4.8	182	5.4
T-16	セントラル ウェルネス クラブ 長津田 みなみ台	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	1,890	2,340	1,910	5.0	1,880	4.8	5.2	97	5.6

物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関	価格 時点	鑑定 評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定 NOI 利回り (%) (注2)
					積算 価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
T-17	ライフ亀戸店	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	1,520	2,010	1,530	4.2	1,510	3.9	4.4	65	4.5
T-18	戸塚深谷 ショッピング センター (底地)	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	4,320	—	4,300	4.7 (注4)	4,320	4.6	—	191	4.6
T-19	ゆめまち 習志野台 モール	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	3,510	3,230	3,550	4.9	3,490	4.7	5.1	175	5.1
T-20	かわまち 矢作モール	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	3,210	3,380	3,280	4.8	3,180	4.6	5.0	159	5.1
T-21	ブライム スクエア 自由が丘	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	2,830	2,780	2,880	3.6	2,810	3.4	3.8	116	4.1
T-22	ラウンドワン 市川鬼高店	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	1,970	3,280	1,960	4.8	1,970	4.6	5.0	97	5.2
T-23	オオゼキ ときわ台店	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	1,350	1,550	1,380	4.2	1,340	4.0	4.4	57	4.6
T-24	コナミ スポーツ クラブ渋谷	株式会社谷澤 総合鑑定所	2019年 3月31日	3,410	3,710	3,470	3.8	3,380	3.9	4.0	136	4.0
0-1	ブルメール 舞多聞	株式会社谷澤 総合鑑定所	2019年 3月31日	9,380	9,350	9,370	5.3	9,380	5.4	5.5	505	6.0
0-2	ライフ高殿店 (底地)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 3月31日	3,150	—	—	—	3,150	(1-6年度) 3.9 (7-16年度) 4.0 (17-36.3年度) 4.1	—	128	4.8
0-3	DCMカーマ・ MEGAドン・ キョーテUNY 近江八幡店	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 3月31日	2,510	2,330	2,530	6.0	2,490	5.7	6.2	152	7.1
0-4	ブルメール HAT神戸	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	11,500	17,000	11,600	4.8	11,400	4.6	5.0	565	5.1
0-5	カリノー江坂	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 3月31日	7,180	7,710	7,240	4.3	7,110	4.0	4.5	334	5.1
0-6	COMBOX光明池	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	6,630	7,700	6,830	5.3	6,540	4.9	5.4	385	6.0
0-7	阪急オアシス 枚方出口店	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	1,330	870	1,340	5.5	1,330	5.3	5.7	75	5.9
0-9	ライフ 西天下茶屋店	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 3月31日	1,690	1,680	1,710	4.6	1,680	4.7	4.8	78	5.2
0-10	ミリオン タウン塚口 (底地)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 3月31日	3,950	—	—	—	3,950	(1-17年度) 4.0 (18-36.9年度) 4.2	—	157	4.2
0-11	羽曳が丘 ショッピング センター	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 9月1日	2,020	1,780	2,030	5.1	2,010	(1-8年度) 5.1 (9-11年度) 5.2	5.3	106	5.3
N-1	DCMカーマ 中川富田店 (底地)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 3月31日	2,700	—	—	—	2,700	(1-14年度) 4.3 (15-34.2年度) 4.4	—	116	5.0
N-2	パロー 一宮西店	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 3月31日	2,360	1,850	2,370	5.1	2,340	4.8	5.3	130	6.0

物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関	価格 時点	鑑定 評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定 NOI 利回り (%) (注2)
					積算 価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
N-4	ホームセンタ ーコーナン 砂田橋店	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	7,290	7,340	7,420	4.8	7,240	4.6	5.0	367	5.1
N-5	ケーズデンキ 新守山店 (底地)	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 3月31日	1,440	—	—	—	1,440	3.8	4.3	60	4.4
N-6	リゾラ大府 ショッピング テラス	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 3月31日	7,440	7,670	7,660	4.9	7,340	5.0	5.1	385	4.9
F-1	サニー野間店	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 3月31日	1,660	1,520	1,700	4.6	1,610	4.4	5.0	80	5.4
F-2	ラウンドワン スタジアム 博多・ 半道橋店	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 3月31日	5,610	5,100	5,640	5.1	5,570	4.8	5.3	287	5.7
F-3	久留米西 ショッピング センター	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 3月31日	1,760	1,530	1,770	5.0	1,740	4.7	5.2	92	6.1
R-1	ロゼオ水戸	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 3月31日	11,600	9,540	11,600	5.0	11,500	4.7	5.2	596	5.9
R-2	ケーズデンキ 青森本店	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 3月31日	1,580	1,680	1,590	5.5	1,570	5.2	5.7	93	6.4
R-3	スーパー スポーツ ゼビオ 青森中央店	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 3月31日	939	850	944	5.5	933	5.2	5.7	57	6.4
R-4	アシコタウン あしかが	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	5,030	7,680	5,040	5.3 (貸家) 5.0 (底地) (注3)	5,020	5.1 (貸家) 5.0 (底地)	5.5 (貸家)	268	6.4
R-5	ヨークタウン 新田東	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	3,340	5,320	3,350	5.5	3,330	5.3	5.7	194	6.0
R-6	カスミテクノ パーク桜店	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	877	741	886	5.1	873	4.9	5.3	46	5.6
R-8	ビーワン プラザ天王	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 3月31日	4,350	4,350	4,380	5.1	4,310	4.8	5.3	230	5.8
R-9	西友楽市 守谷店 (底地)	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 3月31日	4,240	—	4,280	4.3 (注4)	4,220	4.2	—	166	4.1
R-10	サン ストリート 浜北 (注5)	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 3月31日	11,160	9,820	12,500	5.4	12,200	5.1	5.7	629	5.9
R-11	コストコ ホールセール 札幌倉庫店	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 3月31日	4,410	3,520	4,440	4.5	4,370	4.2	4.7	203	4.8
L-1	座間 配送センター	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 3月31日	1,640	1,590	1,630	4.8	1,640	4.8	5.0	84	6.0
L-2	追浜 配送センター	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 3月31日	1,570	1,540	1,530	4.9	1,590	5.0	5.1	85	6.5
L-3	武蔵嵐山 配送センター (注5)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 3月31日	4,000	4,390	4,450	5.3	4,440	(1-5年度) 5.3 (6-11年度) 5.4	5.5	221	5.7

物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関	価格 時点	鑑定 評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定 NOI 利回り (%) (注2)
					積算 価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
L-4	横浜上郷 配送センター	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 2月1日	840	871	①649 ②201 (注6)	①4.5 ②4.1 (注6)	①644 ②186 (注6)	① (1-2年度) 4.5 (3-11年度) 4.6 ②4.6 (注6)	①4.7 ②4.7 (注6)	45	5.0
L-5	行田 配送センター	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 9月1日	3,350	3,260	3,320	—	3,360	(1-8年度) 5.0 (9-11年度) 5.1	5.3	179	5.7
取得予定資産												
T-25	アピタテラス 横浜綱島 (注5)	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 9月1日	6,220	15,300	12,400	4.3	12,100	4.1	4.5	281	4.8
T-26	カルサ平塚	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 9月1日	6,010	6,260	6,080	4.4	5,940	4.1	4.6	279	4.7
T-27	もねの里 モール	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 9月1日	2,510	2,440	2,540	5.0	2,480	4.9	5.4	126	5.3
T-28	調布センター ビル (商業棟)	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 9月1日	2,440	2,470	2,450	4.6	2,430	4.2	4.8	125	5.5
T-29	アクロス プラザ 浦安東野 (底地)	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 9月1日	2,300	—	2,320	4.2 (注4)	2,290	4.1	4.3	90	4.0
N-7	パロー 中志段味店 (底地)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 9月1日	2,560	—	—	—	2,560	4.1	—	119	4.7
合計／平均				242,846	—	—	—	248,816	—	—	11,899	5.3

また、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価基準運用上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所に譲渡予定資産の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。当該不動産鑑定評価は、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、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究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。

物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関	価格 時点	鑑定 評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定 NOI 利回り (%) (注2)	
					積算 価格 (百万円)	直接還元法			DCF法				鑑定 NOI (百万円) (注1)
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)			
譲渡予定資産													
0-8	ウエルシア 岸和田加守店 (底地)	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 3月31日	488	—	—	—	488	4.0	4.7	21	4.5	

(注1) 「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。ただし、直接還元法の適用がない場合には、DCF法による初年度の運営純収益です。なお、「鑑定NOI」は、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た数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「鑑定NOI利回り」の「合計／平均」の欄には、平均鑑定NOI利回りを記載しており、取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOI利回りを取得（予定）価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOI÷取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格

ただし、横浜上郷配送センターについては以下の計算式により算出しています。なお、本投資法人は、飲食店棟の増築について具体的な決定をしておらず、今後、変更、延期又は中止される可能性があります。

鑑定NOI利回り＝横浜上郷配送センターに係る2019年2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÷
(本物件の取得予定価格＋飲食店棟の建築費の本書の日付現在の見込み額（113,850,000円）)

(注3) 底地の還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。

(注4) 還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。

(注5) 鑑定評価額及び鑑定NOIについては本投資法人が保有する準共有持分に相当する価格を、その他の数値及び金額については、本物件土地及び建物全体の数値及び金額を記載しています。

(注6) ①については物流施設及びその敷地に係る値を、②については余剰地に係る値を記載しています。

⑦ 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアングレポート）を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタントより取得しています。取得済資産（2019年取得済資産を含みますが、譲渡済資産及び譲渡予定資産を除きます。）及び取得予定資産に関する当該建物状況調査報告書の概要は、以下のとおりです。建物状況調査報告書の記載は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

物件 番号	物件名称	調査業者	報告書 年月	長期修繕費用	
				12年合計 (千円) (注1)	うち初年度 (千円) (注1)
取得済資産					
T-2	MONA新浦安	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年9月	1,193,651	—
T-3	パサージュ西新井	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年11月	125,949	—
T-4	代官山アドレス・デイセ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年9月	357,577	—
T-5	ユニクス伊奈	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年9月	245,170	750
T-6	ヨークタウン北金目	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年11月	13,213	1,775
T-7	ユニクス吉川	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年9月	69,782	—
T-8	スポーツクラブ ルネサンス富士見台	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年1月	37,340	8,650
T-9	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	(注2)	—	—	—
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	(注2)	—	—	—
T-11	ユニクス上里 (底地)	(注2)	—	—	—
T-12	ユニクス鴻巣 (底地)	(注2)	—	—	—
T-13	いなげや横浜南本宿店 (底地)	(注2)	—	—	—
T-15	仲町台東急ストア	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2016年3月	28,394	—
T-16	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2016年3月	16,888	—
T-17	ライフ亀戸店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2016年3月	21,442	—
T-18	戸塚深谷 ショッピングセンター (底地)	(注2)	—	—	—
T-19	ゆめまち習志野台モール	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年3月	34,877	—
T-20	かわまち矢作モール	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年3月	36,737	—
T-21	プライムスクエア自由が丘	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年3月	190,542	91,365
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年3月	13,695	—
T-23	オオゼキときわ台店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年10月	6,968	—
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年3月	83,179	—
0-1	ブルメール舞多聞	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年11月	211,954	—

物件 番号	物件名称	調査業者	報告書 年月	長期修繕費用	
				12年合計 (千円)(注1)	うち初年度 (千円)(注1)
0-2	ライフ高殿店(底地)	(注2)	—	—	—
0-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテ UNY近江八幡店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年9月	64,610	6,310
0-4	ブルメールHAT神戸	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年3月	326,565	3,959
0-5	カーリーノ江坂	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年8月	424,506	6,443
0-6	COMBOX光明池	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年8月	355,643	—
0-7	阪急オアシス枚方出口店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年8月	57,175	—
0-9	ライフ西天下茶屋店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年9月	15,464	2,225
0-10	ミリオンタウン塚口(底地)	(注2)	—	—	—
0-11	羽曳が丘ショッピングセンター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年9月	71,998	—
N-1	DCMカーマ中川富田店(底地)	(注2)	—	—	—
N-2	パロー宮西店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年1月	162,380	1,790
N-4	ホームセンターコーナン 砂田橋店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年12月	336,943	—
N-5	ケーズデンキ新守山店(底地)	(注2)	—	—	—
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年7月	224,228	—
F-1	サニー野間店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年9月	77,860	100
F-2	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年3月	57,758	7,042
F-3	久留米西ショッピングセンター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年3月	68,712	19,811
R-1	ロゼオ水戸	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年1月	321,090	46,630
R-2	ケーズデンキ青森本店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年11月	142,764	—
R-3	スポーツゼビオ 青森中央店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年11月	103,012	—
R-4	アシコタウンあしかが	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年8月	327,264	—
R-5	ヨークタウン新田東	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年7月	176,945	4,163
R-6	カスミテクノパーク桜店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年8月	18,155	—
R-8	ピーワンプラザ天王	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2016年3月	159,757	28,423
R-9	西友楽市守谷店(底地)	(注3)	—	—	—
R-10	サンストリート浜北	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年1月	494,063 (注4)	— (注4)
R-11	コストコホールセール 札幌倉庫店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年3月	80,309	3,175
L-1	座間配送センター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年1月	100,053	—
L-2	追浜配送センター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年1月	168,261	—

物件 番号	物件名称	調査業者	報告書 年月	長期修繕費用	
				12年合計 (千円)(注1)	うち初年度 (千円)(注1)
L-3	武蔵嵐山配送センター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年1月	153,587 (注5)	27,511 (注5)
L-4	横浜上郷配送センター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年2月	13,874	—
L-5	行田配送センター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年9月	184,472	—
取得予定資産					
T-25	アピタテラス横浜綱島	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年9月	114,471 (注4)	— (注4)
T-26	カルサ平塚	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年9月	182,100	—
T-27	もねの里モール	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年9月	13,569	—
T-28	調布センタービル(商業棟)	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年9月	233,991	—
T-29	アクロスプラザ浦安東野(底地)	(注2)	2019年6月	—	—
N-7	バロー中志段味店(底地)	(注2)	2019年6月	—	—
合計				7,918,937	260,122

また、譲渡予定資産に関する当該建物状況調査報告の概要は、以下のとおりです。建物状況調査報告書の記載は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

物件 番号	物件名称	調査業者	報告書 年月	長期修繕費用	
				12年合計 (千円)(注1)	うち初年度 (千円)(注1)
譲渡予定資産					
0-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	(注2)	—	—	—

(注1) 「長期修繕費用」欄の「12年合計」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を、「うち初年度」には、調査書日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を、いずれも建物状況評価報告書の記載に基づき、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 底地物件のため、建物状況調査報告書は取得していませんが、株式会社フィールド・パートナーズより土地利用履歴調査報告書を取得しています。

(注3) 底地物件のため、建物状況調査報告書は取得していませんが、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より土地利用履歴調査報告書を取得しています。

(注4) 本件建物全体の金額を記載しています。

(注5) 本投資法人が保有する準共有持分に相当する金額を記載しています。

⑧ 地震PML評価報告書の概要

取得済資産及び取得予定資産について、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2019年9月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。ただし、本報告書については、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、SOMPOリスクマネジメント株式会社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。

