

ケネディクス商業リート投資法人

決算説明会資料 第8期（2019年3月期）



2019年5月17日



KENEDIX
Retail REIT Corporation



目次

Section 1	環境変化に適応し、持続的成長へ	P.3
Section 2	2019年3月期の運用状況	P.10
Section 3	成長戦略の着実な実行	P.17
Section 4	2019年3月期の決算と業績予想	P.27
Section 5	GMSから生活密着型商業施設への流れ	P.32
Appendix 1	本投資法人の特徴	P.37
Appendix 2	補足資料	P.44

01

環境変化に適応し、持続的成長へ

Security Code
3453



消費地配送型物流施設の
組み入れ



物件の入替
ポートフォリオのクオリティ改善
収益性強化



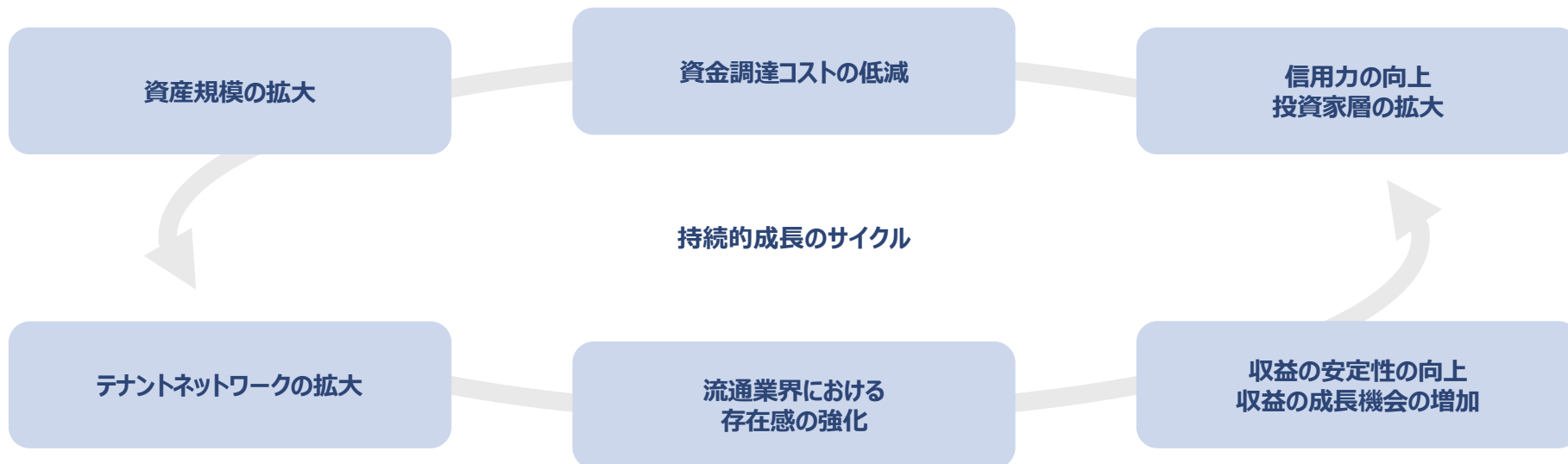
資産運用報酬体系の
変更



自己投資口の取得体制整備

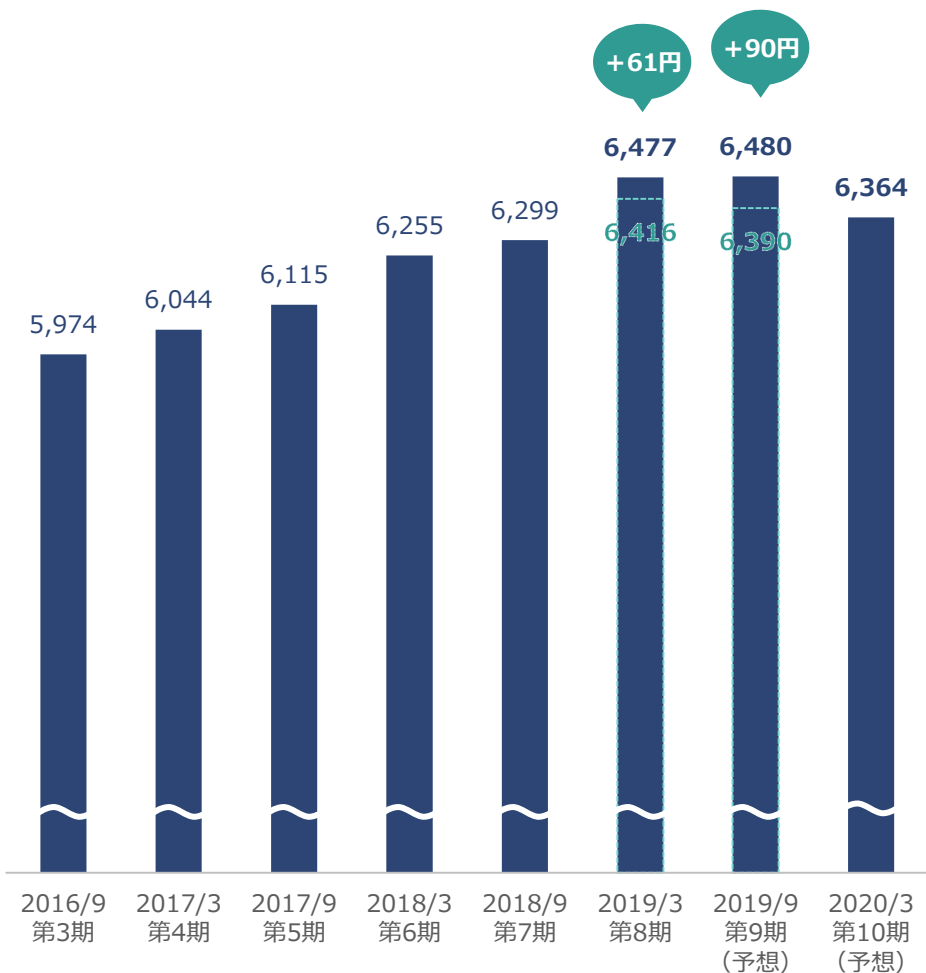


「J-REIT市場の商業施設に対するリスク認識の乖離の解消」+「DPU及びNAVの成長をより強く意識した運用」



1口当たり分配金の推移（円）

（点線枠内は2018/9期決算発表時の予想分配金）



2019年3月期（第8期）のポイント

- ・ ソラプラザ及びグルメシティ千葉中央店の**売却益**によるDPUの増加
- ・ MONA新浦安の**リニューアル完了**によるNOIの増加
- ・ 第7期取得物件の**通期フル寄与**によるDPU成長
- ・ フルルガーデン八千代における原状回復工事先送りによる**予算比費用減**

2019年9月期（第9期）のポイント

- ・ ソラプラザの**売却益**によるDPUの増加
- ・ **消費地配送型物流施設の取得**によるNOI増
- ・ ソラプラザの**売却**によるNOIの減少
- ・ 第6期・第7期取得物件の**固定資産税等の費用化**によるNOIの減少

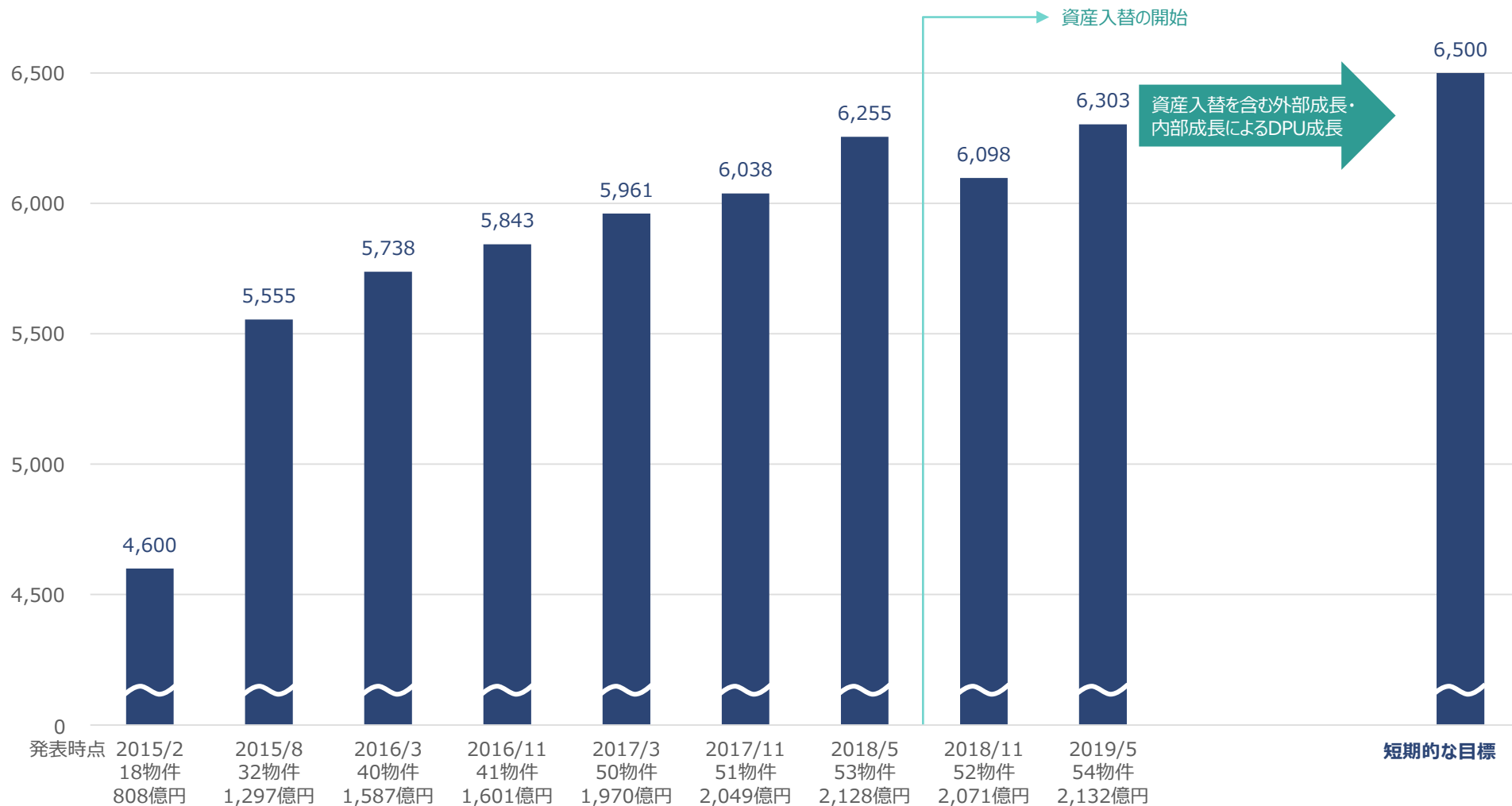
2020年3月期（第10期）のポイント

- ・ 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
- ・ ウエルシア岸和田加守店（底地）の**売却**によるNOIの減少

※売却益の増減については29ページを参照ください

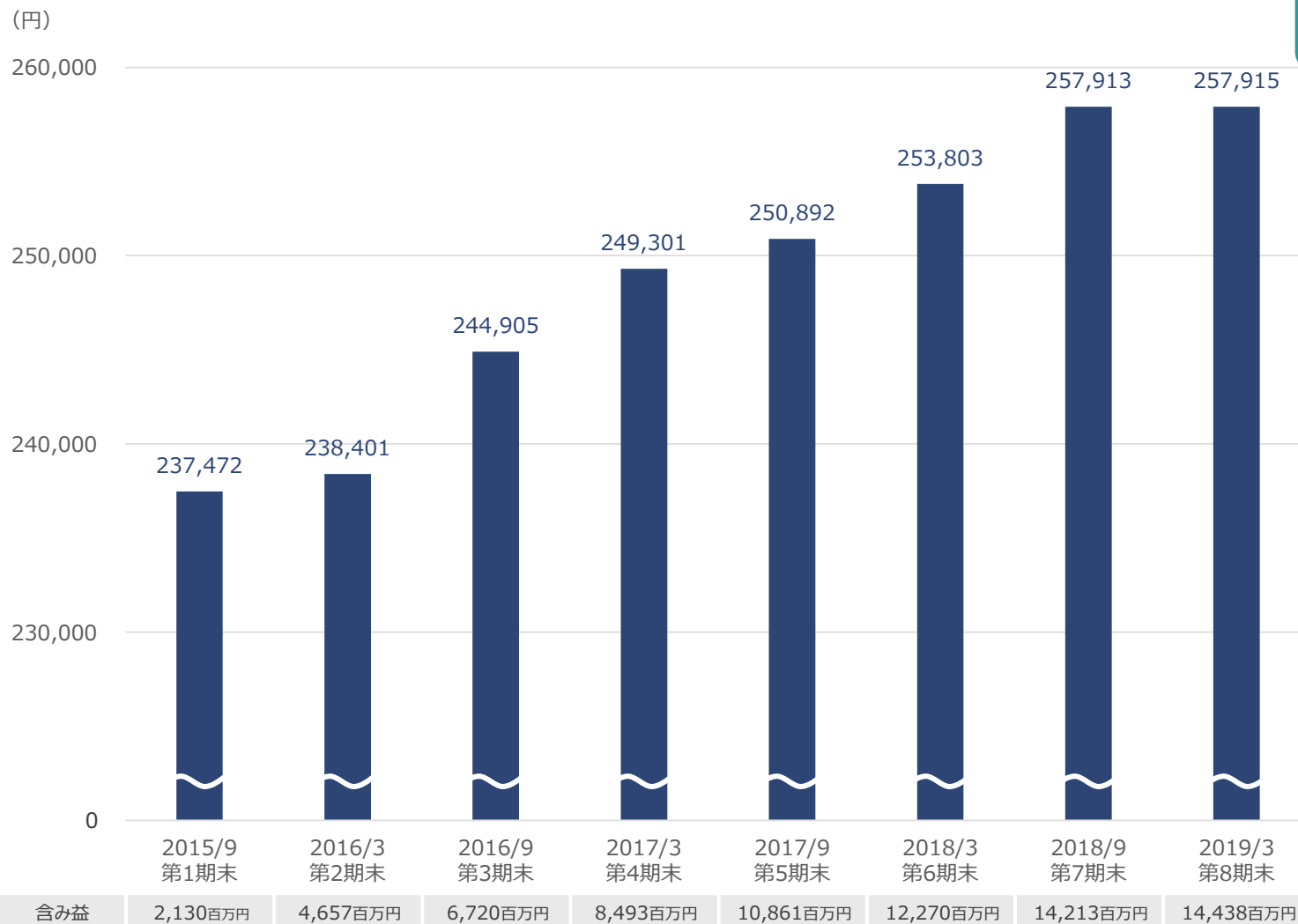
特殊要因調整後1口当たり分配金の推移（円）

（固都税等の費用化を前提とし、売却損益等の一時的な特殊要因を除いた試算値）



注：日付は収益予想の発表時点を示し、物件数及び金額は試算値の前提となるポートフォリオを示しています。

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)

取得資産



座間配送センター



追浜配送センター



武蔵嵐山配送センター



横浜上郷配送センター

取得価格	1,400百万円	1,300百万円	3,879百万円	790百万円
鑑定評価額	1,640百万円	1,570百万円	4,000百万円	840百万円
鑑定NOI利回り	6.0%	6.5%	5.7%	5.0% (注2)
償却後NOI利回り	5.1%	5.1%	3.8%	4.3% (注2)

