

KENEDIX

Retail REIT Corporation



ケネディクス商業リート投資法人

決算説明資料

第10期（2020年3月期）

2020年5月18日

目次

Section 1	新型コロナウイルス感染拡大の影響	P.3
Section 2	2020年3月期の決算と業績予想	P.10
Section 3	安定性を重視した成長戦略	P.16
Appendix 1	本投資法人の特徴	P.31
Appendix 2	補足資料	P.41

谷島屋





01

新型コロナウイルス感染拡大の影響

3453

新型コロナウイルス感染拡大による本投資法人の運用への影響

□ NOIへの直接的な影響

営業休止等によるテナントの売上減少に伴う賃料減額・支払い猶予要請

新型コロナウイルス感染拡大により売上減少に直面する一部テナントから賃料減額又は支払い猶予の要請あり

売上歩合賃料の減少

テナントの売上減少により売上歩合賃料も減少

売上歩合賃料は賃貸収入全体の2.6%（第10期実績）

空室区画のリーシングの遅延

入居予定テナントの入居キャンセル等、リーシングの遅延によるダウンタイムの長期化

□ その他の影響

鑑定評価

賃料減額は一時的な対応であり、現時点では鑑定評価への大きな影響なし

投資意欲減退等による不動産市況悪化の可能性については、状況を注視

金融機関の融資姿勢

現時点では金融機関の融資姿勢に変化は見られない

今後の新型コロナウイルスの感染拡大状況や事態の長期化については注視が必要

緊急事態宣言下における施設の営業状況

本投資法人が保有する施設の営業状況

2020年4月末日現在、営業中テナント88.1%、休業中テナント11.9%（うち全館休業分5.8%）（賃貸面積ベース）

商業施設		物件数	2020年4月末日時点
営業中の商業施設	下記以外	51物件 /57物件	食品・生活必需品を扱う店舗が含まれていることから営業を継続し、生活を支える社会インフラとして引き続き機能 休止要請対象店舗や一部店舗は自主的に休業中
全館休業中の商業施設	スポーツラブルネサンス富士見台 セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台 プライムスクエア自由が丘 コナミスポーツクラブ渋谷 ラウンドワン市川鬼高店 ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	6物件 /57物件	緊急事態宣言を受け、テナント判断で全館休業

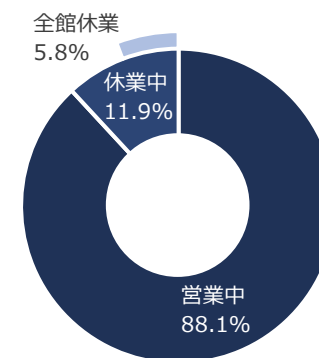
自治体が基本的に休止を要請する施設（東京都の事例）

- 遊興施設 : 本投資法人に該当施設なし
- 大学・学習塾等 : 学習塾・英会話教室等（協力要請対象）
- 運動・遊技のための施設 : スポーツクラブ、ゲームセンター、ボウリング場等
- 劇場等 : 映画館
- 集会・展示を行う施設 : 本投資法人に該当施設なし
- 商業施設 : 生活必需品以外の小売り関係の店舗、
（商いを行っている個々の店舗施設） 生活に必要なサービス以外のサービス業

営業している施設の感染防止対策例

- 施設入り口に消毒液の設置
- 共用部の清掃の徹底
- 手すりやドアノブ等、人の手が触れる場所の消毒
- 各テナント区画・共用部や従業員休憩所における換気の徹底
- テナント従業員のマスク着用励行

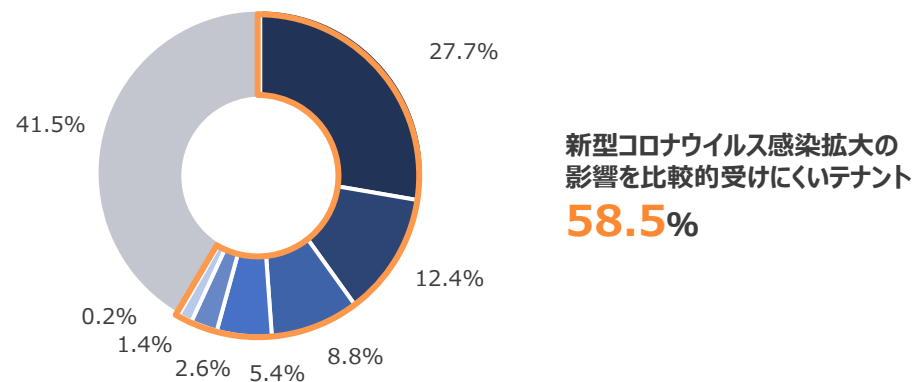
テナントの営業状況（2020年4月末日現在）



テナント属性	構成比	営業状況
食品+コストコ (注2)	27.7%	緊急事態宣言下においても生活必需品に対する需要は堅調
マスターリース (ML)	12.4%	食品スーパーやホームセンターを核テナントとした商業施設であり、MLの体力もあることから比較的安定感あり
ホームセンター	8.8%	紙製品や園芸用品中心に特需あり。緊急事態宣言下の営業休止要請対象からは除外
サービス	7.8%	クリニック等は比較的影響が小さいが、マッサージ・理美容室等は大きく影響を受ける
その他物販	7.0%	生活必需品以外の商品の購入を控える現況において影響を受ける。現況が長期化するとEC化が進む
アミューズメント (注3)	6.0%	不要不急の外出や閉鎖的な空間での活動が制限される現況では営業休止対象となり影響が大きい
スポーツクラブ	5.9%	不要不急の外出や閉鎖的な空間での活動が制限される現況では営業休止対象となり影響が大きい
衣料	5.6%	外出機会が減ることで購入サイクルが長期化
家電	5.5%	テレワーク関連商品の売れ行きは好調。一方で不要不急の外出を控える現況下では影響を受ける

テナント属性	構成比	営業状況
物流施設テナント	5.4%	巣籠もり消費による宅配量の増加
飲食	3.8%	不要不急の外出を自粛する環境や、密閉した空間での密接な会話を避ける現況で影響が大きい
ドラッグストア	2.6%	緊急事態宣言下においても生活必需品に対する需要は堅調。マスク・紙製品に特需あり。ただし、調剤薬局は影響を受ける
100円ショップ	1.4%	マスクや衛生用品、生活用品を中心に需要が増加
事務所	0.2%	事務所部分については新型コロナウイルス感染拡大の影響は比較的受けにくい

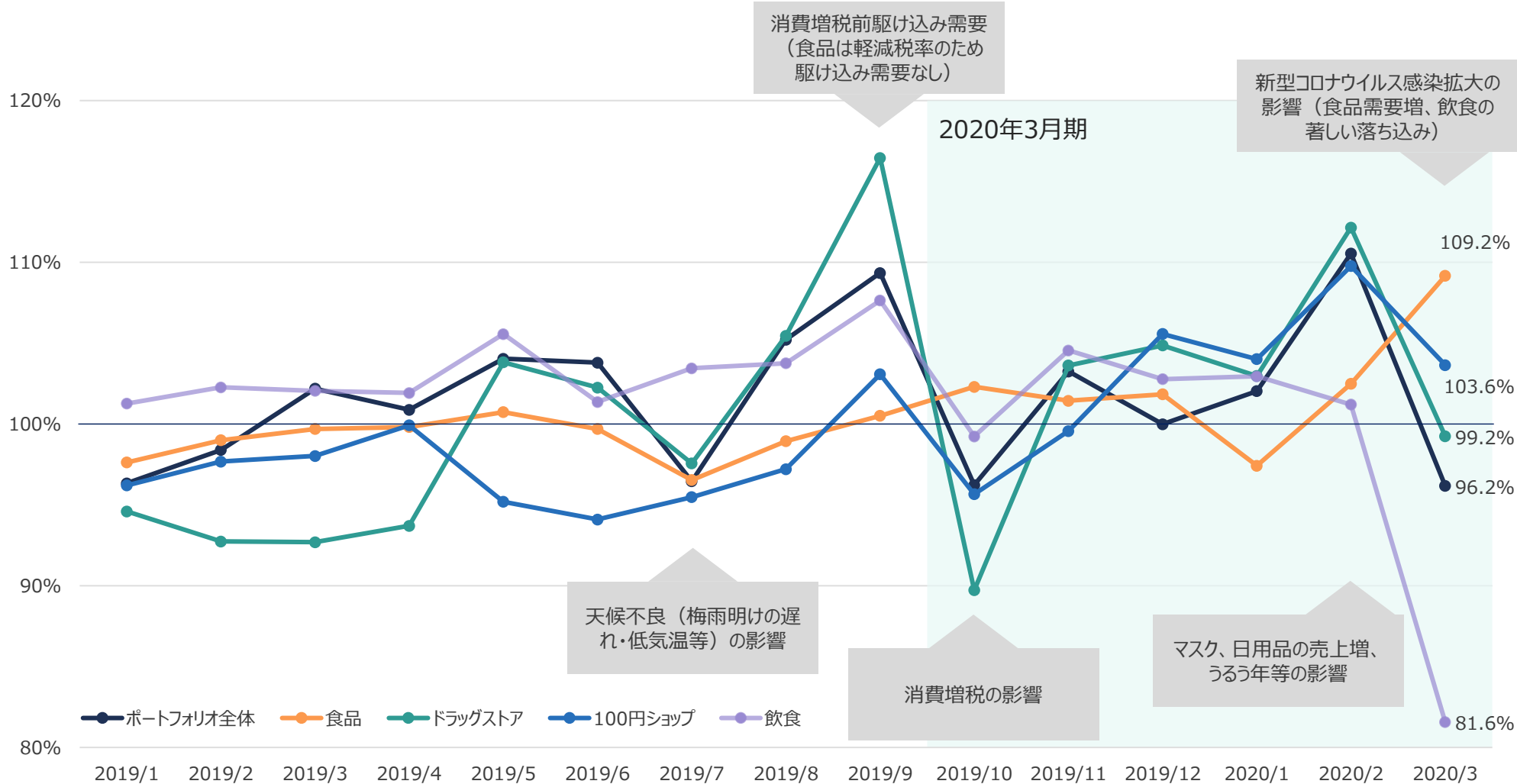
テナントの属性比率 (賃料ベース)



注1：本投資法人が本書の日付現在保有する資産の2020年3月31日時点の数値を記載しています。
注2：上記「コストコ」はコストコホールセールをいいます。
注3：映画館を含みます。以下同じです。

□ テナント業態別影響度（前年同月比）

2020年3月期（第10期）を通じたポートフォリオの売上高は前年同期比1.0%の増加
 ポートフォリオの2020年3月の売上高（注）は前年同月比で3.8%のマイナス



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

□ 賃料減額・支払い猶予要請の状況

緊急事態宣言により、店舗休業が増加し、休業テナントを中心に要請あり

賃料減額・支払い猶予要請109件/497件、111,930.89m²/946,634.13m²、うちサービス系48件、飲食系40件（2020年4月末日時点）

新型コロナウイルス感染拡大により売上減少に直面するテナントの事業継続を支えることを目的に、一部のテナントに対し賃料減額又は支払い猶予を受け入れ、テナントとの共存を目指す



要請への対応方針

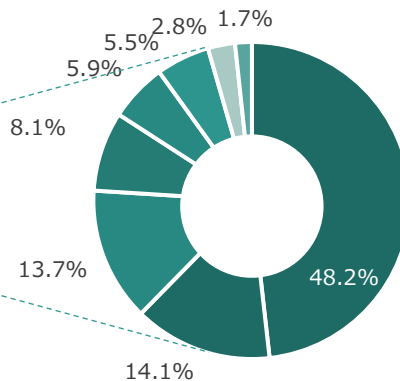
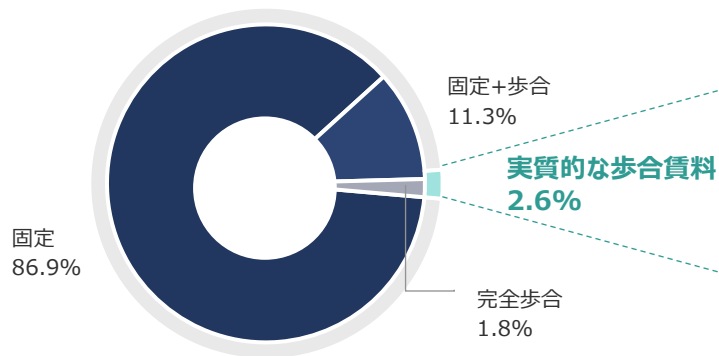
賃料減額又は支払い猶予の受け入れに際しては以下の事項を勘案

- テナントの業績
- テナントの売上高減少率
- テナントの財務状況
- テナントの契約形態
- 緊急事態宣言の発令期間
- 本投資法人の運営に与える影響

□ 売上歩合賃料の状況

売上歩合賃料の割合（2019/10-2020/3）（注）

売上歩合賃料のテナントの属性比率（賃料ベース）



雑貨	48.2%
衣料	14.1%
その他物販	13.7%
飲食	8.1%
ドラッグストア	5.9%
100円ショップ	5.5%
食品	2.8%
サービス	1.7%

