

# KENEDIX

Retail REIT Corporation



ケネディクス商業リート投資法人

決算説明資料 第13期（2021年9月期）

2021年11月16日



## 目次

Section 1	エグゼクティブ・サマリー	P.3
Section 2	新型コロナウイルス感染拡大の影響	P.11
Section 3	2021年9月期の運用状況	P.18
Section 4	安定性を重視した成長戦略	P.25
Appendix 1	本投資法人の特徴	P.36
Appendix 2	補足資料	P.44



Security Code

3453

01 エグゼクティブ・サマリー





### コロナ下での安定運営（第13期（2021年9月期））

- 本投資法人の核テナントである食品スーパーやホームセンター等、生活必需品を扱う業種は新型コロナ感染拡大の環境下（以下、「コロナ下」ということがあります）でも引き続き好調
- 第13期初に実施した第5回公募増資による新規物件取得（4物件223億円）も増収増益に寄与
- コロナ禍による賃料への影響は軽微であり、物件売却益及びコスト削減により、1口当たり分配金は7,328円と過去最高水準（注1）

### 信用力の向上

- ケネディクス・グループの三井住友ファイナンス&リースグループ入り、規模拡大に伴う分散、コロナ下での安定運用等から信用力が向上
- 長期発行体格付（JCR）は2021年1月に「A+（ポジティブ）」に向上
- 第13期以降に、6金融機関から新規借入れを行い、借入先は2021年3月末の12社から18社に増加
- 信用力向上に伴い、借入条件も改善

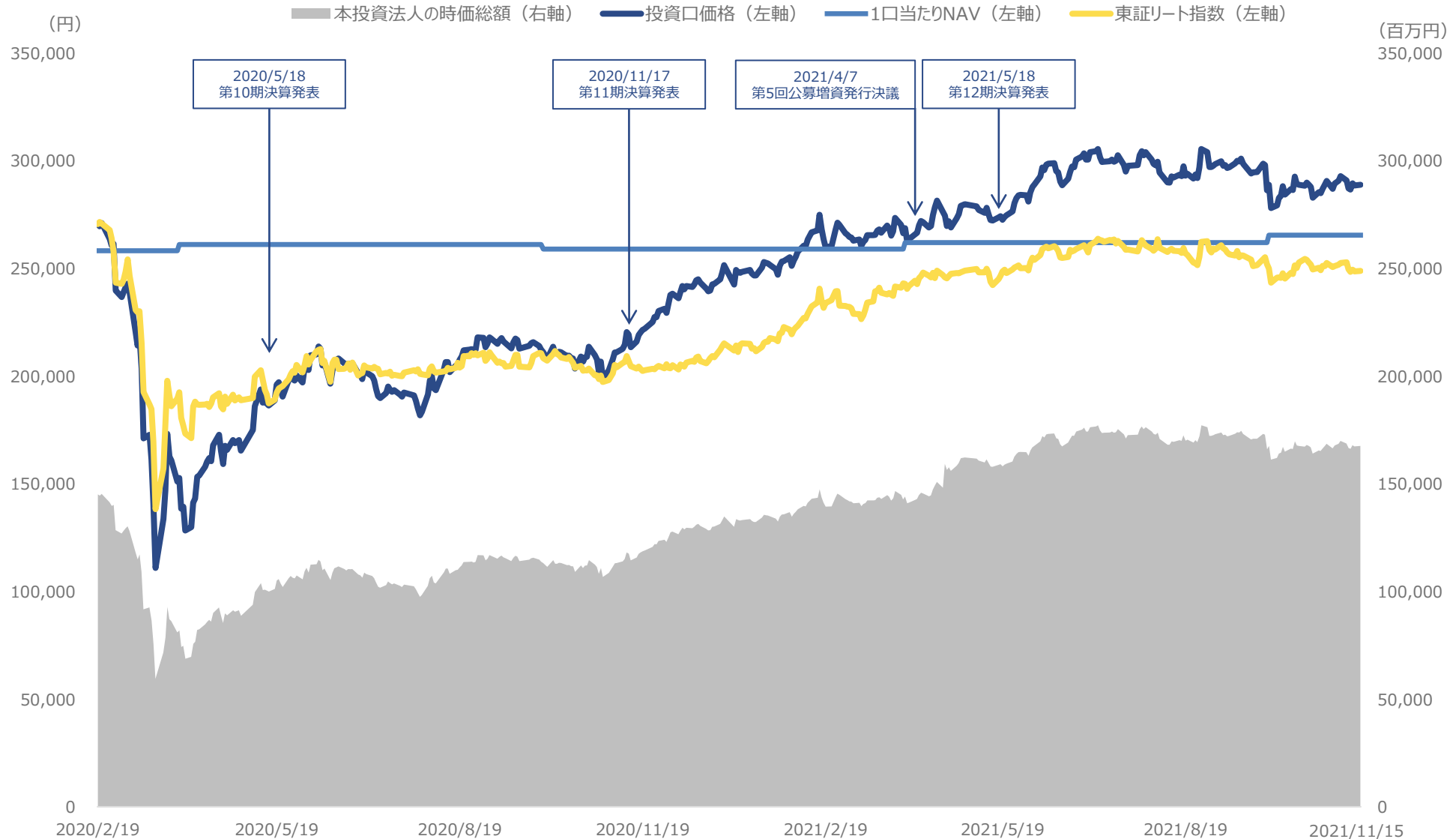
### アフターコロナも見据え、安定性の向上と持続的成長を目指す

- サービス系テナント（注2）を中心に一部テナントについてはコロナ下での売上回復に時間を要しているが、緊急事態宣言明け後の経済再開に伴う動きも見られる
- 引き続き資産入替え及びテナント入替えを進め、適切なタイミングで公募増資による成長も図ることで、ポートフォリオの収益性及び質の向上を目指す
- 投資口価格のコロナ前水準の回復を踏まえ、コロナ下で一旦取り下げていた中期的な1口当たり巡行分配金及び資産規模の目標について、それぞれ7,000円、3,400億円に設定
- 格付の「AA-」への格上げとともに、グリーンボンドの発行等、調達手段・調達先の多様化により調達コストの低減を目指す
- 資産運用会社一体となってESG施策を推進するため、サステナビリティ推進室及びサステナビリティ推進委員会を新設し、体制を整備

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

注2：飲食等の非物販系テナントを指します。

## 投資口価格及び時価総額の推移

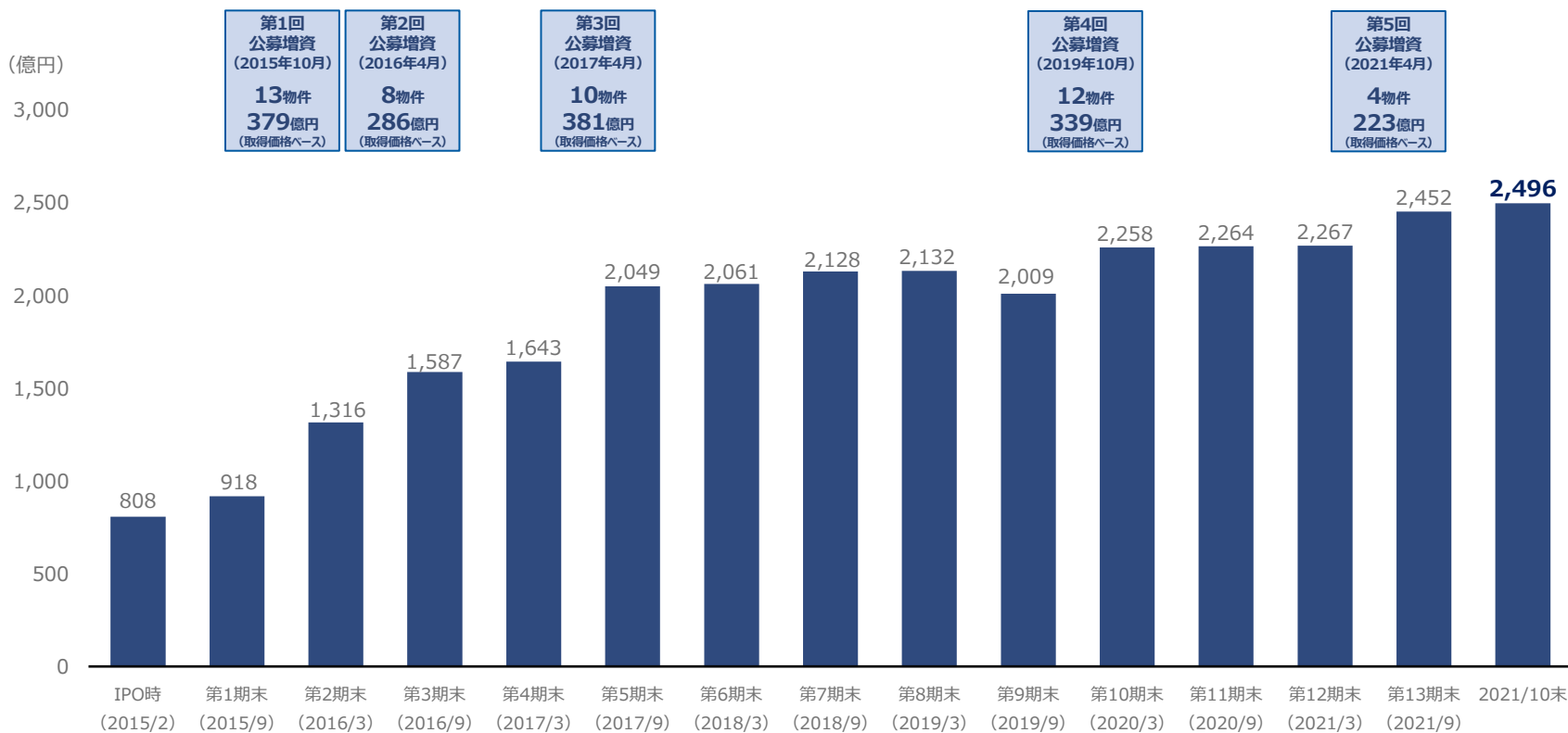


注：東証REIT指数が2020年の高値をつけた2020年2月19日における東証REIT指数を同日の本投資法人の投資口価格の終値に換算して指数化しています。

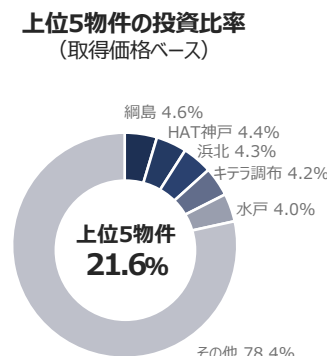
## ポートフォリオに関する各種指標

鑑定評価額の合計	鑑定NOI利回り	償却後NOI利回り	稼働率	四大都市圏比率	生活密着型商業施設	食品関連テナント入居
2,681億円	5.2%	4.3%	99.5%	82.2%	94.6%	86.3%

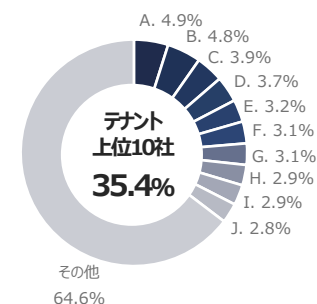
## 資産規模推移（取得価格ベース）



## ポートフォリオの分散状況 (2021/10末)



## テナント上位10社の構成比率 (賃料ベース)

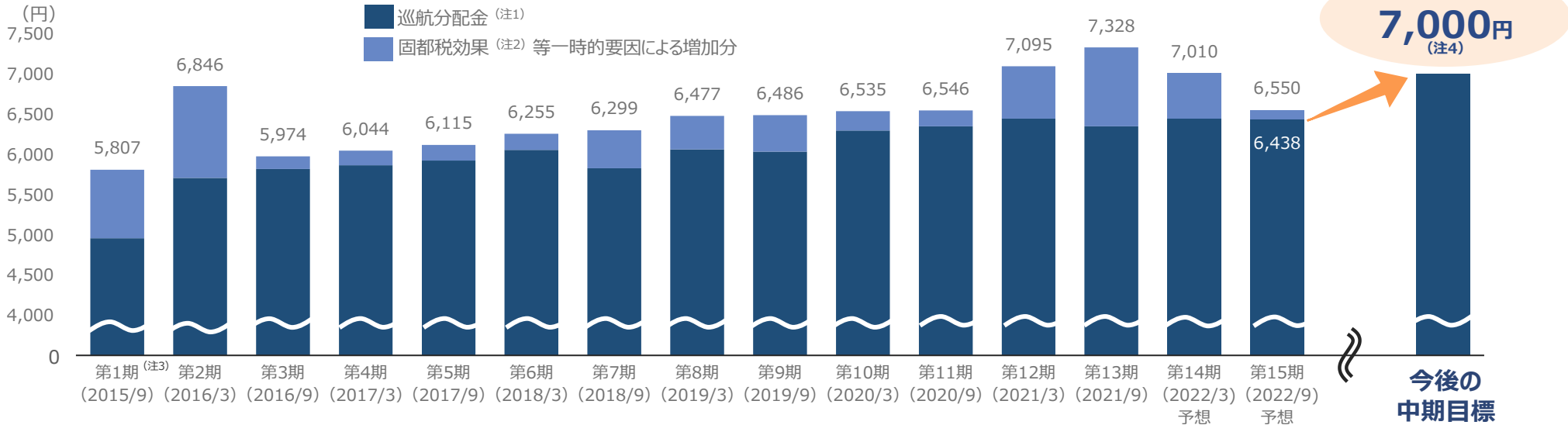


物件数	18	19	33	40	42	51	52	53	53	55	62	62	64	66	66
テナント数	286	321	389	405	409	542	522	520	511	480	496	496	502	528	517

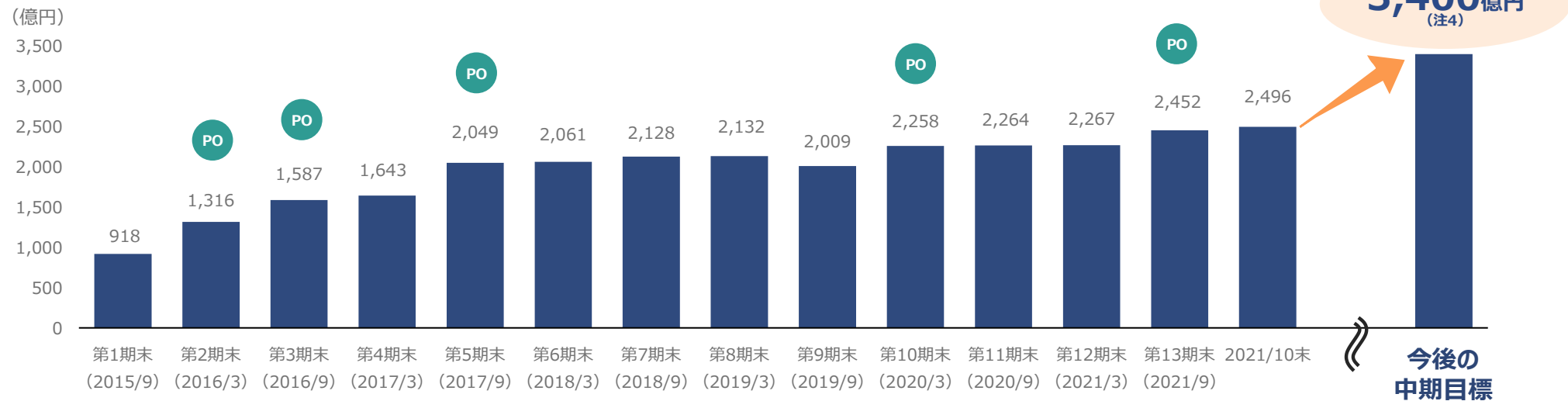
注1：ポートフォリオに関する各種指標は、本書の日付現在保有している66物件の2021年9月30日時点における数値を記載しています。鑑定評価額、NOI利回りについて、キテラタウン福岡長浜については2021年9月1日を価格時点とする鑑定評価書の数値に基づいています。  
 注2：鑑定NOI利回りは、最新の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益（年額）を取得価格で除して記載しています。  
 注3：食品関連テナント入居は、食品関連のテナントが入居する物件の取得価格の合計を商業施設の取得価格の合計で除して算出しています。  
 注4：IPO時点のテナント数は、2014年9月30日現在の数値を記載しています。

# 巡航分配金及び資産規模の目標

## 1口当たり分配金の推移



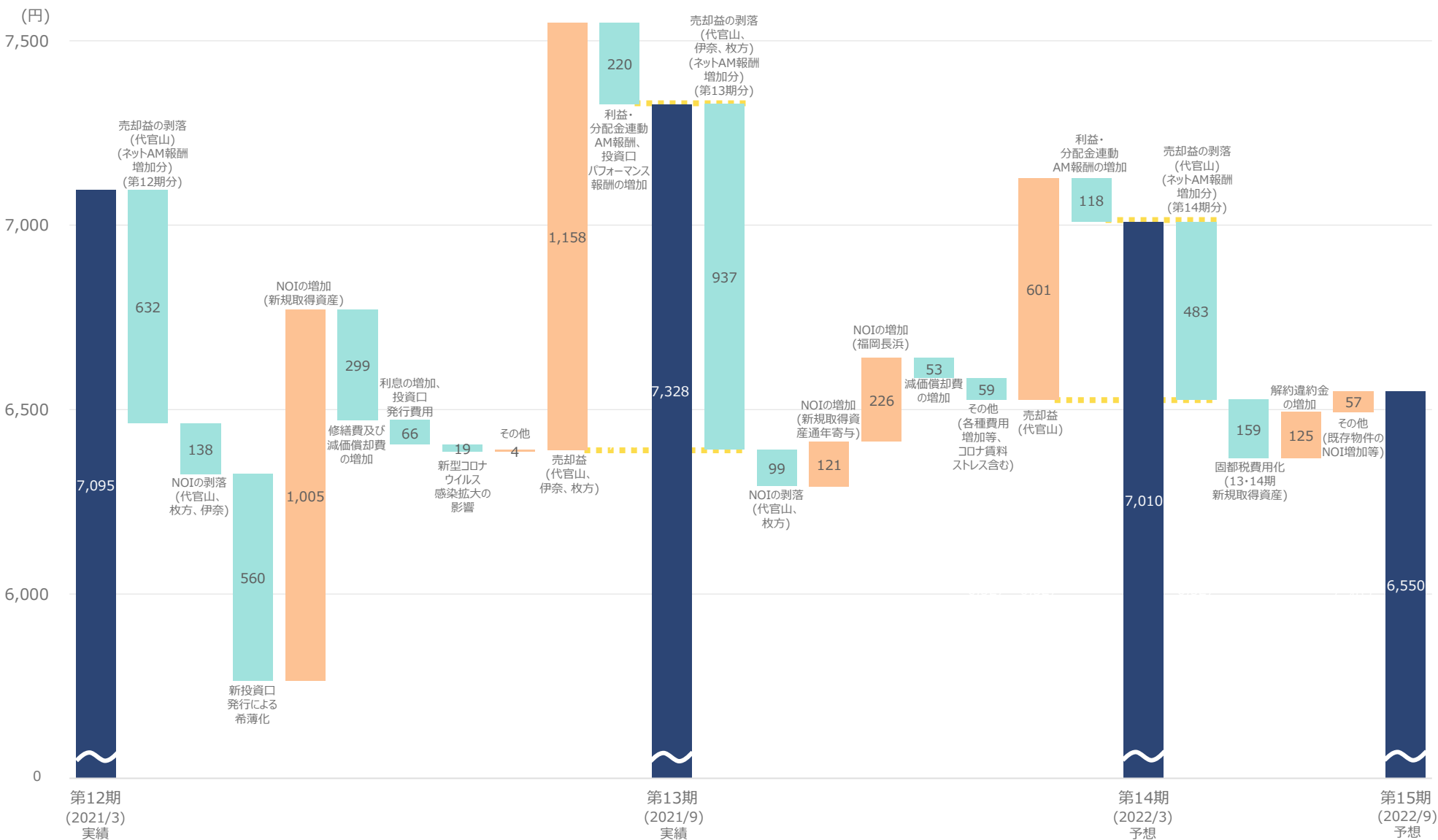
## 資産規模の推移



注1: 巡航分配金は、固都税等の費用化を前提とし、売却損益、売却損益を要因とする運用報酬の増減、投資口パフォーマンス報酬の影響等の一時的要因を除いた分配金の試算値です。  
 注2: 固都税効果とは、不動産等の売買にあたり固都税等を前所有者と精算し当該精算金相当額が取得原価に算入される等の理由により資産取得初年度に固都税等が費用化されないことをいいます。  
 注3: 第1期の1口当たり分配金は7,414円ですが、第1期の実質的な運用期間は233日であったため、半年間の期間に換算して記載しています。  
 注4: 上記目標は市場環境等の外部要因に大きく依存します。

# 1口当たり分配金の変動要因

■ 1口当たり分配金 ■ 増加要因 ■ 減少要因





(単位：百万円)

