

# ケネディクス商業リート投資法人

決算説明会資料

第4期（2017年3月期）

2017年5月19日



表紙の物件：かわまち矢作モール

# Contents

## 01

### 第3回公募増資の概要

公募増資の概要	p4
ポートフォリオの概要	p5
ポートフォリオハイライト	p6
新規取得資産一覧	p7
新規取得資産のアップデート	p8
賃料動向及び賃貸借契約の概要	p9
借入金及び投資法人債の状況	p10

## 02

### 第4期の運用状況と業績予想

運用ハイライト	p13
貸借対照表の概要	p14
損益計算書の概要	p15
業績予想：第5期	p16
業績予想：第6期	p17

## 03

### 今後2～3年間の運用方針

資産規模の目標	p20
比較分析のしやすいLTVへ	p21
分配金の目標	p22
物件譲渡及びリノベーションについて	p23

## 04

### 成長戦略の着実な実行

スポンサー及びサポート会社	p26
パイプラインの一例	p27
能動的な商業施設マネジメント	p28
大規模な工事の実施（予定）	p29
限定的なEコマースの影響	p30
CSR活動及び環境への配慮	p31

## 05

### GMSから生活密着型商業施設へ

生活密着型商業施設への重点投資	p33
生活密着型商業施設の優位性	p34
生活密着型商業施設の主な特徴	p36
各業種における売上高の変化	p37



01

## 第3回公募増資の概要

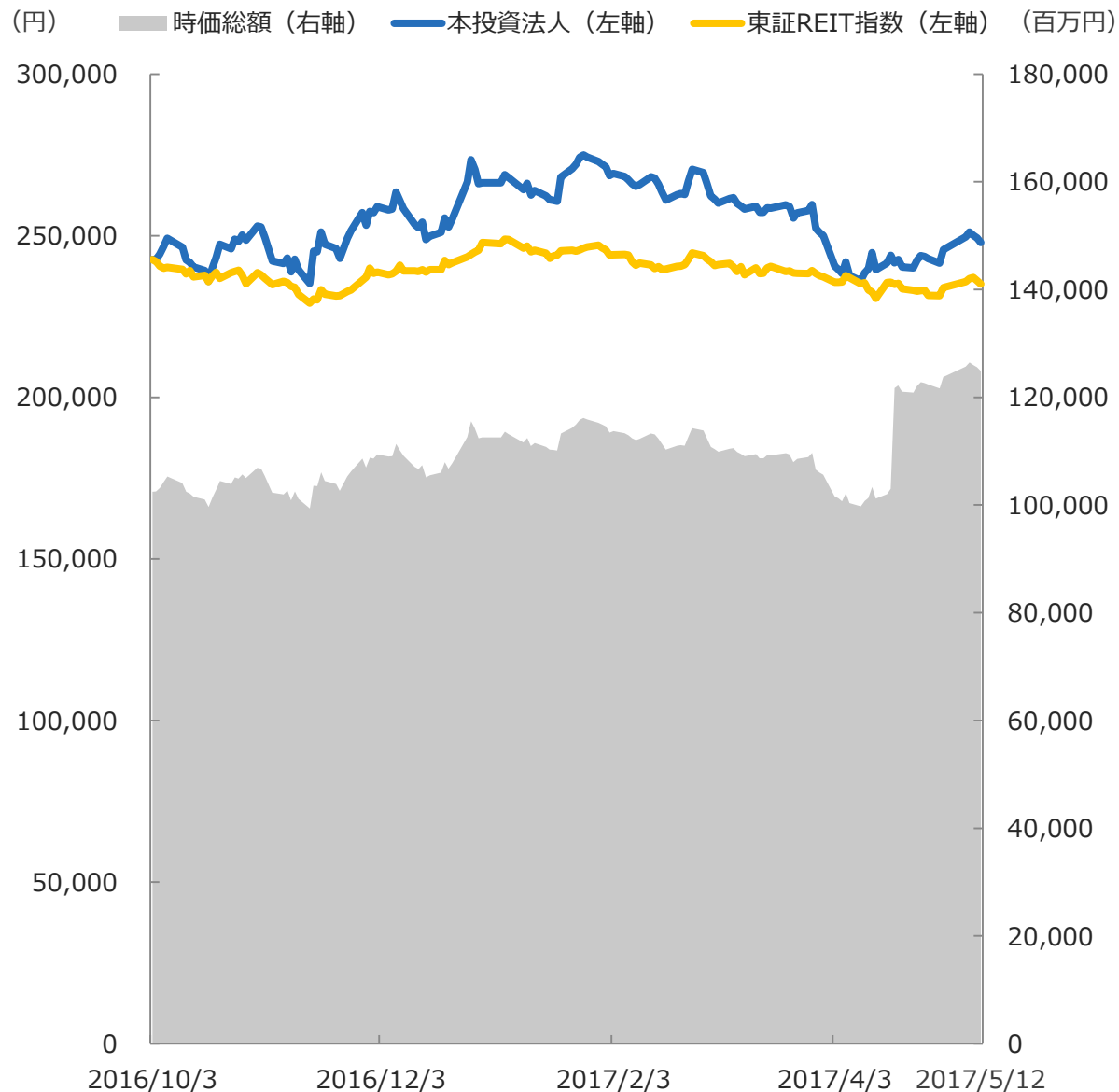
Security Code  
3453



オファリングの概要

オファリング形態	グローバル・オファリング 国内一般募集及び海外募集 (Reg.S+144A)
オファリング総額	国内一般募集 : 10,369百万円 海外募集 : 8,524百万円 第三者割当 : 930百万円
新投資口発行数	合計85,250口 (うち、OA4,000口) 国内 : 48,592口 海外 : 36,658口
発行済み投資口数 (第3回PO後)	507,700口
発行価格	232,537円
発行価額総額	19,142百万円
発行決議日	2017年3月31日
発行条件等決定日	2017年4月11日
募集期間	2017年4月12日～4月13日
払込日	2017年4月18日

投資口価格と時価総額の推移



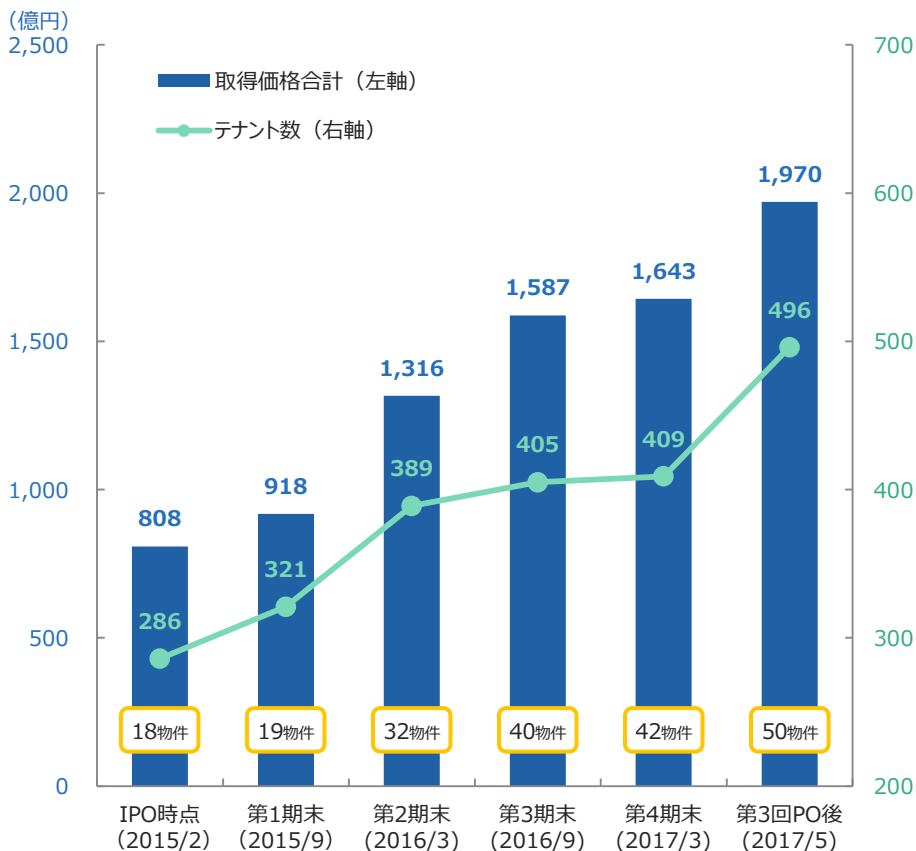
注：2016年10月3日における東証REIT指数を同日の本投資法人の投資口価格の終値に換算して指数化しています。

鑑定評価額・NOI利回り・稼働率

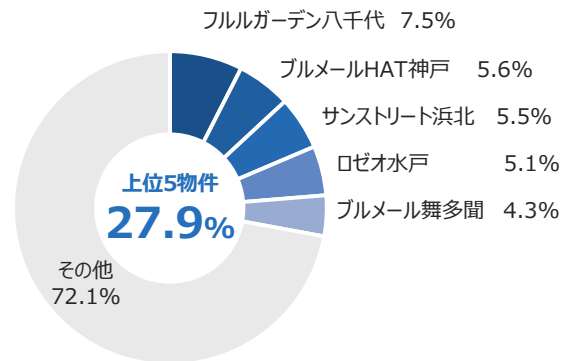
鑑定評価額の合計	鑑定NOI利回り	償却後NOI利回り	稼働率
2,088億円	5.3%	4.4%	99.7%

ポートフォリオに関する各種指標

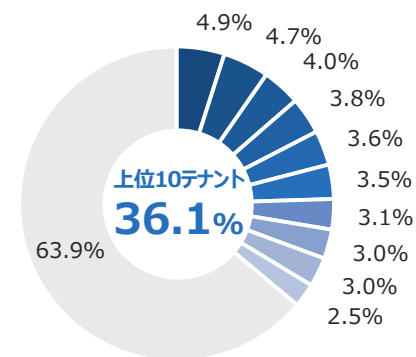
資産規模・テナント数・物件数の推移



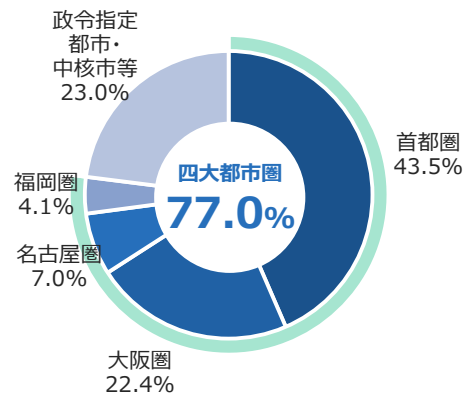
上位5物件の投資比率



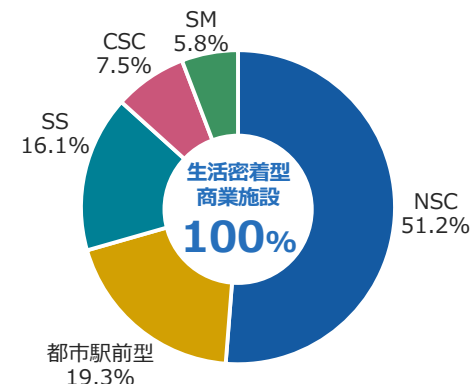
上位10テナントの構成比率



投資対象地域別の比率



商業施設タイプ別の比率



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50物件の2017年3月31日時点における数値を記載しています。  
 注2：鑑定NOI利回りは、最新の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益（年額）を取得価格で除して記載しています。また、償却後NOI利回りは第5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。

## 1 人口動態面における優位性を有する商圈

人口増加

近隣開発

- 人口集積が進み、豊富な商圈人口を抱える立地
- 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

- 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 集客力の高いテナント構成

- 衣食住及びサービス（コト消費）といった生活密着型消費と関連し、競争力の高い優良テナントが入居

## 4 築浅の質の高い物件の取得

- スポンサー及びサポート会社による開発物件の取得



商圈人口増加率 (注)

+3.8%

四大都市圏及び  
政令指定都市に立地

9 物件

開店から5年以内の  
施設数

4 物件

注：平成22年国勢調査に基づく3km圏の商圈人口の平成17年比を記載しています。以下同じです。

新規取得資産	取得価格 (百万円)	取得時鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI利回り (%)	立地	テナント	取得ルート	商圏人口増加率 (%)
ゆめまち習志野台モール	3,416	3,520	5.2	首都圏（「大手町」駅まで約35分） 四大都市圏 政令指定都市	株式会社ノジマ	スポンサー 相対	+4.2 人口増加 近隣開発
サンストリート浜北	10,746	10,890	5.8	政令指定都市・中核市等 政令指定都市	合同会社西友	スポンサー 相対	+7.7 人口増加
かわまち矢作モール	3,097	3,220	5.2	首都圏（「東京」駅まで約40分） 四大都市圏 政令指定都市	株式会社 ランドロームジャパン	スポンサー 相対	+6.1 人口増加
戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	4,170	4,290	4.6	首都圏（「横浜」駅まで約10分） 四大都市圏 政令指定都市	ロイヤルホームセンター 株式会社	サポート会社 相対	+1.3 人口増加 近隣開発
プライムスクエア自由が丘	2,820	2,850	4.1	首都圏（「渋谷」駅まで約9分） 四大都市圏	セントラルスポーツ 株式会社	独自ルート 相対	+2.5 人口増加
久留米西ショッピングセンター	1,515	1,600	6	福岡圏（「博多」駅まで約34分） 四大都市圏	マックスバリュ九州 株式会社	独自ルート 相対	+0.1 人口増加
ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	5,020	5,190	5.7	福岡圏（「博多」駅まで約3分） 四大都市圏 政令指定都市	株式会社 ラウンドワン	サポート会社 相対	+8.4 人口増加
ラウンドワン市川鬼高店	1,880	1,970	5.2	首都圏（「東京」駅まで約28分） 四大都市圏	株式会社 ラウンドワン	サポート会社 相対	+3.5 人口増加
西友楽市守谷店（底地） （平成29年1月取得）	4,111	4,190	4.1	政令指定都市・中核市等 （「秋葉原」駅まで約32分）	合同会社西友	独自ルート	+13.3 人口増加
ケーズデンキ新守山店（底地） （平成28年11月取得）	1,370	1,410	4.4	名古屋圏（「名古屋」駅まで約17分） 四大都市圏 政令指定都市	非開示	サポート会社 相対	+2.1 人口増加
合計/平均	38,145	39,130	5.2	---	---	スポンサー3物件 サポート会社4物件	+3.8

## サンストリート浜北

- 西友のGMSから食品スーパーへの特化
- ホームセンターバローのオープン（4月27日）



## かわまち矢作モール

- 100%稼働で新規オープン（4月20日）
- 本投資法人向けとして、初のスポンサー開発物件



## 西友楽市守谷店（底地）

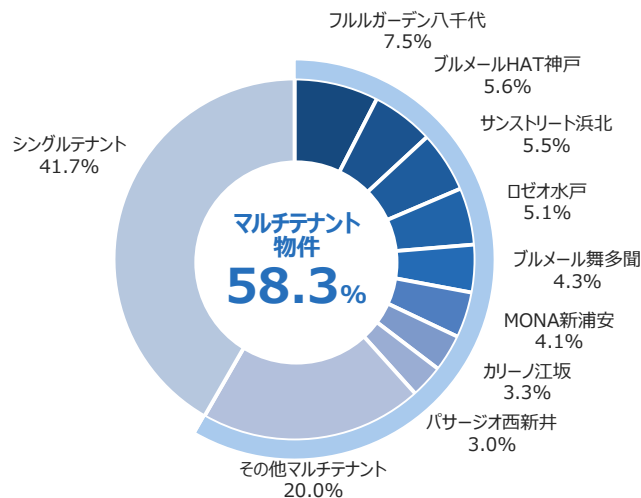
- 食品スーパー西友のリニューアル
- 賃借人の西友の転貸先テナントの入れ替え



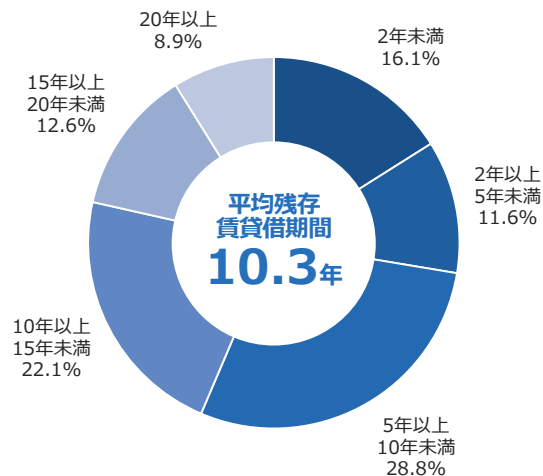


# 賃料動向及び賃貸借契約の概要

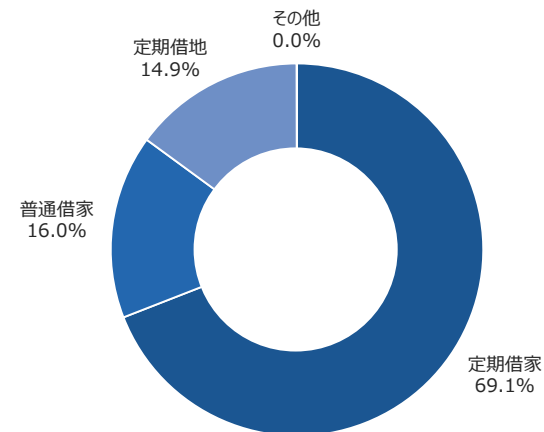
マルチテナント物件の構成比率（取得価格ベース）



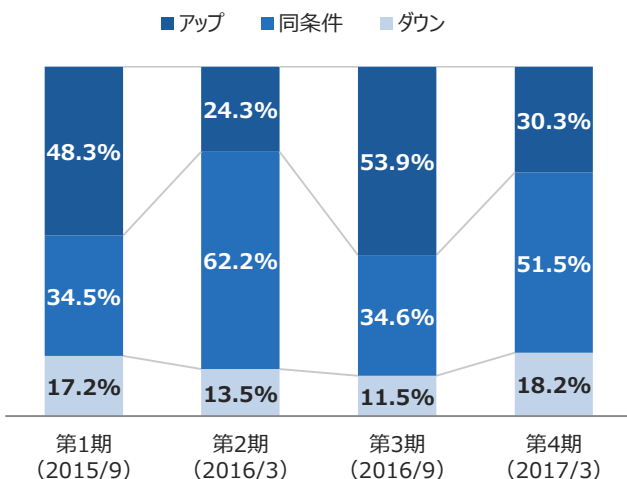
残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース）（注2）



