

# KENEDIX

ケネディクス商業リート投資法人



ケネディクス商業リート投資法人は、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。

ケネディクス商業リート投資法人  
第3期（2016年9月期）決算説明会資料 Appendix  
2016年11月17日



表紙の物件（ウニクス吉川）のバーチャル物件視察→

## 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><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)</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>(\*)</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

(\*) 「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。なお、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。）の改正により平成27年4月1日に廃止された特例市制度のもとで本投資法人が投資対象地域としていた「特例市等」と範囲を異にするものではありません。



## 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

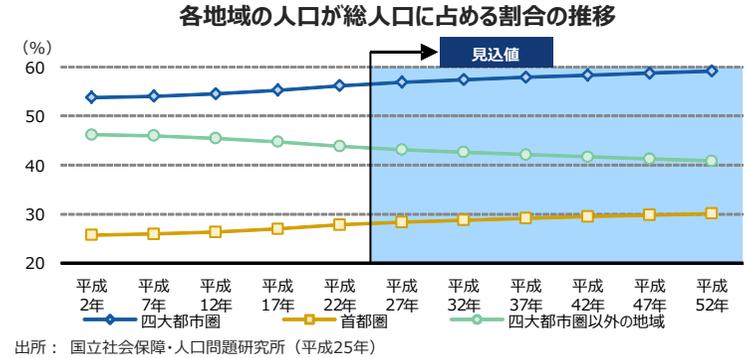
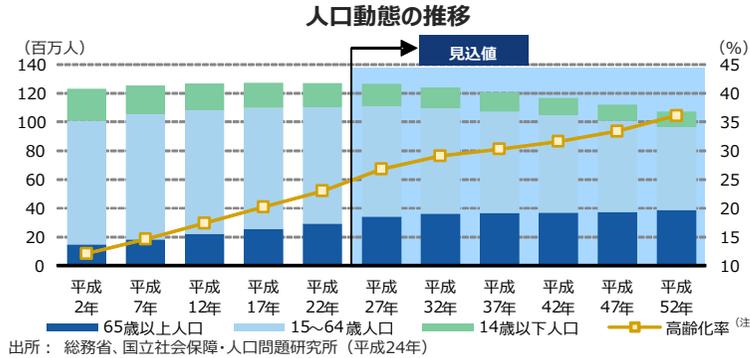
#### テナント建物保有の意義

- ・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

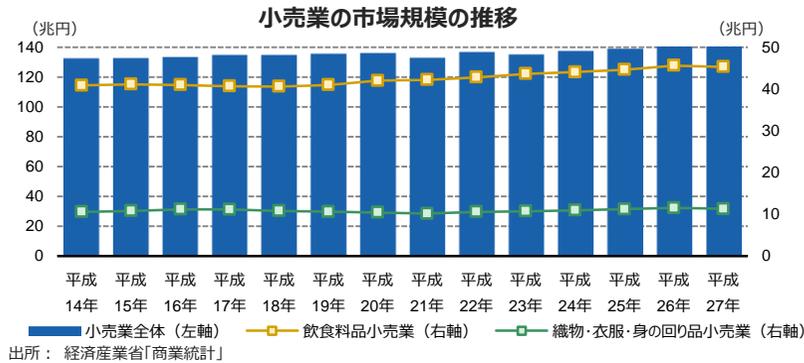
注：「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」とは福岡県をいいます。

