

# KENEDIX

Retail REIT Corporation



ケネディクス商業リート投資法人 証券コード：3453

決算説明資料 第15期（2022年9月期）

2022年11月16日

## 目次

Section 1	エグゼクティブ・サマリー	2
Section 2	2022年9月期の運用状況	12
Section 3	安定性を重視した成長戦略	19
Appendix 1	本投資法人の特徴	30
Appendix 2	補足資料	39

Security Code

3453

01 エグゼクティブ・サマリー



## 外部成長

- 約1年半ぶりとなる第6回公募増資<sup>(注1)</sup>を2022年10月に実施
- 第15期以降の取得資産は計5物件、219億円、平均鑑定NOI利回り5.1%

## 内部成長

- 長引く新型コロナ感染拡大の環境下<sup>(注2)</sup>でも、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好調を維持
- 低稼働時点で取得した物件は、リーシングが順調に進捗し、稼働率または契約率が上昇

## 今後の戦略 及び課題

- 生活密着型商業施設の安定性をベースとしつつ、コロナ禍以降を見据えたサービス系テナント<sup>(注3)</sup>割合及び売上歩合賃料割合の高い「イーアス春日井」の取得等により、歩合賃料の増加によるアップサイドを追求
- 電力料金の高騰の影響により、1口当たり予想分配金の減少を見込む。電力料金のテナントへのパススルー化を進めることで当該影響の軽減を図る

注1：本資料において「本募集」ということがあります。また、本募集、本募集に関連する借入れ、資産の新規取得を含む一連の取組みを「本募集等」といいます。更に、本募集等が完了した時点「本募集等後」といいます。

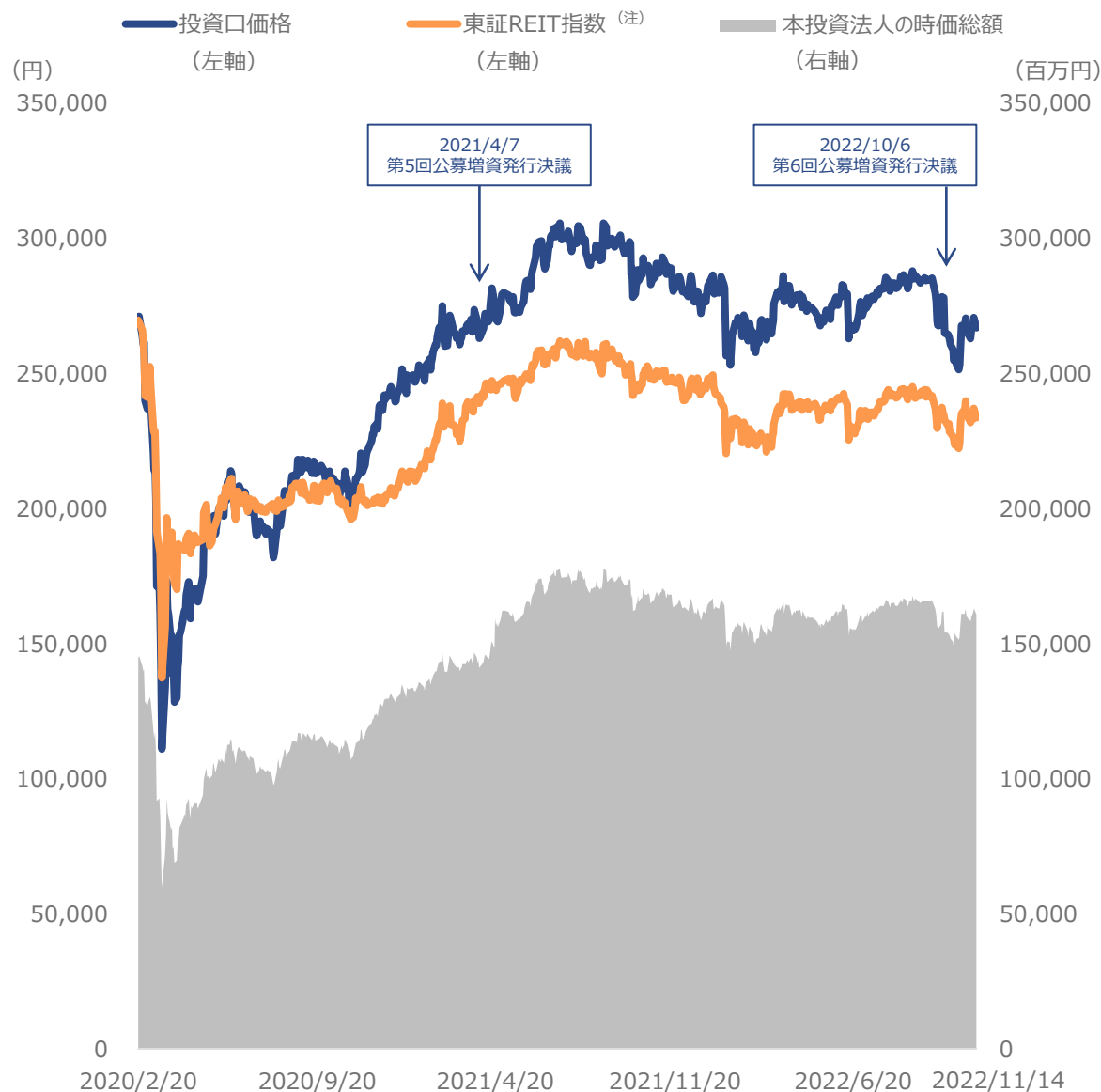
注2：本資料において「コロナ下」ということがあります。

注3：「サービス系テナント」とは、主にサービスを提供するテナントをいい、映画館を含むアミューズメント、スポーツクラブ、飲食店等が含まれます。

## オファリングの概要

オファリング形態	国内オファリング (旧臨時報告書方式、機関投資家限定)
オファリング総額	総額 : 5,122百万円 一般募集 : 5,122百万円 (うち海外販売分) : 2,049百万円
新投資口発行数	20,000口
発行済投資口数 (公募増資後)	602,177口
発行価格	256,132円
発行価額総額	4,954百万円
発行決議日	2022年10月6日
発行条件等決定日	2022年10月13日
募集期間	2022年10月14日
払込日	2022年10月19日

## 投資口価格と時価総額の推移

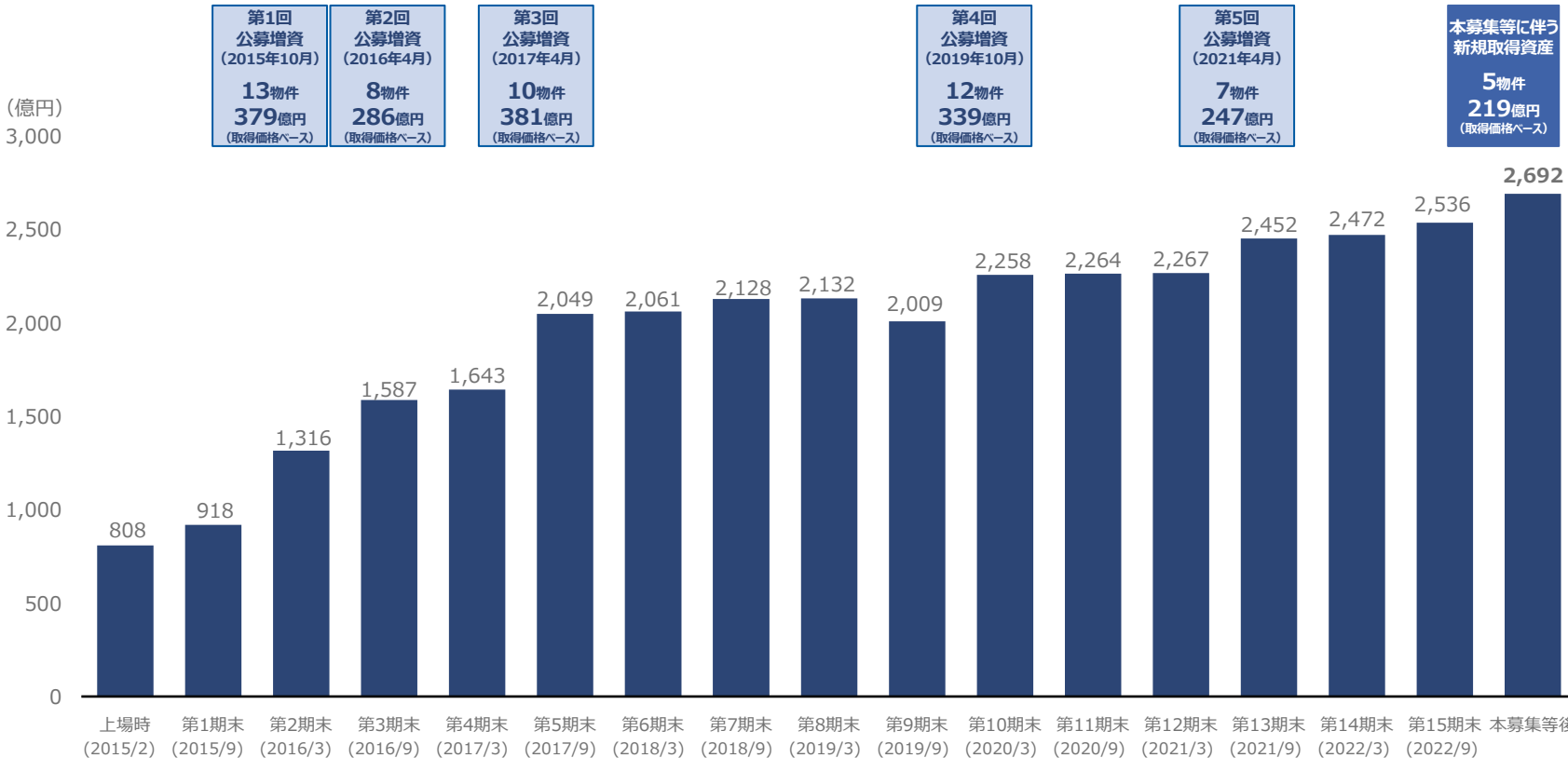


注：本グラフは東証REIT指数が2020年の最高値を付けた2020年2月20日を開始日としています。東証REIT指数は開始日における本投資法人の投資口価格の終値に換算して指数化しています。

## ポートフォリオに関する各種指標 (注1)

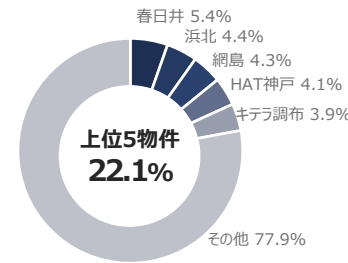
鑑定評価額の合計	鑑定NOI利回り (注2)	償却後NOI利回り (注2)	稼働率 (注3)	四大都市圏比率	生活密着型商業施設	食品関連テナント入居 (注4)
2,898億円	5.2%	4.2%	99.3%	82.6%	94.2%	89.6%

## 資産規模推移 (取得価格ベース)

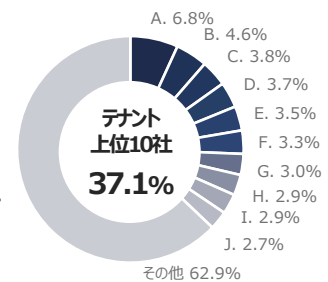


## ポートフォリオの分散状況 (本募集等後)

### 上位5物件の投資比率 (取得価格ベース)



### テナント上位10社の構成比率 (賃料ベース)






物件数	18	19	33	40	42	51	52	53	53	55	62	62	64	66	66	68	70
テナント数	286 (注5)	321	389	405	409	542	522	520	511	480	496	496	502	528	519	524	593

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70物件の2022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、鑑定NOI利回りについて、イース春日井及びコープさっぽろ春光店については2022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。キテララザ青葉台についてはp.26をご参照ください。償却後NOI利回りは、左記運営純収益から減価償却費を控除し、取得価格で除して記載しています。  
 注3：キテララザ青葉台はコンバージョン中のため、第15期末時点の稼働率は0%です。このためポートフォリオ稼働率が押し下げられており、当該物件を除外した稼働率は99.5%です。  
 注4：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5：上場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。

# 時代の潮流に適応した厳選投資

本募集等により、コロナ下においても安定運営が期待できる食品スーパーを中心としたテナント構成や人口動態面において優位性を持つ商圈を有している等、時代の潮流に適応していると本投資法人が考える資産を取得

## 新規取得資産一覧

	生活密着型商業施設				消費地配送型物流施設
	第16期取得資産		第15期取得資産		
新規取得資産	イース春日井	コープさっぽろ春光店	東松山 ショッピングセンター	サンストリート浜北 (追加取得)	プリマハム近畿センター
					
地域	名古屋圏	政令指定都市・ 中核市等	首都圏	政令指定都市・ 中核市等	大阪圏
所在地	愛知県春日井市	北海道旭川市	埼玉県東松山市	静岡県浜松市	大阪府大阪市
取得日	2022年10月26日	2022年10月7日	2022年4月28日	2022年4月15日	2022年4月28日
取得価格 (百万円)	14,490	1,110	4,080	1,200	1,047
鑑定評価額 (百万円)	14,490	1,220	4,650	1,210	1,080
鑑定NOI利回り (%)	4.6%	6.3%	6.4%	5.7%	5.2%
取得ルート	スポンサー（仲介）	独自ルート	サポート会社	独自ルート	独自ルート
メインテナント	株式会社西友	生活協同組合 コープさっぽろ	株式会社西友	株式会社西友	株式会社フクダ・アンド・ パートナーズ
ハイライト	安定した商圈人口を擁する、愛知県春日井市内最大規模の多様なテナントで構成される築浅NSC	北海道で人口第二の都市である旭川市において、核テナントのコープさっぽろを中心に地域住民の生活に密着したNSC	食品スーパーを核に生活必需品及びサービスを提供する専門店を複合し、市街地を含む広域エリアとのアクセスも良好なNSC	人口が堅調に推移する浜松市浜北区の住宅エリアに立地する大型NSCの準共有持分10%を追加取得により単独所有化	大阪圏のビジネス中心地区へのアクセスが良好であることに加え、労働力確保の観点からも優位な立地の物流施設

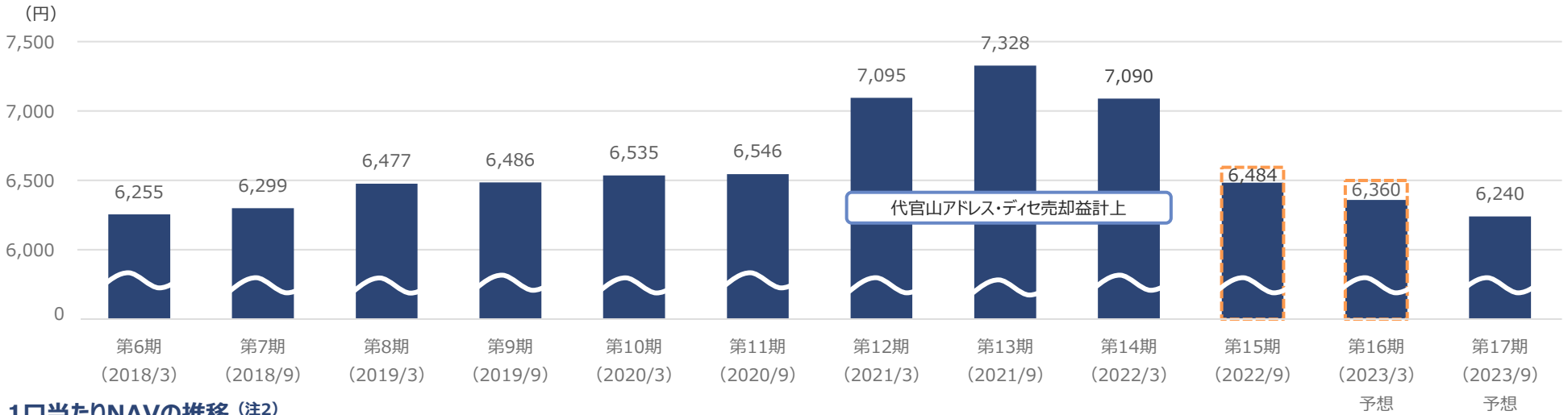
## 本募集等に伴うポートフォリオの変化

	第14期末 (2022年3月末日)	新規 取得資産	本募集等後
物件数	66物件	5物件	<b>70物件</b>
取得価格の合計	2,472億円	219億円	<b>2,692億円</b>
鑑定評価額の 合計 <sup>(注)</sup>	2,668億円	226億円	<b>2,898億円</b>
平均鑑定 NOI利回り	5.2%	5.1%	<b>5.2%</b>
四大都市圏比率 (取得価格 ベース)	82.0%	89.5%	<b>82.6%</b>
食品関連 テナント入居率 (商業施設のみ) (取得価格 ベース)	88.6%	100.0%	<b>89.6%</b>

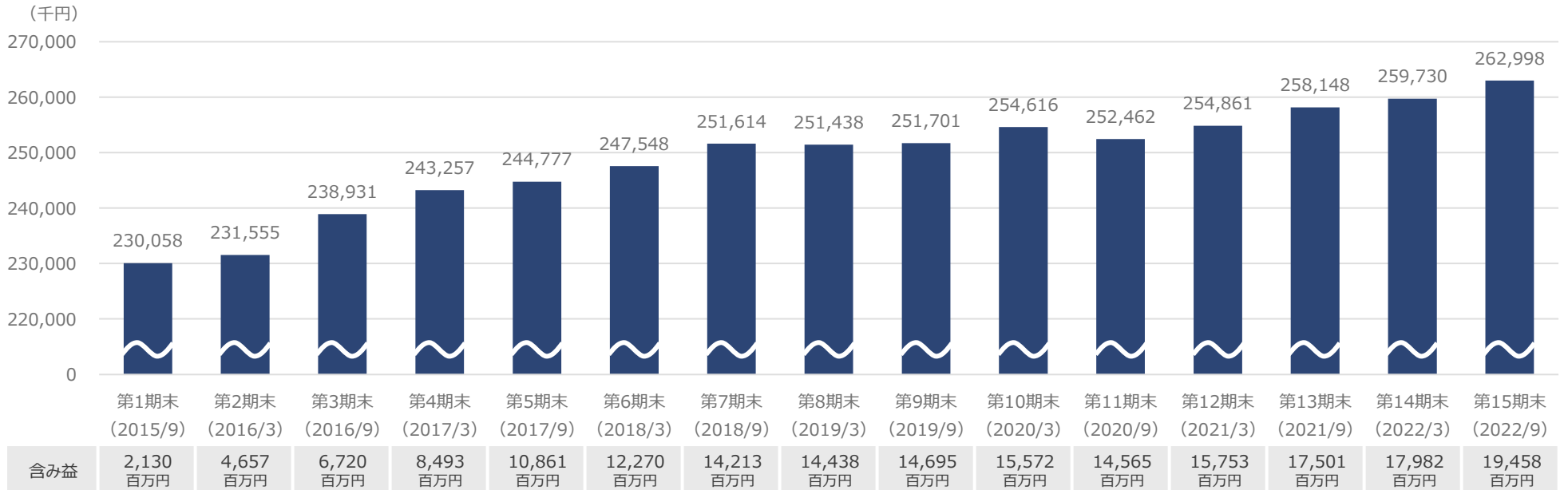
注：第14期末保有資産につき、本募集等後の鑑定評価額は第15期末時点に更新されているため、第14期末時点と新規取得資産の鑑定評価額の合計の数値と異なります。