賃貸借契約形態の構成比率（賃料ベース）（注2）

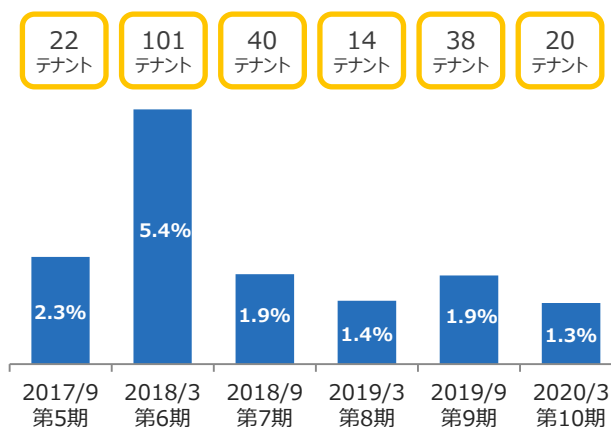


賃料更改の動向（件数ベース）

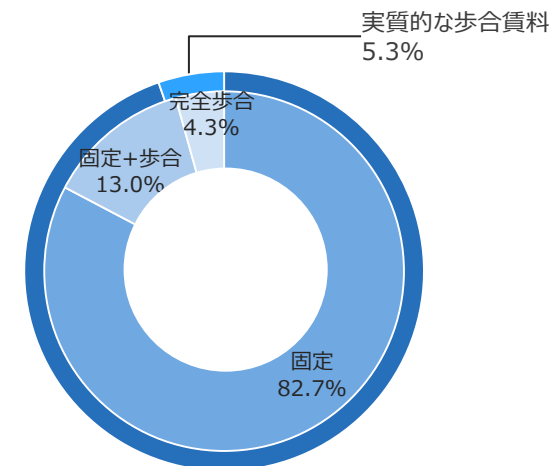


リーシングマチュリティ（賃料ベース）（注2）

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3）



売上歩合賃料（2016/10-2017/3）



注1：本投資法人が本書の日付時点で保有する取得資産の2017年3月31日時点の数値を記載し、売上歩合賃料及び賃料更改の動向は、2017年3月31日時点で保有する資産の当期間の数値を記載しています。

注2：「賃料ベース」とは、テナントとの賃貸借契約に定める固定賃料の額の割合をいいます。

注3：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。

# 借入金及び投資法人債の状況（2017年5月31日期限前弁済後）

## 財務ハイライト

長期負債比率  
**85.8%**

固定金利比率  
**85.8%**

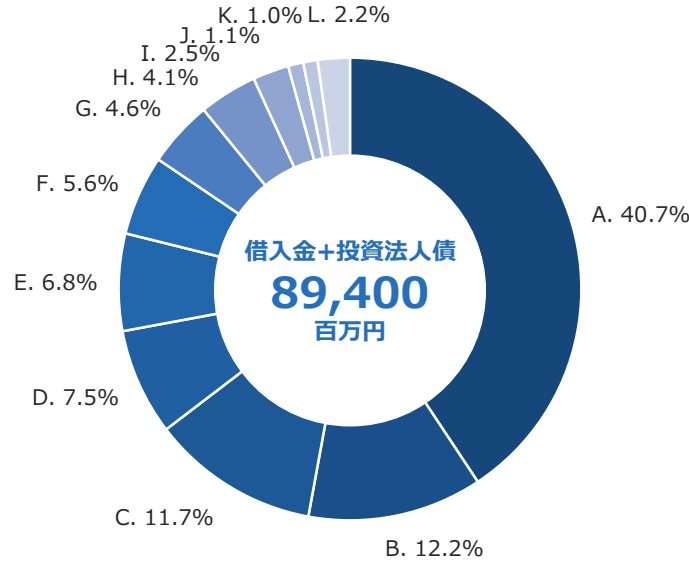
平均金利  
**0.96%**

平均残存年数  
**4.7年**

長期発行体格付（JCR）  
**A（ポジティブ）**

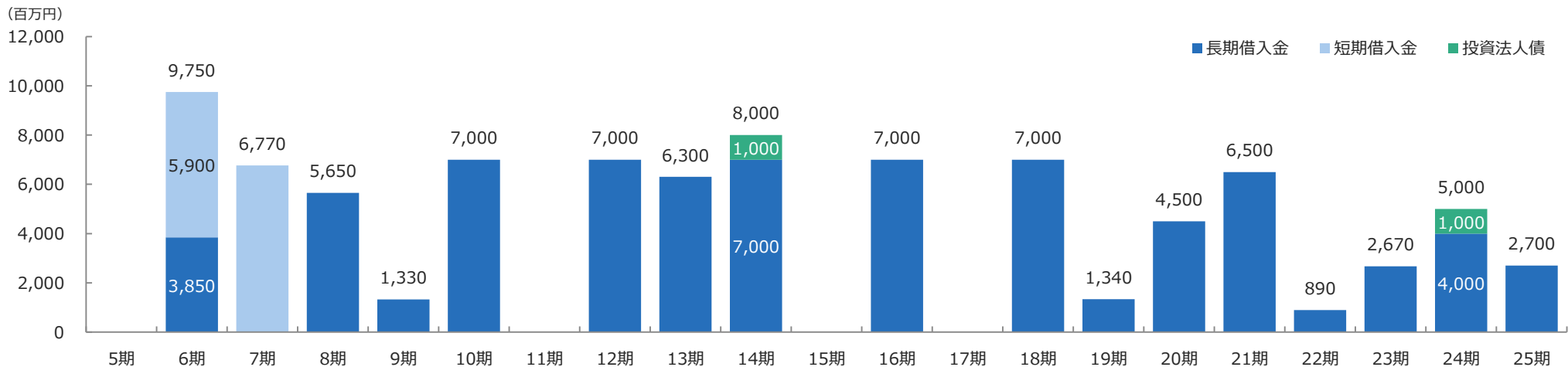
コミットメントライン設定枠  
**20億円**

## 金融機関別借入金及び投資法人債の残高



	残高 (百万円)
A. 三井住友銀行	36,370
B. 三菱東京UFJ銀行	10,910
C. 日本政策投資銀行	10,490
D. みずほ銀行	6,670
E. 三井住友信託銀行	6,070
F. りそな銀行	5,000
G. みずほ信託銀行	4,150
H. あおぞら銀行	3,640
I. 三菱UFJ信託銀行	2,250
J. 武蔵野銀行	950
K. 群馬銀行	900
L. 投資法人債	2,000

## 有利子負債の返済期限分散状況



Memo

02

## 2017年3月期（第4期）の運用状況と業績予想

Security Code  
3453



# 運用ハイライト

## 運用ハイライト

### 外部成長

2017年1月  
西友楽市守谷店（底地）を取得

### 外部成長

2017年4月～5月  
生活密着型商業施設8物件を取得

### 内部成長

2017年1月  
ウニクス伊奈の増築完了

### 内部成長

2016年10月～2017年3月  
テナント売上高は前年比1.4%増

### 財務戦略

2016年12月  
長期発行体格付見通しの上方修正

### 財務戦略

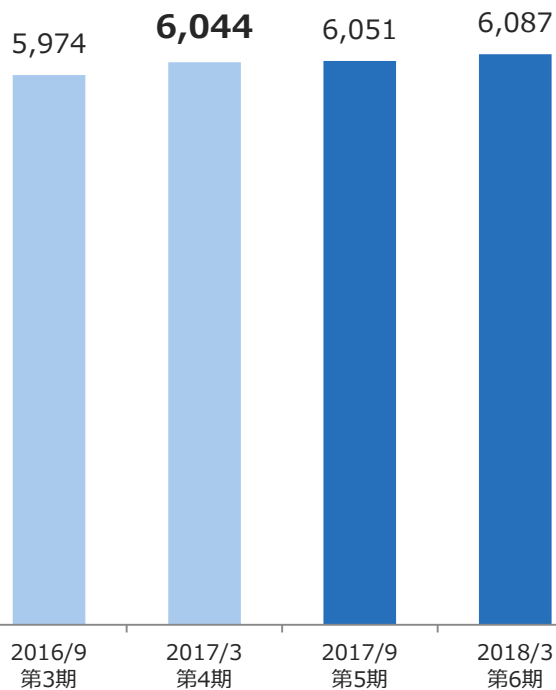
2017年4月  
コミットメントラインの新規設定契約

### 財務戦略

2017年4月～5月  
上場後3回目の公募増資を実施

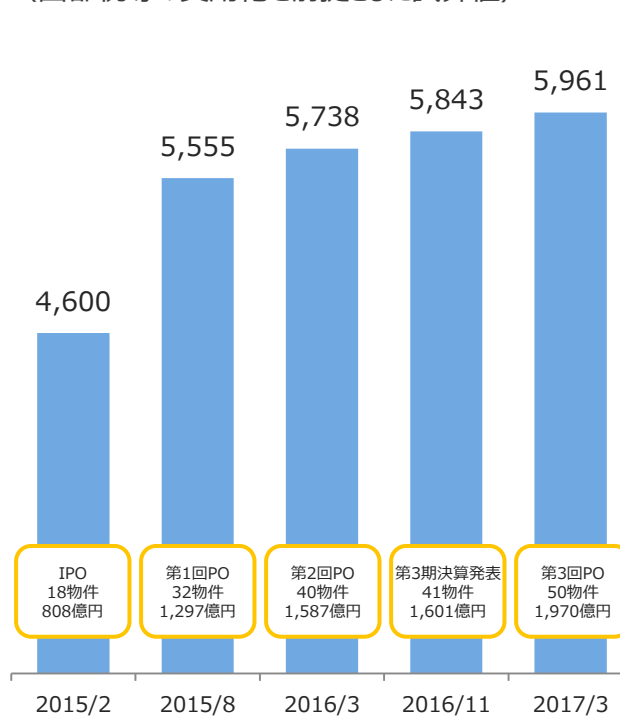
## 1口当たり分配金の推移（円）

■実績 ■予想

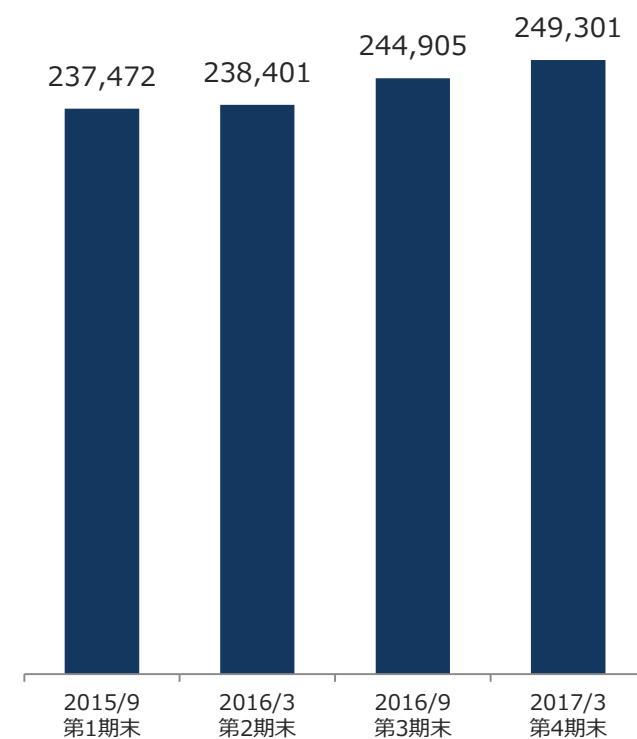


## 1口当たり分配金の推移（円）

（固都税等の費用化を前提とした試算値）



## 1口当たりNAVの推移（円）



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

## 貸借対照表の概要（百万円）

	2016/9 第3期	2017/3 第4期	前期比	
			増減	増減率
流動資産	16,779	17,061	+281	+1.7%
有形固定資産	160,918	166,261	+5,342	+3.3%
無形固定資産	526	522	-3	-0.7%
投資その他の資産	822	944	+121	+14.7%
固定資産合計	162,268	167,728	+5,459	+3.4%
繰延資産	312	247	-64	-20.6%
<b>資産合計</b>	<b>179,360</b>	<b>185,037</b>	<b>+5,677</b>	<b>+3.2%</b>
流動負債	13,781	17,380	+3,599	+26.1%
固定負債	68,838	70,833	+1,994	+2.9%
<b>負債合計</b>	<b>82,620</b>	<b>88,213</b>	<b>+5,593</b>	<b>+6.8%</b>
<b>純資産合計</b>	<b>96,739</b>	<b>96,823</b>	<b>+83</b>	<b>+0.1%</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>179,360</b>	<b>185,037</b>	<b>+5,677</b>	<b>+3.2%</b>
LTV	38.6%	40.4%	---	---

## 流動資産の増減要因

1. 預金の増加	+85
2. 未収消費税等の減少	-477
3. その他の増減	-92

## 固定資産の増減要因

1. 物件取得等に伴う有形固定資産の増加（純額）	+5,342
2. ゆめまち習志野台モールに係るTK出資による投資有価証券の増加	+101
3. その他の増減	+15

## 繰延資産の増減要因

1. 投資口交付費の減少（純額）	-76
2. 投資法人債発行に伴う投資法人債発行費の計上（純額）	+17
3. その他（創立費の償却）の増減	-5

## 流動負債の増減要因

1. 1年内返済予定長期借入金の固定負債からの振替	+3,850
2. 期限前弁済に伴う短期借入金の減少	-600
3. その他の増減	+349

## 固定負債の増減要因

1. 投資法人債の発行	+2,000
2. その他の増減	-5

## 純資産の増減要因

1. 一時差異等調整引当額（控除項目）の増加	-36
2. 当期末処分利益の増加	+65
3. 繰延ヘッジ損益の増加	+54

2017年3月期（第4期）の運用状況と業績予想  
 損益計算書の概要（百万円）

	2016/9		2017/3		増減	
	第3期実績	第4期予想	第4期実績	前期比	予想比	
賃貸事業収入	5,405	5,520	5,524	+118	+4	
その他賃貸事業収入	968	875	902	-65	+27	
受取配当金	-	2	3	+3	+0	
<b>営業収益</b>	<b>6,374</b>	<b>6,398</b>	<b>6,430</b>	<b>+56</b>	<b>+32</b>	
賃貸事業費用 （除く、減価償却費）	2,146	2,080	2,096	-49	+15	
<b>NOI</b>	<b>4,228</b>	<b>4,315</b>	<b>4,331</b>	<b>+102</b>	<b>+15</b>	
減価償却費	714	720	721	+7	+1	
<b>賃貸事業利益</b>	<b>3,513</b>	<b>3,595</b>	<b>3,612</b>	<b>+98</b>	<b>+14</b>	
その他営業費用	540	589	591	+51	+1	
<b>営業利益</b>	<b>2,973</b>	<b>3,007</b>	<b>3,021</b>	<b>+47</b>	<b>+13</b>	
営業外収益	0	-	0	+0	+0	
営業外費用	454	460	464	+10	+3	
<b>経常利益</b>	<b>2,519</b>	<b>2,547</b>	<b>2,556</b>	<b>+37</b>	<b>+9</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>2,518</b>	<b>2,546</b>	<b>2,552</b>	<b>+34</b>	<b>+6</b>	
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>5,974</b>	<b>6,040</b>	<b>6,044</b>	<b>+70</b>	<b>+4</b>	

主な変動要因（対予想比）

営業収益

原状回復費収入 +28

水道光熱費収入 -13

営業費用

修繕費（原状回復費含む） +38

仲介手数料 +10

水道光熱費 -30

営業外費用

支払利息及び融資関連費用 +5

その他 -1

1口当たり分配金（円）

分配金（利益超過分配は含まない）（円） +17

分配金（利益超過分配）（円） -13

主な変動要因（対前期比）

営業収益

第3期取得済物件（40物件）の賃貸事業収入 +81

第3期取得済物件（40物件）のその他賃貸事業収入 -65

第4期取得済物件（2物件） +37

賃貸事業費用

第3期取得済物件（40物件） -51

運用状況	2017/3 第4期実績	2017/9 第5期予想	増減
<b>営業収益</b>	<b>6,430</b>	<b>7,655</b>	<b>+1,225</b>
営業費用	3,409	4,037	+627
<b>営業利益</b>	<b>3,021</b>	<b>3,618</b>	<b>+597</b>
営業外費用	464	550	+86
支払利息及び有利子負債関連費用	382	448	+65
投資口交付費の償却額	76	96	+19
<b>経常利益</b>	<b>2,556</b>	<b>3,067</b>	<b>+510</b>
<b>当期純利益</b>	<b>2,552</b>	<b>3,067</b>	<b>+514</b>
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>6,044</b>	<b>6,051</b>	<b>+7</b>

参考指標	2017/3 第4期実績	2017/9 第5期予想	増減
<b>NOI</b>	<b>4,331</b>	<b>5,134</b>	<b>+803</b>
NOI利回り（%）	5.3%	5.3%	---
減価償却費	721	868	+146
償却後NOI	3,609	4,266	+656
償却後NOI利回り（%）	4.4%	4.4%	---
FFO	3,358	4,038	+680
CAPEX	276	666	+390
<b>LTV（%）</b>	<b>40.4%</b>	<b>40.5%</b>	<b>---</b>

