

【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】	2022年10月6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 戦略企画責任者 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：一般募集 5,048,000,000円
	(注)発行価額の総額は、2022年9月29日(木)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。 ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は、上記の金額とは異なります。
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】

20,000口

（注） 2022年10月6日（木）開催の役員会において決議された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。）の発行投資口数20,000口のうちの一部分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。上記の発行数（募集内国投資証券の発行数）は、本書の日付現在における、日本国内における販売（以下「国内販売」といいます。）に係る投資口数（以下「国内販売投資口数」といいます。）の上限口数（一般募集における発行投資口の全口数）であり、海外販売に係る投資口数（以下「海外販売投資口数」といいます。）は、未定です。なお、国内販売投資口数及び海外販売投資口数は、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案した上で、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定されます。ただし、本投資法人が既に発行した本投資口及び一般募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集（販売）される本投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。海外販売の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 4 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について」をご参照下さい。

(4)【発行価額の総額】

5,048,000,000円

（注1） 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2022年9月29日（木）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。

（注2） 発行価額の総額は、本書の日付現在における、国内販売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）に係る見込額です。

（５）【発行価格】

未定

- （注1）発行価格等決定日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（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。
今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売投資口数）、海外販売投資口数、発行価額の総額、海外販売に係る発行価額の総額、国内販売における手取金及び海外販売における手取金をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.krr-reit.com/ja/ir/index.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。
- （注2）上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2022年10月13日（木）から2022年10月18日（火）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に、一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。
- （注3）後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

（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】

2022年10月14日（金）

- （注）申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2022年10月11日（火）から、最短で2022年10月13日（木）まで、最長では2022年10月18日（火）までですが、実際の発行価格等決定日は、2022年10月13日（木）から2022年10月18日（火）までの間のいずれかの日です。
したがって、
発行価格等決定日が2022年10月13日（木）の場合、
申込期間は「2022年10月14日（金）」
発行価格等決定日が2022年10月14日（金）の場合、
申込期間は「2022年10月17日（月）」
発行価格等決定日が2022年10月17日（月）の場合、
申込期間は「2022年10月18日（火）」
発行価格等決定日が2022年10月18日（火）の場合、
申込期間は「2022年10月19日（水）」
となりますので、ご注意ください。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

（10）【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所で申込みの取扱いを行います。

（１１）【払込期日】

2022年10月19日（水）

（注） 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2022年10月11日（火）から、最遅で2022年10月13日（木）まで、最長では2022年10月18日（火）までですが、実際の発行価格等決定日は、2022年10月13日（木）から2022年10月18日（火）までの間のいずれかの日です。

したがって、

発行価格等決定日が2022年10月13日（木）の場合、

払込期日は「2022年10月19日（水）」

発行価格等決定日が2022年10月14日（金）の場合、

払込期日は「2022年10月20日（木）」

発行価格等決定日が2022年10月17日（月）の場合、

払込期日は「2022年10月21日（金）」

発行価格等決定日が2022年10月18日（火）の場合、

払込期日は「2022年10月24日（月）」

となりますので、ご注意ください。

（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

（注） 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いはいりません。

（１３）【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2022年10月13日（木）から2022年10月18日（火）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。）に決定される発行価額（引受価額）にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人に払込み、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	未定
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
合 計		20,000口

（注1） 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

（注2） 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。

（注3） 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計は、発行価格等決定日に決定されます。なお、引受投資口数の合計は、本書の日付現在における、国内販売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。

（注4） 大和証券株式会社、野村証券株式会社及びみずほ証券株式会社を併せて、以下「共同主幹事会社」と総称します。

（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兜町7番1号

(15)【手取金の使途】

国内販売における手取金(5,048,000,000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(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。)のうちイーアス春日井の取得資金の一部に充当します。

(注) 上記の手取金は、2022年9月29日(木)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) 申込みの方法は、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に申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込期間の翌営業日まで(以下「申込証拠金の入金期間」といいます。)に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

したがって、

発行価格等決定日が2022年10月13日(木)の場合、

申込証拠金の入金期間は「2022年10月14日(金)から2022年10月17日(月)まで」

発行価格等決定日が2022年10月14日(金)の場合、

申込証拠金の入金期間は「2022年10月17日(月)から2022年10月18日(火)まで」

発行価格等決定日が2022年10月17日(月)の場合、

申込証拠金の入金期間は「2022年10月18日(火)から2022年10月19日(水)まで」

発行価格等決定日が2022年10月18日(火)の場合、

申込証拠金の入金期間は「2022年10月19日(水)から2022年10月20日(木)まで」

となりますので、ご注意ください。

(ロ) 申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

(ハ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ニ) 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、

発行価格等決定日が2022年10月13日(木)の場合、

受渡期日は「2022年10月20日(木)」

発行価格等決定日が2022年10月14日(金)の場合、

受渡期日は「2022年10月21日(金)」

発行価格等決定日が2022年10月17日(月)の場合、

受渡期日は「2022年10月24日(月)」

発行価格等決定日が2022年10月18日(火)の場合、

受渡期日は「2022年10月25日(火)」

となりますので、ご注意ください。

(ホ) 一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

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】

1 本募集の対象者

一般募集は、本投資口のより適正な価格形成に資することを目的として、国内の適格機関投資家（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2条第3項第1号に規定する適格機関投資家をいいます。）のうち、銀行、金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業を行う者、保険会社、企業年金連合会、信用金庫、信用金庫連合会、全国信用協同組合連合会、農林中央金庫、金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第14号。その後の改正を含みます。）第10条第1項第9号に定める農業協同組合連合会及び共済水産業協同組合連合会、労働金庫、労働金庫連合会並びに株式会社商工組合中央金庫、信用協同組合、並びに海外の機関投資家（以下、これらを「本募集対象機関投資家」と総称します。）を対象として行います。本投資法人は、価格形成能力が相対的に高いと考えられる国内及び海外の機関投資家の割合を増やすことで、より適正な投資口価格の形成に資することとなり、ひいては本募集対象機関投資家に限らない全ての投資主の投資主価値の更なる向上につながると考え、一般募集の対象を本募集対象機関投資家としています。

2 目論見書の電子交付

引受人は、一般募集における目論見書の提供を、書面ではなく、全て電子交付により行います(注)。目論見書の提供を電子交付で行う意義については、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 (1) 投資方針 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施策の推進 (a) ESGへの取組み（環境（Environment）への取組み） iv. 目論見書電子化の実施」をご参照下さい。

(注) 本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を目論見書の電子交付と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（金融商品取引法第27条の30の9第1項、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。）（以下「特定有価開示府令」といいます。）第32条の2第1項）。したがって、当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合（特定有価開示府令第32条の2第7項）は、目論見書の電子交付はできませんが、本募集においては引受人等は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。以下同じです。

3 売却・追加発行等の制限

(1) 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。）は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却等（ただし、一定の場合を除きます。）を行わない旨を合意します。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

(2) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等（ただし、一般募集及び投資口の分割による本投資口の発行等を除きます。）を行わない旨を合意します。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

4 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について

一般募集に係る発行投資口数20,000口のうち一部は、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されることがあります。かかる海外販売の内容は、以下のとおりです。

(1) 当該特定有価証券の名称

投資証券（振替法の規定の適用を受ける振替投資口）

(2) 海外販売に係る発行数（海外販売投資口数）

未定

(注) 上記の発行数は、海外販売投資口数であり、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定します。

(3) 海外販売に係る発行価格

未定

(注1) 発行価格等決定日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（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

(注2) 海外販売に係る発行価格及び発行価額は、それぞれ前記「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。）（5）発行価格」に記載の発行価格及び発行価額と同一とします。

(4) 海外販売に係る発行価額の総額

未定

(5) 引受人の名称

前記「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。）（13）引受け等の概要」に記載の引受人

(6) 募集する地域

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。）

(7) 海外販売に係る発行年月日（払込期日）

2022年10月19日（水）

(注) 海外販売に係る発行年月日（払込期日）は、前記「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。）（11）払込期日」に記載の払込期日と同一とします。

(8) 安定操作に関する事項

該当事項はありません。

第二部【参照情報】**第1【参照書類】**

金融商品取引法第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14期(自 2021年10月1日 至 2022年3月31日) 2022年6月23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】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

(1) 訂正報告書(上記1の有価証券報告書の訂正報告書)を2022年8月9日に関東財務局長に提出

(2) 訂正報告書(上記1の有価証券報告書の訂正報告書)を2022年10月6日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2022年6月23日付の有価証券報告書（2022年8月9日付の訂正報告書及び2022年10月6日付の訂正報告書により訂正済み。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「（口）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68物件（取得価格の合計2,536億円）（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）といいます。）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、各取得済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. 機動的な公募増資を軸とした本投資法人成長の軌跡」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。なお、ユニクス伊奈において、飲食店B棟の増築を予定していますが、当該増築に係る費用の本書の日付現在の見込額である169百万円は含みません。また、キテラプラザ青葉台は、スポーツクラブから生活密着型商業施設への本コンバージョン（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 b. 資産規模拡大に伴う外部成長戦略の多様化（c）コンバージョンプロジェクトへの取組み」に定義されます。）を予定していますが、本コンバージョンに係る費用の2022年9月末日時点の見込額である990百万円は含みません。）に記載しています。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）、ユニクス伊奈の増築部分である飲食店A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。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（口）厳選投資によるポートフォリオクオリティの向上 b. 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「チャンネル・機能」としての物流施設を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（口）厳選投資によるポートフォリオクオリティの向上 c. 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、本資産運用会社が定める「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」ということがあります。)(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」ということがあります。)(注2)、地主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。
- (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。

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

商圈は周囲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、立地及び商圈等の要素から、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	商圈
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、商圈が概ね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、商圈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(注))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 b. 生活密着型商業施設の強み」をご参照下さい。)

(注) 「消費地配送型物流施設」とは、主要な道路付近にある大規模物流施設とは異なり、以下の特徴を持つ物流施設をいいます。ただし、本投資法人が取得する全ての物流施設が下記特徴を備えているとは限りません。以下同じです。

- a. 最終消費者に届けるための物流施設
- b. 商業施設等の最終消費地に届けるための物流施設
- c. 比較的小規模な物流施設
- d. 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

インベストメント・ハイライト

～本投資法人の目指す姿～

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、7年半が経ちました。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。

一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が高く、かつネットスーパー事業や宅配サービス等でEコマース需要をもカバーしつつある生活密着型商業施設及びEコマース需要を取り込み日常生活の中でますます重要性を増している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（本募集、取得予定資産の取得及び本借入れ（後記「（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（a）財務ハイライト（2022年9月末日時点）」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。）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

- ・機動的な公募増資を軸とした本投資法人成長の軌跡
- ・資産規模拡大に伴う外部成長戦略の多様化

（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
- ・生活密着型商業施設の強み
- ・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
- ・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
- ・ESG施策の推進

（イ）継続的な投資主価値向上の取組み

a. 機動的な公募増資を軸とした本投資法人成長の軌跡

本投資法人は、上場以降、5回の公募増資を通じ、継続的かつ着実な資産規模の成長を実現してきました。また、あわせて、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。更に、本投資法人は、2021年4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、第14期（2022年3月期）には、2021年10月1日にキテラタウン福岡長浜を、2022年3月1日にキテラプラザ青葉台及び天理配送センターを、それぞれ取得する一方、2021年10月1日に代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）を、2021年12月27日にケーズデンキ湘南藤沢店（底地）及びプライムスクエア自由が丘を、それぞれ譲渡しています。第15期（2022年9月期）には、2022年4月15日にサンストリート浜北（追加取得）を、2022年4月28日に東松山ショッピングセンター及びプリマハム近畿センターを、それぞれ取得しています（以下、サンストリート浜北（追加取得）、東松山ショッピングセンター及びプリマハム近畿センターを個別に又は総称して「第15期取得済資産」ということがあります。）。そして、本投資法人は、更なる投資主価値向上を目指し、本募集等を通じて新たに2物件（以下、当該2物件を総称して「取得予定資産」といい、第15期取得済資産とあわせて「新規取得資産」ということがあります。）を取得し、又は取得することを企図しており、本募集等後(注1)の資産規模は2,692億円（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3.3倍の規模に拡大する見込みです。本投資法人は、公募増資等を通じた着実な資産規模成長の継続と、資産入替えによるポートフォリオの質向上を目指します。

なお、本募集等後のポートフォリオの物件数は70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2)は588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。)(以下「大規模小売店舗立地法」といいます。)に基づき2012年度から2021年度の10年間に届け出られた新設商業施設のうち、店舗面積の合計が10,000㎡以下の中小規模の商業施設は96.0%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、商圏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、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合環境

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合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。

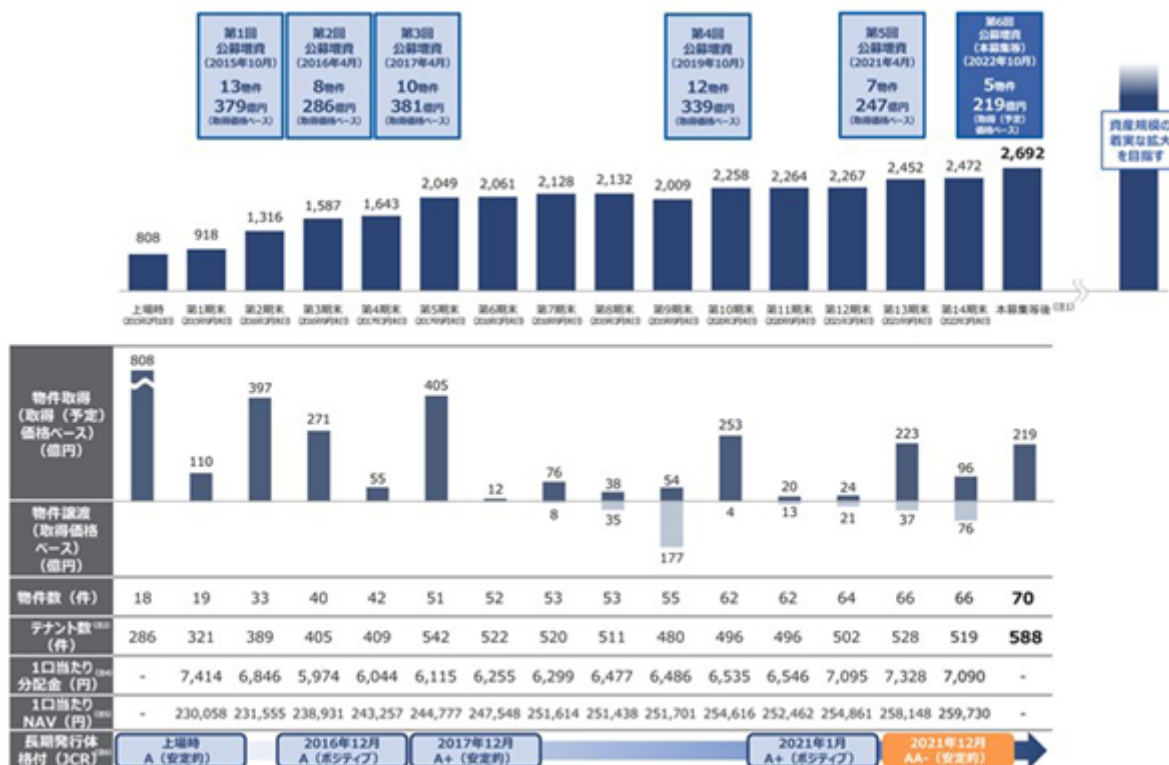
(c) 多様な取得手法・ルート

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3)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）（億円）>



（注1）「本募集等後」とは、本募集等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含みます。以下同じです。

（注2）「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貸人等との間でパス・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。）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貸人等との間でサブ・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月末日時点の、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

本募集等後のテナント数 = 2022年6月末日時点の、本投資法人の同日時点の保有資産における賃借人と同日時点の取得予定資産における賃借人の合計数

（注3）「バイライン・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4）「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。なお、本投資法人は第12期、第13期及び第14期の3回に分けて代官山アドレス・ディセの譲渡を実施しており、各営業期間にそれぞれ454百万円、345百万円及び350百万円の譲渡益が計上されていることから、第12期、第13期及び第14期の1口当たり分配金は、かかる譲渡益の影響を含んだ金額です。

（注5）「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。

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

（注6）「JCR」とは、株式会社日本格付研究所をいいます。以下同じです。なお、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。

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）、テナント上位10社の構成比率（賃料ベース）（注）及びテナントの属性比率（賃料ベース）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。

また、本募集等後において、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商業施設において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（賃料ベース）は76.8%、物流施設テナントの比率（賃料ベース）は6.4%であり、Eコマースへの抵抗力の高いポートフォリオを構築していると、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会社をテナントとして、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。

< ポートフォリオの分散状況（本募集等後） >

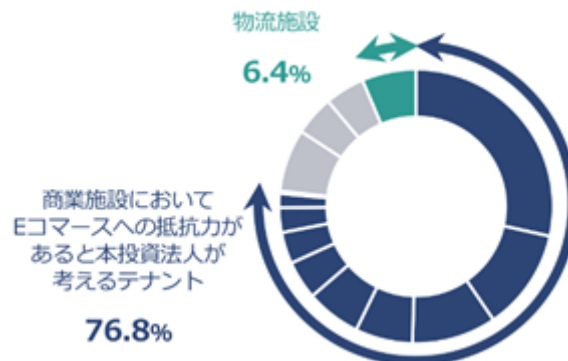
上位5物件の投資比率（取得（予定）価格ベース）



テナント上位10社の構成比率（賃料ベース）



テナントの属性比率（賃料ベース）



b. 資産規模拡大に伴う外部成長戦略の多様化

本投資法人は、ポートフォリオの安定性が向上したことにより、多様な外部成長機会を取り込み、投資主価値の向上を目指します。

(a) マーケット環境の変化に応じた資産入替え

本投資法人は、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」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、商圈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が高いと考える商業施設の取得の施策を進めています。また、積極的な資産入替えにより将来リスクの低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、第12期(2021年3月期)以降、取得予定資産を含め合計15物件、562億円(取得(予定)価格ベース)、平均鑑定NO1利回り5.0%(取得(予定)価格ベース)(注1)の資産を取得し、又は、取得予定です。一方で、同期間において、合計5物件、155億円(譲渡価格ベース)、平均NO1利回り4.4%(譲渡価格ベース)の資産を譲渡し、不動産等売却損益を第12期(2021年3月期)から第14期(2022年3月期)までの間に合計15億円計上しています。本投資法人は、マーケット環境の変化に応じた資産入替えを通じポートフォリオの質及び収益性の向上を目指します。

(注1) 第12期(2021年3月期)以降の取得済資産及び取得予定資産の「平均鑑定NO1利回り」は、対象となる各物件の鑑定NO1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NO1利回り」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

第14期末(2022年3月末日)時点の取得済資産に係る鑑定NO1利回り

= 各取得済資産に係る2022年3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NO1 ÷ 各取得済資産の取得価格

第15期取得済資産に係る鑑定NO1利回り

= 各第15期取得済資産に係る2022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NO1 ÷ 各第15期取得済資産の取得予定価格

取得予定資産に係る鑑定NO1利回り

= 各取得予定資産に係る2022年9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NO1 ÷ 各取得予定資産の取得予定価格

なお、キテラブラザ青葉台については、現在コンバージョンに伴う工事を実施しており、取得時の鑑定NO1はコンバージョン完了後の運営純収益を前提としています。このため、以下では、キテラブラザ青葉台の鑑定NO1利回りはコンバージョンを前提として、以下の計算式により算出しています。なお、キテラブラザ青葉台における本コンバージョンに係る費用の2022年9月末日時点の見込額は、990百万円です。また、かかる鑑定NO1利回りは本書の日付時点における見込み値であり、実際の鑑定NO1利回りとは異なる可能性があります。

キテラブラザ青葉台の鑑定NO1利回り = キテラブラザ青葉台に係る2022年3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NO1 ÷ (キテラブラザ青葉台の取得価格 + コンバージョンに係る費用の2022年9月末日時点の見込額)

(注2) 譲渡済資産の「平均NO1利回り」は、各譲渡日の直前期及び前々期の実績NO1の合計値を譲渡価格の合計値で除して算出しています。

< 第12期（2021年3月期）以降の資産取得及び譲渡（取得（予定）価格/譲渡価格（注）ベース）>



（注）「譲渡価格」は、各譲渡済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、単位未滿を切り捨てています。）を記載しています。以下同じです。

(b) 稼働率向上の余地がある物件の取得

本投資法人は、稼働率向上の余地がある物件を取得し、取得後にリーシングを進め稼働率の向上を実現することで、収益性の向上を目指します。

キテラタウン福岡長浜は、コロナ下の2020年11月の竣工となったため、2021年2月末日時点（開業時月末）の稼働率は78.9%でした。本投資法人は、当該物件について、食品スーパーを核テナントとした生活密着型商業施設である点、食品スーパーのネットスーパーの配送拠点でありEコマース需要も取り込むポテンシャルを有する点及び商圈人口動態等を評価し、2021年10月末日時点（取得時月末）の稼働率が82.8%である中で取得を決定しました。取得後、3階区画の空室のリーシング等により、2022年6月末日時点の稼働率は92.9%まで上昇し、取得時の想定どおりに物件の収益性の向上を実現しています。

