

KENEDIX

Retail REIT Corporation

ケネディクス商業リート投資法人

決算説明会資料 第7期（2018年9月期）

2018年11月15日



目次

Section 1	環境変化に適応し、持続的成長へ	P.3
Section 2	2018年9月期の運用状況	P.10
Section 3	成長戦略の着実な実行	P.16
Section 4	2018年9月期の決算と業績予想	P.26
Section 5	GMSから生活密着型商業施設への流れ	P.31
Appendix 1	本投資法人の特徴	P.36
Appendix 2	補足資料	P.45

01

環境変化に適応し、持続的成長へ

Security Code
3453



1 消費地配送型物流施設の組み入れ

- ✓ 物件情報獲得は想定以上に順調
- ✓ 大型物流施設とは全く異なるジャンルであり、競争環境も比較的穏やか

2 物件の入替 ポートフォリオのクオリティ改善 収益性強化

- ✓ 物件入替のスタートとして、ソラプラザを売却（償却後NOI利回り3.5%）
- ✓ 比較的利回りの高い足元パイプラインの組み入れにより巡航分配金向上を目指す

3 資産運用報酬体系の変更

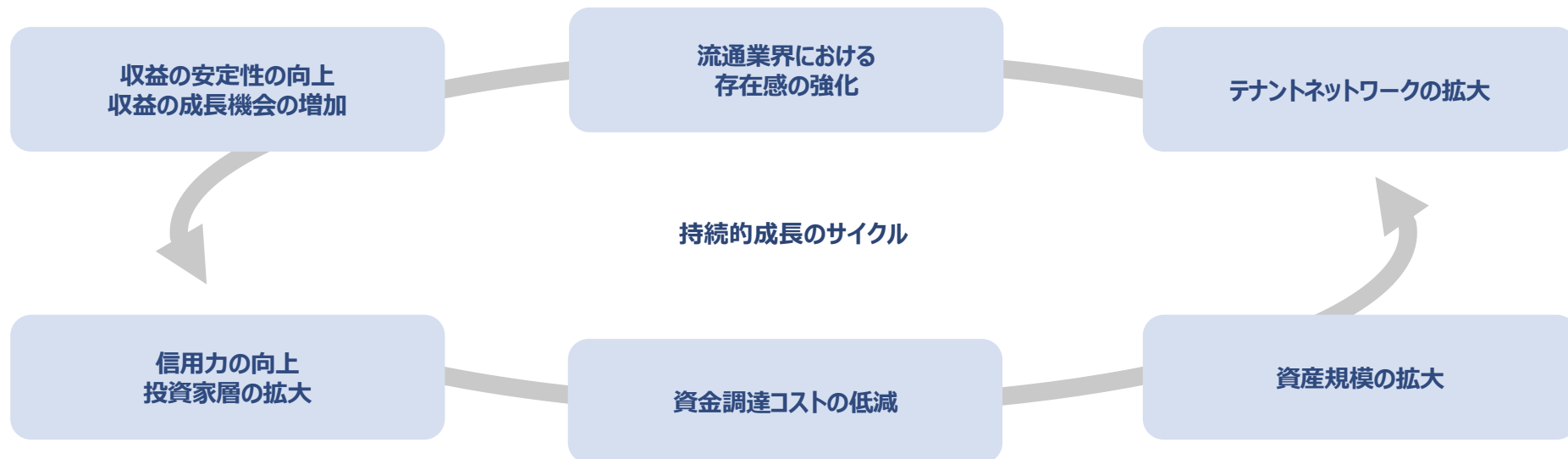
- ✓ 第7期のKRRトータルリターンが配当込み東証リート指数の増加率を上回ったことにより、投資口価格に対するインセンティブを運用会社を与える報酬「投資口パフォーマンス報酬」が発生する見込み

4 自己投資口の取得体制の整備

- ✓ 自己投資口の取得体制は整備済みであるが、足元の投資口価格は、自己投資口の取得に比べ、物件取得による投資主価値向上に注力すべき水準

J-REIT市場の商業施設に対するリスク認識の乖離の解消

DPU及びNAVの成長をより強く意識した運用





譲渡の理由

将来発生しうるリスク	テナントのおかれた状況 賃貸借契約における諸条件（解約不可条項等）
収益性	鑑定NOI利回り5.0%、償却後NOI利回り3.5%（2018年9月期実績）はともにポートフォリオ平均を下回る
譲渡益	好調な不動産売買マーケットを活用した帳簿価額及び直近の不動産鑑定評価額を上回る価格での譲渡

代替物件として生活密着型商業施設又は消費地配送型物流施設の取得を目指す

ポートフォリオの質及び収益性の改善を図る

所在地	宮城県仙台市青葉区	
譲渡価格	5,980百万円	
帳簿価格	5,595百万円	
鑑定評価額	5,960百万円	
テナント	株式会社大塚家具	
譲渡先	合同会社KRF74（ケネディクスが100%TK出資）	
譲渡予定日	2018年12月21日 （準共有持分49%）	2019年4月5日 （準共有持分51%）
取得日	2016年4月21日	

2018年11月15日時点における取得検討中の物流施設（注）

	所在地	NOI利回り	物件価格
消費地配送型 物流施設	神奈川県	NOI利回り 5.0~6.5% 償却後NOI利回り 3.7~5.0%	想定取得価格 約100億円 (5物件合計)
	神奈川県		
	神奈川県		
	埼玉県		
	埼玉県		

注：取得検討中であり、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。NOI利回り・物件価格については一定の前提において算出した数値を記載しており、今後変動する可能性があります。

運用状況のサマリー

2018年9月期（第7期）のポイント

- MONA新浦安のリニューアル実施による**一時的なNOIの減少**を物件の**売却益**で相殺
- 第6期及び第7期中の**物件取得**によるDPU成長への寄与
- 投資法人債の発行等による**有利子負債の長期固定化**

2019年3月期（第8期）のポイント

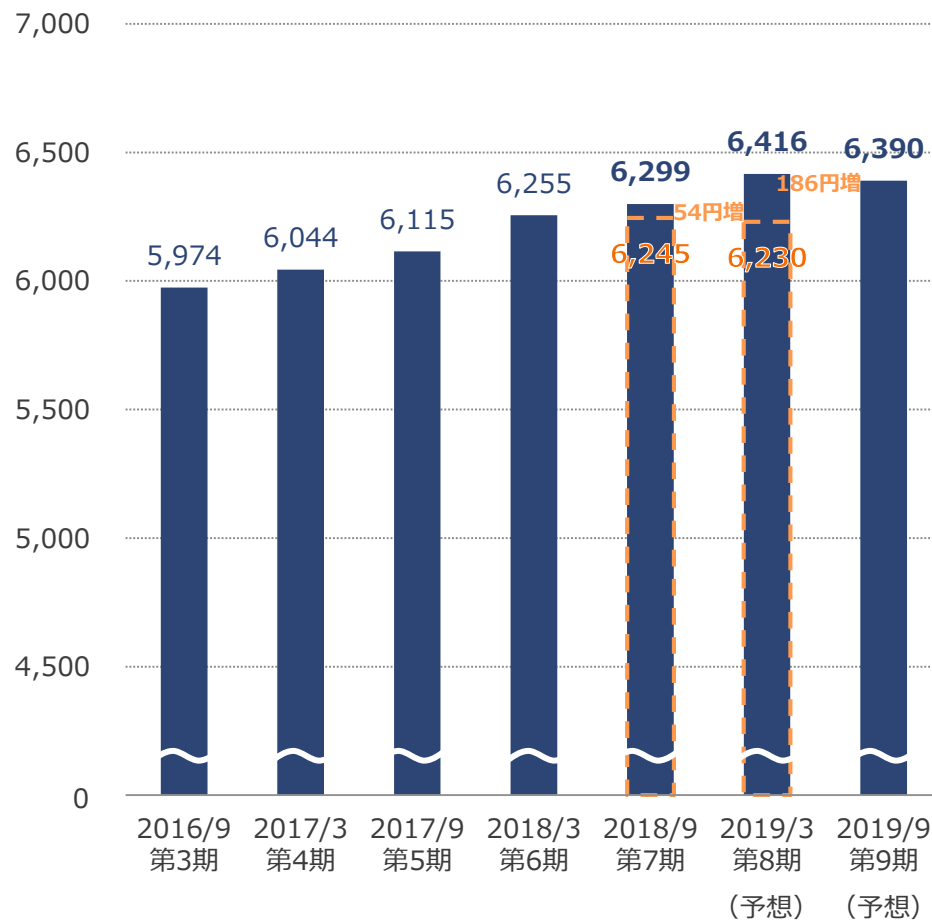
- ソラプラザの**売却益**によるDPUの増加
- MONA新浦安の**リニューアル完了**によるNOIの増加
- 第7期取得物件の**通期フル寄与**によるDPU成長
- フルルガーデン八千代における**一時的な費用増**（原状回復費）あり

2019年9月期（第9期）のポイント

- ソラプラザの**売却益**によるDPUの増加
- ソラプラザの**売却**によるNOIの減少
- 第6期・第7期取得物件の**固定資産税等の費用化**によるNOIの減少

