

# KENEDIX

Retail REIT Corporation

## ケネディクス商業リート投資法人

決算説明会資料 第5期 (2017年9月期)

2017年11月15日





# Contents

## 01

### 2017年9月期（第5期）の運用状況

投資主価値向上を最優先した運用の継続	P4
1口当たり分配金の推移	P5
1口当たりNAV並びに鑑定評価額及び含み益の推移	P6
ポートフォリオの概要	P7
賃料動向及び賃貸借契約の概要	P8
借入金及び投資法人債の状況	P10

## 02

### 消費者及び社会にとってより良い商業施設であるために

消費者から支持されるテナントはEコマースの影響を受けにくい	P12
配送機能を取り入れる商業施設	P13
宅配受取ボックス（PUDOステーション）の設置	P14
ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する取り組み	P15
ESGに関する取り組みへの評価	P16

## 03

### 2017年9月期（第5期）の決算と業績予想

貸借対照表の概要	P18
損益計算書の概要	P19
業績予想：2018年3月期及び2018年9月期	P20
個別物件収支サマリー	P21

## 04

### 成長戦略の着実な実行

リソラ大府ショッピングテラスの取得	P23
ケーズデンキ中川富田店（底地）の売却	P24
スポンサー及びサポート会社からの幅広いサポート	P25
スポンサー及びサポート会社からのパイプラインの一例	P26
能動的な商業施設マネジメント	P27
MONA新浦安のリニューアル	P28
ブルメールHAT神戸の区画変更	P29

## 05

### GMSから生活密着型商業施設への流れ

「生活利便性」の高い生活密着型商業施設への重点投資	P31
生活密着型商業施設の優位性	P32
生活密着型商業施設の主な特徴～ウニクス伊奈の事例～	P33
各業種における売上高の変化	P34

01

## 2017年9月期（第5期）の運用状況

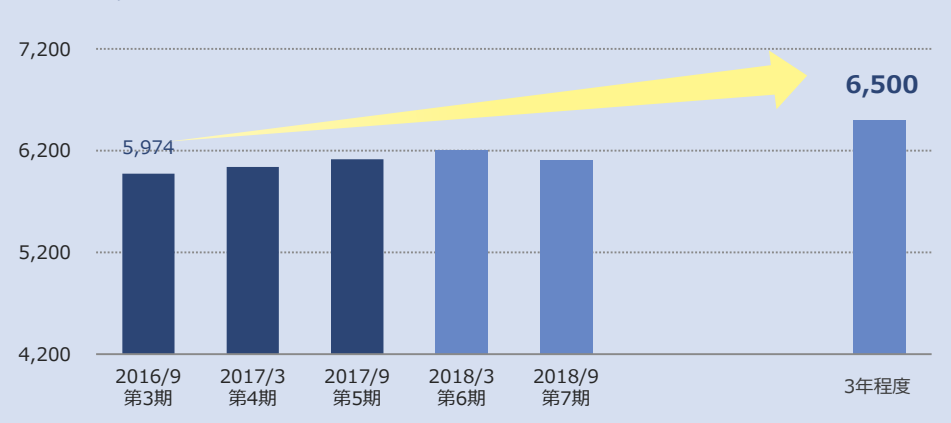
Security Code  
3453



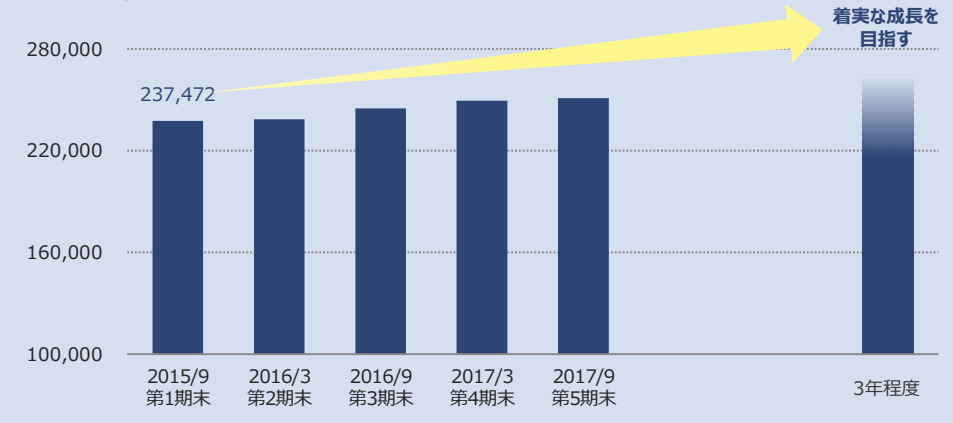


# 投資主価値向上を最優先した運用の継続

1口当たり分配金の推移及び目標（円）



1口当たりNAVの推移及び目標（円）



注：1口当たりNAV = (各期末の純資産額 + ポートフォリオ全体含み損益) ÷ (各期末時点の発行済投資口数)

## 投資主価値向上を最優先した運用の継続

### 1 資産規模の成長

- 上場来の目標である「上場後3年以内に資産規模**2,000億円**」は達成
- 今後も資産規模の成長を目指す（今後2～3年で**3,000億円**）
- ただし、物件取得に伴う資金調達に関しては、「**LTV水準**」や「**投資口の希薄化**」について、より一層留意する

### 2 LTVコントロール（40%～45%）

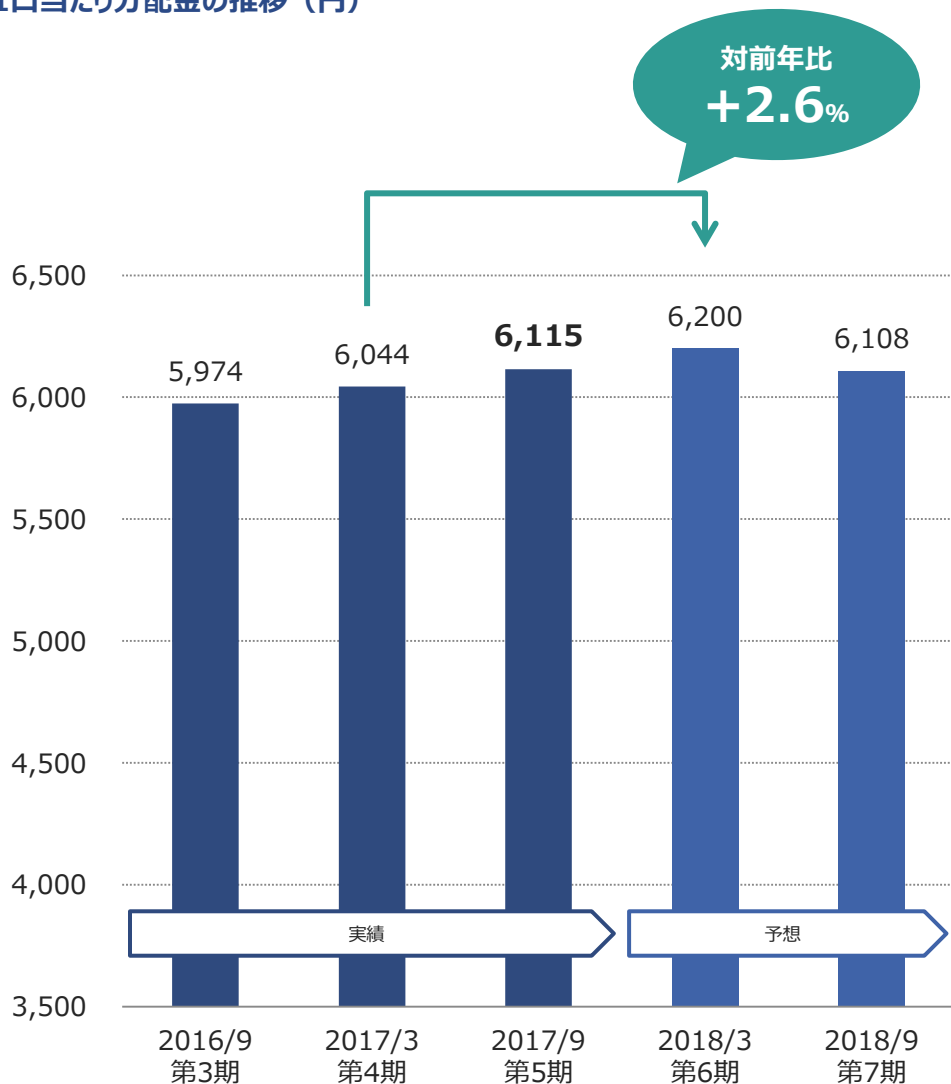
- 2017年9月期末時点のLTVは**42.6%**
- LTV45%までの取得余力は約**100億円**
- 現在のポートフォリオの償却後NOI利回りと同程度の物件を100億円相当取得し、現在の平均金利と同程度の借入を行った場合、**DPUは6,500円程度まで上昇**する試算

### 3 物件譲渡及びリノベーション

- 鑑定価額及び帳簿価額を大幅に上回る条件で譲渡可能であることから、**ケースデンキ中川富田店（底地）の売却**を決定
- MONA新浦安のリノベーションに係る「ダウンタイムの発生による収入減」及び「費用の増加」による**NOIの減少と売却益を相殺**予定
- 今後も、個別物件の状況やポートフォリオ構築の上で総合的な判断を行う

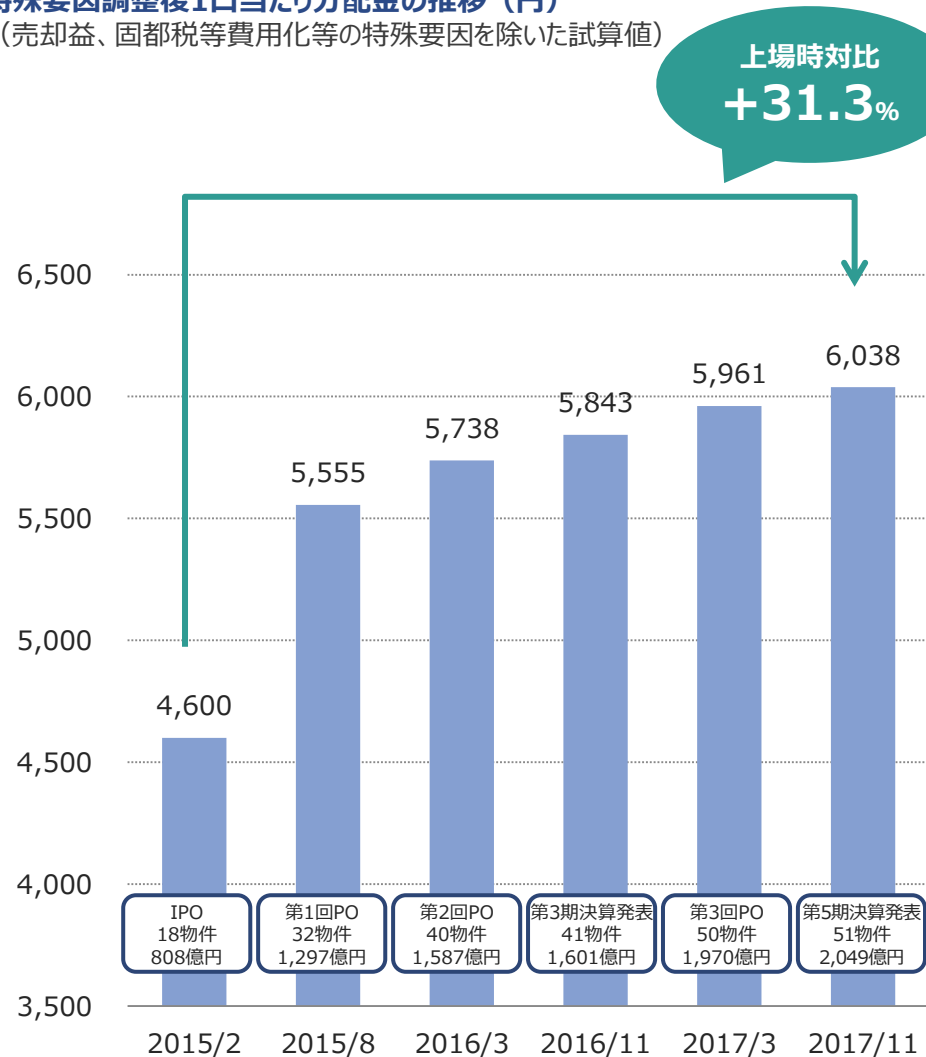
# 1口当たり分配金の推移

1口当たり分配金の推移 (円)



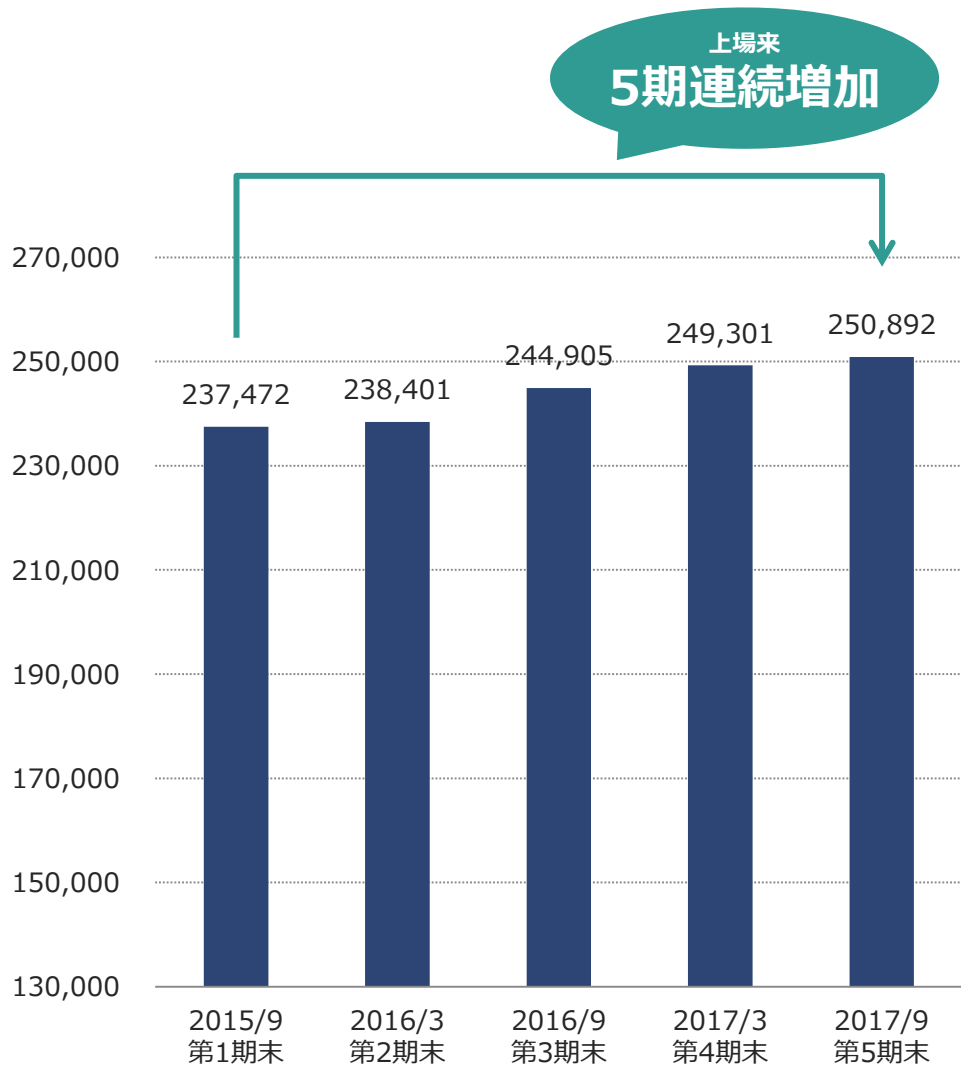
特殊要因調整後1口当たり分配金の推移 (円)

(売却益、固都税等費用化等の特殊要因を除いた試算値)

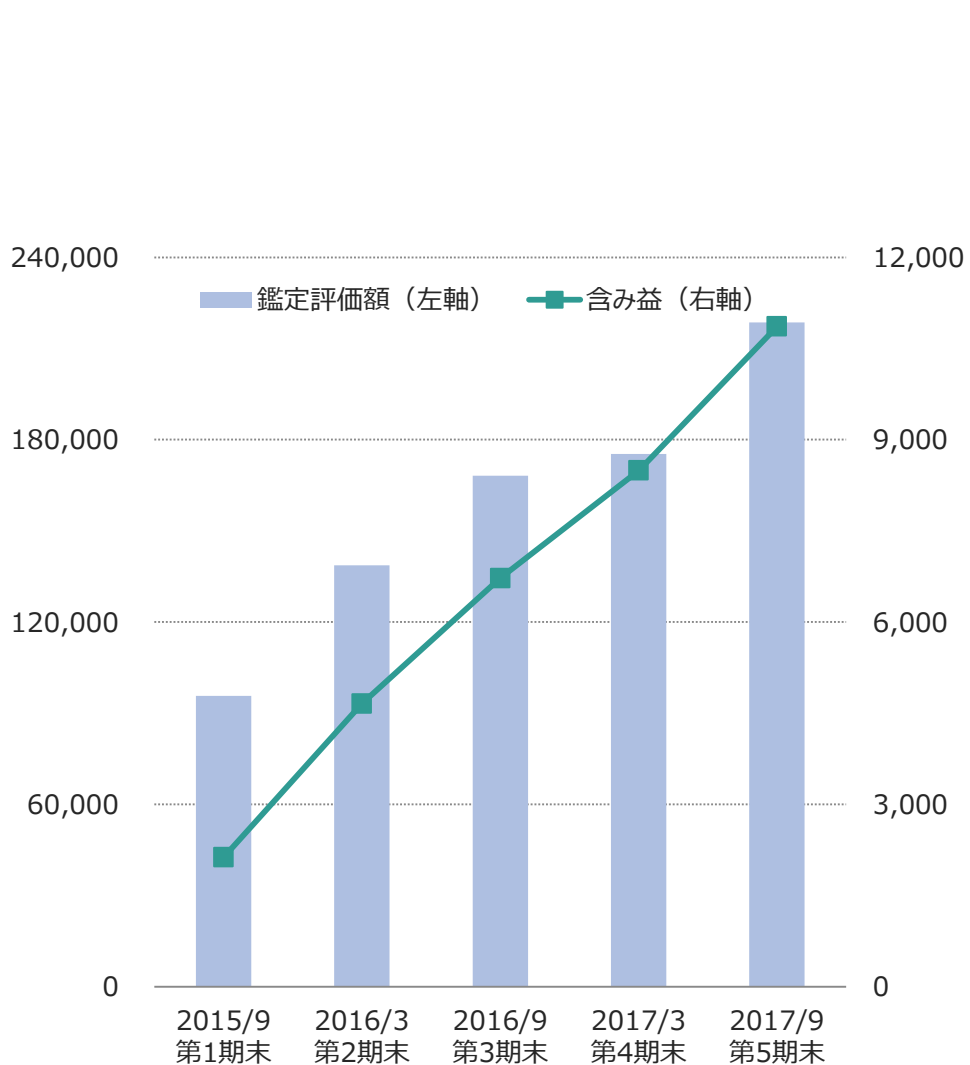


# 1口当たりNAV並びに鑑定評価額及び含み益の推移

1口当たりNAVの推移 (円)



鑑定評価額と含み益の推移 (百万円)

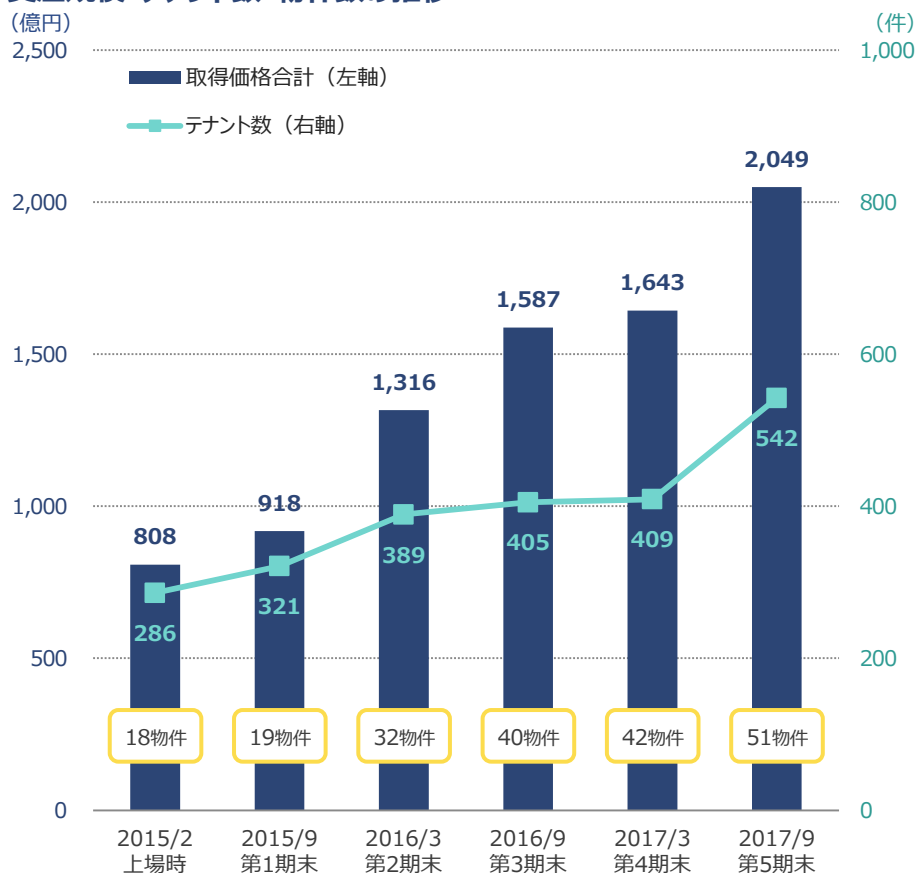


注：1口当たりNAV = (各期末の純資産額 + ポートフォリオ全体含み損益) ÷ (各期末時点の発行済投資口数)

