

ケネディクス商業リート投資法人

決算説明会資料 第6期（2018年3月期）

2018年5月18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	2018年3月期の運用状況	P.13
Section 3	成長戦略の着実な実行	P.22
Section 4	2018年3月期の決算と業績予想	P.30
Section 5	GMSから生活密着型商業施設への流れ	P.35
Appendix 1	本投資法人の特徴	P.40
Appendix 2	補足資料	P.48

01

環境変化に適応し、持続的成長へ

Security Code
3453



堅調なオペレーションと安定性に裏付けられた成長

安定した高稼働の維持

上場来
平均 **99.6%**

安定したテナントの業況

6期連続
前年
同期比 **100%越え**

分配金の順調な成長

+36.0%

生活密着型商業施設の安定性への評価

時価総額の拡大

**インデックスへの
組み入れ**

信用力（格付）の向上

A→A+



投資口価格の向上に向けた課題解決が必須

環境変化に適応した進化

J-REIT市場の商業施設に対する リスク認識の乖離の解消

ECマースの浸透に対する
過度な懸念の解消

物流施設の組み入れ

物件のリスク認識に関する
大きな乖離の解消

物件の売却
(ポートフォリオのクオリティ改善)

DPU及びNAVの成長を より強く意識した運用

償却後NOI利回りが
低い物件の入替

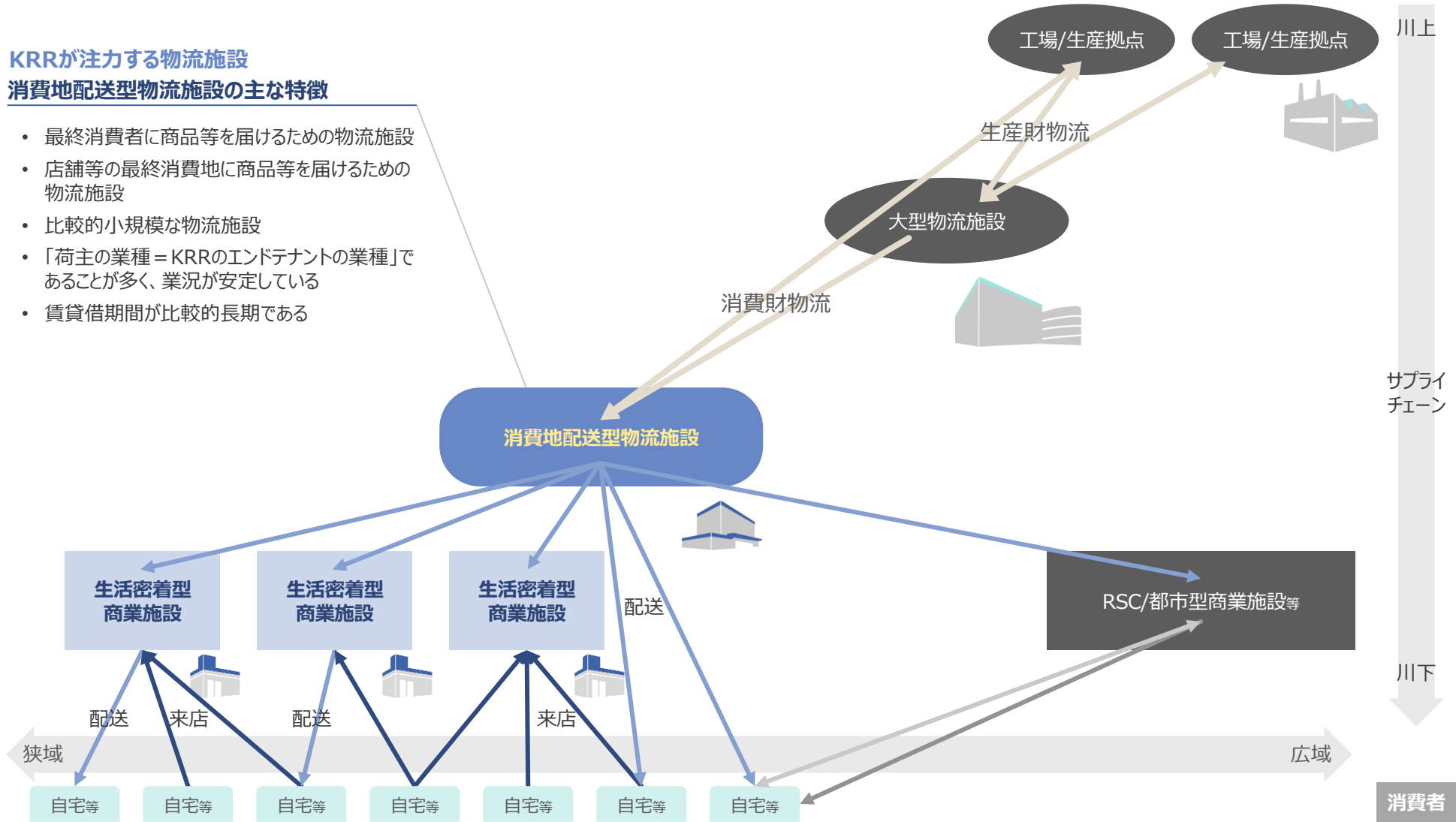
資産運用報酬
体系の変更

自己投資口の
取得体制の整備

サプライチェーンにおける商業施設と物流施設

KRRが注力する物流施設 消費地配送型物流施設の主な特徴

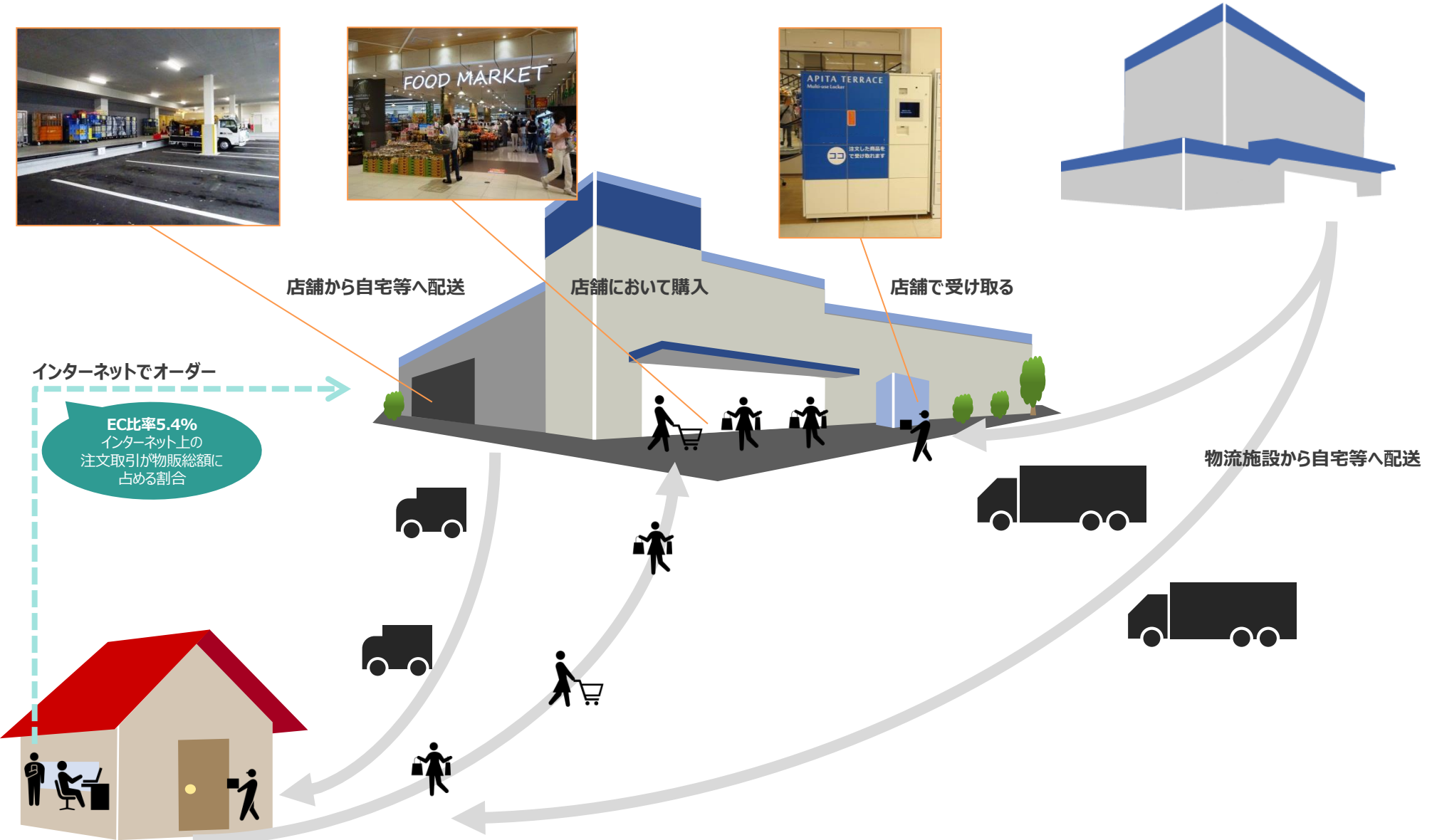
- 最終消費者に商品等を届けるための物流施設
- 店舗等の最終消費地に商品等を届けるための物流施設
- 比較的小規模な物流施設
- 「荷主の業種 = KRRのエンドテナントの業種」であることが多く、業況が安定している
- 賃貸借期間が比較的長期である



注1：本投資法人が投資対象とする物流施設の主な特徴及び概念を記載していますが、本投資法人が取得する全ての物流施設が上記特徴を備えているとは限りません。

注2：消費地配送型物流施設にはプロセスセンター等の工場を兼ねる資産を含みます。

注3：上記図における「狭域」及び「広域」は商業施設における商圏及び物流施設における配送地域を概念的に表現したものであり、全ての商業施設及び物流施設が上記特徴を備えているとは限りません。



消費行動の多様化

- エコマースの進展
- モノ消費からコト消費への流れ
- 生鮮品に対するこだわり
- 高い購買頻度
- 商品受領方法の多様化

モノの流れの高度化

- 多頻度小口配送
- リードタイム短縮
- ラストワンマイル問題
- 消費地に近い配送拠点ニーズ
- 店舗からの商品宅配

商業施設と物流施設の垣根の低下

物流施設への新規投資

物流施設
その他商業施設
20%以下

生活密着型商業施設
80%以上

GMSから生活密着型商業施設への流れ

新規に開発された物流施設の取得機会

運用ノウハウ・スポンサーサポート

- 商業のテナント網を活用したリーシング
- オフバランスニーズの把握
- 日本ロジスティクスファンド投資法人等に関連した開発・運用実績
- 商業施設の物流転用可能性

投資主価値向上に対しより強いインセンティブを与える報酬体系への変更

運用報酬の料率変更及び新設の内容

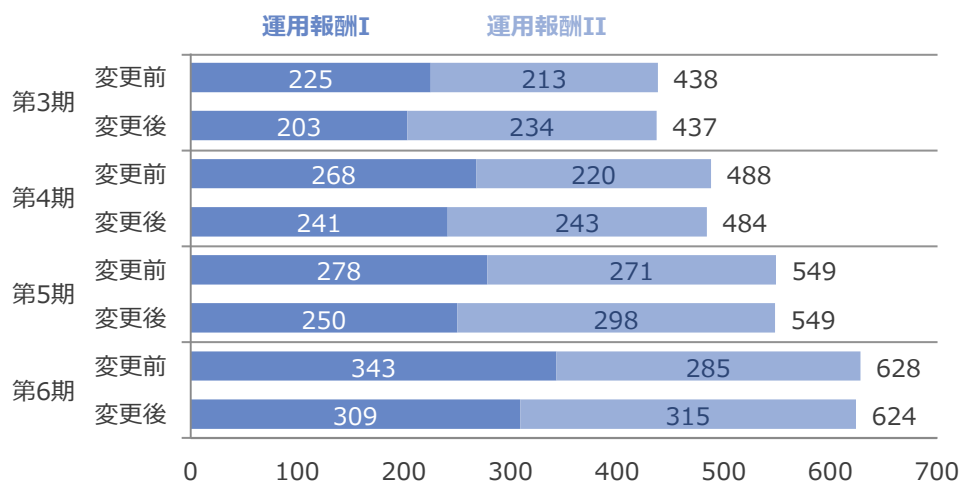
資産運用報酬額と投資主利益との連動性を高める変更

投資口価格に対するインセンティブを運用会社と与える報酬の新設

合併報酬の新設及び取得報酬の変更

運用報酬I	運用報酬II	投資口パフォーマンス報酬
前期末の総資産額×0.3% (年率)	当期純利益×DPU×0.0012%	新設 KRRの超過リターン×時価総額×0.1%
▼	▼	
前期末の総資産額× 0.27% (年率)	当期純利益×DPU× 0.0013%	
取得報酬	譲渡報酬	合併報酬
取得価額×1.0% (増築又は建替えにより建物を取得した場合を含む) 追加	譲渡価額×0.5%	新設 承継する資産の評価額×1.0% (上限)

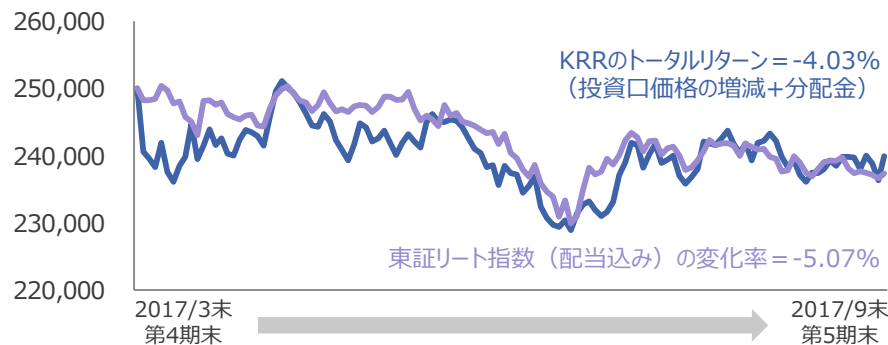
資産運用報酬の料率変更を遡って適用した場合の試算値 (百万円)



投資口パフォーマンス報酬の具体的な計算方法と金額 (試算値)

