

ケネディクス商業リート投資法人
決算説明会資料 Appendix
第1期(2015年9月期)
2015年11月13日

ケネディクス商業リート投資法人は、
生活密着性の高い商業施設への重点投資を通じて、
地域コミュニティの活性化や社会インフラの整備に貢献し、
中長期にわたる安定した資産運用を目指します。

Appendix 1

本投資法人の特徴

KENEDIX

物件選定基準

以下の4つの要素を中心とする総合的判断

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

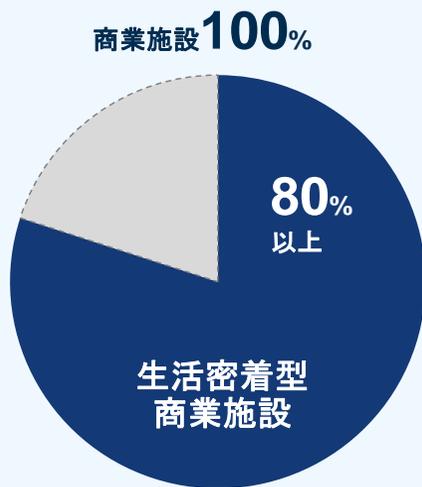
本投資法人の投資対象地域

人口動態が比較的安定している四大都市圏^(注1)を中心に積極的に投資を行うが、特例市等^(*)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

^(*)「特例市等」とは、四大都市圏外の特例市(人口20万人以上の法定人口を有する都市)及び人口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。



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)
- ・定期借地契約の期間満了後は、土地が更地に戻るため、最大価値で資産が返還される
- ・底地投資割合はポートフォリオ全体の20%以内に制限する

長期安定キャッシュ・フロー

ペイアウト・レシオの向上

投資法人の底地投資の意義

- ・定期事業借地契約により建物はテナントが所有するため退去リスクが低い
- ・建物の期中管理はテナント負担であるため収益が安定しやすい
- ・建物減価償却費負担がない
- ・災害等による資産価値の下落リスクが低い

店舗の自由裁量の確保

資本効率の最適化

テナントの建物保有の意義

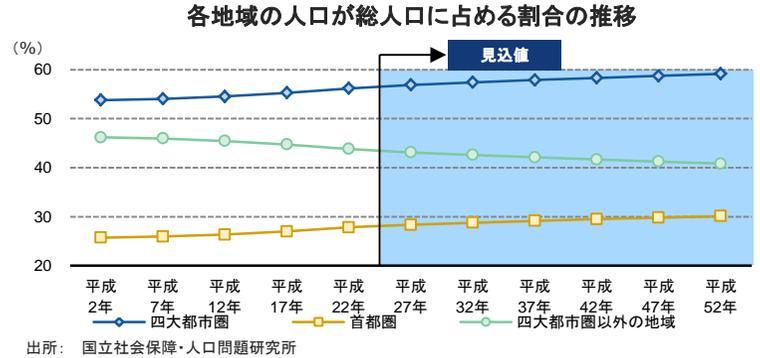
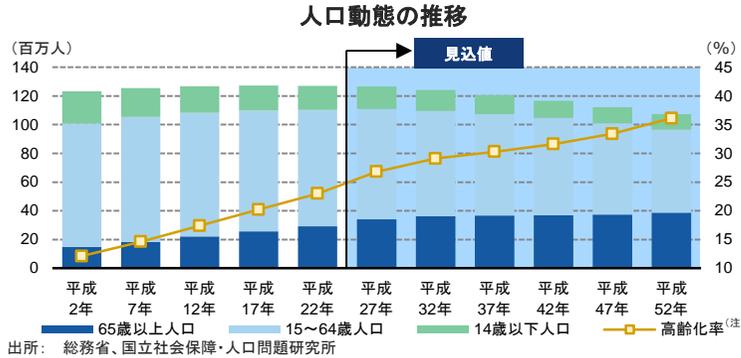
- ・新規出店時の資金負担の軽減
- ・土地のオフバランス化による資本効率化(ROEの向上または改善)
- ・店舗内改装における手続きの簡素化

テナントとのWin-Winの関係

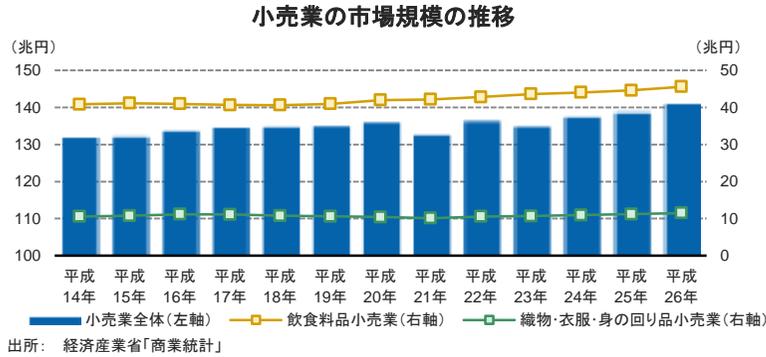
注1:「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」とは福岡県をいいます。

高齢者が牽引する消費トレンド及び生活必需品に対する安定したニーズ

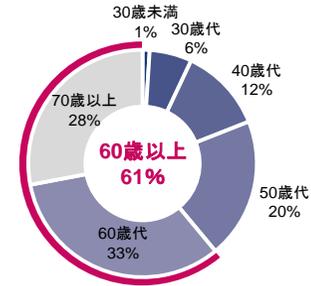
高齢化及び
四大都市圏への
人口集中に伴う
商圈の小規模化



高齢者が牽引する
国内消費

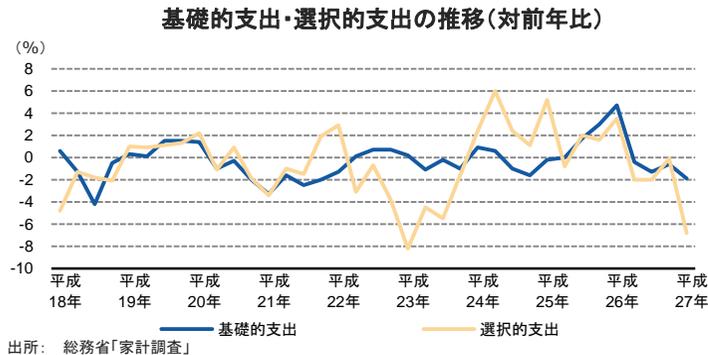


世帯主の世代別の金融資産保有割合(平成21年)