## 鑑定評価額・NOI利回り・稼働率

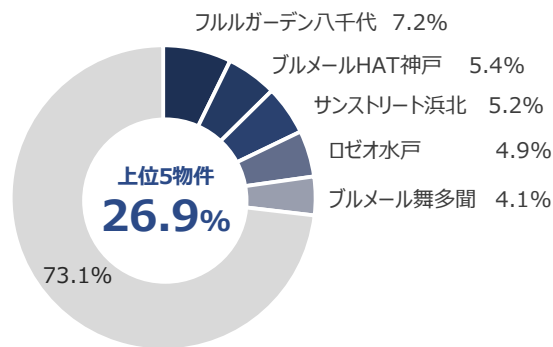
鑑定評価額の合計	鑑定NOI利回り	償却後NOI利回り	稼働率
2,186億円	5.4%	4.4%	99.6%

## 資産規模・テナント数・物件数の推移

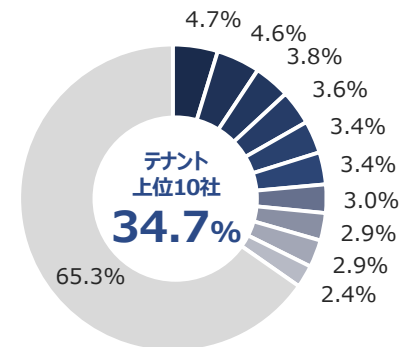


## ポートフォリオに関する各種指標

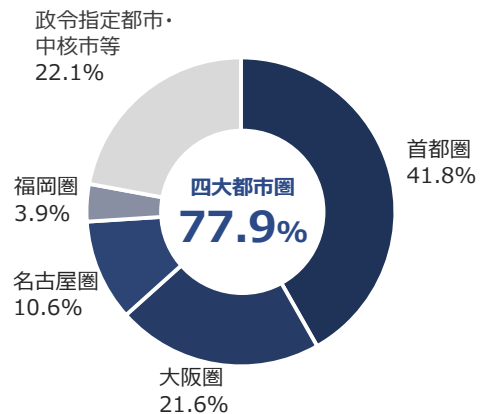
### 上位5物件の投資比率 (取得価格ベース)



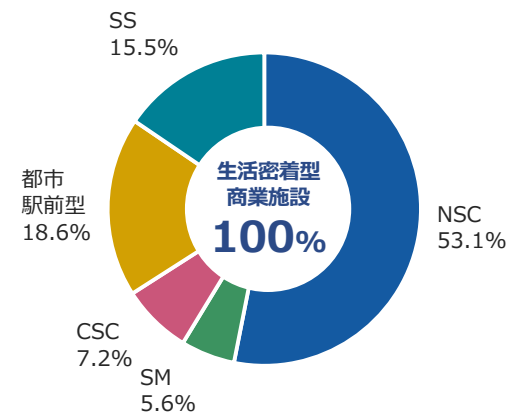
### テナント上位10社の構成比率 (賃料ベース) (注4)



### 投資対象地域別の比率 (取得価格ベース)



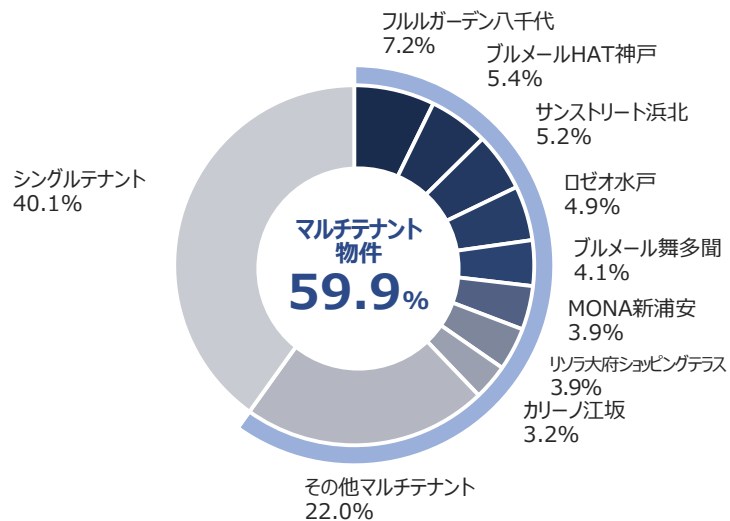
### 商業施設タイプ別の比率 (取得価格ベース)



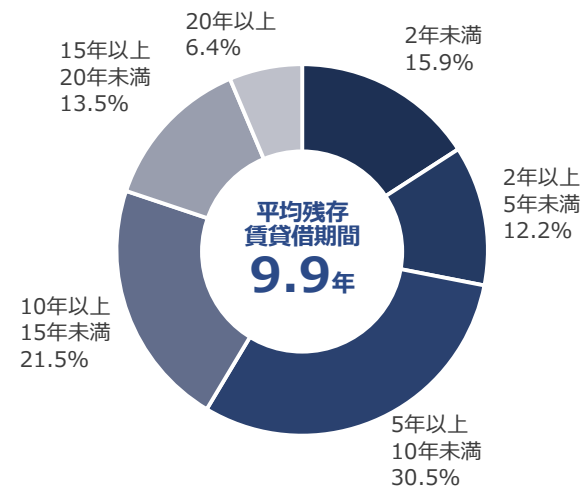
注1：鑑定評価額、NOI利回り、稼働率及びポートフォリオに関する各種指標は、本書の日付現在保有している51物件の2017年9月30日時点における数値を記載しています。  
 注2：鑑定NOI利回りは、最新の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益（年額）を取得価格で除して記載しています。また、償却後NOI利回りは第7期収益予想に基づく値を記載しています。  
 注3：IPO時点の稼働率及びテナント数は、2014年9月30日現在の数値を記載しています。  
 注4：「賃料ベース」とは、テナントとの賃貸借契約に定める固定賃料の額の割合をいいます。以下、同様です。

# 賃料動向及び賃貸借契約の概要 (1)

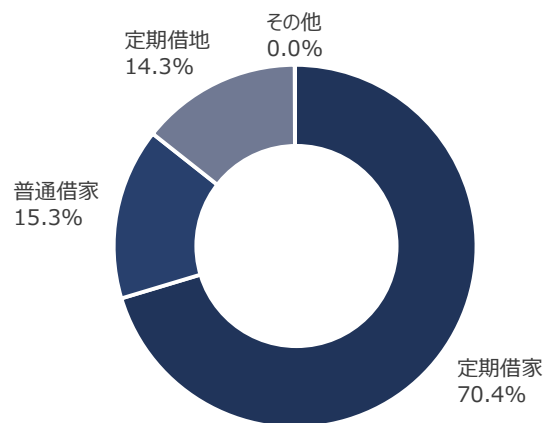
マルチテナント物件の構成比率 (取得価格ベース)



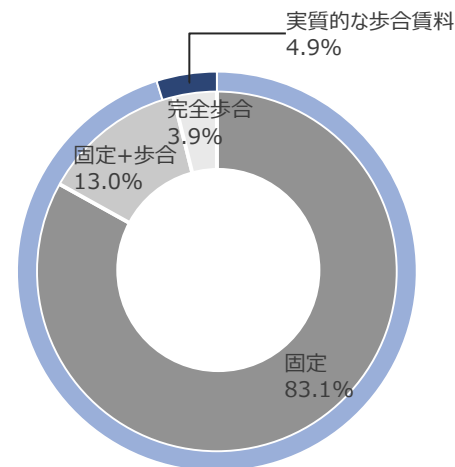
残存賃貸借期間の構成比率 (賃料ベース)



賃貸借契約形態の構成比率 (賃料ベース)



売上歩合賃料 (2017/4-2017/9)

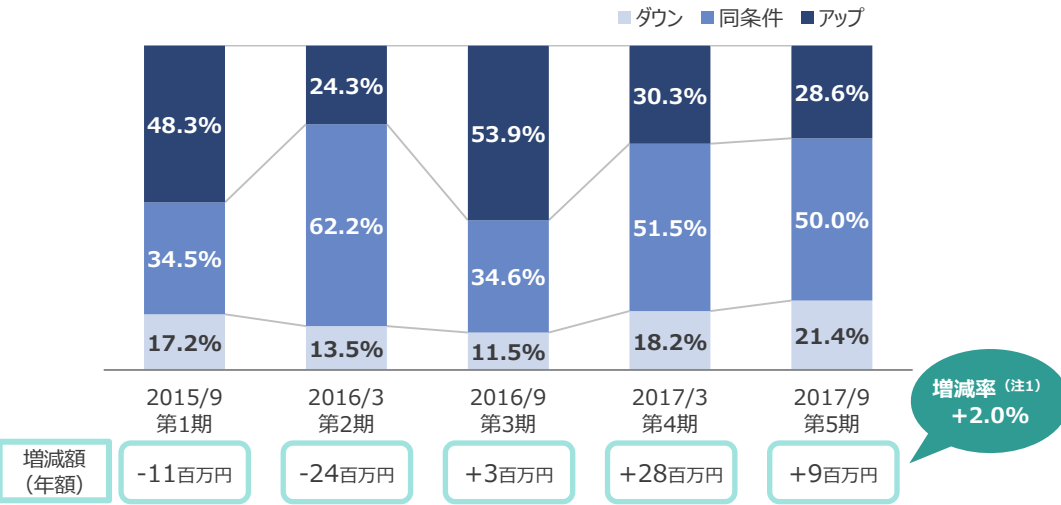


注1: 本投資法人が本書の日付時点で保有する資産の2017年9月30日時点の数値を記載し、売上歩合賃料は、2017年9月30日時点で保有する資産の当期の数値を記載しています。  
注2: 普通賃貸借契約を含むテナントとの賃貸借契約に定める賃料の額に対する割合を記載しています。



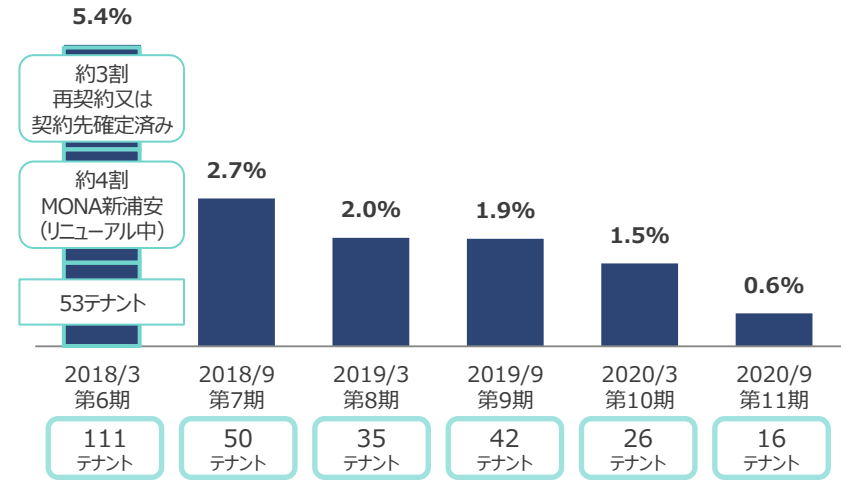
# 賃料動向及び賃貸借契約の概要 (2)

賃料更改の動向 (件数ベース)

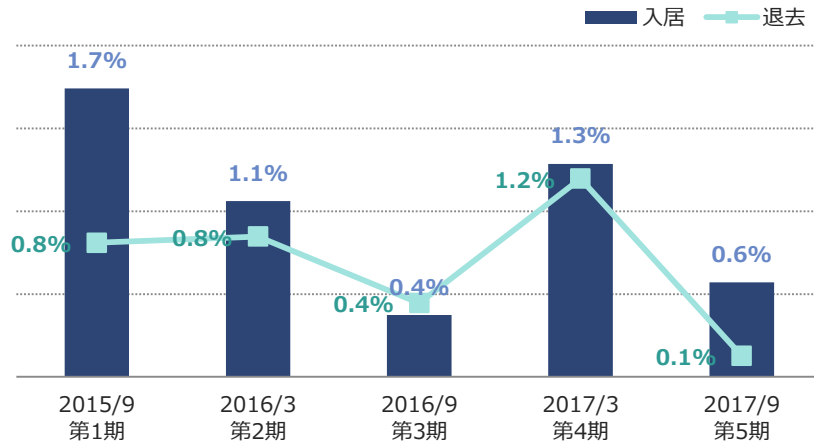


リーシングマチュリティ (賃料ベース)

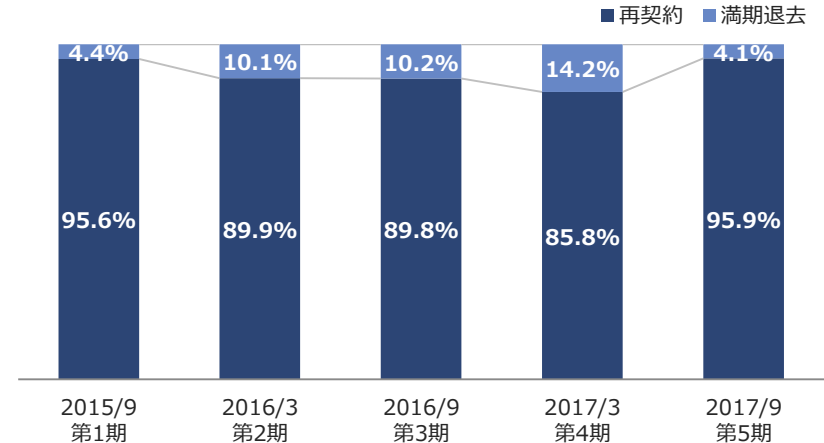
各会計期間に満期を迎える定期建物賃貸借契約の状況 (注2)



テナントの入居及び退去の動向 (注3)



満期を迎えた定期建物賃貸借契約のテナント動向 (賃料ベース)



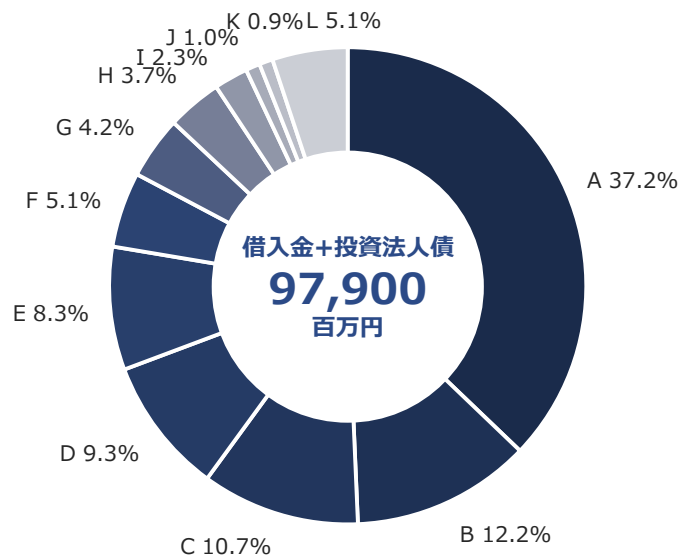
注1 : 賃料更改の対象となるテナント更改前の共益費込の賃料に対する増減割合を記載しています。  
 注2 : 2017年9月30日時点で保有する資産の当期間における普通賃貸借契約を含むテナントとの賃貸借契約に定める賃料の額に対する割合を記載しています。  
 注3 : 各々の対象となる賃料に対し、各決算期末の属する月の賃貸事業収入の額に占める割合を記載しています。

# 借入金及び投資法人債の状況

## 財務ハイライト

	第4期末 (注1)	第5期末 (注2)
平均金利	0.96%	0.96%
平均残存年数	4.7年	4.9年
長期負債比率 固定金利比率	85.8%	87.6%
LTV	40.4%	42.6%

## 金融機関別借入金及び投資法人債の残高 (注2)

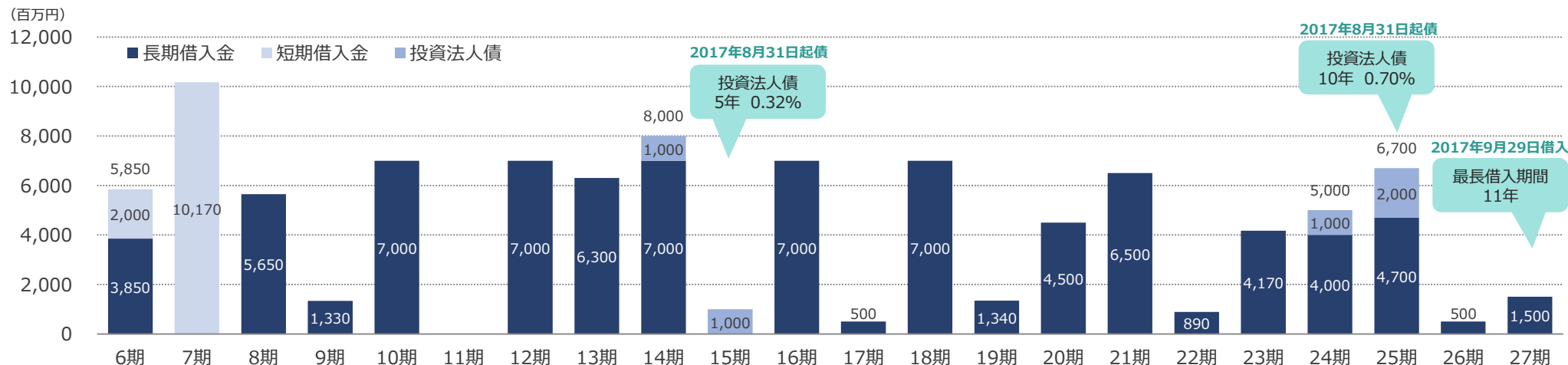


	(百万円)	
A	三井住友銀行	36,370
B	三菱東京UFJ銀行	11,910
C	日本政策投資銀行	10,490
D	三井住友信託銀行	9,070
E	みずほ銀行	8,170
F	りそな銀行	5,000
G	みずほ信託銀行	4,150
H	あおぞら銀行	3,640
I	三菱UFJ信託銀行	2,250
J	武蔵野銀行	950
K	群馬銀行	900
L	投資法人債	5,000

