

ケネディクス商業リート投資法人

中間決算説明会資料

第1期(2015年9月期)

2015年5月26日



KENEDIX

ケネディクス商業リート投資法人



Contents

セクション1

日本初の生活密着型商業施設を中心としたJ-REITの誕生

3

セクション2

IPO以降の運用状況及び平成27年9月期中間決算の概要

10

セクション3

今後の取り組み

21

Appendix1

本投資法人の特徴

29

Appendix2

補足資料

40

セクション1

日本初の生活密着型商業施設を中心としたJ-REITの誕生

KENEDIX

IPOのハイライト

日本初の生活密着型商業施設を中心としたJ-REITの誕生

ケネディクス商業リート

祝上場

IPO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)
証券コード	3453
オファリング口数	260,000口 (OA5,750口を含む)
オファリング総額	598億円
発行価格	230,000円
上場日	2015年2月10日
内外比率	国内66.5%:海外33.5% (ケネディクス株式会社販売分を除く)

メディアによる報道

ケネディクス商業R、初の生活密着型施設特化として投資家に訴求
(前略)

ケネディクス商業リート投資法人(KRR)の公開価格がプライシングされた。当初の配分予定では、国内70%、海外30%とし、国内については一般投資家分を80%、機関投資家分を20%と設定。

その後、ブックビルディングを踏まえて、プライシング時に機関投資家の需要に応える形で、一般投資家分の5%を国内機関投資家と海外へ移動した。

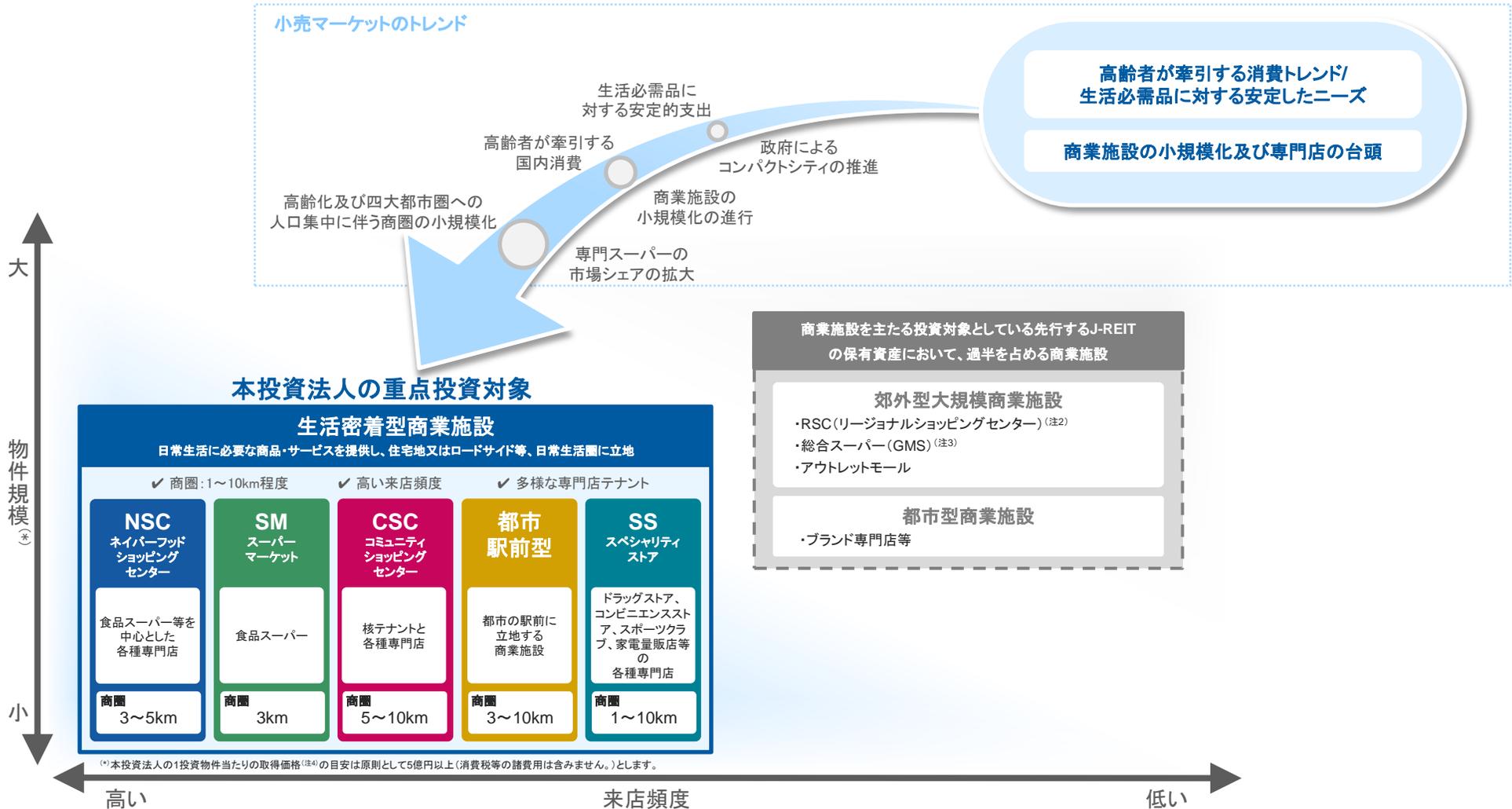
最終的なポジションは国内一般投資家分が51%、国内機関投資家分が15.5%、海外分が33.5%となり、需要倍率は「一般投資家分が約17倍、国内機関投資家分が11倍超、海外分が30倍超、全体で20倍超」(関係者)となった。

アセットクラスや資産構成への関心はもとより、ケネディクス・グループが手掛けるIPO銘柄として注目され、グローバルオファリングを選択し多くの投資家にアピールしたことで、最近の案件の中でも特に多くの札を集め「全員参加」(同)となったようだ。

(後略)

(データ提供元 Thomson Reuters DealWatch)

- 人口集積の高い四大都市圏^(注1)及び特例市等に所在する、「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。



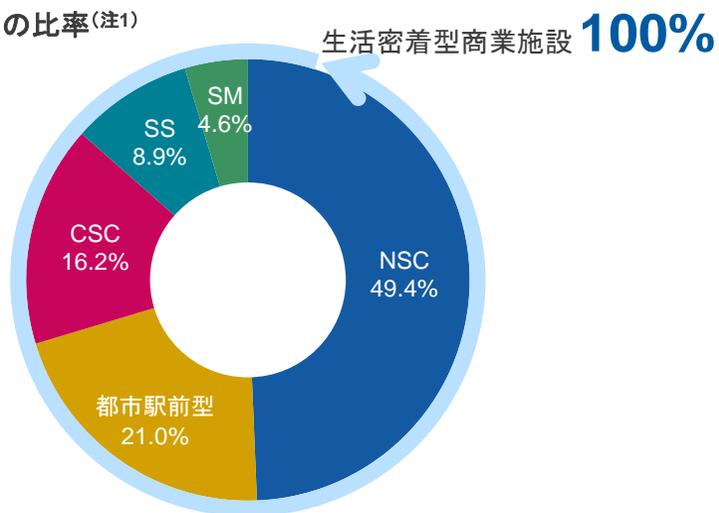
注1:「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」とは福岡県をいいます。
 注2:「RSC(リージョナルショッピングセンター)」とは、多数の専門店(一般的には100テナント以上)を有し、商圏が概ね10km以上の大規模ショッピングセンターをいいます。
 注3:「GMS」とは、セネラルマーチャンダイズストア(General Merchandise Store)の略であり、食料品・日用品のみならず、衣料品や家電、家具等、日常生活で使う様々な商品を中心とした大衆品を総合的に品揃えしているものをいい、総合スーパーと同義です。
 注4:「取得価格」とは、不動産取得に係る購入価格のみを指し、諸税、取得費用等を含みません。以下同じです。

本投資法人のポートフォリオの特徴(1)

- IPO時取得物件 + ブルメールHAT神戸 -

生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオの構築

商業施設タイプ別の比率(注1)



生活密着型商業施設 **100%**

取得価格の合計	918億円
鑑定評価額の合計	935億円
物件数	19件
平均鑑定NOI利回り(注2)	5.4%
平均築年数(注3)	10.5年
平均稼働率(注4)	99.4%
テナント数(注4)	322件
平均残存賃貸借期間(注5)	8.3年

注1: 底地については、底地上の建物の商業施設タイプに基づき区分しています。特に注記がない数値については2015年4月16日現在の数値を記載しています。

注2: 「平均鑑定NOI利回り」は、取得時の鑑定評価書に記載されたNOIを取得価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 「平均築年数」とは、各取得資産の平成27年3月末日現在を基準日とした築年数を取得価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出した数値、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、平成27年4月16日取得のブルメールHAT神戸を含みます。

注4: 平成27年3月末日現在の数値を記載しています。また、平成27年4月16日取得のブルメールHAT神戸を含みます。

注5: 「平均残存賃貸借期間」とは、各テナントの平成27年3月末日現在を基準日とした残存賃貸借期間(以下「残存賃貸借期間」といいます。)を賃料(歩合賃料を除きます。))に基づき算出される比率で加重平均して算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

安定性及び成長性の両方を追求するポートフォリオ

安定的なキャッシュ・フローの創出と収益成長の可能性を追求

安定性



成長性

テナント業態の安定性

豊富な外部成長機会

高い来店頻度

消費の拡大に伴う賃料の
アップサイドポテンシャル

分散の効いたポートフォリオ

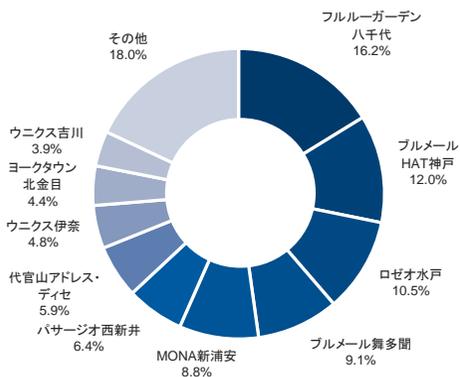
テナントの入替えに伴う
賃料向上の可能性

本投資法人のポートフォリオの特徴(2)

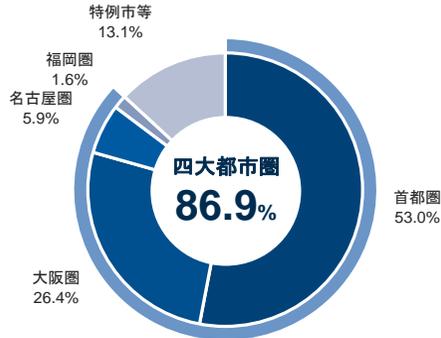
- IPO時取得物件 + ブルメールHAT神戸 -

ポートフォリオ分散等による安定的なキャッシュ・フローの創出

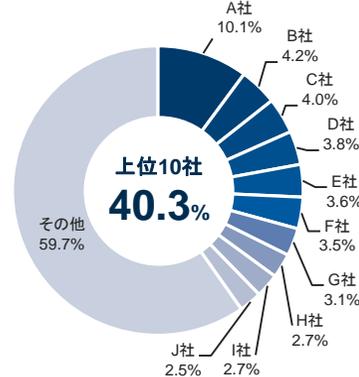
投資比率(上位10物件)
(取得価格ベース)



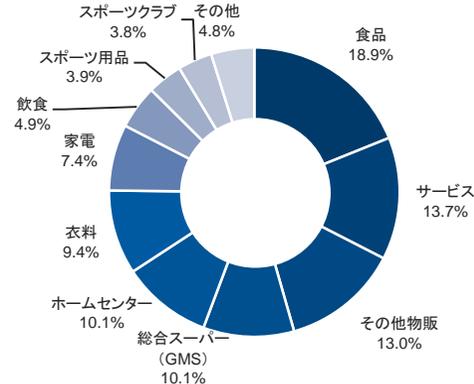
投資対象地域別の構成比率
(取得価格ベース)



テナントの構成比率
(賃料ベース)

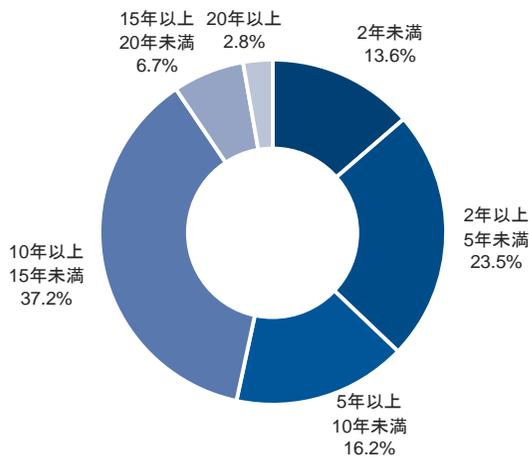


テナントの属性比率
(賃料ベース)

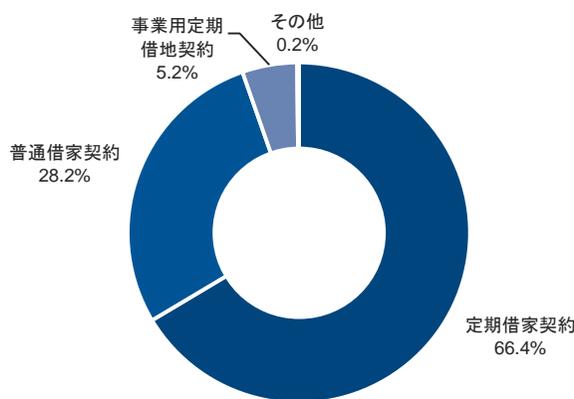


安定性を確保しながら成長余地も見込まれる契約形態

残存賃貸借期間の構成比率
(賃料ベース)

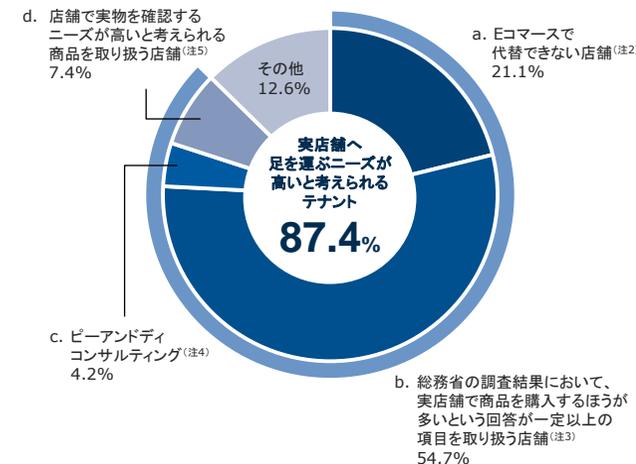


賃貸借契約形態の構成比率
(賃料ベース)



ECマースへの抵抗力

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)



