

KENEDIX

Retail REIT Corporation



ケネディクス商業リート投資法人

第11期（2020年9月期）
決算説明資料

2020年11月17日

目次

Section 1	エグゼクティブ・サマリー	P.3
Section 2	新型コロナウイルス感染拡大の影響	P.9
Section 3	2020年9月期の運用状況	P.15
Section 4	安定性を重視した成長戦略	P.22
Appendix 1	本投資法人の特徴	P.35
Appendix 2	補足資料	P.43

01

エグゼクティブ・サマリー

Security Code

3453



新型コロナ感染拡大による「混乱期」から「回復期」へ

□ 新型コロナ感染拡大の環境下での運用状況（第11期（2020年9月期））

- ・ 本投資法人の核テナントである食品スーパーやホームセンター等、生活必需品を扱う業種は新型コロナ感染拡大の環境下（以下、「コロナ下」ということがあります）でも好調
- ・ 一方、コロナ下で売上減少に直面する一部テナントに対しては、一時的な賃料減額要請に対応
- ・ 賃料減額要請への対応やテナント売上減少による歩合賃料の減少により収入減となるものの、物件売却益及びコスト削減により、分配金は6,546円と、第10期を上回る水準に

□ 今後の運営に関する考え方

- ・ 新型コロナ感染拡大に伴う「混乱期」は第11期で乗り越え、「回復期」に移行
- ・ コロナ下において、生活密着型商業施設を中心とするポートフォリオ構成の安定性を再認識
- ・ ただし、飲食等のサービス系テナント^{（注1）}を中心に一部テナントについてはコロナ下での売上回復に時間を要しており、新型コロナ感染拡大が長引くことにより、追加的な賃料減額要請や退去が今後発生する可能性
- ・ 「代官山アドレス・ディセ」の売却益（計1,137百万円）^{（注2）}を2022年3月期までの3期間に渡って享受することで、今後3期間の分配金を下支えし、資産入替え及びテナント入替えを進めることでポートフォリオの収益性及び質の向上を目指す

注1：飲食等の非物販系テナントを指します。
注2：本書の日付時点の試算です。以下同じです。

代官山アドレス・ディセ物件・譲渡取引概要



所在地	東京都渋谷区代官山町17番6号		
譲渡予定日	2020年12月1日	2021年4月1日	2021年10月1日
譲渡予定価格 (注1)	2,657百万円 (40%)	1,993百万円 (30%)	1,993百万円 (30%)
	合計6,644百万円		
帳簿価額 (2020/9期末時点)	5,363百万円		
鑑定評価額 (2020/9期末時点)	6,120百万円		
NOI利回り (譲渡価格ベース) (注2)	3.6%		
取得日	2015年2月10日		

注1：譲渡予定価格は単位未満を切り捨てて記載しています。

注2：譲渡価格ベースのNOI利回りは、譲渡資産の2020年3月期(第10期)及び2020年9月期(第11期)の実績値を譲渡価格で除して算出しています。

注3：取得価格ベースのNOI利回り及び償却後NOI利回りは、譲渡資産の2020年3月期(第10期)及び2020年9月期(第11期)の実績値を取得価格で除して算出しています。

注4：想定される1口当たり分配金については、本書の日付現在において、資産運用会社にて試算した将来の帳簿価格及び本書の日付時点の投資口数を基に算出しています。1口当たり分配金の変動要因についてはp.6をご覧ください。

本物件の譲渡の狙い

1. 安定性が比較的劣る物件の譲渡

新型コロナウイルスの影響が比較的大きい物件

- 本物件は、代官山という立地ゆえ、賃料単価が高く、衣料系テナントが多いため、テナント退去が定期的発生し、収益性の懸念が比較的大きい
- 立地上、緊急事態宣言下に休業したテナントの割合がマルチテナント物件の中で最も多く、新型コロナ感染拡大の影響が比較的大きい

2. ポートフォリオの収益性向上

譲渡資産 (取得価格ベース) (注3)	ポートフォリオ平均
NOI利回り 4.5%	鑑定NOI利回り 5.2%
償却後NOI利回り 3.9%	償却後NOI利回り 4.2%

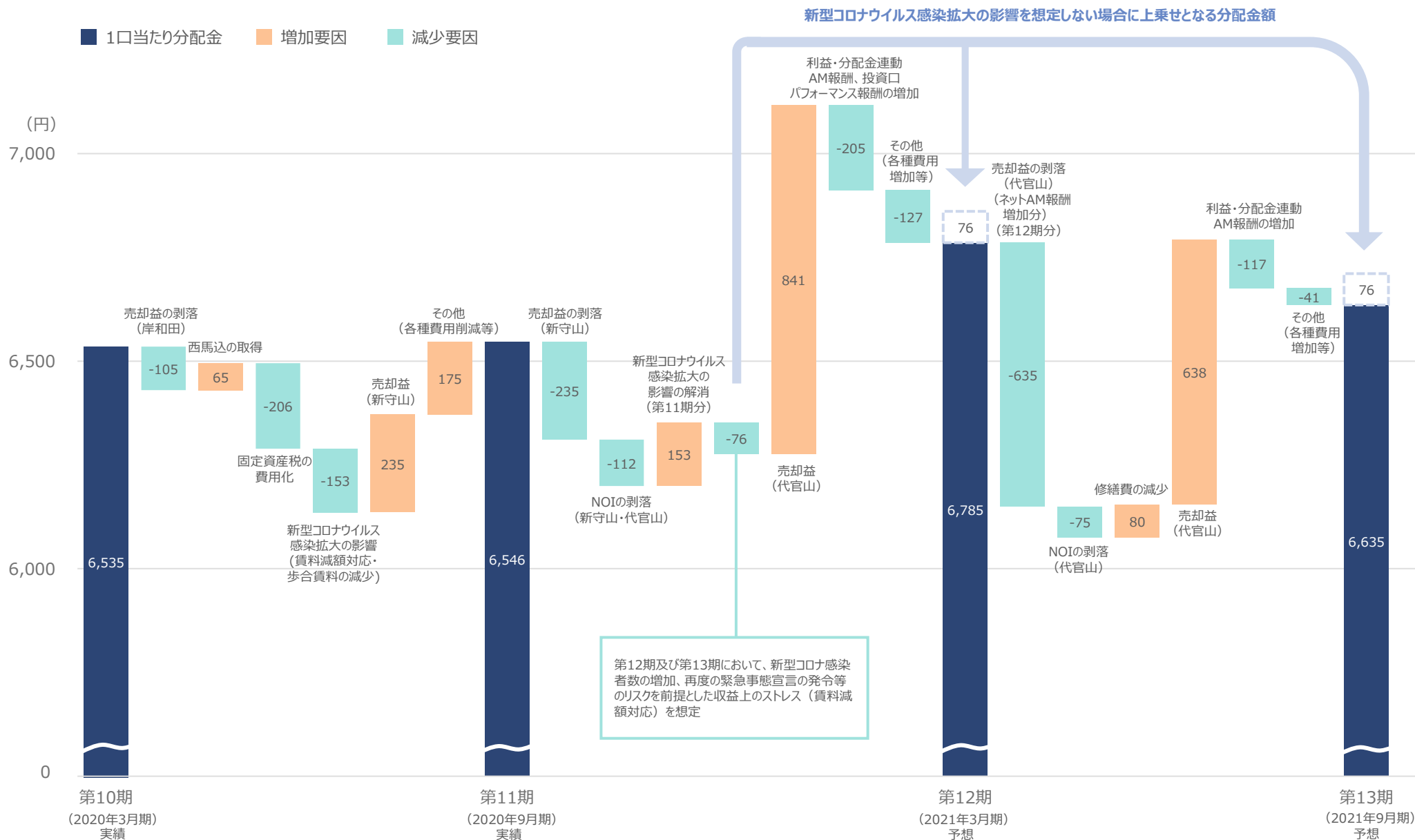
- 本物件の実績値に基づくNOI利回り及び償却後NOI利回りはポートフォリオ平均鑑定NOI利回り及び償却後NOI利回りを下回る
- 今後、本物件のNOI利回り、償却後NOI利回りを上回る鑑定NOI利回り、償却後NOI利回りの物件を取得することで本投資法人のポートフォリオの収益性の向上を図る

3. 3期間に渡る安定的な分配金の配当への寄与 (注4)

+841円 第12期 (2021年3月期)	+638円 第13期 (2021年9月期)	+642円 第14期 (2022年3月期)
-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

- コロナ下において、帳簿価額を23.9%、鑑定評価額を8.6%上回る価格で譲渡
- 譲渡益 (計1,137百万円) を今後3期間に渡って享受

1口当たり分配金の変動要因



(単位：百万円)

	2020/3		2020/9		増減		予想比に対する備考
	第10期実績	第11期予想 (注)	第11期実績	前期比	予想比		
賃貸事業収入	7,238	6,684	7,276	+38	+592	固定賃料・共益費+507 (減賃差異等)、変動賃料+88 (売上差異等)	
その他賃貸事業収入	996	1,049	995	-0	-53	水光熱費収入-58	
不動産等売却益	56	123	126	+69	+2		
営業収益	8,291	7,857	8,398	+107	+540		
賃貸事業費用 (除く、減価償却費)	2,335	2,550	2,439	+103	-110	水道光熱費-64、修繕費 (習志野台等) -17	
NOI	5,899	5,183	5,833	-66	+649		
減価償却費	1,024	1,046	1,040	+15	-6		
賃貸事業利益	4,875	4,137	4,793	-82	+655		
その他営業費用	830	713	837	+7	+123	資産運用報酬Ⅱ (利益・分配金連動) +113	
営業利益	4,101	3,547	4,082	-19	+534		
営業外収益	0	0	3	+2	+3		
営業外費用	602	580	579	-23	-1		
経常利益	3,499	2,966	3,505	+6	+539		
当期純利益	3,498	2,965	3,504	+6	+539		
1口当たり分配金 (円)	6,535	5,540	6,546	+11	+1,006		

新型コロナウイルス
感染拡大の影響
-82

注：第11期予想は2020年5月18日時点のものです。

業績予想：2021年3月期及び2021年9月期

(単位：百万円)

運用状況	2020/9 第11期実績	2021/3 第12期予想	増減
営業収益	8,398	8,606	+207
うち、不動産等売却益	126	451	+324
営業費用	4,316	4,385	+68
営業利益	4,082	4,221	+139
営業外費用	579	587	+7
支払利息及び有利子負債関連費用	571	579	+7
投資口交付費の償却額	7	7	-0
経常利益	3,505	3,633	+128
当期純利益	3,504	3,632	+128
1口当たり分配金 (円)	6,546	6,785	+239

更なる
感染拡大を想定した
ストレス
(賃料減額対応)
-41

2021/3 第12期予想	2021/9 第13期予想	増減
8,606	8,453	-152
451	342	-108
4,385	4,296	-88
4,221	4,156	-64
587	603	+15
579	595	+15
7	7	-
3,633	3,553	-80
3,632	3,552	-80
6,785	6,635	-150

更なる
感染拡大を想定した
ストレス
(賃料減額対応)
-41

参考指標	2020/9 第11期実績	2021/3 第12期予想	増減
NOI	5,833	5,752	-80
NOI利回り (%)	5.2%	5.1%	---
減価償却費	1,040	1,059	+19
償却後NOI	4,793	4,692	-100
償却後NOI利回り (%)	4.3%	4.2%	---
FFO	4,431	4,252	-179
CAPEX	544	992	+447
LTV (%)	44.8%	44.9%	---

2021/3 第12期予想	2021/9 第13期予想	増減
5,752	5,753	+0
5.1%	5.1%	---
1,059	1,066	+7
4,692	4,686	-6
4.2%	4.2%	---
4,252	4,289	+36
992	891	-100
44.9%	44.9%	---

02

新型コロナウイルス感染拡大の影響

Security Code

3453

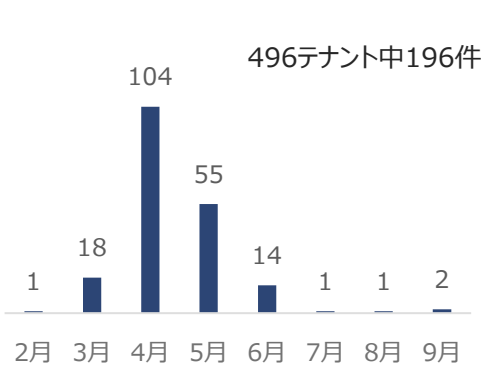


新型コロナ感染拡大の環境下におけるテナントへの対応

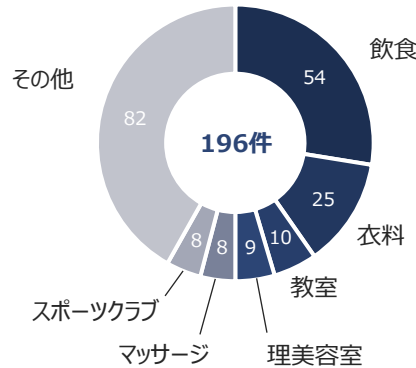
賃料減額・支払い猶予要請の状況

要望の新規件数は緊急事態宣言期間中の2020年4月、5月がピーク（緊急事態宣言下の休業テナントは最大で12.9%（賃貸面積ベース））（注）
飲食を含むサービス系及び衣料系テナントからの要請が多い傾向

要望件数の推移（2020年2月～9月）



要望件数内訳（件数ベース）



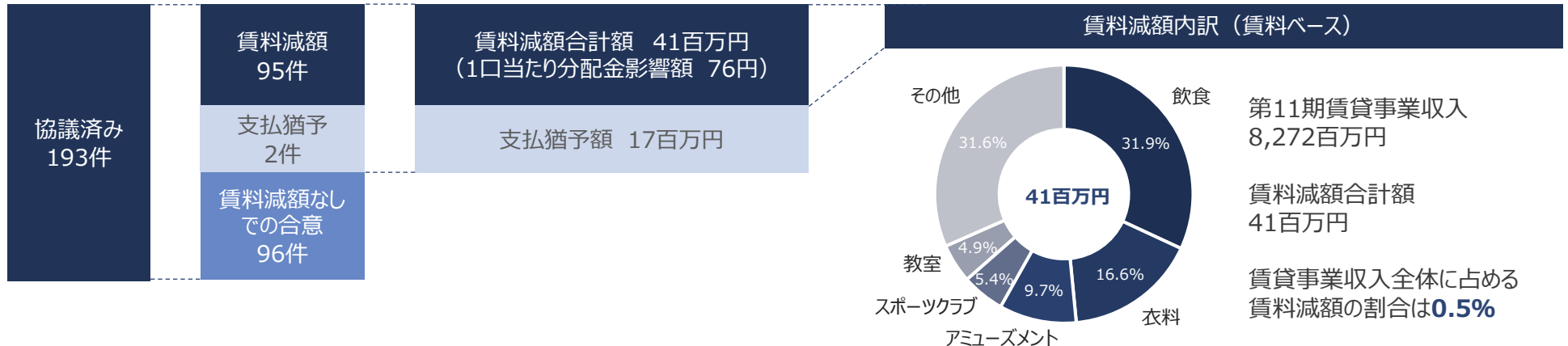
対応方針

賃料減額又は支払猶予の受入に際しては以下の事項を勘案

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

現在の対応状況（2020年10月31日時点）

196件の要請のうち、協議中のテナントは3件のみ



第11期賃貸事業収入
8,272百万円

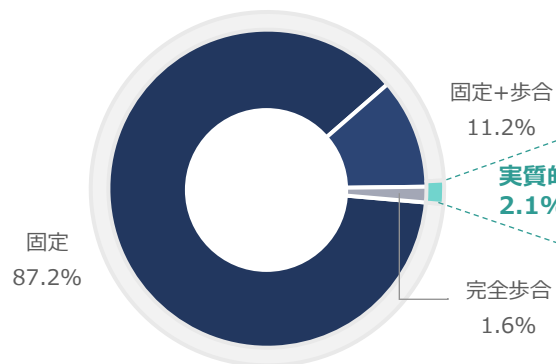
賃料減額合計額
41百万円

賃貸事業収入全体に占める
賃料減額の割合は**0.5%**

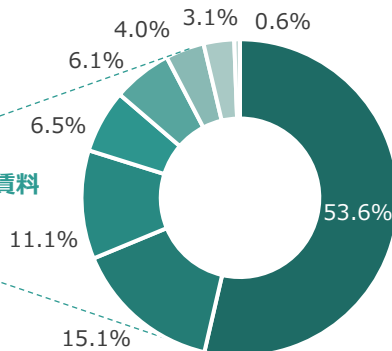
注：緊急事態宣言下の休業テナントの面積を2020年9月末時点の総賃貸可能面積で除して算出しています。

売上歩合賃料の状況

売上歩合賃料の割合 (2020/4-2020/9) (注)



売上歩合賃料のテナントの属性比率 (賃料ベース)



雑貨	53.6%
その他物販系	15.1%
衣料	11.1%
ドラッグストア	6.5%
100円ショップ	6.1%
飲食	4.0%
食品	3.1%
その他サービス系	0.6%

- 売上歩合賃料のテナントの業態は、雑貨・衣料等の物販が90%超

歩合賃料額

116百万円 (11期) -36百万円 (10期比)

賃料滞納、テナント退去、テナント破綻の状況

新型コロナウイルス感染拡大に起因する賃料滞納件数		テナント退去		テナント破綻	
発生31件 (11期)	未回収2件 (11期末)	8件 (11期)	+1件 (10期比)	1件 (11期)	+1件 (10期比)
	▶ 敷金の範囲内 (2020年10月末日時点)			▶ 敷金にて回収済み	

期中のテナント退去・破綻及び期末の滞納件数は通常時と比較しても大きな変化なし

稼働率の推移及び空室区画のリーシング状況

ポートフォリオ稼働率はコロナ下にもかかわらず改善

99.4% (10期末) ▶ 99.7% (11期末)

アシコタウンあしかがの事例



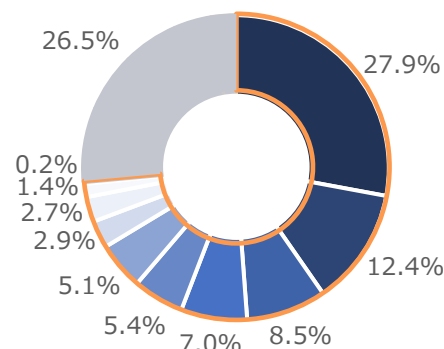
- 大型区画テナント (約1,000坪) のスポーツ用品店が退去した後、区画を3分割
- コロナ下で内定済みテナントの1社がキャンセルとなったが、代替テナントの早期誘致に成功
- 本物件の稼働率は95.0%から99.9%へ向上 (2020年11月1日時点)