物件番号	物件名称	地震リスク分析における予想PML値(予想最大損失率)(%) (注1)
取得済資産		
T-2	MONA新浦安	商業棟 5.98 駐車場棟 5.97
T-3	パサージュ西新井	3.13
T-4	代官山アドレス・ディセ	11.11
T-5	ユニクス伊奈	モール棟 4.51 飲食店棟 6.80
T-6	ヨークタウン北金目	8.72
T-7	ユニクス吉川	3.26
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	7.09
T-9	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	—
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	—
T-11	ユニクス上里 (底地)	—
T-12	ユニクス鴻巣 (底地)	—
T-13	いなげや横浜南本宿店 (底地)	—
T-15	仲町台東急ストア	8.15
T-16	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	店舗棟 7.70 駐車場棟 6.36
T-17	ライフ亀戸店	3.79
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター (底地)	—
T-19	ゆめまち習志野台モール	8.15
T-20	かわまち矢作モール	本棟 3.83 ユニクロ棟 3.88 ホリデイ棟 3.72
T-21	プライムスクエア自由が丘	6.92
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	本棟/テナント棟 7.22 駐車場棟 10.53
T-23	オオゼキときわ台店	5.93
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	5.80
0-1	ブルメール舞多聞	1.52
0-2	ライフ高殿店 (底地)	—
0-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY 近江八幡店	MEGAドン・キホーテUNY棟 3.95 DCMカーマ棟 5.22
0-4	ブルメールHAT神戸	4.69
0-5	カリーノ江坂	3.17
0-6	COMBOX光明池	5.04
0-7	阪急オアシス枚方出口店	4.11
0-8	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	—

物件 番号	物件名称	地震リスク分析における予想 PML値(予想最大損失率)(%) (注1)
0-9	ライフ西天下茶屋店	6.32
0-10	ミリオンタウン塚口(底地)	—
0-11	羽曳が丘ショッピングセンター	サンプルラザA棟 5.61 サンプルラザB棟 5.13 ジョーシン棟 5.33
N-1	DCMカーマ中川富田店(底地)	—
N-2	バロー一宮西店	10.18
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	7.47
N-5	ケーズデンキ新守山店(底地)	—
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	6.95
F-1	サニー野間店	1.95
F-2	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	本棟 2.17 駐車場棟 0.48 テナントA棟 0.05 テナントB棟 0.05
F-3	久留米西ショッピングセンター	M棟 2.37 AB棟 2.39 C棟 4.58
R-1	ロゼオ水戸	A棟(コーヒーショップ棟) 7.41 B棟(モール棟) 6.70 C棟(スポーツ施設棟) 9.69 D棟(ホームセンター棟) 9.68 E棟(リサイクルショップ棟) 7.85
R-2	ケーズデンキ青森本店	ケーズデンキ棟 1.61 TSUTAYA/ハードオフ棟 1.51
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	1.52
R-4	アシコタウンあしかが	モール棟 2.16 増築棟群 1.91 シネマ棟 2.28 ロードサイド棟 2.59
R-5	ヨークタウン新田東	3.43
R-6	カスミテクノパーク桜店	6.40
R-8	ピーワンプラザ天王	A棟 21.66 (注2) B棟 11.84 C棟 12.29 D棟 11.12 E棟 13.36 F棟 16.98 G棟 9.07 H棟 12.00
R-9	西友楽市守谷店(底地)	—
R-10	サンストリート浜北	本棟 10.58 モール棟 19.67 コロレ棟 9.35 ウイング棟 9.43
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	1.32
L-1	座間配送センター	6.83

物件 番号	物件名称	地震リスク分析における予想 PML値(予想最大損失率)(%) (注1)
L-2	追浜配送センター	9.13
L-3	武蔵嵐山配送センター	1.46
L-4	横浜上郷配送センター	9.16
L-5	行田配送センター	2.79
取得予定資産		
T-25	アピタテラス横浜綱島	3.59
T-26	カルサ平塚	8.81
T-27	もねの里モール	メイン棟 6.76 サービス棟 6.85
T-28	調布センタービル (商業棟)	11.14
T-29	アクロスプラザ浦安東野 (底地)	—
N-7	バロー中志段味店 (底地)	—
ポートフォリオPML値(注3)		2.15

(注1) 小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) PML値が20%を超えているため、地震保険を付保しています。

(注3) 「ポートフォリオPML値」は、スーパービバホーム岩槻店(底地)、ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)、ユニクス上里(底地)、ユニクス鴻巣(底地)、いなげや横浜南本宿店(底地)、戸塚深谷ショッピングセンター(底地)、ライフ高殿店(底地)、ウエルシア岸和田加守店(底地)、ミリオンタウン塚口(底地)、DCMカーマ中川富田店(底地)、ケーズデンキ新守山店(底地)、西友楽市守谷店(底地)、アクロスプラザ浦安東野(底地)及びバロー中志段味店(底地)を除く48物件のポートフォリオPML値を、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2019年9月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています。

⑨ 主要な不動産に関する情報

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産のうち、2019年7月末日現在において、主要な不動産(当該物件の総賃料収入が取得予定資産取得後における本投資法人の保有資産全体の総賃料収入の10%以上を占める不動産をいいます。)に該当する物件はありません。

⑩ 賃料上位エンドテナント

本投資法人の取得済資産（譲渡済資産及び譲渡予定資産を除きます。）及び取得予定資産につき、2019年7月末日現在において、ポートフォリオ全体に対し賃料上位10位を占めるエンドテナント及びサブ・リース型マスターリース会社（以下、本⑩において、総称して「エンドテナント」といいます。）は、以下のとおりです。

エンドテナント名	業種 (注1)	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注2)	年間固定賃料 (千円) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注4)
株式会社 ピーアンド ディコンサル ディング	不動産業	①ユニクス伊奈 ②ユニクス上里（底地） ③ユニクス鴻巣（底地） ④アシコタウン あしかが	104,810.72	11.1	515,662	251
株式会社 ヨークマート	小売業	①ヨークタウン北金目 ②戸塚深谷ショッピング センター（底地）	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 ライフコーポレ ーション	小売業	①ユニクス吉川 ②ライフ亀戸店 ③ライフ高殿店（底地） ④ライフ西天下茶屋店	12,501.97	1.3	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 LIXILビバ	小売業	①スーパービバホーム 岩槻店（底地） ②ロゼオ水戸	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 ラウンドワン	サービス業	①ラウンドワン 市川鬼高店 ②ラウンドワン スタジアム 博多・半道橋店	39,990.22	4.2	非開示 (注5)	非開示 (注5)
ダイワ ロイヤル 株式会社	不動産業	COMBOX光明池	25,530.44	2.7	452,010	391
豊田通商 株式会社	卸売業	ホームセンターコーナン 砂田橋店	20,329.07	2.2	非開示 (注5)	非開示 (注5)
合同会社西友	小売業	①サニー野間店 ②西友楽市守谷店 （底地） ③サンストリート浜北	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
ユニー 株式会社	小売業	①DCMカーマ・MEGA ドン・キホーテUNY 近江八幡店 ②アピタテラス横浜 綱島	31,071.71	3.3	非開示 (注5)	非開示 (注5)
DCMカーマ株式会 社	小売業	①DCMカーマ・MEGA ドン・キホーテUNY 近江八幡店 ②DCMカーマ中川富田店 （底地） ③カルサ平塚	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)

- (注1) 「業種」は、日本標準産業分類に基づく業種を記載しています。
- (注2) 「面積比率」は、2019年7月末日現在における、取得済資産（2019年取得済資産を含みますが、譲渡済資産及び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の合計に対して取得済資産（2019年取得済資産を含みますが、譲渡済資産及び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、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「年間固定賃料」は、2019年7月末日現在における、当該エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を記載しています。
- (注4) 「敷金・保証金」は、当該エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫等に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する敷金・保証金の残高を記載しています。
- (注5) 賃借人等より同意が得られていないため、非開示としています。

⑪ 賃貸面積上位エンドテナント

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産につき、2019年7月末日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるエンドテナント及びサブ・リース型マスターリース会社（以下本⑪において、総称して「エンドテナント」といいます。）は、以下のとおりです。

エンドテナント名	業種	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	年間固定賃料 (千円)	敷金・保証金 (百万円)	契約満了日	契約更改の 方法
株式会社 ピーアンドディ コンサルティング	不動 産業	①ユニクス伊奈 ②ユニクス上里（底地） ③ユニクス鴻巣（底地） ④アシコタウンあしかが	104,810.72	515,662	251	①2036年9月25日 （注1） ②2055年10月1日 ③2055年10月1日 ④2026年3月31日	①更新規定 なし（注1） ②該当事項 なし ③該当事項 なし ④更新規定 なし

（注1） モール棟の賃貸借契約を記載しています。

（注2） 株式会社ピーアンドディコンサルティングは、上記のほか本投資法人の保有資産の一部につきバス・スルー型マスターリース会社となっており、バス・スルー型マスターリース会社としての賃貸面積を含めると、本社に対する総賃貸面積は、ポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の13.4%を占め、賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントとして、主要なテナントに該当します。バス・スルー型マスターリース会社としての賃貸借の概要並びにエンドテナントとしての賃貸借を含む当該テナントへの総賃貸面積、年間固定賃料及び敷金・保証金の合計は、以下のとおりです。

	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	年間固定賃料 (千円)	敷金・保証金 (百万円)	契約満了日	契約更改の 方法
バス・スルー型マスターリース 会社としての賃貸借	①ユニクス吉川 ②アシコタウンあしかが	25,518.96	294,375	284	①2035年3月31日 ②2026年3月31日	①更新規定 なし ②更新規定 なし
当該テナントへの賃貸借（合計）	—	126,165.14 （注）	810,037	536	—	—

（注） 「アシコタウンあしかが」について、エンドテナントとしての賃貸借の賃貸面積と、バス・スルー型マスターリース会社としての賃貸借の賃貸面積とが一部重複していますので、「当該テナントへの賃貸借（合計）」欄については、当該重複部分の賃貸面積を調整した数値を記載しています。したがって、エンドテナントとしての賃貸借に係る総賃貸面積とバス・スルー型マスターリース会社としての賃貸借に係る総賃貸面積の単純合計と、「当該テナントへの賃貸借（合計）」欄の総賃貸面積とは必ずしも一致しません。

⑫ 取得済資産及び取得予定資産に係る担保の状況

取得済資産について本書の日付現在設定されている担保、及び取得予定資産について本投資法人の取得後に存続する予定の担保は、以下のとおりです。なお、取得予定資産につき、本投資法人の取得後に設定が予定されている担保はありません。

物件 番号	物件名称	担保状況	担保種類	担保権者	被担保債権	
					種類	金額(百万円) (注)
0-3	DCMカーマ・MEGA ドン・キホーテUNY 近江八幡店(DCMカーマ棟 の建物を除く。)	有担保	抵当権	株式会社 ユーストア	敷金・建設 協力金返還 債権	670
0-9	ライフ西天下茶屋店	有担保	根抵当権	株式会社ライフ コーポレーショ ン	敷金・建設 協力金返還 債権	280

（注） 被担保債権の「金額」は、2019年7月末日現在の登記情報記載の債権額又は極度額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(5) ポートフォリオの概況

本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオ（譲渡済資産及び譲渡予定資産を除きます。）の概要は、以下のとおりです。

① 商業施設タイプ別及び物流施設

タイプ	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率 （%） （注1）
生活密着型商業施設	56	214,470	95.3
NSC(ネイバーフッドショッピングセンター)	29	129,662	57.6
SM(スーパーマーケット)	9	14,503	6.4
都市駅前型	5	32,308	14.4
SS(スペシャリティストア)	13	37,997	16.9
その他商業施設	—	—	—
物流施設	5	10,529	4.7
合計	61	225,000	100.0

タイプ	物件数	取得価格 （百万円）	比率 （%） （注1）
譲渡予定資産(0-8 ウェルシア岸和田加守店（底地））			
SS(スペシャリティストア)	1	487	—

(注1) 「比率」は、取得（予定）価格を基準に算出し、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2) 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。

(注3) 生活密着型商業施設におけるタイプの分類のうち、CSC（コミュニティショッピングセンター）については、本書の日付現在保有していません。

② 投資対象地域別

エリア	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率 （%） （注）
四大都市圏	51	181,248	80.6
首都圏	32	104,032	46.2
大阪圏	10	45,727	20.3
名古屋圏	6	23,457	10.4
福岡圏	3	8,032	3.6
政令指定都市・中核市等	10	43,752	19.4
合計	61	225,000	100.0

エリア	物件数	取得価格 （百万円）	比率 （%） （注）
譲渡予定資産(0-8 ウェルシア岸和田加守店（底地））			
大阪圏	1	487	—

(注) 「比率」は、取得（予定）価格を基準に算出し、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。

③ 築年数別

築年数(注1)	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	比率(%) (注2)
築5年未満	5	16,085	8.6
築5年以上～10年未満	9	37,011	19.7
築10年以上	34	134,608	71.7
合計	48	187,705	100.0

(注1) 「築年数」は、2019年7月末日現在の取得済資産及び取得予定資産に係る登記簿上の新築年月日からの期間(複数の建物が存在する場合には、その平均値)に基づいて記載しています。

(注2) 「比率」は、取得(予定)価格を基準に算出し、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。

④ 残存賃貸借期間別比率

賃貸借期間(残存期間)(注1)	年間固定賃料 (百万円)(注2)	比率(%) (注3)
2年未満	2,173	15.3
2年以上5年未満	1,493	10.5
5年以上10年未満	5,485	38.5
10年以上15年未満	1,819	12.8
15年以上20年未満	1,710	12.0
20年以上	1,558	10.9
合計	14,240	100.0

賃貸借期間(残存期間)(注1)	年間固定賃料 (百万円)(注2)	比率(%) (注3)
譲渡予定資産(0-8 ウェルシア岸和田加守店(底地))		
非開示(注4)	非開示(注4)	—

(注1) 「賃貸借期間(残存期間)」は、2019年7月末日現在の取得済資産及び取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約(ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。)に規定する賃貸借期間満了日までの期間に基づいて記載しています。

(注2) 「年間固定賃料」は、2019年7月末日現在の取得済資産及び取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約(商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。)に規定する月額固定賃料(共益費を含みます。)を12倍した金額(ただし、サンストリート浜北、武蔵嵐山配送センター及びアビタテラス横浜綱島については、本投資法人が保有する準共有持分に相当する、2019年7月末日現在の共益費を含む実績(消費税別)を12倍した金額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。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、マスターリース契約に規定する月額固定賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「比率」は、年間固定賃料を基準に算出し、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4) 賃借人等より同意が得られていないことから、非開示としています。

⑤ 賃貸借契約形態

賃貸借契約形態	比率(%) (注1)
定期借家契約	73.3
普通借家契約	12.2
事業用定期借地権設定契約	14.5
その他	0.0
合計	100.0

賃貸借契約形態	比率(%) (注1)
譲渡予定資産(0-8 ウェルシア岸和田加守店 (底地))	
非開示(注2)	—

(注1) 「比率」は、上記④記載の年間固定賃料を基準に算出し、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2) 賃借人等より同意が得られていないことから、非開示としています。