< 稼働率向上の余地がある物件の取得 >

キテラタウン福岡長浜



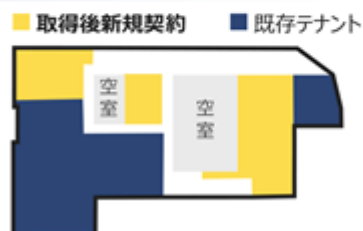
概要

取得価格	6,000百万円
竣工	2020年11月
開業	2021年2月
取得	2021年10月

稼働率の推移



取得後のリーシング状況（3階平面図）



(c) コンバージョンプロジェクトへの取組み

本投資法人は、キテラプラザ青葉台の取得にあたり、コンバージョンを前提とした物件取得を行うことで、他の競合先と差別化された取得力を発揮しました。

キテラプラザ青葉台は、本投資法人にとって初となる大規模コンバージョンプロジェクトです。ケネディクス・グループのテナントネットワークを活用し、コロナ禍の影響を受けていたスポーツクラブから生活密着型商業施設へのコンバージョン（以下「本コンバージョン」といいます。）を計画し、取り組んでいます。当該物件については、2023年1月の本コンバージョン完了、2023年3月の開業を予定しています。本コンバージョン後の核テナントとなるオーケーを運営するオーケー株式会社、調剤薬局及び複数のクリニックとは、定期建物賃貸借契約を締結済みであり、2022年9月末日現在、本コンバージョンを前提としたテナントとの契約締結割合は67.2%（賃貸面積ベース）です。残りの区画についても上記の有力な核テナント等との契約により、当該核テナントの訴求力により、リーシングを進めていけるものと、本投資法人は考えています。

< コンバージョンプロジェクトへの取組み >

キテラプラザ青葉台

概要

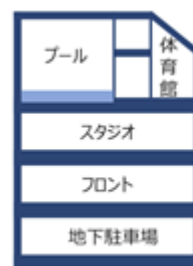
取得価格 ^(注1)	2,553百万円
鑑定評価額	3,610百万円
鑑定NOI利回り	4.6%

スケジュール

○—2022年1月、2月	新テナントとの賃貸借契約締結
○—2022年2月	旧テナントの退去
○—2022年3月	本投資法人による物件取得
○—2022年4月	工事着工
○—2023年1月	本コンバージョン完了（予定）
●—2023年3月	開業（予定）

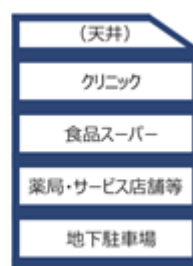
本コンバージョン前

スポーツクラブ



本コンバージョン後（予定）

食品スーパー及びクリニック等



- (注1) 取得価格に本コンバージョンに係る費用は含まれません。また、本コンバージョンに係る費用の2022年9月末日時点の見込額は990百万円です。
- (注2) 本コンバージョン後の外観イメージは、本書の日付現在の計画に関するものであり、実際の完成した建物とは異なる可能性があります。

(d) コロナ禍以降の環境を見据えたサービス系テナント割合及び売上歩合賃料割合の高い物件の取得

本投資法人は、コロナ禍以降の環境を見据え、コロナ禍の影響が低減されるにつれ回復が期待されるサービス系テナント（注1）や売上歩合賃料の割合の高い物件も取得し、アップサイド（注2）の追求を目指します。

取得予定資産であるイース春日井は、サービス系テナント割合が34.6%（実績賃料ベース）（注3）、売上歩合賃料割合が19.2%（実績賃料ベース）を占めており、本投資法人は、アップサイドの追求余地がある物件と判断しています。なお、2022年3月末日時点の本投資法人が保有する資産に入居するサービス系テナント割合は21.4%（実績賃料ベース）、2022年3月期における歩合賃料割合（実績賃料ベース）は2.2%であり、イース春日井における各割合は本投資法人が保有する資産と比べ高くなっています。

< コロナ禍以降の環境を見据えたサービス系テナント割合及び売上歩合賃料割合の高い物件の取得 >

イース春日井 (取得予定資産)



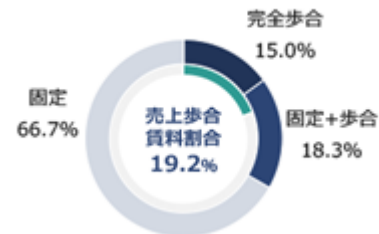
サービス系テナント割合 (実績賃料ベース)
(2022年1月～6月)



概要

取得予定価格	14,490百万円
賃貸借契約	バス・スルー型 マスターリース契約
エンドテナント	65社

売上歩合賃料割合 (実績賃料ベース)
(2022年1月～6月)



- (注1) 「サービス系テナント」とは、主にサービスを提供するテナントをいい、映画館を含むアミューズメント、スポーツクラブ、飲食店等が含まれます。以下同じです。
- (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。
- (注3) 「実績賃料ベース」で算出された数値である2022年1月1日から2022年6月末日までの賃料に基づいています。以下同じです。

(ロ) 厳選投資によるポートフォリオクオリティの向上

a. 時代の潮流に適應した厳選投資

(a) 新規取得資産一覧

本投資法人は、本募集等により、コロナ下においても安定運営が期待できる食品スーパーを中心としたテナント構成や人口動態面において優位性を持つ商圈を有している等、時代の潮流に適應していると本投資法人が考える資産を取得します。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	生活密着型商業施設				消費地配送型物流施設
	取得予定資産		第15期取得済資産		
	イース春日井	コープさっぽろ春光店	東松山 ショッピングセンター	サンストリート浜北 (追加取得)	プリマハム近畿センター
地域	名古屋圏	政令指定都市・ 中核市等	首都圏	政令指定都市・ 中核市等	大阪圏
所在地	愛知県春日井市	北海道旭川市	埼玉県東松山市	静岡県浜松市	大阪府大阪市
取得(予定)日	2022年10月26日	2022年10月7日	2022年4月28日	2022年4月15日	2022年4月28日
取得(予定)価格 (百万円)	14,490	1,110	4,080	1,200	1,047
鑑定評価額 ^(注1) (百万円)	14,490	1,220	4,650	1,210	1,080
鑑定NOI利回り ^(注2) (%)	4.6%	6.3%	6.4%	5.7%	5.2%
取得ルート ^(注3)	スポンサー(仲介)	独自ルート	サポート会社	独自ルート	独自ルート
メインテナント ^(注4)	株式会社西友	生活協同組合 コープさっぽろ	株式会社西友	株式会社西友	株式会社フクダ・アンド・ パートナーズ
ハイライト ^(注5)	安定した高層人口を擁する、愛知県春日井市内最大規模の多様なテナントで構成される築浅NSC	北海道で人口第二の都市である旭川市において、核テナントのコープさっぽろを中心に地域住民の生活に密着したNSC	食品スーパーを核に生活必需品及びサービスを提供する専門店を複合し、市街地を含む広域エリアとのアクセスも良好なNSC	人口が堅調に推移する浜松市浜北区の住宅エリアに立地する大型NSCの準共有持分10%を追加取得により単独所有化	大阪圏のビジネス中心地区へのアクセスが良好であることに加え、労働力確保の観点からも優位な立地の物流施設

(注1) 「鑑定評価額」は、取得予定資産については2022年9月1日、第15期取得済資産については2022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を、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

なお、サンストリート浜北の運営純収益は、不動産鑑定評価書に記載された物件全体の運営純収益について、追加取得にかかる準共有持分10%を乗じた数値により算出しています。

(注3) 「取得ルート」は、取得先の区分を記載しています。「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、「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、をそれぞれ意味しています。

(注4) 「メインテナント」は、当該物件において賃貸面積が最大のテナントを記載しています。ただし、食品スーパーが入居している場合、当該物件における賃貸面積の順位に関わらず、当該食品スーパーをメインテナントとして記載しています。

(注5) 「ハイライト」は、本投資法人が取得を決定するに当たって着目した各物件の特徴等を記載しています。

(b) 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
イースス春日井	<ul style="list-style-type: none"> 春日井市の人口は30万人以上であり、人口及び世帯数は安定的に推移。市内には高蔵寺ニュータウンをはじめとした住宅街が広がり、豊富な商圏人口を有する 複数の国道等の主要幹線道路からのアクセスが可能なほか、最寄り駅のJR中央線「春日井」駅からは本物件へ路線バス計2系統の利用により来訪しやすい立地 テナントには西友の他、国内最大級の売場面積を誇る無印良品が入居。3階に入居するラウンドワンは足許で業績が回復傾向にあり、コロナ禍以降で需要拡大が見込めるコト消費需要の回復局面で競争力を発揮するテナント
コープさっぽろ春光店	<ul style="list-style-type: none"> 北海道旭川市内の住宅地に立地する地上3階建ての地域密着型商業施設。核テナントであるコープさっぽろを中心に、転貸先としてドラッグストア、100円ショップ、ベーカリー、衣料品店、歯科等が入居し、地域住民の生活に必要なものが一通り揃うテナント構成 所在する旭川市は人口約33万人と北海道内では札幌市に次ぐ第二の都市 旭川市においては生活協同組合の世帯加入率が8割を超え、全国平均（約4割）を大きく上回っており、生活協同組合が運営する食品スーパーであるコープさっぽろに対する根強い需要が期待される
東松山ショッピングセンター	<ul style="list-style-type: none"> 食品スーパーを核に生活必需品及びサービスを提供する専門店を複合し、市街地を含む広域エリアとのアクセスも良好なNSC 西友棟では1階に西友が地域最大級の売場面積の食品売場等を展開する他、100円ショップ、食物飯店、生活サービス店等、2階に大型衣料店、スタジオフィットネス等、地域生活者の利便性を支える専門店を複合
サンストリート浜北 （追加取得）	<ul style="list-style-type: none"> 人口が堅調に推移する浜松市浜北区の住宅エリアに立地する大型NSCの準共有持分10%を追加取得により単独所有化
プリマハム近畿センター	<ul style="list-style-type: none"> 大阪湾岸エリアの物流集積地である西淀川区に所在し、阪神高速11号池田線加島ICから約250mに位置 関西圏の二大消費地に向けた配送拠点としてポテンシャルを有し、かつJR東西線「加島」駅から近いこと等から、大阪圏内でも希少性が非常に高い地区の一つ 本書の日付現在、大手食品メーカーであるプリマハム株式会社がプリマハム近畿センターとして利用

(c) 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。

<本募集等に伴うポートフォリオの変化>

	第14期末 (2022年3月末日)	新規取得資産	本募集等後
物件数	66物件	5物件	70物件(注1)
取得(予定) 価格の合計	2,472億円	219億円	2,692億円
鑑定評価額の合計(注2)	2,668億円	226億円	2,894億円
平均鑑定NOI利回り	5.2%	5.1%	5.2%
四大都市圏比率(注3) (取得(予定) 価格ベース)	82.0%	89.5%	82.6%
食品関連 テナント入居率 (商業施設のみ)(注4) (取得(予定) 価格ベース)	88.6%	100.0%	89.6%

(注1) 新規取得資産であるサンストリート浜北の準共有持分10%の取得により、本投資法人が第14期末(2022年3月末日)時点で保有していた当該物件の準共有持分90%と併せて、本投資法人は、本募集等後、当該物件の全体を保有することになります。そのため、本募集等後の物件数の合計は、70物件となります。

(注2) 「鑑定評価額の合計」は、(i)第14期末(2022年3月末日)については、本投資法人の第14期末(2022年3月末日)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)新規取得資産については、(a)第15期取得済資産については、2022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)取得予定資産については、2022年9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をそれぞれ算出し、その合計額を、(iii)本募集等後については、(a)本投資法人の第14期末(2022年3月末日)時点の保有資産に係る2022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15期取得済資産に係る2022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及び取得予定資産に係る2022年9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3) 「四大都市圏比率」は、四大都市圏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。「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。

(注4) 「食品関連テナント入居率(商業施設のみ)」は、食品関連テナントが入居する商業施設の取得(予定)価格の合計を本募集等後の商業施設の取得(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。なお、「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、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のみを対象に算出しています。以下同じです。

b. 生活密着型商業施設の強み

本投資法人は、コロナ禍及び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) 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。

<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～>

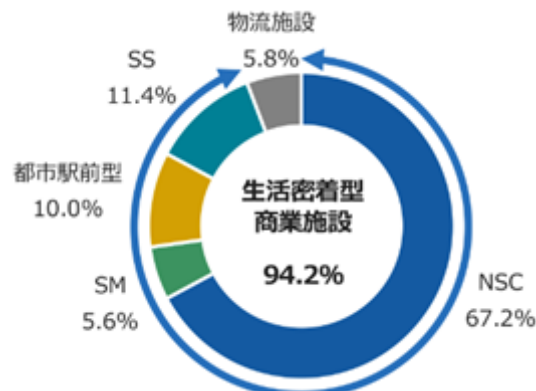


(注) 2015年国勢調査に基づき算出された各商圏における人口を記載しています。

(b) 本募集等後のポートフォリオ

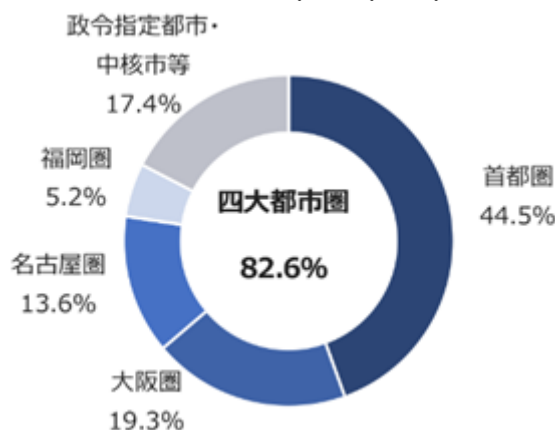
本募集等後のポートフォリオ構成割合（取得（予定）価格ベース）は、新規取得資産の取得により、安定運営が期待できる生活密着型商業施設の割合が94.2%、人口動態が比較的安定している四大都市圏に所在する物件の割合が82.6%となり、収益性の安定性が更に向上するものと、本投資法人は考えています。

<本募集等後の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。

< 本募集等後のエリア別の比率（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) エコマースへの抵抗力の高い生活密着型商業施設

昨今、日本におけるエ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エ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。

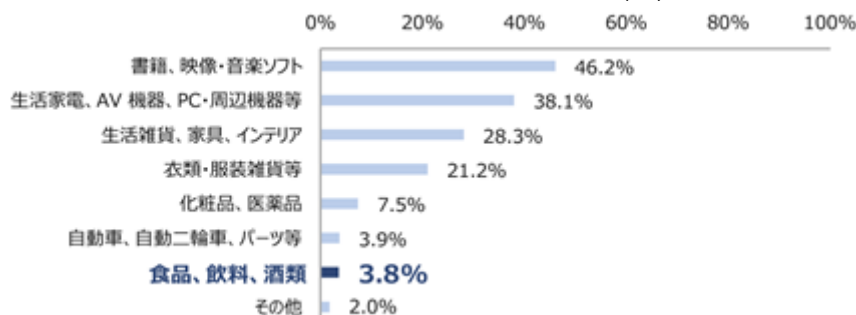
まず、生活密着型商業施設におけるテナントは、食品をはじめとする生活必需品(注)等、日常的に頻繁に使用する商品・サービスを中心に取り扱っていますが、生活密着型商業施設は日常生活圏に立地していることから、そのアクセスの利便性を通じて、消費者はすぐに生活必需品等を買に行くことができ、すぐに商品が欲しいという消費者のニーズにも対応可能であると、本投資法人は考えています。

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り、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3年度デジタル取引環境整備事業（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」のエコマース化比率は3.8%と他の分野のエコマース化比率を大きく下回っています。

(注) 本「(c)エ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エコマース化比率(注) >



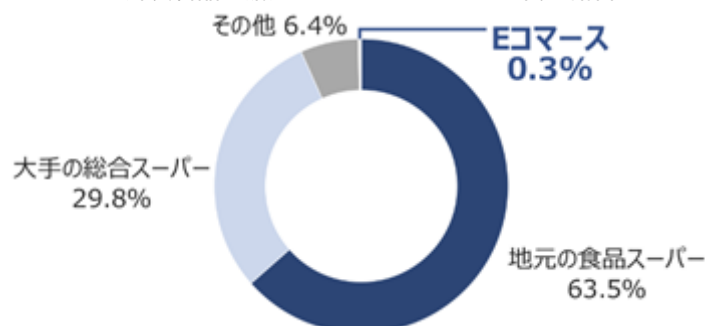
出所：経済産業省「令和3年度デジタル取引環境整備事業（電子商取引に関する市場調査）報告書」

(注1) エコマース化比率の数値は推計値です。

(注2) 上記報告書に記載された、2021年のEC化率（全ての商取引金額（商取引市場規模）に対する、電子商取引市場規模の割合）を記載しています。

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>

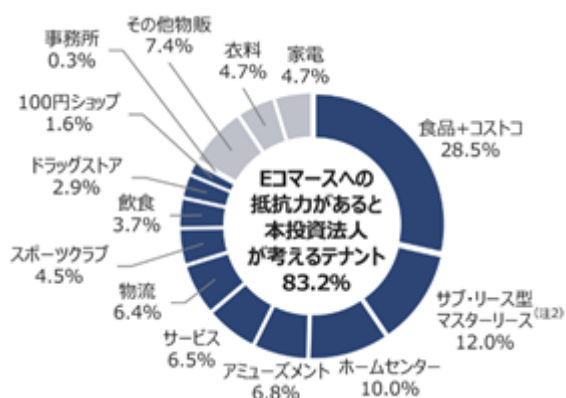


出所：一般社団法人全国スーパーマーケット協会「2021年版スーパーマーケット白書」

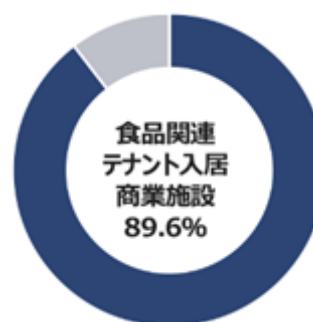
(注) 上記のグラフは、一般社団法人全国スーパーマーケット協会と淑徳大学地域連携センターとの共同研究として、2020年3月上旬に行われた全国20歳以上の男女2,081名のWEBモニターを対象としたスーパーマーケットの利用に関する消費者の意識・行動調査をもとに、消費者による生鮮食料品の購入先の割合を示したものです。

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83.2%であり、食品関連テナント入居商業施設の比率は89.6%となっています。

<本募集等後のテナントの属性比率(注1)>
(賃料ベース)



<本募集等後の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)



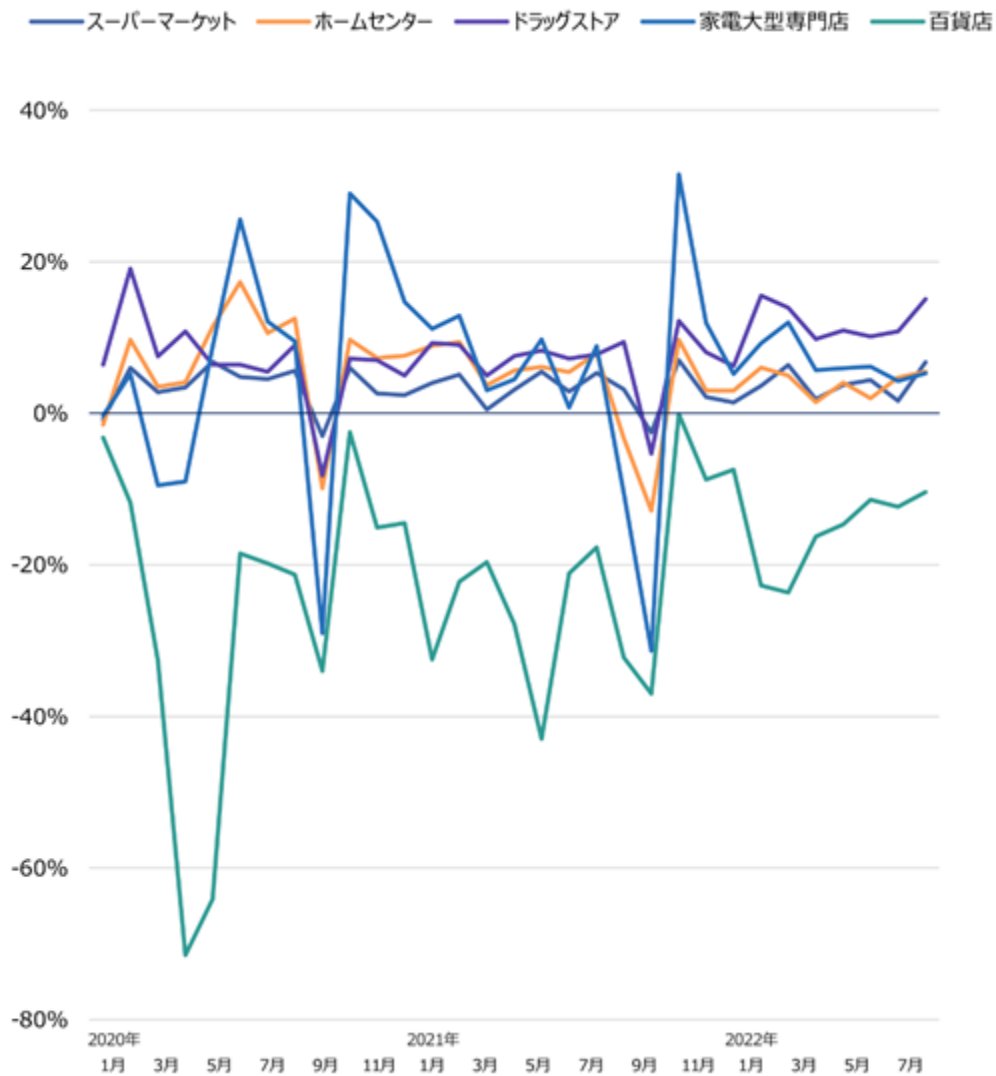
(注1) 「テナントの属性比率」は、本募集等後のポートフォリオにおける商業施設に関し、各テナントの店舗の利用状況を踏まえ本投資法人における区分に基づいて記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(注2) 「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～2022年7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等により、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コロナ下で堅調に推移しています。