注1:「賃料ベース」とは、テナントとの賃貸借契約に定める賃料の額の割合をいいます。ブルメールHAT神戸を含み、2015年3月末現在の数値を記載しています。

注2:「EC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、ECマースで代替できない医療、理髪、写真撮影、教室等のサービス店、飲食店及びスポーツクラブを指します。

注3:「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(注3)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。))が該当します。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4:「ピーアンドディコンサルティング」とは、その転賃先のほとんどが(図記載のa.及びb.)に分類されるテナントである株式会社ピーアンドディコンサルティングを指します。

注5:「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。

本投資法人のポートフォリオの特徴(3)

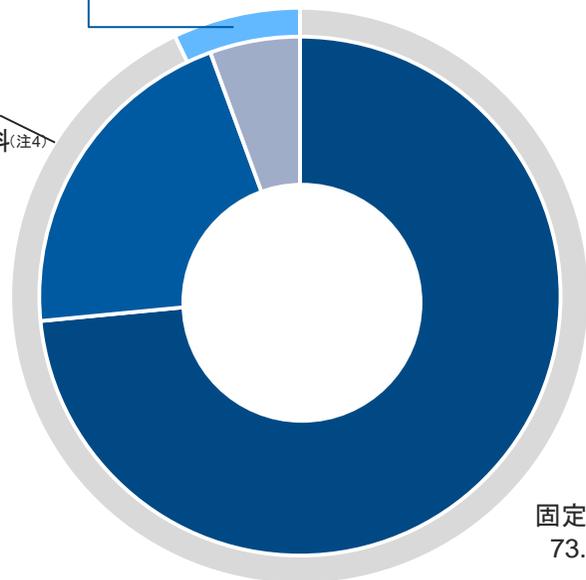
- IPO時取得物件 + ブルメールHAT神戸 -

賃料(固定/歩合)の構成比率 (賃料(実績)ベース) (注1)

実質的な歩合賃料 **7.1%**

完全歩合賃料(注3)
5.6%

固定+歩合賃料(注4)
20.9%



固定賃料
73.5% (注2)

注1:「賃料(実績)ベース」においては、当初ポートフォリオの平成26年4月1日から同年9月末日までの賃料実績値に基づく比率を記載しています。
 なお、当該比率は、本投資法人の物件取得後における賃料収入の比率と一致しない可能性があります
 注2:「固定賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上等にかかわらず、一定の金額となる部分と、テナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分とが併せて定められている賃料形態をいいます。
 注3:「完全歩合賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分のみで定められている賃料形態をいいます。
 注4:「固定+歩合賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上等にかかわらず、一定の金額となる部分と、テナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分とが併せて定められている賃料形態をいいます。

歩合賃料を含む契約形態をもつ物件

首都圏

T-1 フルルガーデン八千代



T-2 MONA新浦安



T-3 パサージュ西新井



T-4 代官山アドレス・ディセ



大阪圏

O-1 ブルメール舞多間



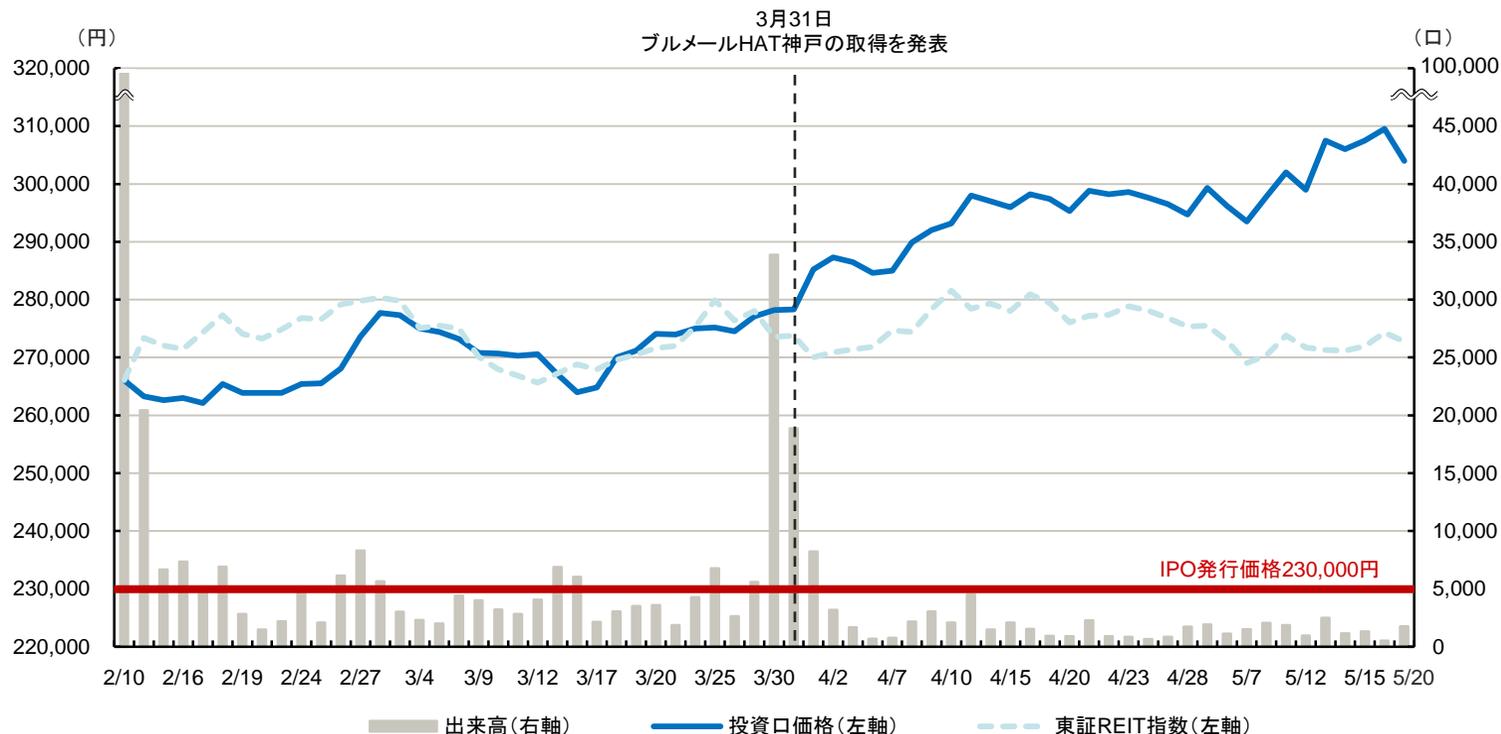
O-1 ブルメールHAT神戸



- 上場初値はIPO発行価格を13.3%上回る水準
- 上場日以降、IPO発行価格を上回って推移
- 直近においては、東証REIT指数をアウトパフォーム

上場日以降の取引状況(2015年2月10日～5月20日)

上場日(2月10日)の取引状況	
発行価格	230,000円
初値	260,500円
高値	269,600円
安値	260,100円
終値	266,100円



注:2015年2月10日の東証REIT指数の終値を本投資法人の上場日終値(266,100円)として指数化しています。

セクション2

IPO以降の運用状況及び2015年9月期中間決算の概要

KENEDIX

■ 上場後、新規物件取得やロゼオ水戸の増築により、上場後速やかに投資主の価値向上を実現

外部成長

資産規模の拡大とポートフォリオ分散による安定性向上を実現

- 2015年4月16日にブルメールHAT神戸をマーケットから取得し、運用資産総額は808億円から918億円に拡大
- ブルメールHAT神戸の取得によりテナント上位10社のポートフォリオに占める割合は45%から40%に低下

内部成長

収益性及び資産価値の向上を推進

- ロゼオ水戸の未消化容積を活用した建物建築により、収益の拡大と資産価値の向上を図る(投資リターン11.5%)
- 定期借家契約の満期を内部成長の機会と捉え、テナントとの交渉の結果、賃料アップでの再契約に成功
- 地域コミュニティの活性化や環境への取り組みを推進

財務戦略

IPOの成功による取得余力を有効活用

- IPO公募価格が23万円/口となったことにより、第1期(2015年9月期)末時点の想定LTVが41.8%から33.9%へ低下したことから、約100億円の取得余力を獲得
- ブルメールHAT神戸の機動的な取得により、ブルメールHAT神戸取得後の想定LTVは40.8%に上昇

分配金の成長

ブルメールHAT神戸の取得に伴い、分配金予想を上方修正

- ブルメールHAT神戸の取得に伴う収益の増加を反映

	修正前	修正後	増減率
2015/9期	6,542円	7,127円	+8.9%
2016/3期	5,434円	5,912円	+8.8%
巡航ベース(注)	4,600円	5,100円	+10.9%

注: 巡航ベースの分配金はリーシング前提条件の見直し等によるNOIの増加、固都税の費用化、AM報酬及び融資関連費用減少等を第2期分配金予想額から増減した数値です

NAVの成長

1口当たりのNAVは増加

- 2015年3月末時点: 227,758円
- ブルメールHAT神戸取得後: 228,525円

※本中間決算時点の鑑定評価はありません

新規取得物件の概要

■ IPO時点の低LTV(=借入余力)を活用し、マーケットから機動的に取得



取得物件名	ブルメールHAT神戸
物件タイプ	NSC
所在地	兵庫県神戸市
延床面積	50,538.47㎡
建築時期	2005年9月13日
稼働率	99.5%
テナント数	43
取得価格	11,000百万円
取得時鑑定評価額	11,200百万円
売主	富国生命保険相互会社
取得日	2015年4月16日
鑑定NOI利回り	5.3%

1. 物件の特徴

- 神戸の震災復興のシンボルタウンとして再開発された「HAT神戸地区」の核となる商業施設として、2005年10月に開業しました。
- 1階には食品スーパー、衣料店、ベビー用品店の核テナントを配し、その他最寄型物販店や飲食店、サービス店が出店しており、2階にも核テナントとなるシネマコンプレックスを中心に、衣料店、飲食店等が集積し、計約40テナントを複合する生活密着型のNSCです。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- 「HAT神戸地区」は神戸の中心部である三宮地区の東側約2kmにあります。最寄となるJR東海道本線「灘」駅から「三ノ宮」駅まで1駅、阪神本線「岩屋」駅から「神戸三宮」駅まで2駅となる立地であり、三宮との至近性から、周辺部での住宅開発も活発なエリアです。
- 北側には阪神高速3号線と国道2号が併走し、その他の周辺道路も幅員のある都市計画道路が整備され、車でのアクセシビリティも良好です。

② 商圏特性

- 2010年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏3.8万人、3km圏17.5万人、5km圏35.7万人であり、2005年比で人口増加傾向となっています。特に1km圏は高密度エリアを押し込まれています。
- 周辺就業者など昼間人口の取り込みも見込める立地です。

注1:稼働率及びテナント数は、2015年3月31日現在の数値を記載しています。また、稼働率は小数第2位を四捨五入して記載しています。テナント数については、エンドテナントの数を記載しています。

注2:鑑定NOIとは、物件取得時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)です。また、鑑定NOI利回りは小数第2位を四捨五入して記載しています。

新規物件取得後のポートフォリオ

	IPO時点 (平成27年2月10日)	平成27年3月末時点	新規取得物件 (ブルメールHAT神戸)	新規物件取得後
ポートフォリオの収益性と安定性の向上				
物件数	18物件	18物件	1物件	19物件
取得価格合計	808億円	808億円	110億円	918億円
鑑定評価額合計	823億円	823億円	112億円	935億円
鑑定NOI ^(注1)	4,418百万円	4,418百万円	577百万円	4,996百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.5%	5.5%	5.3%	5.4%
稼働率 ^(注2)	98.6%	99.4%	99.5%	99.4%
テナント数 ^(注2)	286テナント	279テナント	43テナント	322テナント
四大都市圏比率	85.1%	85.1%	100.0%	86.9%
上位10テナント比率 ^(注2)	45.0%	44.3%	---	40.3%
財務基盤の強化と物件取得余力の活用				
LTV ^(注3)	---	33.4%	---	41.6%
1口当たりNAV ^(注4)	227,886	227,758	---	228,525

注1: 鑑定NOIとは、物件取得時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)です。また、鑑定NOI利回りは小数第2位を四捨五入して記載しています。

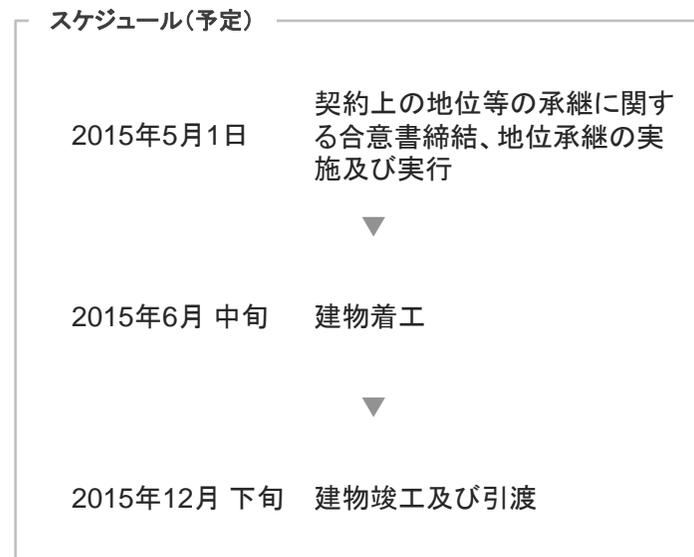
注2: IPO時点の稼働率、テナント数、及び上位10テナント比率は、2014年9月30日現在の数値を記載し、新規物件取得後の数値は、2015年3月31日現在の数値を記載しています。また、稼働率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

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)であり、新規物件取得後については借入金額及び総資産額にそれぞれ取得に伴う借入115億円が増加したとして計算しています。

注4: 1口当たりNAV=(出資総額+含み益)/(発行済み投資口数)で算出しています。

建物増築による内部成長

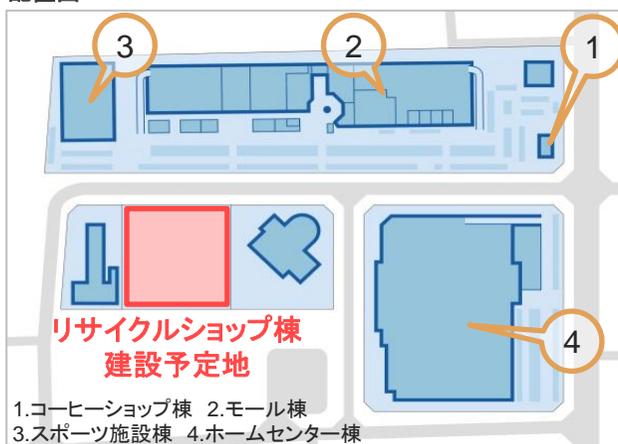
■ ロゼオ水戸の未消化容積を活用し、新たな建物建築により収益力及び資産価値の向上を図る



完成予定図(注3)



