

# KENEDIX

Retail REIT Corporation



ケネディクス商業リート投資法人 証券コード：3453

決算説明資料 第14期（2022年3月期）

2022年5月18日



## 目次

Section 1	エグゼクティブ・サマリー	P.3
Section 2	新型コロナウイルス感染拡大の影響	P.12
Section 3	2022年3月期の運用状況	P.16
Section 4	安定性を重視した成長戦略	P.23
Appendix 1	本投資法人の特徴	P.34
Appendix 2	補足資料	P.44



Security Code

3453

01 エグゼクティブ・サマリー





第14期（2022年3月期）及び以降の実績

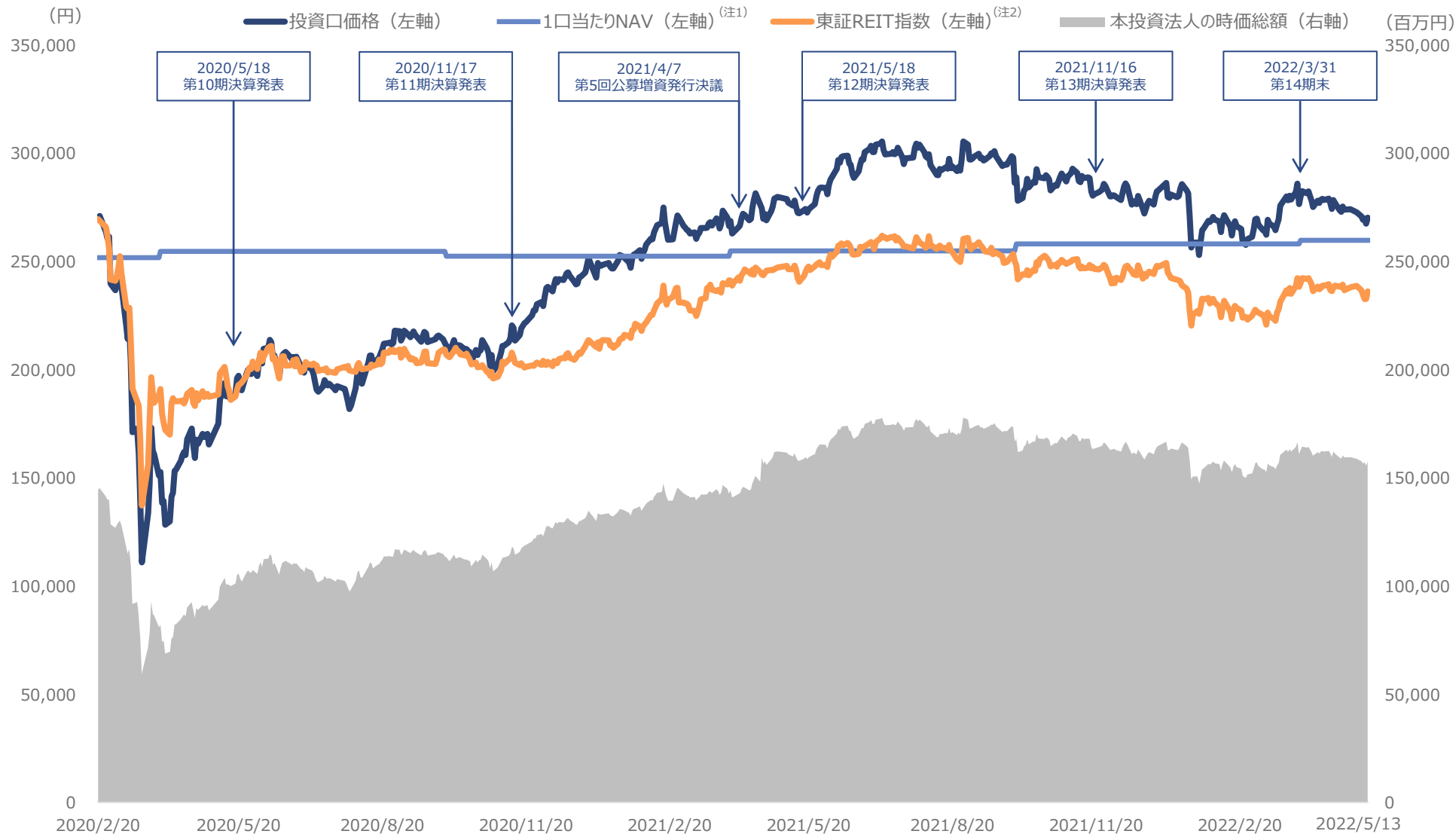
コロナ下での積極的なポートフォリオ運営	信用力向上を活かした多様な資金調達
<ul style="list-style-type: none"> <li>長引く新型コロナ感染拡大の環境下（以下、「コロナ下」ということがあります）でも、本投資法人の核テナントである食品スーパーやホームセンター等、生活必需品を扱う業種は好調を維持。第14期分配金は予想比+80円の7,090円</li> <li>第14期に3物件売却する一方、3物件を取得する入替えを実施。第15期に入り、更に3物件取得</li> <li>取得に当たってはスポンサーサポート等を活用。また、コンバージョンを前提とした取得や未消化容積を活用した増築等、投資主価値向上のための特徴的な取組みを実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ケネディクス・グループの三井住友ファイナンス&amp;リースグループ入り、分散進展、コロナ下での安定運用等が評価され、長期発行体格付（JCR）が「AA-（安定的）」に格上げ</li> <li>「AA-」への格上げ後、本投資法人初となるグリーンボンドを発行</li> <li>初のグリーンローンによる調達も実施</li> <li>信用力向上に伴い、借入条件も改善</li> </ul>

不安定な環境下においても、安定性の向上と持続的成長を目指す

- 適切なタイミングで公募増資による成長を図ることで、ポートフォリオの規模を拡大して分散化を進める
- コロナ下で売上回復に時間を要している一部テナント及び資産入替えによりポートフォリオの安定性及び収益性を高める
- 「AA-」への格上げに伴い、高格付を活かしたグリーンボンドの発行等、調達手段・調達先の多様化により調達コストの更なる低減を目指す
- 脱炭素目標の設定及びTCFDに沿った開示により、ESG施策を一段と推進する

コロナ禍を経た第11期決算発表のタイミングからKRRの投資口価格は東証REIT指数を上回って推移

## 投資口価格及び時価総額の推移



注1：1口当たりNAVの詳細についてはp.8をご参照ください。

注2：本グラフは東証REIT指数が2020年の最高値を付けた2020年2月20日を開始日としています。東証REIT指数は開始日における本投資法人の投資口価格の終値に換算して指数化しています。

# マーケット環境の変化に応じた柔軟なポートフォリオ運営

資産入替え等も活用し、ポートフォリオクオリティ・収益性の向上及び環境変化に適応したポートフォリオの構築を目指す

## 第12期以降の資産入替え（取得価格 / 譲渡価格ベース）

Eコマース耐性及びコロナ耐性も考慮に入れた物件取得・譲渡

第12期  
2021年  
3月期

**取得**  
3物件・23億円



千葉北配送センター



札幌白石配送センター



もねの里モール（増築2棟）

第13期  
2021年  
9月期

**4物件・223億円**



アピタテラス横浜綱島  
（追加取得）



キテラタウン調布



ウニクス浦和美園（底地）



メラード大開

第14期  
2022年  
3月期

**3物件・96億円**



キテラタウン福岡長浜



天理配送センター



キテラプラザ青葉台  
✓ コロナ禍の影響を受けてテナントが退去した物件をコロナ耐性及びEコマース耐性の高い生活密着型商業施設へコンバージョン中

第15期  
2022年  
9月期

**3物件・63億円**



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）



プリマム近畿センター

**譲渡**

**1物件・26億円**



代官山アドレス・ディセ  
（準共有持分40%）

\*第12期、第13期及び第14期に分割して売却

**3物件・45億円**



阪急オアシス枚方出口店



ウニクス伊奈  
（準共有持分20%）



代官山アドレス・ディセ  
（準共有持分30%）

**3物件・83億円**



ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）



プライムスクエア自由が丘



代官山アドレス・ディセ  
（準共有持分30%）

**第14期（2022年3月期）物件譲渡の概要**

**譲渡のポイント**

- ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）
- ✓ 将来的なダウンサイドリスクが想定される底地物件
- プライムスクエア自由が丘
- ✓ 相対的にコロナ禍の影響が大きいスポーツクラブが入居し、かつ築年数の経過により今後一定の費用等が必要になると見込まれる物件
- 代官山アドレス・ディセ
- ✓ 衣料系テナントが多く、コロナ禍の影響が比較的大きい商業施設

譲渡価格合計

83億円

帳簿価額合計  
（2021年9月期末）

78億円

NOI利回り  
（譲渡価格ベース）

4.1%

大都市圏への人口集中や周辺エリアの人口動態、食品スーパーを中心としたテナント構成等、時代の潮流に適応した資産を取得

## 取得資産のハイライト

- 1 人口動態面における優位性を有する商圏**
  - 人口集積
  - 人口増加
  - 人口集積が進み、豊富な商圏人口を抱えるエリア
  - 近隣で大規模住宅開発の進展等、人口の成長ポテンシャルを有する立地
- 2 四大都市圏及び政令指定都市に立地**
  - 四大都市圏
  - 政令指定都市
  - 人口動態が比較的安定している四大都市圏及び政令指定都市に立地
- 3 安定運営が期待できるテナント構成**
  - 食品
  - 物流
  - 新型コロナウイルス感染拡大及びEコマースの影響を受けにくい食品スーパーが入居する生活密着型商業施設
  - Eコマース需要を取り込む消費地配送型物流施設
- 4 スポンサー及びサポート会社の活用**
  - スポンサー
  - サポート会社
  - スポンサー及びサポート会社のパイプラインやブリッジ機能を活用

## 資産入替え等に伴うポートフォリオの変化

	第13期末 (2021年9月期末)	譲渡資産	取得資産	2022年4月末
物件数	66物件	3物件	6物件	<b>68物件</b>
取得価格の合計	2,452億円	76億円	159億円	<b>2,536億円</b>
鑑定評価額の合計	2,639億円	81億円	177億円	<b>2,737億円</b>
平均鑑定NOI利回り	5.2%	4.1% (譲渡価格ベース)	5.2%	<b>5.3%</b>
四大都市圏比率	81.8%	100.0%	92.5%	<b>82.0%</b>
食品関連 テナント入居率 (商業施設のみ)	86.0%	21.3%	100.0%	<b>88.9%</b>

## 取得資産一覧

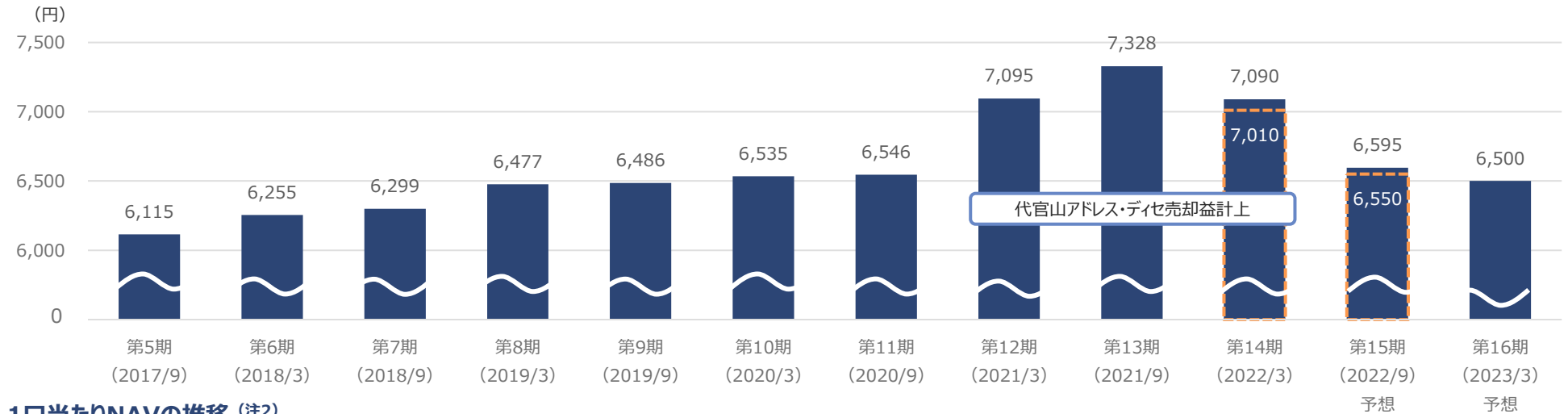
取得資産	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り	取得ルート	ハイライト
<b>生活密着型商業施設</b>					
<b>キテラタウン福岡長浜</b>  第14期 取得資産	6,000	6,100	4.7%	スポンサー	人口集積 人口増加 四大都市圏 食品
<b>キテラプラザ青葉台</b>  第14期 取得資産	2,553 (注1)	3,610	4.7% (注2)	独自ルート	人口集積 人口増加 四大都市圏 食品
<b>サンストリート浜北 (追加取得)</b>  第15期 取得資産	1,200	1,210	5.7%	独自ルート	人口増加 政令指定都市 食品
<b>東松山ショッピングセンター</b>  第15期 取得資産	4,080	4,650	6.4%	サポート会社	人口増加 四大都市圏 食品
<b>消費地配送型物流施設</b>					
<b>天理配送センター</b>  第14期 取得資産	1,070	1,090	5.5%	独自ルート	四大都市圏 物流
<b>プリマハム近畿センター</b>  第15期 取得資産	1,047	1,080	5.2%	独自ルート	四大都市圏 物流

注1：コンバージョン工事後にコンバージョン費用を取得価格として別途計上予定で、コンバージョンに係る費用の見込額は880百万円ですが、今後増減する可能性があります。

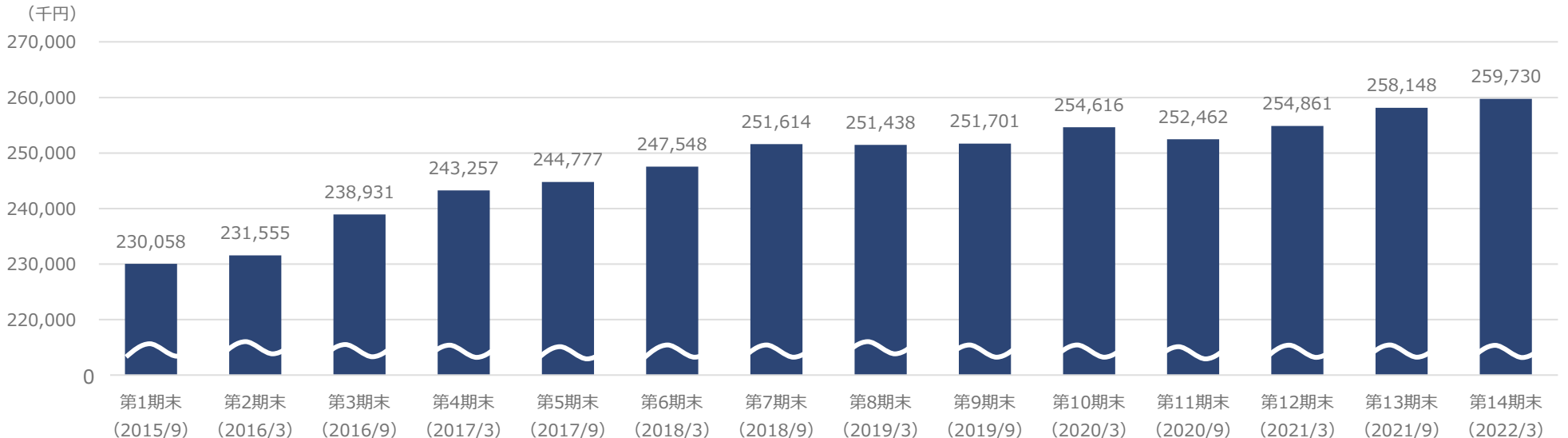
注2：不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOIは、コンバージョン完了後の運営純収益を前提にしておき、鑑定NOI利回り=キテラプラザ青葉台に係る2022年3月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI÷(キテラプラザ青葉台の取得価格+コンバージョンに係る費用の見込額)として算出しています。また、本資料において、ポートフォリオ全体についても同様の前提で算出しています。

# 1口当たり分配金・NAV、含み益の推移

## 1口当たり分配金の推移 (注1)



## 1口当たりNAVの推移 (注2)



含み益	2,130 百万円	4,657 百万円	6,720 百万円	8,493 百万円	10,861 百万円	12,270 百万円	14,213 百万円	14,438 百万円	14,695 百万円	15,572 百万円	14,565 百万円	15,753 百万円	17,501 百万円	17,982 百万円
-----	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

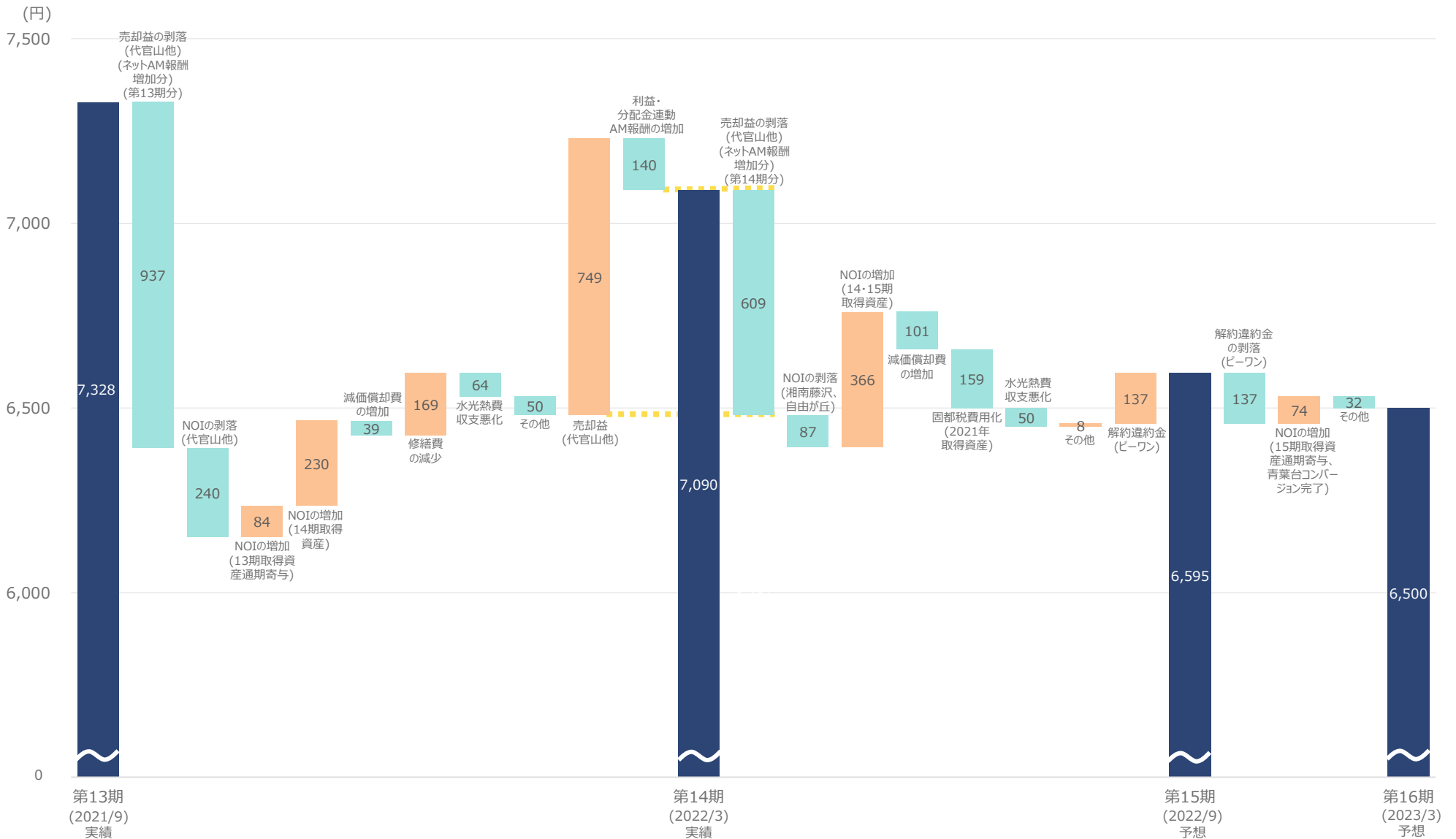
注1: オレンジ点線枠内は2021年9月期決算発表時(2021年11月16日)の予想分配金を示しています。

注2: 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 - 分配金総額) ÷ (各期末時点の発行済投資口数)。なお、前期決算説明資料以前では分配金総額を控除していませんでしたが、今回の資料より分配金総額を控除して遡って算出しています。また、ポートフォリオ全体含み損益の算出においてはキテラプラザ青葉台のコンバージョンに係る費用の見込み額を控除しています。



