

# ケネディクス商業リート投資法人

決算説明会資料 第9期（2019年9月期）

2019年11月18日



## 目次

Section 1	2019年9月期以降の取組み	P.3
Section 2	2019年9月期の運用状況	P.13
Section 3	成長戦略の着実な実行	P.21
Section 4	2019年9月期の決算と業績予想	P.29
Section 5	環境変化に適応し、持続的成長へ	P.34
Appendix 1	本投資法人の特徴	P.39
Appendix 2	補足資料	P.44



01

2019年9月期以降の取組み

Security Code  
3453

## 持続的成長に向けた3つのキーワード

### 成長

2年半ぶりの公募増資を実施、**資産規模は2,250億円**に

資産規模拡大に加えて内部成長への取組みが奏功し、巡航分配金は**3.2%成長**（注）

巡航分配金目標の6,500円を**1年前倒して達成**

### 安定

人口密集エリアに立地し、Eコマース抵抗力の高い**生活密着型商業施設への重点投資**を継続

ポートフォリオから**GMSリスクを排除**、食品テナントを核とするNSCを取得

最大物件であった**フルルガーデン八千代を売却**することで**ポートフォリオの分散**が進展

稼働率は上場以来**99%前後の高水準**で安定的に推移

### 進化

物流施設を投資対象に加え、**環境変化に適応したポートフォリオ**の構築

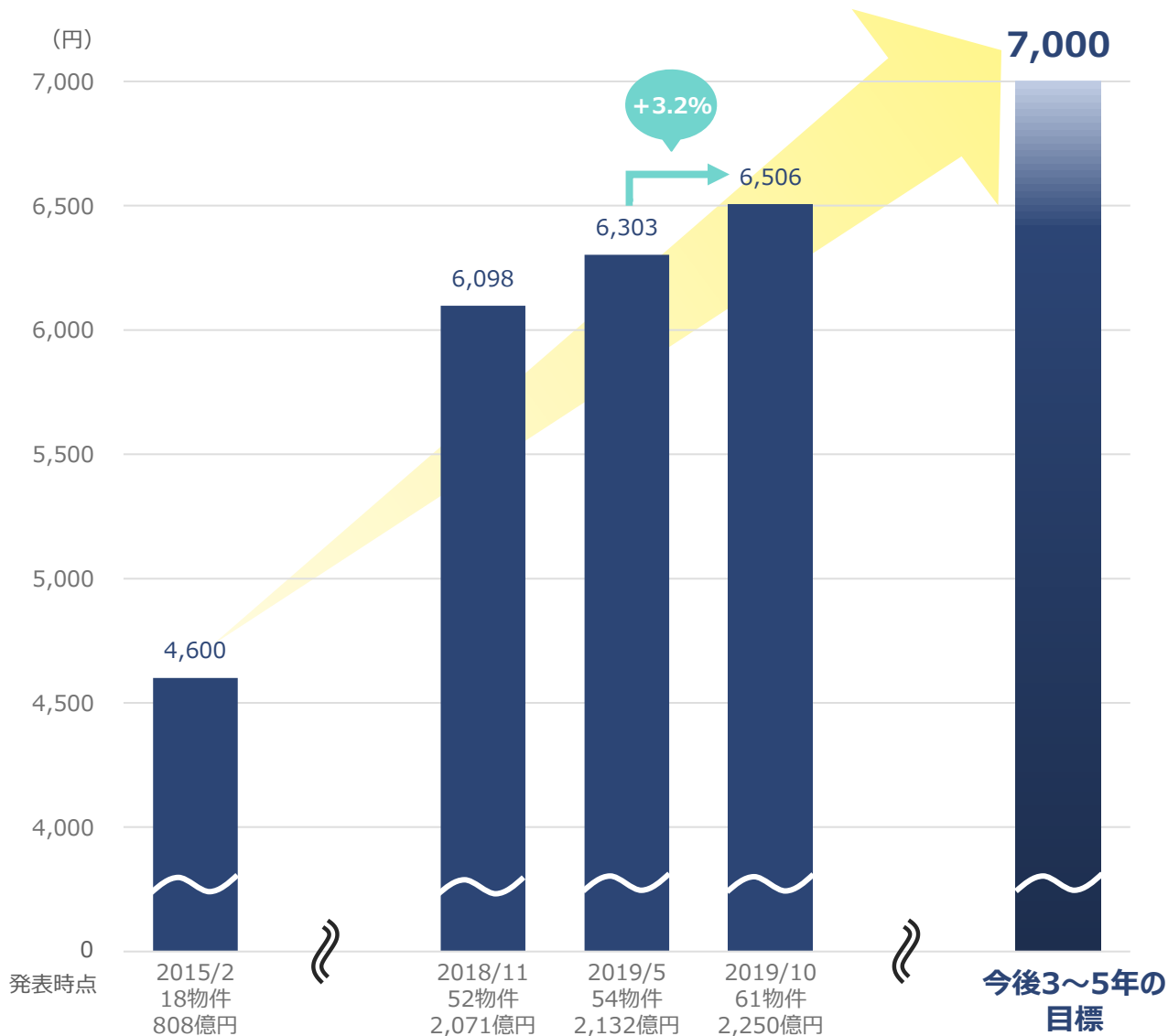
最終消費地に近い生活密着型商業施設の**ラストマイルの配送拠点との高い親和性**

**Eコマース需要をも取り込む成長戦略**へ

**商業施設と物流施設の融合**という新たなステージへ

## 持続的成長

新たな  
巡航分配金目標  
**7,000円/期**



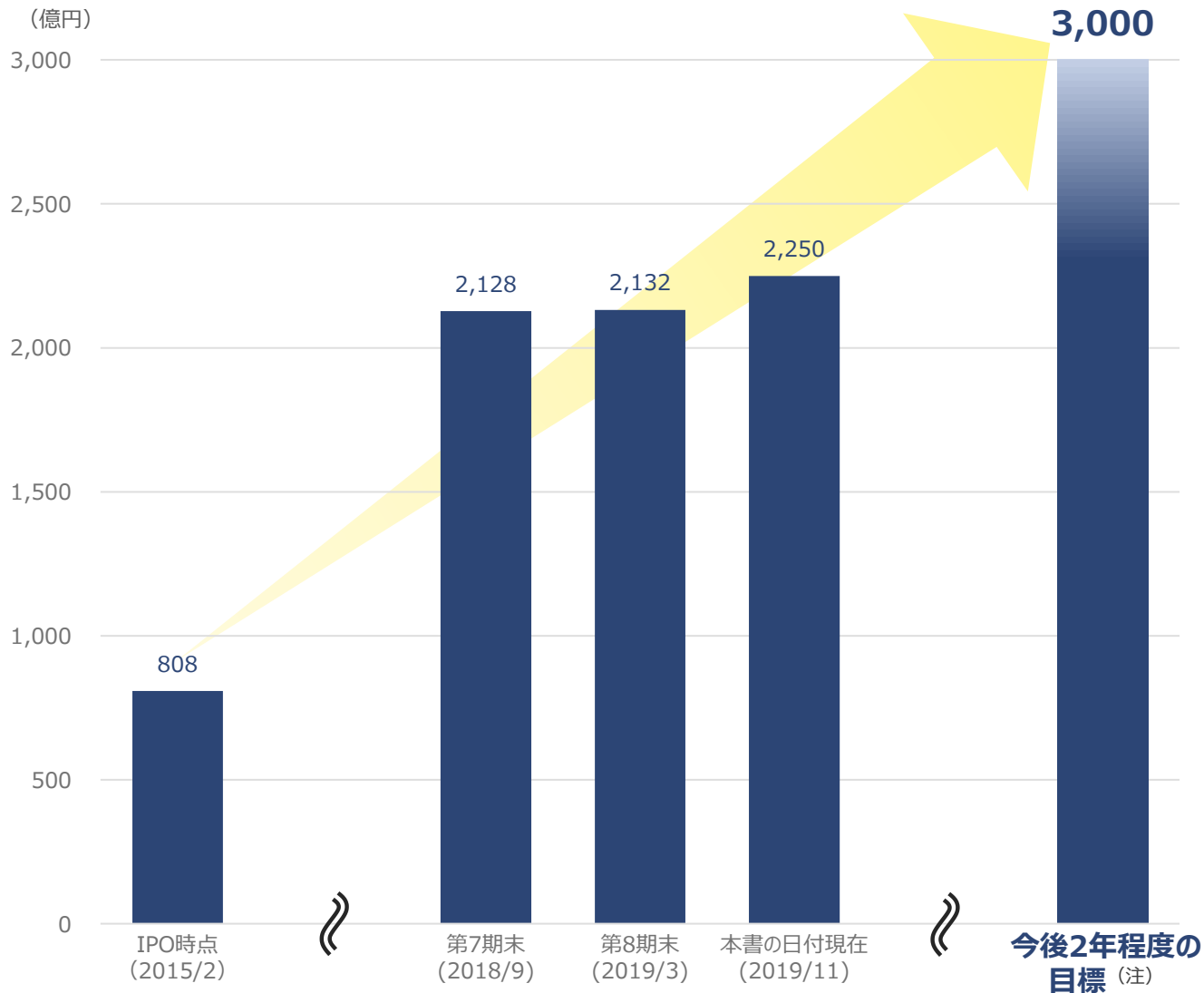
巡航分配金6,500円の目標を1年前倒しで達成

今後3~5年の  
分配金目標

**7,000円/期**

固都税等の費用化を前提とし、  
売却損益等の一時的要因を含まない

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



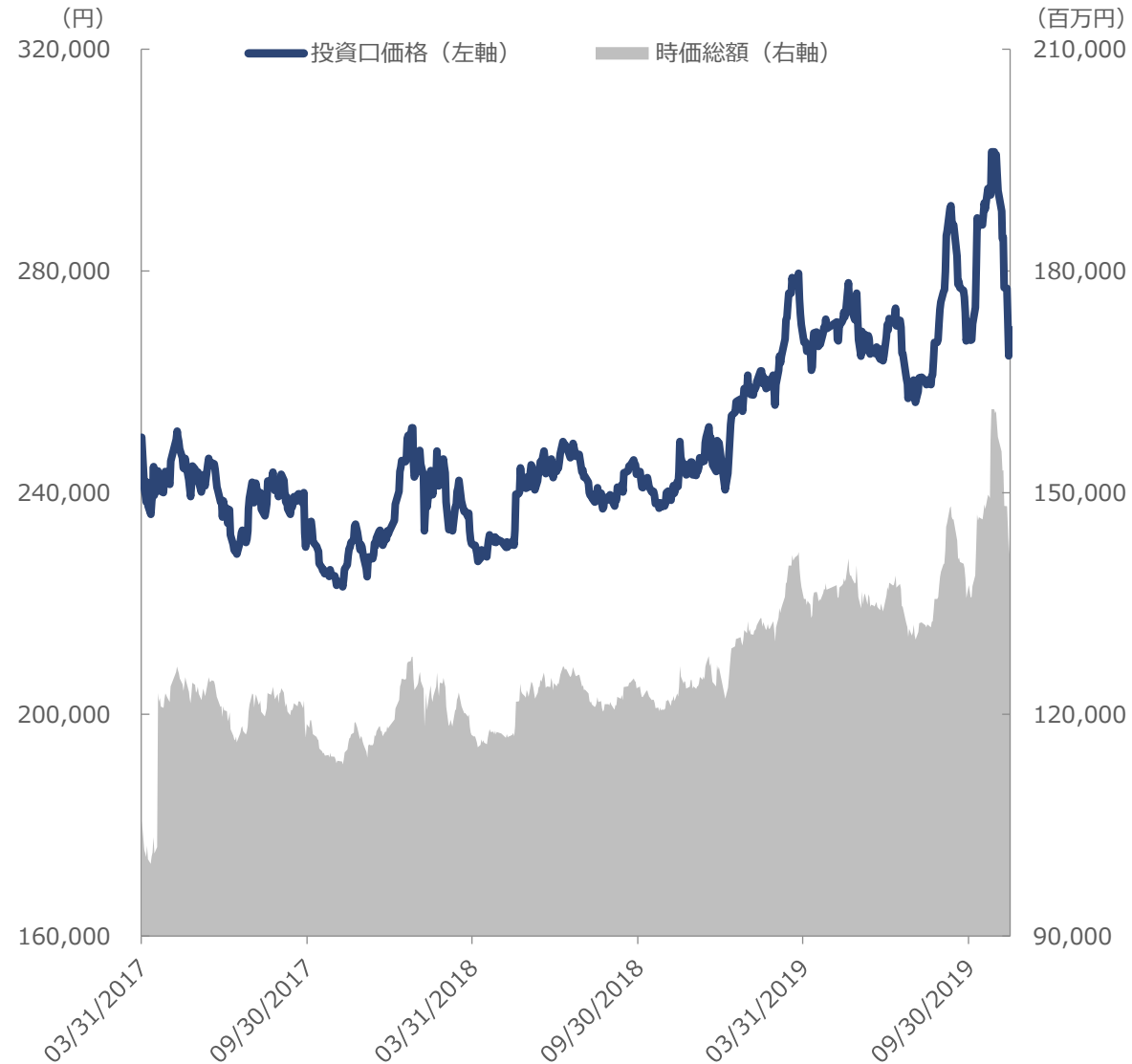
資産規模目標  
**3,000**億円

注：資産規模目標の達成時期は市場環境に大きく依存します。

## オファリングの概要

オファリング形態	国内オファリング	
オファリング総額	総額	: 8,054百万円
	一般募集	: 7,721百万円
	(内、海外販売分)	: 2,749百万円
	第三者割当	: 332百万円
新投資口発行数	合計28,477口 (うち、OA1,177口)	
発行済み投資口数 (第4回PO後)	536,177口	
発行価格	282,847円	
発行価額総額	7,784百万円	
発行決議日	2019年10月8日	
発行条件等決定日	2019年10月16日	
募集期間	2019年10月17日～10月18日	
払込日	2019年10月23日	

## 投資口価格と時価総額の推移



取得価格合計

**339**億円

鑑定評価額の  
合計

**354**億円

平均鑑定NOI  
利回り

**5.1%**

POによる取得（5物件）



カルサ平塚



もねの里モール



調布センタービル（商業棟）



アクロスプラザ浦安東野（底地）



パロー中志段味店（底地）

資産入替えによる取得（7物件）



アビタテラス横浜綱島



羽曳が丘ショッピングセンター



行田配送センター



座間配送センター



追浜配送センター



武蔵嵐山配送センター



横浜上郷配送センター

資産入替えによる取得資産  
平均鑑定NOI利回り  
**5.4%**



資産入替え



譲渡資産  
平均NOI利回り  
**4.7%**

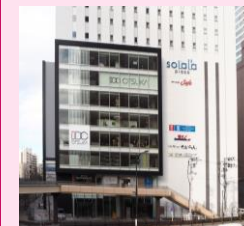
資産入替えによる譲渡（4物件）



フルルガーデン八千代



ウエルシア岸和田加守店  
（底地）



ソララプラザ



グルメシティ千葉中央店

注：第8期から第10期に実施した売買を掲載しています。



**CSC** フルルガーデン八千代


出所：国土地理院の空中写真を本資産運用会社にて加工

所在地	①千葉県八千代市村上南一丁目3番1号 ②千葉県八千代市村上南一丁目4番1号
譲渡価格	15,200百万円
帳簿価額（2019/3期末時点）	14,866百万円
鑑定評価額	15,000百万円
メインテナント	株式会社イトーヨーカ堂
譲渡日	2019年9月27日
NOI利回り（注1）	4.7%
取得日	2015年2月10日

注1：NOI利回りは、譲渡資産については2018年9月期(第7期)及び2019年3月期(第8期)の実績値を取得価格で除して算出しています。

注2：取得価格ベース、上位テナント10社比率及びGMSテナント比率は賃料ベースで算出しています。また、変更後の上位5物件比率は2019年11月1日現在の数値、テナントに関する比率は2019年11月1日時点で保有している物件の2019年9月30日時点における数値を記載しています。

## 本物件の譲渡の狙い

## 1. リスク資産の譲渡による将来リスクの軽減

## フルルガーデン八千代の譲渡によりGMSに関連するリスクを排除

- GMS入居商業施設は他のJ-REIT保有資産において退去事例が複数存在し、投資家が比較的懸念
- 競争力維持向上のため、今後資本的支出及び修繕費の増加が見込まれる
- 当該リスク資産を帳簿価額及び鑑定評価額を上回る価格で譲渡

## 2. ポートフォリオの収益性向上

譲渡資産		ポートフォリオ	
NOI利回り	4.7%	平均鑑定NOI利回り	5.3%

- 本物件の実績値に基づくNOI利回りは4.7%と、ポートフォリオ平均鑑定NOI利回り5.3%を下回っており、本物件のNOI利回りを上回る鑑定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. ポートフォリオの安定性向上（注2）