取得価格
7,369百万円



NOI
償却後NOI
売却益

+92百万円
+86百万円
474百万円



譲渡（予定）価格
7,340百万円

売却（予定）資産



ソラプラザ



グルメシティ千葉中央店

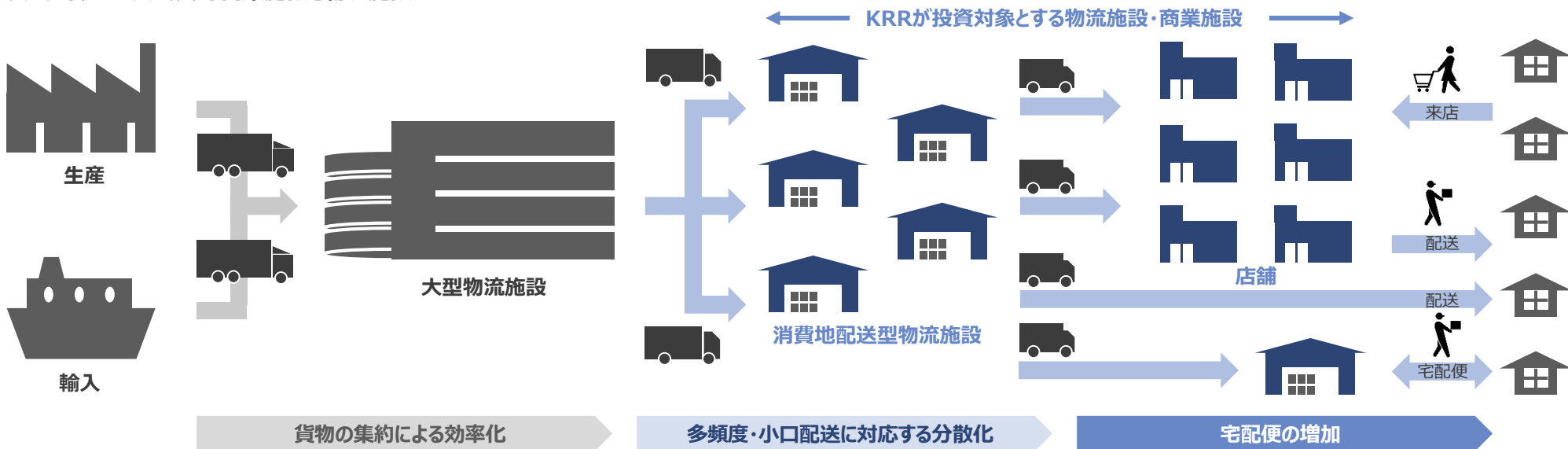


ウエルシア岸和田加守店（底地）

売却（予定）価格	5,980百万円	800百万円	560百万円
鑑定評価額	5,960百万円	792百万円	488百万円
鑑定NOI利回り	5.0%	5.7%	4.5%
償却後NOI利回り	3.5%	2.1%	4.5%

注1：2019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、横浜上郷配送センターについては2019年2月1日、ソラプラザ及びグルメシティ千葉中央店については2018年9月30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の敷地内に想定している増築建物に関する運営収益及び建築費を考慮して算出しています。以下、同様です。

サプライチェーンにおける商業施設と物流施設



環境変化に対応する商業施設

店舗で宅配物を受け取る



店舗から商品を宅配する



物流施設と商業施設の併設



02

2019年3月期の運用状況

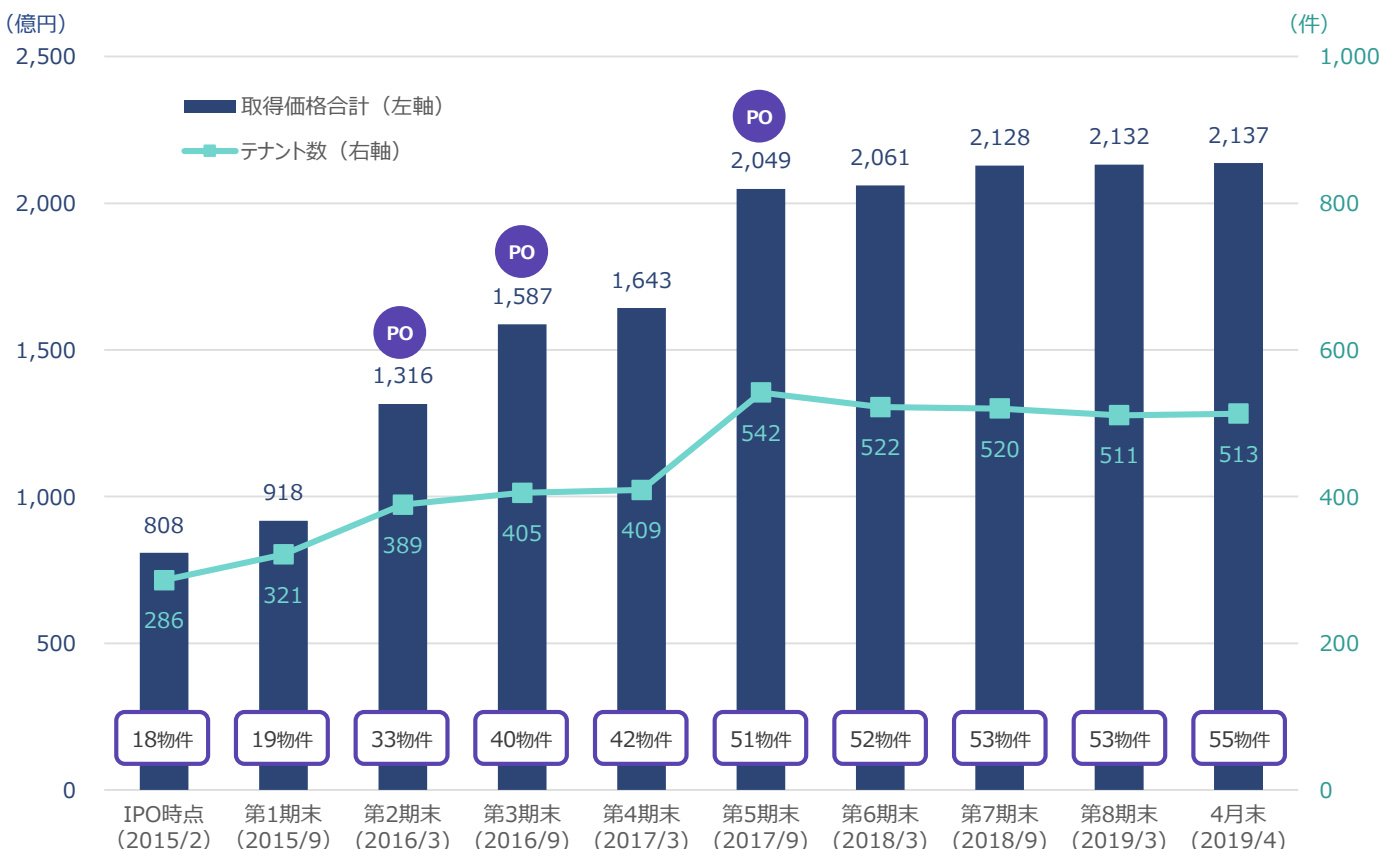
Security Code
3453



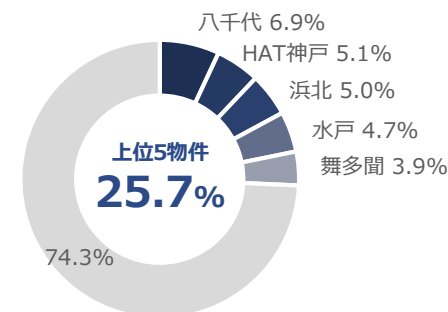
ポートフォリオに関する各種指標

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
2,309億円	5.3%	4.4%	99.2%	79.5%	96.6%	77.8%

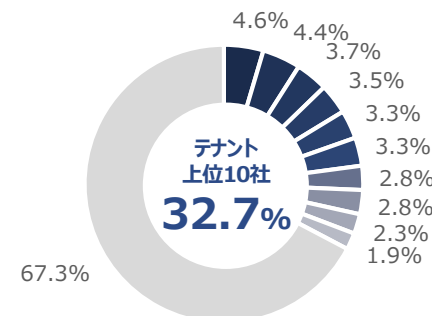
資産規模・テナント数・物件数の推移



上位5物件の投資比率 (取得価格ベース)



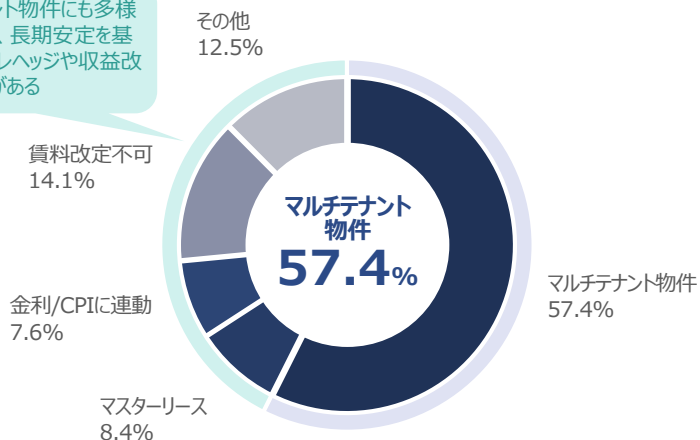
テナント上位10社の構成比率 (賃料ベース) (注4)



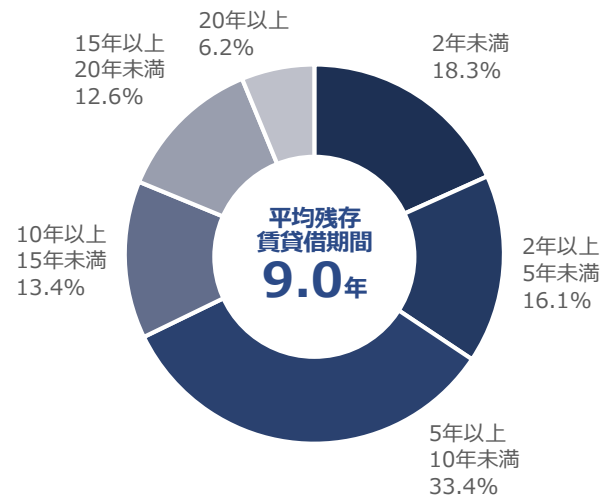
注1：鑑定評価額、NOI利回り、稼働率及びポートフォリオに関する各種指標は、2019年4月30日時点で保有している55物件の2019年3月31日時点における数値を記載しています。
 注2：鑑定NOI利回りは、最新の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益（年額）を取得価格で除して記載しています。また、償却後NOI利回りは第9期収益予想に基づく値を記載しています。
 注3：IPO時点のテナント数は、2014年9月30日現在の数値を記載しています。
 注4：「賃料ベース」とは、テナントとの賃貸借契約に定める固定賃料（共益費を含みます。）の額の割合をいいます。以下、同様です。

マルチテナント物件の構成比率（取得価格ベース）

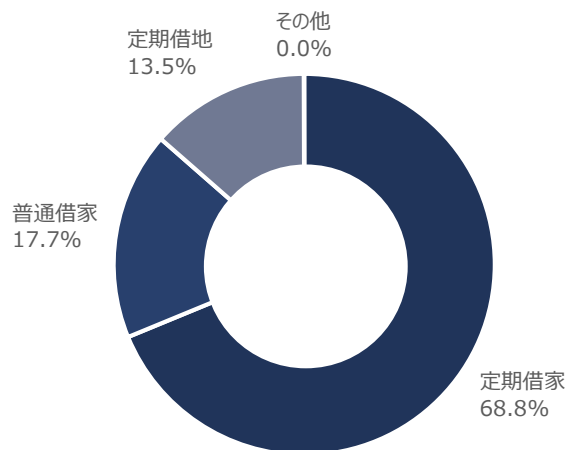
シングルテナント物件にも多様な特徴があり、長期安定を基本とし、インフレヘッジや収益改善の可能性がある



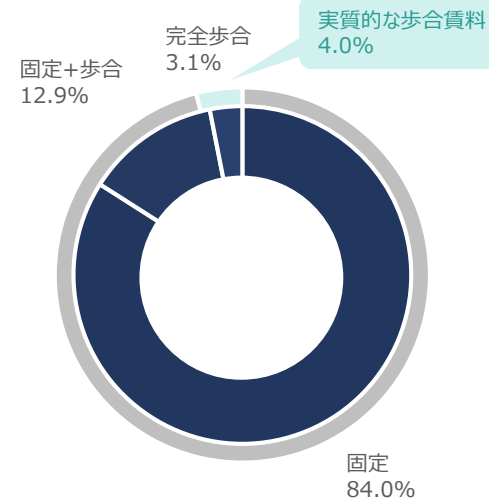
残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース）



賃貸借契約形態の構成比率（賃料ベース）



売上歩合賃料（2018/10-2019/3）

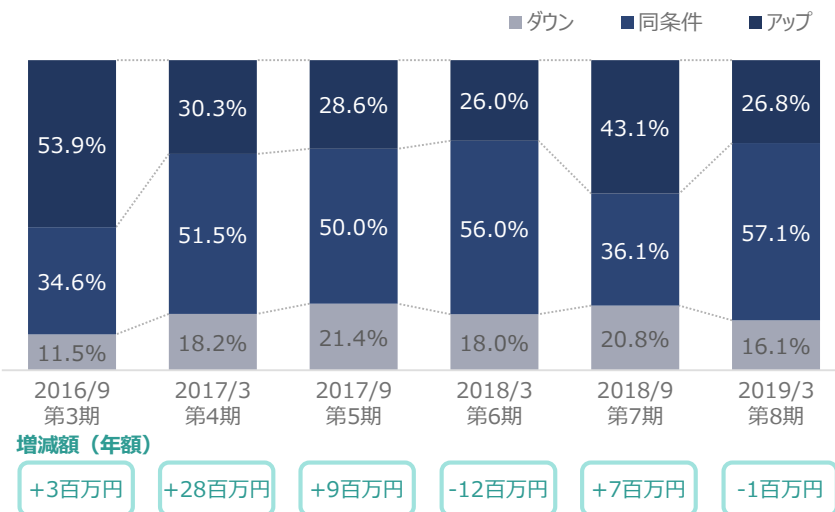


注1：本投資法人が2019年4月30日時点で保有する資産の2019年3月31日時点の数値を記載し、売上歩合賃料は、2019年3月31日時点で保有する資産の当期の数値を記載しています。

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

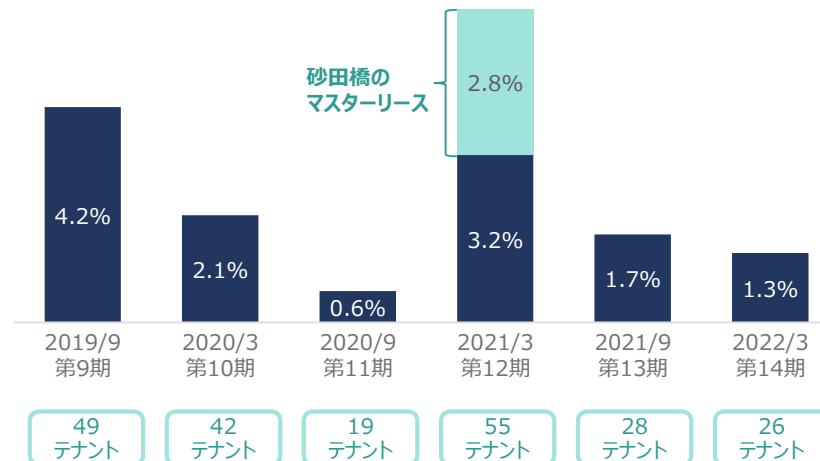
注3：上記グラフにおいて「マスターリース」とは、賃借人が占有せず小売業等に転貸しているテナントをいい、「金利/CPIに連動」とは、賃貸借契約において賃料が金利又はCPIに連動し更改されるテナントをいいます。

