

ケネディクス商業リート投資法人
決算説明会資料 Appendix
第2期（2016年3月期）
2016年5月20日

ケネディクス商業リート投資法人は、
生活密着性の高い商業施設への重点投資を通じて、
地域コミュニティの活性化や社会インフラの整備に貢献し、
中長期にわたる安定した資産運用を目指します。

KENEDIX

ケネディクス商業リート投資法人



Appendix 1

本投資法人の特徴

KENEDIX

物件選定基準

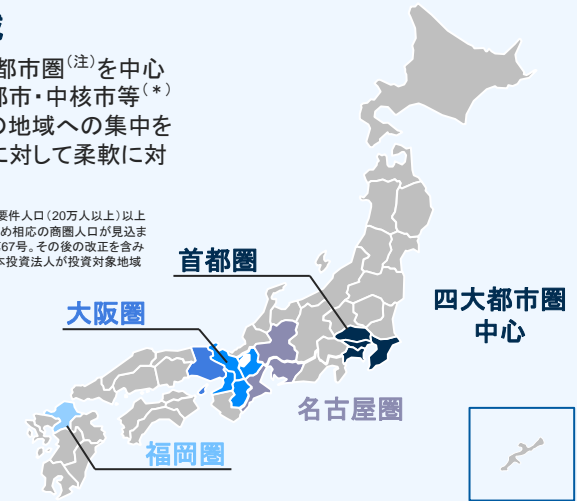
以下の4つの要素を中心とする総合的判断

<p>施設としての魅力</p> <ul style="list-style-type: none"> ・優位性・競争力の検証 生活密着性の観点から集客力等の施設としての魅力を総合的に判断 	<p>立地の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地・商圏の分析 人口・世帯数・競合店の状況等を勘案して判断
<p>収益性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・収益の安定性やアップサイドポテンシャルの検証 稼働率、賃貸借の状況、賃料水準、契約形態等を勘案して判断 	<p>テナント構成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テナント構成の重視 テナントの信用力、使用目的の適正性等を勘案して判断

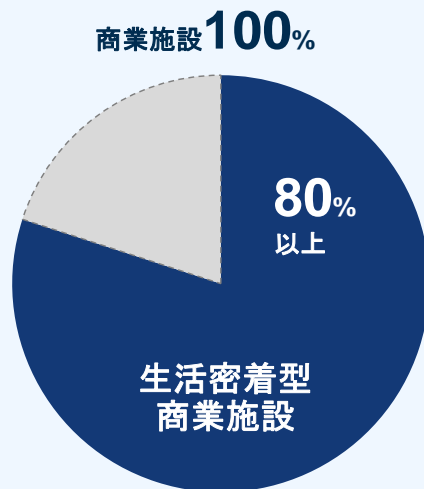
本投資法人の投資対象地域

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

(*)「政令指定都市・中核市等」とは、政令指定都市、及び中核市の指定要件人口(20万人以上)以上の法定人口を有する都市、又は人口20万人未満でもその周辺エリアを含め相応の商圏人口が見込まれる地域をいいます。以下同じです。なお、地方自治法(昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。)の改正により平成27年4月1日に廃止された特例市制度のもとで本投資法人が投資対象地域としていた「特例市等」と範囲を異にするものではありません。



ポートフォリオの用途構成(取得価格ベース)



底地への投資方針～成長機会の拡大～

生活密着型商業施設をはじめとした各種商業施設への投資につき、底地形態での取得も検討

- ・商業施設は底地に対するニーズが強い(J-REITが保有する底地上の建物の大半は商業施設)
- ・事業用定期借地権設定契約の期間満了後は、土地が更地に戻るため、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ため退去リスクが低く長期安定的なキャッシュ・フロー(借地料)の創出を期待
- ・建物の期中管理コストはテナント負担であるため収益が安定し易い
- ・建物減価償却費がないことによるペイアウトレシオの向上
- ・火災等による資産価値の下落リスクが低い

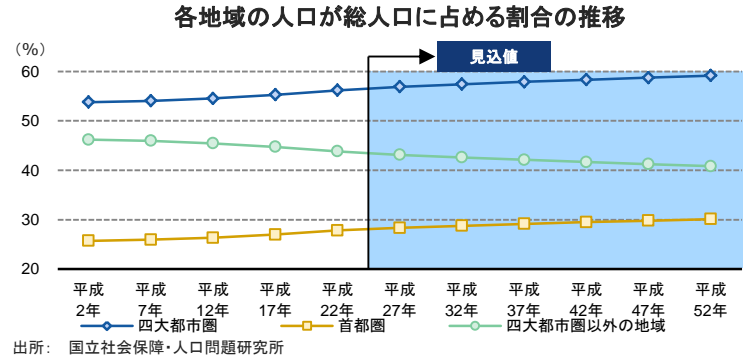
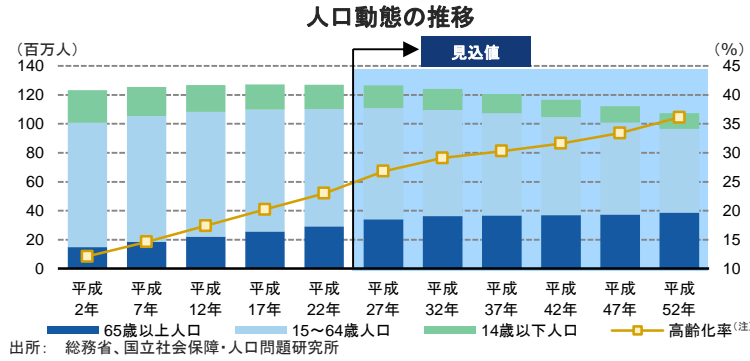
テナント建物保有の意義

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

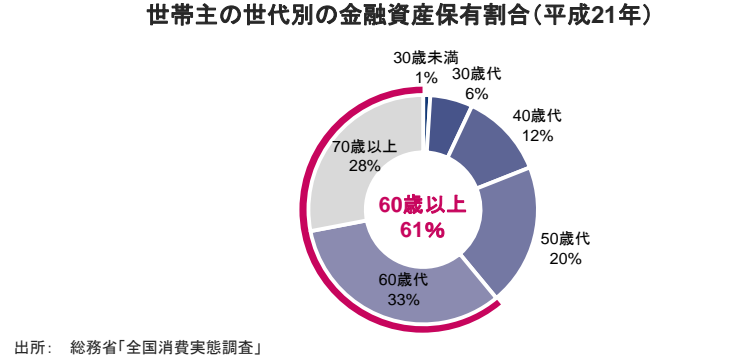
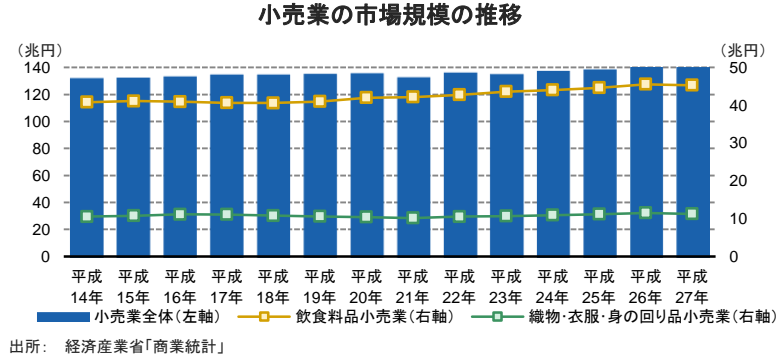
注:「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」とは福岡県をいいます。

高齢者が牽引する消費トレンド及び生活必需品に対する安定したニーズ

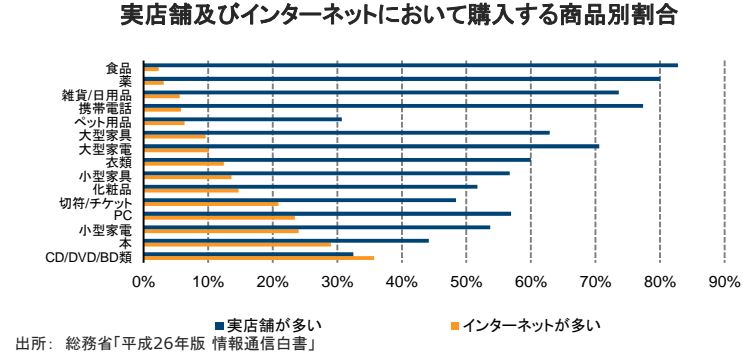
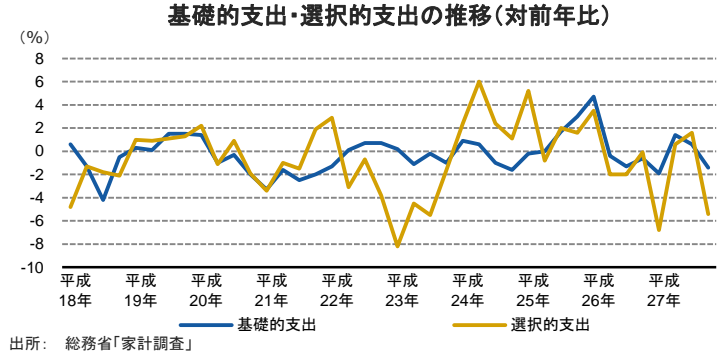
高齢化及び
四大都市圏への
人口集中に伴う
商圏の小規模化