# 1口当たり分配金の変動要因

■ 1口当たり分配金 ■ 増加要因 ■ 減少要因



(単位：百万円)

	2021/9		2022/3		増減		予想比に対する備考
	第13期実績	第14期予想 <sup>(注1)</sup>	第14期実績	前期比	予想比		
賃貸事業収入	7,829	7,943	7,882	+53	▲61	売却物件▲76、既存物件+9 (コロナ影響に対する予実の差異：予想▲20、実績▲11)、取得物件+5	
その他賃貸事業収入	1,072	1,014	1,074	+1	+59	解約違約金+27、水道光熱費収入+16、催事収入+7、保険金収入+7	
不動産等売却損益	674	350	436	▲237	+86	湘南藤沢・自由が丘+86	
<b>営業収益<sup>(注2)</sup></b>	<b>9,576</b>	<b>9,308</b>	<b>9,393</b>	<b>▲182</b>	<b>+84</b>		
賃貸事業費用 (除く、減価償却費)	2,495	2,395	2,399	▲96	+4	水道光熱費+40、修繕費▲23、BM・PM報酬▲10、販売促進費▲3	
<b>NOI</b>	<b>6,405</b>	<b>6,563</b>	<b>6,557</b>	<b>+151</b>	<b>▲5</b>		
減価償却費	1,166	1,197	1,189	+23	▲7		
<b>賃貸事業利益</b>	<b>5,239</b>	<b>5,365</b>	<b>5,367</b>	<b>+128</b>	<b>+2</b>		
その他営業費用	1,032	1,013	1,047	+15	+34	資産運用報酬+22、控除対象外消費税+17	
<b>営業利益</b>	<b>4,881</b>	<b>4,702</b>	<b>4,756</b>	<b>▲124</b>	<b>+54</b>		
営業外収益	0	0	1	+0	+1		
営業外費用	619	624	626	+7	+1		
<b>経常利益</b>	<b>4,262</b>	<b>4,077</b>	<b>4,131</b>	<b>▲130</b>	<b>+54</b>		
<b>当期純利益</b>	<b>4,261</b>	<b>4,076</b>	<b>4,127</b>	<b>▲133</b>	<b>+51</b>		
<b>1口当たり分配金 (円)</b>	<b>7,328</b>	<b>7,010</b>	<b>7,090</b>	<b>▲238</b>	<b>+80</b>		

注1：第14期予想は2021年11月16日時点のものです。  
注2：売却損を含みます。



(単位：百万円)

運用状況	2022/3 第14期実績	2022/9 第15期予想	増減
営業収益	9,393	9,250	▲142
うち、不動産等売却損益	436	-	▲436
営業費用	4,636	4,791	+154
営業利益	4,756	4,459	▲297
営業外費用	626	623	▲2
支払利息及び有利子負債関連費用	610	608	▲2
投資口交付費の償却額	15	15	-
経常利益	4,131	3,835	▲296
当期純利益	4,127	3,834	▲293
1口当たり分配金（円）	7,090	6,595	▲495

	2022/9 第15期予想	2023/3 第16期予想	増減
	9,250	9,135	▲115
	-	-	-
	4,791	4,743	▲48
	4,459	4,392	▲66
	623	611	▲11
	608	604	▲4
	15	7	▲7
	3,835	3,780	▲54
	3,834	3,779	▲54
	6,595	6,500	▲95

参考指標	2022/3 第14期実績	2022/9 第15期予想	増減
NOI	6,557	6,627	+69
NOI利回り	5.3%	5.2%	-
減価償却費	1,189	1,248	+59
償却後NOI	5,367	5,378	+10
償却後NOI利回り	4.4%	4.2%	-
FFO	4,900	5,102	+201
CAPEX	680	592	▲88
LTV	44.7%	45.0%	-

	2022/9 第15期予想	2023/3 第16期予想	増減
	6,627	6,575	▲51
	5.2%	5.2%	-
	1,248	1,278	+29
	5,378	5,296	▲81
	4.2%	4.2%	-
	5,102	5,069	▲33
	592	893	+300
	45.0%	45.0%	-



Security Code

3453

02 新型コロナウイルス感染拡大の影響



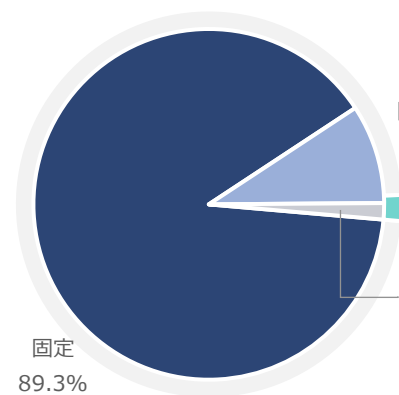


# コロナ下におけるテナントへの対応・売上歩合賃料の状況

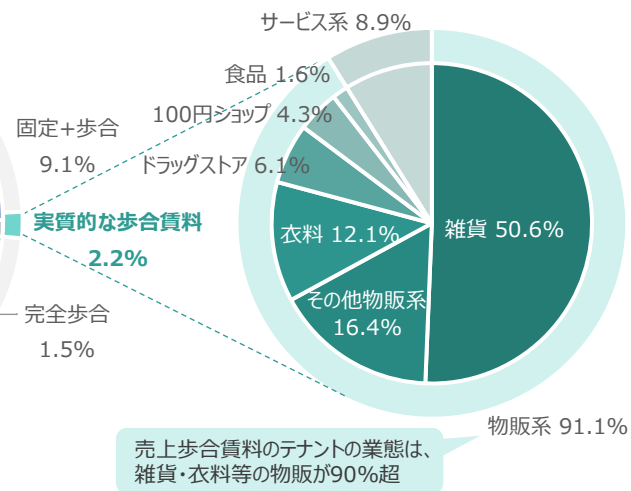
- 一時的な賃料減額・支払猶予要請の新規件数は緊急事態宣言・まん延防止等重点措置期間中においても少数に止まり、支払猶予額も全額回収済み
- 期中のテナント退去はコロナ禍前と比較しても大きな変化なし
- ポートフォリオの稼働率はコロナ下でも安定推移

決算期	第10期 2020/3	第11期 2020/9	第12期 2021/3	第13期 2021/9	第14期 2022/3
賃料減額・支払猶予要請件数	19	177	22	8	2
賃料減額対応件数	-	95	1	5 (注1)	5 (注1)
賃料減額 (百万円)	-	41.0	1.6	11.1	10.9
支払猶予対応件数	-	2	-	-	-
支払猶予額 (百万円)	-	17.6	-	-	-
賃料滞納件数	1	31	1	-	-
テナント退去数	7	8	18	7	6
稼働率 (期末)	99.4%	99.7%	99.8%	99.6%	99.2% (注2)

売上歩合賃料の割合  
(2021/10-2022/3) (注3)



売上歩合賃料のテナントの属性比率  
(賃料ベース)



歩合賃料額

	第10期 2020/3	第11期 2020/9	第12期 2021/3	第13期 2021/9	第14期 2022/3
歩合賃料実績 (百万円)	152	116	139	124	133

注1：前期からの継続分も含まれています。

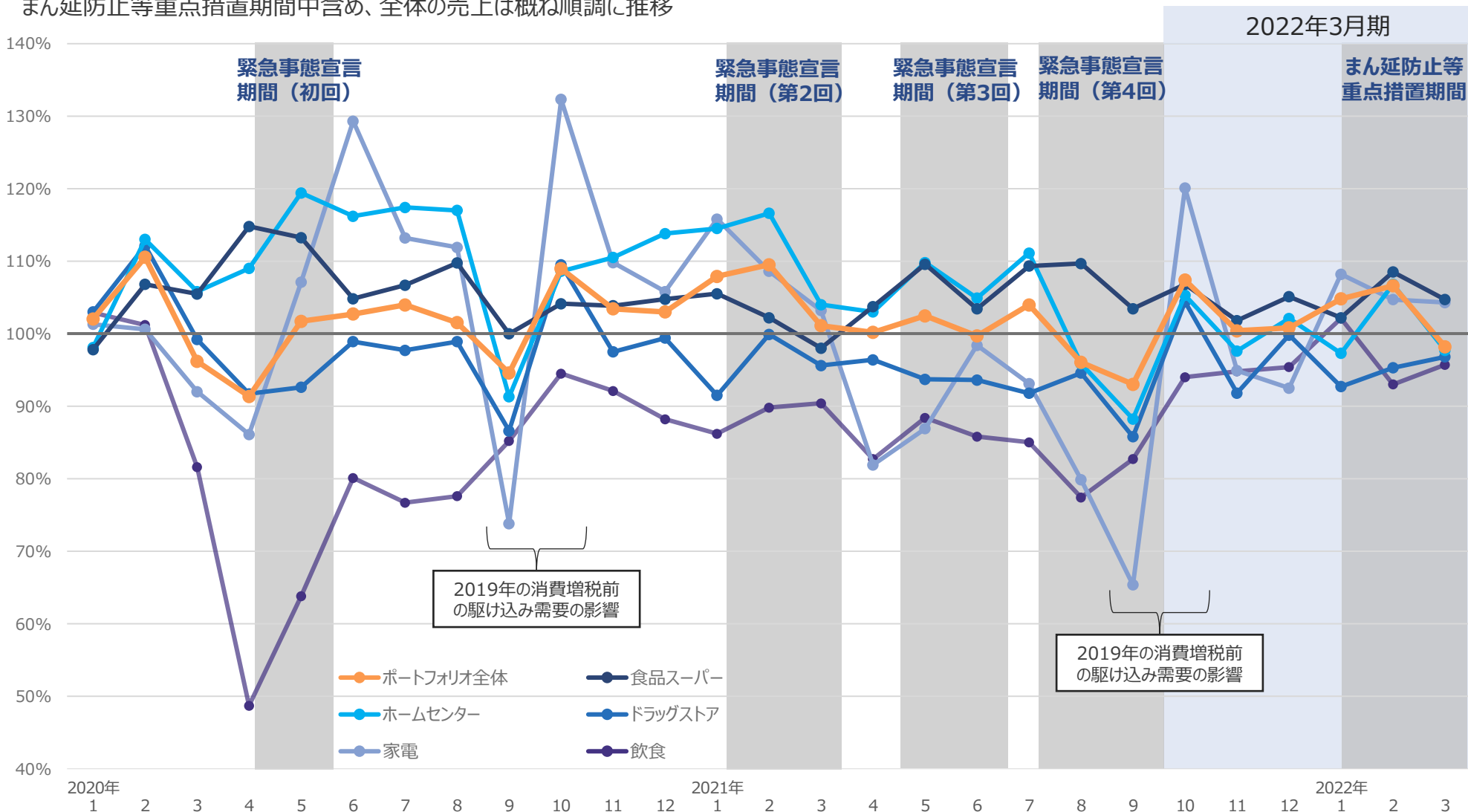
注2：キテラプラザ青葉台はコンバージョン中のため、第14期末時点の稼働率は0%です。このためポートフォリオ稼働率が押し下げられており、当該物件を除外した稼働率は99.5%です。

注3：売上歩合賃料は、記載の期間の実績値を記載しています。

# テナント売上推移（2020年1月～2022年3月）

## コロナ下でのテナント業種別影響度（2019年同月比）

2021年10月～2022年3月の本投資法人ポートフォリオのテナント売上高は2019年各月比較で平均103%  
まん延防止等重点措置期間中含め、全体の売上は概ね順調に推移



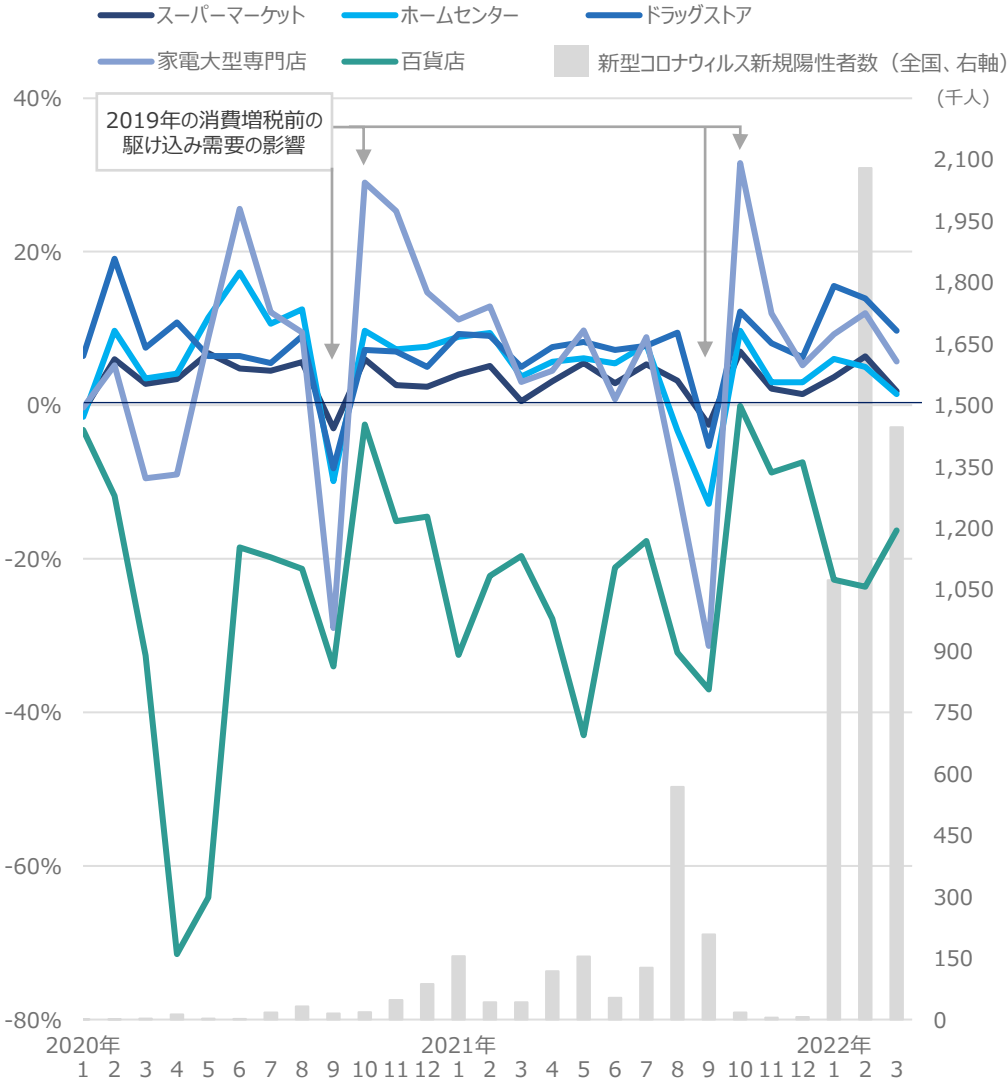
注：テナントの売上高は、把握できている売上高に基づき記載しています。ポートフォリオの売上高は各期間における曜日の影響を考慮しない数値を記載し、業種別（食品スーパー及びホームセンター除く）の売上高は、曜日の影響を考慮した数値を記載しています。ただし、スポーツクラブ及び一部の大型アミューズメント施設は集計に含まれていません。



# 新型コロナ感染拡大の環境下で消費は生活圏ヘシフト

## 業態別販売額2019年同月比の動向（2020年1月～2022年3月）（注）

百貨店の販売額が低迷する一方、生活密着型商業施設販売額はコロナ下で堅調に推移

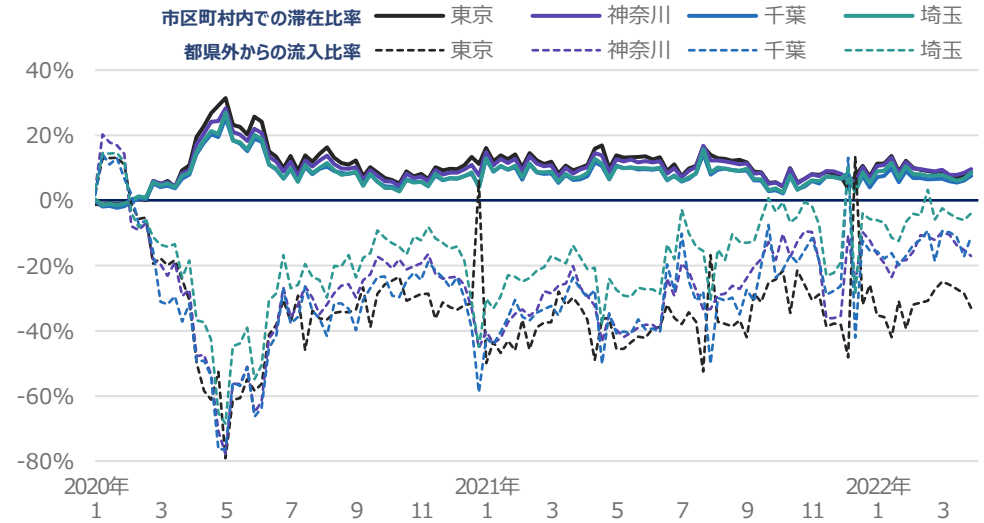


出所：経済産業省「商業動態統計」、V-RESAS（提供：内閣府地方創生推進室、内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局）

注：2021年以降の数値は、経済産業省「商業動態統計」（2022年3月速報）における2021年以降の商品販売額をリンク係数で補正した2019年の商品販売額で除して算出しています。

## 滞在人口の推移（2020年1月～2022年4月）（2019年同週比）

コロナ下での日常生活圏における滞在傾向が継続



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）

## 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3月）

コロナ禍を契機にテレワーク実施率は上昇



出所：東京都「テレワーク実施率調査結果」



Security Code

3453

03 2022年3月期の運用状況

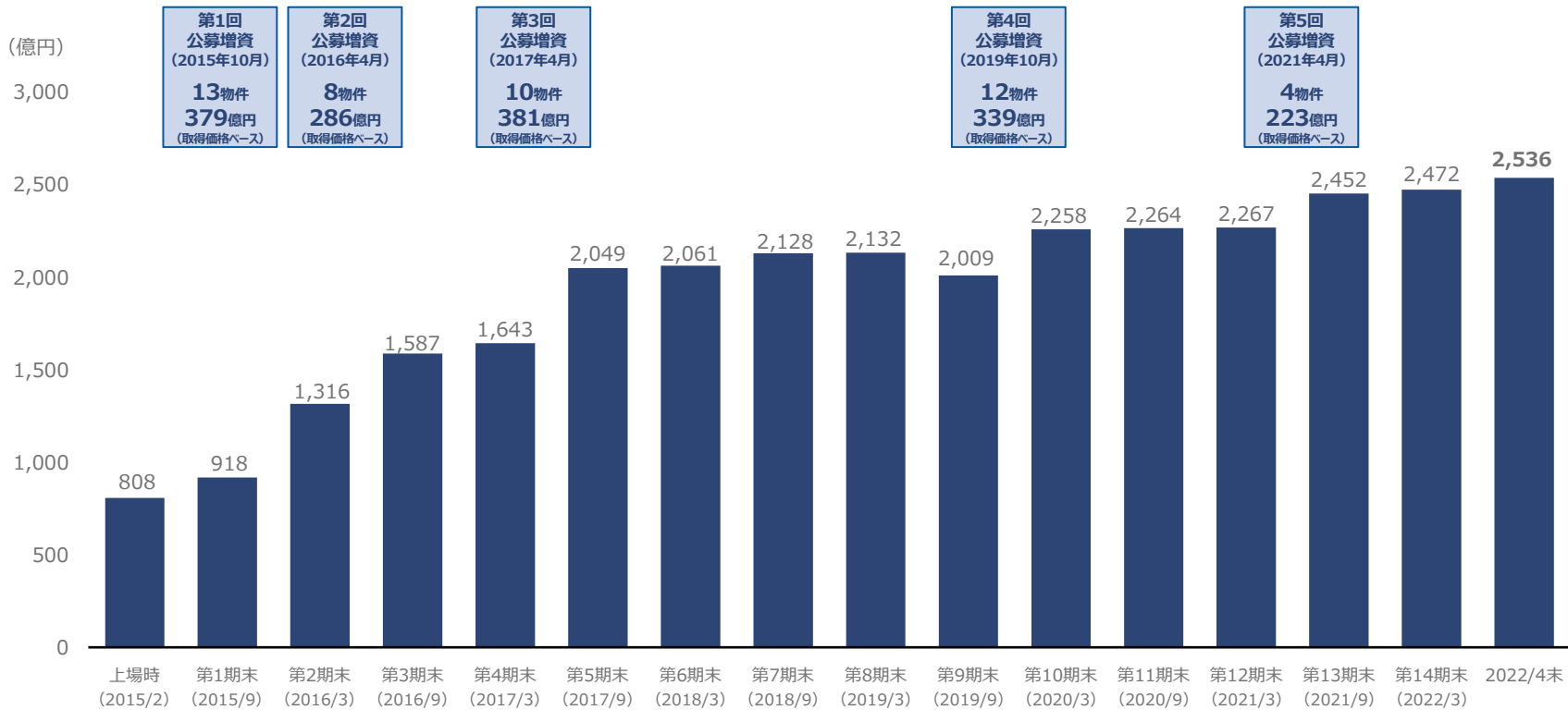




## ポートフォリオに関する各種指標 (注1)

鑑定評価額の合計	鑑定NOI利回り (注2)	償却後NOI利回り (注2)	稼働率 (注3)	四大都市圏比率	生活密着型商業施設	食品関連テナント入居 (注4)
2,737億円	5.3%	4.3%	99.2%	82.0%	93.8%	88.9%