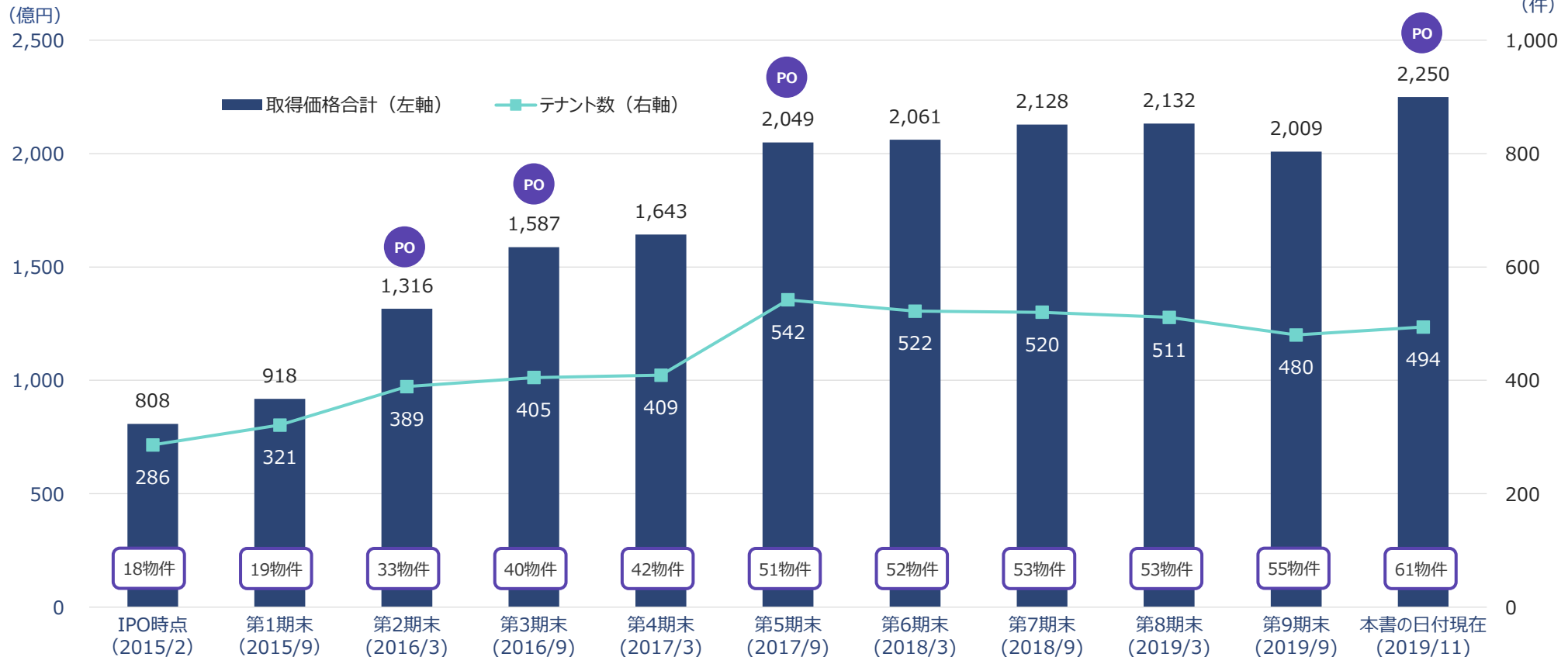
上位5物件比率	21.4%	（2019/3期末比 ▲4.4%）
上位テナント10社比率	31.3%	（2019/3期末比 ▲1.6%）
GMSテナント比率	0.0%	（2019/3期末比 ▲4.6%）

- ポートフォリオにおいて最大規模の物件であったフルルガーデン八千代を譲渡することでポートフォリオの分散が進展
- 本譲渡により、GMSテナント比率は0.0%へ

## 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
2,427億円	5.3%	4.4%	99.4%	80.6%	95.3%	81.5%

## 資産規模・テナント数・物件数の推移



注1：ポートフォリオに関する各種指標は、2019年11月1日時点で保有している61物件の2019年9月30日時点（稼働率については2019年10月31日時点）における数値を記載しています。鑑定評価額及び鑑定NOI利回りについて、アピタテラス横浜綱島、カルサ平塚、むねの里モール、調布センタービル（商業棟）、アクロスプラザ浦安東野（底地）、パロー中志段味店（底地）、行田配送センターについては2019年9月1日を価格時点とする鑑定評価書の数値に基づいています。

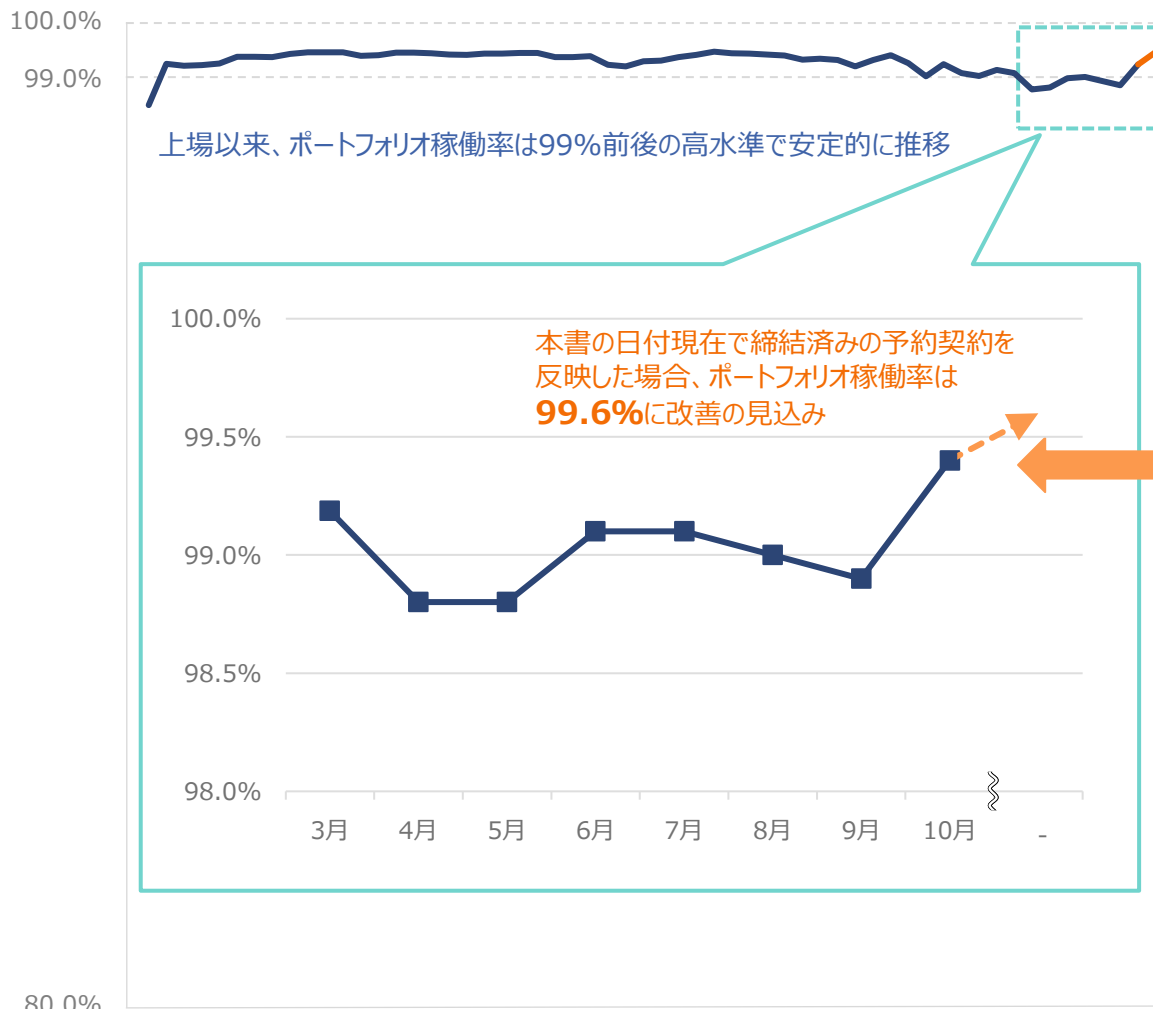
注2：鑑定NOI利回りは、最新の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益（年額）を取得価格で除して記載しています。また、償却後NOI利回りは第10期収益予想に基づく値を記載しています。

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。

# ポートフォリオ稼働率の状況

本投資法人の稼働率は2015年2月の上場以来、99%前後の水準で推移しています。第9期には一時的に99%を割り込みましたが、本書の日付現在99.4%の水準を回復しており、積極的な商業施設マネジメントにより、ポートフォリオ稼働率は99.6%<sup>(注1)</sup>への上昇が見込まれます。

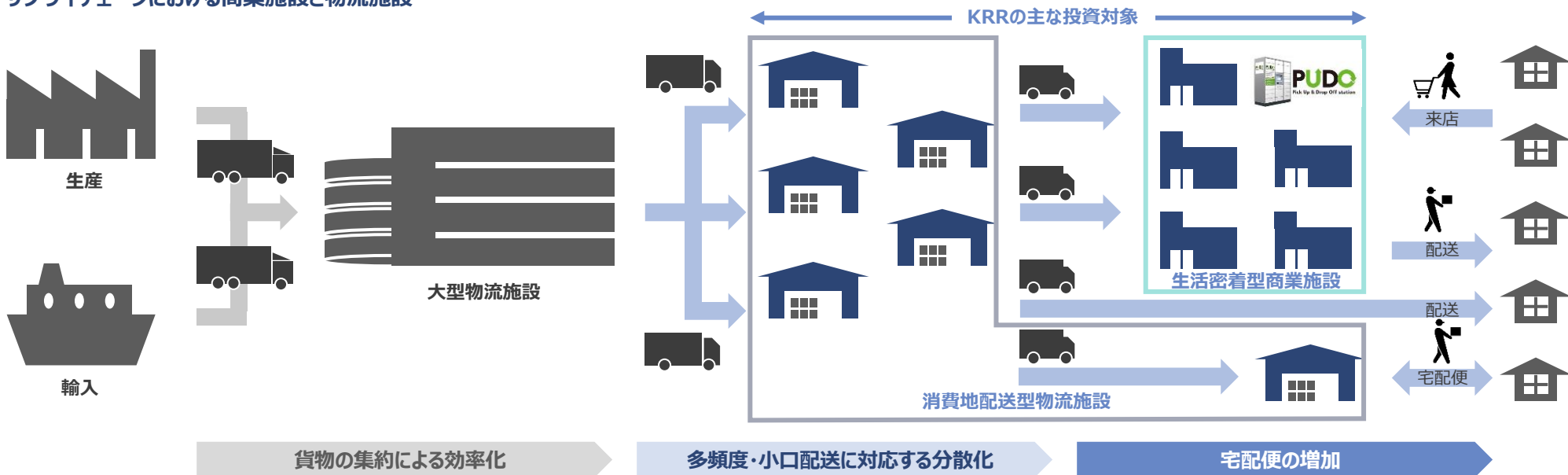


物件名	稼働率 <sup>(注2)</sup> 2019/4末→本書の日付現在 (予約契約を含む)
フルルガーデン八千代 	資産譲渡を決定  96.6% ▶ <b>譲渡</b>
リソラ大府 ショッピングテラス 	「namcoリソラ大府店」開業 →2019年7月26日にオープン済  86.3% ▶ <b>95.5%</b>
アシコタウンあしかが 	ホットヨガ専門店等と予約契約締結完了 →2020年3月頃リニューアルオープン予定  95.0% ▶ <b>98.3%</b>

2015/2末 → 2019/10末

注1：本書の日付現在において契約済み（予約契約を含みます。）の面積を加算し、解約済み（解約通知を受領している区画を含みます。）の面積を減算した面積を賃貸可能面積で除した、本書の日付現在における稼働率の試算値です。  
注2：2019年4月末時点で250坪以上の空き区画が存在した3物件につき記載しています。

## サプライチェーンにおける商業施設と物流施設



## 環境変化に対応する商業施設

### 商業施設での商品受取



### 商業施設からの商品配送



### 物流施設と商業施設の併設



注：上記外観イメージは、本書の日付現在検討中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。なお、本投資法人は、飲食店棟の増築について具体的な決定をしておらず、今後、変更、延期又は中止される可能性があります。



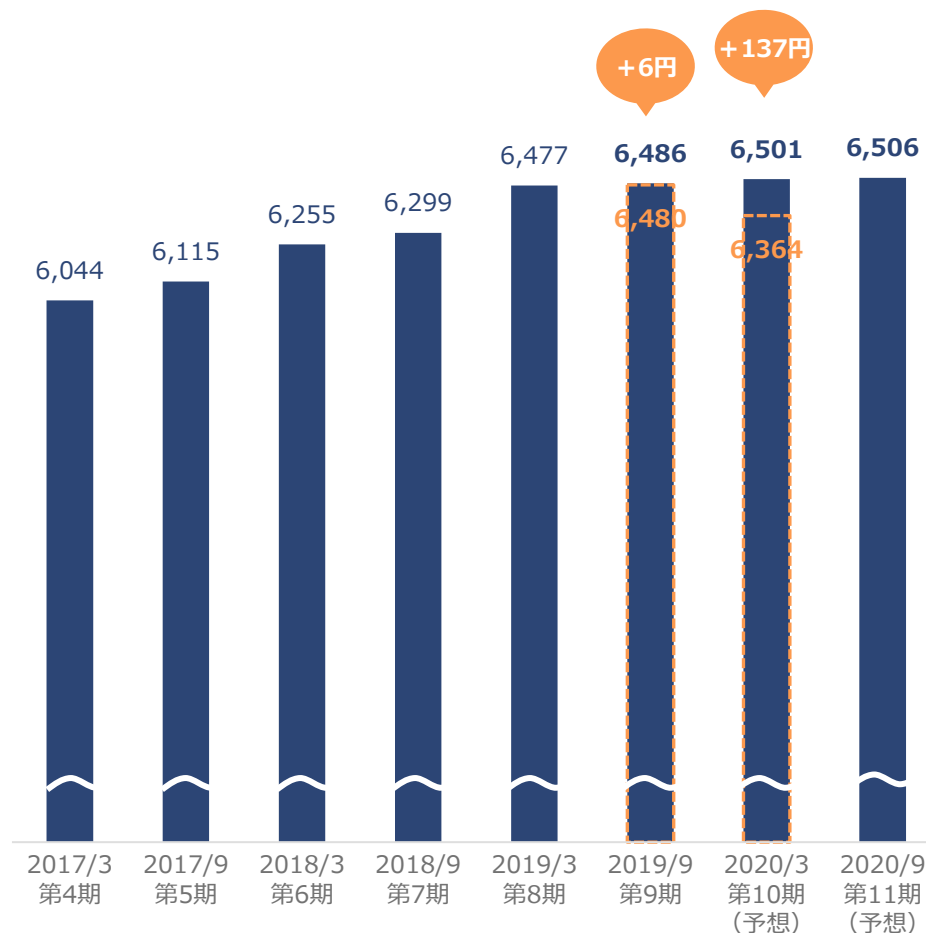
02

## 2019年9月期の運用状況

Security Code  
3453

## 1口当たり分配金の推移（円）

（オレンジ点線枠内は2019/3期決算発表時の予想分配金）



## 2019年9月期（第9期）のポイント

- ・ ソラプラザ及びフルルガーデン八千代の売却益によるDPUの増加
- ・ 消費地配送型物流施設の取得によるNOIの増加
- ・ ソラプラザ及びフルルガーデン八千代の売却によるNOIの減少
- ・ 第6期・第7期取得物件の固定資産税等の費用化によるNOIの減少