新規賃料/更改の動向（件数ベース）

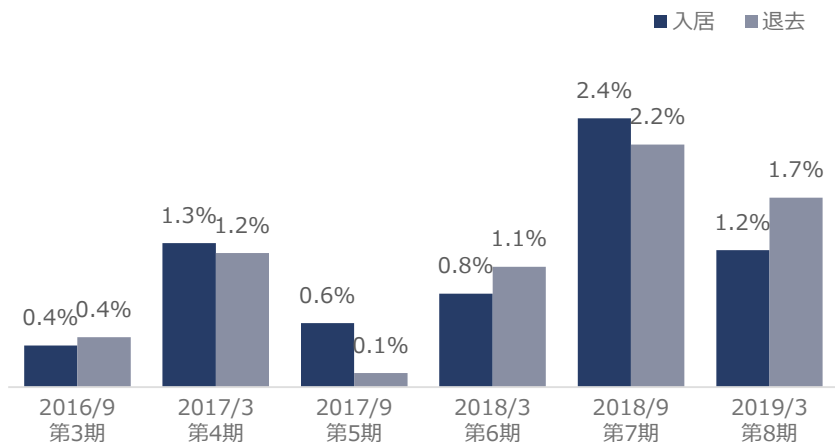


リーシングマチュリティ（賃料ベース）

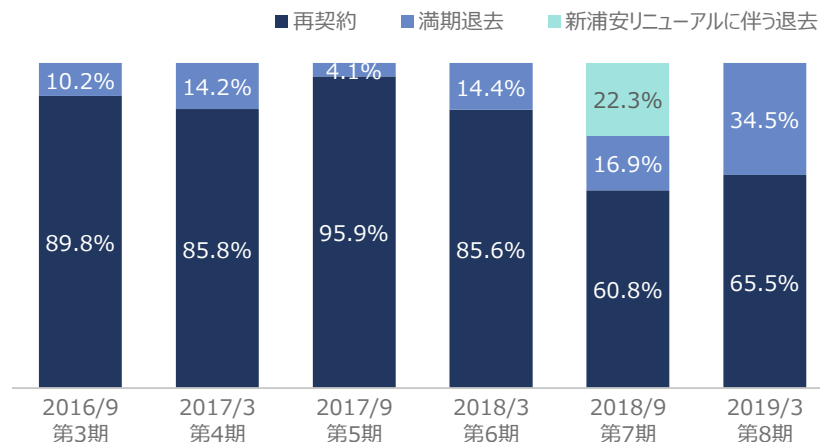
各会計期間に満期を迎える定期建物賃貸借契約の状況（注2）



テナントの入居及び退去の動向（注3）



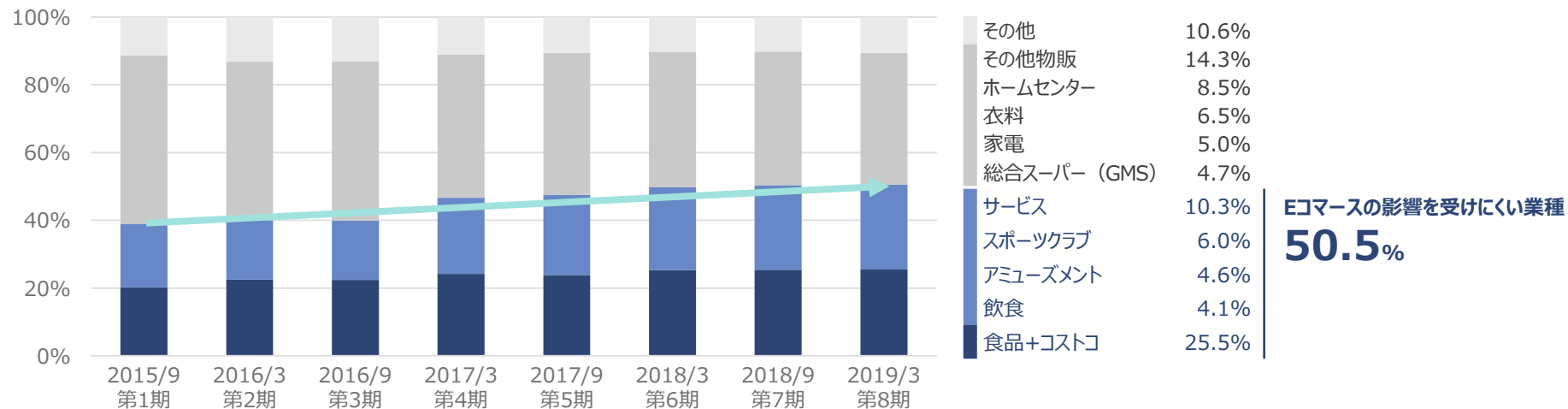
定期建物賃貸借契約満期を迎えたテナントの動向（賃料ベース）



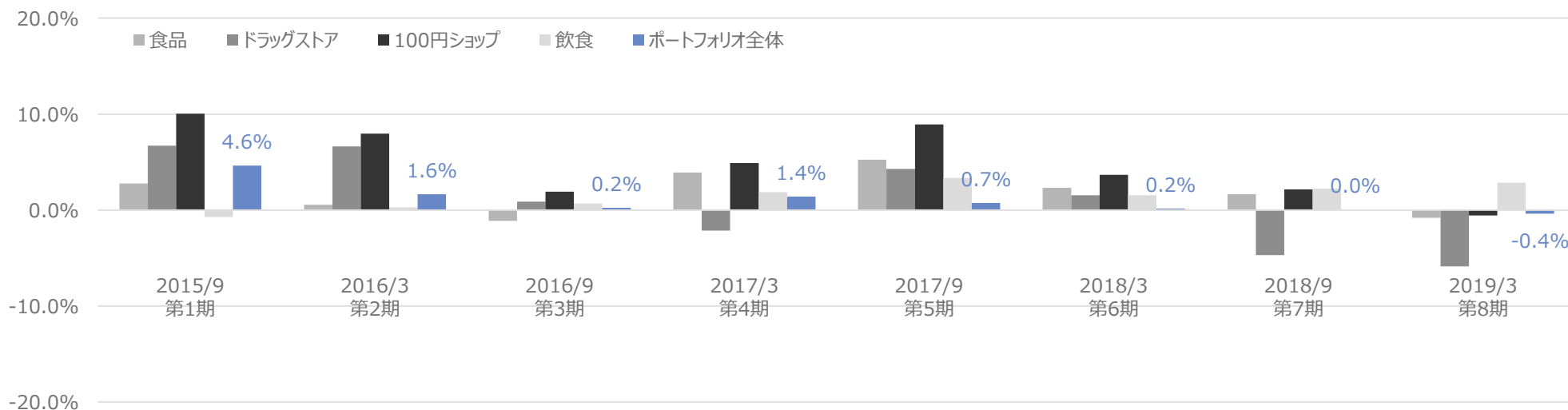
注1：賃料更改の対象となるテナント更改前の共益費込の賃料に対する増減割合を記載しています。
注2：2019年3月31日時点で保有する資産の当期間における普通賃貸借契約を含むテナントとの賃貸借契約に定める賃料の額に対する割合を記載しています。
注3：各々の対象となる賃料に対し、各決算期末の属する月の賃貸事業収入の額に占める割合を記載しています。

消費者から支持されるテナント構成

テナントの属性比率の推移（賃料ベース）



テナントの属性別の売上推移（前年同期増減比）（注3）



注1：2019年3月31日現在保有する53物件のうち、商業施設52物件に関する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：テナントの売上高は、把握できている売上高に基づき記載しています。また、ポートフォリオの売上高は各期間における曜日の影響を考慮しない数値を記載し、属性別の売上高は曜日の影響を考慮した数値を記載しています。

借入金及び投資法人債の状況・利益超過分配の概要

財務ハイライト

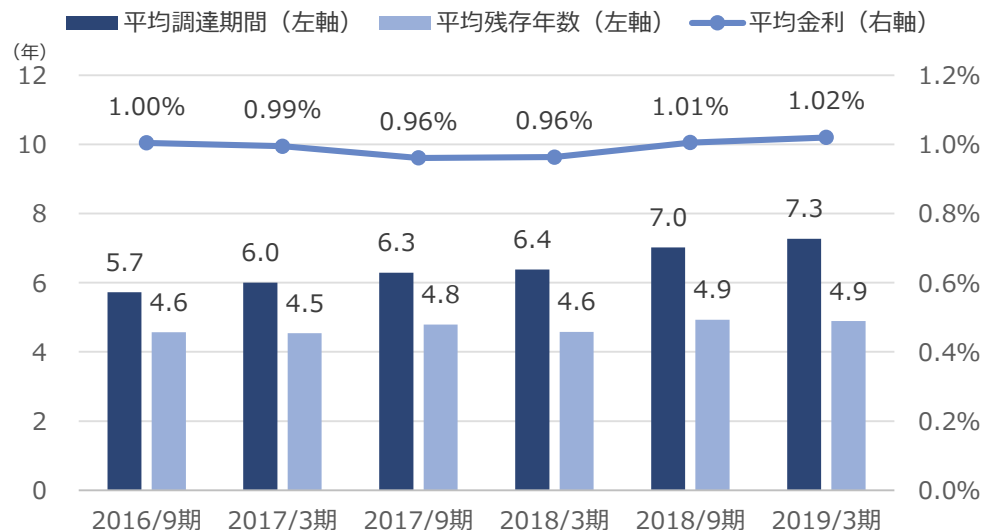
	第7期末	第8期末
長期負債比率 (注)	96.7%	96.7%
固定金利比率	92.7%	92.7%
LTV	44.5%	44.6%

格付の状況

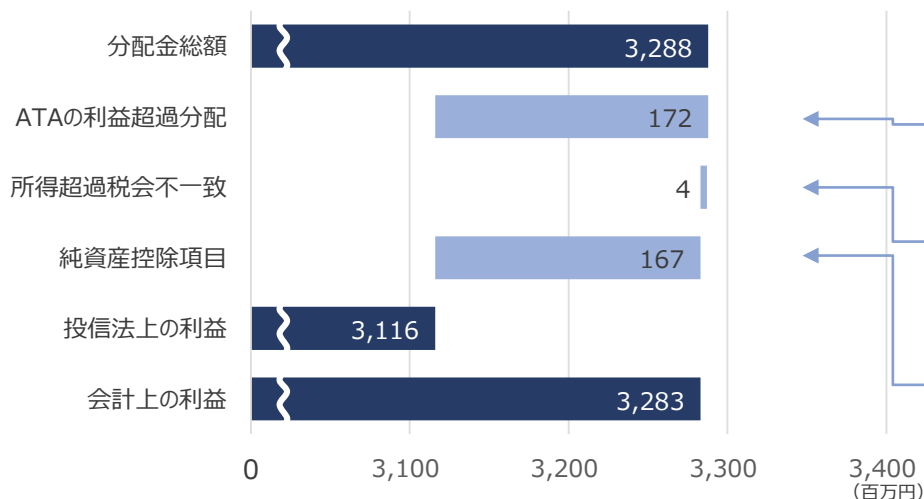
株式会社日本格付研究所
長期発行体格付

A+ (安定的)

平均残存期間、平均調達年数、平均調達コストの推移



利益超過分配の概要 (百万円)



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

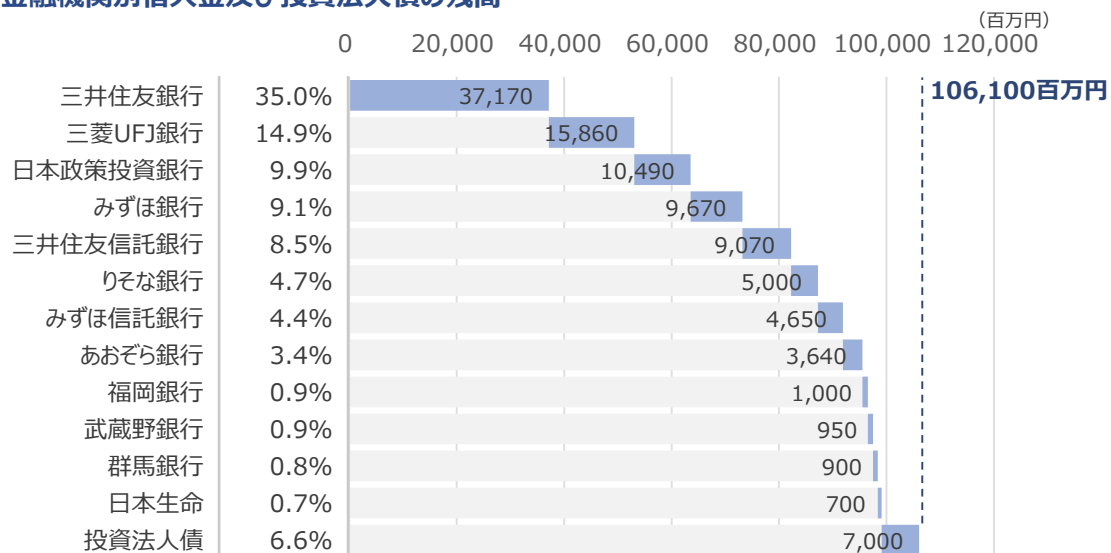
B: 純資産控除項目

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

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



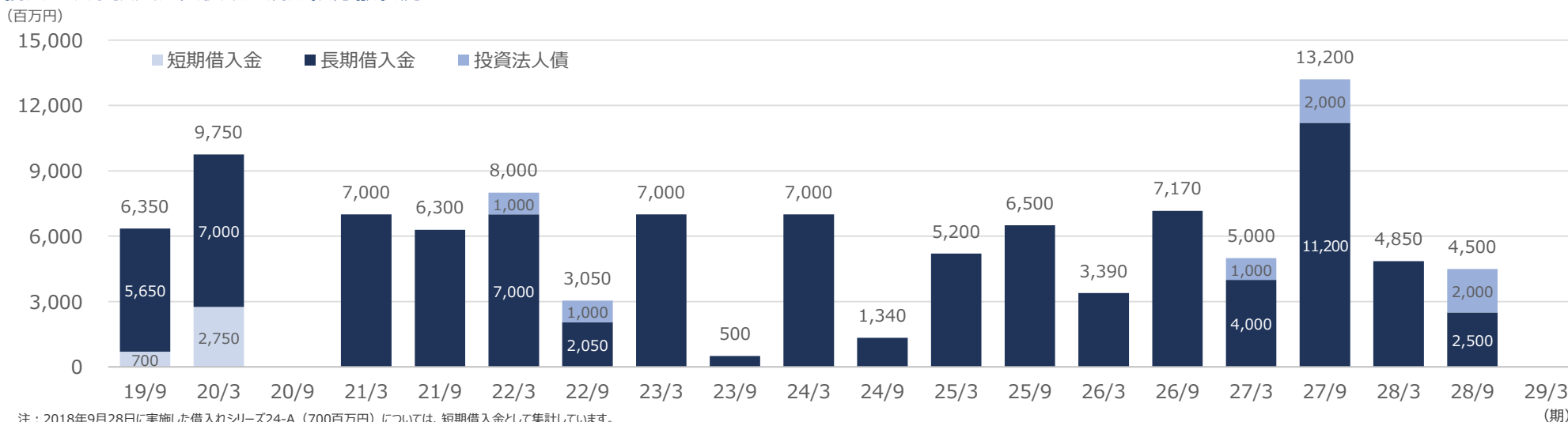
コミットメントラインの設定状況 (2019/4/1時点)