注：売上歩合賃料は、記載の期間の実績値を記載しています。

新型コロナウイルス感染拡大の影響 テナント属性別の影響度

テナント属性	構成比 (注1)	緊急事態 宣言時	緊急事態 宣言後	営業状況	テナント属性	構成比 (注1)	緊急事態 宣言時	緊急事態 宣言後	営業状況
食品+ コストコ (注2)	27.9%	↑↑	↑↑	生活必需品に対する需要は堅調で、巣ごもり消費、内食需要増加も追い風	物流施設 テナント	5.4%	↑↑	↑↑	巣ごもり消費による宅配量の増加が継続
マスターリース (ML)	12.4%	→	→	食品スーパーやホームセンターを核テナントとした商業施設で、MLの体力も有り	家電	5.1%	↓	↑↑	生活圏にある家電量販店は好調。政府による特別定額給付金の特需あり
ホームセンター	8.5%	↑	↑↑	外出自粛等により、園芸用品やDIY用品に特需	飲食	3.9%	↓↓	↓	滞在時間が短く、テイクアウト可能なファストフード店等は比較的影響が少ない。都市部、酒提供の店舗は影響継続
サービス	7.7%	↓↓	↓	新型コロナ感染拡大の環境下前の水準には戻らずも、マッサージや理美容室等の売上も回復傾向	ドラッグストア	2.7%	↑↑	→	生活必需品に対する需要は堅調。生活圏の店舗はインバウンド減少の影響を受けず。調剤薬局部門は多少影響あり
その他物販	7.0%	↓	→	巣ごもりにより、家具・寝具や調理用品等は好調	100円ショップ	1.4%	↑	↑	マスクや衛生用品、生活用品を中心に需要が増加。レジ袋有料化に伴いエコバッグも売れ行き好調
アミューズメント (注3)	6.2%	↓↓	↓↓	営業は再開したものの、屋内での長時間の活動が敬遠され売上低迷	事務所	0.2%	→	→	新型コロナ感染拡大の環境下にて、テレワークが進む動きも見られるが、本投資法人の事務所区画の解約は起こらず
スポーツクラブ	5.9%	↓↓	↓	営業は再開したものの、休退会者の増加、入会者の減少等の影響を受ける					
衣料 (カジュアル) (注4)	2.9%	↓	↑	記録的猛暑により夏物商品が好調。在宅需要に対応する衣料品も堅調					
衣料 (その他)	2.7%	↓	↓	外出機会が減り、購入サイクルの長期化傾向が継続。テレワークの浸透に伴いビジネスウェアも苦戦					

テナントの属性比率（賃料ベース）（注1）



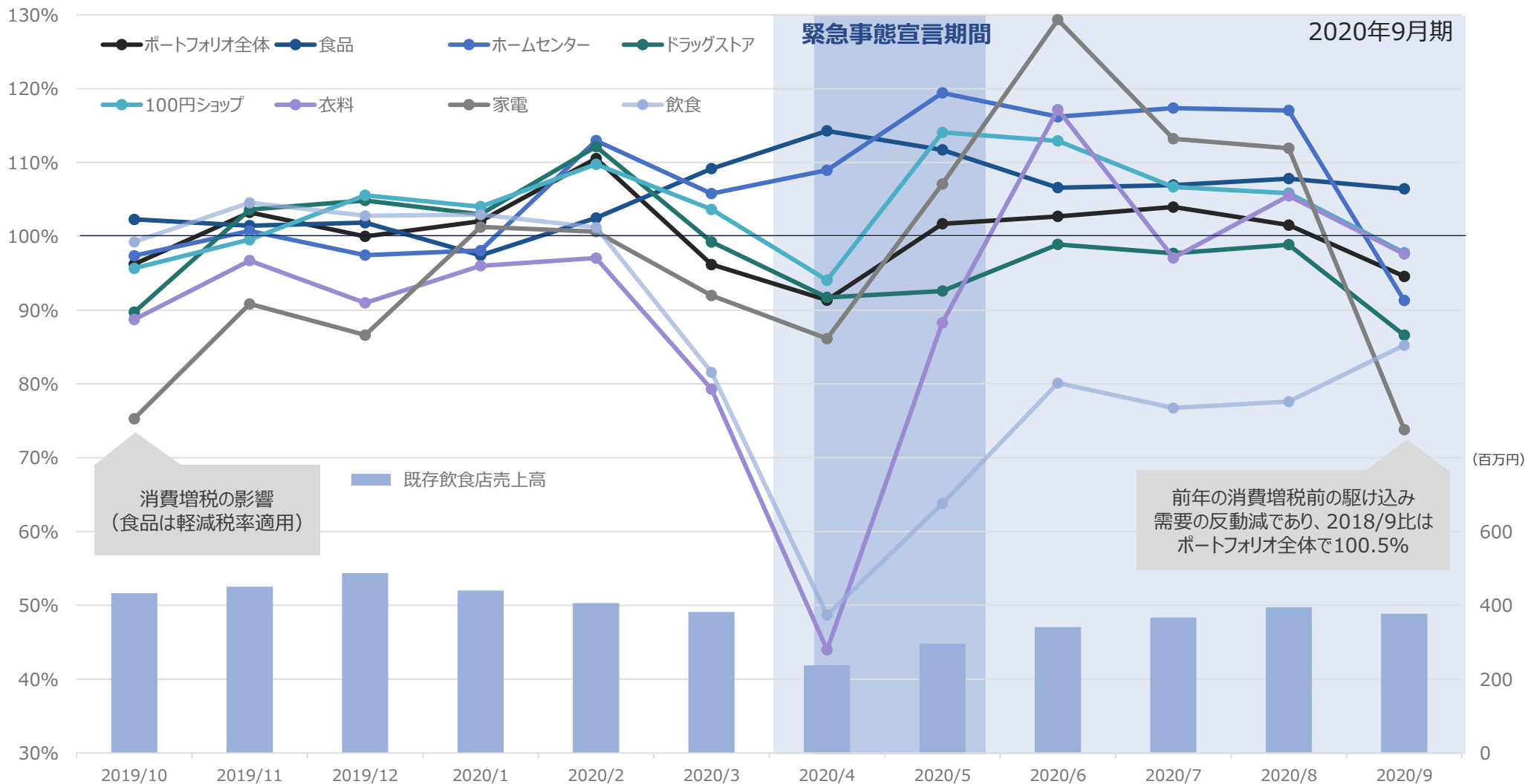
新型コロナウイルス感染拡大の影響を比較的に受けにくいテナント（9月時点）
73.5%

注1：2020年9月30日時点の数値を記載しています。また、業種別構成比は小数第2位を四捨五入しております。以下同じです。
注2：上記「コストコ」はコストコホールセールをいいます。
注3：映画館を含みます。以下同じです。
注4：しまむら、ユニクロ、ジーユーを指します。以下同じです。

□ テナント業種別影響度（前年同月比）

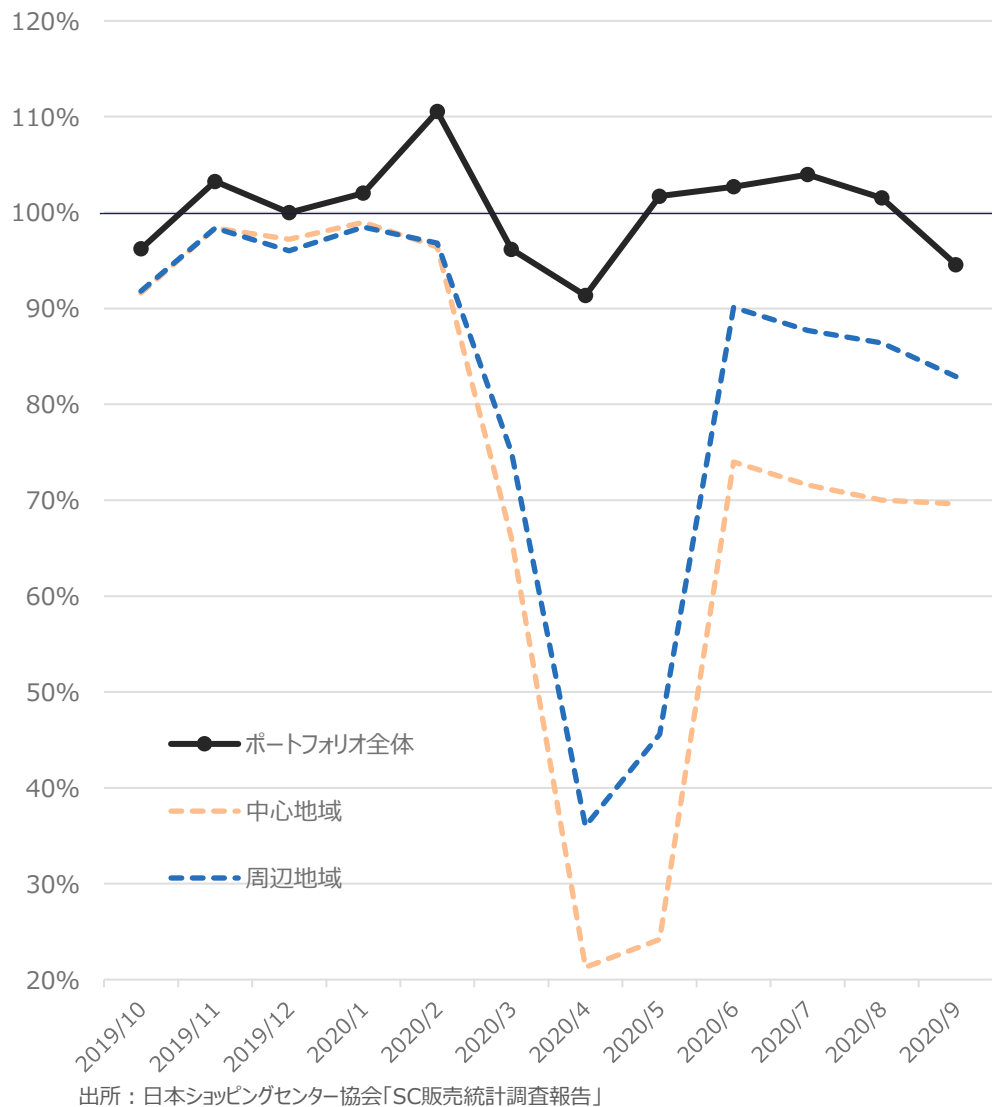
緊急事態宣言期間中はサービス系及び衣料テナントの売上が大きく減少

緊急事態宣言後のサービス系テナントの回復は遅れるものの、2020年9月期を通じたポートフォリオの売上高は前年同期比99.1%とほぼ横ばい
既存飲食店の月次売上高は緊急事態宣言前（2020年3月）の水準を回復



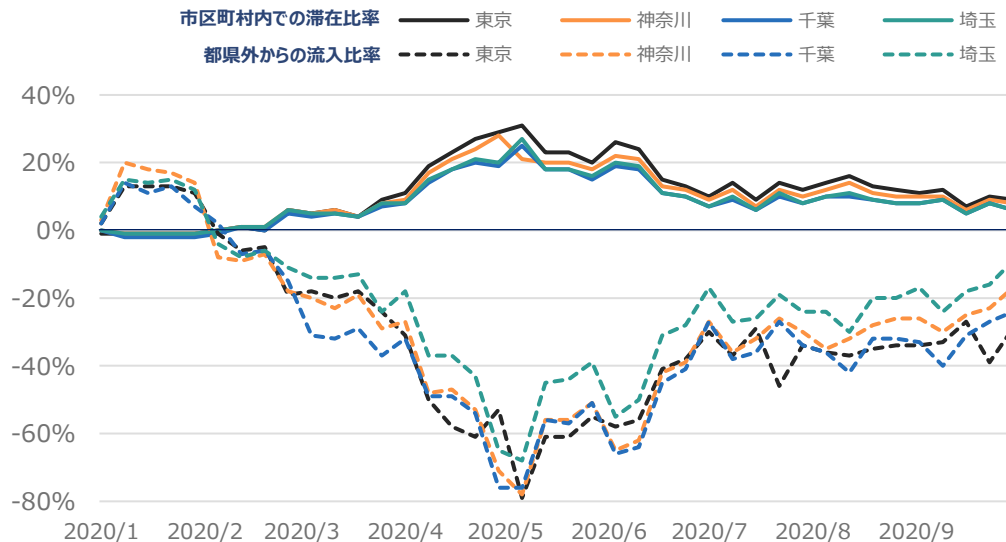
注：テナントの売上高は、把握できている売上高に基づき記載しています。また、ポートフォリオの売上高は各期間における曜日の影響を考慮しない数値を記載し、業態別の売上高は、曜日の影響を考慮した数値を記載しています。但し、ホームセンターの売上高は前年同月比の値を記載しています。
なお、スポーツクラブ及び一部の大型アミューズメント施設は集計に含まれていません。

KRR保有物件のテナント売上高は全国のSC売上高比で安定推移 (注1)



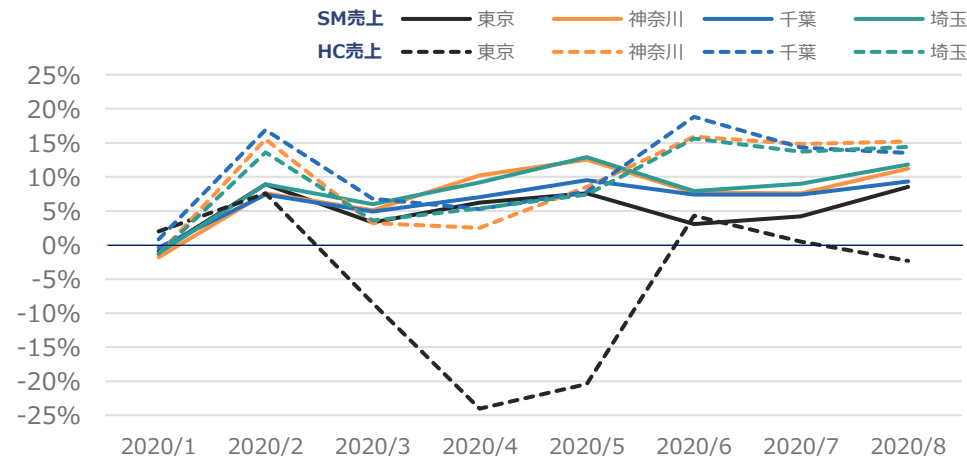
コロナ下においては生活圏における滞在人口が増加

滞在人口の前年同週比の推移 (注2)



生活圏に多いスーパーマーケット、ホームセンターの業績は堅調

スーパーマーケット (SM)、ホームセンター (HC) の売上高前年同月比 (注3)



注1：日本ショッピングセンター協会のデータを参照しています。中心地域は人口15万人以上の各都市東京23区を含む都市で、商業機能が集積した中心市街地、周辺地域は中心地域以外の地域を指します。

注2：V-RESAS（提供：内閣府地方創生推進室、内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局）及び株式会社Agoopのデータを基に資産運用会社にて加工しています。

注3：経済産業省のデータを参照しています。2020年7月、8月の売上高は速報値を記載しています。スーパーマーケットの売上高は直近1年以内に開業した店舗を含む全店舗の売上を記載しています。

03

2020年9月期の運用状況

Security Code

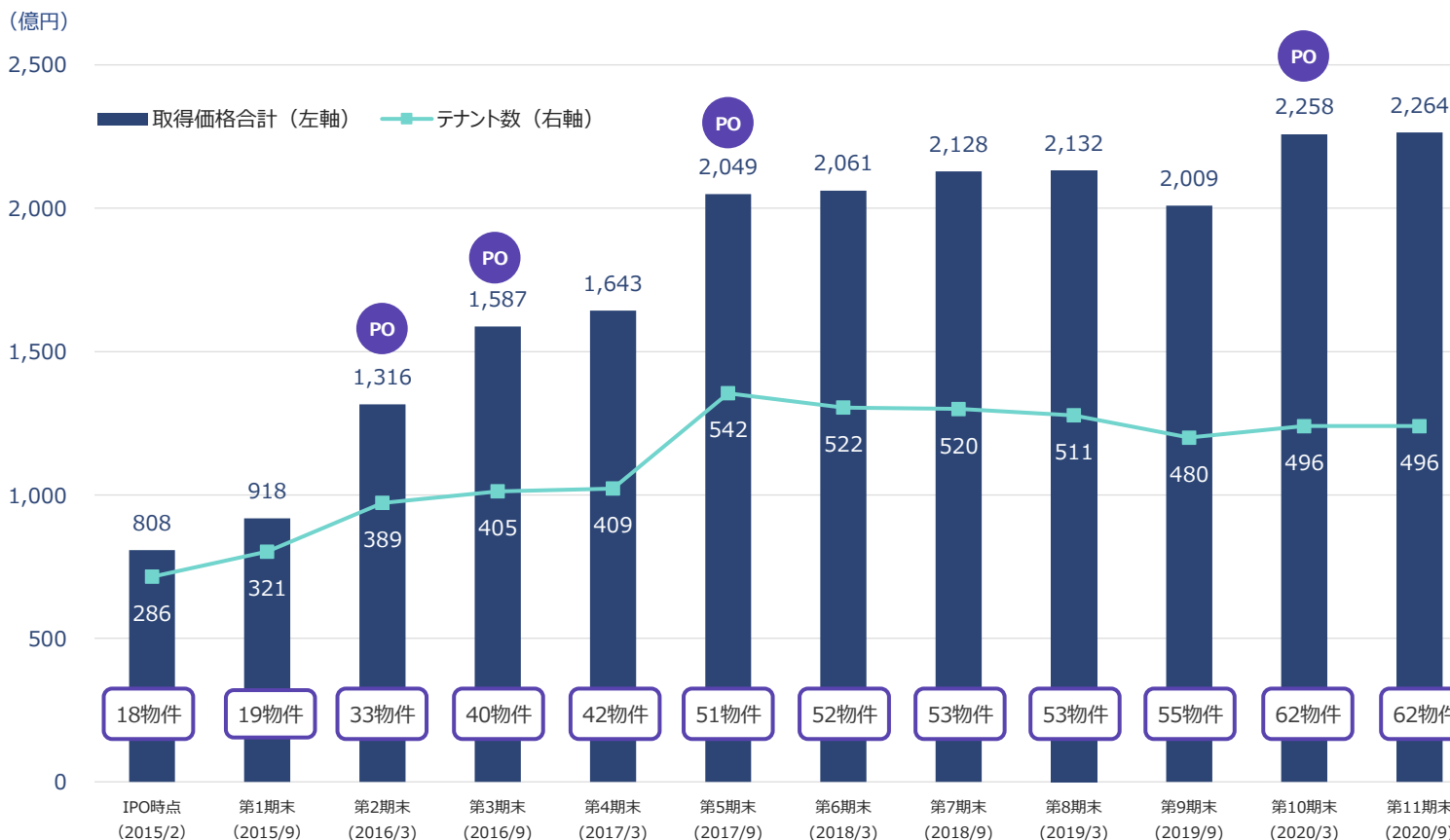
3453



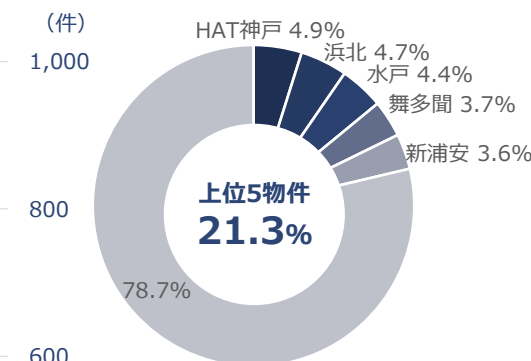
ポートフォリオに関する各種指標

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
2,428億円	5.2%	4.2%	99.7%	80.7%	94.9%	84.9%