<業態別販売額2019年同月比の動向(2020年1月～2022年7月)>



出所：経済産業省「商業動態統計」より本資産運用会社にて作成

(注) 2020年9月及び2021年9月の売上高がいずれの業態においても2019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を反映しており、当該需要に基づく一過性の売上高の上昇があったことの影響によるものと、本投資法人は考えています。

また、2020年1月～2022年7月の東京都における滞在人口は、都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前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。

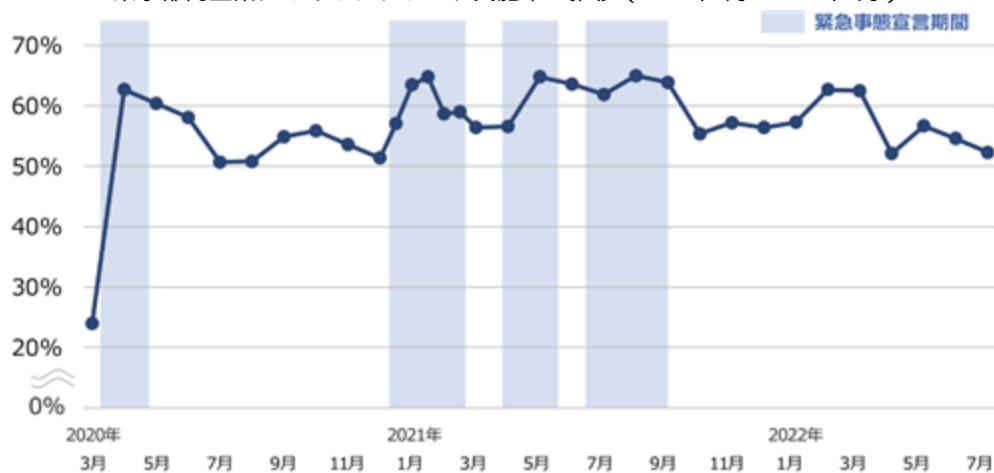
<東京都における滞在人口の推移(2020年1月～2022年7月)(2019年同週比)>



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、新型コロナウイルスの感染拡大は、外出の自粛をもたらし、また、コロナ禍を契機にテレワーク実施率は上昇し、緊急事態宣言解除後もコロナ禍前の水準を上回って推移しています。これは日常生活圏に滞在する人口が増加する一因となっていると考えられ、そのため、日常生活上の需要に対応する生活密着型商業施設への消費者需要が高まっていると、本投資法人は考えています。

<東京都内企業におけるテレワーク実施率の推移(2020年3月～2022年7月)>



出所：東京都「テレワーク実施率調査結果」

c. 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「チャンネル・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又は商業施設の駐車場に受け取りに行くケース（クリックアンドコレクト、カーブサイドピックアップ）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。

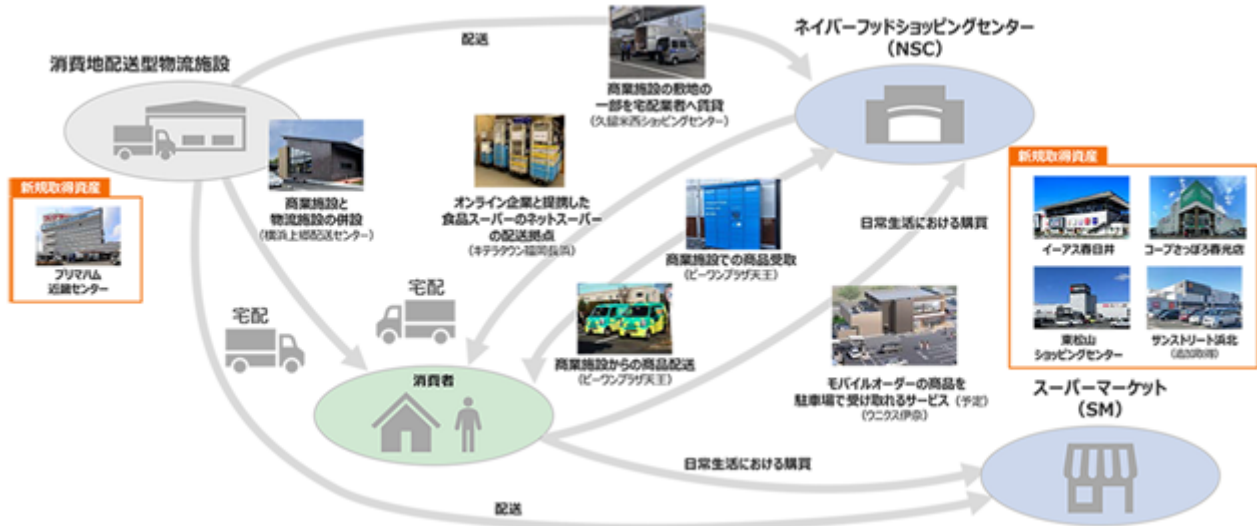
(b) コロナ禍以降の環境変化の加速～コロナ禍の経験により消費者の行動が変化～

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等、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 >



< 新しい生活様式に合わせた生活インフラの提供 >



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) スポンサーによるサポート力の強化

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、三井住友ファイナンス&リースグループ(注1)（以下「SMFLグループ」ということがあります。）は公開買付け等を経てケネディクスの親会社となり、ケネディクスの70%の株式を保有しています。

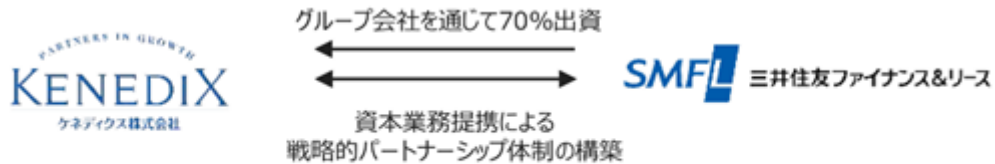
上記資本業務提携による戦略的パートナーシップ体制の構築により、ケネディクスは、2015年に策定した長期ビジョン「Kenedix Vision 2025」において設定した、2025年までに受託資産残高（Asset Under Management）（以下「AUM」ということがあります。）4兆円の達成という目標(注2)の実現に向けたSMFLグループによる成長支援や、ケネディクス・グループ全体の信用力及び資金調達力の向上、新規事業実施に係る支援が期待でき、加えて海外における事業展開の加速や外国籍の顧客投資家層の拡大、SDGs経営の更なる強化も見込めるものと想定している旨を公表しています。

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1) 「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。

(注2) 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。

< スポンサーによるサポート力の強化 >



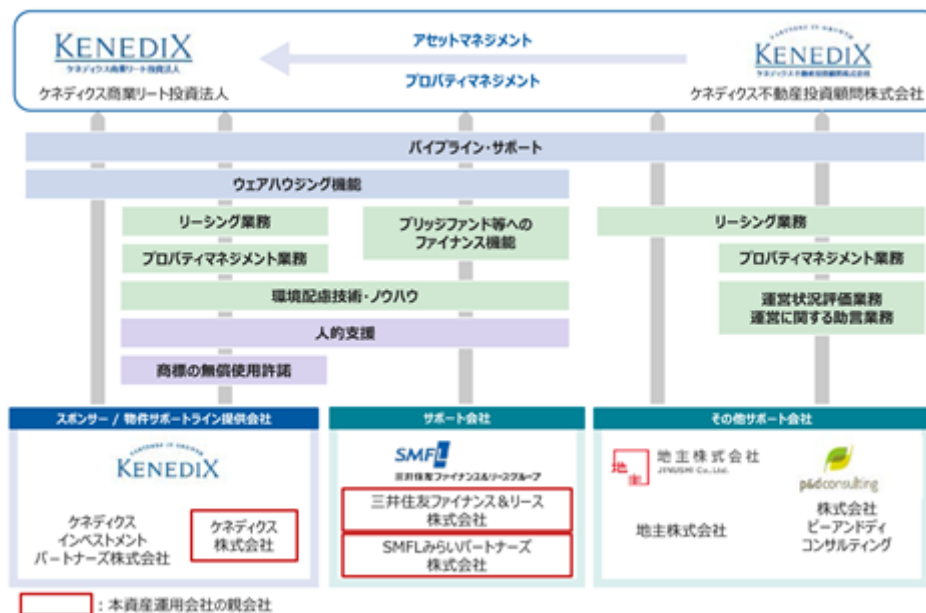
ケネディクスが想定するメリット

- 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

(b) 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SMFLグループ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。

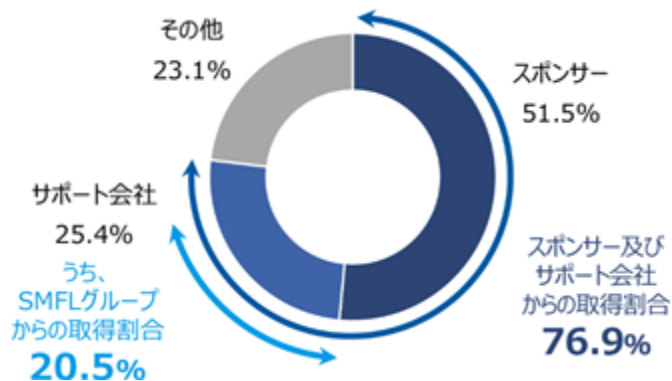
< スポンサー及びサポート会社からの幅広いサポート >



(c) 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及び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 >



(注) サポート会社及び本資産運用会社独自ルートによるパイプラインを記載しています。「広島県の商業施設の底地」、「神奈川県川崎市の商業施設」及び「広島県の物流施設」については、物件所有者の合意が得られていないため、具体的な物件名を開示していません。なお、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。

(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（AM）業務及びプロパティ・マネジメント（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。

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。発見した課題点をもとに、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。

(b) 内部成長事例

i. 未消化容積（注）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。

(注) 「未消化容積」とは、各商業施設に建築基準法、都市計画法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。

< 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を活用した建物増築の事例は、以下のとおりです。

(i) ロゼオ水戸におけるリサイクルショップ棟の増築

本投資法人は、ロゼオ水戸における未消化容積を活用した建物増築として、建築費総額(注1) 371百万円を投資し、敷地内に新たに建物（リサイクルショップ棟）を増築（以下、本(i)において「本増築」ということがあります。）し、2015年11月に追加取得しました（未消化容積を活用した建物増築の第1号案件）。

また、当該リサイクルショップ棟へのリサイクルショップの誘致に成功し、入居する他のテナントとの相乗効果も図っています。ロゼオ水戸の鑑定評価額は本増築前の取得時には9,780百万円でしたが、2022年3月末日付鑑定評価書では12,100百万円となっており、鑑定NO1利回り（注2）は、取得時の5.7%から、2022年3月末日時点では6.0%に上昇しています。

- (注1) 「建築費総額」は、建物の建築(増築)に係る工事請負契約及び建築設計・監理等業務委託契約に記載されている代金額(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。)を記載しています。以下同じです。
- (注2) 「鑑定NOI利回り」は、取得時については2014年10月1日付鑑定評価書に記載されたNOIを取得価格で除した数値、2022年3月末日時点については2022年3月末日付鑑定評価書に記載されたNOIを取得価格及び本増築に係る建築費総額の合計額で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ii)ウニクス伊奈における飲食店A棟の増築

本投資法人は、ウニクス伊奈における未消化容積を活用した建物増築として、建築費総額91百万円を投資し、敷地内に新たに建物(飲食店A棟)を増築(以下、本(ii)において「本増築」ということがあります。)し、2017年1月に追加取得しました。

また、当該飲食店A棟への飲食店の誘致に成功し、入居する他のテナントとの相乗効果も図っています。ウニクス伊奈の鑑定評価額(注1)は本増築前の取得時には3,528百万円でしたが、2022年3月末日付鑑定評価書では4,216百万円となっており、鑑定NOI利回り(注2)は、取得時の5.4%から、2022年3月末日時点では5.6%に上昇しています。

(注1) ウニクス伊奈の「鑑定評価額」は、物件全体の鑑定評価額に、本投資法人の準共有持分(準共有持分割合80%)を乗じて記載しています。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、取得時については2014年10月1日付鑑定評価書に記載されたNOIを取得価格で除した数値、2022年3月末日時点については2022年3月末日付鑑定評価書に記載されたNOIを取得価格及び本増築に係る建築費総額の合計額で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(iii)横浜上郷配送センターにおける飲食店棟及び休憩室棟の増築

本投資法人は、横浜上郷配送センターにおける未消化容積を活用した建物増築として、建築費総額119百万円及び9百万円をそれぞれ投資し、敷地内に新たに建物(飲食店棟及び休憩室棟)を増築(以下、本(iii)において「本増築」ということがあります。)し、それぞれ2020年9月及び2021年3月に追加取得しました。

なお、当該飲食店棟への飲食店の誘致に成功しています。横浜上郷配送センターの鑑定評価額は本増築前の取得時には840百万円でしたが、2022年3月末日付鑑定評価書では1,040百万円となっており、鑑定NOI利回り(注)は、取得時に3.9%であったところ、2022年3月末日時点において5.0%に上昇しています。

(注) 「鑑定NOI利回り」は、取得時については2019年2月1日付鑑定評価書に記載された物流施設のNOIを取得価格で除した数値を、2022年3月末日時点については2022年3月末日付鑑定評価書に記載された飲食店棟及び休憩室棟を含む本物件全体のNOIを取得価格及び本増築に係る建築費総額の合計額で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

(iv)ウニクス伊奈における飲食店B棟の増築(予定)

本投資法人は、ウニクス伊奈において2017年に増築した飲食店A棟(入居店舗は回転ずし店)に続き、本物件における2件目の増築案件として、未消化容積を活用した建物(飲食店B棟)の増築を計画しています。コロナ下でも業績が好調なマクドナルドが入居予定であり、当該店舗ではモバイルオーダーで注文した商品を乗車したまま店舗の駐車場で受け取れるサービスも導入予定です。

(注) 上記の増築は、本書の日付時点の予定であり、今後、変更、延期又は中止される可能性があります。

< 未消化容積を活用した建物増築の事例 >

2015年			2017年			2020年～2021年		
ロゼオ水戸 リサイクルショップ様の増築			ユニクス伊奈 飲食店A様の増築			横浜上郷配送センター 飲食店様及び休憩室様の増築		
	取得時	2022年3月期末		取得時	2022年3月期末		取得時	2022年3月期末
鑑定評価額	9,780百万円	12,100百万円	鑑定評価額	3,528百万円	4,216百万円	鑑定評価額	840百万円	1,040百万円
鑑定NOI利回り	5.7%	6.0%	鑑定NOI利回り	5.4%	5.6%	鑑定NOI利回り	3.9%	5.0%
								
2022年								
ユニクス伊奈 飲食店B様の増築（予定）								
						<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2017年に建築（増築）した飲食店A棟（回転ずし店入居）に続き、本物件における2件目の増築案件 ✓ コロナ下でも業績が好調なマクドナルドが入居予定。当該店舗では、モバイルオーダーで注文した商品を乗車したまま店舗の駐車場で受け取れるサービスも導入予定 		

（注） 上記ユニクス伊奈飲食店B棟の外観イメージは、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。

ii. 都市駅前型物件における他業種入替えによる収益向上を実現した事例

本投資法人は、リーシングを通じて、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。

都市駅前型物件における他業種入替えによる収益向上を実現した事例として、パサージュ西新井が挙げられます。紳士服量販店退去後の区画についても、シミュレーションゴルフスクール及び戸建住宅販売会社とそれぞれ長期の賃貸借契約を締結し、賃料額は退去した紳士服量販店の賃料額から約70%増加しました。また、飲食店退去後の区画については体操教室及びサテライトオフィスと賃貸借契約を締結し、賃料額は退去した飲食店の賃料額から約33%増加しました。

< 都市駅前型物件における他業種入替えによる収益向上を実現した事例 >

バサージュ西新井
事例1

- ✓ 2021年5月末日に紳士服量販店が退去
- ✓ 退去後の区画を分割し、シミュレーションゴルフスクール及び戸建住宅販売会社と長期の賃貸借契約を締結済み
- ✓ 賃料額は退去した紳士服量販店の賃料額から約70%増加

**事例2**

- ✓ 2022年1月末日に飲食店が退去
- ✓ 退去後の区画については、体操教室及びサテライトオフィスと賃貸借契約を締結済み
- ✓ 賃料額は退去した飲食店の賃料額から約33%増加。新たな業種の誘致により施設の活性化を期待

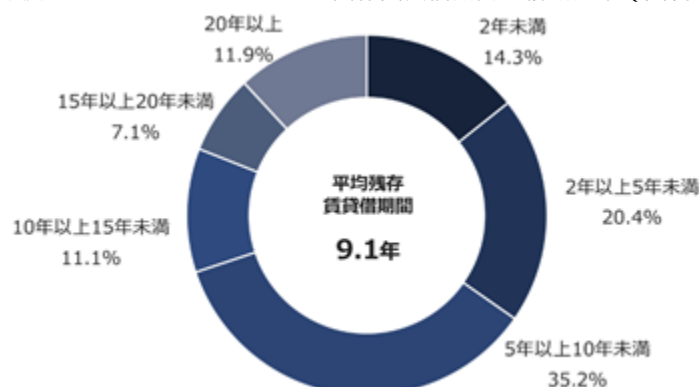


(c) 賃貸借契約の概要

本投資法人は、長期の賃貸借期間を通じ収益の安定性を確保しながら、賃料増額等による収益力の向上を目指します。本投資法人の本募集等後のポートフォリオにおける平均残存賃貸期間は9.1年程度となっており、残存賃貸借期間の構成比率は、10年以上のテナントが2022年6月末日時点で30.1%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2022年6月末日時点で34.7%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。

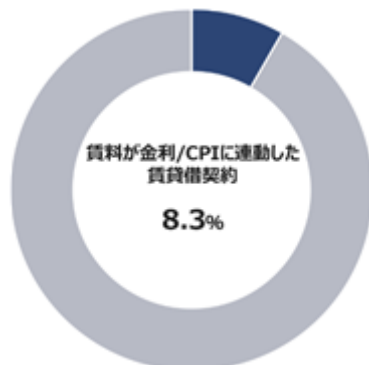
< 本募集等後のポートフォリオにおける残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース） >



また、本募集等後のポートフォリオにおける賃料が金利/CPI（注）に連動した賃貸借契約比率は、2022年6月末日時点で8.3%程度（賃料ベース）であり、マクロ環境の変化に備えた賃貸借契約をポートフォリオの一部で導入しています。