	2021/3	2021/9		増減		予想比に対する備考
	第12期実績	第13期予想 <sup>(注)</sup>	第13期実績	前期比	予想比	
賃貸事業収入	7,336	7,779	7,829	+492	+49	固定賃料・共益費+51（うち+30はコロナ影響に対する予実の差異：予想-41、実績-11）、変動賃料-1
その他賃貸事業収入	927	1,066	1,072	+144	+5	
不動産等売却益	454	648	674	+220	+25	
<b>営業収益</b>	<b>8,717</b>	<b>9,495</b>	<b>9,576</b>	<b>+858</b>	<b>+80</b>	
賃貸事業費用 （除く、減価償却費）	2,309	2,548	2,495	+186	-52	水道光熱費-23、修繕費-14、販売促進費-13、租税公課-10
<b>NOI</b>	<b>5,954</b>	<b>6,298</b>	<b>6,405</b>	<b>+451</b>	<b>+107</b>	
減価償却費	1,068	1,134	1,166	+98	+31	
<b>賃貸事業利益</b>	<b>4,885</b>	<b>5,163</b>	<b>5,239</b>	<b>+353</b>	<b>+75</b>	
その他営業費用	961	1,021	1,032	+71	+11	
<b>営業利益</b>	<b>4,379</b>	<b>4,790</b>	<b>4,881</b>	<b>+502</b>	<b>+90</b>	
営業外収益	0	0	0	-0	+0	
営業外費用	579	631	619	+39	-12	
<b>経常利益</b>	<b>3,799</b>	<b>4,158</b>	<b>4,262</b>	<b>+462</b>	<b>+103</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>3,798</b>	<b>4,157</b>	<b>4,261</b>	<b>+462</b>	<b>+103</b>	
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>7,095</b>	<b>7,150</b>	<b>7,328</b>	<b>+233</b>	<b>+178</b>	

注：第13期予想は2021年5月18日時点のものです。

# 業績予想：2021年9月期及び2022年3月期

(単位：百万円)

運用状況	2021/9 第13期実績	2022/3 第14期予想	増減
営業収益	9,576	9,308	-267
うち、不動産等売却益	674	350	-324
営業費用	4,694	4,606	-88
<b>営業利益</b>	<b>4,881</b>	<b>4,702</b>	<b>-179</b>
営業外費用	619	624	+5
支払利息及び有利子負債関連費用	603	609	+5
投資口交付費の償却額	15	15	-
<b>経常利益</b>	<b>4,262</b>	<b>4,077</b>	<b>-185</b>
<b>当期純利益</b>	<b>4,261</b>	<b>4,076</b>	<b>-185</b>
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>7,328</b>	<b>7,010</b>	<b>-318</b>

感染症に  
関連するストレス  
(賃料減額対応)  
-20

2022/3 第14期予想	2022/9 第15期予想	増減
9,308	9,062	-246
350	-	-350
4,606	4,626	+20
<b>4,702</b>	<b>4,435</b>	<b>-267</b>
624	625	+0
609	610	+0
15	15	-
<b>4,077</b>	<b>3,809</b>	<b>-267</b>
<b>4,076</b>	<b>3,808</b>	<b>-267</b>
<b>7,010</b>	<b>6,550</b>	<b>-460</b>

参考指標	2021/9 第13期実績	2022/3 第14期予想	増減
<b>NOI</b>	<b>6,405</b>	<b>6,563</b>	<b>+157</b>
NOI利回り (%)	5.2%	5.3%	---
減価償却費	1,166	1,197	+31
償却後NOI	5,239	5,365	+126
償却後NOI利回り (%)	4.3%	4.3%	---
FFO	4,774	4,942	+168
CAPEX	628	994	+366
<b>LTV (%)</b>	<b>44.1%</b>	<b>44.8%</b>	<b>---</b>

2022/3 第14期予想	2022/9 第15期予想	増減
6,563	6,562	-0
5.3%	5.2%	---
1,197	1,210	+13
5,365	5,351	-14
4.3%	4.3%	---
4,942	5,037	+95
994	990	-4
<b>44.8%</b>	<b>44.8%</b>	<b>---</b>



Security Code

3453

02 新型コロナウイルス感染拡大の影響



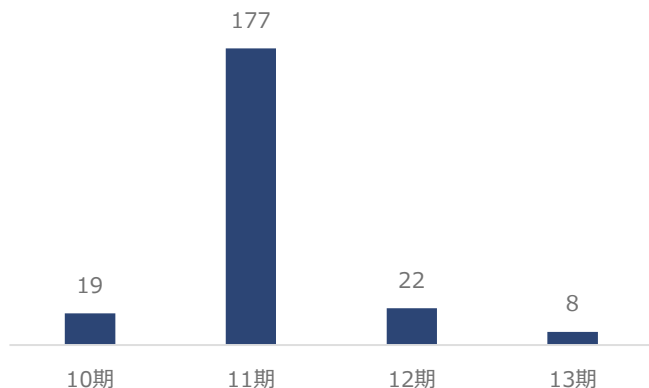


# コロナ下におけるテナントへの対応

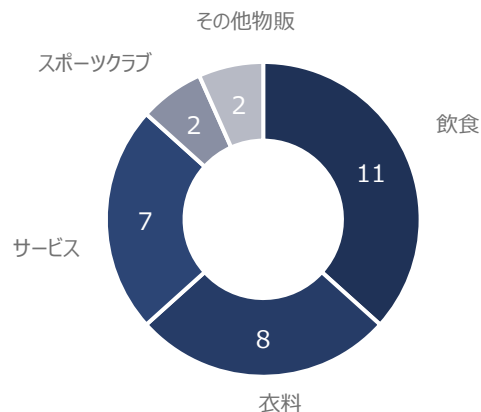
## 賃料減額・支払猶予要請の状況

要望の新規件数は第3回・第4回の緊急事態宣言期間中においても少数にとどまる

要望件数の推移（10期～13期）



要望件数内訳（12期・13期）



対応方針

賃料減額又は支払猶予の受入に際しては以下の事項を勘案（初回の緊急事態宣言時から不変）

- テナントの業績
- テナントの売上高減少率
- テナントの財務状況
- テナントの契約形態
- 緊急事態宣言の発令期間
- 補助金の状況
- 本投資法人の運営に与える影響

## 賃料減額・支払猶予要請への対応

### 第12期（2021年3月期）

#### 賃料減額対応

- ✓ 1件
- ✓ 賃料減額の合計額 1.6百万円

#### 支払猶予対応

- ✓ 0件

### 第13期（2021年9月期）

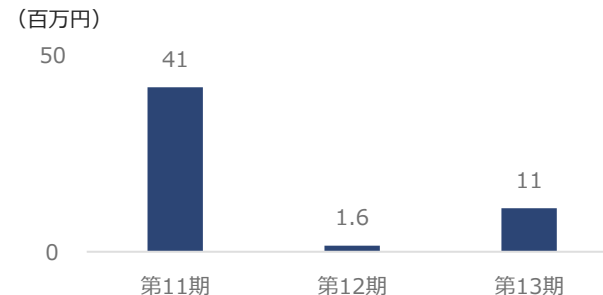
#### 賃料減額対応

- ✓ 5件（うち、12期からの継続1件）
- ✓ 賃料減額の合計額 11百万円  
（うち、第12期に開始した賃料減額は約10百万円）

#### 支払猶予対応

- ✓ 0件

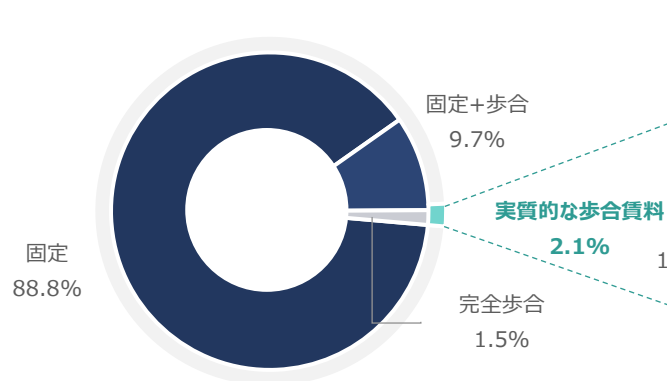
賃料減額の合計額の推移



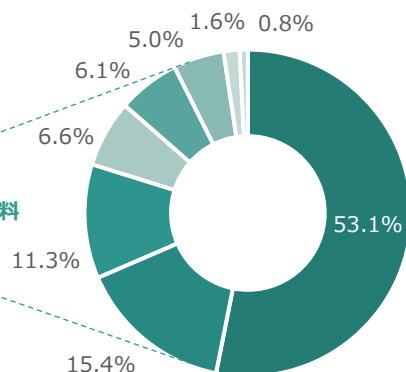


## 売上歩合賃料の状況

売上歩合賃料の割合（2021/4-2021/9）（注）



売上歩合賃料のテナントの属性比率（賃料ベース）



雑貨	53.1%
その他物販系	15.4%
衣料	11.3%
飲食	6.6%
ドラッグストア	6.1%
100円ショップ	5.0%
食品	1.6%
その他サービス系	0.8%

売上歩合賃料のテナントの業態は、  
 雑貨・衣料等の物販が90%超

### 歩合賃料額

**124百万円**  
 (13期) **+7百万円**  
 (11期比)

## 賃料滞納、テナント退去、テナント破綻の状況

新型コロナウイルス感染拡大に起因する 賃料滞納件数		テナント退去		テナント破綻
1件 (12期)	0件 (13期)	7件 (13期)	-11件 (12期比)	12・13期において テナント破綻は発生せず

- 期中のテナント退去・破綻及び期末の滞納件数は通常時と比較しても大きな変化なし
- 但し、第15期にピーワンプラザ天王の温浴施設の退去予定あり

## 稼働率の推移

ポートフォリオ稼働率はコロナ下でも安定推移

99.4% (第10期末) → 99.7% (第11期末) → 99.8% (第12期末) → 99.6% (第13期末)

### ピーワンプラザ天王における温浴施設の退去予定について



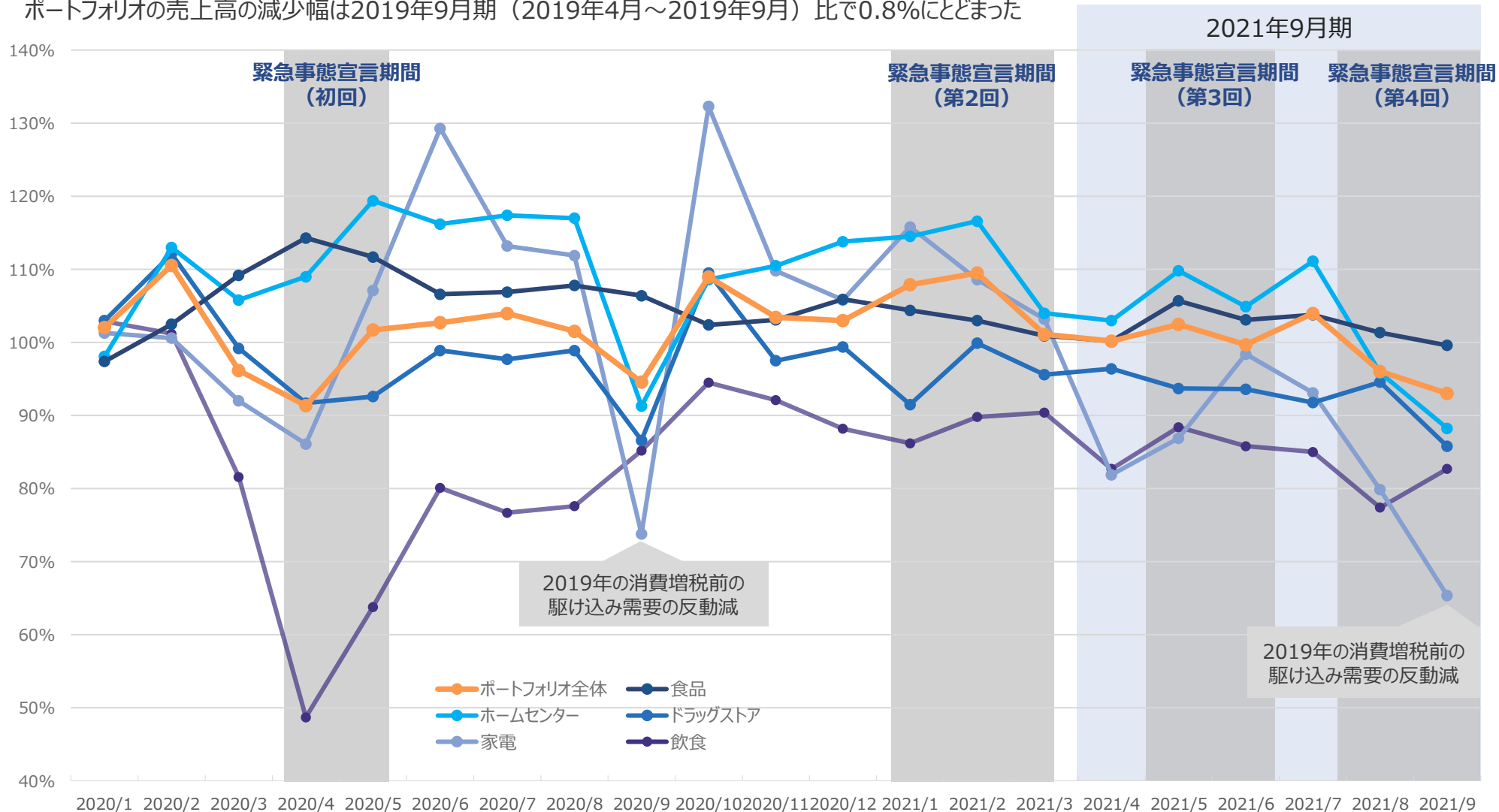
- 2022年6月に退去予定（賃貸面積2,689m<sup>2</sup>）
- 現状、複数の後継テナント候補と交渉中
- 第15期に現テナントの違約金を計上予定

注：売上歩合賃料は、記載の期間の実績値を記載しています。

# テナント売上推移（2020年1月～2021年9月）

## コロナ下でのテナント業種別影響度（2019年同月比）

2021年9月期は2回の緊急事態宣言により約7割の期間が宣言下であったことに加え、2019年増税前の駆け込み需要の反動減もあったものの、ポートフォリオの売上高の減少幅は2019年9月期（2019年4月～2019年9月）比で0.8%にとどまった



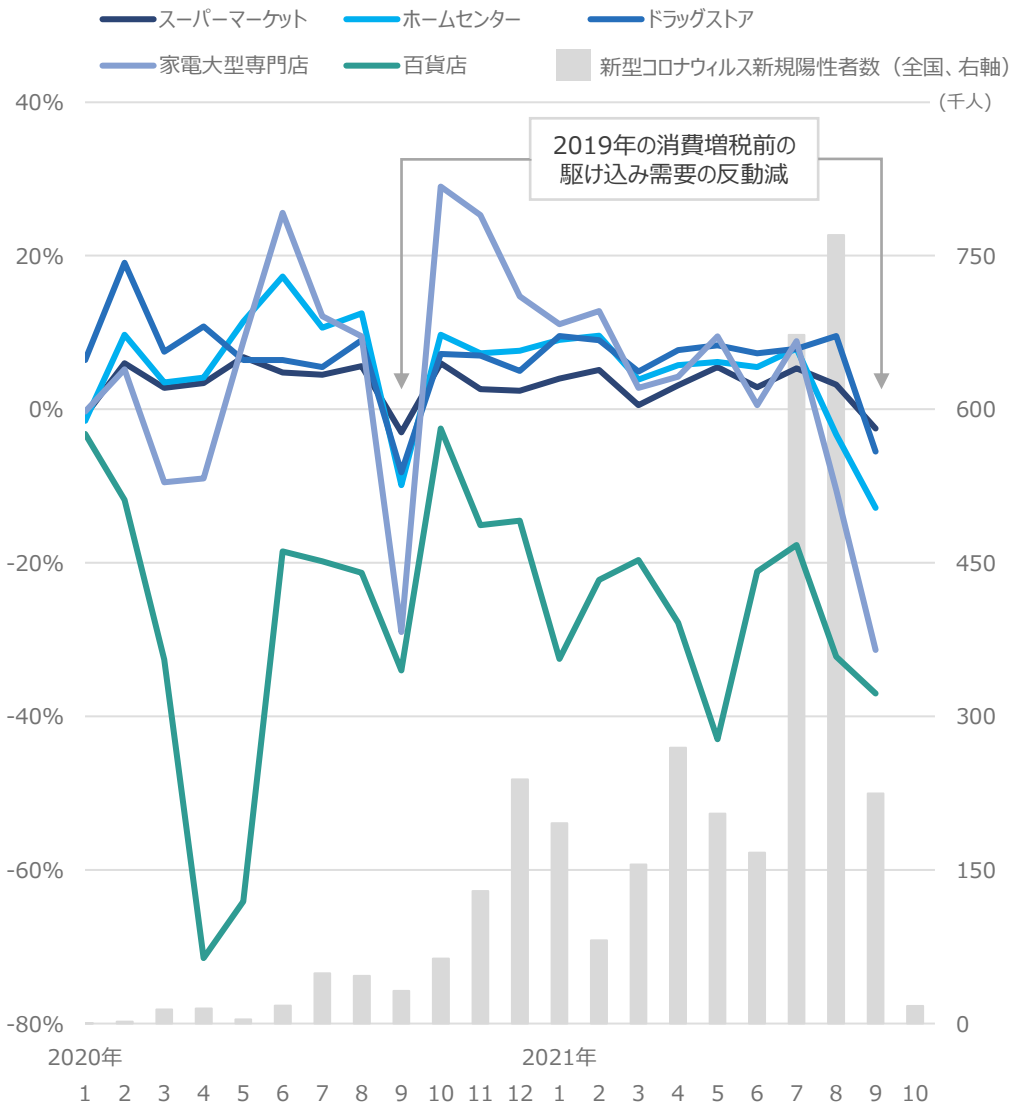
注：テナントの売上高は、把握できている売上高に基づき記載しています。また、ポートフォリオの売上高は各期間における曜日の影響を考慮しない数値を記載し、業種別の売上高は、曜日の影響を考慮した数値を記載しています。但し、ホームセンターの売上高は前年同月比の値を記載しています。なお、スポーツクラブ及び一部の大型アミューズメント施設は集計に含まれていません。



# 新型コロナ感染拡大の環境下で消費は生活圏へシフト

## 業態別販売額2019年同月比の動向（2020年1月～2021年9月）（注）

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

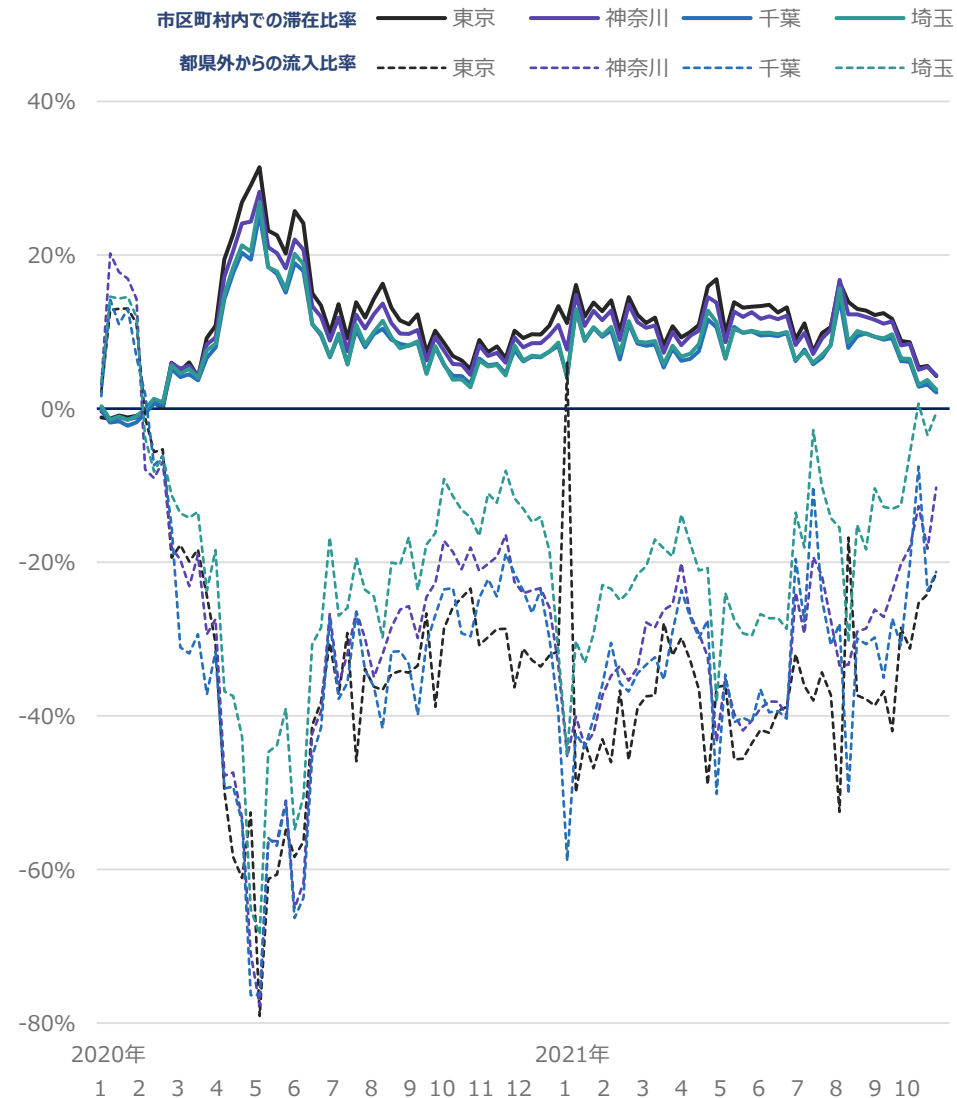


出所：経済産業省「商業動態統計」、V-RESAS（提供：内閣府地方創生推進室、内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局）

