

## 2022年9月期 決算短信 (REIT)

2022年11月16日

不動産投資信託証券発行者名 ケネディクス商業リート投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3453 URL <https://www.krr-reit.com/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 渡辺 萌  
 資産運用会社名 ケネディクス不動産投資顧問株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 田島 正彦  
 問合せ先責任者 (役職名) 商業リート本部 戦略企画責任者 (氏名) 野畑 光一郎  
 TEL 03 (5157) 6013

有価証券報告書提出予定日 2022年12月22日 分配金支払開始予定日 2022年12月16日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 無 (新型コロナウイルス感染拡大防止のため中止。決算説明動画を配信予定。)

### 1. 2022年9月期の運用、資産の状況 (2022年4月1日～2022年9月30日) (百万円未満切捨て)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年9月期	9,357	△8.7	4,406	△7.4	3,778	△8.5	3,774	△8.5
2022年3月期	10,254	7.1	4,756	△2.6	4,131	△3.1	4,127	△3.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2022年9月期	6,484	2.7	1.4	40.4
2022年3月期	7,089	3.0	1.5	40.3

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

### (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過 分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
2022年9月期	6,484	6,484	—	3,774	3,774	—	100.0	2.7
2022年3月期	7,090	7,090	—	4,127	4,127	—	100.0	3.0

### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2022年9月期	276,699	137,428	49.7	236,059
2022年3月期	275,833	137,354	49.8	235,932

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年9月期	4,742	△6,974	△3,141	20,674
2022年3月期	13,680	△10,493	△1,281	26,047

2. 2023年3月期（2022年10月1日～2023年3月31日）及び2023年9月期（2023年4月1日～2023年9月30日）の運用状況の  
 予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2023年3月期	9,828	5.0	4,463	1.3	3,826	1.3	3,825	1.3	6,351	9	6,360
2023年9月期	10,082	2.6	4,392	△1.6	3,753	△1.9	3,752	△1.9	6,231	9	6,240

(参考) 1口当たり予想当期純利益(予想当期純利益÷予想期中平均投資口数)

(2023年3月期) 6,372円 (2023年9月期) 6,231円

(注) 1口当たり分配金は、本書の日付現在の発行済投資口の総口数602,177口により算出しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む) 2022年9月期 582,177口 2022年3月期 582,177口
- ② 期末自己投資口数 2022年9月期 0口 2022年3月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は8ページ「2023年3月期及び2023年9月期の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

○目次

1. 運用状況 .....	2
(1) 運用状況 .....	2
(2) 投資リスク .....	9
2. 財務諸表 .....	10
(1) 貸借対照表 .....	10
(2) 損益計算書 .....	12
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	13
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	15
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	16
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	17
(8) 財務諸表に関する注記事項 .....	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	34
3. 参考情報 .....	35
(1) 運用資産等の価格に関する情報 .....	35
(2) 運用資産の資本的支出 .....	51
(3) 主要なテナントの概要 .....	52

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

(当期の概況)

#### ① 投資法人の主な推移

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。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2014年10月3日に設立され、2015年2月10日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場しました（銘柄コード3453）。その後、公募増資等の実施を通じた新投資口の発行を実施し、当期末（2022年9月30日）現在での発行済投資口の総口数は582,177口となっています。

本投資法人は、ケネディクス株式会社の理念と人材を受け継ぐ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。）にその資産運用を委託し、生活密着型商業施設（注）への重点投資を通じて、また、商業施設を補って商品を提供する物流施設にも投資を行うことで、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すことを基本理念としています。

（注）「生活密着型商業施設」とは、日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地又はロードサイド等、日常生活圏に立地している商業施設をいい、一般的に以下の特徴を有しているものと考えています。

- a. 商圏は周囲1～10km程度（一般的には3～5km程度）で、利用客は商業施設周辺の消費者が中心
- b. 地域のニーズを捉えた運営が可能であり、来店頻度が高く、平日・休日による差異が小さい
- c. 消費者の多様化した嗜好に対応した食品・衣料品・日用品等、商品種別ごとの専門店テナントが入居

#### ② 運用環境

当期における日本経済の状況は、新型コロナウイルスの感染拡大に伴うまん延防止等重点措置が解除され行動制限が緩和されたことから、個人消費の持ち直しがみられました。一方、ウクライナ情勢等を受けた資源価格の高騰、急激な円安の進行、長引く新型コロナウイルス感染症の影響、米国等における急激なインフレ及び金利の上昇、地政学リスクの顕在化等、不安定な事業環境が続いています。

本投資法人が重点投資を行う生活密着型商業施設については、新型コロナウイルスの感染拡大の環境下においても、食品スーパー、ホームセンター等の生活必需品を扱う専門店は引き続き底堅い需要を維持しています。一方、資源価格を含め、物価上昇の影響については留意が必要であると考えられます。

金融環境については、上記要因の影響で不安定な環境が続いています。

不動産売買市場においては、国内での緩和的な金融施策等を背景に、投資家による不動産への投資意欲は継続しており、活発な取引が行われています。ただし、日本金融当局の今後の金融政策には注視する必要があると考えられます。

#### ③ 運用状況

##### (A) 運用実績

本投資法人は、当期において3物件（サンストリート浜北（準共有持分10%）：取得価格（注1）1,200百万円、東松山ショッピングセンター：取得価格4,080百万円、プリマハム近畿センター：取得価格1,047百万円）を取得しました。

その結果、当期末（2022年9月30日）現在におけるポートフォリオは、合計68物件（取得価格の総額253,619百万円）となりました。ポートフォリオ全体で99.3%（注2）の稼働率となる等、良好な稼働状態で運営されており、また、保有している商業施設及び物流施設のエンドテナント数（注3）は524件とテナント分散が図られたポートフォリオとなっています。

（注1）「取得価格」は、保有資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。以下同じです。

（注2）キテラプラザ青葉台はコンバージョン中のため、2022年9月30日時点の稼働率は0.0%です。このためポートフォリオ稼働率が押し下げられており、当該物件を除外した稼働率は99.6%です。

（注3）「エンドテナント数」は、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合にはエンドテナントの数を、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を、それぞれ用いて算出しています。

(B) 資金調達

本投資法人は、資産取得のための資金調達に際しては、中長期にわたる安定的な収益の確保及び運用資産の持続的な成長を目的として、財務の安定性と資金調達コストのバランスを考慮した上で実行しています。

(借入れの状況)

当期においては、資産の取得にあわせた資金の借入れ（1,000百万円）を実施する一方、既存借入れの借換えを目的とした借入れ（2,050百万円）を行い、当期末（2022年9月30日）現在の借入金残高は114,300百万円、投資法人債を含めた有利子負債（有利子の敷金・保証金を除きます。）は124,300百万円となりました。資産の取得にあわせた資金の借入れ（1,000百万円）につきましては、新規の投資法人債発行代金を返済原資として、2022年6月30日に全額期限前弁済を実施しています。また、既存借入れの借換えを目的とした借入れ（2,050百万円）につきましては、グリーンローンとして調達しています。グリーンローンの残高は、9,050百万円となりました。

資金の借入れに際しては、返済期限の分散化と長期化を図る一方で、財務戦略上の機動性や柔軟性の観点から、借入れを行いました。また、一部の長期借入金については金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップの活用等により、金利を固定化しています。

(投資法人債の状況)

本投資法人は、当期に以下の投資法人債を発行し、当期末（2022年9月30日）現在の残高は10,000百万円となりました。調達した資金は、投資法人債の償還資金及び2022年4月15日に借入れを行った借入金の全額期限前弁済資金に充当しました。

銘柄	発行年月日	発行総額 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	適用
第8回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2022年6月22日	2,000	0.500	2027年10月29日	期限一括	(注)

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

以上の結果、当期末（2022年9月30日）現在の借入金及び投資法人債の平均残存年数は4.2年、平均調達コストは0.96%、長期負債比率（注1）は99.4%、LTV（注2）は44.9%となりました。

(注1) 長期負債比率 = (長期借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ (借入金残高 + 投資法人債残高)

(注2) LTV = (借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ 総資産額

(格付けの状況)

当期末（2022年9月30日）現在における本投資法人の格付状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	AA- (見通し: 安定的)
	債券格付	AA-

(発行登録の状況)

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2020年10月1日に提出しています。その概要は以下のとおりです。

発行予定額	1,000億円
発行予定期間	2020年10月9日から2022年10月8日まで
手取金の使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

なお、上記発行登録に基づき、第8回無担保投資法人債（グリーンボンド）2,000百万円を2022年6月22日に発行しています。

## ④ 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益9,357百万円、営業利益4,406百万円、経常利益3,778百万円、当期純利益3,774百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である3,774,835,668円を分配することとしました。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は、6,484円となりました。

（次期の見通し）

## ① 今後の運用見通し

## (A) 投資方針及び売却方針

着実な資産規模の拡大及び資産価値の向上のため、本投資法人は、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社を中心とするケネディクス・グループ（注）、本資産運用会社の親会社かつサポート会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社及びSMFLみらいパートナーズ株式会社、並びにサポート会社である地主株式会社及び株式会社ピーアンドディコンサルティングから幅広いサポートを受け、多様なパイプラインによる外部成長機会を最大限に活用した成長戦略を推進します。

資産の取得にあたっては、施設としての魅力、立地の状況、収益性、テナント構成の要素を中心とした総合的判断により、競争優位性があり、中長期的に安定した賃料収入の確保及び資産価値の向上が期待される商業施設を中心として投資を行います。また、商業施設を補って商品を提供する物流施設にも投資を行います。なお、底地物件については、契約内容やテナント属性、土地としての資産価値、ポートフォリオ全体に占める底地の割合等に留意して投資を行います。更に、将来本投資法人による取得機会が得られることを前提に、優先交渉権の獲得及び追加的な収益機会の獲得を目的とした匿名組合に対する出資等を行うことも検討します。

資産の売却にあたっては、保有資産の現状における収益性及びにマーケット動向を踏まえた将来的な収益見通し及び資産価値の増減等を総合的に勘案し、ポートフォリオにおける当該運用物件の存在意義を判断して決定します。

（注）「ケネディクス・グループ」とは、ケネディクス株式会社並びにその子会社及び関連会社等を併せた企業グループをいいます。

## (B) 保有資産の管理運用

本投資法人は、安定性及び成長性の両方を追求するポートフォリオを構築するとともに、AM業務及びPM業務を一体的に推進することで、適切な商業施設マネジメント及び物流施設マネジメントを推進し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に向けた取組みを行うことで中長期的な資産価値の向上を目指します。