- 売上歩合賃料のテナントの業態は、雑貨・衣料等の物販が90%超

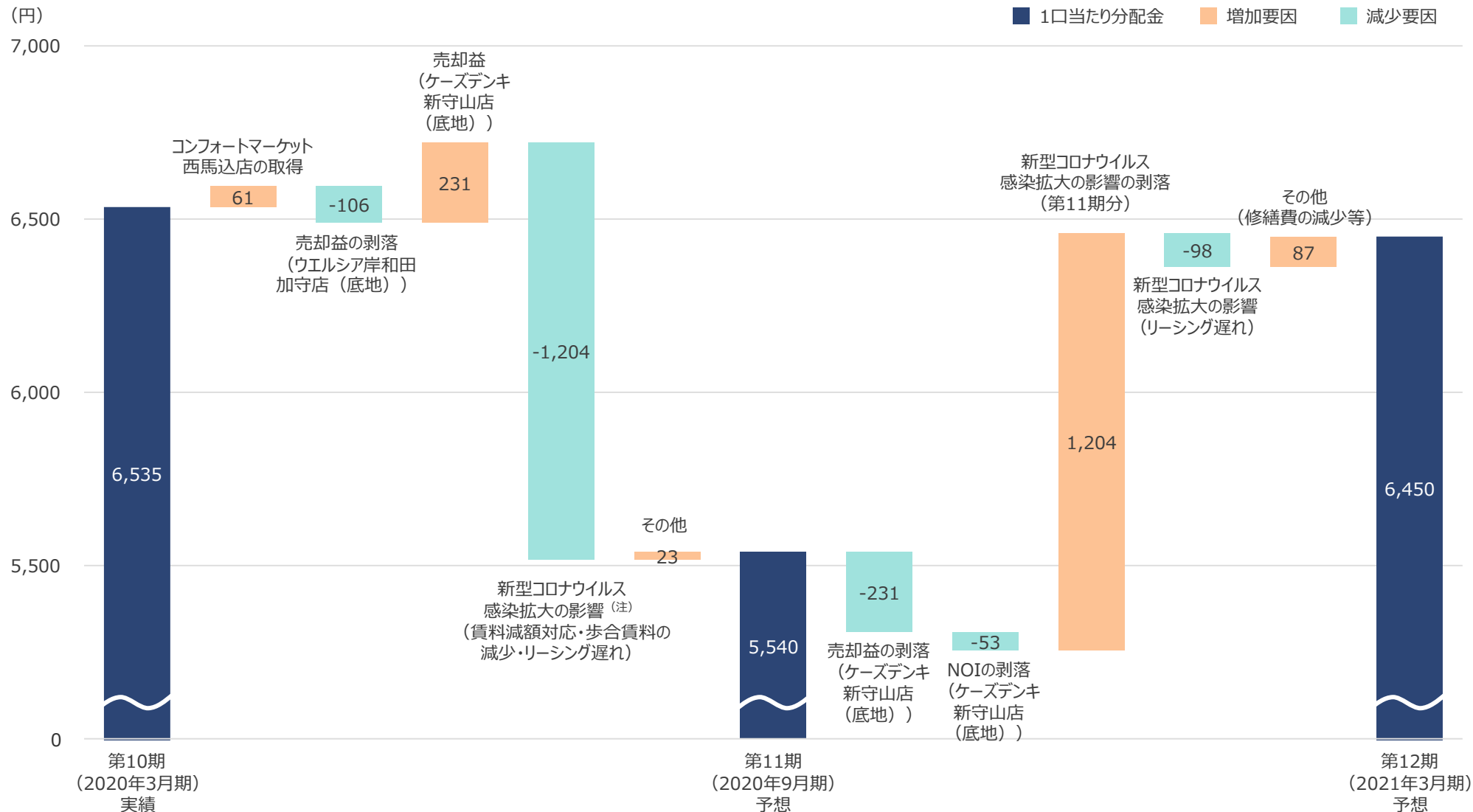
□ 空室区画のリーシング遅延

テナントが新規開店に慎重スタンスとなり、入居予定テナントの入居キャンセル等、リーシングの遅延によるダウンタイムの長期化の可能性

2020年3月末時点のポートフォリオ稼働率は99.4%

注：売上歩合賃料は、記載の期間の実績値を記載しています。

1口当たり分配金の変動要因



注：p.8の賃料減額要請への対応方針に記載の事項を勘案し、一定の前提を置いて影響を算定しています。



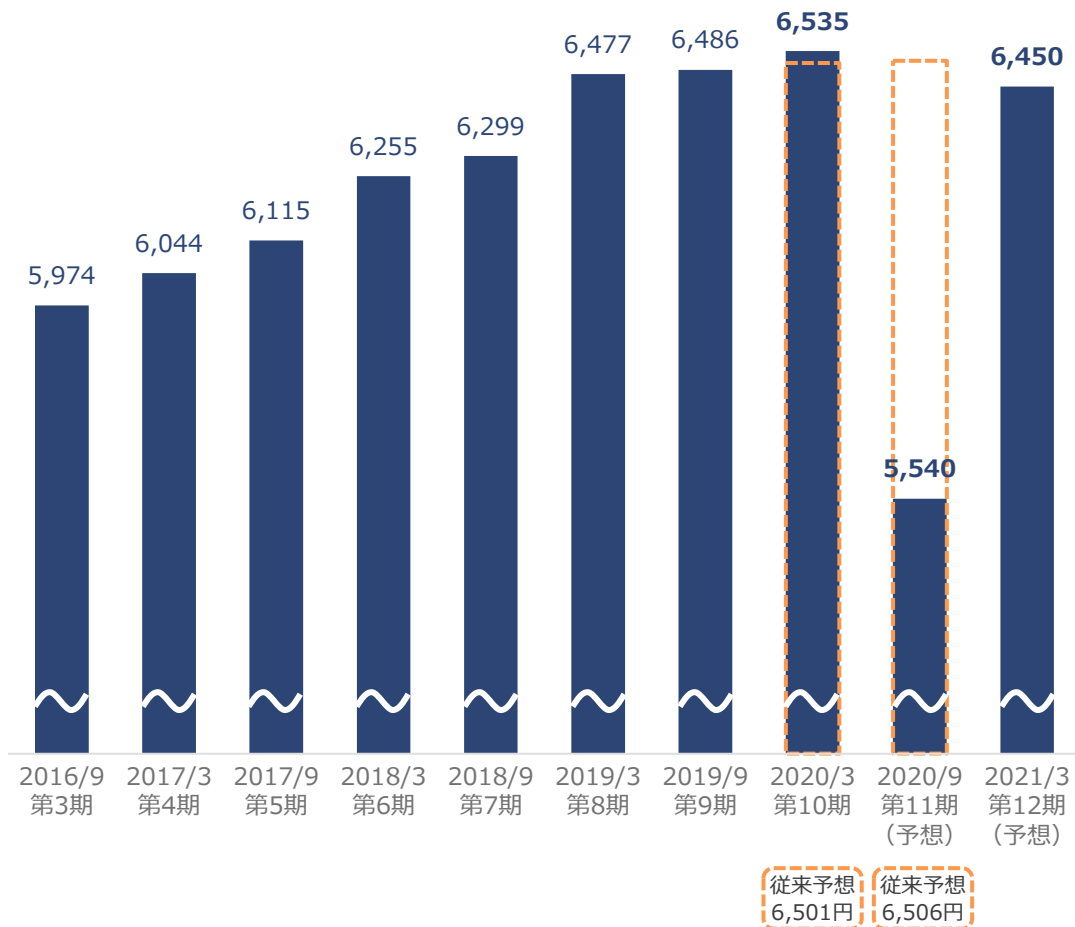
02

2020年3月期の決算と業績予想

Security Code
3453

1口当たり分配金の推移（円）

（オレンジ点線枠内は2019/9期決算発表時の予想分配金）



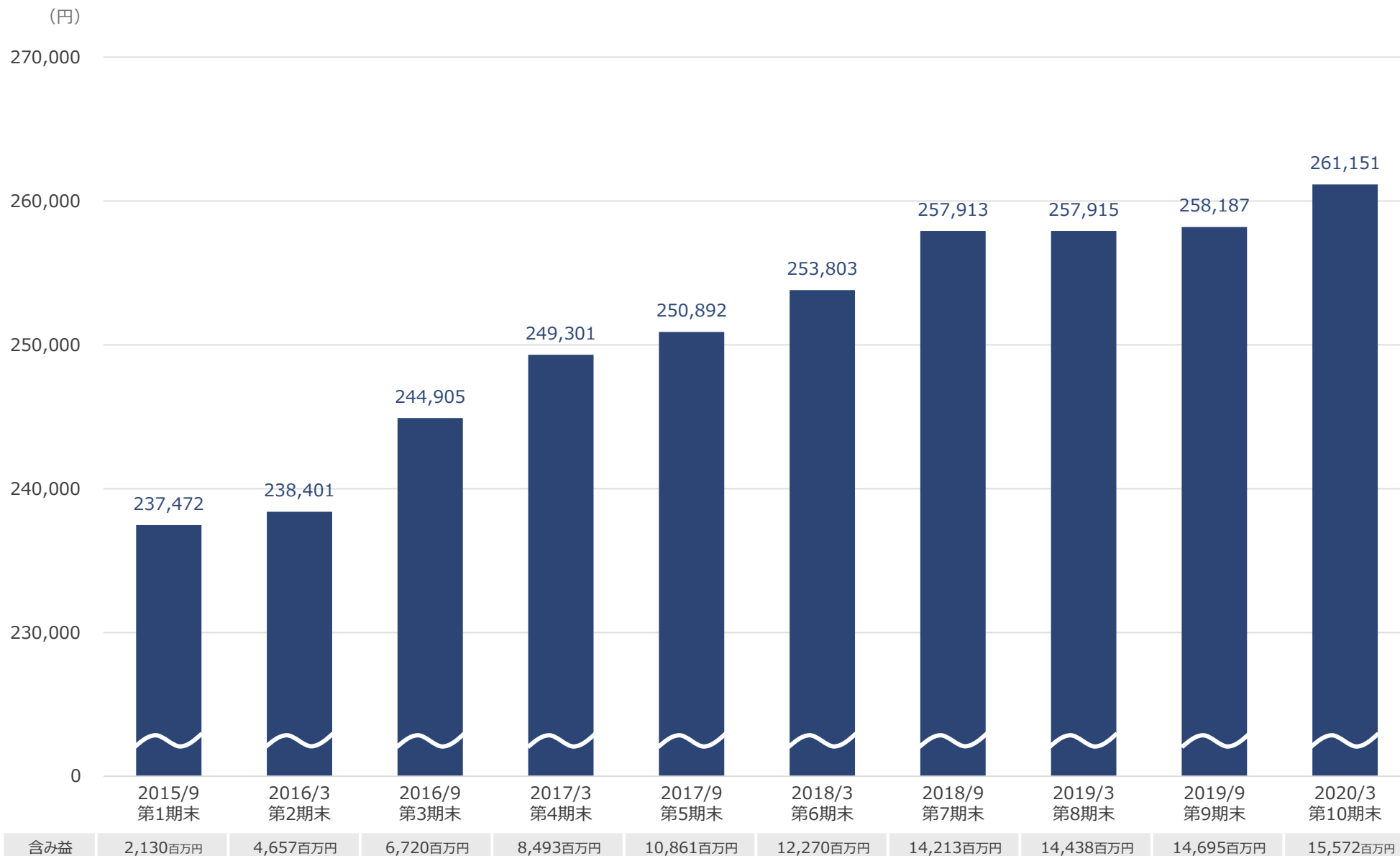
2020年3月期（第10期）のポイント

- ・ 資産入替え及び公募増資に伴う物件取得によるNOIの増加
- ・ ウエルシア岸和田加守店（底地）の売却益によるDPUの増加
- ・ 第9期取得物件の通期フル寄与によるDPU成長

※2020年9月期（第11期）及び2021年3月期（第12期）のポイントについてはp.9をご参照

新型コロナウイルス感染拡大の影響が現状不透明であるため、巡航分配金及び資産規模の目標値については、新型コロナウイルス感染拡大の収束後に従前の目標値（巡航分配金7,000円及び資産規模3,000億円）をベースに改めて検討

1口当たりNAV及び含み益の推移



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

損益計算書の概要（百万円）

	2019/9		2020/3		増減		予想比に対する備考
	第9期実績	第10期予想	第10期実績	前期比	予想比		
賃貸事業収入	7,129	7,230	7,238	+108	+8	新宿西落合取得+8	
その他賃貸事業収入	1,237	971	996	-241	+24	保険金収入（博多等）+25、原状回復収入（新浦安等）+7、水光熱費収入-6	
不動産等売却益	242	56	56	-185	+0		
営業収益	8,609	8,257	8,291	-318	+33		
賃貸事業費用 （除く、減価償却費）	2,872	2,347	2,335	-536	-12	水道光熱費-22、販売促進費-20、原状回復費（HAT神戸等）+26	
NOI	5,494	5,854	5,899	+404	+45		
減価償却費	1,019	1,014	1,024	+4	+9		
賃貸事業利益	4,475	4,839	4,875	+399	+35		
その他営業費用	838	808	830	-8	+21		
営業利益	3,879	4,087	4,101	+222	+14		
営業外収益	0	0	0	-0	+0		
営業外費用	591	605	602	+11	-2		
経常利益	3,288	3,482	3,499	+210	+17		
当期純利益	3,287	3,481	3,498	+210	+16		
1口当たり分配金（円）	6,486	6,501	6,535	+49	+34		

業績予想：2020年9月期及び2021年3月期（百万円）

運用状況	2020/3 第10期実績	2020/9 第11期予想	増減
営業収益	8,291	7,857	-433
うち、不動産等売却益	56	123	+67
営業費用	4,189	4,310	+120
営業利益	4,101	3,547	-554
営業外費用	602	580	-22
支払利息及び有利子負債関連費用	575	573	-2
投資口交付費の償却額	26	7	-19
経常利益	3,499	2,966	-532
当期純利益	3,498	2,965	-532
1口当たり分配金（円）	6,535	5,540	-995

新型コロナウイルス
感染拡大の影響
-645

2020/9 第11期予想	2021/3 第12期予想	増減
7,857	8,268	+410
123	-	-123
4,310	4,236	-73
3,547	4,032	484
580	577	-3
573	570	-3
7	7	-
2,966	3,454	+487
2,965	3,453	+487
5,540	6,450	+910

新型コロナウイルス
感染拡大の影響
-52

参考指標	2020/3 第10期実績	2020/9 第11期予想	増減
NOI	5,899	5,183	-715
NOI利回り（%）	5.2%	4.6%	---
減価償却費	1,024	1,046	+22
償却後NOI	4,875	4,137	-737
償却後NOI利回り（%）	4.3%	3.7%	---
FFO	4,496	3,899	-596
CAPEX	475	603	+128
LTV（%）	44.5%	45.0%	---

2020/9 第11期予想	2021/3 第12期予想	増減
5,183	5,923	+739
4.6%	5.2%	---
1,046	1,060	+14
4,137	4,862	+725
3.7%	4.3%	---
3,899	4,525	+625
603	908	+304
45.0%	45.0%	---

物件収支実績（百万円）

売上歩合賃料の計上のある10物件（八千代は2019年9月27日に売却済み）

決算期	新浦安		西新井		代官山		舞多間		HAT神戸		江坂		大府		足利		浜北		八千代	
	19/9	20/3	19/9	20/3	19/9	20/3	19/9	20/3	19/9	20/3	19/9	20/3	19/9	20/3	19/9	20/3	19/9	20/3	19/9	20/3
賃収（固定）	327	328	203	208	183	186	351	354	326	352	152	151	192	206	176	175	430	431	520	-
賃収（歩合）	42	40	12	13	4	4	14	14	22	9	46	41	14	14	10	7	18	5	57	-
水光熱収入	45	41	39	33	33	28	101	80	83	65	31	28	50	42	65	54	67	54	70	-
違約・原復収入	-	3	-	-	-	-	-	-	-	2	4	1	-	-	70	-	5	-	2	-
その他収入	110	114	63	49	48	48	28	29	37	34	77	77	15	15	9	12	25	25	27	-
収入計	526	528	318	303	270	267	494	478	469	464	312	301	272	278	332	251	547	516	678	-
管理委託費	81	76	50	48	53	53	68	61	67	66	44	41	37	38	40	40	71	69	138	-
水光熱費	65	50	42	32	38	31	69	58	67	53	41	29	50	42	62	52	53	44	61	-
租税公課	23	23	35	35	12	12	41	41	47	47	25	25	26	26	24	24	25	25	103	-
修繕費	26	21	3	3	11	-	33	2	3	49	42	19	18	9	13	15	23	6	45	-
その他費用	58	62	30	32	38	41	26	21	29	18	4	3	20	14	6	8	69	69	38	-
費用計	255	234	162	152	154	139	239	185	215	235	158	119	152	132	148	142	243	215	387	-
NOI	270	294	155	151	116	128	255	292	254	229	154	181	120	145	184	108	303	301	290	-

売上歩合賃料の計上のない物件群

決算期	取得済み物件				19/9期以降取得物件				売却物件			
	マルチテナント		シングルテナント		マルチテナント		シングルテナント		マルチテナント		シングルテナント	
	19/9	20/3	19/9	20/3	19/9	20/3	19/9	20/3	19/9	20/3	19/9	20/3
賃収（固定）	1,330	1,333	2,540	2,540	1	326	132	488	-	-	15	2
賃収（歩合）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
水光熱収入	82	71	14	12	-	15	-	-	-	-	-	-
違約・原復収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	24	21	1	16	-	11	-	1	-	-	-	-
収入計	1,436	1,426	2,557	2,569	1	354	132	490	-	-	15	2
管理委託費	94	93	57	57	-	13	5	13	-	-	1	-
水光熱費	83	72	14	12	-	16	-	-	-	-	-	-
租税公課	128	128	236	236	-	-	-	-	-	-	5	-
修繕費	46	24	28	42	-	3	-	7	-	-	-	-
その他費用	28	27	21	22	-	2	-	2	-	-	-	-
費用計	380	346	359	370	-	35	6	24	-	-	7	-
NOI	1,056	1,080	2,197	2,198	1	318	125	466	-	-	8	1

注：「取得済み物件」とは、2019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。



03

安定性を重視した成長戦略

Security Code
3453

食品スーパーやドラッグストア、ホームセンター等、消費者の**日常生活に必要な商品**を扱う生活密着型商業施設の重要性は変わらず、本投資法人が上場来一貫して行ってきた**生活密着型商業施設への重点投資**は新型コロナウイルスの感染拡大収束後も**継続** Eコマース需要を取り込む**消費地配送型物流施設**についても**厳選投資を継続**

「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

投資主価値の最大化を意識し、マーケット状況に応じた**持続的な成長を目指す**

混乱期

テナント退去の抑制

- ▶ **テナントとの共存**
新型コロナウイルス感染拡大及び緊急事態宣言に基づく店舗の営業休止要請等を踏まえ、テナントの状況や本投資法人の運用に与える影響等を考慮しながら、一部のテナントに対して賃料減額又は支払い猶予を受け入れ、テナントとの共存を目指す
- ▶ **新型コロナウイルス感染拡大の影響を最小限に**
テナント退去・破綻によるダウンタイムの発生を抑止し、影響を最小限に留める