## 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

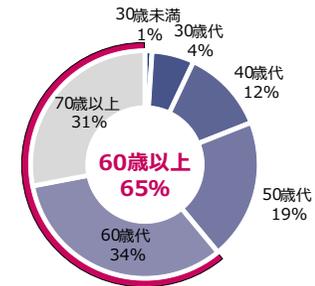
高齢化及び  
四大都市圏への  
人口集中に伴う  
商圏の小規模化



高齢者が牽引する  
国内消費

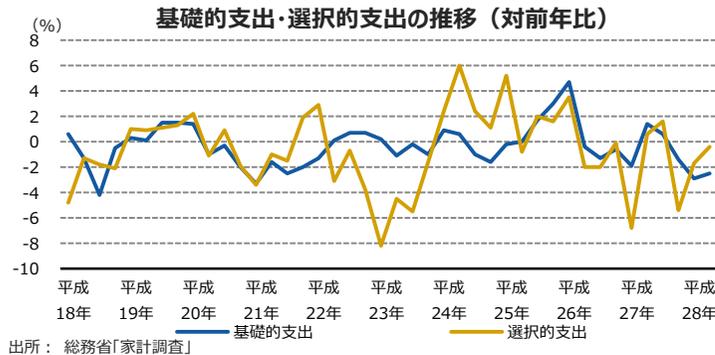


### 世帯主の世代別の金融資産保有割合（平成26年）

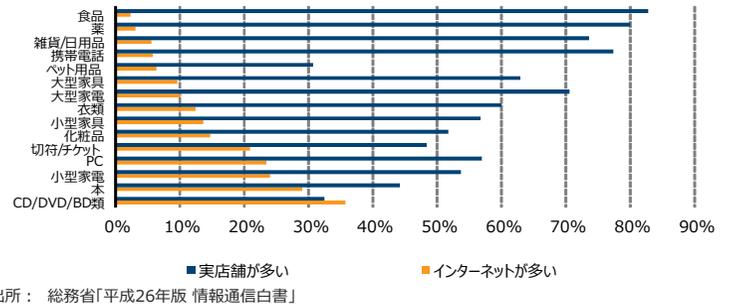


出所：総務省「全国消費実態調査」

生活必需品  
に対する  
安定的支出



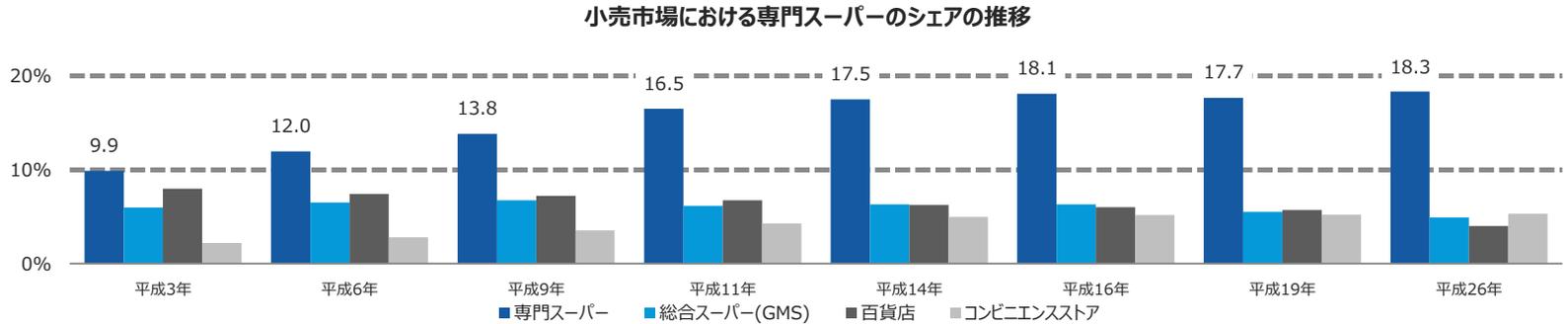
### 実店舗及びインターネットにおいて購入する商品別割合



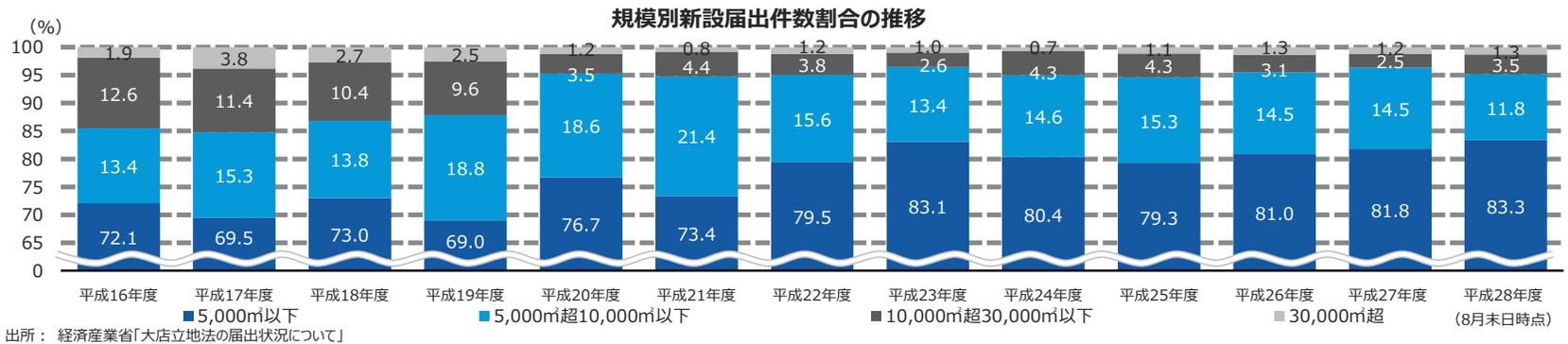
注：「高齢化率」とは、総人口に占める65歳以上人口の割合をいいます。

## 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



### 商業施設の 小規模化の進行



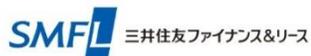
### 政府による コンパクトシティの 推進

#### 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4.2兆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5,400億円（簿価ベース））
  - ※数値はいずれも平成28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

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



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

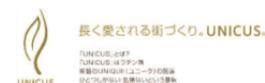


阪急オアシス高殿店

## 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 11件、運営 10件）、その他商業施設の開発（8件）（平成28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



ユニクス川越



ユニクス南古谷

## 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年秋オープン）



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28年11月17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 1兆6,821億円（平成28年9月末日現在）（注）

