

2021年4月7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 渡辺 萌
(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:03-5157-6013

国内不動産信託受益権の取得（4物件）及び貸借並びに
譲渡（ユニクス伊奈（準共有持分20%））に関するお知らせ

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。）の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の取得（4物件）（以下、当該4物件を総称して「取得予定資産」ということがあります。）及び貸借並びに1物件（以下「譲渡予定資産」ということがあります。）の譲渡（以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。なお、本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当する者からの資産の取得のうちアピタテラス横浜綱島（準共有持分49%）については、本資産運用会社は、本投資法人役員会における取引についての審議、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取得しています。

記

1. 取得予定資産の概要

物件番号	物件名称	所在地	特定資産の種類	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
T-25	アピタテラス 横浜綱島 (準共有持分49%)	神奈川県横浜市 港北区	不動産信託受益権 (準共有持分49%)	5,667	4.7
T-31	キテラタウン調布	東京都調布市	不動産信託受益権	10,500	5.2
T-32	ユニクス浦和美園 (底地) (注3)	埼玉県さいたま市 岩槻区	不動産信託受益権	732	4.6
O-12	メラード大開	兵庫県神戸市 兵庫区	不動産信託受益権	5,440	5.3
合計/平均				22,340	5.1

- (1) 売買契約締結日 : 2021年4月7日
(2) 取得予定日 : 2021年4月9日 (物件番号T-32)

ご注意: 本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- 2021年4月21日（物件番号T-31、0-12）
2021年4月30日（物件番号T-25）
- (3) 取得先 : 後記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照下さい。
- (4) 取得資金 : 2021年4月7日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金及び借入金並びに自己資金（注4）（注5）
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払
- (注1) 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除きます。なお、アピタテラス横浜綱島（準共有持分49%）の取得予定価格は5,667,830,000円、ユニクス浦和美園（底地）の取得予定価格は732,300,000円ですが、単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (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。
鑑定NOI利回り = 各取得予定資産に係る2021年3月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI ÷ 各取得予定資産の各取得予定価格
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、資金的支出を控除した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。
- (注3) 本物件の信託財産は、ユニクス浦和美園の建物の敷地の一部（敷地全体の32.9%に相当）の底地です。
- (注4) 新投資口の発行及び投資口の売出しの詳細については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。
- (注5) 借入金の詳細については、決定次第お知らせします。

2. 本譲渡の概要

物件番号	物件名称	所在地	特定資産の種類	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
T-5	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡 伊奈町	不動産信託受益権 (準共有持分20%)	1,048	880
譲渡予定価格と帳簿価額の差額(注3)					167

- (1) 売買契約締結日 : 2021年4月7日
- (2) 譲渡予定日 : 2021年4月9日
- (3) 譲渡先 : 後記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照下さい。
- (4) 譲渡資金の使途 : 前記「1. 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得資金及び関連費用に充当し、残額は手元資金として、将来の特定資産の取得資金及び関連費用、投資法人債の償還資金又は借入金の返済資金等の一部に充当
- (5) 決済方法 : 譲渡時一括決済
- (注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。
- (注2) 本投資法人が譲渡予定の準共有持分割合20%に相当する2020年9月期末の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 譲渡予定価格と本投資法人が譲渡予定の準共有持分割合20%に相当する2020年9月期末の帳簿価額の差額として算定された参考数値であり譲渡損益とは異なります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

3. 取得、譲渡及び貸借の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、資産規模の成長と安定した収益の確保を実現する「生活密着型商業施設」への投資を通じたポートフォリオの分散と充実を図るため、取得予定資産（4物件）の取得及び譲渡予定資産（1物件）の譲渡を決定しました。なお、いずれの取得予定資産

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

産についても取得予定価格は鑑定評価額未満であり、また、譲渡予定価格についても鑑定評価額以上であり、いずれも妥当であると判断しています。本取得及び本譲渡を通じて、本投資法人のポートフォリオは、2021年8月10日に予定している阪急オアシス枚方出口店及び2021年10月1日に予定している代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）の譲渡後、物件数は65物件、取得(予定)価格合計は2,436億円まで拡大する予定です。

また、本投資法人は、2020年12月25日付「有価証券報告書」に記載のとおり、属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナント入替えの可能性等を総合的に勘案した上で、テナントの入居について判断することをテナントの選定基準としており、取得予定資産の貸借先に関しては、本投資法人の定めるテナントの選定基準に適合していると判断しています。