回復期

投資口価格の向上を目指す

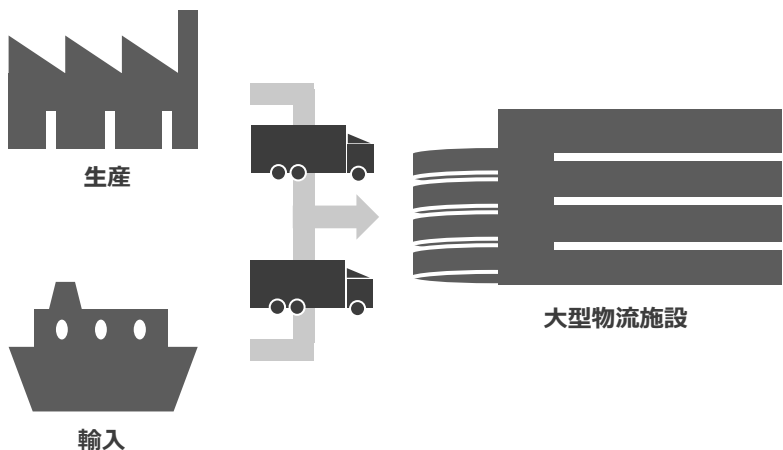
- ▶ **スポンサーサポート等を活用した資産入替**
償却後NOI利回りの低い物件を売却することによるポートフォリオの収益性向上
食品スーパーや食品スーパーを核とするNSC、消費地配送型物流施設を中心に取得することにより環境変化に適応したポートフォリオの構築を目指す
- ▶ **自己投資口の取得**
投資口価格、1口当たりNAVや将来的な手元資金の用途を総合的に勘案して慎重に判断

回復後

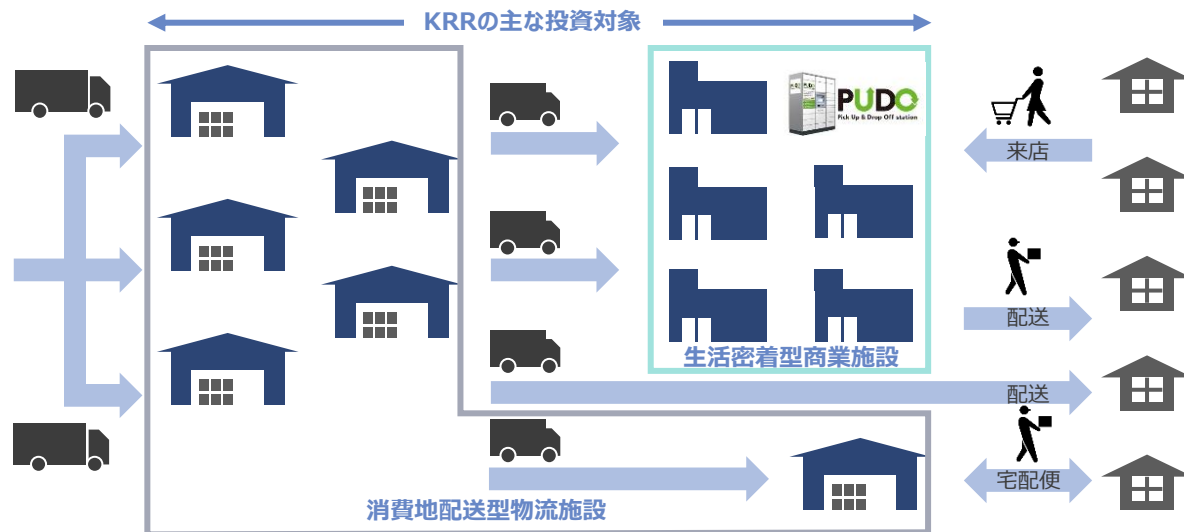
規模の拡大と信用力の向上

- ▶ **公募増資**
公募増資による資金調達により、資産規模を拡大し、中長期的な投資主価値向上を目指す
- ▶ **信用力の向上**
資産規模の拡大による収益の安定性の向上により格付の向上を目指す
資金調達コストの低減により、更なる成長へ

サプライチェーンにおける商業施設と物流施設



貨物の集約による効率化



多頻度・小口配送に対応する分散化

宅配便の増加

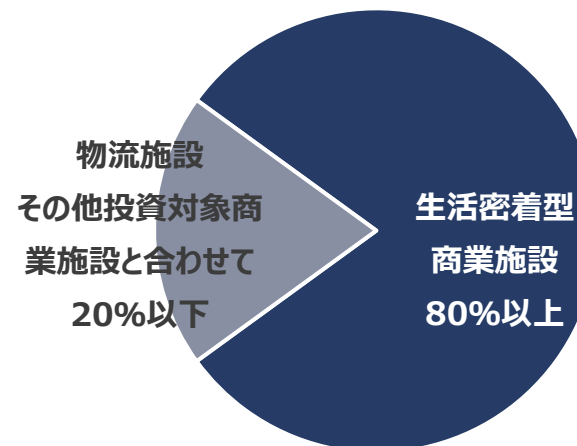
ECマース進展に伴う商業施設の変化

- 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け取り
- 物流施設と商業施設の併設

ECマース進展に伴う物流業界の課題

- 多頻度小口配送
- リードタイム短縮
- 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

本投資法人の投資比率の目標



ポートフォリオにおける垣根の低下事例

商業施設からの商品配送



商業施設での商品受取



物流施設と商業施設の併設



商業施設の敷地の一部を宅配業者へ賃貸



インターネットで注文した商品の配送又は受取に対応した商業施設 (注2)



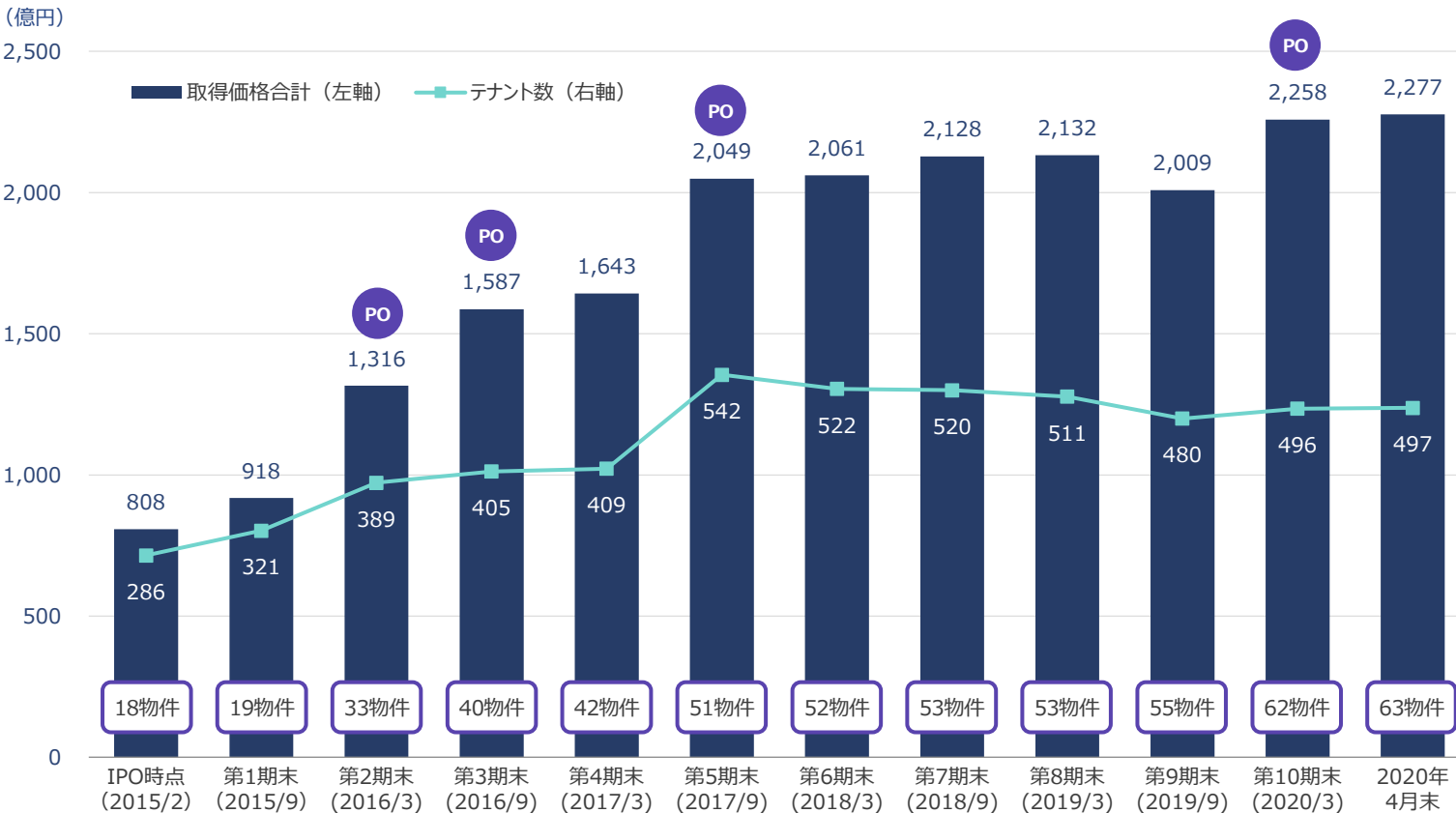
注1：外観イメージは、本書の日付現在増築予定の計画に関するものであり、実際の完成した建物とは異なる可能性があります。

注2：宅配ボックスや受取カウンターを設置等によりインターネットで注文した商品の受取が可能な商業施設又はインターネットで注文した商品の発送が可能な商業施設として本書の日付現在、本資産運用会社が確認できている商業施設を掲載しています。

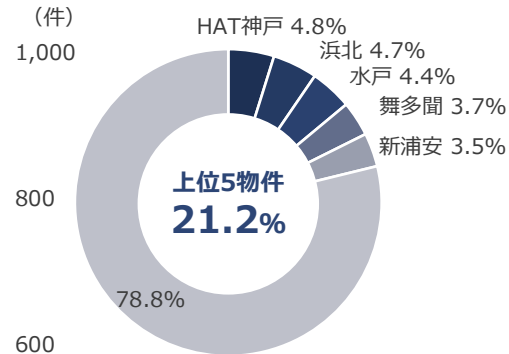
ポートフォリオに関する各種指標

鑑定評価額の合計	鑑定NOI利回り	償却後NOI利回り	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
2,456億円	5.2%	4.3%	99.4%	80.8%	95.0%	81.7%

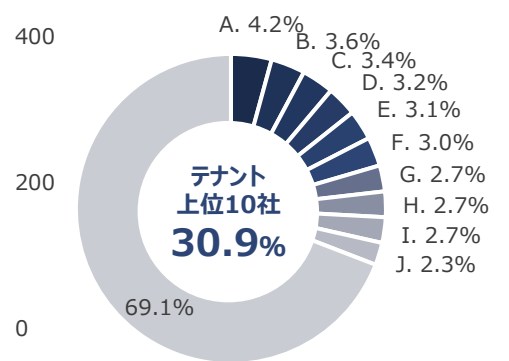
資産規模・テナント数・物件数の推移



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63物件の2020年3月31日時点における数値を記載しています。鑑定評価額及び鑑定NOI利回りについて、コンフォートマーケット西馬込店については2020年3月1日を価格時点とする鑑定評価書の数値に基づいています。
 注2：鑑定NOI利回りは、最新の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益（年額）を取得価格で除して記載しています。また、償却後NOI利回りは第10期の実績に基づく値を記載しています。
 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：IPO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。

東京都23区内の住宅密集地のラストマイル型配送センター及び食品スーパーの取得

新宿西落合配送センター



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

- 新宿区内の人口密集地区に立地。周辺において当該施設のようなラストマイル配送に適した倉庫スペースは希少性あり
- 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。ヤマト運輸株式会社の都市型配送センターの中でもトラックヤードを有するセンターは限られており、また、本物件のようなトラックヤードを有する施設は周辺にほとんどないことから同社にとって重要な施設と位置付けられているものと考えられる

所在地	東京都新宿区
取得価格	810百万円
鑑定評価額	815百万円
鑑定NOI利回り	4.3%
取得日	2020年1月10日

コンフォートマーケット西馬込店



都心への通勤に快適な「西馬込」駅に隣接する新ブランドの食品スーパー

- 人口及び世帯数の成長性が高い東京都大田区に所在する食品スーパー。コンパクトながら品揃えのよい食品スーパーを志向するコンフォートマーケットによるシングルテナント物件
- 都営浅草線「西馬込」駅に近接し、駅利用客や周辺居住者にとって利便性の高い立地。かつ、主要幹線道路である国道1号沿いの立地であり、視認性も高い
- コンフォートマーケットは、「べんりでゆたか」をコンセプトとした、利便性を追求した店舗レイアウトやセルフレジ導入と、品質にこだわった商品やオリジナル時短ミールキットをはじめとした商品構成等の、「便利さ」と「豊かさ」を兼ね備えた新しい食品スーパー
- 上層階には保育園を併設しており、子育て世帯にとって利便性の高い施設

所在地	東京都大田区
取得価格	1,920百万円
鑑定評価額	2,000百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
取得日	2020年4月15日



ケースデンキ新守山店（底地）



所在地	愛知県名古屋市守山区
譲渡価格	1,527百万円
帳簿価額	1,390百万円
譲渡先	日本商業開発株式会社
譲渡利回り	3.9%
譲渡予定日	2020年9月30日

注1：鑑定価格は、新宿西落合配送センターは2020年3月31日時点、コンフォートマーケット西馬込店は2020年3月1日時点の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。
 譲渡利回りは、譲渡予定資産に係る2020年3月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書における鑑定NOIを譲渡予定価格で除して記載しています。
 注3：帳簿価額は、2020年3月31日時点の数値を記載しています。

アピタテラス横浜綱島（準共有持分49%）

所在地：神奈川県横浜市（2018年3月オープン）

ケネディクス・伊藤忠商事（開発ファンド）



敷地面積

18,300.01m²

延床面積

38,442.49m²

クロスガーデン調布

所在地：東京都調布市

ケネディクス（ウェアハウジング）



敷地面積

10,527.17m²

延床面積

23,588.18m²

福岡市開発プロジェクト

所在地：福岡県福岡市（2021年春オープン予定）

ケネディクス（開発）



敷地面積

3,471.00m²

延床面積

未定

もねの里モール（増築棟）

所在地：千葉県四街道市（2020年春一部オープン）

ケネディクス（仲介）



敷地面積

延床面積

625.49m²

メラード大開

所在地：兵庫県神戸市



敷地面積

7,256.34m²

延床面積

19,465.69m²

消費地配送型物流施設

所在地：千葉県

サポート会社（SMFL）



敷地面積

延床面積

注1：オープン前の物件について、設計図面等に基づく完成予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。もねの里モールにおいて、パイプライン対象は完成予想図内赤線枠内の増築棟です。

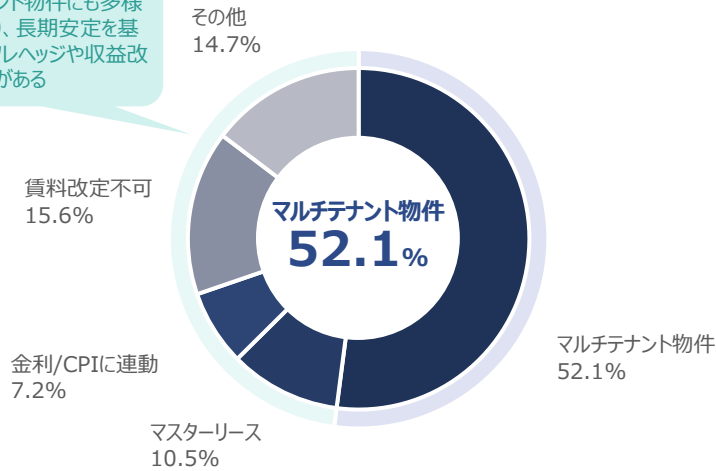
注2：本書の日付現在、スポンサーが開発又はサポート会社若しくはその他の資産保有会社が本投資法人に対して優先交渉権を付与した物件及びサポート会社が保有し、かつ、本投資法人の投資方針に合致している物件であることをサポート会社と本投資法人との間で確認している物件を記載しています。

