

平成 29 年 1 月 26 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に関するお知らせ（西友楽市守谷店（底地））

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 | : 西友楽市守谷店（底地）（以下「本物件」といいます。） |
| (3) 取得予定価格 | : 4,111百万円
(ただし、取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額等を除きます。) |
| (4) 想定NOI利回り（注1） | : 4.1% |
| (5) 売主 | : 後記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。 |
| (6) 売買契約締結日 | : 平成29年1月27日 |
| (7) 取得予定日 | : 平成29年1月31日 |
| (8) 取得資金 | : 借入金（注2）及び自己資金 |
| (9) 決済方法 | : 取得時一括決済 |

(注1) 「想定 NOI 利回り」は以下の計算式により求めています。

想定 NOI 利回り = 本物件に係る (想定不動産賃貸事業収入 - 信託報酬を除く想定不動産賃貸事業費用) ÷ 取得予定価格
想定不動産賃貸事業収入、想定不動産賃貸事業費用については、本物件に係る平成 29 年 1 月 1 日を価格時点とする不動産鑑定評価書及び本物件の現所有者等より提供を受けた情報等に基づき、各種情報(信託契約等)を考慮した上で算出しています(以下同じです。)。なお、平成 29 年 3 月 31 日までの賃料を減額しているため、平成 29 年 4 月 1 日以降の賃料及び平成 30 年 4 月 1 日以降に費用化される固定資産税等を前提とした想定 NOI を基に計算しています。

(注2) 借入金の詳細につきましては、平成 29 年 1 月 26 日付「資金の借入れ（シリーズ9）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」への投資を通じて、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、本物件は、本投資法人が小売企業からセールアンドリースバックの形態で取得する初の物件であり、資産規模の拡大に向け多様な取得手法を活用する本投資法人の成長戦略に即したものと考えています。

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。

ハイライト：消費者支持の高い食品スーパーを核とした国道沿いの NSC の底地

(1) 物件の特徴

・本物件は、平成 15 年 4 月に茨城県守谷市に開業した、国道 294 号沿いに立地する西友楽市守谷店の底地です。ウォルマート傘下の食品スーパーであり EDLP (Everyday Low Price) 戦略が市場に浸透し日本で順調にオペレーションを行っている西友を核にロードサイド店が連続して出店する形態で、大手家具店のニトリ、スポーツ用品店、大手コーヒー店等から構成されています。また、駐車場は平面及び店舗屋上に配置され、700 台を超える十分な台数が確保されています。

・賃借人とは 20 年を超える事業用定期借地権設定契約が締結される予定であり、長期安定的なキャッシュフローの創出に寄与するものと考えています。また、本物件の取得単価は 104,180 円/㎡と、取得時における周辺の公示地価 (105,000 円/㎡) を下回る水準となっています。

(2) 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

・本物件が所在する守谷市は、平成17年の首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「守谷」駅（「秋葉原」駅まで快速で7駅約32分）開業に伴い、大手デベロッパー等により大規模宅地開発が進み、人口増加が顕著なエリアです。

・本物件の周辺は、南守谷地区のニュータウン開発に伴い戸建中心の住宅地が広がっています。また、本物件の建物の正面は、飲食店や物販店等のロードサイド型店舗が多く並ぶ国道294号に沿って面しており、道路からの視認性が高く、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、1 km 圏 1.2 万人、3km 圏 5.6 万人、5km 圏 10.8 万人のボリュームとなっています。

・平成 17 年比では、平成 22 年の人口は 1 km 圏 116.0%、3 km 圏 113.3%、5 km 圏 108.6% と増加傾向にあり、世帯数でも 1 km 圏 118.4%、3 km 圏 119.5%、5 km 圏 114.9% と顕著に増加しているエリアです。

3. 取得予定資産の内容

R-9 西友楽市守谷店 (底地)

物 件 名 称	西友楽市守谷店 (底地)	
取 得 予 定 年 月 日	平成 29 年 1 月 31 日	
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 (予定)	
信 託 期 間	平成 29 年 1 月 31 日から平成 48 年 9 月末日まで (予定) (注2)	
現 所 有 者	合同会社西友	
所 在 地	茨城県守谷市けやき台四丁目 1 番 5	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	39,460.28 m ²
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域 (一部準住居地域)
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
主 た	所 有 形 態	—
	延 床 面 積	—