注：2021年の数値は、経済産業省「商業動態統計」（2021年9月速報）における2021年の商品販売額をリンク係数で補正した2019年の商品販売額で除して算出しています。

## 滞在人口の推移（2020年1月～2021年10月）（2019年同週比）

コロナ下において、日常生活圏における滞在人口が増加



出所：V-RESAS（提供：内閣府地方創生推進室、内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局）



Security Code

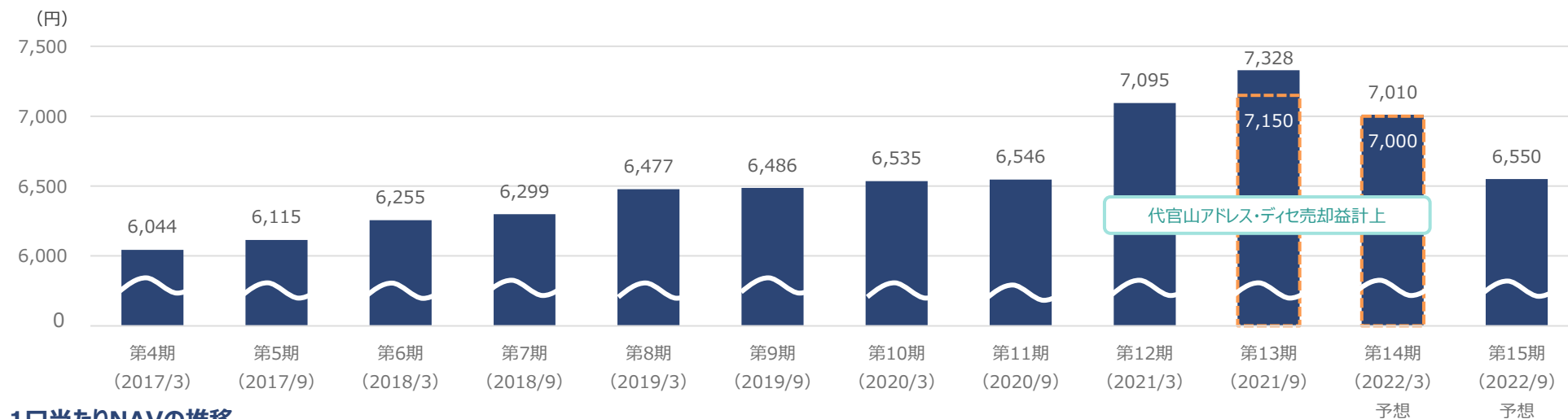
3453

03 2021年9月期の運用状況

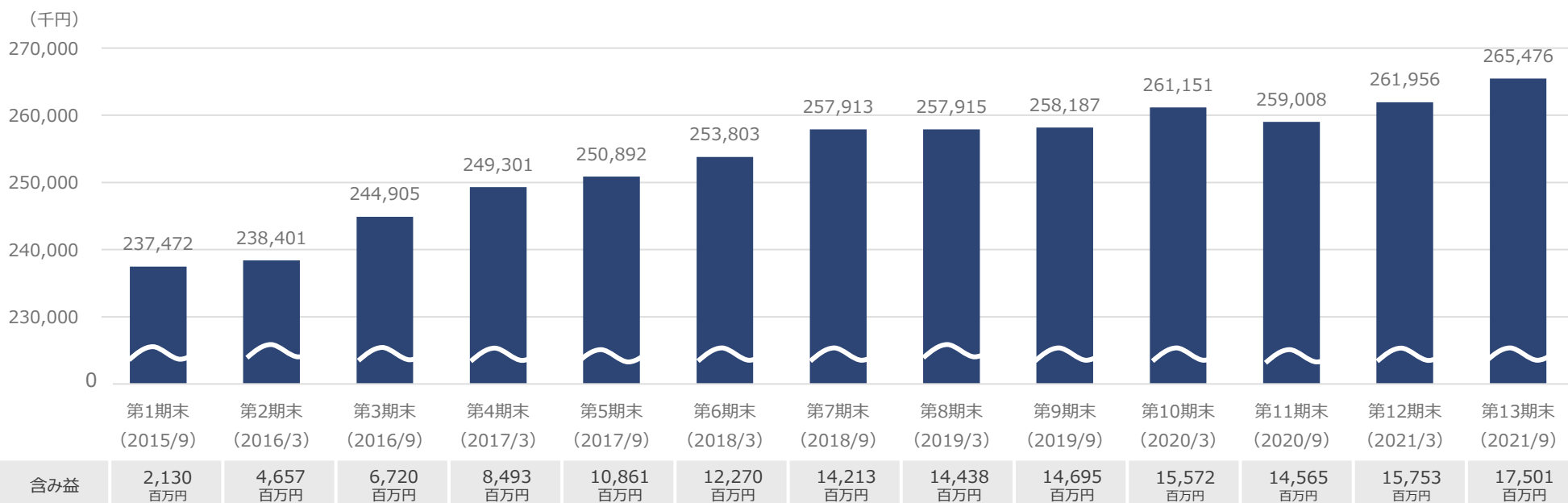




## 1口当たり分配金の推移



## 1口当たりNAVの推移



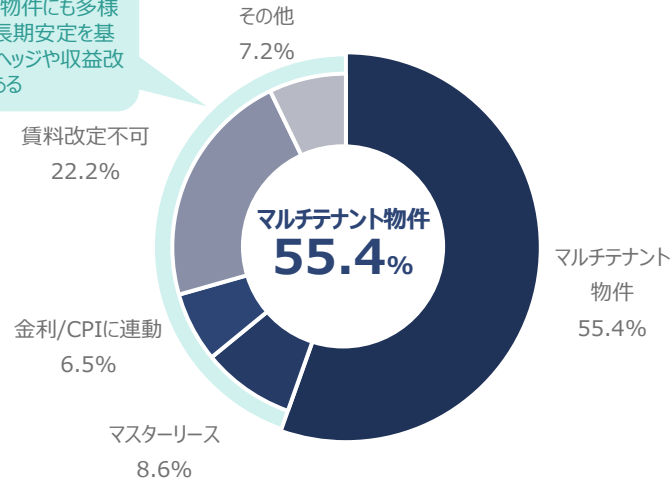
注1: オレンジ点線枠内は2021年3月期決算発表時(2021年5月)の予想分配金を示しています。

注2: 1口当たりNAV = (各期末の純資産額 + ポートフォリオ全体含み損益) ÷ (各期末時点の発行済投資口数)

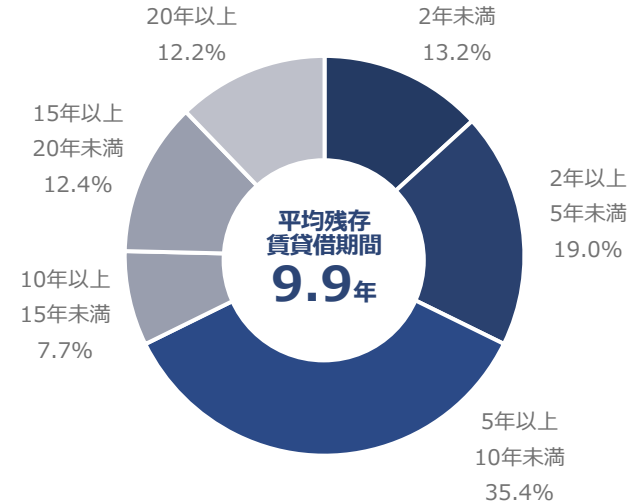
# 賃貸借契約の概要

テナントタイプ（マルチ/シングル）比率（取得価格ベース）

シングルテナント物件にも多様な特徴があり、長期安定を基本とし、インフレヘッジや収益改善の可能性がある

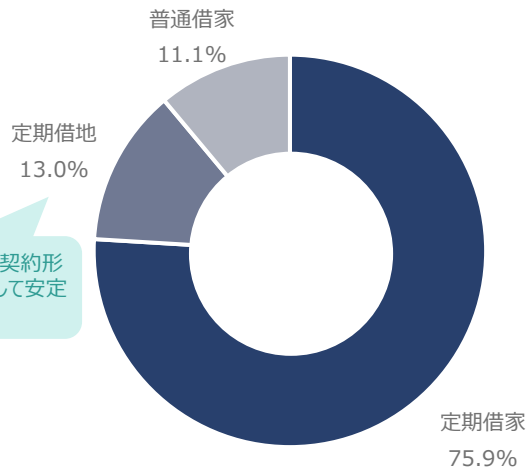


残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース）



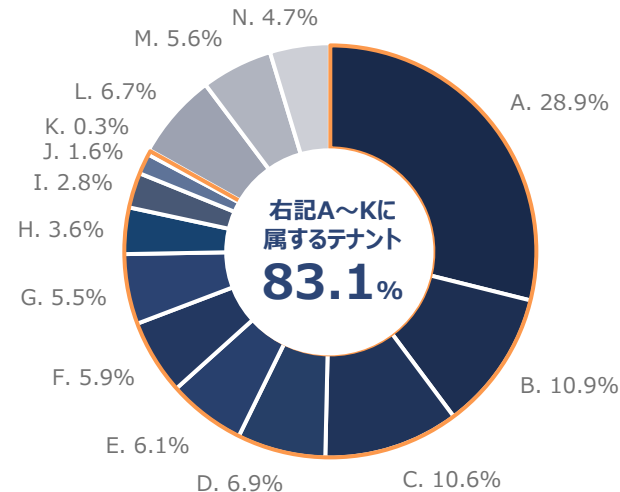
賃貸借契約形態の構成比率（賃料ベース）

テナントが退去しづらい契約形態であり、契約形態として安定感がある



テナントの属性比率（賃料ベース）

ECマースの影響を受けにくい業種



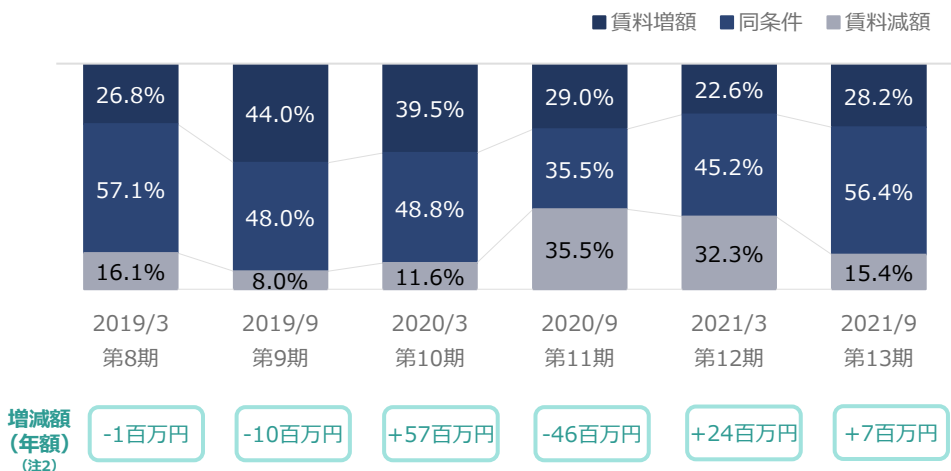
A.	食品+コストコ	28.9%
B.	マスターリース	10.9%
C.	ホームセンター	10.6%
D.	サービス	6.9%
E.	アミューズメント	6.1%
F.	物流	5.9%
G.	スポーツクラブ	5.5%
H.	飲食	3.6%
I.	ドラッグストア	2.8%
J.	100円ショップ	1.6%
K.	事務所	0.3%
L.	その他物販	6.7%
M.	家電	5.6%
N.	衣料	4.7%

注1：本投資法人が本書の日付現在保有する資産の2021年9月30日時点の数値を記載しています。

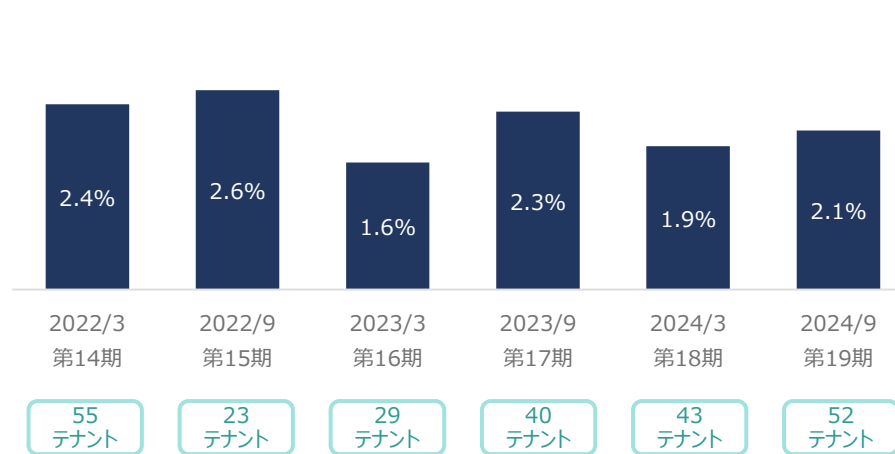
注2：普通賃貸借契約を含むテナントとの賃貸借契約に定める賃料の額に対する割合を記載しています。

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

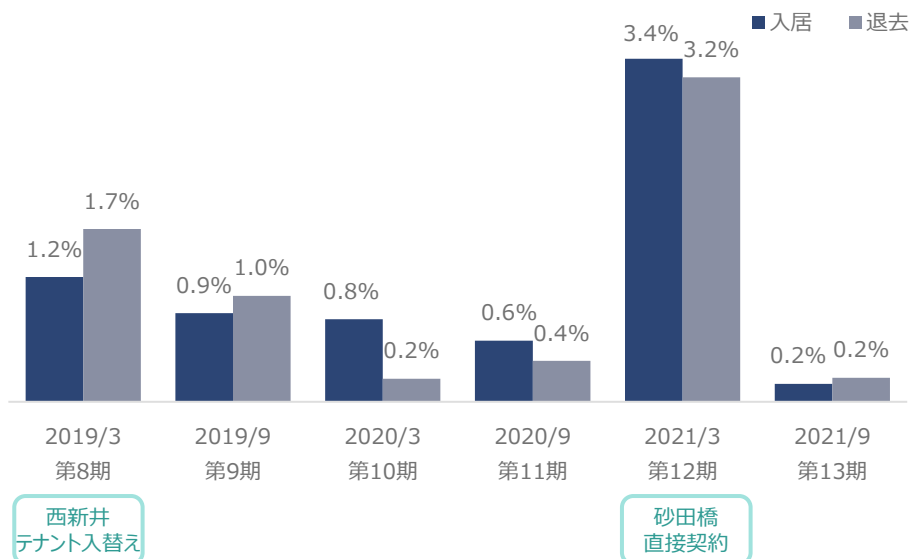
新規賃料/更改の動向（件数ベース）（注1）



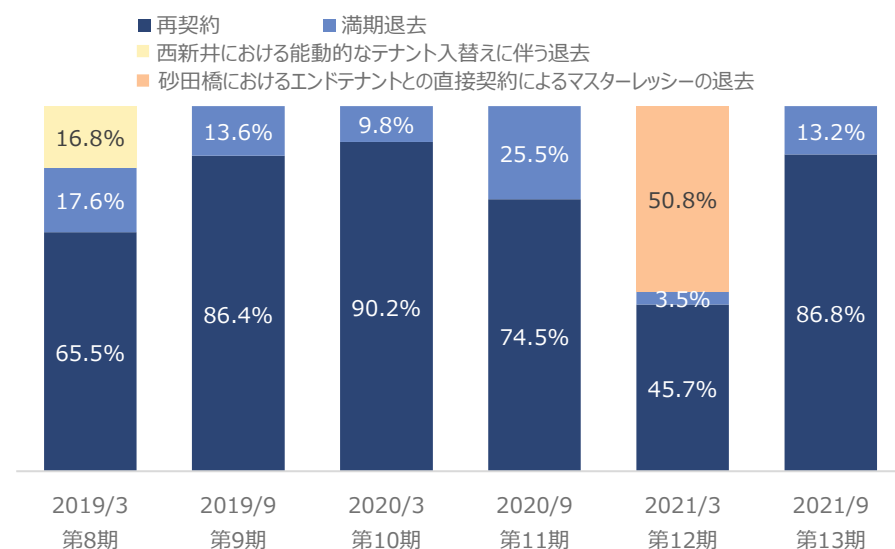
リーシングマチュリティ  
各会計期間に満期を迎える定期建物賃貸借契約の状況（注2）



テナントの入居及び退去の動向（注3）



定期建物賃貸借契約満期を迎えたテナントの動向（賃料ベース）



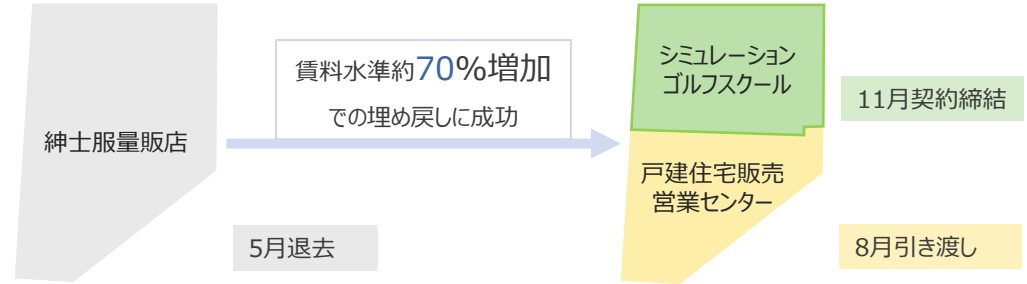
注1：賃料更改の対象となるテナント更改前の共益費込の賃料に対する増減割合を記載しています。なお、新型コロナウイルス感染拡大の環境下における一時的な賃料減額及び支払い猶予は対象に含めていません。  
注2：本書の日付現在保有する資産の当期間における普通賃貸借契約を含むテナントとの賃貸借契約に定める賃料の額に対する割合を記載しています。但し、譲渡済資産は除いています。  
注3：各々の対象となる賃料に対し、各決算期末の属する月の賃貸事業収入の額に占める割合を記載しています。



他業種入替による賃料増 – パサージオ西新井



- 2021年5月末に紳士服量販店が退去
- 退去後の区画を分割し、8月に戸建販売会社と長期の賃貸借契約を締結
- 残りの区画については11月にシミュレーションゴルフスクールが契約締結
- 両テナントの賃料収入合計は退去テナント入居時より70%増加



立地環境を活かした同額改定 – コナミスポーツクラブ渋谷店



- 2021年3月に従前の普通借家契約の満了を迎えたのを機に交渉を重ね、新たに約20年の定期借家契約を締結
- スポーツクラブはコロナ下で厳しい運用環境が続いているが、本物件においては恵まれた立地環境等から、賃料水準は従前と同水準を維持

グリーンリースの活用 – 物流施設における取組み



新宿西落合配送センター

- 照明LED化と空調機更新の実施により、運送会社とグリーンリース締結
- 上記設備投資に対する利益率は8.3%



札幌白石配送センター

- 照明LED化の実施により、運送会社とグリーンリース契約締結
- 上記設備投資に対する利益率は16.5%

催事収入増加



ブルメール舞多間での催事の様子

- 地方の物産展等、家族連れ等に訴求した催事を定期的に実施
- 第13期の催事収入はコロナ禍前の第9期と比較して9%増加、新規取得物件の影響を排除した既存物件の同収入も32%増加

催事収入及び件数の推移

	第9期 (2019/9月期)	第11期 (2020/9月期)	第13期 (2021/9月期)	第9期 (コロナ禍前) vs. 第13期
全物件	16.3百万円	11.7百万円	17.8百万円	9%増加
内、 既存物件 (注)	12.2百万円 205件	10.3百万円 142件	16.1百万円 198件	32%増加 (収入ベース)