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。

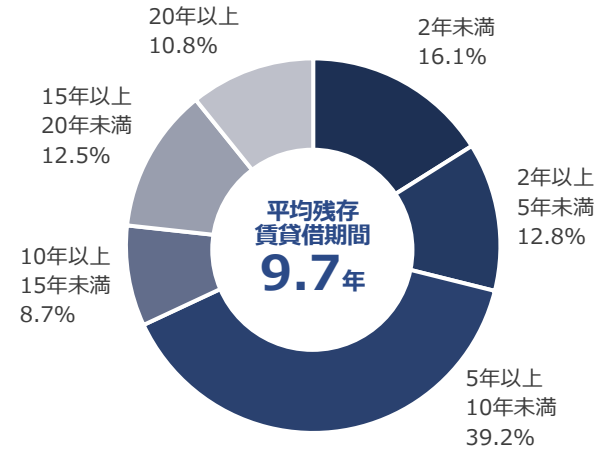
注3：敷地面積及び延床面積は本書の日付現在で入手しうる情報を元に記載しており、実際の数値とは異なる可能性があります。

マルチテナント物件の構成比率（取得価格ベース）

シングルテナント物件にも多様な特徴があり、長期安定を基本とし、インフレヘッジや収益改善の可能性がある

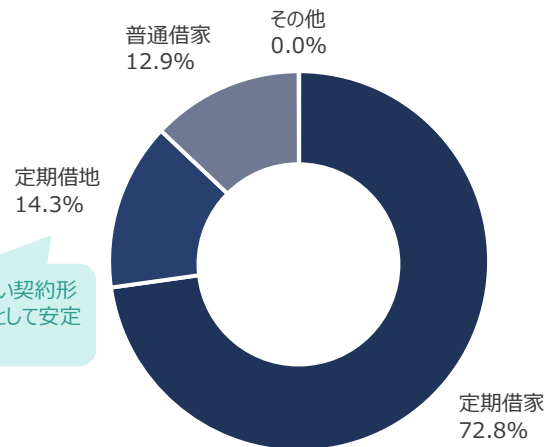


残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース）



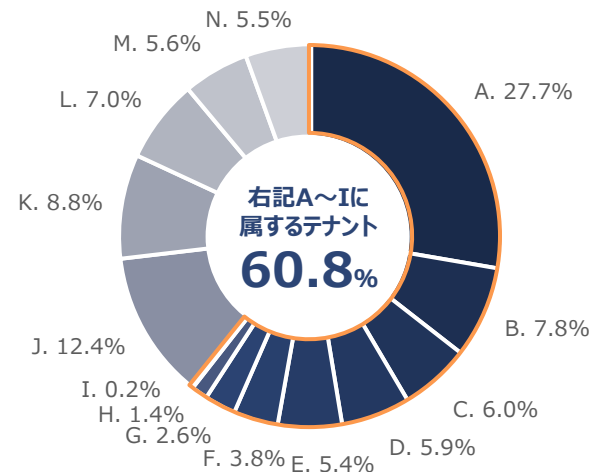
賃貸借契約形態の構成比率（賃料ベース）

テナントが退去しづらい契約形態であり、契約形態として安定感がある



テナントの属性比率（賃料ベース）

ECコマースの影響を受けにくい業種



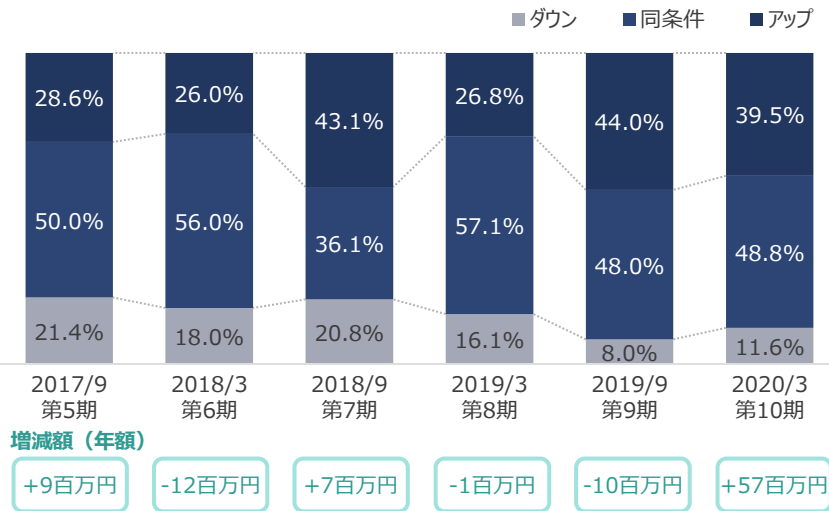
A.	食品+コストコ	27.7%
B.	サービス	7.8%
C.	アミューズメント	6.0%
D.	スポーツクラブ	5.9%
E.	物流施設	5.4%
F.	飲食	3.8%
G.	ドラッグストア	2.6%
H.	100円ショップ	1.4%
I.	事務所	0.2%
J.	マスターリース	12.4%
K.	ホームセンター	8.8%
L.	その他物販	7.0%
M.	衣料	5.6%
N.	家電	5.5%

注1：本投資法人が本書の日付現在保有する資産の2020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。

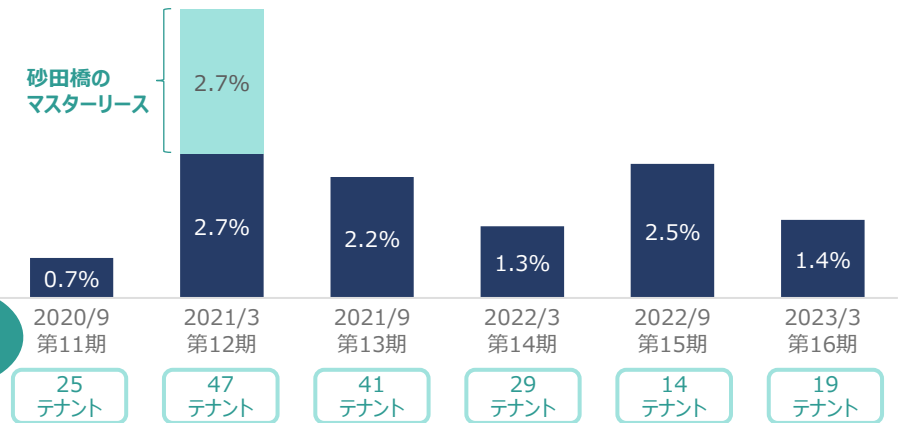
注3：上記グラフにおいて「マスターリース」とは、賃借人が占有せず小売業等に転貸しているテナントをい、「金利/CPIに連動」とは、賃貸借契約において賃料が金利又はCPIに連動し更改されるテナントをいいます。

新規賃料/更改の動向（件数ベース）

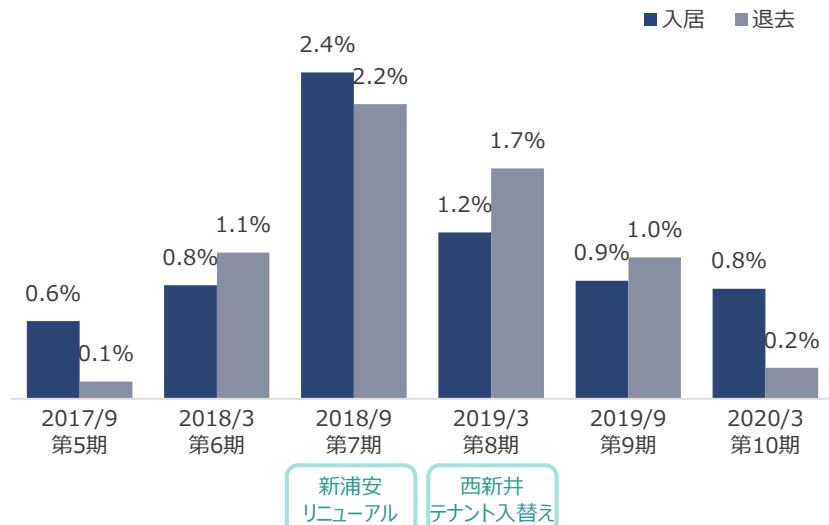


リーシングマチュリティ

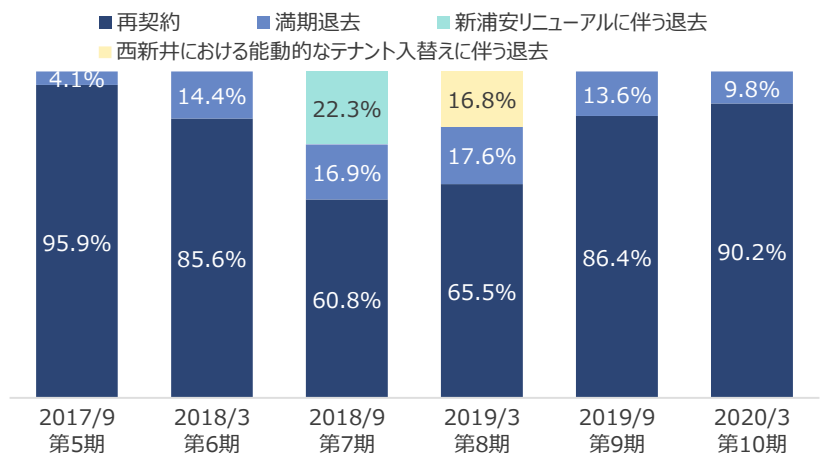
各会計期間に満期を迎える定期建物賃貸借契約の状況（注2）



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）



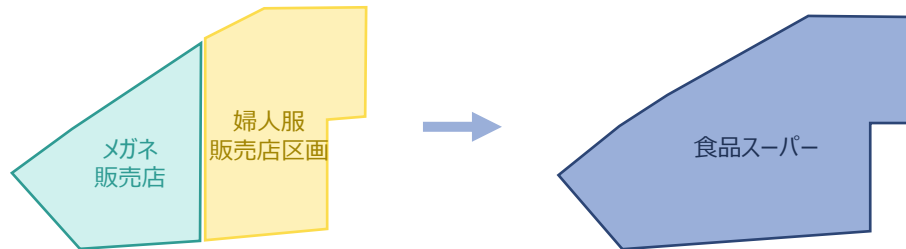
注1：賃料更改の対象となるテナント更改前の共益費込の賃料に対する増減割合を記載しています。
 注2：本書の日付現在保有する資産の当期間における普通賃貸借契約を含むテナントとの賃貸借契約に定める賃料の額に対する割合を記載しています。
 注3：各々の対象となる賃料に対し、各決算期末の属する月の賃貸事業収入の額に占める割合を記載しています。

テナント入替え・賃料増額

パサージュ西新井



- 固定+歩合契約形態だったメガネ販売店区画と、短期契約の婦人服販売店区画を一つの区画にまとめてテナント入替えを実施
- 後継テナントである、食品スーパーとは固定賃料かつ10年の長期賃貸借契約を締結。2020年6月下旬オープン予定
- KRRが重視する食品スーパーと長期固定賃料での契約により、ポートフォリオの質及び安定性の向上に貢献
- 区画全体で賃料増額を実現



ブルメールHAT神戸



- 大規模区画において完全歩合賃料の賃貸借契約で入居していた従前のテナントの賃料水準が低下していたため、当該テナントとの交渉の上、契約満期前のタイミングでの入替えを実施
- 後継テナントである株式会社エディオンとは固定賃料での賃貸借契約を締結。2019年11月下旬オープン
- 従前テナントの歩合賃料実績に対し、賃料増額を実現

未消化容積を活用した増築

横浜上郷配送センター

敷地内に新たに建物（飲食店棟）を建築（増築）し、追加取得することを決定



スケジュール（予定）		想定増加NOI	NOI利回り
2019年12月	契約締結・発注	17 百万円	13.9%
2020年2月	着工	延床面積	建築費総額
2020年9月	完成・取得予定日	349.26 m ²	123 百万円

ユニクス伊奈

総事業費95百万円を投資し、敷地内に新たに建物（飲食店棟）を建築（増築）し、2017年1月に追加取得



工事費	収益性の向上	高い投資リターン	資産価値の向上
総事業費 95 百万円	増加NOI +11 百万円	増加NOI利回り +12.0%	鑑定評価額の増額 +240 百万円

財務の状況・利益超過分配の概要

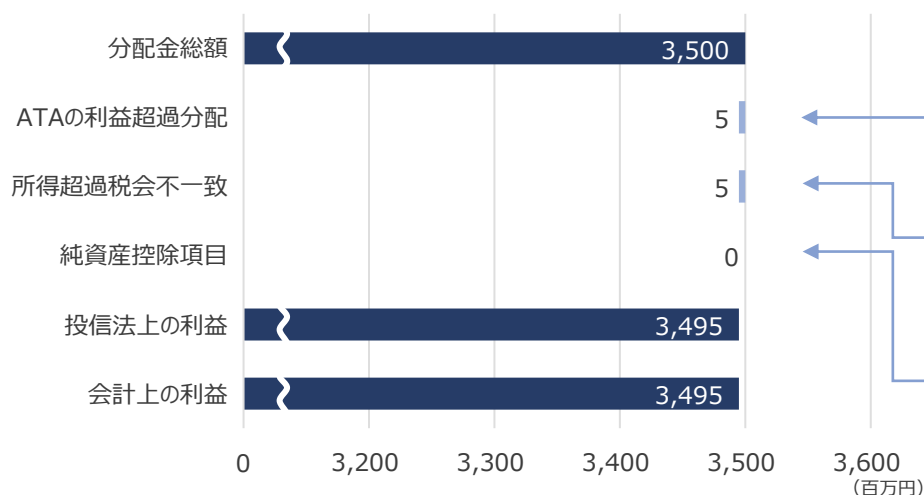
財務ハイライト

	第8期末 (注)	第9期末	第10期末
長期負債比率	96.7%	96.2%	96.9%
固定金利比率	92.7%	94.2%	91.3%
LTV	44.6%	44.9%	44.5%

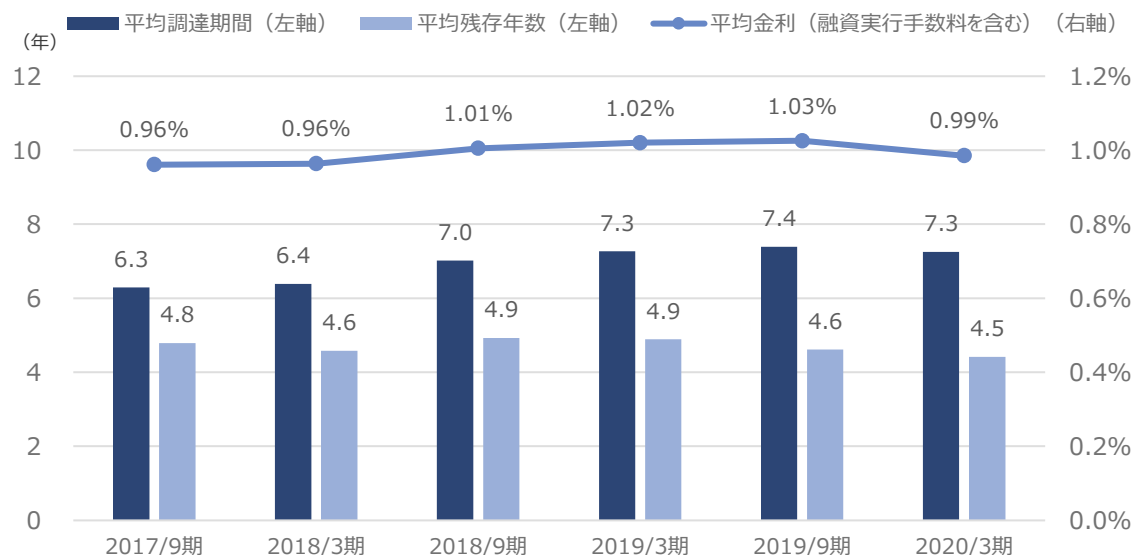
格付及びコミットメントラインの状況

長期発行体格付 (JCR) A+ (安定的)	コミットメントライン設定枠 30 億円
----------------------------------	-------------------------------

利益超過分配の概要 (百万円)



平均残存期間、平均調達年数、平均調達コストの推移



ATAの利益超過分配は、税法上、資本の払戻しではなく配当として取り扱われ、源泉徴収の対象となる

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目が発生し、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