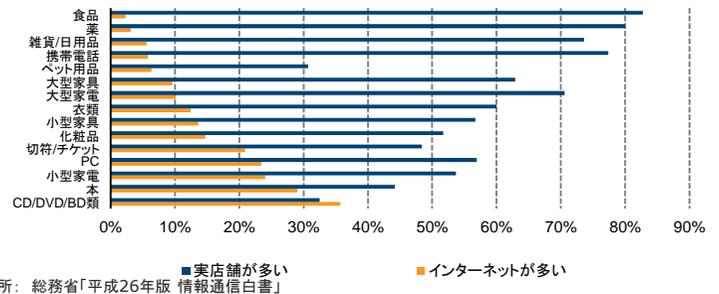


出所: 総務省「全国消費実態調査」

生活必需品
に対する
安定的支出



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

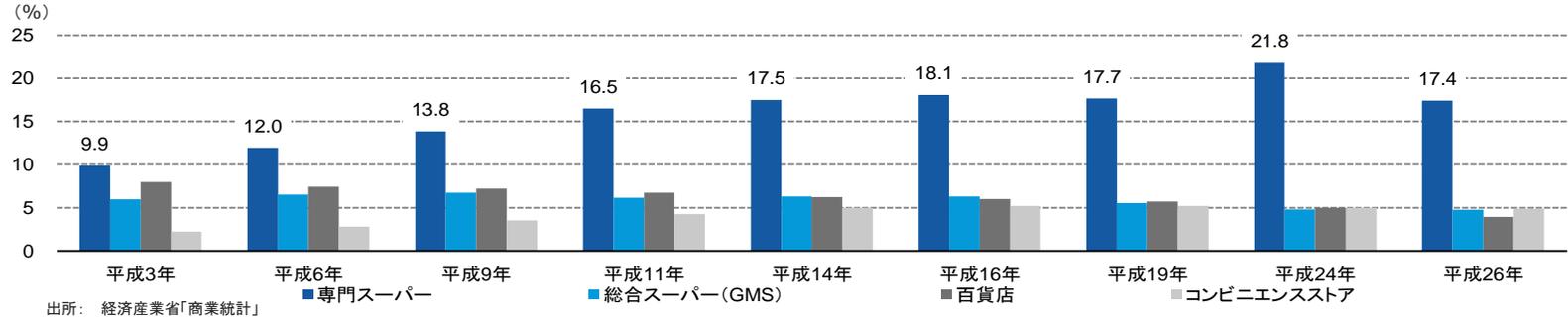


注:「高齢化率」とは、総人口に占める65歳以上人口の割合をいいます。

商業施設の小規模化及び専門店の台頭

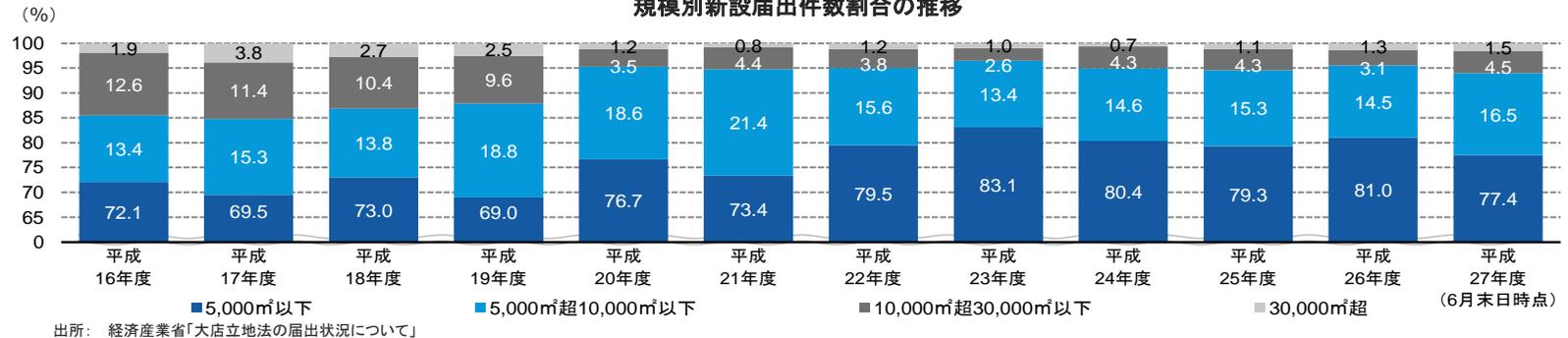
専門スーパーの市場シェアの拡大

小売市場における専門スーパーのシェアの推移



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



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27年6月4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

- 本投資法人は、スポンサー及びサポート会社の多様なパイプラインによる外部成長機会及び商業施設の運営ノウハウ等を最大限に活用した内部成長戦略を推進します。

サポートの内容		スポンサー	サポート会社		
		 KENEDIX ケネディクス株式会社	 SMFL 三井住友ファイナンス&リース	 日本商業開発株式会社 Nippon Commercial Development Co., Ltd.	 p&d consulting 株式会社ピーアンドディーコンサルティング
外部成長 サポート	パイプライン・サポート	●	●	●	●
	ウェアハウジング機能の提供	●	●		
内部成長 サポート	リーシング業務の提供	●		●	●
	PM業務の提供	●		●	●
	環境配慮技術・ノウハウの提供	●			
その他の サポート	運営状況評価業務及び 運営に関する助言業務の提供				●
	人的支援の提供	●	●		
	商標の無償使用許諾	●		●	

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 1兆6,389億円(平成27年9月末日現在)(注)

J-REIT 1兆1,003億円

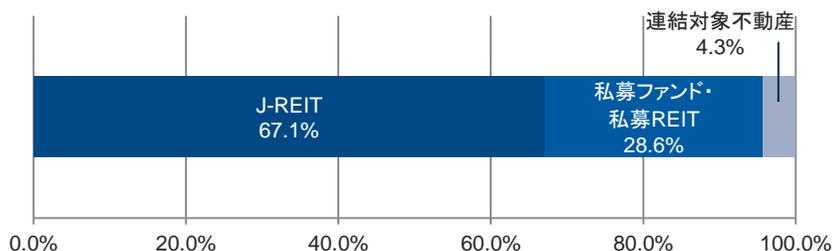


私募REIT・私募ファンド 4,687億円



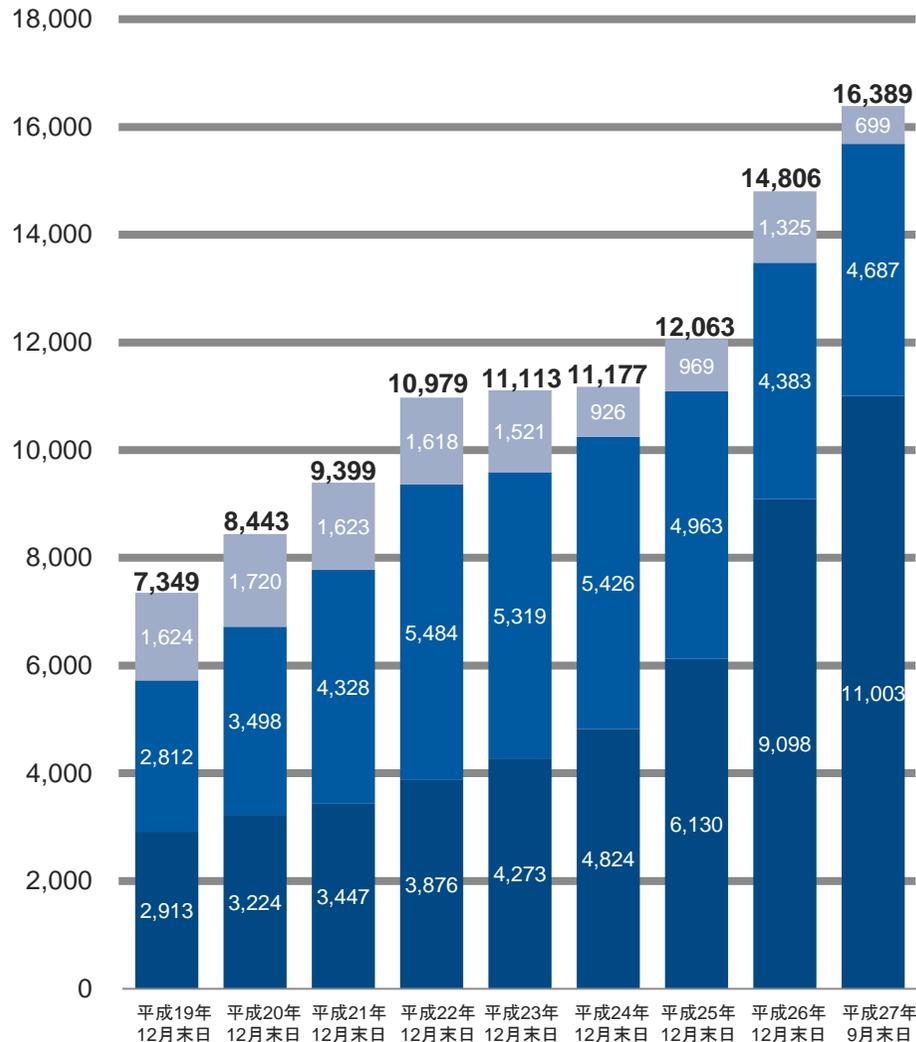
(注)ケネディクスグループの連結対象不動産699億円を含みます。

平成27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 ■ 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: 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3.9兆円(簿価ベース、平成27年3月末日現在)、平成26年度リース資産残高国内首位の総合リース会社(不動産セクターでの資産残高約5千億円(簿価ベース))
 - ・ 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%



ゼビオオク宝寺店



ビハホーム座間店



Kalsa平塚田村店



イトー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・ファンドフィー事業
 - ・ 底地を投資対象とした「JINUSHIビジネス」を展開
- サポート内容
 - ・ JINUSHI案件の本投資法人への供給(パイプライン・サポート)
 - ・ 「JINUSHIビジネス」に基づく幅広いテナントとのリレーションシップを本投資法人の成長に活用
 - ・ PM業務、テナントリーシング業務の提供
 - ・ 「JINUSHIビジネス」関連商標の無償提供

■ 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(平成27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

■ 主な「JINUSHIビジネス」案件実績



ライフ御島店



クリテイ エス・ディー鎌倉材木座店



ヨークマート厚木南毛利店



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(10か所)、その他商業施設の開発(8か所)(平成27年9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



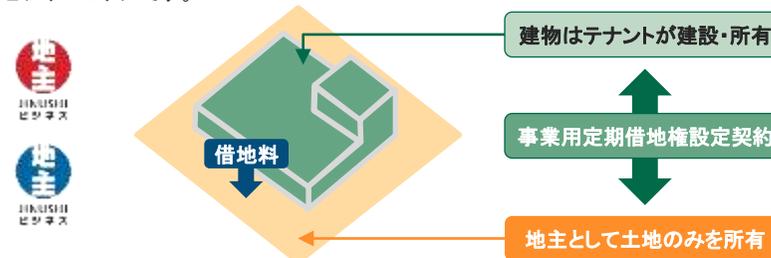
ユニクス南古谷



ユニクス川越

■ JINUSHIビジネス

日本商業開発株式会社が展開する「JINUSHIビジネス」は、土地のみに投資を行い、テナントとの事業用定期借地権設定契約に基づき、長期に安定したキャッシュ・フロー(借地料)を受け取るビジネスモデルです。