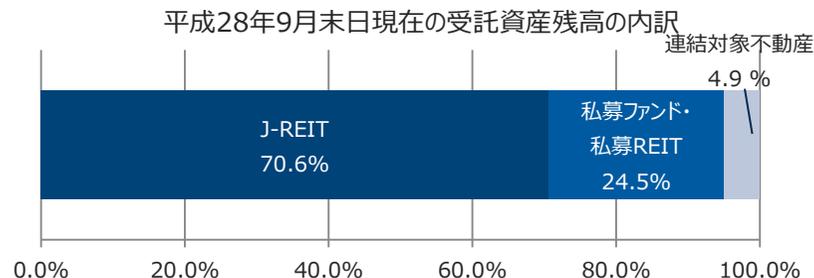
### J-REIT 1兆1,868億円

 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>

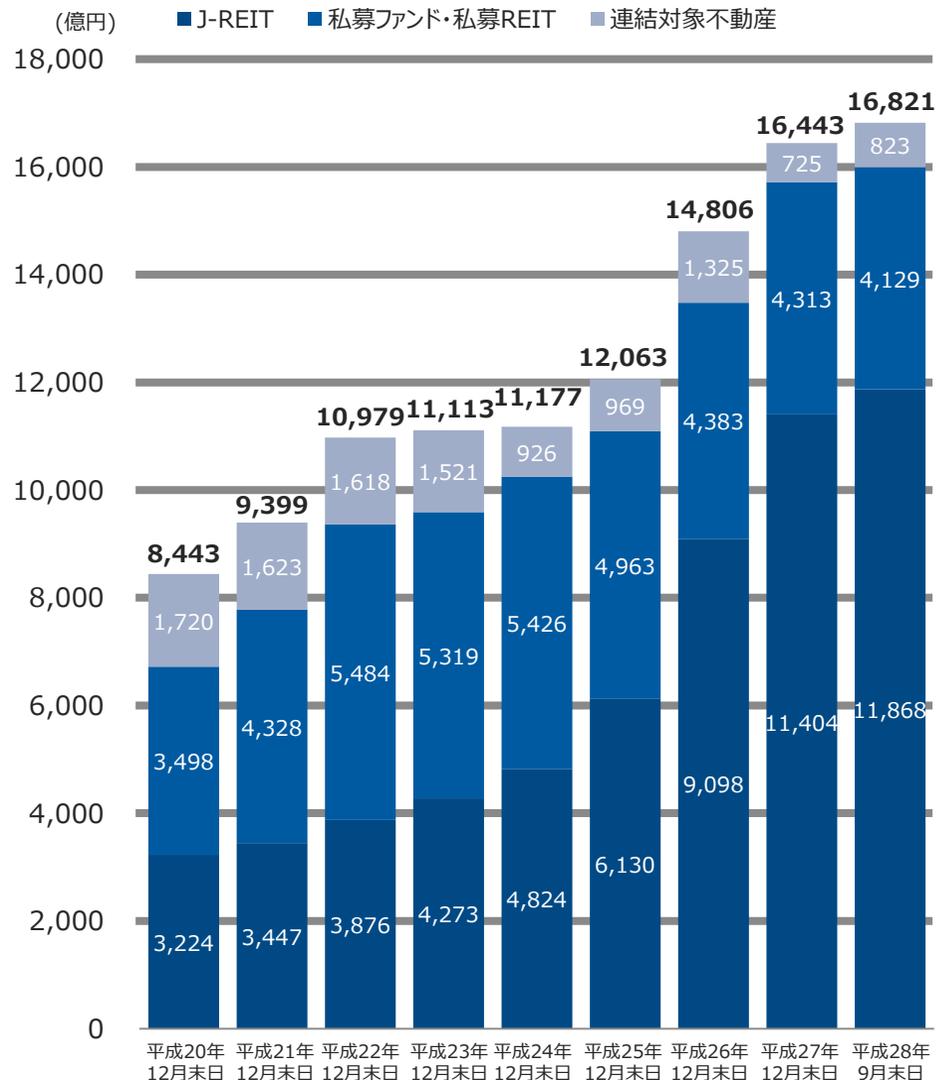
### 私募REIT・私募ファンド 4,129億円

 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823億円を含みます。

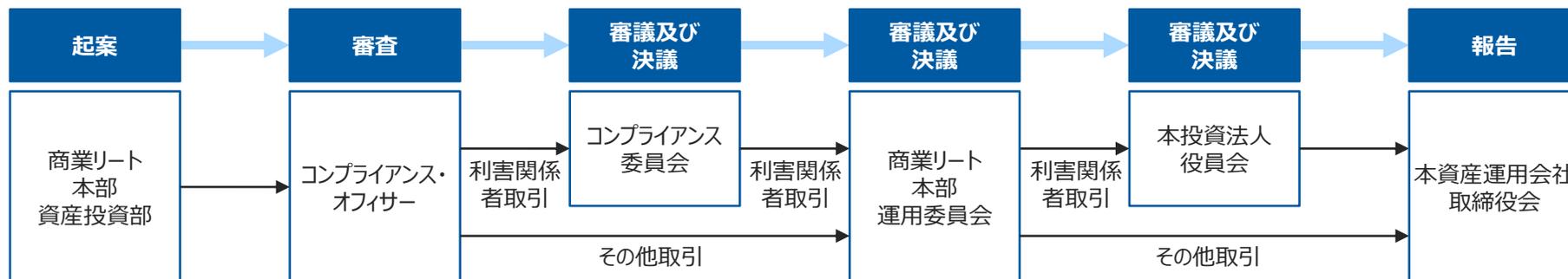


## ケネディクス・グループの受託資産残高の推移



## 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28年9月30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。

## 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	T-9	T-10					
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)	ケースデンキ 湘南藤沢店 (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				
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	4,815	3,169				
	構成比率	9.4%	5.1%	3.7%	3.4%	2.8%	2.5%	2.3%	1.6%	3.0%	2.0%				
	貸借対照表計上額 (百万円)	14,984	8,373	5,915	5,431	4,394	3,998	3,637	2,576	4,890	3,210				
	期末評価額 (百万円)	15,200	8,560	6,370	5,740	4,510	4,300	3,800	2,720	5,280	3,440				
	構成比率	9.0%	5.1%	3.8%	3.4%	2.7%	2.6%	2.3%	1.6%	3.1%	2.0%				
賃貸借情報	テナント総数	49	1 (71)	1 (41)	1 (26)	1	1	1 (11)	1	1	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 (注1)	10,648.27	3,120.87	67,325.95	15,578.58				
	賃貸面積 (㎡)	76,751.87	9,145.66	10,342.77	4,966.98	13,044.37		10,648.27	3,120.87	67,325.95	15,578.58				
	稼働率 (2016年9月30日)	99.6%	95.6%	98.1%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%				
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日				
	①賃貸事業収益合計 (千円)	736,676	497,497	326,652	268,784	131,843	非開示 (注1)	130,482	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)				
	賃貸事業収入	624,042	342,898	209,893	188,923	131,736		128,557							
	その他賃貸事業収入	112,633	154,599	116,758	79,861	107		1,925							
	②賃貸事業費用合計 (千円)	357,639	291,741	162,782	146,841	17,382		40,339							
	管理委託費	142,528	84,007	46,928	53,084	1,800		24,122							
	公租公課	70,958	22,947	35,189	11,872	10,426		14,580							
	水道光熱費	68,764	57,765	39,024	35,379	-		-							
	修繕費	20,988	54,587	7,579	8,668	4,308		567							
	保険料	1,850	813	546	307	322		245							
	信託報酬・その他	52,547	71,620	33,514	37,528	525		823							
	③NOI (=①-②) (千円)	379,037	205,755	163,869	121,943	114,460		106,777				90,143	64,009	103,418	79,368
	④減価償却費 (千円)	83,358	47,095	31,915	15,210	29,535		20,343				15,512	15,127	-	-
	⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	295,678	158,659	131,953	106,732	84,925		86,434				74,631	48,881	103,418	79,368
⑥資本的支出 (千円)	40,683	138,817	13,357	5,418	7,222	252		10,920				-	-	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	338,353	66,938	150,511	116,525	107,238	106,525	79,222	64,009	103,418	79,368					

(注1) 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-11	T-12	T-13	T-14	T-15	T-16	T-17	O-1	O-2	O-3	
物件名称	ユニクス上里 (底地)	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	ライブ戸店	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	
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	
価格情報	取得価格 (百万円)	3,000	1,700	1,442	760	3,360	1,724	1,450	8,389	2,685	2,140
	構成比率	1.9%	1.1%	0.9%	0.5%	2.1%	1.1%	0.9%	5.3%	1.7%	1.3%
	貸借対照表計上額 (百万円)	3,043	1,726	1,462	779	3,493	1,802	1,473	8,465	2,727	2,157
	期末評価額 (百万円)	3,010	1,740	1,460	799	3,780	1,900	1,500	8,990	2,930	2,440
	構成比率	1.8%	1.0%	0.9%	0.5%	2.2%	1.1%	0.9%	5.3%	1.7%	1.5%
賃貸借情報	テナント総数	1	1	1	1	1	2	1	49	1	2
	賃貸可能面積 (㎡)	67,854.47	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
	賃貸面積 (㎡)	67,854.47	19,329.00	4,405.41	3,488.77	5,968.71	3,996.70	2,929.58	29,757.73	4,437.07	14,313.00
	稼働率 (2016年9月30日)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	163日	164日	163日	183日	183日	183日
	①賃貸事業収益合計 (千円)	72,606	41,516				53,440		510,350		
	賃貸事業収入	72,606	41,507				52,056		363,099		
	その他賃貸事業収入	-	9				1,384		147,251		
	②賃貸事業費用合計 (千円)	6,243	4,595				3,929		232,584		
	管理委託費	1,200	1,200				2,838		59,595		
	公租公課	4,777	3,129	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	12	非開示 (注1)	42,616	非開示 (注1)	非開示 (注1)
	水道光熱費	-	-				294		91,763		
	修繕費	-	-				302		15,025		
	保険料	-	-				115		812		
	信託報酬・その他	266	266				366		22,771		
	③NOI (=①-②) (千円)	66,362	36,920	31,859	19,188	84,941	49,511	32,739	277,766	63,872	74,689
	④減価償却費 (千円)	-	-	-	9,734	20,306	7,745	2,980	50,943	-	10,534
	⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	66,362	36,920	31,859	9,453	64,634	41,765	29,759	226,822	63,872	64,155
⑥資本的支出 (千円)	-	-	-	1,184	-	-	-	21,663	-	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	66,362	36,920	31,859	18,004	84,941	49,511	32,739	256,102	63,872	74,689	

(注1) 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-4	O-5	O-6	O-7	O-8	O-9	O-10	N-1	N-2	N-3							
物件名称	ブルメール HAT神戸	カリナー江坂	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	ミリオントウン 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)							
取得年月日	平成27年4月16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							
価格情報	取得価格 (百万円)	11,000	6,555	6,450	1,280	487	1,505	3,723	2,311	2,174	889						
	構成比率	6.9%	4.1%	4.1%	0.8%	0.3%	0.9%	2.3%	1.5%	1.4%	0.6%						
	貸借対照表計上額 (百万円)	11,538	6,587	6,469	1,327	497	1,572	3,772	2,351	2,170	907						
	期末評価額 (百万円)	11,600	6,590	6,940	1,310	500	1,650	3,810	2,540	2,280	960						
	構成比率	6.9%	3.9%	4.1%	0.8%	0.3%	1.0%	2.3%	1.5%	1.4%	0.6%						
賃貸借情報	テナント総数	1 (41)	1 (30)	1	1	1	1	1	1	1	1						
	賃貸可能面積 (㎡)	24,185.02	7,540.58	25,530.44	2,960.38	3,033.45	2,679.52	8,264.46	非開示 (注1)	9,447.48	非開示 (注1)						
	賃貸面積 (㎡)	23,968.51	7,474.92	25,530.44	2,960.38	3,033.45	2,679.52	8,264.46		9,447.48							
	稼働率 (2016年9月30日)	99.1%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%						
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日	163日	183日	183日	183日						
	①賃貸事業収益合計 (千円)	491,969	295,046	226,261	非開示 (注1)	非開示 (注1)	44,870	44,870	-	2,264	1,800	-	-	-	55	408	
	賃貸事業収入	367,890	200,297	226,261			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他賃貸事業収入	124,079	94,749	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	②賃貸事業費用合計 (千円)	221,096	115,511	33,378			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	管理委託費	66,115	40,464	1,800			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	公租公課	47,304	24,566	30,473			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	水道光熱費	81,859	42,819	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	修繕費	3,044	4,540	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	保険料	935	721	690			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	信託報酬・その他	21,837	2,398	414			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	③NOI (=①-②) (千円)	270,872	179,535	192,883			36,200	10,697	42,606	78,695	60,036	64,355	22,958				
	④減価償却費 (千円)	52,328	27,802	32,894			5,201	-	4,682	-	-	14,526	-				
	⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	218,544	151,732	159,988			30,999	10,697	37,924	78,695	60,036	49,828	22,958				
⑥資本的支出 (千円)	5,292	2,966	-	-			-	-	-	-	-	-					
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	265,580	176,569	192,883	36,200	10,697	42,606	78,695	60,036	64,355	22,958							