契約先	極度額	契約期限
三井住友銀行	1,000百万円	2020/3/31
みずほ銀行	1,000百万円	2021/3/31
三菱UFJ銀行	1,000百万円	2020/3/31

投資法人債の発行状況

回号	発行総額	利率	発行年月	年限
第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

借入金及び投資法人債の返済期限分散状況 (注)



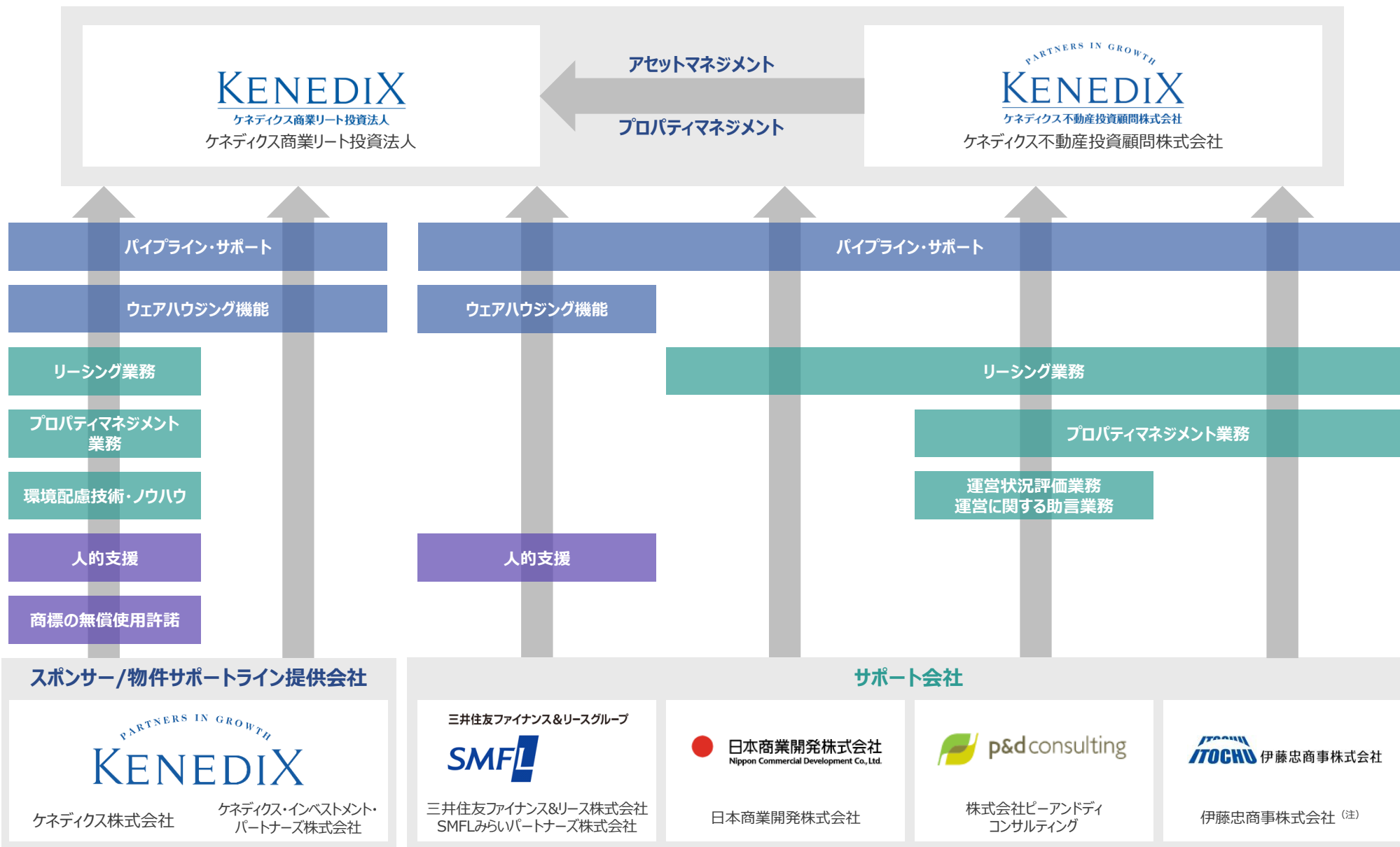
注：2018年9月28日に実施した借入れシリーズ24-A（700百万円）については、短期借入金として集計しています。

03

成長戦略の着実な実行

Security Code
3453





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。

座間配送センター

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



取得価格	1,400百万円
所在地	神奈川県座間市
鑑定評価額	1,640百万円
鑑定NOI利回り	6.0%

追浜配送センター

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、基幹配送センター



取得価格	1,300百万円
所在地	神奈川県横須賀市
鑑定評価額	1,570百万円
鑑定NOI利回り	6.5%

武蔵嵐山配送センター

関越自動車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



取得価格	3,879百万円
所在地	埼玉県比企郡嵐山町
鑑定評価額	4,000百万円
鑑定NOI利回り	5.7%

横浜上郷配送センター

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



取得価格	790百万円
所在地	神奈川県横浜市栄区
鑑定評価額	840百万円 (注)
鑑定NOI利回り	5.0% (注)

注：2019年2月1日時点の数値を記載しています。

ソララプラザ



所在地	宮城県仙台市青葉区	
譲渡価格	5,980百万円	
帳簿価額	5,595百万円	
譲渡先	合同会社KRF80 (ケネディクスが100%TK出資)	
譲渡日	2018年12月21日 (準共有持分49%)	2019年4月5日 (準共有持分51%)
取得日	2016年4月21日	

グルメシティ千葉中央店



所在地	千葉県千葉市中央区
譲渡価格	800百万円
帳簿価額	741百万円
譲渡先	非開示
譲渡日	2019年3月5日
取得日	2015年10月2日

ウエルシア岸和田加守店（底地）



所在地	大阪府岸和田市
譲渡価格	560百万円
帳簿価額	497百万円
譲渡先	日本商業開発株式会社
譲渡日	2019年10月31日
取得日	2015年10月2日

注：帳簿価額はソララプラザ及びグルメシティ千葉中央店は2018年9月30日時点、ウエルシア岸和田加守店（底地）は2019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

所在地：神奈川県横浜市（2018年3月オープン）



開発 ケネディクス・伊藤忠商事 開発ファンド

敷地面積	18,300.01m ²	延床面積	44,562.53m ²
------	-------------------------	------	-------------------------

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）



開発 ケネディクス

敷地面積	3,471.00m ²	延床面積	未定
------	------------------------	------	----

アクロスプラザ浦安東野（底地）

所在地：千葉県浦安市（2017年12月オープン）



開発 サポート会社（NCD/SMFL）

敷地面積	6,229.00m ²	延床面積	---
------	------------------------	------	-----

パロー中志段味店（底地）

所在地：愛知県名古屋市中区（2019年4月オープン）



開発 サポート会社（伊藤忠商事）

敷地面積	13,480.42m ²	延床面積	---
------	-------------------------	------	-----

調布センタービル（商業棟）

所在地：東京都調布市



ケネディクス（仲介）

敷地面積	13,265.06m ²	延床面積	18,961.61m ²
------	-------------------------	------	-------------------------

行田配送センター

所在地：埼玉県行田市



ケネディクス

敷地面積	24,382.98m ²	延床面積	21,961.16m ²
------	-------------------------	------	-------------------------

注1：オープン前の物件について、設計図面等に基づく完成予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。

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

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。

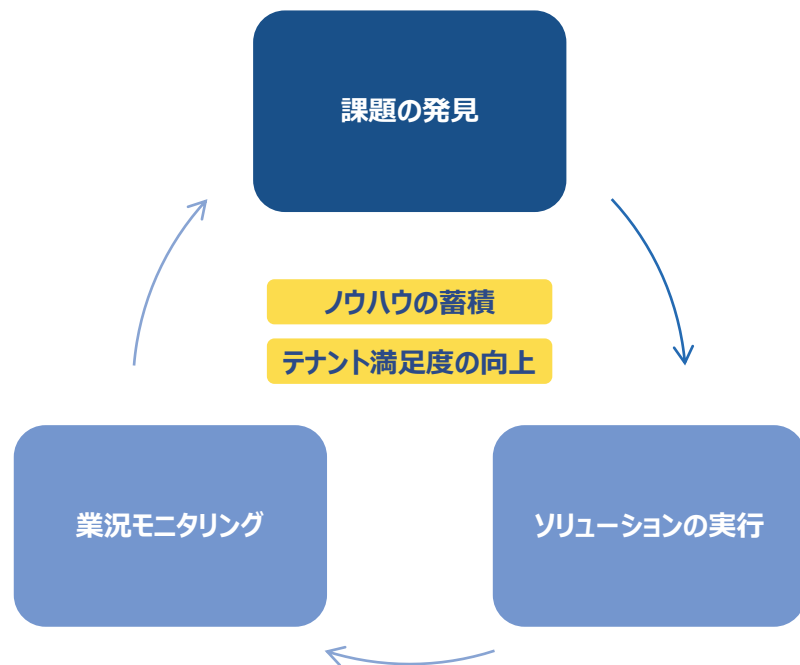
注3：敷地面積及び延床面積は現時点で入手しうる情報を元に記載しており、実際の数値とは異なる可能性があります。

AM 業務及びPM 業務の一体的な推進による商業施設マネジメント

アセットマネジメント業務
安定的なポートフォリオの構築、管理

牽制
連携強化

プロパティマネジメント業務
テナント企業への直接アプローチ



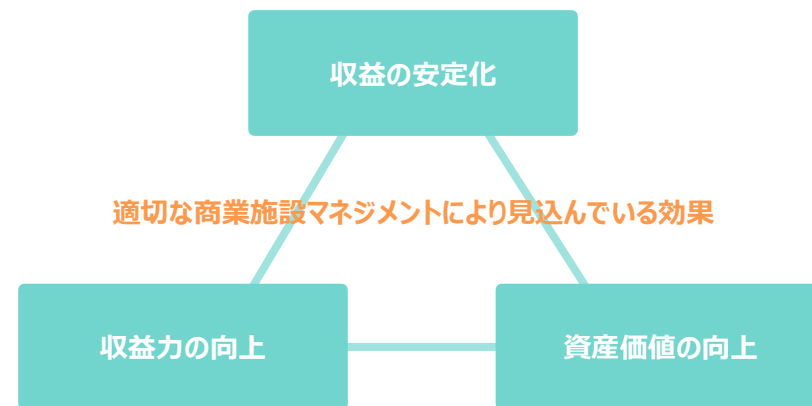
商業施設マネジメントによる内部成長の追求

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



内部成長への取組事例



MONA新浦安



パサージオ
西新井



ユニクス伊奈



ブルメール
舞多間



ブルメール
HAT神戸



ロゼオ水戸



アシコタウン
あしかが



横浜上郷
配送センター



建物増築



(注)



改装/リニューアル



大型テナント入替



BMコストカット



光熱費カット



注：横浜上郷配送センターにおいて今後、想定される飲食店棟の増築について記載しています。

3年連続でGRESB評価で「Green Star」を取得



初参加した2016年から3年連続でGRESBリアルエステイト評価に参加
 「実行と計測」及び「マネジメントと方針」が高く評価され、「Green Star」を取得
 総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング3スター」を取得
 ケネディクス不動産投資顧問は2017年より、不動産会社・運用機関メンバーに加盟

DBJ Green Building 認証を取得

認証件数：15物件（36.6%）、認証床面積：456,910.77m²（62.8%）

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



フルルガーデン八千代



バサージュ西新井

ユニクス伊奈



MONA新浦安

代官山アドレス・ディセ

ゆめまち習志野台モール

ユニクス吉川 **Update!**

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

リソラ大府ショッピングテラス

ブルメール舞多間 **Update!**



アシコタウンあしかが

サンストリート浜北

SMBC環境配慮評価の取得 **New!**

本投資法人は、株式会社三井住友銀行による「SMBC環境配慮評価融資」において、資産運用において良好な環境配慮を実施している点が評価され、「A」の評価を取得しました。

「MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」における評価の取得 **New!**

本投資法人及び本資産運用会社は、三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社による「MUFG J-REIT向けESG評価supported by JCR」において、最高評価「Sランク」のESG評価を取得しました。

ケネディクス株式会社のPRI署名 **New!**

Signatory of:

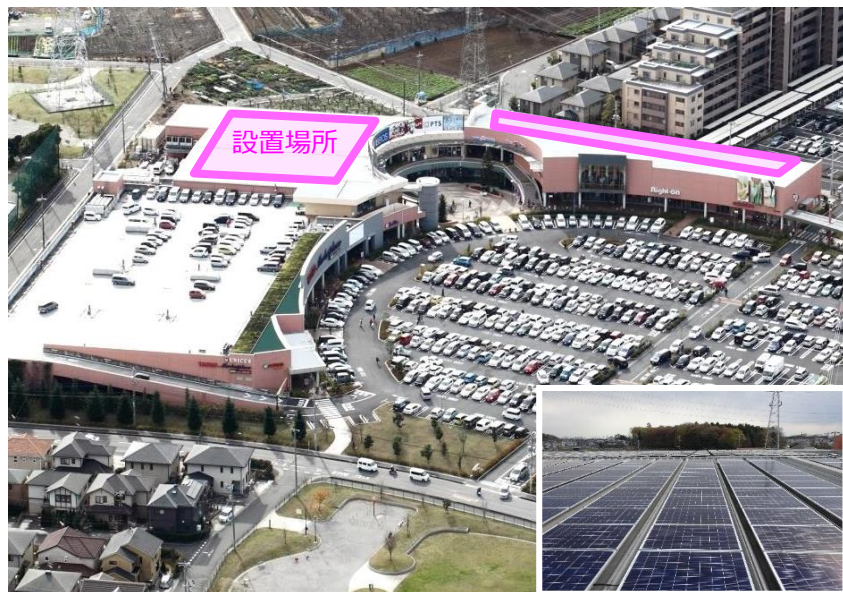


ケネディクス株式会社は2019年4月、国連責任投資原則（PRI: Principles for Responsible Investment）に署名しました。
 本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクスグループの一員として、責任投資原則（PRI）の実践を通じて、サステナビリティへの取組みを推進します。

注：認証床面積の比率は本投資法人保有物件の総床面積（727,870.92m²）（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、2019年3月31日現在保有する53物件のうち、底地12物件を除く41物件をいいます。