⑥ 賃料形態

賃料形態(注1)	比率(%) (注2)
固定賃料	86.5
固定賃料 + 歩合賃料	11.5
完全歩合賃料	2.0
合計	100.0

賃料形態(注1)	比率(%) (注2)
譲渡予定資産(0-8 ウェルシア岸和田加守店 (底地))	
非開示(注3)	—

(注1) 「固定賃料」とは、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、「固定賃料+歩合賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上等にかかわらず、一定の金額となる部分と、テナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分とが併せて定められている賃料形態をいい、「完全歩合賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分のみで定められている賃料形態をいいます。

(注2) 「比率」は、2019年2月1日から2019年7月末日までの賃料実績値に基づく比率を算出し、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3) 賃借人等より同意が得られていないことから、非開示としています。

2 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、当該投資リスクに関し、同書の日付以降に発生した変更点は、__罫で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）又は本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

- ① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
 - (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
 - (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
 - (ハ) 金銭の分配に関するリスク
 - (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
 - (ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
 - (ヘ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
 - (イ) 生活密着型商業施設を重点投資対象とすることに関するリスク
 - (ロ) 物流施設への投資に関するリスク
 - (ハ) 不動産情報提供等に関する覚書又はサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
 - (ニ) 地域的な偏在に関するリスク
 - (ホ) シングルテナント・核テナント物件に関するリスク
 - (ヘ) 不動産を取得又は処分できないリスク
 - (ト) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
 - (イ) ケネディクス株式会社及びサポート会社への依存、利益相反に関するリスク
 - (ロ) 本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク
 - (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
 - (ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
 - (ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
 - (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
 - (ト) 敷金及び保証金に関するリスク
 - (チ) 本投資法人及び本資産運用会社の実績に関するリスク
- ④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク
 - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク
 - (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
 - (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
 - (ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
 - (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
 - (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
 - (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

- (リ) マスターリース会社に関するリスク
- (ヌ) 転貸に関するリスク
- (ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ロ) 共有物件に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 借地物件に関するリスク
- (ヨ) 借家物件に関するリスク
- (タ) 底地物件に関するリスク
- (レ) 定期借地権の設定に関するリスク
- (ソ) 開発物件に関するリスク
- (ツ) 仮換地及び保留地に関するリスク
- (ネ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ナ) 有害物質に関するリスク
- (ラ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ム) 信託の受益権の準共有等に関するリスク
- (ウ) 木造建物に関するリスク
- ⑤ 税制に関するリスク
 - (イ) 導管性要件に関するリスク
 - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- ⑥ その他
 - (イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク
 - (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
 - (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
 - (ニ) 優先出資証券への投資に関するリスク
 - (ホ) 一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク
 - (ヘ) 取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を実行することができないリスク

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落した場合、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

(ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡するほかに換金的手段がないため、本投資証券を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額される可能性や、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク (ハ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている取得済資産及び取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少することや、本投資証券の市場価格が下落すること、又は本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じることがあります。

(ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の発行により既存の投資主の保有する投資口の特割割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に発行された新投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、新投資口の発行の結果、本投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 生活密着型商業施設を重点投資対象とすることに関するリスク

本投資法人は、主として、主要な用途が生活密着型商業施設である不動産等への投資を行います。

そのため、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。即ち、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しています。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。また、商業施設においては、テナントとの賃貸借契約においてテナントの売上高等に連動して賃料が決定される、いわゆる変動賃料を導入することがあるため、テナントの売上の減少に伴い、本投資法人の賃料収入が減少する可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人が生活密着型商業施設を投資対象としていることから、その不動産の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 物流施設への投資に関するリスク

本投資法人は、物流施設についても投資対象としているため、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。

まず、物流施設に対する需要は、日本経済全体の動向、特に流通量の動向に影響を与える様々な事象（日本の景気動向、生産活動の海外移転等の進捗状況、人口の推移、生産活動と消費活動を結ぶ流通形態の変化など）による影響を受けます。また、物流施設全体に対する需要が減少しない場合でも、今後の生産拠点や物流形態の変化、配送先の消費地の消費動向等により、特定の物流施設に対する需要が低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人は、物流施設については主に消費地配送型物流施設を選定して投資する方針ですが、かかる消費地配送型物流施設は、消費地へのアクセスが容易な地域に位置するビルド・トゥ・スーツ型物流施設（特定の企業向け物流施設をいいます。以下同じです。）であることが多いと考えられるため、配送先の消費地の人口の推移や消費動向等の影響並びに当該消費地に商品を配送しようとする荷主等の事業活動、生産拠点、資力等の影響を強く受ける可能性があります。更に、特定の物流施設の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、本投資法人の収益性に悪影響が及ぶ可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人は、物流施設については主に消費地配送型物流施設を選定して投資する方針であることから、その不動産の特性、適用規制、テナント、荷主及び特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 不動産情報提供等に関する覚書又はサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及び同社の子会社であるケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいます。）との間で、不動産情報提供等に関する覚書を締結しています。また、サポート会社のそれぞれとの間でサポート契約を締結しています。しかし、不動産情報提供等に関する覚書及びサポート契約は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権等を与えるものによらず、スポンサー及びサポート会社は、本投資

法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、不動産情報提供等に関する覚書及びサポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ニ) 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、四大都市圏に所在する不動産等に積極的に投資する予定です。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、四大都市圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の自然災害、人口変動等の特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(ホ) シングルテナント・核テナント物件に関するリスク

一又は少数のテナントに賃貸される物件（シングルテナント・核テナント物件）は、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。また、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。更に、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、また、新たなテナントの要望にあわせ本投資法人の負担で大規模な工事を行わざるを得なくなる可能性もあるため、その誘致に要する期間と条件次第では、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。本投資法人は、物流施設については主に消費地配送型物流施設を選定して投資する方針ですが、かかる消費地配送型物流施設は、消費地へのアクセスが容易な地域に位置するいわゆるビルド・トゥ・スーツ型物流施設であることが多いと考えられるため、このような物件においては、これらのリスクが顕著となる可能性があります。

また、このようなシングル・核テナントを含む、単一又は少数の核となる大規模テナントが存在する物件においては、当該テナントとの間で、優先買受権や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）がなされることがあり、不動産の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先買受権が与えられている等により、不動産等の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

(ヘ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いいため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

(ト) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及

ばす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

借入れ又は投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続きその他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本投資法人は、本投資法人の借入れに係る全貸付人との間で「融資合意書」を締結しており、当該合意書には資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する財務制限条項が設けられています。

更に、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) ケネディクス株式会社及びサポート会社への依存、利益相反に関するリスク

ケネディクス株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の完全親会社であり、本資産運用会社の主要な役職員の出向元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及び同社の子会社であるKIPとの間で不動産情報提供等に関する覚書を締結しています（不動産情報提供等に関する覚書については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 ④ 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。）。

また、サポート会社は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート契約を締結しています。（サポート契約については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 ④ 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。）。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社、同社の子会社であるKIP及びサポート会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するケネディクス株式会社及び同社の子会社であるKIPの影響は相当程度高いということが出来ます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がケネディクス株式会社、同社の子会社であるKIP及びサポート会社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ケネディクス株式会社又は同社の子会社であるKIPが運用若しくは助言するファンドとの間で取引を行う場合、ケネディクス株式会社又は同社の子会社であるKIPが運用若しくは助言するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人のほか、KDO、KDR及びKPIからも資産の運用を受託しています。

本投資法人は、生活密着型商業施設及び物流施設等を投資対象としているため、各投資法人と投資対象が競合する関係にあります。

そのため、本資産運用会社は、本書の日付現在、各投資法人を運用する本部の本部長の兼任を禁止するとともに、「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報に関して、取得検討を優先して検討すべき各投資法人を決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本投資法人及び本資産運用会社は、各投資法人との関係では、主たる投資対象の規模が異なっていることや、資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が

生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のルールにより、各投資法人が優先して物件の取得検討を行うことがあります。また、この場合に、かかるルールに反する物件の取得検討が行われる可能性も否定できません。更に、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなります。その場合、本投資法人の取得機会が減少すること等により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、全ての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

なお、本資産運用会社の役職員のうちにはケネディクス株式会社の株式を取得している者がおり、今後もケネディクス株式会社のストックオプションプラン又は従業員向け株式給付信託制度等に基づき、本資産運用会社の役職員が株式又は新株予約権を取得することがあります。このためケネディクス株式会社の株式、新株予約権等を取得した本資産運用会社の役職員と本投資法人との間に利益相反関係が生じる可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、2018年11月1日以前の本資産運用会社の業務には、投資法人の資産運用業務に加えて、不動産私募ファンドの資産運用業務が含まれていました。そのため、本資産運用会社の過去の業務に関して、不動産私募ファンドの運用者として負担することのある契約上の補償義務を負担するなどの事業上のリスクが存在します。仮に、かかる事業上のリスクが現実化した場合には、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社として業務を遂行する上で必要な基盤及び能力が損なわれ、その結果、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ハ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉、賃借人による中途解約等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があります。当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 本投資法人及び本資産運用会社の実績に関するリスク

本投資法人は、2014年10月3日に設立されました。そのため、本投資法人の運用実績の累積が十分とはいえ、今後の実績を予測することは困難です。また、本資産運用会社は、KDO及びKDRの資産運用を通じてJ-REITの資産運用実績を有しているほか、私募REITであるKPIの資産運用実績がありますが、これらの投資法人と本投資法人では資産運用の対象となる資産も異なることから、これらの実績が、本資産運用会社による本投資法人の今後の運用実績を保証するものではありません。

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人は、前記「1 投資方針 (3) 新規取得資産の個別物件の概要 取得予定資産」に記載の不動産を信託する信託の受益権を取得することを予定しており、また、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 (3) その他投資資産の主要なもの (チ) 個別信託不動産の概要」に記載の不動産及び前記「1 投資方針 (3) 新規取得資産の個別物件の概要 2019年取得済資産」に記載の不動産を信託する信託の受益権を保有しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ラ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

第三者の権利の存在、建物の建設工事における施工の不具合や施工時に利用するデータの転用その他の不適切な利用、土地の地形や組成等の様々な原因により、不動産には権利、土地の地盤及び地質並びに建物の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。また、不動産には様々な法規制が適用されるため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正に実施され、当該建築物の現況に法令上の規制違反等の瑕疵がないかどうかにつき専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしています。しかしながら、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、建物の素材や建設時の施工の適切性を保証するものではなく、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証もなく、また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該手続時や施工時の資料等を入手する必要があること等の理由から困難が伴います。したがって、かかる欠陥、瑕疵等が本投資法人の取得

後に判明する可能性もあります。更に、本投資法人は、境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運用への影響等を検討の上で取得することがありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運用に不可欠の土地（法令等の規制を満たすために必要となる土地を含みます。）が隣地所有者の所有に属するものとされ、又はより限定されることにより運用に悪影響が生じること等により、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散し、又は無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては、当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために必要となる当該欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けることや、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。更には、不動産の形状や利用によっては、当該不動産の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があります。

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了する、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額される可能性や、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされることがあります。また、賃貸借期間が短期の場合でも、更新又は再契約に際し、市場環境を加味した賃料水準を考慮して賃料が変更される等の賃貸借契約の内容について変動が生じることがあります。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

e. 変動賃料に関するリスク

本投資法人はテナントとの間の賃貸借契約において、固定賃料以外に、売上実績等に連動した変動賃料を導入することがあります。売上実績等に連動した変動賃料の支払を受ける場合には、テナントの売上げの減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、変動賃料の支払を伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があります。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払がなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

f. 定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃貸に当たり、定期建物賃貸借契約を利用することがあります。しかしながら、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、又は建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

g. 優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

本投資法人は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件か少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件を投資対象としています。これらの物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で優先的購入や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）をすることにより、賃貸人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に賃借人に優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利（いわゆる優先的購入権や先買権）が与えられたり、その他賃貸人による物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、前記「(ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じる可能性や、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付される可能性や、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法、大規模小売店舗立地法等の改正、新たな立法、取用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（本（チ）において、以下「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となり得る事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

(リ) マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、マスターレシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ヌ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなる可能性や、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨が規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(ロ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理

及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません（民法第256条）。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がある共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要する可能性や、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる（区分所有法第62条）等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要する可能性や、価格の減価要因が増す可能性があります。

(カ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第4条第2項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人の希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他への転売や、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されている場合や、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要する可能性や、価格の減価要因が増す可能性があります。

(コ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記「(カ) 借地物件に関するリスク」の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(ク) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。取得済資産及び取得予定資産にも底地が含まれていますが、底地物件には特有のリスクがあります。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取りを請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。借地権者より時価での建物買取りを請求される場合、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又

は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(レ) 定期借地権の設定に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃貸に当たり、借地借家法第22条に定める一般定期借地権又は同法第23条に定める事業用定期借地権の設定に係る契約（以下、本（レ）において「定期借地権設定契約」と総称します。）を利用することがあります。しかしながら、定期借地権設定契約の効力が認められるためには、借地借家法第22条（一般定期借地権の場合）又は同法第23条（事業用定期借地権の場合）所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合又はかかる要件の充足を証明できない場合には、定期借地権設定契約としての効力が認められず、当該契約がいわゆる普通借地契約として取り扱われる可能性があります。その結果、本投資法人が予定する時期に借地契約が終了しない可能性があるほか、建物買取請求権を排除する特約の効力が認められず、契約終了時に本投資法人が借地上の建物を時価で取得することを強制され、多額の費用負担が生じる等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一般的に建物所有目的の普通借地契約に基づく普通借地権は、それ自体に高い財産的価値があるとされ、普通借地権が設定された場合、普通借地権の価値に応じて土地（底地）の価値が下落することが多く、かかる場合には、一般定期借地権又は事業用定期借地権が設定される場合に比べて本投資法人が保有する資産（底地）の価値が下落し、これにより本投資法人が損失を被る可能性があります。更に、かかる借地権の性質の変更が、本投資法人の税務又は会計上の取扱いに影響を与え、本投資法人が課税処分その他の不利益を受ける可能性もあります。

(ソ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する場合があります。また、本投資法人は、各物件の持つ競争力や本投資法人の財務に与える影響等を勘案した上で、各物件の未消化容積を活用し、建物増築を行う場合がありますが、かかる場合に、当該建物増築を第三者に対して行わせ、その建物増築部分を竣工後に取得するために予め開発段階で売買契約等の契約を締結する場合があります。これらの場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合は異なり、地中障害物や埋蔵文化財等の発見等、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約等で合意したとおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、投資法人は、各物件の持つ競争力や本投資法人の財務に与える影響等を勘案した上で、各物件の未消化容積を活用し、建物増築を行うことで、賃貸可能面積を増加させることも検討しますが、この場合に、当該建物増築に係る請負契約の注文者となる可能性があります。しかし、かかる未消化容積の活用のための建物の増築事業は、不動産の開発にかかる各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を伴うものであることから、需給の状況その他の経済環境の変化、テナントの獲得や必要な資金の確保の困難、法令改正による不動産に適用される規制の変更、建物増築敷地における地中埋設物の発見、建物増築時の近隣との紛争の発生その他様々な事由により、開発が遅延し、変更を余儀なくされ、中止され、又は追加の費用負担が発生する可能性があります。これらの場合、本投資法人は、予定した建物増築の計画を実施できず、又は当初の計画どおりの事業が完了できないことにより、予定された時期又は内容の物件を取得できない可能性があります。また、建物増築が実施された場合であっても、建築された建物のキャッシュ・フローは需給の状況その他の経済環境の影響を受けることから、期待どおりに稼働しない可能性もあります。