る 建 物	竣 工 日	—
	用 途	—
	構 造 ・ 階 数	—
設 計 会 社	—	
施 工 会 社	—	
建 築 確 認 機 関	—	
マスタースリース会社	—	
マスタースリース種別	—	
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	4,111 百万円	
鑑定評価額（価格時点）	4,190 百万円（平成 29 年 1 月 1 日）	
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	4.1%（注3）	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
テ ナ ン ト の 内 容	（平成 29 年 1 月 31 日（予定））	
	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	非開示（注4）
	総賃貸面積	非開示（注4）
	総賃貸可能面積	非開示（注4）
	稼働率	100%
特記事項	該当事項はありません。	
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29年1月26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。</p> <p style="text-align: center;">鑑定 NOI ÷ 本物件の取得予定価格</p> <p>「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）賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。</p>	

4. 取得先の概要

R-9 西友楽市守谷店（底地）

名 称	合同会社西友
所 在 地	東京都北区赤羽二丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表社員 ウォルマート・ジャパン・ホールディングス合同会社 職務執行者 上垣内 猛
事 業 内 容	食料品、衣料品、住居用品などの小売チェーンの運営
資 本 金 の 額	1億円

設 立 年 月 日	昭和 21 年 12 月 14 日
純 資 産	売主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	売主の同意を得られていないため、非開示としています。
大 株 主 (持 株 比 率)	売主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、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。

※平成 28 年 12 月 16 日現在

5. 物件取得者等の状況

本物件の取得は本投資法人・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

媒介者である国内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、媒介者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せず、また、媒介者と本投資法人・本資産運用会社の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

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承認を決議しています。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、以下のとおりであり、既に取得済みの物件と同様の水準です。

賃貸管理業務報酬（年額）： 2.4 百万円

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

8. 取得の日程

取得決定日	平成 29 年 1 月 26 日
売買契約締結日	平成 29 年 1 月 27 日 (予定)
代金支払予定日、物件取得予定日	平成 29 年 1 月 31 日 (予定)

9. 今後の見通し

本物件の取得による業績への影響は軽微であり、平成 29 年 3 月期（平成 28 年 10 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日）及び平成 29 年 9 月期（平成 29 年 4 月 1 日～平成 29 年 9 月 30 日）における運用状況の予想に変更はありません。

10. 鑑定評価書の概要

R-9 西友楽市守谷店（底地）

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	4,190,000,000 円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 29 年 1 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,190,000,000 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	4,250,000,000 円	中長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（注） （ア）ーイ）	非開示	
ア) 可能総収益	非開示	
イ) 空室損失等	非開示	
(2) 運営費用（注）	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	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	0 円	入居テナントの賃貸借契約の長期継続を想定しているため、テナント募集費用は非計上。
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	特になし
(3) 運営純収益 （NOI= (1) - (2)）	166,495,580 円	
(4) 一時金の運用益	478,380 円	

	(5) 資本的支出	0 円	底地のため非計上。
	(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5))	166,973,960 円	
	(7) 還元利回り	4.3%	類似の不動産の取引事例等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。
	DCF 法による価格	4,160,000,000 円	
	割引率	4.2%	類似の不動産の取引事例等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	4.4%	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	-	
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	<p>本物件は、関東鉄道常総線「南守谷」駅の徒歩約7分に位置します。道路環境についても、国道294号沿いであり、茨城県南エリアにおいて広域的に自動車利用客の集客が可能な立地です。また、近隣地域の背後地にニュータウン開発に伴う戸建住宅が広がり、良好な住環境を形成しています。以上より、本物件は、前面道路を通行する自動車利用者及び周辺に居住する住民の両方をターゲットとし得る良好な環境にあるといえます。また、本物件は、事業用定期借地権が設定予定の底地であり、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も適正な水準であるものと思料します。したがって、本物件はその地代収入を基に安定した収益が期待できると判断されます。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>		