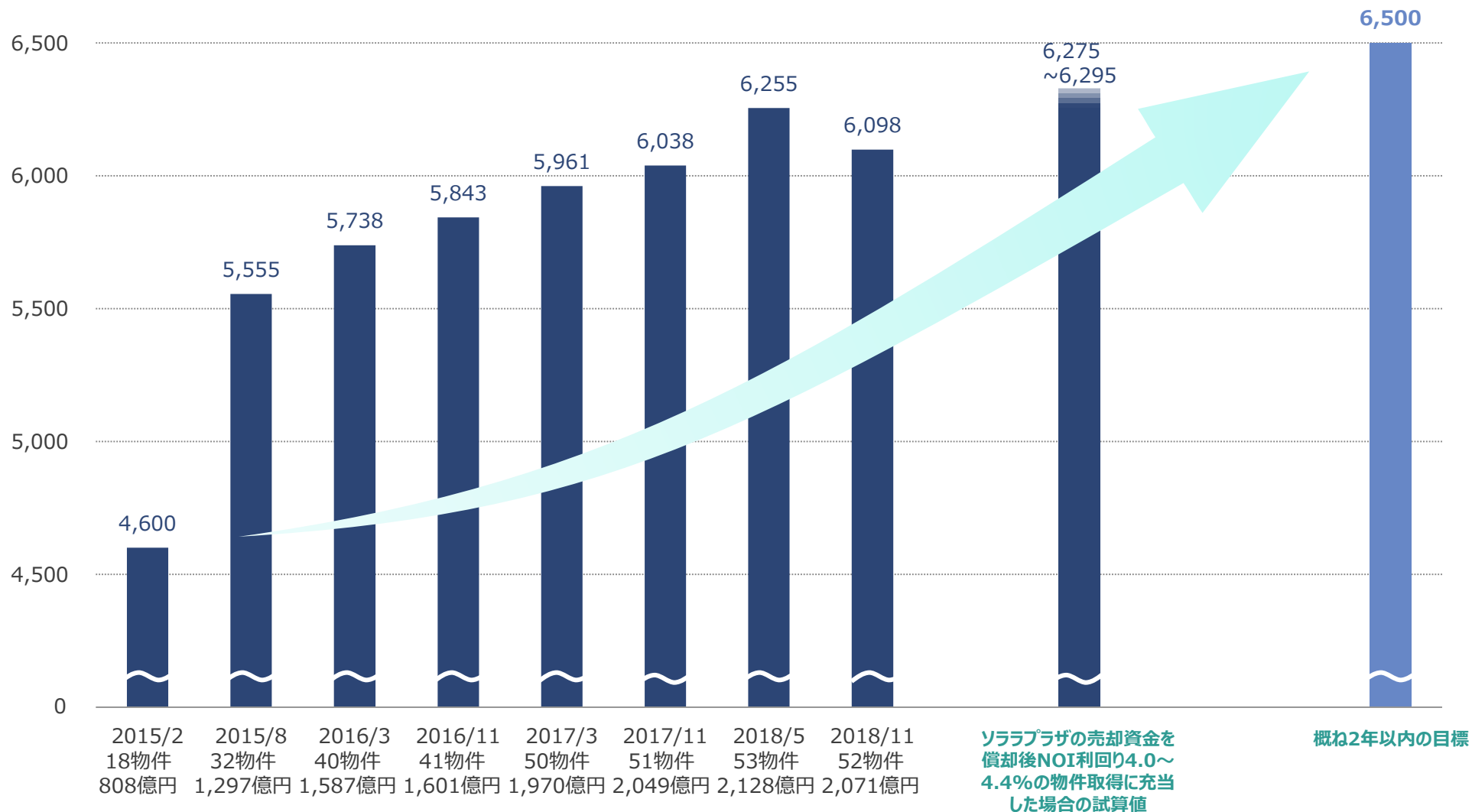
1口当たり分配金の推移（円）

（破線枠内は2018/3期決算発表時の予想分配金）

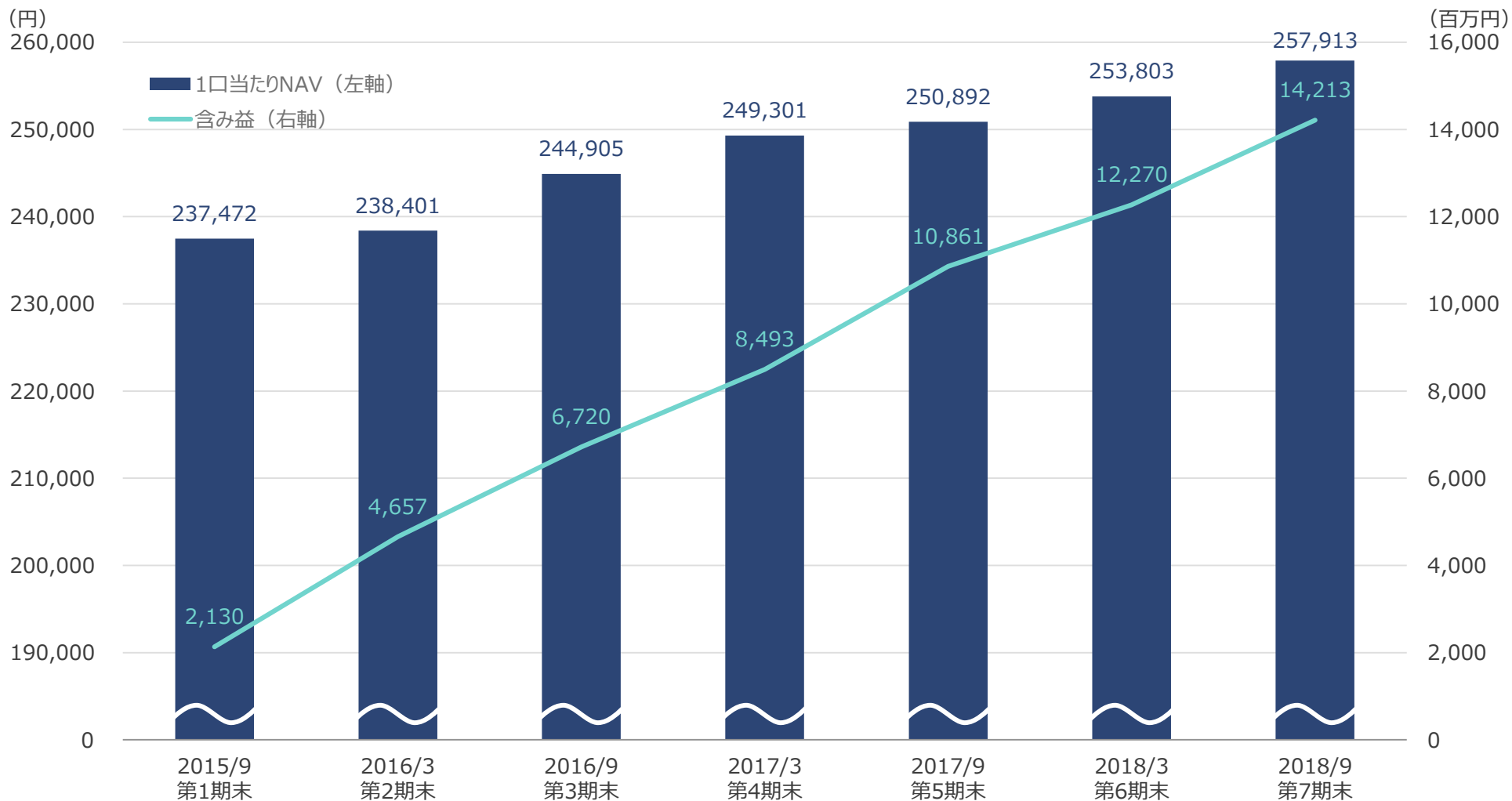


特殊要因調整後1口当たり分配金の推移（円）

（固都税等の費用化を前提とし、売却損益等の一時的な特殊要因を除いた試算値）



1口当たりNAV及び含み益の推移



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

Memo

02

2018年9月期の運用状況

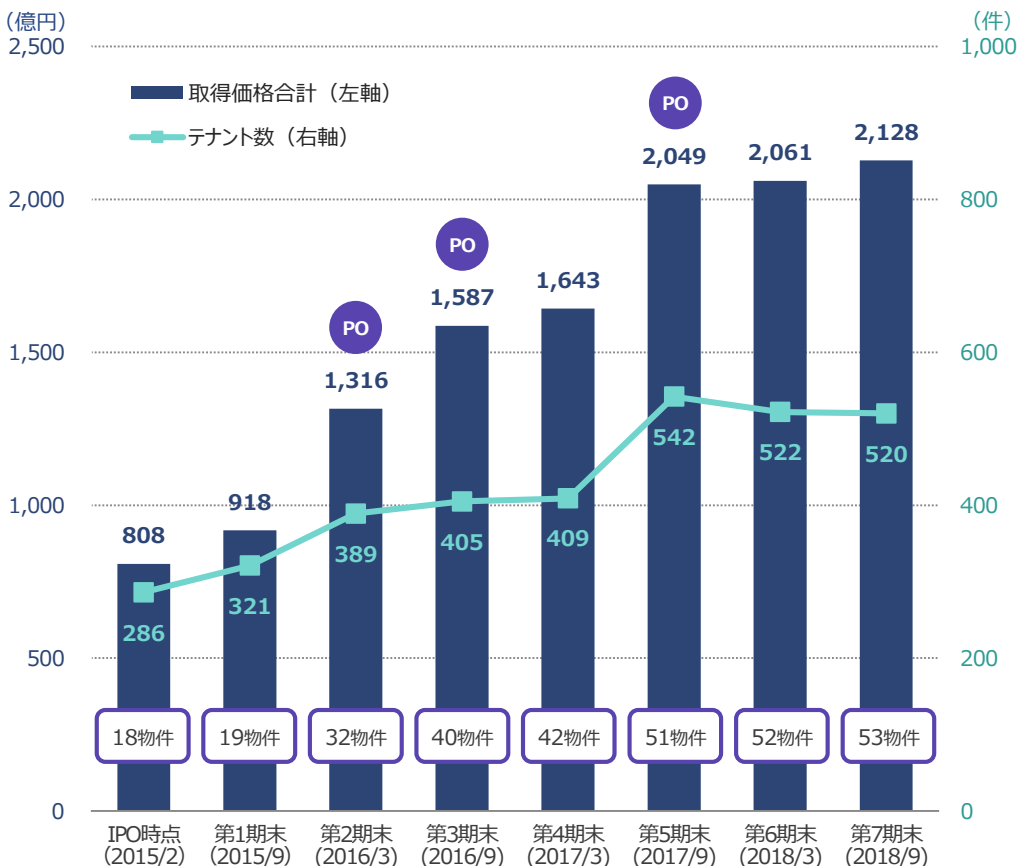
Security Code
3453



鑑定評価額・NOI利回り・稼働率

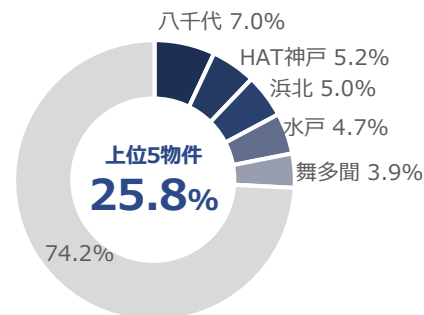
鑑定評価額の合計	鑑定NOI利回り	償却後NOI利回り	稼働率
2,294億円	5.3%	4.4%	99.4%

資産規模・テナント数・物件数の推移

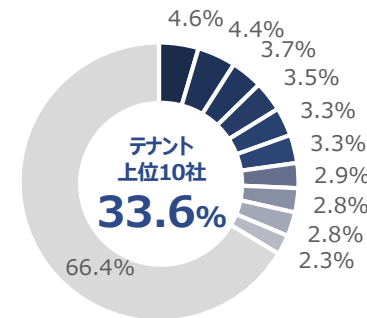


ポートフォリオに関する各種指標

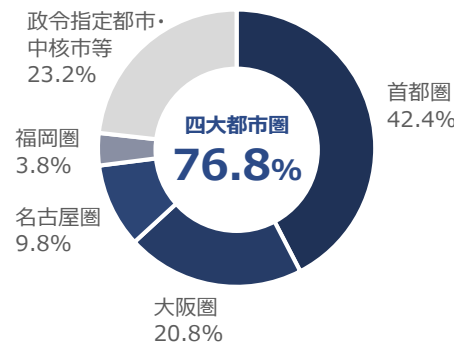
上位5物件の投資比率 (取得価格ベース)



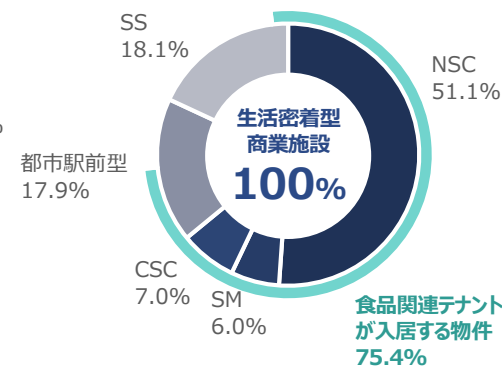
テナント上位10社の構成比率 (賃料ベース) (注4)



投資対象地域別の比率 (取得価格ベース)

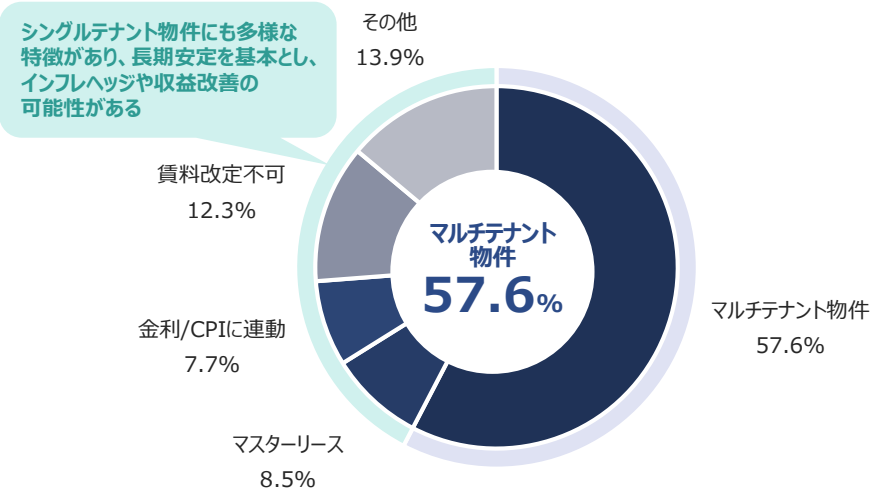


商業施設タイプ別の比率 (取得価格ベース)

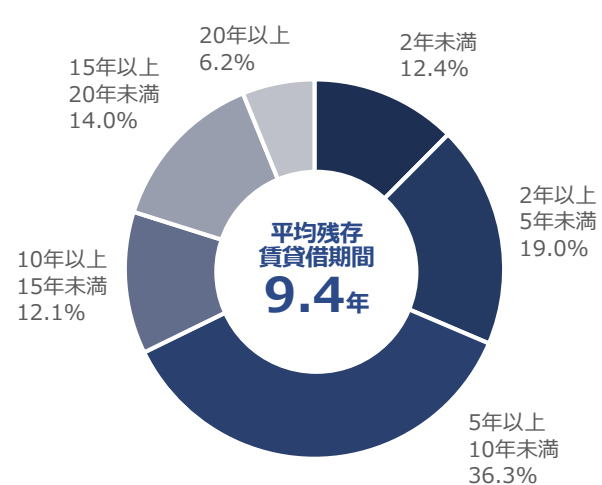


注1：鑑定評価額、NOI利回り、稼働率及びポートフォリオに関する各種指標は、本書の日付現在保有している53物件の2018年9月30日時点における数値を記載しています。
 注2：鑑定NOI利回りは、最新の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益（年額）を取得価格で除して記載しています。また、償却後NOI利回りは第8期収益予想に基づく値を記載しています。
 注3：IPO時点の稼働率及びテナント数は、2014年9月30日現在の数値を記載しています。
 注4：「賃料ベース」とは、テナントとの賃貸借契約に定める固定賃料（共益費を含みます。）の額の割合をいいます。以下、同様です。

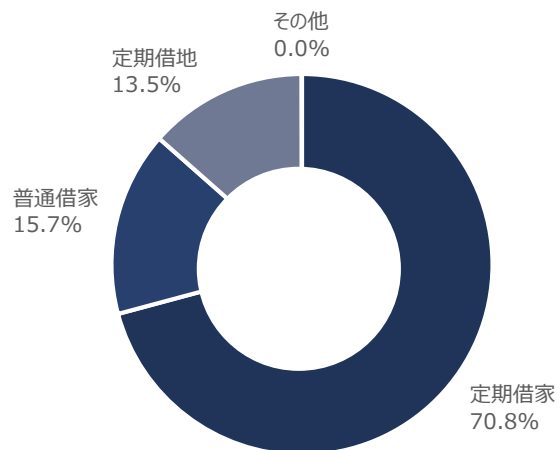
マルチテナント物件の構成比率（取得価格ベース）



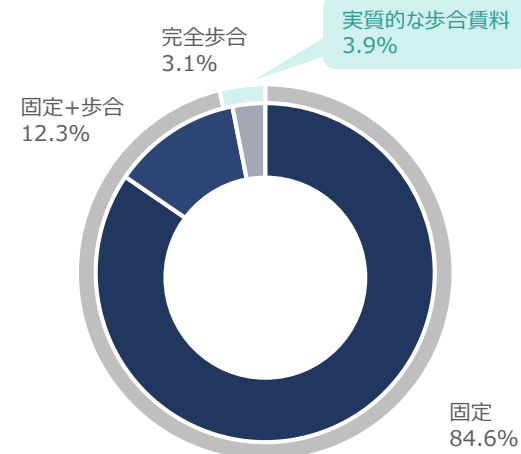
残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース）



賃貸借契約形態の構成比率（賃料ベース）



売上歩合賃料（2018/4-2018/9）

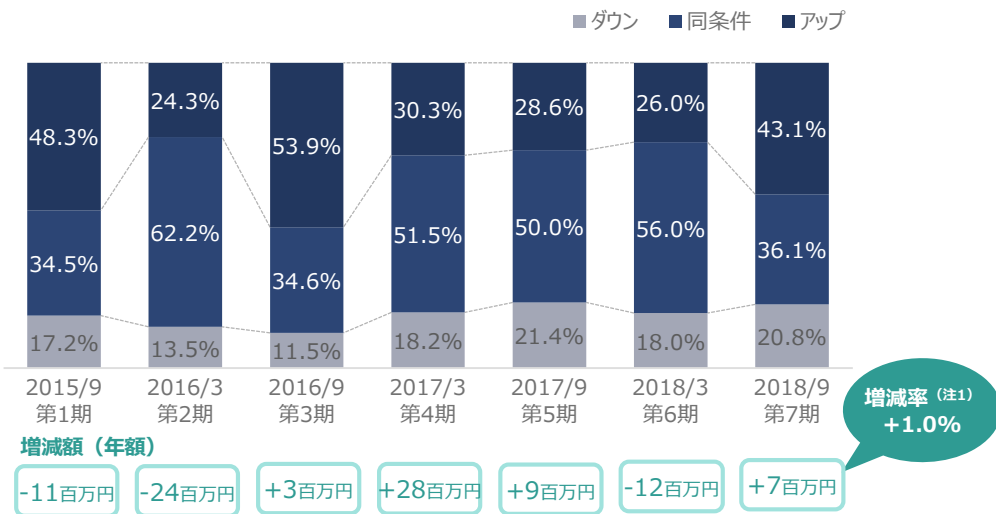


注1：本投資法人が本書の日付時点で保有する資産の2018年9月30日時点の数値を記載し、売上歩合賃料は、2018年9月30日時点で保有する資産の当期の数値を記載しています。

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

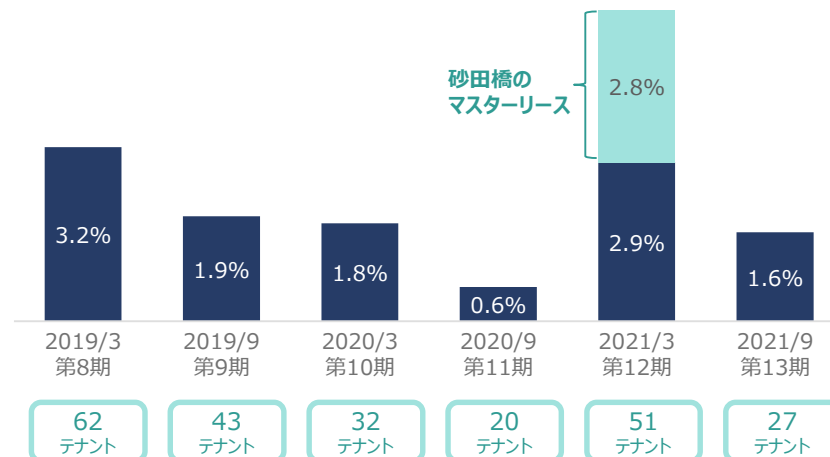
注3：上記グラフにおいて「マスターリース」とは、賃借人が占有せず小売業等に転貸しているテナントをいい、「金利/CPIに連動」とは、賃貸借契約において賃料が金利又はCPIに連動し更改されるテナントをいいます。

賃料更改の動向（件数ベース）

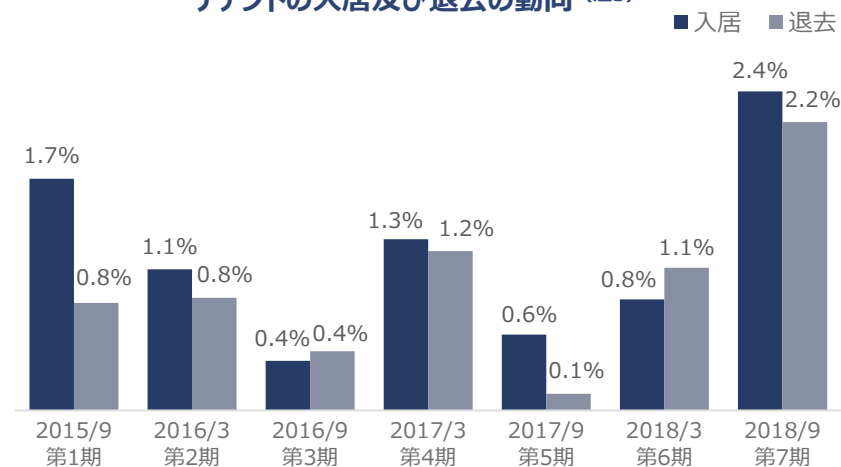


リーシングマチュリティ（賃料ベース）

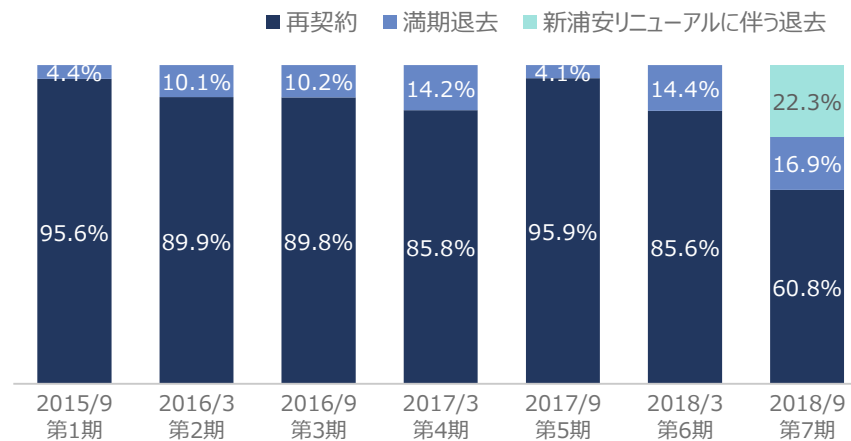
各会計期間に満期を迎える定期建物賃貸借契約の状況（注2）



テナントの入居及び退去の動向（注3）



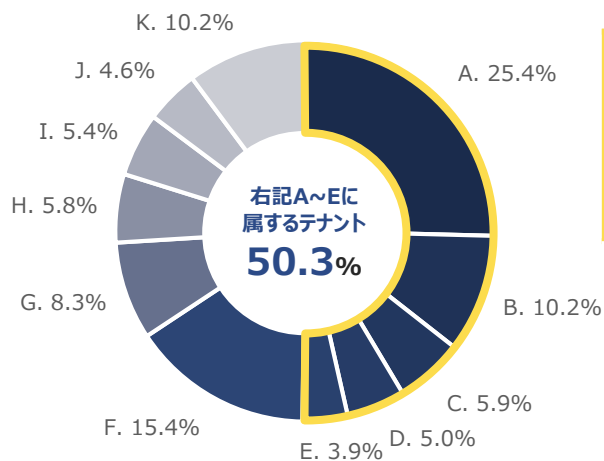
定期建物賃貸借契約満期を迎えたテナントの動向（賃料ベース）



注1：賃料更改の対象となるテナント更改前の共益費込の賃料に対する増減割合を記載しています。
 注2：2018年9月30日時点で保有する資産の当期間における普通賃貸借契約を含むテナントとの賃貸借契約に定める賃料の額に対する割合を記載しています。
 注3：各々の対象となる賃料に対し、各決算期末の属する月の賃貸事業収入の額に占める割合を記載しています。

