

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年4月7日
【発行者名】	ケネディクス商業リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 渡辺 萌
【本店の所在の場所】	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
【事務連絡者氏名】	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 商業リート本部 企画部長 野畑 光一郎
【電話番号】	03-5157-6013
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	ケネディクス商業リート投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 552,000,000円 （注）発行価額の総額は、2021年3月26日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

(1)【投資法人の名称】

ケネディクス商業リート投資法人
 （英文表示：Kenedix Retail REIT Corporation）
 （以下「本投資法人」といいます。）

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「本第三者割当」といいます。）の対象とされる有価証券は、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。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

2,200口

（注1）本投資法人は、2021年4月7日（水）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口43,800口の公募による新投資口発行に係る募集（以下「一般募集」又は「本募集」といいます。）を行うことを決議しています。一般募集においては、発行投資口数43,800口のうちの一部が欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売（以下「海外販売」といいます。）されることがあります。

（注2）上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、S M B C 日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（本第三者割当）の発行数です。S M B C 日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注3）割当先の概要及び本投資法人と割当先との関係等は、以下のとおりです。

割当先の氏名又は名称	S M B C 日興証券株式会社		
割当口数	2,200口		
払込金額	552,000,000円（注）		
割当先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 近藤 雄一郎	
	資本金の額（2020年12月末日現在）	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主（2020年12月末日現在）	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	該当事項はありません。
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数（2021年2月末日現在）	1,337口
	取引関係	一般募集の事務主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項	該当事項はありません。		

（注）払込金額は、2021年3月26日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

552,000,000円

(注) 上記発行価額の総額は、2021年3月26日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、2021年4月14日(水)から2021年4月19日(月)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2021年5月17日(月)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店

東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

(11) 【払込期日】

2021年5月18日(火)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店

東京都千代田区丸の内三丁目4番2号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

本第三者割当による手取金上限(552,000,000円)については、手元資金とし、将来の特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の購入資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集に係る日本国内における販売(以下「国内販売」といいます。)における手取金(11,007,000,000円)については、海外販売における手取金(未定)と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 投資方針 (3) 新規取得資産等の個別物件の概要 取得予定資産」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産(ただし、ユニクス浦和美園(底地)を除きます。)の取得資金の一部に充当します。

(注) 上記の手取金は、2021年3月26日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、国内販売における手取金は、本書の日付現在における、国内販売に係る投資口数の上限口数(一般募集における発行投資口の全口数)に係るものです。

(16)【その他】

- (イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。
- (ロ) S M B C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 本投資法人は、2021年4月7日（水）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、一般募集を決議していますが、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が本投資法人の投資主であるケネディクス株式会社（以下「ケネディクス」ということがあります。）から2,200口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、2,200口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われなない場合があります。

本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2021年5月14日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

S M B C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われなない場合があります。

(2) 上記(1)に記載の取引について、S M B C日興証券株式会社は、野村證券株式会社、大和証券株式会社及びみずほ証券株式会社と協議の上、これを行います。

第二部【参照情報】**第1【参照書類】**

金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)
第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第11期(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日) 2020年12月25日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

上記1の有価証券報告書提出後、本書提出日(2021年4月7日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第29条第1項及び同条第2項第2号に基づき、2021年1月15日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2020年12月25日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

（注） 本書においては、特に記載をした場合を除き、割合又は比率（百分率）及び年数については、小数第2位を四捨五入して、金額については、単位未満を切り捨てて、それぞれ記載しています。

1 投資方針

（1）投資方針

本投資法人の基本理念及び特徴

（イ）本投資法人の基本理念

本投資法人は、不動産投資ファンドの組成及び運用を主たる事業とするケネディクスをスポンサーとし、2014年10月3日に設立され、2015年2月10日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（証券コード：3453）。本投資法人は、上場に伴い、2015年2月10日に生活密着型商業施設（後記「（ロ）本投資法人の特徴」に定義されます。）である18物件（取得価格(注1)の合計808億円）を取得し、資産運用を開始しました。その後も資産取得を継続し、本書の日付現在、合計64物件（取得価格の合計2,251億円）（本書の日付現在の本投資法人の保有資産を、以下「取得済資産」（注2））と称し、）を保有しており、本投資法人は、2015年2月の上場後、着実に外部成長を実現してきています。

（注1） 「取得価格」、「取得（予定）価格」又は「取得予定価格」は、各保有資産又は各取得予定資産（後記「インベストメント・ハイライト（イ）継続的な投資主価値向上の取組み a. 着実な資産規模の拡大によるポートフォリオの安定性向上」に定義されます。）に係る各不動産売買契約又は各信託受益権売買契約若しくは各信託受益権準共有持分売買契約に記載された各不動産又は各信託受益権若しく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み、単位未満を切り捨てています。）（ただし、本投資法人自らが建築（増築）して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み、百万円未満を切り捨てています。）を含みます。）を記載しています。以下同じです。

（注2） 「取得済資産」には、本投資法人が自ら建築（増築）して追加取得したロゼオ水戸の増築部分であるリサイクルショップ棟（増築）、ウニクス伊奈の増築部分である飲食店棟（増築）並びに横浜上郷配送センターの増築部分である飲食店棟及び休憩室棟（増築）を含みますが、譲渡予定資産（後記「（ハ）本投資法人の戦略及び優位性 a. 生活密着型商業施設への重点投資」に定義されます。）を除きます。以下同じです。

高齢化や大都市圏への人口集中が進行する中、生活必需品に対する安定したニーズを背景として、今後も生活密着性の高い商業施設(注1)への需要の高まりが見込まれると同時に、商業施設の小規模化・専門店化が進行しており、社会構造の変化及び多様化する消費者のニーズに対応することができるチェーンストア型専門店(注2)（以下「専門店」といいます。）をテナントに含む生活密着型商業施設への需要が今後ますます高まると、本投資法人は考えています（詳細については、後記「インベストメント・ハイライト（ロ）厳選投資によるポートフォリオクオリティの向上 c. 生活密着型商業施設の強み」をご参照下さい。）。また、高齢化や大都市圏への人口集中が進行する中、生活密着型商業施設は、国土交通省が都市計画運用指針を通じて推進するコンパクトシティの理念に合致し、地域コミュニティの活性化につながる場所であると、本投資法人は考えています。一方、IT技術の進展を背景にEコマース（電子商取引）が進展し、消費者に商品を提供するという観点において、消費地に近接した物流施設の重要性が高まってきていること等、商業施設と物流施設(注3)の垣根が低下しつつあり、消費者に商品を届ける「チャネル・機能」としての物流施設を商業施設の延長線にあるものとして捉え、また、モノの流れの多様化や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マイル（以下「ラストマイル」といいます。）への対応を行う中で、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ものと、本投資法人は考えています（商業施設と物流施設間における垣根の低下の詳細については、後記「インベストメント・ハイライト（ロ）厳選投資によるポートフォリオクオリティの向上 b. コロナ禍以降に重要性を増す消費者の生活インフラを提供」をご参照下さい。）。これらの考えのもと、本投資法人は、生活密着型商業施設への重点投資に加えて、商業施設を補って商品を提供する物流施設にも厳選投資を行うことで、地域コミュニティの活性化や社会インフラの整備に貢献し、中長期的にわたる安定した資産運用を目指すことを基本理念としています。

- (注1) 別途記載する場合を除き、本「第2 参照書類の補完情報」において「商業施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法(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。)上の各用途の床面積のうち、店舗用途(飲食店、スポーツクラブ、コンビニエンスストア、結婚式場、アミューズメント施設、テーマパーク等の複合的観光施設、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン及び公共テナントを含みます。)の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいい、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。)が定める「パイプライン会議」及び「優先検討権」のルールにおける商業施設の定義(当該定義については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構 (八) 各投資法人間における利益相反の防止(優先検討権の概要)」をご参照下さい。)とは異なります。なお、上記託児所には、保育施設(不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所その他これに類する用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。)に該当するものは含まれません。
- (注2) 「チェーンストア型専門店」とは、専門スーパー及び専門量販店を総称していいいます。なお、「専門スーパー」とは、取扱商品のうち衣・食・住にわたる商品の割合が70%以上の衣料品スーパー、食料品スーパー及び住関連スーパーを総称していい、「専門量販店」とは、家電量販専門店、ドラッグストア及びホームセンターを総称していいいます。以下同じです。
- (注3) 「物流施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、倉庫又は工場用途(食品等の製造・加工等を行うプロセスセンター用途、食品庫用途を含みます。)の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下同じです。

(ロ) 本投資法人の特徴

本投資法人は、商業施設を主な投資対象とし、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を通じて投資主価値の最大化を目指します。本投資法人は、商業施設の中でも生活密着型商業施設を重点投資対象とします。また、本投資法人は、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。

本投資法人が重点投資対象とする生活密着型商業施設とは、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をいいます(詳細については、後記「 本投資法人の重点投資対象 (イ) 生活密着型商業施設への重点投資」をご参照下さい。)。

着実な資産規模の拡大及び資産価値の向上のため、本投資法人は、本資産運用会社の親会社であるケネディクスを中心とするケネディクス・グループ(注1)並びにサポート会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社(以下「SMFL」といいます。)(注2)、SMFLみらいパートナーズ株式会社(以下「SMFLみらいパートナーズ」といいます。)(注2)、日本商業開発株式会社及び株式会社ピーアンドディコンサルティング(以下、ケネディクス・グループ及びサポート会社4社を総称して「スポンサー及びサポート会社」といいます。)から幅広いサポートを受け、多様なパイプラインによる外部成長機会及び商業施設についての運用ノウハウ等を最大限に活用した成長戦略を推進します(注3)。また、生活密着型商業施設の堅実な運営を通じて安定的な収益を確保し、投資主価値の最大化を目指します。

- (注1) 「ケネディクス・グループ」とは、ケネディクス並びにその子会社及び関連会社等を併せた企業グループをいいます。以下同じです。
- (注2) SMFL及びSMFLみらいパートナーズは、ケネディクス及び本資産運用会社の親会社に該当します。詳細は、後記「 インベストメント・ハイライト (ロ) 厳選投資によるポートフォリオクオリティの向上 d. スポンサー及びサポート会社の幅広いサポートの活用 (c) スポンサーの株主構成の変更」をご参照下さい。
- (注3) スポンサー及びサポート会社から提供されるサポートの詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。ただし、本投資法人及び本資産運用会社と伊藤忠商事株式会社は、2021年1月28日付で2016年8月10日付サポート契約を合意解約しており、本書の日付現在、伊藤忠商事株式会社は本投資法人のサポート会社ではありません。

(ハ) 本投資法人の戦略及び優位性

a. 生活密着型商業施設への重点投資

本投資法人は、前記「(ロ) 本投資法人の特徴」に記載のとおり、生活密着型商業施設への重点投資を行います。

本投資法人は、今後ますます日本の高齢化と大都市圏への人口集中が進行する中、商圏の小規模化が都市部において進展するものと、考えています。また、このように社会構造が変化していく中においても、生活必需品に対するニーズはこれまでと同様、安定的に推移していくものと、本投資法人は考えています。これらの認識を背景として、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生活密着型商業施設に対する消費者のニーズは今後も安定的に推移し、生活密着型商業施設への安定的な需要が見込まれるものと、本投資法人は考えています。更に、人口構成の変化による社会構造の変化に伴い、消費者のニーズが多様化する中で、商業施設の小規模化・専門店化が進行しており、このような社会構造の変化、多様化する消費者ニーズを捉えた専門店をテナントに含む生活密着型商業施設への需要は今後ますます高まるものと、本投資法人は考えています(詳細については、後記「 インベストメント・ハイライト (ロ) 厳選投資によるポートフォリオクオリティの向上 c. 生活密着型商業施設の強み」をご参照下さい。)。本投資法人は、生活必需品に対

する安定したニーズ及び商業施設の小規模化・専門店化の進行に着目して、生活密着型商業施設への重点投資を行います。

また、本投資法人は、底地（第三者が賃借してその上に建物を所有している土地をいいます。以下同じです。）上の建物が生活密着型商業施設の特徴を有する場合には、底地にも投資を行い、かかる底地への投資を行うことを通じて、長期的に安定した収益を確保するとともに、本投資法人の成長を実現することを企図しています（底地への投資の詳細については、後記「ポートフォリオの構築方針（二）底地への投資方針～成長機会の拡大～」をご参照下さい。）。

本投資法人の本募集等後のポートフォリオ(注)は、引き続き生活密着型商業施設を中心に構成されており、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）として日本初の生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオ構成は、本投資法人の基本理念に合致すると同時に、社会構造の変化や多様化する消費者のニーズに対応したものであると、本投資法人は考えています（詳細については、後記「インベストメント・ハイライト（ロ）厳選投資によるポートフォリオクオリティの向上（b）新規取得資産一覧」をご参照下さい。）。

(注)「本募集等後」とは、本募集等（本募集、本第三者割当、取得予定資産の取得、本書の日付現在において本投資法人が保有しているウニクス伊奈（準共有持分20%）、阪急オアシス枚方出口店及び代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）（以下個別に又は総称して「譲渡予定資産」ということがあります。）の譲渡及び本借入れ（後記「インベストメント・ハイライト（ハ）中長期的な安定運営を見据えたポートフォリオマネジメント b. 安定的な財務戦略の推進及び格付見通しの向上（b）LTVの推移」に定義されます。）を含む一連の取組みをいいます。以下同じです。）が完了した時点を含みます。また、「本募集等後のポートフォリオ」とは、本募集等後における本投資法人の保有資産により構成されるポートフォリオを総称していいます。以下同じです。

b. 安定的なキャッシュ・フローの創出及び収益力の向上の追求

本投資法人は、生活密着型商業施設を中心とする物件及びテナント等のポートフォリオの分散を図ることによって、景気の変動に左右されにくい長期安定的なキャッシュ・フローを創出することを目指しています。また、適切なテナント入替え及び賃貸借契約の更改を行うことによる収益の安定化及び収益力の向上を目指します。

c. スポンサー及びサポート会社による多様なサポートの活用

本投資法人は、前記「(ロ) 本投資法人の特徴」に記載のとおり、スポンサー及びサポート会社との多様なサポート契約を通じて、スポンサー及びサポート会社が有する多様なパイプラインによる豊富な外部成長機会を確保します。また、本資産運用会社によるプロパティ・マネジメント（以下「PM」ということがあります。）業務の一括受託等を通じて、現場に近い商業施設マネジメントを実現し、内部成長の追求ができる運用体制を構築します。更に、定期的なテナントとのコミュニケーションを通じて、テナント及び消費者のニーズを把握し、課題点については物件の競争力を維持するための資本的支出（以下「CAPEX」ということがあります。）を活用することでテナント満足度の向上及び物件競争力の更なる強化による収益の安定化を目指すとともに、テナント構成の最適化や未消化容積(注1)を活用した建物の増築の実施等を通じて、キャッシュ・フローのアップサイド(注2)を追求します（詳細については、後記「インベストメント・ハイライト（ハ）中長期的な安定運営を見据えたポートフォリオマネジメント a. 能動的な商業施設マネジメント」をご参照下さい。）。

(注1)「未消化容積」の詳細については、後記「インベストメント・ハイライト（ロ）厳選投資によるポートフォリオクオリティの向上 c. 生活密着型商業施設の強み（a）GMSから生活密着型商業施設への流れ ii. 生活密着型商業施設の主な特徴～ブルメール舞多聞の事例～（iii）設備～高い来店頻度に対応～」をご参照下さい。

(注2)「アップサイド」とは、賃料やキャッシュ・フロー等の増額をいいます。具体的な状況によっては増額の実現可能性がない場合もあり、また、本投資法人によるアップサイドの追求は、本投資法人の目標に過ぎず、実際に増額されることを保証又は約束するものではありません。以下同じです。

d. 投資主利益最大化のためのガバナンス体制

本投資法人は、上記のとおり、スポンサー及びサポート会社の多様なサポートを最大限活用していくことで、投資主価値を最大化することを目指します（スポンサー及びサポート会社が提供するサポートの詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。）。一方で、スポンサー並びにサポート会社のうち本資産運用会社の親会社であるSMFL及びSMFLみらいパートナーズと本投資法人との間の利益相反により投資主利益を損なうことがないよう、本投資法人及び本資産運用会社においては、独立性を確保したガバナンス体制を構築し、投資主利益を保護しています。具体的には、資産の取得等における利害関係取引について、コンプライアンス委員会、商業リート本部運用委員会（以下「KRR運用委員会」といいます。）及び本投資法人役員会における審議及び決議を必要とする仕組みを取り入れています（かかる独立性を確保したガバナンス体制の詳細については、後記「インベストメン

ト・ハイライト (八) 中長期的な安定運営を見据えたポートフォリオマネジメント c. ESGに関する取組み (g) G~ガバナンス体制~ ii. 利害関係者からの物件取得時の意思決定フロー」をご参照下さい。)。

また、上記のようなガバナンス体制の構築以外にも、本投資法人の投資主との利益の一致を図る取組みとして、(i) 投資主価値向上に高いインセンティブを与える報酬体系及び(ii) ケネディクスによる本投資法人への出資による投資主と本資産運用会社における利益の方向性の一致を図っています(かかる取組みの詳細については、後記「 インベストメント・ハイライト (八) 中長期的な安定運営を見据えたポートフォリオマネジメント c. ESGに関する取組み (g) G~ガバナンス体制~」をご参照下さい。)。

本投資法人の重点投資対象**(イ) 生活密着型商業施設への重点投資**

本投資法人は、生活密着型商業施設に重点投資する方針のもと、収益の安定性及びポートフォリオの収益性の向上に資することが期待される商業施設及び物流施設についても、厳選して投資を行います。かかる商業施設及び物流施設への厳選投資により、安定的なキャッシュ・フローの創出を図るとともに、収益成長の可能性を有するポートフォリオを構築することを目指します。

本投資法人が重点投資対象とする生活密着型商業施設とは、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をいいます。本投資法人は、生活密着型商業施設とは、一般的に以下の特徴を有しているものと、考えています。

(i) 日常生活圏に立地

商圏は周囲1～10km程度（一般的には3～5km程度）で、利用客は商業施設周辺の消費者が中心

(ii) 高い来店頻度

地域のニーズを捉えた運営が可能であり、来店頻度が高く、平日・休日による差異が小さい

(iii) 多様な専門店群

消費者の多様化した嗜好に対応した食品・衣料品・日用品等、商品種別ごとの専門店テナントが入居

本投資法人は、保有資産を、用途、テナント構成、立地及び商圏等の要素から、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つのタイプに分類しています。本投資法人が考える生活密着型商業施設における各タイプの特徴は、以下のとおりです。

生活密着型商業施設のタイプ	特徴	商圏
NSC（ネイバーフッドショッピングセンター）	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業施設	3～5km
SM（スーパーマーケット）	日常生活に必要な食品を主力商品とした食品スーパー	3km
CSC（コミュニティショッピングセンター）	食品スーパー等を核テナントとし、複数の各種専門店を有する中規模の商業施設	5～10km
都市駅前型	都市の駅前に立地し、駅前の立地ポテンシャルから安定的な集客力を有する商業施設	3～10km
SS（スペシャリティストア）	ドラッグストア、コンビニエンスストア、スポーツクラブ、家電量販店等の各種専門店を有する商業施設	1～10km

本投資法人は、保有する又は取得予定の商業施設がいずれも生活密着型商業施設に該当すると判断しています（本投資法人のポートフォリオの構成の詳細については、後記「(4) 本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの概要」をご参照下さい。）。本投資法人より早い時期に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場した、商業施設を主たる投資対象としている各J-REITの保有資産は、本投資法人の上場時、郊外型大規模商業施設（RSC（リージョナルショッピングセンター）（注1）、総合スーパー（GMS）（注2）及びアウトレットモール）並びに都市型商業施設（ブランド専門店等）が過半を占めていました。したがって、本投資法人は、生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオを有する、初のJ-REITです。本投資法人は、高い利便性及び多様な消費者ニーズがあり、商業施設セクターにおけるボリュームゾーンを形成する生活密着型商業施設への重点投資を継続することにより、更なる投資主価値の向上を目指します。

（注1）「RSC（リージョナルショッピングセンター）」とは、多数の専門店（一般的には100テナント以上）を有し、商圏が概ね10km以上の大規模ショッピングセンターをいいます。以下同じです。

（注2）「総合スーパー（GMS）」とは、ゼネラルマーチャンダイズストア（General Merchandise Store）の略であり、食料品・日用品のみならず、衣料品や家電、家具等、日常生活で使う様々な商品を中心とした大衆品を総合的に品揃えしている商業施設又は小売業態をいい、総合スーパーと同義です。以下同じです。

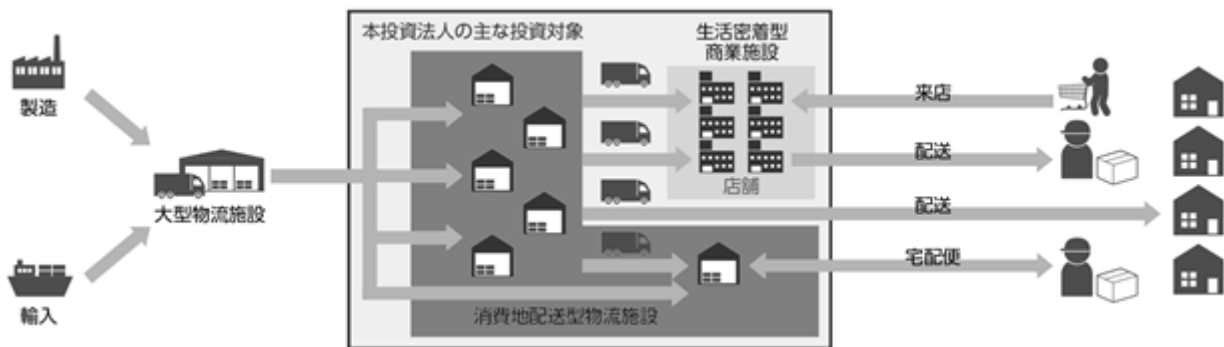
（注3）上記は、生活密着型商業施設が有している本投資法人が考えている物件規模、来店頻度、商圏等に関する一般的な特徴を簡略化して記載しています。上記は、生活密着型商業施設を含む商業施設一般についての本投資法人の分析であり、各商業施設が上記の特徴を有していることを保証又は約束するものではありません。

（注4）本投資法人は、本書の日付現在、生活密着型商業施設におけるタイプの分類のうち、CSC（コミュニティショッピングセンター）に該当する商業施設を保有していません。

(ロ) 消費地配送型物流施設への投資

本投資法人は、Eコマースの拡大等、サプライチェーンの潮流の変化に対応すべく、商業施設に商品を供給する、又は直接消費者に商品を供給する拠点となる物流施設への投資も行えるように2018年6月にポートフォリオの構築方針を変更しました。IT技術の進展を背景にEコマースが進展し、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ことから、本投資法人は当該変更を踏まえ、モノの流れの多様化に対応し、生活密着型商業施設に加え、消費地に近い物流施設（消費地配送型物流施設）への投資を行うことを企図しています。本投資法人は、商業施設と物流施設の垣根が低下する環境変化の中で、人口密集エリアに立地するEコマースへの抵抗力の高い生活密着型商業施設に加え、Eコマース需要も取り込む消費地配送型物流施設の双方に投資を行うことで持続的成長が可能な商業リートを目指します（本投資法人は、Eコマース市場が拡大傾向にある中で、生活密着型商業施設にEコマースの拡大が与える影響が限定的であることをもって、生活密着型商業施設の「Eコマースへの抵抗力」が高いと表現しています。以下同じです。本投資法人が生活密着型商業施設の「Eコマースへの抵抗力」が高いと考える理由の詳細については、後記「インベストメント・ハイライト（ロ）厳選投資によるポートフォリオクオリティの向上 c. 生活密着型商業施設の強み」をご参照下さい。）。

< サプライチェーンにおける本投資法人の主な投資対象 >



インベストメント・ハイライト

本投資法人が日常生活圏に立地し、生活必需品を中心に商品・サービスを提供する「生活密着型商業施設」に重点投資を行う日本初のJ-REITとして2015年2月に上場して以来、6年が経ちました。2018年6月には、Eコマースの進展等の小売りを取り巻く環境変化を踏まえて「消費地配送型物流施設」を投資対象に加えています。

昨年来の新型コロナウイルス感染拡大の状況下（以下「コロナ下」といいます。）においても、生活必需品を中心に扱う生活密着型商業施設は、日常生活を維持するために欠かせない消費者の日常生活を下支えする資産としての機能を利用者の方々に継続的に提供しています（以下、日常生活を維持するために欠かせない消費者の日常生活を下支えする役割又は機能のことを「生活インフラ」といいます。）。

本投資法人は、コロナ禍を契機とする生活様式の変化を通じて、商業施設と物流施設の垣根の低下が更に進む環境変化の中、人口密集エリアに立地し、Eコマースへの抵抗力の高い生活密着型商業施設及びEコマース需要を取り込む消費地配送型物流施設の双方に投資を行うことで持続的成長が可能な商業リートを目指します。

本投資法人は、本募集等に係るインベストメント・ハイライトとして、以下の3つの要素があると考えています。

（イ）継続的な投資主価値向上の取組み

- ・着実な資産規模の拡大によるポートフォリオの安定性向上
- ・マーケット環境の変化に応じた柔軟なポートフォリオ運営

（ロ）厳選投資によるポートフォリオクオリティの向上

- ・時代の潮流に適応した厳選投資
- ・コロナ禍以降に重要性を増す消費者の生活インフラを提供
- ・生活密着型商業施設の強み
- ・スポンサー及びサポート会社の幅広いサポートの活用

（ハ）中長期的な安定運営を見据えたポートフォリオマネジメント

- ・能動的な商業施設マネジメント
- ・安定的な財務戦略の推進及び格付見通しの向上
- ・ESGに関する取組み

（イ）継続的な投資主価値向上の取組み

a. 着実な資産規模の拡大によるポートフォリオの安定性向上

本投資法人は、上場以降、4回の公募増資等を通じ継続的かつ着実な資産規模の成長を実現すると共に、取得対象となるアセットクラスの拡大、資産運用報酬体系の変更、継続的な資産入れ替え等、投資主価値向上に資する取組みを行ってきました。また、本投資法人は、2019年10月に実施した一般募集及び第三者割当による投資口の発行（当該一般募集及び第三者割当を総称して、以下「前回公募増資等」といいます。）後、本募集等に先立ち、第12期（2021年3月期）には、2020年12月24日に札幌白石配送センター（取得価格800百万円）、2020年12月25日に千葉北配送センター（取得価格1,250百万円）、2021年3月29日にもねの里モール（増築2棟）（取得価格343百万円）をそれぞれ取得する一方（以下、これらの物件を「第12期取得済資産」といいます。）と、2020年12月1日に代官山アドレス・ディセ（準共有持分40%）（譲渡価格(注1)2,657百万円）、2021年4月1日に代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）（譲渡価格1,993百万円）をそれぞれ譲渡しています。そして、本投資法人は、更なる投資主価値向上を目指し、2021年4月9日にユニクス伊奈（準共有持分20%）（譲渡予定価格1,048百万円）を、2021年8月10日に阪急オアシス枚方出口店（譲渡予定価格1,500百万円）を、2021年10月1日に代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）（譲渡予定価格1,993百万円）を譲渡予定である一方、本募集等を通じて新たに4物件（取得予定価格の合計22,340百万円）（以下、当該4物件を総称して「取得予定資産」といい、第12期取得済資産と合わせて「新規取得資産」といいます。）を取得することを企図しており、本募集等後の資産規模は2,436億円（取得（予定）価格ベース）と、上場時点の取得価格の合計808億円から約3倍の規模に拡大する見込みです。本投資法人は、本募集等により、更なる資産規模の成長を図るとともに、ポートフォリオの安定性向上及び投資口の流動性向上を図ります。

なお、本募集等後のポートフォリオの物件数は65物件となります。また、本募集等後のポートフォリオのテナント数(注3)は511件となります。

今後も、本投資法人は、本投資法人が有すると考える以下に記載する外部成長力を活用して、資産規模の着実な成長を目指します。

(a) 豊富な外部成長機会

経済産業省「大規模小売店舗立地法（大店立地法）の届出状況について」によると、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。）に基づき2011年度から2020年度の10年間に届け出られた新設商業施設（以下「新規届出商業施設」といいます。）のうち、店舗面積の合計が10,000㎡以下の中小規模の商業施設は95.9%と高い割合を占めています。生活密着型商業施設は、比較的規模の小さい商業施設であることが多いことから、これらの中小規模の新規届出商業施設は、生活密着型商業施設が相当の割合を占めているものと、本投資法人は考えています。更に、後記「(ロ) 厳選投資によるポートフォリオクオリティの向上 c. 生活密着型商業施設の強み」に記載のGMSから生活密着型商業施設への流れを背景として生活密着型商業施設に対する需要の拡大期待があることから、生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオには豊富な外部成長機会が存在していると、本投資法人は考えています。

(b) 比較的緩やかな取得競争環境

本投資法人がこのような生活密着型商業施設をポートフォリオの中心とした初のJ-REITとして比較的緩やかな取得競争環境の下で物件の取得を実施できることも、本投資法人が外部成長していく上で優位に働くと、本投資法人は考えています。

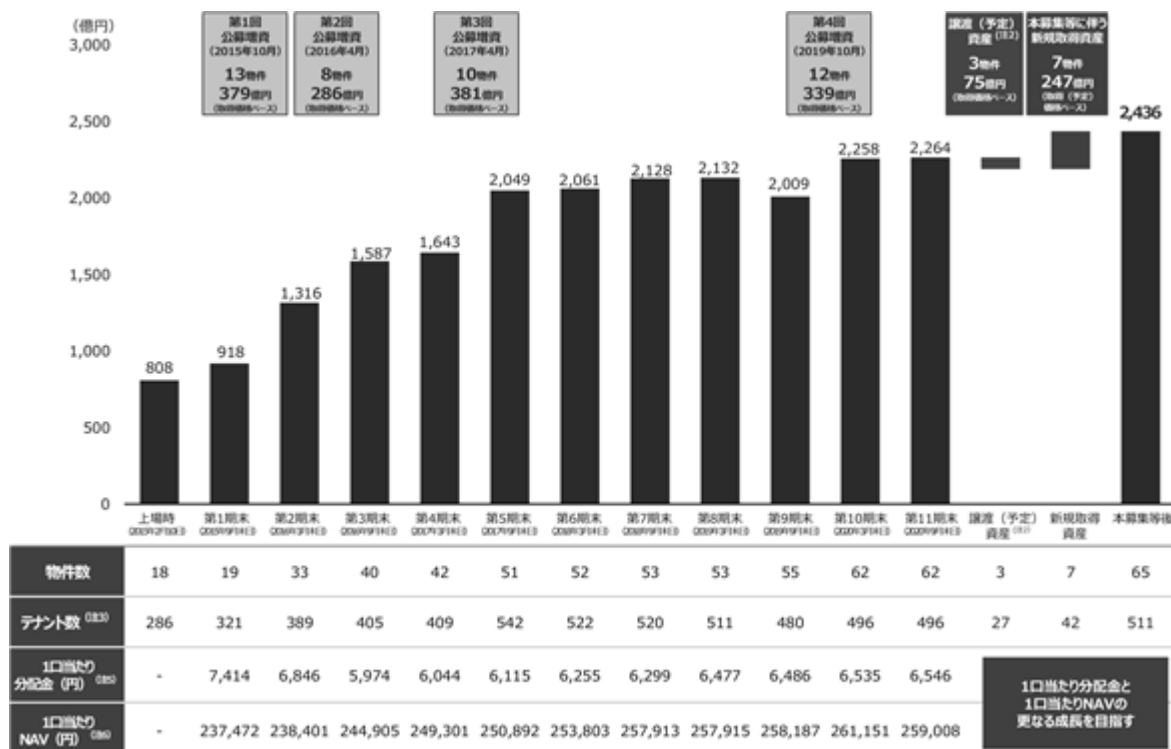
(c) 多様な取得手法・ルート

スポンサー及びサポート会社による強力なパイプライン・サポート(注4)を得られ、本資産運用会社が生活密着型商業施設の運営ノウハウを有することに基づく本資産運用会社独自ルートを含む多様な取得ルート及び取得方法を活用できることも本投資法人の外部成長力の強みであるものと、本投資法人は考えています。

(d) 差別化された取得力

本資産運用会社が生活密着型商業施設の運営ノウハウを有することにより、生活密着型商業施設の運営者としての視点から物件を選別し、また、生活密着型商業施設の運営者としてのテナント等とのリレーションを有することにより物件情報の収集もできることから本資産運用会社独自ルートによる取得も可能であり、この点で本資産運用会社は、他の競合先と差別化された取得力を有しているものと、本投資法人は考えています。

< 資産規模推移（取得（予定）価格ベース） >



- (注1) 「譲渡価格」又は「譲渡予定価格」は、各譲渡済資産又は各譲渡予定資産に係る各信託受益権売買契約又は各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（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含まず、単位未満を切り捨てています。）を記載しています。以下同じです。
- (注2) 「譲渡（予定）資産」には、譲渡予定資産に加え、2020年12月1日に譲渡した代官山アドレス・ディセ（準共有持分合計40%）及び2021年4月1日に譲渡した代官山アドレス・ディセ（準共有持分合計30%）も含まれます。以下同じです。
- (注3) 「テナント数」は、以下の賃借人の合計数を記載しています。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（マスターリース契約（第三者への転賃借を目的又は前提とした賃借借（リース）契約をいいます。以下同じです。）における賃料がエンドテナントとの賃貸借契約における賃料と連動しているものをいいます。以下同じです。）による賃貸借契約を締結している場合にはエンドテナントの数を、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（エンドテナントとの賃貸借契約における賃料にかかわらず一定の賃料を受け取るものをいいます。以下同じです。）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、それぞれ用いて算出しています。
- | | |
|----------------|--|
| 上場時のテナント数 | = 2015年2月末日現在の、本投資法人の同日時点の保有資産における賃借人の合計数 |
| 各期末のテナント数 | = 各期末の末日現在の、本投資法人の同日時点の保有資産における賃借人の合計数 |
| 譲渡（予定）資産のテナント数 | = 2021年1月末日現在の、同日時点の譲渡（予定）資産における賃借人の合計数 |
| 新規取得資産のテナント数 | = 2021年1月末日現在の、同日時点の新規取得資産における賃借人の合計数（ただし、本投資法人による取得に伴い新たな賃貸借契約を締結する予定のウニクス浦和美園（底地）におけるテナントを含みます。） |
| 本募集等後のテナント数 | = 2021年1月末日現在の取得済資産における賃借人の合計数と上記新規取得資産のテナント数の合計から、上記譲渡予定資産のテナント数を控除したものを |
- (注4) 「パイプライン・サポート」とは、本投資法人に対して物件取得の機会を提供し、本投資法人の外部成長を支援することをいいます。以下同じです。
- (注5) 「1口当たり分配金」は、各営業期間ごとの1口当たり利益分配金と1口当たり利益超過分配金の合計額を記載しています。
- (注6) 「1口当たりNAV」とは、以下の計算式により求められる、鑑定評価額に基づく本投資口1口当たり純資産をいいます。

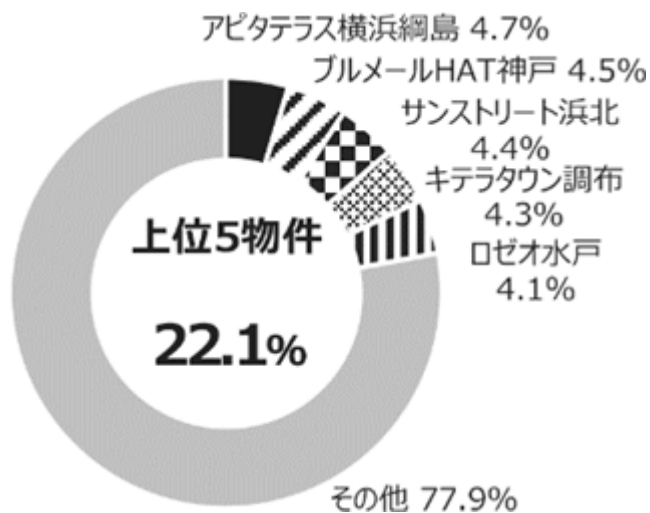
$$1口当たりNAV = (各営業期間末の貸借対照表上の純資産額 + 各営業期間末の保有資産に係る鑑定評価額の合計 - 各営業期間末の保有資産に係る貸借対照表上の帳簿価格) \div (各営業期間末時点の発行済投資口数)$$

