

ケネディクス商業リート投資法人

決算説明会資料

第4期（2017年3月期）

2017年5月19日



表紙の物件：かわまち矢作モール

Contents

01

第3回公募増資の概要

公募増資の概要	p4
ポートフォリオの概要	p5
ポートフォリオハイライト	p6
新規取得資産一覧	p7
新規取得資産のアップデート	p8
賃料動向及び賃貸借契約の概要	p9
借入金及び投資法人債の状況	p10

02

第4期の運用状況と業績予想

運用ハイライト	p13
貸借対照表の概要	p14
損益計算書の概要	p15
業績予想：第5期	p16
業績予想：第6期	p17

03

今後2～3年間の運用方針

資産規模の目標	p20
比較分析のしやすいLTVへ	p21
分配金の目標	p22
物件譲渡及びリノベーションについて	p23

04

成長戦略の着実な実行

スポンサー及びサポート会社	p26
パイプラインの一例	p27
能動的な商業施設マネジメント	p28
大規模な工事の実施（予定）	p29
限定的なEコマースの影響	p30
CSR活動及び環境への配慮	p31

05

GMSから生活密着型商業施設へ

生活密着型商業施設への重点投資	p33
生活密着型商業施設の優位性	p34
生活密着型商業施設の主な特徴	p36
各業種における売上高の変化	p37



01

第3回公募増資の概要

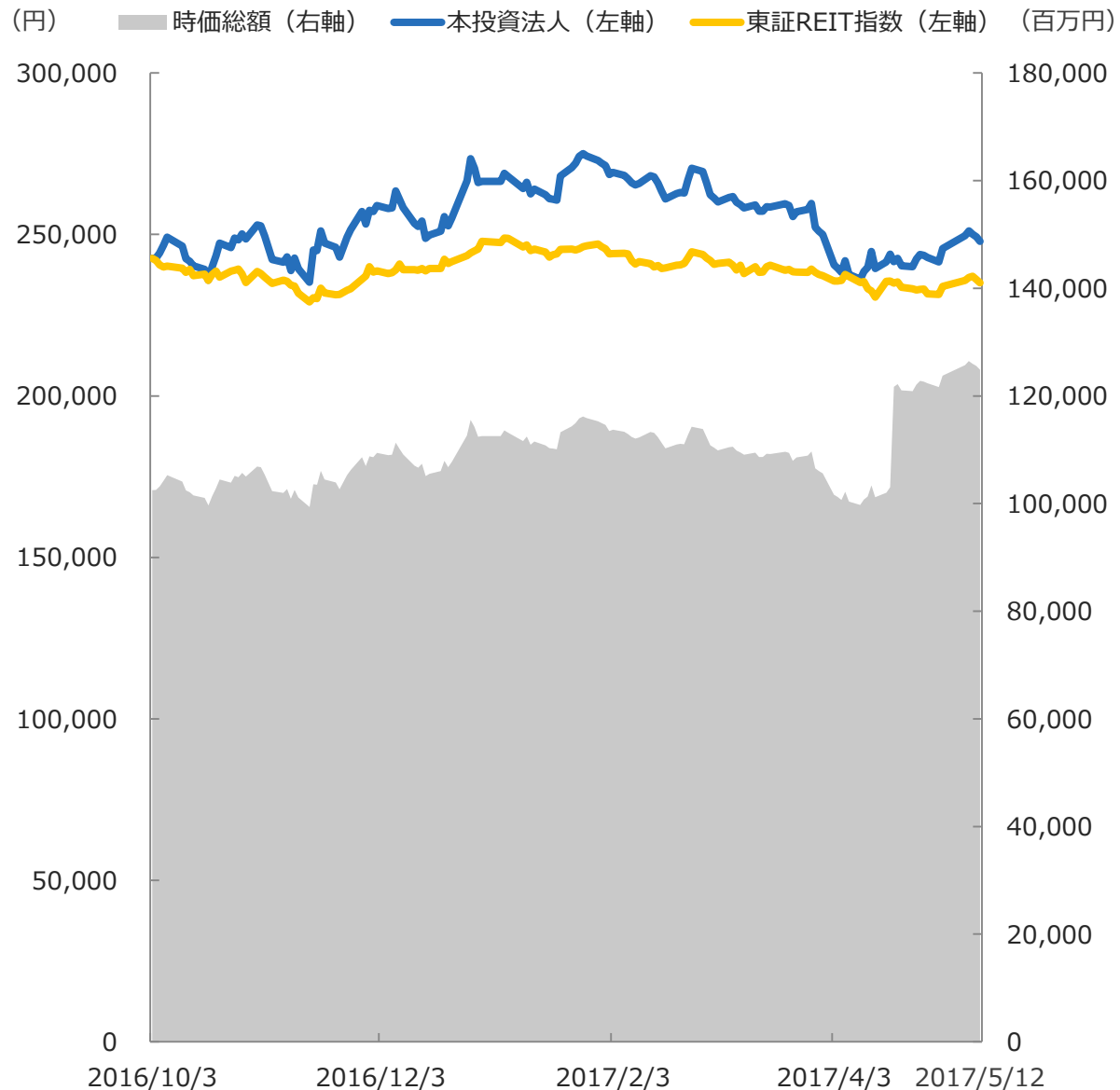
Security Code
3453



オファリングの概要

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 : 9,439百万円 海外募集 : 8,524百万円 第三者割当 : 930百万円
新投資口発行数	合計85,250口 (うち、OA4,000口) 国内 : 48,592口 海外 : 36,658口
発行済み投資口数 (第3回PO後)	507,700口
発行価格	232,537円
発行価額総額	19,142百万円
発行決議日	2017年3月31日
発行条件等決定日	2017年4月11日
募集期間	2017年4月12日～4月13日
払込日	2017年4月18日

投資口価格と時価総額の推移

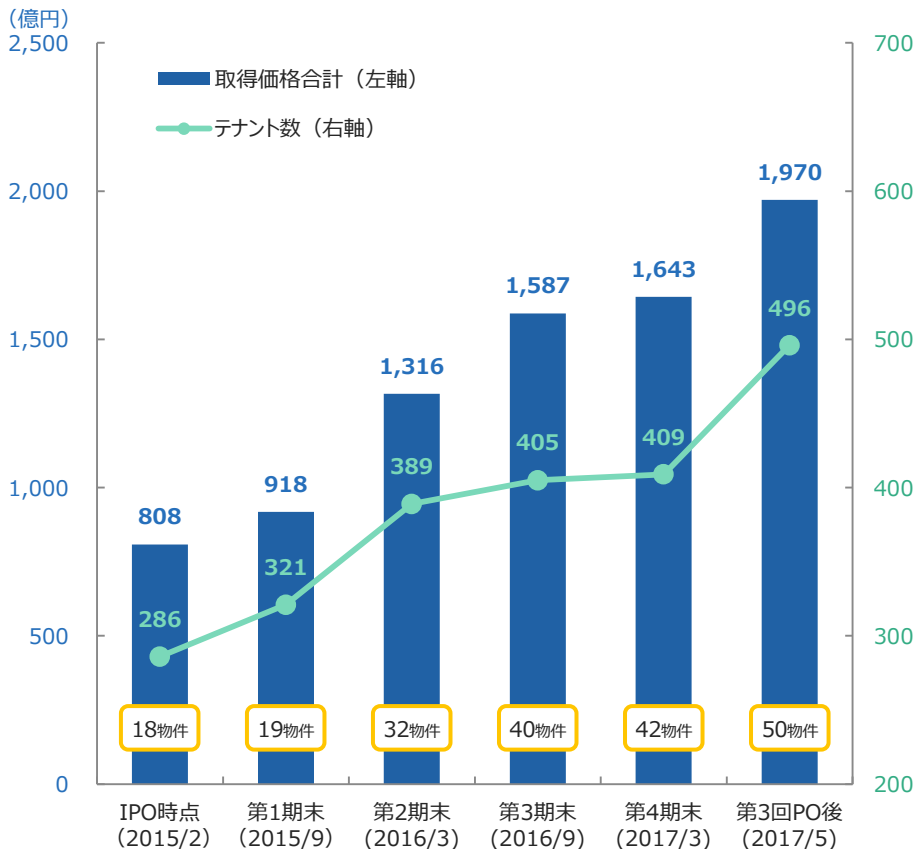


鑑定評価額・NOI利回り・稼働率

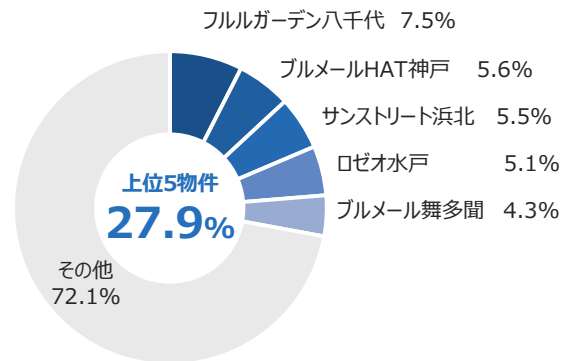
鑑定評価額の合計	鑑定NOI利回り	償却後NOI利回り	稼働率
2,088億円	5.3%	4.4%	99.7%