高齢者が牽引する
国内消費



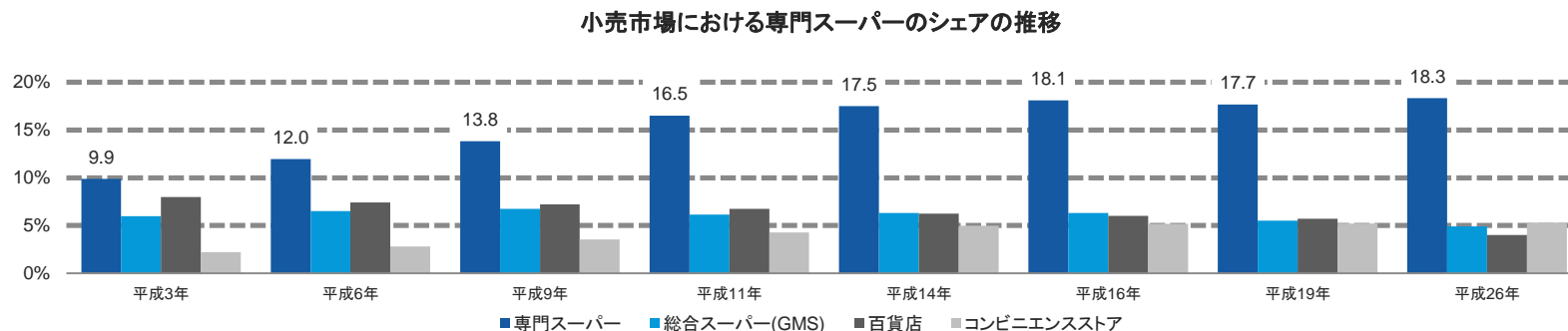
生活必需品
に対する
安定的支出



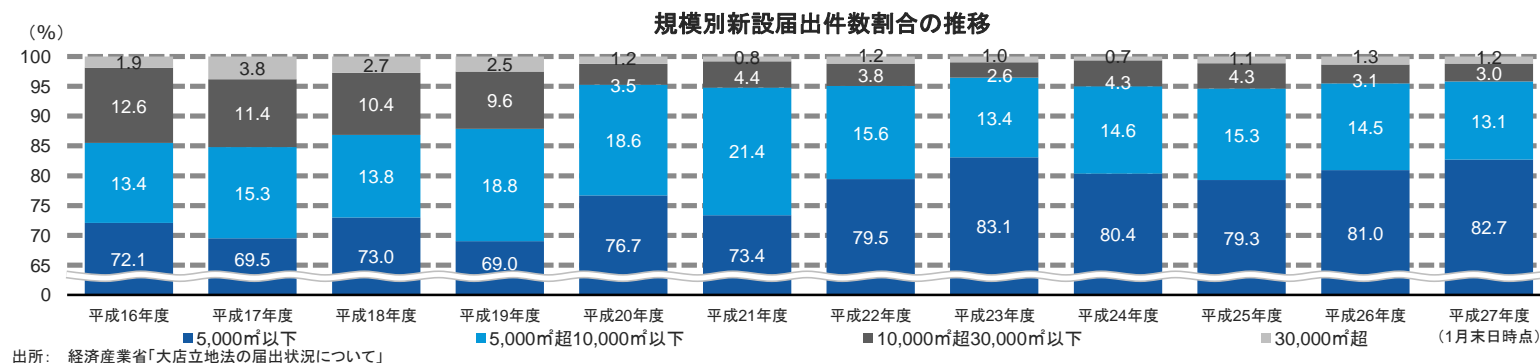
注:「高齢化率」とは、総人口に占める65歳以上人口の割合をいいます。

商業施設の小規模化及び専門店の台頭

専門スーパーの市場シェアの拡大



商業施設の 小規模化の進行







政府による コンパクトシティの 推進

政府による都市計画運用指針を通じたコンパクトシティの推進

政府は、日常生活に必要な施設や機能を集約するコンパクトシティを推進しており、実現に向けて平成27年12月7日には都市計画運用指針の一部を改正しています

日常生活に必要な商品・サービスを提供する生活密着型商業施設の重要性が高まると、本投資法人は考えています

- 本投資法人は、スポンサー及びサポート会社の多様なパイプラインによる外部成長機会及び商業施設の運営ノウハウ等を最大限に活用した内部成長戦略を推進します。

サポートの内容		スポンサー	サポート会社		
		 KENEDIX ケネディクス株式会社	 SMFL 三井住友ファイナンス&リース	 日本商業開発株式会社 Nippon Commercial Development Co., Ltd.	 p&d consulting 株式会社 ビーアンドディーコンサルテイング
外部成長 サポート	パイプライン・サポート	●	●	●	●
	ウェアハウジング機能の提供	●	●		
内部成長 サポート	リーシング業務の提供	●		●	●
	PM業務の提供	●		●	●
	環境配慮技術・ノウハウの提供	●			
その他の サポート	運営状況評価業務及び 運営に関する助言業務の提供				●
	人的支援の提供	●	●		
	商標の無償使用許諾	●		●	

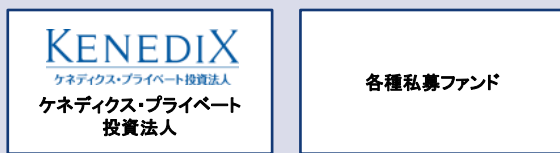
ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント

受託資産残高合計 1兆6,443億円(平成27年12月末日現在)^(注)

J-REIT 1兆1,404億円

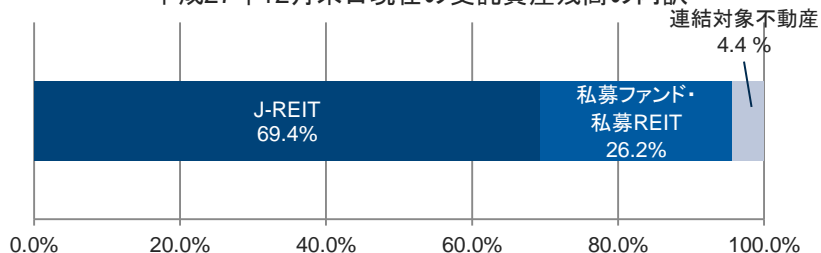


私募REIT・私募ファンド 4,313億円

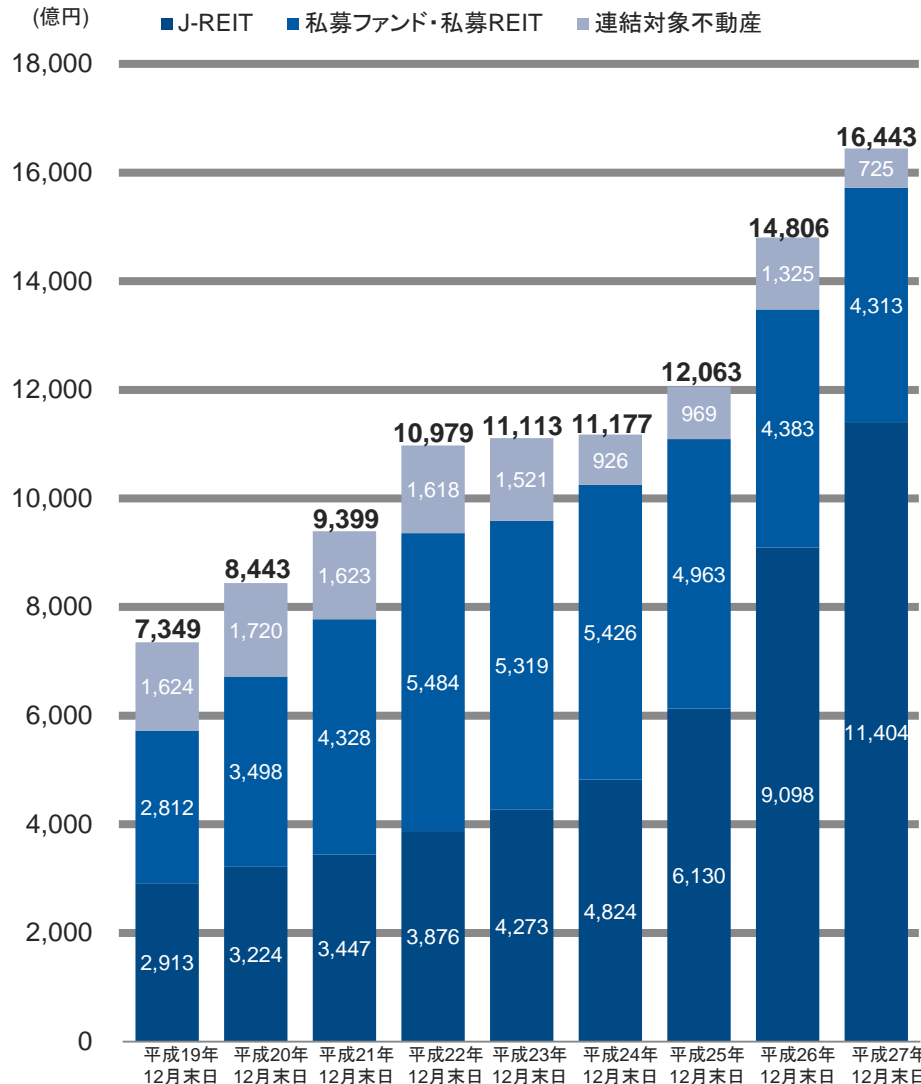


(注)ケネディクスグループの連結対象不動産725億円を含みます。

平成27年12月末日現在の受託資産残高の内訳

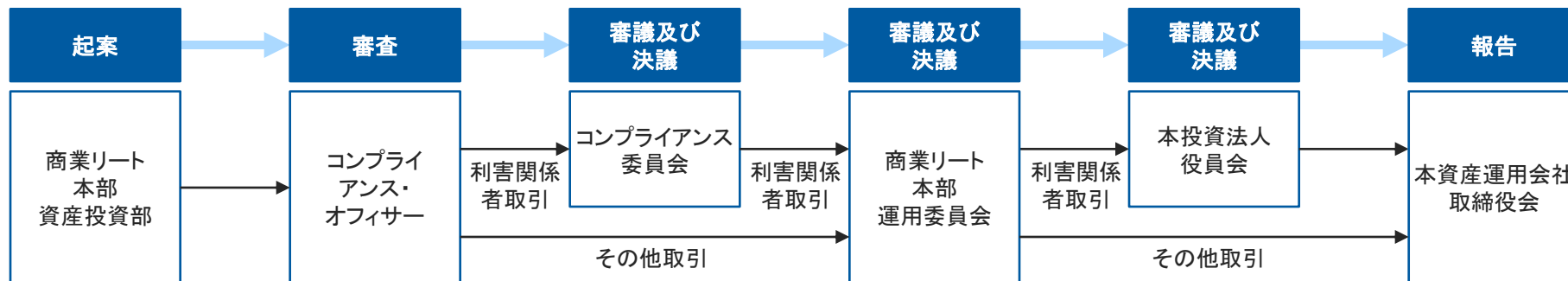


ケネディクス・グループの受託資産残高の推移



資産の取得等が利害関係者取引となる場合における意思決定フロー

資産の取得が利害関係者取引となる場合には、独立性のある意思決定プロセスで運用します。



ケネディクス・グループによる本投資法人への出資

平成28年5月19日現在、本投資法人の発行済投資口数の約1.4%(5,750口)を保有

投資主利益と連動した資産運用報酬体系の導入

1口当たり分配金額に連動

1口当たり分配金額に連動させた資産運用報酬体系は、本資産運用会社に対して、本投資法人の収益向上を最優先にした資産運用を行わせることに資すると考えます。

本投資法人の成長とケネディクス・グループの利益が一致するビジネスモデル

ケネディクス・グループは、不動産運用を主たる事業とし、J-REITにおける受託資産残高の割合がその全体の受託資産残高の過半を占めています。ケネディクス・グループにおけるJ-REITを中心とする不動産投資信託の運用事業の重要性が高いことから、運用する不動産投資信託の健全な成長はケネディクス・グループにとっても利益が一致するものと、本投資法人は考えています。

Appendix 2

補足資料

KENEDIX

個別物件収支(1)

地域区分	首都圏											
物件番号	T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-8	T-9	T-10	T-11	
物件名称	フルルガーデン 八千代	MONA新浦安	パサージュ 西新井	代官山 アドレス・ディセ	ユニクス伊奈	ヨークタウン 北金目	ユニクス吉川	スポーツクラブ ルネサンス 富士見台	スーパービバ ホーム 岩槻(底地)	ケーズデンキ 湘南藤沢店 (底地)	ユニクス上里 (底地)	
取得年月日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日
価格情報	取得価格(百万円)	14,848	8,063	5,850	5,390	4,379	4,000	3,600	2,586	4,815	3,169	3,000
	構成比率	11.3%	6.1%	4.4%	4.1%	3.3%	3.0%	2.7%	2.0%	3.7%	2.4%	2.3%
	貸借対照表計上額(百万円)	15,026	8,275	5,934	5,441	4,381	4,018	3,642	2,591	4,890	3,210	3,043
	期末評価額(百万円)	15,200	8,500	6,280	5,620	4,420	4,300	3,770	2,720	5,260	3,390	3,010
	構成比率	11.0%	6.1%	4.5%	4.1%	3.2%	3.1%	2.7%	2.0%	3.8%	2.4%	2.2%
賃貸借情報	テナント総数	48	1(72)	1(40)	1(27)	1	1	1(10)	1	1	1	1
	賃貸可能面積(m ²)	77,057.56	9,568.31	10,546.25	5,056.39	13,044.37	非開示(注1)	10,620.04	3,120.87	67,325.95	15,578.58	67,854.47
	賃貸面積(m ²)	76,563.55	9,191.77	10,366.25	4,991.03	13,044.37	非開示(注1)	10,537.19	3,120.87	67,325.95	15,578.58	67,854.47
	稼働率(2016年3月31日)	99.4%	96.1%	98.3%	98.7%	100.0%	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	182日	182日
損益情報	①賃貸事業収益合計(千円)	741,920	503,887	309,117	263,572	132,793	非開示(注1)	138,554	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	72,301
	賃貸事業収入	632,247	346,747	213,882	183,696	131,736	非開示(注1)	132,587	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	72,115
	その他賃貸事業収入	109,673	157,139	95,234	79,875	1,057	非開示(注1)	5,967	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	186
	②賃貸事業費用合計(千円)	290,144	248,827	136,431	151,805	10,560	非開示(注1)	24,967	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	1,454
	管理委託費	142,752	83,654	47,042	52,596	1,800	非開示(注1)	24,198	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	1,193
	公租公課	20	121	5	-	-	非開示(注1)	-	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	0
	水道光熱費	66,721	57,361	38,207	33,367	-	非開示(注1)	-	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	-
	修繕費	20,146	25,236	13,490	19,705	7,912	非開示(注1)	89	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	-
	保険料	1,885	823	550	309	327	非開示(注1)	249	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	-
	信託報酬・その他	58,619	81,630	37,136	45,825	520	非開示(注1)	430	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	259
	③NOI(=①-②)(千円)	451,776	255,059	172,685	111,767	122,233	111,222	113,587	71,568	116,549	82,924	70,847
	④減価償却費(千円)	81,340	41,671	31,751	15,093	29,420	20,335	15,495	15,127	-	-	-
	⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	370,435	213,388	140,934	96,673	92,812	90,886	98,091	56,440	116,549	82,924	70,847
	⑥資本的支出(千円)	59,788	99,580	996	2,124	-	-	-	-	-	-	-
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	391,988	155,479	171,689	109,642	122,233	111,222	113,587	71,568	116,549	82,924	70,847	