### 予想営業利益の主要な変動要因（対前期比）

#### 営業収益

第3期取得済み40物件の賃貸事業収入	.....	-5
第4期に取得した2物件の賃貸事業収入	.....	+91
第5期に取得した8物件の賃貸事業収入	.....	+942
水道光熱費収入	.....	+194

#### 営業費用

管理委託費	.....	+86
水道光熱費	.....	+190
公租公課	.....	+80
修繕費（原状回復費含む）	.....	+22
支払賃料	.....	+41

**営業利益** ..... **+596**

### NOI（賃貸事業損益項目）の主要な内訳

#### 不動産賃貸事業収益（A）

賃貸事業収入	.....	6,553
水道光熱費収入	.....	650
その他収入	.....	447

#### 不動産賃貸事業費用（B）（除く、減価償却費）

管理委託費	.....	777
水道光熱費	.....	629
公租公課	.....	563
修繕費（原状回復費含む）	.....	180
販売促進費	.....	182
その他	.....	181

**NOI（A-B）** ..... **5,134**

注1：第5期において、2017年1月以降の取得物件（9物件）について、固定資産税及び都市計画税等は費用化されません。

注2：FFO=当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却益+不動産等売却損



運用状況	2017/9 第5期予想	2018/3 第6期予想	増減
<b>営業収益</b>	<b>7,655</b>	<b>7,682</b>	<b>+26</b>
営業費用	4,037	4,050	+12
<b>営業利益</b>	<b>3,618</b>	<b>3,631</b>	<b>+13</b>
営業外費用	550	545	-4
支払利息及び有利子負債関連費用	448	454	+6
投資口交付費の償却額	96	84	-11
<b>経常利益</b>	<b>3,067</b>	<b>3,085</b>	<b>+18</b>
<b>当期純利益</b>	<b>3,067</b>	<b>3,085</b>	<b>+18</b>
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>6,051</b>	<b>6,087</b>	<b>+36</b>

参考指標	2017/9 第5期予想	2018/3 第6期予想	増減
<b>NOI</b>	<b>5,134</b>	<b>5,220</b>	<b>+85</b>
NOI利回り（%）	5.3%	5.3%	---
減価償却費	868	871	+2
償却後NOI	4,266	4,349	+82
償却後NOI利回り（%）	4.4%	4.4%	---
FFO	4,038	4,048	+9
CAPEX	666	513	-152
<b>LTV（%）</b>	<b>40.5%</b>	<b>40.5%</b>	<b>---</b>

### 予想営業利益の主要な変動要因（対前期比）

#### 営業収益

第3期取得済み40物件の賃貸事業収入	.....	-21
第4期に取得した2物件の賃貸事業収入	.....	0
第5期に取得した8物件の賃貸事業収入	.....	+155
水道光熱費収入	.....	-79

#### 営業費用

管理委託費	.....	+15
水道光熱費	.....	-56
修繕費（原状回復費含む）	.....	-38
仲介手数料	.....	+17

#### 営業利益

	.....	<b>+13</b>
--	-------	------------

### NOI（賃貸事業損益項目）の主要な内訳

#### 不動産賃貸事業収益（A）

賃貸事業収入	.....	6,687
水道光熱費収入	.....	570
その他収入	.....	424

#### 不動産賃貸事業費用（B）（除く、減価償却費）

管理委託費	.....	793
水道光熱費	.....	572
公租公課	.....	563
修繕費（原状回復費含む）	.....	141
販売促進費	.....	186
その他	.....	203

#### NOI（A-B）

	.....	<b>5,220</b>
--	-------	--------------

注1：第5期及び第6期において、2017年1月以降の取得物件（9物件）について、固定資産税及び都市計画税等は費用化されません。

注2：FFO=当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却益+不動産等売却損

Memo

03

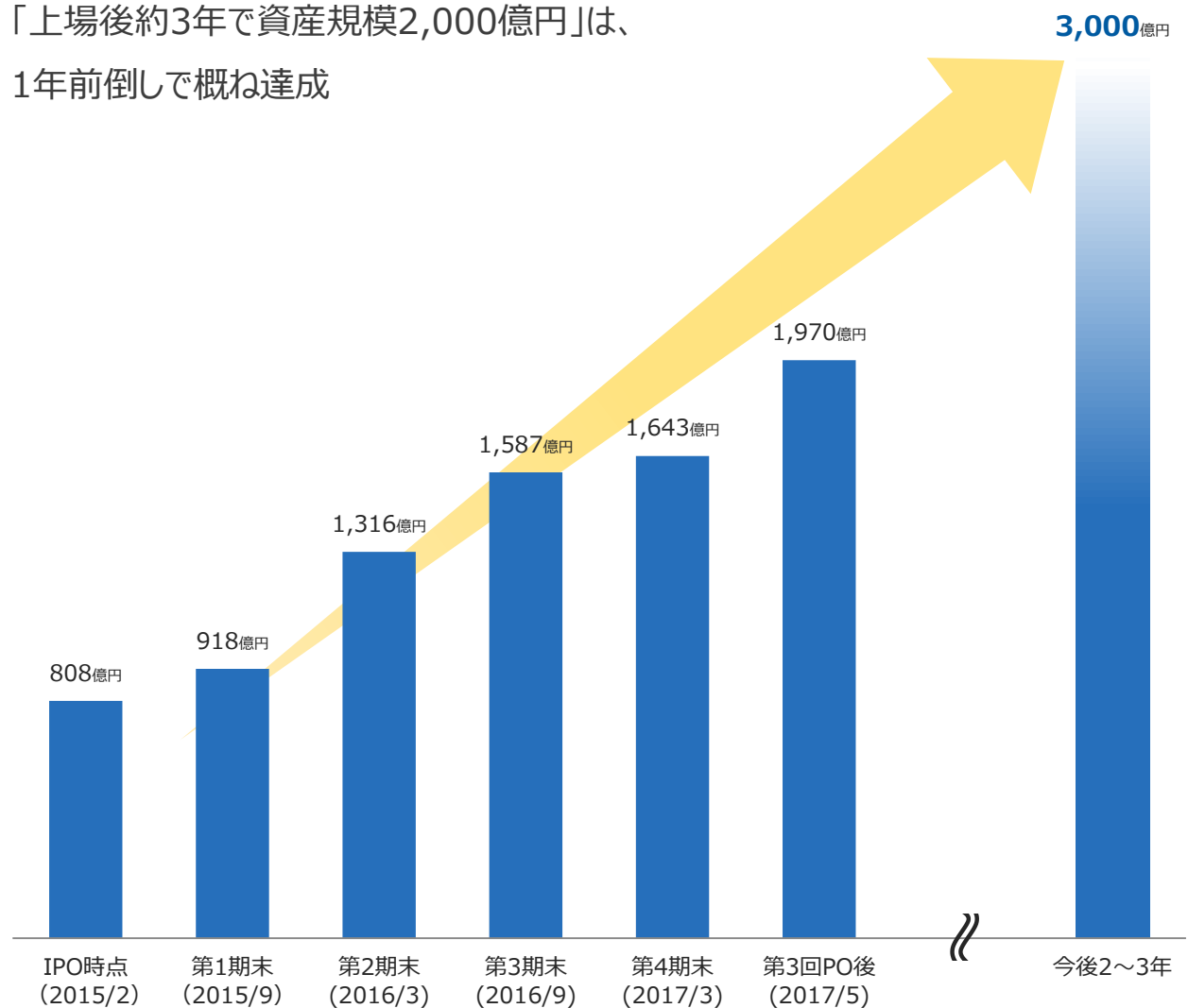
## 今後2～3年間の運用方針

Security Code  
3453



上場時の資産規模目標

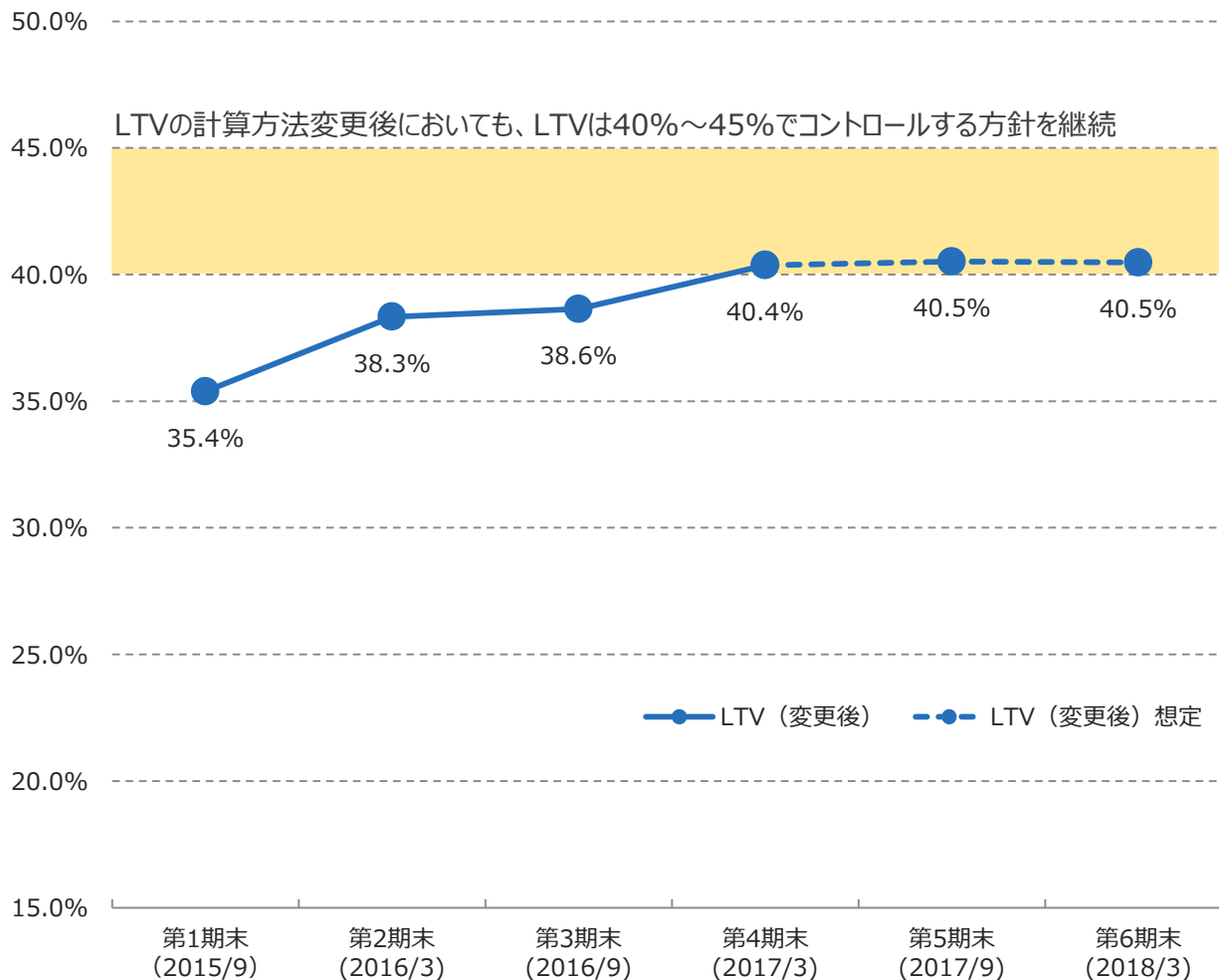
「上場後約3年で資産規模2,000億円」は、  
1年前倒しで概ね達成



資産規模目標  
3,000億円

アセットクラスを問わず、他のJ-REITと比較分析を容易にするために、LTVの計算方法を変更

$$\text{LTV} = (\text{借入金残高} + \text{投資法人債残高}) \div \text{総資産額}$$



## 取得余力

# 180億円

LTV45%まで引き上げた場合

### LTVの定義変更前及び変更後の第1期末から第3期末のLTVの推移

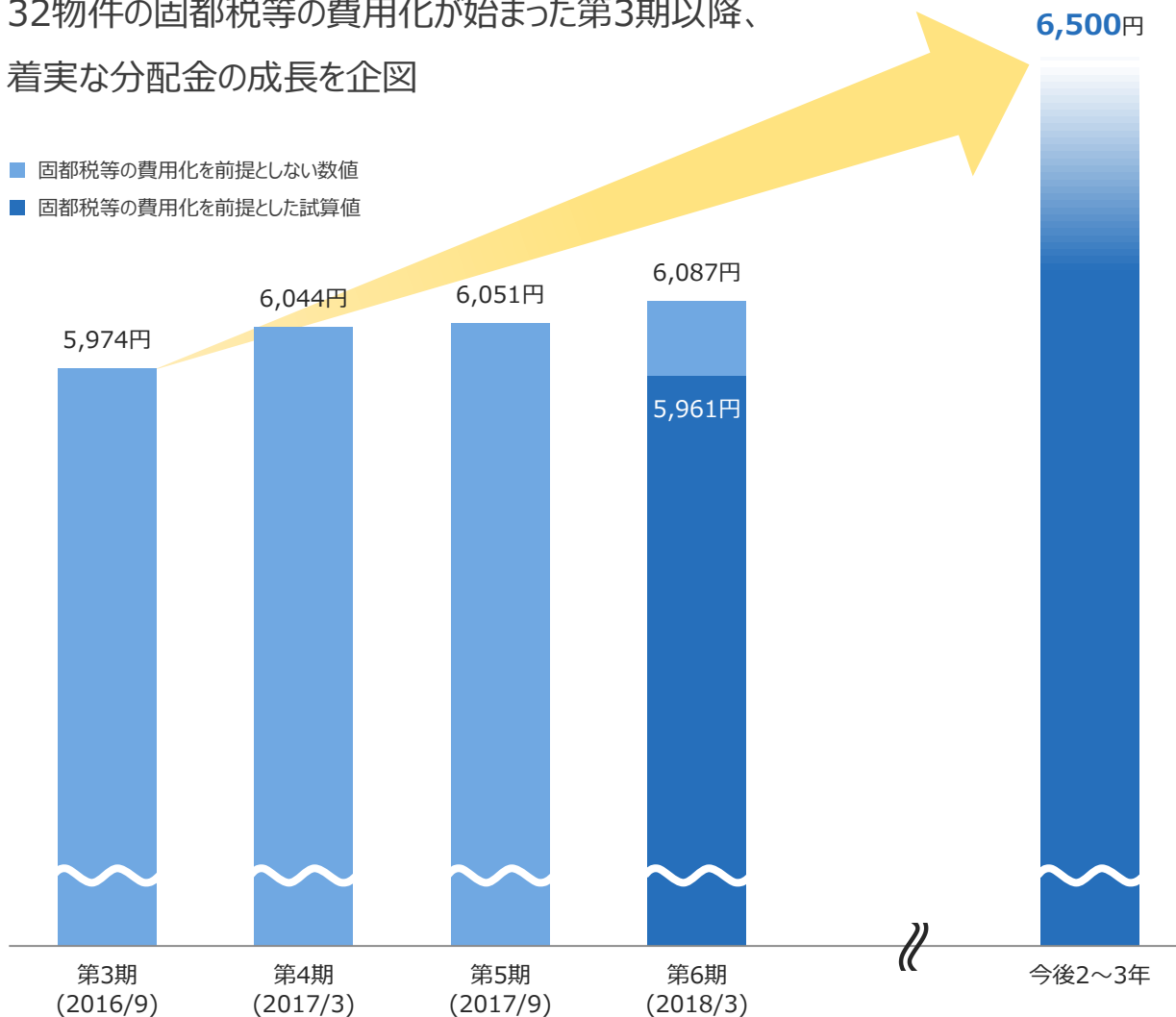
	第1期末	第2期末	第3期末
LTV (変更前)	40.6%	42.7%	42.5%
LTV (変更後)	35.4%	38.3%	38.6%

(変更前の計算方法)

$$\text{LTV} = (\text{借入金額} + \text{投資法人債発行残高} + \text{敷金} \cdot \text{保証金} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金}) \div (\text{総資産額} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金})$$