## 2020年3月期（第10期）のポイント

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

## 2020年9月期（第11期）のポイント

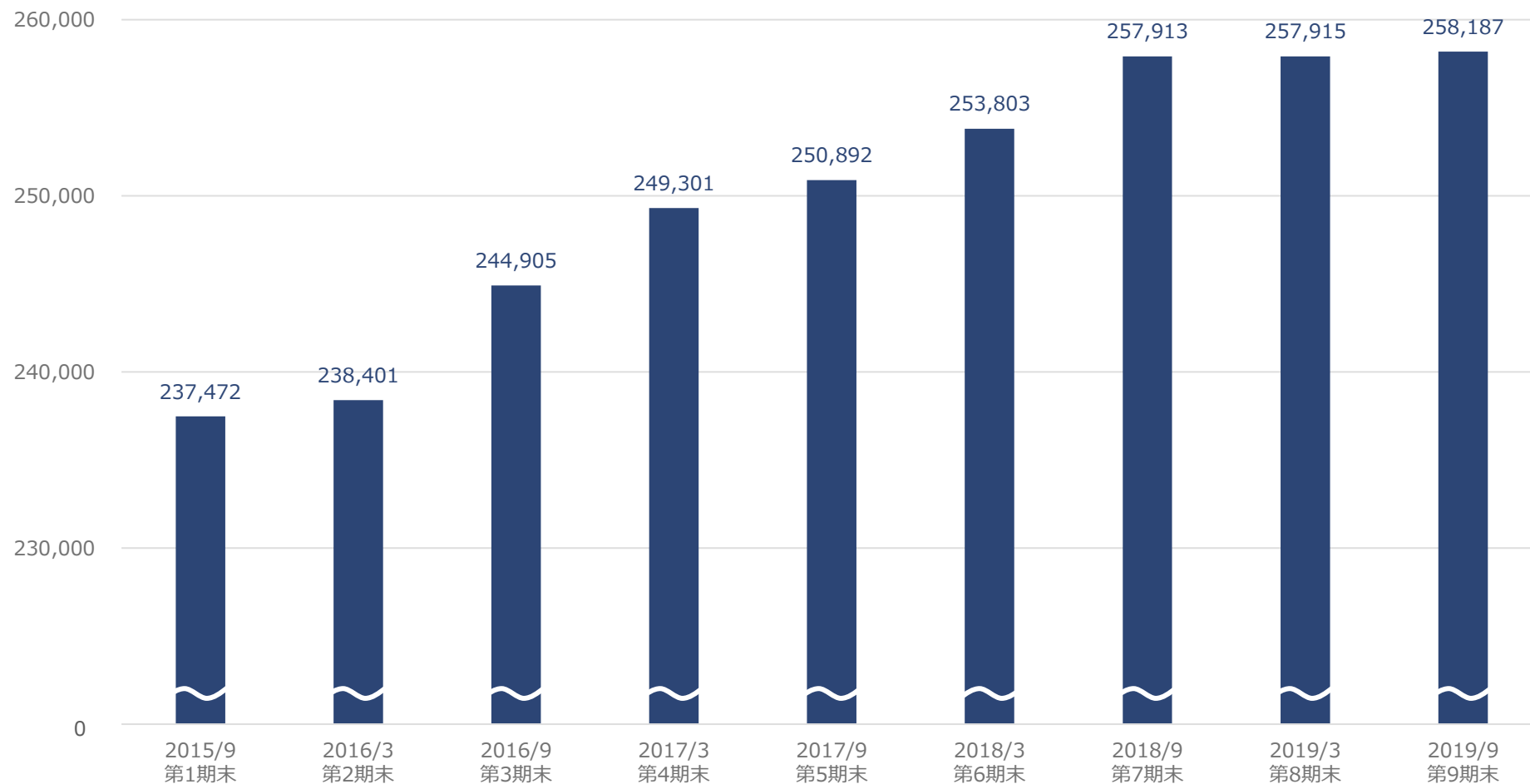
- ・ 第10期取得物件の通期フル寄与によるDPU成長
- ・ 第8期から第10期の取得物件の固定資産税等の費用化によるNOIの減少
- ・ 能動的なテナント入替等を通じた内部成長によるNOIの増加

※売却益の増減については30ページ、31ページを参照ください

注：ソラプラザは第7期に準共有持分の49%を、第8期に準共有持分の51%を譲渡しています。

## 1口当たりNAV及び含み益の推移

(円)

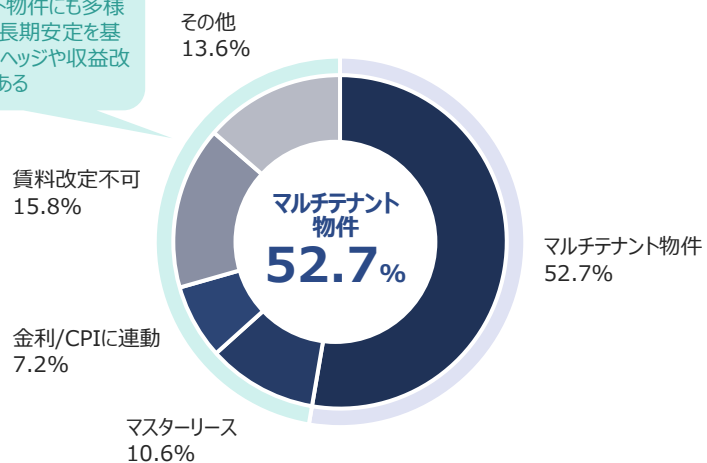


含み益	2,130百万円	4,657百万円	6,720百万円	8,493百万円	10,861百万円	12,270百万円	14,213百万円	14,438百万円	14,695百万円
-----	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

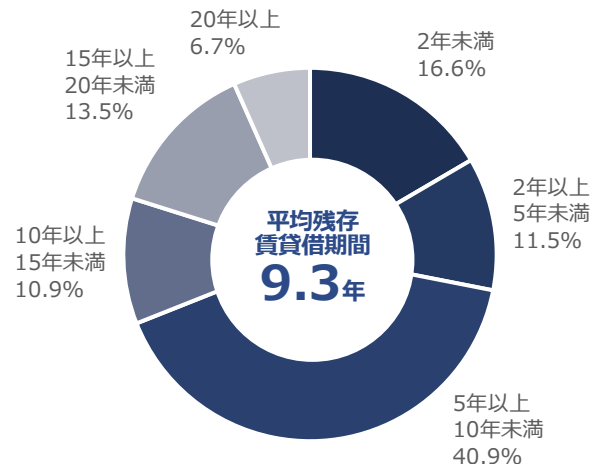
注：1口当たりNAV=（各期末の純資産額+ポートフォリオ全体含み損益）÷（各期末時点の発行済投資口数）

マルチテナント物件の構成比率（取得価格ベース）

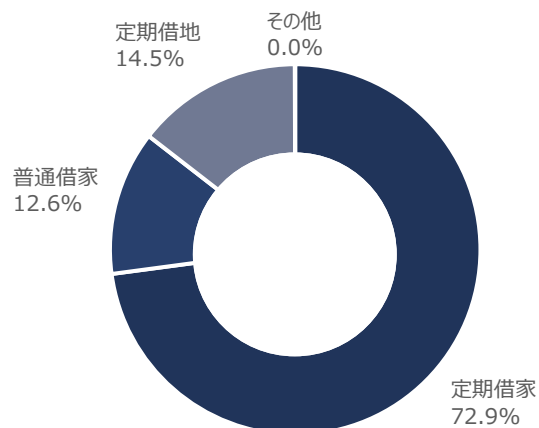
シングルテナント物件にも多様な特徴があり、長期安定を基本とし、インフレヘッジや収益改善の可能性がある



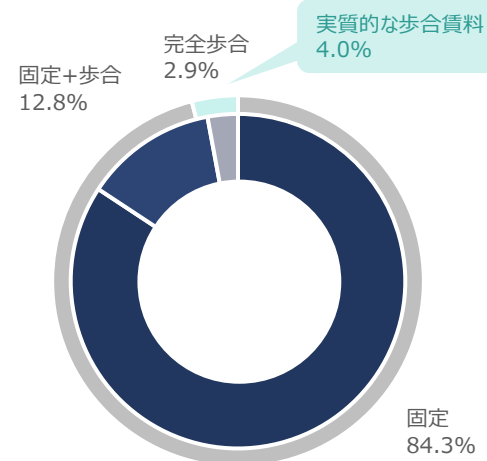
残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース）



賃貸借契約形態の構成比率（賃料ベース）



売上歩合賃料（2019/4-2019/9）



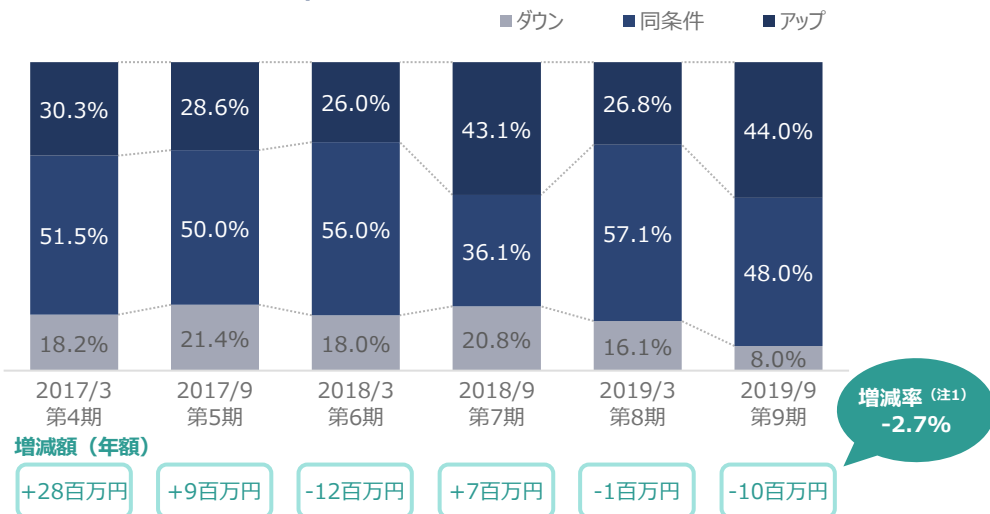
注1：本投資法人が本書の日付現在保有する資産の2019年9月30日時点の数値を記載し、売上歩合賃料は、記載の期間の実績値を記載しています。

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

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

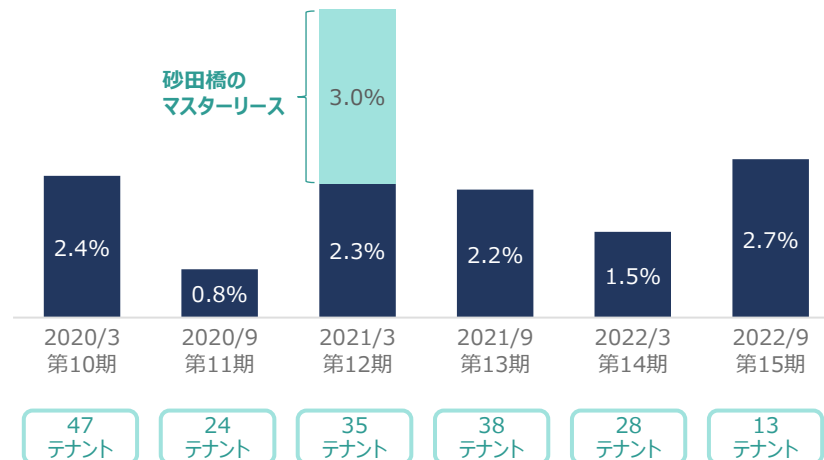


新規賃料/更改の動向（件数ベース）

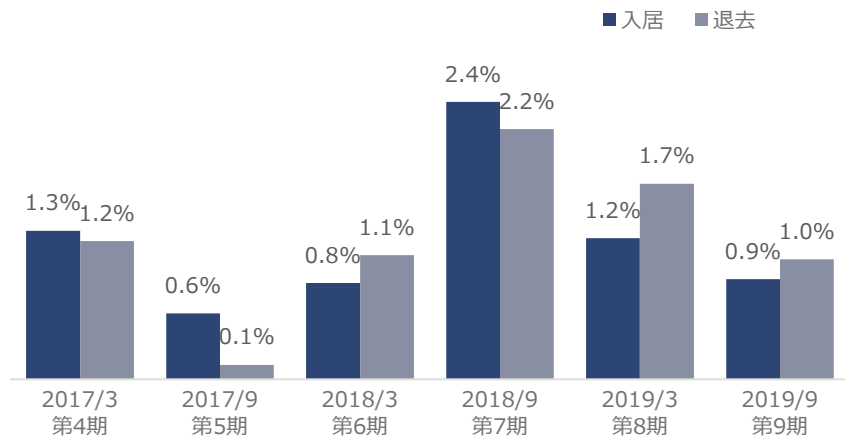


リーシングマチュリティ（賃料ベース）

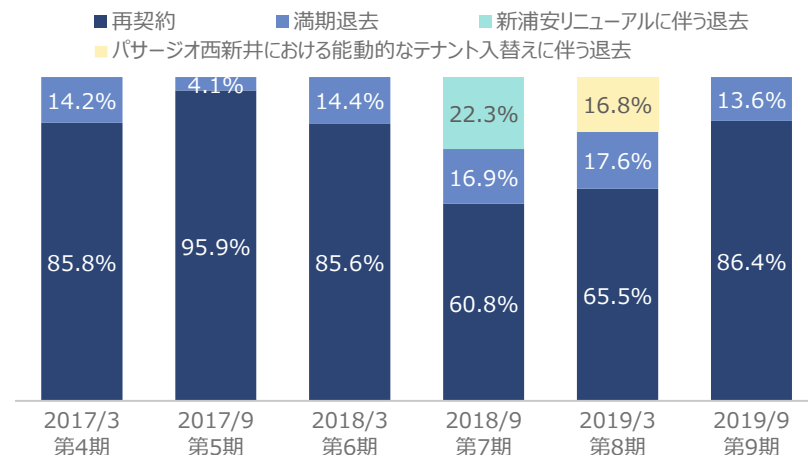
各会計期間に満期を迎える定期建物賃貸借契約の状況 (注2)



テナントの入居及び退去の動向 (注3)



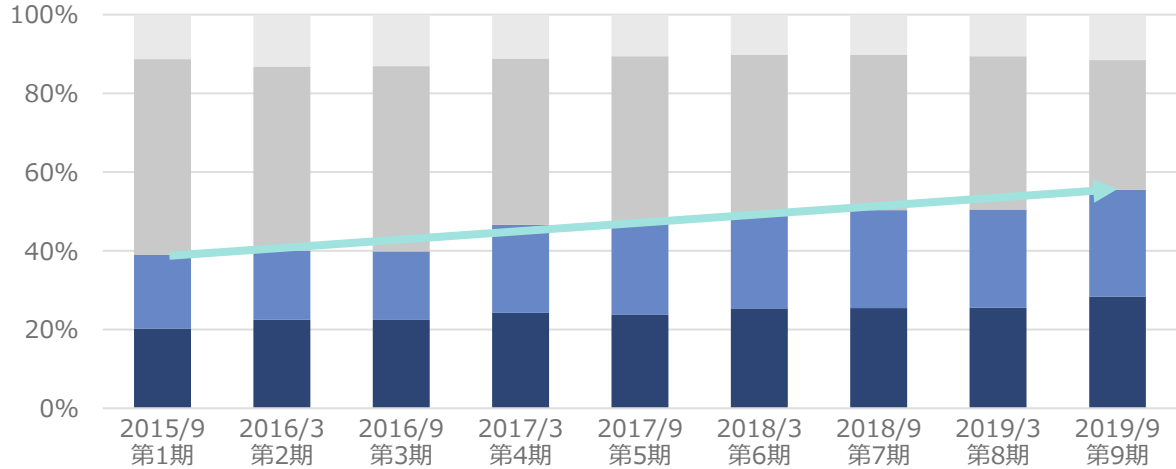
定期建物賃貸借契約満期を迎えたテナントの動向（賃料ベース）



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

# ECマース抵抗力の高い安定した生活密着型商業施設

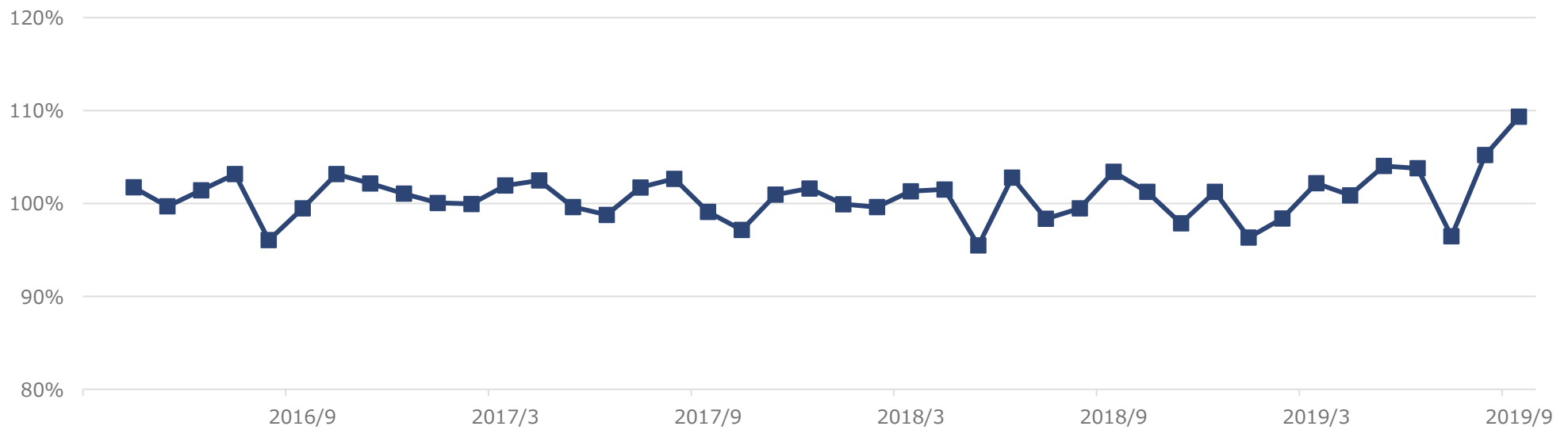
## テナントの属性比率の推移（賃料ベース）



その他	11.5%
その他物販	11.5%
ホームセンター	9.3%
衣料	6.3%
家電	5.8%
総合スーパー（GMS）	0.0%
サービス	11.1%
スポーツクラブ	6.6%
アミューズメント	5.1%
飲食	4.3%
食品+コストコ	28.4%