消費者から支持されるテナントはEコマースの影響を受けにくい

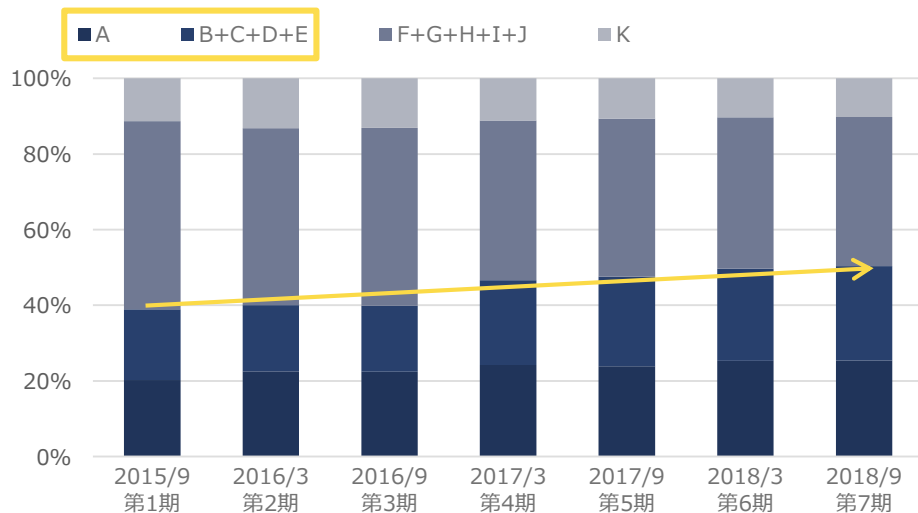
テナントの属性比率（賃料ベース）



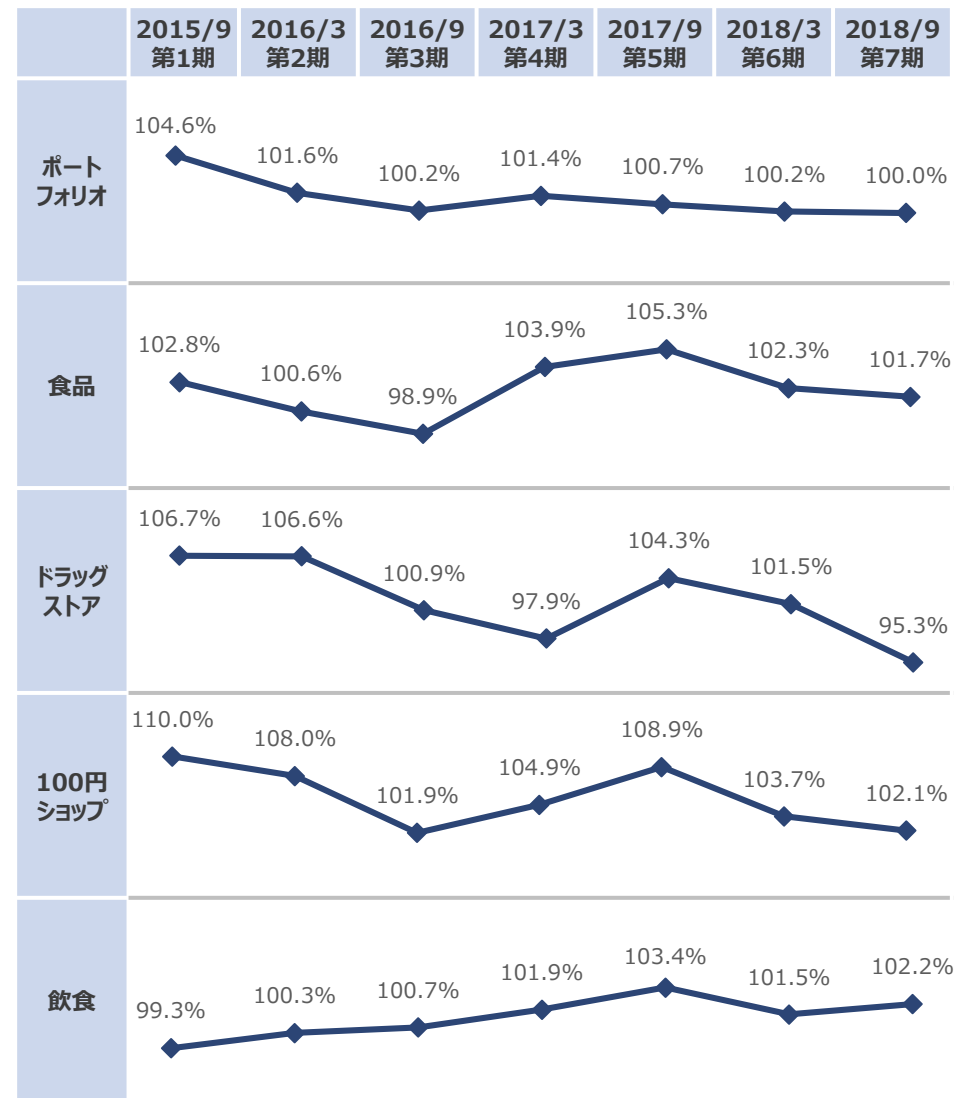
Eコマースの影響を受けにくい業種

A	食品+コストコ	25.4%
B	サービス	10.2%
C	スポーツクラブ	5.9%
D	アミューズメント	5.0%
E	飲食	3.9%
F	その他物販	15.4%
G	ホームセンター	8.3%
H	衣料	5.8%
I	家電	5.4%
J	総合スーパー（GMS）	4.6%
K	その他	10.2%

テナントの属性比率の推移（賃料ベース）



テナントの属性別の売上推移（前年同期比）（注2）



注1：上記「コストコ」はコストコホールセールをいいます。

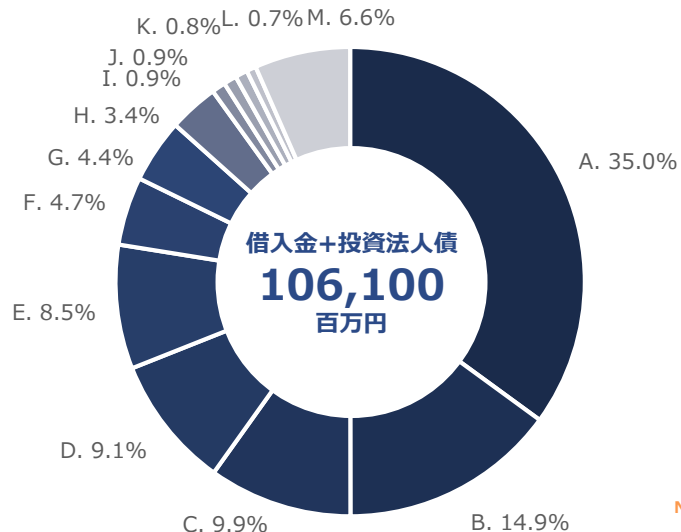
注2：テナントの売上高は、把握できている売上高に基づき記載しています。また、ポートフォリオの売上高は各期間における曜日の影響を考慮しない数値を記載し、属性別の売上高は曜日の影響を考慮した数値を記載しています。

借入金及び投資法人債の状況

財務ハイライト

	第6期末	第7期末 (注)
平均金利	0.96%	1.01%
平均残存年数	4.6年	4.9年
長期負債比率	87.0%	96.7%
固定金利比率	85.9%	92.7%
LTV	42.9%	44.5%

金融機関別借入金及び投資法人債の残高



		(百万円)
A	三井住友銀行	37,170
B	三菱UFJ銀行	15,860
C	日本政策投資銀行	10,490
D	みずほ銀行	9,670
E	三井住友信託銀行	9,070
F	りそな銀行	5,000
G	みずほ信託銀行	4,650
H	あおぞら銀行	3,640
I	福岡銀行	1,000
J	武蔵野銀行	950
K	群馬銀行	900
L	日本生命 ※	700
M	投資法人債	7,000

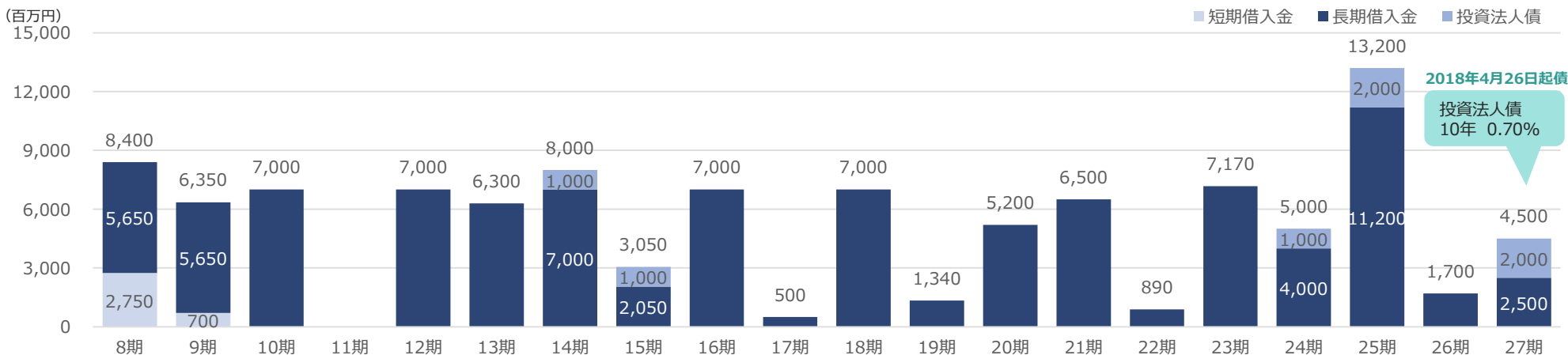
New!

※日本生命からの初の借入れにより借入先を拡充

格付及びコミットメントラインの状況

長期発行体格付 (JCR)	コミットメントライン設定枠
A+ (安定的)	20億円

借入金及び投資法人債の返済期限分散状況 (注)



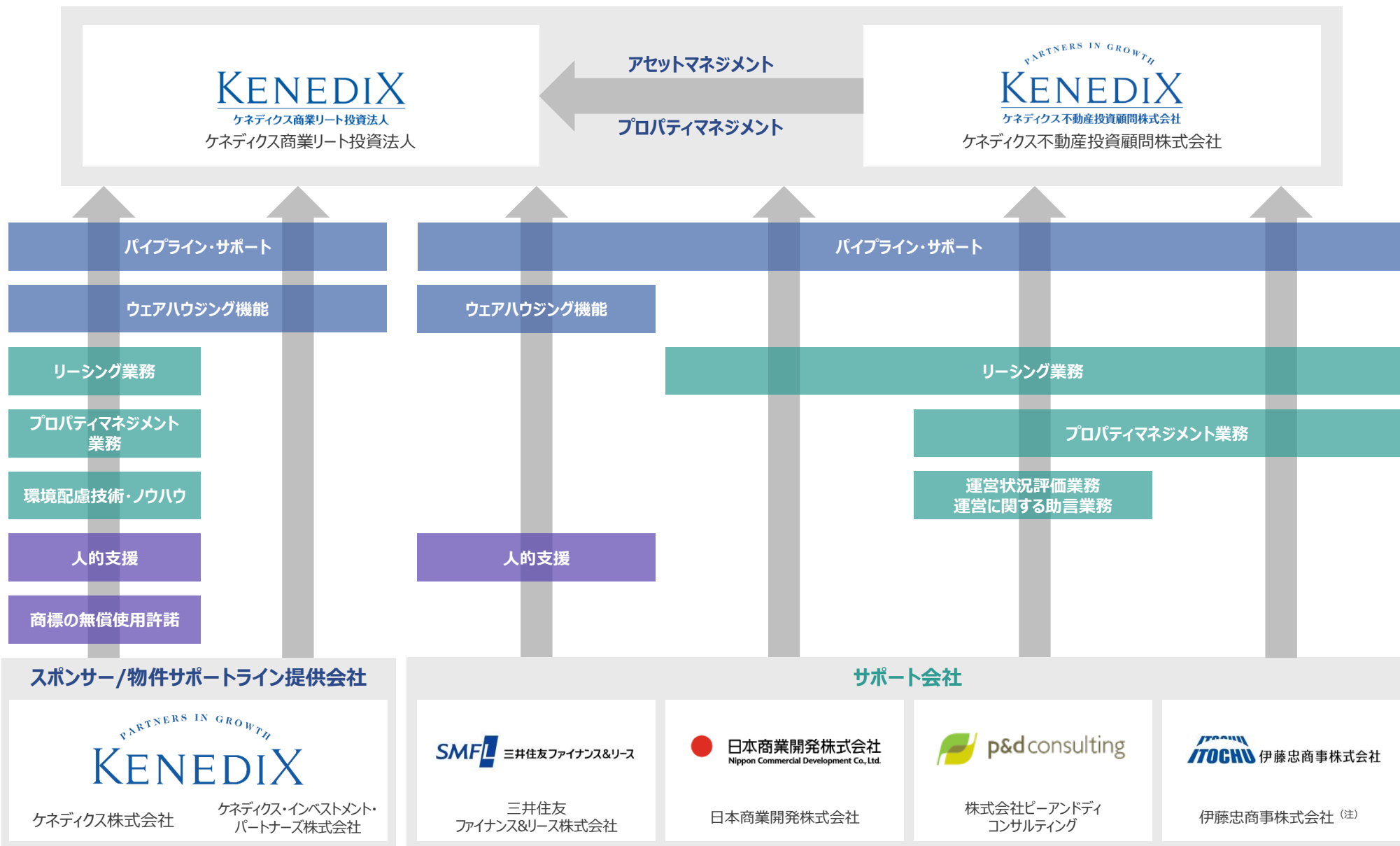
注：2018年9月28日に実施した借入れシリーズ24-AIについては、短期借入金として集計しています。

03

成長戦略の着実な実行

Security Code
3453





注：ケネディクス株式会社及び伊藤忠商事株式会社が共同で開発する商業施設開発型ファンドが保有する一定の不動産等について、同開発型ファンドから優先的に情報が提供されます。

コナミスポーツクラブ渋谷の取得

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



所在地	東京都渋谷区
取得日	2018年4月27日
取得価格	3,400百万円
鑑定評価額 (注1)	3,420百万円
鑑定NOI利回り (注1)	4.0%
土地面積	755.71m ²
延床面積	5,019.09m ²
テナント	株式会社コナミスポーツクラブ

コストコホールセール札幌倉庫店の取得

札幌都市圏を商圈として広くカバーする北海道唯一のコストコ店舗



所在地	北海道札幌市清田区
取得日	2018年5月31日
取得価格	4,210百万円
鑑定評価額 (注1)	4,410百万円
鑑定NOI利回り (注1)	4.8%
土地面積	24,757.12m ²
延床面積	24,006.16m ²
テナント	コストコホールセールジャパン株式会社

ケーズデンキ中川富田店 (底地) の売却

鑑定評価額を大きく上回る価格で売却できること等の総合的な理由から売却



所在地	愛知県名古屋市千川区
売却日	2018年4月27日
取得日	2015年2月10日
譲渡価格	1,128百万円
帳簿価格 (注2)	907百万円
譲渡価格と帳簿価格の差額	220百万円
譲渡先	日本商業開発株式会社

注1：鑑定評価額・鑑定NOI利回りについては、2018年9月30日現在の数値を記載しています。
 注2：ケーズデンキ中川富田店 (底地) の帳簿価格は2018年3月31日時点の数値を記載しています。

アピタテラス横浜綱島

所在地：神奈川県横浜市（2018年3月オープン）



開発 ケネディクス・伊藤忠商事 開発ファンド

敷地面積

18,300.01m²

延床面積

44,562.53m²

福岡市開発プロジェクト

所在地：福岡県福岡市（2020年春オープン予定）



開発 ケネディクス

敷地面積

3,471.00m²

延床面積

未定

ユニクス浦和美園（底地）

所在地：埼玉県さいたま市（2017年3月オープン）



開発 サポート会社（P&D）

敷地面積

3,533.59m²

延床面積

アクロスプラザ浦安東野（底地）

所在地：千葉県浦安市（2017年12月オープン）



開発 サポート会社（NCD/SMFL）

敷地面積

6,229.00m²

延床面積

名古屋市開発プロジェクト（底地）

所在地：愛知県名古屋市（2019年3月頃オープン予定）



開発 サポート会社（伊藤忠商事）

敷地面積

13,480.42m²

延床面積

消費地配送型物流施設

所在地：埼玉県



サポート会社（SMFL）

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。

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

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

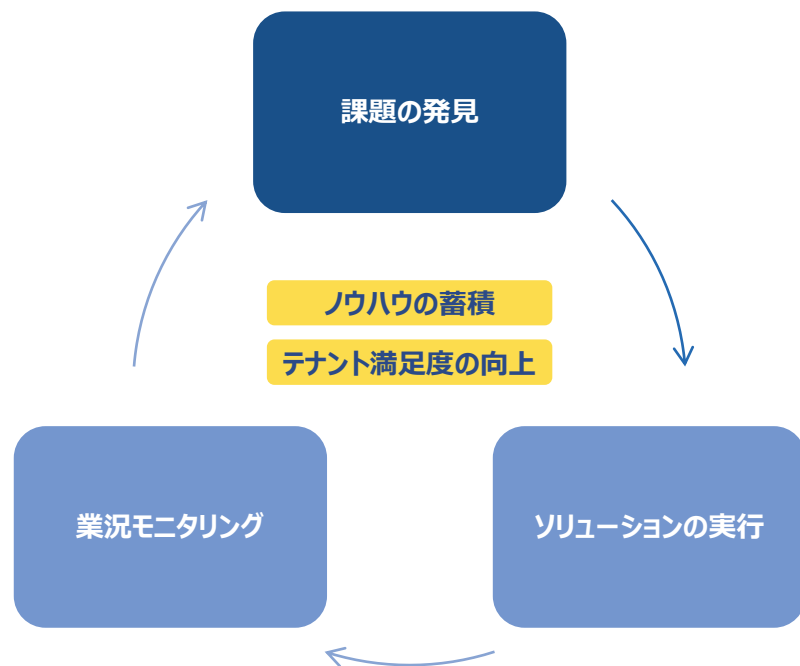
注3：敷地面積及び延床面積は現時点で入手しうる情報を元に記載しており、実際の数値とは異なる可能性があります。