配置図



外観写真



注1: 想定増加NOIは、本物件の年間の想定賃貸事業収入から年間の想定賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を引いた金額のうち、本増築による増加部分に係る金額をいいます。ただし、取得年度の特異要因を排除しており、また、費用には、賃貸管理業務報酬、公租公課、保険料等を含みます。また、年間の想定賃貸事業収入については、テナントとなる1社との間の定期建物賃貸借予約契約において段階的に賃料が増額する旨の定めがあるため、賃貸借期間中の平均値に基づいて算定しています。

注2: 本増築の建築費総額に対する本物件の想定増加NOIにて算定される利回りをいいます。

注3: 実際の建物と外観イメージ図は異なる可能性があります。

リーシング実績の概要

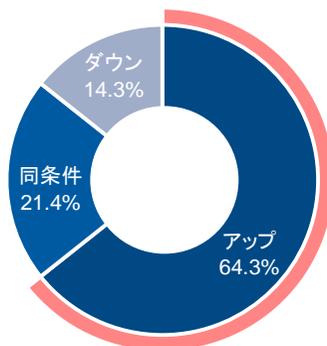
内部成長戦略:テナント構成の最適化

最適なテナント構成の構築により、集客力を向上させ、収益の安定化と収益力の向上を目指します。

- 定期借家契約の満期を賃料アップの機会と捉え、再契約及び新規テナント誘致いずれの場合においても、賃料アップの可能性を模索します。
- 賃料減額希望のテナントに対しては、契約期間の長期化や解約不能期間の延長等、賃料減額に代わる条件を追加するように努めます。

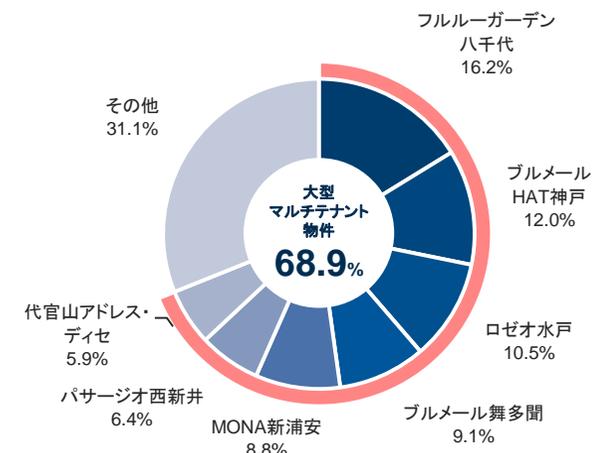
賃料動向(件数ベース)

(2015年2月10日から2015年3月31日まで)



件数	
再契約(定期借家)	12件
入居	4件
退去	3件

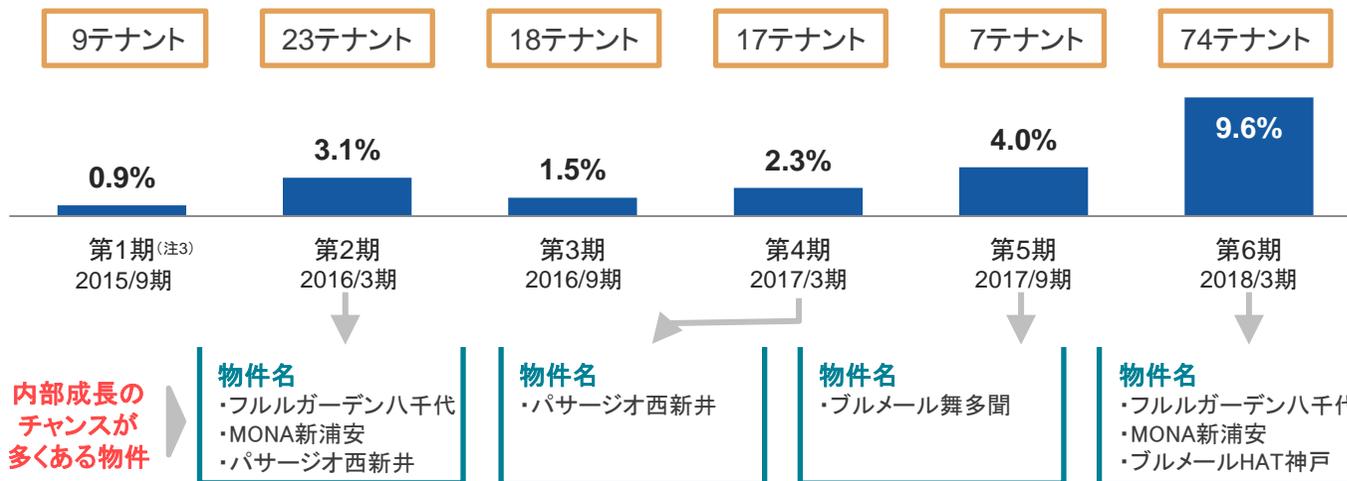
大型マルチテナント物件(注1)の構成比率(取得価格ベース)



注1) 取得価格50億円以上のマルチテナント物件をいいます。

リーシングマチュリティ(定期借家契約賃料ベース)

各会計期間に満期を迎えるテナント数及び賃料に占める割合(注2)



稼働率の状況(大型マルチテナント物件)

物件名称	2014年9月末	2015年3月末
フルーガーデン八千代	100.0%	99.7%
MONA新浦安	100.0%	99.5%
パサージオ西新井	99.1%	98.7%
代官山アドレス・ディセ	95.2%	92.6%
ブルメール舞多間	97.2%	97.2%
ブルメールHAT神戸	-	99.5%
ロゼオ水戸	94.6%	100.0%

商業施設マネジメント事例/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、中長期的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。

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。



周年祭よさこいダンス
(ウニクス伊奈)



ロゼオ祭り
(ロゼオ水戸)



みんなのことばコンサート
(フルルガーデン八千代)



よしかわマルシェ
(ウニクス吉川)

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



DBJ Green Building
2014

T-2 MONA新浦安



DBJ Green Building
2014

O-1 ブルメール舞多聞



DBJ Green Building
2014

T-5 ウニクス伊奈



DBJ Green Building
2014

T-7 ウニクス吉川



DBJ Green Building
2014

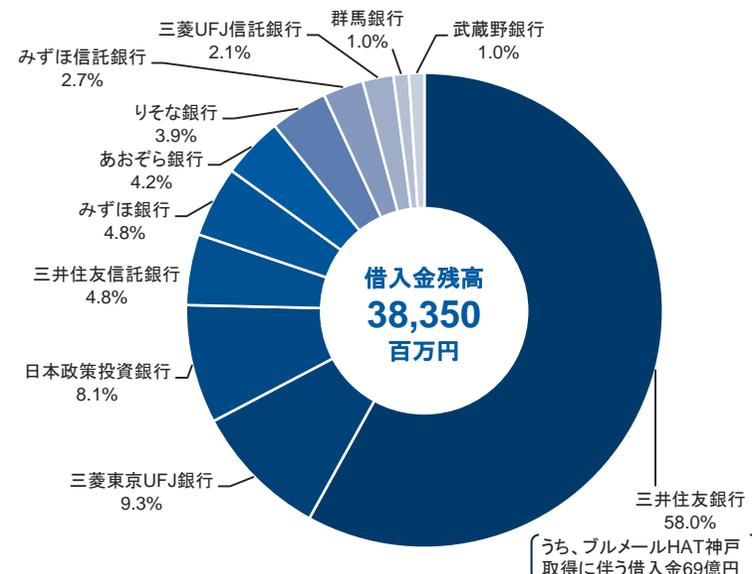
財務ハイライト

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

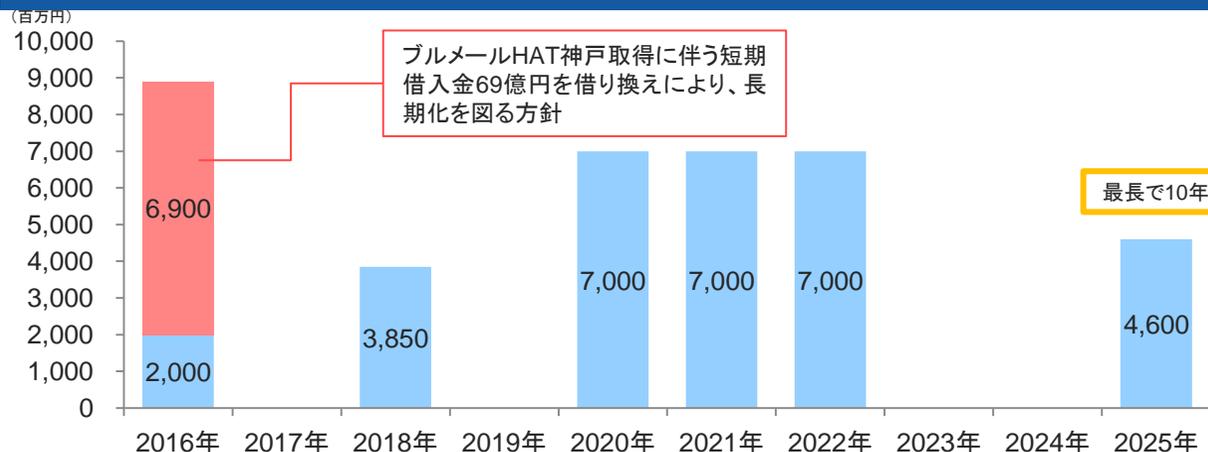
		IPO時点 (平成27年2月10日)	平成27年3月末時点	新規借入	新規物件取得後 (平成27年4月16日時点)
借入の状況	借入金残高(百万円)	28,172.5	26,850.0	11,500.0	38,350.0
	長期借入比率	88.2%	92.6%	40.0%	76.8%
	固定金利比率	88.2%	92.6%	40.0%	76.8%
	借入平均利率(注1)	---	0.99%	---	1.05%
	平均残存年数	5.0年	5.1年	4.6年	4.9年
	借入先数	11	11	1	11
有利子負債の状況	有利子負債総額(百万円)	---	30,045	取得余力の	41,510
	LTV(注2)	---	33.4%	有効活用	41.6%

金融機関別借入の残高(2015年4月16日時点)



注1: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。
注2: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)

有利子負債の返済期限分散状況(2015年4月16日時点)



敷金・保証金の有効活用

敷金・保証金総額	81億円
(2015年3月31日現在)	
(うち、敷金・保証金の返還のために留保されている現預金)	50億円
(2015年4月16日現在)	89億円
(うち、敷金・保証金の返還のために留保されている現預金)	54億円

格付の状況(JCR)

(長期発行体格付 2015年3月31日時点)

株式会社日本格付研究所(JCR)

A

- 2015年9月期中間期の計算期間は2014年10月3日から2015年3月31日までの180日間
- 実質的な資産運用期間の日数は2015年2月10日からの50日間

中間貸借対照表概要(百万円)

流動資産	11,772
有形固定資産	82,058
無形固定資産	177
投資その他の資産	363
固定資産合計	82,599
繰延資産	240
資産合計	94,611
流動負債	3,428
固定負債	32,992
負債合計	36,420
純資産合計	58,191
負債純資産合計	94,611

中間損益計算書概要(百万円)

賃貸事業収入	822
その他賃貸事業収入	180
営業収益	1,003
不動産賃貸事業費用	294
不動産賃貸事業損益(NOI)	708
営業費用	504
営業利益	498
営業外収益	0
営業外費用	163
経常利益	335
中間純利益	334

■ ブルメールHAT神戸の取得により、業績予想を上方修正

	第1期 2015/9	第2期 2016/3
運用状況(百万円)		
営業収益	4,857	3,962
営業費用	2,378	1,959
(主な営業費用)		
減価償却費	552	433
営業利益	2,334	1,874
営業外費用	457	328
(主な営業外費用)		
融資関連費用	389	278
投資口交付費及び創立費の償却額	66	49
経常利益	1,876	1,545
当期純利益	1,858	1,541

関連指標(百万円)

NOI	3,253	2,668
NOI利回り(%) ^(注)	5.7%	5.8%
減価償却後NOI	2,700	2,235
減価償却後NOI利回り(%) ^(注)	4.8%	4.9%
LTV	40.8%	40.8%

注:運用する19物件について、固定資産税及び都市計画税等は第1期及び第2期において費用化されません。

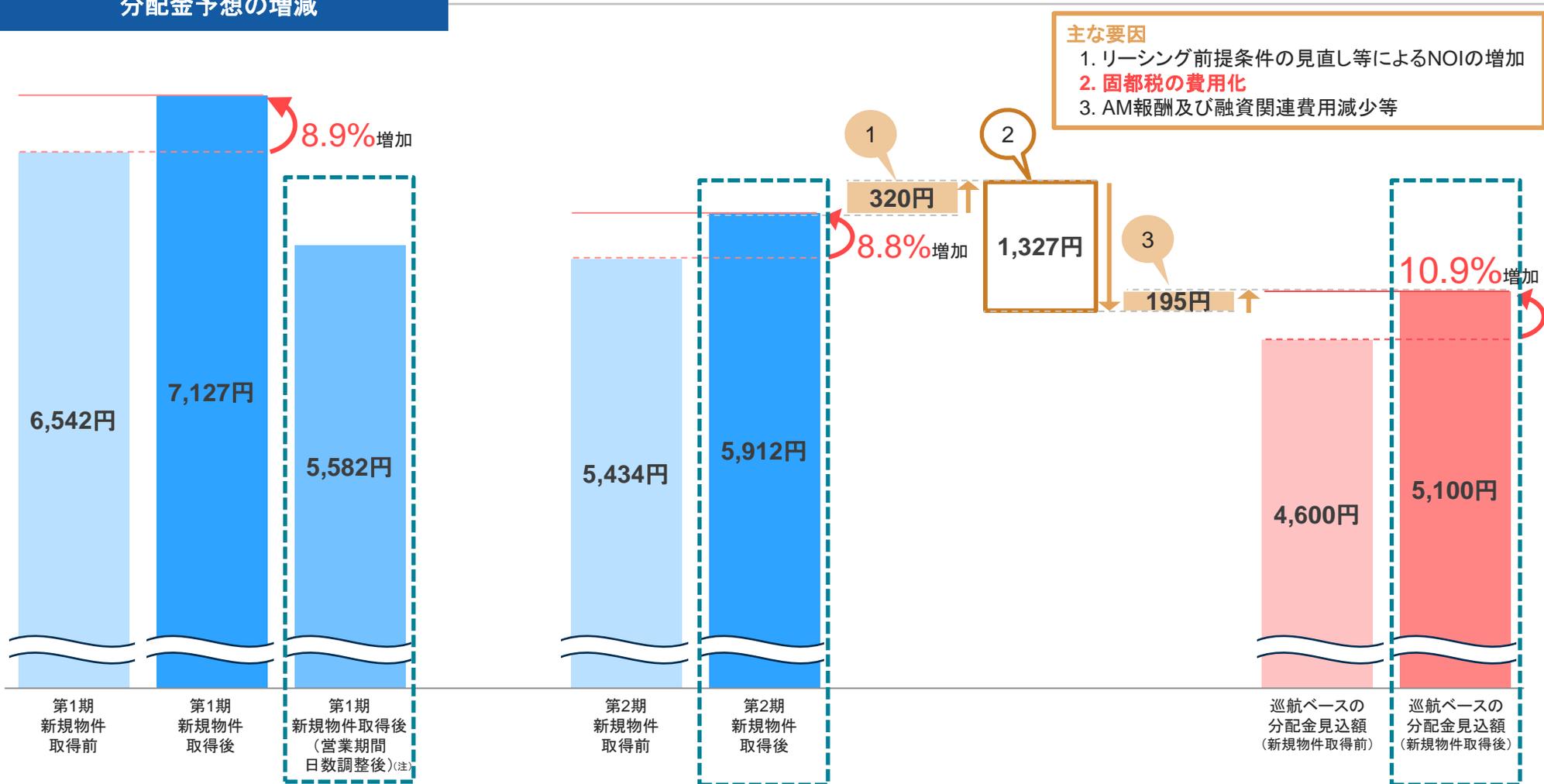
増減(第1期)		(百万円)	
	前回発表予想 (2015年2月10日発表)		今回発表予想 (2015年3月31日発表)
営業収益	4,394	+462 +10.5%	4,857
営業利益	2,143	+191 +8.9%	2,334
経常利益	1,724	+152 +8.8%	1,876
当期純利益	1,706	+152 +8.9%	1,858