ECマースの影響を受けにくい業種  
**55.5%**

## テナント売上の推移（前年同月比）



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：「第9期」は本投資法人が本書の日付現在保有する商業施設における2019年9月30日時点の比率を記載しています。  
 注3：テナントの売上高は、把握できている売上高に基づき、各期間における曜日の影響を考慮しない数値を記載しています。

# 借入金及び投資法人債の状況・利益超過分配の概要

## 財務ハイライト

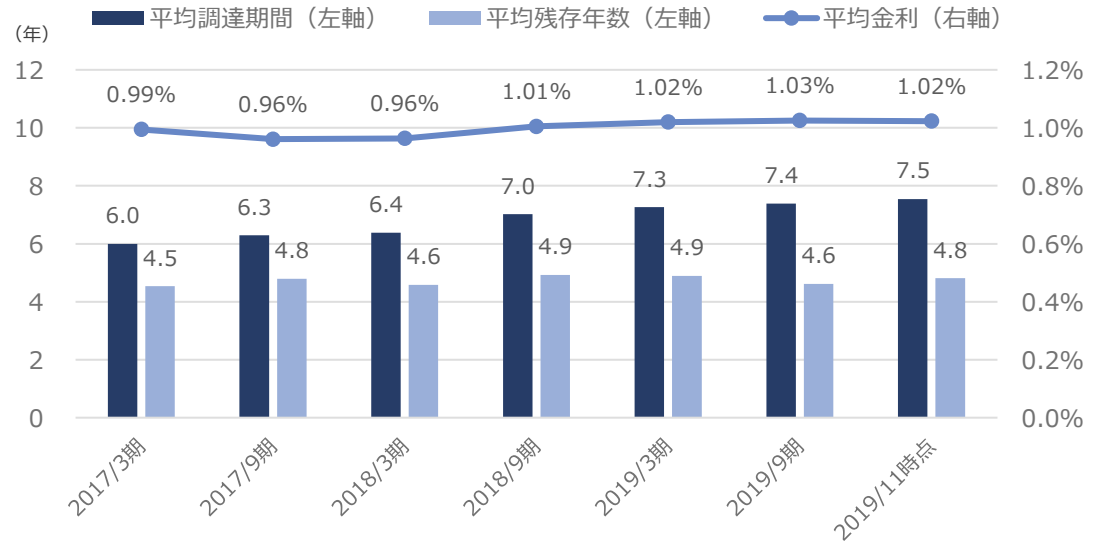
	第8期末	第9期末	公募増資後
長期負債比率 (注)	96.7%	96.2% >>	96.9%
固定金利比率	92.7%	94.2% >>	96.9%
LTV	44.6%	44.9% >>	44.5%

## 格付の状況

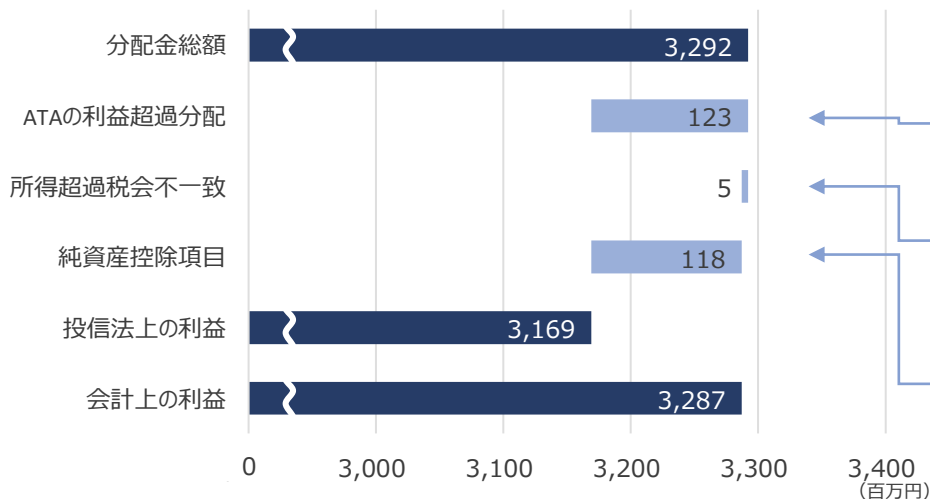
株式会社日本格付研究所  
長期発行体格付

**A+ (安定的)**

## 平均残存期間、平均調達年数、平均調達コストの推移



## 利益超過分配の概要 (百万円)



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

### 利益超過分配 (A+B) の概要

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

### A: 所得超過税会不一致

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

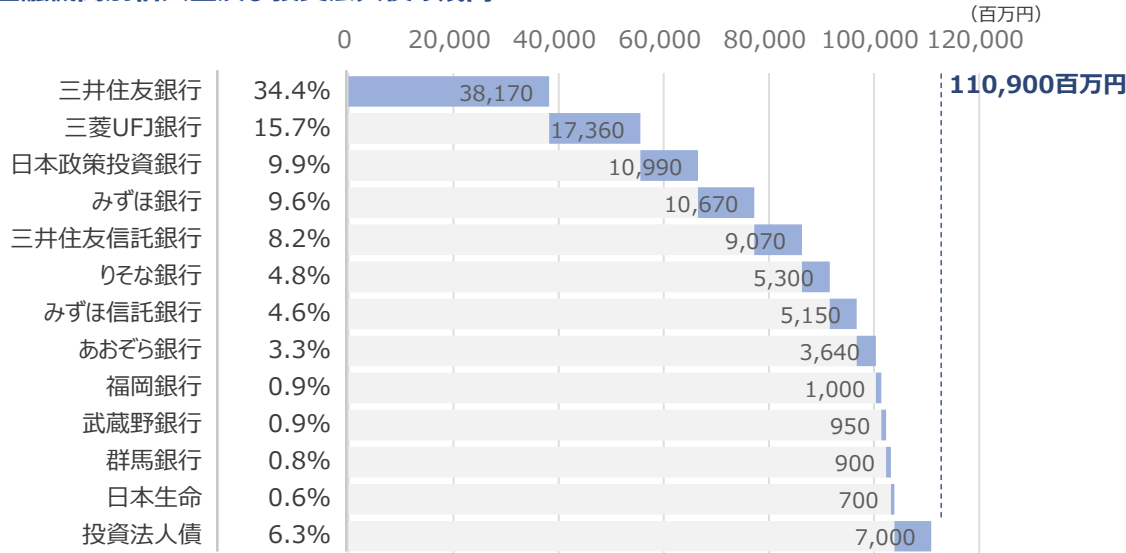
### B: 純資産控除項目

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

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

# 借入金及び投資法人債の状況

## 金融機関別借入金及び投資法人債の残高



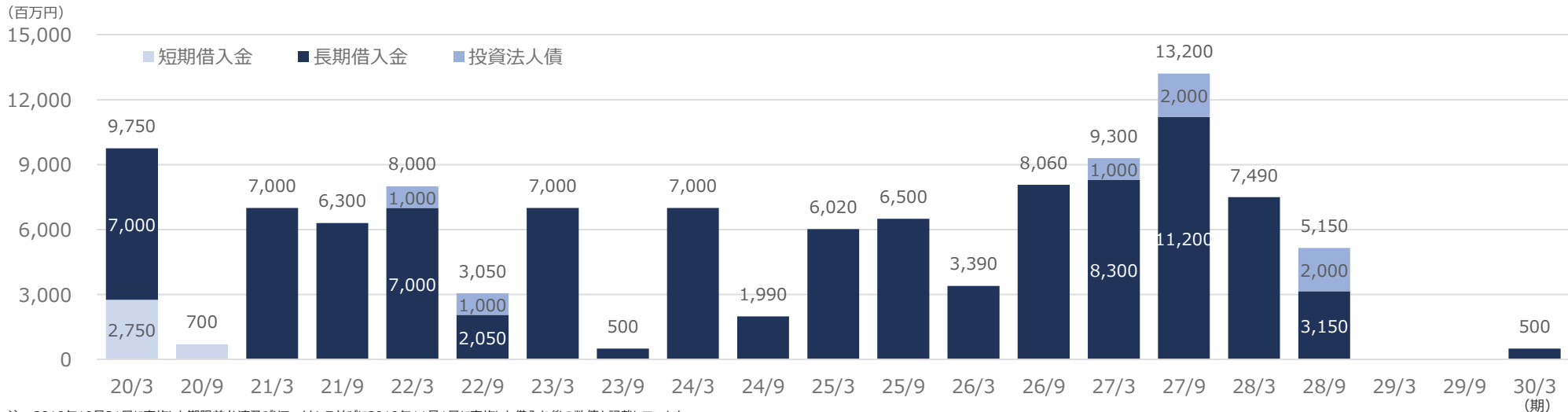
## コミットメントラインの設定状況 (2019/9/30時点)

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

## 投資法人債の発行状況

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

## 借入金及び投資法人債の返済期限分散状況



注：2019年10月31日に実施した期限前弁済及びリファイナンス並びに2019年11月1日に実施した借入れ後の数値を記載しています。

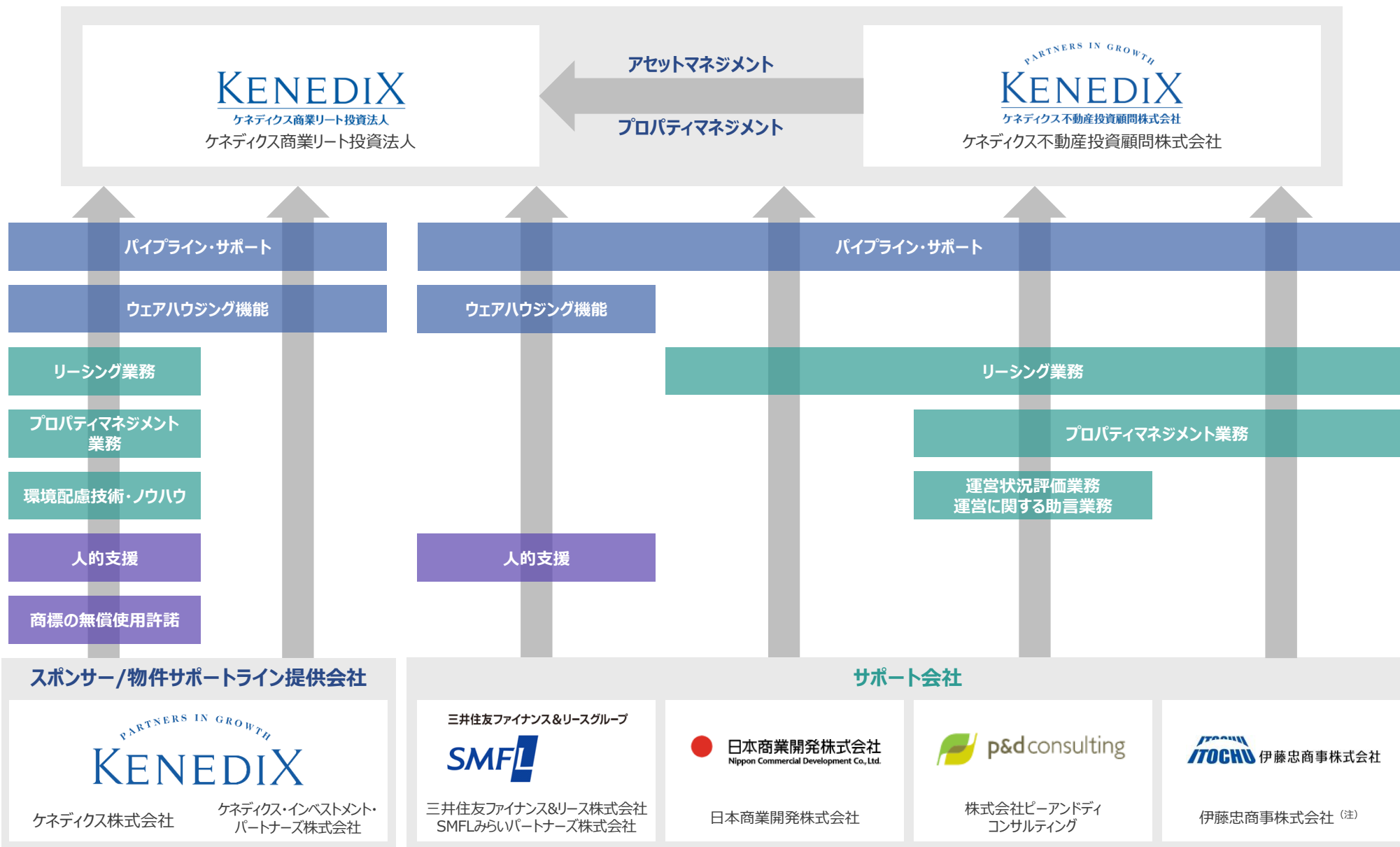


03

## 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。

## アピタテラス横浜綱島（準共有持分51%）

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



取得価格	5,899百万円
所在地	神奈川県横浜市
鑑定評価額	6,220百万円
鑑定NOI利回り	4.8%

## 調布センタービル（商業棟）

「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



取得価格	2,300百万円
所在地	東京都調布市
鑑定評価額	2,440百万円
鑑定NOI利回り	5.5%

## カルサ平塚

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



取得価格	5,980百万円
所在地	神奈川県平塚市
鑑定評価額	6,010百万円
鑑定NOI利回り	4.7%

## もねの里モール

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



取得価格	2,410百万円
所在地	千葉県四街道市
鑑定評価額	2,510百万円
鑑定NOI利回り	5.3%

## アクロスプラザ浦安東野（底地）

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



取得価格	2,248百万円
所在地	千葉県浦安市
鑑定評価額	2,300百万円
鑑定NOI利回り	4.0%

## バロー中志段味店（底地）

土地区画整理事業が進行し、発展を続ける名古屋市守山区に所在する築浅食品スーパーの底地



取得価格	2,551百万円
所在地	愛知県名古屋市
鑑定評価額	2,560百万円
鑑定NOI利回り	4.7%

## 羽曳が丘ショッピングセンター

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



取得価格	2,000百万円
所在地	大阪府羽曳野市
鑑定評価額	2,020百万円
鑑定NOI利回り	5.3%

## 行田配送センター

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



取得価格	3,160百万円
所在地	埼玉県行田市
鑑定評価額	3,350百万円
鑑定NOI利回り	5.7%



## 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）



開発 ケネディクス・伊藤忠商事 開発ファンド

敷地面積	18,300.01m <sup>2</sup>	延床面積	38,442.49m <sup>2</sup>
------	-------------------------	------	-------------------------

## 福岡市開発プロジェクト

所在地：福岡県福岡市（2021年春オープン予定）



開発 ケネディクス

敷地面積	3,471.00m <sup>2</sup>	延床面積	未定
------	------------------------	------	----

## 大田区開発プロジェクト

所在地：東京都大田区（2020年オープン予定）



開発 ケネディクス（仲介）

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

## もねの里モール（増築棟）

所在地：千葉県四街道市（2020年春オープン予定）



敷地面積	---	延床面積	625.49m <sup>2</sup>
------	-----	------	----------------------

## メラード大開

所在地：兵庫県神戸市



敷地面積	7,256.34m <sup>2</sup>	延床面積	19,465.69m <sup>2</sup>
------	------------------------	------	-------------------------

## ラストマイル拠点の消費地配送型物流施設

所在地：東京都23区内



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

注1：オープン前の物件について、設計図面等に基づく完成予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。もねの里モールにおいて、パイプライン対象は完成予想図内赤線枠内の増築棟です。  
 注2：本書の日付現在、スポンサーが開発又はサポート会社若しくはその他の資産保有会社が本投資法人に対して優先交渉権を付与した物件及びサポート会社が保有し、かつ、本投資法人の投資方針に合致している物件であることをサポート会社と本投資法人との間で確認している物件を記載しています。本書の日付現在、本投資法人が当該物件を取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。  
 注3：敷地面積及び延床面積は本書の日付現在で入手しうる情報を元に記載しており、実際の数値とは異なる可能性があります。

## テナント入替え・増賃



### ブルメールHAT神戸

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

	第9期 (実績)	第11期 (予想)	増加額
NOI (6ヶ月)	254百万円	274百万円	+20百万円

## 商環境リニューアル

### リソラ大府ショッピングテラス

フードコート等の商環境リニューアルを実施。2019年7月に「ナムコ/あそびパーク」がオープンし、ファミリー層の集客による他テナントへの相乗効果が期待される



フードコートに小上がり席を新設



ナムコ/あそびパークがオープン

### サンストリート浜北

フードコート等の商環境リニューアルを実施。リーシングへの効果が期待される



授乳スペースを新設



イベント実施可能なスペースの創出

## 未消化容積を活用した増築

### 横浜上郷配送センター

敷地内に新たに建物（飲食店棟）を建築（増築）し、追加取得することを想定



### ウニクス伊奈

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



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

## LED化、電力契約見直し等によるコストカット

共用部分の割合が大きい商業施設において、LED照明の導入や電力契約の見直しによるコストカットを実現

### LED照明の導入

LED照明の導入によるコストカット事例



- MONA新浦安
- パサージオ西新井
- ブルメールHAT神戸
- カリノ江坂
- リソラ大府
- ロゼオ水戸

### 電力契約見直し

電力契約の見直しによるコストカット事例

- MONA新浦安
- パサージオ西新井
- ブルメール舞多間
- ブルメールHAT神戸
- カリノ江坂
- サンストリート浜北

## GRESB総合スコアで「東アジア・商業・上場」部門1位



初参加した2016年から継続してGRESBリアルエステイト評価に参加  
「実行と計測」及び「マネジメントと方針」が高く評価され、4年連続で「Green Star」を取得  
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  
総合スコアで「東アジア・商業・上場」部門1位を獲得

## DBJ Green Building 認証を取得

認証件数：14物件、認証床面積：340,251.61m<sup>2</sup> (54.5%)

★★★★ 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



MONA新浦安

代官山アドレス・ディセ Update!