## 格付及びコミットメントラインの状況

長期発行体格付 (JCR)	コミットメントライン設定枠
<b>A (ポジティブ)</b>	<b>20億円</b>

## 借入金及び投資法人債の返済期限分散状況 (注2)



注1：2017年5月31日に実施した期限前弁済後の数値を記載しています。  
注2：2017年10月3日に実施したリファイナンス後の数値を記載しています。

02

消費者及び社会にとってより良い商業施設であるために

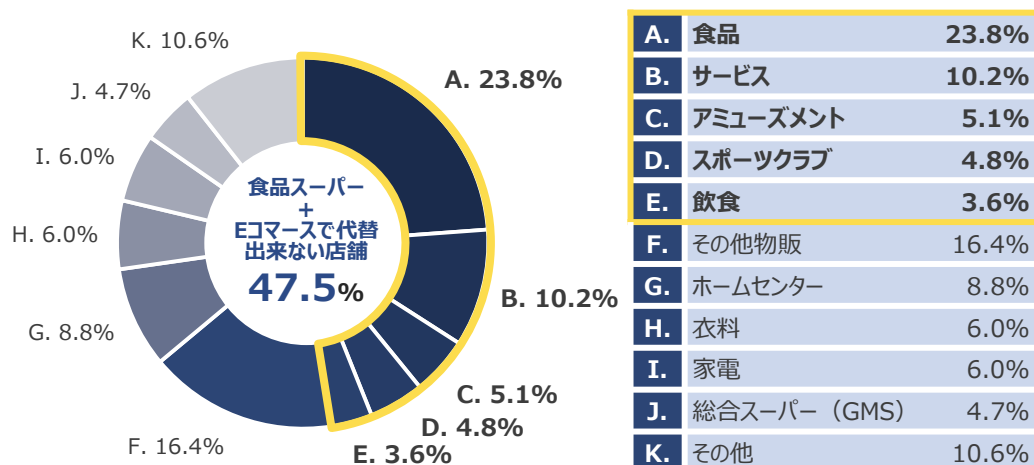
Security Code  
3453



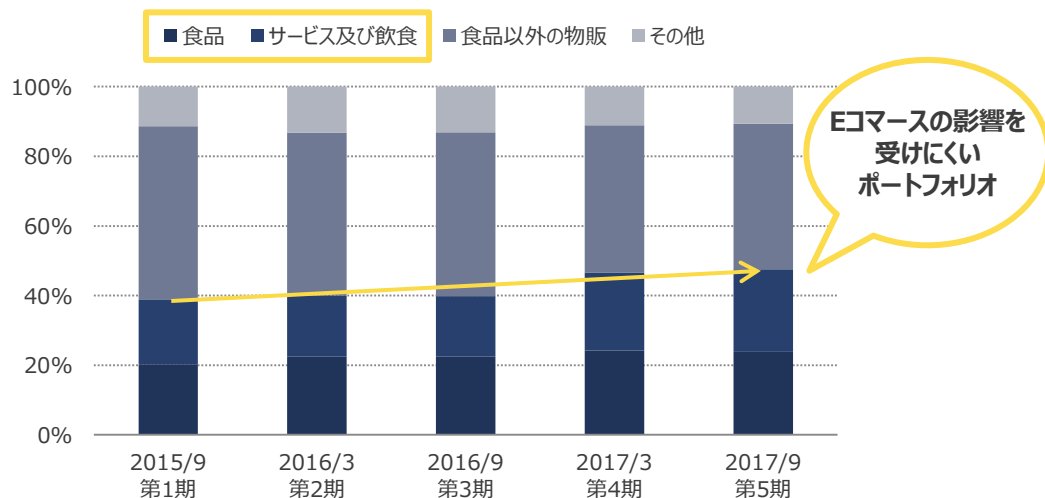


# 消費者から支持されるテナントはEコマースの影響を受けにくい

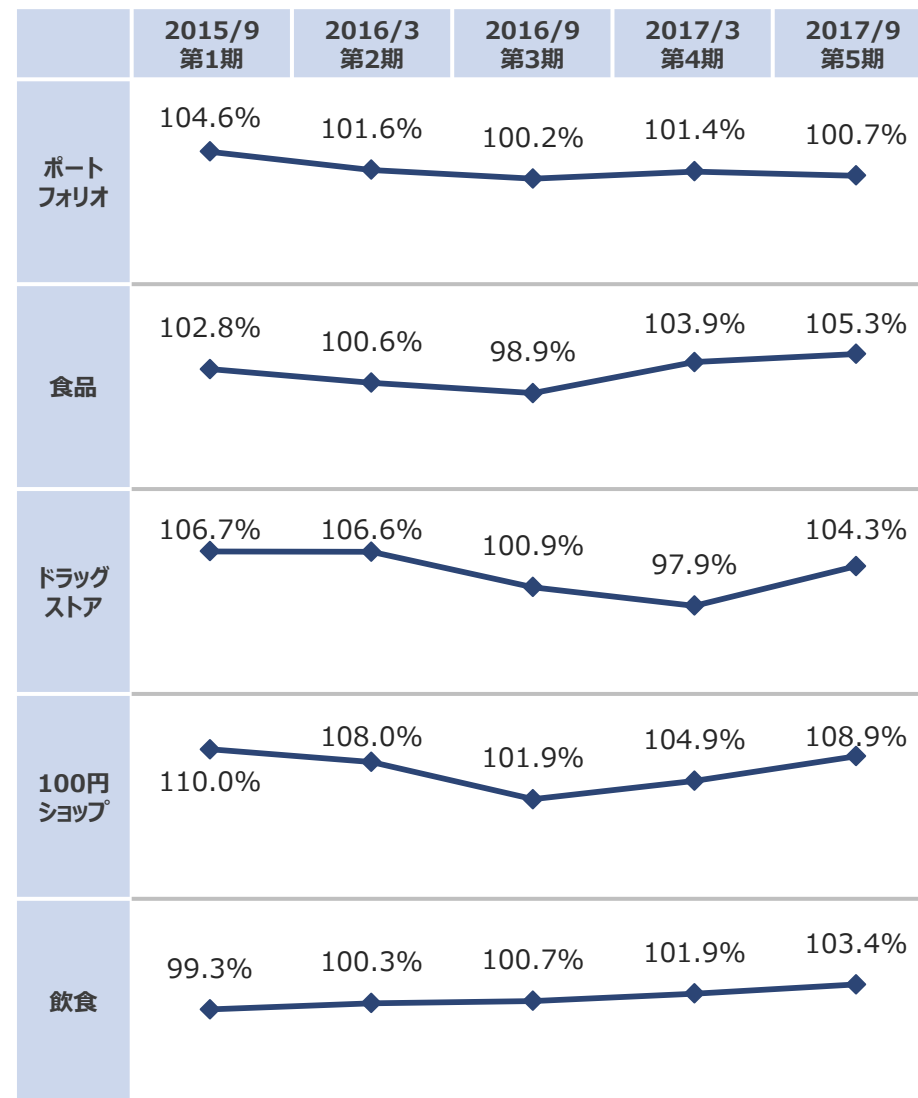
## テナントの属性比率（賃料ベース）



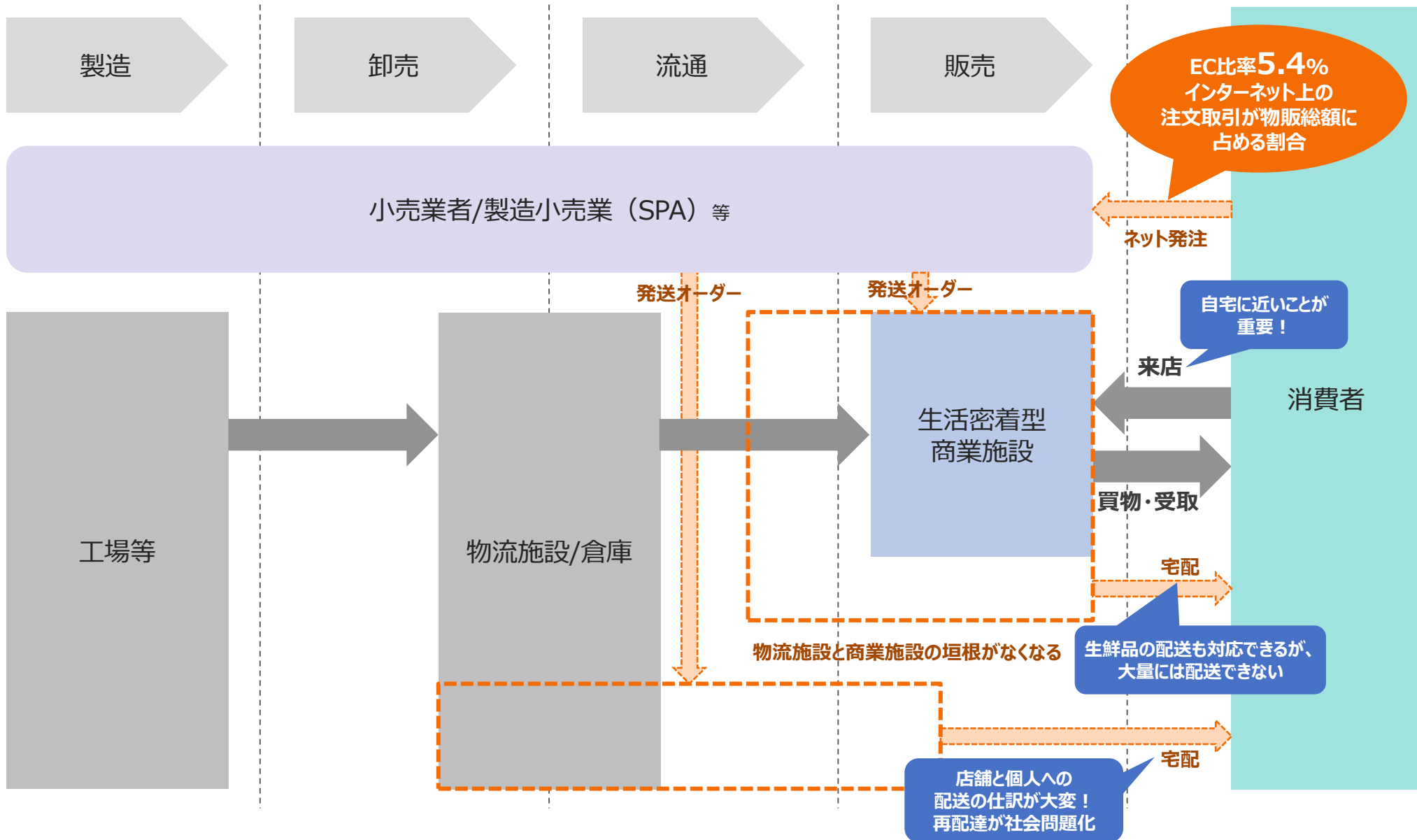
## テナントの属性比率の推移（賃料ベース）



## Eコマースの影響を受けにくいテナントの属性の売上推移（前年同期比）（注）

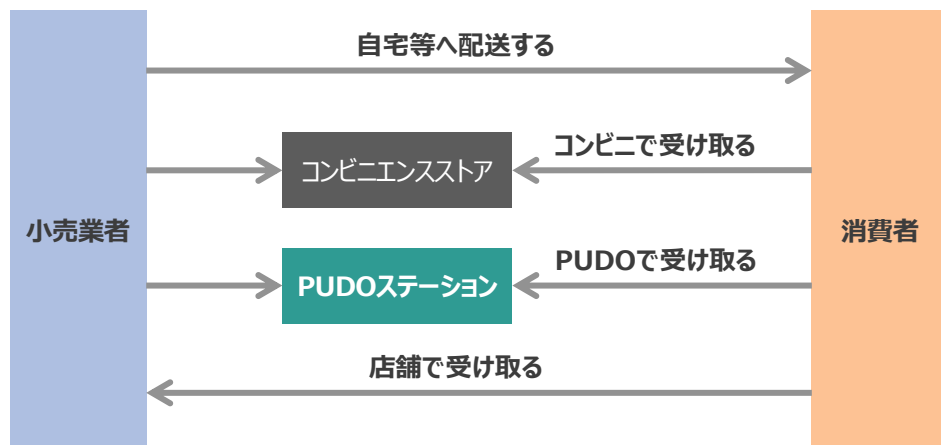


注：テナントの売上高は、把握できている売上高に基づき記載しています。また、ポートフォリオの売上高は各期間における曜日の影響を考慮しない数値を記載し、属性別の売上高は曜日の影響を考慮した数値を記載しています。



# 宅配受取ボックス（PUDOステーション）の設置

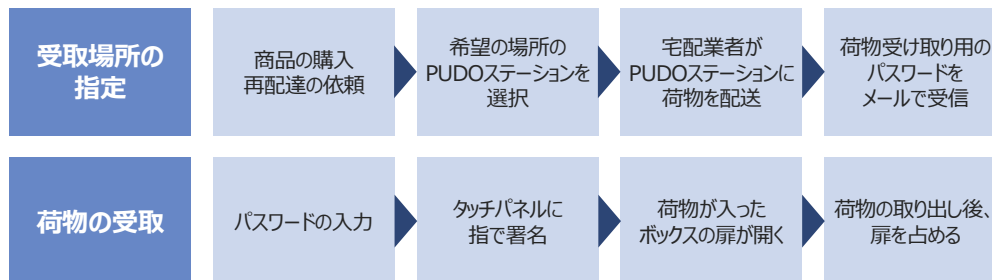
## インターネット経由で注文した商品の受け取り方法



## PUDOとは

PUDO (Pick Up & Drop Off) ステーションは、フランスのネオポスト SHIPPING とヤマト運輸の共同出資により設立されたパックシティジャパンが展開する、誰でも利用でき、どの宅配会社でもサービスを展開できる宅配便ロッカー

## 利用の手順



## 消費者から見た商品の受け取り方法のメリット・デメリット

	メリット	デメリット
自宅等へ配送する	<ul style="list-style-type: none"> <li>外出する必要がない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>外出時に受け取れない</li> <li>再配達依頼が面倒</li> <li>配達員と顔を合わせる</li> </ul>
コンビニで受け取る	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活導線で受け取り可</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住所や配達物を店員に見られる</li> </ul>
PUDOステーションで受け取る	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活導線で受け取り可</li> <li>住所や配達物を誰にも見られない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>荷物を持ち歩く</li> </ul>
店舗で受け取る	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活導線で受け取り可</li> <li>「ついで買い」ができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>小売業者の扱う商品以外は受け取り不可</li> </ul>

## 保有物件におけるPUDOステーションの設置状況

マルチテナント物件を中心に、適法性の確認等必要な手続き及びパックシティジャパンの審査基準を満たしているか等の確認を行った上で、順次設置を進める

一部の物件については、各テナントが設置を進めている

### 設置済み物件

- T-1 フルルガーデン八千代
- T-3 パサージュ西新井
- T-13 戸塚深谷ショッピングセンター(底地)
- T-18 かわまち矢作モール
- T-20 いなげや横浜南本宿店(底地)



フルルガーデン八千代に設置されたPUDOステーション

注：戸塚深谷ショッピングセンター（底地）については、テナントの株式会社ヨークマートによる設置であり、また、いなげや横浜南本宿店(底地)についてはテナントの株式会社いなげやによる設置です。



## 環境方針

当社役職員は以下の環境方針に基づき投資運用を行います。

### 環境法令・規則の遵守

環境関連法令・規則を遵守し、環境に配慮した投資運用を推進します。

### 省エネルギー対策の推進

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

### 環境負荷の低減

環境に与える負荷の低減を意識し、運用する不動産においてCO<sub>2</sub>削減、廃棄物削減、リサイクル推進等の対策に取り組みます。また、有害物質や環境汚染物質の取り扱いに十分注意します。

### 環境情報の公開

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

### 環境教育・啓発活動

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

## LED照明の導入

### O-4 ブルメールHAT神戸



### T-1 フルルガーデン八千代

### T-2 MONA新浦安

### T-3 パサージュ西新井

### T-5 ウニクス伊奈

### O-5 カリーノ江坂

### R-4 アシコタウンあしかが

## 施設の緑化の一例

### O-1 ブルメール舞多間（敷地内緑化）



### T-2 MONA新浦安（屋上緑化）



## 地域コミュニティの活性化の一例

地元参加型のイベント等を通じて地域コミュニティの活性化を図る



夏祭り（ウニクス伊奈）



上里ファーマーズマーケット（ウニクス上里）

## その他CSR活動の一例

吉川市と洪水等の災害時の一時的な避難場所として提供する協定を締結



協定調印式（ウニクス吉川）

八千代警察署と同署管内居住の運転免許証自主返納者への優遇措置に関する協定を締結



協定調印式（フルルガーデン八千代）

2年連続でGRESB評価（Green Star）を取得



初参加した2016年に続き、GRESBリアルエステイト評価に参加  
「実行と計測」及び「マネジメントと方針」が高く評価され、「Green Star」を取得  
総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング3スター」を取得

GRESBとは

- 不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価
- 責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設
- 66の投資家が投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用（2017年9月6日現在）
- 2017年のGRESBリアルエステイト評価には、世界で850の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加
- ケネディクス不動産投資顧問は、メンバーとして運用組織に加盟

認証可能な物件（注）の約4割（14物件/38物件）でDBJ Green Building認証を取得

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



T-2 MONA新浦安 Update!



T-4 代官山アドレス・ディセ New!



T-5 ウニクス伊奈 Update!

T-19 ゆめまち習志野台モール New!

T-20 かわまち矢作モール New!

O-5 カリーノ江坂 New!

R-10 サンストリート浜北 New!



T-1 フルルガーデン八千代



O-4 ブルメールHAT神戸

R-1 ロゼオ水戸

R-4 アシコタウンあしかが



T-3 パサージュ西新井

T-7 ウニクス吉川

O-1 ブルメール舞多間

注：認証可能な物件とは、本書の日付現在保有する51物件のうち、底地13物件を除く38物件をいいます。

03

## 2017年9月期（第5期）の決算と業績予想

Security Code  
3453





## 貸借対照表の概要（百万円）

	2017/3 第4期	2017/9 第5期	前期比	
			増減	増減率
流動資産	17,061	20,511	+3,449	+20.2%
有形固定資産	166,261	203,411	+37,180	+22.4%
無形固定資産	522	4,331	+3,808	+728.7%
投資その他の資産	944	1,061	+117	+12.4%
固定資産合計	167,728	208,834	+41,106	+24.5%
繰延資産	247	282	+34	+14.1%
<b>資産合計</b>	<b>185,037</b>	<b>229,628</b>	<b>+44,591</b>	<b>+24.1%</b>
流動負債	17,380	18,743	+1,362	+7.8%
固定負債	70,833	94,368	+23,535	+33.2%
<b>負債合計</b>	<b>88,213</b>	<b>113,111</b>	<b>+24,897</b>	<b>+28.2%</b>
<b>純資産合計</b>	<b>96,823</b>	<b>116,516</b>	<b>+19,693</b>	<b>+20.3%</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>185,037</b>	<b>229,628</b>	<b>+44,591</b>	<b>+24.1%</b>
LTV	40.4%	42.6%	---	---

## 流動資産の増減要因

1. 預金の増加	+2,339
2. 未収消費税等の増加	+947
3. その他の増減	+162

## 固定資産の増減要因

1. 物件取得等に伴う有形固定資産の増加（純額）	+37,180
2. 物件取得等に伴う信託借地権の増加（純額）	+3,808
3. その他の増減	+118

## 繰延資産の増減要因

1. 投資口交付費の増加（純額）	+19
2. 投資法人債発行費の増加（純額）	+20
3. その他（創立費の償却）の増減	-5

## 流動負債の増減要因

1. 短期借入金の増加	+1,200
2. その他の増減	+162

## 固定負債の増減要因

1. 長期借入金の増加	+19,000
2. 投資法人債の発行	+3,000
3. 信託預り敷金の増加	+1,536

## 純資産の増減要因

1. 公募増資実施等に伴う出資総額の増加（純額）	+19,173
2. 当期末処分利益の増加	+520

2017年9月期（第5期）の決算と業績予想  
 損益計算書の概要（百万円）

	2017/3		2017/9		増減	
	第4期実績	第5期予想	第5期実績	前期比	予想比	
賃貸事業収入	5,524	6,553	6,637	+1,112	+83	
その他賃貸事業収入	902	1,097	1,160	+257	+62	
受取配当金	3	5	5	+2	+0	
<b>営業収益</b>	<b>6,430</b>	<b>7,655</b>	<b>7,803</b>	<b>+1,372</b>	<b>+147</b>	
賃貸事業費用 （除く、減価償却費）	2,096	2,516	2,583	+487	+67	
<b>NOI</b>	<b>4,331</b>	<b>5,134</b>	<b>5,214</b>	<b>+883</b>	<b>+79</b>	
減価償却費	721	868	885	+163	+16	
<b>賃貸事業利益</b>	<b>3,609</b>	<b>4,266</b>	<b>4,329</b>	<b>+719</b>	<b>+63</b>	
その他営業費用	591	652	668	+77	+16	
<b>営業利益</b>	<b>3,021</b>	<b>3,618</b>	<b>3,666</b>	<b>+644</b>	<b>+47</b>	
営業外収益	0	0	0	-0	+0	
営業外費用	464	550	557	+93	+7	
<b>経常利益</b>	<b>2,556</b>	<b>3,067</b>	<b>3,108</b>	<b>+551</b>	<b>+40</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>2,552</b>	<b>3,067</b>	<b>3,104</b>	<b>+551</b>	<b>+37</b>	
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>6,044</b>	<b>6,051</b>	<b>6,115</b>	<b>+71</b>	<b>+64</b>	

主な要因

リソラ大府ショッピングテラス取得：+83百万円

リソラ大府ショッピングテラスの取得：+29百万円  
 違約金収入及び原状回復費収入：+21百万円

リソラ大府ショッピングテラスの取得：+40百万円  
 臨時清掃の実施等によるBMコストの増加：+10百万円  
 原状回復費の計上：+11百万円

リソラ大府ショッピングテラスの減価償却費：15百万円

主な要因

物件の取得に伴う借入金の増加及び投資法人債発行に伴う費用増  
 新投資口の発行に伴う投資口交付費の償却額の増加

## 業績予想：2018年3月期及び2018年9月期（百万円）

運用状況	2017/9 第5期実績	2018/3 第6期予想	増減
営業収益	7,803	8,039	+235
営業費用	4,137	4,308	+171
営業利益	3,666	3,730	+64
営業外費用	557	586	+28
支払利息及び有利子負債関連費用	456	497	+40
投資口交付費の償却額	96	84	-11
経常利益	3,108	3,143	+35
当期純利益	3,104	3,142	+38
1口当たり分配金（円）	6,115	6,200	+85

2018/3 第6期予想	2018/9 第7期予想	増減
8,039	8,136	+96
4,308	4,473	+165
3,730	3,662	-68
586	565	-21
497	498	+1
84	61	-22
3,143	3,097	-46
3,142	3,096	-46
6,200	6,108	-92

譲渡益  
210百万円  
含む

参考指標	2017/9 第5期実績	2018/3 第6期予想	増減
NOI	5,214	5,396	+182
NOI利回り（%）	5.0%	5.3%	---
減価償却費	885	927	+42
償却後NOI	4,329	4,469	+140
償却後NOI利回り（%）	4.2%	4.4%	---
FFO	4,093	4,162	+69
CAPEX	367	513	+146
LTV（%）	42.6%	42.6%	---

2018/3 第6期予想	2018/9 第7期予想	増減
5,396	5,126	-269
5.3%	5.0%	---
927	929	+2
4,469	4,197	-272
4.4%	4.1%	---
4,162	3,885	-277
513	439	-74
42.6%	42.6%	---

注：FFO = 当期純利益 + 減価償却費 + 繰延資産償却費 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損