更に、本投資法人の本募集等後のポートフォリオの上位5物件の投資比率（取得（予定）価格ベース）及びテナント上位10社の構成比率（賃料ベース）(注)は、以下のとおりです。分散の効いたポートフォリオを構築することは、本投資法人の収益基盤の安定性の向上に資すると、本投資法人は考えています。

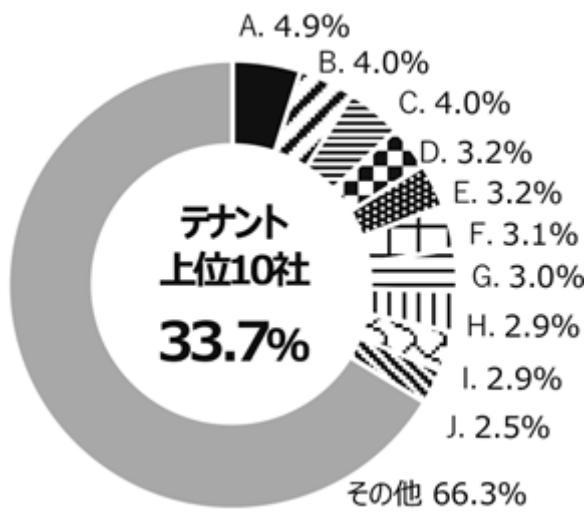
(注) 「賃料ベース」とは、テナントとの賃貸借契約に定める固定賃料（テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上げ等にかかわらず、一定の金額である旨が定められている賃料形態をいいます。以下同じです。）の額に基づく割合をいいます。かかる割合は、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合にはマスターリース会社をテナントとして、マスターリース会社が賃借人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合にはエンドテナントをテナントとして、それぞれ算出しています。なお、賃貸借契約上、テナントの売上げ等に連動して賃料額が定まる等、特定の金額が定められていないものについては、かかる賃料の額に含めていません。以下同じです。

< 本募集等後のポートフォリオの分散状況 >

上位5物件の投資比率（取得（予定）価格ベース）



テナント上位10社の構成比率（賃料ベース）



b. マーケット環境の変化に応じた柔軟なポートフォリオ運営

本投資法人は、資産入替え等の手法も活用しつつ、ポートフォリオの質及び収益性の向上並びに環境変化に適応したポートフォリオの構築を目指します。コロナ下において、テナントとの共存を重視し、テナント退去の抑制を図ります。

(a) 前回公募増資等以降の資産入替え

本投資法人は、後記「インベストメント・ハイライト（ロ）厳選投資によるポートフォリオクオリティの向上」に記載のとおり、近年の消費者を取り巻く環境の変化として、商圏の小規模化や消費者ニーズの多様化等による小売市場におけるGMSのシェアの縮小、Eコマースの進展による消費者への商品提供という観点からの商業施設と物流施設の垣根の低下が生じていると考えています。本投資法人は、このような環境変化を踏まえ、商業施設と物流施設の垣根の低下への対応及びEコマースへの抵抗力の高い商業施設の取得の施策を進めています。


具体的には、本投資法人は、2019年1月に初めて消費地配送型物流施設を取得した後、第10期（2020年3月期）には新宿西落合配送センター、第12期（2021年3月期）には札幌白石配送センター及び千葉北配送センターを取得する等、継続的に消費地配送型物流施設を取得することで、Eコマースの進展及びサプライチェーンの潮流の変化への対応を実施しています。

また、2019年9月に唯一GMSテナントを含む保有資産であったフルルガーデン八千代を譲渡した後も本書の日付現在までに、第11期（2020年9月期）にはケーズデンキ新守山店（底地）、第12期（2021年3月期）及び第13期（2021年9月期）には第12期（2021年3月期）から第14期（2022年3月期）までにかけて3回に分けて実施する代官山アドレス・ディセの譲渡のうち2回分（準共有持分合計70%）の譲渡を実施しました。その一方で、第12期（2021年3月期）には上記2物件の物流施設の取得に加え、もねの里モール（増築2棟）を取得する等、投資主価値向上に資する資産入替えを含めた着実な資産規模の拡大を図っています。

上記のとおり、本投資法人は、物流施設の取得によるサプライチェーンの潮流変化への対応を行うと同時に、積極的な資産入替えにより将来リスクの軽減及びポートフォリオの質・収益性の向上を図っています。本投資法人は、継続的に資産入替えを行った結果、2019年10月に実施した前回公募増資等以降、本募集等後までに、9物件・取得価格の合計274億円の資産を取得し、4物件・譲渡（予定）価格の合計107億円の資産を譲渡する予定です。

本投資法人は、本募集等においても、スポンサー・パイプライン及びサポート会社のサポート及び本資産運用会社独自の取得ルートを活用による更なる資産規模の着実な成長を目指します。本投資法人は本募集等を通じ、第13期（2021年9月期）に実施済みの代官山アドレス・ディセの2回目（準共有持分30%）の譲渡に加え、取得予定資産4物件の取得及び譲渡予定資産2物件の譲渡を行い、第14期（2022年3月期）には代官山アドレス・ディセの3回目（準共有持分30%）の譲渡を行う予定です。その結果、本募集等に先立つ第12期取得済資産の取得も含めると、本投資法人は、新規取得資産7物件・247億円（取得（予定）価格ベース）の資産を取得し、3物件・91億円（譲渡（予定）価格ベース）の資産を譲渡する予定です。本投資法人は、本募集等を通じた競争力の高い生活密着型商業施設及び消費地配送型物流施設の取得並びに譲渡予定資産の譲渡を通じ、引き続き環境変化に適応した継続的な成長を目指します。

< 前回公募増資等以降の資産入替え(取得(予定)価格/譲渡(予定)価格ベース) >

第10期 (2020年3月期)	取得1物件・8億円  新宿西落合配送センター	前回公募増資等以降の取得(予定)価格の合計 9物件・274億円 前回公募増資等以降の譲渡(予定)価格の合計 4物件・107億円
	取得1物件・19億円  コンフォートマーケット西馬込店	譲渡1物件・15億円  ケースデンキ新守山店(底地)
第11期 (2020年9月期)	取得3物件・23億円   千葉北配送センター 札幌白石配送センター	譲渡1物件・66億円(注)  代官山アドレス・ディセ *第12期、第13期及び第14期に分割して売却(第14期は予定)
	取得3物件・23億円  もねの里モール(増築2棟)	
第12期 (2021年3月期)	取得予定4物件・223億円   アピタテラス横浜綱島(準共有持分49%) キテラタウン調布	譲渡予定2物件・25億円  阪急オアシス枚方出口店
	  ウニクス浦和美園(底地) メラード大開	 ウニクス伊奈(準共有持分20%)
第13期 (2021年9月期)		

(注) 本投資法人は、第12期及び第13期の2回に分けて代官山アドレス・ディセ(準共有持分合計70%)の譲渡を実施しており、本書の日付現在本投資法人が保有する代官山アドレス・ディセ(準共有持分30%)も第14期に譲渡する予定のため、「前回公募増資等以降の資産入替え」においては、代官山アドレス・ディセを第12期の譲渡資産として記載し、その譲渡(予定)価格として3回分の譲渡(予定)価格の合計である66億円を記載しています。

(b) コロナ下における対応

新型コロナウイルス感染症の影響による外部環境の変化を受けて、本投資法人は、新型コロナウイルス感染拡大の影響を最小限にし、テナントとの共存を図ることを、このコロナ下における運用方針としています。具体的には、テナントの退去や破綻によるダウンタイムの発生を抑制することで、新型コロナウイルス感染拡大による影響を最小限に留め、新型コロナウイルス感染拡大及び日本国政府の緊急事態宣言や地方公共団体による緊急事態措置等に基づく店舗の営業休止要請等を踏まえ、テナントの業績、売上高減少率、財務状態等の状況や、テナントとの契約形態、緊急事態宣言等の発令期間等に加え、本投資法人の運用に与える影響等を考慮しながら、一部のテナントに対して、一時的な賃料減額又は賃料の支払猶予の要請を受け入れ、テナントとの共存を目指します。

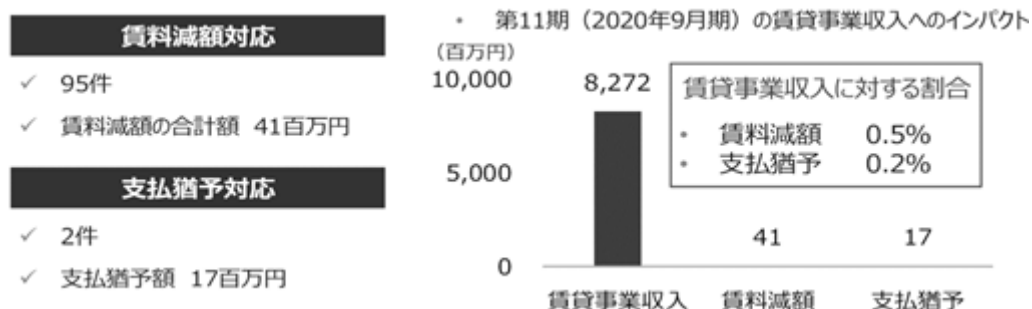
運用方針

- **新型コロナウイルス感染拡大の影響を最小限に**
 - ✓ テナント退去・破綻によるダウンタイムの発生を抑制し、影響を最小限に留める
- **テナントとの共存**
 - ✓ 新型コロナウイルス感染拡大及び緊急事態宣言等に基づく店舗の営業休止要請等を踏まえ、テナントの状況や本投資法人の運用に与える影響等を考慮しながら、一部のテナントに対して、一時的な賃料減額又は賃料の支払猶予の要請を受け入れ、テナントとの共存を目指す

上記の運用方針に基づき、本投資法人は、第11期(2020年9月期)において、テナントからの賃料減額要請95件(賃料減額の合計額41百万円)及び賃料支払猶予要請2件(支払猶予額の合計額17百万円)

に対応しました。ただし、第11期(2020年9月期)の賃貸事業収入全体(8,272百万円)に対して、賃料減額及び賃料支払猶予の合計額が占める割合は、それぞれ0.5%及び0.2%となっており、賃料減額及び支払猶予要請への対応による本投資法人の収益に対する影響は限定的です。

<賃料減額・支払猶予要請への対応(第11期(2020年9月期))>



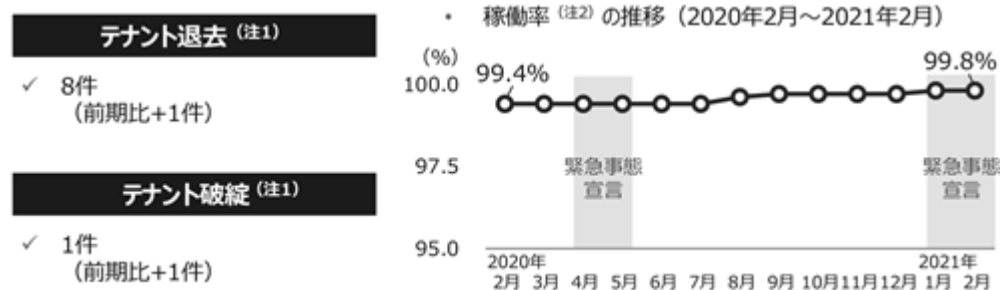
(注) 「賃貸事業収入に対する割合」は、本投資法人が第11期(2020年9月期)に実施した賃料減額の合計額又は賃料の支払猶予の合計額の、第11期(2020年9月期)の賃貸事業収入の実績額に対する割合を記載しています。以下同じです。

また、第11期(2020年9月期)において、2020年3月末日現在の本投資法人の保有資産の全496テナントのうち、8件が退去(注1)し、そのうち1件が破綻(注2)していますが、前期との比較でそれぞれ1件の増加に留まっています。また、2度の緊急事態宣言の発令など新型コロナウイルス感染拡大による様々な社会への影響が生じている中でも、本投資法人の保有物件の稼働率は、2020年2月末日の99.4%から2021年2月末日には99.8%に上昇しており、コロナ下にもかかわらずポートフォリオ稼働率は改善しています。

(注1) 「退去」又は「テナント退去」とは、本投資法人の保有資産に関してテナントの間で締結されている賃貸借契約が終了して退去すること(「テナントの破綻」による退去を含みます。)をいいます。以下同じです。

(注2) 「破綻」又は「テナントの破綻」とは、テナントが民事再生等の法的倒産手続を開始したことをいいます。以下同じです。

<テナント退去・テナント破綻の状況(第11期(2020年9月期))>



(注1) 「テナント退去」は、第11期(2020年9月期)中に賃貸借契約が終了し、退去したテナント(テナントの破綻による退去を含みます。)の数を、「テナント破綻」は、第11期(2020年9月期)中に破綻したテナントの数を、それぞれ記載しています。

(注2) 上図における「稼働率」は、各月末日時点における本投資法人のポートフォリオ全体の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。

(ロ) 厳選投資によるポートフォリオクオリティの向上

a. 時代の潮流に適応した厳選投資

(a) 新規取得資産取得のハイライト

本投資法人は、本募集等により大都市圏への人口集中や周辺エリアの人口動態、食品スーパーを中心としたテナント構成等、時代の潮流に適応したと本投資法人が考える資産を取得します。新規取得資産取得のハイライトは、以下のとおりです。

< 新規取得資産取得のハイライト >

1 人口動態面における優位性を有する商圏 **人口集積** **人口増加**

- 人口集積が進み、豊富な商圏人口を抱えるエリア
- 近隣で大規模住宅開発の進展等、人口の成長ポテンシャルを有する立地

2 四大都市圏^(注)及び政令指定都市に立地 **四大都市圏** **政令指定都市**

- 人口動態が比較的安定している四大都市圏及び政令指定都市に立地

3 安定運営が期待できるテナント構成 **食品** **物産**

- 新型コロナウイルス感染拡大及びEコマースの影響を受けにくい食品スーパーが入居する商業施設
- Eコマース需要を取り込む消費地配送型物流施設

4 スポンサー及びサポート会社の活用 **スポンサー** **サポート会社**

- スポンサー及びサポート会社のパイプラインや仲介を活用

(注) 「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。

(b)新規取得資産一覧

本投資法人が、新規取得資産として取得し又は取得を予定する生活密着型商業施設及び消費地配送型物流施設の概要は、以下のとおりです。

< 新規取得資産一覧 >

新規取得資産	取得（予定） 価格 （百万円）	鑑定 評価額 ^(注1) （百万円）	鑑定NOI 利回り ^(注2)	取得ルート ^(注3)	ハイライト ^(注4)
生活密着型商業施設					
キテラタウン調布 	取得予定 資産 10,500	11,400	5.2%	スポンサー	人口集積 人口増加 四大都市圏 食品
メラード大開 	取得予定 資産 5,440	5,780	5.3%	独自ルート	人口集積 四大都市圏 食品
アピテラス横浜綱島（準共有持分49%） 	取得予定 資産 5,667	5,930	4.7%	スポンサー	人口集積 人口増加 四大都市圏 食品
ウニクス浦和美國（底地） 	取得予定 資産 732	817	4.6%	サポート会社	人口増加 四大都市圏 食品
もねの里モール（増築2棟） 	第12期 取得済資産 343	440	6.7%	スポンサー （仲介）	人口増加 四大都市圏 食品 ^(注5)
消費地配送型物流施設					
千葉北配送センター 	第12期 取得済資産 1,250	1,340	4.6%	サポート会社	四大都市圏 物流
札幌白石配送センター 	第12期 取得済資産 800	1,020	7.3%	独自ルート	政令指定都市 物流

(注1) 「鑑定評価額」は、取得予定資産については2021年3月1日、第12期取得済資産のうち千葉北配送センター及び札幌白石配送センターについては2020年12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評価額を、もねの里モール（増築2棟）については便宜上、増築2棟を含むもねの里モールの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評価額の2020年9月30日を価格時点とする鑑定評価額（増築2棟を含みません。）からの増加額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。

鑑定NOI利回り = 上記(注1)に記載の各新規取得資産に係る不動産鑑定評価書に記載された運営純収益（以下「鑑定NOI」といいます。） ÷ 各新規取得資産の取得（予定）価格

ただし、もねの里モール（増築2棟）については、以下の計算式により算出しています。

鑑定NOI利回り = (増築2棟を含むもねの里モールの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 - もねの里モール（増築2棟を含みません。）の2020年9月30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) ÷ 増築2棟の取得価格

(注3) 「取得ルート」には、取得先の区分を記載しています。「スポンサー」は、スポンサーであるケネディクス・グループ又はケネディクス・グループが出資するSPCから取得した又は取得する予定の物件であること、「独自ルート」は、本資産運用会社独自ルートにより取得した又は取得する予定の物件であること、「サポート会社」は、サポート会社又はサポート会社が出資するSPCから取得した又は取得する物件であること、「スポンサー（仲介）」は、ケネディクス・グループが仲介として関与した物件であることをそれぞれ意味しています。

(注4) 「ハイライト」の記載については、前記「(a)新規取得資産取得のハイライト」をご参照下さい。

(注5) もねの里モール（増築2棟）の取得のハイライトとして「食品」を記載していますが、食品スーパーは、第12期取得済資産の増築2棟ではなく、当該増築2棟の取得前から本投資法人が保有する既存建物に入居しています。

(c)新規取得資産のハイライト一覧

新規取得資産に関するハイライトは、以下のとおりです。

物件名称	ハイライト
キテラタウン調布	<ul style="list-style-type: none"> ・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調布エリアにおける多頻度来店型NSC ・甲州街道沿いの立地で自動車利用の利便性が高く、最寄りの京王電鉄京王線「柴崎」駅より徒歩5分と周辺住民の徒歩利用も見込める ・食品スーパーのライフはネットスーパー事業でオンライン企業と提携しており、本物件の店舗からも配送を担う
メラード大開	<ul style="list-style-type: none"> ・神戸市兵庫区の居住密度の高いエリアに所在。阪神神戸高速線「大開」駅に隣接する等、3路線3駅から徒歩圏という利便性の高い立地 ・大阪府及び兵庫県で強いドミナントを形成する関西スーパーが核テナント。他にもホームセンター、100円ショップ等が入居しており、生活に必要な商品が一通り揃うテナント構成
アピタテラス横浜綱島 (準共有持分49%)	<ul style="list-style-type: none"> ・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、ブック&カフェ等、滞在することを楽しむ顧客のニーズにも対応したサービス系テナントも入居し、幅広い世代の多様なニーズに対応
ウニクス浦和美園(底地)	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・周囲一帯は埼玉県さいたま市及び独立行政法人都市再生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、その一角をサポート会社の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 ・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
千葉北配送センター	<ul style="list-style-type: none"> ・千葉県千葉市の東関東自動車道千葉北IC及び国道16号と近接したエリアに立地。首都圏全域へのアクセスが容易な立地であることから物流施設の需要が強いエリア ・本書の日付現在、物流事業者のエンドテナントとして利用。本物件は小規模であるが、中小規模事業者の一棟借りニーズに応えることができる等、利用しやすい施設となっており、エリア内では小規模施設としての希少性あり
札幌白石配送センター	<ul style="list-style-type: none"> ・札幌中心部への配送利便性、道央自動車道大谷地ICとの接続性、鉄道輸送拠点との近接性、物流関連施設の集積性等の点から、札幌都市圏の中でも物流施設の立地ポテンシャルの最も高い地区のひとつである流通センター地区に立地 ・物流事業者子会社が配送拠点兼事務所として利用。産業団地内に立地していることから、24時間操業が可能な地区となっており、リテナントをする場合でも幅広いテナントのニーズに対応可能

(d) 本募集等に伴うポートフォリオの変化

本募集等に伴う本投資法人のポートフォリオの変化の概要は、以下のとおりです。

	第11期末 (2020年9月期末)	譲渡(予定) 資産	新規取得資産	本募集等後
物件数	62物件	3物件	7物件	65物件
取得(予定)価格 の合計	2,264億円	75億円	247億円	2,436億円
鑑定評価額の合計 ^(注1)	2,428億円	84億円	267億円	2,610億円
平均鑑定NOI利回り ^(注2)	5.2%	4.5%	5.2%	5.2%

(注1) 「鑑定評価額の合計」は、(i)第11期末(2020年9月期末)については、本投資法人の第11期末時点の保有資産に係る同期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計を、(ii)譲渡(予定)資産については、2020年9月末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評価額(ウニクス伊奈(準共有持分20%)については2021年3月1日)の合計を、(iii)新規取得資産については、(a)取得予定資産については、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評価額の合計、(b)第12期取得済資産のうち千葉北配送センター及び札幌白石配送センターについては、2020年12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評価額、(c)もねの里モール(増築2棟)については便宜上、増築2棟を含むもねの里モールの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評価額の2020年9月30日を価格時点とする鑑定評価額(増築2棟を含みません。)からの増加額、をそれぞれ算出し、その合計額を、(iv)本募集等後については、(a)譲渡予定資産を除く取得済資産に係る2020年9月末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評価額(ウニクス伊奈(準共有持分80%)については持分を乗じた額)及び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評価額の合計、(b)第12期取得済資産のうち千葉北配送センター及び札幌白石配送センターについては、2020年12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評価額、(c)もねの里モール(増築2棟)については便宜上、増築2棟を含むもねの里モールの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評価額の2020年9月30日を価格時点とする鑑定評価額(増築2棟を含みません。)からの増加額、をそれぞれ算出し、その合計額を、それぞれ1億円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「平均鑑定NOI利回り」は、対象となる各物件の鑑定NOI利回りを取得(予定)価格で加重平均して記載しています。なお、「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。
 第11期末時点の取得済資産に係る鑑定NOI利回り = 各取得済資産に係る2020年9月末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 ÷ 各取得済資産の取得価格(ただし、横浜上郷配送センターは取得価格から2021年3月1日に取得した休憩室棟の建築費総額を控除しています。)
 譲渡(予定)資産に係る鑑定NOI利回り = 各譲渡(予定)資産に係る2020年9月末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 ÷ 各譲渡(予定)資産の取得価格
 取得予定資産に係る鑑定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 ÷ 各取得予定資産の取得(予定)価格
 千葉北配送センター及び札幌白石配送センターに係る鑑定NOI利回り = 各資産に係る2020年12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 ÷ 各資産の取得価格
 もねの里モール(増築2棟)に係る鑑定NOI利回り = (増築2棟取得によるもねの里モールの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 - もねの里モール(増築2棟を含みません。)の2020年9月30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) ÷ もねの里モール(増築2棟)の取得価格

b. コロナ禍以降に重要性を増す消費者の生活インフラを提供

本投資法人は、Eコマースの進展に伴う「商業施設と物流施設の垣根の低下」という環境変化はコロナ禍を経て加速し、生活密着型商業施設と消費地配送型物流施設の生活インフラとしての重要性は更に高まっていくものと考えています。

(a) Eコマースの進展に伴う中長期的環境変化

本投資法人は、上場以来、生活密着型商業施設への重点投資を行うことで安定したポートフォリオを構築してきました。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ため、Eコマースへの抵抗力が高いものと、本投資法人は考えています。また、Eコマースの増加に伴い、消費者に商品を届ける「チャネル・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、本投資法人の環境認識として、Eコマースの増加は物流業者の多頻度小口配送、再配達の増加や労務問題にも発展しており、リードタイムをどのように短縮させるか、ラスト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課題となっています。上記のような課題もあり、消費地に近い配送拠点に対する需要の拡大にも繋がっています。

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ものと、本投資法人は考えています。

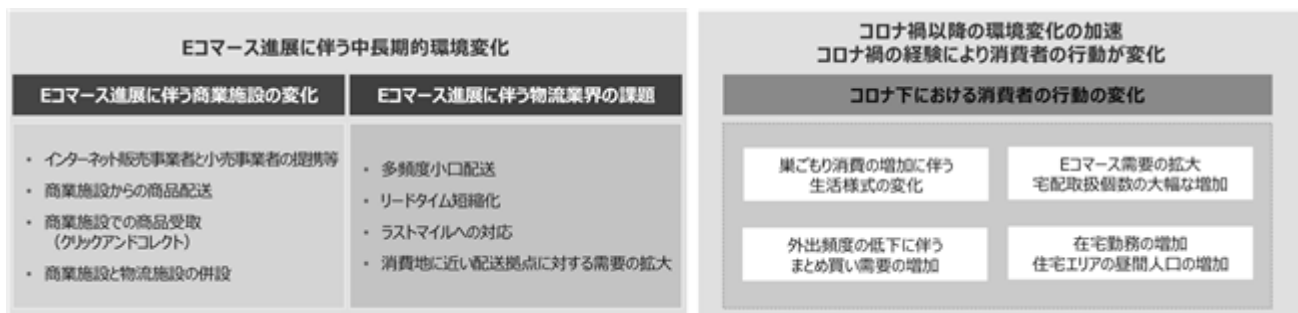
例えば、インターネットで注文した商品を消費者が駅・商業施設等に設置された宅配ボックスや店舗に受け取りに行くケース（クリックアンドコレクト）が見られるようになる等、消費者の商品の受取方法も多様化しています。また、商業施設と物流施設が併設する事例、商業施設の中に配送センターが入居する事例、及び商業施設を配送センターとして転用する事例も見られます。こうした事例は、インターネットを通じた販売事業者が小売事業者を買収する事例や両社が提携する事例のように、Eコマースが拡大する中で、消費地に近い生活密着型商業施設において配送機能を求める需要が高まっていることに対応している事例であると、本投資法人は考えています。本投資法人の保有する商業施設においても、インターネットでの注文に対応可能な店舗が増加しており、配送機能が備わったものもあります。

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ているものと、本投資法人は考えています。

(b) コロナ禍以降の環境変化の加速～コロナ禍の経験により消費者の行動が変化～

新型コロナウイルス感染拡大により、巣ごもり消費の増加に伴う生活様式の変化、Eコマース需要の拡大による宅配取扱個数の大幅な増加、外出頻度の低下に伴うまとめ買い需要の増加、在宅勤務の増加による住宅エリアの昼間人口の増加など、コロナ下における消費者の行動の変化が生じています。このようなコロナ禍以降の環境変化の加速は、「商業施設と物流施設の垣根の低下」という環境変化をより進展させるものであると、本投資法人は考えています。これらの環境変化の中にあって、本投資法人の投資対象である生活密着型商業施設及び消費者配送型物流施設は、生活インフラとして、その重要性は更に高まってきていると、本投資法人は考えています。

< 本投資法人の環境認識 >



< 商業施設と物流施設の垣根の低下の事例 >

オンライン企業と
提携した食品スーパーの
ネットスーパーの配送拠点
(キテラタウン調布)



商業施設での商品受取
(ピーワンプラザ天王)

オンラインストアによる
実店舗の出店
(ブルメール舞多門)



商業施設と物流施設の併設
(横浜上郷配送センター)

商業施設からの商品配送
(ピーワンプラザ天王)



商業施設の敷地の
一部を宅配業者へ賃貸
(久留米西ショッピングセンター)



c. 生活密着型商業施設の強み

本投資法人は、新型コロナウイルス感染拡大及びEコマースの影響を相対的に受けにくい生活密着型商業施設に重点投資したポートフォリオを構築しています。

(a) GMSから生活密着型商業施設への流れ

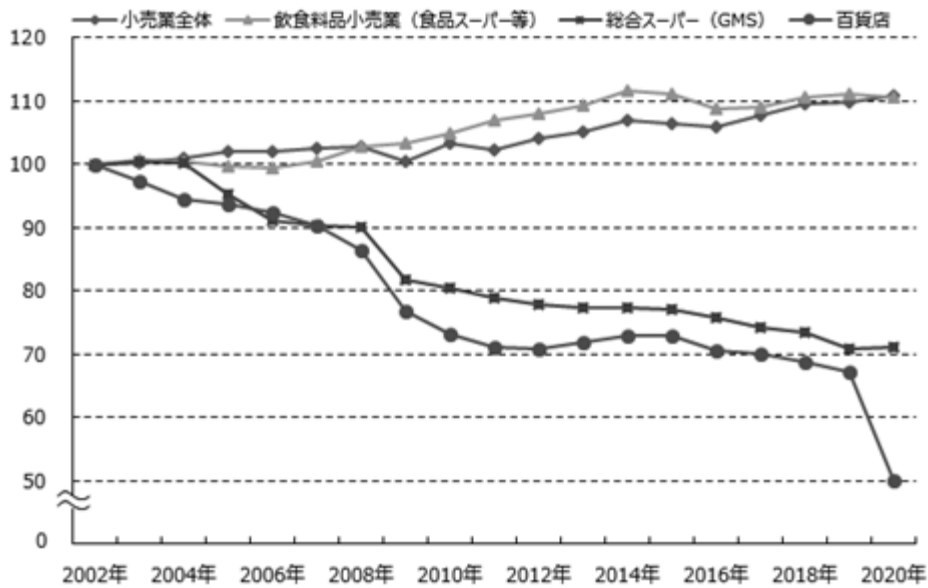
今後、高齢化及び大都市圏への人口集中が更に進行することが見込まれる中、商圈の小規模化の進展及び消費者ニーズの多様化により、小売市場における専門店への需要が向上するとともに、利便性の高い生活密着型商業施設の重要性が引き続き高まっていくものと、本投資法人は考えています。

i. 生活密着型商業施設のGMSに対する優位性

商圈の小規模化や消費者ニーズの多様化等により、小売市場におけるGMSのシェアが縮小する中、小売市場のトレンドに適した特徴を有する生活密着型商業施設への高い需要が今後も継続的に見込まれることから、生活密着型商業施設は収益性と安定性の両面から高い不動産価値を併せ持つものと、本投資法人は考えています。

経済産業省の「商業動態統計」によると、本投資法人が投資対象とする生活密着型商業施設の旗艦テナントである食品スーパー等を含む飲食料点小売業における販売額は、GMSや百貨店と比較して、以下のとおり安定的に推移しています。このような推移は、食品スーパーをはじめとする専門スーパーの重要性が依然として高いことを示しているとともに、後記「ii. 生活密着型商業施設の主な特徴～ブルメール舞多門の事例～」に記載の特徴を有する生活密着型商業施設の不動産価値の高さをも反映していると、本投資法人は考えています。

< 主要小売業の販売額の推移(注) >



出所：経済産業省「商業動態統計」

(注) 2002年における販売額を100として指数化しています。

ii. 生活密着型商業施設の主な特徴～ブルメール舞多間の事例～

ブルメール舞多間は、本投資法人のポートフォリオの中核を担うNSCの一つであり、核テナントの食品スーパー及び各種専門店から構成される典型的な生活密着型商業施設として、主に以下の特徴を有していると、本投資法人は考えています。



(注) 2015年国勢調査に基づき算出された各商圏における人口を記載しています。

(i) 立地～都市近郊の日常生活圏に所在～

生活密着型商業施設の特徴は、日常生活圏に所在し、短時間での買い物が可能な利便性の高い商業施設という点にあります。このことは、ブルメール舞多聞をはじめとする典型的な生活密着型商業施設が徒歩・自転車アクセス可能で、都市近郊の住宅地に所在していることに表れていると、本投資法人は考えています。ブルメール舞多聞は、「ガーデンシティ舞多聞」の愛称で整備されたエリアに位置し、周辺には住宅地が広がっています。なお、2015年国勢調査に基づくブルメール舞多聞の商圏人口は、1km圏18千人、3km圏178千人、5km圏411千人のボリュームとなっており、特に1km圏では2010年からの5年間で2.9%の人口増加率を示しています。

(ii) テナント～生活必需品を中心に商品・サービスを提供～

生活密着型商業施設は、主に生活用品が揃う核テナント（食品スーパーやホームセンター）と専門店群（小割区画）から構成されており、消費者トレンドに対応しつつ、安定した消費者需要を喚起します。ブルメール舞多聞は、高い集客力を有する核テナントの食品スーパーである関西スーパーを中心として、地域の幅広い消費者ニーズに対応した競争力のある専門店群（家電量販店、大手衣料店、ベビー用品店、ドラッグストア、飲食店、100円ショップ等）が小割区画に配置されています。

(iii) 設備～高い来店頻度に対応～

生活密着型商業施設の特徴は、短時間での買い物が可能な利便性の高い商業施設という点にあり、生活密着型商業施設が日常生活に深く浸透した、高い来店頻度に対応した設備を有している商業施設であると、本投資法人は考えています。

ブルメール舞多聞においては、本書の日付現在において車両300台分に及ぶ駐車しやすい広い平面駐車場や車両740台分の立体駐車場（合計1,040台分）等、高い来店頻度に対応した設備を備えています。

また、生活密着型商業施設の多くは、平面駐車場をはじめとする増築可能なスペース（未消化容積（注1））が存在し、建物増築を実施することによる収益のアップサイドポテンシャル（注2）を有しています。本投資法人は、今後も各物件の未消化容積を活用し、新たな建物の建築を通じて、賃貸可能面積を増加させ、積極的に増築による収益力及び資産価値の向上を目指します。

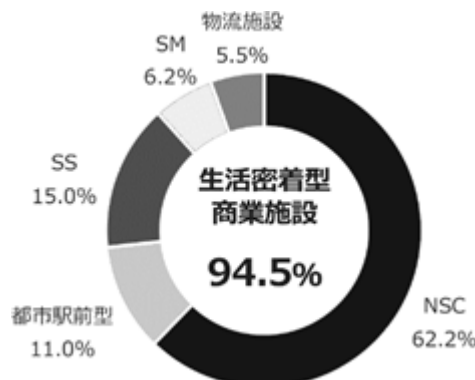
（注1）「未消化容積」とは、各商業施設に建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って適用される建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を、当該商業施設の敷地として利用可能な敷地面積に乘じ、現に建築物の延べ面積として使用されている面積を控除した数値であって、新たに建築物を建設等した場合に、当該建築物の延べ面積として使用可能な面積をいいます。以下同じです。

（注2）「アップサイドポテンシャル」とは、アップサイドの実現可能性をいいます。以下同じです。

(b) 本募集等後のポートフォリオ

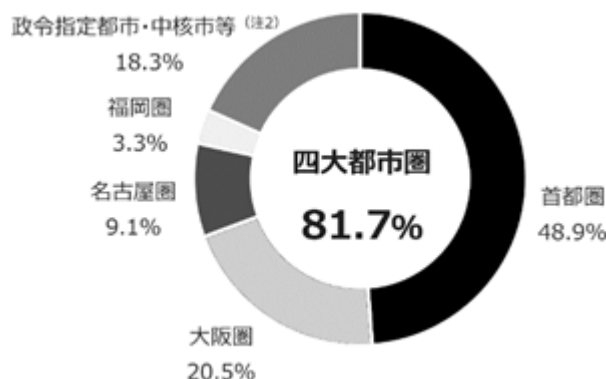
本募集等後のポートフォリオ構成割合（取得（予定）価格ベース）は、新規取得資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡により、安定運営が期待できる生活密着型商業施設の割合が94.5%、人口動態が比較的安定している四大都市圏に所在する物件の割合が81.7%となり、収益性の安定性が更に向上するものと、本投資法人は考えています。

<物件タイプ別の比率（取得（予定）価格ベース）>



(注) 物件タイプ別の比率は、各物件タイプに分類された物件の取得（予定）価格の合計を本募集等後のポートフォリオの取得（予定）価格の合計で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、比率の合計が100.0%にならない場合があります。なお、底地については、底地上の建物の商業施設タイプに基づき区分していません。

<エリア別の比率（取得（予定）価格ベース）>



(注1) エリア別の比率は、各エリアに所在する物件の取得（予定）価格の合計を本募集等後のポートフォリオの取得（予定）価格の合計で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、比率の合計が100.0%にならない場合があります。

(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。

(c) Eコマースへの抵抗力の高い生活密着型商業施設

昨今、日本におけるEコマース市場は拡大傾向にあります。以下の理由から、本投資法人が重点投資対象とする生活密着型商業施設にEコマースの拡大が与える影響は限定的であると、本投資法人は考えています。