AM 業務及びPM 業務の一体的な推進による商業施設マネジメント

アセットマネジメント業務
安定的なポートフォリオの構築、管理

牽制
連携強化

プロパティマネジメント業務
テナント企業への直接アプローチ



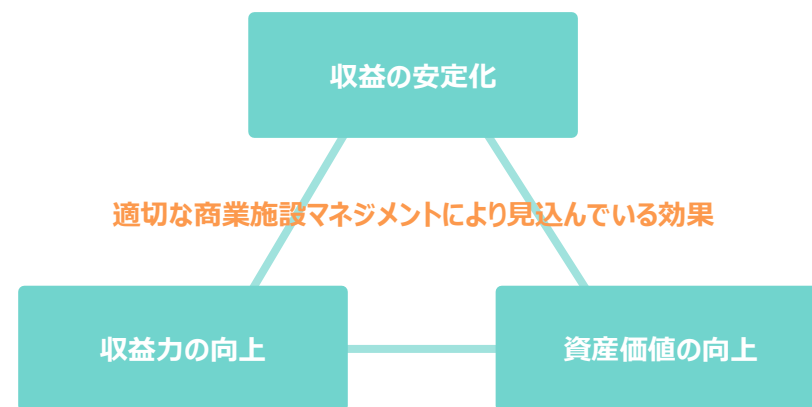
商業施設マネジメントによる内部成長の追求

未消化容積を活用した
建物増築

売上歩合賃料

テナント構成の最適化

CAPEXの有効活用



第2期リニューアルの狙いと内容

集客力の向上

- 定期借家契約の満期を捉えたテナントの入替え・増床及び館内移転（新規6・増床3・館内移転14テナント）
- 浦安市初出店となるGUの誘致
- 屋外広告の充実

施設イメージの向上

- 共用部の床・壁及び天井の意匠変更
- LED照明の導入
- 自動ドア化等

回遊性の向上

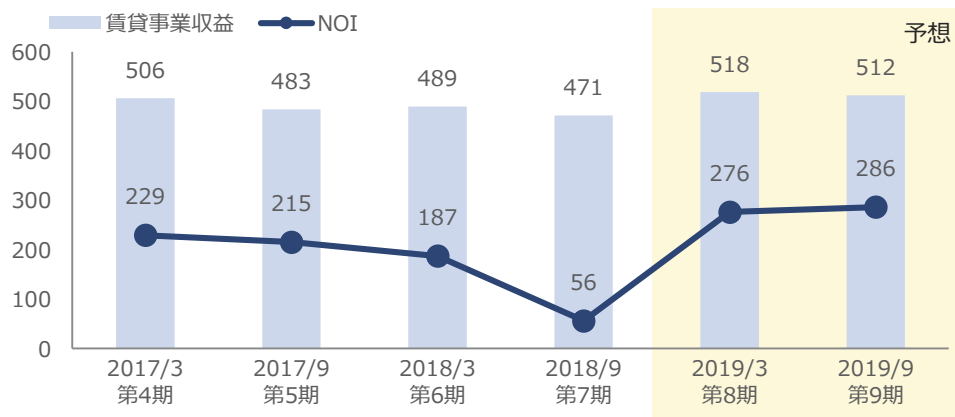
- 施設案内やテナントサインの見直し

第2期リニューアルの工事金額及びスケジュール

工事金額	356百万円	2018年4月	リニューアル工事開始
		2018年9月	リニューアル完了 リニューアルオープン

注：工事内容の見直し等により見積時点と比較し発注金額が増額しました。

リニューアル後の収益の想定（百万円）



第2期リニューアル前後の比較

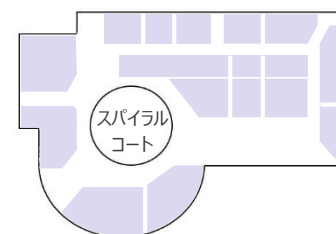
人が集まる「モノ・コト」へ最適化



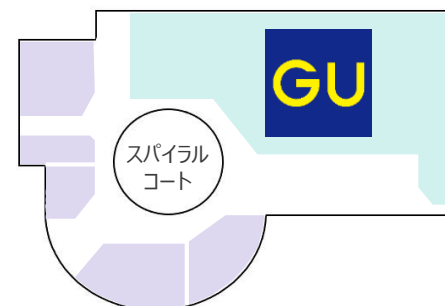
3階フロアマップ

- 区画変更工事を行い、大規模な区画を形成
- 集客力の高いファストファッションテナントを誘致することで、施設の魅力を向上

Before



After



3年連続でGRESB評価で「Green Star」を取得



初参加した2016年から3年連続でGRESBリアルエステイト評価に**参加**
「実行と計測」及び「マネジメントと方針」が高く評価され、「**Green Star**」を取得
総合スコアでの相対評価による「**GRESBレーティング3スター**」を取得

GRESBとは

- 不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価
- 責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設
- 75超の投資家が投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用（2018年9月7日時点）
- 2018年のGRESBリアルエステイト評価には、世界で903の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加
- ケネディクス不動産投資顧問は2017年より、不動産会社・運用機関メンバーに加盟

DBJ Green Building認証を取得

認証件数：16物件（39.0%）、認証床面積：462,015.35m²（65.3%）

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



MONA新浦安



フルルガーデン八千代



非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

バサージュ西新井 **Update!**

代官山アドレス・ディセ

ブルメールHAT神戸

ロゼオ水戸

アシコタウンあしかが



優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

ウニクス伊奈

ウニクス吉川

グルメシティ千葉中央店 **New!**

ゆめまち習志野台モール

かわまち矢作モール

ブルメール舞多間

カーリーノ江坂

リソラ大府ショッピングテラス **New!**

サンストリート浜北



ESGに関する取り組み（サステナビリティ方針・ユニクス伊奈での取り組み）

サステナビリティ方針

本資産運用会社では、ESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）への取り組みを重要な経営課題と位置付けております。その推進のため、本資産運用会社では以下のとおりサステナビリティ方針を制定しました。

1. 持続可能な環境への貢献

運用物件の環境性能の向上という社会的使命に応え、エネルギー消費、CO2排出、水消費、廃棄物排出など運用物件が環境へ与える影響の継続的削減や有害物質の削減・適切な管理を通じて環境負荷を低減し、環境面での持続可能性に貢献します。

2. 多様な社会への貢献

運用物件が社会へ与える影響を考慮し、多様な社会の実現に貢献します。テナントや地域コミュニティの安全・安心、健康と快適性、多様性の確保等に努めます。

3. ステークホルダーへの責任

PM会社との連携、投資家、テナント、取引先や地域コミュニティなど、運用物件やファンドに関わる様々なステークホルダーとの対話を重視し、不動産のアセットマネジメント会社として責任ある投資運用を目指します。

4. 魅力ある職場の実現

従業員の活躍を支援する取組みや職場環境の整備等により、魅力ある働きやすい職場を目指します。研修などの教育・啓発活動を充実させ、従業員の能力を最大限に引き出すことに努めます。

5. 規律ある組織体制の構築

コンプライアンスやリスクマネジメントの徹底を図ります。国際的なESGイニシアティブにもコミットし、また、ESGに関する情報開示を積極的に行うことで、規律ある組織による規律ある不動産の投資運用を目指します。

ユニクス伊奈での取り組み

地域行政との連携

施設を災害時の一時的な避難場所として提供する協定を伊奈町と締結



施設の緑化

「彩の国みどりの優秀プラン賞」優秀賞を受賞



太陽光パネルの設置予定

施設に太陽光パネルを設置することでCO2排出量を軽減



地元参加型イベント

地域コミュニティの活性化を図る（夏祭り）



ESGに関する取り組み (ユニクス伊奈における太陽光パネル導入)

太陽光パネルの導入の概要

収益性の向上

NOI利回り (投資リターン) (注1)

7.0%

想定増加NOI (注2)

4.2百万円

設備投資額

61百万円

省エネ効果・BCP効果 (注2)

太陽光パネルの設置による建物内への熱負荷軽減と空調負荷低減

最大デマンド削減効果 **87kw**

停電時に発電した電気の使用が可能となることによるBCP対策

CO2排出量の軽減 (注2)

年間CO2削減量

164,235kg

||

杉の木

11,731本分

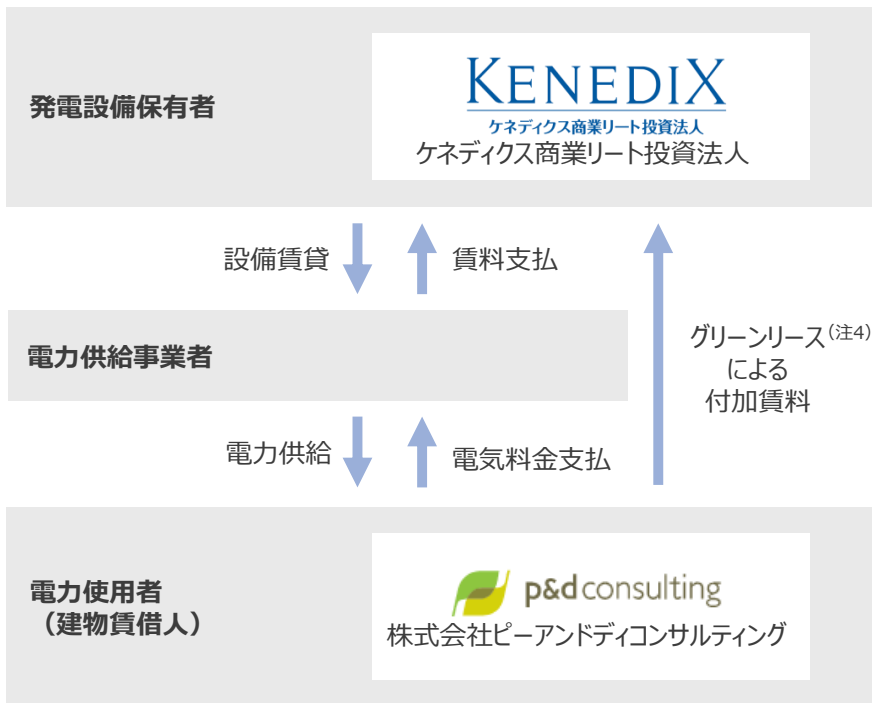
スケジュール (予定) (注3)

2018年11月 契約締結・発注

2019年1月 着工

2019年3月 完工・供給開始

事業スキーム



設置予定場所



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

注2: 電力供給事業者による試算です。

注3: スケジュールどおりの設置完了を保障するものではなく、今後中止又は延期等が行われる可能性があります。

注4: グリーンリースとは、建物所有者とテナントが環境負荷を軽減するため協働することを盛り込んだ賃貸借契約です。

ESGに関する取り組み（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保有資産が占める

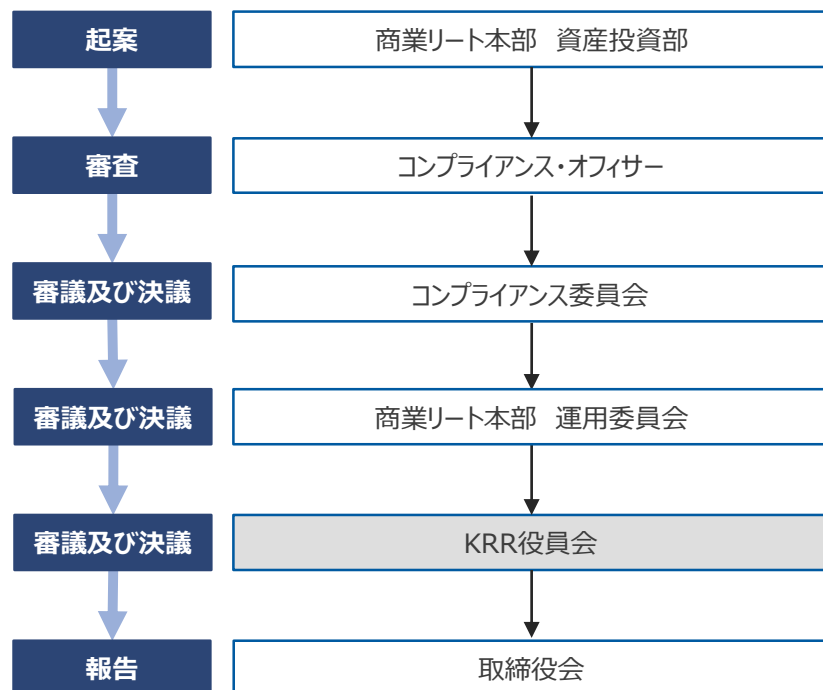


ケネディクスによるKRRへの出資

(2018年9月30日現在)



利害関係者からの資産の取得等における意思決定フロー（注1）



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

投資主利益と連動した報酬体系

投資主価値向上に高いインセンティブを与える報酬体系を導入

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

投資口パフォーマンス報酬の具体的な計算方法と金額

(1) KRRの東証リート指数（配当込み）に対する超過リターン（2018/3末-9末）

KRRの同期間のトータルリターン（分配金を加味した投資口価格の増加率）：8.15%
東証リート指数（配当込み）の同期間の増加率：7.28%
⇒KRRの超過リターン：0.86%

(2) KRRの2018/3/31時点の時価総額

230,800円×507,700口≒117,177百万円

(3) 報酬の2019年3月期計上見込み額

$0.86\% \times 117,177 \text{百万円} \times 0.1\% \approx 1,011 \text{千円}$
(1) (2)

04

2018年9月期の決算と業績予想

Security Code
3453



損益計算書の概要（百万円）

	2018/3		2018/9		増減		予想比に対する備考
	第6期実績	第7期予想	第7期実績	前期比	予想比		
賃貸事業収入	6,991	7,051	7,066	+75	+15	新浦安（リニューアルの期間中の収益想定の変異）+25、HAT神戸（テナントの中途解約）-14、八千代（契約延長）+3	
その他賃貸事業収入	1,134	1,197	1,298	+163	+100	HAT神戸（違約金等）+51、代官山（駐車場）+6	
不動産等売却益	-	214	212	+212	-2		
営業収益	8,126	8,463	8,577	+450	+113		
賃貸事業費用 （除く、減価償却費）	2,684	2,963	3,012	+328	+49	新浦安（原状回復費）+12、修繕費（前倒し等）+30	
NOI	5,441	5,285	5,352	-89	+66		
減価償却費	925	965	971	+46	+6	新浦安のリニューアルの前倒し完工等	
賃貸事業利益	4,516	4,320	4,380	-136	+59		
その他営業費用	748	754	775	+26	+21		
営業利益	3,768	3,780	3,816	+48	+36		
営業外収益	1	0	0	-1	+0		
営業外費用	589	614	615	+25	+1		
経常利益	3,179	3,166	3,201	+21	+34		
当期純利益	3,175	3,165	3,197	+22	+32		
1口当たり分配金（円）	6,255	6,245	6,299	+44	+54		

業績予想：2019年3月期及び2019年9月期（百万円）

運用状況	2018/9 第7期実績	2019/3 第8期予想	増減
営業収益	8,577	8,409	-167
うち、不動産等売却益	212	175	-36
営業費用	4,760	4,553	-206
営業利益	3,816	3,854	+37
営業外費用	615	600	-14
支払利息及び有利子負債関連費用	548	557	+8
投資口交付費の償却額	61	38	-23
経常利益	3,201	3,253	+52
当期純利益	3,197	3,252	+54
1口当たり分配金（円）	6,299	6,416	+117

2019/3 第8期予想	2019/9 第9期予想	増減
8,409	8,311	-97
175	197	+22
4,553	4,491	-61
3,854	3,819	-34
600	579	-21
557	555	-1
38	19	-19
3,253	3,240	-13
3,252	3,239	-13
6,416	6,390	-26

参考指標	2018/9 第7期実績	2019/3 第8期予想	増減
NOI	5,352	5,453	+101
NOI利回り（%）	5.0%	5.2%	---
減価償却費	971	985	+13
償却後NOI	4,380	4,467	+87
償却後NOI利回り（%）	4.1%	4.3%	---
FFO	4,028	4,110	+81
CAPEX	806	612	-193
LTV（%）	44.5%	44.5%	---

2019/3 第8期予想	2019/9 第9期予想	増減
5,453	5,364	-89
5.2%	5.2%	---
985	958	-27
4,467	4,406	-61
4.3%	4.3%	---
4,110	4,027	-82
612	658	+45
44.5%	44.5%	---

個別物件収支サマリー (百万円)

	取得期	第6期 (実績)	第7期 (実績)	第8期 (想定)	第9期 (想定)	比較期	補足事項
賃貸事業収益 (固定) (賃料収入・地代収入・共益費収入) (除く、売上歩合賃料)	既存	6,699	6,647	6,621	6,468	対前期	第8期: 新浦安+57、ソラプラザ-54、八千代-12、長津田-5、西新井-5、ケーズ中川-3 第9期: ソラプラザ-142、八千代+35、足利-23、浜北-18、西新井+15、大府-10、HAT神戸+5、代官山-4、江坂-3
	第6・7期	8	184	236	236		
売上歩合賃料	既存	282	234	251	235	対前年	第8期: HAT神戸-11、八千代-10、新浦安-10、大府+4 第9期: HAT神戸+10、新浦安-4、八千代-2、大府+2、舞多聞-1、足利-1、西新井-1
	第6・7期	-	-	-	-		
水道光熱費収入	既存	617	710	623	715	対前年	第8期: 足利+4、八千代+3、舞多聞-2、水戸+2 第9期: 新浦安+8、足利-6、大府+2
	第6・7期	-	-	-	-		
違約金・原状回復費収入	既存	47	105	32	0	各期 内訳	第8期: 足利+23、代官山+9
	第6・7期	-	-	-	-		
その他	既存	469	482	467	457	対前期	第8期: 新浦安+17、HAT神戸-7、西新井-7、浜北-5、舞多聞-4、大府-3、代官山-1 第9期: 新浦安-7、西新井+2、舞多聞-2、大府-1、浜北-1
	第6・7期	-	0	0	0		
不動産賃貸事業収益	既存	8,117	8,180	7,997	7,877		
	第6・7期	8	184	236	236		