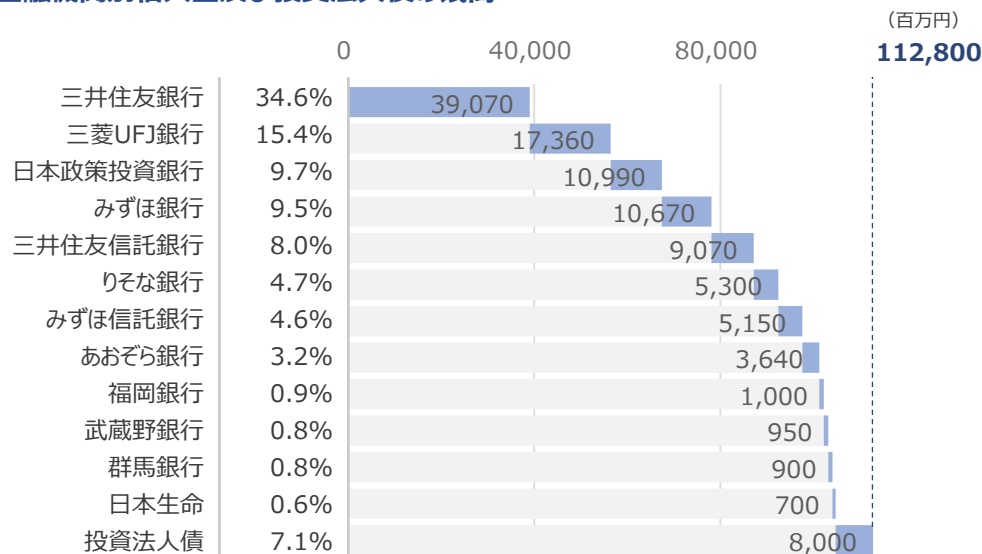
B: 純資産控除項目 (今期は発生せず)

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") を下回る場合に発生
会計上の利益 > 投信法上の利益

注：2018年9月28日に実施した借入れシリーズ24-A (700百万円) については、短期借入金として集計しています。

借入金及び投資法人債の状況

金融機関別借入金及び投資法人債の残高



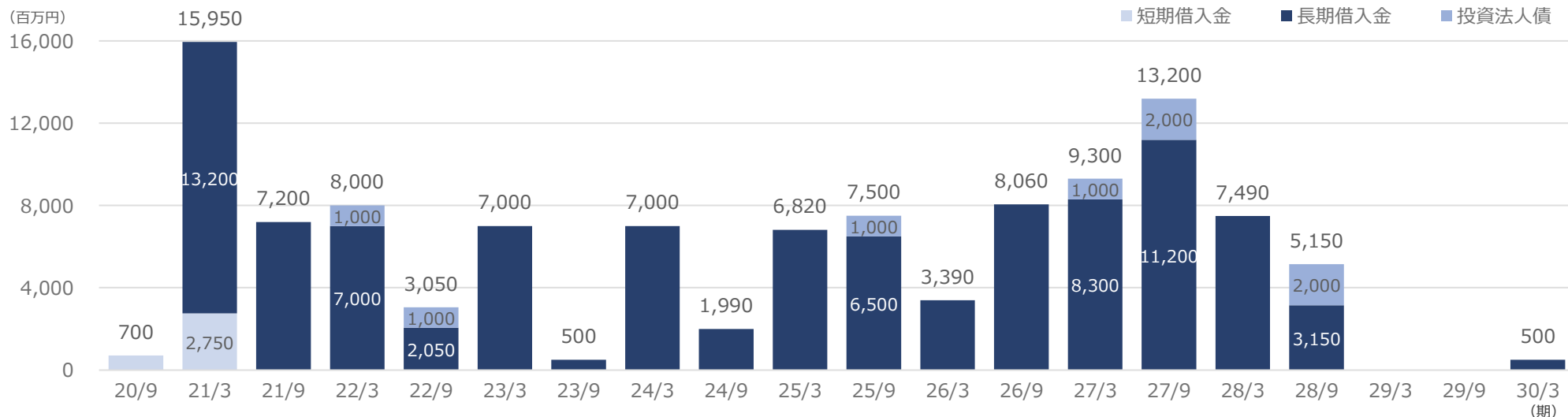
投資法人債の発行状況

回号	発行総額	利率	発行年月	年限
第1回	1,000百万円	0.20%	2016/10	5年
第2回	1,000百万円	0.60%	2016/10	10年
第3回	1,000百万円	0.32%	2017/8	5年
第4回	2,000百万円	0.70%	2017/8	10年
第5回	2,000百万円	0.70%	2018/4	10年
第6回	1,000百万円	0.40%	2020/4	5年

第6回投資法人債の発行

2020年4月30日に第6回投資法人債（1,000百万円）を年限5年、利率0.40%にて発行し、2020年4月15日に実施した借入金を一部期限前弁済
ポテリリティの高いマーケット環境の中で長期の資金調達を実現

借入金及び投資法人債の返済期限分散状況



注：本ページの数値は、2020年4月15日に実施した借入れ並びに2020年4月30日に実施した投資法人債発行及び借入金の期限前弁済を反映しています。

ESGに関する取組みへの評価

環境認証物件数・床面積（2020年3月31日時点）

物件数	認証床面積	比率（注）
16物件	392,484.57m²	54.3%

CASBEE不動産評価認証を新たに取得（2物件）



ホームセンターコーナン砂田橋店
Sランク ★★★★★



武蔵嵐山配送センター
Aランク ★★★★★

DBJ Green Building認証の取得実績（14物件）

★★★★ 極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



- MONA新浦安
- 代官山アドレス・ディセ
- ブルメール舞多間

★★★ 非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

- パサージュ西新井
- ユニクス吉川
- かわまち矢作モール
- ブルメールHAT神戸
- カリノ江坂
- ロゼオ水戸
- アシコタウンあしかが
- サンストリート浜北

★★ 優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

- ユニクス伊奈
- ゆめまち習志野台モール
- リソラ大府ショッピングテラス

GRESB総合スコアで「東アジア・商業・上場」部門1位



初参加した2016年から継続してGRESBリアルエステイト評価に参加
「実行と計測」及び「マネジメントと方針」が高く評価され、4年連続で「Green Star」を取得
2019年度評価では総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」は「4スター」を取得
また、総合スコアで「東アジア・商業・上場」部門1位を獲得

注：認証床面積の比率は本投資法人保有物件（底地を除く）の総床面積（723,374.38㎡）（区分所有及び共有物件は持分比率で按分）に対する各床面積の割合です。
なお、本投資法人の認証可能な総物件数は、2020年3月末日現在保有する62物件のうち、底地13物件を除く49物件です。

ESGに関する取組み（環境・社会への取組み）

環境への取組み

かわまち矢作モールにおける太陽光パネルの導入の概要



収益性の向上

NOI利回り（投資リターン）^{（注1）}

11.0%

想定増加NOI^{（注2）} | 設備投資額

4.2百万円

39百万円

CO₂排出量の軽減^{（注2）}

年間CO₂削減量
146.4t =

杉の木の年間CO₂吸収量
10,455本分

BCP効果

停電時に発電した電気をPC用電源又は携帯充電用を使用することができ（日中発電時のみ）、施設のBCP対応に貢献

スケジュール（予定）^{（注3）}

2020年3月	契約締結・発注
↓	
2020年6月	着工
↓	
2020年7月	完工・供給開始

ブルメールHAT神戸におけるグリーンリース導入の概要



新たに駐車場部分にLEDを導入し、駐車場運営会社との間でグリーンリース契約を締結

設備投資額	想定電気代年間削減量	年間グリーンリース料	投資効果
4.9百万円	-1.9百万円	+1.2百万円	約25%

社会への取組み

地域行政との連携

災害が発生した場合に、施設を一時的な避難場所として提供する協定を吉川市、伊奈町と締結。2020年3月、新たに鴻巣市と締結



国連難民支援キャンペーン

国連難民支援キャンペーン実施場所提供



地元参加型イベントの開催

地元参加型のイベントを通じて地域コミュニティの活性化に貢献



注1：太陽光設備供給事業者からの想定発電量を基にした想定削減費用を設備投資額で除した数値を記載しています。
注2：太陽光設備供給事業者による試算です。CO₂排出削減量を杉の木（50年生）のCO₂吸収量に換算した場合の数値を記載しています。
注3：スケジュールどおりの設置完了を保證するものではなく、今後延期等が行われる可能性があります。

ESGに関する取組み（ガバナンス）

ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント

ケネディクス・グループAUMの過半をJ-REIT保有資産が占め、運用するJ-REITの健全な成長はケネディクス・グループにとっても利益が一致

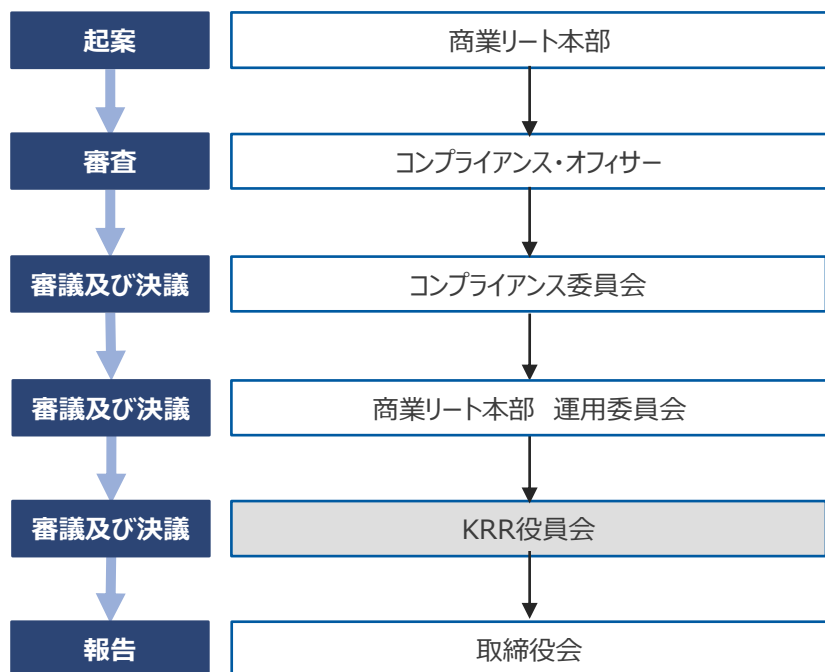


ケネディクスによるKRRへの出資

(2020年3月31日現在)



利害関係者からの資産の取得等における意思決定フロー（注1）



注1：当該取引が所定の軽微な取引に該当する場合には、役員会の承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を要せず、商業リート本部運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を実施します。
注2：増築又は建替えにより建物を取得した場合を含みます。

投資主利益と連動した報酬体系

投資主価値向上に高いインセンティブを与える報酬体系を導入

		算定方法	
		報酬計算対象	料率
運用報酬	運用報酬Ⅰ	前期末の総資産額	0.27%（年率）
	運用報酬Ⅱ	当期純利益×DPU	0.0013%
投資口パフォーマンス報酬		KRRの超過リターン×時価総額	0.1%
取得報酬（注2）		取得価額	1.0%
譲渡報酬		譲渡価額	0.5%
合併報酬		承継する資産の評価額	1.0%（上限）

投資口パフォーマンス報酬の具体的な計算方法と金額

KRRのトータルリターン vs. 東証リート指数（配当込み）増加率（2019/9末-2020/3末）

KRRの同期間のトータルリターン（分配金を加味した投資口価格の増加率）： -41.20%
東証リート指数（配当込み）の同期間の増加率： -25.33%
KRRのトータルリターン < 東証リート指数（配当込み）の増加率
⇒この場合、パフォーマンス報酬は発生せず



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

郊外型大規模商業施設

RSC（リージョナルショッピングセンター）

GMS（総合スーパー）

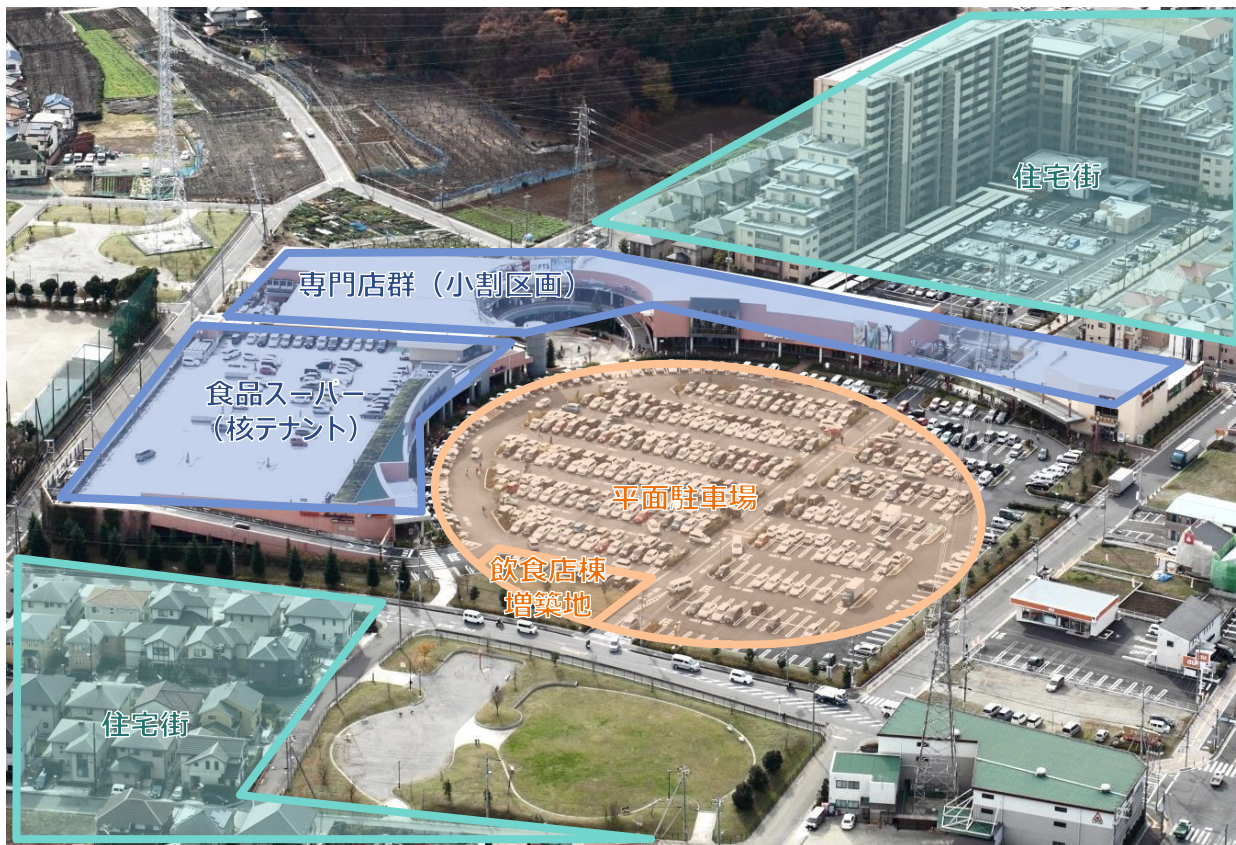
※本投資法人の投資対象外

アウトレットモール

都市型商業施設

ブランド専門店等

生活密着型商業施設の主な特徴～ユニクス伊奈の事例～



設備 高い来店頻度に対応し、収益のアップサイドポテンシャルを有する

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



増築棟	飲食店棟
追加取得日	2017年1月16日
延床面積	397.98m ²
建築費総額	91百万円

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



高い集客力を有する核テナントの食品スーパー（核テナント）



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

注：2015年国勢調査に基づき算出された各商圏における人口を記載しています。

GMSで何でも揃う時代

2007年

(金額単位：億円)

