

ケネディクス商業リート投資法人

決算説明会資料

第2期（2016年3月期）

2016年5月20日

KENEDIX

ケネディクス商業リート投資法人





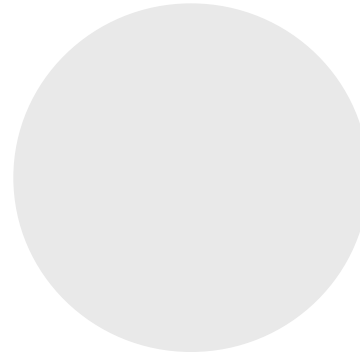
Contents

セクション1 高まる生活密着型商業施設の重要性	3
セクション2 2016年3月期の運用状況	8
セクション3 成長戦略の着実な実行	14
Appendix 1 本投資法人の特徴	35
Appendix 2 補足資料	42



セクション1

高まる生活密着型商業施設の重要性



KENEDIX

「生活利便性」の高い生活密着型商業施設への重点投資

「日常型/生活密着型」

VS

「目的型/週末時間消費型」

小さい



大きい

高い



低い

本投資法人が重点投資対象とする
生活密着型商業施設

施設タイプ		特徴	商圈
NSC	ネイバーフッド ショッピング センター	食品スーパー等を中心とした 各種専門店	3~5km
SM	スーパー マーケット	食品スーパー	3km
CSC	コミュニティ ショッピング センター	核テナントと 各種専門店	5~10km
都市駅前型		都市の駅前に立地する 商業施設	3~5km
SS	スペシャリティ ストア	ドラッグストア、コンビニ、 スポーツクラブ、家電量販店等の 各種専門店	1~10km

他の商業施設特化型J-REITにおいて、
過半を占める商業施設

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)	※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 商業施設のボリュームゾーンを形成

消費者の**厚い需要**を擁するテナント

77.2%

商品への支出総額に対する
最寄品のシェア

平成26年全国消費実態調査^(注1)において商品の
支出総額のうち最寄品が占める割合^(注2)

人口集積エリアに立地

55.4%

四大都市圏近郊エリア^(注3)の
人口比率

平成27年国勢調査(速報集計)において
全国の人口のうち四大都市圏近郊エリアの
人口が占める割合

豊富な投資対象物件

92.3%

新設届出商業施設に占める
中小規模商業施設の比率

大規模小売店舗立地法に基づき届け出られた
店舗面積の合計が10,000m²以下の中小規模の
商業施設の割合

注1: 総務省統計局「平成26年全国消費実態調査」に基づき、2人以上の世帯における1世帯当たり1か月間の支出に占める最寄品の商品への支出総額に占める割合を当社にて算出。ただし、一般的な商業施設では販売対象外の商品や属性が特定できない商品については除外しています。

注2: 特に記載をした場合を除き、割合又は比率(百分率)及び年数については、最小表示桁の一つ下の桁を四捨五入して、金額については、単位未満を切り捨てて、それぞれ記載しています。以下同じです。

注3: 「四大都市圏近郊エリア」とは、四大都市圏のうち、東京都(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)、大阪市(北区、中央区、福島区、西区、浪速区、天王寺区)、名古屋市(西区、中区、中村区)を除くエリアをいいます。

生活密着型商業施設の重要性の向上

小売市場における総合スーパー（GMS）のシェア縮小と専門スーパーの市場シェア拡大

生活密着型商業施設の重要性向上の背景

生活密着型商業施設の重要性の向上

商圈の小規模化

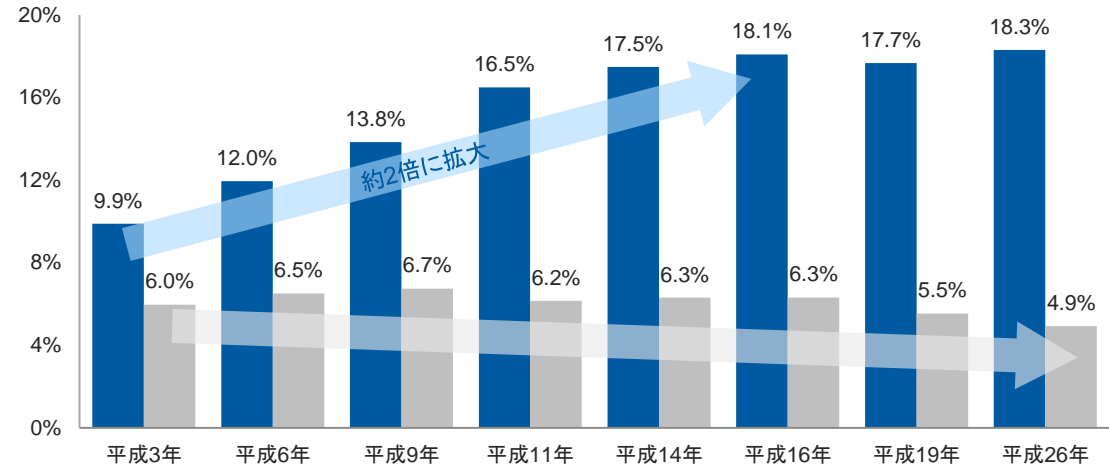
専門店への需要の向上

高齢化の更なる進行

消費者のニーズの多様化

四大都市圏への人口集中

小売市場における専門スーパーと総合スーパー（GMS）のシェアの推移



出所：経済産業省「商業統計」

■ 専門スーパー ■ 総合スーパー

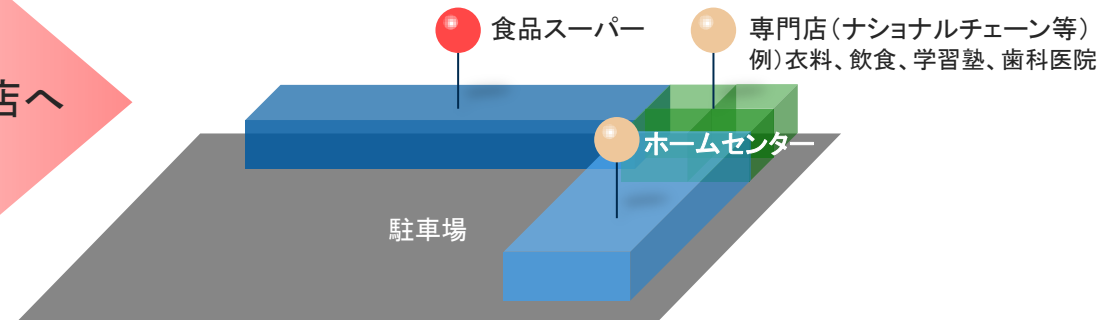
一般的なGMS



GMSから専門店へ

一般的なNSC

Check! 生活密着型商業施設が支持される理由 ⇒ 次ページにて詳細に説明



生活密着型商業施設の高い利便性

駐車しやすい広い平面駐車場



回遊性の高い低層の建物



徒歩・自転車での好アクセス



高齢者の消費行動(東京都)①
高い買い物頻度

普段の買い物頻度が「ほとんど毎日」
又は「週に3~4回」の割合

50.0%

高齢者の消費行動(東京都)②
スーパーの利用

食料品等の買い物で「一番よく利用するお店」
の種類が「スーパー」である割合

69.4%

高齢者の消費行動(東京都)③
徒歩・自転車によるアクセス

食料品等の買い物で「一番よく利用するお店」
までの移動手段が「徒歩」又は「自転車」である割合

72.7%

出所：東京都産業労働局「高齢者の購買動向に関する調査報告書」(平成23年12月)



セクション2

2016年3月期の運用状況

KENEDIX

第1期決算発表日(2015年11月12日)以降の運用サマリー

外部成長

■ 生活密着型商業施設8物件を取得

- 取得価格286億円、鑑定評価額297億円
 - 7物件を2016年4月に取得
 - 1物件を第2期中に機動的に取得
- 平均鑑定NOI利回り5.2%
- 四大都市圏/政令指定都市所在の物件群
- 比較的緩やかな取得環境下での厳選取得
 - 商圏人口動態や人口密度の高さに着目
 - 交通アクセスや立地の優位性
 - 集客力の高いテナント構成

内部成長

■ 内部成長施策を積極的に推進

- 未消化容積を活用した建物増築
 - ロゼオ水戸における増築棟完成
 - New!** ユニクス伊奈における増築決定
- テナント構成の最適化
 - 今期賃料更改のうち86.5%が同条件以上
- テナント売上高動向
 - 今期前年同期比: 平均102%
- CAPEXの有効活用
 - LED導入やコスト削減によるNOI増加

財務戦略

■ 健全な財務体質をさらに強化

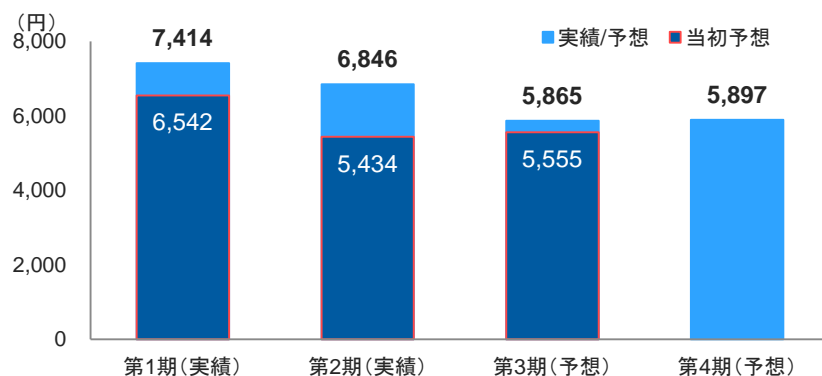
- 2016年4月払込の増資を実施
 - 新投資口67,200口を発行(第三者割当含む)
- 2016年4月21日・22日に借入を実施
 - 借入後平均借入残存年数4.9年
 - 借入後平均利率1.01%