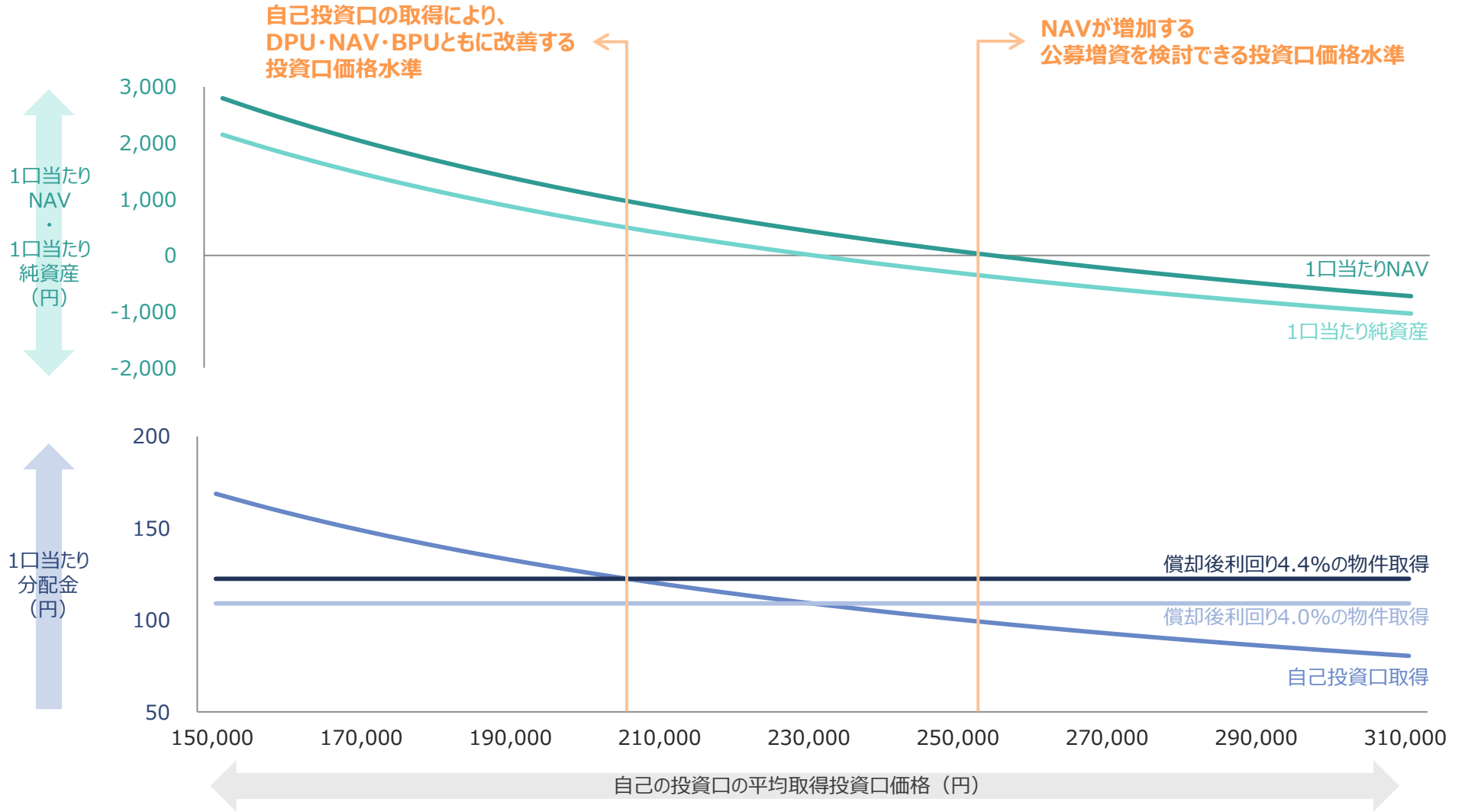
$$\begin{aligned} \text{投資口パフォーマンス報酬} &= \text{KRRの超過リターン} \times \text{第4期末の時価総額} \times 0.1\% \\ &= 1.04\% \times 105,612 \text{百万円} \times 0.1\% \\ &= \mathbf{1,097,071 \text{円}} \end{aligned}$$

※KRRの投資口価格がアンダーパフォームした場合は発生せず



自己投資口の取得に係るセンシティビティ

投資口価格に応じた自己投資口取得に係るセンシティビティ
(20億円相当を自己投資口の取得に充当した場合の試算値)



注1：累計の減価償却費（3,810百万円）及び累計の資本的支出（1,700百万円）の差は2,110百万円です。
注2：物件取得による試算については、自己投資口の取得によるLTVの上昇分を考慮した試算値です。

Memo

02

2018年3月期の運用状況

Security Code
3453



2018年3月期（第6期）のポイント

- 安定した高稼働の維持と好調なテナント売上継続
- 第5期中に取得した物件が通期フル寄与し、DPU成長が継続
- 都内屈指の人口集積地に所在するオオゼキときわ台店の取得

2018年9月期（第7期）のポイント

- MONA新浦安のリニューアル実施による一時的なNOIの減少を物件の売却益で相殺
- 第5期中に取得した物件の固都税費用化によるNOI減少
- 第6期及び第7期中の物件取得によるDPU成長への寄与
- 投資法人債の発行等による有利子負債の長期固定化

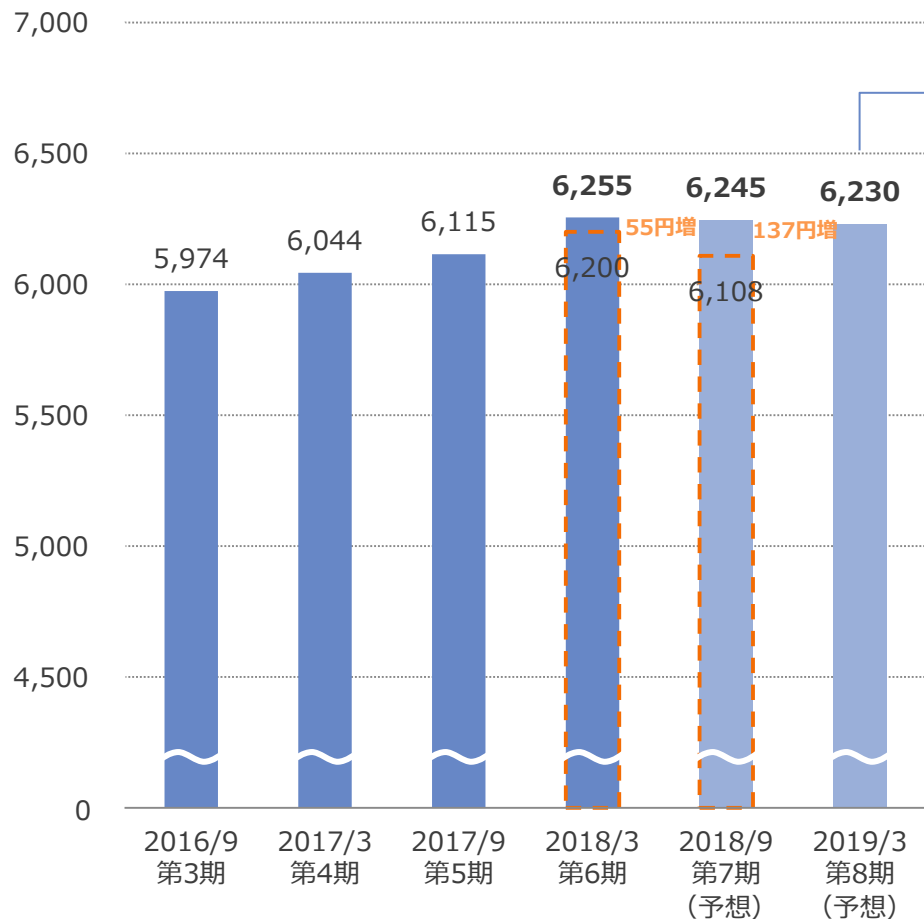
2019年3月期（第8期）のポイント

- MONA新浦安のリニューアル完了によるNOIの増加
- 第6期・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一時的な費用増（原状回復費）あり

1口当たり分配金の推移

1口当たり分配金の推移（円）

（破線枠内は2017/9期決算発表時の予想分配金）

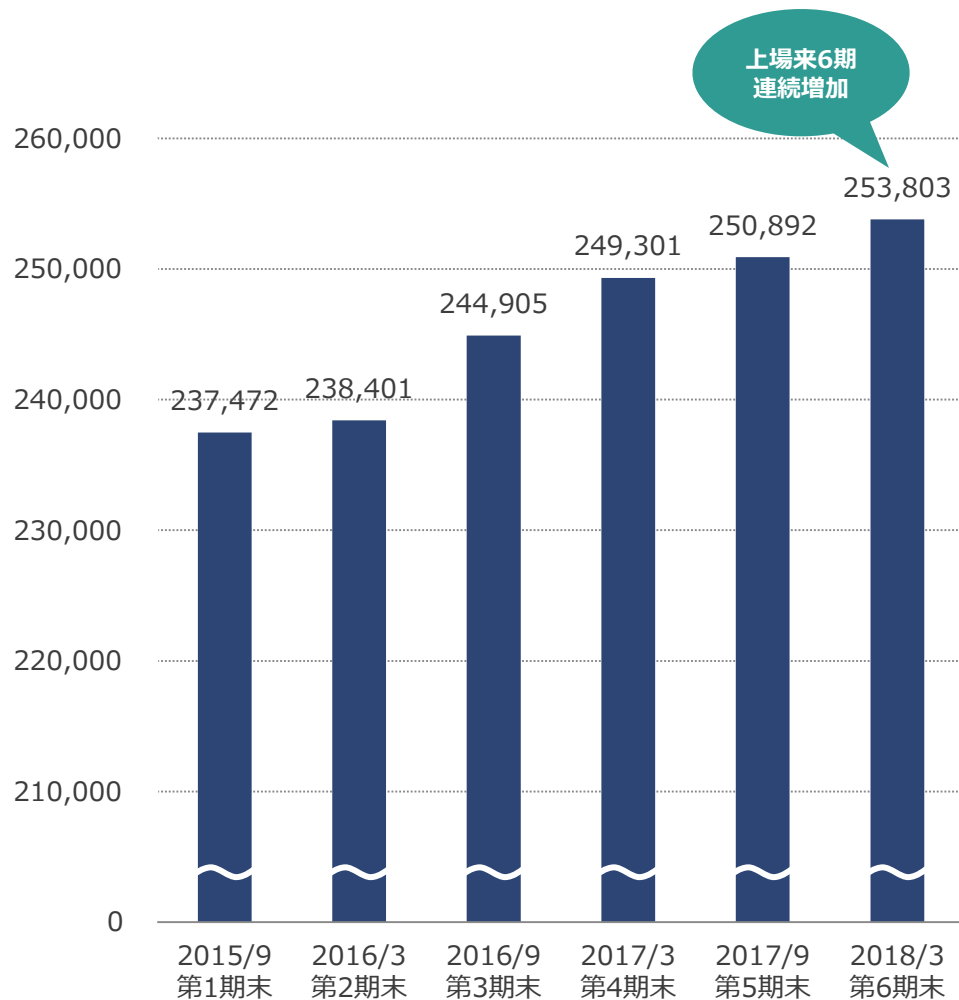


特殊要因調整後1口当たり分配金の推移（円）

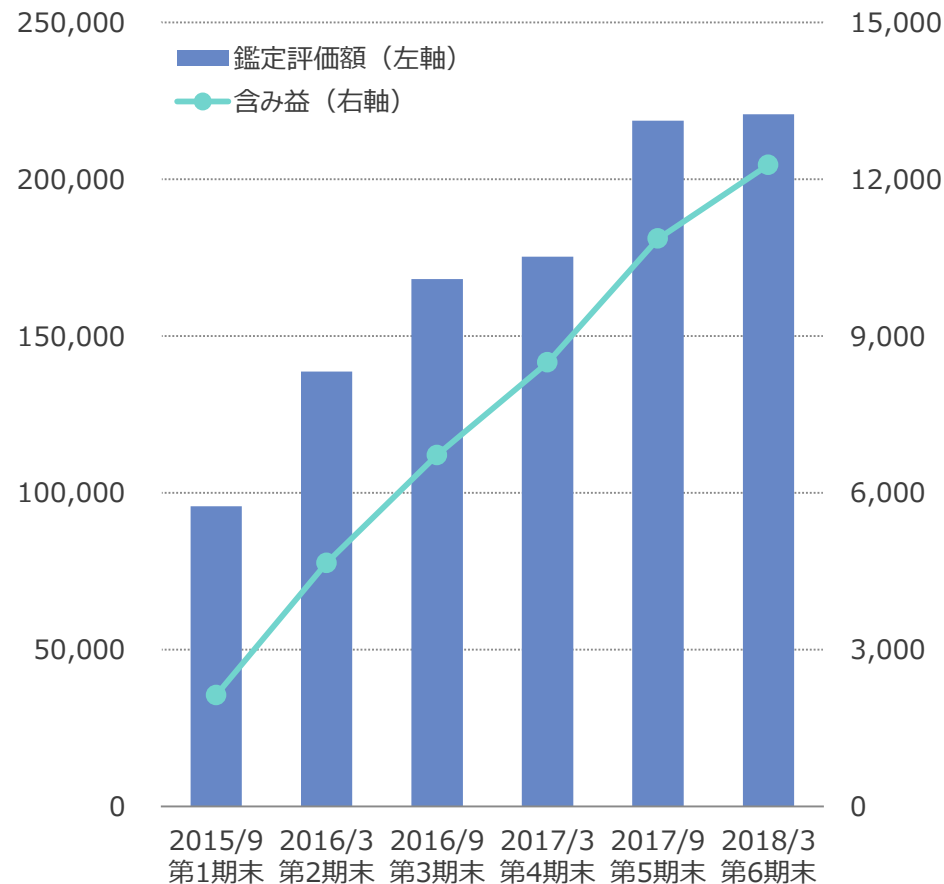
（固都税等の費用化を前提とし、売却損益等の一時的な特殊要因を除いた試算値）



1口当たりNAVの推移 (円)



鑑定評価額と含み益の推移 (百万円)

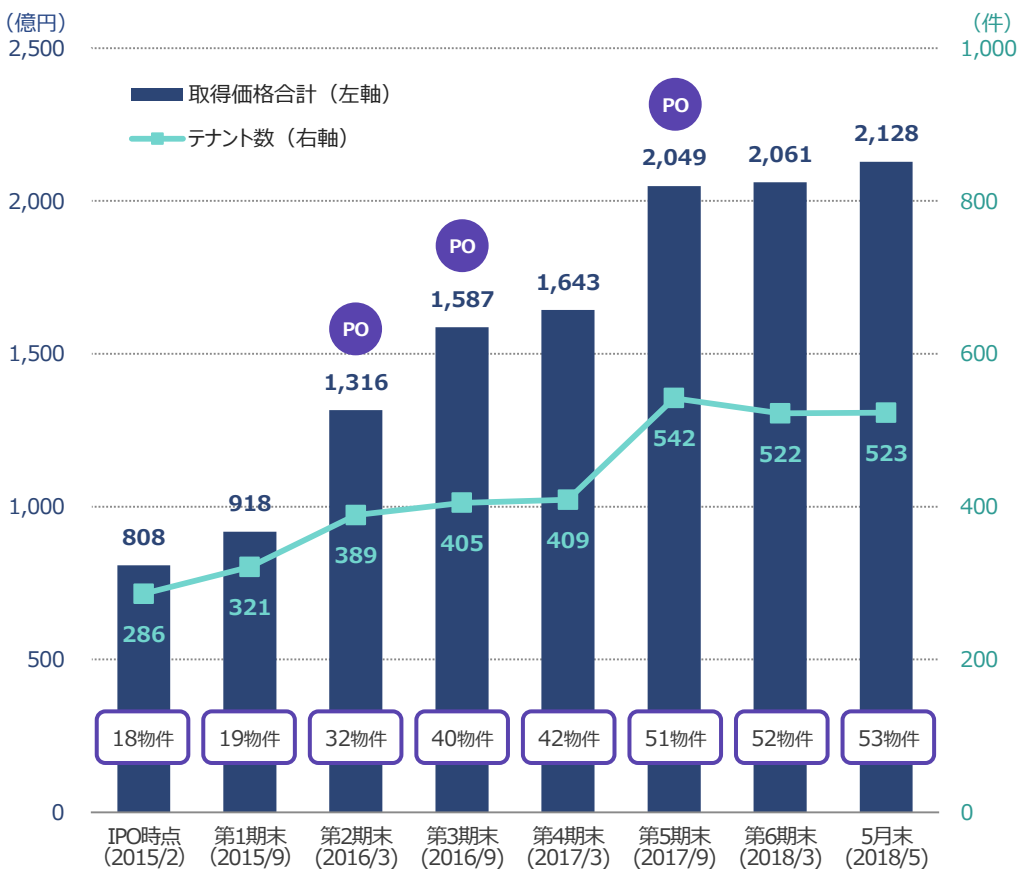


注：1口当たりNAV = (各期末の純資産額 + ポートフォリオ全体含み損益) ÷ (各期末時点の発行済投資口数)

