

# 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  
第3期（2016年9月期）決算説明会資料  
2016年11月17日



表紙の物件（ウニクス吉川）のバーチャル物件視察→





# Contents

セクション  
**01**

存在感を高める  
生活密着型商業施設

セクション  
**02**

2016年9月期  
第3期の運用状況

セクション  
**03**

成長戦略の  
着実な実行

Appendix  
**01**

本投資法人の  
特徴

Appendix  
**02**

補足資料

01

# 存在感を高める生活密着型商業施設

証券コード  
Security Code

3453

「生活利便性」の高い生活密着型商業施設への重点投資

本投資法人が重点投資対象とする  
生活密着型商業施設

他の商業施設特化型J-REITにおいて、  
過半を占める商業施設

「日常型/生活密着型」

「目的型/週末時間消費型」

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	3~5km
SS	スペシャリティストア	ドラッグストア、コンビニ、スポーツクラブ、家電量販店等の各種専門店 1~10km

郊外型大規模商業施設

RSC (リージョナルショッピングセンター)

GMS (総合スーパー)

※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



## 商業施設のボリュームゾーンを形成

消費者の**厚い需要**を擁するテナント

**77.2%**

商品への支出総額に対する  
最寄品のシェア

平成26年全国消費実態調査<sup>(注1)</sup>において商品の  
支出総額のうち最寄品が占める割合<sup>(注2)</sup>

人口集積エリアに立地

**55.4%**

四大都市圏近郊エリア<sup>(注3)</sup>の  
人口比率

平成27年国勢調査（速報集計）において  
全国の人口のうち四大都市圏近郊エリアの  
人口が占める割合

豊富な投資対象物件

**92.3%**

新設届出商業施設に占める  
中小規模商業施設の比率

大規模小売店舗立地法に基づき届け出られた  
店舗面積の合計が10,000m<sup>2</sup>以下の中小規模の  
商業施設の割合

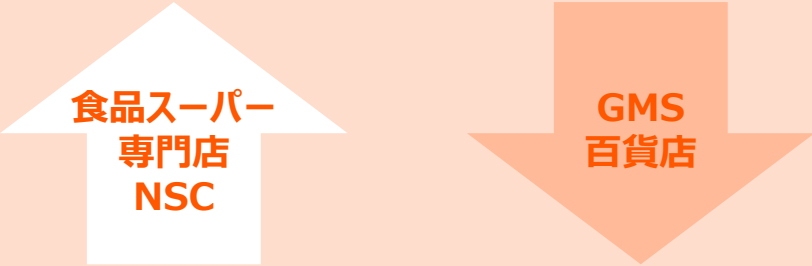
注1：総務省統計局「平成26年全国消費実態調査」に基づき、2人以上の世帯における1世帯当たり1か月間の支出に占める最寄品の商品への支出総額に占める割合を当社にて算出。ただし、一般的な商業施設では販売対象外の商品や属性が特定できない商品については除外しています。

注2：特に記載をした場合を除き、割合又は比率（百分率）及び年数については、最小表示桁の一つ下の桁を四捨五入して、金額については、単位未満を切り捨てて、それぞれ記載しています。以下同じです。

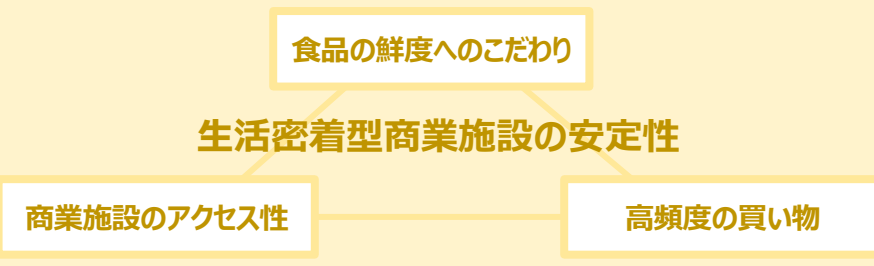
注3：「四大都市圏近郊エリア」とは、四大都市圏のうち、東京都（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）、大阪市（北区、中央区、福島区、西区、浪速区、天王寺区）、名古屋市（西区、中区、中村区）を除くエリアをいいます。

# 小売マーケットのトレンドと生活密着型商業施設

## 生活密着型商業施設のシェア拡大



## 生活密着型商業施設に対するEコマースの影響は限定的



欲しいものを近くの専門店で買う

日々の生活必需品は近くのスーパーで買う

豊富な品揃え

+

短時間の購買を支える利便性の高さ

+

実際に見て触ることの安心感

VS

専門店への需要の向上

商圈の小規模化

Eコマース専門業者の出現

消費者のニーズの多様化

高齢化の更なる進行

都市部への人口集中

インターネットの普及  
モバイルの台頭



GMSから専門店への流れ

GMSで何でも揃う時代

2007年

(金額単位：億円)

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

近くの専門店で欲しいものを買う時代

2016年

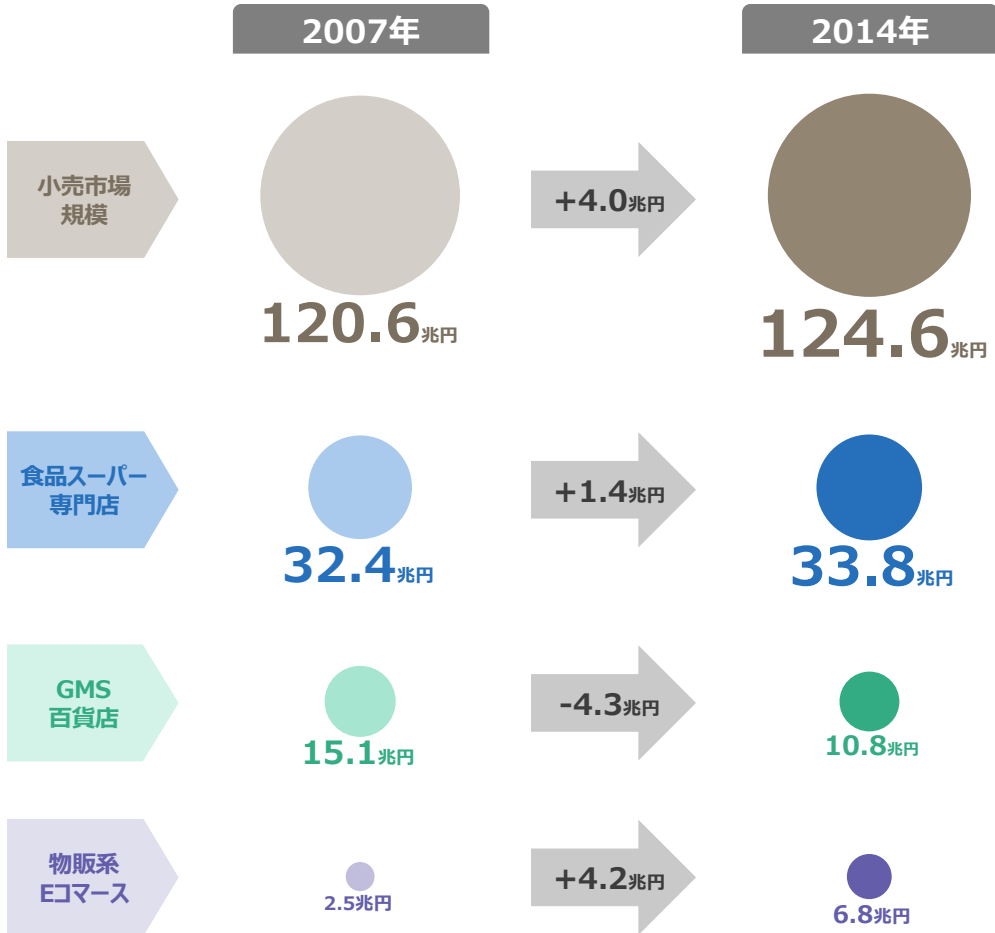
(金額単位：億円)

	業種	売上高	増減率
1	スーパーマーケット	155,174	+19.7%
2	コンビニエンスストア	101,058	+36.6%
3	総合スーパー (GMS)	73,483	-14.6%
4	ドラッグストア	72,715	+96.9%
5	その他物販	71,436	+24.4%
6	百貨店	62,234	-24.9%
7	家電量販店	54,380	-4.9%
8	アパレル	52,239	+64.4%
9	ホームセンター	34,920	+23.1%
10	生活協同組合	23,603	-5.1%

# 生活密着型商業施設に対するEコマースの影響は限定的

## 物販系Eコマースは小売市場全体から見れば小さい

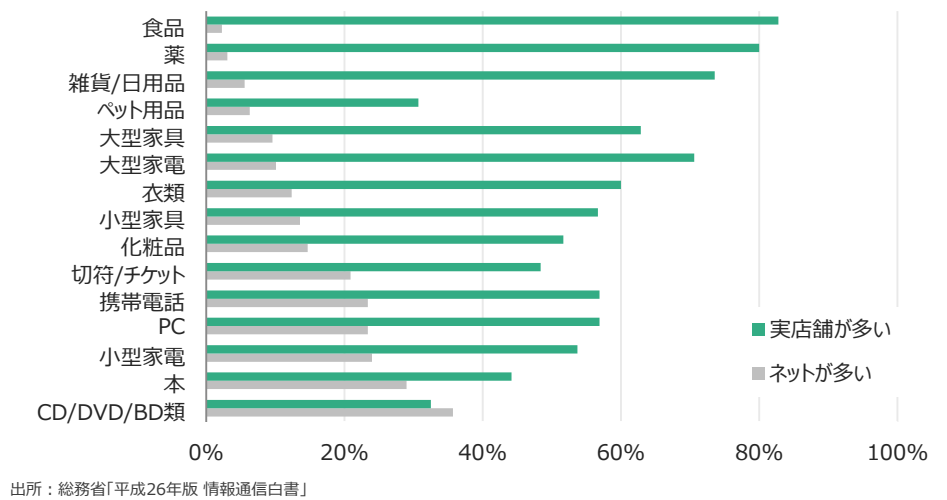
日本の主な業種及びEコマース市場規模の比較



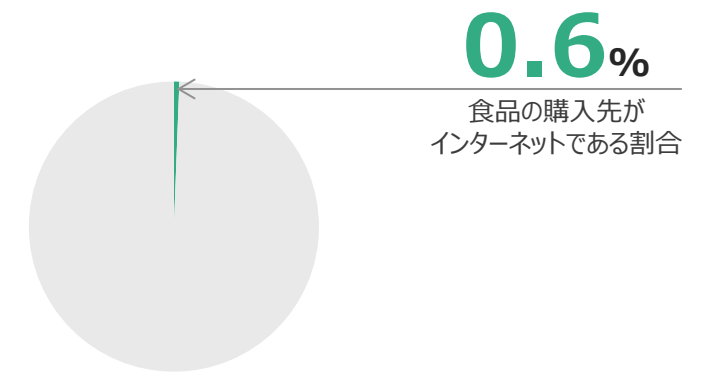
注：「小売市場規模」は、経済産業省「商業動態統計」における各年の小売業計から自動車小売業を除く数値をいいます。  
 「食品スーパー/専門店」は、経済産業省「商業統計」における各年の専門スーパー、コンビニエンスストア及びドラッグストアを合計した数値をいいます。  
 「GMS/百貨店」は、経済産業省「商業統計」における各年の総合スーパー及び百貨店を合計した数値をいいます。  
 「2007年物販系Eコマース」は経済産業省「平成19年度我が国のIT 利活用に関する調査研究事業（電子商取引に関する市場調査）報告書」における「小売業のB to C-EC の市場規模」の数値をいいます。  
 「2014年物販系Eコマース」は経済産業省「平成27年度我が国経済社会の情報化・サービス化に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）報告書」における「B to C-EC市場規模における物販系EC市場規模」の数値をいいます。

## 食品をはじめとした生活必需品の実店舗での買い物傾向

実店舗及びインターネットにおいて購入する商品別割合



食品の購入における低いEコマースの割合



出所：総務省統計局「平成26年全国消費実態調査」



# 高齢者の利便性を重視する消費行動

## 高齢者の消費行動（東京都）① 高い買い物頻度



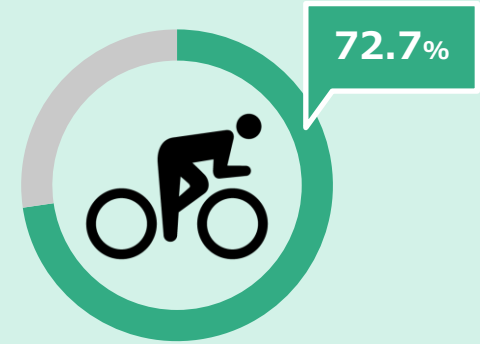
普段の買い物頻度が「ほとんど毎日」  
又は「週に3~4回」の割合

## 高齢者の消費行動（東京都）② スーパーの利用



食料品等の買い物で「一番よく利用するお店」の  
種類がスーパーである割合

## 高齢者の消費行動（東京都）③ 徒歩・自転車によるアクセス



食料品等の買い物で「一番よく利用するお店」  
までの移動手段が徒歩又は自転車である割合

### 駐車しやすい広い平面駐車場（例：ユニクス伊奈）



### 回遊性の高い低層の建物（例：サニー野間店）



### 徒歩・自転車での好アクセス（例：ライフ亀戸店）



出所：東京都産業労働局「高齢者の購買動向に関する調査報告書」（平成23年12月）

02

## 2016年9月期（第3期）の運用状況

証券コード  
Security Code

3453

# 第2期決算発表日（2016年5月19日）以降の運用サマリー

## 外部成長

**伊藤忠商事株式会社とサポート契約締結** NEW!

**ケースデンキ新守山店（底地）を取得** NEW!

取得価格: 1,370百万円  
 鑑定評価額: 1,410百万円  
 鑑定NOI利回り（償却後NOI利回り）: 4.4%  
 名古屋市内ベッドタウンに所在  
 商圏人口増加（5km圏+2.9%）

**ブリッジファンドの組成** NEW!

対象資産：ゆめまち習志野台モール  
 ファミリー世帯が多く居住するエリア  
 商圏人口増加（5km圏+3.7%）

## 内部成長

**未消化容積を活用した建物増築**

ウニクス伊奈における増築は順調に進行中

**テナント契約更改の動向**

今期賃料更改のうち88.5%が同条件以上

**テナント売上高動向**

今期前年同期比：平均100.2%

**環境に対する取り組みの強化** NEW!

GRESB評価における「Green Star」取得  
 DBJ Green Building認証の取得（4物件）

## 財務戦略

**発行済投資口の増加による時価総額の拡大**

FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Seriesへの組入れ

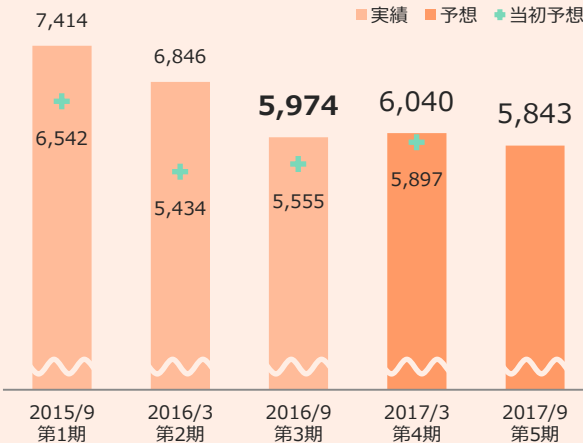
**資金調達手法の多様化** NEW!

投資法人債の発行（20億円）  
 5年10億円0.20% 10年10億円0.60%

**強固な財務基盤の構築を推進**

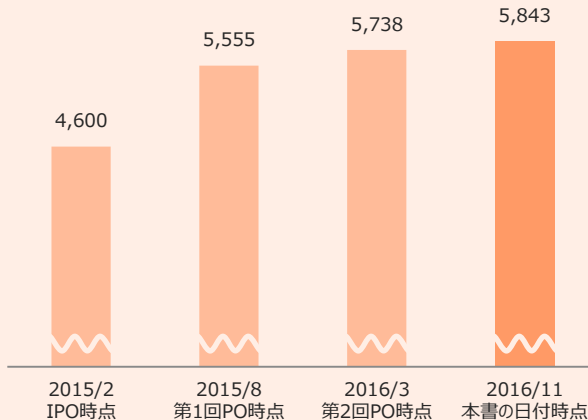
平均利率：0.99%（2016年10月31日時点）  
 LTV：42.9%（2017年3月期末想定）  
 取得余力（LTV45%まで）：66億円

## 1口当たり分配金（円）

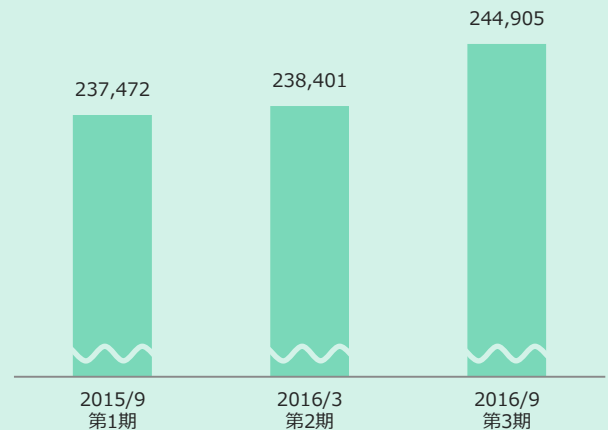


## 巡航ベース1口当たり分配金（円）

固都税等の費用化を前提とした試算値



## 1口当たりNAV（円）



注1：LTV = (借入金額 + 投資法人債発行残高 + 敷金・保証金 - 敷金・保証金の返還等のために留保されている現預金) ÷ (総資産額 - 敷金・保証金の返還等のために留保されている現預金)（以下同じです。）

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の損益) ÷ (各期末時点の発行済投資口数)

注3：当初予想とは、上場以降に業績予想を初めて公表した開示資料における各決算期の分配金予想値をいいます。

# 貸借対照表の概要（百万円）

	2016/3 第2期	2016/9 第3期	前期比	
			増減	増減率
流動資産	14,960	16,779	+1,819	+12.2%
有形固定資産	133,488	160,918	+27,430	+20.5%
無形固定資産	530	526	-4	-0.8%
投資その他の資産	753	822	+68	+9.1%
固定資産合計	134,772	162,268	+27,495	+20.4%
繰延資産	276	312	+35	+13.0%
<b>資産合計</b>	<b>150,009</b>	<b>179,360</b>	<b>+29,350</b>	<b>+19.6%</b>
流動負債	8,283	13,781	+5,497	+66.4%
固定負債	61,690	68,838	+7,148	+11.6%
<b>負債合計</b>	<b>69,974</b>	<b>82,620</b>	<b>+12,645</b>	<b>+18.1%</b>
<b>純資産合計</b>	<b>80,034</b>	<b>96,739</b>	<b>+16,705</b>	<b>+20.9%</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>150,009</b>	<b>179,360</b>	<b>+29,350</b>	<b>+19.6%</b>
LTV	42.7%	42.5%	---	---

## 流動資産の増減要因

1. 預金の増加	+484
2. 物件取得に係る信託預り敷金等の増加に伴う信託預金の増加	+1,273
3. その他の増減	+60

## 固定資産の増減要因

1. 物件取得等に伴う有形固定資産の増加（純額）	+27,430
2. 借入金のアップフロントフィー支払に係る長期前払費用の増加（純額）	+68
3. その他の増減	-4

## 繰延資産の増減要因

1. 第2回POに係る諸費用に伴う投資口交付費の増加（純額）	+40
2. その他（創立費の償却）	-5

## 流動負債の増減要因

1. 第2回POに係る物件取得に伴う短期借入金の増加	+5,570
2. その他の増減	-72

## 固定負債の増減要因

1. 第2回POに係る物件取得に伴う長期借入金の増加	+6,230
2. 物件取得に係る信託預り敷金の増加	+885
3. その他の増減	+32

## 純資産の増減要因

1. 第2回POに伴う出資総額の増加	+16,649
2. 一時差異等調整引当額の計上	-4
3. 当期末処分利益の増加	+90
4. 繰延ヘッジ損益の計上	-31



# 損益計算書の概要 (百万円)

	2016/3		2016/9		増減	
	第2期実績	第3期予想	第3期実績	前期比	予想比	
賃貸事業収入	4,656	5,406	5,405	+749	-0	
その他賃貸事業収入	884	986	968	+83	-17	
<b>営業収益</b>	<b>5,541</b>	<b>6,392</b>	<b>6,374</b>	<b>+833</b>	<b>-18</b>	
賃貸事業費用 (除く、減価償却費)	1,669	2,200	2,146	+476	-54	
<b>NOI</b>	<b>3,871</b>	<b>4,192</b>	<b>4,228</b>	<b>+357</b>	<b>+36</b>	
減価償却費	565	711	714	+148	+2	
<b>賃貸事業利益</b>	<b>3,305</b>	<b>3,480</b>	<b>3,513</b>	<b>+208</b>	<b>+33</b>	
その他営業費用	479	537	540	+61	+3	
<b>営業利益</b>	<b>2,826</b>	<b>2,943</b>	<b>2,973</b>	<b>+147</b>	<b>+30</b>	
営業外収益	1	1	0	-1	-0	
営業外費用	398	468	454	+55	-14	
<b>経常利益</b>	<b>2,428</b>	<b>2,475</b>	<b>2,519</b>	<b>+90</b>	<b>+44</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>2,427</b>	<b>2,472</b>	<b>2,518</b>	<b>+90</b>	<b>+46</b>	
<b>1口当たり分配金 (円)</b>	<b>6,846</b>	<b>5,865</b>	<b>5,974</b>	<b>-872</b>	<b>+109</b>	