増減(第2期)		(百万円)	
	前回発表予想 (2015年2月10日発表)		今回発表予想 (2015年3月31日発表)
営業収益	3,472	+489 +14.1%	3,962
営業利益	1,666	+207 +12.5%	1,874
経常利益	1,420	+124 +8.8%	1,545
当期純利益	1,416	+124 +8.8%	1,541

予想分配金の修正について

- ブルメールHAT神戸の取得により、一口当たり予想分配金を上方修正
- 固都税の費用化等により、巡航分配金は5,100円程度の見込み

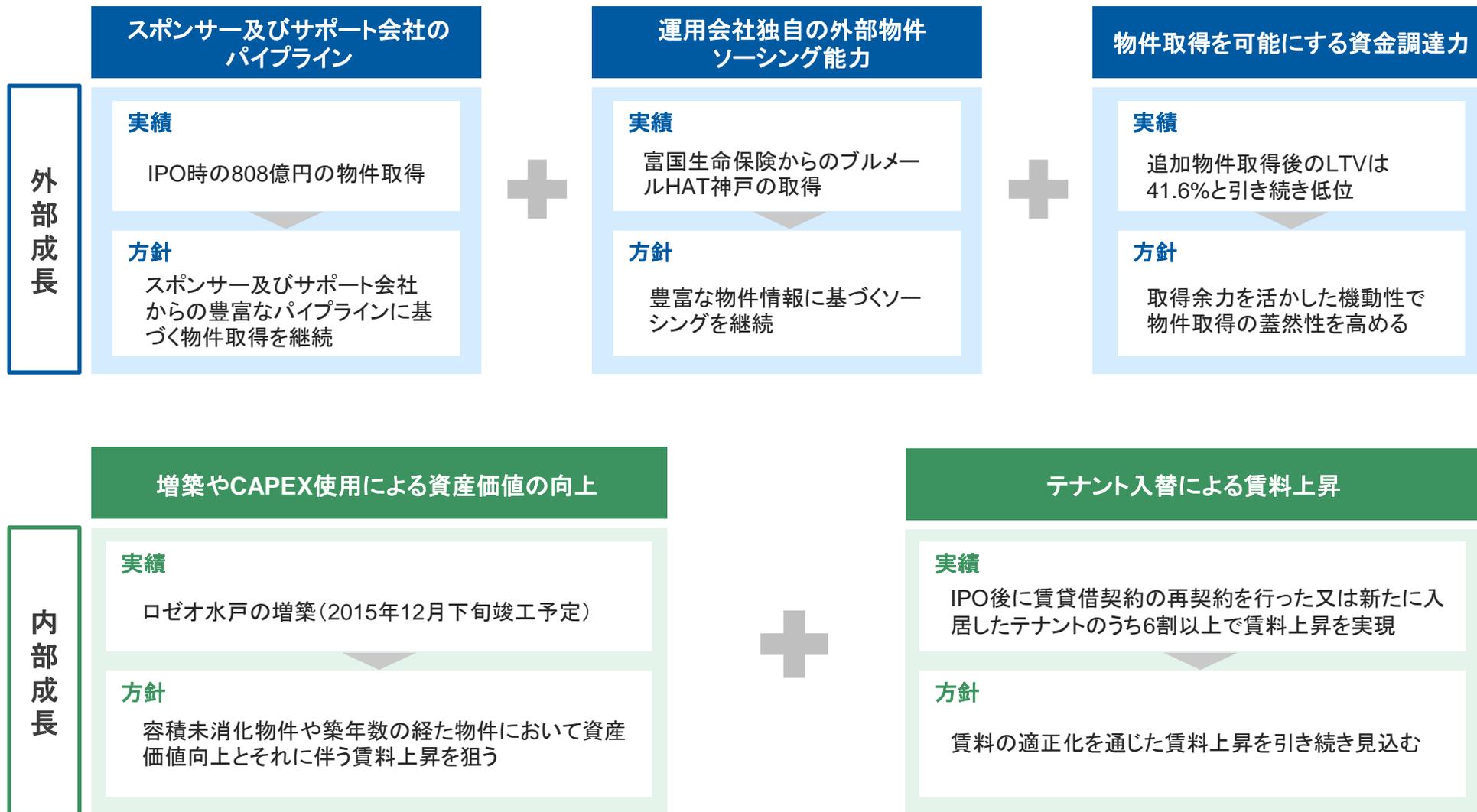
分配金予想の増減



セクション3

今後の取り組み

KENEDIX



外部成長戦略

- 1 商業施設投資のプロフェッショナルによる厳選投資
- 2 スポンサー及び商業施設投資・開発・運営等の専門家集団であるサポート会社による開発機能を含めた強力なパイプライン・サポート
- 3 優先交渉権等の活用による商業施設に関するパイプラインの確保
- 4 取得機会の最大化を実現するための多様な取得ルート及び取得手法の活用

- 本投資法人は、ケネディクス・グループにおけるパイプラインからの取得やサポート会社との間に有する優先交渉権を活用し、積極的な外部成長を目指します。
- ケネディクス株式会社による商業施設を主な投資対象とする新規私募ファンドの組成により、パイプラインの更なる積み上げを図ります。

スポンサー及びサポート会社が保有する物件の一例(注)



カリノ江坂
所在地:大阪府吹田市

都市
駅前型



いなげや横浜南本宿店 
所在地:横浜市旭区

SM

開発物件



ロイヤルホームセンター戸塚深谷(仮称) 
所在地:神奈川県横浜市

SS

開発物件



ヨークマート戸塚深谷町店 
所在地:神奈川県横浜市

SM

開発物件



万代塚口店(仮称) 
所在地:兵庫県尼崎市

SM

開発物件



大阪市西区プロジェクト(仮称) 
所在地:大阪府大阪市

SM

開発物件



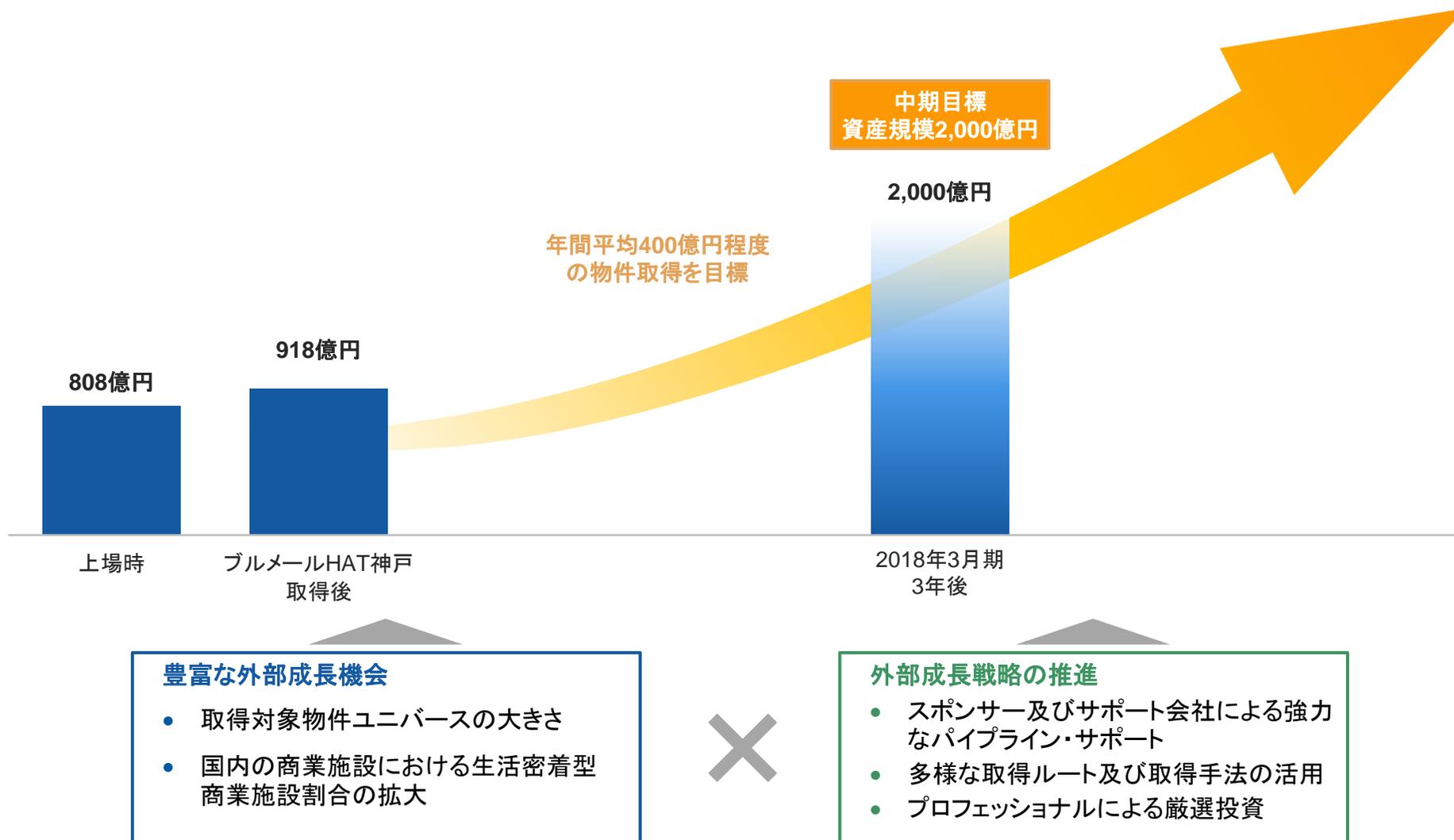
大阪市中央区プロジェクト(仮称) 
所在地:大阪府大阪市

SM

開発物件

注:上記の物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。また、上記の物件の一部について、イメージ図と実際の建物は異なる可能性があります。

- 1口当たり分配金の安定成長に拘りながら、ポートフォリオの安定性向上を狙って資産規模の成長を目指します



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。

内部成長戦略

- 1 安定性及び成長性の両方を追求するポートフォリオの構築
- 2 **AM業務及びPM業務の一体的な推進を通じたテナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化**
- 3 本資産運用会社による**PM業務の一括受託を通じた現場に近い商業施設マネジメントの実現**
- 4 商業施設マネジメントによる内部成長を追求するとともに、**地域コミュニティの活性化への貢献を目指す**

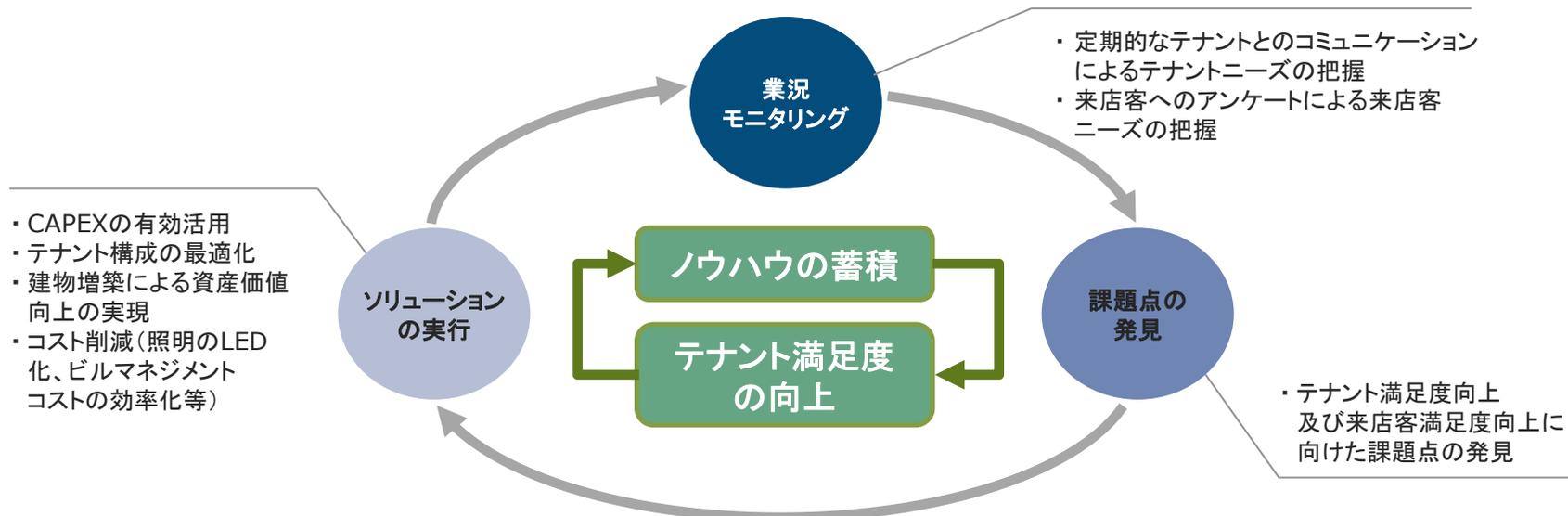
AM業務及びPM業務の一体的な推進

本資産運用会社によるAM業務及びPM業務の一体的な推進を通じて、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を目指します。



PM業務の一括受託を通じた現場に近い商業施設マネジメントの実現

本資産運用会社によるPM業務の一括受託を通じて現場に近い商業施設マネジメントを実現し、ノウハウの蓄積及びテナント満足度の向上を目指します。



商業施設マネジメントによる内部成長の追求

本投資法人は、適切な商業施設マネジメントを通じて、収益の安定化、更なる収益力の向上及び資産価値の向上を目指します。

CAPEXの有効活用

CAPEX(資本的支出)を有効活用することで、テナント満足度の向上に加え、物件競争力を向上させることによる収益の安定化を目指します。

IPO後の事例(パサージオ西新井)