かかる観点から、本資産運用会社は、下記の点に注力しつつ、本投資法人が保有する物件の管理運用を行います。

- ・ 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
- ・ 商業施設マネジメントによる内部成長の追求
- ・ 中長期的な地域コミュニティの活性化へ資する投資・運用
- ・ 物流施設マネジメントの推進

## (C) 資金調達

今後も、金利動向等の金融環境を注視した上で、財務の安定性と資金調達コストの最適バランスを実現すべく様々な選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、適切な財務基盤の構築を図ります。

(D) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は2022年10月6日及び2022年10月13日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口発行は2022年10月19日に払込が完了しています。

この結果、2022年10月19日付で出資総額が138,058,250,770円、発行済投資口の総口数は602,177口になっています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 20,000口
発行価格 (募集価格)	: 1口当たり256,132円
発行価格 (募集価格) の総額	: 5,122,640,000円
発行価額 (払込金額)	: 1口当たり247,725円
発行価額 (払込金額) の総額	: 4,954,500,000円
払込期日	: 2022年10月19日

(参考情報)

## (A) 資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を取得しました。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得年月日
N-8	NSC	イーアス春日井 (準共有持分70%)	愛知県 春日井市	非開示 (注3)	14,490	14,490	2022年 10月26日
R-12	NSC	コープさっぽろ春光店	北海道 旭川市	タカラレーベン 不動産投資 法人	1,110	1,220	2022年 10月7日

(注1) 「物件タイプ」は、生活密着型商業施設におけるNSC（ネイバーフッドショッピングセンター）、SM（スーパーマーケット）、CSC（コミュニティショッピングセンター）、都市駅前型及びSS（スペシャリティストア）並びに物流施設（L）の6つのタイプの分類を記載しています。本投資法人が考える生活密着型商業施設における各タイプの特徴は、以下のとおりです。以下同じです。

生活密着型商業施設のタイプ	特徴	商圏
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のテナントとし、複数の各種専門店を有する商業施設	3～5km
SM（スーパーマーケット）	日常生活に必要な食品を主力商品とした食品スーパー	3km
CSC（コミュニティショッピングセンター）	食品スーパー等を核テナントとし、複数の各種専門店を有する中規模の商業施設	5～10km
都市駅前型	都市の駅前に立地し、駅前の立地ポテンシャルから安定的な集客力を有する商業施設	3～10km
SS（スペシャリティストア）	ドラッグストア、コンビニエンスストア、スポーツクラブ、家電量販店等の各種専門店を有する商業施設	1～10km

(注2) 2022年9月1日時点の価額を記載しています。

(注3) 取得先からの同意が得られていないため、非開示としています。

## (B) 建築中の建物

本投資法人の運用資産である「ユニクス伊奈」において、未消化容積を活用し、延床面積（注）666.57㎡の建物の建築（増築）（以下「本増築」といいます。）を行っています。竣工及び引渡しは2022年11月下旬を予定しています。

(注) 延床面積は、本投資法人が取得する準共有持分にかかわらず、現時点における本増築部分の建築確認済証の本増築に係る延床面積に基づいて記載しています。なお、本増築部分の設計図その他の本増築の内容は今後変更される可能性があり、延床面積は増加又は減少する可能性があります。

## (C) 資金の借入れ

本投資法人は、イーアス春日井（準共有持分70%）の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2022年10月26日に合計5,000百万円（シリーズ49）の借入れを実施しました。



## ② 運用状況（業績）の見通し

2023年3月期（2022年10月1日～2023年3月31日）及び2023年9月期（2023年4月1日～2023年9月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

2023年3月期（2022年10月1日～2023年3月31日）

営業収益	9,828百万円
営業利益	4,463百万円
経常利益	3,826百万円
当期純利益	3,825百万円
1口当たり分配金	6,360円
うち利益超過分配金	9円

2023年9月期（2023年4月1日～2023年9月30日）

営業収益	10,082百万円
営業利益	4,392百万円
経常利益	3,753百万円
当期純利益	3,752百万円
1口当たり分配金	6,240円
うち利益超過分配金	9円

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「2023年3月期及び2023年9月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

また、本投資法人は、当期（2022年9月期）決算日後に新投資口の発行、資産の取得及び新規借入れを行っており、2022年10月6日付「2022年9月期（第15期）及び2023年3月期（第16期）の運用状況の予想の修正並びに2023年9月期（第17期）の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載の当該前提条件を本書の日付現在の状況に更新していますが、予想数値に変更はありません。

（注）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2023年3月期及び2023年9月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2023年3月期（第16期）（2022年10月1日～2023年3月31日）（182日）</li> <li>・ 2023年9月期（第17期）（2023年4月1日～2023年9月30日）（183日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2022年9月期及び2023年3月期の運用状況の予想にあたっては、2022年9月30日現在本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権（合計68物件）（以下「第15期末保有資産」といいます。）に、2022年10月7日に取得したコープさっぽろ春光店及び2022年10月26日に取得したイーアス春日井（準共有持分70%）（以下「第16期取得済資産」といいます。）を加えた70物件を前提としています。</li> <li>・ 上記以外に運用資産に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。</li> <li>・ 実際には新規物件の取得又は譲渡資産以外の既取得資産を含む保有物件の処分等により変動が生じる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸事業収益については、第16期取得済資産の前所有者等より提供を受けた情報及び本資産運用会社が保有している第15期末保有資産に関する情報をもとに、効力を有する賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>・ 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、賃貸借契約に基づき想定されるリーシングコスト等、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2023年3月期に1,354百万円、2023年9月期に1,376百万円を想定しています。</li> <li>・ 公租公課（固定資産税及び都市計画税等（以下「固都税等」といいます。））については、2023年3月期に809百万円及び2023年9月期に892百万円を想定しています。なお、2022年1月1日以降に取得した物件については、不動産等の売買にあたり固都税等を前所有者と精算し、当該精算金相当額が取得原価に算入される等の理由により、2023年9月期以降に費用計上される見込みです。</li> <li>・ 修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用の償却額として、2023年3月期に16百万円、2023年9月期に16百万円を見込んでいます。なお、新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用については、3年で定額法により償却することを前提としています。</li> <li>・ 支払利息及び有利子負債に関連する費用として2023年3月期に621百万円、2023年9月期に623百万円を見込んでいます。</li> </ul>

項目	前提条件
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在、119,300百万円の借入金残高及び10,000百万円の投資法人債発行残高があります。</li> <li>・本日現在の借入金のうち、2023年3月期において返済期限が到来する借入金は8,750百万円、2023年9月期において返済期限が到来する借入金は500百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>・本日現在の投資法人債のうち、2023年3月期及び2023年9月期において償還期限の到来する投資法人債はないことを前提としています。</li> <li>・2023年3月期末及び2023年9月期末のLTV（小数第2位を四捨五入）は、それぞれ約45.1%程度となる見込みです。</li> <li>・LTVの算出に当たっては、次の式を使用しています。  <math display="block">LTV = (\text{借入金残高} + \text{投資法人債残高}) \div \text{総資産額}</math> </li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在発行済みである投資口数602,177口を前提とし、2023年9月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・2023年3月期及び2023年9月期において、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響がない前提で算出しています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サニー野間店の事業用定期借地契約及び始期付土地賃貸借契約に係る期間（2007年3月16日から30年間）において、事業用定期借地権に係る借地権償却費の計上、資産除去債務に係る利息費用の計上及び建物等に係る減価償却費の税会不一致に対して、一時差異等調整引当額の計上を見込んでいます。なお、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響がない前提で算出していますが、実際には金利変動等の影響を受け、当該時価によっては、一時差異等調整引当額の計上を行わない可能性があります。</li> <li>・利益超過分配の実施に関し、本投資法人は、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配の実施を基本方針とし、当該方針に従い、2023年3月期及び2023年9月期に、それぞれ1口当たり9円の利益超過分配を行うことを想定しています。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

(2) 投資リスク

最近の有価証券届出書（2022年10月6日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	11,738,047	10,003,221
信託現金及び信託預金	14,487,445	10,833,639
営業未収入金	174,355	238,068
前払費用	24,748	149,376
その他	1,912	1,907
流動資産合計	26,426,509	21,226,213
固定資産		
有形固定資産		
建物	764,808	773,703
減価償却累計額	△93,931	△109,983
建物（純額）	670,877	663,720
構築物	46,777	46,777
減価償却累計額	△6,827	△8,230
構築物（純額）	39,949	38,547
土地	2,956,465	2,956,465
建設仮勘定	—	20,666
信託建物	70,054,703	72,000,294
減価償却累計額	△10,272,226	△11,403,948
信託建物（純額）	※1 59,782,476	※1 60,596,346
信託構築物	3,495,870	3,646,089
減価償却累計額	△705,818	△774,128
信託構築物（純額）	※1 2,790,051	※1 2,871,961
信託機械及び装置	308,571	339,316
減価償却累計額	△61,564	△70,931
信託機械及び装置（純額）	247,007	268,384
信託工具、器具及び備品	183,512	191,805
減価償却累計額	△86,187	△99,843
信託工具、器具及び備品（純額）	97,325	91,961
信託土地	※1 176,940,236	※1 181,272,334
信託建設仮勘定	153,057	238,915
有形固定資産合計	243,677,447	249,019,303
無形固定資産		
信託借地権	4,292,890	4,713,944
その他	5,695	4,558
無形固定資産合計	4,298,585	4,718,502
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	60,236	62,927
長期前払費用	998,151	900,180
長期預け金	95,680	98,080
その他	186,275	590,363
投資その他の資産合計	1,350,342	1,661,551
固定資産合計	249,326,375	255,399,357

(単位：千円)