※2016年5月31日期限前弁済予定の借入金8億円控除後

	増資前	増資後
LTV	42.7%	42.5%
取得余力	55億円	77億円

※ LTV45%となる取得余力を、2016年5月31日期限前弁済予定を考慮した数値

1口当たり分配金



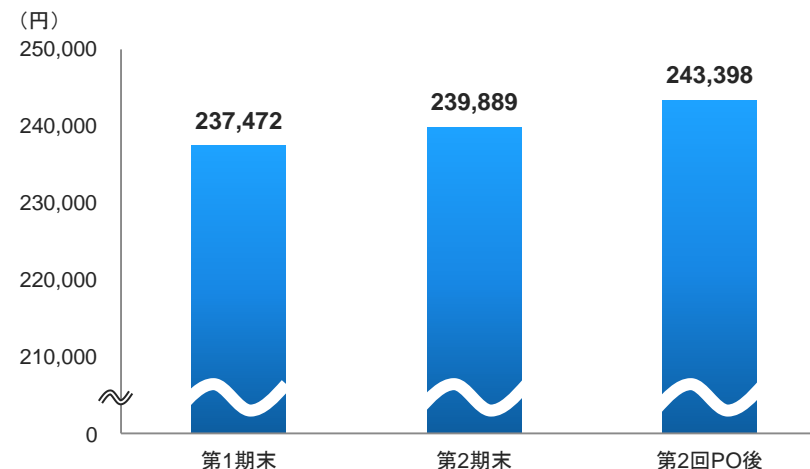
巡航DPU
固都税等の費用化
を前提とした試算値

IPO時点
4,600円

第1回PO時点
5,555円

第2回PO時点
5,738円

1口当たりNAV



各期末時点の1口当たりNAV=(各期末時点の純資産額+ポートフォリオ全体含み損益)÷(各期末時点の発行済み投資口数)
第2回PO後1口当たりNAV=(第2期末時点の純資産額+2016年3月31日発行決議の新投資口発行に係る出資払込金+
2016年4月30日時点のポートフォリオ全体の含み損益)÷2016年5月19日現在の発行済投資口数(以下、同じです)

注: 当初予想とは、上場以降に業績予想を初めて公表した開示資料における各決算期の分配金予想値をいいます。

貸借対照表の概要

貸借対照表概要(百万円)

	第1期	第2期	前期比	
			増減	増減率
流動資産	14,043	14,960	917	6.5%
有形固定資産	93,404	133,488	40,083	42.9%
無形固定資産	173	530	357	205.8%
投資その他の資産	558	753	195	34.9%
固定資産合計	94,136	134,772	40,636	43.2%
繰延資産	202	276	74	36.7%
資産合計	108,382	150,009	41,627	38.4%
流動負債	3,476	8,283	4,807	138.3%
固定負債	45,115	61,690	16,575	36.7%
負債合計	48,591	69,974	21,382	44.0%
純資産合計	59,790	80,034	20,244	33.9%
負債純資産合計	108,382	150,009	41,627	38.4%
LTV	40.6%	42.7%	---	---

(百万円)

流動資産の増減要因

1. 物件取得に係る信託預り敷金の増加に伴う信託預金の増加	+2,511
2. 未収消費税等の減少	-1,561
3. その他の増減	-33

固定資産の増減要因

1. 物件取得に伴う有形固定資産の増加	+40,083
2. 取得物件に係る借地権の増加に伴う無形固定資産の増加	+357
3. 借入金のアップフロントフィー支払に係る長期前払費用の増加	+164
4. その他の増減	+30

繰延資産の増減要因

1. 第1回POに係る諸費用の支払に係る投資口交付費の増加	+79
2. その他(創立費の償却)	-5

流動負債の増減要因

1. 第1回POに係る物件取得に伴う短期借入金の増加	+4,500
2. その他の増減	+307

固定負債の増減要因

1. 第1回POに係る物件取得に伴う長期借入金の増加	+14,650
2. 物件取得に係る信託預り敷金の増加	+1,910
3. その他の増減	+14

純資産の増減要因

1. 第1回POに伴う出資総額の増加	+19,749
2. 当期末処分利益の増加	+494

損益計算書の概要

損益計算書概要(百万円)

	第1期		第2期		増減	
	実績	予想 ^(注)	実績	前期比	予想比	
賃貸事業収入	4,128	4,593	4,656	+528	+62	
その他賃貸事業収入	975	929	884	-90	-44	
営業収益	5,103	5,522	5,541	+437	+18	
賃貸事業費用 (除く、減価償却費)	1,685	1,736	1,669	-15	-66	
NOI	3,417	3,786	3,871	+453	+84	
減価償却費	560	555	565	+4	+10	
賃貸事業利益	2,856	3,231	3,305	+448	+73	
その他営業費用	393	462	479	+85	+16	
営業利益	2,463	2,769	2,826	+362	+56	
営業外収益	1	0	1	+0	+1	
営業外費用	524	426	398	-125	-27	
経常利益	1,939	2,343	2,428	+489	+85	
当期純利益	1,933	2,342	2,427	+494	+85	
1口当たり分配金(円)	7,414	6,605	6,846	-568	+241	

(注)上記予想は、「平成27年9月期 決算短信(REIT)」に記載の業績予想数値及び前提条件に基づいています。

主な変動要因(対予想比)

2016年1月21日取得のライフ西天下茶屋店の取得が営業収益及び各段階利益の予想に対する増加に寄与

営業収益	(百万円)
ライフ西天下茶屋店の賃貸事業収入	+17
ダウンタイム等による賃貸事業収入の差分	+45
水道光熱費収入	-37
その他	-7
営業費用	
ライフ西天下茶屋店の賃貸事業費用	+3
水道光熱費	-70
修繕費	+50
その他	-23
営業外費用	
支払利息及び融資関連費用	-1
投資口交付費償却	-2

主な変動要因(対前期比)

第2期の運用期間は6か月であり、変則的な第1期の運用期間(実質的には233日)と比べ、運用期間が短いことから既存物件の収益は減少
ただし、第2期中の物件取得を行ったことにより、第2期は増収増益で着地

NOI	(百万円)
第1期取得済み物件(19物件)	-637
第2期取得物件(14物件)	+1,090
減価償却費	
第1期取得済み物件(19物件)	-114
第2期取得物件(14物件)	+119
営業外費用	
借入に係るアレンジメントフィー	-180
投資口交付費償却	+15

業績予想：第3期(2016年9月期)

	第2期実績 2016/3	第3期予想 2016/9	増減
運用状況(百万円)			
営業収益	5,541	6,392	+851
営業費用	2,715	3,449	+734
(主な営業費用)			
減価償却費	565	711	+145
営業利益	2,826	2,943	+117
営業外費用	398	468	+69
(主な営業外費用)			
融資関連費用(支払利息含む)	334	383	+48
投資口交付費及び創立費の償却額	64	84	+20
経常利益	2,428	2,475	+46
当期純利益	2,427	2,472	+44
関連指標(百万円)			
NOI	3,871	4,192	+321
NOI利回り(%) ^(注1)	5.9%	5.4%	---
減価償却後NOI	3,305	3,480	+175
減価償却後NOI利回り(%) ^(注1)	5.1%	4.5%	---
FFO ^(注2)	3,058	3,268	+210
LTV	42.7%	42.5%	---

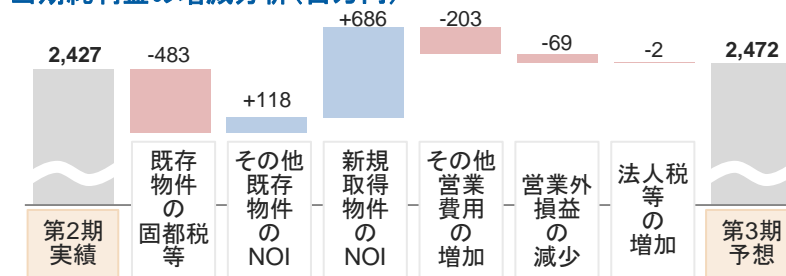
第3期予想営業利益の主要な変動要因(百万円)

●営業収益	
第2期取得済み物件の営業収益	... +84
第3期取得物件の営業収益	... +767
●営業費用	
既存物件の固定資産税等	... +483
第3期取得物件の賃貸事業費用	... +211
その他	... +40

賃貸事業損益項目の主要な内訳(百万円)

営業収益(A)	
賃貸事業収入	... 5,406
水道光熱費収入	... 568
その他収入	... 417
賃貸事業費用(B) (除く、減価償却費)	
管理委託費	... 683
水道光熱費	... 592
公租公課	... 483
修繕費	... 131
販売促進費	... 178
その他	... 130
●NOI(A-B)	... 4,192

当期純利益の増減分析(百万円)