太陽光パネルの導入の概要

設置場所



収益性の向上

NOI利回り（投資リターン）（注1）

7.0%

想定増加NOI（注2）

4.2百万円

設備投資額

61百万円

CO2排出量の軽減（注2）

年間CO2削減量

164,235kg

||

杉の木

11,731本分

省エネ効果・BCP効果（注2）

太陽光パネルの設置による建物内への熱負荷軽減と空調負荷低減

最大デマンド削減効果 **87kW**

停電時に発電した電気の使用が可能となることによるBCP対策

地域行政との連携

施設を災害時の一時的な避難場所として提供する協定を伊奈町と締結



施設の緑化

「彩の国みどりの優秀プラン賞」優秀賞を受賞



地元参加型イベント

地域コミュニティの活性化を図る（夏祭り）



注1：電力供給事業者からの発電設備賃料及び建物賃借人とのグリーンリースに基づき想定される付加賃料の合計額を設備投資額で除した数値を記載しています。

注2：電力供給事業者による試算です。

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

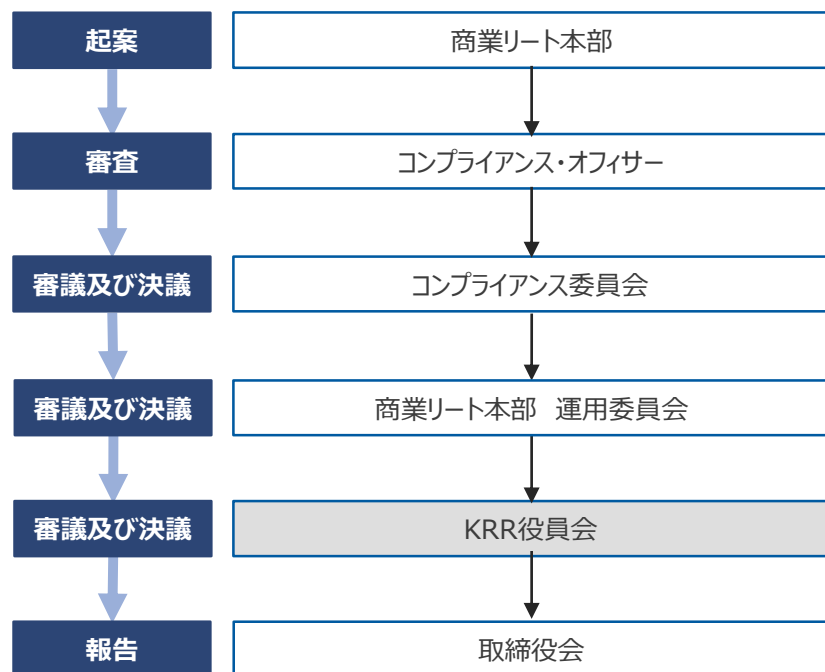


ケネディクスによるKRRへの出資

(2019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があります。

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

(1) KRRの東証リート指数（配当込み）に対する超過リターン（2018/9末-2019/3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）：13.76%
東証リート指数（配当込み）の同期間の増加率：9.61%
⇒KRRの超過リターン：4.15%

(2) KRRの2018/9/28時点の時価総額

243,300円×507,700口≒123,523百万円

(3) 報酬の2019年9月期計上見込み額

$4.15\% \times 123,523 \text{百万円} \times 0.1\% \approx 5,123 \text{千円}$
(1) (2)

04

2019年3月期決算と業績予想

Security Code
3453



損益計算書の概要（百万円）

	2018/9		2019/3		増減		予想比に対する備考
	第7期実績	第8期予想	第8期実績	前期比	予想比		
賃貸事業収入	7,066	7,109	7,068	+1	-41	固定賃料：テナント退去（大府）-19、入居遅れ等（代官山）-5 売上歩合賃料（HAT神戸、八千代等）-12	
その他賃貸事業収入	1,298	1,123	1,128	-169	+4	賃料相当額の敷金取崩し等（大府）+37、水道光熱費収入-30、駐車場（代官山）-6	
不動産等売却益	212	175	218	+5	+42		
営業収益	8,577	8,409	8,415	-161	+5		
賃貸事業費用 （除く、減価償却費）	3,012	2,780	2,742	-269	-37	修繕費（舞多聞等）-20、原状回復費（八千代）-27	
NOI	5,352	5,453	5,454	+101	+0		
減価償却費	971	985	990	+19	+5		
賃貸事業利益	4,380	4,467	4,463	+82	-4		
その他営業費用	775	788	796	+21	+7		
営業利益	3,816	3,854	3,884	+67	+30		
営業外収益	0	0	1	+1	+1		
営業外費用	615	600	601	-13	+0		
経常利益	3,201	3,253	3,284	+83	+31		
当期純利益	3,197	3,252	3,283	+85	+31		
1口当たり分配金（円）	6,299	6,416	6,477	+178	+61		

業績予想：2019年9月期及び2020年3月期（百万円）

運用状況	2019/3 第8期実績	2019/9 第9期予想	増減
営業収益	8,415	8,586	+171
うち、不動産等売却益	218	200	-17
営業費用	4,530	4,710	+180
営業利益	3,884	3,876	-8
営業外費用	601	590	-11
支払利息及び有利子負債関連費用	557	566	+8
投資口交付費の償却額	38	19	-19
経常利益	3,284	3,285	+1
当期純利益	3,283	3,284	+1
1口当たり分配金（円）	6,477	6,480	+3

2019/9 第9期予想	2020/3 第10期予想	増減
8,586	8,298	-287
200	56	-144
4,710	4,488	-221
3,876	3,809	-66
590	583	-7
566	583	-2
19	19	---
3,285	3,226	-58
3,284	3,226	-58
6,480	6,364	-116

参考指標	2019/3 第8期実績	2019/9 第9期予想	増減
NOI	5,454	5,484	+30
NOI利回り（%）	5.1%	5.1%	---
減価償却費	990	1,012	+22
償却後NOI	4,463	4,471	+8
償却後NOI利回り（%）	4.2%	4.2%	---
FFO	4,105	4,125	+19
CAPEX	500	873	+372
LTV（%）	44.6%	44.5%	---

2019/9 第9期予想	2020/3 第10期予想	増減
5,484	5,542	+58
5.1%	5.2%	---
1,012	1,011	-1
4,471	4,531	+59
4.2%	4.2%	---
4,125	4,204	+78
873	797	-75
44.5%	44.5%	---

売上歩合賃料の計上のある10物件の収支（予想・実績）（百万円）

予想

決算期	八千代		新浦安		西新井		代官山		舞多間		HAT神戸		江坂		大府		足利		浜北	
	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）	533	552	326	328	203	210	183	185	351	355	326	318	151	150	186	202	176	177	432	431
賃収（歩合）	61	64	37	35	13	13	6	5	15	17	26	28	44	42	14	14	8	9	6	6
水光熱収入	76	69	47	42	42	37	36	31	104	82	85	70	34	32	51	45	72	55	73	63
違約・原復収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70	0	0	0
その他収入	28	28	103	106	65	59	53	53	28	27	35	33	77	76	15	14	8	7	23	24
収入計	700	715	514	512	324	321	278	276	499	482	474	451	308	300	267	276	336	249	536	525
管理委託費	141	144	78	76	48	46	53	53	64	61	67	65	45	42	37	38	40	41	70	68
水光熱費	76	65	68	62	47	43	42	36	73	62	71	58	40	30	52	48	72	63	57	51
租税公課	69	69	22	22	35	35	12	12	41	41	47	47	24	24	26	26	24	24	25	25
修繕費	62	32	20	10	4	4	8	2	20	2	3	17	45	3	9	9	52	32	22	4
その他費用	44	42	59	64	32	31	37	40	26	23	21	20	3	2	21	13	10	10	71	69
費用計	395	354	249	236	168	159	154	144	226	192	211	210	159	104	147	135	200	171	247	218
NOI	304	360	264	276	156	161	124	132	273	290	262	240	148	196	119	140	135	78	288	306

実績

決算期	八千代		新浦安		西新井		代官山		舞多間		HAT神戸		江坂		大府		足利		浜北	
	18/9	19/3	18/9	19/3	18/9	19/3	18/9	19/3	18/9	19/3	18/9	19/3	18/9	19/3	18/9	19/3	18/9	19/3	18/9	19/3
賃収（固定）	546	534	268	324	197	191	180	177	343	343	332	326	154	153	230	205	200	199	431	434
賃収（歩合）	64	65	42	38	13	14	6	5	17	18	18	25	46	43	12	14	8	8	6	6
水光熱収入	80	64	39	41	43	32	32	28	106	78	84	68	33	28	54	43	69	59	67	60
違約・原復収入	14	3	29	0	0	0	2	6	0	0	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他収入	29	31	91	111	67	62	57	48	34	35	42	34	77	77	20	54	8	9	28	25
収入計	736	699	471	514	321	301	279	267	502	475	529	455	311	302	317	318	286	276	533	526
管理委託費	141	143	84	79	47	47	52	52	62	61	68	69	42	41	38	39	40	39	66	68
水光熱費	73	66	60	63	44	38	38	33	79	64	77	56	40	30	52	45	64	59	51	47
租税公課	69	69	22	23	35	35	12	12	41	41	47	47	24	24	26	26	24	24	25	25
修繕費	43	33	135	7	3	3	5	7	17	10	17	10	7	3	19	4	11	6	15	11
その他費用	48	50	111	71	41	34	35	47	38	22	22	27	3	3	16	22	11	9	73	68
費用計	378	364	414	245	171	159	144	153	239	201	234	211	118	103	153	139	153	140	232	222
NOI	358	334	56	269	150	142	135	114	262	274	295	244	193	199	163	179	133	136	301	303

売上歩合賃料の計上のない物件群の収支（予想・実績）（百万円）

予想

決算期	取得済み物件				18/9期以降取得物件				売却（予定）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	1,336	2,210	2,210	0	0	462	466	0	0	15	1
賃収（歩合）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
水光熱収入	89	80	15	12	0	0	0	0	0	0	0	0
違約・原復収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他収入	21	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入計	1,441	1,439	2,226	2,223	0	0	463	466	0	0	15	1
管理委託費	94	93	52	52	0	0	10	10	0	0	1	0
水光熱費	89	81	15	12	0	0	0	0	0	0	0	0
租税公課	128	128	208	208	0	0	27	27	0	0	5	1
修繕費	31	48	11	31	0	0	12	20	0	0	0	0
その他費用	28	29	19	19	0	0	2	4	0	0	0	0
費用計	373	381	308	325	0	0	53	62	0	0	7	1
NOI	1,068	1,057	1,918	1,898	0	0	409	403	0	0	8	-0

実績

決算期	取得済み物件				18/9期以降取得物件				売却（予定）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	
	18/9	19/3	18/9	19/3	18/9	19/3	18/9	19/3	18/9	19/3	18/9	19/3
賃収（固定）	1,332	1,329	2,206	2,210	0	0	151	207	0	0	253	189
賃収（歩合）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
水光熱収入	84	77	15	13	0	0	0	0	0	0	0	0
違約・原復収入	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他収入	24	22	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0
収入計	1,446	1,430	2,222	2,230	0	0	151	207	0	0	253	189
管理委託費	92	92	52	52	0	0	2	3	0	0	53	40
水光熱費	84	79	15	13	0	0	0	0	0	0	0	0
租税公課	128	128	205	205	0	0	0	0	0	0	23	23
修繕費	31	24	28	20	0	0	1	52	0	0	0	3
その他費用	27	28	19	19	0	0	0	11	0	0	1	1
費用計	364	352	322	312	0	0	4	67	0	0	79	69
NOI	1,081	1,077	1,900	1,918	0	0	146	140	0	0	173	120

注：「取得済み物件」とは、2018年3月期までに取得した物件のうち、売却（予定）物件を除いた物件群をいいます。

05

GMSから生活密着型商業施設への流れ

Security Code
3453



「生活利便性」の高い生活密着型商業施設への重点投資

「日常型/生活密着型」

本投資法人が重点投資対象とする
生活密着型商業施設

「目的型/週末時間消費型」

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)

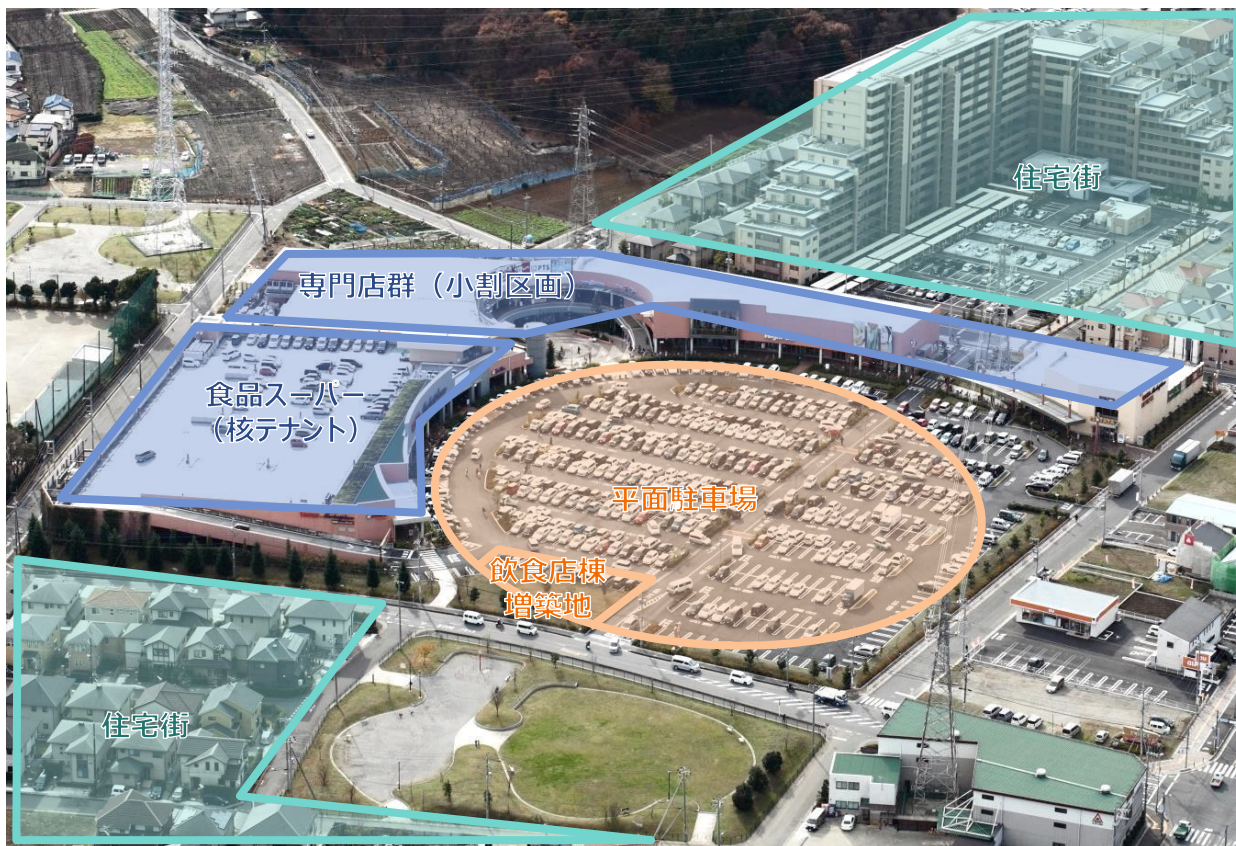
※本投資法人の投資対象外

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：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）