鑑定評価額・NOI利回り・稼働率

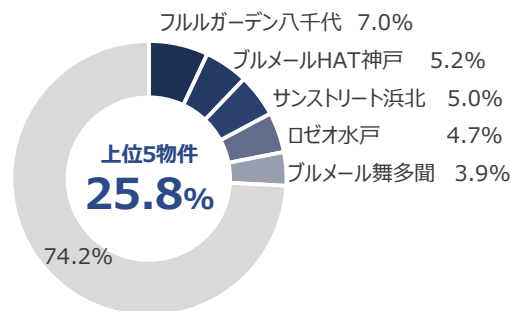
鑑定評価額の合計	鑑定NOI利回り	償却後NOI利回り	稼働率
2,284億円	5.3%	4.4%	99.5%

資産規模・テナント数・物件数の推移

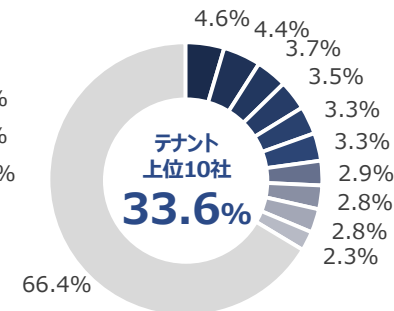


ポートフォリオに関する各種指標

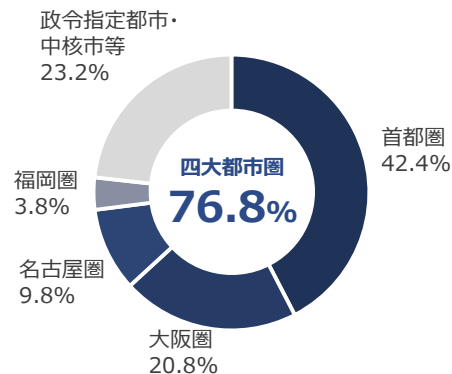
上位5物件の投資比率 (取得価格ベース)



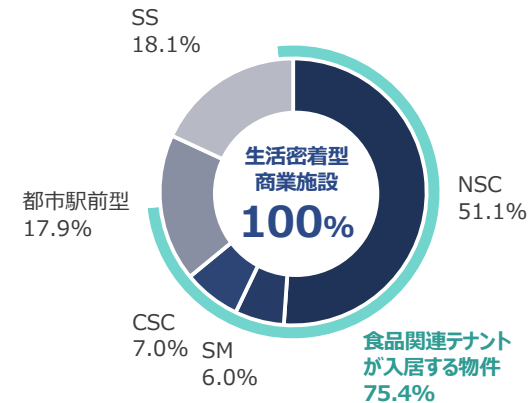
テナント上位10社の構成比率 (賃料ベース) (注4)



投資対象地域別の比率 (取得価格ベース)



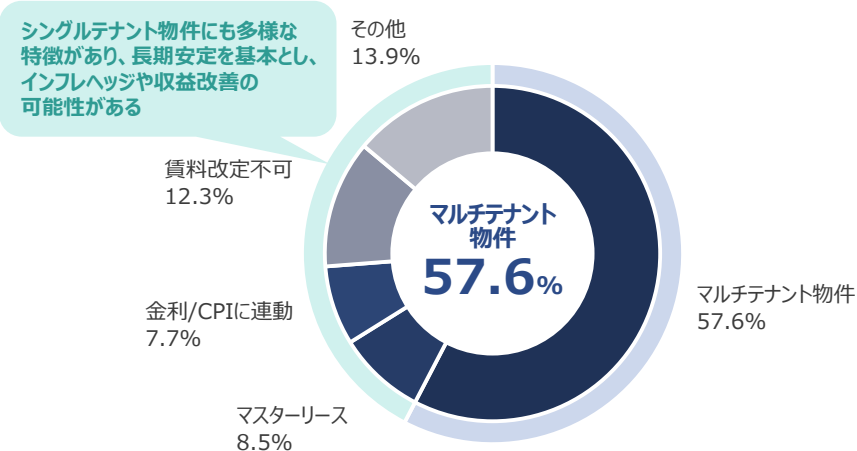
商業施設タイプ別の比率 (取得価格ベース)



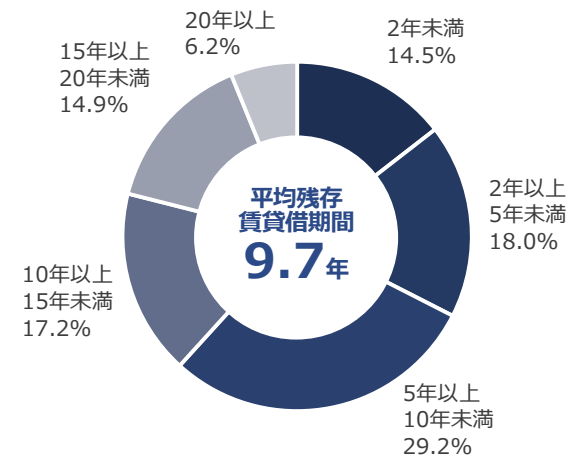
注1：鑑定評価額、NOI利回り、稼働率及びポートフォリオに関する各種指標は、2018年5月31日時点で保有している53物件の2018年3月31日時点における数値を記載しています。
 注2：鑑定NOI利回りは、最新の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益（年額）を取得価格で除して記載しています。また、償却後NOI利回りは第7期収益予想に基づく値を記載しています。
 注3：IPO時点の稼働率及びテナント数は、2014年9月30日現在の数値を記載しています。
 注4：「賃料ベース」とは、テナントとの賃貸借契約に定める固定賃料の額の割合をいいます。以下、同様です。

賃料動向及び賃貸借契約の概要 (1)

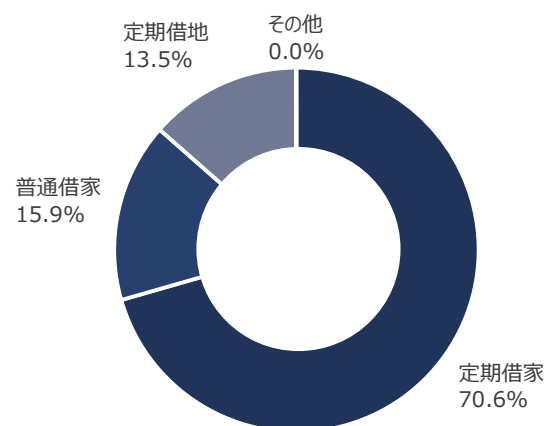
マルチテナント物件の構成比率 (取得価格ベース)



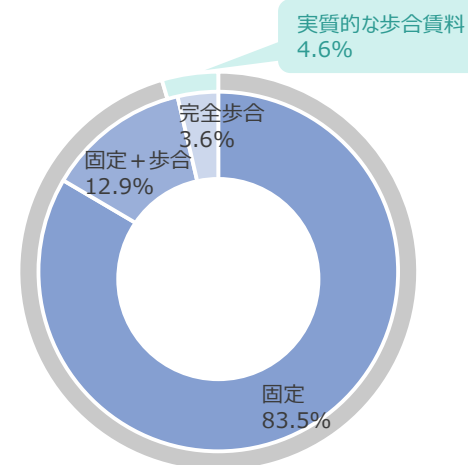
残存賃貸借期間の構成比率 (賃料ベース)



賃貸借契約形態の構成比率 (賃料ベース)



売上歩合賃料 (2017/9-2018/3)



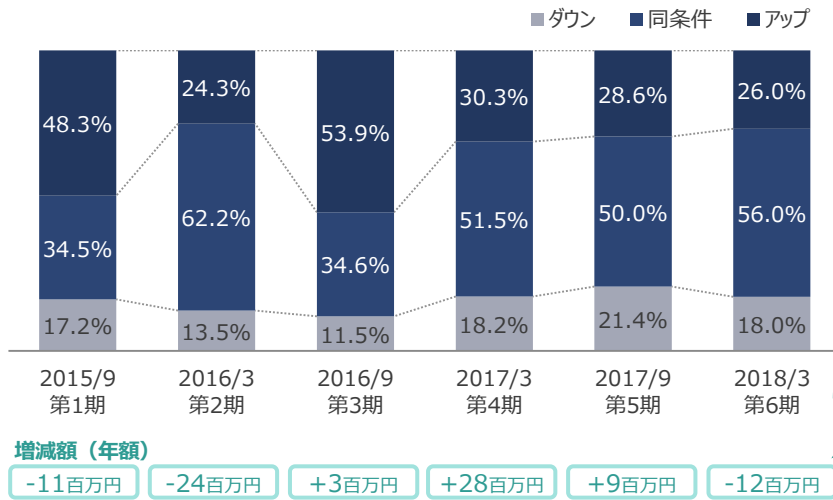
注1: 本投資法人が2018年5月31日時点で保有する資産の2018年3月31日時点の数値を記載し、売上歩合賃料は、2018年3月31日時点で保有する資産の当期間の数値を記載しています。

注2: 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。

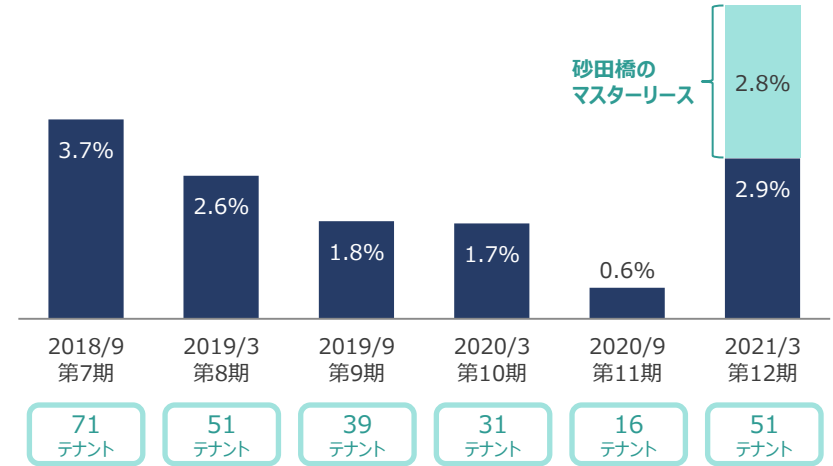
賃料動向及び賃貸借契約の概要 (2)

賃料更改の動向 (件数ベース)

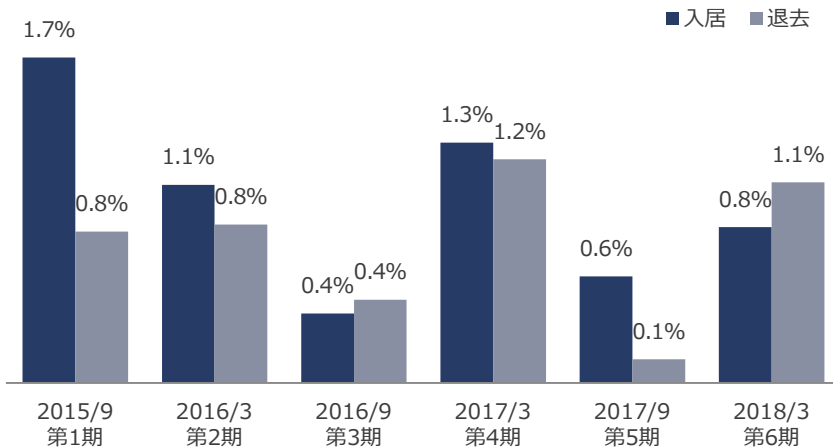


リーシングマチュリティ (賃料ベース)

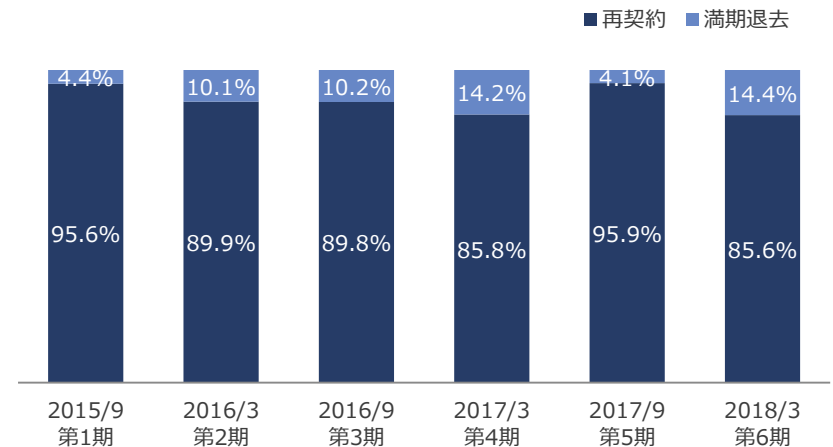
各会計期間に満期を迎える定期建物賃貸借契約の状況 (注2)



テナントの入居及び退去の動向 (注3)



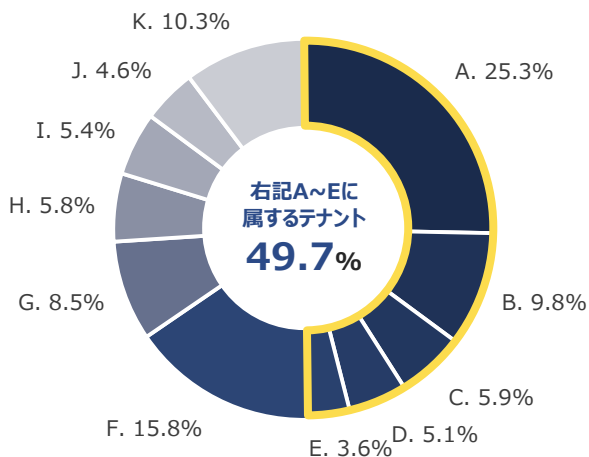
定期建物賃貸借契約満期を迎えたテナントの動向 (賃料ベース)



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2：2018年3月31日時点で保有する資産の当期における普通賃貸借契約を含むテナントとの賃貸借契約に定める賃料の額に対する割合を記載しています。
 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はEコマースの影響を受けにくい