(注1) 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		名古屋圏	福岡圏	政令指定都市・中核市等														
物件番号		N-4	F-1	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6	R-7	R-8							
物件名称		ホームセンター コーナン 砂田橋店	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							
取得年月日		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							
価格情報	取得価格 (百万円)	7,140	1,497	10,046	1,469	898	4,180	3,252	830	5,720	4,010							
	構成比率	4.5%	0.9%	6.3%	0.9%	0.6%	2.6%	2.0%	0.5%	3.6%	2.5%							
	貸借対照表計上額 (百万円)	7,206	1,499	10,079	1,486	903	4,370	3,342	856	5,761	4,193							
	期末評価額 (百万円)	7,220	1,520	10,900	1,550	924	5,060	3,310	861	5,910	4,260							
	構成比率	4.3%	0.9%	6.5%	0.9%	0.5%	3.0%	2.0%	0.5%	3.5%	2.5%							
賃貸借情報	テナント総数	1	1	1(22)	1	1	1 (26)	2	1	1	7							
	賃貸可能面積 (㎡)	20,329.07	2,814.67	48,296.15	10,083.41	非開示 (注1)	65,616.31	12,768.77	2,047.65	非開示 (注1)	12,030.83							
	賃貸面積 (㎡)	20,329.07	2,814.67	48,161.79	10,083.41		65,019.74	12,768.77	2,047.65		12,030.83							
	稼働率 (2016年9月30日)	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%							
損益情報	運用日数	163日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	163日	162日							
	①賃貸事業収益合計 (千円)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	378,055	非開示 (注1)	非開示 (注1)	278,190	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	127,024							
	賃貸事業収入			345,076			200,955				119,806							
	その他賃貸事業収入			32,978			77,234				7,217							
	②賃貸事業費用合計 (千円)			83,521			144,389				5,177							
	管理委託費			19,028			38,059				2,642							
	公租公課			27,340			25,377				14							
	水道光熱費			26,026			61,934				200							
	修繕費			6,366			9,633				1,047							
	保険料			697			675				766							
	信託報酬・その他			4,062			8,709				506							
	③NOI (=①-②) (千円)			183,775			40,154				294,533	46,015	28,380	133,800	95,467	22,736	135,967	121,846
	④減価償却費 (千円)			40,500			14,252				47,089	6,365	4,894	28,143	13,591	2,661	43,111	15,781
	⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)			143,275			25,902				247,443	39,649	23,486	105,657	81,875	20,075	92,855	106,065
⑥資本的支出 (千円)	-			-			13,406				-	-	-	3,609	-	-	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	183,775	40,154	281,126	46,015	28,380	133,800	91,857	22,736	135,967	121,846								

(注1) 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。

# 計算書類：貸借対照表

(単位：千円)	第2期 (平成28年3月31日)	第3期 (平成28年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,882,955	4,367,293
信託現金及び信託預金	10,341,252	11,615,129
営業未収入金	192,030	206,398
前払費用	33,750	112,712
未収消費税等	510,522	477,707
その他	-	432
流動資産合計	14,960,512	16,779,673
固定資産		
有形固定資産		
建設仮勘定	-	35,243
信託建物	33,894,083	42,409,745
減価償却累計額	△ 1,043,077	△ 1,707,093
信託建物 (純額)	32,851,006	40,702,651
信託構築物	1,584,525	1,808,630
減価償却累計額	△ 68,990	△ 106,872
信託構築物 (純額)	1,515,535	1,701,758
信託機械及び装置	29,194	203,295
減価償却累計額	△ 1,720	△ 6,582
信託機械及び装置 (純額)	27,473	196,712
信託工具、器具及び備品	47,611	51,813
減価償却累計額	△ 3,413	△ 6,700
信託工具、器具及び備品 (純額)	44,198	45,112
信託土地	99,044,234	118,225,350
信託建設仮勘定	5,583	12,015
有形固定資産合計	133,488,032	160,918,844
無形固定資産		
信託借地権	528,555	524,576
その他	2,164	1,883
無形固定資産合計	530,719	526,460
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	36,015	36,035
長期前払費用	583,023	651,956
長期預け金	124,960	124,960
投資その他の資産合計	753,998	822,951
固定資産合計	134,772,750	162,268,256
繰延資産		
創立費	35,435	30,369
投資口交付費	240,764	281,763
繰延資産合計	276,199	312,132
資産合計	150,009,463	179,360,062

(単位：千円)	第2期 (平成28年3月31日)	第3期 (平成28年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	606,400	453,515
短期借入金	6,500,000	12,070,000
未払金	285,470	267,670
未払費用	6,520	7,108
未払法人税等	932	1,081
前受金	748,176	859,300
預り金	136,468	122,669
流動負債合計	8,283,968	13,781,345
固定負債		
長期借入金	51,000,000	57,230,000
預り敷金及び保証金	-	2,500
信託預り敷金及び保証金	10,633,432	11,518,586
資産除去債務	23,045	23,190
その他	34,382	64,677
固定負債合計	61,690,859	68,838,953
負債合計	69,974,828	82,620,298
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	77,606,649	94,256,390
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	-	△ 4,263
出資総額控除額合計	-	△ 4,263
出資総額 (純額)	77,606,649	94,252,127
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,427,985	2,518,802
剰余金合計	2,427,985	2,518,802
投資主資本合計	80,034,634	96,770,929
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	-	△ 31,166
評価・換算差額等合計	-	△ 31,166
純資産合計	80,034,634	96,739,763
負債純資産合計	150,009,463	179,360,062

# 計算書類：損益計算書

(単位：千円)	第2期 (自平成27年10月1日 至平成28年3月31日)	第3期 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	4,656,391	5,405,789
その他賃貸事業収入	884,665	968,378
<b>営業収益合計</b>	<b>5,541,057</b>	<b>6,374,168</b>
営業費用		
賃貸事業費用	2,235,833	2,860,183
資産運用報酬	405,144	438,769
資産保管手数料	4,658	6,375
一般事務委託手数料	16,454	21,792
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	48,444	69,052
営業費用合計	2,715,035	3,400,673
<b>営業利益</b>	<b>2,826,021</b>	<b>2,973,494</b>
営業外収益		
受取利息	937	51
還付加算金	715	251
営業外収益合計	1,652	303
営業外費用		
支払利息	275,159	306,343
融資関連費用	59,213	65,780
創立費償却	5,066	5,066
投資口交付費償却	59,244	76,922
営業外費用合計	398,683	454,113
<b>経常利益</b>	<b>2,428,991</b>	<b>2,519,684</b>
税引前当期純利益	2,428,991	2,519,684
法人税、住民税及び事業税	1,075	1,088
法人税等合計	1,075	1,088
<b>当期純利益</b>	<b>2,427,915</b>	<b>2,518,595</b>
前期繰越利益	70	206
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>2,427,985</b>	<b>2,518,802</b>

(単位：千円)	第2期 (自平成27年10月1日 至平成28年3月31日)	第3期 (自平成28年4月1日 至平成28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	3,761,328	4,393,233
地代収入	598,355	680,862
共益費収入	296,707	331,693
計	4,656,391	5,405,789
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	162,060	163,358
水道光熱費収入	453,733	540,060
その他収入	268,871	264,959
計	884,665	968,378
不動産賃貸事業収益合計	5,541,057	6,374,168
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	637,809	684,963
水道光熱費	495,520	523,159
公租公課	216	482,449
修繕費	201,226	150,915
保険料	10,531	12,341
信託報酬	14,499	17,294
減価償却費	565,861	714,171
その他賃貸事業費用	310,168	274,888
不動産賃貸事業費用合計	2,235,833	2,860,183
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,305,224	3,513,984

