

第16期 (2023年3月期)

ケネディクス商業リート投資法人

決算説明資料

2023年5月17日

証券コード:3453



KDX
KENEDIX

ケネディクス商業リート投資法人

目次

Section 1	エグゼクティブ・サマリー	P.2
Section 2	2023年3月期の運用状況	P.11
Section 3	成長戦略とESGへの取組み	P.18
Appendix 1	本投資法人の特徴	P.27
Appendix 2	補足資料	P.36



01

エグゼクティブ・サマリー

Security Code

3453

外部成長

- 第6回公募増資を2022年10月に実施し、資産規模は上場時の3倍となる2,700億円超に成長。70物件、600以上のテナント数を擁する分散の効いた安定したポートフォリオを構築

内部成長

- 電力価格の高騰対応では、相場変動の影響を低減すべくテナントへの請求方式及び電力会社との需給契約の見直しを実施
- 本投資法人初となるコンバージョンプロジェクトが完了、「キテラプラザ青葉台」として2023年3月にリニューアルオープン

今後の戦略 及び課題

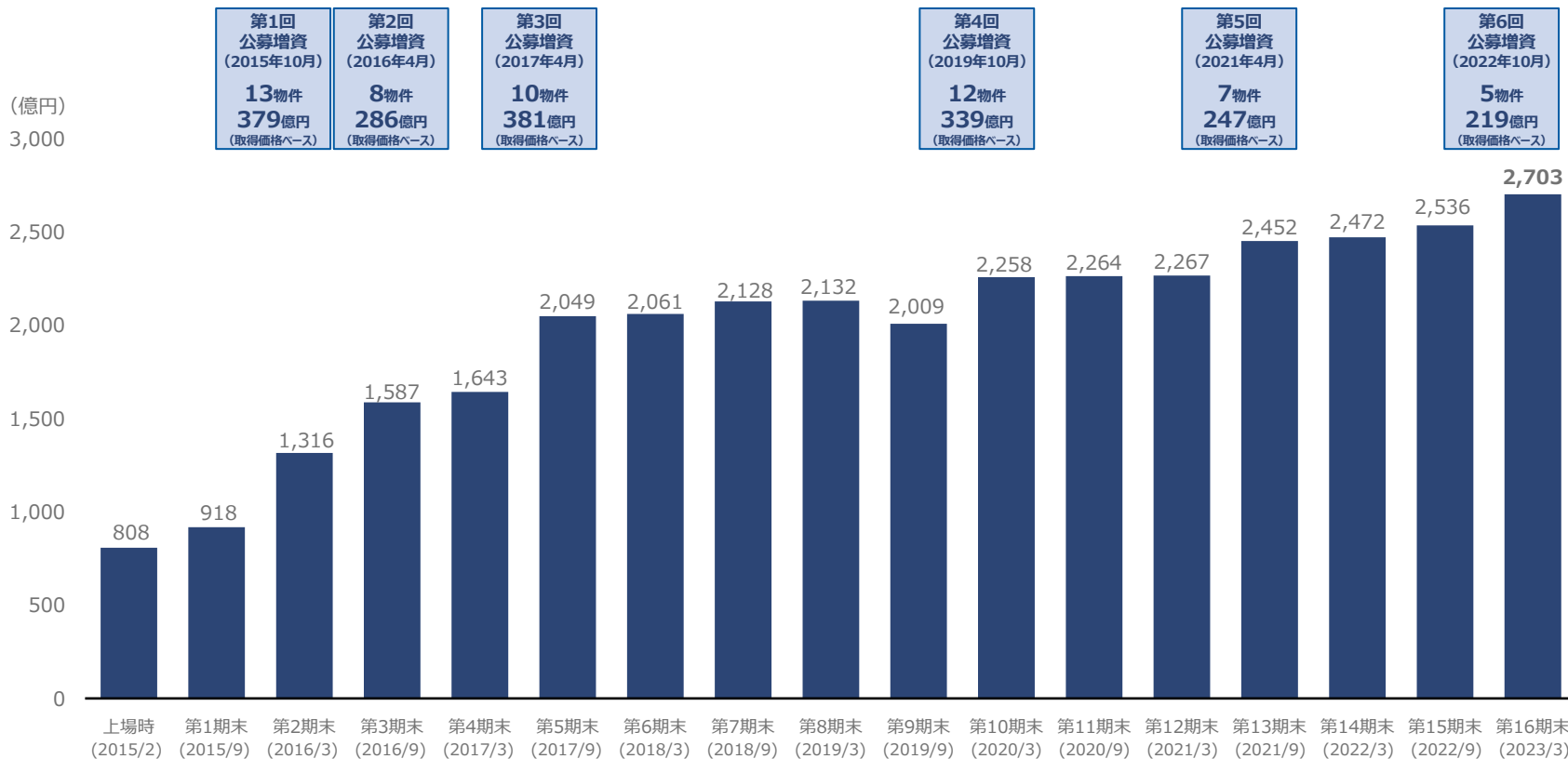
- 当期は6,500円台の分配金水準に回復。今後の持続的成長へ向けてパイプラインを拡充、市場環境を慎重に見据えて資産入替、公募増資等を活用した厳選投資を継続
- 生活必需品を扱う専門店での底堅い需要に加え、経済活動の回復による消費需要の取り込みを外部成長と内部成長の両面から追求

ポートフォリオの概要

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	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3)
2,916億円	5.2%	4.2%	99.5%	82.7%	94.2%	89.6%

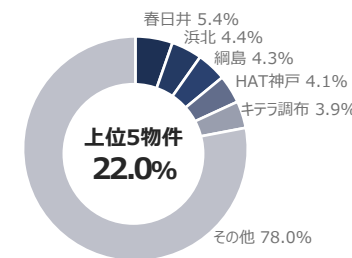
資産規模推移 (取得価格ベース)



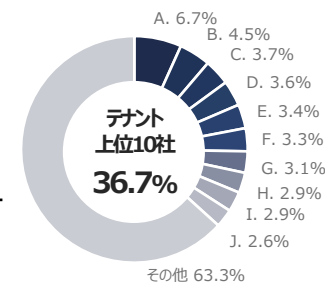
物件数	18	19	33	40	42	51	52	53	53	55	62	62	64	66	66	68	70
テナント数	286 (注4)	321	389	405	409	542	522	520	511	480	496	496	502	528	519	524	608

ポートフォリオの分散状況

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70物件の2023年3月31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。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: 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4: 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。

時代の潮流に適應した厳選投資

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應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
(コンバージョン前)

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

第16期
2023年
3月期

4物件・167億円

イーアス春日井

コープさっぽろ春光店

ウニクス伊奈
(飲食店B棟)

キテラプラザ青葉台
(コンバージョン完了)

譲渡

1物件・26億円

代官山アドレス・ティセ
(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・ティセ
(準共有持分30%)

3物件・83億円

ケースデンキ湘南藤沢店（底地）

プライムスクエア自由が丘

代官山アドレス・ティセ
(準共有持分30%)

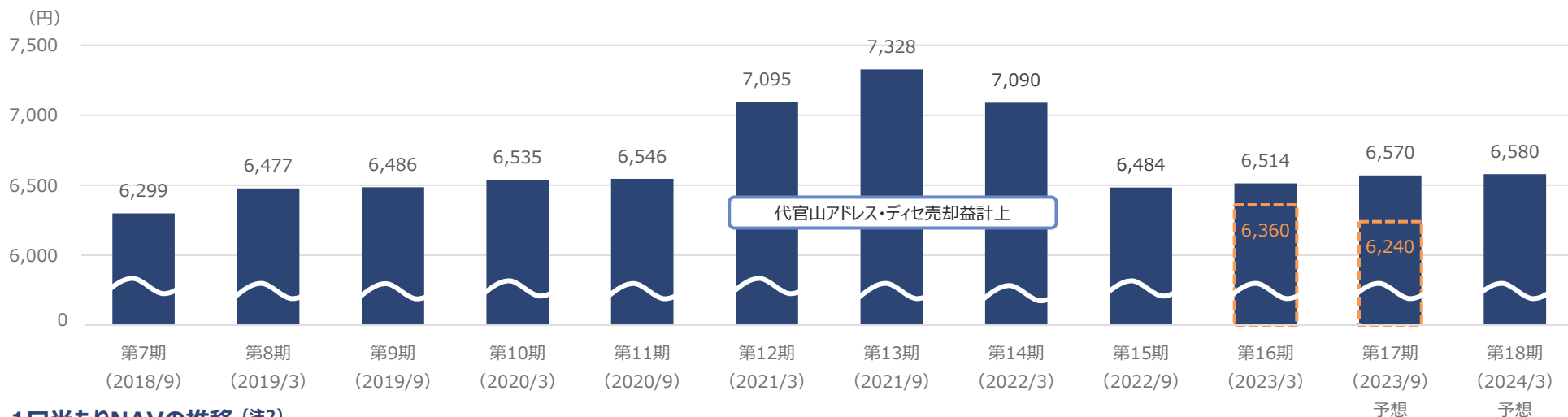
不動産等売却損益合計 (第12期（2021年3月期）～ 第14期（2022年3月期）)	+15億円
--	--------------

第12期以降の資産取得及び譲渡（取得/譲渡価格ベース）

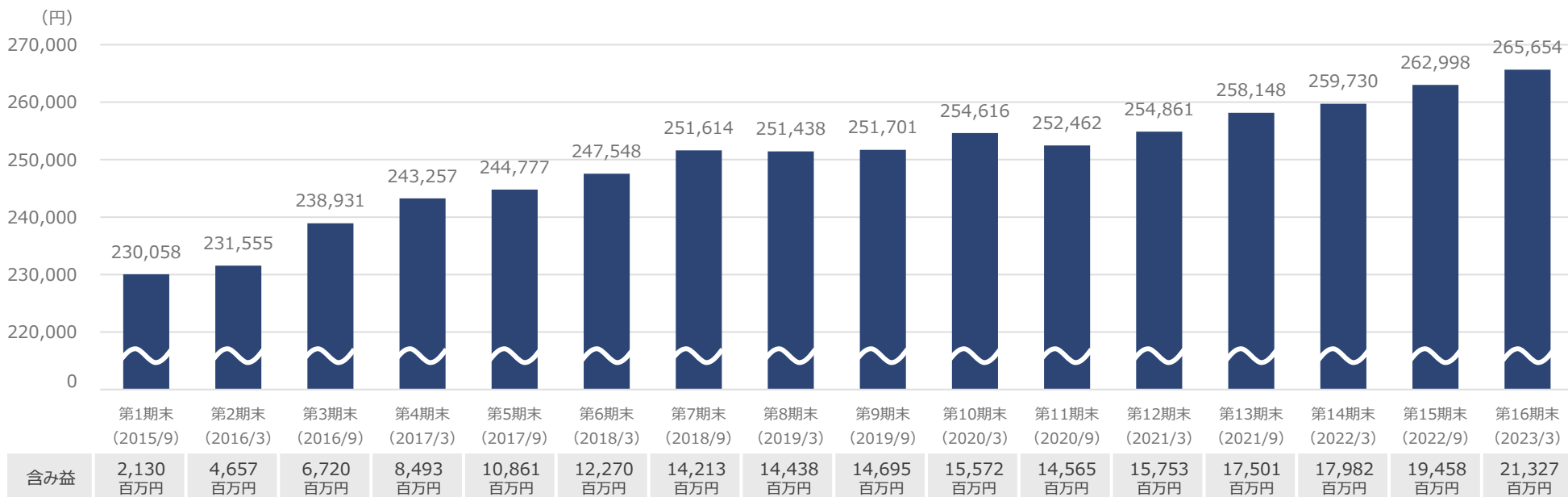
	取得資産	譲渡資産
物件数	16物件	5物件
取得/譲渡価格の合計	574億円	155億円
平均NOI利回り	鑑定NOI/取得価格 5.0%	譲渡価格ベース 4.4%

1口当たり分配金・NAV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)

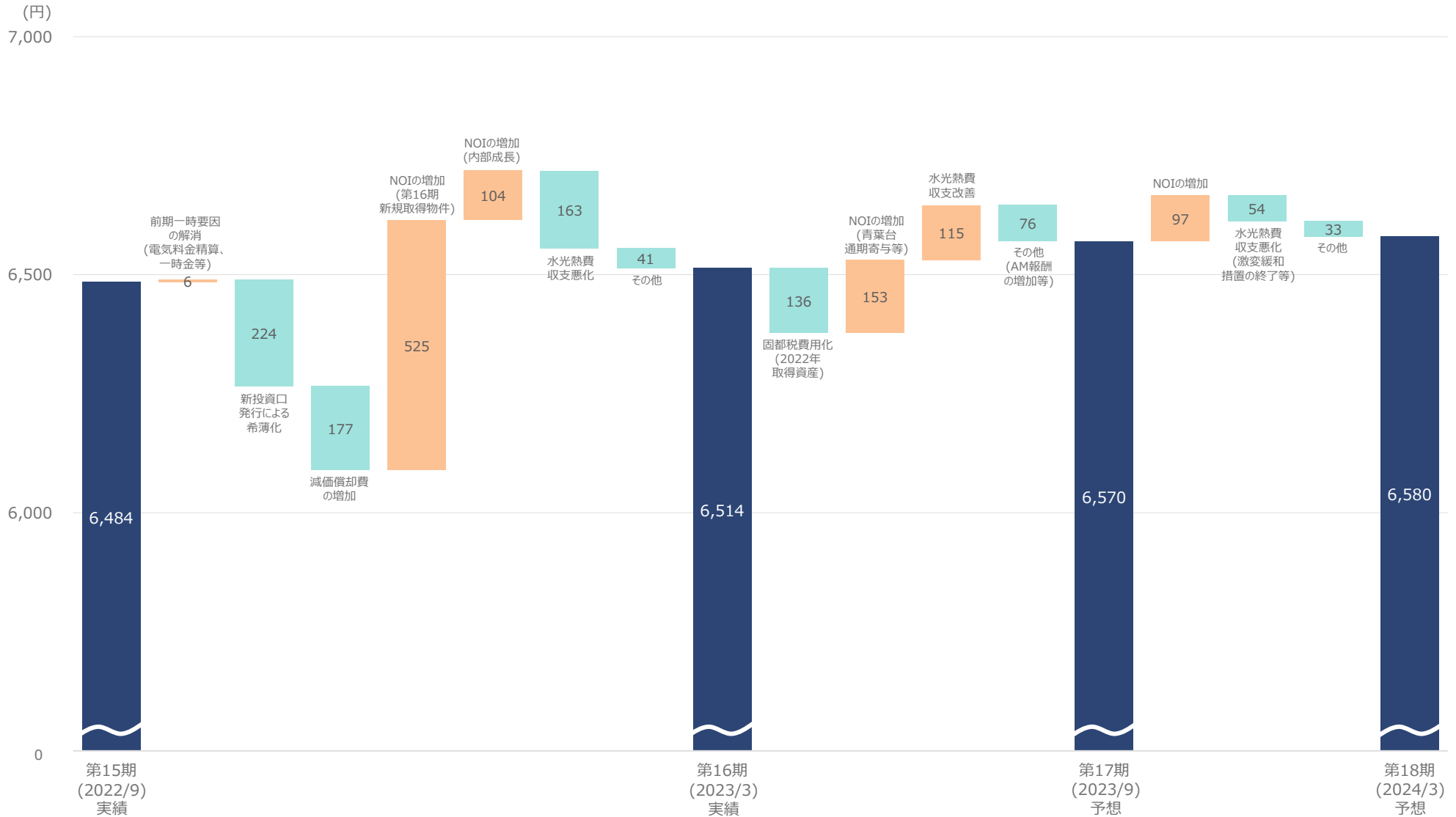


注1: オレンジ点線枠は2022年9月期決算発表時(2022年11月16日)の予想分配金を示しています。

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)。

1口当たり分配金の変動要因

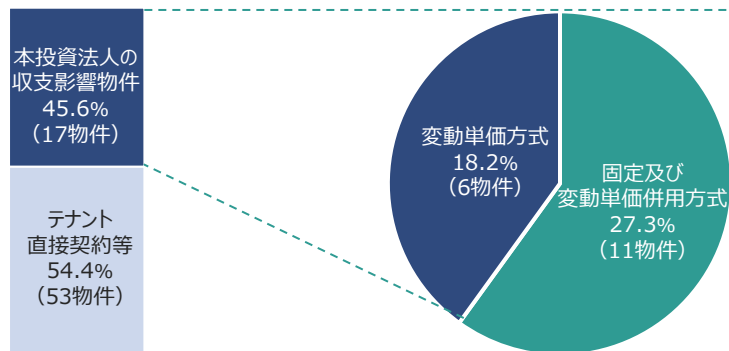
■ 1口当たり分配金 ■ 増加要因 ■ 減少要因



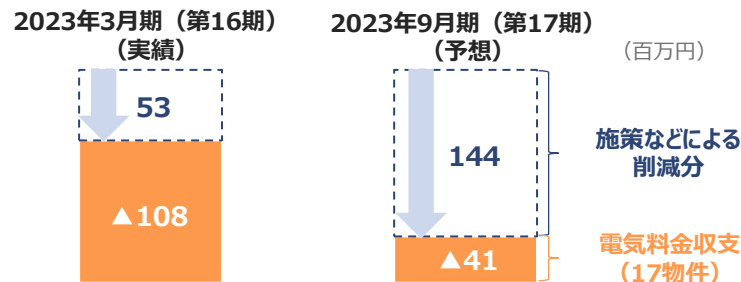
ポートフォリオにおける電気料金のテナント請求方式の状況

電力価格変動による影響の低減に向け、テナントへの請求単価を見直すとともに請求方式の見直しを実施
 →本投資法人の収支影響物件では市場価格等の変動が反映される「固定及び変動単価併用方式」に移行を完了

2023年4月末日時点



電気料金収支の改善実績及び予想 (第15期末時点予算比)



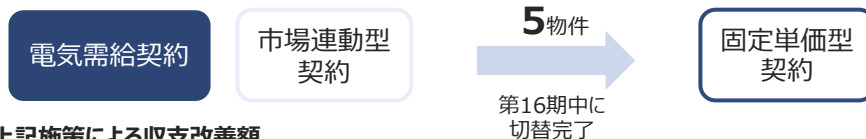
2023年3月期 (第16期) 実行済施策及び影響額

→各種施策により電力価格変動による影響はより限定的に

テナントへの請求方式の見直し (完全固定単価方式比率の推移)