## 主な変動要因 (対予想比)

### 営業収益

水道光熱費収入 (電力単価の減少等)	-28
その他	+10

### 営業費用

修繕費 (原状回復費含む)	+19
水道光熱費減少 (コスト削減及び電力単価の減少)	-69

### 営業外費用

支払利息及び融資関連費用	-11
投資口交付費償却	-2

## 主な変動要因 (対前期比)

### NOI

2015年取得物件 (32物件)	-356
<b>[上記32物件の固都税等費用化額 (費用増加)]</b>	<b>+482]</b>
2016年取得物件 (8物件)	+713

### 減価償却費

2015年取得物件 (32物件)	+15
2016年取得物件 (8物件)	+132

### 営業外費用

支払利息及び融資関連費用	+37
投資口交付費償却	+17

業績予想：第4期（2017年3月期）（百万円）

運用状況	2016/9 第3期実績	2017/3 第4期予想	増減
<b>営業収益</b>	<b>6,374</b>	<b>6,398</b>	<b>+24</b>
営業費用	3,400	3,390	-10
<b>営業利益</b>	<b>2,973</b>	<b>3,007</b>	<b>+34</b>
営業外費用	454	460	+6
支払利息及び有利子負債関連費用	372	378	+5
投資口交付費及び創立費の償却額	81	81	---
<b>経常利益</b>	<b>2,519</b>	<b>2,547</b>	<b>+27</b>
<b>当期純利益</b>	<b>2,518</b>	<b>2,546</b>	<b>+27</b>
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>5,974</b>	<b>6,040</b>	<b>+66</b>

参考指標	2016/9 第3期実績	2017/3 第4期予想	増減
<b>NOI</b>	<b>4,228</b>	<b>4,315</b>	<b>+87</b>
NOI利回り（%）	5.4%	5.4%	---
減価償却費	714	720	+5
償却後NOI	3,513	3,595	+81
償却後NOI利回り（%）	4.5%	4.5%	---
FFO	3,315	3,350	+35
CAPEX	264	549	+284
<b>LTV（%）</b>	<b>42.5%</b>	<b>42.9%</b>	<b>---</b>

注1：第4期において、2016年1月以降の取得物件（9物件）について、固定資産税及び都市計画税等は費用化されません。  
注2：FFO=当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却益+不動産等売却損

予想営業利益の主要な変動要因（対前期比）

営業収益

2016年4月取得物件の賃貸事業収入	.....	+77
2016年11月取得物件の賃貸事業収入	.....	+28
水道光熱費収入	.....	-70
その他	.....	-10

営業費用

水道光熱費	.....	-53
修繕費（原状回復費含む）	.....	-31
販売促進費	.....	+17
運用報酬	.....	+47
その他	.....	+9

<b>営業利益</b>	<b>.....</b>	<b>+34</b>
-------------	--------------	------------

NOI（賃貸事業損益項目）の主要な内訳

不動産賃貸事業収益（A）

賃貸事業収入	.....	5,520
水道光熱費収入	.....	469
その他収入	.....	406

不動産賃貸事業費用（B）（除く、減価償却費）

管理委託費	.....	690
水道光熱費	.....	469
公租公課	.....	482
修繕費（原状回復費含む）	.....	119
販売促進費	.....	191
その他	.....	127

<b>NOI（A-B）</b>	<b>.....</b>	<b>4,315</b>
-----------------	--------------	--------------

業績予想：第5期（2017年9月期）（百万円）

運用状況	2017/3 第4期予想	2017/9 第5期予想	増減
営業収益	6,398	6,451	+52
営業費用	3,390	3,525	+135
営業利益	3,007	2,925	-82
営業外費用	460	461	+0
支払利息及び有利子負債関連費用	378	378	+0
投資口交付費及び創立費の償却額	81	81	---
経常利益	2,547	2,464	-82
当期純利益	2,546	2,463	-82
1口当たり分配金（円）	6,040	5,843	-197

参考指標	2017/3 第4期予想	2017/9 第5期予想	増減
NOI	4,315	4,224	-90
NOI利回り（%）	5.4%	5.3%	---
減価償却費	720	724	+4
償却後NOI	3,595	3,500	-95
償却後NOI利回り（%）	4.5%	4.4%	---
FFO	3,350	3,272	-78
CAPEX	549	307	-241
LTV（%）	42.9%	42.9%	---

注1：第5期において、本書の日付時点で運用している物件（41物件）について、固定資産税及び都市計画税等は費用化されます。  
注2：FFO=当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却益+不動産等売却損

予想営業利益の主要な変動要因（対前期比）

営業収益		
賃貸事業収入	.....	-19
駐車場収入	.....	+13
水道光熱費収入	.....	+73
その他	.....	-14
営業費用		
水道光熱費	.....	+52
<b>公租公課</b>	.....	<b>+81</b>
修繕費（原状回復費含む）	.....	+17
販売促進費	.....	-17
運用報酬	.....	-11
その他	.....	+12
営業利益	.....	<b>-82</b>

NOI（賃貸事業損益項目）の主要な内訳

不動産賃貸事業収益（A）		
賃貸事業収入	.....	5,500
水道光熱費収入	.....	542
その他収入	.....	402
不動産賃貸事業費用（B）（除く、減価償却費）		
管理委託費	.....	690
水道光熱費	.....	521
公租公課	.....	563
修繕費（原状回復費含む）	.....	136
販売促進費	.....	174
その他	.....	134
NOI（A-B）	.....	<b>4,224</b>





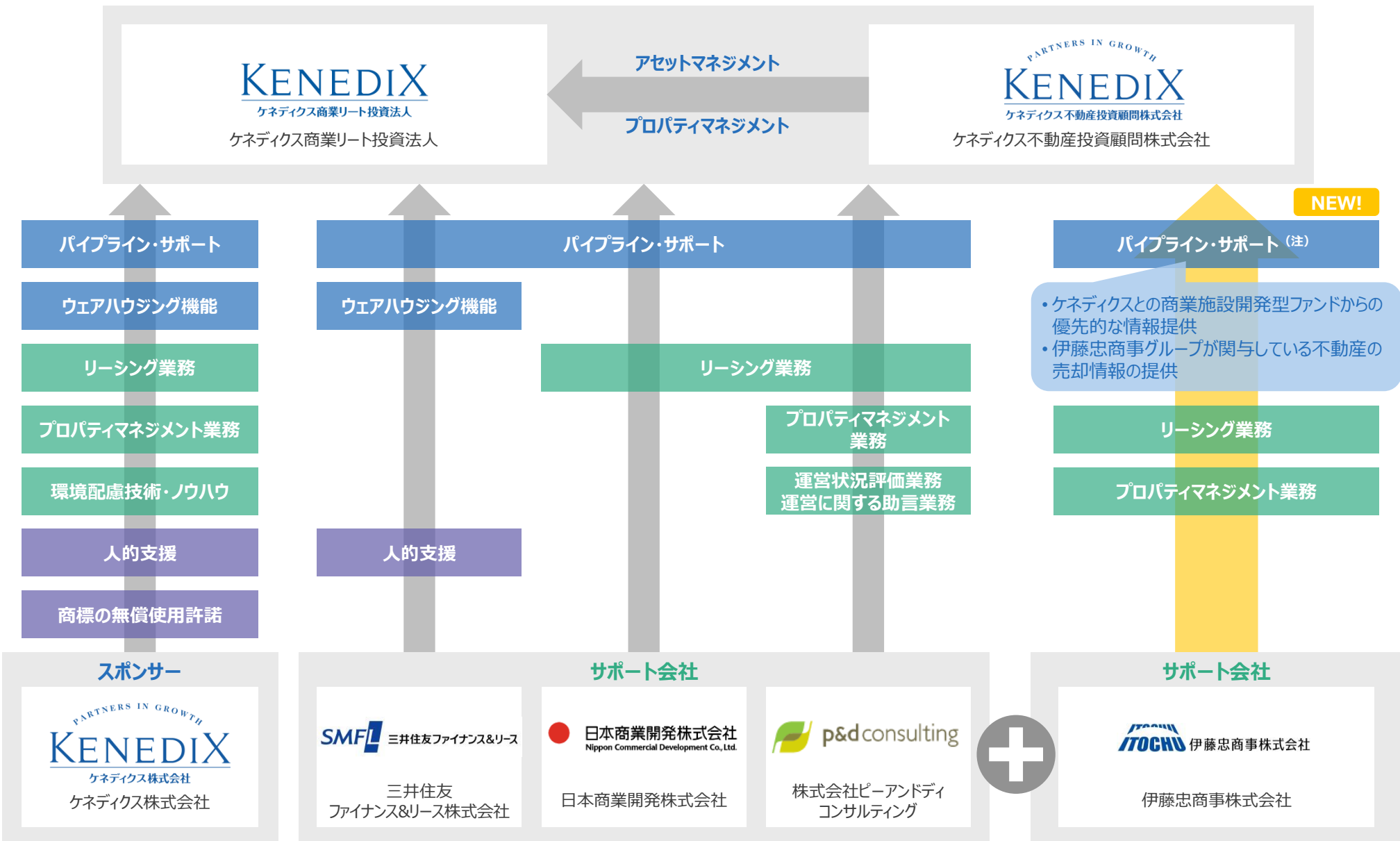
03

## 成長戦略の着実な実行 (1/2) (外部成長)

証券コード  
Security Code

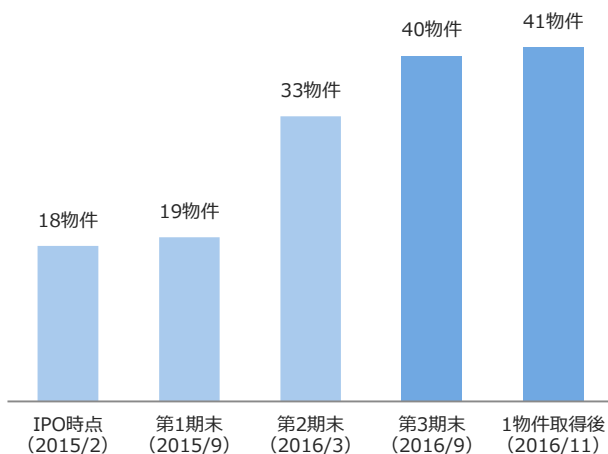
3453

# 伊藤忠商事株式会社がサポート会社として新規に参加

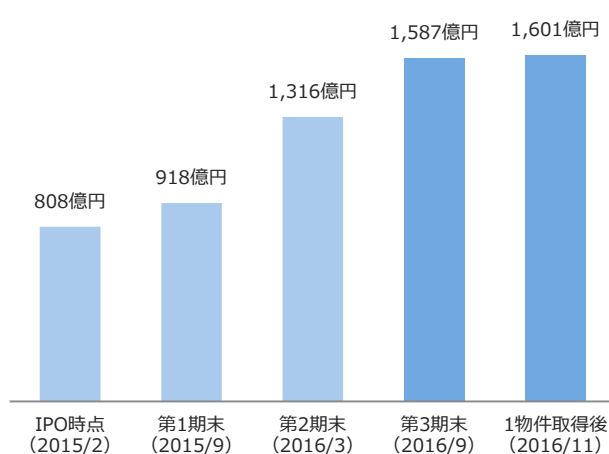


注：ケネディクス株式会社及び伊藤忠商事株式会社が共同で開発する商業施設開発型ファンドが保有する一定の不動産等について、同開発型ファンドから優先的に情報が提供されます。

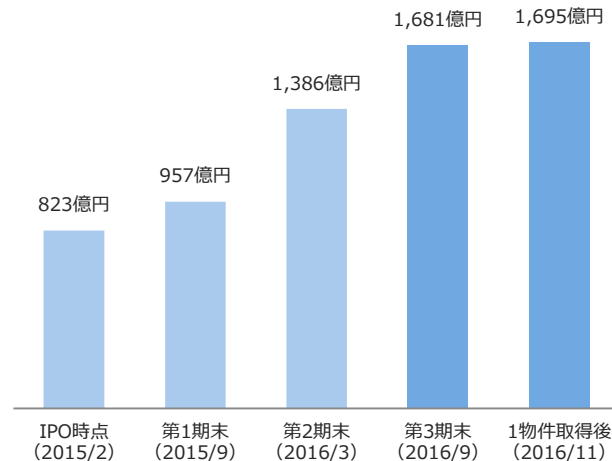
## 1 物件数



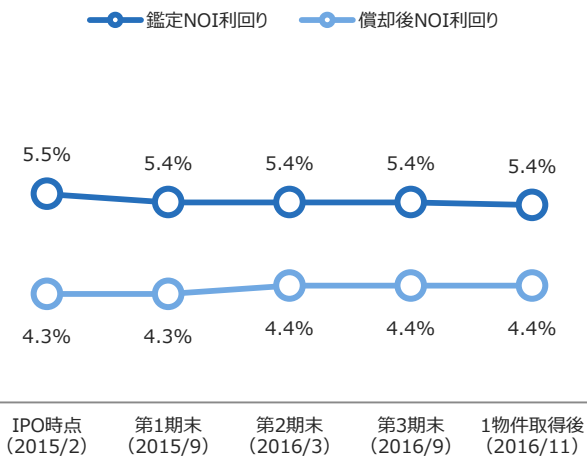
## 2 取得価格合計



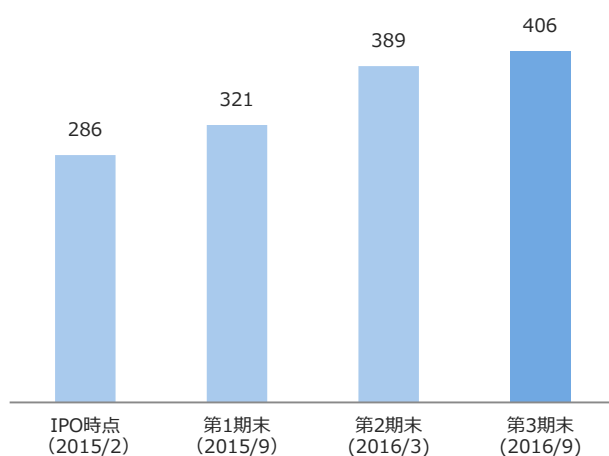
## 3 鑑定評価額合計



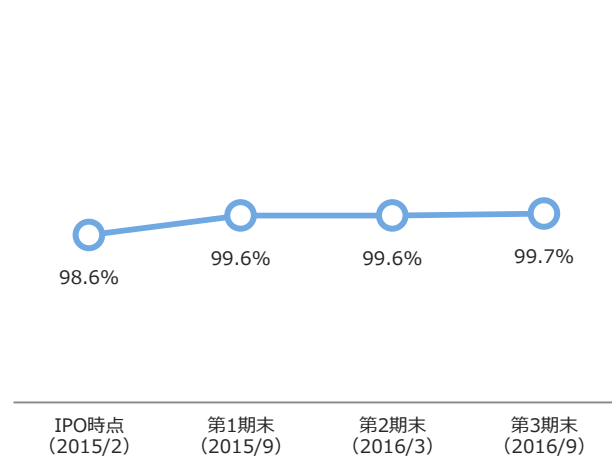
## 4 鑑定NOI利回り (注1)



## 5 テナント数 (注2)



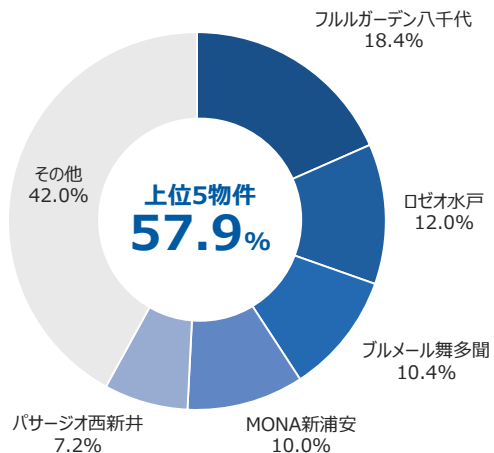
## 6 稼働率の推移 (注2)



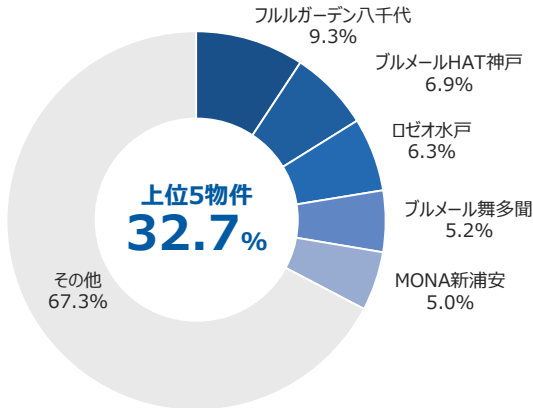
注1：鑑定NOI利回りは、物件取得時点の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益（年額）を取得価格で除して記載しています。また、償却後NOI利回りは第5期収益予想に基づく値を記載しています。  
 注2：IPO時点の稼働率及びテナント数は、2014年9月30日現在の数値を記載し、第3期末の数値は、本投資法人が本書の日付時点で保有する取得資産の2016年9月30日時点の数値を記載しています。

## 上位5物件の投資比率の変化（取得価格ベース）

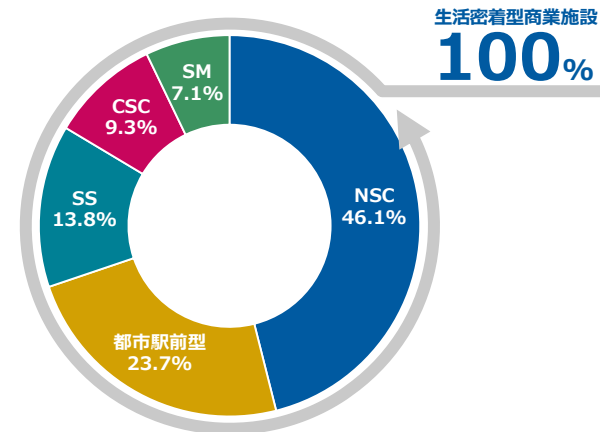
2015/2（上場時）



2016/11

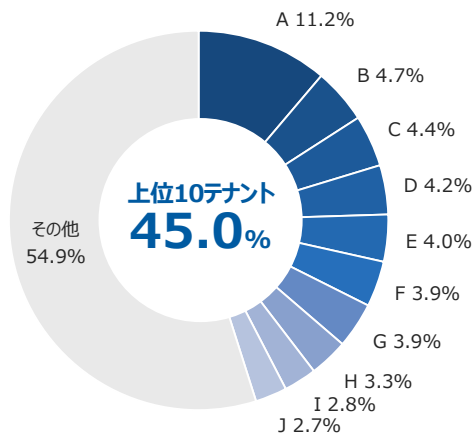


## 商業施設タイプ別の比率（取得価格ベース）

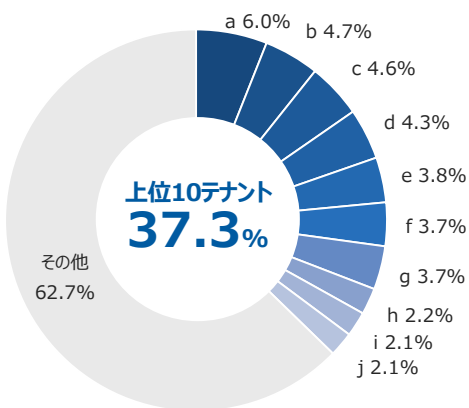


## 上位10テナントの投資比率の変化（賃料ベース）

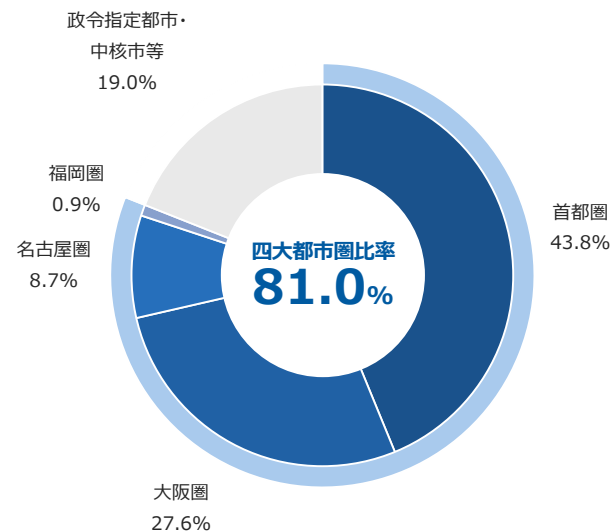
2015/2（上場時）



2016/11



## 投資対象地域別の比率（取得価格ベース）



注1：本投資法人が本書の日付時点で保有する取得資産の2016年9月30日時点の数値を記載しています。  
注2：「賃料ベース」とは、テナントとの賃貸借契約に定める固定賃料の額の割合をいいます。