(注1) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

個別物件収支(2)

地域区分	首都圏			大阪圏								
物件番号	T-12	T-13	T-14	O-1	O-2	O-3	O-4	O-5	O-6	O-7	O-8	
物件名称	ユニクス鴻巣 (底地)	いなげや 横浜南本酒店 (底地)	グルメンティ 千葉中央店	ブルメール 舞多間	セントラルスク エア高殿店 (底地)	ピアゴ・カーマ ホームセンター 近江八幡店	ブルメール HAT神戸	カリノ江坂	COMBOX 光明池	阪急オアシス 枚方出口店	ウエルシア 岸和田加守店 (底地)	
取得年月日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年4月16日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	
価格情報	取得価格(百万円)	1,700	1,442	760	8,389	2,685	2,140	11,000	6,555	6,450	1,280	487
	構成比率	1.3%	1.1%	0.6%	6.4%	2.0%	1.6%	8.4%	5.0%	4.9%	1.0%	0.4%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,726	1,462	788	8,494	2,727	2,168	11,585	6,612	6,502	1,333	497
	期末評価額(百万円)	1,740	1,460	799	8,780	2,870	2,410	11,600	6,590	6,920	1,310	500
	構成比率	1.3%	1.1%	0.6%	6.3%	2.1%	1.7%	8.4%	4.8%	5.0%	0.9%	0.4%
賃貸借情報	テナント総数	1	1	1	48	1	2	1(40)	1(30)	1	1	1
	賃貸可能面積(m ²)	19,329.00	4,405.41	3,488.77	30,037.11	4,437.07	14,313.00	24,185.02	7,540.58	25,530.44	2,960.38	3,033.45
	賃貸面積(m ²)	19,329.00	4,405.41	3,488.77	29,888.11	4,437.07	14,313.00	23,871.33	7,474.92	25,530.44	2,960.38	3,033.45
	稼働率(2016年3月31日)	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%	100.0%	98.7%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	182日	182日	182日	183日	183日	183日	183日	182日	182日	182日	182日
	①賃貸事業収益合計(千円)	41,296			487,461			491,148	302,490	225,045		
	賃貸事業収入	41,284			368,394			379,213	198,509	225,045		
	その他賃貸事業収入	12			119,066			111,935	103,980	-		
	②賃貸事業費用合計(千円)	1,454			192,904			182,762	103,616	2,878		
	管理委託費	1,193			61,669			68,565	40,096	1,790		
	公租公課	0	非開示(注1)	非開示(注1)	18	非開示(注1)	非開示(注1)	-	20	0	非開示(注1)	非開示(注1)
	水道光熱費	-			84,392			72,654	56,830	-		
	修繕費	-			21,409			16,621	3,485	-		
	保険料	-			825			1,030	712	678		
	信託報酬・その他	259			24,589			23,891	2,471	408		
	③NOI(=①-②)(千円)	39,842	34,313	25,271	294,557	67,278	90,471	308,385	198,873	222,166	38,054	11,674
	④減価償却費(千円)	-	-	9,718	50,140	-	10,534	49,183	27,756	32,894	5,201	-
	⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	39,842	34,313	15,553	244,416	67,278	79,937	259,202	171,116	189,271	32,853	11,674
⑥資本的支出(千円)	-	-	-	47,062	-	-	140,865	-	-	-	-	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	39,842	34,313	25,271	247,494	67,278	90,471	167,520	198,873	222,166	38,054	11,674	

(注1) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

個別物件収支(3)

地域区分		大阪圏	名古屋圏			福岡圏	政令指定都市・中核市等					
物件番号		O-9	N-1	N-2	N-3	F-1	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6
物件名称		ライフ 西天下茶屋店	カーマ ホームセンター 中川富田店 (底地)	パロー ー宮西店	ケースデンキ 中川富田店 (底地)	サニー野間店	ロゼオ水戸	ケースデンキ 青森本店	スーパー スポーツゼビオ 青森中央店	アシコタウン あしかが	ヨークタウン 新田東	カスミ テクノパーク 桜店
取得年月日		平成28年1月21日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年10月2日	平成27年10月2日
価格情報	取得価格(百万円)	1,505	2,311	2,174	889	1,497	10,046	1,469	898	4,180	3,252	830
	構成比率	1.1%	1.8%	1.7%	0.7%	1.1%	7.6%	1.1%	0.7%	3.2%	2.5%	0.6%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,577	2,351	2,184	907	1,513	10,112	1,493	908	4,398	3,352	859
	期末評価額(百万円)	1,620	2,500	2,230	945	1,520	10,700	1,570	909	5,060	3,310	861
	構成比率	1.2%	1.8%	1.6%	0.7%	1.1%	7.7%	1.1%	0.7%	3.6%	2.4%	0.6%
賃貸借情報	テナント総数	1	1	1	1	1	1(23)	1	1	1(26)	2	1
	賃貸可能面積(m ²)	2,679.52	非開示(注1)	9,447.48	非開示(注1)	2,814.67	48,296.15	10,083.41	非開示(注1)	65,616.31	12,768.77	2,047.65
	賃貸面積(m ²)	2,679.52	非開示(注1)	9,447.48	非開示(注1)	2,814.67	48,296.15	10,083.41	非開示(注1)	65,019.74	12,768.77	2,047.65
	稼働率(2016年3月31日)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	71日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	182日	182日	182日
	①賃貸事業収益合計(千円)	17,610	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	371,865	340,409	31,456	260,731	198,987	61,743
	賃貸事業収入	17,610	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	340,409	31,456	260,731	198,987	61,743	24,612
	その他賃貸事業収入	-	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	31,456	260,731	198,987	61,743	24,612	2,661
	②賃貸事業費用合計(千円)	893	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	56,326	47,000	26,736	158,689	92,903	21,950
	管理委託費	706	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	19,273	180,171	12,477	40,329	13,560	2,661
	公租公課	7	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	10	-	1	1	13,560	2,661
	水道光熱費	-	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	25,163	-	55,043	55,043	13,560	2,661
	修繕費	-	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	6,859	-	50,166	50,166	13,560	2,661
	保険料	22	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	692	-	671	671	13,560	2,661
	信託報酬・その他	157	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	4,327	-	12,477	12,477	13,560	2,661
	③NOI(=①-②)(千円)	16,716	64,954	76,279	24,929	43,438	315,539	53,366	31,631	102,041	106,463	24,612
	④減価償却費(千円)	2,341	-	14,526	-	14,251	46,194	6,365	4,894	25,399	13,560	2,661
	⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	14,375	64,954	61,752	24,929	29,186	269,344	47,000	26,736	76,642	92,903	21,950
⑥資本的支出(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	180,171	-	-	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	16,716	64,954	61,752	24,929	29,186	269,344	47,000	26,736	△78,129	92,903	21,950	

(注1)賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

計算書類: 貸借対照表

(単位:千円)	前期 (平成27年9月30日)	当期 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,950,551	3,882,955
信託現金及び信託預金	7,829,874	10,341,252
営業未収入金	163,767	192,030
前払費用	16,763	33,750
未収消費税等	2,071,748	510,522
その他	10,783	—
流動資産合計	14,043,489	14,960,512
固定資産		
有形固定資産		
建設仮勘定	96,745	—
信託建物	25,766,439	33,894,083
減価償却累計額	△518,285	△ 1,043,077
信託建物(純額)	25,248,154	32,851,006
信託構築物	1,118,727	1,584,525
減価償却累計額	△35,074	△ 68,990
信託構築物(純額)	1,083,653	1,515,535
信託機械及び装置	29,194	29,194
減価償却累計額	△869	△ 1,720
信託機械及び装置(純額)	28,324	27,473
信託工具、器具及び備品	26,211	47,611
減価償却累計額	△1,231	△ 3,413
信託工具、器具及び備品(純額)	24,979	44,198
信託土地	66,910,436	99,044,234
信託建設仮勘定	12,025	5,583
有形固定資産合計	93,404,319	133,488,032
無形固定資産		
信託借地権	171,078	528,555
その他	2,445	2,164
無形固定資産合計	173,523	530,719
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	5,320	36,015
長期前払費用	418,520	583,023
長期預け金	124,960	124,960
投資その他の資産合計	558,800	753,998
固定資産合計	94,136,642	134,772,750
繰延資産		
創立費	40,501	35,435
投資口交付費	161,506	240,764
繰延資産合計	202,008	276,199
資産合計	108,382,141	150,009,463

(単位:千円)	前期 (平成27年9月30日)	当期 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	330,055	606,400
短期借入金	2,000,000	6,500,000
未払金	257,854	285,470
未払費用	3,412	6,520
未払法人税等	6,321	932
前受金	518,706	748,176
預り金	359,954	136,468
流動負債合計	3,476,305	8,283,968
固定負債		
長期借入金	36,350,000	51,000,000
預り敷金及び保証金	20,000	—
信託預り敷金及び保証金	8,722,663	10,633,432
資産除去債務	22,901	23,045
その他	—	34,382
固定負債合計	45,115,565	61,690,859
負債合計	48,591,870	69,974,828
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	57,857,000	77,606,649
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,933,270	2,427,985
剰余金合計	1,933,270	2,427,985
投資主資本合計	59,790,270	80,034,634
純資産合計	59,790,270	80,034,634
負債純資産合計	108,382,141	150,009,463

計算書類: 損益計算書

(単位: 千円)	前期 (自 平成26年10月 3日 至 平成27年 9月30日)	当期 (自 平成27年10月 1日 至 平成28年 3月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	4,128,035	4,656,391
その他賃貸事業収入	975,033	884,665
営業収益合計	5,103,069	5,541,057
営業費用		
賃貸事業費用	2,246,179	2,235,833
資産運用報酬	313,577	405,144
資産保管手数料	5,761	4,658
一般事務委託手数料	20,258	16,454
役員報酬	8,931	4,500
その他営業費用	45,112	48,444
営業費用合計	2,639,820	2,715,035
営業利益	2,463,248	2,826,021
営業外収益		
受取利息	1,071	937
還付加算金	—	715
営業外収益合計	1,071	1,652
営業外費用		
支払利息	208,576	275,159
融資関連費用	262,279	59,213
創立費償却	10,049	5,066
投資口交付費償却	43,605	59,244
営業外費用合計	524,510	398,683
経常利益	1,939,809	2,428,991
税引前当期純利益	1,939,809	2,428,991
法人税、住民税及び事業税	6,539	1,075
法人税等合計	6,539	1,075
当期純利益	1,933,270	2,427,915
前期繰越利益	—	70
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,933,270	2,427,985

