

平成 28 年 10 月 17 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス商業リート投資法人
代表者名 執行役員 浅野 晃弘
(コード番号 3453)

資産運用会社
ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 本間 良輔
問合せ先
商業リート本部 企画部長 野畑 光一郎
TEL:03-5623-3868

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（ケーズデンキ新守山店（底地））

ケネディクス商業リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 取得の概要

- | | |
|-----------------|---------------------------------|
| (1) 取得予定資産 | : 不動産を信託財産とする信託の受益権 |
| (2) 物件名称 | : ケーズデンキ新守山店（底地）（以下「本物件」といいます。） |
| (3) 取得予定価格 | : 1,370百万円（消費税別） |
| (4) 想定NOI利回り（注） | : 4.4% |
| (5) 売主 | : 後記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。 |
| (6) 売買契約締結日 | : 平成28年10月17日 |
| (7) 取得予定日 | : 平成28年11月1日 |
| (8) 取得資金 | : 未定であり、決定次第お知らせします。 |
| (9) 決済方法 | : 取得時一括決済 |

(注) 「想定 NOI 利回り」は以下の計算式により求めています。

想定NOI利回り = 本物件に係る((想定不動産賃貸事業収入 - 信託報酬を除く想定不動産賃貸事業費用) + 想定減価償却費) ÷ 取得予定価格

想定不動産賃貸事業収入、想定不動産賃貸事業費用及び想定減価償却費については、本物件に係る平成28年10月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書及び本物件の現所有者等より提供を受けた情報等に基づき、各種情報(信託契約、賃貸管理業務委託契約、建物管理委託契約、エンジニアリング・レポート及び損害保険契約の内容等)を考慮した上で算出しています(以下同じです。)

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、資産規模の成長と安定した収益の確保を実現する「生活密着型商業施設」への投資を通じて、ポートフォリオの分散と充実を図るため、本物件の取得を決定しました。

なお、本物件の取得決定に際しては、特に以下の点を評価しました。

(1) 物件の特徴

本物件は、平成 25 年 11 月に愛知県名古屋守山区に開業した、国道 19 号（下街道）沿いに立地

するケーズデンキ新守山店の底地です。本施設は、地上 2 階建のピロティ型店舗で、2 階が店舗、1 階が 160 台を収容する駐車場となっています。賃借人とは事業用定期借地権設定契約が締結されており、残存期間は 15 年を超えています。

(2) 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

本物件は、名古屋市北東部の守山区に位置し、名古屋市内から春日井市を経て岐阜県及び長野県へ抜ける広域幹線国道である国道19号の交差点に立地します。国道19号は片側3車線で交通量が非常に多く、道路沿いには食品スーパーや飲食店等のロードサイド型店舗が並んでいます。幹線道路沿いはマンション、店舗、事業所等が混在するエリアで後背地には戸建住宅も多く、名古屋第二環状自動車道（名二環）、国道302号等の広域幹線道路にも近いため、本物件への車によるアクセシビリティは良好です。

② 商圏特性

平成 22 年国勢調査に基づく商圏人口は、1 km圏 2.5 万人、3km 圏 23.9 万人、5km 圏 62.5 万人のボリュームとなっています。

名古屋市守山区は自然が豊かな環境のため、名古屋市内のベッドタウンエリア（最寄駅の「新守山」駅から「名古屋」駅まで5 駅 17 分）として住宅開発が進んでいます。平成 17 年比では、平成 22 年の人口は 1 km圏 100.9%、3 km圏 102.1%、5 km圏 102.9%と増加傾向にあり、世帯数でも 1 km圏 105.9%、3 km圏 107.1%、5 km圏 109.1%と増加しています。

3. 取得予定資産の内容

N-5 ケーズデンキ新守山店（底地）

物 件 名 称	ケーズデンキ新守山店（底地）	
取 得 予 定 年 月 日	平成 28 年 11 月 1 日	
物 件 タ イ プ (注1)	SS	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社（予定）	
信 託 期 間	平成 28 年 11 月 1 日から平成 48 年 9 月 30 日まで（予定）（注2）	
現 所 有 者	日本商業開発株式会社	
所 在 地	愛知県名古屋市守山区新守山 704 番	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	5,512.78 m ²
	用 途 地 域	近隣商業地域（一部工業地域）
	指 定 建 ぺ い 率	80%（一部 60%）
	指 定 容 積 率	300%（一部 200%）
主 たる 建 物	所 有 形 態	—
	延 床 面 積	—
	竣 工 日	—
	用 途	—
	構 造 ・ 階 数	—
設 計 会 社	—	
施 工 会 社	—	
建 築 確 認 機 関	—	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	—	