これらの結果、建物増築による収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

(ツ) 仮換地及び保留地に関するリスク

a. 仮換地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）（以下「土地区画整理法」といいます。）に基づく土地区画整理事業において仮換地として指定されている土地（底地）を信託不

動産とする信託受益権を保有する場合があります。仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はありません。また、当該換地が従前地より狭いこともあるため、換地の使用価値又は資産価値が従前地のそれよりも小さいこともあります。更に、仮換地には従前地の権利関係の影響が及ぶため、仮換地を対象とした売買契約又は賃貸借契約等を締結しても、売主が従前地について実際には所有権を有しておらず、あるいは担保権を設定している等の事情があると、仮換地に係る権利取得に支障が生じることになります。同様に、従前地が共有状態にあった場合には、これを単独所有のものとして取得できる保証はないことになります。更に、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できないことも少なくありません。

また、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地に係る権利（所有権、賃借権等）についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。なお、換地の所有権移転登記に伴い、（登記簿上の）譲渡人による買戻しの特約が登記されることがありますが、これは土地区画整理法の下で対象土地が一定期間、同法が想定する用途に使われることを確保する等の目的で転売等を制限するものと解されることから、本投資法人は、当該期間が経過するまで当該土地の処分について実質的に制限を受ける可能性があります。

b. 保留地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づき、換地計画において保留地として定められた土地又はかかる土地を信託不動産とする信託受益権を保有する場合があります。

保留地の所有権は、土地区画整理法により換地処分の公告の日の翌日までは取得できないものとされているため、本投資法人が上記保留地を取得した後も、換地処分の公告の日の翌日までは当該保留地について所有権の取得及び所有権移転登記ができません。そのため、保留地の売主が当該保留地を第三者に重ねて譲渡した場合には、本投資法人による当該保留地の取得の効果を第三者に対抗することができなくなる可能性があります。また、換地処分の公告の日の翌日より前の保留地に対する権利は、所有権ではなく、保留地を使用収益する権利等であると考えられます。しかし、かかる保留地を使用収益する権利等の性質や対抗要件具備の方法について確立した判例はなく、当該権利等の性質又は対抗要件具備の方法について裁判所が異なる判断をした場合、本投資法人が期待していた利益が得られなくなり、又は想定されていない費用の負担が生じる可能性があります。なお、上記の換地処分の時期等は事業計画に定められていますが、かかる定めどおりに換地処分が完了する保証はなく、換地処分が予定どおりに完了しない場合、本投資法人は、相当期間当該保留地の完全な所有権を取得することができない可能性があります。

(ネ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ナ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があります。かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性や、また有害物質に関連する会計基準の変更等により本投資法人の損益が悪影響を受ける可能性があります。

(ラ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ル) 信託の受益権の準共有等に関するリスク

投資資産である不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条、第264条）、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。かかる他の準共有者が、ケネディクス株式会社又は同社の子会社であるKIP若しくはケネディクス株式会社の子会社である本資産運用会社が運用若しくは助言する投資法人その他のファンドの場合もありますが、この場合であっても、他の投資法人その他のファンドの運用方針が本投資法人の運用方針と異なる場合等、不動産の管理及び運営について本投資法人と異なる意向を有しているときは、ケネディクス株式会社又はKIP若しくは本資産運用会社は、当該他の投資法人その他のファンドとの関係では、かかる意向に事実上影響を受け、又は契約上若しくは法令上の義務として拘束される可能性があり、結果、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、信託受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負う場合があります。

更に、不動産信託の信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は、他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

加えて、準共有者間においては、準共有者間の協定書等が締結され、準共有者間で準共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は受益者としての意思決定の方法等が合意されることがあります（その内容は様々です。）が、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する準共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に準共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

前記のとおり、他の準共有者が、ケネディクス株式会社又は同社の子会社であるKIP若しくはケネディクス株式会社の子会社である本資産運用会社が運用若しくは助言する投資法人その他のファンドの場合であっても、当該他の投資法人その他のファンドが本投資法人と異なる意向を有しているときは、ケネディクス株式会社又はKIP若しくは本資産運用会社は、当該他の投資法人その他のファンドとの関係では、かかる意向に事実上影響を受け、又は契約上若しくは法令上の義務として拘束される可能性があるため、不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合について存在する上記のような制限やリスクは、必ずしも解消又は軽減されるものではありません。

(ウ) 木造建物に関するリスク

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑦ ポートフォリオの構築方針及び優先交渉権等の活用によるパイプラインの確保 (へ) 個別投資基準」に記載のとおり、主たる建物が木造の場合についても投資することがあります。木造建物においては、火災をはじめとする災害等の影響を受ける可能性が高いという、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の建物にはないリスクがあります。本投資法人は、主たる建物が木造建物である場合の投資に際しては、耐火性その他当該建物を含む物件の状況に応じ、木造建物のリスクに関する要素について調査を行った上で投資判断をする方針ですが、このようなリスクを回避できず、当該建物の賃貸その他の使用が不可能になった場合又は利用者の生命、身体若しくは財産等を侵害した場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除きます。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになりましたが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額（過年度法人税等）が発生した場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象にならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

c. 借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはテナント等からの保証金又は敷金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約第31条第4項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

(イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産等の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞き取り、構造計算書（ただし、構造計算書が存在しない場合には、構造計算再計算書。以下、本（イ）において同じです。）における計算手法、過程又は結果の確認等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、建物の耐震性能及び地震による損失リスク、並びに故意による構造計算書の改ざんの有無又は構造設計について建築基準法等の耐震上の規定に適合した設計がなされているかどうか等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

更に、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のPML値の算定を専門家等に依頼することがありますが、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性

の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

景気情勢や不動産価格の変動等によって本投資法人の保有している資産の価格が大幅に下落した場合等に、会計上減損損失が発生する可能性があります。

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(ニ) 優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は、規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる特定目的会社は、本投資法人の出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が当該優先出資証券より得られる配当金や分配される残余財産が減少し、その結果、本投資法人が特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については、特定目的会社への出資者の間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

(ホ) 一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク

本投資法人が貸借対照表の純資産の部に一時差異等調整引当額を計上している場合、一時差異等調整引当額の計上は、会計と税務における損益の認識のタイミングの調整のために行われるものであるため、当該引当額の計上に起因した税会不一致が解消したタイミングでその戻入れが求められます。当該戻入れは本投資法人の利益をもって行われることから、当期末処分利益が一時差異等調整引当額の戻入れに充当される結果、分配可能金額が減少する可能性があります。

なお、純資産控除項目（主に繰延ヘッジ損益のマイナス）に起因する一時差異等調整引当額に関しては、その戻入れの原資となる利益が過年度から繰り越されるため、当該戻入れによって当期の利益に対応する利益分配金が減少することはありません。

(ヘ) 取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を実行することができないリスク

本投資法人は、前記「1 投資方針 (3) 新規取得資産の個別物件の概要」に記載の取得予定年月日に取得予定資産を取得する予定であり、また、2019年10月31日付で譲渡予定資産を売却する予定です。しかし、経済環境等が著しく変わった場合、その他本投資法人又は相手方の事情等により売買契約等において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡の全部又は一部を実行することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得又は譲渡のための努力を行う予定ですが、取得予定資産に関しては、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、譲渡予定資産に関しては、同様の条件で他の譲渡先に譲渡することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

また、前記「1 投資方針 (2) 新規取得資産の概要」に記載のとおり、本投資法人は、本募集及び本借入れ等により調達した資金並びに譲渡済資産の譲渡代金の一部によって、取得予定資産を取得する予定ですが、かかる本募集及び本借入れが予定どおり実施されない場合等においては、取得予定資産の全部又は一部を取得予定年月日までに取得することができない可能性があります。取得予定資産の全部又は一部について取得できな

い場合又は取得時期が遅延した場合、賃料収入等が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

① 本投資法人の体制

(イ) 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に一度開催され、定時役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。また、定時役員会において、法令等の遵守の基本方針を決定するとともに、定期的に法令等遵守に関する事項について議論するものとされています。

(ロ) 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを策定すること及び投信法、規約、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することが定められています。また、本資産運用会社が策定する資産管理計画書、年度運用計画等につき本投資法人の承認を要求し、かつ、本投資法人に対する報告義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

(ハ) 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の執行役員が本資産運用会社の取締役を兼ねる場合には、本資産運用会社の内部者取引等管理規程に従って本投資口の売買を行うものとされています（後記「② 本資産運用会社の体制 (二) 内部者取引等管理規程」をご参照下さい。）。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記「(1) リスク要因」のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係取引についてのルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部門及びリスク管理方法等を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、不動産管理リスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、個別管理部門を定めています。各リスクの個別管理部門は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、2年に1度を目処として見直します。

(ロ) 組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと位置付けており、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本的方針その他の基本的事項を決定し、また、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができます。コンプライアンス・オフィサーは、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。また、コンプライアンス・オフィサーは、所管部門による運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき事前の審査を行います。更に、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。具体的には、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の立案、コンプライアンス・プログラムに基づく、役職員に対する定期的な指導・研修、法令等の遵守状況の検証等の業務を行います。コンプライアンス・オフィサーが立案したコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムは、コンプライアンス委員会で審議・決議された後、取締役会で決議され、策定されます。コンプライアンス・プログラムは、原則として事業年度毎に策定し、その進捗状況は、コンプライアンス・オフィサーから取締役会に速やかに報告されます。その他、コンプライアンスに関する重要な事項は、コンプライアンス委員会で審議し、取締役会へ報告されます。

内部監査部長は、内部監査担当者として、内部監査規程に基づき、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。内部監査部長は、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に提出し、内部監査の結果を報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合いを勘案した上で、遅滞なく改善計画を策定し、改善に努めます。内部監査部長は、被監査部門による問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査部長は、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行います。

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構
④ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況 (ロ) 本資産運用会社のリスク管理体制 b. 組織体制」をご参照下さい。

(ハ) 商業リート本部利害関係取引規程

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 商業リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

(ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等が本投資口を売買することは、原則として禁止されています。また、本資産運用会社の役職員等のうち、本資産運用会社に入社する以前に本投資口を取得していた者等、本投資口を保有している者については、投資口を保有する役職員等が本資産運用会社を退職した後、1年が経過した場合（更に、その他取締役会が予め定める事由がある場合はその事由にも該当しない場合）でなければ、投資口を譲渡することはできないとされています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

(注) 本書の日付現在、本投資法人が締結しているフォワード・コミットメント等については、前記「1 投資方針 (2) 新規取得資産の概要」をご参照下さい。

3 パイプライン会議における優先検討権の順位の新設

本資産運用会社は、本投資法人のほか、KDO、KDR及びKPIの資産の運用に係る業務も受託しており、各投資法人の間における取得機会の競合の調整を目的として、本資産運用会社が入手した不動産等売却情報についての優先検討権を定めるパイプライン会議規程を設けていますが、かかるパイプライン会議規程について、2019年9月12日付で以下のとおり保育施設(注)に関する優先検討権の順位を新設する変更を行いました。

もともと、本投資法人は、生活密着型商業施設に重点投資し、商業施設を補って商品を提供する物流施設にも投資を行うことを投資方針としていますが、保育施設はこのいずれにも該当しないことから、当該変更が本投資法人の資産運用に影響することは特段ないものと、本投資法人は考えています。

・保育施設

一棟当たりの 延床面積 (㎡)	第1順位
全て	レジデンシャル・リート 本部

(注) 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。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ケネディクス商業リート投資法人 本店
(東京都千代田区内幸町二丁目1番6号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	みずほ信託銀行株式会社 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

1 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏、裏表紙及び表紙裏以降に本投資法人の名称を記載し、本投資法人並びに取得済資産及び取得予定資産等のテナントのロゴマークや写真、図案等を使用することがあります。

2 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

3 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に以下の内容を掲載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（※1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（※2）の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（※1）に係る有価証券の借入れ（※2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(※1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・ 先物取引
- ・ 国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
- ・ 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り


(※2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

4 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載を行います。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売投資口数）、海外販売投資口数、発行価額の総額、海外販売に係る発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<https://www.krr-reit.com/ja/ir/index.html>）

（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

5 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙以降及び裏表紙裏に以下の内容を掲載します。



ケネディクス商業リート投資法人は、
商業施設と物流施設の垣根が低下する環境変化の中で、
人口密集エリアに立地し、Eコマース抵抗力の高い生活密着型商業施設
及びEコマース需要をも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。

ケネディクス商業リート投資法人 新投資口発行及び投資口売却届出目録見書

本届出目録見書により行うケネディクス商業リート投資法人投資口6,678,000,000円(税込額)の募集(一般募集)及び投資口3,338,000,000円(税込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)以下「金融商品取引法」といいます。第5条により有価証券届出書を2019年10月8日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)、が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行数(国内販売投資口数)、海外販売投資口数、発行価額の総額、海外販売に係る発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者新当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価格の総額をいいます。以下同じです。))について、目録見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト(URL)https://www.knreit.com/ja/ir/index.html(以下「新聞等」といいます。))において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目録見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目録見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

インベストメント・ハイライト

1 生活密着型商業施設への重点投資及び消費地配送型物流施設への投資対象領域の拡大

- 競争力の高い専門店から構成される生活密着型商業施設への重点投資
- サプライチェーンの潮流変化に対応した消費地配送型物流施設への投資対象領域の拡大

2 継続的な投資主価値向上の取組み

- 上場後約4年半で本募集等を含め4回の公募増資等を通じた着実な資産規模拡大
- 総合スーパー(GMS)をテナントに含む物件の譲渡・入替えによるポートフォリオの質・収益性の向上及び将来リスクの軽減

3 能動的な商業施設マネジメント

- 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を通じた内部成長の追求



アビタテラス横浜綱島

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

- (1) 金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。)(以下「金融法施行令」といいます。)(第26条の6の規定)により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令(平成19年内閣府令第59号、その後の改正を含みます。)(以下「取引等規制令」といいます。)(第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の閲覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の閲覧に供された時点までの間)において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(※1)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(※2)の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(※1)に係る有価証券の借入れ(※2)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
- (※1) 取引等規制令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
- 先物取引
 - 国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)(等の空売り
 - 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
- (※2) 取引等規制令第15条の6に定めるもの(売買条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

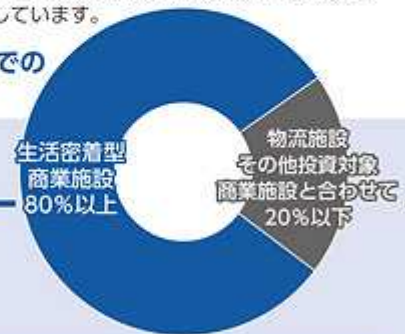
不動産投資証券は、主に不動産への投資の結果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