# 計算書類：キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)	第2期		第3期	
	(自 平成27年10月 1日 至 平成28年 3月31日)	(自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日)	(自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日)	(自 平成28年 4月 1日 至 平成28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	2,428,991	2,519,684		
減価償却費	566,142	714,452		
創立費償却	5,066	5,066		
投資口交付費償却	59,244	76,922		
受取利息	△ 937	△ 51		
支払利息	275,159	306,343		
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 28,262	△ 14,367		
未収消費税等の増減額 (△は増加)	1,561,226	32,815		
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 16,987	△ 78,961		
営業未払金の増減額 (△は減少)	94,580	△ 25,321		
未払金の増減額 (△は減少)	25,738	△ 19,393		
前受金の増減額 (△は減少)	229,469	111,123		
預り金の増減額 (△は減少)	△ 223,486	△ 13,799		
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 164,503	△ 68,932		
その他	36,767	△ 4,103		
小計	4,848,210	3,541,476		
利息の受取額	937	51		
利息の支払額	△ 272,051	△ 305,756		
法人税等の支払額	△ 6,464	△ 940		
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,570,631	3,234,831		
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	-	△ 35,243		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 40,463,688	△ 28,233,179		
信託無形固定資産の取得による支出	△ 361,455	-		
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 30,695	△ 20		
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	2,500		
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 286,205	△ 314,140		
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,185,372	1,202,094		
用途制限付信託預金の払出による収入	661,625	215,676		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 38,295,047	△ 27,162,312		

(単位：千円)	第2期		第3期	
	(自 平成27年10月 1日 至 平成28年 3月31日)	(自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日)	(自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日)	(自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日)
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	7,700,000	6,370,000		
短期借入金の返済による支出	△ 3,200,000	△ 800,000		
長期借入れによる収入	14,650,000	6,230,000		
投資口の発行による収入	19,611,147	16,531,819		
分配金の支払額	△ 1,931,323	△ 2,430,448		
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,829,824	25,901,371		
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,105,407	1,973,891		
現金及び現金同等物の期首残高	8,150,002	11,255,410		
現金及び現金同等物の期末残高	11,255,410	13,229,301		

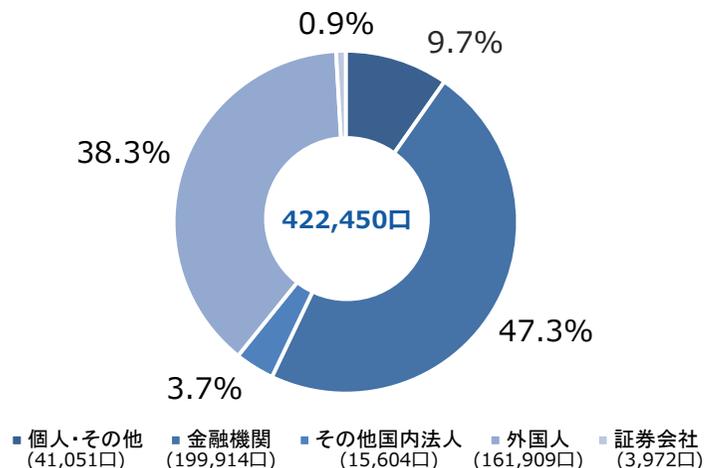
# 鑑定評価一覧

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	2016/9/30	15,200	15,200	0	4.7	4.7	0.0	4.5	4.5	0.0	4.9	4.9	0.0
T-2	MONA新浦安	2016/9/30	8,500	8,560	60	5.3	5.2	-0.1	5.0	4.9	-0.1	5.5	5.4	-0.1
T-3	パサージュ西新井	2016/9/30	6,280	6,370	90	4.4	4.4	0.0	4.2	4.2	0.0	4.6	4.6	0.0
T-4	代官山アドレス・ティセ	2016/9/30	5,620	5,740	120	3.8	3.8	0.0	3.6	3.6	0.0	4.0	4.0	0.0
T-5	ウニクス伊奈	2016/9/30	4,420	4,510	90	5.2	5.2	0.0	4.9	4.8	-0.1	5.4	5.3	-0.1
T-6	ヨークタウン北金目	2016/9/30	4,300	4,300	0	5.0	5.0	0.0	4.8	4.8	0.0	5.2	5.2	0.0
T-7	ウニクス吉川	2016/9/30	3,770	3,800	30	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	2016/9/30	2,720	2,720	0	4.7	4.7	0.0	4.5	4.5	0.0	4.9	4.9	0.0
T-9	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	2016/9/30	5,260	5,280	20	-	-	-	4.7	4.7	0.0	-	-	-
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	2016/9/30	3,390	3,440	50	-	-	-	4.6	4.5	-0.1	-	-	-
T-11	ウニクス上里 (底地)	2016/9/30	3,010	3,010	0	-	-	-	4.7	4.7	0.0	-	-	-
T-12	ウニクス鴻巣 (底地)	2016/9/30	1,740	1,740	0	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-13	いなげや横浜南本宿店 (底地)	2016/9/30	1,460	1,460	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	4.6	4.6	0.0
T-14	グルメシティ千葉中央店	2016/9/30	799	799	0	5.2	5.2	0.0	5.0	5.0	0.0	5.4	5.4	0.0
T-15	仲町台東急ストア	2016/9/30	3,780	3,780	0	4.7	4.7	0.0	4.5	4.5	0.0	4.9	4.9	0.0
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	2016/9/30	1,880	1,900	20	5.1	5.1	0.0	4.9	4.9	0.0	5.3	5.3	0.0
T-17	ライフ亀戸店	2016/9/30	1,500	1,500	0	4.3	4.3	0.0	4.0	4.0	0.0	4.5	4.5	0.0
O-1	ブルメール舞多間	2016/9/30	8,780	8,990	210	5.5	5.4	-0.1	5.6	5.5	-0.1	5.7	5.6	-0.1
O-2	セントラルスクエア高殿店 (底地)	2016/9/30	2,870	2,930	60	-	-	-	4.4	4.3	-0.1	-	-	-
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	2016/9/30	2,410	2,440	30	6.4	6.3	-0.1	6.1	6.0	-0.1	6.6	6.5	-0.1
O-4	ブルメールHAT神戸	2016/9/30	11,600	11,600	0	4.9	4.9	0.0	4.7	4.7	0.0	5.1	5.1	0.0
O-5	カリノ江坂	2016/9/30	6,590	6,590	0	4.8	4.8	0.0	4.5	4.5	0.0	5.0	5.0	0.0
O-6	COMBOX光明池	2016/9/30	6,920	6,940	20	5.2	5.2	0.0	4.9	4.9	0.0	5.4	5.4	0.0
O-7	阪急オアシス枚方出口店	2016/9/30	1,310	1,310	0	5.6	5.6	0.0	5.4	5.4	0.0	5.8	5.8	0.0
O-8	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	2016/9/30	500	500	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	4.6	4.6	0.0
O-9	ライフ西天下茶屋店	2016/9/30	1,620	1,650	30	4.9	4.8	-0.1	5.0	4.9	-0.1	5.1	5.0	-0.1
O-10	ミリオンタウン塚口 (底地)	2016/9/30	3,730	3,810	80	-	-	-	4.4	4.3	-0.1	-	-	-
N-1	カーマホームセンター中川富田店 (底地)	2016/9/30	2,500	2,540	40	-	-	-	4.8	4.7	-0.1	-	-	-
N-2	パロー一宮西店	2016/9/30	2,230	2,280	50	5.3	5.2	-0.1	5.0	4.9	-0.1	5.5	5.4	-0.1
N-3	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	2016/9/30	945	960	15	-	-	-	4.8	4.7	-0.1	-	-	-
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	2016/9/30	7,220	7,220	0	4.9	4.9	0.0	4.7	4.7	0.0	5.1	5.1	0.0
F-1	サニー野間店	2016/9/30	1,520	1,520	0	5.1	5.1	0.0	4.9	4.9	0.0	5.5	5.5	0.0
R-1	ロゼオ水戸	2016/9/30	10,700	10,900	200	5.5	5.4	-0.1	5.2	5.1	-0.1	5.7	5.6	-0.1
R-2	ケーズデンキ青森本店	2016/9/30	1,570	1,550	-20	5.8	5.7	-0.1	5.5	5.4	-0.1	6.0	5.9	-0.1
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	2016/9/30	909	924	15	5.8	5.7	-0.1	5.5	5.4	-0.1	6.0	5.9	-0.1
R-4	アシコタウンあしかが	2016/9/30	5,060	5,060	0	5.4	5.4	0.0	5.2	5.2	0.0	5.6	5.6	0.0
R-5	ヨークタウン新田東	2016/9/30	3,310	3,310	0	5.6	5.6	0.0	5.4	5.4	0.0	5.8	5.8	0.0
R-6	カスミテクノパーク桜店	2016/9/30	861	861	0	5.2	5.2	0.0	5.0	5.0	0.0	5.4	5.4	0.0
R-7	ソラプラザ	2016/9/30	5,740	5,910	170	5.0	4.9	-0.1	4.7	4.6	-0.1	5.2	5.1	-0.1
R-8	ピーワンプラザ天王	2016/9/30	4,230	4,260	30	5.3	5.3	0.0	4.9	4.9	0.0	5.4	5.4	0.0
第3期末取得済資産合計			166,754	168,164	1,410	-	-	-	-	-	-	-	-	-
N-5	ケーズデンキ新守山店 (底地)	2016/10/1	-	1,410	-	-	-	-	-	4.1	-	-	4.3	-