（注）「CPI」とは、Consumer Price Index（消費者物価指数）の略称です。

<本募集等後のポートフォリオにおける賃料が金利/CPIに連動した賃貸借契約比率（賃料ベース）>

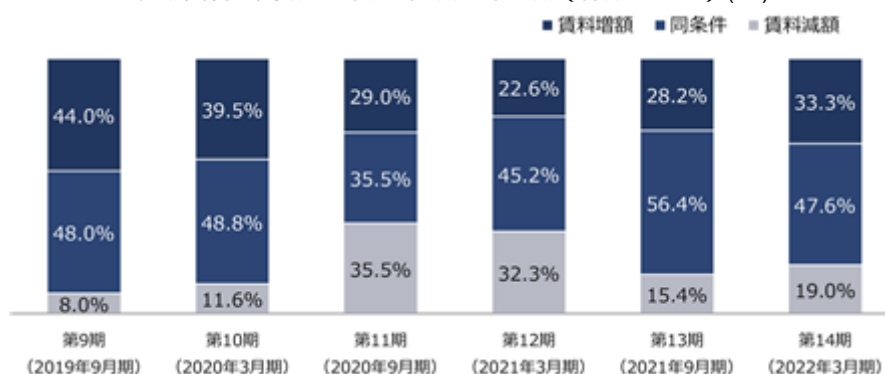


本投資法人は、第9期（2019年9月期）から第14期（2022年3月期）末までの新規契約及び賃料更改において、32.6%（件数ベース）のテナントで賃料アップを実現しています。具体的には、第9期（2019年9月期）、第10期（2020年3月期）、第11期（2020年9月期）、第12期（2021年3月期）、第13期（2021年9月期）及び第14期（2022年3月期）に行われた賃料の変更（定期建物賃貸借契約満期に伴う再契約時の条件変更及びテナント入替えに伴う賃料条件の変更を含みますが、本投資法人による取得時に空室だった区画の新規の賃貸借契約の締結は除きます。）のうち、それぞれ44.0%（件数ベース）、39.5%（件数ベース）、29.0%（件数ベース）、22.6%（件数ベース）、28.2%（件数ベース）及び33.3%（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16期（2023年3月期）から第20期（2025年3月期）までに、計223テナント、賃料ベースで11.2%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。

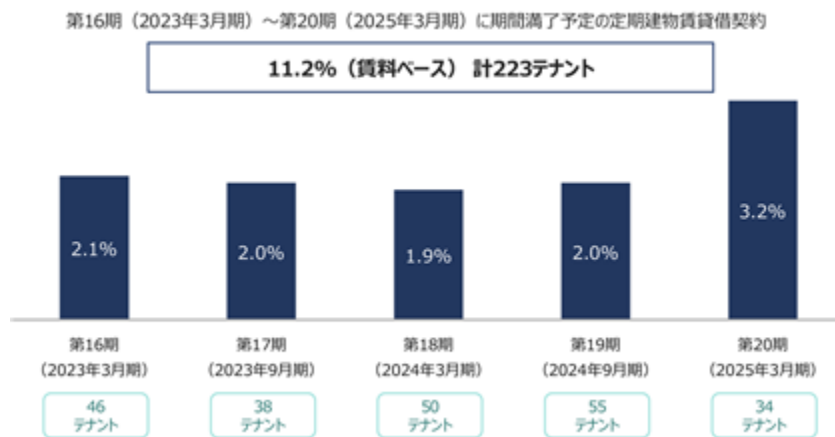
（注）各取得済資産及び取得予定資産に係るテナントとの間で2022年6月末日時点締結されている定期建物賃貸借契約（商業施設については、いずれについても建物に係る定期建物賃貸借契約において、倉庫に係る定期建物賃貸借契約を除きます。）に規定する賃貸借期間満了日に基づいて記載しています。

<新規賃料/更改の動向：第9期～第14期（件数ベース）(注)>



（注）「新規賃料/更改の動向：第9期～第14期（件数ベース）」は、第9期（2019年9月期）、第10期（2020年3月期）、第11期（2020年9月期）、第12期（2021年3月期）、第13期（2021年9月期）及び第14期（2022年3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9期50件、第10期43件、第11期31件、第12期62件、第13期39件及び第14期63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（賃料ベース）（注） >



（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（賃料ベース）」は、各取得済資産及び取得予定資産に係るテナントとの間で2022年6月末日時点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

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。

(a) 財務ハイライト（2022年9月末日時点）

本投資法人の2022年9月末日時点の借入金及び投資法人債の総額は124,300百万円、長期負債比率（注1）は99.4%、固定金利比率（注2）は98.6%、平均残存年数（注3）は4.2年、平均調達コスト（注4）は0.96%、借入先の金融機関数は18件となっており、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。

LTV（注5）については、本投資法人は、平常時のLTVを40%から45%程度でコントロールする方針です。なお、本投資法人は、取得予定資産の取得に伴い、5,000百万円の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を実行する予定です（注6）。本募集等後のLTVは、2022年3月末日（第14期末）の44.7%から45.1%に上昇する見込みです。

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。このような安定的な財務戦略も評価され、JCRによる本投資法人の長期発行体格付（注7）は、2021年12月にA+（見通し：ポジティブ）からAA-（見通し：安定的）へと格上げされるに至っています。

< 財務ハイライト（2022年9月末日時点） >

長期発行体格付（JCR）	LTV	長期負債比率	固定金利比率
AA-（安定的）	45.1% （本募集等後）	99.4%	98.6%
平均残存年数	平均調達コスト	借入先件数	コミットメントライン設定額
4.2年	0.96%	18件	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。以下同じです。

（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。以下同じです。

（注3）「平均残存年数」は、各借入れ及び各投資法人債について、対象となる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。以下同じです。

（注4）「平均調達コスト」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。以下同じです。

（注5）「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。

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

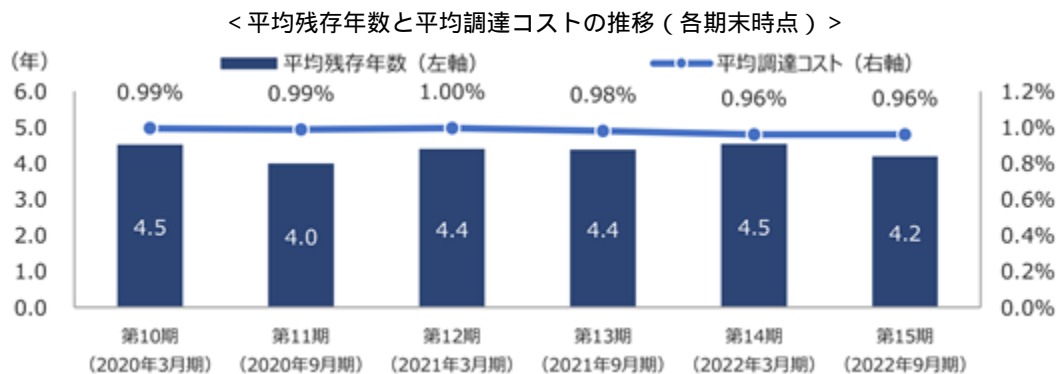
本募集等後の「借入金残高」及び「投資法人債発行残高」は、(i) 本書の日付現在の借入金残高及び投資法人債発行残高の合計額（124,300百万円）に、(ii) 本借入れの見込額（5,000百万円）を加算して算出しています。また、「総資産額」は、(i) 2022年3月末日（第14期末）の総資産額に、(ii) 本募集における発行価額の総額の見込額（5,048百万円）、(iii) 新規取得資産の2022年6月末日時点の敷金・保証金の残高の合計額、(iv) 本借入れの見込額（5,000百万円）を加算して算出しています。上記の「本募集における発行価額の総額の見込額」は、2022年9月29日（木）時点の東京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。したがって、実際の本募集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可能性があります。また、実際の本募集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可能性があります。以下同じです。

- (注6) 本借入れの予定金額は、2022年9月29日（木）時点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。
- (注7) 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。以下同じです。

(b) 平均残存年数と平均調達コストの推移

本投資法人は、第10期（2020年3月期）以降、平均残存年数を概ね維持しつつ、着実に平均調達コストの低減を図っています。日本銀行によるマイナス金利導入前の2015年に実施した金利水準が比較的高い借入金の満期が到来予定であり、現状の金利環境や本投資法人の格付を踏まえると、これらの借入金はより低い金利でリファイナンスができるものと、本投資法人は考えています。



(c) グリーンファイナンスによる調達実績（2022年9月末日時点）

本投資法人は、グリーンファイナンス実施のために、グリーンファイナンス・フレームワークを策定しています。また、本投資法人は、本グリーンファイナンス・フレームワークに対する第三者評価として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。本投資法人は、本ファイナンス・フレームワークに基づき、以下のとおりグリーンボンドの発行及びグリーンローンの調達を実施し、総額130.5億円のグリーンファイナンスによる調達を行っています。

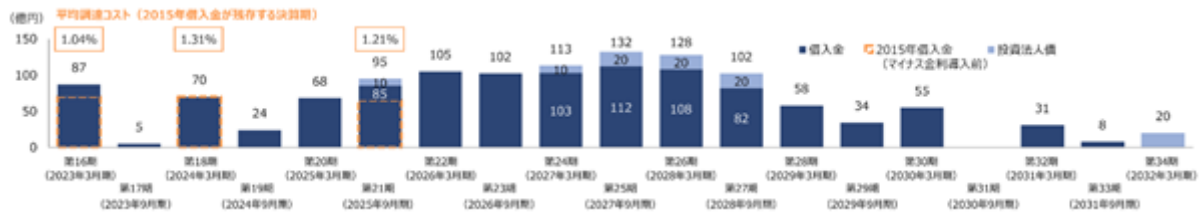
<グリーンファイナンスによる調達実績（2022年9月末日時点）>

	グリーンボンド		グリーンローン	
	発行総額 40億円		借入総額 90.5億円	
	第7回 投資法人債	第8回 投資法人債	借入金「シリーズ46」	借入金「シリーズ48」
発行/借入額	20億円	20億円	70億円	20.5億円
発行/借入日	2022年 1月28日	2022年 6月22日	2022年2月10日	2022年8月31日

(d) 有利子負債の返済期限の分散状況（2022年9月末日時点）

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（2022年9月末日時点）>



c. ESG施策の推進

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、中長期的な投資主価値の向上を企図し、ESG施策を推進しています。

< ESGに関する主な取組み >

E 環境 (Environment)	GRESBリアルエステイト評価への参加 (2021年度評価)  3年連続 4スター獲得	TCFDに基づく気候変動リスク分析の開示  TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES	GHG排出量削減中長期目標設定 2030年度まで 40%削減 (2015年度対比) 2050年まで カーボンニュートラル の実現
S 社会 (Social)	地域行政との連携 	SDGsの子ども向け 啓発イベントの開催 	持投資口制度の 導入決定 
G ガバナンス (Governance)	投資主利益と 連動した報酬体系 	ケネディクスによる セიმポート出資 	ケネディクス・ グループによる 強いコミットメント 
本資産運用会社が運用を行う各REITを横断する サステナビリティ推進室及び サステナビリティ推進委員会の設置	サステナビリティ推進室の設置 ✓ 本資産運用会社内のESG・サステナビリティ関連業務を担当 ✓ 本資産運用会社初のサステナビリティレポートを作成し、本資産運用会社 社全体で各REITの取組みを横断的に公表	サステナビリティ推進委員会の設置 ✓ 代表取締役社長を委員長とし、本資産運用会社内にESG・ サステナビリティ関連事項への取組みの推進を図る	

本投資法人は、2021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3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6年連続で取得しました。

< GRESBリアルエステイト評価の取得（2021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。

また、本資産運用会社内に、ESG・サステナビリティ関連業務を担当するサステナビリティ推進室及びESG・サステナビリティ関連事項への取組み推進を図ることを目的として本資産運用会社代表取締役を委員長とするサステナビリティ推進委員会が設置されました。これにより、本資産運用会社が運用を行う各REITを横断してESG施策の推進が可能となりました。

- (a) ESGへの取組み（環境（Environment）への取組み）
i. 環境認証物件数・床面積（本募集等後）

本投資法人は、本募集等後において保有する21物件及び認証床面積585,988.22㎡（65.0%（延床面積ベース）（目標70%以上））について、DBJ Green Building認証（注1）、CASBEE不動産評価認証（注2）、又は建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価（注3）を獲得することとなる予定です。

< 環境認証物件数・認証床面積（本募集等後） >

環境認証物件合計 (注4)	認証床面積合計 (注5)	比率 (延床面積ベース) (注6)
21物件	585,988.22m ²	65.0% (目標70%以上)
CASBEE不動産評価認証		DBJ Green Building認証
 取得実績 12物件 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砂田橋店 リソラ大府ショッピングテラス キテラタウン調布 ウニクス吉川 カルサ平塚 ブルメール舞多間 COMBOX光明池 ゆめまち習志野台モール 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 ガリー江坂		 取得実績 8物件 ★★★ MONA新浦安 ウニクス伊奈 かわまち矢作モール アシコタウンあしかが バサージュ西新井 ブルメールHAT神戸 ロゼオ水戸 サンストリート浜北
		建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) 評価  取得実績 2物件 ★★★★★ アビタテラス横浜綱島 ★★ イーアス春日井

- (注1) 「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。以下同じです。
- (注2) 「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。以下同じです。
- (注3) 「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。以下同じです。
- (注4) 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5) 「認証床面積合計」とは、環境認証を取得している物件の延床面積(区分所有及び共有物件は区分所有比率又は持分比率で按分)の合計をいいます。
- (注6) 「比率(延床面積ベース)」は、本投資法人保有物件(底地を除きます。)の総延床面積(区分所有及び共有物件は区分所有比率又は持分比率で按分)に対する認証床面積合計の割合です。

ii. 太陽光パネルの設置

本投資法人は、保有物件の一部に太陽光パネルを設置し、発電した電力を自家消費することでCO2排出量を低減することを図っています。

< 太陽光パネルの設置物件 >

ユニクス伊奈
かわまち矢作モール
アビタテラス横浜綱島
もねの里モール
ゆめまち習志野台モール
天理配送センター
(2022年9月末日時点)



もねの里モール

iii. LED照明の導入

本投資法人は、2022年9月末日時点において省エネルギー対策として運用物件56物件（底地を除きます。）のうち、54物件でLED照明を物件全体又は一部に導入することにより、電球交換コスト及び電気使用量の削減を推進しています。

< LED照明の導入事例 >

運用物件56物件（底地除く）のうち、54物件でLED照明を物件全体又は一部に導入
(2022年9月末日時点)



MONA新浦安

iv. 目論見書電子化の実施

本投資法人は、環境負荷低減を目的とし、目論見書の電子交付により、ペーパーレス化を実現したオフアリングを実施します。

目論見書を電子化することで、紙、インク等の使用量の削減を図り、環境に配慮したオフアリングの実施を目指します。本募集においてはB5用紙約85万枚分（注）が削減される見込みです。

また、目論見書をカラーページ化することで投資家の見やすさ向上を企図しています。

（注）削減枚数は、目論見書一冊当たりで使用される紙の枚数をB5用紙68枚（本募集において目論見書を印刷した場合に想定されるB5用紙の使用枚数（概算）であり、訂正事項分は含んでいません。）、想定必要目論見書を12,489部（前回公募増資等における目論見書の印刷部数12,489部を本計算の前提としています。）と仮定した上で算出した見込み数値であり、実際に印刷が不要となる用紙の枚数と一致することを保証又は約束するものではありません。

(b) ESGへの取組み（社会（Social）への取組み）

i. コミュニティへの貢献

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（アシコタウンあしかが）を一時的な避難場所として提供する協定を足利市と締結する等、地域行政との連携を図っています。

<コミュニティへの貢献>

地域行政との連携

- ✓災害時に施設を避難場所として提供する協定の締結



アシコタウンあしかが

衣料品回収イベントの開催

- ✓衣料品リサイクルプロジェクト「BRING」によるイベント開催



ブルメール舞多間

SDGsの子ども向け啓発イベントの開催

- ✓SDGsの要素を盛り込んだイベントの開催



サンストリート浜北

自転車シェアサイクリング

- ✓利用者・周辺住民へのサービスと環境負荷低減のため、保有物件の敷地内の一部を拠点として提供



MONA新浦安

国連UNHCR協会への活動支援

- ✓保有する商業施設の共用部を「国連難民支援キャンペーン」の実施場所として無償提供
- ✓2021年は以下の6物件の共用部を提供

実施場所
バサージュ西新井
ブルメール舞多間
ブルメールHAT神戸
カリバー江坂
COMBOX光明池
リソラ大府ショッピングテラス



バサージュ西新井

ii. 従業員への取組み

本資産運用会社の株主であるケネディクスは、2022年8月24日付で、本資産運用会社及びケネディクスを含む本資産運用会社の特定関係法人（特定有価開示府令第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人をいいます。以下同じです。）の従業員等を対象とした持投資口制度の導入を決定しています。当該持投資口制度の概要は、以下のとおりです。なお、本書の日付現在、当該持投資口制度による本投資口の購入は開始されていません。

(i) 役員・従業員持投資口制度の概要

持投資口会の名称	ケネディクス商業リート投資法人持投資口会
設立の目的	<ul style="list-style-type: none"> ・本資産運用会社等の従業員等による本投資法人の投資口の取得を容易ならしめ、財産形成の一助とすることによる福利厚生増進 ・本投資法人の投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上

(ii) 役員・従業員持投資口会に取得させ、又は売り付ける予定の投資口の総数又は総額特段の定めは設けていません。

(iii) 役員・従業員投資口所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲
本資産運用会社及び本資産運用会社の特定関係法人の従業員等

また、本資産運用会社の従業員を対象に、企業と従業員の相互理解・満足度を図るアンケート調査として、エンゲージメントサーベイを定期的実施することで、「会社と従業員の関係」を定量的に把握し、組織改善に向けた社内施策立案に活用しています。

(c) ESGへの取組み（ガバナンス）

i. 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・グループの受託資産残高（2022年6月末日時点）の約半分をJ-REITの保有資産が占めており、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J-REIT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。

<2022年6月末日時点のケネディクス・グループの受託資産残高の内訳>



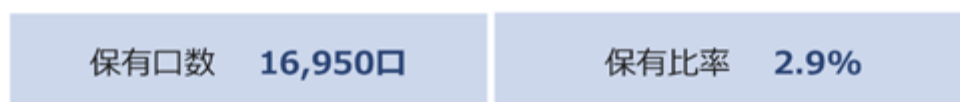
（注）「私募REIT」とは、オープンエンド型非上場不動産投資法人をいいます。

ii. ケネディクスによる本投資法人への出資コミットメント

2022年9月末日時点、ケネディクスは、本投資法人の投資口16,950口（2022年9月末日時点の発行済投資口の総口数の約2.9%）を保有しています。

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。

<ケネディクスによる本投資法人への出資コミットメント（2022年9月末日時点）>



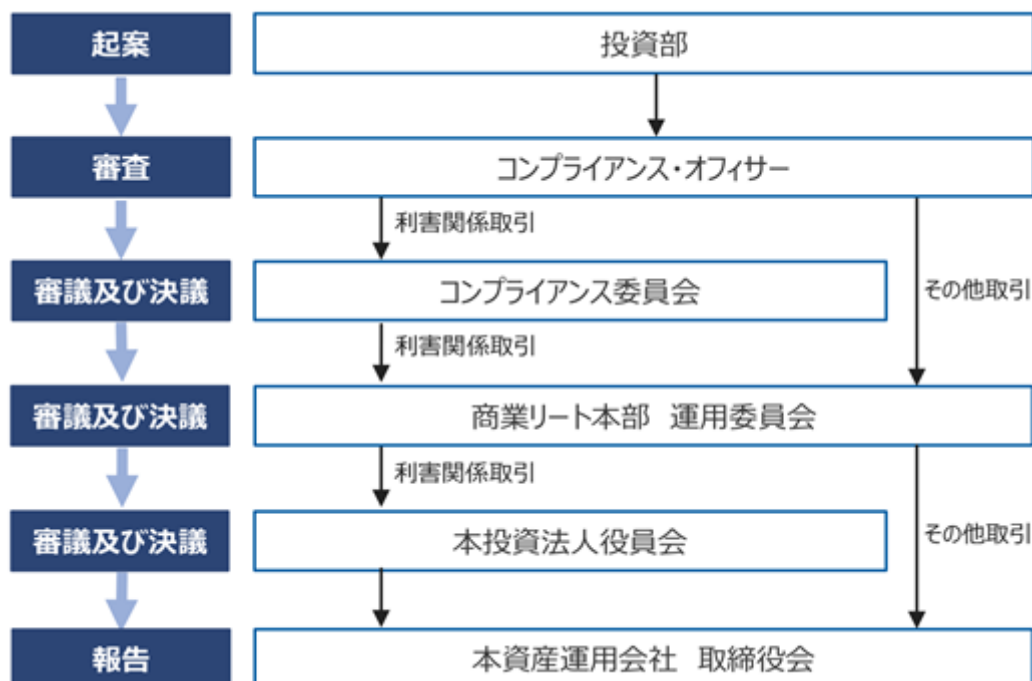
iii. 利害関係者からの資産の取得等における意思決定フロー

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、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、商業リート本部長の決裁を経て、商業リート本部運用委員会に付議され、審議後決議されます。ただし、資産の取得等が利害関係取引となる場合には、商業リート本部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商業リート本部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、商業リート本部利害関係取引規程に定める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。利害関係人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 (2) 商業リート本部利害関係取引規程」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。

iv. 投資主利益と連動した報酬体系

本投資法人は、投資主価値の向上に高いインセンティブを与える報酬体系を導入しています。

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。

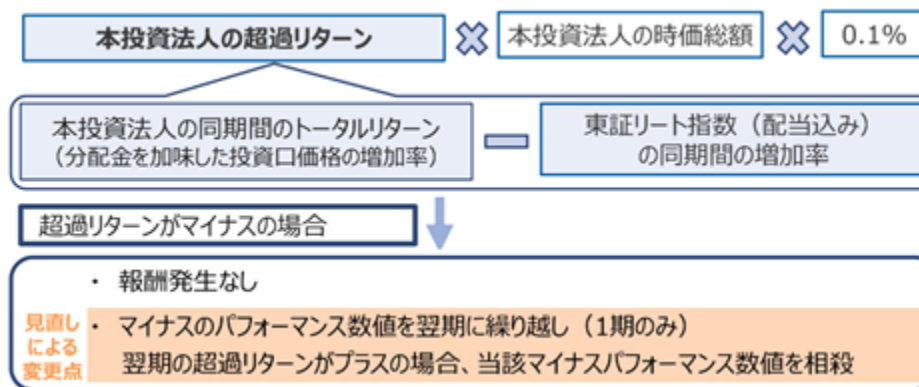
また、本投資法人では、2021年12月22日付投資主総会において、投資口パフォーマンス報酬の算出方法について見直しを行い、当期の超過リターンがマイナスの場合には、マイナスのパフォーマンス数値を翌期に繰り越し（1期のみ）及び翌期の超過リターンがプラスの場合、当該マイナスパフォーマンス数値を相殺する制度を導入しました。