ブルメール舞多聞

パサージュ西新井

ウニクス吉川

かわまち矢作モール Update!

ブルメールHAT神戸

カリノ江坂 Update!

ロゼオ水戸

アシコタウンあしかが

サンストリート浜北 Update!

ウニクス伊奈

ゆめまち習志野台モール

リソラ大府ショッピングテラス

## SMBC環境配慮評価の取得

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

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

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

## ウニクス伊奈における取組み

太陽光パネルの導入



CO2排出量削減

地域行政との連携



防災協定締結

施設の緑化



彩の国みどりの優秀プラン賞

地元参加型イベント



夏祭りの開催

注：認証床面積の比率は本投資法人保有物件の総床面積（623,999.98m<sup>2</sup>）（区分所有及び共有物件は持分比率で按分）に対する各床面積の割合です。なお、本投資法人の認証可能な総物件数は、2019年9月30日現在保有する55物件のうち、底地12物件を除く43物件をいいます。

# 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

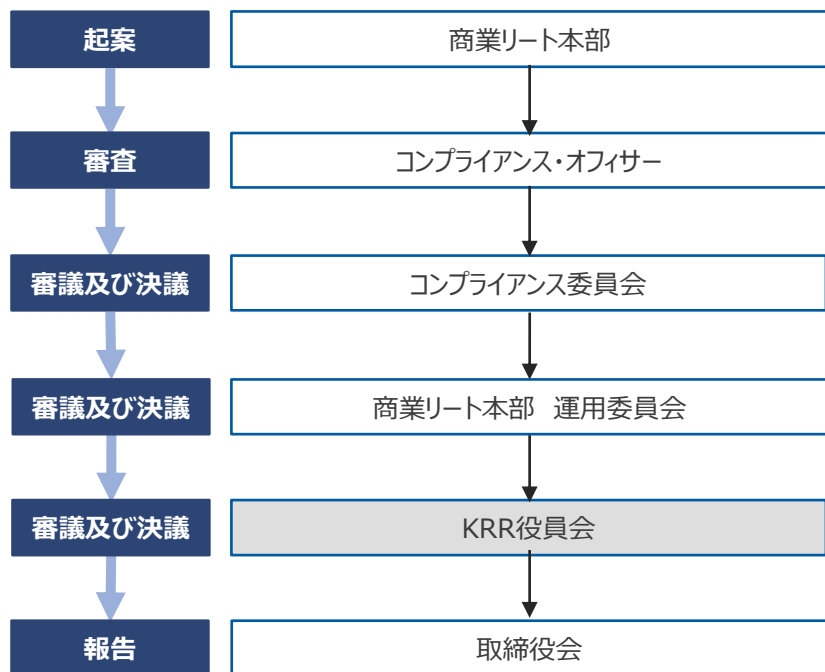


## ケネディクスによるKRRへの出資

(本書の日付現在)



## 利害関係者からの資産の取得等における意思決定フロー（注1）



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

## 投資主利益と連動した報酬体系

投資主価値向上に高いインセンティブを与える報酬体系を導入

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

## 投資口パフォーマンス報酬の具体的な計算方法と金額

KRRのトータルリターン vs. 東証リート指数（配当込み）増加率（2019/3末-2019/9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）：2.58%  
東証リート指数（配当込み）の同期間の増加率：16.27%  
KRRのトータルリターン < 東証リート指数（配当込み）の増加率  
⇒この場合、パフォーマンス報酬は発生せず



04

## 2019年9月期決算と業績予想

Security Code  
3453

## 損益計算書の概要（百万円）

	2019/3		2019/9		増減		予想比に対する備考
	第8期実績	第9期予想	第9期実績	前期比	予想比		
賃貸事業収入	7,068	7,125	7,129	+61	+4	固定賃料：入居前倒し（大府）+6、売却等（八千代）-14 売上歩合賃料（浜北、新浦安等）+7	
その他賃貸事業収入	1,128	1,261	1,237	+108	-23	水光熱費収入-44、違約金等（江坂）+4、原復収入（浜北等）+7	
不動産等売却益	218	200	242	+24	+42	フルルガーデン八千代+40	
<b>営業収益</b>	<b>8,415</b>	<b>8,586</b>	<b>8,609</b>	<b>+194</b>	<b>+22</b>		
賃貸事業費用 （除く、減価償却費）	2,742	2,901	2,872	+129	-29	水道光熱費-55、固都税等（八千代）+33	
<b>NOI</b>	<b>5,454</b>	<b>5,484</b>	<b>5,494</b>	<b>+40</b>	<b>+10</b>		
減価償却費	990	1,012	1,019	+28	+6		
<b>賃貸事業利益</b>	<b>4,463</b>	<b>4,471</b>	<b>4,475</b>	<b>+11</b>	<b>+3</b>		
その他営業費用	796	795	838	+41	+42		
<b>営業利益</b>	<b>3,884</b>	<b>3,876</b>	<b>3,879</b>	<b>-5</b>	<b>+3</b>		
営業外収益	1	0	0	-1	+0		
営業外費用	601	590	591	-10	+1		
<b>経常利益</b>	<b>3,284</b>	<b>3,285</b>	<b>3,288</b>	<b>+4</b>	<b>+3</b>		
<b>当期純利益</b>	<b>3,283</b>	<b>3,284</b>	<b>3,287</b>	<b>+4</b>	<b>+2</b>		
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>6,477</b>	<b>6,480</b>	<b>6,486</b>	<b>+9</b>	<b>+6</b>		

## 業績予想：2020年3月期及び2020年9月期（百万円）

運用状況	2019/9 第9期実績	2020/3 第10期予想	増減
営業収益	8,609	8,257	-351
うち、不動産等売却益	242	56	-186
営業費用	4,729	4,170	-559
営業利益	3,879	4,087	+208
営業外費用	591	605	+13
支払利息及び有利子負債関連費用	567	578	+10
投資口交付費の償却額	19	27	+7
経常利益	3,288	3,482	+193
当期純利益	3,287	3,481	+193
1口当たり分配金（円）	6,486	6,501	+15

2020/3 第10期予想	2020/9 第11期予想	増減
8,257	8,414	+156
56	-	-56
4,170	4,345	+174
4,087	4,069	-18
605	584	-20
578	576	-1
27	8	-19
3,482	3,484	+2
3,481	3,483	+2
6,501	6,506	+5

参考指標	2019/9 第9期実績	2020/3 第10期予想	増減
NOI	5,494	5,854	+359
NOI利回り（%）	5.5%	5.2%	---
減価償却費	1,019	1,014	-5
償却後NOI	4,475	4,839	+364
償却後NOI利回り（%）	4.5%	4.3%	---
FFO	4,093	4,470	+376
CAPEX	791	821	+30
LTV（%）	44.9%	44.5%	---

2020/3 第10期予想	2020/9 第11期予想	増減
5,854	5,924	+70
5.2%	5.3%	---
1,014	1,025	+11
4,839	4,899	+59
4.3%	4.3%	---
4,470	4,521	+50
821	800	-20
44.5%	44.5%	---

# 売上歩合賃料の計上のある10物件の収支（予想・実績）（百万円）

## 予想

決算期	新浦安		西新井		代官山		舞多間		HAT神戸		江坂		大府		足利		浜北		八千代	
	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	20/3	20/9
賃収（固定）	328	325	207	210	185	185	354	353	346	363	151	150	207	209	177	189	429	432		
賃収（歩合）	35	38	13	13	5	4	17	13	10	9	41	44	14	14	8	12	6	6		
水光熱収入	41	46	34	39	29	35	78	100	68	83	29	33	45	54	47	65	59	69		
違約・原復収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
その他収入	105	105	60	43	47	47	28	28	33	34	76	77	15	15	7	7	23	23		
<b>収入計</b>	<b>512</b>	<b>516</b>	<b>316</b>	<b>307</b>	<b>268</b>	<b>272</b>	<b>477</b>	<b>495</b>	<b>459</b>	<b>489</b>	<b>298</b>	<b>305</b>	<b>282</b>	<b>294</b>	<b>241</b>	<b>275</b>	<b>518</b>	<b>532</b>		
管理委託費	76	77	47	46	52	53	61	63	65	67	42	42	38	37	40	42	70	67		
水光熱費	60	63	34	35	34	40	58	68	55	66	30	39	44	52	48	56	47	53		
租税公課	23	23	35	35	12	12	41	41	47	47	25	25	26	26	25	24	25	25		
修繕費	12	33	2	4	3	2	8	14	29	9	3	13	3	1	25	1	4	3		
その他費用	67	59	35	22	40	35	23	23	20	23	3	3	14	14	13	7	71	69		
<b>費用計</b>	<b>241</b>	<b>257</b>	<b>154</b>	<b>144</b>	<b>143</b>	<b>145</b>	<b>193</b>	<b>211</b>	<b>218</b>	<b>214</b>	<b>105</b>	<b>124</b>	<b>127</b>	<b>132</b>	<b>152</b>	<b>133</b>	<b>218</b>	<b>220</b>		
<b>NOI</b>	<b>270</b>	<b>259</b>	<b>161</b>	<b>162</b>	<b>125</b>	<b>127</b>	<b>284</b>	<b>284</b>	<b>240</b>	<b>274</b>	<b>193</b>	<b>180</b>	<b>155</b>	<b>161</b>	<b>88</b>	<b>142</b>	<b>299</b>	<b>311</b>		

## 実績

決算期	新浦安		西新井		代官山		舞多間		HAT神戸		江坂		大府		足利		浜北		八千代	
	19/3	19/9	19/3	19/9	19/3	19/9	19/3	19/9	19/3	19/9	19/3	19/9	19/3	19/9	19/3	19/9	19/3	19/9	19/3	19/9
賃収（固定）	324	327	191	203	177	183	343	351	326	326	153	152	205	192	199	176	434	430	536	520
賃収（歩合）	38	42	14	12	5	4	18	14	25	22	43	46	14	14	8	10	6	18	63	57
水光熱収入	41	45	32	39	28	33	78	101	68	83	28	31	43	50	59	65	60	67	64	70
違約・原復収入	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	70	0	5	3	2
その他収入	111	110	62	63	48	48	35	28	34	37	77	77	54	15	9	9	25	25	31	27
<b>収入計</b>	<b>514</b>	<b>526</b>	<b>301</b>	<b>318</b>	<b>267</b>	<b>270</b>	<b>475</b>	<b>494</b>	<b>455</b>	<b>469</b>	<b>302</b>	<b>312</b>	<b>318</b>	<b>272</b>	<b>276</b>	<b>332</b>	<b>526</b>	<b>547</b>	<b>699</b>	<b>678</b>
管理委託費	79	81	47	50	52	53	61	68	69	67	41	44	39	37	39	40	68	71	143	138
水光熱費	63	65	38	42	33	38	64	69	56	67	30	41	45	50	59	62	47	53	66	61
租税公課	23	23	35	35	12	12	41	41	47	47	24	25	26	26	24	24	25	25	69	103
修繕費	7	26	3	3	7	11	10	33	10	3	3	42	4	18	6	13	11	23	33	45
その他費用	71	58	34	30	47	38	22	26	27	29	3	4	22	20	9	6	68	69	50	38
<b>費用計</b>	<b>245</b>	<b>255</b>	<b>159</b>	<b>162</b>	<b>153</b>	<b>154</b>	<b>201</b>	<b>239</b>	<b>211</b>	<b>215</b>	<b>103</b>	<b>158</b>	<b>139</b>	<b>152</b>	<b>140</b>	<b>148</b>	<b>222</b>	<b>243</b>	<b>364</b>	<b>387</b>
<b>NOI</b>	<b>269</b>	<b>270</b>	<b>142</b>	<b>155</b>	<b>114</b>	<b>116</b>	<b>274</b>	<b>255</b>	<b>244</b>	<b>254</b>	<b>199</b>	<b>154</b>	<b>179</b>	<b>120</b>	<b>136</b>	<b>184</b>	<b>303</b>	<b>303</b>	<b>334</b>	<b>290</b>



# 売上歩合賃料の計上のない物件群の収支（予想・実績）（百万円）

## 予想

決算期	取得済み物件				19/3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）	1,336	1,335	2,413	2,413	327	371	606	651	0	0	2	0
賃収（歩合）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
水光熱収入	74	83	13	15	14	16	0	0	0	0	0	0
違約・原復収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他収入	21	20	2	2	12	14	0	0	0	0	0	0
<b>収入計</b>	<b>1,433</b>	<b>1,440</b>	<b>2,429</b>	<b>2,431</b>	<b>354</b>	<b>402</b>	<b>606</b>	<b>651</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
管理委託費	93	95	56	56	10	11	15	15	0	0	0	0
水光熱費	75	81	13	15	14	16	0	0	0	0	0	0
租税公課	128	128	237	236	0	46	0	65	0	0	0	0
修繕費	36	38	37	12	4	4	9	20	0	0	0	0
その他費用	29	30	21	21	3	3	3	5	0	0	0	0
<b>費用計</b>	<b>363</b>	<b>373</b>	<b>365</b>	<b>341</b>	<b>32</b>	<b>82</b>	<b>28</b>	<b>107</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NOI</b>	<b>1,069</b>	<b>1,066</b>	<b>2,063</b>	<b>2,090</b>	<b>321</b>	<b>319</b>	<b>578</b>	<b>544</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

## 実績

決算期	取得済み物件				19/3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	
	19/3	19/9	19/3	19/9	19/3	19/9	19/3	19/9	19/3	19/9	19/3	19/9
賃収（固定）	1,329	1,330	2,413	2,413	0	1	4	259	0	0	189	15
賃収（歩合）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
水光熱収入	77	82	13	14	0	0	0	0	0	0	0	0
違約・原復収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他収入	22	24	7	1	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>収入計</b>	<b>1,430</b>	<b>1,436</b>	<b>2,434</b>	<b>2,430</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>259</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>189</b>	<b>15</b>
管理委託費	92	94	58	58	0	0	0	7	0	0	40	1
水光熱費	79	83	13	14	0	0	0	0	0	0	0	0
租税公課	128	128	205	236	0	0	0	0	0	0	23	5
修繕費	24	46	73	28	0	0	0	0	0	0	3	0
その他費用	28	28	31	21	0	0	0	1	0	0	1	0
<b>費用計</b>	<b>352</b>	<b>380</b>	<b>379</b>	<b>356</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>69</b>	<b>7</b>
<b>NOI</b>	<b>1,077</b>	<b>1,056</b>	<b>2,054</b>	<b>2,073</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>120</b>	<b>8</b>