(単位: 千円)	前期 (自 平成26年10月 3日 至 平成27年 9月30日)	当期 (自 平成27年10月 1日 至 平成28年 3月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	3,643,804	3,761,328
地代収入	220,680	598,355
共益費収入	263,549	296,707
計	4,128,035	4,656,391
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	126,629	162,060
水道光熱費収入	500,044	453,733
その他収入	348,360	268,871
計	975,033	884,665
不動産賃貸事業収益合計	5,103,069	5,541,057
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	655,263	637,809
水道光熱費	548,099	495,520
公租公課	1,280	216
修繕費	144,732	201,226
保険料	9,662	10,531
信託報酬	12,214	14,499
減価償却費	560,957	565,861
その他賃貸事業費用	313,968	310,168
不動産賃貸事業費用合計	2,246,179	2,235,833
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,856,889	3,305,225

計算書類: キャッシュ・フロー計算書

(単位: 千円)	前期 (自 平成26年10月 3日 至 平成27年 9月30日)	当期 (自 平成27年10月 1日 至 平成28年 3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,939,809	2,428,991
減価償却費	561,321	566,142
創立費償却	10,049	5,066
投資口交付費償却	43,605	59,244
受取利息	△1,071	△ 937
支払利息	208,576	275,159
営業未収入金の増減額(△は増加)	△163,767	△ 28,262
未消費税等の増減額(△は増加)	△2,071,748	1,561,226
前払費用の増減額(△は増加)	△16,763	△ 16,987
営業未払金の増減額(△は減少)	304,096	94,580
未払金の増減額(△は減少)	257,854	25,738
前受金の増減額(△は減少)	518,706	229,469
預り金の増減額(△は減少)	359,954	△ 223,486
長期前払費用の増減額(△は増加)	△418,520	△ 164,503
長期預け金の増減額(△は増加)	△124,960	—
創立費の支払額	△50,551	—
その他	—	36,767
小計	1,356,591	4,848,210
利息の受取額	1,071	937
利息の支払額	△205,164	△ 272,051
法人税等の支払額	△217	△ 6,464
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,152,280	4,570,631
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△96,745	—
信託有形固定資産の取得による支出	△93,814,364	△ 40,463,688
無形固定資産の取得による支出	△2,809	—
信託無形固定資産の取得による支出	△176,383	△ 361,455
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,000	—
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△5,320	△ 30,695
預り敷金及び保証金の受入による収入	20,000	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△393,751	△ 286,205
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	9,116,415	2,185,372
用途制限付信託預金の預入による支出	△3,917,992	—
用途制限付信託預金の払出による収入	287,569	661,625
投資活動によるキャッシュ・フロー	△88,993,382	△ 38,295,047

(単位: 千円)	前期 (自 平成26年10月 3日 至 平成27年 9月30日)	当期 (自 平成27年10月 1日 至 平成28年 3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	10,222,500	7,700,000
短期借入金の返済による支出	△8,222,500	△ 3,200,000
長期借入れによる収入	36,350,000	14,650,000
投資口の発行による収入	57,651,888	19,611,147
分配金の支払額	—	△ 1,931,323
その他	△10,783	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	95,991,104	36,829,824
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	8,150,002	3,105,407
現金及び現金同等物の期首残高	—	8,150,002
現金及び現金同等物の期末残高	8,150,002	11,255,410

鑑定評価一覧(第2期末取得済資産)

物件番号	物件名称	価格時点	鑑定評価額 (百万円)			収益価格								
						直接還元法			DCF法					
			還元利回り (%)			割引率 (%)			最終還元利回り (%)					
			前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分	前回	今回	差分
T-1	フルルガーデン八千代	2016/3/31	15,100	15,200	100	4.8	4.7	-0.1	4.6	4.5	-0.1	5.0	4.9	-0.1
T-2	MONA新浦安	2016/3/31	8,360	8,500	140	5.4	5.3	-0.1	5.1	5.0	-0.1	5.6	5.5	-0.1
T-3	パサージオ西新井	2016/3/31	6,200	6,280	80	4.5	4.4	-0.1	4.3	4.2	-0.1	4.7	4.6	-0.1
T-4	代官山アドレス・ディセ	2016/3/31	5,450	5,620	170	3.9	3.8	-0.1	3.7	3.6	-0.1	4.1	4.0	-0.1
T-5	ユニクス伊奈	2016/3/31	4,430	4,420	-10	5.2	5.2	0.0	4.9	4.9	0.0	5.4	5.4	0.0
T-6	ヨークタウン北金目	2016/3/31	4,220	4,300	80	5.1	5.0	-0.1	4.9	4.8	-0.1	5.3	5.2	-0.1
T-7	ユニクス吉川	2016/3/31	3,690	3,770	80	4.9	4.8	-0.1	4.7	4.6	-0.1	5.1	5.0	-0.1
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	2016/3/31	2,640	2,720	80	4.8	4.7	-0.1	4.6	4.5	-0.1	5.0	4.9	-0.1
T-9	スーパービバホーム岩槻(底地)	2016/3/31	5,210	5,260	50	-	-	-	4.7	4.7	0.0	-	-	-
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	2016/3/31	3,410	3,390	-20	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-11	ユニクス上里(底地)	2016/3/31	3,010	3,010	0	-	-	-	4.7	4.7	0.0	-	-	-
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	2016/3/31	1,730	1,740	10	-	-	-	4.6	4.6	0.0	-	-	-
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	2016/3/31	1,460	1,460	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	4.6	4.6	0.0
T-14	グルメシティ千葉中央店	2016/3/31	780	799	19	5.3	5.2	-0.1	5.1	5.0	-0.1	5.5	5.4	-0.1
O-1	ブルメール舞多聞	2016/3/31	8,820	8,780	-40	5.5	5.5	0.0	5.6	5.6	0.0	5.7	5.7	0.0
O-2	セントラルスクエア高殿店(底地)	2016/3/31	2,870	2,870	0	-	-	-	4.4	4.4	0.0	-	-	-
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	2016/3/31	2,390	2,410	20	6.5	6.4	-0.1	6.2	6.1	-0.1	6.7	6.6	-0.1
O-4	ブルメールHAT神戸	2016/3/31	11,600	11,600	0	5.0	4.9	-0.1	4.8	4.7	-0.1	5.2	5.1	-0.1
O-5	カリノ江坂	2016/3/31	6,580	6,590	10	4.9	4.8	-0.1	4.6	4.5	-0.1	5.1	5.0	-0.1
O-6	COMBOX光明池	2016/3/31	6,840	6,920	80	5.3	5.2	-0.1	5.0	4.9	-0.1	5.5	5.4	-0.1
O-7	阪急オアシス枚方出口店	2016/3/31	1,290	1,310	20	5.7	5.6	-0.1	5.5	5.4	-0.1	5.9	5.8	-0.1
O-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	2016/3/31	500	500	0	-	-	-	4.0	4.0	0.0	4.6	4.6	0.0
O-9	ライフ西天下茶屋店	2016/3/31	1,620	1,620	0	4.9	4.9	0.0	5.0	5.0	0.0	5.1	5.1	0.0
N-1	カーマホームセンター中川富田店(底地)	2016/3/31	2,500	2,500	0	-	-	-	4.8	4.8	0.0	-	-	-
N-2	ハロー宮西店	2016/3/31	2,200	2,230	30	5.4	5.3	-0.1	5.1	5.0	-0.1	5.6	5.5	-0.1
N-3	ケーズデンキ中川富田店(底地)	2016/3/31	945	945	0	-	-	-	4.8	4.8	0.0	-	-	-
F-1	サニー野間店	2016/3/31	1,500	1,520	20	5.2	5.1	-0.1	5.0	4.9	-0.1	5.6	5.5	-0.1
R-1	ロゼオ水戸	2016/3/31	10,300	10,700	400	5.7	5.5	-0.2	5.3	5.2	-0.1	5.8	5.7	-0.1
R-2	ケーズデンキ青森本店	2016/3/31	1,590	1,570	-20	5.9	5.8	-0.1	5.6	5.5	-0.1	6.1	6.0	-0.1
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	2016/3/31	901	909	8	5.9	5.8	-0.1	5.6	5.5	-0.1	6.1	6.0	-0.1
R-4	アシコタウンあしかが	2016/3/31	5,050	5,060	10	5.4	5.4	0.0	5.2	5.2	0.0	5.6	5.6	0.0
R-5	ヨークタウン新田東	2016/3/31	3,320	3,310	-10	5.6	5.6	0.0	5.4	5.4	0.0	5.8	5.8	0.0
R-6	カスミテクノパーク桜店	2016/3/31	847	861	14	5.3	5.2	-0.1	5.1	5.0	-0.1	5.5	5.4	-0.1
合計			137,353	138,674	1,321	5.3	5.2	-0.1	4.9	4.8	-0.1	5.4	5.3	-0.1

注:「前回」は前回の評価時点をい、第1期取得資産は2015年9月30日、第2期取得資産は2015年7月1日(ただし、ライフ西天下茶屋店は2015年9月1日)です。また、「今回」は2016年3月31日時点の価格時点をいいます。
また、DCF法において、最も2016年3月31日時点に最も近い期間の割引率を記載しています。

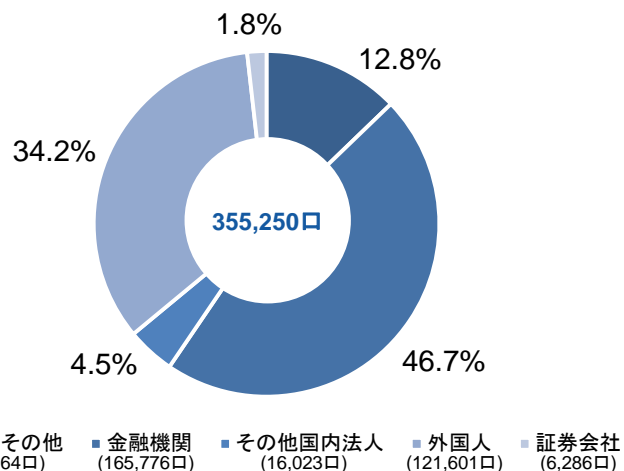
鑑定評価一覧(新規取得資産)

物件番号	物件名称	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	収益価格		
				直接還元法	DCF法	
				還元利回り (%)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
T-15	仲町台東急ストア	2016/2/1	3,780	4.7	4.5	4.9
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	2016/2/1	1,880	5.1	4.9	5.3
T-17	ライフ亀戸店	2016/2/1	1,500	4.3	4.0	4.5
O-10	ミリオンタウン塚口(底地)	2016/2/1	3,730	-	4.4	-
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	2015/11/1	7,220	4.9	4.7	5.1
R-7	ソラプラザ	2016/2/1	5,740	5.0	4.7	5.2
R-8	ピーワンプラザ天王	2016/2/1	4,230	5.3	4.9	5.4
合計			28,080	4.8	4.6	5.1

注: DCF法において、最も2016年3月31日時点に最も近い期間の割引率を記載しています。

投資主の状況(2016年3月末時点)