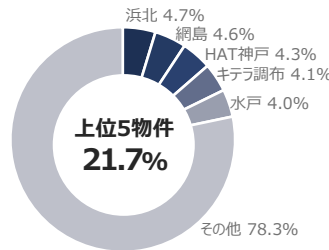
## 資産規模推移 (取得価格ベース)



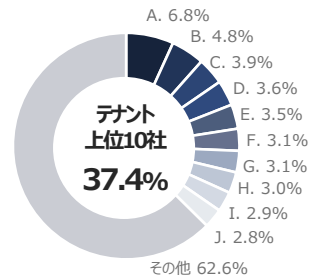
物件数	18	19	33	40	42	51	52	53	53	55	62	62	64	66	66	68
テナント数	286 (注5)	321	389	405	409	542	522	520	511	480	496	496	502	528	519	522

## ポートフォリオの分散状況 (2022/4末)

### 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1: 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68物件の2022年3月31日時点における数値を記載しています。鑑定評価額、鑑定NOI利回りについて、東松山ショッピングセンター及びプリマム近畿センターについては2022年3月1日を価格時点とする鑑定評価書の数値に基づいています。

サントリート浜北については準共有持分90%については2022年3月31日時点、追加取得の準共有持分10%については2022年3月1日を価格時点としており、その合計した価格を記載しています。

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。キテラプラザ青葉台についてはp.7をご参照ください。償却後NOI利回りは、左記運営純収益から減価償却費を控除し、取得価格で除して記載しています。

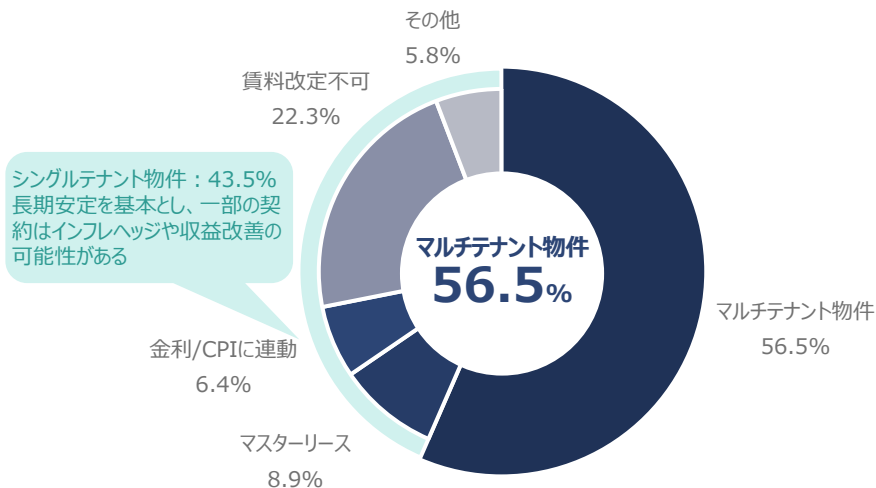
注3: キテラプラザ青葉台はコンバージョンのため、第14期末時点の稼働率は0%です。このためポートフォリオ稼働率が押し下げられており、当該物件を除外した稼働率は99.5%です。

注4: 食品関連テナント入居は、食品関連のテナントが入居する物件の取得価格の合計を商業施設の取得価格の合計で除して算出しています。

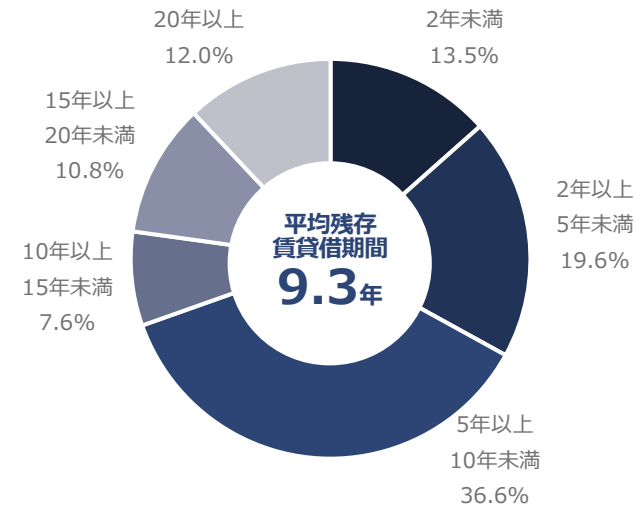
注5: 上場時点のテナント数は、2014年9月30日現在の数値を記載しています。



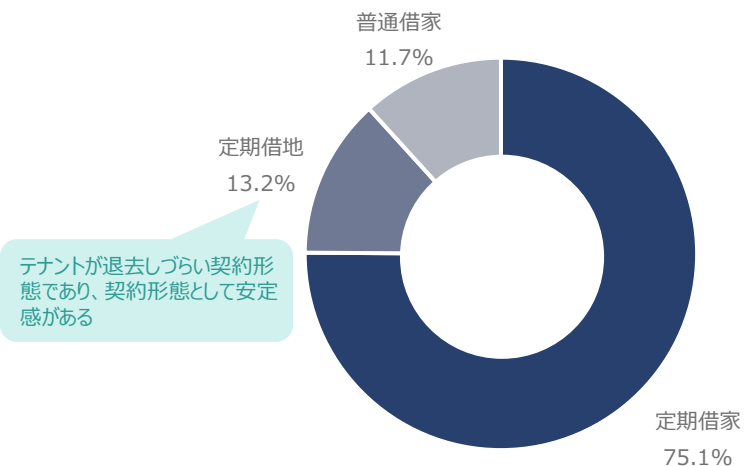
### テナントタイプ<sup>①</sup>（マルチ/シングル）比率（取得価格ベース）



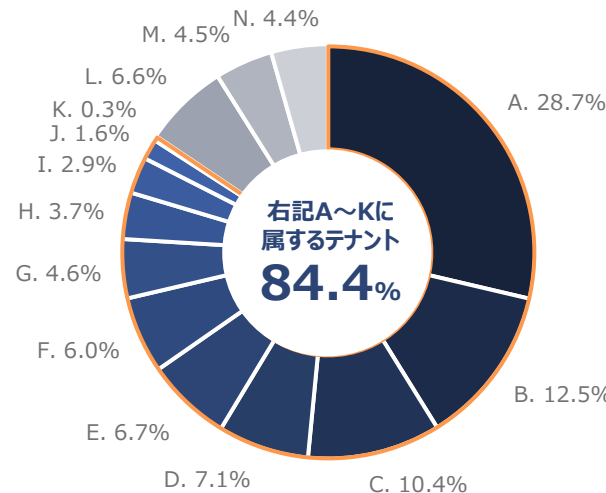
### 残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース）



### 賃貸借契約形態の構成比率（賃料ベース）



### テナントの属性比率（賃料ベース）



ECマースの影響を受けにくい業種

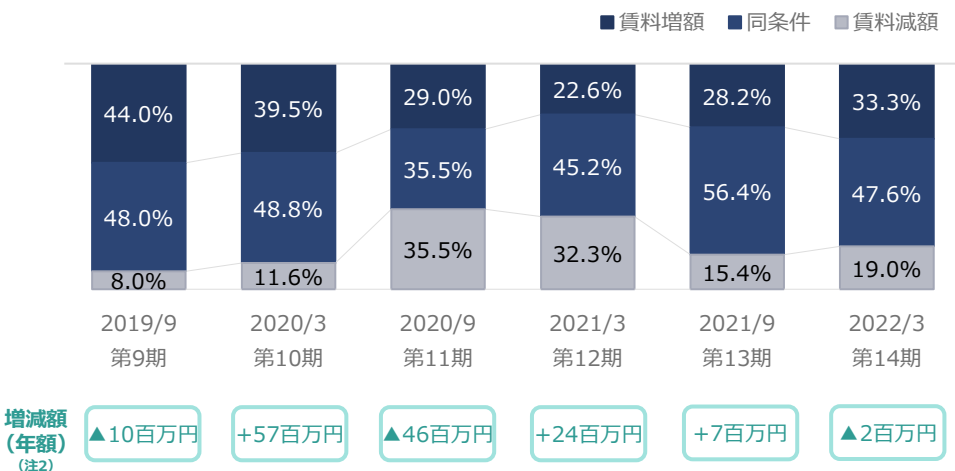
A.	食品+コストコ	28.7%
B.	マスターリース	12.5%
C.	ホームセンター	10.4%
D.	サービス	7.1%
E.	物流	6.7%
F.	アミューズメント	6.0%
G.	スポーツクラブ	4.6%
H.	飲食	3.7%
I.	ドラッグストア	2.9%
J.	100円ショップ	1.6%
K.	事務所	0.3%
L.	その他物販	6.6%
M.	衣料	4.5%
N.	家電	4.4%

注1：本投資法人が本書の日付現在保有する資産の2022年3月31日時点の数値を記載しています。ただし、プリマム近畿センターは取得日時点の数値を記載しています。

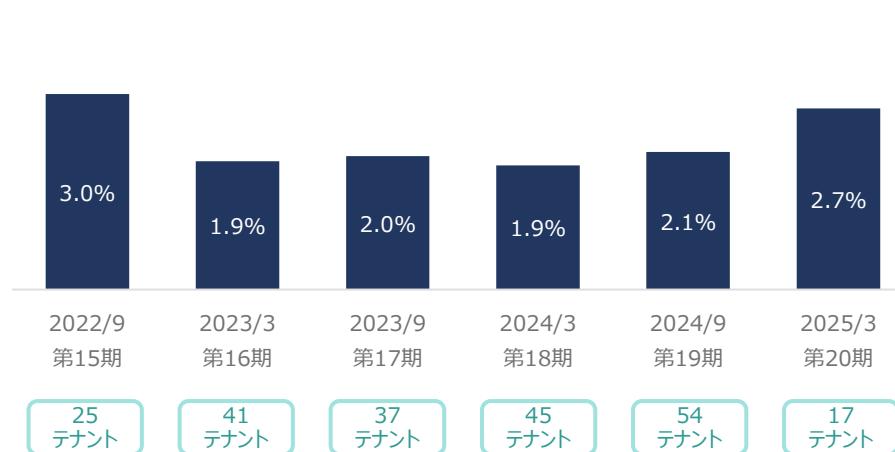
注2：普通賃貸借契約を含むテナントとの賃貸借契約に定める賃料の額に対する割合を記載しています。

注3：上記グラフにおいて「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テナント（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。）をいい、「金利/CPIに連動」とは、賃貸借契約において賃料が金利又はCPIに連動し更改されるテナントをいいます。

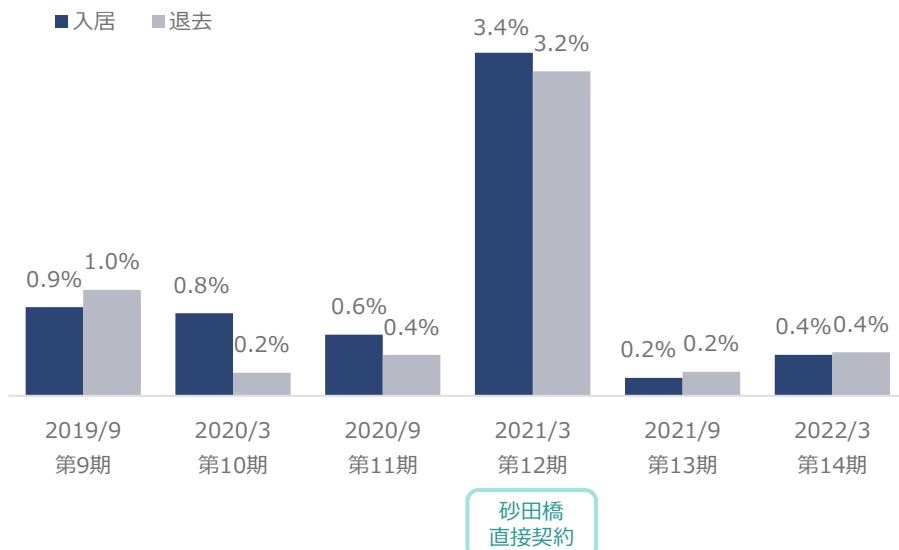
新規賃料/更改の動向（件数ベース）（注1）



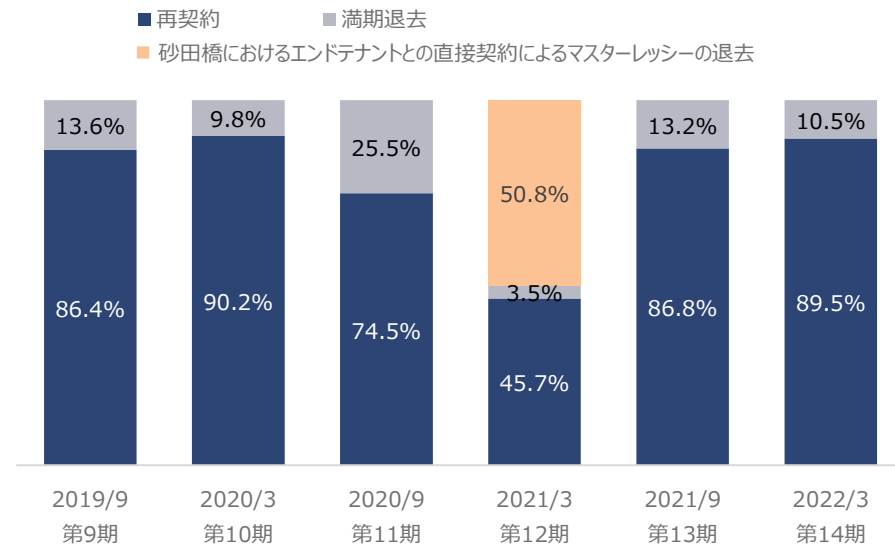
各会計期間に満期を迎える定期建物賃貸借契約の状況（注2）



テナントの入居及び退去の動向（注3）



定期建物賃貸借契約満期を迎えたテナントの動向（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。なお、新型コロナウイルス感染拡大の環境下における一時的な賃料減額及び支払い猶予は対象に含めていません。  
注2：本書の日付現在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。但し、譲渡済資産は除いています。  
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。

未消化容積を活用した建物増築の事例 – ウニクス伊奈 飲食店B棟 (注)



- 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
- コロナ下でも安心して利用でき、かつオンラインでの需要獲得が見込めるため、既存の若いファミリー層を更に呼び込むことにより、他のテナントとの相乗効果も期待

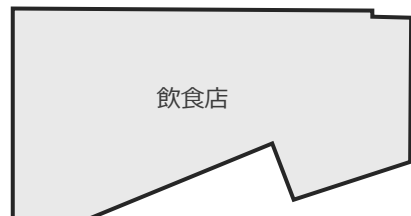
工事費	収益性の向上	投資リターン
建築費総額（予定） 約 <b>169</b> 百万円	想定増加NOI <b>+16</b> 百万円	想定NOI利回り <b>9.6%</b>

他業種入替え等の柔軟なリーシング戦略 – パサージュ西新井

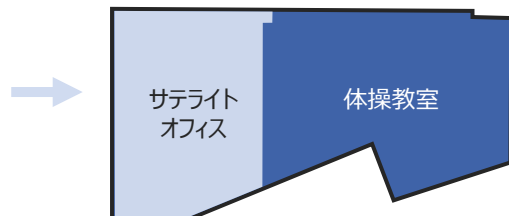


- 2022年1月末に飲食店が退去
- 退去後の区画については、体操教室及びサテライトオフィスと契約締結済み
- 両テナントの賃料収入合計は退去テナントの賃料から約33%増加。新たな業種の誘致により施設の活性化を期待

退去テナント入居時



新テナント入居時

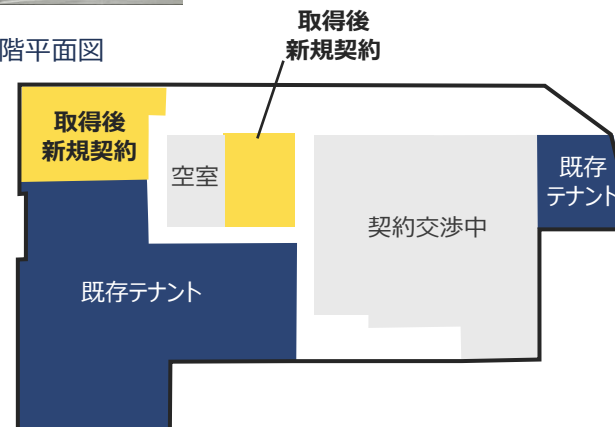


コロナ下におけるリーシング進展 – キテラタウン福岡長浜



- 2020年11月のコロナ下に竣工し、2021年10月取得時点では約17%が空室
- 取得後から現在までに約4%を新規契約
- 残りの空室区画（約13%）のうち約12%についても契約交渉中

3階平面図



注：外観イメージは、本書の日付現在増築予定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。また、数値は想定値であり、建築費総額（予定）及び想定増加NOIは本投資法人の準共有持分（80%）に係る金額です。



## 財務ハイライト

	第13期末	第14期末	2022/4
長期負債比率	100.0% >>	99.4% >>	98.6%
固定金利比率	97.7% >>	98.6% >>	97.8%
LTV (注)	44.1% >>	44.7% >>	44.9%
借入先件数	14 >>	18 >>	18

## 格付の状況

長期発行体格付 (JCR)

**AA-** (安定的)  
(2021年12月)

【主な評価ポイント】

- ・ケネディクス・グループの三井住友ファイナンス&リースグループ入り
- ・資産規模拡大に伴う分散
- ・コロナ下での安定運用

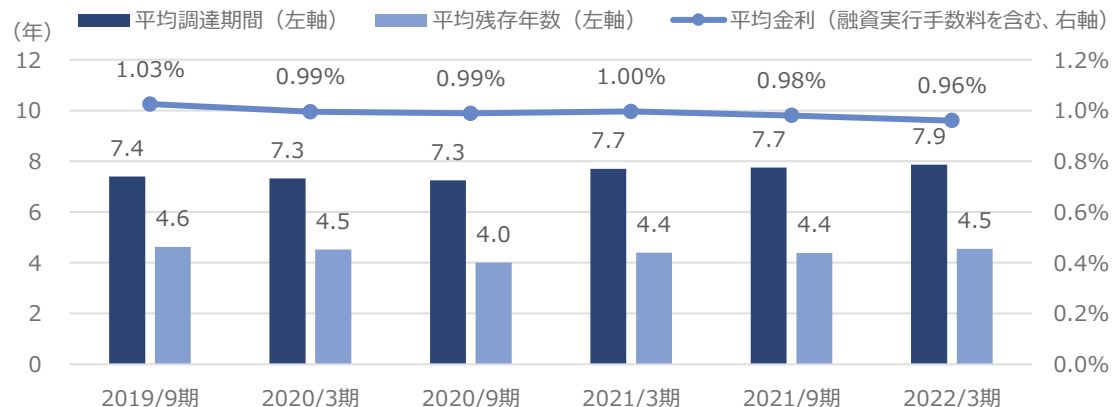
## グリーンファイナンス

調達実績総額90億円

	第7回投資法人債 (グリーンボンド)	第14期借入金「シリーズ46」 (グリーンローン)		
		46億円	8億円	16億円
発行/借入総額	20億円	46億円	8億円	16億円
発行/借入日	2022年1月28日	2022年2月10日		
発行/借入年限	10年	7年	9年	
利率	0.46%	0.7220%	0.6400%	0.8786%
資金使途	グリーン適格資産の取得資金への充当を目的として調達した借入金の返済			

