



KENEDIX

Retail REIT Corporation

ケネディクス商業リート投資法人

決算説明資料 第12期（2021年3月期）

2021年5月18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.11
Section 3	2021年3月期の運用状況	P.18
Section 4	安定性を重視した成長戦略	P.25
Appendix 1	本投資法人の特徴	P.36
Appendix 2	補足資料	P.44



01

エグゼクティブ・サマリー

Security Code

3453

□ 新型コロナウイルス感染拡大の環境下での運用状況（第12期（2021年3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ウイルス感染拡大の環境下（以下、「コロナ下」といいます）でも引き続き好調
- ・ コロナ禍による賃料への影響が軽微だったことに加え、物件売却益及びコスト削減により、1口当たり分配金は7,095円と過去最高水準（注1）

□ 第5回公募増資（注2）の実施

- ・ 第5回公募増資により約120億円を調達し、追加借入れ及び譲渡資金等を含め、新たに4物件223億円を取得
- ・ コロナ下における生活密着型商業施設を中心とするポートフォリオの安定性が市場でも認識され、本投資法人の投資口価格が2021年2月に1口当たりNAV水準を回復した後のタイミングでの公募増資の実施

□ 今後の運営に関する考え方

- ・ 3回の緊急事態宣言期間においても、生活密着型商業施設を中心とするポートフォリオの安定性を再確認
- ・ サービス系テナント（注3）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、今後、新型コロナウイルス感染拡大の状況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」等の売却益により第13期及び第14期の分配金を下支えする中で、資産入替え及びテナント入替えを進め、適切なタイミングで公募増資による成長も図ることで、ポートフォリオの収益性及び質の向上を目指す

注1：第1期の1口当たり分配金は7,414円でしたが、変則決算につき、資産運用日数は233日でした。

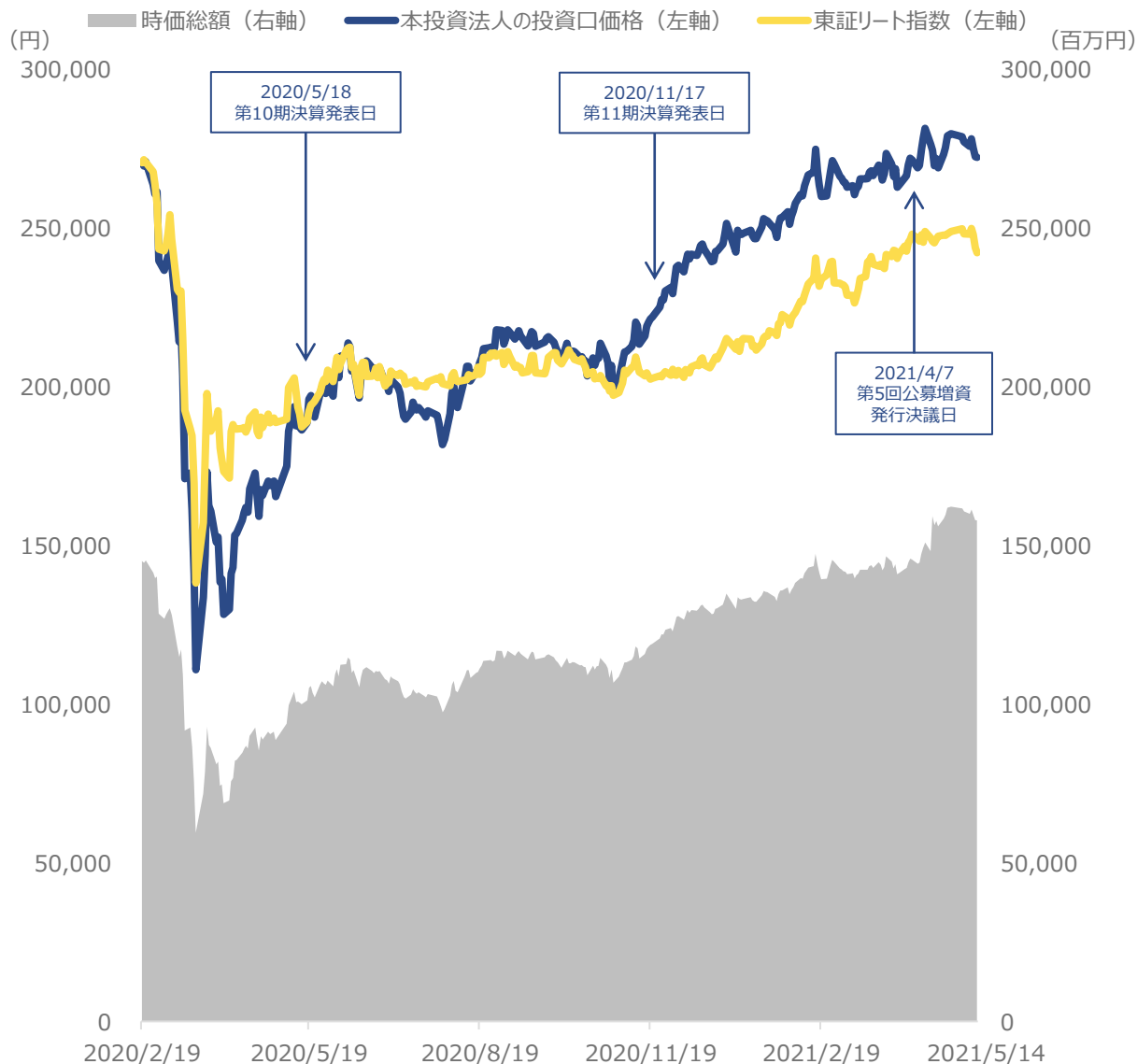
注2：本資料において「本募集」といいます。また、本募集、本募集に関連する第三者割当、借入れ、取得及び譲渡並びに譲渡予定資産の譲渡を含む一連の取組みを「本募集等」といいます。更に、本募集等が完了した時点「本募集等後」といいます。

注3：飲食等の非物販系テナントを指します。

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（旧臨時報告書方式）
オファリング総額	総額 : 12,324百万円 一般募集 : 11,735百万円 （うち海外販売分） : 3,666百万円 OAによる売出し : 589百万円
新投資口発行数	合計46,000口（うちOAによる売出しに関連する第三者割当2,200口）
発行済投資口数（第5回公募増資後）	582,177口
発行価格	267,930円
発行価額総額	11,920百万円
発行決議日	2021年4月7日
発行条件等決定日	2021年4月14日
募集期間	2021年4月15日
払込日	2021年4月20日

投資口価格と時価総額の推移



注：東証REIT指数が昨年来高値をつけた2020年2月19日における東証REIT指数を同日の本投資法人の投資口価格の終値に換算して指数化しています。

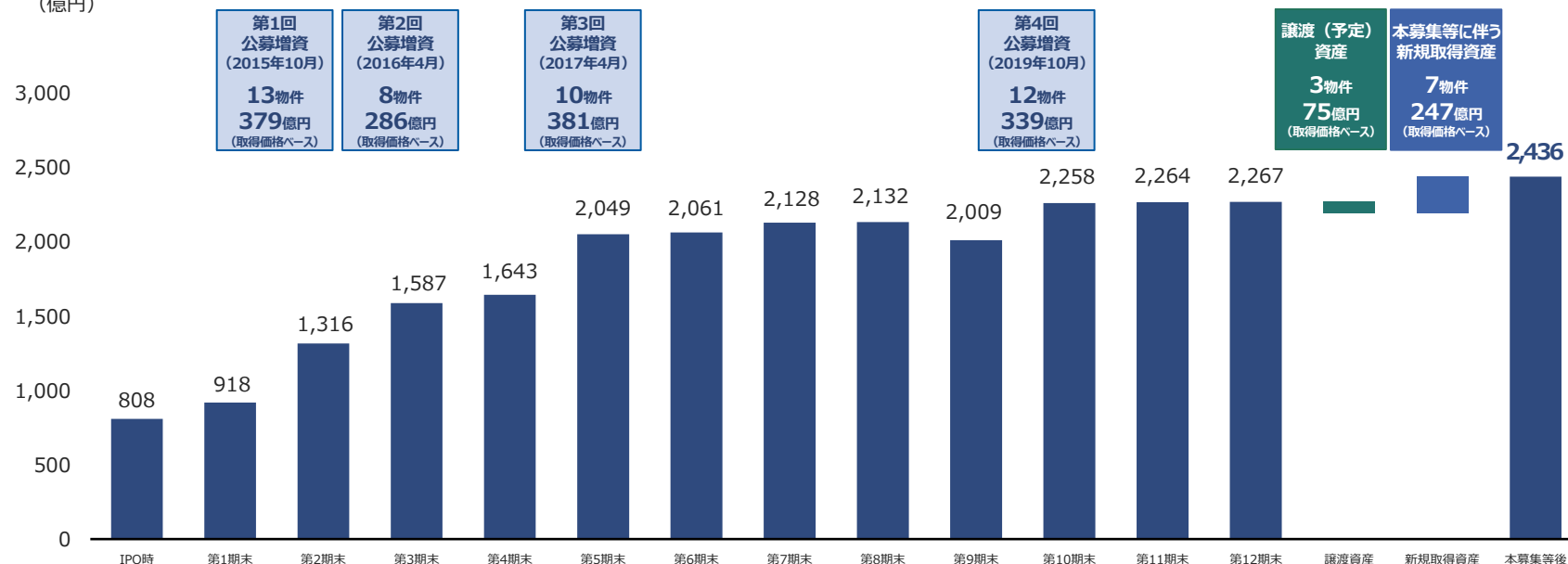
ポートフォリオの概要

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
2,648億円	5.3%	4.2%	99.7%	81.9%	94.5%	86.1%

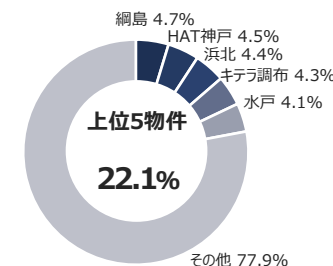
資産規模推移（取得価格ベース）

(億円)

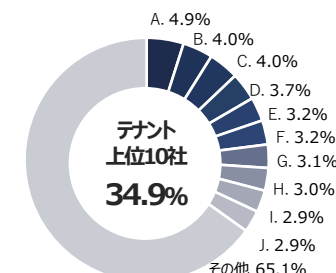


ポートフォリオの分散状況 (本募集等後)

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)



	IPO時 (2015/2)	第1期末 (2015/9)	第2期末 (2016/3)	第3期末 (2016/9)	第4期末 (2017/3)	第5期末 (2017/9)	第6期末 (2018/3)	第7期末 (2018/9)	第8期末 (2019/3)	第9期末 (2019/9)	第10期末 (2020/3)	第11期末 (2020/9)	第12期末 (2021/3)	譲渡資産	新規取得資産	本募集等後
物件数	18	19	33	40	42	51	52	53	53	55	62	62	64	3	7	65
テナント数	286	321	389	405	409	542	522	520	511	480	496	496	502	28	42	509
1口当たり分配金 (円)	-	7,414	6,846	5,974	6,044	6,115	6,255	6,299	6,477	6,486	6,535	6,546	7,095	1口当たり分配金と1口当たりNAVの更なる成長を目指す		
1口当たりNAV (円)	-	237,472	238,401	244,905	249,301	250,892	253,803	257,913	257,915	258,187	261,151	259,008	261,956			

注1：ポートフォリオに関する各種指標は、本書の日付現在保有している67物件の2021年3月31日時点における数値を記載しています。鑑定評価額、NOI利回りについて、アピタテラス横浜綱島（準共有持分49%）、キテラタウン調布、ウニクス浦和美園（底地）、メロード大開については2021年3月1日を価格時点とする鑑定評価書の数値に基づいています。

注2：鑑定NOI利回りは、最新の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益（年額）を取得価格で除して記載しています。また、償却後NOI利回りは第13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：譲渡（予定）資産には、譲渡予定資産に加え、2020年12月1日に譲渡した代官山アドレス・ディセ（準共有持分40%）及び2021年4月1日に譲渡した代官山アドレス・ディセ（準共有持分合計30%）も含まれます。以下同じです。

注5：上記譲渡（予定）資産及び新規取得資産には第12期中に取引された資産並びに一部の譲渡及び追加取得の資産も含まれるため、本募集等後の数値は各数値を加減した数値と一致しません。

注6：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。

本募集等により大都市圏への人口集中や周辺エリアの人口動態、食品スーパーを中心としたテナント構成等、時代の潮流に適応した資産を取得

新規取得資産取得のハイライト

1	人口動態面における優位性を有する商圏	人口集積	人口増加
	<ul style="list-style-type: none"> 人口集積が進み、豊富な商圏人口を抱えるエリア 近隣で大規模住宅開発の進展等、人口の成長ポテンシャルを有する立地 		
2	四大都市圏及び政令指定都市に立地	四大都市圏	政令指定都市
	<ul style="list-style-type: none"> 人口動態が比較的安定している四大都市圏及び政令指定都市に立地 		
3	安定運営が期待できるテナント構成	食品	物流
	<ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルス感染拡大及びEコマースの影響を受けにくい食品スーパーが入居する商業施設 Eコマース需要を取り込む消費地配送型物流施設 		
4	スポンサー及びサポート会社の活用	スポンサー	サポート会社
	<ul style="list-style-type: none"> スポンサー及びサポート会社のパイプラインや仲介を活用 		

本募集等に伴うポートフォリオの変化

	第11期末 (2020年9月期末)	譲渡(予定) 資産	新規取得資産	本募集等後
物件数	62物件	3物件	7物件	65物件
取得価格の合計	2,264億円	75億円	247億円	2,436億円
鑑定評価額の合計	2,428億円	84億円	267億円	2,610億円
平均鑑定NOI利回り	5.2%	4.5%	5.2%	5.2%

新規取得資産一覧

新規取得資産	取得価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り	取得ルート	ハイライト
生活密着型商業施設					
キテラタウン調布 	10,500	11,400	5.2%	スポンサー	人口集積 人口増加 四大都市圏 食品
メラード大開 	5,440	5,780	5.3%	独自ルート	人口集積 四大都市圏 食品
アピタテラス横浜綱島 (準共有持分49%) 	5,667	5,930	4.7%	スポンサー	人口集積 人口増加 四大都市圏 食品
ウニクス浦和美園(底地) 	732	817	4.6%	サポート会社	人口増加 四大都市圏 食品
もねの里モール(増築2棟) 	343	440	6.7%	スポンサー (仲介)	人口増加 四大都市圏 食品
消費地配送型物流施設					
千葉北配送センター 	1,250	1,340	4.6%	サポート会社	四大都市圏 物流
札幌白石配送センター 	800	1,020	7.3%	独自ルート	政令指定都市 物流

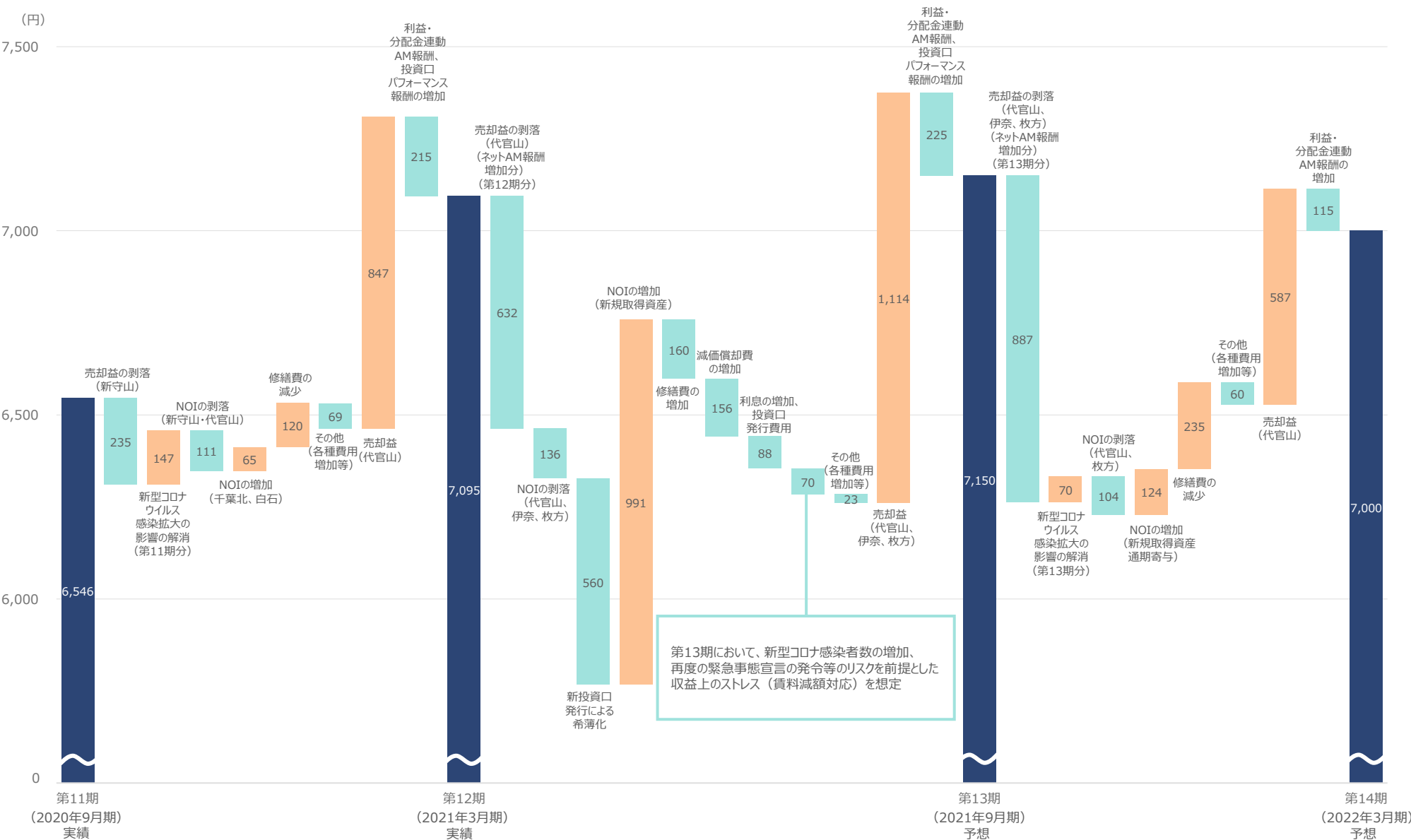
注1: もねの里モール(増築2棟)の取得のハイライトとして「食品」を記載していますが、食品スーパーは、第12期取得済資産の増築2棟ではなく、当該増築2棟の取得前から本投資法人が保有する既存建物に入居しています。