## 個別物件収支サマリー（百万円）

		第4期（実績）	第5期（実績）	第6期（想定）	第7期（想定）	補足事項
賃貸事業収益（固定） （賃料収入・地代収入・共益費収入） （除く、売上歩合賃料）	既存	5,204	5,207	5,230	5,131	第7期：MONA新浦安のリニューアルに伴うダウンタイムの発生 第7期：取得時期問わず、全物件について定期借家契約の満期を迎えるテナントについて3か月相当のダウンタイムを見込む
	第4期取得	37	129	129	129	
	第5期取得	0	1,017	1,318	1,297	
売上歩合賃料	既存	282	266	266	216	第7期：MONA新浦安のリニューアルに伴うダウンタイムの発生 第7期：取得時期問わず、全物件について定期借家契約の満期を迎えるテナントについて3か月相当のダウンタイムを見込む
	第4期取得	0	0	0	0	
	第5期取得	0	15	17	16	
水道光熱費収入	既存	455	543	471	541	季節性あり
	第4期取得	0	0	0	0	
	第5期取得	0	118	155	173	
違約金・原状回復費収入	既存	48	18	1	0	突発的な収入は見込まず
	第4期取得	0	0	0	0	
	第5期取得	0	2	0	0	
その他	既存	398	413	395	368	
	第4期取得	0	0	0	0	
	第5期取得	0	63	52	50	
不動産賃貸事業収益	既存	<b>6,389</b>	<b>6,449</b>	<b>6,366</b>	<b>6,258</b>	
	第4期取得	<b>37</b>	<b>129</b>	<b>129</b>	<b>129</b>	
	第5期取得	<b>0</b>	<b>1,218</b>	<b>1,543</b>	<b>1,538</b>	
管理委託費	既存	690	704	702	693	
	第4期取得	1	2	2	2	
	第5期取得	0	101	138	136	
水道光熱費	既存	438	540	465	534	全体的にエネルギーコストは上昇傾向
	第4期取得	0	0	0	0	
	第5期取得	0	109	146	157	
公租公課	既存	482	561	561	562	第4期→第5期：第3期取得資産の固定資産税等の費用化
	第4期取得	0	2	2	13	
	第5期取得	0	0	0	115	
修繕費	既存	157	175	161	116	変動する可能性あり
	第4期取得	0	0	0	0	
	第5期取得	0	13	54	30	
その他	既存	325	298	316	329	販売促進費は、第4期186、第5期166、第6期182、第7期155 うち、販売促進費は、第5期17、第6期27、第7期31
	第4期取得	0	3	0	0	
	第5期取得	0	70	90	106	
不動産賃貸事業費用 （除く、減価償却費）	既存	<b>2,094</b>	<b>2,280</b>	<b>2,207</b>	<b>2,236</b>	
	第4期取得	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>16</b>	
	第5期取得	<b>0</b>	<b>295</b>	<b>430</b>	<b>546</b>	
NOI	既存	<b>4,295</b>	<b>4,168</b>	<b>4,158</b>	<b>4,022</b>	
	第4期取得	<b>35</b>	<b>121</b>	<b>124</b>	<b>112</b>	
	第5期取得	<b>0</b>	<b>923</b>	<b>1,113</b>	<b>991</b>	

注：「既存」とは第3期末までに取得した物件群をいいます。



04

## 成長戦略の着実な実行

Security Code  
3453



# リソラ大府ショッピングテラスの取得



取得価格	7,911百万円
所在地	愛知県大府市
鑑定評価額	7,990百万円（取得時）
鑑定NOI利回り	5.2%
メインテナント	プレミアムサポート株式会社



## テナント 生活必需品中心の商品・サービス

- 愛知県を中心に地域密着型のドミナント出店を行う食品スーパーであるヤマナカを核テナントに、スポーツクラブ、100円ショップ、大型衣料店等40テナントを超える専門店から構成

### テナント間の相乗効果



## 設備 高い来店頻度に対応した設備

- 駐車場：約1,000台分
  - ▶ 駐車しやすい広い平面駐車場をはじめとした、高い来店頻度に対応した設備



## 立地 人口増加地域における複合開発地に成立

- 商圏人口：1km圏14千人、3km圏89千人、5km圏224千人
  - ▶ 周辺は、本物件と一体開発された総戸数130戸の分譲マンションが隣接する他、戸建中心の住宅地が広がる
  - ▶ 本物件が所在する大府市は、隣接する名古屋市のベッドタウン、また、トヨタグループの主要企業が軒並み本社を構える隣接する刈谷市とともに、自動車産業を中心とした工業都市として人口増加傾向にある地域



- 本物件は、医療施設・分譲マンション（取得対象外）を含む複合開発の一部として2008年に愛知県大府市に開業した市内最大規模の NSC



# ケースデンキ中川富田店（底地）の売却

## ケースデンキ中川富田店（底地）売却の概要

鑑定評価額を大きく上回る価格で売却できること等の総合的な理由から売却を決定

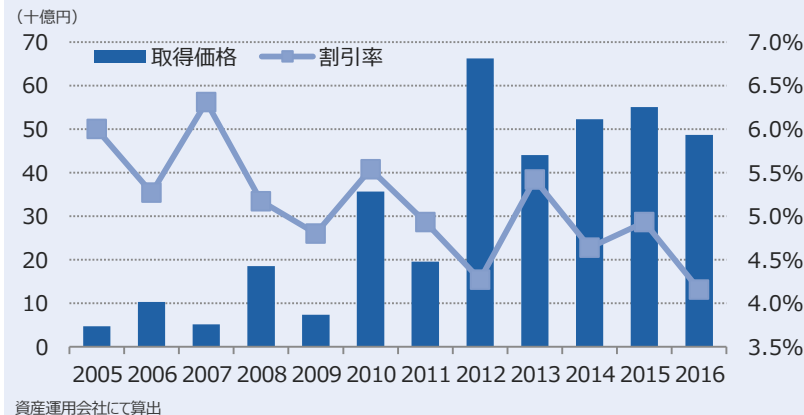


所在地	愛知県名古屋市中川区
帳簿価格	907百万円
鑑定評価額	995百万円
売却価格	1,128百万円
鑑定NOI	46百万円
取得日	2015年2月10日
売却予定日	2018年4月27日

## 底地物件の流動性と利回り（参考）

J-REITのほか、私募リート、私募ファンド及び事業会社等が底地を取得

### J-REITによる底地物件の取得状況



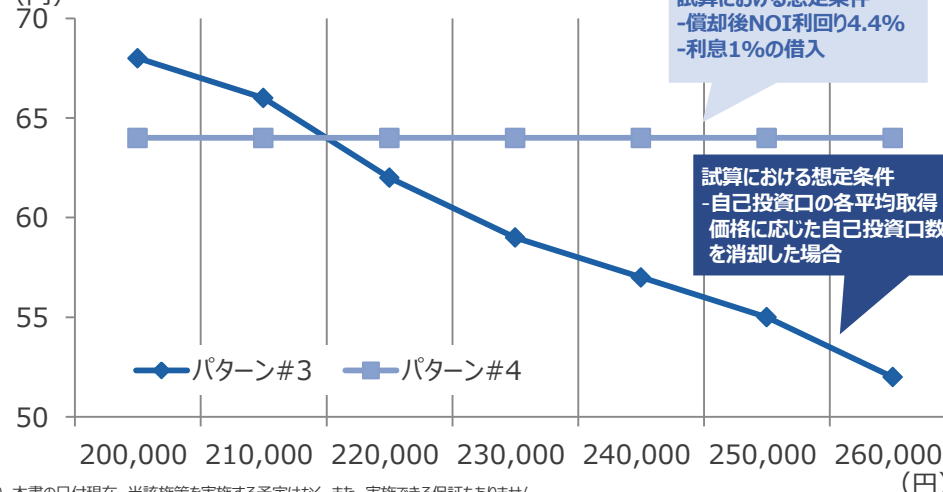
## 売却資金の活用に関するシナリオ分析（注1）

### 1口当たり分配金及びLTVに与えるパターン別の試算

シナリオ	1口当たり分配金	LTV
パターン#1 売却資金の全額を物件の取得に充当	41円	42.6%
パターン#2 売却資金の全額を借入金の返済に充当	5円	42.4%
パターン#3 売却資金の全額を自己投資口の取得に充当（注2）	58円	42.8%
パターン#4 パターン#3で想定されるLTVの水準まで新規借入を実施し、売却資金全額と合わせ物件取得	64円	42.8%

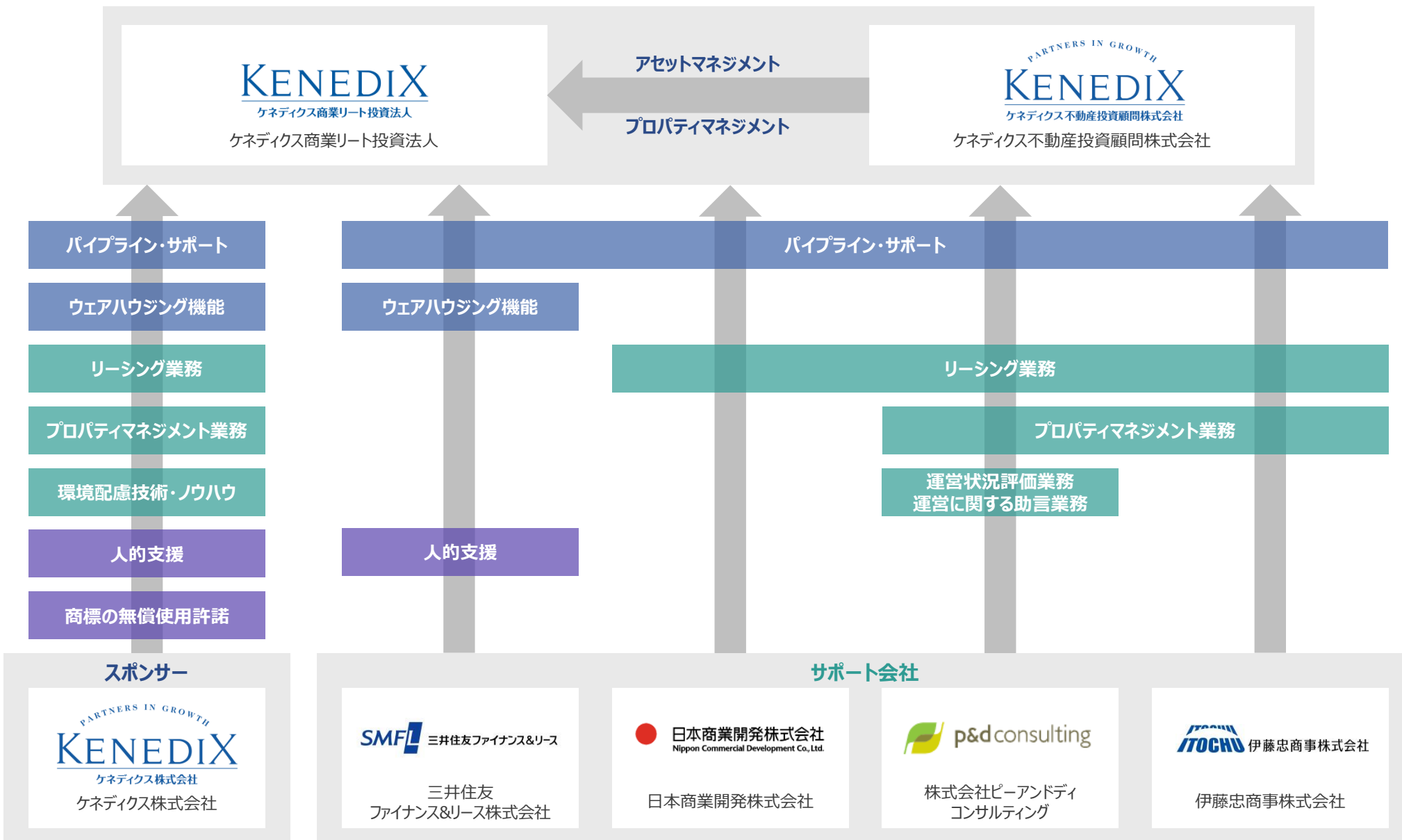
同水準のLTV

### 投資口価格のシナリオに応じた1口当たり分配金の感応度（円）



注1：上記想定は、投資法人の資金の活用の検討すべき具体例として、ケースデンキ中川富田店（底地）の売却により得た資金を一定の前条件に基づき試算したものであり、本書の日付現在、当該施策を実施する予定はなく、また、実施できる保証もありません。  
注2：自己投資口の平均取得価格は、2017年10月31日までの直近3か月間の投資口価格（終値）の平均値を元に算出しています。





注：ケネディクス株式会社及び伊藤忠商事株式会社が共同で開発する商業施設開発型ファンドが保有する一定の不動産等について、同開発型ファンドから優先的に情報が提供されます。



**アピテラス横浜綱島（仮称）**

所在地：神奈川県横浜市（2018年春オープン予定）



開発 ケネディクス・伊藤忠商事 開発ファンド

敷地面積	18,300.01m <sup>2</sup>	延床面積	44,562.53m <sup>2</sup>
------	-------------------------	------	-------------------------

**オオゼキときわ台店**

所在地：東京都板橋区（2017年9月オープン）



開発 ケネディクス

敷地面積	804.68m <sup>2</sup>	延床面積	1,217.02m <sup>2</sup>
------	----------------------	------	------------------------

**ユニクス浦和美園（底地）**

所在地：埼玉県さいたま市（2017年3月オープン）



開発 サポート会社（P&D）

敷地面積	3,533.59m <sup>2</sup>	延床面積	---
------	------------------------	------	-----

**アクロスプラザ浦安東野（底地）**

所在地：千葉県浦安市（2017年12月オープン予定）



開発 サポート会社（NCD/SMFL）

敷地面積	6,229.00m <sup>2</sup>	延床面積	---
------	------------------------	------	-----

**名古屋市開発プロジェクト（底地）**

所在地：愛知県名古屋市（2018年秋オープン予定）



開発 サポート会社（伊藤忠商事）

敷地面積	13,480.42m <sup>2</sup>	延床面積	---
------	-------------------------	------	-----

注1：オープン前の物件について、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。

注2：本書の日付現在、スポンサーが開発またはサポート会社が本投資法人に対して優先交渉権を付与した物件及びサポート会社が保有し、かつ、本投資法人の投資方針に合致している物件であることをサポート会社と本投資法人との間で確認している物件を記載しています。

注3：敷地面積及び延床面積は現時点で入手しうる情報を元に記載しており、実際の数値とは異なる可能性があります。

## AM 業務及びPM 業務の一体的な推進による商業施設マネジメント

アセットマネジメント業務  
安定的なポートフォリオの構築、管理

牽制  
連携強化

プロパティマネジメント業務  
テナント企業への直接アプローチ

課題の発見

ノウハウの蓄積

テナント満足度の向上

業況モニタリング

ソリューションの実行

## 商業施設マネジメントによる内部成長の追求

未消化容積を活用した  
建物増築

売上歩合賃料

テナント構成の最適化

CAPEXの有効活用



収益の安定化

適切な商業施設マネジメントにより見込んでいる効果

収益力の向上

資産価値の向上

## 第2期リニューアル計画の目的及び狙い

### 集客力の向上

- 定期借家契約の満期を捉えたテナントの入替え及び館内移転
- 区画変更工事

### 回遊性の向上

- 施設案内やテナントサインの見直し

### 施設イメージの向上

- 施設案内やテナントサインの見直しによる回遊性の向上
- 共用部の床・壁及び天井の意匠変更
- LED照明の導入
- 自動ドア化等

## 第2期リニューアル計画の工事予定金額及びスケジュール（予定）

工事予定金額 274百万円（見込み）

2018年4月	リニューアル工事開始
2018年9月	リニューアル工事完了
2018年10月	リニューアルオープン

## 第1期リニューアルの完了（2017年7月）

### 集客力・回遊性の向上

- エントランス周辺の外構工事
- ベンチや植栽の設置
- 施設案内やテナントサインの見直し
- 食品スーパーの入れ替え

Before



After



Before



After



### 資本的支出の額

- 134百万円

### 食品スーパー入れ替え

- イトイン等を充実
- 賃料10.4%増額

## 第2期リニューアル後のイメージ

### 2階館内（エスカレーター前）

Before



After（注）



### 1階スパイラルコート

Before



After（注）

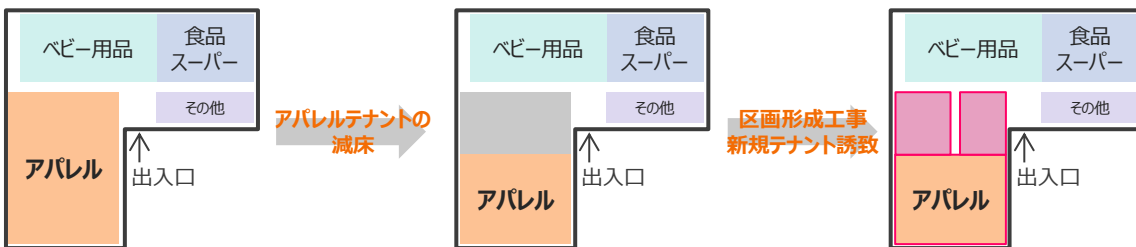


注：設計図面等に基づく完成予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。



## 1階区画のアパレルテナント減床及び新規テナント誘致（2017年6月）

- 手頃な価格の商品を中心に販売するアパレルのテナントと交渉し、賃貸面積を縮小
- 空いた区画に新たに物販テナント用の区画を形成（2区画）
- 食品スーパーと相乗効果を生む**食料品**や**日用雑貨**を扱うテナントを誘致
- ドラッグストアと棲み分けが可能な**化粧品**販売店を誘致



## 1階区画変更後の写真



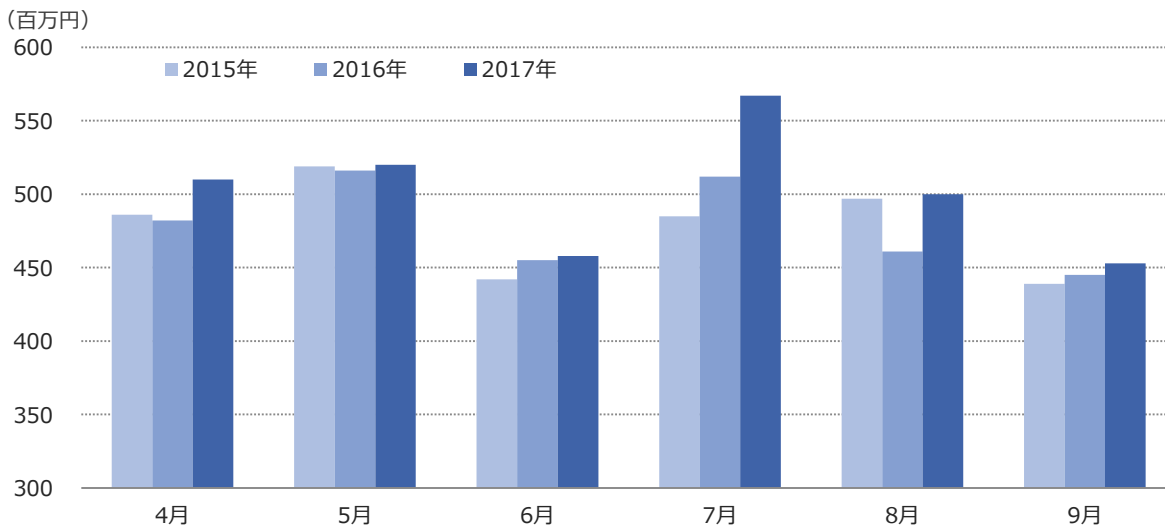
Before



After



## ブルメールHAT神戸のテナント売上高の比較



注：映画館の売上高を除きます。





05

## GMSから生活密着型商業施設への流れ

Security Code  
3453



「生活利便性」の高い生活密着型商業施設への重点投資

「日常型/生活密着型」

本投資法人が重点投資対象とする  
生活密着型商業施設

「目的型/週末時間消費型」

他の商業施設特化型J-REITにおいて、  
過半を占める商業施設

小さい

商圈

大きい

高い

来店頻度

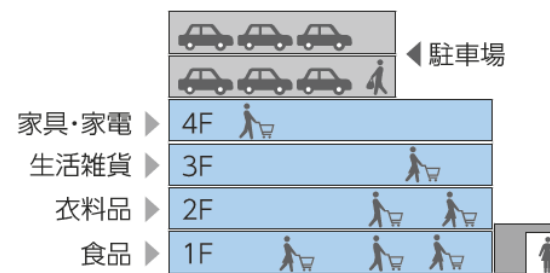
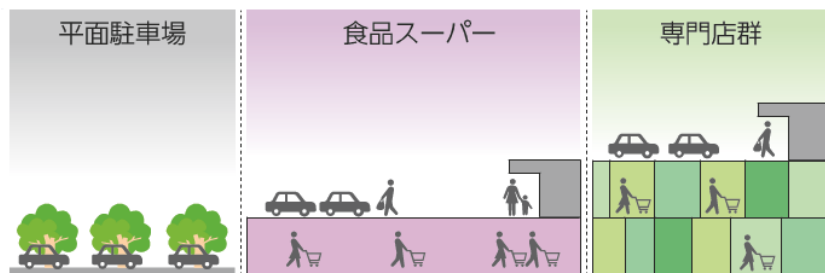
低い

施設タイプ	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とした 各種専門店	3~5km
SM スーパー マーケット	食品スーパー	3km
CSC コミュニティ ショッピング センター	核テナントと 各種専門店	5~10km
都市駅前型	都市の駅前に立地する 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、 スポーツクラブ、家電量販店等の 各種専門店	1~10km