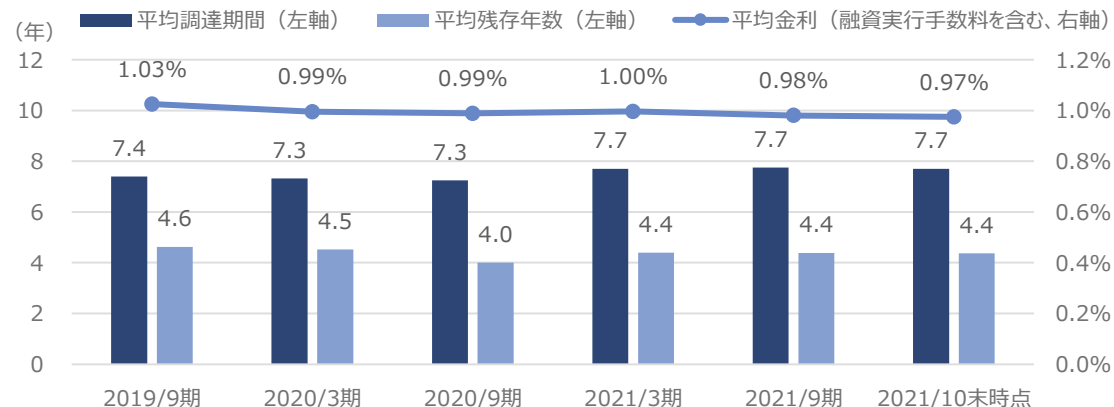
注：第9期から第13期まで継続保有している物件をいいます。

# 財務の状況・利益超過分配の概要

## 財務ハイライト

	第12期末	第13期末	2021/10
長期負債比率	100.0% >>	100.0% >>	100.0%
固定金利比率	96.8% >>	97.7% >>	97.0%
LTV	44.8% >>	44.1% >>	44.7%
借入先件数	12 >>	14 >>	18

## 平均残存期間・平均調達年数・平均調達コストの推移



## 格付の状況

長期発行体格付 (JCR)

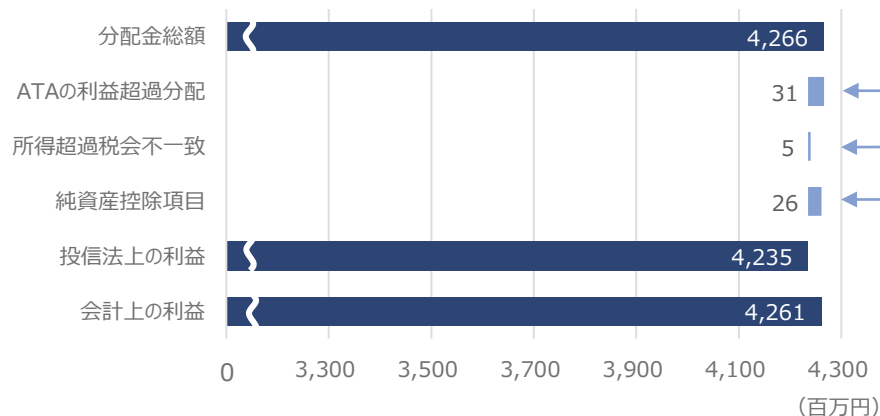
**A+** (ポジティブ)

格付見通しが「安定的」から「ポジティブ」へ向上 (2021年1月)

## 新規借入条件の改善 (リファイナンス含む)

	第11期～第12期	第13期以降
平均調達年数	5.7年	5.9年
平均調達コスト	0.77%	0.67%

## 利益超過分配の概要



ATAの利益超過分配は、税法上、資本の払戻しではなく配当として取り扱われ、源泉徴収の対象となる

### 利益超過分配 (A+B) の概要

一時差異等調整引当額の導入に則り、利益超過分配 (ATAの利益超過分配) することにより、「所得超過税会不一致」及び「純資産控除項目」の計上に起因する二重課税の解消を図る

### A: 所得超過税会不一致

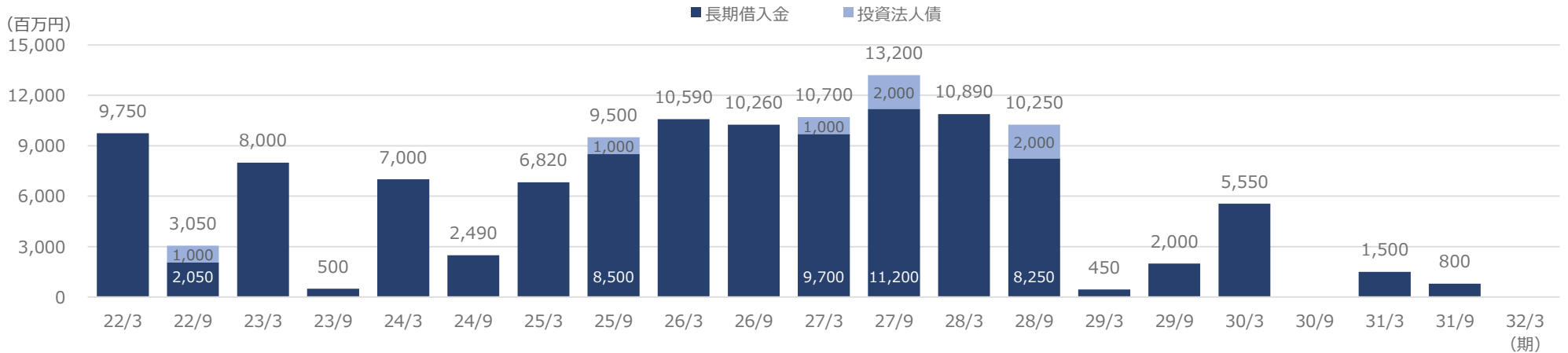
サニー野間店の事業用定期借地権の設定により、会計上は費用として処理されるが、税務上は損金と認められない費目が発生し、税会不一致が発生  
支支配当損金算入前の税務上の所得 > 会計上の利益

### B: 純資産控除項目

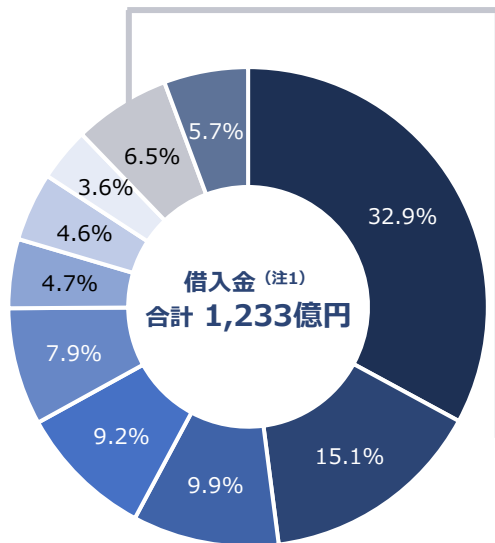
特別処理ができない一部の金利スワップの時価の変動により、貸借対照表の純資産の部に繰延ヘッジ損益が発生し、投信法上の利益が当期末処分利益 (会計上の利益) を下回る場合に発生  
会計上の利益 > 投信法上の利益

# 借入金及び投資法人債の状況（2021年10月末時点）

## 返済期限分散状況



## 金融機関別借入金及び投資法人債の残高



■ 三井住友銀行	40,570百万円
■ 三菱UFJ銀行	18,560百万円
■ みずほ銀行	12,170百万円
■ 日本政策投資銀行	11,290百万円
■ 三井住友信託銀行	9,770百万円
■ みずほ信託銀行	5,750百万円
■ りそな銀行	5,700百万円
■ あおぞら銀行	4,440百万円
■ 福岡銀行	1,500百万円
■ 武蔵野銀行	1,450百万円
■ 群馬銀行	900百万円
New ■ 新生銀行	800百万円
■ 日本生命	700百万円
New ■ 山口銀行	700百万円
■ 住友生命	500百万円
■ 七十七銀行	500百万円
New ■ 西日本シティ銀行	500百万円
New ■ 肥後銀行	500百万円
■ 投資法人債	7,000百万円

## コミットメントラインの設定状況（設定枠計3,000百万円）

契約先	極度額	契約期限
三井住友銀行	1,000百万円	2022/3/31
みずほ銀行	1,000百万円	2022/3/31
三菱UFJ銀行	1,000百万円	2022/3/31

## 投資法人債の発行状況

回号 (注2)	発行総額	利率	発行年月	年限
第2回	1,000百万円	0.60%	2016/10	10年
第3回	1,000百万円	0.32%	2017/8	5年
第4回	2,000百万円	0.70%	2017/8	10年
第5回	2,000百万円	0.70%	2018/4	10年
第6回	1,000百万円	0.40%	2020/4	5年

注1：投資法人債70億円を含む

注2：第1回投資法人債は2021/10/29に償還済み



Security Code

3453

04 安定性を重視した成長戦略





- ・コロナ下においても、食品スーパーやドラッグストア等、**日常生活に必要な商品**を扱う生活密着型商業施設の重要性は不変
- ・**資産入替えも絡めながら**、本投資法人が上場来一貫して行ってきた**生活密着型商業施設への重点投資**及び  
Eコマース需要を取り込む**消費地配送型物流施設への厳選投資を継続**
- ・生活密着型商業施設の安定性が市場に認識されるにつれ、投資口価格は1口当たり**NAVを回復、公募増資を絡めた成長戦略へ**

## ウィズコロナ・アフターコロナにおける戦略

### 投資口価格の維持・向上

- **スポンサーサポート等を活用した資産入替え**  
償却後NOI利回りの低い物件を売却することによるポートフォリオの収益性向上  
食品スーパーやNSC、消費地配送型物流施設を中心に取得することにより環境変化に適応したポートフォリオの構築を目指す
- **物件の収益性向上**  
AM・PM一体となった現場に近い物件運営によるNOIの維持・拡大

### 資産規模の拡大

- **公募増資**  
公募増資による資金調達により、資産規模を拡大し、中長期的な投資主価値向上を目指す
- **AUM、DPUの目標設定**  
投資口価格のコロナ前水準の回復を踏まえ、中期的な資産規模及び1口当たり巡行分配金の目標を改めて設定

### 信用力の向上

- AA-への格上げを目指す
- 資金調達コストの低減

### ESG施策推進

- サステナビリティ推進室、推進委員会を設置
- TCFD賛同表明
- グリーンボンド発行を検討

## コロナ下における主な実績

### 混乱期（第11期）

- ▶ **稼働率の向上**  
・99.4%（第10期末）→ 99.7%（第11期末）
- ▶ **テナントへの対応**  
・第11期中に発生した196件のテナントからの要望に対し、賃料減額95件、支払猶予2件（99件については賃料減額なし）

### 回復期（第12期～）

- ▶ **代官山アドレス・ディセの3期に分けての譲渡**
- ▶ **物流施設2物件取得**
- ▶ **格付見直し変更**  
A+（安定的）→ A+（ポジティブ）

### 投資口価格回復後（第13期～）

- ▶ **第5回公募増資の実施、追加資産取得**
- ▶ **キテラタウン福岡長浜取得**
- ▶ **金融機関からの借入条件改善**

# コロナ禍以降に重要性を増す消費者の生活インフラを提供

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

## 本投資法人の環境認識

### ECマース進展に伴う中長期的環境変化

ECマース進展に伴う商業施設の変化	ECマース進展に伴う物流業界の課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>インターネット販売事業者と小売事業者の提携等</li> <li>商業施設からの商品配送</li> <li>商業施設での商品受取（クリックアンドコレクト）</li> <li>商業施設と物流施設の併設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>多頻度小口配送</li> <li>リードタイム短縮化</li> <li>ラストマイルへの対応</li> <li>消費地に近い配送拠点に対する需要の拡大</li> </ul>

### コロナ禍以降の環境変化の加速 コロナ禍の経験により消費者の行動が変化

コロナ下における消費者の行動の変化	
<ul style="list-style-type: none"> <li>巣ごもり消費の増加に伴う生活様式の変化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ECマース需要の拡大 宅配取扱個数の大幅な増加</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>外出頻度の低下に伴うまとめ買い需要の増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在宅勤務の増加 住宅エリアの昼間人口の増加</li> </ul>

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

### 商業施設と物流施設の垣根の低下の事例

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



オンラインストアによる  
実店舗の出店  
(ブルメール舞多間)



商業施設での  
商品受取  
(ピーワンプラザ天王)



商業施設と物流施設  
の併設  
(横浜上郷配送センター)



商業施設の敷地の  
一部を宅配業者へ賃貸  
(久留米西ショッピングセンター)

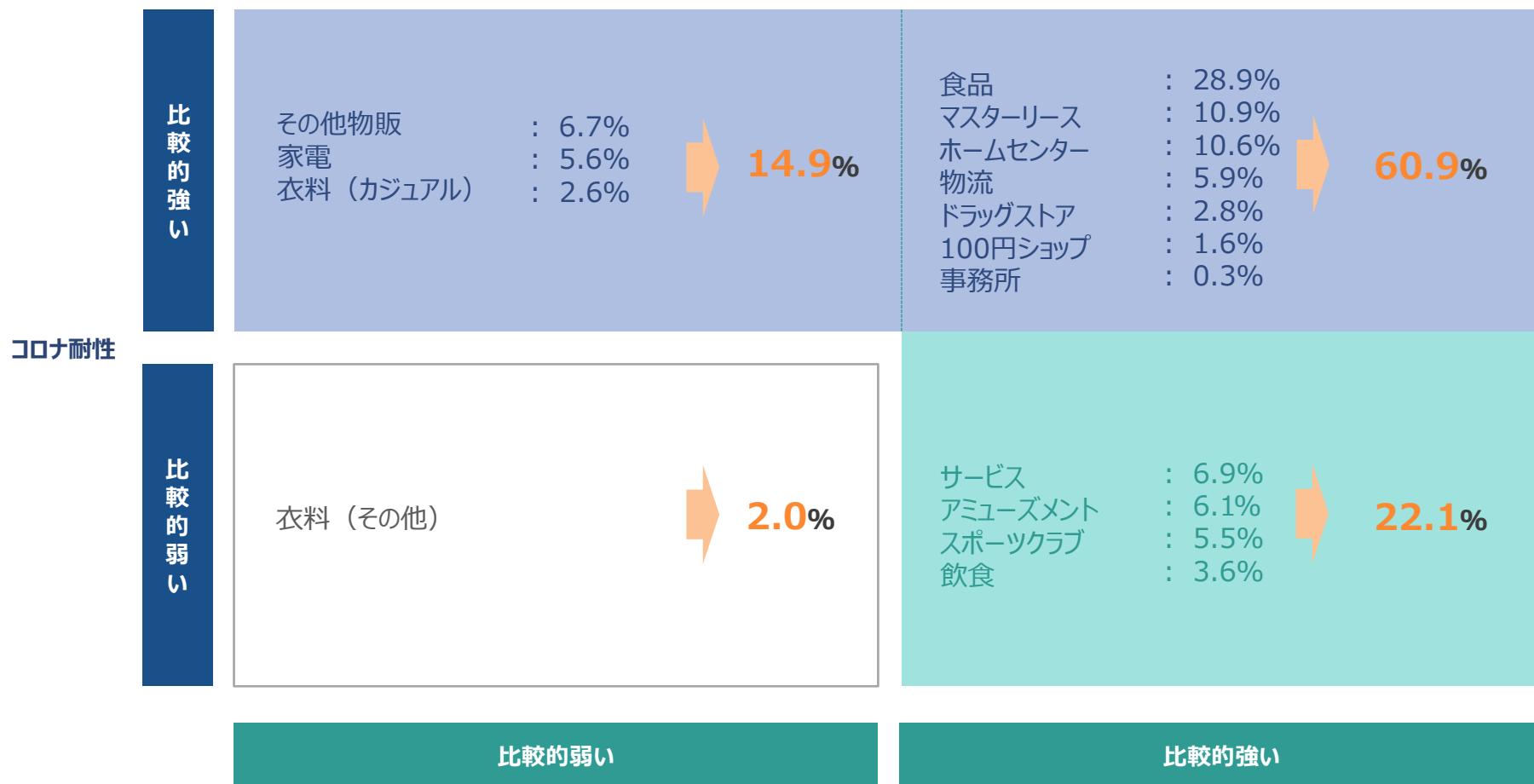




# ポートフォリオ構成比率

## テナント属性別影響度

ポートフォリオの75.8%がコロナ耐性、83.1%がEコマース耐性を有するテナントによって構成  
 ポートフォリオの半分以上はコロナ耐性及びEコマース耐性を有するテナント構成



Eコマース耐性

# マーケット環境の変化に応じた柔軟なポートフォリオ運営

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

## 第12期以降の資産取得及び譲渡（取得/譲渡価格ベース）

	新規取得資産	譲渡資産
物件数	8物件	3物件
取得/譲渡価格の合計	325億円	91億円
鑑定評価額の合計	307億円	84億円
平均NOI利回り	鑑定NOI/取得価格 5.0%	平均NOI利回り（譲渡価格ベース） <sup>(注)</sup> 3.9%

### 代官山アドレス・ディセの譲渡

所在地	東京都渋谷区代官山町17番6号		
譲渡日	2020年12月1日	2021年4月1日	2021年10月1日
譲渡価格	2,657百万円 (40%)	1,993百万円 (30%)	1,993百万円 (30%)
	合計6,644百万円		
帳簿価額（2020/9期末時点）	5,363百万円		
NOI利回り (譲渡価格ベース) <sup>(注)</sup>	3.6%		

### キテラタウン福岡長浜の取得

所在地	福岡県福岡市中央区港一丁目10番1号
取得日	2021年10月1日
取得価格	6,000百万円
鑑定評価額（2021/9/1時点）	6,100百万円
鑑定NOI利回り (取得価格ベース) <sup>(注1)</sup>	4.7%

**第12期**  
(2021年3月期)

**取得3物件・23億円**

  
 千葉北配送センター

  
 札幌白石配送センター

  
 もねの里モール  
(増築2棟)

**第13期**  
(2021年9月期)

**取得4物件・223億円**

  
 アビタテラス横浜綱島  
(準共有持分49%)

  
 キテラタウン調布

  
 ウニクス浦和美園 (底地)

  
 メラード大開

**第14期**  
(2022年3月期)

**取得1物件・60億円**

  
 キテラタウン福岡長浜

**譲渡1物件・26億円**

  
 代官山アドレス・ディセ  
(準共有持分40%)

**譲渡3物件・45億円**

  
 代官山アドレス・ディセ  
(準共有持分30%)

  
 ウニクス伊奈  
(準共有持分20%)

  
 阪急オアシス枚方出口店

**譲渡1物件・19億円**

  
 代官山アドレス・ディセ  
(準共有持分30%)

注：譲渡価格ベースのNOI利回りは、代官山アドレス・ディセは2020年3月期（第10期）及び2020年9月期（第11期）の実績値を、阪急オアシス枚方出口店及びウニクス伊奈については2020年9月期（第11期）及び2021年3月期（第12期）の実績値を除いて算出しています。また、ウニクス伊奈の実績値は、譲渡予定の準共有持分割合20%に相当する数値を基に算出しています。

**NSC** ネイバーフット  
ショッピングセンター

## キテラタウン福岡長浜

福岡市天神地区に隣接する人口増加が著しいエリアに2021年2月に開業したNSC



### 物件の特徴

- 本物件は「天神」駅から北西に1.5 km程度の長浜地区に2021年2月に開業したNSC
- 1階に食品スーパーのサニー、2階及び3階にドラッグストア、子供向け衣料店、100円ショップ、カラオケ店、スポーツクラブ等が複合

### ハイライト

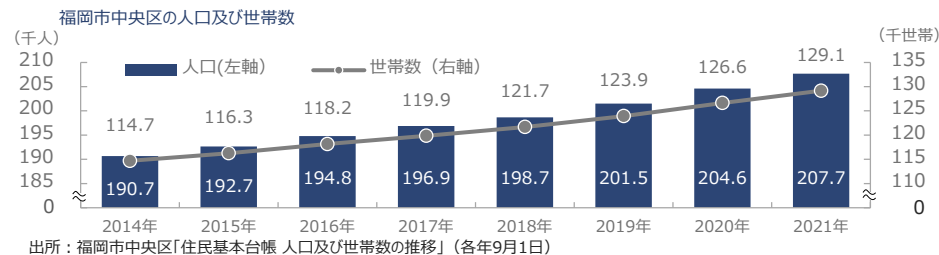
- 福岡市地下鉄空港線「赤坂」駅（「博多」駅まで地下鉄で約7分）及び「大濠公園」駅から徒歩圏で利便性の高い立地に位置
- サニー（九州（長崎県除く）における西友のブランド）は24時間営業、かつネットスーパーにも対応しており、都市生活者や中心市街地で働く若いファミリーのニーズを捉えた店舗
- 周辺は福岡市中央卸売市場鮮魚市場やその関連企業等がみられる港湾部である一方、近年マンション分譲が活発で人口増加が著しいエリア