ポートフォリオに関する各種指標

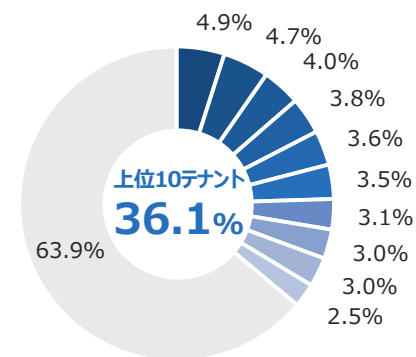
資産規模・テナント数・物件数の推移



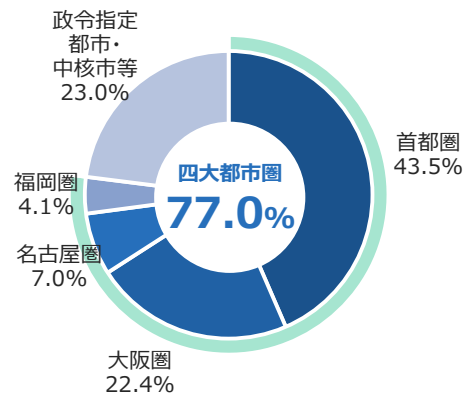
上位5物件の投資比率



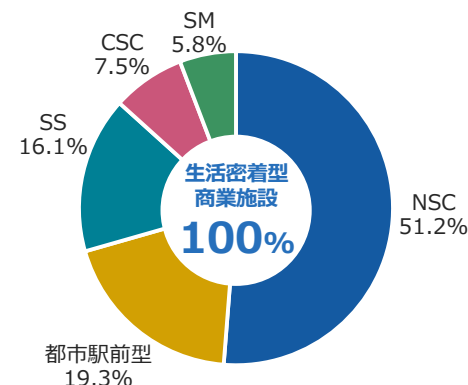
上位10テナントの構成比率



投資対象地域別の比率



商業施設タイプ別の比率



注1：鑑定評価額、NOI利回り、稼働率及び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50物件の2017年3月31日時点における数値を記載しています。
 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。また、償却後NOI利回りは第5期収益予想に基づく値を記載しています。
 注3：IPO時点の稼働率及びテナント数は、2014年9月30日現在の数値を記載しています。

1 人口動態面における優位性を有する商圈

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等、人口の成長ポテンシャルを有する立地

2 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

3 集客力の高いテナント構成

- 衣食住及びサービス（コト消費）といった生活密着型消費と関連し、競争力の高い優良テナントが入居

4 築浅の質の高い物件の取得

- スポンサー及びサポート会社による開発物件の取得



商圈人口増加率 (注)

+3.8%

四大都市圏及び
政令指定都市に立地

9 物件

開店から5年以内の
施設数

4 物件

注：平成22年国勢調査に基づく3km圏の商圈人口の平成17年比を記載しています。以下同じです。

新規取得資産	取得価格 (百万円)	取得時鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI利回り (%)	立地	テナント	取得ルート	商圏人口増加率 (%)
ゆめまち習志野台モール	3,416	3,520	5.2	首都圏（「大手町」駅まで約35分） 四大都市圏 政令指定都市	株式会社ノジマ	スポンサー 相対	+4.2 人口増加 近隣開発
サンストリート浜北	10,746	10,890	5.8	政令指定都市・中核市等 政令指定都市	合同会社西友	スポンサー 相対	+7.7 人口増加
かわまち矢作モール	3,097	3,220	5.2	首都圏（「東京」駅まで約40分） 四大都市圏 政令指定都市	株式会社 ランドロームジャパン	スポンサー 相対	+6.1 人口増加
戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	4,170	4,290	4.6	首都圏（「横浜」駅まで約10分） 四大都市圏 政令指定都市	ロイヤルホームセンター 株式会社	サポート会社 相対	+1.3 人口増加 近隣開発
プライムスクエア自由が丘	2,820	2,850	4.1	首都圏（「渋谷」駅まで約9分） 四大都市圏	セントラルスポーツ 株式会社	独自ルート 相対	+2.5 人口増加
久留米西ショッピングセンター	1,515	1,600	6	福岡圏（「博多」駅まで約34分） 四大都市圏	マックスバリュ九州 株式会社	独自ルート 相対	+0.1 人口増加
ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	5,020	5,190	5.7	福岡圏（「博多」駅まで約3分） 四大都市圏 政令指定都市	株式会社 ラウンドワン	サポート会社 相対	+8.4 人口増加
ラウンドワン市川鬼高店	1,880	1,970	5.2	首都圏（「東京」駅まで約28分） 四大都市圏	株式会社 ラウンドワン	サポート会社 相対	+3.5 人口増加
西友楽市守谷店（底地） （平成29年1月取得）	4,111	4,190	4.1	政令指定都市・中核市等 （「秋葉原」駅まで約32分）	合同会社西友	独自ルート	+13.3 人口増加
ケーズデンキ新守山店（底地） （平成28年11月取得）	1,370	1,410	4.4	名古屋圏（「名古屋」駅まで約17分） 四大都市圏 政令指定都市	非開示	サポート会社 相対	+2.1 人口増加
合計/平均	38,145	39,130	5.2	---	---	スポンサー3物件 サポート会社4物件	+3.8