IPO及び第1回公募増資に関連して取得した  
32物件の固都税等の費用化が始まった第3期以降、  
着実な分配金の成長を企図

- 固都税等の費用化を前提としない数値
- 固都税等の費用化を前提とした試算値



分配金目標

6,500円/期

固都税等の費用化後、物件売却益を含まない

## 物件譲渡及びリノベーションに関する考え方

### 資産規模 拡大

豊富なパイプラインを背景に、資産規模は引き続き  
拡大路線を継続

### 機動的な 物件譲渡

好条件での物件譲渡の可能性が顕在化した場合は、  
機動的な物件譲渡を検討

### 戦略的 リノベーション

分配金の中長期的な安定の為、発生した譲渡益に  
ついては主に「保有物件の競争力の維持・向上」を  
目的とした戦略的なリノベーションに充てる方針

**資産規模目標及び  
分配金目標の達成に注力**

Memo

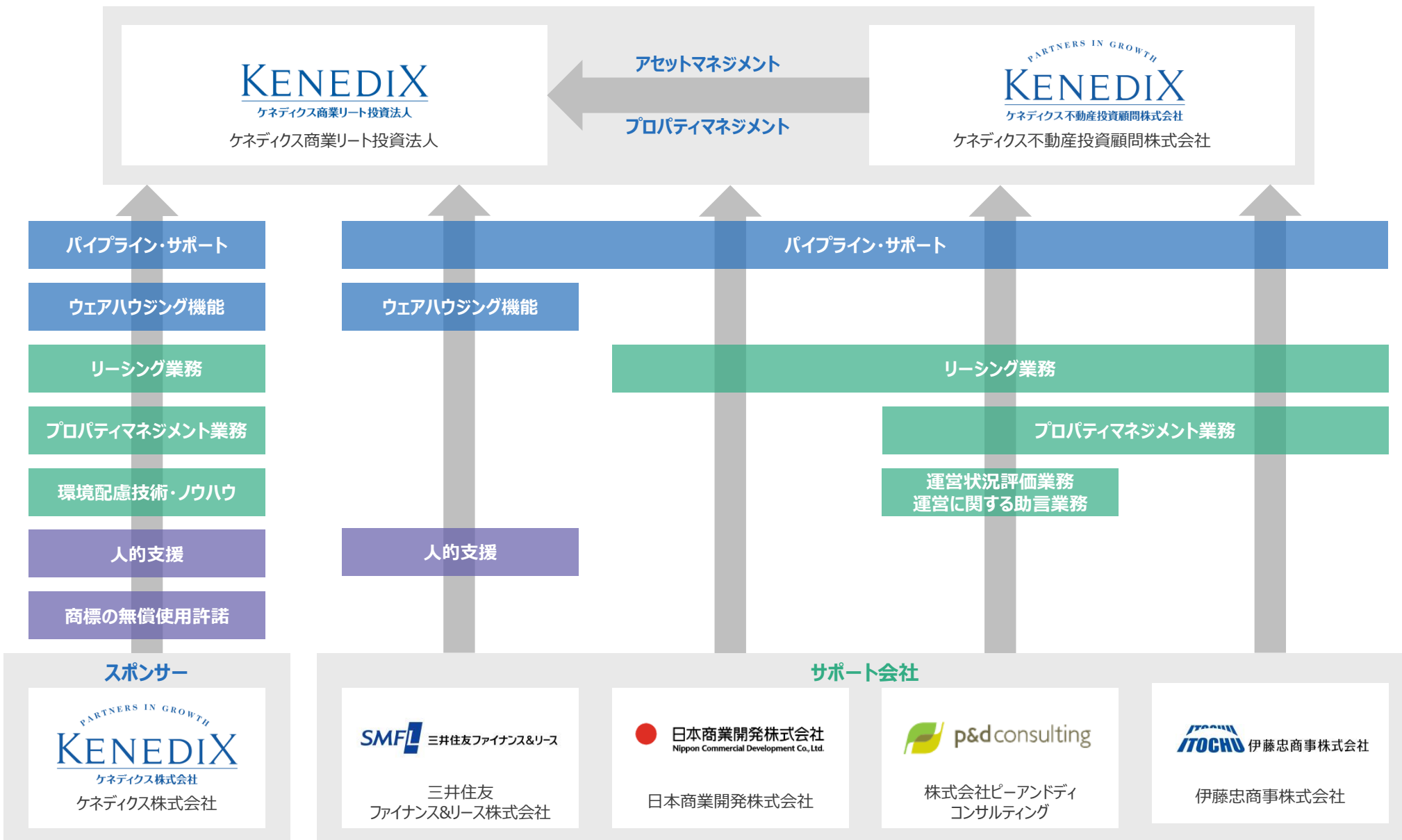


04

## 成長戦略の着実な実行

Security Code  
3453





注1：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。

### 商業施設開発型ファンド第1号物件

所在地：神奈川県（2017年秋竣工予定）



### 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）



### スーパーマーケット

所在地：東京都板橋区（2017年秋オープン予定）



### アクロスプラザ浦安東野（底地）

所在地：千葉県浦安市（2017年冬オープン予定）



注1：設計図面等に基づく完成予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。

注2：本書の日付現在、スポンサーが開発またはサポート会社が本投資法人に対して優先交渉権を付与した物件及びサポート会社が保有し、かつ、本投資法人の投資方針に合致している物件であることをサポート会社と本投資法人との間で確認している物件を記載しています。本書の日付現在、本投資法人が当該物件を取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。

## 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

課題の発見

ノウハウの蓄積

テナント満足度の向上

業況モニタリング

ソリューションの実行

## 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



収益の安定化

適切な商業施設マネジメントにより見込んでいる効果

収益力の向上

資産価値の向上

## 2017年1月 追加取得完了

### ユニクス伊奈における飲食店棟の増築

- 未消化容積を活用した建物増築
- 回転寿司の「はま寿司」がオープン
- 建築費総額91百万円



## 2017年7月 完了予定

### MONA新浦安のリニューアル工事（第1期工事）

- エントランスを中心とした外部環境リニューアル
- 施設案内やテナントサインの見直し
- 食品スーパーの入れ替え
- 工事予定金額134百万円



## 実施時期未定

### フルルガーデン八千代のリニューアル工事

- テナント構成の変更（検討中）
- 内外装リニューアル（検討中）
- 工事予定金額未定



## 2017年6月 完了予定

### ブルメールHAT神戸の区画変更工事

- 既存テナントの縮小に伴う区画変更
- 新規テナントの誘致に伴う賃料収入増加
- 工事予定金額85百万円

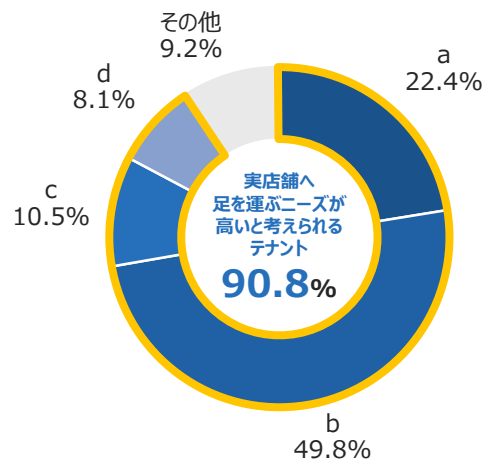


## 実施時期未定

### MONA新浦安のリニューアル工事（第2期工事）

- テナント構成の変更（検討中）
- 内部環境リニューアル（検討中）
- 工事予定金額未定

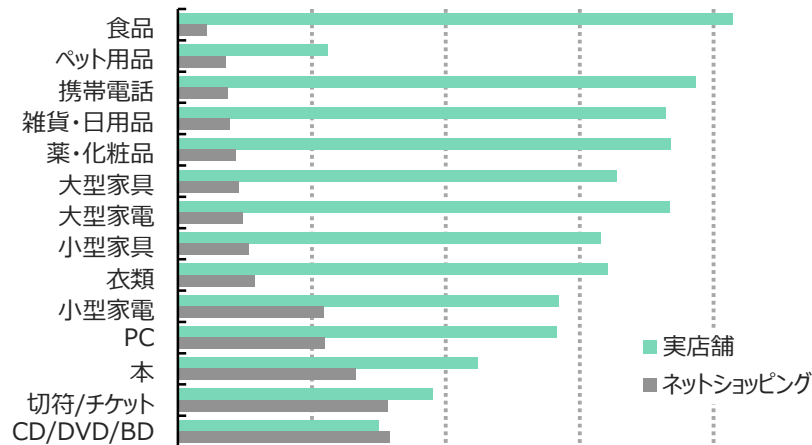
## 実店舗へ足を運ぶニーズが高いと考えられるテナントの比率（賃料ベース）



- a. Eコマースで代替出来ない店舗 (注1) **22.4%**
- b. 商品を購入する方が多いという回答が一定以上の項目を取り扱う店舗 (注2) **49.8%**
- c. 主要な転貸先がa.及びb.に分類されるテナントであるマスターリース会社 **10.5%**
- d. 店舗で実物を確認するニーズが高いと考えられる商品を取り扱う店舗 (注3) **8.1%**

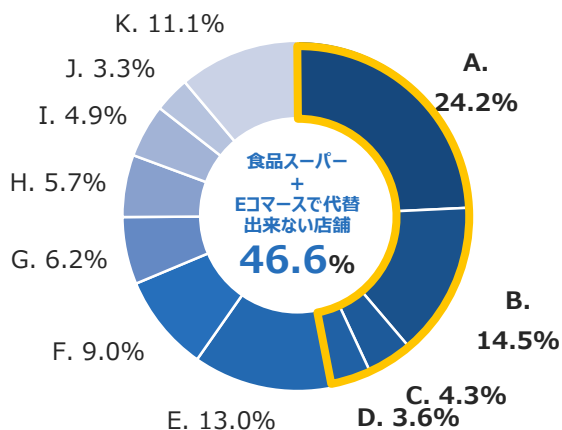
## 食品をはじめとした生活必需品の実店舗での買い物傾向

### 実店舗及びインターネットにおいて購入する商品別割合



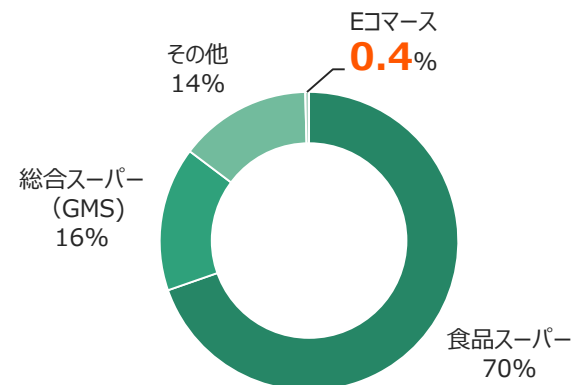
出所：総務省「IoT時代における新たなICTへの各国ユーザーの意識の分析等に関する調査研究」（平成28年）

## テナントの属性比率（賃料ベース）



A. 食品	---	24.2%
B. サービス	---	14.5%
C. スポーツクラブ	---	4.3%
D. 飲食	---	3.6%
E. その他物販	---	13.0%
F. ホームセンター	---	9.0%
G. 家電	---	6.2%
H. 衣料	---	5.7%
I. 総合スーパー (GMS)	---	4.9%
J. インテリア	---	3.3%
K. その他	---	11.1%

## 食品の購入におけるEコマースの低い割合



出所：一般社団法人新日本スーパーマーケット協会「2015年版スーパーマーケット白書」

注1：「Eコマースで代替できない店舗」とは、店舗に足を運ぶ必要があり、Eコマースで代替できない医療、理髪、写真撮影、教室、レジャー施設等のサービス店、飲食店及びスポーツクラブを指します。  
 注2：「総務省の調査結果において、実店舗で商品を購入する方が多いという回答が一定以上の項目を取り扱う店舗」とは、総務省による調査結果（「平成26年版情報通信白書」）において、実店舗で購入する方が多いという回答が5%以上かつインターネットで購入する方が多いという回答が15%以下の項目（生活必需品（食品、薬、雑貨/日用品及衣類）、大型家具、小型家具及び化粧品（なお、家電については、小型家電やPCについてネットで購入する方が多いという回答が15%以上であるため本集計では除外します。））を取り扱う店舗（食品スーパー、総合スーパー（GMS）、ホームセンター、衣料店、100円ショップ、ドラッグストア、雑貨店及びコンビニエンスストア）を指します。  
 注3：「店舗で実物を確認するニーズが高いと考えられる商品を取り扱う店舗」とは、実店舗に足を運ぶ必要がある又は店舗で実物を確認するニーズが高いと考えられる商品（スポーツ用品、メガネ・コンタクト、リサイクル品、靴、楽器及びインテリア）を取り扱う店舗を指します。

## DBJ Green Building認証の取得



**T-1** フルルガーデン八千代



極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



- T-2** MONA新浦安
- O-4** ブルメールHAT神戸
- R-1** ロゼオ水戸
- R-4** アシコタウンあしかが

非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



- T-3** パサージュ西新井
- T-5** ウニクス伊奈
- T-7** ウニクス吉川
- O-1** ブルメール舞多間

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

## GRESB 評価の取得



G R E S B  
★ ★ ★ ☆ ☆ 2016

2016年、GRESBリアルエステイト評価に**初参加**

「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

## 地域コミュニティの活性化

サービス系テナントの誘致や地元参加型のイベント等を通じて地域コミュニティの活性化を図ることにより、中長期的な商業施設としての資産価値の向上を目指す



夏祭り (ウニクス伊奈)



上里ファーマーズマーケット (ウニクス上里)

## CSR活動の一例

洪水などの災害が発生した場合に、「ウニクス吉川」の建物部を一時的な避難場所として提供する協定を吉川市と締結



ウニクス吉川 (航空写真)



協定調印式

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		3~5km
SS	スペシャリティ ストア	ドラッグストア、コンビニ、 スポーツクラブ、家電量販店等 の各種専門店	1~10km

郊外型大規模商業施設

RSC (リージョナルショッピングセンター)

GMS (総合スーパー)

※本投資法人の投資対象外

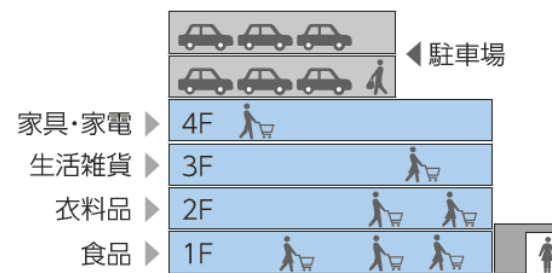
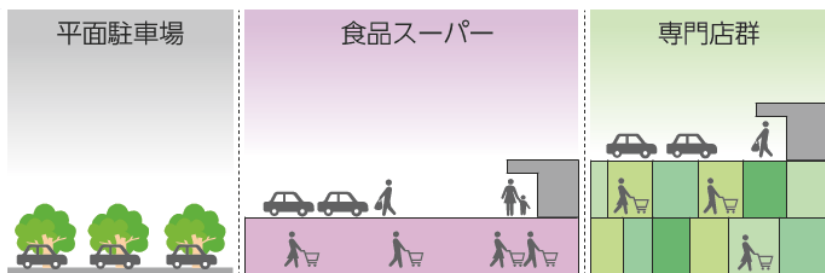
アウトレットモール

都市型商業施設

ブランド専門店等

## 代表的な生活密着型商業施設

## 代表的なGMS単独店



### 生活密着型商業施設の施設形態

VS

### GMS単独店の施設形態

小～中

商圈

中～大

高 (低層構造)

回遊性

低 (立体構造)

平面駐車場

駐車場

立体駐車場

食品スーパー + 各種専門店等

テナント

GMSによる一棟借り

### 生活密着型商業施設の不動産価値

VS

### GMS単独店の不動産価値

テナント入替えや定期借家契約満期による賃料増額改定

アップサイド

低  
(低い賃料増額改定頻度)