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)
GMS (総合スーパー) <span style="color: orange;">※本投資法人の投資対象外</span>
アウトレットモール
都市型商業施設
ブランド専門店等

## 代表的な生活密着型商業施設

## 代表的なGMS単独店



### 生活密着型商業施設の施設形態

VS

### GMS単独店の施設形態

小～中

商圈

中～大

高（低層構造）

回遊性

低（立体構造）

平面駐車場

駐車場

立体駐車場

食品スーパー＋各種専門店等

テナント

GMSによる一棟借り

### 生活密着型商業施設の不動産価値

VS

### GMS単独店の不動産価値

テナント入替えや定期借家契約満期による賃料増額改定

アップサイド

低  
（低い賃料増額改定頻度）

未消化容積を活用した増築

易

テナント入替え

難

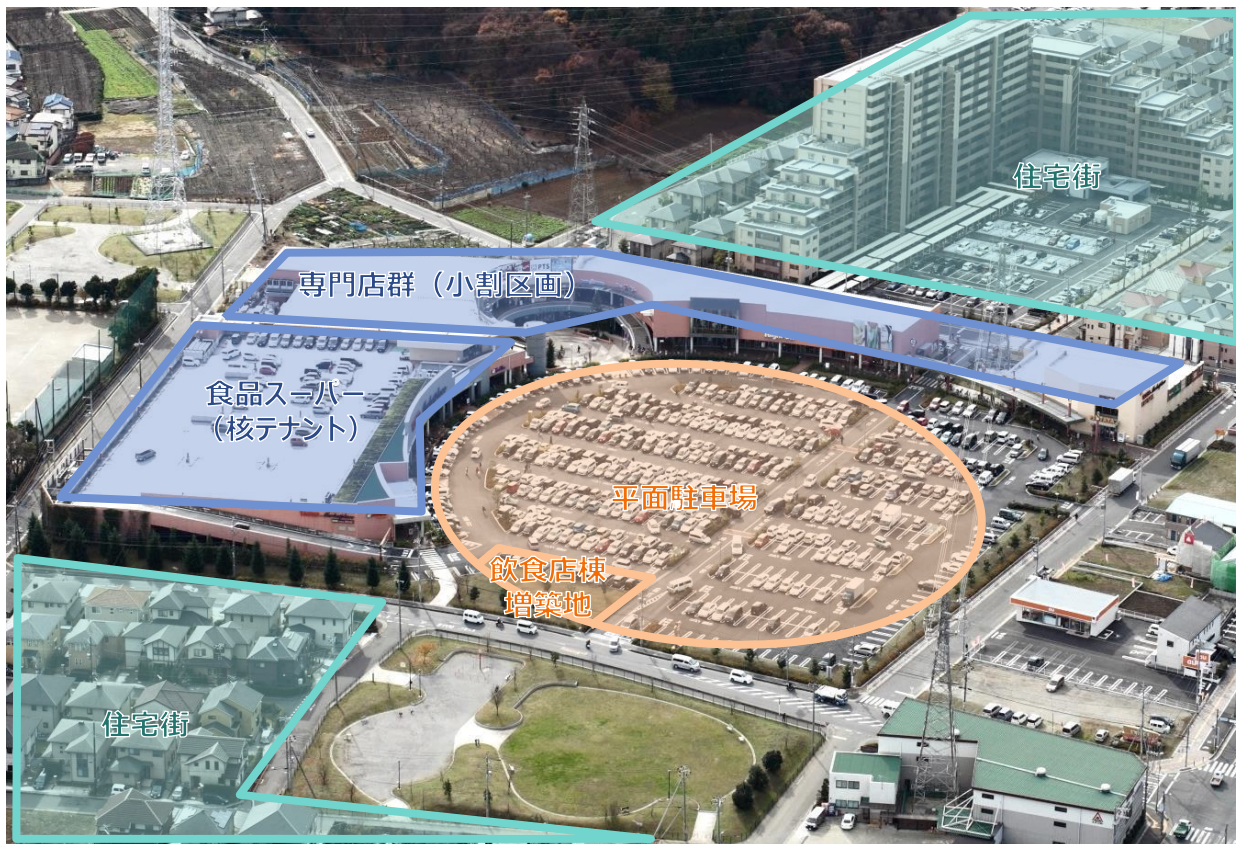
商業施設セクターにおけるボリュームゾーンを形成

投資余地

不動産ファンドの保有物件において退店事例が存在



# 生活密着型商業施設の主な特徴～ユニクス伊奈の事例～



## 立地 日常生活圏に所在

- 商圏人口：1km圏9.6千人、3km圏60千人、5km圏244千人
  - ▶ 近隣に住宅地を抱え、徒歩・自転車でアクセス可能な好立地に所在

## テナント 生活必需品を中心に商品・サービスを提供

- 食品スーパーであるヤオコー（核テナント）と専門店群（小割区画）の構成
  - ▶ 消費者トレンドに対応しつつ、安定した消費者需要を喚起



高い集客力を有する核テナントの食品スーパー（核テナント）



地域の幅広い消費者ニーズに対応した専門店群（小割区画）  
（衣料店、ドラッグストア、飲食店、100円ショップ、歯科等）

## 設備 高い来店頻度に対応し、収益のアップサイドポテンシャルを有する

- 駐車場：平面駐車場約480台分
  - ▶ 駐車しやすい広い平面駐車場をはじめとした、高い来店頻度に対応した設備
- 未消化容積の活用
  - ▶ 増築可能なスペース（未消化容積）を活用し、飲食店棟を増築



増築棟

増築棟	飲食店棟
追加取得日	2017年1月16日
延床面積	397.98㎡
建築費総額	91百万円



## GMSで何でも揃う時代

2007年

(金額単位：億円)

	業種	売上高
1	スーパーマーケット	129,610
2	総合スーパー（GMS）	86,021
3	百貨店	82,831
4	コンビニエンスストア	74,139
5	その他物販	57,437
6	家電量販店	57,191
7	ドラッグストア	36,922
8	アパレル	31,777
9	ホームセンター	28,356
10	生活協同組合	24,870

## 近くの専門店で欲しいものを買う時代

2017年

(金額単位：億円)

	業種	売上高	増減率
1	スーパーマーケット	159,446	+23.0%
2	コンビニエンスストア	104,353	+40.8%
3	ドラッグストア	75,699	+105.0%
4	総合スーパー（GMS）	71,856	-16.5%
5	その他物販	70,974	+23.6%
6	百貨店	60,472	-27.0%
7	アパレル	52,759	+66.0%
8	家電量販店	52,514	-8.2%
9	ホームセンター	35,222	+24.2%
10	生活協同組合	24,710	-0.6%

06

## 本投資法人の特徴

Security Code  
3453



## 物件選定基準

以下の4つの要素を中心とする総合的判断

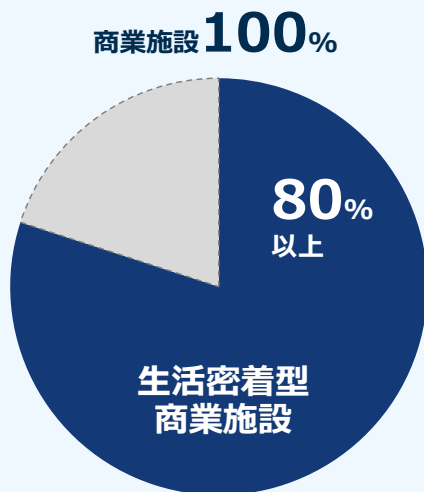
<b>施設としての魅力</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>優位性・競争力の検証</b> 生活密着性の観点から集客力等の施設としての魅力を総合的に判断</li> </ul>	<b>立地の状況</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>立地・商圏の分析</b> 人口・世帯数・競合店の状況等を勘案して判断</li> </ul>
<b>収益性</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>収益の安定性やアップサイドポテンシャルの検証</b> 稼働率、賃貸借の状況、賃料水準、契約形態等を勘案して判断</li> </ul>	<b>テナント構成</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>テナント構成の重視</b> テナントの信用力、使用目的の適正性等を勘案して判断</li> </ul>

## 本投資法人の投資対象地域

人口動態が比較的安定している四大都市圏<sup>(注1)</sup>を中心に積極的に投資を行うが、政令指定都市・中核市等<sup>(注2)</sup>にも厳選投資を行うことにより、特定の地域への集中を回避し、収益性の向上と市場の変化に対して柔軟に対応可能なポートフォリオを構築



## ポートフォリオの用途構成 (取得価格ベース)



## 底地への投資方針～成長機会の拡大～

生活密着型商業施設をはじめとした各種商業施設への投資につき、底地形態での取得も検討

- 商業施設は底地に対するニーズが強い (J-REITが保有する底地上の建物の大半は商業施設)
- 事業用定期借地権設定契約の期間満了後は、土地が更地で戻るため、最大価値で資産が返還
- 底地投資の割合は、ポートフォリオ全体の20%を実務上の上限水準の目安とする

### 本投資法人とテナントとのWin-Winの関係

#### 投資法人の底地投資の意義

- 事業用定期借地権設定契約により建物はテナントが所有することが多いことから退去リスクが低く抑えられ長期安定的なキャッシュ・フロー (借地料) の創出を期待
- 建物の期中管理コストはテナント負担であるため収益が安定し易い
- 建物減価償却費がないことによるペイアウトレシオの向上
- 火災等による資産価値の下落リスクが低い

#### テナント建物保有の意義

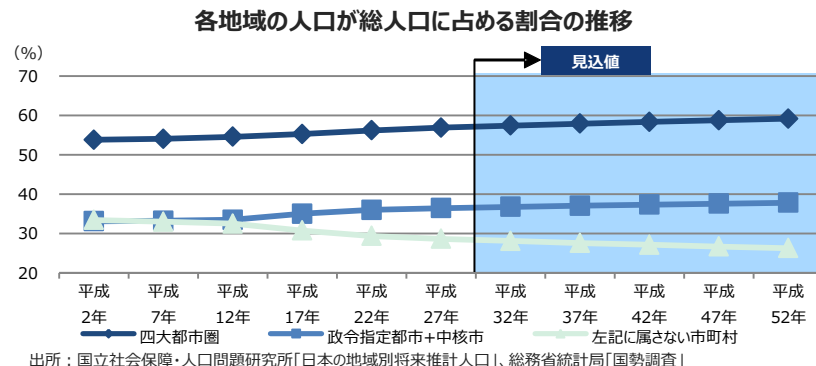
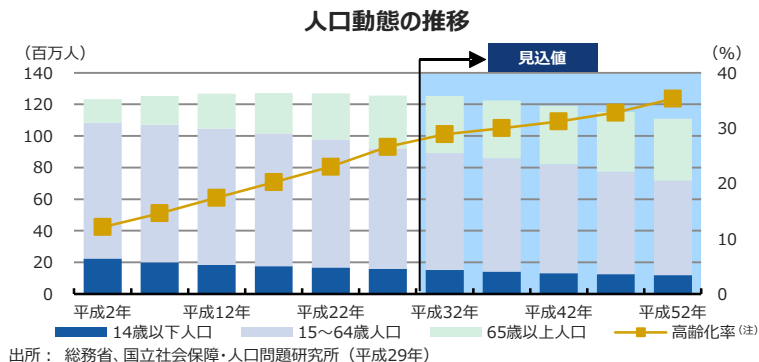
- 新規出店時の資金負担の軽減
- 土地のオフバランス化による資本効率化 (ROEの向上又は改善)
- 店舗内改装における手続の簡素化等の自由裁量の確保

注1: 「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。

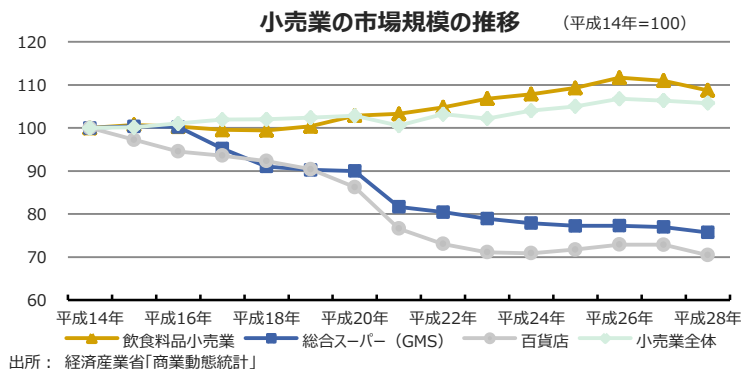
注2: 「政令指定都市・中核市等」とは、政令指定都市、及び中核市の指定要件人口 (20万人以上) 以上の法定人口を有する都市、又は人口20万人未満でもその周辺エリアを含め相応の商圏人口が見込まれる地域をいいます。以下同じです。

## 高齢者が牽引する消費トレンド及び生活必需品に対する安定したニーズ

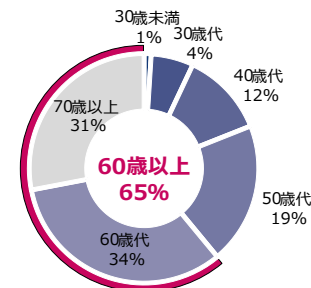
高齢化及び  
四大都市圏への  
人口集中に伴う  
商圏の小規模化



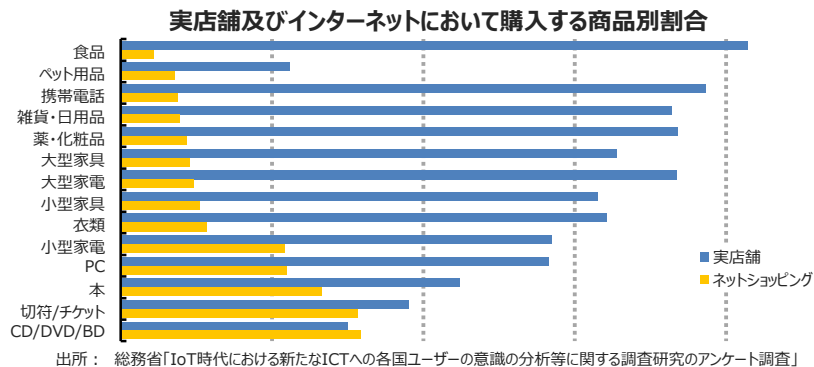
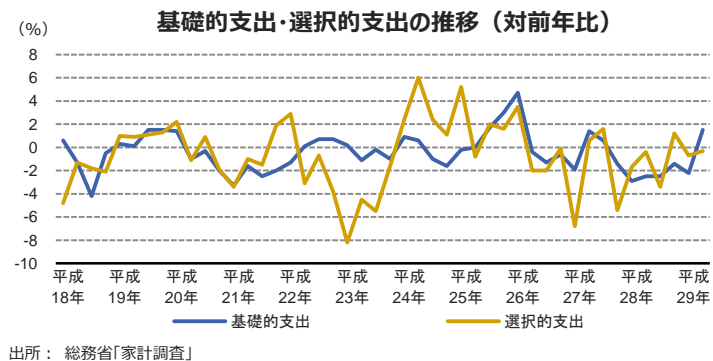
高齢者が牽引する  
国内消費



### 世帯主の世代別の金融資産保有割合 (平成26年)



生活必需品  
に対する  
安定的支出



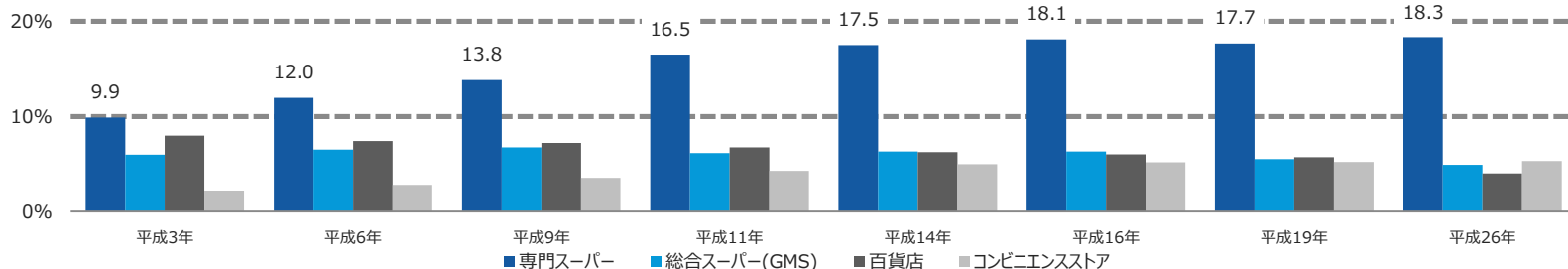
注：「高齢化率」とは、総人口に占める65歳以上人口の割合をいいます。



商業施設の小規模化及び専門店の台頭

専門スーパーの市場  
シェアの拡大

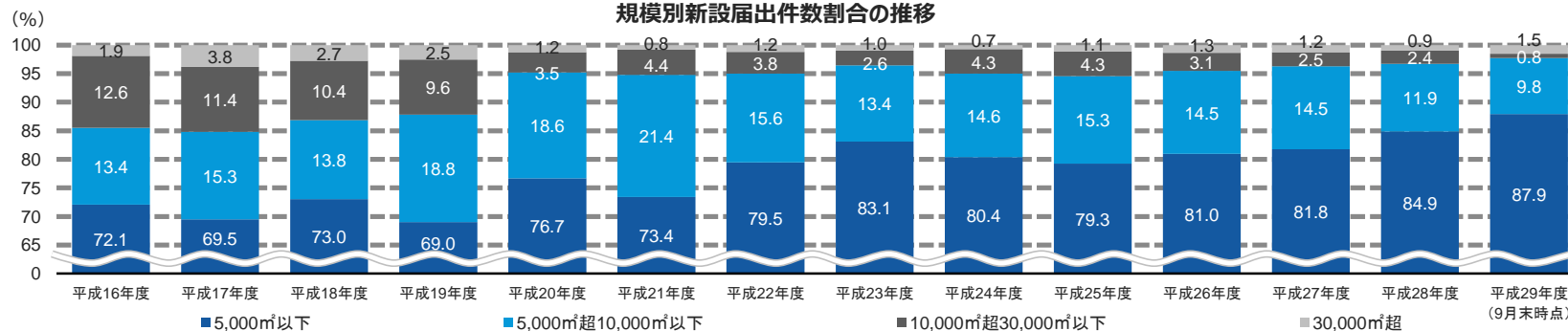
小売市場における専門スーパーのシェアの推移



出所：経済産業省「商業統計」

商業施設の  
小規模化の進行

規模別新設届出件数割合の推移



出所：経済産業省「大店立地法の届出状況について」

政府による都市計画運用指針を通じたコンパクトシティの推進

政府は、日常生活に必要な施設や機能を集約するコンパクトシティを推進しており、  
実現に向けて平成28年9月1日には都市計画運用指針の一部を改正しています

政府による  
コンパクトシティの  
推進

日常生活に必要な商品・サービスを提供する生活密着型商業施設の重要性が高まると、  
本投資法人は考えています

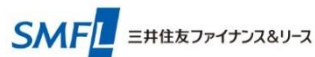
# 日米の商業施設及び消費行動に関する差

	日本	アメリカ	
国土面積 (km <sup>2</sup> ) (出所1)	377,915	9,833,517	
可住地面積 (km <sup>2</sup> ) (出所2)	114,622	6,103,372	
人口 (千人) (出所3)	126,901	323,298	
人口密度 (国土面積) (人/km <sup>2</sup> )	336	33	
人口密度 (可住地面積) (人/km <sup>2</sup> )	1,107	53	
SC数 (出所4)	3,211	46,860	
SC床面積 (m <sup>2</sup> ) (出所4)	51,724,612	619,810,000	
人口当たりSC数 (件/百万人)	25	144	
人口当たりSC床面積 (m <sup>2</sup> /人)	0.41	1.92	
EC比率 (出所5)	5.8%	7.7%	
食費に占める魚介、肉、生鮮野菜・果物への支出割合 (出所6)	27.4%	20.2%	
週に2回以上購入する割合 (出所7)	肉類	48.0%	23.0%
	魚類	44.0%	13.0%
	野菜・果物類	58.0%	32.0%
食費に占める外食への支出割合 (出所8)	16.9%	42.8%	

**【出所】**

1. Central Intelligence Agency "The World Factbook"
2. World Bank, World Development Indicators (2013)
3. International Monetary Fund "World Economic Outlook Database" (2016)
4. 日本：SC協会 (2016)、アメリカ：「SC白書」(2016、CVCL除く)
5. eMarketer (2016)
6. 日本：総務省「家計調査報告」(2016)、アメリカ：Bureau of labor statistics (2015)
7. ニールセン「生鮮食品に関するグローバル調査の結果」(2013)
8. 日本：総務省「家計調査報告」(2017.5)、アメリカ：Bureau of labor statistics (2015)

## 三井住友ファイナンス&リース株式会社



- 設立：昭和38年2月（リース事業開始：昭和43年5月）
- 事業内容：機械設備等各種物品の賃貸、営業貸付事業
  - ・ 営業資産残高4.9兆円の国内トップクラスの総合リース会社（不動産セクターでの資産残高約6,000億円（簿価ベース））
  - ※数値はいずれも平成29年3月末日現在
  - ・ 株式会社三井住友銀行の取引先を顧客基盤とした幅広い案件発掘ルートに強み
- サポート内容
  - ・ リース資産等の本投資法人への供給（パイプライン・サポート）
  - ・ ウェアハウジング機能、ブリッジファンド等へのファイナンス機能及び人的支援の提供
- 株主構成：株式会社三井住友フィナンシャルグループ 60%  
住友商事株式会社 40% ※自己株式を除いた持株比率