サンストリート浜北

- 西友のGMSから食品スーパーへの特化
- ホームセンターバローのオープン（4月27日）



かわまち矢作モール

- 100%稼働で新規オープン（4月20日）
- 本投資法人向けとして、初のスポンサー開発物件



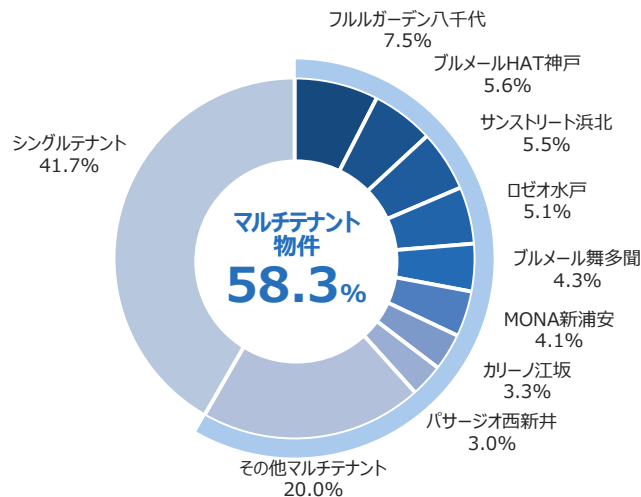
西友楽市守谷店（底地）

- 食品スーパー西友のリニューアル
- 賃借人の西友の転貸先テナントの入れ替え

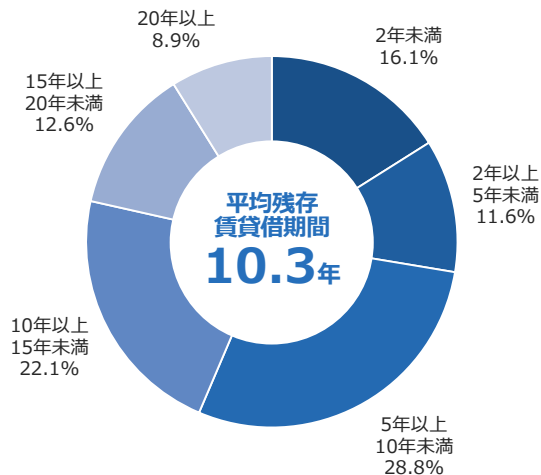


賃料動向及び賃貸借契約の概要

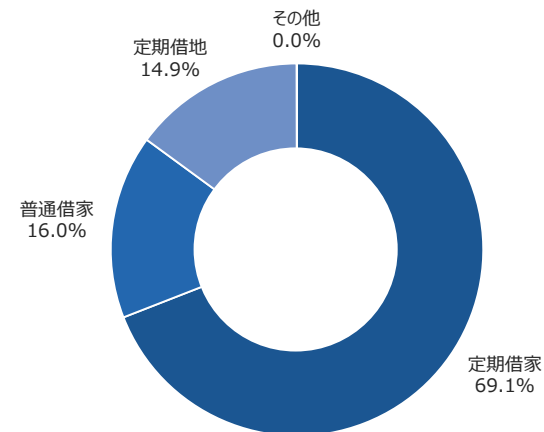
マルチテナント物件の構成比率（取得価格ベース）



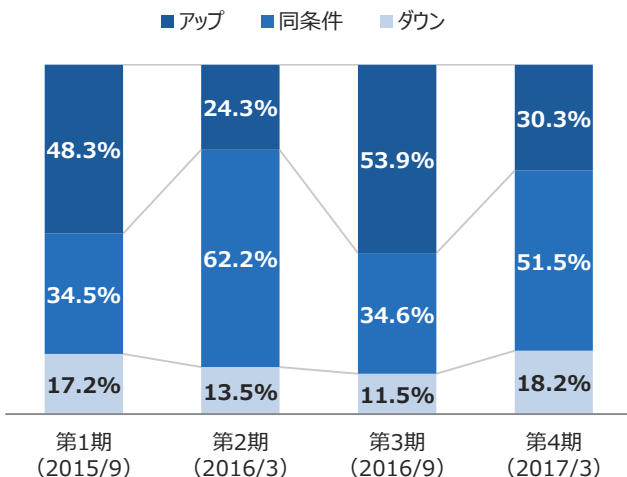
残存賃貸借期間の構成比率（賃料ベース）（注2）



賃貸借契約形態の構成比率（賃料ベース）（注2）

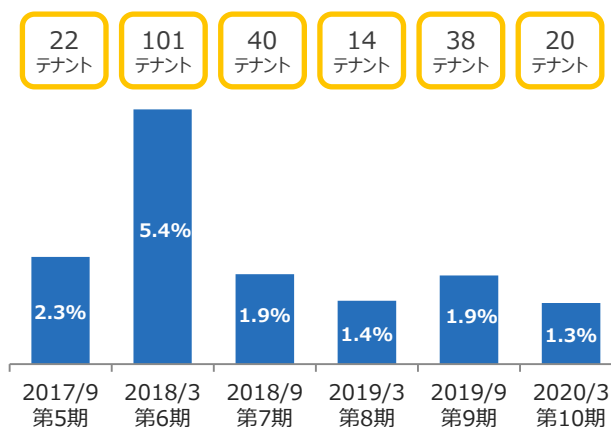


賃料更改の動向（件数ベース）

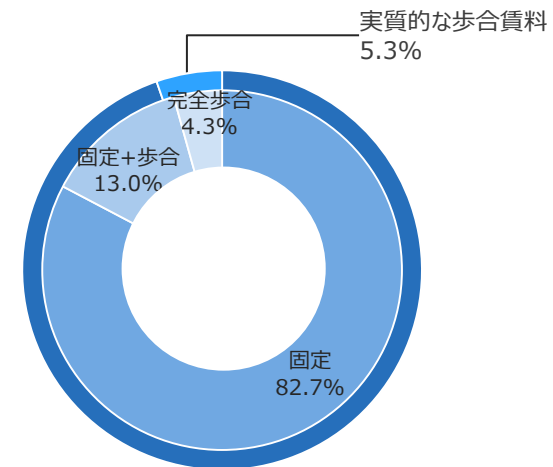


リーシングマチュリティ（賃料ベース）（注2）

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）



売上歩合賃料（2016/10-2017/3）



注1：本投資法人が本書の日付時点で保有する取得資産の2017年3月31日時点の数値を記載し、売上歩合賃料及び賃料更改の動向は、2017年3月31日時点で保有する資産の当期間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。

借入金及び投資法人債の状況（2017年5月31日期限前弁済後）

財務ハイライト

長期負債比率
85.8%

固定金利比率
85.8%

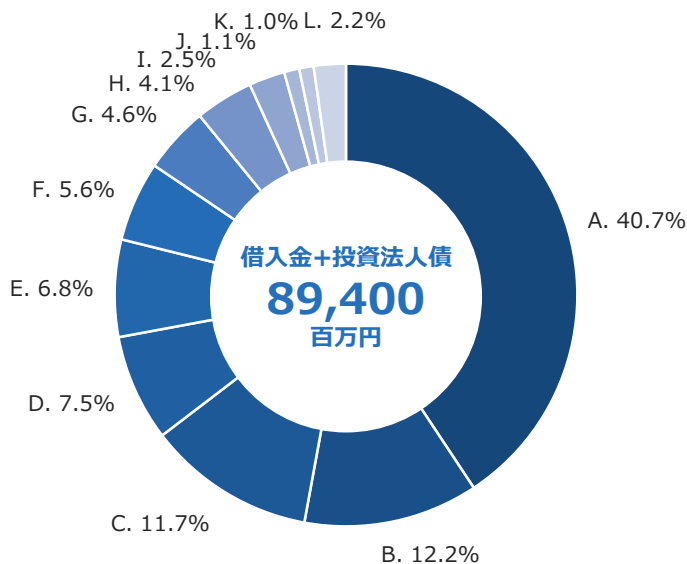
平均金利
0.96%

平均残存年数
4.7年

長期発行体格付（JCR）
A（ポジティブ）

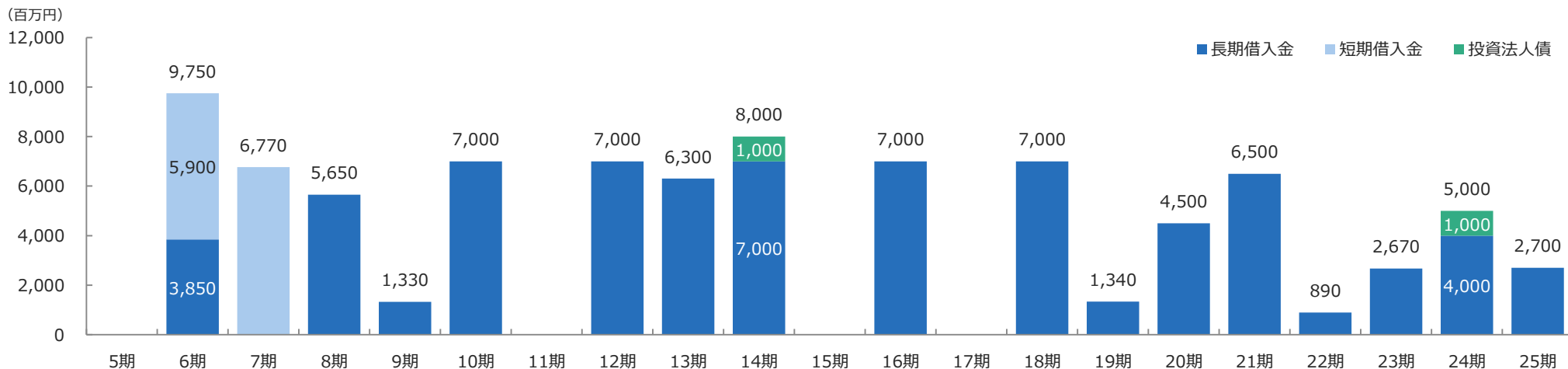
コミットメントライン設定枠
20億円

金融機関別借入金及び投資法人債の残高



	残高 (百万円)
A. 三井住友銀行	36,370
B. 三菱東京UFJ銀行	10,910
C. 日本政策投資銀行	10,490
D. みずほ銀行	6,670
E. 三井住友信託銀行	6,070
F. りそな銀行	5,000
G. みずほ信託銀行	4,150
H. あおぞら銀行	3,640
I. 三菱UFJ信託銀行	2,250
J. 武蔵野銀行	950
K. 群馬銀行	900
L. 投資法人債	2,000