	前期 (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	42,327	50,674
投資口交付費	38,429	23,027
繰延資産合計	80,757	73,702
<b>資産合計</b>	<b>275,833,642</b>	<b>276,699,273</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	972,907	823,979
短期借入金	750,000	750,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	10,050,000	8,500,000
未払金	603,279	487,701
未払費用	64,266	71,705
未払法人税等	4,045	3,705
未払消費税等	296,493	126,797
前受金	1,413,214	1,450,130
預り金	18,709	22,708
流動負債合計	15,172,916	12,236,728
<b>固定負債</b>		
投資法人債	8,000,000	10,000,000
長期借入金	103,500,000	105,050,000
預り敷金及び保証金	148,083	156,083
信託預り敷金及び保証金	※1 11,586,510	※1 11,779,677
資産除去債務	24,843	24,999
その他	46,800	23,554
固定負債合計	123,306,238	127,034,315
<b>負債合計</b>	<b>138,479,155</b>	<b>139,271,043</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	133,103,750	133,103,750
<b>出資総額控除額</b>		
一時差異等調整引当額	※3 △317,378	※3 △40,522
出資総額控除額合計	△317,378	△40,522
出資総額(純額)	132,786,372	133,063,228
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,404,711	3,775,141
剰余金合計	4,404,711	3,775,141
投資主資本合計	137,191,084	136,838,369
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	163,403	589,860
評価・換算差額等合計	163,403	589,860
<b>純資産合計</b>	<b>※4 137,354,487</b>	<b>※4 137,428,230</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>275,833,642</b>	<b>276,699,273</b>

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2021年10月 1日 至 2022年 3月31日	当期 自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	※1 7,882,731	※1 8,011,772
その他賃貸事業収入	※1 1,074,082	※1 1,346,195
不動産等売却益	※2 1,297,793	—
<b>営業収益合計</b>	<b>10,254,608</b>	<b>9,357,967</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	※1 3,588,893	※1 3,949,838
不動産等売却損	※2 861,164	—
資産運用報酬	864,525	765,048
資産保管手数料	10,860	10,964
一般事務委託手数料	34,822	34,966
役員報酬	3,750	3,000
その他営業費用	133,883	187,889
<b>営業費用合計</b>	<b>5,497,899</b>	<b>4,951,708</b>
<b>営業利益</b>	<b>4,756,708</b>	<b>4,406,259</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	65	63
未払分配金除斥益	376	258
還付加算金	856	2
<b>営業外収益合計</b>	<b>1,297</b>	<b>324</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	476,880	471,585
投資法人債利息	22,389	27,635
融資関連費用	107,871	108,498
投資法人債発行費償却	3,847	4,826
投資口交付費償却	15,402	15,402
<b>営業外費用合計</b>	<b>626,392</b>	<b>627,948</b>
経常利益	4,131,614	3,778,636
税引前当期純利益	4,131,614	3,778,636
法人税、住民税及び事業税	4,055	3,715
法人税等合計	4,055	3,715
当期純利益	4,127,558	3,774,920
前期繰越利益	277,152	221
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,404,711	3,775,141

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						投資主資本 合計
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計	
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計					
当期首残高	133,103,750	△285,940	△285,940	132,817,810	4,511,908	4,511,908	137,329,718
当期変動額							
剰余金の配当					△4,234,755	△4,234,755	△4,234,755
一時差異等調整 引当額による 利益超過分配		△31,437	△31,437	△31,437			△31,437
当期純利益					4,127,558	4,127,558	4,127,558
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	—	△31,437	△31,437	△31,437	△107,196	△107,196	△138,634
当期末残高	※1 133,103,750	△317,378	△317,378	132,786,372	4,404,711	4,404,711	137,191,084

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△276,894	△276,894	137,052,824
当期変動額			
剰余金の配当			△4,234,755
一時差異等調整 引当額による 利益超過分配			△31,437
当期純利益			4,127,558
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	440,297	440,297	440,297
当期変動額合計	440,297	440,297	301,663
当期末残高	163,403	163,403	137,354,487

当期（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計	
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計					
当期首残高	133,103,750	△317,378	△317,378	132,786,372	4,404,711	4,404,711	137,191,084
当期変動額							
剰余金の配当					△4,127,634	△4,127,634	△4,127,634
一時差異等調整 引当額の戻入		276,855	276,855	276,855	△276,855	△276,855	—
当期純利益					3,774,920	3,774,920	3,774,920
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	—	276,855	276,855	276,855	△629,570	△629,570	△352,714
当期末残高	※1 133,103,750	△40,522	△40,522	133,063,228	3,775,141	3,775,141	136,838,369

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	163,403	163,403	137,354,487
当期変動額			
剰余金の配当			△4,127,634
一時差異等調整 引当額の戻入			—
当期純利益			3,774,920
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	426,457	426,457	426,457
当期変動額合計	426,457	426,457	73,742
当期末残高	589,860	589,860	137,428,230



## (4) 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	前期	当期
		自 2021年10月 1日 至 2022年 3月31日	自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日
I 当期末処分利益		4,404,711,898円	3,775,141,552円
II 出資総額組入		276,855,799円	－円
うち一時差異等調整引当額戻入額		276,855,799円	－円
III 分配金の額		4,127,634,930円	3,774,835,668円
(投資口1口当たり分配金の額)		(7,090円)	(6,484円)
IV 次期繰越利益		221,169円	305,884円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)戻入額を控除した額の概ね全額である4,127,634,930円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益の概ね全額である3,774,835,668円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2021年10月 1日 至 2022年 3月31日		自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益	4,131,614		3,778,636	
減価償却費	1,190,803		1,245,780	
投資法人債発行費償却	3,847		4,826	
投資口交付費償却	15,402		15,402	
受取利息	△65		△63	
支払利息	499,270		499,221	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	7,044		△63,712	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	343,985		—	
前払費用の増減額 (△は増加)	129,026		△124,628	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△43,882		31,418	
未払金の増減額 (△は減少)	△28,915		△114,574	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	242,818		△169,696	
前受金の増減額 (△は減少)	△7,102		36,915	
預り金の増減額 (△は減少)	△3,492		3,999	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△127,883		97,970	
長期預け金の増減額 (△は増加)	6,399		△2,400	
信託有形固定資産の売却による減少額	7,812,059		—	
その他	3,450		△1,089	
小計	14,174,380		5,238,004	
利息の受取額	65		63	
利息の支払額	△493,232		△491,822	
法人税等の支払額	△1,187		△4,055	
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,680,026		4,742,191	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出	△9,028		△34,327	
信託有形固定資産の取得による支出	△10,296,807		△6,728,384	
信託無形固定資産の取得による支出	—		△425,032	
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	—		△2,691	
預り敷金及び保証金の受入による収入	—		8,000	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△480,882		△177,584	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	278,278		370,751	
使途制限付信託預金の払出による収入	15,000		15,000	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,493,439		△6,974,268	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入	750,000		1,000,000	
短期借入金の返済による支出	—		△1,000,000	
長期借入れによる収入	11,000,000		2,050,000	
長期借入金の返済による支出	△9,750,000		△2,050,000	
投資法人債の発行による収入	1,983,675		1,986,826	
投資法人債の償還による支出	△1,000,000		△1,000,000	
分配金の支払額	△4,265,387		△4,128,380	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,281,712		△3,141,554	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,904,874		△5,373,632	
現金及び現金同等物の期首残高	24,143,118		26,047,993	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 26,047,993		※1 20,674,361	

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。 建物 2～70年 構築物 8～59年 機械及び装置 2～25年 工具、器具及び備品 3～15年</p> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は26,508千円、当期は22,301千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>

<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針  保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。  なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法  資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

〔追加情報〕

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期（自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

（単位：千円）

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	276,855

2. 戻入れの具体的な方法

	戻入れの具体的な方法
信託建物、信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。
繰延ヘッジ損益	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

当期（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

該当事項はありません。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は、以下のとおりです。

	前期 (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)
信託建物	630,987千円	628,385千円
信託構築物	19,175千円	17,972千円
信託土地	2,709,001千円	2,709,001千円
合計	3,359,164千円	3,355,359千円

担保を付している債務は、以下のとおりです。

	前期 (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)
信託預り敷金及び保証金	370,075千円	348,077千円
合計	370,075千円	348,077千円

2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)
コミットメントライン契約の総額	3,000,000千円	3,000,000千円
借入実行残高	—	—
差引額	3,000,000千円	3,000,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

前期 (2022年3月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの事由
信託建物、 信託借地権	借地権償却額及び減価 償却超過額等の発生	40,522	35,477	5,045	—	40,522	—
繰延ヘッジ 損益	金利スワップの評価損 の発生	276,855	250,463	26,392	—	276,855	—
合計		317,378	285,940	31,437	—	317,378	—

2. 戻入れの具体的な方法

	戻入れの具体的な方法
信託建物、信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。
繰延ヘッジ損益	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

当期 (2022年9月30日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物、 信託借地権	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	40,522	40,522	—	—	40,522	—
繰延ヘッジ 損益	金利スワップの評価損の発生	276,855	276,855	—	△276,855	—	デリバティブ取引の時価の変動
合計		317,378	317,378	—	△276,855	40,522	—

2. 戻入れの具体的な方法

	戻入れの具体的な方法
信託建物、信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。
繰延ヘッジ損益	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2021年10月 1日 至 2022年 3月31日)	当期 (自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	6,654,040	6,820,886
地代収入	964,805	928,021
共益費収入	263,886	262,864
計	7,882,731	8,011,772
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	186,834	178,905
水道光熱費収入	606,713	810,240
その他収入	280,534	357,049
計	1,074,082	1,346,195
不動産賃貸事業収益合計	8,956,814	9,357,967
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	681,763	687,655
水道光熱費	565,594	824,618
公租公課	722,391	806,828
修繕費	146,170	104,105
保険料	16,783	22,564
信託報酬	25,705	27,351
減価償却費	1,189,560	1,244,644
その他賃貸事業費用	240,923	232,070
不動産賃貸事業費用合計	3,588,893	3,949,838
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,367,920	5,408,129

## ※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）

（単位：千円）

代官山アドレス・ディセ  
（準共有持分30%）

不動産等売却収入	1,993,200
不動産等売却原価	1,602,750
その他売却費用	40,391
不動産等売却益	350,057

ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）及びプライムスクエア自由が丘（注）

不動産等売却収入	6,360,000
不動産等売却原価	6,209,308
その他売却費用	64,118
不動産等売却益	86,572

（注）譲渡先より同意が得られていないことから個別物件ごとの譲渡価格について非開示としています。なお、両物件の譲渡先は同一であり、本譲渡は不可分一体の取引として交渉及び手続きが進められたものです。不動産等売却益については不動産等売却損益の合計額を記載しています。

当期（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

該当事項はありません。



(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (自 2021年10月 1日 至 2022年 3月31日)	当期 (自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日)
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	582,177口	582,177口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 (自 2021年10月 1日 至 2022年 3月31日)	当期 (自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日)
現金及び預金	11,738,047千円	10,003,221千円
信託現金及び信託預金	14,487,445千円	10,833,639千円
使途制限付信託預金(注)	△177,500千円	△162,500千円
現金及び現金同等物	26,047,993千円	20,674,361千円