注：LTV = (借入金残高 + 投資法人債発行残高) ÷ 総資産額

## 平均残存期間・平均調達年数・平均調達コストの推移



## 新規借入条件の改善 (第11期～第12期比、リファイナンス/投資法人債含む)

	第11期～第12期	第13期	第14期以降
平均調達年数	5.6年	6.1年	6.4年
平均調達コスト	0.75%	0.69%	0.73%

金利上昇環境下においてもスプレッド引下げ

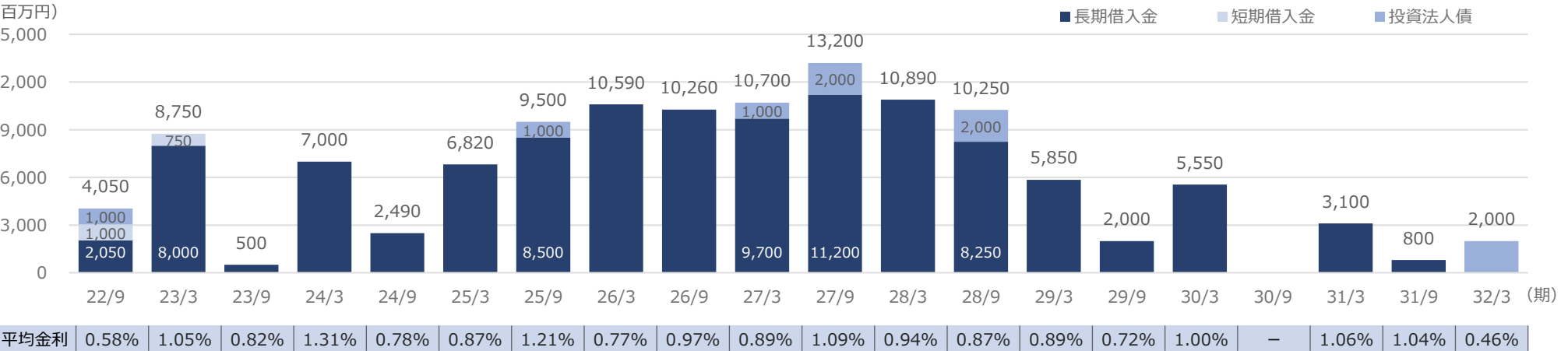
## グリーン適格資産

本投資法人のポートフォリオ中、下記クライテリアに該当するグリーン適格資産は、19物件・取得価格の合計1,339億円 (2022年4月末日現在)

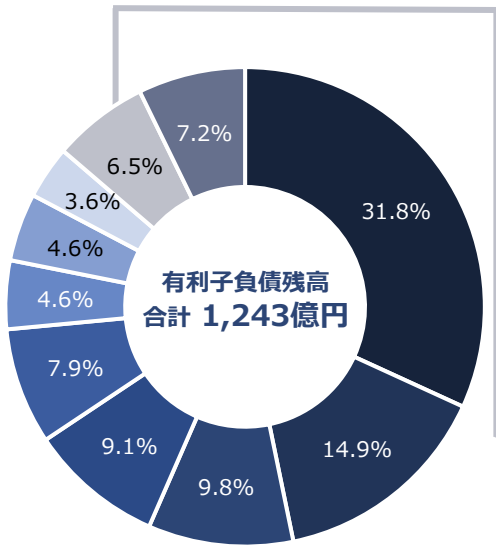
DBJ Green Building 認証 「three stars」以上	CASBEE 不動産評価認証 「B+ランク」以上	BELS評価 「★★★」以上

# 借入金及び投資法人債の状況（2022年4月末日時点）

## 返済期限分散状況



## 金融機関別借入金及び投資法人債の残高



三井住友銀行	39,570百万円
三菱UFJ銀行	18,560百万円
みずほ銀行	12,170百万円
日本政策投資銀行	11,290百万円
三井住友信託銀行	9,770百万円
みずほ信託銀行	5,750百万円
りそな銀行	5,700百万円
あおぞら銀行	4,440百万円
福岡銀行	1,500百万円
武蔵野銀行	1,450百万円
群馬銀行	900百万円
新生銀行	800百万円
日本生命	700百万円
山口銀行	700百万円
住友生命	500百万円
七十七銀行	500百万円
西日本シティ銀行	500百万円
肥後銀行	500百万円
投資法人債	9,000百万円

## コミットメントラインの設定状況（設定枠計3,000百万円）

契約先	極度額	契約期限
三井住友銀行	1,000百万円	2023/3/31
みずほ銀行	1,000百万円	2023/3/31
三菱UFJ銀行	1,000百万円	2023/3/31

## 投資法人債の発行状況

回号	発行総額	利率	発行年月	年限
第2回	1,000百万円	0.60%	2016/10	10年
第3回	1,000百万円	0.32%	2017/8	5年
第4回	2,000百万円	0.70%	2017/8	10年
第5回	2,000百万円	0.70%	2018/4	10年
第6回	1,000百万円	0.40%	2020/4	5年
第7回 (グリーンボンド)	2,000百万円	0.46%	2022/1	10年

▲24bps



Security Code

3453

04 安定性を重視した成長戦略





- ・コロナ禍が長引く中でも、食品スーパーやドラッグストア等、**日常生活に必要な商品**を扱う生活密着型商業施設の運営状況は堅調
- ・生活密着型商業施設の安定性が市場に認識され、投資口価格は1口当たり**NAVを回復、公募増資を絡めた成長を目指す**
- ・ただし、不安定な市場環境につき、**資産入替え**も絡めながら、**生活密着型商業施設への重点投資**及び  
Eコマース需要を取り込む**消費地配送型物流施設への厳選投資を継続**

## ウィズコロナ・アフターコロナにおける戦略

### 投資口価格の維持・向上

- 資産入替えによるポートフォリオの安定性及び収益性向上
- 長引くコロナ下を踏まえたテナント入替え・リーシング活動
- コンバージョンや増築等の特徴的な取組み
- エネルギー等コスト増の影響の軽減

### 資産規模の拡大

- 適切なタイミングでの公募増資による資産規模拡大
- スポンサーサポート等を活用した資産の取得
- 環境変化に適応したポートフォリオの構築を目指す

### 信用力の向上

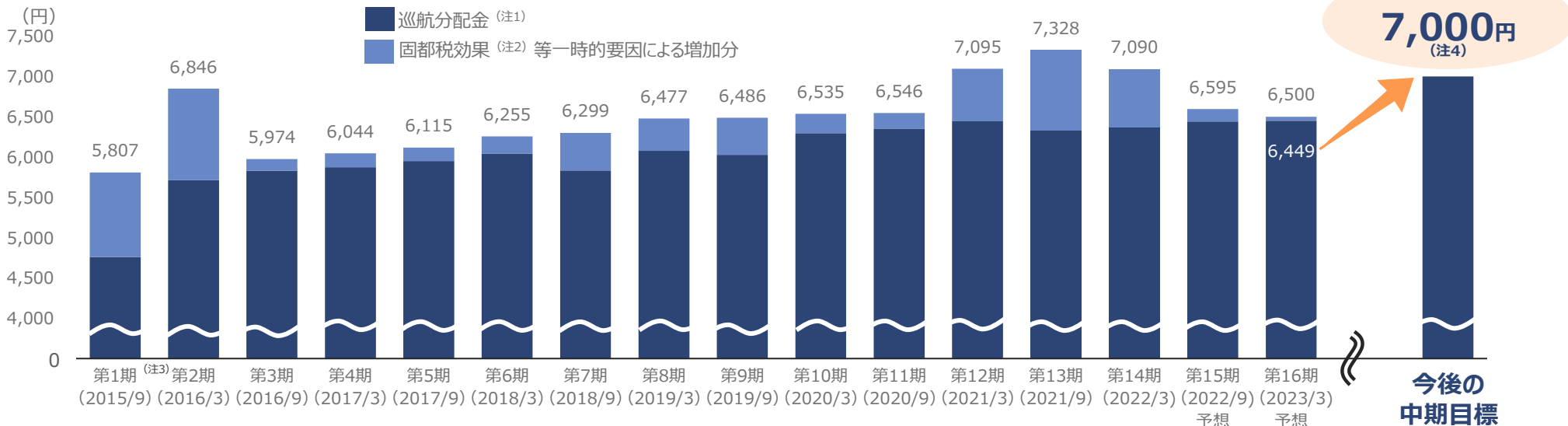
- 資金調達コストの低減
- 高格付（AA-）を活かした資金調達

### ESG施策推進

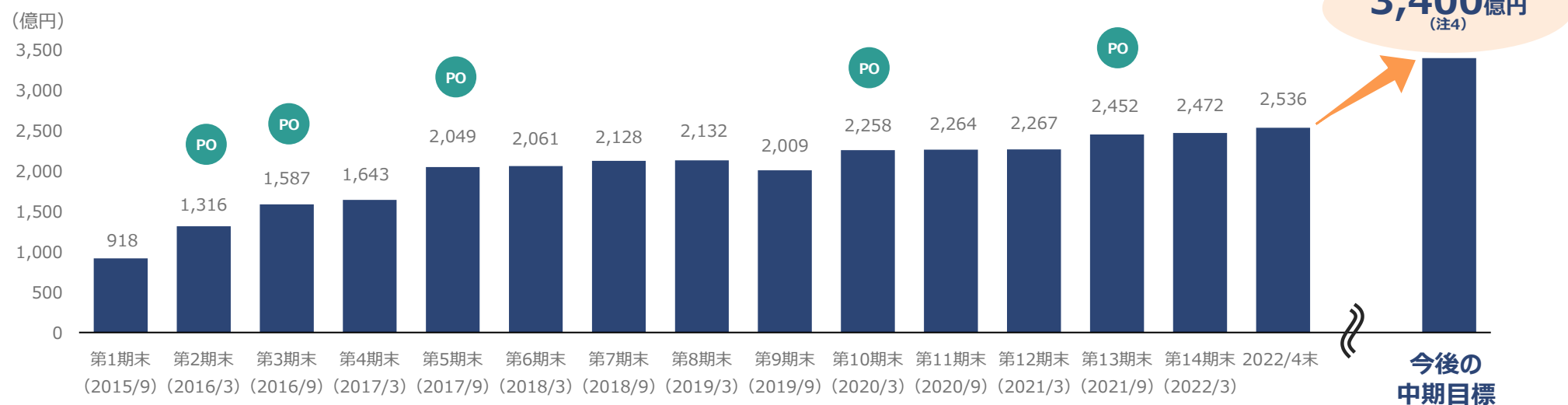
- 脱炭素目標に向けた取組み強化
- TCFD対応等、ESGに関する開示内容拡充
- グリーンファイナンスの拡充

# 巡航分配金及び資産規模の目標

## 1口当たり分配金の推移



## 資産規模の推移



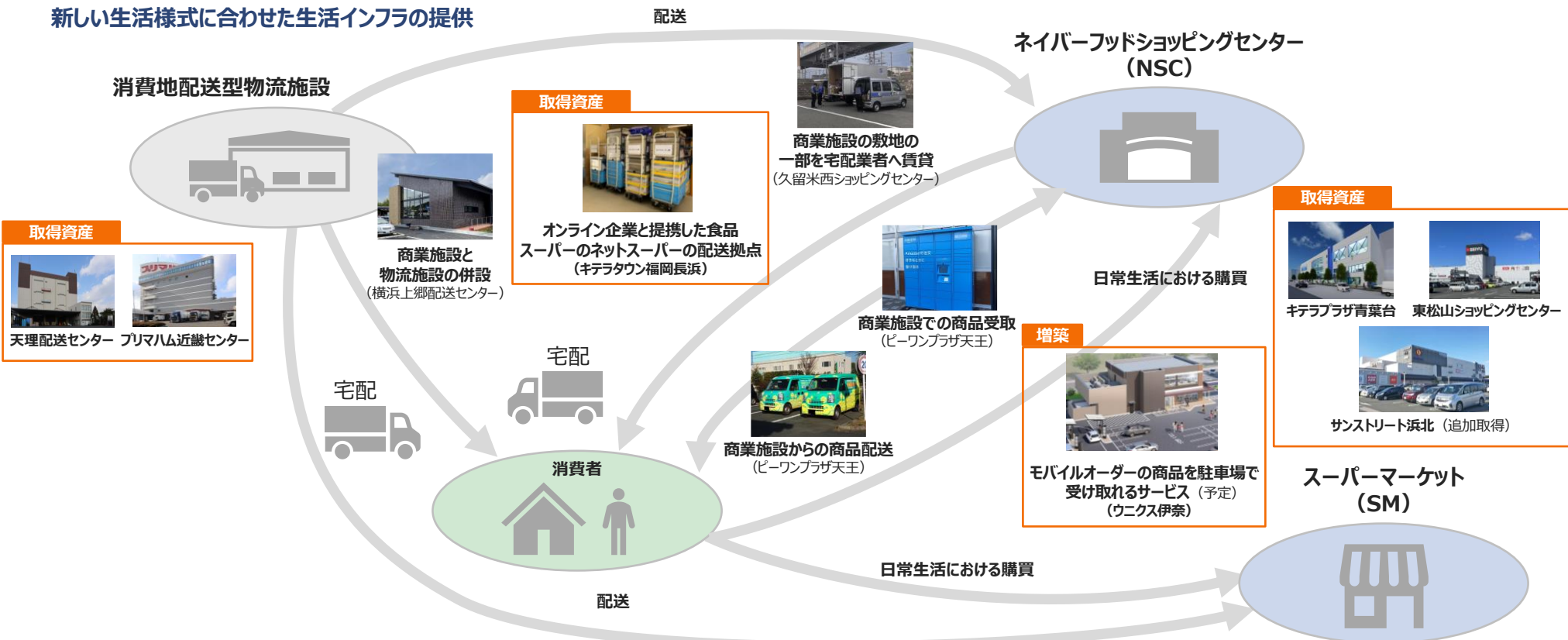
注1：巡航分配金は、固都税等の費用化を前提とし、売却損益、売却損益を要因とする運用報酬の増減、投資口パフォーマンス報酬の影響等の一時的要因を除いた分配金の試算値です。  
 注2：固都税効果とは、不動産等の売却に当たり固都税等を前所有者と精算し当該精算金相当額が取得原価に算入される等の理由により資産取得初年度に固都税等が費用化されないことをいいます。  
 注3：第1期の1口当たり分配金は7,414円ですが、第1期の実質的な運用期間は233日であったため、半年間の期間に換算して記載しています。  
 注4：上記目標の達成は市場環境等の外部要因に大きく依存します。

# 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

- 「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
- 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る見込み

Eコマース進展に伴う中長期的環境変化		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	
<b>Eコマース進展に伴う商業施設の変化</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>インターネット販売事業者と小売事業者の提携等</li> <li>商業施設からの商品配送</li> <li>商業施設での商品受取 (クリックアンドコレクト、カーブサイドピックアップ)</li> <li>商業施設と物流施設の併設</li> </ul>	<b>Eコマース進展に伴う物流業界の課題</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>多頻度小口配送</li> <li>リードタイム短縮化</li> <li>ラストマイルへの対応</li> <li>消費地に近い配送拠点に対する需要の拡大</li> </ul>	<b>コロナ下における消費者の行動の変化</b>	
		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 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 住宅エリアの昼間人口の増加

## 新しい生活様式に合わせた生活インフラの提供

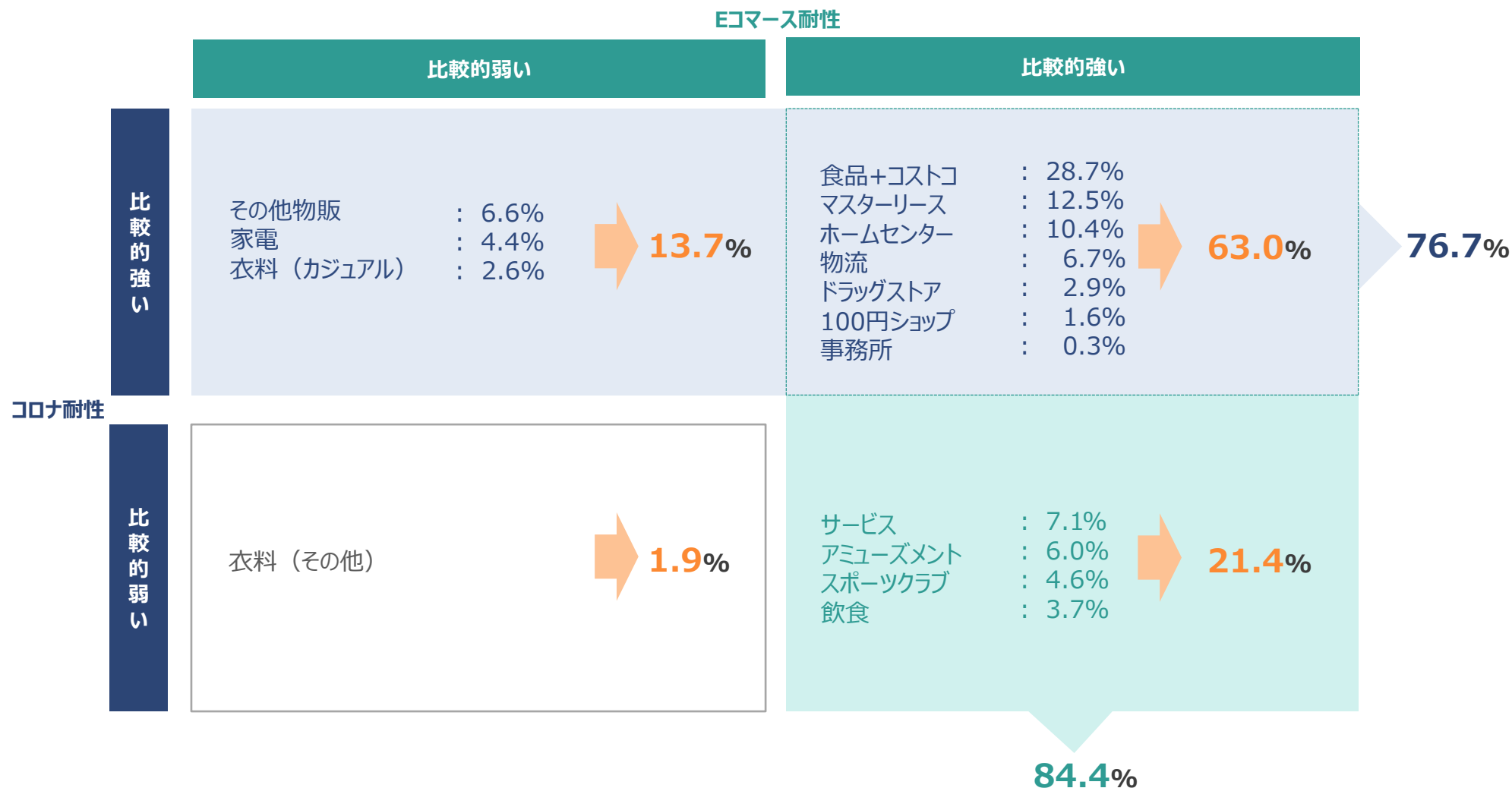




# ポートフォリオ構成比率

## テナント属性別影響度

- ポートフォリオの76.7%がコロナ耐性、84.4%がEコマース耐性を有するテナントによって構成
- ポートフォリオの半分以上はコロナ耐性及びEコマース耐性を有するテナント構成



# 取得資産の概要①

## NSC ネイバーフッド ショッピングセンター キテラプラザ青葉台

人口密度の高い「青葉台」駅近で、食品スーパー及びクリニック等の開業による再生を見込むNSC



【コンバージョン前】



### ハイライト

- 東京近郊のベッドタウンであり東急田園都市線の急行停車駅である「青葉台」駅近隣に立地する大型フィットネスクラブ跡を大規模改修し、NSCとしての再生を目指す商業施設
- 東急田園都市線「青葉台」駅から約 280m、徒歩 4 分の好立地に所在。「青葉台」駅は、コロナ禍以前は 1 日平均 11 万人を超える乗降客数であり、駅前には商業集積の高い立地

### コンバージョン

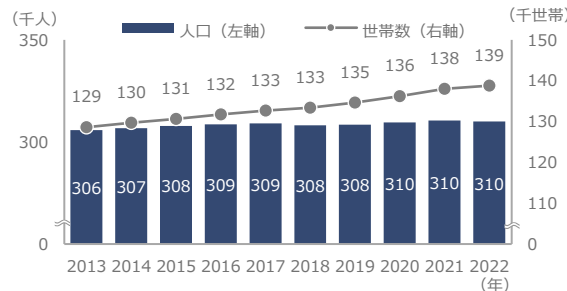
- KRRIにとって初となる大規模コンバージョンプロジェクト
- 本コンバージョン後の核テナントとなる食品スーパー及び調剤薬局と停止条件付定期建物賃貸借契約を締結済み。契約ベースの稼働率は53.7%
- 集客力の高い食品スーパーであるオーケーを核に、クリニックモール、各種生活サービス業種を複合する生活利便性の高い複合商業ビルとしての運営を想定



取得価格 (注1)	2,553百万円	土地面積	1,792.26m <sup>2</sup>	鑑定評価額	3,610百万円	鑑定NOI 利回り(注2)	4.7%
所在地	神奈川県 横浜市	延床面積	5,537.46m <sup>2</sup>	鑑定NOI (注2)	162百万円	メイン テナント	オーケー 株式会社