注2: もねの里モール(増築2棟)については、以下の計算式により算出しています。

鑑定NOI利回り = (増築2棟取得を含むもねの里モールの2021年3月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI - もねの里モール(増築2棟を含みません)の2020年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI) ÷ 増築2棟の取得価格

1口当たり分配金の変動要因

1口当たり分配金 増加要因 減少要因



(単位：百万円)

	2020/9	2021/3		増減		予想比に対する備考
	第11期実績	第12期予想 ^(注)	第12期実績	前期比	予想比	
賃貸事業収入	7,276	7,232	7,336	+59	+104	千葉北・札幌白石取得+36、固定賃料・共益費+41（減賃差異等）、 変動賃料+25（売上差異等） ※コロナ影響予想-41、実績-3（減賃2、変動賃料減少1）
その他賃貸事業収入	995	922	927	-68	+4	
不動産等売却益	126	451	454	+328	+3	
営業収益	8,398	8,606	8,717	+319	+111	
賃貸事業費用 （除く、減価償却費）	2,439	2,402	2,309	-129	-93	水道光熱費-70、修繕費-37（行田等） 原状回復費+10（HAT神戸等）
NOI	5,833	5,752	5,954	+121	+202	
減価償却費	1,040	1,059	1,068	+28	+9	
賃貸事業利益	4,793	4,692	4,885	+92	+192	
その他営業費用	837	922	961	+123	+38	資産運用報酬Ⅱ（利益・分配金連動）+42
営業利益	4,082	4,221	4,379	+296	+157	
営業外収益	3	0	0	-2	+0	
営業外費用	579	587	579	+0	-7	
経常利益	3,505	3,633	3,799	+293	+165	
当期純利益	3,504	3,632	3,798	+293	+165	
1口当たり分配金（円）	6,546	6,785	7,095	+549	+310	

注：第12期予想は2020年11月17日時点のものです。

業績予想：2021年9月期及び2022年3月期

(単位：百万円)

運用状況	2021/3 第12期実績	2021/9 第13期予想	増減
営業収益	8,717	9,495	+777
うち、不動産等売却益	454	648	+194
営業費用	4,338	4,704	+365
営業利益	4,379	4,790	+411
営業外費用	579	631	+51
支払利息及び有利子負債関連費用	571	616	+44
投資口交付費の償却額	7	15	+7
経常利益	3,799	4,158	+359
当期純利益	3,798	4,157	+359
1口当たり分配金 (円)	7,095	7,150	+55

更なる
感染拡大を想定した
ストレス
(賃料減額対応)
-41

2021/9 第13期予想	2022/3 第14期予想	増減
9,495	9,129	-365
648	344	-304
4,704	4,423	-280
4,790	4,705	-85
631	634	+2
616	618	+2
15	15	-
4,158	4,071	-87
4,157	4,070	-87
7,150	7,000	-150

参考指標	2021/3 第12期実績	2021/9 第13期予想	増減
NOI	5,954	6,298	+344
NOI利回り (%)	5.3%	5.1%	---
減価償却費	1,068	1,134	+66
償却後NOI	4,885	5,163	+277
償却後NOI利回り (%)	4.3%	4.2%	---
FFO	4,424	4,663	+238
CAPEX	543	814	+270
LTV (%)	44.8%	44.3%	---

2021/9 第13期予想	2022/3 第14期予想	増減
6,298	6,478	+180
5.1%	5.3%	---
1,134	1,129	-5
5,163	5,349	+185
4.2%	4.4%	---
4,663	4,875	+211
814	905	+91
44.3%	44.3%	---



02

新型コロナウイルス感染拡大の影響

Security Code

3453

3回目の緊急事態宣言（2021年4月～）下における施設の営業状況

本投資法人が保有する施設の営業状況

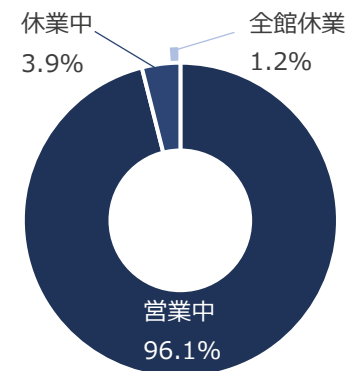
2021年4月末日現在、営業中テナント96.1%、休業中テナント3.9%（うち全館休業分1.2%）（賃貸面積ベース）（注1）
 初回の緊急事態宣言時（2020年4月～5月）は営業中テナント87.1%、休業中テナント12.9%（うち全館休業分6.5%）（賃貸面積ベース）（注2）
 2回目の緊急事態宣言時（2021年1月～3月）は休業テナントなし

商業施設		物件数	2021年4月末日時点
営業中の商業施設	下記以外	56物件 /59物件	食品・生活必需品を扱う店舗が含まれていることから営業を継続し、生活を支える社会インフラとして引き続き機能 休止要請対象店舗や一部店舗は自主的に休業中
全館休業中の商業施設	スポーツクラブネサンス富士見台 プライムスクエア自由が丘 コナミスポーツクラブ渋谷	3物件 /59物件	緊急事態宣言を受け、テナント判断で全館休業

営業している施設の感染防止対策例

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

テナントの営業状況（2021年4月末日現在）



注1：休業テナントの面積を2021年4月末日時点の総賃貸可能面積で除して算出しています。

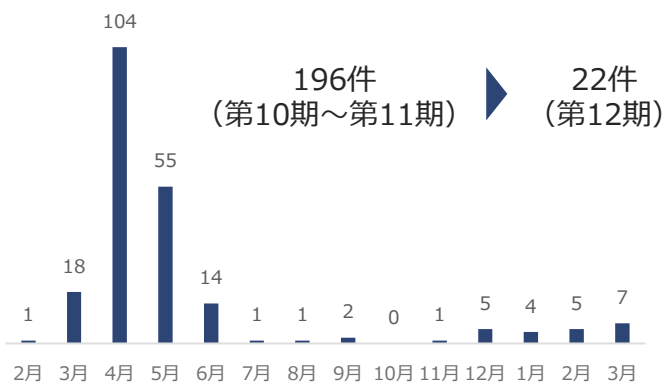
注2：休業テナントの面積を2020年9月末日時点の総賃貸可能面積で除して算出しています。

コロナ下におけるテナントへの対応

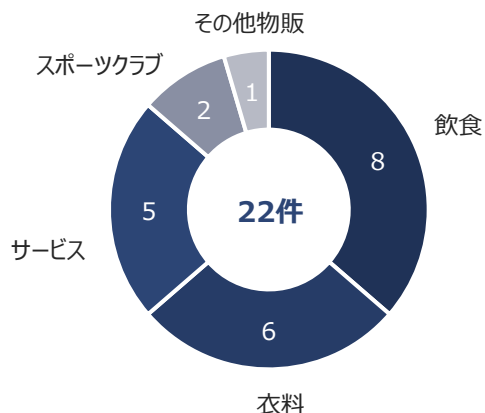
□ 賃料減額・支払猶予要請の状況

要望の新規件数は第2回目の緊急事態宣言期間中においても少数にとどまり引き続き、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～2021年3月）



要望件数内訳（2020年10月～2021年3月）



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

□ 賃料減額・支払猶予要請への対応

第11期（2020年9月期）

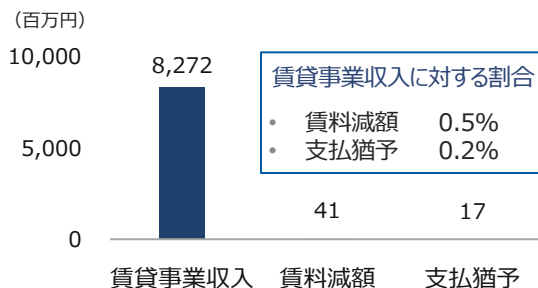
賃料減額対応

- ✓ 95件
- ✓ 賃料減額の合計額 41百万円

支払猶予対応

- ✓ 2件
- ✓ 支払猶予額 17百万円

第11期（2020年9月期）の賃貸事業収入へのインパクト



第12期（2021年3月期）

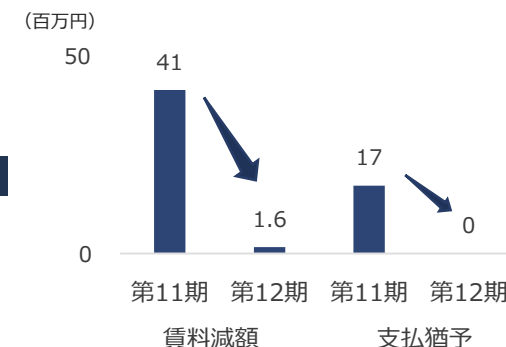
賃料減額対応

- ✓ 1件
- ✓ 賃料減額の合計額 1.6百万円

支払猶予対応

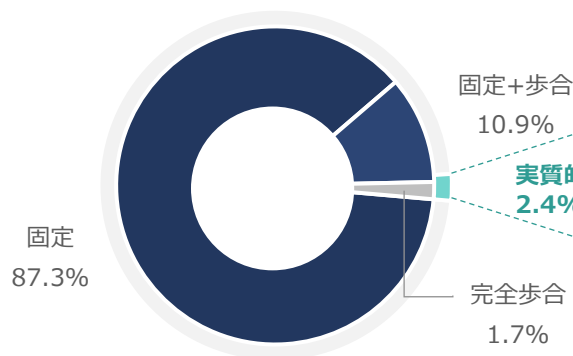
- ✓ 0件
- ※11期中に発生した支払猶予分も滞りなく回収済

対応合計額は大幅に減少

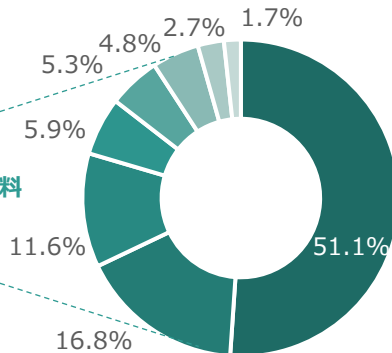


売上歩合賃料の状況

売上歩合賃料の割合 (2020/10-2021/3) (注)



売上歩合賃料のテナントの属性比率 (賃料ベース)



雑貨	51.1%
その他物販系	16.8%
衣料	11.6%
ドラッグストア	5.9%
100円ショップ	5.3%
飲食	4.8%
食品	2.7%
その他サービス系	1.7%

- 売上歩合賃料のテナントの業態は、雑貨・衣料等の物販が90%超

歩合賃料額

139百万円 (12期) +23百万円 (11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
--------------------------	--------	--------

1件 (12期)

-30件 (11期比)

18件 (12期)

+10件 (11期比)

12期においてテナント破綻は発生せず

▶ この内、新型コロナウイルスの感染拡大に起因するものは11件

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)

▶ 99.8% (12期末)

セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台の事例



- 新型コロナウイルスの影響により、入居申込がキャンセルとなった1Fの空室区画 (約230坪) において、ペットショップを誘致
- 2021年3月にオープン。これにより稼働率は81.0%→100%へ

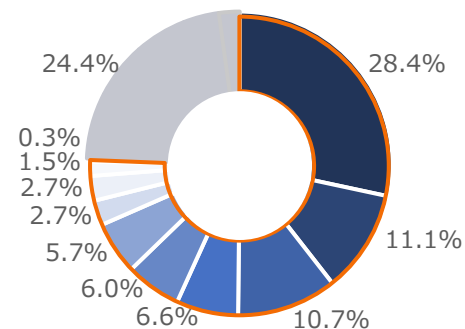
注：売上歩合賃料は、記載の期間の実績値を記載しています。

テナント属性別の影響度

テナント属性	構成比 (注1)	初回緊急 事態宣言時	初回緊急 事態宣言後	営業状況
食品+ コストコ (注2)	28.4%	↑↑	↑↑	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
マスターリース (ML)	11.1%	→	→	食品スーパーを核テナントとした商業施 設で、MLの体力も有り
ホームセンター	10.7%	↑	↑↑	外出自粛等により、園芸用品やDIY 用品に特需
サービス	7.0%	↓↓	↓	マッサージや理美容室等の売上も徐々 に回復傾向にあったものの、緊急事態 宣言により再び低迷
その他物販	6.6%	↓	→	巣ごもりにより、家具・寝具や調理用品 等は好調
アミューズメント (注3)	5.9%	↓↓	↓	映画の好調をきっかけとして2020年末 は好調だったものの、緊急事態宣言に より再び低迷
スポーツクラブ	5.5%	↓↓	↓	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)	2.7%	↓	↑	カジュアル衣料品に対する需要は根強 く、在宅需要に対応する衣料品も引き 続き堅調
衣料 (その他)	2.2%	↓	↓	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

テナント属性	構成比 (注1)	初回緊急 事態宣言時	初回緊急 事態宣言後	営業状況
物流施設 テナント	6.0%	↑↑	↑↑	巣ごもり消費による宅配量の増加が継続
家電	5.7%	↓	↑↑	生活圏にある家電量販店は引き続き好 調。在宅勤務が続いたことによるPCやテ レビ等の買替需要も根強く存在
飲食	3.8%	↓↓	↓	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。緊 急事態宣言により再び低迷
ドラッグストア	2.7%	↑↑	→	生活必需品に対する需要は堅調。緊急 事態宣言により、調剤薬局は多少影響 あり
100円ショップ	1.5%	↑	→	マスクや衛生用品、生活用品を中心に 需要は堅調
事務所	0.3%	→	→	コロナ下にて、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 約は生じず

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影響の少ないテナント
(2021年3月時点)
75.6%

注1：本投資法人が本書の日付現在保有する資産の2021年3月31日時点の数値を記載しています。但し、譲渡予定資産は除き、ウニクス浦和美園（底地）は取得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位を四捨五入しています。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。

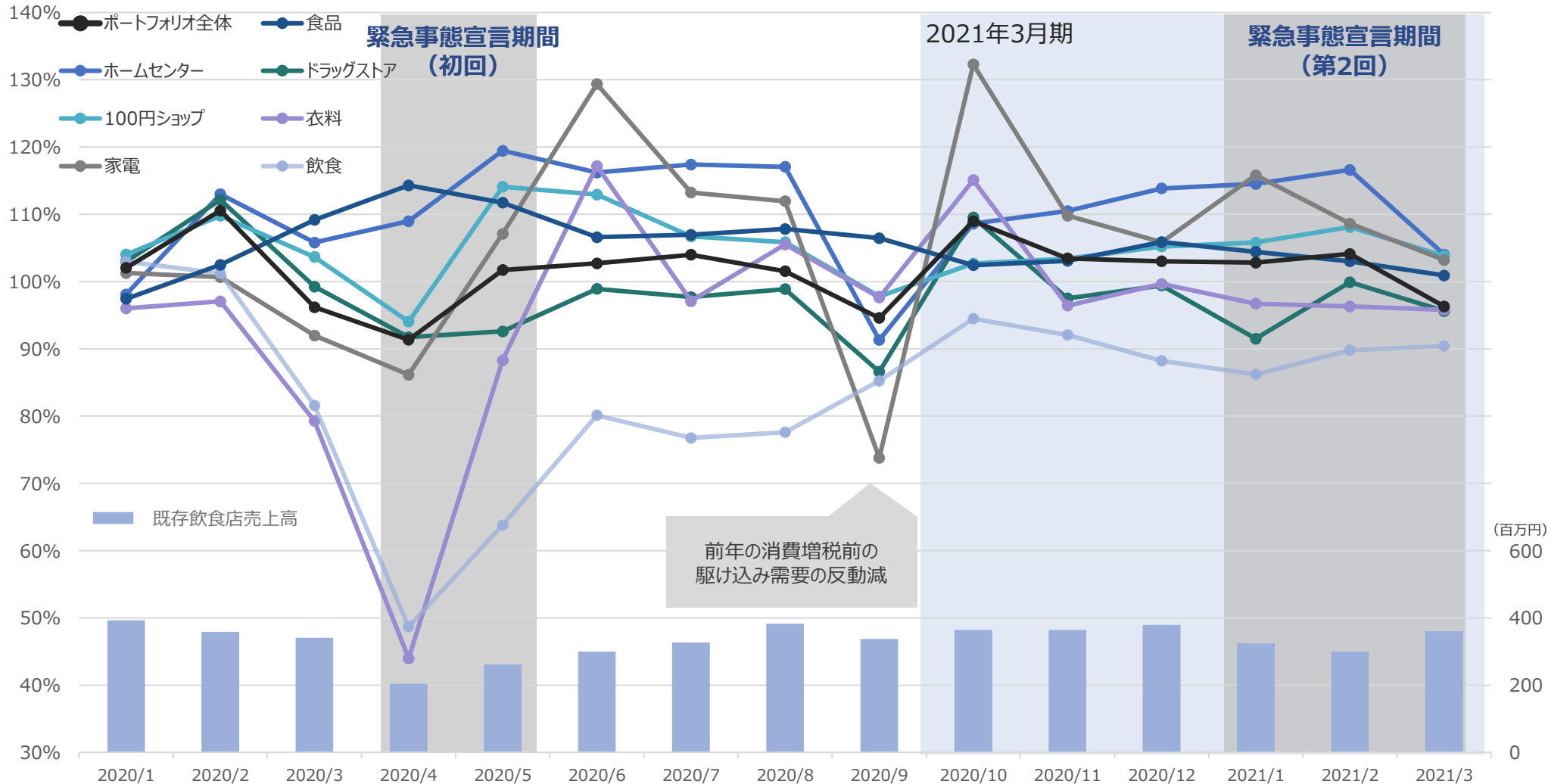
注3：映画館を含みます。以下同じです。

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。

テナント売上推移（2020年1月～2021年3月）

□ コロナ下でのテナント業種別影響度（2019年同月比）

2021年に入ると第2回緊急事態宣言が発令されたが、2021年3月期を通じたポートフォリオの売上高は2019年3月期（2018年10月～2019年3月）比で102.1%と好調を維持