	2022年9月末 (第15期末)	2023年4月末
完全固定単価方式	12.2%	—

電力会社との電気需給契約の切替

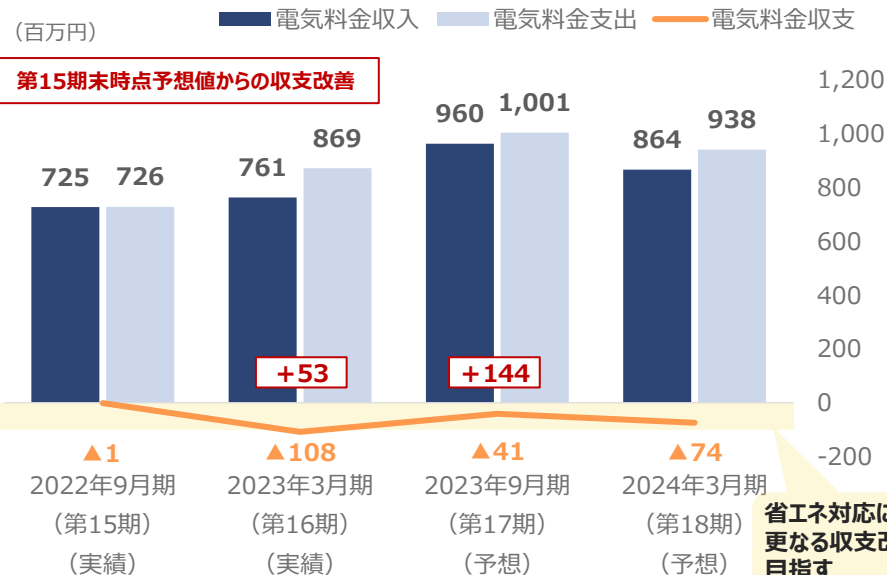


上記施策による収支改善額

	請求単価/方式変更	電気需給契約切替	市場価格/使用量変動他	合計額
第16期	13百万円	—	39百万円	53百万円
第17期	44百万円	55百万円	44百万円	144百万円

注：比率は取得価格ベースにて算出しています。

電気料金収支の推移



省エネ対応により更なる収支改善を目指す

損益計算書の概要：2023年3月期

	2022/9	2023/3		増減		予想比に対する備考
	第15期実績	第16期予想 (注)	第16期実績	前期比	予想比	
賃貸事業収入	8,011	8,492	8,530	+519	+38	売上歩合賃料+21、固定賃料+14
その他賃貸事業収入	1,346	1,336	1,394	+47	+57	水道光熱費収入+30、催事収入+18、原状回復費収入+6
不動産等売却損益	-	-	-	-	-	
営業収益	9,357	9,828	9,924	+566	+96	Net収支で55百万円の改善
賃貸事業費用 (除く、減価償却費)	2,705	3,112	3,093	+388	▲18	水道光熱費▲25、修繕費+17、BM報酬▲3、租税公課▲2
NOI	6,652	6,716	6,830	+178	+114	
減価償却費	1,244	1,354	1,351	+106	▲2	
賃貸事業利益	5,408	5,362	5,479	+71	+117	
その他営業費用	1,001	898	913	▲88	+15	資産運用報酬+23
営業利益	4,406	4,463	4,565	+159	+101	
営業外収益	0	-	-	-	-	
営業外費用	627	637	640	+12	+2	
経常利益	3,778	3,826	3,926	+147	+99	
当期純利益	3,774	3,825	3,922	+147	+97	
1口当たり分配金 (円)	6,484	6,360	6,514	+30	+154	

注：第16期予想は2022年11月16日時点のものです。

業績予想：2023年9月期及び2024年3月期

(単位：百万円)

運用状況	2023/3 第16期実績	2023/9 第17期予想	増減
営業収益	9,924	10,275	+350
うち、不動産等売却損益	-	-	-
営業費用	5,359	5,680	+321
営業利益	4,565	4,594	+28
営業外費用	640	639	▲0
支払利息及び有利子負債関連費用	625	623	▲2
投資口交付費の償却額	14	16	+1
経常利益	3,926	3,954	+28
当期純利益	3,922	3,951	+28
1口当たり分配金（円）	6,514	6,570	+56

	2023/9 第17期予想	2024/3 第18期予想	増減
	10,275	10,195	▲79
	-	-	-
	5,680	5,595	▲85
	4,594	4,600	+5
	639	639	-
	623	623	-
	16	15	▲0
	3,954	3,960	+6
	3,951	3,957	+6
	6,570	6,580	+10

参考指標	2023/3 第16期実績	2023/9 第17期予想	増減
NOI	6,830	6,921	+90
NOI利回り	5.1%	5.1%	-
減価償却費	1,351	1,375	+24
償却後NOI	5,479	5,546	+66
償却後NOI利回り	4.1%	4.1%	-
FFO	5,294	5,347	+53
CAPEX	521	629	+108
LTV	45.0%	44.9%	-

	2023/9 第17期予想	2024/3 第18期予想	増減
	6,921	6,947	+26
	5.1%	5.1%	-
	1,375	1,382	+7
	5,546	5,565	+18
	4.1%	4.1%	-
	5,347	5,360	+12
	629	992	+363
	44.9%	44.9%	-

Memo



02

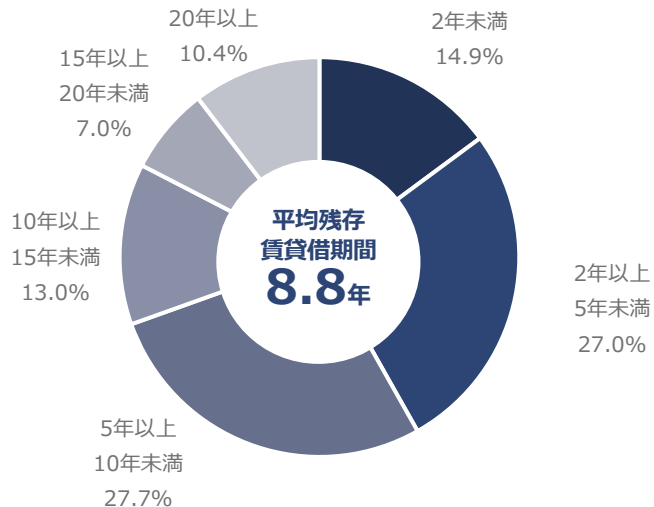
2023年3月期の運用状況

Security Code

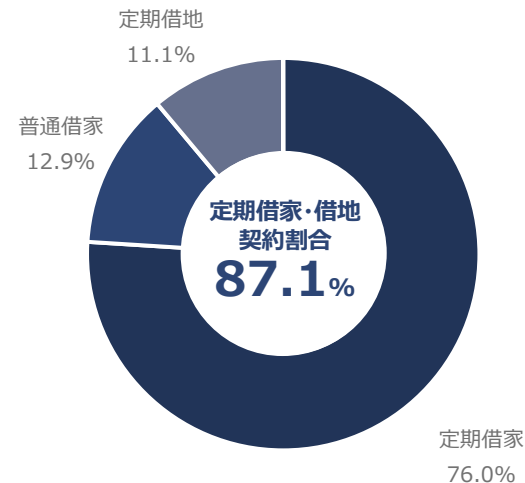
3453

賃貸借契約の概要

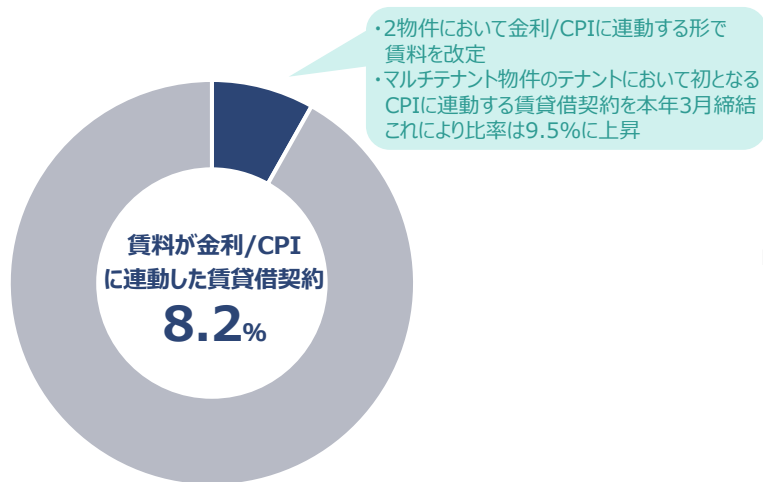
残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース）



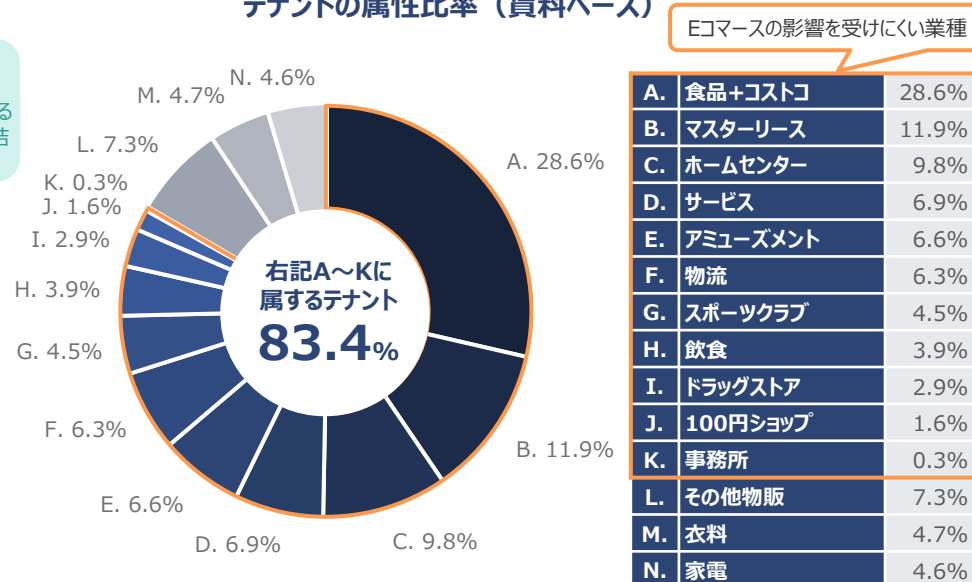
賃貸借契約形態の構成比率（賃料ベース）



賃料が金利/CPIに連動した賃貸借契約比率（賃料ベース）



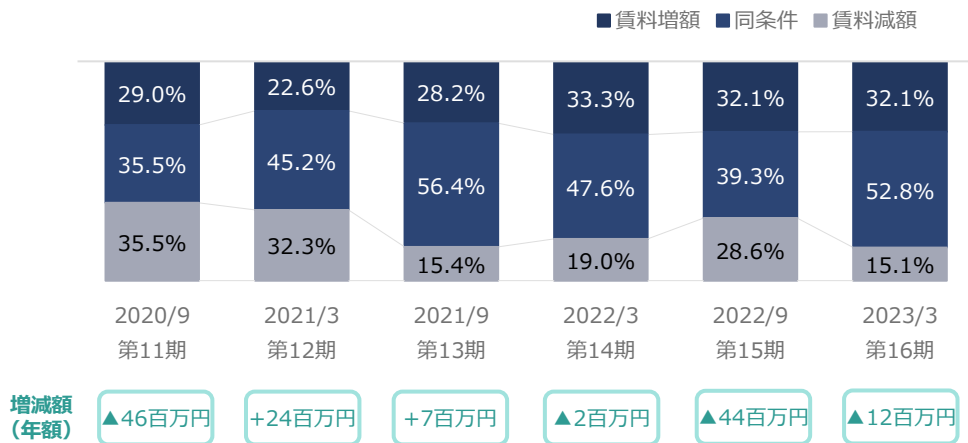
テナントの属性比率（賃料ベース）



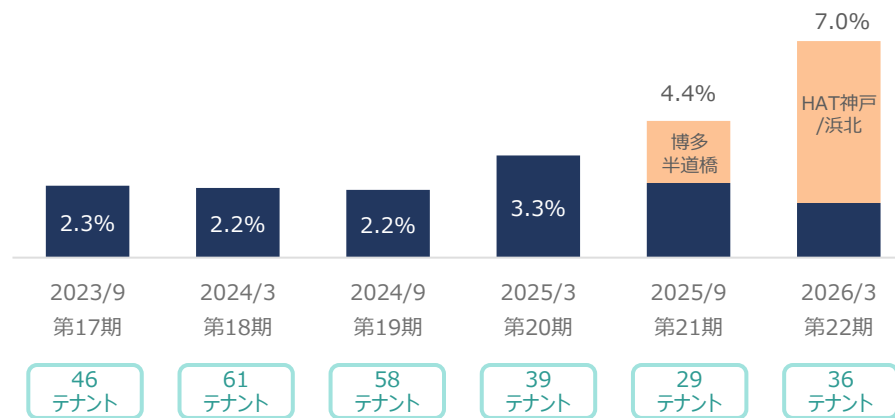
注1：本投資法人が本書の日付現在保有する資産の2023年3月31日時点の数値を記載しています。
 注2：普通賃貸借契約を含むテナントとの賃貸借契約に定める賃料の額に対する割合を記載しています。
 注3：上記グラフにおいて「金利/CPIに連動」とは、賃貸借契約において賃料が金利又はCPIに連動し更改されるテナントをいいます。

賃料動向の概要

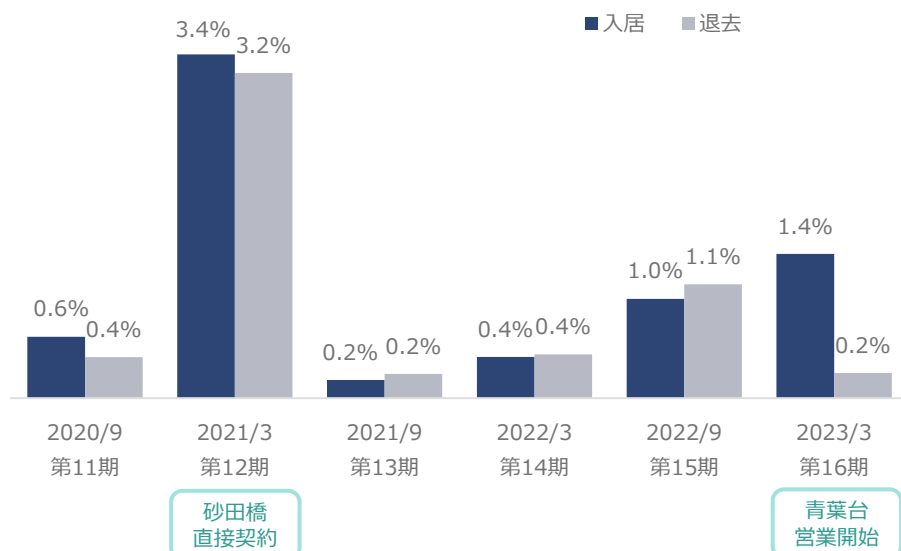
新規賃料/更改の動向（件数ベース）（注1）



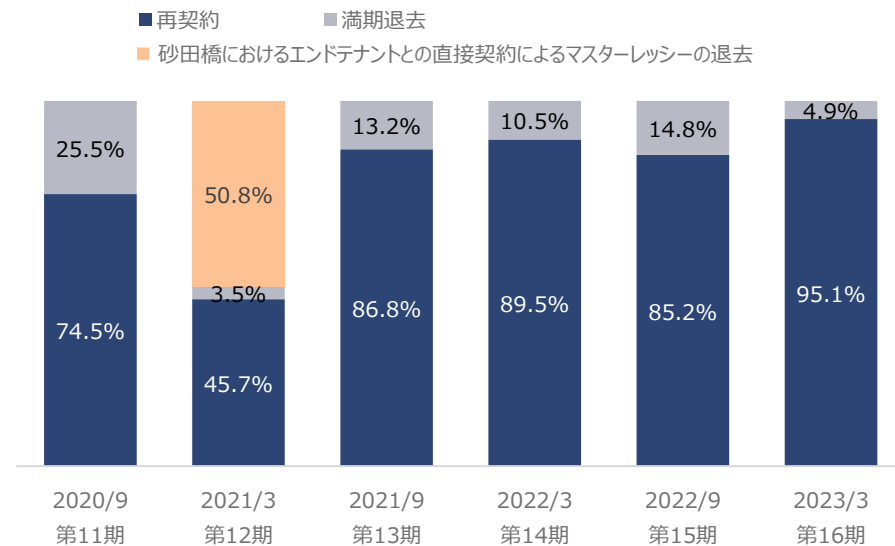
各会計期間に満期を迎える定期建物賃貸借契約の状況（注2）



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）

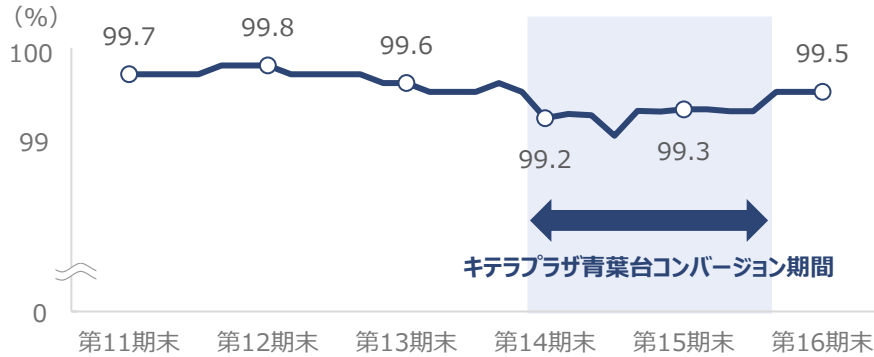


注1：賃料更改の対象となるテナント更改前の共益費込の賃料に対する増減割合を記載しています。なお、新型コロナウイルス感染拡大の環境下における一時的な賃料減額及び支払い猶予は対象に含めていません。
 注2：本書の日付現在保有する資産の当期における普通賃貸借契約を含むテナントとの賃貸借契約に定める賃料の額に対する割合を記載しています。但し、譲渡済資産は除いています。
 注3：各々の対象となる賃料に対し、各決算期末の属する月の賃貸事業収入の額に占める割合を記載しています。