各取得予定資産について評価した点は、後記「4. 取得予定資産の内容」をご参照下さい。一方、本譲渡につきましては、本物件を開発し、現在もサブ・リース型マスターレシーとして本物件の運営に関与しており、かつ本投資法人のサポート会社の1社である株式会社ピーアンドディコンサルティング（以下「P&D」ということがあります。）より、本物件への関与をより強め、本物件の資産価値向上に努めるため、本物件の準共有持分を取得したいとの申し出がありました。本投資法人は、P&Dが本物件の準共有持分を本投資法人とともに保有することにより施設運営により強く取り組むことが期待でき中長期的に本物件の価値向上が見込めること、本譲渡に伴いP&Dとの賃貸借契約が見直され賃貸借期間の2042年9月までの延長及び将来的な賃料の引上げが約定されることにより本物件の将来の利回りが向上することが見込めること、本投資法人は引き続き本物件の過半の準共有持分を保有し本物件に関する意思決定は今後も本投資法人側が主体的に行えること、本譲渡における譲渡予定価格が本物件の準共有持分20%の帳簿価格を約19.0%上回ることが見込めること、本譲渡に関連し、P&Dから取得予定資産であるユニクス浦和美園（底地）の提供の申し出があったこと等から、P&Dへの譲渡を決定しました。

4. 取得予定資産の内容

取得予定資産の個別物件の概要

取得予定資産である不動産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。

- ・ 「取得予定年月日」は、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記載された各信託受益権又はその準共有持分の取得予定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。
- ・ 「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（L）の6つのタイプの分類を記載しています。
- ・ 「特定資産の種類」は、本投資法人が取得予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 「信託受託者」は、各取得予定資産の信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ・ 「信託期間」は、各信託受益権に関する信託契約に記載された又は記載される予定の信託設定日及び信託期間満了日を記載しています。
- ・ 「所在地」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。
- ・ 「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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- 「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。
- 「土地」の「用途地域」は、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。）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。
- 「土地」の「指定建蔽率」は、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。）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。
- 「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。
- 「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。
- 「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。
- 「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。
- 「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。
- 「設計会社」、「施工会社」及び「建築確認機関」は、取得予定資産の設計者、施工者及び確認検査機関を記載しています。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。
- 「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。
- 「マスターリース種別」は、本日現在を基準として、締結されている又は締結する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。
- 「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。
- 「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。
- 「地震 PML 値」は、SOMPO リスクマネジメント株式会社が作成した 2021 年 3 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。また、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。
- 「取得予定価格」は、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記載された各信託受益権又はその準共有持分の売買代金額（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。
- 「鑑定評価額（価格時点）」は、本投資法人が、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及び一般財団法人日本不

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

不動産研究所に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に記載された鑑定評価額及び価格時点に記載しています。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。

- ・ 「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。
各取得予定資産に係る 2021 年 3 月 1 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定 NOI ÷ 各取得予定資産の取得予定価格
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、「鑑定 NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 「担保設定の有無」は、本投資法人の取得後に存続する担保の有無を記載しています。
- ・ 「テナントの総数」は、2021 年 1 月末日現在の各取得予定資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、店舗・事務所等用途とする賃貸借契約の賃借人に限り、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに 1 件として計算した数字を記載しています。なお、マスターリース会社が賃借人等との間でパス・スルー型マスターリース契約を締結している場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。また、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を記載しています。
- ・ 「年間賃料の総額」は、2021 年 1 月末日現在の各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。) (消費税別) 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 (ただし、2021 年 1 月末日現在において覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが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年間賃料 (消費税別) 又は月額賃料 (消費税別) 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 (ただし、2021 年 1 月末日現在の覚書等で本投資法人の取得までに賃料が変動することが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。)
- ・ 「敷金・保証金の総額」は、2021 年 1 月末日現在における各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。) に規定する敷金・保証金の残高を記載しています。
- ・ 「総賃貸面積」は、2021 年 1 月末日現在の各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借人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、2021 年 1 月末日現在の各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表示された賃貸面積を記載しています。
- ・ 「総賃貸可能面積」は、各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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ・ 「稼働率」は、2021年1月末日現在の各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。
- ・ 「特記事項」は、本日現在の各取得予定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、各取得予定資産の評価額、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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