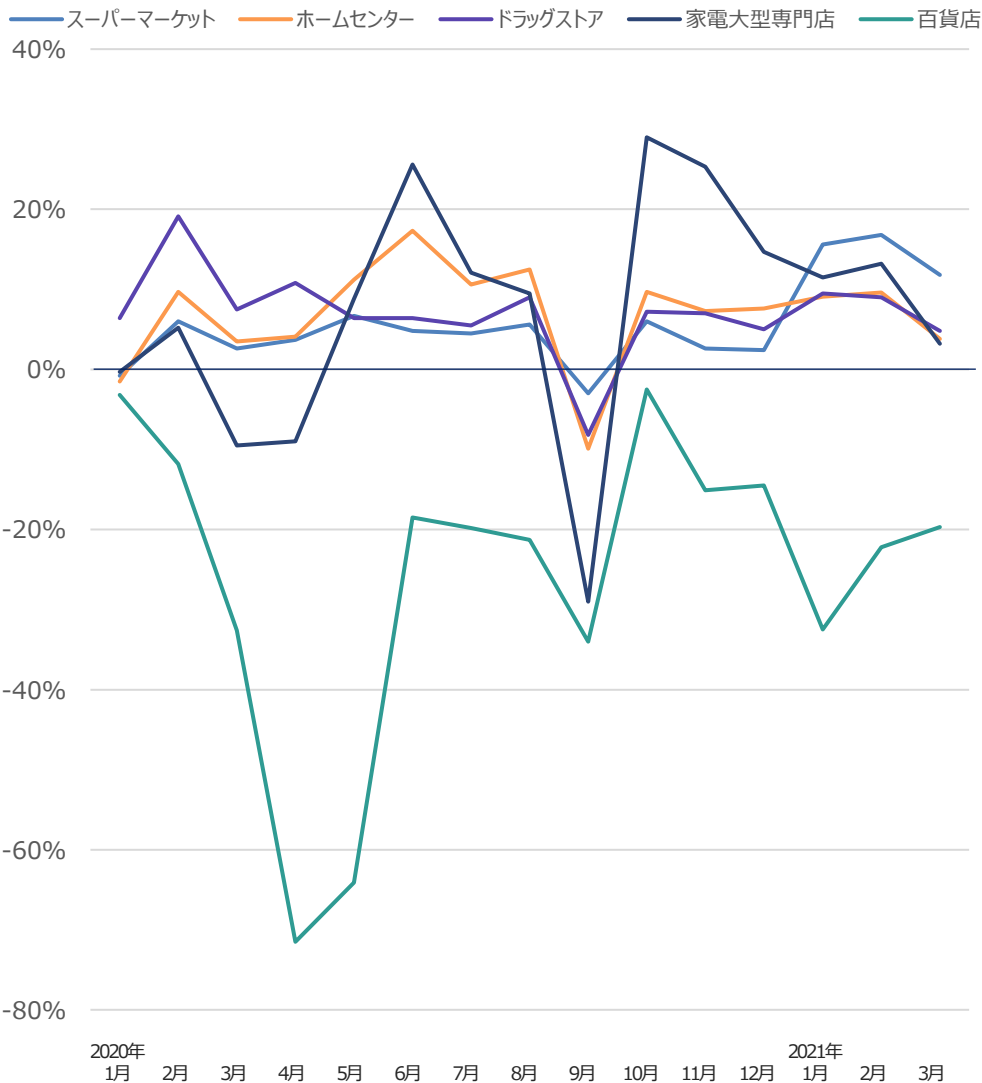


注：テナントの売上高は、把握できている売上高に基づき記載しています。また、ポートフォリオの売上高は各期間における曜日の影響を考慮しない数値を記載し、業種別の売上高は、曜日の影響を考慮した数値を記載しています。但し、ホームセンターの売上高は前年同月比の値を記載しています。なお、スポーツクラブ及び一部の大型アミューズメント施設は集計に含まれていません。

新型コロナ感染拡大の環境下で消費は生活圏へシフト

業態別販売額2019年同月比の動向（2020年1月～2021年3月）（注）

百貨店の販売額が低迷する一方で、生活密着型商業施設販売額はコロナ下で堅調に推移

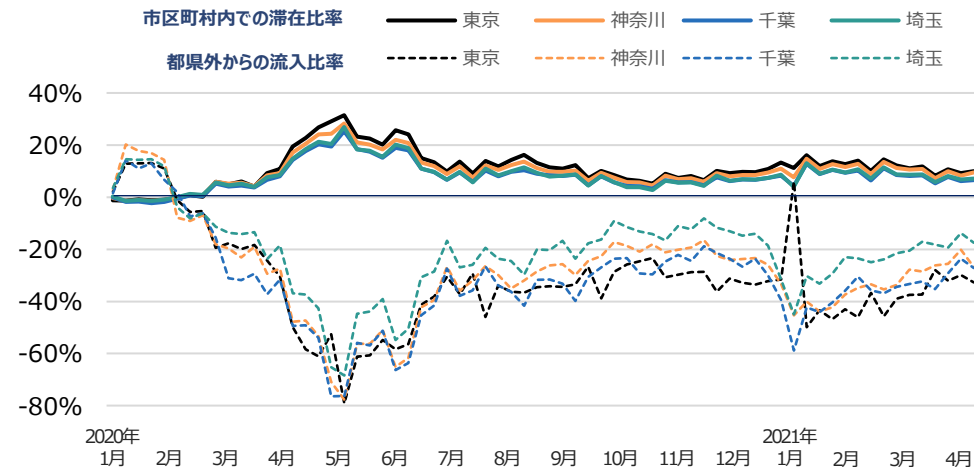


出所：経済産業省「商業動態統計」

注：2021年の数値は、経済産業省「商業動態統計」（2021年3月速報）における2021年の商品販売額を2019年の商品販売額で除して算出しています。

滞在人口の推移（2020年1月～2021年4月）（2019年同週比）

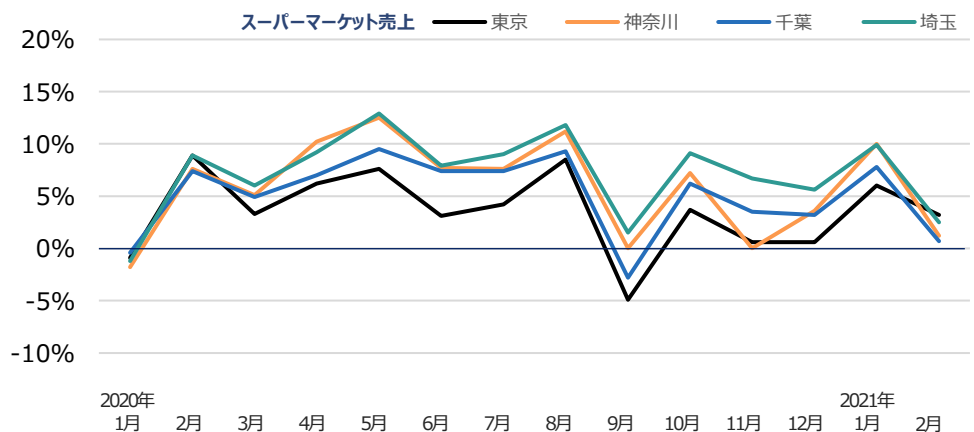
コロナ下において、日常生活圏における滞在人口が増加



出所：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）

スーパーマーケットの売上高（前年同月比）（2020年1月～2021年2月）

日常生活圏に多いスーパーマーケットの業績は堅調



出所：経済産業省関東経済産業局「百貨店・スーパー販売の動向」（2021年2月速報）



03

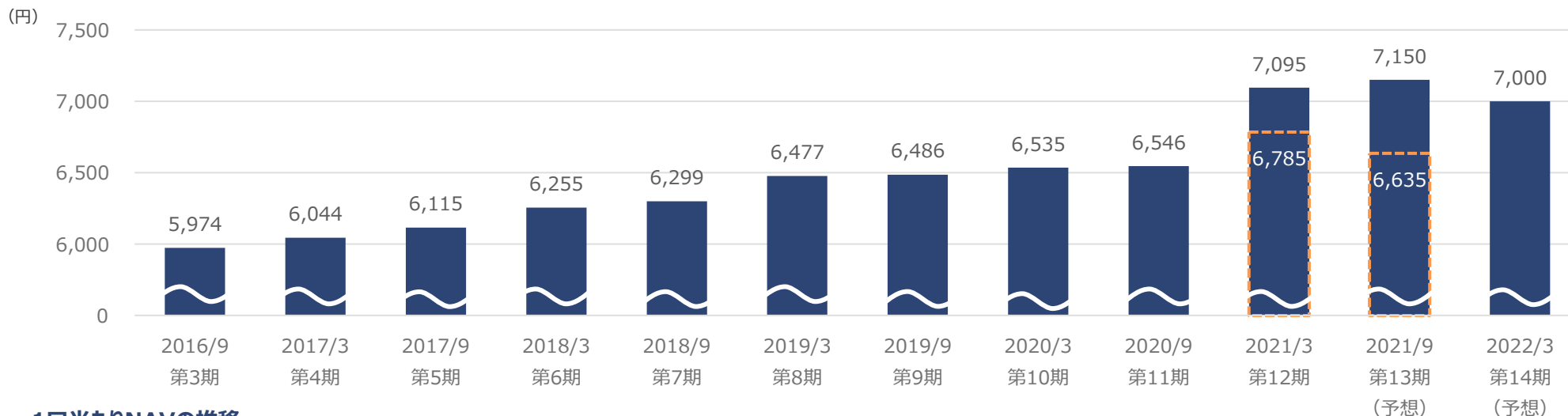
2021年3月期の運用状況

Security Code

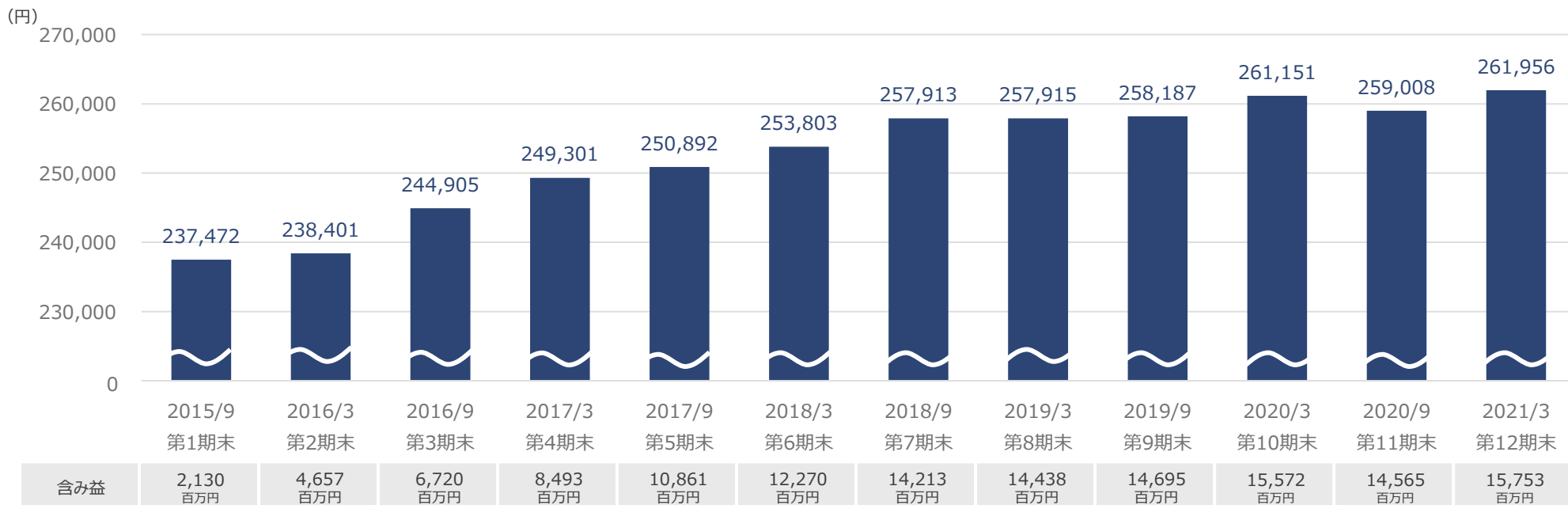
3453

1口当たり分配金・NAV、含み益の推移

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移

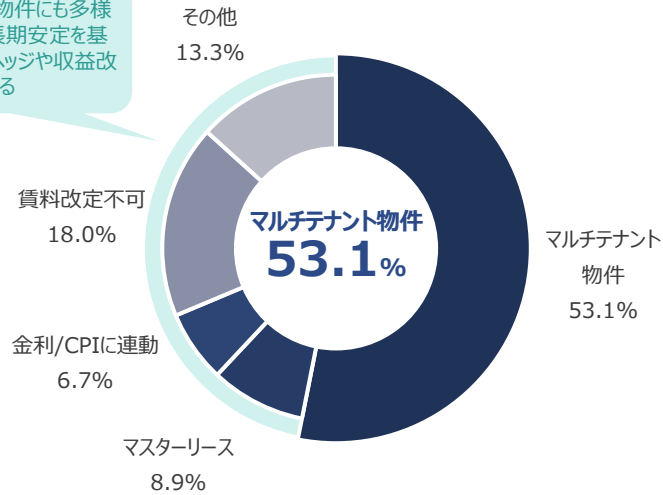


注1: オレンジ点線枠内は2020年9月期決算発表時(2020年11月)の予想分配金を示しています。
 注2: 1口当たりNAV = (各期末の純資産額 + ポートフォリオ全体含み損益) ÷ (各期末時点の発行済投資口数)

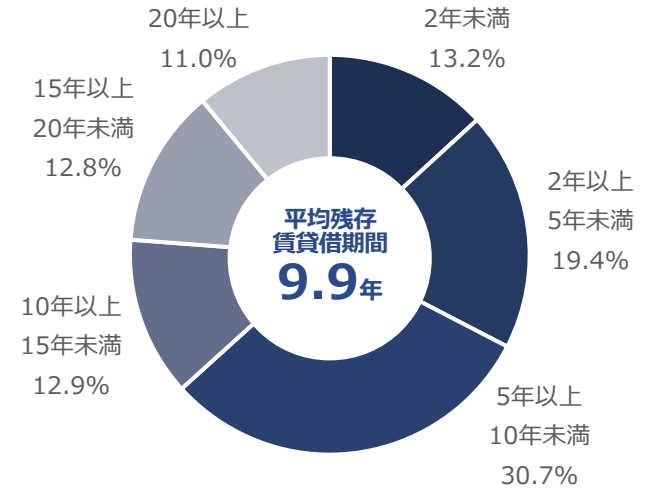
賃貸借契約の概要

テナントタイプ（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

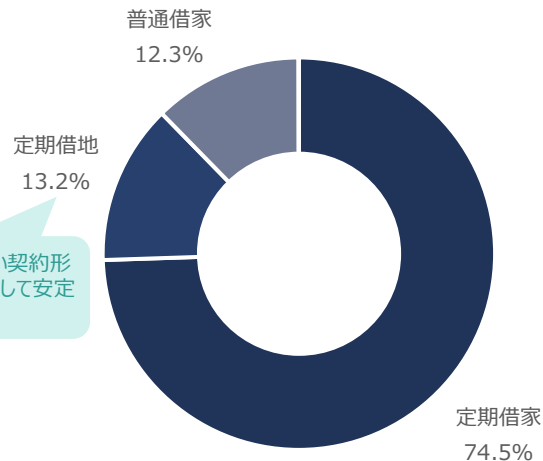


残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース）



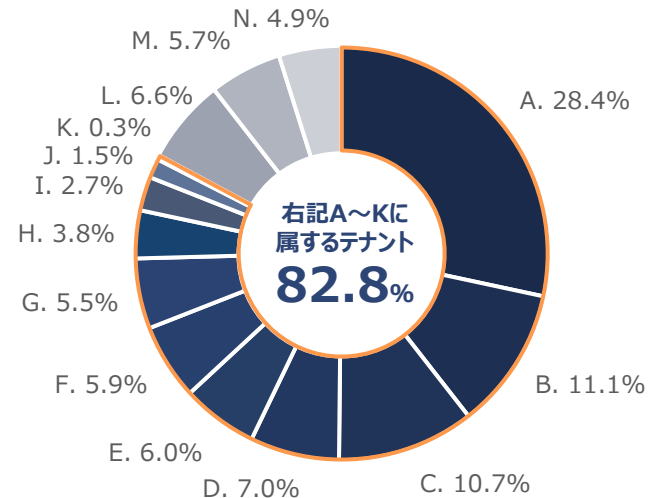
賃貸借契約形態の構成比率（賃料ベース）

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コマースの影響を受けにくい業種



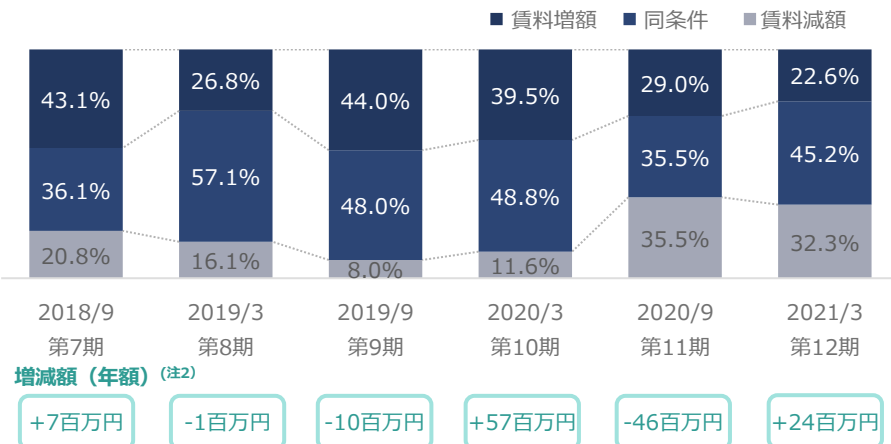
A.	食品+コストコ	28.4%
B.	マスターリース	11.1%
C.	ホームセンター	10.7%
D.	サービス	7.0%
E.	物流	6.0%
F.	アミューズメント	5.9%
G.	スポーツクラブ	5.5%
H.	飲食	3.8%
I.	ドラッグストア	2.7%
J.	100円ショップ	1.5%
K.	事務所	0.3%
L.	その他物販	6.6%
M.	家電	5.7%
N.	衣料	4.9%

注1：本投資法人が本書の日付現在保有する資産の2021年3月31日時点の数値を記載しています。但し、譲渡予定資産は除き、ウニクス浦和美園（底地）は取得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。

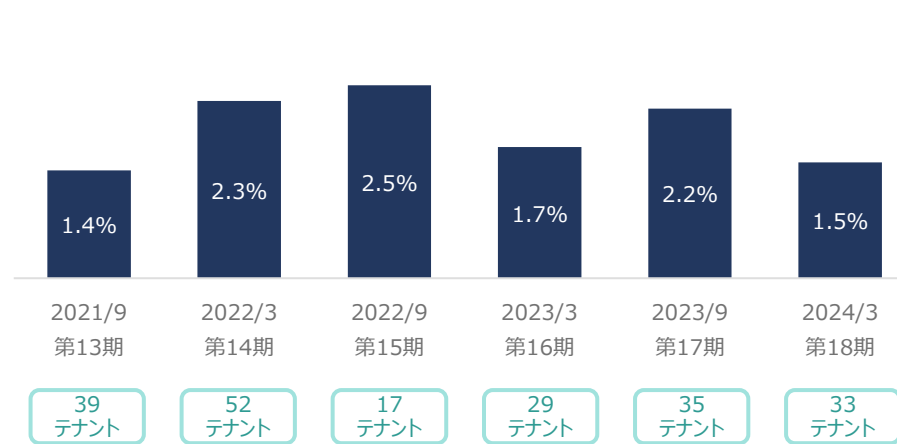
注3：上記グラフにおいて「マスターリース」とは、サブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結しているテナント（ただし、店舗面積のうち直営部分が過半を占めると本投資法人が考えるテナントを除きます。）をいい、「金利/CPIに連動」とは、賃貸借契約において賃料が金利又はCPIに連動し更改されるテナントをいいます。