ゼビオ久宝寺店



ビバホーム座間店



Kalsa平塚田村店



イトヨーカドー早稲田店



サミット井土ヶ谷店



スーパーデポ厚別東店

## 日本商業開発株式会社



- 設立：平成12年4月  
上場市場：東京証券取引所 市場第一部、名古屋証券取引所 市場第一部
- 事業内容：不動産投資事業、サブリース・賃貸借・ファンド事業
  - ・ 底地を投資対象とした「JINUSHIビジネス」を展開
- サポート内容
  - ・ 底地案件の本投資法人への供給（パイプライン・サポート）
  - ・ テナントリーシング業務の提供
- 特徴

<b>独自のビジネスモデル</b> 投資家の目線に立った、長期に安定したキャッシュ・フローを期待できる底地の開発を専門に取り扱う	<b>テナントとのネットワーク</b> 食品スーパー、ホームセンター等の生活利便施設を中心に、50テナント以上の事業取組実績	<b>豊富な開発実績</b> 53件、約55万㎡（土地面積ベース）、約870億円（簿価ベース）のJINUSHI案件を開発（平成27年7月末日現在）	<b>投資家とのネットワーク</b> 開発したJINUSHI案件の購入実績がある、又は興味のある投資家との太いパイプライン
---------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------



ライフ御幣島店



クワイエ エス・デー鎌倉材木座店



ヨークマート厚木南毛路店



阪急オアシス高殿店

## 株式会社ピーアンドディコンサルティング



- 設立：平成10年8月
- 事業内容：商業施設開発・運営・商業コンサルティング業務等
  - ・ 自社ブランド「UNICUS」の開発・運営（開発 12件、運営 11件）、その他商業施設の開発（9件）（平成29年3月末日現在）
- サポート内容：
  - ・ 自社開発案件の本投資法人への供給（パイプライン・サポート）
  - ・ PM業務、テナントリーシング業務の提供
  - ・ 運営状況評価業務及び運営に関する助言業務の提供
  - ・ 商業施設開発及び運営実績に基づくノウハウを本投資法人の成長へ活用



ワカバウォーク



ユニクス川越



ユニクス南古谷

## 伊藤忠商事株式会社



- 設立：昭和24年  
上場市場：東京証券取引所 市場第一部
- 事業内容：繊維、機械、金属、エネルギー、化学品、食料、住生活、情報、金融の各分野における、国内、輸出入および三国間取引、国内外における事業投資など
- サポート内容
  - ・ 伊藤忠商事株式会社及びケネディクス株式会社が共同で開発する商業施設開発型ファンドが保有する一定の不動産等における、同開発型ファンドからの優先情報提供（パイプライン・サポート）
  - ・ 伊藤忠商事、その子会社及び関連会社が関与する不動産等の売却検討時における情報提供（パイプライン・サポート）
  - ・ PM業務、テナントリーシング業務の提供

アピタテラス横浜綱島（仮称）  
所在地：神奈川県横浜市（2018年春オープン予定）



注：記載物件はいずれもサポート会社が過去に開発を行った又は現在保有している商業施設であり、本投資法人の取得予定資産ではありません。平成29年11月15日現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

## 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

受託資産残高合計 1兆8,957億円（平成29年9月末日現在）（注）

### J-REIT 1兆3,112億円

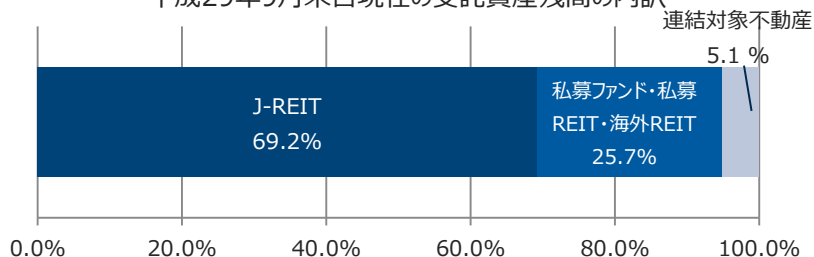
 ケネディクス・オフィス投資法人 <b>ケネディクス・オフィス投資法人</b>	 ケネディクス・レジデンシャル投資法人 <b>ケネディクス・レジデンシャル投資法人</b>	 ケネディクス商業リート投資法人 <b>ケネディクス商業リート投資法人</b>
 ジャパン・シニアリビング投資法人 <b>ジャパン・シニアリビング投資法人</b>	 日本ロジスティクスファンド投資法人 <b>日本ロジスティクスファンド投資法人</b>	 プレミア投資法人 <b>プレミア投資法人</b>

### 私募REIT・私募ファンド・海外REIT 4,880億円

 ケネディクス・プライベート投資法人 <b>ケネディクス・プライベート投資法人</b>	各種私募ファンド	海外REIT
---------------------------------------------------	----------	--------

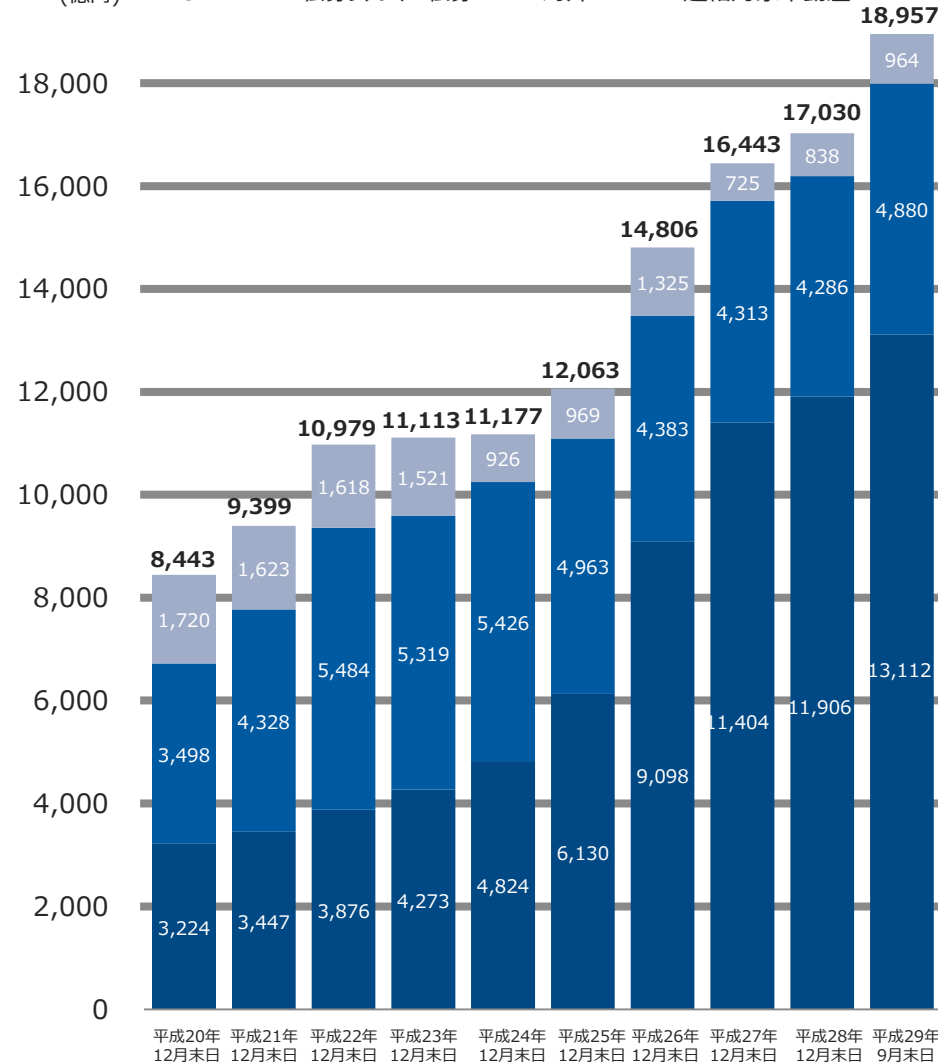
（注）ケネディクスグループの連結対象不動産964億円を含みます。

平成29年9月末日現在の受託資産残高の内訳



## ケネディクス・グループの受託資産残高の推移

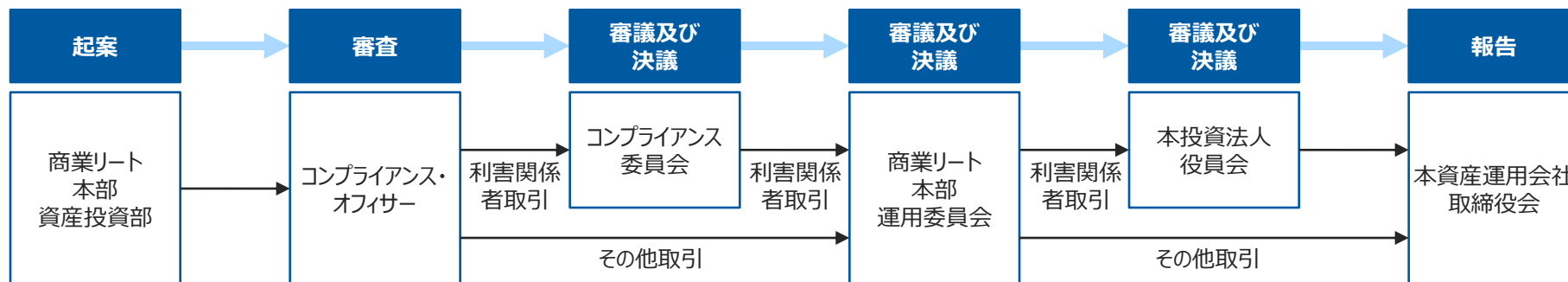
（億円） ■ J-REIT ■ 私募ファンド・私募REIT・海外REIT ■ 連結対象不動産





### 資産の取得等が利害関係者取引となる場合における意思決定フロー

資産の取得が利害関係者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。



### ケネディクス・グループによる本投資法人への出資

平成29年9月30日現在、本投資法人の発行済投資口数の約1.1%（5,750口）を保有

### 投資主利益と連動した資産運用報酬体系の導入

#### 1口当たり分配金額に連動

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考えます。

### 本投資法人の成長とケネディクス・グループの利益が一致するビジネスモデル

ケネディクス・グループは、不動産運用を主たる事業とし、J-REITにおける受託資産残高の割合がその全体の受託資産残高の過半を占めています。ケネディクス・グループにおけるJ-REITを中心とする不動産投資信託の運用事業の重要性が高いことから、運用する不動産投資信託の健全な成長はケネディクス・グループにとっても利益が一致するものと、本投資法人は考えています。

Memo

07

## 補足資料

Security Code  
3453



## 個別物件収支 (1)

地域区分	首都圏															
物件番号	T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-8	T-9	T-10	T-11					
物件名称	フルルガーデン 八千代	MONA新浦安	パサージオ 西新井	代官山 アドレス・ディセ	ウニクス伊奈	ヨークタウン 北金目	ウニクス吉川	スポーツクラブ ルネサンス 富士見台	スーパー ビバホーム 岩槻店 (底地)	ケーズデンキ 湘南藤沢店 (底地)	ウニクス上里 (底地)					
取得年月日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日				
価格情報	取得価格 (百万円)	14,848	8,063	5,850	5,390	4,470	4,000	3,600	2,586	4,815	3,169	3,000				
	構成比率	7.2%	3.9%	2.9%	2.6%	2.2%	2.0%	1.8%	1.3%	2.3%	1.5%	1.5%				
	貸借対照表計上額 (百万円)	14,909	8,523	5,852	5,420	4,401	3,961	3,607	2,546	4,890	3,210	3,043				
	期末評価額 (百万円)	15,200	8,820	6,370	5,940	4,850	4,310	3,840	2,750	5,400	3,530	3,050				
	構成比率	7.0%	4.0%	2.9%	2.7%	2.2%	2.0%	1.8%	1.3%	2.5%	1.6%	1.4%				
賃貸借情報	テナント総数	48	1 (70)	1 (42)	1 (27)	1	1	1 (11)	1	1	1	1				
	賃貸可能面積 (㎡)	77,057.56	9,592.65	10,546.25	5,056.39	13,462.71	非開示 (注)	10,648.27	3,120.87	67,325.95	15,578.58	67,854.47				
	賃貸面積 (㎡)	75,629.94	9,201.92	10,528.25	4,950.90	13,462.71		10,648.27	3,120.87	67,325.95	15,578.58	67,854.47				
	稼働率 (2017年9月30日)	99.4%	95.9%	99.8%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%				
	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日				
損益情報	①賃貸事業収益合計 (千円)	733,963	483,459	305,575	268,626	139,635	非開示 (注)	132,937	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	72,610				
	賃貸事業収入	616,581	341,450	201,738	184,703	139,501		130,633				72,610				
	その他賃貸事業収入	117,381	142,009	103,837	83,922	133		2,303				-				
	②賃貸事業費用合計 (千円)	356,433	267,818	167,166	141,281	24,415		41,601				6,243				
	管理委託費	142,813	87,398	51,491	52,326	1,800		24,641				1,200				
	公租公課	71,034	23,000	34,940	11,879	10,304		14,453				4,777				
	水道光熱費	69,583	56,551	40,620	37,204	-		-				-				
	修繕費	21,744	33,181	5,056	3,333	11,475		1,358				-				
	保険料	1,706	754	497	282	308		224				-				
	信託報酬・その他	49,551	66,931	34,559	36,255	526		923				266				
	③NOI (=①-②) (千円)	377,529	215,641	138,408	127,344	115,219		105,340				91,335	63,556	103,427	79,386	66,366
	④減価償却費 (千円)	86,401	53,380	32,281	16,014	31,157		20,466				15,614	15,127	-	-	-
	⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	291,127	162,261	106,126	111,330	84,061		84,873				75,720	48,428	103,427	79,386	66,366
	⑥資本的支出 (千円)	44,136	170,093	495	8,735	-		-				523	-	-	-	-
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	333,393	45,548	137,913	118,609	115,219	105,340	90,811	63,556	103,427	79,386	66,366					

(注) 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。



## 個別物件収支 (2)

地域区分		首都圏									
物件番号		T-12	T-13	T-14	T-15	T-16	T-17	T-18	T-19	T-20	T-21
物件名称		ユニクス鴻巣 (底地)	いなげや 横浜南本宿店 (底地)	グルメシティ 千葉中央店	仲町台 東急ストア	セントラル ウェルเนสスクラブ 長津田 みなみ台	ライフ亀戸店	戸塚深谷 ショッピング センター (底地)	ゆめまち 習志野台モール	かわまち 矢作モール	プライムスクエア 自由が丘
取得年月日		平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成28年4月21日	平成28年4月20日	平成28年4月21日	平成29年4月19日	平成29年4月19日	平成29年5月18日	平成29年4月19日
価格情報	取得価格 (百万円)	1,700	1,442	760	3,360	1,724	1,450	4,170	3,416	3,097	2,820
	構成比率	0.8%	0.7%	0.4%	1.6%	0.8%	0.7%	2.0%	1.7%	1.5%	1.4%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,726	1,462	761	3,453	1,787	1,467	4,228	3,456	3,130	2,905
	期末評価額 (百万円)	1,770	1,430	807	3,820	1,910	1,520	4,300	3,520	3,260	2,840
	構成比率	0.8%	0.7%	0.4%	1.7%	0.9%	0.7%	2.0%	1.6%	1.5%	1.3%
賃貸借情報	テナント総数	1	1	1	1	2	1	2	1 (14)	1 (12)	2
	賃貸可能面積 (㎡)	19,329.00	4,405.41	3,488.77	5,968.71	3,996.70	2,929.58	14,092.51	7,827.96	6,937.05	3,512.55
	賃貸面積 (㎡)	19,329.00	4,405.41	3,488.77	5,968.71	3,996.70	2,929.58	14,092.51	7,827.96	6,397.05	3,512.55
	稼働率 (2017年9月30日)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日	165日	165日	136日	165日
	①賃貸事業収益合計 (千円)	41,529				59,748			128,328	88,968	
	賃貸事業収入	41,507				58,200			103,757	69,833	
	その他賃貸事業収入	22				1,548			24,570	19,134	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	4,595				10,824			38,525	24,203	
	管理委託費	1,200				3,618			10,442	6,554	
	公租公課	3,129	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	6,196	非開示 (注)	非開示 (注)	9	10	非開示 (注)
	水道光熱費	-				341			25,522	16,181	
	修繕費	-				127			15	-	
	保険料	-				127			180	119	
	信託報酬・その他	266				413			2,355	1,338	
	③NOI (=①-②) (千円)	36,934	31,851	17,368	88,660	48,923	31,996	90,165	89,802	64,764	62,713
	④減価償却費 (千円)	-	-	9,780	20,306	7,745	2,980	-	14,058	7,427	6,886
	⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	36,934	31,851	7,588	68,354	41,178	29,016	90,165	75,744	57,336	55,827
⑥資本的支出 (千円)	-	-	880	-	-	-	-	180	-	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	36,934	31,851	16,488	88,660	48,923	31,996	90,165	89,622	64,764	62,713	

(注) 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。

## 個別物件収支 (3)

地域区分		首都圏	大阪圏								
物件番号		T-22	O-1	O-2	O-3	O-4	O-5	O-6	O-7	O-8	O-9
物件名称		ラウンドワン 市川鬼高店	ブルメール 舞多間	ライブ高殿店 (底地)	ピアゴ・ カーマホーム センター 近江八幡店	ブルメール HAT神戸	カリノ江坂	COMBOX 光明池	阪急オアシス 枚方出口店	ウエルシア 岸和田加守店 (底地)	ライブ 西天下茶屋店
取得年月日		平成29年4月19日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年4月16日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成28年1月21日
価格情報	取得価格 (百万円)	1,880	8,389	2,685	2,140	11,000	6,555	6,450	1,280	487	1,505
	構成比率	0.9%	4.1%	1.3%	1.0%	5.4%	3.2%	3.1%	0.6%	0.2%	0.7%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,908	8,367	2,727	2,137	11,509	6,649	6,403	1,317	497	1,563
	期末評価額 (百万円)	1,970	9,340	3,040	2,430	11,600	6,910	6,840	1,330	488	1,650
	構成比率	0.9%	4.3%	1.4%	1.1%	5.3%	3.2%	3.1%	0.6%	0.2%	0.8%
賃貸借情報	テナント総数	1	50	1	2	1 (42)	1 (30)	1	1	1	1
	賃貸可能面積 (㎡)	11,963.61	30,290.55	4,437.07	14,313.00	23,775.88	7,540.58	25,530.44	2,960.38	3,033.45	2,679.52
	賃貸面積 (㎡)	11,963.61	29,752.83	4,437.07	14,313.00	23,475.76	7,371.52	25,530.44	2,960.38	3,033.45	2,679.52
	稼働率 (2017年9月30日)	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	98.7%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	165日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日
	①賃貸事業収益合計 (千円)		509,247			489,901	305,930	226,190			44,870
	賃貸事業収入		361,863			357,195	195,324	226,190			44,870
	その他賃貸事業収入		147,384			132,706	110,605	-			-
	②賃貸事業費用合計 (千円)		233,373			241,699	127,795	33,244			5,639
	管理委託費		61,106			65,728	41,171	1,800			1,800
	公租公課	非開示 (注)	42,330	非開示 (注)	非開示 (注)	47,190	24,524	30,393	非開示 (注)	非開示 (注)	3,378
	水道光熱費		89,978			87,313	45,344	-			-
	修繕費		15,667			21,736	12,372	-			-
	保険料		741			856	659	637			50
	信託報酬・その他		23,550			18,874	3,723	414			410
	③NOI (=①-②) (千円)	59,212	275,874	63,872	66,807	248,202	178,134	192,945	37,238	10,697	39,231
	④減価償却費 (千円)	10,888	51,072	-	10,538	53,852	30,965	32,894	5,201	-	4,682
	⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	48,323	224,802	63,872	56,269	194,350	147,168	160,051	32,037	10,697	34,548
	⑥資本的支出 (千円)	-	2,034	-	580	73,632	57,755	-	-	-	-
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	59,212	273,839	63,872	66,227	174,569	120,378	192,945	37,238	10,697	39,231	