有利子負債の返済期限分散状況



Memo

02

2017年3月期（第4期）の運用状況と業績予想

Security Code
3453



運用ハイライト

運用ハイライト

外部成長

2017年1月
西友楽市守谷店（底地）を取得

外部成長

2017年4月～5月
生活密着型商業施設8物件を取得

内部成長

2017年1月
ウニクス伊奈の増築完了

内部成長

2016年10月～2017年3月
テナント売上高は前年比1.4%増

財務戦略

2016年12月
長期発行体格付見通しの上方修正

財務戦略

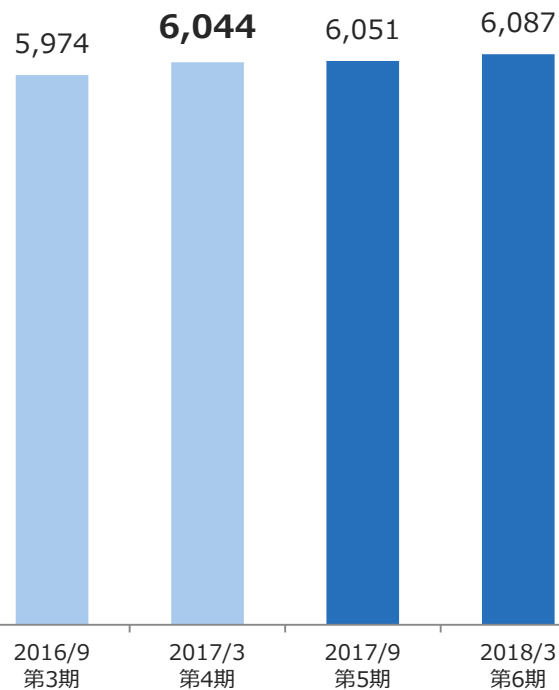
2017年4月
コミットメントラインの新規設定契約

財務戦略

2017年4月～5月
上場後3回目の公募増資を実施

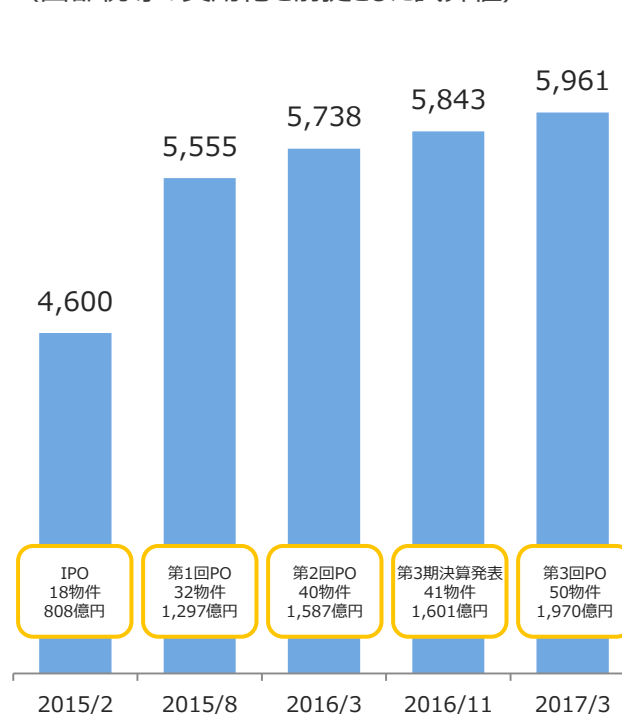
1口当たり分配金の推移（円）

■実績 ■予想

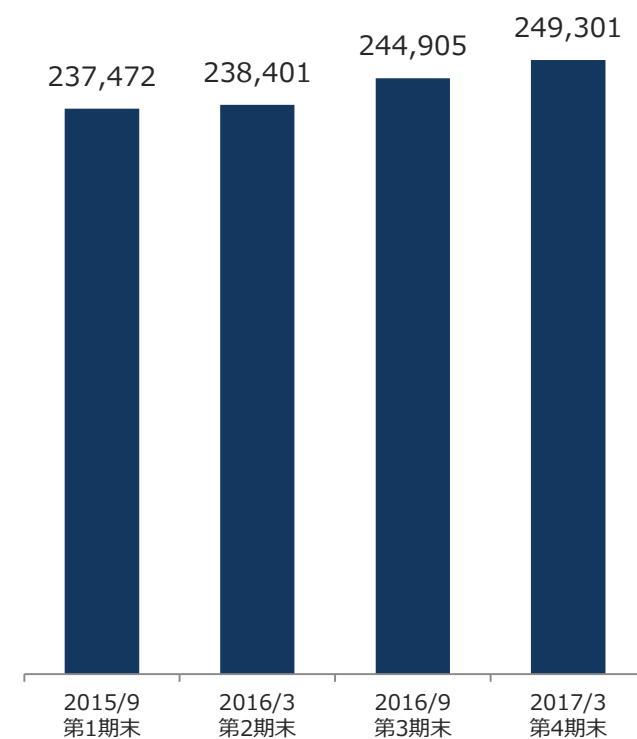


1口当たり分配金の推移（円）

（固都税等の費用化を前提とした試算値）



1口当たりNAVの推移（円）



注：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)

貸借対照表の概要（百万円）

	2016/9 第3期	2017/3 第4期	前期比	
			増減	増減率
流動資産	16,779	17,061	+281	+1.7%
有形固定資産	160,918	166,261	+5,342	+3.3%
無形固定資産	526	522	-3	-0.7%
投資その他の資産	822	944	+121	+14.7%
固定資産合計	162,268	167,728	+5,459	+3.4%
繰延資産	312	247	-64	-20.6%
資産合計	179,360	185,037	+5,677	+3.2%
流動負債	13,781	17,380	+3,599	+26.1%
固定負債	68,838	70,833	+1,994	+2.9%
負債合計	82,620	88,213	+5,593	+6.8%
純資産合計	96,739	96,823	+83	+0.1%
負債純資産合計	179,360	185,037	+5,677	+3.2%
LTV	38.6%	40.4%	---	---

流動資産の増減要因

1. 預金の増加	+85
2. 未収消費税等の減少	-477
3. その他の増減	-92

固定資産の増減要因

1. 物件取得等に伴う有形固定資産の増加（純額）	+5,342
2. ゆめまち習志野台モールに係るTK出資による投資有価証券の増加	+101
3. その他の増減	+15

繰延資産の増減要因

1. 投資口交付費の減少（純額）	-76
2. 投資法人債発行に伴う投資法人債発行費の計上（純額）	+17
3. その他（創立費の償却）の増減	-5

流動負債の増減要因

1. 1年内返済予定長期借入金の固定負債からの振替	+3,850
2. 期限前弁済に伴う短期借入金の減少	-600
3. その他の増減	+349

固定負債の増減要因

1. 投資法人債の発行	+2,000
2. その他の増減	-5

純資産の増減要因

1. 一時差異等調整引当額（控除項目）の増加	-36
2. 当期末処分利益の増加	+65
3. 繰延ヘッジ損益の増加	+54

2017年3月期（第4期）の運用状況と業績予想
 損益計算書の概要（百万円）

	2016/9		2017/3		増減	
	第3期実績	第4期予想	第4期実績	前期比	予想比	
賃貸事業収入	5,405	5,520	5,524	+118	+4	
その他賃貸事業収入	968	875	902	-65	+27	
受取配当金	-	2	3	+3	+0	
営業収益	6,374	6,398	6,430	+56	+32	
賃貸事業費用 （除く、減価償却費）	2,146	2,080	2,096	-49	+15	
NOI	4,228	4,315	4,331	+102	+15	
減価償却費	714	720	721	+7	+1	
賃貸事業利益	3,513	3,595	3,612	+98	+14	
その他営業費用	540	589	591	+51	+1	
営業利益	2,973	3,007	3,021	+47	+13	
営業外収益	0	-	0	+0	+0	
営業外費用	454	460	464	+10	+3	
経常利益	2,519	2,547	2,556	+37	+9	
当期純利益	2,518	2,546	2,552	+34	+6	
1口当たり分配金（円）	5,974	6,040	6,044	+70	+4	

主な変動要因（対予想比）

営業収益

原状回復費収入 +28

水道光熱費収入 -13

営業費用

修繕費（原状回復費含む） +38

仲介手数料 +10

水道光熱費 -30

営業外費用

支払利息及び融資関連費用 +5

その他 -1

1口当たり分配金（円）

分配金（利益超過分配は含まない）（円） +17

分配金（利益超過分配）（円） -13

主な変動要因（対前期比）

営業収益

第3期取得済物件（40物件）の賃貸事業収入 +81

第3期取得済物件（40物件）のその他賃貸事業収入 -65

第4期取得済物件（2物件） +37

賃貸事業費用

第3期取得済物件（40物件） -51

運用状況	2017/3 第4期実績	2017/9 第5期予想	増減
営業収益	6,430	7,655	+1,225
営業費用	3,409	4,037	+627
営業利益	3,021	3,618	+597
営業外費用	464	550	+86
支払利息及び有利子負債関連費用	382	448	+65
投資口交付費の償却額	76	96	+19
経常利益	2,556	3,067	+510
当期純利益	2,552	3,067	+514
1口当たり分配金（円）	6,044	6,051	+7

参考指標	2017/3 第4期実績	2017/9 第5期予想	増減
NOI	4,331	5,134	+803
NOI利回り（%）	5.3%	5.3%	---
減価償却費	721	868	+146
償却後NOI	3,609	4,266	+656
償却後NOI利回り（%）	4.4%	4.4%	---
FFO	3,358	4,038	+680
CAPEX	276	666	+390
LTV（%）	40.4%	40.5%	---

予想営業利益の主要な変動要因（対前期比）

営業収益

第3期取得済み40物件の賃貸事業収入	.....	-5
第4期に取得した2物件の賃貸事業収入	.....	+91
第5期に取得した8物件の賃貸事業収入	.....	+942
水道光熱費収入	.....	+194

営業費用

管理委託費	.....	+86
水道光熱費	.....	+190
公租公課	.....	+80
修繕費（原状回復費含む）	.....	+22
支払賃料	.....	+41

営業利益 **+596**

NOI（賃貸事業損益項目）の主要な内訳

不動産賃貸事業収益（A）

賃貸事業収入	.....	6,553
水道光熱費収入	.....	650
その他収入	.....	447

不動産賃貸事業費用（B）（除く、減価償却費）

管理委託費	.....	777
水道光熱費	.....	629
公租公課	.....	563
修繕費（原状回復費含む）	.....	180
販売促進費	.....	182
その他	.....	181

NOI（A-B） **5,134**

注1：第5期において、2017年1月以降の取得物件（9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

運用状況	2017/9 第5期予想	2018/3 第6期予想	増減
営業収益	7,655	7,682	+26
営業費用	4,037	4,050	+12
営業利益	3,618	3,631	+13
営業外費用	550	545	-4
支払利息及び有利子負債関連費用	448	454	+6
投資口交付費の償却額	96	84	-11
経常利益	3,067	3,085	+18
当期純利益	3,067	3,085	+18
1口当たり分配金（円）	6,051	6,087	+36

参考指標	2017/9 第5期予想	2018/3 第6期予想	増減
NOI	5,134	5,220	+85
NOI利回り（%）	5.3%	5.3%	---
減価償却費	868	871	+2
償却後NOI	4,266	4,349	+82
償却後NOI利回り（%）	4.4%	4.4%	---
FFO	4,038	4,048	+9
CAPEX	666	513	-152
LTV（%）	40.5%	40.5%	---

予想営業利益の主要な変動要因（対前期比）

営業収益

第3期取得済み40物件の賃貸事業収入	.....	-21
第4期に取得した2物件の賃貸事業収入	.....	0
第5期に取得した8物件の賃貸事業収入	.....	+155
水道光熱費収入	.....	-79

営業費用

管理委託費	.....	+15
水道光熱費	.....	-56
修繕費（原状回復費含む）	.....	-38
仲介手数料	.....	+17

営業利益

	+13
--	-------	-----

NOI（賃貸事業損益項目）の主要な内訳

不動産賃貸事業収益（A）

賃貸事業収入	.....	6,687
水道光熱費収入	.....	570
その他収入	.....	424

不動産賃貸事業費用（B）（除く、減価償却費）

管理委託費	.....	793
水道光熱費	.....	572
公租公課	.....	563
修繕費（原状回復費含む）	.....	141
販売促進費	.....	186
その他	.....	203

NOI（A-B）

	5,220
--	-------	-------

注1：第5期及び第6期において、2017年1月以降の取得物件（9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