未消化容積を活用した増築

易

テナント入替え

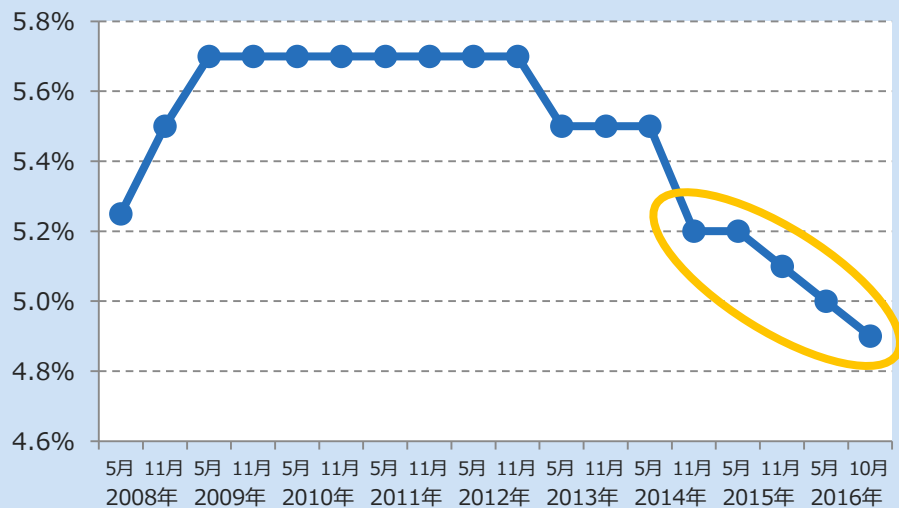
難

商業施設セクターにおけるボリュームゾーンを形成

投資余地

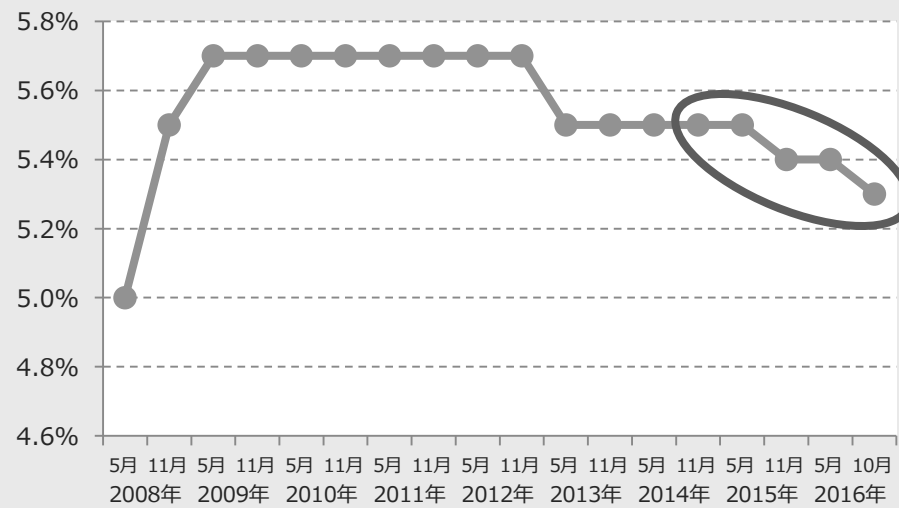
不動産ファンドの保有物件において退店事例が存在

NSC (首都圏) の基準利回りの推移

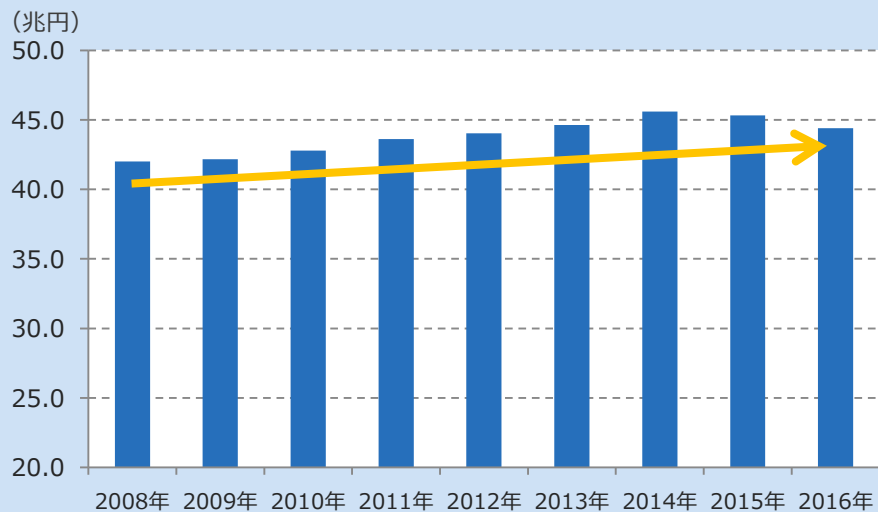


VS

GMS (首都圏) の基準利回りの推移

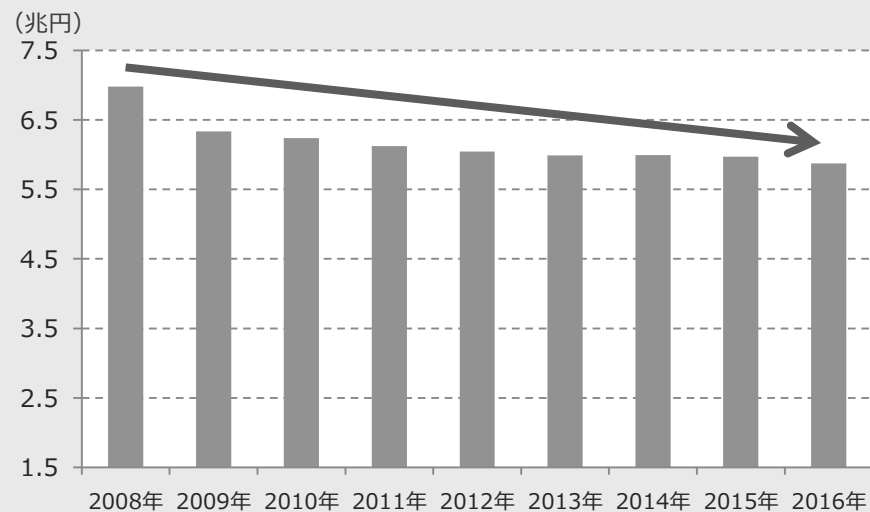


飲食料品小売業の販売額推移

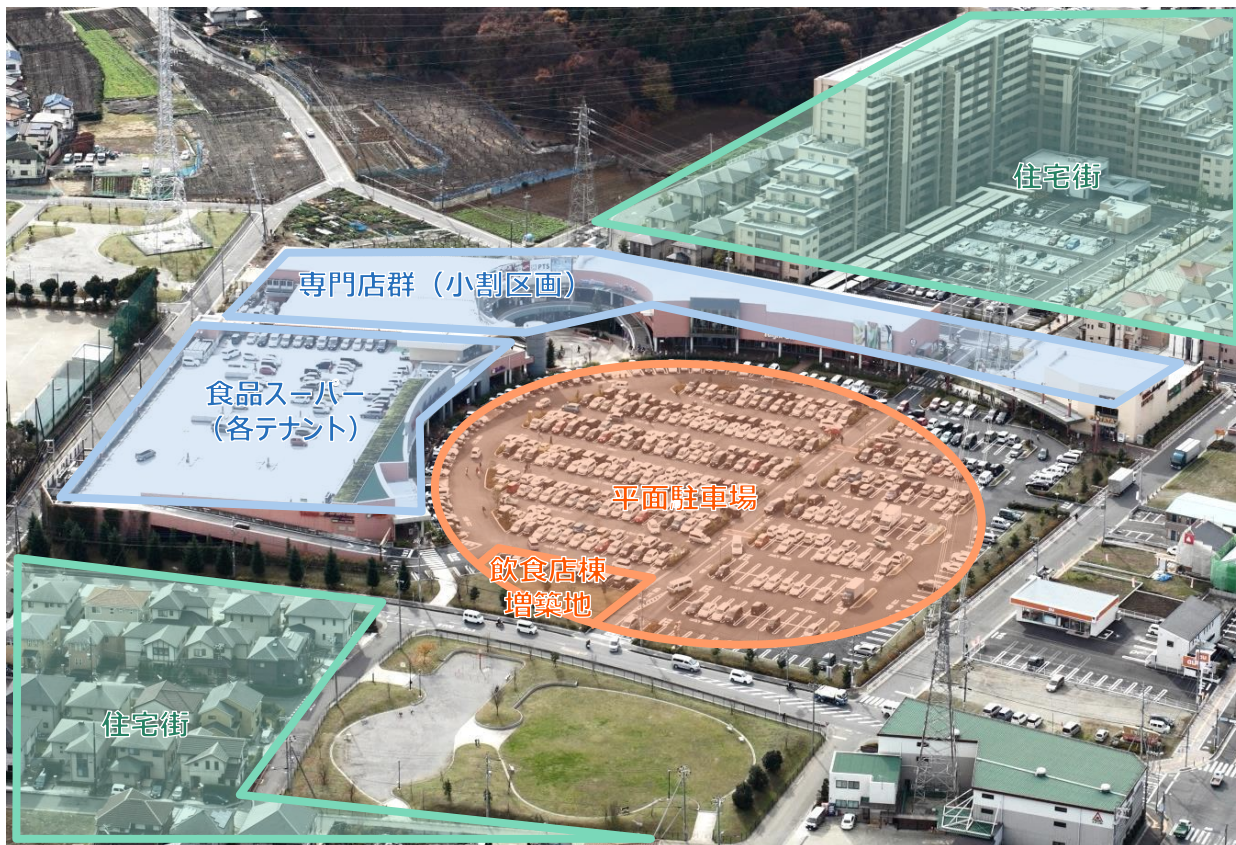


VS

GMSの販売額推移



# 生活密着型商業施設の主な特徴～ユニクス伊奈の事例～



## 立地 日常生活圏に所在

- 商圏人口：1km圏9.6千人、3km圏60千人、5km圏244千人
  - ▶ 近隣に住宅地を抱え、徒歩・自転車でアクセス可能な好立地に所在

## テナント 生活必需品を中心に商品・サービスを提供

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



高い集客力を有する核テナントの食品スーパー（核テナント）



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

## 設備 高い来店頻度に対応し、収益のアップサイドポテンシャルを有する

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



増築棟

増築棟	飲食店棟
追加取得日	2017年1月16日
延床面積	397.98㎡
建築費総額	91百万円

## GMSで何でも揃う時代

2007年

(金額単位：億円)

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

## 近くの専門店で欲しいものを買う時代

2016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	155,174	+19.7%
2	コンビニエンスストア	101,058	+36.6%
3	総合スーパー (GMS)	73,483	-14.6%
4	ドラッグストア	72,715	+96.9%
5	その他物販	71,436	+24.4%
6	百貨店	62,234	-24.9%
7	家電量販店	54,380	-4.9%
8	アパレル	52,239	+64.4%
9	ホームセンター	34,920	+23.1%
10	生活協同組合	23,603	-5.1%

06

## 本投資法人の特徴

Security Code  
3453



## 物件選定基準

以下の4つの要素を中心とする総合的判断

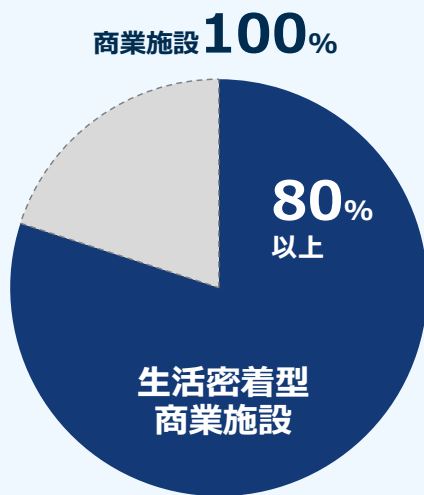
<p><b>施設としての魅力</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・優位性・競争力の検証 生活密着性の観点から集客力等の施設としての魅力を総合的に判断</li> </ul>	<p><b>立地の状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・立地・商圏の分析 人口・世帯数・競合店の状況等を勘案して判断</li> </ul>
<p><b>収益性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・収益の安定性やアップサイドポテンシャルの検証 稼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

## 本投資法人の投資対象地域

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



## ポートフォリオの用途構成 (取得価格ベース)



## 底地への投資方針～成長機会の拡大～

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

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

### 本投資法人とテナントとのWin-Winの関係

#### 投資法人の底地投資の意義

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

#### テナント建物保有の意義

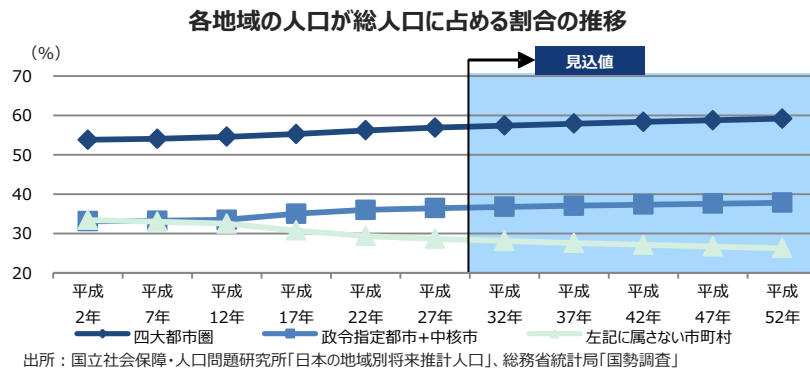
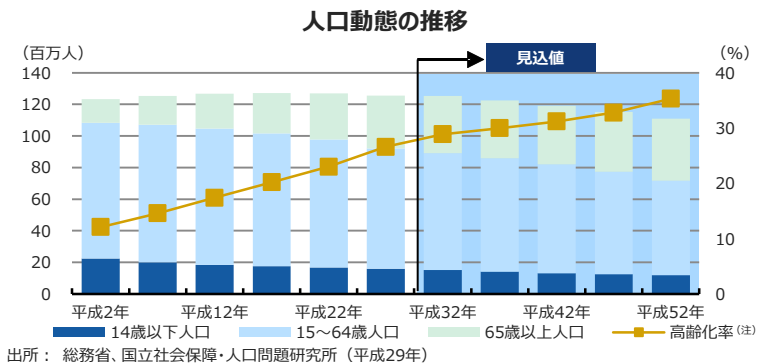
- ・新規出店時の資金負担の軽減
- ・土地のオフバランス化による資本効率化 (ROEの向上又は改善)
- ・店舗内改装における手続の簡素化等の自由裁量の確保

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

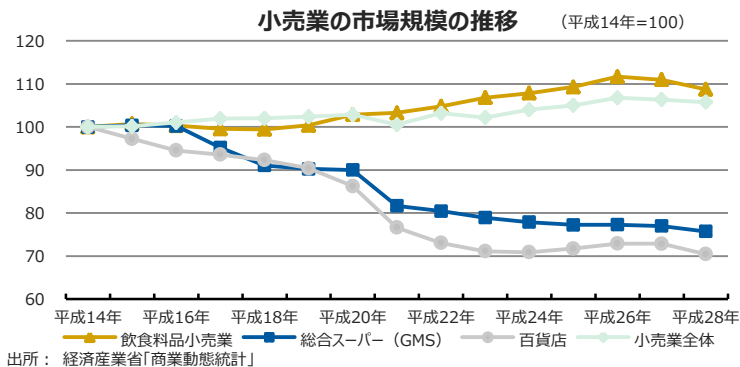
注2: 「政令指定都市・中核市等」とは、政令指定都市、及び中核市の指定要件人口 (20万人以上) 以上の法定人口を有する都市、又は人口20万人未満でもその周辺エリアを含め相応の商圏人口が見込まれる地域をいいます。以下同じです。

## 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

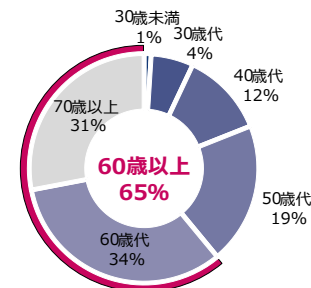
高齢化及び  
四大都市圏への  
人口集中に伴う  
商圏の小規模化



高齢者が牽引する  
国内消費

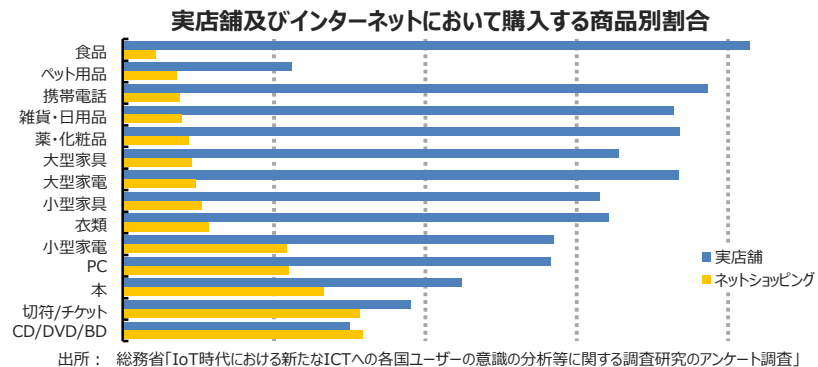
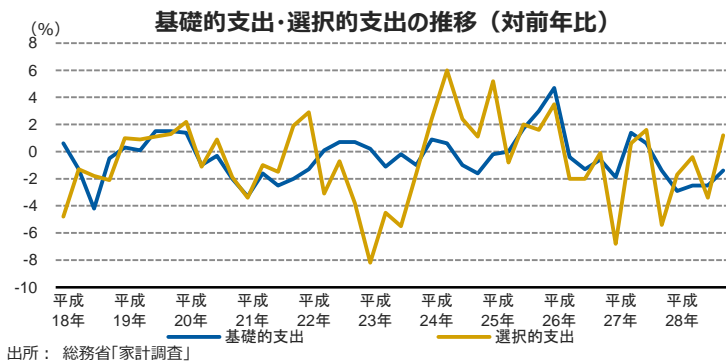


### 世帯主の世代別の金融資産保有割合 (平成26年)



出所：総務省「全国消費実態調査」

生活必需品  
に対する  
安定的支出

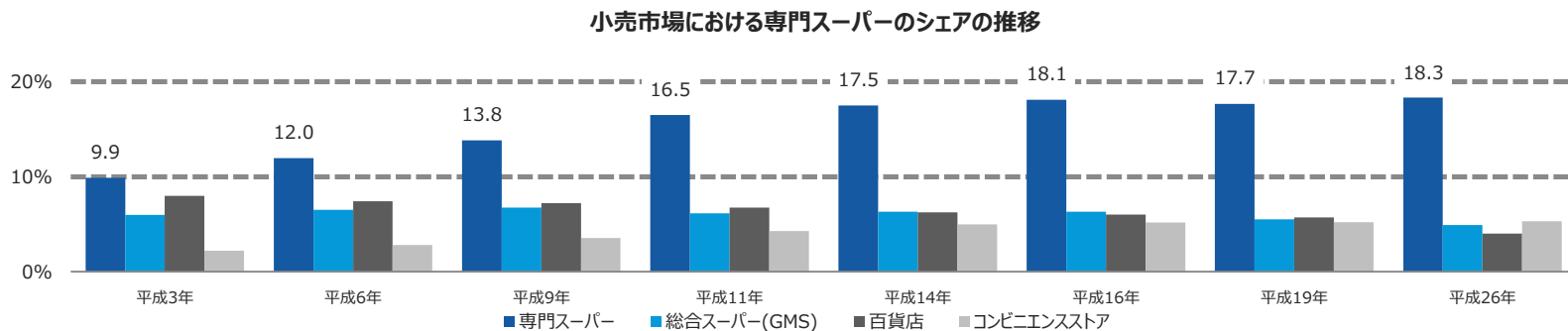


注：「高齢化率」とは、総人口に占める65歳以上人口の割合をいいます。

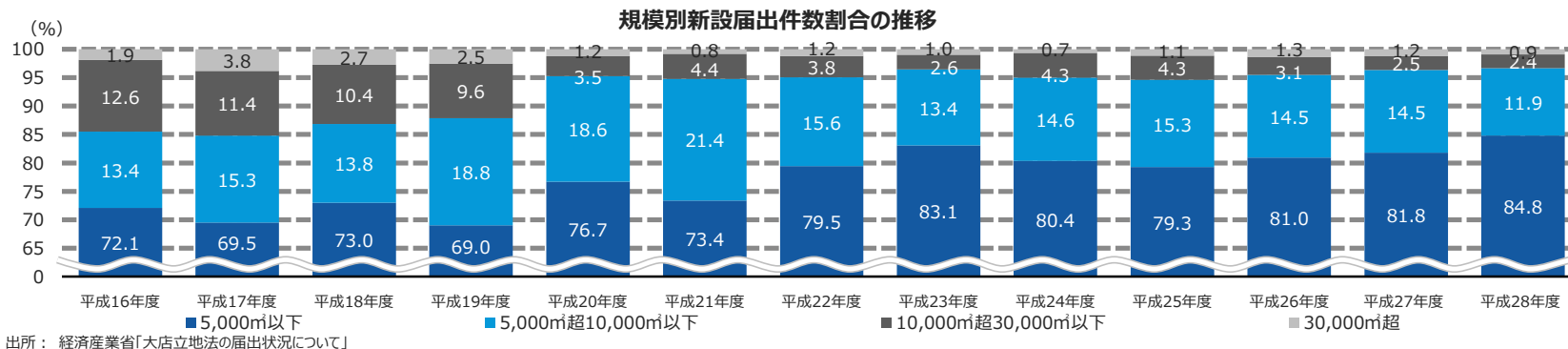


## 商業施設の小規模化及び専門店の台頭

### 専門スーパーの市場シェアの拡大



### 商業施設の 小規模化の進行



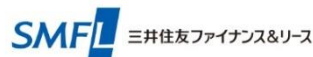
### 政府による コンパクトシティの 推進

#### 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、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おり、実現に向けて平成28年9月1日には都市計画運用指針の一部を改正しています