# 1口当たり分配金・NAV、含み益の推移

## 1口当たり分配金の推移 (注1)



## 1口当たりNAVの推移 (注2)



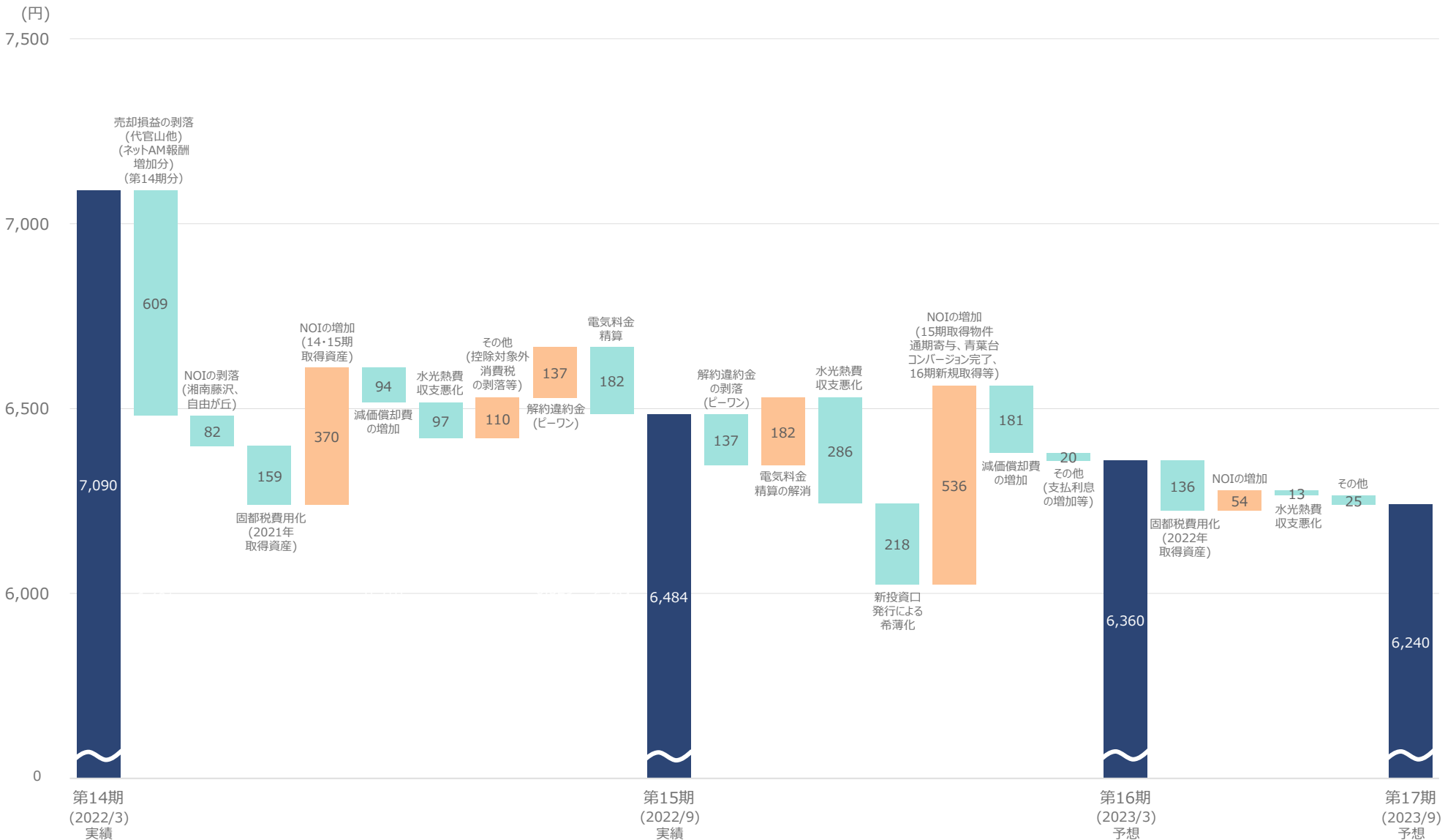
注1：オレンジ点線枠は2022年3月期決算発表時（2022年5月18日）の予想分配金を示しています。

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 - 分配金総額) ÷ (各期末時点の発行済投資口数)。なお、ポートフォリオ全体含み損益の算出においてはキテラプラザ青葉台のコンバージョンに係る費用の見込み額を控除しています。

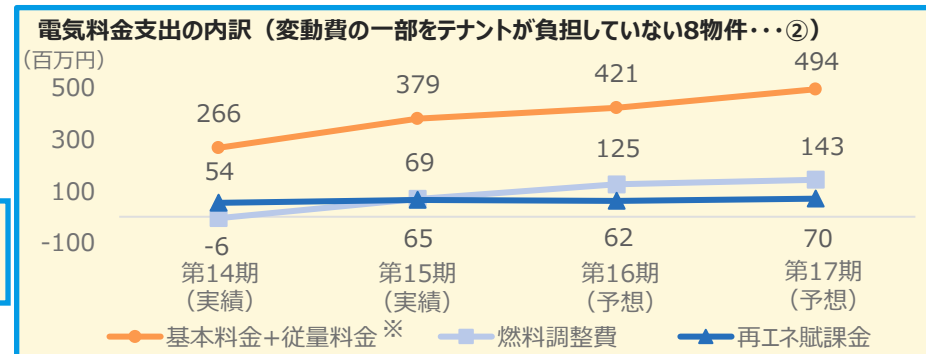
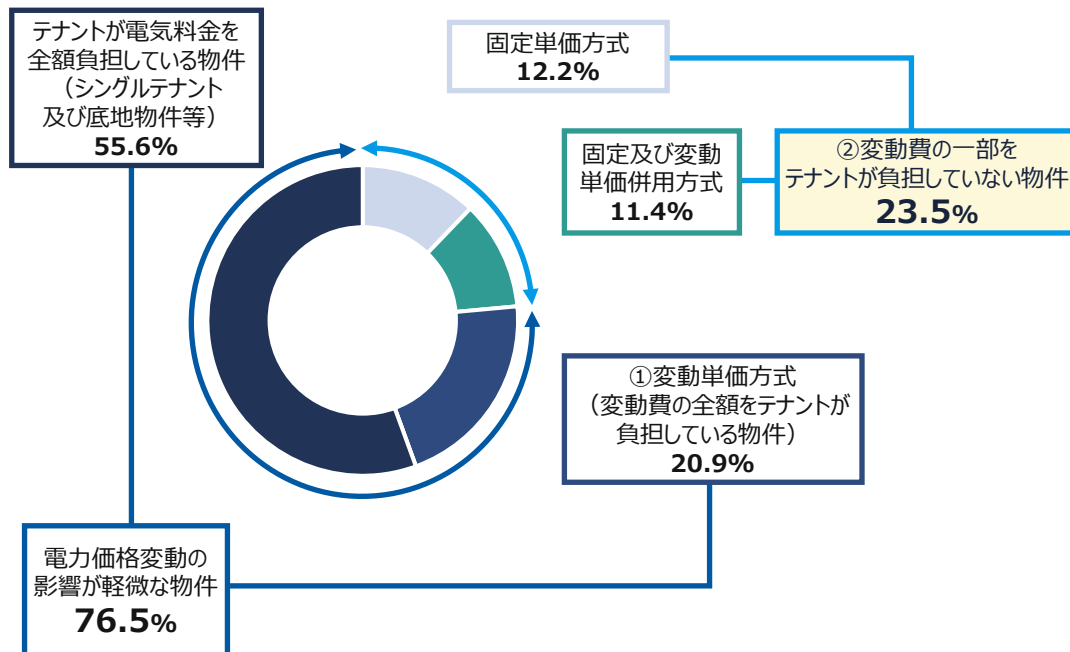


# 1口当たり分配金の変動要因

■ 1口当たり分配金 ■ 増加要因 ■ 減少要因

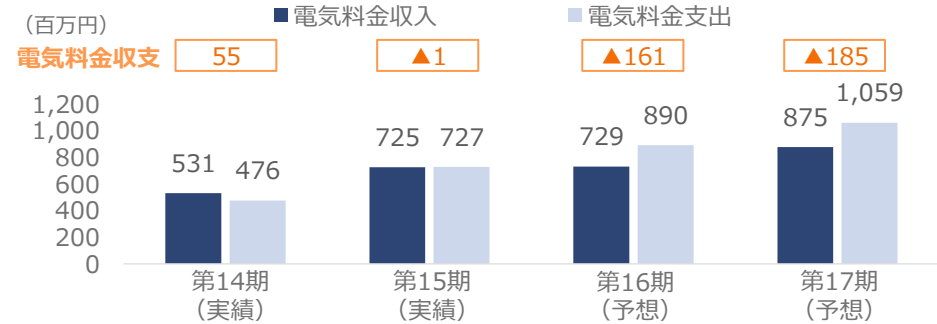


## ポートフォリオにおける電気料金のテナント負担方式の状況（取得価格ベース）



※電気需給契約の増額改定や、地域電力の最終保障供給契約への移行等による影響で大幅増加

## 電気料金の推移（テナントが電気料金を全額負担している物件を除く16物件・・・①+②）



## 今後の電力価格高騰への対応策

### 共用部における電気使用量の削減に向けた対応策

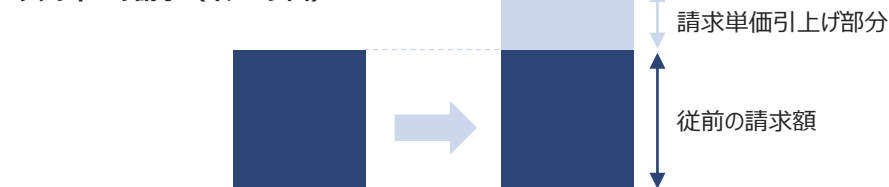
- 太陽光発電（自家消費）の導入  
⇒第15期は、新たにゆめまち習志野台モールに新規導入
- 館内照明のLED化  
⇒第15期は、4物件においてLED切替工事を実施
- 空調機設備の更新等、その他電気使用量の削減に向けた施策の推進

第15期太陽光発電量カバー率（注2）	第15期LED切替効果（注3）
カバー率 <b>11.5%</b>	想定費用削減見込額（年換算） <b>2.5百万円</b>

### 専有部の固定単価契約部分における対応策

- ①請求単価の引上げ（実施済み）  
⇒第15期は、8物件において請求単価の引上げを実現

### テナントへの請求（イメージ図）



- ②変動費のパススルー化（実施予定）  
⇒第16期に、3物件において実施予定

注1：変動費とは「燃料調整費」、「再エネ賦課金」及び「市場価格調整単価・市場連動型の従量単価」を指します。

注2：2022年10月末日時点において太陽光パネルによって発電した電力を自家消費している5物件について、第15期の太陽光パネル発電量÷対象施設全体の電気使用量にて算出しています。なお、ゆめまち習志野台モールについては太陽光パネル設置後の2022年6月以降を集計対象としています。

注3：第15期に完了した工事について工事実施時点の費用削減見込額を記載しています。

	2022/3		2022/9		増減		予想比に対する備考
	第14期実績	第15期予想 <sup>(注1)</sup>	第15期実績	前期比	予想比		
賃貸事業収入	7,882	8,016	8,011	+129	▲4	固定賃料▲8、変動賃料+3	
その他賃貸事業収入	1,074	1,234	1,346	+272	+111	水道光熱費収入+79、催事収入+16、保険金収入+6、原状回復費収入+5	
不動産等売却損益	436	-	-	▲436	-		
<b>営業収益<sup>(注2)</sup></b>	<b>9,393</b>	<b>9,250</b>	<b>9,357</b>	<b>▲35</b>	<b>+107</b>	Net収支▲26	
賃貸事業費用 (除く、減価償却費)	2,399	2,623	2,705	+305	+81	水道光熱費+105、修繕費▲17、租税公課▲3、販売促進費▲2	
<b>NOI</b>	<b>6,557</b>	<b>6,627</b>	<b>6,652</b>	<b>+95</b>	<b>+25</b>		
減価償却費	1,189	1,248	1,244	+55	▲4		
<b>賃貸事業利益</b>	<b>5,367</b>	<b>5,378</b>	<b>5,408</b>	<b>+40</b>	<b>+29</b>		
その他営業費用	1,047	919	1,001	▲45	+82	過去の電気料金の精算 <sup>(注3)</sup> +106、資産運用報酬▲12	
<b>営業利益</b>	<b>4,756</b>	<b>4,459</b>	<b>4,406</b>	<b>▲350</b>	<b>▲52</b>		
営業外収益	1	-	0	▲0	+0		
営業外費用	626	623	627	+1	+4		
<b>経常利益</b>	<b>4,131</b>	<b>3,835</b>	<b>3,778</b>	<b>▲352</b>	<b>▲56</b>		
<b>当期純利益</b>	<b>4,127</b>	<b>3,834</b>	<b>3,774</b>	<b>▲352</b>	<b>▲59</b>		
<b>1口当たり分配金(円)</b>	<b>7,090</b>	<b>6,595</b>	<b>6,484</b>	<b>▲606</b>	<b>▲111</b>		

注1：第15期予想は2022年5月18日時点のものです。

注2：売却損を含みます。

注3：本投資法人が保有する資産のうち1物件において、電力量メーターの配線の敷設状況が複数権利者による保有状況と一致していなかったことにより、電力料金の一部を本来負担すべき本投資法人以外の者が負担していたことが判明し、それに伴い、当該物件の他の権利者との間で、過去の電力料金の負担について、精算が発生しました。

(単位：百万円)

運用状況	2022/9 第15期実績	2023/3 第16期予想	増減
営業収益	9,357	9,828	+470
うち、不動産等売却損益	-	-	-
営業費用	4,951	5,364	+413
営業利益	4,406	4,463	+57
営業外費用	627	637	+9
支払利息及び有利子負債関連費用	612	621	+9
投資口交付費の償却額	15	16	+0
経常利益	3,778	3,826	+47
当期純利益	3,774	3,825	+50
1口当たり分配金（円）	6,484	6,360	▲124

2023/3 第16期予想	2023/9 第17期予想	増減
9,828	10,082	+254
-	-	-
5,364	5,689	+325
4,463	4,392	▲70
637	639	+1
621	623	+1
16	16	-
3,826	3,753	▲72
3,825	3,752	▲72
6,360	6,240	▲120

参考指標	2022/9 第15期実績	2023/3 第16期予想	増減
NOI	6,652	6,716	+63
NOI利回り	5.2%	5.0%	-
減価償却費	1,244	1,354	+109
償却後NOI	5,408	5,362	▲45
償却後NOI利回り	4.3%	4.0%	-
FFO	5,039	5,199	+160
CAPEX	457	723	+266
LTV	44.9%	45.1%	-

2023/3 第16期予想	2023/9 第17期予想	増減
6,716	6,667	▲48
5.0%	4.9%	-
1,354	1,376	+22
5,362	5,291	▲70
4.0%	3.9%	-
5,199	5,149	▲50
723	1,035	+311
45.1%	45.1%	-

Security Code

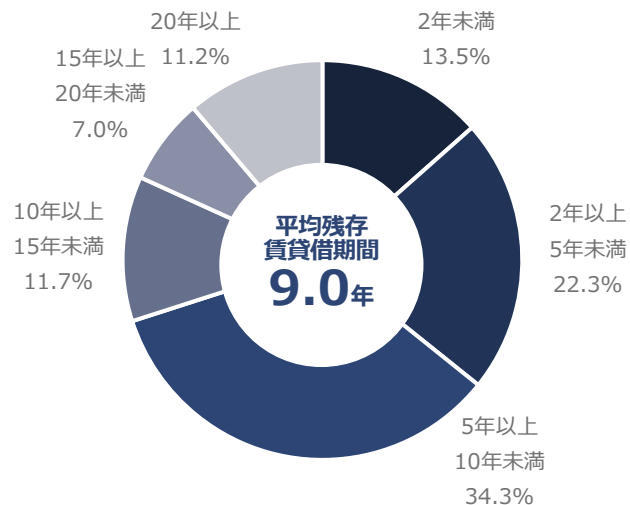
3453

02 2022年9月期の運用状況

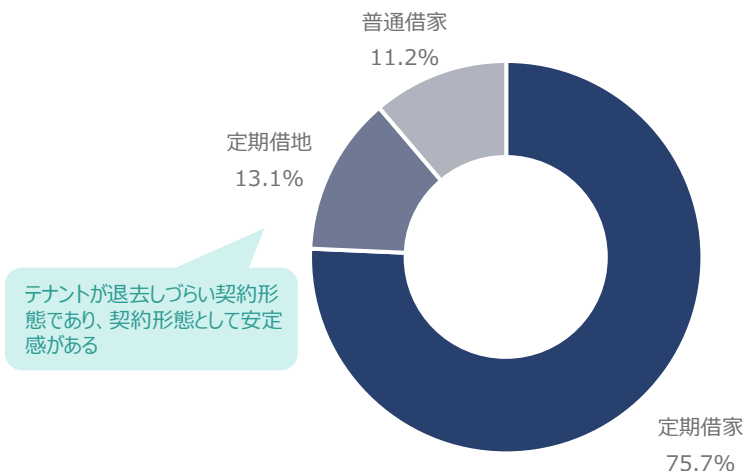


# 賃貸借契約の概要

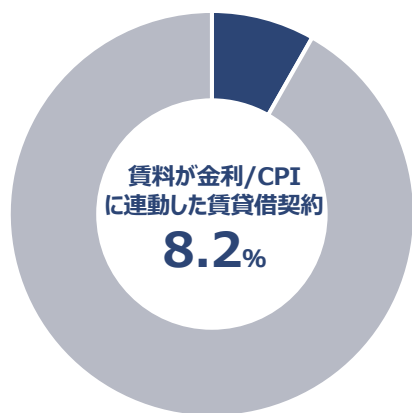
残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース）