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

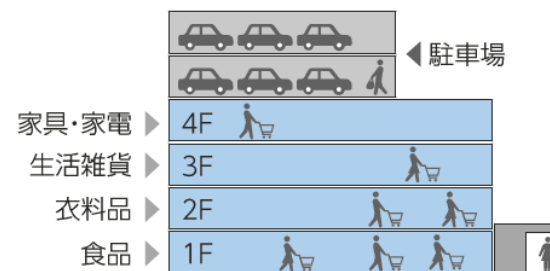
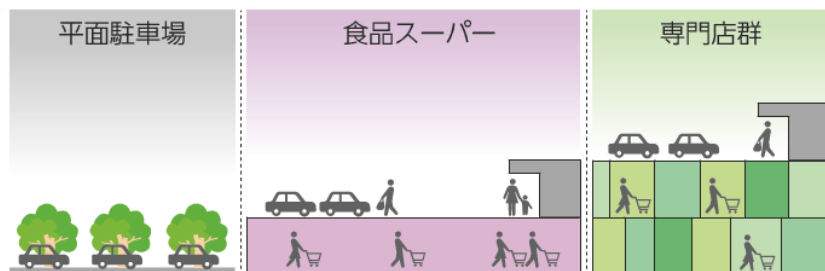
2018年

(金額単位：億円)

	業種	売上高	増減率
1	スーパーマーケット	163,008	+25.8%
2	コンビニエンスストア	106,615	+43.8%
3	ドラッグストア	81,060	+119.5%
4	各種専門店	74,127	+29.1%
5	総合スーパー（GMS）	71,475	-16.9%
6	百貨店	60,036	-27.5%
7	アパレル	55,311	+74.1%
8	家電量販店	53,926	-5.7%
9	ホームセンター	34,468	+21.6%
10	生活協同組合	24,535	-1.3%

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

06

本投資法人の特徴

Security Code
3453



物件選定基準

以下の4つの要素を中心とする総合的判断

<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

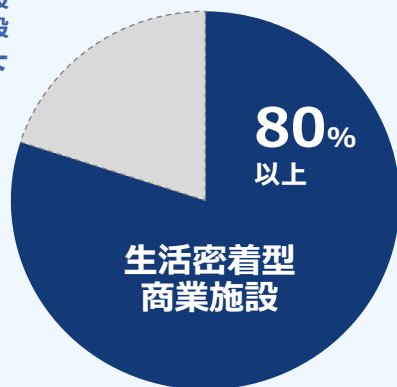
本投資法人の投資対象地域

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

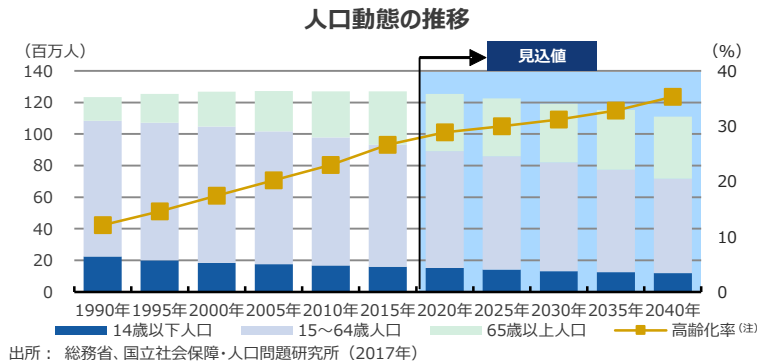
テナント建物保有の意義

- ・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

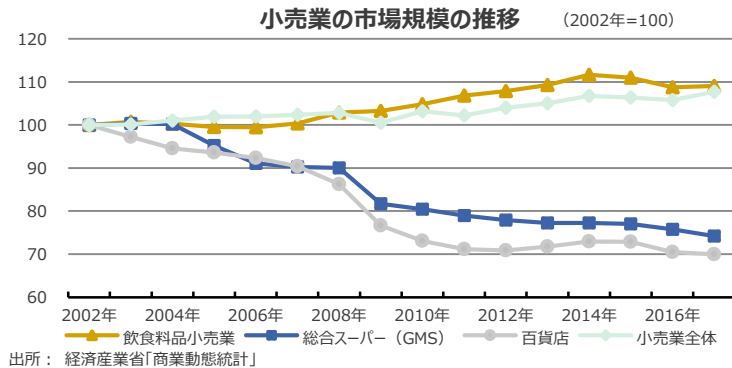
注1：「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」とは福岡県をいいます。
注2：「政令指定都市・中核市等」とは、政令指定都市、及び中核市の指定要件人口（20万人以上）以上の法定人口を有する都市、又は人口20万人未満でもその周辺エリアを含め相応の商圏人口が見込まれる地域をいいます。また、物流施設の場合については更に主要一般道路や高速道路の利用利便性を有し、四大都市圏若しくは政令指定都市・中核市等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

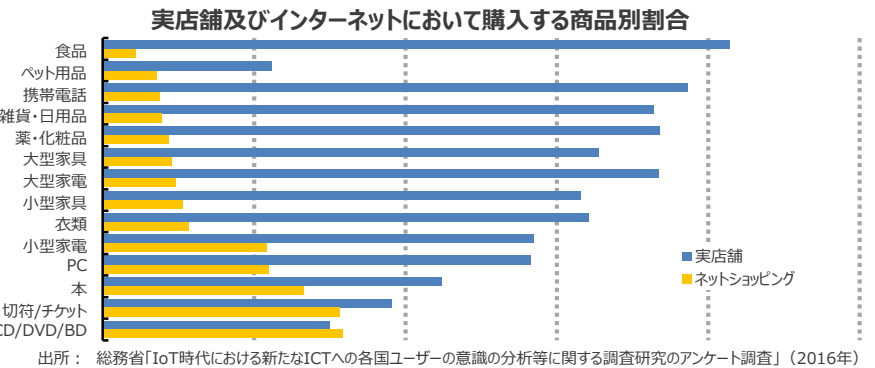
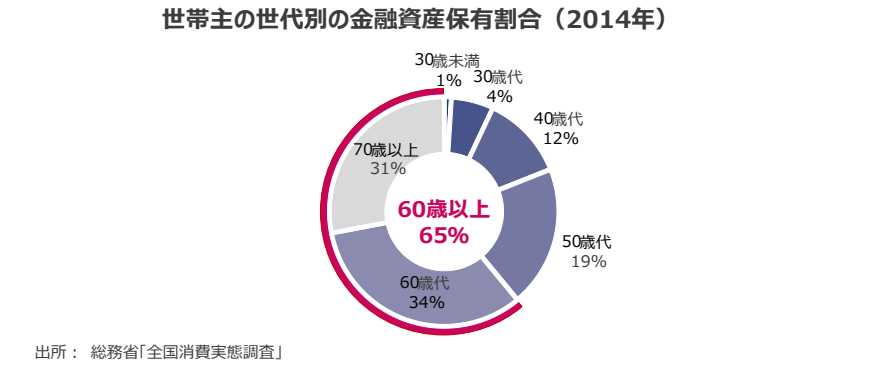
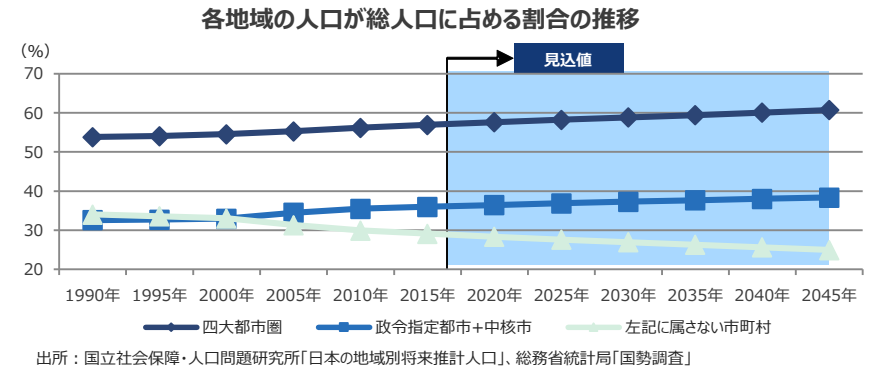
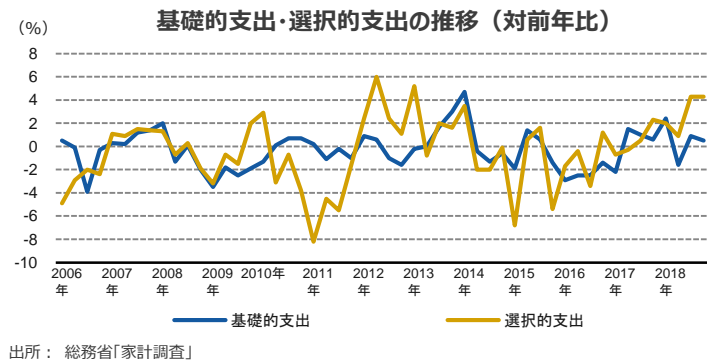
高齢化及び
四大都市圏への
人口集中に伴う
商圏の小規模化



高齢者が牽引する
国内消費



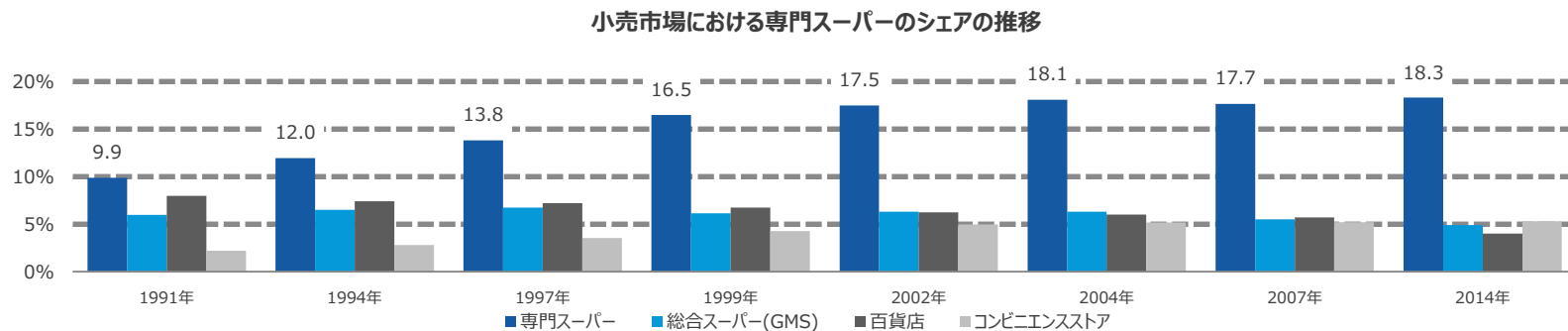
生活必需品
に対する
安定的支出



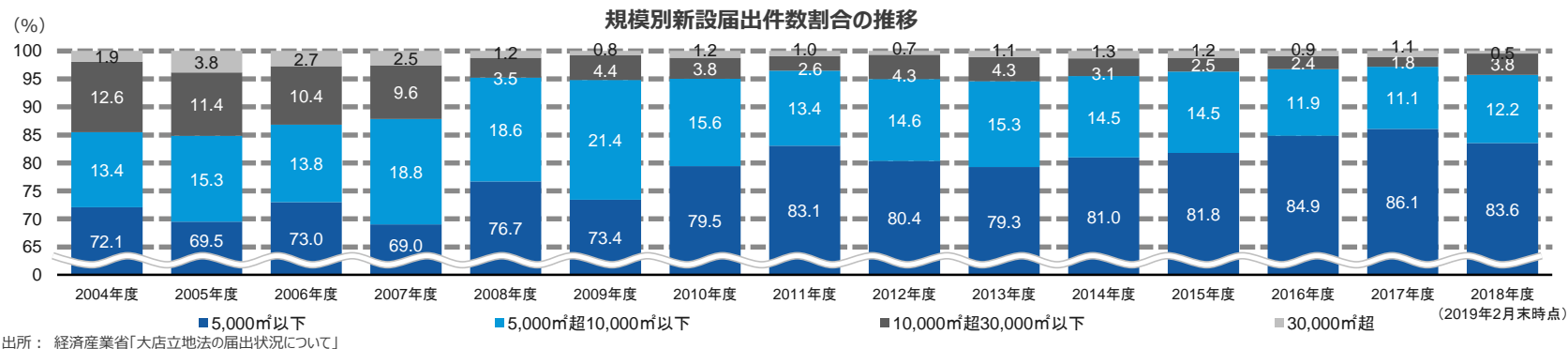
注：「高齢化率」とは、総人口に占める65歳以上人口の割合をいいます。

商業施設の小規模化及び専門店の台頭

専門スーパーの市場シェアの拡大



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、都市計画運用指針にて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

	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)	114,622	6,103,372	1 : 53
人口 (千人) (出所3)	126,491	328,434	1 : 2.5
人口密度 (国土面積) (人/km ²)	335	33	10 : 1
人口密度 (可住地面積) (人/km ²)	1,105	53	20 : 1
SC数 (出所4)	3,217	47,087	1 : 15
SC床面積 (m ²) (出所4)	52,531,060	626,580,000	1 : 12
人口当たりSC数 (件/百万人)	25	143	1 : 5
人口当たりSC床面積 (m ² /人)	0.41	1.90	1 : 5
EC比率 (出所5)	5.8%	9.1%	—
食品EC比率 (出所6)	1.9%	1.1%	—
食費に占める魚介、肉、生鮮野菜・果物への支出割合 (出所7)	27.9%	19.8%	—
食費に占める外食への支出割合 (出所7)	17.8%	43.5%	—

【出所】

1. Central Intelligence Agency “The World Factbook”
2. World Bank, World Development Indicators (2013)
3. International Monetary Fund “World Economic Outlook Database” (2018)
4. 日本 : SC協会 (2017)、アメリカ : 「SC白書」 (2017、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)」 (2018)、アメリカ : Statista (2018)
6. 農林水産省「平成29年度輸出戦略実行事業」食品に関する電子商取引 (EC) の各国調査報告書」 (2018)
7. 日本 : 総務省「家計調査報告」 (2017)、アメリカ : Bureau of Labor Statistics (2017)

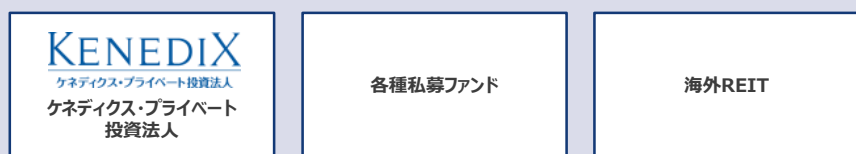
ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント

受託資産残高合計 2兆1,761億円 (2019年3月末日現在) (注)