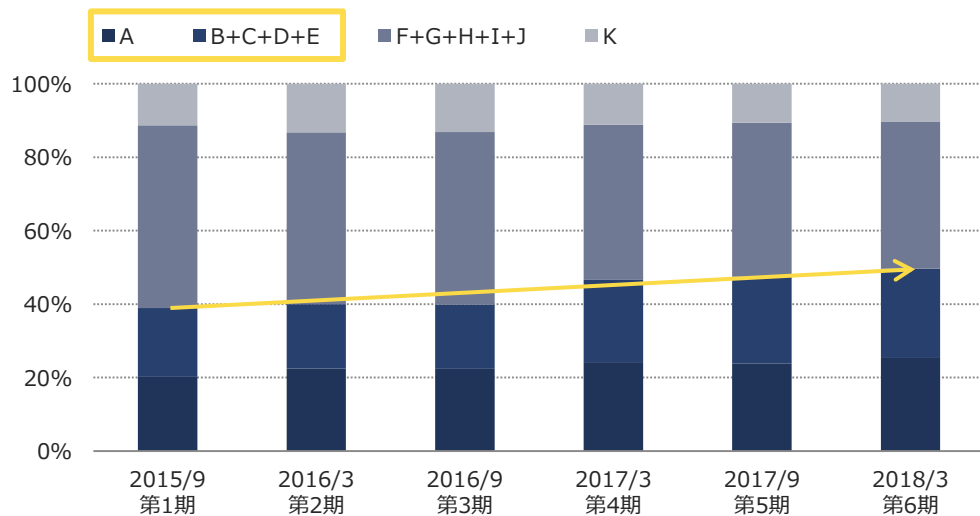
テナントの属性比率（賃料ベース）



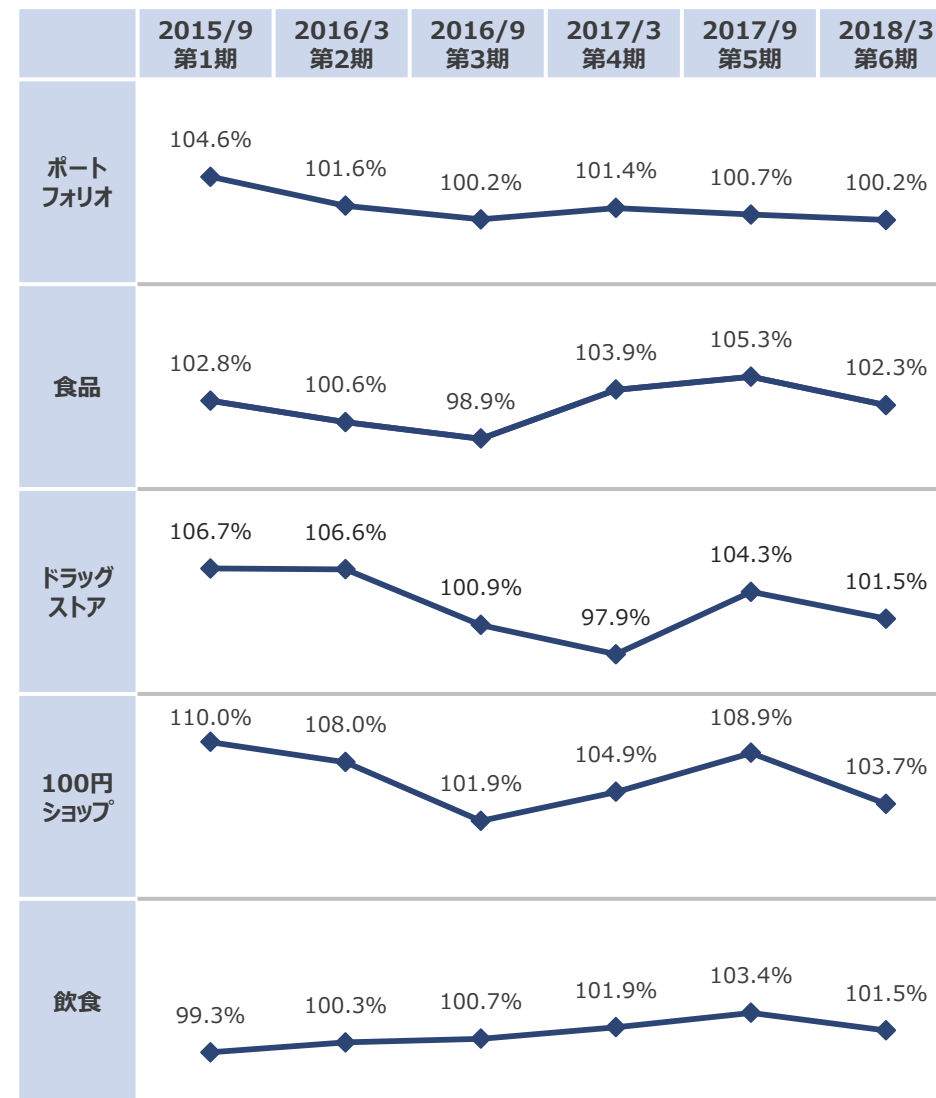
Eコマースの影響を受けにくい業種

A	食品+コストコ	25.3%
B	サービス	9.8%
C	スポーツクラブ	5.9%
D	アミューズメント	5.1%
E	飲食	3.6%
F	その他物販	15.8%
G	ホームセンター	8.5%
H	衣料	5.8%
I	家電	5.4%
J	総合スーパー（GMS）	4.6%
K	その他	10.3%

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（前年同期比）（注2）



注1：上記「コストコ」はコストコホールセールをいいます。

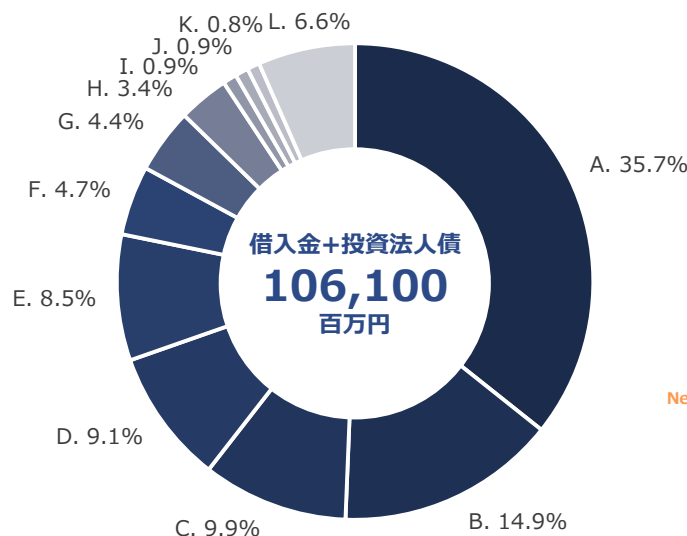
注2：テナントの売上高は、把握できている売上高に基づき記載しています。また、ポートフォリオの売上高は各期間における曜日の影響を考慮しない数値を記載し、属性別の売上高は曜日の影響を考慮した数値を記載しています。

借入金及び投資法人債の状況

財務ハイライト

	第5期末 (注1)	第6期末 (注2)
平均金利	0.96%	1.00%
平均残存年数	4.9年	5.2年
長期負債比率	87.6%	96.1%
固定金利比率	87.6%	92.0%
LTV	42.6%	44.5%

金融機関別借入金及び投資法人債の残高 (注2)



		(百万円)
A	三井住友銀行	37,870
B	三菱UFJ銀行	15,860
C	日本政策投資銀行	10,490
D	みずほ銀行	9,670
E	三井住友信託銀行	9,070
F	りそな銀行	5,000
G	みずほ信託銀行	4,650
H	あおぞら銀行	3,640
I	福岡銀行※	1,000
J	武蔵野銀行	950
K	群馬銀行	900
L	投資法人債	7,000

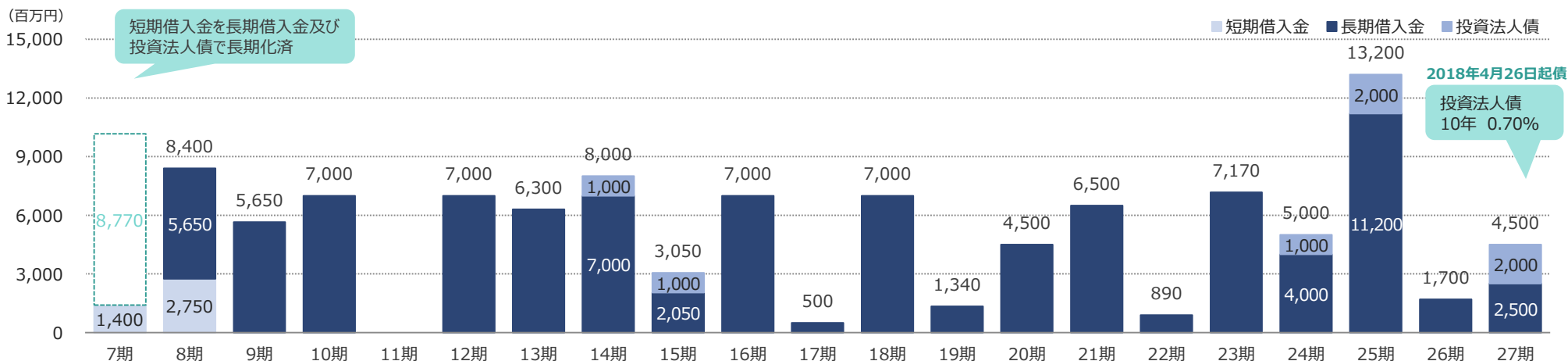
New!

※2018年5月31日に株式会社福岡銀行から初の借入れを行う予定

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)	コミットメントライン設定枠
A+ (安定的)	20億 円

借入金及び投資法人債の返済期限分散状況 (注2)



注1：2017年10月3日に実施したリファイナンス後の数値を記載しています。

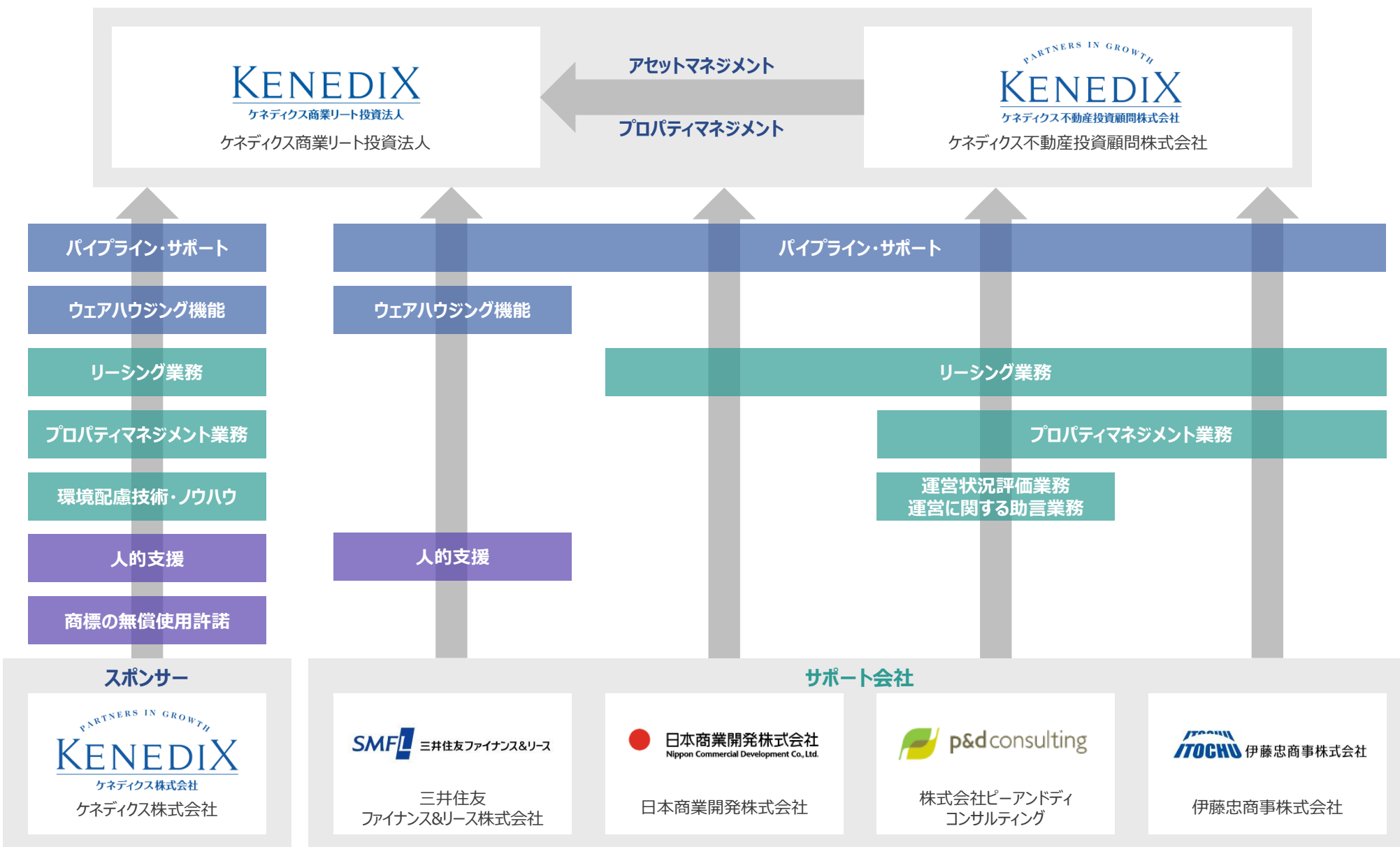
注2：2018年5月31日に実施予定の借入れ後の数値を記載しています。平均金利については、2018年4月27日に実施した借入れ後の数値を記載しています。

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。

オオゼキときわ台店の取得（第6期）

都内屈指の人口集積地（1km6.4万人）に新規開店した食品スーパー



取得価格	1,263百万円
所在地	東京都板橋区
鑑定評価額	1,340百万円
鑑定NOI利回り	4.6%

コナミスポーツクラブ渋谷の取得（第7期）

人口密度の高い都心の住居エリアにおいて充実した機能を有する大型スポーツクラブ



取得価格	3,400百万円
所在地	東京都渋谷区
鑑定評価額	3,430百万円
鑑定NOI利回り	4.0%

コストコホールセール札幌倉庫店の取得（第7期）

札幌都市圏を商圈として広くカバーする北海道唯一のコストコ店舗



取得価格	4,210百万円
所在地	北海道札幌市清田区
鑑定評価額	4,390百万円
鑑定NOI利回り	4.8%

ケースデンキ中川富田店（底地）の売却（第7期）



所在地	愛知県名古屋市中川区
売却日	2018年4月27日
取得日	2015年2月10日

売却価格	1,128百万円
帳簿価格	907百万円
鑑定評価額	1,010百万円 (注)

注：2018年3月31日時点

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

18,300.01m²

延床面積

44,562.53m²

福岡市開発プロジェクト

所在地：福岡県福岡市（2020年春オープン予定）



開発

ケネディクス

敷地面積

3,471.00m²

延床面積

未定

ユニクス浦和美園（底地）

所在地：埼玉県さいたま市（2017年3月オープン）



開発

サポート会社（P&D）

敷地面積

3,533.59m²

延床面積

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

6,229.00m²

延床面積

名古屋市開発プロジェクト（底地）

所在地：愛知県名古屋市（2019年1月頃オープン予定）



開発

サポート会社（伊藤忠商事）

敷地面積

13,480.42m²

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。

注2：本書の日付現在、スポンサーが開発また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。

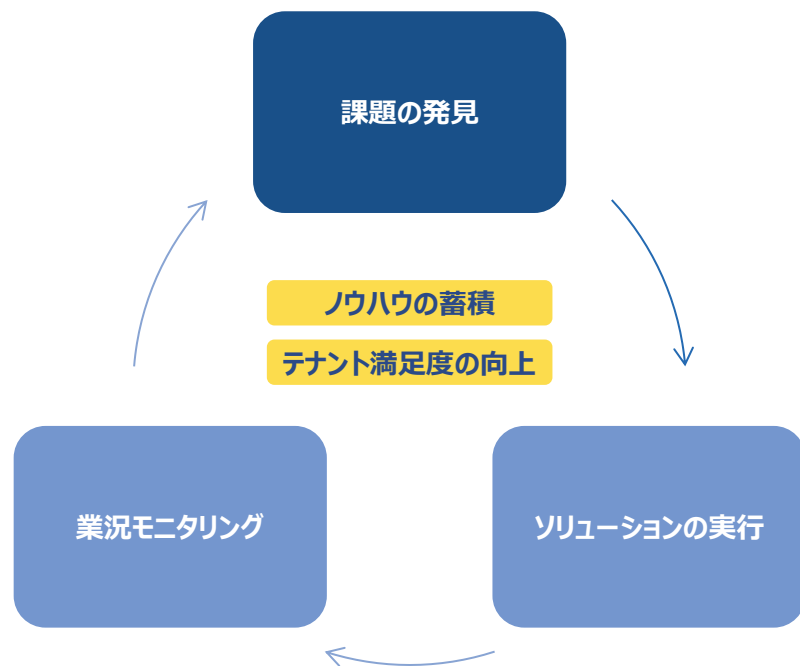
注3：敷地面積及び延床面積は現時点で入手しうる情報を元に記載しており、実際の数値とは異なる可能性があります。