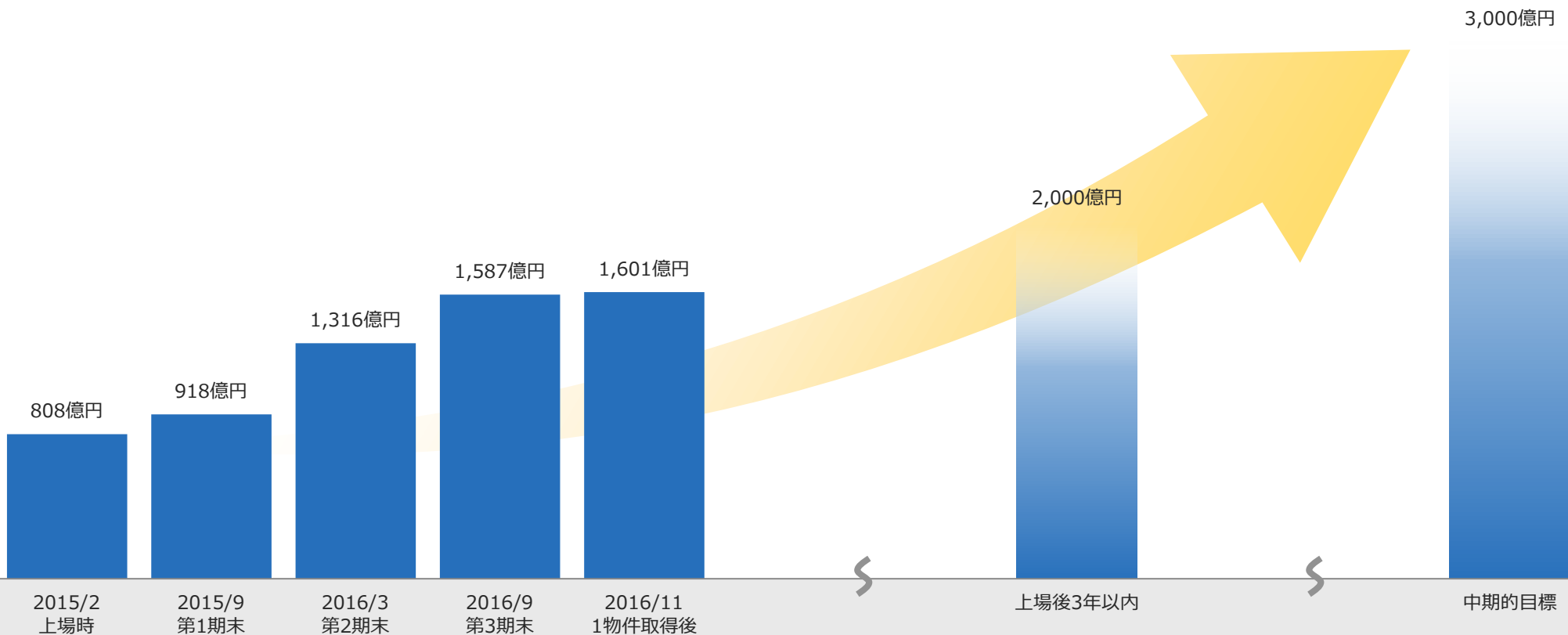


資産規模  
成長の目的

ポートフォリオ全体の収益の安定性向上

1口当たり分配金の安定的な成長

時価総額拡大による投資口の流動性向上



### 豊富な外部成長機会

- 取得対象物件ユニバースの大きさ
- 国内の商業施設における生活密着型商業施設割合の拡大

### 外部成長戦略の推進

- 開発により加速するスポンサー及びサポート会社のパイプライン・サポート
- 多様な取得ルート及び取得手法の活用
- プロフェッショナルによる厳選投資

注: 「資産規模」はポートフォリオ全体の取得価格合計を指します。

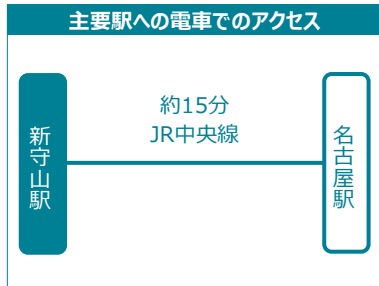
# ケースデンキ新守山店（底地）の取得

## SS スペシャルティストア ケースデンキ新守山店（底地）

人口増加エリアの交通量の多い幹線道路に立地し、車によるアクセシビリティの高い家電量販店の底地



取得価格	1,370百万円
所在地	愛知県名古屋市中区
土地面積	5,512.78m <sup>2</sup>
延床面積	-
メインテナント	非開示
鑑定NOI	60百万円
鑑定NOI利回り	4.4%



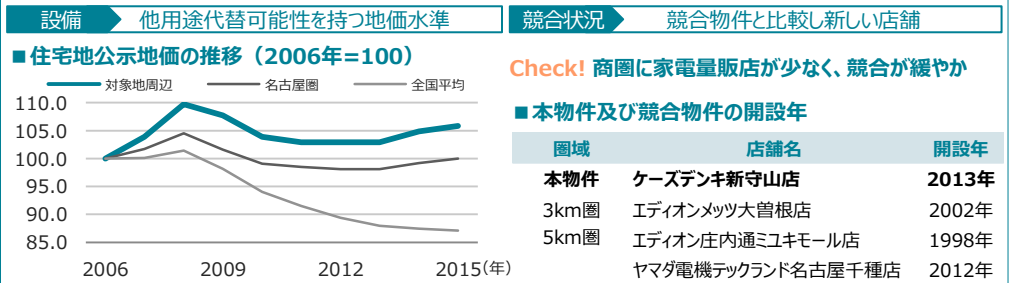
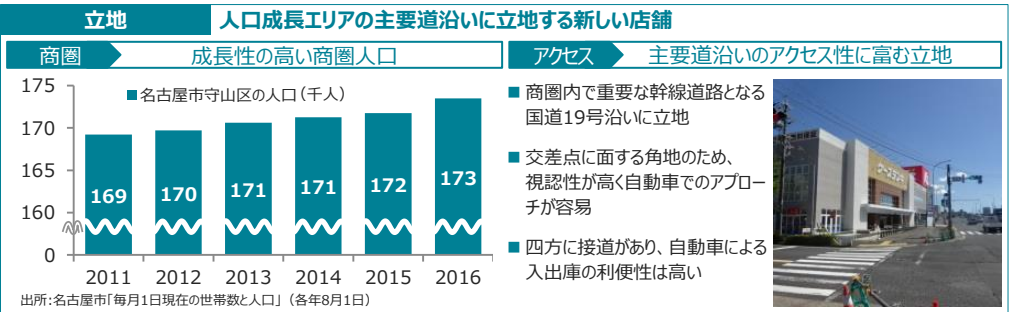
- ハイライト**
- 広域幹線国道である国道19号（下街道）沿いに立地する、2013年11月に開業したケースデンキ新守山店の底地
  - 国道19号は片側3車線で交通量が非常に多く、道路沿いには食品スーパーや飲食店等のロードサイド型店舗が並立
  - 幹線道路沿いはマンション、店舗、事業所等が混在するエリアで後背地には戸建住宅も多く、広域幹線道路にも近いため、本物件への車によるアクセシビリティは良好
  - 賃借人との事業用定期借地権設定契約の残存期間は15年以上であり、長期安定的なキャッシュ・フローを期待

**商圏人口**

■ 商圏人口はいずれの範囲においても増加

商圏	人口	増減
1km	2.5万人	+0.9%
3km	23.9万人	+2.1%
5km	62.5万人	+2.9%

(注) 2005年及び2010年国勢調査に基づき算出



**ケースデンキ** 全国にケースデンキを展開するケースホールディングス

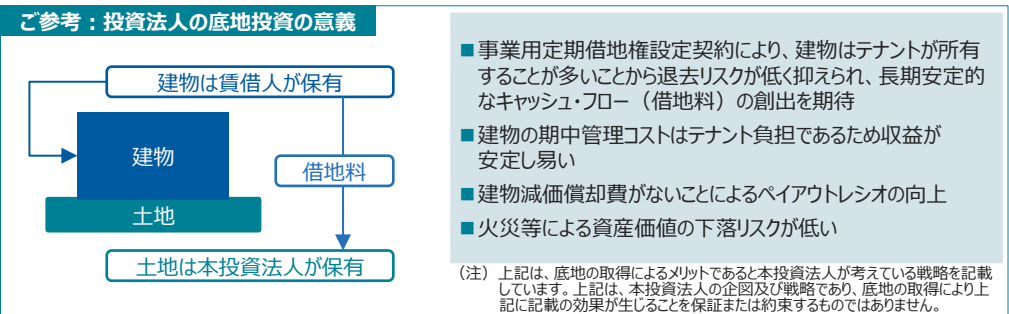
**競争力** 株式会社ケースホールディングスの概要

事業内容	家庭電化製品並びに関連商品販売等
店舗数	全国470店舗 (2016年5月末現在)
従業員数	13,739人 (2016年3月末現在)
上場市場	東証一部
売上高	6,442億円 (2016年3月期連結)

■ 当期純利益の推移 (百万円)

年	当期純利益(百万円)
2012	13,265
2013	17,493
2014	15,030
2015	16,305
2016*	17,500

\*業績予想数



# ゆめまち習志野台モール (ブリッジファンド対象資産)

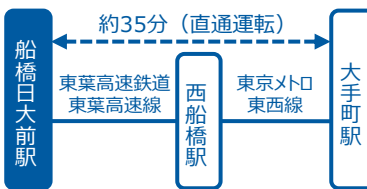
## NSC ネイバーフッド ショッピングセンター ゆめまち習志野台モール

人口増加エリアに立地し、高い競争力を持つ食品スーパーが核テナントの築浅NSC (2016年4月開業)



鑑定評価額 (価格時点)	3,520百万円 (2016年10月1日)
所在地	千葉県船橋市
土地面積	16,633.58m <sup>2</sup>
延床面積	(本棟) 7,889.24m <sup>2</sup> (GU棟) 909.85m <sup>2</sup>
メインテナント	株式会社ロピア
鑑定NOI	176百万円

### 主要駅への電車でのアクセス



### 商圏人口

■ 商圏人口はいずれの範囲においても増加

商圏	人口	増減
1km	2.1万人	+7.7%
3km	21.5万人	+4.2%
5km	54.1万人	+3.7%

(注) 2005年及び2010年国勢調査に基づき算出

### ハイライト

- 精肉部門が強く価格訴求力等で消費者の支持が高い食品スーパーのロピアを核に家電量販店、衣料店、ドラッグストア等の物販店及びサービス店舗から構成される。2016年4月に開業したNSC
- 船橋市北東部の人口増加が顕著なエリアに位置し、国道296号(成田街道)沿いに立地
- 地上2階建の本棟及び衣料店のGU棟からなる建物構成
- 平面駐車場で343台を配置

### 立地

商圏 成長性の高い商圏人口

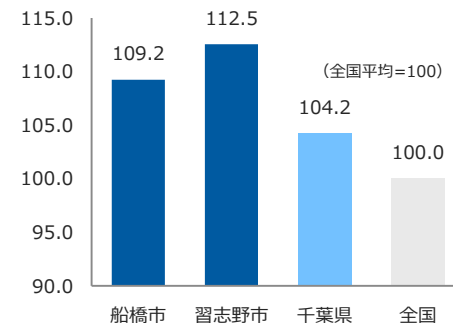
#### ■ 船橋市の人口推移 (千人)



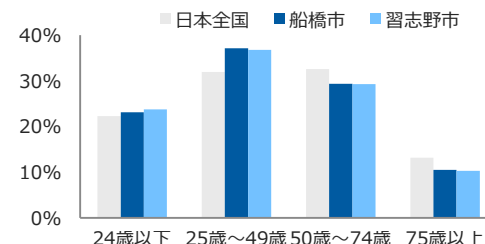
#### ■ 習志野市の人口推移 (千人)



商圏 高い所得層

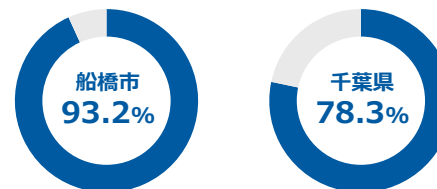


商圏 若い世帯が多い船橋市・習志野市



購買傾向 地元での高い購買力

■ 本物件が立地する船橋市の食品の地元購買率は千葉県平均を大きく上回る



### テナント 競争力の高い食品スーパーを中心に多様なテナントミックスを有する

集客力 多様な消費者ニーズに対応するテナントミックス

- 精肉部門に強く、消費者の支持を集める食品スーパー
- 物販店舗(家電量販店、ドラッグストア、衣料品店、100円ショップ)
- サービス店舗(歯科、クリーニング店)





ケネディクスが開発中の物件の一例

かわまち矢作モール

所在地：千葉県千葉市（2017年春オープン）

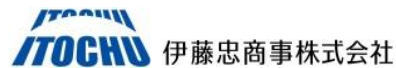


スーパーマーケット

所在地：東京都板橋区（2017年秋オープン）



ケネディクスと伊藤忠商事との商業施設開発型ファンド



- 開発素地となる不動産
- テナントネットワーク
- ファンドへの資金



- 開発素地となる不動産
- テナントネットワーク
- ファンドへの資金



商業施設開発型ファンド



優先交渉権

KENEDIX  
ケネディクス商業リート投資法人

開発型ファンド第1号物件

所在地：神奈川県（2017年秋オープン）



サポート会社が保有する物件の一例

戸塚深谷ショッピングセンター (底地)

所在地: 神奈川県横浜市



NSC



NSC

ラウンドワン

所在地: 首都圏



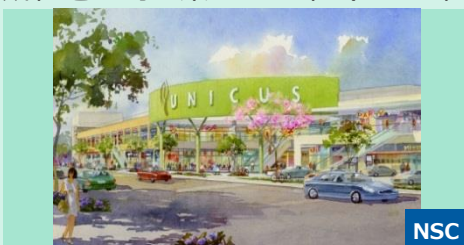
ラウンドワン

所在地: 福岡圏



ユニクス浦和美園 (底地)

所在地: 埼玉県さいたま市 (2017年春オープン)



NSC



NSC

サポート会社が本投資法人に対して優先交渉権を付与した物件及びサポート会社が保有し、かつ、本投資法人の投資方針に合致している物件であることをサポート会社と本投資法人との間で確認している物件を記載しています。本書の日付現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。また、将来においてこれらの物件を本投資法人が取得することになった場合であっても、底地のみ取得となる可能性もあります。なお、上記図は、設計図面等に基づく完成予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。

資産運用会社独自ルート

マーケット環境

GMSの小売マーケットにおける苦戦を背景に、生活密着型商業施設の不動産マーケットにおける評価の高まりを受け、**競争環境に変化**の兆しがあり、**NOI利回りの低下**が見られる



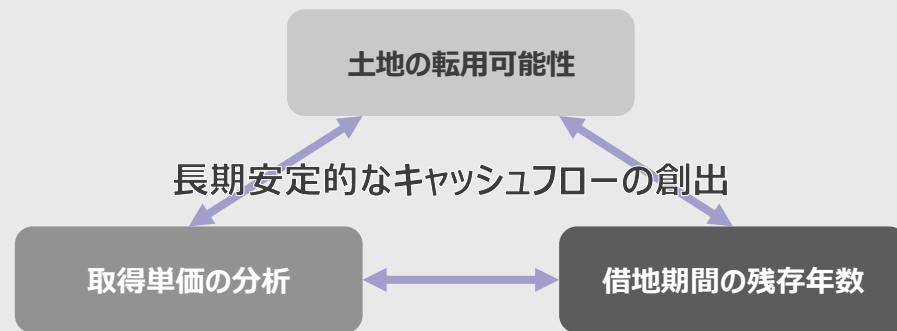
当社の取り組み

独自ルートの活用をした**相対取引**の機会を継続的に模索するとともに、小売業者からの**セールアンドリースバック**など、取得手法の更なる多様化を図り、取得利回りの低下を最小限に留めつつ、今後の**成長スピード**の維持に努める

底地の取得について

商業施設の底地

商業施設の底地に対するテナントのニーズは強い (J-REITが保有する底地上の建物の大半は商業施設)







03

## 成長戦略の着実な実行 (2/2) (内部成長・財務・その他)

証券コード  
Security Code

3453

## AM 業務及びPM 業務の一体的な推進による商業施設マネジメント

アセットマネジメント業務  
安定的なポートフォリオの構築、管理

牽制  
連携強化

プロパティマネジメント業務  
テナント企業への直接アプローチ

課題の発見

ノウハウの蓄積

テナント満足度の向上

業況モニタリング

ソリューションの実行

## 商業施設マネジメントによる内部成長の追求

未消化容積を活用した  
建物増築

売上歩合賃料

テナント構成の最適化

CAPEXの有効活用



収益の安定化

適切な商業施設マネジメントにより見込んでいる効果

収益力の向上

資産価値の向上



## ロゼオ水戸の大型区画テナントの変遷

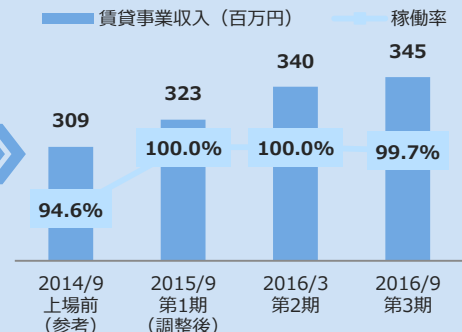
東日本大震災が影響し、スポーツ用品店が入居する大型区画等が営業停止、テナント退去

上記大型区画にボウリング場を誘致

ボウリング場のオペレーターが倒産

ケネディクス商業リート投資法人が上場  
大型区画を分割し、スポーツ用品店等を誘致

## ロゼオ水戸の賃貸事業収入及び稼働率の推移



## DBJ Green Building 認証の取得



DBJ Green Building  
2016  
非常に優れた  
「環境・社会への配慮」が  
なされたビル

## 地域コミュニティの活性化

地元参加型のイベント「ロゼオ祭」を年1回から年2回へ増やし、地域コミュニティとの密接な関係構築を推進しています



## ロゼオ水戸の概要

- 食品スーパーとホームセンターを核テナントとするNSC
- 道路アクセスが良く、ファミリー世帯が多い人口増加エリアに立地

商圏	人口変化率 (2005-2010年比)
1km	115.1%
3km	105.3%
5km	105.0%

- 把握しているテナント売上高の前年同期比は良好

- ・ 2016年3月期：128.0%
- ・ 2016年9月期：109.6%

- その他、ロゼオ水戸の概要は下記の通り

	取得時点	2016年9月
総賃貸可能面積	45,654.67m <sup>2</sup>	48,296.15m <sup>2</sup>
取得価格	9,675百万円	10,046百万円
鑑定評価額	9,780百万円	10,900百万円
鑑定NOI	554百万円	596百万円
鑑定NOI利回り	5.7%	5.9%



空中写真



平面図

## リサイクルショップ棟の増築

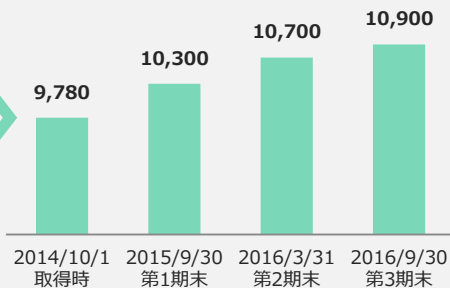
### NOI利回り (投資リターン)

# 11%

ロゼオ水戸における増築棟に係る年間の想定賃貸事業収入から年間の想定賃貸事業費用 (減価償却費を除く) を引いた想定金額を建築費総額で除した数値

総賃貸可能面積	2,641.48m <sup>2</sup>
取得価格	371百万円

## ロゼオ水戸の鑑定評価額の推移 (百万円)



注：上記日付は鑑定評価書の評価時点をいいます。



増築したリサイクルショップ棟

## 収益性の向上 (注1)

# 12%

NOI利回り (投資リターン)

ユニクス伊奈における本増築棟に係る年間の想定賃貸事業収入から年間の想定賃貸事業費用 (減価償却費を除く) を引いた想定金額 (想定増加NOI) を総事業費額で除した数値

想定増加NOI  
**12**百万円

建築費総額  
**90**百万円

## 資産価値の向上 (注1)

# +240

百万円

鑑定評価額と調査価額の差

一般財団法人日本不動産研究所による、ユニクス伊奈における鑑定評価額 (2016年3月31日時点) と本増築後を想定した同鑑定評価機関による本物件全体の調査価額の差分

鑑定評価額	調査価額
<b>4,420</b> 百万円	<b>4,660</b> 百万円

## スケジュール (注2)

2016年7月 建築確認申請

2016年9月 建設工事着工

2017年1月 (予定) 建物竣工・引渡

## 建設予定地



## 完成予想図 (注3)



## 完成予想図 (注3)



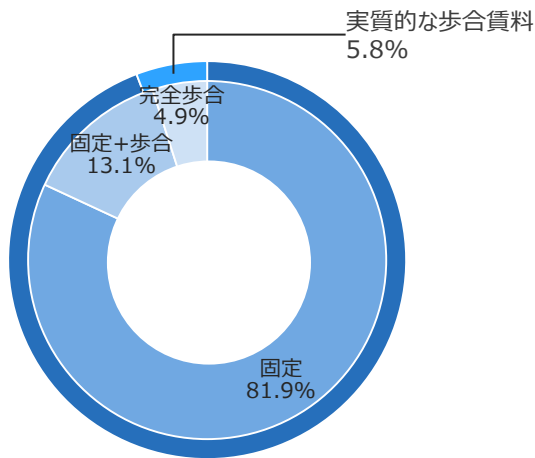
注1: 上記各数値は建築費総額を除き本増築決定時のものですが、建築費総額を含め今後増加又は減少する可能性があります。