注: 「既存」とは第5期末までに取得した物件群をいいます。

個別物件収支サマリー (百万円)

	取得期	第6期 (実績)	第7期 (実績)	第8期 (想定)	第9期 (想定)	比較期	補足事項
管理委託費	既存	846	841	829	792	対前期	第8期: ソラプラザ-10、新浦安-5、八千代+3、浜北+2、舞多間-1 第9期: ソラプラザ-28、浜北-2、西新井+2、八千代-1、HAT神戸-1、新浦安-1
	第6・7期	0	5	7	6		
水道光熱費	既存	597	682	595	677	対前年	第8期: HAT神戸-6、江坂-3、八千代+3、水戸+2、西新井+1、浜北+1 第9期: 舞多間-7、HAT神戸-7、八千代+4、大府+2、代官山+1、浜北+1
	第6・7期	-	-	-	-		
公租公課	既存	563	690	688	677	対前期	第9期: ソラプラザ-10 第9期: 札幌+17、渋谷+10、ときわ台+2
	第6・7期	-	-	-	30		
修繕費	既存	259	338	235	182	対前期	変動する可能性あり 変動する可能性あり
	第6・7期	-	1	11	4		
その他	既存	416	452	401	376	対前期	第8期: 販売促進費-23、仲介手数料-18、消耗品費-7 第9期: 販売促進費-21、仲介手数料-5
	第6・7期	-	1	11	1		
不動産賃貸事業費用	既存	2,683	3,004	2,749	2,706		
	第6・7期	-	7	30	43		
NOI	既存	5,433	5,175	5,247	5,170		
	第6・7期	7	177	206	193		

注: 「既存」とは第5期末までに取得した物件群をいいます。

05

GMSから生活密着型商業施設への流れ

Security Code
3453



「生活利便性」の高い生活密着型商業施設への重点投資

「日常型/生活密着型」

本投資法人が重点投資対象とする
生活密着型商業施設

「目的型/週末時間消費型」

他の商業施設特化型J-REITにおいて、
過半を占める商業施設

小さい

商圈

大きい

高い

来店頻度

低い

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

郊外型大規模商業施設

RSC (リージョナルショッピングセンター)

GMS (総合スーパー)

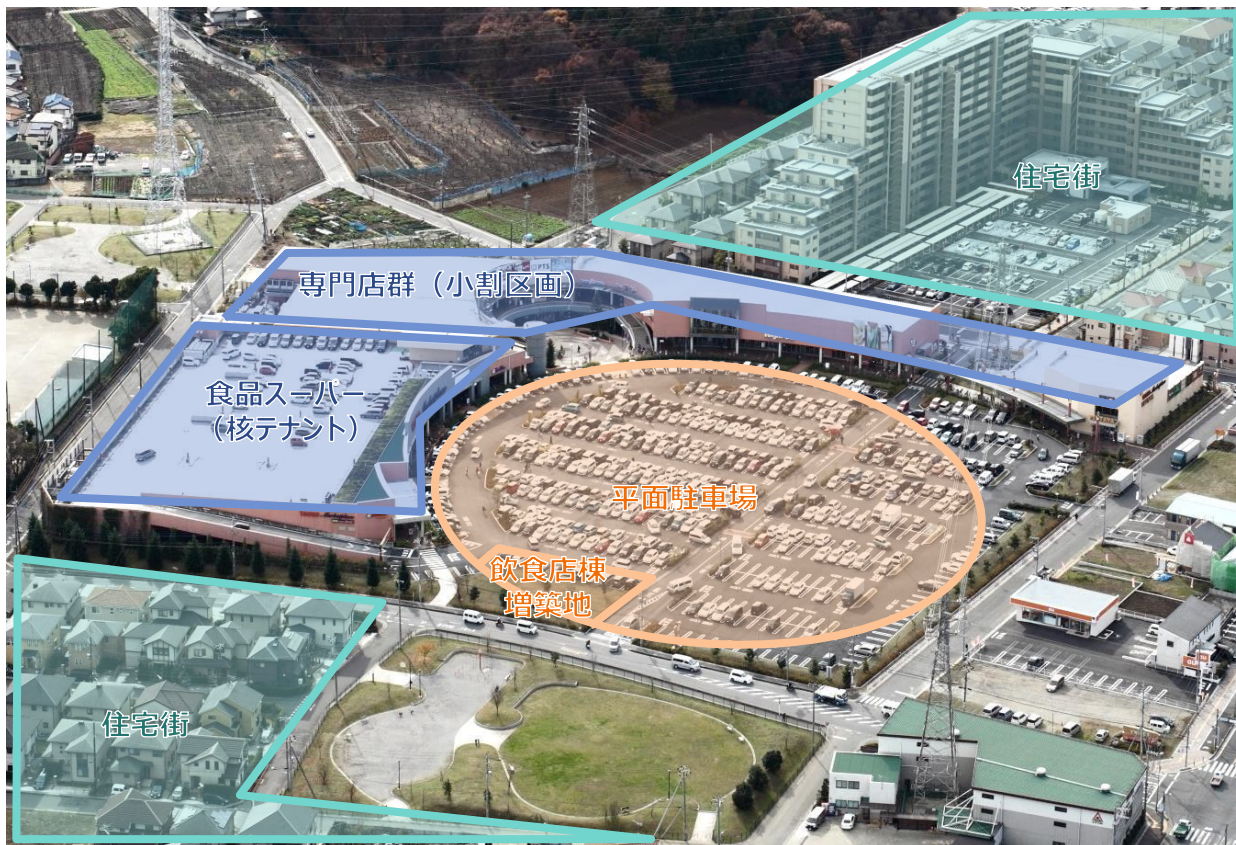
※本投資法人の投資対象外

アウトレットモール

都市型商業施設

ブランド専門店等

生活密着型商業施設の主な特徴～ユニクス伊奈の事例～



設備 高い来店頻度に対応し、収益のアップサイドポテンシャルを有する

- 駐車場：平面駐車場約480台分
 - ▶ 駐車しやすい広い平面駐車場をはじめとした、高い来店頻度に対応した設備
- 未消化容積の活用
 - ▶ 増築可能なスペース（未消化容積）を活用し、飲食店棟を増築



増築棟	飲食店棟
追加取得日	2017年1月16日
延床面積	397.98m ²
建築費総額	91百万円

立地 日常生活圏に所在

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

テナント 生活必需品を中心に商品・サービスを提供

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



高い集客力を有する核テナントの食品スーパー（核テナント）



地域の幅広い消費者ニーズに対応した専門店群（小割区画）
（衣料店、ドラッグストア、飲食店、100円ショップ、歯科等）

GMSで何でも揃う時代

2007年

(金額単位：億円)

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

近くの専門店で欲しいものを買う時代

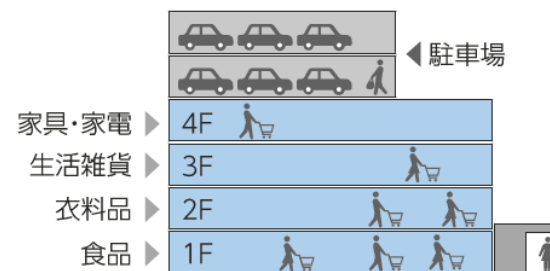
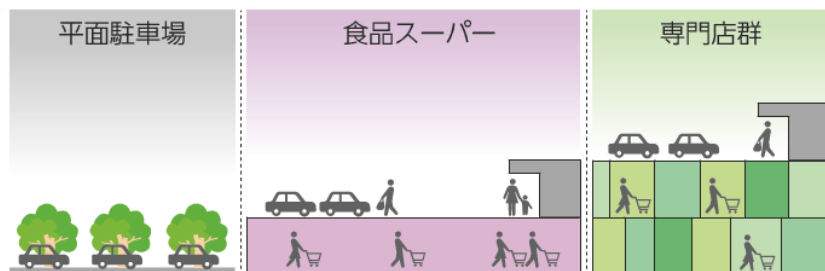
2018年

(金額単位：億円)

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

代表的な生活密着型商業施設

代表的なGMS単独店



生活密着型商業施設の施設形態

VS

GMS単独店の施設形態

小～中

商圈

中～大

高（低層構造）

回遊性

低（立体構造）

平面駐車場

駐車場

立体駐車場

食品スーパー＋各種専門店等

テナント

GMSによる一棟借り

生活密着型商業施設の不動産価値

VS

GMS単独店の不動産価値

テナント入替えや定期借家契約満期による賃料増額改定

アップサイド

低
（低い賃料増額改定頻度）

未消化容積を活用した増築

易

テナント入替え

難

商業施設セクターにおけるボリュームゾーンを形成

投資余地

不動産ファンドの保有物件において退店事例が存在

06

本投資法人の特徴

Security Code
3453



物件選定基準

以下の4つの要素を中心とする総合的判断

施設としての魅力	・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	立地の状況	・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
収益性	・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	テナント構成	・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

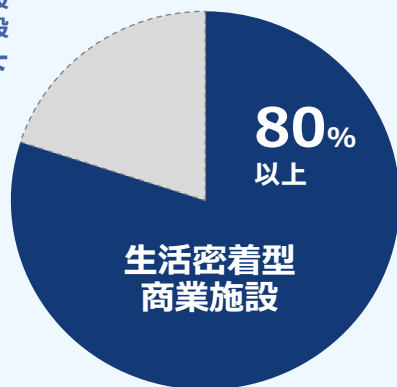
本投資法人の投資対象地域

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

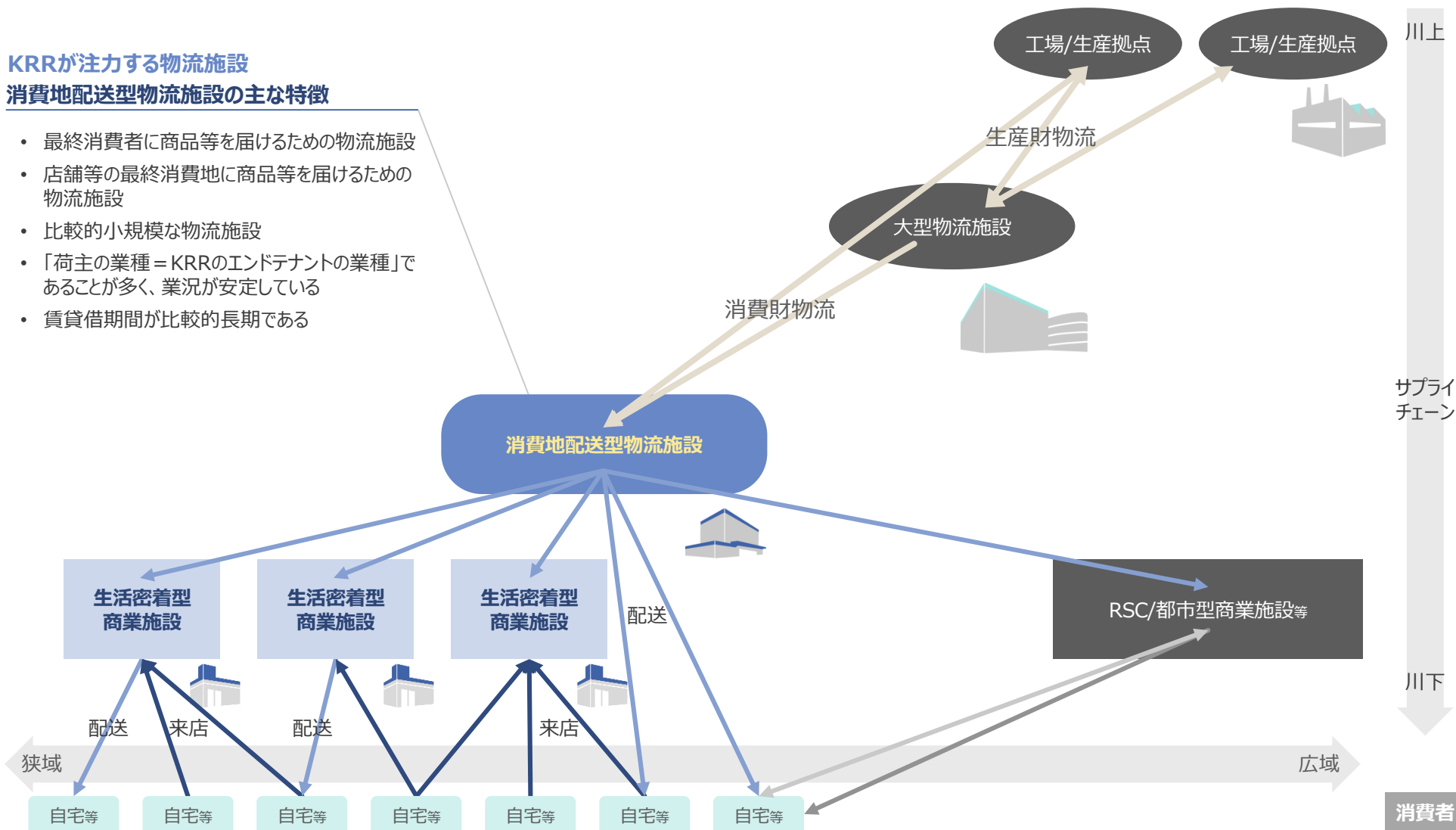
投資法人の底地投資の意義	テナント建物保有の意義
<ul style="list-style-type: none"> ・事業用定期借地権設定契約により建物はテナントが所有することが多いことから退去リスクが低く抑えられ長期安定的なキャッシュ・フロー（借地料）の創出を期待 ・建物の期中管理コストはテナント負担であるため収益が安定し易い ・建物減価償却費がないことによるペイアウトレシオの向上 ・火災等による資産価値の下落リスクが低い 	<ul style="list-style-type: none"> ・新規出店時の資金負担の軽減 ・土地のオフバランス化による資本効率化（ROEの向上又は改善） ・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。

KRRが注力する物流施設 消費地配送型物流施設の主な特徴

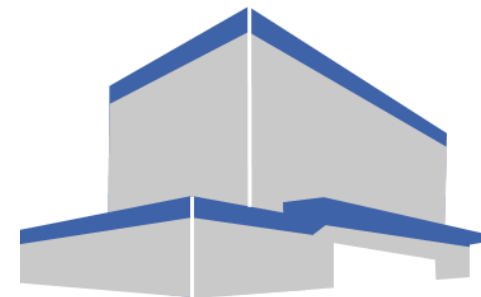
- 最終消費者に商品等を届けるための物流施設
- 店舗等の最終消費地に商品等を届けるための物流施設
- 比較的小規模な物流施設
- 「荷主の業種 = KRRのエンドテナントの業種」であることが多く、業況が安定している
- 賃貸借期間が比較的長期である



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

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

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



インターネットでオーダー

EC比率5.8%
インターネット上の
注文取引が物販総額に
占める割合 (日本)

店舗から自宅等へ配送

店舗において購入

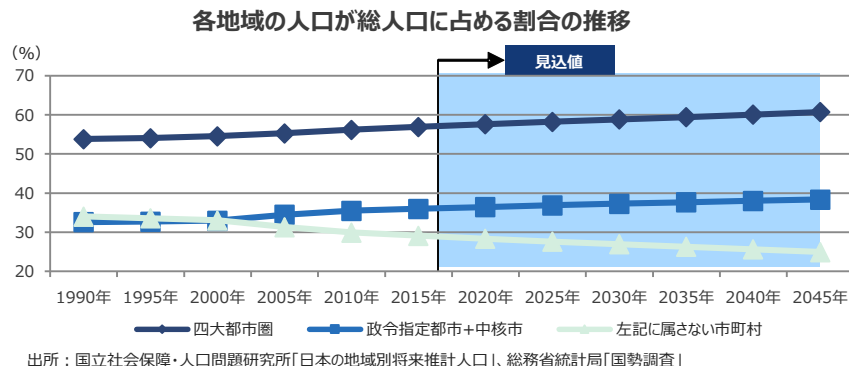
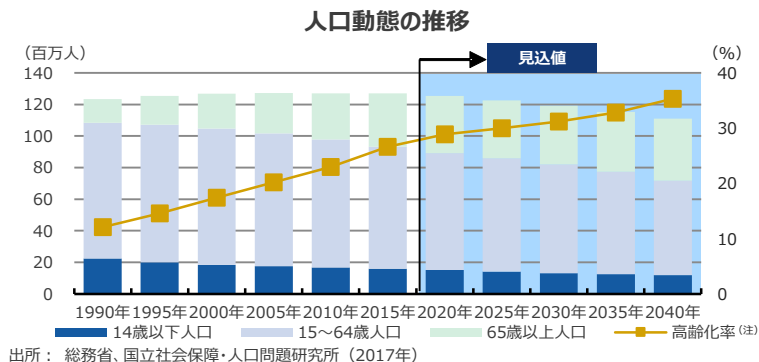
店舗で受け取る