J-REIT 1兆3,677億円

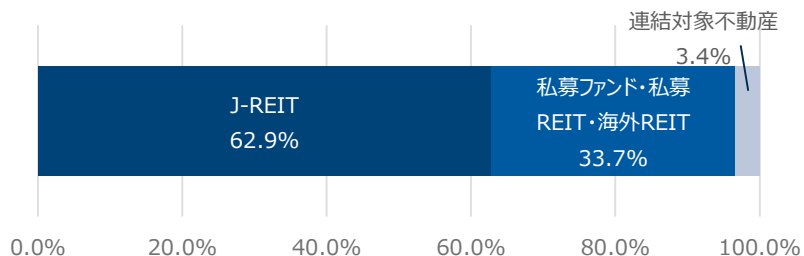


私募REIT・私募ファンド・海外REIT 7,336億円



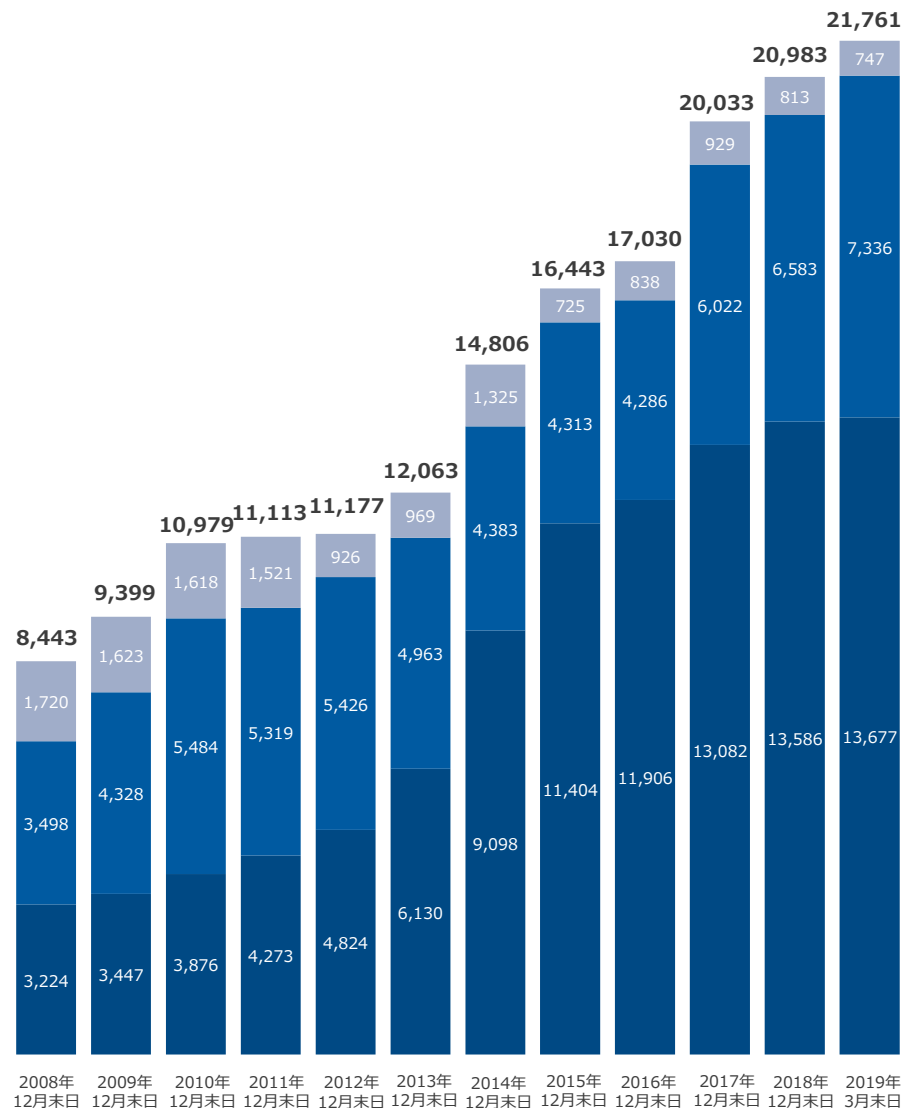
注：ケネディクス・グループの連結対象不動産747億円を含みます。

2019年3月末日現在の受託資産残高の内訳



ケネディクス・グループの受託資産残高の推移

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



三井住友ファイナンス&リース株式会社 SMFLみらいパートナーズ株式会社



- 事業内容（三井住友ファイナンス&リースグループ）：機械設備等各種物品の賃貸、営業貸付事業
 - ・ 営業資産残高4.8兆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8,000億円（簿価ベース））
 - ※数値はいずれも2019年3月末日現在
- 三井住友ファイナンス&リース株式会社による不動産リース事業の一部のSMFLみらいパートナーズ株式会社への吸収分割による事業承継に伴い、KRRへのサポート業務の一部をSMFLみらいパートナーズ株式会社が承継
- 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



Kalsa平塚田村店



ゼビオ宝寺店



サミット井土ヶ谷店



ビバホーム座間店

株式会社ピーアンドディコンサルティング



- 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、その他商業施設の開発
- 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



ワカパークウォーク



ユニクス南古谷



ユニクス川越

日本商業開発株式会社



- 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・ファンドフィー事業
 - ・ 底地を投資対象とした「JINUSHIビジネス」を展開
 - ・ 「JINUSHIビジネス」とは、土地のみに投資を行い、テナントとの事業用定期借地権設定契約に基づき、長期に安定したキャッシュ・フロー（借地料）を受け取るビジネスモデル
- 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



ライフ御幣島店



クリエイティブSD鎌倉材木座店

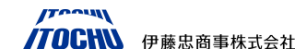


ヨークマート厚木南毛利店



阪急オアシス高殿店

伊藤忠商事株式会社



- 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開与する不動産等の売却検討時における情報提供（パイプライン・サポート）
 - ・ PM業務、テナントリーシング業務の提供



アピタテラス横浜綱島
所在地：神奈川県横浜市（2018年3月オープン）

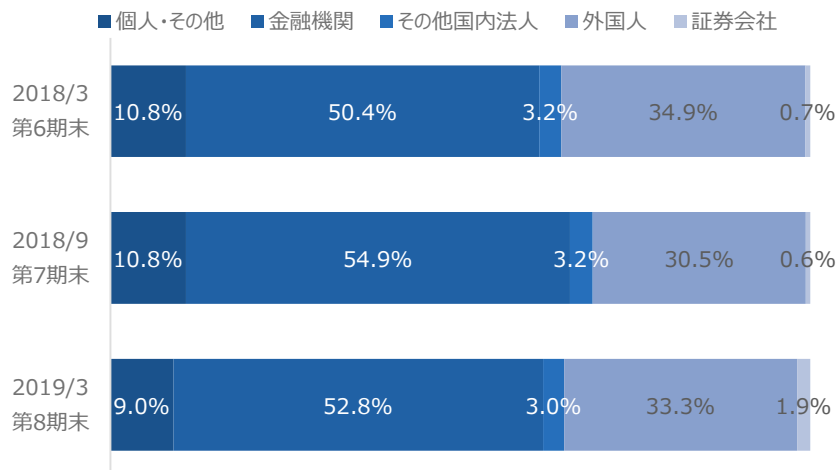
07

補足資料

Security Code
3453



所有者別投資口数の割合



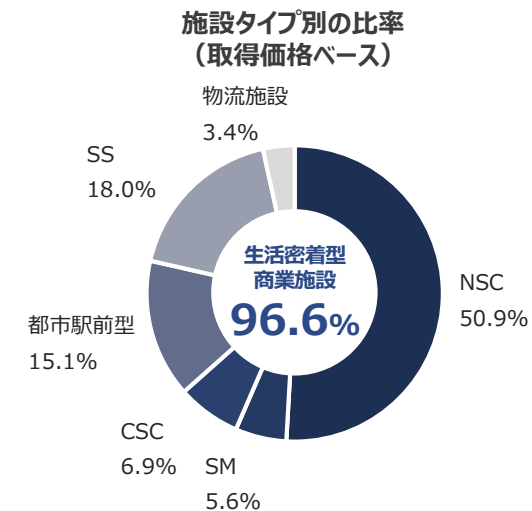
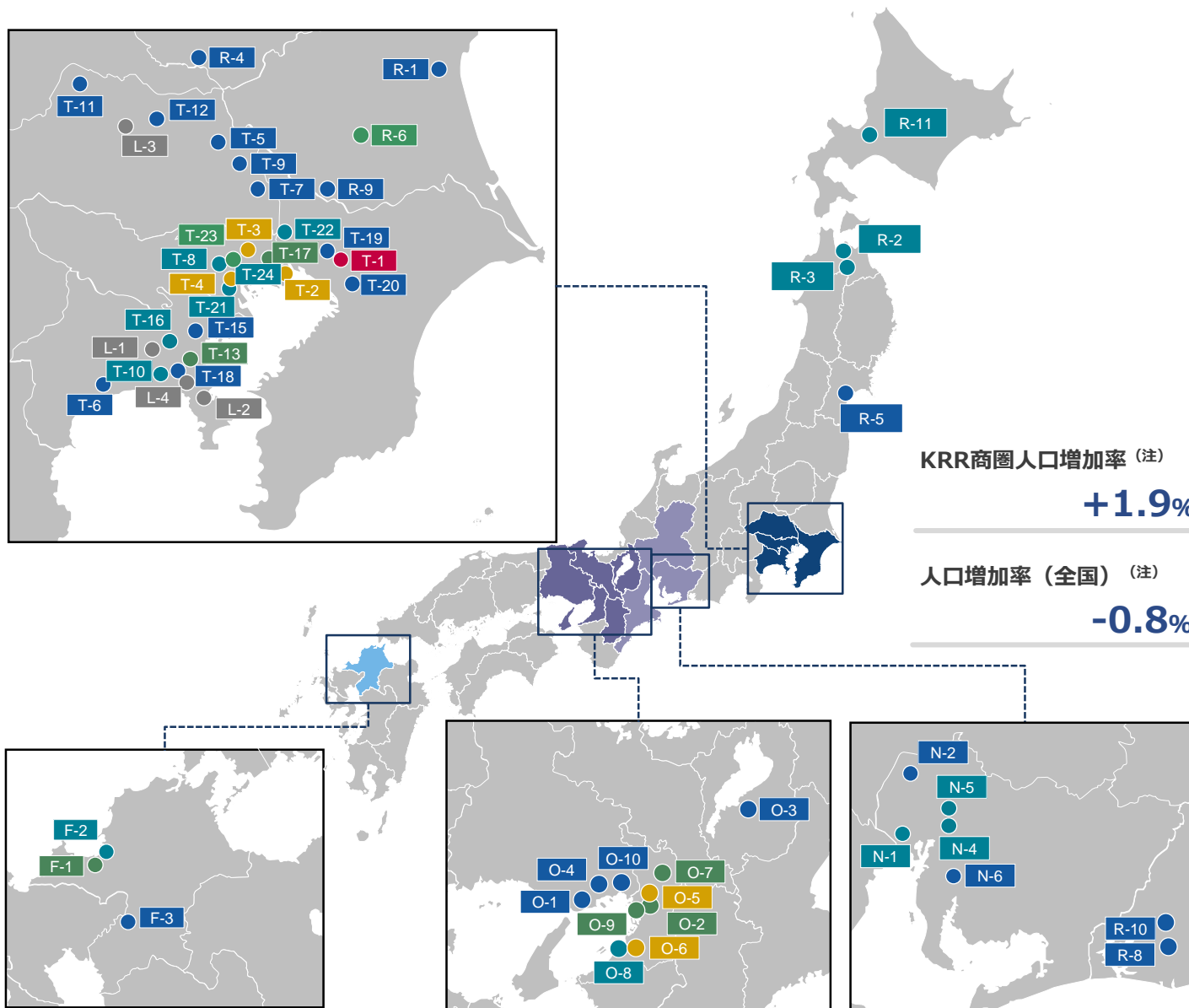
所有者別投資主数の内訳

	2018/3 第6期末	2018/9 第7期末	2019/3 第8期末	
個人・その他	11,916	11,644	10,359	
金融機関	都市銀行・信託銀行	12	13	12
	地方銀行	27	27	24
	信用金庫・その他	71	70	61
	生損保	5	6	5
	小計	115	116	102
その他国内法人	264	261	239	
外国法人・外国個人	227	222	216	
証券会社	23	18	15	
合計	12,545	12,261	10,931	

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）	85,756	16.89%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	62,622	12.33%
JP MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 384500	24,140	4.75%
野村信託銀行株式会社（投信口）	22,313	4.39%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	15,060	2.96%
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	15,015	2.95%
みずほ信託銀行株式会社	11,202	2.20%
三菱UFJ信託銀行株式会社	8,841	1.74%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	8,178	1.61%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	6,643	1.30%

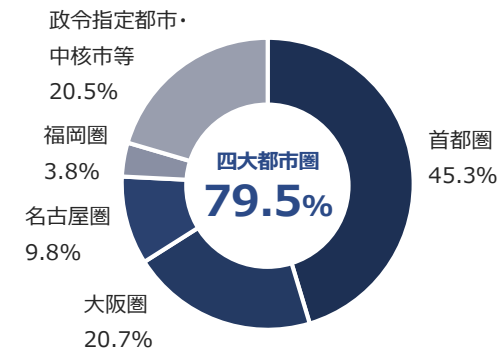
注：所有割合は、発行済投資口数に占める所有投資口数の割合を算出しています。（小数第3位切り捨て）



KRR商圏人口増加率 (注)
+1.9%

人口増加率 (全国) (注)
-0.8%

投資対象地域別の比率 (取得価格ベース)



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 (2019年4月末日時点)

T-1 フルルガーデン 八千代	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	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)	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-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 ライフ戸店	T-18 戸塚深谷ショッピング センター (底地)	T-19 ゆめまち 習志野台モール
T-20 かわまち矢作モール	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	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	O-1 プルメール舞多間	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 プルメール 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 ウエルシア 岸和田加守店 (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 DCMカーマ 中川富田店 (底地)	N-2 バロー宮西店	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	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	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 カスミテックパーク 桜店	R-8 ピーワンラザナワ	R-9 西友薬市守谷店 (底地)	R-10 サンストリート浜北	R-11 コストコホールセール 札幌倉庫店	L-3 武蔵嵐山配送センター		

注：第9期取得物件については、P.19をご参照下さい。

ポートフォリオ一覧（2019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-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	14,848	15,000	5.1	96.6	38
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	9,760	6.4	98.8	57
T-3	パサージュ西新井	東京都足立区	5,850	6,810	5.2	98.6	41
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	6,440	4.2	97.2	25
T-5	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	4,470	5,230	5.7	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	3,840	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	2,750	5.0	100.0	1
T-9	スーパービバホーム岩槻店（底地）	埼玉県さいたま市	4,815	5,540	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	3,500	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	1,410	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クラブ長津田みなみ台	神奈川県横浜市	1,724	1,890	5.6	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	3,510	5.1	100.0	14
T-20	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	3,097	3,210	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	2,830	4.1	100.0	2
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	1,880	1,970	5.2	100.0	1
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	3,410	4.0	100.0	1
O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市	8,389	9,380	6.0	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	2,510	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	99.3	41
O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	7,180	5.1	100.0	30

注：2019年4月末日現在保有している物件について、2019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、横浜上郷配送センターについては2019年2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。

ポートフォリオ一覧 (2019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-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	6,630	6.0	100.0	1
O-7	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	1,280	1,330	5.9	100.0	1
O-8	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	大阪府岸和田市	487	488	4.5	100.0	1
O-9	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市	1,505	1,690	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	3,950	4.2	100.0	1
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	7,290	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	7,440	4.9	86.3	38
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	1,660	5.4	100.0	1
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	福岡県福岡市	5,020	5,610	5.7	100.0	1
F-3	久留米西ショッピングセンター	福岡県久留米市	1,515	1,760	6.1	100.0	4
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	11,600	5.9	99.5	21
R-2	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	1,580	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	939	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	5,030	6.4	100.0	29
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	3,340	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	877	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	5.8	100.0	7
R-9	西友楽市守谷店 (底地)	茨城県守谷市	4,111	4,240	4.1	100.0	1
R-10	サンストリート浜北	静岡県浜松市	10,746	11,160	5.9	99.3	53
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	4,410	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	4,000	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	840	5.0	100.0	1
合計/平均			213,786	230,924	5.3	99.2	513

注:2019年4月末日現在保有している物件について、2019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、横浜上郷配送センターについては2019年2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。