< 投資主価値と連動した報酬体系 >

		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×一口当たり分配金額×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も含む）
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）

< 投資口パフォーマンス報酬の算出方法 >

- ・ 投資主利益との連動性をより高めることを目的に見直し（2021年12月）
- ・ 本投資法人の投資口価格が参照指標をアンダーパフォームした場合の要素を追加



（２）新規取得資産の概要

本投資法人は、後記「(3) 新規取得資産の個別物件の概要」に掲げる第15期取得済資産として、2022年4月15日にサンストリート浜北（追加取得）、2022年4月28日に東松山ショッピングセンター及びプリマハム近畿センターを、それぞれ取得しています。また、2022年10月7日に、手元資金により、後記「(3) 新規取得資産の個別物件の概要」に掲げる取得予定資産のうちコープさっぽろ春光店を取得します。更に、本募集及び本借入れにより調達した資金並びに手元資金により、後記「(3) 新規取得資産の個別物件の概要」に掲げる取得予定資産のうちイーアス春日井を、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。

(3) 新規取得資産の個別物件の概要

新規取得資産であ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、新規取得資産に係る各信託受益権売買契約又は信託受益権準共有持分売買契約に記載された各信託受益権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、新規取得資産に係る各信託受益権売買契約又は信託受益権準共有持分売買契約に記載された各信託受益権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、東京海上ディーアール株式会社が行った、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、2022年6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、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。)。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、2022年6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。
- c. 「年間固定賃料」は、2022年6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2022年6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。
- d. 「敷金・保証金の総額」は、2022年6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、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15期取得済資産

物件名		サンストリート浜北（追加取得）		物件番号	R-10
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		静岡県浜松市浜北区平口5695番地			
特定資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分10%）（注1）	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社
取得年月日		2022年4月15日		調査年月日	2021年6月9日
取得価格		1,200百万円		長期修繕費 （千円）	338,072 / 12年 197,145 / 12年 30,741 / 12年 3,349 / 12年 （注2）（注3）
信託 受益権 の概要	信託設定日	2008年3月28日		うち初年度 （千円）	-
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	2037年4月末日	土壌調査会社	東京海上ディーアール株式会社	
土地 （注2）	所有形態	所有権及び借地権	建物 （注2） （注3）	所有形態	所有権
	敷地面積	96,832.21㎡		延床面積	34,236.71㎡ 23,181.39㎡ 1,984.37㎡ 686.44㎡
	用途地域	-		竣工日	2007年7月5日 2007年7月5日 2007年11月26日 2009年8月8日
	指定建蔽率	60%		用途	店舗 店舗・映画館 遊技場 店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建 鉄骨造陸屋根4階建 鉄骨造陸屋根平屋建 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建
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	双日商業開発株式会社				
マスターリース会社	双日商業開発株式会社				
マスターリース種別	パス・スルー型				

特記事項

- ・本物件土地のうち67,399.00㎡は個人複数名及び法人5社より信託受託者が土地を賃借しています。
- ・信託受託者が所有する本物件土地の一部（650.54㎡）について、送電線路の設置等の目的で他の土地のために地役権が設定されています。
- ・本物件の周囲に所在する河川の一部について、浜松市による河川占用許可に基づき、来客用通路及び排水路として使用しています。

（注1）2022年3月末日（第14期末）現在において、本投資法人は、サンストリート浜北の信託受益権の準共有持分（準共有持分割合90%）を保有していましたが、2022年4月15日付でサンストリート浜北の信託受益権の準共有持分（準共有持分割合10%）を追加取得し、本書の日付現在、サンストリート浜北の信託受益権の全部を保有しています。上記は、2022年4月15日付で追加取得した、サンストリート浜北の信託受益権の準共有持分（準共有持分割合10%）に関する事項を記載しています。なお、サンストリート浜北に関しては、売主である双日商業開発株式会社と本投資法人の間で受益権準共有者間協定書が締結されていましたが、本投資法人が本物件を取得し、サンストリート浜北の信託受益権の全部を本投資法人が保有することになったことに伴い、当該受益権準共有者間協定書は終了しています。

（注2）本物件の土地及び建物全体について記載しています。

（注3） 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。

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
株式会社西友他 合計50テナント (注1)(注2)	小売業他	5,332.99 (注4)	94,487 (注4)	非開示 (注3)	53,720 (注4)	非開示 (注3)
賃料改定：非開示(注3)						
中途解約・違約金：非開示(注3)						
契約更改・改定：非開示(注3)						
(注1) エンドテナントの数を記載しています。 (注2) 本物件土地及び建物全体について記載しています。 (注3) 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。 (注4) 本投資法人が取得した準共有持分(準共有持分10%)に相当する面積及び金額について記載しています。						

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,210,000,000円（注）	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2022年3月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	12,100,000,000円	DCF法による収益価格と、直接還元法による収益価格を関連付けて査定。 左記収益価格（貸家及びその敷地の価格）に信託の受益権の準共有持分割合（10%）を乗じて鑑定評価額を決定した。
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	1,162,122,000円	
可能総収益	1,167,761,000円	現行賃料及び類似不動産の賃料水準等に基づき計上。
空室等損失	5,639,000円	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。
(2) 運営費用	481,471,000円	
維持管理費	99,670,000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	過年度実績額や類似不動産の費用水準に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上査定。
修繕費	14,233,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費をもとに査定。
PMフィー	60,242,000円	PM業務報酬額に基づき、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	2,303,000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	56,731,000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	2,292,000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	146,000,000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))	680,651,000円	
(4) 一時金の運用益	5,029,000円	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	34,376,000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))	651,304,000円	
(7) 還元利回り	5.3%	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	11,900,000,000円	
割引率	5.0%	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	5.6%	還元利回り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	10,100,000,000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） 鑑定評価額については、本投資法人が取得した準共有持分（準共有持分割合10%）に相当する金額を、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、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。

物件の特徴

浜松市中央部で人口増加が顕著な住宅エリアに所在し、顧客の多様なニーズに対応した生活密着型商業施設

(1) 物件の特徴

本物件は、西友を核テナントに複数の各種専門店（衣料店、100円ショップ等）やサブ核テナントの大手シネマコンプレックス等から構成されるモール棟、また、別棟でカー用品店、カーディーラー、ネットカフェ等を複合した、2007年7月に開業した大型NSCです。2017年4月のリニューアルオープンに伴い、西友は賃貸面積の一部をホームセンターバローに転貸し、食品専門スーパーマーケットに転換しました。建物は本棟及び複数の別棟で構成され、平面、2階及び屋上に約2,000台収容可能な駐車場が整備されています。

(2) 商圏の概要**立地・交通アクセス**

本物件は、浜松市中央部で人口増加が顕著な浜北区に位置し、至近には副都心として整備され、浜松市内でも人気が高く戸建分譲が継続している「きらりタウン浜北」が立地しています。また、本物件は国道152号及び県道391号線の2つの主要幹線道路に面しており、南北方向と東西方向の各方面からのアプローチが容易であり、車によるアクセシビリティの良好な道路環境です。本物件北西側にスズキ株式会社の浜松工場、東側にはヤマハ発動機株式会社の浜北工場等が所在しており、当該工場に勤務する利用客が勤務後に立ち寄る等、立地特性を活かした集客を期待できます。

商圏特性

2015年国勢調査に基づく商圏人口は、3km圏約6.2万人、5km圏約16.4万人、10km圏約52.4万人で、2010年比は3km圏で6.9%増、5km圏で4.5%増、10km圏1.3%増と増加傾向にあります。30歳代及び40歳代のファミリー世帯が多く、所得水準の高めな郊外住宅地です。

物件名		東松山ショッピングセンター		物件番号	T-34
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）（注）		埼玉県東松山氏小松原町11番2 埼玉県東松山市小松原町11番7			
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	東京海上ディーアール株式会社
取得年月日		2022年4月28日		調査年月日	2022年1月7日
取得価格		4,080百万円		長期修繕費 （千円）	453,490 / 12年 10,931 / 12年（注）
信託 受益権 の概要	信託設定日	2014年12月25日		うち初年度 （千円）	-
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	土壌調査会社 東京海上ディーアール株式会社		
	信託期間満了日	2042年3月31日			
土地	所有形態	所有権	建物 （注）	所有形態	所有権
	敷地面積	33,860.98㎡		延床面積	23,903.21㎡ 991.73㎡
	用途地域	第2種住居地域		竣工日	1998年2月20日 2010年11月4日
	指定建蔽率	60%		用途	店舗・駐車場 店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根3階建 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	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	-				
マスターリース種別	-				

特記事項

・本物件土地の一部について、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）に定める基準値を超えた土壌汚染物質が存在しています。なお、本投資法人は、本物件の取得にあたり東京海上ディーアール株式会社に対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「現状の土地利用において地下水の飲用はなく、敷地のほぼ全域は被覆又は植栽となっており、健康被害リスクは低い」旨の意見を得ています。

（注） は西友棟、 はサンドラッグ棟について、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
株式会社西友 株式会社サンドラッグ	小売業	36,490.48	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	4,650,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年3月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,650,000,000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	4,680,000,000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）	非開示	
可能総収益	非開示	
空室損失等	0円	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
(2) 運営費用（注）	非開示	
維持管理費	0円	テナント負担を想定し、非計上。
水道光熱費	0円	テナント負担を想定し、非計上。
修繕費	非開示	
PMフィー	3,600,000円	依頼者から入手した予定契約に基づき、類似不動産のPMフィー水準も参考に計上。
テナント募集費用等	0円	テナント入替えがないことを前提とするため、非計上。
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	0円	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	259,566,970円	
(4) 一時金の運用益	1,666,311円	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	36,378,053円	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、エンジニアリング・レポートを参考に査定した資本的支出の額にCMフィーを加算して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	224,855,228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	4,630,000,000円	
割引率	4.6%	類似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	5.0%	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	4,970,000,000円	
土地比率	76.8%	
建物比率	23.2%	
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事項を除き、非開示としています。

物件の特徴

食品スーパーを核に生活必需品及びサービスを提供する専門店を複合し、市街地を含む広域エリアとのアクセスも良好なNSC

(1) 物件の特徴

本物件は、食品売場を核に最寄型生活必需品及びサービスを提供する専門店を複合する西友棟とサンドラッグ棟で構成される商業施設です。西友棟では1階に西友が地域トップクラスの規模の食品売場等を展開する他、100円ショップ、食物飯店、生活サービス店等、2階に大型衣料店、スタジオフィットネス等、地域生活者の利便性を支える専門店を複合しています。西友東松山店は、1998年の開業から長年にわたり地域居住者に利用され、地域に根付いた地域密着型の店舗です。駐車場は平面駐車場、2階、屋上に計943台を有し、車での来店を主体に集客しています。また、サンドラッグ棟にはサンドラッグ東松山店が店舗し、相乗効果のあるテナントミックスとなっています。

(2) 商圏の概要**立地・交通アクセス**

本物件は、東松山市の北部の、東武東上線沿いに広がる住宅街に位置しています。また、本物件東側には国道407号が南北に走り、当該国道と県道66号線を結ぶ幹線道路沿いに本物件は面しているため、人口が集積する市街地等、広域からのアクセスも良好です。

商圏特性

2015年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏約1.2万人、3km圏約6.5万人、5km圏約10.1万人となっています。東武東上線の「東松山」駅からは「池袋」駅までは快速急行で約46分と、都心部への通勤圏に入り、「東松山」駅周辺の居住密度は高くなっています。2010年比は1km圏で1.3%増、3km圏で1.0%減、5km圏で0.7%増とほぼ横ばいで推移しています。

物件名	プリマハム近畿センター		物件番号	L-10	
			物件タイプ	L	
特定資産の概要					
所在地（住居表示）	大阪府大阪市西淀川区竹島二丁目2番39				
特定資産の種類	不動産信託受益権 （準共有持分90%）（注1）	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	
取得年月日	2022年4月28日		調査年月日	2021年12月22日	
取得価格	1,047百万円		長期修繕費 （千円）	119,063 / 年（注2）	
信託 受益権 の概要	信託設定日		2022年4月28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	2042年3月31日	土壌調査会社	東京海上ディーアール株式会社	
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	3,201.33㎡（注3）		延床面積	6,971.47㎡
	用途地域	工業地域		竣工日	1993年10月28日
	指定建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所・車庫
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺地下1階付6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	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ				
マスターリース種別	サブ・リース型				

特記事項	
<p>・本投資法人は、2022年4月28日に本物件に係る準共有持分90%を取得するに際し、本物件の準共有者である株式会社フクダ・アンド・パートナーズ（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において、本物件にかかる意思決定の方法のほか、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等を定めています。</p> <p>・本準共有者が取得した準共有持分（準共有持分割合10%）に質権が、当該準共有持分に対応する本物件の共有持分に停止条件付抵当権が、それぞれ設定されています。本投資法人は、当該質権及び停止条件付抵当権に係る質権者兼抵当権者から、本準共有者の準共有持分の質権又は抵当権が実行される場合に当該準共有持分又は当該準共有持分に対応する本物件の共有持分の取得を優先的に交渉する権利の付与を受けています。</p>	
（注1）本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分（持分割合90%）を取得しています。	
（注2）本投資法人が保有又は取得した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。	
（注3）建築基準法第42条第1項第3号に基づく道路に指定されている私道負担部分（約165㎡）を含みます。	

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
株式会社フクダ・アンド・パートナーズ	非開示	6,274.32 （注1）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	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）本投資法人が取得した準共有持分割合90%に相当する面積及び金額を記載しています。						
（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	1,080,000,000円（注1）	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2022年3月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,200,000,000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。 左記収益価格（貸家及びその敷地の価格）に信託の受益権の準共有持分割合（90%）を乗じて鑑定評価額を決定した。
直接還元法による価格	1,220,000,000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）	非開示	
可能総収益	非開示	
空室等損失	0円	予定賃貸借契約は、一棟貸しの賃貸借契約であるほか、物流施設に係る建物賃貸借については、長期的に経営を行うことを前提として賃貸人及び賃借人が契約を締結することが一般的である。そのため、テナントが退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない。
(2) 運営費用（注2）	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	0円	予定賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない。
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	0円	予定賃貸借契約は、一棟貸しの賃貸借契約であり、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用等は計上しない。
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	0円	その他費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	60,612,000円	
(4) 一時金の運用益	480,000円	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	7,293,000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))	53,799,000円	
(7) 還元利回り	4.4%	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	1,180,000,000円	
割引率	4.1%	類似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	4.7%	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	1,200,000,000円	
土地比率	79.3%	
建物比率	20.7%	
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、本投資法人が取得した準共有持分（準共有持分割合90%）に相当する金額を、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、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、1,200,000,000円です。

(注2) 上記直接還元法による価格の（1）及び（2）において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の事項を除き、非開示としています。

物件の特徴

大阪圏のビジネス中心地区へのアクセスが良好であることに加え、労働力確保の観点からも優位な立地の物流施設

立地

本物件は、大阪湾岸エリアの物流集積地である西淀川区に所在し、阪神高速11号池田線「加島1C」から約0.25kmに位置しています。当該エリアは関西圏の二大消費地に向けた配送拠点としてポテンシャルを有しています。また、港湾労働法の適用エリアから外れているため、港湾労働法に関わる雇用面での費用負担はなく、JR東西線「加島」駅から近い物件であること等から、大阪圏内でも希少性の最も高い地区の一つです。

施設特性

敷地面積が比較的小さく多層階施設であることから保管型施設としての利用が想定されます。保管型施設の場合、潜在的なテナント層はやや限られてくるものの、一定のトラックヤードを確保し、大型トラックの複数台駐車も可能であることや当該地区では施設のスペックより立地の希少性が重視されるため、賃料水準の調整でテナント入居は想定されます。

テナント

現在、大手食品メーカーであるプリマハム株式会社がプリマハム近畿センターとして利用しています。当施設の立地ポテンシャルの高さから、現テナントの利用継続性は高いものと考えられます。リテナントをする場合でも、3PL事業者、食品メーカー、食品卸売事業者（3温度帯を含みます。）等の市街中心部に向けた定時配送、一日複数回配送、緊急配送等の高次な配送を行う事業者等、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。

取得予定資産

物件名		イースス春日井		物件番号	N-8
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		愛知県春日井市六軒屋町東丘22			
特定資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分70%）（予定）（注1）	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社
取得予定年月日		2022年10月26日		調査年月日	2022年7月27日
取得予定価格		14,490百万円		長期修繕費 （千円）	152,924 / 12 29,365 / 12 （注2）（注3）
信託 受益権 の概要	信託設定日	2022年10月26日（予定）		うち初年度 （千円）	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社 （予定）			
	信託期間満了日	2036年9月30日（予定）	土壌調査会社	東京海上ディーアール株式会社	
土地 （注3）	所有形態	所有権及び転借地権（予定）	建物 （注2） （注3）	所有形態	所有権
	敷地面積	64,844.79㎡		延床面積	50,906.81㎡ 18,915.97㎡
	用途地域	近隣商業地域		竣工日	2021年8月16日 1991年10月30日
	指定建蔽率	80%		用途	店舗・遊技場 駐車場
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき陸屋根3階建 鉄骨造陸屋根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	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社（予定）				
マスターリース会社	大和ハウスリアルティ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				

特記事項

<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本物件に係る準共有持分70%の取得に際し、本物件の準共有者との間で受益権準共有者間協定書を締結する予定です。当該受益権準共有者間協定書において、本物件にかかる意思決定の方法のほか、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等を定める予定です。 売主は、本物件土地の一部（30,756.37㎡）を個人複数名より賃借しています。本物件に係る準共有持分70%の取得に際し、売主は信託受託者に対し、当該本物件土地を転賃する予定です。 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。 本物件土地の一部を対象として、他の土地を通行目的で使用すること等を内容とした地役権が設定されています。また、本物件土地の一部について送電線路の設置等の目的で他の土地のための地役権が設定されています。 本物件建物の一部について、建築基準法への適合が確認できていない付属建物並びに建築基準法及び消防法に抵触し是正を要する設備等がありますが、売主の責任と負担において、是正することを売主との間で合意しています。 本物件のオーバーブリッジについて、本物件に係る準共有持分70%の取得後も売主が継続保有し、売主の責任と負担において維持管理すること等を合意しています。 <p>（注1）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70%）を取得する予定です。</p> <p>（注2） は本体棟、 は既存駐車場棟について、それぞれ記載しています。</p> <p>（注3）本投資法人が取得する予定の準共有持分にかかわらず、本物件土地及び建物全体について記載しています。</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
株式会社西友他 合計65テナント (注1)(注2)	小売業他	26,859.87 (注3)	684,102 (注4)	非開示(注5)	441,386(注3)	非開示(注5)
賃料改定：非開示(注5)						
中途解約・違約金：非開示(注5)						
契約更改・改定：非開示(注5)						
<p>(注1) エンドテナントの数を記載しています。</p> <p>(注2) 本件土地及び建物全体について記載しています。</p> <p>(注3) 本投資法人が取得する予定の準共有持分(準共有持分70%)に相当する面積及び金額を記載しています。</p> <p>(注4) 本投資法人が取得する予定の準共有持分(準共有持分割合70%)に相当する、2022年8月15日現在の共益費を含む実績(消費税別)を12倍した金額を記載しています。なお、売上歩合等の変動賃料については含んでいません。</p> <p>(注5) 主要な賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。</p>						