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

## 三井住友ファイナンス&リース株式会社



- 設立：昭和38年2月（リース事業開始：昭和43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4.9兆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6,000億円（簿価ベース））
  - ※数値はいずれも平成29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
- 株主構成：株式会社三井住友フィナンシャルグループ 60%  
住友商事株式会社 40% ※自己株式を除いた持株比率



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：平成12年4月  
上場市場：東京証券取引所 市場第一部、名古屋証券取引所 市場第一部
- 事業内容：不動産投資事業、サブリース・賃貸借・ファンド事業
  - ・ 底地を投資対象とした「JINUSHIビジネス」を展開
- サポート内容
  - ・ 底地案件の本投資法人への供給（パイプライン・サポート）
  - ・ テナントリーシング業務の提供
- 特徴

独自のビジネスモデル	テナントとのネットワーク	豊富な開発実績	投資家とのネットワーク
------------	--------------	---------	-------------

投資家の目線に立った、長期に安定したキャッシュ・フローを期待できる底地の開発を専門に取り扱う	食品スーパー、ホームセンター等の生活利便施設を中心に、50テナント以上の事業取組実績	53件、約55万㎡（土地面積ベース）、約870億円（簿価ベース）のJINUSHI案件を開発（平成27年7月末日現在）	開発したJINUSHI案件の購入実績がある、又は興味のある投資家との太いパイプライン
--	--	--	--



ライフ御幣島店



クワイエ エス・デー鎌倉材木座店



ヨークマート厚木南毛路店

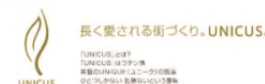


阪急オアシス高殿店

## 株式会社ピーアンドディコンサルティング



- 設立：平成10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（開発 12件、運営 11件）、その他商業施設の開発（9件）（平成29年3月末日現在）
- 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



ウニクス川越



ウニクス南古谷

## 伊藤忠商事株式会社



- 設立：昭和24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

伊藤忠商事とケネディクスとの商業施設開発型ファンド第1号物件  
所在地：神奈川県（2017年秋竣工（予定））



注：記載物件はいずれもサポート会社が過去に開発を行った又は現在保有している商業施設であり、本投資法人の取得予定資産ではありません。平成29年5月19日現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

## 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 1兆7,030億円（平成28年12月末日現在）（注）

### J-REIT 1兆1,906億円

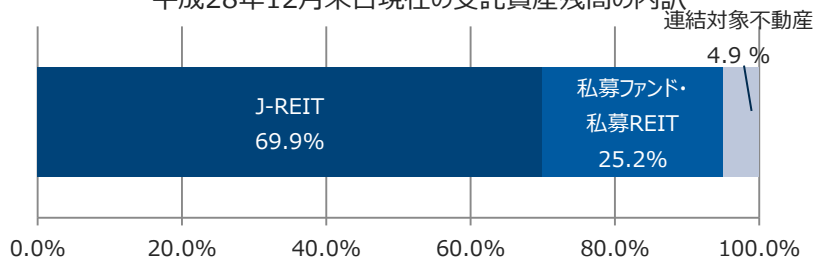
 ケネディクス・オフィス投資法人 <b>ケネディクス・オフィス投資法人</b>	 ケネディクス・レジデンシャル投資法人 <b>ケネディクス・レジデンシャル投資法人</b>	 ケネディクス商業リート投資法人 <b>ケネディクス商業リート投資法人</b>
 ジャパン・シニアリビング投資法人 <b>ジャパン・シニアリビング投資法人</b>	 日本ロジスティクスファンド投資法人 <b>日本ロジスティクスファンド投資法人</b>	 プレミア投資法人 <b>プレミア投資法人</b>

### 私募REIT・私募ファンド 4,286億円

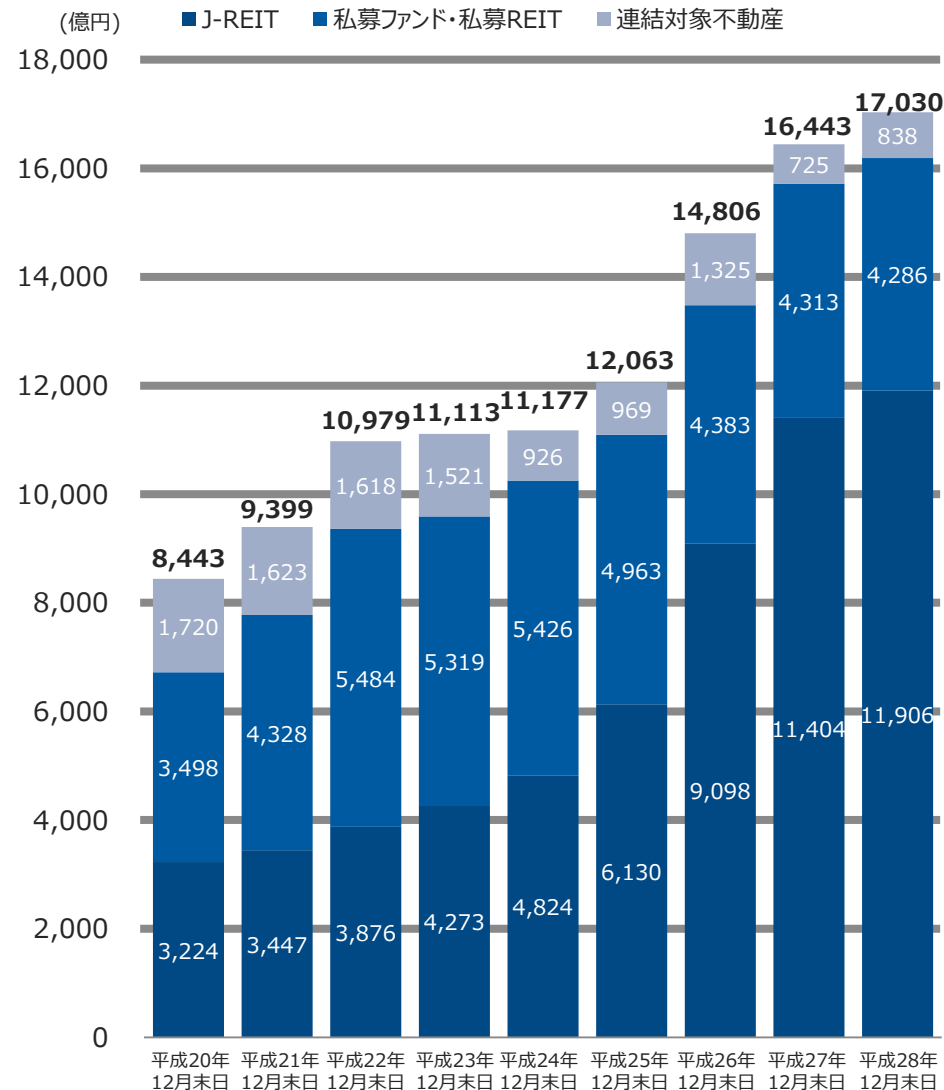
 ケネディクス・プライベート投資法人 <b>ケネディクス・プライベート投資法人</b>	各種私募ファンド
---	----------

（注）ケネディクスグループの連結対象不動産838億円を含みます。

平成28年12月末日現在の受託資産残高の内訳

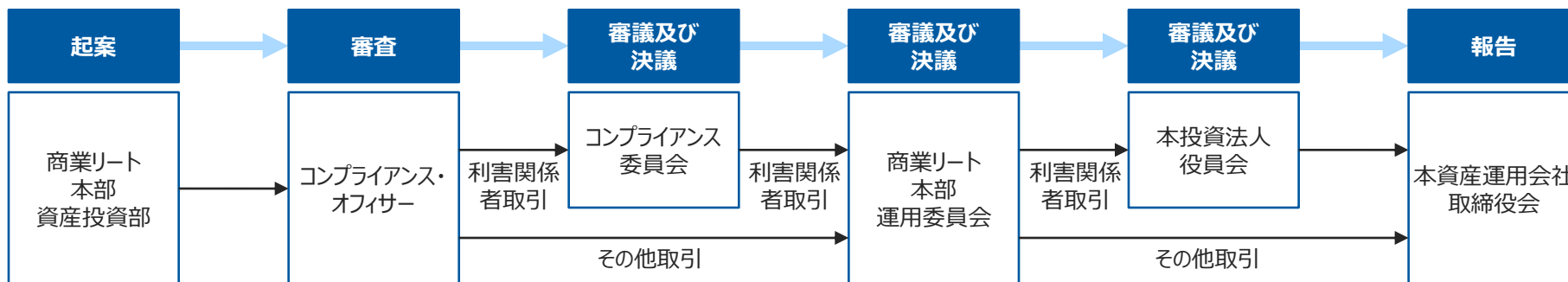


## ケネディクス・グループの受託資産残高の推移



### 資産の取得等が利害関係者取引となる場合における意思決定フロー

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



### ケネディクス・グループによる本投資法人への出資

平成29年3月31日現在、本投資法人の発行済投資口数の約1.4%（5,750口）を保有

### 投資主利益と連動した資産運用報酬体系の導入

#### 1口当たり分配金額に連動

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

### 本投資法人の成長とケネディクス・グループの利益が一致するビジネスモデル

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

Memo

07

## 補足資料

Security Code  
3453



## 個別物件収支 (1)

地域区分	首都圏															
物件番号	T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-8	T-9	T-10	T-11					
物件名称	フルルガーデン 八千代	MONA新浦安	パサージオ 西新井	代官山 アドレス・ディセ	ウニクス伊奈	ヨークタウン 北金目	ウニクス吉川	スポーツクラブ ルネサンス 富士見台	スーパー ビバホーム 岩槻店 (底地)	ケーズデンキ 湘南藤沢店 (底地)	ウニクス上里 (底地)					
取得年月日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日				
価格情報	取得価格 (百万円)	14,848	8,063	5,850	5,390	4,470	4,000	3,600	2,586	4,815	3,169	3,000				
	構成比率	9.0%	4.9%	3.6%	3.3%	2.7%	2.4%	2.2%	1.6%	2.9%	1.9%	1.8%				
	貸借対照表計上額 (百万円)	14,948	8,421	5,883	5,427	4,432	3,982	3,622	2,561	4,890	3,210	3,043				
	期末評価額 (百万円)	15,200	8,470	6,360	5,790	4,750	4,300	3,840	2,750	5,380	3,480	3,050				
	構成比率	8.7%	4.8%	3.6%	3.3%	2.7%	2.5%	2.2%	1.6%	3.1%	2.0%	1.7%				
賃貸借情報	テナント総数	48	1 (70)	1 (41)	1 (26)	1	1	1 (11)	1	1	1	1				
	賃貸可能面積 (㎡)	77,057.56	9,592.65	10,546.25	5,056.39	13,462.71	非開示 (注)	10,648.27	3,120.87	67,325.95	15,578.58	67,854.47				
	賃貸面積 (㎡)	75,694.45	9,180.34	10,342.77	4,905.88	13,462.71		10,648.27	3,120.87	67,325.95	15,578.58	67,854.47				
	稼働率 (2017年3月31日)	98.2%	95.7%	98.1%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%				
	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日				
損益情報	①賃貸事業収益合計 (千円)	744,902	506,235	309,446	258,816	138,718	非開示 (注)	133,096	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	72,610				
	賃貸事業収入	624,013	340,985	211,431	184,154	135,070		130,633				72,610				
	その他賃貸事業収入	120,889	165,249	98,014	74,661	3,648		2,463				-				
	②賃貸事業費用合計 (千円)	357,840	276,741	161,329	147,098	19,051		40,011				6,247				
	管理委託費	141,924	82,690	47,631	53,460	1,800		24,154				1,200				
	公租公課	70,946	23,117	35,196	11,880	10,411		14,588				4,782				
	水道光熱費	57,184	48,747	34,644	29,960	-		-				-				
	修繕費	34,828	31,890	8,243	13,152	4,592		604				-				
	保険料	1,806	795	531	300	320		238				-				
	信託報酬・その他	51,150	89,500	35,082	38,344	1,927		425				265				
	③NOI (=①-②) (千円)	387,061	229,493	148,116	111,717	119,667		107,206				93,085	63,662	103,421	79,361	66,362
	④減価償却費 (千円)	85,008	49,863	32,278	15,627	30,411		20,370				15,596	15,127	-	-	-
	⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	302,053	179,630	115,837	96,090	89,256		86,836				77,489	48,534	103,421	79,361	66,362
	⑥資本的支出 (千円)	38,505	95,847	633	11,949	8,806		4,589				425	-	-	-	-
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	348,556	133,645	147,483	99,768	110,860	102,617	92,660	63,662	103,421	79,361	66,362					

(注) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

## 個別物件収支 (2)

地域区分		首都圏						大阪圏				
物件番号		T-12	T-13	T-14	T-15	T-16	T-17	O-1	O-2	O-3	O-4	O-5
物件名称		ユニクス鴻巣 (底地)	いなげや 横浜南本宿店 (底地)	グルメシティ 千葉中央店	仲町台 東急ストア	セントラル ウェルネスクラブ 長津田 みなみ台	ライフ亀戸店	ブルメール 舞多間	セントラル スクエア高殿店 (底地)	ピアゴ・ カーマホーム センター 近江八幡店	ブルメール HAT神戸	カリノ江坂
取得年月日		平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成28年4月21日	平成28年4月20日	平成28年4月21日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年4月16日	平成27年10月2日
価格情報	取得価格 (百万円)	1,700	1,442	760	3,360	1,724	1,450	8,389	2,685	2,140	11,000	6,555
	構成比率	1.0%	0.9%	0.5%	2.0%	1.0%	0.9%	5.1%	1.6%	1.3%	6.7%	4.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,726	1,462	770	3,472	1,795	1,470	8,416	2,727	2,147	11,489	6,622
	期末評価額 (百万円)	1,770	1,430	807	3,820	1,910	1,520	9,230	2,980	2,430	11,600	6,770
	構成比率	1.0%	0.8%	0.5%	2.2%	1.1%	0.9%	5.3%	1.7%	1.4%	6.6%	3.9%
賃貸借情報	テナント総数	1	1	1	1	2	1	50	1	2	1 (41)	1 (30)
	賃貸可能面積 (㎡)	19,329.00	4,405.41	3,488.77	5,968.71	3,996.70	2,929.58	30,037.11	4,437.07	14,313.00	24,185.02	7,540.58
	賃貸面積 (㎡)	19,329.00	4,405.41	3,488.77	5,968.71	3,996.70	2,929.58	29,790.80	4,437.07	14,313.00	23,968.51	7,371.52
	稼働率 (2017年3月31日)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%	99.1%	97.8%
損益情報	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
	①賃貸事業収益合計 (千円)	41,507				59,734		480,332			482,931	289,459
	賃貸事業収入	41,507				58,200		364,441			375,391	192,456
	その他賃貸事業収入	-				1,534		115,891			107,540	97,002
	②賃貸事業費用合計 (千円)	4,602				5,674		208,413			209,123	109,208
	管理委託費	1,200	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	3,553	非開示 (注)	59,159	非開示 (注)	非開示 (注)	65,782	40,767
	公租公課	3,136				8		42,615			47,251	24,574
	水道光熱費	-				324		72,053			68,681	32,053
	修繕費	-				1,223		11,175			2,783	8,234
	保険料	-				128		791			1,051	702
	信託報酬・その他	265				437		22,618			23,573	2,875
	③NOI (=①-②) (千円)	36,905	31,846	19,686	95,742	54,059	36,832	271,919	63,864	63,617	273,807	180,251
	④減価償却費 (千円)	-	-	9,768	20,306	7,745	2,980	50,998	-	10,534	52,512	28,271
	⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	36,905	31,846	9,918	75,435	46,314	33,852	220,921	63,864	53,083	221,295	151,980
⑥資本的支出 (千円)	-	-	-	-	-	-	1,935	-	-	3,577	63,148	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	36,905	31,846	19,686	95,742	54,059	36,832	269,984	63,864	63,617	270,229	117,102	

(注) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。



## 個別物件収支 (3)

地域区分		大阪圏					名古屋圏												
物件番号		O-6	O-7	O-8	O-9	O-10	N-1	N-2	N-3	N-4	N-5								
物件名称		COMBOX 光明池	阪急オアシス 枚方出口店	ウエルシア 岸和田加守店 (底地)	ライフ 西天下茶屋店	ミリオンタウン 塚口 (底地)	カーマ ホームセンター 中川富田店 (底地)	パロー 一宮西店	ケースデンキ 中川富田店 (底地)	ホームセンター コーナン 砂田橋店	ケースデンキ 新守山店 (底地)								
取得年月日		平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成28年1月21日	平成28年4月21日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成28年4月21日	平成28年11月1日								
価格情報	取得価格 (百万円)	6,450	1,280	487	1,505	3,723	2,311	2,174	889	7,140	1,370								
	構成比率	3.9%	0.8%	0.3%	0.9%	2.3%	1.4%	1.3%	0.5%	4.3%	0.8%								
	貸借対照表計上額 (百万円)	6,436	1,322	497	1,568	3,772	2,351	2,155	907	7,165	1,390								
	期末評価額 (百万円)	6,950	1,330	488	1,660	3,820	2,590	2,310	980	7,310	1,420								
	構成比率	4.0%	0.8%	0.3%	0.9%	2.2%	1.5%	1.3%	0.6%	4.2%	0.8%								
賃貸借情報	テナント総数	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1								
	賃貸可能面積 (㎡)	25,530.44	2,960.38	3,033.45	2,679.52	8,264.46	非開示 (注)	9,447.48	非開示 (注)	20,329.07	非開示 (注)								
	賃貸面積 (㎡)	25,530.44	2,960.38	3,033.45	2,679.52	8,264.46		9,447.48		20,329.07									
	稼働率 (2017年3月31日)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%								
	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	151日								
損益情報	①賃貸事業収益合計 (千円)	226,261	非開示 (注)	非開示 (注)	44,870	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)								
	賃貸事業収入	226,261			44,870														
	その他賃貸事業収入	-			-														
	②賃貸事業費用合計 (千円)	33,363			2,270														
	管理委託費	1,800			1,800														
	公租公課	30,476			8														
	水道光熱費	-			-														
	修繕費	-			-														
	保険料	674			53														
	信託報酬・その他	413			408														
	③NOI (=①-②) (千円)	192,898			37,207							10,689	42,599	88,527	60,029	62,073	22,951	190,249	26,737
	④減価償却費 (千円)	32,894			5,201							-	4,682	-	-	14,526	-	40,500	-
	⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	160,003			32,006							10,689	37,917	88,527	60,029	47,546	22,951	149,749	26,737
	⑥資本的支出 (千円)	-			-							-	-	-	-	-	-	-	-
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	192,898	37,207	10,689	42,599	88,527	60,029	62,073	22,951	190,249	26,737									