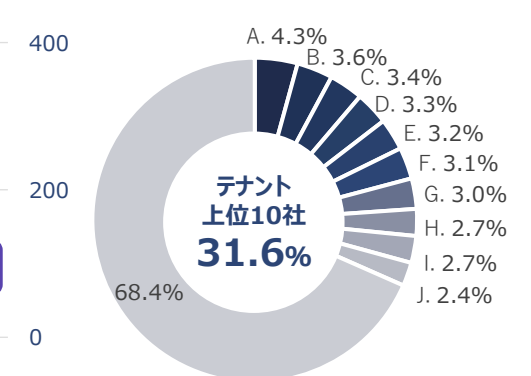
資産規模・テナント数・物件数の推移



上位5物件の投資比率
(取得価格ベース)

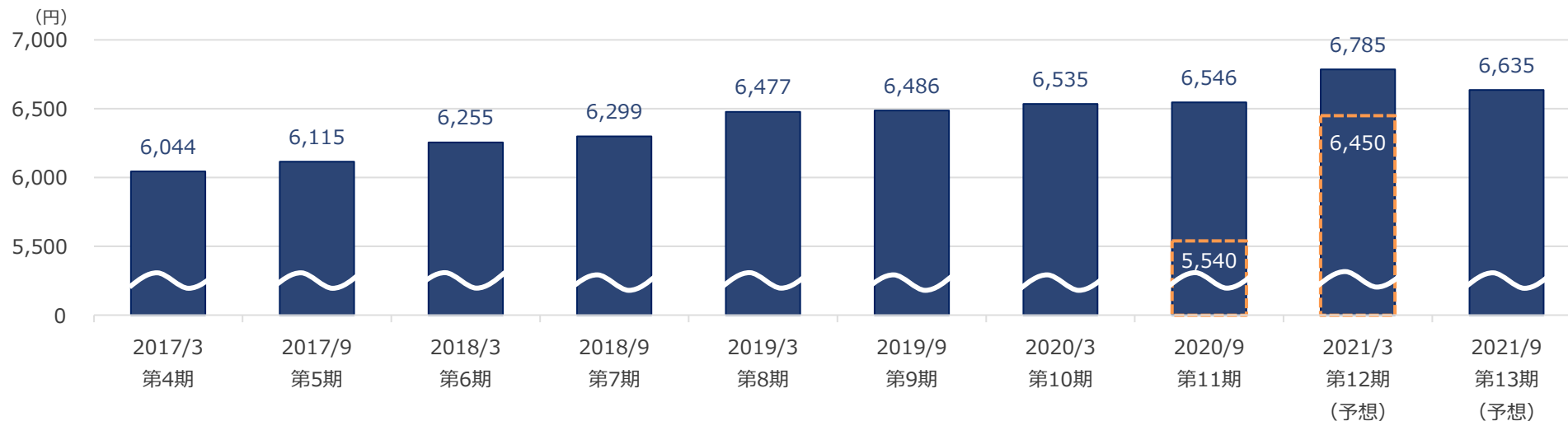


テナント上位10社の構成比率
(賃料ベース)



注1：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、本書の日付現在保有している62物件の2020年9月30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11期の実績に基づく値を記載しています。
 注3：食品関連テナント入居は、食品関連のテナントが入居する物件の取得価格の合計を商業施設の取得価格の合計で除して算出しています。
 注4：IPO時点のテナント数は、2014年9月30日現在の数値を記載しています。

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移

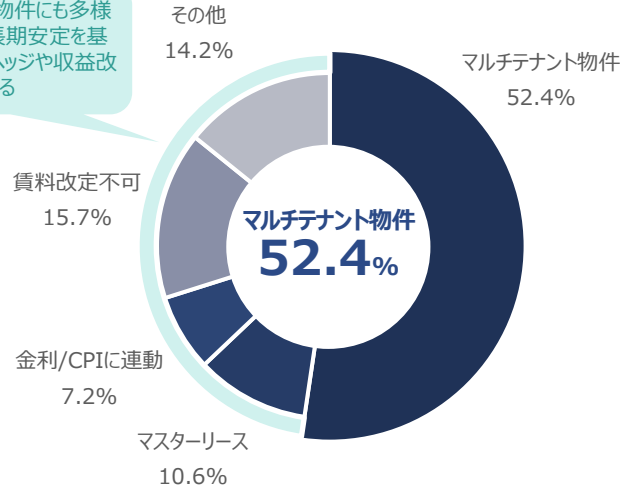


注1: オレンジ点線枠内は2020年3月期決算発表時(2020年5月)の予想分配金を示しています。

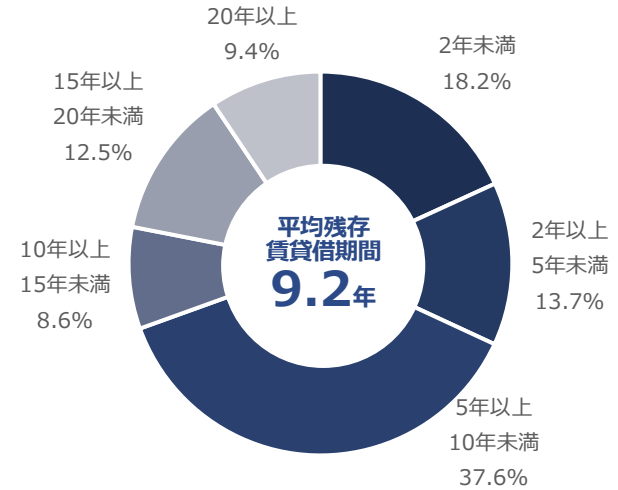
注2: 1口当たりNAV = (各期末の純資産額 + ポートフォリオ全体含み損益) ÷ (各期末時点の発行済投資口数)

テナントタイプ^① (マルチ/シングル) 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はある

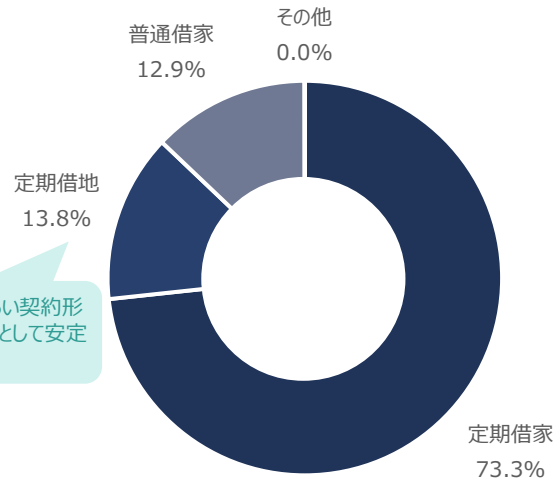


残存賃貸借期間の構成比率 (賃料ベース)



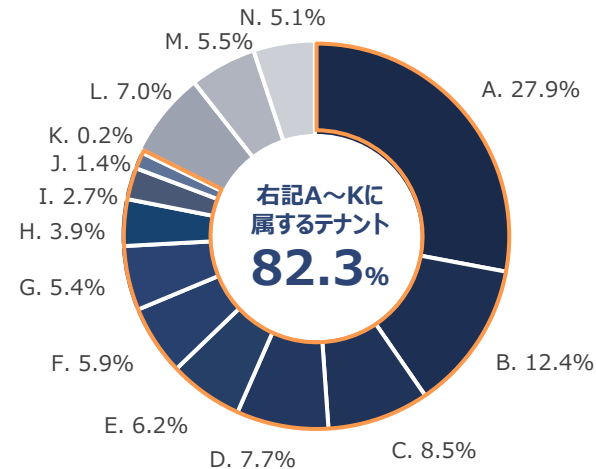
賃貸借契約形態の構成比率 (賃料ベース)

テナントが退去しづらい契約形態であり、契約形態として安定感がある



テナントの属性比率 (賃料ベース)

ECマースの影響を受けにくい業種



A.	食品+コストコ	27.9%
B.	マスターリース	12.4%
C.	ホームセンター	8.5%
D.	サービス	7.7%
E.	アミューズメント	6.2%
F.	スポーツクラブ	5.9%
G.	物流施設	5.4%
H.	飲食	3.9%
I.	ドラッグストア	2.7%
J.	100円ショップ	1.4%
K.	事務所	0.2%
L.	その他物販	7.0%
M.	衣料	5.5%
N.	家電	5.1%

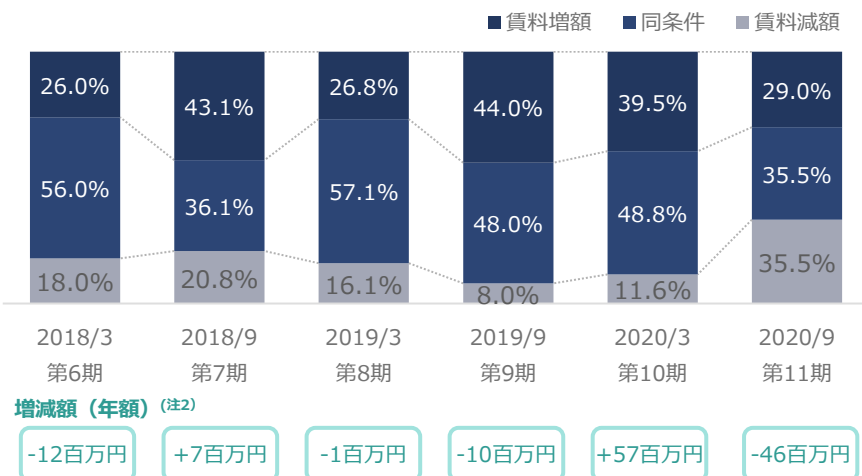
注1：本投資法人が本書の日付現在保有する資産の2020年9月30日時点の数値を記載しています。

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

注3：上記グラフにおいて「マスターリース」とは、賃借人が占有せず小売業等に転貸しているテナントをいい、「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。

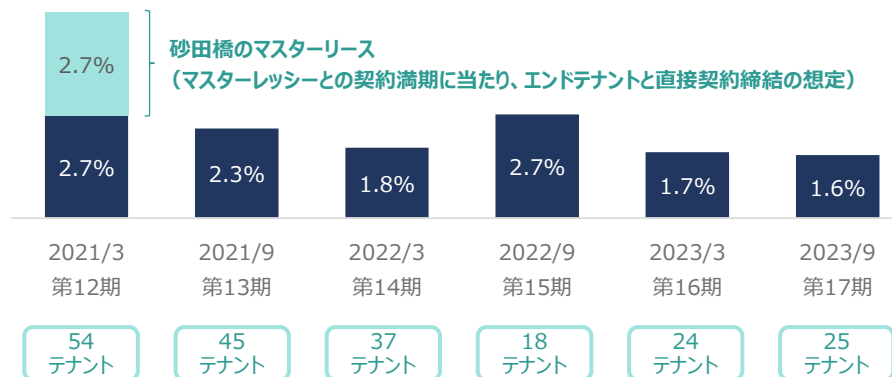
注4：「ECマースの影響を受けにくい業種」につき、昨今の状況を踏まえ、前期から見直しています。以下同じです。

新規賃料/更改の動向 (件数ベース) (注1)

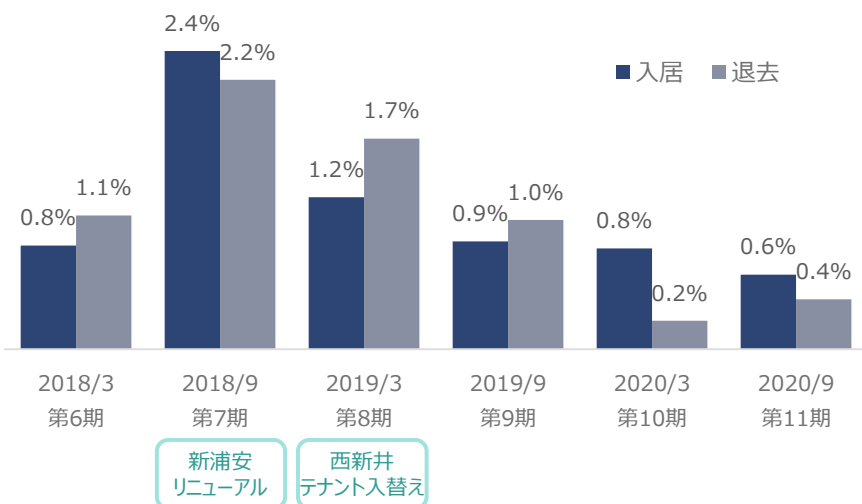


リーシングマチュリティ

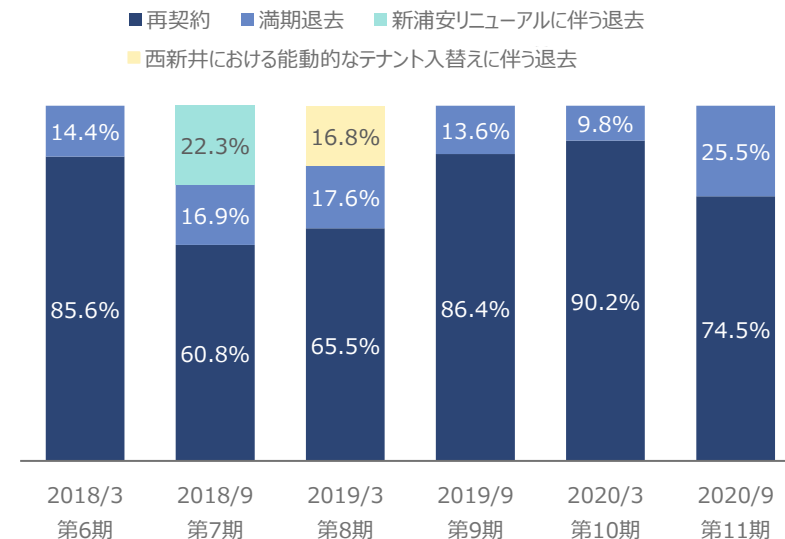
各会計期間に満期を迎える定期建物賃貸借契約の状況 (注2)



テナントの入居及び退去の動向 (注3)



定期建物賃貸借契約満期を迎えたテナントの動向 (賃料ベース) (注3)

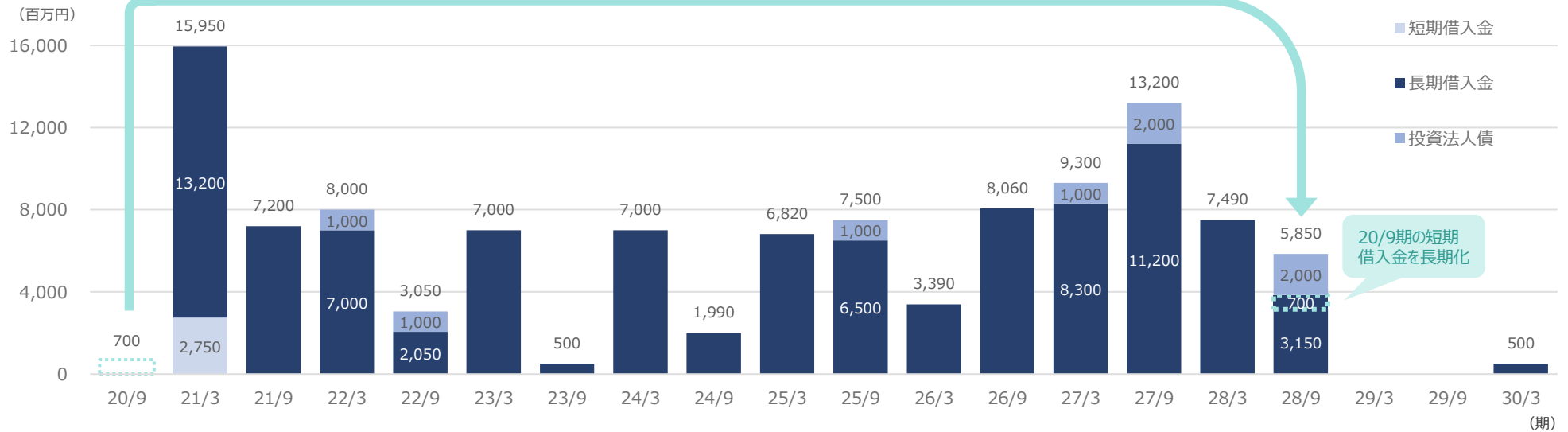


注1：賃料更改の対象となるテナント更改前の共益費込の賃料に対する増減割合を記載しています。なお、新型コロナウイルス感染拡大の環境下における一時的な賃料減額及び支払い猶予は対象に含めていません。
 注2：本書の日付現在保有する資産の当期における普通賃貸借契約を含むテナントとの賃貸借契約に定める賃料の額に対する割合を記載しています。
 注3：各々の対象となる賃料に対し、各決算期末の属する月の賃貸事業収入の額に占める割合を記載しています。

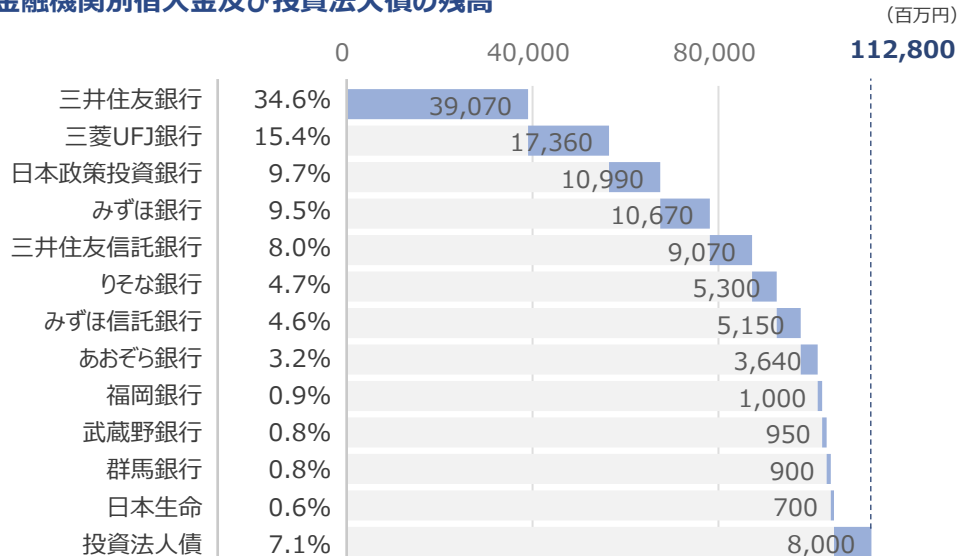
借入金及び投資法人債の状況（2020年9月末時点）

返済期限分散状況

2020年9月に返済期限が到来した短期借入金700百万円をリファイナンスし、コロナ下においても返済期限の長期化を実現



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（設定枠計3,000百万円）

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

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
第6回	1,000百万円	0.40%	2020/4	5年