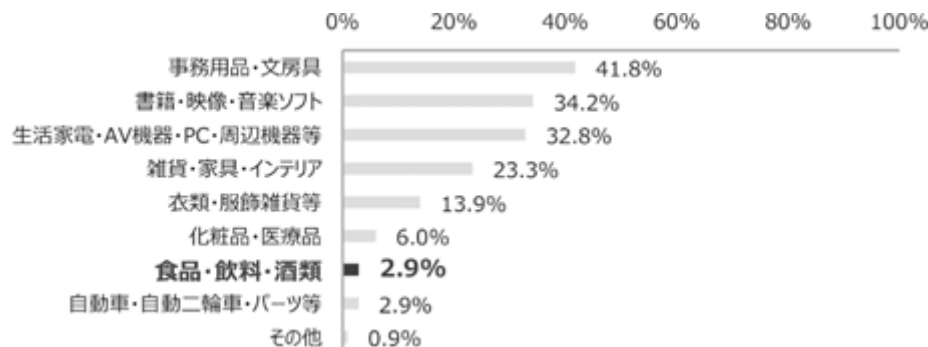
まず、生活密着型商業施設におけるテナントは、食品をはじめとする生活必需品(注)等、日常的に頻繁に使用する商品・サービスを中心に取り扱っていますが、生活密着型商業施設は日常生活圏に立地していることから、そのアクセスの利便性を通じて、消費者はすぐに生活必需品等を買に行くことができ、すぐに商品が欲しいという消費者のニーズにも対応可能であると、本投資法人は考えています。

次に、生活密着型商業施設におけるテナントで取り扱われている商品の多くは、消費者がインターネットよりも身近な実店舗で購入する傾向が比較的強く、特に、生鮮食料品については、実際に商品を手にとって、その新鮮さや状態を実店舗で確認したいという消費者のニーズがあると、本投資法人は考えています。

経済産業省の「令和元年度 内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）報告書」によると、「食品、飲料、酒類」のEコマース比率は2.9%と他の分野のEコマース比率を大きく下回っています。

(注) 本「(c)Eコマースへの抵抗力の高い生活密着型商業施設」において「生活必需品」とは、食品、薬、雑貨/日用品及び衣類をいいます。

<食品等の相対的に低いEコマース比率(注)>

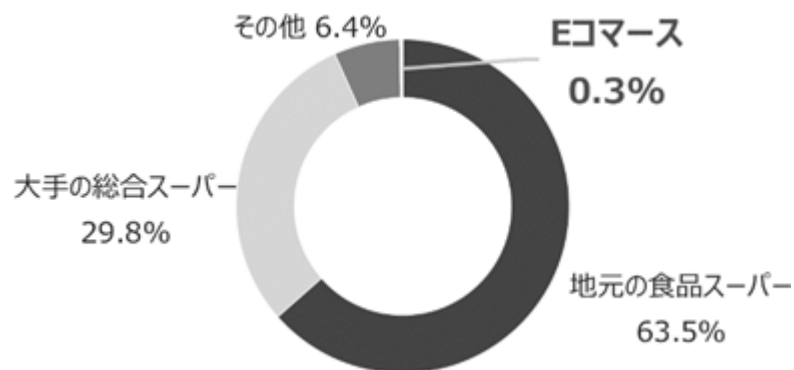


出所：経済産業省「令和元年度 内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）報告書」

(注) Eコマース比率の数値は推計値です。

また、一般社団法人全国スーパーマーケット協会の「2021年版スーパーマーケット白書」によると、生鮮食料品の購入先別割合のうち「Eコマース」は0.3%と特に低い割合にとどまっており、その一方で「地元の食品スーパー」は63.5%、「大手の総合スーパー」は29.8%と、スーパーで合計93.3%と高い割合を占めていることから、Eコマースの割合が特に低い生鮮食料品をはじめとする生活必需品を取り扱う生活密着型商業施設はEコマースへの抵抗力が高いと、本投資法人は考えています。

<生鮮食料品の購入におけるEコマースの低い割合>



出所：一般社団法人全国スーパーマーケット協会「2021年版スーパーマーケット白書」

(注) 上記のグラフは、一般社団法人全国スーパーマーケット協会と淑徳大学地域連携センターとの共同研究として2020年3月上旬に行われた全国20歳以上の男女2,081名のWEBモニターを対象としたスーパーマーケットの利用に関する消費者の意識・行動調査を基に、消費者による生鮮食料品の購入先の割合を示したものです。

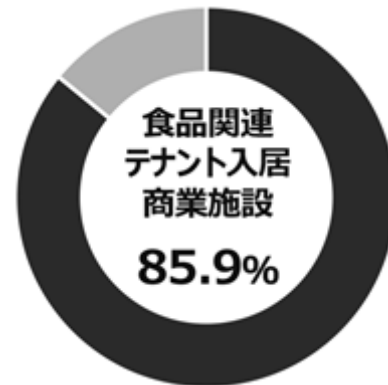
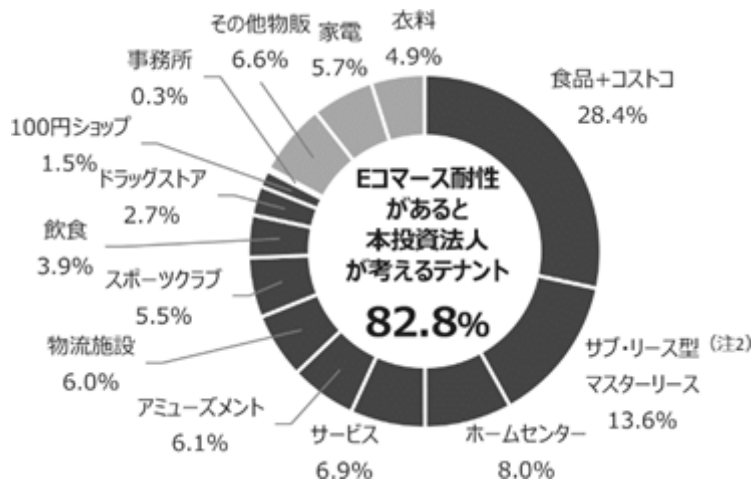
本募集等後のテナント属性比率(賃料ベース)及び食品関連テナント入居商業施設(注)の比率(取得(予定)価格ベース、商業施設のみ)は、以下のとおりです。なお、テナント属性については、店舗の利用状況を踏まえ、本投資法人における区分を用いています。本募集等後のポートフォリオにおいて、食品スーパー等、顧客が実店舗で購入する傾向が強い又は顧客が実店舗に行かないとサービスを受けられない等の理由からEコマースへの抵抗力があると本投資法人が考えるテナントの比率は82.8%となっています。

(注)「食品関連テナント」とは、当該テナントの販売商品のうち主要なものに食品が含まれていると本投資法人が考えるテナントをいいます。また、「食品関連テナント入居商業施設」とは、本投資法人が保有する商業施設のうち、食品関連テナントがテナント(エンドテナントを含みます。)として入居している商業施設をいいます。以下同じです。

<テナントの属性比率(注1)(賃料ベース)>

<食品関連テナント入居商業施設の比率>

(取得(予定)価格ベース、商業施設のみ)



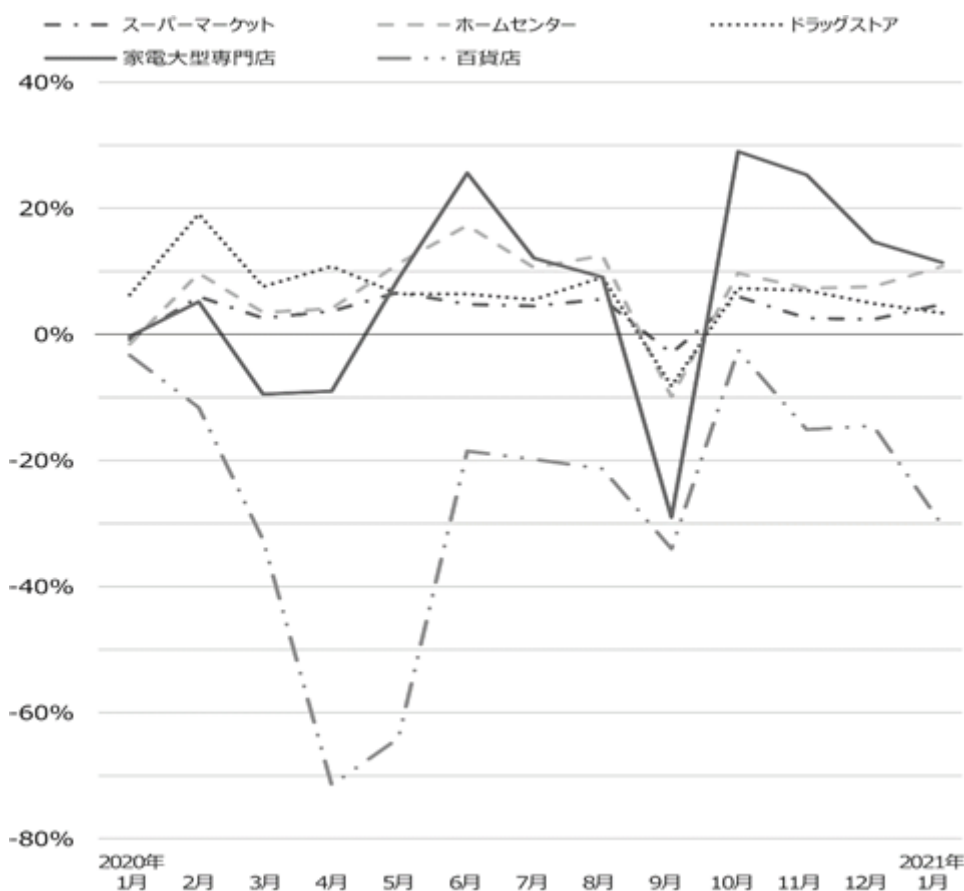
(注1)「テナントの属性比率」は、本募集等後のポートフォリオにおける商業施設に関し、各テナントの店舗の利用状況を踏まえ本投資法人における区分に基づいて記載しています。

(注2)「サブ・リース型マスターリース」とは、サブ・リース型マスターリース契約(エンドテナントとの賃貸借契約における賃料にかかわらず一定の賃料を受け取るものをいいます。以下同じです。)による賃貸借契約を締結しているマスターリース会社(ただし、店舗面積のうち直営部分が過半を占めると本投資法人が考えるテナントを除きます。)を計上しており、パス・スルー型マスターリース契約(マスターリース契約における賃料がエンドテナントとの賃貸借契約における賃料と連動しているものをいいます。以下同じです。)による賃貸借契約を締結しているマスターリース会社は含んでいません。

(d) コロナ下における生活密着型商業施設マーケットの動向

2020年1月～2021年1月において、2020年4月の日本国政府による緊急事態宣言の発令などにより、百貨店の販売額が低迷する一方で、生活密着型商業施設の主たるテナントであるスーパーマーケット等の販売額は、このコロナ下でも堅調に推移しています。

<業態別販売額前年同月の動向(2020年1月～2021年1月)>

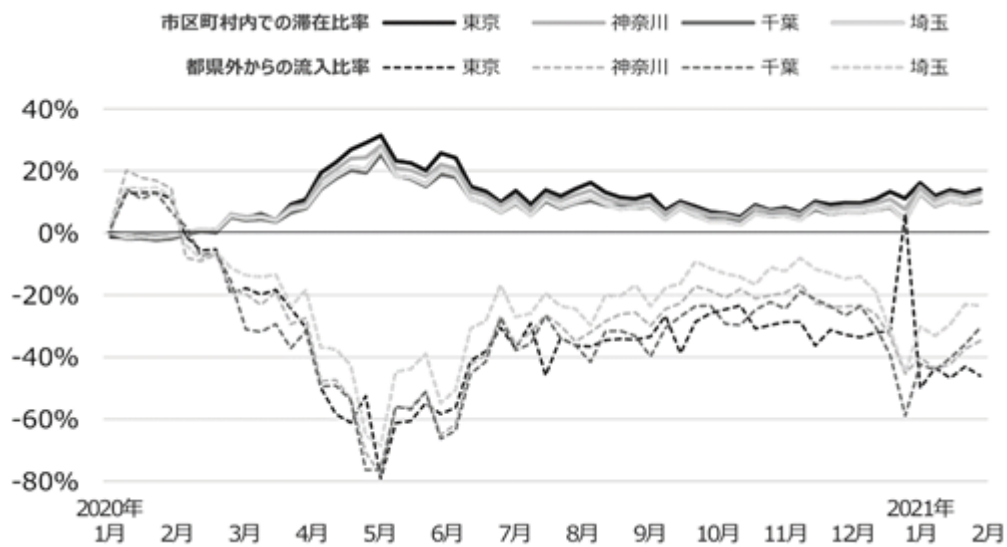


出所：経済産業省「商業動態統計」

(注) 2020年9月の売上高がいずれの業態においても前年同月比で低下していますが、この要因は2019年9月の売上高が同年10月1日の消費増税を控えた駆け込み需要の反動減によるものと、本投資法人は考えています。

また、2020年1月～2021年2月の首都圏における滞在人口は、都県外からの流入比率は緊急事態宣言等の影響を受けて、2020年2月以降2019年同週と比べて減少していますが、市区町村内での滞在比率の2019年同週比はプラスで推移しています。コロナ下においては、日常生活圏における滞在人口が増加しており、引き続き生活密着型商業施設への強い需要が見込めるものと、本投資法人は考えています。

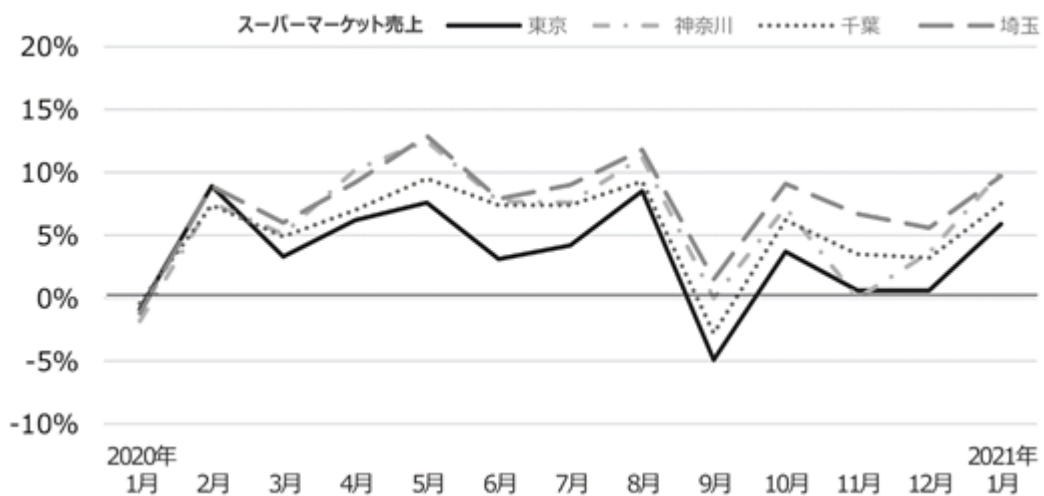
< 滞在人口の推移(2020年1月～2021年2月)(2019年同週比) >



出所：V-RESAS（提供：内閣府地方創生推進室、内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局）

更に、本投資法人が保有する生活密着型商業施設には食品関連テナントが多く入居していますが、首都圏に所在するスーパーマーケットの2020年1月～2021年1月における売上高前年同月比は、2020年2月以降概ねプラスで推移しており、コロナ下においても日常生活圏が多い地域に所在するスーパーマーケットの業績は堅調です。

< スーパーマーケットの売上高(前年同月比)(2020年1月～2021年1月) >



出所：経済産業省関東経済産業局「百貨店・スーパー販売の動向」(2021年1月速報)

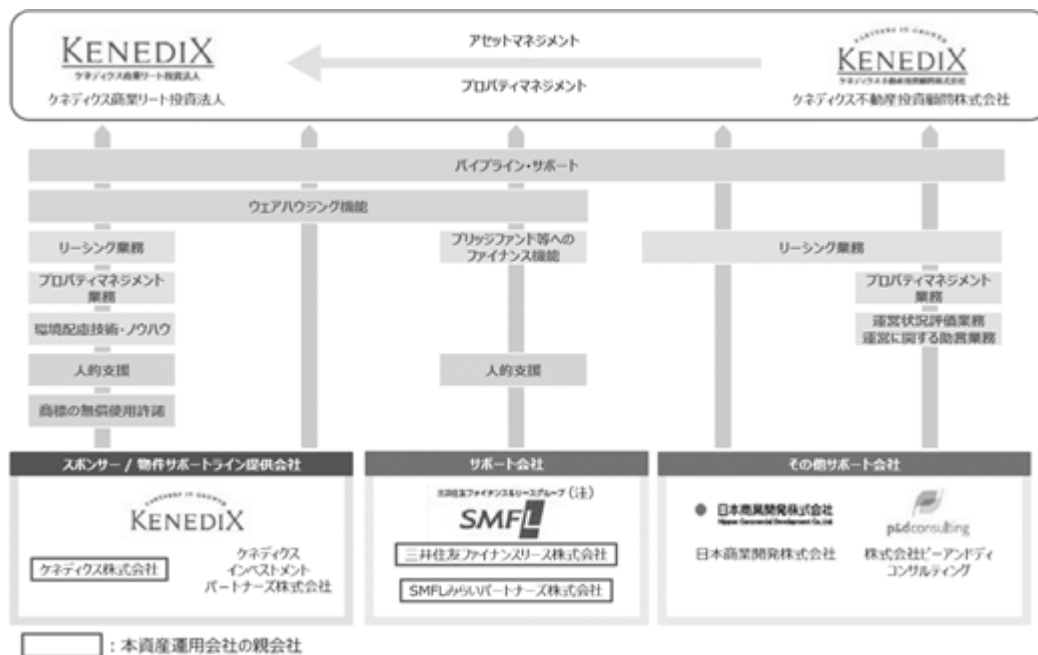
(注) 2020年9月の売上高がいずれの地域においても前年同月比で低下していますが、この要因は2019年9月の売上高が同年10月1日の消費増税を控えた駆け込み需要の反動減によるものと、本投資法人は考えています。

d. スポンサー及びサポート会社の幅広いサポートの活用

本投資法人は、スポンサー及びサポート会社からのパイプラインを活用して物件を取得し、持続的な成長を実現しています。今後もスポンサー及びサポート会社からの幅広いサポートを活用し更なる資産規模の拡大及び投資主価値の向上を目指します。

(a) スポンサー及びサポート会社からの幅広いサポート

ケネディクス及び同社の子会社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（以下「KIP」といいます。）との不動産情報提供等に関する覚書並びにサポート会社とのサポート契約に基づき、本投資法人は、スポンサーであるケネディクスを中核としたケネディクス・グループ及び三井住友ファイナンス&リースグループ(注)（以下「SMFLグループ」ということがあります。）を含むサポート会社から外部成長及び内部成長に関する幅広いサポートを受けます。本投資法人は、スポンサー及びサポート会社が有する多様なパイプラインによる外部成長機会及び商業施設についての運用ノウハウ等を最大限に活用した内部成長戦略を推進し、更なる資産規模の拡大及び投資主価値の向上を目指します。

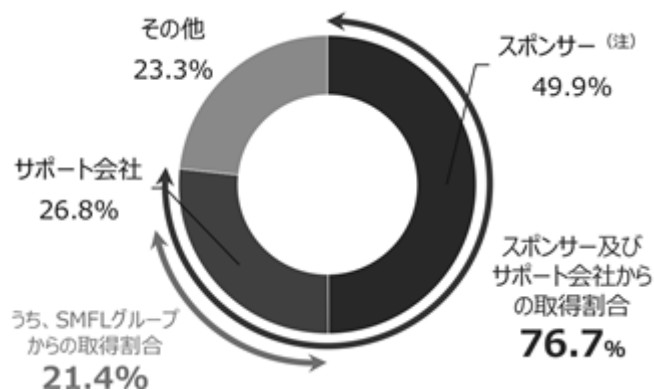


(注) 「三井住友ファイナンス&リースグループ」とは、SMFL並びにSMFLみらいパートナーズを含むその子会社及び関連会社等を併せた企業グループをいいます。以下同じです。

(b) スポンサー及びサポート会社のパイプラインを活用した外部成長

本投資法人は、スポンサー及びサポート会社による強力なパイプライン・サポートを活用することにより、資産規模の拡大を実現しています。本投資法人は、引き続き強力なパイプライン・サポートを活用しつつ、加えて本資産運用会社の役職員が有する多様な知識、経験及び高い専門性や独自の幅広いネットワークを生かした本資産運用会社独自の取得ルートによる取得機会も模索し、多様な取得ルート及び取得手法の活用による更なる資産規模の拡大を目指します。

< 本募集等後の取得実績の内訳（取得（予定）価格ベース） >



(注) 「スポンサー」は、スポンサーであるケネディクス・グループ若しくはケネディクス・グループが出資するSPCから取得した若しくは取得する予定の物件又はケネディクス・グループが仲介として関与した物件、「サポート会社」は、サポート会社又はサポート会社が出資するSPCから取得した又は取得する予定の物件、「その他」は、本資産運用会社独自ルートにより取得した又は取得する予定の物件その他の取得ルートによる物件の、本投資法人が上場以降に取得した全物件（譲渡済資産及び譲渡予定資産を含みます。）及び取得予定資産の取得（予定）金額の合計額に占める割合を示しています。なお、「SMFLグループからの取得割合」は、SMFLグループから取得した又は取得する予定の物件の割合を記載しています。

< パイプラインの一例 >

スポンサーからのパイプライン



キテラタウン福岡長浜

SMFLグループからのパイプライン



ヨークマート東道野辺店

(注) 本書の日付現在、本投資法人が上記物件を取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。

(c) スポンサーの株主構成の変更

本投資法人のスポンサーであるケネディクス及びSMFLは2020年11月20日付で資本業務提携契約を締結し、SMFLグループは公開買付け等を経てケネディクスの親会社となり、ケネディクスは2021年3月17日をもって上場廃止となりました。

上記公開買付けにより、ケネディクスは、2015年に策定した長期ビジョン「Kenedix Vision 2025」において設定した、2025年までに受託資産残高（Asset Under Management）（以下「AUM」ということがあります。）4兆円の達成という目標（注）の実現に向けたSMFLグループによる成長支援や、ケネディクス・グループ全体の信用力及び資金調達力の向上、新規事業実施に係る支援が期待でき、加えて海外における事業展開の加速や外国籍の顧客投資家層の拡大、SDGs経営の更なる強化も見込めるものと想定している旨を公表しています。

また、本投資法人にとっても、SMFLグループとの新たなシナジーにより、スポンサーからのサポートの強化が推進されることや、今後の信用力補完及び資金調達力の強化が期待できるものと考えています。

（注） AUM4兆円の達成目標は、本書の日付時点で本投資法人のスポンサーであるケネディクスの掲げる経営目標であり、本投資法人が当該目標の実現を保証又は約束するものではありません。

<ケネディクスが想定するメリット（ハイライト箇所は本投資法人に関連するもの）>

- 1 長期ビジョン「Kenedix Vision 2025」で掲げるAUM4兆円（2025年）に向けた成長支援
- 2 信用力及び資金調達力の向上
- 3 新規事業実施に係る支援
- 4 海外における事業展開の加速と外国籍の顧客投資家層の拡大
- 5 SDGs経営の強化

(d) SMFLグループのサポート機能の一例

SMFLグループであるSMFLみらいパートナーズは、本投資法人に対し、サポート契約に基づき、リース資産等の供給を通じたパイプライン・サポートに加え、本投資法人が将来取得を希望する物件を本投資法人に代わって一時的に取得・保有するブリッジ機能を提供します。また、SMFLみらいパートナーズの親会社であるSMFLも、本投資法人に対し、サポート契約に基づき、ブリッジファンド等へのファイナンス機能の提供及び人的支援をすることに合意しています。

■ 本投資法人が将来取得を希望する物件を本投資法人に代わって一時的に取得・保有するブリッジ機能を提供



本投資法人におけるウェアハウジング実績事例

アクロスプラザ浦安東野（底地）及び
パロー中志段味店（底地）は、ブリッジ
機能を活用してSMFLみらいパートナーズ
株式会社より本投資法人が取得

アクロスプラザ浦安東野
（底地）



パロー中志段味店
（底地）



(八) 中長期的な安定運営を見据えたポートフォリオマネジメント

a. 能動的な商業施設マネジメント

本投資法人は、内部成長戦略についても各種施策への取組みを通じて物件の収益ポテンシャルを追求し、ポートフォリオ収益性の向上を目指します。

(a) 商業施設マネジメント方針

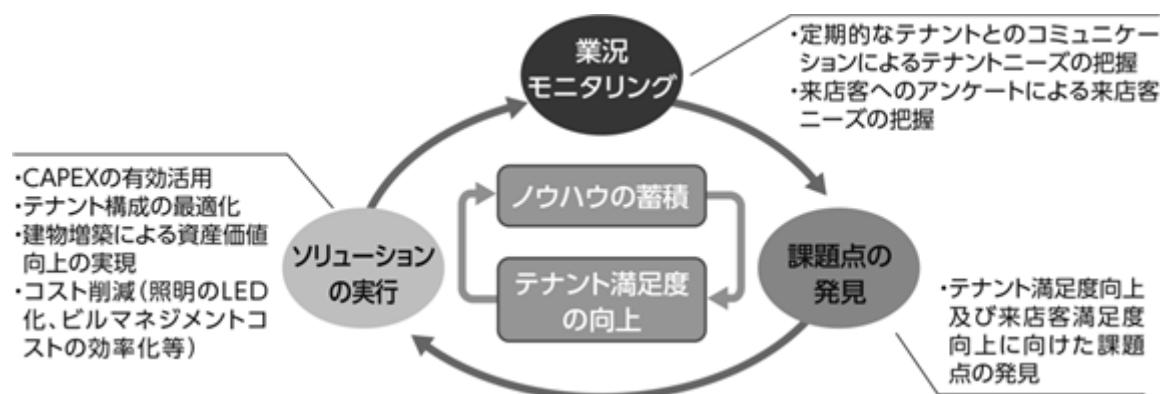
i. AM業務及びPM業務の一体的な推進による商業施設マネジメント

本投資法人は、本資産運用会社によるアセットマネジメント（以下「AM」といいます。）業務及びPM業務の一体的な推進を通じて、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を目指します。

AM業務及びPM業務の一体的な推進による商業施設マネジメント



本投資法人は、本資産運用会社によるPM業務の一括受託を通じて現場に近い商業施設マネジメントを実現し、ノウハウの蓄積及びテナント満足度の向上を目指します。具体的には、ポートフォリオのテナント企業に対して直接アプローチを行い、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を図ります。そのために、本投資法人は、業況モニタリングを通じて、定期的なテナントとのコミュニケーションによるテナントニーズの把握や、来店客へのアンケートによる来店客ニーズの把握を行い、テナント及び来店客の満足度向上に向けた課題点の発見を図ります。発見した課題点を基に、ケネディクス・グループの商業施設におけるリソース及びノウハウを最大限に活用し、CAPEXの有効活用、テナント構成の最適化、建物増築による資産価値向上の実現及びコスト削減（照明のLED化、ビルマネジメントの効率化等）といったソリューションを実行し、テナント満足度の向上及びノウハウの蓄積を目指します。



ii. 商業施設マネジメントによる内部成長の追求

本投資法人は、適切な商業施設マネジメントを通じて、収益の安定化、更なる収益力の向上及び資産価値の向上を目指します。具体的には、「CAPEXの有効活用による物件競争力及びテナント満足度の向上」、「テナント構成の最適化によるポートフォリオ収益力の向上」及び「未消化容積を活用した建物増築による収益力及び資産価値の向上」の施策に取り組んでいます。

< 商業施設マネジメントによる内部成長の追求 >

CAPEXの有効活用による物件競争力及びテナント満足度の向上

テナント構成の最適化によるポートフォリオ収益力の向上

未消化容積を活用した建物増築による収益力及び資産価値の向上

(b) 内部成長事例

i. CAPEXの有効活用等

本投資法人は、CAPEXを有効活用することで、コスト削減及びテナント満足度の向上に加え、物件競争力の向上を通じた収益の安定化を目指します。ケネディクス・グループにおいては多くの商業施設におけるCAPEXを有効活用したリニューアル実績を有し、ケネディクス・グループにおいてかかる実績を積み上げてきた役職員が本資産運用会社に出向することで、ノウハウが本資産運用会社に受け継がれています。

その一例として、本投資法人は、MONA新浦安において、2017年及び2018年に大規模リニューアルを実施しました。当該リニューアルは、食品スーパーの入替え、浦安市初となるGU（アパレル店舗）の誘致、屋外広告拡充による収益向上、ビルメンテナンス会社変更によるコスト削減並びに共用部及びテナントサインの改修による商環境改善を行っています。かかる一連の取組みにより、MONA新浦安のNO1（6か月間）はリニューアル前の第6期（2018年3月期）の187百万円からリニューアル後の第8期（2019年3月期）では269百万円と82百万円増加し、鑑定評価額は第6期（2018年3月期）末時点の8,890百万円から第8期（2019年3月期）末時点では9,760百万円と870百万円増加しました。

ii. 未消化容積を活用した建物増築等による収益力及び資産価値の向上

本投資法人は、各物件の未消化容積を活用し、新たな建物の建築を通じて、賃貸可能面積を増加させ、積極的に増築による収益力及び資産価値の向上を目指します。具体的には、以下の項目を検討しながら増築候補物件を選定し、スポンサー及びサポート会社の商業施設に関する豊富な運営ノウハウも活用した建物増築を実行します。

< 建物増築の主な判断項目 >

- (i) 未消化容積の規模
- (ii) 既存テナントとの相乗効果
- (iii) 建物増築による収益性
- (iv) 本投資法人の財務に与える影響

本投資法人によるかかる未消化容積の活用による建物増築の一例として、横浜上郷配送センターにおいて、本投資法人取得後に敷地内に新たに飲食店棟及び休憩室棟を建築（増築）し、追加取得しています。また、カスミテクノパーク桜店においても、テナントの競争力向上を目的とした増床工事を実施し、賃料増額を実現しています。今後かかる未消化容積の活用による建物増築等の手法を用いて、収益力及び資産価値の向上を目指します。

< 未消化容積を活用した増築・増床 >

・ 横浜上郷配送センター



・ カスミテクノパーク桜店



（注）上記カスミテクノパーク桜店の外観イメージは、設計図面等に基づく完成予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。

iii. リーシング・新規契約による収益性の向上

本投資法人は、リーシング・新規契約を通じて、積極的に魅力的な新規テナントの誘致・入替え等、最適なテナント構成を構築することにより、集客力を向上させ、物件競争力の向上を通じた収益の安定化と収益力の向上を目指すことが可能であると考えています。

リーシング・新規契約事例として、アシコタウンあしかがでは、大規模区画テナントのスポーツ用品店が退去したため、区画を分割しリーシング活動を実施し、後継テナントに子供服販売店、ゲームセンター、ホットヨガ専門店を誘致することに成功しています。また、ホームセンターコーナン砂田橋店では、マスターレシーである一般事業会社によりエンドテナントへサブリースが行われていましたが、2021年3月の契約期間満了に伴い、本投資法人が直接エンドテナントと賃貸借契約を締結しています。

< リーシング・新規契約事例 >

・ アシコタウンあしかが



・ ホームセンターコーナン砂田橋店

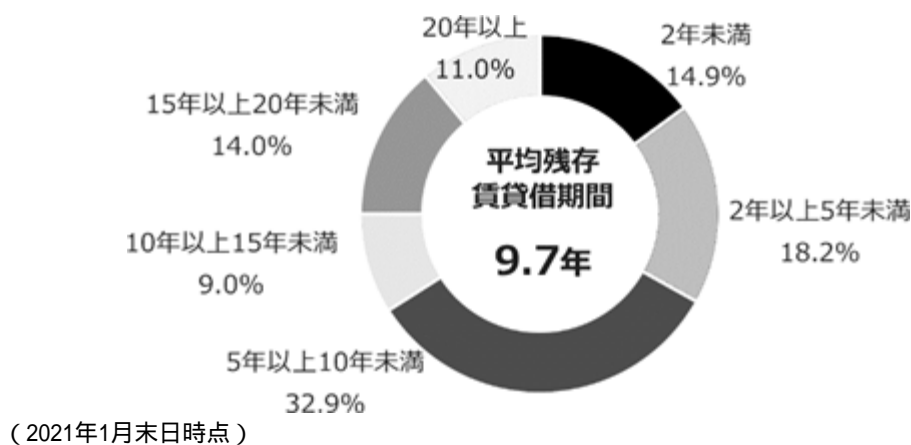


(c) 賃貸借契約の概要

本投資法人の本募集等のポートフォリオにおける残存賃貸借期間は、10年以上のテナントが2021年1月末日時点で34.0%程度（賃料ベース）を占め、長期安定的なキャッシュ・フローの確保が見込まれます。一方で、残存賃貸借期間が5年未満のテナントが2021年1月末日時点で33.1%程度（賃料ベース）を占めており、テナントとの賃貸借契約満期のタイミングでのリーシング・新規契約等を通じて市場の変化に対応した最適なテナント構成を構築することによる更なる成長余地も見込まれるものと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、食品スーパーを核テナントとし各種専門店が入居する商業施設については、核テナントとの長期の賃貸借期間を通じ収益の安定性の向上を確保し、小割区画部分に対して競争力が高いと考えるテナントの誘致等を行うことを通じ、賃料のアップサイドを目指します。

<本募集等後のポートフォリオにおける残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース）>

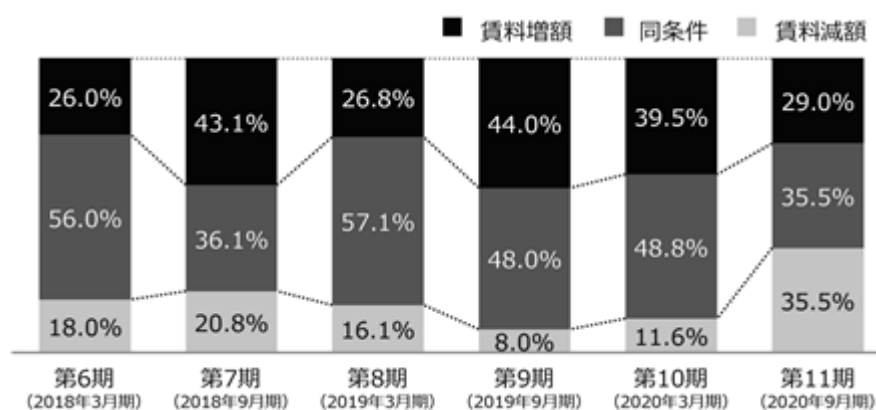


本投資法人は、第6期（2018年3月期）から第11期（2020年9月期）末までの新規契約及び賃料更改において、34.1%（件数ベース）のテナントで賃料アップを実現しています。具体的には、第6期（2018年3月期）、第7期（2018年9月期）、第8期（2019年3月期）、第9期（2019年9月期）、第10期（2020年3月期）及び第11期（2020年9月期）に行われた賃料の変更（定期建物賃貸借契約満期に伴う再契約時の条件変更及びテナント入替えに伴う賃料条件の変更を含みますが、本投資法人による取得時に空室だった区画の新規の賃貸借契約の締結は除きます。）のうち、それぞれ26.0%（件数ベース）、43.1%（件数ベース）、26.8%（件数ベース）、44.0%（件数ベース）、39.5%（件数ベース）及び29.0%（件数ベース）の賃貸借契約が、期間満了前の契約条件に比して賃料アップを実現しています。

また、本投資法人の本募集等後のポートフォリオにおいては、第13期（2021年9月期）から第17期（2023年9月期）までに、計158テナント、賃料ベースで9.7%の定期建物賃貸借契約の期間が満了する予定(注)です。本投資法人は、引き続き契約更改のタイミングで、再契約又は新規テナント誘致のいずれの場合においても、賃料のアップサイドを追求します。