T-25 アピタテラス横浜綱島（準共有持分49%）

物 件 名 称	アピタテラス横浜綱島	
取 得 予 定 年 月 日	2021年4月30日	
物 件 タ イ プ	NSC	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権（準共有持分49%）（注1）	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間	2016年10月21日から2041年3月31日まで	
前 所 有 者（前 受 益 者）	合同会社RF3	
所 在 地	神奈川県横浜市港北区綱島東四丁目3番17号（住居表示）	
土 地 （注2）	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	18,300.01㎡
	用 途 地 域	準工業地域
	指 定 建 蔽 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
建 物 （注2）	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	38,442.49㎡
	竣 工 日	2017年12月20日
	用 途	店舗・駐車場
構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根4階建	
設 計 会 社	木内建設株式会社一級建築士事務所	
施 工 会 社	木内建設株式会社東京支店	
建 築 確 認 機 関	株式会社都市居住評価センター	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	ユニー株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	サブ・リース型	
P M 会 社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社	
サ ブ P M 会 社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
地 震 P M L 値	3.59%	
取 得 予 定 価 格	5,667百万円	
鑑 定 評 価 額（価 格 時 点）	5,930百万円（2021年3月1日）（注3）	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑 定 N O I 利 回 り	4.7%	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
テ ナ ン ト の 内 容	（2021年1月末日現在）	
	テナントの総数	1
	年間賃料の総額	非開示（注4）
	敷金・保証金の総額	非開示（注4）
	総賃貸面積	21,838.34㎡（注3）
	総賃貸可能面積	21,838.34㎡（注3）
	稼働率	100.0%
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、2019年11月1日に本物件に係る準共有持分51%を取得するに際し、本物件の準共有者である合同会社IKインベストメント・フォーとの間で受益権準共有者間協定書を締結していません（本日現在、合同会社IKインベストメント・フォーの地位は合同会社RF3（以下、本項目において「本準共有者」といいます。）が承継しています。）。当該受益権準共有者間協定書の主要な内容 	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>は、以下のとおりです。当該受益権準共有者間協定書は、本投資法人による本物件の取得に伴い終了します。</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、本物件に係る準共有持分51%の取得から1年6ヶ月経過以降、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> <ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
そ の 他	<p>(注1) 本日現在、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51%）を保有しており、取得予定資産として、本準共有者からその保有する準共有持分（準共有持分割合49%）を取得する予定です。</p> <p>(注2) 本投資法人が保有又は取得する準共有持分にかかわらず、本物件の土地及び建物全体について記載しています。</p> <p>(注3) 本投資法人が取得する予定の準共有持分割合49%に相当する面積及び金額を記載しています。</p> <p>(注4) 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。</p>

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」駅の中間に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

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

で、足元1km圏の徒歩や自転車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、商圈人口は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」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、更なる商圈人口の増加が見込まれるエリアです。

T-31 キテラタウン調布

物件名称	キテラタウン調布	
取得予定年月日	2021年4月21日	
物件タイプ	NSC	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（予定）	
信託期間	2019年12月25日から2041年3月31日まで（予定）	
前所有者（前受益者）	合同会社KRF89	
所在地	東京都調布市菊野台一丁目33番3	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	10,527.17m ²
	用途地域	準工業地域
	指定建蔽率	60%
	指定容積率	200%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	23,588.18m ²
	竣工日	2017年4月3日
	用途	店舗・駐車場
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建	
設計会社	株式会社伊藤建築設計事務所	
施工会社	株式会社イチケン本社	
建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社	
マスターリース会社	JLLモールマネジメント株式会社（予定）	
マスターリース種別	パス・スルー型（予定）	
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	JLLモールマネジメント株式会社（予定）	
地震PML値	7.46%	
取得予定価格	10,500百万円	
鑑定評価額（価格時点）	11,400百万円（2021年3月1日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定NOI利回り	5.2%	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容	（2021年1月末日現在）	
テナントの総数	1（26）	
年間賃料の総額	650,274千円	
敷金・保証金の総額	635,907千円	
総賃貸面積	10,314.81m ²	
総賃貸可能面積	10,665.73m ²	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

稼働率	96.7%
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一部未了ですが、本日現在、当該土地所有者との間に紛争等は発生していません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 該当事項はありません。
物件の特徴	
1km 圏で 4 万人を超える商圏人口を有する、食品スーパーのライフを核とした NSC	
1. 物件の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、東京都調布市の京王線沿いに広がる密度感のある居住エリアと、国道 20 号（甲州街道）沿いに伸びる車商圏をターゲットとする NSC です。 2017 年 4 月に開業した築浅の生活密着型商業施設で、食品スーパー業界最大手のライフを核に、ドラッグストア、100 円ショップ、家電量販店、生活サービス店、飲食店等で構成されています。 	
2. 商圏の概要	
① 立地・交通アクセス	
<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、東京都調布市の中心となる「調布」駅からは直線で 2km 程度の距離で、京王電鉄「柴崎」駅及び「つつじヶ丘」駅のほぼ中間に位置しています。両駅から徒歩圏で住宅密度の高いエリアを商圏とします。駐輪場は 415 台と多く、近隣生活者の利用が見込まれます。 国道 20 号（甲州街道）に接道し、車客も狙える道路アクセスが良好なロケーションに立地しており、来客用駐車場 400 台が収容可能です。 	
② 商圏特性	
<ul style="list-style-type: none"> 2015 年国勢調査に基づく商圏人口は、1km 圏約 4.3 万人、2km 圏約 16.3 万人、3km 圏約 33.6 万人で、特に足元 1km 圏は戸建住宅が広がるエリアで、都区部並みの密度感があります。2010 年比では、1km 圏 100.5%、2km 圏 101.8%、3km 圏 101.8%と、増加傾向であり、特に子育て世代に厚みのあるエリアです。 	

T-32 ユニクス浦和美園（底地）

物件名称	ユニクス浦和美園（底地）	
取得予定年月日	2021 年 4 月 9 日	
物件タイプ	NSC	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）	
信託期間	2021 年 4 月 9 日から 2041 年 3 月 31 日まで（予定）	
前所有者（前受益者）	株式会社ピーアンドディコンサルティング	
所在地	埼玉県さいたま市岩槻区美園東二丁目 17 番 13	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	3,533.59 m ²
	用途地域	準住居地域
	指定建蔽率	60%
	指定容積率	200%
建物	所有形態	—
	延床面積	—
	竣工日	—
	用途	—
	構造・階数	—
設計会社	—	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