財務の状況・利益超過分配の概要

財務ハイライト

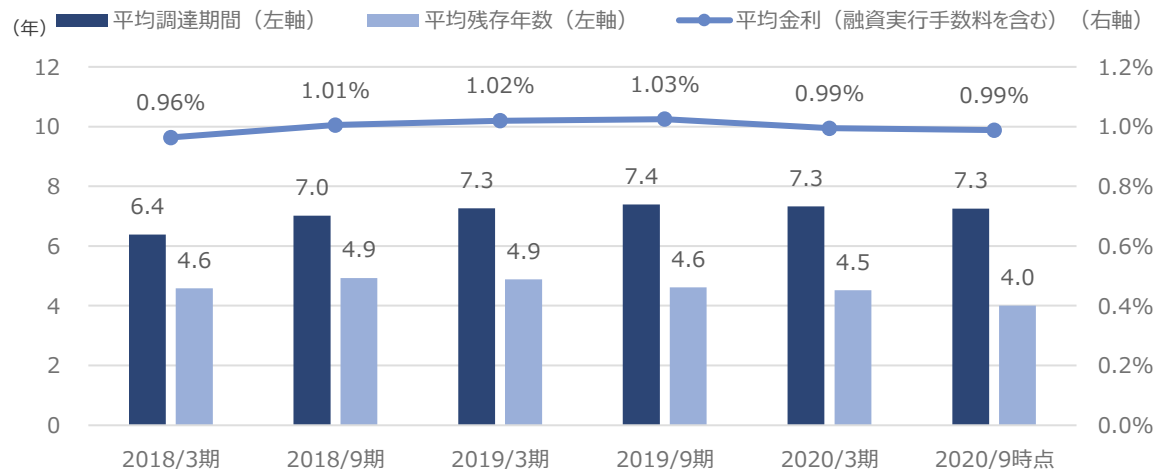
	第9期末	第10期末	第11期末
長期負債比率	96.2%	96.9%	97.6%
固定金利比率	94.2%	91.3%	91.3%
LTV	44.9%	44.5%	44.8%

格付の状況

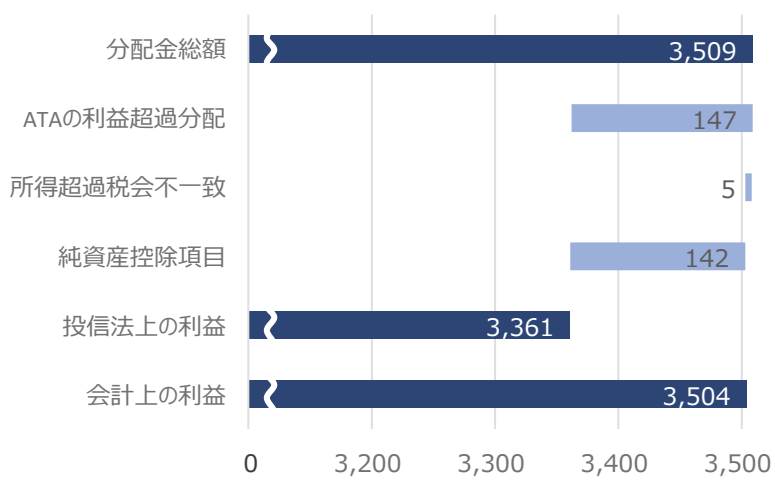
長期発行体格付 (JCR)

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



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") を下回る場合に発生
会計上の利益 > 投信法上の利益

04

安定性を重視した成長戦略

Security Code

3453



- ・コロナ下においても、食品スーパーやドラッグストア等、**日常生活に必要な商品**を扱う生活密着型商業施設の重要性は不変
- ・本投資法人が上場来一貫して行ってきた**生活密着型商業施設への重点投資を今後も継続**
- ・Eコマース需要を取り込む**消費地配送型物流施設**についても**厳選投資を継続**
- ・新型コロナウイルス感染拡大に伴う「混乱期」は第11期で乗り越え、「回復期」に移行

生活密着型商業施設

本投資法人の重点投資対象

- ・生活必需品の提供
- ・生活圏での消費
- ・巣ごもり消費による売上増加

混乱期

テナント退去の抑制

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

稼働率の向上

・99.4%（第10期末）→ 99.7%（第11期末）

テナントへの対応

・196件のテナントからの要望に対し、193件について合意済み（うち96件については賃料減額なし）

回復期

投資口価格の向上を目指す

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

代官山アドレス・ディセの譲渡

- ・ポートフォリオの中で収益性及び安定性の劣る物件の譲渡
- ・売却資金を活用した資産入替えによりポートフォリオの収益性及び質の向上を模索
- ・今後3期間に渡って売却益を享受することで、今後3期間の分配金を下支え

回復後

規模の拡大と信用力の向上

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

「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

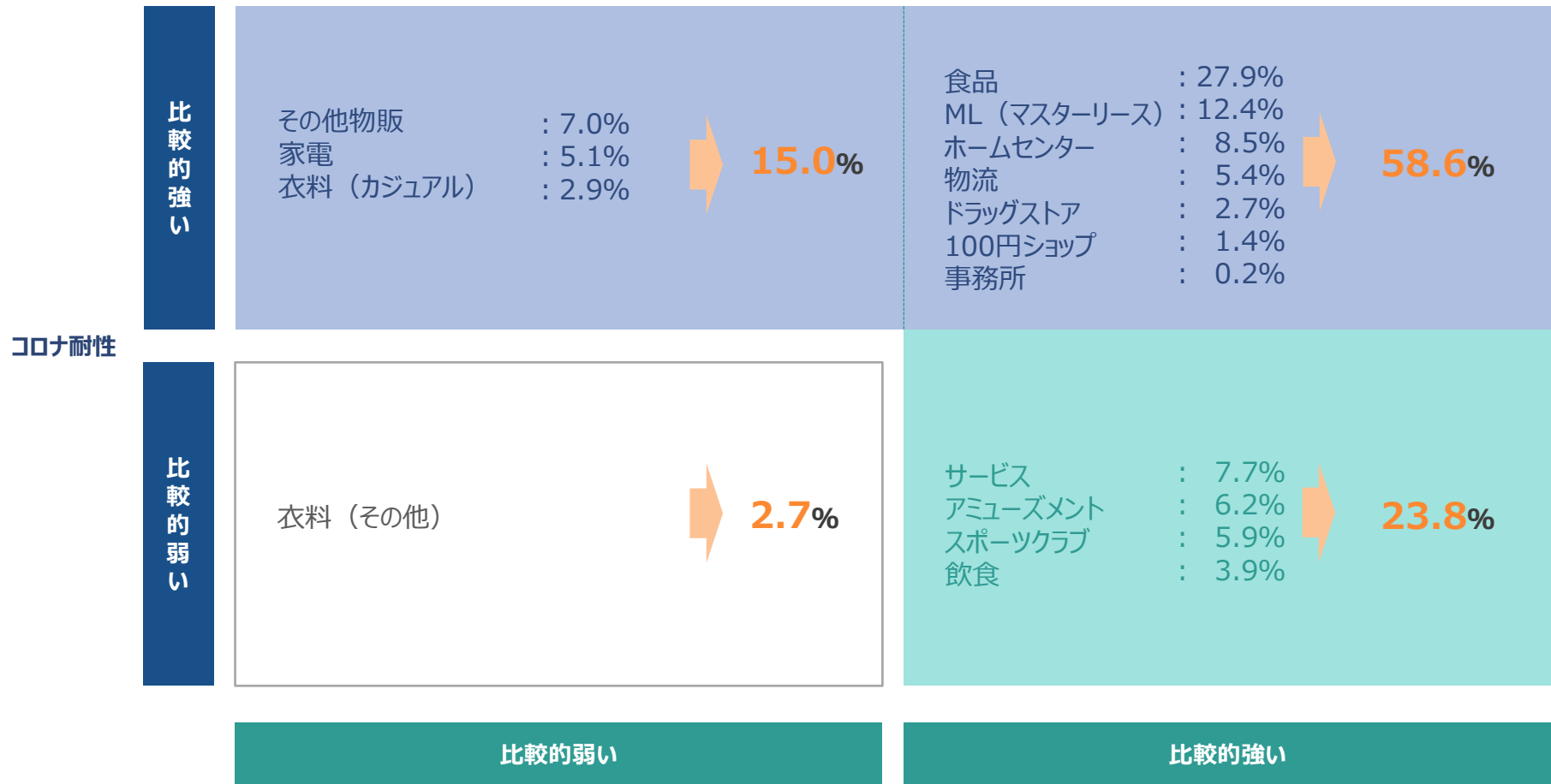
都市型商業施設

ブランド専門店等

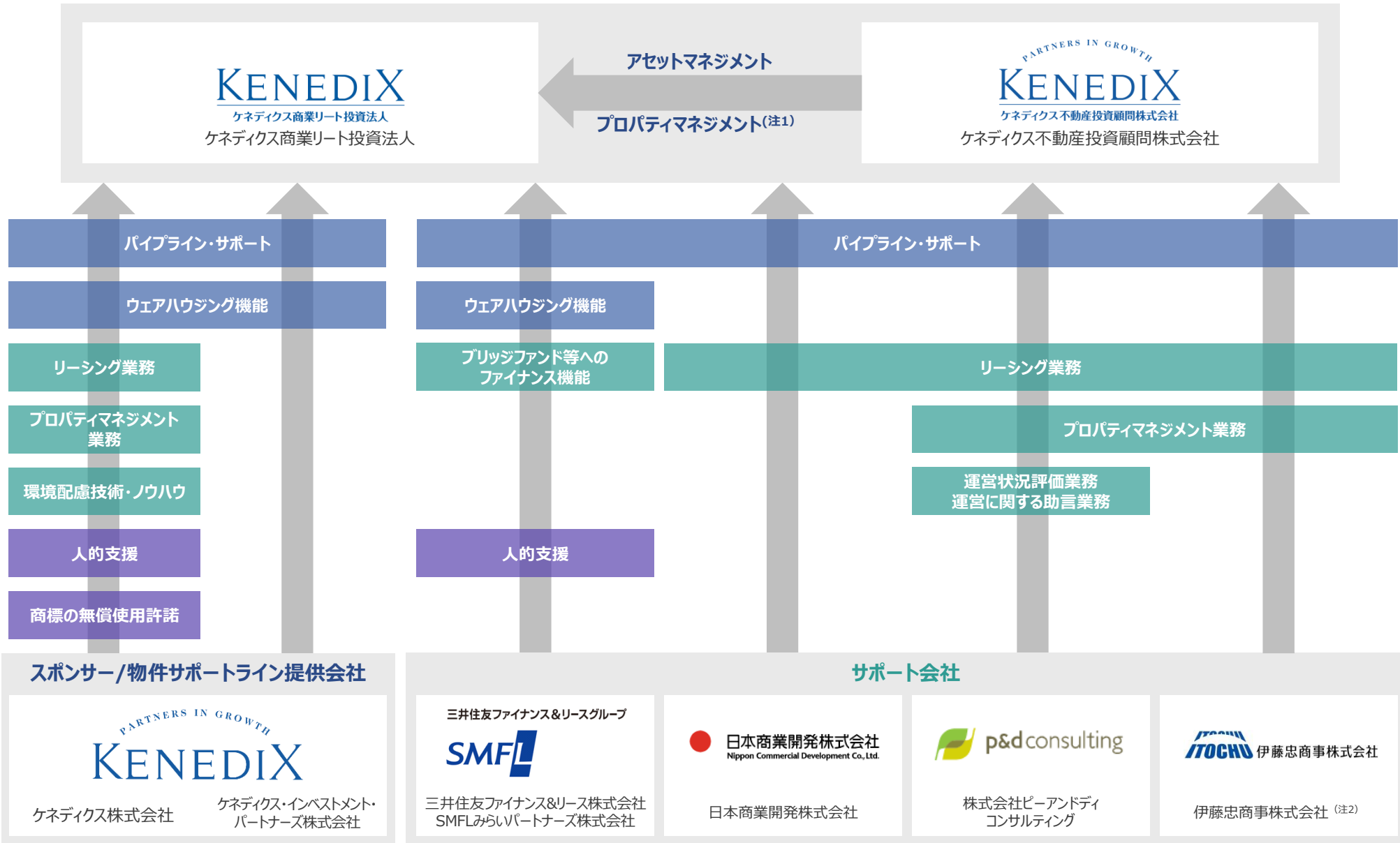
ポートフォリオ構成比率

□ テナント属性別影響度

ポートフォリオの73.5%がコロナ耐性、82.3%がEコマース耐性を有するテナントによって構成
 ポートフォリオの半分以上はコロナ耐性及びEコマース耐性を有するテナント構成



Eコマース耐性



注1：一部物件に関しケネディクス不動産投資顧問株式会社がプロパティマネジメント業務を行わない場合があります。

注2：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。

アピタテラス横浜綱島（準共有持分49%）

所在地：神奈川県横浜市（2018年3月オープン）

ケネディクス・伊藤忠商事（開発ファンド）（注1）



敷地面積	18,300.01m ²	延床面積	38,442.49m ²
------	-------------------------	------	-------------------------

キテラタウン調布

所在地：東京都調布市

ケネディクス（ウェアハウジング）



敷地面積	10,527.17m ²	延床面積	23,588.18m ²
------	-------------------------	------	-------------------------

キテラタウン福岡長浜

所在地：福岡県福岡市（2021年春オープン予定）

ケネディクス（開発）



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

ウニクス浦和美園（底地）

所在地：埼玉県さいたま市（2017年3月オープン）

サポート会社（P&D）



敷地面積	3,533.59m ²	延床面積	---
------	------------------------	------	-----

もねの里モール（増築棟）

所在地：千葉県四街道市（2020年秋全店オープン）

ケネディクス（仲介）



敷地面積	---	延床面積	625.49m ²
------	-----	------	----------------------

メラード大開

所在地：兵庫県神戸市



敷地面積	7,256.34m ²	延床面積	19,465.69m ²
------	------------------------	------	-------------------------

消費地配送型物流施設

所在地：千葉県

サポート会社（SMFL）



敷地面積	---	延床面積	---
------	-----	------	-----

消費地配送型物流施設

所在地：北海道札幌市



敷地面積	---	延床面積	---
------	-----	------	-----

注1：本物件（準共有持分割合49%）の現受益者はスポンサーが100%出資する特別目的会社です。

注2：もねの里モールは、設計図面等に基づく完成予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。また、パイプライン対象は完成予想図内赤線枠内の増築棟です。

注3：本書の日付現在、スポンサーが開発又はサポート会社若しくはその他の資産保有会社が本投資法人に対して優先交渉権を付与した物件及びサポート会社が保有し、かつ、本投資法人の投資方針に合致している物件であることをサポート会社と本投資法人との間で確認している物件を記載しています。

本書の日付現在、本投資法人が当該物件を取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。

注4：敷地面積及び延床面積は本書の日付現在で入手しうる情報を元に記載しており、実際の数値とは異なる可能性があります。

ポートフォリオにおける垣根の低下の事例

オンラインストアによる実店舗の出店



M-ALL
+ PLUS

M-ALL +PLUS ブルメール舞多間店（ブルメール舞多間）

- メガネ・コンタクトレンズ専門のネットショッピングモールである「M-ALL」の初の実店舗「M-ALL+PLUS」をブルメール舞多間に誘致
- ウェブサイトで購入した商品の店舗受け取り、店舗での再調整やフィッティング等、実店舗だからこそ出来る「新サービス」を提供

商業施設からの商品配送



商業施設での商品受取



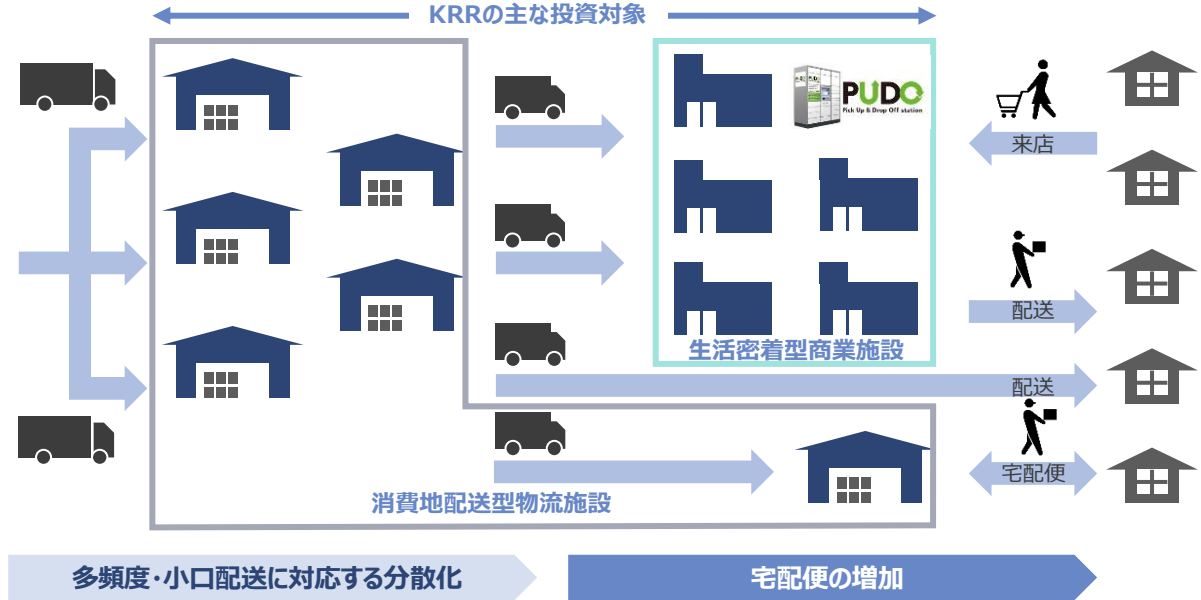
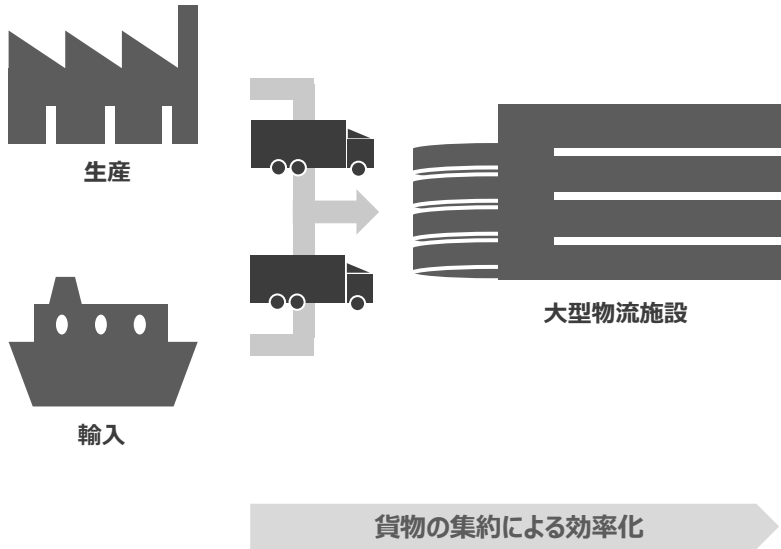
物流施設と商業施設の併設