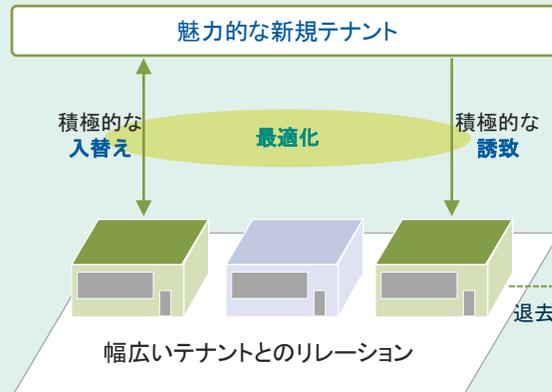
光熱費の削減及び環境負荷への低減を目的としてLED化を推進中



商業施設マネジメント手法の概要

テナント構成の最適化

最適なテナント構成の構築により、集客力を向上させ、収益の安定化と収益力の向上を目指します。



建物増築による資産価値向上の実現

未消化容積を活用し、建物増築を行うことで、収益力の向上及び資産価値の向上を目指します。



収益の安定化

収益力の向上

資産価値の向上

適切な商業施設マネジメントにより見込んでいる効果

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

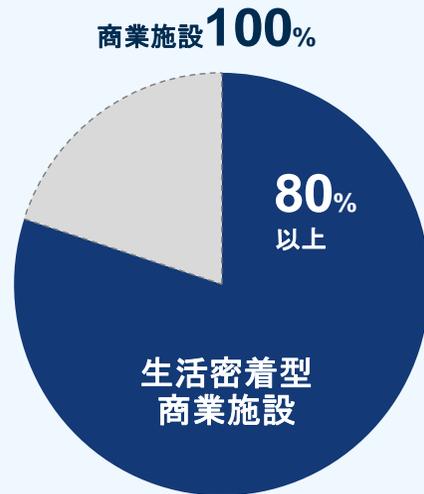
本投資法人の投資対象地域

人口動態が比較的安定している四大都市圏^(注1)を中心に積極的に投資を行うが、特例市等^(*)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

^(*)「特例市等」とは、四大都市圏外の特例市(人口20万人以上の法定人口を有する都市)及び人口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。



ポートフォリオの用途構成(取得価格ベース)

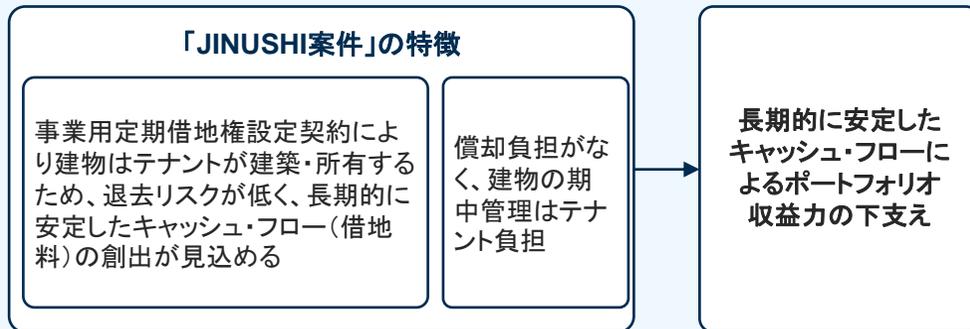


底地への投資方針 ~「JINUSHI案件」への積極投資~

(注3)

本投資法人は、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

本投資法人は、底地投資に当たり、サポート会社である日本商業開発株式会社の事業用定期借地権を利用した底地への不動産投資手法(「JINUSHIビジネス」^(注2))により供給される底地案件(「JINUSHI案件」)を中心に積極的に投資

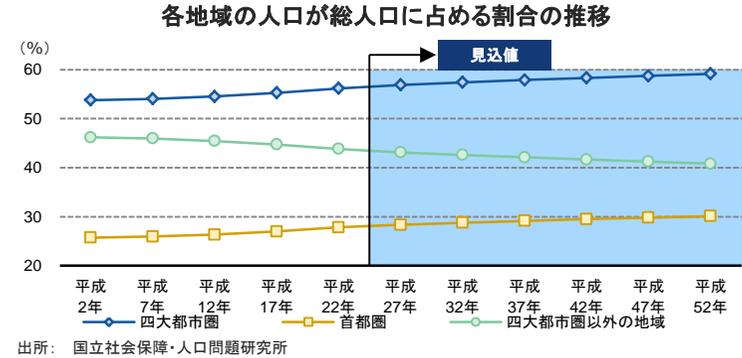
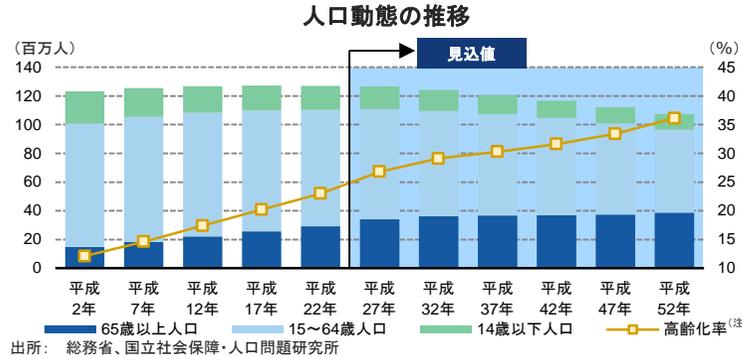


注1:「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」とは福岡県をいいます。
 注2:本資料において、赤い地主マークは日本商業開発株式会社を通じて取得した底地を、青い地主マークはそれ以外の底地のうち日本商業開発株式会社が設ける基準に適合したものを、それぞれ表します。
 注3:「JINUSHIビジネス」は、日本商業開発株式会社の登録商標です。

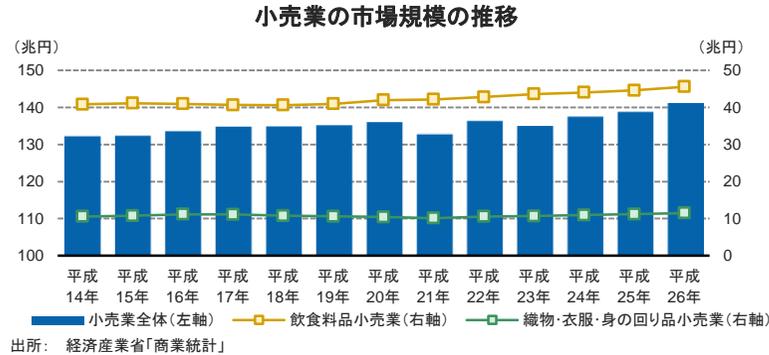


高齢者が牽引する消費トレンド及び生活必需品に対する安定したニーズ

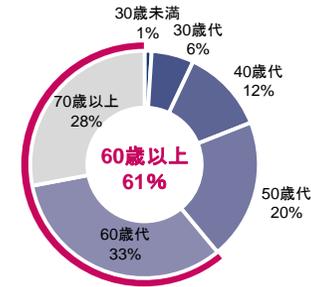
高齢化及び
四大都市圏への
人口集中に伴う
商圏の小規模化



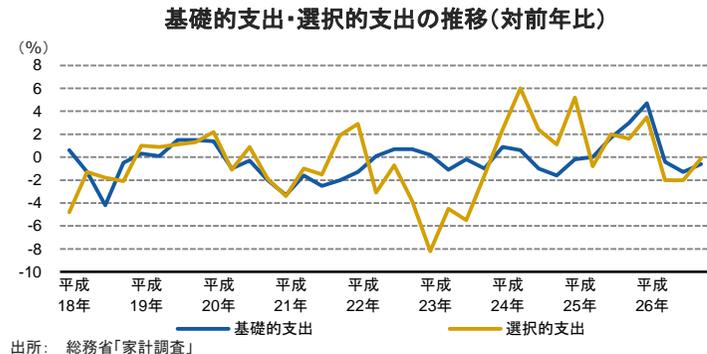
高齢者が牽引する
国内消費



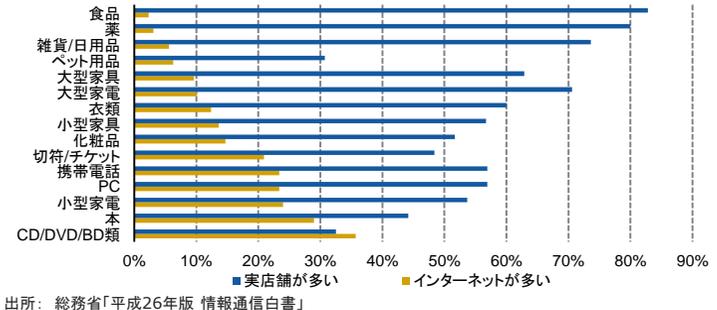
世帯主の世代別の金融資産保有割合(平成21年)



生活必需品
に対する
安定的支出



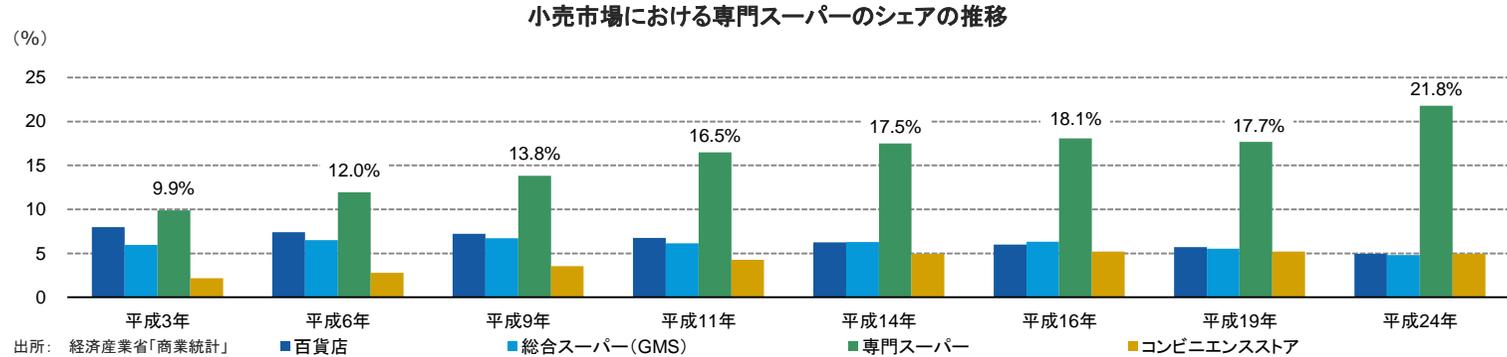
実店舗及びインターネットにおいて購入する商品別割合



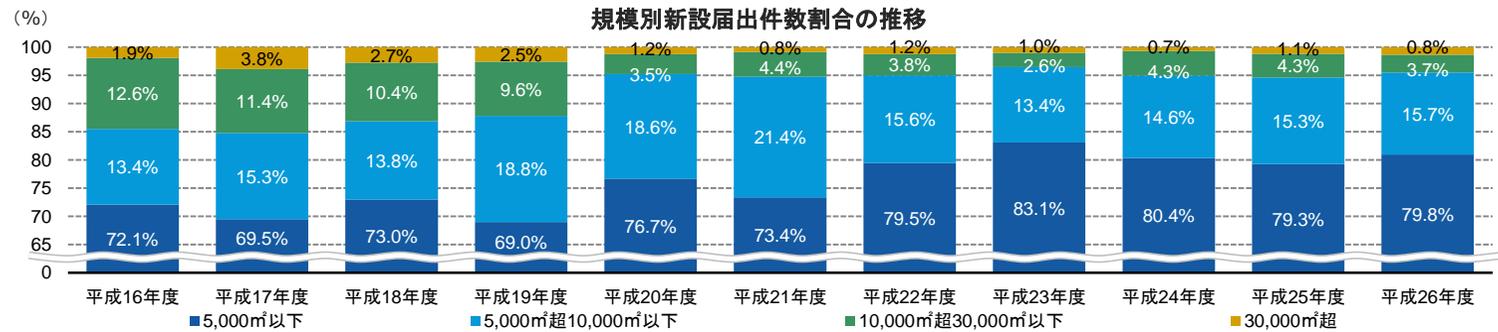
注:「高齢化率」とは、総人口に占める65歳以上人口の割合をいいます。

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

高齢化の更なる進行等を背景に、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26年8月1日には都市計画運用指針の一部を改正しています

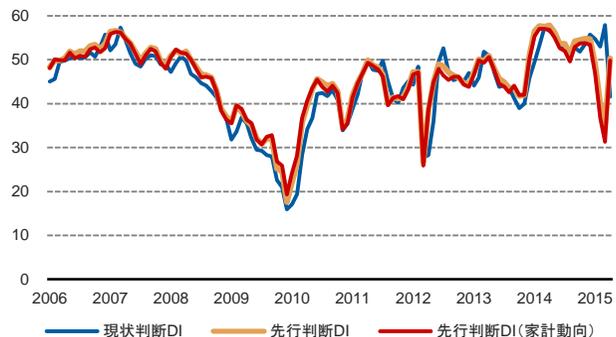
日常生活に必要な商品・サービスを提供する生活密着型商業施設の重要性が高まると、本投資法人は考えています

実質GDP成長率(前年度比)の推移



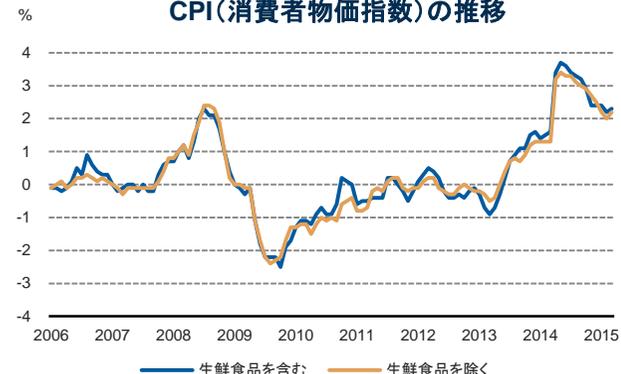
出所: 内閣府「国民経済計算(GDP統計)」
注: 年度ベース、2015年3月現在

景気ウォッチャー判断指数の推移



出所: 内閣府「景気ウォッチャー調査」
注: 2015年3月現在

CPI(消費者物価指数)の推移



出所: 総務省統計局「消費者物価指数」
注: 2015年3月現在

給与総額(実質)の推移



出所: 厚生労働省「毎月勤労統計調査」
注: 2015年3月現在

消費総合指数の推移



出所: 内閣府「月例経済報告(月次)」
注1: 2010年を100として指数化、6か月移動平均
注2: 2015年3月現在

大型小売店(除く百貨店)の売上推移



出所: 経済産業省「商業動態統計調査」
注1: 前年同月比の12か月移動平均
注2: 2015年3月現在



サポートの内容		 ケネディクス株式会社	 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.	 株式会社 ビーアンドディーコンサルティング
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	●			
	運営状況評価業務及び 運営に関する助言業務の提供				●
その他の サポート	人的支援の提供	●	●		
	商標の無償使用許諾			●	