■ 日本商業開発株式会社が展開する「JINUSHIビジネス」の特徴

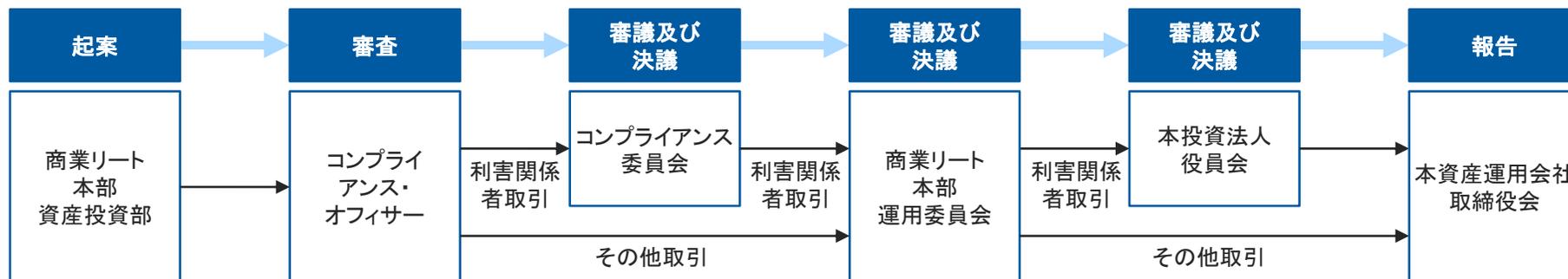
住宅への転用が可能な土地への投資

長期的に安定したキャッシュ・フローの創出が見込める

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27年11月13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。また、本資料において、赤い地主マークは日本商業開発株式会社を通じて取得した底地を、青い地主マークはそれ以外の底地のうち日本商業開発株式会社が設ける基準に適合したものを、それぞれ表します。

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27年10月31日現在、本投資法人の発行済投資口数の約1.6%(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。平成27年9月30日現在、このような事業ポートフォリオを有する企業グループは日本ではケネディクス・グループのみであり、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。

Appendix 2

補足資料

KENEDIX

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
物件名称		フルルガーデン 八千代	MONA新浦安	パサージュオ 西新井	代官山 アドレス・ディセ	ユニクス伊奈	ヨークタウン 北金目	ユニクス吉川	スポーツクラブ ルネサンス 富士見台
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
価格情報	取得価格(百万円)	14,848	8,063	5,850	5,390	4,379	4,000	3,600	2,586
	構成比率	16.2%	8.8%	6.4%	5.9%	4.8%	4.4%	3.9%	2.8%
	貸借対照表計上額(百万円)	15,048	8,223	5,964	5,454	4,411	4,038	3,657	2,607
	期末評価額(百万円)	15,100	8,360	6,200	5,450	4,430	4,220	3,690	2,640
	構成比率	15.8%	8.7%	6.5%	5.7%	4.6%	4.4%	3.9%	2.8%
賃貸借情報	テナント総数	49	1(72)	1(40)	1(26)	1	1	1(11)	1
	賃貸可能面積(㎡)	77,057.56	9,568.31	10,546.25	5,056.39	13,044.37	非開示	10,620.04	3,120.87
	賃貸面積(㎡)	76,707.48	9,376.34	10,366.25	4,748.56	13,044.37	非開示	10,620.04	3,120.87
	稼働率(2015年9月30日)	99.5%	98.0%	98.3%	93.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	233日	233日	233日	233日	233日	233日	233日	233日
	①賃貸事業収益合計(千円)	978,001	672,980	404,875	324,660	169,248	非開示	167,013	非開示
	賃貸事業収入	811,299	455,106	265,884	228,139	168,590	非開示	163,317	非開示
	その他賃貸事業収入	166,701	217,873	138,991	96,521	657	非開示	3,695	非開示
	②賃貸事業費用合計(千円)	396,759	323,537	177,631	176,144	14,282	非開示	33,313	非開示
	管理委託費	183,801	108,392	59,760	67,224	2,303	非開示	30,854	非開示
	公租公課	21	8	14	8	120	非開示	209	非開示
	水道光熱費	106,108	90,869	60,688	50,921	-	非開示	-	非開示
	修繕費	37,462	25,716	7,269	10,892	10,779	非開示	1,344	非開示
	保険料	2,423	1,056	705	396	420	非開示	320	非開示
	信託報酬・その他	66,941	97,493	49,192	46,701	658	非開示	584	非開示
	③NOI(=①-②)(千円)	581,241	349,442	227,244	148,515	154,966	143,055	133,699	83,144
	④減価償却費(千円)	106,010	52,094	41,615	19,508	38,276	26,327	20,526	19,757
	⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	475,231	297,348	185,628	129,007	116,689	116,728	113,172	63,386
	⑥資本的支出(千円)	21,569	70,767	26,814	1,085	-	-	-	-
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	559,672	278,674	200,430	147,430	154,966	143,055	133,699	83,144	

個別物件収支(2)

地域区分		大阪圏				名古屋圏			福岡圏	特例市等										
物件番号		O-1	O-2	O-3	O-4	N-1	N-2	N-3	F-1	R-1	R-2	R-3								
物件名称		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	カーマホームセン ター中川富田店 (底地)	パロー宮西店	ケーズデンキ 中川富田店 (底地)	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								
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4月16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								
価格情報	取得価格(百万円)	8,389	2,685	2,140	11,000	2,311	2,174	889	1,497	9,675	1,469	898								
	構成比率	9.1%	2.9%	2.3%	12.0%	2.5%	2.4%	1.0%	1.6%	10.5%	1.6%	1.0%								
	貸借対照表計上額(百万円)	8,498	2,727	2,178	11,494	2,351	2,199	907	1,527	9,871	1,499	913								
	期末評価額(百万円)	8,820	2,870	2,390	11,600	2,500	2,200	945	1,500	10,300	1,590	901								
	構成比率	9.2%	3.0%	2.5%	12.1%	2.6%	2.3%	1.0%	1.6%	10.8%	1.7%	0.9%								
賃貸借情報	テナント総数	48	1	2	1(41)	1	1	1	1	1(22)	1	1								
	賃貸可能面積(m ²)	30,037.11	4,437.07	14,313.00	24,185.02	非開示	9,447.48	非開示	2,814.67	45,654.67	10,083.41	非開示								
	賃貸面積(m ²)	29,888.11	4,437.07	14,313.00	24,055.88		9,447.48		2,814.67	45,654.67	10,083.41									
	稼働率(2015年9月30日)	99.5%	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%								
	運用日数	233日	233日	233日	168日	233日	233日	233日	233日	233日	233日	233日								
損益情報	①賃貸事業収益合計(千円)	630,766	非開示	非開示	473,998	非開示	非開示	非開示	非開示	456,990	非開示	非開示								
	賃貸事業収入	456,479			347,234					410,834										
	その他賃貸事業収入	174,286			126,763					46,155										
	②賃貸事業費用合計(千円)	251,684			194,174					70,036										
	管理委託費	78,705			78,791					23,645										
	公租公課	33			3					12										
	水道光熱費	123,290			78,362					37,857										
	修繕費	17,580			19,441					3,043										
	保険料	1,059			900					841										
	信託報酬・その他	31,013			16,675					4,635										
	③NOI(=①-②)(千円)	379,081			54,744					119,519			279,824	83,082	96,380	31,865	55,040	386,953	69,655	40,389
	④減価償却費(千円)	65,995			-					13,654			48,200	-	19,321	-	18,978	55,745	8,444	6,498
	⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	313,086			54,744					105,864			231,623	83,082	77,059	31,865	36,062	331,207	61,210	33,890
⑥資本的支出(千円)	10,231	-	-	658	-	-	-	-	-	-	-									
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	368,850	54,744	119,519	279,166	83,082	96,380	31,865	55,040	386,953	69,655	40,389									

計算書類:貸借対照表

(単位:千円)

当期
(平成27年9月30日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	3,950,551
信託現金及び信託預金	7,829,874
営業未収入金	163,767
前払費用	16,763
未収消費税等	2,071,748
その他	10,783
流動資産合計	14,043,489
固定資産	
有形固定資産	
建設仮勘定	96,745
信託建物	25,766,439
減価償却累計額	△518,285
信託建物(純額)	25,248,154
信託構築物	1,118,727
減価償却累計額	△35,074
信託構築物(純額)	1,083,653
信託機械及び装置	29,194
減価償却累計額	△869
信託機械及び装置(純額)	28,324
信託工具、器具及び備品	26,211
減価償却累計額	△1,231
信託工具、器具及び備品(純額)	24,979
信託土地	66,910,436
信託建設仮勘定	12,025
有形固定資産合計	93,404,319
無形固定資産	
信託借地権	171,078
その他	2,445
無形固定資産合計	173,523
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000
信託差入敷金及び保証金	5,320
長期前払費用	418,520
長期預け金	124,960
投資その他の資産合計	558,800
固定資産合計	94,136,642
繰延資産	
創立費	40,501
投資口交付費	161,506
繰延資産合計	202,008
資産合計	108,382,141