(注) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

## 個別物件収支 (4)

地域区分		福岡圏		政令指定都市・中核市等														
物件番号		F-1	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6	R-7	R-8	R-9							
物件名称		サニー野間店	ロゼオ水戸	ケーズデンキ青森本店	スーパースポーツゼビオ青森中央店	アシコタウンあしかが	ヨークタウン新田東	カスミテクノパーク桜店	ソララプラザ	ビーワンプラザ天王	西友楽市守谷店(底地)							
取得年月日		平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成28年4月21日	平成28年4月22日	平成29年1月31日							
価格情報	取得価格 (百万円)	1,497	10,046	1,469	898	4,180	3,252	830	5,720	4,010	4,111							
	構成比率	0.9%	6.1%	0.9%	0.5%	2.5%	2.0%	0.5%	3.5%	2.4%	2.5%							
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,485	10,031	1,480	898	4,379	3,329	854	5,718	4,187	4,320							
	期末評価額 (百万円)	1,530	11,000	1,550	928	5,060	3,330	873	5,960	4,340	4,210							
	構成比率	0.9%	6.3%	0.9%	0.5%	2.9%	1.9%	0.5%	3.4%	2.5%	2.4%							
賃貸借情報	テナント総数	1	1 (22)	1	1	1 (29)	2	1	1	7	1							
	賃貸可能面積 (㎡)	2,814.67	48,296.15	10,083.41	非開示 (注)	65,616.31	12,768.77	2,047.65	非開示 (注)	12,030.83	非開示 (注)							
	賃貸面積 (㎡)	2,814.67	48,161.79	10,083.41		65,616.31	12,768.77	2,047.65		12,030.83								
	稼働率 (2017年3月31日)	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%							
損益情報	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	60日							
	①賃貸事業収益合計 (千円)	非開示 (注)	375,123	非開示 (注)	非開示 (注)	270,886	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	136,260	非開示 (注)							
	賃貸事業収入		345,065			203,746				135,630								
	その他賃貸事業収入		30,058			67,139				630								
	②賃貸事業費用合計 (千円)		74,688			139,330				13,392								
	管理委託費		19,014			38,871				2,843								
	公租公課		27,346			25,382				8								
	水道光熱費		23,723			54,568				264								
	修繕費		2,257			10,251				9,077								
	保険料		679			658				721								
	信託報酬・その他		1,666			9,600				477								
	③NOI (=①-②) (千円)		40,385			300,435				46,054		28,394	131,555	98,810	22,726	159,004	122,868	9,212
	④減価償却費 (千円)		14,253			47,286				6,365		4,894	28,348	13,621	2,661	43,111	15,857	-
	⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)		26,132			253,148				39,688		23,500	103,207	85,188	20,064	115,892	107,010	9,212
⑥資本的支出 (千円)	-		-			-				-		37,408	368	-	-	8,962	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	40,385	300,435	46,054	28,394	94,146	98,442	22,726	159,004	113,905	9,212								

(注) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

## 鑑定評価一覧（第4期末取得済資産）

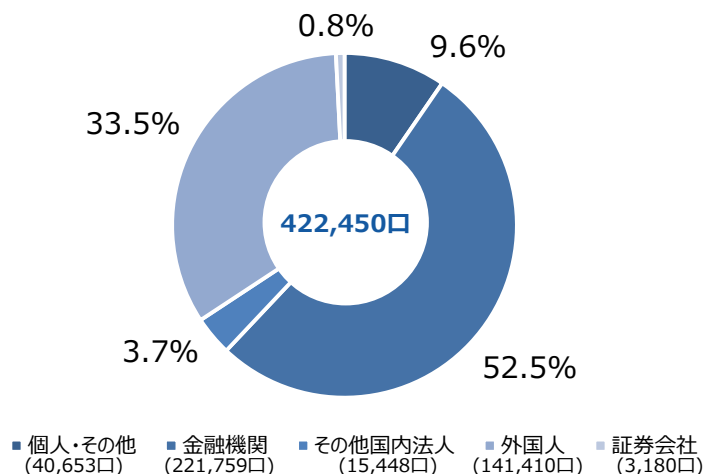
物件番号	物件名称	価格時点	鑑定評価額 (百万円)			収益価格								
						直接還元法			DCF法					
			還元利回り (%)			割引率 (%)			最終還元利回り (%)					
			前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分
T-1	フルガーデン八千代	2017/3/31	15,200	15,200	0	4.7	4.6	-0.1	4.5	4.4	-0.1	4.9	4.8	-0.1
T-2	MONA新浦安	2017/3/31	8,560	8,470	-90	5.2	5.2	0.0	4.9	4.8	-0.1	5.4	5.3	-0.1
T-3	バサージュ西新井	2017/3/31	6,370	6,360	-10	4.4	4.3	-0.1	4.2	4.1	-0.1	4.6	4.5	-0.1
T-4	代官山アドレス・ティセ	2017/3/31	5,740	5,790	50	3.8	3.7	-0.1	3.6	3.5	-0.1	4.0	3.9	-0.1
T-5	ウニクス伊奈	2017/3/31	4,510	4,750	240	5.2	5.1	-0.1	4.8	4.8	0.0	5.3	5.3	0.0
T-6	ヨークタウン北金目	2017/3/31	4,300	4,300	0	5.0	4.9	-0.1	4.8	4.7	-0.1	5.2	5.1	-0.1
T-7	ウニクス吉川	2017/3/31	3,800	3,840	40	4.8	4.7	-0.1	4.6	4.5	-0.1	5.0	4.9	-0.1
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	2017/3/31	2,720	2,750	30	4.7	4.6	-0.1	4.5	4.4	-0.1	4.9	4.8	-0.1
T-9	スーパービバホーム岩槻店（底地）	2017/3/31	5,280	5,380	100	-	-	-	4.7	4.6	-0.1	-	-	-
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	2017/3/31	3,440	3,480	40	-	-	-	4.5	4.4	-0.1	-	-	-
T-11	ウニクス上里（底地）	2017/3/31	3,010	3,050	40	-	-	-	4.7	4.6	-0.1	-	-	-
T-12	ウニクス鴻巣（底地）	2017/3/31	1,740	1,770	30	-	-	-	4.6	4.5	-0.1	-	-	-
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	2017/3/31	1,460	1,430	-30	-	-	-	4.0	4.0	0.0	4.6	4.7	0.1
T-14	グルメシティ千葉中央店	2017/3/31	799	807	8	5.2	5.1	-0.1	5.0	4.9	-0.1	5.4	5.3	-0.1
T-15	仲町台東急ストア	2017/3/31	3,780	3,820	40	4.7	4.6	-0.1	4.5	4.4	-0.1	4.9	4.8	-0.1
T-16	セントラルウエルネススクラブ長津田みなみ台	2017/3/31	1,900	1,910	10	5.1	5.0	-0.1	4.9	4.8	-0.1	5.3	5.2	-0.1
T-17	ライフ亀戸店	2017/3/31	1,500	1,520	20	4.3	4.2	-0.1	4.0	3.9	-0.1	4.5	4.4	-0.1
O-1	ブルメール舞多間	2017/3/31	8,990	9,230	240	5.4	5.3	-0.1	5.5	5.4	-0.1	5.6	5.5	-0.1
O-2	セントラルスクエア高殿店（底地）	2017/3/31	2,930	2,980	50	-	-	-	4.3	4.2	-0.1	-	-	-
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	2017/3/31	2,440	2,430	-10	6.3	6.2	-0.1	6.0	5.9	-0.1	6.5	6.4	-0.1
O-4	ブルメールHAT神戸	2017/3/31	11,600	11,600	0	4.9	4.8	-0.1	4.7	4.6	-0.1	5.1	5.0	-0.1
O-5	カリノ江坂	2017/3/31	6,590	6,770	180	4.8	4.7	-0.1	4.5	4.4	-0.1	5.0	4.9	-0.1
O-6	COMBOX光明池	2017/3/31	6,940	6,950	10	5.2	5.1	-0.1	4.9	4.8	-0.1	5.4	5.3	-0.1
O-7	阪急オアシス枚方出口店	2017/3/31	1,310	1,330	20	5.6	5.5	-0.1	5.4	5.3	-0.1	5.8	5.7	-0.1
O-8	ウエルシア岸和田加守店（底地）	2017/3/31	500	488	-12	-	-	-	4.0	4.0	0.0	4.6	4.7	0.1
O-9	ライフ西天下茶屋店	2017/3/31	1,650	1,660	10	4.8	4.7	-0.1	4.9	4.8	-0.1	5.0	4.9	-0.1
O-10	ミリオンタウン塚口（底地）	2017/3/31	3,810	3,820	10	-	-	-	4.3	4.2	-0.1	-	-	-
N-1	カーマホームセンター中川富田店（底地）	2017/3/31	2,540	2,590	50	-	-	-	4.7	4.5	-0.2	-	-	-
N-2	パロー一宮西店	2017/3/31	2,280	2,310	30	5.2	5.1	-0.1	4.9	4.8	-0.1	5.4	5.3	-0.1
N-3	ケーズデンキ中川富田店（底地）	2017/3/31	960	980	20	-	-	-	4.7	4.5	-0.2	-	-	-
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	2017/3/31	7,220	7,310	90	4.9	4.8	-0.1	4.7	4.6	-0.1	5.1	5.0	-0.1
N-5	ケーズデンキ新守山店（底地）	2017/3/31	1,410	1,420	10	-	-	-	4.1	4.0	-0.1	4.3	4.3	0.0
F-1	サニー野間店	2017/3/31	1,520	1,530	10	5.1	5.0	-0.1	4.9	4.8	-0.1	5.5	5.4	-0.1
R-1	ロゼオ水戸	2017/3/31	10,900	11,000	100	5.4	5.3	-0.1	5.1	5.0	-0.1	5.6	5.5	-0.1
R-2	ケーズデンキ青森本店	2017/3/31	1,550	1,550	0	5.7	5.6	-0.1	5.4	5.3	-0.1	5.9	5.8	-0.1
R-3	スーパースポーツツゼビオ青森中央店	2017/3/31	924	928	4	5.7	5.6	-0.1	5.4	5.3	-0.1	5.9	5.8	-0.1
R-4	アシコタウンあしかが	2017/3/31	5,060	5,060	0	5.4	5.3	-0.1	5.2	5.1	-0.1	5.6	5.5	-0.1
R-5	ヨークタウン新田東	2017/3/31	3,310	3,330	20	5.6	5.5	-0.1	5.4	5.3	-0.1	5.8	5.7	-0.1
R-6	カスマテックパーク桜店	2017/3/31	861	873	12	5.2	5.1	-0.1	5.0	4.9	-0.1	5.4	5.3	-0.1
R-7	ソララプラザ	2017/3/31	5,910	5,960	50	4.9	4.8	-0.1	4.6	4.5	-0.1	5.1	5.0	-0.1
R-8	ピーワンプラザ天王	2017/3/31	4,260	4,340	80	5.3	5.1	-0.2	4.9	4.8	-0.1	5.4	5.3	-0.1
R-9	西友楽市守谷店（底地）	2017/3/31	4,190	4,210	20	4.3	4.3	0.0	4.2	4.2	0.0	4.4	4.4	0.0
合計			173,764	175,276	1,512	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注：「前回」は前回の評価時点をいい、第3期末取得済資産は2016年9月30日、「ケーズデンキ新守山店（底地）」は2016年10月1日、「西友楽市守谷店（底地）」は2017年1月1日です。また、「今回」は2017年3月31日時点の価格時点を行います。  
また、DCF法において、2017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。

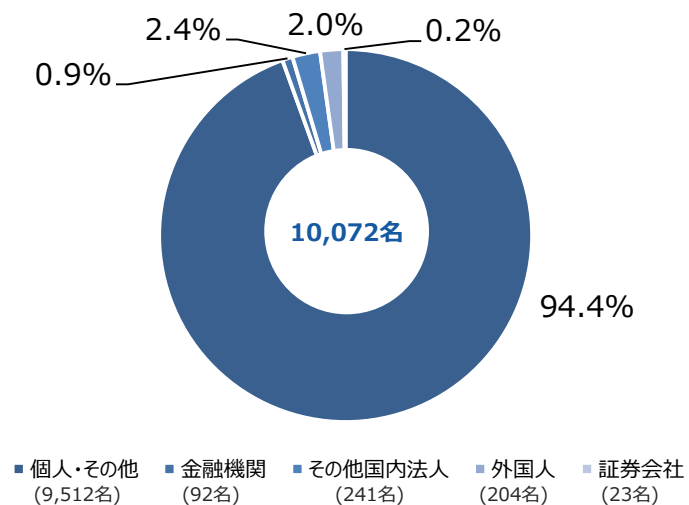
物件番号	物件名称	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	収益価格		
				直接還元法	DCF法	
				還元利回り (%)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	2017/2/1	4,290	4.7	4.6	4.8
T-19	ゆめまち習志野台モール	2017/2/1	3,520	4.9	4.7	5.1
T-20	かわまち矢作モール	2017/2/1	3,220	4.8	4.6	5.0
T-21	プライムスクエア自由が丘	2017/3/1	2,850	3.6	3.4	3.8
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	2017/2/1	1,970	4.8	4.6	5.0
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	2017/2/1	5,190	5.5	5.2	5.7
F-3	久留米西ショッピングセンター	2017/2/1	1,600	5.4	5.1	5.6
R-10	サンストリート浜北	2017/2/1	10,890	5.5	5.2	5.8
合計			33,530	-	-	-

# 投資主の状況 (2017年3月末時点)

## 所有者別投資口数の割合



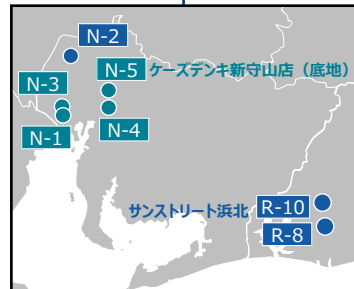
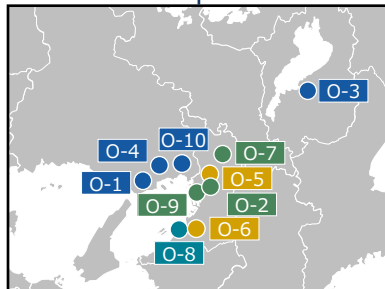
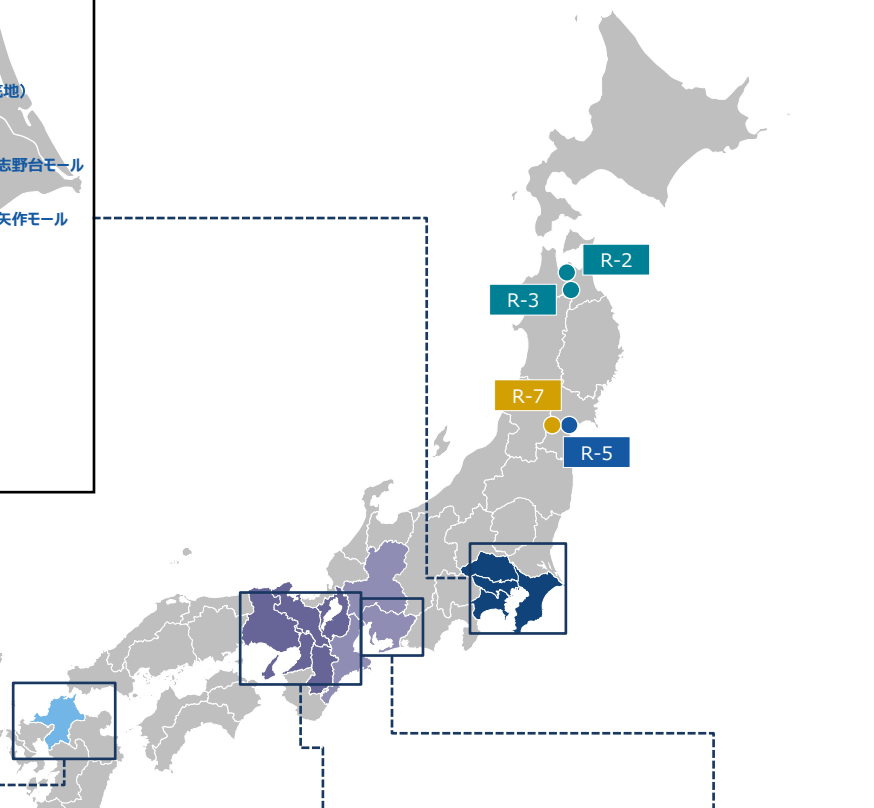
## 所有者別投資主数の割合