注1: 第2期において保有するすべての物件、また、第3期において、2016年1月以降に取得した8物件について、固定資産税及び都市計画税等は費用化されません。
注2: FFO=当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却益+不動産等売却損

業績予想：第4期(2017年3月期)

	第3期予想 2016/9	第4期予想 2017/3	増減
運用状況(百万円)			
営業収益	6,392	6,365	-27
営業費用	3,449	3,407	-42
(主な営業費用)			
減価償却費	711	715	+4
営業利益	2,943	2,957	+14
営業外費用	468	470	+1
(主な営業外費用)			
融資関連費用(支払利息含む)	383	384	+1
投資口交付費及び創立費の償却額	84	84	0
経常利益	2,475	2,488	+13
当期純利益	2,472	2,485	+13
関連指標(百万円)			
NOI	4,192	4,248	+56
NOI利回り(%) ^(注1)	5.4%	5.4%	---
減価償却後NOI	3,480	3,532	+51
減価償却後NOI利回り(%) ^(注1)	4.5%	4.4%	---
FFO ^(注2)	3,268	3,286	+17
LTV	42.5%	42.5%	---

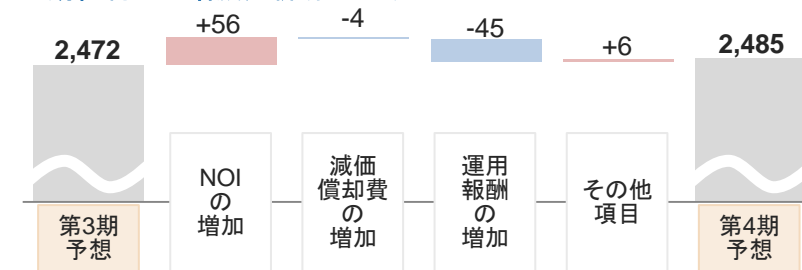
第4期予想営業利益の主要な変動要因(百万円)

●営業収益	
賃貸事業収入の増加	... +80
水道光熱費収入の減少	... -82
その他の増減	... -24
●営業費用	
水道光熱費の減少	... -67
修繕費の減少	... -42
販売促進費の増加	... +12
その他の増減	... +14

賃貸事業損益項目の主要な内訳(百万円)

●営業収益(A)	
賃貸事業収入	... 5,486
水道光熱費収入	... 485
その他収入	... 393
●賃貸事業費用(B)(除く、減価償却費)	
管理委託費	... 692
水道光熱費	... 524
公租公課	... 483
修繕費	... 89
販売促進費	... 191
その他費用	... 136
●NOI(A-B)	... 4,248

当期純利益の増減分析(百万円)

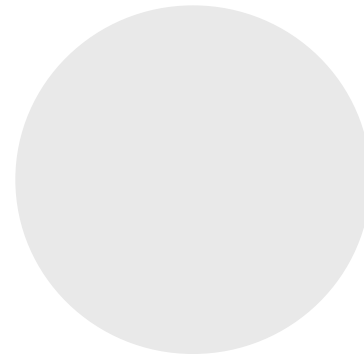


注1: 第3期及び第4期において、2016年1月以降に取得した8物件について、固定資産税及び都市計画税等は費用化されません。
注2: FFO=当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却益+不動産等売却損



セクション3-1

成長戦略の着実な実行(外部成長)



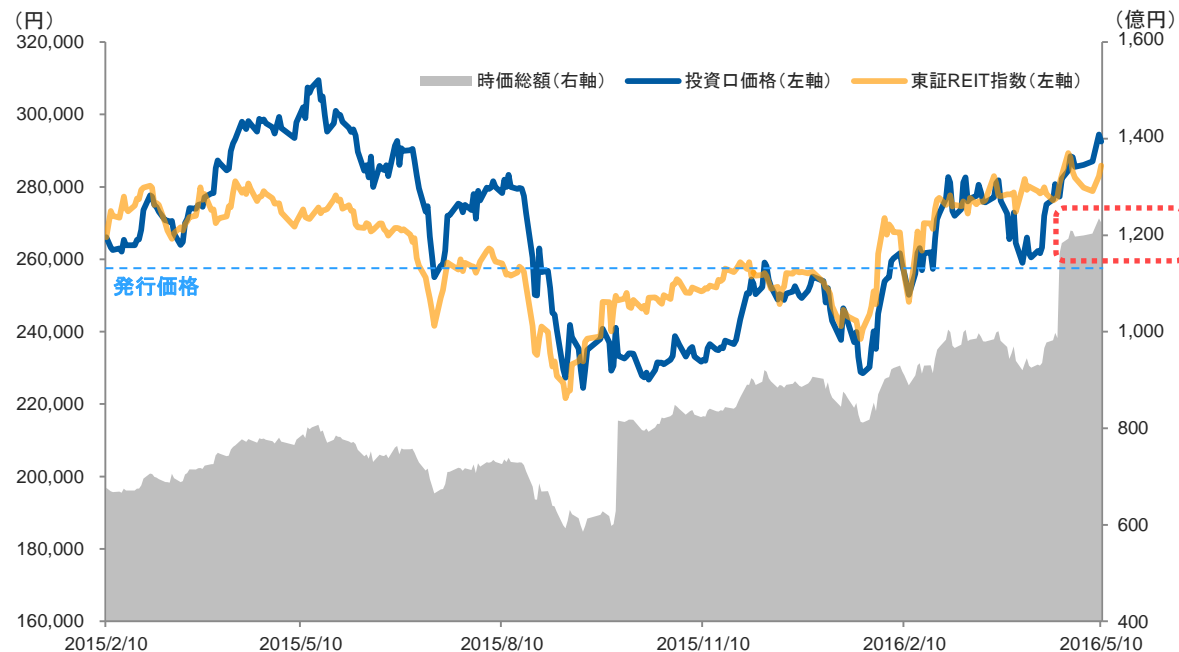
KENEDIX

第2回公募増資(PO)の概要

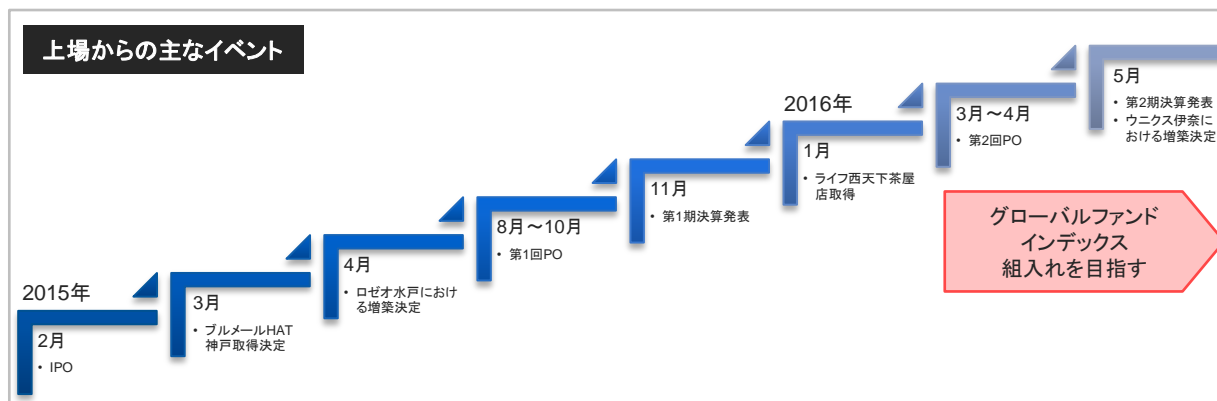
第2回POの概要

オファリング形態	グローバル・オファリング 国内一般募集及び海外募集 (Reg.S+144A)
オファリング総額	国内一般募集 : 8,149百万円 海外募集 : 8,280百万円 第三者割当 : 821百万円
新投資口発行数	合計67,200口(うち、OA3,200口) 国内: 31,744口 海外: 32,256口
発行済み投資口数 (第2回PO後)	422,450口
発行価格	256,717円
発行価額総額	16,649百万円
発行決議日	2016年3月31日
発行条件等決定日	2016年4月13日
募集期間	2016年4月14日～4月15日
払込日	2016年4月20日

上場以降の投資口価格推移(2015/2/10~2016/5/10)



上場からの主なイベント



ポートフォリオの概要

	IPO時点 (2015年2月10日)	第1期末 (2015年9月30日)	第2期末 (2016年3月31日)	第2回PO 物件取得後
ポートフォリオの収益性と安定性の向上				
物件数	18物件	19物件	33物件	40物件
取得価格合計	808億円	918億円	1,316億円	1,587億円
鑑定評価額合計	823億円	957億円	1,386億円	1,667億円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.5%	5.4%	5.4%	5.4%
償却後NOI利回り ^(注1)	4.3%	4.3%	4.4%	4.4%
稼働率 ^(注2)	98.6%	99.6%	99.6%	99.7%
テナント数 ^(注2)	286テナント	321テナント	389テナント	403テナント
四大都市圏比率	85.1%	86.9%	84.3%	80.8%
上位10テナント比率 ^(注2) (賃料ベース)	45.0%	40.3%	39.5%	37.5%