新規賃料/更改の動向（件数ベース）（注1）

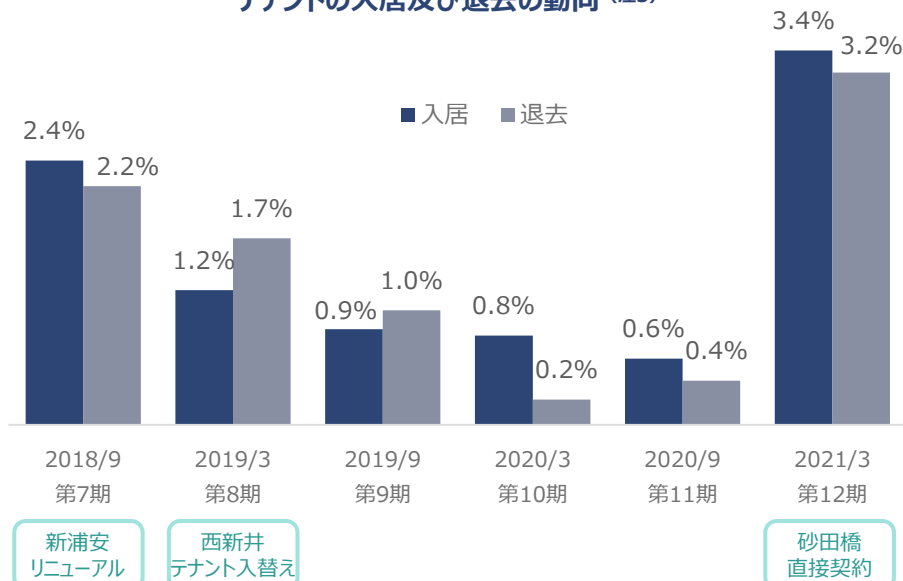


リーシングマチュリティ

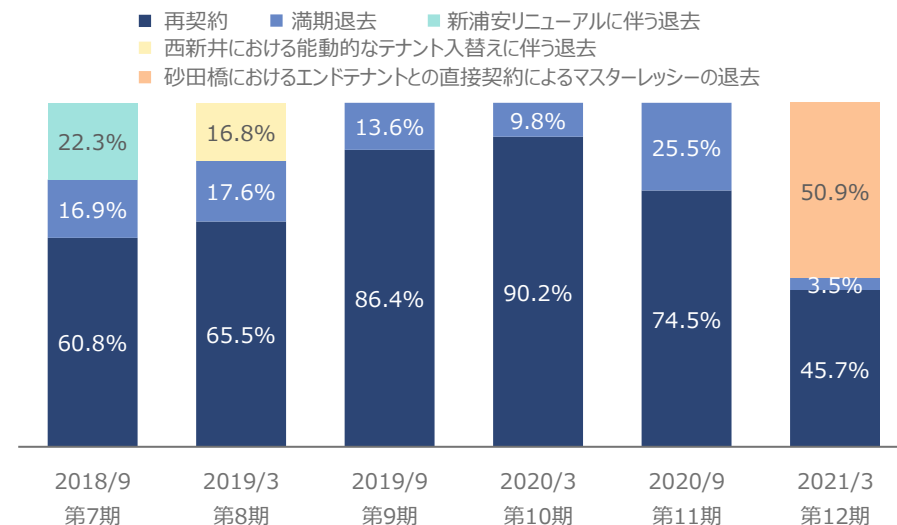
各会計期間に満期を迎える定期建物賃貸借契約の状況（注2）



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）

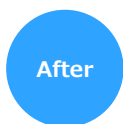
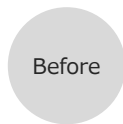


注1：賃料更改の対象となるテナント更改前の共益費込の賃料に対する増減割合を記載しています。なお、新型コロナウイルス感染拡大の環境下における一時的な賃料減額及び支払い猶予は対象に含めていません。

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。但し、譲渡予定資産は除き、ウニクス浦和美園（底地）は取得日時時点の数値を記載しています。

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。

カスミテクノパーク桜店



- テナントニーズへの対応及び収益力向上を目的とした増床工事を実施
- 2021年1月着工、4月リニューアルオープン

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

ホームセンターコーナン砂田橋店



- 従前、マスターレシー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たが、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
- エンドテナントの賃料負担を軽減した上で、本投資法人の収益向上にも成功

ブルメール舞多間



- 不動産テック事例として2021年4月よりAI清掃ロボット「Whiz i」を導入
- 人件費高騰に伴うBMコスト増額の抑制にも成功

セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台



- 新型コロナウイルスの影響により、入居申込がキャンセルとなった1Fの空室区画（約230坪）において、ペットショップを誘致
- 2021年3月にオープン。これにより稼働率は81.0%→100%へ

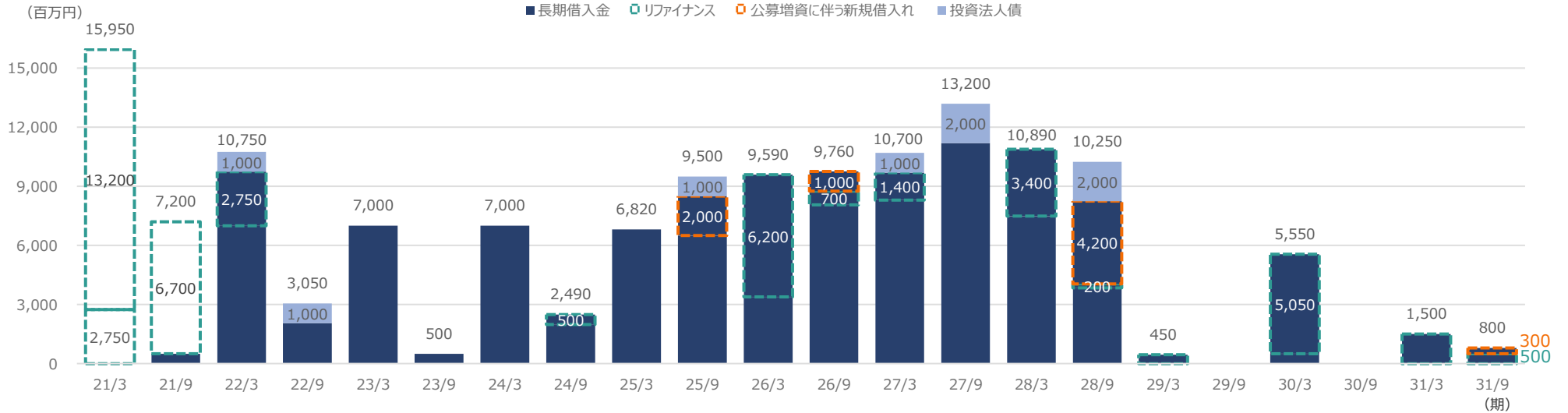
アシコタウンあしかが



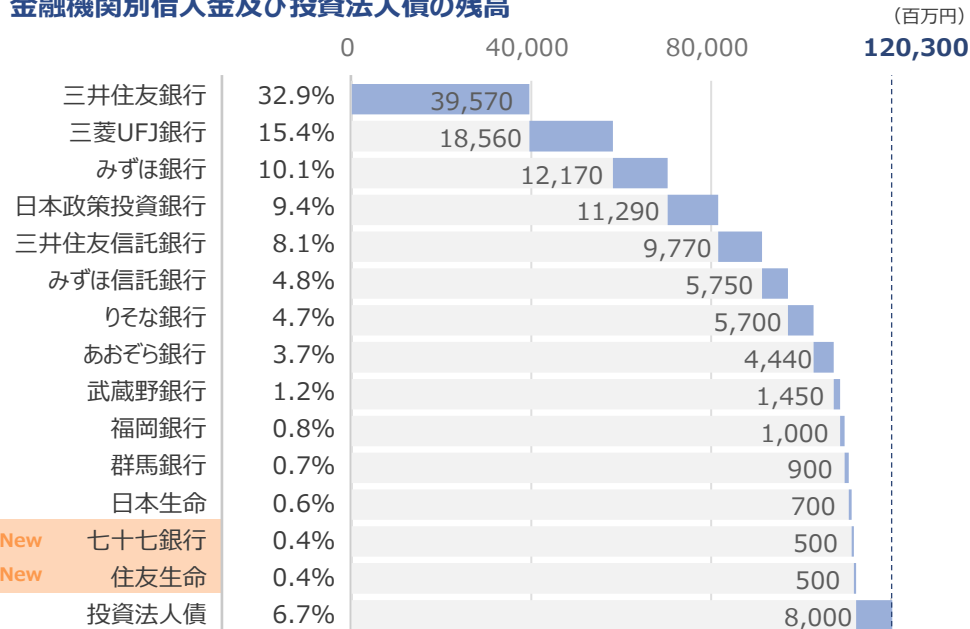
- 従前のサブPM会社と2021年3月に解約し、2021年4月より新たなサブPM会社と契約を締結
- PM契約に加えてBM契約の内容も見直すことにより、年間約600万円程度の費用削減に成功

借入金及び投資法人債の状況（2021年4月末時点）

返済期限分散状況



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（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	2022/3/31
みずほ銀行	1,000百万円	2022/3/31
三菱UFJ銀行	1,000百万円	2022/3/31

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

財務ハイライト

	第11期末	第12期末	本募集等後
長期負債比率	97.6%	100.0% >>	100.0%
固定金利比率	91.3%	96.8% >>	97.7%
LTV	44.8%	44.8% >>	44.3%

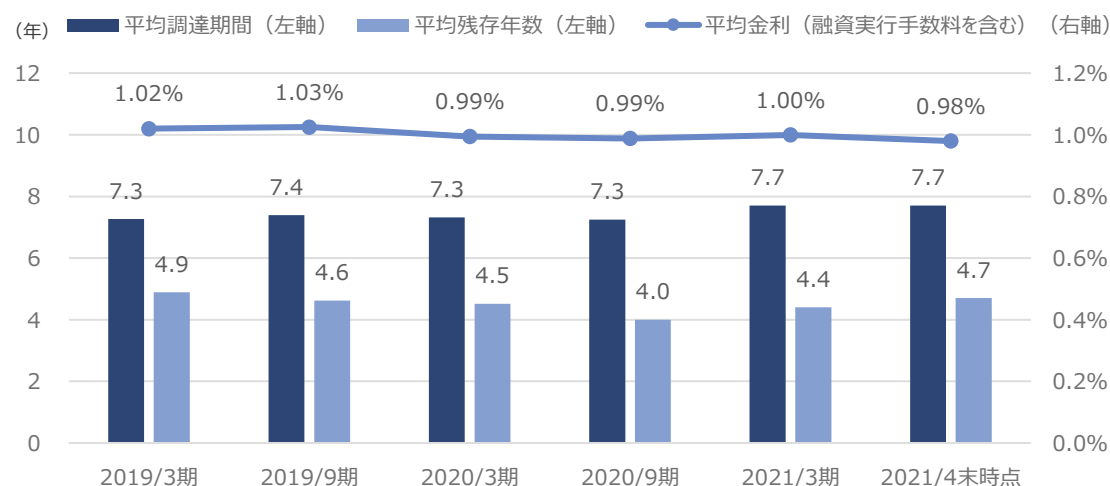
格付の状況

長期発行体格付 (JCR)

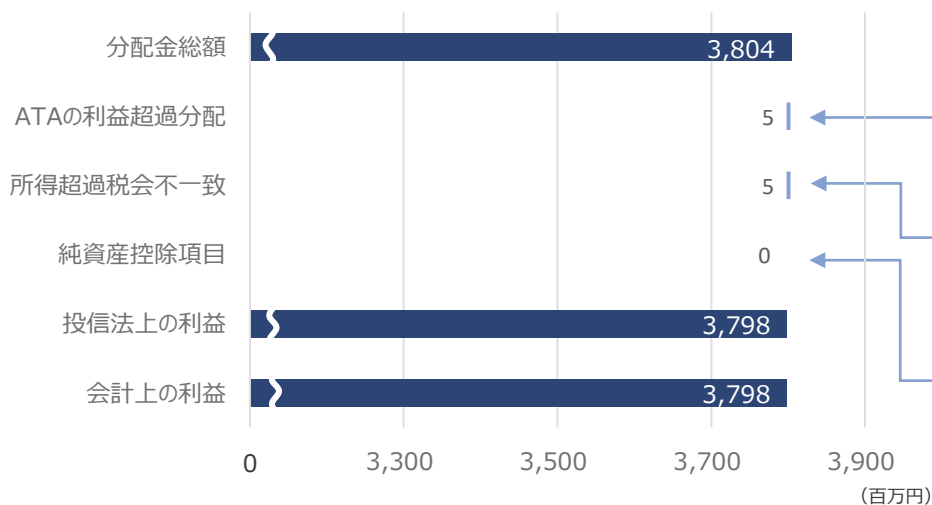
A+ (ポジティブ)

格付見通しが「安定的」から「ポジティブ」へ向上 (2021年1月)

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
- ・生活密着型商業施設の安定性が市場に認識されるにつれ、投資口価格は1口当たり**NAVを回復し、今次公募増資に結実**
- ・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**及びEコマース需要を取り込む**消費地配送型物流施設への厳選投資を継続**

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
- ・生活圏での消費ヘシフト
- ・巣ごもり消費による売上増加

混乱期（第11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

・第11期中に発生した196件のテナントからの要望に対し、賃料減額95件、支払猶予2件（99件については賃料減額なし）

回復期（第12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3期に分けての譲渡

▶ 物流施設2物件取得

▶ 格付見直し変更 A+（安定的）→ A+（ポジティブ）

投資口価格回復後（第13期～）

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実現を目指す
資金調達コストの低減により、更なる成長へ

▶ 第5回公募増資の実施、追加資産取得

▶ 金融機関からの借入条件改善

コロナ禍以降に重要性を増す消費者の生活インフラを提供

「商業施設と物流施設の垣根の低下」という環境変化はコロナ禍を経て加速し、生活密着型商業施設と消費地配送型物流施設の生活インフラとしての重要性は更に高まる

本投資法人の環境認識

ECマース進展に伴う中長期的環境変化

ECマース進展に伴う商業施設の変化	ECマース進展に伴う物流業界の課題
<ul style="list-style-type: none"> 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取（クリックアンドコレクト） 商業施設と物流施設の併設 	<ul style="list-style-type: none"> 多頻度小口配送 リードタイム短縮化 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の拡大

コロナ禍以降の環境変化の加速 コロナ禍の経験により消費者の行動が変化

コロナ下における消費者の行動の変化

巣ごもり消費の増加に伴う
生活様式の変化

ECマース需要の拡大
宅配取扱個数の大幅な増加

外出頻度の低下に伴う
まとめ買い需要の増加

在宅勤務の増加
住宅エリアの昼間人口の増加

生活密着型商業施設及び消費地配送型物流施設の生活インフラとしての重要性の高まり

商業施設と物流施設の垣根の低下の事例

オンライン企業と提携した食品スーパーのネットスーパーの配送拠点
(キテラタウン調布)



オンラインストアによる実店舗の出店
(ブルメール舞多間)



商業施設からの商品配送
(ピーワンプラザ天王)



商業施設での商品受取
(ピーワンプラザ天王)



商業施設と物流施設の併設
(横浜上郷配送センター)



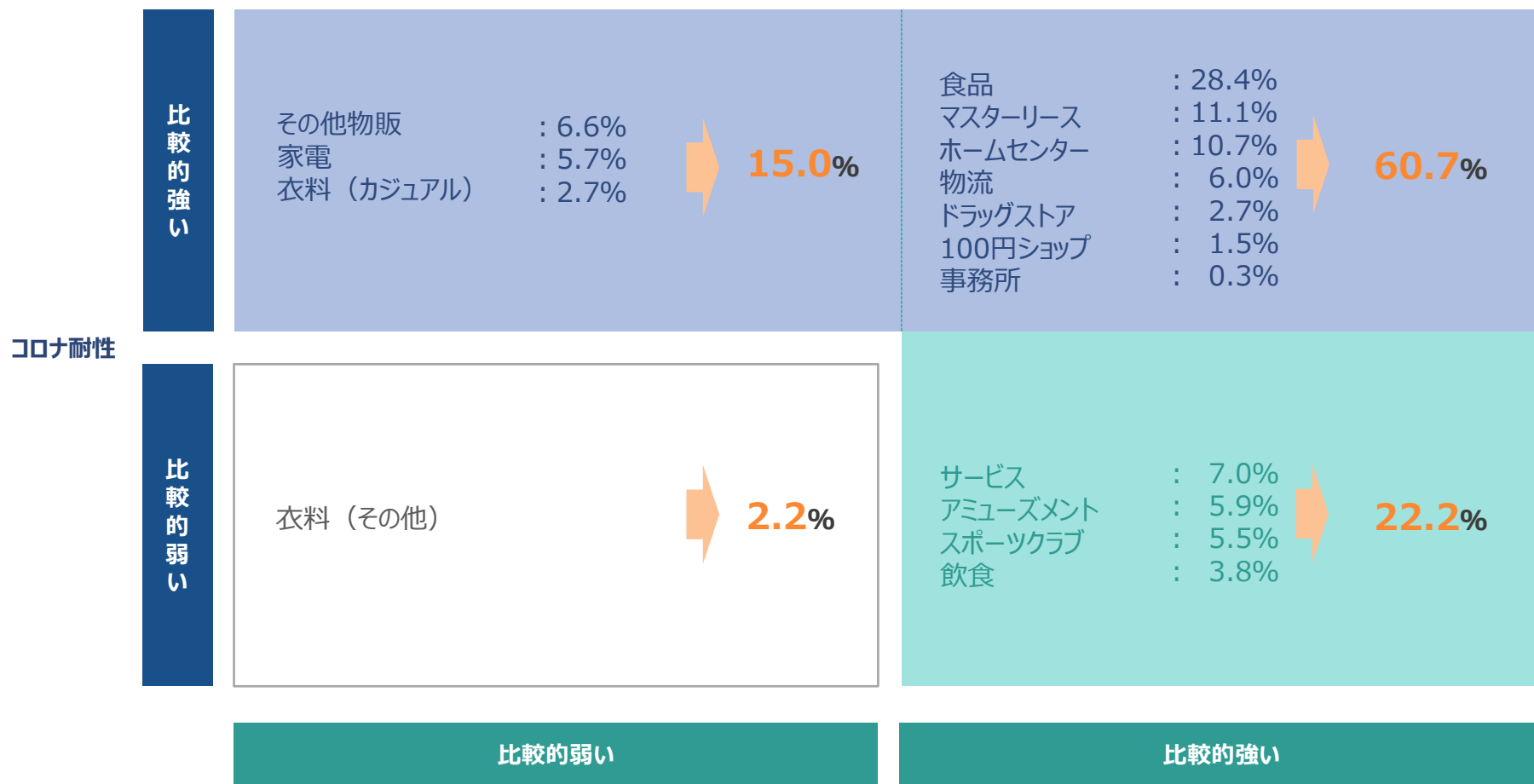
商業施設の敷地の一部を宅配業者へ賃貸
(久留米西ショッピングセンター)