取得価格	6,000百万円	鑑定評価額	6,100百万円
所在地	福岡県福岡市	鑑定NOI	279百万円
土地面積	3,471.10m <sup>2</sup>	鑑定NOI利回り	4.7%
延床面積	10,217.38m <sup>2</sup>	メインテナント	合同会社西友

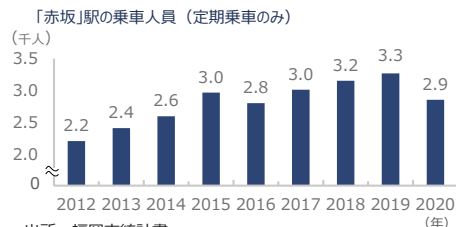
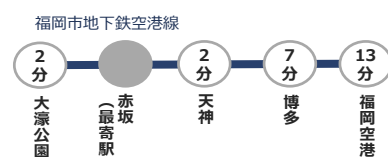
### 立地 天神地区を中心に再開発が進む福岡市中央区に所在

職住近接、再開発を背景にマンション分譲が活発に進む人口増加が著しいエリア

#### 福岡市中央区の人口及び世帯数の増加は継続



#### 最寄り駅から「博多」駅まで7分、「福岡空港」駅まで13分



出所：国土地理院の空中写真を福岡市公表資料を基に本資産運用会社にて加工

- ・ 天神地区では、福岡市が新たな空間と雇用を創出することを目標に、容積率緩和と制度を組み合わせた耐震性の高い先進的ビルへの建て替えを推進
- ・ 天神地区の就業者数の増加により隣接する長浜地区など周辺地域の住宅開発も期待される
- ・ 本物件は再開発地域に隣接する赤坂駅から徒歩10分の立地

### テナント 食品スーパーを核に大手専門店が複数入居

競争力 都市生活者や中心市街地で働く若いファミリーのニーズを捉えた店舗

4F・RF (駐車場)	3F (空室)	100円ショップ、フィットネス等が入居。コロナ下での竣工につき一部空室 (約17% <sup>※</sup> ) が残るが、本投資法人取得後にリーシング戦略を見直しの上、リーシング活動中
3F	2F	子供向け衣料店、ドラッグストア等生活必需品に加え、カラオケ、ゲームセンターといった娯楽施設も入居
2F	1F	西友 (サニー) は24時間営業、かつ楽天グループ(株)と協同で「楽天西友ネットスーパー」を展開しており、ネットスーパーで受注した商品を店舗から随時発送



ネットスーパー向けに出荷される商品

サニーのお店からお届け。

Rakuten SEIYU  
ネットスーパー



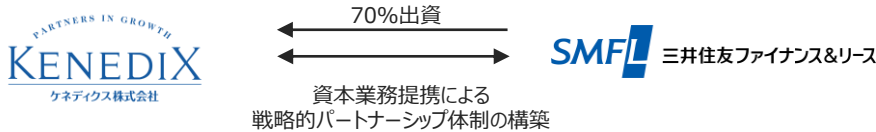
注：2021年9月30日時点



# スポンサー及びサポート会社の幅広いサポートの活用

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

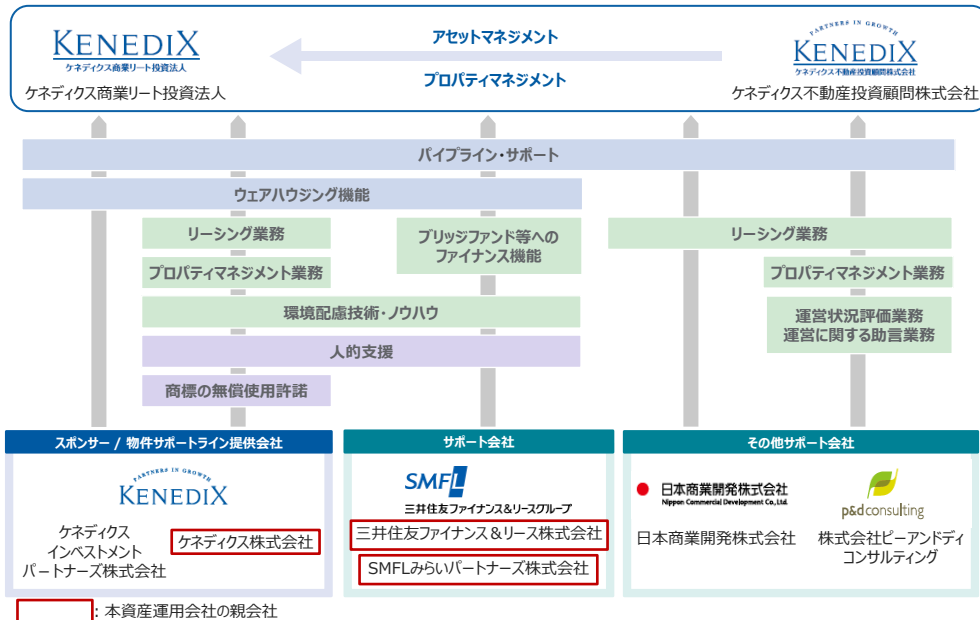
## スポンサーによるサポート力の強化



### 事業シナジー

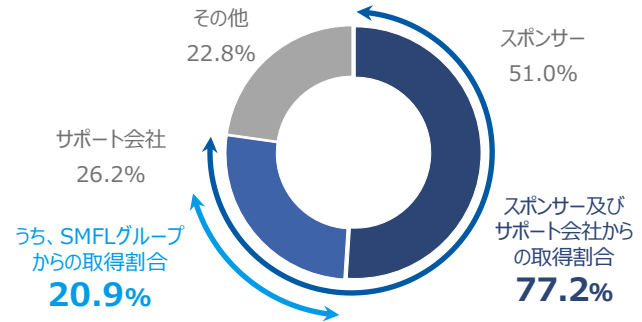
REIT・私募ファンドビジネスの強化	信用力補完及び資金調達力の強化
新たなビジネス領域の拡大	SDGs経営のノウハウ共有
人材の相互交流を通じた経験・知見、ノウハウ等共有による競争力の強化	

## スポンサー及びサポート会社からの幅広いサポート



## スポンサー及びサポート会社のパイプラインを活用した外部成長

取得実績の内訳 (2021年10月末日現在)  
(取得価格ベース)



## スポンサー及びサポート会社等からのパイプラインの一例



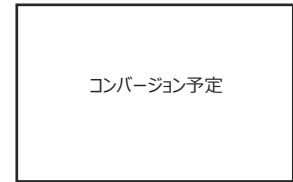
西友東松山店



サンドラッグ東松山店



ヨークマート東道野辺店



食品スーパーへの  
コンバージョン案件 (横浜市)

注: 「パイプラインの一例」として記載している物件については、本書の日付現在、本投資法人が当該物件を取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。

# ESGに関する取組み（外部評価）

## GRESBリアルエステイト評価の取得（2021年度評価）



G R E S B  
☆☆☆☆☆ 2021

- 2021年GRESBリアルエステイト評価において、**GRESBレーティングで「4スター」を3年連続で取得**
- 初参加した2016年から継続してGRESBリアルエステイト評価に参加しており、ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」及び保有物件の環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方で高い評価を受け、「**Green Star**」評価を**6年連続で取得**

GRESBに関する  
目標

**4 スター以上**

## 環境認証物件数・床面積（2021年11月16日現在）（注）

物件数	認証床面積	比率	取得比率の目標
<b>18 物件</b>	<b>471,976.59 m<sup>2</sup></b>	<b>58.6 %</b>	<b>60 % 以上</b>

DBJ Green Building認証	CASBEE不動産評価認証	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価
<p>ステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証</p> <p>★★★★ ブルメール舞多間</p> <p>★★★ MONA新浦安    パサージュ西新井 ユニクス伊奈    ブルメールHAT神戸 かわまち矢作モール    ユニクス吉川 カリノ江坂    ロゼオ水戸 アシコタウンあしかが    サンストリート浜北</p> <p>★★ ゆめまち習志野台モール</p> <p>取得実績（12物件）</p>	<p>建築物それ自体の環境品質・性能に関する評価と、建築物の外部に対する環境負荷に関する評価の両面から総合的な環境性能の評価を行う制度</p> <p>取得実績（6物件）</p> <p>Sランク ★★★★★ アピタテラス横浜綱島 ホームセンターコーナン砂田橋店 リゾラ大府ショッピングテラス キテラタウン調布</p> <p>Aランク ★★★★★ 武蔵嵐山配送センター コストコホールセール札幌倉庫店</p>	<p>「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度</p> <p>取得実績（1物件）</p> <p>★★★★★ アピタテラス横浜綱島</p> <p>この部分のエネルギー消費量 <b>53%</b>削減 2020年12月25日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p>

注：アピタテラス横浜綱島は、CASBEE不動産評価認証及び建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価のいずれも取得していますが、環境認証物件数においては1物件として扱っています。

# ESGに関する取組み（環境・社会への取組み）

## ESG施策推進に関する体制整備

重要性が高まるESGへの対応を資産運用会社一体となって推進

サステナビリティ推進室の新設	サステナビリティ推進委員会の新設	TCFD（気候関連財務情報タスクフォース）提言への賛同
資産運用会社内にESG・サステナビリティ関連業務を担当する部署として「サステナビリティ推進室」を新設	資産運用会社内にESG・サステナビリティ関連事項への取組みの推進を図ることを目的として、代表取締役社長を委員長とする「サステナビリティ推進委員会」を新設	資産運用会社がTCFD提言への賛同を表明、国内賛同企業による組織「TCFDコンソーシアム」へ加入 今後、TCFDに沿った開示の準備を進める

## グリーンボンド発行に向けた準備

「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」Green 1（F）の取得

総合評価	Green 1（F）
グリーン性評価（資金使途）	g1（F） （5段階評価の最上位）
管理・運営・透明性評価	m1（F） （5段階評価の最上位）

## グリーンボンドの適格クライテリア

適格クライテリア （グリーンビルディングの取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金）		
DBJ Green Building認証 「three stars」以上	CASBEE 不動産評価認証 「B+ランク」以上	BELS評価 「★★★」以上

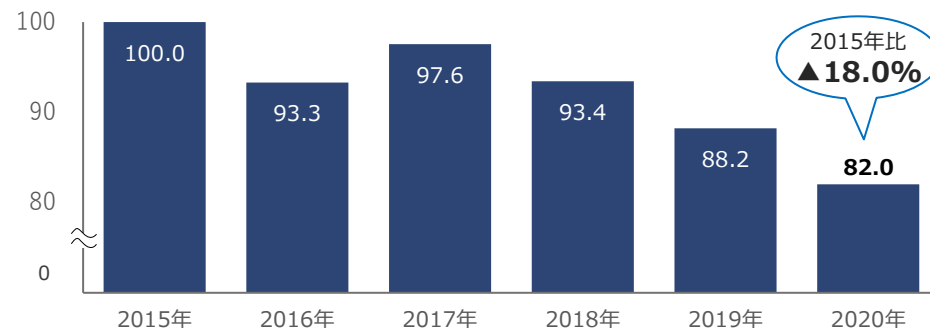
本投資法人のポートフォリオ中、上記適格クライテリアに該当する物件は、17物件・取得価格の合計1,203億円（2021年11月16日現在）

## 環境への取組み

### 温室効果ガス排出量削減

保有するユニクス伊奈、かわまち矢作モール及びアピタテラス横浜綱島に太陽光パネルを設置し、発電した電力を自家消費することで二酸化炭素排出量の軽減に貢献。その他、照明LED化、空調設備更新など複数の取組みを実施し、温室効果ガスの更なる排出量削減を目指す

### 温室効果ガス排出量の推移（2015年の排出量を100とした場合）



## 社会への取組み

### 地域行政との連携

災害が発生した場合に、施設を一時的な避難場所として提供する協定を吉川市、伊奈町及び鴻巣市と締結

### ユニセフ・マンスリーサポーター募集キャンペーン

「ユニセフ・マンスリーサポーター募集キャンペーン」の実施場所を無償提供

### SDGsの子ども向け啓発イベントの開催

ごみ削減や多様性の大切さなどSDGsの要素を内容に盛り込んだイベントの開催



ユニクス伊奈



ブルメール舞多間



サンストリート浜北



# ESGに関する取組み（ガバナンス）

## ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント

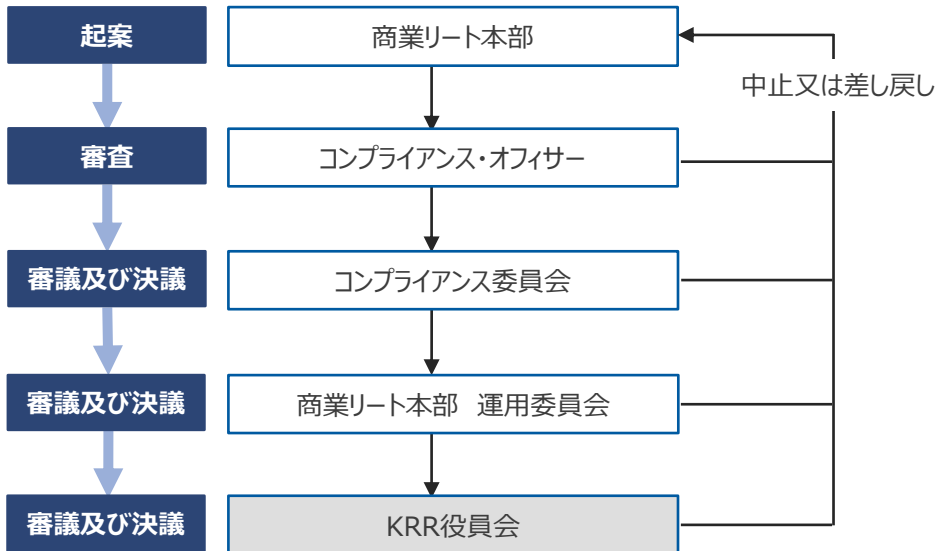
ケネディクス・グループAUM（2021年9月末日）の約半分をJ-REIT保有資産が占め、運用するJ-REITの健全な成長はケネディクス・グループにとっても利益が一致



## ケネディクスによるKRRへの出資コミットメント（2021年9月30日現在）



## 利害関係者からの資産の取得等における意思決定フロー（注1）



注1：当該取引が所定の軽微な取引に該当する場合には、役員会の承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員会の同意を要せず、商業リート本部運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を実施します。

注2：増築又は建替えにより建物を取得した場合を含みます。

注3：2021年12月22日開催予定の投資主総会での承認等を前提としています。

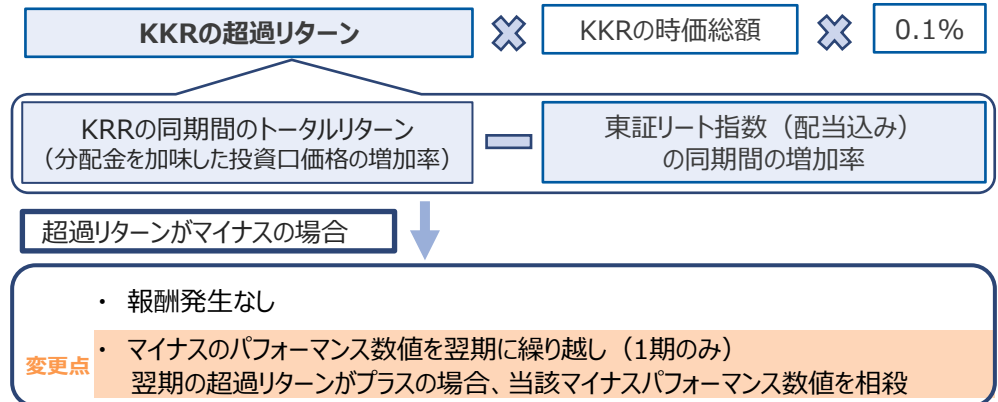
## 投資主利益と連動した報酬体系

投資主価値向上に高いインセンティブを与える報酬体系を導入

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

## 投資口パフォーマンス報酬の算出方法の見直し（注3）

- 投資主利益との連動制をより高めることを目的に見直し
- 本投資法人の投資口価格が参照指標をアンダーパフォームした場合の要素を追加





Security Code

3453

05 本投資法人の特徴





## 「日常型/生活密着型」

本投資法人が重点投資対象とする  
生活密着型商業施設

## 「目的型/週末時間消費型」

先行する商業施設特化型J-REITにおいて、  
過半を占める商業施設

小さい

商圈

大きい

高い

来店頻度

低い

施設タイプ	特徴	商圈
<b>NSC</b> 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
<b>SM</b> スーパー マーケット	食品スーパー	3km
<b>CSC</b> 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
<b>都市駅前型</b>	都市の駅前に立地する 商業施設	3~10km
<b>SS</b> スペシャリティ ストア	ドラッグストア、コンビニ、 スポーツクラブ、家電量販店等の 各種専門店	1~10km

### 郊外型大規模商業施設

**RSC (リージョナルショッピングセンター)**

**GMS (総合スーパー)**

※本投資法人の投資対象外

**アウトレットモール**

### 都市型商業施設

**ブランド専門店等**



# 生活密着型商業施設の主な特徴、商業施設と物流施設の垣根の低下

## 生活密着型商業施設の主な特徴～ウニクス伊奈の事例～



**立地** 日常生活圏に所在

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

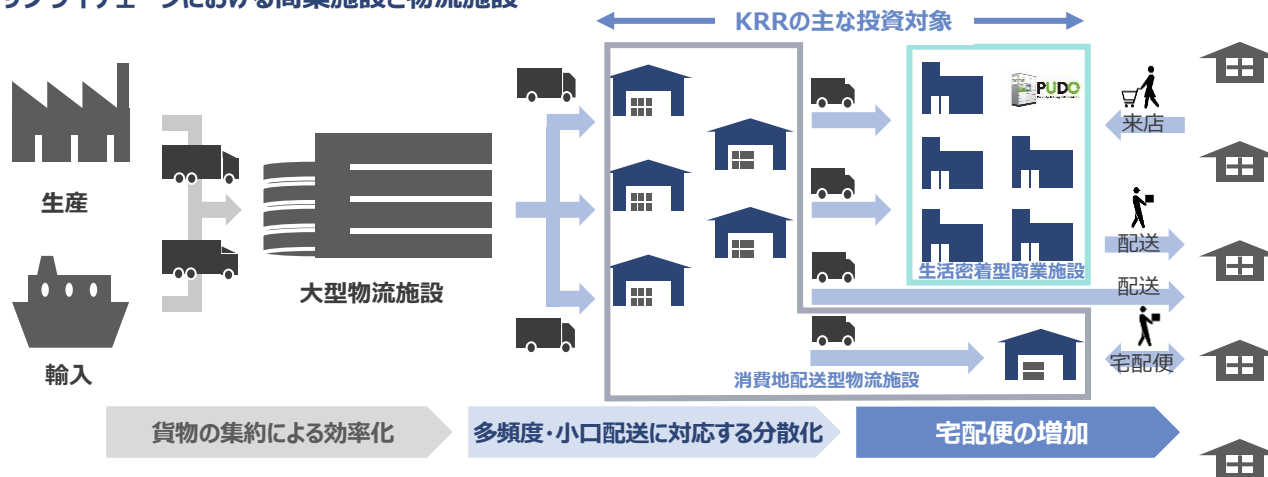
**テナント** 生活必需品を中心に商品・サービスを提供

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

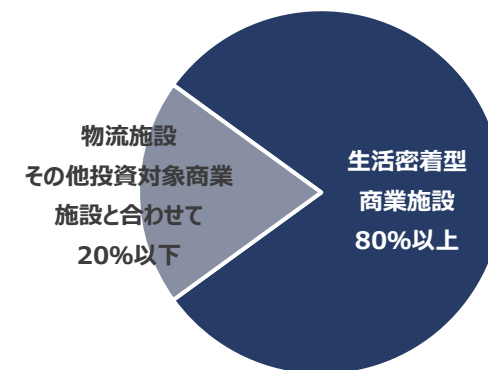
**設備** 高い来店頻度に対応し、収益のアップサイドポテンシャルを有する

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

## サプライチェーンにおける商業施設と物流施設



## 本投資法人の投資比率の目標



注：2015年国勢調査に基づき算出された各商圏における人口を記載しています。

## GMSで何でも揃う時代

### 2007年

(金額単位：億円)

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

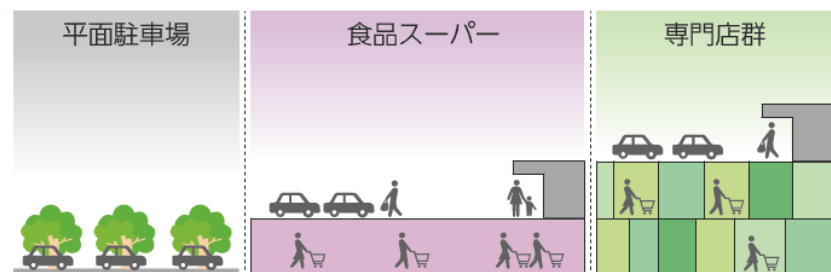
## 近くの専門店で欲しいものを買う時代

### 2021年

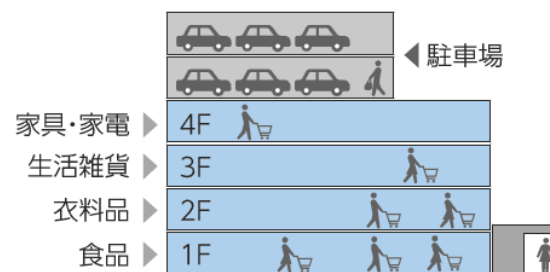
(金額単位：億円)