(単位:千円)

当期
(平成27年9月30日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	330,055
短期借入金	2,000,000
未払金	257,854
未払費用	3,412
未払法人税等	6,321
前受金	518,706
預り金	359,954
流動負債合計	3,476,305
固定負債	
長期借入金	36,350,000
預り敷金及び保証金	20,000
信託預り敷金及び保証金	8,722,663
資産除去債務	22,901
固定負債合計	45,115,565
負債合計	48,591,870
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	57,857,000
剰余金	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,933,270
剰余金合計	1,933,270
投資主資本合計	59,790,270
純資産合計	59,790,270
負債純資産合計	108,382,141

(単位: 千円)

当期
(自 平成26年10月3日
至 平成27年9月30日)

営業収益	
賃貸事業収入	4,128,035
その他賃貸事業収入	975,033
営業収益合計	5,103,069
営業費用	
賃貸事業費用	2,246,179
資産運用報酬	313,577
資産保管手数料	5,761
一般事務委託手数料	20,258
役員報酬	8,931
その他営業費用	45,112
営業費用合計	2,639,820
営業利益	2,463,248
営業外収益	
受取利息	1,071
営業外収益合計	1,071
営業外費用	
支払利息	208,576
融資関連費用	262,279
創立費償却	10,049
投資口交付費償却	43,605
営業外費用合計	524,510
経常利益	1,939,809
税引前当期純利益	1,939,809
法人税、住民税及び事業税	6,539
法人税等合計	6,539
当期純利益	1,933,270
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,933,270

(単位: 千円)

当期
(自 平成26年10月3日
至 平成27年9月30日)

A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	3,643,804
地代収入	220,680
共益費収入	263,549
計	4,128,035
その他賃貸事業収入	
駐車場収入	126,629
水道光熱費収入	500,044
その他収入	348,360
計	975,033
不動産賃貸事業収益合計	5,103,069
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	655,263
水道光熱費	548,099
公租公課	1,280
修繕費	144,732
保険料	9,662
信託報酬	12,214
減価償却費	560,957
その他賃貸事業費用	313,968
不動産賃貸事業費用合計	2,246,179
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,856,889

計算書類: キャッシュフロー計算書

(単位: 千円)

当期
(自 平成26年10月3日
至 平成27年9月30日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	1,939,809
減価償却費	561,321
創立費償却	10,049
投資口交付費償却	43,605
受取利息	△1,071
支払利息	208,576
営業未収入金の増減額(△は増加)	△163,767
未収消費税等の増減額(△は増加)	△2,071,748
前払費用の増減額(△は増加)	△16,763
営業未払金の増減額(△は減少)	304,096
未払金の増減額(△は減少)	257,854
前受金の増減額(△は減少)	518,706
預り金の増減額(△は減少)	359,954
長期前払費用の増減額(△は増加)	△418,520
長期預け金の増減額(△は増加)	△124,960
創立費の支払額	△50,551
小計	1,356,591
利息の受取額	1,071
利息の支払額	△205,164
法人税等の支払額	△217
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,152,280
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△96,745
信託有形固定資産の取得による支出	△93,814,364
無形固定資産の取得による支出	△2,809
信託無形固定資産の取得による支出	△176,383
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,000
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△5,320
預り敷金及び保証金の受入による収入	20,000
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△393,751
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	9,116,415
使途制限付信託預金の預入による支出	△3,917,992
使途制限付信託預金の払出による収入	287,569
投資活動によるキャッシュ・フロー	△88,993,382
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	10,222,500
短期借入金の返済による支出	△8,222,500
長期借入れによる収入	36,350,000
投資口の発行による収入	57,651,888
その他	△10,783
財務活動によるキャッシュ・フロー	95,991,104
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	8,150,002
現金及び現金同等物の期首残高	—
現金及び現金同等物の期末残高	8,150,002

鑑定評価一覧(第1期取得物件)

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	2015/9/30	15,000	15,100	100	4.9	4.8	-0.1	4.7	4.6	-0.1	5.1	5.0	-0.1
T-2	MONA新浦安	2015/9/30	8,340	8,360	20	5.4	5.4	0.0	5.1	5.1	0.0	5.6	5.6	0.0
T-3	パサージュオ西新井	2015/9/30	6,020	6,200	180	4.6	4.5	-0.1	4.4	4.3	-0.1	4.8	4.7	-0.1
T-4	代官山アドレス・ディセ	2015/9/30	5,400	5,450	50	4.2	3.9	-0.3	4.0	3.7	-0.3	4.4	4.1	-0.3
T-5	ユニクス伊奈	2015/9/30	4,410	4,430	20	5.2	5.2	0.0	4.9	4.9	0.0	5.4	5.4	0.0
T-6	ヨークタウン北金目	2015/9/30	4,120	4,220	100	5.2	5.1	-0.1	5.0	4.9	-0.1	5.4	5.3	-0.1
T-7	ユニクス吉川	2015/9/30	3,630	3,690	60	5.0	4.9	-0.1	4.8	4.7	-0.1	5.2	5.1	-0.1
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	2015/9/30	2,600	2,640	40	4.9	4.8	-0.1	4.7	4.6	-0.1	5.1	5.0	-0.1
O-1	ブルメール舞多聞	2015/9/30	8,520	8,820	300	5.7	5.5	-0.2	5.8	5.6	-0.2	5.9	5.7	-0.2
O-2	セントラルスクエア高殿店(底地)	2015/9/30	2,700	2,870	170	-	-	-	4.6	4.4	-0.2	4.8	4.6	-0.2
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	2015/9/30	2,390	2,390	0	6.9	6.5	-0.4	6.6	6.2	-0.4	7.1	6.7	-0.4
O-4	ブルメールHAT神戸	2015/9/30	11,200	11,600	400	5.1	5.0	-0.1	4.9	4.8	-0.1	5.3	5.2	-0.1
N-1	カーマホームセンター中川富田店(底地)	2015/9/30	2,380	2,500	120	-	-	-	5.1	4.8	-0.3	5.2	4.9	-0.3
N-2	パロー宮西店	2015/9/30	2,190	2,200	10	5.4	5.4	0.0	5.1	5.1	0.0	5.6	5.6	0.0
N-3	ケーズデンキ中川富田店(底地)	2015/9/30	903	945	42	-	-	-	5.1	4.8	-0.3	5.2	4.9	-0.3
F-1	サニー野間店	2015/9/30	1,500	1,500	0	5.2	5.2	0.0	5.0	5.0	0.0	5.6	5.6	0.0
R-1	ロゼオ水戸	2015/9/30	9,780	10,300	520	5.6	5.7	0.1	5.3	5.3	0.0	5.8	5.8	0.0
R-2	ケーズデンキ青森本店	2015/9/30	1,590	1,590	0	5.9	5.9	0.0	5.6	5.6	0.0	6.1	6.1	0.0
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	2015/9/30	901	901	0	5.9	5.9	0.0	5.6	5.6	0.0	6.1	6.1	0.0
合計			93,574	95,706	2,132	-	-	-	-	-	-	-	-	-

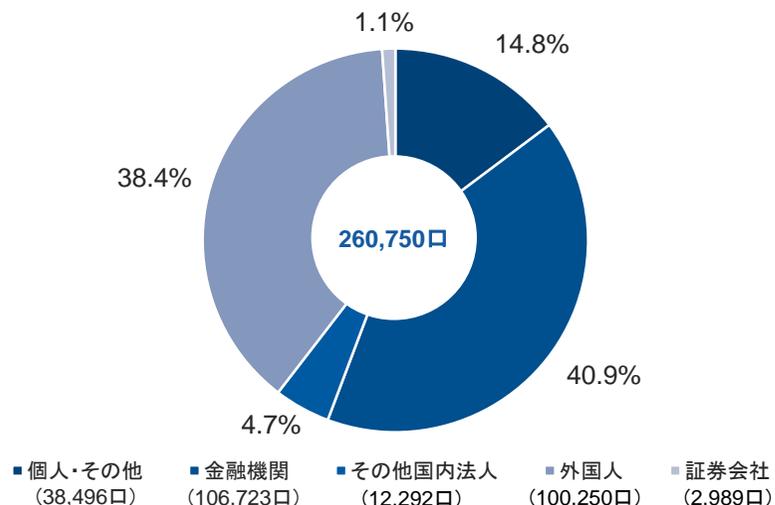
注:「前回」は前回の評価時点を行い、ブルメールHAT神戸を除き2014年10月1日です。(ブルメールHAT神戸は2015年3月1日)また、「今回」は2015年9月30日時点の価格時点を行います。また、DCF法において、最も2015年9月30日時点に最も近い期間の割引率を記載しています。