施 工 会 社	—
建 築 確 認 機 関	—
マスターリース会社	—
マスターリース種別	—
P M 会 社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）
サブ P M 会 社	—
地 震 P M L 値	—
取 得 予 定 価 格	732 百万円
鑑定評価額（価格時点）	817 百万円（2021 年 3 月 1 日）
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑 定 N O I 利 回 り	4.6%
担 保 設 定 の 有 無	なし
テ ナ ン ト の 内 容	（2021 年 1 月 末 日 現 在）
テ ナ ン ト の 総 数	1
年 間 賃 料 の 総 額	35,915 千円 及び土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額
敷金・保証金の総額	19,242 千円
総 賃 貸 面 積	3,533.59 m ²
総 賃 貸 可 能 面 積	3,533.59 m ²
稼 働 率	100.0%
特 記 事 項	・ 本物件の信託財産は、ユニクス浦和美園の建物の敷地の一部の底地です。
そ の 他	・ 該当事項はありません。
物件の特徴	
人口増加が続くさいたま市のニュータウン「みそのウィングシティ」に開発された地域密着型 NSC の底地	
1. 物件の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件は、東京メトロ南北線直結により都心への通勤に快適な埼玉高速鉄道の始発駅「浦和美園」駅周辺に広がるニュータウンに所在する NSC の底地です。周囲一帯は埼玉県さいたま市及び UR 都市機構施行の土地区画整理事業である「みそのウィングシティ」であり、その一角に株式会社ピーアンドディコンサルティングが 2017 年に開発しました。 ・ エンドテナントには食品スーパーのヤオコー、ドラッグストア、100 円ショップに加え、浦和美園に所在する埼玉スタジアム 2002 を本拠地とする J リーグプロサッカーチーム浦和レッドダイヤモンズのサテライトショップ等、約 20 店舗が入居しています。 	
2. 商圏の概要	
① 立地・交通アクセス	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件は、埼玉高速鉄道「浦和美園」駅から 1km 程の住宅地に立地します。周辺道路は整備された片側 2 車線の計画道路に囲まれるため、車でのアクセスは良好です。 	
② 商圏特性	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 2015 年国勢調査に基づく商圏人口は、1km 圏約 4 千人、3km 圏約 4.0 万人、5km 圏約 26.0 万人で、2010 年比は 1km 圏で 25.9%増、3km 圏で 11.0%増、5km 圏で 4.6%増と、ファミリー世帯の増加が進む地域です。 	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

0-12 メラード大開

物 件 名 称	メラード大開	
取 得 予 定 年 月 日	2021年4月21日	
物 件 タ イ プ	NSC	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）	
信 託 期 間	2001年3月22日から2041年3月31日まで（予定）	
前所有者（前受益者）	非開示（注）	
所 在 地	兵庫県神戸市兵庫区水木通七丁目1番10号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	7,256.34 m ²
	用 途 地 域	近隣商業地域
	指 定 建 蔽 率	80%
	指 定 容 積 率	400%、300%、200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	14,521.91 m ²
	竣 工 日	1994年9月27日
	用 途	店舗・車庫・倉庫
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
設 計 会 社	株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所	
施 工 会 社	株式会社竹中工務店	
建 築 確 認 機 関	神戸市	
マスターリース会社	—	
マスターリース種別	—	
P M 会 社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）	
サブ P M 会 社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）	
地 震 P M L 値	南館 4.46% 北館 4.10%	
取 得 予 定 価 格	5,440百万円	
鑑定評価額（価格時点）	5,780百万円（2021年3月1日）	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑 定 N O I 利 回 り	5.3%	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
テ ナ ン ト の 内 容	（2021年1月末日現在）	
テ ナ ン ト の 総 数	7	
年 間 賃 料 の 総 額	297,906千円	
敷 金 ・ 保 証 金 の 総 額	277,801千円	
総 賃 貸 面 積	11,922.77 m ²	
総 賃 貸 可 能 面 積	11,922.77 m ²	
稼 働 率	100.0%	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> 本物件土地の一部（138.57m²）には、歩道設置を目的とした区分地上権が設定されています。当該区分地上権の内容は、以下のとおりです。 目的：歩道設置 範囲：東京湾平均海面から上2.67mより6.57mの間 	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>存続期間：設定契約の日から本施設存続中 地代：無償 地上権者：神戸市</p>
そ の 他	(注) 前所有者（前受益者）である国内一般事業法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。
物件の特徴	
1km 圏で5万人を超える商圏人口を有する、食品スーパーの関西スーパーを核テナントとする NSC	
1. 物件の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件は、大阪府及び兵庫県で強いドミナントを形成する食品スーパーチェーンである関西スーパーを核に、ホームセンター、衣料品ストア、100円ショップの他、各種物販店及び生活サービス店で構成されています。 ・ 北館と南館の2棟に分かれ、南館の地下1階から2階及び北館の1階が商業フロアとなっています。駐車場は北館と南館で合計328台収容可能であり、十分な台数が確保されています。 	
2. 商圏の概要	
① 立地・交通アクセス	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件は、神戸市湾岸エリアのほぼ中央部に位置し、国道28号（大開通り）に面している他、国道28号下を通る阪神神戸高速線「大開」駅至近に立地しています。南側400m程度にはJR山陽本線「兵庫」駅、北側400m地点には神戸市営地下鉄西神・山手線「上沢」駅もあり、交通至便な市街地で、徒歩及び自転車客並びに車客双方が狙える立地です。 	
② 商圏特性	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 2015年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏約5.3万人、2km圏約15.0万人、3km圏約23.8万人で、特に足元1km圏は、3駅が近接するため居住密度の高いエリアが広がり、都区部並みの密度感があります。2010年比では、1km圏100.2%、2km圏99.0%、3km圏99.4%と横ばい傾向で、若い勤労世帯が多いマーケットです。 	

5. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

T-25 アピタテラス横浜綱島（準共有持分49%）

名 称	合同会社RF3
所 在 地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人KSLF3 職務執行者 石本 忠次
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯する一切の業務
資本金の額	100万円
設立年月日	2020年3月16日
純 資 産	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
総 資 産	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の100%親会社であり、金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社は、売主の全出資持分を保有する一般社団法人の基金の拠出者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の100%親会社です。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき人的関係は

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	ありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき取引関係はありません。なお、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社が売主よりアセットマネジメント業務を受託しています。
関連当事者等への該当状況	売主は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当します。

※2021年1月31日現在

T-31 キテラタウン調布

名称	合同会社KRF89
所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人KRF89 職務執行者 石本 忠次
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯する一切の業務
資本金の額	100万円
設立年月日	2019年11月1日
純資産	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社であり、金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社は、売主の全出資持分を保有する一般社団法人の基金の拠出者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の100%親会社です。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき取引関係はありません。なお、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社が売主よりアセットマネジメント業務を受託しています。
関連当事者等への該当状況	売主は、本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当します。

※2021年1月31日現在

T-32 ウニクス浦和美園（底地）

名称	株式会社ピーアンドディコンサルティング
所在地	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目7番地5
代表者の役職・氏名	代表取締役 溝口 隆朗
事業内容	1. 不動産の有効利用に関する企画・調査・設計及びコンサルタント業務 2. 建築物・構築物の企画・設計・施工・監理及び請負業務

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	3. 店舗施設、設備、備品の保守・管理及び営繕に関する業務 4. 不動産の賃貸及び管理 5. 不動産の売買、仲介並びに斡旋 6. 前各号に掲げる事業を営む企業の経営指導及び業務受託 7. 損害保険の代理業務 8. 信託受益権の保有、運用、管理、仲介及び売買 9. 有価証券への投資、販売、保有、運用 10. ショッピングセンター、健康トレーニング施設、飲食施設、展示場、遊戯施設、映画館、ボウリング場、温泉の掘削及び駐車場等商業施設に関する管理及び運営業務 11. 演劇、コンサート、講演、講座、会議、スポーツ、披露宴、セレモニー等の企画、運営、及びコンサルタント業務 12. 飲食店の経営並びに食料品の加工販売 13. 家具、インテリア、日用雑貨の販売 14. 宅配便の委託取次業務 15. 一般労働者人材派遣事業及び特定労働者派遣事業 16. 発電事業及びその管理・運営並びに電気の売買に関する事業 17. 前各号に附帯する一切の事業
資本金の額	90百万円(2021年1月31日現在)
設立年月日	1998年8月12日
純資産	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社の間には記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社の間には記載すべき人的関係はありません。
取引関係	売主は、本投資法人のサポート会社として、サポート契約に基づき、優先的物件情報の提供その他のサポート会社としての業務を提供しています。
関連当事者等への該当状況	売主は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当しません。

※2021年1月31日現在

0-12 メラード大開

売主である国内一般事業法人より名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

(2) 譲渡先の概要

T-32 ウニクス浦和美園(底地)の取得先と同様です。

ご注意: 本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

6. 利害関係人等との取引

本投資法人は、取得予定資産の取得に関連し、利害関係人等若しくは利害関係者又は本資産運用会社との間で下記の取引を行う予定です。

本資産運用会社は、投信法又は「商業リート本部利害関係取引規程」に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守し、コンプライアンス委員会における審議及び承認を得た上で、商業リート本部運用委員会において各々の取引についての承認を決議し、更に、アピタテラス横浜綱島（準共有持分49%）の取得については、上記各承認の決議に加え、2021年4月7日開催の本投資法人役員会において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ています。ただし、下記の取引のうちアピタテラス横浜綱島（準共有持分49%）のプロパティ・マネジメント業務の委託については、既に一部取得済の対象不動産の準共有持分を追加取得するものであり、これに伴う変更の覚書の締結はあるものの、締結済契約から業務内容及び報酬水準の変更を伴わない軽微なものであることから、かかる決議等は行わず、商業リート本部長が承認し、商業リート本部運用委員会にその旨を報告しています。