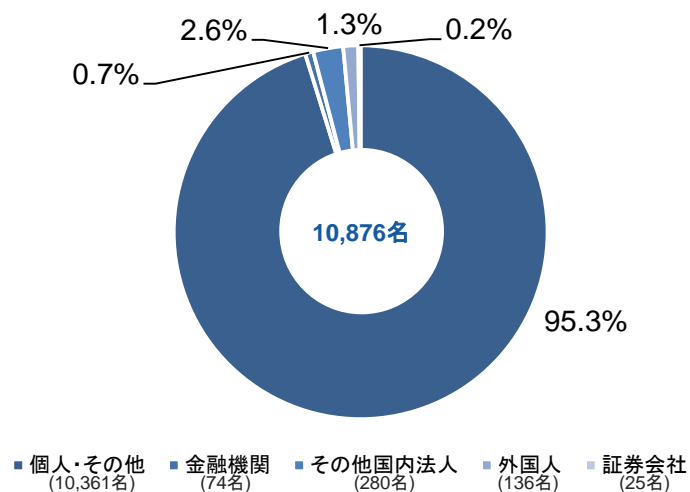
所有者別投資口数の割合



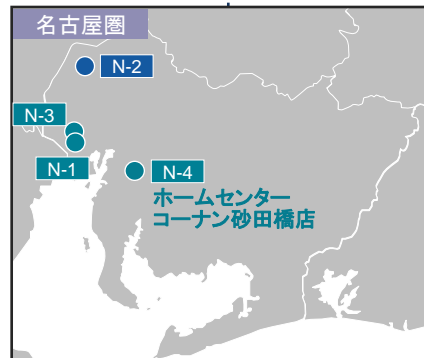
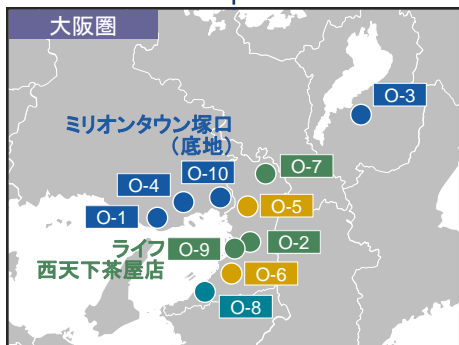
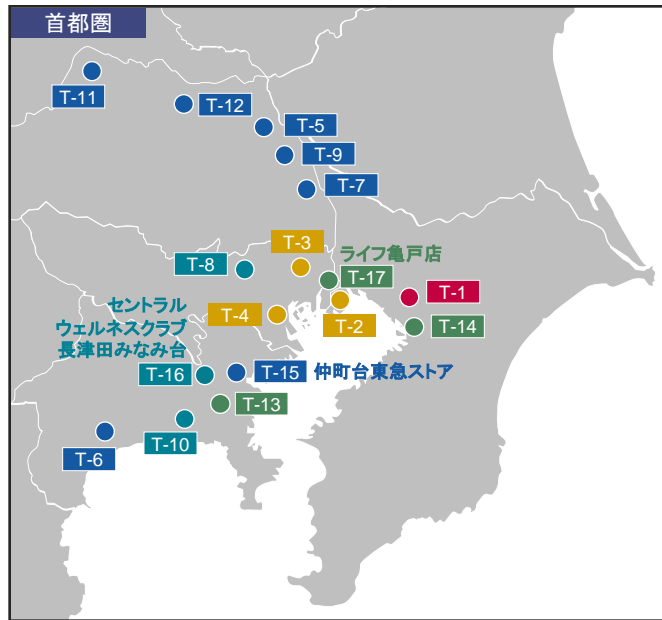
主要投資主

順位	名称	投資口数 (口)	所有割合 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	66,161	18.62%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	33,069	9.30%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	27,319	7.69%
4	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDAC ACCOUNT	15,185	4.27%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	12,099	3.40%
6	JP MORGAN CHASE BANK 385628	11,288	3.17%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	10,497	2.95%
8	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	5,934	1.67%
9	ケネディクス株式会社	5,750	1.61%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	4,811	1.35%

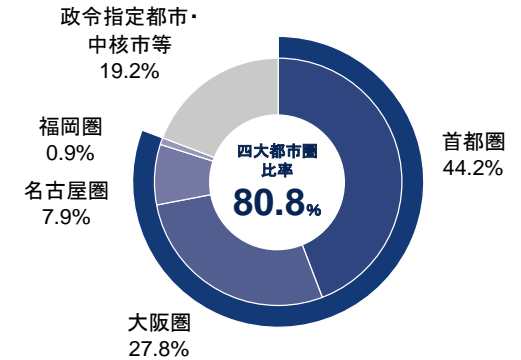
所有者別投資主数の割合



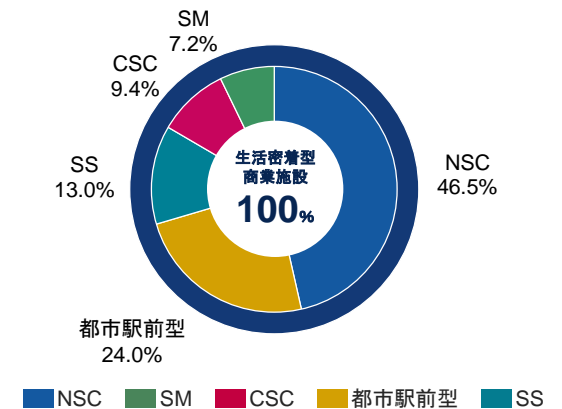
注: 所有割合は、発行済投資口数に占める所有投資口数の割合を算出しています。(小数第3位切り捨て)



投資対象地域別の比率
(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)



T-1 フルルガーデン八千代



T-2 MONA新浦安



T-3 パサージオ西新井



T-4 代官山アドレス・ディセ



T-5 ウニクス伊奈



T-6 ヨークタウン北金目



T-7 ウニクス吉川



T-8 スポーツクラブ
ルネサンス富士見台



T-9 スーパービバホーム
岩槻店(底地)



T-10 ケーズデンキ
湘南藤沢店(底地)



T-11 ウニクス上里(底地)



T-12 ウニクス鴻巣(底地)



T-13 いなげや横浜南本宿店
(底地)



T-14 グルメシティ
千葉中央店



O-1 プルメール舞多聞



O-2 セントラルスクエア
高殿店(底地)



O-3 ビアゴ・カーマホームセンター
近江八幡店



O-4 プルメールHAT神戸



O-5 カリーノ江坂



O-6 COMBOX光明池



O-7 阪急オアシス
枚方出口店



O-8 ウエルシア岸和田
加守店(底地)



O-9 ライフ西天下茶屋店



N-1 カーマホームセンター中川
富田店(底地)



N-2 バローー宮西店



N-3 ケーズデンキ
中川富田店(底地)



F-1 サニー野間店



R-1 ロゼオ水戸



R-2 ケーズデンキ
青森本店



R-3 スーパースポーツゼビオ
青森中央店



R-4 アシコタウンあしがが



R-5 ヨークタウン新田東



R-6 カスミテクノパーク桜店



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



O-10 ミリオントウン
塚口(底地)



N-4 ホームセンター
コーナン砂田橋店



R-7 ソララプラザ



R-8 ピーワンプラザ天王



	通番	物件名	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)	
取得価格の合計 158,766 百万円	T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	14,848	15,200	5.2	99.4	48	
	T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	8,500	6.2	96.1	72	
	T-3	バサージオ西新井	東京都足立区	5,850	6,280	5.0	98.3	40	
	T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	5,620	4.1	98.7	27	
	T-5	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡	4,379	4,420	5.4	100.0	1	
	T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000	4,300	5.4	100.0	1	
	T-7	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	3,770	5.1	99.2	10	
	T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	東京都練馬区	2,586	2,720	4.9	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	5,260	4.3	100.0	1	
	T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	神奈川県藤沢市	3,169	3,390	5.0	100.0	1	
	T-11	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡	3,000	3,010	4.6	100.0	1	
	T-12	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市	1,700	1,740	4.6	100.0	1	
	T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市	1,442	1,460	4.5	100.0	1	
	鑑定評価額の合計 166,754 百万円	T-14	グルメンティ千葉中央店	千葉県千葉市	760	799	5.7	100.0	1
O-1		ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市	8,389	8,780	5.8	99.5	48	
O-2		セントラルスクエア高殿店(底地)	大阪府大阪市	2,685	2,870	4.8	100.0	1	
O-3		ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2,140	2,410	7.1	100.0	2	
O-4		ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	11,000	11,600	5.3	98.7	40	
O-5		カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	6,590	5.3	99.1	30	
O-6		COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	6,920	6.0	100.0	1	
O-7		阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	1,280	1,310	5.9	100.0	1	
O-8		ウエルシア岸和田加守店(底地)	大阪府岸和田市	487	500	4.5	100.0	1	
O-9		ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市	1,505	1,620	5.2	100.0	1	
N-1		カーマホームセンター中川富田店(底地)	愛知県名古屋	2,311	2,500	5.2	100.0	1	
N-2		パロー一宮西店	愛知県一宮市	2,174	2,230	6.0	100.0	1	
N-3		ケーズデンキ中川富田店(底地)	愛知県名古屋	889	945	5.2	100.0	1	
平均鑑定NOI利回り 5.4 %		F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	1,520	5.4	100.0	1
	R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	10,700	5.9	100.0	23	
	R-2	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	1,570	6.7	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	909	6.5	100.0	1	
	R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	4,180	5,060	6.4	99.1	26	
	R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	3,310	6.0	100.0	2	
	R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	830	861	5.6	100.0	1	
	平均稼働率 99.7 %	T-15	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市	3,360	3,780	5.4	100.0	1
		T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	神奈川県横浜市	1,724	1,880	5.7	100.0	2
		T-17	ライフ亀戸店	東京都江東区	1,450	1,500	4.5	100.0	1
		O-10	ミリオンタウン塚口(底地)	兵庫県尼崎市	3,723	3,730	4.6	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	7,220	5.2	100.0	1
		R-7	ソララプラザ	宮城県仙台市	5,720	5,740	5.0	100.0	1
		R-8	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010	4,230	5.7	100.0	7
テナント数 403 件		第2期末取得済資産							
	第3期末取得済資産								

SM スーパーマーケット **ライフ亀戸店**

1km圏で7.1万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



物件概要

- 本物件は、JR「亀戸」駅(JR総武線及びJR総武線快速で「東京」駅まで4駅約12分)南口から国道14号(京葉道路)沿いに平井方面1.2km程度、及び東武亀戸線「亀戸水神」駅から南東方800m程度に立地するライフの単独店です。
- 平成12年開業の比較的新しい店舗で、延床面積約3,000㎡程度の地下1階及び1階の2層店舗です。屋上駐車場は24台収容可能です。

ハイライト

- 本物件は、1km圏で7.1万人という都内屈指の高い人口密度の商圏を有しており、亀戸7丁目交差点から亀戸9丁目交差点辺りまでを基本商圏とする店舗です。足元は、総戸数約700戸の大規模マンション「亀戸レジデンス」があり、居住密度が高い立地です。
- 国道14号(京葉道路)沿いの、自動車アプローチできる食品スーパーとして希少性があります。

取得価格 1,450百万円

所在地 東京都江東区

土地面積 2,185.63㎡

延床面積 2,929.58㎡

メインテナント 株式会社
ライフコーポレーション

鑑定NOI 65百万円

鑑定NOI利回り 4.5%

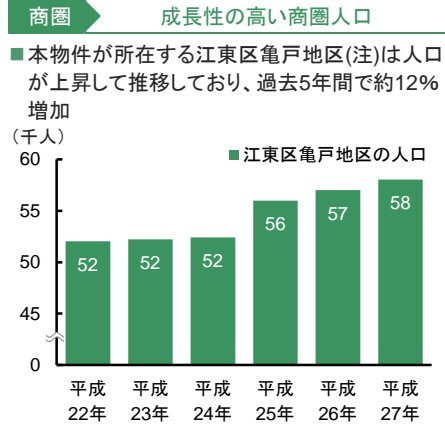


主要駅への電車でのアクセス



立地

足元に非常に人口集積の進展した商圏が広がる



商圏 高い人口密度

■1km²当たり21,494.0人と、江東区亀戸地区は非常に高い人口密度を有する

<参考>人口密度ランキング(東京都)