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



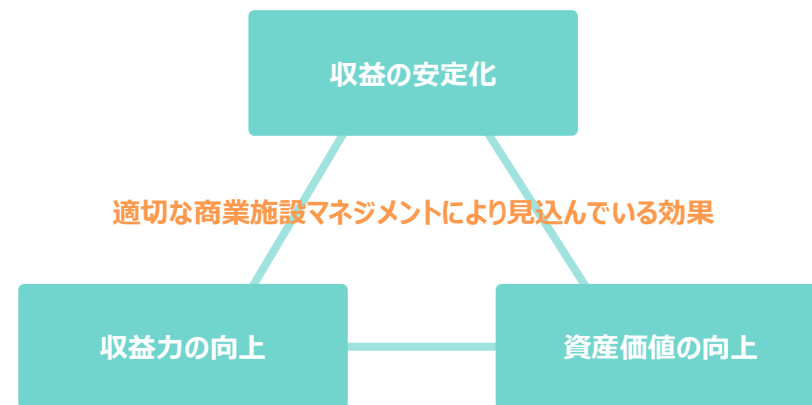
商業施設マネジメントによる内部成長の追求

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



第2期リニューアル計画の目的及び狙い

集客力の向上

- 定期借家契約の満期を捉えたテナントの入替え及び館内移転
- 区画変更工事

回遊性の向上

- 施設案内やテナントサインの見直し

施設イメージの向上

- 施設案内やテナントサインの見直しによる回遊性の向上
- 共用部の床・壁及び天井の意匠変更
- LED照明の導入
- 自動ドア化等

第2期リニューアル計画の工事予定金額及びスケジュール（予定）

工事予定金額 340百万円（見込み）

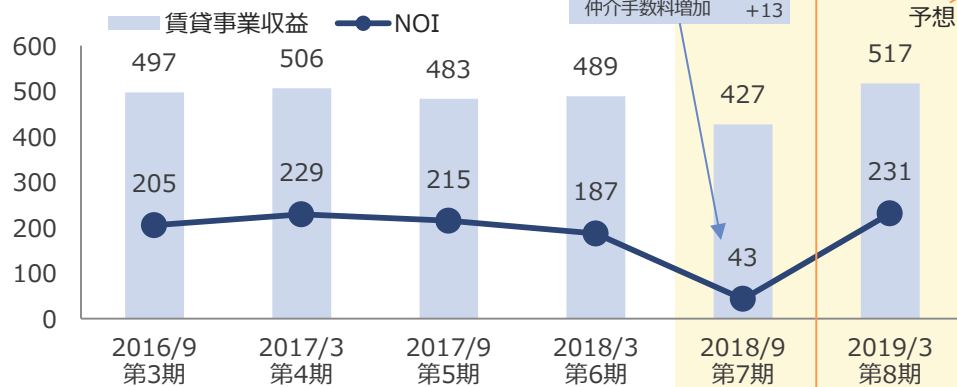
2018年4月 リニューアル工事開始

2018年9月 リニューアル工事完了

2018年10月 リニューアルオープン

注：工事内容の見直し等により見積時点と比較し発注金額が増額しました。

リニューアル後の収益の想定（百万円）



第2期リニューアル後のイメージ

2階館内（エスカレーター前）

Before



After（注）



1階スパイラルコート

Before



After（注）



注：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。

環境への取り組み

LED照明の導入

T-21 プライムスクエア自由が丘



T-1 フルルガーデン八千代

T-2 MONA新浦安

T-3 パサージュオ西新井

O-4 ブルメールHAT神戸



T-5 ウニクス伊奈

O-5 カリーノ江坂

R-4 アシコタウンあしかが

施設の緑化の一例

O-1 ブルメール舞多間（敷地内緑化）



T-2 MONA新浦安（屋上緑化）



エネルギー消費実績

	2015年度	2016年度
原単位 (kl)	0.05174	0.04863
原単位 (MJ)	1,981	1,862
対前年度比 (%)	96.5	94.0

注：原単位は、原油換算したエネルギー総使用量（kl/年）を総稼働床面積（㎡/年）で除して算出しています。また、年間一次エネルギー総使用量（MJ）にも換算して表記しています。

社会への取り組み

地域コミュニティの活性化の一例

地元参加型のイベント等を通じて地域コミュニティの活性化を図る



その他CSR活動の一例



©国連UNHCR

地域行政との連携

吉川市と洪水等の災害時の一時的な避難場所として提供する協定を締結



八千代警察署と同署管内居住の運転免許証自主返納者への優遇措置に関する協定を締結



グリーンリースの実施

一部のテナントとグリーンリース（建物所有者とテナントが環境負荷を低減するため協働することを盛り込んだ賃貸借契約）を実施

テナント満足度調査の実施

一部の物件においてテナント満足度調査を実施

2年連続でGRESB評価で「Green Star」を取得



初参加した2016年に続き、2017年も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

GRESBとは

- 不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価
- 責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設
- 66の投資家が投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用（2017年9月6日時点）
- 2017年のGRESBリアルエステイト評価には、世界で850の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加
- 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：14物件（35.9%）、認証床面積：432,817.34m²（63.8%）

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



T-2 MONA新浦安



T-4 代官山アドレス・ディセ



T-5 ウニクス伊奈

T-19 ゆめまち習志野台モール

T-20 かわまち矢作モール

O-5 カリーノ江坂

R-10 サンストリート浜北



T-1 フルルガーデン八千代



O-4 ブルメールHAT神戸

R-1 ロゼオ水戸

R-4 アシコタウンあしかが



T-3 パサージュ西新井

T-7 ウニクス吉川

O-1 ブルメール舞多間

注：認証床面積の比率は本投資法人保有物件の総床面積（678,269.50m²）（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、2018年3月31日現在保有する52物件のうち、底地13物件を除く39物件をいいます。

04

2018年3月期の決算と業績予想

Security Code
3453



損益計算書の概要（百万円）

	2017/9	2018/3		増減		予想比に対する備考
	第5期実績	第6期予想	第6期実績	前期比	予想比	
賃貸事業収入	6,637	6,962	6,991	+354	+28	新浦安（歩合賃料等）+10、HAT神戸（賃料改定等）+5、浜北（リーシングの進捗）+5、ときわ台+8
その他賃貸事業収入	1,160	1,076	1,134	-25	+58	八千代（原復収入・違約金等）+27、西新井（その他）+5、代官山（駐車場）+3、江坂（違約金）+14、浜北（その他）+2
受取配当金	5	-	-	-5	-	
営業収益	7,803	8,039	8,126	+322	+87	
賃貸事業費用 （除く、減価償却費）	2,583	2,642	2,684	+101	+41	八千代（修繕費・原復含む）+24、新浦安（修繕費）+38、その他物件（修繕費）-19、足利（販促）-4
NOI	5,214	5,396	5,441	+227	+45	各物件での水光熱収支（ネット）+5
減価償却費	885	927	925	+39	-2	
賃貸事業利益	4,329	4,469	4,516	+187	+47	
その他営業費用	668	738	748	+79	+9	運用報酬II+7
営業利益	3,666	3,730	3,768	+102	+37	
営業外収益	0	0	1	+1	+1	
営業外費用	557	586	589	+32	+3	ときわ台の取得に係る借入コスト増加
経常利益	3,108	3,143	3,179	+71	+36	
当期純利益	3,104	3,142	3,175	+71	+32	
1口当たり分配金（円）	6,115	6,200	6,255	+140	+55	

業績予想：2018年9月期及び2019年3月期（百万円）

運用状況	2018/3 第6期実績	2018/9 第7期予想	増減
営業収益	8,126	8,463	+337
営業費用	4,358	4,683	+324
営業利益	3,768	3,780	+12
営業外費用	589	614	+24
支払利息及び有利子負債関連費用	500	546	+46
投資口交付費の償却額	84	61	-22
経常利益	3,179	3,166	-12
当期純利益	3,175	3,165	-9
1口当たり分配金（円）	6,255	6,245	-10

2018/9 第7期予想	2019/3 第8期予想	増減
8,463	8,217	-245
4,683	4,461	-221
3,780	3,756	-24
614	597	-16
546	553	+6
61	38	-23
3,166	3,158	-7
3,165	3,157	-7
6,245	6,230	-15

参考指標	2018/3 第6期実績	2018/9 第7期予想	増減
NOI	5,441	5,285	-156
NOI利回り（%）	5.3%	5.0%	---
減価償却費	925	965	+40
償却後NOI	4,516	4,320	-196
償却後NOI利回り（%）	4.4%	4.1%	---
FFO	4,194	3,987	-206
CAPEX	263	907	+643
LTV（%）	42.9%	44.5%	---

2018/9 第7期予想	2019/3 第8期予想	増減
5,285	5,472	+186
5.0%	5.1%	---
965	973	+7
4,320	4,499	+179
4.1%	4.2%	---
3,987	4,178	+191
907	1,354	+446
44.5%	44.5%	---

譲渡益
214百万円
含む

新浦安のリニューアルに
係る一時的な影響と相殺

注：FFO=当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却益+不動産等売却損

個別物件収支サマリー (百万円)

	取得期	第5期 (実績)	第6期 (実績)	第7期 (想定)	第8期 (想定)	補足事項
賃貸事業収益 (固定) (賃料収入・地代収入・共益費収入) (除く、売上歩合賃料)	既存	5,339	5,375	5,333	5,371	第7期:新浦安-27、HAT神戸+19、ケーズ中川-22、八千代-6、代官山+5、長津田-5、舞多聞-5 第8期:新浦安+61、八千代-9、HAT神戸-8、舞多聞+4、長津田-5、ケーズ中川-3
	第5期	1,019	1,324	1,315	1,312	第7期:大府-12、浜北+2 第8期:大府-6、浜北+4 (以上、対前期比)
	第6・7期	-	8	183	233	
売上歩合賃料	既存	264	266	201	215	第7期:新浦安(稼働)-27、HAT神戸(固定への変更)-21、八千代(稼働)-10 第8期:HAT神戸-20、八千代-12、新浦安-8、舞多聞-5、足利-2、江坂-1
	第5期	14	16	18	21	第7期:大府+10、浜北-5 第8期:大府+6、浜北-1 (以上、対前年比)
	第6・7期	-	-	-	-	
水道光熱費収入	既存	543	468	547	467	季節性を考慮すれば、大きな変動はない見込み
	第5期	118	149	165	144	第7期(対前年比):大府+36、浜北+6、習志野台+4 第8期(対前年比):矢作-2、浜北-1 (以上、対前年比)
	第6・7期	-	-	-	-	
違約金・原状回復費収入	既存	18	45	42	0	第7期:八千代14、新浦安22、長津田5 (発生金額内訳)
	第5期	2	2	-	-	
	第6・7期	-	-	-	-	
その他	既存	413	414	388	397	
	第5期	63	54	54	52	
	第6・7期	-	0	0	0	
不動産賃貸事業収益	既存	6,579	6,569	6,512	6,452	
	第5期	1,218	1,547	1,553	1,531	
	第6・7期	-	8	183	234	

注:「既存」とは第4期末までに取得した物件群をいいます。

個別物件収支サマリー (百万円)

	取得期	第5期 (実績)	第6期 (実績)	第7期 (想定)	第8期 (想定)	補足事項
管理委託費	既存	707	705	703	698	
	第5期	101	141	136	139	
	第6・7期	-	0	5	6	
水道光熱費	既存	540	456	528	455	第7期:舞多間-9、江坂-4、足利-3、HAT神戸-2、八千代+2、西新井+2、代官山+2 第8期:第6期と比較して大きな変動なし
	第5期	109	140	151	140	第7期:大府(運用日数)+34、浜北+5、矢作+1、習志野台+1 第8期:第6期と比較して大きな変動なし(以上、対前年比)
	第6・7期	-	-	-	-	
公租公課	既存	563	563	575	573	第7期:守谷の公租公課の費用化+11(対前期比)
	第5期	0	0	115	115	
	第6・7期	-	0	0	0	第9期以降に公租公課の費用化
修繕費	既存	175	216	245	182	変動する可能性あり
	第5期	13	43	42	31	変動する可能性あり
	第6・7期	-	-	2	2	変動する可能性あり
その他	既存	301	323	355	308	販売促進費は、第5期166、第6期178、第7期199、第8期179
	第5期	70	92	96	88	販売促進費は、第5期17、第6期27、第7期32、第7期26
	第6・7期	-	0	6	1	第7期:渋谷(図面の作成)5(以上、発生金額内訳)
不動産賃貸事業費用 (除く、減価償却費)	既存	2,288	2,265	2,407	2,219	
	第5期	295	418	542	515	
	第6・7期	-	0	14	10	
NOI	既存	4,290	4,304	4,105	4,233	
	第5期	923	1,129	1,011	1,015	
	第6・7期	-	7	169	223	

注:「既存」とは第4期末までに取得し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」

他の商業施設特化型J-REITにおいて、
過半を占める商業施設

小さい

商圈

大きい

高い

来店頻度

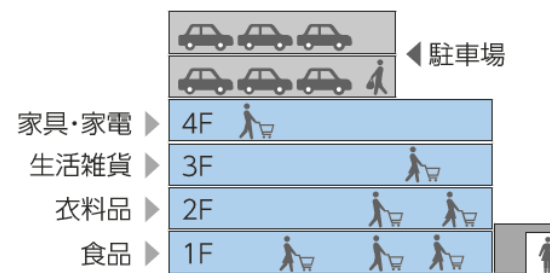
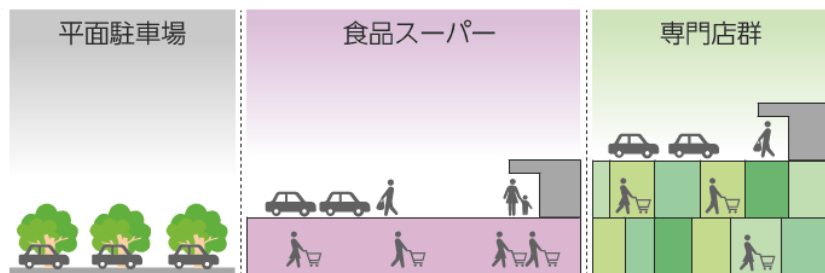
低い