稼働率の推移・金利/CPI連動の賃料改定・売上歩合賃料の状況

- ポートフォリオの稼働率はコロナ下でも安定推移
- 金利/CPI連動の賃料改定が行われ、賃料増額を実現
- イーアス春日井取得及び新型コロナ収束による消費回復を受け、売上歩合賃料は大幅に増加

稼働率の推移



第16期における金利/CPI連動の賃料改定及び新規契約

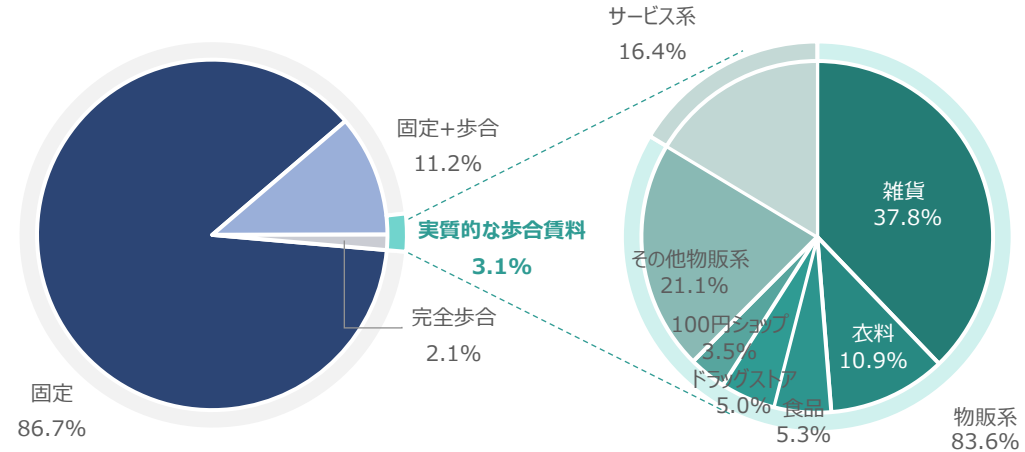
金利/CPI連動の賃料改定 (2物件)

賃料増加率	賃料増加額 (年間)
約 2.1%	約 9.8 百万円

マルチテナント物件のテナントにおいて初となるCPIに連動する賃貸借契約を締結

適用する指数	改定頻度
コアコアCPI (生鮮食品及びエネルギーを除く総合)	3 年ごと (初回は4年後)

売上歩合賃料の割合 (2022/10-2023/3) (注)



売上歩合賃料のテナントの属性比率 (賃料ベース)

売上歩合賃料額及び割合の推移

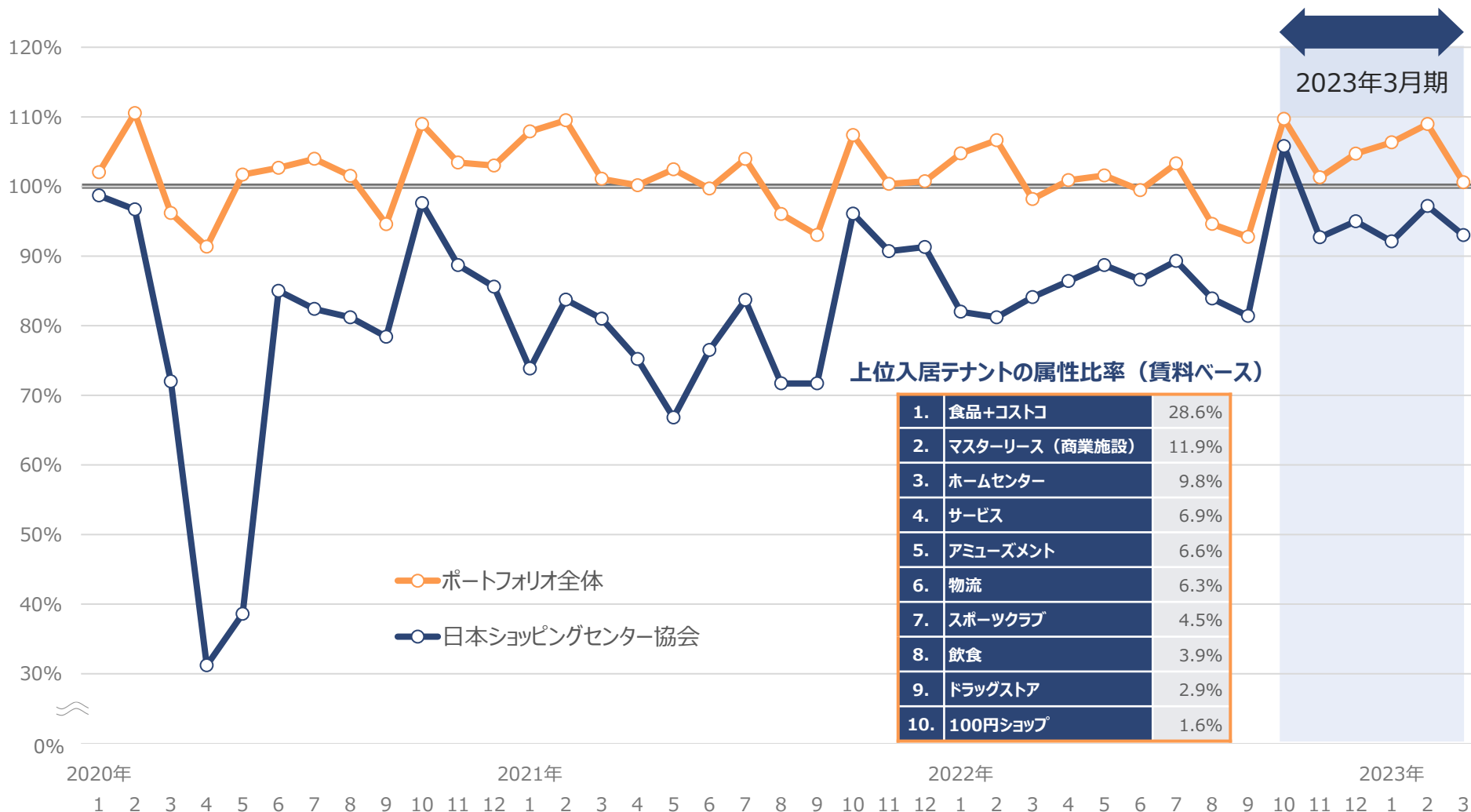
	第10期 2020/3	第11期 2020/9	第12期 2021/3	第13期 2021/9	第14期 2022/3	第15期 2022/9	第16期 2023/3
売上歩合賃料実績 (百万円)	152	116	139	124	133	126	228
売上歩合賃料の割合 (%)	2.6	2.1	2.4	2.1	2.2	2.1	3.1

イーアス春日井の取得により実績額が増加
春日井を除く数値でも151百万円とコロナ前
同水準まで回復

注：売上歩合賃料は、記載の期間の実績に基づき割合を算出しています。

ポートフォリオ売上推移（2019年同月比）

■ 本投資法人の特徴である「生活密着型商業施設」は引き続き安定的な売上高を維持



出所：一般社団法人日本ショッピングセンター協会「SC販売統計調査報告」

財務の状況

財務ハイライト

	第14期末	第15期末	第16期末
長期負債比率	99.4% >>	99.4% >>	97.6%
固定金利比率	98.6% >>	98.6% >>	96.6%
LTV (注1)	44.7% >>	44.9% >>	45.0%
借入先件数	18 >>	18 >>	20

格付の状況

株式会社日本格付研究所 (JCR)
長期発行体格付

AA- (安定的)

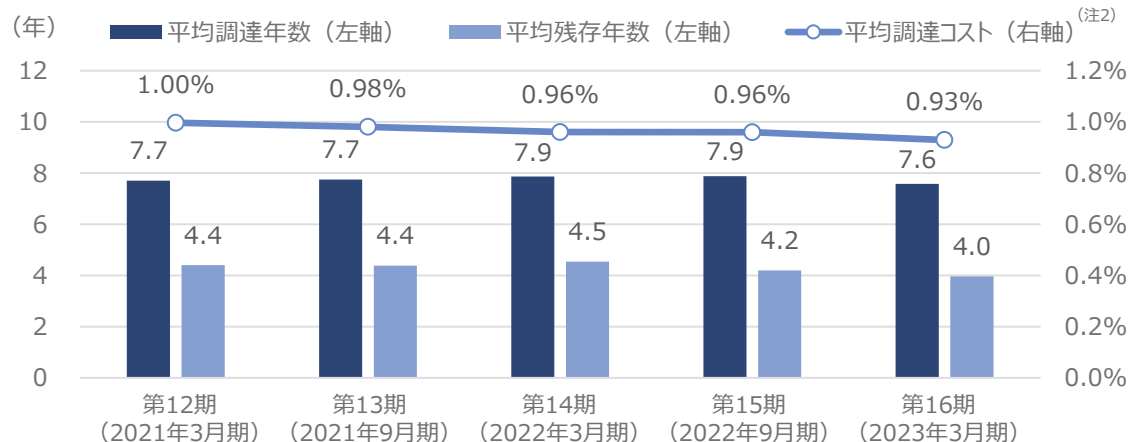
グリーンファイナンス

調達実績総額208億円

	グリーンボンド		グリーンローン			
	発行総額	40億円	借入総額 168億円			
	第7回 投資法人債	第8回 投資法人債	借入金 「シリーズ46」	借入金 「シリーズ48」	借入金 「シリーズ51」	借入金 「シリーズ52」
発行/借入額	20億円	20億円	70億円	20.5億円	7.5億円	70億円
発行/ 平均借入期間	10年	5.3年	7.4年	6.3年	1.0年	4.5年

注1: LTV = (借入金残高 + 投資法人債発行残高) ÷ 総資産額
注2: 融資実行手数料を含みます。以下、同じです。

平均調達年数・平均残存年数・平均調達コストの推移



新規借入条件 (リファイナンス/投資法人債含む)

不安定な金利環境の中、平均調達コストの低減を考慮し調達期間を調整

	第12期～第13期	第14期	第15期	第16期
平均調達年数	6.1年	6.9年	4.7年	4.0年
平均調達コスト	0.75%	0.75%	0.64%	0.73%

格付がAA-に格上げ

グリーン適格資産

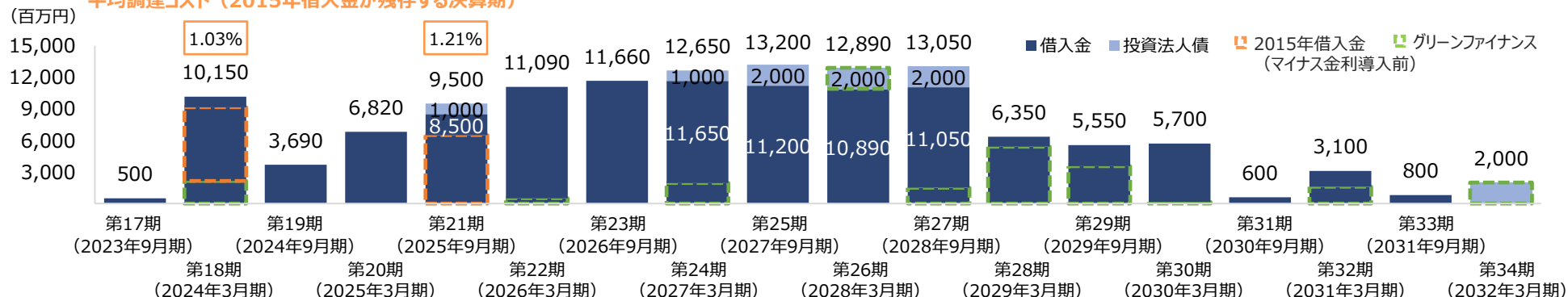
本投資法人のポートフォリオ中、下記クライテリアに該当するグリーン適格資産は、23物件・取得価格の合計1,615億円 (2023年4月末日現在)

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

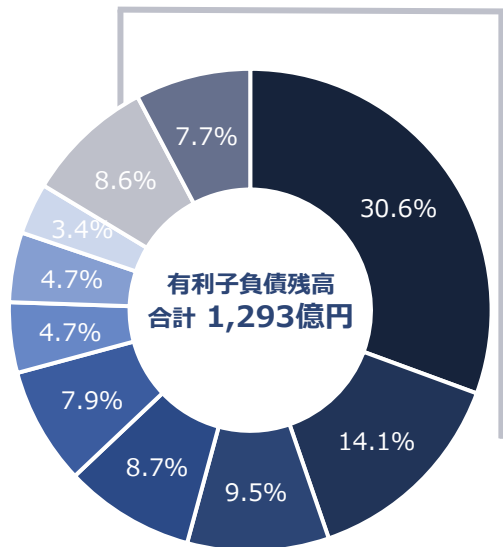
借入金及び投資法人債の状況（2023年3月末日時点）

返済期限分散状況

平均調達コスト（2015年借入金が残存する決算期）



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
三菱UFJ銀行	18,260
みずほ銀行	12,270
日本政策投資銀行	11,290
三井住友信託銀行	10,170
りそな銀行	6,100
みずほ信託銀行	6,050
あおぞら銀行	4,440
SBI新生銀行	1,800
福岡銀行	1,500
武蔵野銀行	1,450
住友生命	1,000
信金中央金庫	1,000
群馬銀行	900
日本生命	700
山口銀行	700
関西みらい銀行	600
七十七銀行	500
西日本シティ銀行	500
肥後銀行	500
投資法人債	10,000

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	2024/3/31
みずほ銀行	1,000百万円	2024/3/31
三菱UFJ銀行	1,000百万円	2024/3/31

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
第8回 (グリーンボンド)	2,000百万円	0.50%	2022/6	5年4か月



03 成長戦略とESGへの取組み

Security Code

3453

- 安定したキャッシュフローの源泉である**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**
- 生活密着型商業施設の安定性をベースとしつつ、コロナ禍以降の環境を見据えた**歩合賃料の増加によるアップサイドを目指す**
- 電力価格の変動に対しては各種施策により影響はより限定的に。省エネ化を進め**電力価格影響の更なる軽減を図る**

投資口価格の維持・向上

- 稼働率向上、歩合賃料増加等による収益の強化
- 太陽光パネルの設置等を進め水道光熱費収支の更なる改善を目指す
- コンバージョンや増築等の特徴的な取組み
- 1口当たり巡航分配金の目標：**7,000円**（注）

資産規模の拡大

- スポンサーサポート等を活用した資産の取得
- 適切なタイミングでの公募増資による資産規模拡大
- 公募増資が難しい環境下においては資産入替えや自己投資口取得も検討
- 資産規模の目標：**3,400億円**（注）

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

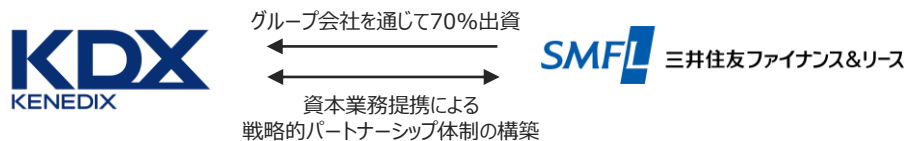
ESG施策推進

- 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

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

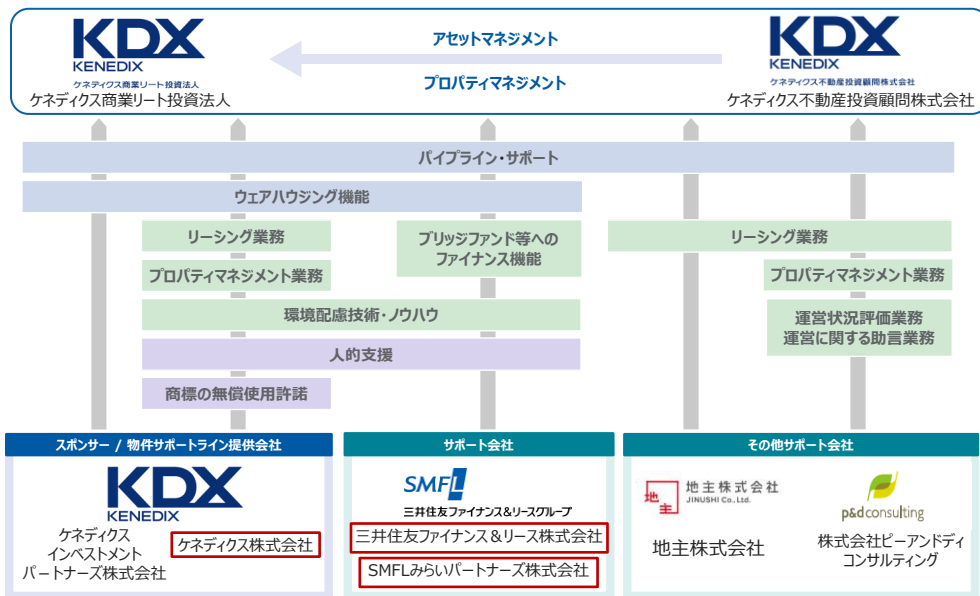
スポンサーによるサポート力の強化



事業シナジー

REIT・私募ファンドビジネスの強化	信用力補完及び資金調達力の強化
新たなビジネス領域の拡大	SDGs経営のノウハウ共有
人材の相互交流を通じた経験・知見、ノウハウ等共有による競争力の強化	