鑑定評価一覧(PO時取得物件)

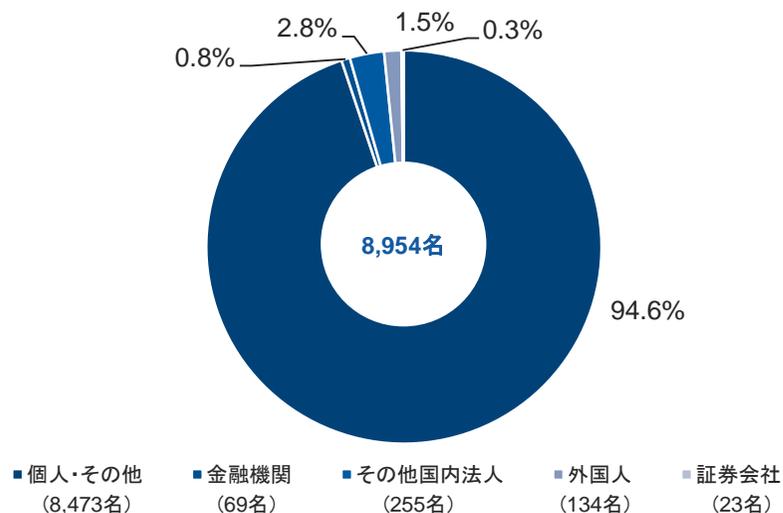
物件番号	物件名称	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	収益価格		
				直接還元法	DCF法	
				還元利回り (%)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
T-9	スーパービバホーム岩槻(底地)	2015/7/1	5,210	—	4.7	—
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	2015/7/1	3,410	—	4.6	—
T-11	ユニクス上里(底地)	2015/7/1	3,010	—	4.7	—
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	2015/7/1	1,730	—	4.6	—
T-13	いなげや横浜南本宿店 (底地)	2015/7/1	1,460	—	4.0	4.6
T-14	グルメシティ千葉中央店	2015/7/1	780	5.3	5.1	5.5
O-5	カリノ江坂	2015/7/1	6,580	4.9	4.6	5.1
O-6	COMBOX光明池	2015/7/1	6,840	5.3	5.0	5.5
O-7	阪急オアシス枚方出口店	2015/7/1	1,290	5.7	5.5	5.9
O-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	2015/7/1	500	—	4.0	4.6
R-4	アシコタウンあしかが	2015/7/1	5,050	5.4(貸家) 5.0(底地)	5.2(貸家) 5.0(底地)	5.6(貸家)
R-5	ヨークタウン新田東	2015/7/1	3,320	5.6	5.4	5.8
R-6	カスミテクノパーク桜店	2015/7/1	847	5.3	5.1	5.5
合計			40,027	—	—	—

注: DCF法において、最も2015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。

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)	38,222	14.65%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	24,577	9.42%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	16,332	6.26%
4	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	9,242	3.54%
5	BARCLAYS BANK PLC A/C CLIENT SEGREGATED A/C PB CAYMAN CLIENTS	7,976	3.05%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	6,620	2.53%
7	CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY – LISTED REAL ESTATE PF FUND	6,388	2.44%
8	野村信託銀行株式会社(投信口)	6,102	2.34%
9	ケネディクス株式会社	5,750	2.20%
10	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE COLONIAL FIRST STATE INVESTMENTS LIMITED	5,748	2.20%

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)

首都圏

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	

大阪圏

O-1 ブルメール舞多間	O-2 セントラルスクエア 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	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)



名古屋圏

N-1 カーマホームセンター 中川富田店(底地)	N-2 パロー―宮西店	N-3 ケーズデンキ 中川富田店(底地)
---------------------------------	--------------------	-----------------------------

特例市等

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

福岡圏

F-1 サニー野間店

■ NSC
 ■ SM
 ■ CSC
 ■ 都市駅前型
 ■ SS

取得価格の合計		鑑定評価額の合計		平均鑑定NOI利回り		平均稼働率		テナント数	
129,763百万円		135,733百万円		5.4%		99.0%		388	
通番	物件名	住所	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		
T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	14,848	15,100	5.2	99.5	49		
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	8,360	6.1	98.0	72		
T-3	バサージュ西新井	東京都足立区	5,850	6,200	5.0	98.3	40		
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	5,450	4.3	93.9	26		
T-5	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡	4,379	4,430	5.4	100.0	1		
T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000	4,220	5.4	100.0	1		
T-7	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	3,690	5.1	100.0	11		
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	東京都練馬区	2,586	2,640	4.9	100.0	1		
O-1	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市	8,389	8,820	5.8	99.5	48		
O-2	セントラルスクエア高殿店(底地)	大阪府大阪市	2,685	2,870	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	2,390	7.5	100.0	2		
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	2,500	5.2	100.0	1		
N-2	バロー 一宮西店	愛知県一宮市	2,174	2,200	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	945	5.2	100.0	1		
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	1,500	5.4	100.0	1		
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	9,675	10,300	5.7	100.0	22		
R-2	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	1,590	6.7	100.0	1		
R-3	スポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市	898	901	6.4	100.0	1		
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	11,000	11,600	5.3	99.5	41		
NEW 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	5,210	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	3,410	5.0	100.0	1		
T-11	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡	3,000	3,010	4.6	100.0	1		
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市	1,700	1,730	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	1,460	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	780	5.7	100.0	1		
O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	6,580	5.3	99.1	30		
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	6,840	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	1,290	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	500	4.5	100.0	1		
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	4,180	5,050	6.4	92.7	25		
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	3,320	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	847	5.6	100.0	1		

注:平成27年9月末日現在の数値を記載しています。ただし、PO時取得資産の「鑑定評価額」は、平成27年7月1日の価格時点となっています。また、各物件の「鑑定NOI利回り」は各物件の取得に際して取得した鑑定評価書上のNOIに基づいて算出しています。テナント数については、エンドテナントの数を記載しています。

CSC

コミュニティ
ショッピングセンター

フルルガーデン八千代



1. 物件の特徴

- 平成14年10月に開業したイトーヨーカドー一棟と専門店棟の2棟から構成される店舗面積約4.2万㎡のCSCです。隣接地にはヤマダ電機、ラウンドワン等があり、一体的な商業集積地を形成しています。
- イトーヨーカドー棟には直営売場のほか約30テナントが出店しており、専門店棟には大手のカジュアル衣料店、スポーツ用品店、ベビー用品店、100円ショップ等、単独集客力をもつ複数の大型専門店を中心に計約50テナントが出店しています。
- 3km圏の商圈において、本物件が一番店であり、国道16号を軸とした南北からの集客に強みをもっています。
- 本物件においては店舗出荷型ネットスーパー事業が展開されています。

2. 商圈の概要

① 立地・交通アクセス

- 国道296号との交差点に近い国道16号沿いに立地し、交通アクセスに恵まれています。また、乗用車保有率の高い商圈であり、良好な道路アクセシビリティは強みといえます。
- 東京メトロ東西線とも乗り入れている東葉高速鉄道東葉高速線「村上」駅南口に位置しており、車を運転しない客層や駅利用者も集客しやすくなっています。

② 商圈特性

- 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は3km圏16.4万人、5km圏32.8万人となっており、1km圏では平成17年比で8%の人口増加がみられます。
- 東葉高速鉄道東葉高速線により子育てファミリーを中心に人口が流入し、世帯支出が見込める有望なマーケットとなっています。

取得価格	14,848百万円	
所在地	千葉県八千代市	
土地面積	イトーヨーカドー棟 専門店棟	22,207.34㎡ 23,292.14㎡
延床面積	イトーヨーカドー棟 専門店棟	50,960.84㎡ 65,698.32㎡
メインテナント	株式会社イトーヨーカ堂	
鑑定NOI	773百万円	
鑑定NOI利回り	5.2%	



注:「鑑定NOI利回り」は各物件の取得に際して取得した鑑定評価書上のNOIに基づいて算出しています。以下、同様です。

NSC

ネイバーフッド
ショッピングセンター

ブルメール舞多間



1. 物件の特徴

- 神戸市垂水区の丘陵地に立地するNSCです。食品スーパー、家電量販店、大手衣料店、ベビー用品店を核テナントに約45店舗のテナントが入居し、店舗は2層で駐車場を囲むように配置されています。
- 核テナントの動向は安定しており、競争力を維持できています。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- 神戸市垂水区は神戸市の西側に位置します。南側がJR山陽本線「垂水」駅まで約4km、北側は神戸市営地下鉄「学園都市」駅まで約2kmの立地にあり、バス交通網が充実したエリアであり、これらの駅から広がる住宅エリアが商圏となります。
- 本物件に接道する多間小寺線はロードサイド商業が成立するポテンシャルをもつ道路で、周囲には飲食店などが立地しています。