(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。

## (リース取引に関する注記)

## オペレーティング・リース取引 (借主側)

## 未経過リース料

	前期 (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)
1年内	10,500千円	10,500千円
1年超	146,548千円	141,298千円
合計	157,048千円	151,798千円

## オペレーティング・リース取引 (貸主側)

## 未経過リース料

	前期 (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)
1年内	9,999,070千円	10,389,207千円
1年超	55,719,923千円	52,938,573千円
合計	65,718,993千円	63,327,781千円

## (金融商品に関する注記)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、債務の返済等に充当する資金を金融機関からの借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により調達しています。有利子負債の調達に際しては、安定的な長期資金と機動的な短期資金とを効率よく組み合わせることに留意しています。余資の運用は、安全性、流動性及び効率性を重視し、各種の預金等にて行っています。デリバティブ取引は、金利変動リスク、その他のリスクをヘッジする目的としてのみ行うこととし、投機的な取引は行いません。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。

借入金及び投資法人債は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、借入金の返済期日は最長で第15期末(2022年9月30日)後8年7ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第15期末(2022年9月30日)後9年4ヶ月になりますが、支払期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性の評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「4.ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されています。

## (3) 金融商品に係るリスク管理体制

## ①信用リスク

預金は預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、無利息型の普通口座又は預入先金融機関の信用格付に一定の制限を設ける等で当該リスクを管理しています。デリバティブ取引の利用にあたっては、信用格付の高い金融機関と取引を行う等により、カウンターパーティリスクの軽減を図っています。

## ②市場リスク

変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、金融環境及び継続的なモニタリングを通じた金利予測等に応じて、借入額全体に対する変動金利による借入金残高の比率を調整すること、デリバティブ取引の利用等により、当該リスクを管理しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定め、当該方針に基づき行っています。

## ③流動性リスク

借入金等は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散化、借入先金融機関の多様化を図ることでリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

## (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（2022年3月31日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	999,600	△400
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,050,000	10,083,678	33,678
(3) 投資法人債	8,000,000	7,930,500	△69,500
(4) 長期借入金	103,500,000	103,615,372	115,372
負債計	122,550,000	122,629,151	79,151
デリバティブ取引	163,403	163,403	—

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については△で示しています。

当期（2022年9月30日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	8,500,000	8,497,359	△2,640
(3) 投資法人債	10,000,000	9,874,800	△125,200
(4) 長期借入金	105,050,000	104,897,191	△152,808
負債計	123,550,000	123,269,351	△280,648
デリバティブ取引	589,860	589,860	—

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については△で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

これらのうち、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算出する方法によっています。)

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（2022年3月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	1,000,000	—	—	1,000,000	1,000,000	6,000,000
長期借入金	10,050,000	7,500,000	9,310,000	19,090,000	19,960,000	47,640,000
合計	11,050,000	7,500,000	9,310,000	20,090,000	20,960,000	53,640,000

当期（2022年9月30日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	1,000,000	—	3,000,000	6,000,000
長期借入金	8,500,000	9,490,000	15,320,000	20,850,000	21,500,000	37,890,000
合計	8,500,000	9,490,000	16,320,000	20,850,000	24,500,000	43,890,000

(デリバティブ取引に関する注記)

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2022年3月31日) 及び当期 (2022年9月30日) において、該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2022年3月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	66,410,000	64,360,000	163,403	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	21,000,000	17,000,000	※	—
合計			87,410,000	81,360,000	163,403	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項 (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債 (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金」をご参照下さい。)

当期 (2022年9月30日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	64,360,000	64,360,000	589,860	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	21,000,000	17,000,000	※	—
合計			85,360,000	81,360,000	589,860	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項 (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債 (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金」をご参照下さい。)

(関連当事者との取引に関する注記)

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）及び当期（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）において、該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）及び当期（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）において、該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）及び当期（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）において、該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）及び当期（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）において、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	252千円	224千円
信託借地権償却額	17,940千円	19,192千円
減価償却超過額	6,457千円	6,908千円
資産除去債務	7,815千円	7,864千円
繰延税金資産合計	32,466千円	34,189千円
評価性引当額	△32,466千円	△34,189千円
繰延税金資産の純額	－千円	－千円

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△31.43%	△31.43%
その他	0.07%	0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10%	0.10%

(資産除去債務に関する注記)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は2015年2月10日に取得した「サニー野間店」において、土地に係る事業用定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間22年2ヶ月と見積もり、割引率は1.256%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前期 (自 2021年10月 1日 至 2022年 3月31日)	当期 (自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日)
期首残高	24,688千円	24,843千円
時の経過による調整額	155千円	156千円
期末残高	24,843千円	24,999千円

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	6,360,000千円	※2 86,572千円
水道光熱費収入	606,713千円	606,713千円
その他	－千円	9,561,322千円
合計	6,966,713千円	10,254,608千円

※1 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

※2 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

当期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

	顧客との契約から生じる収益 ※	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	－千円	－千円
水道光熱費収入	810,240千円	810,240千円
その他	－千円	8,547,727千円
合計	810,240千円	9,357,967千円

※ 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日) 及び当期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日) において、重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

前期（自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前期 (自 2021年10月 1日 至 2022年 3月31日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	138,197千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	124,784千円
契約資産（期首残高）	－千円
契約資産（期末残高）	－千円
契約負債（期首残高）	－千円
契約負債（期末残高）	－千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、本投資法人では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めていません。

また、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80－22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	当期 (自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	124,784千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	192,333千円
契約資産（期首残高）	－千円
契約資産（期末残高）	－千円
契約負債（期首残高）	－千円
契約負債（期末残高）	－千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80－22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。



(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、四大都市圏を中心に東京都その他の地域において、商業施設及び物流施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (自 2021年10月 1日 至 2022年 3月31日)	当期 (自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	246,469,699	247,974,742
期中増減額	1,505,042	5,762,028
期末残高	247,974,742	253,736,770
期末時価	266,837,000	274,185,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権3物件の取得(9,680,298千円)、主な減少額は不動産信託受益権3物件の売却(7,812,059千円)及び減価償却費(1,189,405千円)です。当期の主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得(5,221,986千円)、及び不動産信託受益権1物件の追加取得(1,221,185千円)、主な減少額は減価償却費(1,244,488千円)です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (自 2021年10月 1日 至 2022年 3月31日)	当期 (自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日)
1口当たり純資産額	235,932円	236,059円
1口当たり当期純利益	7,089円	6,484円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 2021年10月 1日 至 2022年 3月31日)	当期 (自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日)
当期純利益 (千円)	4,127,558	3,774,920
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	4,127,558	3,774,920
期中平均投資口数 (口)	582,177	582,177

(重要な後発事象に関する注記)

本投資法人は2022年10月6日及び2022年10月13日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口発行は2022年10月19日に払込が完了しています。

この結果、2022年10月19日付で出資総額が138,058,250,770円、発行済投資口の総口数は602,177口になっています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 20,000口
発行価格(募集価格)	: 1口当たり256,132円
発行価格(募集価格)の総額	: 5,122,640,000円
発行価額(払込金額)	: 1口当たり247,725円
発行価額(払込金額)の総額	: 4,954,500,000円
払込期日	: 2022年10月19日

[開示の省略]

有価証券、持分法損益等、退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末（2022年9月30日）までの最近5年間における増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年10月23日	公募増資	27,300	535,000	7,462	120,861	(注2)
2019年11月14日	第三者割当増資	1,177	536,177	321	121,183	(注3)
2021年 4月20日	公募増資	43,800	579,977	11,350	132,533	(注4)
2021年 5月18日	第三者割当増資	2,200	582,177	570	133,103	(注5)

(注1) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(注2) 1口当たり発行価格282,847円（発行価額273,360円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額273,360円にて、将来の特定資産の購入資金の一部又は借入金の返済資金の一部の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格267,930円（発行価額259,136円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額259,136円にて、将来の特定資産の購入資金の一部又は借入金の返済資金の一部の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	第14期 2022年3月31日現在		第15期 2022年9月30日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	生活密着型 商業施設	首都圏	104,084	37.7	108,093	39.1
		大阪圏	50,054	18.1	49,941	18.0
		名古屋圏	21,767	7.9	21,660	7.8
		福岡圏	13,823	5.0	13,764	5.0
		政令指定都市・ 中核市等	43,466	15.8	44,513	16.1
	その他 商業施設	—	—	—	—	
	物流施設	—	11,110	4.0	12,083	4.4
信託不動産合計			244,307	88.6	250,057	90.4
不動産	物流施設	—	3,667	1.3	3,658	1.3
不動産合計			3,667	1.3	3,658	1.3
預金その他の資産			27,858	10.1	22,983	8.3
資産総額計			275,833	100.0	276,699	100.0

	第14期 2022年3月31日現在		第15期 2022年9月30日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額 (注4)	138,479	50.2	139,271	50.3
純資産総額 (注4)	137,354	49.8	137,428	49.7
資産総額計	275,833	100.0	276,699	100.0

(注1) 「地域」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏及び政令指定都市・中核市等をいい、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、「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。

(注2) 「保有総額」とは、決算日現在における貸借対照表計上額(信託不動産及び不動産については減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」とは、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「負債総額」及び「純資産総額」とは、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

## ② 投資資産

## (A) 不動産等組入資産明細

2022年9月30日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権をいいます。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、以下のとおりです。