注：「取得済み物件」とは、2018年9月期までに取得した物件のうち、売却物件を除いた物件群をいいます。

05

環境変化に適応し、持続的成長へ

Security Code  
3453

「生活利便性」の高い生活密着型商業施設への重点投資

「日常型/生活密着型」

本投資法人が重点投資対象とする  
生活密着型商業施設

「目的型/週末時間消費型」

先行する商業施設特化型J-REITにおいて、  
過半を占める商業施設

小さい

商圈

大きい

高い

来店頻度

低い

施設タイプ	特徴	商圈
<b>NSC</b> 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
<b>SM</b> スーパー マーケット	食品スーパー	3km
<b>CSC</b> 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
<b>都市駅前型</b>	都市の駅前に立地する 商業施設	3~10km
<b>SS</b> 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)

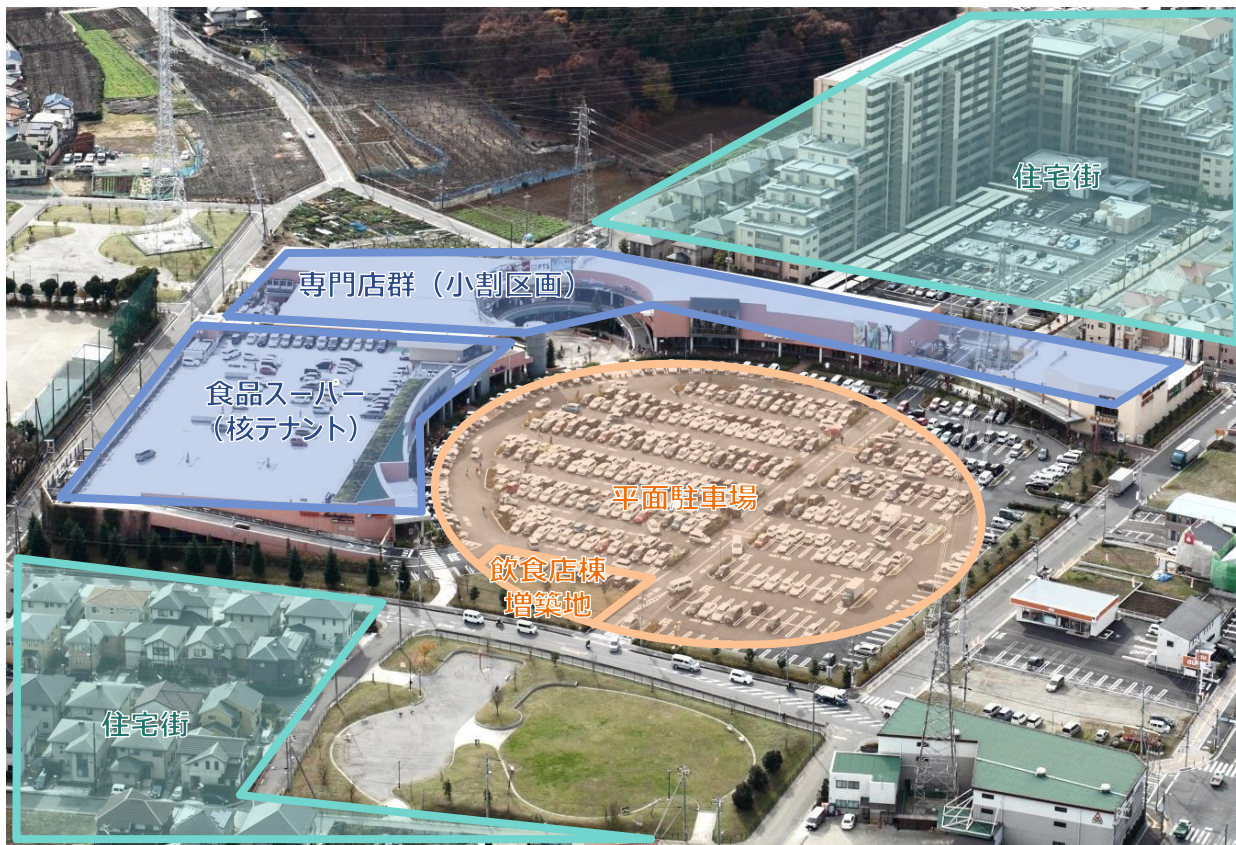
GMS (総合スーパー)

※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



## 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 <sup>2</sup>
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	各種専門店	57,437
6	家電量販店	57,191
7	ドラッグストア	36,922
8	アパレル	31,777
9	ホームセンター	28,356
10	生活協同組合	24,870

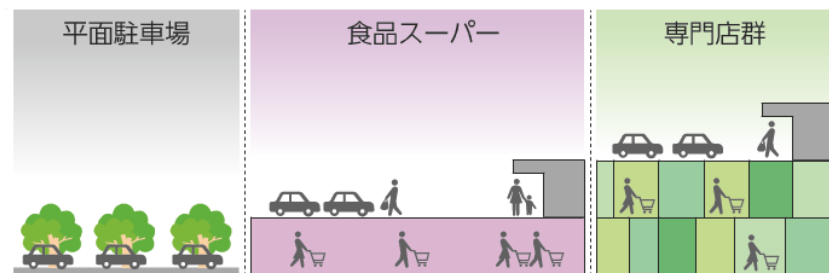
## 近くの専門店で欲しいものを買う時代

2019年

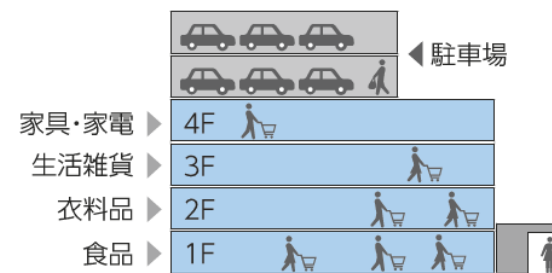
(金額単位：億円)

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

## 代表的な生活密着型商業施設



## 代表的なGMS単独店



### 生活密着型商業施設の施設形態

VS

### GMS単独店の施設形態

小～中

商圈

中～大

高（低層構造）

回遊性

低（立体構造）

平面駐車場

駐車場

立体駐車場

食品スーパー＋各種専門店等

テナント

GMSによる一棟借り

### 生活密着型商業施設の不動産価値

VS

### GMS単独店の不動産価値

テナント入替えや定期借家契約満期による賃料増額改定

アップサイド

低  
（低い賃料増額改定頻度）

未消化容積を活用した増築

易

テナント入替え

難

商業施設セクターにおけるボリュームゾーンを形成

投資余地

不動産ファンドの保有物件において退店事例が存在



06

## 本投資法人の特徴

Security Code  
3453

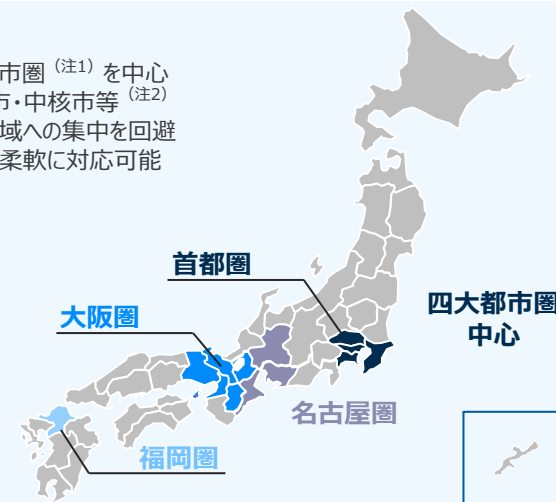
## 物件選定基準

以下の4つの要素を中心とする総合的判断

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

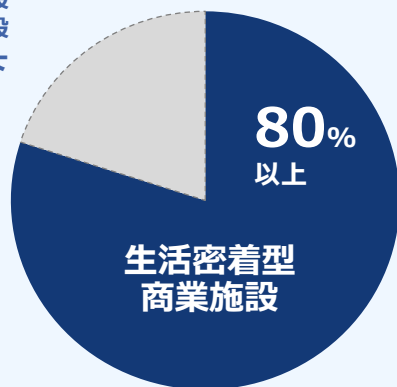
## 本投資法人の投資対象地域

人口動態が比較的安定している四大都市圏<sup>(注1)</sup>を中心に積極的に投資を行うが、政令指定都市・中核市等<sup>(注2)</sup>にも厳選投資を行うことにより、特定の地域への集中を回避し、収益性の向上と市場の変化に対して柔軟に対応可能なポートフォリオを構築



## 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

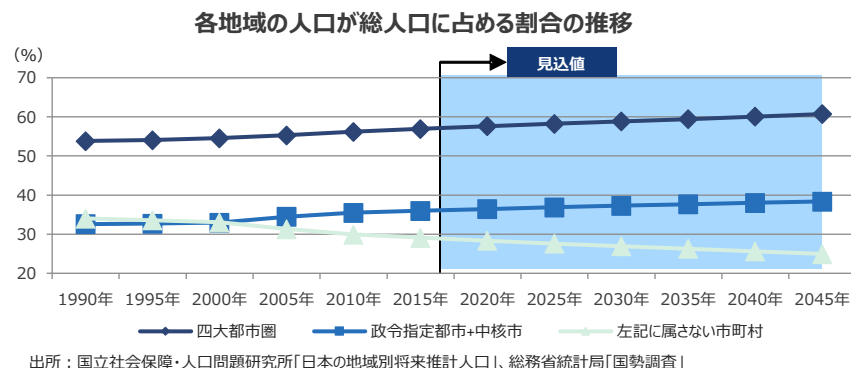
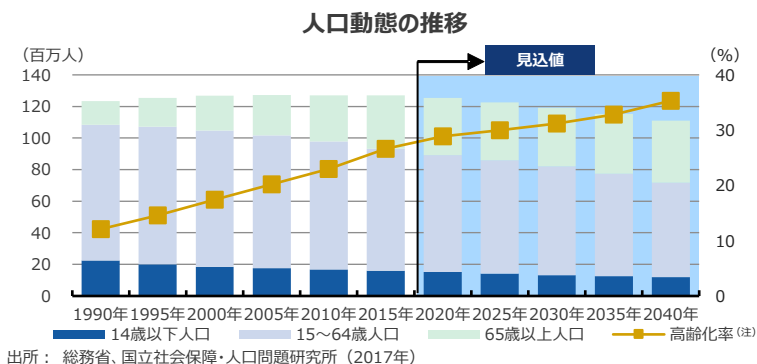
- ・ 新規出店時の資金負担の軽減
- ・ 土地のオフバランス化による資本効率化（ROEの向上又は改善）
- ・ 店舗内改装における手続の簡素化等の自由裁量の確保

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。

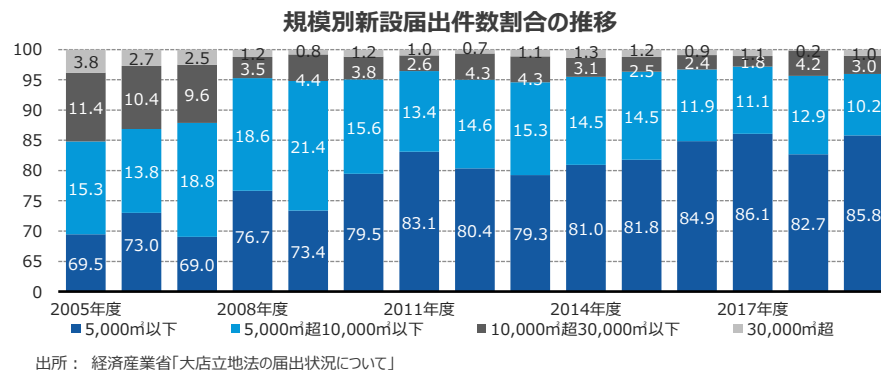
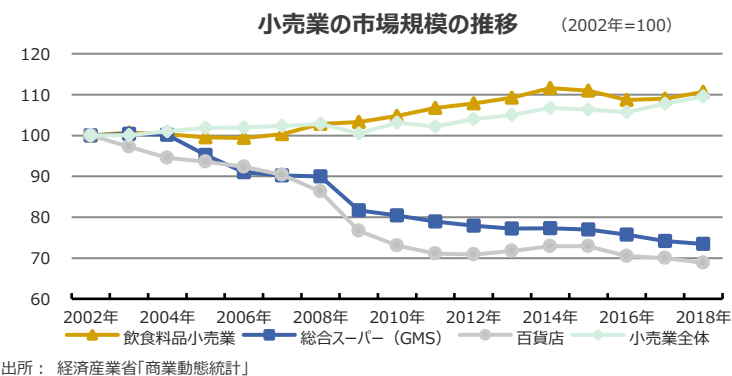


## 高齢者が牽引する消費トレンド及び生活必需品に対する安定したニーズ

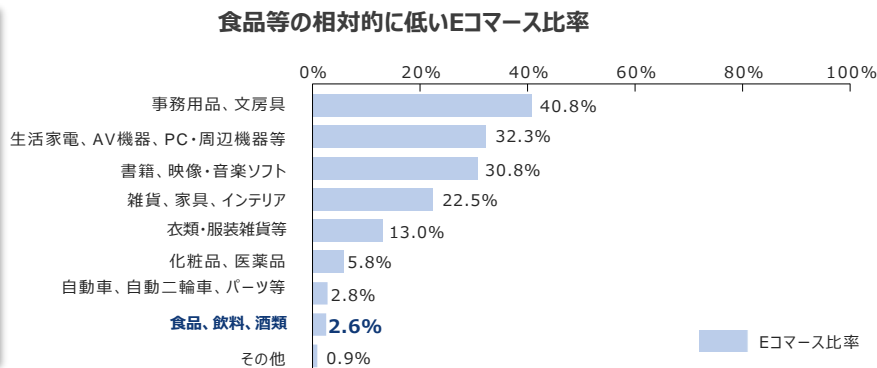
高齢化及び  
四大都市圏への  
人口集中に伴う  
商圈の小規模化



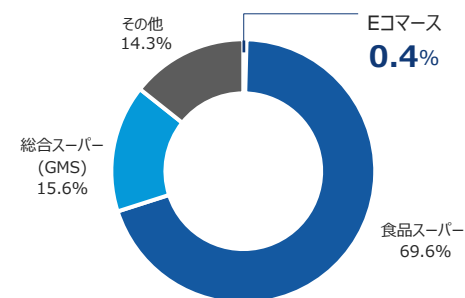
変化する  
商業施設形態



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	アメリカ	日本 : アメリカ
国土面積 (km <sup>2</sup> ) (出所1)	364,485	9,147,593	1 : 25
可住地面積 (km <sup>2</sup> ) (出所2)	114,996	6,043,720	1 : 53
人口 (千人) (出所3)	126,494	327,352	1 : 2.5
人口密度 (国土面積) (人/km <sup>2</sup> )	347	35	10 : 1
人口密度 (可住地面積) (人/km <sup>2</sup> )	1,105	53	20 : 1
SC数 (出所4)	3,220	47,176	1 : 15
SC床面積 (m <sup>2</sup> ) (出所4)	53,193,597	624,060,000	1 : 12
人口当たりSC数 (件/百万人)	25	144	1 : 6
人口当たりSC床面積 (m <sup>2</sup> /人)	0.42	1.90	1 : 5
EC比率 (出所5)	6.2%	9.9%	—
食品EC比率 (出所6)	1.9%	1.1%	—
食費に占める魚介、肉、生鮮野菜・果物への支出割合 (出所7)	27.9%	19.8%	—
食費に占める外食への支出割合 (出所7)	17.8%	43.5%	—

## 【出所】

1. Central Intelligence Agency “The World Factbook”
2. World Bank, World Development Indicators (2016)
3. International Monetary Fund “World Economic Outlook Database” (2018)
4. 日本 : SC協会 (2017)、アメリカ : 「SC白書」 (2018、CVC除く)
5. 日本 : 経済産業省「我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備 (電子商取引に関する市場調査)」 (2019)、アメリカ : Statista (2019)
6. 農林水産省「平成29年度輸出戦略実行事業」食品に関する電子商取引 (EC) の各国調査報告書 (2018)
7. 日本 : 総務省「家計調査報告」 (2017)、アメリカ : Bureau of Labor Statistics (2017)

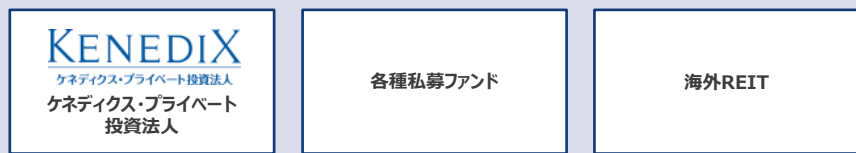
## ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント

受託資産残高合計 2兆3,270億円 (2019年9月末日現在) (注)

J-REIT 1兆3,827億円

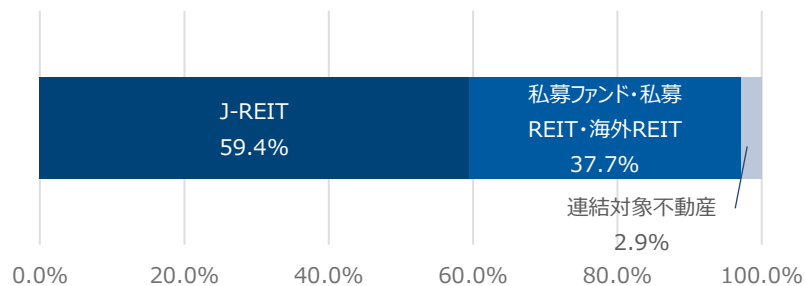


私募REIT・私募ファンド・海外REIT 8,770億円



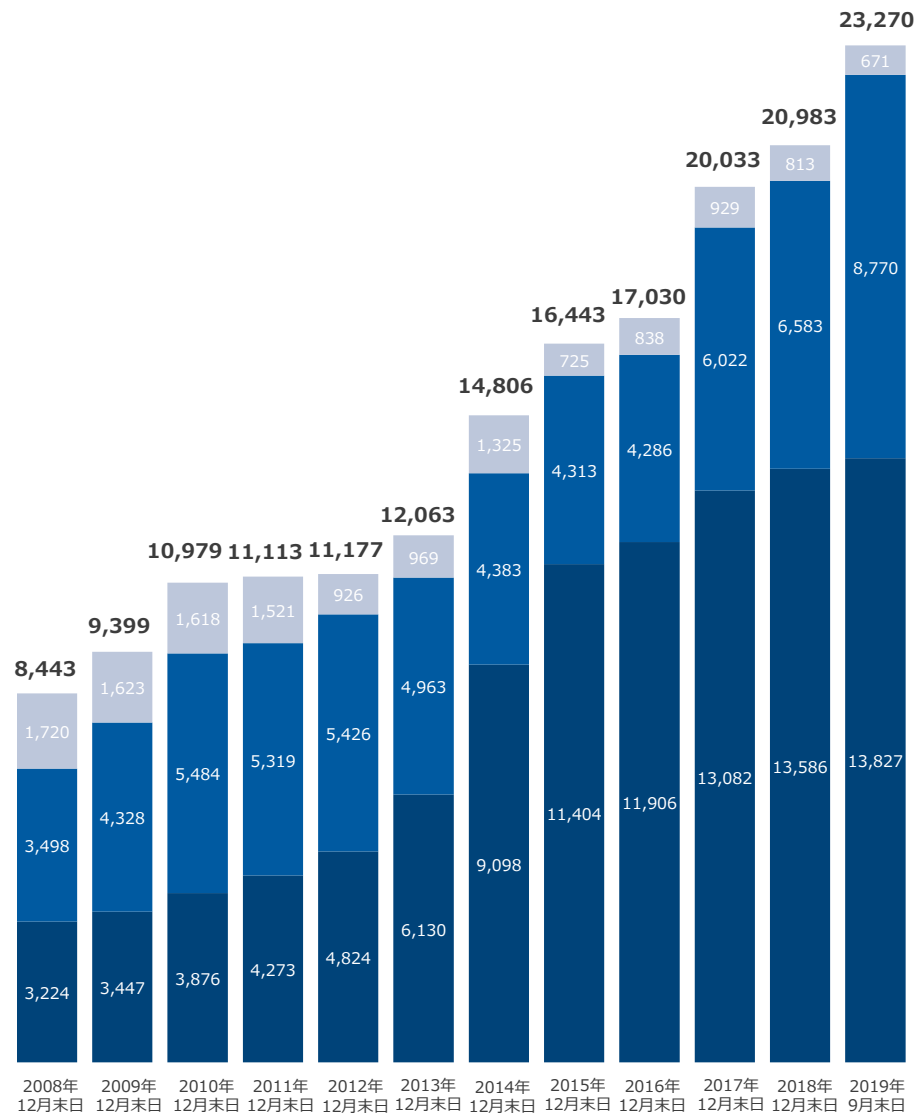
注：ケネディクス・グループの連結対象不動産671億円を含みます。

2019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)





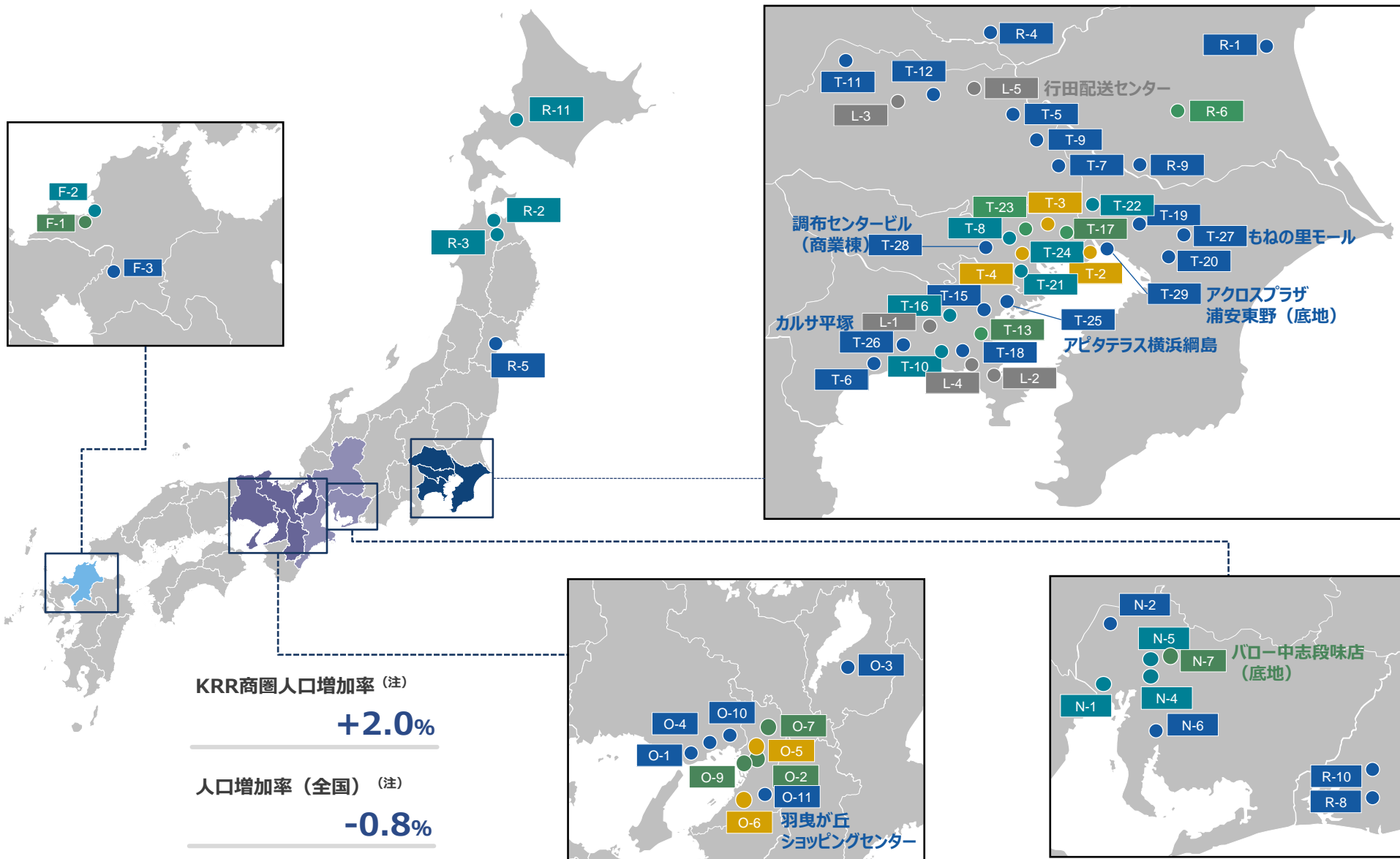
07

補足資料

Security Code

3453

# ポートフォリオマップ (2019年11月1日時点)



# ポートフォリオ一覧 (2019年11月1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	9,820	6.5	100.0	58
T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	5,850	6,840	5.2	100.0	42
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	6,140	4.2	99.1	27
T-5	ウニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	4,470	5,120	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	3,850	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	5,580	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	3,490	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	1,410	4.5	100.0	1
T-15	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市	3,360	3,810	5.4	100.0	1
T-16	セントラルウェルネススクラブ長津田みなみ台	神奈川県横浜市	1,724	1,820	5.4	81.0	1
T-17	ライフ亀戸店	東京都江東区	1,450	1,520	4.5	100.0	1
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター (底地)	神奈川県横浜市	4,170	4,320	4.6	100.0	2
T-19	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	3,416	3,510	5.1	100.0	14
T-20	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	3,097	3,220	5.1	100.0	12
T-21	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	2,820	2,830	4.1	100.0	2
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	1,880	1,970	5.2	100.0	1
T-23	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	1,263	1,350	4.6	100.0	1
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区	3,400	3,410	4.0	100.0	1
T-25	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市	5,899	6,220	4.8	100.0	1
T-26	カルサ平塚	神奈川県平塚市	5,980	6,010	4.7	100.0	3
T-27	もねの里モール	千葉県四街道市	2,410	2,510	5.3	98.7	5
T-28	調布センタービル (商業棟)	東京都調布市	2,300	2,440	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	2,300	4.0	100.0	1
O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市	8,389	9,660	6.1	99.7	50
O-2	ライフ高殿店 (底地)	大阪府大阪市	2,685	3,150	4.8	100.0	1
O-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2,140	2,550	7.1	100.0	2
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	11,000	11,500	5.1	84.4	41

注:2019年11月1日現在保有している物件について、2019年9月末日現在の数値を記載しています。鑑定評価額及び鑑定NOI利回りについて、カルサ平塚、もねの里モール、調布センタービル (商業棟)、アクロスプラザ浦安東野 (底地)、パロー中志段味店 (底地)、行田配送センターについては2019年9月1日を価格時点とする鑑定評価書の数値に基づいています。

# ポートフォリオ一覧 (2019年11月1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	100.0	30
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	6,580	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)	愛知県名古屋市中川区	2,311	2,700	5.0	100.0	1
N-2	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2,174	2,360	6.0	100.0	1
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中川区	7,140	7,300	5.1	100.0	1
N-5	ケーズデンキ新守山店 (底地)	愛知県名古屋市中川区	1,370	1,440	4.4	100.0	1
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市	7,911	7,060	4.6	95.5	39
N-7	パロー中志段味店 (底地)	愛知県名古屋市中川区	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	1,630	5.3	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	5,720	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	1,800	6.1	100.0	4
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	11,800	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	1,580	6.4	100.0	1
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市	898	939	6.4	100.0	1
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	4,180	5,030	6.4	95.0	28
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	3,340	6.0	100.0	2
R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	830	877	5.6	100.0	1
R-8	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010	4,350	5.8	100.0	7
R-9	西友楽市守谷店 (底地)	茨城県守谷市	4,111	4,240	4.1	100.0	1
R-10	サンストリート浜北	静岡県浜松市	10,746	11,160	5.9	99.4	50
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	北海道札幌市	4,210	4,410	4.8	100.0	1
L-1	座間配送センター	神奈川県座間市	1,400	1,640	6.0	100.0	1
L-2	追浜配送センター	神奈川県横須賀市	1,300	1,570	6.5	100.0	1
L-3	武蔵嵐山配送センター	埼玉県比企郡嵐山町	3,879	4,000	5.7	100.0	1
L-4	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市	790	840	5.0	100.0	1
L-5	行田配送センター	埼玉県行田市	3,160	3,350	5.7	100.0	1
合計/平均			225,000	242,766	5.3	99.0	494

注:2019年11月1日現在保有している物件について、2019年9月末日現在の数値を記載しています。鑑定評価額及び鑑定NOI利回りについて、カルサ平塚、もねの里モール、調布センタービル(商業棟)、アクロスプラザ浦安東野(底地)、パロー中志段味店(底地)、行田配送センターについては2019年9月1日を価格時点とする鑑定評価書の数値に基づいています。

# 鑑定評価一覧（第9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	2019/9/30	9,760	9,820	60	4.8	4.6	-0.2	4.5	4.3	-0.2	5.0	4.8	-0.2
T-3	パサージオ西新井	2019/9/30	6,810	6,840	30	4.3	4.3	0.0	4.1	4.1	0.0	4.5	4.5	0.0
T-4	代官山アドレス・ディセ	2019/9/30	6,440	6,140	-300	3.4	3.4	0.0	3.2	3.2	0.0	3.6	3.6	0.0
T-5	ウニクス伊奈	2019/9/30	5,230	5,120	-110	4.7	4.6	-0.1	4.4	4.3	-0.1	4.9	4.8	-0.1
T-6	ヨークタウン北金目	2019/9/30	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	2019/9/30	3,840	3,850	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	2019/9/30	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（底地）	2019/9/30	5,540	5,580	40	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	2019/9/30	3,500	3,490	-10	-	-	-	4.3	4.3	0.0	-	-	-
T-11	ウニクス上里（底地）	2019/9/30	3,050	3,050	0	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-12	ウニクス鴻巣（底地）	2019/9/30	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）	2019/9/30	1,410	1,410	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	4.8	4.8	0.0
T-15	仲町台東急ストア	2019/9/30	3,810	3,810	0	4.6	4.6	0.0	4.4	4.4	0.0	4.8	4.8	0.0
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	2019/9/30	1,890	1,820	-70	5.0	5.0	0.0	4.8	4.8	0.0	5.2	5.2	0.0
T-17	ライフ亀戸店	2019/9/30	1,520	1,520	0	4.2	4.2	0.0	3.9	3.9	0.0	4.4	4.4	0.0
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	2019/9/30	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	2019/9/30	3,510	3,510	0	4.9	4.9	0.0	4.7	4.7	0.0	5.1	5.1	0.0
T-20	かわまち矢作モール	2019/9/30	3,210	3,220	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	2019/9/30	2,830	2,830	0	3.6	3.6	0.0	3.4	3.4	0.0	3.8	3.8	0.0
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	2019/9/30	1,970	1,970	0	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
T-23	オオゼキときわ台店	2019/9/30	1,350	1,350	0	4.2	4.2	0.0	4.0	4.0	0.0	4.4	4.4	0.0
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	2019/9/30	3,410	3,410	0	3.8	3.8	0.0	3.9	3.9	0.0	4.0	4.0	0.0
O-1	ブルメール舞多間	2019/9/30	9,380	9,660	280	5.3	5.2	-0.1	5.4	5.3	-0.1	5.5	5.4	-0.1
O-2	ライフ高殿店	2019/9/30	3,150	3,150	0	-	-	-	3.9	3.9	0.0	-	-	-
O-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテ UNY近江八幡店	2019/9/30	2,510	2,550	40	6.0	5.9	-0.1	5.7	5.6	-0.1	6.2	6.1	-0.1
O-4	ブルメールHAT神戸	2019/9/30	11,500	11,500	0	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
O-5	カリノ江坂	2019/9/30	7,180	7,190	10	4.3	4.3	0.0	4.0	4.0	0.0	4.5	4.5	0.0

注1：「前回」は前回の価格時点を行い、第8期末取得済資産、座間配送センター及び追浜配送センターは2019年3月31日、羽曳が丘ショッピングセンターは2019年9月1日、横浜上郷配送センターは2019年2月1日です。「今回」は2019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、2019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。