生活密着型商業施設への重点投資及び 消費地配送型物流施設への投資対象領域の拡大

■ 競争力の高い専門店から構成される生活密着型商業施設への重点投資

本投資法人は、上場以来、生活密着型商業施設への重点投資を行うことで安定したポートフォリオを構築してきました。日常生活圏に所在し、生活必需品を中心に商品・サービスを提供する競争力の高い専門店から構成される生活密着型商業施設は、その利便性から高い来店頻度に対応し、消費者の日常的なニーズに応じていると、本投資法人は考えています。本投資法人は、生活密着型商業施設に重点投資を行うことで安定的な収益を享受することを目指しています。

本投資法人の用途面での 投資比率の目標



1. 生活密着型商業施設 (80%以上)

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

日常生活圏に立地	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
高い来店頻度	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
多様な専門店群	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

生活密着型商業施設の主な特徴 ~ウニクス伊奈の事例~



立地 都市近郊の
日常生活圏に所在

- 商圏人口^(注1):
1km圏10千人、3km圏62千人、
5km圏247千人
- ▶ 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

- 食品スーパーであるヤオコー
(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し、収益のアップサイドポテンシャルを有する

- 駐車場:平面駐車場約480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
- 未消化容積の活用
▶ 本投資法人の取得後、増築可能なスペース(未消化容積)
を活用し、飲食店棟を増築

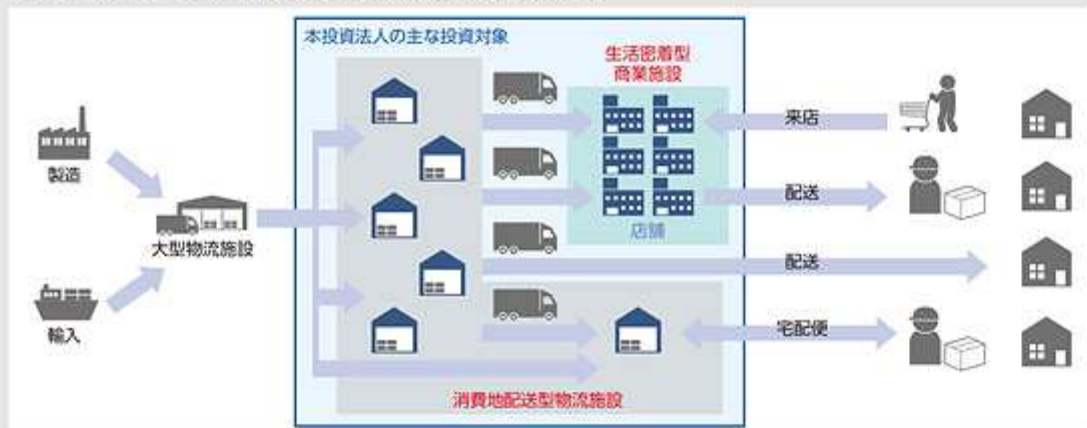
(注1) 2015年国勢調査に基づき算出された各商圏における人口を記載しています。
(注2) 上記外観イメージは、本書の日付現在検討中の計画に関するものであり、実際の完成した建物とは異なる可能性があります。なお、本投資法人は、飲食店棟の増築について具体的な決定をしておらず、今後、
(注3) 各用語の意味及び詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の重点投資対象」、同「③ インベストメント・ハイライト」、「④ 生活密着型

■ サプライチェーンの潮流変化に対応した消費地配送型物流施設への投資対象領域の拡大

本投資法人は、Eコマース（電子商取引）の拡大等、サプライチェーンの潮流の変化に対応すべく、商業施設に商品を供給する、又は直接消費者に商品を供給する拠点となる物流施設への投資も行えるように2018年6月にポートフォリオの構築方針を変更しました。IT技術の進展を背景にEコマースが進展し、消費者に商品を提供するという観点から商業施設と物流施設の垣根が低下しつつあることから、本投資法人は当該変更を踏まえ、モノの流れの多様化に対応し、生活密着型商業施設に加え、消費地に近い物流施設（消費地配送型物流施設）への投資を行うことを企図しています。

2. 物流施設（その他投資対象商業施設と合わせて20%以下）

サプライチェーンにおける本投資法人の主な投資対象



物流施設への投資の背景

Eコ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
- 物流施設と商業施設の併設

Eコ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
- ラストワンマイルへの対応
- 消費地に近い配送拠点に対する需要

商業施設と物流施設の垣根の低下



変更、延期又は中止される可能性があります。
商業施設への量の投資及び消費地配送型物流施設への投資対象領域の拡大及び同「④」ポートフォリオの構築方針をご参照下さい。

継続的な投資主価値向上の取組み

■ 上場後約4年半で本募集等を含め4回の公募増資等を通じた着実な資産規模拡大

本投資法人は、上場以降3回の公募増資等を通じた着実な資産規模の成長を実現すると共に、取得対象となるアセットクラスの拡大、資産運用報酬体系の変更、継続的な資産入替え等、投資主価値向上に資する取組みを行ってきました。本募集等により、更なるポートフォリオの安定性の向上及び投資口の流動性の向上を図ります。



	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)
物件数	18物件	19物件	33物件	40物件	42物件	51物件	52物件
テナント数	286件	321件	389件	405件	409件	542件	522件
鑑定評価額の合計(億円)	823	957	1,386	1,681	1,752	2,186	2,206
1口当たり分配金(円)	—	7,414	6,846	5,974	6,044	6,115	6,255
1口当たりNAV(円)	—	237,472	238,401	244,905	249,301	250,892	253,803

(注1)「資産入替えによる取得(予定)資産平均鑑定NOI(円)」は、資産入替えによる取得(予定)資産7物件のうち横浜上野配送センターについては2019年2月1日、福岡配送センター、池田配送センター及び武蔵野「鑑定NOI」といいます。それぞれ取得(予定)価格で算出した数値を取得(予定)価格で加重平均して、小数第2位を四捨五入して記載しています(なお、横浜上野配送センターの鑑定NOIには、現在予定メンティ平塚中央店については2018年3月期(第6期)及び2018年9月期(第7期)の運用利益(以下「NOI」といいます。)の合計を、フルルガーデン/八千代及びウエルシア岸和田加守店(仮地)については2018(注2)当該特付は、本投資法人に関する特付であり、本投資口に対する特付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用付業者から提供され若しくは間接的に供された信用付付、又は信用(注3)アビタテラス横浜磯子の取得を含みません。(注4)アビタテラス横浜磯子の取得を含みます。(注5)各用語の意味及び詳細については、本文「第2部 財務情報」第2 財務情報の補充情報 1 投資方針 (1) 投資方針 (2) インベストメント・ハイライト (3) 継続的な投資主価値向上の取組み a. 上場後約4年



山配送センターについては2019年3月末日、アピタテラス横浜綱島、羽曳が丘ショッピングセンター及び行田配送センターについては2019年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の運用純収益(以下している増築建物の運送収益が含まれるため、取得価格に当該増築建物の建築費の本費の日付現在の日付現在の買込額を加算して算出しています。以下同じです。)、(譲渡(予定)資産平均NOI利回りは、ソララプラザ及びグルメシティ千葉中央店(仮地)の合計を、それぞれ取得価格で除した数値を取引価格で加重平均して、小数第2位を四捨五入して記載しています。格付業者から提供され若しくは公開に供される予定の信用格付はありません。

※本募集等を含め4回の公募増資等を通じた着実な資産規模拡大をご参照下さい。

継続的な投資主価値向上の取組み

■ 総合スーパー(GMS)をテナントに含む物件の譲渡・入替えによるポートフォリオの質・収益性の向上及び将来リスクの軽減

本投資法人は、ポートフォリオ分散の進展による安定性の向上、ポートフォリオの収益性の改善、将来の資本的支出・修繕費の増加リスクの軽減、将来のGMSに伴うリスクの軽減等を目的として、2019年9月27日にフルルガーデン八千代を譲渡しました。

フルルガーデン八千代



譲渡価格	15,200百万円
鑑定評価額(2019年3月末日)	15,000百万円
帳簿価額(2019年3月末日)	14,866百万円
NOI利回り ^(注1)	4.7%
譲渡日	2019年9月27日

生活密着型商業施設のGMSに対する優位性

本投資法人が投資対象とする食品スーパー等を含む飲食料品小売業における販売額は、GMSや百貨店と比較して、安定的に推移しています。

主要小売業の販売額の推移^(注2)



ポートフォリオにおける各種比率の推移

	上場時(2015年2月10日)	第8期末(2019年3月末日)	本募集等後
上位5物件比率(取得(予定)価格ベース)	57.9%	25.8%	21.4%
上位テナント10社比率(賃料ベース)	45.0%	32.9%	31.4%
GMSテナント比率(賃料ベース)	11.2%	4.6%	0.0%

■ 2019年3月期(第8期)以降のその他の譲渡(予定)資産

本投資法人は、2019年3月期(第8期)以降、フルルガーデン八千代以外にも、将来的なリスクを抱えた物件、比較的利回りの低い物件及び含み損を抱えた物件を譲渡することでポートフォリオの質及び収益性の向上を図っています。

物件名	ソララプラザ	グルメシティ千葉中央店	ウエルシア岸和田加守店(底地)
譲渡(予定)価格	5,980百万円	800百万円	560百万円
NOI利回り ^(注3)	5.0%	4.6%	4.4%
譲渡(予定)日	2018年12月21日 及び2019年4月5日	2019年3月5日	2019年10月31日

(注1) フルルガーデン八千代に係る2018年9月期(第7期)及び2019年3月期(第8期)におけるNOIの合計を取得価格で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 (注2) 2002年における販売額を100として指数化しています。
 (注3) NOI利回りは、ソララプラザ及びグルメシティ千葉中央店については2018年3月期(第6期)及び2018年9月期(第7期)のNOIを、ウエルシア岸和田加守店(底地)については2018年9月期(第7期)及び2019年3月期(第8期)のNOIを、それぞれ取得価格で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 (注4) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 財務情報 第2 財務諸表の補充情報 1 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の重点投資対象 (ロ) GMSから生活密着型商業施設への流れ a. 生活密着型商業施設のGMSに対する優位性」及び附録「① インベストメント・ハイライト (ロ) 継続的な投資主価値向上の取組み b. 総合スーパー(GMS)をテナントに含む物件の譲渡・入替えによるポートフォリオの質・収益性の向上及び将来リスクの軽減」をご参照下さい。

■ ポートフォリオに関する各種指標(本募集等後)

含み益 ^(注1)	157 億円	鑑定NOI 利回り	5.3%	稼働率	99.4%	商業施設のうち 食品関連テナント入居	81.5%
---------------------	--------	--------------	------	-----	-------	-----------------------	-------

(注1) 本募集等後の「含み益」とは、譲渡予定資産を除く取得済資産のうち2019年3月期末時点における保有資産の、当該期末時点における鑑定評価額と帳簿価額の差額と、新規取得資産(ただし、2019年3月期末時点における保有資産に含まれる武蔵川上配送センターを除きます。)の帳簿上取得価額(2019年2月1日、後期配送センター及び食品配送センターについては2019年3月末日、上記以外の新規取得資産については2019年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額と新規取得資産の取得(予定)価格の差額)の合計をいいます。なお、本募集等後の「含み益」は、上記の算式に基づき算出された試算値であり、実際の数値と一致するとは限りません。また、含み益が将来の物件譲渡等により必ず実現されることを保証するものではありません。
 (注2) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (1) 投資方針 ③ インベストメント・ハイライト (ロ) 戦略的な投資主価値向上の取組み c. 総合スーパー(GMS)をテナントに含む物件の譲渡・入替えによるポートフォリオの質・収益性の向上及び将来リスクの軽減」をご参照下さい。

■ 本募集等後のポートフォリオ構成

施設タイプ別の比率(取得(予定)価格ベース)



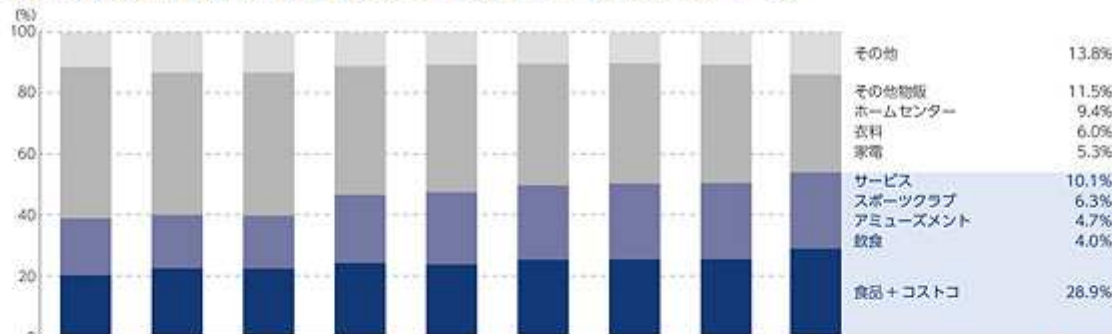
投資対象地域別の比率(取得(予定)価格ベース)



(注) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (1) 投資方針 ③ インベストメント・ハイライト (ロ) 戦略的な投資主価値向上の取組み c. 総合スーパー(GMS)をテナントに含む物件の譲渡・入替えによるポートフォリオの質・収益性の向上及び将来リスクの軽減」をご参照下さい。

■ Eコマースへの抵抗力の高い生活密着型商業施設

本投資法人の商業施設におけるテナントの属性比率の推移(賃料ベース)



(注) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (1) 投資方針 ③ インベストメント・ハイライト (ロ) 戦略的な投資主価値向上の取組み c. Eコマースへの抵抗力の高い生活密着型商業施設」をご参照下さい。

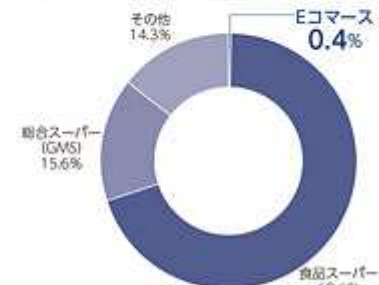
食品等の相対的に低いEコマース比率



出所:経済産業省「電子商取引に関する市場調査(2018年度)」

(注) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (1) 投資方針 ③ インベストメント・ハイライト (ロ) 戦略的な投資主価値向上の取組み c. Eコマースへの抵抗力の高い生活密着型商業施設」をご参照下さい。

生鮮食品の購入におけるEコマースの低い割合



出所:一般社団法人全国スーパーマーケット協会「2015年版スーパーマーケット白書」

新規取得資産

生活密着型商業施設及び消費地配送型物流施設で構成され

新規取得資産 取得(予定)価格の合計	339億円	鑑定評価額の合計	354億円	平均鑑定NOI利回り	5.1%
-----------------------	-------	----------	-------	------------	------