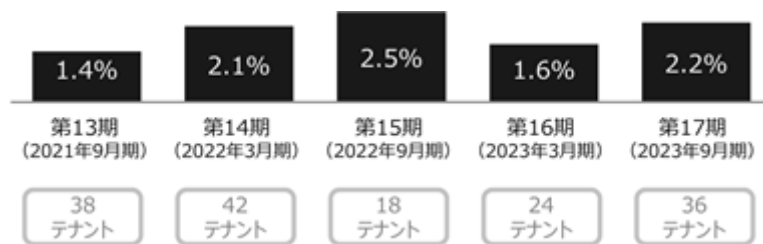
(注) 各取得資産（譲渡予定資産を除きます。）及び取得予定資産に係るテナントとの間で2021年1月末日現在締結されている定期建物賃貸借契約（商業施設については、いずれについても建物に係る定期建物賃貸借契約において、倉庫に係る定期建物賃貸借契約を除きます。）に規定する賃貸借期間満了日に基づいて記載しています。

<新規賃料/更改の動向（第6期～第11期）(注)（件数ベース）>



(注) 「新規賃料/更改の動向（第6期～第11期）」は、第6期（2018年3月期）、第7期（2018年9月期）、第8期（2019年3月期）、第9期（2019年9月期）、第10期（2020年3月期）及び第11期（2020年9月期）において、定期建物賃貸借契約の賃貸借期間満了日が到来したテナントについて、当該テナントとの再契約又は新規テナントへの入替えが行われた際に、賃料額が上昇したもの（賃料増額）、賃料額が同額であったもの（同条件）及び賃料額が低下したもの（賃料減額）の比率（件数ベース、対象テナントは第6期100件、第7期72件、第8期56件、第9期50件、第10期43件及び第11期31件）を記載しています。なお、本投資法人による取得時に空室だった区画の新規の定期建物賃貸借契約の締結は除きます。

<本募集等後のポートフォリオにおける定期建物賃貸借契約満期の状況（注）（賃料ベース）>



（注）「本募集等後のポートフォリオにおける定期建物賃貸借契約満期の状況」は、各取得済資産（譲渡予定資産を除きます。）及び取得予定資産に係るテナントとの間で2021年1月末日現在締結されている定期建物賃貸借契約（商業施設については、いずれについても建物に係る定期建物賃貸借契約において、倉庫に係る定期建物賃貸借契約を除きます。）に規定する賃貸借期間満了日に基づいて記載しています。

b. 安定的な財務戦略の推進及び格付見通しの向上

本投資法人は、中長期に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を優先し、機動的な財務戦略を推進します。

本投資法人は、健全な財務基盤の構築及び資産規模拡大によるポジショニングの向上を目指します。

(a) 財務ハイライト

本投資法人の2021年3月末日時点の借入金及び投資法人債の総額は112,800百万円、長期負債比率(注1)は100.0%、固定金利比率(注2)は96.8%、平均金利(注3)は1.0%、平均残存年数(注4)は4.4年、借入先の金融機関数は12となっており、長期・固定金利を中心とした財務構成となっているものと、本投資法人は考えています。

また、本投資法人は、将来の資金需要に備え、本書の日付現在、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三菱UFJ銀行のそれぞれとの間で、これらの銀行3行から合計30億円となるコミットメントラインを設定し、柔軟な資金調達を可能としています。かかるコミットメントライン設定の取組みは将来における機動的かつ安定的な資金調達手段の確保につながるものと、本投資法人は考えています。

<財務ハイライト（2021年3月末日時点）>

長期負債比率 (注1)	固定金利比率 (注2)	平均金利 (注3)
100.0%	96.8%	1.0%
平均残存年数 (注4)	借入先	コミットメントライン設定額
4.4年	12	合計30億円

（注1）「長期負債比率」とは、借入金及び投資法人債の総額のうち借入日又は発行日から返済期日又は償還期日までが1年超の借入金及び投資法人債の合計額を借入金及び投資法人債の総額で除したものをいいます。なお、借入日又は発行日から1年後の応当日が営業日以外の日に該当した場合で返済期日又は償還期日を翌営業日とした結果、1年超となった借入れ及び投資法人債は除きます。

（注2）「固定金利比率」とは、借入れ及び投資法人債のうち固定金利のもの又は金利スワップにより金利を実質的に固定化した借入金及び投資法人債の合計額を借入金及び投資法人債の総額で除したものをいいます。

（注3）「平均金利」は、各借入れ及び各投資法人債について、アップフロントフィー（本投資法人が借入先に支払う借入れに伴う所定の手数料をいいます。）を含む金利コストを、借入金額及び投資法人債発行残高にて加重平均して算出しています。

（注4）「平均残存年数」は、各借入れ及び各投資法人債について、2021年3月末日時点から返済期日又は償還期日までの年数を、借入金額及び投資法人債発行残高にて加重平均して算出しています。

(b) LTVの推移（第5期末～本募集等後）

本投資法人は、平常時のLTV(注1)を40%から45%程度でコントロールする方針です。本投資法人は、取得予定資産の取得に伴い、7,500百万円の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を実行する予定です(注2)。本募集等後のLTV(注1)(注2)は、2020年9月末日（第11期末）の44.8%から44.3%に低下する見込みです。また、本投資法人の運用ガイドライン上のLTV水準の上限値は60%ですが、本投資法人は、当面は50%を実務上の上限水準の目安としています。

< LTVの推移（第5期末～本募集等後） >



(注1) 「LTV」は、以下に従い算出した数値を記載しています。なお、「総資産額」は、原則として直近の決算期の貸借対照表記載の総資産額をいいます。以下同じです。

$$LTV = (\text{借入金残高} + \text{投資法人債発行残高}) \div \text{総資産額}$$

本募集等後の「借入金残高」及び「投資法人債発行残高」は、(i) 本書の日付現在の借入金残高及び投資法人債発行残高の合計額（112,800百万円）に、(ii) 本借入れの見込額（7,500百万円）を加算して算出しています。また、「総資産額」は、(i) 2020年9月末日（第11期末）の総資産額に、(ii) 本募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額（11,559百万円）、(iii) 新規取得資産の2021年1月末日時点の敷金・保証金の残高の合計額、(iv) 本借入れの見込額（7,500百万円）を加算し、(v) 代官山アドレス・ディセ（譲渡済みである準共有持分70%）及び譲渡予定資産の2020年9月末日時点の敷金・保証金の合計額を控除して算出しています。上記の「本募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額」は、2021年3月26日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本書の日付現在の見込額です。また、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてSMB C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、実際の本募集及び本第三者割当における発行価額の総額と一致するとは限りません。また、上記の「本借入れの見込額」は、上記の「本募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額」を基準として算出した本書の日付現在の見込額であり、本募集及び本第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行までに変更されることがあります。このため、本募集等後におけるLTVも実際の数値と一致するとは限りません。

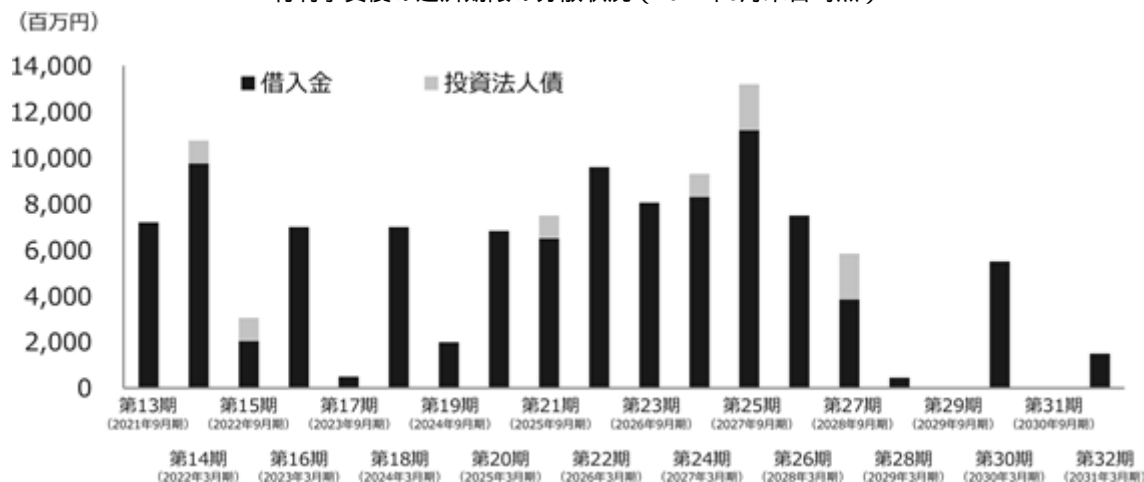
実際の本募集及び本第三者割当における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際の本募集等後のLTVは本書記載の数値よりも高くなる場合があります。また、実際の本募集及び本第三者割当における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際の本募集等後のLTVは本書記載の数値よりも低くなる場合があります。

(注2) 本借入れの予定金額は、2021年3月26日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本書の日付現在の本募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額を前提に算出した見込額であり、本募集及び本第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行までに変更されることがあります。

(c) 有利子負債の返済期限の分散状況（2021年3月末日現在）

本投資法人の有利子負債の返済期限は分散されており、本投資法人の安定した財務基盤の構築に貢献するものと、本投資法人は考えています。

< 有利子負債の返済期限の分散状況（2021年3月末日時点） >



(d) 格付の状況

株式会社日本格付研究所（以下「JCR」ということがあります。）による本投資法人の長期発行体格付(注)は、2017年12月にA+（見通し：安定的）へ向上し、更に前記「（ロ）厳選投資によるポートフォリオクオリティの向上 d. スポンサー及びサポート会社の幅広いサポートの活用（c）スポンサーの株主構成の変更」記載のスポンサーの株主構成の変更後の2021年1月29日に格付見通しが「安定的」から「ポジティブ」に向上しました。本投資法人は、本書の日付現在、JCRよりA+（見通し：ポジティブ）の長期発行体格付(注)を付与されています。

A+ (注)
(見通し：ポジティブ)
株式会社日本格付研究所 (JCR)
(本書の日付現在)

格付見通しが「安定的」から
「ポジティブ」へ向上
(2021年1月)

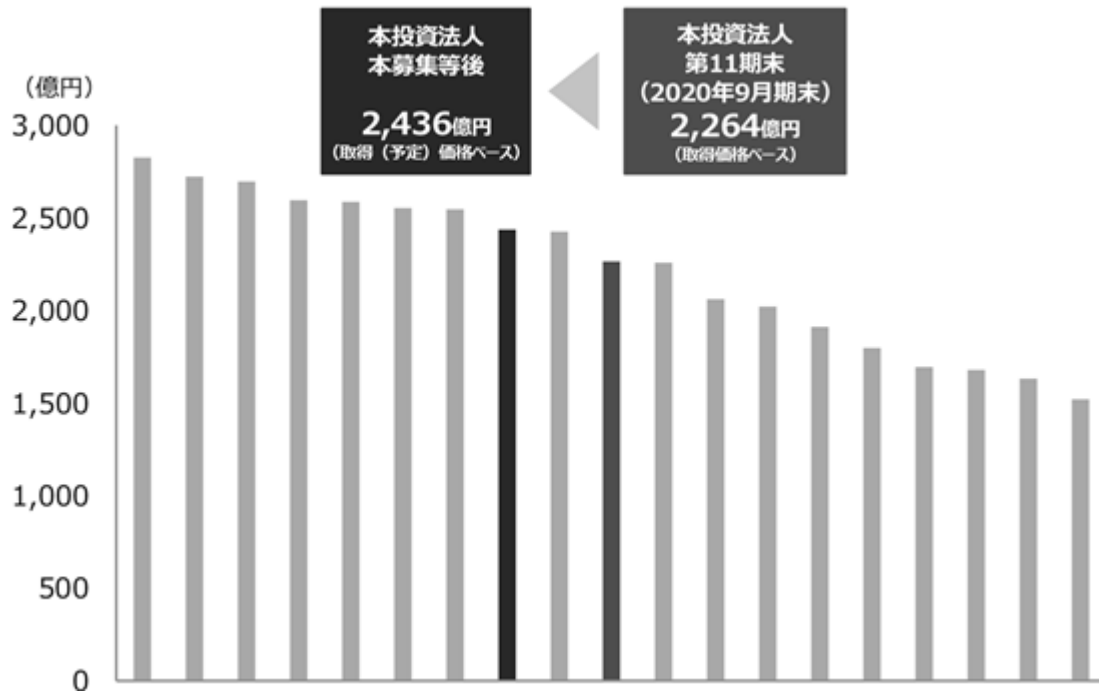
(注) 当該格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(e) 資産規模拡大に伴うポジショニングの変化（資産規模1,500～3,000億円のJ-REIT）

新規取得資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡により、本投資法人の資産規模は2,436億円（取得（予定）価格ベース）となる予定です。本投資法人は、資産規模拡大を通じ、ポートフォリオの安定性の更なる向上による格上げを目指します。

< 資産規模1,500～3,000億円のJ-REITの資産規模(取得(予定)価格ベース)及びJCRの長期発行体格付 >

資産規模(取得(予定)価格ベース)



JCRの長期発行体格付(注2)

格付	J-REIT 1	J-REIT 2	J-REIT 3	J-REIT 4	J-REIT 5	J-REIT 6	J-REIT 7	J-REIT 8	J-REIT 9	J-REIT 10	J-REIT 11	J-REIT 12	J-REIT 13	J-REIT 14	J-REIT 15	J-REIT 16	J-REIT 17	J-REIT 18	J-REIT 19	J-REIT 20	J-REIT 21	J-REIT 22	J-REIT 23	
AA格																								
AA-格																								
A+格																								
A格																								

(注1) 本投資法人以外の各J-REITの資産規模は、2020年12月末日現在の資産規模(取得価格ベース)を記載しています。

(注2) 本投資法人以外の各J-REITのJCRの長期発行体格付は、2021年2月末日現在の情報に基づき記載しています。

c. ESGに関する取組み

本投資法人は、生活密着型商業施設への重点投資を通じて、中長期にわたる安定した資産運用を目指しています。その中で、地球環境の保全及び地域コミュニティの活性化に貢献することも重要であると考へ、環境や社会への取組みも推進しています。

(a) サステナビリティ方針

本資産運用会社はESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）への取組みを重要な経営課題と位置付けています。その推進のため、本資産運用会社は、以下のとおりサステナビリティ方針を制定しています。

i. 持続可能な環境への貢献

運用物件の環境性能の向上という社会的使命に応え、エネルギー消費、CO2排出、水消費、廃棄物排出など運用物件が環境へ与える影響の継続的削減や有害物質の削減・適切な管理を通じて環境負荷を低減し、環境面での持続可能性に貢献します。

ii. 多様な社会への貢献

運用物件が社会へ与える影響を考慮し、多様な社会の実現に貢献します。テナントや地域コミュニティの安全・安心、健康と快適性、多様性の確保等に努めます。

iii. ステークホルダーへの責任

PM会社との連携、投資家、テナント、取引先や地域コミュニティなど、運用物件やファンドに関わる様々なステークホルダーとの対話を重視し、不動産のアセットマネジメント会社として責任ある投資運用を目指します。

iv. 魅力ある職場の実現

従業員の活躍を支援する取組みや職場環境の整備等により、魅力ある働きやすい職場を目指します。研修などの教育・啓発活動を充実させ、従業員の能力を最大限に引き出すことに努めます。

v. 規律ある組織体制の構築

コンプライアンスやリスクマネジメントの徹底を図ります。国際的なESGイニシアティブにもコミットし、また、ESGに関する情報開示を積極的に行うことで、規律ある組織による規律ある不動産の投資運用を目指します。

(b) 環境に対する方針

本投資法人及び本資産運用会社は、環境への取組みを一段と推進するため、環境方針を定めています。

本投資法人及び本資産運用会社が定めた環境方針の内容は以下のとおりであり、本投資法人は、かかる環境方針に基づき投資運用を行います。

i. 環境法令・規則の遵守

環境関連法令・規則を遵守し、環境に配慮した投資運用を推進します。

ii. 省エネルギー対策の推進

資源やエネルギーの重要性を意識し、運用する不動産において省エネルギー対策の計画的な取組みを推進します。

iii. 環境負荷の低減

環境に与える負荷の低減を意識し、運用する不動産においてCO2削減、廃棄物削減、リサイクル推進等の対策に取組みます。また、有害物質や環境汚染物質の取扱いに十分注意します。

iv. 環境情報の公開

投資主、テナント、取引先等の様々な関係者に対し、環境方針や環境への取組み状況等の必要な情報開示に努めます。

v. 環境教育・啓発活動

本資産運用会社社内における環境教育・啓発活動により、本資産運用会社役職員の環境意識の向上に努めます。

(c) 外部評価

本投資法人は、2020年に実施されたGRESBリアルエステイト評価(注)において、総合スコアでの相対評価によるGRESBレーティングで「4スター」を2年連続で取得しました。

本投資法人は、初参加した2016年から継続してGRESBリアルエステイト評価に参加しており、ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」及び保有物件の環境パ

パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方で高い評価を受け、「Green Star」評価(注)を5年連続で取得しました。

<GRESBリアルエステイト評価の取得（2020年度評価）>



(注) 「GRESBリアルエステイト評価」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマーク評価であり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用しています。「Green Star」評価は、サステナビリティ評価に係る「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れている会社に付与されるものです。

<環境認証物件数・床面積（2021年3月末日現在）>

物件数 (注1) (注2)	認証床面積	比率
18 物件	434,481.78 m ²	59.4 %

DBJ Green Building認証 (注3)	CASBEE不動産評価認証 (注4)	建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) 評価 (注5)
<p>ステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証</p> <p>★★★★ ブルメール舞多間 代官山アドレス・ディセ</p> <p>★★★ MONA新浦安 バサーシオ西新井 ウニクス伊奈 ブルメールHAT神戸 かわまち矢作モール ウニクス西川 カリノ江坂 ロゼオ水戸 アシコタウンあしかが サンストリート浜北</p> <p>★★ ゆめまち習志野台モール リソラ大府ショッピングテラス</p> <p>取得実績 (14物件)</p>	<p>建築物それ自体の環境品質・性能に関する評価と、建築物の外部に対する環境負荷に関する評価の両面から総合的な環境性能の評価を行う制度</p> <p>取得実績 (5物件)</p> <p>Sランク ★★★★★ アビタテラス横浜綱島 ホームセンターコーナン杉田植店 リソラ大府ショッピングテラス</p> <p>Aランク ★★★★★ 武蔵嵐山配送センター コストコホールセール札幌倉庫店</p>	<p>「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度</p> <p>取得実績 (1物件)</p> <p>★★★★★ アビタテラス横浜綱島</p>

(注1) アビタテラス横浜綱島は、CASBEE不動産評価認証及び建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) 評価のいずれも取得していますが、環境認証物件数においては1物件として扱っています。

(注2) リソラ大府ショッピングテラスは、DBJ Green Building認証及びCASBEE不動産評価認証のいずれも取得していますが、環境認証物件数においては1物件として扱っています。

(注3) 「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度をいいます。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。

(注4) 「CASBEE不動産評価」とは、国土交通省が主導して開発された建築物の環境性能評価システムで、建築物それ自体の環境品質・性能に関する評価と、建築物の外部に対する環境負荷に関する評価の両面から総合的な環境性能の評価を行う制度です。

(注5) 「建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) 評価」とは、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。）における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度をいい、国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出される BEI (Building Energy Index) の値によって評価されます。

(d) グリーンボンド発行に向けた準備

i. グリーンファイナンス・フレームワークの評価の取得

本投資法人は、本投資法人がグリーンボンド及びグリーンローン（グリーンファイナンス）（注）により調達する資金を、環境改善効果を有する資金使途に限定するために定めたグリーンファイナンス・フレームワークを定めており、当該グリーンファイナンス・フレームワークの適格性について、2020年11月に、JCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1（F）」を取得しています。

総合評価	Green 1（F）
グリーン性評価（資金使途）	g1（F） （5段階評価の最上位）
管理・運営・透明性評価	m1（F） （5段階評価の最上位）

（注）「グリーンボンド」とは、発行体がグリーンプロジェクト（環境配慮型投融資案件）に要する資金を調達する為に発行する債券のことをいい、「グリーンローン」は発行体がグリーンプロジェクト（環境配慮型投融資案件）に要する資金を調達する為に実行する借入れのことをいいます。以下同じです。

ii. グリーンボンドの適格クライテリア

本投資法人は、上記グリーンファイナンス・フレームワークの策定及び外部評価の取得により、以下の適格クライテリアを満たす、グリーンボンドの発行が可能となっています（注）。本募集後の本投資法人のポートフォリオ中、適格クライテリア1に該当する物件は、16物件・取得（予定）価格の合計1,098億円となる見込みです。

（注）本書の日付現在、本投資法人がグリーンボンドを発行する具体的な予定はなく、また、今後発行する保証もありません。



適格クライテリア1 （グリーンビルディングの取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金）			適格クライテリア2 （省エネルギー・環境改善に資する工事や設備等改修工事）		
DBJ Green Building認証 「three stars」以上	CASBEE 不動産評価認証 「B+ランク」以上	BELS評価 「★★★」以上	 エネルギー 使用量 10%以上削減	 水使用量 10%以上削減	 その他使用量 10%以上削減 （環境改善に 資するもの）

（注）「DBJ Green Building認証」、「CASBEE不動産評価」及び「BELS評価」については、前記「（c）外部評価」をご参照下さい。

(e) E～環境への取組み～

本投資法人は、環境への取組みの一例として、保有するユニクス伊奈及びかわまち矢作モールにおいて、太陽光発電パネル（ユニクス伊奈の発電容量：334.53kW、かわまち矢作モールの発電容量：302.40kW）を設置しました。本投資法人は、これらの太陽光発電パネルにより発電した電力を自家消費することで二酸化炭素排出量の軽減に貢献することを目指しています。

<太陽光パネルの設置>

ユニクス伊奈	かわまち矢作モール
発電容量：334.53kW	発電容量：302.40kW
	
発電量：336,256kWh	発電量：166,978kWh

（注）上記発電量は、ユニクス伊奈については2020年3月から2021年2月までの実績発電量の合計値を、かわまち矢作モールについては2020年8月から2021年2月までの実績発電量の合計値を、それぞれ記載しています。

(f) S～社会への取組み～

i. 地域行政との連携

本投資法人は、災害が発生した場合に、取得済資産に係る施設（ユニクス吉川、ユニクス伊奈及びユニクス鴻巣）を一時的な避難場所として提供する協定をそれぞれ吉川市、伊奈町及び鴻巣市と締結する等、地域行政との連携を図っています。



ii. ユニセフ・マンスリーサポーター募集キャンペーン

本投資法人は、保有施設の共用部を「ユニセフ・マンスリーサポーター募集キャンペーン」の実施場所として無償提供し、公益財団法人日本ユニセフ協会の活動を支援しています。



iii. 地元参加型イベントの開催

本投資法人は、保有施設における地元参加型のイベント等の開催等を通じて、地域コミュニティの活性化に貢献することを目指しています。



(g) G～ガバナンス体制～

i. ケネディクス・グループの利益が一致するビジネスモデル

不動産運用を主たる事業とするケネディクス・グループの受託資産残高の過半がJ-REITの保有資産であり、ケネディクス・グループにおけるJ-REITを中心とする不動産投資信託の運用事業の重要性が高いことから、運用する不動産投資信託の健全な成長はケネディクス・グループにとっても利益が一致するものと、本投資法人は考えています。

更に、以下の施策により投資主とケネディクス・グループの利益一致を図っています。

(i) 投資主価値向上に高いインセンティブを与える報酬体系

1口当たり分配金額に連動させた資産運用報酬体系は、本資産運用会社に対して、本投資法人の収益向上を最優先にした資産運用を行わせることに資すると、本投資法人は考えています。更に、2018年10月1日から、本資産運用会社に対する資産運用報酬の額と投資主利益との連動性を高めることを目的として、本投資法人の総資産額に連動する運用報酬Ⅰの料率を0.3%から0.27%に引き下げるとともに、1口当たり分配金の額に連動する運用報酬Ⅱの料率を0.0012%から0.0013%に引き上げ、併せて、資産運用会社に投資主利益の向上に対しより強いインセンティブを与えることを企図して、新たに、本投資法人の投資口に係るトータルリターンが東証REIT指数（配当込み）を上回った場合に発生する投資口パフォーマンス報酬等を新設しています。資産運用報酬の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第40条及び別紙「資産運用会社に対する資産運用報酬」）」をご参照下さい。

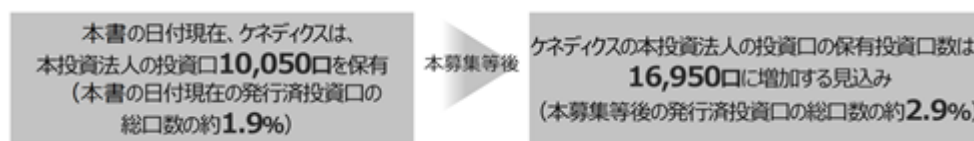
		投資主価値向上に高いインセンティブを与える報酬体系
運用報酬	運用報酬Ⅰ	前期末の総資産額×0.27%（年率）
	運用報酬Ⅱ	当期純利益×1口当たり分配金額×0.0013%
投資口パフォーマンス報酬		本投資法人の東証REIT指数（配当込み）に対する超過リターン×時価総額×0.1%
取得報酬		取得価額×1.0% （増築又は建替えにより建物を取得した場合を含む）
譲渡報酬		譲渡価額×0.5%
合併報酬		承継する資産の評価額×1.0%（上限）

(ii) ケネディクスによる本投資法人への出資

本書の日付現在、ケネディクスは、本投資法人の投資口10,050口（本書の日付現在の発行済投資口の総口数の約1.9%）を保有していますが、本募集に際し、追加で6,900口を取得する予定であり、本募集等後のケネディクスの本投資法人の投資口の保有投資口数は、16,950口（本募集等後の発行済投資口の総口数の約2.9%）（注）に増加する見込みです。

ケネディクス・グループが本投資法人に出資する状態を維持し、本投資法人の投資主の利益とケネディクス・グループの利益を一致させることが、本投資法人の投資主価値の向上に資するものと、本投資法人は考えています。

(注) 本募集等後のケネディクスの本投資法人の投資口の保有投資口数及び発行済投資口の総口数に対する比率は、本第三者割当に係る募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることとなった場合の発行済投資口の総口数を用いて算出しています。以下同じです。



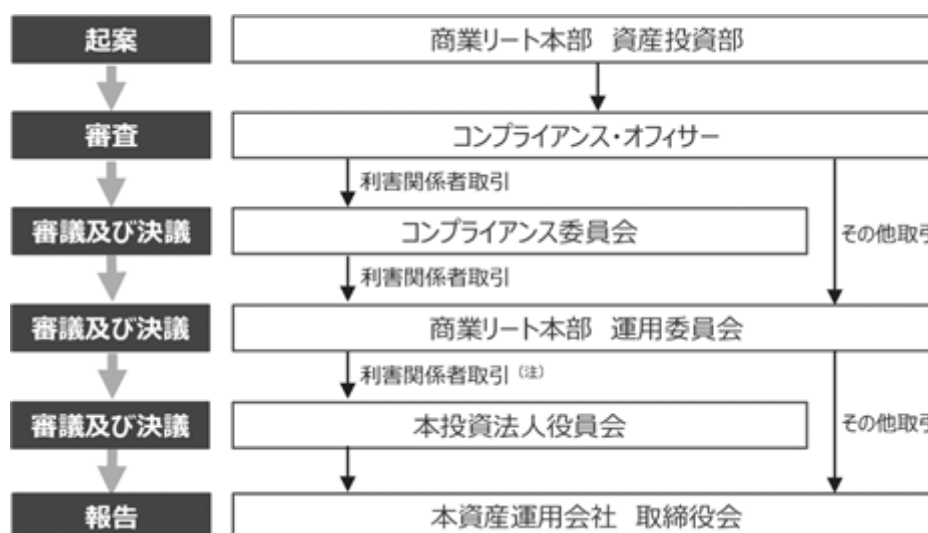
ii. 利害関係者からの資産取得等における意思決定フロー

本投資法人における資産の取得等が利害関係取引となる場合には、独立性のある意思決定プロセスで運用します。

本投資法人における資産の取得等は、原則として、商業リート本部資産投資部が、投資資産の取得に関してコンプライアンス・オフィサーに議案を提出し、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した後、KRR運用委員会に付議され、審議後決議されます。しかし、資産の取得等が利害関係取引となる場合には、KRR運用委員会における審議、決議の前に、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。コンプライアンス委員会は、必要に応じて外部の専門家による意見書等を取得することができ、取得した意見書等を決定の参考としてこれをKRR運用委員会に提出します。なお、外部の意見書等を取得することに代えて、弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士の資格を有する者をコンプライアンス委員会に適宜同席させ、意見を聴取することもできます。

なお、投信法及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）に定める利害関係人等及びその役員等の利害関係者との一定の取引については、一定の場合を除き本投資法人役員会の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ることとされています。利害関係者等との取引制限等の詳細については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

<利害関係者からの資産の取得等における意思決定フロー>



(注) 当該取引が所定の軽微な取引に該当する場合には、上記利害関係者からの資産の取得等における意思決定フローにかかわらず、役員会の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要せず、商業リート本部運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を実施します。

iii. ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント

ケネディクス・グループは、J-REITのうち、本投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及び日本ロジスティクスファンド投資法人のスポンサーを務めています。また、ケネディクス・グループは、J-REIT以外にも私募REIT(注1)であるケネディクス・プライベート投資法人や各種私募ファンド及び海外REIT等も手掛けており、不動産投資のプロフェッショナルとして、変化の激しい市場の「トレンド」を迅速かつ的確に捉えながら、「機動性」と「柔軟性」をもった不動産投資運用に注力してきました。

2020年12月末日現在におけるケネディクス・グループの受託資産残高2兆3,408億円（取得価格ベース）(注2)の中でも、J-REITにおける受託資産残高は1兆1,957億円（取得価格ベース）と、過半を占めており、ケネディクス・グループにおける不動産投資信託の運用事業の重要性は高く、運用する不動産投資信託の健全な成長はケネディクス・グループにとっても利益が一致するものと、本投資法人は考えています。

(注1)「私募REIT」とは、オープンエンド型非上場不動産投資法人をいいます。

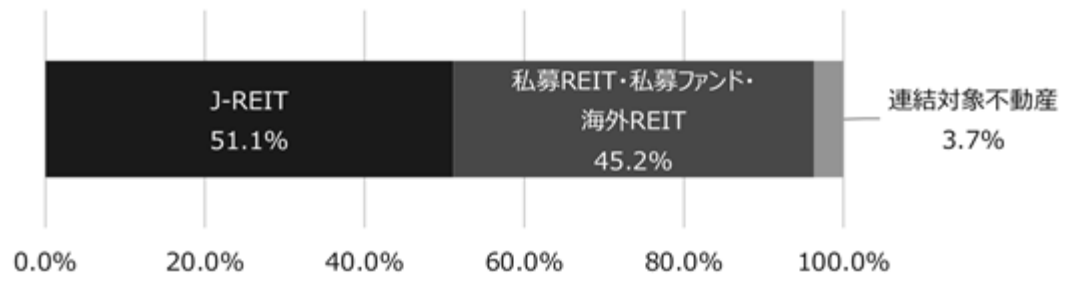
(注2)「受託資産残高合計」には、ケネディクス・グループの連結対象不動産（866億円）を含みます。以下同じです。

<ケネディクス・グループの受託資産残高>



(注) ケネディクス・グループの「受託資産残高の合計」とは、ケネディクス・グループがAM業務を受託しているファンド（本投資法人を含みます。）の取得資産残高（取得価格ベース）（連結対象不動産（866億円）を含みます。）をいいます。なお、NTT都市開発リート投資法人については、2020年10月以降ケネディクス・グループの受託資産残高の対象外となったため、上記の受託資産残高の合計にNTT都市開発リート投資法人の受託資産残高2,553億円（2020年12月末日現在）は含まれていません。

< 2020年12月末日現在のケネディクス・グループの受託資産残高の内訳 >



ポートフォリオの構築方針

(イ) 物件選定基準

本投資法人は、以下の4つの要素を中心とする総合的判断により、競争優位性があり、中長期的に安定した賃料収入の確保及び資産価値の向上が期待される商業施設を選定して投資を行います。

i. 施設としての魅力

生活密着性の観点から優位性・競争力を検証し、集客力等の施設としての魅力を総合的に判断します。

ii. 立地の状況

立地・商圏の分析については、人口・世帯数・競合店の状況等を勘案して判断します。

iii. 収益性

収益の安定性やアップサイドポテンシャルを検証し、稼働率、賃貸借の状況、賃料水準、契約形態等を勘案して判断します。

iv. テナント構成

テナント構成を重視し、テナントの信用力、使用目的の適正性等を勘案して判断します。

また、本投資法人は、物流施設については主に以下の特徴(注)を持つ物流施設を選定して投資を行います。主要な道路付近にある大規模物流施設とは異なり、これらの特徴を持つ物流施設を本投資法人は「消費地配送型物流施設」と定義することとします。

i. 最終消費者に届けるための物流施設

ii. 商業施設等の最終消費地に届けるための物流施設

iii. 比較的小規模な物流施設

iv. 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。

(ロ) ポートフォリオの用途構成

本投資法人は、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(予定)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、消費者に商品をお届ける「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せんが、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。

用途面での投資比率目標は、以下のとおりです。

用途		投資比率(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		20%以下

(注)「投資比率」とは、各区分の取得価格小計を全区分の取得価格総額で除した割合をいいます。

(八) 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を中心に積極的に投資を行います。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。

(二) 底地への投資方針～成長機会の拡大～

本投資法人は、生活密着型商業施設をはじめとした各種商業施設及び物流施設への投資につき、底地形態での取得も検討します。

投資法人の底地投資には、(a)事業用定期借地権設定契約により建物は土地のテナントが所有することが多いことから退去リスクが低く抑えられ、長期安定的なキャッシュ・フロー（借地料）の創出を期待できること（長期安定的なキャッシュ・フロー）、(b)建物の期中管理コストは土地のテナント負担であるため、収益が安定し易いこと（収益力の高さと安定性）、(c)建物減価償却費が発生しないことによりペイアウトレシオが向上すること（ペイアウトレシオの向上）及び(d)火災等による資産価値の下落リスクが低いこと（資産価値の安定性）等の意義があると、本投資法人は考えています。一方、土地のテナントが底地上に建物を所有することには、(a)新規出店時又は新規開発時の資金負担の軽減、(b)土地のオフバランス化による資本効率化（ROEの向上又は改善）及び(c)店舗内又は物流施設内の改装における手続の簡素化等の自由裁量の確保等の意義があると、本投資法人は考えています。このように、底地への投資は、底地保有者である本投資法人及び土地のテナント双方にメリットがあり、本投資法人と土地のテナントとのWin-Winの関係が実現できると、本投資法人は考えています。また、事業用定期借地権設定契約の期間満了後は、土地が更地で本投資法人に戻るため、最大価値で資産が返還される点も投資法人側の底地投資の意義として挙げられると、本投資法人は考えています。更に、本投資法人の底地投資の割合は、取得（予定）価格ベースでポートフォリオ全体の20%を実務上の上限水準の目安としています。

（２）新規取得資産の概要

本投資法人は、後記「(3) 新規取得資産等の個別物件の概要」に掲げる第12期取得済資産として、2020年12月24日に札幌白石配送センター、2020年12月25日に千葉北配送センター、2021年3月29日にもねの里モール（増築2棟）を、それぞれ取得する一方、2020年12月1日に代官山アドレス・ディセ（準共有持分40%）、2021年4月1日に代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）を、それぞれ譲渡しています。また、2021年4月9日にユニクス浦和美園（底地）を取得する予定である他、本募集及び本借入れ等により調達した資金により、ユニクス浦和美園（底地）を除く後記「(3) 新規取得資産等の個別物件の概要」に掲げる取得予定資産を、本募集及び本借入れによる資金調達が完了後取得する予定です。更に、2021年4月9日にユニクス伊奈（準共有持分20%）を、2021年8月10日に阪急オアシス枚方出口店を、2021年10月1日に代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）を、それぞれ譲渡する予定です。