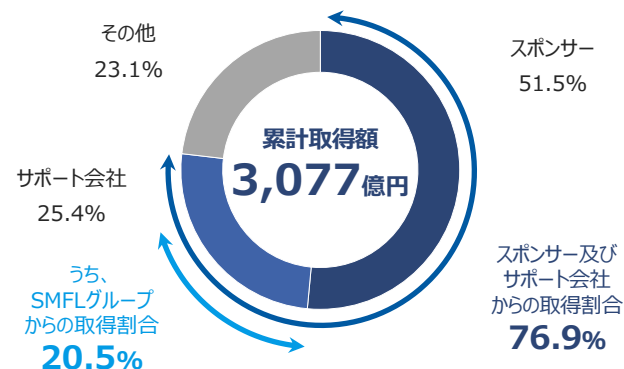
スポンサー及びサポート会社からの幅広いサポート



注：本資産運用会社の親会社

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（2023年3月末日現在）
（取得価格ベース）



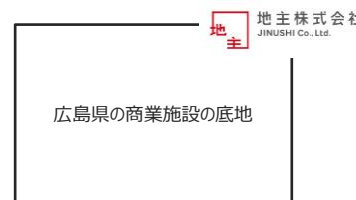
スポンサー及びサポート会社等からのパイプラインの一例



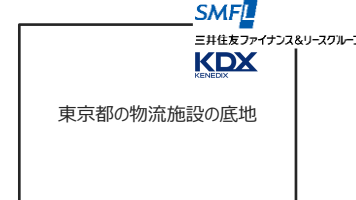
ヨークマート東道野辺店



いなげや新ゆりヨネッティー王禅寺前店



広島県の商業施設の底地



東京都の物流施設の底地

注：「パイプラインの一例」として記載している物件については、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。

イーアス春日井の運用ハイライト

NSC ネイバーフッド
ショッピングセンター

イーアス春日井

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



ハイライト

- 春日井市の人口は30万人以上であり、人口及び世帯数は安定的に推移。市内には高蔵寺ニュータウンをはじめとした住宅街が広がり、豊富な商圏人口を有する
- 複数の国道等の主要幹線道路からのアクセスが可能のほか、最寄り駅のJR中央線「春日井」駅からは本物件へ路線バス計2系統の利用により来訪しやすい立地
- テナントには西友の他、国内最大級の売場面積を誇る無印良品が入居。3階に入居するラウンドワンをはじめとしてサービステナントの割合が高く、コロナ禍以降で需要拡大が見込めるコト消費需要の回復局面で競争力を発揮するテナント構成

ESG

太陽光パネルの設置によりESGへの取り組みを強化するとともに、更なる収益力の向上を見込む

想定増加NOI
(年間)

9百万円

設備投資額
(予定)

82百万円

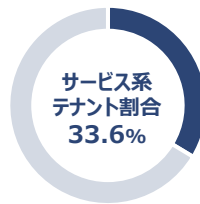
想定NOI利回り
(投資リターン)

11.4%

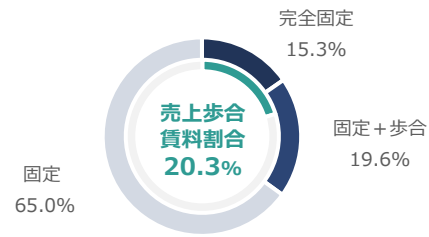
ポテンシャル

サービス系テナント割合及び売上歩合賃料割合の高い物件

サービス系テナント割合 (実績賃料ベース)
(2022年10月~2023年3月)



売上歩合賃料割合 (実績賃料ベース)
(2022年10月~2023年3月)



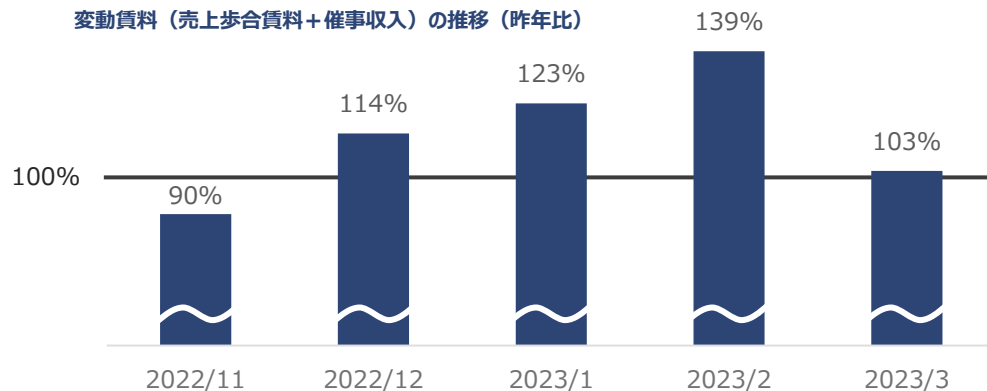
ポートフォリオ全体 21.9%

3.1%

内部成長①

行動制限の緩和等による変動賃料の好調な推移

変動賃料 (売上歩合賃料+催事収入) の推移 (昨年比)



内部成長②

BMコストの削減による内部成長の実現

BMコスト削減額

35百万円/年

開業後1年が経過し、運営の実態に即したコスト見直しを実施

注：想定増加NOIは過去の日照データに基づき発電シミュレーションを実施し、本資産運用会社が算出した想定値です。また、設備投資額（予定）及び想定増加NOIは本投資法人の準共有持分（70%）に係る金額です。

キテラプラザ青葉台のコンバージョン工事完了について

- 東急田園都市線「青葉台」駅近隣のフィットネスクラブ跡をNSCに大規模改修し2023年3月にリニューアルオープン
- 集客力が高い食品スーパーの「オーケー」を核テナントとして、クリニックモールや生活サービス業種等利用者の日常生活を支えるテナントが入居

概要

取得価格 ^(注)	3,453百万円	鑑定評価額	3,680百万円
所在地	神奈川県横浜市	鑑定NOI	162百万円
メインテナント	オーケー株式会社	鑑定NOI利回り	4.6%

リーシングの進捗状況

- 概ね想定通りにリーシングは進捗。今後も更なるアップサイドを見込む

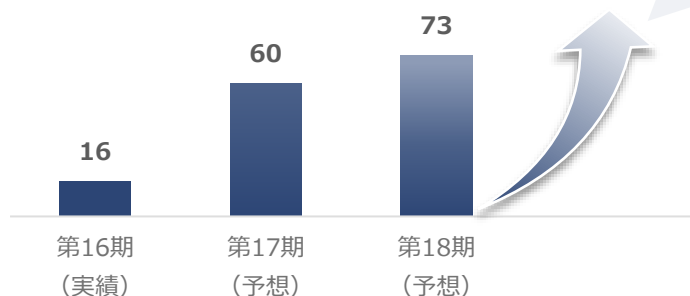
想定稼働率の推移

2023/3	2023/9	2024/3
78.0% (実績)	78.0%	89.5%

想定NOI及び分配金寄与額の推移

■ NOI (百万円)

早期満室稼働を目指す



1口当たり
分配金への
寄与額

注：取得価格には本コンバージョンに係る工事費990百万円を含んでいます。

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

本コンバージョン前

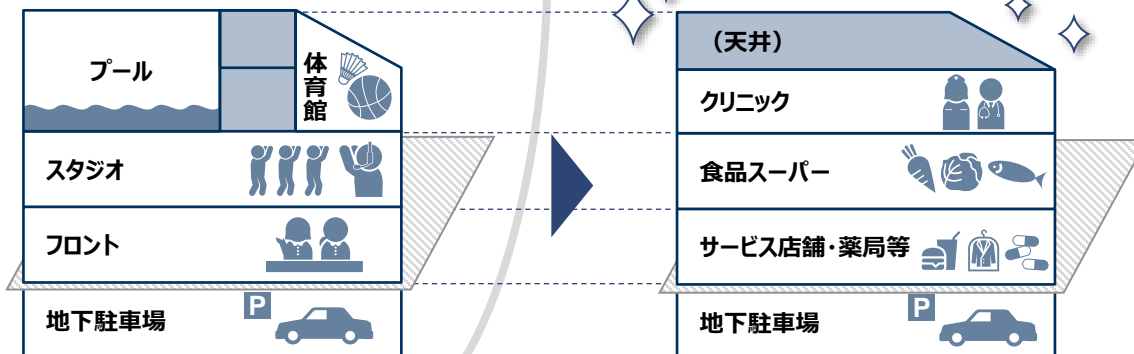
スポーツクラブ



New

本コンバージョン後

食品スーパー及びクリニック等



ユニクス伊奈の増築について

- ユニクス伊奈において、2件目となる未消化容積を活用した建物増築を実施し、収益力及び資産価値の向上を実現
- 飲食店B棟営業開始後、施設売上及び来客数は7%以上上昇

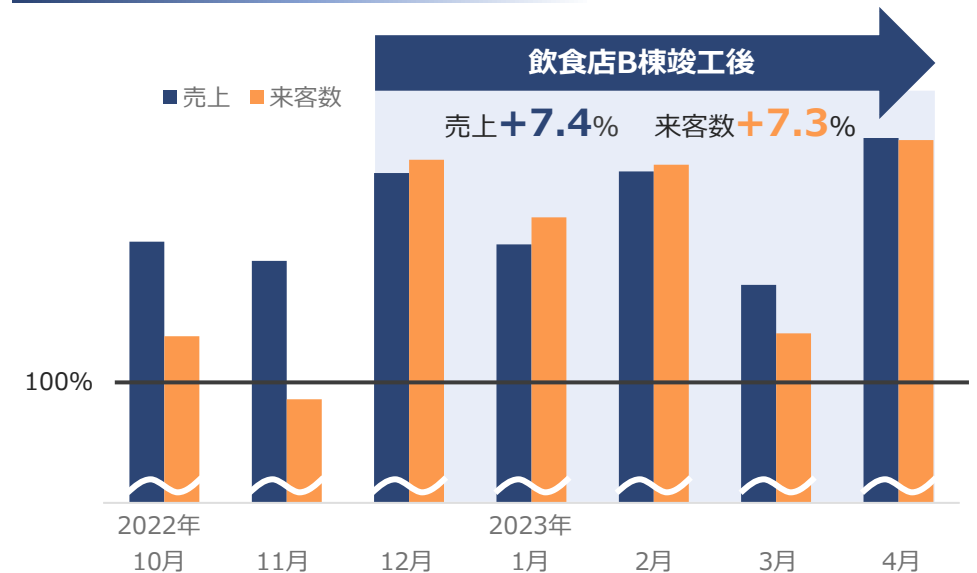


建築費総額	95百万円	建築費総額	172百万円
想定増加NOI	11百万円	想定増加NOI	16百万円
想定NOI利回り (投資リターン)	12.0%	想定NOI利回り (投資リターン)	9.5%

鑑定評価額の推移 (百万円)











第16期における施設売上及び来客数の推移 (昨年同月比)



注1: 建築費総額、想定増加NOIは各時点における本投資法人の持分に基づき算出しています。
 注2: ユニクス伊奈の第15期末及び第16期末鑑定評価額は持分調整後の数値を記載しています。

中長期的な投資主価値の向上を企図し、ESG施策を推進しています

ESGに関する主な取組み							
<p>E 環境 (Environment)</p>	<p>GRESBリアルエステイト評価への参加 (2022年度評価)</p>  <p>4年連続 4スター獲得</p>	<p>TCFDに基づく気候変動リスク分析の開示</p> 	<p>GHG排出量削減中長期目標設定</p> <table border="1"> <tr> <th>2030年</th> <th>2050年</th> </tr> <tr> <td>40%削減 (2015年度対比)</td> <td>ネットゼロ</td> </tr> </table> <p>2023年3月に目標を更新 (カーボンニュートラル→ネットゼロ)</p>	2030年	2050年	40%削減 (2015年度対比)	ネットゼロ
2030年	2050年						
40%削減 (2015年度対比)	ネットゼロ						
<p>S 社会 (Social)</p>	<p>地域行政との連携 </p>	<p>衣料品回収イベントの開催 </p>	<p>持投資口制度の導入 </p>				
<p>G ガバナンス (Governance)</p>	<p>投資主利益と連動した報酬体系 </p>	<p>ケネディクスによるセიმポート出資 </p>	<p>ケネディクス・グループによる強いコミットメント </p>				
<p>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</p>		<p>サステナビリティ推進室</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 本資産運用会社内のESG・サステナビリティ関連業務を担当 ✓ 本資産運用会社初のサステナビリティレポートを作成し、本資産運用会社全体で各REITの取組みを横断的に公表 	<p>サステナビリティ推進委員会</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 				

ESGへの取組み (環境・社会への取組み)

環境への取組み

環境認証物件数・認証床面積 (2023年4月末日時点) 新規認証取得物件

環境認証物件合計	認証床面積合計	比率 (延床面積ベース)
23物件	608,478.02m²	69.5% (目標70%以上)

物件番号	物件名称	DBJグリーンビルディング認証	CASBEE不動産評価認証	BELS評価
T-2	MONA新浦安	★★★		
T-3	パサージオ西新井	★★★		
T-4	ユニクス伊奈	★★★		
T-7	ユニクス吉川		S	
T-19	ゆめまち習志野台モール		S	
T-20	かわまち矢作モール	★★★		
T-25	アピタテラス横浜綱島		S	★★★★★
T-26	カルサ平塚		S	
T-31	キテラタウン調布		S	
O-1	ブルメール舞多間		S	
O-4	ブルメールHAT神戸	★★★		
O-5	カリノ江坂		A	
O-6	COMBOX光明池		S	
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋		S	
N-6	リソラ大府ショッピングテラス		S	
N-8	イーアス春日井			★★★★★
F-4	キテラタウン福岡長浜		A	
R-1	ロゼオ水戸	★★★		
R-4	アシコタウンあしかが	★★★		
R-5	ヨークタウン新田東		S	
R-10	サンストリート浜北	★★★		
R-1	コストコホールセール札幌倉庫店		A	
L-3	武蔵嵐山配送センター		A	

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

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

実施場所
MONA新浦安
パサージオ西新井
キテラタウン調布
ブルメール舞多間
ブルメールHAT神戸
カリノ江坂
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

- ✓ 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
- ✓ 2022年は左記の8物件の共用部を提供

従業員への取組み

持投資口制度の導入

- ✓ 2022年8月に従業員等を対象とした持投資口制度の導入を決定
→本投資法人においては2022年11月(15期決算発表後)から申込受付が開始
- ✓ 持投資口制度導入は、従業員等の財産形成の一助とすることによる福利厚生増進、及び、本投資法人の投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上を目的とする

「健康経営優良法人2023」に認定

- ✓ ケネディクスグループは「魅力ある職場の実現」に向けて
 - ① 人材の確保・開発・維持
 - ② 従業員の健康と快適性
 - ③ ダイバーシティと機会均等に取り組んでいます



ESGへの取組み (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

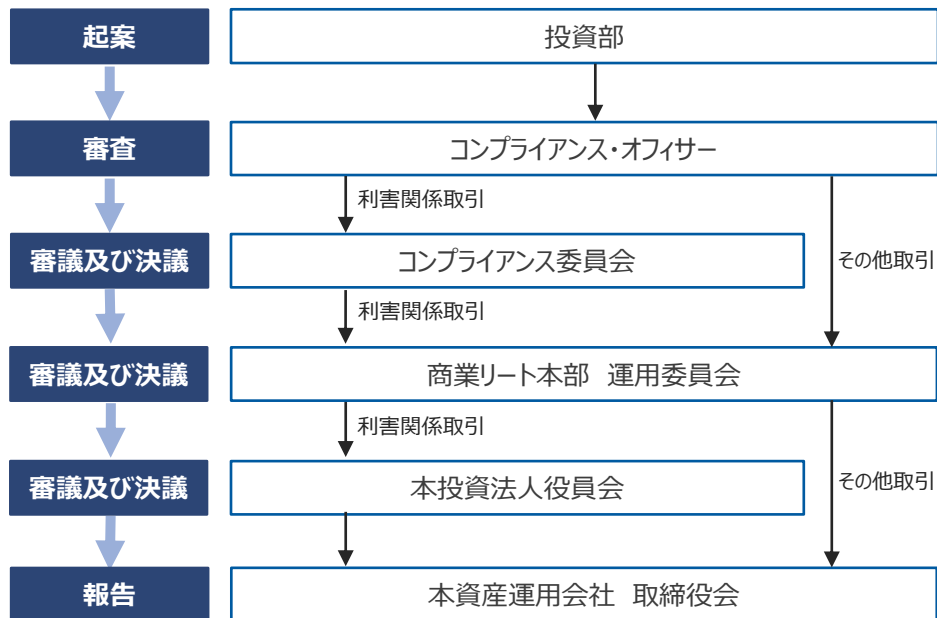
ケネディクス・グループ受託資産残高（2022年12月末日時点）の約半分をJ-REIT保有資産が占め、運用するJ-REITの健全な成長はケネディクス・グループにとって利益が一致



ケネディクスによる本投資法人への出資コミットメント (2023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

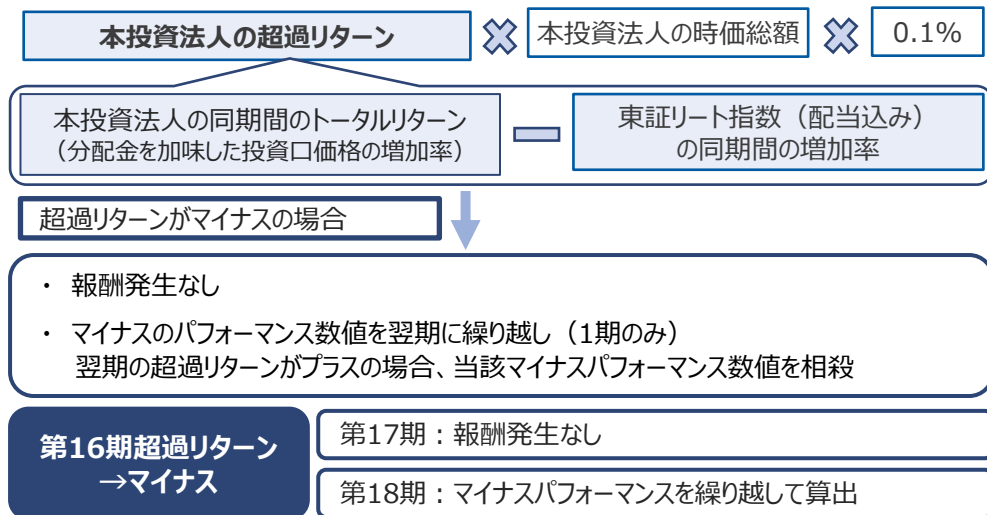


投資主利益と連動した報酬体系

投資主価値の向上に高いインセンティブを与える報酬体系を導入

		投資主価値向上に高いインセンティブを与える報酬体系
運用報酬	運用報酬Ⅰ	前期末の総資産額×0.27% (年率)
	運用報酬Ⅱ	当期純利益×一口当たり分配金額×0.0013%
投資口パフォーマンス報酬		本投資法人の東証REIT指数 (配当込み) に対する超過リターン×時価総額×0.1%
取得報酬		取得価額×1.0% (増築又は建替えにより建物を取得した場合も含む)
譲渡報酬		譲渡価額×0.5%
合併報酬		承継する資産の評価額×1.0% (上限)

