

2018年5月17日

各 位

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

資産運用会社
ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 田島 正彦
問合せ先
商業リート本部 企画部長 野畑 光一郎
TEL: 03-5623-3868

資産運用会社における社内規程（商業リート本部運用ガイドライン）
の変更に関するお知らせ

ケネディクス商業リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託するケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、2018年6月15日に開催予定の本投資法人の第2回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）において規約一部変更に関する議案（注）が可決されることを停止条件として、商業リート本部に係る社内規程（商業リート本部運用ガイドライン。以下「運用ガイドライン」といいます。）の変更を実施することを決定しましたので、下記のとおりお知らせします。

（注）当該議案の詳細については、本日付「規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照下さい。以下同じです。

記

1. 運用ガイドライン変更の理由

人の生活において、食料品をはじめとする生活必需品の購買は今も昔も変わらず生きていく上で必要な行動であり、その生活必需品を購入する最も身近な「場所」を提供しているのが商業施設です。本投資法人は、生活必需品を提供する生活密着型商業施設に重点投資する初のJリートとして2015年2月の上場以降、3年間の運用実績を着実に積み上げてきました。

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（所謂「コト消費テナント」）の比率が高く、Eコマースに対する抵抗力が高いと本投資法人は考えていますが、Eコマースの増加に伴い、消費者に商品を届ける「チャンネル・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再配達増加や労務問題にも発展しており、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は未解決の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、受取の方法も多様化してきている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した店舗が増えて

きており、商業施設の中には配送機能が備わった商業施設もでてきています。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が見られるように、Eコマースが増加する中で、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ニーズが高まってきている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と、本投資法人は考えています。

本投資法人は、上記の状況認識のもと、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を本投資法人の投資対象に含めるべく、本投資法人の投資対象として物流施設を追加する規約の一部変更が本投資法人の投資主総会において承認されることを停止条件として、運用ガイドラインを変更することを決議しました。

2. 新たに投資対象とする物流施設の主な特徴

新たに本投資法人が投資対象とする物流施設の主な特徴（注）は下記のとおりです。なお、主要道路付近にある大規模物流施設とは異なり、下記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。生活密着型商業施設と消費地配送型物流施設ではエンドテナントが同様の業種であることも多いことから、本投資法人は、双方のアセットタイプに投資することによるシナジー効果も、かかる投資対象の拡大の狙いのひとつとしています。

- ・最終消費者に届けるための物流施設
- ・店舗等の最終消費地に届けるための物流施設
- ・比較的小規模な物流施設
- ・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）本投資法人が投資対象とする物流施設の主な特徴を記載していますが、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。

3. ケネディクス・グループにおける物流施設への取組み

ケネディクス・グループは独立系不動産運用会社として幅広いアセットタイプの不動産の運用実績があります。物流施設については、ケネディクス株式会社は三井物産株式会社及び三井住友信託銀行株式会社と日本初の物流施設特化型リートである日本ロジスティクスファンド投資法人（以下「JLF」といいます。）の共同スポンサーを務めており、JLFが2005年に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場する際に、重要な役割を果たしました。ケネディクス・グループはJLFに対し開発物件を売却する等、JLFの外部成長に貢献した実績を有しています。また、本投資法人の資産運用会社である本資産運用会社ではケネディクス・グループで物流施設の運用に携わった人材を受け入れており、特に取締役最高業務執行者（COO）兼 商業リート本部長として本投資法人の資産運用を統括する浅野晃弘は、2009年1月から2014年7月までJLFの資産運用会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（以下「MLP」といいます。）の社外取締役を務めており、本資産運用会社の商業リート本部資産投資部長である金子真也もMLPへの出向経験を有しています。

以上のようにケネディクス・グループは、長期にわたり物流施設を取り扱っており、そのノウハウは、本投資法人の資産運用を担当する本資産運用会社の役職員にも引き継がれています。本投資法人は、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約に物流施設に関するサポートを追加することにより、ケネディクス・グループにおける物流施設の開発・運営に関する知識、経験等のリソース及びノウハウを活用します。

4. 運用ガイドラインの変更日

2018年6月15日（予定）

ただし、本投資主総会において、規約一部変更に係る議案が可決されることを停止条件とします。

5. 運用ガイドラインの主な変更内容及びこれに伴う投資方針の主な変更内容

運用ガイドラインの主な変更内容及びこれに伴う投資方針の主な変更内容は下記のとおりです（下線は変更箇所を示します。）。

(1) ポートフォリオの用途構成

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価格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、消費者に商品を届ける「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。

(2) 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(注1)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(注2)、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。

(注1)「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」とは、福岡県をいいます。以下同じです。

(注2)「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。

(3) 投資比率

a. 用途

本投資法人は、不動産マーケットにおける流通性や取引市場規模、不動産マーケット情報の整備度合い、用途面の分散確保、テナント層の分散確保等を勘案し、商業施設を中心とした投資を行います。

用途面での投資比率の目標は、以下のとおりです。

用途		投資比率目標(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	二	20%以下

(注)「投資比率」とは、各用途区分に属する資産の取得価格の合計を全用途区分に属する資産の取得価格総額で除した割合をいいます。

オフィス、住宅、ゴルフ場、並びに風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号。その後の改正を含みます。）第 2 条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業店は投資対象外とします。

b. 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。

なお、地域面での投資比率の目標は、特に設けません。

なお、本件に関しましては、金融商品取引法、宅地建物取引業法その他適用ある法令・規則に従い、必要な届出等の手続きを行います。

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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