Memo

03

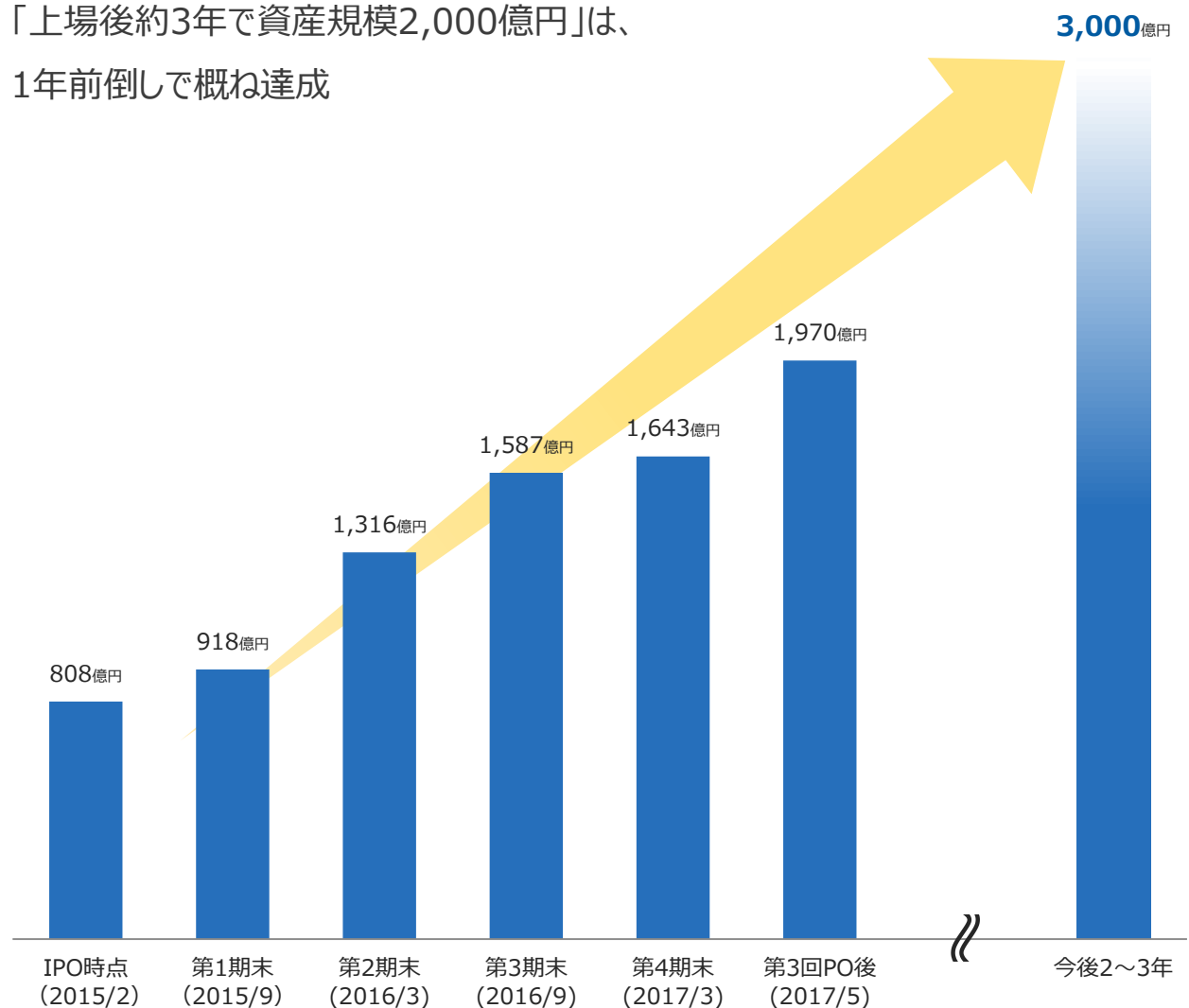
今後2～3年間の運用方針

Security Code
3453



上場時の資産規模目標

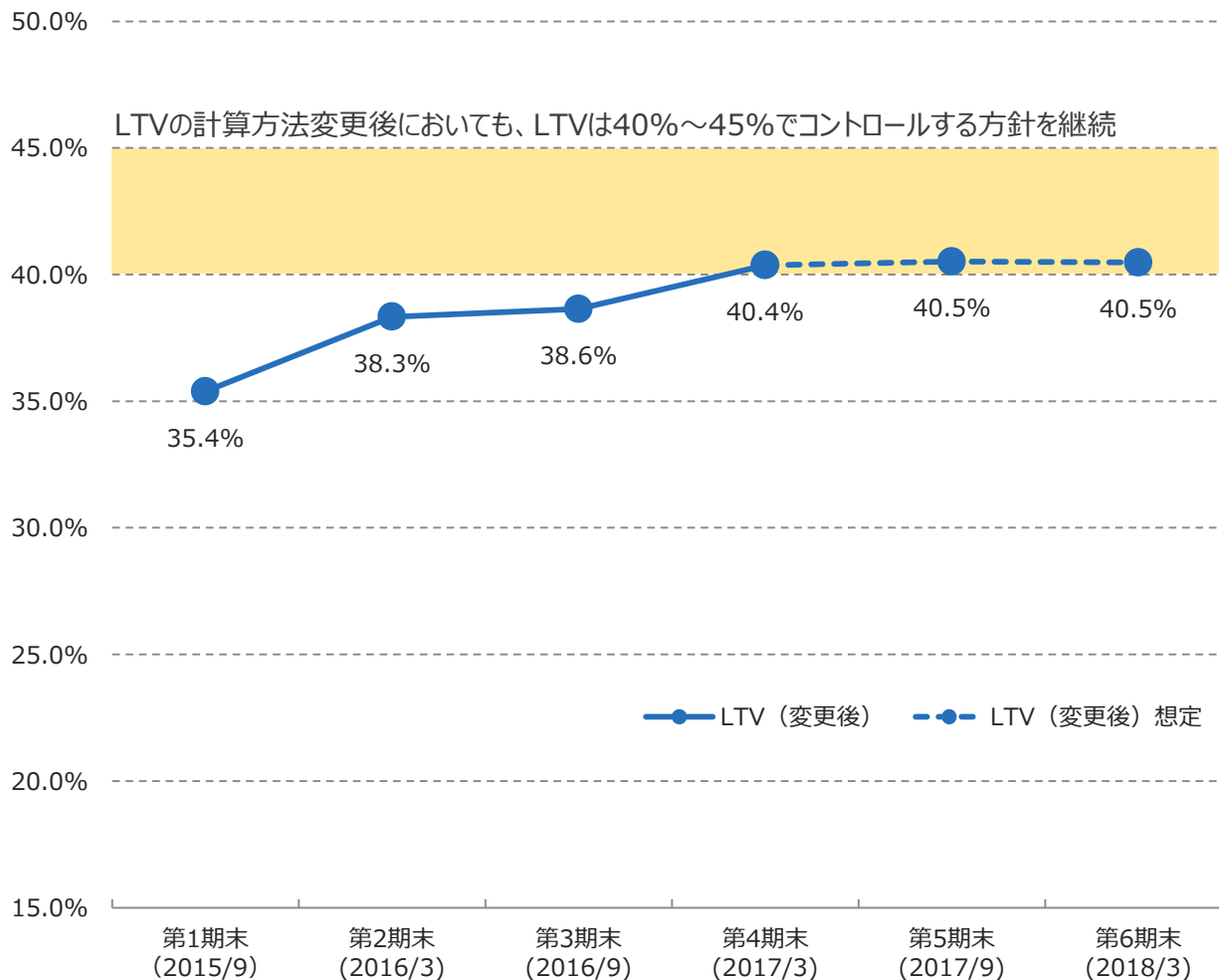
「上場後約3年で資産規模2,000億円」は、
1年前倒しで概ね達成



資産規模目標
3,000億円

アセットクラスを問わず、他のJ-REITと比較分析を容易にするために、LTVの計算方法を変更

$$\text{LTV} = (\text{借入金残高} + \text{投資法人債残高}) \div \text{総資産額}$$



取得余力

180億円

LTV45%まで引き上げた場合

LTVの定義変更前及び変更後の第1期末から第3期末のLTVの推移

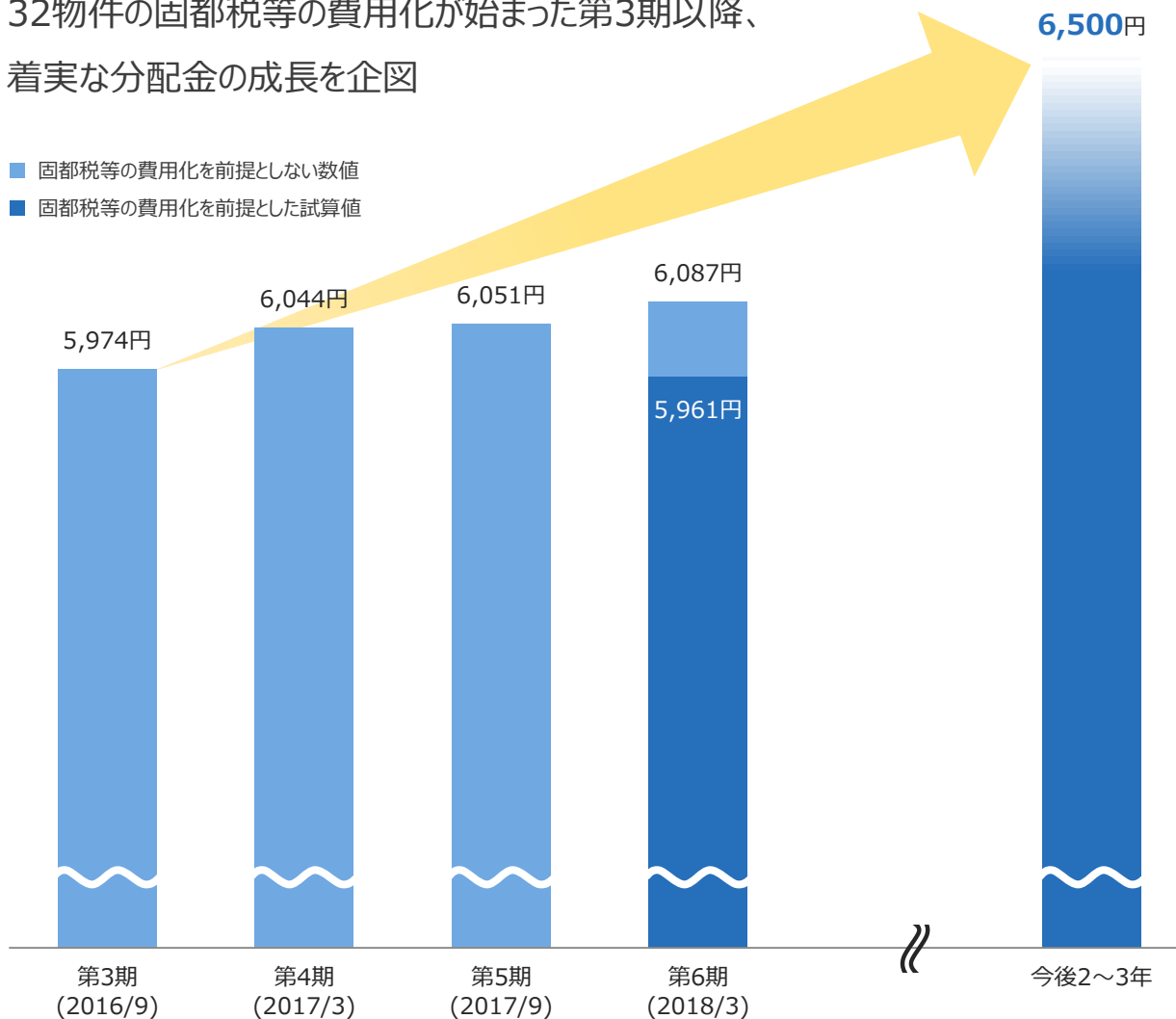
	第1期末	第2期末	第3期末
LTV (変更前)	40.6%	42.7%	42.5%
LTV (変更後)	35.4%	38.3%	38.6%

(変更前の計算方法)

$$\text{LTV} = (\text{借入金額} + \text{投資法人債発行残高} + \text{敷金} \cdot \text{保証金} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金}) \div (\text{総資産額} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金})$$

IPO及び第1回公募増資に関連して取得した
32物件の固都税等の費用化が始まった第3期以降、
着実な分配金の成長を企図

- 固都税等の費用化を前提としない数値
- 固都税等の費用化を前提とした試算値



分配金目標

6,500円/期