投資口パフォーマンス報酬の算出方法





04

本投資法人の特徴

Security Code

3453

「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
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 スペシャルティ 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)

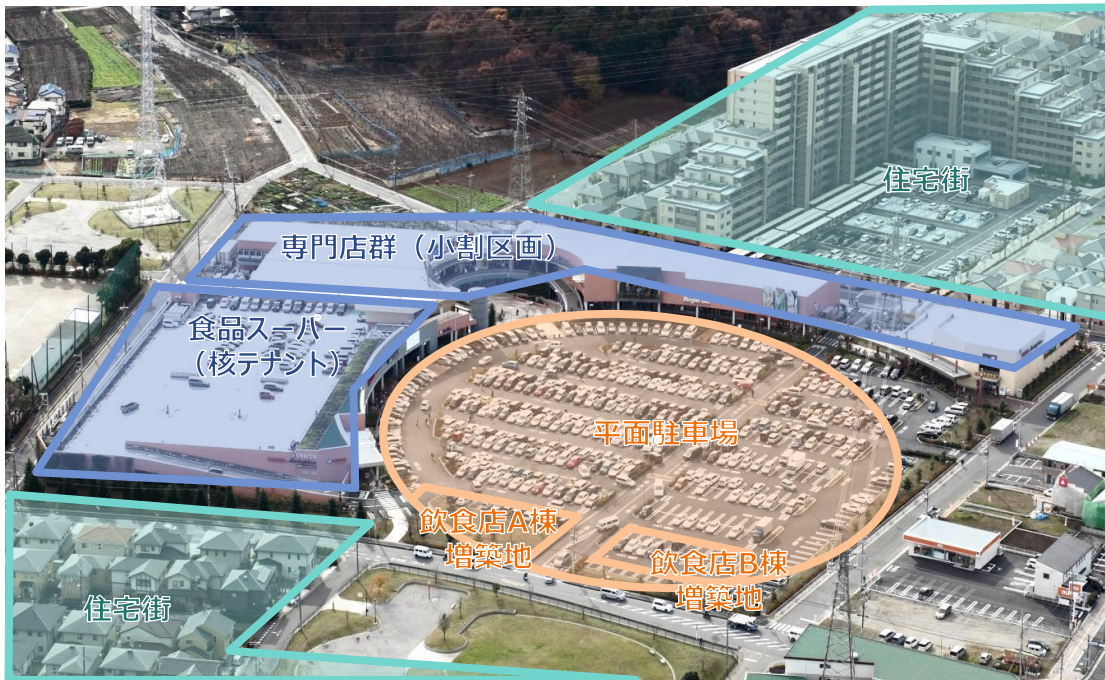
※本投資法人の投資対象外

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～ユニクス伊奈の事例～



立地 日常生活圏に所在

- 商圏人口(注)：1km圏10千人、3km圏62千人、5km圏247千人
- ▶ 徒歩・自転車でアクセス可能で、都市近郊の住宅地に所在

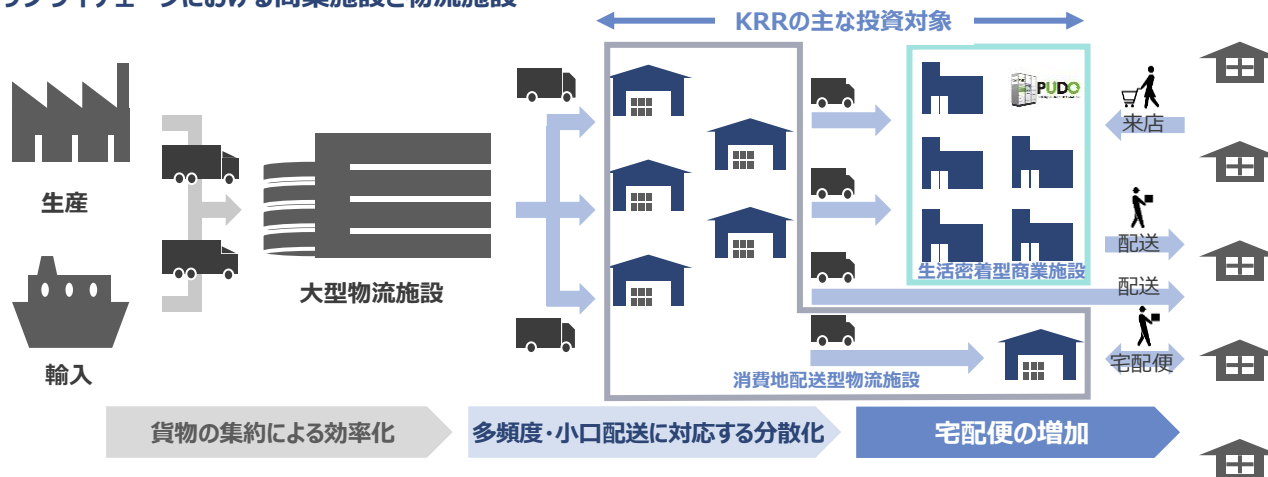
テナント 生活必需品を中心に商品・サービスを提供

- 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

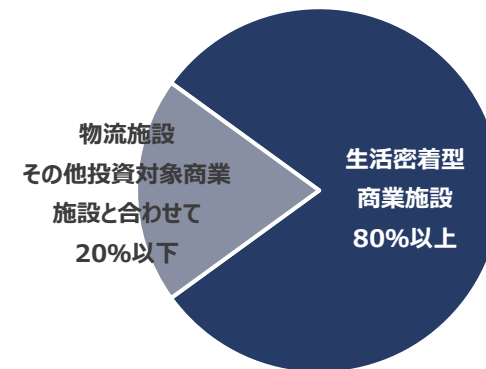
設備 高い来店頻度に対応し、収益のアップサイドポテンシャルを有する

- 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

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。

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

本投資法人の環境認識

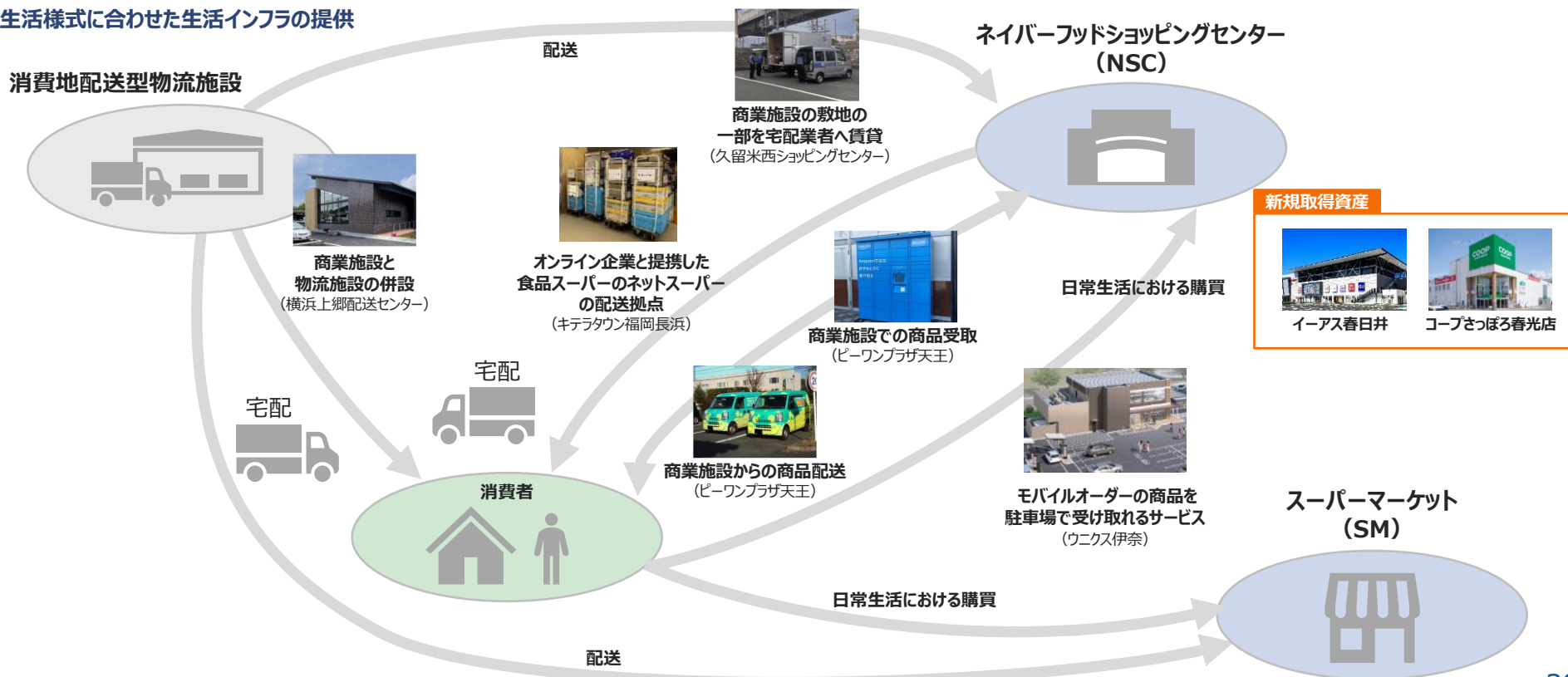
ECマース進展に伴う中長期的環境変化

ECマース進展に伴う商業施設の変化	ECマース進展に伴う物流業界の課題
<ul style="list-style-type: none"> インターネット販売事業者と小売事業者の提携等 商業施設からの商品配送 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) 商業施設と物流施設の併設 	<ul style="list-style-type: none"> 多頻度小口配送 リードタイム短縮化 ラストマイルへの対応 消費地に近い配送拠点に対する需要の拡大

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

コロナ下における消費者の行動の変化	
<ul style="list-style-type: none"> 巣ごもり消費の増加に伴う生活様式の変化 	<ul style="list-style-type: none"> ECマース需要の拡大 宅配取扱個数の大幅な増加
<ul style="list-style-type: none"> 外出頻度の低下に伴うまとめ買い需要の増加 	<ul style="list-style-type: none"> 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



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

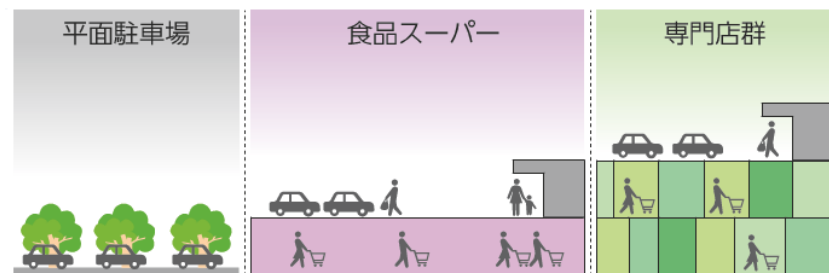
近くの専門店で欲しいものを買う時代

2022年

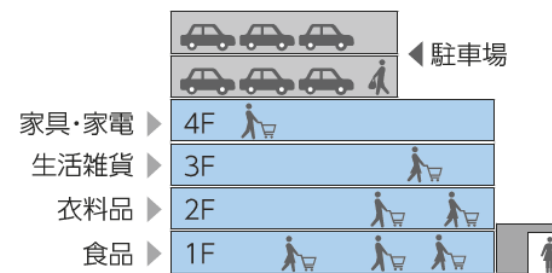
(金額単位：億円)

	業種	売上高	増減率
1	スーパーマーケット	184,831	+42.6%
2	コンビニエンスストア	108,137	+45.9%
3	ドラッグストア	93,900	+154.3%
4	各種専門店	73,454	+27.9%
5	総合スーパー（GMS）	63,347	-26.4%
6	家電量販店	58,690	+2.6%
7	アパレル	54,134	+70.4%
8	ホームセンター	35,485	+25.1%
9	百貨店	32,289	-61.0%
10	生活協同組合	26,921	+8.2%

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

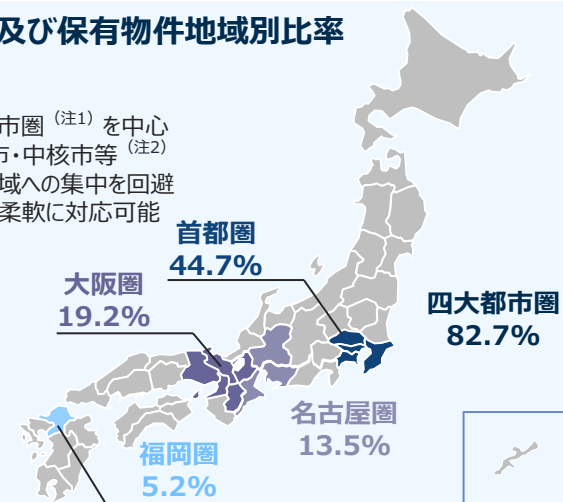
物件選定基準

以下の4つの要素を中心とする総合的判断

施設としての魅力	<ul style="list-style-type: none"> ・優位性・競争力の検証 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 	立地の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・立地・商圏の分析 人口・世帯数・競合店の状況等を勘案して判断
収益性	<ul style="list-style-type: none"> ・収益の安定性やアップサイドポテンシャルの検証 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 	テナント構成	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント構成の重視 テナントの信用力、使用目的の適正性等を勘案して判断

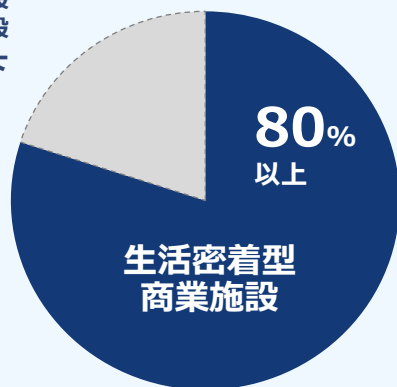
本投資法人の投資対象地域及び保有物件地域別比率 (取得価格ベース)

人口動態が比較的安定している四大都市圏^(注1)を中心に積極的に投資を行うが、政令指定都市・中核市等^(注2)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

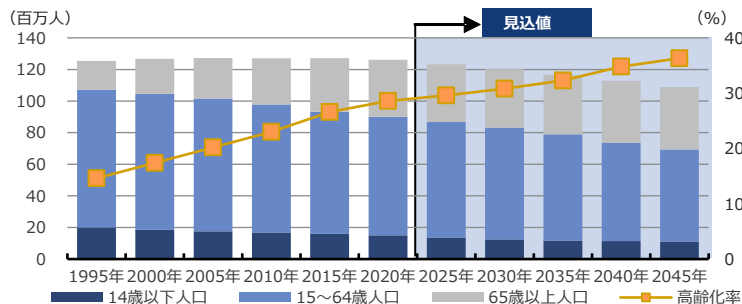
- ・ 新規出店時の資金負担の軽減
- ・ 土地のオフバランス化による資本効率化 (ROEの向上又は改善)
- ・ 店舗内改装における手続の簡素化等の自由裁量の確保

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

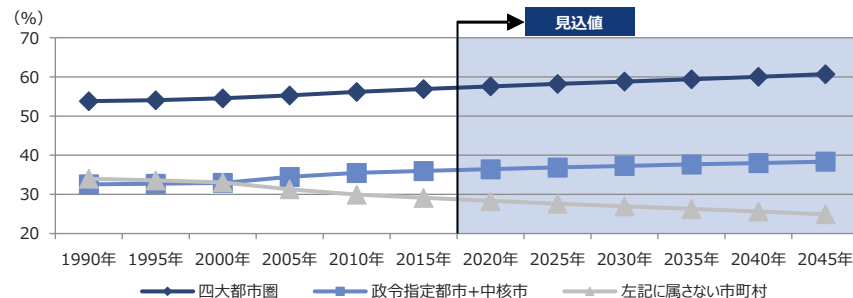
高齢化及び
四大都市圏への
人口集中に伴う
商圏の小規模化

人口動態の推移



出所：総務省、国立社会保障・人口問題研究所（2023年）

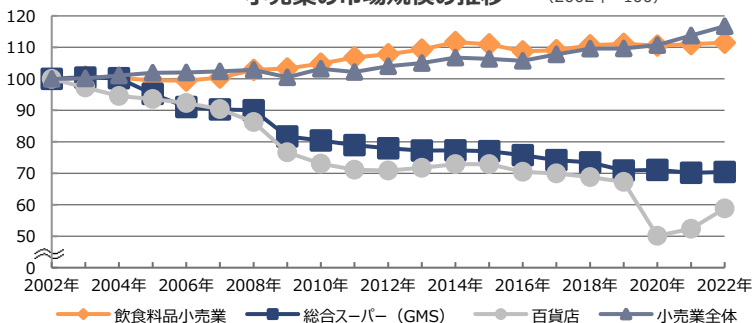
各地域の人口が総人口に占める割合の推移



出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」、総務省統計局「国勢調査」

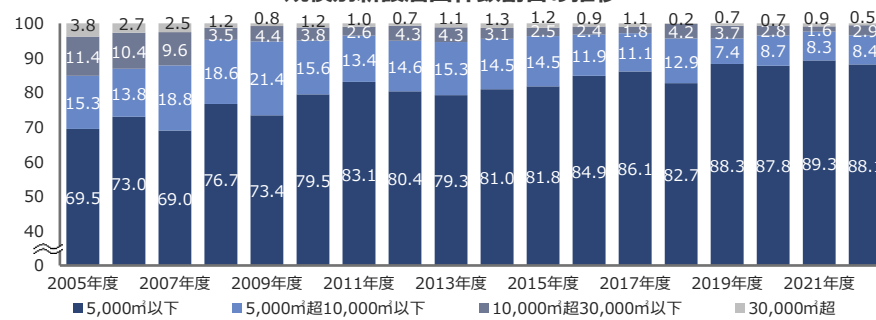
変化する
商業施設形態

小売業の市場規模の推移 (2002年=100)