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75.6%がコロナ耐性、82.8%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

マーケット環境の変化に応じた柔軟なポートフォリオ運営

資産入替え等の手法も活用し、ポートフォリオの質及び収益性の向上並びに環境変化に適応したポートフォリオの構築を目指す

第12期以降の資産取得及び譲渡（取得/譲渡（予定）価格ベース）

	新規取得資産	譲渡（予定）資産
物件数	7物件	3物件
取得/譲渡価格の合計	247億円	91億円
鑑定評価額の合計	267億円	84億円
平均NOI利回り	平均鑑定NOI利回り 5.2%	平均NOI利回り（譲渡価格ベース） ^{（注1）} 3.9%

第12期
(2021年3月期)

取得3物件・23億円



千葉北配送センター




札幌白石配送センター



もねの里モール
(増築2棟)

譲渡1物件・66億円



代官山アドレス・ディセ
*第12期、第13期及び第14期に分割して売却
(第14期は予定)

第13期
(2021年9月期)

取得予定4物件・223億円



アピタテラス横浜綱島
(準共有持分49%)



キテラタウン調布



ウニクス浦和美園（底地）



メラード大開

譲渡予定2物件・25億円



阪急オアシス枚方出口店



ウニクス伊奈
(準共有持分20%)

代官山アドレス・ディセ

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	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		
NOI利回り (譲渡価格ベース) ^{（注1）}	3.6%		

阪急オアシス枚方出口店

所在地	大阪府枚方市出口一丁目17番20号
譲渡予定日	2021年8月10日
譲渡予定価格	1,500百万円
帳簿価額（2021/3期末時点）	1,289百万円
NOI利回り (譲渡価格ベース) ^{（注1）}	5.0%

ウニクス伊奈（準共有持分20%）

所在地	埼玉県北足立郡伊奈町学園二丁目188番地1
譲渡日	2021年4月9日
譲渡価格	1,048百万円
帳簿価額（2021/3期末時点）	874百万円 ^{（注2）}
NOI利回り (譲渡価格ベース) ^{（注1）}	4.4%

注1：譲渡価格ベースのNOI利回りは、代官山アドレス・ディセは2020年3月期(第10期)及び2020年9月期(第11期)の実績値を、阪急オアシス枚方出口店及びウニクス伊奈については2020年9月期(第11期)及び2021年3月期(第12期)の実績値を除いて算出しています。

また、ウニクス伊奈の実績値は、譲渡予定の準共有持分割合20%に相当する数値を基に算出しています。

注2：本投資法人が譲渡予定の準共有持分割合20%に相当する2021年3月期末の帳簿価額を記載しています。

NSC ネイバーフッド ショッピングセンター **キテラタウン調布**

1km圏で4万人を超える商圏人口を有する、食品スーパーのライフを核としたNSC



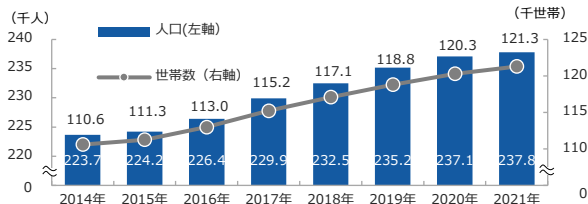
取得価格	10,500百万円	鑑定評価額	11,400百万円
所在地	東京都調布市	鑑定NOI	550百万円
土地面積	10,527.17m ²	鑑定NOI利回り	5.2%
延床面積	23,588.18m ²	メインテナント	株式会社ライフコーポレーション

ハイライト

- 高い人口の成長性を有し、周辺では大規模な住宅・インフラ面での開発が進む調布エリアにおける多頻度来店型NSC
- 甲州街道沿いの立地で自動車利用の利便性が高く、最寄りの京王電鉄京王線「柴崎」駅より徒歩5分と周辺住民の徒歩利用も見込める
- 食品スーパーのライフはネットスーパー事業でオンライン企業と提携しており、本物件の店舗からも配送を担う

立地 「職住近接のまち」として発展する調布市に所在

調布市の人口及び世帯数

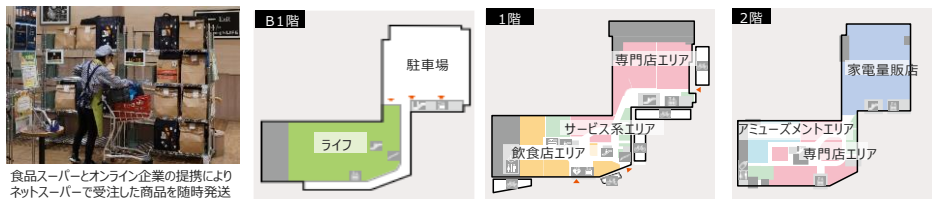


出所：調布市「住民基本台帳 人口及び世帯数の推移」(各年1月1日)

- 「調布」駅周辺は付近の路線地下化工事(「調布」駅、「布田」駅、「国領」駅の3駅が地下に移設)が完了したことで、今後、分断されていた南北及び東西の一体化による再開発が進む見通し
- 調布市都市計画では「職住近接のまちづくり」等が謳われており、足許は人口及び世帯数も増加傾向にある

テナント 食品スーパーを核に大手専門店、家電、飲食・サービスのテナント群

- 1階にはドラッグストアと飲食店等が入居、広い通路を確保し、回遊性を確保
- 2階には大手家電量販店を中心に各種専門店を配置



食品スーパーとオンライン企業の提携によりネットスーパーで受注した商品を随時発送

NSC ネイバーフッド ショッピングセンター **アピタテラス横浜綱島** (準共有持分49%)

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



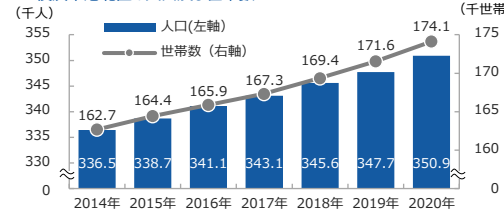
取得価格	5,667百万円	鑑定評価額	5,930百万円
所在地	神奈川県横浜市	鑑定NOI	266百万円
土地面積	18,300.01m ²	鑑定NOI利回り	4.7%
延床面積	38,442.49m ²	メインテナント	ユニー株式会社

ハイライト

- 高い人口の成長性を有し、周辺では大規模な住宅・インフラ面での開発が進むエリアにおける多頻度来店型NSC
- 食品スーパーや各種専門店、郵便局、銀行、クリニック等のテナント構成により生活に必要な物品やサービスがワンストップで揃う上に、ブック&カフェ等、滞在することを楽しく顧客のニーズにも対応したサービス系テナントも入居し、幅広い世代の多様なニーズに対応

立地 横浜市内有数の人口増加エリア、近隣は住宅・インフラ面で大規模計画

横浜市港北区の人口及び世帯数

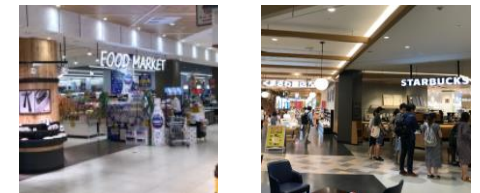


出所：横浜市「長期時系列データ(人口・世帯)」(各年9月末日)

- 本物件は、次世代型スマートタウン「Tsunashimaサステイナブル・スマートタウン」内に立地。「Tsunashimaサステイナブル・スマートタウン」では、住む人、働く人、訪れる人等の様々な視点から快適性や未来のくらしを追求しており、太陽光パネルの導入等、地球環境にも配慮した設計を導入
- 本物件は東急東横線の「綱島」駅と「日吉」駅の中間地点に立地。付近では約1,300戸に及ぶ大規模マンション開発が進行中で近隣の商圏人口は更なる増加が見込まれる
- 2022年度下期には相鉄・東急直通線が開業予定であり、南方面の近隣には新駅である「新綱島」駅が設置される予定。同駅から一駅で同線「新横浜」駅につながり、今後、アクセス向上による近隣エリアの発展が見込まれる

テナント 生活必需品に加えサービス系テナントの存在で多様なニーズに対応

- テナントは、食品スーパーを核に、大手専門店、フードコート、クリニックモール、郵便局、銀行等、日常に必要なものが揃う構成
- 上記に加え、ブック&カフェ等、滞在することを楽しく顧客にも対応したサービス系テナントも入居し、幅広い世代の多様なニーズに対応



食品スーパー

ブック&カフェ

注：アピタテラス横浜綱島(準共有持分49%)の土地面積及び延床面積は、本物件の土地及び建物全体について記載しています。

NSC ネイバーフッド ショッピングセンター メラード大開

1km圏で5万人を超える商圏人口を有する、食品スーパーの関西スーパーを核テナントとするNSC



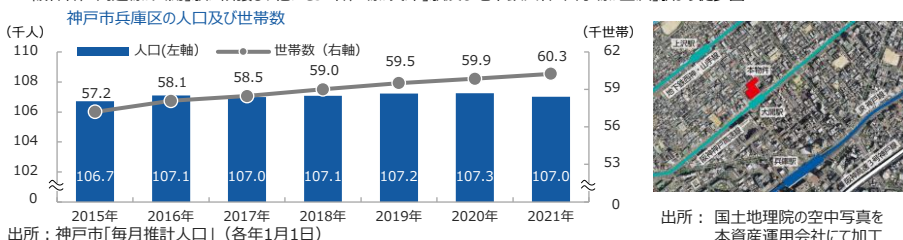
取得価格	5,440百万円	鑑定評価額	5,780百万円
所在地	兵庫県神戸市	鑑定NOI	291百万円
土地面積	7,256.34m ²	鑑定NOI利回り	5.3%
延床面積	14,521.91m ²	メインテナント	株式会社関西スーパーマーケット

ハイライト

- 神戸市兵庫区の居住密度の高いエリアに所在。阪神神戸高速線「大開」駅に隣接する等、3路線3駅から徒歩圏という利便性の高い立地
- 大阪府及び兵庫県で強いドミナントを形成する関西スーパーが核テナント。他にもホームセンター、100円ショップ等が入居しており、生活に必要な商品が一通り揃うテナント構成

立地 3路線3駅から徒歩圏という利便性の高い立地

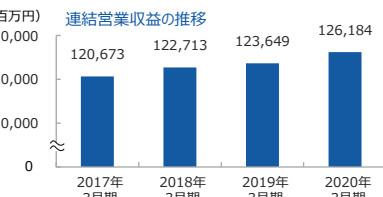
- 神戸市兵庫区の居住密度の高いエリアに所在。兵庫県の東西の動脈である県道21号沿いに立地し、視認性も高い
- 阪神神戸高速線「大開」駅に隣接し、他にもJR神戸線「兵庫」駅及び地下鉄西神・山手線「上沢」駅より徒歩圏



テナント 大阪府及び兵庫県で強いドミナントを形成する関西スーパーが核テナント

- 生鮮食料品等に強く、大阪府及び兵庫県で強いドミナントを形成する関西スーパーが核テナントとして地下1階に入居
- 他にホームセンター、100円ショップ等が入居。生活に必要な商品が一通り揃うテナント構成

事業内容	スーパーマーケット事業
店舗数	64店舗 (2020年3月期末時点)
従業員数	3,981名 (2020年3月期末時点)
連結営業収益	126,184百万円 (2020年3月期)
上場市場	東証一部



NSC ネイバーフッド ショッピングセンター ユニクス浦和美園 (底地)

人口増加が続くさいたま市のニュータウン「みそのウイングシティ」に開発された地域密着型NSCの底地



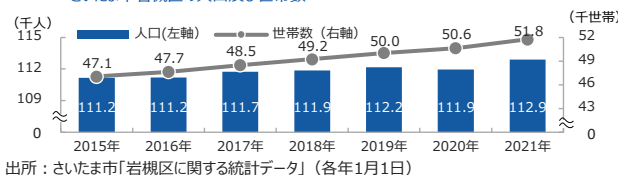
取得価格	732百万円	鑑定評価額	817百万円
所在地	埼玉県さいたま市	鑑定NOI	33百万円
土地面積	3,533.59m ²	鑑定NOI利回り	4.6%
延床面積	-	メインテナント	株式会社ピーアンドディコンサルティング

ハイライト

- 東京メトロ南北線直結により都心への通勤に快適な埼玉高速鉄道の始発駅「浦和美園」駅周辺に広がるニュータウンに所在するNSCの底地
- 周辺一帯は埼玉県さいたま市及び独立行政法人都市再生機構施行の土地区画整理事業である「みそのウイングシティ」であり、その一角をサポート会社の株式会社ピーアンドディコンサルティングが2017年に開発
- エンドテナントには食品スーパーのヤオコー、ドラッグストア、100円ショップに加え、浦和美園に所在する埼玉スタジアム2002を本拠地とするJリーグサッカーチーム浦和レッドダイヤモンズのサテライトショップ等、約20店舗が入居

立地 「浦和美園」駅を中心とするさいたま市のニュータウン「みそのウイングシティ」に立地

- 当該事業地の中心にある埼玉高速鉄道「浦和美園」駅は始発駅、かつ、東京メトロ南北線へ直結するアクセスの良から子育て世代を中心に近年人口が増加中
- 当該事業地内において大学病院や公立小中学校の新設が事業決定されており、埼玉スタジアム2002を含む当該エリアはさいたま市東部の新たな都市拠点として今後も発展が期待できるロケーション



テナント 本物件を開発したサポート会社の株式会社ピーアンドディコンサルティングが賃借人

- サポート会社の株式会社ピーアンドディコンサルティングと長期の事業用定期借地権設定契約を締結することによる底地の借地スキームで、同社が建物を保有しエンドテナントに賃貸
- エンドテナントには食品スーパーのヤオコーの他、飲食・サービス系テナントに加え、日常生活を彩り豊かにするカルチャー系テナントが入居

本投資法人が保有する株式会社ピーアンドディコンサルティングの開発物件 (底地のみの保有を含む)



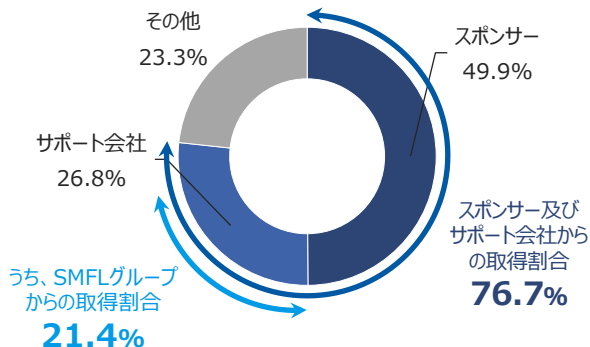
注：本投資法人が取得したユニクス浦和美園 (底地) の信託財産は、ユニクス浦和美園の建物の敷地の一部の底地です。

スポンサー及びサポート会社の幅広いサポートの活用

本投資法人は、スポンサー及びサポート会社からのパイプラインを活用して物件を取得し、持続的な成長を実現
 今後もスポンサー及びサポート会社からの幅広いサポートを活用し更なる資産規模の拡大を目指す

スポンサー及びサポート会社のパイプラインを活用した外部成長

本募集等後の取得実績の内訳
 (取得価格ベース)



パイプラインの一例

スポンサーからのパイプライン



キテラタウン福岡長浜

SMFLグループからのパイプライン



ヨークマート東道野辺店

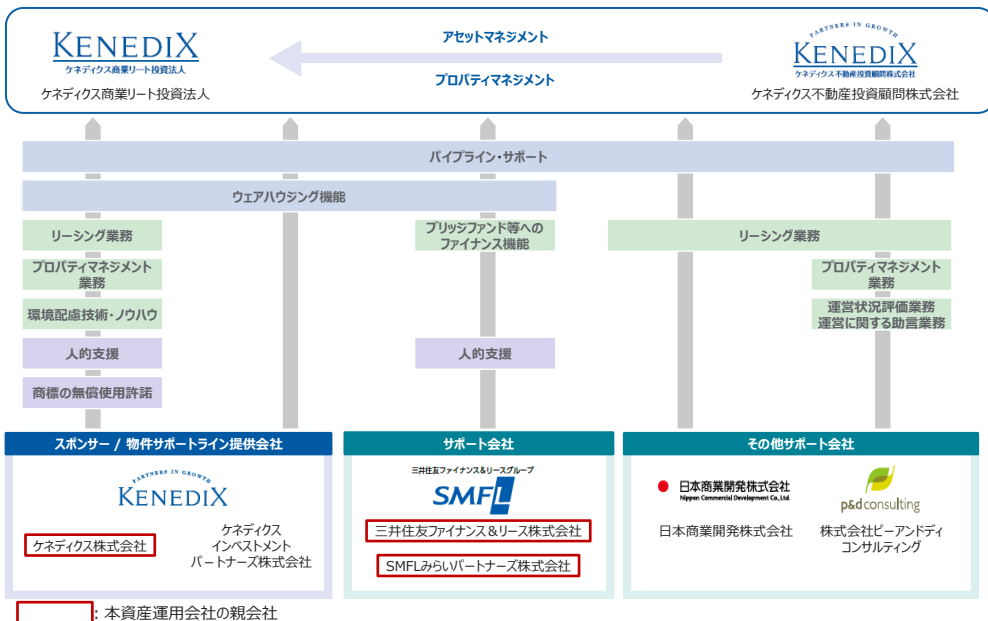
スポンサーの株主構成の変更

- 2020年11月20日付で、ケネディクスとSMFLは資本業務提携契約を締結
- SMFLグループは公開買付け等を経てケネディクスの親会社となり、ケネディクスは2021年3月17日をもって上場廃止

ケネディクスが想定するメリット (ハイライト箇所は本投資法人に関連するもの)

- 1 長期ビジョン「Kenedix Vision 2025」で掲げるAUM4兆円 (2025年) に向けた成長支援
- 2 信用力及び資金調達力の向上
- 3 新規事業実施に係る支援
- 4 海外における事業展開の加速と外国籍の顧客投資家層の拡大
- 5 SDGs経営の強化