鑑定評価一覧（第8期末取得済資産）（1）

物件番号	物件名称	価格時点	鑑定評価額 (百万円)			収益価格								
						直接還元法			DCF法					
			還元利回り (%)			割引率 (%)			最終還元利回り (%)					
			前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分
T-1	フルルガーデン八千代	2019/3/31	15,200	15,000	-200	4.7	4.7	0.0	4.5	4.5	0.0	4.9	4.9	0.0
T-2	MONA新浦安	2019/3/31	9,410	9,760	350	4.9	4.8	-0.1	4.6	4.5	-0.1	5.1	5.0	-0.1
T-3	パサージオ西新井	2019/3/31	6,710	6,810	100	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	2019/3/31	6,370	6,440	70	3.4	3.4	0.0	3.2	3.2	0.0	3.6	3.6	0.0
T-5	ウニクス伊奈	2019/3/31	5,050	5,230	180	4.8	4.7	-0.1	4.5	4.4	-0.1	5.0	4.9	-0.1
T-6	ヨークタウン北金目	2019/3/31	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	2019/3/31	3,840	3,840	0	4.7	4.7	0.0	4.5	4.5	0.0	4.9	4.9	0.0
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	2019/3/31	2,760	2,750	-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店（底地）	2019/3/31	5,510	5,540	30	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	2019/3/31	3,510	3,500	-10	-	-	-	4.3	4.3	0.0	-	-	-
T-11	ウニクス上里（底地）	2019/3/31	3,050	3,050	0	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-12	ウニクス鴻巣（底地）	2019/3/31	1,770	1,780	10	-	-	-	4.5	4.5	0.0	-	-	-
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	2019/3/31	1,430	1,410	-20	-	-	-	4.0	4.0	0.0	4.7	4.8	0.1
T-15	仲町台東急ストア	2019/3/31	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	2019/3/31	1,890	1,890	0	5.0	5.0	0.0	4.8	4.8	0.0	5.2	5.2	0.0
T-17	ライフ亀戸店	2019/3/31	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）	2019/3/31	4,310	4,320	10	4.7	4.7	0.0	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-19	ゆめまち習志野台モール	2019/3/31	3,510	3,510	0	4.9	4.9	0.0	4.7	4.7	0.0	5.1	5.1	0.0
T-20	かわまち矢作モール	2019/3/31	3,210	3,210	0	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	2019/3/31	2,830	2,830	0	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	2019/3/31	1,970	1,970	0	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
T-23	オオゼキときわ台店	2019/3/31	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	2019/3/31	3,420	3,410	-10	3.8	3.8	0.0	3.9	3.9	0.0	4.0	4.0	0.0
O-1	ブルメール舞多間	2019/3/31	9,370	9,380	10	5.3	5.3	0.0	5.4	5.4	0.0	5.5	5.5	0.0
O-2	ライフ高殿店（底地）	2019/3/31	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	2019/3/31	2,470	2,510	40	6.1	6.0	-0.1	5.8	5.7	-0.1	6.3	6.2	-0.1
O-4	ブルメールHAT神戸	2019/3/31	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い、第7期末取得済資産は2018年9月30日、武蔵嵐山配送センターは2019年2月1日です。「今回」は2019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、2019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。

注3：ソラブリッジの2018年9月30日時点の鑑定評価額は5,960百万円であり、2019年3月31日時点の保有割合である51%相当分を記載しています。

鑑定評価一覧（第8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	カーノ江坂	2019/3/31	7,040	7,180	140	4.4	4.3	-0.1	4.1	4.0	-0.1	4.6	4.5	-0.1
O-6	COMBOX光明池	2019/3/31	6,790	6,630	-160	5.2	5.3	0.1	4.8	4.9	0.1	5.3	5.4	0.1
O-7	阪急オアシス枚方出口店	2019/3/31	1,330	1,330	0	5.5	5.5	0.0	5.3	5.3	0.0	5.7	5.7	0.0
O-8	ウエルシア岸和田加守店（底地）	2019/3/31	488	488	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	4.7	4.7	0.0
O-9	ライフ西天下茶屋店	2019/3/31	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）	2019/3/31	3,950	3,950	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	-	-	-
N-1	DCMカーマ中川富田店（底地）	2019/3/31	2,700	2,700	0	-	-	-	4.3	4.3	0.0	-	-	-
N-2	パロー一宮西店	2019/3/31	2,330	2,360	30	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	2019/3/31	7,290	7,290	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）	2019/3/31	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	2019/3/31	7,950	7,440	-510	4.9	4.9	0.0	5.0	5.0	0.0	5.1	5.1	0.0
F-1	サニー野間店	2019/3/31	1,620	1,660	40	4.7	4.6	-0.1	4.5	4.4	-0.1	5.1	5.0	-0.1
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	2019/3/31	5,500	5,610	110	5.2	5.1	-0.1	4.9	4.8	-0.1	5.4	5.3	-0.1
F-3	久留米西ショッピングセンター	2019/3/31	1,720	1,760	40	5.1	5.0	-0.1	4.8	4.7	-0.1	5.3	5.2	-0.1
R-1	ロゼオ水戸	2019/3/31	11,700	11,600	-100	5.0	5.0	0.0	4.7	4.7	0.0	5.2	5.2	0.0
R-2	ケーズデンキ青森本店	2019/3/31	1,580	1,580	0	5.5	5.5	0.0	5.2	5.2	0.0	5.7	5.7	0.0
R-3	スーパースポーツビデオ青森中央店	2019/3/31	938	939	1	5.5	5.5	0.0	5.2	5.2	0.0	5.7	5.7	0.0
R-4	アシコタウンあしかが	2019/3/31	5,040	5,030	-10	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	2019/3/31	3,340	3,340	0	5.5	5.5	0.0	5.3	5.3	0.0	5.7	5.7	0.0
R-6	カスミテクノパーク桜店	2019/3/31	876	877	1	5.1	5.1	0.0	4.9	4.9	0.0	5.3	5.3	0.0
R-7	ソララプラザ	2019/3/31	3,039	2,820	-219	4.8	4.6	-0.2	4.5	4.1	-0.4	5.0	4.6	-0.4
R-8	ピーワンプラザ天王	2019/3/31	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）	2019/3/31	4,230	4,240	10	4.3	4.3	0.0	4.2	4.2	0.0	-	-	-
R-10	サンストリート浜北	2019/3/31	11,160	11,160	0	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	2019/3/31	4,410	4,410	0	4.5	4.5	0.0	4.2	4.2	0.0	4.7	4.7	0.0
L-3	武蔵嵐山配送センター	2019/3/31	4,000	4,000	0	5.3	5.3	0.0	5.3	5.3	0.0	5.5	5.5	0.0
合計			229,771	229,694	-77	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注1：「前回」は前回の価格時点をい、第7期末取得済資産は2018年9月30日、武蔵嵐山配送センターは2019年2月1日です。「今回」は2019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、2019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。

注3：ソララプラザの2018年9月30日時点の鑑定評価額は5,960百万円であり、2019年3月31日時点の保有割合である51%相当分を記載しています。

物件名	T-1 フルルガーデン八千代	T-2 MONA新浦安	T-3 パサージュ西新井	T-4 代官山 アドレス・ディセ	T-5 ウニクス伊奈
物件写真					
所在地	千葉県八千代市	千葉県浦安市	東京都足立区	東京都渋谷区	埼玉県北足立郡伊奈町
取得価格	14,848百万円	8,063百万円	5,850百万円	5,390百万円	4,470百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ●「大手町」駅へ車で約40分の人口増加エリアの駅前立地するCSC ●専門店棟には大手カジュアル衣料店等、約40店舗が出店 ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●「東京」駅まで車で20分弱で、住宅地として人気の新浦安エリアの駅前商業施設 ●食品スーパーをはじめ、衣料店、飲食店等、約60テナントが入居し、地域コミュニティの一翼を担う ●2017年及び2018年に大規模リニューアルを実施 	<ul style="list-style-type: none"> ●本物件を含む一帯は駅前の大規模再開発により人口が大きく増加 ●駅と住宅地を結ぶ通路（パサージュ）が中央に配され、衣料店、飲食店等が出店 	<ul style="list-style-type: none"> ●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
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"> ●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 	<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」駅まで車で約15分で住宅開発の進むエリアの駅近スポーツクラブ ●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

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-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
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	神奈川県横浜市都筑区	神奈川県横浜市緑区
取得価格	3,000百万円	1,700百万円	1,442百万円	3,360百万円	1,724百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● シネマコンプレックスも併設する上里エリア最大級のP&D開発商業施設の底地 ● 近隣の競合施設にないシネコンがある点や核となる食品スーパーをはじめ知名度の高いテナントが集積している点は強み 	<ul style="list-style-type: none"> ● 鴻巣エリア最大級のP&D開発商業施設の底地 ● 商圏内で最も重要な幹線道路となる国道17号沿いに立地し、視認性も高いため近隣の競合施設に対し優位性を持つ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 2015年3月にオープンした足元商圏が豊富な食品スーパーいなげやの底地 ● 生活道路沿いに面し、至近にはレストランやドラッグストア等も出店し、最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 ● 生活幹線道路に接道しており、視認性が高く、車の利便性も高い
物件名	T-17 ライフ亀戸店	T-18 戸塚深谷ショッピング センター (底地)	T-19 ゆめまち習志野台モール	T-20 かわまち矢作モール	T-21 プライムスクエア 自由が丘
物件写真					
所在地	東京都江東区	神奈川県横浜市戸塚区	千葉県船橋市	千葉県千葉市中央区	東京都目黒区
取得価格	1,450百万円	4,170百万円	3,416百万円	3,097百万円	2,820百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 1km圏で7万人という都内屈指の高い人口密度を有する商圏の食品スーパー ● 至近には総戸数約700戸の大規模マンションがあり、人口増加も見られるエリアに立地 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口増加エリアに立地する築浅NSCの底地 ● 食品スーパーのヨークマートとロイヤルホームセンターを併設 ● 住宅開発が進む成長エリアに立地し、良好なアクセス及び視認性を確保 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口増加エリアに立地し、競争力の高い食品スーパーが核テナントの築浅NSC ● 食品スーパーを核に、ドラッグストアや家電量販店などの物販店に加え、飲食店等のサービス店舗から構成され多様な消費者ニーズに対応 	<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

物件名	T-22 ラウンドワン市川鬼高店	T-23 オオゼキときわ台店	T-24 コナミスポーツクラブ渋谷
物件写真			
所在地	千葉県市川市	東京都板橋区	東京都渋谷区
取得価格	1,880百万円	1,263百万円	3,400百万円
ハイライト	<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たロードサイド型のアミューズメント施設 ● 自社の多店舗とは商圏の棲み分けができており、賃料負担率も余裕のある水準 	<ul style="list-style-type: none"> ● 東武東上線「ときわ台」駅北口至近に2017年9月に新規開店した食品スーパー ● テナントは東京近郊で人口密集地かつ駅至近に立地を絞って出店し、ドミナント戦略を展開している株式会社オオゼキ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 京王井の頭線「神泉」駅から徒歩約4分、JR「渋谷」駅から徒歩約12分の高級住宅エリアに位置する総合型スポーツクラブ ● テナントのコナミスポーツクラブはスポーツクラブ最大手で、渋谷区及び隣接する目黒区に重点的に店舗を展開

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-8 ウエルシア 岸和田加守店(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)
物件写真					
所在地	大阪府和泉市	大阪府枚方市	大阪府岸和田市	大阪府大阪市西成区	兵庫県尼崎市
取得価格	6,450百万円	1,280百万円	487百万円	1,505百万円	3,723百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 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"> ● 2015年オープンのドラッグストアの底地 ● 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 ● 周囲は戸建住宅を中心に住宅地が広がるエリア ● 2019年10月に売却予定 	<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 ● 本再開発では計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

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 outlet 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"> ● 人口増加エリアの交通量の多い幹線道路沿いに立地し、車によるアクセシビリティの高い家電量販店の底地 ● 幹線道路沿いにはロードサイド型店舗が並立し、後背地には戸建住宅も多い 	<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 outlet 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	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	R-1 ロゼオ水戸	R-2 ケーズデンキ青森本店
物件写真					
所在地	福岡県福岡市南区	福岡県福岡市博多区	福岡県久留米市	茨城県水戸市	青森県青森市
取得価格	1,497百万円	5,020百万円	1,515百万円	10,046百万円	1,469百万円
ハイライト	<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 outlet しており、その中で本物件は一番店といえる売上を計上 	<ul style="list-style-type: none"> ● 様々なスポーツを楽しめる九州におけるラウンドワンの大型旗艦店 ● 人口及び世帯数が増加基調で推移する福岡市博多区に所在 ● ラウンドワン全店舗における売上高は上位クラスであり、安定的な収益を期待 	<ul style="list-style-type: none"> ● 久留米市中心市街地周辺部の住宅地における食品スーパー及びドラッグストア等を複合するNSC ● 国道沿いに立地しており、視認性も高い 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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

物件名	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	R-6 カスミテクノパーク 桜店	R-7 ソララプラザ
物件写真					
所在地	青森県青森市	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
取得価格	898百万円	4,180百万円	3,252百万円	830百万円	5,720百万円
ハイライト	<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 	<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、学園都市を商圏とする店舗で、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"> ● 2018年12月21日及び2019年4月5日に売却済
物件名	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	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	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"> ● 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
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
取得価格	1,400百万円	1,300百万円	3,879百万円	790百万円
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

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	プライムスクエア自由が丘	自由が丘	サニー野間店	野間
MONA新浦安	新浦安	ラウンドワン市川鬼高店	市川	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	博多
パサージオ西新井	西新井	オオゼキときわ台店	ときわ台	久留米西ショッピングセンター	久留米西
代官山アドレス・ディセ	代官山	コナミスポーツクラブ渋谷	渋谷	ロゼオ水戸	水戸
ウニクス伊奈	伊奈	ブルメール舞多間	舞多間	ケーズデンキ青森本店	ケーズ青森
ヨークタウン北金目	北金目	ライフ高殿店（底地）	高殿	スーパースポーツゼビオ青森中央店	ゼビオ青森
ウニクス吉川	吉川	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	近江八幡	アシコタウンあしかが	足利
スポーツクラブネサンス富士見台	富士見台	ブルメールHAT神戸	HAT神戸	ヨークタウン新田東	新田東
スーパービバホーム岩槻店（底地）	岩槻	カリノ江坂	江坂	カスミテクパーク桜店	カスミ桜
ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	湘南藤沢	COMBOX光明池	光明池	ソラプラザ	ソラプラザ
ウニクス上里（底地）	上里	阪急オアシス枚方出口店	枚方	ピーワンプラザ天王	ピーワン
ウニクス鴻巣（底地）	鴻巣	ウエルシア岸和田加守店（底地）	岸和田	西友薬市守谷店（底地）	守谷
いなげや横浜南本宿店（底地）	南本宿	ライフ西天下茶屋店	西天下茶屋	サンストリート浜北	浜北
グルメシティ千葉中央店	千葉中央	ミリオンタウン塚口（底地）	塚口	コストコホールセール札幌倉庫店	札幌
仲町台東急ストア	仲町台	カーマホームセンター中川富田店（底地）	カーマ中川	座間配送センター	座間
セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	長津田	パロー一宮西店	一宮西	追浜配送センター	追浜
ライフ亀戸店	亀戸	ケーズデンキ中川富田店（底地）	ケーズ中川	武蔵嵐山配送センター	嵐山
戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	戸塚	ホームセンターコーナン砂田橋店	砂田橋	横浜上郷配送センター	上郷
ゆめまち習志野台モール	習志野台	ケーズデンキ新守山店（底地）	新守山		
かわまち矢作モール	矢作	リソラ大府ショッピングテラス	大府		

KENEDIX

Retail REIT Corporation