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(%)	立地	施設開業時期	取得ルート	ハイライト
生活密着型商業施設							
T-25 アビタテラス横浜綱島 (準共有持分51%) 	5,899	6,220	4.8%	首都圏 (「渋谷」駅 まで20分、 「横浜」駅 まで9分)	開業2年以内 2018年3月	スポンサー サポート会社 相対	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
T-28 調布センタービル (商業棟) 	2,300	2,440	5.5%	首都圏 (「新宿」駅 まで14分)	2000年10月	スポンサー 相対	「調布」駅から徒歩圏の職住近接街区に位置する、食品スーパーマルエツを核とした近隣対応型NSC
T-26 カルサ平塚 	5,980	6,010	4.7%	首都圏 (「横浜」駅 まで34分)	2011年7月	サポート会社 相対	湘南エリアの中核である平塚市及び茅ヶ崎市を商圏とするNSC
T-27 もねの里モール 	2,410	2,510	5.3%	首都圏 (「東京」駅 まで55分)	開業2年以内 2019年3月	スポンサー 相対	住宅開発が進む「もねの里」ニュータウンに開発された食品スーパーのヨークマートを核としたNSC
T-29 アクロスプラザ浦安東野 (底地) 	2,248	2,300	4.0%	首都圏 (「東京」駅 まで13分)	開業2年以内 2017年12月	サポート会社 相対	人口増加が続く浦安市の住宅エリアの幹線道路沿いに2017年12月に開業した築浅近隣型NSCの底地
N-7 パロー中志段味店(底地) 	2,551	2,560	4.7%	名古屋圏 (「名古屋」駅 まで25分)	開業2年以内 2019年4月	サポート会社 相対	土地区画整理事業が進行し、発展を続ける名古屋市守山区に所在する築浅食品スーパーの底地
O-11 羽曳が丘 ショッピングセンター 2019年取得済資産 	2,000	2,020	5.3%	大阪圏 (「大阪阿部野橋」 駅まで18分)	2007年4月	独自ルート 相対	大阪府南東部の区画整理の進んだニュータウンに所在するNSC

(注1) [スポンサー又はサポート会社取得ルートの物件]には、新規取得資産のうち、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、又はケネディクス・グループ
(注2) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (1) 投資方針 ① インベストメント・ハイライト (D) 戦略的な投資主価値向上の取組み d. 新規取得

る新規取得資産

首都圏、大阪圏 及び名古屋圏に立地	12 物件/12物件	スポンサー又は サポート会社 取得ルートの物件 ^(注1)	8 物件/12物件	相対取引での取得	12 物件/12物件
----------------------	------------	---	-----------	----------	------------

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 (%)	立地	取得ルート	ハイライト
消費地配送型物流施設						
L-3 行田配送センター 	3,160	3,350	5.7%	首都圏	スポンサー 相対	首都圏近郊地区での地域配送及び準広域配送に対応した汎用性の高い保管型配送センター
L-5 座間配送センター 	1,400	1,640	6.0%	首都圏	独自ルート 相対	大手コンビニエンスストア店舗への配送を担う、物流施設集積地の配送センター
L-2 追浜配送センター 	1,300	1,570	6.5%	首都圏	独自ルート 相対	大手コンビニエンスストア店舗への配送やプロセスセンターの併設等、当該コンビニエンスストアの基幹配送センター
L-5 武蔵嵐山配送センター (準共有持分90%) 	3,879	4,000	5.7%	首都圏	サポート会社 相対	関越自動車道ICから至近の距離の物流施設集積地に所在する保管型配送センター
L-4 横浜上郷配送センター 	790	840	5.0%	首都圏	独自ルート 相対	人口集積エリア内の希少な土地における宅配便の集配拠点

ループが媒介として関与した物件及びサポート会社又はサポート会社が出資するSPCから取得した物件の数を記載しています。資産一覧表をご参照下さい。

取得予定資産

NSC

ネイパーフード
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51%)

人口密集・成長エリアの次世代都市型スマートシティを構成する、多様なニーズに対応したNSC^(注1)



物件の特徴

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

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、クリニックモール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、時間課金型幼児向け施設やブック&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
- 「Tsunashimaサスティナブル・スマートタウン」では、次世代都市型スマートシティが達成すべき目標として、まち全体でCO₂排出量削減、生活用水使用量削減、新エネルギー利用率の環境目標や安心・安全目標等を設定しており、本物件でも太陽光パネルを導入

取得予定価格	5,899百万円
所在地	神奈川県横浜市
土地面積 ^(注2)	18,300.01m ²
延床面積 ^(注2)	38,442.49m ²
鑑定評価額	6,220百万円
鑑定NOI	281百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
メインテナント	ユニー株式会社



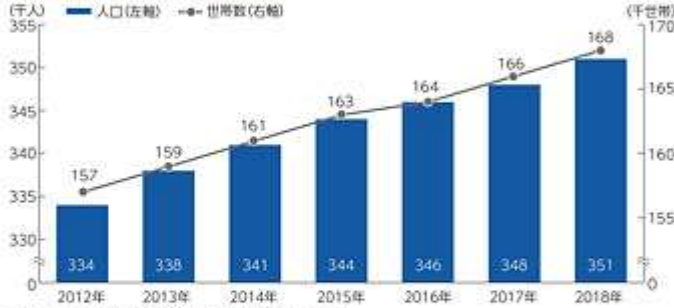
(注1)本物件のテナントであるユニー株式会社は「アピタ」というブランドで総合スーパー(GMS)を展開していますが、本物件ではユニー株式会社は「アピタフードマーケット」という食品スーパーを展開しており、他の区画は約60の専門店を複合しているため、本投資法人では本物件をNSCと位置付けています。
(注2)本投資法人が保有する準共有持分にかかわらず、本物件土地及び建物全体についてそれぞれ記載しています。

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

商圏1 人口の成長性の高いエリア

■横浜市の中でも人口増加基調にある港北区に立地

横浜市港北区の人口及び世帯数の推移



出所:横浜市「行政区別世帯数及び人口の推移」(各年10月1日)

商圏2 新線・新駅及び大規模再開発が進み将来発展性の高い街区

■本物件は、次世代型スマートタウン「Tsunashimaサスティナブル・スマートタウン」内に立地。「Tsunashimaサスティナブル・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くらしを追求しており、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年度には相鉄・東急直通線が開業予定であり、南方面の近隣には新駅である「新綱島(仮称)」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開発が見込まれる

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、日常で必要なものが揃う構成

■上記に加え、時間課金型幼児向け施設(あそびパークPlus)やブック&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

1階



■核テナントである食品スーパー・アビタフードマーケットを中心に、食品・雑貨の人気専門店やドラッグストア等が出店

■イートインテラスの設置や、幅広い通路の設置により回遊性を高めた設計となっている

2階



■家具・雑貨のニトリ等の物販専門店に加え、時間課金型幼児向け施設「あそびパークPlus」を設置し、ファミリーのニーズに対応

■中央には港北区でも希少なブック&カフェが出店

■クリニックモールも入居



アビタフードマーケット(食品売場)



あそびパークPlus



ブック&カフェ



クリニックモール

スポンサー及びサポート会社機能の活用による取得

■スポンサーとサポート会社の1社である伊藤忠商事株式会社が商業施設開発型ファンドを通じて共同で開発に関与した本物件の優先交渉権を活用した取得。本投資法人は、残る準共有持分49%についても引き続き優先交渉権を保有



NSC ネイパーフード ショッピングセンター 調布センタービル(商業棟)

「調布」駅から徒歩圏の職住近接街区に位置する、食品スーパーマルエツを核とした近隣対応型NSC



取得予定価格	2,300百万円	鑑定評価額	2,440百万円
所在地	東京都調布市	鑑定NOI	125百万円
土地面積 ⁽¹⁾	13,265.06m ²	鑑定NOI利回り	5.5%
延床面積 ⁽²⁾	31,554.86m ²	メインテナント	株式会社マルエツ

(注) 本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積及び延床面積をそれぞれ記載しています。

ハイライト

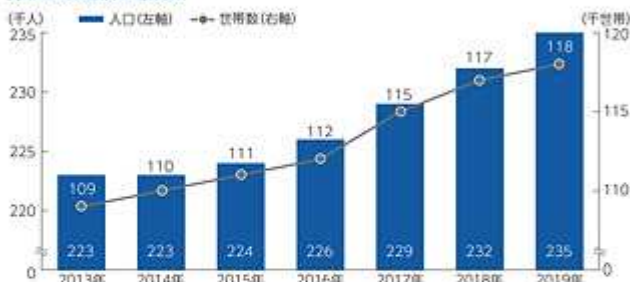
- 整備の進む京王電鉄「調布」駅より徒歩圏内の職住近接街区に位置し、1階に食品スーパーのマルエツ、100円ショップ、ドラッグストア及び美容室等のサービス系テナント、2階にスポーツクラブを併設した生活密着型商業施設
- 人口成長が続く調布市の中心に立地し、隣地ではマンション開発が進展する等、商圏人口の拡大が見込まれる
- 1km圏に4万人という住宅密度の高い立地のため徒歩及び自転車での来店が多い食品スーパーなど最寄り型業種に適した立地

立地 人口も成長中、周辺は職住近接型街区で商圏人口の増加も見込まれる

商圏 路線地下化により「調布」駅周辺の整備が進み、人口も増加中

■ 駅前再開発と宅地造成等が進み、人口及び世帯数は増加基調

調布市の人口及び世帯数



出所: 調布市「住民基本台帳 人口及び世帯数の推移」(毎年1月1日)

- 京王電鉄路線の地下化が完了し、「調布」駅周辺は今後、2025年度まで順次整備が進む見通し
- 本物件南側(事務所区画)の隣地は300戸規模のマンション開発が進展し、商圏人口の拡大が見込まれる



出所: 国土地理院の空中写真を本資産運用会社にて加工

ケネディクス・オフィス投資法人(KDO)との共同投資



- 本物件は、商業区画・事務所区画と駐車場区画が一体となった物件であり、事務所区画については、同じく本資産運用会社が運用するKDOが2019年6月14日に取得済みの物件(駐車場区画は商業区画所有者と事務所区画所有者の共有)です
- 当該共同投資は、スポンサーのケネディクス・グループがアセットクラスごとに複数のREITを運用する実績により実現できたものであり、スポンサーグループの総合力を活用した取得事例であると、本投資法人は考えています

NSC ネイバーフッド ショッピングセンター カルサ平塚

湘南エリアの中核である平塚市及び茅ヶ崎市を商圈とするNSC



取得予定価格	5,980百万円	鑑定評価額	6,010百万円
所在地	神奈川県平塚市	鑑定NOI	279百万円
土地面積	20,287.56m ²	鑑定NOI利回り	4.7%
延床面積	19,189.97m ²	メインテナント	DCMカーマ株式会社



ハイライト

- 本物件は、多摩地域・神奈川県で展開し独自の集客力をもつ食品スーパーの三和、ホームセンターのDCMカーマ及び総合スポーツ用品店のスポーツデポ等により構成される2011年開業のNSC
- 平塚市の南北の動脈でありロードサイド商業施設が集積する国道129号沿いに立地し、視認性に優れる
- 周辺は「海老名南」JCTの開設、東海道新幹線新駅の誘致、ツインシティ大神地区土地区画整理事業等で、将来発展が期待されるエリア

立地 平塚市及び茅ヶ崎市は人口の成長性が高く、交通アクセスでも将来性が豊かなエリア

商圈 人口の成長性の高い平塚市及び茅ヶ崎市

- 湘南地域でも人口増加基調にある平塚市及び茅ヶ崎市

平塚市及び茅ヶ崎市の人口及び世帯数の推移(両市の合計)



アクセス 視認性が高く良好なアクセス

- 交通量の多い国道129号に面し、視認性の高い立地
- 新東名高速道路と圏央道を結ぶ「海老名南」JCTの開設、北東の倉見地区における東海道新幹線新駅の誘致、国道129号沿い北側におけるツインシティ大神地区土地区画整理事業等、周辺地域は交通アクセス及び商圈人口の将来発展性が豊かなポテンシャルの高いエリア



テナント 多様な消費者ニーズに対応するテナントミックス

- 多摩地域・神奈川県で強いドミナント戦略^(注)を展開する食品スーパーの株式会社三和

- 物販店(ホームセンター、スポーツ用品店)

- 飲食店・サービス店

(注)「ドミナント戦略」とは、チェーンストアが地域を絞って集中的に出店する経営戦略のことをいいます。

株式会社三和の概要

事業内容	スーパーマーケット事業
店舗数	57店舗(2019年3月期末時点)
従業員数	8,200名(2019年3月期末時点)
売上高	1,600億円(2019年3月期)

取得予定資産

NSC ネイパーフード ショッピングセンター もねの里モール

住宅開発が進む「もねの里」ニュータウンに開発された食品スーパーのヨークマートを核としたNSC



取得予定価格	2,410百万円	鑑定評価額	2,510百万円
所在地	千葉県四街道市	鑑定NOI	126百万円
土地面積	25,433.55m ²	鑑定NOI利回り	5.3%
延床面積	6,278.63m ²	メインテナント	株式会社ヨークマート

ハイライト

- 住宅開発が進む「もねの里地区」土地区画整理事業地内に2019年3月にオープンしたNSC
- 2019年4月時点で、食品スーパーのヨークマート、ドラッグストア、衣料店、100円ショップ及びコインランドリーが開業。2020年以降に敷地内に本物件の売主が飲食店、サービス店舗を出店する新規建物を建築する計画^(注)
- 周囲は都市計画道路に囲まれ、道路アクセスは良好なロケーションに立地しており、来客用駐車場は282台収容可能な平面駐車場が配備
- 周辺は戸建住宅が広がり現在も住宅分譲が進められており、子育て世代の流入が顕著なエリア

立地 人口の成長性の高いエリアに立地

商圏 近隣は宅地開発が進み、子育て世代が多く流入しているエリア

- 足元商圏において宅地開発が進み、人口及び世帯数は増加基調

四街道市の人口及び世帯数



施設 施設の拡張可能性^(注)

- 本物件では、2020年以降に本物件の売主が飲食店、サービス店舗を出店する新規建物2棟を建築する計画^(注)
- 売主が建築する新規建物2棟^(注)は、本物件の取得に際し、信託受託者が売主との間で締結する土地使用貸借契約の対象地に建築される予定。本投資法人は売主より新規建物2棟取得の優先交渉権の付与を受ける^(注)



テナント スーパーやドラッグストアといった、暮らしの利便性を高めるテナント構成

- 首都圏を中心に展開するヨークマートをキーテナントとして、ドラッグストア、衣料店、100円ショップ、コインランドリーといった、生活の利便性を高めるテナントで構成。売主が、2020年以降に新規建物を建築予定(本投資法人が優先交渉権取得済)でありテナント構成が充実される計画^(注)
- ヨークマートにとって今後の大型店舗のモデル店舗と位置付けられた店舗であり、地域性を重視した地場野菜、銘店コーナー、地場商品を豊富に取り入れた商品構成で地元住民に訴求

(注)当該建築計画は、本物件の売主の本番の日付現在における計画であり、本投資法人が決定又は実施するものではありません。また、本番の日付現在、本投資法人は、当該建築計画について取得を決定した事実はなく、また、将来的に本投資法人が取得できる保証もありません。

NSC

ネイパーフード
ショッピングセンター

アクロスプラザ浦安東野(底地)

人口増加が続く浦安市の住宅エリアの幹線道路沿いに2017年12月に開業した築浅近隣型NSCの底地



取得予定価格	2,248百万円	鑑定評価額	2,300百万円
所在地	千葉県浦安市	鑑定NOI	90百万円
土地面積	6,229.00m ²	鑑定NOI利回り	4.0%
延床面積	—	メインテナント	大和情報サービス株式会社