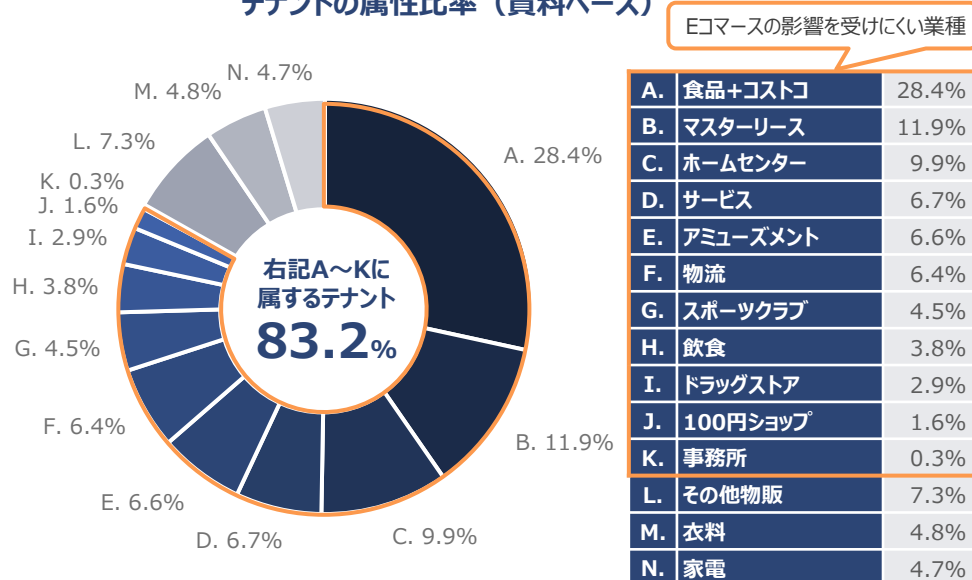
賃貸借契約形態の構成比率（賃料ベース）



賃料が金利/CPIに連動した賃貸借契約比率（賃料ベース）

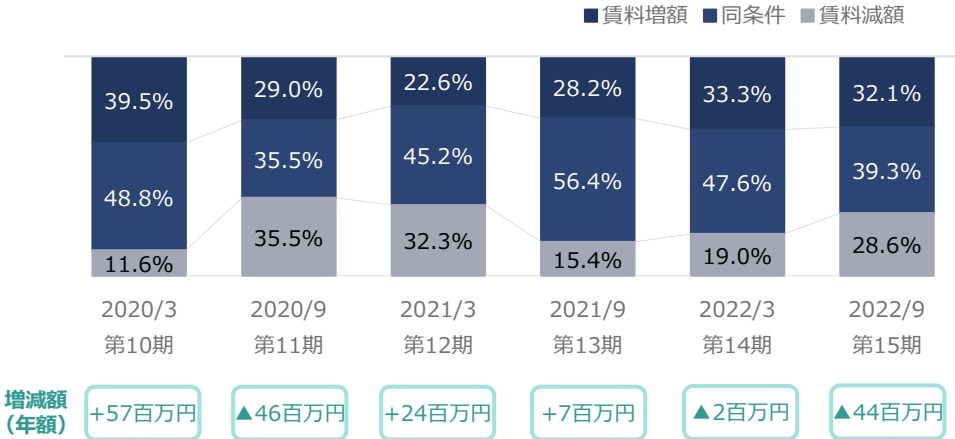


テナントの属性比率（賃料ベース）

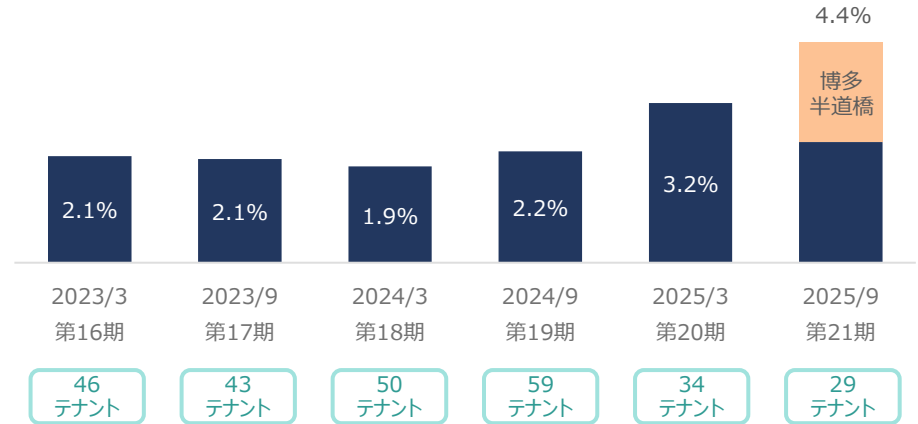


注1：本投資法人が本書の日付現在保有する資産の2022年9月30日時点の数値を記載しています。  
 注2：普通賃貸借契約を含むテナントとの賃貸借契約に定める賃料の額に対する割合を記載しています。  
 注3：上記グラフにおいて「金利/CPIに連動」とは、賃貸借契約において賃料が金利又はCPIに連動し更改されるテナントをいいます。

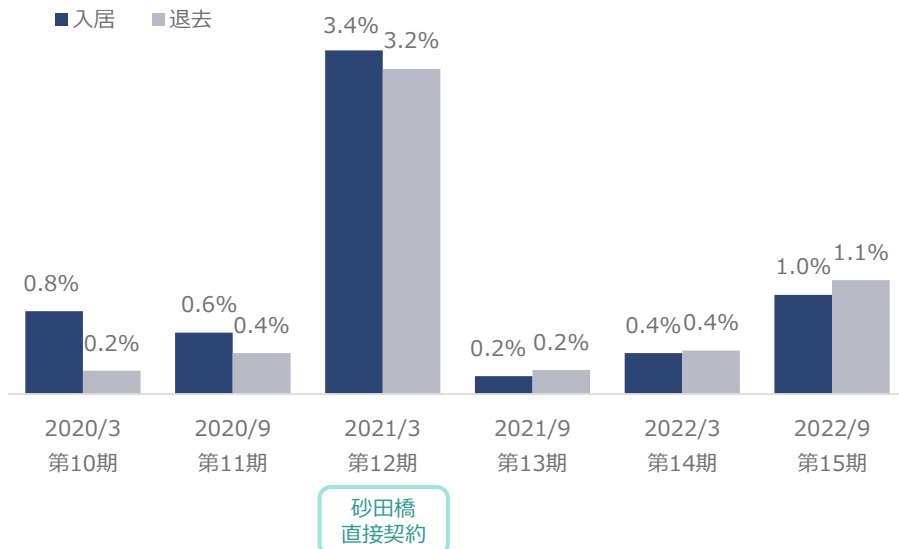
新規賃料/更改の動向（件数ベース）（注1）



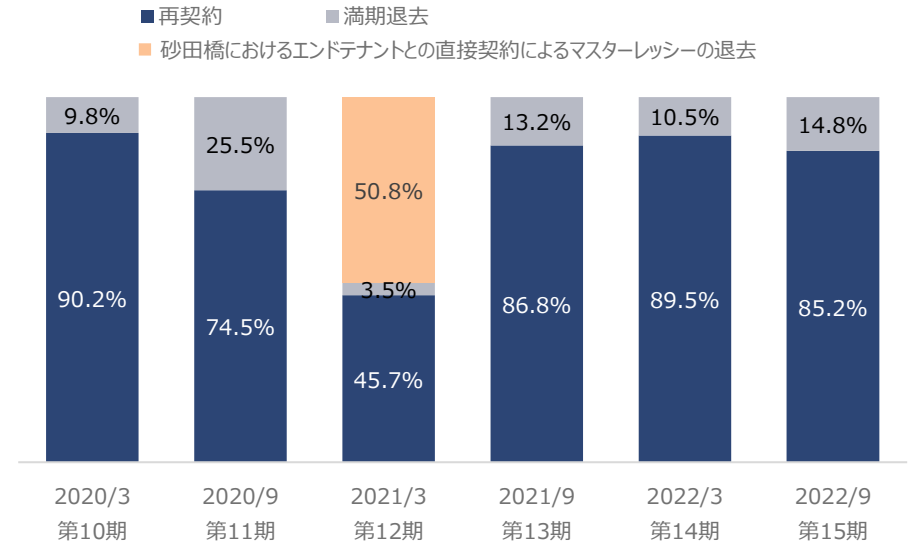
各会計期間に満期を迎える定期建物賃貸借契約の状況（注2）



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）

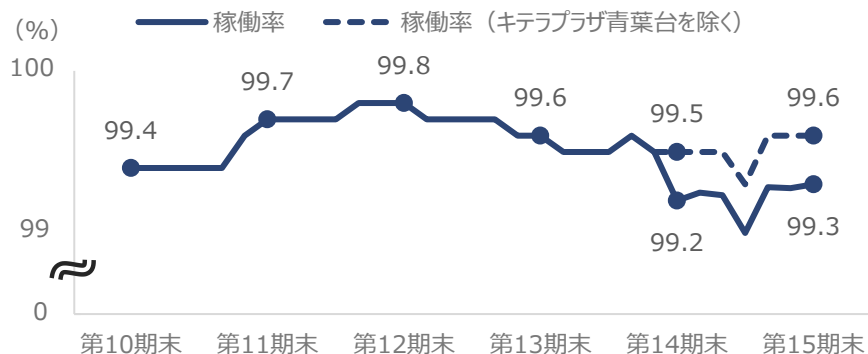


注1：賃料更改の対象となるテナント更改前の共益費込の賃料に対する増減割合を記載しています。なお、新型コロナウイルス感染拡大の環境下における一時的な賃料減額及び支払い猶予は対象に含めていません。  
 注2：本書の日付現在保有する資産の当期間における普通賃貸借契約を含むテナントとの賃貸借契約に定める賃料の額に対する割合を記載しています。但し、譲渡済資産は除いています。  
 注3：各々の対象となる賃料に対し、各決算期末の属する月の賃貸事業収入の額に占める割合を記載しています。

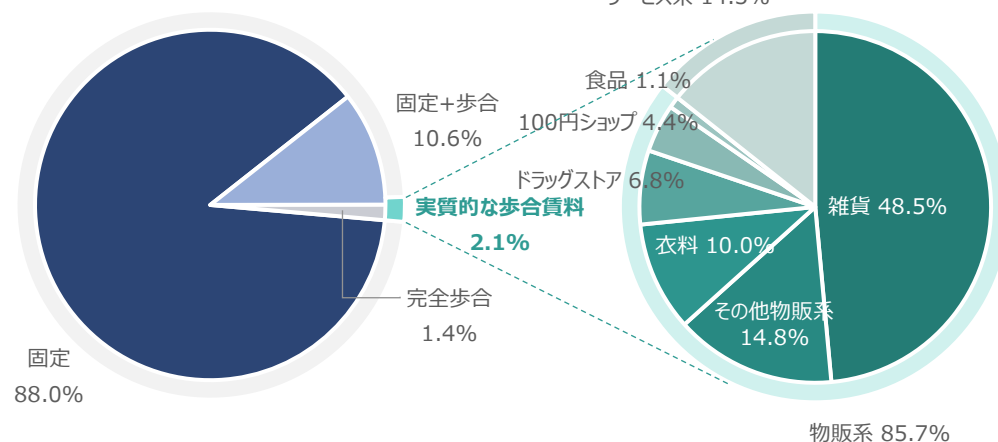
# 稼働率の推移・賃料減額対応の状況・売上歩合賃料の状況

- ポートフォリオの稼働率はコロナ下でも安定推移
- 一時的な賃料減額要請の新規件数は緊急事態宣言・まん延防止等重点措置期間中においても少数にとどまる

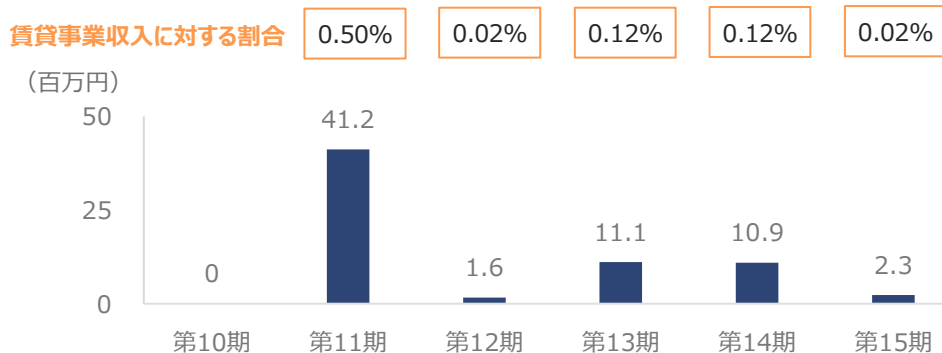
## 稼働率の推移



## 売上歩合賃料の割合 (2022/4-2022/9) (注)



## 一時的な賃料減額 (コロナ対応) の合計額の推移



## 売上歩合賃料額及び割合の推移

	第10期 2020/3	第11期 2020/9	第12期 2021/3	第13期 2021/9	第14期 2022/3	第15期 2022/9
売上歩合賃料実績 (百万円)	152	116	139	124	133	126
売上歩合賃料の割合 (%)	2.6	2.1	2.4	2.1	2.2	2.1

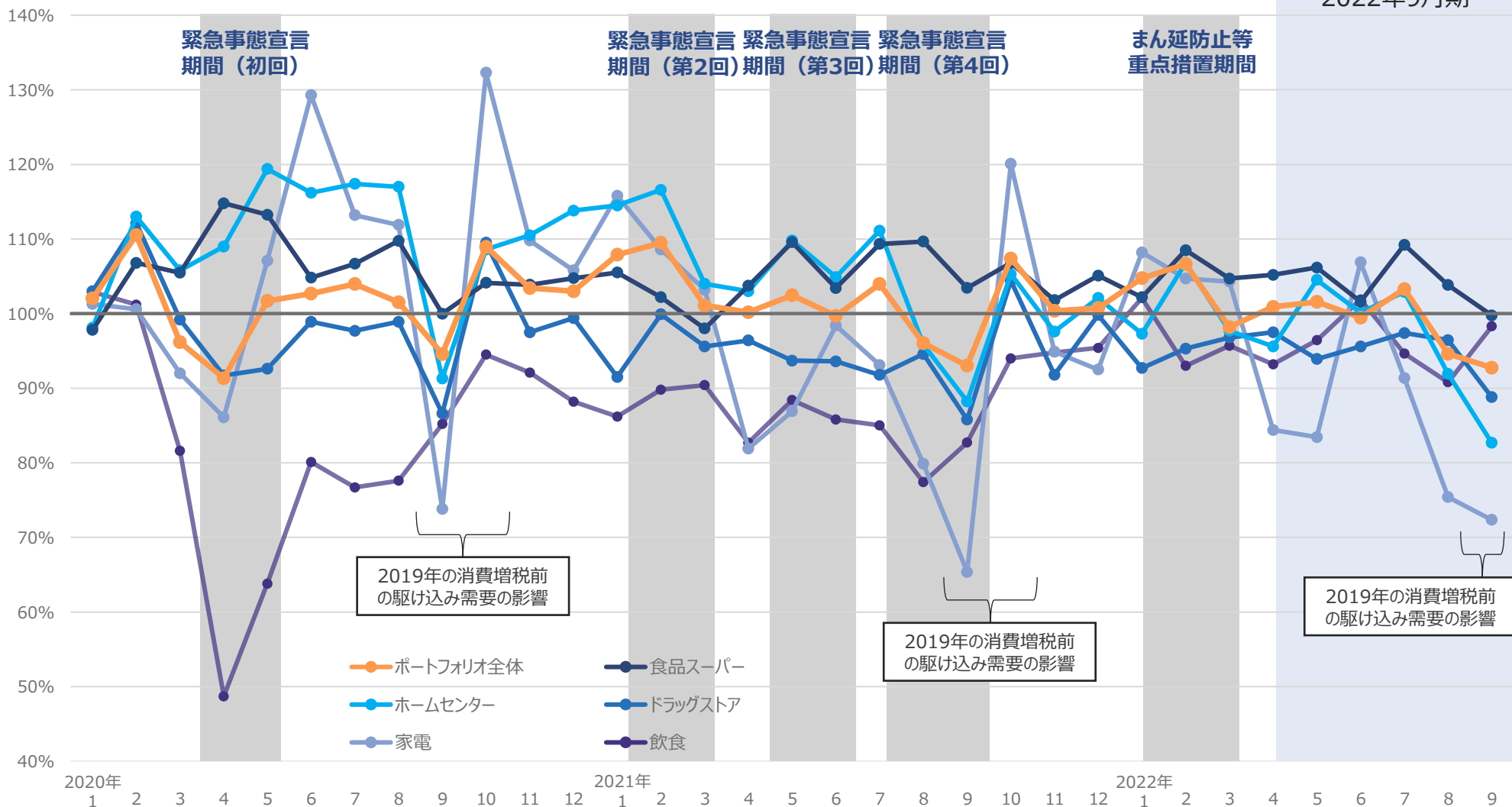
注：売上歩合賃料は、記載の期間の実績値を記載しています。



# テナント売上推移（2020年1月～2022年9月）

## コロナ下でのテナント業種別影響度（2019年同月比）

2022年9月期（2022年4月～2022年9月）は2019年増税前の駆け込み需要の反動減が見られたものの、全体の売上は堅調に推移し、売上高の減少幅は2019年9月期（2019年4月～2019年9月）比で1.3%にとどまる



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。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（食品スーパー及びホームセンター除く）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。ただし、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。

## 財務ハイライト

	第14期末	第15期末	2022/10
長期負債比率	99.4% >>	99.4% >>	98.6%
固定金利比率	98.6% >>	98.6% >>	97.7%
LTV (注1)	44.7% >>	44.9% >>	45.0%
借入先件数	18 >>	18 >>	20