マスターリース種別	—
P M 会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社（予定）
サブ P M 会社	—
地震 P M L 値	—
取得予定価格	1,370 百万円
鑑定評価額（価格時点）	1,410 百万円（平成 28 年 10 月 1 日）
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定 NOI 利回り	4.4%（注 3）
担保設定の有無	なし
テナントの内容	（平成 28 年 10 月 1 日現在）
テナントの総数	1
年間賃料の総額	非開示（注 4）
敷金・保証金	非開示（注 4）
総賃貸面積	非開示（注 4）
総賃貸可能面積	非開示（注 4）
稼働率	100%
特記事項	賃借人との間の事業用定期借地権設定において、賃貸人が本物件の所有権を移転する場合には、賃借人の承諾が必要とされています。
その他	<p>（注 1）生活密着型商業施設における、NSC（ネイバーフッドショッピングセンター）、SM（スーパーマーケット）、CSC（コミュニティショッピングセンター）、都市駅前型及び SS（スペシャリティストア）の 5 つのタイプの分類を記載しています。</p> <p>（注 2）本物件は、平成 28 年 10 月 17 日現在信託設定されていませんが、取得予定日に現所有者が信託設定し、同日付で本投資法人が不動産信託受益権を取得します。</p> <p>（注 3）以下の計算式により算出した数値を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。</p> <p style="text-align: center;">鑑定 NOI ÷ 本物件の取得予定価格</p> <p>「鑑定 NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいいます。</p> <p>（注 4）賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。</p>

4. 取得先の概要

N-5 ケーズデンキ新守山店（底地）

名称	日本商業開発株式会社
所在地	大阪府大阪府中央区今橋四丁目 1 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 松岡 哲也
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 商業店舗等の商業施設の調査、企画立案、運営及び管理業務 2. 駐車場の設計、施工及び運営管理 3. 不動産の売買、賃貸、管理、仲介及び斡旋 4. 建築工事、内装仕上工事、土木工事の設計、施工、管理及び請負 5. 投資事業有限責任組合財産の運用及び管理 6. 投資事業有限責任組合財産の組合員の募集並びに出資金の集金代行業務 7. 金融商品取引法に規定する第二種金融商品取引業 8. 金融商品取引法に規定する投資助言・代理業

	<p>9. 金融商品取引法に規定する投資運用業</p> <p>10. 融資、債務の保証及び債権買取を含めた信用供与をその斡旋及び仲介並びに債権の買取業務</p> <p>11. 不動産流動化に関するアドバイス及びコンサルタント業務</p> <p>12. 企業の技術、販売、製造、企画等の業務提携の斡旋及び仲介並びに営業譲渡、資産売買、資本参加及び合併に関する斡旋、仲介</p> <p>13. 貸金業</p> <p>14. インターネットにおけるバーチャルモールの企画、運営</p> <p>15. バーチャルモールにおける加盟店の募集業務</p> <p>16. バーチャルモールにおける掲載広告のスポンサー募集業務</p> <p>17. バーチャルモール加盟店に対する経営アドバイス、セールス支援</p> <p>18. インターネット等の情報通信システムを利用した情報処理サービス、情報提供サービス及びデータ通信サービス</p> <p>19. 各種イベントの企画、運営及び実施</p> <p>20. 映像・情報・広告宣伝媒体の企画、編集、製作、販売</p> <p>21. 文章作成事務、秘書・受付・通訳・翻訳、電話交換事務、専務用機器・通信機器の操作及び郵便物の封入発送業務の請負</p> <p>22. 広告業、広告代理店業、出版業</p> <p>23. スポーツ・文化・遊戯・宿泊・医療・介護の各施設及び飲食店に関する企画、調査、管理、経営及び経営の請負</p> <p>24. 旅行業法に基づく旅行業及び旅行業者代理業</p> <p>25. 工業所有権、特許権、商標権、実用新案権、意匠権、著作権等の無体財産権、コンピューター技術、システムエンジニアリングその他ソフトウェアの企画、取得、保全、販売、仲介並びに管理</p> <p>26. 有価証券の保有、運用、管理及び売買</p> <p>27. 商品取引所法の適用を受ける商品取引所の市場における取引、並びに受託業務</p> <p>28. 倉庫業</p> <p>29. 土木建築用資機材、建設機械、車両、事務用機器、医療機器・用具のリース業及びメンテナンス業</p> <p>30. 衣料品、服飾雑貨、日用品雑貨、家具、家庭用電化製品の販売及び輸出入</p> <p>31. 食料品、酒類、塩、たばこ、香料、種苗、肥料、飼料、家畜の販売及び輸出入</p> <p>32. 化粧品、医薬品、医薬部外品、医療機器・用具の販売及び輸出入</p> <p>33. 食品添加物、工業薬品、農薬、毒物、劇物の販売及び輸出入</p> <p>34. 損害保険の代理業及び自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業</p> <p>35. 労働者派遣事業</p> <p>36. 一般廃棄物処理業、産業廃棄物処理業</p> <p>37. 介護保険法による訪問介護の居宅サービス事業</p> <p>38. 介護保険法による訪問看護の居宅サービス事業</p> <p>39. 要介護老人・病人及び身体障害者に対する入浴・食事・その他の日常生活における介護サービスに関する業務</p> <p>40. 前各号に附帯又は関連する一切の業務</p>
資本金の額	26億5,868万円
設立年月日	平成12年4月7日
純資産	15,739百万円(連結。平成28年6月末日現在)
総資産	52,414百万円(連結。平成28年6月末日現在)
大株主 (持株比率)	松岡哲也 36.74% 永岡幸憲 2.34%