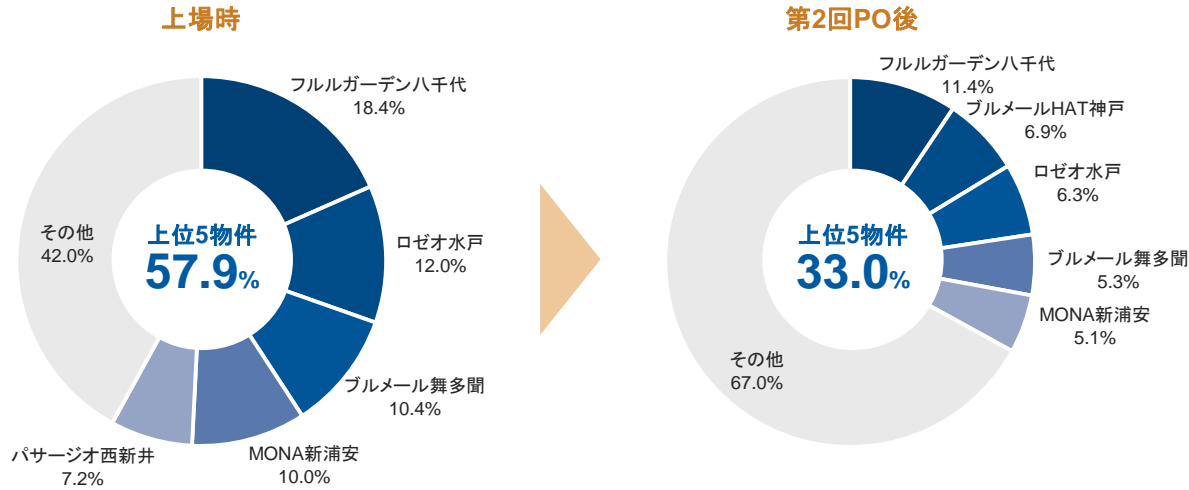
NAVの上昇と物件取得余力の活用

LTV ^(注3)	33.4%	40.6%	42.7%	42.5%
1口当たりNAV ^(注4)	227,886	237,472	239,889	243,398

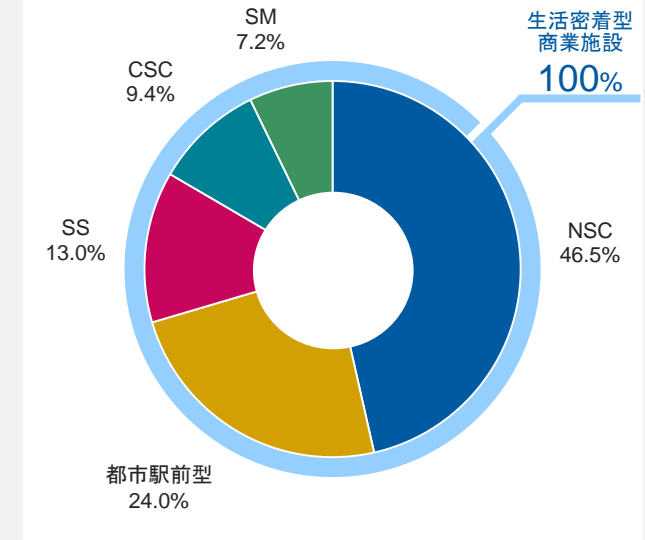
注1: 鑑定NOI利回りは、物件取得時点の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益(年額)を取得価格で除して記載しています。また、償却後NOI利回りは第3期収益予想に基づく値を記載しています。
 注2: IPO時点の稼働率、テナント数、及び上位10位テナント比率は、2014年9月30日現在の数値を記載し、第2回PO時取得物件取得後の数値は、2016年3月31日現在の数値を記載しています。
 注3: LTV=(借入金額+投資法人債発行残高+敷金・保証金-敷金・保証金の返還等のために留保されている現預金)÷(総資産額-敷金・保証金の返還等のために留保されている現預金)(以下、同じです)。
 注4: IPO時点1口当たりNAV=(出資総額+2015年2月10日時点のポートフォリオ全体含み損益)÷(発行済み投資口数)

本投資法人のポートフォリオの特徴

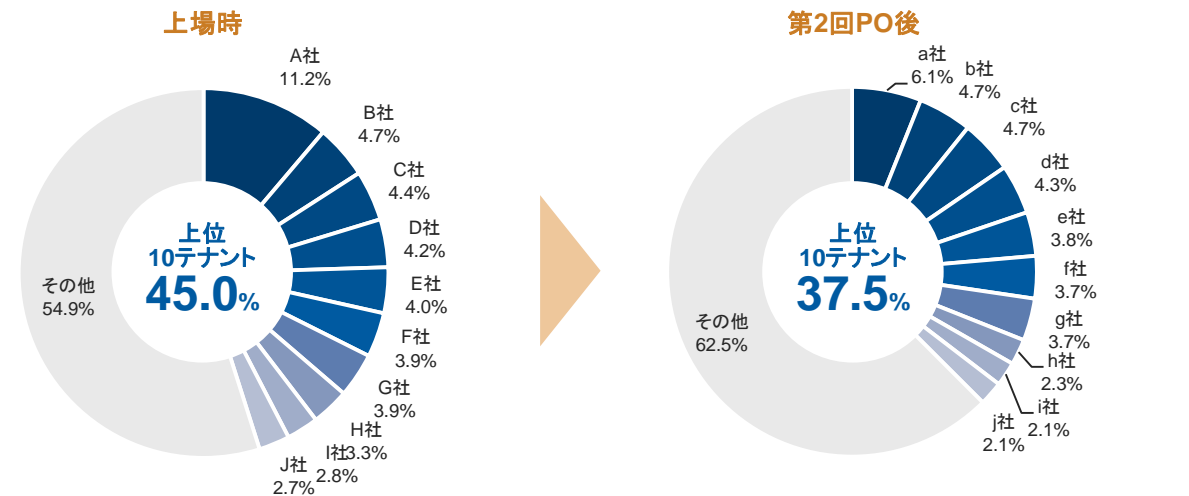
上位5物件の投資比率の変化(取得価格ベース)



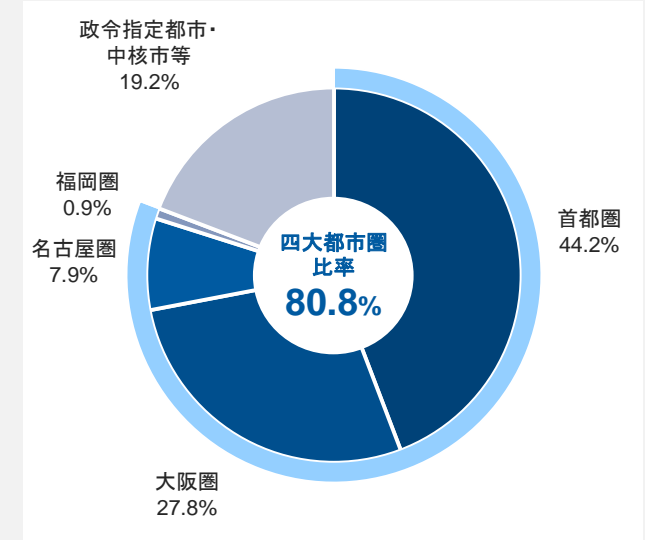
商業施設タイプ別の比率(取得価格ベース)



上位10テナントの投資比率の変化(賃料ベース)



投資対象地域別の比率(取得価格ベース)



注1: 本投資法人が本書の日付現在で保有する取得資産(40物件)の2016年3月31日時点の数値を記載しています。
注2: 「賃料ベース」とは、テナントとの賃貸借契約に定める固定賃料の額の割合をいいます。

第2回 公募増資に係る新規取得資産について(1)

1 四大都市圏及び政令指定都市に立地

四大都市圏 政令指定都市

- 人口動態が比較的安定している、四大都市圏及び政令指定都市に立地

2 人口動態面における優位性を有する商圈

人口集積 人口増加 近隣開発

- 人口集積が進み、豊富な商圈人口を抱える立地
- 大規模住宅開発の進展や、ニュータウン開発等、人口の成長ポテンシャルを有する立地

3 高い交通利便性を有する立地

- 駅直結、主要幹線道路への近接性、広い駐車場等、徒歩、自転車、自動車等による良好なアクセス

4 集客力の高いテナント構成

- 衣食住及びサービスといった生活密着型消費と関連する優良なテナントが入居



四大都市圏及び
政令指定都市比率 **100%**

商圈人口増加率 **+4.7%**

最寄駅から
主要駅まで30分以内に
立地する比率 **86.0%**

各物件の所在地はこちら
本投資法人のポートフォリオマップ
<http://www.krr-reit.com/ja/portfolio/index.html>



第2回 公募増資に係る新規取得資産について(2)