② 商圏特性

- 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は1km圏1.8万人、3km圏17.9万人、5km圏41.4万人となっており、平成17年比では人口推移は横這いから微減でしたが、本物件周辺は、新興住宅地の一角であり、宅地造成が継続しています。

取得価格	8,389百万円
所在地	兵庫県神戸市
土地面積	54,838.70㎡
延床面積	36,349.60㎡
メインテナント	株式会社エディオン
鑑定NOI	490百万円
鑑定NOI利回り	5.8%



NSC

ネイバーフッド
ショッピングセンター

ユニクス伊奈



1. 物件の特徴

- 食品スーパー、薬局、100円ショップ、衣料店、ソフトレンタル店等を核テナントとしたNSCとして平成18年4月に開業しました。
- オープン型の施設で、広場空間の設えもありデザイン性も高い物件です。
- 核テナントの食品スーパーが高い集客力を有し、その他多様な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施設となっています。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- 北足立郡伊奈町は上尾市、桶川市、蓮田市と隣接し、当該地区は都市化に向けた土地区画整備事業地内の区域です。
- JR「大宮」駅を起点とする埼玉新都市交通伊奈線(ニューシャトル)「羽貫」駅から徒歩5分程度に立地し、現在も本物件周辺は住宅分譲が進行しており、人口増加が継続しています。
- 東側は蓮田市を縦貫する国道122号、西側は上尾市を縦貫する国道17号が通り、居住密度の高い上尾市方面からのアクセシビリティも良好です。

② 商圏特性

- 周辺市町に比べて伊奈町の人口増加率は高く、平成26年初時点で平成21年初比、5.8%増となっています。
- 居住者は10歳未満と30歳代の比率が高く、若いファミリー世帯が多いエリアです。

取得価格	4,379百万円
所在地	埼玉県北足立郡
土地面積	32,553.16㎡
延床面積	14,160.04㎡
メインテナント	株式会社ピーアンドディコンサルティング
鑑定NOI	235百万円
鑑定NOI利回り	5.4%



都市
駅前型

MONA新浦安



1. 物件の特徴

- 平成2年11月に開業した都市駅前型商業施設です。JR京葉線「新浦安」駅からペデストリアンデッキによって直結しています。また、周辺道路も整備されており、自動車でのアクセスにも恵まれています。
- 商業ゾーンは地下1階、地上4階建となっており、食品スーパー、衣料店、飲食店、物販店、サービス店を併せて約70テナントが outlet しています。
- 隣接する商業施設とともに「新浦安」駅前の地域コミュニティの一翼を担っており、商業集積地としての立地優位性を有しています。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- 一日平均10万人を超える乗降客数を有するJR京葉線「新浦安」駅前に立地しています。「新浦安」駅は「東京」駅から快速電車で約17分と交通至便で、東京ディズニーリゾートの存する「舞浜」駅からも1駅と、人気の高い住宅エリアの玄関口として商業ポテンシャルを有しています。
- 道路網は県道242号線及びJR京葉線と並走する県道276号線が主要アプローチ道路となっており、駅前としては良好なアクセシビリティを有しています。

② 商圏特性

- 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は1km圏3.3万人、3km圏20.5万人、5km圏51.0万人となっており、平成17年比で1km圏では横ばい、3km圏及び5km圏では4~5%程度の増加傾向となっています。
- 居住者の所得水準は高く、都市志向をもつクオリティの高いファミリー世帯が多いことが特徴です。

取得価格	8,063百万円
所在地	千葉県浦安市
土地面積(注)	15,875.86㎡
延床面積(注)	76,767.24㎡
メインテナント	非開示
鑑定NOI	493百万円
鑑定NOI利回り	6.1%



(注) 本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積及び延床面積を記載しています。

NSC

ネイバーフッド
ショッピングセンター

ユニクス吉川



- 食品スーパーとホームセンターを核テナントとして、歯科クリニック、クリーニング店、理美容院、音楽教室、動物病院等8店舗の専門店、サービス店を複合する平成23年9月に開業したNSCです。各テナント間の相乗効果を発揮したテナントミックスにより、競合店に対する優位性を構築しています。
- 前面道路の県道377号線は市域を横断する認知度の高い主要生活道路で、アクセシビリティは良好です。

取得価格	3,600百万円
所在地	埼玉県吉川市
土地面積	22,239.94㎡
延床面積	11,450.70㎡
メインテナント	コーナン商事株式会社
鑑定NOI	184百万円
鑑定NOI利回り	5.1%



NSC

ネイバーフッド
ショッピングセンター

ロゼオ水戸



- 食品スーパーとホームセンターを核テナントとするNSCで、平成21年4月に開業しました。
- 県道50号線から一本入った県庁南大通りに面しています。県道50号線は市域の南北方向に伸びる道路で、北は国道50号と、南は国道6号と接続するなど道路アクセシビリティは良好です。周囲は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です。

取得価格	9,675百万円
所在地	茨城県水戸市
土地面積	73,940.62㎡
延床面積(注43)	① 138.32㎡ ② 9,684.79㎡ ③ 4,549.60㎡ ④ 13,047.79㎡ ⑤ 330.75㎡ ⑥ 265.65㎡
メインテナント	株式会社LIXILピバ
鑑定NOI	554百万円
鑑定NOI利回り	5.7%



①はA棟(コーヒーショップ棟)に関する事項を、②⑤⑥はB棟(モール棟)に関する事項を、③はC棟(スポーツ施設棟)に関する事項を、④はD棟(ホームセンター棟)に関する事項をそれぞれ記載しています。

都市
駅前型

パサージュ西新井



- 東京メトロ日比谷線及び半蔵門線との直通運転もある東武伊勢崎線「西新井」駅西口に平成22年4月に開業しました。吹き抜けのある通路(パサージュ)を中心に地下1階から4階に店舗がレイアウトされるデザイン性の高い都市駅前型商業施設です。
- 本物件の立地する「西新井」駅西口地区は、近年の大規模住宅開発によって子育てファミリーが大量に流入しています。

取得価格	5,850百万円
所在地	東京都足立区
土地面積	5,079.68㎡
延床面積	21,996.90㎡
メインテナント	非開示
鑑定NOI	289百万円
鑑定NOI利回り	5.0%



都市
駅前型

代官山アドレス・ディセ



- 本物件はタワーマンション、公共スポーツセンター等によって構成される複合施設の商業施設部分であり、代官山のランドマークとして平成12年8月に開業しました。代官山を象徴する感度の高い店舗が入居し、代官山の街特性にマッチしたテナント構成となっている一方で、食品スーパー、ドラッグストア及び生活雑貨店も擁し、生活密着性も有しています。

取得価格	5,390百万円
所在地	東京都渋谷区
土地面積(注)	17,262.00㎡
延床面積(注)	92,064.43㎡
メインテナント	非開示
鑑定NOI	232百万円
鑑定NOI利回り	4.3%



(注)本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積及び延床面積を記載しています。

NSC

ネイバーフッド
ショッピングセンター

ヨークタウン北金目



- 食品スーパーのヨークマートを核テナントとするNSCとして平成21年4月に開業しました。ヨークマートを核に、家電量販店、薬局、100円ショップ、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っています。

SS

スペシャリティストア

スポーツクラブルネサンス富士見台



- 東京都練馬区の西武池袋線「富士見台」駅至近に立地する会員制スポーツクラブです。延床面積約3,100㎡の総合型スポーツクラブで、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も充実した施設内容を有しています。

取得価格	4,000百万円
所在地	神奈川県平塚市
土地面積	9,996.36㎡
延床面積	8,528.68㎡
メインテナント	株式会社ヨークマート
鑑定NOI	214百万円
鑑定NOI利回り	5.4%



取得価格	2,586百万円
所在地	東京都練馬区
土地面積	1,729.24㎡
延床面積	3,109.74㎡
メインテナント	株式会社ルネサンス
鑑定NOI	127百万円
鑑定NOI利回り	4.9%



SM

スーパーマーケット

セントラルスクエア高殿店(底地)



- 本底地上には、平成27年にSMとしてセントラルスクエア高殿店が開店予定しました。株式会社ライフコーポレーションは周辺エリアで多くの店舗を出店し、ドミナント戦略を進めています。
- 本物件は、大阪市旭区の人口密集エリアに立地しており、大阪市中心部に近接するため、大阪市内地下鉄、京阪電気鉄道京阪本線等、鉄道網が充実しているエリアです。

NSC

ネイバーフッド
ショッピングセンター

ピアゴ・カーマホームセンター 近江八幡店



- ユニーグループのSMであるピアゴ近江八幡店と、カーマホームセンター近江八幡店の2棟で構成されるNSCとして平成17年に開業しました。
- JR東海道本線・近江鉄道八日市線「近江八幡」駅の南約800mに立地しています。本商圈では「近江八幡」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いエリアです。