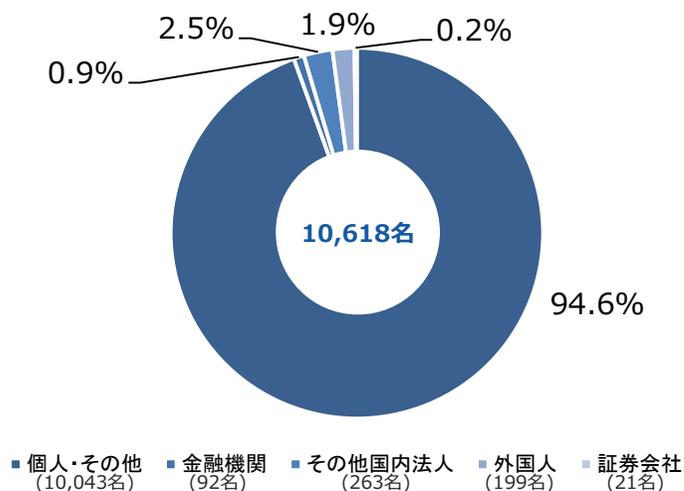
注：「前回」は前回の評価時点を行い、第2期末取得済資産は2016年3月31日、第3期取得済資産は2016年2月1日（ホームセンターコーナン砂田橋店は2015年11月1日）です。また、「今回」は2016年9月30日時点の価格時点を行います。また、DCF法において、最も2016年9月30日時点に最も近い期間の割引率を記載しています。

# 投資主の状況 (2016年9月末時点)

## 所有者別投資口数の割合



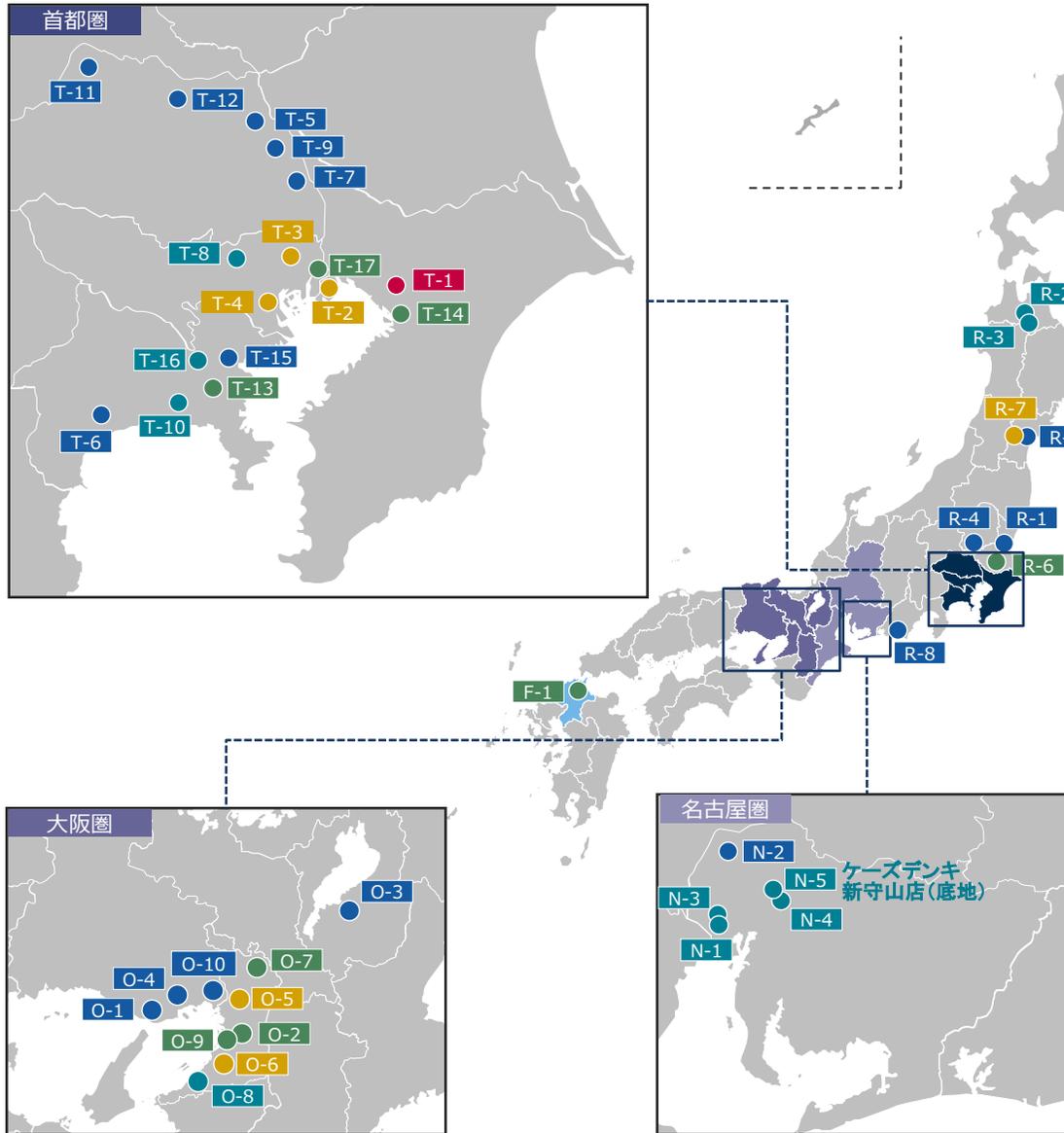
## 所有者別投資主数の割合



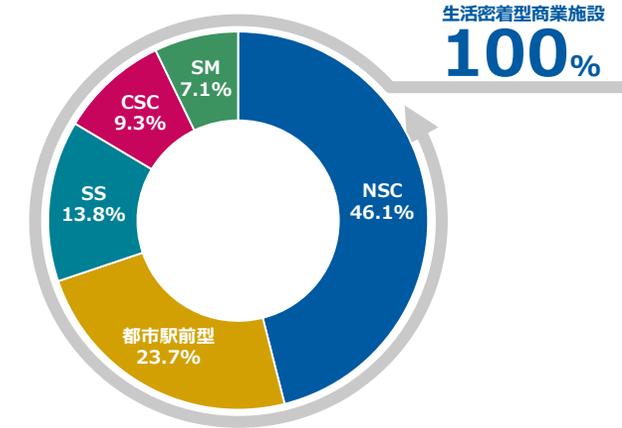
## 主要投資主

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)	80,441	19.04%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	34,820	8.24%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	29,456	6.97%
4	JP MORGAN CHASE BANK 385628	16,318	3.86%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	16,036	3.79%
6	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	12,501	2.95%
7	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	12,150	2.87%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	7,029	1.66%
9	SIX SIS LTD.	6,453	1.52%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	5,798	1.37%