固都税等の費用化後、物件売却益を含まない

物件譲渡及びリノベーションに関する考え方

資産規模 拡大

豊富なパイプラインを背景に、資産規模は引き続き
拡大路線を継続

機動的な 物件譲渡

好条件での物件譲渡の可能性が顕在化した場合は、
機動的な物件譲渡を検討

戦略的 リノベーション

分配金の中長期的な安定の為、発生した譲渡益に
ついては主に「保有物件の競争力の維持・向上」を
目的とした戦略的なリノベーションに充てる方針

**資産規模目標及び
分配金目標の達成に注力**

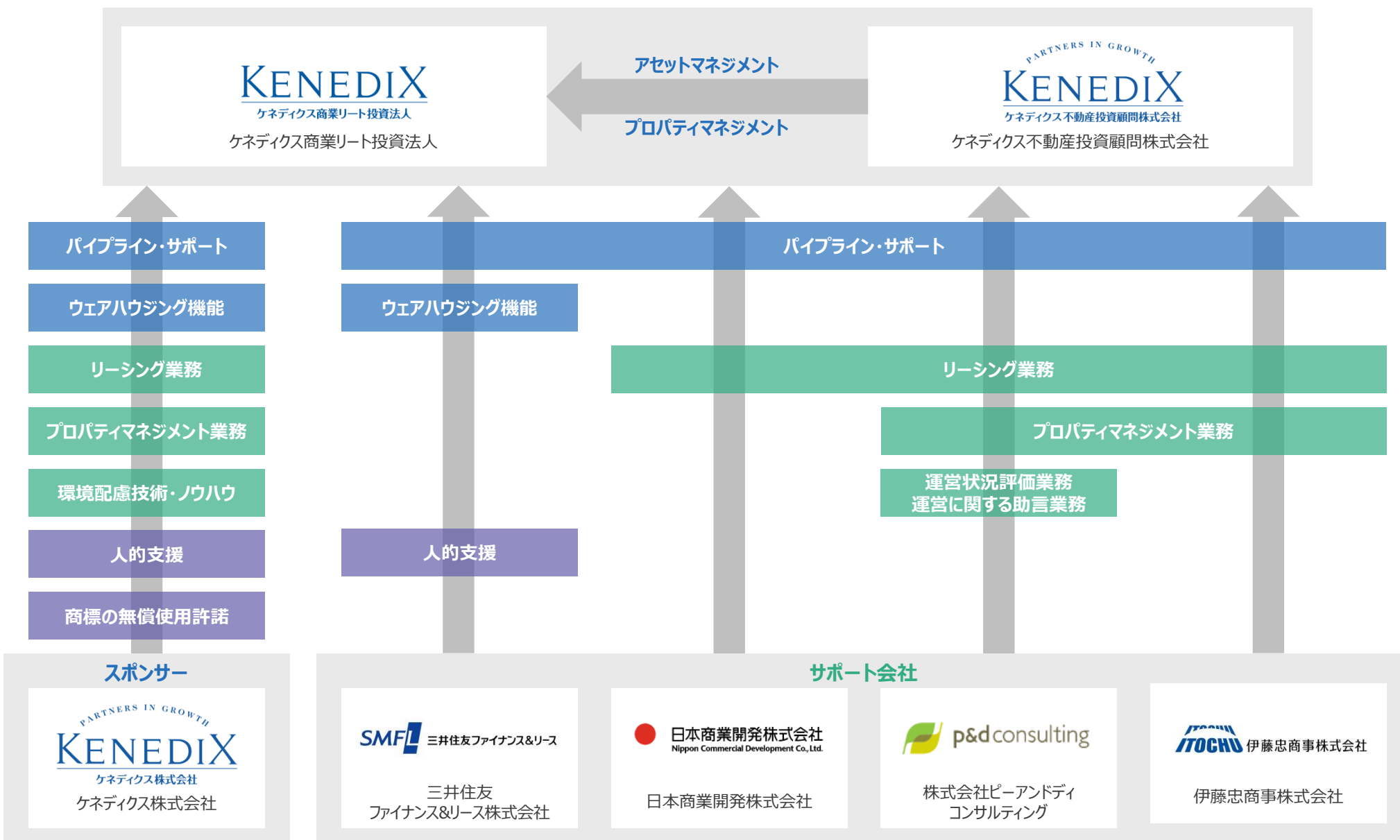
Memo

04

成長戦略の着実な実行

Security Code
3453





注1：ケネディクス株式会社及び伊藤忠商事株式会社が共同で開発する商業施設開発型ファンドが保有する一定の不動産等について、同開発型ファンドから優先的に情報が提供されます。

商業施設開発型ファンド第1号物件

所在地：神奈川県（2017年秋竣工予定）



ユニクス浦和美園（底地）

所在地：埼玉県さいたま市（2017年3月オープン）



スーパーマーケット

所在地：東京都板橋区（2017年秋オープン予定）



アクロスプラザ浦和東野（底地）

所在地：千葉県浦安市（2017年冬オープン予定）



注1：設計図面等に基づく完成予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。

注2：本書の日付現在、スポンサーが開発またはサポート会社が本投資法人に対して優先交渉権を付与した物件及びサポート会社が保有し、かつ、本投資法人の投資方針に合致している物件であることをサポート会社と本投資法人との間で確認している物件を記載しています。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。