ハイライト

- 本物件は2017年12月にオープンした近隣型NSCで、エンドテナントには食品スーパーのオール元気を核として、ドラッグストアのほか、飲食店やクリニック等のサービス系テナントが入居
- 本物件周辺は、「舞浜」駅から「東京」駅へ快速電車で約13分という良好なアクセスから人口増加が続くエリア
- 本物件は2本の生活幹線道路によるアクセスの良さを生かして、生活サポート型ニーズの吸引を図る

SM

スーパーマーケット

バロー中志段味店(底地)

土地区画整理事業が進行し、発展を続ける名古屋市守山区に所在する築浅食品スーパーの底地



取得予定価格	2,551百万円	鑑定評価額	2,560百万円
所在地	愛知県名古屋市	鑑定NOI	119百万円
土地面積	13,480.42m ²	鑑定NOI利回り	4.7%
延床面積	—	メインテナント	株式会社バローホールディングス



ハイライト

- 本物件は、名古屋市守山区の土地区画整理事業地に2019年4月にオープンした食品スーパーバローの単独店の底地。バローは東海圏で強いドミナントを形成する食品スーパーチェーンで、2019年3月時点で名古屋市及び周辺地域に59店舗を展開
- 県道15号線に敷地北側が接し、道路アクセスに恵まれたロードサイド店舗
- 2015年の商圏人口は2010年比で1km圏111.6%、2km圏114.5%、3km圏107.5%となっており、土地区画整理事業の進行により高い商圏人口増加率を示す

NSC

ネイバーフッド
ショッピングセンター

羽曳が丘ショッピングセンター

大阪府南東部の区画整理の進んだニュータウンに所在するNSC



取得価格	2,000百万円	鑑定評価額	2,020百万円
所在地	大阪府羽曳野市	鑑定NOI	106百万円
土地面積	12,782.46㎡	鑑定NOI利回り	5.3%
延床面積	6,370.73㎡	メインテナント	株式会社サンプラザ



ハイライト

- 大阪府南部で強いドミナントを形成する食品スーパーのサンプラザと家電量販店のジョーシンを核テナントとするNSC。サンプラザは羽曳野市に本社を置き、大阪府南部を中心に32店舗を展開
- 国道170号及び同309号を結ぶ府道32号線に接道する視認性の高い施設
- 周辺は大阪難波のベッドタウンであり、主要最寄駅の「古市」駅から大阪中心部の「大阪阿部野橋」駅へは18分程度の距離。区画整理のされた戸建住宅が広がるニュータウンを商圏とするエリアであり、住宅分譲が進む足元1km圏で商圏人口は増加トレンド

L

物流施設

行田配送センター

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



取得価格	3,160百万円	鑑定評価額	3,350百万円
所在地	埼玉県行田市	鑑定NOI	179百万円
土地面積	24,382.98㎡	鑑定NOI利回り	5.7%
延床面積	21,961.16㎡	メインテナント	日本通運株式会社



ハイライト

- 首都圏近郊エリアの中でも物流施設が集積する地区に立地し、国道125号及び同17号へのアクセスが良好で、地域配送及び準広域配送について利便性を有する
- 当該施設はA棟(平屋建て)及びB棟(3階建て)の2棟の低床式施設で構成され、多様な荷物を扱うことができる汎用性が高い施設
- 大手物流事業者である日本通運株式会社が食品関連及び家電製品の荷主の配送センターとして使用

L 物流施設

座間配送センター

大手コンビニエンスストア店舗への配送を担う、
物流施設集積地の配送センター



取得価格	1,400百万円	鑑定評価額	1,640百万円
所在地	神奈川県座間市	鑑定NOI	84百万円
土地面積	6,011.26m ²	鑑定NOI利回り	6.0%
延床面積	5,479.92m ²	メインテナント ^(注)	非開示

(注) 買手人からの同意が得られていないため、非開示としています。



ハイライト

- 相模原市や厚木市等の神奈川県央都市圏へのアクセス性や、東名高速道路「横浜町田」ICまで約5.8kmと広域交通へのアクセス性も確保されており、物流施設立地ポテンシャルの高い地区での立地
- 大手コンビニエンスストアの1社がテナントとして入居しており、神奈川県域内への配送を行う効率性の高いセンターとして利用

L 物流施設

追浜配送センター

大手コンビニエンスストア店舗への配送やプロセスセンターの
併設等、当該コンビニエンスストアの基幹配送センター



取得価格	1,300百万円	鑑定評価額	1,570百万円
所在地	神奈川県横浜須賀野市	鑑定NOI	85百万円
土地面積	6,611.57m ²	鑑定NOI利回り	6.5%
延床面積	6,543.87m ²	メインテナント ^(注)	非開示

(注) 買手人からの同意が得られていないため、非開示としています。



ハイライト

- 首都圏湾岸エリアに立地しており、幹線道路である国道16号まで約2kmというアクセス性の高さから、首都圏の西部エリアを範囲とした広域配送機能や横須賀周辺への地域配送機能にも応えることができる立地
- 大手コンビニエンスストアの1社がテナントとして入居しており、当該コンビニエンスストア向けの食品加工のプロセスセンターも併設

L 物流施設

武蔵嵐山配送センター(準共有持分90%)

関越自動車道ICから至近の距離の物流施設集積地に所在する保管型配送センター



取得価格	3,879百万円	鑑定評価額	4,000百万円
所在地	埼玉県比企郡	鑑定NOI	221百万円
土地面積 ^(注1)	20,642.59m ²	鑑定NOI利回り	5.7%
延床面積 ^(注2)	35,448.76m ²	メインテナント ^(注3)	非開示

ハイライト

- 嵐山地区は関越自動車道「嵐山小川」ICから至近(約2km)の距離にあり、関越自動車道を介して首都圏向けの毎日配送や週数回配送等を行うことができる地区
- 大手3PL事業者が、近隣に工場を有する荷主の配送センターとして使用しており、当該3PL事業者及び荷主にとって、工場の製品在庫や小売店向け商品を保管する上で利便性の高い配送センター

(注1)本投資法人が保有する準共有持分にかかわらず、本物件土地及び建物全体についてそれぞれ記載しています。
 (注2)賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

L 物流施設

横浜上郷配送センター

人口集積エリア内の希少な土地における宅配便の集配拠点

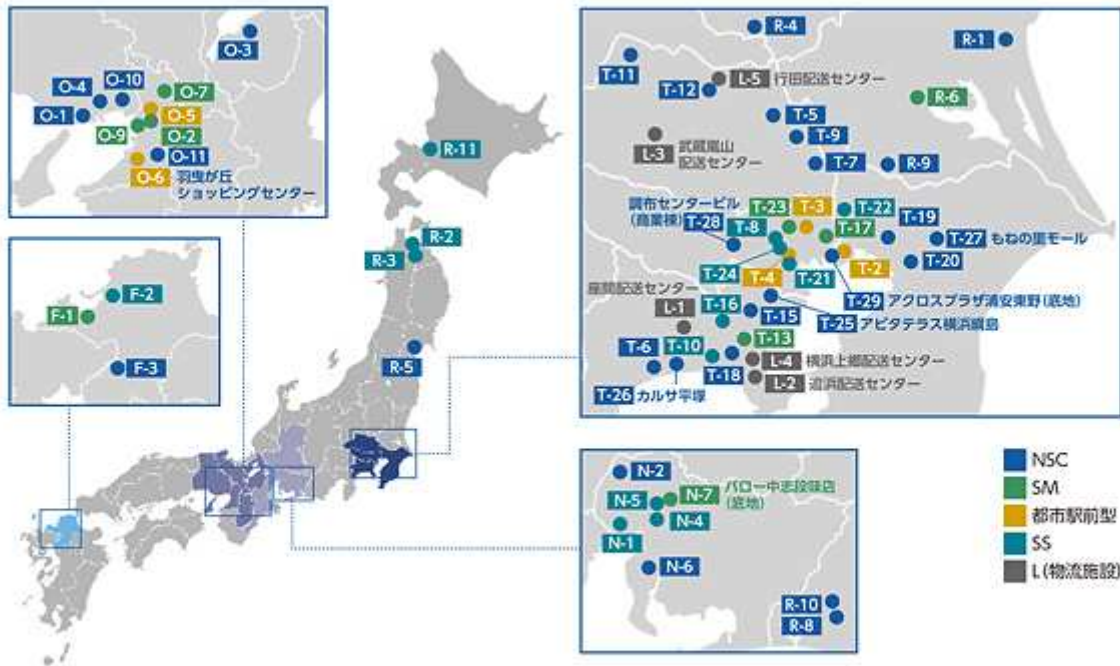


取得価格	790百万円	鑑定評価額	840百万円
所在地	神奈川県横浜市	鑑定NOI	45百万円
土地面積	5,025.72m ²	鑑定NOI利回り	5.0%
延床面積	870.85m ²	メインテナント	佐川急便株式会社

ハイライト

- 横浜市南部の人口集積エリア内に立地し、主要地方道の県道23号線を介して地域配送利便性を有する立地
- 市街化が進み、物流施設の立地は限られているエリアとなっており、地域配送等の物流施設として希少な存在
- 大手宅配事業者である佐川急便株式会社がテナントとして利用
- 本物件の敷地内に飲食店舗の商業施設を建築(増築)し、収益力及び資産価値を向上させることを想定^(注)

(注)本書の日付現在、本投資法人は、飲食店舗の増築について具体的な決定をしておらず、今後、変更、延期又は中止される可能性があります。



生活密着型商業施設

T-25 アビタテラス 横浜磯島	T-26 カルザ平塚	T-27 ものの里モール	T-28 調布センタービル (商業棟)	T-29 アクロスプラザ 浦安東野 (底地)	O-11 羽曳が丘ショッピングセンター	N-7 パロー 中志保店 (底地)
NEW	NEW	NEW	NEW	NEW	NEW	NEW

消費地配送型物流施設

L-1 座間配送センター	L-2 追浜配送センター	L-3 武蔵嵐山配送センター	L-4 横浜上郷配送センター	L-5 行田配送センター
NEW	NEW	NEW	NEW	NEW

T-5 ウニクス伊奈	T-20 がわまち矢野モール	R-4 アシコタウンあしがが	O-6 COMBOX光明池	T-8 スポーツクラブ ルネサンス富士見台	F-2 ラウンドワンスタジアム 博多・半田橋店
T-6 ヨークタウン北倉日	O-1 アルメール舞多間	R-5 ヨークタウン新田東	T-13 いなげや横浜 南本町店 (底地)	T-10 ケーズデンキ 湘南藤沢店 (底地)	R-2 ケーズデンキ青森本店
T-7 ウニクス吉田	O-3 DCMカーマMEGAドンキホーテUNY近江八幡店	R-8 ビーワンプラザ天王	T-17 ライフ鎌戸店	T-16 セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	R-3 スーパースポーツ ゼビオ青森中央店
T-9 スーパービバホーム 石橋店 (底地)	O-4 アルメールHAT神戸	R-9 西友奥市守谷店 (底地)	T-23 オオゼキときわ台店	T-21 プライムスクエア 自由が丘	R-11 コストコホールセール 札幌倉庫店
T-11 ウニクス上里 (底地)	O-10 ミリオントウン堺口 (底地)	R-10 サンストリート浜北	O-2 ライフ高尾店 (底地)	T-22 ラウンドワン 市川磯島店	
T-12 ウニクス清瀬 (底地)	N-2 パロー—宮西店	T-2 MONA新浦安	O-7 阪急オアシス 数方出口店	T-24 コナミスポーツクラブ 渋谷	
T-15 神町台東急ストア	N-6 リンラ大府 ショッピングテラス	T-3 パサーゾ西新井	O-9 ライフ西天下茶屋店	N-1 DCMカーマ 中川磯田店 (底地)	
T-18 戸塚深谷ショッピングセンター (底地)	F-3 久保米西 ショッピングセンター	T-4 代官山 アドレス・ディセ	F-1 サニー野間店	N-4 ホームセンター コーナン砂田橋店	
T-19 はゆまち 習志野台モール	R-1 ロゼオ水戸	O-5 カリーノ江坂	R-6 カスマテクノパーク 板店	N-5 ケーズデンキ 新守山店 (底地)	

能動的な商業施設マネジメント

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を通じた内部成長の追求

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AM業務及びPM業務の一体的な推進を通じて、テナントリ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。

資本的支出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

資本的支出の有効活用等(改装リニューアル・大型テナント入替え・ビルメンテナンスコスト削減等)

T-2 MONA新浦安



大規模リニューアルの実施

- 食品スーパーの入替え
- 浦安市初となるGU(アパレル店舗)の誘致
- 屋外広告拡充による収益向上
- ビルメンテナンス会社変更によるコスト削減
- 共用部及びテナントサインの改修による高環境改善

	2018年3月期(末)(リニューアル前)	2019年3月期(末)(リニューアル後)	増加額
NOI(6か月間)	187百万円	269百万円	+82百万円
鑑定評価額	8,890百万円	9,760百万円	+870百万円

未消化容積を活用した建物増築の事例

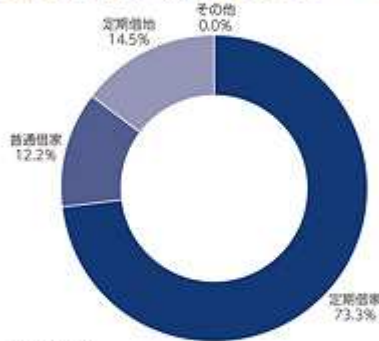
2015年	2017年	2020年(想定)																		
<p>ロゼオ水戸 リサイクルショップ棟の増築</p> <p>■ 建築費総額371百万円を投資し、敷地内に新たに建物(リサイクルショップ棟)を建築(増築)し、2015年11月に追加取得しました</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>取得時</td> <td>2019年3月期末</td> </tr> <tr> <td>鑑定評価額</td> <td>9,780百万円</td> <td>11,600百万円</td> </tr> <tr> <td>鑑定NOI利回り</td> <td>5.7%</td> <td>5.9%</td> </tr> </table> 		取得時	2019年3月期末	鑑定評価額	9,780百万円	11,600百万円	鑑定NOI利回り	5.7%	5.9%	<p>ウニクス伊奈 飲食店棟の増築</p> <p>■ 建築費総額91百万円を投資し、敷地内に新たに建物(飲食店棟)を建築(増築)し、2017年1月に追加取得しました</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>取得時</td> <td>2019年3月期末</td> </tr> <tr> <td>鑑定評価額</td> <td>4,410百万円</td> <td>5,230百万円</td> </tr> <tr> <td>鑑定NOI利回り</td> <td>5.4%</td> <td>5.7%</td> </tr> </table> 		取得時	2019年3月期末	鑑定評価額	4,410百万円	5,230百万円	鑑定NOI利回り	5.4%	5.7%	<p>横浜上郷配送センター 飲食店棟の増築(想定)^(注1)</p> <p>■ 敷地内に新たに建物(飲食店棟)を建築(増築)し、追加取得することを想定しています</p> 
	取得時	2019年3月期末																		
鑑定評価額	9,780百万円	11,600百万円																		
鑑定NOI利回り	5.7%	5.9%																		
	取得時	2019年3月期末																		
鑑定評価額	4,410百万円	5,230百万円																		
鑑定NOI利回り	5.4%	5.7%																		