(注) 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。

## 個別物件収支 (4)

地域区分		大阪圏		名古屋圏					福岡圏		
物件番号		O-10	N-1	N-2	N-3	N-4	N-5	N-6	F-1	F-2	F-3
物件名称		ミリオンタウン 塚口 (底地)	カーマ ホームセンター 中川富田店 (底地)	パロー 一宮西店	ケーズデンキ 中川富田店 (底地)	ホームセンター コーナン 砂田橋店	ケーズデンキ 新守山店 (底地)	リソラ大府 ショッピングテラス	サニー野間店	ラウンドワン スタジアム 博多・半道橋店	久留米西 ショッピング センター
取得年月日		平成28年4月21日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成28年4月21日	平成28年11月1日	平成29年8月1日	平成27年2月10日	平成29年4月19日	平成29年4月19日
価格情報	取得価格 (百万円)	3,723	2,311	2,174	889	7,140	1,370	7,911	1,497	5,020	1,515
	構成比率	1.8%	1.1%	1.1%	0.4%	3.5%	0.7%	3.9%	0.7%	2.4%	0.7%
	貸借対照表計上額 (百万円)	3,772	2,351	2,143	905	7,126	1,390	8,242	1,471	5,079	1,582
	期末評価額 (百万円)	3,870	2,630	2,320	995	7,310	1,430	7,990	1,560	5,290	1,630
	構成比率	1.8%	1.2%	1.1%	0.5%	3.3%	0.7%	3.7%	0.7%	2.4%	0.7%
賃貸借情報	テナント総数	1	1	1	1	1	1	1 (43)	1	1	4
	賃貸可能面積 (㎡)	8,264.46	非開示 (注)	9,447.48	非開示 (注)	20,329.07	非開示 (注)	19,990.40	2,814.67	28,026.61	非開示 (注)
	賃貸面積 (㎡)	8,264.46	非開示 (注)	9,447.48	非開示 (注)	20,329.07	非開示 (注)	19,878.29	2,814.67	28,026.61	非開示 (注)
	稼働率 (2017年9月30日)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日	61日	183日	183日	165日
	①賃貸事業収益合計 (千円)							113,011			46,513
	賃貸事業収入							83,735			46,513
	その他賃貸事業収入							29,275			-
	②賃貸事業費用合計 (千円)							40,866			3,315
	管理委託費							12,802			1,669
	公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	7	非開示 (注)	非開示 (注)	8
	水道光熱費							20,887			-
	修繕費							2,463			1,044
	保険料							193			132
	信託報酬・その他							4,512			460
	③NOI (=①-②) (千円)	78,688	60,036	64,781	22,958	181,447	29,991	72,144	35,265	161,037	43,198
	④減価償却費 (千円)	-	-	14,548	-	40,520	-	15,710	14,253	22,004	5,611
	⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	78,688	60,036	50,232	22,958	140,927	29,991	56,433	21,011	139,033	37,586
⑥資本的支出 (千円)	-	-	1,992	-	638	-	-	-	-	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	78,688	60,036	62,788	22,958	180,809	29,991	72,144	35,265	161,037	43,198	

(注) 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。

## 個別物件収支 (5)

地域区分		政令指定都市・中核市等															
物件番号		R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6	R-7	R-8	R-9	R-10						
物件名称		ロゼオ水戸	ケーズデンキ 青森本店	スーパー スポーツゼビオ 青森中央店	アシコタウン あしかが	ヨークタウン 新田東	カスミ テクノパーク 桜店	ソララプラザ	ピーワンプラザ 天王	西友薬市 守谷店 (底地)	サンストリート 浜北						
取得年月日		平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成28年4月21日	平成28年4月22日	平成29年1月31日	平成29年4月27日						
価格情報	取得価格 (百万円)	10,046	1,469	898	4,180	3,252	830	5,720	4,010	4,111	10,746						
	構成比率	4.9%	0.7%	0.4%	2.0%	1.6%	0.4%	2.8%	2.0%	2.0%	5.2%						
	貸借対照表計上額 (百万円)	9,984	1,474	893	4,351	3,315	851	5,675	4,171	4,320	10,835						
	期末評価額 (百万円)	11,300	1,580	947	5,060	3,330	876	5,960	4,340	4,220	11,160						
	構成比率	5.2%	0.7%	0.4	2.3%	1.5%	0.4%	2.7%	2.0%	1.9%	5.1%						
賃貸借情報	テナント総数	1 (22)	1	1	1 (29)	2	1	1	7	1	1 (51)						
	賃貸可能面積 (㎡)	48,296.15	10,083.41	非開示 (注)	65,616.31	12,768.77	2,047.65	非開示 (注)	12,030.83	非開示 (注)	49,023.34						
	賃貸面積 (㎡)	48,161.79	10,083.41		65,616.31	12,768.77	2,047.65		12,030.83		48,023.37						
	稼働率 (2017年9月30日)	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%						
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	157日						
	①賃貸事業収益合計 (千円)	379,870	非開示 (注)	非開示 (注)	288,207	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	136,253	非開示 (注)	458,055						
	賃貸事業収入	345,234			209,632				135,630		376,118						
	その他賃貸事業収入	34,635			78,575				623		81,937						
	②賃貸事業費用合計 (千円)	83,981			149,599				22,747		177,689						
	管理委託費	19,368			40,116				3,124		61,844						
	公租公課	27,238			25,219				14,945		21						
	水道光熱費	28,072			65,740				230		46,844						
	修繕費	1,239			9,533				3,667		10,108						
	保険料	639			618				357		933						
	信託報酬・その他	7,424			8,371				421		57,936						
	③NOI (=①-②) (千円)	295,888			46,107				28,430		138,608	87,205	22,799	140,945	113,505	91,892	280,366
	④減価償却費 (千円)	47,121			6,365				4,894		29,342	13,632	2,661	43,111	16,058	-	69,536
	⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	248,767			39,741				23,535		109,265	73,573	20,137	97,833	97,447	91,892	210,829
⑥資本的支出 (千円)	-	-			-				686		-	-	-	-	-	4,916	
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	295,888	46,107	28,430	137,922	87,205	22,799	140,945	113,505	91,892	275,450							

(注) 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。



## 鑑定評価一覧（第5期末取得済資産）（1）

物件番号	物件名称	価格時点	鑑定評価額 (百万円)			収益価格								
						直接還元法			DCF法					
			還元利回り (%)			割引率 (%)			最終還元利回り (%)					
			前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分
T-1	フルルガーデン八千代	2017/9/30	15,200	15,200	0	4.6	4.7	0.1	4.4	4.5	0.1	4.8	4.9	0.1
T-2	MONA新浦安	2017/9/30	8,470	8,820	350	5.2	5.0	-0.2	4.8	4.7	-0.1	5.3	5.2	-0.1
T-3	パサージオ西新井	2017/9/30	6,360	6,370	10	4.3	4.3	0.0	4.1	4.1	0.0	4.5	4.5	0.0
T-4	代官山アドレス・ディセ	2017/9/30	5,790	5,940	150	3.7	3.6	-0.1	3.5	3.4	-0.1	3.9	3.8	-0.1
T-5	ウニクス伊奈	2017/9/30	4,750	4,850	100	5.1	5.0	-0.1	4.8	4.7	-0.1	5.3	5.2	-0.1
T-6	ヨークタウン北金目	2017/9/30	4,300	4,310	10	4.9	4.9	0.0	4.7	4.7	0.0	5.1	5.1	0.0
T-7	ウニクス吉川	2017/9/30	3,840	3,840	0	4.7	4.7	0.0	4.5	4.5	0.0	4.9	4.9	0.0
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	2017/9/30	2,750	2,750	0	4.6	4.6	0.0	4.4	4.4	0.0	4.8	4.8	0.0
T-9	スーパービバホーム岩槻店（底地）	2017/9/30	5,380	5,400	20	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	2017/9/30	3,480	3,530	50	-	-	-	4.4	4.3	-0.1	-	-	-
T-11	ウニクス上里（底地）	2017/9/30	3,050	3,050	0	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-12	ウニクス鴻巣（底地）	2017/9/30	1,770	1,770	0	-	-	-	4.5	4.5	0.0	-	-	-
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	2017/9/30	1,430	1,430	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	4.7	4.7	0.0
T-14	グルメシティ千葉中央店	2017/9/30	807	807	0	5.1	5.1	0.0	4.9	4.9	0.0	5.3	5.3	0.0
T-15	仲町台東急ストア	2017/9/30	3,820	3,820	0	4.6	4.6	0.0	4.4	4.4	0.0	4.8	4.8	0.0
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	2017/9/30	1,910	1,910	0	5.0	5.0	0.0	4.8	4.8	0.0	5.2	5.2	0.0
T-17	ライブ亀戸店	2017/9/30	1,520	1,520	0	4.2	4.2	0.0	3.9	3.9	0.0	4.4	4.4	0.0
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	2017/9/30	4,290	4,300	10	4.7	4.7	0.0	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-19	ゆめまち習志野台モール	2017/9/30	3,520	3,520	0	4.9	4.9	0.0	4.7	4.7	0.0	5.1	5.1	0.0
T-20	かわまち矢作モール	2017/9/30	3,220	3,260	40	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
T-21	プライムスクエア自由が丘	2017/9/30	2,850	2,840	-10	3.6	3.6	0.0	3.4	3.4	0.0	3.8	3.8	0.0
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	2017/9/30	1,970	1,970	0	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
O-1	ブルメール舞多間	2017/9/30	9,230	9,340	110	5.3	5.3	0.0	5.4	5.4	0.0	5.5	5.5	0.0
O-2	ライブ高殿店（底地）	2017/9/30	2,980	3,040	60	-	-	-	4.2	4.1	-0.1	-	-	-
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	2017/9/30	2,430	2,430	0	6.2	6.2	0.0	5.9	5.9	0.0	6.4	6.4	0.0
O-4	ブルメールHAT神戸	2017/9/30	11,600	11,600	0	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0

注：「前回」は前回の評価時点を行い、第4期末取得済資産は2017年3月31日、第5期取得済資産は2017年2月1日（但し、「プライムスクエア自由が丘」は2017年3月1日、「リソラ大府ショッピングテラス」は2017年6月1日）です。また、「今回」は2017年9月30日時点の価格時点を行います。また、DCF法において、2017年9月30日時点に最も近い期間の割引率を記載しています。

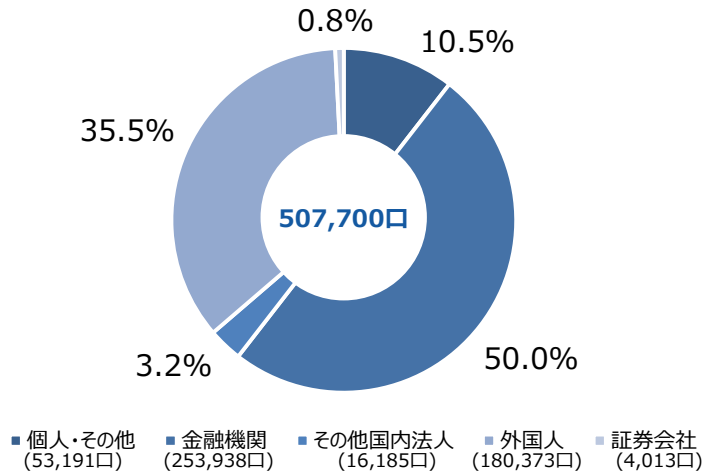
## 鑑定評価一覧（第5期末取得済資産）（2）

物件番号	物件名称	価格時点	鑑定評価額 (百万円)			収益価格								
						直接還元法			DCF法					
			還元利回り (%)			割引率 (%)			最終還元利回り (%)					
			前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分
O-5	カリノ江坂	2017/9/30	6,770	6,910	140	4.7	4.6	-0.1	4.4	4.3	-0.1	4.9	4.8	-0.1
O-6	COMBOX光明池	2017/9/30	6,950	6,840	-110	5.1	5.1	0.0	4.8	4.8	0.0	5.3	5.3	0.0
O-7	阪急オアシス枚方出口店	2017/9/30	1,330	1,330	0	5.5	5.5	0.0	5.3	5.3	0.0	5.7	5.7	0.0
O-8	ウエルシア岸和田加守店（底地）	2017/9/30	488	488	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	4.7	4.7	0.0
O-9	ライフ西天下茶屋店	2017/9/30	1,660	1,650	-10	4.7	4.7	0.0	4.8	4.8	0.0	4.9	4.9	0.0
O-10	ミリオンタウン塚口（底地）	2017/9/30	3,820	3,870	50	-	-	-	4.2	4.2	-0.1	-	-	-
N-1	カーマホームセンター中川富田店（底地）	2017/9/30	2,590	2,630	40	-	-	-	4.5	4.5	-0.2	-	-	-
N-2	パロー一宮西店	2017/9/30	2,310	2,320	10	5.1	5.1	0.0	4.8	4.8	0.0	5.3	5.3	0.0
N-3	ケーズデンキ中川富田店（底地）	2017/9/30	980	995	15	-	-	-	4.5	4.4	-0.1	-	-	-
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	2017/9/30	7,310	7,310	0	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
N-5	ケーズデンキ新守山店（底地）	2017/9/30	1,420	1,430	10	-	-	-	4.0	3.9	-0.1	4.3	4.3	0.0
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	2017/9/30	7,990	7,990	0	4.9	4.9	0.0	5.0	5.0	0.0	5.1	5.1	0.0
F-1	サニー野間店	2017/9/30	1,530	1,560	30	5.0	4.9	-0.1	4.8	4.7	-0.1	5.4	5.3	-0.1
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	2017/9/30	5,190	5,290	100	5.5	5.4	-0.1	5.2	5.1	-0.1	5.7	5.6	-0.1
F-3	久留米西ショッピングセンター	2017/9/30	1,600	1,630	30	5.4	5.3	-0.1	5.1	5.0	-0.1	5.6	5.5	-0.1
R-1	ロゼオ水戸	2017/9/30	11,000	11,300	300	5.3	5.2	-0.1	5.0	4.9	-0.1	5.5	5.4	-0.1
R-2	ケーズデンキ青森本店	2017/9/30	1,550	1,580	30	5.6	5.5	-0.1	5.3	5.2	-0.1	5.8	5.7	-0.1
R-3	スーパースポーツビデオ青森中央店	2017/9/30	928	947	19	5.6	5.5	-0.1	5.3	5.2	-0.1	5.8	5.7	-0.1
R-4	アシコタウンあしかが	2017/9/30	5,060	5,060	0	5.3	5.3	0.0	5.1	5.1	0.0	5.5	5.5	0.0
R-5	ヨークタウン新田東	2017/9/30	3,330	3,330	0	5.5	5.5	0.0	5.3	5.3	0.0	5.7	5.7	0.0
R-6	カスミテックパーク桜店	2017/9/30	873	876	3	5.1	5.1	0.0	4.9	4.9	0.0	5.3	5.3	0.0
R-7	ソララプラザ	2017/9/30	5,960	5,960	0	4.8	4.8	0.0	4.5	4.5	0.0	5.0	5.0	0.0
R-8	ピーワンプラザ天王	2017/9/30	4,340	4,340	0	5.1	5.1	0.0	4.8	4.8	0.0	5.3	5.3	0.0
R-9	西友薬市守谷店（底地）	2017/9/30	4,210	4,220	10	4.3	4.3	0.0	4.2	4.2	0.0	-	-	-
R-10	サンストリート浜北	2017/9/30	10,890	11,160	270	5.5	5.4	-0.1	5.2	5.1	-0.1	5.8	5.7	-0.1
合計			216,796	218,633	1,837	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注：「前回」は前回の評価時点を行い、第4期末取得済資産は2017年3月31日、第5期取得済資産は2017年2月1日（但し、「プライムスクエア自由が丘」は2017年3月1日、「リソラ大府ショッピングテラス」は2017年6月1日）です。また、「今回」は2017年9月30日時点の価格時点を行います。また、DCF法において、2017年3月31日時点に最も近い期間の割引率を記載しています。

# 投資主の状況 (2017年9月末時点)

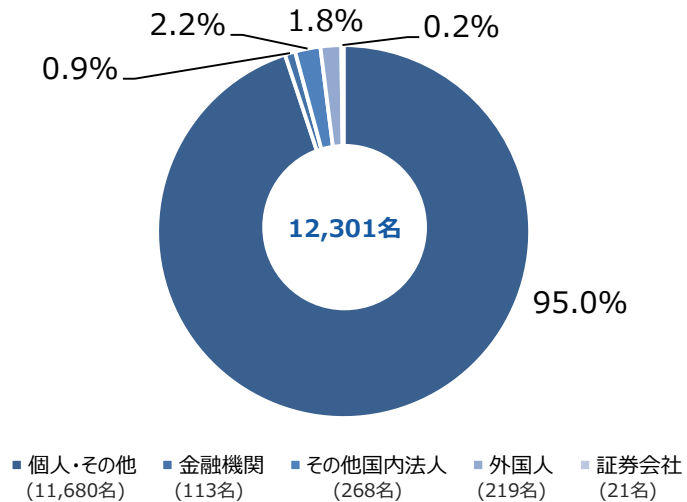
## 所有者別投資口数の割合



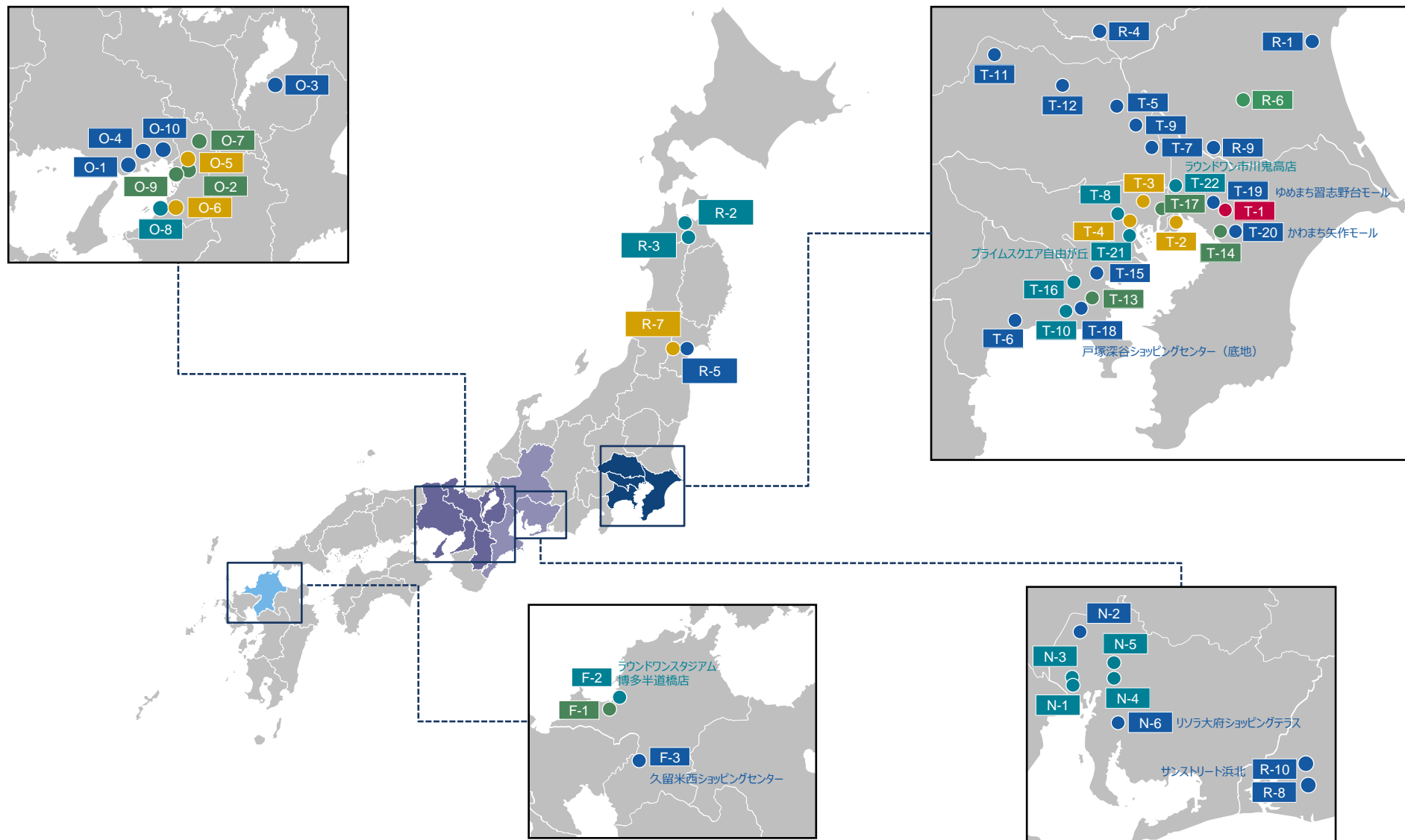
## 主要投資主

順位	名称	投資口数 (口)	所有割合 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	73,162	14.41%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	72,492	14.27%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	24,305	4.78%
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	21,021	4.14%
5	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	17,015	3.35%
6	JP MORGAN CHASE BANK 385628	16,318	3.21%
7	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	10,453	2.05%
8	三菱UFJ信託銀行株式会社	8,621	1.69%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	8,251	1.62%
10	SIX SIS LTD.	7,589	1.49%

## 所有者別投資主数の割合



注: 所有割合は、発行済投資口数に占める所有投資口数の割合を算出しています。(小数第3位切り捨て)