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

アセットマネジメント業務
安定的なポートフォリオの構築、管理

牽制
連携強化

プロパティマネジメント業務
テナント企業への直接アプローチ

課題の発見

ノウハウの蓄積

テナント満足度の向上

業況モニタリング

ソリューションの実行

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

売上歩合賃料

テナント構成の最適化

CAPEXの有効活用



収益の安定化

適切な商業施設マネジメントにより見込んでいる効果

収益力の向上

資産価値の向上

比較的大規模な工事の実施（予定）

2017年1月 追加取得完了

ユニクス伊奈における飲食店棟の増築

- 未消化容積を活用した建物増築
- 回転寿司の「はま寿司」がオープン
- 建築費総額91百万円



2017年7月 完了予定

MONA新浦安のリニューアル工事（第1期工事）

- エントランスを中心とした外部環境リニューアル
- 施設案内やテナントサインの見直し
- 食品スーパーの入れ替え
- 工事予定金額134百万円



実施時期未定

フルルガーデン八千代のリニューアル工事

- テナント構成の変更（検討中）
- 内外装リニューアル（検討中）
- 工事予定金額未定



2017年6月 完了予定

ブルメールHAT神戸の区画変更工事

- 既存テナントの縮小に伴う区画変更
- 新規テナントの誘致に伴う賃料収入増加
- 工事予定金額85百万円



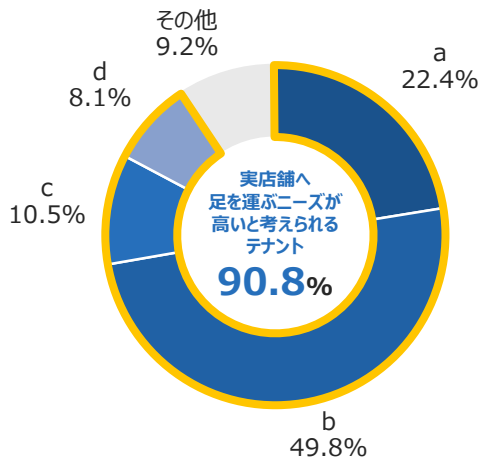
実施時期未定

MONA新浦安のリニューアル工事（第2期工事）

- テナント構成の変更（検討中）
- 内部環境リニューアル（検討中）
- 工事予定金額未定

生活密着型商業施設に対するEコマースの影響は限定的

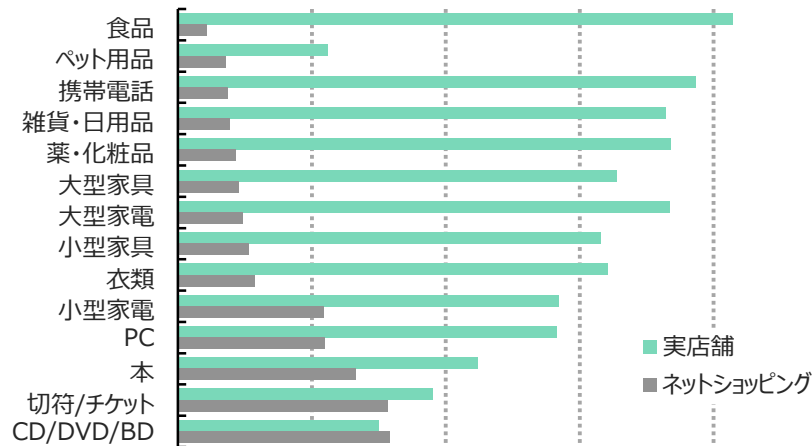
実店舗へ足を運ぶニーズが高いと考えられるテナントの比率（賃料ベース）



- a. Eコマースで代替出来ない店舗（注1） **22.4%**
- b. 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） **49.8%**
- 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 **10.5%**
- 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） **8.1%**

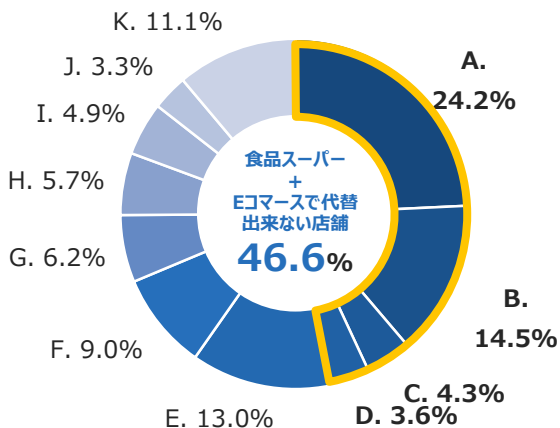
食品をはじめとした生活必需品の実店舗での買い物傾向

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



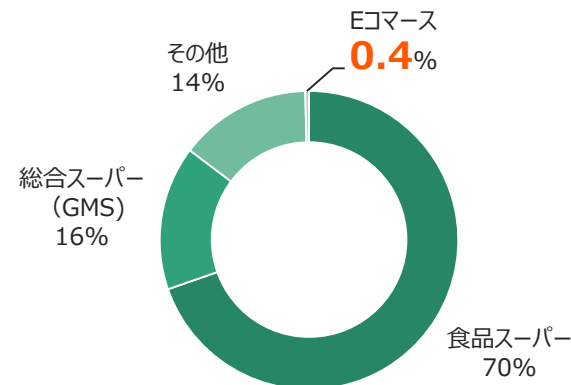
出所：総務省「IoT時代における新たなICTへの各国ユーザーの意識の分析等に関する調査研究」（平成28年）

テナントの属性比率（賃料ベース）



A. 食品	---	24.2%
B. サービス	---	14.5%
C. スポーツクラブ	---	4.3%
D. 飲食	---	3.6%
E. その他物販	---	13.0%
F. ホームセンター	---	9.0%
G. 家電	---	6.2%
H. 衣料	---	5.7%
I. 総合スーパー（GMS）	---	4.9%
J. インテリア	---	3.3%
K. その他	---	11.1%

食品の購入におけるEコマースの低い割合



出所：一般社団法人新日本スーパーマーケット協会「2015年版スーパーマーケット白書」

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方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、実店舗で購入する方が多いという回答が5%以上かつインターネットで購入する方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方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。

DBJ Green Building認証の取得



T-1 フルルガーデン八千代



極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



- T-2** MONA新浦安
- O-4** ブルメールHAT神戸
- R-1** ロゼオ水戸
- R-4** アシコタウンあしかが

非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



- T-3** パサージュ西新井
- T-5** ウニクス伊奈
- T-7** ウニクス吉川
- O-1** ブルメール舞多間

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

GRESB 評価の取得



G R E S B
★ ★ ★ ☆ ☆ 2016

2016年、GRESBリアルエステイト評価に**初参加**

「実行と計測」及び「マネジメントと方針」が高く評価され、「**Green Star**」を取得

総合スコアでの相対評価による「**GRESBレーティング3スター**」を取得

地域コミュニティの活性化

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す



夏祭り (ウニクス伊奈)



上里ファーマーズマーケット (ウニクス上里)

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



ウニクス吉川 (航空写真)



協定調印式

05

GMSから生活密着型商業施設への流れ

Security Code
3453



「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」

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」

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

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	
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

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)