商業施設の敷地の一部を宅配業者へ賃貸



サプライチェーンにおける商業施設と物流施設



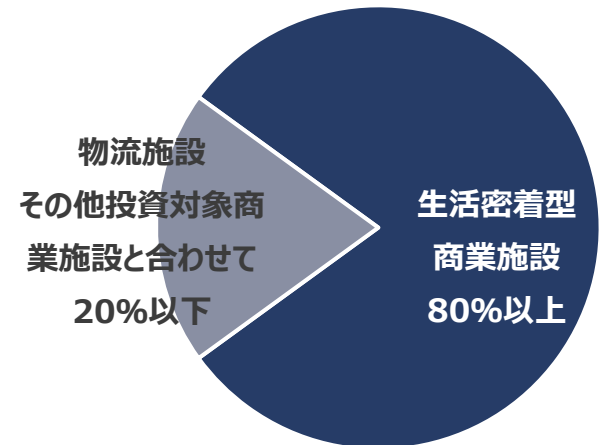
ECマース進展に伴う商業施設の変化

- インターネット販売事業者と小売事業者の提携等
- 商業施設からの商品配送
- 商業施設での商品受け取り（クリックアンドコレクト）
- 物流施設と商業施設の併設

ECマース進展に伴う物流業界の課題

- 多頻度小口配送
- リードタイム短縮
- ラストマイルへの対応
- 消費地に近い配送拠点に対する需要

本投資法人の投資比率の目標



未消化容積を活用した増築・増床

横浜上郷配送センター

敷地内に新たに建築（増築）した建物（飲食店棟）を追加取得
今後更に別棟を増築予定（詳細p.33）



工事費	収益性の向上	投資リターン
総事業費 119 百万円	増加NOI +17 百万円	NOI利回り +14.4%

カスミテクノパーク桜店（注）

収益力向上を目的とした増床工事を実施予定。
2021年1月着工、4月リニューアルオープン予定



工事費	収益性の向上	投資リターン
総事業費 92 百万円	増加NOI +5.6 百万円	NOI利回り +6.2%

リーシング事例

アシコタウンあしかが

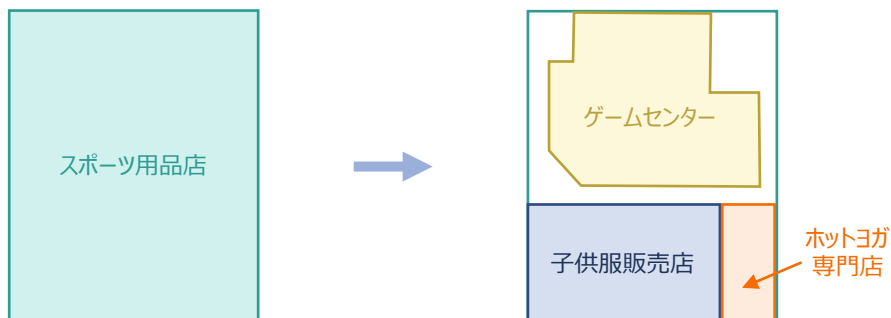


- 大規模区画テナントのスポーツ用品店が退去したため、区画を分割しリーシング活動を実施し、後継テナントに子供服販売店、ゲームセンター、ホットヨガ専門家を誘致
- 子供服販売店は2020年9月、ゲームセンターは同年10月オープン済み。ホットヨガ専門店は2021年1月オープン予定

ホームセンターコーナン砂田橋店



- 現状、マスターリースである一般事業会社により、エンドテナントへサブリースが行われているが、2021年3月の契約満了に伴い、本投資法人が直接エンドテナントと賃貸借契約を締結することを想定
- エンドテナントの出店継続意思は確認済み



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

ESGに関する取組み（新たな取組み）

グリーンファイナンス・フレームワークの評価の取得

「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1 (F)」を取得

総合評価	Green 1 (F)
グリーン性評価（資金使途）	g1 (F) (5段階評価の最上位)
管理・運営・透明性評価	m1 (F) (5段階評価の最上位)

グリーンボンド発行に向けた準備

以下の適格クライテリアを満たす、グリーンボンドの発行が可能に

適格クライテリア1 (グリーンビルディングの取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金)			適格クライテリア2 (省エネルギー・環境改善に資する工事や設備等改修工事)		
DBJ Green Building 認証「three stars」以上	CASBEE 不動産評価認証「B+ランク」以上	BELS評価「★★★」以上	 エネルギー使用量 10%以上削減	 水使用量 10%以上削減	 その他使用量 10%以上削減 (環境改善に資するもの)

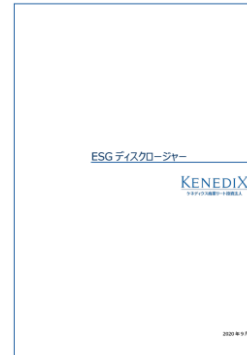
投資法人ウェブサイトの改修

投資法人のウェブサイトを変更し、ESGに特化したページを拡充



ESGディスクロージャー2020の発行

ESGディスクロージャー2020を作成し、投資法人ウェブサイトへ掲載



ESGに関する取組み（外部評価）

環境認証物件数・床面積（2020年9月30日時点）

物件数	認証床面積	比率（注）
16 物件	392,484.56 m ²	54.2%

DBJ Green Building認証の取得実績（14物件）

★★★★ 極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

★★★ 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



ブルメール舞多間

代官山アドレス・ディセ

MONA新浦安

パサージオ西新井

ユニクス伊奈

ユニクス吉川

かわまち矢作モール

ブルメールHAT神戸

カリノ江坂

ロゼオ水戸

アシコタウンあしかが

サンストリート浜北

ゆめまち習志野台モール

リソラ大府ショッピングテラス

CASBEE不動産評価認証の取得実績（2物件）



ホームセンターコーナン砂田橋店

Sランク ★★★★★

武蔵嵐山配送センター

Aランク ★★★★★

GRESB総合スコアで「東アジア・商業・上場」部門1位（2019年度評価）



初参加した2016年から継続してGRESBリアルエステイト評価に参加
「実行と計測」及び「マネジメントと方針」が高く評価され、4年連続で「Green Star」を取得
2019年度評価では総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」は「4スター」を取得
また、総合スコアで「東アジア・商業・上場」部門1位を獲得
2020年度評価は11月下旬に公表予定

注：認証床面積の比率は本投資法人保有物件（底地を除く）の総床面積（724,800.29m²）（区分所有及び共有物件は持分比率で按分）に対する各床面積の割合です。
なお、本投資法人の認証可能な総物件数は、2020年9月末日現在保有する62物件のうち、底地12物件を除く50物件です。

ESGに関する取組み（環境・社会への取組み）

環境への取組み

かわまち矢作モールにおける太陽光パネルの導入の概要

2020年7月30日より稼働開始（発電容量：302.40kW）



実績（2020年8月～9月）

消費電力	312,145kWh
発電量	67,047kWh
電気代削減額（注1）	1,154千円

横浜上郷配送センターにおける雨水の活用（注2）

敷地内にテナントの従業員用の休憩室の建築（増築）を決定
貯水した雨水は中水として活用する方針



スケジュール（予定）

2020年11月 契約・発注 → 2021年2月 完成・取得予定日

想定増加NOI NOI利回り

1.1百万円 12.5%

グリーンリースの実施

グリーンリースとは、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です。本投資法人は一部のテナントとグリーンリースを実施しています

グリーンリース締結済みテナント数	グリーンリース締結割合（注3）
171件	34.5%

2020年8月31日時点

社会への取組み

地域行政との連携

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



ユニクス伊奈

ユニセフ・マンスリーサポーター募集キャンペーン

ユニセフ・マンスリーサポーター募集キャンペーンの実施場所を提供



ブルメール無多間

地元参加型イベントの開催（注4）

地元参加型のイベントを通じて地域コミュニティの活性化に貢献



ユニクス伊奈

注1：太陽光パネルによる発電量に、電力会社から受領した各月の単価を乗じて算出しています。
注2：外観イメージは、本書の日付現在増築予定の計画に関するものであり、実際の完成した建物とは異なる可能性があります。
注3：グリーンリース締結済みテナント件数を全テナント数（496件）で除して算出しています。
注4：新型コロナウイルス感染拡大の影響に伴い、開催を自粛又は制限しています。

ESGに関する取組み（ガバナンス）

ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント

ケネディクス・グループAUM（2020年9月末日）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

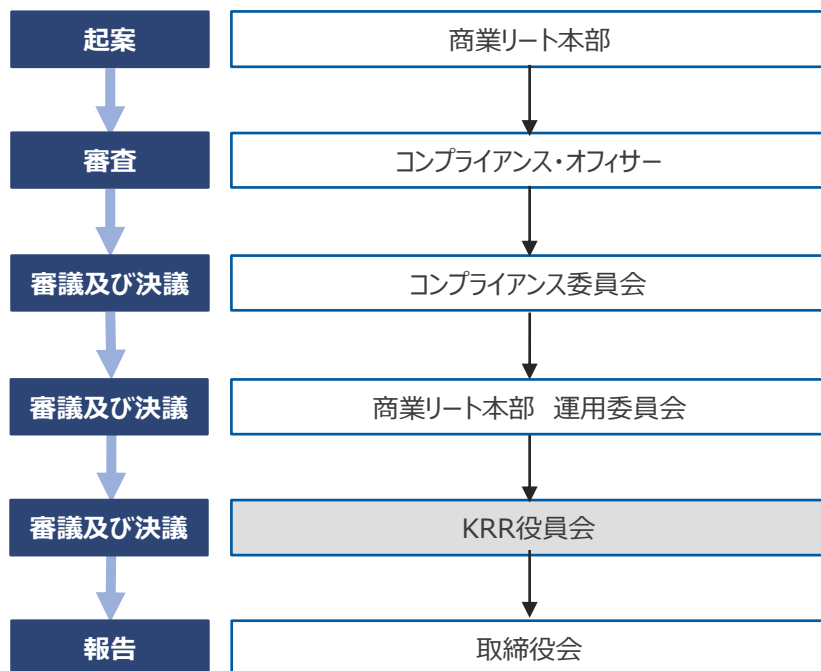


ケネディクスによるKRRへの出資

3.0%
(2020年9月30日現在)



利害関係者からの資産の取得等における意思決定フロー（注1）



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

投資主利益と連動した報酬体系

投資主価値向上に高いインセンティブを与える報酬体系を導入

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

投資口パフォーマンス報酬の具体的な計算方法と金額

(1) KRRの東証リート指数（配当込み）に対する超過リターン（2020/3末-9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）：42.53%
東証リート指数（配当込み）の同期間の増加率：10.63%
⇒KRRの超過リターン：31.90%

(2) KRRの2020/3/31時点の時価総額

152,700円×536,177口≒81,874百万円

(3) 報酬の2021年3月期計上見込み額

$31.90\% \times 81,874 \text{百万円} \times 0.1\% \approx 26 \text{百万円}$

(1) (2)

05

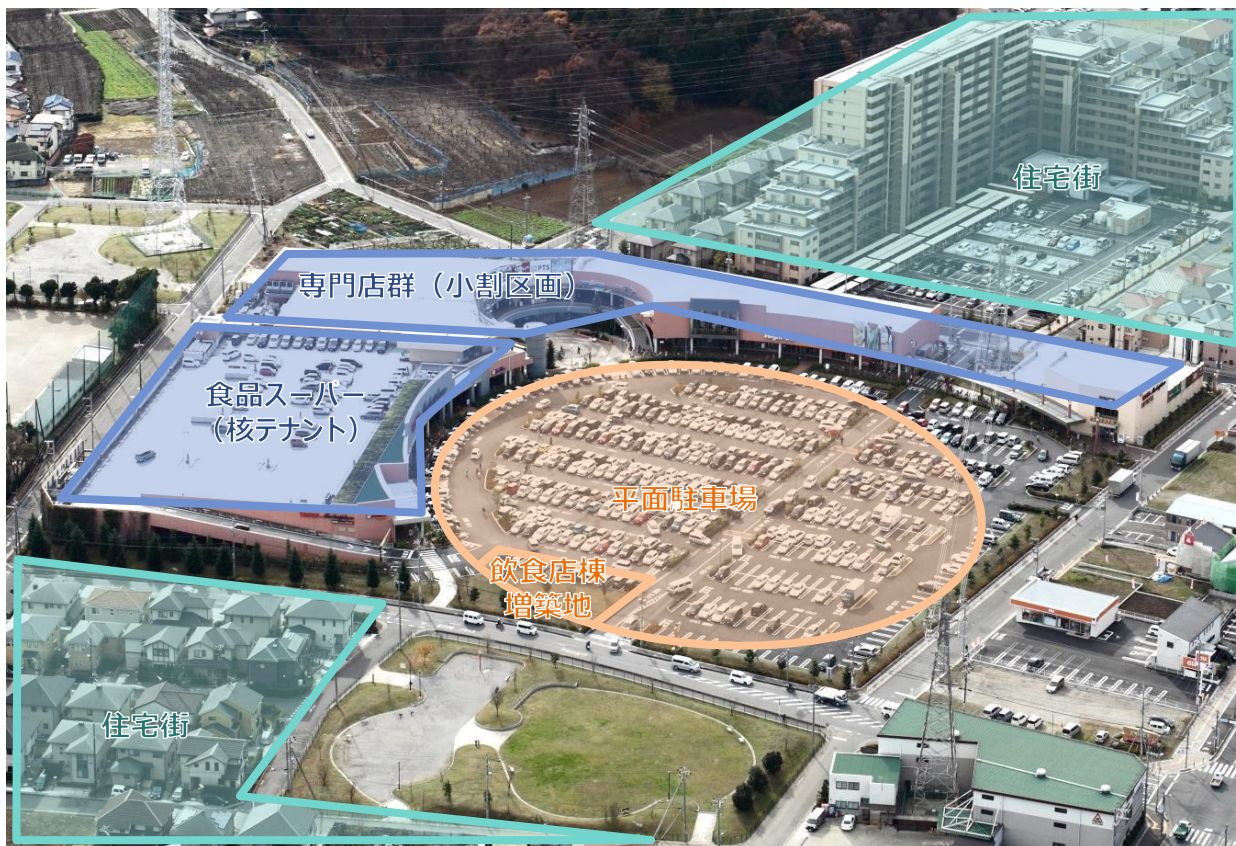
本投資法人の特徴

Security Code

3453



生活密着型商業施設の主な特徴～ウニクス伊奈の事例～



立地 日常生活圏に所在

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

テナント 生活必需品を中心に商品・サービスを提供

- 食品スーパーであるヤオコー (核テナント) と専門店群 (小割区画) の構成
 - ▶ 消費者トレンドに対応しつつ、安定した消費者需要を喚起



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

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

GMSで何でも揃う時代

2007年

(金額単位：億円)

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

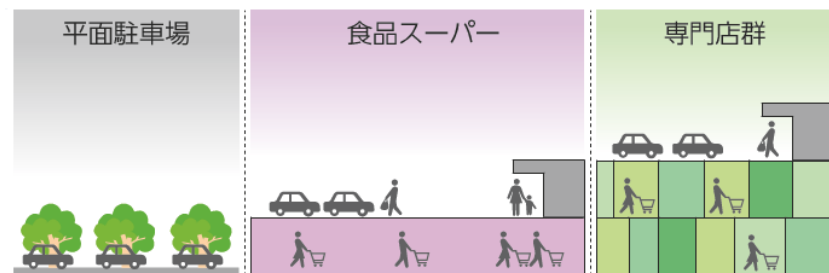
近くの専門店で欲しいものを買う時代

2020年

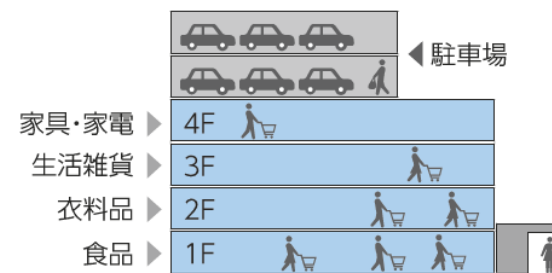
(金額単位：億円)

	業種	売上高	増減率
1	スーパーマーケット	163,387	+26.1%
2	コンビニエンスストア	111,685	+50.6%
3	ドラッグストア	92,135	+149.5%
4	各種専門店	74,867	+30.3%
5	総合スーパー（GMS）	71,755	-16.6%
6	アパレル	60,840	+91.5%
7	家電量販店	56,788	-0.7%
8	百貨店	56,351	-32.0%
9	ホームセンター	34,570	+21.9%
10	生活協同組合	24,557	-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

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

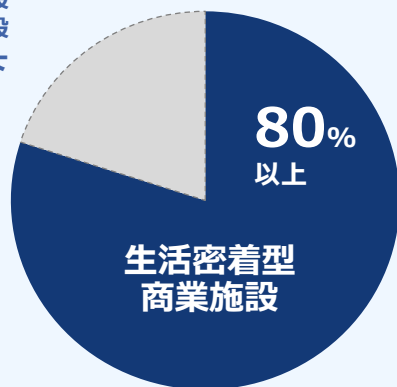
本投資法人の投資対象地域

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

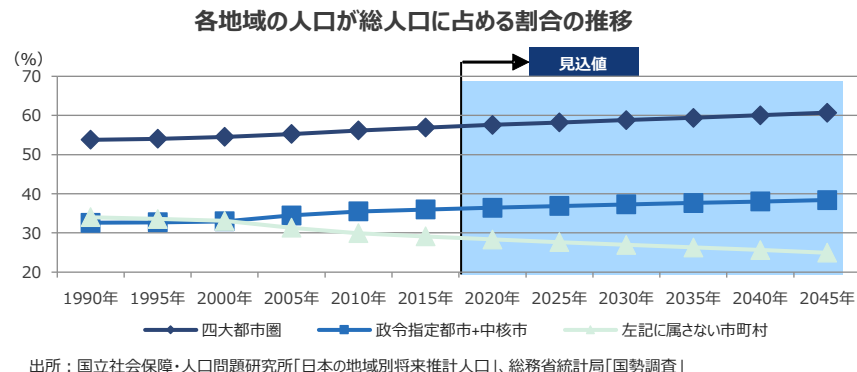
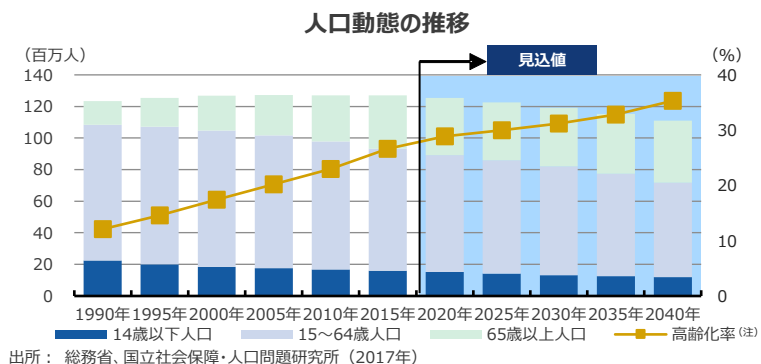
テナント建物保有の意義