区域	密度(人/km ²)	区域	密度(人/km ²)
豊島区	21,881.5	墨田区	18,007.7
中野区	20,189.2	新宿区	17,899.6
荒川区	19,931.0	台東区	17,453.2
文京区	18,269.3		
目黒区	18,253.7	東京都全体	6,015.7

出所:総務省統計局「平成22年国勢調査」、東京都「平成22年 東京都区市町村町別報告」

出所: 江東区「世帯と人口」(各年1月1日)

アクセス 屋上駐車場を完備

■屋上駐車場を有し、自動車によるアクセスもカバー



設備 低い容積消化率と他用途への代替可能性

- 現在の指定容積率に対する容積消化率は33%程度であり、建替えによる潜在的なアップサイドポテンシャルあり
- 鑑定評価における積算評価の過程において更地評価は22億円程度と査定
- 人口集積地に立地し、近隣には住宅地が広がることからマンション等の施設への代替可能性を有する



注「江東区亀戸地区」とは、江東区亀戸一丁目から九丁目までの地域をいいます。以下同じです。

テナント

スーパーマーケット業界の最大手による安定した店舗運営

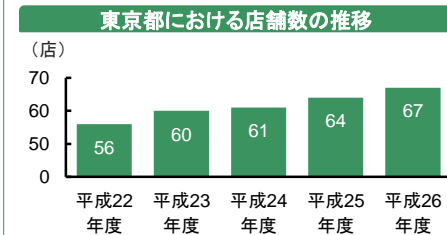
概要	テナントの概要
■東証一部上場、スーパーマーケット業界の最大手	企業名 株式会社ライフコーポレーション
■商圏の人口動態に恵まれた関東・関西の都市部に出店エリアを限定したドミナント戦略を推進	設立 昭和31年10月
	売上高 5,849億円(平成27年2月期連結)
	従業員数 22,198人(平成27年2月末日現在)
	事業内容 スーパーマーケットチェーン

出店動向 店舗数・販売額の継続的な拡大

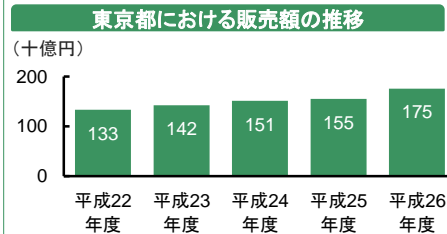
■大阪エリアとともに東京エリアに重点的に出店し、店舗数・販売額ともに継続して拡大

業界トレンド 拡大するスーパーマーケット市場

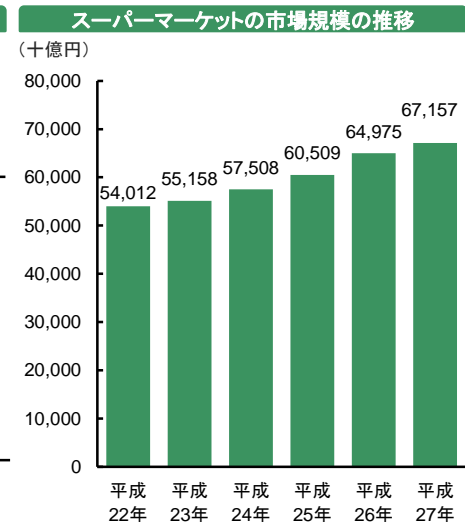
■平成22年以降、市場全体は拡大基調で推移



出所: 株式会社ライフコーポレーション



出所: 株式会社ライフコーポレーション



出所: 一般社団法人日本スーパーマーケット協会

SS スペシャルティストア ホームセンターコーナン砂田橋店

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



取得価格	7,140百万円
所在地	愛知県名古屋市
土地面積	15,118.47㎡
延床面積	20,329.07㎡
メインテナント	コーナン商事株式会社
鑑定NOI	368百万円
鑑定NOI利回り	5.2%



ハイライト

- 本物件は、名古屋市北部の市街地に立地し、近畿地方を中心に全国に300店以上を有するホームセンターコーナンと大型スポーツ用品店を併設する商業施設です。
- 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は、平成17年比で、1km圏102.9%、3km圏102.5%、5km圏102.8%と増加トレンドで、単身世帯が比較的多い都市型の特性があります。隣地では大型マンションの開発が予定されており、今後の人口増加も期待されます。
- 商圏人口における車保有率は高く、車客の取込みが可能な本物件の立地と整合するといえます。

主要駅への電車でのアクセス



立地

良好なアクセスを活用し、人口が増加している商圏をカバー

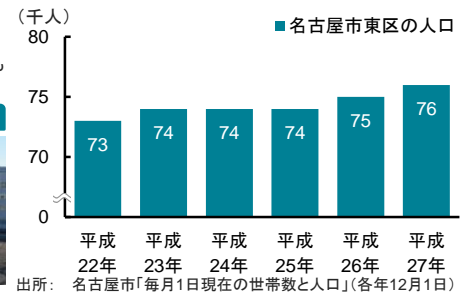
周辺

大規模住宅の開発

- 隣地において約550戸の大規模な住宅開発が進行中
- 住宅開発に合わせて食品スーパーの開店も予定され、本物件のホームセンターとの利用客の相乗効果も期待される

商圏

成長性の高い商圏人口



配置図



出所：国土地理院の空中写真を本資産運用会社に加工

アクセス

広大な駐車場スペースを完備

- 駐車台数：713台



テナント

ホームセンター業界大手のテナントによる安定した店舗運営

- 東証一部上場、ホームセンター上場企業の中でDCMホールディングス株式会社、株式会社コメリに次ぐ売上規模
- 売場面積1,000坪～3,000坪を中心に展開。DIY用品、家庭用品、カー&レジャー等、住まいと暮らしに関わる商品エリアを幅広くカバーするとともに、各店にDIY専門スタッフを配置し、「モノ+情報」の提供を目指す

企業名	コーナン商事株式会社
設立	昭和53年9月
売上高	2,803億円(平成27年2月期)
従業員数	正社員2,652人(平成27年2月末日現在)
事業内容	ホームセンター事業

都市駅前型 ソララプラザ

「仙台」駅からペDESTリアンデッキで繋がる商業ビル



取得価格	5,720百万円
所在地	宮城県仙台市
土地面積(注)	3,694.05㎡
延床面積(注)	24,768.42㎡
メインテナント	株式会社大塚家具
鑑定NOI	284百万円
鑑定NOI利回り	5.0%



ハイライト

- 本物件は、平成21年9月に竣工した、「仙台」駅西口からペDESTリアンデッキで繋がる地上14階・地下1階建の商業ビル内の、区分所有対象となる3階から8階の家具専門店舗部分及び1階・2階の店舗導線部分です。区分所有外の1階・2階部分には他の店舗、9階から14階にはビジネスホテルが入居しています。
- テナントはIDC大塚家具であり、同社の東北地方唯一の店舗であり、長期にわたって人口増加が継続している仙台市中心街において、他商業テナントとともに、立地優位性を活かした集客が期待できます。

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

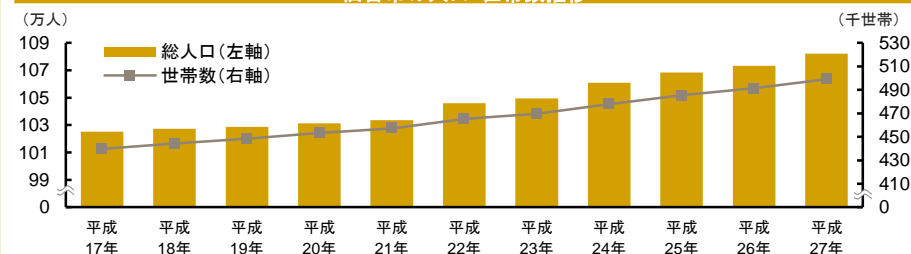
立地

商業施設やオフィスが集積する「仙台」駅西口からペDESTリアンデッキで直結

商圏 成長性の高い商圏人口

- 仙台市は全国市区町村別で人口第11位の地方主要都市であることに加え、毎年堅調に人口及び世帯数が増加しており、過去10年間で人口は約5%、世帯数は約13%増加

仙台市の人口・世帯数推移



出所：仙台市「推計人口の推移(各年10月1日)」

アクセス

「仙台」駅への良好なアクセス

- 「仙台」駅から徒歩3分圏に立地
- ペDESTリアンデッキにより、「仙台」駅西口と直結
- 商業施設やオフィスが集積するエリアに立地し、オフィス需要も見込めるポテンシャルを有する



出所：国土地理院の空中写真を本資産運用会社にて加工

テナント

東北地方唯一のIDC大塚家具がテナントとして入居

- IDC大塚家具がテナントとして入居しており、株式会社大塚家具の東北地方唯一の基幹店舗として機能
- 株式会社大塚家具は東証JASDAQ市場に上場

企業名	株式会社大塚家具
設立	昭和47年8月
売上高	580億円(平成27年12月期)
従業員数	1,744人(平成27年12月末日現在)
事業内容	家具販売業

NSC ネイバーフッド
ショッピングセンター

仲町台東急ストア

高い人口増加率を示し、都心への高いアクセス性を有するエリアの駅前NSC



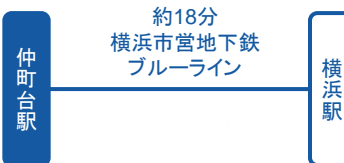
取得価格	3,360百万円
所在地	神奈川県横浜市
土地面積(注)	2,619.34㎡
延床面積(注)	12,585.63㎡
メインテナント	株式会社東急ストア
鑑定NOI	182百万円
鑑定NOI利回り	5.4%



ハイライト

- 本物件は、横浜市営地下鉄ブルーラインの快速停車駅である「仲町台」駅前(横浜市営地下鉄ブルーラインで「横浜」駅まで約18分、「あざみ野」駅経由で「渋谷」駅まで約35分)に立地し、低層階が商業、高層階が住宅の複合施設における、食品スーパー等からなる商業施設部分です。
- 「仲町台」駅の1日当たり乗降客数は平成26年度で31,777人となっており、東急ストアが開業した平成22年度の29,547人から4年間で約8%増加しています。
- 足元の人口は増加傾向にあり、平成22年国勢調査に基づく商圏人口は平成17年比で500m、1km、2km各商圏ともに約10%の高い伸びを示しています。