スポンサー及びサポート会社からの幅広いサポート



SMFLグループのサポート機能の一例

- 本投資法人が将来取得を希望する物件を本投資法人に代わって一時的に取得・保有するブリッジ機能を提供



注: 「パイプラインの一例」として記載している物件については、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。

ESGに関する取組み（外部評価）

GRESBリアルエステイト評価の取得（2020年度評価）



- 2020年GRESBリアルエステイト評価において、**GRESBレーティングで「4スター」を2年連続で取得**
- 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しており、ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」及び保有物件の環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方で高い評価を受け、「**Green Star**」評価を**5年連続で取得**

環境認証物件数・床面積（2021年3月末日現在）

物件数	認証床面積	比率
18 物件	434,481.78 m ²	59.4 %

DBJ Green Building認証	CASBEE不動産評価認証	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価
<p>ステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証</p> <p>★★★★ ブルメール舞多間 代官山アドレス・ディセ</p> <p>★★★ MONA新浦安 パサージュ西新井 ユニクス伊奈 ブルメールHAT神戸 かわまち矢作モール ユニクス吉川 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</p> <p>★★ 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</p> <p>取得実績（14物件）</p>	<p>建築物それ自体の環境品質・性能に関する評価と、建築物の外部に対する環境負荷に関する評価の両面から総合的な環境性能の評価を行う制度</p> <p>取得実績（5物件）</p> <p>Sランク ★★★★★ アビタテラス横浜綱島 ホームセンターコーナン砂田橋店 リソラ大府ショッピングテラス</p> <p>Aランク ★★★★★ 武蔵嵐山配送センター コストコホールセール札幌倉庫店</p>	<p>「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度</p> <p>取得実績（1物件）</p> <p>★★★★★ アビタテラス横浜綱島</p> <p>この部分のエネルギー消費量 53%削減 2020年12月25日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p>

注：アビタテラス横浜綱島は、CASBEE不動産評価認証及び建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価のいずれも、リソラ大府ショッピングテラスは、DBJ Green Building認証及びCASBEE不動産評価認証のいずれも取得していますが、環境認証物件数においては1物件として扱っています。

ESGに関する取組み（環境・社会への取組み）


グリーンボンド発行に向けた準備

「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の取得

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)

グリーンボンドの適格クライテリア

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)

本募集等後の本投資法人のポートフォリオ中、適格クライテリア1に該当する物件は、16物件・取得（予定）価格の合計1,098億円となる見込み

環境への取組み

太陽光パネルの設置

保有するユニクス伊奈及びかわまち矢作モールに太陽光パネルを設置し、発電した電力を自家消費することで二酸化炭素排出量の軽減に貢献

ユニクス伊奈	かわまち矢作モール
発電容量：334.53kW	発電容量：302.40kW
	
発電量：337,735kWh	発電量：130,495kWh

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、伊奈町及び鴻巣市と締結

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」の実施場所を無償提供

地元参加型イベントの開催（注2）

地元参加型のイベント等の開催等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



ブルメール舞多間



ユニクス伊奈

注1：「太陽光パネルの設置」に記載の発電量は、ユニクス伊奈については2020年4月から2021年3月までの実績発電量の合計値を、かわまち矢作モールについては2020年10月から2021年3月までの実績発電量の合計値を、それぞれ記載しています。

注2：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（注1）

ケネディクス・グループAUM（2021年3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



連結対象不動産

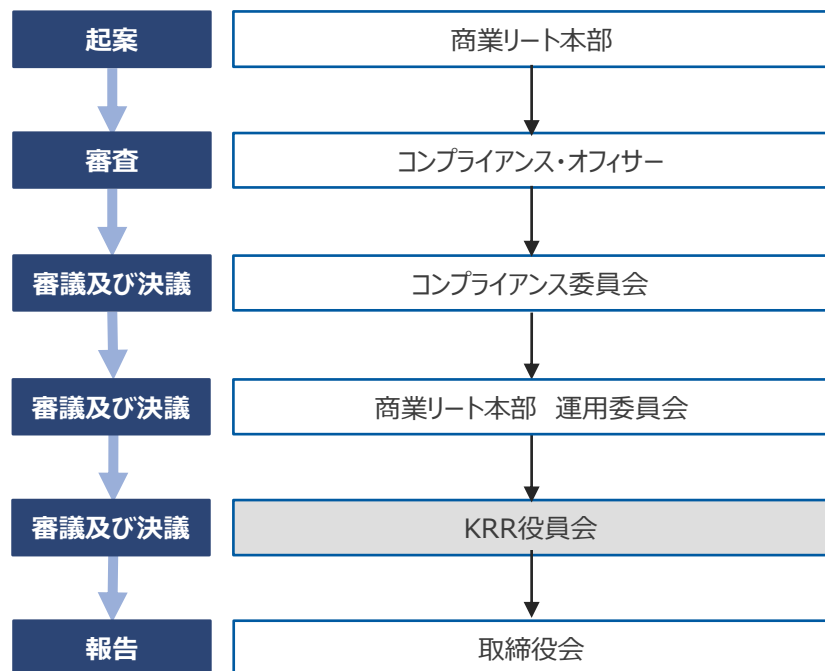
4.7%

（2021年4月30日現在）

ケネディクスによるKRRへの出資



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2）



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3）		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の東証リート指数（配当込み）に対する超過リターン（2020/9末-2021/3末）**
 KRRの同期間のトータルリターン（分配金を加味した投資口価格の増加率）：30.64%
 東証リート指数（配当込み）の同期間の増加率：18.93%
 ⇒KRRの超過リターン：11.71%
 - KRRの2020/9/30時点の時価総額**
 211,100円×536,177口≒113,186百万円
 - 報酬の2021年9月期計上見込み額**
 $11.71\% \times 113,186 \text{百万円} \times 0.1\% \approx 13 \text{百万円}$
- (1) (2)

注1：2020年9月末日時点で含まれていたプレミア投資法人の受託資産残高2,467億円は、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した。

注2：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会の同意を要せず、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3：増築又は建替えにより建物を取得した場合があります。



05

本投資法人の特徴

Security Code

3453

「生活利便性」の高い生活密着型商業施設への重点投資

「日常型/生活密着型」

本投資法人が重点投資対象とする
生活密着型商業施設

「目的型/週末時間消費型」

先行する商業施設特化型J-REITにおいて、
過半を占める商業施設

小さい

商圈

大きい

高い

来店頻度

低い

施設タイプ	特徴	商圈
NSC ネイバーフッド ショッピング センター	食品スーパー等を中心とした 各種専門店	3~5km
SM スーパー マーケット	食品スーパー	3km
CSC コミュニティ ショッピング センター	核テナントと 各種専門店	5~10km
都市駅前型	都市の駅前に立地する 商業施設	3~10km
SS スペシャリティ ストア	ドラッグストア、コンビニ、 スポーツクラブ、家電量販店等の 各種専門店	1~10km

郊外型大規模商業施設

RSC (リージョナルショッピングセンター)

GMS (総合スーパー)

※本投資法人の投資対象外

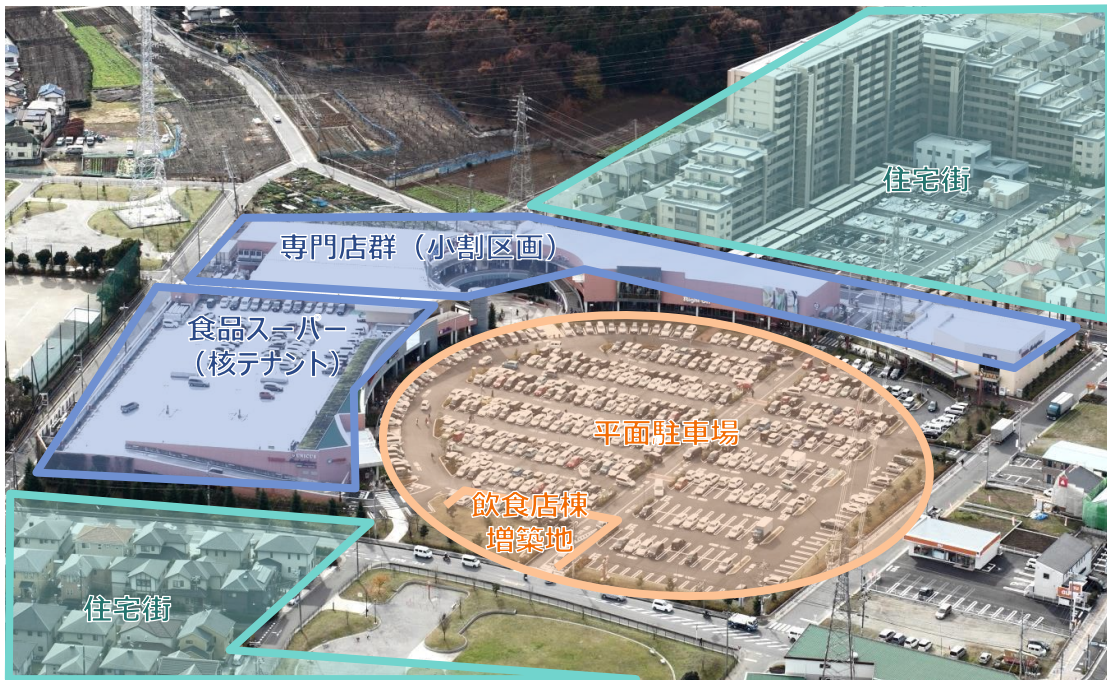
アウトレットモール

都市型商業施設

ブランド専門店等

生活密着型商業施設の主な特徴、商業施設と物流施設の垣根の低下

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

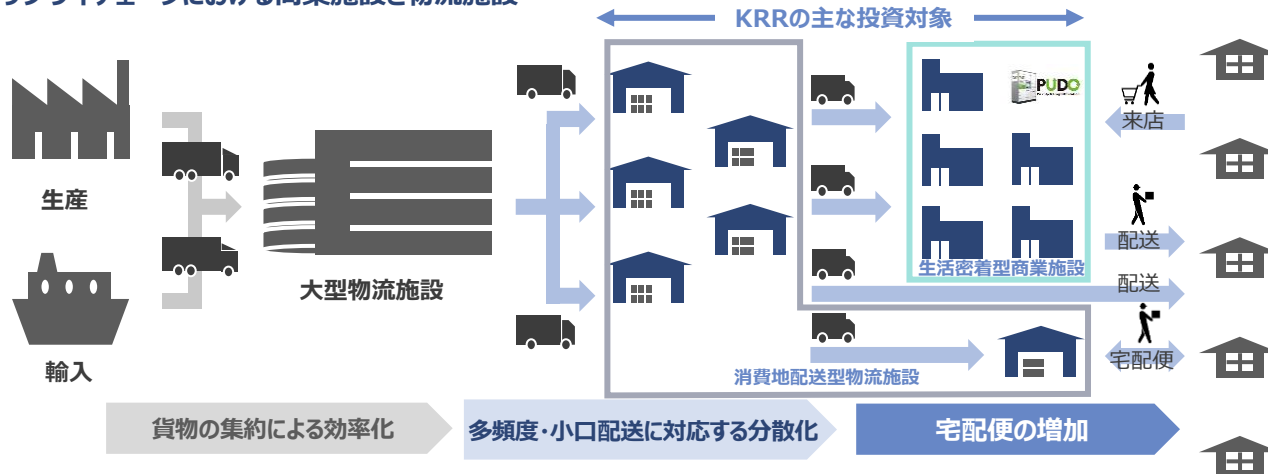
テナント 生活必需品を中心に商品・サービスを提供

- 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

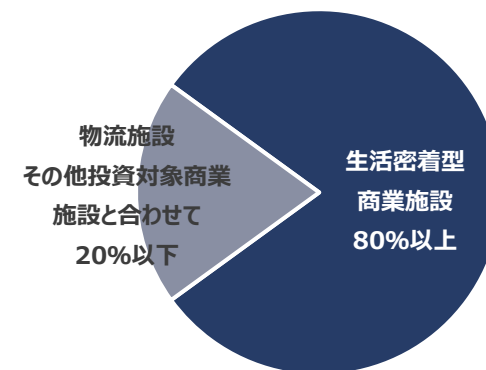
設備 高い来店頻度に対応し、収益のアップサイドポテンシャルを有する

- 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

サプライチェーンにおける商業施設と物流施設



本投資法人の投資比率の目標



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

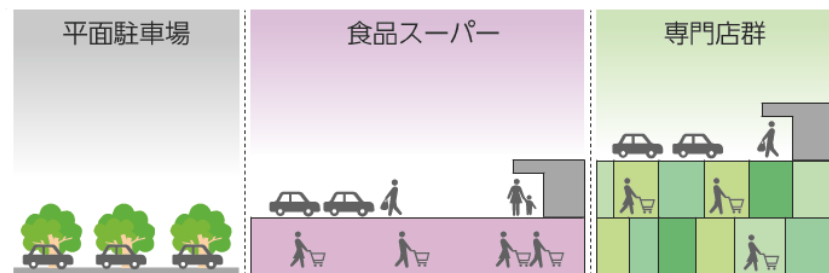
近くの専門店で欲しいものを買う時代

2020年

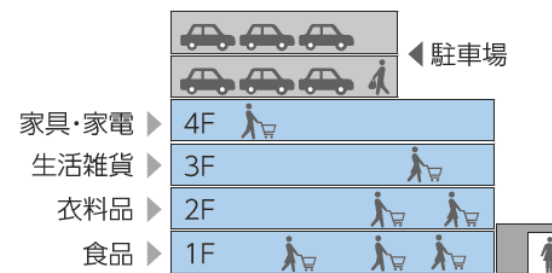
(金額単位：億円)

	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

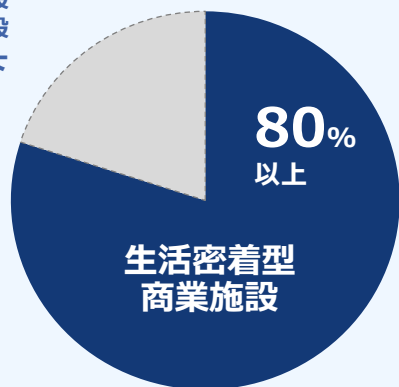
本投資法人の投資対象地域

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

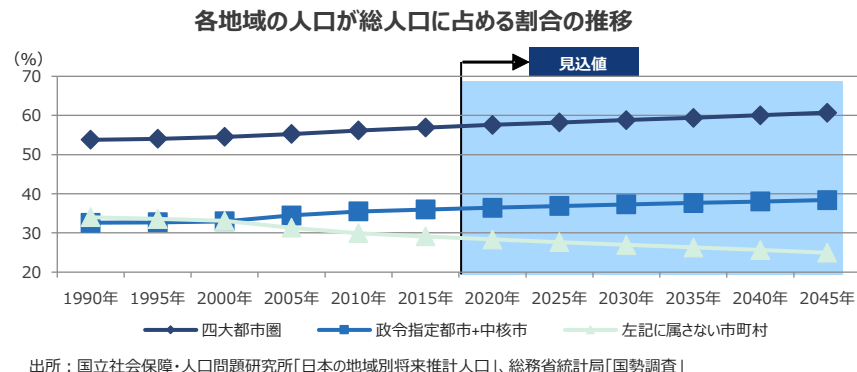
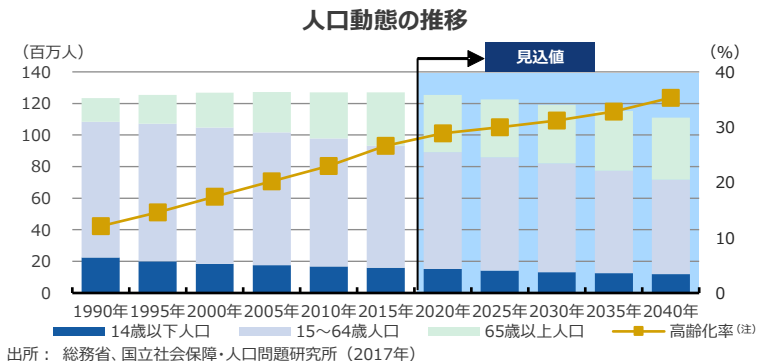
テナント建物保有の意義

- ・ 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

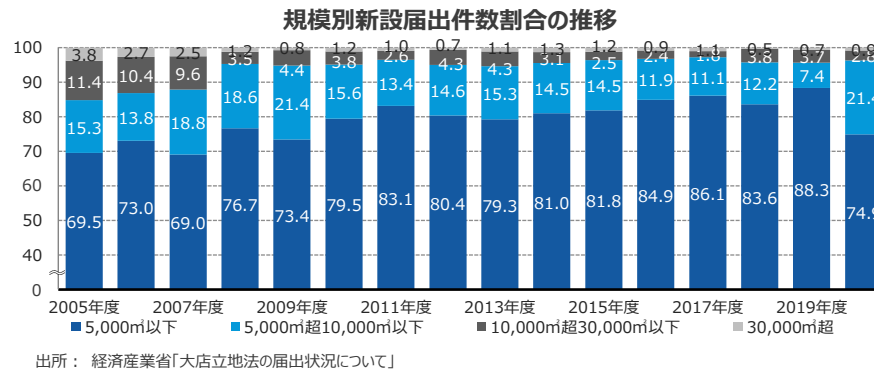
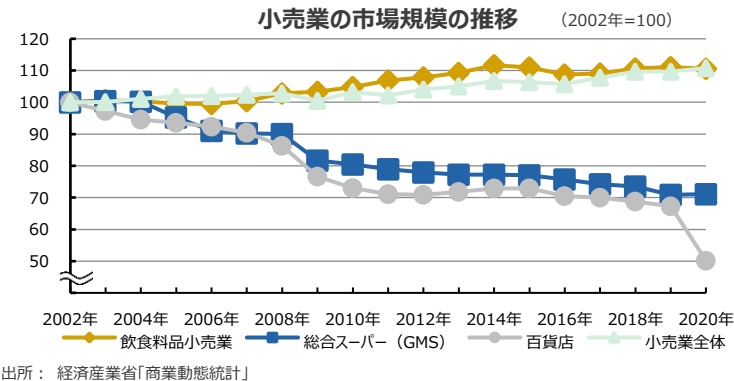
注1：「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」とは福岡県をいいます。
注2：「政令指定都市・中核市等」とは、政令指定都市、及び中核市の指定要件人口（20万人以上）以上の法定人口を有する都市、又は人口20万人未満でもその周辺エリアを含め相応の商圏人口が見込まれる地域をいいます。また、物流施設の場合については更に主要一般道路や高速道路の利用利便性を有し、四大都市圏若しくは政令指定都市・中核市等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