物流施設から自宅等へ配送

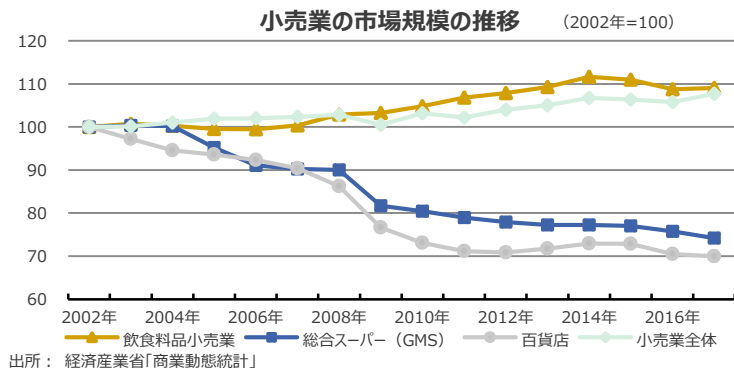


高齢者が牽引する消費トレンド及び生活必需品に対する安定したニーズ

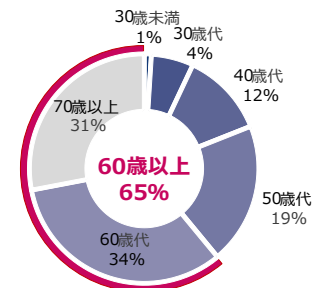
高齢化及び
四大都市圏への
人口集中に伴う
商圏の小規模化



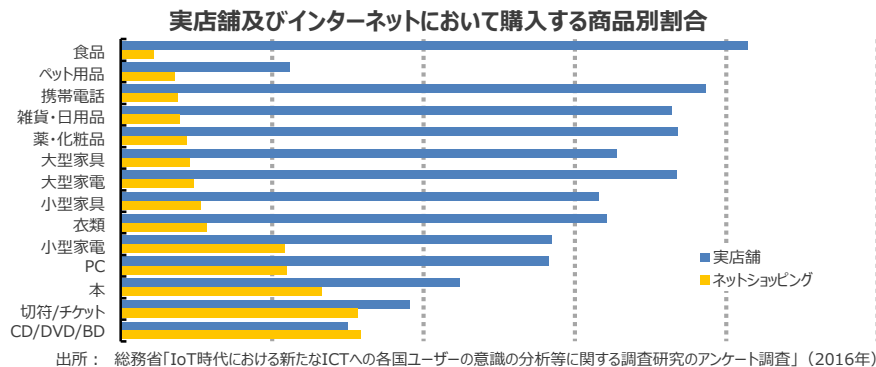
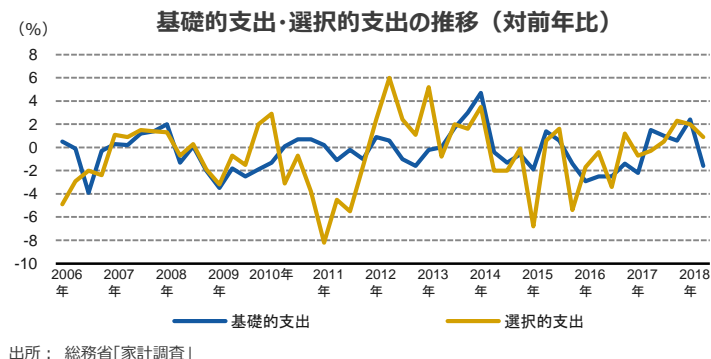
高齢者が牽引する
国内消費



世帯主の世代別の金融資産保有割合 (2014年)



生活必需品
に対する
安定的支出

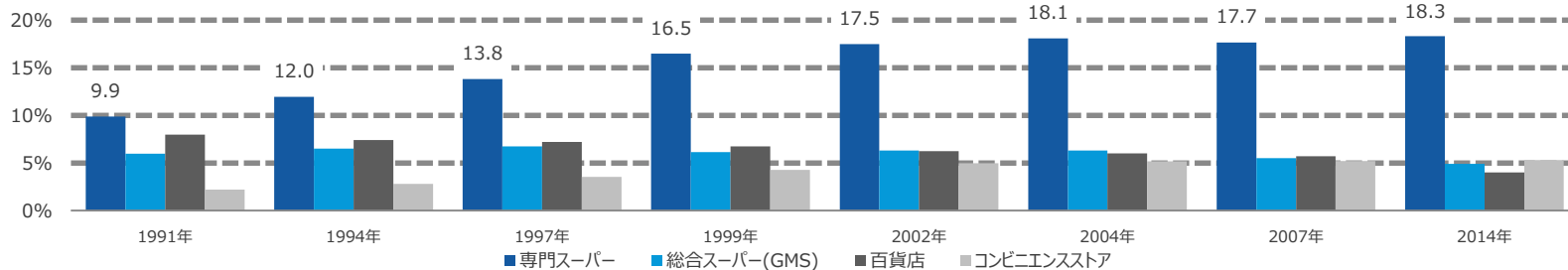


注：「高齢化率」とは、総人口に占める65歳以上人口の割合をいいます。

商業施設の小規模化及び専門店の台頭

専門スーパーの市場
シェアの拡大

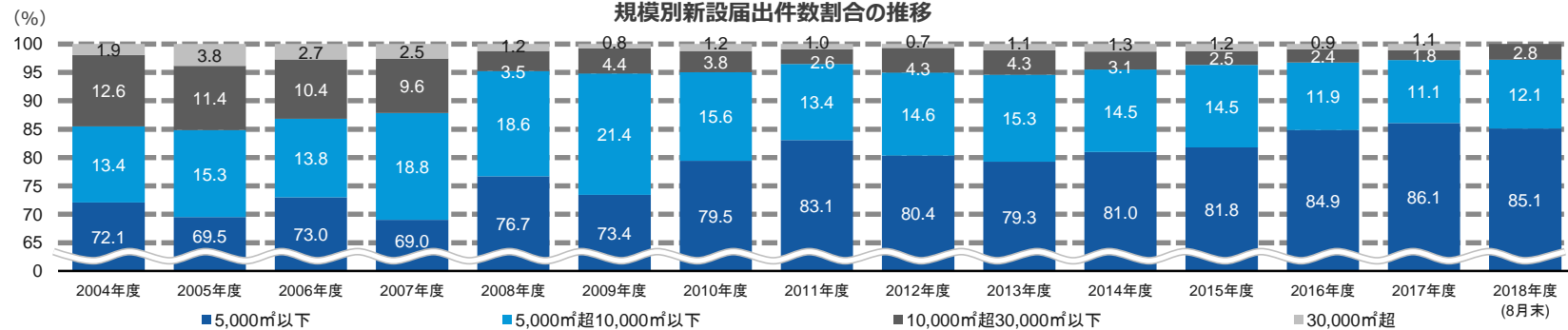
小売市場における専門スーパーのシェアの推移



出所：経済産業省「商業統計」

商業施設の
小規模化の進行

規模別新設届出件数割合の推移



出所：経済産業省「大店立地法の届出状況について」

政府による都市計画運用指針を通じたコンパクトシティの推進

政府は、都市計画運用指針にて日常生活に必要な施設や機能を集約するコンパクトシティを推進しています

政府による
コンパクトシティの
推進

日常生活に必要な商品・サービスを提供する生活密着型商業施設の重要性が高まると、
本投資法人は考えています

	日本	アメリカ	日本 : アメリカ
国土面積 (km ²) (出所1)	377,915	9,833,517	1 : 26
可住地面積 (km ²) (出所2)	114,622	6,103,372	1 : 53
人口 (千人) (出所3)	126,491	328,434	1 : 2.5
人口密度 (国土面積) (人/km ²)	335	33	10 : 1
人口密度 (可住地面積) (人/km ²)	1,105	53	20 : 1
SC数 (出所4)	3,217	47,087	1 : 15
SC床面積 (m ²) (出所4)	52,531,060	626,580,000	1 : 12
人口当たりSC数 (件/百万人)	25	143	1 : 5
人口当たりSC床面積 (m ² /人)	0.41	1.90	1 : 5
EC比率 (出所5)	5.8%	9.1%	—
食品EC比率 (出所6)	1.9%	1.1%	—
食費に占める魚介、肉、生鮮野菜・果物への支出割合 (出所7)	27.9%	19.8%	—
食費に占める外食への支出割合 (出所7)	17.8%	43.5%	—

【出所】

1. Central Intelligence Agency “The World Factbook”
2. World Bank, World Development Indicators (2013)
3. International Monetary Fund “World Economic Outlook Database” (2018)
4. 日本 : SC協会 (2017)、アメリカ : 「SC白書」 (2017、CVC除く)
5. 日本 : 経済産業省「我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備 (電子商取引に関する市場調査)」 (2018)、アメリカ : Statista (2018)
6. 農林水産省「平成29年度輸出戦略実行事業」食品に関する電子商取引 (EC) の各国調査報告書」 (2018)
7. 日本 : 総務省「家計調査報告」 (2017)、アメリカ : Bureau of Labor Statistics (2017)

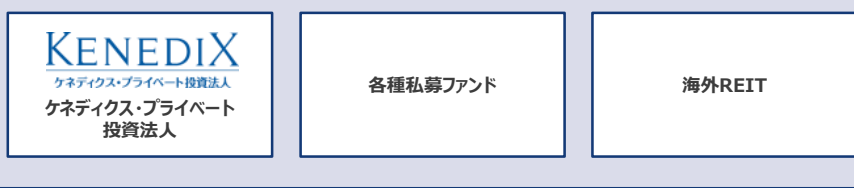
ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント

受託資産残高合計 2兆637億円 (2018年9月末日現在) (注)

J-REIT 1兆3,725億円

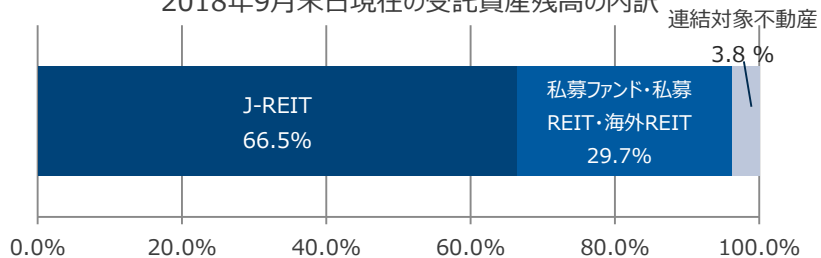


私募REIT・私募ファンド・海外REIT 6,137億円



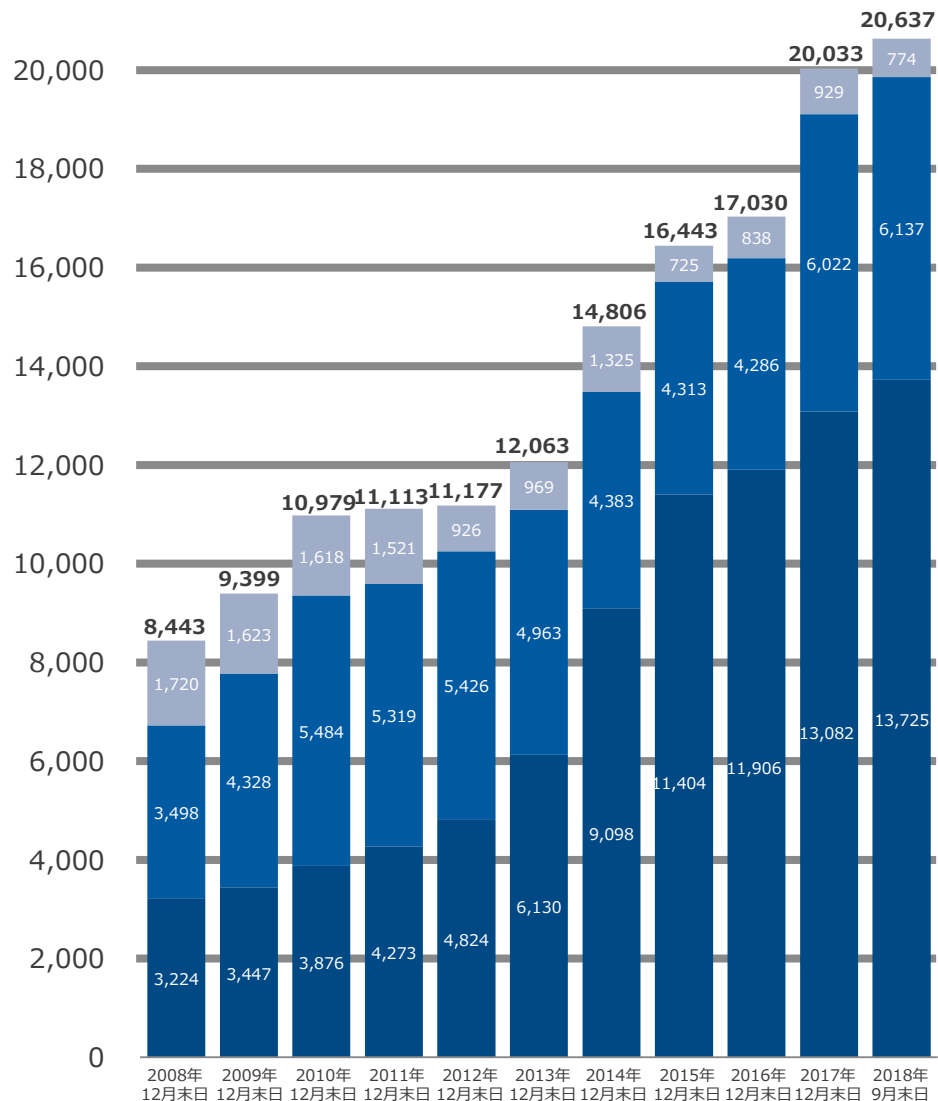
注：ケネディクスグループの連結対象不動産774億円を含みます。

2018年9月末日現在の受託資産残高の内訳

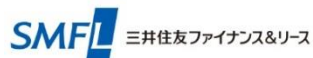


ケネディクス・グループの受託資産残高の推移

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



三井住友ファイナンス&リース株式会社



- 設立：1963年2月（リース事業開始：1968年5月）
- 事業内容：機械設備等各種物品の賃貸、営業貸付事業
 - ・ 営業資産残高4.8兆円の国内トップクラスの総合リース会社（不動産セクターでの資産残高約6,800億円（簿価ベース））
 - ※数値はいずれも2018年3月末日現在
 - ・ 株式会社三井住友銀行の取引先を顧客基盤とした幅広い案件発掘ルートに強み
- サポート内容
 - ・ リース資産等の本投資法人への供給（パイプライン・サポート）
 - ・ ウェアハウジング機能、ブリッジファンド等へのファイナンス機能及び人的支援の提供
- 株主：株式会社三井住友フィナンシャルグループ
住友商事株式会社



ゼビオ久宝寺店



ビバホーム座間店



Kalsa平塚田村店



イトヨーカドー早稲田店



サミット井土ヶ谷店



スーパーデポ厚別東店

日本商業開発株式会社



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

独自のビジネスモデル

投資家の目線に立った、長期に安定したキャッシュフローを期待できる底地の開発を専門に取り扱う

テナントとのネットワーク

食品スーパー、ホームセンター等の生活利便施設を中心に、50テナント以上の事業取組実績

豊富な開発実績

53件、約55万㎡（土地面積ベース）、約870億円（簿価ベース）のJINUSHI案件を開発（2015年7月末日現在）

投資家とのネットワーク

開発したJINUSHI案件の購入実績がある、又は興味のある投資家との太いパイプライン



ライフ御幣島店



クワイエイト エス・デー 鎌倉材木座店



ヨークマート厚木南毛路店



阪急オアシス高殿店

株式会社ピーアンドディコンサルティング



- 設立：1998年8月
- 事業内容：商業施設開発・運営・商業コンサルティング業務等
 - ・ 自社ブランド「UNICUS」の開発・運営、その他商業施設の開発
- サポート内容：
 - ・ 自社開発案件の本投資法人への供給（パイプライン・サポート）
 - ・ PM業務、テナントリーシング業務の提供
 - ・ 運営状況評価業務及び運営に関する助言業務の提供
 - ・ 商業施設開発及び運営実績に基づくノウハウを本投資法人の成長へ活用