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

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

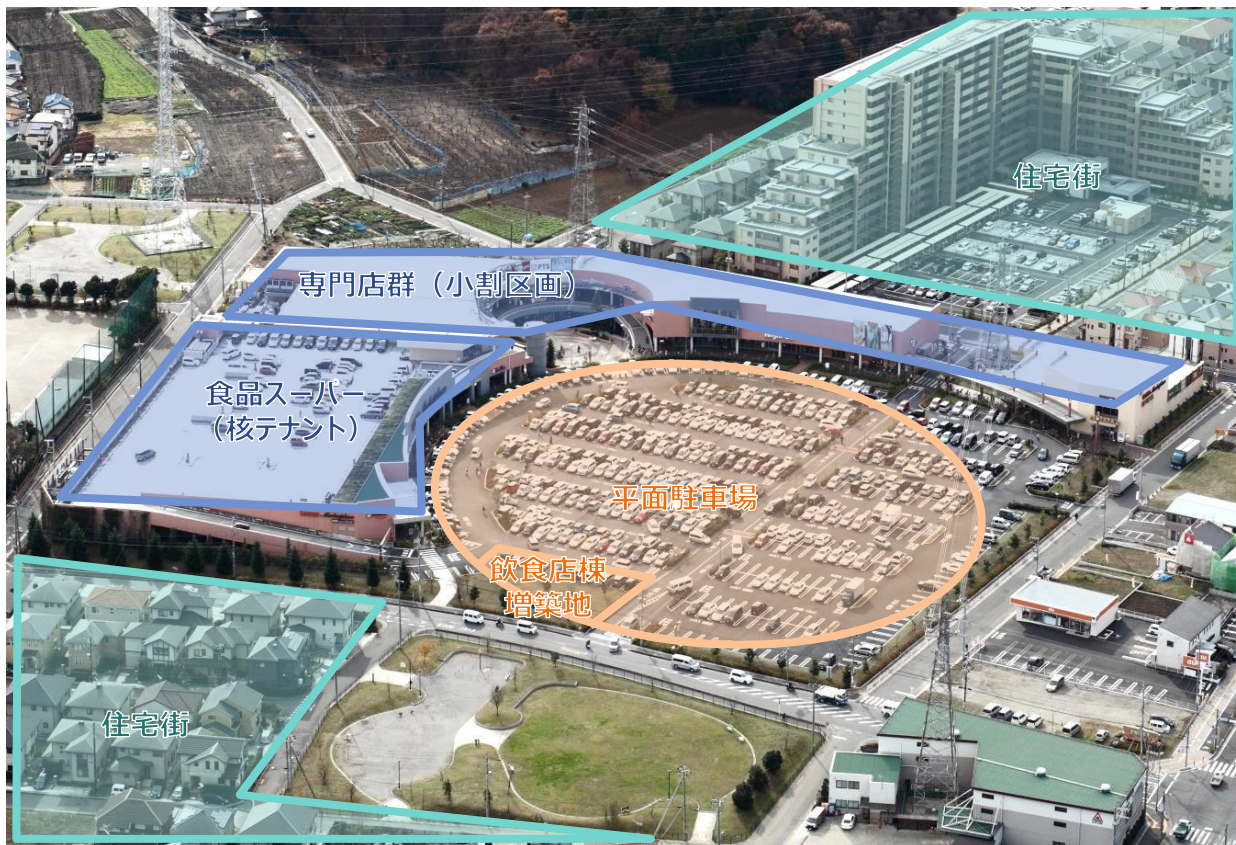
難

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

生活密着型商業施設の主な特徴～ユニクス伊奈の事例～



立地 日常生活圏に所在

- 商圏人口：1km圏9.6千人、3km圏60千人、5km圏244千人
 - ▶ 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）

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

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

GMSで何でも揃う時代

2007年

(金額単位：億円)

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

近くの専門店で欲しいものを買う時代

2017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	159,446	+23.0%
2	コンビニエンスストア	104,353	+40.8%
3	ドラッグストア	75,699	+105.0%
4	総合スーパー (GMS)	71,856	-16.5%
5	その他物販	70,974	+23.6%
6	百貨店	60,472	-27.0%
7	アパレル	52,759	+66.0%
8	家電量販店	52,514	-8.2%
9	ホームセンター	35,222	+24.2%
10	生活協同組合	24,710	-0.6%

06

本投資法人の特徴

Security Code
3453



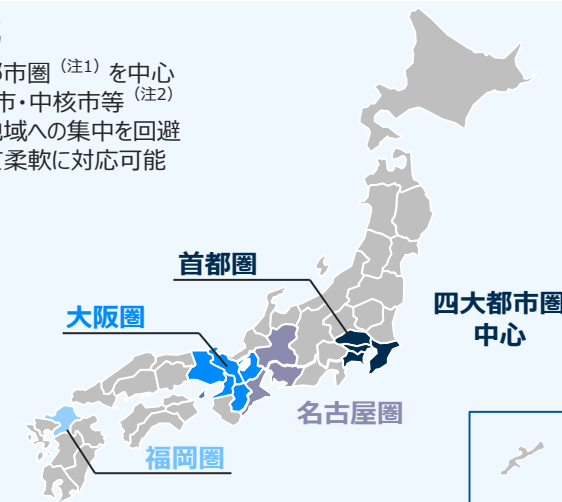
物件選定基準

以下の4つの要素を中心とする総合的判断

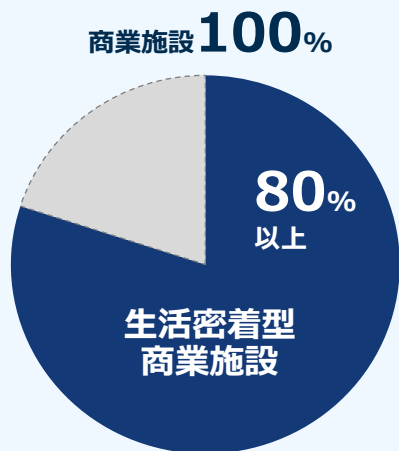
<p>施設としての魅力</p> <ul style="list-style-type: none"> ・優位性・競争力の検証 生活密着性の観点から集客力等の施設としての魅力を総合的に判断 	<p>立地の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地・商圏の分析 人口・世帯数・競合店の状況等を勘案して判断
<p>収益性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・収益の安定性やアップサイドポテンシャルの検証 稼働率、賃貸借の状況、賃料水準、契約形態等を勘案して判断 	<p>テナント構成</p> <ul style="list-style-type: 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)



底地への投資方針～成長機会の拡大～

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

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

本投資法人とテナントとのWin-Winの関係

投資法人の底地投資の意義

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

テナント建物保有の意義

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

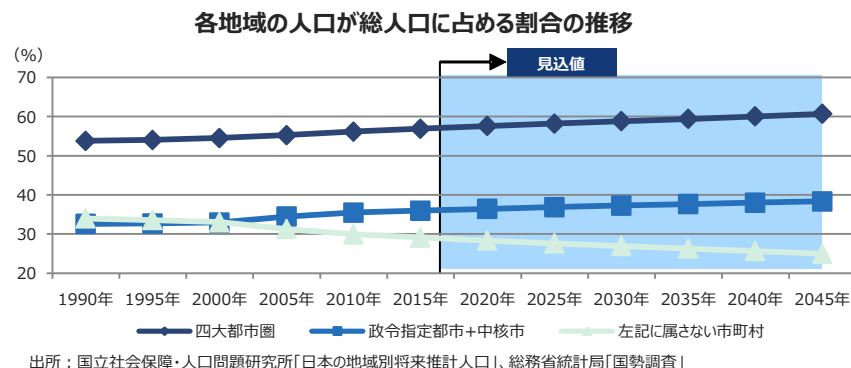
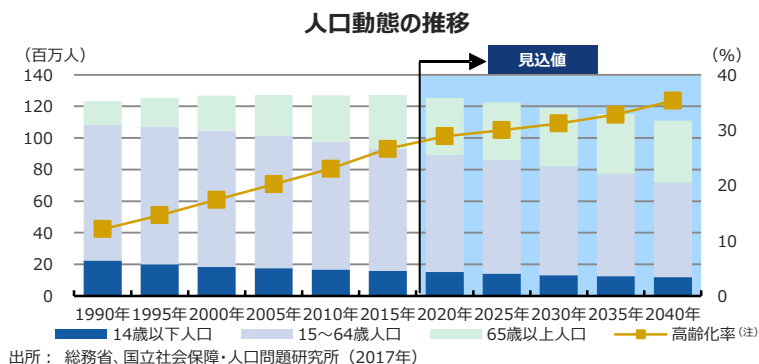
注1: 「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」とは福岡県をいいます。

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。以下同じです。

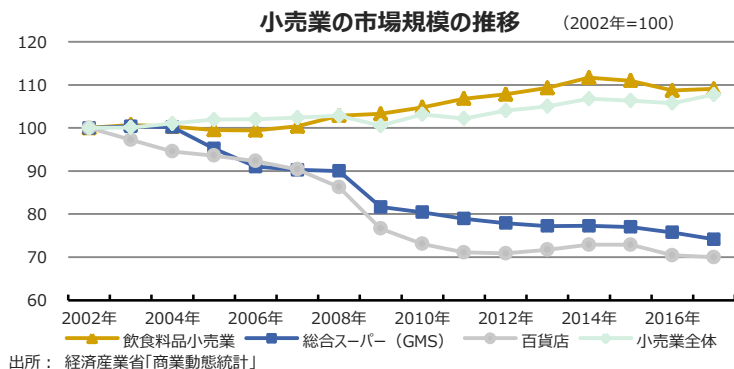
注3: 上記は本書の日付現在の本投資法人のポートフォリオ構築方針です。物流施設組み入れを伴う運用ガイドライン変更後のポートフォリオの用途構成につきましては、p.9をご参照ください。

高齢者が牽引する消費トレンド及び生活必需品に対する安定したニーズ

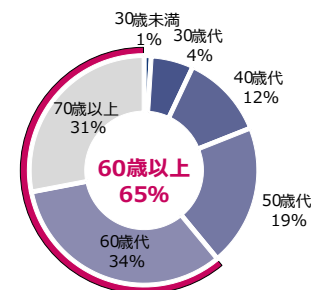
高齢化及び
四大都市圏への
人口集中に伴う
商圏の小規模化



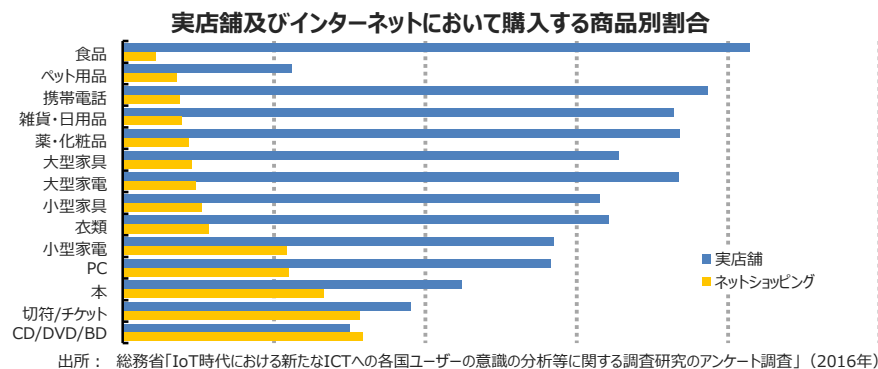
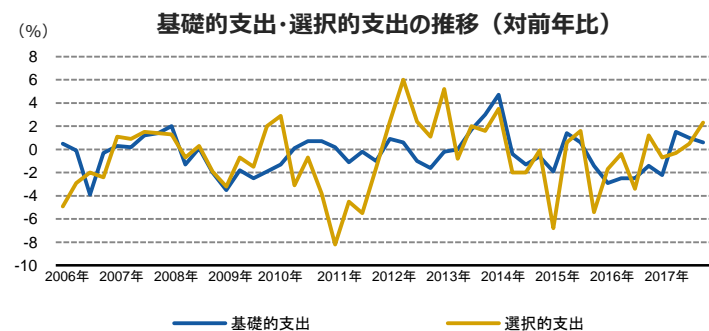
高齢者が牽引する
国内消費



世帯主の世代別の金融資産保有割合 (2014年)



生活必需品
に対する
安定的支出

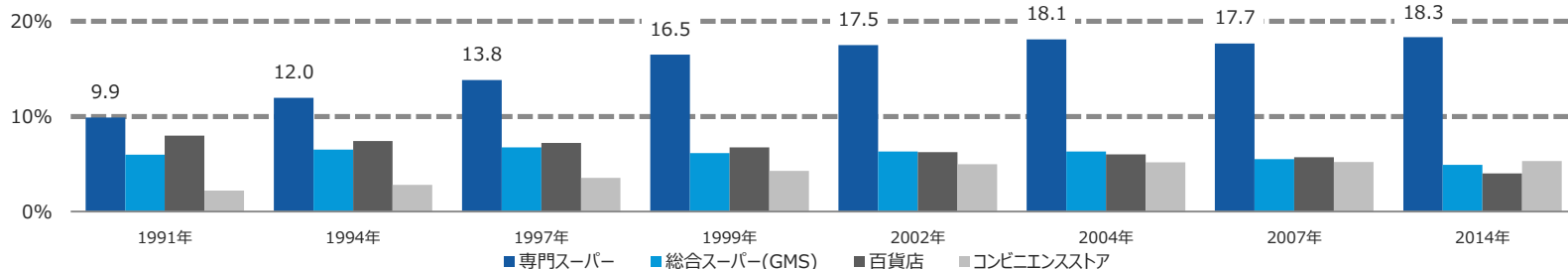


注：「高齢化率」とは、総人口に占める65歳以上人口の割合をいいます。

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

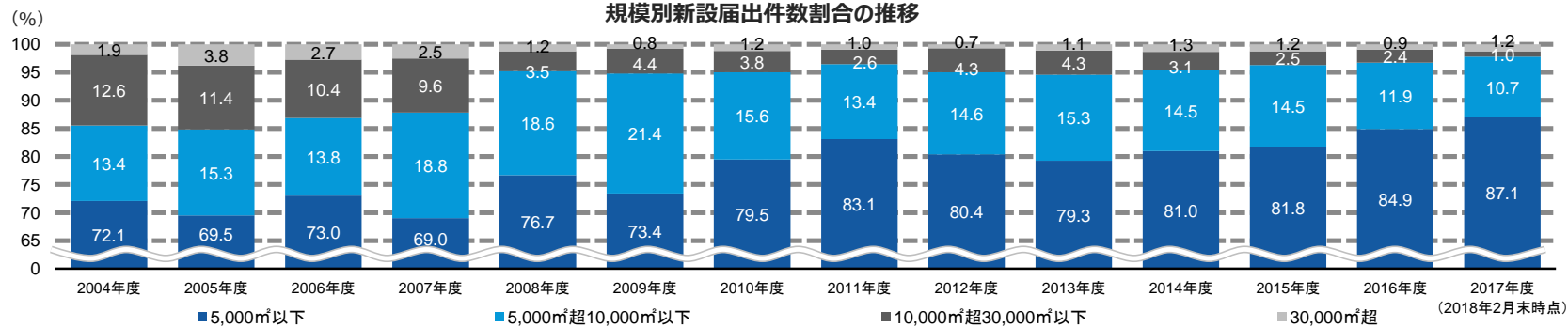
小売市場における専門スーパーのシェアの推移



出所：経済産業省「商業統計」

商業施設の 小規模化の進行

規模別新設届出件数割合の推移



出所：経済産業省「大店立地法の届出状況について」

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

政府による コンパクトシティの 推進

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)	126,748	325,886	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)	3,211	46,860	1 : 15	
SC床面積 (m ²) (出所4)	51,724,612	619,810,000	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)	0.40	1.90	1 : 5	
EC比率 (出所5)	5.8%	7.7%	—	
食費に占める魚介、肉、生鮮野菜・果物への支出割合 (出所6)	27.0%	19.3%	—	
週に2回以上購入する割合 (出所7)	肉類	48.0%	23.0%	—
	魚類	44.0%	13.0%	—
	野菜・果物類	58.0%	32.0%	—
食費に占める外食への支出割合 (出所8)	16.9%	43.0%	—	

【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 (2016)、アメリカ : 「SC白書」(2016、CVC除く)
5. eMarketer (2016)
6. 日本 : 総務省「家計調査報告」(2017)、アメリカ : Bureau of labor statistics (2016)
7. ニールセン「生鮮食品に関するグローバル調査の結果」(2013)
8. 日本 : 総務省「家計調査報告」(2017.5)、アメリカ : Bureau of labor statistics (2016)

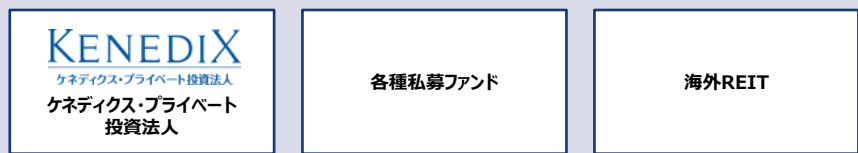
ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント

受託資産残高合計 2兆460億円 (2018年3月末日現在) (注1)

J-REIT 1兆3,238億円 (注2)