## 格付の状況

株式会社日本格付研究所 (JCR)  
長期発行体格付

**AA- (安定的)**

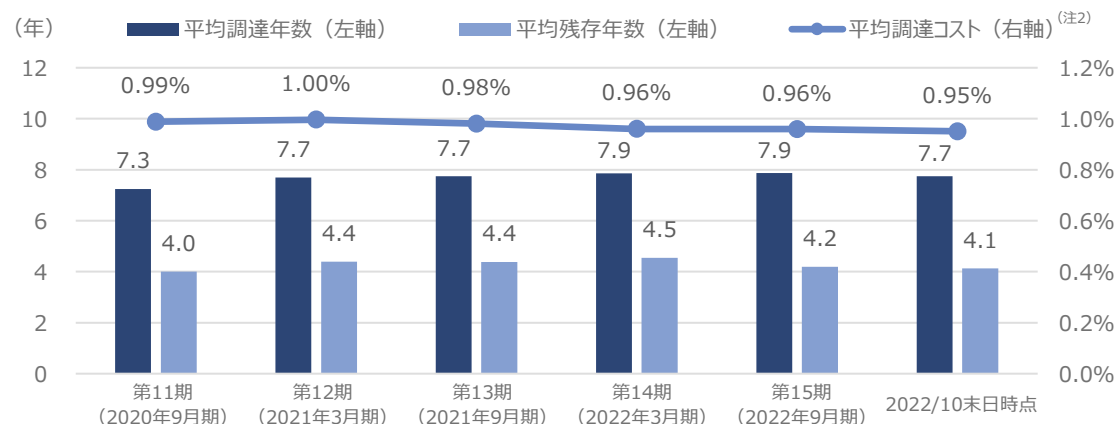
## グリーンファイナンス

調達実績総額130.5億円

	グリーンボンド		グリーンローン	
	発行総額	借入総額	借入総額	
	40億円	90.5億円		
	第7回 投資法人債	第8回 投資法人債	借入金「シリーズ46」	借入金「シリーズ48」
発行/借入額	20億円	20億円	70億円	20.5億円
発行/借入日	2022年 1月28日	2022年 6月22日	2022年2月10日	2022年8月31日

注1: LTV = (借入金残高 + 投資法人債発行残高) ÷ 総資産額  
注2: 融資実行手数料を含みます。以下、同じです。

## 平均調達年数・平均残存年数・平均調達コストの推移



## 新規借入条件 (リファイナンス/投資法人債含む)

不安定な金利環境の中、調達期間の調整等により平均調達コスト削減を実現

	第11期～第12期	第13期	第14期	第15期以降
平均調達年数	5.6年	6.1年	6.9年	4.3年
平均調達コスト	0.75%	0.69%	0.75%	0.69%

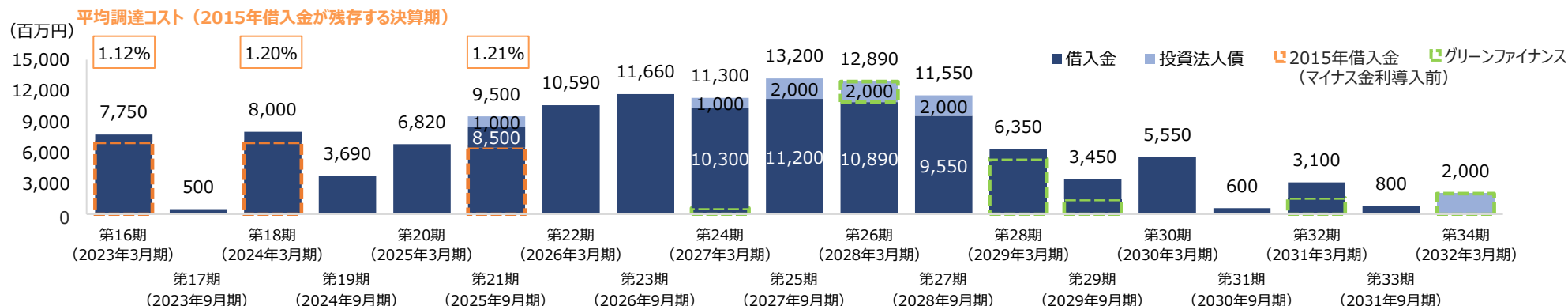
## グリーン適格資産

本投資法人のポートフォリオ中、下記クライテリアに該当するグリーン適格資産は、20物件・取得価格の合計1,373億円 (2022年10月末日現在)

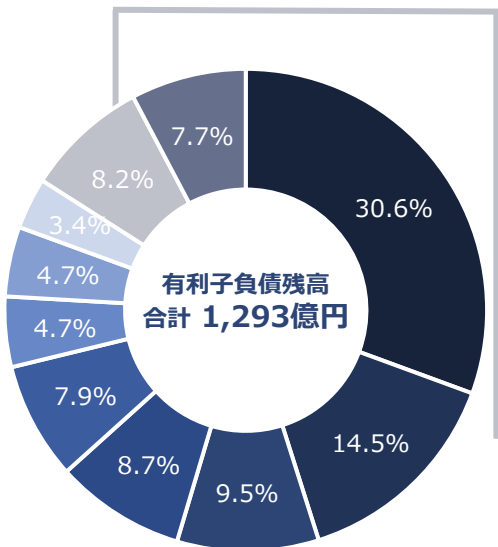
DBJ Green Building 認証 「three stars」以上	CASBEE 不動産評価認証 「B+ランク」以上	BELS評価 「★★★★」以上

# 借入金及び投資法人債の状況（2022年10月末日時点）

## 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	39,570
■ 三菱UFJ銀行	18,760
■ みずほ銀行	12,270
■ 日本政策投資銀行	11,290
■ 三井住友信託銀行	10,170
■ りそな銀行	6,100
■ みずほ信託銀行	6,050
■ あおぞら銀行	4,440
福岡銀行	1,500
武蔵野銀行	1,450
新生銀行	1,300
住友生命	1,000
New 信金中央金庫	1,000
群馬銀行	900
日本生命	700
山口銀行	700
New 関西みらい銀行	600
七十七銀行	500
西日本シティ銀行	500
肥後銀行	500
■ 投資法人債	10,000

## 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	2023/3/31
みずほ銀行	1,000百万円	2023/3/31
三菱UFJ銀行	1,000百万円	2023/3/31

## 投資法人債の発行状況

回号	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
第7回 (グリーンボンド)	2,000百万円	0.46%	2022/1	10年
第8回 (グリーンボンド)	2,000百万円	0.50%	2022/6	5年4か月

Security Code

3453

03 安定性を重視した成長戦略



- ・安定したキャッシュフローの源泉である**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をベースとしつつ、コロナ禍以降の環境を見据えた**歩合賃料の増加によるアップサイドを目指す**
- ・電気料金の上昇に対してはテナントへのパススルー化を進めることで**電気料金高騰の影響の軽減を図る**

## 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

- 稼働率向上、歩合賃料増加等による収益の強化
- 電気料金のテナントへのパススルー化を進めることによる電気料金高騰の影響の軽減
- コンバージョンや増築等の特徴的な取組み
- 1口当たり巡行分配金の目標：  
7,000円（注）

### 資産規模の拡大

- 適切なタイミングでの公募増資による資産規模拡大
- スポンサーサポート等を活用した資産の取得
- 公募増資が難しい環境下においては資産入替えや自己投資口取得も検討
- 資産規模の目標：  
3,400億円（注）

### 信用力の向上

- 資金調達コストの低減
- 高格付（AA-）を活かした資金調達

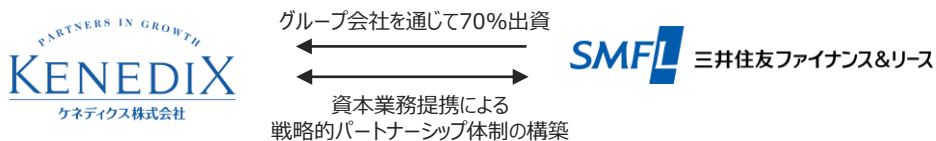
### ESG施策推進

- 脱炭素目標に向けた取組み強化
- TCFD対応等、ESGに関する開示内容拡充
- グリーンファイナンスの拡充

# 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

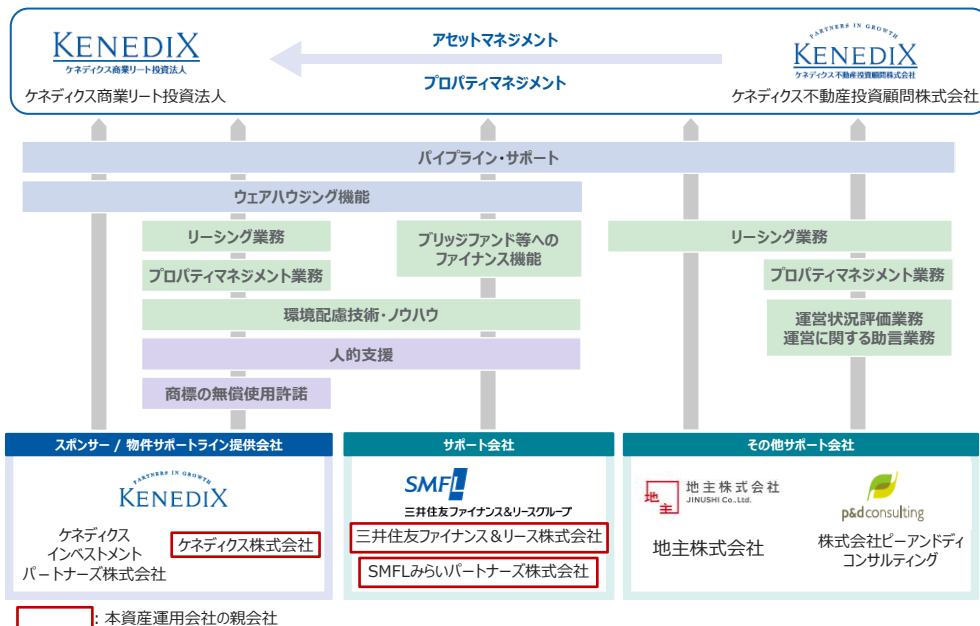
## スポンサーによるサポート力の強化



### 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	

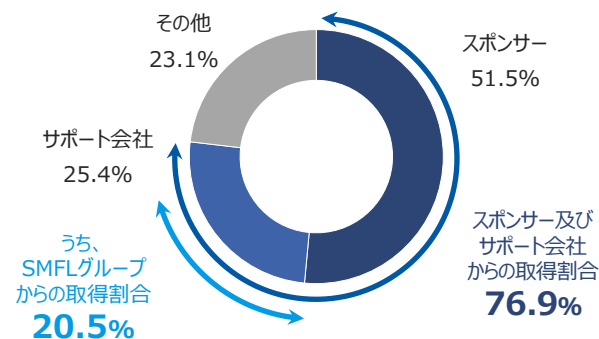
## スポンサー及びサポート会社からの幅広いサポート



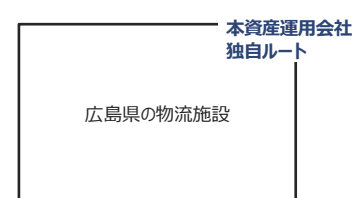
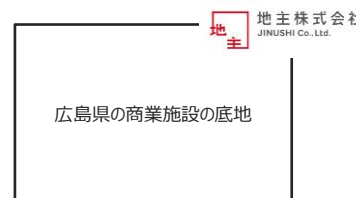
注：「パイプラインの一例」として記載している物件については、本書の日付現在、本投資法人が当該物件を取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。

## 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

### 本募集等後の取得実績の内訳 (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



# 新規取得資産の概要①

**NSC** ネイバーフッド  
ショッピングセンター

## イーアス春日井

安定した商圈人口を擁する、愛知県春日井市内最大規模の多様なテナントで構成される築浅NSC



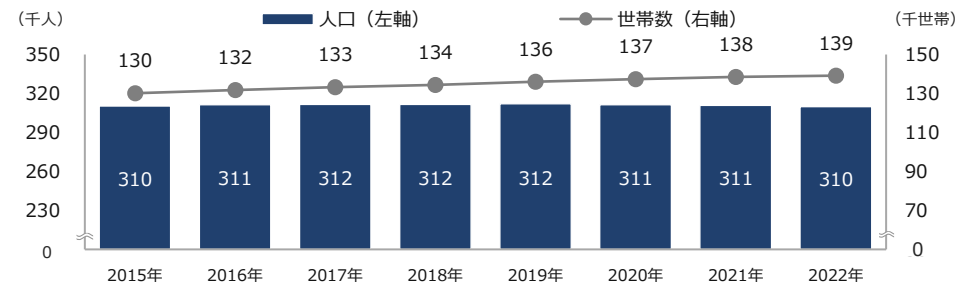
取得価格	14,490百万円	鑑定評価額	14,490百万円
所在地	愛知県春日井市	鑑定NOI	662百万円
土地面積	64,844.79m <sup>2</sup>	鑑定NOI利回り	4.6%
延床面積	69,822.78m <sup>2</sup>	メインテナント	株式会社西友

### ハイライト

- 春日井市の人口は30万人以上であり、人口及び世帯数は安定的に推移。市内には高蔵寺ニュータウンをはじめとした住宅街が広がり、豊富な商圈人口を有する
- 複数の国道等の主要幹線道路からのアクセスが可能のほか、最寄り駅のJR中央線「春日井」駅からは本物件へ路線バス計2系統の利用により来訪しやすい立地
- テナントには西友の他、国内最大級の売場面積を誇る無印良品が入居。3階に入居するラウンドワンは足許で業績が回復傾向にあり、コロナ禍以降で需要拡大が見込めるコト消費需要の回復局面で競争力を発揮するテナント

### 立地 安定した商圈人口を誇る春日井市内の各種アクセス至便なNSC

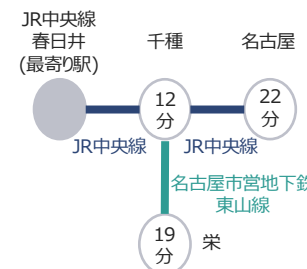
**商圈** 春日井市内の人口及び世帯数は安定的に推移  
春日井市の人口及び世帯数の推移



出所：春日井市「人口の推移」(各年1月1日)

### 商圈人口

商圈	人口 (2010年)	人口 (2015年)
1km	2.0万	1.9万
3km	12.3万	12.4万
5km	28.5万	29.1万



- 5km圏人口は約30万人を確保
- 最寄りのJR中央線「春日井」駅から「名古屋」駅や名古屋市営地下鉄東山線「栄」駅等の主要駅への良好なアクセス (乗換時間を含みません)

**アクセス** 国道19号に隣接し、自動車をはじめとした各種アクセスも至便な好立地



- 隣接する国道19号に加え、国道155号等の主要幹線道路からのアクセスが良好
- オーバーブリッジにより国道19号へのスムーズな往来も実現

出所：国土地理院の空中写真を本資産運用用会社に加工

# 新規取得資産の概要②

## NSC ネイバーフッド ショッピングセンター

### イーアス春日井

**テナント** 幅広い世代の消費者の日常生活の充実に加え新たな楽しみを提供するテナント構成

**競争力** 1階には国内最大級の売場面積を誇る無印良品や食品スーパーの西友、2階には多様な専門店が入居

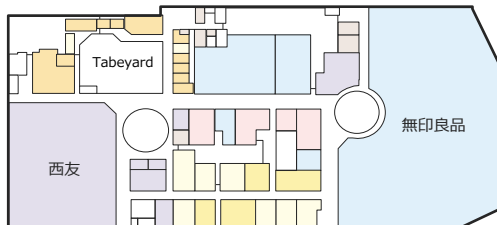
- 1階**
- ファッション
  - カフェ / レストラン
  - フーズ
  - ライフスタイル
  - フードホール
  - サービス・その他



西友



無印良品



■ 核テナントの無印良品は広い売場面積を活かしフルラインナップに近い商品群を取りそろえるほか、体感型の収納売場や地域住民が交流できるイベントスペースなどを設置

■ 西友は24時間営業と利便性に優れるほか、スマホやPCから注文し最短で当日に商品を配達する「楽天西友ネットスーパー」にも対応

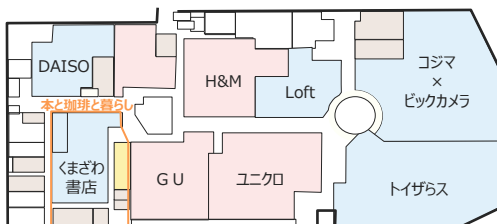
- 2階**
- ファッション
  - カフェ / レストラン
  - ライフスタイル
  - サービス・その他



コジマ×ビックカメラ



GU



■ 家電量販店のコジマ×ビックカメラや玩具量販店のトイザラス・ベビーザラスの他、ユニクロやGUといったカジュアル衣料品も入居し、子供から大人まで多様なニーズに対応可能

■ スターバックスコーヒーやくまざわ書店などが併設されている「本と珈琲と暮らし」では、本やコーヒー、生活雑貨、レッスンスケールなどが一つのゾーンに集まることで、消費者に新たな楽しみを提供

**集客力** 3階にはスポッチャを併設するラウンドワンが入居し、家族や友人と楽しめるコト消費空間を提供

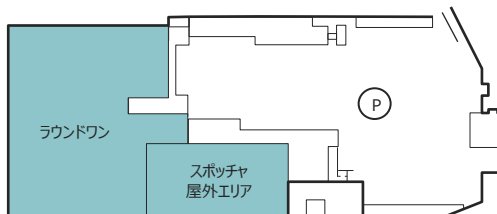
- 3階**
- アミューズメント



ラウンドワン



スポッチャ屋外エリア



■ ボウリングやカラオケ、ゲームコーナーのほかに、時間内遊び放題のスポーツとアミューズメントの融合施設であるスポッチャを設置

■ 子供から大人まで楽しめる様々なアミューズメント施設が揃い、コロナ禍以降で需要拡大が見込める消費者のコト消費需要の取込みが可能

**サステナビリティ** 「脱炭素社会への貢献」を重要テーマに掲げて運営

**環境** 脱炭素化や資源保護に積極的に取り組み、持続的な社会の実現に貢献



Nature Field



EV充電サービス (e-Mobility Power)

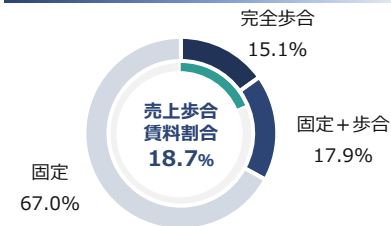
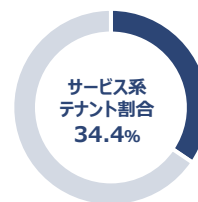
#### ■ 脱炭素化への取り組み

- 再生可能エネルギー電力を共用部で使用
- 高効率空調熱源機を導入
- コミュニティ広場でもある吹き抜け空間に、巨大なシーリングファンを設置 (Nature Field)
- 照明には省エネ性の高いLEDを採用。各所に人感センサーを設置し光量を自動的に制御
- 駐車場には、2台分の電気自動車用充電設備を設置

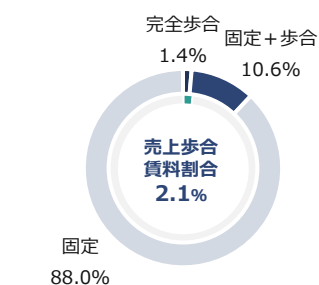
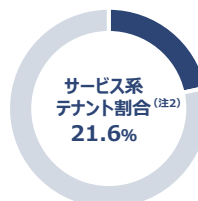
**ポテンシャル** コロナ禍以降の環境を見据えた サービス系テナント割合及び売上歩合賃料割合の高い物件