物件番号	物件タイプ	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)
T-2	都市駅前型	MONA新浦安	千葉県浦安市	信託受益権	9,405	9,250	8,063	3.2
T-3	都市駅前型	パサージオ西新井	東京都足立区	信託受益権	5,605	6,580	5,850	2.3
T-5	NSC	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	信託受益権	3,451 (注3)	4,376 (注3)	3,576 (注3)	1.4 (注3)
T-6	NSC	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	信託受益権	3,797	4,350	4,000	1.6
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	信託受益権	3,458	3,870	3,600	1.4
T-8	SS	スポーツクラブルネサンス 富士見台	東京都練馬区	信託受益権	2,400	2,770	2,586	1.0
T-9	NSC	スーパービバホーム岩槻店（底地）	埼玉県さいたま市岩槻区	信託受益権	4,890	5,740	4,815	1.9
T-11	NSC	ユニクス上里（底地）	埼玉県児玉郡上里町	信託受益権	3,043	3,100	3,000	1.2
T-12	NSC	ユニクス鴻巣（底地）	埼玉県鴻巣市	信託受益権	1,726	1,810	1,700	0.7
T-13	SM	いなげや横浜南本宿店（底地）	神奈川県横浜市旭区	信託受益権	1,462	1,380	1,442	0.6
T-15	NSC	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区	信託受益権	3,250	3,740	3,360	1.3
T-16	SS	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	神奈川県横浜市緑区	信託受益権	1,710	1,780	1,724	0.7
T-17	SM	ライフ亀戸店	東京都江東区	信託受益権	1,469	1,480	1,450	0.6
T-18	NSC	戸塚深谷ショッピング センター（底地）	神奈川県横浜市戸塚区	信託受益権	4,228	4,350	4,170	1.6
T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	信託受益権	3,355	3,600	3,416	1.3
T-20	NSC	かわまち矢作モール	千葉県千葉市中央区	信託受益権	3,083	3,270	3,097	1.2
T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	信託受益権	1,805	1,950	1,880	0.7
T-23	SM	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	信託受益権	1,263	1,340	1,263	0.5
T-24	SS	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区	信託受益権	3,600	3,370	3,400	1.3
T-25	NSC	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市港北区	信託受益権	11,490	12,100	11,567	4.6
T-26	NSC	カルサ平塚	神奈川県平塚市	信託受益権	5,931	6,050	5,980	2.4
T-27	NSC	もねの里モール	千葉県四街道市	信託受益権	2,876	3,000	2,753	1.1
T-28	NSC	KDX調布ビル（商業棟）	東京都調布市	信託受益権	2,391	2,240	2,300	0.9
T-29	NSC	アクロスプラザ浦安東野（底地）	千葉県浦安市	信託受益権	2,283	2,320	2,248	0.9
T-30	SM	コンフォートマーケット西馬込店	東京都大田区	信託受益権	1,990	2,080	1,920	0.8
T-31	NSC	キテラタウン調布	東京都調布市	信託受益権	10,539	11,400	10,500	4.1
T-32	NSC	ユニクス浦和美園（底地）	埼玉県さいたま市岩槻区	信託受益権	748	817	732	0.3
T-33	NSC	キテラプラザ青葉台	神奈川県横浜市青葉区	信託受益権	2,724	3,650 (注4)	2,553	1.0
T-34	NSC	東松山ショッピングセンター	埼玉県東松山市	信託受益権	4,127	4,650	4,080	1.6

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2022年9月期 決算短信

物件 番号	物件 タイプ	物件名称	所在地	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	取得 価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注2)
0-1	NSC	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	信託 受益権	8,262	9,760	8,389	3.3
0-2	SM	ライフ高殿店(底地)	大阪府大阪市旭区	信託 受益権	2,727	3,260	2,685	1.1
0-3	NSC	DCM・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店(注5)	滋賀県近江八幡市	信託 受益権	2,086	2,590	2,140	0.8
0-4	NSC	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市中央区	信託 受益権	11,148	11,100	11,000	4.3
0-5	都市 駅前型	カリーノ江坂	大阪府吹田市	信託 受益権	6,832	7,400	6,555	2.6
0-6	都市 駅前型	COMBOX光明池	大阪府和泉市	信託 受益権	6,074	6,380	6,450	2.5
0-9	SM	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市西成区	信託 受益権	1,516	1,750	1,505	0.6
0-10	NSC	ミリオンタウン塚口(底地)	兵庫県尼崎市	信託 受益権	3,772	4,160	3,723	1.5
0-11	NSC	羽曳が丘ショッピングセンター	大阪府羽曳野市	信託 受益権	2,040	2,020	2,000	0.8
0-12	NSC	メラード大開	兵庫県神戸市兵庫区	信託 受益権	5,480	5,780	5,440	2.1
N-1	SS	DCM中川富田店(底地)(注5)	愛知県名古屋市中川区	信託 受益権	2,351	2,740	2,311	0.9
N-2	NSC	パロー一宮西店	愛知県一宮市	信託 受益権	2,071	2,360	2,174	0.9
N-4	SS	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中区	信託 受益権	6,725	7,500	7,140	2.8
N-6	NSC	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市	信託 受益権	7,924	6,770	7,911	3.1
N-7	SM	パロー中志段味店(底地)	愛知県名古屋市中区	信託 受益権	2,587	2,590	2,551	1.0
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区	信託 受益権	1,338	1,650	1,497	0.6
F-2	SS	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	福岡県福岡市博多区	信託 受益権	4,865	5,760	5,020	2.0
F-3	NSC	久留米西ショッピングセンター	福岡県久留米市	信託 受益権	1,528	1,830	1,515	0.6
F-4	NSC	キテラタウン福岡長浜	福岡県福岡市中央区	信託 受益権	6,033	6,270	6,000	2.4
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	信託 受益権	9,579	12,100	10,046	4.0
R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	信託 受益権	1,410	1,520	1,469	0.6
R-3	SS	スーパースポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市	信託 受益権	844	911	898	0.4
R-4	NSC	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	信託 受益権	4,344	4,970	4,180	1.6
R-5	NSC	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市宮城野区	信託 受益権	3,193	2,600	3,252	1.3
R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	信託 受益権	913	980	830	0.3
R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市東区	信託 受益権	4,109	4,050	4,010	1.6
R-9	NSC	西友楽市守谷店(底地)	茨城県守谷市	信託 受益権	4,320	4,300	4,111	1.6
R-10	NSC	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区	信託 受益権	11,648	11,800	11,946	4.7
R-11	SS	コストコホールセール札幌倉庫店	北海道札幌市清田区	信託 受益権	4,148	4,430	4,210	1.7

物件 番号	物件 タイプ	物件名称	所在地	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	取得 価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注2)
L-1	L	座間配送センター	神奈川県座間市	不動産	1,454	1,830	1,400	0.6
L-2	L	追浜配送センター	神奈川県横須賀市	不動産	1,336	1,720	1,300	0.5
L-3	L	武蔵嵐山配送センター	埼玉県比企郡嵐山町	信託 受益権	3,687 (注3)	4,420 (注3)	3,879 (注3)	1.5 (注3)
L-4	L	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市栄区	信託 受益権	956	1,050	918	0.4
L-5	L	行田配送センター	埼玉県行田市	信託 受益権	3,193	3,740	3,160	1.2
L-6	L	新宿西落合配送センター	東京都新宿区	不動産	867	864	810	0.3
L-7	L	千葉北配送センター	千葉県千葉市稲毛区	信託 受益権	1,240	1,540	1,250	0.5
L-8	L	札幌白石配送センター	北海道札幌市白石区	信託 受益権	822	1,060	800	0.3
L-9	L	天理配送センター	奈良県天理市	信託 受益権	1,111	1,110	1,070	0.4
L-10	L	プリマハム近畿センター	大阪府大阪市	信託 受益権	1,070 (注3)	1,107 (注3)	1,047 (注3)	0.4 (注3)
合 計					253,736	274,185	253,619	100.0

(注1) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

(注2) 「投資比率」は、保有資産に係る取得価格の合計に対して各保有資産に係る取得価格が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 本投資法人が保有する準共有持分に相当する金額及び投資比率を記載しています。

(注4) コンバージョン完了後を前提とした未竣工建物等鑑定評価による鑑定価格となります。

(注5) 下記のとおり運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
0-3	DCM・MEGA ドン・キホーテUNY近江八幡店	DCMカーマ・MEGA ドン・キホーテUNY近江八幡店	2022年9月1日
N-1	DCM中川富田店 (底地)	DCMカーマ中川富田店 (底地)	



(B) テナントとの契約状況

保有資産のテナントとの契約状況（総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率、テナント数、年間賃料の総額及び敷金・保証金の総額）は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料の総額 (千円) (注5)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注6)
T-2	MONA新浦安	9,961.48	9,582.84	96.2	1 (54)	626,976	602
T-3	バサージュオ西新井	10,527.40	10,527.40	100.0	1 (43)	441,709	271
T-5	ユニクス伊奈	10,770.16 (注7)	10,770.16 (注7)	100.0	1	223,202 (注7)	113 (注7)
T-6	ヨークタウン北金目	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
T-7	ユニクス吉川	10,648.27	10,648.27	100.0	1 (10)	263,076	205
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	3,120.87	3,120.87	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
T-9	スーパービバホーム岩槻店（底地）	67,325.95	67,325.95	100.0	1		
T-11	ユニクス上里（底地）	67,854.47	67,854.47	100.0	1	150,595	70
T-12	ユニクス鴻巣（底地）	19,329.00	19,329.00	100.0	1	86,063	39
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	4,405.41	4,405.41	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
T-15	仲町台東急ストア	5,968.71	5,968.71	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	3,996.68	3,996.68	100.0	2		
T-17	ライフ亀戸店	2,929.58	2,929.58	100.0	1		
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	14,092.51	14,092.51	100.0	2		
T-19	ゆめまち習志野台モール	7,827.96	7,662.41	97.9	1 (13)		
T-20	かわまち矢作モール	6,397.05	6,397.05	100.0	1 (12)	193,105	106
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	11,963.61	11,963.61	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
T-23	オオゼキときわ台店	1,217.02	1,217.02	100.0	1		
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0	1		
T-25	アピタテラス横浜綱島	44,568.05	44,568.05	100.0	1		
T-26	カルサ平塚	14,195.00	14,195.00	100.0	3		
T-27	もねの里モール	6,861.59	6,861.59	100.0	1 (11)		
T-28	KDX調布ビル（商業棟）	12,119.00	12,119.00	100.0	3	150,419	74
T-29	アクロスプラザ浦安東野（底地）	6,229.32	6,229.32	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
T-30	コンフォートマーケット西馬込店	1,456.86	1,456.86	100.0	1	96,000	80
T-31	キテラタウン調布	10,665.73	9,748.06	91.4	1 (25)	620,843	612
T-32	ユニクス浦和美園（底地）	3,533.59	3,533.59	100.0	1	38,629	19
T-33	キテラプラザ青葉台	3,037.22	0.00	0.0	1 (0)	非開示 (注8)	非開示 (注8)
T-34	東松山ショッピングセンター	36,490.48	36,490.48	100.0	2	非開示 (注8)	非開示 (注8)
0-1	ブルメール舞多間	30,290.85	29,784.32	98.3	49	706,689	430
0-2	ライフ高殿店（底地）	4,437.07	4,437.07	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
0-3	DCM・MEGA ドン・キホーテUNY近江八幡店	14,313.00	14,313.00	100.0	2		