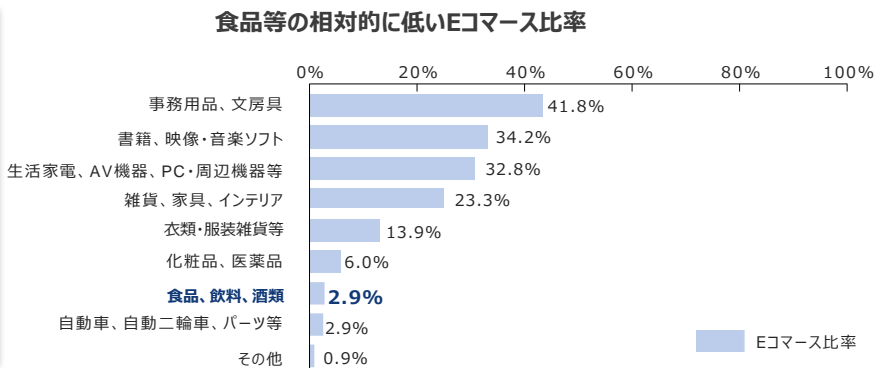
高齢化及び
四大都市圏への
人口集中に伴う
商圈の小規模化



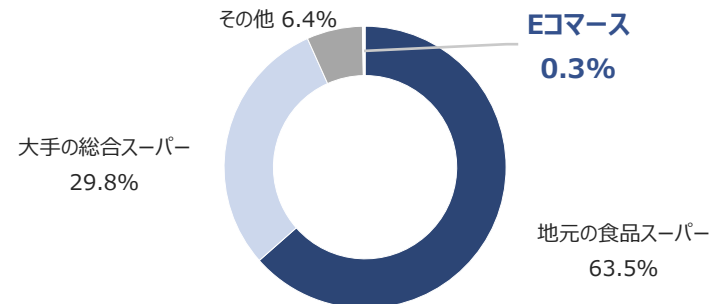
変化する
商業施設形態



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



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 2兆3,838億円 (2021年3月末日現在)

J-REIT 1兆2,033億円

KENEDIX
ケネディクス・オフィス投資法人

ケネディクス・オフィス
投資法人

KENEDIX
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

ケネディクス・レジデンシャル・
ネクスト投資法人

KENEDIX
ケネディクス商業リート投資法人

ケネディクス商業リート
投資法人

日本ロジ

日本ロジスティクスファンド
投資法人

運用会社へKDX10%出資

私募REIT・私募ファンド・海外REIT 1兆695億円

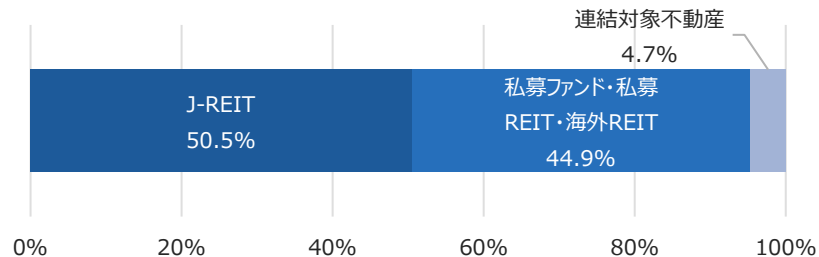
KENEDIX
ケネディクス・プライベート投資法人

ケネディクス・プライベート
投資法人

各種私募ファンド

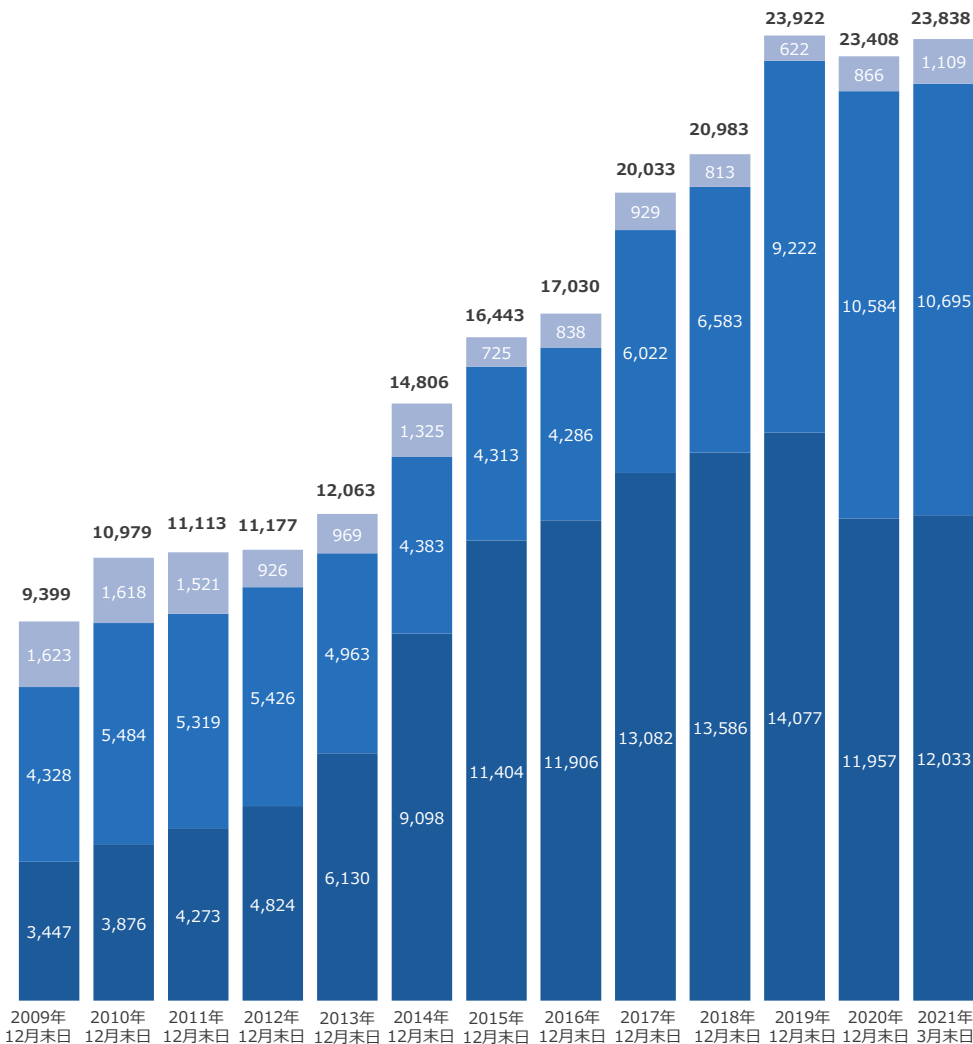
海外REIT

2021年3月末日現在の受託資産残高の内訳



ケネディクス・グループの受託資産残高の推移

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



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1,109億円を含みます。

注2：2020年9月末日時点で含まれていたプレミア投資法人の受託資産残高2,467億円は、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した。



06

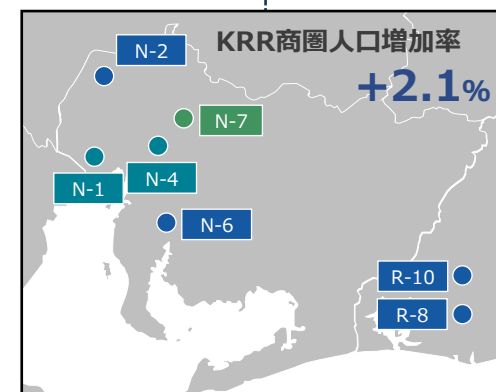
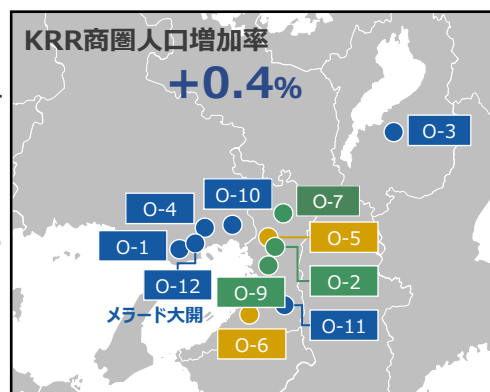
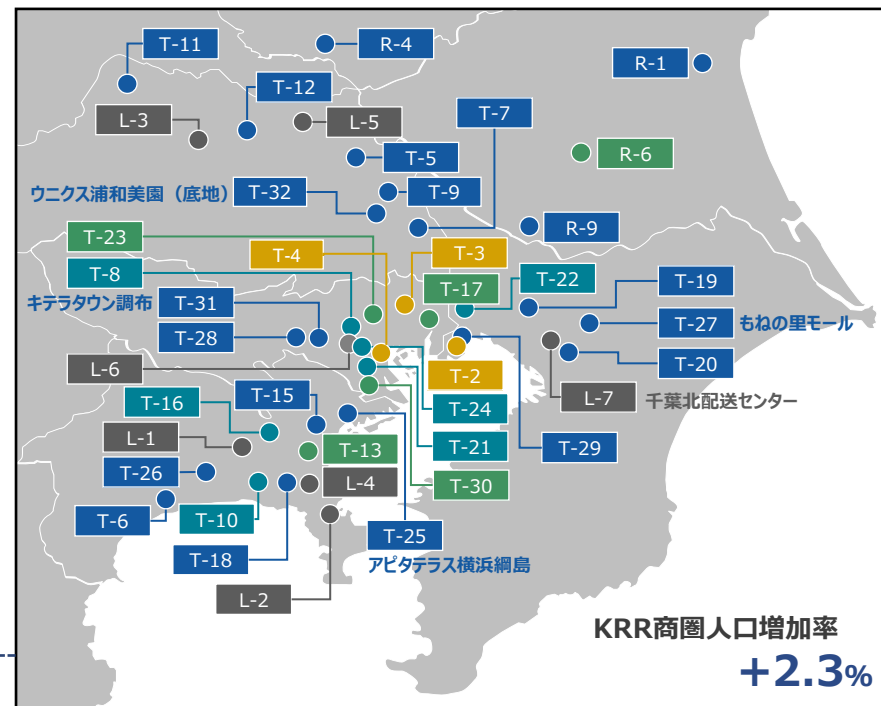
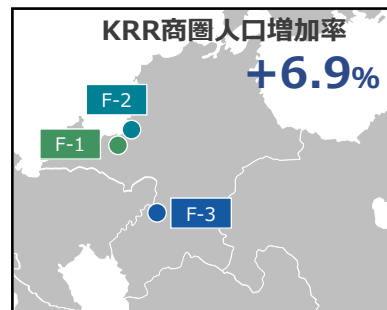
補足資料

Security Code

3453

ポートフォリオマップ (2021年4月末日時点)

- NSC
- SM
- 都市駅前型
- SS
- 物流施設



KRR商圏人口増加率 (注)
+2.0%

人口増加率 (全国) (注)
-0.8%

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 (2021年4月末日時点)

物件番号	物件名称	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	9,980	6.6	94.6	1(53)
T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	5,850	6,530	5.0	100.0	1(41)
T-4	代官山アドレス・ディセ(準共有持分30%)	東京都渋谷区	1,617	1,875	4.1	97.2	1(26)
T-5	ユニクス伊奈(準共有持分80%)	埼玉県北足立郡伊奈町	3,576	4,216	5.6	100.0	1
T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000	4,340	5.4	100.0	1
T-7	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	3,860	5.2	99.6	1(9)
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	5,530	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	3,450	5.0	100.0	1
T-11	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡上里町	3,000	3,050	4.6	100.0	1
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市	1,700	1,780	4.6	100.0	1
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市	1,442	1,380	4.5	100.0	1
T-15	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市	3,360	3,740	5.4	100.0	1
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	神奈川県横浜市	1,724	1,780	5.3	100.0	2
T-17	ライブ亀戸店	東京都江東区	1,450	1,480	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	4,330	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	3,500	5.1	100.0	1(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	1(12)
T-21	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	2,820	2,810	4.1	100.0	2
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	1,880	1,960	5.2	100.0	1
T-23	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	1,263	1,340	4.6	100.0	1
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区	3,400	3,380	4.0	100.0	1
T-25	アピタテラス横浜綱島 ①準共有持分51% ②準共有持分49%	神奈川県横浜市	①5,899 ②5,667	①6,120 ②5,930	4.7	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	2,753	2,970	5.4	100.0	1(11)
T-28	KDX調布ビル(商業棟)	東京都調布市	2,300	2,470	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	1,990	4.4	100.0	1
T-31	キテラタウン調布	東京都調布市	10,500	11,400	5.2	96.7	1(26)
T-32	ユニクス浦和美園(底地)	埼玉県さいたま市	732	817	4.6	100.0	1
O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市	8,389	9,580	6.1	99.8	50
O-2	ライブ高殿店(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	98.8	1(40)

注1：2021年4月末日現在保有している物件について、2021年3月末日現在の数値を記載しています。鑑定評価額及び鑑定NOI利回りについて、アピタテラス横浜綱島(準共有持分49%)、キテラタウン調布、ユニクス浦和美園(底地)及びメラード大開については2021年3月1日を価格時点とする鑑定評価書の数値に基づいています。

注2：ユニクス伊奈及び代官山アドレス・ディセの取得価格及び鑑定評価額については2021年3月末日現在の数値に4月末日時点の持分を乗じた額を記載しています。

注3：マスターリース会社が賃貸人等との間でバス・スループ型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブリース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を記載しています。

ポートフォリオ一覧 (2021年4月末日時点)

物件番号	物件名称	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	7,260	5.2	98.6	1(29)
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	6,460	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	1,300	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	5.3	100.0	1
O-10	ミリオンタウン塚口(底地)	兵庫県尼崎市	3,723	3,990	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
O-12	メラード大開	兵庫県神戸市	5,440	5,780	5.3	100.0	7
N-1	DCMカーマ中川富田店(底地)	愛知県名古屋	2,311	2,680	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	7,540	5.5	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	7,040	4.6	98.6	1(42)
N-7	パロー中志段味店(底地)	愛知県名古屋	2,551	2,550	4.7	100.0	1
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	1,650	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	5,780	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	1,840	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	1(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	911	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	4,900	6.2	99.1	1(29)
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	2,600	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	888	6.2	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	4,280	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	1(53)
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	北海道札幌市	4,210	4,410	4.8	100.0	1
L-1	座間配送センター	神奈川県座間市	1,400	1,740	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	1,630	6.6	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	4,170	5.7	100.0	1
L-4	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市	918	1,020	5.1	100.0	2
L-5	行田配送センター	埼玉県行田市	3,160	3,510	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
L-7	千葉北配送センター	千葉県千葉市	1,250	1,340	4.6	100.0	1
L-8	札幌白石配送センター	北海道札幌市	800	1,020	7.3	100.0	1
合計/平均			246,554	264,838	5.3	99.7	536

注1：2021年4月末日現在保有している物件について、2021年3月末日現在の数値を記載しています。鑑定評価額及び鑑定NOI利回りについて、アピタテラス横浜綱島（準共有持分49%）、キテラタウン調布、ユニクス浦和美園（底地）及びメラード大開については2021年3月1日を価格時点とする鑑定評価書の数値に基づいています。

注2：ユニクス伊奈及び代官山アドレス・デッセの取得価格及び鑑定評価額については2021年3月末日現在の数値に4月末日時点の持分を乗じた額を記載しています。

注3：マスターリース会社が賃貸人等との間でバス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を記載しています。

鑑定評価一覧（第12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	2021/3/31	10,000	9,980	-20	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	2021/3/31	6,620	6,530	-90	4.3	4.3	0.0	4.1	4.1	0.0	4.5	4.5	0.0
T-4	代官山アドレス・ディセ（準共有持分60%）	2021/3/31	3,672	3,750	78	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（準共有持分100%）	2021/3/31	5,240	5,270	30	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	2021/3/31	4,350	4,340	-10	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	2021/3/31	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	2021/3/31	2,750	2,750	0	4.6	4.6	0.0	4.4	4.4	0.0	4.8	4.8	0.0
T-9	スーパービバホーム岩槻（底地）	2021/3/31	5,470	5,530	60	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	2021/3/31	3,470	3,450	-20	-	-	-	4.3	4.3	0.0	-	-	-
T-11	ウニクス上里（底地）	2021/3/31	3,050	3,050	0	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-12	ウニクス鴻巣（底地）	2021/3/31	1,780	1,780	0	-	-	-	4.5	4.5	0.0	-	-	-
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	2021/3/31	1,390	1,380	-10	-	-	-	4.0	4.0	0.0	-	-	-
T-15	仲町台東急ストア	2021/3/31	3,750	3,740	-10	4.6	4.6	0.0	4.4	4.4	0.0	4.8	4.8	0.0
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	2021/3/31	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	2021/3/31	1,490	1,480	-10	4.2	4.2	0.0	3.9	3.9	0.0	4.4	4.4	0.0
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	2021/3/31	4,320	4,330	10	4.7	4.7	0.0	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-19	ゆめまち習志野台モール	2021/3/31	3,520	3,500	-20	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	2021/3/31	3,240	3,240	0	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
T-21	プライムスクエア自由が丘	2021/3/31	2,820	2,810	-10	3.6	3.6	0.0	3.4	3.4	0.0	3.8	3.8	0.0
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	2021/3/31	1,970	1,960	-10	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
T-23	オオゼキときわ台店	2021/3/31	1,340	1,340	0	4.2	4.2	0.0	4.0	4.0	0.0	4.4	4.4	0.0
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	2021/3/31	3,390	3,380	-10	3.8	3.8	0.0	3.9	3.9	0.0	4.0	4.0	0.0
T-25	アピテラス横浜綱島（準共有持分51%）	2021/3/31	6,170	6,120	-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	2021/3/31	6,020	6,010	-10	4.4	4.4	0.0	4.1	4.1	0.0	4.6	4.6	0.0
T-27	もねの里モール	2021/3/31	2,530	2,970	440	4.9	4.9	0.0	4.8	4.7	-0.1	5.3	5.2	-0.1
T-28	KDX調布ビル（商業棟）	2021/3/31	2,480	2,470	-10	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）	2021/3/31	2,310	2,310	0	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	2021/3/31	2,000	1,990	-10	4.2	4.2	0.0	4.2	4.2	0.0	4.4	4.4	0.0
O-1	ブルメール舞多聞	2021/3/31	9,610	9,580	-30	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	2021/3/31	3,140	3,140	0	-	-	-	3.9	3.9	0.0	-	-	-
O-3	DCMカーマ・MEGADON・キホーテ UNY近江八幡店	2021/3/31	2,590	2,590	0	5.8	5.8	0.0	5.5	5.5	0.0	6.0	6.0	0.0
O-4	ブルメールHAT神戸	2021/3/31	11,000	11,000	0	4.9	4.9	0.0	4.7	4.7	0.0	5.1	5.1	0.0