サービス系テナント割合 (実績賃料ベース) (2022年4月~9月) (注1)

売上歩合賃料割合 (実績賃料ベース) (2022年4月~9月) (注1)



<ご参考> ポートフォリオ全体



注1: 記載の期間の実績値を元に算出しています。

注2: 本投資法人が本書の日付現在保有する資産の2022年9月30日時点の賃貸借契約に基づき算出しています。



# 新規取得資産の概要③

## NSC ネイバーフッド ショッピングセンター コープさっぽろ春光店

北海道で人口第二の都市である旭川市において、核テナントのコープさっぽろを中心に地域住民の生活に密着したNSC



取得価格	1,110百万円	鑑定評価額	1,220百万円
所在地	北海道旭川市	鑑定NOI	70百万円
土地面積	10,007.76m <sup>2</sup>	鑑定NOI利回り	6.3%
延床面積	7,162.46m <sup>2</sup>	メインテナント	生活協同組合 コープさっぽろ

### ハイライト

- 北海道旭川市内の住宅地に立地する地上3階建ての地域密着型商業施設。核テナントであるコープさっぽろを中心に、転賃先としてドラッグストア、100円ショップ、ベーカリー、衣料品店、歯科等が入居し、地域住民の生活に必要なものが一通り揃うテナント構成
- 所在する旭川市は人口約33万人と北海道内では札幌市に次ぐ第二の都市。コンパクトシティ構想の下、将来を見据えた都市機能を維持しつつ、よりコンパクトで利便性と持続性の高いまちづくりを計画
- 旭川市においては生活協同組合の世帯加入率が8割を超え、全国平均（約4割）を大きく上回っており、生活協同組合が運営する食品スーパーであるコープさっぽろに対する根強い需要が期待される

### テナント 生活協同組合が運営する食品スーパー「コープさっぽろ」が入居

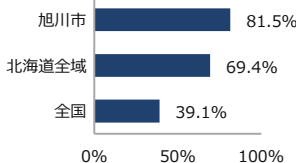
- 北海道内に100以上の店舗を構える、生活協同組合運営の食品スーパー「コープさっぽろ」が入居
- コープさっぽろの旭川市内での世帯加入率は81.5%。全国の生協加入率と比較して高位であり、市民の日常生活において大きな役割を担う
- 独自の宅配システム「トドック」を導入。スマホから手軽に注文・自宅等への配送ができ、利用者が直接店舗を訪れずに買い物物を完結可能

### コープさっぽろの概要

活動エリア	北海道全域
組合員数	1,921,098名 世帯加入率69.4%
事業高	合計 3,097億円
職員数	正規職員：2,464名 専任職員：2,179名 パート等職員：15,024名

出所：生活協同組合コープさっぽろHP（2022年3月時点）

### 生協の世帯加入率比較



出所：生活協同組合コープさっぽろHP（2022年3月時点）及び日本生活協同組合連合会HP（2022年3月時点）

## NSC ネイバーフッド ショッピングセンター 東松山ショッピングセンター

食品スーパーを核に生活必需品及びサービスを提供する専門店を複合し、市街地を含む広域エリアとのアクセスも良好なNSC



取得価格	4,080百万円	鑑定評価額	4,650百万円
所在地	埼玉県東松山市	鑑定NOI	259百万円
土地面積	33,860.98m <sup>2</sup>	鑑定NOI利回り	6.4%
延床面積	24,894.94m <sup>2</sup>	メインテナント	株式会社西友

### ハイライト

- 食品スーパーを核に生活必需品及びサービスを提供する専門店を複合し、市街地を含む広域エリアとのアクセスも良好なNSC
- 西友様では1階に西友が地域最大級の売場面積の食品売場等を展開する他、100円ショップ、食物飯店、生活サービス店等、2階に大型衣料店、スタジオフィットネス等、地域生活者の利便性を支える専門店を複合

## L 物流施設 プリマハム近畿センター

大阪圏のビジネス中心地区へのアクセスが良好であることに加え、労働力確保の観点からも優位な立地の物流施設



取得価格	1,047百万円	鑑定評価額	1,080百万円
所在地	大阪府大阪市	鑑定NOI	54百万円
土地面積	3,201.33m <sup>2</sup>	鑑定NOI利回り	5.2%
延床面積	6,971.47m <sup>2</sup>	メインテナント	株式会社アクア・アンド・パートナーズ

### ハイライト

- 大阪湾岸エリアの物流集積地である西淀川区に所在し、阪神高速11号池田線加島ICから約250mに位置
- 関西圏の二大消費地に向けた配送拠点としてポテンシャルを有し、かつJR東西線「加島」駅から徒歩に近いことから、大阪圏内でも希少性が非常に高い地区の一つ
- 本資料の日付現在、大手食品メーカーであるプリマハム株式会社がプリマハム近畿センターとして利用

未消化容積を活用した建物増築の事例 – ウニクス伊奈 飲食店B棟



- 2017年に建築（増築）した飲食店A棟（回転ずし店入居）に続き、本物件における2件目の増築案件
- コロナ下でも業績が好調なマクドナルドが入居予定。当該店舗では、モバイルオーダーで注文した商品を乗車したまま店舗の駐車場で受け取れるサービスも導入予定
- コロナ下でも安心して利用でき、かつオンラインでの需要獲得が見込めるため、既存の若いファミリー層を更に呼び込むことにより、他のテナントとの相乗効果も期待

概要（注）

工事費	収益性の向上	投資リターン
建築費総額（予定） 約 <b>172</b> 百万円	想定増加NOI <b>+16</b> 百万円	想定NOI利回り <b>9.5%</b>

注：数値は本書の日付時点における本資産運用会社による想定値であり、建築費総額（予定）及び想定増加NOIは本投資法人の準共有持分（80%）に係る金額です。

コロナ下におけるリーシング進展 – キテラタウン福岡長浜

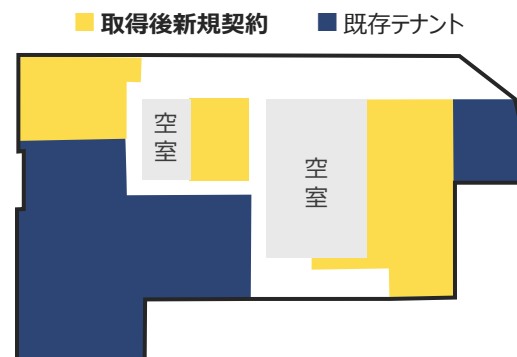


- 2020年11月のコロナ下に竣工し、2021年10月取得時点では約17%が空室
- 取得後から現在までに約10%を新規契約
- 残りの空室区画（約7%）のうち約6%についても契約交渉中

稼働率の推移



取得後のリーシング状況（3階平面図）



コンバージョンプロジェクトへの取組み - キテラプラザ青葉台

概要

取得価格 (注1)	2,553百万円
鑑定評価額	3,610百万円
鑑定NOI利回り	4.6%

スケジュール

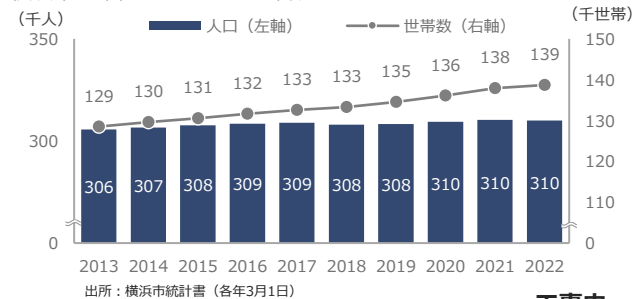
- 2022年1月、2月 新テナントとの賃貸借契約締結
- 2022年2月 旧テナントの退去
- 2022年3月 本投資法人による物件取得
- 2022年4月 工事着工
- 2023年1月 本コンバージョン完了 (予定)
- 2023年3月 開業 (予定)

	2022/9	2023/3	2023/9	2023/11
想定稼働率	67.2% (契約率)	74.5%	84.4%	100.0%

本プロジェクトのポイント

✓ケネディクス・グループのテナントネットワークを活用し、コロナ耐性及びEコマース耐性の高い生活密着型商業施設へコンバージョン

横浜市青葉区の人口及び世帯数



出所：横浜市統計書（各年3月1日）



本コンバージョン前 → 工事中 (2022年10月末日時点) → 本コンバージョン後 (予定) (注2)

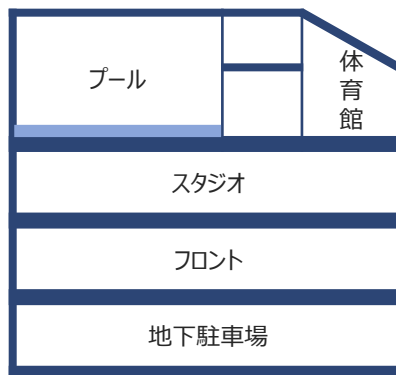


本コンバージョン前

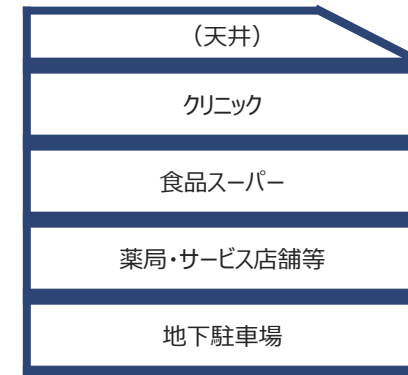


本コンバージョン後 (予定)

スポーツクラブ











食品スーパー及びクリニック等



注1：取得価格に本コンバージョンに係る費用は含まれません。また、本コンバージョンに係る費用の2022年9月末日時点の見込額は990百万円です。  
注2：キテラプラザ青葉台のコンバージョン後の外観イメージは、本資料の日付現在の計画に関するものであり、実際の完成した建物とは異なる可能性があります。

中長期的な投資主価値の向上を企図し、ESG施策を推進しています

ESGに関する主な取組み			
<p><b>E</b> 環境 (Environment)</p>	<p>GRESBリアルエステイト評価への参加 (2022年度評価)</p> 	<p>TCFDに基づく気候変動リスク分析の開示</p> 	<p>GHG排出量削減中長期目標設定</p> <p>2030年度まで 40%削減 (2015年度対比)</p> <p>2050年まで カーボンニュートラル の実現</p>
<p><b>S</b> 社会 (Social)</p>	<p>地域行政との連携 </p>	<p>SDGsの子ども向け啓発イベントの開催 </p>	<p>持投資口制度の導入決定 </p>
<p><b>G</b> ガバナンス (Governance)</p>	<p>投資主利益と連動した報酬体系 </p>	<p>ケネディクスによるセムポート出資 </p>	<p>ケネディクス・グループによる強いコミットメント </p>
<p>本資産運用会社が運用を行う各REITを横断する 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</p>	<p>サステナビリティ推進室</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 本資産運用会社内のESG・サステナビリティ関連業務を担当</li> <li>✓ 本資産運用会社初のサステナビリティレポートを作成し、本資産運用会社全体で各REITの取組みを横断的に公表</li> </ul>		<p>サステナビリティ推進委員会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 代表取締役社長を委員長とし、本資産運用会社内にESG・サステナビリティ関連事項への取組みの推進を図る</li> </ul>

## 環境への取組み

環境認証物件数・認証床面積 (2022年10月末日時点)

環境認証物件合計	認証床面積合計	比率 (延床面積ベース)
21物件	585,988.22m <sup>2</sup>	65.0% (目標70%以上)

### CASBEE不動産評価認証

取得実績 12物件

<p><b>Sランク ★★★★★</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>アピタテラス横浜綱島</li> <li>ホームセンターコーナン砂田橋店</li> <li>リソラ大府ショッピングテラス</li> <li>キテラタウン調布</li> <li>ウニクス吉川</li> <li>カルサ平塚</li> <li>ブルメール舞多間</li> <li>COMBOX光明池</li> <li>ゆめまち習志野台モール</li> </ul>	<p><b>Aランク ★★★★★</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>武蔵嵐山配送センター</li> <li>コストコホールセール 札幌倉庫店</li> <li>カリノ江坂</li> </ul>
---	--

### DBJ Green Building認証

取得実績 8物件

<p>★★★</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>MONA新浦安</li> <li>ウニクス伊奈</li> <li>かわまち矢作モール</li> <li>アシコタウンあしがが</li> </ul>	<p>★★★</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>パサージオ西新井</li> <li>ブルメールHAT神戸</li> <li>ロゼオ水戸</li> <li>サンストリート浜北</li> </ul>
---	---

### 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) 評価

取得実績 2物件

- ★★★★★ アピタテラス横浜綱島
- ★★ イース春日井

### 太陽光パネルの設置物件

ウニクス伊奈  
かわまち矢作モール  
アピタテラス横浜綱島  
もねの里モール  
ゆめまち習志野台モール  
天理配送センター  
(2022年10月末日時点)



もねの里モール

### LED照明の導入事例

運用物件58物件 (底地除く) のうち、56物件でLED照明を物件全体又は一部に導入  
(2022年10月末日時点)



MONA新浦安

### 目論見書電子化の実施

環境負荷低減を目的とし、目論見書の電子交付により、ペーパーレス化を実現したオフリングを実施

- 目論見書を電子化することで、紙、インク等の使用量の削減を図り、環境に配慮したオフリングを実施
- 本募集においてはB5用紙約85万枚分を削減
- 目論見書をカラーページ化することで投資家の見やすさ向上を企図

## 社会への取組み

### コミュニティへの貢献

#### 地域行政との連携

- ✓ 災害時に施設を避難場所として提供する協定の締結



アシコタウンあしがが

#### 自転車シェアサイクリング

- ✓ 利用者・周辺住民へのサービスと環境負荷低減のため、保有物件の敷地内の一部を拠点として提供



MONA新浦安

#### 衣料品回収イベントの開催

- ✓ 衣料品リサイクルプロジェクト「BRING」によるイベント開催



ブルメール舞多間

#### SDGsの子ども向け啓発イベントの開催

- ✓ SDGsの要素を盛り込んだイベントの開催



サンストリート浜北

#### 国連UNHCR協会への活動支援

- ✓ 保有する商業施設の共用部を「国連難民支援キャンペーン」の実施場所として無償提供
- ✓ 2021年は以下の6物件の共用部を提供

実施場所
パサージオ西新井
ブルメール舞多間
ブルメールHAT神戸
カリノ江坂
COMBOX光明池
リソラ大府ショッピングテラス



パサージオ西新井

### 従業員への取組み

#### 持投資口制度の導入

- ✓ 2022年8月に本資産運用会社及びケネディクスを含む本資産運用会社の特定関係法人の従業員等を対象とした持投資口制度の導入をケネディクスが決定
- ✓ 持投資口制度導入は、従業員等の財産形成の一助とすることによる福利厚生への増進、及び、本投資法人の投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上を目的とする

#### エンゲージメントサーベイ

- ✓ 企業と従業員の相互理解・満足度を測るアンケート調査
- ✓ 定期的を実施することで、「会社と従業員の関係」を定量的に把握し、組織改善に向けた社内施策立案に活用

# ESGへの取組み (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

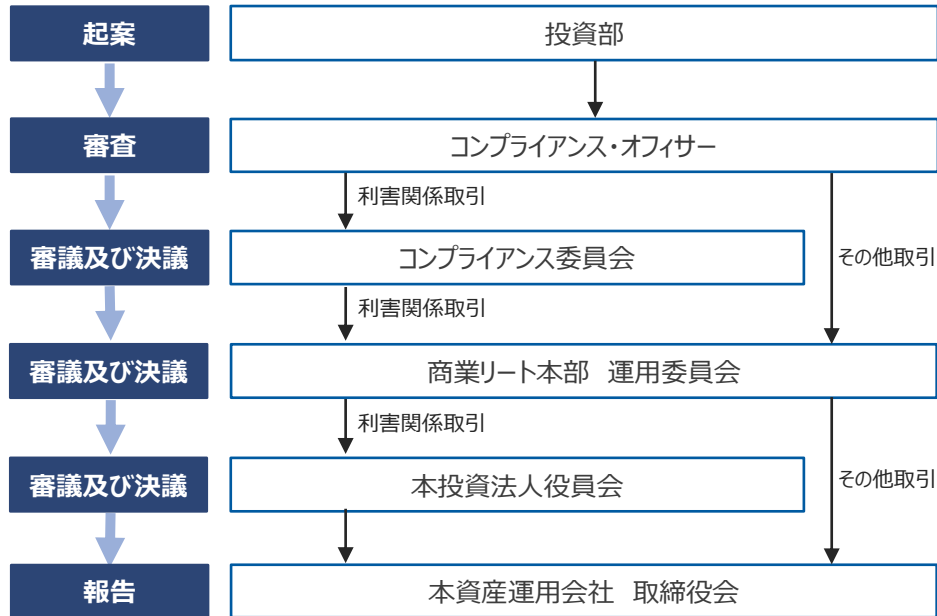
ケネディクス・グループ受託資産残高（2022年6月末日時点）の約半分をJ-REIT保有資産が占め、運用するJ-REITの健全な成長はケネディクス・グループにとっても利益が一致



## ケネディクスによる本投資法人への出資コミットメント (2022年10月末日時点)



## 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



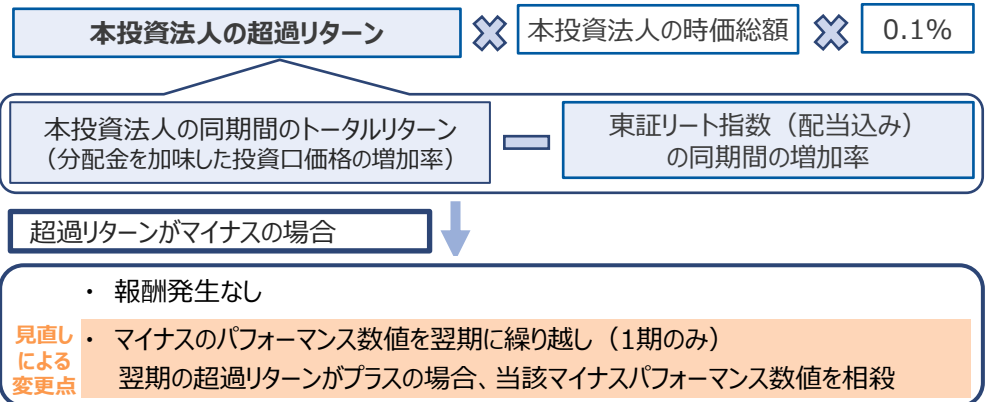
## 投資主利益と連動した報酬体系

投資主価値の向上に高いインセンティブを与える報酬体系を導入

		<b>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</b>
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×一口当たり分配金額×0.0013%
投資口パフォーマンス報酬		本投資法人の東証REIT指数 (配当込み) に対する超過リターン×時価総額×0.1%
取得報酬		取得価額×1.0% (増築又は建替えにより建物を取得した場合も含む)
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