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2022年9月期 決算短信

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料の総額 (千円) (注5)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注6)
0-4	ブルメールHAT神戸	23,775.88	23,566.77	99.1	1 (41)	709,928	819
0-5	カリノー江坂	7,542.69	7,542.69	100.0	1 (30)	317,960	235
0-6	COMBOX光明池	25,530.44	25,530.44	100.0	1	452,434 (注10)	315 (注11)
0-9	ライフ西天下茶屋店	2,679.52	2,679.52	100.0	1	89,740	185
0-10	ミリオンタウン塚口 (底地)	8,264.46	8,264.46	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
0-11	羽曳が丘ショッピングセンター	6,447.81	6,447.81	100.0	2	非開示 (注8)	非開示 (注8)
0-12	メラード大開	11,922.77	11,922.77	100.0	7	297,906	312
N-1	DCM中川富田店 (底地)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
N-2	パロー宮西店	9,447.48	9,447.48	100.0	1		
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	20,329.07	20,329.07	100.0	1		
N-6	リゾラ大府ショッピングテラス	19,909.33	19,506.09	98.0	1 (40)	421,255	255
N-7	パロー中志段味店 (底地)	13,480.42	13,480.42	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
F-1	サニー野間店	2,814.67	2,814.67	100.0	1		
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	28,026.61	28,026.61	100.0	1		
F-3	久留米西ショッピングセンター	4,641.10	4,641.10	100.0	4	104,617	62
F-4	キテラタウン福岡長浜	6,355.66	5,906.20	92.9	1 (16)	299,570	161
R-1	ロゼオ水戸	48,296.76	48,296.76	100.0	1 (23)	703,420	464
R-2	ケーズデンキ青森本店	10,083.41	10,083.41	100.0	1	非開示 (注8)	174
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0	1		非開示 (注8)
R-4	アシコタウンあしかが	65,181.05	64,646.98	99.2	1 (29)	393,664	332
R-5	ヨークタウン新田東	12,768.77	12,768.77	100.0	2	非開示 (注8)	非開示 (注8)
R-6	カスミテクノパーク桜店	2,228.04	2,228.04	100.0	1		31
R-8	ピーワンブラザ天王	12,030.83	12,030.83	100.0	1 (7)	235,920	220
R-9	西友楽市守谷店 (底地)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
R-10	サンストリート浜北	54,108.12	53,329.89	98.6	1 (50)	899,340	514
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	24,006.16	24,006.16	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
L-1	座間配送センター	5,479.92	5,479.92	100.0	1		
L-2	追浜配送センター	6,543.87	6,543.87	100.0	1		
L-3	武蔵嵐山配送センター	32,935.54 (注7)	32,935.54 (注7)	100.0	1	非開示 (注7) (注8)	非開示 (注7) (注8)
L-4	横浜上郷配送センター	2,040.05	2,040.05	100.0	2	非開示 (注8)	非開示 (注8)
L-5	行田配送センター	21,956.09	21,956.09	100.0	1		
L-6	新宿西落合配送センター	790.52	790.52	100.0	1		
L-7	千葉北配送センター	5,684.13	5,684.13	100.0	1		
L-8	札幌白石配送センター	11,181.15	11,181.15	100.0	1		
L-9	天理配送センター	7,393.08	7,393.08	100.0	1		
L-10	プリマハム近畿センター	6,274.32 (注7)	6,274.32 (注7)	100.0	1	非開示 (注7) (注8)	非開示 (注7) (注8)
合計		1,041,850.14	1,034,470.34	99.3	524	15,846,940	11,927

- (注1) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸が可能と考える面積を記載しています。以下同じです。
- (注2) 「総賃貸面積」は、2022年9月30日現在における、各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています（ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸面積を含みません。物流施設の建物に係る賃貸借契約においては、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸面積を含みません。）。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、2022年9月30日現在における各保有資産に係るエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「稼働率」は、2022年9月30日現在の各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、稼働率の合計欄については、ポートフォリオ全体の稼働率を記載しており、全ての保有資産に係る総賃貸可能面積に対して全ての保有資産に係る総賃貸面積が占める割合を記載しています。また、キテラプラザ青葉台はコンバージョン中のため、2022年9月30日時点の稼働率は0.0%です。このためポートフォリオ稼働率が押し下げられており、当該物件を除外した稼働率は99.6%です。以下同じです。
- (注4) 「テナント数」は、2022年9月30日現在の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、店舗・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人に限り、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を記載しています。以下同じです。
- 合計の欄には、各保有資産に係るテナントの数（件数）の合計を記載しています。なお、テナントの数の合計は、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合にはエンドテナントの数を、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を、それぞれ用いて算出しています。
- (注5) 「年間賃料の総額」は、2022年9月30日現在における、各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 「敷金・保証金の総額」は、2022年9月30日現在における、各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約等に規定する敷金・保証金の残高を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 本投資法人が保有する準共有持分に相当する面積及び金額を記載しています。なお、非開示としている物件においても同様に保有持分相当の値を算出し、合計値に反映しています。以下同じです。
- (注8) 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。
- (注9) 区分所有権（店舗部分）に係る専有面積の合計を記載しています。
- (注10) 1棟全体の賃貸借契約に基づく2022年9月の共益費を含む実績を12倍し、区分所有者間協定書に基づく持分割合（93.20%）を考慮した金額を記載しています。
- (注11) 1棟全体の賃貸借契約に基づく2022年9月の敷金・保証金残高に、区分所有者間協定書に基づく持分割合（93.20%）を考慮した金額を記載しています。

(C) 鑑定評価等の概要

本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価基準運用上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に保有資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					積算価格 (百万円)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
T-2	MONA新浦安	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月30日	9,250	8,120	9,350	4.6	9,150	4.3	4.8	496	6.2
T-3	バサージュオ西新井	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	6,580	10,000	6,680	4.3	6,540	4.1	4.5	295	5.1
T-5	ユニクス伊奈(注5)	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月30日	4,376	4,220	5,470	4.7	5,460	4.2	4.7	217	6.1
T-6	ヨークタウン北金目	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	4,350	2,180	4,380	4.9	4,330	4.7	5.1	216	5.4
T-7	ユニクス吉川	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	3,870	4,300	3,920	4.7	3,850	4.5	4.9	186	5.2
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	2,770	1,890	2,800	4.6	2,750	4.4	4.8	129	5.0
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年9月30日	5,740	-	-	-	5,740	(1-10年度) 4.5 (11-30.2年度) 4.6	-	197	4.1
T-11	ユニクス上里(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年9月30日	3,100	-	-	-	3,100	(1-8年度) 4.5 (9-23年度) 4.6 (24-33年度) 4.7	-	138	4.6
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年9月30日	1,810	-	-	-	1,810	(1-8年度) 4.4 (9-23年度) 4.5 (24-33年度) 4.6	-	77	4.6
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月30日	1,380	-	-	-	1,380	4.0	-	64	4.5
T-15	仲町台東急ストア	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	3,740	2,670	3,780	4.6	3,720	4.4	4.8	181	5.4
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	1,780	2,380	1,790	5.0	1,780	4.8	5.2	91	5.3
T-17	ライフ亀戸店	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	1,480	2,090	1,500	4.2	1,470	3.9	4.4	63	4.4
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター(底地)	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	4,350	-	4,330	4.7(注3)	4,350	4.6	-	191	4.6
T-19	ゆめまち習志野台モール	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	3,600	3,260	3,650	4.9	3,580	4.7	5.1	179	5.3
T-20	かわまち矢作モール	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	3,270	3,430	3,310	4.8	3,250	4.6	5.0	159	5.2
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	1,950	3,450	1,950	4.8	1,950	4.6	5.0	97	5.2

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2022年9月期 決算短信

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					積算価格 (百万円)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
T-23	オオゼキ ときわ台店	大和不動産鑑定 株式会社	2022年 9月30日	1,340	1,550	1,370	4.2	1,330	4.0	4.4	57	4.6
T-24	コナミスポー ツクラブ渋谷	株式会社谷澤総 合鑑定所	2022年 9月30日	3,370	3,780	3,440	3.8	3,340	3.8	4.0	135	4.0
T-25	アピタテラス 横浜綱島	大和不動産鑑定 株式会社	2022年 9月30日	12,100	15,300	12,200	4.3	12,000	4.1	4.5	543	4.7
T-26	カルサ平塚	一般財団法人日 本不動産研究所	2022年 9月30日	6,050	6,160	6,120	4.4	5,980	4.1	4.6	280	4.7
T-27	もねの里モー ル	一般財団法人日 本不動産研究所	2022年 9月30日	3,000	2,720	3,050	4.9	2,940	4.7	5.2	149	5.4
T-28	KDX調布ビル (商業棟)	一般財団法人日 本不動産研究所	2022年 9月30日	2,240	2,200	2,250	4.6	2,230	4.2	4.8	116	5.1
T-29	アクロスプラ ザ浦安東野 (底地)	大和不動産鑑定 株式会社	2022年 9月30日	2,320	-	2,330	4.2 (注3)	2,310	4.1	-	89	4.0
T-30	コンフォート マーケット西 馬込店	株式会社谷澤総 合鑑定所	2022年 9月30日	2,080	2,010	2,120	4.0	2,060	(1-10年度) 4.0 (11年度) 4.1	4.2	84	4.4
T-31	キテラタウン 調布	一般財団法人日 本不動産研究所	2022年 9月30日	11,400	11,300	11,400	4.8	11,300	4.5	5.0	550	5.2
T-32	ユニクス浦和 美園(底地)	一般財団法人日 本不動産研究所	2022年 9月30日	817	-	821	4.1	812	4.0	4.1	33	4.6
T-33	キテラプラザ 青葉台 (注6)	大和不動産鑑定 株式会社	2022年 9月30日	3,650	3,340	3,740	4.3	3,610	4.1	4.5	163	4.6
T-34	東松山ショッ ピングセンタ ー	大和不動産鑑定 株式会社	2022年 9月30日	4,650	4,810	4,690	4.8	4,630	4.6	5.0	259	6.4
0-1	ブルメール 舞多聞	株式会社谷澤総 合鑑定所	2022年 9月30日	9,760	9,500	9,740	5.1	9,770	5.2	5.3	510	6.1
0-2	ライフ高殿店 (底地)	株式会社谷澤総 合鑑定所	2022年 9月30日	3,260	-	-	-	3,260	(1-2年度) 3.7 (3-13年度) 3.8 (14-32.8年度) 3.9	-	128	4.8
0-3	DCM・MEGAド ン・キホーテ UNY近江八幡 店	一般財団法人日 本不動産研究所	2022年 9月30日	2,590	2,320	2,600	5.8	2,570	5.5	6.0	152	7.1
0-4	ブルメール HAT神戸	大和不動産鑑定 株式会社	2022年 9月30日	11,100	17,100	11,200	4.9	11,000	4.7	5.1	558	5.1
0-5	カリーノ江坂	一般財団法人日 本不動産研究所	2022年 9月30日	7,400	7,710	7,470	4.3	7,330	4.0	4.5	345	5.3
0-6	COMBOX光明池	大和不動産鑑定 株式会社	2022年 9月30日	6,380	7,280	6,800	5.3	6,200	4.9	5.4	385	6.0
0-9	ライフ西天下 茶屋店	株式会社谷澤総 合鑑定所	2022年 9月30日	1,750	1,760	1,780	4.4	1,730	4.5	4.6	78	5.2
0-10	ミリオン タウン塚口 (底地)	株式会社谷澤総 合鑑定所	2022年 9月30日	4,160	-	-	-	4,160	(1-13年度) 3.8 (14-33.4年度) 4.0	-	157	4.2
0-11	羽曳が丘ショ ッピングセン ター	株式会社谷澤総 合鑑定所	2022年 9月30日	2,020	1,690	2,030	5.1	2,010	(1-7年度) 5.1 (8年度以降) 5.2	5.3	106	5.3
0-12	メラード大開	一般財団法人日 本不動産研究所	2022年 9月30日	5,780	5,590	5,820	4.9	5,730	4.6	5.1	290	5.3