### 立地 閑静で緑豊かな環境と渋谷へ直通30分の交通利便性

**商圏** 東急田園都市線「青葉台」駅より「渋谷」駅に約30分でアクセス可能な交通利便性の高い立地  
周辺には大学のキャンパスや公園も多く所在する緑豊かで暮らしやすいエリア  
横浜市青葉区の人口及び世帯数



出所：横浜市統計書（各年3月1日）



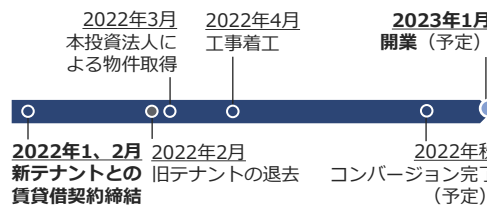
### テナント 競争力の高いディスカウントスーパーマーケットへの賃借

**テナント** 大規模コンバージョン実施後は「高品質・Everyday Low Price」の経営方針のもと、関東を中心に店舗展開するオーケー株式会社に賃借

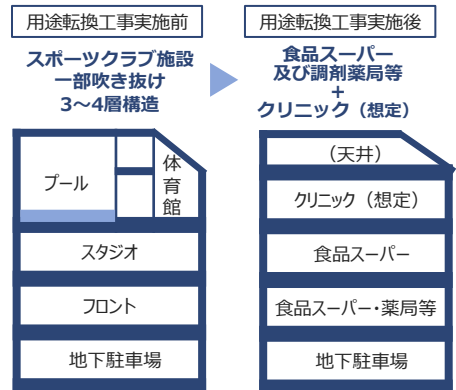
### 用途転換工事 コロナ耐性を強化したコンバージョンプロジェクト

**本プロジェクトのポイント** ✓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、コロナ耐性及びEコマース耐性の高い生活密着型商業施設へコンバージョン

### 本プロジェクトのスケジュール



想定稼働率	2023/3	2023/9	2023/11
	71.2%	94.6%	100.0%



注1：コンバージョン工事後にコンバージョン費用を取得価格として別途計上予定です。コンバージョンに係る費用の見込額は880百万円ですが、今後増減する可能性があります。

注2：不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOIは、コンバージョン完了後の運営純収益を前提としており、鑑定NOI利回り=キ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÷(キテラプラザ青葉台の取得価格+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。

# 取得資産の概要②

## NSC ネイバーフッド ショッピングセンター 東松山ショッピングセンター

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



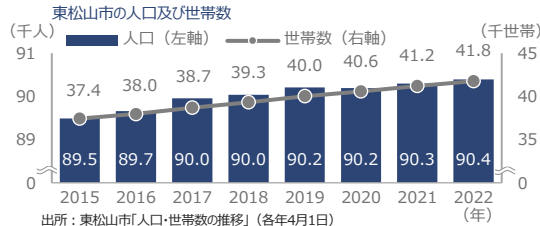
取得価格	4,080百万円	鑑定評価額	4,650百万円
所在地	埼玉県東松山市	鑑定NOI	260百万円
土地面積	33,860.98m <sup>2</sup>	鑑定NOI利回り	6.4%
延床面積	24,894.94m <sup>2</sup>	メインテナント	株式会社西友

### ハイライト

- 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、食物販店、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
- サンドラッグ棟にはサンドラッグ東松山店が出店し、相乗効果のあるテナントミックス

### 立地 人口及び世帯数の増加が堅調な東松山市内の住宅街に立地し、交通アクセスにも優れるエリア

- 東松山市の中心駅である「東松山」駅近郊の居住密度の高い住宅街に立地。周囲には学校や工場も点在し、子育て世代や現役世代を中心に人口及び世帯数は増加傾向
- 埼玉県と栃木県を結ぶ主要道である国道407号からのアクセスが容易であり、駐車場も998台収容と十分な容量を有する



### テナント 大手食品スーパーの西友が入居し、各種専門店群に加えてドラッグストアも併設

- 西友棟には全国に300店舗以上出店し、近年ではグループ会社の楽天西友ネットスーパー株式会社によりネットスーパー運営にも力を入れている西友が核テナントとして入居。書籍、100円ショップ、衣料品等も入居
- サンドラッグ棟には東証プライム市場上場の大手ドラッグストアであるサンドラッグが出店。地域住民にとって高い利便性を有すると同時にコロナ耐性も有するテナントミックス

## L 物流施設 天理配送センター

今後、大阪圏での物流施設の外延化による需要拡大が期待できる施設



取得価格	1,070百万円
所在地	奈良県天理市
土地面積	3,808.32m <sup>2</sup>
延床面積	7,011.86m <sup>2</sup>
鑑定評価額	1,090百万円
鑑定NOI	59百万円
鑑定NOI利回り	5.5%
メインテナント	日本通運株式会社

### ハイライト

- 西名阪自動車道の郡山ICに隣接しており、国道24号や県道193号線の地方幹線道路へのアクセスも良好で、地域配送及び広域配送に高い利便性を有する立地
- 大手物流事業者である日本通運株式会社がテナントとして入居
- 環境負荷軽減への取組みとして、屋根面に太陽光パネルを導入



## L 物流施設 プリマハム近畿センター

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



取得価格	1,047百万円
所在地	大阪府大阪市
土地面積	3,201.33m <sup>2</sup>
延床面積	6,971.47m <sup>2</sup>
鑑定評価額	1,080百万円
鑑定NOI	60百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
メインテナント	株式会社フタアードパートナーズ

### ハイライト

- 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」駅から近い物件であることから、大阪圏内でも希少性の最も高い地区
- 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

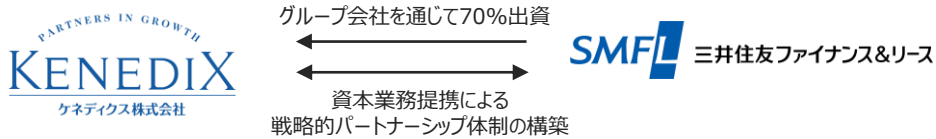




# スポンサー及びサポート会社の幅広いサポートの活用

- 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
- 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を目指す

## スポンサーによるサポート力の強化

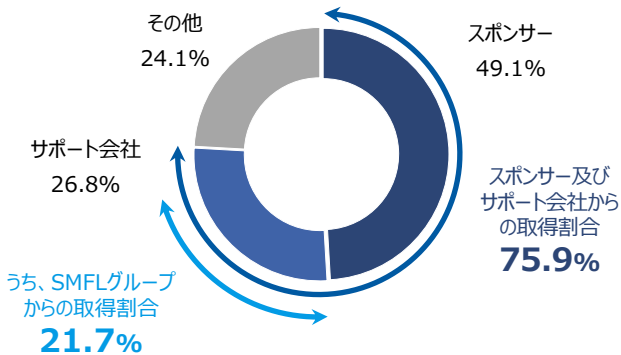


### ケネディクスが想定するメリット

- 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

## 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

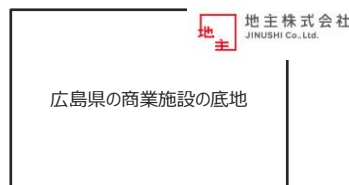
### 取得実績の内訳 (取得価格ベース)



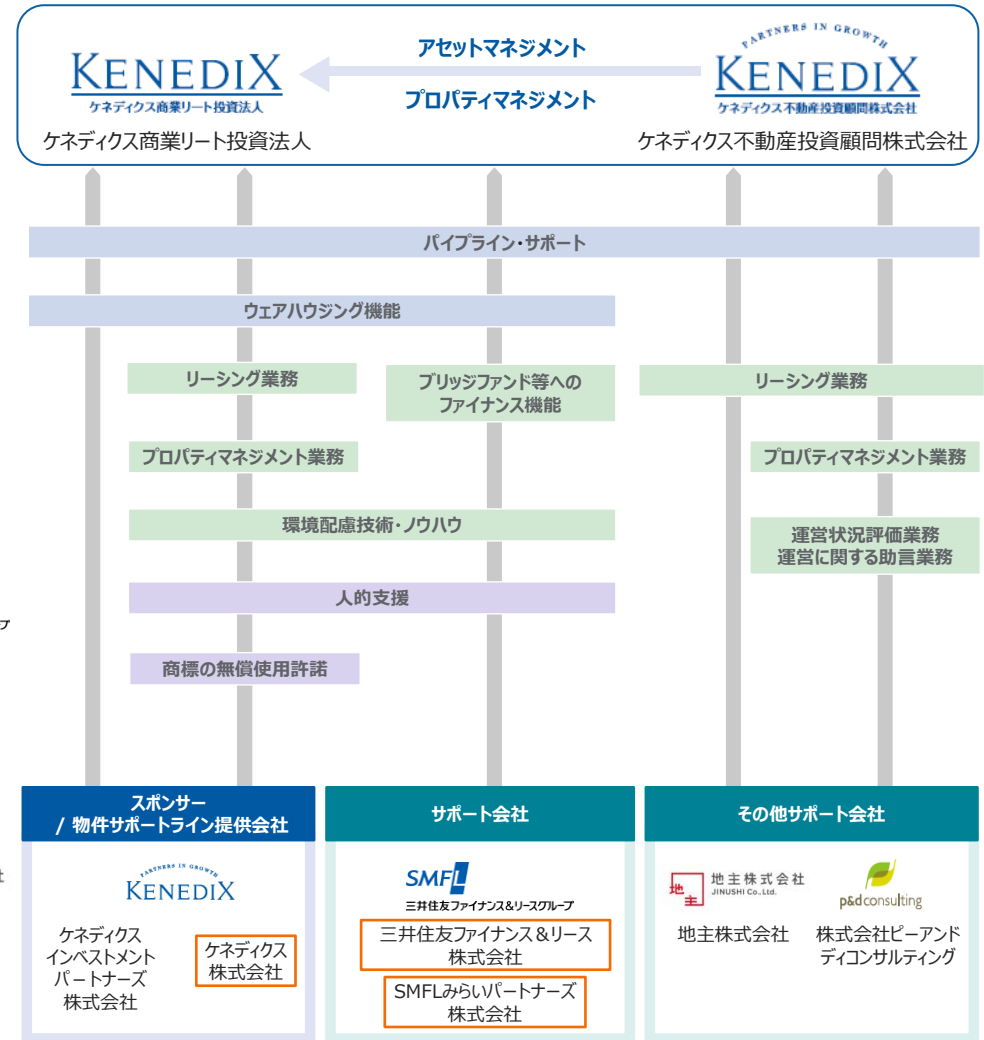
### パイプラインの一例 (注)



ヨークマート東道野辺店



## スポンサー及びサポート会社からの幅広いサポート



注：本書の日付現在、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。本書の日付現在、本投資法人が当該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。

□：本資産運用会社の親会社

中長期的な投資主価値向上を企図し、ESG施策を推進

ESGに関する主な取組み			
<b>E</b> 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  GRESB ★★★★☆ 2021	GHG排出量削減中長期目標設定 TCFDに基づく気候変動リスク分析の開示   TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES	グリーンファイナンス  グリーンボンド発行 (発行総額20億円) グリーンローン借入れ (借入総額70億円)  
<b>S</b> 社会 (Social)	地域行政との連携 	衣料品回収 イベントの開催 	SDGsの子ども向け 啓発イベントの開催 
<b>G</b> 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 セムポート出資 	ケネディクスによる 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新設

- ✓ 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
- ✓ 資産運用会社初のサステナビリティレポートを作成し、資産運用会社全体で各REITの取り組みを横断的に発表

サステナビリティ推進委員会の新設

- ✓ 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

## 環境への取組み

環境認証物件数・床面積（2022年4月末日時点）

物件	認証床面積	比率
20物件	538,870.72 m <sup>2</sup>	63.3%（新目標70%以上）

DBJ Green Building認証	CASBEE不動産評価認証	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価
<p>取得実績 10物件 ★★★</p> <p>MONA新浦安 パサージオ西新井 ユニクス伊奈 ブルメールHAT神戸 かわまち矢作モール カリーノ江坂 ロゼオ水戸 アシコタウンあしかが サンストリート浜北</p> <p>★★ ゆめまち習志野台モール</p>	<p>取得実績 10物件 Sランク ★★★★★</p> <p>アピタテラス横浜綱島 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 ユニクス吉川 カルサ平塚 ブルメール舞多間 COMBOX光明池</p> <p>Aランク ★★★★★ 武蔵嵐山配送センター コストコホールセール札幌倉庫店</p>	<p>取得実績 1物件 ★★★★★</p> <p>アピタテラス横浜綱島</p>

### 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  
アピタテラス横浜綱島  
もねの里モール（新規設置）  
ゆめまち習志野台モール（新規設置）  
天理配送センター（新規取得）



もねの里モール

### LED照明の導入事例

底地を除く56の運用物件の内、54物件でLED照明を導入（部分的な導入を含む）



MONA新浦安

### GHG 排出量削減中長期目標設定（2015年度対比（原単位））

2030年度	2050年まで
40%削減	カーボンニュートラル

## 社会への取組み

### 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

#### 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

#### 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

#### 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
パサージオ西新井
ブルメール舞多間
ブルメールHAT神戸
カリーノ江坂
COMBOX光明池
リソラ大府ショッピングテラス



パサージオ西新井

### 顧客満足度の向上

#### 顧客満足度調査に基づく適切なリニューアル工事の実施

✓ テナントへのアンケート調査を年1度、継続的に実施することでテナントニーズを把握し、設備更新やリニューアル工事を含む改善対応を行うことで、高い継続入居意向を獲得



MONA新浦安



ブルメール舞多間



# ESGに関する取組み（ガバナンス）

## 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

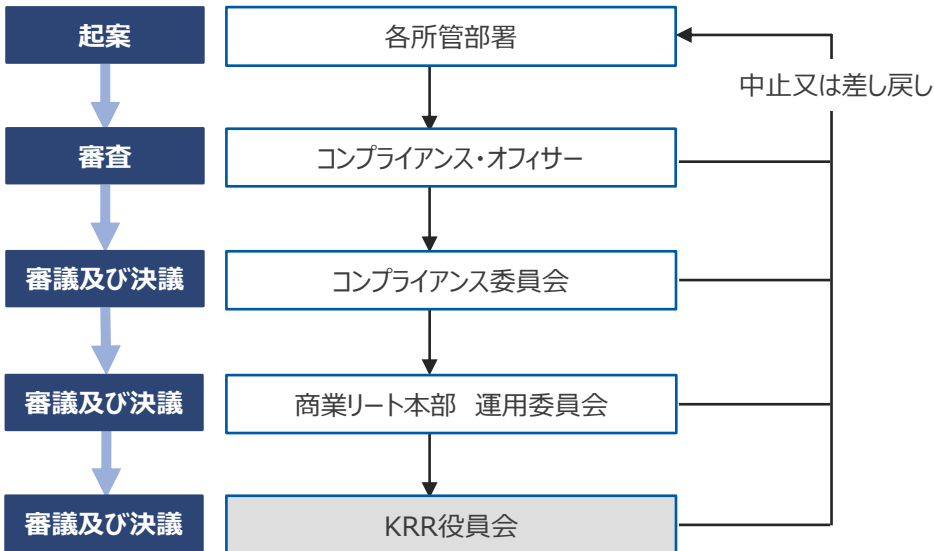
ケネディクス・グループAUM（2022年3月末日）の約半分をJ-REIT保有資産が占め、運用するJ-REITの健全な成長はケネディクス・グループにとっても利益が一致



## ケネディクスによるKRRへの出資コミットメント（2022年3月末日時点）



## 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1）



注1：当該取引が所定の軽微な取引に該当する場合には、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。

注2：増築又は建替えにより建物を取得した場合を含みます。

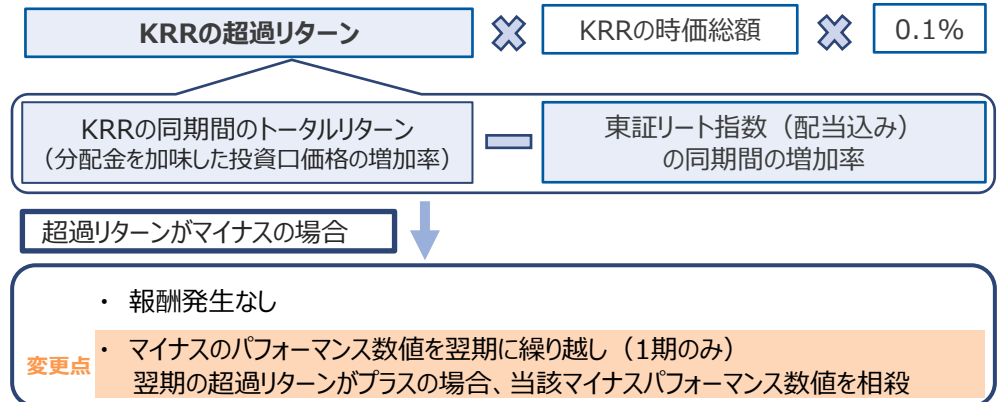
## 投資主利益と連動した報酬体系

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を導入

		算定方法	
		報酬計算対象	料率
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×DPU	0.0013%
投資口パフォーマンス報酬		KRRの超過リターン×時価総額	0.1%
取得報酬（注2）		取得価額	1.0%
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制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





Security Code

3453

05 本投資法人の特徴





## 「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」

先行する商業施設特化型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
<b>NSC</b> 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
<b>SM</b> スーパー マーケット	食品スーパー	3km
<b>CSC</b> 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
<b>都市駅前型</b>	都市の駅前に立地する 商業施設	3~10km
<b>SS</b> 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)

※本投資法人の投資対象外

アウトレットモール

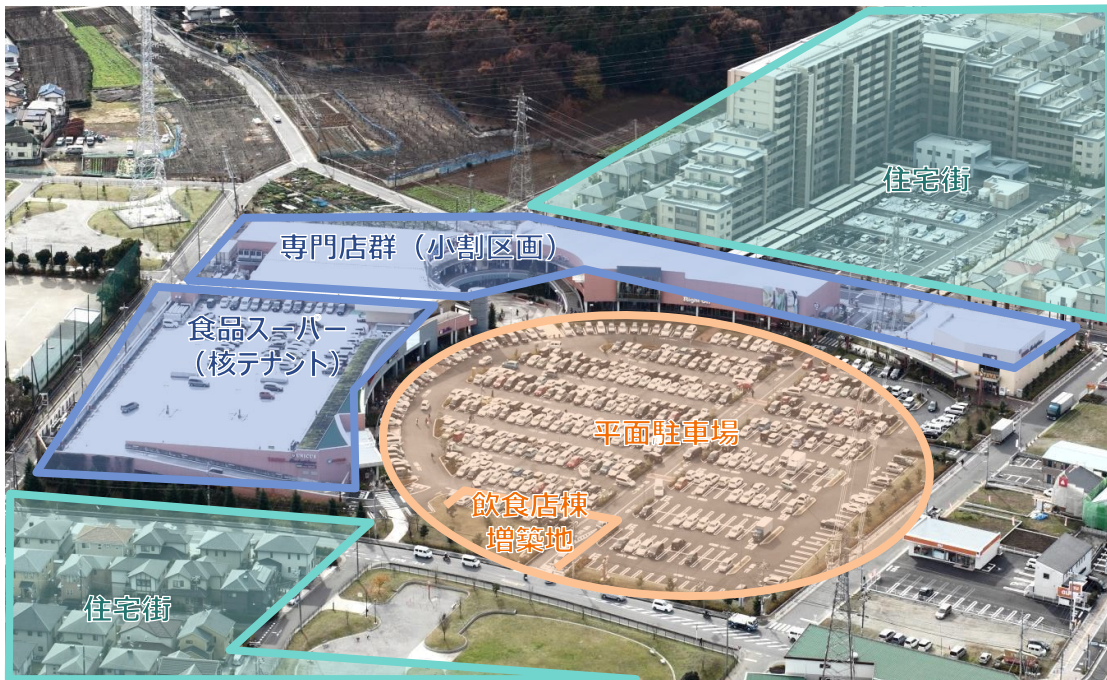
### 都市型商業施設

ブランド専門店等



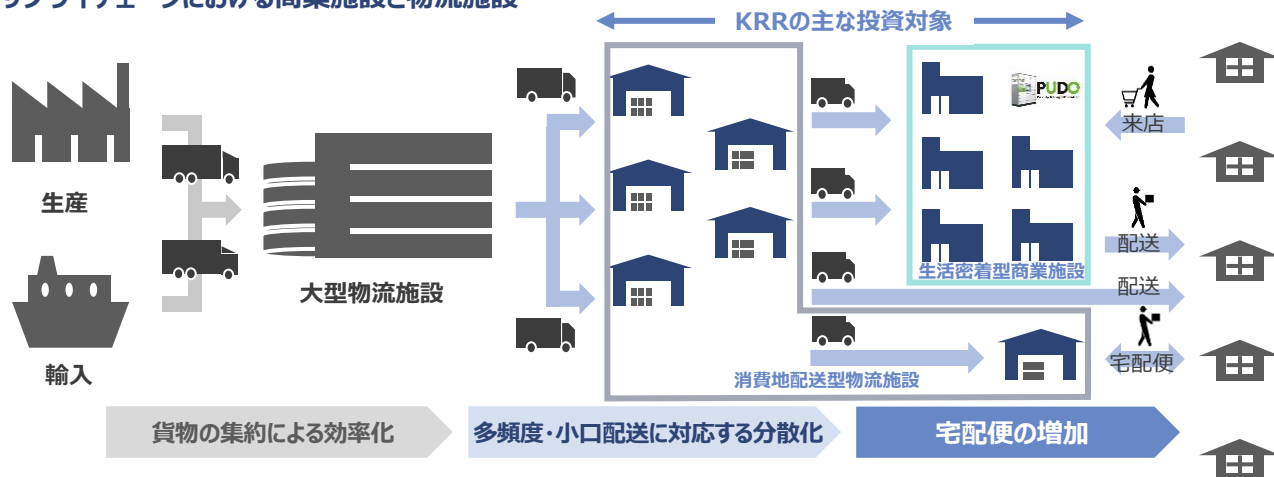
# 生活密着型商業施設の主な特徴、商業施設と物流施設の垣根の低下

## 生活密着型商業施設の主な特徴～ウニクス伊奈の事例～

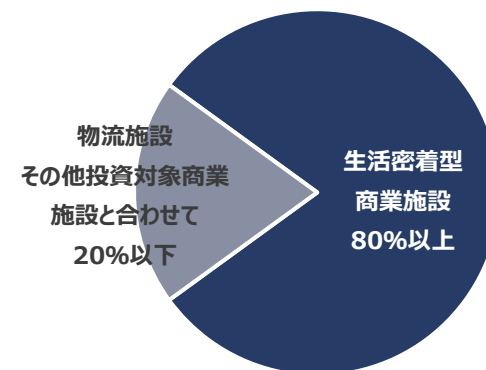


<b>立地</b>	日常生活圏に所在
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 商圏人口 (注) : 1km圏10千人、3km圏62千人、5km圏247千人</li> <li>▶ 徒歩・自転車アクセス可能で、都市近郊の住宅地に所在</li> </ul>
<b>テナント</b>	生活必需品を中心に商品・サービスを提供
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 食品スーパーであるヤオコー (核テナント) と専門店群 (小割区画) の構成</li> <li>▶ 消費者トレンドに対応しつつ、安定した消費者需要を喚起</li> </ul>
<b>設備</b>	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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 駐車場：平面駐車場約480台分</li> <li>▶ 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</li> <li>■ 未消化容積の活用</li> <li>▶ 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</li> </ul>