<b>T-1</b> フルルガーデン 八千代	<b>T-2</b> MONA新浦安	<b>T-3</b> パサージオ西新井	<b>T-4</b> 代官山 アドレス・ディセ	<b>T-5</b> ウニクス伊奈	<b>T-6</b> ヨークタウン北金目	<b>T-7</b> ウニクス吉川	<b>T-8</b> スポーツクラブ ルネサンス富士見台	<b>T-9</b> スーパービバホーム 岩槻店 (底地)
<b>T-10</b> ケーズデンキ 湘南藤沢店 (底地)	<b>T-11</b> ウニクス上里 (底地)	<b>T-12</b> ウニクス鴻巣 (底地)	<b>T-13</b> いなげや横浜 南本宿店 (底地)	<b>T-14</b> グルメシティ 千葉中央店	<b>T-15</b> 仲町台東急ストア	<b>T-16</b> セントラル ウェルネスクラブ 長津田みなみ台	<b>T-17</b> ライフ戸店	<b>T-18</b> 戸塚深谷ショッピング センター (底地)
<b>T-19</b> ゆめまち 習志野台モール	<b>T-20</b> かまち矢作モール	<b>T-21</b> プライムスクエア 自由が丘	<b>T-22</b> ラウンドワン 市川鬼高店	<b>O-1</b> ブルメール舞多間	<b>O-2</b> ライフ高殿店 (底地)	<b>O-3</b> ピアゴ・カーマ ホームセンター 近江八幡店	<b>O-4</b> ブルメール HAT神戸	<b>O-5</b> カリー江坂
<b>O-6</b> COMBOX光明池	<b>O-7</b> 阪急オアシス 枚方出口店	<b>O-8</b> ウエルシア 岸和田加守店 (底地)	<b>O-9</b> ライフ西天下茶屋店	<b>O-10</b> ミリオンタウン 塚口 (底地)	<b>N-1</b> カーマホームセンター 中川富田店 (底地)	<b>N-2</b> バロー一宮西店	<b>N-3</b> ケーズデンキ 中川富田店 (底地)	<b>N-4</b> ホームセンター コーナン砂田橋店
<b>N-5</b> ケーズデンキ 新守山店 (底地)	<b>N-6</b> リソラ大府 ショッピングテラス	<b>F-1</b> サニー野間店	<b>F-2</b> ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	<b>F-3</b> 久留米西ショッピング センター	<b>R-1</b> ロゼオ水戸	<b>R-2</b> ケーズデンキ 青森本店	<b>R-3</b> スーパースポーツ ゼビオ青森中央店	<b>R-4</b> アシコタウンあしがが
<b>R-5</b> ヨークタウン新田東	<b>R-6</b> カスミテックパーク 桜店	<b>R-7</b> ソララプラザ	<b>R-8</b> ヒーワンプラザ天王	<b>R-9</b> 西友薬市守谷店 (底地)	<b>R-10</b> サンストリート浜北			

通番	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	テナント数 (件)
T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	14,848	15,200	5.2	99.4	48
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	8,820	6.1	95.9	70
T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	5,850	6,370	4.9	99.8	42
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	5,940	4.1	97.9	27
T-5	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡	4,470	4,850	5.6	100.0	1
T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000	4,310	5.4	100.0	1
T-7	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	3,840	5.2	100.0	11
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	東京都練馬区	2,586	2,750	5.0	100.0	1
T-9	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	埼玉県さいたま市	4,815	5,400	4.3	100.0	1
T-10	ケースデンキ湘南藤沢店 (底地)	神奈川県藤沢市	3,169	3,530	5.0	100.0	1
T-11	ユニクス上里 (底地)	埼玉県児玉郡	3,000	3,050	4.6	100.0	1
T-12	ユニクス鴻巣 (底地)	埼玉県鴻巣市	1,700	1,770	4.6	100.0	1
T-13	いなげや横浜南本宿店 (底地)	神奈川県横浜市	1,442	1,430	4.5	100.0	1
T-14	グルメシティ千葉中央店	千葉県千葉市	760	807	5.8	100.0	1
T-15	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市	3,360	3,840	5.4	100.0	1
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	1,724	1,910	5.7	100.0	2
T-17	ライフ亀戸店	東京都江東区	1,450	1,520	4.5	100.0	1
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	4,170	4,300	4.6	100.0	2
T-19	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	3,416	3,520	5.2	100.0	14
T-20	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	3,097	3,260	5.2	100.0	12
T-21	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	2,820	2,840	4.1	100.0	2
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	1,880	1,970	5.2	100.0	1
O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市	8,389	9,340	6.0	98.2	50
O-2	ライフ高殿店 (底地)	大阪府大阪市	2,685	3,040	4.8	100.0	1
O-3	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	2,140	2,430	7.1	100.0	2
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	11,000	11,600	5.1	98.7	42

通番	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	テナント数 (件)
O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	6,910	5.2	97.8	30
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	6,840	6.0	100.0	1
O-7	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	1,280	1,330	5.9	100.0	1
O-8	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	大阪府岸和田市	487	488	4.5	100.0	1
O-9	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市	1,505	1,650	5.2	100.0	1
O-10	ミリオンタウン塚口 (底地)	兵庫県尼崎市	3,723	3,870	4.2	100.0	1
N-1	カーマホームセンター中川富田店 (底地)	愛知県名古屋	2,311	2,630	5.2	100.0	1
N-2	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2,174	2,320	5.9	100.0	1
N-3	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	愛知県名古屋	889	995	5.2	100.0	1
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋	7,140	7,310	5.2	100.0	1
N-5	ケーズデンキ新守山店 (底地)	愛知県名古屋	1,370	1,430	4.4	100.0	1
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市	7,911	7,990	5.2	99.4	43
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	1,560	5.4	100.0	1
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	5,020	5,290	5.7	100.0	1
F-3	久留米西ショッピングセンター	福岡県久留米市	1,515	1,630	6.0	100.0	4
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	11,300	6.0	99.7	22
R-2	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	1,580	6.3	100.0	1
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市	898	947	6.4	100.0	1
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	4,180	5,060	6.4	100.0	29
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	3,330	6.0	100.0	2
R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	830	876	5.6	100.0	1
R-7	ソラプラザ	宮城県仙台市	5,720	5,960	5.0	100.0	1
R-8	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010	4,340	5.7	100.0	7
R-9	西友楽市守谷店 (底地)	茨城県守谷市	4,111	4,220	4.1	100.0	1
R-10	サンストリート浜北	静岡県浜松市	10,746	11,160	5.8	98.0	51
合計/平均			204,913	218,633	5.4	99.6	542



物件名	T-1 フルルガーデン八千代	T-2 MONA新浦安	T-3 パサージュ西新井	T-4 代官山 アドレス・ディセ	T-5 ウニクス伊奈
物件写真					
所在地	千葉県八千代市	千葉県浦安市	東京都足立区	東京都渋谷区	埼玉県北足立郡伊奈町
取得価格	14,848百万円	8,063百万円	5,850百万円	5,390百万円	4,470百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「大手町」駅へ電車で約40分の人口増加エリアの駅前に立地するCSC</li> <li>●専門店棟には大手カジュアル衣料店等、約50店舗が出店</li> <li>●本物件のイトーヨーカドー(は店舗出荷型ネットスーパー事業も展開する戦略店舗</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「東京」駅まで電車で20分弱で、住宅地として人気の新浦安エリアの駅前商業施設</li> <li>●食品スーパーをはじめ、衣料店、飲食店等、約70テナントが入居し、地域コミュニティの一躍を担う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●本物件を含む一帯は駅前の大規模再開発により人口が大きく増加</li> <li>●駅と住宅地を結ぶ通路(パサージュ)が中央に配され、家電量販店、衣料店、飲食店等が出店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都心部でも高い人口密度を持つ代官山エリアの駅前複合施設の商業施設部分</li> <li>●代官山を象徴する感度の高い店舗が入居し、代官山の街特性に沿う一方で、食品スーパー、ドラッグストア等も擁し、生活密着性も有する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●本物件周辺は住宅分譲が進行しており、人口増加が継続</li> <li>●集客力を持つ食品スーパーと、薬局、100円ショップ、衣料店等多様な商品サービスを提供する店舗を複合することで、周辺地域で高い競争力を有する</li> <li>●平成29年に飲食店棟を増築</li> </ul>
物件名	T-6 ヨークタウン北金目	T-7 ウニクス吉川	T-8 スポーツクラブ ルネサンス富士見台	T-9 スーパービバホーム 岩槻店(底地)	T-10 ケーズデンキ 湘南藤沢店(底地)
物件写真					
所在地	神奈川県平塚市	埼玉県吉川市	東京都練馬区	埼玉県さいたま市岩槻区	神奈川県藤沢市
取得価格	4,000百万円	3,600百万円	2,586百万円	4,815百万円	3,169百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>●本物件を含む一帯では住宅分譲が進んでおり、人口が増加して推移</li> <li>●食品スーパーをはじめ、家電量販店、レストラン等、相乗性をもつ最寄型業態を複合し、ニュータウンエリアの地域コミュニティを担う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●人口増加エリアの、認知度の高い主要生活道路に接道するNSC</li> <li>●食品スーパーライフとホームセンターコーナンをはじめ、歯科クリニック、理美容院等が入居し、テナントミックスにより競合店に対し優位性を持つ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「池袋」駅まで電車で約15分で住宅開発の進むエリアの駅至近スポーツクラブ</li> <li>●地下1階から2階にジムや2つのスタジオ、プール等を擁する等、競合するスポーツクラブと比較して充実した施設内容を有する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●岩槻区に加え春日部市や越谷市の北部を商圏として狙える、国道から至近で立地ポテンシャルの高いNSCの底地</li> <li>●大型ホームセンターに食品スーパーやフードコートが併設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●車でのアクセシビリティが高い、ロードサイド型店舗の底地</li> <li>●ケーズデンキの既存店(全店平均)と比較すると大型店に属し、長期の事業用定期借地期間が残る</li> </ul>

物件名	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-14 グルメシティ千葉中央店	T-15 仲町台東急ストア
物件写真					
所在地	埼玉県児玉郡上里町	埼玉県鴻巣市	神奈川県横浜市旭区	千葉県千葉市中央区	神奈川県横浜市都筑区
取得価格	3,000百万円	1,700百万円	1,442百万円	760百万円	3,360百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● シネマコンプレックスも併設する上里エリア最大級のP&amp;D開発商業施設の底地</li> <li>● 近隣の競合施設にないシネコンがある点や核となる食品スーパーをはじめ知名度の高いテナントが集積している点は強み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 鴻巣エリア最大級のP&amp;D開発商業施設の底地</li> <li>● 商圏内で最も重要な幹線道路となる国道17号沿いに立地し、視認性も高いため近隣の競合施設に対し優位性を持つ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 平成27年3月にオープンした足元商圏が豊富な食品スーパーいなげやの底地</li> <li>● 生活道路沿いに面し、至近にはレストランやドラッグストア等も出店し、最寄型業態に適した立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 行政機関が集まるため就業者を中心に昼間人口の多いエリア</li> <li>● 食品スーパーのグルメシティやクニックなど、地域密着型のテナントから構成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高い人口増加率を有し、都心への高いアクセス性を有するエリアの「仲町台」駅前NSC</li> <li>● 食品スーパー、100円ショップ、レストラン等が出店し、近隣居住者の生活利便に応える業種で構成</li> </ul>
物件名	T-16 セントラルウェルネス クラブ長津田みなみ台	T-17 ライフ亀戸店	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	T-20 かわまち矢作モール
物件写真					
所在地	神奈川県横浜市緑区	東京都江東区	神奈川県横浜市戸塚区	千葉県船橋市	千葉県千葉市中央区
取得価格	1,724百万円	1,450百万円	4,170百万円	3,416百万円	3,097百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口増加率の高いニュータウンエリアのロードサイドに立地する、スポーツクラブを核とする商業施設</li> <li>● 生活幹線道路に接道しており、視認性が高く、車での利便性も高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1km圏で7万人という都内屈指の高い人口密度を有する商圏の食品スーパー</li> <li>● 至近には総戸数約700戸の大規模マンションがあり、人口増加も見られるエリアに立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口増加エリアに立地する築浅NSCの底地</li> <li>● 食品スーパーのヨークマートとロイヤルホームセンターを併設</li> <li>● 住宅開発が進む成長エリアに立地し、良好なアクセス及び視認性を確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口増加エリアに立地し、競争力の高い食品スーパーが核テナントの築浅NSC</li> <li>● 食品スーパーを核に、ドラッグストアや家電量販店などの物販店に加え、飲食店等のサービス店舗から構成され多様な消費者ニーズに対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ケネディクスが開発に関与した、集客ポテンシャルの高いテナントを要する新築NSC</li> <li>● 国道及び「千葉東」JCT至近で、人口成長が続くエリアに立地</li> <li>● 施設前面に320台収容可能な平面駐車場を配置</li> </ul>



物件名	T-21 プライムスクエア 自由が丘	T-22 ラウンドワン市川鬼高店
物件写真		
所在地	東京都目黒区	千葉県市川市
取得価格	2,820百万円	1,880百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人気の高い東急東横線沿線の自由が丘エリアに立地する総合型スポーツクラブ</li> <li>● スポーツクラブ大手のセントラルフィットネスクラブが入居</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口増加エリアにおいてアクセシビリティに優れるロードサイド型のアミューズメント施設</li> <li>● 自社の他店舗とは商圏の棲み分けができており、賃料負担率も余裕のある水準</li> </ul>

物件名	0-1 ブルメール舞多間	0-2 ライフ高殿店 (底地)	0-3 ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	0-4 ブルメールHAT神戸	0-5 カリーノ江坂
物件写真					
所在地	兵庫県神戸市垂水区	大阪府大阪市旭区	滋賀県近江八幡市	兵庫県神戸市中央区	大阪府吹田市
取得価格	8,389百万円	2,685百万円	2,140百万円	11,000百万円	6,555百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 宅地造成が進む神戸市の新興住宅地間に立地するNSC</li> <li>● 食品スーパー、家電量販店、大手衣料店を核に約45店舗が入居</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 鉄道網が充実する人口密集エリアに平成25年にオープンした食品スーパーライフの新業態店舗の底地</li> <li>● 都心部に近接した市街地立地でありながら、自動車でのアクセスに優れる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本物件を含む一帯は駅周辺を中心にマンション開発が進み、1km圏は若いファミリー世帯が多く居住</li> <li>● ユニグループのSMであるピアゴと、カーマホームセンターの2棟で構成されるNSC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 震災復興のシンボルトウン「HAT神戸地区」の核となるNSC</li> <li>● 三宮エリアとの至近性から、周辺部での住宅開発も活発</li> <li>● シネマコンプレックス、食品スーパー、衣料店等が集積</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「梅田」駅まで5駅10分の「江坂」駅至近の都市駅前型商業施設</li> <li>● 居住地として人気があり子育て世代の居住も多い商圏</li> <li>● 東急ハンズが核店舗として出店</li> </ul>
物件名	0-6 COMBOX光明池	0-7 阪急オアシス枚方出口店	0-8 ウエルシア岸和田加守店(底地)	0-9 ライフ西天下茶屋店	0-10 ミリオンタウン塚口 (底地)
物件写真					
所在地	大阪府和泉市	大阪府枚方市	大阪府岸和田市	大阪府大阪市西成区	兵庫県尼崎市
取得価格	6,450百万円	1,280百万円	487百万円	1,505百万円	3,723百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大型専門店を複数有する「光明池」駅前エリア最大の生活密着型商業施設</li> <li>● 「難波」駅へ電車で約30分の、近隣ではマンション建設が進むエリアに立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 500m圏で1万人という高い人口集積地に立地する食品スーパー</li> <li>● 徒歩圏を主体とする店舗であるが、駐車場約100台があり、自動車客にも利便性の高い店舗</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 平成27年オープンの食品も扱うドラッグストアの底地</li> <li>● 本エリアは業界大手である同社がドミナントしているエリア</li> <li>● 周囲は戸建住宅を中心に住宅地が広がり、車客に加え自転車客の取り込みも期待</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 500m圏で1.6万人という人口集積地に立地する食品スーパー</li> <li>● テナントは大阪府で111店舗と、周辺エリアでドミナント戦略を進める食品スーパー最大手のライフコーポレーション</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● JR「塚口」駅前大規模再開発計画の商業ゾーンとしてオープンした足元商圏が豊富なNSCの底地</li> <li>● 本再開発計画では計1,200戸超のマンション及び戸建住宅が建設中又は計画中であり、人口増加が見込まれる</li> </ul>

物件名	N-1	N-2	N-3	N-4	N-5
	カーマホームセンター 中川富田店 (底地)	バロー一宮西店	ケーズデンキ 中川富田店 (底地)	ホームセンターコーナン 砂田橋店	ケーズデンキ 新守山店 (底地)
物件写真					
所在地	愛知県名古屋市中川区	愛知県一宮市	愛知県名古屋市中川区	愛知県名古屋市東区	愛知県名古屋市守山区
取得価格	2,311百万円	2,174百万円	889百万円	7,140百万円	1,370百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 県道、国道に近接し、東西南北に広域商圏を確保できる立地</li> <li>● 隣地にケーズデンキ中川富田店、食品スーパー、大手衣料店及びスポーツ用品店が出店しており、隣接店舗と共に商業集積を形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● JR「名古屋」駅まで最速10分のJR「尾張一宮」駅を中心に市街地が広がる名古屋市のベッドタウンエリアに立地</li> <li>● 中部地方を中心に展開する食品スーパーであるバローを核に、家電量販店、スポーツクラブ等を複合するNSC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「名古屋」駅まで電車で約15分のエリアに立地</li> <li>● カーマホームセンター中川富田店同様、隣接店舗と共に商業集積を形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 名古屋市北部の市街地に立地する大型ホームセンターと大型スポーツ用品店の複合施設</li> <li>● 周辺エリアにおける人口増加トレンドに加え、隣地では大規模な住宅開発が進行中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口増加エリアの交通量の多い幹線道路沿いに立地し、車によるアクセシビリティの高い家電量販店の底地</li> <li>● 幹線道路沿いにはロードサイド型店舗が並立し、後背地には戸建住宅も多い</li> </ul>
物件名	N-6	F-1	F-2	F-3	
	リソラ大府 ショッピングテラス	サニー野間店	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	久留米西 ショッピングセンター	
物件写真					
所在地	愛知県大府市	福岡県福岡市南区	福岡県福岡市博多区	福岡県久留米市	
取得価格	7,911百万円	1,497百万円	5,020百万円	1,515百万円	
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 医療施設・分譲マンションを含む複合開発の一部として平成20年に開業した市内最大規模のNSC</li> <li>● 愛知県を中心に地域密着型のドミナント出店を行う食品スーパーであるヤマナカを核テナントに、40を超える専門店から構成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 昭和45年の開業から長年地域住民に支持されてきた旧店舗を平成19年に建替えたSM</li> <li>● サニーは当該エリアにおいて重点的に出店しており、その中で本物件は一番店といえる売上を計上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 様々なスポーツを楽しむ九州におけるラウンドワンの大型旗艦店</li> <li>● 人口及び世帯数が増加基調で推移する福岡市博多区に所在</li> <li>● ラウンドワン全店舗における売上高は上位クラスであり、安定的な収益を期待</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 久留米市中心市街地周辺部の住宅地における食品スーパー及びドラッグストア等を複合するNSC</li> <li>● 国道沿いに立地しており、視認性も高い</li> </ul>	



物件名	R-1 ロゼオ水戸	R-2 ケーズデンキ青森本店	R-3 スーパースポーツゼビオ青森中央店	R-4 アシコタウンあしかが	R-5 ヨークタウン新田東
物件写真					
所在地	茨城県水戸市	青森県青森市	青森県青森市	栃木県足利市	宮城県仙台市宮城野区
取得価格	10,046百万円	1,469百万円	898百万円	4,180百万円	3,252百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新しい戸建分譲地が広がり、若いファミリー世帯が多い人口増加エリアに立地するNSC</li> <li>● 食品スーパーとホームセンターを核とし衣料店、100円ショップ等で構成され、平成27年にリサイクルショップ棟を増築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本物件のある青森浜田地区は、青森市内有数の商業集積地区</li> <li>● 店舗面積は3,811㎡と大型で、広域商圈をカバー</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 北側に中心市街地、南側に住宅地等が広がり、幹線道路に囲まれ広域集客力を有する商業集積地区に立地</li> <li>● 店舗面積4,056㎡の地域一番の規模をもつ大型スポーツ用品店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 食品スーパーを核に、シネマコンプレックス、スポーツ用品店等から構成される大型NSC</li> <li>● 地域の主要幹線道路となる県道40号沿いに立地し、自動車客に利便性の高いSC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅開発が進む「仙台」駅通勤圏に立地するNSC</li> <li>● 足元エリアは戸建中心の住宅街が広がり、住宅開発が進む</li> <li>● 食品スーパーとホームセンターを核にドラッグストア等を複合し、生活拠点性を有する</li> </ul>
物件名	R-6 カスミテクノパーク桜店	R-7 ソララプラザ	R-8 ピーワンプラザ天王	R-9 西友楽市守谷店(底地)	R-10 サンストリート浜北
物件写真					
所在地	茨城県つくば市	宮城県仙台市青葉区	静岡県浜松市東区	茨城県守谷市	静岡県浜松市浜北区
取得価格	830百万円	5,720百万円	4,010百万円	4,111百万円	10,746百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 食品スーパーカスミの24時間営業店舗</li> <li>● 近隣に筑波大学があり、学園都市を商圈とする店舗で、茨城県つくば市に本社を置き地盤とするカスミがドミナントとするエリア</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「仙台」駅からペDESTリアンデッキで繋がる商業ビル</li> <li>● IDC大塚家具の「仙台ショールーム」が outlets しており、同社の東北地方の基幹店舗として機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ロードサイド店舗等が集積する浜松市北東部の一大商業エリアに立地するNSC</li> <li>● 交通量の多い生活幹線道路に接道し、地元住民に広く認知されている生活密着性の高いテナントにより高い競争力を誇る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 消費者支持の高い食品スーパーを核とした国道沿いのNSCの底地</li> <li>● 平成17年のつくばエクスプレスの開業もあり、人口の成長性の高いエリアに立地</li> <li>● 公示地価に対して低い土地単価での取得を実現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口増加エリアに立地し、西友を核に「コト消費」テナントとの相乗効果を見込める大型NSC</li> <li>● 西友の食品特化とホームセンターの誘致によるテナント構成の専門店化を実現</li> </ul>

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、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）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます）の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページ（<http://www.krr-reit.com/>）に訂正版を掲載する予定です。



# KENEDIX

---

Retail REIT Corporation