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2022年9月期 決算短信

物件 番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定 NOI 利回り (%) (注2)
					積算価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
N-1	DCM中川富田店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年9月30日	2,740	-	-	-	2,740	(1-11年度) 4.2 (12-30.7年度) 4.3	-	116	5.0
N-2	パロー一宮西店	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月30日	2,360	1,810	2,370	5.1	2,340	4.8	5.3	130	6.0
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	7,500	7,190	7,610	4.9	7,450	4.7	5.1	389	5.5
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年9月30日	6,770	7,440	6,970	4.9	6,690	5.0	5.1	354	4.5
N-7	パロー中志段味店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年9月30日	2,590	-	-	-	2,590	4.0	-	119	4.7
F-1	サニー野間店	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月30日	1,650	1,610	1,700	4.4	1,600	4.2	4.8	78	5.3
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月30日	5,760	5,760	5,800	4.9	5,710	4.6	5.1	285	5.7
F-3	久留米西ショッピングセンター	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月30日	1,830	1,580	1,840	4.8	1,810	4.5	5.0	92	6.1
F-4	キテラタウン福岡長浜	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月30日	6,270	6,210	6,260	4.4	6,280	4.0	4.5	277	4.6
R-1	ロゼオ水戸	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月30日	12,100	9,160	12,200	4.8	12,000	4.5	5.0	598	6.0
R-2	ケーズデンキ青森本店	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月30日	1,520	1,680	1,520	5.5	1,510	5.2	5.7	91	6.2
R-3	スポーツゼビオ青森中央店	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月30日	911	849	916	5.5	905	5.2	5.7	56	6.3
R-4	アシコタウンあしかが	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	4,970	7,040	4,930	5.3 (貸家) 5.0 (底地) (注4)	4,980	5.1 (貸家) 5.0 (底地)	5.5	260	6.2
R-5	ヨークタウン新田東	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	2,600	3,960	2,610	5.5	2,600	5.3	5.7	154	4.7
R-6	カスミテクノパーク桜店	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	980	916	990	5.1	975	4.9	5.3	51	6.2
R-8	ビーワンプラザ天王	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月30日	4,050	4,440	4,090	4.9	4,010	4.6	5.1	207	5.2
R-9	西友薬市守谷店(底地)	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	4,300	-	4,340	4.3 (注3)	4,280	4.2	-	166	4.1
R-10	サンストリート浜北	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月30日	11,800	9,990	11,900	5.2	11,600	4.9	5.5	649	5.4
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月30日	4,430	3,680	4,460	4.5	4,390	4.2	4.7	204	4.8

物件 番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定 NOI 利回り (%) (注2)
					積算価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
L-1	座間配送センター	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年9月30日	1,830	1,730	1,820	4.3	1,830	4.3	4.5	84	6.1
L-2	追浜配送センター	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年9月30日	1,720	1,650	1,710	4.4	1,730	4.5	4.6	85	6.6
L-3	武蔵嵐山配送センター(注5)	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年9月30日	4,420	4,750	4,920	4.8	4,900	(1-2年度) 4.8 (3-11年度) 4.9	5.0	222	5.7
L-4	横浜上郷配送センター	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年9月30日	1,050	1,020	1,070	4.2	1,040	4.3	4.4	46	5.0
L-5	行田配送センター	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年9月30日	3,740	3,550	3,700	4.6	3,750	(1-5年度) 4.5 (6-11年度) 4.6	4.8	180	5.7
L-6	新宿西落合配送センター	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月30日	864	865	869	3.9	858	3.5	4.0	35	4.4
L-7	千葉北配送センター	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	1,540	1,010	1,560	3.9	1,530	3.7	4.1	62	5.0
L-8	札幌白石配送センター	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	1,060	383	1,080	5.2	1,050	5.0	5.4	57	7.2
L-9	天理配送センター	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月30日	1,110	838	1,140	4.8	1,090	4.6	5.0	59	5.5
L-10	ブリマハム近畿センター(注5)	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月30日	1,107	1,190	1,250	4.3	1,210	4.0	4.6	54	5.2
合計/平均				274,185	-	-	-	273,960	-	-	13,341	5.2

(注1) 「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。ただし、直接還元法の適用がない場合には、DCF法による初年度の運営純収益です。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、鑑定NOI利回りの合計/平均欄には、平均鑑定NOI利回りを記載しており、各保有資産の鑑定NOI利回り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。

各保有資産の鑑定NOI ÷ 各保有資産の取得価格

(注3) 還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。

(注4) 底地の還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。

(注5) 鑑定評価額及び鑑定NOIについては本投資法人が保有する準共有持分に相当する価格を、その他の数値及び金額については、本物件土地及び建物全体の数値及び金額を記載しています。

(注6) コンバージョン完了後を前提とした未竣工建物等鑑定評価となります。鑑定NOIは、本コンバージョン完了後の運営純収益を前提にしており、鑑定NOI利回り=キテラプラザ青葉台に係る2022年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI ÷ (キテラプラザ青葉台の取得価格+本コンバージョンに係る費用の本日現在の見込額)として算出しています。また、ポートフォリオ全体の鑑定NOI利回りについても同様の前提で算出しています。

## (D) 地震PML評価報告書の概要

SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成したポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。ただし、本報告書については、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、SOMPOリスクマネジメント株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	地震リスク分析における予想PML値（予想最大損失率）（%）
T-2	MONA新浦安	商業棟 12.0 駐車場棟 9.5
T-3	パサージオ西新井	8.8
T-5	ユニクス伊奈	モール棟 4.2 飲食店棟 6.6
T-6	ヨークタウン北金目	7.8
T-7	ユニクス吉川	6.6
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	6.7
T-9	スーパービバホーム岩槻店（底地）	—
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-15	仲町台東急ストア	9.1
T-16	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	店舗棟 8.5 駐車場棟 7.2
T-17	ライフ亀戸店	6.7
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	—
T-19	ゆめまち習志野台モール	7.2
T-20	かわまち矢作モール	本棟 7.3 ユニクロ棟 7.4 ホリデイ棟 7.3
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	本棟/テナント棟 8.3 駐車場棟 9.0
T-23	オオゼキときわ台店	7.0
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	5.3
T-25	アピタテラス横浜綱島	11.3
T-26	カルサ平塚	9.4
T-27	もねの里モール	メイン棟 5.6 サービス棟 5.7 飲食店舗棟 5.4 クリニック棟 5.6
T-28	KDX調布ビル（商業棟）	6.3
T-29	アクロスプラザ浦安東野（底地）	—
T-30	コンフォートマーケット西馬込店	8.5
T-31	キテラタウン調布	8.0
T-32	ユニクス浦和美園（底地）	—
T-33	キテラプラザ青葉台	7.2
T-34	東松山ショッピングセンター	西友棟 5.5 サンドラッグ棟 6.3
0-1	ブルメール舞多間	2.0
0-2	ライフ高殿店（底地）	—
0-3	DCM・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	MEGAドン・キホーテUNY棟 3.1 DCM棟 3.2



物件番号	物件名称	地震リスク分析における予想 PML値（予想最大損失率）（％）
0-4	ブルメールHAT神戸	3.6
0-5	カリーノ江坂	1.7
0-6	COMBOX光明池	4.3
0-9	ライフ西天下茶屋店	5.5
0-10	ミリオンタウン塚口（底地）	—
0-11	羽曳が丘ショッピングセンター	サンブラザA棟 3.6 サンブラザB棟 3.4 ジョーシン棟 3.5
0-12	メラード大開	南館 2.3 北館 2.8
N-1	DCM中川富田店（底地）	—
N-2	バロー一宮西店	4.8
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	5.2
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	8.9
N-7	バロー中志段味店（底地）	—
F-1	サニー野間店	1.1
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	本棟 0.4 駐車場棟 0.3 テナントA棟 0.1 テナントB棟 0.1
F-3	久留米西ショッピングセンター	M棟 1.6 AB棟 1.6 C棟 2.5
F-4	キテラタウン福岡長浜	0.4
R-1	ロゼオ水戸	A棟（コーヒーショップ棟） 5.4 B棟（モール棟） 4.7 C棟（スポーツ施設棟） 5.9 D棟（ホームセンター棟） 5.8 E棟（リサイクルショップ棟） 5.5
R-2	ケーズデンキ青森本店	ケーズデンキ棟 1.6 TSUTAYA/ハードオフ棟 1.5
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	1.6
R-4	アシコタウンあしかが	モール棟 1.8 増築棟群 1.7 シネマ棟 1.5 ロードサイド棟 2.1
R-5	ヨークタウン新田東	2.9
R-6	カスミテクノパーク桜店	4.2
R-8	ピーワンプラザ天王	A棟 12.1 B棟 6.1 C棟 10.9 D棟 6.9 E棟 8.9 F棟 8.7 G棟 9.6 H棟 8.7
R-9	西友楽市守谷店（底地）	—
R-10	サンストリート浜北	本棟 7.0 モール棟 9.6 コロレ棟 6.2 ウイング棟 6.2
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	1.8