## サプライチェーンにおける商業施設と物流施設



## 本投資法人の投資比率の目標



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。

## 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	各種専門店	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

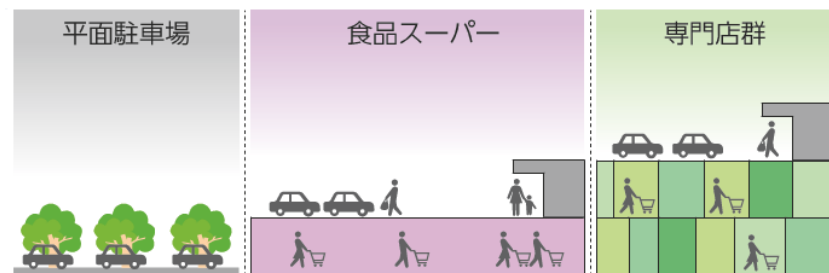
## 近くの専門店で欲しいものを買う時代

### 2021年

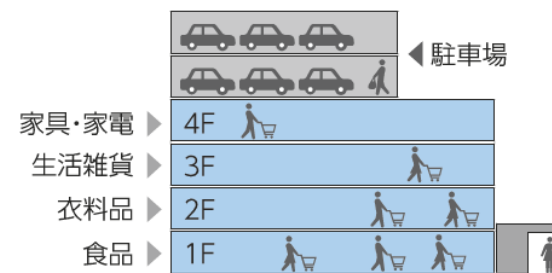
(金額単位：億円)

	業種	売上高	増減率
1	スーパーマーケット	174,186	+34.4%
2	コンビニエンスストア	107,912	+45.6%
3	ドラッグストア	94,819	+156.8%
4	総合スーパー（GMS）	71,108	-17.3%
5	各種専門店	69,840	+21.6%
6	家電量販店	60,913	+6.5%
7	アパレル	51,482	+62.0%
8	百貨店	41,387	-50.0%
9	ホームセンター	37,267	+31.4%
10	生活協同組合	27,209	+9.4%

## 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



## 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

<p><b>施設としての魅力</b></p> <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>	<p><b>立地の状況</b></p> <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>
<p><b>収益性</b></p> <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>	<p><b>テナント構成</b></p> <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>

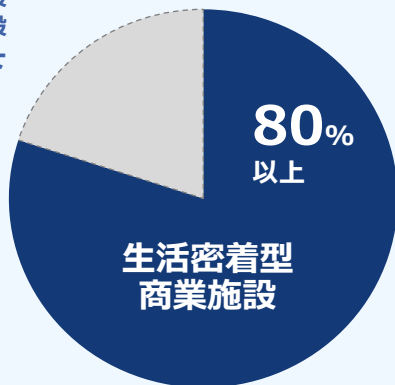
## 本投資法人の投資対象地域

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）

物流施設  
その他商業施設  
20%以下



## 底地への投資方針～成長機会の拡大～

- 各種商業施設及び物流施設への投資につき、底地形態での取得も検討
- ・ 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

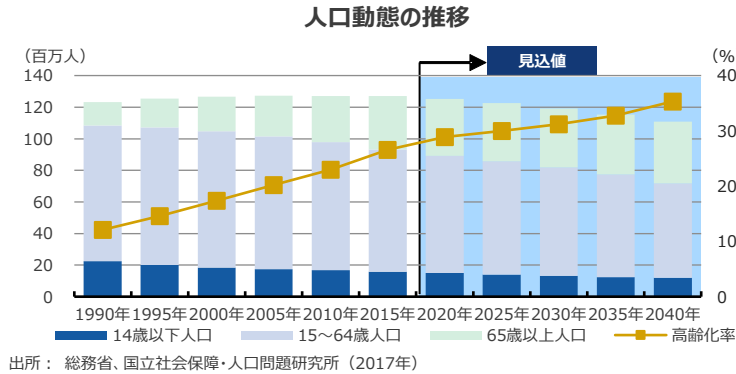
#### テナント建物保有の意義

- ・ 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

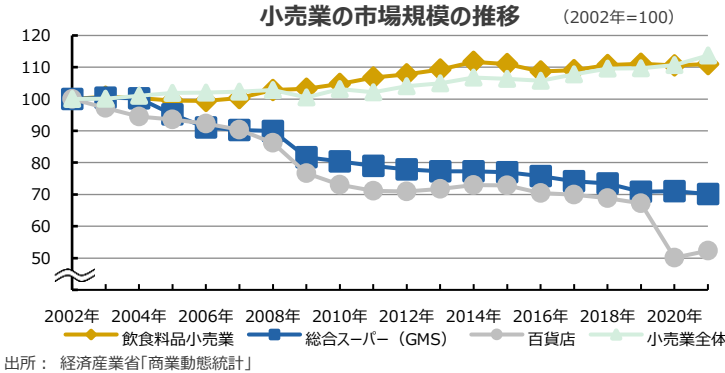
注1：「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」とは福岡県をいいます。  
注2：「政令指定都市・中核市等」とは、政令指定都市、及び中核市の指定要件人口（20万人以上）以上の法定人口を有する都市、又は人口20万人未満でもその周辺エリアを含め相応の商圏人口が見込まれる地域をいいます。また、物流施設の場合については更に主要一般道路や高速道路の利用利便性を有し、四大都市圏若しくは政令指定都市・中核市等へのアクセスが容易な地域も含まれます。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

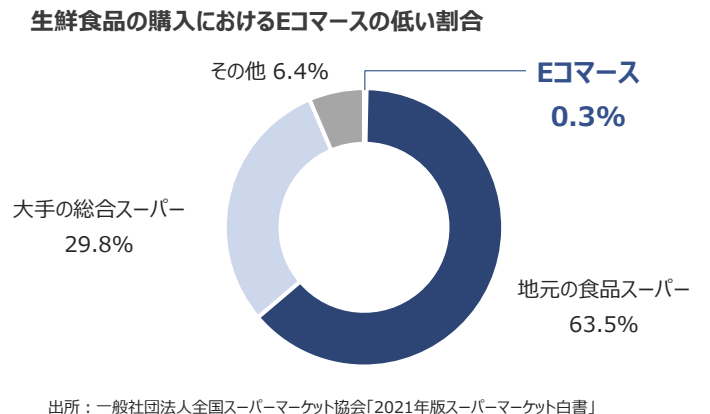
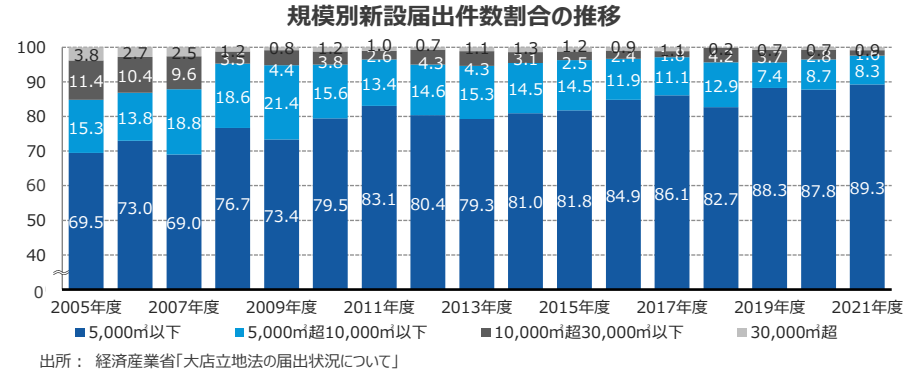
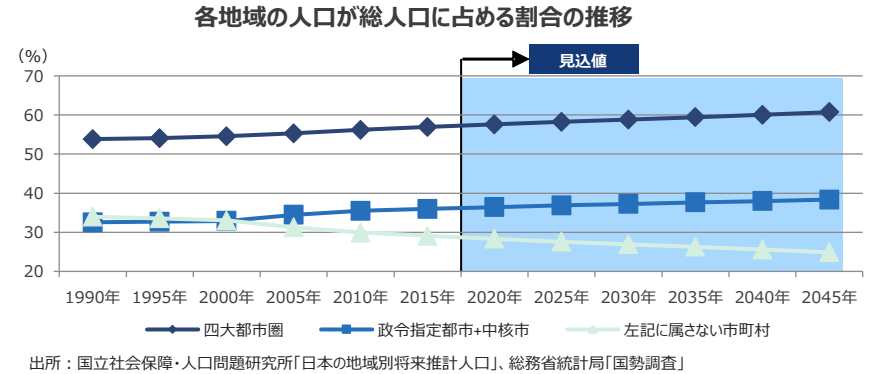
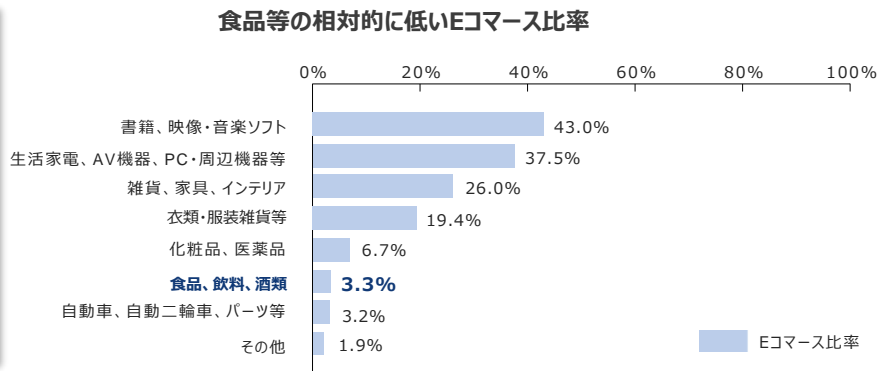
高齢化及び  
四大都市圏への  
人口集中に伴う  
商圏の小規模化



変化する  
商業施設形態



Eコマースへの  
抵抗力の高い生活  
密着型商業施設



## 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 2兆6,897億円（2022年3月末日現在）（注）

J-REIT 1兆2,520億円

**KENEDIX**  
ケネディクス・オフィス投資法人

ケネディクス・オフィス  
投資法人

**KENEDIX**  
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

ケネディクス・レジデンシャル・  
ネクスト投資法人

**KENEDIX**  
ケネディクス商業リート投資法人

ケネディクス商業リート  
投資法人

**日本ロジ**

日本ロジスティクスファンド  
投資法人

運用会社へKDX10%出資

私募REIT・私募ファンド・海外REIT 1兆2,782億円

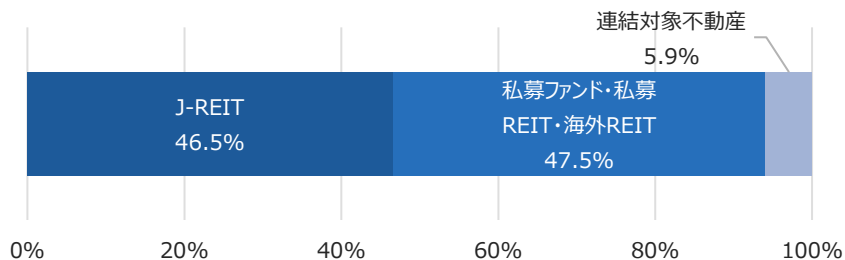
**KENEDIX**  
ケネディクス・プライベート投資法人

ケネディクス・プライベート  
投資法人

各種私募ファンド

海外REIT

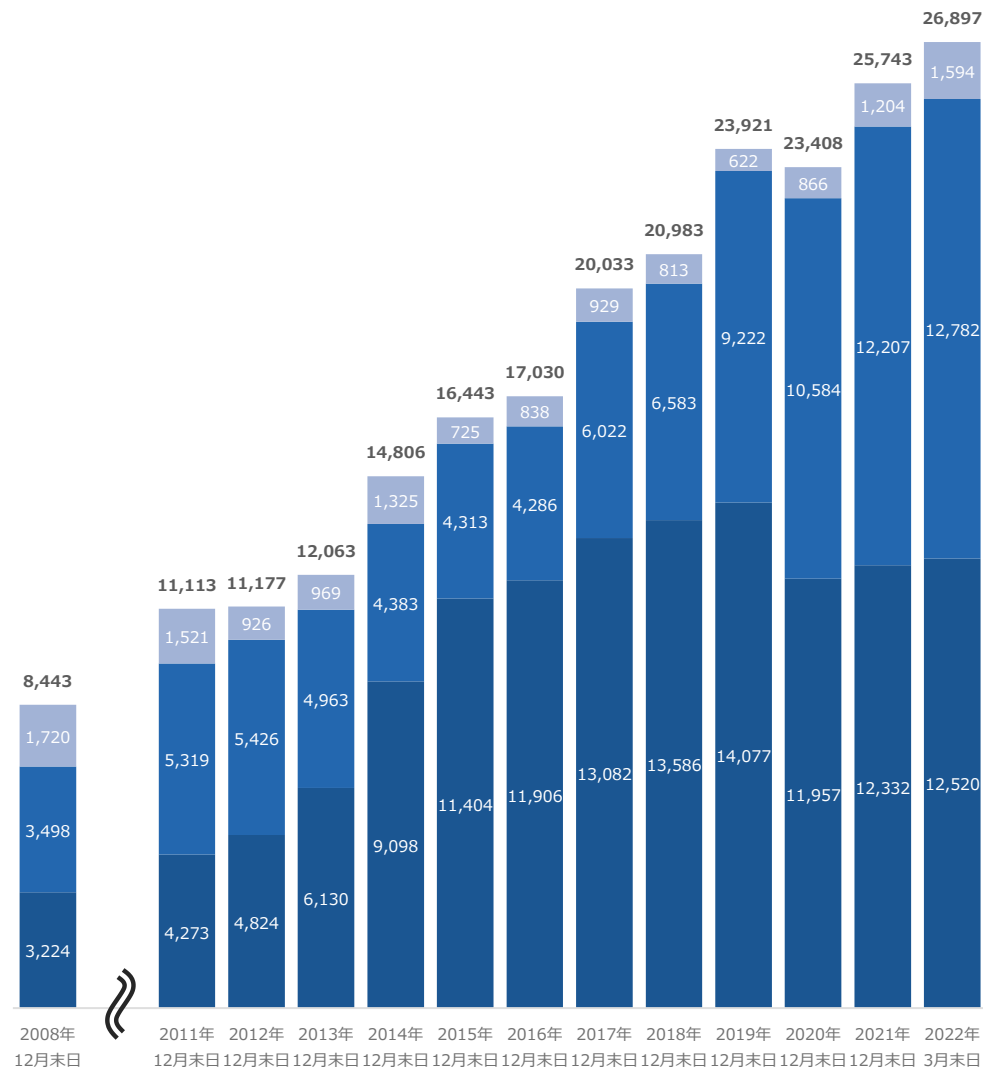
2022年3月末日現在の受託資産残高の内訳



## ケネディクス・グループの受託資産残高の推移

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

(億円)



注：ケネディクス・グループの受託資産残高は連結対象不動産1,594億円を含みます。



Security Code

3453

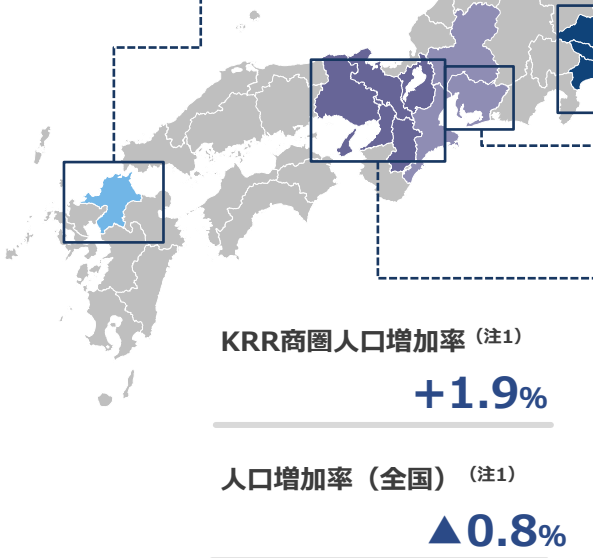
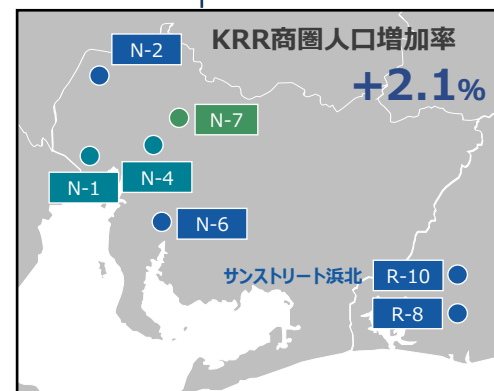
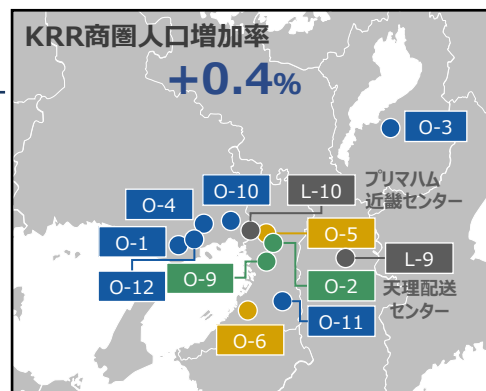
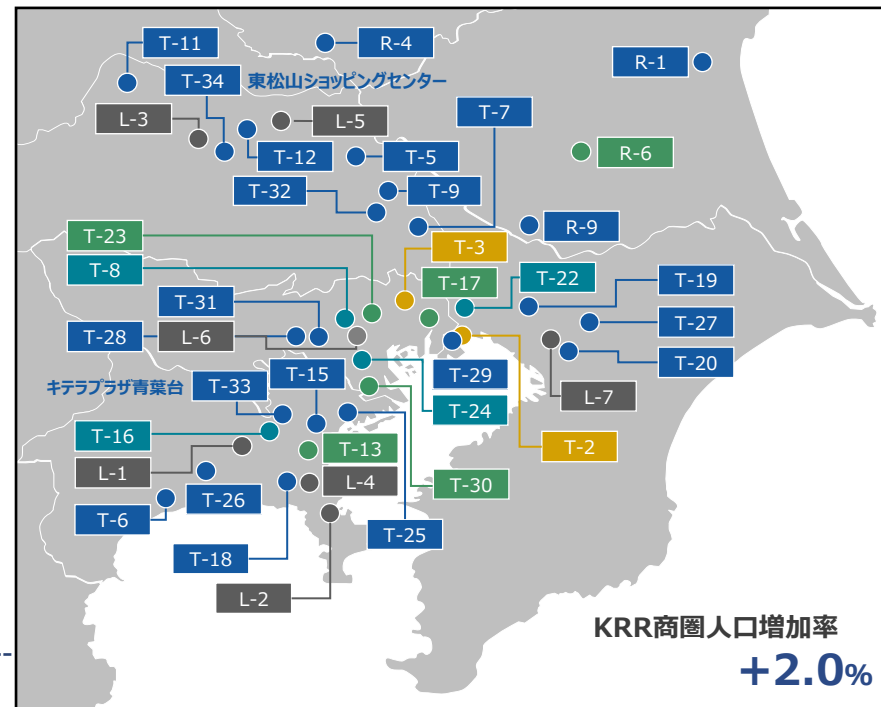
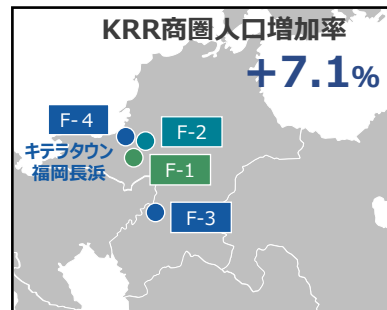
06 補足資料