	業種	売上高	増減率
1	スーパーマーケット	174,186	+34.4%
2	コンビニエンスストア	107,912	+45.6%
3	ドラッグストア	94,819	+156.8%
4	総合スーパー (GMS)	71,108	-17.3%
5	各種専門店	69,840	+21.6%
6	家電量販店	60,913	+6.5%
7	アパレル	51,482	+62.0%
8	百貨店	41,387	-50.0%
9	ホームセンター	37,267	+31.4%
10	生活協同組合	27,209	+9.4%

## 代表的な生活密着型商業施設



## 代表的なGMS単独店



### 生活密着型商業施設の施設形態

VS

### GMS単独店の施設形態

小～中

商圈

中～大

高（低層構造）

回遊性

低（立体構造）

平面駐車場

駐車場

立体駐車場

食品スーパー＋各種専門店等

テナント

GMSによる一棟借り

### 生活密着型商業施設の不動産価値

VS

### GMS単独店の不動産価値

テナント入替えや定期借家契約満期による賃料増額改定

アップサイド

低  
（低い賃料増額改定頻度）

未消化容積を活用した増築

易

テナント入替え

難

商業施設セクターにおけるボリュームゾーンを形成

投資余地

不動産ファンドの保有物件において退店事例が存在



## 物件選定基準

以下の4つの要素を中心とする総合的判断

<b>施設としての魅力</b>	<b>・優位性・競争力の検証</b> 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	<b>立地の状況</b>	<b>・立地・商圏の分析</b> 人口・世帯数・競合店の状況等を勘案して判断
<b>収益性</b>	<b>・収益の安定性やアップサイドポテンシャルの検証</b> 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	<b>テナント構成</b>	<b>・テナント構成の重視</b> テナントの信用力、使用目的の適正性等を勘案して判断

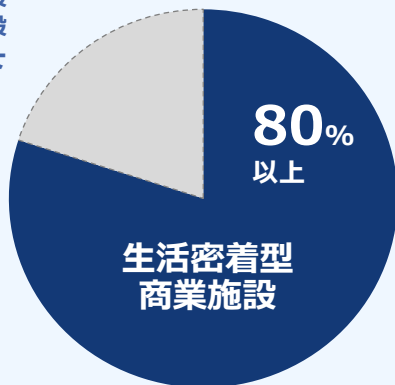
## 本投資法人の投資対象地域

人口動態が比較的安定している四大都市圏<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）

物流施設  
 その他商業施設  
 20%以下



## 底地への投資方針～成長機会の拡大～

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

### 本投資法人とテナントとのWin-Win の関係

#### 投資法人の底地投資の意義

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

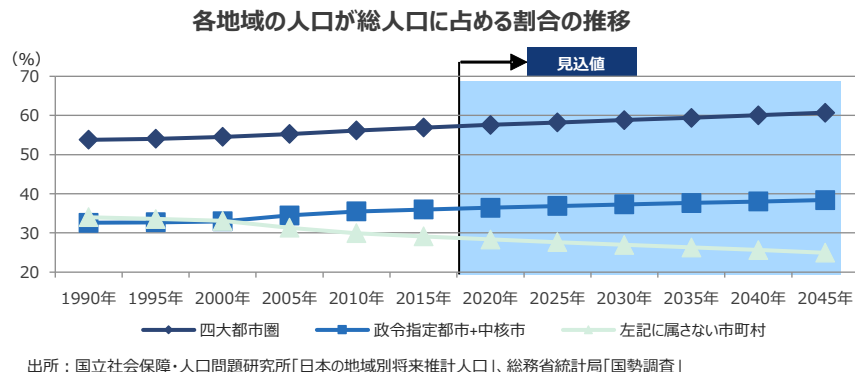
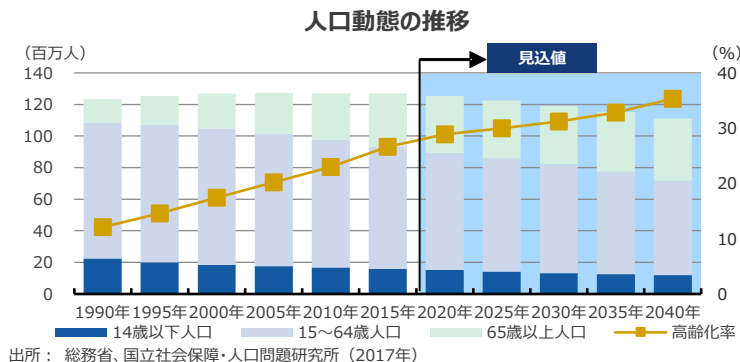
#### テナント建物保有の意義

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

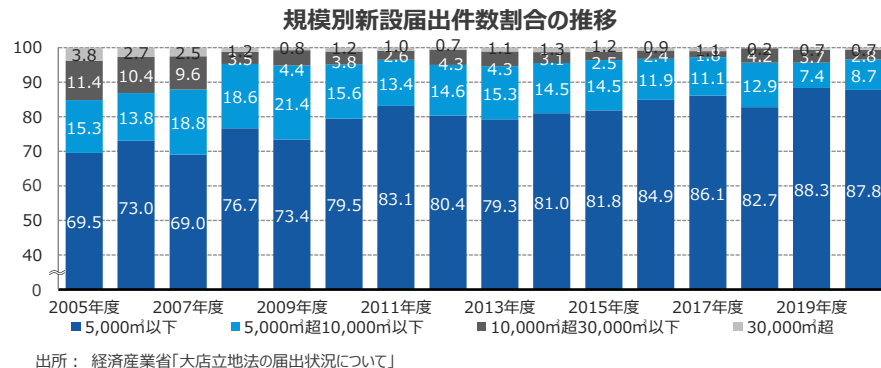
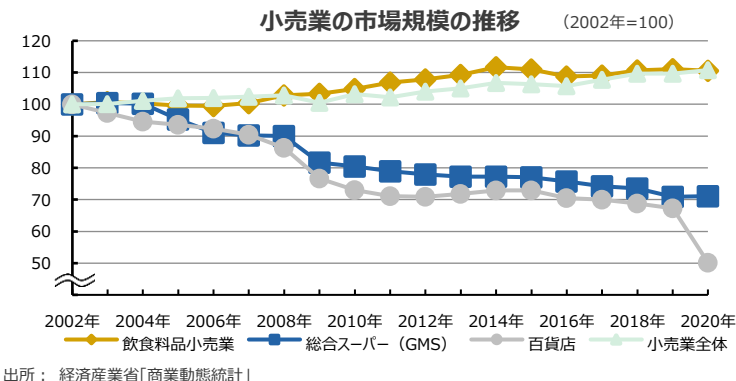
注1：「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」とは福岡県をいいます。  
 注2：「政令指定都市・中核市等」とは、政令指定都市、及び中核市の指定要件人口（20万人以上）以上の法定人口を有する都市、又は人口20万人未満でもその周辺エリアを含め相応の商圏人口が見込まれる地域をいいます。また、物流施設の場合については更に主要一般道路や高速道路の利用利便性を有し、四大都市圏若しくは政令指定都市・中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

## 高齢者が牽引する消費トレンド及び生活必需品に対する安定したニーズ

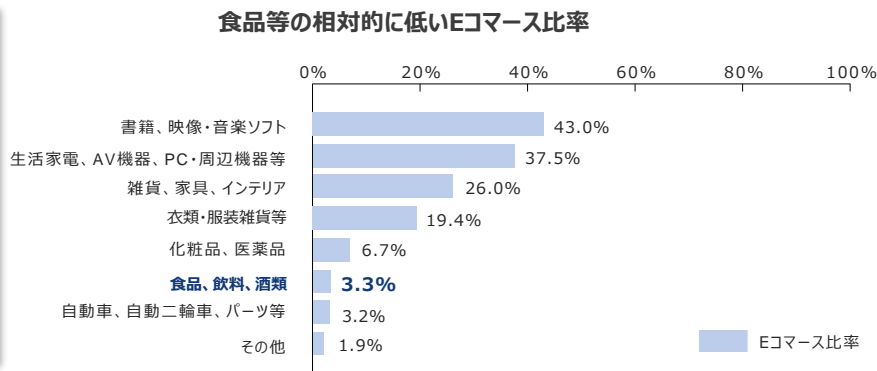
高齢化及び  
四大都市圏への  
人口集中に伴う  
商圈の小規模化



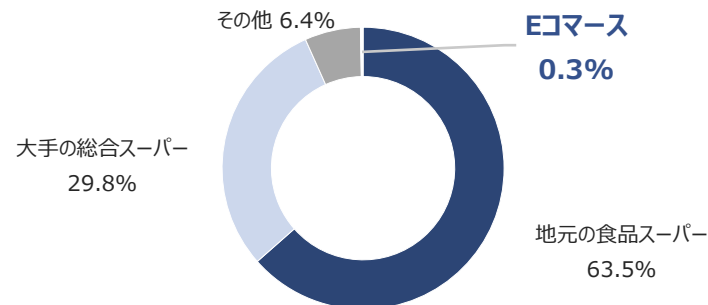
変化する  
商業施設形態



Eコマースへの  
抵抗力の高い生活  
密着型商業施設



### 生鮮食品の購入におけるEコマースの低い割合



## ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント

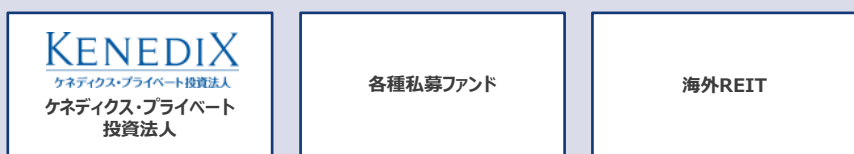
受託資産残高合計 2兆4,884億円 (2021年9月末日現在) (注)

J-REIT 1兆2,270億円

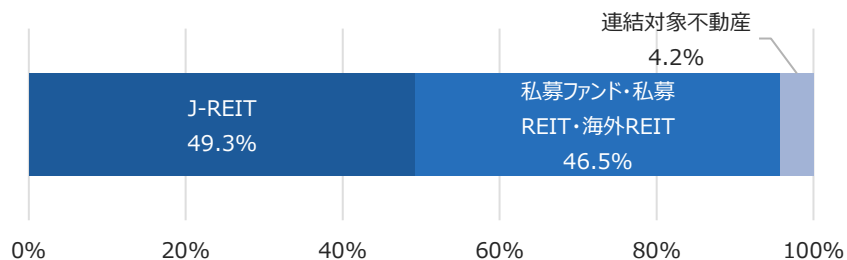


運用会社へKDX10%出資

私募REIT・私募ファンド・海外REIT 1兆1,559億円



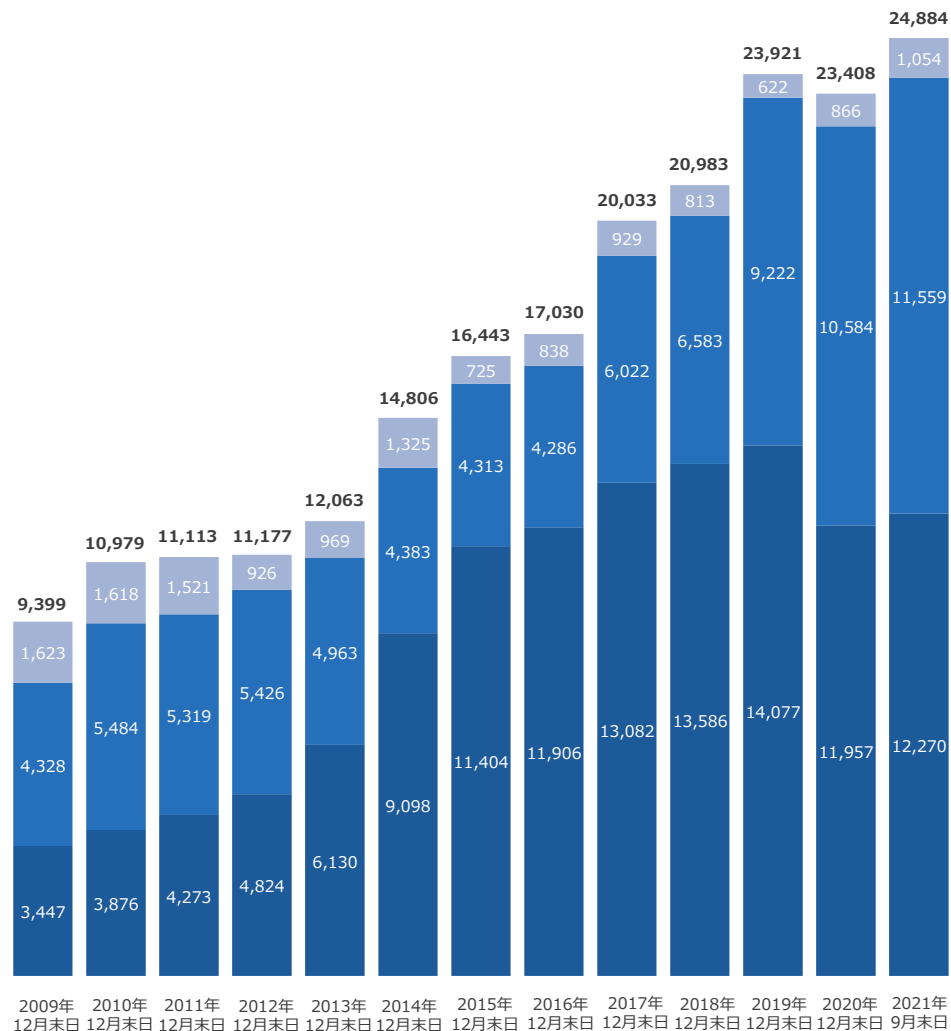
2021年9月末日現在の受託資産残高の内訳



## ケネディクス・グループの受託資産残高の推移

(億円)

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

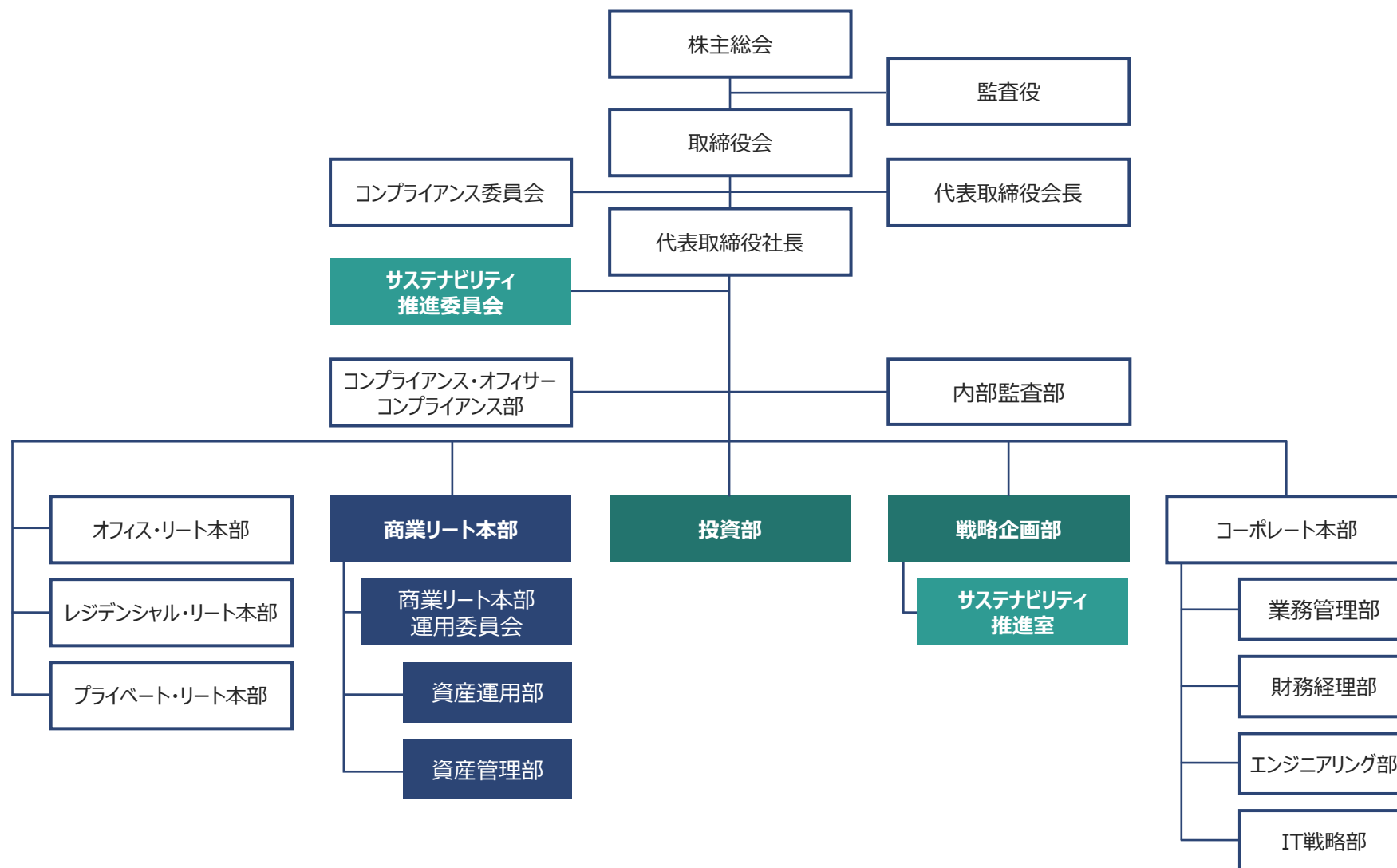


注：ケネディクス・グループの受託資産残高は連結対象不動産1,054億円を含みます。



# 本資産運用会社の組織図（2021年11月1日～）

- ・取得部門及び企画部門の強化のため、各リート本部に設置されていた資産投資部・企画部を各リート本部共通の「投資部」、「戦略企画部」に集約
- ・ESG・サステナビリティへの取組みを拡充・強化するため、「サステナビリティ推進委員会」、「サステナビリティ推進室」を新設





Security Code

3453

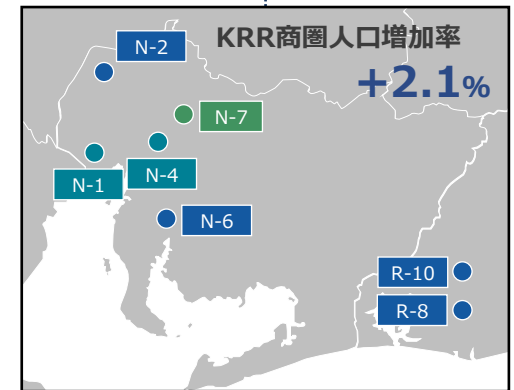
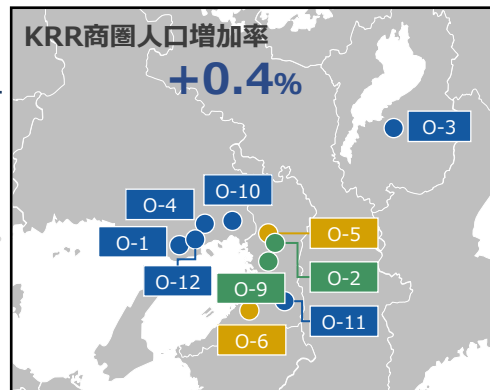
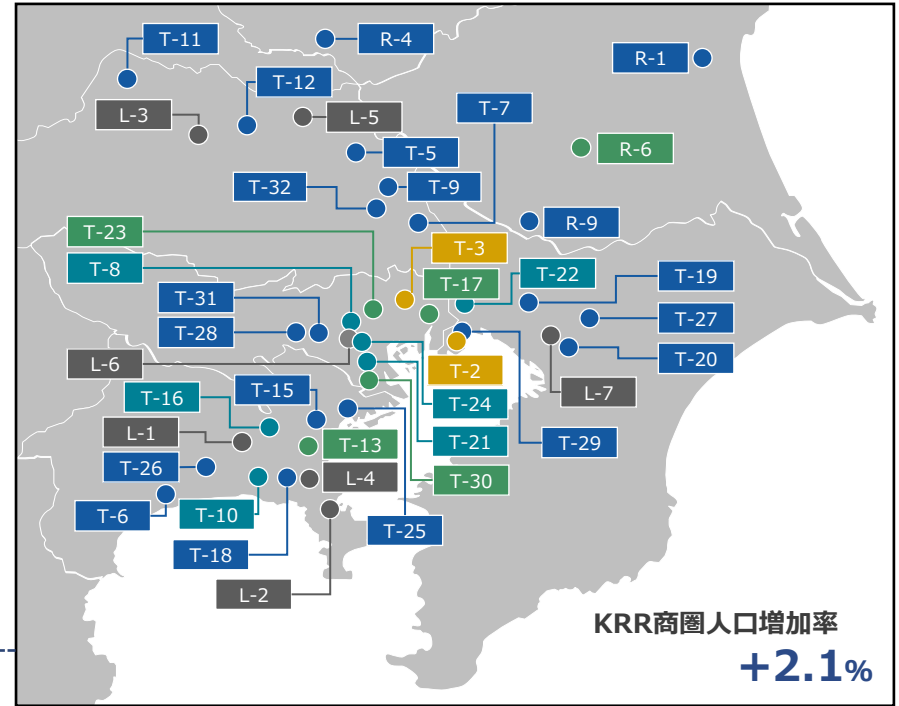
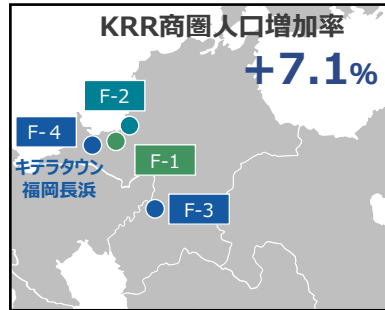
06 補足資料