本投資法人は、阪急オアシス枚方出口店に係る信託受益権売買契約書（以下、本(2)において「本件売買契約（阪急オアシス枚方出口店）」といいます。）及び代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）に係る信託受益権準共有持分売買契約（以下、本(2)において「本件売買契約（代官山アドレス・ディセ）」といいます。）を締結するに当たり、本件売買契約（阪急オアシス枚方出口店）又は本件売買契約（代官山アドレス・ディセ）締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしたため、本件売買契約（阪急オアシス枚方出口店）及び本件売買契約（代官山アドレス・ディセ）はいずれもフォワード・コミットメント等（不動産等の売買契約のうち、先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に不動産等の決済・物件引渡しを行うことを条件としているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当します。

本件売買契約（阪急オアシス枚方出口店）においては、本件売買契約（阪急オアシス枚方出口店）が解除された場合には、契約解除に伴い解除の原因となる本件売買契約（阪急オアシス枚方出口店）の違反をした当事者が相手方へ支払う違約金は、売買対象である不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の20%相当額とする旨が定められています。ただし、本件売買契約（阪急オアシス枚方出口店）に基づく譲渡予定資産の売買では、本投資法人は売主であり、本件売買契約（阪急オアシス枚方出口店）の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないことから、上記の違約金の負担が生じる可能性は低く、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は判断しています。また、本件売買契約（代官山アドレス・ディセ）においては、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本件売買契約（代官山アドレス・ディセ）が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）のかかる解除の時点における未払分の金額の20%相当額を違約金として支払うことになっています。ただし、本件売買契約（代官山アドレス・ディセ）に基づく譲渡予定資産の売買では、本投資法人は売主であり、本件売買契約（代官山アドレス・ディセ）の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないことから、上記の違約金の負担が生じる可能性は低く、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は判断しています。

（３）新規取得資産等の個別物件の概要

新規取得資産及び譲渡予定資産のうち参照有価証券報告書の提出以降その一部について譲渡を行った後の代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）（以下、本（３）において、新規取得資産及び代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）を総称して「新規取得資産等」といいます。）に係る不動産又は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。

（イ）「特定資産の概要」欄に関する説明

- a. 「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。なお、生活密着型商業施設における各タイプの特徴の詳細については、前記「（1）投資方針 本投資法人の重点投資対象（イ）生活密着型商業施設への重点投資」をご参照下さい。
- b. 「所在地（住居表示）」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。
- c. 「取得年月日」及び「取得予定年月日」は、新規取得資産等に係る各不動産売買契約又は各信託受益権売買契約若しくは各信託受益権準共有持分売買契約に記載された各不動産又は各信託受益権若しく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、「取得予定年月日」は、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。
- d. 「取得価格」及び「取得予定価格」は、新規取得資産等に係る各不動産売買契約又は各信託受益権売買契約若しくは各信託受益権準共有持分売買契約に記載された各不動産又は各信託受益権若しく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。
- e. 「信託受益権の概要」は、各信託受益権に関する信託契約に記載された「信託設定日」、「信託受託者」及び「信託期間満了日」を記載しています。
- f. 「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。
- g. 「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。
- h. 「土地」の「用途地域」は、都市計画法第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。
- i. 「土地」の「指定建蔽率」は、建築基準法第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。
- j. 「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。
- k. 「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が行った、新規取得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）の概要を記載しています。当該各報告内容は、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、「調査年月日」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月日を記載しています。
- l. 「土壌調査会社」は、本投資法人からの委託に基づき土壌汚染調査を行った調査業者を記載しています。
- m. 「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。
- n. 「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。
- o. 「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。
- p. 「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。
- q. 「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。

- r. 「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。
- s. 「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（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。以下同じです。）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。
- t. 「マスターリース種別」は、本書の日付現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、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。

(ロ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」は、本書の日付現在の各新規取得資産等の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各新規取得資産等の評価額、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。

(ハ) 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- a. 「業種」は、日本標準産業分類に基づく業種を記載しています。
- b. 「総賃貸面積」は、2021年1月末日現在の各新規取得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貸人等との間でパス・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月末日現在の各新規取得資産に係るエンドテナントとの間で締結されている各転賃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貸人等との間でサブ・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。
- c. 「年間固定賃料」は、2021年1月の共益費を含む実績（消費税別）を12倍して記載しています（ただし、本投資法人による取得までに賃料が変動することが2021年1月末日現在において覚書等によって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。）。
- d. 「敷金・保証金の総額」は、2021年1月末日現在の各新規取得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。

(ニ) 「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明

本投資法人が、投信法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。）（以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）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動産研究所に新規取得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の概要を記載しています。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。

(ホ) 「物件の特徴」欄に関する説明

本資産運用会社が新規取得資産の取得の意思決定に際し、デュー・デリジェンス手続において株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクト、株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所等から取得したレポートを含む資料及び情報に基づく本資産運用会社の判断を記載しています。当該レポート等は、一定時点における外部作成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。

(ヘ) 「その他情報」欄に関する説明

本資産運用会社が入手した資料に基づいて、各資産の特性、立地、アクセス、設備、周辺環境、テナント等、本資産運用会社が新規取得資産の取得の意思決定に際し重視した内容を記載している場合があります。

第12期取得済資産

物件名		千葉北配送センター		物件番号	L-7
				物件タイプ	L
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		千葉県千葉市稲毛区長沼原町680番1			
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社
取得年月日		2020年12月25日		調査年月日	2020年10月22日
取得価格		1,250百万円		長期修繕費 （千円）	38,503 / 12年
信託 受益権 の概要	信託設定日	2006年9月22日		うち初年度 （千円）	1,529
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	土壌調査会社 東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社		
	信託期間 満了日	2040年3月31日			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	3,762.47㎡		延床面積	5,684.13㎡
	用途地域	工業地域		竣工日	2006年6月20日
	指定建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

特記事項

・該当事項はありません。

賃貸借の概要

賃借人名	業種	総賃貸 面積	年間固定賃料 （千円）	契約期間	敷金・保証金の 総額 （千円）	契約形態
株式会社ダイワ コーポレーション	倉庫業	5,684.13㎡	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定：非開示（注）						
中途解約・違約金：非開示（注）						
契約更改・改定：非開示（注）						
（注）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。						

不動産鑑定評価書の概要			
鑑定評価額	1,340,000,000円		
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2020年12月1日		
	項目	内容	概要等
収益価格		1,340,000,000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	1,350,000,000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))	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	非開示	
	維持管理費	非開示	
	水道光熱費	0円	賃借人負担のため、非計上。
	修繕費	非開示	
	PMフィー	非開示	
	テナント募集費用等	0円	現賃借人の継続入居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))	57,164,581円	
	(4) 一時金の運用益	111,764円	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	2,047,846円	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用に基づく年間査定額にCMフィーを考慮して査定。
	(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	55,228,499円	
	(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	1,330,000,000円	
	割引率	3.9%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	4.3%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格		1,020,000,000円	
	土地比率	56.6%	
	建物比率	43.4%	
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) 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項目を除き、非開示としています。

物件の特徴

首都圏湾岸エリアの外延化地区として、集積化が進んできている地区における物流施設

立地

本物件は千葉県千葉市に所在し、地域配送機能を有する他、首都圏湾岸エリアの外延化地区としても発展してきたエリアに立地しています。当該エリアは、東関東自動車道千葉北IC及び国道16号とも近接していることから、首都圏全域へのアクセスが容易であり、交通利便性も高いため、大規模物流施設の開発が始まる前の1990年代より物流施設が立地しているエリアです。近年は大規模なマルチテナント型物流施設の開発も続く等、立地ポテンシャルが高まっています。

施設特性

当該施設は小規模であるものの、高床式で十分な床荷重やトラックヤードが確保されている都市近郊型の物流施設です。また、規模や低層である点から中小規模事業者の一棟借りニーズに応えることができる等、利用しやすい施設となっています。

テナント

本書の日付現在、物流事業者がエンドテナントとして利用しています。当該地区は広域配送機能と地域配送機能のどちらにおいても物流施設需要が強く、また、小規模施設としての希少性もあり、湾岸エリア、当該地区周辺等に立地する事業者等、多様なリテナント候補が想定され、リテナントリスクは低いと考えられます。

物件名	札幌白石配送センター		物件番号	L-8	
			物件タイプ	L	
特定資産の概要					
所在地（住居表示）（注）		北海道札幌市白石区流通センター一丁目7番54号 北海道札幌市白石区流通センター一丁目7番40号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社
取得年月日		2020年12月24日		調査年月日	2020年9月28日
取得価格		800百万円		長期修繕費 （千円）（注）	25,536 / 12年 29,716 / 12年
信託 受益権 の概要	信託設定日	2007年12月6日		うち初年度 （千円）（注）	15,295 0
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		土壌調査会社	
	信託期間 満了日	2036年9月30日	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	4,958.35㎡		延床面積（注）	1,437.39㎡ 9,743.76㎡
	用途地域	準工業地域		竣工日（注）	1973年7月30日 1973年9月20日
	指定建蔽率	60%		用途（注）	倉庫 倉庫
	指定容積率	300%		構造・階数（注）	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	東京美装興業株式会社				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

特記事項

・本物件は、旧耐震基準による設計ですが、2018年に耐震診断及び耐震補強工事を実施済です。
（注） は1号棟、 は2号棟について、それぞれ記載しています。

賃貸借の概要

賃借人名	業種	総賃貸 面積	年間固定賃料 （千円）	契約期間	敷金・保証金の 総額 （千円）	契約形態
非開示（注）	運輸業	11,181.15㎡	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定：非開示（注）						
中途解約・違約金：非開示（注）						
契約更改・改定：非開示（注）						
（注）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。						

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,020,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2020年12月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,020,000,000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	1,040,000,000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))	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	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	0円	賃借人負担のため、非計上。
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	0円	現賃借人の継続入居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))	58,214,993円	
(4) 一時金の運用益	161,850円	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	1,977,301円	建物再調達価格の0.4%相当額から修繕費を控除した金額にCMフィーを考慮して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	56,399,542円	
(7) 還元利回り	5.4%	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	1,010,000,000円	
割引率	5.2%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	5.6%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	351,000,000円	
土地比率	59.9%	
建物比率	40.1%	
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) 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項目を除き、非開示としています。

物件の特徴

札幌都市圏での一等地に立地する物流施設

立地

本物件は北海道札幌市に所在し、札幌中心部への配送利便性、道央自動車道大谷地ICとの接続性、鉄道輸送拠点（JR札幌貨物ターミナル駅）との近接性、物流関連施設の集積性等の点から、札幌都市圏の中でも物流施設の立地ポテンシャルの最も高い地区の一つである流通センター地区に立地しています。このため、当該地区の空きスペースは常時限られており、また、直近10年間に当該地区において新たな物流施設が開発されていないため、物流施設に対する潜在的な需要が蓄積しているものと考えられ、当該施設の希少性は高いものと考えられます。

施設特性

当該施設は1階トラックバース・4階建てボックス型の保管型物流施設となっています。築年数は経過しているものの、立地面のポテンシャル評価により、本物件に対する潜在的な需要が十分に存在するものと考えられます。

テナント

本書の日付現在、大手物流事業者の子会社が配送拠点兼事務所として利用しています。ICや鉄道輸送拠点との近接性から立地ポテンシャルが非常に高く、希少性のある施設であることから、現テナントの利用継続性は高いものと考えられます。また、産業団地内に立地していることから、24時間操業が可能な地区となっており、リテナントをする場合でも、当該地区周辺に立地する物流事業者、卸売事業者等、幅広いテナントのニーズに対応できるものと考えられます。

物件名		もねの里モール（増築2棟）		物件番号	T-27
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		千葉県四街道市もねの里六丁目10番3他			
特定資産の種類		不動産信託受益権（注1）	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社
取得年月日		2021年3月29日		調査年月日（注2）	2021年2月9日 2021年2月9日
取得価格		343百万円		長期修繕費 （千円）（注2）	1,121 / 12年 2,203 / 12年
信託 受益権 の概要	信託設定日	2021年3月29日（注1）		うち初年度 （千円）（注2）	0 0
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		土壌調査会社	
	信託期間 満了日	2039年9月30日	-		
土地	所有形態	-	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	-		延床面積（注2）	232.41㎡ 377.00㎡
	用途地域	-		竣工日（注2）	2020年2月21日 2020年2月21日
	指定建蔽率	-		用途（注2）	店舗 店舗・診療所・教室
	指定容積率	-		構造・階数（注2）	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	株式会社バルコスペースシステムズ				
マスターリース会社	株式会社バルコスペースシステムズ				
マスターリース種別	バス・スルー型				

特記事項	
・該当事項はありません。	
（注1）本投資法人は、本建物を売主より不動産として取得し、同日付で本投資法人が保有するもねの里モールの信託受益権に係る信託に追加信託しています。信託設定日は追加信託日を記載しています。	
（注2） は飲食店舗棟、 はクリニック棟について、それぞれ記載しています。	

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸 面積	年間固定賃料 （千円）	契約期間	敷金・保証金の 総額 （千円）	契約形態
株式会社南部屋敷他	飲食店他	606.40㎡	23,100	2020年5月8日から 2040年4月30日まで他	11,950	定期借家
賃料改定：非開示（注）						
中途解約・違約金：非開示（注）						
契約更改・改定：非開示（注）						
（注）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。						

不動産鑑定評価書の概要			
鑑定評価額	2,970,000,000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		2,970,000,000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（有期還元法）による価格	3,020,000,000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))	171,860,000円	
	ア) 可能総収益	172,154,000円	現行契約に基づく適正賃料水準に基づき計上した。
		294,000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、空室等損失を計上した。なお、駐車場収入、その他収入については中長期的な見込額をもと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。
	イ) 空室損失等		
	(2) 運営費用	23,767,000円	
	維持管理費	1,003,000円	現行の管理業務委託費を参考に、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	0円	賃借人負担であるため計上しない。
	修繕費	422,000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	4,138,000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	243,000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	17,750,000円	公租公課関係資料に基づき査定。
	損害保険料	211,000円	保険契約に基づく保険料及び対象建物と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))	148,093,000円	
	(4) 一時金の運用益	1,040,000円	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
	(5) 資本的支出	985,000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))	148,148,000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	2,920,000,000円	
	割引率	4.7%	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	5.2%	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		2,650,000,000円	
	土地比率	66.5%	
	建物比率	33.5%	
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	特になし。		

(注) 上表は、本増築棟を含むもねの里モール全体に係る鑑定評価書の概要です。本増築棟のみの鑑定評価額は、「鑑定評価額（既存棟 + 本増築棟）：2,970百万円」に土地・建物の積算価格による割合のうち本増築棟に係る5.7%を乗じた「170百万円」です。本増築棟に係る鑑定評価は、土地と建物が結合している状態における本増築棟建物のみの部分鑑定評価のため、本増築棟・既存棟一体の不動産の価額を査定し、建物及びその敷地の状態を所与とした本増築棟建物の部分鑑定評価を行っています。

	もねの里モール (土地)	もねの里モール（建物）	
		既存棟	本増築2棟
本物件における積算価格による土地・建物の割合	66.5%	27.8%	5.7%

物件の特徴(注)

住宅開発が進む「もねの里」ニュータウンに開発された食品スーパーのヨークマートを核としたNSC

(1) 物件の特徴

本物件は、住宅開発が進む「もねの里地区」土地区画整理事業地内に2019年3月にオープンしたNSCです。2019年4月時点で、食品スーパーのヨークマート、ドラッグストア、衣料店、100円ショップ及びコインランドリーが開業しました。2020年以降に敷地内に新規建物が建築され、新たに飲食店、サービス店舗が開業し、これらの店舗の開業後は計10店舗の最寄型業態で構成される商業施設です。

(2) 商圏の概要

立地・交通アクセス

本物件は、JR総武線の「物井」駅を最寄駅とするUR都市機構が開発するニュータウン「ペリータウンもねの里」地区（計画人口は1万人程度、2,905戸）の商業ゾーンに位置しています。本物件周辺は都市計画道路に囲まれるため、敷地周辺の道路アクセスが良好なロケーションに立地しており、来客用駐車場は282台（従業員用駐車場別途76台）収容可能な平面駐車場が整備されています。

商圏特性

2015年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏約6.4千人、3km圏約5.0万人、5km圏約17.2万人で、特に足元1km圏は戸建住宅が広がるニュータウンで、現在も住宅分譲が進められています。2010年比では、商圏人口は1km圏115.0%、3km圏99.9%、5km圏101.6%と、1km圏及び5km圏で増加傾向であり、特に子育て世代の流入が顕著なエリアです。

(注) 本物件がその一部を構成するもねの里モール全体の特徴を記載しています。

その他情報(注)

立地

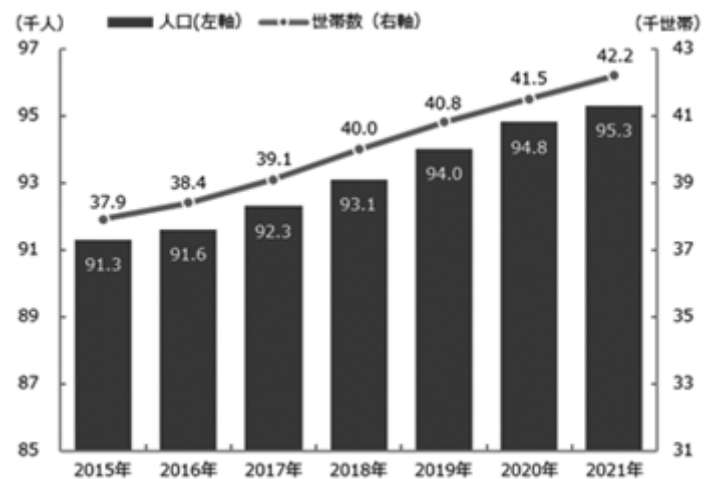
人口の成長性の高いエリアに立地

商圏

近隣は宅地開発が進み、子育て世代が多く流入しているエリア

・足元商圏において宅地開発が進み、人口及び世帯数は増加基調

< 四街道市の人口及び世帯数 >

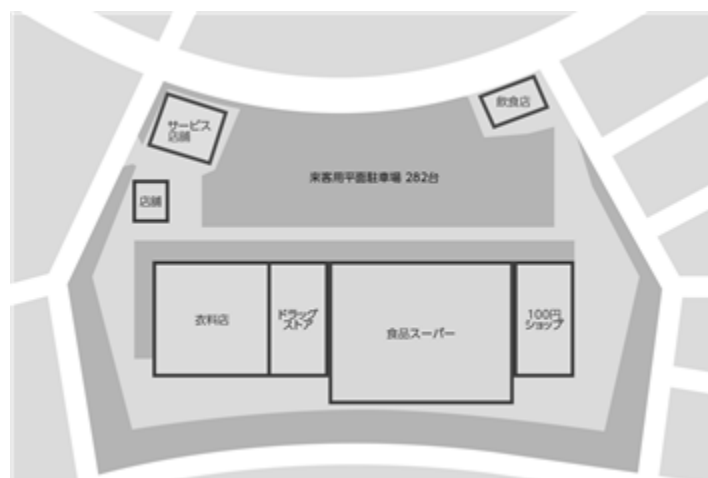


出所：四街道市「人口統計」（各年3月1日）

施設

施設の拡張

- ・2020年以降に本物件の売主が飲食店、サービス店舗を出店する新規建物2棟を建築
- ・売主が建築した新規建物2棟は、信託受託者が売主との間で締結した土地使用貸借契約の対象地に建築。また、本投資法人は売主より新規建物2棟取得の優先交渉権の付与を受けた上で取得



テナント	<p>食品スーパーやドラッグストアといった、暮らしの利便性を高めるテナント構成</p> <ul style="list-style-type: none">・首都圏を中心に展開するヨークマートを核テナントとして、ドラッグストア、衣料店、100円ショップ、コインランドリーといった、生活の利便性を高めるテナントで構成。本物件の売主が、2020年以降に新規建物を建築し、テナント構成がより充実・ヨークマートにとって今後の大型店舗のモデル店舗と位置付けられた店舗であり、地域性を重視した地場野菜、銘店コーナー、地場商品を豊富に取り入れた商品構成で地元住民に訴求
------	--

（注）本物件がその一部を構成するもねの里モール全体の情報を記載しています。

取得予定資産

物件名		アピタテラス横浜綱島（準共有持分49%）		物件番号	T-25
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市港北区綱島東四丁目3番17号			
特定資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分49%）（注1）	建物 状況 評価 の 概要 （注2）	調査業者	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社
取得予定年月日		2021年4月30日		調査年月日	2019年6月28日
取得予定価格		5,667百万円		長期修繕費 （千円）	114,471 / 12年
信託 受益権 の概要	信託設定日	2016年10月21日		うち初年度 （千円）	0
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
	信託期間 満了日	2041年3月31日	土壌調査会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	
土地 （注2）	所有形態	所有権	建物 （注2）	所有形態	所有権
	敷地面積	18,300.01㎡		延床面積	38,442.49㎡
	用途地域	準工業地域		竣工日	2017年12月20日
	指定建蔽率	60%		用途	店舗・駐車場
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造陸屋根4階建
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社				
サブPM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
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				

特記事項

・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（以下、本項目において「本準共有者」といいます。）との間で受益権準共有者間協定書を締結しています（本書の日付現在、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取得予定資産の取得に伴い終了します。

本物件にかかる意思決定の方法

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

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か月経過以降、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

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

・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。

（注1）本書の日付現在、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。

（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。

賃貸借の概要

賃借人名	業種	総賃貸 面積	年間固定賃料 （千円）	契約期間	敷金・保証金の 総額 （千円）	契約形態
ユニー株式会社	小売業	21,838.34㎡ （注1）	非開示（注2）	非開示（注2） （20年を超える残存 期間があります。）	非開示（注2）	非開示（注2）
賃料改定：非開示（注2）						
中途解約・違約金：非開示（注2）						
契約更改・改定：非開示（注2）						
（注1）準共有持分（準共有持分49%）に相当する面積を記載しています。						
（注2）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。						

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	
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。
直接還元法による価格	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別性を加味することにより査定。
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ない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。

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」駅の間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。食品スーパーのアビ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

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。

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37.4万人で、足元1km圏の徒歩や自転車商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、商圏人口は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、更なる商圏人口の増加が見込まれるエリアです。

その他情報

立地

商圏1

横浜市内有数の人口増加エリア、近隣は住宅・インフラ面で大規模計画

人口の成長性の高いエリア

・横浜市中でも人口増加基調にある港北区に立地

< 横浜市港北区の人口及び世帯数 >



出所：横浜市「長期時系列データ（人口・世帯）」（各年9月末日）

商圏2

新線・新駅及び大規模再開発が進み将来発展性の高い街区

・本物件は、次世代型スマートタウン「Tsunashimaサスティナブル・スマートタウン」内に立地。「Tsunashimaサスティナブル・スマートタウン」では、住む人、働く人、訪れる人等の様々な視点から快適性や未来の暮らしを追求しており、太陽光パネルの導入等、地球環境にも配慮した設計を導入しています。

・本物件は東急東横線の「綱島」駅と「日吉」駅の間地点に立地しています。付近では約1,300戸に及び大規模マンション開発が進行中で近隣の商圏人口は更なる増加が見込まれます。

・2022年度下期には相鉄・東急直通線が開業予定であり、南方面の近隣には新駅である「新綱島」駅が設置される予定です。同駅から一駅で同線「新横浜」駅につながり、今後、アクセス向上による近隣エリアの発展が見込まれます。

テナント	<p>生活必需品に加えサービス系テナントの存在で多様なニーズに対応</p> <ul style="list-style-type: none">・テナントは、食品スーパーを核に、大手専門店、フードコート、クリニックモール、郵便局、銀行等、日常で必要なものが揃う構成・上記に加え、ブック&カフェ等、滞在することを楽しむ顧客にも対応したサービス系テナントも入居し、幅広い世代の多様なニーズに対応 <div data-bbox="646 257 973 629"></div> <p data-bbox="751 638 874 667">食品スーパー</p> <div data-bbox="995 257 1323 629"></div> <p data-bbox="1094 638 1233 667">ブック&カフェ</p>
------	---

物件名		キテラタウン調布		物件番号	T-31
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		東京都調布市菊野台一丁目33番3			
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社
取得予定年月日		2021年4月21日		調査年月日	2021年2月10日
取得予定価格		10,500百万円		長期修繕費 (千円)	117,649 / 12年
信託 受益権 の概要	信託設定日	2019年12月25日		うち初年度 (千円)	0
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	土壌調査会社 東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社		
	信託期間 満了日	2041年3月31日			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	10,527.17㎡		延床面積	23,588.18㎡
	用途地域	準工業地域		竣工日	2017年4月3日
	指定建蔽率	60%		用途	店舗・駐車場
	指定容積率	200%		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
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）				
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）				

特記事項	
・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、本書の日付現在、当該土地所有者との間に紛争等は発生していません。	

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸 面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
株式会社ライフコー ポレーション他	小売業他	10,314.81㎡	650,274	非開示（注） （10年を超える残存 期間があります。）	635,907	非開示（注）
賃料改定：非開示（注）						
中途解約・違約金：非開示（注）						
契約更改・改定：非開示（注）						
（注）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。						

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) - 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	
	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。		

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

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

立地・交通アクセス

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。

商圏特性

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。

その他情報

立地

商圏

「職住近接のまち」として発展する調布市に所在

京王電鉄京王線の路線地下化により南北の一体的な街づくりが進む職住近接のまち



出所：国土地理院の空中写真を本資産運用会社にて加工

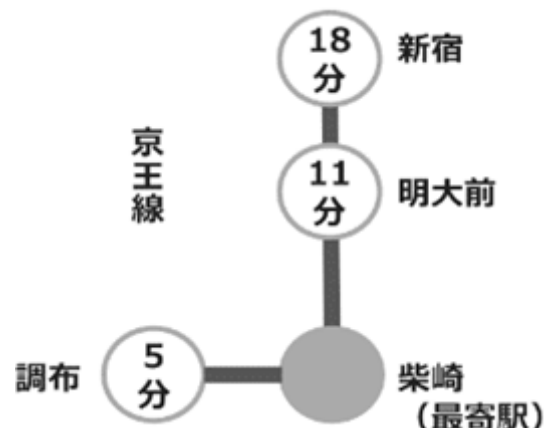
- ・「調布」駅周辺は付近の路線地下化工事（「調布」駅、「布田」駅、「国領」駅の3駅が地下に移設）が完了したことで、今後、分断されていた南北及び東西の一体化による再開発が進む見通し
- ・調布市都市計画では「職住近接のまちづくり」等が謳われており、足元は人口及び世帯数も増加傾向にある

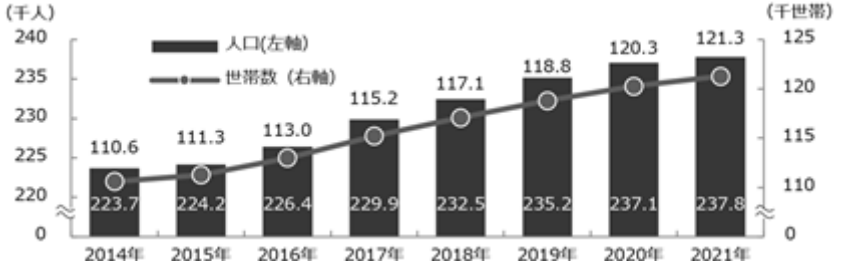





調布市都市計画まちづくりの基本方針

1	にぎわいと活力のある中心市街地に向けて、都市基盤・交通基盤の整備を図ります。
2	地域のつながりや地域資源を生かした、ふれあいと憩いの場づくり、街並みづくりを進めます。
3	生きがいを持って住み続けるため、就業の場となる様々な産業を育成し、職住近接のまちづくりを進めます。

出所：調布市「調布市都市計画マスタープラン まちづくりの基本方針」（2007年1月改定）

- ・最寄りの「柴崎」駅から「新宿」駅まで18分
<最寄りの「柴崎」駅から都心主要駅へのアクセス（乗換時間含まず）>



		<p>・調布市の人口及び世帯数の増加は継続 < 調布市の人口及び世帯数 ></p>  <table border="1"> <caption>調布市の人口及び世帯数の推移 (各年1月1日)</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>人口(千人)</th> <th>世帯数(千世帯)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014年</td> <td>223.7</td> <td>110.6</td> </tr> <tr> <td>2015年</td> <td>224.2</td> <td>111.3</td> </tr> <tr> <td>2016年</td> <td>226.4</td> <td>113.0</td> </tr> <tr> <td>2017年</td> <td>229.9</td> <td>115.2</td> </tr> <tr> <td>2018年</td> <td>232.5</td> <td>117.1</td> </tr> <tr> <td>2019年</td> <td>235.2</td> <td>118.8</td> </tr> <tr> <td>2020年</td> <td>237.1</td> <td>120.3</td> </tr> <tr> <td>2021年</td> <td>237.8</td> <td>121.3</td> </tr> </tbody> </table> <p>出所：調布市「住民基本台帳 人口及び世帯数の推移（各年1月1日）」</p>	年	人口(千人)	世帯数(千世帯)	2014年	223.7	110.6	2015年	224.2	111.3	2016年	226.4	113.0	2017年	229.9	115.2	2018年	232.5	117.1	2019年	235.2	118.8	2020年	237.1	120.3	2021年	237.8	121.3
年	人口(千人)	世帯数(千世帯)																											
2014年	223.7	110.6																											
2015年	224.2	111.3																											
2016年	226.4	113.0																											
2017年	229.9	115.2																											
2018年	232.5	117.1																											
2019年	235.2	118.8																											
2020年	237.1	120.3																											
2021年	237.8	121.3																											
テナント	競争力	<p>食品スーパーを核に大手専門店、家電、飲食・サービスのテナント群</p> <p>地下1階には東証一部に上場し首都圏に約120店舗展開する食品スーパー業界最大手のライフが入居。ネットスーパーの発注拠点の機能も兼ねる。</p> <p>株式会社ライフコーポレーションの概要</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>事業内容</th> <td>スーパーマーケットチェーン</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>創業</th> <td>1910年(明治43年)</td> </tr> <tr> <th>店舗数</th> <td>275店舗(2020年2月期末時点)</td> </tr> <tr> <th>従業員数</th> <td>27,726名(2020年2月期末時点) (注)</td> </tr> <tr> <th>連結営業収益</th> <td>714,684百万円(2020年2月期)</td> </tr> </tbody> </table> <p>出所：株式会社ライフコーポレーション</p> <p>(注) 株式会社ライフコーポレーションの従業員数は、同社2020年3月期有価証券報告書の記載より抜粋したものであり、就業人員に、臨時従業員に係る年間平均雇用人員(1日8時間換算)を合計した数値を記載しています。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>食品スーパーとオンライン企業の提携によりネットスーパーで受注した商品を随時発送</p>	事業内容	スーパーマーケットチェーン	創業	1910年(明治43年)	店舗数	275店舗(2020年2月期末時点)	従業員数	27,726名(2020年2月期末時点) (注)	連結営業収益	714,684百万円(2020年2月期)																	
事業内容	スーパーマーケットチェーン																												
創業	1910年(明治43年)																												
店舗数	275店舗(2020年2月期末時点)																												
従業員数	27,726名(2020年2月期末時点) (注)																												
連結営業収益	714,684百万円(2020年2月期)																												
	集客力	<p>生活に必要な商品が一通り揃い、多様な消費者ニーズにも対応する専門店群や買い物ついで「コト消費」ニーズに対応できるテナントミックス</p> <p>・1階にはドラッグストアと飲食店が入居、広い通路を確保し、回遊性を確保</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div>																											

・2階には大手家電量販店を中心に各種専門店を配置



家電量販店



棟内駐車場
(地下1階、3階、屋上)

物件名		ユニクス浦和美園（底地）		物件番号	T-32	
				物件タイプ	NSC	
特定資産の概要						
所在地（住居表示）		埼玉県さいたま市岩槻区美園東二丁目17番13				
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物	調査業者	-
取得予定年月日		2021年4月9日		建物 状況 評価 の 概要	調査年月日	-
取得予定価格		732百万円			長期修繕費 （千円）	-
信託 受益権 の概要	信託設定日	2021年4月9日			うち初年度 （千円）	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	2041年3月31日		土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ	
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	-
	敷地面積	3,533.59㎡			延床面積	-
	用途地域	準住居地域			竣工日	-
	指定建蔽率	60%			用途	-
	指定容積率	200%			構造・階数	-
PM会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社					
サブPM会社	-					
マスターリース会社	-					
マスターリース種別	-					

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。	

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸面積	年間固定賃料 （千円）	契約期間	敷金・保証金の 総額 （千円）	契約形態
株式会社 ビーアンドディ コンサルティング	不動産業	3,533.59㎡	35,915 及び土地に係る 固定資産税・都 市計画税の年税 額相当額	2021年4月9日から 40年間	19,242	事業用定期借地
賃料改定：該当事項はありません。						
中途解約・違約金：2047年1月18日までは賃借人から中途解約を行うことはできないものとされています。						
契約更改・改定：事業用定期借地権設定契約のため、該当事項はありません。						

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 (NCF = (3) + (4) - (5))	33,680,000円	
	(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。		

物件の特徴

人口増加が続くさいたま市のニュータウン「みそのウイングシティ」に開発された地域密着型NSCの底地

(1) 物件の特徴

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「みそのウイングシティ」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

立地・交通アクセス

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。

商圏特性

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。

その他情報

立地

「浦和美園」駅を中心とするさいたま市のニュータウン「みそのウイングシティ」に立地

- ・当該事業地の中心にある埼玉高速鉄道「浦和美園」駅は始発駅、かつ、東京メトロ南北線へ直結するアクセスの良さから子育て世代を中心に近年人口が増加中
- ・当該事業地内において大学病院や公立小中学校の新設が事業決定されており、埼玉スタジアム2002を含む当該エリアはさいたま市東部の新たな都市拠点として今後も発展が期待できるロケーション

<さいたま市岩槻区の人口及び世帯数>



出所：さいたま市「岩槻区に関する統計データ」（各年1月1日）

テナント

本物件を開発したサポート会社の株式会社ピーアンドディコンサルティングが賃借人

- ・サポート会社の株式会社ピーアンドディコンサルティングと長期の事業用定期借地権設定契約を締結することによる底地の借地スキームで、同社が建物を保有しエンドテナントに賃貸
- ・エンドテナントには食品スーパーのヤオコーの他、飲食・サービス系テナントに加え、日常生活を彩り豊かにするカルチャー系テナントが入居

本投資法人が保有する株式会社ピーアンドディコンサルティングの開発物件（底地のみの保有を含む）



ユニクス伊奈



ユニクス吉川



ユニクス上里（底地）



ユニクス鴻巣（底地）

物件名		メラード大開		物件番号	0-12
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		兵庫県神戸市兵庫区水木通七丁目1番10号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社
取得予定年月日		2021年4月21日		調査年月日	2021年2月16日
取得予定価格		5,440百万円		長期修繕費 (千円)(注)	88,117 / 12年 54,633 / 12年
信託 受益権 の概要	信託設定日	2001年3月22日		うち初年度 (千円)(注)	0
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			0
	信託期間 満了日	2041年3月31日	土壌調査会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	7,256.34㎡		延床面積	14,521.91㎡
	用途地域	近隣商業地域		竣工日	1994年9月27日
	指定建蔽率	80%		用途	店舗・車庫・倉庫
	指定容積率	400%、300%、200%		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
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	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

特記事項	
<p>・本物件土地の一部（138.57㎡）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。</p> <p>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 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> <p>(注) は南館、 は北館について、それぞれ記載しています。</p>	

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	総賃貸 面積	年間固定賃料 (千円)	契約期間	敷金・保証金の 総額 (千円)	契約形態
株式会社関西スーパーマーケット他	小売業他	11,922.77㎡	297,906	非開示(注)	277,801	非開示(注)
賃料改定：非開示(注)						
中途解約・違約金：非開示(注)						
契約更改・改定：非開示(注)						
(注) 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。						

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	
	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率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	5.1%	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%	
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。		