■ ケネディクス・グループの商業施設におけるリソース及びノウハウの活用

本投資法人

ケネディクス・グループの商業施設におけるリソース及びノウハウを最大限に活用

商業施設ファンド組成の事例(注1)



Challenger Kenedix Japan Trust (CKT)
オーストラリア証券取引所に上場後、私募ファンド化
資産運用規模: 約590億円(取得価格ベース) / 物件数: 20
(平成20年3月末日時点)



ドイツ系資金の私募ファンド
資産運用規模: 約250億円(取得価格ベース) / 物件数: 9
(平成20年8月末日時点)

商業施設開発の事例(注1)



無印良品下北沢店

フレーム神南坂

カーリーノ千歳台

アシコタウンあしかが

PARTNERS IN GROWTH
KENEDIX

ケネディクス・グループ
豊富なリソース及びノウハウを保有

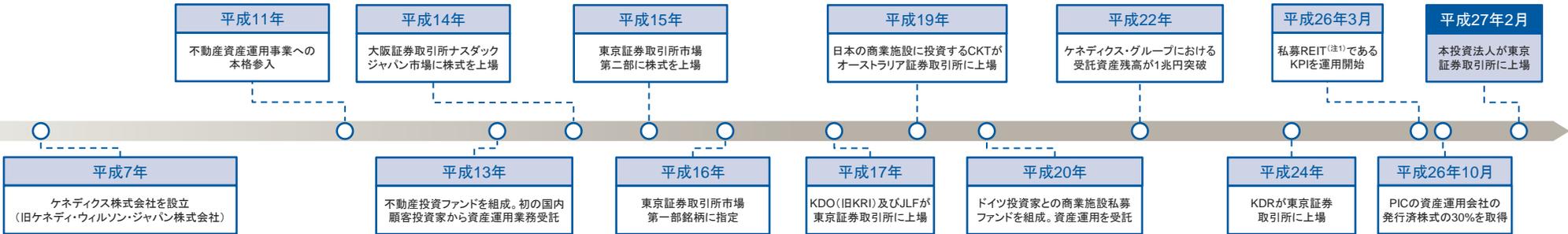
ケネディクス・グループにおける受託資産残高(注2)及び商業施設の内訳



注1: 記載物件はいずれもケネディクス・グループが過去に開発又は運用を行った国内の商業施設であり、本投資法人の取得予定資産ではありません。平成27年5月26日現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。
注2: 「受託資産残高」とは、ケネディクス・グループがアセットマネジメント(以下「AM」といいます。)業務を受託しているファンド(本投資法人を含みます。)の取得資産残高(取得価格ベース)(自己勘定で取得した物件を含みます。)をいいます。

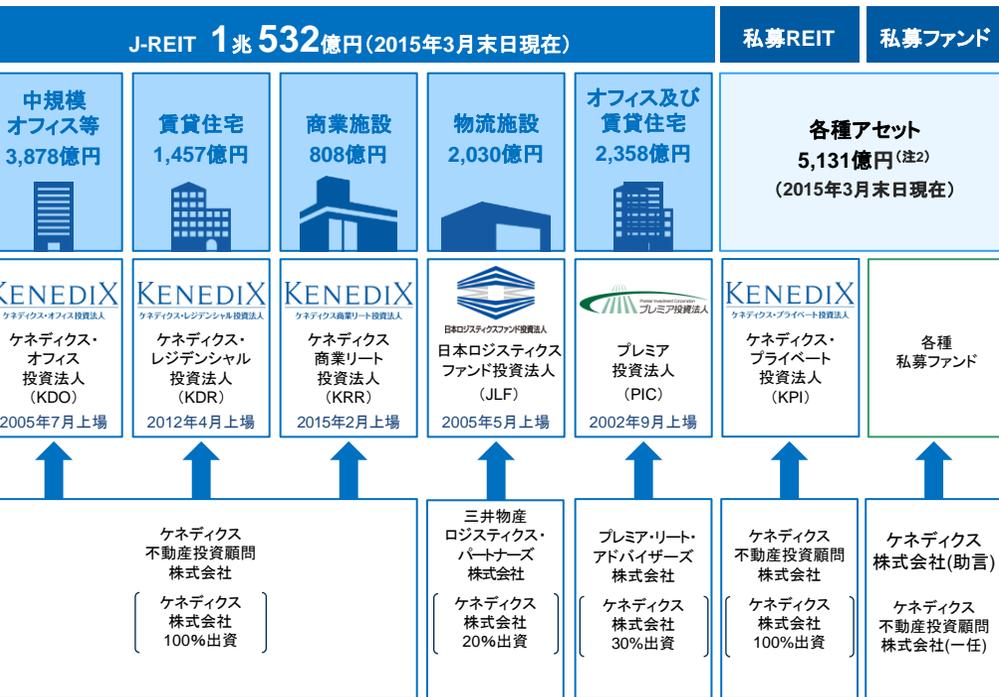
ケネディクス・グループの概要(2)

ケネディクス・グループの沿革



注1:「私募REIT」とは、オープンエンド型非上場不動産投資法人をいいます。

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



注2:ケネディクス・グループの自己勘定1,160億円を含みます。

注3:ケネディクス株式会社にて各日付現在の受託資産残高を集計しています。ケネディクス・グループがAM業務を受託している不動産関連資産を対象とし、竣工前の開発物件は含まれません。取得時の取得価格(税抜)で集計し、会計上の簿価を構成するものであっても取得付随費用及びバリュアード費用(物件価値を上昇させるための資本的支出)等は含まず、億円未満を切り捨てて記載しています。ケネディクス・グループが一時的に自己勘定で取得し、AM業務を行っている不動産関連資産を含みます。また、KDO、KDR、KPI、JLF及びPICが保有する不動産関連資産も含まれます。

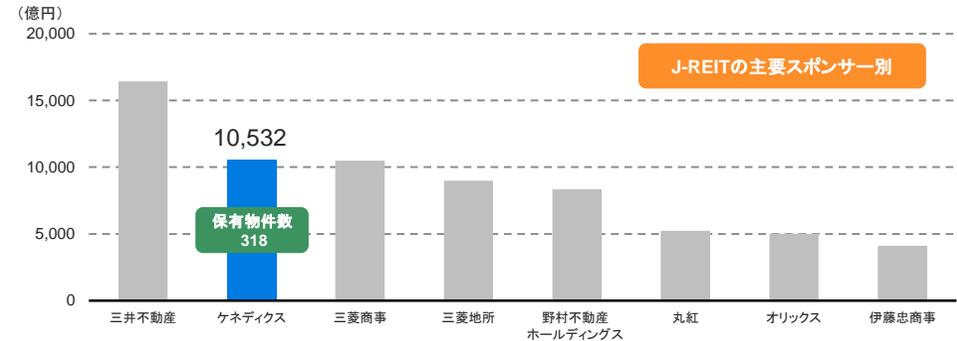
注4:「主要スポンサー」とは、各J-REITにおける資産運用会社の株主のうち、信託銀行その他の金融機関である株主及び持株比率が20%未満の株主を除いたものをいいます。

注5:各主要スポンサーの預り資産規模は、各J-REITの資産規模(総取得価格ベース)を合計しています。

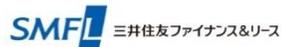
ケネディクス・グループの受託資産残高の推移(注3)



J-REITの主要スポンサー(注4)別預り資産規模(注5)の比較(平成27年3月末日現在)



三井住友ファイナンス&リース株式会社



- 設立: 昭和38年2月(リース事業開始: 昭和43年5月)
- 事業内容: 機械設備等各種物品の賃貸、営業貸付事業
 - ・ 営業資産3.6兆円(簿価ベース、平成26年3月末日現在)、平成25年度リース取扱高国内首位の総合リース会社(不動産セクターでの資産残高約5千億円(簿価ベース))
 - ・ 株式会社三井住友銀行の取引先を顧客基盤とした幅広い案件発掘ルートに強み
- サポート内容
 - ・ 不動産リース資産等の本投資法人への供給(パイプライン・サポート)
 - ・ ウェアハウジング機能、ブリッジファンド等へのファイナンス機能及び人的支援の提供
- 株主構成: 株式会社三井住友フィナンシャルグループ 60%、住友商事株式会社 40%



ゼビオオス室寺店



ビバホーム座間店



Kalsa平塚田村店



イトヨーカドー早稲田店



サミット井土ヶ谷店



スーパーデポ厚別東店

日本商業開発株式会社



- 設立: 平成12年4月
上場市場: 東京証券取引所 市場第一部、名古屋証券取引所 市場第一部
- 事業内容: 不動産投資事業、サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業
 - ・ 底地を投資対象とした「JINUSHIビジネス」を展開
- サポート内容
 - ・ 「JINUSHI案件」の本投資法人への供給(パイプライン・サポート)
 - ・ 「JINUSHIビジネス」に基づく幅広いテナントとのリレーションシップを本投資法人の成長に活用
 - ・ PM業務、テナントリーシング業務の提供
 - ・ 「JINUSHIビジネス」関連商標の無償提供
- 特徴

独自のビジネスモデル

投資家の目線に立った、長期に安定したキャッシュ・フローを期待できる底地の開発を専門に取り扱う

テナントとのネットワーク

食品スーパー、ホームセンター等の生活利便施設を中心に、50テナント以上の事業取組実績

豊富な開発実績

47件、約53万㎡(土地面積ベース)、約800億円(簿価ベース)のJINUSHI案件を開発(平成26年10月末日現在)

投資家ネットワークと販売力

開発したJINUSHI案件の購入実績がある、又は興味のある投資家との太いパイプライン

主な「JINUSHIビジネス」案件実績



ライフ御幣島店



クリテイエス・ディー鎌倉材木座店



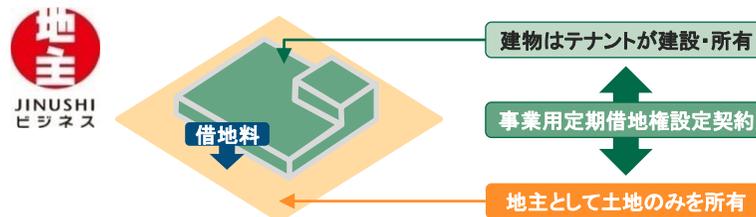
ヨークマート厚木南毛利店



阪急オアシス高殿店

JINUSHIビジネス

日本商業開発株式会社が展開する「JINUSHIビジネス」は、土地のみに投資を行い、テナントとの事業用定期借地権設定契約に基づき、長期に安定したキャッシュ・フロー(借地料)を受け取るビジネスモデルです。



日本商業開発株式会社が展開する「JINUSHIビジネス」の特徴

住宅への転用が可能な土地への投資

長期的に安定したキャッシュ・フローの創出が見込める

株式会社ピーアンドディコンサルティング



- 設立: 平成10年8月
- 事業内容: 商業施設開発・運営・商業コンサルティング業務等
 - ・ 自社ブランド「UNICUS」の開発・運営(9か所)、その他商業施設の開発(8か所)(平成26年9月末日現在)
- サポート内容:
 - ・ 自社開発案件の本投資法人への供給(パイプライン・サポート)
 - ・ PM業務、テナントリーシング業務の提供
 - ・ 運営状況評価業務及び運営に関する助言業務の提供
 - ・ 商業施設開発及び運営実績に基づくノウハウを本投資法人の成長へ活用



ユニクス上里



ワカパウォーク



ユニクス南古谷

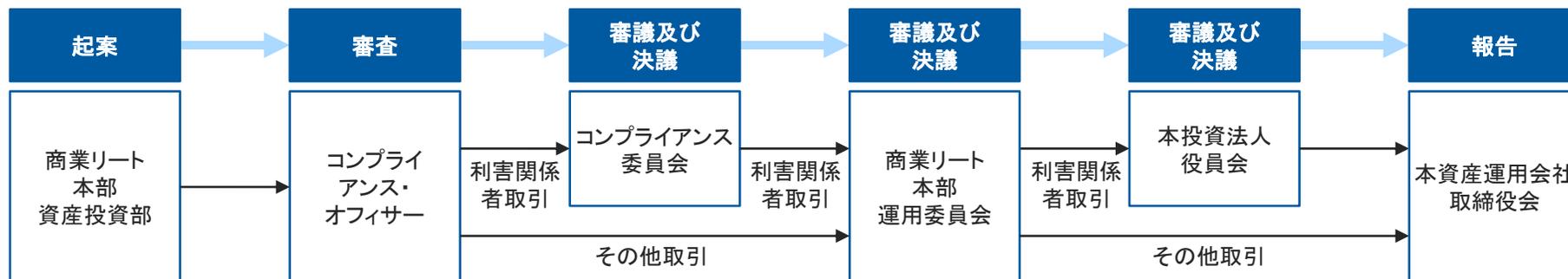


ユニクス鴻巣

注: 記載物件はいずれもサポート会社が過去に開発を行った又は現在保有している商業施設であり、本投資法人の取得予定資産ではありません。平成27年5月26日現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

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

本投資法人の発行済投資口数の約2% (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。平成27年3月31日現在、このような事業ポートフォリオを有する企業グループは日本ではケネディクス・グループのみであり、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				
物件名称	フルルガーデン 八千代	MONA新浦安	パサージュオ 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				
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				
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			
	構成比率	18.4%	10.0%	7.2%	6.7%	5.4%	4.9%	4.5%	3.2%			
	貸借対照表計上額(百万円)	15,105	8,191	5,967	5,467	4,439	4,056	3,673	2,621			
賃貸借情報	テナント総数	50	1(74)	1(39)	1(25)	1	1	1(11)	1			
	賃貸可能面積(㎡)	77,057.56	9,568.31	10,546.25	5,056.39	13,044.37	非開示	10,620.04	3,120.87			
	賃貸面積(㎡)	76,800.63	9,523.31	10,404.31	4,681.24	13,044.37		10,620.04	3,120.87			
	稼働率(平成27年3月31日)	99.7%	99.5%	98.7%	92.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%			
	運用日数	50日	50日	50日	50日	50日	50日	50日	50日			
損益情報	①賃貸事業収益合計(千円)	222,097	148,729	83,570	70,236	36,917	非開示	非開示	非開示			
	賃貸事業収入	176,852	100,892	57,770	48,970	36,854						
	その他賃貸事業収入	45,245	47,836	25,799	21,266	62						
	②賃貸事業費用合計(千円)	80,359	66,155	36,153	35,003	976						
	管理委託費	40,738	23,237	11,268	11,023	503						
	公租公課	26	8	8	8	120						
	水道光熱費	21,982	19,820	12,967	10,620	-						
	修繕費	3,195	1,694	126	195	123						
	保険料	529	230	154	86	91						
	信託報酬・その他	13,887	21,163	11,628	13,067	137						
	③NOI(=①-②)(千円)	141,738	82,574	47,416	35,233	35,941				32,120	29,653	19,154
	④減価償却費(千円)	26,369	12,728	10,254	4,874	9,569				6,581	5,131	4,939
	⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	115,368	69,845	37,162	30,358	26,372				25,538	24,521	14,215
⑥資本的支出(千円)	4,588	2,259	-	-	-	-	-	-				
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	137,149	80,315	47,416	35,233	35,941	32,120	29,653	19,154				