- 投資主利益との連動性をより高めることを目的に見直し (2021年12月)
- 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**

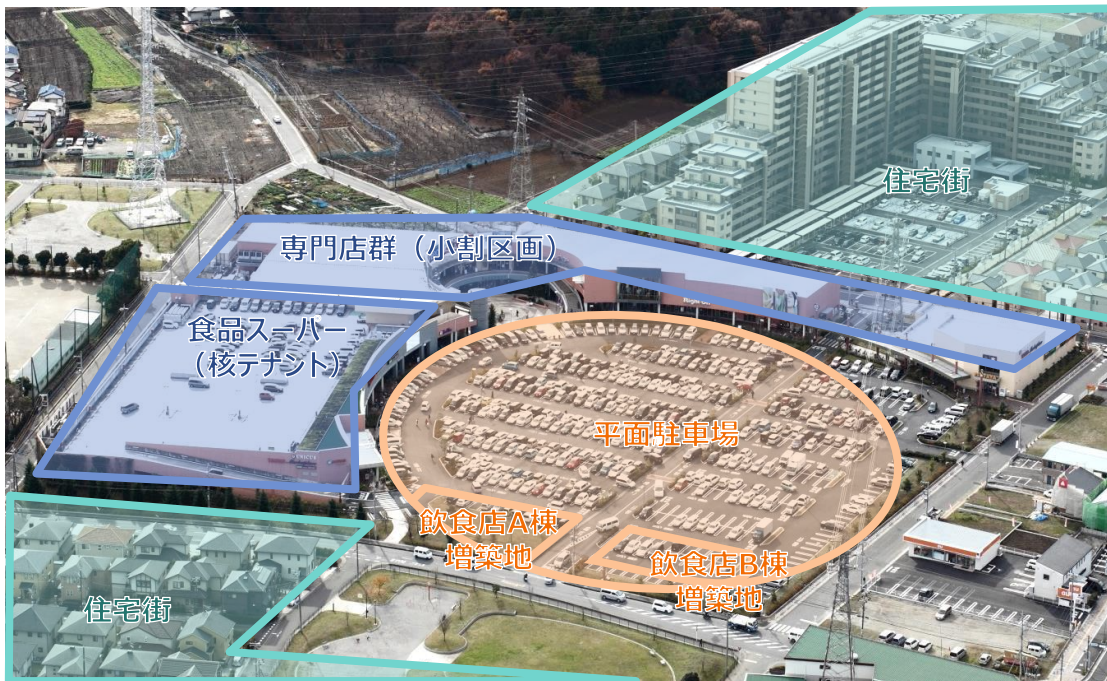
### 都市型商業施設

**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・自転車でアクセス可能で、都市近郊の住宅地に所在

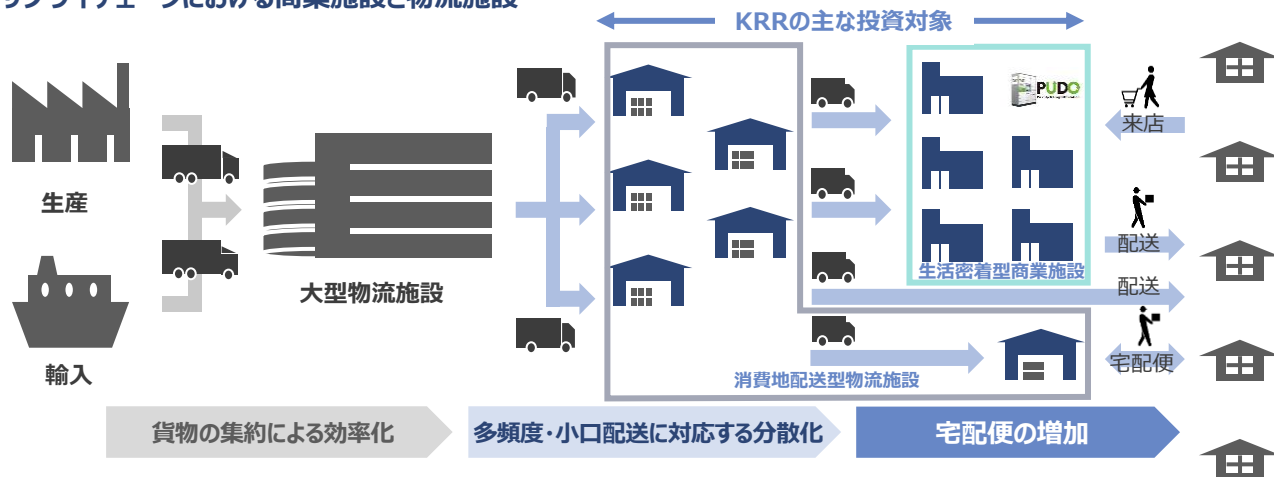
### テナント 生活必需品を中心に商品・サービスを提供

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

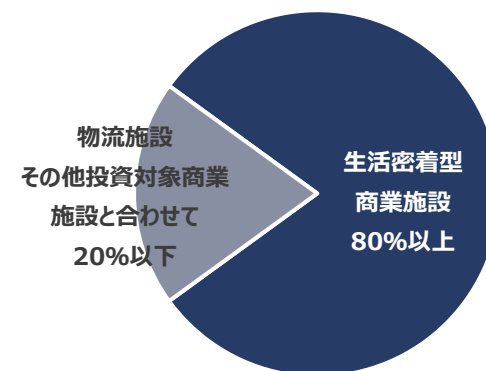
### 設備 高い来店頻度に対応し、収益のアップサイドポテンシャルを有する

- 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。

# 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
- 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見込み

## 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

- ・ インターネット販売事業者と小売事業者の提携等
- ・ 商業施設からの商品配送
- ・ 商業施設での商品受取 (クリックアンドコレクト、カーブサイドピックアップ)
- ・ 商業施設と物流施設の併設

#### ECマース進展に伴う物流業界の課題

- ・ 多頻度小口配送
- ・ リードタイム短縮化
- ・ ラストマイルへの対応
- ・ 消費地に近い配送拠点に対する需要の拡大

### 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

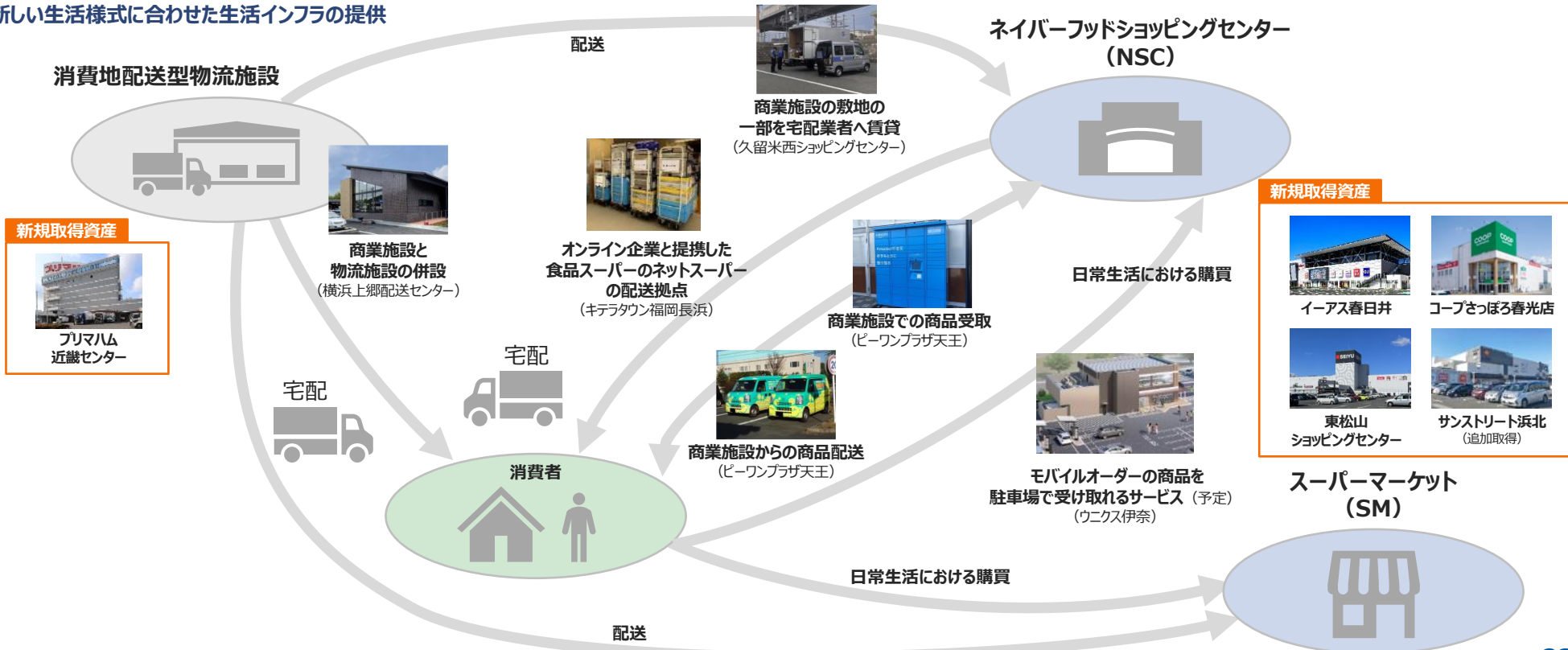
巣ごもり消費の増加に伴う生活様式の変化

ECマース需要の拡大  
宅配取扱個数の大幅な増加

外出頻度の低下に伴う  
まとめ買い需要の増加

在宅勤務の増加  
住宅エリアの昼間人口の増加

## 新しい生活様式に合わせた生活インフラの提供



## 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

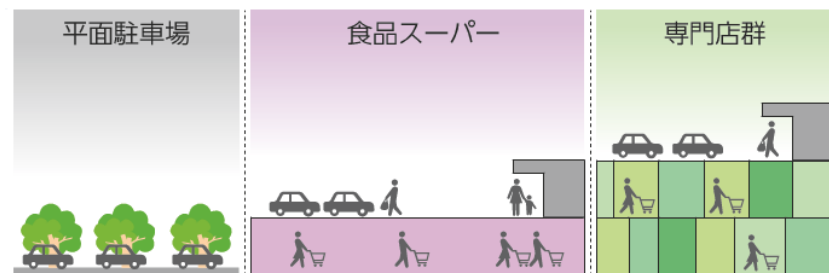
## 近くの専門店で欲しいものを買う時代

### 2022年

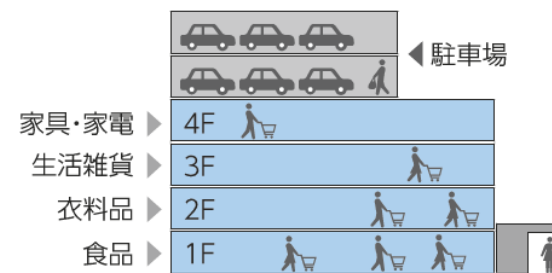
(金額単位：億円)

	業種	売上高	増減率
1	スーパーマーケット	184,831	+42.6%
2	コンビニエンスストア	108,137	+45.9%
3	ドラッグストア	93,900	+154.3%
4	各種専門店	73,454	+27.9%
5	総合スーパー（GMS）	63,347	-26.4%
6	家電量販店	58,690	+2.6%
7	アパレル	54,134	+70.4%
8	ホームセンター	35,485	+25.1%
9	百貨店	32,289	-61.0%
10	生活協同組合	26,921	+8.2%

## 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

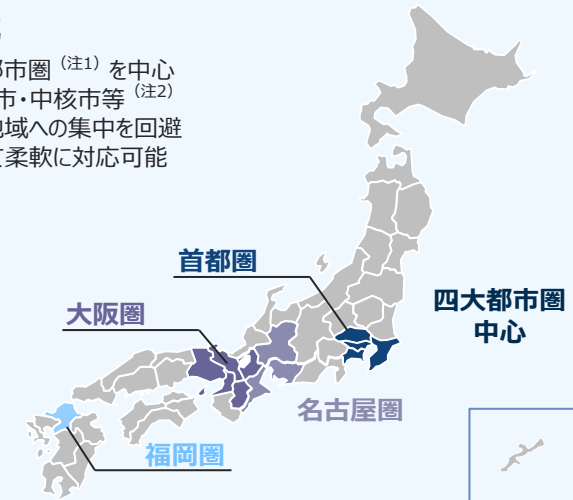
## 物件選定基準

以下の4つの要素を中心とする総合的判断

<p><b>施設としての魅力</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <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</li> </ul>	<p><b>立地の状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <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</li> </ul>
<p><b>収益性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <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</li> </ul>	<p><b>テナント構成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <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</li> </ul>

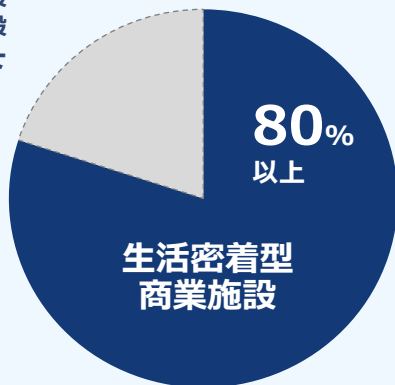
## 本投資法人の投資対象地域

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



## ポートフォリオの用途構成（取得価格ベース）

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

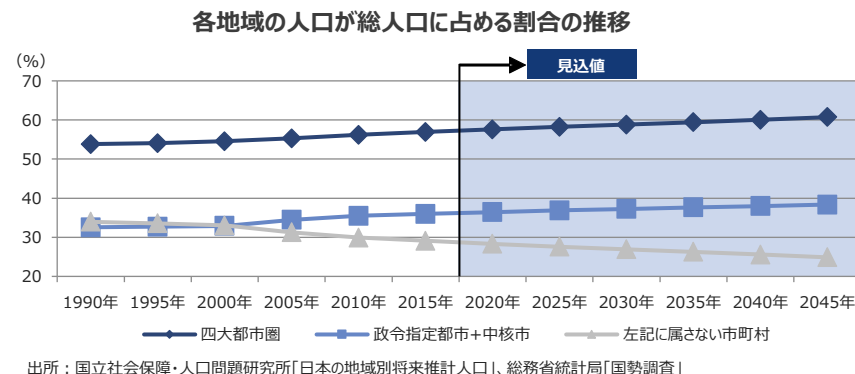
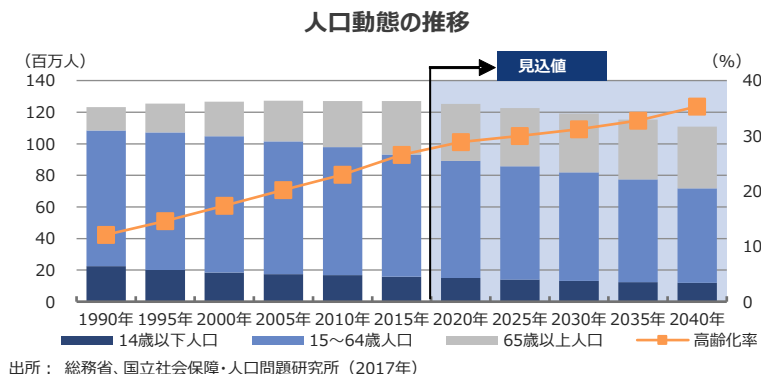
#### テナント建物保有の意義

- ・ 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

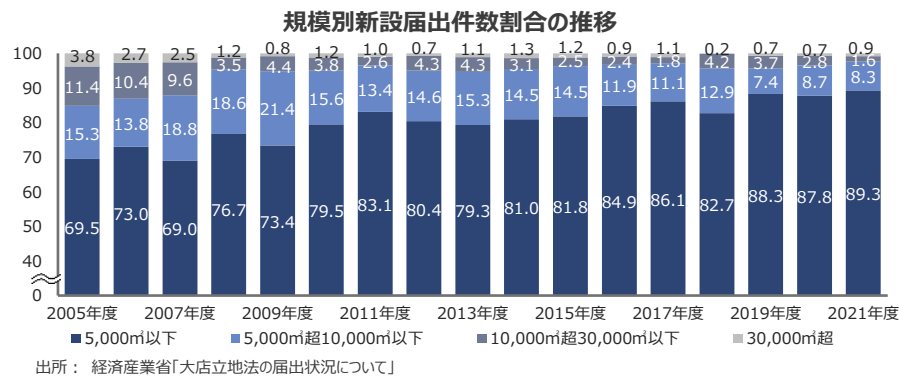
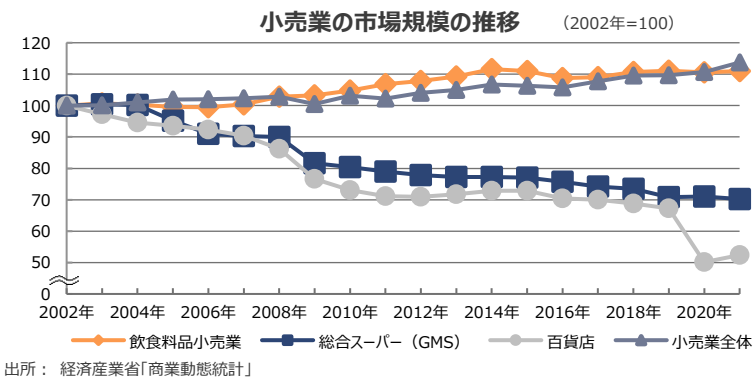
注1：「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」とは福岡県をいいます。  
注2：「政令指定都市・中核市等」とは、政令指定都市、及び中核市の指定要件人口（20万人以上）以上の法定人口を有する都市、又は人口20万人未満でもその周辺エリアを含め相応の商圏人口が見込まれる地域をいいます。また、物流施設の場合については更に主要一般道路や高速道路の利用利便性を有し、四大都市圏若しくは政令指定都市・中核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