注1：「前回」は前回の価格時点をいい、第11期末取得済資産は2020年9月30日、千葉北配送センター及び札幌白石配送センターは2020年12月1日です。「今回」は2021年3月31日時点の価格時点をいいます。また、DCF法において、2021年3月31日時点に最も近い期間の割引率を記載しています。

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

鑑定評価一覧（第12期末取得済資産）（2）

物件番号	物件名称	価格時点	鑑定評価額 (百万円)			収益価格								
						直接還元法			DCF法					
			還元利回り (%)			割引率 (%)			最終還元利回り (%)					
			前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分
O-5	カリノ江坂	2021/3/31	7,190	7,260	70	4.3	4.3	0.0	4.0	4.0	0.0	4.5	4.5	0.0
O-6	COMBOX光明池	2021/3/31	6,490	6,460	-30	5.3	5.3	0.0	4.9	4.9	0.0	5.4	5.4	0.0
O-7	阪急オアシス枚方出口店	2021/3/31	1,330	1,300	-30	5.5	5.6	0.1	5.3	5.4	0.1	5.7	5.8	0.1
O-9	ライフ西天下茶屋店	2021/3/31	1,690	1,690	0	4.6	4.6	0.0	4.7	4.7	0.0	4.8	4.8	0.0
O-10	ミリオンタウン塚口（底地）	2021/3/31	3,980	3,990	10	-	-	-	4.0	4.0	0.0	-	-	-
O-11	羽曳が丘ショッピングセンター	2021/3/31	2,020	2,020	0	5.1	5.1	0.0	5.1	5.1	0.0	5.3	5.3	0.0
N-1	DCMカーマ中川富田店（底地）	2021/3/31	2,690	2,680	-10	-	-	-	4.3	4.3	0.0	-	-	-
N-2	パロー一宮西店	2021/3/31	2,360	2,360	0	5.1	5.1	0.0	4.8	4.8	0.0	5.3	5.3	0.0
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	2021/3/31	7,280	7,540	260	4.8	4.9	0.1	4.6	4.7	0.1	5.0	5.1	0.1
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	2021/3/31	7,050	7,040	-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）	2021/3/31	2,560	2,550	-10	-	-	-	4.1	4.1	0.0	-	-	-
F-1	サニー野間店	2021/3/31	1,640	1,650	10	4.4	4.4	0.0	4.2	4.2	0.0	4.8	4.8	0.0
F-2	ラウンドフンスタジアム博多・半道橋店	2021/3/31	5,760	5,780	20	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	2021/3/31	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	2021/3/31	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	2021/3/31	1,520	1,520	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	2021/3/31	912	911	-1	5.5	5.5	0.0	5.2	5.2	0.0	5.7	5.7	0.0
R-4	アシコタウンあしかが	2021/3/31	4,660	4,900	240	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	2021/3/31	2,610	2,600	-10	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	2021/3/31	879	888	9	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	2021/3/31	4,350	4,350	0	5.1	5.1	0.0	4.8	4.8	0.0	5.3	5.3	0.0
R-9	西友楽市守谷店（底地）	2021/3/31	4,260	4,280	20	4.3	4.3	0.0	4.2	4.2	0.0	-	-	-
R-10	サンストリート浜北	2021/3/31	11,160	11,160	0	5.4	5.4	0.0	5.1	5.1	0.0	5.7	5.7	0.0
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	2021/3/31	4,420	4,410	-10	4.5	4.5	0.0	4.2	4.2	0.0	4.7	4.7	0.0
L-1	座間配送センター	2021/3/31	1,690	1,740	50	4.7	4.6	-0.1	4.7	4.6	-0.1	4.9	4.8	-0.1
L-2	追浜配送センター	2021/3/31	1,600	1,630	30	4.8	4.7	-0.1	4.9	4.8	-0.1	5.0	4.9	-0.1
L-3	武蔵嵐山配送センター	2021/3/31	4,090	4,170	80	5.2	5.1	-0.1	5.2	5.1	-0.1	5.4	5.3	-0.1
L-4	横浜上郷配送センター	2021/3/31	970	1,020	50	4.5	4.4	-0.1	4.5	4.5	0.0	4.7	4.6	-0.1
L-5	行田配送センター	2021/3/31	3,440	3,510	70	5.0	4.9	-0.1	4.9	4.8	-0.1	5.2	5.1	-0.1
L-6	新宿西落合配送センター	2021/3/31	821	821	0	4.0	4.0	0.0	3.6	3.6	0.0	4.1	4.1	0.0
L-7	千葉北配送センター	2021/3/31	1,340	1,340	0	4.1	4.1	0.0	3.9	3.9	0.0	4.3	4.3	0.0
L-8	札幌白石配送センター	2021/3/31	1,020	1,020	0	5.4	5.4	0.0	5.2	5.2	0.0	5.6	5.6	0.0
合計			242,744	243,840	1,096	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注1：「前回」は前回の価格時点をいい、第11期末取得済資産は2020年9月30日、千葉北配送センター及び札幌白石配送センターは2020年12月1日です。「今回」は2021年3月31日時点の価格時点をいいます。また、DCF法において、2021年3月31日時点に最も近い期間の割引率を記載しています。
注2：アシコタウンあしかがの還元利回り、割引率、最終還元利回りについては、貸家に係る数値を記載しています。

売上歩合賃料の計上のある9物件（代官山の準共有持分40%は2020年12月1日に売却済み）

（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	
	20/9	21/3	20/9	21/3	20/9	21/3	20/9	21/3	20/9	21/3	20/9	21/3	20/9	21/3	20/9	21/3	20/9	21/3
賃収（固定）	315	308	207	218	171	131	351	358	357	358	145	150	208	207	175	193	429	437
賃収（歩合）	30	34	7	9	4	3	9	10	8	9	31	38	14	16	5	8	4	9
水光熱収入	38	35	37	34	29	16	95	76	72	59	26	25	48	38	62	49	56	50
違約・原復収入	12	4	-	-	-	1	-	6	3	10	-	-	-	9	-	-	-	10
その他収入	101	104	26	30	45	33	29	30	36	35	76	76	15	15	11	9	23	30
収入計	498	486	279	292	250	186	485	481	477	473	280	292	285	287	255	260	513	537
管理委託費	78	77	47	48	53	38	62	64	68	68	42	39	37	38	39	42	68	70
水光熱費	54	39	29	24	33	18	63	53	56	46	33	25	42	35	56	44	40	35
租税公課	23	23	35	35	12	11	41	41	47	47	25	25	26	26	24	25	25	25
修繕費	27	41	18	2	3	4	6	3	2	16	5	4	22	9	28	2	13	13
その他費用	39	53	8	13	34	31	20	23	14	19	3	3	10	15	6	15	61	67
費用計	222	235	139	124	137	104	194	186	190	198	109	98	140	125	155	130	209	212
NOI	276	250	139	168	112	81	290	295	287	274	171	193	145	162	100	130	303	324

売上歩合賃料の計上のない物件群

決算期	取得済み物件				20/9期以降取得物件				売却物件			
	マルチテナント		シングルテナント		マルチテナント		シングルテナント		マルチテナント		シングルテナント	
	20/9	21/3	20/9	21/3	20/9	21/3	20/9	21/3	20/9	21/3	20/9	21/3
賃収（固定）	1,674	1,695	3,027	3,027	18	24	44	84	-	-	33	-
賃収（歩合）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
水光熱収入	95	79	14	10	-	-	-	-	-	-	-	-
違約・原復収入	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	32	34	2	6	-	-	-	-	-	-	-	-
収入計	1,804	1,811	3,044	3,044	18	24	44	84	-	-	33	-
管理委託費	110	114	71	71	2	1	1	2	-	-	1	-
水光熱費	93	74	14	10	-	-	-	-	-	-	-	-
租税公課	173	173	296	296	2	2	-	-	-	-	3	-
修繕費	53	47	57	38	-	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	31	32	24	25	-	-	-	-	-	-	-	-
費用計	462	442	464	442	5	4	2	3	-	-	4	-
NOI	1,341	1,369	2,579	2,602	13	20	42	80	-	-	28	-

注：「取得済み物件」とは、2020年3月期までに取得した物件のうち、本書の日付現在において売却済である物件を除いた物件群をいいます。

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	3,576百万円	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	11,567百万円	5,980百万円	2,753百万円
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	T-31 キテラタウン調布	T-32 ウニクス浦和美園(底地)
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	東京都調布市	埼玉県さいたま市岩槻区
取得価格	2,300百万円	2,248百万円	1,920百万円	10,500百万円	732百万円
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 	<ul style="list-style-type: none"> 高い人口の成長性を有し、周辺では大規模な住宅・インフラ面での開発が進む調布エリアにおける多頻度来店型NSC 甲州街道沿いの立地で自動車利用の利便性が高く、最寄りの京王電鉄京王線「柴崎」駅より徒歩5分と周辺住民の徒歩利用も見込める 	<ul style="list-style-type: none"> 東京メトロ南北線直結により都心への通勤に快適な埼玉高速鉄道の始発駅「浦和美園」駅周辺に広がるニュータウンに所在するNSCの底地 エンドテナントには食品スーパーのヤオコー、ドラッグストア、100円ショップに加え、約20店舗が入居

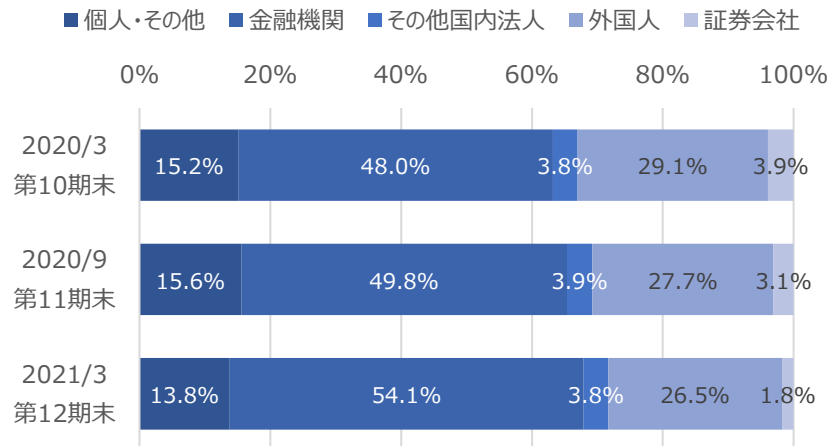
物件名	O-1 ブルメール舞多間	O-2 ライフ高殿店（底地）	O-3 DCMカーマ・MEGA ドン・キホーテUNY 近江八幡店	O-4 ブルメールHAT神戸	O-5 カリーノ江坂
物件写真					
所在地	兵庫県神戸市垂水区	大阪府大阪市旭区	滋賀県近江八幡市	兵庫県神戸市中央区	大阪府吹田市
取得価格	8,389百万円	2,685百万円	2,140百万円	11,000百万円	6,555百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 宅地造成が進む神戸市の新興住宅地間に立地するNSC ● 食品スーパー、家電量販店、大手衣料店を核に約50店舗が入居 	<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"> ● 2021年8月10日に譲渡予定 	<ul style="list-style-type: none"> ● 500m圏で1.6万人という人口集積地に立地する食品スーパー ● テナントは大阪府で111店舗と、周辺エリアでドミナント戦略を進める食品スーパー最大手のライフコーポレーション 	<ul style="list-style-type: none"> ● JR「塚口」駅前大規模再開発の商業ゾーンとしてオープンした足元商圈が豊富なNSCの底地 ● 食品スーパーの万代を核にドラッグストアやクリニックモール等を複合 	<ul style="list-style-type: none"> ● 大阪府南東部の区画整理の進んだニュータウンに所在するNSC ● テナントは大阪府羽曳野市を本拠とし大阪府南部で強いドミナントを形成する食品スーパーのサンプラザと家電量販店のジョーシン

物件名	O-12 メラード大開	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
物件写真					
所在地	兵庫県神戸市	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
取得価格	5,440百万円	2,311百万円	2,174百万円	7,140百万円	7,911百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> 神戸市兵庫区の居住密度の高いエリアに所在。阪神神戸高速線「大開」駅に隣接する等、3路線3駅から徒歩圏という利便性の高い立地 大阪府及び兵庫県で強いドミナントを形成する関西スーパーが核テナント 	<ul style="list-style-type: none"> 県道、国道に近接し、東西南北に広域商圏を確保できる立地 隣地にケーズデンキ中川富田店、食品スーパー、大手衣料店及びスポーツ用品店が outlet しており、隣接店舗と共に商業集積を形成 	<ul style="list-style-type: none"> JR「名古屋」駅まで最速10分のJR「尾張一宮」駅を中心に市街地が広がる名古屋市のベッドタウンエリアに立地 中部地方を中心に展開する食品スーパーであるバローを核に、家電量販店、スポーツクラブ等を複合するNSC 	<ul style="list-style-type: none"> 名古屋市北部の市街地に立地する大型ホームセンターと大型スポーツ用品店の複合施設 周辺エリアにおける人口増加トレンドに加え、隣地では大規模な住宅開発が行われ、住宅開発に合わせて食品スーパーも開店、相乗効果が期待 	<ul style="list-style-type: none"> 医療施設・分譲マンションを含む複合開発の一部として2008年に開業した市内最大規模のNSC 愛知県を中心に地域密着型のドミナント出店を行う食品スーパーであるヤマナカを核テナントに、40を超える専門店から構成
物件名	N-7 バロー中志段味店 （底地）	F-1 サニー野間店	F-2 ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	F-3 久留米西 ショッピングセンター	
物件写真					
所在地	愛知県名古屋市守山区	福岡県福岡市南区	福岡県福岡市博多区	福岡県久留米市	
取得価格	2,551百万円	1,497百万円	5,020百万円	1,515百万円	
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> 名古屋市守山区の土地区画整理事業地に 2019年4月にオープンした食品スーパーバローの単独店の底地 テナントのバローは東海圏で強いドミナントを形成する食品スーパーチェーンで、2019年3月時点で名古屋市及び周辺地域に59店舗を展開 	<ul style="list-style-type: none"> 1970年の開業から長年地域住民に支持されてきた旧店舗を2007年に建替えた食品スーパー サニーは当該エリアにおいて重点的に outlet しており、その中で本物件が一番店といえる売上を計上 	<ul style="list-style-type: none"> 様々なスポーツを楽しむ九州におけるラウンドワンの大型旗艦店 人口及び世帯数が増加基調で推移する福岡市博多区に所在 ラウンドワン全店舗における売上高は上位クラスであり、安定的な収益を期待 	<ul style="list-style-type: none"> 久留米市中心市街地周辺部の住宅地における食品スーパー及びドラッグストア等を複合するNSC 国道沿いに立地しており、視認性も高い 	

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

物件名	L-1 座間配送センター	L-2 追浜配送センター	L-3 武蔵嵐山配送センター	L-4 横浜上郷配送センター	L-5 行田配送センター
物件写真					
所在地	神奈川県座間市	神奈川県横須賀市	埼玉県比企郡嵐山町	神奈川県横浜市栄区	埼玉県行田市
取得価格	1,400百万円	1,300百万円	3,879百万円	918百万円	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	L-7 千葉北配送センター	L-8 札幌白石配送センター		
物件写真					
所在地	東京都新宿区	千葉県千葉市稲毛区	北海道札幌市白石区		
取得価格	810百万円	1,250百万円	800百万円		
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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 千葉県千葉市の東関東自動車道千葉北IC及び国道16号と近接したエリアに立地 ● 首都圏全域へのアクセスが容易な立地であることから物流施設の需要が強いエリア ● 中小規模事業者の一棟借りニーズに応えることができる等、利用しやすい施設 	<ul style="list-style-type: none"> ● 札幌都市圏の中でも物流施設の立地ポテンシャルの最も高い地区のひとつである流通センター地区に立地 ● 産業団地内に立地していることから、24時間操業が可能な地区となっており、リテナントをする場合でも幅広いテナントのニーズに対応可能 		

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の内訳

	2020/3 第10期末	2020/9 第11期末	2021/3 第12期末	
個人・その他	12,887	13,252	13,177	
金融機関	都市銀行・信託銀行	13	11	11
	地方銀行	14	15	20
	信用金庫・その他	69	67	64
	生損保	5	5	5
	小計	101	98	100
その他国内法人	306	310	297	
外国法人・外国個人	239	252	252	
証券会社	25	29	26	
合計	13,558	13,941	13,852	

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）	118,502	22.10%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	51,928	9.68%
野村信託銀行株式会社（投信口）	26,003	4.84%
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	17,564	3.27%
株式会社あおぞら銀行	11,958	2.23%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	11,626	2.16%
ケネディクス株式会社	10,050	1.87%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	8,928	1.66%
株式会社北國銀行	7,940	1.48%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	6,816	1.27%

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
MONA新浦安	新浦安	カルサ平塚	平塚	パロー中志段味店（底地）	中志段味
バサージオ西新井	西新井	もねの里モール	もねの里	サニー野間店	野間
代官山アドレス・ディセ	代官山	KDX調布ビル（商業棟）	KDX調布	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	アクロスプラザ浦安東野（底地）	浦安東野	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	コンフォートマーケット西馬込店	西馬込	ロゼオ水戸	水戸
ユニクス吉川	吉川	キテラタウン調布	キテラ調布	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	ユニクス浦和美園（底地）	浦和美園	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	ブルメール舞多間	舞多間	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	ライブ高殿店（底地）	高殿	ヨークタウン新田東	新田東
ユニクス上里（底地）	上里	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	近江八幡	カスミテクノパーク桜店	カスミ桜
ユニクス鴻巣（底地）	鴻巣	ブルメールHAT神戸	HAT神戸	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	カリノ江坂	江坂	西友楽市守谷店（底地）	守谷
仲町台東急ストア	仲町台	COMBOX光明池	光明池	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	阪急オアシス枚方出口店	枚方	コストコホールセール札幌倉庫店	コストコ札幌
ライブ亀戸店	亀戸	ライブ西天下茶屋店	西天下茶屋	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	ミリオンタウン塚口（底地）	塚口	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	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
かわまち矢作モール	矢作	メロード大開	大開	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	カーマホームセンター中川富田店（底地）	カーマ中川	行田配送センター	行田
ラウンドワン市川鬼高店	市川	パロー一宮西店	一宮西	新宿西落合配送センター	西落合
オオゼキときわ台店	ときわ台	ホームセンターコーナン砂田橋店	砂田橋	千葉北配送センター	千葉北
コナミスポーツクラブ渋谷	渋谷	ケーズデンキ新守山店（底地）	新守山	札幌白石配送センター	札幌白石
アピタテラス横浜綱島	綱島	リソラ大府ショッピングテラス	大府		

KENEDIX

Retail REIT Corporation