- ・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

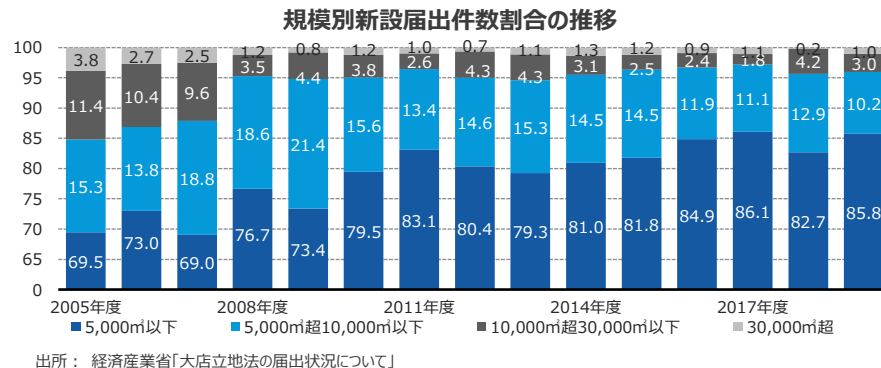
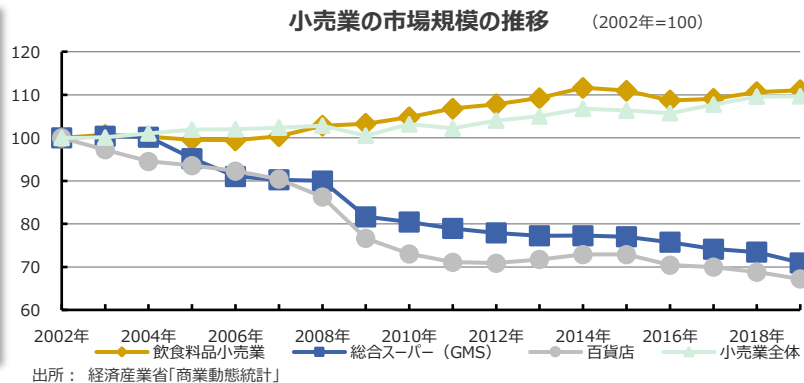
注1：「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」とは福岡県をいいます。
注2：「政令指定都市・中核市等」とは、政令指定都市、及び中核市の指定要件人口（20万人以上）以上の法定人口を有する都市、又は人口20万人未満でもその周辺エリアを含め相応の商圏人口が見込まれる地域をいいます。また、物流施設の場合については更に主要一般道路や高速道路の利用利便性を有し、四大都市圏若しくは政令指定都市・中核市等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

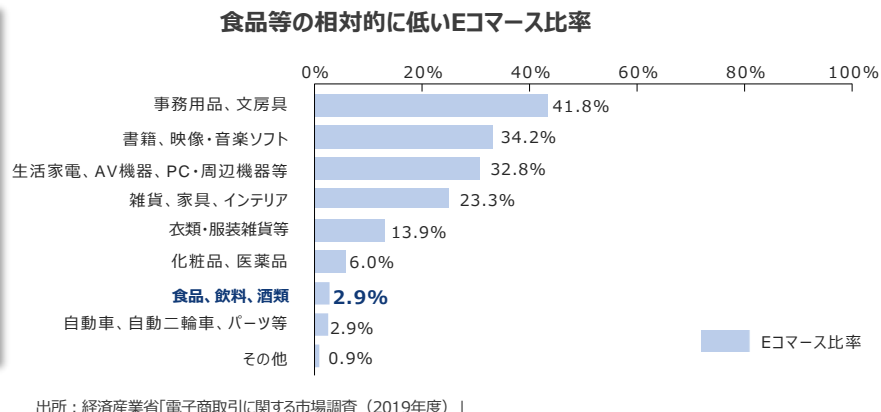
高齢化及び
四大都市圏への
人口集中に伴う
商圈の小規模化



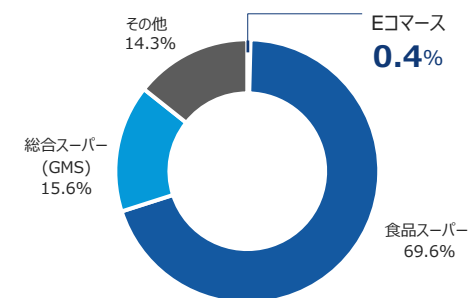
変化する
商業施設形態



Eコマースへの
抵抗力の高い生活
密着型商業施設



生鮮食品の購入におけるEコマースの低い割合



	日本	米国	日本 : 米国
国土面積 (km ²) (出所1)	377,915	9,833,517	1 : 26
可住地面積 (km ²) (出所2)	122,633	6,101,444	1 : 50
人口 (千人) (出所3)	125,507	332,639	1 : 2.6
人口密度 (国土面積) (人/km ²)	332	34	10 : 1
人口密度 (可住地面積) (人/km ²)	1,023	55	19 : 1
SC数 (出所4)	3,209	46,023	1 : 14
SC床面積 (m ²) (出所4)	53,651,811	702,730,000	1 : 13
人口当たりSC数 (件/百万人)	25	138	1 : 5.5
人口当たりSC床面積 (m ² /人)	0.42	2.08	1 : 5
EC比率 (出所5)	6.8%	16.1%	—
食費に占める魚介、肉、生鮮野菜・果物への支出割合 (出所6)	26.5%	19.7%	—
食費に占める外食への支出割合 (出所6)	18.3%	43.7%	—

【出所】

1. Central Intelligence Agency “The World Factbook”
2. 日本：政府統計「統計でみる市町村のすがた2019」 米国：Central Intelligence Agency “The World Factbook”
3. Central Intelligence Agency “The World Factbook”
4. 日本：SC協会 (2019)、米国：「SC白書」(2019、CVC除く)
5. 日本：経済産業省「内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）」(2019)、米国：Statista (2020)
6. 日本：総務省「家計調査報告」(2019)、米国：Bureau of Labor Statistics (2018)

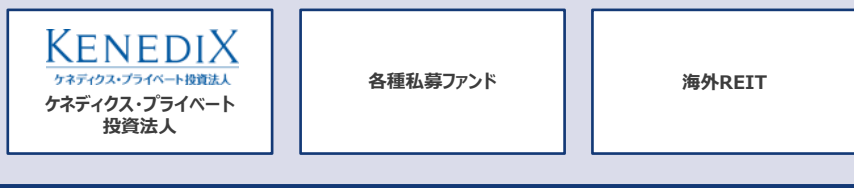
ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント

受託資産残高合計 2兆5,046億円 (2020年9月末日現在)

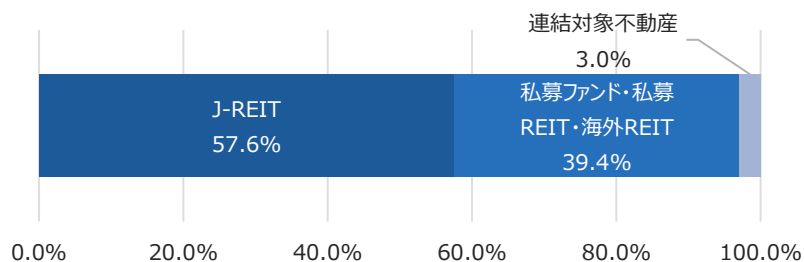
J-REIT 1兆4,429億円



私募REIT・私募ファンド・海外REIT 9,866億円

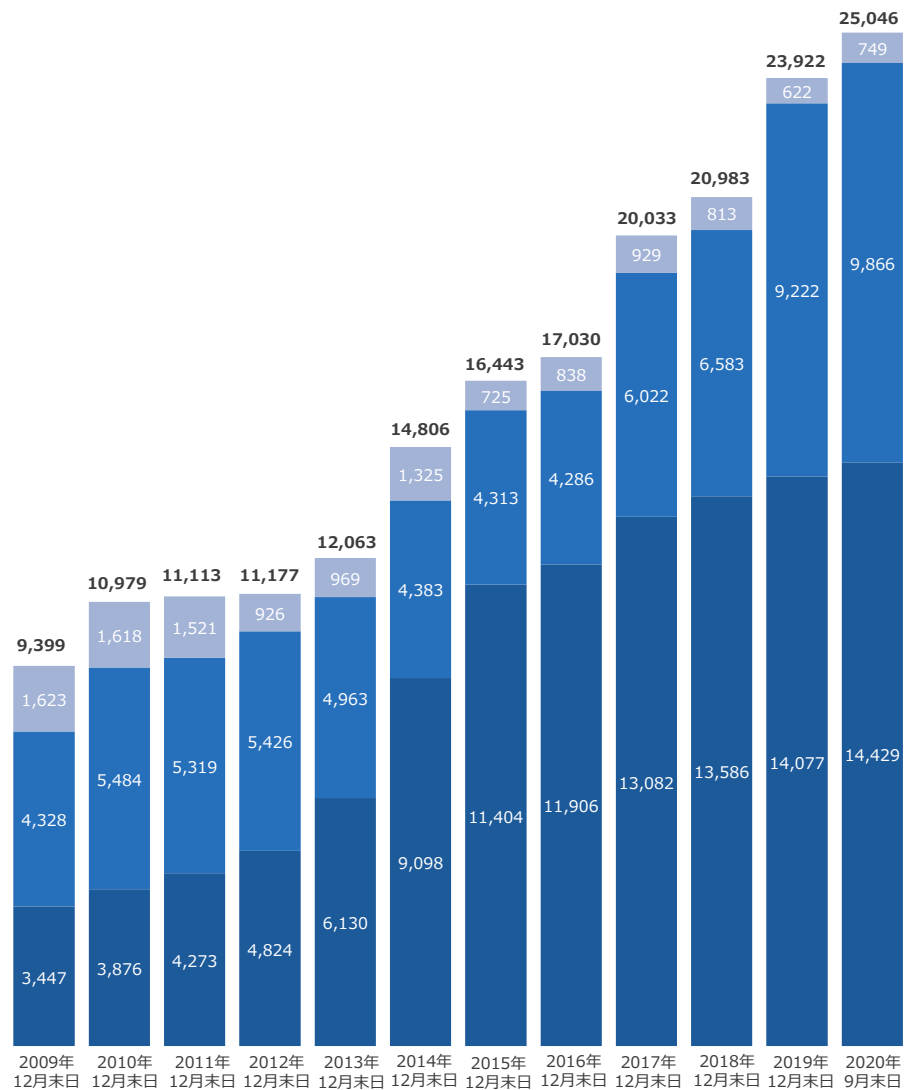


2020年9月末日現在の受託資産残高の内訳



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)



注1: ケネディクス・グループの受託資産残高は連結対象不動産749億円を含みます。

注2: 2020年9月末日現在の受託資産残高にはプレミア投資法人の受託資産残高2,467億円が含まれていますが、2020年10月以降はケネディクス・グループ受託資産残高の計上対象外となります。

06

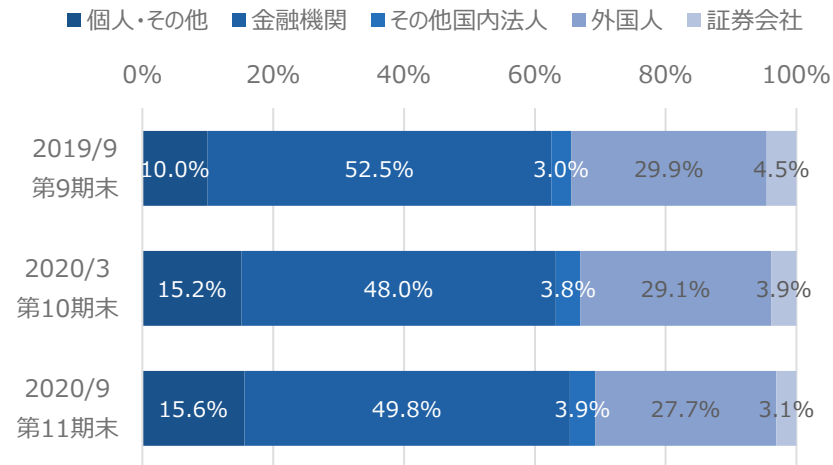
補足資料

Security Code

3453



所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の内訳

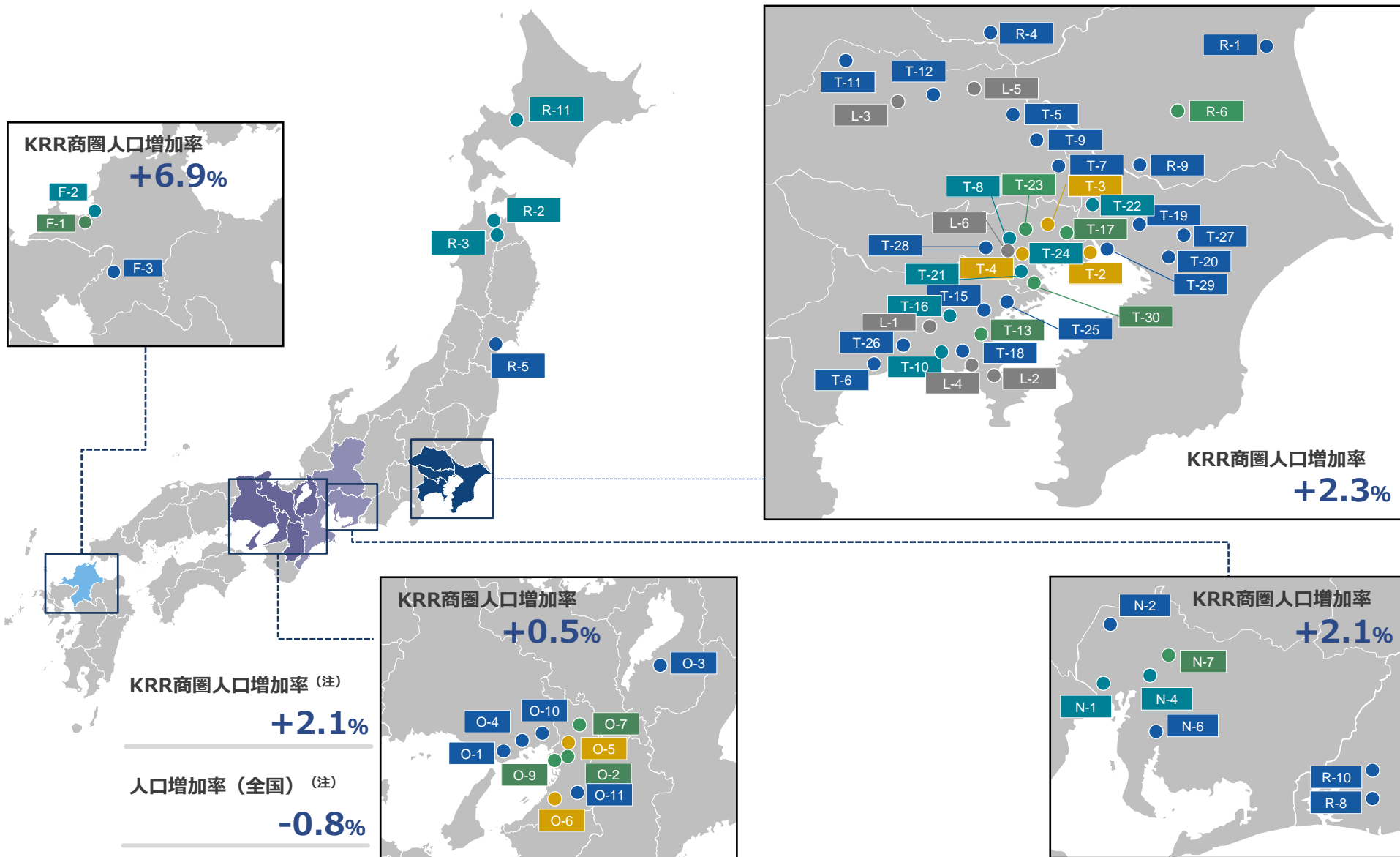
	2019/9 第9期末	2020/3 第10期末	2020/9 第11期末	
個人・その他	10,308	12,887	13,252	
金融機関	都市銀行・信託銀行	13	13	11
	地方銀行	23	14	15
	信用金庫・その他	63	69	67
	生損保	5	5	5
	小計	104	101	98
その他国内法人	232	306	310	
外国法人・外国個人	235	239	252	
証券会社	28	25	29	
合計	10,907	13,558	13,941	

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）	88,383	16.48%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	53,408	9.96%
野村信託銀行株式会社（投信口）	29,471	5.49%
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	14,291	2.66%
みずほ信託銀行株式会社	13,717	2.55%
株式会社あおぞら銀行	11,958	2.23%
ケネディクス株式会社	10,050	1.87%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	8,314	1.55%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	8,222	1.53%
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 385576	7,774	1.44%

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

ポートフォリオマップ (2020年9月末日時点)



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

ポートフォリオ一覧（2020年9月末日時点）

通番	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	テナント数 (件)
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	10,000	6.6	97.6	55
T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	5,850	6,620	5.1	100.0	41
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	6,120	4.0	96.0	26
T-5	ウニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	4,470	5,240	5.6	100.0	1
T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000	4,350	5.4	100.0	1
T-7	ウニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	3,860	5.2	99.6	10
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	東京都練馬区	2,586	2,750	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	5,470	4.1	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	3,470	5.0	100.0	1
T-11	ウニクス上里（底地）	埼玉県児玉郡上里町	3,000	3,050	4.6	100.0	1
T-12	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	1,390	4.5	100.0	1
T-15	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市	3,360	3,750	5.4	100.0	1
T-16	セントラルウェルネススクラブ長津田みなみ台	神奈川県横浜市	1,724	1,780	5.3	81.0	1
T-17	ライフ亀戸店	東京都江東区	1,450	1,490	4.4	100.0	1
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	神奈川県横浜市	4,170	4,320	4.6	100.0	2
T-19	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	3,416	3,520	5.2	100.0	14
T-20	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	3,097	3,240	5.2	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	2,820	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	1,340	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	3,390	4.0	100.0	1
T-25	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市	5,899	6,170	4.7	100.0	1
T-26	カルサ平塚	神奈川県平塚市	5,980	6,020	4.7	100.0	3
T-27	もねの里モール	千葉県四街道市	2,410	2,530	5.2	100.0	6
T-28	KDX調布ビル（商業棟）	東京都調布市	2,300	2,480	5.5	100.0	3
T-29	アクロスプラザ浦安東野（底地）	千葉県浦安市	2,248	2,310	4.0	100.0	1
T-30	コンフォートマーケット西馬込店	東京都大田区	1,920	2,000	4.4	100.0	1
O-1	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市	8,389	9,610	6.1	99.7	50
O-2	ライフ高殿店（底地）	大阪府大阪市	2,685	3,140	4.8	100.0	1
O-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2,140	2,590	7.1	100.0	2
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	11,000	11,000	5.1	99.1	41