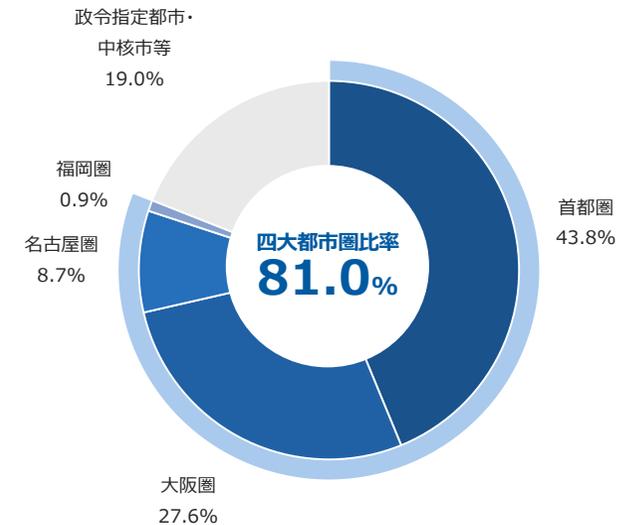
注: 所有割合は、発行済投資口数に占める所有投資口数の割合を算出しています。(小数第3位切り捨て)



## 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)



**T-1** フルガーデン八千代



**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** スーパーバホーム  
岩槻店 (底地)



**T-10** ケーズデンキ  
湘南藤沢店 (底地)



**T-11** ウニクス上里 (底地)



**T-12** ウニクス鴻巣 (底地)



**T-13** いなげや横浜南本宿店  
(底地)



**T-14** グルメシティ  
千葉中央店



**T-15** 仲町台東急ストア



**T-16** セントラルウェルネスクラブ  
長津田みなみ台



**T-17** ライオン店



**O-1** フルメル舞多聞



**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** フルメルHAT神戸



**O-5** カリーノ江坂



**O-6** COMBOX光明池



**O-7** 阪急オアシス  
枚方出口店



**O-8** ウェルシア  
岸和田助町店 (底地)



**O-9** ライフ西天下茶屋店



**O-10** ミリオンタウン  
塚口 (底地)



**N-1** カーマホームセンター  
中川富田店 (底地)



**N-2** ハロー一宮西店



**N-3** ケーズデンキ  
中川富田店 (底地)



**N-4** ホームセンター  
コーナン砂田橋店



**F-1** サニー野間店



**R-1** ロゼオ水戸



**R-2** ケーズデンキ  
青森本店



**R-3** スーパーポーツゼビオ  
青森中央店



**R-4** アシコタウンあしがが



**R-5** ヨークタウン新田東



**R-6** カスミテクノパーク桜店



**R-7** ソララプラザ



**R-8** ビーワンプラザ天王



**N-5** ケーズデンキ  
新守山店 (底地)



NEW

## 取得価格の合計 (注)

160,136百万円

## 鑑定評価額の合計 (注)

169,574百万円

## 平均鑑定NOI利回り (注)

5.4%

## 平均稼働率 (注)

99.7%

## テナント数 (注)

406件

	通番	資産名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	テナント数 (件)
第3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	99.6	49
	T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	8,560	6.1	95.6	71
	T-3	バサージュ西新井	東京都足立区	5,850	6,370	5.0	98.1	41
	T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	5,740	4.2	98.2	26
	T-5	ウニクス伊奈	埼玉県北足立郡	4,379	4,510	5.5	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	3,800	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	2,720	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	5,280	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	3,440	5.0	100.0	1
	T-11	ウニクス上里 (底地)	埼玉県児玉郡	3,000	3,010	4.6	100.0	1
	T-12	ウニクス鴻巣 (底地)	埼玉県鴻巣市	1,700	1,740	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	799	5.8	100.0	1
	T-15	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市	3,360	3,780	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	1,900	5.7	100.0	2
	T-17	ライフ亀戸店	東京都江東区	1,450	1,500	4.5	100.0	1
第4期取得資産	O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市	8,389	8,990	5.8	99.1	49
	O-2	セントラルスクエア高殿店 (底地)	大阪府大阪市	2,685	2,930	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	2,440	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	5.2	99.1	41
	O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	6,590	5.2	99.1	30
	O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	6,940	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	1,310	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
	O-9	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市	1,505	1,650	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	3,810	4.6	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	2,311	2,540	5.2	100.0	1
	N-2	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2,174	2,280	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	889	960	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	7,140	7,220	5.2	100.0	1	
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	1,520	5.4	100.0	1	
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	10,900	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	924	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	6.5	99.1	26	
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	3,310	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	861	5.6	100.0	1	
R-7	ソララプラザ	宮城県仙台市	5,720	5,910	5.0	100.0	1	
R-8	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010	4,260	5.7	100.0	7	
N-5	ケーズデンキ新守山店 (底地)	愛知県名古屋市	1,370	1,410	4.4	100.0	1	

注: 1物件取得後、2016年11月現在の数値です。稼働率、テナント数は2016年9月末の数値 (但し、「ケーズデンキ新守山店 (底地)」を含む) です。

# フルルガーデン八千代の運用ハイライト

## 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

道路アクセス及び電車アクセスの双方に優れ、人口増加エリアに位置するCSC

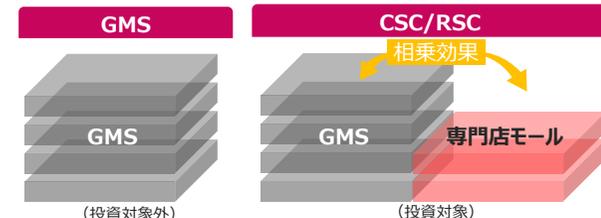


取得価格	14,848百万円
所在地	千葉県八千代市
延床面積	①50,960.84m <sup>2</sup> ②65,698.32m <sup>2</sup>
メインテナント	株式会社イトーヨーカ堂
鑑定NOI	760百万円
鑑定NOI利回り	5.1%



### GMSとCSCの違い

- GMS単独店は本投資法人の投資対象外
- GMSに専門店が付随したCSCは投資対象
- CSCより大きいRSCは投資対象 (ポートフォリオの20%以内)



### テナントの信用力

賃料ベースで約85%のテナントが上場企業  
又は上場企業グループ

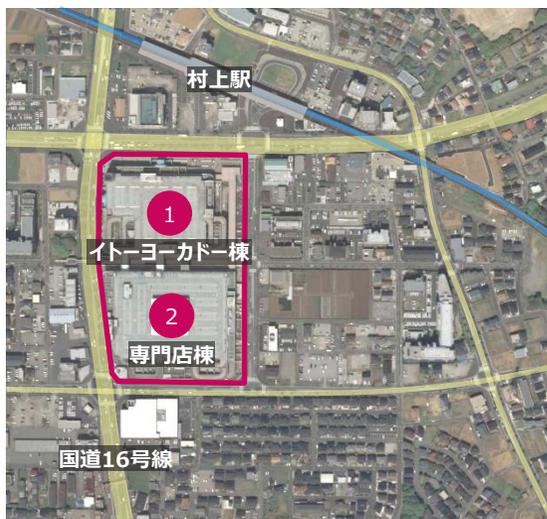


### 主なテナント企業の業況 (上場)

企業名	売上高	当期純利益
ゼビオHD	210,672	2,084
ファーストリテイリング	1,681,781	110,027
AOKI HD	183,805	10,185
ハニーズ	59,020	1,948
リーガルコーポレーション	36,030	1,336