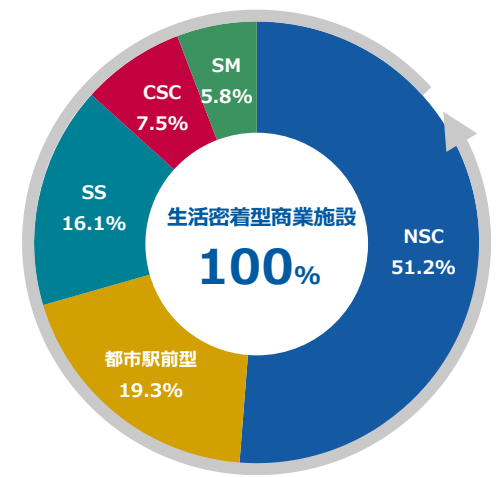
## 主要投資主

順位	名称	投資口数 (口)	所有割合 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	87,101	20.61%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	43,753	10.35%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	29,193	6.91%
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	16,873	3.99%
5	JP MORGAN CHASE BANK 385628	16,318	3.86%
6	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	12,758	3.02%
7	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	8,018	1.89%
8	SIX SIS LTD.	5,857	1.38%
9	ケネディクス株式会社	5,750	1.36%
10	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	5,248	1.24%

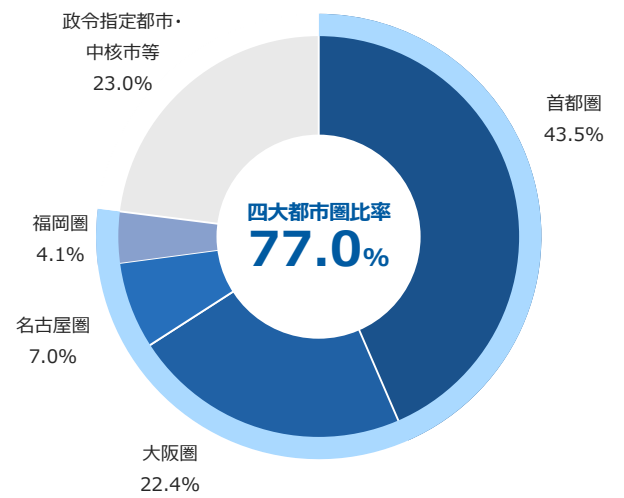
注: 所有割合は、発行済投資口数に占める所有投資口数の割合を算出しています。(小数第3位切り捨て)





















































商業施設タイプ別の比率 (取得価格ベース)



投資対象地域別の比率 (取得価格ベース)



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

取得価格の合計

197,002百万円

鑑定評価額の合計

208,806百万円

平均鑑定NOI利回り

5.3%

平均稼働率

99.5%

テナント数

496件

	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)
第4期末 取得済資産	T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	14,848	15,200	5.1	98.2	48
	T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	8,470	6.1	95.7	70
	T-3	バサージオ西新井	東京都足立区	5,850	6,360	4.9	98.1	41
	T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	5,790	4.1	97.0	26
	T-5	ウニクス伊奈	埼玉県北足立郡	4,470	4,750	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	4,300	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	2,750	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	5,380	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	3,480	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	807	5.8	100.0	1
	T-15	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市	3,360	3,820	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	1,910	5.7	100.0	2
	T-17	ライフ亀戸店	東京都江東区	1,450	1,520	4.5	100.0	1
	O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市	8,389	9,230	5.9	99.2	50
	O-2	セントラルスクエア高殿店 (底地)	大阪府大阪市	2,685	2,980	4.8	100.0	1
	O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2,140	2,430	7.1	100.0	2
	O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	11,000	11,600	5.1	99.1	41
O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	6,770	5.2	97.8	30	
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	6,950	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	1,660	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	3,820	4.3	100.0	1	
N-1	カーマホームセンター中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市中川区	2,311	2,590	5.2	100.0	1	
N-2	パロー宮西店	愛知県一宮市	2,174	2,310	5.9	100.0	1	
N-3	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市中川区	889	980	5.2	100.0	1	
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中川区	7,140	7,310	5.2	100.0	1	
N-5	ケーズデンキ新守山店 (底地)	愛知県名古屋市中川区	1,370	1,420	4.4	100.0	1	
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	1,530	5.4	100.0	1	
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	11,000	5.9	99.7	22	
R-2	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	1,550	6.3	100.0	1	
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市	898	928	6.4	100.0	1	
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	4,180	5,060	6.4	100.0	29	
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	3,330	6.0	100.0	2	
R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	830	873	5.6	100.0	1	
R-7	ソララプラザ	宮城県仙台市	5,720	5,960	5.0	100.0	1	
R-8	ビーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010	4,340	5.7	100.0	7	
R-9	西友楽市守谷店 (底地)	茨城県守谷市	4,111	4,210	4.1	100.0	1	
第5期取得資産	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	4,290	4.6	100.0	2
	T-19	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	3,416	3,520	5.2	100.0	13
	T-20	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	3,097	3,220	5.2	100.0	12
	T-21	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	2,820	2,850	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
	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	5,190	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	1,600	6.0	100.0	4
	R-10	サンストリート浜北	静岡県浜松市	10,746	10,890	5.8	97.9	52

注:2017年3月末現在の数値を記載しています。鑑定評価額及び鑑定NOI利回りについて、第5期取得資産は2017年2月1日(但し、「プライムスクエア自由が丘」は2017年3月1日)を価格時点とする鑑定評価書の数値に基づいています。



物件名	T-1 フルルガーデン八千代	T-2 MONA新浦安	T-3 パサージュ西新井	T-4 代官山 アドレス・ディセ	T-5 ウニクス伊奈
物件写真					
所在地	千葉県八千代市	千葉県浦安市	東京都足立区	東京都渋谷区	埼玉県北足立郡伊奈町
取得価格	14,848百万円	8,063百万円	5,850百万円	5,390百万円	4,470百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「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</li> <li>●専門店棟には大手カジュアル衣料店等、約50店舗が出店</li> <li>●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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「東京」駅まで電車で20分弱で、住宅地として人気の新浦安エリアの駅前商業施設</li> <li>●食品スーパーをはじめ、衣料店、飲食店等、約70テナントが入居し、地域コミュニティの一躍を担う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●本物件を含む一帯は駅前の大規模再開発により人口が大きく増加</li> <li>●駅と住宅地を結ぶ通路（パサージュ）が中央に配され、家電量販店、衣料店、飲食店等が出店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都心部でも高い人口密度を持つ代官山エリアの駅前複合施設の商業施設部分</li> <li>●代官山を象徴する感度の高い店舗が入居し、代官山の街特性に沿う一方で、食品スーパー、ドラッグストア等も擁し、生活密着性も有する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●本物件周辺は住宅分譲が進行しており、人口増加が継続</li> <li>●集客力を持つ食品スーパーと、薬局、100円ショップ、衣料店等多様な商品サービスを提供する店舗を複合することで、周辺地域で高い競争力を有する</li> <li>●平成29年に飲食店棟を増築</li> </ul>
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"> <li>●本物件を含む一帯では住宅分譲が進んでおり、人口が増加して推移</li> <li>●食品スーパーをはじめ、家電量販店、レストラン等、相乗性をもつ最寄型業態を複合し、ニュータウンエリアの地域コミュニティを担う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●人口増加エリアの、認知度の高い主要生活道路に接道するNSC</li> <li>●食品スーパーライフとホームセンターコーナンをはじめ、歯科クリニック、理美容院等が入居し、テナントミックスにより競合店に対し優位性を持つ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「池袋」駅まで電車で約15分で住宅開発の進むエリアの駅至近スポーツクラブ</li> <li>●地下1階から2階にジムや2つのスタジオ、プール等を擁する等、競合するスポーツクラブと比較して充実した施設内容を有する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●岩槻区に加え春日部市や越谷市の北部を商圏として狙える、国道から至近で立地ポテンシャルの高いNSCの底地</li> <li>●大型ホームセンターに食品スーパーやフードコートが併設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●車でのアクセシビリティが高い、ロードサイド型店舗の底地</li> <li>●ケーズデンキの既存店(全店平均)と比較すると大型店に属し、長期の事業用定期借地期間が残る</li> </ul>

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"> <li>● シネマコンプレックスも併設する上里エリア最大級のP&amp;D開発商業施設の底地</li> <li>● 近隣の競合施設にないシネコンがある点や核となる食品スーパーをはじめ知名度の高いテナントが集積している点は強み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 鴻巣エリア最大級のP&amp;D開発商業施設の底地</li> <li>● 商圏内で最も重要な幹線道路となる国道17号沿いに立地し、視認性も高いため近隣の競合施設に対し優位性を持つ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 平成27年3月にオープンした足元商圏が豊富な食品スーパーいなげやの底地</li> <li>● 生活道路沿いに面し、至近にはレストランやドラッグストア等も出店し、最寄型業態に適した立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高い人口増加率を有し、都心への高いアクセス性を有するエリアの「仲町台」駅前NSC</li> <li>● 食品スーパー、100円ショップ、レストラン等が出店し、近隣居住者の生活利便に応える業種で構成</li> </ul>
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"> <li>● 人口増加率の高いニュータウンエリアのロードサイドに立地する、スポーツクラブを核とする商業施設</li> <li>● 生活幹線道路に接道しており、視認性が高く、車での利便性も高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1km圏で7万人という都内屈指の高い人口密度を有する商圏の食品スーパー</li> <li>● 至近には総戸数約700戸の大規模マンションがあり、人口増加も見られるエリアに立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口増加エリアに立地する築浅NSCの底地</li> <li>● 食品スーパーのヨークマートとロイヤルホームセンターを併設</li> <li>● 住宅開発が進む成長エリアに立地し、良好なアクセス及び視認性を確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口増加エリアに立地し、競争力の高い食品スーパーが核テナントの築浅NSC</li> <li>● 食品スーパーを核に、ドラッグストアや家電量販店などの物販店に加え、飲食店等のサービス店舗から構成され多様な消費者ニーズに対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ケネディクスが開発に関与した、集客ポテンシャルの高いテナントを要する新築NSC</li> <li>● 国道及び「千葉東」JCT至近で、人口成長が続くエリアに立地</li> <li>● 施設前面に320台収容可能な平面駐車場を配置</li> </ul>

物件名	<b>T-21</b> プライムスクエア 自由が丘	<b>T-22</b> ラウンドワン市川鬼高店	<b>O-1</b> ブルメール舞多間	<b>O-2</b> セントラルスクエア 高殿店 (底地)	<b>O-3</b> ピアゴ・カーマホーム センター近江八幡店
物件写真					
所在地	東京都目黒区	千葉県市川市	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
取得価格	2,820百万円	1,880百万円	8,389百万円	2,685百万円	2,140百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人気の高い東急東横線沿線の自由が丘エリアに立地する総合型スポーツクラブ</li> <li>● スポーツクラブ大手のセントラルフィットネスクラブが入居</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口増加エリアにおいてアクセシビリティに優れるロードサイド型のアミューズメント施設</li> <li>● 自社の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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 宅地造成が進む神戸市の新興住宅地間に立地するNSC</li> <li>● 食品スーパー、家電量販店、大手衣料店を核に約45店舗が入居</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 鉄道網が充実する人口密集エリアに平成25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</li> <li>● 都心部に近接した市街地立地でありながら、自動車でのアクセスに優れる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本物件を含む一帯は駅周辺を中心にマンション開発が進み、1km圏は若いファミリー世帯が多く居住</li> <li>● 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</li> </ul>
物件名	<b>O-4</b> ブルメールHAT神戸	<b>O-5</b> カリーノ江坂	<b>O-6</b> COMBOX光明池	<b>O-7</b> 阪急オアシス 枚方出口店	<b>O-8</b> ウエルシア 岸和田加守店(底地)
物件写真					
所在地	兵庫県神戸市中央区	大阪府吹田市	大阪府和泉市	大阪府枚方市	大阪府岸和田市
取得価格	11,000百万円	6,555百万円	6,450百万円	1,280百万円	487百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 震災復興のシンボルトウン「HAT神戸地区」の核となるNSC</li> <li>● 三宮エリアとの至近性から、周辺部での住宅開発も活発</li> <li>● シネマコンプレックス、食品スーパー、衣料店等が集積</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「梅田」駅まで5駅10分の「江坂」駅至近の都市駅前型商業施設</li> <li>● 居住地として人気があり子育て世代の住居も多い商圏</li> <li>● 東急ハンズが核店舗として出店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大型専門店を複数有する「光明池」駅前エリア最大の生活密着型商業施設</li> <li>● 「難波」駅へ電車で約30分の、近隣ではマンション建設が進むエリアに立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 500m圏で1万人という高い人口集積地に立地する食品スーパー</li> <li>● 徒歩圏を主体とする店舗であるが、駐車場約100台があり、自動車客にも利便性の高い店舗</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 平成27年オープン of 食品も扱うドラッグストアの底地</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>

物件名	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-3 ケーズデンキ中川富田店 (底地)
物件写真					
所在地	大阪府大阪市西成区	兵庫県尼崎市	愛知県名古屋市中川区	愛知県一宮市	愛知県名古屋市中川区
取得価格	1,505百万円	3,723百万円	2,311百万円	2,174百万円	889百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 500m圏で1.6万人という人口集積地に立地する食品スーパー</li> <li>● テナントは大阪府で111店舗と、周辺エリアでドミナント戦略を進める食品スーパー最大手のライフコーポレーション</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● JR「塚口」駅前大規模再開発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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 隣地にケーズデンキ中川富田店、食品スーパー、大手衣料店及びスポーツ用品店が出店しており、隣接店舗と共に商業集積を形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● JR「名古屋」駅まで最速10分のJR「尾張一宮」駅を中心に市街地が広がる名古屋市のベッドタウンエリアに立地</li> <li>● 中部地方を中心に展開する食品スーパーであるバローを核に、家電量販店、スポーツクラブ等を複合するNSC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「名古屋」駅まで電車で約15分のエリアに立地</li> <li>● カーマホームセンター中川富田店同様、隣接店舗と共に商業集積を形成</li> </ul>
物件名	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)	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	愛知県名古屋市中東区	愛知県名古屋市中山区	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	7,140百万円	1,370百万円	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"> <li>● 名古屋市北部の市街地に立地する大型ホームセンターと大型スポーツ用品店の複合施設</li> <li>● 周辺エリアにおける人口増加トレンドに加え、隣地では大規模な住宅開発が進行中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口増加エリアの交通量の多い幹線道路沿いに立地し、車によるアクセシビリティの高い家電量販店の底地</li> <li>● 幹線道路沿いにはロードサイド型店舗が並立し、後背地には戸建住宅も多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 昭和45年の開業から長年地域住民に支持されてきた旧店舗を平成19年に建替えたSM</li> <li>● サニーは当該エリアにおいて重点的に出店しており、その中で本物件は一番店といえる売上を計上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 様々なスポーツを楽しむ九州におけるラウンドワンの大型旗艦店</li> <li>● 人口及び世帯数が増加基調で推移する福岡市博多区に所在</li> <li>● ラウンドワン全店舗における売上高は上位クラスであり、安定的な収益を期待</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 久留米市中心市街地周辺部の住宅地における食品スーパー及びドラッグストア等を複合するNSC</li> <li>● 国道沿いに立地しており、視認性も高い</li> </ul>

物件名	R-1 ロゼオ水戸	R-2 ケーズデンキ青森本店	R-3 スーパースポーツゼビオ青森中央店	R-4 アシコタウンあしかが	R-5 ヨークタウン新田東
物件写真					
所在地	茨城県水戸市	青森県青森市	青森県青森市	栃木県足利市	宮城県仙台市宮城野区
取得価格	10,046百万円	1,469百万円	898百万円	4,180百万円	3,252百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新しい戸建分譲地が広がり、若いファミリー世帯が多い人口増加エリアに立地するNSC</li> <li>● 食品スーパーとホームセンターを核とし衣料店、100円ショップ等で構成され、平成27年にリサイクルショップ棟を増築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本物件のある青森浜田地区は、青森市内有数の商業集積地区</li> <li>● 店舗面積は3,811㎡と大型で、広域商圈をカバー</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 北側に中心市街地、南側に住宅地等が広がり、幹線道路に囲まれ広域集客力を有する商業集積地区に立地</li> <li>● 店舗面積4,056㎡の地域一番の規模をもつ大型スポーツ用品店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 食品スーパーを核に、シネマコンプレックス、スポーツ用品店等から構成される大型NSC</li> <li>● 地域の主要幹線道路となる県道40号沿いに立地し、自動車客に利便性の高いSC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅開発が進む「仙台」駅通勤圏に立地するNSC</li> <li>● 足元エリアは戸建中心の住宅街が広がり、住宅開発が進む</li> <li>● 食品スーパーとホームセンターを核にドラッグストア等を複合し、生活拠点性を有する</li> </ul>
物件名	R-6 カスミテクノパーク桜店	R-7 ソララプラザ	R-8 ピーワンプラザ天王	R-9 西友楽市守谷店(底地)	R-10 サンストリート浜北
物件写真					
所在地	茨城県つくば市	宮城県仙台市青葉区	静岡県浜松市東区	茨城県守谷市	静岡県浜松市浜北区
取得価格	830百万円	5,720百万円	4,010百万円	4,111百万円	10,746百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 食品スーパーカスミの24時間営業店舗</li> <li>● 近隣に筑波大学があり、学園都市を商圈とする店舗で、茨城県つくば市に本社を置き地盤とするカスミがドミナントとするエリア</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「仙台」駅からペDESTリアンデッキで繋がる商業ビル</li> <li>● IDC大塚家具の「仙台ショールーム」が outlets しており、同社の東北地方の基幹店舗として機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ロードサイド店舗等が集積する浜松市北東部の一大商業エリアに立地するNSC</li> <li>● 交通量の多い生活幹線道路に接道し、地元住民に広く認知されている生活密着性の高いテナントにより高い競争力を誇る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 消費者支持の高い食品スーパーを核とした国道沿いのNSCの底地</li> <li>● 平成17年のつくばエクスプレスの開業もあり、人口の成長性の高いエリアに立地</li> <li>● 公示地価に対して低い土地単価での取得を実現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口増加エリアに立地し、西友を核に「コト消費」テナントとの相乗効果を見込める大型NSC</li> <li>● 西友の食品特化とホームセンターの誘致によるテナント構成の専門店化を実現</li> </ul>

Memo

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

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

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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

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

# KENEDIX

---

Retail REIT Corporation