	西羅弘文 2.32% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） 1.72% 株式会社SBI証券 1.58% 原田博至 1.57% 丸井啓彰 1.50% 入江賢治 1.38% 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口） 1.17% 堀井敏雄 1.17% （平成28年3月31日現在）
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社の間には特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	売主は、本投資法人のサポート会社として、サポート契約に基づき、優先的物件情報の提供その他のサポート会社としての業務を提供しています。
関連当事者等への該当状況	売主は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の「商業リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当しません。

※平成28年10月4日現在

5. 物件取得者等の状況

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

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 利害関係人等との取引

本投資法人は、本物件の取得日において信託受託者及び本資産運用会社との間でプロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。本資産運用会社に支払われる賃貸管理業務報酬と工事管理報酬の概要は、以下のとおりであり、既に取得済みの物件と同様の水準です。

賃貸管理業務報酬（年額）：2.4百万円

工事管理報酬：工事金額に応じて定められる以下の金額

工事金額	工事管理報酬
100万円未満	なし
100万円以上200万円未満	工事金額の6%
200万円以上500万円未満	12万円＋工事金額のうち200万円を超過する分の5%
500万円以上1,000万円未満	27万円＋工事金額のうち500万円を超過する分の4%
1,000万円以上1億円未満	47万円＋工事金額のうち1,000万円を超過する分の3%
1億円以上	個別の協議により定める金額

8. 取得の日程

取得決定日、売買契約締結日	平成 28 年 10 月 17 日
代金支払予定日、物件取得予定日	平成 28 年 11 月 1 日 (予定)

9. 運用状況の見通し

本物件の取得による業績への影響は軽微であり、平成 28 年 5 月 19 日付「平成 28 年 3 月期 決算短信 (REIT)」に記載の運用状況の見通しに変更はありません。

10. 鑑定評価書の概要

N-5 ケーズデンキ新守山店 (底地)

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,410,000,000 円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 28 年 10 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,410,000,000 円	DCF 法を適用して収益価格を試算。
直接還元法による価格	-	
(1) 運営収益 (ア) - イ)	-	
ア) 可能総収益	-	
イ) 空室損失等	-	
(2) 運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
PM フィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2))	-	
(4) 一時金の運用益	-	
(5) 資本的支出	-	
(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5))	-	
(7) 還元利回り	-	
DCF 法による価格	1,410,000,000 円	
割引率	4.1%	
最終還元利回り	4.3%	

積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	<p>本物件は JR 中央本線「新守山」駅から徒歩で約 11 分に位置しており、最寄駅への接近性にはやや劣るものの、商圏内で最も交通量が多い幹線道路の一つである国道 19 号及び広幅員の交差点に面していることから、郊外型商業施設として車でのアクセス性に優位性を有しています。また現行地代は類似商業施設の土地賃貸借事例を勘案するとおおむね適正な水準にあることや賃借人の属性を考慮すると、分析期間におけるキャッシュフローの確実性は高いと判断しています。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>	