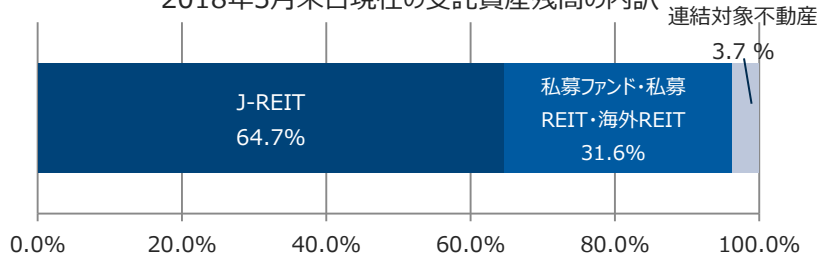
私募REIT・私募ファンド・海外REIT 6,470億円



注1：ケネディクスグループの連結対象不動産750億円を含みます。

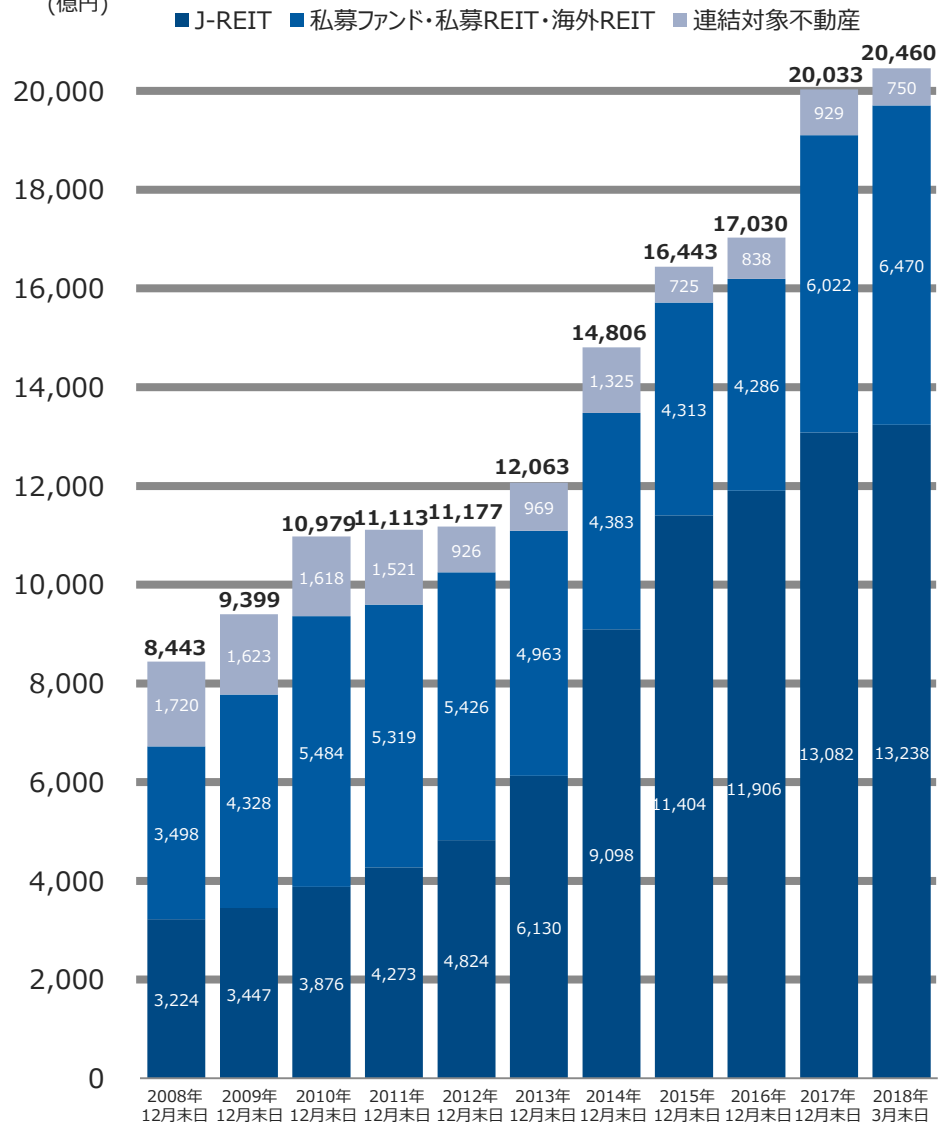
注2：ケネディクス・レジデンシャル投資法人とジャパン・シニアリビング投資法人が2018年3月1日に合併し、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人となりました。

2018年3月末日現在の受託資産残高の内訳

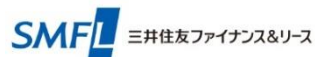


ケネディクス・グループの受託資産残高の推移

(億円)



三井住友ファイナンス&リース株式会社



- 設立：1963年2月（リース事業開始：1968年5月）
- 事業内容：機械設備等各種物品の賃貸、営業貸付事業
 - ・ 営業資産残高4.8兆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6,800億円（簿価ベース））
 - ※数値はいずれも2018年3月末日現在
 - ・ 株式会社三井住友銀行の取引先を顧客基盤とした幅広い案件発掘ルートに強み
- サポート内容
 - ・ リース資産等の本投資法人への供給（パイプライン・サポート）
 - ・ ウェアハウジング機能、ブリッジファンド等へのファイナンス機能及び人的支援の提供
- 株主：株式会社三井住友フィナンシャルグループ
住友商事株式会社



ゼビオ宝寺店



ビハホーム座間店



Kalsa平塚田村店



イトヨーカードー早稲田店



サミット井土ヶ谷店



スーパーデポ厚別東店

日本商業開発株式会社



- 設立：2000年4月
上場市場：東京証券取引所 市場第一部、名古屋証券取引所 市場第一部
- 事業内容：不動産投資事業、サブリース・賃貸借・ファンド事業
 - ・ 底地を投資対象とした「JINUSHIビジネス」を展開
- サポート内容
 - ・ 底地案件の本投資法人への供給（パイプライン・サポート）
 - ・ テナントリーシング業務の提供
- 特徴

独自のビジネスモデル	テナントとのネットワーク	豊富な開発実績	投資家とのネットワーク
投資家の目線に立った、長期に安定したキャッシュ・フローを期待できる底地の開発を専門に取り扱う	食品スーパー、ホームセンター等の生活利便施設を中心に、50テナント以上の事業取組実績	53件、約55万㎡（土地面積ベース）、約870億円（簿価ベース）のJINUSHI案件を開発（2015年7月末日現在）	開発したJINUSHI案件の購入実績がある、又は興味のある投資家との太いパイプライン



ライフ御幣島店



クワイエ エス・デー鎌倉材木座店



ヨークマート厚木南毛利店



阪急オアシス高殿店

株式会社ピーアンドディコンサルティング



- 設立：1998年8月
- 事業内容：商業施設開発・運営・商業コンサルティング業務等
 - ・ 自社ブランド「UNICUS」の開発・運営、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



ワカバウォーク

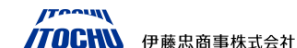


ユニクス川越



ユニクス南古谷

伊藤忠商事株式会社



- 設立：1949年
上場市場：東京証券取引所 市場第一部
- 事業内容：繊維、機械、金属、エネルギー、化学品、食料、住生活、情報、金融の各分野における、国内、輸出入および三国間取引、国内外における事業投資など
- サポート内容
 - ・ 伊藤忠商事株式会社及びケネディクス株式会社が共同で開発する商業施設開発型ファンドが保有する一定の不動産等における、同開発型ファンドからの優先情報提供（パイプライン・サポート）
 - ・ 伊藤忠商事、その子会社及び関連会社に関与する不動産等の売却検討時における情報提供（パイプライン・サポート）
 - ・ PM業務、テナントリーシング業務の提供

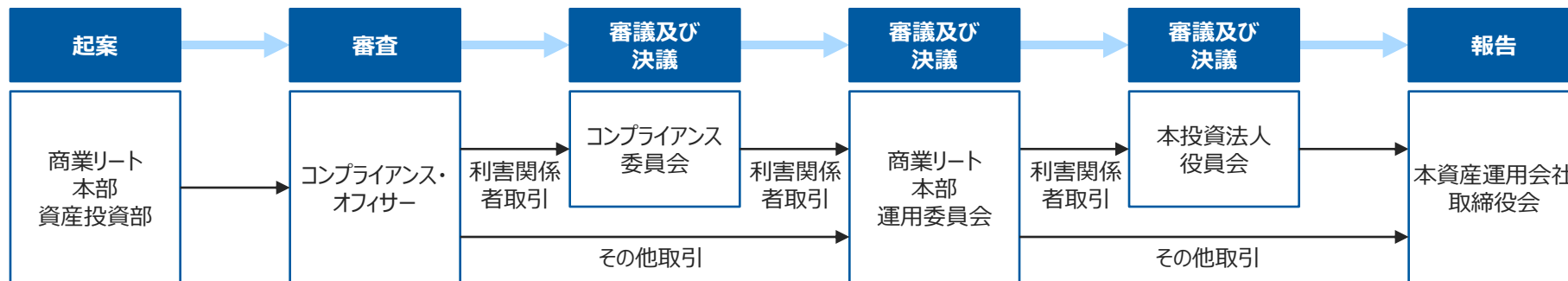


アピタテラス横浜綱島
所在地：神奈川県横浜市（2018年3月オープン）

注：記載物件はいずれもサポート会社が過去に開発を行った又は現在保有している商業施設であり、本投資法人の取得予定資産ではありません。2018年5月18日現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

資産の取得等が利害関係者取引となる場合における意思決定フロー

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



ケネディクス・グループによる本投資法人への出資

2018年3月31日現在、本投資法人の発行済投資口数の約1.1%（5,750口）を保有

投資主利益と連動した資産運用報酬体系の導入

1口当たり分配金額に連動

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

※2018年6月15日開催予定の投資主総会に付議予定である資産運用報酬体系変更案の内容についてはp.10をご参照ください。

本投資法人の成長とケネディクス・グループの利益が一致するビジネスモデル

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

07

補足資料

Security Code
3453



鑑定評価一覧（第6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	2018/3/31	15,200	15,200	0	4.7	4.7	0.0	4.5	4.5	0.0	4.9	4.9	0.0
T-2	MONA新浦安	2018/3/31	8,820	8,890	70	5.0	5.2	0.2	4.7	4.7	0.0	5.2	5.2	0.0
T-3	パサージオ西新井	2018/3/31	6,370	6,440	70	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	2018/3/31	5,940	6,130	190	3.6	3.5	-0.1	3.4	3.3	-0.1	3.8	3.7	-0.1
T-5	ウニクス伊奈	2018/3/31	4,850	4,940	90	5.0	4.9	-0.1	4.7	4.6	-0.1	5.2	5.1	-0.1
T-6	ヨークタウン北金目	2018/3/31	4,310	4,340	30	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	2018/3/31	3,840	3,830	-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	2018/3/31	2,750	2,750	0	4.6	4.6	0.0	4.4	4.4	0.0	4.8	4.8	0.0
T-9	スーパービバホーム岩槻店（底地）	2018/3/31	5,400	5,420	20	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	2018/3/31	3,530	3,510	-20	-	-	-	4.3	4.3	0.0	-	-	-
T-11	ウニクス上里（底地）	2018/3/31	3,050	3,050	0	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-12	ウニクス鴻巣（底地）	2018/3/31	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）	2018/3/31	1,430	1,430	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	4.7	4.7	0.0
T-14	グルメシティ千葉中央店	2018/3/31	807	799	-8	5.1	5.1	0.0	4.9	4.9	0.0	5.3	5.3	0.0
T-15	仲町台東急ストア	2018/3/31	3,820	3,810	-10	4.6	4.6	0.0	4.4	4.4	0.0	4.8	4.8	0.0
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	2018/3/31	1,910	1,900	-10	5.0	5.0	0.0	4.8	4.8	0.0	5.2	5.2	0.0
T-17	ライブ亀戸店	2018/3/31	1,520	1,510	-10	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）	2018/3/31	4,300	4,310	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	2018/3/31	3,520	3,520	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	2018/3/31	3,260	3,210	-50	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	2018/3/31	2,840	2,830	-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	2018/3/31	1,970	1,960	-10	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
T-23	オオゼキときわ台店	2018/3/31	1,340	1,340	0	4.2	4.2	0.0	4.0	4.0	0.0	4.4	4.4	0.0
O-1	ブルメール舞多間	2018/3/31	9,340	9,350	10	5.3	5.3	0.0	5.4	5.4	0.0	5.5	5.5	0.0
O-2	ライブ高殿店（底地）	2018/3/31	3,040	3,090	50	-	-	-	4.1	4.0	-0.1	-	-	-
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	2018/3/31	2,430	2,430	0	6.2	6.2	0.0	5.9	5.9	0.0	6.4	6.4	0.0
O-4	ブルメールHAT神戸	2018/3/31	11,600	11,500	-100	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い、第5期末取得済資産は2017年9月30日、「オオゼキときわ台店」は2017年12月1日です。「今回」は2018年3月31日時点の価格時点をお願いします。また、DCF法において、2018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：「アシクタウンあしかが」の還元利回り、割引率、最終還元利回りについては、貸主に係る数値を記載しています。

鑑定評価一覧（第6期末取得済資産）（2）

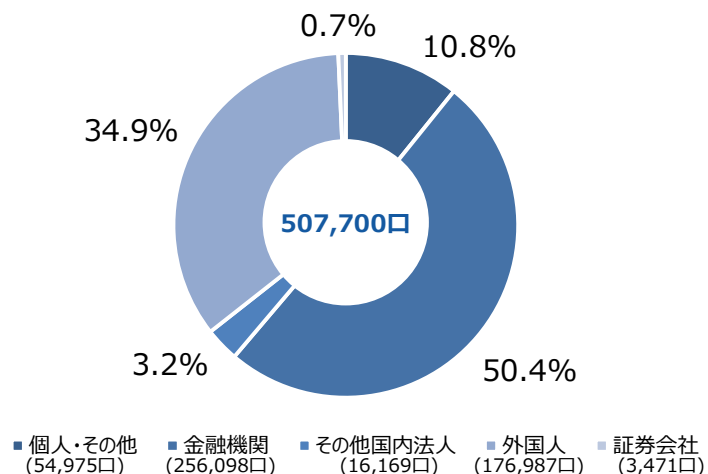
物件番号	物件名称	価格時点	鑑定評価額 (百万円)			収益価格									
						直接還元法			DCF法						
			還元利回り (%)			割引率 (%)			最終還元利回り (%)						
			前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分	
O-5	カリノ江坂	2018/3/31	6,910	6,910	0	4.6	4.5	-0.1	4.3	4.2	-0.1	4.8	4.7	-0.1	
O-6	COMBOX光明池	2018/3/31	6,840	6,810	-30	5.1	5.2	0.1	4.8	4.8	0.0	5.3	5.3	0.0	
O-7	阪急オアシス枚方出口店	2018/3/31	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）	2018/3/31	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	2018/3/31	1,650	1,650	0	4.7	4.7	0.0	4.8	4.8	0.0	4.9	4.9	0.0	
O-10	ミリオントウン塚口（底地）	2018/3/31	3,870	3,870	0	-	-	-	4.1	4.1	0.0	-	-	-	
N-1	カーマホームセンター中川富田店（底地）	2018/3/31	2,630	2,680	50	-	-	-	4.4	4.3	-0.1	-	-	-	
N-2	パロー一宮西店	2018/3/31	2,320	2,320	0	5.1	5.1	0.0	4.8	4.8	0.0	5.3	5.3	0.0	
N-3	ケーズデンキ中川富田店（底地）	2018/3/31	995	1,010	15	-	-	-	4.4	4.3	-0.1	-	-	-	
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	2018/3/31	7,310	7,310	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）	2018/3/31	1,430	1,440	10	-	-	-	3.9	3.8	-0.1	4.3	4.3	0.0	
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	2018/3/31	7,990	7,950	-40	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	2018/3/31	1,560	1,590	30	4.9	4.8	-0.1	4.7	4.6	-0.1	5.3	5.2	-0.1	
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	2018/3/31	5,290	5,390	100	5.4	5.3	-0.1	5.1	5.0	-0.1	5.6	5.5	-0.1	
F-3	久留米西ショッピングセンター	2018/3/31	1,630	1,690	60	5.3	5.2	-0.1	5.0	4.9	-0.1	5.5	5.4	-0.1	
R-1	ロゼオ水戸	2018/3/31	11,300	11,500	200	5.2	5.1	-0.1	4.9	4.8	-0.1	5.4	5.3	-0.1	
R-2	ケーズデンキ青森本店	2018/3/31	1,580	1,570	-10	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	2018/3/31	947	936	-11	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	2018/3/31	5,060	5,060	0	5.3	5.3	0.0	5.1	5.1	0.0	5.5	5.5	0.0	
R-5	ヨークタウン新田東	2018/3/31	3,330	3,330	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	2018/3/31	876	874	-2	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	2018/3/31	5,960	5,950	-10	4.8	4.8	0.0	4.5	4.5	0.0	5.0	5.0	0.0	
R-8	ピーワンプラザ天王	2018/3/31	4,340	4,340	0	5.1	5.1	0.0	4.8	4.8	0.0	5.3	5.3	0.0	
R-9	西友薬市守谷店（底地）	2018/3/31	4,220	4,220	0	4.3	4.3	0.0	4.2	4.2	0.0	-	-	-	
R-10	サンストリート浜北	2018/3/31	11,160	11,160	0	5.4	5.4	0.0	5.1	5.1	0.0	5.7	5.7	0.0	
合計			219,973	220,647	674	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