① 資産の取得

取得先の名称	物件名称	取得予定価格 (百万円)
合同会社RF3	アピタテラス横浜綱島 (準共有持分49%)	5,667
合同会社KRF89	キテラタウン調布	10,500

② 媒介業務の委託

媒介の概要は、後記「8. 媒介の概要」に記載のとおりです。

③ 本資産運用会社へのプロパティ・マネジメント業務の委託

個別の不動産に関し、本投資法人は、信託受託者及び本資産運用会社との間でプロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。本資産運用会社に支払われる賃貸管理業務報酬と工事管理報酬の概要は、以下のとおりです。

マルチテナントの商業施設2物件向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬(年額)
ケネディクス 不動産投資顧問株式会社	キテラタウン調布 メラード大開	プロパティ・ マネジメント 業務	不動産収入 × 1.5% + オンサイト人件費

シングルテナントの商業施設1物件向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬(年額)
ケネディクス 不動産投資顧問株式会社	アピタテラス横浜綱島	プロパティ・ マネジメント 業務	3.6百万円(注)

(注)アピタテラス横浜綱島（準共有持分49%）を取得後の、アピタテラス横浜綱島全体に関する賃貸管理業務報酬(年額)の金額を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

底地1物件向け賃貸管理業務報酬：

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	賃貸管理業務報酬(年額)
ケネディクス 不動産投資顧問株式会社	ユニクス浦和美園(底地)	プロパティ・ マネジメント 業務	2.4百万円

工事管理報酬(全物件共通)：工事金額に応じて定められる以下の金額

工事金額	工事管理報酬
100万円未満	なし
100万円以上200万円未満	工事金額の6%
200万円以上500万円未満	12万円+工事金額のうち200万円を超過する分の5%
500万円以上1,000万円未満	27万円+工事金額のうち500万円を超過する分の4%
1,000万円以上1億円未満	47万円+工事金額のうち1,000万円を超過する分の3%
1億円以上2億円未満	317万円+工事金額のうち1億円を超過する分の2%
2億円以上	517万円+工事金額のうち2億円を超過する分の1%

7. 物件取得者等の状況

名称(所在地)	アピタテラス横浜綱島(準共有持分49%)(神奈川県横浜市港北区)	
物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
名称	合同会社 RF3	合同会社 IK インベストメント・フォー
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の100%親会社であり金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社が匿名組合出資総額の100%を保有し、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社がアセットマネジメント業務を受託する不動産私募ファンド	本資産運用会社の100%親会社であり金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社が匿名組合出資総額の20%を保有し、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社がアセットマネジメント業務を受託する不動産私募ファンド
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	開発目的で取得
取得価格	5,667百万円(税抜)	非開示(注1)
取得時期	2020年8月31日	(土地)2016年10月 (建物)2017年12月 (注2)

名称(所在地)	キテラタウン調布(東京都調布市)	
物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
名称	合同会社 KRF89	-
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の100%親会社であり、金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社を100%親会社とし、前所有者等の全出資持分を保有する一般社団法人の基金の	特別な利害関係にある者以外

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	拠出者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がアセットマネジメント業務を受託する不動産私募ファンド	
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	-
取得価格	非開示（注3）	-
取得時期	2019年12月25日	-

なお、ユニクス浦和美園（底地）及びメラード大開の取得及びユニクス伊奈の譲渡は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引ではありません。

（注1）土地については前々所有者等が1年を超えて所有しているため、また、建物については前々所有者等の開発案件であるため、非開示としています。

（注2）建物の取得日については、竣工日を記載しています。

（注3）前所有者等が1年を超えて所有しているため、非開示としています。

8. 媒介の概要

該当事項はありません。

9. 取得及び譲渡の日程

(1) 取得の日程

物件番号	物件名称	取得決定日 売買契約締結日	代金支払予定日 物件取得予定日
T-25	アピタテラス横浜綱島 (準共有持分49%)	2021年4月7日	2021年4月30日
T-31	キテラタウン調布		2021年4月21日
T-32	ユニクス浦和美園（底地）		2021年4月9日
0-12	メラード大開		2021年4月21日

(2) 譲渡の日程

物件番号	物件名称	譲渡決定日 売買契約締結日	物件譲渡予定日
T-5	ユニクス伊奈	2021年4月7日	2021年4月9日

10. 今後の見通し

本日付で公表の「2021年3月期及び2021年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに2022年3月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

11. 鑑定評価書の概要

T-25 アピタテラス横浜綱島

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	5,930,000,000円（注1）
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

価格時点	2021年3月1日			
	項目	内容	概要等	
収益価格		12,100,000,000円	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い査定。	
		12,300,000,000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2) (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 (注2)	非開示	
		維持管理費	0円	借人負担のため、非計上。
		水道光熱費	0円	借人負担のため、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))	544,543,158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、建物再調達価格の0.28%相当額に、別途CMフィーを考慮して、計上。	
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	527,103,620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	12,000,000,000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。	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	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、市場性等を勘案の上査定。
積算価格		15,200,000,000 円	
	土地比率	67.5%	
	建物比率	32.5%	
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	特になし。		

