

ケネディクス商業リート投資法人

本日公表のプレスリリースに関する補足説明資料

「国内不動産信託受益権の取得（3物件）並びに
譲渡及び貸借の解消（フルルガーデン八千代）に関するお知らせ」



KENEDIX
Retail REIT Corporation

2019年9月11日

本投資法人は、本投資法人の保有資産で唯一総合スーパー（GMS）がテナントとして入居するフルルガーデン八千代を譲渡し優良物件を3物件取得すること（本資産入替）で、ポートフォリオの質及び収益性の向上を図り、持続的な投資主価値向上を目指します。

入替資産の概要

譲渡予定資産

フルルガーデン八千代

CSC



譲渡予定価格	15,200百万円
帳簿価額（2019/3期末時点）	14,866百万円
鑑定評価額	15,000百万円
譲渡予定日	2019年9月27日
竣工日(注1)	2002年10月3日/2002年9月26日

取得予定資産

アピタテラス横浜綱島

NSC



取得予定価格	5,899百万円
鑑定評価額	6,220百万円
取得予定日	2019年11月1日
竣工日	2017年12月20日

羽曳が丘ショッピングセンター

NSC



取得予定価格	2,000百万円
鑑定評価額	2,020百万円
取得予定日	2019年9月27日
竣工日(注1)	2009年3月25日/ 2009年3月18日/2007年4月9日

行田配送センター

L



取得予定価格	3,160百万円
鑑定評価額	3,350百万円
取得予定日	2019年10月1日
竣工日(注1)	1997年7月31日/2004年10月29日

(注1) 同一敷地内に複数の建物があり、それぞれの竣工日を記載しています。以下同じです。

(注2) NOI利回りは、譲渡予定資産については2018年9月期(第7期)及び2019年3月期(第8期)の実績値を取得価格で除して算出しています。取得予定資産については鑑定評価書記載のNOIに基づいて算出しています。

(注3) 上位5物件比率については取得(予定)価格ベース、上位テナント10社比率及びGMSテナント比率は賃料ベースで算出しています。

本資産入替の効果

1. リスク資産の譲渡による将来リスクの軽減

フルルガーデン八千代の譲渡によりGMSに関連するリスクを排除

- GMS入居商業施設は他のJ-REIT保有資産において退去事例が複数存在し、投資家が比較的懸念
- 競争力維持向上のため、今後資本的支出及び修繕費の増加が見込まれる
- 当該リスク資産を帳簿価額及び鑑定評価額を上回る価格で譲渡予定

2. ポートフォリオの収益性向上(注2)

譲渡予定資産

NOI利回り 4.7%

→

取得予定資産

平均鑑定NOI利回り 5.1%

- 足元収益性が低下していたフルルガーデン八千代を譲渡し、より利回りの高い物件を取得することでポートフォリオの収益性が向上

3. 成長資金の確保

取得予定資産の取得予定価格合計と

譲渡予定資産の帳簿価額（2019/3期末時点）の差額：+38億円

- フルルガーデン八千代の帳簿価額に対して、今回取得する物件の取得予定価格合計が少ないため、本資産入替に際して余剰資金を確保
- 余剰資金に関しては、将来の資産取得資金への充当をメインシナリオとして検討

4. ポートフォリオの安定性向上(注3)

上位5物件比率 23.0%（2019/3期末比 ▲2.8%）

上位テナント10社比率 32.1%（2019/3期末比 ▲0.8%）

GMSテナント比率 0.0%（2019/3期末比 ▲4.6%）

- ポートフォリオにおいて最大規模の物件であったフルルガーデン八千代を譲渡することでポートフォリオの分散が進展
- 本譲渡により、GMSテナント比率は0.0%へ

スポンサー及びサポート会社のパイプライン並びに独自の取得ルートの活用により、本投資法人の重点投資対象である生活密着型商業施設及び2018年から新たに投資対象とした消費地配送型物流施設を取得します。

取得予定資産の概要

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）

- 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く顧客のニーズにも対応したコト消費テナントも入居し、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

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

- 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

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

- 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

取得予定日	2019年11月1日
取得予定価格	5,899百万円
鑑定評価額	6,220百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
竣工日	2017年12月20日

取得予定日	2019年9月27日
取得予定価格	2,000百万円
鑑定評価額	2,020百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
竣工日	2009年3月25日/ 2009年3月18日/2007年4月9日

取得予定日	2019年10月1日
取得予定価格	3,160百万円
鑑定評価額	3,350百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
竣工日	1997年7月31日/ 2004年10月29日

（注）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。

本資料は、本日付公表の「国内不動産信託受益権の取得（3物件）並びに譲渡及び貸借の解消（フルガーデン八千代）に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、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）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに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）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の本日現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます）の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページ（<https://www.krr-reit.com/>）に訂正版を掲載する予定です。