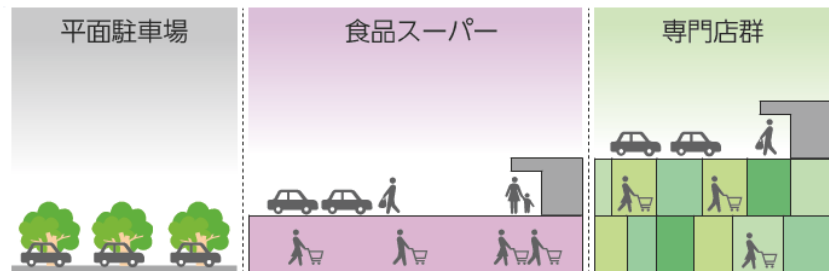
※本投資法人の投資対象外

アウトレットモール

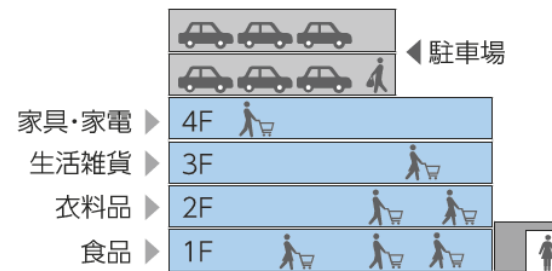
都市型商業施設

ブランド専門店等

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

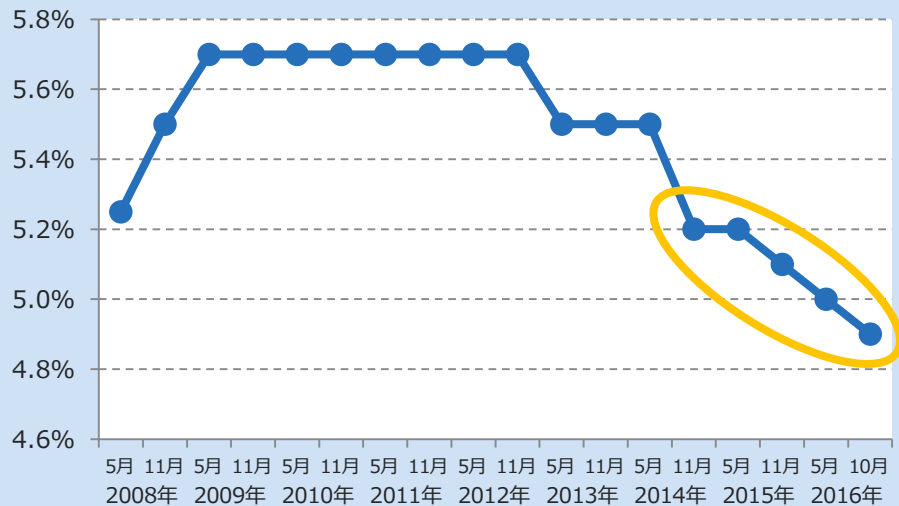
難

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

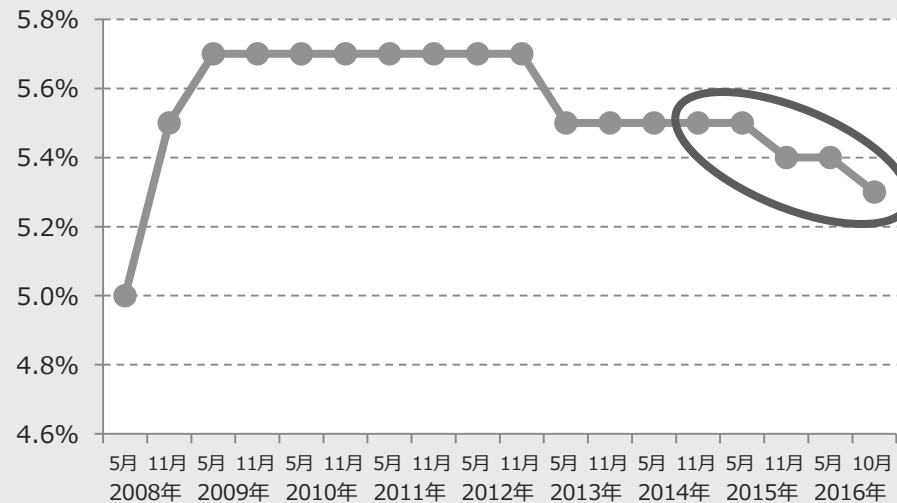
不動産ファンドの保有物件において退店事例が存在

NSC (首都圏) の基準利回りの推移

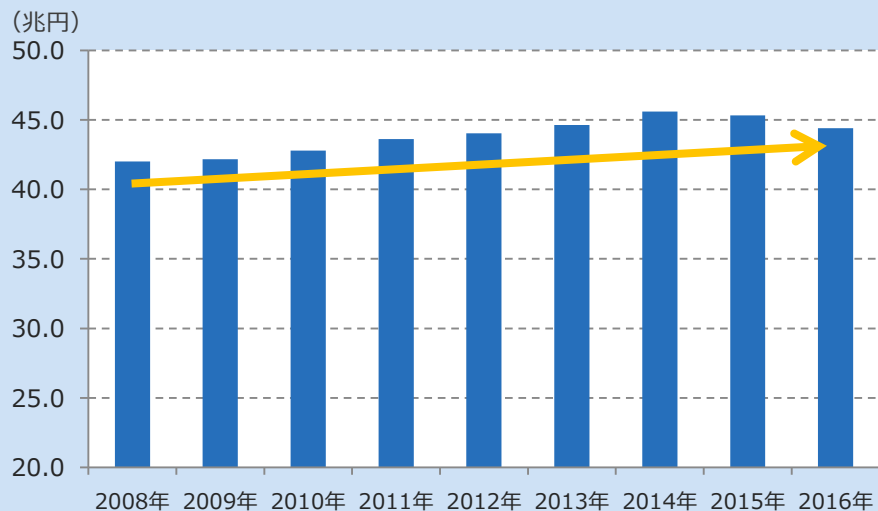


VS

GMS (首都圏) の基準利回りの推移

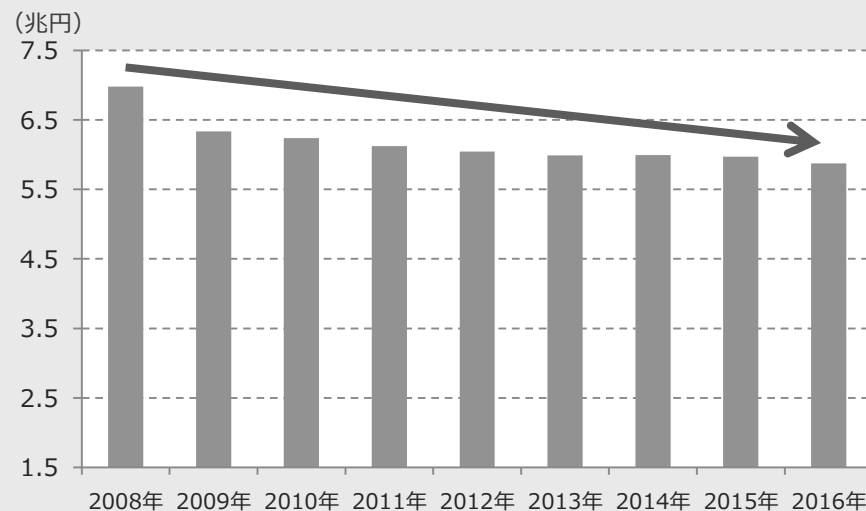


飲食料品小売業の販売額推移

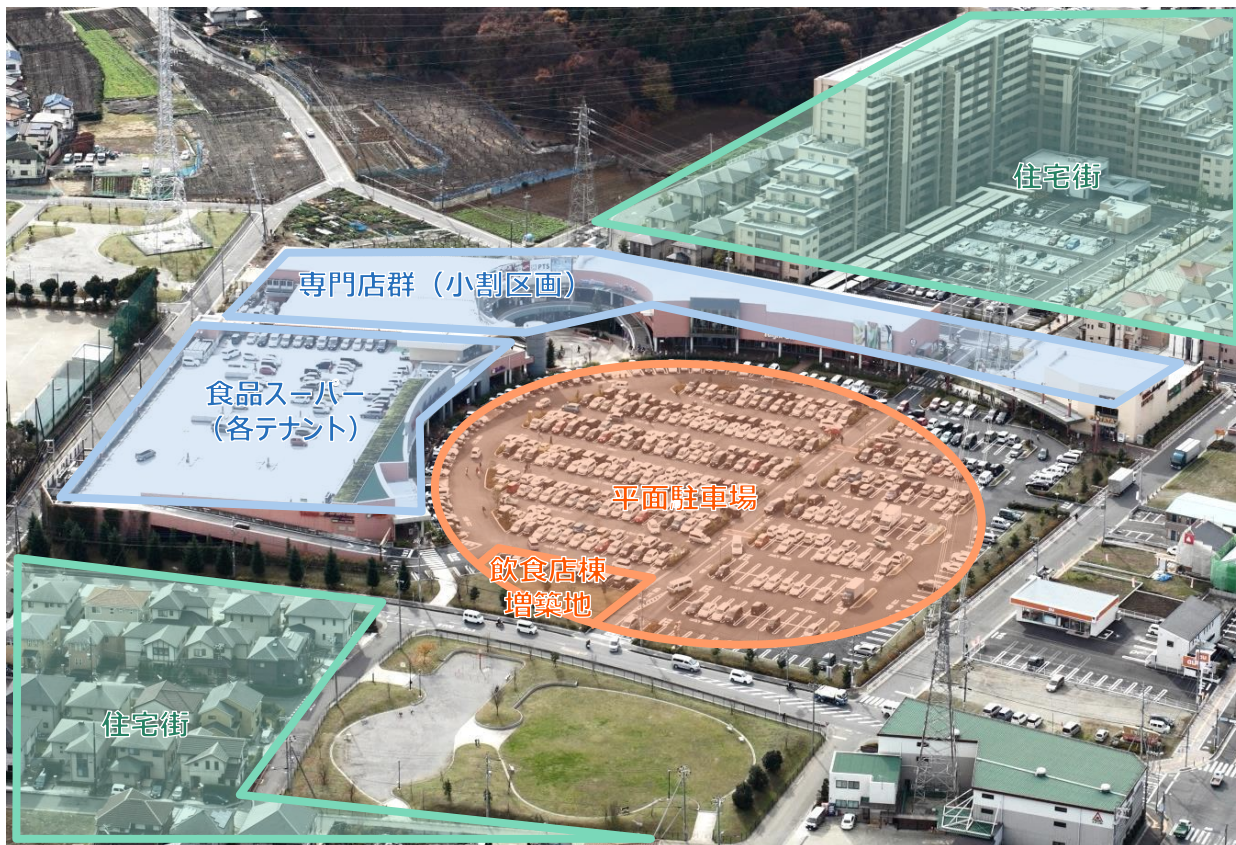


VS

GMSの販売額推移



生活密着型商業施設の主な特徴～ユニクス伊奈の事例～



立地 日常生活圏に所在

- 商圏人口：1km圏9.6千人、3km圏60千人、5km圏244千人
 - ▶ 近隣に住宅地を抱え、徒歩・自転車でアクセス可能な好立地に所在

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



高い集客力を有する核テナントの食品スーパー（核テナント）



地域の幅広い消費者ニーズに対応した専門店群（小割区画）
（衣料店、ドラッグストア、飲食店、100円ショップ、歯科等）

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



増築棟

増築棟	飲食店棟
追加取得日	2017年1月16日
延床面積	397.98㎡
建築費総額	91百万円

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	その他物販	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

2016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	155,174	+19.7%
2	コンビニエンスストア	101,058	+36.6%
3	総合スーパー (GMS)	73,483	-14.6%
4	ドラッグストア	72,715	+96.9%
5	その他物販	71,436	+24.4%
6	百貨店	62,234	-24.9%
7	家電量販店	54,380	-4.9%
8	アパレル	52,239	+64.4%
9	ホームセンター	34,920	+23.1%
10	生活協同組合	23,603	-5.1%

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

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

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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

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

KENEDIX

Retail REIT Corporation