出所：経済産業省「商業動態統計」

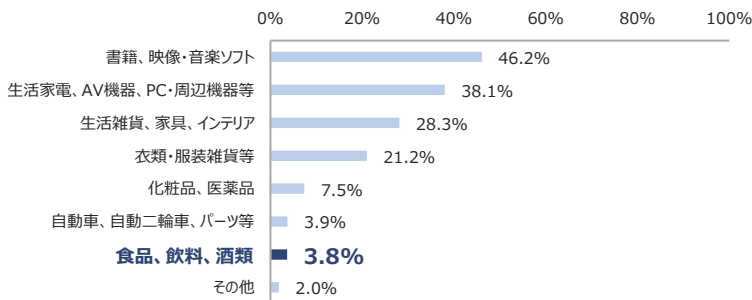
規模別新設届出件数割合の推移



出所：経済産業省「大店立地法の届出状況について」

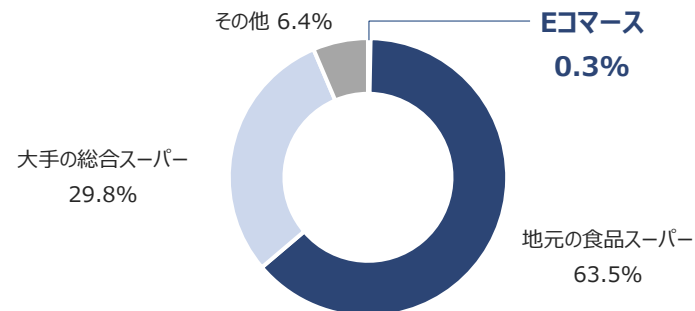
Eコマースへの
抵抗力の高い
生活密着型商業施設

食品等の相対的に低いEコマース比率



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

鮮食食品の購入におけるEコマースの低い割合

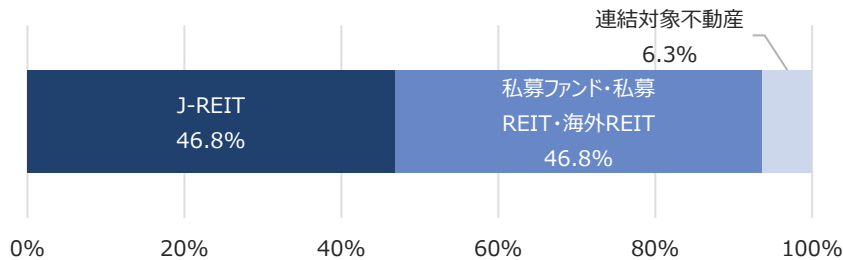


出所：一般社団法人全国スーパーマーケット協会「2021年版スーパーマーケット白書」

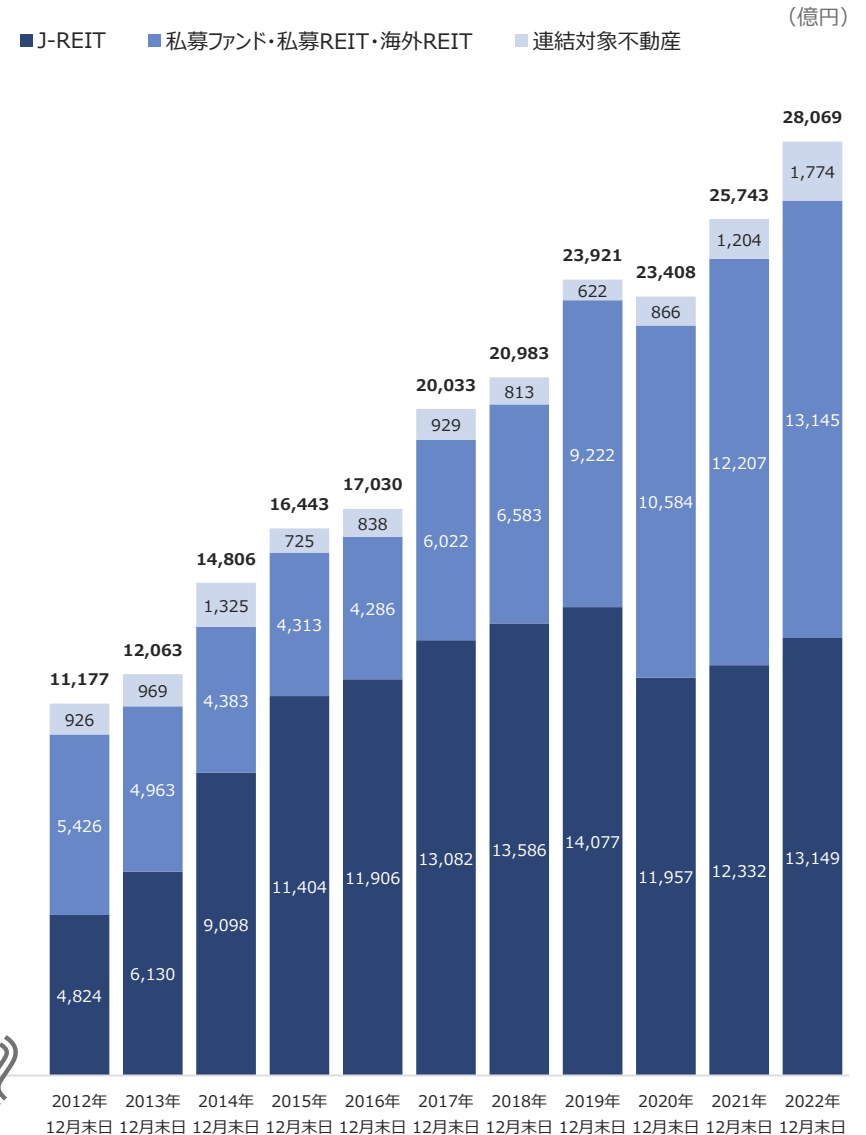
ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント



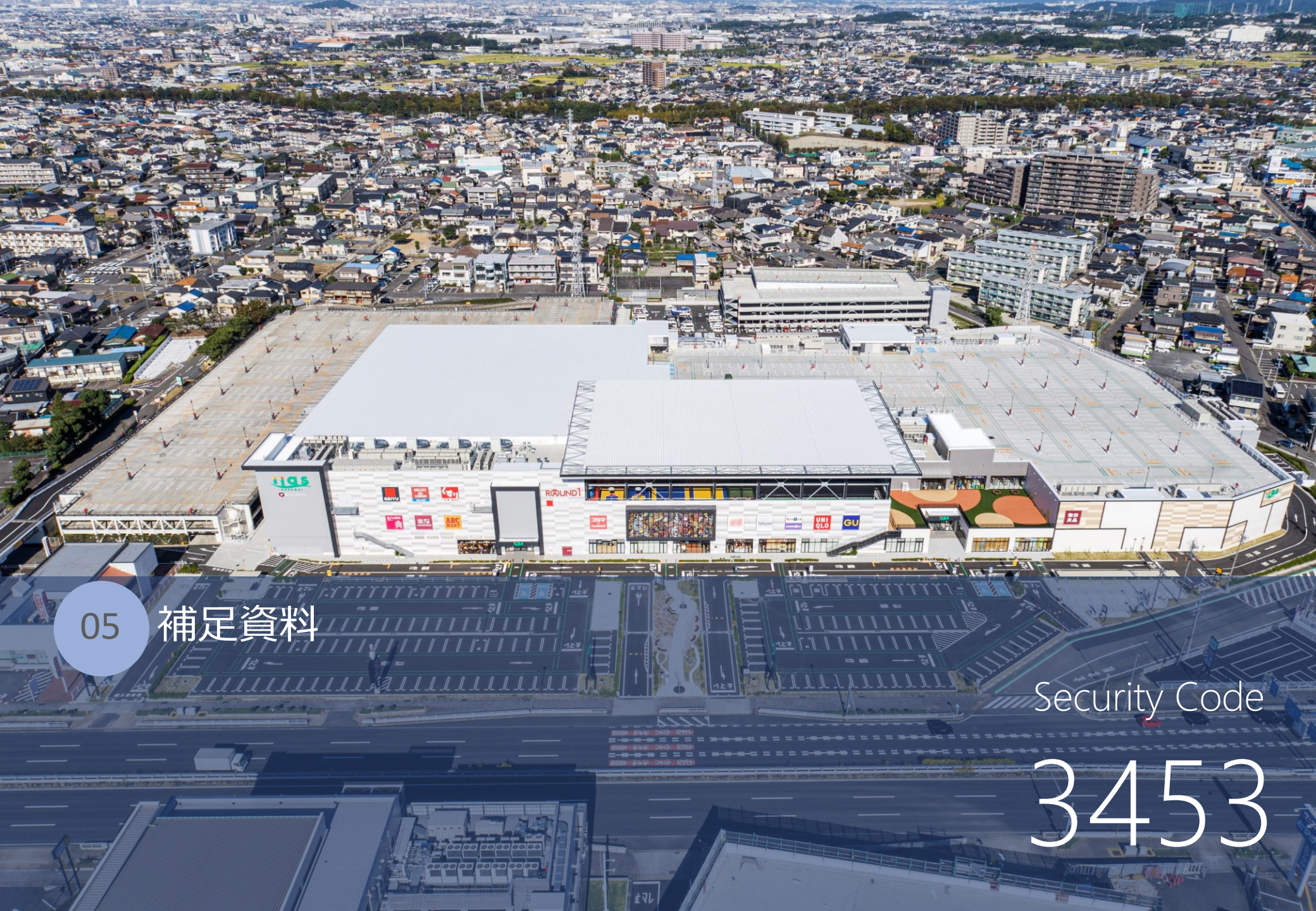
2022年12月末日時点の受託資産残高の内訳



ケネディクス・グループの受託資産残高の推移



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1,774億円を含みます。



05

補足資料

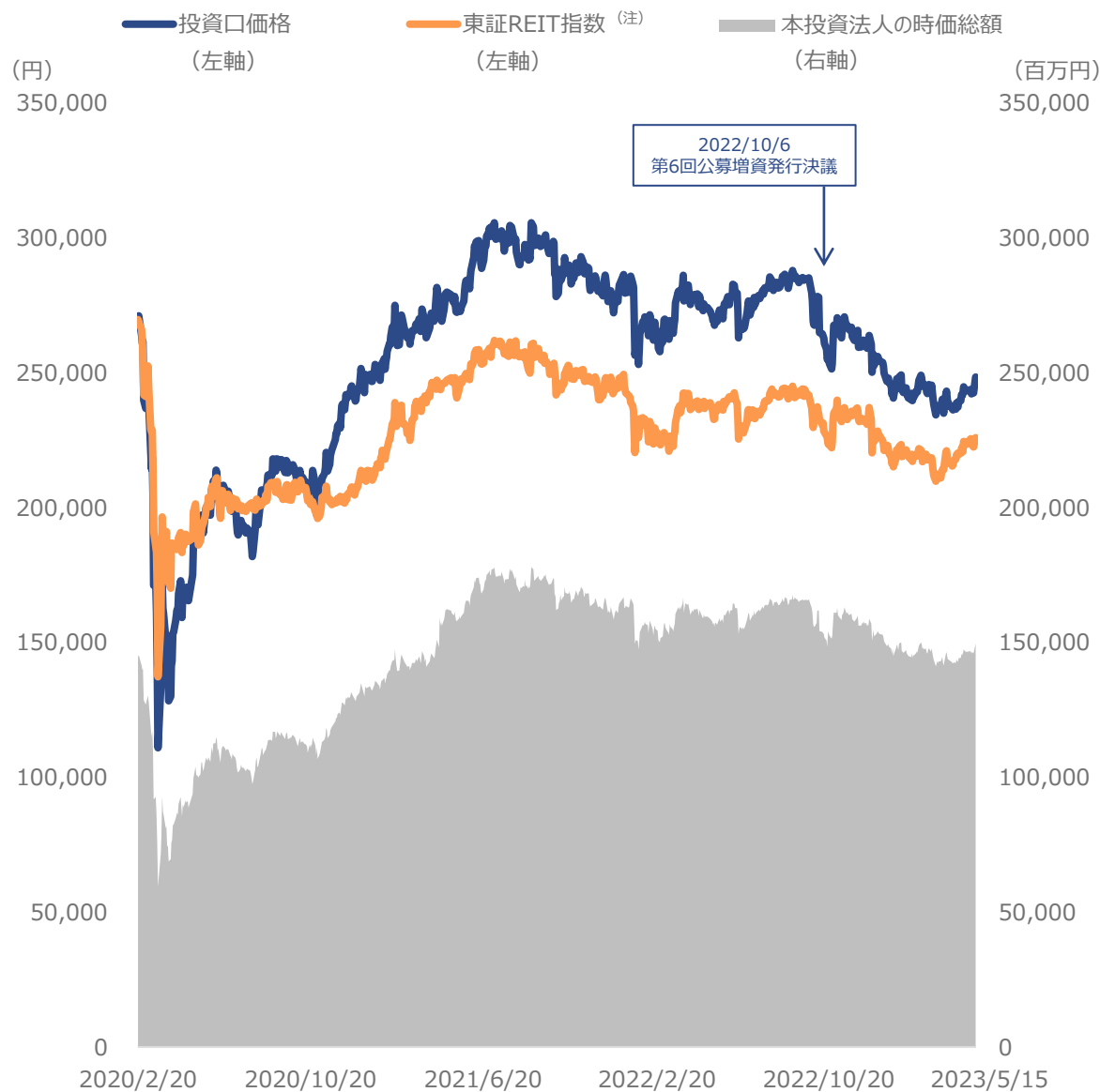
Security Code

3453

オファリングの概要

オファリング形態	国内オファリング (旧臨時報告書方式、機関投資家限定)
オファリング総額	総額 : 5,122百万円 一般募集 : 5,122百万円 (うち海外販売分) : 2,049百万円
新投資口発行数	20,000口
発行済投資口数 (公募増資後)	602,177口
発行価格	256,132円
発行価額総額	4,954百万円
発行決議日	2022年10月6日
発行条件等決定日	2022年10月13日
募集期間	2022年10月14日
払込日	2022年10月19日

投資口価格と時価総額の推移

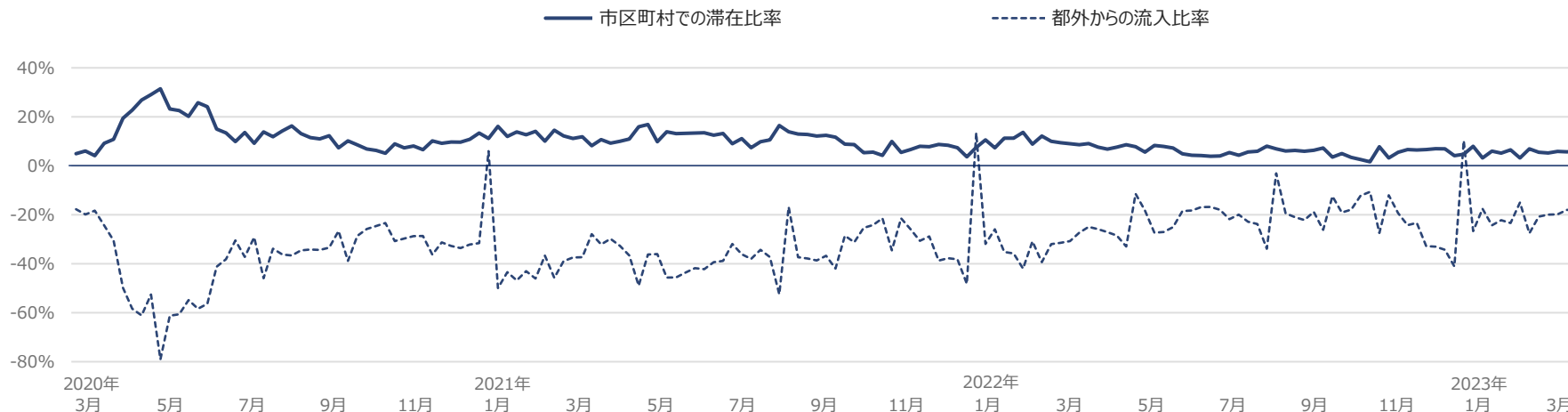


注：本グラフは東証REIT指数が2020年の最高値を付けた2020年2月20日を開始日としています。東証REIT指数は開始日における本投資法人の投資口価格の終値に換算して指数化しています。