取得価格	2,685百万円
所在地	大阪府大阪市
土地面積	4,437.07㎡
延床面積	-
メインテナント	株式会社ライフコーポレーション
鑑定NOI	127百万円
鑑定NOI利回り	4.8%



取得価格	2,140百万円
所在地	滋賀県近江八幡市
土地面積	29,410.00㎡
延床面積	ピアゴ棟 7,346.00㎡ カーマホームセンター棟 4,937.85㎡
メインテナント	ユニー株式会社
鑑定NOI	161百万円
鑑定NOI利回り	7.5%



SS

スペシャリティストア

カーマホームセンター中川富田店(底地)
ケーズデンキ中川富田店(底地)



- カーマホームセンター中川富田店(底地)及びケーズデンキ中川富田店(底地)は、名古屋市中西川区富田地区に立地し、隣地に食品スーパー、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しています。これらの店舗はいずれも平成25年に開業しており、真新しい有力店の集積で相乗効果を有しています。

カーマホームセンター中川富田店(底地)

取得価格	2,311百万円
所在地	愛知県名古屋市
土地面積	17,431.00㎡
延床面積	-
メインテナント	DCMカーマ株式会社
鑑定NOI	120百万円
鑑定NOI利回り	5.2%

ケーズデンキ中川富田店(底地)

取得価格	889百万円
所在地	愛知県名古屋市
土地面積	5,560.23㎡
延床面積	-
メインテナント	非開示
鑑定NOI	46百万円
鑑定NOI利回り	5.2%



NSC

ネイバーフッド
ショッピングセンター

バロー一宮西店



- 中部地方を中心に展開する有力な食品スーパーであるバローを核テナントに、家電量販店、バローグループのスポーツクラブ等を複合する、平成14年に開業したNSCです。
- JR線「名古屋」駅から快速電車で10分のJR線「尾張一宮」駅、名古屋鉄道「名鉄一宮」駅から1.1km程度の距離に立地しています。「尾張一宮」駅を中心に市街地が広がり、鉄道網、道路網に恵まれた地域であるため、名古屋市のベッドタウンとなっています。

取得価格 2,174百万円

所在地 愛知県一宮市

土地面積 16,736.18㎡

延床面積 9,447.48㎡

メインテナント 株式会社バロー

鑑定NOI 128百万円

鑑定NOI利回り 5.9%



SM

スーパーマーケット

サニー野間店



- 昭和45年の開業から長年にわたり地域住民に支持されてきた旧店舗を平成19年に建て替えたSMです。サニーは当該エリアにおいて重点的に出店しており、その中で本物件が一番店といえる売上を計上しています。
- JR線「博多」駅の南約3kmに立地します。最寄駅である西鉄天神大牟田線「高宮」駅は「西鉄福岡」駅から3駅、乗車5分の都心近接地であるため、単身者や若いファミリー世帯も多いエリアです。

SS

スペシャリティストア

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



- ケーズデンキ青森本店及びスーパースポーツゼビオ青森中央店は平成17年に開業しました。本物件のある青森浜田地区は、土地区画整備事業が施行された平成8年以降、イトヨーカドー青森店をはじめ郊外型店舗出店が相次ぎ、青森市内有数の商業集積地区になっています。
- 青森浜田地区は、JR線「青森」駅から南へ3km程度で、北側に中心市街地、南側に住宅エリア等が広がっています。東側の国道103号、西側の県道120号線が市域の南北を縦断、南側には国道7号（青森環状バイパス）が走り、当該地区は幹線道路に囲まれ青森市商圏全体をカバーする広域集客力を有しています。

取得価格	1,497百万円
所在地	福岡県福岡市
土地面積	5,973.03㎡ (一部借地権)
延床面積	2,814.67㎡
メンテナンス	合同会社西友
鑑定NOI	81百万円
鑑定NOI利回り	5.4%



ケーズデンキ青森本店	
取得価格	1,469百万円
所在地	青森県青森市
土地面積	TSUTAYA/ハードオフ棟 8,872.04㎡ ケーズデンキ棟 8,296.06㎡
延床面積	TSUTAYA/ハードオフ棟 3,644.72㎡ ケーズデンキ棟 6,346.50㎡
メンテナンス	株式会社デンコードー
鑑定NOI	98百万円
鑑定NOI利回り	6.7%

スーパースポーツゼビオ青森中央店	
取得価格	898百万円
所在地	青森県青森市
土地面積	7,725.42㎡
延床面積	4,684.12㎡
メンテナンス	ゼビオ株式会社
鑑定NOI	57百万円
鑑定NOI利回り	6.4%

NSC ネイバーフッド
ショッピングセンター

ブルメールHAT神戸

震災復興のシンボルタウン「HAT神戸地区」の核となる生活密着型商業施設



- 本物件は、神戸の震災復興のシンボルタウンとして再開発された「HAT神戸地区」の核となる商業施設として、平成17年10月に開業しました。シネマコンプレックスを中心に、食品スーパー、衣料店、飲食店等が集積する生活密着型のNSCです。
- 最寄駅であるJR東海道本線「灘」駅から「三ノ宮」駅まで1駅、阪神本線「岩屋」駅から「神戸三宮」駅まで2駅の立地であり、三宮との至近性から、周辺部での住宅開発も活発なエリアです。

取得価格	11,000百万円
所在地	兵庫県神戸市
土地面積	19,116.12㎡
延床面積	50,538.47㎡
メインテナント	株式会社東急レクリエーション
鑑定NOI	577百万円
鑑定NOI利回り	5.3%



都市駅前型 カリーノ江坂

「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



- 本物件は、低層階が商業、高層階がホテルの複合施設の商業施設部分です。知名度の高い生活雑貨店が核店舗として出店しており、大阪市営地下鉄御堂筋線・北大阪急行南北線「江坂」駅周辺における中心的な商業施設になっています。
- 本物件は、「江坂」駅から徒歩1分の駅前に立地しています。大阪市内中心部と吹田市内を南北に結ぶ交通網の利便性が高く、「梅田」駅まで5駅10分等、都心部へのアクセスが良好な立地といえます。都心へのアクセス利便性に加えて、ニュータウンとして発展してきた住環境の良さなどから、現在でも居住エリアとして人気があり子育て世代の居住も多い商圏です。

取得価格	6,555百万円
所在地	大阪府吹田市
土地面積(注)	5,830.66㎡
延床面積(注)	42,681.56㎡
メインテナント	株式会社東急ハンズ
鑑定NOI	344百万円
鑑定NOI利回り	5.3%



(注) 本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積及び延床面積を記載しています。

都市駅前型 COMBOX光明池

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



- 本物件は、「泉北ニュータウン光明池地区」の商業中心地に立地する都市駅前型商業施設で、直近では平成24年4月に新たに食品スーパーが施設内で開店し、日常利便機能が強化されています。食品スーパーのほか、家電量販店、総合スポーツ用品店、家具・インテリア店、ベビー・キッズ用品店、カジュアル衣料店等のカテゴリーキラーである大型店を中心に、約40の店舗で構成されています。
- 本物件は、和泉市と堺市の市境に立地しており、最寄駅である泉北高速鉄道線「光明池」駅からはペDESTリアンデッキでアクセス可能です。同駅の南北には団地やマンション、宅地が広がっており、本物件の近隣でも新たにマンション建設が進んでいます。「光明池」駅から大阪市中心部の「難波」駅へは、泉北高速鉄道線で約30分（直通）と都心部へのアクセスも良好です。

取得価格	6,450百万円
所在地	大阪府和泉市
土地面積(注)	17,027.63㎡
延床面積(注)	44,737.41㎡
メインテナント	ダイワロイアル株式会社
鑑定NOI	388百万円
鑑定NOI利回り	6.0%

(注)本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積及び延床面積を記載しています。



NSC ネイバーフード ショッピングセンター アシコタウンあしかが

P&DによるサブPMとシネマ棟の営業再開が予定される大型NSC



- 本物件は、敷地面積10万㎡超のマルチテナント型の大型NSCで、平成26年11月に大規模リニューアルを実施しています。建物は、モール棟、シネマ棟など複数棟から構成され、食品スーパーを核に、スポーツ用品店、衣料店、100円ショップ、書店等、知名度の高いナショナルチェーンテナントが集積しています。
- 本物件は、地域の主要幹線道路となる県道40号線沿いに立地しており、車によるアクセシビリティは良好な道路環境です。また、北側3km圏内には北関東自動車道「足利」ICがあり、広域圏からのアクセス性も備えた立地といえます。

取得価格	4,180百万円
所在地	栃木県足利市
土地面積	101,808.44㎡
延床面積	①18,101.06㎡、②430.74㎡、③7,200.15㎡、④698.31㎡
メインテナント	株式会社カインズ
鑑定NOI	269百万円
鑑定NOI利回り	6.4%