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

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

立地・交通アクセス

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。

商圏特性

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。

その他情報

立地

3路線3駅から徒歩圏という利便性の高い立地

- ・神戸市兵庫区の居住密度の高いエリアに所在。兵庫県の東西の動脈である県道21号沿いに立地し、視認性も高い
- ・阪神神戸高速線「大開」駅に隣接し、他にもJR神戸線「兵庫」駅及び地下鉄西神・山手線「上沢」駅より徒歩圏

< 神戸市兵庫区の人口及び世帯数 >



出所：神戸市「毎月推計人口」（各年1月1日）



出所：国土地理院の空中写真を本資産運用会社にて加工

テナント

大阪府及び兵庫県で強いドミナントを形成する関西スーパーが核テナント

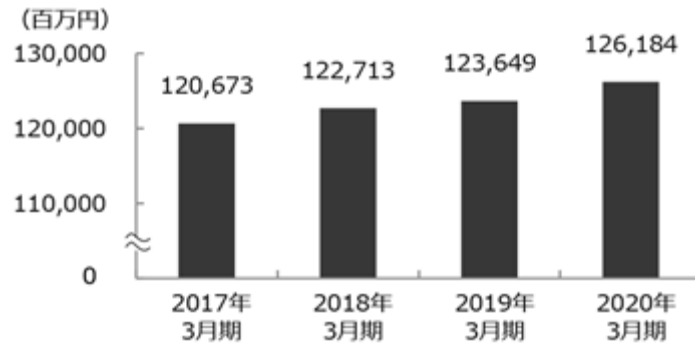
- ・生鮮食料品等に強く、大阪府及び兵庫県で強いドミナントを形成する関西スーパーが核テナントとして地下1階に入居
- ・他にホームセンター、100円ショップ等が入居。生活に必要な商品が一通り揃うテナント構成

株式会社関西スーパーマーケットの概要

事業内容	スーパーマーケット事業
店舗数	64店舗（2020年3月期末時点）
従業員数	3,981名（2020年3月期末時点） （注）
連結営業収益	126,184百万円（2020年3月期）
上場市場	東証一部

（注） 株式会社関西スーパーマーケットの従業員数は、就業人員に、臨時従業員に係る年間平均雇用人員（1日8時間換算）を合計した数値を記載しています。

<連結営業収益の推移>



出所：株式会社関西スーパーマーケット「第61回年次報告書」

代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）（譲渡予定資産）

物件名		代官山アドレス・ディセ （準共有持分30%）		物件番号	T-4
				物件タイプ	都市駅前型
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		東京都渋谷区代官山町17番6号			
特定資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分30%）（注1）	信託 受益権 の概要	信託設定日	2014年3月25日
取得年月日		2015年2月10日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		5,390百万円		信託期間満了日	2035年7月末日
土地 （注2）	所有形態	所有権の共有持分 （敷地権割合4.4%）	建物 （注2）	所有形態	区分所有権
	敷地面積	17,262.00㎡（注3）		延床面積（注4）	92,064.43㎡
	用途地域	第2種住居地域		竣工日	2000年8月1日
	指定建蔽率	60%		用途	店舗（専有部分）
	指定容積率	300%（一部400%）		構造・階数（注5）	鉄骨鉄筋コンクリート造銅板葺・ 陸屋根・アルミニウム板葺 地下4階付36階建
PM会社		住商アーバン開発株式会社			
マスターリース会社		住商アーバン開発株式会社			
マスターリース種別		パス・スルー型			

特記事項	
<p>・本投資法人は、2020年11月17日付で、譲渡予定日を2021年10月1日とする、本物件の譲渡に係る信託受益権売買契約（以下、本項目において「本売買契約」といいます。）（注6）を締結しています。</p> <p>・本投資法人は、本物件の譲渡に際し、本物件の譲渡先（以下、本項目において「本準共有者」といいます。）との間で受益権準共有者間協定書を締結しています。当該受益権準共有者間協定書の主要な内容は、以下のとおりです。</p> <p style="padding-left: 20px;">本物件にかかる意思決定の方法</p> <p style="padding-left: 20px;">本売買契約の有効期間中の準共有持分の原則譲渡禁止</p>	
<p>（注1）本投資法人は、本物件の信託受益権を本準共有者（準共有持分割合70%）と準共有しており、本投資法人は、準共有持分（準共有持分割合30%）を保有しています。</p> <p>（注2）本投資法人が保有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）本物件建物は区分所有建物であり、取得済資産である店舗（専有部分）の敷地権の割合は100,000,000分の4,384,472ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。</p> <p>（注4）本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の延床面積を記載しています（本物件建物の他の区分所有者の専有部分及び共用部分の延床面積を含みます。なお、取得済資産である店舗（専有部分）の延床面積は合計7,261.27㎡です。）。</p> <p>（注5）本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の構造・階層を記載しています（なお、取得済資産である店舗（専有部分）構造・階層は、建物名称6-101は鉄骨鉄筋コンクリート造5階建であり、建物名称5-301は鉄骨鉄筋コンクリート造1階建であり、建物名称5-303は鉄骨鉄筋コンクリート造1階建です。）。</p> <p>（注6）本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本売買契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）のかかる解除の時点における未払分の金額の20%相当額を違約金として支払うことになっています。ただし、本売買契約に基づく本物件の売買では、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないことから、上記の違約金の負担が生じる可能性は低く、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は判断しています。</p>	

（４）本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの概要

本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

取得済資産及び取得予定資産等の概要

取得済資産（第12期取得済資産を含みますが、譲渡予定資産を除きます。）及び取得予定資産等の所在地、土地面積、延床面積、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び建築時期は、以下のとおりです。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	建築時期 (注6)
取得済資産							
T-2	MONA新浦安	千葉県 浦安市	15,875.86	76,767.24	9,956.85	9,418.68	1990年10月17日
T-3	パサージュ西新井	東京都 足立区	5,079.68	21,996.90	10,530.85	10,530.85	2010年 3月29日
T-5	ユニクス伊奈 (準共有持分80%)	埼玉県 北足立郡 伊奈町	32,553.16	13,064.73	10,770.17 (注7)	10,770.17 (注7)	2006年 3月24日
T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県 平塚市	9,996.36	8,528.68	非開示 (注8)	非開示 (注8)	2009年11月10日
T-7	ユニクス吉川	埼玉県 吉川市	22,239.94	11,450.70	10,648.27	10,605.26	2011年 7月30日
T-8	スポーツクラブ ルネサンス富士見台	東京都 練馬区	1,729.24	3,109.74	3,120.87	3,120.87	2007年11月29日
T-9	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	67,325.95	-	67,325.95	67,325.95	-
T-10	ケーズデンキ 湘南藤沢店（底地）	神奈川県 藤沢市	15,578.58	-	15,578.58	15,578.58	-
T-11	ユニクス上里（底地）	埼玉県 児玉郡 上里町	67,854.47	-	67,854.47	67,854.47	-
T-12	ユニクス鴻巣（底地）	埼玉県 鴻巣市	19,329.00 (注9)	-	19,329.00	19,329.00	-
T-13	いなげや 横浜南本宿店（底地）	神奈川県 横浜市 旭区	4,405.41	-	4,405.41	4,405.41	-
T-15	仲町台東急ストア	神奈川県 横浜市 都筑区	2,619.34	12,585.63	5,968.71	5,968.71	2010年 1月12日
T-16	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	2,876.11	3,994.17	3,996.68	3,996.68	2008年 8月11日
T-17	ライフ亀戸店	東京都 江東区	2,185.63	2,929.58	2,929.58	2,929.58	2000年11月15日
T-18	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	14,092.51	-	14,092.51	14,092.51	-
T-19	ゆめまち習志野台 モール	千葉県 船橋市	16,633.58	7,889.24	7,827.96	7,827.96	2016年 3月31日
T-20	かわまち矢作モール	千葉県 千葉市 中央区	18,010.00	4,031.43 1,684.75 (注10)	6,397.05	6,397.05	2017年 3月 8日 2017年 3月 8日 (注10)
T-21	プライムスクエア 自由が丘	東京都 目黒区	1,290.16	3,512.55	3,512.55	3,512.55	1992年 6月25日
T-22	ラウンドワン 市川鬼高店	千葉県 市川市	4,883.00	8,270.90	11,963.61	11,963.61	2009年11月27日
T-23	オオゼキときわ台店	東京都 板橋区	804.68	1,217.02	1,217.02	1,217.02	2017年 8月 3日

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	建築時期 (注6)
T-24	コナミススポーツクラブ 渋谷	東京都 渋谷区	755.71	5,019.09	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1990年 5月17日
T-25	アビタテラス横浜綱島 (準共有持分51%)	神奈川県横 浜市 港北区	18,300.01	38,442.49	22,729.71 (注7)	22,729.71 (注7)	2017年12月20日
T-26	カルサ平塚	神奈川県 平塚市	20,287.56	19,189.97	14,195.00	14,195.00	2011年 7月 6日
T-27	もねの里モール	千葉県 四街道市	25,433.55	6,112.26 166.37 232.41 377.00 (注11)	6,861.59	6,861.59	2019年 3月10日 2019年 8月23日 2020年 2月21日 2020年 2月21日 (注11)
T-28	KDX調布ビル(商業棟)	東京都 調布市	13,265.06	31,536.86 18.00 (注12)	12,119.00	12,119.00	1988年 7月18日 1994年10月12日 (注12)
T-29	アクロスプラザ 浦安東野(底地)	千葉県 浦安市	6,229.00	-	6,229.32	6,229.32	-
T-30	コンフォート マーケット 西馬込店	東京都 大田区	827.13	1,425.91	1,456.86	1,456.86	2020年 2月10日
0-1	ブルメール舞多聞	兵庫県 神戸市 垂水区	54,838.70	36,349.60	30,290.85	30,279.12	2006年 6月27日
0-2	ライフ高殿店(底地)	大阪府 大阪市 旭区	4,437.07	-	4,437.07	4,437.07	-
0-3	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	29,410.00	7,346.00 4,937.85 (注13)	14,313.00	14,313.00	2005年 9月15日 2005年 8月12日 (注13)
0-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県 神戸市 中央区	19,116.12	50,538.47	23,775.88	23,562.97	2005年 9月13日
0-5	カリリーノ江坂	大阪府 吹田市	5,830.66	42,681.56	7,542.69	7,440.84	1983年 9月14日
0-6	COMBOX光明池	大阪府 和泉市	17,027.63	44,737.41	25,530.44	25,530.44	2004年 3月23日
0-9	ライフ西天下茶屋店	大阪府 大阪市 西成区	2,933.51	2,401.77	2,679.52	2,679.52	2010年 8月12日
0-10	ミリオンタウン塚口 (底地)	兵庫県 尼崎市	8,264.46	-	8,264.46	8,264.46	-
0-11	羽曳が丘 ショッピングセンター	大阪府 羽曳野市	12,782.46	3,266.41 178.46 2,925.86 (注14)	6,447.81	6,447.81	2009年 3月25日 2009年 3月18日 2007年 4月 9日 (注14)
N-1	DCMカーマ中川富田店 (底地)	愛知県 名古屋市 中川区	17,431.00	-	非開示 (注8)	非開示 (注8)	-
N-2	パロー一宮西店	愛知県 一宮市	16,736.18	9,447.48	9,447.48	9,447.48	2002年 7月 1日
N-4	ホームセンター コーナン砂田橋店	愛知県 名古屋市 東区	15,118.47	20,329.07	20,329.07	20,329.07	2006年 2月28日
N-6	リソラ大府 ショッピングテラス	愛知県 大府市	29,359.74	24,093.43	19,909.33	19,346.14	2008年 3月21日
N-7	パロー 中志段味店(底地)	愛知県 名古屋市 守山区	13,480.42 (注15)	-	13,480.42	13,480.42	-

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	建築時期 (注6)
F-1	サニー野間店	福岡県 福岡市 南区	5,973.03 (注16)	2,814.67	2,814.67	2,814.67	2007年 3月 6日
F-2	ラウンドワン スタジアム 博多・半道橋店	福岡県 福岡市 博多区	14,211.76	18,758.47 313.42 321.85 (注17)	28,026.61	28,026.61	2007年 7月26日 2007年 7月26日 2007年 7月26日 (注17)
F-3	久留米西 ショッピングセンター	福岡県 久留米市	11,997.40	2,977.88 1,543.04 94.86 (注18)	4,641.10	4,641.10	2007年10月10日 2007年10月10日 2007年10月10日 (注18)
R-1	ロゼオ水戸	茨城県 水戸市	73,940.62	138.32 9,684.79 4,549.60 13,047.79 330.75 265.65 2,479.00 (注19)	48,296.15	48,296.15	2008年12月12日 2009年 3月18日 2009年 4月30日 2009年 3月26日 2009年 3月18日 2009年 3月18日 2015年11月 6日 (注19)
R-2	ケースデンキ 青森本店	青森県 青森市	8,872.04 8,296.06 (注20)	3,644.72 6,346.50 (注20)	10,083.41	10,083.41	2005年10月31日 2005年11月 2日 (注20)
R-3	スーパー スポーツゼビオ 青森中央店	青森県 青森市	7,725.42	4,684.12	非開示 (注8)	非開示 (注8)	2005年11月 8日
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県 足利市	101,808.44	18,101.06 430.74 7,200.15 698.31 (注21)	65,181.05	65,114.74	2007年10月 5日 2014年11月 4日 2007年12月 5日 2007年10月 5日 (注21)
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県 仙台市 宮城野区	所有権部分: 21,099.83 借地権部分: 11,894.34	12,272.42	12,768.77	12,768.77	2004年11月12日
R-6	カスミテクノパーク 桜店	茨城県 つくば市	5,157.72	2,047.65	2,047.65	2,047.65	1997年 5月22日
R-8	ビーワンプラザ天王	静岡県 浜松市 東区	36,218.55	2,528.69 2,823.36 1,270.93 1,057.71 150.66 2,587.71 3,142.61 905.87 (注22)	12,030.83	12,030.83	1989年 7月 7日 2008年12月 2日 2012年 2月16日 2012年 2月23日 2012年 2月 6日 2012年 6月20日 1993年 8月20日 1995年 3月28日 (注22)
R-9	西友楽市守谷店(底地)	茨城県 守谷市	39,460.28	-	非開示 (注8)	非開示 (注8)	-
R-10	サンストリート浜北	静岡県 浜松市 浜北区	96,832.21	34,236.71 23,181.39 1,984.37 686.44 (注23)	48,697.29 (注7)	48,578.29 (注7)	2007年 7月 5日 2007年 7月 5日 2007年11月26日 2009年 8月 8日 (注23)
R-11	コストコホール セール札幌倉庫店	北海道 札幌市 清田区	24,757.12	24,006.16	24,006.16	24,006.16	2007年11月 9日
L-1	座間配送センター	神奈川県 座間市	6,011.26	5,479.92	5,479.92	5,479.92	1995年 3月14日
L-2	追浜配送センター	神奈川県 横須賀市	6,611.57	6,543.87	6,543.87	6,543.87	1998年 3月12日

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	建築時期 (注6)
L-3	武蔵嵐山配送センター	埼玉県 比企郡 嵐山町	20,642.59	35,448.76	32,935.55 (注7)	32,935.55 (注7)	2009年 4月30日
L-4	横浜上郷配送センター	神奈川県 横浜市 栄区	5,025.72	870.85 328.49 (注24)	2,014.26	2,014.26	2011年11月15日 2020年 9月10日 (注24)
L-5	行田配送センター	埼玉県 行田市	24,382.98	13,337.81 8,623.35 (注25)	21,956.09	21,956.09	1997年 7月31日 2004年10月29日 (注25)
L-6	新宿西落合 配送センター	東京都 新宿区	929.42	784.11	790.52	790.52	1990年 9月28日
L-7	千葉北配送センター	千葉県 千葉市 稲毛区	3,762.47	5,684.13	5,684.13	5,684.13	2006年 6月20日
L-8	札幌白石配送センター	北海道 札幌市 白石区	4,958.35	1,437.39 9,743.76 (注26)	11,181.15	11,181.15	1973年 7月30日 1973年 9月20日 (注26)
取得予定資産							
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	18,300.01	38,442.49	21,838.34 (注7)	21,838.34 (注7)	2017年12月20日
T-31	キテラタウン調布	東京都 調布市	10,527.17	23,588.18	10,665.73	10,314.81	2017年 4月 3日
T-32	ユニクス浦和美園 (底地)	埼玉県 さいたま市 岩槻区	3,533.59	-	3,533.59	3,533.59	-
0-12	メラード大開	兵庫県 神戸市 兵庫区	7,256.34	14,521.91	11,922.77	11,922.77	1994年 9月27日
合計			1,219,113.38	870,487.89	995,745.54	993,738.45	-

また、譲渡予定資産の所在地、土地面積、延床面積、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び建築時期は、以下のとおりです。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	建築時期 (注6)
譲渡予定資産							
T-4	代官山アドレス・ ディセ (準共有持分30%)	東京都 渋谷区	17,262.00	92,064.43	1,516.92 (注27)	1,443.66 (注27)	2000年 8月 1日
T-5	ユニクス伊奈 (準共有持分20%)	埼玉県 北足立郡 伊奈町	32,553.16	13,064.73	2,692.54 (注27)	2,692.54 (注27)	2006年 3月24日
0-7	阪急オアシス 枚方出口店	大阪府 枚方市	4,978.38	2,961.02	2,960.38	2,960.38	2006年 8月 9日

- (注1) 「物件番号」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つのタイプの分類及び前記「(1)投資方針 ポートフォリオの構築方針 (八)本投資法人の投資対象地域」に記載の地域の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Tは首都圏に所在する生活密着型商業施設を、Oは大圏に所在する生活密着型商業施設を、Nは名古屋圏に所在する生活密着型商業施設を、Fは福岡圏に所在する生活密着型商業施設を、Rは政令指定都市・中核市等に所在する生活密着型商業施設を、Lは物流施設を、それぞれ表します。なお、CSC(コミュニティショッピングセンター)については、本書の日付現在保有していません。以下同じです。
- (注2) 「土地面積」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。
- (注3) 「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。
- (注4) 「総賃貸可能面積」は、取得済資産及び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。以下同じです。
- (注5) 「総賃貸面積」は、2021年1月末日現在における、取得済資産及び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貸人等との間でバス・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月末日現在における、取得済資産及び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貸人等との間でサブ・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。以下同じです。
- (注6) 「建築時期」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。
- (注7) 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面積を記載しています。なお、本投資法人が譲渡する予定の準共有持分に相当する面積は含みません。
- (注8) 賃借人等より同意が得られていないことから、非開示としています。
- (注9) 仮換地中のため、仮換地証明書記載の土地の面積の合計を記載しています。
- (注10) は本棟及びユニクロ棟に関する事項を、 はホリデイ棟に関する事項を記載しています。
- (注11) はメイン棟、 はサービス棟、 は飲食店舗棟、 はクリニック棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注12) は商業棟、 はATM棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注13) はMEGAドン・キホーテUNY棟に関する事項を、 はDCMカーマ棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注14) はサンブラザA棟、 はサンブラザB棟、 はジョーシン棟についてそれぞれ記載しています。
- (注15) 保留地台帳に記載の面積を記載しています。
- (注16) 土地の一部(3,824.52㎡(公簿面積))は合同会社西友からの借地です。
- (注17) は本棟、 はテナントA棟、 はテナントB棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注18) はM棟、 はAB棟、 はC棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注19) はA棟(コーヒーショップ棟)に関する事項を、 はB棟(モール棟)に関する事項を、 はC棟(スポーツ施設棟)に関する事項を、 はD棟(ホームセンター棟)、 はE棟(リサイクルショップ棟)に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注20) はTSUTAYA/ハードオフ棟に関する事項を、 はケーズデンキ棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注21) はモール棟に関する事項を、 は増築棟群に関する事項を、 はシネマ棟に関する事項を、 はロードサイド棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注22) はA棟に関する事項を、 はB棟に関する事項を、 はC棟に関する事項を、 はD棟に関する事項を、 はE棟に関する事項を、 はF棟に関する事項を、 はG棟に関する事項を、 はH棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注23) は本棟、 はモール棟、 はコロレ棟、 はウィング棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注24) は物流棟、 は飲食店棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注25) はA棟、 はB棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注26) は1号棟、 は2号棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注27) 本投資法人が譲渡する予定の準共有持分に相当する面積を記載しています。

取得済資産及び取得予定資産等の一覧

取得済資産（第12期取得済資産を含みますが、譲渡予定資産を除きます。）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、鑑定NOI利回り、稼働率及び投資比率は、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)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	稼働率 (%) (注5)	投資比率 (%) (注6)
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	6.6	94.6	3.3
T-3	都市駅前型	パサージオ西新井	東京都足立区	2015年 2月10日	5,850	6,620	5.1	100.0	2.4
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7)	3,576 (注8)	4,192 (注9)	5.6	100.0	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	5.4	100.0	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	5.2	99.6	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	5.0	100.0	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	4.1	100.0	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	5.0	100.0	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	4.6	100.0	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	4.6	100.0	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	4.5	100.0	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	5.4	100.0	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	5.3	100.0	0.7
T-17	SM	ライフ亀戸店	東京都江東区	2016年 4月21日	1,450	1,490	4.4	100.0	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	4.6	100.0	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	5.2	100.0	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	5.2	100.0	1.3
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	4.1	100.0	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	5.2	100.0	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	4.6	100.0	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	4.0	100.0	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10)	4.7	100.0	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	4.7	100.0	2.5
T-27	NSC	もねの里モール	千葉県 四街道市	2019年 10月24日 (注11)	2,753	2,970	5.4	100.0	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	5.5	100.0	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	4.0	100.0	0.9

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)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	稼働率 (%) (注5)	投資比率 (%) (注6)
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	4.4	100.0	0.8
O-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	6.1	100.0	3.4
O-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	4.8	100.0	1.1
O-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	7.1	100.0	0.9
O-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	5.1	99.1	4.5
O-5	都市 駅前型	カリノ江坂	大阪府吹田市	2015年 10月2日	6,555	7,190	5.1	98.6	2.7
O-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	6.0	100.0	2.6
O-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	5.2	100.0	0.6
O-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	4.2	100.0	1.5
O-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	5.3	100.0	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	5.0	100.0	0.9
N-2	NSC	パロー宮西店	愛知県一宮市	2015年 2月10日	2,174	2,360	6.0	100.0	0.9
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	5.1	100.0	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	4.6	97.2	3.2
N-7	SM	パロー中志段味店 (底地)	愛知県 名古屋市 守山区	2019年 11月1日	2,551	2,560	4.7	100.0	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	5.2	100.0	0.6
F-2	SS	ラウンドワン スタジアム 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	5.6	100.0	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	6.1	100.0	0.6
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	2015年 2月10日 (注12)	10,046	12,000	5.9	100.0 (注13)	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	6.2	100.0	0.6
R-3	SS	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	6.3	100.0	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	5.9	99.9 (注13)	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	4.8	100.0	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	5.6	100.0	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	5.8	100.0	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	4.1	100.0	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10)	5.9	99.8 (注13)	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	4.8	100.0	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	6.0	100.0	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	6.5	100.0	0.5

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)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	稼働率 (%) (注5)	投資比率 (%) (注6)
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10)	5.7	100.0	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14)	918	970 (注15)	5.0	100.0	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	5.7	100.0	1.3
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	4.3	100.0	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	4.6	100.0	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	7.3	100.0	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10)	4.7	100.0	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	5.2	96.7	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	4.6	100.0	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	5.3	100.0	2.2
合計 / 平均					243,657	261,061	5.2	99.8	100.0

また、譲渡予定資産の物件タイプ、所在地、取得年月日、取得価格、鑑定評価額、鑑定NOI利回り、稼働率及び投資比率は、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 年月日	取得 価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	稼働率 (%) (注5)	投資比率 (%)
譲渡予定資産									
T-4	都市 駅前型	代官山アドレス・ ディセ (準共有持分30%)	東京都渋谷区	2015年 2月10日	1,617 (注16)	1,836 (注17)	4.0	95.2	-
T-5	NSC	ユニクス伊奈 (準共有持分20%)	埼玉県 北足立郡 伊奈町	2015年 2月10日 (注7)	894 (注16)	1,048 (注18)	5.6	100.0	-
0-7	SM	阪急オアシス 枚方出口店	大阪府枚方市	2015年 10月2日	1,280	1,330	5.9	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つのタイプの分類を記載しています。なお、CSC(コミュニティショッピングセンター)については、本書の日付現在保有していません。
- (注2) 「取得(予定)価格」は、各保有資産又は各取得予定資産に係る各不動産売買契約又は各信託受益権売買契約若しくは信託受益権準共有持分売買契約に記載された各不動産又は各信託受益権若しく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。)(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、百万円未満を切り捨てています。))を含みみず。)を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「鑑定評価額」は、不動産鑑定評価書の価格時点における価格を記載しています。取得済資産の価格時点は、千葉北配送センター及び札幌白石配送センターは2020年12月1日、もねの里モールは2021年3月1日、上記以外の各資産は2020年9月末日です。
- (注4) 「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。なお、鑑定NOI利回りの合計/平均欄には、平均鑑定NOI利回りを記載しており、取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOI利回りを各取得(予定)価格で加重平均した数値を、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)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、横浜上郷配送センターの鑑定NOIには、2021年3月1日に追加取得した休憩室棟の運営収益が含まれていないため、鑑定NOI利回りの算出においては、取得価格から当該休憩室棟の建築費総額(約9.1百万円)を控除して算出しています。
- (注5) 「稼働率」は、2021年1月末日現在の取得済資産、取得予定資産及び譲渡予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積(ただし、ウニクス浦和美園(底地)については、契約締結予定の賃貸面積を含みます。以下同じです。))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。なお、「稼働率」の「合計/平均」の欄については、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の平均稼働率を記載しており、全ての取得済資産(第12期取得済資産を含みますが、譲渡予定資産を除きます。))及び取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して全ての取得済資産(第12期取得済資産を含みますが、譲渡予定資産を除きます。))及び取得予定資産に係る総賃貸面積が占める割合を記載しています。以下同じです。
- (注6) 「投資比率」は、取得済資産(第12期取得済資産を含みますが、譲渡予定資産を除きます。))及び取得予定資産に係る取得(予定)価格の合計に対して取得済資産(第12期取得済資産を含みますが、譲渡予定資産を除きます。))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7) 2017年1月16日に飲食店棟を追加取得しています。
- (注8) 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。
- (注9) 鑑定評価額については、本投資法人が保有するウ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10) 鑑定評価額については、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価格を記載しています。
- (注11) 2021年3月29日に増築2棟を追加取得しています。
- (注12) 2015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。
- (注13) 本物件は建物及び土地の双方がそれぞれ異なるテナントに貸与されていますが、稼働率は、建物及び土地の合算値を記載しています。
- (注14) 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。
- (注15) 鑑定評価額については、休憩室棟の評価が含まれていない価格を記載しています。なお、当該休憩室の建築工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提として、株式会社谷澤総合鑑定所が行った価格等調査に基づく調査報告書に記載の調査価格(価格等調査の時点:2020年10月15日)は、996百万円です。当該価格等調査は、不動産鑑定評価基準に則らない自主調査であり、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、正確性及び当該調査価格での取引可能性等を保証するものではありません。なお、価格等調査を行った株式会社谷澤総合鑑定所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。
- (注16) 取得価格については、本投資法人が譲渡する予定の準共有持分に相当する価格を記載しています。
- (注17) 鑑定評価額については、本投資法人が保有する代官山アドレス・ディセ全体の鑑定評価額に30%を乗じた価格を記載しています。
- (注18) 鑑定評価額については、2021年3月1日を価格時点とするウニクス伊奈(準共有持分20%)の鑑定評価額を記載しています。

取得予定資産に係る権利関係の従前の経緯

取得予定資産の現信託受益者（現所有者）は、以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	現信託受益者(現所有者)
T-25	アピタテラス横浜綱島 (準共有持分49%)	合同会社RF3(注1)
T-31	キテラタウン調布	合同会社KRF89(注1)
T-32	ユニクス浦和美園(底地)	株式会社ピーアンドディコンサルティング
O-12	メラード大開	非開示(注2)

(注1) アピタテラス横浜綱島(準共有持分49%)の現信託受益者(現所有者)である合同会社RF3及びキテラタウン調布の現信託受益者(現所有者)である合同会社KRF89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及び投信法上の利害関係人等に該当します。

(注2) 現信託受益者(現所有者)からの同意を得られていないため、非開示としています。なお、当該現信託受益者(現所有者)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及び投信法上の利害関係人等には該当しません。

設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関

第12期取得済資産及び取得予定資産の設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
第12期取得済資産					
T-27	もねの里モール (増築2棟)	(飲食店舗棟) 株式会社アディックス 都市建築設計事務所 (クリニック棟) 株式会社アディックス 都市建築設計事務所	(飲食店舗棟) HKT構造デザイン事務所 (クリニック棟) 株式会社アディックス 都市建築設計事務所	(飲食店舗棟) 国井建設株式会社 (クリニック棟) 国井建設株式会社	(飲食店舗棟) 日本ERI株式会社 (クリニック棟) 日本ERI株式会社
L-7	千葉北配送センター	株式会社内藤建築事務所	株式会社 吉田建築構造事務所	佐伯建設工業株式会社	日本ERI株式会社
L-8	札幌白石 配送センター	(1号棟) 株式会社日新設計事務所 (新築時) 山一建設株式会社 一級建築士事務所 (改修時) (2号棟) 菱中興業株式会社 一級建築士事務所 (新築時) 山一建設株式会社 一級建築士事務所 (改修時)	(1号棟) 不明(新築時) 共伸構造設計事務所 (改修時) (2号棟) 菱中興業株式会社 (新築時) 共伸構造設計事務所 (改修時)	(1号棟) 菱中興業株式会社 (新築時) 山一建設株式会社 (改修時) (2号棟) 菱中興業株式会社 (新築時) 山一建設株式会社 (改修時)	(1号棟) 札幌市(新築時) 札幌市(改修時) (2号棟) 札幌市(新築時) 札幌市(改修時)
取得予定資産					
T-25	アピタテラス 横浜綱島 (準共有持分49%)	木内建設株式会社 一級建築士事務所	株式会社工ノア総合計画事務所	木内建設株式会社東京支店	株式会社都市居住評価センター
T-31	キテラタウン調布	株式会社伊藤建築設計事務所	株式会社伊藤建築設計事務所	株式会社イチケン本社	ビューローベリタスジャパン株式会社
T-32	ユニクス浦和美園(底地)	-	-	-	-
0-12	メラード大開	株式会社竹中工務店 大阪一級建築士事務所	株式会社竹中工務店 大阪本店設計部	株式会社竹中工務店	神戸市

(注) 上表記載の社名は、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。

テナントとの契約状況

取得済資産（第12期取得済資産を含みますが、譲渡予定資産を除きます。）及び取得予定資産のテナントとの契約状況（総賃貸可能面積、総賃貸面積、テナント数、テナント名称、契約形態、年間賃料の総額、敷金・保証金の総額及び契約期間）は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナント数 (件) (注1)	テナント名称 (注2)	契約形態 (注2)	年間賃料の総額 (千円) (注3)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注4)	契約期間 (注2)
取得済資産									
T-2	MONA新浦安	9,956.85	9,418.68	1(53)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	612,044	578	非開示 (注5)
T-3	パサージオ西新井	10,530.85	10,530.85	1(41)	株式会社 しまむら他	非開示 (注5)	437,439	264	非開示 (注5)
T-5	ユニクス伊奈 (準共有持分 80%)	10,770.17 (注6)	10,770.17 (注6)	1	株式会社ピー アンドディ コンサルティング	普通借家 他	223,202 (注6) (注7)	113 (注6)	2006年9月 26日から 2036年9月 25日まで他 (注8)
T-6	ヨークタウン 北金目	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	株式会社 ヨーク	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
T-7	ユニクス吉川	10,648.27	10,605.26	1(9)	コーナン商事 株式会社他	定期借家 他	258,833	204	2011年8月 30日から 2031年8月 29日まで他
T-8	スポーツクラブ ルネサンス 富士見台	3,120.87	3,120.87	1	株式会社 ルネサンス	定期借家	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2007年11月 30日から 2027年11月 30日まで
T-9	スーパー ビバホーム 岩槻店(底地)	67,325.95	67,325.95	1	株式会社 ビバホーム	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
T-10	ケーズデンキ 湘南藤沢店 (底地)	15,578.58	15,578.58	1	株式会社 ケーズホール ディングス	事業用 定期借地	非開示 (注5)	141	2007年11月 1日から 20年間
T-11	ユニクス上里 (底地)	67,854.47	67,854.47	1	株式会社ピー アンドディ コンサル ティング	事業用 定期借地	150,595	70	2015年10月 2日から 40年間
T-12	ユニクス鴻巣 (底地)	19,329.00	19,329.00	1	株式会社ピー アンドディ コンサル ティング	事業用 定期借地	86,063	39	2015年10月 2日から 40年間
T-13	いなげや横浜 南本宿店 (底地)	4,405.41	4,405.41	1	株式会社 いなげや	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2015年3月 13日から 2040年6月 12日まで
T-15	仲町台 東急ストア	5,968.71	5,968.71	1	株式会社 東急ストア	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
T-16	セントラルウェ ルネスクラブ 長津田みなみ台	3,996.68	3,996.68	2	セントラル スポーツ 株式会社他	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
T-17	ライフ亀戸店	2,929.58	2,929.58	1	株式会社 ライフコー レーション	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2015年9月 30日から 2035年9月 29日まで
T-18	戸塚深谷 ショッピング センター (底地)	14,092.51	14,092.51	2	ロイヤルホ ムセンター 株式会社他	事業用 定期借地	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
T-19	ゆめまち 習志野台モール	7,827.96	7,827.96	1(14)	株式会社 ノジマ他	非開示 (注5)	227,309	155	非開示 (注5)

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積(m ²)	総賃貸面積(m ²)	テナント数(件)(注1)	テナント名称(注2)	契約形態(注2)	年間賃料の総額(千円)(注3)	敷金・保証金の総額(百万円)(注4)	契約期間(注2)
T-20	かわまち矢作モール	6,397.05	6,397.05	1(12)	株式会社ランドロームジャパン他	非開示(注5)	193,105	106	非開示(注5)
T-21	ブライムスクエア自由が丘	3,512.55	3,512.55	2	セントラルスポーツ株式会社他	定期借家	非開示(注5)	非開示(注5)	2017年7月1日から2037年6月30日まで
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	11,963.61	11,963.61	1	株式会社ラウンドワン	定期借家	非開示(注5)	非開示(注5)	2013年12月27日から2033年12月31日まで
T-23	オオゼキときわ台店	1,217.02	1,217.02	1	株式会社オオゼキ	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	非開示(注5)	非開示(注5)	1	コナミスポーツ株式会社	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)
T-25	アピタテラス横浜綱島(準共有持分51%)	22,729.71(注6)	22,729.71(注6)	1	ユニー株式会社	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)(注9)
T-26	カルサ平塚	14,195.00	14,195.00	3	DCM株式会社他	定期借家	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)
T-27	もねの里モール	6,861.59	6,861.59	1(11)	株式会社ヨーク他	定期借家	168,496	104	2019年3月26日から2040年4月30日まで
T-28	KDX調布ビルビル(商業棟)	12,119.00	12,119.00	3	株式会社マルエツ他	非開示(注5)	150,419	56	非開示(注5)
T-29	アクロスプラザ浦安東野(底地)	6,229.32	6,229.32	1	大和情報サービス株式会社	事業用定期借地	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)
T-30	コンフォートマーケット西馬込店	1,456.86	1,456.86	1	株式会社ヨーク	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)
0-1	ブルメール舞多聞	30,290.85	30,279.12	51	株式会社エディオン他	非開示(注5)	718,221	436	非開示(注5)
0-2	ライフ高殿店(底地)	4,437.07	4,437.07	1	株式会社ライフコーポレーション	事業用定期借地	非開示(注5)	非開示(注5)	2014年7月30日から2035年7月29日まで
0-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	14,313.00	14,313.00	2	ユニー株式会社他	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)
0-4	ブルメールHAT神戸	23,775.88	23,562.97	1(41)	株式会社東急レクリエーション他	定期借家他	726,124	814	2005年10月26日から2025年10月25日まで他
0-5	カリノー江坂	7,542.69	7,440.84	1(29)	株式会社東急ハンズ他	非開示(注5)	301,332	227	非開示(注5)
0-6	COMBOX光明池	25,530.44(注11)	25,530.44	1	ダイワロイヤル株式会社	定期借家	451,993(注12)	355(注13)	2011年9月21日から2028年7月20日まで
0-9	ライフ西天下茶屋店	2,679.52	2,679.52	1	株式会社ライフコーポレーション	普通借家	89,740	208	2010年8月23日から2030年8月22日まで