(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49%）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、本物件土地・建物全体の鑑定評価額は、12,100,000,000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事項を除き、非開示としています。

T-31 キテラタウン調布

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	11,400,000,000円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2021年3月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	11,400,000,000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	11,400,000,000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)ーイ))	825,689,000円	
ア) 可能総収益	842,002,000円	現行契約に基づく適正賃料水準に基づき計上。
イ) 空室等損失	16,313,000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。なお、水道光熱費収入、駐車場収入、その他収入については中長期的な見込額

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

			をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は非計上。
(2)	運営費用	275,445,000 円	
	維持管理費	50,300,000 円	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
	水道光熱費	100,000,000 円	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上査定
	修繕費	2,941,000 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	14,866,000 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	1,223,000 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。
	公租公課	73,082,000 円	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定。
	損害保険料	1,033,000 円	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
	その他費用	32,000,000 円	販促費等をその他費用として計上。
(3)	運営純収益 (NOI = (1) - (2))	550,244,000 円	
(4)	一時金の運用益	6,353,000 円	運用利回りを 1.0% として運用益を査定。
(5)	資本的支出	7,207,000 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))	549,390,000 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		11,300,000,000 円	
	割引率	4.5%	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対象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	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		11,400,000,000 円	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

土地比率	70.0%	
建物比率	30.0%	
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	特になし。	

T-32 ウニクス浦和美園（底地）

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	817,000,000 円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2021年3月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	817,000,000 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	821,000,000 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)	38,486,000 円	
ア) 可能総収益	38,486,000 円	
イ) 空室等損失	0 円	予定賃借人の状況、予定契約内容等を勘案し、非計上。
(2) 運営費用	4,998,000 円	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	0 円	
PM フィー	2,400,000 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	
公租公課	2,568,000 円	公租公課関係資料に基づき査定。
損害保険料	0 円	保険料の負担はないため非計上。
その他費用	30,000 円	銀行手数料をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	33,488,000 円	
(4) 一時金の運用益	192,000 円	運用利回りを 1.0% として運用益を査定。
(5) 資本的支出	0 円	
(6) 純収益	33,680,000 円	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	(NCF = (3) + (4) - (5))		
	(7) 還元利回り	4.1%	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		812,000,000 円	
	割引率	4.0%	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別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	4.1%	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		-	
	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	特になし。		

0-12 メラード大開

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	5,780,000,000 円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2021年3月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	5,780,000,000 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	5,830,000,000 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)	398,381,000 円	
ア) 可能総収益	399,410,000 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	1,029,000 円	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基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	107,351,000 円	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	維持管理費	4,758,000 円	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
	水道光熱費	59,000,000 円	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ査定。
	修繕費	3,569,000 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	6,998,000 円	PM 業務予定報酬額に基づき、類似不動産の PM 料率による検証のうえ査定。
	テナント募集費用等	159,000 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	32,195,000 円	公租公課関係資料に基づき査定。
	損害保険料	672,000 円	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))	291,030,000 円	
	(4) 一時金の運用益	3,124,000 円	運用利回りを 1.0% として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	8,660,000 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))	285,494,000 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	5,730,000,000 円	
	割引率	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別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		5,510,000,000 円	
	土地比率	86.1%	
	建物比率	13.9%	

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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	特になし。
----------------------------	-------

以上

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

<添付資料>

- 参考資料1 建物状況調査報告書の概要
- 参考資料2 外観写真及び地図
- 参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧（取得予定資産取得、譲渡予定資産譲渡、代官山アドレス・ディセ譲渡及び阪急オアシス枚方出口店譲渡後）

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料1 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、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(建物エンジニアリングレポート)を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。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)
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	-
T-31	キテラタウン調布	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2021年 3月	117,649	-
T-32	ユニクス浦和美園 (底地)	(注2)	-	-	-
0-12	メラード大開	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2021年 3月	南館：88,117 北館：54,663	-
合計				374,900	-

(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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 2 外観写真及び地図
T-25 アピタテラス横浜綱島



ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

T-31 キテラタウン調布



ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

T-32 ユニクス浦和美園 (底地)



ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

0-12 メラード大開



ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 3 本投資法人のポートフォリオ一覧（取得予定資産取得、譲渡予定資産譲渡、代官山アドレス・ディセ譲渡及び阪急オアシス枚方出口店譲渡後）

取得済資産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)	投資 比率 (%) (注4)
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	10,000	3.3
T-3	都市駅前型	パサージュ西新井	東京都足立区	2015年 2月10日	5,850	6,620	2.4
T-4	都市駅前型	代官山アドレス・ディセ (注5)	東京都渋谷区	2015年 2月10日	-	-	-
T-5	NSC	ユニクス伊奈 (準共有持分 80%)	埼玉県北足立郡伊奈町	2015年 2月10日 (注6)	3,576 (注7)	4,192 (注7)	1.5
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	1.6
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	2015年 2月10日	3,600	3,860	1.5
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	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	5,470	2.0
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	3,470	1.3
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	1.2
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	0.7
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	1,390	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	3,750	1.4
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	1,780	0.7
T-17	SM	ライブ亀戸店	東京都江東区	2016年 4月21日	1,450	1,490	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	1.7
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	3,520	1.4
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	3,240	1.3