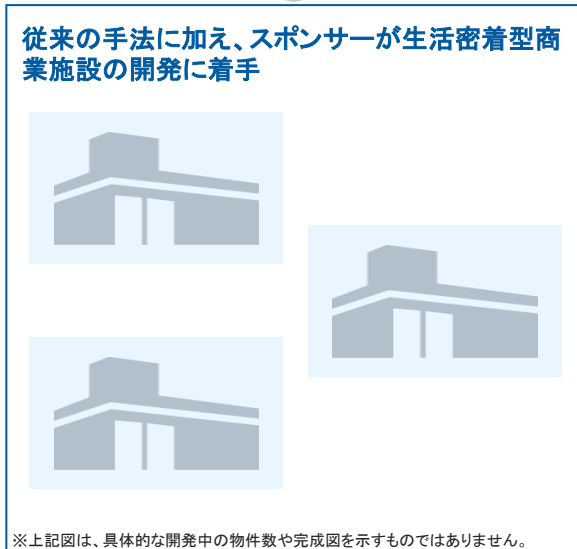
取得価格の合計		286億円		鑑定評価額の合計		297億円		平均鑑定NOI利回り		5.2%			
物件数		8物件		スポンサー機能の活用又はサポート会社からの取得		4物件/8物件		本資産運用会社独自ルートでの取得		4物件/8物件			
新規取得資産	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI利回り (%)	立地	メインテナント	取得ルート	新規取得資産	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI利回り (%)	立地	メインテナント	取得ルート
T-15 仲町台東急ストア 	3,360	3,780	5.4	首都圏 (「横浜」駅 まで約18分) 四大都市圏 政令指定都市 人口増加	株式会社 東急ストア	独自ルート	O-10 ミリオンタウン 塚口(底地) 	3,723	3,730	4.6	大阪圏 (「大阪」駅 まで約13分) 四大都市圏 人口増加 近隣開発	株式会社 万代	サポート 会社 相対
T-16 セントラルウェルネス クラブ長津田みなみ台 	1,724	1,880	5.7	首都圏 (「渋谷」駅 まで約29分) 四大都市圏 政令指定都市 人口増加	セントラル スポーツ 株式会社	独自ルート 相対	N-4 ホームセンター コーナン砂田橋店 	7,140	7,220	5.2	名古屋圏 (「名古屋」駅 まで約24分) 四大都市圏 政令指定都市 人口増加 近隣開発	コーナン商事 株式会社	スポンサー 相対
T-17 ライフ亀戸店 	1,450	1,500	4.5	首都圏 (「東京」駅 まで約12分) 四大都市圏 人口集積 人口増加	株式会社 ライフコーポ レーション	スポンサー 相対	R-7 ソラプラザ 	5,720	5,740	5.0	政令指定都市・ 中核市等 (「仙台」駅 まで徒歩3分) 政令指定都市 人口増加	株式会社 大塚家具	スポンサー 相対
O-9 ライフ西天下茶屋店 (2016年1月取得) 	1,505	1,620	5.2	大阪圏 (「大阪」駅 まで約16分) 四大都市圏 政令指定都市 人口集積	株式会社 ライフコーポ レーション	独自ルート 相対	R-8 ピーワンプラザ天王 	4,010	4,230	5.7	政令指定都市・ 中核市等 政令指定都市 人口増加	株式会社 杏林堂薬局	独自ルート

物件の厳選取得とパイプライン

第2回POに係る
物件取得手法の
一例



今後の
パイプラインの
一例



成長のロードマップ/中期目標

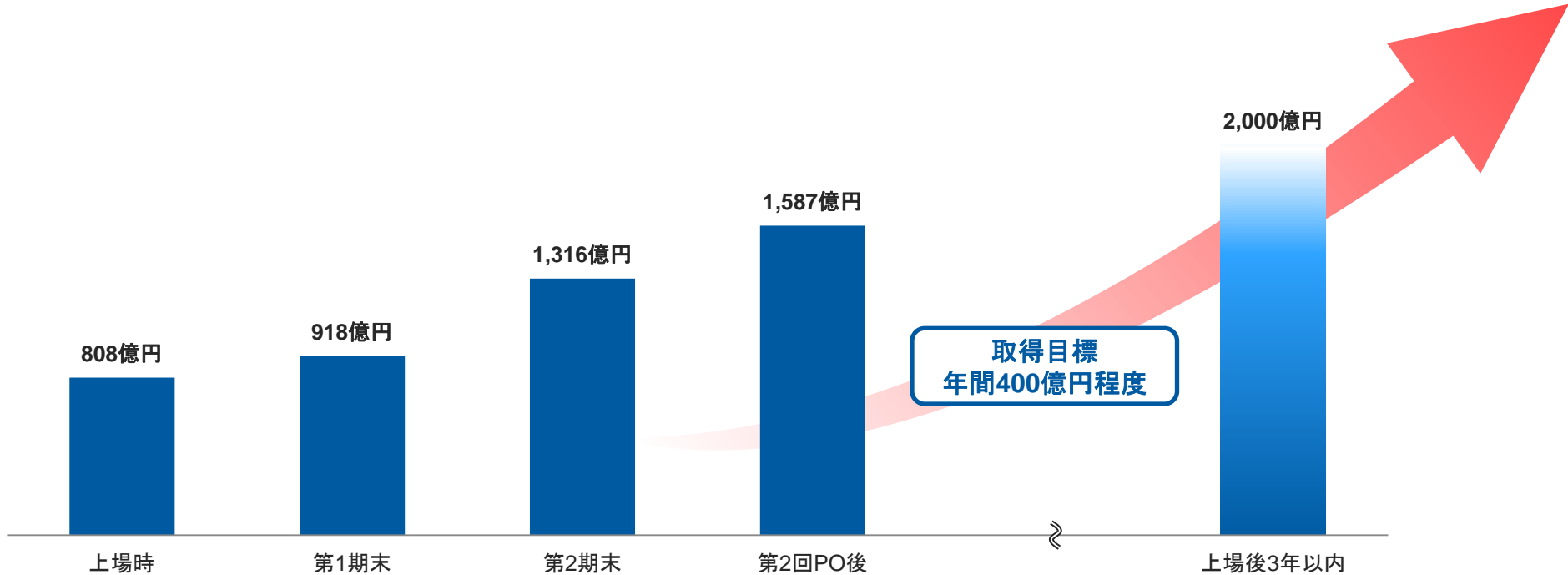
資産規模

上場後3年以内2,000億円



目的

- ポートフォリオ全体の収益の安定性向上
- 1口当たり分配金の安定的な成長
- 時価総額拡大による投資口の流動性向上



豊富な外部成長機会

- 取得対象物件ユニバースの大きさ
- 国内の商業施設における生活密着型商業施設割合の拡大



外部成長戦略の推進

- スポンサー及びサポート会社による強力なパイプライン・サポート
- 多様な取得ルート及び取得手法の活用
- プロフェッショナルによる厳選投資

注:「資産規模」はポートフォリオ全体の取得価格合計を指します。



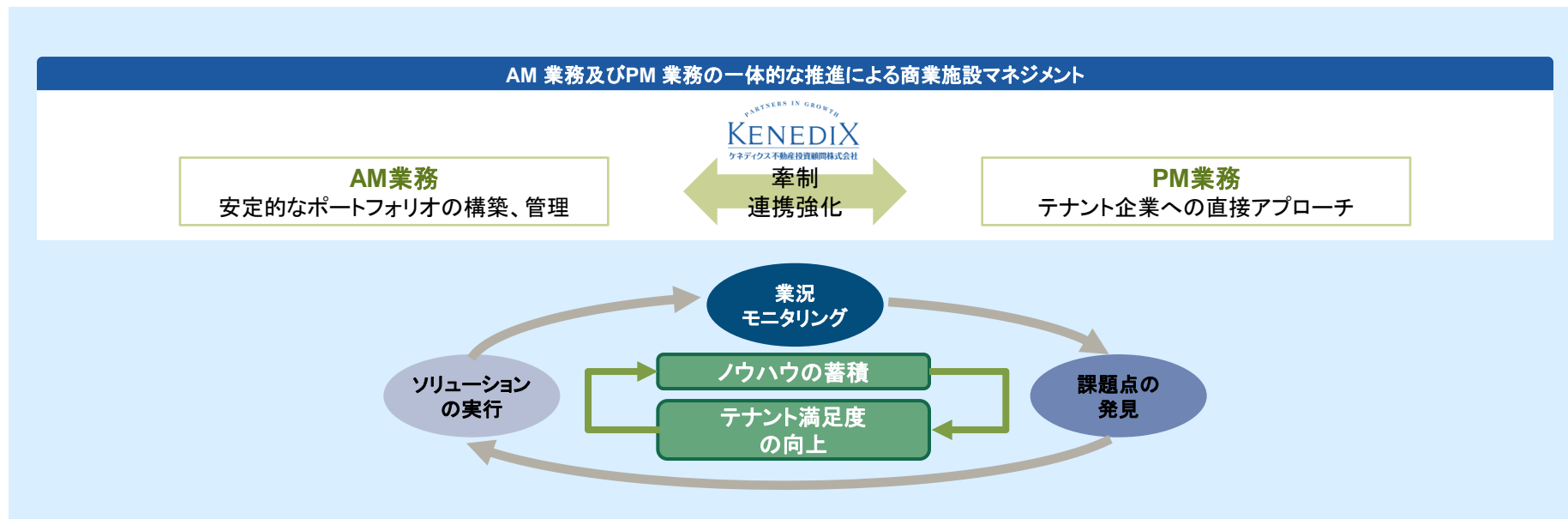
セクション3-2

成長戦略の着実な実行(内部成長/財務戦略)

