

平成 27 年 3 月 31 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 本間 良輔
問合せ先
商業リート本部 企画部長 野畑 光一郎
TEL:03-5623-3868

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ（ブルメールHAT神戸）

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及び貸借を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 取得の概要

- | | |
|---------------|----------------------------|
| (1) 取得予定資産 | :不動産を信託財産とする信託の受益権 |
| (2) 物件名称 | :ブルメールHAT神戸（以下「本物件」といいます。） |
| (3) 取得予定価格 | :11,000百万円（消費税別） |
| (4) 売主 | :後記「4. 売主の概要」をご参照下さい |
| (5) 売買契約締結予定日 | :平成27年3月31日 |
| (6) 取得予定日 | :平成27年4月16日 |
| (7) 取得資金 | :借入金（注）及び自己資金 |
| (8) 決済方法 | :取得時一括決済 |

(注) 借入れの詳細につきましては、「資金の借入れ及び金利スワップ取引に関するお知らせ」をご参照下さい。

2. 取得の理由

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、本物件の取得を決定しました。また、本投資法人は、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、本物件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。

なお、本物件の取得決定に際しては、特に以下の点を評価しました。

(1) 物件の特徴

本物件は、神戸の震災復興のシンボルタウンとして再開発された「HAT 神戸地区」の核となる商業施設として、平成 17 年 10 月に開業しました。1 階には食品スーパー、衣料店、ベビー用品店の核テナントを配し、その他最寄型物販店や飲食店、サービス店が来店しており、2 階にも核テナントとなるシネマコンプレックスを中心に、衣料店、飲食店等が集積し、計約 40 テナントを複合する生活密着型の NSC（注）です。

(注) 「NSC (ネイバーフッドショッピングセンター)」とは、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圏が概ね3-5kmの商業施設をいいます。

(2) 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

本物件が立地する「HAT神戸地区」は神戸の中心部である三宮地区の東側約2kmにあります。最寄となるJR東海道本線「灘」駅から「三ノ宮」駅まで1駅、阪神本線「岩屋」駅から「神戸三宮」駅まで2駅となる立地であり、三宮との至近性から、周辺部での住宅開発も活発なエリアです。また、北側には阪神高速3号線と国道2号が併走し、その他の周辺道路も幅員のある都市計画道路が整備され、車でのアクセシビリティも良好です。

② 商圏特性

平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏3.8万人、3km圏17.5万人、5km圏35.7万人であり、平成17年比で人口増加傾向となっています。特に1km圏は高密度エリアを押さえられています。また、周辺就業者など昼間人口の取り込みも見込める立地です。

3. 取得予定資産の内容

0-4 ブルメールHAT神戸

物 件 名 称	ブルメール HAT 神戸	
物 件 タ イ プ (注 1)	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	
信 託 期 間	平成27年4月16日から平成47年7月末日まで(注2)	
現 所 有 者	富国生命保険相互会社	
前 所 有 者	国内金融機関	
物 件 所 在 地	兵庫県神戸市中央区脇浜海岸通二丁目2番2号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	19,116.12 m ² (登記記録数量)
	用 途 地 域	商業地域
	指 定 建 ぺ い 率	80%
	指 定 容 積 率	600%
主 たる 建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	50,538.47 m ² (登記記録数量)
	竣 工 日	平成17年9月13日
	用 途	店舗・映画館・遊技場・駐車場
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根5階建
設 計 会 社	株式会社大林組本店一級建築士事務所	
施 工 会 社	株式会社大林組	
建 築 確 認 機 関	株式会社国際確認検査センター	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社京阪流通システムズ (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パス・スルー型 (予定)	
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	株式会社京阪流通システムズ (予定)	
地 震 P M L 値	4.69%	
取 得 予 定 価 格	11,000 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	11,200 百万円 (平成27年3月1日)	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	