注1:2020年9月末日現在の数値を記載しています。

注2:横浜上郷配送センターの取得価格には、2020年9月29日に追加取得した飲食店棟の建築費119百万円を含みます。

ポートフォリオ一覧（2020年9月末日時点）

通番	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	テナント数 (件)
O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	7,190	5.1	97.4	28
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	6,490	6.0	100.0	1
O-7	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	1,280	1,330	5.9	100.0	1
O-9	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市	1,505	1,690	5.2	100.0	1
O-10	ミリオンタウン塚口（底地）	兵庫県尼崎市	3,723	3,980	4.2	100.0	1
O-11	羽曳が丘ショッピングセンター	大阪府羽曳野市	2,000	2,020	5.3	100.0	2
N-1	DCMカーマ中川富田店（底地）	愛知県名古屋	2,311	2,690	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	7,280	5.1	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	7,050	4.6	97.2	40
N-7	パロー中志段味店（底地）	愛知県名古屋	2,551	2,560	4.7	100.0	1
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	1,640	5.2	100.0	1
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	福岡県福岡市	5,020	5,760	5.6	100.0	1
F-3	久留米西ショッピングセンター	福岡県久留米市	1,515	1,840	6.1	100.0	4
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	12,000	5.9	100.0	23
R-2	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	1,520	6.2	100.0	1
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市	898	912	6.3	100.0	1
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	4,180	4,660	5.9	99.4	30
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	2,610	4.8	100.0	2
R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	830	879	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	4,260	4.1	100.0	1
R-10	サンストリート浜北	静岡県浜松市	10,746	11,160	5.9	99.7	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	4,420	4.8	100.0	1
L-1	座間配送センター	神奈川県座間市	1,400	1,690	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	1,600	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	4,090	5.7	100.0	1
L-4	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市	909	970	5.0	100.0	2
L-5	行田配送センター	埼玉県行田市	3,160	3,440	5.7	100.0	1
L-6	新宿西落合配送センター	東京都新宿区	810	821	4.3	100.0	1
合計/平均			226,479	242,832	5.2	99.7	496

注1:2020年9月末日現在の数値を記載しています。

注2:横浜上郷配送センターの取得価格には、2020年9月29日に追加取得した飲食店棟の建築費119百万円を含みます。

鑑定評価一覧（第11期末取得済資産）（1）

物件番号	物件名称	価格時点	鑑定評価額 (百万円)			収益価格								
						直接還元法			DCF法					
			還元利回り (%)			割引率 (%)			最終還元利回り (%)					
			前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分
T-2	MONA新浦安	2020/9/30	10,000	10,000	0	4.6	4.6	0.0	4.3	4.3	0.0	4.8	4.8	0.0
T-3	パサージオ西新井	2020/9/30	6,750	6,620	-130	4.3	4.3	0.0	4.1	4.1	0.0	4.5	4.5	0.0
T-4	代官山アドレス・ディセ	2020/9/30	6,250	6,120	-130	3.3	3.3	0.0	3.1	3.1	0.0	3.5	3.5	0.0
T-5	ウニクス伊奈	2020/9/30	5,240	5,240	0	4.5	4.5	0.0	4.2	4.2	0.0	4.7	4.7	0.0
T-6	ヨークタウン北金目	2020/9/30	4,350	4,350	0	4.9	4.9	0.0	4.7	4.7	0.0	5.1	5.1	0.0
T-7	ウニクス吉川	2020/9/30	3,860	3,860	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	2020/9/30	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（底地）	2020/9/30	5,600	5,470	-130	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	2020/9/30	3,480	3,470	-10	-	-	-	4.3	4.3	0.0	-	-	-
T-11	ウニクス上里（底地）	2020/9/30	3,050	3,050	0	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-12	ウニクス鴻巣（底地）	2020/9/30	1,780	1,780	0	-	-	-	4.5	4.5	0.0	-	-	-
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	2020/9/30	1,390	1,390	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	-	-	-
T-15	仲町台東急ストア	2020/9/30	3,810	3,750	-60	4.6	4.6	0.0	4.4	4.4	0.0	4.8	4.8	0.0
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	2020/9/30	1,780	1,780	0	5.0	5.0	0.0	4.8	4.8	0.0	5.2	5.2	0.0
T-17	ライブ亀戸店	2020/9/30	1,520	1,490	-30	4.2	4.2	0.0	3.9	3.9	0.0	4.4	4.4	0.0
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	2020/9/30	4,320	4,320	0	4.7	4.7	0.0	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-19	ゆめまち習志野台モール	2020/9/30	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	2020/9/30	3,230	3,240	10	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
T-21	プライムスクエア自由が丘	2020/9/30	2,840	2,820	-20	3.6	3.6	0.0	3.4	3.4	0.0	3.8	3.8	0.0
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	2020/9/30	1,980	1,970	-10	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
T-23	オオゼキときわ台店	2020/9/30	1,350	1,340	-10	4.2	4.2	0.0	4.0	4.0	0.0	4.4	4.4	0.0
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	2020/9/30	3,380	3,390	10	3.8	3.8	0.0	3.9	3.9	0.0	4.0	4.0	0.0
T-25	アピタテラス横浜綱島	2020/9/30	6,220	6,170	-50	4.3	4.3	0.0	4.1	4.1	0.0	4.5	4.5	0.0
T-26	カルサ平塚	2020/9/30	6,020	6,020	0	4.4	4.4	0.0	4.1	4.1	0.0	4.6	4.6	0.0
T-27	もねの里モール	2020/9/30	2,570	2,530	-40	4.9	4.9	0.0	4.8	4.8	0.0	5.3	5.3	0.0
T-28	KDX調布ビル（商業棟）	2020/9/30	2,480	2,480	0	4.6	4.6	0.0	4.2	4.2	0.0	4.8	4.8	0.0
T-29	アクロスプラザ浦安東野（底地）	2020/9/30	2,320	2,310	-10	4.2	4.2	0.0	4.1	4.1	0.0	-	-	-
T-30	コンフォートマーケット西馬込店	2020/9/30	2,000	2,000	0	4.2	4.2	0.0	4.2	4.2	0.0	4.4	4.4	0.0
O-1	ブルメール舞多間	2020/9/30	9,630	9,610	-20	5.2	5.2	0.0	5.3	5.3	0.0	5.4	5.4	0.0
O-2	ライブ高殿店	2020/9/30	3,150	3,140	-10	-	-	-	3.9	3.9	0.0	-	-	-
O-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテ UNY近江八幡店	2020/9/30	2,590	2,590	0	5.8	5.8	0.0	5.5	5.5	0.0	6.0	6.0	0.0

注1：「前回」は前回の価格時点をいい、第10期末取得済資産は2020年3月31日、コンフォートマーケット西馬込は2020年4月15日です。「今回」は2020年9月30日時点の価格時点をいいます。また、DCF法において、2020年9月30日時点に最も近い期間の割引率を記載しています。

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

鑑定評価一覧（第11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-4	ブルメールHAT神戸	2020/9/30	11,500	11,000	-500	4.8	4.9	0.1	4.6	4.7	0.1	5.0	5.1	0.1
O-5	カリノ江坂	2020/9/30	7,210	7,190	-20	4.3	4.3	0.0	4.0	4.0	0.0	4.5	4.5	0.0
O-6	COMBOX光明池	2020/9/30	6,550	6,490	-60	5.3	5.3	0.0	4.9	4.9	0.0	5.4	5.4	0.0
O-7	阪急オアシス枚方出口店	2020/9/30	1,330	1,330	0	5.5	5.5	0.0	5.3	5.3	0.0	5.7	5.7	0.0
O-9	ライフ西天下茶屋店	2020/9/30	1,690	1,690	0	4.6	4.6	0.0	4.7	4.7	0.0	4.8	4.8	0.0
O-10	ミリオンタウン塚口（底地）	2020/9/30	3,980	3,980	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	-	-	-
O-11	羽曳が丘ショッピングセンター	2020/9/30	2,020	2,020	0	5.1	5.1	0.0	5.1	5.1	0.0	5.3	5.3	0.0
N-1	DCMカーマ中川富田店（底地）	2020/9/30	2,700	2,690	-10	-	-	-	4.3	4.3	0.0	-	-	-
N-2	パロー一宮西店	2020/9/30	2,360	2,360	0	5.1	5.1	0.0	4.8	4.8	0.0	5.3	5.3	0.0
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	2020/9/30	7,300	7,280	-20	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	2020/9/30	7,060	7,050	-10	4.9	4.9	0.0	5.0	5.0	0.0	5.1	5.1	0.0
N-7	パロー中志段味店（底地）	2020/9/30	2,570	2,560	-10	-	-	-	4.1	4.1	0.0	-	-	-
F-1	サニー野間店	2020/9/30	1,640	1,640	0	4.4	4.4	0.0	4.2	4.2	0.0	4.8	4.8	0.0
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	2020/9/30	5,760	5,760	0	4.9	4.9	0.0	4.6	4.6	0.0	5.1	5.1	0.0
F-3	久留米西ショッピングセンター	2020/9/30	1,840	1,840	0	4.8	4.8	0.0	4.5	4.5	0.0	5.0	5.0	0.0
R-1	ロゼオ水戸	2020/9/30	12,000	12,000	0	4.8	4.8	0.0	4.5	4.5	0.0	5.0	5.0	0.0
R-2	ケーズデンキ青森本店	2020/9/30	1,560	1,520	-40	5.5	5.5	0.0	5.2	5.2	0.0	5.7	5.7	0.0
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	2020/9/30	920	912	-8	5.5	5.5	0.0	5.2	5.2	0.0	5.7	5.7	0.0
R-4	アシコタウンあしかが	2020/9/30	4,880	4,660	-220	5.3	5.3	0.0	5.1	5.1	0.0	5.5	5.5	0.0
R-5	ヨークタウン新田東	2020/9/30	2,660	2,610	-50	5.5	5.5	0.0	5.3	5.3	0.0	5.7	5.7	0.0
R-6	カスミテクノパーク桜店	2020/9/30	878	879	1	5.1	5.1	0.0	4.9	4.9	0.0	5.3	5.3	0.0
R-8	ピーワンプラザ天王	2020/9/30	4,350	4,350	0	5.1	5.1	0.0	4.8	4.8	0.0	5.3	5.3	0.0
R-9	西友楽市守谷店（底地）	2020/9/30	4,260	4,260	0	4.3	4.3	0.0	4.2	4.2	0.0	-	-	-
R-10	サンストリート浜北	2020/9/30	11,250	11,160	-90	5.4	5.4	0.0	5.1	5.1	0.0	5.7	5.7	0.0
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	2020/9/30	4,420	4,420	0	4.5	4.5	0.0	4.2	4.2	0.0	4.7	4.7	0.0
L-1	座間配送センター	2020/9/30	1,640	1,690	50	4.8	4.7	-0.1	4.8	4.7	-0.1	5.0	4.9	-0.1
L-2	追浜配送センター	2020/9/30	1,570	1,600	30	4.9	4.8	-0.1	5.0	4.9	-0.1	5.1	5.0	-0.1
L-3	武蔵嵐山配送センター	2020/9/30	4,010	4,090	80	5.3	5.2	-0.1	5.3	5.2	-0.1	5.5	5.4	-0.1
L-4	横浜上郷配送センター	2020/9/30	841	970	129	4.5	4.5	0.0	4.5	4.5	0.0	4.7	4.7	0.0
L-5	行田配送センター	2020/9/30	3,370	3,440	70	5.1	5.0	-0.1	5.0	4.9	-0.1	5.3	5.2	-0.1
L-6	新宿西落合配送センター	2020/9/30	821	821	0	4.0	4.0	0.0	3.6	3.6	0.0	4.1	4.1	0.0
合計			244,160	242,832	-1,328	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注1：「前回」は前回の価格時点を行い、第10期末取得済資産は2020年3月31日、コンフォートマーケット西馬込店は2020年4月15日です。「今回」は2020年9月30日時点の価格時点を行います。また、DCF法において、2020年9月30日時点に最も近い期間の割引率を記載しています。

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。また、前回の横浜上郷配送センターの還元利回り、割引率、最終還元利回りについては、物流施設及びその敷地の数値を記載しています。

売上歩合賃料の計上のある9物件

(単位：百万円)

決算期	新浦安		西新井		代官山		舞多間		HAT神戸		江坂		大府		足利		浜北	
	20/3	20/9	20/3	20/9	20/3	20/9	20/3	20/9	20/3	20/9	20/3	20/9	20/3	20/9	20/3	20/9	20/3	20/9
賃収（固定）	328	315	208	207	186	171	354	351	352	357	151	145	206	208	175	175	431	429
賃収（歩合）	40	30	13	7	4	4	14	9	9	8	41	31	14	14	7	5	5	4
水光熱収入	41	38	33	37	28	29	80	95	65	72	28	26	42	48	54	62	54	56
違約・原復収入	3	12	-	-	-	-	-	-	2	3	1	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	114	101	49	26	48	45	29	29	34	36	77	76	15	15	12	11	25	23
収入計	528	498	303	279	267	250	478	485	464	477	301	280	278	285	251	255	516	513
管理委託費	76	78	48	47	53	53	61	62	66	68	41	42	38	37	40	39	69	68
水光熱費	50	54	32	29	31	33	58	63	53	56	29	33	42	42	52	56	44	40
租税公課	23	23	35	35	12	12	41	41	47	47	25	25	26	26	24	24	25	25
修繕費	21	27	3	18	-	3	2	6	49	2	19	5	9	22	15	28	6	13
その他費用	62	39	32	8	41	34	21	20	18	14	3	3	14	10	8	6	69	61
費用計	234	222	152	139	139	137	185	194	235	190	119	109	132	140	142	155	215	209
NOI	294	276	151	139	128	112	292	290	229	287	181	171	145	145	108	100	301	303

売上歩合賃料の計上のない物件群

決算期	取得済み物件				20/3期以降取得物件				売却物件			
	マルチテナント		シングルテナント		マルチテナント		シングルテナント		マルチテナント		シングルテナント	
	20/3	20/9	20/3	20/9	20/3	20/9	20/3	20/9	20/3	20/9	20/3	20/9
賃収（固定）	1,397	1,365	2,624	2,620	280	326	352	451	-	-	35	33
賃収（歩合）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
水光熱収入	71	74	12	14	15	20	-	-	-	-	-	-
違約・原復収入	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	22	19	18	2	11	13	-	-	-	-	-	-
収入計	1,491	1,461	2,655	2,637	308	361	352	451	-	-	35	33
管理委託費	95	95	60	62	13	17	8	10	-	-	1	1
水光熱費	72	72	12	14	16	20	-	-	-	-	-	-
租税公課	128	135	233	254	-	40	-	41	-	-	2	3
修繕費	24	45	47	45	3	8	2	12	-	-	-	-
その他費用	28	28	22	22	2	3	1	2	-	-	-	-
費用計	349	378	375	399	35	89	13	67	-	-	4	4
NOI	1,141	1,083	2,279	2,237	273	271	339	384	-	-	31	28

注：「取得済み物件」とは、2019年9月期までに取得した物件のうち、本書の日付現在において売却済である物件を除いた物件群をいいます。

物件名	T-2 MONA新浦安	T-3 パサージオ西新井	T-4 代官山 アドレス・ディセ	T-5 ウニクス伊奈	T-6 ヨークタウン北金目
物件写真					
所在地	千葉県浦安市	東京都足立区	東京都渋谷区	埼玉県北足立郡伊奈町	神奈川県平塚市
取得価格	8,063百万円	5,850百万円	5,390百万円	4,470百万円	4,000百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ●「東京」駅まで電車で20分弱で、住宅地として人気の新浦安エリアの駅前商業施設 ●食品スーパーをはじめ、衣料店、飲食店等、約60テナントが入居し、地域コミュニティの一翼を担う ●2017年及び2018年に大規模リニューアルを実施 	<ul style="list-style-type: none"> ●本物件を含む一帯は駅前の大規模再開発により人口が大きく増加 ●駅と住宅地を結ぶ通路（パサージオ）が中央に配され、衣料店、飲食店等が出店 	<ul style="list-style-type: none"> ●2020年12月1日、2021年4月1日及び2021年10月1日に譲渡予定 	<ul style="list-style-type: none"> ●本物件周辺は住宅分譲が進行しており、人口増加が継続 ●集客力を持つ食品スーパーと、薬局、100円ショップ、衣料店等、多様な商品サービスを提供する店舗を複合することで、周辺地域で高い競争力を有する ●2017年に飲食店棟を増築 	<ul style="list-style-type: none"> ●本物件を含む一帯では住宅分譲が進んでおり、人口が増加して推移 ●食品スーパーをはじめ、家電量販店、レストラン等、相乗性をもつ最寄型業態を複合し、ニュータウンエリアの地域コミュニティを担う
物件名	T-7 ウニクス吉川	T-8 スポーツクラブ ルネサンス富士見台	T-9 スーパービバホーム 岩槻店(底地)	T-10 ケーズデンキ 湘南藤沢店(底地)	T-11 ウニクス上里(底地)
物件写真					
所在地	埼玉県吉川市	東京都練馬区	埼玉県さいたま市岩槻区	神奈川県藤沢市	埼玉県児玉郡上里町
取得価格	3,600百万円	2,586百万円	4,815百万円	3,169百万円	3,000百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ●人口増加エリアの、認知度の高い主要生活道路に接道するNSC ●食品スーパーライフとホームセンターコーナンをはじめ、歯科クリニック、理美容院等が入居し、テナントミックスにより競合店に対し優位性を持つ 	<ul style="list-style-type: none"> ●「池袋」駅まで電車で約15分で住宅開発の進むエリアの駅至近スポーツクラブ ●地下1階から2階にジムや2つのスタジオ、プール等を擁する等、競合するスポーツクラブと比較して充実した施設内容を有する 	<ul style="list-style-type: none"> ●岩槻区に加え春日部市や越谷市の北部を商圏として狙える、国道から至近で立地ポテンシャルの高いNSCの底地 ●大型ホームセンターに食品スーパーやフードコートが併設 	<ul style="list-style-type: none"> ●車でのアクセシビリティが高い、ロードサイド型店舗の底地 ●ケーズデンキの既存店(全店平均)と比較すると大型店に属し、長期の事業用定期借地期間が残る 	<ul style="list-style-type: none"> ●シネマコンプレックスも併設する上里エリア最大級のP&D開発商業施設の底地 ●近隣の競合施設にないシネコンがある点や核となる食品スーパーをはじめ知名度の高いテナントが集積している点は強み