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

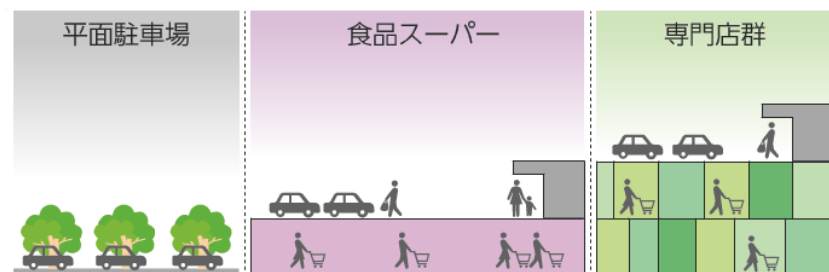
近くの専門店で欲しいものを買う時代

2019年

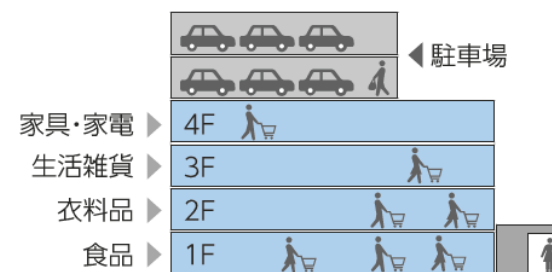
(金額単位：億円)

	業種	売上高	増減率
1	スーパーマーケット	165,076	+27.4%
2	コンビニエンスストア	109,695	+48.0%
3	ドラッグストア	86,839	+135.2%
4	各種専門店	74,151	+29.1%
5	総合スーパー (GMS)	71,113	-17.3%
6	アパレル	59,690	+87.8%
7	百貨店	58,899	-28.9%
8	家電量販店	55,611	-2.8%
9	ホームセンター	34,361	+21.2%
10	生活協同組合	23,904	-3.9%

代表的な生活密着型商業施設



代表的なGMS単独店



生活密着型商業施設の施設形態

VS

GMS単独店の施設形態

小～中

商圈

中～大

高（低層構造）

回遊性

低（立体構造）

平面駐車場

駐車場

立体駐車場

食品スーパー＋各種専門店等

テナント

GMSによる一棟借り

生活密着型商業施設の不動産価値

VS

GMS単独店の不動産価値

テナント入替えや定期借家契約満期による賃料増額改定

アップサイド

低
（低い賃料増額改定頻度）

未消化容積を活用した増築

易

テナント入替え

難

商業施設セクターにおけるボリュームゾーンを形成

投資余地

不動産ファンドの保有物件において退店事例が存在

物件選定基準

以下の4つの要素を中心とする総合的判断

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

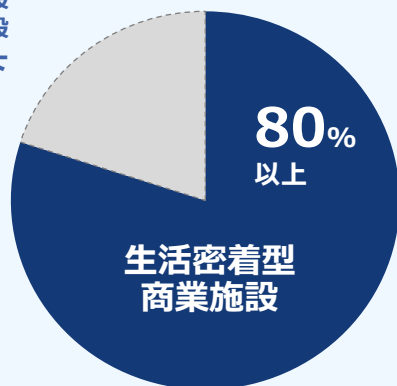
本投資法人の投資対象地域

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

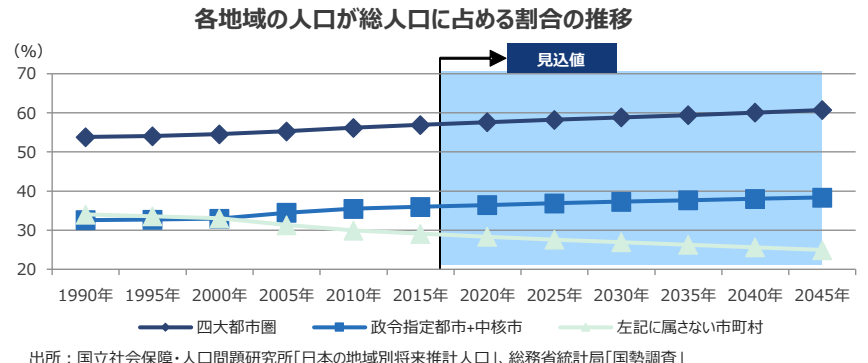
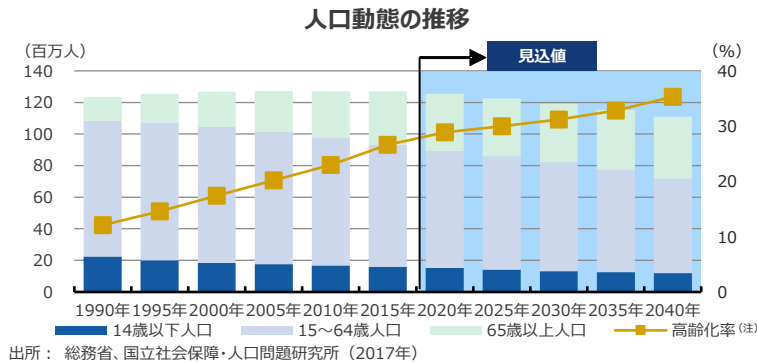
テナント建物保有の意義

- ・ 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

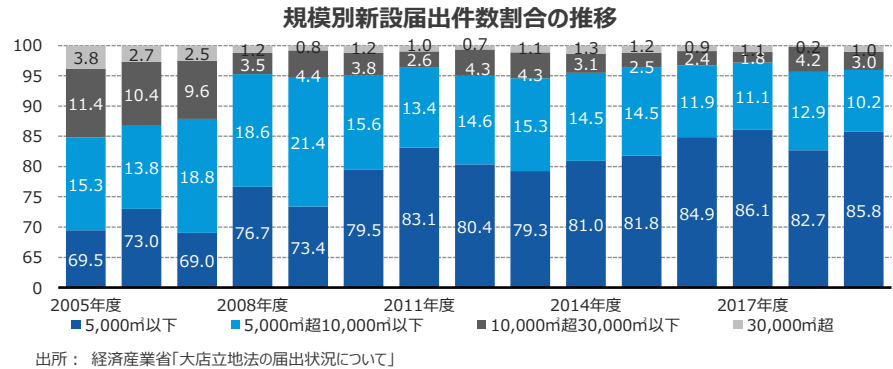
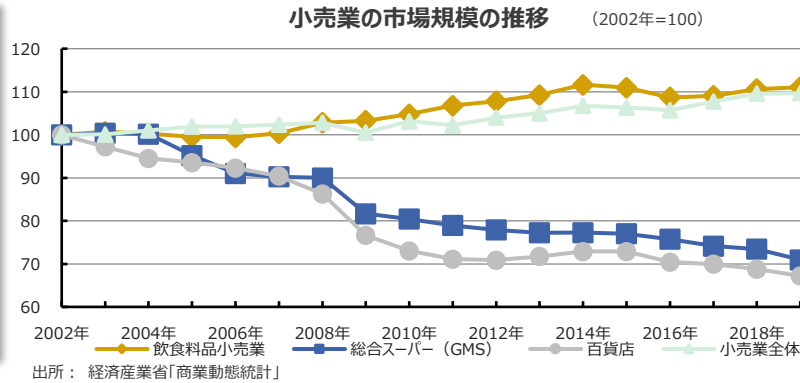
注1：「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」とは福岡県をいいます。
注2：「政令指定都市・中核市等」とは、政令指定都市、及び中核市の指定要件人口（20万人以上）以上の法定人口を有する都市、又は人口20万人未満でもその周辺エリアを含め相応の商圏人口が見込まれる地域をいいます。また、物流施設の場合については更に主要一般道路や高速道路の利用利便性を有し、四大都市圏若しくは政令指定都市・中核市等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

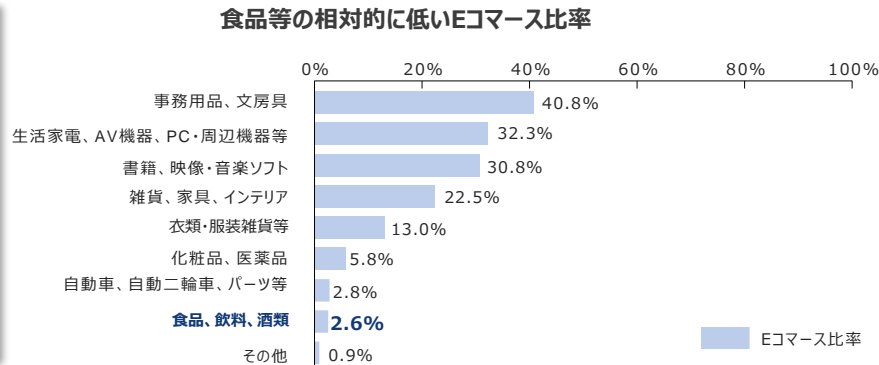
高齢化及び
四大都市圏への
人口集中に伴う
商圏の小規模化



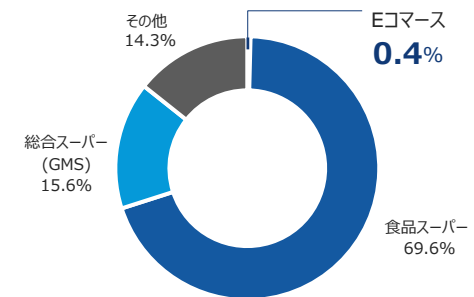
変化する
商業施設形態



Eコマースへの
抵抗力の高い生活
密着型商業施設



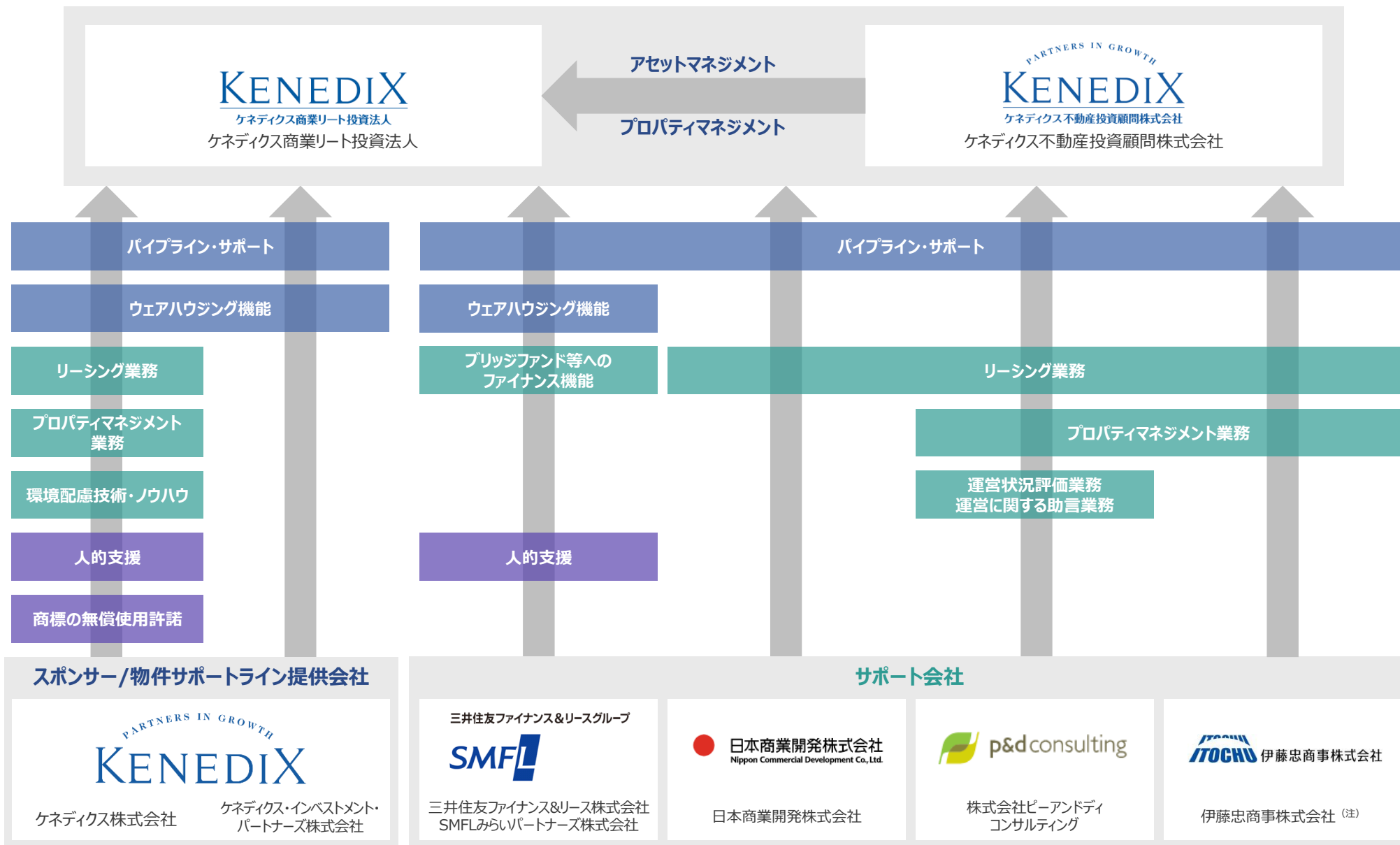
生鮮食品の購入におけるEコマースの低い割合



	日本	アメリカ	日本 : アメリカ
国土面積 (km ²) (出所1)	377,915	9,833,517	1 : 26
可住地面積 (km ²) (出所2)	122,633	6,101,444	1 : 50
人口 (千人) (出所3)	125,507	332,639	1 : 2.6
人口密度 (国土面積) (人/km ²)	332	34	10 : 1
人口密度 (可住地面積) (人/km ²)	1,023	55	19 : 1
SC数 (出所4)	3,220	47,176	1 : 15
SC床面積 (m ²) (出所4)	53,193,597	624,060,000	1 : 12
人口当たりSC数 (件/百万人)	25	144	1 : 6
人口当たりSC床面積 (m ² /人)	0.42	1.90	1 : 5
EC比率 (出所5)	6.2%	11.4%	—
食費に占める魚介、肉、生鮮野菜・果物への支出割合 (出所6)	26.5%	19.7%	—
食費に占める外食への支出割合 (出所6)	18.3%	43.7%	—

出所 :

1. Central Intelligence Agency "The World Factbook"
2. 日本 : 政府統計「統計でみる市町村のすがた2019」 アメリカ : Central Intelligence Agency "The World Factbook"
3. Central Intelligence Agency "The World Factbook"
4. 日本 : SC協会 (2017) 、アメリカ : 「SC白書」 (2018、CVC除く)
5. 日本 : 経済産業省「我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備 (電子商取引に関する市場調査) 」 (2019) 、アメリカ : Statista (2019)
6. 日本 : 総務省「家計調査報告」 (2019) 、アメリカ : Bureau of Labor Statistics (2018)

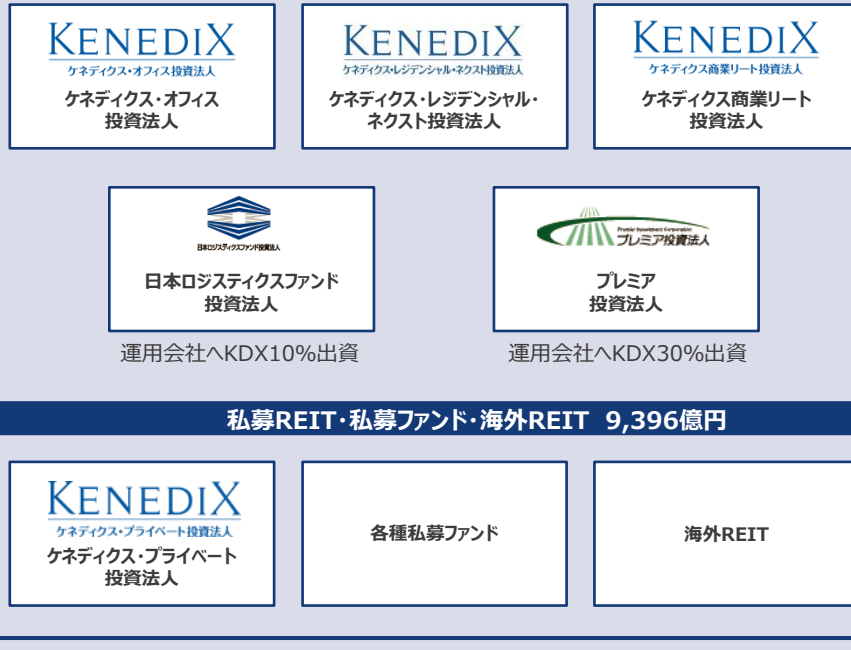


注：ケネディクス株式会社及び伊藤忠商事株式会社が共同で開発する商業施設開発型ファンドが保有する一定の不動産等について、同開発型ファンドから優先的に情報が提供されます。