東京都における滞在人口及びテレワーク実施率の推移

東京都における滞在人口の推移（2020年3月～2023年3月）（2019年同週比）

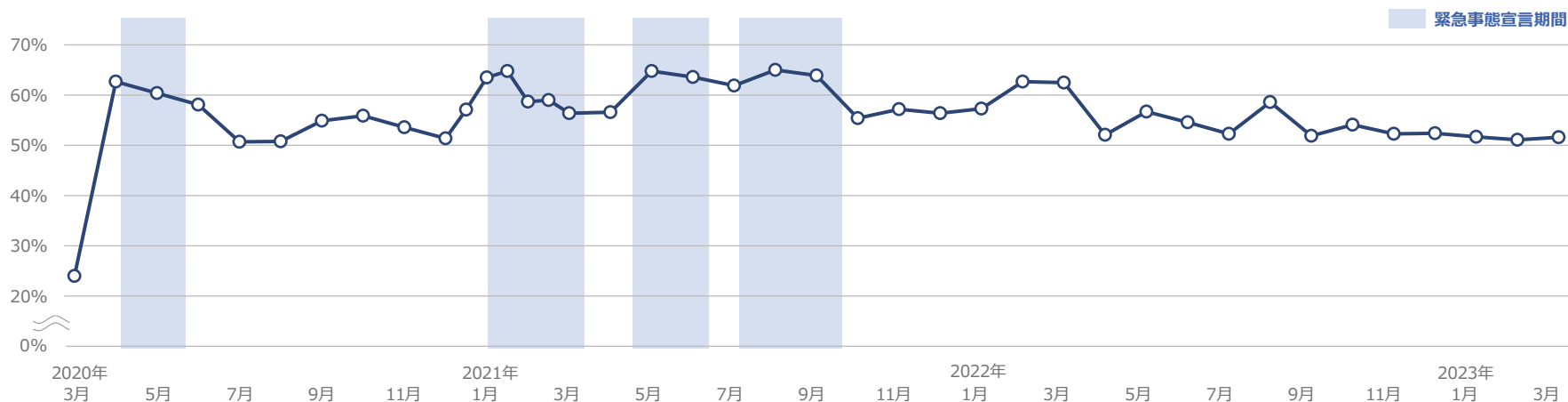
コロナ下においては、日常生活圏における滞在人口が増加



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～2023年3月）

コロナ禍を契機にテレワーク実施率は上昇し、緊急事態宣言解除後もコロナ禍前の水準を上回って推移



出所：東京都「テレワーク実施率調査結果」

ポートフォリオ一覧（2023年3月末日取得済資産）（1）

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価額 (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	9,497	9,210	6.0	98.2	1(56)
T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	5,850	5,590	6,630	5.0	100.0	1(43)
T-5	ユニクス伊奈（準共有持分80%）	埼玉県北足立郡伊奈町	3,748	3,583	4,696	5.8	100.0	1
T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000	3,776	4,350	5.4	100.0	1
T-7	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	3,450	3,890	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	2,386	2,710	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	4,890	5,880	4.2	100.0	1
T-11	ユニクス上里（底地）	埼玉県児玉郡上里町	3,000	3,043	3,090	4.6	100.0	1
T-12	ユニクス鴻巣（底地）	埼玉県鴻巣市	1,700	1,726	1,830	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	1,462	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	3,229	3,750	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	1,702	1,780	5.3	100.0	2
T-17	ライフ亀戸店	東京都江東区	1,450	1,466	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	4,228	4,350	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	3,342	3,650	5.3	97.9	1(13)
T-20	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	3,097	3,073	3,290	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	1,794	1,960	5.2	100.0	1
T-23	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	1,263	1,261	1,350	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	3,590	3,300	3.9	100.0	1
T-25	アビタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市	11,567	11,434	12,100	4.7	100.0	1
T-26	カルサ平塚	神奈川県平塚市	5,980	5,909	6,190	4.7	100.0	3
T-27	もねの里モール	千葉県四街道市	2,753	2,859	3,040	5.5	100.0	1(11)
T-28	KDX調布ビル（商業棟）	東京都調布市	2,300	2,386	2,250	5.1	99.9	2
T-29	アクロスプラザ浦安東野（底地）	千葉県浦安市	2,248	2,283	2,320	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	1,987	2,140	4.4	100.0	1
T-31	キテラタウン調布	東京都調布市	10,500	10,499	11,400	5.0	92.4	1(26)
T-32	ユニクス浦和美園（底地）	埼玉県さいたま市	732	748	837	4.6	100.0	1
T-33	キテラプラザ青葉台	神奈川県横浜市	3,543	3,712	3,680	4.6	78.0	1(11)
T-34	東松山ショッピングセンター	埼玉県東松山市	4,080	4,104	4,650	6.4	100.0	2
O-1	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市	8,389	8,260	10,100	6.1	98.3	49
O-2	ライフ高殿店（底地）	大阪府大阪市	2,685	2,727	3,340	4.8	100.0	1
O-3	DCM・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2,140	2,074	2,630	7.1	100.0	2
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	11,000	11,090	11,100	5.1	97.9	1(39)
O-5	カリーノ江坂	大阪府吹田市	6,555	6,790	6,810	4.9	100.0	1(31)
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	6,041	6,070	5.6	100.0	1
O-9	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市	1,505	1,511	1,790	5.2	100.0	1

注1：2023年3月末日時点の数値を記載しています。

注2：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（2023年3月末日取得済資産）（2）

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価額 (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-10	ミリオンタウン塚口（底地）	兵庫県尼崎市	3,723	3,772	4,260	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	2,035	2,020	5.3	100.0	2
O-12	メロード大開	兵庫県神戸市	5,440	5,464	5,780	5.3	100.0	7
N-1	DCM中川富田店（底地）	愛知県名古屋	2,311	2,351	2,790	5.0	100.0	1
N-2	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2,174	2,096	2,410	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	7,140	6,684	7,500	5.5	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	7,873	6,630	4.4	99.4	1(41)
N-7	パロー中志段味店（底地）	愛知県名古屋	2,551	2,587	2,630	4.7	100.0	1
N-8	イーアス春日井（準共有持分70%）	愛知県春日井市	14,490	15,057	14,490	4.6	98.5	1(71)
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	1,323	1,660	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	4,842	5,880	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	1,522	1,870	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	6,012	6,270	4.6	92.9	1(16)
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	9,572	12,300	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	1,404	1,550	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	840	928	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	4,315	4,890	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	3,179	2,600	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	911	980	6.2	100.0	1
R-8	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010	4,135	4,060	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	4,320	4,320	4.1	100.0	1
R-10	サンストリート浜北	静岡県浜松市	11,946	11,558	12,100	5.4	98.3	1(49)
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	4,116	4,620	4.9	100.0	1
R-12	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	1,110	1,158	1,220	6.3	100.0	1
L-1	座間配送センター	神奈川県座間市	1,400	1,456	1,870	6.1	100.0	1
L-2	追浜配送センター	神奈川県横須賀市	1,300	1,332	1,780	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	3,659	4,540	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	953	1,080	5.0	100.0	2
L-5	行田配送センター	埼玉県行田市	3,160	3,222	3,840	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	866	886	4.4	100.0	1
L-7	千葉北配送センター	千葉県千葉市	1,250	1,230	1,590	5.0	100.0	1
L-8	札幌白石配送センター	北海道札幌市	800	816	1,080	7.2	100.0	1
L-9	天理配送センター	奈良県天理市	1,070	1,103	1,140	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	1,066	1,107	5.2	100.0	1
合計/平均			270,381	270,366	291,694	5.2	99.5	608

注1：2023年3月末日時点の数値を記載しています。

注2：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16期末取得済資産 2023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	9,250	9,210	▲ 40	4.6	4.5	▲ 0.1	4.3	4.2	▲ 0.1	4.8	4.7	▲ 0.1
T-3	バサージュ西新井	6,580	6,630	50	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%）	4,376	4,696	320	4.7	4.4	▲ 0.3	4.2	4.1	▲ 0.1	4.7	4.6	▲ 0.1
T-6	ヨークタウン北金目	4,350	4,350	0	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	3,890	20	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	2,770	2,710	▲ 60	4.6	4.7	0.1	4.4	4.5	0.1	4.8	4.9	0.1
T-9	スーパービバホーム岩槻（底地）	5,740	5,880	140	-	-	-	4.5	4.5	0.0	-	-	-
T-11	ウニクス上里（底地）	3,100	3,090	▲ 10	-	-	-	4.5	4.5	0.0	-	-	-
T-12	ウニクス鴻巣（底地）	1,810	1,830	20	-	-	-	4.4	4.4	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	3,750	10	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）	4,350	4,350	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	3,600	3,650	50	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	3,270	3,290	20	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	1,960	10	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	1,350	10	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	3,370	3,300	▲ 70	3.8	3.7	▲ 0.1	3.8	3.7	▲ 0.1	4.0	3.9	▲ 0.1
T-25	アビタテラス横浜綱島	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	6,190	140	4.4	4.3	▲ 0.1	4.1	4.0	▲ 0.1	4.6	4.5	▲ 0.1
T-27	もねの里モール	3,000	3,040	40	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）	2,240	2,250	10	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）	2,320	2,320	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	2,080	2,140	60	4.0	3.9	▲ 0.1	4.0	3.9	▲ 0.1	4.2	4.1	▲ 0.1
T-31	キテラタウン調布	11,400	11,400	0	4.8	4.6	▲ 0.2	4.5	4.3	▲ 0.2	5.0	4.8	▲ 0.2
T-32	ウニクス浦和美園（底地）	817	837	20	4.1	4.0	▲ 0.1	4.0	3.9	▲ 0.1	4.1	4.0	▲ 0.1
T-33	キテラプラザ青葉台	3,650	3,680	30	4.3	4.3	0.0	4.1	4.1	0.0	4.5	4.5	0.0
T-34	東松山ショッピングセンター	4,650	4,650	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	9,760	10,100	340	5.1	5.0	▲ 0.1	5.2	5.1	▲ 0.1	5.3	5.2	▲ 0.1
O-2	ライフ高殿店（底地）	3,260	3,340	80	-	-	-	3.7	3.6	0.0	-	-	-
O-3	DCM・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	2,590	2,630	40	5.8	5.7	▲ 0.1	5.5	5.4	▲ 0.1	6.0	5.9	▲ 0.1
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	7,400	6,810	▲ 590	4.3	4.3	0.0	4.0	4.0	0.0	4.5	4.5	0.0
O-6	COMBOX光明池	6,380	6,070	▲ 310	5.3	5.3	0.0	4.9	4.9	0.0	5.4	5.4	0.0
O-9	ライフ西天下茶屋店	1,750	1,790	40	4.4	4.3	▲ 0.1	4.5	4.4	▲ 0.1	4.6	4.5	▲ 0.1

注：「前回」は前回の価格時点を行い、第15期末取得済資産は2022年9月末日です。「今回」は2023年3月末日時点の価格時点を行います。また、DCF法において、2023年3月末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16期末取得済資産 2023年3月末日時点）（2）

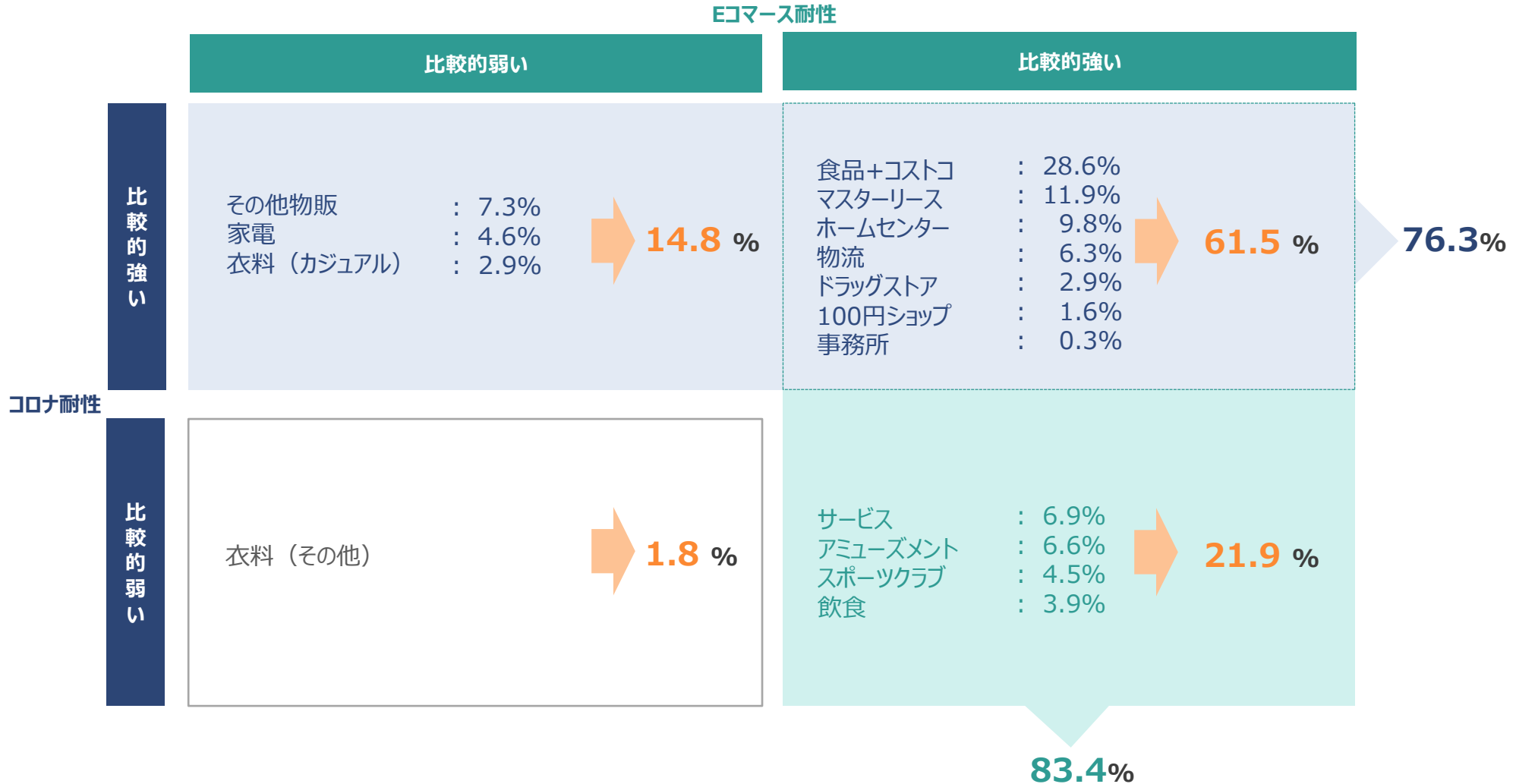
物件番号	物件名称	鑑定評価額 (百万円)			収益価格								
					直接還元法			DCF法					
		還元利回り (%)			割引率 (%)			最終還元利回り (%)					
		前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分
O-10	ミリオンタウン塚口（底地）	4,160	4,260	100	-	-	-	3.8	3.7	▲ 0.1	-	-	-
O-11	羽曳が丘ショッピングセンター	2,020	2,020	0	5.1	5.1	0.0	5.1	5.1	0.0	5.3	5.3	0.0
O-12	メロード大開	5,780	5,780	0	4.9	4.9	0.0	4.6	4.6	0.0	5.1	5.1	0.0
N-1	DCM中川富田店（底地）	2,740	2,790	50	-	-	-	4.2	4.1	▲ 0.1	-	-	-
N-2	パローニ宮西店	2,360	2,410	50	5.1	5.0	▲ 0.1	4.8	4.7	▲ 0.1	5.3	5.2	▲ 0.1
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	7,500	7,500	0	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	6,770	6,630	▲ 140	4.9	4.9	0.0	5.0	5.0	0.0	5.1	5.1	0.0
N-7	パローニ中志段味店（底地）	2,590	2,630	40	-	-	-	4.0	3.9	▲ 0.1	-	-	-
N-8	イーアス春日井（準共有持分70%）	14,490	14,490	0	4.5	4.5	0.0	4.2	4.2	0.0	4.7	4.7	0.0
F-1	サニー野間店	1,650	1,660	10	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	5,760	5,880	120	4.9	4.8	▲ 0.1	4.6	4.5	▲ 0.1	5.1	5.0	▲ 0.1
F-3	久留米西ショッピングセンター	1,830	1,870	40	4.8	4.7	▲ 0.1	4.5	4.4	▲ 0.1	5.0	4.9	▲ 0.1
F-4	キテラタウン福岡長浜	6,270	6,270	0	4.4	4.4	0.0	4.0	4.0	0.0	4.5	4.5	0.0
R-1	ロゼオ水戸	12,100	12,300	200	4.8	4.7	▲ 0.1	4.5	4.4	▲ 0.1	5.0	4.9	▲ 0.1
R-2	ケースデンキ青森本店	1,520	1,550	30	5.5	5.4	▲ 0.1	5.2	5.1	▲ 0.1	5.7	5.6	▲ 0.1
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	911	928	17	5.5	5.4	▲ 0.1	5.2	5.1	▲ 0.1	5.7	5.6	▲ 0.1
R-4	アシコタウンあしかが	4,970	4,890	▲ 80	5.3	5.4	0.1	5.1	5.2	0.1	5.5	5.6	0.1
R-5	ヨークタウン新田東	2,600	2,600	0	5.5	5.5	0.0	5.3	5.3	0.0	5.7	5.7	0.0
R-6	カスミテクノパーク桜店	980	980	0	5.1	5.1	0.0	4.9	4.9	0.0	5.3	5.3	0.0
R-8	ピーワンプラザ天王	4,050	4,060	10	4.9	4.9	0.0	4.6	4.6	0.0	5.1	5.1	0.0
R-9	西友楽市守谷店（底地）	4,300	4,320	20	4.3	4.3	0.0	4.2	4.2	0.0	-	-	-
R-10	サンストリート浜北	11,800	12,100	300	5.2	5.1	▲ 0.1	4.9	4.8	▲ 0.1	5.5	5.4	▲ 0.1
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	4,430	4,620	190	4.5	4.4	▲ 0.1	4.2	4.1	▲ 0.1	4.7	4.6	▲ 0.1
R-12	コープさっぽろ春光店	1,220	1,220	0	5.5	5.5	0.0	5.3	5.3	0.0	5.7	5.7	0.0
L-1	座間配送センター	1,830	1,870	40	4.3	4.2	▲ 0.1	4.3	4.2	▲ 0.1	4.5	4.4	▲ 0.1
L-2	追浜配送センター	1,720	1,780	60	4.4	4.3	▲ 0.1	4.5	4.4	▲ 0.1	4.6	4.5	▲ 0.1
L-3	武蔵嵐山配送センター（準共有持分90%）	4,420	4,540	120	4.8	4.7	▲ 0.1	4.8	4.7	▲ 0.1	5.0	4.9	▲ 0.1
L-4	横浜上郷配送センター	1,050	1,080	30	4.2	4.1	▲ 0.1	4.3	4.2	▲ 0.1	4.4	4.3	▲ 0.1
L-5	行田配送センター	3,740	3,840	100	4.6	4.5	▲ 0.1	4.5	4.4	▲ 0.1	4.8	4.7	▲ 0.1
L-6	新宿西落合配送センター	864	886	22	3.9	3.8	▲ 0.1	3.5	3.4	▲ 0.1	4.0	3.9	▲ 0.1
L-7	千葉北配送センター	1,540	1,590	50	3.9	3.8	▲ 0.1	3.7	3.6	▲ 0.1	4.1	4.0	▲ 0.1
L-8	札幌白石配送センター	1,060	1,080	20	5.2	5.1	▲ 0.1	5.0	4.9	▲ 0.1	5.4	5.3	▲ 0.1
L-9	天理配送センター	1,110	1,140	30	4.8	4.7	▲ 0.1	4.6	4.5	▲ 0.1	5.0	4.9	▲ 0.1
L-10	プリマハム近畿センター（準共有持分90%）	1,107	1,107	0	4.3	4.3	0.0	4.0	4.0	0.0	4.6	4.6	0.0
	合計	289,895	291,694	1,799	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注1：「前回」は前回の価格時点を行い、第15期末取得済資産は2022年9月末日、イーアス春日井及びコープさっぽろ春光店については2022年9月1日です。また、DCF法において、2023年3月末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。