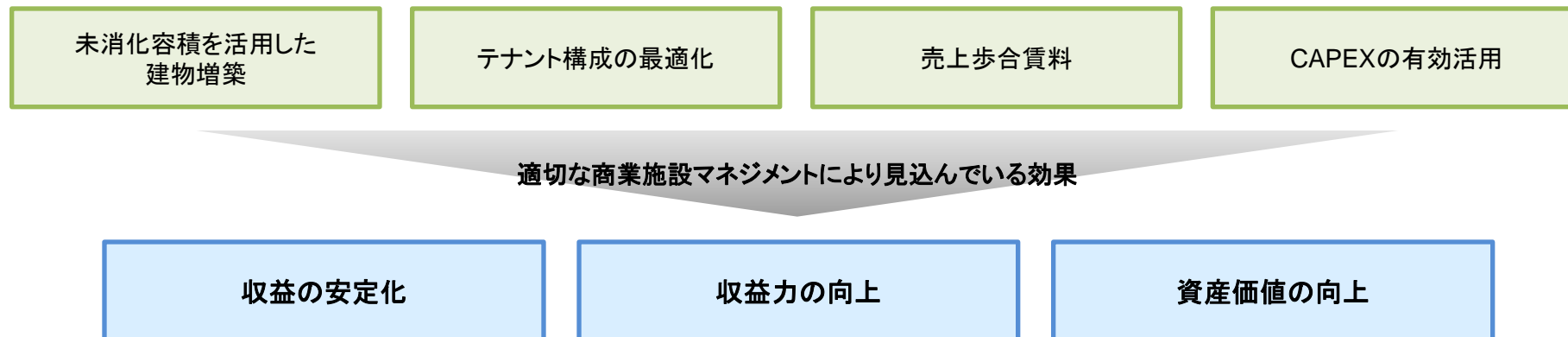
KENEDIX

能動的な商業施設マネジメント

AM業務及びPM業務の一体的な推進による商業施設マネジメント



商業施設マネジメントによる内部成長の追求



未消化容積を活用した建物増築による内部成長

増築候補物件の選定

未消化容積
の規模

既存テナント
との相乗効果

建物増築に
よる収益性

本投資法人
の財務に
与える影響

増築候補物件

スポンサー及びサポート会社の商業施設に関する
豊富な運営ノウハウ

建物増築の実績：ロゼオ水戸におけるリサイクルショップ棟の建築（2015年11月竣工）

ロゼオ水戸におけるリサイクルショップ棟の建築におけるハイライト

NOI利回り(投資リターン) **11%**

ロゼオ水戸における本増築棟に係る年間の想定賃貸事業収入から年間の想定賃貸事業費用(減価償却費を除く)を引いた想定金額を建築費総額で除した数値

ロゼオ水戸におけるリサイクルショップ棟の建築の概要

	建物増築前	増築建物	増築建物竣工後
総賃貸可能面積	45,654.67m ²	+ 2,641.48m ²	48,296.15m ²
取得価格	9,675百万円	+ 371百万円	10,046百万円
鑑定評価額	9,780百万円		10,700百万円
鑑定NOI	554百万円		595百万円
鑑定NOI利回り	5.7%		5.9%

外観写真(増築前)



外観写真(増築後)



外観写真(オープン後)



ウニクス伊奈における飲食店棟の増築 **New!**

飲食店棟の建物建築(増築)の概要

収益性の向上

12%

NOI利回り(投資リターン)

ウニクス伊奈における本増築棟に係る年間の想定賃貸事業収入から年間の想定賃貸事業費用(減価償却費を除く)を引いた想定金額(想定増加NOI)を建築費総額で除した数値

想定増加NOI

12.9百万円

建築費総額

107百万円

資産価値の向上

+240百万円

鑑定評価額と調査価額の差

一般財団法人日本不動産研究所による、ウニクス伊奈における鑑定評価額(2016年3月31日時点)と本増築後を想定した同鑑定評価機関による本物件全体の調査価額の差分

調査価額

4,660百万円

鑑定評価額

4,420百万円



スケジュール(予定) (注1)

2016年7月下旬 建築確認申請

2016年9月中旬 建設工事着工

2017年1月中旬 建物竣工・引渡

完成予想図(注2)



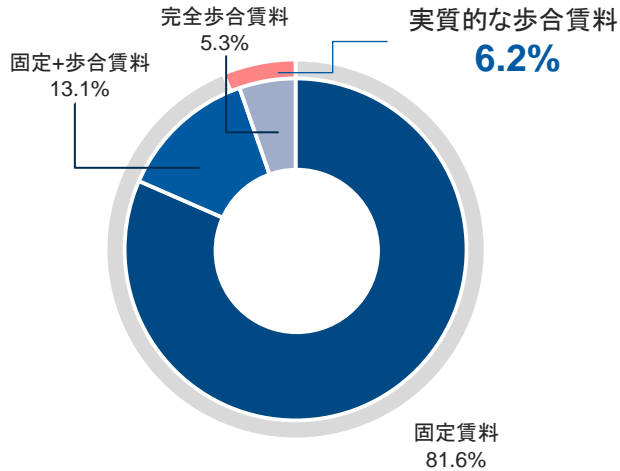
完成予想図(注2)



注1: スケジュール通りの増築完了を保證するものではなく、今後中止又は延期等が行われる可能性があります。
注2: 完成予想図は実際の完成した建物とは異なる可能性があります。
注3: 本増築の詳細については2016年5月19日付の「国内不動産の建築(増築)による追加取得に関するお知らせ(ウニクス伊奈)」をご参照ください。

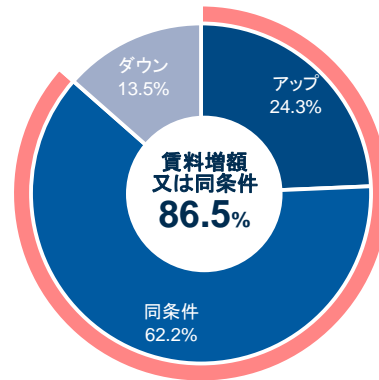
賃料動向及び賃貸借契約の概要

売上歩合賃料(2015/10 - 2016/3)

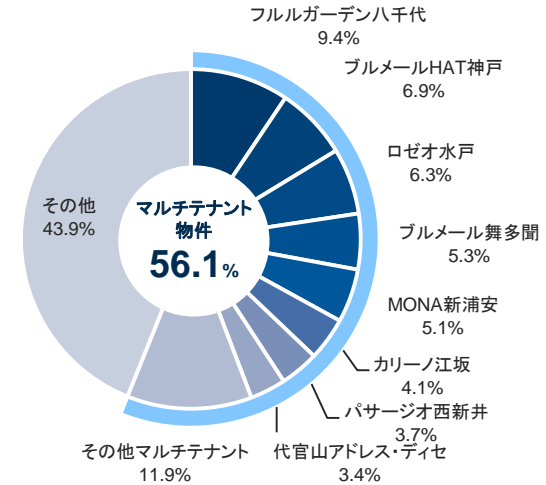


賃料更改の動向(件数ベース)

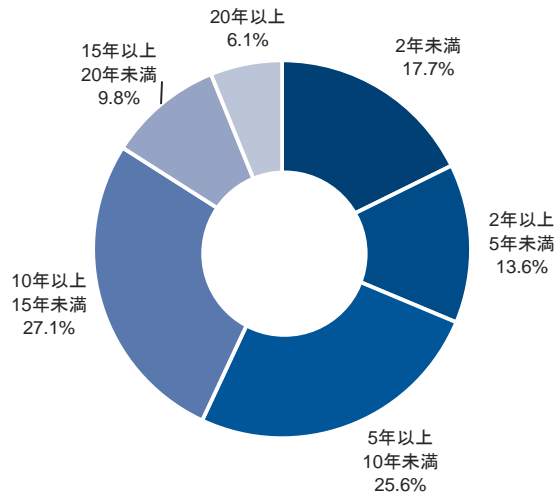
(2015年10月1日から2016年3月31日まで)



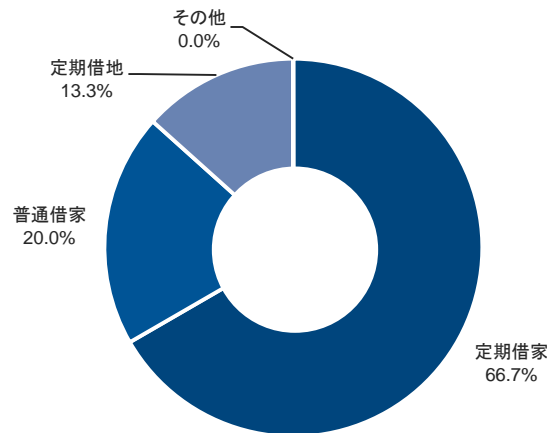
マルチテナント物件の構成比率(取得価格ベース)



残存賃貸借期間の構成比率(賃料ベース)

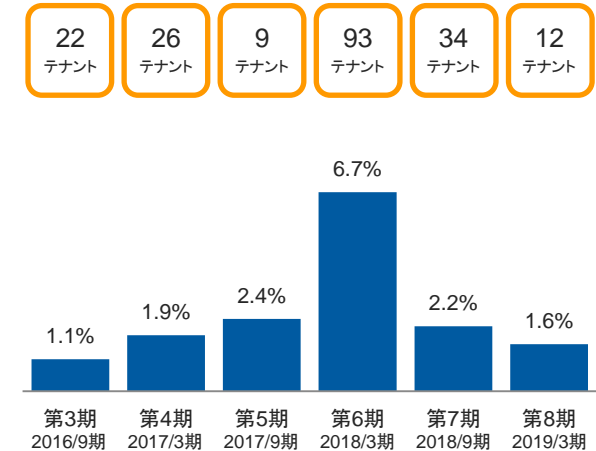


賃貸借契約形態の構成比率(賃料ベース)