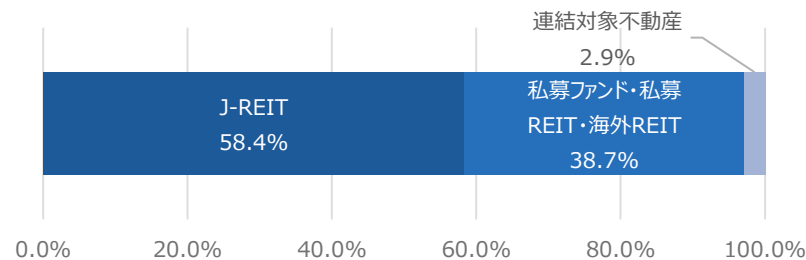
ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント

受託資産残高合計 2兆4,291億円 (2020年3月末日現在) (注)

J-REIT 1兆4,188億円



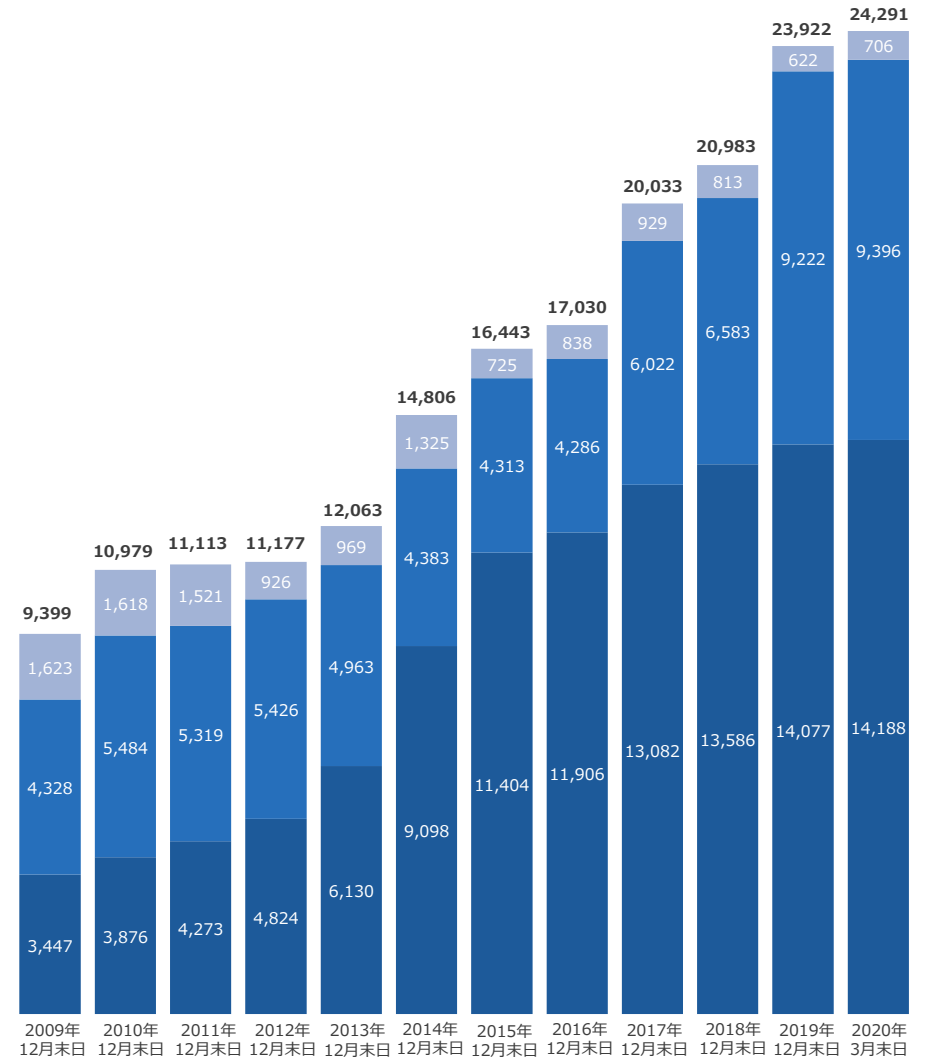
2020年3月末日現在の受託資産残高の内訳



注：ケネディクス・グループの連結対象不動産706億円を含みます。

ケネディクス・グループの受託資産残高の推移

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



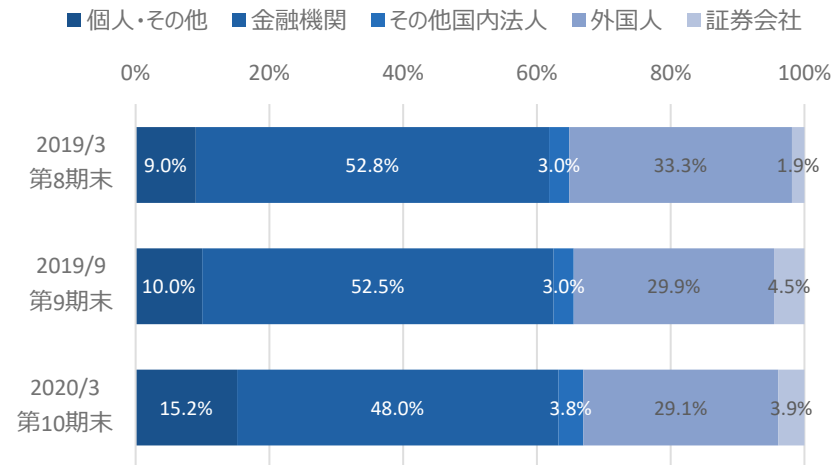


05

補足資料

Security Code
3453

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の内訳

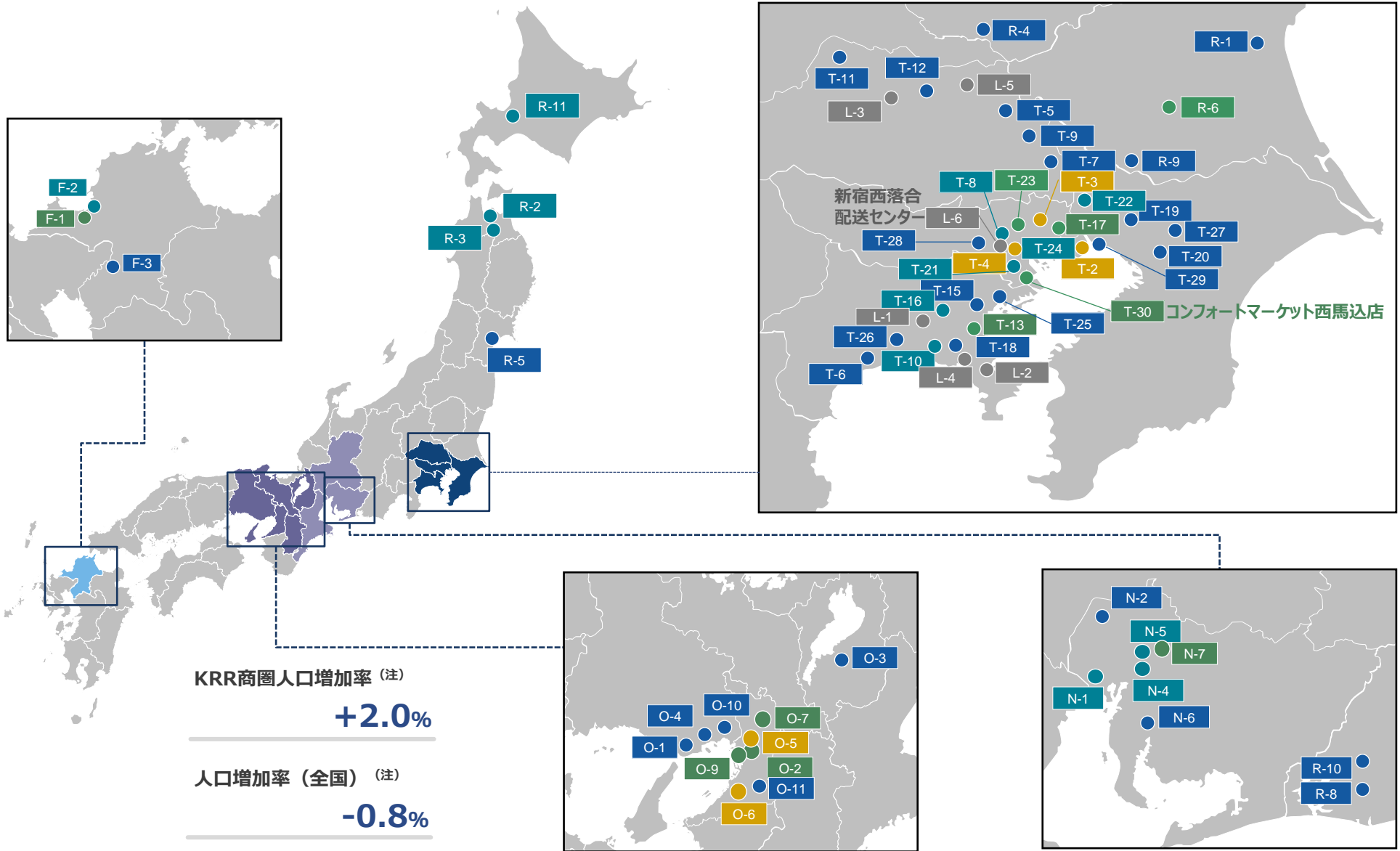
	2019/3 第8期末	2019/9 第9期末	2020/3 第10期末	
個人・その他	10,359	10,308	12,887	
金融機関	都市銀行・信託銀行	12	13	13
	地方銀行	24	23	14
	信用金庫・その他	61	63	69
	生損保	5	5	5
	小計	102	104	101
その他国内法人	239	232	306	
外国法人・外国個人	216	235	239	
証券会社	15	28	25	
合計	10,931	10,907	13,558	

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）	72,165	13.45%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	55,836	10.41%
野村信託銀行株式会社（投信口）	27,458	5.12%
みずほ信託銀行株式会社	14,792	2.75%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	12,407	2.31%
株式会社あおぞら銀行	11,958	2.23%
JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT	10,809	2.01%
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 385576	10,387	1.93%
ケネディクス株式会社	10,050	1.87%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	8,641	1.61%

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）

ポートフォリオマップ (2020年4月末日時点)



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

ポートフォリオ一覧（2020年4月末日時点）

通番	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	テナント数 (件)
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	10,000	6.6	99.5	57
T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	5,850	6,750	5.2	100.0	42
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	6,250	4.1	99.1	27
T-5	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	4,470	5,240	5.6	100.0	1
T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000	4,350	5.4	100.0	1
T-7	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	3,860	5.2	99.6	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	2,760	5.0	100.0	1
T-9	スーパービバホーム岩槻店（底地）	埼玉県さいたま市	4,815	5,600	4.3	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	3,480	5.0	100.0	1
T-11	ユニクス上里（底地）	埼玉県児玉郡上里町	3,000	3,050	4.6	100.0	1
T-12	ユニクス鴻巣（底地）	埼玉県鴻巣市	1,700	1,780	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	1,390	4.5	100.0	1
T-15	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市	3,360	3,810	5.4	100.0	1
T-16	セントラルウェルネススクラブ長津田みなみ台	神奈川県横浜市	1,724	1,780	5.3	81.0	1
T-17	ライフ亀戸店	東京都江東区	1,450	1,520	4.5	100.0	1
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	神奈川県横浜市	4,170	4,320	4.6	100.0	2
T-19	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	3,416	3,520	5.1	100.0	14
T-20	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	3,097	3,230	5.1	100.0	12
T-21	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	2,820	2,840	4.1	100.0	2
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	1,880	1,980	5.2	100.0	1
T-23	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	1,263	1,350	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	3,380	4.0	100.0	1
T-25	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市	5,899	6,220	4.8	100.0	1
T-26	カルサ平塚	神奈川県平塚市	5,980	6,020	4.7	100.0	3
T-27	もねの里モール	千葉県四街道市	2,410	2,570	5.3	100.0	6
T-28	調布センタービル（商業棟）	東京都調布市	2,300	2,480	5.5	100.0	3
T-29	アクロスプラザ浦安東野（底地）	千葉県浦安市	2,248	2,320	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	2,000	4.4	100.0	1
O-1	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市	8,389	9,630	6.1	99.7	50
O-2	ライフ高殿店（底地）	大阪府大阪市	2,685	3,150	4.8	100.0	1
O-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2,140	2,590	7.1	100.0	2
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	11,000	11,500	5.1	99.5	42

注1:2020年4月末日現在保有している物件について、2020年3月末日現在の数値を記載しています。鑑定評価額及び鑑定NOI利回りについて、コンフォートマーケット西馬込店については2020年3月1日を価格時点とする鑑定評価書の数値に基づいています。

注2:横浜上郷配送センターについては右記の計算式により算出しています。鑑定NOI利回り=横浜上郷配送センターに係る2020年3月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI÷（本物件の取得価格+飲食店棟の建築費の本書の日付現在の見込み額（123,015,000円）

ポートフォリオ一覧（2020年4月末日時点）

通番	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	テナント数 (件)
O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	7,210	5.1	98.8	29
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	6,550	6.0	100.0	1
O-7	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	1,280	1,330	5.9	100.0	1
O-9	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市	1,505	1,690	5.2	100.0	1
O-10	ミリオンタウン塚口（底地）	兵庫県尼崎市	3,723	3,980	4.2	100.0	1
O-11	羽曳が丘ショッピングセンター	大阪府羽曳野市	2,000	2,020	5.3	100.0	2
N-1	DCMカーマ中川富田店（底地）	愛知県名古屋	2,311	2,700	5.0	100.0	1
N-2	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2,174	2,360	6.0	100.0	1
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋	7,140	7,300	5.1	100.0	1
N-5	ケーズデンキ新守山店（底地）	愛知県名古屋	1,370	1,440	4.4	100.0	1
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市	7,911	7,060	4.6	97.1	39
N-7	パロー中志段味店（底地）	愛知県名古屋	2,551	2,570	4.7	100.0	1
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	1,640	5.2	100.0	1
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	福岡県福岡市	5,020	5,760	5.6	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	1,840	6.1	100.0	4
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	12,000	5.9	100.0	23
R-2	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	1,560	6.4	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	920	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	4,880	6.2	95.0	28
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	2,660	4.8	100.0	2
R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	830	878	5.6	100.0	1
R-8	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010	4,350	5.7	100.0	7
R-9	西友楽市守谷店（底地）	茨城県守谷市	4,111	4,260	4.1	100.0	1
R-10	サンストリート浜北	静岡県浜松市	10,746	11,250	5.9	99.5	51
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	4,420	4.8	100.0	1
L-1	座間配送センター	神奈川県座間市	1,400	1,640	6.0	100.0	1
L-2	追浜配送センター	神奈川県横須賀市	1,300	1,570	6.5	100.0	1
L-3	武蔵嵐山配送センター	埼玉県比企郡嵐山町	3,879	4,010	5.7	100.0	1
L-4	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市	790	841	5.0	100.0	1
L-5	行田配送センター	埼玉県行田市	3,160	3,370	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	821	4.3	100.0	1
合計/平均			227,730	245,600	5.2	99.4	497

注1:2020年4月末日現在保有している物件について、2020年3月末日現在の数値を記載しています。鑑定評価額及び鑑定NOI利回りについて、コンフォートマーケット西馬込店については2020年3月1日を価格時点とする鑑定評価書の数値に基づいています。

注2:横浜上郷配送センターについては右記の計算式により算出しています。鑑定NOI利回り=横浜上郷配送センターに係る2020年3月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI÷(本物件の取得価格+飲食店棟の建築費の本書の日付現在の見込み額(123,015,000円))