(注1) 上記外観イメージは、本書の日付現在検討中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。なお、本投資法人は、本書の日付現在、飲食店棟の増築について具体的な決定をしておらず、今後、変更、延期又は中止される可能性があります。

(注2) 各用語の意味及び詳細については、本文「第2部 財務情報」第2 参照資料の補充情報「1 投資方針」(1) 投資方針 ① インベストメント・ハイライト (IV) 能動的な商業施設マネジメント～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を通じた内部成長の追求～」をご参照下さい。

貸借借契約の概要及び稼働率の推移

貸借借契約形態の構成比率 (賃料ベース)



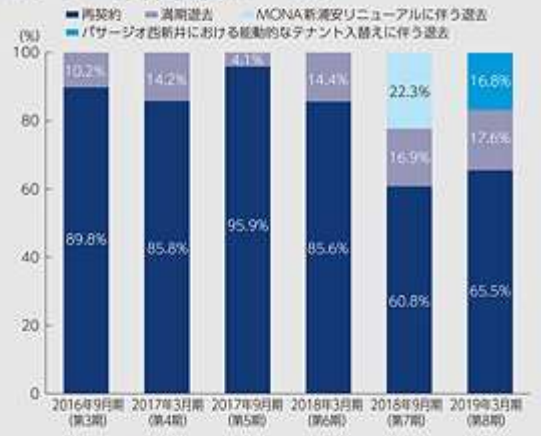
(2019年7月末日時点)

残存貸借借期間の構成比率 (賃料ベース)

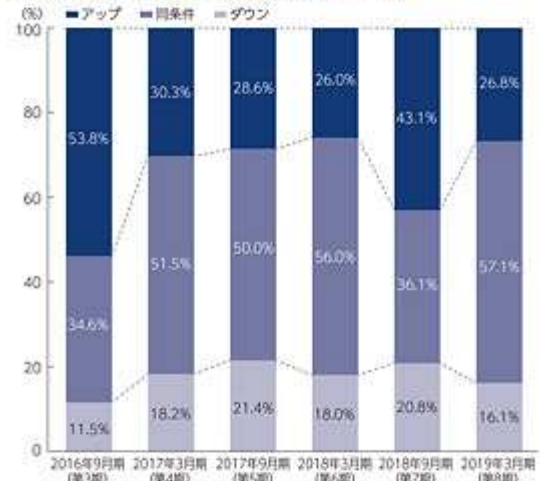


(2019年7月末日時点)

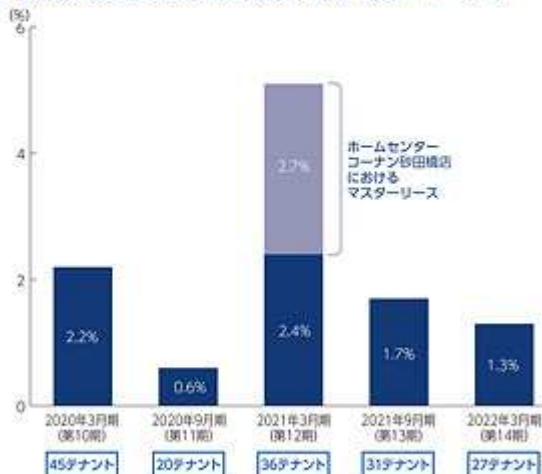
定期建物賃借契約満期を迎えたテナントの動向 (賃料ベース)



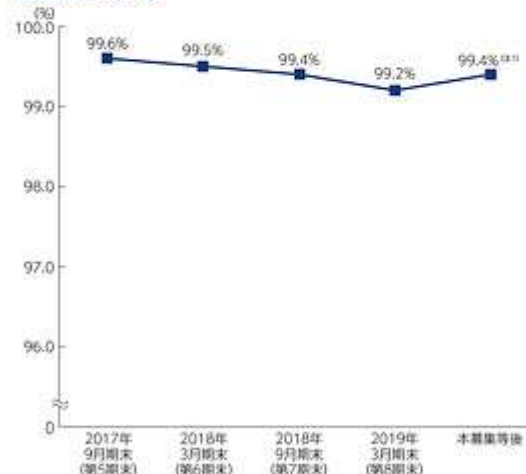
新規賃料/更改の動向 (件数ベース)



定期建物賃借契約満期の状況 (賃料ベース)



稼働率の推移



(注1) 本投資法人の本募集等後のポートフォリオを構成する物件について、2019年7月末日現在の賃貸借借を賃貸可能面積で算出して算出しています。
 (注2) 各用語の意味及び詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (1) 投資方針 ① インベストメント・ハイライト (二) 賃貸借契約の概要及び稼働率の推移」をご参照下さい。

ESGに関する取組み

■ 環境への取組み状況

■ 環境に対する方針

本投資法人は、以下の環境方針に基づき投資運用を行います。



■ 環境に対する取組みへの評価

4年連続でGRESB評価で「Green Star」を取得

初参加した2016年から4年連続でGRESBリアルエステイト評価に参加し、「実行と計画」及び「マネジメントと方針」両面での高い評価を受け、「Green Star」評価を取得しました。また、2019年の評価では、総合スコアは「東アジア・商業・上場」部門の中で1位となり、相対評価による「GRESBレーティング」は4スターを取得し、前年の3スターから評価が向上しています。



DBJ Green Building認証の取得

本投資法人は、環境に対する取組みへの評価として、2019年9月末日現在、以下の14物件について、DBJ Green Building認証を取得しています。



SMBC環境配慮評価の取得

本投資法人は、2019年3月に、株式会社三井住友銀行による「SMBC環境配慮評価融資」において、資産運用について良好な環境配慮を実施している点が評価され、「A」の評価を取得しました。

「MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」における評価の取得

本投資法人及び本資産運用会社は、2019年3月に、三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社による「MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」において、最高評価「Sランク」を取得しました。

■ 「ウニクス伊奈」における取組み

太陽光パネルの導入

収益性、省エネ効果、BCP効果、CO₂排出量の軽減効果の向上を図る

地域行政との連携

施設を災害時の一時的な避難場所として提供する協定を伊奈町と締結

施設の緑化

「彩の園みどりの優秀プラン賞」優秀プラン賞を受賞

地元参加型イベント

地域コミュニティの活性化を図る（豊祭りの開催）



〔注〕各用語の意味及び詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ ESGに関する取組み」をご参照下さい。

ガバナンス体制

利害関係者からの物件取得時の意思決定フロー

本投資法人における資産の取得等が利害関係者取引となる場合には、独立性のある意思決定プロセスで運用します。



(注1)当該取引が所定の特例な取引に該当する場合には、投資委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2)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (1) 投資方針 ④ スポンサー及びガバナンス体制 (イ) ガバナンス体制 a. 利害関係者からの物件取得時の意思決定フロー」をご参照下さい。

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

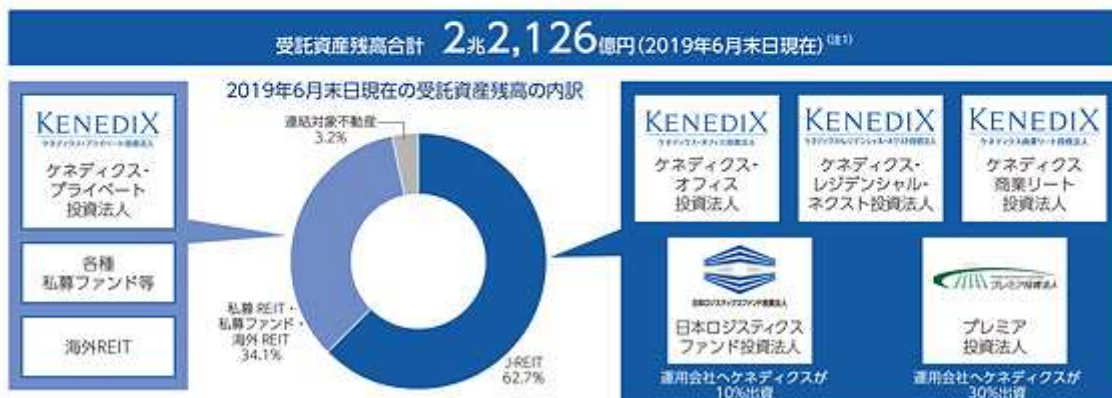
不動産運用を主たる事業とするケネディクス・グループの受託資産残高の過半がJ-REITの保有資産であり、ケネディクス・グループにおけるJ-REITを中心とする不動産投資信託の運用事業の重要性が高いことから、運用する不動産投資信託の健全な成長はケネディクス・グループにとっても利益が一致するものと、本投資法人は考えています。
 更に、以下の施策により投資主とケネディクス・グループの利益一致を図っています。

ケネディクス・グループによる 本投資法人への出資	投資主価値向上に対しより強いインセンティブを与えることを企図した 報酬体系への変更(2018年10月1日から)		
本書の日付現在、ケネディクスは、 本投資法人の投資口5,750口を保有 (本書の日付現在の発行済投資口の 総口数の約1.1%)	運用報酬Ⅰ	運用報酬Ⅱ	投資口パフォーマンス報酬(新設)
	前期末の総資産額× 0.3%(年率)	当期純利益×1口当たり分配金額 ×0.0012%	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%
前期末の総資産額× 0.27%(年率)	当期純利益×1口当たり分配金額 ×0.0013%		
本募集等後	取得報酬	譲渡報酬	合併報酬(新設)
ケネディクスの本投資法人の 投資口の保有投資口数は、 10,050口に増加する見込み (本募集等後の発行済投資口の 総口数 ^(注1) の約1.9%)	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)	譲渡価額×0.5%	承継する資産の評価額× 1.0%(上限)

(注1)本募集等後の発行済投資口の総口数は、本第三者割当に係る募集投資口数の全部についてSMBC日興証券株式会社により申し込まれ、申し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指しています。
 (注2)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (1) 投資方針 ④ スポンサー及びガバナンス体制 (イ) ガバナンス体制 b. 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」をご参照下さい。

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

2019年6月末日現在におけるケネディクス・グループの受託資産残高2兆2,126億円(取得価格ベース)^(注1)の中でも、J-REITにおける受託資産残高は1兆3,870億円(取得価格ベース)と、過半を占めています。



(注1)ケネディクス・グループの連結対象不動産717億円を含みます。
 (注2)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (1) 投資方針 ④ スポンサー及びガバナンス体制 (ロ) 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」をご参照下さい。

財務戦略及び主要なインデックスへの組入れ

財務ハイライト(2019年9月末日)

本投資法人は、中長期的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。

長期負債比率及び固定金利比率 94.2%	平均残存年数 4.6年	平均金利 1.0%
借入先 12	コミットメントライン設定額 合計 30 億円	長期発行体格付(JCR) A+(安定的) (注1) (本書の日付現在)

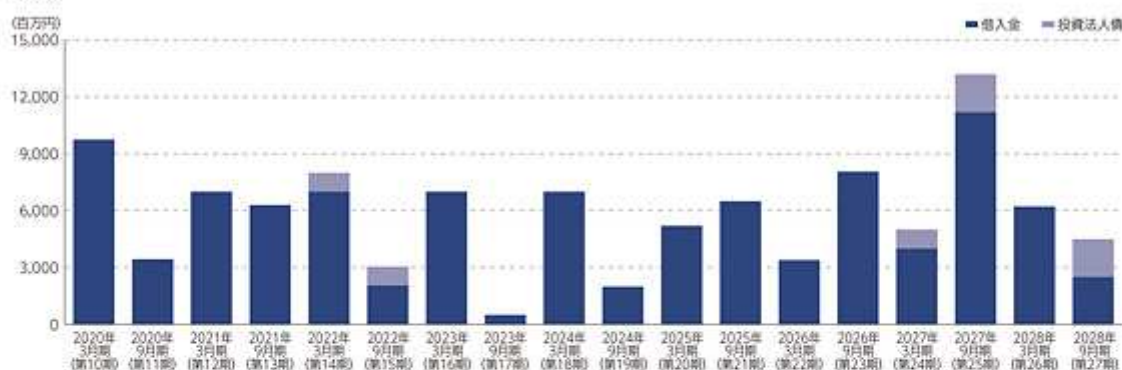
LTVコントロール

本募集等後のLTVは、2019年3月末日の44.6%から44.5%に低下する見込みです。



有利子負債の返済期限の分散状況(2019年9月末日)

有利子負債の返済期限は分散されており、本投資法人の安定した財務基盤の構築に貢献するものと、本投資法人は考えています。



主要なインデックスへの組入れ

時価総額の拡大及びグローバルインデックスへの組入れは投資家層の拡大及び流動性の向上につながるものと、本投資法人は考えており、本投資法人は本書の日付時点において、以下の主要なインデックスに組み入れられています。

FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index	S&P Developed REIT Index
Dow Jones Global Select REIT Index	Bloomberg Asia REIT Index
GPR 250 Index	MSCI Japan Small Cap Index

(注1)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機関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機関に供される予定の信用格付はありません。

(注2)各用語の意味及び詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (1) 投資方針 ① 財務戦略」をご参照下さい。

オフリングスケジュール(発行価格等決定日が2019年10月16日(水)の場合)

日	月	火	水	木	金	土
9/29	9/30	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5
10/6	10/7	10/8 有価証券届出書 提出日	10/9	10/10	10/11 需要状況等の把握期間 ^(注1)	10/12
10/13	10/14	10/15	10/16 発行価格等 決定日 ^(注2)	10/17 申込期間 ^(注3)	10/18	10/19
10/20	10/21	10/22	10/23 払込期日 ^(注2)	10/24 受渡期日 ^(注2)	10/25	10/26
10/27	10/28	10/29	10/30	10/31	11/1	11/2

(注1) 需要状況等の把握期間は2019年10月11日(金)から最長で2019年10月16日(水)まで、最長では2019年10月23日(水)までです。

(注2) 発行価格等決定日は2019年10月16日(水)から2019年10月23日(水)までの間のいずれかの日を設定していますが、上記表は発行価格等決定日が2019年10月16日(水)の場合を示しています。

なお、

- ① 発行価格等決定日が2019年10月16日(水)の場合、申込期間は「2019年10月17日(木)から2019年10月18日(金)まで」、払込期日は「2019年10月23日(水)」、受渡期日は「2019年10月24日(木)」
- ② 発行価格等決定日が2019年10月17日(木)の場合、申込期間は「2019年10月18日(金)から2019年10月21日(月)まで」、払込期日は「2019年10月24日(木)」、受渡期日は「2019年10月25日(金)」
- ③ 発行価格等決定日が2019年10月18日(金)の場合、申込期間は「2019年10月21日(月)から2019年10月23日(水)まで」、払込期日は「2019年10月25日(金)」、受渡期日は「2019年10月28日(月)」
- ④ 発行価格等決定日が2019年10月21日(月)の場合、申込期間は「2019年10月23日(水)から2019年10月24日(木)まで」、払込期日は「2019年10月28日(月)」、受渡期日は「2019年10月29日(火)」
- ⑤ 発行価格等決定日が2019年10月23日(水)の場合、申込期間は「2019年10月24日(木)から2019年10月25日(金)まで」、払込期日は「2019年10月29日(火)」、受渡期日は「2019年10月30日(水)」となりますので、ご注意ください。