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	14,490,000,000円（注）	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2022年9月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	20,700,000,000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	20,900,000,000円	中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益 (ア) - イ))	2,026,022,000円	
ア) 可能総収益	2,087,112,000円	賃貸借契約及び類似不動産の賃料水準等に基づき計上。
イ) 空室等損失	61,090,000円	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。
(2) 運営費用	1,079,290,000円	
維持管理費	270,000,000円	過年度実績額及び収支計画、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	220,000,000円	過年度実績額及び収支計画を参考に計上。
修繕費	4,557,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費等を考慮して計上。
PMフィー	135,000,000円	過年度実績額及び収支計画等を参考に、類似不動産における報酬、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	10,783,000円	過年度実績額及び収支計画等を参考に、年平均額を計上。
公租公課	126,652,000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	2,463,000円	保険料の見積額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	309,835,000円	地代、販売促進費等を計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	946,732,000円	
(4) 一時金の運用益	6,635,000円	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	10,846,000円	エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費等を考慮して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	942,521,000円	
(7) 還元利回り	4.5%	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	20,500,000,000円	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、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	20,000,000,000円	
土地比率	60.4%	
建物比率	39.6%	
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) 鑑定評価額については、本投資法人が取得した準共有持分（準共有持分割合70%）に相当する金額を、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、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、20,700,000,000円です。

物件の特徴

安定した商圏人口を擁する、愛知県春日井市内最大規模の多様なテナントで構成される築浅NSC

(1) 物件の特徴

本物件は、名古屋市北東部に隣接する春日井市の国道19号沿いに立地するロードサイド型NSCです。ザ・モール春日井跡に建て替えられ、2021年10月にオープンした商業施設です。24時間営業の西友が食品スーパーに特化して再出店している他、ラウンドワン、ユニクロ、GUに加え、国内最大級の売場面積を誇る無印良品が出店する等、独自の集客力をもつ複数の大型店が集積することで商業施設として競争力を発揮しています。また、再生可能エネルギー電力を共用部で導入する等、サステ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、春日井市の主軸道路となる国道19号に接道しており、名古屋市内含め、広域からのアクセスに恵まれた立地です。オーバークリッジにより国道19号へのスムーズな往来も実現しており、2,122台収容可能な駐車場が整備されています。周辺はロードサイド業態の一大集積地であるため、広域集客力をもつ業態に適したロケーションです。

商圏特性

2015年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏約1.9万人、3km圏約12.4万人、5km圏約29.1万人です。2010年比では、1km圏で98.7%、3km圏では101.3%、5km圏は102.3%で推移しています。「春日井」駅から「名古屋」駅へはJR中央線で約22分と良好なアクセスのため周辺は住宅地が広がっています。また、国道19号沿いに商圏は広がり、5km圏の一部には名古屋市北部が含まれ、安定した商圏人口を擁しています。

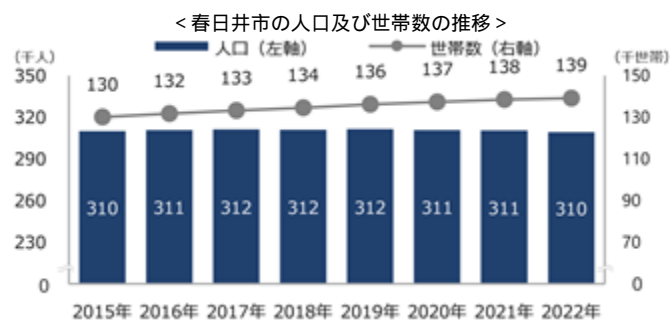
その他情報

立地

商圏

安定した商圏人口を誇る春日井市内の各種アクセス至便なNSC

春日井市内の人口及び世帯数は安定的に推移し、5km商圏人口も約30万人を確保



出所：春日井市「人口の推移」（各年1月1日）

(注) 単位未満を四捨五入して記載しています。

<商圏人口>

商圏	人口 (2010年)	人口 (2015年)
1km	2.0万	1.9万
3km	12.3万	12.4万
5km	28.5万	29.1万

(注) 2010年及び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。

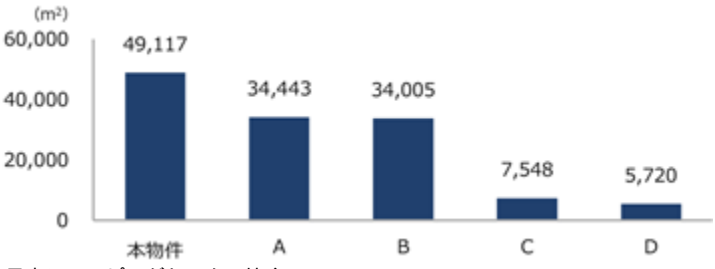


- ・ 最寄りのJR中央線「春日井」駅から「名古屋」駅や名古屋市営地下鉄東山線「栄」駅等の主要駅への良好なアクセス（乗換時間を含みません）



	アクセス	<p>国道19号に隣接し、自動車をはじめとした各種アクセスも至便な好立地</p> <ul style="list-style-type: none">隣接する国道19号に加え、国道155号等の主要幹線道路からのアクセスが良好。オーバーブリッジにより国道19号へのスムーズな往来も実現  <p>出所：国土地理院の空中写真を本資産運用会社にて加工</p> <p><オーバーブリッジによる出入り経路イメージ図></p>  <p>(注) オーバーブリッジは、取得予定資産に含まれません。</p>
--	------	---

テナント	幅広い世代の消費者の日常生活の充実に加え新たな楽しみを提供するテナント構成
競争力	<p>1階には国内最大級の売場面積を誇る無印良品や食品スーパーの西友、2階には多様な専門店が入居</p> <ul style="list-style-type: none"> 核テナントの無印良品は広い売場面積を活かしフルラインナップに近い商品群を取りそろえるほか、体感型の収納売場や地域住民が交流できるイベントスペースなどを設置 西友は24時間営業と利便性に優れるほか、スマホやPCから注文し最短で当日に商品を配達する「楽天西友ネットスーパー」にも対応 イートインスペースの「Tabeyard」や、食をテーマにした物産展などのイベントを展開する「Kasugai Marche」を設置 <div data-bbox="750 414 1220 716" style="text-align: center;"> <p>1階</p>  <p>1階フロアプラン図。色分けされたテナント配置を示している。左側には「西友」の大きな店舗があり、その隣には「Tabeyard」のイートインスペースがある。右側には「無印良品」の大きな店舗が配置されている。中央にはカフェやレストラン、サービスエリアなどが点在している。</p> </div> <div data-bbox="654 772 954 963" style="text-align: center;">  <p>無印良品</p> </div> <div data-bbox="1021 772 1311 963" style="text-align: center;">  <p>西友</p> </div> <div data-bbox="654 1019 954 1209" style="text-align: center;">  <p>Tabeyard</p> </div> <div data-bbox="1021 1019 1311 1209" style="text-align: center;">  <p>Kasugai Marche</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> 2階にはライフスタイルやファッション等を中心とした競争力の高い専門店群が入居 家電量販店のコジマ×ビックカメラや玩具量販店のトイザラス・ベビーザラスの他、ユニクロやGUといったカジュアル衣料品も入居し、子供から大人まで多様なニーズに対応可能 スターバックスコーヒーやくまざわ書店などが併設されている「本と珈琲と暮らし」では、本やコーヒー、生活雑貨、レッスンスクールなどが一つのゾーンに集まることで、消費者に新たな楽しみを提供 <div data-bbox="758 1512 1212 1780" style="text-align: center;"> <p>2階</p>  <p>2階フロアプラン図。色分けされたテナント配置を示している。左側には「DAISO」や「くまざわ書店」がある。中央には「H&M」や「Loft」がある。右側には「コジマ×ビックカメラ」や「トイザラス」がある。また、「本と珈琲と暮らし」のゾーンも示されている。</p> </div>

		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>コジマ×ビックカメラ</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>くまざわ書店</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p>GU</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>トイザラス・ベビーザラス</p> </div> </div>
集客力		<p>3階にはスポッチャを併設するラウンドワンが入居し、家族や友人と楽しめるコト消費空間を提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ボウリングやカラオケ、ゲームコーナーのほかに、時間内遊び放題のスポーツとアミューズメントの融合施設であるスポッチャを設置 ・ 子供から大人まで楽しめる様々なアミューズメント施設が揃い、コロナ禍以降で需要拡大が見込める消費者のコト消費需要の取込みが可能 <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>ラウンドワン</p> </div>

希少性	<p>春日井市内で最大規模のNSC</p> <p><春日井市内のSC売場面積ランキング（2021年12月現在）></p>  <p>出所：日本ショッピングセンター協会</p> <p><上記ランキングの各SCのオープン日></p> <table border="1" data-bbox="813 515 1157 750"> <thead> <tr> <th></th> <th>オープン日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>本物件</td> <td>2021年10月</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>1976年10月</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>1999年3月</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>2018年2月</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>1964年9月</td> </tr> </tbody> </table> <p>出所：日本ショッピングセンター協会</p>		オープン日	本物件	2021年10月	A	1976年10月	B	1999年3月	C	2018年2月	D	1964年9月
	オープン日												
本物件	2021年10月												
A	1976年10月												
B	1999年3月												
C	2018年2月												
D	1964年9月												
<p>サステナビリティ</p> <p>環境</p>	<p>「脱炭素社会への貢献」や「地域への貢献」等を重要テーマに掲げて運営</p> <p>脱炭素化や資源保護に積極的に取り組み、持続的な社会の実現に貢献</p> <p>脱炭素化への取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギー電力を共用部で使用 高効率空調熱源機を導入 コミュニティ広場でもある吹き抜け空間に、巨大なシーリングファンを設置（Nature Field） 照明には省エネ性の高いLEDを採用。各所に人感センサーを設置し光量を自動的に制御 駐車場には、2台分の電気自動車用充電設備を設置 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div data-bbox="673 1093 930 1249" style="text-align: center;">  <p>Nature Field</p> </div> <div data-bbox="1038 1077 1289 1263" style="text-align: center;">  <p>EV充電サービス (e-Mobility Power)</p> </div> </div> <p>社会</p> <p>地域住民に親しまれる施設設計や地域活性化に向けた地元独自のECモール構築事業のアンテナショップが入居</p> <p>地域住民の新たなコミュニティ拠点を目指した施設作り</p> <ul style="list-style-type: none"> 地元の人々に長く親しまれてきたステンドグラスの一部をリモデルし地域の新しいシンボルとして使用 車いすユーザーやベビーカーも快適な床材や見やすさ・分かりやすさを重視したユニバーサルデザインの使用 館内に自然と開放感にあふれたコミュニケーション広場を複数設置 <p>地元独自のECモール構築事業「かすがいGOGO!」のアンテナショップが入居</p> <ul style="list-style-type: none"> 春日井市独自のECモール構築事業である「かすがいGOGO!」（注）のアンテナショップが本物件に入居。地域活性化を推進するサービスを提供するとともに、交流の場としても利用可能 <p>（注）「かすがいGOGO!」とは、新しい生活様式における地域活性化のための春日井市独自のECモール構築事業。春日井市商工会議所、春日井市商店街連合会及び春日井市観光コンベンション協会が事業構築を担い、デリバリーや店舗予約等の各種サービスをアプリで提供するとともに、実店舗で名産品等を販売することで、地域経済の発展を目指している。</p>												

		<ul style="list-style-type: none">本物件にはアンテナショップが入居する他、「かすがいGOGO!」公式アプリと連動した電動バイクシェアサービス「モビリティシェアサービス」の駐輪場を設置している <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"><div style="text-align: center;"><p>コミュニケーション広場</p></div><div style="text-align: center;"><p>かすがいGOGO!</p></div><div style="text-align: center;"><p>モビリティシェアサービス</p></div></div>
--	--	---

物件名		コープさっぽろ春光店		物件番号	R-12
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		北海道旭川市末広4条1丁目452			
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	東京海上ディーアール株式会社
取得年月日		2022年10月7日		調査年月日	2022年8月2日
取得価格		1,110百万円		長期修繕費 （千円）	65,319 / 12年
信託 受益権 の概要	信託設定日	2018年7月30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	2042年9月30日	土壌調査会社	東京海上ディーアール株式会社	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	10,007.76㎡		延床面積	7,162.46㎡
	用途地域	第一種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域		竣工日	1994年8月22日
	指定建蔽率	60%、50%		用途	店舗
	指定容積率	200%、80%		構造・階数	鉄骨造陸屋根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	株式会社ザイマックス北海道				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				

特記事項
・本物件建物の一部について、建築基準法及び消防法に抵触し是正を要する設備等がありますが、売主の責任と負担において、是正することを売主との間で合意しています。

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
生活協同組合 コープさっぽろ	小売業	7,214.92	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	1,220,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2022年9月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,220,000,000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	1,210,000,000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） （ア） - イ）	非開示	
ア) 可能総収益	非開示	
イ) 空室等損失	0円	一棟貸し及びテナント入替えないことを前提とするため、非計上。
(2) 運営費用（注）	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	3,600,000円	依頼者から入手した予定契約に基づき、類似不動産のPMフィー水準も参考に計上。
テナント募集費用等	0円	テナント入替えないことを前提とするため、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)）	70,441,307円	
(4) 一時金の運用益	835,200円	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	4,582,897円	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、エンジニアリング・レポートを参考に査定した資本的支出の額にCMフィーを加算して査定。
(6) 純収益 （NCF = (3) + (4) - (5)）	66,693,610円	
(7) 還元利回り	5.5%	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	1,220,000,000円	
割引率	5.3%	類似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	5.7%	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	698,000,000円	
土地比率	69.6%	
建物比率	30.4%	
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事項を除き、非開示としています。

物件の特徴

北海道で人口第二の都市である旭川市において、核テナントのコープさっぽろを中心に地域住民の生活に密着したNSC

(1) 物件の特徴

本物件は、北海道人口第二の都市、旭川市北部の住宅エリアに立地するNSCです。本施設は、コープさっぽろを中心に、転賃先としてドラッグストア、100円ショップ、ベーカリー、衣料品店、歯科等で構成される地域密着型商業施設です。旭川市内のコープさっぽろ組合員加入比率（世帯加入率）は8割超と全国の生協加入率と比較し高い地域であり、競合店の多い環境下でも安定した顧客支持が保持されている店舗です。

(2) 商圏の概要

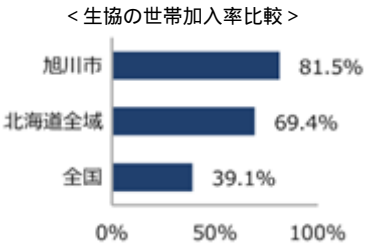
立地・交通アクセス

本物件は、国道40号から繋がる末広高台通に接道し、道内の特徴でもある升目状に広がる道路網により車アクセスに恵まれています。国道40号及びその東側の国道39号は市域を縦貫する基幹道路であり、大型店が集積しています。本物件が接道する末広高台通はバス通りでもあり、生活利便性のある道路です。

商圏特性

2015年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏約1.6万人、3km圏7.9万人、5km圏約17.3万人です。2010年比は1km圏で98.3%、3km圏では97.3%、5km圏は97.7%で推移しています。当該地は住宅街に位置し、高齢夫婦世帯も多くマーケットは成熟傾向へ向かっていますが、中心市街地にも近いファミリー層が多く居住しています。

その他情報

立地	<p>北海道第二の都市である旭川市の住宅地に位置</p> <ul style="list-style-type: none"> 旭川市は人口約33万人と北海道内では札幌市に次ぐ第二の都市。コンパクトシティ構想の下、将来を見据えた都市機能を維持しつつ、よりコンパクトで利便性と持続性の高いまちづくりを計画 JR「旭川」駅周辺には、文化施設や行政機関、医療機関等が集積し、豊かな自然と都市機能が調和する中心市街地が形成 本物件が所在する地域は住宅地であり、地域生活者の生活密着型商業施設としての利用が見込まれる 								
テナント	<p>生活協同組合が運営する食品スーパー「コープさっぽろ」が入居</p> <ul style="list-style-type: none"> 北海道内に100以上の店舗を構える、生活協同組合運営の食品スーパー「コープさっぽろ」が入居 コープさっぽろの旭川市内での世帯加入率は81.5%。全国の生協加入率と比較して高位であり、市民の日常生活において大きな役割を担う 独自の宅配システム「トドック」を導入。スマホから手軽に注文・自宅等への配送ができ、利用者が直接店舗を訪れずに買い物物を完結可能 <p style="text-align: center;">＜コープさっぽろの概要＞</p> <table border="1" data-bbox="778 1093 1193 1339"> <tr> <td>活動エリア</td> <td>北海道全域</td> </tr> <tr> <td>組合員数</td> <td>1,921,098名 世帯加入率69.4%</td> </tr> <tr> <td>事業高</td> <td>合計 3,097億円</td> </tr> <tr> <td>職員数</td> <td>正規職員：2,464名 専任職員：2,179名 パート等職員：15,024名</td> </tr> </table> <p>出所：生活協同組合コープさっぽろHP（2022年3月時点）</p> <p style="text-align: center;">＜生協の世帯加入率比較＞</p>  <p>出所：生活協同組合コープさっぽろHP（2022年3月時点）及び日本生活協同組合連合会HP（2022年3月時点）（注） （注）全国の生協の世帯加入率は日本生活協同組合連合会における2021年度推計値です。</p>	活動エリア	北海道全域	組合員数	1,921,098名 世帯加入率69.4%	事業高	合計 3,097億円	職員数	正規職員：2,464名 専任職員：2,179名 パート等職員：15,024名
活動エリア	北海道全域								
組合員数	1,921,098名 世帯加入率69.4%								
事業高	合計 3,097億円								
職員数	正規職員：2,464名 専任職員：2,179名 パート等職員：15,024名								

（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15期取得済資産を含みます。）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	9,961.48	9,582.84	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	10,527.40	10,527.40	2010年 3月29日
T-5	ユニクス伊奈	埼玉県 北足立郡 伊奈町	32,553.16	13,064.73	10,770.16 (注7)	10,770.16 (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	10,892.25	10,648.27	10,648.27	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-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	7,662.41	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-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
T-24	コナミスポーツクラブ 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	神奈川県 横浜市 港北区	18,300.01	38,442.49	44,568.05	44,568.05	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

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-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
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	9,748.06	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	-
T-33	キテラプラザ青葉台	神奈川県 横浜市	1,792.26	5,537.46	3,037.30	0.00	1992年 2月14日
T-34	東松山 ショッピングセンター	埼玉県 東松山市	33,860.98	23,903.21 991.73 (注13)	36,490.48	36,490.48	1998年 2月20日 2010年11月 4日 (注13)
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	29,784.32	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・MEGA ドン・キホーテ UNY近江八幡店(注14)	滋賀県 近江 八幡市	29,410.00	7,346.00 4,937.85 (注15)	14,313.00	14,313.00	2005年 9月15日 2005年 8月12日 (注15)
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	23,566.77	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16)	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16)
0-12	メラード大開	兵庫県 神戸市	7,256.34	14,521.91	11,922.77	11,922.77	1994年9月27日
N-1	DCM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	19,506.09	2008年 3月21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)
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17)	-	13,480.42	13,480.42	-
F-1	サニー野間店	福岡県 福岡市 南区	5,973.03 (注18)	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19)	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19)
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20)	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20)
F-4	キテラタウン福岡長浜	福岡県 福岡市 中央区	3,471.10	10,217.38	6,355.66	5,906.20	2020年11月28日
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21)	48,296.76	48,296.76	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21)
R-2	ケーズデンキ 青森本店	青森県 青森市	8,872.04 8,296.06 (注22)	3,644.72 6,346.50 (注22)	10,083.41	10,083.41	2005年10月31日 2005年11月 2日 (注22)
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23)	65,181.05	64,646.98	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23)
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	2,225.54	2,228.04	2,228.04	1997年 5月22日
R-8	ピーワンプラザ天王	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24)	12,030.83	9,341.17	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24)
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25)	54,108.12	53,329.89	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25)
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

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-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
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26)	2,040.05	2,040.05	2011年11月15日 2020年 9月10日 (注26)
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27)	21,956.09	21,956.09	1997年 7月31日 2004年10月29日 (注27)
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28)	11,181.15	11,181.15	1973年 7月30日 1973年 9月20日 (注28)
L-9	天理配送センター	奈良県 天理市	3,808.32	7,011.86	7,393.18	7,393.18	1999年10月29日
L-10	プリマハム 近畿センター	大阪府 大阪市 西淀川区	3,201.33	6,971.47	6,274.32 (注7)	6,274.32 (注7)	1993年10月28日
取得予定資産							
N-8	イーアス春日井	愛知県 春日井市	64,844.79	50,906.81 18,915.97 (注29)	27,772.12 (注7)	26,859.87 (注7)	2021年 8月16日 1991年10月30日 (注29)
R-12	コープさっぽろ春光店	北海道 旭川市	10,007.76	7,162.46	7,214.92	7,214.92	1994年 8月22日
ポートフォリオ合計			1,323,231.18	998,213.13	1,076,837.29	1,065,753.73	-