注2: スケジュール通りの増築完了を保障するものではなく、今後中止又は延期等が行われる可能性があります。

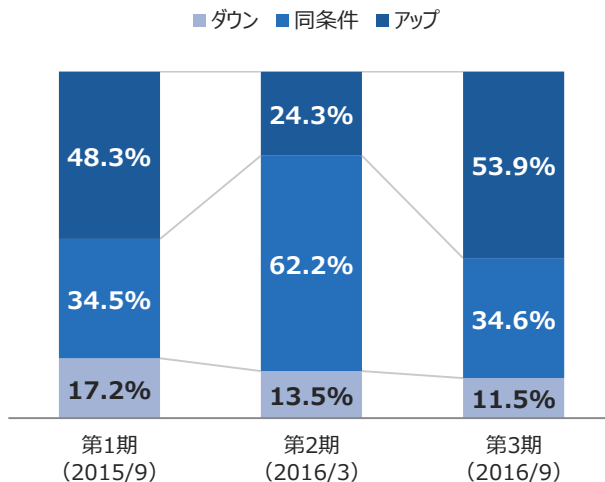
注3: 完成予想図は実際の完成した建物とは異なる可能性があります。

# 賃料動向及び賃貸借契約の概要

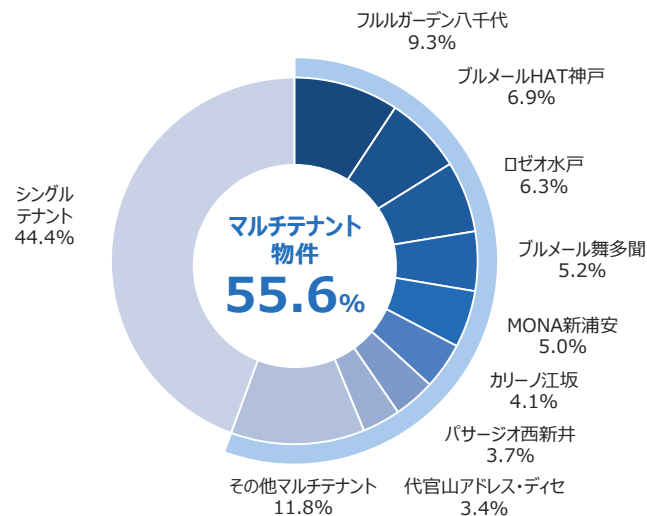
売上歩合賃料（2016/4-2016/9）



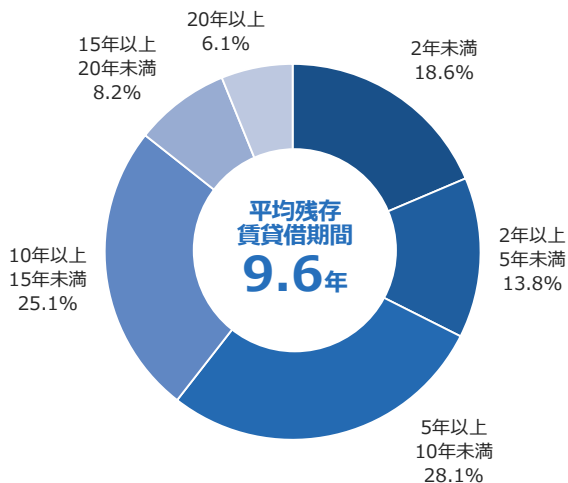
賃料更改の動向（件数ベース）



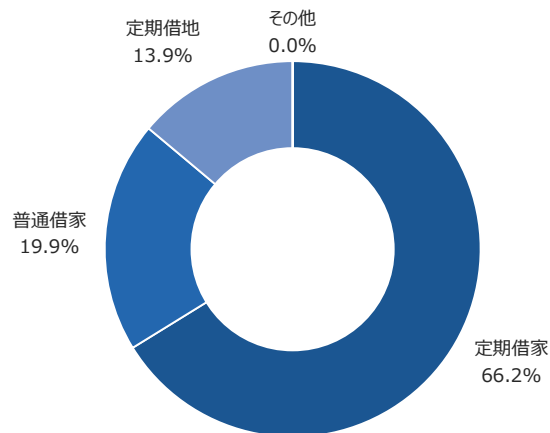
マルチテナント物件の構成比率（取得価格ベース）



残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース）（注2）

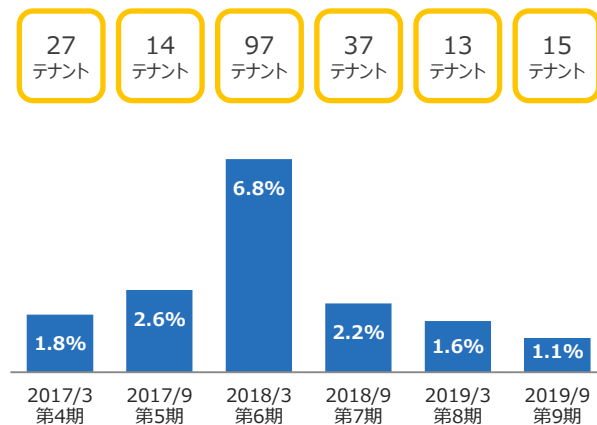


賃貸借契約形態の構成比率（賃料ベース）（注2）



リーシングマチュリティ（賃料ベース）（注2）

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3）



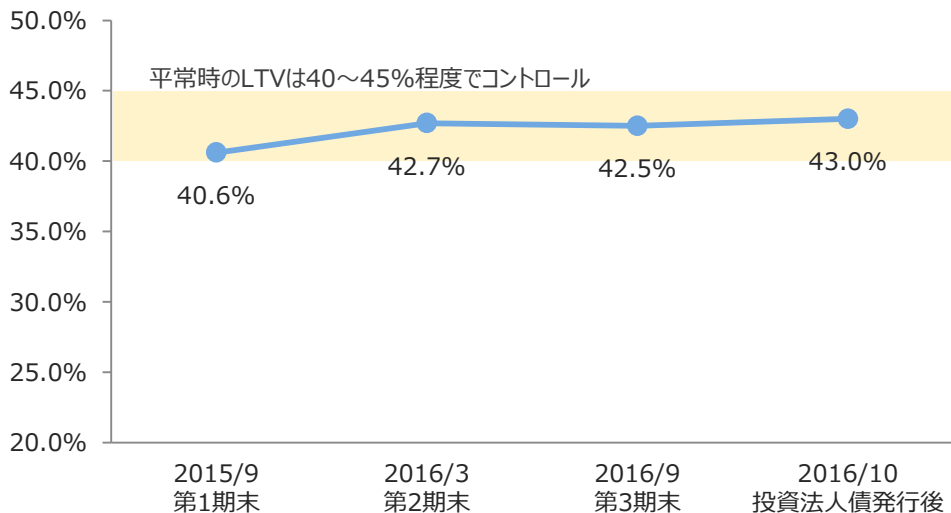
注1：本投資法人が本書の日付時点で保有する取得資産の2016年9月30日時点の数値を記載し、売上歩合賃料及び賃料更改の動向は、2016年9月30日時点で保有する資産の当期間の数値を記載しています。  
注2：「賃料ベース」とは、テナントとの賃貸借契約に定める固定賃料の額の割合をいいます。

注3：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。



# 各財務関連指標、格付の状況及び利益超過分配

## LTV



## 格付の状況 (JCR)

信用格付業者	株式会社日本格付研究所 (JCR)
長期発行体格付	A (安定的)

## 利益超過分配の概要

### 利益超過分配 (A+B) の概要

一時差異等調整引当額の導入に則り、利益超過分配 (“ATAの利益超過分配”) することにより、「所得超過税会不一致」及び「純資産控除項目」の計上に起因する二重課税の解消を図る

### A: 所得超過税会不一致

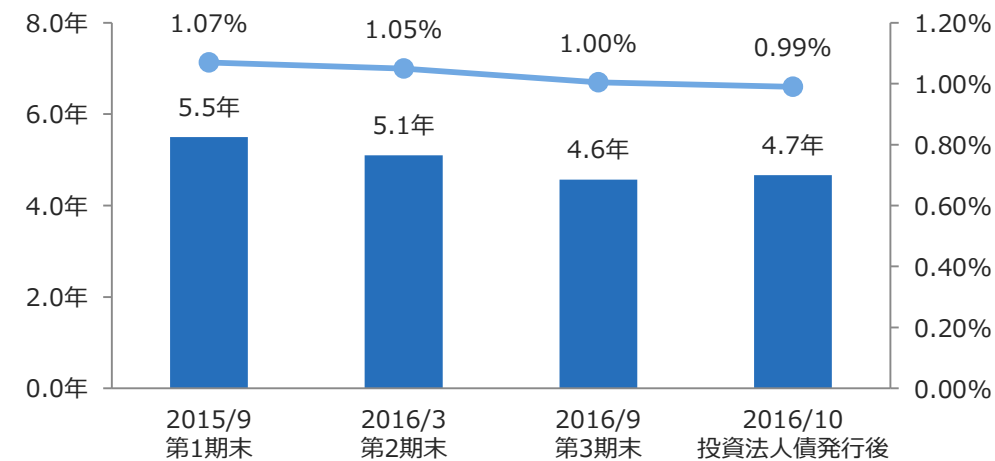
サニー野間店の事業用定期借地権の設定により、会計上は費用として処理されるが、税務上は損金と認められない費用が発生し、税会不一致が発生  
**支払配当損金算入前の税務上の所得 > 会計上の利益**

### B: 純資産控除項目

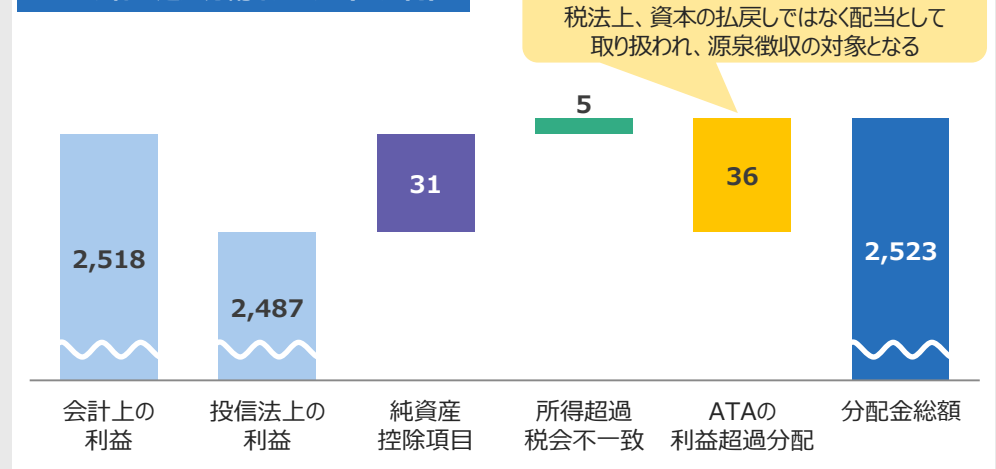
特例処理ができない一部の金利スワップの時価の変動により、貸借対照表の純資産の部に繰延ヘッジ損益が発生し、投信法上の利益が当期末処分利益 (“会計上の利益”) を下回る  
**会計上の利益 > 投信法上の利益**

## 平均金利・平均残存年数

■ 平均残存年数 (左軸)    ● 平均金利 (右軸)



## ATAの利益超過分配イメージ (百万円)

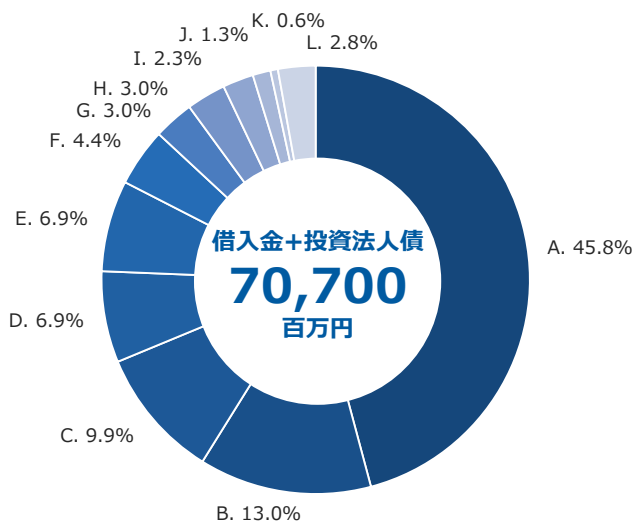


注：借入金（アップフロントフィー含む）及び投資法人債に係る利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。なお、変動金利に係る利率は、金利スワップ取引による固定化後の金利または金利スワップ取引のない借入については当該期日時点の全銀協日本円TIBORにより算出しています。



# 資金調達の多様化と返済期限の分散

## 金融機関別借入金及び投資法人債の残高（2016年10月31日期限前弁済後）



	残高 (百万円)
A 三井住友銀行	32,410
B 三菱東京UFJ銀行	9,210
C 日本政策投資銀行	6,990
D 三井住友信託銀行	4,870
E みずほ銀行	4,870
F りそな銀行	3,100
G みずほ信託銀行	2,150
H あおぞら銀行	2,100
I 三菱UFJ信託銀行	1,650
J 武蔵野銀行	950
K 群馬銀行	400
L 投資法人債	2,000

## 投資法人債の発行（2016年10月発行）

	発行額	期間	利率
第1回債	10億円	5年	0.20%
第2回債	10億円	10年	0.60%

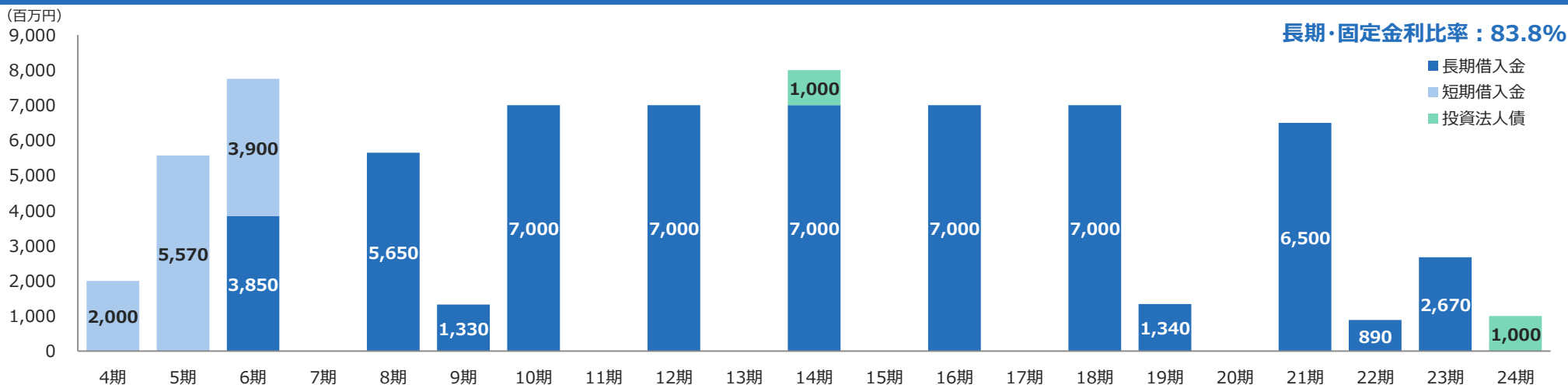
## 敷金・保証金の有効活用

### 敷金・保証金総額

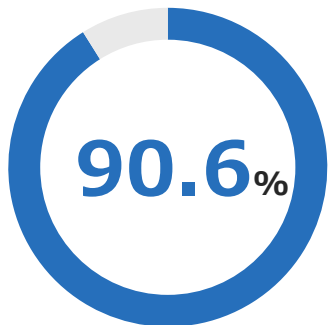
(2016年9月30日現在)	115億円
(うち、敷金・保証金の返還のために留保されている現預金)	79億円
(2016年11月1日現在) (注)	115億円
(うち、敷金・保証金の返還のために留保されている現預金)	79億円

(注) 2016年10月31日現在の敷金・保証金残高に2016年11月1日取得物件の敷金・保証金額を合計した金額を記載しています。

## 有利子負債の返済期限分散状況（2016年10月31日期限前弁済後）



## 実店舗へ足を運ぶニーズが高いと考えられるテナントの比率（賃料ベース）

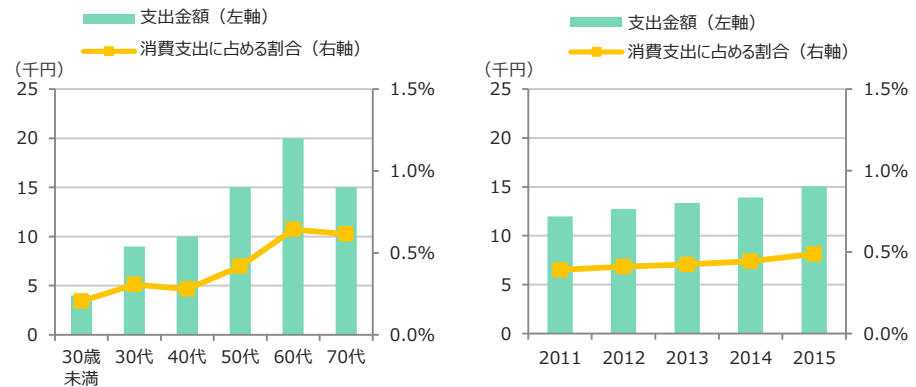


- a. Eコマースで代替出来ない店舗（注1） **17.4%**
- b. 総務省の調査結果において、実店舗で商品を購入する方が多いという回答が一定以上の項目を取り扱う店舗（注2） **50.7%**
- c. 主要な転貸先がa.及びb.に分類されるテナントであるマスターリース会社 **12.8%**
- d. 店舗で実物を確認するニーズが高いと考えられる商品を取り扱う店舗（注3） **9.7%**

## “コト消費”関連テナント

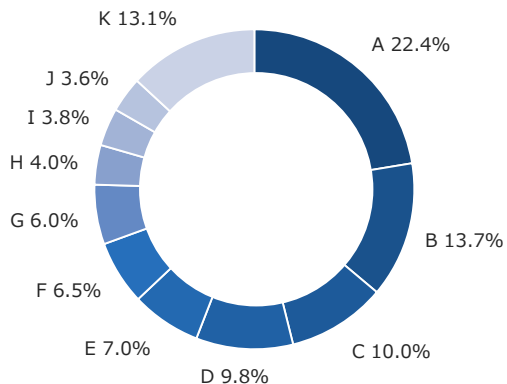
時間的または経済的に余裕のある高齢者が増える中、コト消費を増やす傾向にあり、商業施設に対するニーズの変化に柔軟に対応したテナント構成を目指す

### 世帯当たりのスポーツ施設使用料支出（2015年の世帯主の年代別/各年推移）



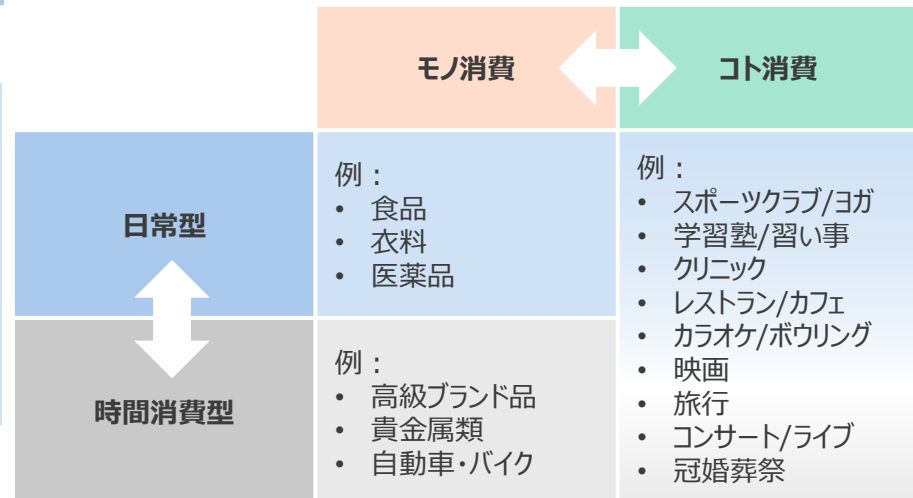
出所：2011年から2015年の総務省「家計調査（家計消費指数）」を元に当社にて作成

## テナントの属性比率（賃料ベース）



- A 食品 --- **22.4%**
- B その他物販 --- **13.7%**
- C サービス --- **10.0%**
- D ホームセンター --- **9.8%**
- E 家電 --- **7.0%**
- F 衣料 --- **6.5%**
- G 総合スーパー（GMS） --- **6.0%**
- H インテリア --- **4.0%**
- I 飲食 --- **3.8%**
- J スポーツクラブ --- **3.6%**
- K その他 --- **13.1%**

## “コト消費”の代表的なテナントと生活密着型商業施設との親和性



注1：「Eコマースで代替できない店舗」とは、店舗に足を運ぶ必要があり、Eコマースで代替できない医療、理髪、写真撮影、教室、レジャー施設等のサービス店、飲食店及びスポーツクラブを指します。

注2：「総務省の調査結果において、実店舗で商品を購入するほうが多いという回答が一定以上の項目を取り扱う店舗」とは、総務省による調査結果（「平成26年放情報通通信白書」）において、実店舗で購入するほうが多いという回答が50%以上かつインターネットで購入するほうが多いという回答が15%以下の項目（生活必需品（食品、薬、雑貨/日用品及び衣類）、大型家具、小型家具及び化粧品（お風呂、家電）については、小型家電やPCについてネットで購入するほうが多いという回答が15%以上であるため本集計では除外します。）を取り扱う店舗（食品スーパー、総合スーパー（GMS）、ホームセンター、衣料店、100円ショップ、ドラッグストア、雑貨店及びコンビニエンスストア）を指します。

注3：「店舗で実物を確認するニーズが高いと考えられる商品を取り扱う店舗」とは、実店舗に足を運ぶ必要がある又は店舗で実物を確認するニーズが高いと考えられる商品（スポーツ用品、メカネ・コンタクト、リサイクル品、靴、楽器及びインテリア）を取り扱う店舗を指します。