注1：「前回」は前回の価格時点を行い、第5期末取得済資産は2017年9月30日、「オオセキときわ台店」は2017年12月1日です。「今回」は2018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、2018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。

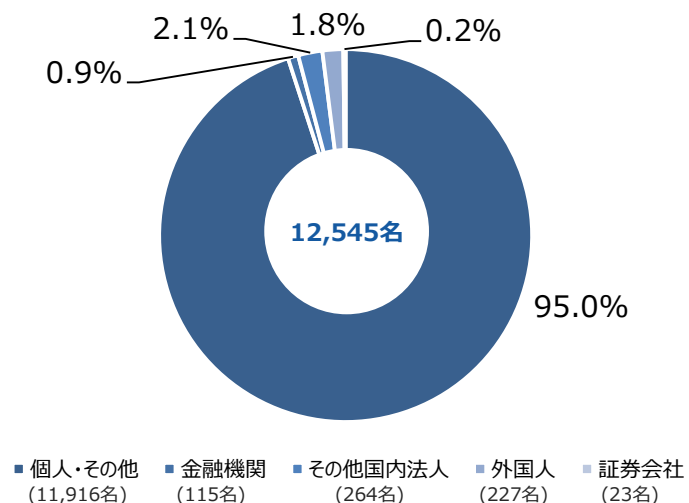
注2：「アシコタウンあしかが」の還元利回り、割引率、最終還元利回りについては、貸主に係る数値を記載しています。

投資主の状況 (2018年3月末時点)

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合

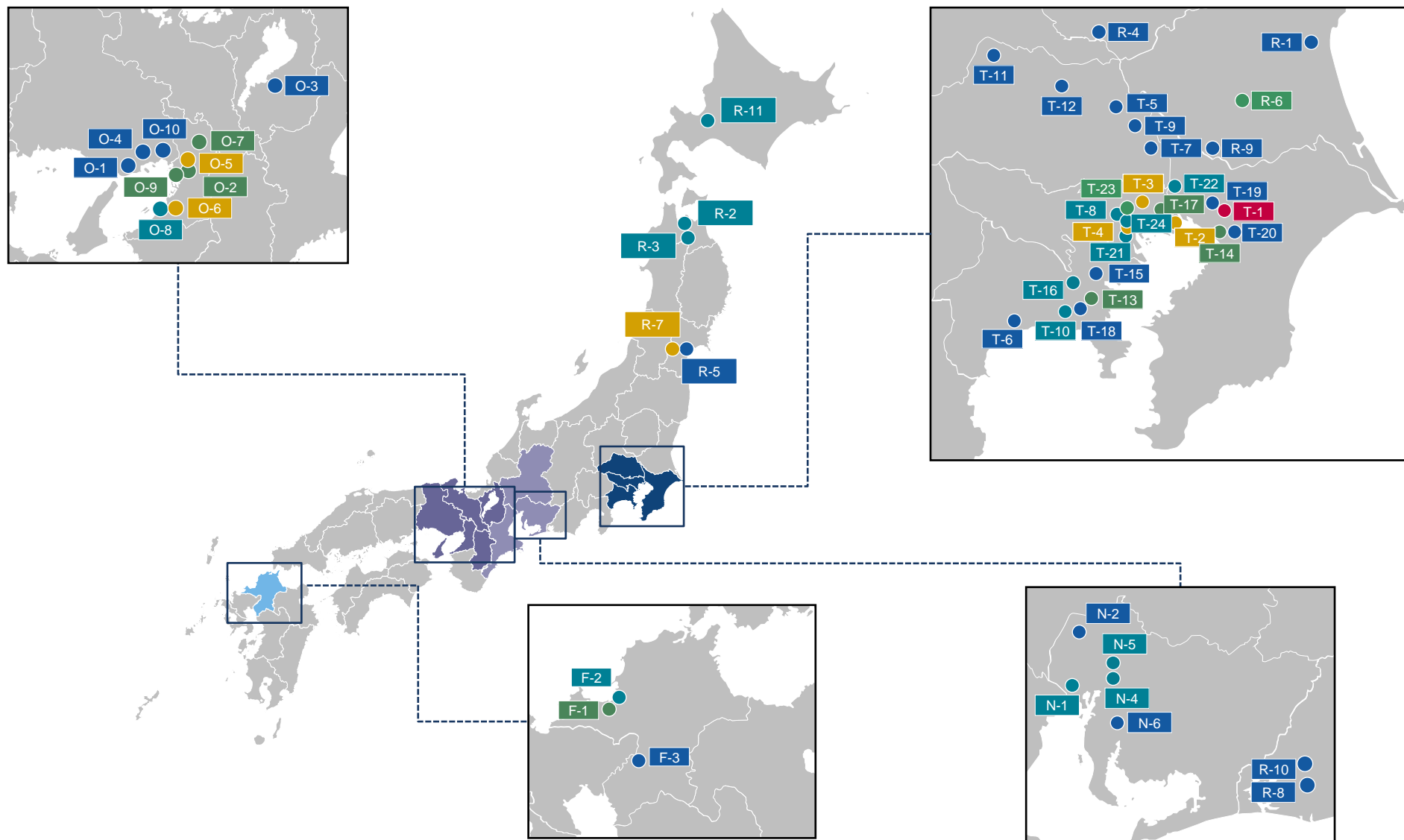


主要投資主

順位	名称	投資口数 (口)	所有割合 (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	86,483	17.03%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	66,036	13.00%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	20,704	4.07%
4	JP MORGAN CHASE BANK 385628	16,318	3.21%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	16,058	3.16%
6	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	11,648	2.29%
7	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	11,405	2.24%
8	三菱UFJ信託銀行株式会社	8,841	1.74%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	7,242	1.42%
10	SIX SIS LTD.	6,307	1.24%

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 (2018年5月末日時点)



ポートフォリオ一覧 (2018年5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-14 グルメシティ 千葉中央店	T-15 仲町台東急ストア	T-16 セントラル ウェルネスクラブ 長津田みなみ台	T-17 ライフ戸店	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 ブルメール舞多間	O-2 ライフ高殿店 (底地)	O-3 ビアゴ・カーマ ホームセンター 近江八幡店
O-4 ブルメール 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 ウェリア 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 カーマホームセンター 中川富田店 (底地)	N-2 バロー一宮店
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 アシコタウンあしかが	R-5 ヨークタウン新田東	R-6 カスミテクノパーク 桜店	R-7 ソララプラザ	R-8 ビーワンプラザ天王	R-9 西友薬市守谷店 (底地)	R-10 サンストリート浜北	R-11 コストホールセール 札幌倉庫店	

ポートフォリオ一覧（2018年5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	15,200	5.2	98.8	40
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	8,890	6.4	87.8	58
T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	5,850	6,440	5.0	98.6	41
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	6,130	4.2	97.9	27
T-5	ウニクス伊奈	埼玉県北足立郡	4,470	4,940	5.6	100.0	1
T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000	4,340	5.4	100.0	1
T-7	ウニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	3,830	5.2	100.0	11
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	東京都練馬区	2,586	2,750	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	5,420	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	3,510	5.0	100.0	1
T-11	ウニクス上里（底地）	埼玉県児玉郡	3,000	3,050	4.6	100.0	1
T-12	ウニクス鴻巣（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	1,430	4.5	100.0	1
T-14	グルメシティ千葉中央店	千葉県千葉市	760	799	5.7	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	1,900	5.6	100.0	2
T-17	ライフ亀戸店	東京都江東区	1,450	1,510	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	4,310	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	5.2	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	1,960	5.2	100.0	1
T-23	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	1,263	1,340	4.6	100.0	1
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区	3,400	3,430	4.0	100.0	1
O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市	8,389	9,350	6.0	98.4	51
O-2	ライフ高殿店（底地）	大阪府大阪市	2,685	3,090	4.8	100.0	1
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2,140	2,430	7.1	100.0	2

注：2018年3月末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、「コナミスポーツクラブ渋谷」及び「コストコホールセール札幌倉庫店」については2018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。

ポートフォリオ一覧（2018年5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-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	11,000	11,500	5.1	97.2	39
O-5	カーノ江坂	大阪府吹田市	6,555	6,910	5.1	100.0	31
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	6,810	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	1,650	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	3,870	4.2	100.0	1
N-1	カーマホームセンター中川富田店（底地）	愛知県名古屋	2,311	2,680	5.1	100.0	1
N-2	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2,174	2,320	5.9	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	7,310	5.2	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	7,950	5.2	99.2	42
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	1,590	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	5,390	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	1,690	6.1	100.0	4
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	11,500	6.0	99.7	22
R-2	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	1,570	6.3	100.0	1
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市	898	936	6.4	100.0	1
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	4,180	5,060	6.4	100.0	29
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	3,330	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	874	5.6	100.0	1
R-7	ソラプラザ	宮城県仙台市	5,720	5,950	5.0	100.0	1
R-8	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010	4,340	5.7	100.0	7
R-9	西友楽市守谷店（底地）	茨城県守谷市	4,111	4,220	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	99.2	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	4,390	4.8	100.0	1
合計/平均			212,897	227,457	5.3	99.5	523

注：2018年3月末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、「コナミスポーツクラブ渋谷」「コストコホールセール札幌倉庫店」については2018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。

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」駅へ電車で約40分の人口増加エリアの駅前に立地するCSC ●専門店棟には大手カジュアル衣料店等、約50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70テナントが入居し、地域コミュニティの一躍を担う 	<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、家電量販店、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

物件名	T-11 ユニクス上里(底地)	T-12 ユニクス鴻巣(底地)	T-13 いなげや 横浜南本宿店(底地)	T-14 グルメシティ千葉中央店	T-15 仲町台東急ストア
物件写真					
所在地	埼玉県児玉郡上里町	埼玉県鴻巣市	神奈川県横浜市旭区	千葉県千葉市中央区	神奈川県横浜市都筑区
取得価格	3,000百万円	1,700百万円	1,442百万円	760百万円	3,360百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 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"> ● 行政機関が集まるため就業者を中心に昼間人口の多いエリア ● 食品スーパーのグルメシティやクニックなど、地域密着型のテナントから構成 	<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
物件名	T-16 セントラルウェルネス クラブ長津田みなみ台	T-17 ライフ亀戸店	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
物件写真					
所在地	神奈川県横浜市緑区	東京都江東区	神奈川県横浜市戸塚区	千葉県船橋市	千葉県千葉市中央区
取得価格	1,724百万円	1,450百万円	4,170百万円	3,416百万円	3,097百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口増加率の高いニュータウンエリアのロードサイドに立地する、スポーツクラブを核とする商業施設 ● 生活幹線道路に接道しており、視認性が高く、車での利便性も高い 	<ul style="list-style-type: none"> ● 1km圏で7万人という都内屈指の高い人口密度を有する商圏の食品スーパー ● 至近には総戸数約700戸の大規模マンションがあり、人口増加も見られるエリアに立地 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口増加エリアに立地する築浅NSCの底地 ● 食品スーパーのヨークマートとロイヤルホームセンターを併設 ● 住宅開発が進む成長エリアに立地し、良好なアクセス及び視認性を確保 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口増加エリアに立地し、競争力の高い食品スーパーが核テナントの築浅NSC ● 食品スーパーを核に、ドラッグストアや家電量販店などの物販店に加え、飲食店等のサービス店舗から構成され多様な消費者ニーズに対応 	<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

物件名	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
物件写真				
所在地	東京都目黒区	千葉県市川市	東京都板橋区	東京都渋谷区
取得価格	2,820百万円	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たロードサイド型のアミューズメント施設 ● 自社の他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している

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 ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	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45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新業態店舗の底地 ● 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 ● ユニグループのSMであるピアゴと、カーマホームセンターの2棟で構成されるNSC 	<ul style="list-style-type: none"> ● 震災復興のシンボルトウン「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圏 ● 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年オープンの食品も扱う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り、車客に加え自転車客の取り込みも期待 	<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」駅前大規模再開発計画の商業ゾーンとしてオープンした足元商圏が豊富なNSCの底地 ● 本再開発計画では計1,200戸超のマンション及び戸建住宅が建設中又は計画中であり、人口増加が見込まれる

物件名	N-1	カーマホームセンター 中川富田店 (底地)	N-2	バロー一宮西店	N-3	ケーズデンキ 中川富田店 (底地)	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)
物件写真										
所在地	愛知県名古屋市中川区		愛知県一宮市		愛知県名古屋市中川区		愛知県名古屋市東区		愛知県名古屋市守山区	
取得価格	2,311百万円		2,174百万円		889百万円		7,140百万円		1,370百万円	
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"> ● 2018年4月27日売却済 		<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進行中 		<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 	
物件名	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
物件写真										
所在地	愛知県大府市		福岡県福岡市南区		福岡県福岡市博多区		福岡県久留米市		茨城県水戸市	
取得価格	7,911百万円		1,497百万円		5,020百万円		1,515百万円		10,046百万円	
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 医療施設・分譲マンションを含む複合開発の一部として2008年に開業した市内最大規模のNSC ● 愛知県を中心に地域密着型のドミナント出店を行う食品スーパーであるヤマナカを核テナントに、40を超える専門店から構成 		<ul style="list-style-type: none"> ● 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SM ● サニーは当該エリアにおいて重点的に出店しており、その中で本物件は一番店といえる売上を計上 		<ul style="list-style-type: none"> ● 様々なスポーツを楽し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 		<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 	

物件名	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	R-6 カスマテクノパーク桜店
物件写真					
所在地	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	茨城県つくば市
取得価格	1,469百万円	898百万円	4,180百万円	3,252百万円	830百万円
ハイライト	<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3,811㎡と大型で、広域商圏をカバー 	<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4,056㎡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、スポーツ用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"> ● 食品スーパーカスマの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マがドミナントとするエリア
物件名	R-7 ソララプラザ	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	宮城県仙台市青葉区	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	5,720百万円	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"> ● 「仙台」駅からペデストリアンデッキで繋がる商業ビル ● IDC大塚家具の「仙台ショールーム」が outlets しており、同社の東北地方の基幹店舗として機能 	<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

Memo

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

KENEDIX

Retail REIT Corporation