物件名	T-12 ユニクス鴻巣 (底地)	T-13 いなげや 横浜南本宿店 (底地)	T-15 仲町台東急ストア	T-16 セントラルウェルネス クラブ長津田みなみ台	T-17 ライフ亀戸店
物件写真					
所在地	埼玉県鴻巣市	神奈川県横浜市旭区	神奈川県横浜市都筑区	神奈川県横浜市緑区	東京都江東区
取得価格	1,700百万円	1,442百万円	3,360百万円	1,724百万円	1,450百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 鴻巣エリア最大級のP&D開発商業施設の底地 ● 商圏内で最も重要な幹線道路となる国道17号沿いに立地し、視認性も高いため近隣の競合施設に対し優位性を持つ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 2015年3月にオープンした足元商圏が豊富な食品スーパーいなげやの底地 ● 生活道路沿いに面し、至近にはレストランやドラッグストア等も出店し、最寄型業態に適した立地 	<ul style="list-style-type: none"> ● 高い人口増加率を有し、都心への高いアクセス性を有するエリアの「仲町台」駅前NSC ● 食品スーパー、100円ショップ、レストラン等が出店し、近隣居住者の生活利便に応える業種で構成 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口増加率の高いニュータウンエリアのロードサイドに立地する、スポーツクラブを核とする商業施設 ● 生活幹線道路に接道しており、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
物件名	T-18 戸塚深谷ショッピングセンター (底地)	T-19 ゆめまち習志野台モール	T-20 かわかまち矢作モール	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
物件写真					
所在地	神奈川県横浜市戸塚区	千葉県船橋市	千葉県千葉市中央区	東京都目黒区	千葉県市川市
取得価格	4,170百万円	3,416百万円	3,097百万円	2,820百万円	1,880百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口増加エリアに立地する築浅NSCの底地 ● 食品スーパーのヨークマートとロイヤルホームセンターを併設 ● 住宅開発が進む成長エリアに立地し、良好なアクセス及び視認性を確保 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口増加エリアに立地し、競争力の高い食品スーパーが核テナントの築浅NSC ● 食品スーパーを核に、ドラッグストアや家電量販店などの物販店に加え、飲食店等のサービス店舗から構成され多様な消費者ニーズに対応 	<ul style="list-style-type: none"> ● ケネディクスが開発に関与した、集客ポテンシャルの高いテナントを要する新築NSC ● 国道及び「千葉東」JCT至近で、人口成長が続くエリアに立地 ● 施設前面に320台収容可能な平面駐車場を配置 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人気が高い東急東横線沿線の自由が丘エリアに立地する総合型スポーツクラブ ● スポーツクラブ大手のセントラルフィットネスクラブが入居 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口増加エリアにおいてアクセシビリティに優れるロードサイド型のアミューズメント施設 ● 自社の多店舗とは商圏の棲み分けができており、賃料負担率も余裕のある水準

物件名	T-23 オオゼキときわ台店	T-24 コナミスポーツクラブ渋谷	T-25 アピタテラス横浜綱島	T-26 カルサ平塚	T-27 もねの里モール
物件写真					
所在地	東京都板橋区	東京都渋谷区	神奈川県横浜市港北区	神奈川県平塚市	千葉県四街道市
取得価格	1,263百万円	3,400百万円	5,899百万円	5,980百万円	2,410百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> 東武東上線「ときわ台」駅北口至近に2017年9月に新規開店した食品スーパー テナントは東京近郊で人口密集地かつ駅至近に立地を絞って出店し、ドミナント戦略を展開している株式会社オオゼキ 	<ul style="list-style-type: none"> 京王井の頭線「神泉」駅から徒歩約4分、JR「渋谷」駅から徒歩約12分の高級住宅エリアに位置する総合型スポーツクラブ テナントのコナミスポーツクラブはスポーツクラブ最大手で、渋谷区及び隣接する目黒区に重点的に店舗を展開 	<ul style="list-style-type: none"> 人口密集・成長エリアの次世代都市型スマートシティを構成する、多様なニーズに対応したNSC 東急東横線「綱島」駅と「日吉」駅の間に位置する商業施設として2018年3月に開業 	<ul style="list-style-type: none"> 湘南エリアの中核である平塚市及び茅ヶ崎市を商圏とするNSC テナントは多摩地域・神奈川県で展開し独自の集客力をもつ食品スーパーの三和、ホームセンターのDCMカーマ及び総合スポーツ用品店のスポーツデポ 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅開発が進む「もねの里」ニュータウンに開発された食品スーパーのヨークマートを核としたNSC 2020年以降に敷地内に本物件の売主が建築予定の新規建物に飲食店、サービス店舗が順次開業予定
物件名	T-28 KDX調布ビル (商業棟)	T-29 アクロスプラザ浦安東野 (底地)	T-30 コンフォートマーケット西馬込店		
物件写真					
所在地	東京都調布市	千葉県浦安市	東京都大田区		
取得価格	2,300百万円	2,248百万円	1,920百万円		
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> 「調布」駅から徒歩圏の職住近接街区に位置する、食品スーパーマルエツを核とした近隣対応型NSC 1階に食品スーパーのマルエツ、100円ショップ、ドラッグストア及び美容室等のサービス系テナント、2階にスポーツクラブを複合 	<ul style="list-style-type: none"> 人口増加が続く浦安市の住宅エリアの幹線道路沿いに2017年12月に開業した築浅近隣型NSCの底地 「舞浜」駅から「東京」駅へ快速電車で約13分という良好なアクセスから依然として人口増加が続いているエリアに立地 	<ul style="list-style-type: none"> 都営浅草線の始発駅である「西馬込」駅南口出口至近に位置し、人口及び世帯数の成長性が高い東京都大田区の駅周辺に広がる分厚い居住エリアに所在する食品スーパー 1階及び2階が店舗、3階及び4階には保育園を複合 		

物件名	O-1 ブルメール舞多間	O-2 ライフ高殿店（底地）	O-3 DCMカーマ・MEGA ドン・キホーテUNY 近江八幡店	O-4 ブルメールHAT神戸	O-5 カリーノ江坂
物件写真					
所在地	兵庫県神戸市垂水区	大阪府大阪市旭区	滋賀県近江八幡市	兵庫県神戸市中央区	大阪府吹田市
取得価格	8,389百万円	2,685百万円	2,140百万円	11,000百万円	6,555百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 宅地造成が進む神戸市の新興住宅地間に立地するNSC ● 食品スーパー、家電量販店、大手衣料店を核に約50店舗が入居 	<ul style="list-style-type: none"> ● 鉄道網が充実する人口密集エリアに2013年にオープンした食品スーパーライフの底地 ● 都心部に近接した市街地立地でありながら、自動車でのアクセスに優れる 	<ul style="list-style-type: none"> ● 本物件を含む一帯は駅周辺を中心にマンション開発が進み、1km圏は若いファミリー世帯が多く居住 ● MEGAドン・キホーテUNYとDCMカーマの2棟で構成されるNSC 	<ul style="list-style-type: none"> ● 震災復興のシンボルタウン「HAT神戸地区」の核となるNSC ● 三宮エリアとの至近性から、周辺部での住宅開発も活発 ● シネマコンプレックス、食品スーパー、衣料店等が集積 	<ul style="list-style-type: none"> ● 「梅田」駅まで5駅10分の「江坂」駅至近の都市駅前型商業施設 ● 居住地として人気があり子育て世代の居住も多い商圈 ● 東急ハンズが核店舗として出店
物件名	O-6 COMBOX光明池	O-7 阪急オアシス 枚方出口店	O-9 ライフ西天下茶屋店	O-10 ミリオンタウン 塚口（底地）	O-11 羽曳が丘 ショッピングセンター
物件写真					
所在地	大阪府和泉市	大阪府枚方市	大阪府大阪市西成区	兵庫県尼崎市	大阪府羽曳野市
取得価格	6,450百万円	1,280百万円	1,505百万円	3,723百万円	2,000百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 大型専門店を複数有する「光明池」駅前エリア最大の生活密着型商業施設 ● 「難波」駅へ電車で約30分の、近隣ではマンション建設が進むエリアに立地 	<ul style="list-style-type: none"> ● 500m圏で1万人という高い人口集積地に立地する食品スーパー ● 徒歩圏を主体とする店舗であるが、駐車場約100台があり、自動車客にも利便性の高い店舗 	<ul style="list-style-type: none"> ● 500m圏で1.6万人という人口集積地に立地する食品スーパー ● テナントは大阪府で111店舗と、周辺エリアでドミナント戦略を進める食品スーパー最大手のライフコーポレーション 	<ul style="list-style-type: none"> ● JR「塚口」駅前大規模再開発の商業ゾーンとしてオープンした足元商圈が豊富なNSCの底地 ● 食品スーパーの万代を核にドラッグストアやクリニックモール等を複合 	<ul style="list-style-type: none"> ● 大阪府南東部の区画整理の進んだニュータウンに所在するNSC ● テナントは大阪府羽曳野市を本拠とし大阪府南部で強いドミナントを形成する食品スーパーのサンプラザと家電量販店のジョーシン

ポートフォリオ概要 (名古屋圏・福岡圏)

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-6 リソラ大府 ショッピングテラス	N-7 バロー中志段味店 (底地)
物件写真					
所在地	愛知県名古屋市中川区	愛知県一宮市	愛知県名古屋市東区	愛知県大府市	愛知県名古屋市守山区
取得価格	2,311百万円	2,174百万円	7,140百万円	7,911百万円	2,551百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 県道、国道に近接し、東西南北に広域商圈を確保できる立地 ● 隣地にケーゼンキ中川富田店、食品スーパー、大手衣料店及びスポーツ用品店が出店しており、隣接店舗と共に商業集積を形成 	<ul style="list-style-type: none"> ● JR「名古屋」駅まで最速10分のJR「尾張一宮」駅を中心に市街地が広がる名古屋市のベッドタウンエリアに立地 ● 中部地方を中心に展開する食品スーパーであるバローを核に、家電量販店、スポーツクラブ等を複合するNSC 	<ul style="list-style-type: none"> ● 名古屋市北部の市街地に立地する大型ホームセンターと大型スポーツ用品店の複合施設 ● 周辺エリアにおける人口増加トレンドに加え、隣地では大規模な住宅開発が行われ、住宅開発に合わせて食品スーパーも開店、相乗効果が期待 	<ul style="list-style-type: none"> ● 医療施設・分譲マンションを含む複合開発の一部として2008年に開業した市内最大規模のNSC ● 愛知県を中心に地域密着型のドミナント出店を行う食品スーパーであるヤマナカを核テナントに、40を超える専門店から構成 	<ul style="list-style-type: none"> ● 名古屋市守山区の土地区画整理事業地に2019年4月にオープンした食品スーパーバローの単独店の底地 ● テナントのバローは東海圏で強いドミナントを形成する食品スーパーチェーンで、2019年3月時点で名古屋市及び周辺地域に59店舗を展開
物件名	F-1 サニー野間店	F-2 ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	F-3 久留米西 ショッピングセンター		
物件写真					
所在地	福岡県福岡市南区	福岡県福岡市博多区	福岡県久留米市		
取得価格	1,497百万円	5,020百万円	1,515百万円		
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 1970年の開業から長年地域住民に支持されてきた旧店舗を2007年に建替えた食品スーパー ● サニーは当該エリアにおいて重点的に出店しており、その中で本物件が一番店といえる売上を計上 	<ul style="list-style-type: none"> ● 様々なスポーツを楽し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 		

物件名	R-1 ロゼオ水戸	R-2 ケーズデンキ青森本店	R-3 スーパースポーツゼビオ青森中央店	R-4 アシコタウンあしかが	R-5 ヨークタウン新田東
物件写真					
所在地	茨城県水戸市	青森県青森市	青森県青森市	栃木県足利市	宮城県仙台市宮城野区
取得価格	10,046百万円	1,469百万円	898百万円	4,180百万円	3,252百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 新しい戸建分譲地が広がり、若いファミリー世帯が多い人口増加エリアに立地するNSC ● 食品スーパーとホームセンターを核とし衣料店、100円ショップ等で構成され、2015年にリサイクルショップ棟を増築 	<ul style="list-style-type: none"> ● 本物件のある青森浜田地区は、青森市内有数の商業集積地区 ● 店舗面積は3,811m²と大型で、広域商圈をカバー 	<ul style="list-style-type: none"> ● 北側に中心市街地、南側に住宅地等が広がり、幹線道路に囲まれ広域集客力を有する商業集積地区に立地 ● 店舗面積4,056m²の地域一番の規模をもつ大型スポーツ用品店 	<ul style="list-style-type: none"> ● 食品スーパーを核に、シネマコンプレックス、衣料品店等から構成される大型NSC ● 地域の主要幹線道路となる県道40号沿いに立地し、自動車客に利便性の高いSC 	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅開発が進む「仙台」駅通勤圏に立地するNSC ● 足元エリアは戸建中心の住宅街が広がり、住宅開発が進む ● 食品スーパーとホームセンターを核にドラッグストア等を複合し、生活拠点性を有する
物件名	R-6 カスミテクノパーク桜店	R-8 ピーワンプラザ天王	R-9 西友楽市守谷店(底地)	R-10 サンストリート浜北	R-11 コストコホールセール札幌倉庫店
物件写真					
所在地	茨城県つくば市	静岡県浜松市東区	茨城県守谷市	静岡県浜松市浜北区	北海道札幌市清田区
取得価格	830百万円	4,010百万円	4,111百万円	10,746百万円	4,210百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 食品スーパーカスミの24時間営業店舗 ● 近隣に筑波大学があり、学園都市を商圈とする店舗で、茨城県つくば市に本社を置き地盤とするカスミがドミナントとするエリア 	<ul style="list-style-type: none"> ● ロードサイド店舗等が集積する浜松市北東部の一大商業エリアに立地するNSC ● 交通量の多い生活幹線道路に接道し、地元住民に広く認知されている生活密着性の高いテナントにより高い競争力を誇る 	<ul style="list-style-type: none"> ● 消費者支持の高い食品スーパーを核とした国道沿いのNSCの底地 ● 2005年のつくばエクスプレスの開業もあり、人口の成長性の高いエリアに立地 ● 公示地価に対して低い土地単価での取得を実現 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口増加エリアに立地し、西友を核に「コト消費」テナントとの相乗効果を見込める大型NSC ● 西友の食品特化とホームセンターの誘致によるテナント構成の専門店化を実現 	<ul style="list-style-type: none"> ● 「会員制倉庫型店」を世界で740以上の店舗を展開し、9,150万人の会員数を擁するコストコホールセールの札幌倉庫店 ● 北海道唯一のコストコ店舗であり、札幌都市圏をターゲットとする店舗

物件名	L-1 座間配送センター	L-2 追浜配送センター	L-3 武蔵嵐山配送センター	L-4 横浜上郷配送センター	L-5 行田配送センター
物件写真					
所在地	神奈川県座間市	神奈川県横須賀市	埼玉県比企郡嵐山町	神奈川県横浜市栄区	埼玉県行田市
取得価格	1,400百万円	1,300百万円	3,879百万円	909百万円	3,160百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 大手コンビニエンスストア店舗への配送を担う、物流施設集積地の配送センター ● 神奈川県内陸部で物流施設が集積する座間地区に立地、大手コンビニエンスストアがテナントとして入居し、神奈川県地域内配送を行う効率性の高いセンター 	<ul style="list-style-type: none"> ● 大手コンビニエンスストア店舗への配送やプロセスセンターの併設等、当該コンビニエンスストアの基幹配送センター ● 首都圏湾岸エリアに立地し、首都圏西部エリアを範囲とした広域配送、横須賀周辺への地域配送に対応した立地ポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ● 関越自動車道ICから至近の距離の物流施設集積地に所在する保管型配送センター ● 首都圏向けの毎日配送や週数回配送等を行うことができるエリアで、24時間操業が可能な工業団地内に立地 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口集積エリア内の希少な土地における宅配便の集配拠点 ● 市街化が進み物流施設の立地が限られたエリアにおいて地域配送等の物流施設として希少なセンター ● 佐川急便がテナントとして利用 ● 2020年に飲食店棟を増築 	<ul style="list-style-type: none"> ● 首都圏近郊地区での地域配送及び準広域配送に対応した汎用性の高い保管型配送センター ● 大手物流事業者である日本通運株式会社が食品関連及び家電製品の荷主の配送センターとして使用
物件名	L-6 新宿西落合配送センター				
物件写真					
所在地	東京都新宿区				
取得価格	810百万円				
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口密集地区でのラストマイル配送に最適な希少性の高い都市型配送センター ● 現在、大手宅配事業者であるヤマト運輸株式会社がテナントとして利用 				

注意事項

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

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

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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

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

本資料において使用する物件名の略称について

物件名	略称	物件名	略称	物件名	略称
フルルガーデン八千代	八千代	コナミスポーツクラブ渋谷	渋谷	パロー中志段味店（底地）	中志段味
MONA新浦安	新浦安	アピタテラス横浜綱島	綱島	サニー野間店	野間
バサージオ西新井	西新井	カルサ平塚	平塚	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	博多
代官山アドレス・ディセ	代官山	もねの里モール	もねの里	久留米西ショッピングセンター	久留米西
ウニクス伊奈	伊奈	KDX調布ビル（商業棟）	調布	ロゼオ水戸	水戸
ヨークタウン北金目	北金目	アクロスプラザ浦安東野（底地）	浦安東野	ケーズデンキ青森本店	ケーズ青森
ウニクス吉川	吉川	コンフォートマーケット西馬込店	西馬込	スーパースポーツゼビオ青森中央店	ゼビオ青森
スポーツクラブネサンス富士見台	富士見台	ブルメール舞多間	舞多間	アシコタウンあしかが	足利
スーパービバホーム岩槻店（底地）	岩槻	ライフ高殿店（底地）	高殿	ヨークタウン新田東	新田東
ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	湘南藤沢	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	近江八幡	カスミテクノパーク桜店	カスミ桜
ウニクス上里（底地）	上里	ブルメールHAT神戸	HAT神戸	ソララプラザ	ソララプラザ
ウニクス鴻巣（底地）	鴻巣	カリノ江坂	江坂	ピーワンプラザ天王	ピーワン
いなげや横浜南本宿店（底地）	南本宿	COMBOX光明池	光明池	西友薬市守谷店（底地）	守谷
グルメシティ千葉中央店	千葉中央	阪急オアシス枚方出口店	枚方	サンストリート浜北	浜北
仲町台東急ストア	仲町台	ウエルシア岸和田加守店（底地）	岸和田	コストコホールセール札幌倉庫店	札幌
セントラルウェルเนสスクラブ長津田みなみ台	長津田	ライフ西天下茶屋店	西天下茶屋	座間配送センター	座間
ライフ亀戸店	亀戸	ミリオンタウン塚口（底地）	塚口	追浜配送センター	追浜
戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	戸塚	羽曳が丘ショッピングセンター	羽曳が丘	武蔵嵐山配送センター	嵐山
ゆめまち習志野台モール	習志野台	カーマホームセンター中川富田店（底地）	カーマ中川	横浜上郷配送センター	上郷
かわまち矢作モール	矢作	パロー一宮西店	一宮西	行田配送センター	行田
プライムスクエア自由が丘	自由が丘	ホームセンターコーナン砂田橋店	砂田橋	新宿西落合配送センター	西落合
ラウンドワン市川鬼高店	市川	ケーズデンキ新守山店（底地）	新守山		
オオゼキときわ台店	ときわ台	リソラ大府ショッピングテラス	大府		

Memo

KENEDIX

Retail REIT Corporation