## ブルメール舞多間やフルルガーデン八千代にて、アプリ「LINE@」を導入



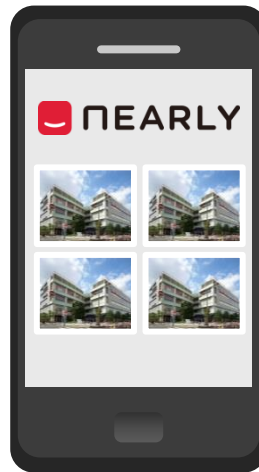
### 顧客側から見たメリット

- 「いつも使用しているLINEからいつも利用するお店のお得な情報が得られる」
- 「いつも利用するお店との会話ができ、予約などもすることができる」

### アプリ導入の目的

- 商圏内の人とコミュニケーションを深めることで、リピーターの獲得につなげる

## パサージオ西新井にて、アプリ「ニアリ」を導入



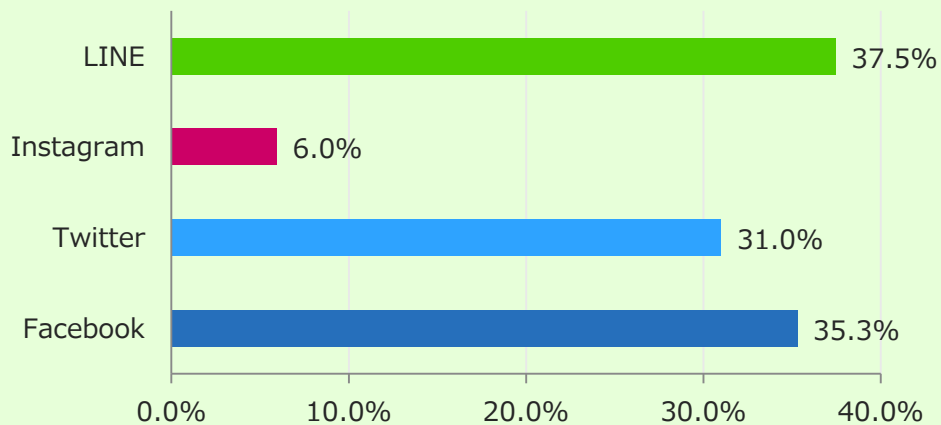
### 顧客側から見たメリット

- 「施設やお店をフォローし、そのお店の最新情報を見ることができる」
- 「フォローしているお店に近づくと、お店の情報を知らせてくれる」

### アプリ導入の目的

- 商圏内に効率よく広告・宣伝を実施する
- 往来する中の人から買上客数を伸ばす

Facebookと並び、使用率の高いLINEアプリ



出所：総務省「社会課題解決のための新たなICTサービス・技術への人々の意識に関する調査研究」

西新井駅前の立地から、駅と自宅間の人の往来途中の入店が非常に多い



年間来館客数  
**460万人**



年間買上客数  
**190万人**

# CSR活動及び環境への配慮

## DBJ Green Building認証の取得

ブルメールHAT神戸、ロゼオ水戸、アシコタウンあしかが、パサージオ西新井について、DBJ Green Building認証を取得し、既取得物件を含め合計9物件について同認証を取得



DBJ Green Building  
2016

非常に優れた  
「環境・社会への配慮」が  
なされたビル



ブルメールHAT神戸



ロゼオ水戸



アシコタウンあしかが



DBJ Green Building  
2016

優れた  
「環境・社会への配慮」が  
なされたビル



パサージオ西新井

## GRESB 評価の取得



G R E S B  
☆☆☆★★ 2016

今年、GRESBリアルエステイト評価に**初参加**

「実行と計測」及び「マネジメントと方針」が  
高く評価され、「Green Star」を取得

総合スコアでの相対評価による  
「GRESBレーティング3スター」を取得

## 地域コミュニティの活性化

サービステナントの誘致や地元参加型のイベント等を通じて地域コミュニティの活性化を図ることにより、中長期的な商業施設としての資産価値の向上を目指す



夏祭り (ユニクス伊奈)



カルチャーセンター発表会 (ユニクス鴻巣)

## CSR活動の一例

洪水などの災害が発生した場合に、「ユニクス吉川」の建物部を一時的な避難場所として提供する協定を吉川市と締結



ユニクス吉川 (航空写真)



協定調印式

## Appendix 1

---

### 本投資法人の特徴

KENEDIX

## 物件選定基準

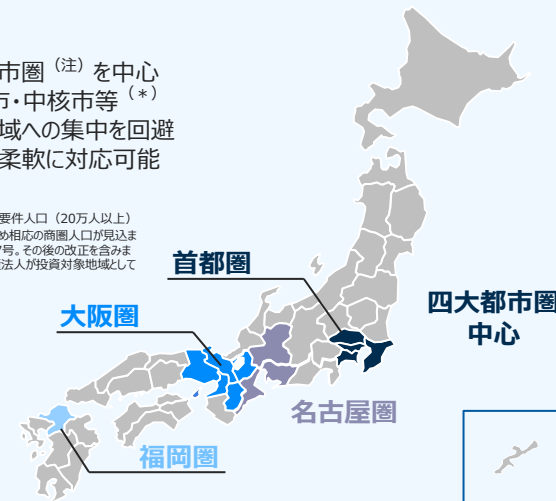
以下の4つの要素を中心とする総合的判断

<p><b>施設としての魅力</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<p><b>立地の状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
<p><b>収益性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<p><b>テナント構成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>

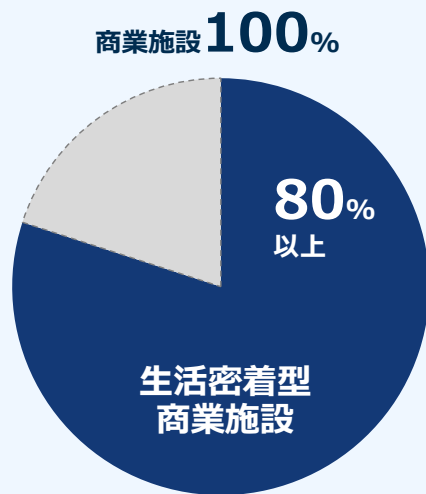
## 本投資法人の投資対象地域

人口動態が比較的安定している四大都市圏<sup>(注)</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>(\*)</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

(\*) 「政令指定都市・中核市等」とは、政令指定都市、及び中核市の指定要件人口（20万人以上）以上の法定人口を有する都市、又は人口20万人未満でもその周辺エリアを含め相応の商圏人口が見込まれる地域をいいます。以下同じです。なお、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。）の改正により平成27年4月1日に廃止された特例市制度のもとで本投資法人が投資対象地域としていた「特例市等」と範囲を異にするものではありません。



## ポートフォリオの用途構成（取得価格ベース）



## 底地への投資方針～成長機会の拡大～

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

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

### 本投資法人とテナントとのWin-Winの関係

#### 投資法人の底地投資の意義

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

#### テナント建物保有の意義

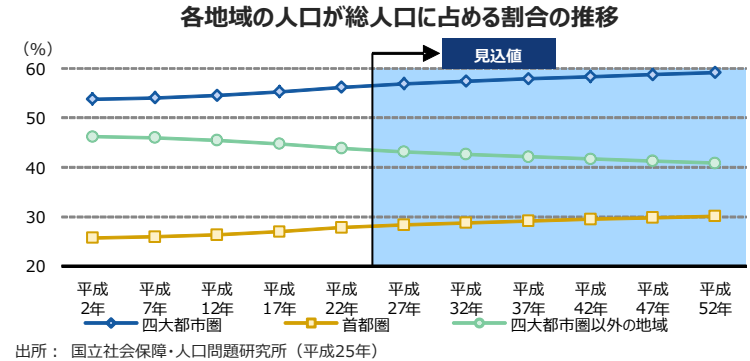
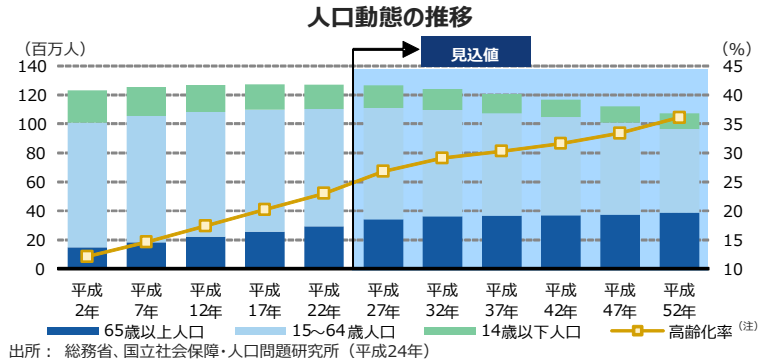
- ・新規出店時の資金負担の軽減
- ・土地のオフバランス化による資本効率化（ROEの向上又は改善）
- ・店舗内改装における手続の簡素化等の自由裁量の確保

注：「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。

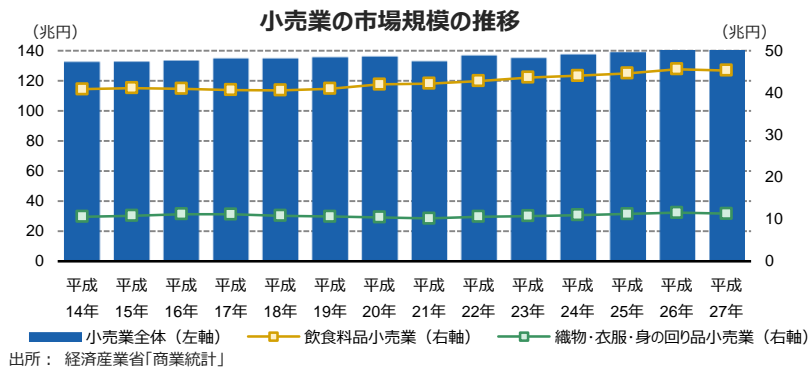


## 高齢者が牽引する消費トレンド及び生活必需品に対する安定したニーズ

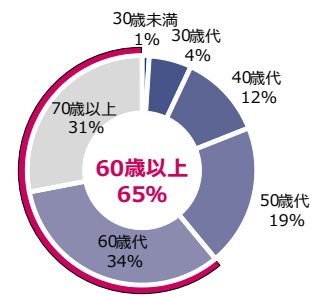
高齢化及び  
四大都市圏への  
人口集中に伴う  
商圏の小規模化



高齢者が牽引する  
国内消費

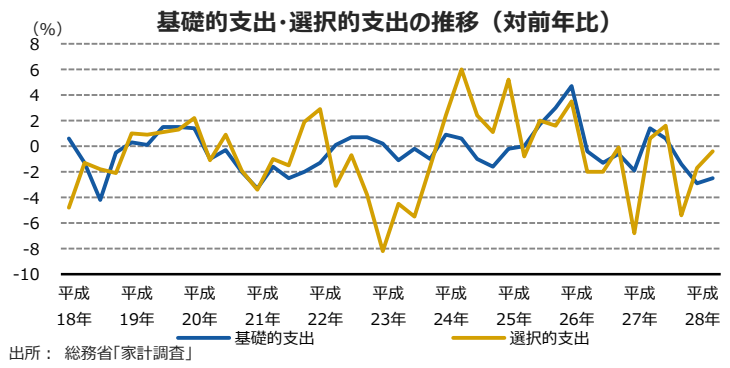


### 世帯主の世代別の金融資産保有割合（平成26年）

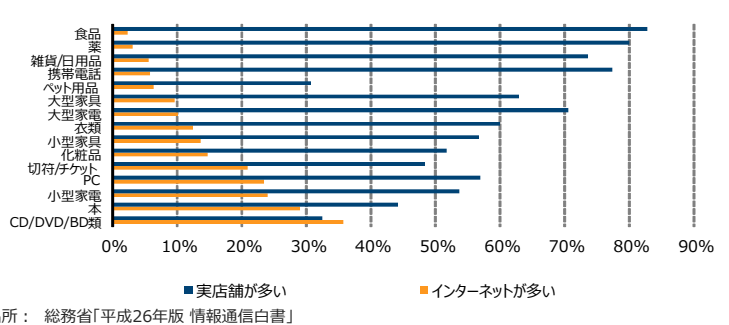


出所：総務省「全国消費実態調査」

生活必需品  
に対する  
安定的支出



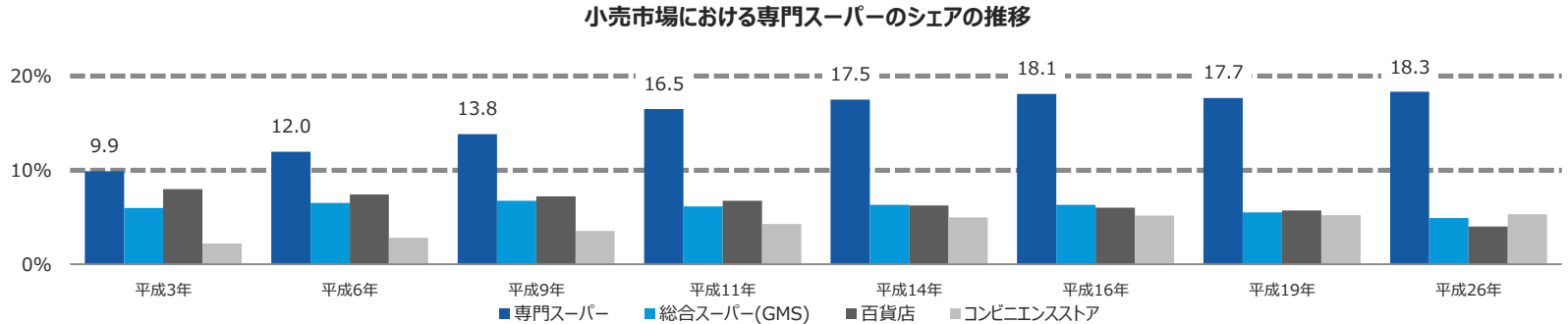
### 実店舗及びインターネットにおいて購入する商品別割合



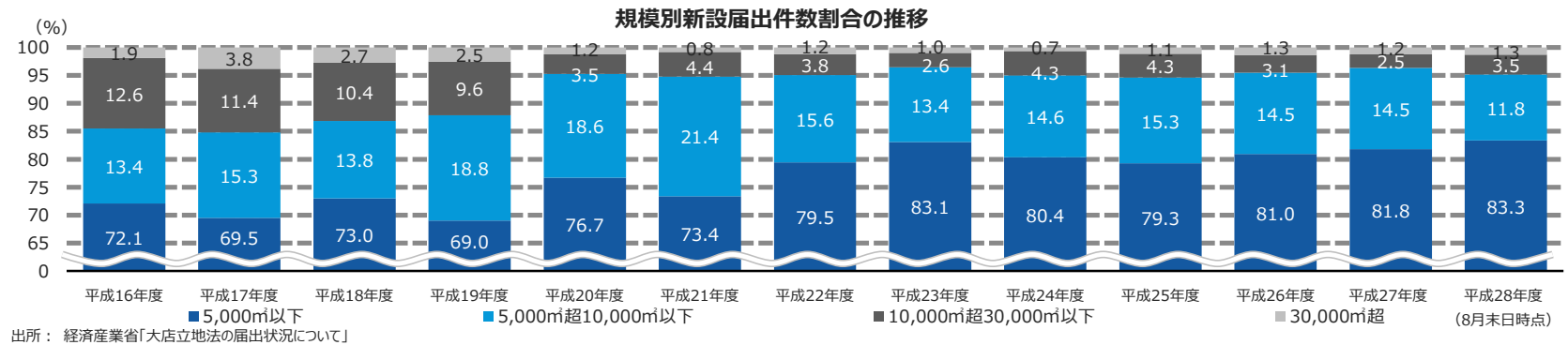
注：「高齢化率」とは、総人口に占める65歳以上人口の割合をいいます。

## 商業施設の小規模化及び専門店の台頭

### 専門スーパーの市場シェアの拡大



### 商業施設の 小規模化の進行



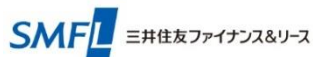
### 政府による コンパクトシティの 推進

#### 政府による都市計画運用指針を通じたコンパクトシティの推進

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

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

## 三井住友ファイナンス&リース株式会社



- 設立：昭和38年2月（リース事業開始：昭和43年5月）
- 事業内容：機械設備等各種物品の賃貸、営業貸付事業
  - ・ 営業資産残高4.2兆円の国内トップクラスの総合リース会社（不動産セクターでの資産残高約5,400億円（簿価ベース））
  - ※数値はいずれも平成28年3月末日現在
  - ・ 株式会社三井住友銀行の取引先を顧客基盤とした幅広い案件発掘ルートに強み
- サポート内容
  - ・ リース資産等の本投資法人への供給（パイプライン・サポート）
  - ・ ウェアハウジング機能、ブリッジファンド等へのファイナンス機能及び人的支援の提供
- 株主構成：株式会社三井住友フィナンシャルグループ 60%  
住友商事株式会社 40% ※自己株式を除いた持株比率



ゼビオ久宝寺店



ビバホーム座間店



Kalsa平塚田村店



イトヨーカドー早稲田店



サミット井土ヶ谷店



スーパーデポ厚別東店

## 日本商業開発株式会社



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

### 独自のビジネスモデル

投資家の目線に立った、長期に安定したキャッシュ・フローを期待できる底地の開発を専門に取り扱う

### テナントとのネットワーク

食品スーパー、ホームセンター等の生活利便施設を中心に、50テナント以上の事業取組実績

### 豊富な開発実績

53件、約55万㎡（土地面積ベース）、約870億円（簿価ベース）のJINUSHI案件を開発（平成27年7月末日現在）

### 投資家とのネットワーク

開発したJINUSHI案件の購入実績がある、又は興味のある投資家との太いパイプライン



ライフ御幣島店



クワイエ エス・デー鎌倉材木座店



ヨークマート厚木南毛利店



阪急オアシス高殿店

## 株式会社ピーアンドディコンサルティング



- 設立：平成10年8月
- 事業内容：商業施設開発・運営・商業コンサルティング業務等
  - ・ 自社ブランド「UNICUS」の開発・運営（開発 11件、運営 10件）、その他商業施設の開発（8件）（平成28年9月末日現在）
- サポート内容：
  - ・ 自社開発案件の本投資法人への供給（パイプライン・サポート）
  - ・ PM業務、テナントリーシング業務の提供
  - ・ 運営状況評価業務及び運営に関する助言業務の提供
  - ・ 商業施設開発及び運営実績に基づくノウハウを本投資法人の成長へ活用



ワカバウォーク



ユニクス川越



ユニクス南古谷

## 伊藤忠商事株式会社



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

伊藤忠商事とケネディクスとの商業施設開発型  
ファンド第1号物件  
所在地：神奈川県（2017年秋オープン）



注：記載物件はいずれもサポート会社が過去に開発を行った又は現在保有している商業施設であり、本投資法人の取得予定資産ではありません。平成28年11月17日現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

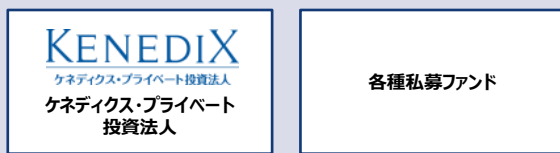
## ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント

受託資産残高合計 1兆6,821億円（平成28年9月末日現在）（注）

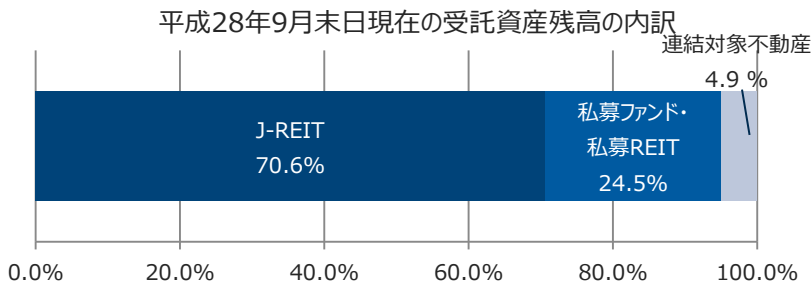
### J-REIT 1兆1,868億円



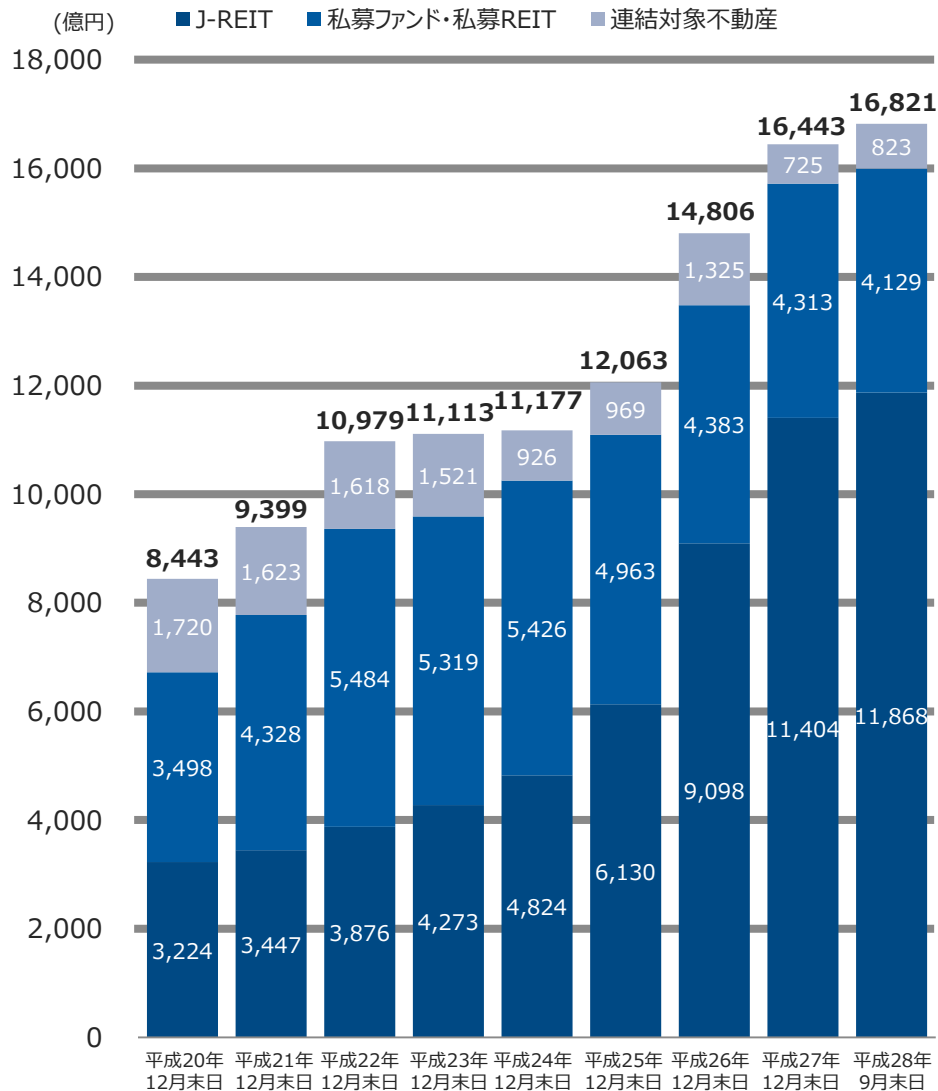
### 私募REIT・私募ファンド 4,129億円



(注)ケネディクスグループの連結対象不動産823億円を含みます。

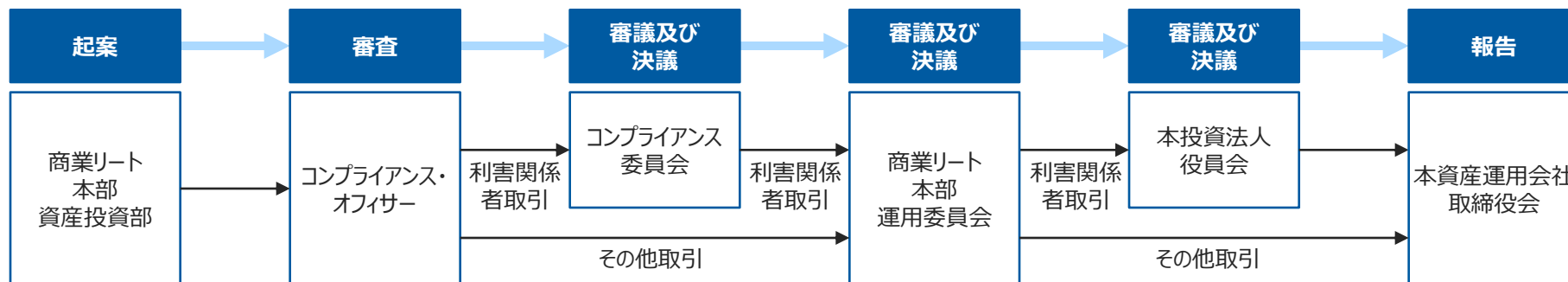


## ケネディクス・グループの受託資産残高の推移



## 資産の取得等が利害関係者取引となる場合における意思決定フロー

資産の取得が利害関係者取引となる場合には、独立性のある意思決定プロセスで運用します。



## ケネディクス・グループによる本投資法人への出資

平成28年9月30日現在、本投資法人の発行済投資口数の約1.4%（5,750口）を保有

## 投資主利益と連動した資産運用報酬体系の導入

### 1口当たり分配金額に連動

1口当たり分配金額に連動させた資産運用報酬体系は、本資産運用会社に対して、本投資法人の収益向上を最優先にした資産運用を行わせることに資すると考えます。

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

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

## Appendix 2

---

補足資料

KENEDIX



# 個別物件収支 (1)

地域区分		首都圏													
物件番号		T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-8	T-9	T-10				
物件名称		フルルガーデン 八千代	MONA新浦安	パサージュ 西新井	代官山 アドレス・ディセ	ウニクス伊奈	ヨークタウン 北金目	ウニクス吉川	スポーツクラブ ルネサンス 富士見台	スーパー ビバホーム 岩槻店 (底地)	ケースデンキ 湘南藤沢店 (底地)				
取得年月日		平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年10月2日	平成27年10月2日			
価格情報	取得価格 (百万円)	14,848	8,063	5,850	5,390	4,379	4,000	3,600	2,586	4,815	3,169				
	構成比率	9.4%	5.1%	3.7%	3.4%	2.8%	2.5%	2.3%	1.6%	3.0%	2.0%				
	貸借対照表計上額 (百万円)	14,984	8,373	5,915	5,431	4,394	3,998	3,637	2,576	4,890	3,210				
	期末評価額 (百万円)	15,200	8,560	6,370	5,740	4,510	4,300	3,800	2,720	5,280	3,440				
	構成比率	9.0%	5.1%	3.8%	3.4%	2.7%	2.6%	2.3%	1.6%	3.1%	2.0%				
賃貸借情報	テナント総数	49	1 (71)	1 (41)	1 (26)	1	1	1 (11)	1	1	1				
	賃貸可能面積 (㎡)	77,057.56	9,568.31	10,546.25	5,056.39	13,044.37	非開示 (注1)	10,648.27	3,120.87	67,325.95	15,578.58				
	賃貸面積 (㎡)	76,751.87	9,145.66	10,342.77	4,966.98	13,044.37		10,648.27	3,120.87	67,325.95	15,578.58				
	稼働率 (2016年9月30日)	99.6%	95.6%	98.1%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%				
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日				
	①賃貸事業収益合計 (千円)	736,676	497,497	326,652	268,784	131,843	非開示 (注1)	130,482	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)				
	賃貸事業収入	624,042	342,898	209,893	188,923	131,736		128,557							
	その他賃貸事業収入	112,633	154,599	116,758	79,861	107		1,925							
	②賃貸事業費用合計 (千円)	357,639	291,741	162,782	146,841	17,382		40,339							
	管理委託費	142,528	84,007	46,928	53,084	1,800		24,122							
	公租公課	70,958	22,947	35,189	11,872	10,426		14,580							
	水道光熱費	68,764	57,765	39,024	35,379	-		-							
	修繕費	20,988	54,587	7,579	8,668	4,308		567							
	保険料	1,850	813	546	307	322		245							
	信託報酬・その他	52,547	71,620	33,514	37,528	525		823							
	③NOI (=①-②) (千円)	379,037	205,755	163,869	121,943	114,460		106,777				90,143	64,009	103,418	79,368
	④減価償却費 (千円)	83,358	47,095	31,915	15,210	29,535		20,343				15,512	15,127	-	-
	⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	295,678	158,659	131,953	106,732	84,925		86,434				74,631	48,881	103,418	79,368
⑥資本的支出 (千円)	40,683	138,817	13,357	5,418	7,222	252		10,920				-	-	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	338,353	66,938	150,511	116,525	107,238	106,525	79,222	64,009	103,418	79,368					

(注1) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

# 個別物件収支 (2)

地域区分	首都圏								大阪圏		
物件番号	T-11	T-12	T-13	T-14	T-15	T-16	T-17	O-1	O-2	O-3	
物件名称	ユニクス上里 (底地)	ユニクス鴻巣 (底地)	いなげや 横浜南本宿店 (底地)	グルメシティ 千葉中央店	仲町台 東急ストア	セントラル ウェルネスクラブ 長津田みなみ台	ライブ戸店	ブルメール 舞多間	セントラル スクエア高殿店 (底地)	ピアゴ・ カーマホーム センター 近江八幡店	
取得年月日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成28年4月21日	平成28年4月20日	平成28年4月21日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	
価格情報	取得価格 (百万円)	3,000	1,700	1,442	760	3,360	1,724	1,450	8,389	2,685	2,140
	構成比率	1.9%	1.1%	0.9%	0.5%	2.1%	1.1%	0.9%	5.3%	1.7%	1.3%
	貸借対照表計上額 (百万円)	3,043	1,726	1,462	779	3,493	1,802	1,473	8,465	2,727	2,157
	期末評価額 (百万円)	3,010	1,740	1,460	799	3,780	1,900	1,500	8,990	2,930	2,440
	構成比率	1.8%	1.0%	0.9%	0.5%	2.2%	1.1%	0.9%	5.3%	1.7%	1.5%
賃貸借情報	テナント総数	1	1	1	1	1	2	1	49	1	2
	賃貸可能面積 (㎡)	67,854.47	19,329.00	4,405.41	3,488.77	5,968.71	3,996.70	2,929.58	30,037.11	4,437.07	14,313.00
	賃貸面積 (㎡)	67,854.47	19,329.00	4,405.41	3,488.77	5,968.71	3,996.70	2,929.58	29,757.73	4,437.07	14,313.00
	稼働率 (2016年9月30日)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	163日	164日	163日	183日	183日	183日
	①賃貸事業収益合計 (千円)	72,606	41,516				53,440		510,350		
	賃貸事業収入	72,606	41,507				52,056		363,099		
	その他賃貸事業収入	-	9				1,384		147,251		
	②賃貸事業費用合計 (千円)	6,243	4,595				3,929		232,584		
	管理委託費	1,200	1,200				2,838		59,595		
	公租公課	4,777	3,129	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	12	非開示 (注1)	42,616	非開示 (注1)	非開示 (注1)
	水道光熱費	-	-				294		91,763		
	修繕費	-	-				302		15,025		
	保険料	-	-				115		812		
	信託報酬・その他	266	266				366		22,771		
	③NOI (=①-②) (千円)	66,362	36,920	31,859	19,188	84,941	49,511	32,739	277,766	63,872	74,689
	④減価償却費 (千円)	-	-	-	9,734	20,306	7,745	2,980	50,943	-	10,534
	⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	66,362	36,920	31,859	9,453	64,634	41,765	29,759	226,822	63,872	64,155
⑥資本的支出 (千円)	-	-	-	1,184	-	-	-	21,663	-	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	66,362	36,920	31,859	18,004	84,941	49,511	32,739	256,102	63,872	74,689	

(注1) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

# 個別物件収支 (3)

地域区分	大阪圏								名古屋圏								
物件番号	O-4	O-5	O-6	O-7	O-8	O-9	O-10	N-1	N-2	N-3							
物件名称	ブルメール HAT神戸	カリナー江坂	COMBOX 光明池	阪急オアシス 枚方出口店	ウエルシア 岸和田加守店 (底地)	ライフ 西天下茶屋店	ミリオントウン 塚口 (底地)	カーマ ホームセンター 中川富田店 (底地)	パロー 一宮西店	ケースデンキ 中川富田店 (底地)							
取得年月日	平成27年4月16日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成28年1月21日	平成28年4月21日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日							
価格情報	取得価格 (百万円)	11,000	6,555	6,450	1,280	487	1,505	3,723	2,311	2,174	889						
	構成比率	6.9%	4.1%	4.1%	0.8%	0.3%	0.9%	2.3%	1.5%	1.4%	0.6%						
	貸借対照表計上額 (百万円)	11,538	6,587	6,469	1,327	497	1,572	3,772	2,351	2,170	907						
	期末評価額 (百万円)	11,600	6,590	6,940	1,310	500	1,650	3,810	2,540	2,280	960						
	構成比率	6.9%	3.9%	4.1%	0.8%	0.3%	1.0%	2.3%	1.5%	1.4%	0.6%						
賃貸借情報	テナント総数	1 (41)	1 (30)	1	1	1	1	1	1	1	1						
	賃貸可能面積 (㎡)	24,185.02	7,540.58	25,530.44	2,960.38	3,033.45	2,679.52	8,264.46	非開示 (注1)	9,447.48	非開示 (注1)						
	賃貸面積 (㎡)	23,968.51	7,474.92	25,530.44	2,960.38	3,033.45	2,679.52	8,264.46		9,447.48							
	稼働率 (2016年9月30日)	99.1%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%						
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日	163日	183日	183日	183日						
	①賃貸事業収益合計 (千円)	491,969	295,046	226,261	非開示 (注1)	非開示 (注1)	44,870	44,870	-	2,264	1,800	-	-	-	55	408	
	賃貸事業収入	367,890	200,297	226,261			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他賃貸事業収入	124,079	94,749	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	②賃貸事業費用合計 (千円)	221,096	115,511	33,378			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	管理委託費	66,115	40,464	1,800			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	公租公課	47,304	24,566	30,473			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	水道光熱費	81,859	42,819	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	修繕費	3,044	4,540	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	保険料	935	721	690			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	信託報酬・その他	21,837	2,398	414			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	③NOI (=①-②) (千円)	270,872	179,535	192,883			36,200	10,697	42,606	78,695	60,036	64,355	22,958				
	④減価償却費 (千円)	52,328	27,802	32,894			5,201	-	4,682	-	-	14,526	-				
	⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	218,544	151,732	159,988			30,999	10,697	37,924	78,695	60,036	49,828	22,958				
⑥資本的支出 (千円)	5,292	2,966	-	-			-	-	-	-	-	-					
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	265,580	176,569	192,883	36,200	10,697	42,606	78,695	60,036	64,355	22,958							

(注1) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

# 個別物件収支 (4)

地域区分		名古屋圏	福岡圏	政令指定都市・中核市等														
物件番号		N-4	F-1	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6	R-7	R-8							
物件名称		ホームセンター コーナン 砂田橋店	サニー野間店	ロゼオ水戸	ケーズデンキ 青森本店	スーパー スポーツゼビオ 青森中央店	アシコタウン あしかが	ヨークタウン 新田東	カスミ テクノパーク 桜店	ソララプラザ	ビーワンプラザ 天王							
取得年月日		平成28年4月21日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成28年4月21日	平成28年4月22日							
価格情報	取得価格 (百万円)	7,140	1,497	10,046	1,469	898	4,180	3,252	830	5,720	4,010							
	構成比率	4.5%	0.9%	6.3%	0.9%	0.6%	2.6%	2.0%	0.5%	3.6%	2.5%							
	貸借対照表計上額 (百万円)	7,206	1,499	10,079	1,486	903	4,370	3,342	856	5,761	4,193							
	期末評価額 (百万円)	7,220	1,520	10,900	1,550	924	5,060	3,310	861	5,910	4,260							
	構成比率	4.3%	0.9%	6.5%	0.9%	0.5%	3.0%	2.0%	0.5%	3.5%	2.5%							
賃貸借情報	テナント総数	1	1	1(22)	1	1	1 (26)	2	1	1	7							
	賃貸可能面積 (㎡)	20,329.07	2,814.67	48,296.15	10,083.41	非開示 (注1)	65,616.31	12,768.77	2,047.65	非開示 (注1)	12,030.83							
	賃貸面積 (㎡)	20,329.07	2,814.67	48,161.79	10,083.41		65,019.74	12,768.77	2,047.65		12,030.83							
	稼働率 (2016年9月30日)	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%							
損益情報	運用日数	163日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	163日	162日							
	①賃貸事業収益合計 (千円)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	378,055	非開示 (注1)	非開示 (注1)	278,190	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	127,024							
	賃貸事業収入			345,076			200,955				119,806							
	その他賃貸事業収入			32,978			77,234				7,217							
	②賃貸事業費用合計 (千円)			83,521			144,389				5,177							
	管理委託費			19,028			38,059				2,642							
	公租公課			27,340			25,377				14							
	水道光熱費			26,026			61,934				200							
	修繕費			6,366			9,633				1,047							
	保険料			697			675				766							
	信託報酬・その他			4,062			8,709				506							
	③NOI (=①-②) (千円)			183,775			40,154				294,533	46,015	28,380	133,800	95,467	22,736	135,967	121,846
	④減価償却費 (千円)			40,500			14,252				47,089	6,365	4,894	28,143	13,591	2,661	43,111	15,781
	⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)			143,275			25,902				247,443	39,649	23,486	105,657	81,875	20,075	92,855	106,065
⑥資本的支出 (千円)	-			-			13,406				-	-	-	3,609	-	-	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	183,775	40,154	281,126	46,015	28,380	133,800	91,857	22,736	135,967	121,846								

(注1) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

# 計算書類：貸借対照表

(単位：千円)	第2期 (平成28年3月31日)	第3期 (平成28年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,882,955	4,367,293
信託現金及び信託預金	10,341,252	11,615,129
営業未収入金	192,030	206,398
前払費用	33,750	112,712
未収消費税等	510,522	477,707
その他	-	432
流動資産合計	14,960,512	16,779,673
固定資産		
有形固定資産		
建設仮勘定	-	35,243
信託建物	33,894,083	42,409,745
減価償却累計額	△ 1,043,077	△ 1,707,093
信託建物 (純額)	32,851,006	40,702,651
信託構築物	1,584,525	1,808,630
減価償却累計額	△ 68,990	△ 106,872
信託構築物 (純額)	1,515,535	1,701,758
信託機械及び装置	29,194	203,295
減価償却累計額	△ 1,720	△ 6,582
信託機械及び装置 (純額)	27,473	196,712
信託工具、器具及び備品	47,611	51,813
減価償却累計額	△ 3,413	△ 6,700
信託工具、器具及び備品 (純額)	44,198	45,112
信託土地	99,044,234	118,225,350
信託建設仮勘定	5,583	12,015
有形固定資産合計	133,488,032	160,918,844
無形固定資産		
信託借地権	528,555	524,576
その他	2,164	1,883
無形固定資産合計	530,719	526,460
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	36,015	36,035
長期前払費用	583,023	651,956
長期預け金	124,960	124,960
投資その他の資産合計	753,998	822,951
固定資産合計	134,772,750	162,268,256
繰延資産		
創立費	35,435	30,369
投資口交付費	240,764	281,763
繰延資産合計	276,199	312,132
資産合計	150,009,463	179,360,062

(単位：千円)	第2期 (平成28年3月31日)	第3期 (平成28年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	606,400	453,515
短期借入金	6,500,000	12,070,000
未払金	285,470	267,670
未払費用	6,520	7,108
未払法人税等	932	1,081
前受金	748,176	859,300
預り金	136,468	122,669
流動負債合計	8,283,968	13,781,345
固定負債		
長期借入金	51,000,000	57,230,000
預り敷金及び保証金	-	2,500
信託預り敷金及び保証金	10,633,432	11,518,586
資産除去債務	23,045	23,190
その他	34,382	64,677
固定負債合計	61,690,859	68,838,953
負債合計	69,974,828	82,620,298
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	77,606,649	94,256,390
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	-	△ 4,263
出資総額控除額合計	-	△ 4,263
出資総額 (純額)	77,606,649	94,252,127
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,427,985	2,518,802
剰余金合計	2,427,985	2,518,802
投資主資本合計	80,034,634	96,770,929
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	-	△ 31,166
評価・換算差額等合計	-	△ 31,166
純資産合計	80,034,634	96,739,763
負債純資産合計	150,009,463	179,360,062

# 計算書類：損益計算書

(単位：千円)	第2期 (自平成27年10月1日 至平成28年3月31日)	第3期 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	4,656,391	5,405,789
その他賃貸事業収入	884,665	968,378
<b>営業収益合計</b>	<b>5,541,057</b>	<b>6,374,168</b>
営業費用		
賃貸事業費用	2,235,833	2,860,183
資産運用報酬	405,144	438,769
資産保管手数料	4,658	6,375
一般事務委託手数料	16,454	21,792
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	48,444	69,052
営業費用合計	2,715,035	3,400,673
<b>営業利益</b>	<b>2,826,021</b>	<b>2,973,494</b>
営業外収益		
受取利息	937	51
還付加算金	715	251
営業外収益合計	1,652	303
営業外費用		
支払利息	275,159	306,343
融資関連費用	59,213	65,780
創立費償却	5,066	5,066
投資口交付費償却	59,244	76,922
営業外費用合計	398,683	454,113
<b>経常利益</b>	<b>2,428,991</b>	<b>2,519,684</b>
税引前当期純利益	2,428,991	2,519,684
法人税、住民税及び事業税	1,075	1,088
法人税等合計	1,075	1,088
<b>当期純利益</b>	<b>2,427,915</b>	<b>2,518,595</b>
前期繰越利益	70	206
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>2,427,985</b>	<b>2,518,802</b>

(単位：千円)	第2期 (自平成27年10月1日 至平成28年3月31日)	第3期 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	3,761,328	4,393,233
地代収入	598,355	680,862
共益費収入	296,707	331,693
計	4,656,391	5,405,789
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	162,060	163,358
水道光熱費収入	453,733	540,060
その他収入	268,871	264,959
計	884,665	968,378
不動産賃貸事業収益合計	5,541,057	6,374,168
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	637,809	684,963
水道光熱費	495,520	523,159
公租公課	216	482,449
修繕費	201,226	150,915
保険料	10,531	12,341
信託報酬	14,499	17,294
減価償却費	565,861	714,171
その他賃貸事業費用	310,168	274,888
不動産賃貸事業費用合計	2,235,833	2,860,183
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,305,224	3,513,984