鑑定評価一覧（第10期末取得済資産）（1）

物件番号	物件名称	価格時点	鑑定評価額 (百万円)			収益価格								
						直接還元法			DCF法					
			還元利回り (%)			割引率 (%)			最終還元利回り (%)					
			前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分
T-2	MONA新浦安	2020/3/31	9,820	10,000	180	4.6	4.6	0.0	4.3	4.3	0.0	4.8	4.8	0.0
T-3	パサージオ西新井	2020/3/31	6,840	6,750	-90	4.3	4.3	0.0	4.1	4.1	0.0	4.5	4.5	0.0
T-4	代官山アドレス・ディセ	2020/3/31	6,140	6,250	110	3.4	3.3	-0.1	3.2	3.1	-0.1	3.6	3.5	-0.1
T-5	ウニクス伊奈	2020/3/31	5,120	5,240	120	4.6	4.5	-0.1	4.3	4.2	-0.1	4.8	4.7	-0.1
T-6	ヨークタウン北金目	2020/3/31	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	2020/3/31	3,850	3,860	10	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	2020/3/31	2,750	2,760	10	4.6	4.6	0.0	4.4	4.4	0.0	4.8	4.8	0.0
T-9	スーパービバホーム岩槻（底地）	2020/3/31	5,580	5,600	20	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	2020/3/31	3,490	3,480	-10	-	-	-	4.3	4.3	0.0	-	-	-
T-11	ウニクス上里（底地）	2020/3/31	3,050	3,050	0	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-12	ウニクス鴻巣（底地）	2020/3/31	1,780	1,780	0	-	-	-	4.5	4.5	0.0	-	-	-
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	2020/3/31	1,410	1,390	-20	-	-	-	4.0	4.0	0.0	4.8	4.9	0.1
T-15	仲町台東急ストア	2020/3/31	3,810	3,810	0	4.6	4.6	0.0	4.4	4.4	0.0	4.8	4.8	0.0
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	2020/3/31	1,820	1,780	-40	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	2020/3/31	1,520	1,520	0	4.2	4.2	0.0	3.9	3.9	0.0	4.4	4.4	0.0
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	2020/3/31	4,320	4,320	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	2020/3/31	3,510	3,520	10	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	2020/3/31	3,220	3,230	10	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
T-21	プライムスクエア自由が丘	2020/3/31	2,830	2,840	10	3.6	3.6	0.0	3.4	3.4	0.0	3.8	3.8	0.0
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	2020/3/31	1,970	1,980	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	2020/3/31	1,350	1,350	0	4.2	4.2	0.0	4.0	4.0	0.0	4.4	4.4	0.0
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	2020/3/31	3,410	3,380	-30	3.8	3.8	0.0	3.9	3.9	0.0	4.0	4.0	0.0
T-25	アピタテラス横浜綱島	2020/3/31	6,220	6,220	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	2020/3/31	6,010	6,020	10	4.4	4.4	0.0	4.1	4.1	0.0	4.6	4.6	0.0
T-27	もねの里モール	2020/3/31	2,510	2,570	60	5.0	4.9	-0.1	4.9	4.8	-0.1	5.4	5.3	-0.1
T-28	調布センタービル（商業棟）	2020/3/31	2,440	2,480	40	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）	2020/3/31	2,300	2,320	20	4.2	4.2	0.0	4.1	4.1	0.0	-	-	-
O-1	ブルメール舞多間	2020/3/31	9,660	9,630	-30	5.2	5.2	0.0	5.3	5.3	0.0	5.4	5.4	0.0
O-2	ライフ高殿店	2020/3/31	3,150	3,150	0	-	-	-	3.9	3.9	0.0	-	-	-
O-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテ UNY近江八幡店	2020/3/31	2,550	2,590	40	5.9	5.8	-0.1	5.6	5.5	-0.1	6.1	6.0	-0.1
O-4	ブルメールHAT神戸	2020/3/31	11,500	11,500	0	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0

注1：「前回」は前回の価格時点を行い、第9期末取得済資産は2019年9月30日、アピタテラス横浜綱島、カルサ平塚、もねの里モール、調布センタービル（商業棟）、アクロスプラザ浦安東野（底地）、パロ-中志段味店（底地）、行田配送センターは2019年9月1日、新宿西落合配送センターは2019年12月1日です。「今回」は2020年3月31日時点の価格時点を行います。また、DCF法において、2020年3月31日時点に最も近い期間の割引率を記載しています。

注2：アシコタウンあしかがの還元利回り、割引率、最終還元利回りについては、貸家に係る数値を記載しています。また、横浜上郷配送センターの還元利回り、割引率、最終還元利回りについては、物流施設及びその敷地の数値を記載しています。

鑑定評価一覧（第10期末取得済資産）（2）

物件番号	物件名称	価格時点	鑑定評価額 (百万円)			収益価格								
						直接還元法			DCF法					
			還元利回り (%)			割引率 (%)			最終還元利回り (%)					
			前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分
O-5	カリノ江坂	2020/3/31	7,190	7,210	20	4.3	4.3	0.0	4.0	4.0	0.0	4.5	4.5	0.0
O-6	COMBOX光明池	2020/3/31	6,580	6,550	-30	5.3	5.3	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	2020/3/31	1,330	1,330	0	5.5	5.5	0.0	5.3	5.3	0.0	5.7	5.7	0.0
O-9	ライフ西天下茶屋店	2020/3/31	1,690	1,690	0	4.6	4.6	0.0	4.7	4.7	0.0	4.8	4.8	0.0
O-10	ミリオンタウン塚口（底地）	2020/3/31	3,980	3,980	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	-	-	-
O-11	羽曳が丘ショッピングセンター	2020/3/31	2,020	2,020	0	5.1	5.1	0.0	5.1	5.1	0.0	5.3	5.3	0.0
N-1	DCMカーマ中川富田店（底地）	2020/3/31	2,700	2,700	0	-	-	-	4.3	4.3	0.0	-	-	-
N-2	パロー一宮西店	2020/3/31	2,360	2,360	0	5.1	5.1	0.0	4.8	4.8	0.0	5.3	5.3	0.0
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	2020/3/31	7,300	7,300	0	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
N-5	ケーズデンキ新守山店（底地）	2020/3/31	1,440	1,440	0	-	-	-	3.8	3.8	0.0	4.3	4.3	0.0
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	2020/3/31	7,060	7,060	0	4.9	4.9	0.0	5.0	5.0	0.0	5.1	5.1	0.0
N-7	パロー中志段味店（底地）	2020/3/31	2,560	2,570	10	-	-	-	4.1	4.1	0.0	-	-	-
F-1	サニー野間店	2020/3/31	1,630	1,640	10	4.5	4.4	-0.1	4.3	4.2	-0.1	4.9	4.8	-0.1
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	2020/3/31	5,720	5,760	40	5.0	4.9	-0.1	4.7	4.6	-0.1	5.2	5.1	-0.1
F-3	久留米西ショッピングセンター	2020/3/31	1,800	1,840	40	4.9	4.8	-0.1	4.6	4.5	-0.1	5.1	5.0	-0.1
R-1	ロゼオ水戸	2020/3/31	11,800	12,000	200	4.9	4.8	-0.1	4.6	4.5	-0.1	5.1	5.0	-0.1
R-2	ケーズデンキ青森本店	2020/3/31	1,580	1,560	-20	5.5	5.5	0.0	5.2	5.2	0.0	5.7	5.7	0.0
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	2020/3/31	939	920	-19	5.5	5.5	0.0	5.2	5.2	0.0	5.7	5.7	0.0
R-4	アシコタウンあしかが	2020/3/31	5,030	4,880	-150	5.3	5.3	0.0	5.1	5.1	0.0	5.5	5.5	0.0
R-5	ヨークタウン新田東	2020/3/31	3,340	2,660	-680	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	2020/3/31	877	878	1	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	2020/3/31	4,350	4,350	0	5.1	5.1	0.0	4.8	4.8	0.0	5.3	5.3	0.0
R-9	西友楽市守谷店（底地）	2020/3/31	4,240	4,260	20	4.3	4.3	0.0	4.2	4.2	0.0	-	-	-
R-10	サンストリート浜北	2020/3/31	11,160	11,250	90	5.4	5.4	0.0	5.1	5.1	0.0	5.7	5.7	0.0
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	2020/3/31	4,410	4,420	10	4.5	4.5	0.0	4.2	4.2	0.0	4.7	4.7	0.0
L-1	座間配送センター	2020/3/31	1,640	1,640	0	4.8	4.8	0.0	4.8	4.8	0.0	5.0	5.0	0.0
L-2	追浜配送センター	2020/3/31	1,570	1,570	0	4.9	4.9	0.0	5.0	5.0	0.0	5.1	5.1	0.0
L-3	武蔵嵐山配送センター	2020/3/31	4,000	4,010	10	5.3	5.3	0.0	5.3	5.3	0.0	5.5	5.5	0.0
L-4	横浜上郷配送センター	2020/3/31	840	841	1	-	-	-	4.5	4.5	0.0	4.7	4.7	0.0
L-5	行田配送センター	2020/3/31	3,350	3,370	20	5.1	5.1	0.0	5.0	5.0	0.0	5.3	5.3	0.0
L-6	新宿西落合配送センター	2020/3/31	815	821	6	4.1	4.0	-0.1	3.7	3.6	-0.1	4.2	4.1	-0.1
合計			243,581	243,600	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注1：「前回」は前回の価格時点をいい、第9期末取得済資産は2019年9月30日、アピタテラス横浜綱島、カルサ平塚、もねの里モール、調布センタービル（商業棟）、アクロスプラザ浦安東野（底地）、パロー中志段味店（底地）、行田配送センターは2019年9月1日、新宿西落合配送センターは2019年12月1日です。「今回」は2020年3月31日時点の価格時点を行います。また、DCF法において、2020年3月31日時点に最も近い期間の割引率を記載しています。

注2：アシコタウンあしかがの還元利回り、割引率、最終還元利回りについては、貸家に係る数値を記載しています。また、横浜上郷配送センターの還元利回り、割引率、最終還元利回りについては、物流施設及びその敷地の数値を記載しています。

物件名	T-2 MONA新浦安	T-3 パサージオ西新井	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
物件写真					
所在地	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	神奈川県平塚市
取得価格	8,063百万円	5,850百万円	5,390百万円	4,470百万円	4,000百万円
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（パサージオ）が中央に配され、衣料店、飲食店等が出店 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●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 	<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
物件名	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)	T-11 ウニクス上里(底地)
物件写真					
所在地	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	埼玉県児玉郡上里町
取得価格	3,600百万円	2,586百万円	4,815百万円	3,169百万円	3,000百万円
ハイライト	<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 	<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"> ●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 ●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 	<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

物件名	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-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
物件写真					
所在地	埼玉県鴻巣市	神奈川県横浜市旭区	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
取得価格	1,700百万円	1,442百万円	3,360百万円	1,724百万円	1,450百万円
ハイライト	<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、最寄型業態に適した立地 	<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 ● 生活幹線道路に接続しており、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
物件名	T-18 戸塚深谷ショッピングセンター (底地)	T-19 ゆめまち習志野台モール	T-20 かわまち矢作モール	T-21 プライムスクエア 自由が丘	T-22 ラウンドワン市川鬼高店
物件写真					
所在地	神奈川県横浜市戸塚区	千葉県船橋市	千葉県千葉市中央区	東京都目黒区	千葉県市川市
取得価格	4,170百万円	3,416百万円	3,097百万円	2,820百万円	1,880百万円
ハイライト	<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 	<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"> ● 人気の高い東急東横線沿線の自由が丘エリアに立地する総合型スポーツクラブ ● スポーツクラブ大手のセントラルフィットネスクラブが入居 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口増加エリアにおいてアクセシビリティに優れるロードサイド型のアミューズメント施設 ● 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

物件名	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	T-26 カルサ平塚	T-27 もねの里モール
物件写真					
所在地	東京都板橋区	東京都渋谷区	神奈川県横浜市港北区	神奈川県平塚市	千葉県四街道市
取得価格	1,263百万円	3,400百万円	5,899百万円	5,980百万円	2,410百万円
ハイライト	<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 	<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カーマ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
物件名	T-28 調布センタービル (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	東京都調布市	千葉県浦安市	東京都大田区		
取得価格	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"> 「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	O-1 ブルメール舞多間	O-2 ライフ高殿店（底地）	O-3 DCMカーマ・MEGA ドン・キホーテUNY 近江八幡店	O-4 ブルメールHAT神戸	O-5 カリーノ江坂
物件写真					
所在地	兵庫県神戸市垂水区	大阪府大阪市旭区	滋賀県近江八幡市	兵庫県神戸市中央区	大阪府吹田市
取得価格	8,389百万円	2,685百万円	2,140百万円	11,000百万円	6,555百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 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カーマの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-7 阪急オアシス 枚方出口店	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
物件写真					
所在地	大阪府和泉市	大阪府枚方市	大阪府大阪市西成区	兵庫県尼崎市	大阪府羽曳野市
取得価格	6,450百万円	1,280百万円	1,505百万円	3,723百万円	2,000百万円
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1万人という高い人口集積地に立地する食品スーパー ● 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 	<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

物件名	N-1 DCMカーマ 中川富田店 (底地)	N-2 バロー一宮西店	N-4 ホームセンターコーナン 砂田橋店	N-5 ケーズデンキ 新守山店 (底地)	N-6 リソラ大府 ショッピングテラス
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	愛知県名古屋市守山区	愛知県大府市
取得価格	2,311百万円	2,174百万円	7,140百万円	1,370百万円	7,911百万円
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"> ● 2020年9月30日に譲渡予定 	<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
物件名	N-7 バロー中志段味店 (底地)	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	
物件写真					
所在地	愛知県名古屋市守山区	福岡県福岡市南区	福岡県福岡市博多区	福岡県久留米市	
取得価格	2,551百万円	1,497百万円	5,020百万円	1,515百万円	
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 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月時点で名古屋及び周辺地域に59店舗を展開 	<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、その中で本物件が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む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 	

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
物件名	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 西友楽市守谷店(底地)	R-10 サンストリート浜北	R-11 コストコホールセール札幌倉庫店
物件写真					
所在地	茨城県つくば市	静岡県浜松市東区	茨城県守谷市	静岡県浜松市浜北区	北海道札幌市清田区
取得価格	830百万円	4,010百万円	4,111百万円	10,746百万円	4,210百万円
ハイライト	<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"> ● 人口増加エリアに立地し、西友を核に「コト消費」テナントとの相乗効果を見込める大型NSC ● 西友の食品特化とホームセンターの誘致によるテナント構成の専門店化を実現 	<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

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	790百万円	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 ● 大手宅配事業者がテナントとして利用 	<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				
物件写真					
所在地	東京都新宿区				
取得価格	810百万円				
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 				

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
フルルガーデン八千代	八千代	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
MONA新浦安	新浦安	アピタテラス横浜綱島	綱島	サニー野間店	野間
バサージオ西新井	西新井	カルサ平塚	平塚	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	博多
代官山アドレス・ディセ	代官山	もねの里モール	もねの里	久留米西ショッピングセンター	久留米西
ユニクス伊奈	伊奈	調布センタービル（商業棟）	調布	ロゼオ水戸	水戸
ヨークタウン北金目	北金目	アクロスプラザ浦安東野（底地）	浦安東野	ケーズデンキ青森本店	ケーズ青森
ユニクス吉川	吉川	コンフォートマーケット西馬込店	西馬込	スーパースポーツゼビオ青森中央店	ゼビオ青森
スポーツクラブネサンス富士見台	富士見台	ブルメール舞多間	舞多間	アシコタウンあしかが	足利
スーパービバホーム岩槻店（底地）	岩槻	ライフ高殿店（底地）	高殿	ヨークタウン新田東	新田東
ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	湘南藤沢	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	近江八幡	カスミテクノパーク桜店	カスミ桜
ユニクス上里（底地）	上里	ブルメールHAT神戸	HAT神戸	ソララプラザ	ソララプラザ
ユニクス鴻巣（底地）	鴻巣	カリノ江坂	江坂	ピーワンプラザ天王	ピーワン
いなげや横浜南本宿店（底地）	南本宿	COMBOX光明池	光明池	西友薬市守谷店（底地）	守谷
グルメシティ千葉中央店	千葉中央	阪急オアシス枚方出口店	枚方	サンストリート浜北	浜北
仲町台東急ストア	仲町台	ウェルシア岸和田加守店（底地）	岸和田	コストコホールセール札幌倉庫店	札幌
セントラルウェルเนส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	カーマホームセンター中川富田店（底地）	カーマ中川	横浜上郷配送センター	上郷
かわまち矢作モール	矢作	パロー一宮西店	一宮西	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	ホームセンターコーナン砂田橋店	砂田橋	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	ケーズデンキ新守山店（底地）	新守山		
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		

KENEDIX

Retail REIT Corporation