# ポートフォリオマップ (2022年4月末日時点)

- NSC
- SM
- 都市駅前型
- SS
- 物流施設



平均築年数 (注2)	<b>15.3年</b>
ポートフォリオPML値 (注3)	<b>2.9%</b>

注1: 「人口増加率」は2010年及び2015年実施の国勢調査から算出しています。「KRR商圏人口増加率」はKRR保有商業施設における3km圏（一部の物件では3km圏未満の商圏データを代用）の商圏人口の合計値の増加率を示しています。

注2: 「平均築年数」は、2022年4月30日現在の各保有資産に係る登記簿上の新築年月日から期間に基づいて算出しています（小数点第2位以下四捨五入）。

注3: 「ポートフォリオPML値」は、底地物件を除いた本投資法人が2022年4月30日現在保有する56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3月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています。

# ポートフォリオ一覧（2022年4月末取得済資産）（1）

物件番号	物件名称	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-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	9,760	6.5	96.9	1(55)
T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	5,850	6,570	5.0	98.0	1(41)
T-5	ユニクス伊奈（準共有持分80%）	埼玉県北足立郡伊奈町	3,576	4,216	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	4,340	5.4	100.0	1
T-7	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	3,870	5.2	100.0	1(10)
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	2,770	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	5,600	4.1	100.0	1
T-11	ユニクス上里（底地）	埼玉県児玉郡上里町	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	1,790	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	1,380	4.5	100.0	1
T-15	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市	3,360	3,740	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	1,780	5.3	100.0	2
T-17	ライブ亀戸店	東京都江東区	1,450	1,480	4.4	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	4,340	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	3,580	5.2	100.0	1(14)
T-20	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	3,097	3,250	5.2	100.0	1(12)
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	1,880	1,950	5.2	100.0	1
T-23	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	1,263	1,340	4.6	100.0	1
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区	3,400	3,370	4.0	100.0	1
T-25	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市	11,567	12,100	4.7	100.0	1
T-26	カルサ平塚	神奈川県平塚市	5,980	6,050	4.7	100.0	3
T-27	もねの里モール	千葉県四街道市	2,753	2,990	5.4	100.0	1(11)
T-28	KDX調布ビル（商業棟）	東京都調布市	2,300	2,410	5.4	100.0	3
T-29	アクロスプラザ浦安東野（底地）	千葉県浦安市	2,248	2,310	4.0	100.0	1
T-30	コンフォートマーケット西馬込店	東京都大田区	1,920	2,040	4.4	100.0	1
T-31	キテラタウン調布	東京都調布市	10,500	11,400	5.2	91.4	1(25)
T-32	ユニクス浦和美園（底地）	埼玉県さいたま市	732	817	4.6	100.0	1
T-33	キテラプラザ青葉台	神奈川県横浜市	2,553	3,610	4.7	0.0	1(0)
T-34	東松山ショッピングセンター	埼玉県東松山市	4,080	4,650	6.4	100.0	2
O-1	ブルメル舞多間	兵庫県神戸市	8,389	9,600	6.1	98.3	49
O-2	ライブ高殿店（底地）	大阪府大阪市	2,685	3,200	4.8	100.0	1
O-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2,140	2,590	7.1	100.0	2
O-4	ブルメルHAT神戸	兵庫県神戸市	11,000	11,100	5.1	99.1	1(41)
O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	7,330	5.2	98.6	1(29)
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	6,430	6.0	100.0	1

注1：2022年4月末日現在保有している物件について、2022年3月末日現在の数値を記載しています。東松山ショッピングセンター及びプリマム近畿センターの鑑定評価額及びNOI利回りについては2022年3月1日を価格時点とする鑑定評価書の数値に基づいています。サントリートー浜北の鑑定評価額は準共有持分90%については2022年3月31日時点、追加所得の準共有持分10%については2022年3月1日を価格時点としています。

注2：キテラプラザ青葉台はコンバージョン中のため、第14期末時点の稼働率は0%です。このためポートフォリオ稼働率が押し下げられており、当該物件を除外した稼働率は99.5%です。なお、キテラプラザ青葉台についての詳細はp.28をご参照ください。

注3：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、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。



## ポートフォリオ一覧（2022年4月末取得済資産）（2）

物件番号	物件名称	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-9	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市	1,505	1,710	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	4,080	4.2	100.0	1
O-11	羽曳が丘ショッピングセンター	大阪府羽曳野市	2,000	2,020	5.3	100.0	2
O-12	メラード大開	兵庫県神戸市	5,440	5,780	5.3	100.0	7
N-1	DCMカーマ中川富田店（底地）	愛知県名古屋市	2,311	2,680	5.0	100.0	1
N-2	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2,174	2,360	6.0	100.0	1
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋市	7,140	7,500	5.4	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	6,950	4.5	98.5	1(41)
N-7	パロー中志段味店（底地）	愛知県名古屋市	2,551	2,550	4.7	100.0	1
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	1,650	5.3	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	5,760	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	1,830	6.1	100.0	4
F-4	キテラタウン福岡長浜	福岡県福岡市	6,000	6,140	4.7	84.2	14
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	12,100	6.0	100.0	1(23)
R-2	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	1,520	6.2	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	911	6.3	100.0	1
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	4,180	4,930	6.2	99.2	1(29)
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	2,580	4.7	100.0	2
R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	830	981	6.2	100.0	1
R-8	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010	4,050	5.2	100.0	1(7)
R-9	西友楽市守谷店（底地）	茨城県守谷市	4,111	4,300	4.1	100.0	1
R-10	サンストリート浜北 ①準共有持分90% ②準共有持分10%	静岡県浜松市	①10,746 ②1,200	①10,890 ②1,210	5.7	98.6	1(50)
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	北海道札幌市	4,210	4,430	4.8	100.0	1
L-1	座間配送センター	神奈川県座間市	1,400	1,790	6.0	100.0	1
L-2	追浜配送センター	神奈川県横須賀市	1,300	1,680	6.6	100.0	1
L-3	武蔵嵐山配送センター（準共有持分90%）	埼玉県比企郡嵐山町	3,879	4,330	5.7	100.0	1
L-4	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市	918	1,040	5.0	100.0	2
L-5	行田配送センター	埼玉県行田市	3,160	3,660	5.7	100.0	1
L-6	新宿西落合配送センター	東京都新宿区	810	842	4.4	100.0	1
L-7	千葉北配送センター	千葉県千葉市	1,250	1,510	5.0	100.0	1
L-8	札幌白石配送センター	北海道札幌市	800	1,040	7.3	100.0	1
L-9	天理配送センター	奈良県天理市	1,070	1,090	5.5	100.0	1
L-10	プリマハム近畿センター（準共有持分90%）	大阪府大阪市	1,047	1,080	5.2	100.0	1
合計/平均			253,619	273,777	5.3	99.2	522

注1：2022年4月末日現在保有している物件について、2022年3月末日現在の数値を記載しています。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の鑑定評価額及びNOI利回りについては2022年3月1日を価格時点とする鑑定評価書の数値に基づいています。サンストリート浜北の鑑定評価額は準共有持分90%については2022年3月31日時点、追加所得の準共有持分10%については2022年3月1日を価格時点としています。

注2：キテラプラザ青葉台はコンバージョン中のため、第14期末時点の稼働率は0%です。このためポートフォリオ稼働率が押し下げられており、当該物件を除外した稼働率は99.5%です。なお、キテラプラザ青葉台についての詳細はp.28をご参照ください。

注3：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、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。

## 鑑定評価一覧（第14期末取得済資産 2022年3月末日時点）（1）

物件番号	物件名称	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-2	MONA新浦安	9,700	9,760	60	4.6	4.6	0.0	4.3	4.3	0.0	4.8	4.8	0.0
T-3	バサージオ西新井	6,570	6,570	0	4.3	4.3	0.0	4.1	4.1	0.0	4.5	4.5	0.0
T-5	ウニクス伊奈（準共有持分80%）	4,216	4,216	0	4.5	4.5	0.0	4.2	4.2	0.0	4.7	4.7	0.0
T-6	ヨークタウン北金目	4,350	4,340	▲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	3,870	3,870	0	4.7	4.7	0.0	4.5	4.5	0.0	4.9	4.9	0.0
T-8	スポーツラブルネサンス富士見台	2,770	2,770	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（底地）	5,560	5,600	40	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-11	ウニクス上里（底地）	3,050	3,050	0	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-12	ウニクス鴻巣（底地）	1,790	1,790	0	-	-	-	4.5	4.5	0.0	-	-	-
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	1,380	1,380	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	-	-	-
T-15	仲町台東急ストア	3,740	3,740	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	1,780	1,780	0	5.0	5.0	0.0	4.8	4.8	0.0	5.2	5.2	0.0
T-17	ライフ亀戸店	1,480	1,480	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）	4,340	4,340	0	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	3,480	3,580	100	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	3,250	3,250	0	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	1,950	1,950	0	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
T-23	オオゼキときわ台店	1,340	1,340	0	4.2	4.2	0.0	4.0	4.0	0.0	4.4	4.4	0.0
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	3,380	3,370	▲10	3.8	3.8	0.0	3.8	3.8	0.0	4.0	4.0	0.0
T-25	アピタテラス横浜綱島	12,100	12,100	0	4.3	4.3	0.0	4.1	4.1	0.0	4.5	4.5	0.0
T-26	カルサ平塚	6,050	6,050	0	4.4	4.4	0.0	4.1	4.1	0.0	4.6	4.6	0.0
T-27	もねの里モール	2,940	2,990	50	4.9	4.9	0.0	4.7	4.7	0.0	5.2	5.2	0.0
T-28	KDX調布ビル（商業棟）	2,410	2,410	0	4.6	4.6	0.0	4.2	4.2	0.0	4.8	4.8	0.0
T-29	アクロスプラザ浦安東野（底地）	2,310	2,310	0	4.2	4.2	0.0	4.1	4.1	0.0	-	-	-
T-30	コンフォートマーケット西馬込店	2,040	2,040	0	4.1	4.1	0.0	4.1	4.1	0.0	4.3	4.3	0.0
T-31	キテラタウン調布	11,400	11,400	0	4.8	4.8	0.0	4.5	4.5	0.0	5.0	5.0	0.0
T-32	ウニクス浦和美園（底地）	817	817	0	4.1	4.1	0.0	4.0	4.0	0.0	4.1	4.1	0.0
T-33	キテラプラザ青葉台	3,610	3,610	0	4.3	4.3	0.0	4.1	4.1	0.0	4.5	4.5	0.0
O-1	ブルメール舞多間	9,600	9,600	0	5.2	5.2	0.0	5.3	5.3	0.0	5.4	5.4	0.0
O-2	ライフ高殿店（底地）	3,200	3,200	0	-	-	-	3.8	3.8	0.0	-	-	-
O-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	2,590	2,590	0	5.8	5.8	0.0	5.5	5.5	0.0	6.0	6.0	0.0
O-4	ブルメールHAT神戸	11,100	11,100	0	4.9	4.9	0.0	4.7	4.7	0.0	5.1	5.1	0.0
O-5	カリノ江坂	7,320	7,330	10	4.3	4.3	0.0	4.0	4.0	0.0	4.5	4.5	0.0
O-6	COMBOX光明池	6,450	6,430	▲20	5.3	5.3	0.0	4.9	4.9	0.0	5.4	5.4	0.0

注：「前回」は前回の価格時点を行い、第13期末取得済資産は2021年9月30日、キテラタウン福岡長浜については2021年9月1日、天理配送センターについては2022年2月1日、キテラプラザ青葉台については2022年2月16日です。「今回」は2022年3月31日時点の価格時点を行います。また、DCF法において、2022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。

# 鑑定評価一覧（第14期末取得済資産 2022年3月末日時点）（2）

物件番号	物件名称	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-9	ライフ西天下茶屋店	1,720	1,710	▲10	4.5	4.5	0.0	4.6	4.6	0.0	4.7	4.7	0.0
O-10	ミリオンタウン塚口（底地）	4,070	4,080	10	-	-	-	3.9	3.9	0.0	-	-	-
O-11	羽曳が丘ショッピングセンター	2,020	2,020	0	5.1	5.1	0.0	5.1	5.1	0.0	5.3	5.3	0.0
O-12	メラード大開	5,790	5,780	▲10	4.9	4.9	0.0	4.6	4.6	0.0	5.1	5.1	0.0
N-1	DCMカーマ中川富田店（底地）	2,690	2,680	▲10	-	-	-	4.3	4.3	0.0	-	-	-
N-2	パロー宮西店	2,360	2,360	0	5.1	5.1	0.0	4.8	4.8	0.0	5.3	5.3	0.0
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	7,510	7,500	▲10	4.9	4.9	0.0	4.7	4.7	0.0	5.1	5.1	0.0
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	7,050	6,950	▲100	4.9	4.9	0.0	5.0	5.0	0.0	5.1	5.1	0.0
N-7	パロー中志段味店（底地）	2,560	2,550	▲10	-	-	-	4.1	4.1	0.0	-	-	-
F-1	サニー野間店	1,650	1,650	0	4.4	4.4	0.0	4.2	4.2	0.0	4.8	4.8	0.0
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	5,800	5,760	▲40	4.9	4.9	0.0	4.6	4.6	0.0	5.1	5.1	0.0
F-3	久留米西ショッピングセンター	1,840	1,830	▲10	4.8	4.8	0.0	4.5	4.5	0.0	5.0	5.0	0.0
F-4	キテラタウン福岡長浜	6,100	6,140	40	4.5	4.5	0.0	4.1	4.1	0.0	4.7	4.7	0.0
R-1	ロゼオ水戸	12,000	12,100	100	4.8	4.8	0.0	4.5	4.5	0.0	5.0	5.0	0.0
R-2	ケーズデンキ青森本店	1,520	1,520	0	5.5	5.5	0.0	5.2	5.2	0.0	5.7	5.7	0.0
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	912	911	▲1	5.5	5.5	0.0	5.2	5.2	0.0	5.7	5.7	0.0
R-4	アシコタウンあしかが	4,930	4,930	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	2,570	2,580	10	5.55	5.5	▲0.05	5.35	5.3	▲0.05	5.75	5.7	▲0.05
R-6	カスミテクノパーク桜店	982	981	▲1	5.1	5.1	0.0	4.9	4.9	0.0	5.3	5.3	0.0
R-8	ビーワンプラザ天王	4,350	4,050	▲300	5.1	4.9	▲0.2	4.8	4.6	▲0.2	5.3	5.1	▲0.2
R-9	西友楽市守谷店（底地）	4,280	4,300	20	4.3	4.3	0.0	4.2	4.2	0.0	-	-	-
R-10	サンストリート浜北（準共有持分90%）	10,980	10,890	▲90	5.4	5.3	▲0.1	5.1	5.0	▲0.1	5.7	5.6	▲0.1
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	4,430	4,430	0	4.5	4.5	0.0	4.2	4.2	0.0	4.7	4.7	0.0
L-1	座間配送センター	1,750	1,790	40	4.5	4.4	▲0.1	4.5	4.4	▲0.1	4.7	4.6	▲0.1
L-2	追浜配送センター	1,650	1,680	30	4.6	4.5	▲0.1	4.7	4.6	▲0.1	4.8	4.7	▲0.1
L-3	武蔵嵐山配送センター（準共有持分90%）	4,250	4,330	80	5.0	4.9	▲0.1	5.0	4.9	▲0.1	5.2	5.1	▲0.1
L-4	横浜上郷配送センター	1,040	1,040	0	4.3	4.3	0.0	4.4	4.4	0.0	4.5	4.5	0.0
L-5	行田配送センター	3,590	3,660	70	4.8	4.7	▲0.1	4.7	4.6	▲0.1	5.0	4.9	▲0.1
L-6	新宿西落合配送センター	842	842	0	4.0	4.0	0.0	3.6	3.6	0.0	4.1	4.1	0.0
L-7	千葉北配送センター	1,340	1,510	170	4.1	4.0	▲0.1	3.9	3.8	▲0.1	4.3	4.2	▲0.1
L-8	札幌白石配送センター	1,030	1,040	10	5.4	5.3	▲0.1	5.2	5.1	▲0.1	5.6	5.5	▲0.1
L-9	天理配送センター	1,090	1,090	0	4.9	4.9	0.0	4.7	4.7	0.0	5.1	5.1	0.0
合計		266,629	266,837	208	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注1：「前回」は前回の価格時点を行い、第13期末取得済資産は2021年9月30日、キテラタウン福岡長浜については2021年9月1日、天理配送センターについては2022年2月1日、キテラプラザ青葉台については2022年2月16日です。「今回」は2022年3月31日時点の価格時点を行います。また、DCF法において、2022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。

注2：アシコタウンあしかがの還元利回り、割引率、最終還元利回りについては、貸家に係る数値を記載しています。



## 売上歩合賃料の計上のある9物件

(単位：百万円)

決算期	新浦安		西新井		キテラ調布		舞多間		HAT神戸		江坂		大府		足利		浜北	
	21/9	22/3	21/9	22/3	21/9	22/3	21/9	22/3	21/9	22/3	21/9	22/3	21/9	22/3	21/9	22/3	21/9	22/3
賃収（固定）	303	303	215	218	288	320	357	355	356	356	152	152	201	203	196	196	429	423
賃収（歩合）	31	34	6	10	5	5	8	10	7	7	34	35	15	16	5	6	6	7
水光熱収入	37	35	38	34	52	48	94	77	68	63	28	28	47	42	61	60	55	54
違約・原復収入	-	-	4	-	-	27	-	2	-	3	-	-	1	4	-	-	8	13
その他収入	106	100	33	32	18	18	29	29	33	34	77	78	15	15	8	10	24	30
<b>収入計</b>	<b>478</b>	<b>473</b>	<b>298</b>	<b>296</b>	<b>364</b>	<b>420</b>	<b>490</b>	<b>474</b>	<b>466</b>	<b>465</b>	<b>293</b>	<b>294</b>	<b>282</b>	<b>283</b>	<b>271</b>	<b>274</b>	<b>525</b>	<b>528</b>
管理委託費	79	75	50	48	27	31	63	61	68	70	42	41	37	38	37	36	73	71
水光熱費	49	49	28	32	43	48	62	62	55	53	29	27	42	43	55	59	40	42
租税公課	22	22	34	34	-	-	41	41	47	47	24	24	26	26	24	24	25	25
修繕費	51	13	6	5	2	1	11	3	8	5	25	7	4	4	9	6	11	11
その他費用	54	53	11	17	13	14	23	22	13	17	2	3	14	12	7	11	69	67
<b>費用計</b>	<b>257</b>	<b>214</b>	<b>132</b>	<b>138</b>	<b>86</b>	<b>95</b>	<b>203</b>	<b>192</b>	<b>192</b>	<b>193</b>	<b>124</b>	<b>104</b>	<b>125</b>	<b>125</b>	<b>134</b>	<b>138</b>	<b>219</b>	<b>219</b>
<b>NOI</b>	<b>221</b>	<b>258</b>	<b>165</b>	<b>157</b>	<b>278</b>	<b>325</b>	<b>286</b>	<b>282</b>	<b>274</b>	<b>272</b>	<b>169</b>	<b>190</b>	<b>156</b>	<b>157</b>	<b>137</b>	<b>135</b>	<b>305</b>	<b>309</b>