主要駅への電車でのアクセス



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

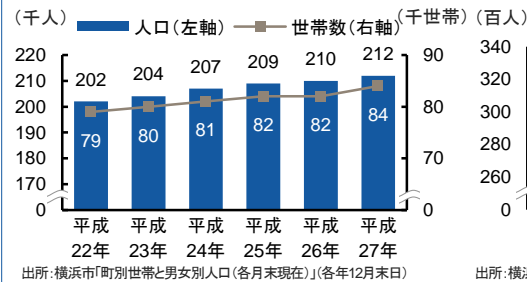
立地

人口の成長性の高いエリアに立地し、良好なアクセスも確保

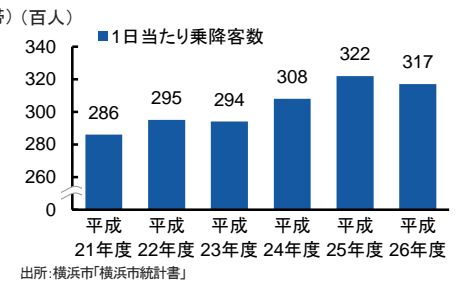
商圏 人口及び駅利用客の成長性の高いエリア

- 周辺エリアは港北ニュータウンを中心として街づくりが進展し、人口・世帯数はともに増加基調で推移
- 「仲町台」駅の乗降客数も堅調に推移

都筑区の人口及び世帯数の推移



「仲町台」駅の乗降客数の推移



アクセス

駅前立地による高いアクセス性

- 「仲町台」駅から徒歩1分の駅前に立地
- 「仲町台」駅は高架となっており、徒歩客や自転車客も容易にアクセス可能
- 駅前広場はバスターミナルとなっており、6系統の路線が運行



テナント

東急グループとしてのテナント競争力も背景に、周辺住民に加えて高層階の居住者による消費の取込みも期待

安定性 住宅を併設する生活密着型商業施設に東急グループのテナントが入居

- 東急グループの東急ストアが地下2階から2階までの4層を賃借
- 1階を食品スーパーとして自社使用し、駅前立地の利便性を生かして簡便性の高い商品や小分け商品が充実
- 2階及び地下1階をレストランや100円ショップ、クリーニング店、歯科医院等の店舗に転賃して多様な消費者ニーズに対応
- 所有対象外の高層階は住宅となっており、居住者による来店も取り込むことが可能
- テナントとの間で10年以上リース契約を締結し、賃料収入の安定性を確保

SS スペシャルティストア セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台



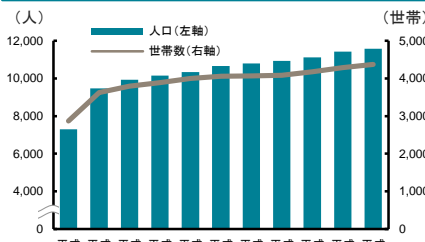
人口増加率の高いニュータウンエリアのロードサイドに立地する、スポーツクラブを核とする商業施設

立地

成長性の高いエリアへの立地を活用すべく良好なアクセスを確保

商圏 → 成長性の高い商圏に立地 アクセス → 高い視認性と良好なアクセス

長津田みなみ台の人口・世帯数推移



出所：横浜市「世帯と人口」(各年11月末日)

- 施設の高い視認性
- 生活幹線道路沿いに立地、車での利用者をカバー
- 139台収容可能な大型立体駐車場が付随し、車の利便性も高い
- シャトルバスにより広域の利用者をカバー



取得価格	1,724百万円
所在地	神奈川県横浜市
土地面積	2,876.11㎡
延床面積	3,994.17㎡
メインテナント	セントラルスポーツ株式会社他
鑑定NOI	97百万円
鑑定NOI利回り	5.7%



テナント

競争力の高いスポーツクラブと生活密着性の高いリサイクルショップが入居

競争力 → セントラルスポーツ株式会社の概要

事業内容	スポーツクラブの運営等	(百万円)
店舗数	全国208店舗(平成27年3月末日現在)	■売上高
従業員数	1,114人(平成27年3月末日現在)	46,135
上場市場	東証一部	46,381
売上高	509億円(平成27年3月期連結)	46,935
		48,328
		50,938

出所：セントラルスポーツ株式会社

競争力 → 株式会社トレジャー・ファクトリーの概要

事業内容	リユースショップの運営等	(百万円)
店舗数	全国82店舗(平成27年2月末日現在)	■売上高
従業員数	384人(平成27年2月末日現在)	6,347
上場市場	東証一部	7,205
売上高	106億円(平成27年2月期連結)	7,984
		9,129
		10,682

出所：株式会社トレジャー・ファクトリー

ハイライト

- 本物件は、平成20年8月に竣工し、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で、リサイクルショップのトレジャー・ファクトリーも複合しています。
- 本物件隣地の総戸数約160戸のマンションを含め、周辺は戸建住宅やマンションが密集するニュータウンエリアで、最寄駅近くでもマンション化が進んでいます。また、沿道には回転寿司やコンビニエンスストア等、ロードサイド型の店舗が多くあります。

主要駅への電車でのアクセス



NSC ネイバーフッド
ショッピングセンター

ピーワンプラザ天王

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



物件概要

- 本物件は、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であり、地元スーパーであり遠州鉄道グループの遠鉄ストア、静岡県西部でドミナント展開するドラッグストアの杏林堂薬局、スーパー銭湯の喜多の湯、靴のシューズ愛ランド、レンタルショップのゲオ、メガネの眼鏡市場、ドコモショップ等を複合しています。
- 敷地中央に595台収容可能な平面駐車場を配置し、単独型店舗が駐車場を囲んでおり、短時間での購買に適したSC形態を有しています。

ハイライト

- 本物件の周囲は大型施設も集積する一大商業エリアで、地元住民に広く認知されている生活密着性の高い本物件のテナントと、本エリアに所在するその他店舗とは、差別化が図られており、商業集積による相乗効果が大きいと考えられます。
- 東西方向に通り抜ける交通量の多い生活幹線道路に接道し、車によるアクセシビリティも良好な立地です。

取得価格 4,010百万円

所在地 静岡県浜松市

土地面積 36,218.55㎡

延床面積 14,467.54㎡

メインテナント 株式会社杏林堂薬局

鑑定NOI 227百万円

鑑定NOI利回り 5.7%



立地

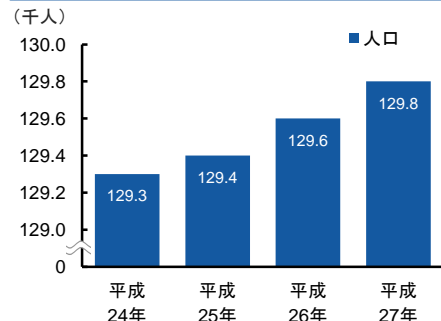
安定した商圏人口と高い交通利便性

商圏

安定した商圏人口

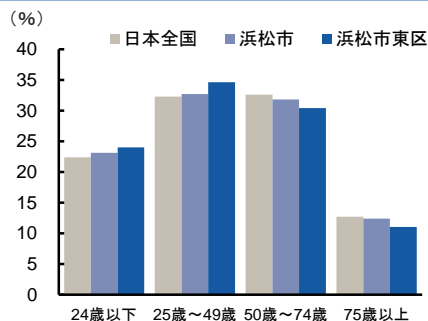
- 浜松市にはスズキ株式会社、ヤマハ株式会社、浜松ホトニクス株式会社等の上場製造企業が本社及び工場を構えており、人口は安定して推移
- 比較的若いファミリー世帯が多く居住

浜松市東区の人口の推移



出所：浜松市「町字別・年齢別人口表」(各年10月1日)

年齢別人口比率



出所：総務省統計局「全国・年齢(5歳階級)、男女別人口」、浜松市「町字別・年齢別人口表」(平成27年4月1日)

周辺

商業施設密集地帯

- 周辺は、イオンモール、ケースデンキ、DCMカーマ21等の大型施設が集積する一大商業エリア
- 本物件のテナントは、本エリアの他店舗との差別化が図られており、商業集積による相乗効果が大きいと考えられる
- 東西方向に通り抜ける生活幹線道路に接道し、道路アクセスも良好な立地

本物件の周辺エリア



テナント

多様なテナントミックスを有し、食料品・日用品もカバーする競争力の高いドラッグストア等が入居

集客力

多様なテナントミックス

- 食料品、ドラッグストアに加え、レジャー施設である温浴施設等の複数の集客コンテンツを有するテナント構成

競争力

競争力の高いドラッグストア

- テナント名：株式会社杏林堂薬局
- 明治33年創業
- 医薬品に留まらず、食料品、化粧品や日用雑貨を販売

遠鉄ストア

- 浜松を中心に展開する食品スーパー
- 地元住民からの高い認知度



ネットスーパー事業

- ネットスーパーを展開し、Eコマースへの対応力を有する
- 本店舗は浜松市内の広域を配達エリアとしてカバー
- 食料品、医薬品、日用雑貨等、幅広い商品を取り扱う

配達エリア



出所：株式会社杏林堂薬局

浜松温泉 喜多の湯

- 愛知県・岐阜県・静岡県に6店舗を構えるリラクゼーションスパ



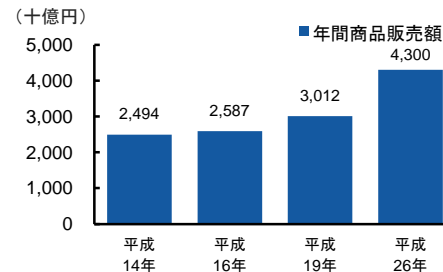
エントランス



リラクゼーションスペース

ドラッグストアの市場規模の推移

- 医薬品に加え、日用品等の消費者の多様なニーズをカバーする品揃えを展開して規模を拡大
- 平成14年以降一貫して拡大を続け、平成26年の時点で4.3兆円程度の市場規模を有する



出所：経済産業省「商業統計」

NSC ネイバーフッド
ショッピングセンター

ミリオンタウン塚口(底地)

JR「塚口」駅前大規模再開発プロジェクト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



立地

大規模再開発により見込まれる商圈人口の増大

- 大規模開発の一環として総戸数計1,200戸超のマンション及び戸建住宅が建設中又は計画中であり、今後足元の商圈人口の増大を見込んでいます。
- 開発エリアに隣接して総戸数計約540戸のマンションや戸建住宅地が既に広がり、広大な商圈を形成しています。
- 駐車場255台が配置され、車での来店もカバーしています。



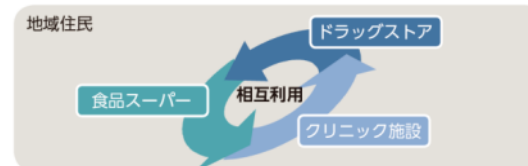
テナント

テナント間の相互利用効果と賃借人の継続的な施設利用の蓋然性

利便性

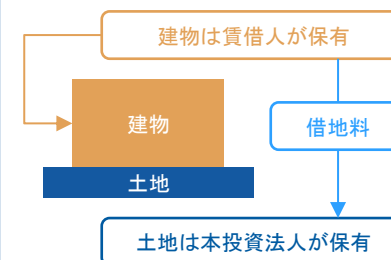
テナント間の相互利用効果

- 食品スーパー、ドラッグストア及びクリニックとの利用客の相乗効果
- 地域医療への貢献を謳うクリニックを利用する地域住民が他のテナントを利用することを期待
- 食品スーパーは深夜12時まで営業を実施し、高い利便性を確保



安定性

建物所有者との20年以上の事業用定期借地権設定契約



ご参考: 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ため退去リスクが低く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

(注) 上記は、底地の取得によるメリットであると本投資法人が考えている戦略を記載しています。上記は、本投資法人の企図及び戦略であり、底地の取得により上記に記載の効果が生じることを保証または約束するものではありません。

取得価格	3,723百万円
所在地	兵庫県尼崎市
土地面積	8,264.46㎡
延床面積	-
メインテナント	株式会社万代
鑑定NOI	169百万円
鑑定NOI利回り	4.6%



ハイライト

- 本物件は、JR「塚口」駅前大規模再開発プロジェクトの商業ゾーンとして、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し、平成28年2月に開業した新しいNSCの底地です。
- 駅前の開発エリアに隣接していることに加え、大規模マンションや戸建住宅地が既に広がっています。