# 鑑定評価一覧（第9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-6	COMBOX光明池	2019/9/30	6,630	6,580	-50	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	2019/9/30	1,330	1,330	0	5.5	5.5	0.0	5.3	5.3	0.0	5.7	5.7	0.0
O-8	ウエルシア岸和田加守店（底地）	2019/9/30	488	488	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	4.7	4.7	0.0
O-9	ライフ西天下茶屋店	2019/9/30	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）	2019/9/30	3,950	3,980	30	-	-	-	4.0	4.0	0.0	-	-	-
O-11	羽曳が丘ショッピングセンター	2019/9/30	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）	2019/9/30	2,700	2,700	0	-	-	-	4.3	4.3	0.0	-	-	-
N-2	パロー一宮西店	2019/9/30	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	2019/9/30	7,290	7,300	10	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
N-5	ケーズデンキ新守山店（底地）	2019/9/30	1,440	1,440	0	-	-	-	3.8	3.8	0.0	4.3	4.3	0.0
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	2019/9/30	7,440	7,060	-380	4.9	4.9	0.0	5.0	5.0	0.0	5.1	5.1	0.0
F-1	サニー野間店	2019/9/30	1,660	1,630	-30	4.6	4.5	-0.1	4.4	4.3	-0.1	5.0	4.9	-0.1
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	2019/9/30	5,610	5,720	110	5.1	5.0	-0.1	4.8	4.7	-0.1	5.3	5.2	-0.1
F-3	久留米西ショッピングセンター	2019/9/30	1,760	1,800	40	5.0	4.9	-0.1	4.7	4.6	-0.1	5.2	5.1	-0.1
R-1	ロゼオ水戸	2019/9/30	11,600	11,800	200	5.0	4.9	-0.1	4.7	4.6	-0.1	5.2	5.1	-0.1
R-2	ケーズデンキ青森本店	2019/9/30	1,580	1,580	0	5.5	5.5	0.0	5.2	5.2	0.0	5.7	5.7	0.0
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	2019/9/30	939	939	0	5.5	5.5	0.0	5.2	5.2	0.0	5.7	5.7	0.0
R-4	アシコタウンあしかが	2019/9/30	5,030	5,030	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	2019/9/30	3,340	3,340	0	5.5	5.5	0.0	5.3	5.3	0.0	5.7	5.7	0.0
R-6	カスミテクノパーク桜店	2019/9/30	877	877	0	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	2019/9/30	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）	2019/9/30	4,240	4,240	0	4.3	4.3	0.0	4.2	4.2	0.0	-	-	-
R-10	サンストリート浜北	2019/9/30	11,160	11,160	0	5.4	5.4	0.0	5.1	5.1	0.0	5.7	5.7	0.0
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	2019/9/30	4,410	4,410	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	2019/9/30	1,640	1,640	0	4.8	4.8	0.0	4.8	4.8	0.0	5.0	5.0	0.0
L-2	追浜配送センター	2019/9/30	1,570	1,570	0	4.9	4.9	0.0	5.0	5.0	0.0	5.1	5.1	0.0
L-3	武蔵嵐山配送センター	2019/9/30	4,000	4,000	0	5.3	5.3	0.0	5.3	5.3	0.0	5.5	5.5	0.0
L-4	横浜上郷配送センター	2019/9/30	840	840	0	4.5	4.5	0.0	4.5	4.5	0.0	4.7	4.7	0.0
合計			217,944	217,864	-80	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注1：「前回」は前回の価格時点を行い、第8期末取得済資産、座間配送センター及び追浜配送センターは2019年3月31日、羽曳が丘ショッピングセンターは2019年9月1日、横浜上郷配送センターは2019年2月1日です。「今回」は2019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、2019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。

物件名	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	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"> <li>●「東京」駅まで電車で20分弱で、住宅地として人気の新浦安エリアの駅前商業施設</li> <li>●食品スーパーをはじめ、衣料店、飲食店等、約60テナントが入居し、地域コミュニティの一翼を担う</li> <li>●2017年及び2018年に大規模リニューアルを実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●本物件を含む一帯は駅前の大規模再開発により人口が大きく増加</li> <li>●駅と住宅地を結ぶ通路（パサージュ）が中央に配され、衣料店、飲食店等が出店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都心部でも高い人口密度を持つ代官山エリアの駅前複合施設の商業施設部分</li> <li>●代官山を象徴する感度の高い店舗が入居し、代官山の街特性に沿う一方で、食品スーパー、ドラッグストア等も擁し、生活密着性も有する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●本物件周辺は住宅分譲が進行しており、人口増加が継続</li> <li>●集客力を持つ食品スーパーと、薬局、100円ショップ、衣料店等、多様な商品サービスを提供する店舗を複合することで、周辺地域で高い競争力を有する</li> <li>●2017年に飲食店棟を増築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●本物件を含む一帯では住宅分譲が進んでおり、人口が増加して推移</li> <li>●食品スーパーをはじめ、家電量販店、レストラン等、相乗性をもつ最寄型業態を複合し、ニュータウンエリアの地域コミュニティを担う</li> </ul>
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"> <li>●人口増加エリアの、認知度の高い主要生活道路に接道するNSC</li> <li>●食品スーパーライフとホームセンターコーナンをはじめ、歯科クリニック、理美容院等が入居し、テナントミックスにより競合店に対し優位性を持つ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「池袋」駅まで電車で約15分で住宅開発の進むエリアの駅至近スポーツクラブ</li> <li>●地下1階から2階にジムや2つのスタジオ、プール等を擁する等、競合するスポーツクラブと比較して充実した施設内容を有する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●岩槻区に加え春日部市や越谷市の北部を商圏として狙える、国道から至近で立地ポテンシャルの高いNSCの底地</li> <li>●大型ホームセンターに食品スーパーやフードコートが併設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●車でのアクセシビリティが高い、ロードサイド型店舗の底地</li> <li>●ケーズデンキの既存店(全店平均)と比較すると大型店に属し、長期の事業用定期借地期間が残る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●シネマコンプレックスも併設する上里エリア最大級のP&amp;D開発商業施設の底地</li> <li>●近隣の競合施設にないシネコンがある点や核となる食品スーパーをはじめ知名度の高いテナントが集積している点は強み</li> </ul>

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"> <li>● 鴻巣エリア最大級のP&amp;D開発商業施設の底地</li> <li>● 商圏内で最も重要な幹線道路となる国道17号沿いに立地し、視認性も高いため近隣の競合施設に対し優位性を持つ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 生活道路沿いに面し、至近にはレストランやドラッグストア等も出店し、最寄型業態に適した立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高い人口増加率を有し、都心への高いアクセス性を有するエリアの「仲町台」駅前NSC</li> <li>● 食品スーパー、100円ショップ、レストラン等が出店し、近隣居住者の生活利便に応える業種で構成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口増加率の高いニュータウンエリアのロードサイドに立地する、スポーツクラブを核とする商業施設</li> <li>● 生活幹線道路に接道しており、視認性が高く、車での利便性も高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1km圏で7万人という都内屈指の高い人口密度を有する商圏の食品スーパー</li> <li>● 至近には総戸数約700戸の大規模マンションがあり、人口増加も見られるエリアに立地</li> </ul>
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"> <li>● 人口増加エリアに立地する築浅NSCの底地</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 国道及び「千葉東」JCT至近で、人口成長が続くエリアに立地</li> <li>● 施設前面に320台収容可能な平面駐車場を配置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>

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"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
物件名	T-28 調布センタービル (商業棟)	T-29 アクロスプラザ浦安東野 (底地)			
物件写真					
所在地	東京都調布市	千葉県浦安市			
取得価格	2,300百万円	2,248百万円			
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>「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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>「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</li> </ul>			

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"> <li>● 宅地造成が進む神戸市の新興住宅地間に立地するNSC</li> <li>● 食品スーパー、家電量販店、大手衣料店を核に約50店舗が入居</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 鉄道網が充実する人口密集エリアに2013年にオープンした食品スーパーライフの底地</li> <li>● 都心部に近接した市街地立地でありながら、自動車でのアクセスに優れる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本物件を含む一帯は駅周辺を中心にマンション開発が進み、1km圏は若いファミリー世帯が多く居住</li> <li>● MEGAドン・キホーテUNYとDCMカーマの2棟で構成されるNSC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 震災復興のシンボルタウン「HAT神戸地区」の核となるNSC</li> <li>● 三宮エリアとの至近性から、周辺部での住宅開発も活発</li> <li>● シネマコンプレックス、食品スーパー、衣料店等が集積</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「梅田」駅まで5駅10分の「江坂」駅至近の都市駅前型商業施設</li> <li>● 居住地として人気があり子育て世代の居住も多い商圈</li> <li>● 東急ハンズが核店舗として出店</li> </ul>
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"> <li>● 大型専門店を複数有する「光明池」駅前エリア最大の生活密着型商業施設</li> <li>● 「難波」駅へ電車で約30分の、近隣ではマンション建設が進むエリアに立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 500m圏で1万人という高い人口集積地に立地する食品スーパー</li> <li>● 徒歩圏を主体とする店舗であるが、駐車場約100台があり、自動車客にも利便性の高い店舗</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2019年10月31日に売却済</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 500m圏で1.6万人という人口集積地に立地する食品スーパー</li> <li>● テナントは大阪府で111店舗と、周辺エリアでドミナント戦略を進める食品スーパー最大手のライフコーポレーション</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● JR「塚口」駅前大規模再開発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</li> <li>● 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</li> </ul>


## ポートフォリオ概要（大阪圏・名古屋圏）

物件名	<b>O-11</b> 羽曳が丘 ショッピングセンター				
物件写真					
所在地	大阪府羽曳野市				
取得価格	2,000百万円				
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>				
物件名	<b>N-1</b> DCMカーマ 中川富田店（底地）	<b>N-2</b> バロー一宮西店	<b>N-4</b> ホームセンターコーナン 砂田橋店	<b>N-5</b> ケーズデンキ 新守山店（底地）	<b>N-6</b> リソラ大府 ショッピングテラス
物件写真					
所在地	愛知県名古屋市中川区	愛知県一宮市	愛知県名古屋市東区	愛知県名古屋市守山区	愛知県大府市
取得価格	2,311百万円	2,174百万円	7,140百万円	1,370百万円	7,911百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 隣地にケーズデンキ中川富田店、食品スーパー、大手衣料店及びスポーツ用品店が出店しており、隣接店舗と共に商業集積を形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● JR「名古屋」駅まで最速10分のJR「尾張一宮」駅を中心に市街地が広がる名古屋市のベッドタウンエリアに立地</li> <li>● 中部地方を中心に展開する食品スーパーであるバローを核に、家電量販店、スポーツクラブ等を複合するNSC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 名古屋市北部の市街地に立地する大型ホームセンターと大型スポーツ用品店の複合施設</li> <li>● 周辺エリアにおける人口増加トレンドに加え、隣地では大規模な住宅開発が行われ、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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>

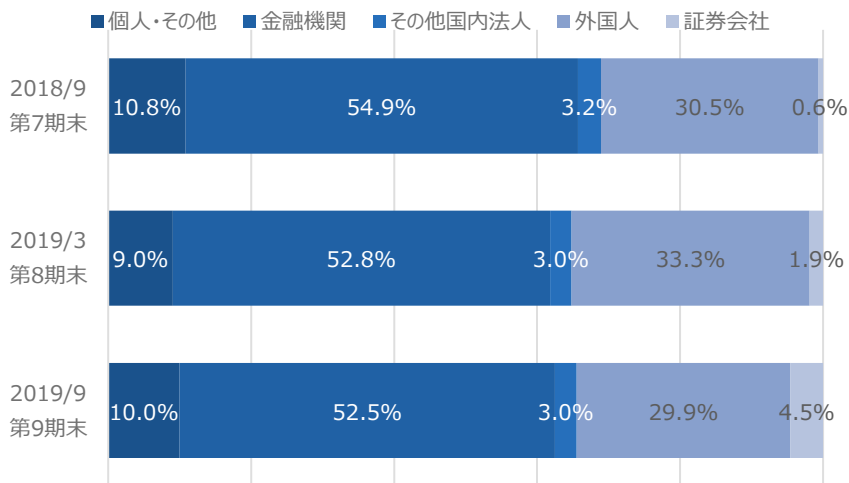
物件名	N-7 バロー中志段味店 (底地)		
物件写真			
所在地	愛知県名古屋市守山区		
取得価格	2,551百万円		
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 名古屋市守山区の土地区画整理事業地に 2019年4月にオープンした食品スーパーバローの単独店の底地</li> <li>● テナントのバローは東海圏で強いドミナントを形成する食品スーパーチェーンで、2019年3月時点で名古屋市及び周辺地域に59店舗を展開</li> </ul>		
物件名	F-1 サニー野間店	F-2 ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	F-3 久留米西ショッピングセンター
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"> <li>● 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</li> <li>● サニーは当該エリアにおいて重点的に出店しており、その中で本物件は一番店といえる売上を計上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 国道沿いに立地しており、視認性も高い</li> </ul>

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"> <li>●新しい戸建分譲地が広がり、若いファミリー世帯が多い人口増加エリアに立地するNSC</li> <li>●食品スーパーとホームセンターを核とし衣料店、100円ショップ等で構成され、2015年にリサイクルショップ棟を増築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●本物件のある青森浜田地区は、青森市内有数の商業集積地区</li> <li>●店舗面積は3,811m<sup>2</sup>と大型で、広域商圈をカバー</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●北側に中心市街地、南側に住宅地等が広がり、幹線道路に囲まれ広域集客力を有する商業集積地区に立地</li> <li>●店舗面積4,056m<sup>2</sup>の地域一番の規模をもつ大型スポーツ用品店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●食品スーパーを核に、シネマコンプレックス、衣料品店等から構成される大型NSC</li> <li>●地域の主要幹線道路となる県道40号沿いに立地し、自動車客に利便性の高いSC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅開発が進む「仙台」駅通勤圏に立地するNSC</li> <li>●足元エリアは戸建中心の住宅街が広がり、住宅開発が進む</li> <li>●食品スーパーとホームセンターを核にドラッグストア等を複合し、生活拠点性を有する</li> </ul>
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"> <li>●食品スーパーカスミの24時間営業店舗</li> <li>●近隣に筑波大学があり、学園都市を商圈とする店舗で、茨城県つくば市に本社を置き地盤とするカスミがドミナントとするエリア</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ロードサイド店舗等が集積する浜松市北東部の一大商業エリアに立地するNSC</li> <li>●交通量の多い生活幹線道路に接道し、地元住民に広く認知されている生活密着性の高いテナントにより高い競争力を誇る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> <li>●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</li> <li>●公示地価に対して低い土地単価での取得を実現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> <li>●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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「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</li> <li>●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</li> </ul>



物件名	L-1 座間配送センター	L-2 追浜配送センター	L-3 武蔵嵐山配送センター	L-4 横浜上郷配送センター	L-5 行田配送センター
物件写真					
所在地	神奈川県座間市	神奈川県横須賀市	埼玉県比企郡嵐山町	神奈川県横浜市栄区	埼玉県行田市
取得価格	1,400百万円	1,300百万円	3,879百万円	790百万円	3,160百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 大手宅配事業者がテナントとして利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>

## 所有者別投資口数の割合



## 所有者別投資主数の内訳

	2018/9 第7期末	2019/3 第8期末	2019/9 第9期末	
個人・その他	11,644	10,359	10,308	
金融機関	都市銀行・信託銀行	13	12	13
	地方銀行	27	24	23
	信用金庫・その他	70	61	63
	生損保	6	5	5
	小計	116	102	104
その他国内法人	261	239	232	
外国法人・外国個人	222	216	235	
証券会社	18	15	28	
合計	12,261	10,931	10,907	

## 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）	74,410	14.65%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	51,984	10.23%
JP MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 384500	24,140	4.75%
野村信託銀行株式会社（投信口）	21,649	4.26%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	16,462	3.24%
みずほ信託銀行株式会社	13,621	2.68%
株式会社あおぞら銀行	11,439	2.25%
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	10,985	2.16%
三菱UFJ信託銀行株式会社	8,841	1.74%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	7,507	1.47%

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）

## 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	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
MONA新浦安	新浦安	コナミスポートクラブ渋谷	渋谷	パロー中志段味店（底地）	中志段味
パサージュ西新井	西新井	アピタテラス横浜綱島	綱島	サニー野間店	野間
代官山アドレス・ディセ	代官山	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
ユニクス伊奈	伊奈	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
ヨークタウン北金目	北金目	調布センタービル（商業棟）	調布	ロゼオ水戸	水戸
ユニクス吉川	吉川	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
スポーツクラブネサンス富士見台	富士見台	ブルメール舞多聞	舞多聞	スーパースポーツゼビオ青森中央店	ゼビオ青森
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	アシコタウンあしかが	足利
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	ヨークタウン新田東	新田東
ユニクス上里（底地）	上里	ブルメールHAT神戸	HAT神戸	カスミテクノパーク桜店	カスミ桜
ユニクス鴻巣（底地）	鴻巣	かりーノ江坂	江坂	ソララプラザ	ソララプラザ
いなげや横浜南本宿店（底地）	南本宿	COMBOX光明池	光明池	ピーワンプラザ天王	ピーワン
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	西友楽市守谷店（底地）	守谷
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	サンストリート浜北	浜北
セントラルウェルネ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	コストコホールセール札幌倉庫店	札幌
ライフ亀戸店	亀戸	ミリオンタウン塚口（底地）	塚口	座間配送センター	座間
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	追浜配送センター	追浜
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	武蔵嵐山配送センター	嵐山
かわまち矢作モール	矢作	パロー一宮西店	一宮西	横浜上郷配送センター	上郷
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	行田配送センター	行田
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		

# KENEDIX

---

Retail REIT Corporation