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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)	投資 比率 (%) (注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	2,820	1.2
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	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	1,340	0.5
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	3,390	1.4
T-25	NSC	アピタテラス横浜綱島 (準共有持分 51%)	神奈川県横浜市港北区	2019年 11月1日	5,899	6,170 (注8)	2.4
T-26	NSC	カルサ平塚	神奈川県平塚市	2019年 11月1日	5,980	6,020	2.5
T-27	NSC	もねの里モール (注9)	千葉県四街道市	2019年 10月24日	2,753	2,970	1.1
T-28	NSC	KDX 調布ビル (商業棟)	東京都調布市	2019年 10月24日	2,300	2,480	0.9
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	2,310	0.9
T-30	SM	コンフォートマーケット 西馬込店	東京都大田区	2020年 4月15日	1,920	2,000	0.8
0-1	NSC	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	2015年 2月10日	8,389	9,610	3.4
0-2	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	3,140	1.1
0-3	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	2,590	0.9
0-4	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	11,000	4.5
0-5	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	7,190	2.7
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	6,490	2.6
0-7	SM	阪急オアシス枚方出口店 (注5)	大阪府枚方市	2015年 10月2日	-	-	-
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	0.6
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	3,980	1.5
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	0.8
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	2,690	0.9
N-2	NSC	バロー一宮西店	愛知県一宮市	2015年 2月10日	2,174	2,360	0.9

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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)	投資 比率 (%) (注4)
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	7,280	2.9
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	7,050	3.2
N-7	SM	バロー中志段味店(底地)	愛知県名古屋市守山区	2019年 11月1日	2,551	2,560	1.0
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	1,640	0.6
F-2	SS	ラウンドワnstadium 博多半道橋店	福岡県福岡市博多区	2017年 4月19日	5,020	5,760	2.1
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	1,840	0.6
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	2015年 2月10日 (注10)	10,046	12,000	4.1
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	1,520	0.6
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	912	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	4,660	1.7
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	2,610	1.3
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	879	0.3
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	1.6
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	4,260	1.7
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8)	4.4
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	4,420	1.7
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	1,690	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	1,600	0.5
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	4,090 (注8)	1.6
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 (注11)	918	970	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	3,440	1.3

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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)	投資 比率 (%) (注4)
L-6	L	新宿西落合配送センター	東京都新宿区	2020年 1月10日	810	821	0.3
L-7	L	千葉北配送センター	千葉県千葉市稲毛区	2020年 12月25日	1,250	1,340	0.5
L-8	L	札幌白石配送センター	北海道札幌市白石区	2020年 12月24日	800	1,020	0.3
取得予定資産							
T-25	NSC	アピタテラス横浜綱島 (準共有持分49%)	神奈川県横浜市港北区	2021年 4月30日	5,667	5,930 (注8)	2.3
T-31	NSC	キテラタウン調布	東京都調布市	2021年 4月21日	10,500	11,400	4.3
T-32	NSC	ユニクス浦和美園(底地)	埼玉県さいたま市 岩槻区	2021年 4月9日	732	817	0.3
0-12	NSC	メラード大開	兵庫県神戸市兵庫区	2021年 4月21日	5,440	5,780	2.2
合計					243,657	261,061	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)並びに物流施設(L)の6つのタイプを分類して記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格」は、各取得済資産及び取得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(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。)(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、単位未満を切り捨てています。))を含みます。)に記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、2020年9月30日現在の保有資産については2020年9月30日、千葉北配送センター・札幌白石配送センターについては2020年12月1日、もねの里モールについては2021年3月1日を価格時点としています。

(注4) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格の合計に対して各取得済資産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5) 代官山アドレス・ディセの譲渡については、2020年11月17日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(代官山アドレス・ディセ)」を、阪急オアシス枚方出口店の譲渡については2021年2月25日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(阪急オアシス枚方出口店)」をご参照下さい。

(注6) 2017年1月16日に飲食店棟を追加取得しています。

(注7) ユニクス伊奈(準共有持分80%)の取得価格については、本投資法人による取得価格から、本投資法人が譲渡予定の準共有持分に相当する取得価格を控除した価格を記載しています。また、同物件の鑑定評価額については、ユニクス伊奈全体の鑑定評価額の80%に相当する価格を記載しています。

(注8) 本投資法人が保有する又は取得する予定の準共有持分に相当する金額を記載しています。

(注9) 2021年3月29日に増築2棟を追加取得しています。

(注10) 2015年11月25日にリサイクルショップ棟を追加取得しています。

(注11) 2020年9月29日に飲食店棟、2021年3月1日に休憩室棟を追加取得しています。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。