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナント数 (件) (注1)	テナント名称 (注2)	契約形態 (注2)	年間賃料の総額 (千円) (注3)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注4)	契約期間 (注2)
0-10	ミリオンタウン塚口 (底地)	8,264.46	8,264.46	1	株式会社万代	事業用定期借地	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2015年2月27日から満21年間
0-11	羽曳が丘ショッピングセンター	6,447.81	6,447.81	2	株式会社サンプラザ他	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
N-1	DCMカーマ中川富田店 (底地)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	DCM株式会社	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
N-2	パロー―宮西店	9,447.48	9,447.48	1	株式会社パローホールディングス	定期借家	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	20,329.07	20,329.07	1	豊田通商株式会社 (注14)	定期借家	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2006年3月29日から2021年3月29日まで (注14)
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	19,909.33	19,346.14	1(40)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	418,464	253	非開示 (注5)
N-7	パロー中志段味店 (底地)	13,480.42	13,480.42	1	株式会社パローホールディングス	事業用定期借地	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
F-1	サニー野間店	2,814.67	2,814.67	1	合同会社西友	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	28,026.61	28,026.61	1	株式会社ラウンドワン	定期借家	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2012年9月25日から2025年9月24日まで
F-3	久留米西ショッピングセンター	4,641.10	4,641.10	4	マックスパリュ九州株式会社他	非開示 (注5)	104,617	62	非開示 (注5)
R-1	ロゼオ水戸	48,296.15	48,296.15	1(23)	株式会社ビバホーム他	非開示 (注5)	702,815	463	非開示 (注5)
R-2	ケースデンキ青森本店	10,083.41	10,083.41	1	株式会社デンコードー	定期借家	非開示 (注5)	174	2005年11月18日から2025年11月17日まで
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	ゼビオ株式会社	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
R-4	アシコタウンあしかが	65,181.05	65,114.74	1(30)	株式会社カインズ他	事業用定期借地他	391,043	331	非開示 (注5)
R-5	ヨークタウン新田東	12,768.77	12,768.77	2	株式会社ヨークベニマル他	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
R-6	カスミテクノパーク桜店	2,047.65	2,047.65	1	株式会社カスミ	定期借家	非開示 (注5)	31	2020年12月10日から2040年11月30日まで
R-8	ピーワンプラザ天王	12,030.83	12,030.83	7	株式会社杏林堂薬局他	非開示 (注5)	273,120	249	非開示 (注5)
R-9	西友楽市守谷店 (底地)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	合同会社西友	事業用定期借地	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
R-10	サンストリート浜北	48,697.29 (注6)	48,578.29 (注6)	1(54)	合同会社西友他	非開示 (注5)	876,477 (注6)	503 (注6)	非開示 (注5)

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナント数 (件) (注1)	テナント名称 (注2)	契約形態 (注2)	年間賃料の総額 (千円) (注3)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注4)	契約期間 (注2)
R-11	コストコホールセール 札幌倉庫店	24,006.16	24,006.16	1	コストコホールセールジャパン株式会社	定期借家	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2008年1月25日から2038年2月28日まで
L-1	座間配送センター	5,479.92	5,479.92	1	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
L-2	追浜配送センター	6,543.87	6,543.87	1	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
L-3	武蔵嵐山配送センター	32,935.55 (注6)	32,935.55 (注6)	1	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
L-4	横浜上郷配送センター	2,014.26	2,014.26	2	佐川急便株式会社他	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
L-5	行田配送センター	21,956.09	21,956.09	1	日本通運株式会社	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
L-6	新宿西落合配送センター	790.52	790.52	1	ヤマト運輸株式会社	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
L-7	千葉北配送センター	5,684.13	5,684.13	1	株式会社ダイワコーポレーション	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
L-8	札幌白石配送センター	11,181.15	11,181.15	1	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
取得予定資産									
T-25	アビタテラス 横浜綱島 (準共有持分49%)	21,838.34 (注6)	21,838.34 (注6)	1	ユニー株式会社	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5) (注9)
T-31	キテラタウン 調布	10,665.73	10,314.81	1(26)	株式会社ライフコーポレーション他	非開示 (注5)	650,274	635	非開示 (注5) (注10)
T-32	ユニクス 浦和美園 (底地)	3,533.59	3,533.59	1	株式会社ピーアンドディコンサルティング	事業用定期借地	35,915 及び土地に係る固定資産税・都市計画税の年税額相当額	19	2021年4月9日から40年間
O-12	メラード大開	11,922.77	11,922.77	7	株式会社関西スーパーマーケット他	非開示 (注5)	297,906	277	非開示 (注5)
合計		995,745.54	993,738.45	511 (注15)	-	-	15,382,346	11,670	-

また、譲渡予定資産のテナントとの契約状況（総賃貸可能面積、総賃貸面積、テナント数、テナント名称、契約形態、年間賃料の総額、敷金・保証金の総額及び契約期間）は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナント数 (件) (注1)	テナント名称 (注2)	契約形態 (注2)	年間賃料の総額 (千円) (注3)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注4)	契約期間 (注2)
譲渡予定資産									
T-4	代官山 アドレス・ディセ (準共有持分30%)	1,516.92 (注16)	1,443.66 (注16)	1(25)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	107,079 (注16)	92 (注16)	非開示 (注5)

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	テナント数 (件) (注1)	テナント名称 (注2)	契約形態 (注2)	年間賃料の総額 (千円) (注3)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注4)	契約期間 (注2)
T-5	ユニクス伊奈 (準共有持分 20%)	2,692.54 (注16)	2,692.54 (注16)	1	株式会社ビー アンドディ コンサルティング	普通借家 他	55,800 (注16)	28 (注16)	2006年9月 26日から 2036年9月 25日まで他 (注8)
0-7	阪急オアシス 枚方出口店	2,960.38	2,960.38	1	株式会社 阪急オアシス	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)

- (注1) 「テナント数」は、2021年1月末日現在の取得済資産、取得予定資産及び譲渡予定資産に係る賃借人（ただし、ユニクス浦和美園（底地）については、契約締結予定の賃借人を含みます。以下同じです。）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・事務所等を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。以下同じです。
- (注2) 「テナント名称」、「契約形態」及び「契約期間」については、取得済資産、取得予定資産及び譲渡予定資産の主要なエンドテナントに関する情報を記載し、併せて「他」と記載しています。ただし、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に関する情報を記載しています。
- (注3) 「年間賃料の総額」は、2021年1月末日現在における、取得済資産、取得予定資産及び譲渡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。）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（本投資法人による取得までに賃料が変動することが2021年1月末日現在において覚書等によって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又は月額賃料を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「敷金・保証金の総額」は、2021年1月末日現在における、取得済資産、取得予定資産及び譲渡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、倉庫等に係る賃貸借契約を除きます。）等に規定する敷金・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。
- (注5) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。
- (注6) 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面積及び金額を記載しています。なお、本投資法人が譲渡する予定の準共有持分に相当する面積及び金額は含みません。なお、非開示としている物件においても同様に保有持分相当の値を算出し、合計値に反映しています。
- (注7) 年間賃料の総額について、2028年4月1日以降は226,234千円に変更することを約定しています。
- (注8) 契約満了日は、2021年4月7日付で2042年9月25日に変更されています。
- (注9) 2021年1月末日現在において、20年を超える残存期間があります。
- (注10) 2021年1月末日現在において、10年を超える残存期間があります。
- (注11) 区分所有権（店舗部分）に係る専有面積の合計を記載しています。
- (注12) 1棟全体の賃貸借契約に基づく2021年1月の共益費を含む実績を12倍し、区分所有者間協定書に基づく持分割合（93.20%）を考慮した金額を記載しています。
- (注13) 1棟全体の賃貸借契約に基づく2021年1月の敷金・保証金残高に、区分所有者間協定書に基づく持分割合（93.20%）を考慮した金額を記載しています。
- (注14) 豊田通商株式会社との賃貸借契約は2021年3月29日をもって終了し、新たにコーナン商事株式会社との間で、2021年3月30日を契約始期とする賃貸借契約を締結しています。
- (注15) 「テナント数」の「合計」の欄には、取得済資産（第12期取得済資産を含みますが、譲渡予定資産を除きます。）及び取得予定資産に係るテナントの数（件数）の合計を記載しています。なお、テナントの数の合計は、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エンドテナントの数を、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、それぞれ用いて算出しています。
- (注16) 本投資法人が譲渡する予定の準共有持分に相当する面積及び金額を記載しています。

鑑定評価等の概要

本投資法人が、投信法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、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に取得済資産（第12期取得済資産を含みますが、譲渡予定資産を除きます。）及び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の概要は、以下のとおりです。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。なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所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。

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					積算 価格 (百万円)	収益価格			鑑定 NOI (百万円) (注1)			
						直接還元法		DCF法				
価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)								
取得済資産												
T-2	MONA新浦安	一般財団法人 日本不動産 研究所	2020年 9月30日	10,000	8,120	10,100	4.6	9,910	4.3	4.8	531	6.6
T-3	パサージュ 西新井	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	6,620	10,100	6,690	4.3	6,590	4.1	4.5	295	5.1
T-5	ユニクス伊奈 (準共有持分 80%) (注3)	一般財団法人 日本不動産 研究所	2020年 9月30日	4,192	4,020	5,290	4.5	5,190	4.2	4.7	201	5.6
T-6	ヨークタウン 北金目	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	4,350	2,340	4,380	4.9	4,330	4.7	5.1	216	5.4
T-7	ユニクス吉川	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	3,860	4,470	3,910	4.7	3,840	4.5	4.9	186	5.2
T-8	スポーツ クラブ ルネサンス 富士見台	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	2,750	1,900	2,780	4.6	2,730	4.4	4.8	128	5.0
T-9	スーパー ピバホーム 岩槻店 (底地)	株式会社谷澤 総合鑑定所	2020年 9月30日	5,470	-	-	-	5,470	(1-12年度) 4.6 (13-32.2年度) 4.7	-	197	4.1
T-10	ケーズデンキ 湘南藤沢店 (底地)	株式会社谷澤 総合鑑定所	2020年 9月30日	3,470	-	-	-	3,470	(1-7年度) 4.3 (8-27.1年度) 4.4	-	159	5.0
T-11	ユニクス上里 (底地)	株式会社谷澤 総合鑑定所	2020年 9月30日	3,050	-	-	-	3,050	(1-10年度) 4.6 (11-25年度) 4.7 (26-35年度) 4.8	-	138	4.6
T-12	ユニクス鴻巣 (底地)	株式会社谷澤 総合鑑定所	2020年 9月30日	1,780	-	-	-	1,780	(1-10年度) 4.5 (11-25年度) 4.6 (26-35年度) 4.7	-	77	4.6
T-13	いなげや 横浜南本宿店 (底地)	一般財団法人 日本不動産 研究所	2020年 9月30日	1,390	-	-	-	1,390	4.0	-	64	4.5
T-15	仲町台 東急ストア	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	3,750	2,660	3,780	4.6	3,730	4.4	4.8	182	5.4

物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関	価格 時点	鑑定 評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定 NOI 利回り (%) (注2)
					積算 価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)								
T-16	セントラル ウェルネス クラブ 長津田 みなみ台	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	1,780	2,310	1,790	5.0	1,770	4.8	5.2	91	5.3
T-17	ライフ亀戸店	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	1,490	2,050	1,500	4.2	1,480	3.9	4.4	63	4.4
T-18	戸塚深谷 ショッピング センター (底地)	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	4,320	-	4,310	4.7 (注4)	4,320	4.6	-	191	4.6
T-19	ゆめまち 習志野台 モール	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	3,520	3,230	3,550	4.9	3,500	4.7	5.1	176	5.2
T-20	かわまち 矢作モール	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	3,240	3,360	3,300	4.8	3,210	4.6	5.0	160	5.2
T-21	プライム スクエア 自由が丘	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	2,820	2,880	2,850	3.6	2,800	3.4	3.8	115	4.1
T-22	ラウンドワン 市川鬼高店	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	1,970	3,280	1,950	4.8	1,980	4.6	5.0	96	5.2
T-23	オオゼキ ときわ台店	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	1,340	1,550	1,370	4.2	1,330	4.0	4.4	57	4.6
T-24	コナミ スポーツ クラブ渋谷	株式会社谷澤 総合鑑定所	2020年 9月30日	3,390	3,730	3,470	3.8	3,350	3.9	4.0	136	4.0
T-25	アピタテラス 横浜綱島(準 共有持分 51%)(注5)	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	6,170	15,100	12,300	4.3	12,000	4.1	4.5	277	4.7
T-26	カルサ平塚	一般財団法人 日本不動産 研究所	2020年 9月30日	6,020	6,210	6,080	4.4	5,950	4.1	4.6	279	4.7
T-27	もねの里モ ール	一般財団法人 日本不動産 研究所	2021年3 月1日	2,970	2,650	3,020	4.9	2,920	4.7	5.2	148	5.4
T-28	KDX調布 ビル (商業棟)	一般財団法人 日本不動産 研究所	2020年 9月30日	2,480	2,490	2,480	4.6	2,470	4.2	4.8	127	5.5
T-29	アクロス プラザ 浦安東野 (底地)	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	2,310	-	2,320	4.2 (注4)	2,300	4.1	-	89	4.0
T-30	コンフォート マーケット 西馬込店	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	2,000	1,960	2,030	4.2	1,980	(1-10年度) 4.2 (11年度) 4.3	4.4	85	4.4
0-1	ブルメール 舞多聞	株式会社谷澤 総合鑑定所	2020年 9月30日	9,610	9,830	9,570	5.2	9,620	5.3	5.4	510	6.1
0-2	ライフ高殿店 (底地)	株式会社谷澤 総合鑑定所	2020年 9月30日	3,140	-	-	-	3,140	(1-4年度) 3.9 (5-15年度) 4.0 (16-34.8年度) 4.1	-	128	4.8

物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関	価格 時点	鑑定 評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定 NOI 利回り (%) (注2)
					積算 価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)								
0-3	DCM カーマ・ MEGAドン・ キホーテUNY 近江八幡店	一般財団法人 日本不動産 研究所	2020年 9月30日	2,590	2,350	2,610	5.8	2,570	5.5	6.0	152	7.1
0-4	ブルメール HAT神戸	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	11,000	17,500	11,100	4.9	11,000	4.7	5.1	556	5.1
0-5	カリーノ江坂	一般財団法人 日本不動産 研究所	2020年 9月30日	7,190	7,340	7,220	4.3	7,150	4.0	4.5	334	5.1
0-6	COMBOX光明池	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	6,490	7,640	6,800	5.3	6,360	4.9	5.4	385	6.0
0-9	ライフ 西天下茶屋店	株式会社谷澤 総合鑑定所	2020年 9月30日	1,690	1,810	1,710	4.6	1,680	4.7	4.8	78	5.2
0-10	ミリオン タウン塚口 (底地)	株式会社谷澤 総合鑑定所	2020年 9月30日	3,980	-	-	-	3,980	(1-15年度) 4.0 (16-35.4年度) 4.2	-	157	4.2
0-11	羽曳が丘 ショッピング センター	株式会社谷澤 総合鑑定所	2020年 9月30日	2,020	1,750	2,030	5.1	2,010	(1-9年度) 5.1 (10年度以降) 5.2	5.3	106	5.3
N-1	DCMカーマ 中川富田店 (底地)	株式会社谷澤 総合鑑定所	2020年 9月30日	2,690	-	-	-	2,690	(1-13年度) 4.3 (14-32.7年度) 4.4	-	116	5.0
N-2	パロー 一宮西店	一般財団法人 日本不動産 研究所	2020年 9月30日	2,360	1,810	2,370	5.1	2,340	4.8	5.3	130	6.0
N-4	ホームセン ターコーナン 砂田橋店	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	7,280	7,140	7,400	4.8	7,230	4.6	5.0	366	5.1
N-6	リソラ大府 ショッピング テラス	株式会社谷澤 総合鑑定所	2020年 9月30日	7,050	7,530	7,240	4.9	6,970	5.0	5.1	364	4.6
N-7	パロー 中志段味店 (底地)	株式会社谷澤 総合鑑定所	2020年 9月30日	2,560	-	-	-	2,560	4.1	-	119	4.7
F-1	サニー野間店	一般財団法人 日本不動産 研究所	2020年 9月30日	1,640	1,670	1,680	4.4	1,590	4.2	4.8	78	5.2
F-2	ラウンドワ ンスタジアム 博多・ 半道橋店	一般財団法人 日本不動産 研究所	2020年 9月30日	5,760	5,360	5,790	4.9	5,720	4.6	5.1	283	5.6
F-3	久留米西 ショッピング センター	一般財団法人 日本不動産 研究所	2020年 9月30日	1,840	1,550	1,850	4.8	1,820	4.5	5.0	92	6.1
R-1	ロゼオ水戸	一般財団法人 日本不動産 研究所	2020年 9月30日	12,000	9,380	12,000	4.8	11,900	4.5	5.0	592	5.9
R-2	ケーズデンキ 青森本店	一般財団法人 日本不動産 研究所	2020年 9月30日	1,520	1,710	1,520	5.5	1,510	5.2	5.7	91	6.2
R-3	スーパー スポーツ ゼビオ 青森中央店	一般財団法人 日本不動産 研究所	2020年 9月30日	912	871	917	5.5	906	5.2	5.7	56	6.3

物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関	価格 時点	鑑定 評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定 NOI 利回り (%) (注2)
					積算 価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)								
R-4	アシコタウン あしかが	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	4,660	7,290	4,610	5.3 (貸家) 5.0 (底地) (注6)	4,680	5.1 (貸家) 5.0 (底地)	5.5 (貸家)	244	5.9
R-5	ヨークタウン 新田東	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	2,610	3,870	2,610	5.5	2,610	5.3	5.7	154	4.8
R-6	カスミテクノ パーク桜店	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	879	732	888	5.1	875	4.9	5.3	46	5.6
R-8	ビーワン プラザ天王	一般財団法人 日本不動産 研究所	2020年 9月30日	4,350	4,420	4,390	5.1	4,310	4.8	5.3	231	5.8
R-9	西友楽市 守谷店 (底地)	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	4,260	-	4,300	4.3 (注4)	4,240	4.2	-	166	4.1
R-10	サン ストリート 浜北(注5)	一般財団法人 日本不動産 研究所	2020年 9月30日	11,160	9,690	12,500	5.4	12,300	5.1	5.7	630	5.9
R-11	コストコ ホールセール 札幌倉庫店	一般財団法人 日本不動産 研究所	2020年 9月30日	4,420	3,520	4,440	4.5	4,390	4.2	4.7	203	4.8
L-1	座間 配送センター	株式会社谷澤 総合鑑定所	2020年 9月30日	1,690	1,560	1,650	4.7	1,700	4.7	4.9	84	6.0
L-2	追浜 配送センター	株式会社谷澤 総合鑑定所	2020年 9月30日	1,600	1,500	1,560	4.8	1,620	4.9	5.0	85	6.5
L-3	武蔵嵐山 配送センター (注5)	株式会社谷澤 総合鑑定所	2020年 9月30日	4,090	4,290	4,530	5.2	4,550	(1-4年度) 5.2 (5-11年度) 5.3	5.4	221	5.7
L-4	横浜上郷 配送センター	株式会社谷澤 総合鑑定所	2020年 9月30日	970 (注7)	972	986	4.5	963	(1-7年度) 4.5 (8年度以降) 4.6	4.7	45	5.0
L-5	行田 配送センター	株式会社谷澤 総合鑑定所	2020年 9月30日	3,440	3,210	3,380	5.0	3,460	(1-7年度) 4.9 (8-11年度) 5.0	5.2	179	5.7
L-6	新宿西落合 配送センター	一般財団法人 日本不動産 研究所	2020年 9月30日	821	859	825	4.0	816	3.6	4.1	34	4.3
L-7	千葉北配送 センター	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 12月1日	1,340	1,020	1,350	4.1	1,330	3.9	4.3	57	4.6
L-8	札幌白石 配送センター	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 12月1日	1,020	351	1,040	5.4	1,010	5.2	5.6	58	7.3
取得予定資産												
T-25	アピタテラス 横浜綱島 (準共有持分 49%)(注5)	大和不動産 鑑定 株式会社	2021年 3月1日	5,930	15,200	12,300	4.3	12,000	4.1	4.5	266	4.7
T-31	キテラタウン 調布	一般財団法人 日本不動産 研究所	2021年 3月1日	11,400	11,400	11,400	4.8	11,300	4.5	5.0	550	5.2
T-32	ユニクス 浦和美園 (底地)	一般財団法人 日本不動産 研究所	2021年 3月1日	817	-	821	4.1	812	4.0	4.1	33	4.6

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定NO1 利回り (%) (注2)
					積算 価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NO1 (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)								
0-12	メラード大開	一般財団法人 日本不動産 研究所	2021年 3月1日	5,780	5,510	5,830	4.9	5,730	4.6	5.1	291	5.3
合計 / 平均				261,061	-	-	-	262,282	-	-	12,766	5.2

また、本投資法人が、投信法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並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所に譲渡予定資産の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。当該不動産鑑定評価は、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。なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所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。

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定NO1 利回り (%) (注2)
					積算 価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NO1 (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)								
譲渡予定資産												
T-4	代官山 アドレス・ ディセ (準共有持分 30%) (注8)	一般財団法人 日本不動産 研究所	2020年 9月30日	1,836	5,870	6,240	3.3	6,000	3.1	3.5	65	4.0
T-5	ユニクス伊奈 (準共有持分 20%) (注9)	一般財団法人 日本不動産 研究所	2021年 3月1日	1,048	3,980	5,290	4.5	5,180	4.2	4.7	50	5.6
0-7	阪急オアシス 枚方出口店	大和不動産 鑑定 株式会社	2020年 9月30日	1,330	867	1,340	5.5	1,320	5.3	5.7	75	5.9

- (注1) 「鑑定NO1」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、NO1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NO1は、直接還元法によるNO1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NO1」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「鑑定NO1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。また、「鑑定NO1利回り」の「合計 / 平均」の欄には、平均鑑定NO1利回りを記載しており、取得済資産及び取得予定資産の鑑定NO1利回りを取得 (予定) 価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
鑑定NO1 ÷ 取得 (予定) 価格
なお、横浜上郷配送センターの鑑定NO1には、2021年3月1日に追加取得した休憩室棟の運営収益が含まれていないため、鑑定NO1利回りの算出においては、取得価格から当該休憩室棟の建築費総額 (約9.1百万円) を控除して算出しています。
- (注3) 鑑定評価額及び鑑定NO1については、ユニクス伊奈全体の金額に80%を乗じた価格及び金額を、その他の数値及び金額については、ユニクス伊奈全体の数値及び金額を記載しています。
- (注4) 還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。
- (注5) 鑑定評価額及び鑑定NO1については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価格及び金額を、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記載しています。なお、本投資法人が譲渡する予定の準共有持分に相当する価格及び金額は含みません。
- (注6) 底地の還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。
- (注7) 鑑定評価額については、休憩室棟の評価が含まれていない価格を記載しています。なお、当該休憩室の建築工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提として、株式会社谷澤総合鑑定所が行った価格等調査に基づく調査報告書に記載の調査価格 (価格等調査の時点: 2020年10月15日) は、996百万円です。当該価格等調査は、不動産鑑定評価基準に則らない自主調査であり、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、正確性及び当該調査価格での取引可能性等を保証するものではありません。なお、価格等調査を行った株式会社谷澤総合鑑定所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。
- (注8) 鑑定評価額及び鑑定NO1については、代官山アドレス・ディセ全体の金額に30%を乗じた価格及び金額を、その他の数値及び金額については、代官山アドレス・ディセ全体の数値及び金額を記載しています。
- (注9) 鑑定評価額については、本投資法人が譲渡する予定の準共有持分に相当する価格を、鑑定NO1についてはユニクス伊奈全体の金額に20%を乗じた金額を、その他の数値及び金額については、ユニクス伊奈全体の数値及び金額を記載しています。

建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済資産及び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及び株式会社ハイ国際コンサルタントより取得しています。取得済資産（第12期取得済資産を含みますが、譲渡予定資産を除きます。）及び取得予定資産に関する当該建物状況調査報告書の概要は、以下のとおりです。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)
取得済資産					
T-2	MONA新浦安	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	1,193,651	-
T-3	パサージュ西新井	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2020年3月	192,726	40,697
T-5	ユニクス伊奈（準共有持分80%）	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年7月	245,170 (注2)	750 (注2)
T-6	ヨークタウン北金目	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2020年3月	20,469	-
T-7	ユニクス吉川	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	69,782	-
T-8	スポーツクラブ ルネサンス富士見台	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年1月	37,340	8,650
T-9	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	(注3)	-	-	-
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	(注3)	-	-	-
T-11	ユニクス上里(底地)	(注3)	-	-	-
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	(注3)	-	-	-
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	(注3)	-	-	-
T-15	仲町台東急ストア	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2021年2月	35,691	-
T-16	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2021年2月	28,717	-
T-17	ライフ亀戸店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2021年2月	22,463	-
T-18	戸塚深谷 ショッピングセンター(底地)	(注3)	-	-	-
T-19	ゆめまち習志野台モール	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年3月	34,877	-
T-20	かわまち矢作モール	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年3月	36,737	-
T-21	プライムスクエア自由が丘	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年3月	190,542	91,365
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年3月	13,695	-
T-23	オオゼキときわ台店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年10月	6,968	-
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年3月	83,179	-
T-25	アピタテラス横浜綱島 (準共有持分51%)	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 (注2)	- (注2)
T-26	カルサ平塚	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	182,100	-

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-27	もねの里モール(注5)	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 2021年3月	13,569 3,324	-
T-28	KDX調布ビル(商業棟)	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	233,991	-
T-29	アクロスプラザ浦安東野(底地)	(注3)	2019年6月	-	-
T-30	コンフォートマーケット 西馬込店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2020年3月	7,723	-
O-1	ブルメール舞多間	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2020年3月	250,277	-
O-2	ライフ高殿店(底地)	(注3)	-	-	-
O-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテ UNY近江八幡店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年9月	64,610	6,310
O-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	2020年3月	375,840	131,342
O-5	カリノ江坂	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2020年9月	438,536	-
O-6	COMBOX光明池	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2020年9月	401,052	-
O-9	ライフ西天下茶屋店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2020年9月	20,783	-
O-10	ミリオンタウン塚口(底地)	(注3)	-	-	-
O-11	羽曳が丘ショッピングセンター	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	71,998	-
N-1	DCMカーマ中川富田店(底地)	(注3)	-	-	-
N-2	パロー一宮西店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年1月	162,380	1,790
N-4	ホームセンターコーナン 砂田橋店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2021年2月	341,724	-
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年7月	224,228	-
N-7	パロー中志段味店(底地)	(注3)	2019年6月	-	-
F-1	サニー野間店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年9月	77,860	100
F-2	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年3月	57,758	7,042
F-3	久留米西ショッピングセンター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年3月	68,712	19,811
R-1	ロゼオ水戸	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年1月	321,090	46,630
R-2	ケーズデンキ青森本店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2020年3月	148,577	46,078
R-3	スーパースポーツゼビオ 青森中央店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2020年3月	108,213	22,021
R-4	アシコタウンあしかが	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2020年9月	376,331	-
R-5	ヨークタウン新田東	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2020年9月	198,785	-
R-6	カスミテクノパーク桜店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2020年9月	20,036	-
R-8	ピーワンプラザ天王	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2021年2月	183,656	13,072
R-9	西友楽市守谷店(底地)	(注6)	-	-	-

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)
R-10	サンストリート浜北	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年1月	494,063 (注4)	- (注4)
R-11	コストコホールセール 札幌倉庫店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年3月	80,309	3,175
L-1	座間配送センター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年1月	100,053	-
L-2	追浜配送センター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年1月	168,261	-
L-3	武蔵嵐山配送センター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年1月	153,587 (注4)	27,511 (注4)
L-4	横浜上郷配送センター（注7）	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年2月 2020年9月 2021年2月	13,874 3,748 326	-
L-5	行田配送センター	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	184,472	-
L-6	新宿西落合配送センター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年11月	27,658	-
L-7	千葉北配送センター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2020年11月	38,503	1,529
L-8	札幌白石配送センター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2020年12月	55,252	15,295
取得予定資産					
T-25	アピタテラス横浜綱島 （準共有持分49%）	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 (注2)	- (注2)
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3）	-	-	-
O-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				8,260,136 (注8)	483,168

また、譲渡予定資産に関する当該建物状況調査報告の概要は、以下のとおりです。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)
譲渡予定資産					
T-4	代官山アドレス・ディセ （準共有持分30%）	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	249,446 (注2)	- (注2)
T-5	ユニクス伊奈（準共有持分20%）	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年7月	245,170 (注2)	750 (注2)
O-7	阪急オアシス枚方出口店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2020年9月	62,465	-

- (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)本件建物全体の金額を記載しています。
- (注3)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。
- (注4)本投資法人が保有する準共有持分に相当する金額を記載しています。
- (注5)はメイン棟及びサービス棟に関する事項を、は飲食店舗棟及びクリニック棟に関する事項を、それぞれ記載しています。
- (注6)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、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より土地利用履歴調査報告書を取得しています。
- (注7)は物流棟に関する事項を、は飲食店棟に関する事項を、は休憩室棟に関する事項を、それぞれ記載しています。
- (注8)アピタテラス横浜綱島については、取得済資産及び取得予定資産の双方に含まれることから、合計値の算出にあたり、重複分を除外して算出しています。

地震PML評価報告書の概要

取得済資産（第12期取得済資産を含みますが、譲渡予定資産のうちユニクス伊奈（準共有持分20%）を除きます。）及び取得予定資産について、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。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。

物件番号	物件名称	地震リスク分析における予想 PML値(予想最大損失率)(%) (注1)
取得済資産		
T-2	MONA新浦安	商業棟 5.98 駐車場棟 5.97
T-3	パサージオ西新井	3.13
T-4	代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）	11.11
T-5	ユニクス伊奈（準共有持分80%）	モール棟 4.51 飲食店棟 6.80
T-6	ヨークタウン北金目	8.72
T-7	ユニクス吉川	3.26
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	7.09
T-9	スーパービバホーム岩槻店（底地）	-
T-10	ケースデンキ湘南藤沢店（底地）	-
T-11	ユニクス上里（底地）	-
T-12	ユニクス鴻巣（底地）	-
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	-
T-15	仲町台東急ストア	8.15
T-16	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	店舗棟 7.70 駐車場棟 6.36
T-17	ライフ亀戸店	3.79
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	-
T-19	ゆめまち習志野台モール	8.15
T-20	かわまち矢作モール	本棟 3.83 ユニクロ棟 3.88 ホリデイ棟 3.72
T-21	プライムスクエア自由が丘	6.92
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	本棟/テナント棟 7.22 駐車場棟 10.53
T-23	オオゼキときわ台店	5.93
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	5.80
T-25	アピタテラス横浜綱島（準共有持分51%）	3.59
T-26	カルサ平塚	8.81
T-27	もねの里モール	メイン棟 6.76 サービス棟 6.85 飲食店舗棟 6.48 クリニック棟 6.84

物件番号	物件名称	地震リスク分析における予想 PML値(予想最大損失率)(%) (注1)
T-28	KDX調布ビル(商業棟)	11.14
T-29	アクロスプラザ浦安東野(底地)	-
T-30	コンフォートマーケット西馬込店	6.84
O-1	ブルメール舞多聞	1.52
O-2	ライフ高殿店(底地)	-
O-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY 近江八幡店	MEGAドン・キホーテUNY棟 3.95 DCMカーマ棟 5.22
O-4	ブルメールHAT神戸	4.69
O-5	カリーノ江坂	3.17
O-6	COMBOX光明池	5.04
O-7	阪急オアシス枚方出口店	4.11
O-9	ライフ西天下茶屋店	6.32
O-10	ミリオンタウン塚口(底地)	-
O-11	羽曳が丘ショッピングセンター	サンプラザA棟 5.61 サンプラザB棟 5.13 ジョーシン棟 5.33
N-1	DCMカーマ中川富田店(底地)	-
N-2	パロー宮西店	10.18
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	7.47
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	6.95
N-7	パロー中志段味店(底地)	-
F-1	サニー野間店	1.95
F-2	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	本棟 2.17 駐車場棟 0.48 テナントA棟 0.05 テナントB棟 0.05
F-3	久留米西ショッピングセンター	M棟 2.37 AB棟 2.39 C棟 4.58
R-1	ロゼオ水戸	A棟(コーヒーショップ棟) 7.41 B棟(モール棟) 6.70 C棟(スポーツ施設棟) 9.69 D棟(ホームセンター棟) 9.68 E棟(リサイクルショップ棟) 7.85
R-2	ケーズデンキ青森本店	ケーズデンキ棟 1.61 TSUTAYA/ハードオフ棟 1.51
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	1.52
R-4	アシコタウンあしかが	モール棟 2.16 増築棟群 1.91 シネマ棟 2.28 ロードサイド棟 2.59
R-5	ヨークタウン新田東	3.43
R-6	カスミテクノパーク桜店	6.40

物件番号	物件名称	地震リスク分析における予想 PML値(予想最大損失率)(%) (注1)
R-8	ピーワンプラザ天王	A棟 21.66 (注2) B棟 11.84 C棟 12.29 D棟 11.12 E棟 13.36 F棟 16.98 G棟 9.07 H棟 12.00
R-9	西友楽市守谷店(底地)	-
R-10	サンストリート浜北	本棟 10.58 モール棟 19.67 コロレ棟 9.35 ウイング棟 9.43
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	1.32
L-1	座間配送センター	6.83
L-2	追浜配送センター	9.13
L-3	武蔵嵐山配送センター	1.46
L-4	横浜上郷配送センター	物流棟 9.16 飲食店棟 11.12 休憩室棟 13.46
L-5	行田配送センター	2.79
L-6	新宿西落合配送センター	6.65
L-7	千葉北配送センター	5.8
L-8	札幌白石配送センター	1号棟 1.85 2号棟 1.71
取得予定資産		
T-25	アピタテラス横浜綱島(準共有持分49%)	3.59
T-31	キテラタウン調布	7.46
T-32	ユニクス浦和美園(底地)	-
O-12	メラード大開	南館 4.46 北館 4.10
ポートフォリオPML値(注3)		2.00

(注1) 小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) PML値が20%を超えているため、地震保険を付保しています。

(注3) 「ポートフォリオPML値」は、底地物件を除く54物件のポートフォリオPML値を、SOMPOリスクマネジメント株式会社作成した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。

主要な不動産に関する情報

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産のうち、2021年1月末日現在において、主要な不動産(当該物件の総賃料収入が取得予定資産取得後における本投資法人の保有資産全体の総賃料収入の10%以上を占める不動産をいいます。)に該当する物件はありません。

賃貸面積上位エンドテナント

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産につき、2021年1月末日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるエンドテナント及びサブ・リース型マスターリース会社（以下本において、総称して「エンドテナント」といいます。）は、以下のとおりです。

エンドテナント名	業種	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	年間固定賃料 (千円)	敷金・保証金 (百万円)	契約満了日	契約更改の 方法
株式会社 ピーアンドディ コンサルティング	不動産業	ユニクス伊奈 (準共有持分80%) ユニクス上里(底地) ユニクス鴻巣(底地) アシコタウンあしかが ユニクス浦和美園(底地)	105,651.77	498,345	242	2036年9月25日 (注1) 2055年10月1日 2055年10月1日 2026年3月31日 2061年4月8日	更新規定 なし(注1) 該当事項 なし 該当事項 なし 更新規定 なし 該当事項 なし