## 売上歩合賃料の計上のない物件群

決算期	取得済み物件				21/9期以降取得物件				売却物件			
	マルチテナント		シングルテナント		マルチテナント		シングルテナント		マルチテナント		シングルテナント	
	21/9	22/3	21/9	22/3	21/9	22/3	21/9	22/3	21/9	22/3	21/9	22/3
賃収（固定）	1,599	1,613	3,082	3,053	-	130	320	351	64	28	84	40
賃収（歩合）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
水光熱収入	119	125	13	13	-	22	-	-	-	-	-	-
違約・原復収入	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	57	46	3	3	-	10	-	-	8	3	-	-
<b>収入計</b>	<b>1,777</b>	<b>1,785</b>	<b>3,099</b>	<b>3,069</b>	<b>-</b>	<b>162</b>	<b>320</b>	<b>352</b>	<b>72</b>	<b>32</b>	<b>84</b>	<b>40</b>
管理委託費	112	112	78	77	-	11	2	3	1	-	1	-
水光熱費	112	113	13	13	-	19	-	-	-	-	-	-
租税公課	143	143	298	294	-	-	25	25	6	6	3	3
修繕費	47	31	55	43	-	-	-	-	12	9	-	-
その他費用	31	29	26	27	-	2	1	1	-	-	-	-
<b>費用計</b>	<b>447</b>	<b>430</b>	<b>473</b>	<b>456</b>	<b>-</b>	<b>33</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>21</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
<b>NOI</b>	<b>1,330</b>	<b>1,354</b>	<b>2,626</b>	<b>2,613</b>	<b>-</b>	<b>129</b>	<b>290</b>	<b>322</b>	<b>51</b>	<b>15</b>	<b>79</b>	<b>35</b>

注：「取得済み物件」とは、2021年3月期までに取得した物件のうち、本書の日付現在において売却済である物件を除いた物件群をいいます。

物件名	T-2 MONA新浦安	T-3 パサージオ西新井	T-5 ウニクス伊奈	T-6 ヨークタウン北金目	T-7 ウニクス吉川
物件写真					
所在地	千葉県浦安市	東京都足立区	埼玉県北足立郡伊奈町	神奈川県平塚市	埼玉県吉川市
取得価格	8,063百万円	5,850百万円	3,576百万円	4,000百万円	3,600百万円
ハイライト	<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60テナントが入居し、地域コミュニティの一翼を担う</li> <li>●2017年及び2018年に大規模リニューアルを実施</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（パサージオ）が中央に配され、衣料店、飲食店等が出店</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>●2017年に飲食店棟を増築</li> </ul>	<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>
物件名	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-11 ウニクス上里(底地)	T-12 ウニクス鴻巣(底地)	T-13 いなげや横浜南本宿店(底地)
物件写真					
所在地	東京都練馬区	埼玉県さいたま市岩槻区	埼玉県児玉郡上里町	埼玉県鴻巣市	神奈川県横浜市旭区
取得価格	2,586百万円	4,815百万円	3,000百万円	1,700百万円	1,442百万円
ハイライト	<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>●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>●2015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>

物件名	T-15 仲町台東急ストア	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
物件写真					
所在地	神奈川県横浜市都筑区	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
取得価格	3,360百万円	1,724百万円	1,450百万円	4,170百万円	3,416百万円
ハイライト	<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 outlets し、近隣居住者の生活利便に応える業種で構成</li> </ul>	<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>
物件名	T-20 かわまち矢作モール	T-22 ラウンドワン市川鬼高店	T-23 オオゼキときわ台店	T-24 コナミスポーツクラブ渋谷	T-25 アピタテラス横浜綱島
物件写真					
所在地	千葉県千葉市中央区	千葉県市川市	東京都板橋区	東京都渋谷区	神奈川県横浜市港北区
取得価格	3,097百万円	1,880百万円	1,263百万円	3,400百万円	11,567百万円
ハイライト	<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>	<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>● 自社の多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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東武東上線「ときわ台」駅北口至近に2017年9月に新規開店した食品スーパー</li> <li>● テナントは東京近郊で人口密集地かつ駅至近に立地を絞って出店し、ドミナント戦略を展開している株式会社オオゼキ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 京王井の頭線「神泉」駅から徒歩約4分、JR「渋谷」駅から徒歩約12分の高級住宅エリアに位置する総合型スポーツクラブ</li> <li>● テナントのコナミスポーツクラブはスポーツクラブ最大手で、渋谷区及び隣接する目黒区に重点的に店舗を展開</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口密集・成長エリアの次世代都市型スマートシティを構成する、多様なニーズに対応したNSC</li> <li>● 東急東横線「綱島」駅と「日吉」駅の間中に位置する商業施設として2018年3月に開業</li> </ul>



物件名	T-26 カルサ平塚	T-27 もねの里モール	T-28 KDX調布ビル (商業棟)	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
物件写真					
所在地	神奈川県平塚市	千葉県四街道市	東京都調布市	千葉県浦安市	東京都大田区
取得価格	5,980百万円	2,753百万円	2,300百万円	2,248百万円	1,920百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 湘南エリアの中核である平塚市及び茅ヶ崎市を商圏とするNSC</li> <li>● テナントは多摩地域・神奈川県で展開し独自の集客力をもつ食品スーパーの三和、ホームセンターのDCMカーマ及び総合スポーツ用品店のスポーツデポ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅開発が進む「もねの里」ニュータウンに開発された食品スーパーのヨークマートを核としたNSC</li> <li>● 2020年以降に敷地内に本物件の売主が建築予定の新規建物に飲食店、サービス店舗が順次開業予定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「調布」駅から徒歩圏の職住近接街区に位置する、食品スーパーマルエツを核とした近隣対応型NSC</li> <li>● 1階に食品スーパーのマルエツ、100円ショップ、ドラッグストア及び美容室等のサービステナント、2階にスポーツクラブを複合</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口増加が続く浦安市の住宅エリアの幹線道路沿いに2017年12月に開業した築浅近隣型NSCの底地</li> <li>● 「舞浜」駅から「東京」駅へ快速電車で約13分という良好なアクセスから依然として人口増加が続いているエリアに立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都営浅草線の始発駅である「西馬込」駅南口出口至近に位置し、人口及び世帯数の成長性が高い東京都大田区の駅周辺に広がる分厚い居住エリアに所在する食品スーパー</li> <li>● 1階及び2階が店舗、3階及び4階には保育園を複合</li> </ul>
物件名	T-31 キテラタウン調布	T-32 ユニクス浦和美園 (底地)	T-33 キテラプラザ青葉台	T-34 東松山 ショッピングセンター	
物件写真					
所在地	東京都調布市	埼玉県さいたま市岩槻区	神奈川県横浜市青葉区	埼玉県東松山市	
取得価格	10,500百万円	732百万円	2,553百万円	4,080百万円	
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高い人口の成長性を有し、周辺では大規模な住宅・インフラ面での開発が進む調布エリアにおける多頻度来店型NSC</li> <li>● 甲州街道沿いの立地で自動車利用の利便性が高く、最寄りの京王電鉄京王線「柴崎」駅より徒歩5分と周辺住民の徒歩利用も見込める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東京メトロ南北線直結により都心への通勤に快適な埼玉高速鉄道の始発駅「浦和美園」駅周辺に広がるニュータウンに所在するNSCの底地</li> <li>● エンドテナントには食品スーパーのヤオコー、ドラッグストア、100円ショップに加え、約20店舗が入居</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● KRRにとって初のコンバージョンプロジェクト</li> <li>● 「青葉台」駅近隣に立地するフィットネスクラブ跡を大規模改修し、NSCとしての再生を目指す</li> <li>● 食品スーパーのオーケーを核に、クリニックモール、生活サービス業種を複合する利便性の高い複合商業ビルとしての運営を想定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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する西友棟とサンドラッグ棟で構成され、市街地を含む広域エリアとのアクセスも良好なNSC</li> <li>● 西友棟では、食品スーパーの他、100円ショップ、生活サービス店等、サンドラッグ棟ではサンドラッグ東松山店が出店</li> </ul>	

物件名	O-1 ブルメール舞多聞	O-2 ライフ高殿店（底地）	O-3 DCMカーマ・MEGA ドン・キホーテUNY 近江八幡店	O-4 ブルメールHAT神戸	O-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>● 宅地完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50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2013年にオープンした食品スーパーライフの底地</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>● MEGAドン・キホーテUNYとDCMカーマの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タウン「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	O-6 COMBOX光明池	O-9 ライフ西天下茶屋店	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	O-12 メラード大開
物件写真					
所在地	大阪府和泉市	大阪府大阪市西成区	兵庫県尼崎市	大阪府羽曳野市	兵庫県神戸市兵庫区
取得価格	6,450百万円	1,505百万円	3,723百万円	2,000百万円	5,440百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大型専門家を複数有する「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1.6万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>● 食品スーパーの万代を核にドラッグストアやクリニックモール等を複合</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大阪府南東部の区画整理の進んだニュータウンに所在するNSC</li> <li>● テナントは大阪府羽曳野市を本拠とし大阪府南部で強いドミナントを形成する食品スーパーのサンプラザと家電量販店のジョーシン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 神戸市兵庫区の居住密度の高いエリアに所在。阪神神戸高速線「大開」駅に隣接する等、3路線3駅から徒歩圏という利便性の高い立地</li> <li>● 大阪府及び兵庫県で強いドミナントを形成する関西スーパーが核テナント</li> </ul>

物件名	N-1 DCMカーマ 中川富田店 (底地)	N-2 バロー一宮西店	N-4 ホームセンターコーナン 砂田橋店	N-6 リソラ大府 ショッピングテラス	N-7 バロー中志段味店 (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	愛知県名古屋市東区	愛知県大府市	愛知県名古屋市守山区
取得価格	2,311百万円	2,174百万円	7,140百万円	7,911百万円	2,551百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 県道、国道に近接し、東西南北に広域商圈を確保できる立地</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行われ、住宅開発に合わせて食品スーパーも開店、相乗効果が期待</li> </ul>	<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2008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>● 名古屋市守山区の土地区画整理事業地に 2019年4月にオープンした食品スーパーバローの単独店の底地</li> <li>● テナントのバローは東海圏で強いドミナントを形成する食品スーパーチェーンで、2019年3月時点で名古屋市及び周辺地域に59店舗を展開</li> </ul>
物件名	F-1 サニー野間店	F-2 ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	F-3 久留米西 ショッピングセンター	F-4 キテラタウン福岡長浜	
物件写真					
所在地	福岡県福岡市南区	福岡県福岡市博多区	福岡県久留米市	福岡県福岡市中央区	
取得価格	1,497百万円	5,020百万円	1,515百万円	6,000百万円	
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1970年の開業から長年地域住民に支持されてきた旧店舗を2007年に建替えた食品スーパー</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、その中で本物件が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める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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 福岡市天神地区に隣接する人口増加が著しいエリアに2021年2月に開業したNSC</li> <li>● テナントのサニーは24時間営業かつネットスーパーにも対応しており、Eコマース需要も取り込むポテンシャルを有する</li> </ul>	

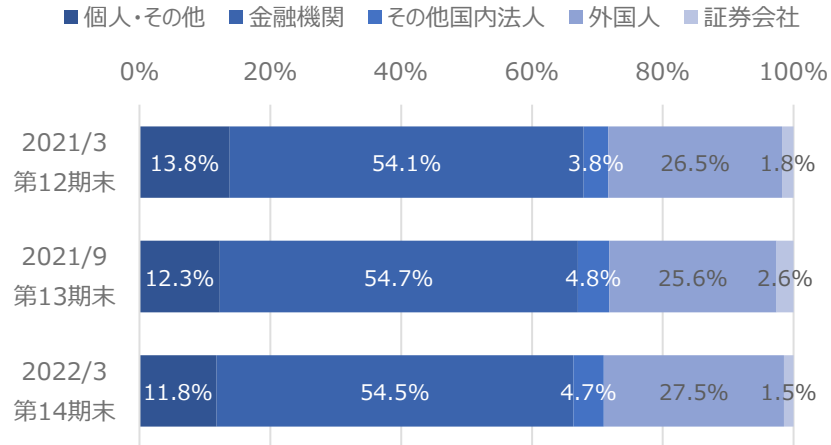


物件名	R-1 ロゼオ水戸	R-2 ケーズデンキ青森本店	R-3 スーパースポーツゼビオ青森中央店	R-4 アシコタウンあしかが	R-5 ヨークタウン新田東
物件写真					
所在地	茨城県水戸市	青森県青森市	青森県青森市	栃木県足利市	宮城県仙台市宮城野区
取得価格	10,046百万円	1,469百万円	898百万円	4,180百万円	3,252百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>●新しい戸建分譲地が広がり、若いファミリー世帯が多い人口増加エリアに立地するNSC</li> <li>●食品スーパーとホームセンターを核とし衣料店、100円ショップ等で構成され、2015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3,811m<sup>2</sup>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4,056m<sup>2</sup>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、衣料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-8 ピーフンプラザ天王	R-9 西友楽市守谷店（底地）	R-10 サンストリート浜北	R-11 コストコホールセール札幌倉庫店
物件写真					
所在地	茨城県つくば市	静岡県浜松市東区	茨城県守谷市	静岡県浜松市浜北区	北海道札幌市清田区
取得価格	830百万円	4,010百万円	4,111百万円	11,946百万円	4,210百万円
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>●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>●2005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>●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</li> <li>●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、車によるアクセシビリティの良好な道路環境</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「会員制倉庫型店」を世界で740以上の店舗を展開し、9,150万人の会員数を擁するコストコホールセールの札幌倉庫店</li> <li>●北海道唯一のコストコ店舗であり、札幌都市圏をターゲットとする店舗</li> </ul>

物件名	L-1 座間配送センター	L-2 追浜配送センター	L-3 武蔵嵐山配送センター	L-4 横浜上郷配送センター	L-5 行田配送センター
物件写真					
所在地	神奈川県座間市	神奈川県横須賀市	埼玉県比企郡嵐山町	神奈川県横浜市栄区	埼玉県行田市
取得価格	1,400百万円	1,300百万円	3,879百万円	918百万円	3,160百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大手コンビニエンスストア店舗への配送を担う、物流施設集積地の配送センター</li> <li>● 神奈川県内陸部で物流施設が集積する座間地区に立地、大手コンビニエンスストアがテナントとして入居し、神奈川県地域内配送を行う効率性の高いセンター</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大手コンビニエンスストア店舗への配送やプロセスセンターの併設等、当該コンビニエンスストアの基幹配送センター</li> <li>● 首都圏湾岸エリアに立地し、首都圏西部エリアを範囲とした広域配送、横須賀周辺への地域配送に対応した立地ポテンシャル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 関越自動車道ICから至近の距離の物流施設集積地に所在する保管型配送センター</li> <li>● 首都圏向けの毎日配送や週数回配送等を行うことができるエリアで、24時間操業が可能な工業団地内に立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口集積エリア内の希少な土地における宅配便の集配拠点</li> <li>● 市街化が進み物流施設の立地が限られたエリアにおいて地域配送等の物流施設として希少なセンター</li> <li>● 佐川急便がテナントとして利用</li> <li>● 2020年に飲食店棟を増築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 首都圏近郊地区での地域配送及び準広域配送に対応した汎用性の高い保管型配送センター</li> <li>● 大手物流事業者である日本通運株式会社が食品関連及び家電製品の荷主の配送センターとして使用</li> </ul>
物件名	L-6 新宿西落合配送センター	L-7 千葉北配送センター	L-8 札幌白石配送センター	L-9 天理配送センター	L-10 プリマハム近畿センター
物件写真					
所在地	東京都新宿区	千葉県千葉市稲毛区	北海道札幌市白石区	奈良県天理市	大阪府大阪市西淀川区
取得価格	810百万円	1,250百万円	800百万円	1,070百万円	1,047百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口密集地区でのラストマイル配送に最適な希少性の高い都市型配送センター</li> <li>● 現在、大手宅配事業者であるヤマト運輸株式会社がテナントとして利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 千葉県千葉市の東関東自動車道千葉北IC及び国道16号と近接したエリアに立地</li> <li>● 首都圏全域へのアクセスが容易な立地であることから物流施設の需要が強いエリア</li> <li>● 中小規模事業者の一棟借りニーズに応えることができる等、利用しやすい施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 札幌都市圏の中でも物流施設の立地ポテンシャルの最も高い地区のひとつである流通センター地区に立地</li> <li>● 産業団地内に立地していることから、24時間操業が可能な地区となっており、リテナントをする場合でも幅広いテナントのニーズに対応可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 奈良県天理市の地域配送及びメーカー系工場の保管・出荷等の物流機能を担うエリアに立地</li> <li>● 様々な形状の荷扱いが多い地方圏において高い需要を誇る低床式の物流施設</li> <li>● 現在、大手物流事業者である日本通運株式会社がエンドテナントとして利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大阪湾岸エリアの物流集積地である西淀川区に所在し、関西圏の二大消費地に向けた配送に対応した立地ポテンシャル</li> <li>● 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</li> </ul>

# 投資主の状況（2022年3月末日時点）

## 所有者別投資口数の割合



## 所有者別投資主数の内訳

	2021/3 第12期末	2021/9 第13期末	2022/3 第14期末	
個人・その他	13,177	13,648	13,408	
金融機関	都市銀行・信託銀行	11	12	10
	地方銀行	20	23	23
	信用金庫・その他	64	81	81
	生損保	5	6	6
	小計	100	122	120
その他国内法人	297	311	307	
外国法人・外国個人	252	271	264	
証券会社	26	25	26	
合計	13,852	14,377	14,125	

## 主要投資主

名称	投資口数 (口)	所有割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	123,060	21.13%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	58,928	10.12%
野村信託銀行株式会社（投信口）	32,175	5.52%
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	26,626	4.57%
ケネディクス株式会社	16,950	2.91%
SSBTC Client Omnibus Account	14,374	2.46%
State Street Bank West Client-Treaty 505234	11,530	1.98%
株式会社あおぞら銀行	8,424	1.44%
JP Morgan Chase Bank 385781	7,752	1.33%
State Street Bank and Trust Company 505223	6,867	1.17%

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）



## 注意事項

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（<https://www.krr-reit.com/>）に訂正版を掲載する予定です。

## 本資料において使用する物件名の略称について

物件名	略称	物件名	略称	物件名	略称
MONA新浦安	新浦安	KDX調布ビル（商業棟）	KDX調布	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	博多
バサージオ西新井	西新井	アクロスプラザ浦安東野（底地）	浦安東野	久留米西ショッピングセンター	久留米西
代官山アドレス・ディセ	代官山	コンフォートマーケット西馬込店	西馬込	キテラタウン福岡長浜	福岡長浜
ウニクス伊奈	伊奈	キテラタウン調布	キテラ調布	ロゼオ水戸	水戸
ヨークタウン北金目	北金目	ウニクス浦和美園（底地）	浦和美園	ケーズデンキ青森本店	ケーズ青森
ウニクス吉川	吉川	キテラプラザ青葉台	青葉台	スーパースポーツゼビオ青森中央店	ゼビオ青森
スポーツクラブネサンス富士見台	富士見台	東松山ショッピングセンター	東松山	アシコタウンあしかが	足利
スーパービバホーム岩槻店（底地）	岩槻	ブルメール舞多間	舞多間	ヨークタウン新田東	新田東
ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	湘南藤沢	ライフ高殿店（底地）	高殿	カスミテクノパーク桜店	カスミ桜
ウニクス上里（底地）	上里	DCMカーマ・MEGADON・キホーテUNY近江八幡店	近江八幡	ピーワンプラザ天王	ピーワン
ウニクス鴻巣（底地）	鴻巣	ブルメールHAT神戸	HAT神戸	西友薬市守谷店（底地）	守谷
いなげや横浜南本宿店（底地）	南本宿	カリノ江坂	江坂	サンストリート浜北	浜北
仲町台東急ストア	仲町台	COMBOX光明池	光明池	コストコホールセール札幌倉庫店	コストコ札幌
セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	長津田	阪急オアシス枚方出口店	枚方	座間配送センター	座間
ライフ亀戸店	亀戸	ライフ西天下茶屋店	西天下茶屋	追浜配送センター	追浜
戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	戸塚	ミリオンタウン塚口（底地）	塚口	武蔵嵐山配送センター	嵐山
ゆめまち習志野台モール	習志野台	羽曳が丘ショッピングセンター	羽曳が丘	横浜上郷配送センター	上郷
かわまち矢作モール	矢作	メロード大開	大開	行田配送センター	行田
プライムスクエア自由が丘	自由が丘	カーマホームセンター中川富田店（底地）	カーマ中川	新宿西落合配送センター	西落合
ラウンドワン市川鬼高店	市川	パロー一宮西店	一宮西	千葉北配送センター	千葉北
オオゼキときわ台店	ときわ台	ホームセンターコーナン砂田橋店	砂田橋	札幌白石配送センター	札幌白石
コナミスポーツクラブ渋谷	渋谷	ケーズデンキ新守山店（底地）	新守山	天理配送センター	天理
アピタテラス横浜綱島	綱島	リソラ大府ショッピングテラス	大府	プリマハム近畿センター	プリマ近畿
カルサ平塚	平塚	パロー中志段味店（底地）	中志段味		
もねの里モール	もねの里	サニー野間店	野間		

Memo

Memo



# KENEDIX

---

Retail REIT Corporation