出所: 各社の開示資料より当社にて作成  
注: 株式会社の記事は省略し、ホールディングスはHDと記載

### 立地・商圏



#### アクセス

- 最寄駅「村上」から「大手町」まで約45分
- 国道16号線に接道
- 「勝田台」駅からの定期的なバスによる来店も可能

#### 人口

- 商圏5kmの人口は33.5万人 (2005年から2010年まで1.5%増)
- 商圏3kmの人口は16.0万人 (2005年から2010年まで2.3%増)
- 八千代市の人口は19.5万人 (2010年から2015年まで3.3%増)

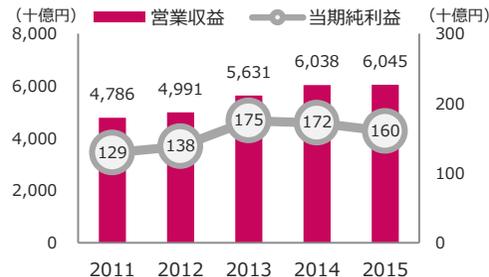
#### 来店客数

- 本物件の平均の来店客数は60万人/月と安定的に推移

出所: 国土地理院の空中写真を本資産運用会社にて加工

### イトーヨーカドー

#### セブン&アイHD



#### 本物件におけるセブン&アイHDグループ

- イトーヨーカドー: メインテナント
- アカチャンホンポ: 専門店棟のテナント
- モールSC開発: 本物件全体のサブPM

注: 本項初回作成時点 (2016年3月期 (第2期))

#### イトーヨーカドー八千代店の業況

- イトーヨーカドー全店のうち、上位30%に位置する年間売上高の高さ
- 店長の権限強化により、商圏に適した商品構成に変更し売上は向上
- 賃料負担率は5%程度と良好 (賃料負担率: 賃料÷売上高)

#### ネットスーパー

- 本物件のイトーヨーカドーから配送されるネットスーパーを展開
- 本物件の周囲には10店舗のセブンイレブンが存在し、ネット経由で注文を受けた品物を受け取ることが可能
- 1,000億円程度のネットスーパーの市場のうち、イトーヨーカドーはシェアの半分程度といわれる

## 都市駅前型

## MONA新浦安



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	490百万円
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。

## 立地・商圏



出所：国土地理院の空中写真を本資産運用会社にて加工

### アクセス

- 最寄駅「新浦安」から「東京」まで約20分
- 駅からペDESTリアンデッキで直結
- 新浦安駅の1日当たりの平均乗降客数は5.8万人以上
- 新浦安駅の西側隣駅「舞浜」には東京ディズニーリゾートが所在

### 人口

- 商圏5kmの人口は50.9万人 (2005年から2010年まで3.9%増)
- 商圏3kmの人口は20.5万人 (2005年から2010年まで5.3%増)
- 浦安市の人口は16.4万人 (2010年から2015年まで0.5%減)

### 競合状況

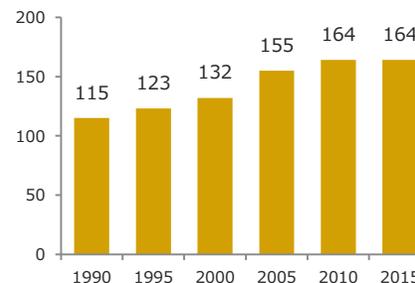
- 新浦安駅南東側にイオン新浦安店 (ショッピングプラザ新浦安) が営業中

## 成長機会

### 商圏

### 成長性の高い商圏人口

- 本物件が所在する浦安市の人口は2010年まで上昇しており、その後も安定して推移

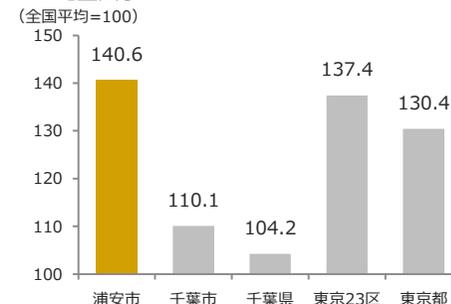


出所：平成27年国勢調査 (速報) (総務省)

### 商圏

### 高い所得層

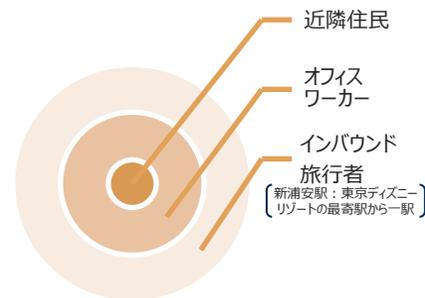
- 本物件が所在する浦安市の平均所得は東京23区を上回る



出所：平成27年度市町村税課税状況等の調 (総務省)

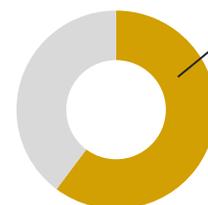
### 成長性

### 幅広い顧客層に対応するテナント群



- 食品スーパーやドラッグストア等の最寄品を多く扱うテナントが入居している
- パブリックスペースが充実しており、イベントスペースとしての利用価値が高い
- 金融機関テナント (6テナント) が集積しており、施設利用頻度が高い
- 飲食店が入居しており、会社帰りや駅前ホテル宿泊客からの需要を取り込むことが可能
- 100円ショップ、ドラッグストア、外国人に人気の雑貨店等が入居しており、インバウンド需要の取り込みが可能

## リーシングマチュリティ



60.1%

第6期 (2018年3月期) までに定期借家契約が満期を迎えるテナントの本物件の賃料に占める割合

定期借家満期のタイミングに合わせ、CAPEXの有効活用によりコスト削減及びテナント満足度の向上を図るとともに、商圏のニーズのより合致するMD構成とし、再契約又は新規テナント誘致のいずれの場合においても、賃料増額の機会を追求します。

# ポートフォリオ概要(1)

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	4,379百万円
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> </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リニックなど、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	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
物件写真					
所在地	神奈川県横浜市緑区	東京都江東区	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	1,724百万円	1,450百万円	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>● 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>● ユニーグループの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	0-4 ブルメールHAT神戸	0-5 カリーノ江坂	0-6 COMBOX光明池	0-7 阪急オアシス枚方出口店	0-8 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居住も多い商圈</li> <li>● 東急ハンズが核店舗として出店</li> </ul>	<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年オープンの商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	0-9 ライフ西天下茶屋店	0-10 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圈が豊富な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、東西南北に広域商圈を確保できる立地</li> <li>● 隣地にケーズデンキ中川富田店、食品スーパー、大手衣料店及びスポーツ用品店が出店しており、隣接店舗と共に商業集積を形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● JR「名古屋」駅まで最速10分のJR「尾張一宮」駅を中心に市街地が広がる名古屋市のベッドタウンエリアに立地</li> <li>● 中部地方を中心に展開する食品スーパーであるバローを核に、家電量販店、スポーツクラブ等を複合するNSC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「名古屋」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	F-1 サニー野間店	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
物件写真					
所在地	愛知県名古屋市中区	福岡県福岡市南区	茨城県水戸市	青森県青森市	青森県青森市
取得価格	7,140百万円	1,497百万円	10,046百万円	1,469百万円	898百万円
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>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>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>
物件名	R-4 アシコタウンあしかが	R-5 ヨークタウン新田東	R-6 カスミテクノパーク 桜店	R-7 ソララプラザ	R-8 ピーワンプラザ天王
物件写真					
所在地	栃木県足利市	宮城県仙台市宮城野区	茨城県つくば市	宮城県仙台市青葉区	静岡県浜松市東区
取得価格	4,180百万円	3,252百万円	830百万円	5,720百万円	4,010百万円
ハイライト	<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ISC</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>	<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」が出店しており、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>

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。