# ポートフォリオマップ (2021年10月末日時点)

- NSC
- SM
- 都市駅前型
- SS
- 物流施設



KRR商圏人口増加率 (注)  
**+2.0%**

---

人口増加率 (全国) (注)  
**-0.8%**

注：人口増加率は2010年及び2015年実施の国勢調査から算出しています。KRR商圏人口増加率はKRR保有商業施設における3km圏（一部の物件では3km圏未満の商圏データを代用）の商圏人口の合計値の増加率を示しています。



# ポートフォリオ一覧（2021年10月末日時点）

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI利回り (%)	稼働率 (%)	テナント数 (件)
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	9,700	6.4	93.9	1(52)
T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	5,850	6,570	5.0	98.2	1(41)
T-5	ユニクス伊奈（準共有持分80%）	埼玉県北足立郡伊奈町	3,576	4,216	5.6	100.0	1
T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000	4,350	5.4	100.0	1
T-7	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	3,870	5.2	100.0	1(10)
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	2,770	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	5,560	4.1	100.0	1
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	神奈川県藤沢市	3,169	3,450	5.0	100.0	1
T-11	ユニクス上里（底地）	埼玉県児玉郡上里町	3,000	3,050	4.6	100.0	1
T-12	ユニクス鴻巣（底地）	埼玉県鴻巣市	1,700	1,790	4.6	100.0	1
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	神奈川県横浜市	1,442	1,380	4.5	100.0	1
T-15	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市	3,360	3,740	5.4	100.0	1
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	神奈川県横浜市	1,724	1,780	5.3	100.0	2
T-17	ライフ亀戸店	東京都江東区	1,450	1,480	4.4	100.0	1
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	神奈川県横浜市	4,170	4,340	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	3,480	5.1	100.0	1(14)
T-20	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	3,097	3,250	5.2	100.0	1(12)
T-21	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	2,820	2,820	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	1,950	5.2	100.0	1
T-23	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	1,263	1,340	4.6	100.0	1
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区	3,400	3,380	4.0	100.0	1
T-25	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市	11,567	12,100	4.7	100.0	1
T-26	カルサ平塚	神奈川県平塚市	5,980	6,050	4.7	100.0	3
T-27	もねの里モール	千葉県四街道市	2,753	2,940	5.3	100.0	1(11)
T-28	KDX調布ビル（商業棟）	東京都調布市	2,300	2,410	5.4	100.0	3
T-29	アクロスプラザ浦安東野（底地）	千葉県浦安市	2,248	2,310	4.0	100.0	1
T-30	コンフォートマーケット西馬込店	東京都大田区	1,920	2,040	4.4	100.0	1
T-31	キテラタウン調布	東京都調布市	10,500	11,400	5.2	96.4	1(26)
T-32	ユニクス浦和美園（底地）	埼玉県さいたま市	732	817	4.6	100.0	1
O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市	8,389	9,600	6.1	98.9	50
O-2	ライフ高殿店（底地）	大阪府大阪市	2,685	3,200	4.8	100.0	1
O-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2,140	2,590	7.1	100.0	2
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	11,000	11,100	5.1	97.8	1(39)

注1：2021年10月末日現在保有している物件について、2021年9月末日現在の数値を記載しています。キテラタウン福岡長浜の鑑定評価額及びNOI利回りについては2021年9月1日を価格時点とする鑑定評価書の数値に基づいています。

注2：マスターリース会社が賃貸人等との間でバス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を記載しています。

## ポートフォリオ一覧（2021年10月末日時点）

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI利回り (%)	稼働率 (%)	テナント数 (件)
O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	7,320	5.2	98.6	1(29)
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	6,450	6.0	100.0	1
O-9	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市	1,505	1,720	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	4,070	4.2	100.0	1
O-11	羽曳が丘ショッピングセンター	大阪府羽曳野市	2,000	2,020	5.3	100.0	2
O-12	メラード大開	兵庫県神戸市	5,440	5,790	5.4	100.0	7
N-1	DCMカーマ中川富田店（底地）	愛知県名古屋	2,311	2,690	5.0	100.0	1
N-2	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2,174	2,360	6.0	100.0	1
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋	7,140	7,510	5.5	100.0	1
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市	7,911	7,050	4.6	98.6	1(42)
N-7	パロー中志段味店（底地）	愛知県名古屋	2,551	2,560	4.7	100.0	1
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	1,650	5.3	100.0	1
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	福岡県福岡市	5,020	5,800	5.7	100.0	1
F-3	久留米西ショッピングセンター	福岡県久留米市	1,515	1,840	6.1	100.0	4
F-4	キテラタウン福岡長浜	福岡県福岡市	6,000	6,100	4.7	82.8	13
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	12,000	5.9	100.0	1(23)
R-2	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	1,520	6.2	100.0	1
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市	898	912	6.3	100.0	1
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	4,180	4,930	6.2	99.2	1(29)
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	2,570	4.8	100.0	2
R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	830	982	6.2	100.0	1
R-8	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010	4,350	5.8	100.0	1(7)
R-9	西友楽市守谷店（底地）	茨城県守谷市	4,111	4,280	4.1	100.0	1
R-10	サンストリート浜北（準共有持分90%）	静岡県浜松市	10,746	10,980	5.8	98.6	1(49)
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	北海道札幌市	4,210	4,430	4.8	100.0	1
L-1	座間配送センター	神奈川県座間市	1,400	1,750	6.0	100.0	1
L-2	追浜配送センター	神奈川県横須賀市	1,300	1,650	6.6	100.0	1
L-3	武蔵嵐山配送センター（準共有持分90%）	埼玉県比企郡嵐山町	3,879	4,250	5.7	100.0	1
L-4	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市	918	1,040	5.1	100.0	2
L-5	行田配送センター	埼玉県行田市	3,160	3,590	5.7	100.0	1
L-6	新宿西落合配送センター	東京都新宿区	810	842	4.4	100.0	1
L-7	千葉北配送センター	千葉県千葉市	1,250	1,340	4.6	100.0	1
L-8	札幌白石配送センター	北海道札幌市	800	1,030	7.3	100.0	1
合計/平均			249,657	268,199	5.2	99.5	517

注1：2021年10月末日現在保有している物件について、2021年9月末日現在の数値を記載しています。キテラタウン福岡長浜の鑑定評価額及びNOI利回りについては2021年9月1日を価格時点とする鑑定評価書の数値に基づいています。

注2：マスターリース会社が賃貸人等との間でバス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を記載しています。

## 鑑定評価一覧（第13期末取得済資産）（1）

物件番号	物件名称	価格時点	鑑定評価額 (百万円)			収益価格								
						直接還元法			DCF法					
			還元利回り (%)			割引率 (%)			最終還元利回り (%)					
			前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分
T-2	MONA新浦安	2021/9/30	9,980	9,700	-280	4.6	4.6	0.0	4.3	4.3	0.0	4.8	4.8	0.0
T-3	パサージオ西新井	2021/9/30	6,530	6,570	40	4.3	4.3	0.0	4.1	4.1	0.0	4.5	4.5	0.0
T-4	代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）	2021/9/30	1,875	1,872	-3	3.3	3.3	0.0	3.1	3.1	0.0	3.5	3.5	0.0
T-5	ウニクス伊奈（準共有持分80%）	2021/9/30	4,216	4,216	0	4.5	4.5	0.0	4.2	4.2	0.0	4.7	4.7	0.0
T-6	ヨークタウン北金目	2021/9/30	4,340	4,350	10	4.9	4.9	0.0	4.7	4.7	0.0	5.1	5.1	0.0
T-7	ウニクス吉川	2021/9/30	3,860	3,870	10	4.7	4.7	0.0	4.5	4.5	0.0	4.9	4.9	0.0
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	2021/9/30	2,750	2,770	20	4.6	4.6	0.0	4.4	4.4	0.0	4.8	4.8	0.0
T-9	スーパービバホーム岩槻（底地）	2021/9/30	5,530	5,560	30	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	2021/9/30	3,450	3,450	0	-	-	-	4.3	4.3	0.0	-	-	-
T-11	ウニクス上里（底地）	2021/9/30	3,050	3,050	0	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-12	ウニクス鴻巣（底地）	2021/9/30	1,780	1,790	10	-	-	-	4.5	4.5	0.0	-	-	-
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	2021/9/30	1,380	1,380	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	-	-	-
T-15	仲町台東急ストア	2021/9/30	3,740	3,740	0	4.6	4.6	0.0	4.4	4.4	0.0	4.8	4.8	0.0
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	2021/9/30	1,780	1,780	0	5.0	5.0	0.0	4.8	4.8	0.0	5.2	5.2	0.0
T-17	ライフ亀戸店	2021/9/30	1,480	1,480	0	4.2	4.2	0.0	3.9	3.9	0.0	4.4	4.4	0.0
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	2021/9/30	4,330	4,340	10	4.7	4.7	0.0	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-19	ゆめまち習志野台モール	2021/9/30	3,500	3,480	-20	4.9	4.9	0.0	4.7	4.7	0.0	5.1	5.1	0.0
T-20	かわまち矢作モール	2021/9/30	3,240	3,250	10	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
T-21	プライムスクエア自由が丘	2021/9/30	2,810	2,820	10	3.6	3.6	0.0	3.4	3.4	0.0	3.8	3.8	0.0
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	2021/9/30	1,960	1,950	-10	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
T-23	オオゼキときわ台店	2021/9/30	1,340	1,340	0	4.2	4.2	0.0	4.0	4.0	0.0	4.4	4.4	0.0
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	2021/9/30	3,380	3,380	0	3.8	3.8	0.0	3.9	3.8	-0.1	4.0	4.0	0.0
T-25	アピタテラス横浜綱島	2021/9/30	12,000	12,100	100	4.3	4.3	0.0	4.1	4.1	0.0	4.5	4.5	0.0
T-26	カルザ平塚	2021/9/30	6,010	6,050	40	4.4	4.4	0.0	4.1	4.1	0.0	4.6	4.6	0.0
T-27	もねの里モール	2021/9/30	2,970	2,940	-30	4.9	4.9	0.0	4.7	4.7	0.0	5.2	5.2	0.0
T-28	KDX調布ビル（商業棟）	2021/9/30	2,470	2,410	-60	4.6	4.6	0.0	4.2	4.2	0.0	4.8	4.8	0.0
T-29	アクロスプラザ浦安東野（底地）	2021/9/30	2,310	2,310	0	4.2	4.2	0.0	4.1	4.1	0.0	-	-	-
T-30	コンフォートマーケット西馬込店	2021/9/30	1,990	2,040	50	4.2	4.1	-0.1	4.2	4.1	-0.1	4.4	4.3	-0.1
T-31	キテラタウン調布	2021/9/30	11,400	11,400	0	4.8	4.8	0.0	4.5	4.5	0.0	5.0	5.0	0.0
T-32	ウニクス浦和美園（底地）	2021/9/30	817	817	0	4.1	4.1	0.0	4.0	4.0	0.0	4.1	4.1	0.0
O-1	ブルメール舞多聞	2021/9/30	9,580	9,600	20	5.2	5.2	0.0	5.3	5.3	0.0	5.4	5.4	0.0
O-2	ライフ高殿店	2021/9/30	3,140	3,200	60	-	-	-	3.9	3.8	-0.1	-	-	-
O-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	2021/9/30	2,590	2,590	0	5.8	5.8	0.0	5.5	5.5	0.0	6.0	6.0	0.0

注1：「前回」は前回の価格時点をいい、第12期末取得済資産は2021年3月31日、キテラタウン調布、ウニクス浦和美園及びメラード大開は2021年3月1日です。「今回」は2021年9月30日時点の価格時点をいいます。また、DCF法において、2021年9月30日時点に最も近い期間の割引率を記載しています。

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



## 鑑定評価一覧（第13期末取得済資産）（2）

物件番号	物件名称	価格時点	鑑定評価額 (百万円)			収益価格								
						直接還元法			DCF法					
			還元利回り (%)			割引率 (%)			最終還元利回り (%)					
			前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分
O-4	ブルメールHAT神戸	2021/9/30	11,000	11,100	100	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	2021/9/30	7,260	7,320	60	4.3	4.3	0.0	4.0	4.0	0.0	4.5	4.5	0.0
O-6	COMBOX光明池	2021/9/30	6,460	6,450	-10	5.3	5.3	0.0	4.9	4.9	0.0	5.4	5.4	0.0
O-9	ライフ西天下茶屋店	2021/9/30	1,690	1,720	30	4.6	4.5	-0.1	4.7	4.6	-0.1	4.8	4.7	-0.1
O-10	ミリオンタウン塚口（底地）	2021/9/30	3,990	4,070	80	-	-	-	4.0	3.9	-0.1	-	-	-
O-11	羽曳が丘ショッピングセンター	2021/9/30	2,020	2,020	0	5.1	5.1	0.0	5.1	5.1	0.0	5.3	5.3	0.0
O-12	メラード大開	2021/9/30	5,780	5,790	10	4.9	4.9	0.0	4.6	4.6	0.0	5.1	5.1	0.0
N-1	DCMカーマ中川富田店（底地）	2021/9/30	2,680	2,690	10	-	-	-	4.3	4.3	0.0	-	-	-
N-2	パロー一宮西店	2021/9/30	2,360	2,360	0	5.1	5.1	0.0	4.8	4.8	0.0	5.3	5.3	0.0
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	2021/9/30	7,540	7,510	-30	4.9	4.9	0.0	4.7	4.7	0.0	5.1	5.1	0.0
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	2021/9/30	7,040	7,050	10	4.9	4.9	0.0	5.0	5.0	0.0	5.1	5.1	0.0
N-7	パロー中志段味店（底地）	2021/9/30	2,550	2,560	10	-	-	-	4.1	4.1	0.0	-	-	-
F-1	サニー野間店	2021/9/30	1,650	1,650	0	4.4	4.4	0.0	4.2	4.2	0.0	4.8	4.8	0.0
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	2021/9/30	5,780	5,800	20	4.9	4.9	0.0	4.6	4.6	0.0	5.1	5.1	0.0
F-3	久留米西ショッピングセンター	2021/9/30	1,840	1,840	0	4.8	4.8	0.0	4.5	4.5	0.0	5.0	5.0	0.0
R-1	ロゼオ水戸	2021/9/30	12,000	12,000	0	4.8	4.8	0.0	4.5	4.5	0.0	5.0	5.0	0.0
R-2	ケーズデンキ青森本店	2021/9/30	1,520	1,520	0	5.5	5.5	0.0	5.2	5.2	0.0	5.7	5.7	0.0
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	2021/9/30	911	912	1	5.5	5.5	0.0	5.2	5.2	0.0	5.7	5.7	0.0
R-4	アシコタウンあしかが	2021/9/30	4,900	4,930	30	5.3	5.3	0.0	5.1	5.1	0.0	5.5	5.5	0.0
R-5	ヨークタウン新田東	2021/9/30	2,600	2,570	-30	5.5	5.55	0.05	5.3	5.35	0.05	5.7	5.75	0.05
R-6	カスミテクノパーク桜店	2021/9/30	888	982	94	5.1	5.1	0.0	4.9	4.9	0.0	5.3	5.3	0.0
R-8	ピーワンプラザ天王	2021/9/30	4,350	4,350	0	5.1	5.1	0.0	4.8	4.8	0.0	5.3	5.3	0.0
R-9	西友楽市守谷店（底地）	2021/9/30	4,280	4,280	0	4.3	4.3	0.0	4.2	4.2	0.0	-	-	-
R-10	サンストリート浜北（準共有持分90%）	2021/9/30	11,160	10,980	-180	5.4	5.4	0.0	5.1	5.1	0.0	5.7	5.7	0.0
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	2021/9/30	4,410	4,430	20	4.5	4.5	0.0	4.2	4.2	0.0	4.7	4.7	0.0
L-1	座間配送センター	2021/9/30	1,740	1,750	10	4.6	4.5	-0.1	4.6	4.5	-0.1	4.8	4.7	-0.1
L-2	追浜配送センター	2021/9/30	1,630	1,650	20	4.7	4.6	-0.1	4.8	4.7	-0.1	4.9	4.8	-0.1
L-3	武蔵嵐山配送センター（準共有持分90%）	2021/9/30	4,170	4,250	80	5.1	5.0	-0.1	5.1	5.0	-0.1	5.3	5.2	-0.1
L-4	横浜上郷配送センター	2021/9/30	1,020	1,040	20	4.4	4.3	-0.1	4.5	4.4	-0.1	4.6	4.5	-0.1
L-5	行田配送センター	2021/9/30	3,510	3,590	80	4.9	4.8	-0.1	4.8	4.7	-0.1	5.1	5.0	-0.1
L-6	新宿西落合配送センター	2021/9/30	821	842	21	4.0	4.0	0.0	3.6	3.6	0.0	4.1	4.1	0.0
L-7	千葉北配送センター	2021/9/30	1,340	1,340	0	4.1	4.1	0.0	3.9	3.9	0.0	4.3	4.3	0.0
L-8	札幌白石配送センター	2021/9/30	1,020	1,030	10	5.4	5.4	0.0	5.2	5.2	0.0	5.6	5.6	0.0
合計			263,488	263,971	483	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注1：「前回」は前回の価格時点を行い、第12期末取得済資産は2021年3月31日、キテラタウン調布、ウニクス浦和美園及びメラード大開は2021年3月1日です。「今回」は2021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、2021年9月30日時点に最も近い期間の割引率を記載しています。

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

## 売上歩合賃料の計上のある9物件（代官山の準共有持分のうち40%は2020年12月1日に、30%は2021年4月1日に売却済み）

（単位：百万円）

決算期	新浦安		西新井		代官山		キテラ調布		舞多間		HAT神戸		江坂		大府		足利		浜北	
	21/3	21/9	21/3	21/9	21/3	21/9	21/3	21/9	21/3	21/9	21/3	21/9	21/3	21/9	21/3	21/9	21/3	21/9	21/3	21/3
賃収（固定）	308	303	218	215	131	52	-	288	358	357	358	356	150	152	207	201	193	196	437	429
賃収（歩合）	34	31	9	6	3	1	-	5	10	8	9	7	38	34	16	15	8	5	9	6
水光熱収入	35	37	34	38	16	8	-	52	76	94	59	68	25	28	38	47	49	61	50	55
違約・原復収入	4	-	-	4	1	-	-	-	6	-	10	-	-	-	9	1	-	-	10	8
その他収入	104	106	30	33	33	13	-	18	30	29	35	33	76	77	15	15	9	8	30	24
<b>収入計</b>	<b>486</b>	<b>478</b>	<b>292</b>	<b>298</b>	<b>186</b>	<b>75</b>	<b>-</b>	<b>364</b>	<b>481</b>	<b>490</b>	<b>473</b>	<b>466</b>	<b>292</b>	<b>293</b>	<b>287</b>	<b>282</b>	<b>260</b>	<b>271</b>	<b>537</b>	<b>525</b>
管理委託費	77	79	48	50	38	15	-	27	64	63	68	68	39	42	38	37	42	37	70	73
水光熱費	39	49	24	28	18	9	-	43	53	62	46	55	25	29	35	42	44	55	35	40
租税公課	23	22	35	34	11	5	-	-	41	41	47	47	25	24	26	26	25	24	25	25
修繕費	41	51	2	6	4	-	-	2	3	11	16	8	4	25	9	4	2	9	13	11
その他費用	53	54	13	11	31	10	-	13	23	23	19	13	3	2	15	14	15	7	67	69
<b>費用計</b>	<b>235</b>	<b>257</b>	<b>124</b>	<b>132</b>	<b>104</b>	<b>42</b>	<b>-</b>	<b>86</b>	<b>186</b>	<b>203</b>	<b>198</b>	<b>192</b>	<b>98</b>	<b>124</b>	<b>125</b>	<b>125</b>	<b>130</b>	<b>134</b>	<b>212</b>	<b>219</b>
<b>NOI</b>	<b>250</b>	<b>221</b>	<b>168</b>	<b>165</b>	<b>81</b>	<b>33</b>	<b>-</b>	<b>278</b>	<b>295</b>	<b>286</b>	<b>274</b>	<b>274</b>	<b>193</b>	<b>169</b>	<b>162</b>	<b>156</b>	<b>130</b>	<b>137</b>	<b>324</b>	<b>305</b>