(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 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 a. 時代の潮流に適応した厳選投資 (c) 本募集等に伴うポートフォリオの変化」及び「(1)投資方針

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. 生活密着型商業施設の強み (b) 本募集等後のポートフォリオ」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は大阪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、2022年6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、2022年6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。

(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それぞれ記載しています。

(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) は商業棟に関する事項を、 はATM棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

(注13) は西友棟、 はサンドラッグ棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

- (注14) 「DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店」及び「DCMカーマ中川富田店(底地)」から、2022年9月1日付でそれぞれ名称を変更しています。
- (注15) はMEGAドン・キホーテUNY棟に関する事項を、 はDCM棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注16) はサンプラザA棟、 はサンプラザB棟、 はジョーシン棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注17) 保留地台帳に記載の面積を記載しています。
- (注18) 土地の一部(3,824.52㎡(公簿面積))は株式会社西友からの借地です。
- (注19) 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20) 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21) 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)に関する事項を、 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22) はTSUTAYA/ハードオフ棟に関する事項を、 はケースデンキ棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注23) 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24) 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25) は本棟、 はモール棟、 はコロレ棟、 はウイング棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注26) 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27) 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28) は1号棟に関する事項を、 は2号棟に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注29) は本体棟に関する事項を、 は既存駐車場棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

取得済資産及び取得予定資産等の一覧

取得済資産（第15期取得済資産を含みます。）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、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)	稼働率 (%) (注4)	投資比率 (%) (注5)
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	9,760	96.2	3.0
T-3	都市駅前型	パサージュ西新井	東京都足立区	2015年 2月10日	5,850	6,570	100.0	2.2
T-5	NSC	ユニクス伊奈	埼玉県 北足立郡 伊奈町 (注6)	2015年 2月10日	3,576	4,216 (注7)	100.0	1.3
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	4,340	100.0	1.5
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	2015年 2月10日	3,600	3,870	100.0	1.3
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	2,770	100.0	1.0
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	5,600	100.0	1.8
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	100.0	1.1
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	1,790	100.0	0.6
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	1,380	100.0	0.5
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	3,740	100.0	1.2
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	100.0	0.6
T-17	SM	ライフ亀戸店	東京都江東区	2016年 4月21日	1,450	1,480	100.0	0.5
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	4,340	100.0	1.5
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	3,580	97.9	1.3
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	3,250	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	1,950	100.0	0.7
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	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	3,370	100.0	1.3
T-25	NSC	アピタテラス 横浜綱島	神奈川県 横浜市港北区	2019年 11月1日	11,567	12,100	100.0	4.3
T-26	NSC	カルサ平塚	神奈川県 平塚市	2019年 11月1日	5,980	6,050	100.0	2.2
T-27	NSC	もねの里モール	千葉県 四街道市	2019年 10月24日 (注8)	2,753	2,990	100.0	1.0
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	2,410	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	100.0	0.8
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	2,040	100.0	0.7
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	91.4	3.9
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	100.0	0.3

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)	稼働率 (%) (注4)	投資比率 (%) (注5)
T-33	NSC	キテラプラザ青葉台	神奈川県 横浜市青葉区	2022年 3月1日	2,553	3,610	0.0	0.9
T-34	NSC	東松山 ショッピングセンター	埼玉県 東松山市	2022年 4月28日	4,080	4,650	100.0	1.5
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	9,600	98.3	3.1
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	3,200	100.0	1.0
O-3	NSC	DCM・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	100.0	0.8
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	11,100	99.1	4.1
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	7,330	98.6	2.4
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	6,430	100.0	2.4
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	1,710	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	4,080	100.0	1.4
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	100.0	0.7
O-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	100.0	2.0
N-1	SS	DCM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	2,680	100.0	0.9
N-2	NSC	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2015年 2月10日	2,174	2,360	100.0	0.8
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	7,500	100.0	2.7
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	6,950	98.0	2.9
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	2,550	100.0	0.9
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	1,650	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	100.0	1.9
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	1,830	100.0	0.6
F-4	NSC	キテラタウン福岡長浜	福岡県 福岡市中央区	2021年 10月1日	6,000	6,140	92.9	2.2
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	2015年 2月10日 (注9)	10,046	12,100	100.0 (注10)	3.7
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	100.0	0.5
R-3	SS	スーパースポーツ ゼビオ青森中央店	青森県青森市	2015年 2月10日	898	911	100.0	0.3
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	4,930	99.2 (注10)	1.6
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	2,580	100.0	1.2
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	981	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	4,050	77.6	1.5
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	4,300	100.0	1.5

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)	稼働率 (%) (注4)	投資比率 (%) (注5)
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	11,946	10,890 (準共有持分 90%) 1,210 (準共有持分 10%)	98.6 (注10)	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	4,430	100.0	1.6
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	1,790	100.0	0.5
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	1,680	100.0	0.5
L-3	L	武蔵嵐山配送センター	埼玉県比企郡 嵐山町	2019年 3月26日	3,879	4,330 (注7)	100.0	1.4
L-4	L	横浜上郷配送センター	神奈川県 横浜市栄区	2019年 4月11日 (注11)	918	1,040	100.0	0.3
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	3,660	100.0	1.2
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	842	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	1,510	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	1,040	100.0	0.3
L-9	L	天理配送センター	奈良県天理市	2022年 3月1日	1,070	1,090	100.0	0.4
L-10	L	プリマハム 近畿センター	大阪府大阪市 西淀川区	2022年 4月28日	1,047	1,080 (注7)	100.0	0.4
取得予定資産								
N-8	NSC	イーアス春日井	愛知県 春日井市	2022年 10月26日	14,490	14,490 (注7)	96.7	5.4
R-12	NSC	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	2022年 10月7日	1,110	1,220	100.0	0.4
合計/平均					269,219	289,487	99.0	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みず、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みず、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、東松山ショッピングセンター及びプリマハム近畿センターは2022年3月1日、サンストリート浜北は、2017年4月27日に取得した準共有持分90%については2022年3月31日、2022年4月15日に取得した準共有持分10%については2022年3月1日、イーアス春日井及びコープさっぽろ春光店については2022年9月1日、上記以外の各資産は2022年3月末日です。

(注4) 「稼働率」は、2022年6月末日現在の取得済資産、取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。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15期取得済資産を含みます。))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15期取得済資産を含みます。))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5) 「投資比率」は、取得済資産(第15期取得済資産を含みます。))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15期取得済資産を含みます。))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6) 2017年1月16日に飲食店A棟を追加取得しています。

(注7) 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8) 2021年3月29日に増築2棟を追加取得しています。

(注9) 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10) 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11) 2020年9月29日に飲食店棟、2021年3月1日に休憩室棟を追加取得しています。

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)
N-8	イース春日井	非開示(注)
R-12	コープさっぽろ春光店	タカラレーベン不動産投資法人

(注) 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15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15期取得済資産					
R-10	サンストリート浜北 (追加取得)	(本棟) 鹿島建設株式会社 建築設計本部 (モール棟) 鹿島建設株式会社 建築設計本部 (コローレ棟) 株式会社エフピーシー 1級建築士事務所 (ウイング棟) 鹿島建設株式会社 建築設計本部	(本棟) 鹿島建設株式会社 一級建築士事務所 (モール棟) 鹿島建設株式会社 一級建築士事務所 (コローレ棟) 一級建築士事務所 大塚建築構造設計室 (ウイング棟) 鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	(本棟) 鹿島建設株式会社 横浜支店 (モール棟) 鹿島建設株式会社 横浜支店 (コローレ棟) 鈴与建設株式会社 (ウイング棟) 鹿島建設株式会社 横浜支店	(本棟) 財団法人日本建築 センター (モール棟) 財団法人日本建築 センター (コローレ棟) ビューローベリタス ジャパン株式会社 (ウイング棟) 財団法人日本建築 センター
T-34	東松山 ショッピングセンター	(西友棟) 株式会社間組 一級建築士事務所 (サンドラッグ棟) 株式会社福田組東京本社 一級建築士事務所	(西友棟) 株式会社間組構造設計部 (サンドラッグ棟) 株式会社福田組東京本社 一級建築士事務所	(西友棟) 株式会社間組北関東支店 (サンドラッグ棟) 株式会社福田組東京本店	(西友棟) 埼玉県 (サンドラッグ棟) ビューローベリタス ジャパン株式会社
L-10	プリマハム近畿 センター	井上博設計事務所	井上博設計事務所	戸田建設株式会社 大阪支店	大阪市
取得予定資産					
N-8	イース春日井	(本体棟・駐車場棟) 株式会社福田組東京本社 一級建築士事務所 (既存駐車場棟) 圓堂建築設計事務所	(本体棟) 株式会社福田組東京本社 一級建築士事務所 (駐車場棟) 株式会社福田組東京本社 一級建築士事務所、大和 リース株式会社 (既存駐車場棟) 不明	(本体棟、駐車場棟) 株式会社福田組 名古屋支店 (既存駐車場棟) 戸田建設株式会社 名古屋支店	(本体棟、駐車場棟) ビューローベリタス ジャパン株式会社 (既存駐車場棟) 春日井市
R-12	コープさっぽろ春光店	大和ハウス工業株式会社 札幌支店	株式会社横河建築設計 事務所札幌事務所	大和ハウス工業株式会社 札幌支店	旭川市

(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15期取得済資産を含みます。）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	9,961.48	9,582.84	1(54)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	626,599	601	非開示 (注5)
T-3	パサージオ 西新井	10,527.40	10,527.40	1(43)	株式会社 しまむら他	非開示 (注5)	440,509	271	非開示 (注5)
T-5	ユニクス伊奈	10,770.16 (注6)	10,770.16 (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 2042年9月 25日まで他
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	10,648.27	1(10)	コーナン商事 株式会社他	定期借家 他	263,076	205	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 ピバホーム 岩槻店(底地)	67,325.95	67,325.95	1	株式会社 ピバホーム	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
T-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	ロイヤルホー 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	7,662.41	1(13)	株式会社 ノジマ他	非開示 (注5)	218,129	150	非開示 (注5)
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)

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-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	アビタテラス 横浜綱島	44,568.05	44,568.05	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)
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 (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	大和ハウス リアルティ マネジメント 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)	96,000	80	非開示 (注5)
T-31	キテラタウン 調布	10,665.73	9,748.06	1(25)	株式会社 ライフコーポ レーション他	非開示 (注5)	620,843	612	非開示 (注5)
T-32	ユニクス 浦和美園(底地)	3,533.59	3,533.59	1	株式会社 ビーアンド ディコンサル ティング	事業用 定期借地	38,629	19	2021年4月 9日から 40年間
T-33	キテラプラザ 青葉台	3,037.30	0.00	1(0)	-	-	-	-	-
T-34	東松山 ショッピング センター	36,490.48	36,490.48	2	株式会社 西友他	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	29,784.32	49	株式会社 エディオン他	非開示 (注5)	706,689	430	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・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	23,566.77	1(41)	株式会社 東急レクリエー ション他	定期借家 他	709,928	819	2005年10月 26日から 2025年10月 25日まで他
0-5	カーリーノ江坂	7,542.69	7,440.84	1(29)	株式会社 東急ハンズ他	非開示 (注5)	300,663	225	非開示 (注5)
0-6	COMBOX光明池	25,530.44 (注8)	25,530.44	1	大和ハウス リアルティ マネジメント 株式会社	定期借家	452,434 (注9)	321 (注10)	2011年9月 21日から 2028年7月 20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)
0-9	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	189	2010年8月 23日から 2030年8月 22日まで
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)
0-12	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	312	非開示 (注5)
N-1	DCM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	コーナン商事株 式会社	定期借家	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2021年3月 30日から 2031年3月 31日まで
N-6	リソラ大府 ショッピング テラス	19,909.33	19,506.09	1(40)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	421,255	254	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	株式会社西友	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 バリユ 九州株式会社 他	非開示 (注5)	104,617	62	非開示 (注5)
F-4	キテラタウン 福岡長浜	6,355.66	5,906.20	1(16)	株式会社 西友他	非開示 (注5)	299,570	161	非開示 (注5)
R-1	ロゼオ水戸	48,296.76	48,296.76	1(23)	株式会社 ピバホーム他	非開示 (注5)	703,420	464	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	64,646.98	1(29)	株式会社 カインズ他	事業用 定期借地 他	393,183	330	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)

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)
R-6	カスミテクノパーク桜店	2,228.04	2,228.04	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	9,341.17	1(6)	株式会社杏林堂薬局他	非開示(注5)	169,920	161	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	株式会社西友	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	54,108.12	53,329.89	1(50)	株式会社西友他	非開示(注5)	944,875	537	非開示(注5)
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	2,040.05	2,040.05	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)
L-9	天理配達センター	7,393.18	7,393.18	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-10	プリマハム近畿センター	6,274.32(注6)	6,274.32(注6)	1	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ	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									
N-8	イーアス春日井	27,772.12(注6)	26,859.87(注6)	65	株式会社西友他	非開示(注5)	684,102	441	非開示(注5)
R-12	コープさっぽろ春光店	7,214.92	7,214.92	1	生活協同組合コープさっぽろ	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)
合計		1,076,837.29	1,065,753.73	588(注11)	-	-	16,574,742	12,355	-

(注1) 「テナント数」は、2022年6月末日現在の取得済資産、取得予定資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、店舗・事務所等用途とする賃貸借契約の賃借人に限り、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。なお、マスターリース会社が賃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、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、2022年6月末日現在における、取得済資産、取得予定資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約(ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。)に規定する月額固定賃料(共益費を含みます。)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2022年6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、2022年6月末日現在における、取得済資産、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、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) 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9) 1棟全体の賃貸借契約に基づく2022年6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10) 1棟全体の賃貸借契約に基づく2022年6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11) 「テナント数」の「合計」の欄には、取得済資産(第15期取得済資産を含みます。)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。

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15期取得済資産を含みます。）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)	積算 価格 (百万円)	試算価格情報						鑑定 NO1 利回り (%)
						直接還元法		DCF法			鑑定 NO1 (百万円)	
						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	2022年 3月31日	9,760	8,120	9,870	4.6	9,650	4.3	4.8	520	6.5
T-3	パサージオ西新井	大和不動産鑑定株式会社	2022年 3月31日	6,570	10,200	6,670	4.3	6,520	4.1	4.5	295	5.0
T-5	ユニクス伊奈 (注1)	一般財団法人日本不動産研究所	2022年 3月31日	4,216	3,940	5,290	4.5	5,250	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	2022年 3月31日	4,340	2,270	4,380	4.9	4,320	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	2022年 3月31日	3,870	4,300	3,920	4.7	3,850	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	2022年 3月31日	2,770	1,880	2,800	4.6	2,750	4.4	4.8	129	5.0
T-9	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年 3月31日	5,600	8,260	-	-	5,600	(1-11年度) 4.6 (12-30.7年度) 4.7	-	197	4.1
T-11	ユニクス上里 (底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年 3月31日	3,050	3,030	-	-	3,050	(1-9年度) 4.6 (10-24年度) 4.7 (25-33.5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	2022年 3月31日	1,790	1,910	-	-	1,790	(1-9年度) 4.5 (10-24年度) 4.6 (25-33.5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	2022年 3月31日	1,380	1,180	-	-	1,380	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	2022年 3月31日	3,740	2,730	3,780	4.6	3,720	4.4	4.8	181	5.4
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	2022年 3月31日	1,780	2,360	1,790	5.0	1,780	4.8	5.2	91	5.3

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 NO1 利回り (%)
					積算 価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NO1 (百万円)	
						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-17	ライフ亀戸店	大和不動産鑑定株式会社	2022年 3月31日	1,480	2,060	1,500	4.2	1,470	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	2022年 3月31日	4,340	4,750	4,330	4.7 (注2)	4,340	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	2022年 3月31日	3,580	3,240	3,630	4.9	3,560	4.7	5.1	178	5.2
T-20	かわまち 矢作モール	大和不動産鑑定株式会社	2022年 3月31日	3,250	3,430	3,310	4.8	3,220	4.6	5.0	159	5.2
T-22	ラウンドワン 市川鬼高店	大和不動産鑑定株式会社	2022年 3月31日	1,950	3,500	1,950	4.8	1,950	4.6	5.0	97	5.2
T-23	オオゼキ ときわ台店	大和不動産鑑定株式会社	2022年 3月31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	2022年 3月31日	3,370	3,730	3,440	3.8	3,340	3.8	4.0	135	4.0
T-25	アピタテラス 横浜綱島	大和不動産鑑定株式会社	2022年 3月31日	12,100	15,400	12,200	4.3	12,000	4.1	4.5	542	4.7
T-26	カルサ平塚	一般財団 法人日本 不動産 研究所	2022年 3月31日	6,050	6,160	6,120	4.4	5,980	4.1	4.6	280	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	2022年 3月31日	2,990	2,740	3,040	4.9	2,930	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	2022年 3月31日	2,410	2,400	2,410	4.6	2,400	4.2	4.8	124	5.4
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	2022年 3月31日	2,310	2,560	2,330	4.2 (注2)	2,300	4.1	-	89	4.0
T-30	コンフォート マーケット 西馬込店	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2022年 3月31日	2,040	2,020	2,070	4.1	2,020	(1-10年度) 4.1 (11年度) 4.2	4.3	84	4.4
T-31	キテラタウン 調布	一般財団 法人日本 不動産 研究所	2022年 3月31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	2022年 3月31日	817	901	821	4.1	812	4.0	4.1	33	4.6
T-33	キテラプラザ 青葉台 (注4)	大和不動産鑑定株式会社	2022年3 月31日	3,610	3,340	3,710	4.3	3,570	4.1	4.5	162	4.6
T-34	東松山 ショッピング センター	大和不動産鑑定株式会社	2022年3 月1日	4,650	4,970	4,680	4.8	4,630	4.6	5.0	259	6.4
0-1	ブルメール 舞多聞	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2022年 3月31日	9,600	9,500	9,580	5.2	9,610	5.3	5.4	511	6.1

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 (%)
					積算 価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NO1 (百万円)	
						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 (%)		
0-2	ライフ高殿店 (底地)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2022年 3月31日	3,200	2,580	-	-	3,200	(1-3年度) 3.8 (4-13年度) 3.9 (14-33.3年度) 4.0	-	128	4.8
0-3	DCM・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	2022年 3月31日	2,590	2,330	2,600	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	2022年 3月31日	11,100	17,100	11,200	4.9	11,000	4.7	5.1	558	5.1
0-5	カリリーノ江坂	一般財団 法人日本 不動産 研究所	2022年 3月31日	7,330	7,710	7,400	4.3	7,260	4.0	4.5	342	5.2
0-6	COMBOX光明池	大和不動 産鑑定 株式会社	2022年 3月31日	6,430	7,380	6,800	5.3	6,270	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	2022年 3月31日	1,710	1,740	1,740	4.5	1,700	4.6	4.7	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	2022年 3月31日	4,080	3,830	-	-	4,080	(1-14年度) 3.9 (15-33.9年度) 4.1	-	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	2022年 3月31日	2,020	1,690	2,030	5.1	2,010	(1-7年度) 5.1 (8年度以降) 5.2	5.3	106	5.3
0-12	メラード大開	一般財団 法人日本 不動産 研究所	2022年 3月31日	5,780	5,560	5,830	4.9	5,730	4.6	5.1	290	5.3
N-1	DCM 中川富田店 (底地)	株式会 社谷澤 総合 鑑定所	2022年 3月31日	2,680	2,060	-	-	2,680	(1-11年度) 4.3 (12-31.2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	2022年 3月31日	2,360	1,800	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	2022年 3月31日	7,500	7,270	7,610	4.9	7,450	4.7	5.1	389	5.4
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	2022年 3月31日	6,950	7,400	7,130	4.9	6,870	5.0	5.1	359	4.5
N-7	パロー 中志段味店 (底地)	株式会 社谷澤 総合 鑑定所	2022年 3月31日	2,550	1,980	-	-	2,550	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	2022年 3月31日	1,650	1,640	1,690	4.4	1,600	4.2	4.8	78	5.3
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	2022年 3月31日	5,760	5,770	5,800	4.9	5,710	4.6	5.1	285	5.7
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	2022年 3月31日	1,830	1,570	1,840	4.8	1,810	4.5	5.0	92	6.1