# 計算書類：キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)	第2期		第3期	
	(自 平成27年10月 1日 至 平成28年 3月31日)		(自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,428,991		2,519,684
減価償却費		566,142		714,452
創立費償却		5,066		5,066
投資口交付費償却		59,244		76,922
受取利息		△ 937		△ 51
支払利息		275,159		306,343
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△ 28,262		△ 14,367
未取消費税等の増減額 (△は増加)		1,561,226		32,815
前払費用の増減額 (△は増加)		△ 16,987		△ 78,961
営業未払金の増減額 (△は減少)		94,580		△ 25,321
未払金の増減額 (△は減少)		25,738		△ 19,393
前受金の増減額 (△は減少)		229,469		111,123
預り金の増減額 (△は減少)		△ 223,486		△ 13,799
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△ 164,503		△ 68,932
その他		36,767		△ 4,103
小計		4,848,210		3,541,476
利息の受取額		937		51
利息の支払額		△ 272,051		△ 305,756
法人税等の支払額		△ 6,464		△ 940
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,570,631		3,234,831
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		-		△ 35,243
信託有形固定資産の取得による支出		△ 40,463,688		△ 28,233,179
信託無形固定資産の取得による支出		△ 361,455		-
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		△ 30,695		△ 20
預り敷金及び保証金の受入による収入		-		2,500
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 286,205		△ 314,140
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		2,185,372		1,202,094
用途制限付信託預金の払出による収入		661,625		215,676
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 38,295,047		△ 27,162,312

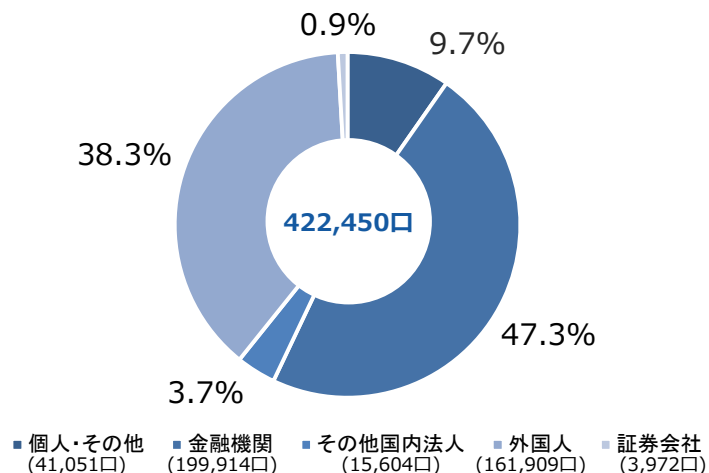
(単位：千円)	第2期		第3期	
	(自 平成27年10月 1日 至 平成28年 3月31日)		(自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日)	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		7,700,000		6,370,000
短期借入金の返済による支出		△ 3,200,000		△ 800,000
長期借入れによる収入		14,650,000		6,230,000
投資口の発行による収入		19,611,147		16,531,819
分配金の支払額		△ 1,931,323		△ 2,430,448
財務活動によるキャッシュ・フロー		36,829,824		25,901,371
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		3,105,407		1,973,891
現金及び現金同等物の期首残高		8,150,002		11,255,410
現金及び現金同等物の期末残高		11,255,410		13,229,301

物件番号	物件名称	価格時点	鑑定評価額 (百万円)			収益価格								
						直接還元法			DCF法					
			還元利回り (%)			割引率 (%)			最終還元利回り (%)					
			前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分
T-1	フルガーデン八千代	2016/9/30	15,200	15,200	0	4.7	4.7	0.0	4.5	4.5	0.0	4.9	4.9	0.0
T-2	MONA新浦安	2016/9/30	8,500	8,560	60	5.3	5.2	-0.1	5.0	4.9	-0.1	5.5	5.4	-0.1
T-3	パサージュ西新井	2016/9/30	6,280	6,370	90	4.4	4.4	0.0	4.2	4.2	0.0	4.6	4.6	0.0
T-4	代官山アドレス・ティセ	2016/9/30	5,620	5,740	120	3.8	3.8	0.0	3.6	3.6	0.0	4.0	4.0	0.0
T-5	ウニクス伊奈	2016/9/30	4,420	4,510	90	5.2	5.2	0.0	4.9	4.8	-0.1	5.4	5.3	-0.1
T-6	ヨークタウン北金目	2016/9/30	4,300	4,300	0	5.0	5.0	0.0	4.8	4.8	0.0	5.2	5.2	0.0
T-7	ウニクス吉川	2016/9/30	3,770	3,800	30	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	2016/9/30	2,720	2,720	0	4.7	4.7	0.0	4.5	4.5	0.0	4.9	4.9	0.0
T-9	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	2016/9/30	5,260	5,280	20	-	-	-	4.7	4.7	0.0	-	-	-
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	2016/9/30	3,390	3,440	50	-	-	-	4.6	4.5	-0.1	-	-	-
T-11	ウニクス上里 (底地)	2016/9/30	3,010	3,010	0	-	-	-	4.7	4.7	0.0	-	-	-
T-12	ウニクス鴻巣 (底地)	2016/9/30	1,740	1,740	0	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-13	いなげや横浜南本宿店 (底地)	2016/9/30	1,460	1,460	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	4.6	4.6	0.0
T-14	グルメシティ千葉中央店	2016/9/30	799	799	0	5.2	5.2	0.0	5.0	5.0	0.0	5.4	5.4	0.0
T-15	仲町台東急ストア	2016/9/30	3,780	3,780	0	4.7	4.7	0.0	4.5	4.5	0.0	4.9	4.9	0.0
T-16	セントラルウェルネススクラブ長津田みなみ台	2016/9/30	1,880	1,900	20	5.1	5.1	0.0	4.9	4.9	0.0	5.3	5.3	0.0
T-17	ライフ亀戸店	2016/9/30	1,500	1,500	0	4.3	4.3	0.0	4.0	4.0	0.0	4.5	4.5	0.0
O-1	ブルメール舞多間	2016/9/30	8,780	8,990	210	5.5	5.4	-0.1	5.6	5.5	-0.1	5.7	5.6	-0.1
O-2	セントラルスクエア高殿店 (底地)	2016/9/30	2,870	2,930	60	-	-	-	4.4	4.3	-0.1	-	-	-
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	2016/9/30	2,410	2,440	30	6.4	6.3	-0.1	6.1	6.0	-0.1	6.6	6.5	-0.1
O-4	ブルメールHAT神戸	2016/9/30	11,600	11,600	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	2016/9/30	6,590	6,590	0	4.8	4.8	0.0	4.5	4.5	0.0	5.0	5.0	0.0
O-6	COMBOX光明池	2016/9/30	6,920	6,940	20	5.2	5.2	0.0	4.9	4.9	0.0	5.4	5.4	0.0
O-7	阪急オアシス枚方出口店	2016/9/30	1,310	1,310	0	5.6	5.6	0.0	5.4	5.4	0.0	5.8	5.8	0.0
O-8	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	2016/9/30	500	500	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	4.6	4.6	0.0
O-9	ライフ西天下茶屋店	2016/9/30	1,620	1,650	30	4.9	4.8	-0.1	5.0	4.9	-0.1	5.1	5.0	-0.1
O-10	ミリオンタウン塚口 (底地)	2016/9/30	3,730	3,810	80	-	-	-	4.4	4.3	-0.1	-	-	-
N-1	カーマホームセンター中川富田店 (底地)	2016/9/30	2,500	2,540	40	-	-	-	4.8	4.7	-0.1	-	-	-
N-2	パロー一宮西店	2016/9/30	2,230	2,280	50	5.3	5.2	-0.1	5.0	4.9	-0.1	5.5	5.4	-0.1
N-3	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	2016/9/30	945	960	15	-	-	-	4.8	4.7	-0.1	-	-	-
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	2016/9/30	7,220	7,220	0	4.9	4.9	0.0	4.7	4.7	0.0	5.1	5.1	0.0
F-1	サニー野間店	2016/9/30	1,520	1,520	0	5.1	5.1	0.0	4.9	4.9	0.0	5.5	5.5	0.0
R-1	ロゼオ水戸	2016/9/30	10,700	10,900	200	5.5	5.4	-0.1	5.2	5.1	-0.1	5.7	5.6	-0.1
R-2	ケーズデンキ青森本店	2016/9/30	1,570	1,550	-20	5.8	5.7	-0.1	5.5	5.4	-0.1	6.0	5.9	-0.1
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	2016/9/30	909	924	15	5.8	5.7	-0.1	5.5	5.4	-0.1	6.0	5.9	-0.1
R-4	アシコタウンあしかが	2016/9/30	5,060	5,060	0	5.4	5.4	0.0	5.2	5.2	0.0	5.6	5.6	0.0
R-5	ヨークタウン新田東	2016/9/30	3,310	3,310	0	5.6	5.6	0.0	5.4	5.4	0.0	5.8	5.8	0.0
R-6	カスミテクノパーク桜店	2016/9/30	861	861	0	5.2	5.2	0.0	5.0	5.0	0.0	5.4	5.4	0.0
R-7	ソララプラザ	2016/9/30	5,740	5,910	170	5.0	4.9	-0.1	4.7	4.6	-0.1	5.2	5.1	-0.1
R-8	ピーワンプラザ天王	2016/9/30	4,230	4,260	30	5.3	5.3	0.0	4.9	4.9	0.0	5.4	5.4	0.0
第3期末取得済資産合計			166,754	168,164	1,410	-	-	-	-	-	-	-	-	-
N-5	ケーズデンキ新守山店 (底地)	2016/10/1	-	1,410	-	-	-	-	-	4.1	-	-	4.3	-

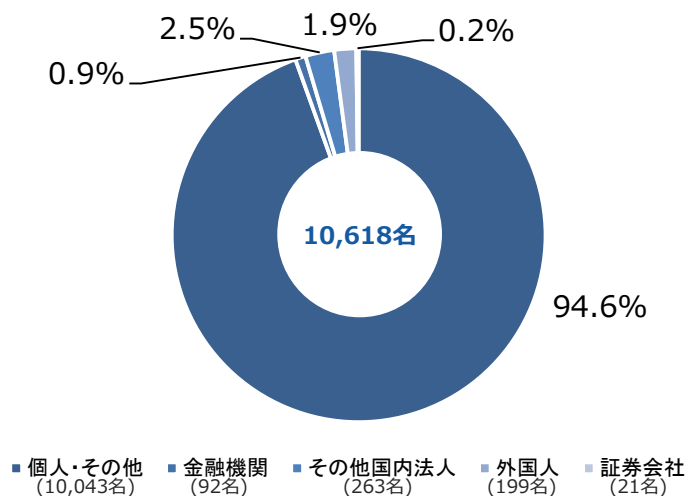
注：「前回」は前回の評価時点を行い、第2期末取得済資産は2016年3月31日、第3期取得済資産は2016年2月1日（ホームセンターコーナン砂田橋店は2015年11月1日）です。また、「今回」は2016年9月30日時点の価格時点を行います。  
また、DCF法において、最も2016年9月30日時点に最も近い期間の割引率を記載しています。

# 投資主の状況 (2016年9月末時点)

## 所有者別投資口数の割合



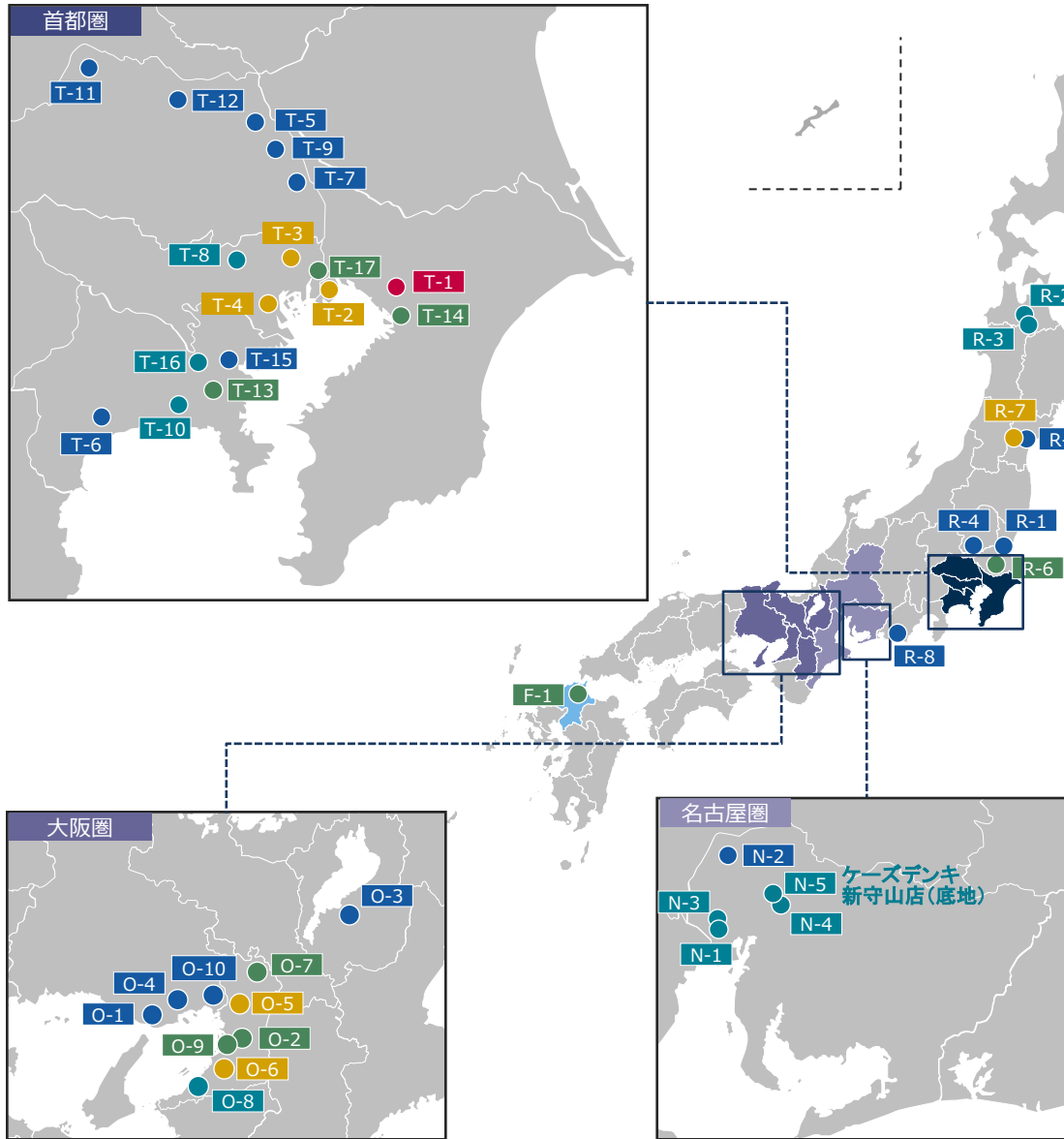
## 所有者別投資主数の割合



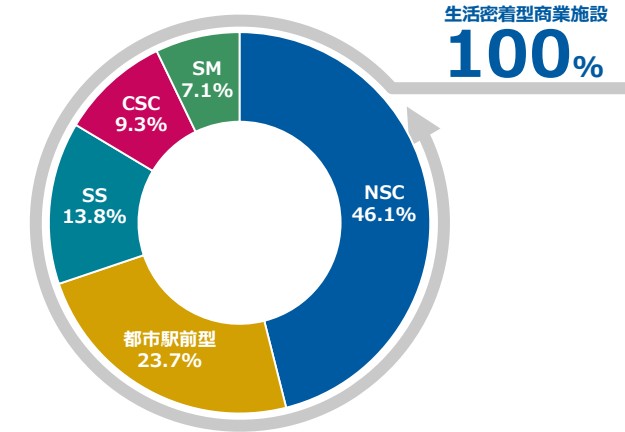
## 主要投資主

順位	名称	投資口数 (口)	所有割合 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	80,441	19.04%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	34,820	8.24%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	29,456	6.97%
4	JP MORGAN CHASE BANK 385628	16,318	3.86%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	16,036	3.79%
6	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	12,501	2.95%
7	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	12,150	2.87%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	7,029	1.66%
9	SIX SIS LTD.	6,453	1.52%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	5,798	1.37%

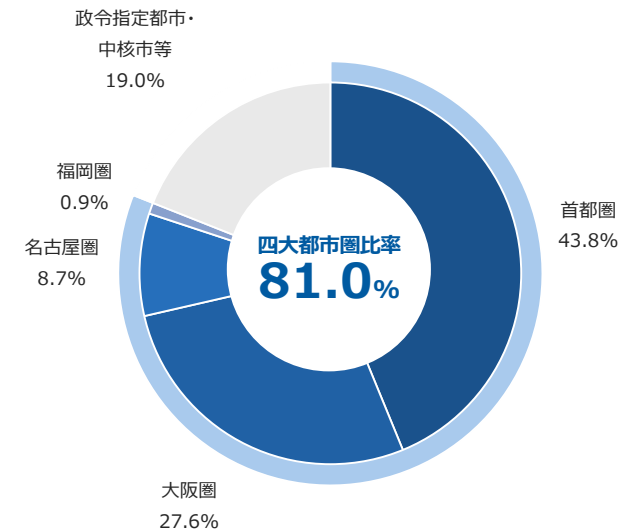
注: 所有割合は、発行済投資口数に占める所有投資口数の割合を算出しています。(小数第3位切り捨て)



## 商業施設タイプ別の比率（取得価格ベース）



## 投資対象地域別の比率（取得価格ベース）



**T-1** フルガーデン八千代



**T-2** MONA新浦安



**T-3** バサージュ西新井



**T-4** 代官山アドレス・ディセ



**T-5** ウニクス伊奈



**T-6** ヨークタウン北金目



**T-7** ウニクス吉川



**T-8** スポーツクラブ  
ルネサンス富士見台



**T-9** スーパーバホーム  
岩槻店 (底地)



**T-10** ケーズデンキ  
湘南藤沢店 (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)



**T-14** グルメシティ  
千葉中央店



**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** ライオン店



**O-1** フルメル舞多聞



**O-2** セントラルスクエア  
高殿店 (底地)



**O-3** ピアゴ・カーマホームセンター  
近江八幡店



**O-4** フルメルHAT神戸



**O-5** カリーノ江坂



**O-6** COMBOX光明池



**O-7** 阪急オアシス  
枚方出口店



**O-8** ウェルシア  
岸和田助町店 (底地)



**O-9** ライフ西天下茶屋店



**O-10** ミリオンタウン  
塚口 (底地)



**N-1** カーマホームセンター  
中川富田店 (底地)



**N-2** ハロー一宮西店



**N-3** ケーズデンキ  
中川富田店 (底地)



**N-4** ホームセンター  
コーナン砂田橋店



**F-1** サニー野間店



**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** アシコタウンあしがが



**R-5** ヨークタウン新田東



**R-6** カスミテクノパーク桜店



**R-7** ソララプラザ



**R-8** ビーワンプラザ天王



**N-5** ケーズデンキ  
新守山店 (底地)



NEW



## 取得価格の合計 (注)

160,136百万円

## 鑑定評価額の合計 (注)

169,574百万円

## 平均鑑定NOI利回り (注)

5.4%

## 平均稼働率 (注)

99.7%

## テナント数 (注)

406件

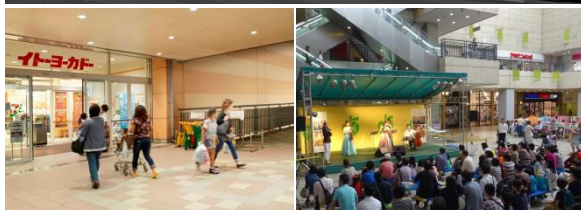
	通番	資産名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	テナント数 (件)
第3期末 取得済資産	T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	14,848	15,200	5.1	99.6	49
	T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	8,560	6.1	95.6	71
	T-3	バサージュ西新井	東京都足立区	5,850	6,370	5.0	98.1	41
	T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	5,740	4.2	98.2	26
	T-5	ウニクス伊奈	埼玉県北足立郡	4,379	4,510	5.5	100.0	1
	T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000	4,300	5.4	100.0	1
	T-7	ウニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	3,800	5.2	100.0	11
	T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	東京都練馬区	2,586	2,720	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	5,280	4.3	100.0	1
	T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	神奈川県藤沢市	3,169	3,440	5.0	100.0	1
	T-11	ウニクス上里 (底地)	埼玉県児玉郡	3,000	3,010	4.6	100.0	1
	T-12	ウニクス鴻巣 (底地)	埼玉県鴻巣市	1,700	1,740	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	1,460	4.5	100.0	1
	T-14	グルメシティ千葉中央店	千葉県千葉市	760	799	5.8	100.0	1
	T-15	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市	3,360	3,780	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	1,900	5.7	100.0	2
	T-17	ライフ亀戸店	東京都江東区	1,450	1,500	4.5	100.0	1
第4期取得資産	O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市	8,389	8,990	5.8	99.1	49
	O-2	セントラルスクエア高殿店 (底地)	大阪府大阪市	2,685	2,930	4.8	100.0	1
	O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2,140	2,440	7.1	100.0	2
	O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	11,000	11,600	5.2	99.1	41
	O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	6,590	5.2	99.1	30
	O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	6,940	6.0	100.0	1
	O-7	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	1,280	1,310	5.9	100.0	1
	O-8	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	大阪府岸和田市	487	500	4.5	100.0	1
	O-9	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市	1,505	1,650	5.3	100.0	1
	O-10	ミリオンタウン塚口 (底地)	兵庫県尼崎市	3,723	3,810	4.6	100.0	1
	N-1	カーマホームセンター中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市	2,311	2,540	5.2	100.0	1
	N-2	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2,174	2,280	5.9	100.0	1
	N-3	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市	889	960	5.2	100.0	1
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋市	7,140	7,220	5.2	100.0	1	
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	1,520	5.4	100.0	1	
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	10,900	5.9	99.7	22	
R-2	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	1,550	6.3	100.0	1	
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市	898	924	6.4	100.0	1	
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	4,180	5,060	6.5	99.1	26	
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	3,310	6.0	100.0	2	
R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	830	861	5.6	100.0	1	
R-7	ソララプラザ	宮城県仙台市	5,720	5,910	5.0	100.0	1	
R-8	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010	4,260	5.7	100.0	7	
	N-5	ケーズデンキ新守山店 (底地)	愛知県名古屋市	1,370	1,410	4.4	100.0	1