物件番号	物件名称	地震リスク分析における予想PML値（予想最大損失率）（%）	
L-1	座間配送センター	6.2	
L-2	追浜配送センター	8.6	
L-3	武蔵嵐山配送センター	1.0	
L-4	横浜上郷配送センター	物流棟	5.3
		飲食店棟	7.7
		休憩室棟	4.8
L-5	行田配送センター	3.7	
L-6	新宿西落合配送センター	4.7	
L-7	千葉北配送センター	6.6	
L-8	札幌白石配送センター	1号棟	2.1
		2号棟	2.5
L-9	天理配送センター	倉庫棟	3.3
		事務所棟	3.3
L-10	プリマハム近畿センター	4.3	
ポートフォリオPML値（注）		2.9	

(注) 「ポートフォリオPML値」は、底地物件を除いた本投資法人が2022年9月30日現在保有する56物件のポートフォリオPML値を、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2022年9月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています。

## (E) ポートフォリオの概況

## i. 分類別

タイプ	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
生活密着型商業施設	58	237,984	93.8
NSC (ネイバーフッドショッピングセンター)	35	165,285	65.2
SM (スーパーマーケット)	9	15,143	6.0
CSC (コミュニティショッピングセンター)	—	—	—
都市駅前型	4	26,918	10.6
SS (スペシャリティストア)	10	30,638	12.1
その他商業施設	—	—	—
物流施設	10	15,635	6.2
合計	68	253,619	100.0

(注) 「比率」は、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

## ii. 地域別

エリア	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
四大都市圏	57	207,867	82.0
首都圏	36	119,743	47.2
大阪圏	12	52,004	20.5
名古屋圏	5	22,087	8.7
福岡圏	4	14,032	5.5
政令指定都市・中核市等	11	45,752	18.0
合計	68	253,619	100.0

(注) 「比率」は、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

## iii. 築年数別

築年数 (注1)	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
築5年未満	4	22,240	10.1
築5年以上～10年未満	5	19,194	8.7
築10年以上	47	178,696	81.2
合計	56	220,130	100.0

(注1) 「築年数」は、2022年9月30日現在の各保有資産に係る登記簿上の新築年月日からの期間（複数の建物が存在する場合には、その平均値）に基づいて記載しています。

(注2) 「比率」は、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

## iv. 残存賃貸借期間別比率

賃貸借期間（残存期間） （注1）	年間固定賃料 （百万円）（注2）	比率（%） （注3）
2年未満	2,151	13.6
2年以上5年未満	3,704	23.4
5年以上10年未満	5,265	33.2
10年以上15年未満	1,754	11.1
15年以上20年未満	1,164	7.3
20年以上	1,806	11.4
合計	15,844	100.0

(注1) 「賃貸借期間（残存期間）」は、2022年9月30日現在の各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する賃貸借期間満了日までの期間に基づいて記載しています。

(注2) 「年間固定賃料」は、2022年9月30日現在の各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する月額固定賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注3) 「比率」は、年間固定賃料を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

## v. 賃貸借契約形態

賃貸借契約形態	比率（%）（注）
定期借家契約	75.0
普通借家契約	13.2
事業用定期借地権設定契約	11.8
その他	0.0
合計	100.0

(注) 「比率」は、上記iv. 記載の年間固定賃料を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

## vi. 賃料形態

賃料形態（注1）	比率（%）（注2）
固定賃料	88.0
固定賃料 + 歩合賃料	10.6
完全歩合賃料	1.4
合計	100.0

(注1) 「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、一定の金額である旨が定められている賃料形態をいい、「固定賃料+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、「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2) 「比率」は、2022年4月1日から2022年9月30日までの賃料実績値に基づく比率を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(2) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第16期（2023年3月期）以降に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	空調設備更新工事（第6期）	自 2022年10月 至 2023年 3月	173	—	—
T-33	キテラプラザ青葉台	神奈川県横浜市	空調設備工事	自 2022年10月 至 2023年 3月	78	—	—
O-1	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市	トイレ改修工事（第1期）	自 2022年10月 至 2023年 3月	59	—	—
L-5	行田配送センター	埼玉県行田市	A棟外壁改修・B棟屋上防水工事	自 2022年10月 至 2022年12月	53	—	—
N-2	パロー一宮西	愛知県一宮市	屋上防水改修工事	自 2022年10月 至 2023年 3月	48	—	—

(注) ユニクス伊奈において実施予定の建物新築（増築）に係る工事については、新規の建物の取得を伴う工事であることから、本表には記載していません。また、キテラプラザ青葉台において実施予定のコンバージョンに係る工事については、取得と一連の工事であることから、本表には記載していません。

② 期中の資本的支出

当期（2022年9月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で457百万円であり、修繕費に計上した104百万円と合わせ、合計561百万円の工事を実施しています。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額（百万円）
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	空調設備更新工事（第5期）	自 2022年4月 至 2022年9月	145
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	外壁改修工事	自 2022年4月 至 2022年9月	83
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	HC棟屋上防水工事(第1期)	自 2022年5月 至 2022年9月	47
T-19	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	太陽光発電設置工事	自 2022年3月 至 2022年5月	30
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	誘導灯LED化更新工事	自 2022年2月 至 2022年4月	16
その他					134
ポートフォリオ全体					457

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

(3) 主要なテナントの概要

①賃料上位エンドテナント

2022年9月30日現在において、ポートフォリオ全体に対し賃料上位10位を占めるエンドテナント及びサブ・リース型マスターリース会社（以下本①において、総称して「エンドテナント」といいます。）は、以下のとおりです。

エンドテナント名	業種 (注1)	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注2)	年間固定賃料 (千円)	敷金・保証金 (百万円) (注3)
株式会社 ピーアンドディ コンサルティング	不動産業	①ユニクス伊奈 ②ユニクス上里（底地） ③ユニクス鴻巣（底地） ④ユニクス浦和美園 （底地） ⑤アシコタウンあしかが	105,651.76	10.1	498,491	242
株式会社ヨーク	小売業	①ヨークタウン北金目 ②戸塚深谷ショッピング センター（底地） ③もねの里モール ④コンフォートマーケット 西馬込店	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
株式会社 ライフコーポレ ーション	小売業	①ユニクス吉川 ②ライフ亀戸店 ③キテラタウン調布 ④ライフ高殿店（底地） ⑤ライフ西天下茶屋店	16,185.56	1.6	非開示 (注4)	非開示 (注4)
コーナン商事 株式会社	小売業	①ユニクス吉川 ②ホームセンターコーナ ン 砂田橋店	27,819.27	2.7	非開示 (注4)	非開示 (注4)
アークランズ株 式会社（注5）	小売業	①スーパービバホーム岩槻 店（底地） ②ロゼオ水戸	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
株式会社 ラウンドワン	サービ ス業	①ラウンドワン市川鬼高店 ②ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	39,990.22	3.8	非開示 (注4)	非開示 (注4)
ユニー株式会社	小売業	①アピタテラス横浜綱島 ②DCM・MEGA ドン・キホーテUNY 近江八幡店	52,910.05	5.1	非開示 (注4)	非開示 (注4)
大和ハウスリア ルティマネジメ ント株式会社	不動産業	①アクロスプラザ浦安東 野（底地） ②COMBOX光明池	31,759.76	3.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
株式会社関西ス ーパーマーケット	小売業	①ブルメール舞多聞 ②ブルメールHAT神戸 ③メラード大開	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
株式会社西友	小売業	①サニー野間店 ②キテラタウン福岡長浜 ③西友楽市守谷店（底地） ④サンストリート浜北 ⑤東松山ショッピングセン ター	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)

(注1) 「業種」は、日本標準産業分類に基づく業種を記載しています。以下同じです。

(注2) 「面積比率」は、2022年9月30日現在におけるポートフォリオ全体に係る総賃貸可能面積に対して当該エンドテナントの賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、当該エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約等に規定する敷金・保証金の残高を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注4) 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。

(注5) 株式会社ビバホームは、アークランドサカモト株式会社に吸収合併され、合併後の社名を2022年9月1日付でアークランズ株式会社に変更しています。

②賃貸面積上位エンドテナント

2022年9月30日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるエンドテナント及びサブ・リース型マスターリース会社（以下本②において、総称して「エンドテナント」といいます。）は、以下のとおりです。

エンドテナント名	業種	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	年間固定賃料 (千円)	敷金・保証金 (百万円)	契約満了日	契約更改の方法
株式会社 ピーアンド ディコンサルティング (注2)	不動産業	①ユニクス伊奈 ②ユニクス上里（底地） ③ユニクス鴻巣（底地） ④ユニクス浦和美園 （底地） ⑤アシコタウンあしかが	105,651.76	498,491	242	①2042年9月25日 （注1） ②2055年10月1日 ③2055年10月1日 ④2061年4月8日 ⑤2026年3月31日	①更新規定なし（注1） ②該当事項なし ③該当事項なし ④該当事項なし ⑤更新規定なし

(注1) モール棟の賃貸借契約を記載しています。

(注2) 株式会社ピーアンドディコンサルティングは、上記のほか本投資法人の保有資産の一部につきパス・スルー型マスターリース会社となっており、パス・スルー型マスターリース会社としての賃貸面積を含めると、同社に対する総賃貸面積は、2022年9月30日現在において、ポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10.2%を占め、賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントとして、主要なテナントに該当します。パス・スルー型マスターリース会社としての賃貸借の概要並びにエンドテナントとしての賃貸借を含む当該テナントへの総賃貸面積、年間固定賃料及び敷金・保証金の合計は、以下のとおりです。

	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	年間固定賃料 (千円)	敷金・保証金 (百万円)	契約満了日	契約更改の方法
パス・スルー型マスターリース会社としての賃貸借	ユニクス吉川	702.27	31,202	25	2035年3月31日	更新規定なし
当該テナントへの賃貸借 (合計)	—	106,354.03	529,693	268	—	—