## 売上歩合賃料の計上のない物件群

決算期	取得済み物件				21/3期以降取得物件				売却物件			
	マルチテナント		シングルテナント		マルチテナント		シングルテナント		マルチテナント		シングルテナント	
	21/3	21/9	21/3	21/9	21/3	21/9	21/3	21/9	21/3	21/9	21/3	21/9
賃収（固定）	1,553	1,563	2,959	2,953	73	84	203	519	-	-	43	29
賃収（歩合）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
水光熱収入	63	73	10	13	16	20	-	26	-	-	-	-
違約・原復収入	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	31	42	6	2	3	5	-	18	-	-	-	-
<b>収入計</b>	<b>1,649</b>	<b>1,680</b>	<b>2,975</b>	<b>2,970</b>	<b>92</b>	<b>110</b>	<b>203</b>	<b>564</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43</b>	<b>29</b>
管理委託費	109	107	72	73	4	6	1	9	-	-	1	1
水光熱費	58	66	10	13	16	20	-	25	-	-	-	-
租税公課	153	152	281	283	8	8	25	30	-	-	3	2
修繕費	45	60	40	55	-	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	31	31	25	24	-	-	1	3	-	-	-	-
<b>費用計</b>	<b>398</b>	<b>417</b>	<b>430</b>	<b>450</b>	<b>29</b>	<b>35</b>	<b>28</b>	<b>68</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
<b>NOI</b>	<b>1,251</b>	<b>1,262</b>	<b>2,545</b>	<b>2,520</b>	<b>63</b>	<b>74</b>	<b>174</b>	<b>496</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37</b>	<b>24</b>

注：「取得済み物件」とは、2020年9月期までに取得した物件のうち、本書の日付現在において売却済である物件を除いた物件群をいいます。

物件名	T-2 MONA新浦安	T-3 パサージオ西新井	T-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
物件写真					
所在地	千葉県浦安市	東京都足立区	埼玉県北足立郡伊奈町	神奈川県平塚市	埼玉県吉川市
取得価格	8,063百万円	5,850百万円	3,576百万円	4,000百万円	3,600百万円
ハイライト	<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60テナントが入居し、地域コミュニティの一翼を担う</li> <li>●2017年及び2018年に大規模リニューアルを実施</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（パサージオ）が中央に配され、衣料店、飲食店等が出店</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>●2017年に飲食店棟を増築</li> </ul>	<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>
物件名	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)
物件写真					
所在地	東京都練馬区	埼玉県さいたま市岩槻区	神奈川県藤沢市	埼玉県児玉郡上里町	埼玉県鴻巣市
取得価格	2,586百万円	4,815百万円	3,169百万円	3,000百万円	1,700百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「池袋」駅まで電車で約15分で住宅開発が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>	<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>



物件名	T-13 いなげや 横浜南本宿店 (底地)	T-15 仲町台東急ストア	T-16 セントラルウェルネス クラブ長津田みなみ台	T-17 ライフ亀戸店	T-18 戸塚深谷ショッピング センター (底地)
物件写真					
所在地	神奈川県横浜市旭区	神奈川県横浜市都筑区	神奈川県横浜市緑区	東京都江東区	神奈川県横浜市戸塚区
取得価格	1,442百万円	3,360百万円	1,724百万円	1,450百万円	4,170百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2015年3月にオープンした足元商圏が豊富な食品スーパーいなげやの底地</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>● 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>	<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>
物件名	T-19 ゆめまち習志野台モール	T-20 かわまち矢作モール	T-21 プライムスクエア 自由が丘	T-22 ラウンドワン市川鬼高店	T-23 オオゼキときわ台店
物件写真					
所在地	千葉県船橋市	千葉県千葉市中央区	東京都目黒区	千葉県市川市	東京都板橋区
取得価格	3,416百万円	3,097百万円	2,820百万円	1,880百万円	1,263百万円
ハイライト	<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>	<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>● 自社の多店舗とは商圏の棲み分けができており、賃料負担率も余裕のある水準</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東武東上線「ときわ台」駅北口至近に2017年9月に新規開店した食品スーパー</li> <li>● テナントは東京近郊で人口密集地かつ駅至近に立地を絞って出店し、ドミナント戦略を展開している株式会社オオゼキ</li> </ul>

物件名	T-24 コナミスポーツクラブ渋谷	T-25 アピタテラス横浜綱島	T-26 カルサ平塚	T-27 もねの里モール	T-28 KDX調布ビル (商業棟)
物件写真					
所在地	東京都渋谷区	神奈川県横浜市港北区	神奈川県平塚市	千葉県四街道市	東京都調布市
取得価格	3,400百万円	11,567百万円	5,980百万円	2,753百万円	2,300百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>●京王井の頭線「神泉」駅から徒歩約4分、JR「渋谷」駅から徒歩約12分の高級住宅エリアに位置する総合型スポーツクラブ</li> <li>●テナントのコナミスポーツクラブはスポーツクラブ最大手で、渋谷区及び隣接する目黒区に重点的に店舗を展開</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●人口密集・成長エリアの次世代都市型スマートシティを構成する、多様なニーズに対応したNSC</li> <li>●東急東横線「綱島」駅と「日吉」駅の中間に位置する商業施設として2018年3月に開業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●湘南エリアの中核である平塚市及び茅ヶ崎市を商圏とするNSC</li> <li>●テナントは多摩地域・神奈川県で展開し独自の集客力をもつ食品スーパーの三和、ホームセンターのDCMカーマ及び総合スポーツ用品店のスポーツデポ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅開発が進む「もねの里」ニュータウンに開発された食品スーパーのヨークマートを核としたNSC</li> <li>●2020年以降に敷地内に本物件の売主が建築予定の新規建物に飲食店、サービス店舗が順次開業予定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「調布」駅から徒歩圏の職住近接街区に位置する、食品スーパーマルエツを核とした近隣対応型NSC</li> <li>●1階に食品スーパーのマルエツ、100円ショップ、ドラッグストア及び美容室等のサービス系テナント、2階にスポーツクラブを複合</li> </ul>
物件名	T-29 アクロスプラザ浦安東野 (底地)	T-30 コンフォートマーケット西馬込店	T-31 キテラタウン調布	T-32 ウニクス浦和美園 (底地)	
物件写真					
所在地	千葉県浦安市	東京都大田区	東京都調布市	埼玉県さいたま市岩槻区	
取得価格	2,248百万円	1,920百万円	10,500百万円	732百万円	
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>●人口増加が続く浦安市の住宅エリアの幹線道路沿いに2017年12月に開業した築浅近隣型NSCの底地</li> <li>●「舞浜」駅から「東京」駅へ快速電車で約13分という良好なアクセスから依然として人口増加が続いているエリアに立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都営浅草線の始発駅である「西馬込」駅南口出口至近に位置し、人口及び世帯数の成長性が高い東京都大田区の駅周辺に広がる分厚い居住エリアに所在する食品スーパー</li> <li>●1階及び2階が店舗、3階及び4階には保育園を複合</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●高い人口の成長性を有し、周辺では大規模な住宅・インフラ面での開発が進む調布エリアにおける多頻度来店型NSC</li> <li>●甲州街道沿いの立地で自動車利用の利便性が高く、最寄りの京王電鉄京王線「柴崎」駅より徒歩5分と周辺住民の徒歩利用も見込める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●東京メトロ南北線直結により都心への通勤に快適な埼玉高速鉄道の始発駅「浦和美園」駅周辺に広がるニュータウンに所在するNSCの底地</li> <li>●エンドテナントには食品スーパーのヤオコー、ドラッグストア、100円ショップに加え、約20店舗が入居</li> </ul>	

物件名	O-1 ブルメール舞多間	O-2 ライフ高殿店 (底地)	O-3 DCMカーマ・MEGA ドン・キホーテUNY 近江八幡店	O-4 ブルメールHAT神戸	O-5 カリーノ江坂
物件写真					
所在地	兵庫県神戸市垂水区	大阪府大阪市旭区	滋賀県近江八幡市	兵庫県神戸市中央区	大阪府吹田市
取得価格	8,389百万円	2,685百万円	2,140百万円	11,000百万円	6,555百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <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50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2013年にオープンした食品スーパーライフの底地</li> <li>● 都心部に近接した市街地立地で、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>● MEGAドン・キホーテUNYとDCMカーマの2棟で構成されるNSC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 震災復興のシンボルタウン「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圏</li> <li>● 東急ハンズが核店舗として出店</li> </ul>
物件名	O-6 COMBOX光明池	O-9 ライフ西天下茶屋店	O-10 ミリオンタウン 塚口 (底地)	O-11 羽曳が丘 ショッピングセンター	O-12 メラード大開
物件写真					
所在地	大阪府和泉市	大阪府大阪市西成区	兵庫県尼崎市	大阪府羽曳野市	兵庫県神戸市兵庫区
取得価格	6,450百万円	1,505百万円	3,723百万円	2,000百万円	5,440百万円
ハイライト	<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1.6万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」駅前大規模再開発の商業ゾーンとしてオープンした地元商圏が豊富なNSCの底地</li> <li>● 食品スーパーの万代を核にドラッグストアやクリニックモール等を複合</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大阪府南東部の区画整理の進んだニュータウンに所在するNSC</li> <li>● テナントは大阪府羽曳野市を本拠とし大阪府南部で強いドミナントを形成する食品スーパーのサンプラザと家電量販店のジョーシン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 神戸市兵庫区の居住密度の高いエリアに所在。阪神神戸高速線「大開」駅に隣接する等、3路線3駅から徒歩圏という利便性の高い立地</li> <li>● 大阪府及び兵庫県で強いドミナントを形成する関西スーパーが核テナント</li> </ul>



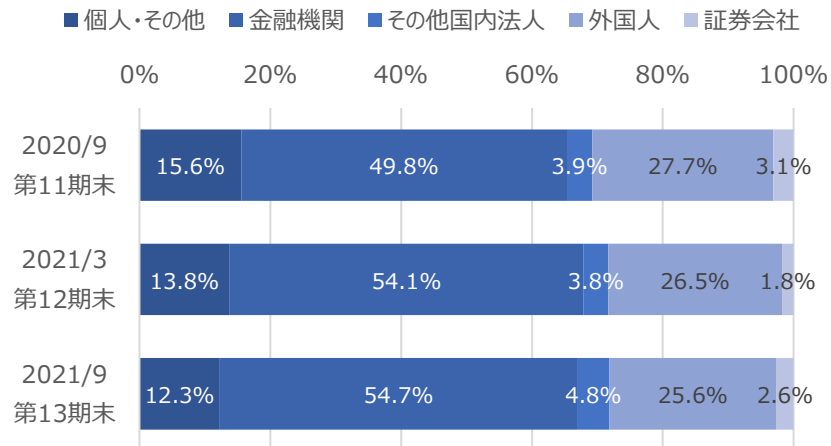
物件名	N-1 DCMカーマ 中川富田店 (底地)	N-2 バロー一宮西店	N-4 ホームセンターコーナン 砂田橋店	N-6 リソラ大府 ショッピングテラス	N-7 バロー中志段味店 (底地)
物件写真					
所在地	愛知県名古屋市中川区	愛知県一宮市	愛知県名古屋市東区	愛知県大府市	愛知県名古屋市守山区
取得価格	2,311百万円	2,174百万円	7,140百万円	7,911百万円	2,551百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 県道、国道に近接し、東西南北に広域商圏を確保できる立地</li> <li>● 隣地にケーズデンキ中川富田店、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行われ、住宅開発に合わせて食品スーパーも開店、相乗効果が期待</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 医療施設・分譲マンションを含む複合開発の一部として2008年に開業した市内最大規模のNSC</li> <li>● 愛知県を中心に地域密着型のドミナント出店を行う食品スーパーであるヤマナカを核テナントに、40を超える専門店から構成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 名古屋市守山区の土地区画整理事業地に 2019年4月にオープンした食品スーパーバローの単独店の底地</li> <li>● テナントのバローは東海圏で強いドミナントを形成する食品スーパーチェーンで、2019年3月時点で名古屋市及び周辺地域に59店舗を展開</li> </ul>
物件名	F-1 サニー野間店	F-2 ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	F-3 久留米西 ショッピングセンター	F-4 キテラタウン福岡長浜	
物件写真					
所在地	福岡県福岡市南区	福岡県福岡市博多区	福岡県久留米市	福岡県福岡市中央区	
取得価格	1,497百万円	5,020百万円	1,515百万円	6,000百万円	
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1970年の開業から長年地域住民に支持されてきた旧店舗を2007年に建替えた食品スーパー</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、その中で本物件が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める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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 福岡市天神地区に隣接する人口増加が著しいエリアに2021年2月に開業したNSC</li> <li>● テナントのサニーは24時間営業かつネットスーパーにも対応しており、Eコマース需要も取り込むポテンシャルを有する</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、2015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3,811m<sup>2</sup>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4,056m<sup>2</sup>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、衣料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-8 ピーワンプラザ天王	R-9 西友楽市守谷店(底地)	R-10 サンストリート浜北	R-11 コストコホールセール札幌倉庫店
物件写真					
所在地	茨城県つくば市	静岡県浜松市東区	茨城県守谷市	静岡県浜松市浜北区	北海道札幌市清田区
取得価格	830百万円	4,010百万円	4,111百万円	10,746百万円	4,210百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <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>● 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>● 2005年のつくばエクスプレスの開業もあり、人口の成長性の高いエリアに立地</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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「会員制倉庫型店」を世界で740以上の店舗を展開し、9,150万人の会員数を擁するコストコホールセールの札幌倉庫店</li> <li>● 北海道唯一のコストコ店舗であり、札幌都市圏をターゲットとする店舗</li> </ul>

物件名	L-1 座間配送センター	L-2 追浜配送センター	L-3 武蔵嵐山配送センター	L-4 横浜上郷配送センター	L-5 行田配送センター
物件写真					
所在地	神奈川県座間市	神奈川県横須賀市	埼玉県比企郡嵐山町	神奈川県横浜市栄区	埼玉県行田市
取得価格	1,400百万円	1,300百万円	3,879百万円	918百万円	3,160百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大手コンビニエンスストア店舗への配送を担う、物流施設集積地の配送センター</li> <li>● 神奈川県内陸部で物流施設が集積する座間地区に立地、大手コンビニエンスストアがテナントとして入居し、神奈川県地域内配送を行う効率性の高いセンター</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大手コンビニエンスストア店舗への配送やプロセスセンターの併設等、当該コンビニエンスストアの基幹配送センター</li> <li>● 首都圏湾岸エリアに立地し、首都圏西部エリアを範囲とした広域配送、横須賀周辺への地域配送に対応した立地ポテンシャル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 関越自動車道ICから至近の距離の物流施設集積地に所在する保管型配送センター</li> <li>● 首都圏向けの毎日配送や週数回配送等を行うことができるエリアで、24時間操業が可能な工業団地内に立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口集積エリア内の希少な土地における宅配便の集配拠点</li> <li>● 市街化が進み物流施設の立地が限られたエリアにおいて地域配送等の物流施設として希少なセンター</li> <li>● 佐川急便がテナントとして利用</li> <li>● 2020年に飲食店棟を増築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 首都圏近郊地区での地域配送及び準広域配送に対応した汎用性の高い保管型配送センター</li> <li>● 大手物流事業者である日本通運株式会社が食品関連及び家電製品の荷主の配送センターとして使用</li> </ul>
物件名	L-6 新宿西落合配送センター	L-7 千葉北配送センター	L-8 札幌白石配送センター		
物件写真					
所在地	東京都新宿区	千葉県千葉市稲毛区	北海道札幌市白石区		
取得価格	810百万円	1,250百万円	800百万円		
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口密集地区でのラストマイル配送に最適な希少性の高い都市型配送センター</li> <li>● 現在、大手宅配事業者であるヤマト運輸株式会社がテナントとして利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 千葉県千葉市の東関東自動車道千葉北IC及び国道16号と近接したエリアに立地</li> <li>● 首都圏全域へのアクセスが容易な立地であることから物流施設の需要が強いエリア</li> <li>● 中小規模事業者の一棟借りニーズに応えることができる等、利用しやすい施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 札幌都市圏の中でも物流施設の立地ポテンシャルの最も高い地区のひとつである流通センター地区に立地</li> <li>● 産業団地内に立地していることから、24時間操業が可能な地区となっており、リテナントをする場合でも幅広いテナントのニーズに対応可能</li> </ul>		



## 所有者別投資口数の割合



## 所有者別投資主数の内訳

	2020/9 第11期末	2021/3 第12期末	2021/9 第13期末	
個人・その他	13,252	13,177	13,648	
金融機関	都市銀行・信託銀行	11	11	12
	地方銀行	15	20	23
	信用金庫・その他	67	64	81
	生損保	5	5	6
	小計	98	100	122
その他国内法人	310	297	311	
外国法人・外国個人	252	252	271	
証券会社	29	26	25	
合計	13,941	13,852	14,377	

## 主要投資主

名称	投資口数 (口)	所有割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	127,557	21.91%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	53,805	9.24%
野村信託銀行株式会社（投信口）	28,788	4.94%
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	22,396	3.84%
ケネディクス株式会社	16,950	2.91%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	14,321	2.45%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	10,815	1.85%
株式会社あおぞら銀行	8,026	1.37%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	7,732	1.32%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	7,454	1.28%

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

## 注意事項

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

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

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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

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

## 本資料において使用する物件名の略称について

物件名	略称	物件名	略称	物件名	略称
MONA新浦安	新浦安	カルサ平塚	平塚	パロー中志段味店（底地）	中志段味
バサージオ西新井	西新井	もねの里モール	もねの里	サニー野間店	野間
代官山アドレス・ディセ	代官山	KDX調布ビル（商業棟）	KDX調布	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	博多
ユニクス伊奈	伊奈	アクロスプラザ浦安東野（底地）	浦安東野	久留米西ショッピングセンター	久留米西
ヨークタウン北金目	北金目	コンフォートマーケット西馬込店	西馬込	キテラタウン福岡長浜	福岡長浜
ユニクス吉川	吉川	キテラタウン調布	キテラ調布	ロゼオ水戸	水戸
スポーツクラブネサンス富士見台	富士見台	ユニクス浦和美園（底地）	浦和美園	ケーズデンキ青森本店	ケーズ青森
スーパービバホーム岩槻店（底地）	岩槻	ブルメール舞多間	舞多間	スーパースポーツゼビオ青森中央店	ゼビオ青森
ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	湘南藤沢	ライブ高殿店（底地）	高殿	アシコタウンあしかが	足利
ユニクス上里（底地）	上里	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	近江八幡	ヨークタウン新田東	新田東
ユニクス鴻巣（底地）	鴻巣	ブルメールHAT神戸	HAT神戸	カスミテクノパーク桜店	カスミ桜
いなげや横浜南本宿店（底地）	南本宿	カリノ江坂	江坂	ピーワンプラザ天王	ピーワン
仲町台東急ストア	仲町台	COMBOX光明池	光明池	西友薬市守谷店（底地）	守谷
セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	長津田	阪急オアシス枚方出口店	枚方	サンストリート浜北	浜北
ライブ亀戸店	亀戸	ライブ西天下茶屋店	西天下茶屋	コストコホールセール札幌倉庫店	コストコ札幌
戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	戸塚	ミリオンタウン塚口（底地）	塚口	座間配送センター	座間
ゆめまち習志野台モール	習志野台	羽曳が丘ショッピングセンター	羽曳が丘	追浜配送センター	追浜
かわまち矢作モール	矢作	メロード大開	大開	武蔵嵐山配送センター	嵐山
プライムスクエア自由が丘	自由が丘	カーマホームセンター中川富田店（底地）	カーマ中川	横浜上郷配送センター	上郷
ラウンドワン市川鬼高店	市川	パロー一宮西店	一宮西	行田配送センター	行田
オオゼキときわ台店	ときわ台	ホームセンターコーナン砂田橋店	砂田橋	新宿西落合配送センター	西落合
コナミスポーツクラブ渋谷	渋谷	ケーズデンキ新守山店（底地）	新守山	千葉北配送センター	千葉北
アビタテラス横浜綱島	綱島	リソラ大府ショッピングテラス	大府	札幌白石配送センター	札幌白石

Memo



Memo

# KENEDIX

---

Retail REIT Corporation