テナント属性別影響度

- ポートフォリオの76.3%がコロナ耐性、83.4%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

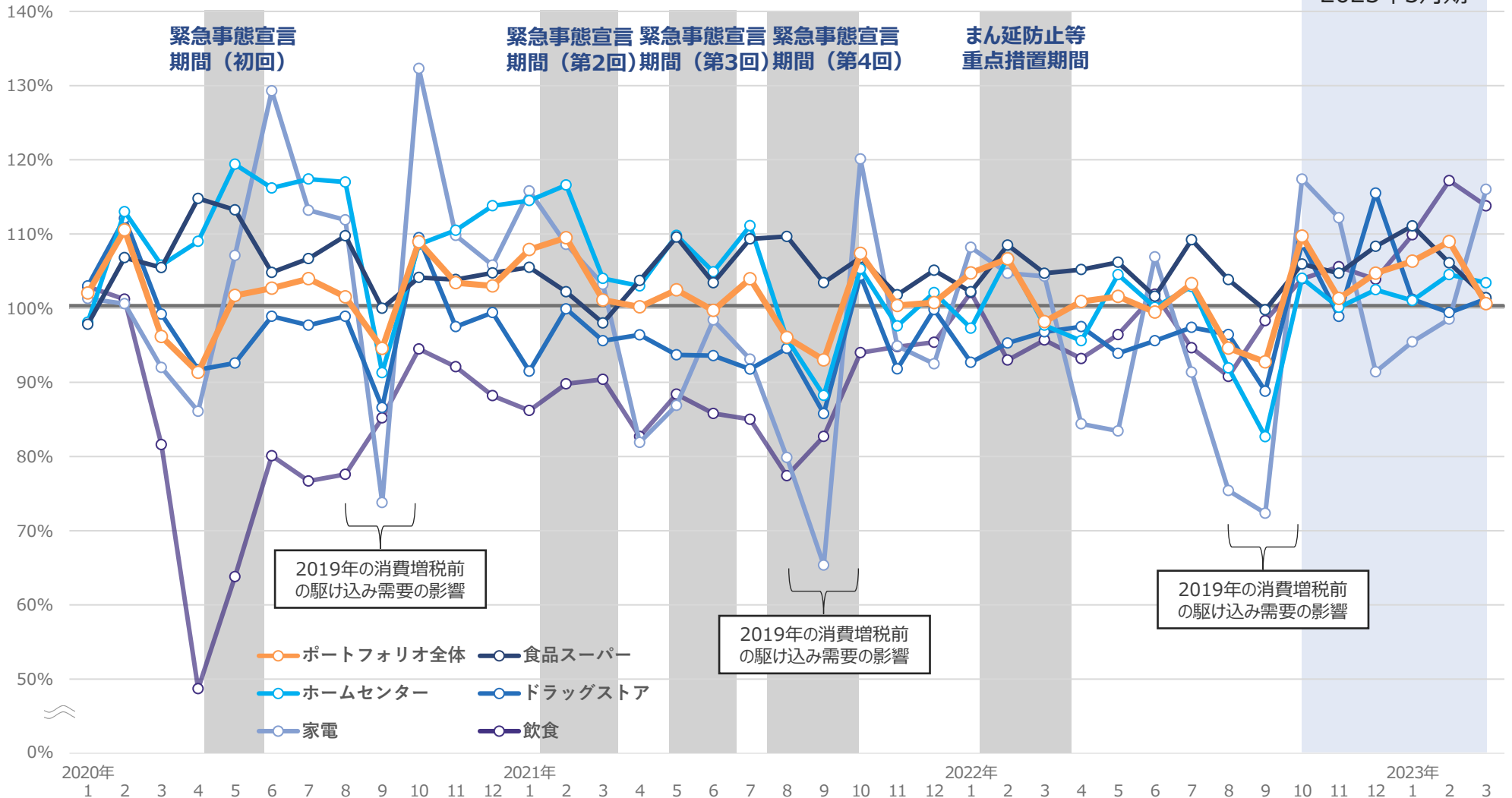


注1：本投資法人が保有する資産の2023年3月末日時点の数値を記載しています。
 注2：普通賃貸借契約を含むテナントとの賃貸借契約に定める賃料の額に対する割合を記載しています。

テナント売上推移（2020年1月～2023年3月）

コロナ下でのテナント業種別影響度（2019年同月比）

2023年3月期（2022年10月～2023年3月）の本投資法人の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103.8%
 本投資法人が重点投資対象とする食品スーパーを中心に全体の売り上げは順調に推移



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。

物件収支実績

売上歩合賃料の計上のある10物件 (注1)

(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		春日井		足利		浜北 ^(注2)	
	22/9	23/3	23/3	23/3	23/3	23/3	22/9	23/3	22/9	23/3	22/9	23/3	22/9	23/3	22/9	23/3	22/9	23/3	22/9	23/3
賃収 (固定)	312	316	218	221	309	312	353	353	354	353	156	160	210	210	-	303	196	197	450	439
賃収 (歩合)	35	42	10	18	5	5	8	11	7	8	30	33	14	15	-	77	7	7	7	8
水光熱収入	44	50	43	41	60	48	101	75	95	85	35	34	60	55	-	95	81	82	78	76
違約・原復収入	4	4	-	-	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-	-	0	1	-	24	0
その他収入	99	102	32	32	18	18	30	30	38	37	80	77	15	15	-	99	10	9	30	31
収入計	496	517	303	314	393	384	493	470	495	491	302	305	301	297	-	576	297	296	591	557
管理委託費	80	76	48	47	30	30	61	60	68	68	43	42	37	38	-	119	37	36	78	79
水光熱費	97	111	49	60	79	64	79	80	73	85	41	43	66	69	-	94	84	93	67	73
租税公課	22	22	35	35	35	35	41	41	48	48	25	25	26	26	-	0	24	24	25	25
修繕費	8	14	5	6	3	1	1	10	2	7	7	6	10	7	-	0	3	1	3	14
その他費用	48	54	14	13	13	12	20	19	15	16	3	4	12	13	-	82	7	10	72	76
費用計	257	279	153	164	162	144	204	212	208	226	121	121	153	155	-	296	157	167	247	269
NOI	238	238	150	149	231	239	289	258	287	265	180	184	148	142	-	279	140	129	344	287

売上歩合賃料の計上のない/軽微な物件群 (注1)

決算期	取得済み物件 ^(注3)				22/9期以降取得物件			
	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	
	22/9	23/3	22/9	23/3	22/9	23/3	22/9	23/3
賃収 (固定)	1,938	1,972	3,221	3,230	128	151	32	79
賃収 (歩合)	0	0	-	-	-	-	-	-
水光熱収入	189	191	19	19	-	-	-	-
違約・原復収入	84	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	57	61	7	7	0	-	0	0
収入計	2,270	2,225	3,248	3,257	128	151	33	79
管理委託費	122	124	74	77	1	1	3	6
水光熱費	165	174	19	19	-	-	-	-
租税公課	199	199	321	321	0	-	0	0
修繕費	35	26	20	36	-	-	0	1
その他費用	44	37	28	28	0	0	0	1
費用計	567	563	464	482	2	2	4	8
NOI	1,703	1,662	2,784	2,774	126	148	28	70

注1：キテラタウン福岡長浜は売上歩合賃料の計上がありますが、軽微のため、「売上歩合賃料の計上のない/軽微な物件群」に含んでいます。

注2：サンストリート浜北は2022年4月に準共有持分10%を追加取得しています。

注3：「取得済み物件」とは、2022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 パサージュ西新井	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	3,748百万円	4,000百万円	3,600百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> 「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 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 2017年及び2018年に大規模リニューアルを実施 	<ul style="list-style-type: none"> 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 駅と住宅地を結ぶ通路（パサージュ）が中央に配され、衣料店、飲食店等が出店 	<ul style="list-style-type: none"> 本物件周辺は住宅分譲が進行しており、人口増加が継続 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 2017年及び2022年に飲食店棟を増築 	<ul style="list-style-type: none"> 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 食品スーパーをはじめ、家電量販店、レストラン等、相乗性をもつ最奇型業態を複合し、ニュータウンエリアの地域コミュニティを担う 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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
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"> 「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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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&D開発商業施設の底地 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 	<ul style="list-style-type: none"> 鴻巣エリア最大級のP&D開発商業施設の底地 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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、最奇型業態に適した立地

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"> ● 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 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口増加エリアに立地する築浅NSCの底地 ● 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 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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
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"> ● 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 ● 国道及び「千葉東」JCT至近で、人口成長が続くエリアに立地 ● 施設前面に320台収容可能な平面駐車場を配置 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口増加エリアにおいてアクセス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 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 東急東横線「綱島」駅と「日吉」駅の間に位置する商業施設として2018年3月に開業

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"> 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 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及び総合スポーツ用品店のスポーツデポ 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 「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 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系テナント、2階にスポーツクラブを複合 	<ul style="list-style-type: none"> 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 「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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 1階及び2階が店舗、3階及び4階には保育園を複合
物件名	T-31 キテラタウン調布	T-32 ウニクス浦和美園 (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	3,543百万円	4,080百万円	
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> 高い人口の成長性を有し、周辺では大規模な住宅・インフラ面での開発が進む調布エリアにおける多頻度来店型NSC 甲州街道沿いの立地で自動車利用の利便性が高く、最寄りの京王電鉄京王線「柴崎」駅より徒歩5分と周辺住民の徒歩利用も見込める 	<ul style="list-style-type: none"> 東京メトロ南北線直結により都心への通勤に快適な埼玉高速鉄道の始発駅「浦和美園」駅周辺に広がるニュータウンに所在するNSCの底地 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 	<ul style="list-style-type: none"> 東急田園都市線「青葉台」駅近隣のフィットネスクラブ跡をNSCに大規模改修し2023年3月にリニューアルオープン 集客力が高い食品スーパーの「オーケー」を核テナントとして、クリニックモールや生活サービス業種等日常生活を支えるテナントが入居 	<ul style="list-style-type: none"> 食品スーパーを核に生活必需品及びサービスを提供する専門店を複合する西友棟とサンドラッグ棟で構成されるNSC 東松山市北部の、東武東上線沿いに広がる住宅街に位置し、国道407号と県道66号線を結ぶ幹線道路沿いに面しているため、広域からのアクセスも良好 	

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・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"> ● 宅地造成が進む神戸市の新興住宅地間に立地するNSC ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● MEGAドン・キホーテUNYとDCMの2棟で構成されるNSC 	<ul style="list-style-type: none"> ● 震災復興のシンボルタウン「HAT神戸地区」の核となるNSC ● 三宮エリアとの至近性から、周辺部での住宅開発も活発 ● シネマコンプレックス、食品スーパー、衣料店等が集積 	<ul style="list-style-type: none"> ● 「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 ● 居住地として人気があり子育て世代の居住も多い商圈 ● 東急ハンズが核店舗として出店
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"> ● 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 ● 「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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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圈が豊富なNSCの底地 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 神戸市兵庫区の居住密度の高いエリアに所在。阪神神戸高速線「大開」駅に隣接する等、3路線3駅から徒歩圏という利便性の高い立地 ● 大阪府及び兵庫県で強いドミナントを形成する関西スーパーが核テナント

ポートフォリオ概要 (名古屋圏・福岡圏)

物件名	N-1 DCM 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"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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
物件名	N-8 イーアス春日井	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	愛知県春日井市	福岡県福岡市南区	福岡県福岡市博多区	福岡県久留米市	福岡県福岡市中央区
取得価格	14,490百万円	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"> 安定した商圈人口を擁する、春日井市の国道19号沿いに立地するロードサイド型NSC 西友、ラウンドワン、ユニクロに加え、国内最大級の売場面積を誇る無印良品が出店する等、独自の集客力をもつ複数の大型店が集積することで競争力を発揮 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 国道沿いに立地しており、視認性も高い 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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

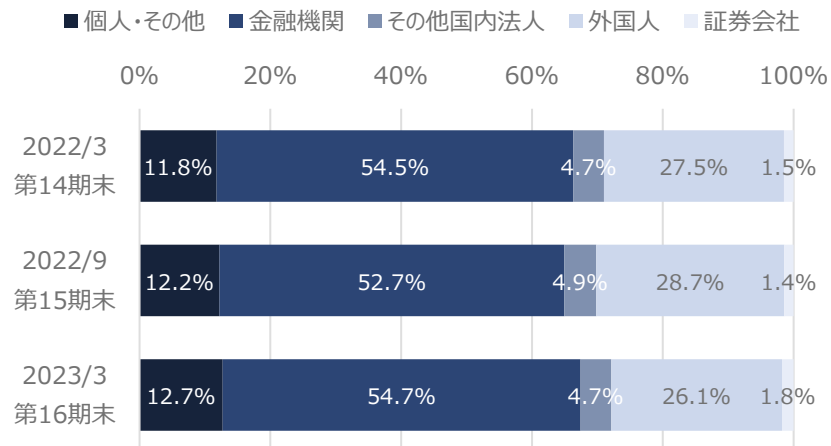
ポートフォリオ概要（政令指定都市・中核市等）

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"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 店舗面積は3,811m²と大型で、広域商圈をカバー 	<ul style="list-style-type: none"> 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 店舗面積4,056m²の地域一番の規模をもつ大型スポーツ用品店 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅開発が進む「仙台」駅通勤圏に立地するNSC 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 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
R-6 カスミテクノパーク桜店	R-8 ピーワンプラザ天王	R-9 西友薬市守谷店(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	R-12 コープさっぽろ春光店
					
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	北海道旭川市
830百万円	4,010百万円	4,111百万円	11,946百万円	4,210百万円	1,110百万円
<ul style="list-style-type: none"> 食品スーパーカスミの24時間営業店舗 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 公示地価に対して低い土地単価での取得を実現 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 「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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 北海道で人口第二の都市である旭川市において、核テナントのコープさっぽろを中心に地域住民の生活に密着したNSC 国道40号から繋がる末広高台通に接道し、道内の特徴でもある升目状に広がる道路網により車アクセスに恵まれたエリア

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"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 佐川急便がテナントとして利用 2020年に飲食店棟を増築 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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
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"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 千葉県千葉市の東関東自動車道千葉北IC及び国道16号と近接したエリアに立地 首都圏全域へのアクセスが容易な立地であることから物流施設の需要が強いエリア 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 現在、大手物流事業者がエンドテナントとして利用 	<ul style="list-style-type: none"> 大阪湾岸エリアの物流集積地である西淀川区に所在し、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 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

投資主の状況（2023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

	2022/3 第14期末	2022/9 第15期末	2023/3 第16期末	
個人・その他	13,408	13,353	13,815	
金融機関	都市銀行・信託銀行	10	9	9
	地方銀行	23	24	26
	信用金庫・その他	81	79	85
	生損保	6	8	8
	小計	120	120	128
その他国内法人	307	310	330	
外国法人・外国個人	264	280	273	
証券会社	26	25	25	
合計	14,125	14,088	14,571	

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）	117,099	19.44%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	100,510	16.69%
野村信託銀行株式会社（投信口）	30,974	5.14%
ケネディクス株式会社	16,950	2.81%
State Street Bank West Client-Treaty 505234	12,501	2.07%
SSBTC Client Omnibus Account	11,615	1.92%
JP Morgan Chase Bank 385781	8,264	1.37%
State Street Bank and Trust Company 505103	7,408	1.23%
State Street Bank and Trust Company for DWS RREEF Real Assets Fund	6,905	1.14%
DFA International Real Estate Securities Portfolio	6,800	1.12%

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	久留米西ショッピングセンター	久留米西
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	キテラタウン福岡長浜	福岡長浜
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	ロゼオ水戸	水戸
ウニクス伊奈	伊奈	キテラタウン調布	キテラ調布	ケーズデンキ青森本店	ケーズ青森
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	スーパースポーツゼビオ青森中央店	ゼビオ青森
ウニクス吉川	吉川	キテラプラザ青葉台	青葉台	アシコタウンあしかが	足利
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	ヨークタウン新田東	新田東
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	カスミテクノパーク桜店	カスミ桜
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	ピーワンプラザ天王	ピーワン
ウニクス上里（底地）	上里	DCM・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	近江八幡	西友楽市守谷店（底地）	守谷
ウニクス鴻巣（底地）	鴻巣	ブルメールHAT神戸	HAT神戸	サンストリート浜北	浜北
いなげや横浜南本宿店（底地）	南本宿	カリノ江坂	江坂	コストコホールセール札幌倉庫店	コストコ札幌
仲町台東急ストア	仲町台	COMBOX光明池	光明池	コープさっぽろ春光店	春光
セントラルウェルネススクラブ長津田みなみ台	長津田	ライフ西天下茶屋店	西天下茶屋	座間配送センター	座間
ライフ亀戸店	亀戸	ミリオンタウン塚口（底地）	塚口	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	羽曳が丘ショッピングセンター	羽曳が丘	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	メロード大開	大開	横浜上郷配送センター	上郷
かわまち矢作モール	矢作	DCM中川富田店（底地）	中川	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	パロー一宮西店	一宮西	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	ホームセンターコーナン砂田橋店	砂田橋	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	リソラ大府ショッピングテラス	大府	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	パロー中志段味店（底地）	中志段味	天理配送センター	天理
アビタテラス横浜綱島	綱島	イーアス春日井	春日井	プリマハム近畿センター	プリマ近畿
カルサ平塚	平塚	サニー野間店	野間		
もねの里モール	もねの里	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	博多半道橋		

Memo

Memo

KDX
KENEDIX

Kenedix Retail REIT Corporation