鑑定 NOI 利回り	5.3% (注3)
担保設定の有無	なし
テナントの内容	(平成27年3月31日現在)
テナントの総数	1 (43) (注4)
年間賃料の総額	638,870 千円 (注5)
敷金・保証金	833 百万円 (注6)
総賃貸面積	24,055.88 m ²
総賃貸可能面積	24,185.02 m ²
稼働率	99.5%
特記事項	本物件の南西側に所在する神戸市の所管に係る土地について、現所有者は、神戸市との覚書に基づき、来客用通路として使用しています。
その他	<p>(注1) 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) の5つのタイプの分類を記載しています。</p> <p>(注2) 本物件は、平成27年3月31日現在信託設定されていませんが、取得予定日に現所有者が信託設定し、同日付で本投資法人が不動産信託受益権を取得します。</p> <p>(注3) 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 ÷ 取得予定資産の取得予定価格 「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) をいいます。</p> <p>(注4) 平成27年3月31日現在の取得予定資産に係る賃借人の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を締結しているため、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。</p> <p>(注5) 平成27年3月31日現在の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。</p> <p>(注6) 平成27年3月31日現在の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。</p>

4. 取得先の概要

0-4 ブルメールHAT神戸

名称	富国生命保険相互会社
所在地	東京都千代田区内幸町二丁目2番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 米山 好映
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 生命保険業 2. 他の保険会社 (外国保険業者を含む。) その他金融業を行なう者の業務の代理または事務の代行、債務の保証その他の前号の業務に付随する業務 3. 国債、地方債または政府保証債の売買、地方債または社債その他の債券の募集または管理の受託その他の保険業法により行なうことのできる業務および保険業法以外の法律により生命保険会社が行なうことのできる業務 4. その他前各号に掲げる業務に付帯または関連する事項

基 金	1,160 億円
設 立 年 月 日	大正 12 年 11 月
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	6 兆 2,147 億円
大 株 主 (持 株 比 率)	該当事項はございません。
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との間には、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特筆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との間には、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。
関 連 当 事 者 等 へ の 該 当 状 況	売主は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、売主の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本取得は本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではないため該当事項はありません。

6. 媒介の概要

名 称	三井住友信託銀行株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	取締役社長 常陰 均
事 業 内 容	1. 信託業務（信託業務として行う古物営業を含む。） 2. 預金または定期積金の受入れ、資金の貸付または手形の割引ならびに為替取引 3. 債務の保証または手形の引受けその他の前号の銀行業務に付随する業務 4. 国債、地方債、政府保証債その他の有価証券に係る引受け、募集または売出しの取扱い、売買その他金融商品取引法により銀行または信託会社が営むことができる業務 5. 担保付社債信託法、その他の法律により銀行または信託会社が営むことができる業務 6. その他前各号の業務に付帯または関連する事項
資 本 金	3,420 億円
設 立 年 月 日	大正 14 年 7 月 28 日
媒 介 手 数 料 等 の 内 訳 及 び 額	媒介業者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・本資産運用会社と媒介業者の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と媒介業者との間には、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特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と媒介業者との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と媒介業者との間には、記載すべき取引関

	係はありません。
関連当事者等への 該 当 状 況	媒介業者は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、媒介業者の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

7. 利害関係人等との取引

本投資法人は、本物件の取得日において本資産運用会社と利害関係人等との間でプロパティ・マネジメント契約を締結します（契約当事者には信託受託者を含みます。なお、業務委託報酬は既に取得済みの物件と同様の水準です。）。

[プロパティ・マネジメント報酬の概要]

賃貸管理業務報酬（年額）：不動産収入×1.5%＋オンサイト人件費

工事管理報酬：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	個別の協議により定める金額

なお、本資産運用会社は、「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決議を得た上で、商業リート本部運用委員会において取引についての承認を決議しています。また、本資産運用会社は、本取得に関連する利害関係人等との取引に関して、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。）の定めに従い本投資法人宛てに書面の交付を行います。

8. 取得の日程

取得決定日、売買契約締結日	平成27年3月31日
代金支払日、物件引渡日	平成27年4月16日

9. 運用状況の見通し

本物件取得後の本投資法人の平成27年9月期（平成26年10月3日～平成27年9月30日）及び平成28年3月期（平成27年10月1日～平成28年3月31日）における運用状況の見通しについては、平成27年3月31日付で公表した「平成27年9月期及び平成28年3月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

10. 鑑定評価書の概要

0-4 ブルメール HAT 神戸

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	11,200,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成27年3月1日	
項目	内容	概要等