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 (%)
					積算 価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NO1 (百万円)	
						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 (%)								
F-4	キテラタウン 福岡長浜	一般財団 法人日本 不動産 研究所	2022年 3月31日	6,140	6,100	6,190	4.5	6,080	4.1	4.7	280	4.7
R-1	ロゼオ水戸	一般財団 法人日本 不動産 研究所	2022年 3月31日	12,100	9,220	12,200	4.8	12,000	4.5	5.0	598	6.0
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	2022年 3月31日	1,520	1,670	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	2022年 3月31日	911	848	916	5.5	905	5.2	5.7	56	6.3
R-4	アシコタウン あしがが	大和不動 産鑑定 株式会社	2022年 3月31日	4,930	7,170	4,900	5.3 (貸家) 5.0 (底地) (注3)	4,940	5.1 (貸家) 5.0 (底地)	5.5	259	6.2
R-5	ヨークタウン 新田東	大和不動 産鑑定 株式会社	2022年 3月31日	2,580	3,860	2,600	5.5	2,590	5.3	5.7	154	4.7
R-6	カスミテクノ パーク桜店	大和不動 産鑑定 株式会社	2022年 3月31日	981	916	992	5.1	976	4.9	5.3	51	6.2
R-8	ピーワン プラザ天王	一般財団 法人日本 不動産 研究所	2022年 3月31日	4,050	4,460	4,080	4.9	4,010	4.6	5.1	207	5.2
R-9	西友楽市 守谷店(底地)	大和不動 産鑑定 株式会社	2022年 3月31日	4,300	5,160	4,330	4.3 (注2)	4,280	4.2	-	166	4.1
R-10	サン ストリート 浜北	一般財団 法人日本 不動産 研究所	2022年 3月31日 (準共 有持分 90%)	10,890	10,100	12,300	5.3	11,900	5.0	5.6	612	5.7
			2022年 3月1日 (準共 有持分 10%)	1,210	10,100	12,300	5.3	11,900	5.0	5.6	68	5.7
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	2022年 3月31日	4,430	3,630	4,460	4.5	4,390	4.2	4.7	204	4.8
L-1	座間 配送センター	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2022年 3月31日	1,790	1,740	1,780	4.4	1,800	4.4	4.6	84	6.0
L-2	追浜 配送センター	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2022年 3月31日	1,680	1,610	1,670	4.5	1,690	4.6	4.7	85	6.6
L-3	武蔵嵐山 配送センター (注1)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2022年 3月31日	4,330	4,530	4,820	4.9	4,810	(1-2年度) 4.9 (3-11年度) 5.0	5.1	222	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	2022年 3月31日	1,040	1,030	1,050	4.3	1,030	4.4	4.5	46	5.0

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 (%)
					積算 価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円)		
						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 (%)			
L-5	行田 配送センター	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2022年 3月31日	3,660	3,430	3,620	4.7	3,670	(1-6年度) 4.6 (7-11年度) 4.7	4.9	180	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	2022年 3月31日	842	858	847	4.0	837		3.6	4.1	35	4.4
L-7	千葉北配送 センター	大和不動 産鑑定 株式会社	2022年 3月31日	1,510	996	1,520	4.0	1,500		3.8	4.2	62	5.0
L-8	札幌白石 配送センター	大和不動 産鑑定 株式会社	2022年 3月31日	1,040	375	1,060	5.3	1,030		5.1	5.5	58	7.3
L-9	天理 配送センター	大和不動 産鑑定 株式会社	2022年 3月31日	1,090	851	1,120	4.9	1,070		4.7	5.1	59	5.5
L-10	プリマハム 近畿センター (注1)	一般財団 法人日本 不動産 研究所	2022年 3月1日	1,080	1,200	1,220	4.4	1,180		4.1	4.7	54	5.2
取得予定資産													
N-8	イーアス 春日井 (注1)	一般財団 法人日本 不動産 研究所	2022年 9月1日	14,490	20,000	20,900	4.5	20,500		4.2	4.7	662	4.6
R-12	コープ さっぽろ 春光店	大和不動 産鑑定 株式会社	2022年 9月1日	1,220	698	1,210	5.5	1,220		5.3	5.7	70	6.3
合計 / 平均				289,487	-	-	-	295,170		-	-	14,120	5.2

(注1) 鑑定評価額及び鑑定NOI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。

(注2) 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3) 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4) 鑑定評価額は、コンバージョン完了後を前提とした未竣工建物等鑑定評価による鑑定価格となります。鑑定NOIは、当該コンバージョン完了後の運営純収益を前提にしており、鑑定NOI利回り = ケテラプラザ青葉台に係る2022年3月31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 ÷ (ケテラプラザ青葉台の取得価格 + 2022年9月末日時点の当該コンバージョンに係る費用の見込額) として算出しています。また、ポートフォリオ全体の鑑定NOI利回りについても同様の前提で算出しています。

(注5) 底地の積算価格は、不動産鑑定評価書に記載された更地価格(当該土地上に建物が存在しなかったと仮定した場合の、当該土地の評価額をいいます。)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（建物エンジニアリングレポート）を東京海上ディーアール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15期取得済資産を含みます。）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	東京海上ディーアール株式会社	2019年9月	1,193,651	-
T-3	パサージオ西新井	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	192,726	40,697
T-5	ユニクス伊奈	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	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	20,469	-
T-7	ユニクス吉川	東京海上ディーアール株式会社	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-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	東京海上ディーアール株式会社	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	東京海上ディーアール株式会社	2021年2月	28,717	-
T-17	ライフ亀戸店	東京海上ディーアール株式会社	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	東京海上ディーアール株式会社	2021年8月	48,372	4,668
T-20	かわまち矢作モール	東京海上ディーアール株式会社	2021年8月	54,613	-
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	東京海上ディーアール株式会社	2021年9月	38,887	-
T-23	オオゼキときわ台店	東京海上ディーアール株式会社	2017年10月	6,968	-
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	東京海上ディーアール株式会社	2018年3月	83,179	-
T-25	アビタテラス横浜綱島	東京海上ディーアール株式会社	2019年9月	114,471	-
T-26	カルサ平塚	東京海上ディーアール株式会社	2019年9月	182,100	-
T-27	もねの里モール(注5)	東京海上ディーアール株式会社	2019年9月 2021年3月	13,569 3,324	-
T-28	KDX調布ビル(商業棟)	東京海上ディーアール株式会社	2019年9月	233,991	-

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-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	東京海上ディーアール 株式会社	2020年3月	7,723	-
T-31	キテラタウン調布	東京海上ディーアール 株式会社	2021年3月	117,649	-
T-32	ユニクス浦和美園(底地)	(注3)	-	-	-
T-33	キテラプラザ青葉台	東京海上ディーアール 株式会社	2022年2月	51,054 (注6)	-
T-34	東松山ショッピングセンター	東京海上ディーアール 株式会社	2022年3月	464,421	4,723
O-1	ブルメール舞多間	東京海上ディーアール 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・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	東京海上ディーアール 株式会社	2020年3月	375,840	131,342
O-5	カリノ江坂	東京海上ディーアール 株式会社	2020年9月	438,536	-
O-6	COMBOX光明池	東京海上ディーアール 株式会社	2020年9月	401,052	-
O-9	ライフ西天下茶屋店	東京海上ディーアール 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	東京海上ディーアール 株式会社	2019年9月	71,998	-
O-12	メラード大開	東京海上ディーアール 株式会社	2021年3月	南館: 88,117 北館: 54,633	-
N-1	DCM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	東京海上ディーアール 株式会社	2021年2月	341,724	43,111
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	東京海上ディーアール 株式会社	2022年6月	249,870	-
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	東京海上ディーアール 株式会社	2022年2月	85,734	27,296
F-3	久留米西ショッピングセンター	東京海上ディーアール 株式会社	2022年2月	72,045	16,120
F-4	キテラタウン福岡長浜	東京海上ディーアール 株式会社	2021年8月	56,621	-
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	東京海上ディーアール 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	東京海上ディーアール 株式会社	2020年3月	108,213	22,021
R-4	アシコタウンあしかが	東京海上ディーアール 株式会社	2020年9月	376,331	-

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-5	ヨークタウン新田東	東京海上ディーアール 株式会社	2020年9月	198,785	-
R-6	カスミテクノパーク桜店	東京海上ディーアール 株式会社	2021年5月	25,451	-
R-8	ピーワンプラザ天王	東京海上ディーアール 株式会社	2021年2月	183,656	13,072
R-9	西友楽市守谷店(底地)	(注7)	-	-	-
R-10	サンストリート浜北	東京海上ディーアール 株式会社	2021年9月	569,307	-
R-11	コストコホールセール 札幌倉庫店	東京海上ディーアール 株式会社	2018年3月	80,309	3,175
L-1	座間配送センター	東京海上ディーアール 株式会社	2019年1月	100,053	-
L-2	追浜配送センター	東京海上ディーアール 株式会社	2019年1月	168,261	-
L-3	武蔵嵐山配送センター	東京海上ディーアール 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8)	東京海上ディーアール 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	東京海上ディーアール 株式会社	2019年9月	184,472	-
L-6	新宿西落合配送センター	東京海上ディーアール 株式会社	2019年11月	27,658	-
L-7	千葉北配送センター	東京海上ディーアール 株式会社	2020年11月	38,503	1,529
L-8	札幌白石配送センター	東京海上ディーアール 株式会社	2020年12月	55,252	15,295
L-9	天理配送センター	東京海上ディーアール 株式会社	2022年2月	68,933	-
L-10	プリマハム近畿センター	東京海上ディーアール 株式会社	2022年3月	107,156 (注4)	- (注4)
取得予定資産					
N-8	イーアス春日井	東京海上ディーアール 株式会社	2022年9月	127,602 (注4)	- (注4)
R-12	コープさっぽろ春光店	東京海上ディーアール 株式会社	2022年8月	65,319	-
合計				9,204,874	460,868

(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又は保有する予定の準共有持分に相当する金額を記載しています。

(注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) キテラプラザ青葉台は本書の日付現在コンバージョンのための工事中ですが、上記長期修繕費用には、当該コンバージョンに関する費用は含まれていません。また、上記長期修繕費用は、2022年2月現在のコンバージョンの計画に基づき、当該計画に従ったコンバージョンが実施されたと仮定して算出された金額です。

(注7) 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、東京海上ディーアール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8) 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。

地震PML評価報告書の概要

取得済資産（第15期取得済資産を含みます。）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2022年9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	12.0
		駐車場棟	9.5
T-3	パサージオ西新井		8.8
T-5	ユニクス伊奈	モール棟	4.2
		飲食店A棟	6.6
T-6	ヨークタウン北金目		7.8
T-7	ユニクス吉川		6.6
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台		6.7
T-9	スーパービバホーム岩槻店（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		9.1
T-16	セントラルウェルネスクラブ	店舗棟	8.5
	長津田みなみ台	駐車場棟	7.2
T-17	ライフ亀戸店		6.7
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		7.2
T-20	かわまち矢作モール	本棟	7.3
		ユニクロ棟	7.4
		ホリデイ棟	7.3
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	本棟/テナント棟	8.3
		駐車場棟	9.0
T-23	オオゼキときわ台店		7.0
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷		5.3
T-25	アピタテラス横浜綱島		11.3
T-26	カルサ平塚		9.4
T-27	もねの里モール	メイン棟	5.6
		サービス棟	5.7
		飲食店舗棟	5.4
		クリニック棟	5.6
T-28	KDX調布ビル（商業棟）		6.3
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		8.5
T-31	キテラタウン調布		8.0

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-32	ユニクス浦和美園(底地)	-	
T-33	キテラプラザ青葉台	7.2	
T-34	東松山ショッピングセンター	西友棟	5.5
		サンドラッグ棟	6.3
O-1	ブルメール舞多聞	2.0	
O-2	ライフ高殿店(底地)	-	
O-3	DCM・MEGAドン・キホーテUNY 近江八幡店	MEGAドン・キホーテUNY棟	3.1
		DCM棟	3.2
O-4	ブルメールHAT神戸	3.6	
O-5	カリリーノ江坂	1.7	
O-6	COMBOX光明池	4.3	
O-9	ライフ西天下茶屋店	5.5	
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	3.6
		サンプラザB棟	3.4
		ジョーシン棟	3.5
O-12	メラード大開	南館	2.3
		北館	2.8
N-1	DCM中川富田店(底地)	-	
N-2	パロー一宮西店	4.8	
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	5.2	
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	8.9	
N-7	パロー中志段味店(底地)	-	
F-1	サニー野間店	1.1	
F-2	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	本棟	0.4
		駐車場棟	0.3
		テナントA棟	0.1
		テナントB棟	0.1
F-3	久留米西ショッピングセンター	M棟	1.6
		AB棟	1.6
		C棟	2.5
F-4	キテラタウン福岡長浜	0.4	
R-1	ロゼオ水戸	A棟(コーヒーショップ棟)	5.4
		B棟(モール棟)	4.7
		C棟(スポーツ施設棟)	5.9
		D棟(ホームセンター棟)	5.8
		E棟(リサイクルショップ棟)	5.5
R-2	ケーズデンキ青森本店	ケーズデンキ棟	1.6
		TSUTAYA/ハードオフ棟	1.5
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	1.6	
R-4	アシコタウンあしかが	モール棟	1.8
		増築棟群	1.7
		シネマ棟	1.5
		ロードサイド棟	2.1

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-5	ヨークタウン新田東		2.9
R-6	カスミテクノパーク桜店		4.2
R-8	ピーワンプラザ天王	A棟	12.1
		B棟	6.1
		C棟	10.9
		D棟	6.9
		E棟	8.9
		F棟	8.7
		G棟	9.6
		H棟	8.7
R-9	西友楽市守谷店(底地)		-
R-10	サンストリート浜北	本棟	7.0
		モール棟	9.6
		コロレ棟	6.2
		ウィング棟	6.2
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店		1.8
L-1	座間配送センター		6.2
L-2	追浜配送センター		8.6
L-3	武蔵嵐山配送センター		1.0
L-4	横浜上郷配送センター	物流棟	5.3
		飲食店棟	7.7
		休憩室棟	4.8
L-5	行田配送センター		3.7
L-6	新宿西落合配送センター		4.7
L-7	千葉北配送センター		6.6
L-8	札幌白石配送センター	1号棟	2.1
		2号棟	2.5
L-9	天理配送センター	倉庫棟	3.3
		事務所棟	3.3
L-10	プリマハム近畿センター		4.3
取得予定資産			
N-8	イーアス春日井	本棟	3.0
		新設駐車場	3.2
		既存駐車場	2.7
R-12	コープさっぽろ春光店		0.4
ポートフォリオPML値(注2)			2.8

(注1) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「ポートフォリオPML値」は、底地物件を除く58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が作成した2022年9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(第15期取得済資産を含みます。)及び取得予定資産のうち、2022年6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。

(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	60	253,584	94.2
NSC(ネイバーフッドショッピングセンター)	37	180,885	67.2
都市駅前型	4	26,918	10.0
SS(スペシャリティストア)	10	30,638	11.4
SM(スーパーマーケット)	9	15,143	5.6
その他商業施設	-	-	-
物流施設	10	15,635	5.8
合計	70	269,219	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	58	222,357	82.6
首都圏	36	119,743	44.5
大阪圏	12	52,004	19.3
名古屋圏	6	36,577	13.6
福岡圏	4	14,032	5.2
政令指定都市・中核市等	12	46,862	17.4
合計	70	269,219	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	2,363	14.3
2年以上5年未満	3,388	20.4
5年以上10年未満	5,832	35.2
10年以上15年未満	1,846	11.1
15年以上20年未満	1,179	7.1
20年以上	1,965	11.9
合計	16,573	100.0

(注1) 「賃貸借期間(残存期間)」は、2022年6月末日現在の取得済資産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、2022年6月末日現在の取得済資産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、ウニクス伊奈、武蔵嵐山配送センター、プリマハム近畿センター及びイーアス春日井については、本投資法人が保有する準共有持分に相当する、2022年6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 (1) リスク要因」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、__ ̄で示しています。

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ものではありません。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
- (ロ) 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等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等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、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「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 (八) 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圈内の競争状況、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、本投資法人及び本資産運用会社は地主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のそれぞれとの間で、本資産運用会社はSMFLみらいパートナーズ及び三井住友ファイナンス&リース株式会社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よらず、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払を余儀なくされ、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性が強いため代替性がなく、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す。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、サポート会社のうち、SMFLみらいパートナーズ及び三井住友ファイナンス&リース株式会社は本資産運用会社との間で、また地主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は本投資法人及び本資産運用会社との間で、それぞれ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株式会社及び三井住友ファイナンス&リース株式会社（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うことが出来ます。

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株式会社及び三井住友ファイナンス&リース株式会社、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株式会社若しくは三井住友ファイナンス&リース株式会社、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株式会社若しくは三井住友ファイナンス&リース株式会社、又は同社の子会社である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、資金調達の性質や財務戦略、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、不動産私募ファンド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、不動産私募ファンド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) 新規取得資産の個別物件の概要 第15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等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

土壌汚染対策法のほか、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せん（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、法定の管理方法及び管理規約（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上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。

（コ）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。

（ク）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。保有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。

(ロ) 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ます。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ます。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。

(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、土壌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。

更に、本投資法人の保有資産又は今後取得する資産の中には東北地方及び関東地方に所在する物件が存在しますが、東北地方及び関東地方の一部には、2011年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質の影響が存在しているため、それらの物件については、放射性物質による環境の汚染に対する風評被害等の影響により、利用客が減少し、又はその他の理由により本投資法人の収益に影響を及ぼす可能性が否定できません。

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。

(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

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あります。

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。

(ル) 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る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当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等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し、又は取得する予定です。また、本投資法人は、運用資産であるウニクス伊奈において、未消化容積を活用し、飲食店B棟の建築（増築）を行っており、当該建物の竣工後に当該飲食店B棟を取得する予定です。しかし、経済環境等が著しく変わった場合、増築が予定どおり竣工しない場合、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若しくは前提条件が成就しない場合又は飲食店B棟が完成しない場合等においては、取得予定資産及びウニクス伊奈の飲食店B棟の取得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、取得予定資産及びウニクス伊奈の飲食店B棟に関しては、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、取得予定資産のうちイーアス春日井を取得する予定です。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や本投資法人の財務状況が著しく変わった場合等においては、当該取得予定資産をその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。また、本投資法人は、ユニクス伊奈の飲食店B棟を2022年11月下旬に完成させ、取得する予定ですが、ユニクス伊奈の飲食店B棟の工事が遅延する等により完成時期が変動した場合には、当該時期までにユニクス伊奈の飲食店B棟を取得することができない可能性があります。当該取得予定資産及びユニクス伊奈の飲食店B棟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。

3 電子提供制度の施行

2022年9月1日に施行された「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（令和元年法律第71号）第10条第9項の定めに基づき、2022年9月1日をもって、本投資法人の規約には、投資主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨の定めがあるとみなされることとなりました。

電子提供措置が行われる投資主総会におけ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す（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す（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す（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することができます（投信法第77条の3第2項、規約第16条第1項、第2項）。
- j. 本投資法人の規約は、投資主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨の定めがあるとみなされていますが、投資主は、本投資法人に対し、電子提供措置により提供される事項を記載した書面の交付を請求（以下、本j.において「書面交付請求」といいます。）することができます（投信法第94条第1項、会社法第325条の5）。書面交付請求がされた場合、執行役員は、書面交付請求をした投資主（当該投資主総会において議決権を行使することができる者を定めるための基準日を定めた場合にあっては、当該基準日までに書面交付請求をした者に限ります。）に対し、当該投資主総会に係る電子提供措置事項を記載した書面を交付しなければなりません。書面交付請求をした投資主がある場合において、その書面交付請求の日（当該投資主が異議を述べた場合にあっては、当該異議を述べた日）から一年を経過したときは、本投資法人は、当該投資主に対し、電子提供措置事項を記載した書面の交付を終了する旨を通知し、かつ、これに異議のある場合には一定の期間（以下、本j.において「催告期間」といいます。）内に異議を述べるべき旨を催告することができます。この場合、投資主が催告期間内に異議を述べない限り、書面交付請求は、催告期間を経過した時にその効力を失います。

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
(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 東京都千代田区丸の内一丁目3番3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 東京都千代田区丸の内一丁目3番3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】

- 1 新投資口発行届出目論見書の表紙に本投資法人の名称及びロゴマークを記載することがあります。
- 2 新投資口発行届出目論見書の表紙の次に、以下のとおり、金融サービスの提供に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
- 3 新投資口発行届出目論見書の表紙の次に以下の内容を掲載します。

「募集の公表後における空売りについて

 - (1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集について、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集に応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（2）の決済を行うことはできません。
 - (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（1）に係る有価証券の借入れ（2）の決済を行うために当該募集に応じる場合には、当該募集の取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

 - ・ 先物取引
 - ・ 国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
 - ・ 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」
- 4 新投資口発行届出目論見書の表紙の次に以下のとおり記載を行います。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売投資口数）、海外販売投資口数、発行価額の総額、海外販売に係る発行価額の総額、国内販売における手取金及び海外販売における手取金をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.krr-reit.com/ja/ir/index.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」