(注) 上記直接還元法（有期還元法）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。

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 外観写真

参考資料2 地図

参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧（本物件取得後）

参考資料1 外観写真



参考資料2 地図



参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧（本物件取得後）

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-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	15,200	9.0
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	8,560	4.9
T-3	都市 駅前型	パサージオ西新井	東京都足立区	平成27年 2月10日	5,850	6,370	3.6
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	5,740	3.3
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	4,470 (注5)	4,510	2.7
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	4,300	2.4
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	3,800	2.2
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	2,720	1.6
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	平成27年 10月2日	4,815	5,280	2.9
T-10	SS	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	神奈川県藤沢市	平成27年 10月2日	3,169	3,440	1.9
T-11	NSC	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡上里町	平成27年 10月2日	3,000	3,010	1.8
T-12	NSC	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市	平成27年 10月2日	1,700	1,740	1.0
T-13	SM	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市旭区	平成27年 10月2日	1,442	1,460	0.9
T-14	SM	グルメシティ千葉中央店	千葉県千葉市中央区	平成27年 10月2日	760	799	0.5
T-15	NSC	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区	平成28年 4月21日	3,360	3,780	2.0
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	平成28年 4月20日	1,724	1,900	1.0
T-17	SM	ライフ亀戸店	東京都江東区	平成28年 4月21日	1,450	1,500	0.9
0-1	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	8,990	5.1
0-2	SM	セントラルスクエア高殿店 (底地)	大阪府大阪市旭区	平成27年 2月10日	2,685	2,930	1.6
0-3	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	2,440	1.3
0-4	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	11,600	6.7
0-5	都市 駅前型	カリーノ江坂	大阪府吹田市	平成27年 10月2日	6,555	6,590	4.0
0-6	都市 駅前型	COMBOX 光明池	大阪府和泉市	平成27年 10月2日	6,450	6,940	3.9
0-7	SM	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	平成27年 10月2日	1,280	1,310	0.8

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)
0-8	SS	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	大阪府岸和田市	平成27年 10月2日	487	500	0.3
0-9	SM	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市西成区	平成28年 1月21日	1,505	1,650	0.9
0-10	NSC	ミリオンタウン 塚口(底地)	兵庫県尼崎市	平成28年 4月21日	3,723	3,810	2.3
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	2,540	1.4
N-2	NSC	バロー一宮西店	愛知県一宮市	平成27年 2月10日	2,174	2,280	1.3
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	960	0.5
N-4	SS	ホームセンター コーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中川区	平成28年 4月21日	7,140	7,220	4.3
N-5	SS	ケーズデンキ新守山店(底地)	愛知県名古屋守山区	平成28年 11月1日	1,370	1,410	0.8
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	1,520	0.9
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	平成27年 2月10日	10,046 (注6)	10,900	6.1
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	1,550	0.9
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	924	0.5
R-4	NSC	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	平成27年 10月2日	4,180	5,060	2.5
R-5	NSC	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市宮城野区	平成27年 10月2日	3,252	3,310	2.0
R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	平成27年 10月2日	830	861	0.5
R-7	都市 駅前型	ソララプラザ	宮城県仙台市青葉区	平成28年 4月21日	5,720	5,910	3.5
R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市東区	平成28年 4月22日	4,010	4,260	2.4
R-9	NSC	西友楽市守谷店(底地)	茨城県守谷市	平成29年 1月31日	4,111	4,190	2.5
合計					164,338	173,764	100.0

投資 有価 証券	JRP8 合同会社匿名組合出資持分	平成28年 10月31日	100	—	—
	投資有価証券1件 小計		100	—	—

(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、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。なお、ロゼオ水戸については、増築部分であるリサイクルショップ棟(増築)の建物の建築(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)を、ユニクス伊奈については、増築部分である飲食店棟(増築)の建物の建築(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(91百万円)(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。

(注3) 「鑑定評価額」は、平成28年9月30日現在の保有資産については平成28年9月30日、ケーズデンキ新守山店(底地)については平成28年10月1日、本物件については平成29年1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) 平成29年1月16日に飲食店棟を追加取得しています。
- (注6) 平成27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。