ワカバウォーク

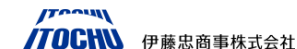


ユニクス川越



ユニクス南古谷

伊藤忠商事株式会社



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



アピタテラス横浜綱島
所在地：神奈川県横浜市（2018年3月オープン）

07

補足資料

Security Code
3453



鑑定評価一覧（第7期末取得済資産）（1）

物件番号	物件名称	価格時点	鑑定評価額 (百万円)			収益価格								
						直接還元法			DCF法					
			還元利回り (%)			割引率 (%)			最終還元利回り (%)					
			前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分
T-1	フルルガーデン八千代	2018/9/30	15,200	15,200	0	4.7	4.7	0.0	4.5	4.5	0.0	4.9	4.9	0.0
T-2	MONA新浦安	2018/9/30	8,890	9,410	520	5.2	4.9	-0.3	4.7	4.6	-0.1	5.2	5.1	-0.1
T-3	パサージオ西新井	2018/9/30	6,440	6,710	270	4.3	4.3	0.0	4.1	4.1	0.0	4.5	4.5	0.0
T-4	代官山アドレス・ディセ	2018/9/30	6,130	6,370	240	3.5	3.4	-0.1	3.3	3.2	-0.1	3.7	3.6	-0.1
T-5	ウニクス伊奈	2018/9/30	4,940	5,050	110	4.9	4.8	-0.1	4.6	4.5	-0.1	5.1	5.0	-0.1
T-6	ヨークタウン北金目	2018/9/30	4,340	4,350	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	2018/9/30	3,830	3,840	10	4.7	4.7	0.0	4.5	4.5	0.0	4.9	4.9	0.0
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	2018/9/30	2,750	2,760	10	4.6	4.6	0.0	4.4	4.4	0.0	4.8	4.8	0.0
T-9	スーパービバホーム岩槻店（底地）	2018/9/30	5,420	5,510	90	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	2018/9/30	3,510	3,510	0	-	-	-	4.3	4.3	0.0	-	-	-
T-11	ウニクス上里（底地）	2018/9/30	3,050	3,050	0	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-12	ウニクス鴻巣（底地）	2018/9/30	1,780	1,770	-10	-	-	-	4.5	4.5	0.0	-	-	-
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	2018/9/30	1,430	1,430	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	4.7	4.7	0.0
T-14	グルメシティ千葉中央店	2018/9/30	799	792	-7	5.1	5.1	0.0	4.9	4.9	0.0	5.3	5.3	0.0
T-15	仲町台東急ストア	2018/9/30	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	2018/9/30	1,900	1,890	-10	5.0	5.0	0.0	4.8	4.8	0.0	5.2	5.2	0.0
T-17	ライブ亀戸店	2018/9/30	1,510	1,520	10	4.2	4.2	0.0	3.9	3.9	0.0	4.4	4.4	0.0
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	2018/9/30	4,310	4,310	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	2018/9/30	3,520	3,510	-10	4.9	4.9	0.0	4.7	4.7	0.0	5.1	5.1	0.0
T-20	かわまち矢作モール	2018/9/30	3,210	3,210	0	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
T-21	プライムスクエア自由が丘	2018/9/30	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	2018/9/30	1,960	1,970	10	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
T-23	オオゼキときわ台店	2018/9/30	1,340	1,350	10	4.2	4.2	0.0	4.0	4.0	0.0	4.4	4.4	0.0
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	2018/9/30	3,430	3,420	-10	3.8	3.8	0.0	3.9	3.9	0.0	4.0	4.0	0.0
O-1	ブルメール舞多間	2018/9/30	9,350	9,370	20	5.3	5.3	0.0	5.4	5.4	0.0	5.5	5.5	0.0
O-2	ライブ高殿店（底地）	2018/9/30	3,090	3,150	60	-	-	-	4.0	3.9	-0.1	-	-	-
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	2018/9/30	2,430	2,470	40	6.2	6.1	-0.1	5.9	5.8	-0.1	6.4	6.3	-0.1

注1：「前回」は前回の価格時点をいい、第6期末取得済資産は2018年3月31日、「コナミスポーツクラブ渋谷」、「コストコホールセール札幌倉庫店」は2018年3月1日です。「今回」は2018年9月30日時点の価格時点をいいます。また、DCF法において、2018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。

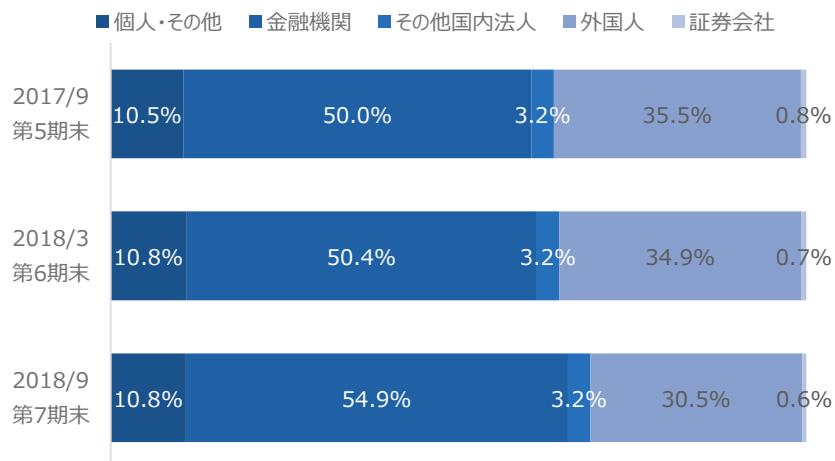
鑑定評価一覧（第7期末取得済資産）（2）

物件番号	物件名称	価格時点	鑑定評価額 (百万円)			収益価格								
						直接還元法			DCF法					
			還元利回り (%)			割引率 (%)			最終還元利回り (%)					
			前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分
O-4	ブルメールHAT神戸	2018/9/30	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	2018/9/30	6,910	7,040	130	4.5	4.4	-0.1	4.2	4.1	-0.1	4.7	4.6	-0.1
O-6	COMBOX光明池	2018/9/30	6,810	6,790	-20	5.2	5.2	0.0	4.8	4.8	0.0	5.3	5.3	0.0
O-7	阪急オアシス枚方出口店	2018/9/30	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）	2018/9/30	488	488	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	4.7	4.7	0.0
O-9	ライブ西天下茶屋店	2018/9/30	1,650	1,690	40	4.7	4.6	-0.1	4.8	4.7	-0.1	4.9	4.8	-0.1
O-10	ミリオンタウン塚口（底地）	2018/9/30	3,870	3,950	80	-	-	-	4.1	4.0	-0.1	-	-	-
N-1	カーマホームセンター中川富田店（底地）	2018/9/30	2,680	2,700	20	-	-	-	4.3	4.3	0.0	-	-	-
N-2	パロー一宮西店	2018/9/30	2,320	2,330	10	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	2018/9/30	7,310	7,290	-20	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
N-5	ケーズデンキ新守山店（底地）	2018/9/30	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	2018/9/30	7,950	7,950	0	4.9	4.9	0.0	5.0	5.0	0.0	5.1	5.1	0.0
F-1	サニー野間店	2018/9/30	1,590	1,620	30	4.8	4.7	-0.1	4.6	4.5	-0.1	5.2	5.1	-0.1
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	2018/9/30	5,390	5,500	110	5.3	5.2	-0.1	5.0	4.9	-0.1	5.5	5.4	-0.1
F-3	久留米西ショッピングセンター	2018/9/30	1,690	1,720	30	5.2	5.1	-0.1	4.9	4.8	-0.1	5.4	5.3	-0.1
R-1	ロゼオ水戸	2018/9/30	11,500	11,700	200	5.1	5.0	-0.1	4.8	4.7	-0.1	5.3	5.2	-0.1
R-2	ケーズデンキ青森本店	2018/9/30	1,570	1,580	10	5.5	5.5	0.0	5.2	5.2	0.0	5.7	5.7	0.0
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	2018/9/30	936	938	2	5.5	5.5	0.0	5.2	5.2	0.0	5.7	5.7	0.0
R-4	アシコタウンあしかが	2018/9/30	5,060	5,040	-20	5.3	5.3	0.0	5.1	5.1	0.0	5.5	5.5	0.0
R-5	ヨークタウン新田東	2018/9/30	3,330	3,340	10	5.5	5.5	0.0	5.3	5.3	0.0	5.7	5.7	0.0
R-6	カスミテックパーク桜店	2018/9/30	874	876	2	5.1	5.1	0.0	4.9	4.9	0.0	5.3	5.3	0.0
R-7	ソララプラザ	2018/9/30	5,950	5,960	10	4.8	4.8	0.0	4.5	4.5	0.0	5.0	5.0	0.0
R-8	ピーワンプラザ天王	2018/9/30	4,340	4,350	10	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）	2018/9/30	4,220	4,230	10	4.3	4.3	0.0	4.2	4.2	0.0	-	-	-
R-10	サンストリート浜北	2018/9/30	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	2018/9/30	4,390	4,410	20	4.5	4.5	0.0	4.2	4.2	0.0	4.7	4.7	0.0
合計			227,457	229,484	2,027	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注1：「前回」は前回の価格時点をいい、第6期末取得済資産は2018年3月31日、「コナミスポーツクラブ渋谷」、「コストコホールセール札幌倉庫店」は2018年3月1日です。「今回」は2018年9月30日時点の価格時点をいいます。また、DCF法において、2018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。

投資主の状況（2018年9月末時点）

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合

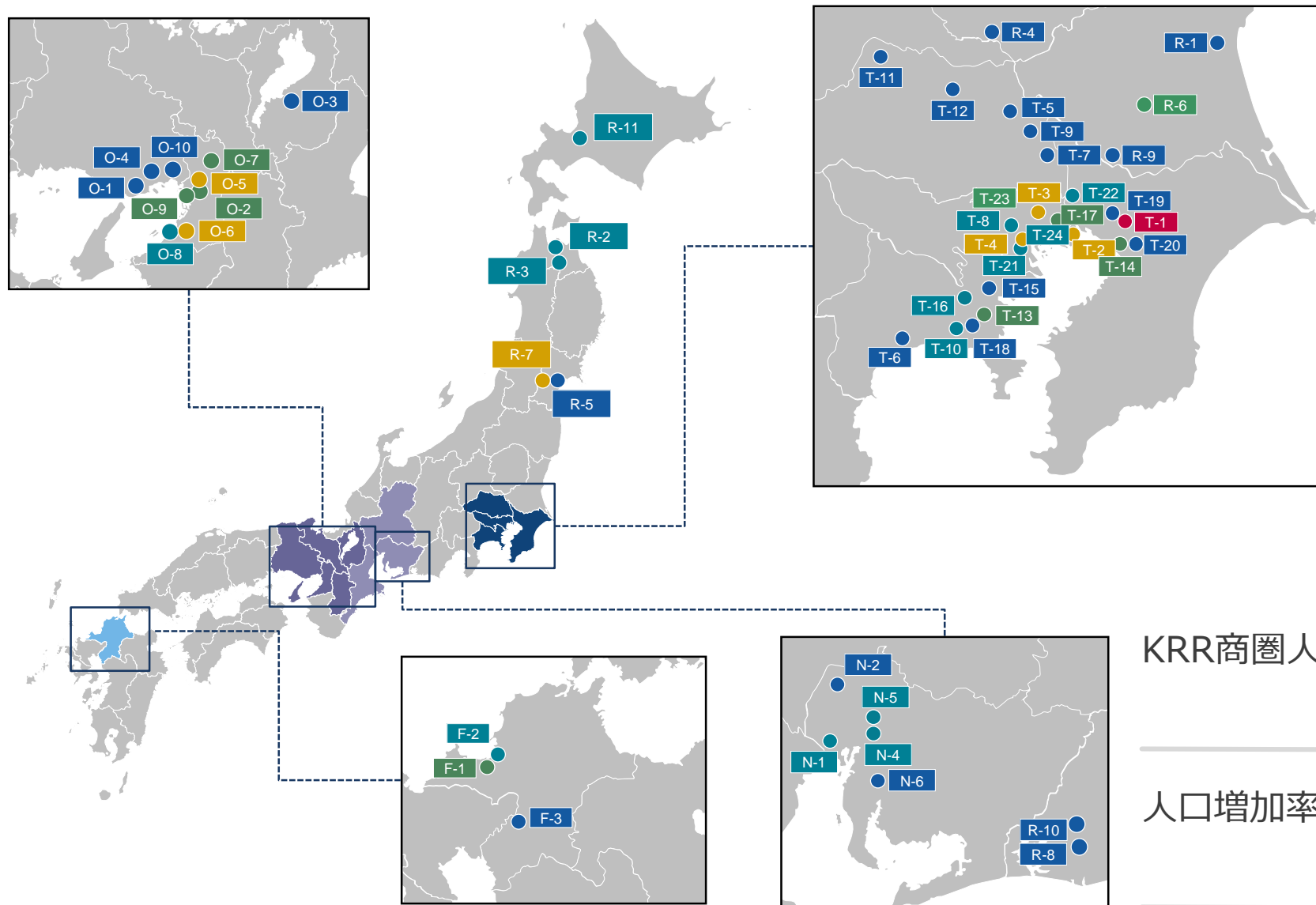
	2017/9 第5期末	2018/3 第6期末	2018/9 第7期末	
個人・その他	11,680	11,916	11,644	
金融機関	都市銀行・信託銀行	10	12	13
	地方銀行	28	27	27
	信用金庫・その他	69	71	70
	生損保	6	5	6
	小計	113	115	116
その他国内法人	268	264	261	
外国法人・外国個人	219	227	222	
証券会社	21	23	18	
合計	12,301	12,545	12,261	

主要投資主

順位	名称	投資口数 (口)	所有割合 (%)
1	日本スタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	85,789	16.89%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	66,977	13.19%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	23,501	4.62%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	14,841	2.92%
5	みずほ信託銀行株式会社	10,519	2.07%
6	三菱UFJ信託銀行株式会社	8,841	1.74%
7	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	8,746	1.72%
8	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	8,579	1.68%
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	7,338	1.44%
10	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	6,744	1.32%

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

ポートフォリオマップ (2018年9月末日時点)



KRR商圏人口増加率 (注)

+2.1%

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保有物件における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 (2018年9月末日時点)

T-1 フルルガーデン 八千代	T-2 MONA新浦安	T-3 パサージオ西新井	T-4 代官山 アドレス・ディセ	T-5 ウニクス伊奈	T-6 ヨークタウン北金目	T-7 ウニクス吉川	T-8 スポーツクラブ ルネサンス富士見台	T-9 スーパービバホーム 岩槻店 (底地)
T-10 ケーズデンキ 湘南藤沢店 (底地)	T-11 ウニクス上里 (底地)	T-12 ウニクス鴻巣 (底地)	T-13 いなげや横浜 南本宿店 (底地)	T-14 グルメシティ 千葉中央店	T-15 仲町台東急ストア	T-16 セントラル ウェルネスクラブ 長津田みなみ台	T-17 ライフ戸店	T-18 戸塚深谷ショッピング センター (底地)
T-19 ゆめまち 習志野台モール	T-20 かまち矢作モール	T-21 プライムスクエア 自由が丘	T-22 ラウンドワン 市川鬼高店	T-23 オオゼキときわ台店	T-24 コナミ スポーツクラブ渋谷	O-1 ブルメール舞多間	O-2 ライフ高殿店 (底地)	O-3 ビアゴ・カーマ ホームセンター 近江八幡店
O-4 ブルメール HAT神戸	O-5 カリーノ江坂	O-6 COMBOX光明池	O-7 阪急オアシス 枚方出口店	O-8 ウェルシア 岸和田加守店 (底地)	O-9 ライフ西天下茶屋店	O-10 ミリオンタウン 塚口 (底地)	N-1 カーマホームセンター 中川富田店 (底地)	N-2 バロー一宮西店
N-4 ホームセンター コーナン砂田橋店	N-5 ケーズデンキ 新守山店 (底地)	N-6 リソラ大府 ショッピングテラス	F-1 サニー野間店	F-2 ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	F-3 久留米西ショッピング センター	R-1 ロゼオ水戸	R-2 ケーズデンキ 青森本店	R-3 スーパースポーツ ゼビオ青森中央店
R-4 アシコタウンあしかが	R-5 ヨークタウン新田東	R-6 カスミテクノパーク 桜店	R-7 ソララプラザ	R-8 ビーワンプラザ天王	R-9 西友薬市守谷店 (底地)	R-10 サンストリート浜北	R-11 コストホールセール 札幌倉庫店	

ポートフォリオ一覧（2018年9月末日時点）

通番	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	テナント数 (件)
T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	14,848	15,200	5.2	96.6	39
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	9,410	6.3	98.3	57
T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	5,850	6,710	5.1	98.6	41
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	6,370	4.2	97.9	27
T-5	ウニクス伊奈	埼玉県北足立郡	4,470	5,050	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	3,840	5.2	100.0	11
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	東京都練馬区	2,586	2,760	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	5,510	4.3	100.0	1
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	神奈川県藤沢市	3,169	3,510	5.0	100.0	1
T-11	ウニクス上里（底地）	埼玉県児玉郡	3,000	3,050	4.6	100.0	1
T-12	ウニクス鴻巣（底地）	埼玉県鴻巣市	1,700	1,770	4.6	100.0	1
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	神奈川県横浜市	1,442	1,430	4.5	100.0	1
T-14	グルメシティ千葉中央店	千葉県千葉市	760	792	5.7	100.0	1
T-15	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市	3,360	3,810	5.4	100.0	1
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	神奈川県横浜市	1,724	1,890	5.6	81.0	1
T-17	ライフ亀戸店	東京都江東区	1,450	1,520	4.5	100.0	1
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	神奈川県横浜市	4,170	4,310	4.6	100.0	2
T-19	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	3,416	3,510	5.1	100.0	14
T-20	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	3,097	3,210	5.1	100.0	12
T-21	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	2,820	2,830	4.1	100.0	2
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	1,880	1,970	5.2	100.0	1
T-23	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	1,263	1,350	4.6	100.0	1
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区	3,400	3,420	4.0	100.0	1
O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市	8,389	9,370	6.0	99.7	52
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	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2,140	2,470	7.1	100.0	2

注：2018年9月末日現在の数値を記載しています。

ポートフォリオ一覧（2018年9月末日時点）

通番	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	テナント数 (件)
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	11,000	11,500	5.1	98.0	39
O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	7,040	5.1	99.5	30
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	6,790	6.0	100.0	1
O-7	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	1,280	1,330	5.9	100.0	1
O-8	ウエルシア岸和田加守店（底地）	大阪府岸和田市	487	488	4.5	100.0	1
O-9	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市	1,505	1,690	5.2	100.0	1
O-10	ミリオンタウン塚口（底地）	兵庫県尼崎市	3,723	3,950	4.2	100.0	1
N-1	カーマホームセンター中川富田店（底地）	愛知県名古屋	2,311	2,700	5.0	100.0	1
N-2	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2,174	2,330	6.0	100.0	1
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋	7,140	7,290	5.1	100.0	1
N-5	ケーズデンキ新守山店（底地）	愛知県名古屋	1,370	1,440	4.4	100.0	1
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市	7,911	7,950	5.2	99.0	42
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	1,620	5.4	100.0	1
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	福岡県福岡市	5,020	5,500	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	1,720	6.1	100.0	4
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	11,700	6.0	99.7	22
R-2	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	1,580	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	938	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	5,040	6.4	100.0	29
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	3,340	6.0	100.0	2
R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	830	876	5.6	100.0	1
R-7	ソラプラザ	宮城県仙台市	5,720	5,960	5.0	100.0	1
R-8	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010	4,350	5.8	100.0	7
R-9	西友楽市守谷店（底地）	茨城県守谷市	4,111	4,230	4.1	100.0	1
R-10	サンストリート浜北	静岡県浜松市	10,746	11,160	5.9	99.3	53
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	北海道札幌市	4,210	4,410	4.8	100.0	1
合計/平均			212,897	229,484	5.3	99.4	520