個別物件収支(2)

地域区分	大阪圏			名古屋圏			福岡圏	特例市等											
物件番号	O-1	O-2	O-3	N-1	N-2	N-3	F-1	R-1	R-2	R-3									
物件名称	ブルメール舞多聞	ライフ高殿店(仮称)(底地)	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	カーマホームセンター中川富田店(底地)	パロー宮西店	ケーズデンキ中川富田店(底地)	サニー野間店	ロゼオ水戸	ケーズデンキ青森本店	スポーツゼビオ青森中央店									
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2月10日									
価格情報	取得価格(百万円)	8,389	2,685	2,140	2,311	2,174	889	1,497	9,675	1,469	898								
	構成比率	10.4%	3.3%	2.6%	2.9%	2.7%	1.1%	1.9%	12.0%	1.8%	1.1%								
	貸借対照表計上額(百万円)	8,537	2,727	2,188	2,351	2,213	907	1,541	9,817	1,505	918								
賃貸借情報	テナント総数	46	1	2	1	1	1	1	1(22)	1	1								
	賃貸可能面積(m ²)	30,037.11	4,437.07	14,313.00	非開示	9,447.48	非開示	2,814.67	45,654.67	10,083.41	非開示								
	賃貸面積(m ²)	29,210.10	4,437.07	14,313.00		9,447.48		2,814.67	45,654.67	10,083.41									
	稼働率(平成27年3月31日)	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%								
損益情報	運用日数	50日	50日	50日	50日	50日	50日	50日	50日	50日	50日								
	①賃貸事業収益合計(千円)	129,339							97,414										
	賃貸事業収入	99,568							87,551										
	その他賃貸事業収入	29,771							9,863										
	②賃貸事業費用合計(千円)	46,117							14,503										
	管理委託費	16,526	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	5,132	非開示	非開示								
	公租公課	28							8										
	水道光熱費	23,728							8,079										
	修繕費	10							-										
	保険料	231							183										
	信託報酬・その他	5,592							1,098										
	③NOI(=①-②)(千円)	83,222							9,168			26,765	18,134	21,253	6,938	12,227	82,911	15,033	8,737
	④減価償却費(千円)	16,461							-			3,413	-	4,830	-	4,744	13,936	2,111	1,624
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	66,761	9,168							23,352			18,134	16,423	6,938	7,483	68,975	12,922	7,112	
⑥資本的支出(千円)	-	-							-			-	-	-	-	-	-	-	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	83,222	9,168							26,765			18,134	21,253	6,938	12,227	82,911	15,033	8,737	

計算書類:貸借対照表

(単位:千円)

当中間期 (平成27年3月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	2,717,508
信託現金及び信託預金	6,905,850
営業未収入金	187,674
前払費用	25,476
繰延税金資産	75
未収消費税等	1,935,654
流動資産合計	11,772,240
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	22,506,324
減価償却累計額	△117,239
信託建物(純額)	122,389,084
信託構築物	1,102,263
減価償却累計額	△8,704
信託構築物(純額)	11,093,558
信託機械及び装置	21,302
減価償却累計額	△151
信託機械及び装置(純額)	21,151
信託工具、器具及び備品	6,847
減価償却累計額	△101
信託工具、器具及び備品(純額)	6,745
信託土地	158,536,091
信託建設仮勘定	12,025
有形固定資産合計	82,058,657
無形固定資産	
信託借地権	175,056
その他	2,425
無形固定資産合計	177,482
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000
信託差入敷金及び保証金	5,270
長期前払費用	269,293
長期預け金	78,530
投資その他の資産合計	363,093
固定資産合計	82,599,233
繰延資産	
創立費	45,576
投資口交付費	194,523
繰延資産合計	240,100
資産合計	94,611,573

(単位:千円)

当中間期 (平成27年3月31日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	284,025
短期借入金	2,000,000
未払金	79,421
未払費用	4,663
未払法人税等	1,814
前受金	423,296
預り金	635,108
流動負債合計	3,428,329
固定負債	
長期借入金	24,850,000
信託預り敷金及び保証金	18,119,399
資産除去債務	22,758
固定負債合計	32,992,158
負債合計	36,420,487
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	57,857,000
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	334,085
剰余金合計	334,085
投資主資本合計	58,191,085
純資産合計	258,191,085
負債純資産合計	94,611,573

計算書類: 損益計算書

(単位: 千円)

当中間期
自 平成26年10月 3日
至 平成27年 3月31日)

賃貸事業収入	1,822,652
その他賃貸事業収入	1,180,487
営業収益合計	1,003,139
賃貸事業費用	2,422,483
資産運用報酬	54,724
資産保管手数料	1,426
一般事務委託手数料	5,590
役員報酬	4,431
その他営業費用	215,493
営業費用合計	504,150
営業利益	498,989
受取利息	347
営業外収益合計	347
支払利息	36,431
融資関連費用	111,408
創立費償却	4,984
投資口交付費償却	10,618
営業外費用合計	163,441
経常利益	335,894
税引前中間純利益	335,894
法人税、住民税及び事業税	1,884
法人税等調整額	△75
法人税等合計	1,808
中間純利益	334,085
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	334,085

(単位: 千円)

当中間期
自 平成26年10月 3日
至 平成27年 3月31日)

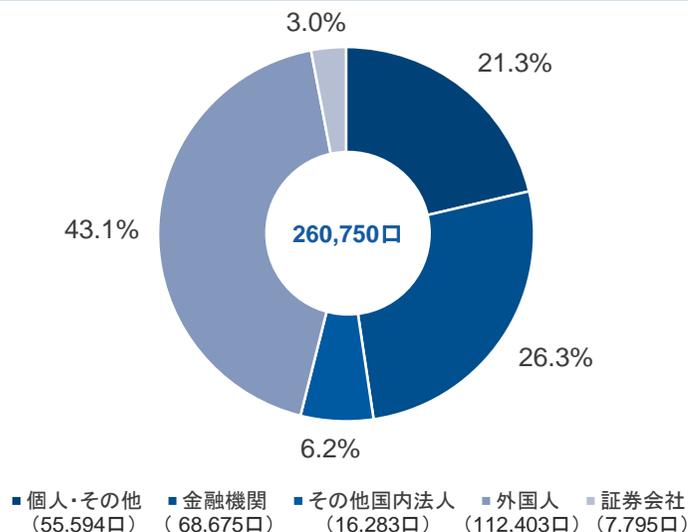
賃料収入	726,354
地代収入	45,575
共益費収入	50,722
計	822,652
その他賃貸事業収入	
駐車場収入	24,540
水道光熱費収入	78,134
その他収入	77,812
計	180,487
不動産賃貸事業収益合計(A)	1,003,139
管理委託費	119,953
水道光熱費	97,199
公租公課	1,265
修繕費	5,345
保険料	1,915
信託報酬	2,547
減価償却費	127,571
その他賃貸事業費用	66,684
不動産賃貸事業費用合計(B)	422,483
不動産賃貸事業損益(A-B)	580,656

(単位:千円)

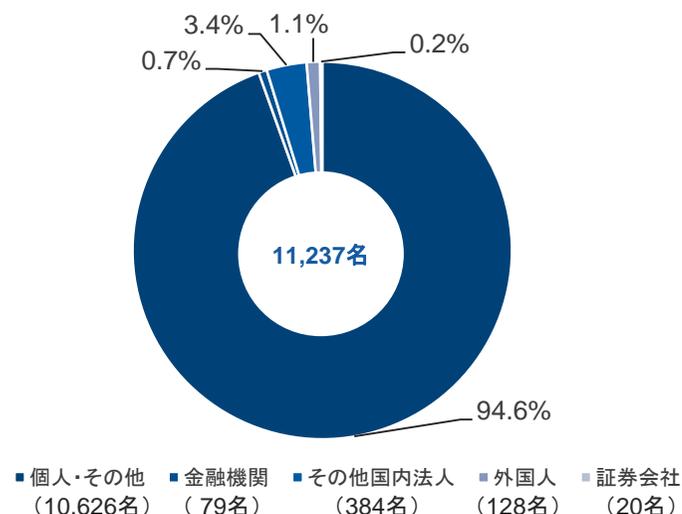
当中間期
(自 平成26年10月3日
至 平成27年3月31日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	335,894
減価償却費	127,655
創立費償却	4,984
投資口交付費償却	10,618
受取利息	△347
支払利息	36,431
営業未収入金の増減額(△は増加)	△187,674
未収消費税等の増減額(△は増加)	△1,935,654
前払費用の増減額(△は増加)	△25,476
営業未払金の増減額(△は減少)	281,766
未払金の増減額(△は減少)	69,896
前受金の増減額(△は減少)	423,296
預り金の増減額(△は減少)	635,108
長期前払費用の増減額(△は増加)	△269,293
長期預け金の増減額(△は増加)	△78,530
創立費の支払額	△50,560
小計	△621,885
利息の受取額	347
利息の支払額	△31,767
法人税等の支払額	△70
営業活動によるキャッシュ・フロー	△653,376
投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	△82,159,885
無形固定資産の取得による支出	△2,509
信託無形固定資産の取得による支出	△176,383
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	△5,270
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△122,389
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	8,241,789
使途制限付信託預金の預入による支出	△3,917,992
使途制限付信託預金の払出による収入	71,892
投資活動によるキャッシュ・フロー	△78,080,747
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	3,322,500
短期借入金の返済による支出	△1,322,500
長期借入れによる収入	24,850,000
投資口の発行による収入	57,661,383
財務活動によるキャッシュ・フロー	84,511,383
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	5,777,258
現金及び現金同等物の期首残高	—
現金及び現金同等物の中間期末残高	15,777,258

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



主要投資主

順位	名称	投資口数 (口)	所有割合 (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	16,780	6.43%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	16,383	6.28%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	13,255	5.08%
4	BARCLAYS BANK PLC A/C CLIENT SEGREGATED A/C PB CAYMAN CLIENTS	8,091	3.10%
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	7,604	2.91%
6	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	7,085	2.71%
7	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE COLONIAL FIRST STATE INVESTMENTS LIMITED	6,335	2.42%
8	ケネディクス株式会社	5,750	2.20%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	5,389	2.06%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	4,685	1.79%

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位を切り捨て)

取得価格の合計

91,843百万円

鑑定評価額の合計

93,574百万円

平均鑑定NOI利回り

5.4%

平均稼働率

99.4%

テナント数

322

通番	物件名	住所	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	稼働率 ^(注) (%)	テナント数 ^(注)
T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	14,848	15,000	5.2	99.7	50
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	8,340	6.1	99.5	74
T-3	パサージュオ西新井	東京都足立区	5,850	6,020	5.0	98.7	39
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	5,400	4.3	92.6	25
T-5	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡	4,379	4,410	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	4,120	5.4	100.0	1
T-7	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	3,630	5.1	100.0	11
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	2,600	4.9	100.0	1
O-1	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市	8,389	8,520	5.8	97.2	46
O-2	ライフ高殿店(仮称)(底地)	大阪府大阪市	2,685	2,700	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	2,390	7.5	100.0	2
NEW O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	11,000	11,200	5.3	99.5	43
N-1	カーマホームセンター中川富田店(底地)	愛知県名古屋市	2,311	2,380	5.2	100.0	1
N-2	パロー 一宮西店	愛知県一宮市	2,174	2,190	5.9	100.0	1
N-3	ケーズデンキ中川富田店(底地)	愛知県名古屋市	889	903	5.2	100.0	1
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	1,500	5.4	100.0	1
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	9,675	9,780	5.7	100.0	22
R-2	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	1,590	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	901	6.4	100.0	1

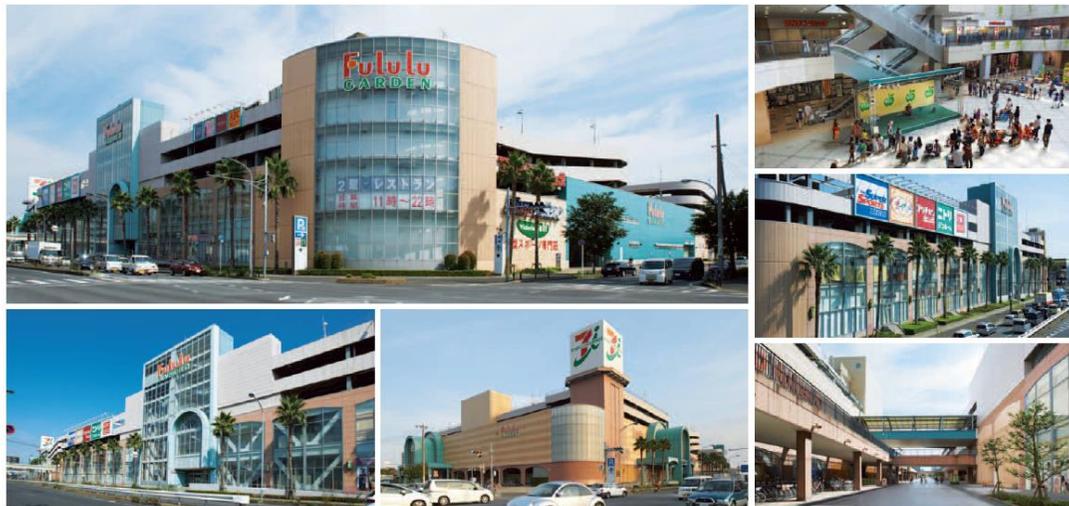
注: 稼働率及びテナント数は、2015年3月31日現在の数値を記載しています。また、稼働率は小数第2位を四捨五入して記載しています。テナント数については、エンドテナントの数を記載しています。
また、合計値については、2015年4月16日取得のブルメールHAT神戸を含みます。



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



1. 物件の特徴

- 平成14年10月に開業したイトーヨーカドー棟と専門店棟の2棟から構成される店舗面積約4.2万㎡のCSCです。隣接地にはヤマダ電機、ラウンドワン等があり、一体的な商業集積地を形成しています。
- イトーヨーカドー棟には直営売場のほか約30テナントが出店しており、専門店棟には大手のカジュアル衣料店、スポーツ用品店、ベビー用品店、100円ショップ等、単独集客力をもつ複数の大型専門店を中心に計約50テナントが出店しています。
- 3km圏の商圈において、本物件が一番店であり、国道16号を軸とした南北からの集客に強みをもっています。
- 本物件においては店舗出荷型ネットスーパー事業が展開されています。