注: 1物件取得後、2016年11月現在の数値です。稼働率、テナント数は2016年9月末の数値 (但し、「ケーズデンキ新守山店 (底地)」を含む) です。



## CSC コミュニティショッピングセンター フルルガーデン八千代

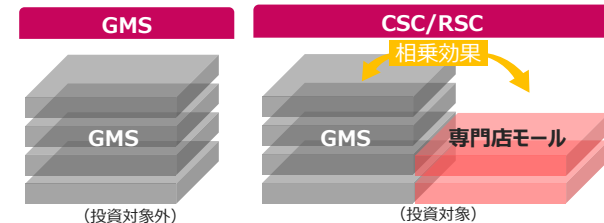
道路アクセス及び電車アクセスの双方に優れ、人口増加エリアに位置するCSC



取得価格	14,848百万円
所在地	千葉県八千代市
延床面積	①50,960.84m <sup>2</sup> ②65,698.32m <sup>2</sup>
メインテナント	株式会社イトーヨーカ堂
鑑定NOI	760百万円
鑑定NOI利回り	5.1%

### GMSとCSCの違い

- GMS単独店は本投資法人の投資対象外
- GMSに専門店が付随したCSCは投資対象
- CSCより大きいRSCは投資対象 (ポートフォリオの20%以内)



### テナントの信用力

賃料ベースで約85%のテナントが上場企業  
又は上場企業グループ

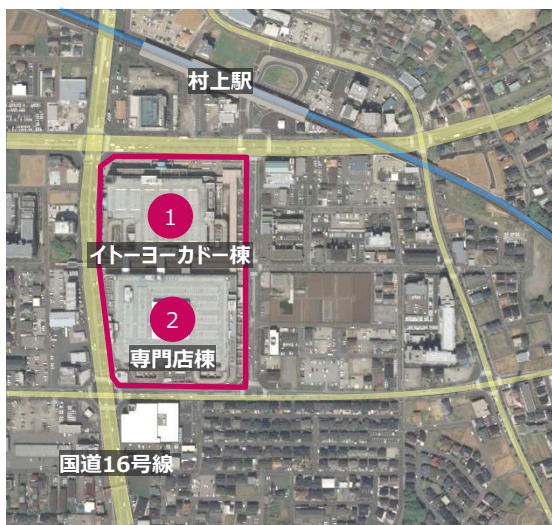


### 主なテナント企業の業況 (上場)

企業名	売上高	当期純利益
ゼビオHD	210,672	2,084
ファーストリテイリング	1,681,781	110,027
AOKI HD	183,805	10,185
ハニーズ	59,020	1,948
リーガルコーポレーション	36,030	1,336

出所：各社の開示資料より当社にて作成  
注：株式会社の記事は省略し、ホールディングスはHDと記載

### 立地・商圈



#### アクセス

- 最寄駅「村上」から「大手町」まで約45分
- 国道16号線に接道
- 「勝田台」駅からの定期的なバスによる来店も可能

#### 人口

- 商圈5kmの人口は33.5万人 (2005年から2010年まで1.5%増)
- 商圈3kmの人口は16.0万人 (2005年から2010年まで2.3%増)
- 八千代市の人口は19.5万人 (2010年から2015年まで3.3%増)

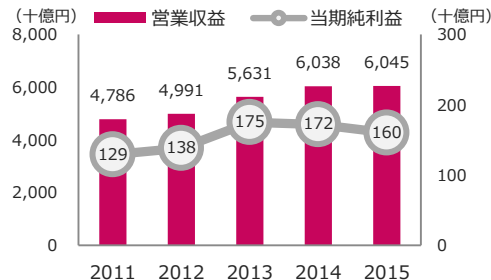
#### 来店客数

- 本物件の平均の来店客数は60万人/月と安定的に推移

出所：国土地理院の空中写真を本資産運用会社にて加工

### イトーヨーカドー

#### セブン&アイHD



#### 本物件におけるセブン&アイHDグループ

- イトーヨーカドー：メインテナント
- アカチャンホンポ：専門店棟のテナント
- モールSC開発：本物件全体のサブPM

注：本項初回作成時点(2016年3月期(第2期))

#### イトーヨーカドー八千代店の業況

- イトーヨーカドー全店のうち、上位30%に位置する年間売上高の高さ
- 店長の権限強化により、商圈に適した商品構成に変更し売上は向上
- 賃料負担率は5%程度と良好 (賃料負担率：賃料÷売上高)

#### ネットスーパー

- 本物件のイトーヨーカドーから配送されるネットスーパーを展開
- 本物件の周囲には10店舗のセブンイレブンが存在し、ネット経由で注文を受けた品物を受け取ることが可能
- 1,000億円程度のネットスーパーの市場のうち、イトーヨーカドーはシェアの半分程度といわれる

## 都市駅前型

## MONA新浦安



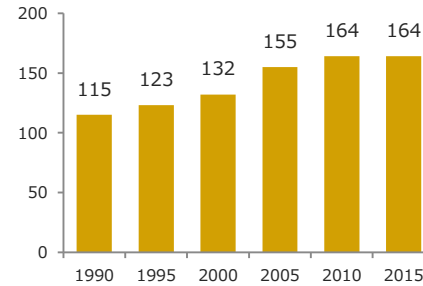
取得価格	8,063百万円
所在地	千葉県浦安市
土地面積 (注)	15,875.86㎡
延床面積 (注)	76,767.24㎡
メインテナント	非開示
鑑定NOI	490百万円
鑑定NOI利回り	6.1%

(注) 本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積及び延床面積を記載しています。

## 成長機会

### 商圏 成長性の高い商圏人口

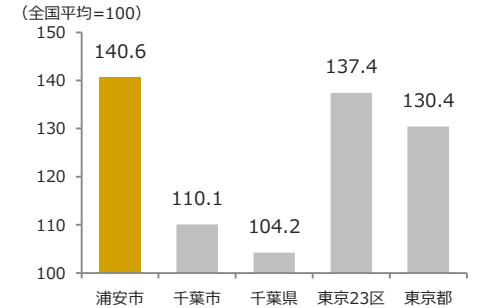
- 本物件が所在する浦安市の人口は2010年まで上昇しており、その後も安定して推移



出所：平成27年国勢調査（速報）（総務省）

### 商圏 高い所得層

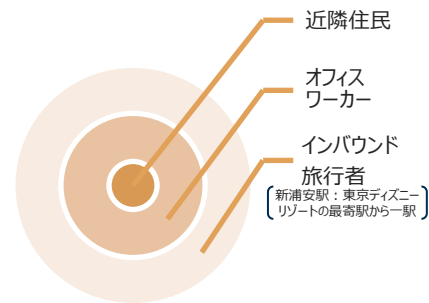
- 本物件が所在する浦安市の平均所得は東京23区を上回る



出所：平成27年度市町村税課税状況等の調（総務省）

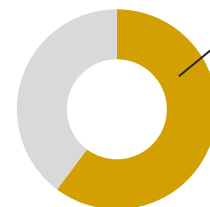
### 成長性

### 幅広い顧客層に対応するテナント群



- 食品スーパーやドラッグストア等の最寄品を多く扱うテナントが入居している
- パブリックスペースが充実しており、イベントスペースとしての利用価値が高い
- 金融機関テナント（6テナント）が集積しており、施設利用頻度が高い
- 飲食店が入居しており、会社帰りや駅前ホテル宿泊客からの需要を取り込むことが可能
- 100円ショップ、ドラッグストア、外国人に人気の雑貨店等が入居しており、インバウンド需要の取り込みが可能

### リーシングマチュリティ



60.1%

第6期（2018年3月期）までに定期借家契約が満期を迎えるテナントの本物件の賃料に占める割合

定期借家満期のタイミングに合わせ、CAPEXの有効活用によりコスト削減及びテナント満足度の向上を図るとともに、商圏のニーズのより合致するMD構成とし、再契約又は新規テナント誘致のいずれの場合においても、賃料増額の機会を追求します。

## 立地・商圏



### アクセス

- 最寄駅「新浦安」から「東京」まで約20分
- 駅からペDESTリアンデッキで直結
- 新浦安駅の1日当たりの平均乗降客数は5.8万人以上
- 新浦安駅の西側隣駅「舞浜」には東京ディズニーリゾートが所在

### 人口

- 商圏5kmの人口は50.9万人（2005年から2010年まで3.9%増）
- 商圏3kmの人口は20.5万人（2005年から2010年まで5.3%増）
- 浦安市の人口は16.4万人（2010年から2015年まで0.5%減）

### 競合状況

- 新浦安駅南東側にイオン新浦安店（ショッピングプラザ新浦安）が営業中

出所：国土地理院の空中写真を本資産運用会社にて加工



# ポートフォリオ概要(1)

物件名	T-1 フルルガーデン八千代	T-2 MONA新浦安	T-3 パサージュ西新井	T-4 代官山 アドレス・ディセ	T-5 ウニクス伊奈
物件写真					
所在地	千葉県八千代市	千葉県浦安市	東京都足立区	東京都渋谷区	埼玉県北足立郡伊奈町
取得価格	14,848百万円	8,063百万円	5,850百万円	5,390百万円	4,379百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「大手町」駅へ電車で約40分の人口増加エリアの駅前に立地するCSC</li> <li>●専門店棟には大手カジュアル衣料店等、約50店舗が出店</li> <li>●本物件のイトーヨーカドーは店舗出荷型ネットスーパー事業も展開する戦略店舗</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「東京」駅まで電車で20分弱で、住宅地として人気の新浦安エリアの駅前商業施設</li> <li>●食品スーパーをはじめ、衣料店、飲食店等、約70テナントが入居し、地域コミュニティの一躍を担う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●本物件を含む一帯は駅前の大規模再開発により人口が大きく増加</li> <li>●駅と住宅地を結ぶ通路（パサージュ）が中央に配され、家電量販店、衣料店、飲食店等が出店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都心部でも高い人口密度を持つ代官山エリアの駅前複合施設の商業施設部分</li> <li>●代官山を象徴する感度の高い店舗が入居し、代官山の街特性に沿う一方で、食品スーパー、ドラッグストア等も擁し、生活密着性も有する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●本物件周辺は住宅分譲が進行しており、人口増加が継続</li> <li>●集客力を持つ食品スーパーと、薬局、100円ショップ、衣料店等、多様な商品サービスを提供する店舗を複合することで、周辺地域で高い競争力を有する</li> </ul>
物件名	T-6 ヨークタウン北金目	T-7 ウニクス吉川	T-8 スポーツクラブ ルネサンス富士見台	T-9 スーパービバホーム 岩槻店(底地)	T-10 ケーズデンキ 湘南藤沢店(底地)
物件写真					
所在地	神奈川県平塚市	埼玉県吉川市	東京都練馬区	埼玉県さいたま市岩槻区	神奈川県藤沢市
取得価格	4,000百万円	3,600百万円	2,586百万円	4,815百万円	3,169百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>●本物件を含む一帯では住宅分譲が進んでおり、人口が増加して推移</li> <li>●食品スーパーをはじめ、家電量販店、レストラン等、相乗性をもつ最寄型業態を複合し、ニュータウンエリアの地域コミュニティを担う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●人口増加エリアの、認知度の高い主要生活道路に接道するNSC</li> <li>●食品スーパーライフとホームセンターコーナンをはじめ、歯科クリニック、理美容院等が入居し、テナントミックスにより競合店に対し優位性を持つ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「池袋」駅まで電車で約15分で住宅開発の進むエリアの駅至近スポーツクラブ</li> <li>●地下1階から2階にジムや2つのスタジオ、プール等を擁する等、競合するスポーツクラブと比較して充実した施設内容を有する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●岩槻区に加え春日部市や越谷市の北部を商圏として狙える、国道から至近で立地ポテンシャルの高いNSCの底地</li> <li>●大型ホームセンターに食品スーパーやフードコートが併設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●車でのアクセシビリティが高い、ロードサイド型店舗の底地</li> <li>●ケーズデンキの既存店(全店平均)と比較すると大型店に属し、長期の事業用定期借地期間が残る</li> </ul>

物件名	T-11 ユニクス上里(底地)	T-12 ユニクス鴻巣(底地)	T-13 いなげや 横浜南本宿店(底地)	T-14 グルメシティ千葉中央店	T-15 仲町台東急ストア
物件写真					
所在地	埼玉県児玉郡上里町	埼玉県鴻巣市	神奈川県横浜市旭区	千葉県千葉市中央区	神奈川県横浜市都筑区
取得価格	3,000百万円	1,700百万円	1,442百万円	760百万円	3,360百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● シネマコンプレックスも併設する上里エリア最大級のP&amp;D開発商業施設の底地</li> <li>● 近隣の競合施設にないシネコンがある点や核となる食品スーパーをはじめ知名度の高いテナントが集積している点は強み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 鴻巣エリア最大級のP&amp;D開発商業施設の底地</li> <li>● 商圏内で最も重要な幹線道路となる国道17号沿いに立地し、視認性も高いため近隣の競合施設に対し優位性を持つ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 平成27年3月にオープンした足元商圏が豊富な食品スーパーいなげやの底地</li> <li>● 生活道路沿いに面し、至近にはレストランやドラッグストア等も出店し、最寄型業態に適した立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 行政機関が集まるため就業者を中心に昼間人口の多いエリア</li> <li>● 食品スーパーのグルメシティやクリニックなど、地域密着型のテナントから構成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高い人口増加率を有し、都心への高いアクセス性を有するエリアの「仲町台」駅前NSC</li> <li>● 食品スーパー、100円ショップ、レストラン等が出店し、近隣居住者の生活利便に応える業種で構成</li> </ul>
物件名	T-16 セントラルウェルネス クラブ長津田みなみ台	T-17 ライフ亀戸店	O-1 ブルメール舞多間	O-2 セントラルスクエア 高殿店(底地)	O-3 ピアゴ・カーマホーム センター近江八幡店
物件写真					
所在地	神奈川県横浜市緑区	東京都江東区	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
取得価格	1,724百万円	1,450百万円	8,389百万円	2,685百万円	2,140百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口増加率の高いニュータウンエリアのロードサイドに立地する、スポーツクラブを核とする商業施設</li> <li>● 生活幹線道路に接道しており、視認性が高く、車での利便性も高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1km圏で7万人という都内屈指の高い人口密度を有する商圏の食品スーパー</li> <li>● 至近には総戸数約700戸の大規模マンションがあり、人口増加も見られるエリアに立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 宅地造成が進む神戸市の新興住宅地間に立地するNSC</li> <li>● 食品スーパー、家電量販店、大手衣料店を核に約45店舗が入居</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 鉄道網が充実する人口密集エリアに平成25年にオープンした食品スーパーライフの新業態店舗の底地</li> <li>● 都心部に近接した市街地立地でありながら、自動車でのアクセスに優れる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本物件を含む一帯は駅周辺を中心にマンション開発が進み、1km圏は若いファミリー世帯が多く居住</li> <li>● ユニーグループのSMであるピアゴと、カーマホームセンターの2棟で構成されるNSC</li> </ul>



物件名	0-4 ブルメールHAT神戸	0-5 カリーノ江坂	0-6 COMBOX光明池	0-7 阪急オアシス枚方出口店	0-8 ウエルシア岸和田加守店(底地)
物件写真					
所在地	兵庫県神戸市中央区	大阪府吹田市	大阪府和泉市	大阪府枚方市	大阪府岸和田市
取得価格	11,000百万円	6,555百万円	6,450百万円	1,280百万円	487百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 震災復興のシンボルトウン「HAT神戸地区」の核となるNSC</li> <li>● 三宮エリアとの至近性から、周辺部での住宅開発も活発</li> <li>● シネマコンプレックス、食品スーパー、衣料店等が集積</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「梅田」駅まで5駅10分の「江坂」駅至近の都市駅前型商業施設</li> <li>● 居住地として人気があり子育て世代の居住も多い商圏</li> <li>● 東急ハンズが核店舗として出店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大型専門店を複数有する「光明池」駅前エリア最大の生活密着型商業施設</li> <li>● 「難波」駅へ電車で約30分の、近隣ではマンション建設が進むエリアに立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 500m圏で1万人という高い人口集積地に立地する食品スーパー</li> <li>● 徒歩圏を主体とする店舗であるが、駐車場約100台があり、自動車客にも利便性の高い店舗</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 平成27年オープンの商品も扱うドラッグストアの底地</li> <li>● 本エリアは業界大手である同社がドミナントしているエリア</li> <li>● 周囲は戸建住宅を中心に住宅地が広がり、車客に加え自転車客の取り込みも期待</li> </ul>
物件名	0-9 ライフ西天下茶屋店	0-10 ミリオンタウン塚口(底地)	N-1 カーマホームセンター中川富田店(底地)	N-2 バロー一宮西店	N-3 ケーズデンキ中川富田店(底地)
物件写真					
所在地	大阪府大阪市西成区	兵庫県尼崎市	愛知県名古屋市中川区	愛知県一宮市	愛知県名古屋市中川区
取得価格	1,505百万円	3,723百万円	2,311百万円	2,174百万円	889百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 500m圏で1.6万人という人口集積地に立地する食品スーパー</li> <li>● テナントは大阪府で111店舗と、周辺エリアでドミナント戦略を進める食品スーパー最大手のライフコーポレーション</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● JR「塚口」駅前大規模再開発計画の商業ゾーンとしてオープンした足元商圏が豊富なNSCの底地</li> <li>● 本再開発計画では計1,200戸超のマンション及び戸建住宅が建設中又は計画中であり、人口増加が見込まれる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 県道、国道に近接し、東西南北に広域商圏を確保できる立地</li> <li>● 隣地にケーズデンキ中川富田店、食品スーパー、大手衣料店及びスポーツ用品店が出店しており、隣接店舗と共に商業集積を形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● JR「名古屋」駅まで最速10分のJR「尾張一宮」駅を中心に市街地が広がる名古屋市のベッドタウンエリアに立地</li> <li>● 中部地方を中心に展開する食品スーパーであるバローを核に、家電量販店、スポーツクラブ等を複合するNSC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「名古屋」駅まで電車で約15分のエリアに立地</li> <li>● カーマホームセンター中川富田店同様、隣接店舗と共に商業集積を形成</li> </ul>

物件名	N-4 ホームセンター コーナン砂田橋店	F-1 サニー野間店	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
物件写真					
所在地	愛知県名古屋市東区	福岡県福岡市南区	茨城県水戸市	青森県青森市	青森県青森市
取得価格	7,140百万円	1,497百万円	10,046百万円	1,469百万円	898百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>名古屋市北部の市街地に立地する大型ホームセンターと大型スポーツ用品店の複合施設</li> <li>周辺エリアにおける人口増加トレンドに加え、隣地では大規模な住宅開発が進行中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和45年の開業から長年地域住民に支持されてきた旧店舗を平成19年に建替えたSM</li> <li>サニーは当該エリアにおいて重点的に出店しており、その中で本物件は一番店といえる売上を計上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新しい戸建分譲地が広がり、若いファミリー世帯が多い人口増加エリアに立地するNSC</li> <li>食品スーパーとホームセンターを核とし衣料店、100円ショップ等で構成され、平成27年にリサイクルショップ棟を増築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件のある青森浜田地区は、青森市内有数の商業集積地区</li> <li>店舗面積は3,811㎡と大型で、広域商圈をカバー</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>北側に中心市街地、南側に住宅地等が広がり、幹線道路に囲まれ広域集客力を有する商業集積地区に立地</li> <li>店舗面積4,056㎡の地域一番の規模をもつ大型スポーツ用品店</li> </ul>
物件名	R-4 アシコタウンあしかが	R-5 ヨークタウン新田東	R-6 カスミテクノパーク 桜店	R-7 ソララプラザ	R-8 ピーワンプラザ天王
物件写真					
所在地	栃木県足利市	宮城県仙台市宮城野区	茨城県つくば市	宮城県仙台市青葉区	静岡県浜松市東区
取得価格	4,180百万円	3,252百万円	830百万円	5,720百万円	4,010百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>食品スーパーを核に、シネマコンプレックス、スポーツ用品店等から構成される大型NSC</li> <li>地域の主要幹線道路となる県道40号沿いに立地し、自動車客に利便性の高いISC</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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>食品スーパーカスミの24時間営業店舗</li> <li>近隣に筑波大学があり、学園都市を商圈とする店舗で、茨城県つくば市に本社を置き地盤とするカスミがドミナントとするエリア</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「仙台」駅からペDESTリアンデッキで繋がる商業ビル</li> <li>IDC大家家具の「仙台ショールーム」が出店しており、同社の東北地方の基幹店舗として機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ロードサイド店舗等が集積する浜松市北東部の一大商業エリアに立地するNSC</li> <li>交通量の多い生活幹線道路に接道し、地元住民に広く認知されている生活密着性の高いテナントにより高い競争力を誇る</li> </ul>



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

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

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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

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

# KENEDIX

---

Retail REIT Corporation