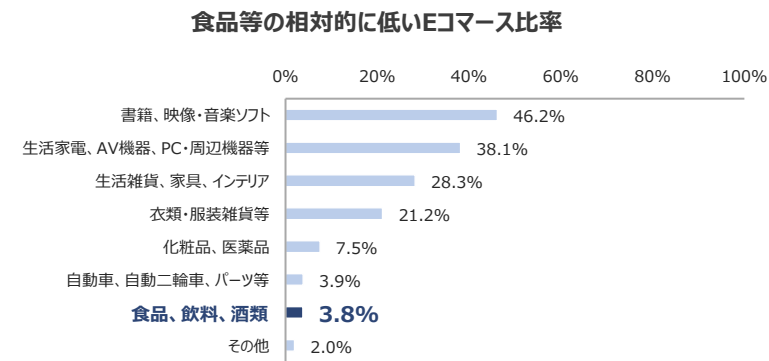
高齢化及び  
四大都市圏への  
人口集中に伴う  
商圏の小規模化



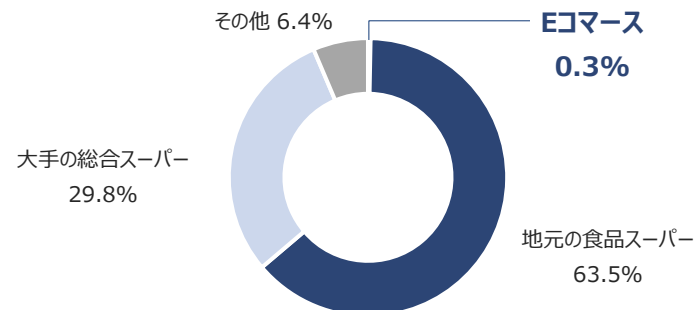
変化する  
商業施設形態



Eコマースへの  
抵抗力の高い生活  
密着型商業施設



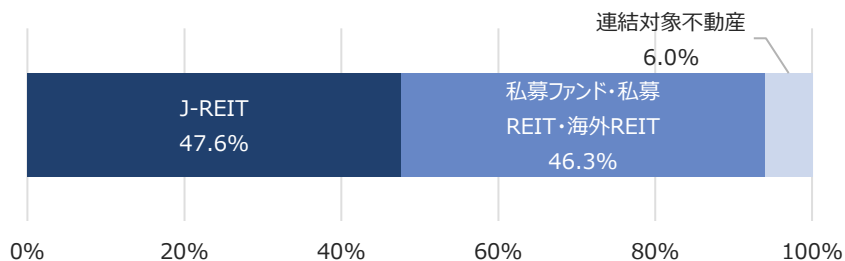
### 新鮮食品の購入におけるEコマースの低い割合



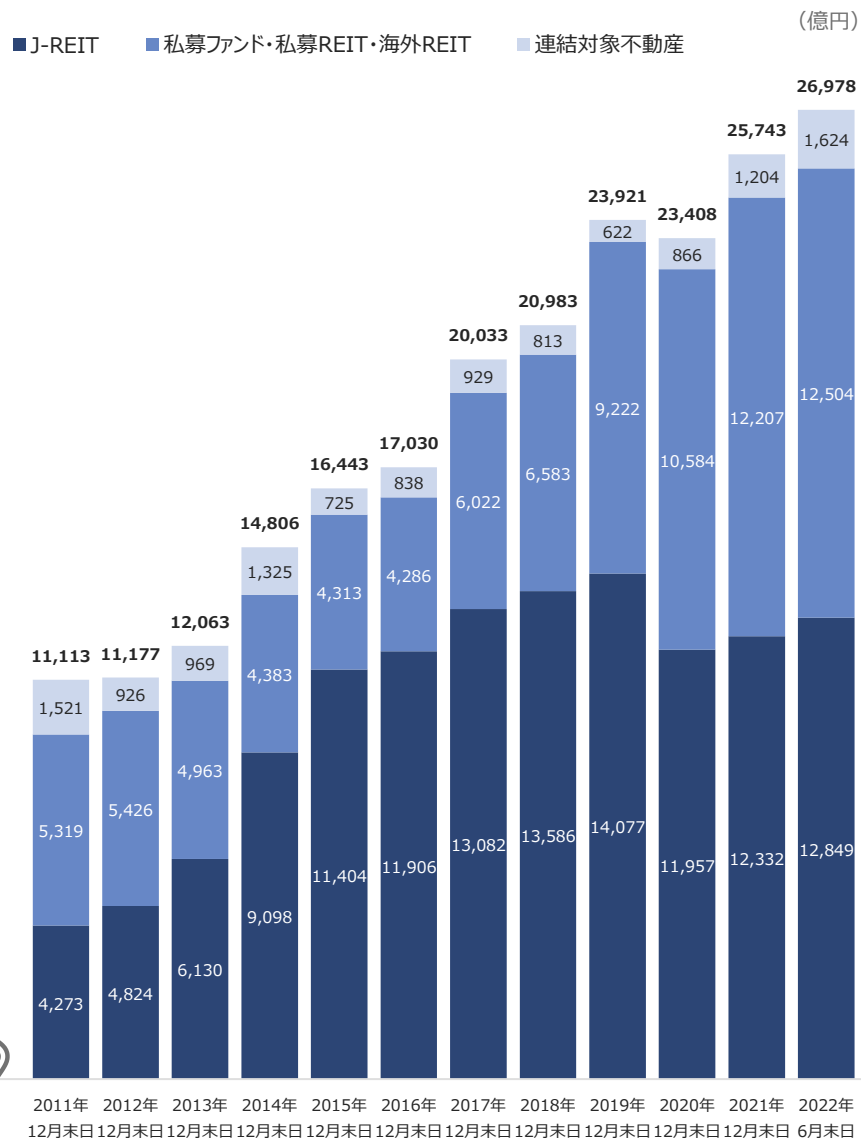
ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント



2022年6月末日時点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



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1,624億円を含みます。

Security Code

3453

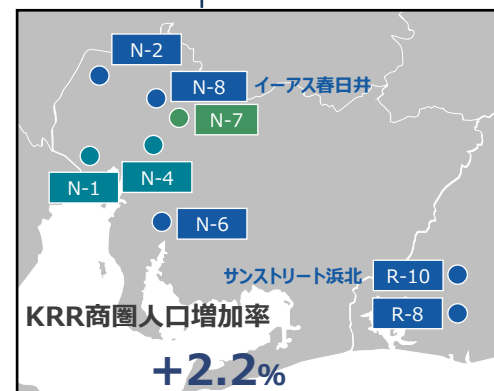
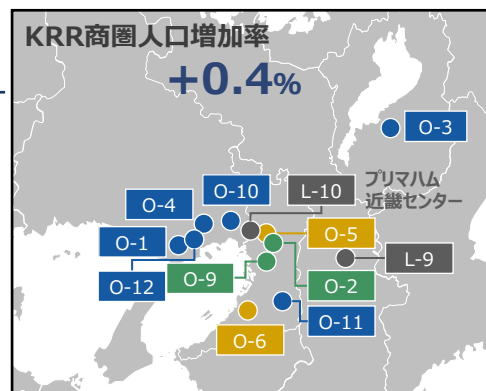
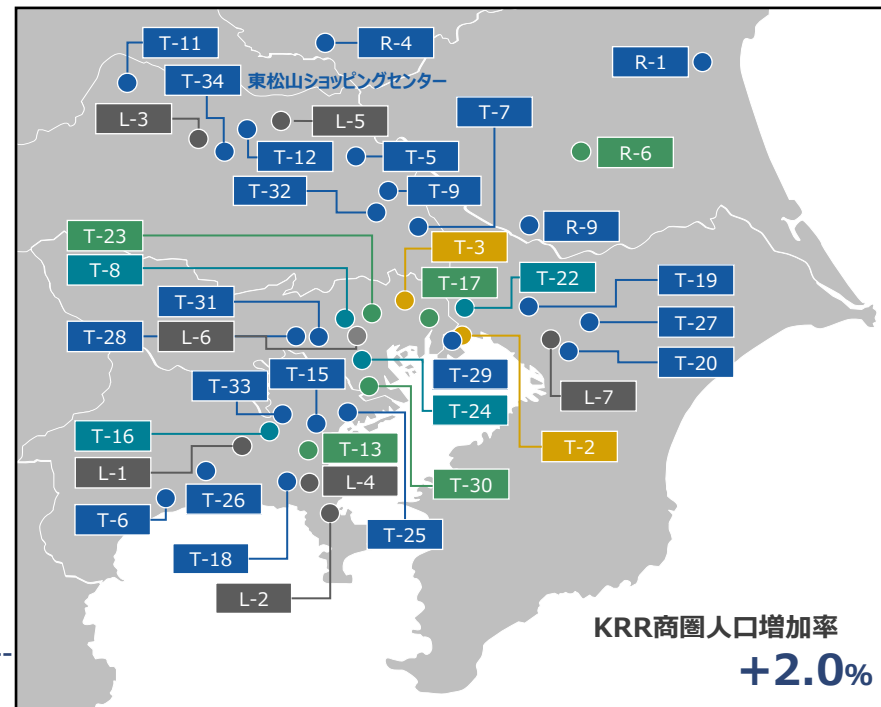
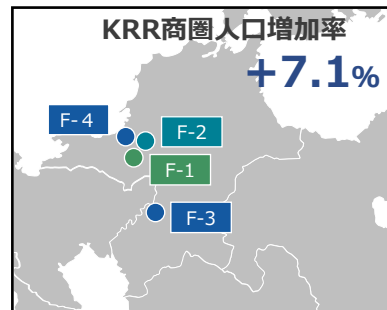
06 補足資料





# ポートフォリオマップ (2022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1)  
**+1.9%**

人口増加率 (全国) (注1)  
**▲0.8%**

平均築年数 (注2)  
**15.3年**

ポートフォリオPML値 (注3)  
**2.8%**

注1: 「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。  
 注2: 「平均築年数」は、2022年10月末日時点で保有している各保有資産に係る登記簿上の新築年月日からの期間に基づいて算出しています（小数点第2位以下四捨五入）。  
 注3: 「ポートフォリオPML値」は、底地物件を除いた本投資法人が2022年10月末日時点で保有する58物件のポートフォリオPML値を、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2022年9月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています。

# ポートフォリオ一覧（2022年10月末日取得済資産）（1）

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	9,250	6.2	96.2	1(54)
T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	5,850	6,580	5.1	100.0	1(43)
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	4,376	6.1	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	5,740	4.1	100.0	1
T-11	ユニクス上里（底地）	埼玉県児玉郡上里町	3,000	3,100	4.6	100.0	1
T-12	ユニクス鴻巣（底地）	埼玉県鴻巣市	1,700	1,810	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	4,350	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	3,600	5.3	97.9	1(13)
T-20	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	3,097	3,270	5.2	100.0	1(12)
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	3,370	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	カルザ平塚	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	3,000	5.4	100.0	1(11)
T-28	KDX調布ビル（商業棟）	東京都調布市	2,300	2,240	5.1	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	2,320	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	2,080	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	91.4	1(25)
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
T-33	キテラプラザ青葉台	神奈川県横浜市	2,553	3,650	4.6	0.0 (注2)	1(0)
T-34	東松山ショッピングセンター	埼玉県東松山市	4,080	4,650	6.4	100.0	2
O-1	ブルメル舞多間	兵庫県神戸市	8,389	9,760	6.1	98.3	49
O-2	ライフ高殿店（底地）	大阪府大阪市	2,685	3,260	4.8	100.0	1
O-3	DCM・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	ブルメルHAT神戸	兵庫県神戸市	11,000	11,100	5.1	99.1	1(41)
O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	7,400	5.3	100.0	1(30)
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	6,380	6.0	100.0	1
O-9	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市	1,505	1,750	5.2	100.0	1

注1：2022年10月末日時点で保有している物件について、2022年9月末日時点の数値を記載しています。

注2：キテラプラザ青葉台はコンバージョン中のため、2022年9月末日時点の稼働率は0%です。このためポートフォリオ稼働率が押し下げられており、当該物件を除外した稼働率は99.5%です。なお、キテラプラザ青葉台についての詳細はp.26をご参照ください。

注3：マスターリース会社が賃貸人等との間でバ・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（2022年10月末日取得済資産）（2）

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-10	ミリオンタウン塚口（底地）	兵庫県尼崎市	3,723	4,160	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	5,780	5.3	100.0	7
N-1	DCM中川富田店（底地）	愛知県名古屋	2,311	2,740	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	7,500	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	6,770	4.5	98.0	1(40)
N-7	パロー中志段味店（底地）	愛知県名古屋	2,551	2,590	4.7	100.0	1
N-8	イーアス春日井（準共有持分70%）	愛知県春日井市	14,490	14,490	4.6	97.6	1(68)
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	5,760	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	1,830	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	6,270	4.6	92.9	1(16)
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	12,100	6.0	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	911	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	4,970	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	2,600	4.7	100.0	2
R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	830	980	6.2	100.0	1
R-8	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010	4,050	5.2	100.0	1(7)
R-9	西友楽市守谷店（底地）	茨城県守谷市	4,111	4,300	4.1	100.0	1
R-10	サンストリート浜北	静岡県浜松市	11,946	11,800	5.4	98.6	1(50)
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
R-12	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	1,110	1,220	6.3	100.0	1
L-1	座間配送センター	神奈川県座間市	1,400	1,830	6.1	100.0	1
L-2	追浜配送センター	神奈川県横須賀市	1,300	1,720	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	4,420	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	1,050	5.0	100.0	2
L-5	行田配送センター	埼玉県行田市	3,160	3,740	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	864	4.4	100.0	1
L-7	千葉北配送センター	千葉県千葉市	1,250	1,540	5.0	100.0	1
L-8	札幌白石配送センター	北海道札幌市	800	1,060	7.2	100.0	1
L-9	天理配送センター	奈良県天理市	1,070	1,110	5.5	100.0	1
L-10	プリマハム近畿センター（準共有持分90%）	大阪府大阪市	1,047	1,107	5.2	100.0	1
合計/平均			269,219	289,895	5.2	99.3	593

注1：2022年10月末日時点で保有している物件について、2022年9月末日時点の数値を記載しています。イーアス春日井及びコープさっぽろ春光店の鑑定評価額及びNOI利回りについては2022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15期末取得済資産 2022年9月末日時点）（1）

物件番号	物件名称	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	9,760	9,250	▲ 510	4.6	4.6	0.0	4.3	4.3	0.0	4.8	4.8	0.0
T-3	バサージオ西新井	6,570	6,580	10	4.3	4.3	0.0	4.1	4.1	0.0	4.5	4.5	0.0
T-5	ユニクス伊奈（準共有持分80%）	4,216	4,376	160	4.5	4.7	0.2	4.2	4.2	0.0	4.7	4.7	0.0
T-6	ヨークタウン北金目	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	ユニクス吉川	3,870	3,870	0	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	2,770	2,770	0	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）	5,600	5,740	140	-	-	-	4.6	4.5	▲ 0.1	-	-	-
T-11	ユニクス上里（底地）	3,050	3,100	50	-	-	-	4.6	4.5	▲ 0.1	-	-	-
T-12	ユニクス鴻巣（底地）	1,790	1,810	20	-	-	-	4.5	4.4	▲ 0.1	-	-	-
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	1,380	1,380	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	-	-	-
T-15	仲町台東急ストア	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	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	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）	4,340	4,350	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	3,580	3,600	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	3,250	3,270	20	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	1,950	1,950	0	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	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	3,370	3,370	0	3.8	3.8	0.0	3.8	3.8	0.0	4.0	4.0	0.0
T-25	アピタテラス横浜綱島	12,100	12,100	0	4.3	4.3	0.0	4.1	4.1	0.0	4.5	4.5	0.0
T-26	カルサ平塚	6,050	6,050	0	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	2,990	3,000	10	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）	2,410	2,240	▲ 170	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）	2,310	2,320	10	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	2,040	2,080	40	4.1	4.0	▲ 0.1	4.1	4.0	▲ 0.1	4.3	4.2	▲ 0.1
T-31	キテラタウン調布	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	ユニクス浦和美園（底地）	817	817	0	4.1	4.1	0.0	4.0	4.0	0.0	4.1	4.1	0.0
T-33	キテラプラザ青葉台	3,610	3,650	40	4.3	4.3	0.0	4.1	4.1	0.0	4.5	4.5	0.0
T-34	東松山ショッピングセンター	4,650	4,650	0	4.8	4.8	0.0	4.6	4.6	0.0	5.0	5.0	0.0
O-1	ブルメール舞多間	9,600	9,760	160	5.2	5.1	▲ 0.1	5.3	5.2	▲ 0.1	5.4	5.3	▲ 0.1
O-2	ライフ高殿店（底地）	3,200	3,260	60	-	-	-	3.8	3.7	▲ 0.1	-	-	-
O-3	DCM・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	2,590	2,590	0	5.8	5.8	0.0	5.5	5.5	0.0	6.0	6.0	0.0
O-4	ブルメールHAT神戸	11,100	11,100	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	7,330	7,400	70	4.3	4.3	0.0	4.0	4.0	0.0	4.5	4.5	0.0
O-6	COMBOX光明池	6,430	6,380	▲ 50	5.3	5.3	0.0	4.9	4.9	0.0	5.4	5.4	0.0

注：「前回」は前回の価格時点をいい、第14期末取得済資産は2022年3月末日、東松山ショッピングセンターについては2022年3月1日です。「今回」は2022年9月末日時点の価格時点をいいます。また、DCF法において、2022年9月末日時点に最も近い期間の割引率を記載しています。