- (注1) モール棟の賃貸借契約を記載しています。なお、契約満了日は2021年4月7日付で2042年9月25日に変更されています。
(注2) 株式会社ピーアンドディコンサルティングは、上記のほか本投資法人の保有資産の一部につきパス・スルー型マスターリース会社となっており、パス・スルー型マスターリース会社としての賃貸面積を含めると、同社に対する総賃貸面積は、ポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の12.7%を占め、賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントとして、主要なテナントに該当します。パス・スルー型マスターリース会社としての賃貸借の概要並びにエンドテナントとしての賃貸借を含む当該テナントへの総賃貸面積、年間固定賃料及び敷金・保証金の合計は、以下のとおりです。

	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	年間固定賃料 (千円)	敷金・保証金 (百万円)	契約満了日	契約更改の 方法
パス・スルー型マスターリース 会社としての賃貸借	ユニクス吉川 アシコタウンあしかが (注1)	25,083.70	332,856	305	2035年3月31日 2026年3月31日	更新規定 なし 更新規定 なし
当該テナントへの賃貸借(合計)		126,570.93 (注2)	831,201	548		

- (注1) 「アシコタウンあしかが」に係るマスターリース契約は2021年3月31日をもって解除されています。当該マスターリースの総賃貸面積は24,381.43㎡、年間固定賃料は305,897千円、敷金・保証金額は281百万円です。
(注2) 「アシコタウンあしかが」について、エンドテナントとしての賃貸借の賃貸面積と、パス・スルー型マスターリース会社としての賃貸借の賃貸面積とが一部重複していますので、「当該テナントへの賃貸借(合計)」欄については、当該重複部分の賃貸面積を調整した数値を記載しています。したがって、エンドテナントとしての賃貸借に係る総賃貸面積とパス・スルー型マスターリース会社としての賃貸借に係る総賃貸面積の単純合計と、「当該テナントへの賃貸借(合計)」欄の総賃貸面積とは必ずしも一致しません。

譲渡予定資産の概要

譲渡予定資産の所在地、譲渡（予定）日、譲渡（予定）価格、譲渡先及び鑑定評価額は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地	譲渡（予定）日	譲渡（予定）価格 （百万円） （注1）	譲渡先	鑑定評価額 （百万円） （注2）
T-4	代官山アドレス・ ディセ （準共有持分30%）	東京都 渋谷区	2021年10月1日	1,993	非開示(注3)	1,836
T-5	ユニクス伊奈 （準共有持分20%） （注4）	埼玉県 北足立郡 伊奈町	2021年4月9日	1,048	株式会社ピーアンドディコンサル ルティング	1,048
O-7	阪急オアシス 枚方出口店	大阪府 枚方市	2021年8月10日	1,500	非開示(注3)	1,330

（注1）「譲渡（予定）価格」は、各譲渡予定資産に係る各信託受益権売買契約又は各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（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含まず、単位未満を切り捨てています。）を記載しています。

（注2）「鑑定評価額」は、不動産鑑定評価書の価格時点における価格を記載しています。なお、代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）の鑑定評価額については、2020年9月末日を価格時点とする本投資法人が保有する代官山アドレス・ディセ全体の鑑定評価額に30%を乗じた価格を記載しています。また、ユニクス伊奈（準共有持分20%）の鑑定評価額については2021年3月1日を価格時点とするユニクス伊奈（準共有持分20%）の鑑定評価額を記載しています。阪急オアシス枚方出口店の鑑定評価額については、2020年9月末日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

（注3）譲渡先より名称・属性等の開示について同意を得られていないため非開示とします。なお、譲渡先は、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。

（注4）当該物件の譲渡に際し、譲渡先との間で受益権準共有者間協定書を締結します。当該受益権準共有者間協定書の主要内容は、以下のとおりです。

- ・本物件にかかる意思決定の方法
- ・譲渡先は、本投資法人の同意がない限り、準共有持分を譲渡することができないこと
- ・本投資法人は、準共有持分を譲渡しようとする際には、譲渡先との間で優先的に譲渡交渉をすること
- ・本投資法人及び譲渡先は、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

(5) ポートフォリオの概況

本投資法人の本募集等後のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

物件タイプ別の比率

タイプ	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	比率 (%) (注1)
生活密着型商業施設	57	230,139	94.5
NSC(ネイバーフッドショッピングセンター)	32	151,451	62.2
都市駅前型	4	26,918	11.0
SS(スペシャリティストア)	12	36,627	15.0
SM(スーパーマーケット)	9	15,143	6.2
その他商業施設	-	-	-
物流施設	8	13,517	5.5
合計	65	243,657	100.0

(注1) 「比率」は、取得(予定)価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(注2) 底地については、底地上の建物の商業施設タイプに基づき区分しています。

エリア別の比率

エリア	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	比率 (%) (注)
四大都市圏	54	199,105	81.7
首都圏	36	119,099	48.9
大阪圏	10	49,887	20.5
名古屋圏	5	22,087	9.1
福岡圏	3	8,032	3.3
政令指定都市・中核市等	11	44,552	18.3
合計	65	243,657	100.0

(注) 「比率」は、取得(予定)価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

残存賃貸借期間の構成比率

賃貸借期間(残存期間)(注1)	年間固定賃料 (百万円)(注2)	比率(%) (注3)
2年未満	2,294	14.9
2年以上5年未満	2,795	18.2
5年以上10年未満	5,067	32.9
10年以上15年未満	1,381	9.0
15年以上20年未満	2,147	14.0
20年以上	1,695	11.0
合計	15,382	100.0

(注1) 「賃貸借期間(残存期間)」は、2021年1月末日現在の取得済資産(譲渡予定資産を除きます。)及び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。)に規定する賃貸借期間満了日までの期間に基づいて記載しています。

(注2) 「年間固定賃料」は、2021年1月末日現在の取得済資産(譲渡予定資産を除きます。)及び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(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。)を12倍した金額(ただし、サンストリート浜北及び武蔵嵐山配送センターについては、本投資法人が保有する準共有持分に相当する、2021年1月末日現在の共益費を含む実績(消費税別)を12倍した金額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。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月額固定賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「比率」は、年間固定賃料を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

2 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、当該投資リスクに関し、同書の日付以降に発生した変更点は、__罫で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）又は本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 生活密着型商業施設を重点投資対象とすることに関するリスク
- (ロ) 物流施設への投資に関するリスク
- (ハ) 不動産情報提供等に関する覚書又はサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
- (ニ) 地域的な偏在に関するリスク
- (ホ) シングルテナント・核テナント物件に関するリスク
- (ヘ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ト) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) ケネディクス株式会社及びその親会社とそのグループ会社並びにサポート会社への依存、利益相反に関するリスク
 - (ロ) 本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク
 - (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
 - (ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
 - (ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
 - (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
 - (ト) 敷金及び保証金に関するリスク
- 不動産及び信託の受益権に関するリスク
- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク
 - (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
 - (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
 - (ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
 - (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
 - (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
 - (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
 - (リ) マスターリース会社に関するリスク
 - (ヌ) 転貸に関するリスク

- (ル)テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヲ)共有物件に関するリスク
- (ワ)区分所有建物に関するリスク
- (カ)借地物件に関するリスク
- (ヨ)借家物件に関するリスク
- (タ)底地物件に関するリスク
- (レ)定期借地権の設定に関するリスク
- (ソ)開発物件に関するリスク
- (ツ)仮換地及び保留地に関するリスク
- (ネ)フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ナ)有害物質に関するリスク
- (ラ)不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ム)信託の受益権の準共有等に関するリスク
- (ウ)木造建物に関するリスク
- 税制に関するリスク
- (イ)導管性要件に関するリスク
- (ロ)税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ)不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ)一般的な税制の変更に関するリスク
- その他
- (イ)不動産の鑑定評価等に伴うリスク
- (ロ)減損会計の適用に関するリスク
- (ハ)匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ)優先出資証券への投資に関するリスク
- (ホ)一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク
- (ヘ)新型コロナウイルス感染症の影響を受けるリスク
- (ト)取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を実行することができないリスク

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク**(イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク**

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落した場合、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があります、その結果、損失を被る可能性があります。

(ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡するほかに換金の手段がないため、本投資証券を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額される可能性や、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク (ハ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている取得済資産及び取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少することや、本投資証券の市場価格が下落すること、又は本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じることがあります。

（ホ）新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に発行された新投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、新投資口の発行の結果、本投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

（ヘ）投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク**（イ）生活密着型商業施設を重点投資対象とすることに関するリスク**

本投資法人は、主として、主要な用途が生活密着型商業施設である不動産等への投資を行います。

そのため、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。即ち、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しています。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。また、商業施設においては、テナントとの賃貸借契約においてテナントの売上高等に連動して賃料が決定される、いわゆる変動賃料を導入することがあるため、テナントの売上の減少に伴い、本投資法人の賃料収入が減少する可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人が生活密着型商業施設を投資対象としていることから、その不動産の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）物流施設への投資に関するリスク

本投資法人は、物流施設についても投資対象としているため、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。

まず、物流施設に対する需要は、日本経済全体の動向、特に流通量の動向に影響を与える様々な事象（日本の景気動向、生産活動の海外移転等の進捗状況、人口の推移、生産活動と消費活動を結ぶ流通形態の変化など）による影響を受けます。また、物流施設全体に対する需要が減少しない場合でも、今後の生産拠点や物流形態の変化、配送先の消費地の消費動向等により、特定の物流施設に対する需要が低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人は、物流施設については主に消費地配送型物流施設を選定して投資する方針ですが、かかる消費地配送型物流施設は、消費地へのアクセスが容易な地域に位置するビルド・トゥ・スーツ型物流施設（特定の企業向け物流施設をいいます。以下同じです。）であることが多いと考えられるため、配送先の消費地の人口の推移や消費動向等の影響並びに当該消費地に商品を配送しようとする荷主等の事業活動、生産拠点、資力等の影響を強く受ける可能性があります。更に、特定の物流施設の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、本投資法人の収益性に悪影響が及ぶ可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人は、物流施設については主に消費地配送型物流施設を選定して投資する方針であることから、その不動産の特性、適用規制、テナント、荷主及び特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 不動産情報提供等に関する覚書又はサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及び同社の子会社であるKIPとの間で、不動産情報提供等に関する覚書を締結しています。また、サポート会社のそれぞれとの間でサポート契約を締結しています。しかし、不動産情報提供等に関する覚書及びサポート契約は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権等を与えるものにすぎず、スポンサー及びサポート会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、不動産情報提供等に関する覚書及びサポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ニ) 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、四大都市圏に所在する不動産等に積極的に投資する予定です。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、四大都市圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の自然災害、人口変動等の特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(ホ) シングルテナント・核テナント物件に関するリスク

一又は少数のテナントに賃貸される物件(シングルテナント・核テナント物件)は、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。また、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。更に、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、また、新たなテナントの要望にあわせ本投資法人の負担で大規模な工事を行わざるを得なくなる可能性もあるため、その誘致に要する期間と条件次第では、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。本投資法人は、物流施設については主に消費地配送型物流施設を選定して投資する方針ですが、かかる消費地配送型物流施設は、消費地へのアクセスが容易な地域に位置するいわゆるビルド・トゥ・スーツ型物流施設であることが多いと考えられるため、このような物件においては、これらのリスクが顕著となる可能性があります。

また、このようなシングル・核テナントを含む、単一又は少数の核となる大規模テナントが存在する物件においては、当該テナントとの間で、優先買受権や処分禁止に関する合意(その内容は様々です。)がなされることがあり、不動産の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先買受権が与えられている等により、不動産等の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

(ヘ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

(ト)新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

借入れ又は投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本投資法人は、本投資法人の借入れに係る全貸付人との間で「融資合意書」を締結しており、当該合意書には資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する財務制限条項が設けられています。

更に、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ)ケネディクス株式会社及びその親会社とそのグループ会社並びにサポート会社への依存、利益相反に関するリスク

ケネディクス株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の完全親会社であり、本資産運用会社の主要な役職員の出向元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及び同社の子会社であるKIPとの間で不動産情報提供等に関する覚書を締結しています（不動産情報提供等に関する覚書については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。）。

また、サポート会社は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート契約を締結しています。（サポート契約については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。）。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社、その親会社であるSMFLみらいパートナーズインベストメント2号株式会社（ケネディクス株式会社の親会社）、SMFLみらいパートナーズ（SMFLみらいパートナーズインベストメント2号株式会社の100%親会社）及びSMFL（SMFLみらいパートナーズの100%親会社）、並びにKIP及びサポート会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がケネディクス株式会社、その親会社であるSMFLみらいパートナーズインベストメント2号株式会社、SMFLみらいパートナーズ及びSMFL、並びにKIP及びサポート会社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ケネディクス株式会社、その親会社であるSMFLみらいパートナーズインベストメント2号株式会社、SMFLみらいパートナーズ若しくはSMFL、又はKIPが運用若しくは助言するファンドとの間で取引を行う場合、ケネディクス株式会社、その親会社であるSMFLみらいパートナーズインベストメント2号株式会社、SMFLみらいパートナーズ若しくはSMFL、又はKIPが運用若しくは助言するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する

行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人のほか、KDO、KDR及びKPIからも資産の運用を受託しています。

本投資法人は、生活密着型商業施設及び物流施設等を投資対象としているため、各投資法人と投資対象が競合する関係にあります。

そのため、本資産運用会社は、本書の日付現在、各投資法人を運用する本部の本部長の兼任を禁止するとともに、「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報に関して、取得検討を優先して検討すべき各投資法人を決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本投資法人及び本資産運用会社は、各投資法人との関係では、主たる投資対象の規模が異なっていることや、資金調達の本質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のルールにより、各投資法人が優先して物件の取得検討を行うことがあります。また、この場合に、かかるルールに反する物件の取得検討が行われる可能性も否定できません。更に、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなります。その場合、本投資法人の取得機会が減少すること等により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、全ての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務(善管注意義務)、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務(忠実義務)、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、2018年11月1日以前の本資産運用会社の業務には、投資法人の資産運用業務に加えて、不動産私募基金の資産運用業務が含まれていました。そのため、本資産運用会社の過去の業務に関して、不動産私募基金の運用者として負担することのある契約上の補償義務を負担するなどの事業上のリスクが存在します。仮に、かかる事業上のリスクが現実化した場合には、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社として業務を遂行する上で必要な基盤及び能力が損なわれ、その結果、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉、賃借人による中途解約等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人は、前記「1 投資方針 (3) 新規取得資産等の個別物件の概要 取得予定資産」に記載の不動産を信託する信託の受益権を取得することを予定しており、また、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (チ) 個別信託不動産の概要」に記載の不動産及び不動産を信託する信託の受益権並びに前記「1 投資方針 (3) 新規取得資産等の個別物件の概要 第12期取得済資産」に記載の不動産を信託する信託の受益権を保有しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ラ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

第三者の権利の存在、建物の建設工事における施工の不具合や施工時に利用するデータの転用その他の不適切な利用、土地の地形や組成等の様々な原因により、不動産には権利、土地の地盤及び地質並びに建物の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵（物の種類、数量、性能、性質又は品質等が不十分又は契約等に不適切なことをいいます。以下同じです。）等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。また、不動産には様々な法規制が適用されるため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正に実施され、当該建築物の現況に法令上の規制違反等の瑕疵がないかどうかにつき専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしています。しかしながら、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、建物の素材や建設時の施工の適切性を保証するものではなく、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証もなく、また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該手続時や施工時の資料等を入手する必要があること等の理由から困難が伴います。したがって、かかる欠陥、瑕疵等が本投資法人の取得

後に判明する可能性もあります。更に、本投資法人は、境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運用への影響等を検討の上で取得することがありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運用に不可欠の土地(法令等の規制を満たすために必要となる土地を含みます。)が隣地所有者の所有に属するものとされ、又はより限定されることにより運用に悪影響が生じること等により、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散し、又は無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては、当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために必要となる当該欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。)(以下「宅地建物取引業法」といいます。)上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けることや、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。更には、不動産の形状や利用によっては、当該不動産の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務を負う場合があります。

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了する、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額される可能性や、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。)(以下「会社更生法」といいます。)上の更生手続その他の倒産手続(以下、併せて「倒産等手続」と総称します。)の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされることがあります。また、賃貸借期間が短期の場合でも、更新又は再契約に際し、市場環境を加味した賃料水準を考慮して賃料が変更される等の賃貸借契約の内容について変動が生じることがあります。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

e. 変動賃料に関するリスク

本投資法人はテナントとの間の賃貸借契約において、固定賃料以外に、売上実績等に連動した変動賃料を導入することがあります。売上実績等に連動した変動賃料の支払を受ける場合には、テナントの売上げの減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、変動賃料の支払を伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高等の数値について、賃借人がその正確性について十分な検証を行えない場合があります。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払がなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

f. 定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃貸に当たり、定期建物賃貸借契約を利用することがあります。しかしながら、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合(かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。)には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、又は建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

g. 優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

本投資法人は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件が少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件を投資対象としています。これらの物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で優先的購入や処分禁止に関する合意(その内容は様々です。)をすることにより、賃借人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に賃借人に優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利(いわゆる優先的購入権や先買権)が与えられたり、その他賃借人による物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等(以下「災害等」といいます。)により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復したり、不動産に不可欠な電気、水道等のインフラ設備が停止したりするため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ホ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、前記「(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じる可能性や、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。また、本投資法人の運用資産である不動産に水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号。その後の改正を含みます。）に規定される特定施設が設置されている場合がありますが、特定施設の設置者は、特定施設の破損その他の事故等により有害物質を含む水が排出される等の一定の場合には、有害物質を含む水の排出又は浸透の防止のための応急の措置等を行う必要が生じたり、無過失責任による損害賠償義務を負担したりすることがあるため、本投資法人がかかる設置者に該当するときは、これらの措置や損害賠償に多額の費用を要することにより、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付される可能性や、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ト）法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。）等の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（本(チ)において、以下「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となり得る事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

(リ) マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、マスターレシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ヌ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなる可能性や、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨が規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(ロ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません（民法第256条）。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等は、その換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要する可能性や、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる（区分所有法第62条）等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要する可能性や、価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ）借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第4条第2項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人の希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他への転売や、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されている場合や、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要する可能性や、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ヨ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記「（カ）借地物件に関するリスク」の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（タ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。取得済資産及び新規取得資産にも底地が含まれていますが、底地物件には特有のリスクがあります。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。借地権者より時価での建物買取を請求される場合、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、本投資法人が取得する底地が、底地上に第三者が所有している建物の敷地の全部ではなく一部に留まる場合には、当該第三者が本投資法人の取得する底地以外の土地の権利を失うことにより当該建物が存続できないこととなる場合があります。このような場合において、借地契約上借地権者からの中途解約を認める定めがあることや解除が制限されていないこと等により、借地契約が中途解約や解除等されて終了することとなったときは、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（レ）定期借地権の設定に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃貸に当たり、借地借家法第22条に定める一般定期借地権又は同法第23条に定める事業用定期借地権の設定に係る契約（以下、本（レ）において「定期借地権設定契約」と総称します。）を利用することがあります。しかしながら、定期借地権設定契約の効力が認められるためには、借地借家法第22条（一般定期借地権の場合）又は同法第23条（事業用定期借地権の場合）所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合又はかかる要件の充足を証明できない場合には、定期借地権設定契約としての効力が認められず、当該契約がいわゆる普通借地契約として取り扱われる可能性があります。その結果、本投資法人が予定する時期に借地契約が終了しない可能性があるほか、建物買取請求権を排除する特約の効力が認められず、契約終了時に本投資法人が借地上の建物を時価で取得することを強制され、多額の費用負担が生じる等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一般的に建物所有目的

の普通借地契約に基づく普通借地権は、それ自体に高い財産的価値があるとされ、普通借地権が設定された場合、普通借地権の価値に応じて土地(底地)の価値が下落することが多く、かかる場合には、一般定期借地権又は事業用定期借地権が設定される場合に比べて本投資法人が保有する資産(底地)の価値が下落し、これにより本投資法人が損失を被る可能性があります。更に、かかる借地権の性質の変更が、本投資法人の税務又は会計上の取扱いに影響を与え、本投資法人が課税処分その他の不利益を受ける可能性もあります。

(ソ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する場合があります。また、本投資法人は、各物件の持つ競争力や本投資法人の財務に与える影響等を勘案した上で、各物件の未消化容積を活用し、建物増築を行う場合がありますが、かかる場合に、当該建物増築を第三者に対して行わせ、その建物増築部分を竣工後に取得するために予め開発段階で売買契約等の契約を締結する場合があります。これらの場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、地中障害物や埋蔵文化財等の発見等、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約等で合意したとおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、投資法人は、各物件の持つ競争力や本投資法人の財務に与える影響等を勘案した上で、各物件の未消化容積を活用し、建物増築を行うことで、賃貸可能面積を増加させることも検討しますが、この場合に、当該建物増築に係る請負契約の注文者となる可能性があります。しかし、かかる未消化容積の活用のための建物の増築事業は、不動産の開発にかかる各種リスク(開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等)を伴うものであることから、需給の状況その他の経済環境の変化、テナントの獲得や必要な資金の確保の困難、法令改正による不動産に適用される規制の変更、建物増築敷地における地中埋設物の発見、建物増築時の近隣との紛争の発生その他様々な事由により、開発が遅延し、変更を余儀なくされ、中止され、又は追加の費用負担が発生する可能性があります。これらの場合、本投資法人は、予定した建物増築の計画を実施できず、又は当初の計画どおりの事業が完了できないことにより、予定された時期又は内容の物件を取得できない可能性があります。また、建物増築が実施された場合であっても、建築された建物のキャッシュ・フローは需給の状況その他の経済環境の影響を受けることから、期待どおりに稼働しない可能性もあります。

これらの結果、建物増築による収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

(ツ) 仮換地及び保留地に関するリスク

a. 仮換地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法(昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。)(以下「土地区画整理法」といいます。)に基づく土地区画整理事業において仮換地として指定されている土地(底地)を信託不動産とする信託受益権を保有する場合があります。仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はありません。また、当該換地が従前地より狭いこともあるため、換地の使用価値又は資産価値が従前地のそれよりも小さいこともあります。更に、仮換地には従前地の権利関係の影響が及ぶため、仮換地を対象とした売買契約又は賃貸借契約等を締結しても、売主が従前地について実際には所有権を有しておらず、あるいは担保権を設定している等の事情があると、仮換地に係る権利取得に支障が生じることになります。同様に、従前地が共有状態にあった場合には、これを単独所有のものとして取得できる保証はないことになります。更に、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できないことも少なくありません。

また、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地に係る権利(所有権、賃借権等)についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。なお、換地の所有権移転登記に伴い、(登記簿上の)譲渡人による買戻しの特約が登記されることがありますが、これは土地区画整理法の下で対象土地が一定期間、同法が想定する用途に使われることを確保する等の目的で転売等を制限するものと解されることから、本投資法人は、当該期間が経過するまで当該土地の処分について実質的に制限を受ける可能性があります。

b. 保留地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づき、換地計画において保留地として定められた土地又はかかる土地を信託不動産とする信託受益権を保有する場合があります。

保留地の所有権は、土地区画整理法により換地処分の公告の日の翌日までは取得できないものとされているため、本投資法人が上記保留地を取得した後も、換地処分の公告の日の翌日までは当該保留地について所有権の取得及び所有権移転登記ができません。そのため、保留地の売主が当該保留地を第三者に重ねて譲渡した場合には、本投資法人による当該保留地の取得の効果を第三者に対抗することができなくなる可能性があります。また、換地処分の公告の日の翌日より前の保留地に対する権利は、所有権ではなく、保留地を使用収益する権利等であると考えられます。しかし、かかる保留地を使用収益する権利等の性質や対抗要件具備の方法について確立した判例はなく、当該権利等の性質又は対抗要件具備の方法について裁判所が異なる判断をした場合、本投資法人が期待していた利益が得られなくなり、又は想定されていない費用の負担が生じる可能性があります。なお、上記の換地処分の時期等は事業計画に定められていますが、かかる定めどおりに換地処分が完了する保証はなく、換地処分が予定どおりに完了しない場合、本投資法人は、相当期間当該保留地の完全な所有権を取得することができない可能性があります。

(ネ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(注) 本書の日付現在、本投資法人が締結しているフォワード・コミットメント等については、前記「1 投資方針 (2) 新規取得資産の概要」をご参照下さい。

(ナ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壤汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性や、また有害物質に関連する会計基準の変更等により本投資法人の損益が悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することができます。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投

資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第109号)による改正前のもの)及び信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。)上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ム) 信託の受益権の準共有等に関するリスク

投資資産である不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため(民法第252条、第264条)、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。かかる他の準共有者が、ケネディクス株式会社又は同社の子会社であるKIP若しくはケネディクス株式会社の子会社である本資産運用会社が運用若しくは助言する投資法人その他のファンドの場合もありますが、この場合であっても、他の投資法人その他のファンドの運用方針が本投資法人の運用方針と異なる場合等、不動産の管理及び運営について本投資法人と異なる意向を有しているときは、ケネディクス株式会社又はKIP若しくは本資産運用会社は、当該他の投資法人その他のファンドとの関係では、かかる意向に事実上影響を受け、又は契約上若しくは法令上の義務として拘束される可能性があり、結果、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、信託受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負う場合があります。

更に、不動産信託の信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は、他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

加えて、準共有者間においては、準共有者間の協定書等が締結され、準共有者間で準共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は受益者としての意思決定の方法等が合意されることがあります(その内容は様々です。)が、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する準共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に準共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

前記のとおり、他の準共有者が、ケネディクス株式会社又は同社の子会社であるKIP若しくはケネディクス株式会社の子会社である本資産運用会社が運用若しくは助言する投資法人その他のファンドの場合であっても、当該他の投資法人その他のファンドが本投資法人と異なる意向を有しているときは、ケネディクス株式会社又はKIP若しくは本資産運用会社は、当該他の投資法人その他のファンドとの関係では、かかる意向に事実上影響を受け、又は契約上若しくは法令上の義務として拘束される可能性があるため、不動産信託の信託受益

権が第三者との間で準共有されている場合について存在する上記のような制限やリスクは、必ずしも解消又は軽減されるものではありません。

(ウ) 木造建物に関するリスク

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ポートフォリオの構築方針及び優先交渉権等の活用によるパイプラインの確保 (ハ) 個別投資基準」に記載のとおり、主たる建物が木造の場合についても投資することがあります。木造建物においては、火災をはじめとする災害等の影響を受ける可能性が高いという、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の建物にはないリスクがあります。本投資法人は、主たる建物が木造建物である場合の投資に際しては、耐火性その他当該建物を含む物件の状況に応じ、木造建物のリスクに関する要素について調査を行った上で投資判断をする方針ですが、このようなリスクを回避できず、当該建物の賃貸その他の使用が不可能になった場合又は利用者の生命、身体若しくは財産等を侵害した場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除きます。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができようになりましたが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額（過年度法人税等）が発生した場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象にならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

c. 借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはテナント等からの保証金又は敷金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約第31条第4項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

(イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産等の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞き取り、構造計算書（ただし、構造計算書が存在しない場合には、構造計算再計算書。以下、本(イ)において同じです。）における計算手法、過程又は結果の確認等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、建物の耐震性能及び地震による損失リスク、並びに故意による構造計算書の改ざんの有無又は構造設計について建築基準法等の耐震上の規定に適合した設計がなされているかどうか等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

更に、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のPML値の算定を専門家等に依頼することがありますが、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

景気情勢や不動産価格の変動等によって本投資法人の保有している資産の価格が大幅に下落した場合等に、会計上減損損失が発生する可能性があります。

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(ニ) 優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は、規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる特定目的会社は、本投資法人の出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が当該優先出資証券より得られる配当金や分配される残余財産が減少し、その結果、本投資法人が特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については、特定目的会社への出資者間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

(ホ) 一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク

本投資法人が貸借対照表の純資産の部に一時差異等調整引当額を計上している場合、一時差異等調整引当額の計上は、会計と税務における損益の認識のタイミングの調整のために行われるものであるため、当該引当額の計上に起因した税会不一致が解消したタイミングでその戻入れが求められます。当該戻入れは本投資法人の利益をもって行われることから、当期末処分利益が一時差異等調整引当額の戻入れに充当される結果、分配可能金額が減少する可能性があります。

なお、純資産控除項目（主に繰延ヘッジ損益のマイナス）に起因する一時差異等調整引当額に関しては、その戻入れの原資となる利益が過年度から繰り越されるため、当該戻入れによって当期の利益に対応する利益分配金が減少することはありません。

(ヘ) 新型コロナウイルス感染症の影響を受けるリスク

新型コロナウイルス感染症の国内外における感染拡大に伴い、日本国政府の緊急事態宣言及び地方公共団体による緊急事態措置、要請その他の措置等が行われること等に起因して、運用資産である不動産について、不動産の正常な運営、管理等が妨げられて追加の費用負担その他の負担が生じ、又は一定期間不稼働を余儀なくされ若しくは稼働が制限される等により、賃料収入が減少し若しくは当該不動産の収支が悪化し又は当該不動産の価値が下落する可能性があり、これらの結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ト) 取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を実行することができないリスク

本投資法人は、前記「1 投資方針 (3) 新規取得資産等の個別物件の概要」に記載の取得予定年月日に取得予定資産を取得する予定であり、また、2021年4月9日付で譲渡予定資産のうちウニクス伊奈（準共有持分20%）を、2021年8月10日付で譲渡予定資産のうち阪急オアシス枚方出口店を、2021年10月1日付で譲渡予定資産のうち代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）を売却する予定です。しかし、経済環境等が著しく変わった場合、その他本投資法人又は相手方の事情等により売買契約等において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡の全部又は一部を実行することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得又は譲渡のための努力を行う予定ですが、取得予定資産に関しては、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があり、また、譲渡予定資産に関しては、同様の条件で他の譲渡先に譲渡することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

また、前記「1 投資方針 (2) 新規取得資産の概要」に記載のとおり、本投資法人は、本募集及び本借入れ等により調達した資金によって、取得予定資産を取得する予定ですが、かかる本募集及び本借入れが予定どおり実施されない場合等においては、取得予定資産の全部又は一部を取得予定年月日までに取得することができない可能性があります。取得予定資産の全部又は一部について取得できない場合又は取得時期が遅延した場合、賃料収入等が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（２）投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人の体制

（イ）役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に一度開催され、定時役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。また、定時役員会において、法令等の遵守の基本方針を決定するとともに、定期的に法令等遵守に関する事項について議論するものとされています。

（ロ）本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを策定すること及び投信法、規約、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することが定められています。また、本資産運用会社が策定する資産管理計画書、年度運用計画等につき本投資法人の承認を要求し、かつ、本投資法人に対する報告義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

（ハ）内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の執行役員が本資産運用会社の取締役を兼ねる場合には、本資産運用会社の内部者取引等管理規程に従って本投資口の売買を行うものとされています（後記「本資産運用会社の体制（二）内部者取引等管理規程」をご参照下さい。）。

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記「(1) リスク要因」のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係取引についてのルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部門及びリスク管理方法を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、不動産管理リスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、個別管理部門を定めています。各リスクの個別管理部門は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、2年に1度を目処として見直します。

(ロ) 組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと位置付けており、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本的方針その他の基本的事項を決定し、また、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができます。コンプライアンス・オフィサーは、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。また、コンプライアンス・オフィサーは、所管部門による運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき事前の審査を行います。更に、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。具体的には、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の立案、コンプライアンス・プログラムに基づく、役員員に対する定期的な指導・研修、法令等の遵守状況の検証等の業務を行います。コンプライアンス・オフィサーが立案したコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムは、コンプライアンス委員会で審議・決議された後、取締役会で決議され、策定されます。コンプライアンス・プログラムは、原則として事業年度毎に策定し、その進捗状況は、コンプライアンス・オフィサーから取締役会に速やかに報告されます。その他、コンプライアンスに関する重要な事項は、コンプライアンス委員会で審議し、取締役会へ報告されます。

内部監査部長は、内部監査担当者として、内部監査規程に基づき、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。内部監査部長は、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に提出し、内部監査の結果を報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合いを勘案した上で、遅滞なく改善計画を策定し、改善に努めます。内部監査部長は、被監査部門による問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査部長は、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行います。

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況 (ロ) 本資産運用会社のリスク管理体制 b. 組織体制」をご参照下さい。

(ハ) 商業リート本部利害関係取引規程

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 商業リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

(二) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等が本投資口を売買することは、原則として禁止されています。また、本資産運用会社の役職員等のうち、本資産運用会社に入社する以前に本投資口を取得していた者等、本投資口を保有している者については、投資口を保有する役職員等が本資産運用会社を退職した後、1年が経過した場合（更に、その他取締役会が予め定める事由がある場合はその事由にも該当しない場合）でなければ、投資口を譲渡することはできないとされています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

(注) 本書の日付現在、本投資法人が締結しているフォワード・コミットメント等については、前記「1 投資方針 (2) 新規取得資産の概要」をご参照下さい。

3 本投資法人の投資主・投資法人債権者の権利

本書の日付現在における本投資法人の投資主・投資法人債権者の権利の内容は、下記のとおりです。

(1) 投資主の権利

投資主総会における議決権

(イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）
- b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）
- c. 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号及び第4号を除きます。））
- d. 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
- e. 規約の変更（投信法第140条）
- f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。
- b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。この場合において当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証明する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項及び第2項、規約第12条第2項）。
- c. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該事項を記載した議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項）。
- d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入しません（投信法第92条第2項、規約第13条第2項）。
- e. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に対して提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第14条第1項）。
- f. 上記e.の定めにより電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入しません（投信法第92条の2第3項、規約第14条第2項）。
- g. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。
- h. 上記g.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入しません（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。
- i. 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる者とし、
また、上記の定めにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をその権利を行使することができる者として行うことができます（投信法第77条の3第2項、規約第16条第1項、第2項）。

その他の共益権

(イ) 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第2項を除きます。））

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

(ロ) 投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

(ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

(ニ) 新投資口発行の差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

(ホ) 新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権（投信法第84条第2項、第88条の23第1項、会社法第828条第1項第2号、第4号、第2項第2号、第4号）

投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口及び新投資口予約権発行無効の訴えを提起することができます。

(ヘ) 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から6か月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。

(ト) 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項、第305条4項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し投資主総会の日の8週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求ことができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。ただし、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる議案については、この限りではありません。

(チ) 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求ことができ、請求の後遅滞なく招集の手續が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

(リ) 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

(ヌ) 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

(ル) 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

(ロ) 投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

(ワ) 合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求することができます。

分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、振替投資口である本投資口（以下「本振替投資口」といいます。）については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

払戻請求権（規約第8条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

投資口の処分権（投信法第78条第1項から第3項まで）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。

投資証券交付請求権（振替法第227条第1項、第2項、投信法第85条第1項）

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければなりません。

少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

(2) 投資法人債権者の権利**元利金支払請求権**

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。

投資法人債の処分権（投信法第139条の7、会社法第687条、第688条第2項、第3項）

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。

ただし、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債（以下「本振替投資法人債」といいます。）については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。）が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第2項）。

投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

- (イ) 投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

- (ロ) 投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。
- a. 投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されず（投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条）。
 - b. 投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項）。
 - c. 投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項）。ただし、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項、第717条第3項第1号）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。
 - d. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

投資法人債管理者（投信法第139条の8）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

投資法人債管理補助者（投信法第139条の9の2）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合において、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。ただし、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません。

4 サポート会社とのサポート契約の解除

本投資法人及び本資産運用会社並びに伊藤忠商事株式会社は、2021年1月28日付で、本投資法人及び本資産運用会社並びに伊藤忠商事株式会社との間の2016年8月10日付サポート契約について、合意解約しました。

5 本資産運用会社における監査役2名の退任

本資産運用会社の監査役である船橋晴雄及び岡田貴子が2021年3月30日付で退任しました。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ケネディクス商業リート投資法人 本店
(東京都千代田区内幸町二丁目1番6号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】**第1【内国投資証券事務の概要】****1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料**

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	みずほ信託銀行株式会社 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。