リーシングマチュリティ(賃料ベース)

各会計期間に満期を迎える定期建物賃貸借契約の状況(注3)

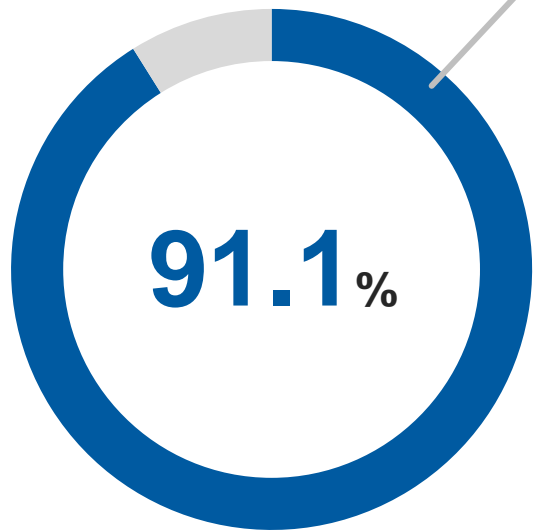


注1: 本投資法人が本書の日付現在で保有する取得資産(40物件)の2016年3月31日時点の数値を記載しています。
注2: 「賃料ベース」とは、テナントとの賃貸借契約に定める固定賃料の額の割合をいいます。

注3: 普通賃貸借契約を含むテナントとの賃貸借契約に定める賃料の額に対する割合を記載しています。

Eコマース抵抗力

実店舗へ足を運ぶニーズが高いと考えられるテナントの比率(賃料ベース)

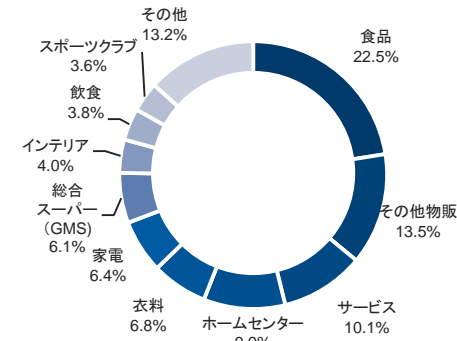


実店舗へ足を運ぶニーズが高いと考えられるテナント

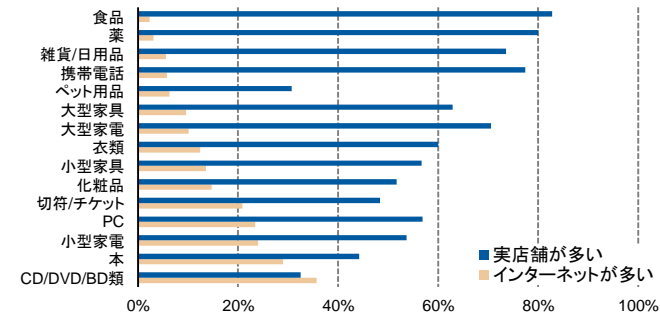
- a. Eコマースで代替出来ない店舗(注1) **17.6%**
- b. 総務省の調査結果において、実店舗で商品を購入する方が多いという回答が一定以上の項目を取り扱う店舗(注2) **51.0%**
- c. 主要な転貸先がa.及びb.に分類されるテナントであるマスターリース会社 **12.8%**
- d. 店舗で実物を確認するニーズが高いと考えられる商品を取り扱う店舗(注3) **8.9%**

注1:「Eコマースで代替できない店舗」とは、店舗に足を運ぶ必要があり、Eコマースで代替できない医療、理髪、写真撮影、教室、レジャー施設等のサービス店、飲食店及びスポーツクラブを指します。
 注2:「総務省の調査結果において、実店舗で商品を購入するほうが多いという回答が一定以上の項目を取り扱う店舗」とは、総務省による調査結果(「平成26年版情報通信白書」)において、実店舗で購入するほうが多いという回答が50%以上かつインターネットで購入するほうが多いという回答が15%以下の項目(生活必需品(食品、薬、雑貨/日用品及び衣類)、大型家具、小型家具及び化粧品(なお、家電については、小型家電やPCについてネットで購入するほうが多いという回答が15%以上であるため本集計では除外します。))を取り扱う店舗(食品スーパー、総合スーパー(GMS)、ホームセンター、衣料店、100円ショップ、ドラッグストア、雑貨店及びコンビニエンスストア)を指します。
 注3:「店舗で実物を確認するニーズが高いと考えられる商品を取り扱う店舗」とは、実店舗に足を運ぶ必要がある又は店舗で実物を確認するニーズが高いと考えられる商品(スポーツ用品、メガネ・コンタクト、リサイクル品、靴、楽器及びインテリア)を取り扱う店舗を指します。

◆ テナントの属性比率(賃料ベース)

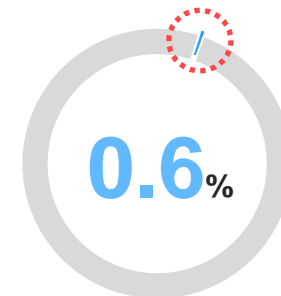


◆ 実店舗及びインターネットにおいて購入する商品別割合(統計)



出所: 総務省「平成26年版 情報通信白書」

◆ 食品の購入先別割合における低いEコマースの割合(統計)



総務省統計局「平成26年全国消費実態調査」

CAPEXの有効活用

ブルメールHAT神戸: 床材の張り替え、サイン改修及びトイレ改修



フルルガーデン八千代及びブルメールHAT神戸: LED化の推進



- 光熱費の削減及び環境負荷への低減を目的としてLED照明を導入
- パサージュ西新井に続き、フルルガーデン八千代及びブルメールHAT神戸において実施



フルルガーデン八千代



ブルメールHAT神戸

ブルメール舞多間: ワックスの不要な床材への張り替えによる清掃コスト削減



アシコタウンあしかが: 映画館の営業再開に向けたエスカレーターの設置等



フルルガーデン八千代の運用ハイライト

CSC コミュニティショッピングセンター フルルガーデン八千代

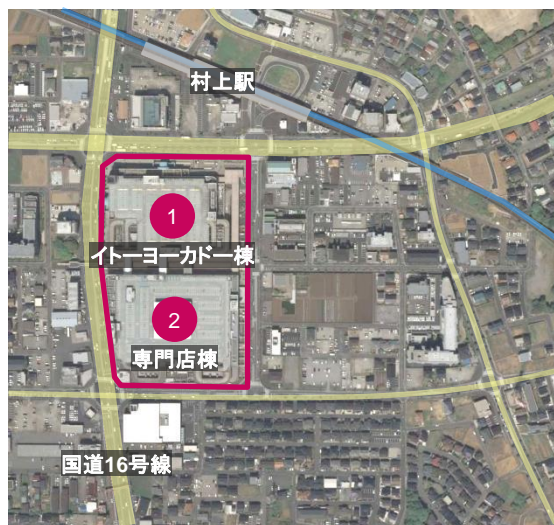
道路アクセス及び電車アクセスの双方に優れ、人口増加エリアに位置するCSC



取得価格	14,848百万円
所在地	千葉県八千代市
延床面積	①50,960.84㎡ ②65,698.32㎡
メインテナント	株式会社イトーヨーカ堂
鑑定NOI	760百万円
鑑定NOI利回り	5.1%



立地・商圈



出所:国土地理院の空中写真を本資産運用会社にて加工

アクセス

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

人口

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

競合状況

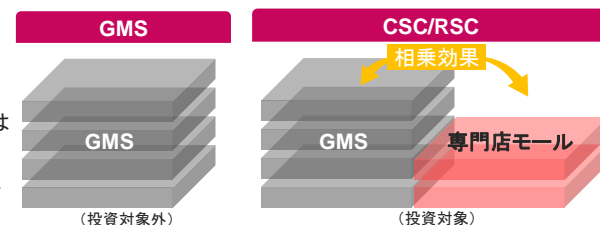
- 最寄駅「村上」の北側に位置するGMS「イズミヤ」が6月上旬に閉店予定

来店客数

- 本物件の平均の来店客数は60万人/月と安定的に推移

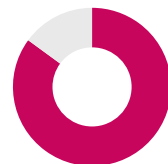
GMSとCSCの違い

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



テナントの信用力

賃料ベースで約85%のテナントが上場企業又は上場企業グループ



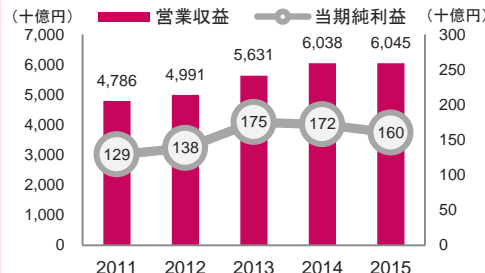
主なテナント企業の業況(上場)