# 鑑定評価一覧（第15期末取得済資産 2022年9月末日時点）（2）

物件番号	物件名称	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-9	ライフ西天下茶屋店	1,710	1,750	40	4.5	4.4	▲ 0.1	4.6	4.5	▲ 0.1	4.7	4.6	▲ 0.1
O-10	ミリオントウン塚口（底地）	4,080	4,160	80	-	-	-	3.9	3.8	▲ 0.1	-	-	-
O-11	羽曳が丘ショッピングセンター	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	5,780	5,780	0	4.9	4.9	0.0	4.6	4.6	0.0	5.1	5.1	0.0
N-1	DCM中川富田店（底地）	2,680	2,740	60	-	-	-	4.3	4.2	▲ 0.1	-	-	-
N-2	パロー一宮西店	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	7,500	7,500	0	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	6,950	6,770	▲ 180	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）	2,550	2,590	40	-	-	-	4.1	4.0	▲ 0.1	-	-	-
F-1	サニー野間店	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	5,760	5,760	0	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	1,830	1,830	0	4.8	4.8	0.0	4.5	4.5	0.0	5.0	5.0	0.0
F-4	キテラタウン福岡長浜	6,140	6,270	130	4.5	4.4	▲ 0.1	4.1	4.0	▲ 0.1	4.7	4.5	▲ 0.2
R-1	ロゼオ水戸	12,100	12,100	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	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	911	911	0	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	4,930	4,970	40	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	2,580	2,600	20	5.5	5.5	0.0	5.3	5.3	0.0	5.7	5.7	0.0
R-6	カスミテクノパーク桜店	981	980	▲ 1	5.1	5.1	0.0	4.9	4.9	0.0	5.3	5.3	0.0
R-8	ビーワンプラザ天王	4,050	4,050	0	4.9	4.9	0.0	4.6	4.6	0.0	5.1	5.1	0.0
R-9	西友楽市守谷店（底地）	4,300	4,300	0	4.3	4.3	0.0	4.2	4.2	0.0	-	-	-
R-10	サンストリート浜北	12,100	11,800	▲ 300	5.3	5.2	▲ 0.1	5.0	4.9	▲ 0.1	5.6	5.5	▲ 0.1
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	4,430	4,430	0	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	1,790	1,830	40	4.4	4.3	▲ 0.1	4.4	4.3	▲ 0.1	4.6	4.5	▲ 0.1
L-2	追浜配送センター	1,680	1,720	40	4.5	4.4	▲ 0.1	4.6	4.5	▲ 0.1	4.7	4.6	▲ 0.1
L-3	武蔵嵐山配送センター（準共有持分90%）	4,330	4,420	90	4.9	4.8	▲ 0.1	4.9	4.8	▲ 0.1	5.1	5.0	▲ 0.1
L-4	横浜上郷配送センター	1,040	1,050	10	4.3	4.2	▲ 0.1	4.4	4.3	▲ 0.1	4.5	4.4	▲ 0.1
L-5	行田配送センター	3,660	3,740	80	4.7	4.6	▲ 0.1	4.6	4.5	▲ 0.1	4.9	4.8	▲ 0.1
L-6	新宿西落合配送センター	842	864	22	4.0	3.9	▲ 0.1	3.6	3.5	▲ 0.1	4.1	4.0	▲ 0.1
L-7	千葉北配送センター	1,510	1,540	30	4.0	3.9	▲ 0.1	3.8	3.7	▲ 0.1	4.2	4.1	▲ 0.1
L-8	札幌白石配送センター	1,040	1,060	20	5.3	5.2	▲ 0.1	5.1	5.0	▲ 0.1	5.5	5.4	▲ 0.1
L-9	天理配送センター	1,090	1,110	20	4.9	4.8	▲ 0.1	4.7	4.6	▲ 0.1	5.1	5.0	▲ 0.1
L-10	プリマハム近畿センター（準共有持分90%）	1,080	1,107	27	4.4	4.3	▲ 0.1	4.1	4.0	▲ 0.1	4.7	4.6	▲ 0.1
	合計	273,777	274,185	408	-	-	-	-	-	-	-	-	-

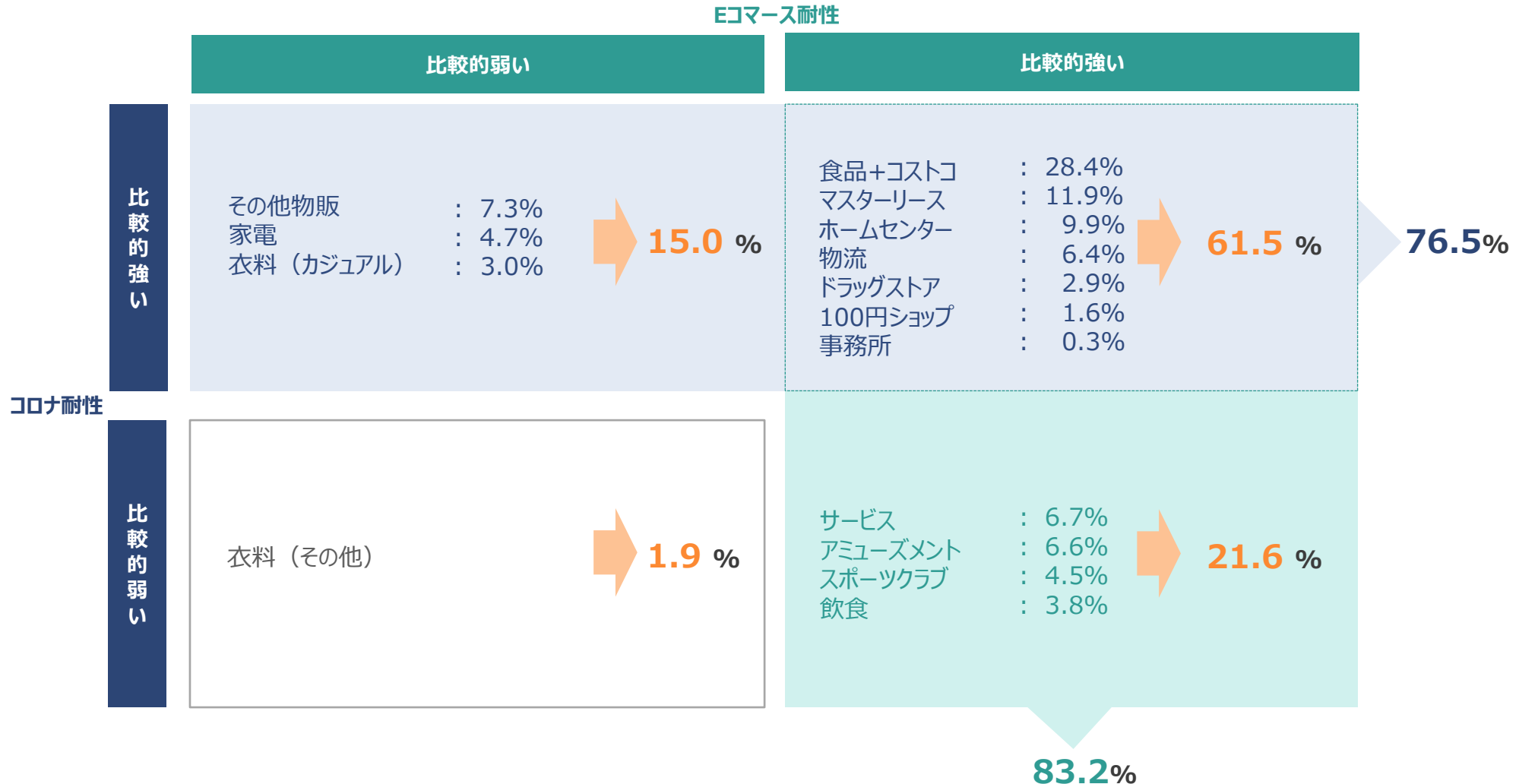
注1：「前回」は前回の価格時点をいい、第14期末取得済資産は2022年3月末日、プリマハム近畿センター（準共有持分90%）、及びサンストリート浜北の2022年4月に追加所得した準共有持分10%については2022年3月1日です。なお、サンストリート浜北の「前回」の鑑定評価額は、第14期末取得済の準共有持分90%と追加取得の準共有持分10%の鑑定評価額を合計しています。「今回」は2022年9月末日時点の価格時点を行います。また、DCF法において、2022年9月末日時点に最も近い期間の割引率を記載しています。

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。

# 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76.5%がコロナ耐性、83.2%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



注1：本投資法人が2022年10月末日時点で保有する資産の2022年9月末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。

## 売上歩合賃料の計上のある9物件 (注1)

(単位：百万円)

決算期	新浦安		西新井		キテラ調布		舞多間		HAT神戸		江坂		大府		足利		浜北	
	22/3	22/9	22/3	22/9	22/3	22/9	22/3	22/9	22/3	22/9	22/3	22/9	22/3	22/9	22/3	22/9	22/3	22/9
賃収 (固定)	303	312	218	218	320	309	355	353	356	354	152	156	203	210	196	196	423	450
賃収 (歩合)	34	35	10	10	5	5	10	8	7	7	35	30	16	14	6	7	7	7
水光熱収入	35	44	34	43	48	60	77	101	63	95	28	35	42	60	60	81	54	78
違約・原復収入	-	4	-	-	27	-	2	-	3	-	-	-	4	-	-	1	13	24
その他収入	100	99	32	32	18	18	29	30	34	38	78	80	15	15	10	10	30	30
<b>収入計</b>	<b>473</b>	<b>496</b>	<b>296</b>	<b>303</b>	<b>420</b>	<b>393</b>	<b>474</b>	<b>493</b>	<b>465</b>	<b>495</b>	<b>294</b>	<b>302</b>	<b>283</b>	<b>301</b>	<b>274</b>	<b>297</b>	<b>528</b>	<b>591</b>
管理委託費	75	80	48	48	31	30	61	61	70	68	41	43	38	37	36	37	71	78
水光熱費	49	97	32	49	48	79	62	79	53	73	27	41	43	66	59	84	42	67
租税公課	22	22	34	35	-	35	41	41	47	48	24	25	26	26	24	24	25	25
修繕費	13	8	5	5	1	3	3	1	5	2	7	7	4	10	6	3	11	3
その他費用	53	48	17	14	14	13	22	20	17	15	3	3	12	12	11	7	67	72
<b>費用計</b>	<b>214</b>	<b>257</b>	<b>138</b>	<b>153</b>	<b>95</b>	<b>162</b>	<b>192</b>	<b>204</b>	<b>193</b>	<b>208</b>	<b>104</b>	<b>121</b>	<b>125</b>	<b>153</b>	<b>138</b>	<b>157</b>	<b>219</b>	<b>247</b>
<b>NOI</b>	<b>258</b>	<b>238</b>	<b>157</b>	<b>150</b>	<b>325</b>	<b>231</b>	<b>282</b>	<b>289</b>	<b>272</b>	<b>287</b>	<b>190</b>	<b>180</b>	<b>157</b>	<b>148</b>	<b>135</b>	<b>140</b>	<b>309</b>	<b>344</b>

## 売上歩合賃料の計上のない/軽微な物件群 (注1)

決算期	取得済み物件 (注2)				22/3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	
	22/3	22/9	22/3	22/9	22/3	22/9	22/3	22/9	22/3	22/9	22/3	22/9
賃収 (固定)	1,613	1,585	3,399	3,402	130	270	5	62	28	-	40	-
賃収 (歩合)	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-
水光熱収入	125	160	13	19	22	29	-	-	-	-	-	-
違約・原復収入	-	84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	46	45	3	4	10	12	0	3	3	-	0	-
<b>収入計</b>	<b>1,785</b>	<b>1,875</b>	<b>3,416</b>	<b>3,426</b>	<b>162</b>	<b>312</b>	<b>5</b>	<b>66</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>40</b>	<b>-</b>
管理委託費	112	105	80	79	11	12	0	4	0	-	0	-
水光熱費	113	136	13	19	19	28	-	0	-	-	-	-
租税公課	143	159	319	347	0	13	0	0	6	-	3	-
修繕費	31	22	43	32	0	0	-	0	9	-	-	-
その他費用	29	37	29	29	2	5	0	1	0	-	0	-
<b>費用計</b>	<b>430</b>	<b>462</b>	<b>486</b>	<b>509</b>	<b>33</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>
<b>NOI</b>	<b>1,354</b>	<b>1,412</b>	<b>2,930</b>	<b>2,917</b>	<b>129</b>	<b>252</b>	<b>5</b>	<b>60</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>35</b>	<b>-</b>

注1：キテラタウン福岡長浜は売上歩合賃料の計上がありますが、軽微のため、「売上歩合賃料の計上のない/軽微な物件群」に含んでいます。

注2：「取得済み物件」とは、2021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 パサージュ西新井	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（パサージュ）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、相乗性をもつ最奇型業態を複合し、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-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)
物件写真					
所在地	東京都練馬区	埼玉県さいたま市岩槻区	埼玉県児玉郡上里町	埼玉県鴻巣市	神奈川県横浜市旭区
取得価格	2,586百万円	4,815百万円	3,000百万円	1,700百万円	1,442百万円
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>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>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、最奇型業態に適した立地</li> </ul>



物件名	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)	T-19 ゆめまち習志野台モール
物件写真					
所在地	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	千葉県船橋市
取得価格	3,360百万円	1,724百万円	1,450百万円	4,170百万円	3,416百万円
ハイライト	<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>	<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>
物件名	T-20 かわまち矢作モール	T-22 ラウンドワン市川鬼高店	T-23 オオゼキときわ台店	T-24 コナミスポーツクラブ渋谷	T-25 アピタテラス横浜綱島
物件写真					
所在地	千葉県千葉市中央区	千葉県市川市	東京都板橋区	東京都渋谷区	神奈川県横浜市港北区
取得価格	3,097百万円	1,880百万円	1,263百万円	3,400百万円	11,567百万円
ハイライト	<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>● 人口増加エリアにおいてアクセス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>	<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」駅の間に位置する商業施設として2018年3月に開業</li> </ul>

物件名	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)	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
物件写真					
所在地	神奈川県平塚市	千葉県四街道市	東京都調布市	千葉県浦安市	東京都大田区
取得価格	5,980百万円	2,753百万円	2,300百万円	2,248百万円	1,920百万円
ハイライト	<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>	<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>
物件名	T-31 キテラタウン調布	T-32 ウニクス浦和美園 (底地)	T-33 キテラプラザ青葉台	T-34 東松山 ショッピングセンター	
物件写真					
所在地	東京都調布市	埼玉県さいたま市岩槻区	神奈川県横浜市青葉区	埼玉県東松山市	
取得価格	10,500百万円	732百万円	2,553百万円	4,080百万円	
ハイライト	<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>KRR初のコンバージョンプロジェクト</li> <li>「青葉台」駅近隣のフィットネスクラブ跡を大規模改修し、NSCとしての再生を目指す</li> <li>食品スーパーのオーケーを核に、クリニックモール、生活サービス業種を複合する利便性の高い複合商業ビルとしての運営を想定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>食品スーパーを核に生活必需品及びサービスを提供する専門店を複合する西友棟とサンドラッグ棟で構成されるNSC</li> <li>東松山市北部の、東武東上線沿いに広がる住宅街に位置し、国道407号と県道66号線を結ぶ幹線道路沿いに面しているため、広域からのアクセスも良好</li> </ul>	

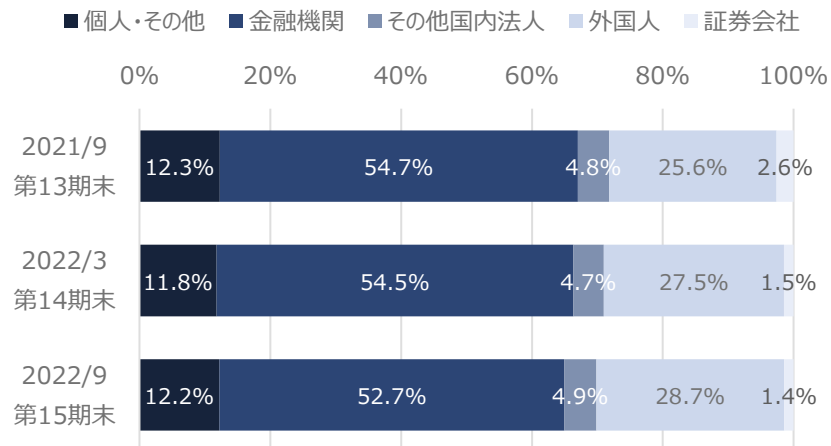
物件名	O-1 ブルメール舞多聞	O-2 ライフ高殿店 (底地)	O-3 DCM・MEGA ドン・キホーテUNY 近江八幡店	O-4 ブルメールHAT神戸	O-5 カリーノ江坂
物件写真					
所在地	兵庫県神戸市垂水区	大阪府大阪市旭区	滋賀県近江八幡市	兵庫県神戸市中央区	大阪府吹田市
取得価格	8,389百万円	2,685百万円	2,140百万円	11,000百万円	6,555百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 宅地造成が進む神戸市の新興住宅地間に立地するNSC</li> <li>● 食品スーパー、家電量販店、大手衣料店を核に約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>● MEGAドン・キホーテUNYとDCM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圈</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足元商圈が豊富な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 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	N-8 イーアス春日井	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	愛知県春日井市	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	14,490百万円	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>安定した商圈人口を擁する、春日井市の国道19号沿いに立地するロードサイド型NSC</li> <li>西友、ラウンドワン、ユニクロに加え、国内最大級の売場面積を誇る無印良品が出店する等、独自の集客力をもつ複数の大型店が集積することで競争力を発揮</li> </ul>	<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、その中で本物件は一番店といえる売上を計上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>様々なスポーツを楽し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>
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 西友薬市守谷店(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	R-12 コープさっぽろ春光店
					
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	北海道旭川市
830百万円	4,010百万円	4,111百万円	11,946百万円	4,210百万円	1,110百万円
<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>浜松市中央部で人口増加が顕著な住宅エリアに所在し、顧客の多様なニーズに対応した生活密着型商業施設</li> <li>国道152号及び県道391号線の2つの主要幹線道路に面しており、車によるアクセシビリティの良好な道路環境</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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>北海道で人口第二の都市である旭川市において、核テナントのコープさっぽろを中心に地域住民の生活に密着したNSC</li> <li>国道40号から繋がる末広高台通に接道し、道内の特徴でもある升目状に広がる道路網により車アクセスに恵まれたエリア</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	L-9 天理配送センター	L-10 プリマハム近畿センター
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	奈良県天理市	大阪府大阪市西淀川区
取得価格	810百万円	1,250百万円	800百万円	1,070百万円	1,047百万円
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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>奈良県天理市の地域配送及びメーカー系工場の保管・出荷等の物流機能を担うエリアに立地</li> <li>様々な形状の荷扱いが多い地方圏において高い需要を誇る低床式の物流施設</li> <li>現在、大手物流事業者がエンドテナントとして利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大阪湾岸エリアの物流集積地である西淀川区に所在し、関西圏の二大消費地に向けた配送に対応した立地ポテンシャル</li> <li>現在、大手食品メーカーであるプリマハム株式会社がプリマハム近畿センターとして利用</li> </ul>

## 所有者別投資口数の割合



## 所有者別投資主数の内訳

	2021/9 第13期末	2022/3 第14期末	2022/9 第15期末	
個人・その他	13,648	13,408	13,353	
金融機関	都市銀行・信託銀行	12	10	9
	地方銀行	23	23	24
	信用金庫・その他	81	81	79
	生損保	6	6	8
	小計	122	120	120
その他国内法人	311	307	310	
外国法人・外国個人	271	264	280	
証券会社	25	26	25	
合計	14,377	14,125	14,088	

## 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）	112,750	19.36%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	95,541	16.41%
野村信託銀行株式会社（投信口）	31,270	5.37%
ケネディクス株式会社	16,950	2.91%
SSBTC Client Omnibus Account	12,968	2.22%
State Street Bank West Client-Treaty 505234	11,787	2.02%
JP Morgan Chase Bank 385781	8,063	1.38%
State Street Bank and Trust Company 505103	7,351	1.26%
DFA International Real Estate Securities Portfolio	6,969	1.19%
State Street Bank and Trust Company 505223	6,022	1.03%

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



Memo

Memo

Memo

# KENEDIX

---

Retail REIT Corporation