主要駅への電車でのアクセス



SM スーパーマーケット

ライフ西天下茶屋店

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



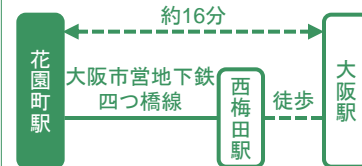
取得価格	1,505百万円
所在地	大阪府大阪市
土地面積	2,933.51㎡
延床面積	2,401.77㎡
メインテナント	株式会社ライフコーポレーション
鑑定NOI	78百万円
鑑定NOI利回り	5.2%



ハイライト

- 本物件は、500m圏で1.6万人という人口集積地に立地する、平成22年8月に開業した食品スーパーライフの店舗です。
- 分厚い居住密度が魅力的なエリアで、足元居住者を中心とした利用客が多い店舗ですが、大阪市域を南北に縦断する府道41号線(大阪伊丹線/なにわ筋)沿いにあり、競合他店舗に対するアドバンテージとなる広い駐車場(47台収容)も有し、車による来店にも対応しています。

主要駅への電車でのアクセス



立地

人口集積エリアに立地し大阪中心部へ高いアクセス性

- | | | | |
|----|--------|------|---------|
| 商圏 | 高い人口密度 | アクセス | 高いアクセス性 |
|----|--------|------|---------|
- 人口が集積する大阪市内においても高い人口密度を有する
 - 本物件が所在する西成区の人口密度は、大阪市24区全体で第6位
 - 鉄道アクセスに優れたエリアに所在しながらも幹線道路に面し、駐車場を有することで、高い接道性と多様なアクセス方法を確保

人口密度ランキング(大阪市)

区域	密度 (人/㎢)	区域	密度 (人/㎢)
城東区	19,695.0	生野区	15,991.5
阿倍野区	17,754.6	西区	15,972.7
東成区	17,633.2	旭区	14,675.4
都島区	16,964.0	天王寺区	14,536.5
住吉区	16,656.5	大阪市24区全体	11,980.6
西成区	16,594.8		

出所: 総務省統計局「平成22年国勢調査」



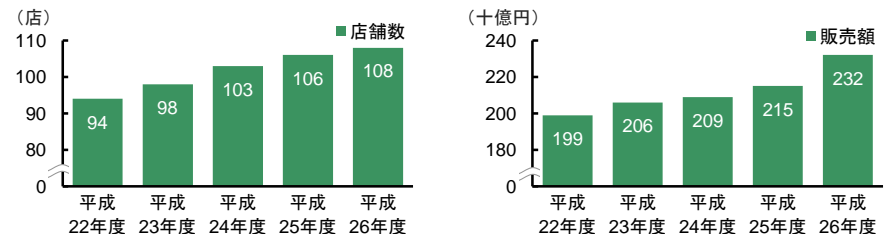
テナント

株式会社ライフコーポレーションの大阪府でのドミナント戦略の推進による出店の拡大

出店動向 出店戦略と大阪エリアにおける出店状況

- 首都圏・近畿圏において、それぞれ重点エリアを中心としたドミナント戦略を推進
- 地域への密着性を重視し、エリアに最適な出店形態を実行
 - 駅前等、集客力のある立地では、都心小型店を展開
- 大阪エリアにおける店舗数・販売額はともに継続して拡大

大阪府における店舗数と販売額の推移



出所: 株式会社ライフコーポレーション

ポートフォリオ概要(1)

物件名	T-1 フルルガーデン八千代	T-2 MONA新浦安	T-3 パサージオ西新井	T-4 代官山 アドレス・ディセ	T-5 ウニクス伊奈
物件写真					
所在地	千葉県八千代市	千葉県浦安市	東京都足立区	東京都渋谷区	埼玉県北足立郡伊奈町
取得価格	14,848百万円	8,063百万円	5,850百万円	5,390百万円	4,379百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ●「大手町」駅へ電車で約40分の人口増加エリアの駅前に立地するCSC ●専門店棟には大手カジュアル衣料店等、約50店舗が出店 ●本物件のイトーヨーカドーは店舗出荷型ネットスーパー事業も展開する戦略店舗 	<ul style="list-style-type: none"> ●「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 ●食品スーパーをはじめ、衣料店、飲食店等、約70テナントが入居し、地域コミュニティの一躍を担う 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●駅と住宅地を結ぶ通路(パサージオ)が中央に配され、家電量販店、衣料店、飲食店等が出店 	<ul style="list-style-type: none"> ●都心部でも高い人口密度を持つ代官山エリアの駅前複合施設の商業施設部分 ●代官山を象徴する感度の高い店舗が入居し、代官山の街特性に沿う一方で、食品スーパー、ドラッグストア等も擁し、生活密着性も有する 	<ul style="list-style-type: none"> ●本物件周辺は住宅分譲が進行しており、人口増加が継続 ●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
物件名	T-6 ヨークタウン北金目	T-7 ウニクス吉川	T-8 スポーツクラブ ルネサンス富士見台	T-9 スーパービバホーム 岩槻店(底地)	T-10 ケーズデンキ 湘南藤沢店(底地)
物件写真					
所在地	神奈川県平塚市	埼玉県吉川市	東京都練馬区	埼玉県さいたま市岩槻区	神奈川県藤沢市
取得価格	4,000百万円	3,600百万円	2,586百万円	4,815百万円	3,169百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●食品スーパーをはじめ、家電量販店、レストラン等、相乗性をもつ最寄り業態を複合し、ニュータウンエリアの地域コミュニティを担う 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●「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 ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●車でのアクセシビリティが高い、ロードサイド型店舗の底地 ●ケーズデンキの既存店(全店平均)と比較すると大型店に属し、長期の事業用定期借地期間が残る

物件名	T-11 ユニクス上里(底地)	T-12 ユニクス鴻巣(底地)	T-13 いなげや 横浜南本宿店(底地)	T-14 グルメシティ千葉中央店	T-15 仲町台東急ストア
物件写真					
所在地	埼玉県児玉郡上里町	埼玉県鴻巣市	神奈川県横浜市旭区	千葉県千葉市中央区	神奈川県横浜市都筑区
取得価格	3,000百万円	1,700百万円	1,442百万円	760百万円	3,360百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 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&D開発商業施設の底地 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 鴻巣エリア最大級のP&D開発商業施設の底地 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成27年3月にオープンした足元商圏が豊富な食品スーパーいなげやの底地 ● 生活道路沿いに面し、至近にはレストランやドラッグストア等も出店し、最寄型業態に適した立地 	<ul style="list-style-type: none"> ● 行政機関が集まるため就業者を中心に昼間人口の多いエリア ● 食品スーパーのグルメシティやクリニックなど、地域密着型のテナントから構成 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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
物件名	T-16 セントラルウェルネス クラブ長津田みなみ台	T-17 ライフ亀戸店	O-1 ブルメール舞多間	O-2 セントラルスクエア 高殿店(底地)	O-3 ピアゴ・カーマホーム センター近江八幡店
物件写真					
所在地	神奈川県横浜市緑区	東京都江東区	兵庫県神戸市垂水区	大阪府大阪市旭区	滋賀県近江八幡市
取得価格	1,724百万円	1,450百万円	8,389百万円	2,685百万円	2,140百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 宅地造成が進む神戸市の新興住宅地間に立地するNSC ● 食品スーパー、家電量販店、大手衣料店を核に約45店舗が入居 	<ul style="list-style-type: none"> ● 鉄道網が充実する人口密集エリアに平成25年にオープンした食品スーパーライフの新業態店舗の底地 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● ユニークグループのSMであるピアゴと、カーマホームセンターの2棟で構成されるNSC

物件名	O-4 ブルメールHAT神戸	O-5 カリーノ江坂	O-6 COMBOX光明池	O-7 阪急オアシス 枚方出口店	O-8 ウエルシア 岸和田加守店(底地)
物件写真					
所在地	兵庫県神戸市中央区	大阪府吹田市	大阪府和泉市	大阪府枚方市	大阪府岸和田市
取得価格	11,000百万円	6,555百万円	6,450百万円	1,280百万円	487百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 震災復興のシンボルタウン「HAT神戸地区」の核となるNSC ● 三宮エリアとの至近性から、周辺部での住宅開発も活発 ● シネマコンプレックス、食品スーパー、衣料店等が集積 	<ul style="list-style-type: none"> ● 「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 ● 居住地として人気があり子育て世代の居住も多い商圈 ● 東急ハンズが核店舗として出店 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 「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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 500m圏で1万人という高い人口集積地に立地する食品スーパー ● 徒歩圏を主体とする店舗であるが、駐車場約100台があり、自動車客にも利便性の高い店舗 	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成27年オープンの食品も扱うドラッグストアの底地 ● 本エリアは業界大手である同社がドミナントしているエリア ● 周囲は戸建住宅を中心に住宅地が広がり、車客に加え自転車客の取り込みも期待
物件名	O-9 ライフ西天下茶屋店	O-10 ミリオンタウン塚口(底地)	N-1 カーマホームセンター 中川富田店(底地)	N-2 バロー一宮西店	N-3 ケーズデンキ 中川富田店(底地)
物件写真					
所在地	大阪府大阪市西成区	兵庫県尼崎市	愛知県名古屋市中川区	愛知県一宮市	愛知県名古屋市中川区
取得価格	1,505百万円	3,723百万円	2,311百万円	2,174百万円	889百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● JR「塚口」駅前大規模再開発計画の商業ゾーンとしてオープンした足元商圈が豊富なNSCの底地 ● 本再開発計画では計1,200戸超のマンション及び戸建住宅が建設中又は計画中であり、人口増加が見込まれる 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 「名古屋」駅まで電車で約15分のエリアに立地 ● カーマホームセンター中川富田店同様、隣接店舗と共に商業集積を形成

物件名	N-4 ホームセンター コーナン砂田橋店	F-1 サニー野間店	R-1 ロゼオ水戸	R-2 ケーズデンキ青森本店	R-3 スーパースポーツゼビオ 青森中央店
物件写真					
所在地	愛知県名古屋市中区	福岡県福岡市南区	茨城県水戸市	青森県青森市	青森県青森市
取得価格	7,140百万円	1,497百万円	10,046百万円	1,469百万円	898百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> 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 周辺エリアにおける人口増加トレンドに加え、隣地では大規模な住宅開発が進行中 	<ul style="list-style-type: none"> 昭和45年の開業から長年地域住民に支持されてきた旧店舗を平成19年に建替えたSM サニーは当該エリアにおいて重点的に出店しており、その中で本物件が一番店といえる売上を計上 	<ul style="list-style-type: none"> 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 食品スーパーとホームセンターを核とし衣料店、100円ショップ等で構成され、平成27年にリサイクルショップ棟を増築 	<ul style="list-style-type: none"> 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 店舗面積は3,811㎡と大型で、広域商圈をカバー 	<ul style="list-style-type: none"> 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 店舗面積4,056㎡の地域一番の規模をもつ大型スポーツ用品店
物件名	R-4 アシコタウンあしかが	R-5 ヨークタウン新田東	R-6 カスミテクノパーク 桜店	R-7 ソララプラザ	R-8 ピーワンプラザ天王
物件写真					
所在地	栃木県足利市	宮城県仙台市宮城野区	茨城県つくば市	宮城県仙台市青葉区	静岡県浜松市東区
取得価格	4,180百万円	3,252百万円	830百万円	5,720百万円	4,010百万円
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> 食品スーパーを核に、シネマコンプレックス、スポーツ用品店等から構成される大型NSC 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 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅開発が進む「仙台」駅通勤圏に立地するNSC 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 食品スーパーカスミの24時間営業店舗 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 	<ul style="list-style-type: none"> 「仙台」駅からペDESTリアンデッキで繋がる商業ビル IDC大塚家具の「仙台ショールーム」が出店しており、同社の東北地方の基幹店舗として機能 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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

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。