2. 商圈の概要

① 立地・交通アクセス

- 国道296号との交差点に近い国道16号沿いに立地し、交通アクセスに恵まれています。また、乗用車保有率の高い商圈であり、良好な道路アクセシビリティは強みといえます。
- 東京メトロ東西線とも乗り入れている東葉高速鉄道東葉高速線「村上」駅南口に位置しており、車を運転しない客層や駅利用者も集客しやすくなっています。

② 商圈特性

- 平成22年国勢調査に基づく商圈人口は3km圏16.4万人、5km圏32.8万人となっており、1km圏では平成17年比で8%の人口増加がみられます。
- 東葉高速鉄道東葉高速線により子育てファミリーを中心に人口が流入し、世帯支出が見込める有望なマーケットとなっています。

取得価格	14,848百万円	
所在地	千葉県八千代市	
土地面積	イトーヨーカドー棟	22,207.34㎡
	専門店棟	23,292.14㎡
延床面積	イトーヨーカドー棟	50,960.84㎡
	専門店棟	65,698.32㎡
メインテナント	株式会社イトーヨーカ堂	
鑑定NOI	773百万円	
鑑定NOI利回り	5.2%	



NSC

ネイバーフッド
ショッピングセンター

ブルメール舞多間



1. 物件の特徴

- 神戸市垂水区の丘陵地に立地するNSCです。食品スーパー、家電量販店、大手衣料店、ベビー用品店を核テナントに約45店舗のテナントが入居し、店舗は2層で駐車場を囲むように配置されています。
- 核テナントの動向は安定しており、競争力を維持できています。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- 神戸市垂水区は神戸市の西側に位置します。南側がJR山陽本線「垂水」駅まで約4km、北側は神戸市営地下鉄「学園都市」駅まで約2kmの立地にあり、バス交通網が充実したエリアであり、これらの駅から広がる住宅エリアが商圏となります。
- 本物件に接道する多間小路はロードサイド商業が成立するポテンシャルをもつ道路で、周囲には飲食店などが立地しています。

② 商圏特性

- 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は1km圏1.8万人、3km圏17.9万人、5km圏41.4万人となっており、平成17年比では人口推移は横這いから微減でしたが、本物件周辺は、新興住宅地の一角であり、宅地造成が継続しています。

取得価格	8,389百万円
所在地	兵庫県神戸市
土地面積	54,838.70㎡
延床面積	36,349.60㎡
メインテナント	株式会社エディオン
鑑定NOI	490百万円
鑑定NOI利回り	5.8%



NSC

ネイバーフッド
ショッピングセンター

ユニクス伊奈



1. 物件の特徴

- 食品スーパー、薬局、100円ショップ、衣料店、ソフトレンタル店等を核テナントとしたNSCとして平成18年4月に開業しました。
- オープン型の施設で、広場空間の設えもありデザイン性も高い物件です。
- 核テナントの食品スーパーが高い集客力を有し、その他多様な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施設となっています。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- 北足立郡伊奈町は上尾市、桶川市、蓮田市と隣接し、当該地区は都市化に向けた土地区画整備事業地内の区域です。
- JR「大宮」駅を起点とする埼玉新都市交通伊奈線（ニューシャトル）「羽貴」駅から徒歩5分程度に立地し、現在も本物件周辺は住宅分譲が進行しており、人口増加が継続しています。
- 東側は蓮田市を縦貫する国道122号、西側は上尾市を縦貫する国道17号が通り、居住密度の高い上尾市方面からのアクセシビリティも良好です。

② 商圏特性

- 周辺市町に比べて伊奈町の人口増加率は高く、平成26年初時点で平成21年初比、5.8%増となっています。
- 居住者は10歳未満と30歳代の比率が高く、若いファミリー世帯が多いエリアです。

取得価格	4,379百万円
所在地	埼玉県北足立郡
土地面積	32,553.16㎡
延床面積	14,160.04㎡
メインテナント	株式会社ピーアンドディコンサルティング
鑑定NOI	235百万円
鑑定NOI利回り	5.4%



都市
駅前型

MONA新浦安



1. 物件の特徴

- 平成2年11月に開業した都市駅前型商業施設です。JR京葉線「新浦安」駅からペデストリアンデッキによって直結しています。また、周辺道路も整備されており、自動車でのアクセスにも恵まれています。
- 商業ゾーンは地下1階、地上4階建となっており、食品スーパー、衣料店、飲食店、物販店、サービス店を併せて約70テナントが outlet しています。
- 隣接する商業施設とともに「新浦安」駅前の地域コミュニティの一翼を担っており、商業集積地としての立地優位性を有しています。

2. 商圏の概要

① 立地・交通アクセス

- 一日平均10万人を超える乗降客数を有するJR京葉線「新浦安」駅前に立地しています。「新浦安」駅は「東京」駅から快速電車で約17分と交通至便で、東京ディズニーリゾートの存する「舞浜」駅からも1駅と、人気の高い住宅エリアの玄関口として商業ポテンシャルを有しています。
- 道路網は県道242号線及びJR京葉線と並走する県道276号線が主要アプローチ道路となっており、駅前としては良好なアクセシビリティを有しています。

② 商圏特性

- 平成22年国勢調査に基づく商圏人口は1km圏3.3万人、3km圏20.5万人、5km圏51.0万人となっており、平成17年比で1km圏では横ばい、3km圏及び5km圏では4~5%程度の増加傾向となっています。
- 居住者の所得水準は高く、都市志向をもつクオリティの高いファミリー世帯が多いことが特徴です。

取得価格	8,063百万円
所在地	千葉県浦安市
土地面積 ^(注42)	15,875.86㎡
延床面積 ^(注42)	76,767.24㎡
メインテナント	非開示
鑑定NOI	493百万円
鑑定NOI利回り	6.1%



NSC

ネイバーフッド
ショッピングセンター

ウニクス吉川



- 食品スーパーとホームセンターを核テナントとして、歯科クリニック、クリーニング店、理美容院、音楽教室、動物病院等8店舗の専門店、サービス店を複合する平成23年9月に開業したNSCです。各テナント間の相乗効果を発揮したテナントミックスにより、競合店に対する優位性を構築しています。
- 前面道路の県道377号線は市域を横断する認知度の高い主要生活道路で、アクセシビリティは良好です。

取得価格	3,600百万円
所在地	埼玉県吉川市
土地面積	22,239.94㎡
延床面積	11,450.70㎡
メインテナント	コーナン商事株式会社
鑑定NOI	184百万円
鑑定NOI利回り	5.1%



NSC

ネイバーフッド
ショッピングセンター

ロゼオ水戸



- 食品スーパーとホームセンターを核テナントとするNSCで、平成21年4月に開業しました。
- 県道50号線から一本入った県庁南大通りに面しています。県道50号線は市域の南北方向に伸びる道路で、北は国道50号と、南は国道6号と接続するなど道路アクセシビリティは良好です。周囲は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です。

取得価格	9,675百万円
所在地	茨城県水戸市
土地面積	73,940.62㎡
延床面積 (注43)	① 138.32㎡ ② 9,684.79㎡ ③ 4,549.60㎡ ④ 13,047.79㎡ ⑤ 330.75㎡ ⑥ 265.65㎡
メインテナント	株式会社LIXILビバ
鑑定NOI	554百万円
鑑定NOI利回り	5.7%



都市駅前型 パサージオ西新井



- 東京メトロ日比谷線及び半蔵門線との直通運転もある東武伊勢崎線「西新井」駅西口に平成22年4月に開業しました。吹き抜けのある通路(パサージオ)を中心に地下1階から4階に店舗がレイアウトされるデザイン性の高い都市駅前型商業施設です。
- 本物件の立地する「西新井」駅西口地区は、近年の大規模住宅開発によって子育てファミリーが大量に流入しています。

取得価格	5,850百万円
所在地	東京都足立区
土地面積	5,079.68㎡
延床面積	21,996.90㎡
メインテナント	非開示
鑑定NOI	289百万円
鑑定NOI利回り	5.0%



都市駅前型 代官山アドレス・ディセ



- 本物件はタワーマンション、公共スポーツセンター等によって構成される複合施設の商業施設部分であり、代官山のランドマークとして平成12年8月に開業しました。代官山を象徴する感度の高い店舗が入居し、代官山の街特性にマッチしたテナント構成となっている一方で、食品スーパー、ドラッグストア及び生活雑貨店も擁し、生活密着性も有しています。

取得価格	5,390百万円
所在地	東京都渋谷区
土地面積(注42)	17,262.00㎡
延床面積(注42)	92,064.43㎡
メインテナント	非開示
鑑定NOI	232百万円
鑑定NOI利回り	4.3%



NSC

ネイバーフッド
ショッピングセンター

ヨークタウン北金目



- 食品スーパーのヨークマートを核テナントとするNSCとして平成21年4月に開業しました。ヨークマートを核に、家電量販店、薬局、100円ショップ、レストラン等、相乗性をもつ最寄型業態を複合し、ニュータウンエリアの地域コミュニティを担っています。

SS

スペシャリティストア

スポーツクラブルネサンス富士見台



- 東京都練馬区の西武池袋線「富士見台」駅至近に立地する会員制スポーツクラブです。延床面積約3,100㎡の総合型スポーツクラブで、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も充実した施設内容を有しています。

取得価格	4,000百万円
所在地	神奈川県平塚市
土地面積	9,996.36㎡ (仮換地)
延床面積	8,528.68㎡
メインテナント	株式会社ヨークマート
鑑定NOI	214百万円
鑑定NOI利回り	5.4%



取得価格	2,586百万円
所在地	東京都練馬区
土地面積	1,729.24㎡
延床面積	3,109.74㎡
メインテナント	株式会社ルネサンス
鑑定NOI	127百万円
鑑定NOI利回り	4.9%



SM

スーパーマーケット

ライフ高殿店(仮称)(底地)



- 本底地上には、平成27年夏にSMとしてライフ高殿店(仮称)が開店予定であり、平成27年1月6日現在は建物建設中です。株式会社ライフコーポレーションは周辺エリアで多くの店舗を出し、ドミナント戦略を進めています。
- 本物件は、大阪市旭区の人口密集エリアに立地しており、大阪市中心部に近接するため、大阪市内地下鉄、京阪電気鉄道京阪本線等、鉄道網が充実しているエリアです。

NSC

ネイバーフッド
ショッピングセンター

ピアゴ・カーマホームセンター 近江八幡店



- ユニーグループのSMであるピアゴ近江八幡店と、カーマホームセンター近江八幡店の2棟で構成されるNSCとして平成17年に開業しました。
- JR東海道本線・近江鉄道八日市線「近江八幡」駅の南約800mに立地しています。本商圈では「近江八幡」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いエリアです。

取得価格

2,685百万円

所在地

大阪府大阪市

土地面積

4,437.07㎡

延床面積

-

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

127百万円

鑑定NOI利回り

4.8%



取得価格

2,140百万円

所在地

滋賀県近江八幡市

土地面積

29,410.00㎡

延床面積

ピアゴ棟 7,346.00㎡
カーマホームセンター棟 4,937.85㎡

メインテナント

ユニー株式会社

鑑定NOI

161百万円

鑑定NOI利回り

7.5%



SS

スペシャリティストア

カーマホームセンター中川富田店(底地)
ケーズデンキ中川富田店(底地)



- カーマホームセンター中川富田店(底地)及びケーズデンキ中川富田店(底地)は、名古屋市中区富田地区に立地し、隣地に食品スーパー、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しています。これらの店舗はいずれも平成25年に開業しており、真新しい有力店の集積で相乗効果を有しています。

カーマホームセンター中川富田店(底地)	
取得価格	2,311百万円
所在地	愛知県名古屋市
土地面積	17,431.00㎡
延床面積	-
メインテナント	DCMカーマ株式会社
鑑定NOI	120百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
ケーズデンキ中川富田店(底地)	
取得価格	889百万円
所在地	愛知県名古屋市
土地面積	5,560.23㎡
延床面積	-
メインテナント	非開示
鑑定NOI	46百万円
鑑定NOI利回り	5.2%



NSC

ネイバーフッド
ショッピングセンター

バロー一宮西店



- 中部地方を中心に展開する有力な食品スーパーであるバローを核テナントに、家電量販店、バローグループのスポーツクラブ等を複合する、平成14年に開業したNSCです。
- JR線「名古屋」駅から快速電車で10分のJR線「尾張一宮」駅、名古屋鉄道「名鉄一宮」駅から1.1km程度の距離に立地しています。「尾張一宮」駅を中心に市街地が広がり、鉄道網、道路網に恵まれた地域であるため、名古屋市のベッドタウンとなっています。

取得価格	2,174百万円
所在地	愛知県一宮市
土地面積	16,736.18㎡
延床面積	9,447.48㎡
メインテナント	株式会社バロー
鑑定NOI	128百万円
鑑定NOI利回り	5.9%



SM

スーパーマーケット

サニー野間店



- 昭和45年の開業から長年にわたり地域住民に支持されてきた旧店舗を平成19年に建て替えたSMです。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しています。
- JR線「博多」駅の南約3kmに立地します。最寄駅である西鉄天神大牟田線「高宮」駅は「西鉄福岡」駅から3駅、乗車5分の都心近接地であるため、単身者や若いファミリー世帯も多いエリアです。

SS

スペシャリティストア

ケーズデンキ青森本店 スーパースポーツゼビオ青森中央店



- ケーズデンキ青森本店及びスーパースポーツゼビオ青森中央店は平成17年に開業しました。本物件のある青森浜田地区は、土地区画整備事業が施行された平成8年以降、イトーヨーカドー青森店をはじめ郊外型店舗出店が相次ぎ、青森市内有数の商業集積地区になっています。
- 青森浜田地区は、JR線「青森」駅から南へ3km程度で、北側に中心市街地、南側に住宅エリア等が広がっています。東側の国道103号、西側の県道120号線が市域の南北を縦断、南側には国道7号（青森環状バイパス）が走り、当該地区は幹線道路に囲まれ青森市商圏全体をカバーする広域集客力を有しています。

取得価格	1,497百万円
所在地	福岡県福岡市
土地面積	5,973.03㎡ (一部借地権)
延床面積	2,814.67㎡
メインテナント	合同会社西友
鑑定NOI	81百万円
鑑定NOI利回り	5.4%



ケーズデンキ青森本店	
取得価格	1,469百万円
所在地	青森県青森市
土地面積	TSUTAYA/ハードオフ棟 8,872.04㎡ ケーズデンキ棟 8,296.06㎡
延床面積	TSUTAYA/ハードオフ棟 3,644.72㎡ ケーズデンキ棟 6,346.50㎡
メインテナント	株式会社デンコードー
鑑定NOI	98百万円
鑑定NOI利回り	6.7%

スーパースポーツゼビオ青森中央店	
取得価格	898百万円
所在地	青森県青森市
土地面積	7,725.42㎡
延床面積	4,684.12㎡
メインテナント	ゼビオ株式会社
鑑定NOI	57百万円
鑑定NOI利回り	6.4%

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。