物件名	T-1 フルルガーデン八千代	T-2 MONA新浦安	T-3 パサージュ西新井	T-4 代官山 アドレス・ディセ	T-5 ウニクス伊奈
物件写真					
所在地	千葉県八千代市	千葉県浦安市	東京都足立区	東京都渋谷区	埼玉県北足立郡伊奈町
取得価格	14,848百万円	8,063百万円	5,850百万円	5,390百万円	4,470百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ●「大手町」駅へ電車で約40分の人口増加エリアの駅前に立地するCSC ●専門店棟には大手カジュアル衣料店等、約50店舗が出店 ●本物件のイトーヨーカドーは店舗出荷型ネットスーパー事業も展開する戦略店舗 	<ul style="list-style-type: none"> ●「東京」駅まで電車で20分弱で、住宅地として人気の新浦安エリアの駅前商業施設 ●食品スーパーをはじめ、衣料店、飲食店等、約70テナントが入居し、地域コミュニティの一躍を担う 	<ul style="list-style-type: none"> ●本物件を含む一帯は駅前の大規模再開発により人口が大きく増加 ●駅と住宅地を結ぶ通路（パサージュ）が中央に配され、家電量販店、衣料店、飲食店等が出店 	<ul style="list-style-type: none"> ●都心部でも高い人口密度を持つ代官山エリアの駅前複合施設の商業施設部分 ●代官山を象徴する感度の高い店舗が入居し、代官山の街特性に沿う一方で、食品スーパー、ドラッグストア等も擁し、生活密着性も有する 	<ul style="list-style-type: none"> ●本物件周辺は住宅分譲が進行しており、人口増加が継続 ●集客力を持つ食品スーパーと、薬局、100円ショップ、衣料店等多様な商品サービスを提供する店舗を複合することで、周辺地域で高い競争力を有する ●2017年に飲食店棟を増築
物件名	T-6 ヨークタウン北金目	T-7 ウニクス吉川	T-8 スポーツクラブ ルネサンス富士見台	T-9 スーパービバホーム 岩槻店(底地)	T-10 ケーズデンキ 湘南藤沢店(底地)
物件写真					
所在地	神奈川県平塚市	埼玉県吉川市	東京都練馬区	埼玉県さいたま市岩槻区	神奈川県藤沢市
取得価格	4,000百万円	3,600百万円	2,586百万円	4,815百万円	3,169百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ●本物件を含む一帯では住宅分譲が進んでおり、人口が増加して推移 ●食品スーパーをはじめ、家電量販店、レストラン等、相乗性をもつ最寄型業態を複合し、ニュータウンエリアの地域コミュニティを担う 	<ul style="list-style-type: none"> ●人口増加エリアの、認知度の高い主要生活道路に接道するNSC ●食品スーパーライフとホームセンターコーナンをはじめ、歯科クリニック、理美容院等が入居し、テナントミックスにより競合店に対し優位性を持つ 	<ul style="list-style-type: none"> ●「池袋」駅まで電車で約15分で住宅開発の進むエリアの駅至近スポーツクラブ ●地下1階から2階にジムや2つのスタジオ、プール等を擁する等、競合するスポーツクラブと比較して充実した施設内容を有する 	<ul style="list-style-type: none"> ●岩槻区に加え春日部市や越谷市の北部を商圏として狙える、国道から至近で立地ポテンシャルの高いNSCの底地 ●大型ホームセンターに食品スーパーやフードコートが併設 	<ul style="list-style-type: none"> ●車でのアクセシビリティが高い、ロードサイド型店舗の底地 ●ケーズデンキの既存店(全店平均)と比較すると大型店に属し、長期の事業用定期借地期間が残る

物件名	T-11 ユニクス上里(底地)	T-12 ユニクス鴻巣(底地)	T-13 いなげや 横浜南本宿店(底地)	T-14 グルメシティ千葉中央店	T-15 仲町台東急ストア
物件写真					
所在地	埼玉県児玉郡上里町	埼玉県鴻巣市	神奈川県横浜市旭区	千葉県千葉市中央区	神奈川県横浜市都筑区
取得価格	3,000百万円	1,700百万円	1,442百万円	760百万円	3,360百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● シネマコンプレックスも併設する上里エリア最大級のP&D開発商業施設の底地 ● 近隣の競合施設にないシネコンがある点や核となる食品スーパーをはじめ知名度の高いテナントが集積している点は強み 	<ul style="list-style-type: none"> ● 鴻巣エリア最大級のP&D開発商業施設の底地 ● 商圏内で最も重要な幹線道路となる国道17号沿いに立地し、視認性も高いため近隣の競合施設に対し優位性を持つ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 2015年3月にオープンした足元商圏が豊富な食品スーパーいなげやの底地 ● 生活道路沿いに面し、至近にはレストランやドラッグストア等も出店し、最寄型業態に適した立地 	<ul style="list-style-type: none"> ● 行政機関が集まるため就業者を中心に昼間人口の多いエリア ● 食品スーパーのグルメシティやクニックなど、地域密着型のテナントから構成 	<ul style="list-style-type: none"> ● 高い人口増加率を有し、都心への高いアクセス性を有するエリアの「仲町台」駅前NSC ● 食品スーパー、100円ショップ、レストラン等が出店し、近隣居住者の生活利便に応える業種で構成
物件名	T-16 セントラルウェルネス クラブ長津田みなみ台	T-17 ライフ亀戸店	T-18 戸塚深谷ショッピング センター (底地)	T-19 ゆめまち習志野台モール	T-20 かわまち矢作モール
物件写真					
所在地	神奈川県横浜市緑区	東京都江東区	神奈川県横浜市戸塚区	千葉県船橋市	千葉県千葉市中央区
取得価格	1,724百万円	1,450百万円	4,170百万円	3,416百万円	3,097百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口増加率の高いニュータウンエリアのロードサイドに立地する、スポーツクラブを核とする商業施設 ● 生活幹線道路に接道しており、視認性が高く、車での利便性も高い 	<ul style="list-style-type: none"> ● 1km圏で7万人という都内屈指の高い人口密度を有する商圏の食品スーパー ● 至近には総戸数約700戸の大規模マンションがあり、人口増加も見られるエリアに立地 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口増加エリアに立地する築浅NSCの底地 ● 食品スーパーのヨークマートとロイヤルホームセンターを併設 ● 住宅開発が進む成長エリアに立地し、良好なアクセス及び視認性を確保 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口増加エリアに立地し、競争力の高い食品スーパーが核テナントの築浅NSC ● 食品スーパーを核に、ドラッグストアや家電量販店などの物販店に加え、飲食店等のサービス店舗から構成され多様な消費者ニーズに対応 	<ul style="list-style-type: none"> ● ケネディクスが開発に関与した、集客ポテンシャルの高いテナントを要する新築NSC ● 国道及び「千葉東」JCT至近で、人口成長が続くエリアに立地 ● 施設前面に320台収容可能な平面駐車場を配置

物件名	T-21 プライムスクエア 自由が丘	T-22 ラウンドワン市川鬼高店	T-23 オオゼキときわ台店	T-24 コナミスポーツクラブ渋谷
物件写真				
所在地	東京都目黒区	千葉県市川市	東京都板橋区	東京都渋谷区
取得価格	2,820百万円	1,880百万円	1,263百万円	3,400百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 人気の高い東急東横線沿線の自由が丘エリアに立地する総合型スポーツクラブ ● スポーツクラブ大手のセントラルフィットネスクラブが入居 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口増加エリアにおいてアクセシビリティに優れるロードサイド型のアミューズメント施設 ● 自社の他店舗とは商圏の棲み分けができており、賃料負担率も余裕のある水準 	<ul style="list-style-type: none"> ● 東武東上線「ときわ台」駅北口至近に2017年9月に新規開店した食品スーパー ● テナントは東京近郊で人口密集地かつ駅至近に立地を絞って出店し、ドミナント戦略を展開している株式会社オオゼキ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 京王井の頭線「神泉」駅から徒歩約4分、JR「渋谷」駅から徒歩約12分の高級住宅エリアに位置する総合型スポーツクラブ ● テナントのコナミスポーツクラブはスポーツクラブ最大手で、渋谷区及び隣接する目黒区に重点的に店舗を展開

物件名	O-1 ブルメール舞多間	O-2 ライフ高殿店 (底地)	O-3 ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	O-4 ブルメールHAT神戸	O-5 カリーノ江坂
物件写真					
所在地	兵庫県神戸市垂水区	大阪府大阪市旭区	滋賀県近江八幡市	兵庫県神戸市中央区	大阪府吹田市
取得価格	8,389百万円	2,685百万円	2,140百万円	11,000百万円	6,555百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 宅地造成が進む神戸市の新興住宅地間に立地するNSC ● 食品スーパー、家電量販店、大手衣料店を核に約45店舗が入居 	<ul style="list-style-type: none"> ● 鉄道網が充実する人口密集エリアに2013年にオープンした食品スーパーライフの新業態店舗の底地 ● 都心部に近接した市街地立地でありながら、自動車でのアクセスに優れる 	<ul style="list-style-type: none"> ● 本物件を含む一帯は駅周辺を中心にマンション開発が進み、1km圏は若いファミリー世帯が多く居住 ● ユニグループのSMであるピアゴと、カーマホームセンターの2棟で構成されるNSC 	<ul style="list-style-type: none"> ● 震災復興のシンボルタウン「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圏 ● 東急ハンズが核店舗として出店
物件名	O-6 COMBOX光明池	O-7 阪急オアシス枚方出口店	O-8 ウエルシア岸和田加守店(底地)	O-9 ライフ西天下茶屋店	O-10 ミリオンタウン塚口 (底地)
物件写真					
所在地	大阪府和泉市	大阪府枚方市	大阪府岸和田市	大阪府大阪市西成区	兵庫県尼崎市
取得価格	6,450百万円	1,280百万円	487百万円	1,505百万円	3,723百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 大型専門店を複数有する「光明池」駅前エリア最大の生活密着型商業施設 ● 「難波」駅へ電車で約30分の、近隣ではマンション建設が進むエリアに立地 	<ul style="list-style-type: none"> ● 500m圏で1万人という高い人口集積地に立地する食品スーパー ● 徒歩圏を主体とする店舗であるが、駐車場約100台があり、自動車客にも利便性の高い店舗 	<ul style="list-style-type: none"> ● 2015年オープンの食品も扱うドラッグストアの底地 ● 本エリアは業界大手である同社がドミナントしているエリア ● 周囲は戸建住宅を中心に住宅地が広がり、車客に加え自転車客の取り込みも期待 	<ul style="list-style-type: none"> ● 500m圏で1.6万人という人口集積地に立地する食品スーパー ● テナントは大阪府で111店舗と、周辺エリアでドミナント戦略を進める食品スーパー最大手のライフコーポレーション 	<ul style="list-style-type: none"> ● JR「塚口」駅前大規模再開発計画の商業ゾーンとしてオープンした足元商圏が豊富なNSCの底地 ● 本再開発計画では計1,200戸超のマンション及び戸建住宅が建設中又は計画中であり、人口増加が見込まれる

物件名	N-1	カーマホームセンター 中川富田店 (底地)	N-2	バロー一宮西店	N-4	ホームセンターコーナン 砂田橋店	N-5	ケースデンキ 新守山店 (底地)	N-6	リソラ大府 ショッピングテラス
物件写真										
所在地	愛知県名古屋市中川区		愛知県一宮市		愛知県名古屋市東区		愛知県名古屋市守山区		愛知県大府市	
取得価格	2,311百万円		2,174百万円		7,140百万円		1,370百万円		7,911百万円	
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 県道、国道に近接し、東西南北に広域商圈を確保できる立地 ● 隣地にケースデンキ中川富田店、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進行中 		<ul style="list-style-type: none"> ● 人口増加エリアの交通量の多い幹線道路沿いに立地し、車によるアクセシビリティの高い家電量販店の底地 ● 幹線道路沿いにはロードサイド型店舗が並立し、後背地には戸建住宅も多い 		<ul style="list-style-type: none"> ● 医療施設・分譲マンションを含む複合開発の一部として2008年に開業した市内最大規模のNSC ● 愛知県を中心に地域密着型のドミナント outlet を行う食品スーパーであるヤマナカを核テナントに、40を超える専門店から構成 	
物件名	F-1	サニー野間店	F-2	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	F-3	久留米西 ショッピングセンター	R-1	ロゼオ水戸	R-2	ケースデンキ青森本店
物件写真										
所在地	福岡県福岡市南区		福岡県福岡市博多区		福岡県久留米市		茨城県水戸市		青森県青森市	
取得価格	1,497百万円		5,020百万円		1,515百万円		10,046百万円		1,469百万円	
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 1970年の開業から長年地域住民に支持されてきた旧店舗を2007年に建替えた食品スーパー ● サニーは当該エリアにおいて重点的に outlet しており、その中で本物件は一番店といえる売上を計上 		<ul style="list-style-type: none"> ● 様々なスポーツを楽しめる九州におけるラウンドワンの大型旗艦店 ● 人口及び世帯数が増加基調で推移する福岡市博多区に所在 ● ラウンドワン全店舗における売上高は上位クラスであり、安定的な収益を期待 		<ul style="list-style-type: none"> ● 久留米市中心市街地周辺部の住宅地における食品スーパー及びドラッグストア等を複合するNSC ● 国道沿いに立地しており、視認性も高い 		<ul style="list-style-type: none"> ● 新しい戸建分譲地が広がり、若いファミリー世帯が多い人口増加エリアに立地するNSC ● 食品スーパーとホームセンターを核とし衣料店、100円ショップ等で構成され、2015年にリサイクルショップ棟を増築 		<ul style="list-style-type: none"> ● 本物件のある青森浜田地区は、青森市内有数の商業集積地区 ● 店舗面積は3,811m²と大型で、広域商圈をカバー 	

物件名	R-3 スーパースポーツゼビオ 青森中央店	R-4 アシコタウンあしかが	R-5 ヨークタウン新田東	R-6 カスミテクノパーク 桜店	R-7 ソララプラザ
物件写真					
所在地	青森県青森市	栃木県足利市	宮城県仙台市宮城野区	茨城県つくば市	宮城県仙台市青葉区
取得価格	898百万円	4,180百万円	3,252百万円	830百万円	5,720百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 北側に中心市街地、南側に住宅地等が広がり、幹線道路に囲まれ広域集客力を有する商業集積地区に立地 ● 店舗面積4,056m²の地域一番の規模をもつ大型スポーツ用品店 	<ul style="list-style-type: none"> ● 食品スーパーを核に、シネマコンプレックス、スポーツ用品店等から構成される大型NSC ● 地域の主要幹線道路となる県道40号沿いに立地し、自動車客に利便性の高いSC 	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅開発が進む「仙台」駅通勤圏に立地するNSC ● 足元エリアは戸建中心の住宅街が広がり、住宅開発が進む ● 食品スーパーとホームセンターを核にドラッグストア等を複合し、生活拠点性を有する 	<ul style="list-style-type: none"> ● 食品スーパーカスミの24時間営業店舗 ● 近隣に筑波大学があり、学園都市を商圏とする店舗で、茨城県つくば市に本社を置き地盤とするカスミがドミナントとするエリア 	<ul style="list-style-type: none"> ● 「仙台」駅からペDESTリアンデッキで繋がる商業ビル ● IDC大塚家具の「仙台ショールーム」が出店 ● 2018年12月21日及び2019年4月5日に売却予定
物件名	R-8 ピーワンプラザ天王	R-9 西友楽市守谷店 (底地)	R-10 サンストリート浜北	R-11 コストコホールセール 札幌倉庫店	
物件写真					
所在地	静岡県浜松市東区	茨城県守谷市	静岡県浜松市浜北区	北海道札幌市清田区	
取得価格	4,010百万円	4,111百万円	10,746百万円	4,210百万円	
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● ロードサイド店舗等が集積する浜松市北東部の一大商業エリアに立地するNSC ● 交通量の多い生活幹線道路に接道し、地元住民に広く認知されている生活密着性の高いテナントにより高い競争力を誇る 	<ul style="list-style-type: none"> ● 消費者支持の高い食品スーパーを核とした国道沿いのNSCの底地 ● 2005年のつくばエクスプレスの開業もあり、人口の成長性の高いエリアに立地 ● 公示地価に対して低い土地単価での取得を実現 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口増加エリアに立地し、西友を核に「コト消費」テナントとの相乗効果を見込める大型NSC ● 西友の食品特化とホームセンターの誘致によるテナント構成の専門店化を実現 	<ul style="list-style-type: none"> ● 「会員制倉庫型店」を世界で740以上の店舗を展開し、9,150万人の会員数を擁するコストコホールセールの札幌倉庫店 ● 北海道唯一のコストコ店舗であり、札幌都市圏をターゲットとする店舗 	

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

KENEDIX

Retail REIT Corporation