収益価格	11,200,000,000 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	11,300,000,000 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 (ア - イ)	1,016,486,071 円	
ア) 可能総収益	1,029,324,640 円	中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
イ) 空室損失等	12,838,569 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	438,819,677 円	
維持管理費	93,070,000 円	管理業務委託費の見積額を参考に、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	158,025,000 円	想定支出額に基づき、貸室部分の空室率を考慮して査定。
修繕費	12,887,333 円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費に基づき査定。
PM フィー	39,011,566 円	PM 業務予定料率に基づき、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	3,854,168 円	類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
公租公課	96,595,600 円	平成 26 年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	3,930,010 円	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	31,446,000 円	販売促進費等について過年度実績額に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2))	577,666,394 円	
(4) 一時金の運用益	16,604,882 円	運用利回りを 2.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	15,484,967 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))	578,786,309 円	
(7) 還元利回り	5.10%	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	11,200,000,000 円	
割引率	4.90%	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	5.30%	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	14,900,000,000 円	
土地比率	72.60%	
建物比率	27.40%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は、阪神電鉄「春日野道」駅及び「岩屋」駅の徒歩圏内に存し、周囲を広幅員で整備された道路が複数走っていることから、車両でのアクセスも容易であり、その交通利便性は概ね良好である。対象不動産は、阪神淡路大震災後に神戸市東部新都心地区として開発された地域に存し、阪神間を結ぶ幹線道路の周辺に存する商業地域間の比較において、店舗の集積度に優る。加えて、周辺には企業の本社ビルや複数の業務施設が存する等、平日・休日問わず、一定の集客を見込める立地にある。 以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。	

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/>

< 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

参考資料1 建物状況調査報告書の概要

物件 番号	物件名称	調査業者	報告書 年月日	長期修繕費用	
				12年合計 (千円) (注)	うち初年度 (千円) (注)
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	平成27年3月	326,565	3,959

(注) 「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。

※上記の調査業者は、下記内容の建物状況評価を実施しています。

- ・本物件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

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

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)	投資 比率 (%) (注3)
T-1	CSC	フルルガーデン 八千代	千葉県八千代市	平成27年 2月10日	14,848	15,000	16.2
T-2	都市 駅前型	MONA新浦安	千葉県浦安市	平成27年 2月10日	8,063	8,340	8.8
T-3	都市 駅前型	パサージュオ 西新井	東京都足立区	平成27年 2月10日	5,850	6,020	6.4
T-4	都市 駅前型	代官山アドレス・ ディセ	東京都渋谷区	平成27年 2月10日	5,390	5,400	5.9
T-5	NSC	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	平成27年 2月10日	4,379	4,410	4.8
T-6	NSC	ヨークタウン 北金目	神奈川県平塚市	平成27年 2月10日	4,000	4,120	4.4
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	平成27年 2月10日	3,600	3,630	3.9
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	平成27年 2月10日	2,586	2,600	2.8
O-1	NSC	ブルメール 舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	平成27年 2月10日	8,389	8,520	9.1
O-2	SM	ライフ高殿店 (仮称) (底地)	大阪府大阪市旭区	平成27年 2月10日	2,685	2,700	2.9
O-3	NSC	ピアゴ・カーマ ホームセンター 近江八幡店	滋賀県近江八幡市	平成27年 2月10日	2,140	2,390	2.3
O-4	NSC	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市中央区	平成27年 4月16日	11,000	11,200	12.0
N-1	SS	カーマ ホームセンター 中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市中川区	平成27年 2月10日	2,311	2,380	2.5
N-2	NSC	パロー一宮西店	愛知県一宮市	平成27年 2月10日	2,174	2,190	2.4
N-3	SS	ケーズデンキ 中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市中川区	平成27年 2月10日	889	903	1.0
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区	平成27年 2月10日	1,497	1,500	1.6
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	平成27年 2月10日	9,675	9,780	10.5
R-2	SS	ケーズデンキ 青森本店	青森県青森市	平成27年 2月10日	1,469	1,590	1.6
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	平成27年 2月10日	898	901	1.0
合計/平均					91,843	93,574	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）の5つのタイプの分類を記載しています。

(注2) 「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、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

(注3) 「投資比率」は、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(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。