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

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

イトーヨーカドー

セブン&アイHD



本物件におけるセブン&アイHDグループ

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

イトーヨーカドー八千代店の業況

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

ネットスーパー

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

MONA新浦安の運用ハイライト

都市駅前型

MONA新浦安



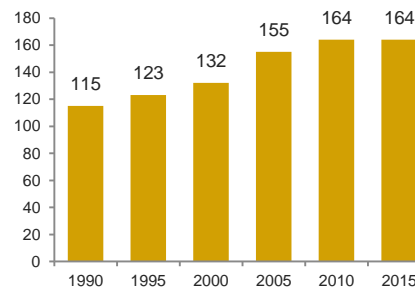
取得価格	8,063百万円
所在地	千葉県浦安市
土地面積(注)	15,875.86㎡
延床面積(注)	76,767.24㎡
メインテナント	非開示
鑑定NOI	495百万円
鑑定NOI利回り	6.1%

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

成長機会

商圏 成長性の高い商圏人口

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

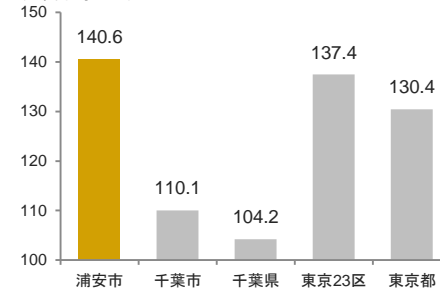


出所:平成27年度国勢調査(速報)(総務省)

商圏 高い所得層

- 本物件が所在する浦安市の平均所得は東京23区を上回る

(全国平均=100)



出所:平成27年度市町村税課税状況の調(総務省)

成長性

幅広い顧客層に対応するテナント群

- 近隣住民
- オフィスワーカー
- インバウンド旅行者
(新浦安駅・東京ディズニーリゾートの最寄駅から一駅)
- 食品スーパーやドラッグストア等の最寄品を多く扱うテナントが入居している
- パブリックスペースが充実しており、イベントスペースとしての利用価値が高い
- 金融機関テナント(6テナント)が集積しており、施設利用頻度が高い
- 飲食店が入居しており、会社帰りや駅前ホテル宿泊客からの需要を取り込むことが可能
- 100円ショップ、ドラッグストア、外国人に人気の雑貨店等が入居しており、インバウンド需要の取り込みが可能

立地・商圏



出所:国土地理院の空中写真を本資産運用会社にて加工

アクセス

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

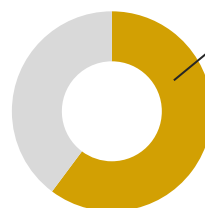
人口

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

競合状況

- 新浦安駅南東側にイオン新浦安店(ショッピングプラザ新浦安)が営業中

リーシングマチュリティ



60.2%

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

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

CSR活動及び環境への配慮

- 本投資法人は、「生活密着性の高い商業施設への重点投資を通じて、地域コミュニティの活性化や社会インフラの整備に貢献し、中長期にわたる安定した資産運用を目指します。」という理念のもと、社会や環境に対する活動を積極的に行っています。

環境に対する方針の制定

■ 環境方針

当社役職員は以下の環境方針に基づき投資運用を行います。

環境法令・規則の遵守

環境関連法令・規則を遵守し、環境に配慮した投資運用を推進します。

省エネルギー対策の推進

資源やエネルギーの重要性を意識し、運用する不動産において省エネルギー対策の計画的な取り組みを推進します。

環境負荷の低減

環境に与える負荷の低減を意識し、運用する不動産においてCO₂削減、廃棄物削減、リサイクル推進等の対策に取り組みます。また、有害物質や環境汚染物質の取り扱いに十分注意します。

環境情報の公開

投資主、テナント、取引先等の様々な関係者に対し、環境方針や環境への取り組み状況などの必要な情報開示に努めます。

環境教育・啓発活動

社内における環境教育・啓発活動により、当社役職員の環境意識の向上に努めます。

環境に対する取り組みの一例

環境に与える負荷軽減のための取り組みの一環として各物件の共用部照明のLED化を推進しています。



パサージュ西新井



ブルメールHAT神戸



フルルガーデン八千代

CSR活動の一例

洪水などの災害が発生した場合に、「ウニクス吉川」の建物の一部を一時的な避難場所として提供する協定を吉川市と締結しました。



協定調印式



ウニクス吉川(航空写真)

環境に対する取り組みへの評価

環境に対する取り組みへの評価として、下記の物件について、DBJ Green Building 認証を取得しました。

DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、2011年4月に日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。



T-1 フルルガーデン八千代

T-2 MONA新浦安



O-1 ブルメール舞多間

T-5 ウニクス伊奈

T-7 ウニクス吉川

地域コミュニティの活性化

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



吉川マルシェ
(ウニクス吉川)



ロゼオ祭り
(ロゼオ水戸)

財務ハイライト

有利子負債の状況

- 金融コストと借入期間のバランスに配慮し、借入を実行
- LTVの適切なマネジメントにより、健全な財務体質を維持しつつ着実な成長を実現
- 借入の長期化及び高水準での固定金利比率を目指す

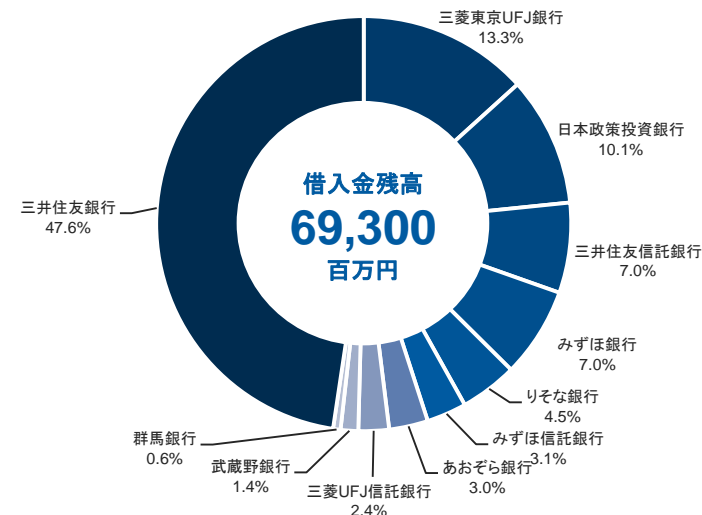
	IPO時点 (2015年2月10日)	第1期末 (2015年9月30日)	第2期末 (2016年3月31日)	新規借入 ^(注1)	第2回PO後 (2016年5月31日時点)
借入金残高 ^(百万円)	28,172.5	38,350.0	57,500.0	11,800.0	69,300.0
長期借入金比率	88.2%	94.8%	88.7%	52.8%	82.6%
固定金利比率	88.2%	94.8%	88.7%	52.8%	82.6%
借入平均利率 ^(注2)	---	1.07%	1.05%	---	1.01%
平均残存年数	5.0年	5.5年	5.1年	4.8年	4.9年
借入先数	11	11	11	5	11
LTV	---	40.6%	42.7%	---	42.5%

注1: 新規借入は、公募増資に関連する新規物件取得に伴う借入から2016年5月31日に行う予定の期限前弁済(8億円)を控除した金額を記載しています。

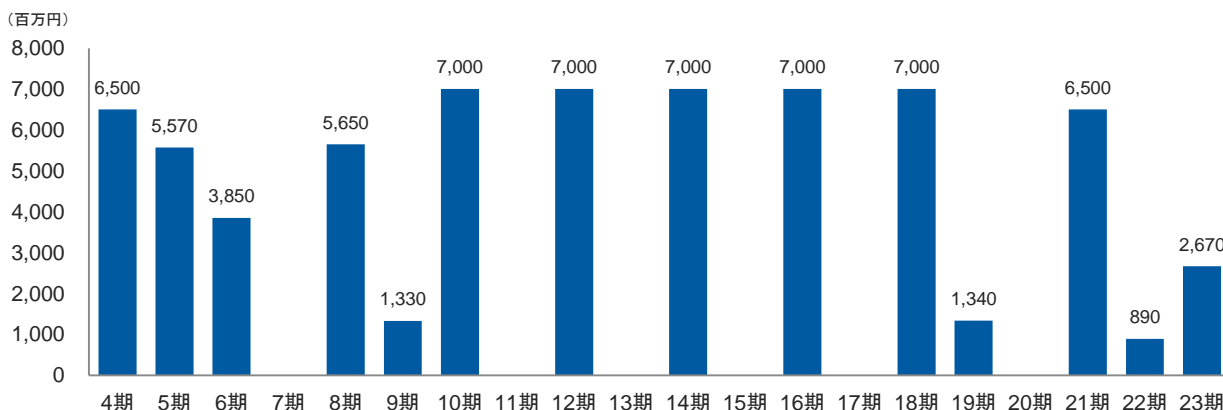
注2: 借入金に係る利率(アップフロントフィー含む)を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

また、変動金利に係る利率は金利スワップ取引による固定化後の金利及びスワップ取引のない借入については当該期日時点のTIBORにより算出しています。

金融機関別借入の残高(2016年5月31日期限前弁済後)



有利子負債の返済期限分散状況(2016年5月31日期限前弁済後)



敷金・保証金の有効活用

敷金・保証金総額
(2016年3月31日現在) **106億円**
(うち、敷金・保証金の返還のために留保されている現預金) **71億円**

(第2回PO後) **117億円**
(うち、敷金・保証金の返還のために留保されている現預金) **81億円**

格付の状況(JCR)

(長期発行体格付 2016年3月31日時点)

株式会社日本格付研究所(JCR)

A

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

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

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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

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