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

<添付資料>

参考資料1 外観写真及び地図

参考資料2 本投資法人のポートフォリオ一覧（本物件取得後）

参考資料1 外観写真及び地図



参考資料2 本投資法人のポートフォリオ一覧（本物件取得後）

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
T-1	CSC	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	平成27年 2月10日	14,848	15,200	9.3
T-2	都市 駅前型	MONA 新浦安	千葉県浦安市	平成27年 2月10日	8,063	8,500	5.0
T-3	都市 駅前型	パサージュ西新井	東京都足立区	平成27年 2月10日	5,850	6,280	3.7
T-4	都市 駅前型	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	平成27年 2月10日	5,390	5,620	3.4
T-5	NSC	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	平成27年 2月10日	4,379	4,420	2.7
T-6	NSC	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	平成27年 2月10日	4,000	4,300	2.5
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	平成27年 2月10日	3,600	3,770	2.2
T-8	SS	スポーツクラブ ルネサンス富士見台	東京都練馬区	平成27年 2月10日	2,586	2,720	1.6
T-9	NSC	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	埼玉県さいたま市岩槻区	平成27年 10月2日	4,815	5,260	3.0
T-10	SS	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	神奈川県藤沢市	平成27年 10月2日	3,169	3,390	2.0
T-11	NSC	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡上里町	平成27年 10月2日	3,000	3,010	1.9
T-12	NSC	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市	平成27年 10月2日	1,700	1,740	1.1
T-13	SM	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市旭区	平成27年 10月2日	1,442	1,460	0.9
T-14	SM	グルメシティ千葉中央店	千葉県千葉市中央区	平成27年 10月2日	760	799	0.5
T-15	NSC	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区	平成28年 4月21日	3,360	3,780	2.1
T-16	SS	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	神奈川県横浜市緑区	平成28年 4月20日	1,724	1,880	1.1
T-17	SM	ライフ亀戸店	東京都江東区	平成28年 4月21日	1,450	1,500	0.9
0-1	NSC	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	平成27年 2月10日	8,389	8,870	5.2
0-2	SM	セントラルスクエア高殿店 (底地)	大阪府大阪市旭区	平成27年 2月10日	2,685	2,870	1.7
0-3	NSC	ピアゴ・カーマホームセンター 近江八幡店	滋賀県近江八幡市	平成27年 2月10日	2,140	2,410	1.3
0-4	NSC	ブルメール HAT 神戸	兵庫県神戸市中央区	平成27年 4月16日	11,000	11,600	6.9
0-5	都市 駅前型	カリーノ江坂	大阪府吹田市	平成27年 10月2日	6,555	6,590	4.1
0-6	都市 駅前型	COMBOX 光明池	大阪府和泉市	平成27年 10月2日	6,450	6,920	4.0
0-7	SM	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	平成27年 10月2日	1,280	1,310	0.8

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
0-8	SS	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	大阪府岸和田市	平成27年 10月2日	487	500	0.3
0-9	SM	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市西成区	平成28年 1月21日	1,505	1,620	0.9
0-10	NSC	ミリオンタウン塚口(底地)	兵庫県尼崎市	平成28年 4月21日	3,723	3,730	2.3
N-1	SS	カーマホームセンター 中川富田店(底地)	愛知県名古屋市中川区	平成27年 2月10日	2,311	2,500	1.4
N-2	NSC	パロー一宮西店	愛知県一宮市	平成27年 2月10日	2,174	2,230	1.4
N-3	SS	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市中川区	平成27年 2月10日	889	945	0.6
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	平成28年 4月21日	7,140	7,220	4.5
N-5	SS	ケーズデンキ新守山店(底地)	愛知県名古屋守山区	平成28年 11月1日	1,370	1,410	0.9
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区	平成27年 2月10日	1,497	1,520	0.9
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	平成27年 2月10日	10,046 (注5)	10,700	6.3
R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	平成27年 2月10日	1,469	1,570	0.9
R-3	SS	スポーツゼビオ 青森中央店	青森県青森市	平成27年 2月10日	898	909	0.6
R-4	NSC	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	平成27年 10月2日	4,180	5,060	2.6
R-5	NSC	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市宮城野区	平成27年 10月2日	3,252	3,310	2.0
R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	平成27年 10月2日	830	861	0.5
R-7	都市 駅前型	ソララプラザ	宮城県仙台市青葉区	平成28年 4月21日	5,720	5,740	3.6
R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市東区	平成28年 4月22日	4,010	4,230	2.5
合計/平均					160,136	168,164	100.0

(注1) 「物件タイプ」は、生活密着型商業施設における、NSC(ネイバーフッドショッピングセンター)、SM(スーパーマーケット)、CSC(コミュニティショッピングセンター)、都市駅前型及びSS(スペシャリティストア)の5つのタイプの分類を記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格」は、各取得済資産及び取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額(取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。なお、ロゼオ水戸については、増築部分であるリサイクルショップ棟(増築)の建物の建築(増築)に係る工事請負契約及び建築設計・監理等業務委託契約に記載されている代金額(371百万円)(経費及び税金等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を含みます。

(注3) 「鑑定評価額」は、平成28年3月31日現在の保有資産については平成28年3月31日、平成28年4月に取得した物件については平成28年2月1日(ただし、ホームセンターコーナン砂田橋店については平成27年11月1日)、本物件については平成28年10月1日を価格時点としています。

(注4) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格の合計に対して各取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 平成27年11月26日にリサイクルショップ棟を追加取得しています。