①はモール棟に関する事項を、②は増築棟群に関する事項を、③はシネマ棟に関する事項を、④はロードサイド棟に関する事項をそれぞれ記載しています。



NSC ネイバーフッド ショッピングセンター **スーパービバホーム岩槻店(底地)**

国道から至近で立地ポテンシャルの高いNSCの底地



- 本物件は、平成25年2月に開業したNSCの底地で、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しています。
- 国道16号が近く、北東に県道325号線、南側には越谷市方面に向かう県道48号線が至近距離にあり、さいたま市岩槻区に加え、春日部市や越谷市の北部を商圏として狙える立地です。

取得価格	4,815百万円
所在地	埼玉県さいたま市
土地面積	67,325.95㎡
延床面積	-
メインテナント	株式会社LIXILビバ
鑑定NOI	207百万円
鑑定NOI利回り	4.3%



SS スペシャルティ ストア **ケースデンキ湘南藤沢店(底地)**

車でのアクセシビリティが高く、長期事業用定期借地期間の残る底地



- 本物件は、平成20年7月に開業したケースデンキの単独店舗の底地です。株式会社ケースホールディングスとは事業用定期借地権設定契約が締結されており、残存期間は10年を超えています。
- 県道22号線及び広域道路である用田バイパスに面し、東西方向に商圏の広がりが期待できる立地です。周辺はほぼ自動車をはじめとした工場が多く立地し、戸建住宅や物流施設等が混在するエリアです。

取得価格	3,169百万円
所在地	神奈川県藤沢市
土地面積	15,578.58㎡
延床面積	-
メインテナント	株式会社ケースホールディングス
鑑定NOI	159百万円
鑑定NOI利回り	5.0%



NSC ネイバーフッド
ショッピングセンター

ユニクス上里(底地)



シネコン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



- 本物件は、株式会社ピーアンドディコンサルティングが開発し平成19年8月に開業した上里エリア最大級の商業施設の底地です。底地上の施設は、食品スーパーを核店舗とする店舗面積約1.3万㎡のNSCです。核店舗の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や近隣の競合施設にはないシネコンがある点は、本施設の強みとなっています。
- 商圈を東西に横切る幹線道路の県道23号線沿いに立地しており、同県道は東側2km圏で主要幹線道路の国道462号、西側も5km圏で国道254号とそれぞれ交差しているため、各方面から車によるアクセシビリティは良好な立地環境といえます。また、施設前面の間口が広く、前面道路からの視認性は良好です。

取得価格	3,000百万円
所在地	埼玉県児玉郡
土地面積	67,854.47㎡
延床面積	-
メインテナント	株式会社ピーアンドディコンサルティング
鑑定NOI	138百万円
鑑定NOI利回り	4.6%



NSC ネイバーフッド
ショッピングセンター

ユニクス鴻巣(底地)



鴻巣エリア最大級のP&D開発商業施設の底地



- 本物件は、株式会社ピーアンドディコンサルティングが開発し平成22年9月に開業した鴻巣エリア最大級の商業施設の底地です。底地上の施設は食品スーパーを核店舗とする店舗面積約6,400㎡の典型的なNSCです。
- 本物件は、商圈内で最も主要な幹線道路となる国道17号(中山道)沿いに位置しているため、車によるアクセシビリティは良好であり、前面の間口が広く視認性も非常に高くなっており、近隣の競合店と比較しても優位性があると考えられます。

取得価格	1,700百万円
所在地	埼玉県鴻巣市
土地面積	19,329㎡(仮換地)
延床面積	-
メインテナント	株式会社ピーアンドディコンサルティング
鑑定NOI	77百万円
鑑定NOI利回り	4.6%



NSC ネイバーフッド ショッピングセンター ヨークタウン新田東

住宅開発が進む「仙台」駅通勤圏に立地するNSC



- 本物件は、平成16年11月に開業した食品スーパーとホームセンターを主なテナントとするNSCです。他にもドラッグストア、ソフトレンタル店、飲食店の他、生活サービス店等を複合し、生活拠点性を有しています。
- 本物件は、仙台市東部に位置し、最寄駅の「小鶴新田」駅から「仙台」駅へはJR仙石線で約10分と、「仙台」駅通勤圏にあります。中心市街地の外郭部に当たる土地区画整備事業地内にあり、周辺は整備された道路に囲まれた立地です。足元エリアは戸建中心の住宅街が広がり、住宅開発が進んでいます。

取得価格	3,252百万円
所在地	宮城県仙台市
土地面積	33,081.87㎡(一部借地権)
延床面積	12,272.42㎡
メインテナント	株式会社ヨークベニマル
鑑定NOI	196百万円
鑑定NOI利回り	6.0%



SM スーパーマーケット いなげや横浜南本宿店(底地)

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の底地



- 本物件は、平成27年3月に開業した食品スーパーいなげやの店舗の底地です。本店舗は、人口集積の高い北東側の左近山団地や南西側の万騎が原地区等をターゲットとした地域密着型店舗です。
- 最寄駅である「二俣川」駅からのバス路線として利用されている生活道路沿いに面し、至近にはファミリーレストランやドラッグストア等も出店しており、最寄型業態に適した立地です。「二俣川」駅から「横浜」駅までは相模鉄道本線急行を利用して約14分と通勤・通学に至便なエリアで、一日平均8万人程度の乗降客数を有しており、足元商圏は30歳代から40歳代を世帯主とするファミリー世帯が多くなっています。

取得価格	1,442百万円
所在地	神奈川県横浜市
土地面積	4,405.41㎡
延床面積	-
メインテナント	株式会社いなげや
鑑定NOI	64百万円
鑑定NOI利回り	4.5%



SM スーパーマーケット 阪急オアシス枚方出口店

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



- 本物件は、平成18年8月に開業した、ベーカリーや100円ショップを複合する食品スーパー阪急オアシスの店舗です。
- 最寄駅の「光善寺」駅から大阪中心部の「淀屋橋」駅へは京阪本線で約25分と通勤利便性があり、戸建住宅に加え比較的新しいマンションも多く、足元商圈は30歳代から40歳代を世帯主とする若いファミリー世帯が多い郊外型マーケットです。

取得価格	1,280百万円
所在地	大阪府枚方市
土地面積	4,978.38㎡
延床面積	2,961.02㎡
メインテナント	株式会社阪急
鑑定NOI	75百万円
鑑定NOI利回り	5.9%



SM スーパーマーケット カスミテクノパーク桜店

つくば市に本社を置く食品スーパーの24時間営業店舗



- 本物件は、平成9年5月に開業した食品スーパーカスミの24時間営業店舗です。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戦略を進めているエリアです。
- 西側は筑波大学や研究施設があり、学生比率の高いエリアですが、至近には食品スーパーの競合は少なく、高いシェアが確保できています。また、本物件至近の立地で大型の戸建住宅開発が予定されています。

取得価格	830百万円
所在地	茨城県つくば市
土地面積	5,157.72㎡
延床面積	2,047.65㎡
メインテナント	株式会社カスミ
鑑定NOI	46百万円
鑑定NOI利回り	5.6%



SM スーパーマーケット

グルメシティ千葉中央店

クリニックを併設する24時間営業の食品スーパー



- 本物件は、千葉県庁に近い千葉市中央区の市街地に立地する官民複合施設であるQiball(きぼーる)の商業施設部分です。取得対象部分の開業は平成19年9月で、1階部分に24時間営業の食品スーパーのグルメシティ、2階部分にクリニック等、地域密着型のテナントが outlet しています。
- 行政機関が集まるため就業者を中心に昼間人口が多いエリアです。東側の本町方面は、マンションや戸建住宅が多い居住地が広がっています。大型マンション等の開発もあり人口増加が著しいエリアです。

取得価格	760百万円
所在地	千葉県千葉市
土地面積(注)	6,614.13㎡
延床面積(注)	49,829.47㎡
メインテナント	株式会社ダイエー
鑑定NOI	43百万円
鑑定NOI利回り	5.7%

(注)本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積及び延床面積を記載しています。



SS スペシャルティストア

ウエルシア岸和田加守店(底地)



平成27年オープンの商品も扱う新築ドラッグストアの底地



- 本物件は、平成27年3月に開業したウエルシアの新しい店舗の底地で、底地上の店舗は、食品も扱う大型ドラッグストア及び持ち帰り弁当店から構成されます。ウエルシアは、周辺エリアで多くの店舗を出店し、業界大手である同社がドミナント戦略を進めているエリアです。
- 本物件の東側には南海本線が通り、「和泉大宮」駅と「春木」駅の間位置しています。最寄駅の「和泉大宮」駅から大阪中心部の「難波」駅へは南海本線で30分程度の距離です。周囲は戸建住宅を中心に住宅地が広がっており、車客に加え、自転車客の取込みも期待できる店舗です。

取得価格	487百万円
所在地	大阪府岸和田市
土地面積	3,033.45㎡
延床面積	-
メインテナント	ウエルシア薬局株式会社
鑑定NOI	21百万円
鑑定NOI利回り	4.5%



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」と言います)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」と言います)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。