

平成29年9月期 決算短信 (REIT)

平成29年11月14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	http://www.krr-reit.com/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	浅野 晃弘
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 企画部長	(氏名)	野畑 光一郎
	TEL 03 (5623) 3868		

有価証券報告書提出予定日 平成29年12月25日 分配金支払開始予定日 平成29年12月14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 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

1. 平成29年9月期の運用、資産の状況 (平成29年4月1日～平成29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	%
29年9月期	7,803	21.3	3,666	21.3	3,108	21.6	3,104	21.6
29年3月期	6,430	0.9	3,021	1.6	2,556	1.5	2,552	1.4

	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	%	%	%
29年9月期	6,219	2.9	1.5	39.8
29年3月期	6,043	2.6	1.4	39.8

(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		
29年9月期	6,115	6,115	0	3,104	3,104	0	100.0	2.7
29年3月期	6,044	6,044	0	2,553	2,553	0	100.0	2.6

(注) 平成29年9月期の配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、以下の算式により算出しています (小数第2位を四捨五入しています)。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(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
29年9月期	229,628	116,516	50.7	229,498
29年3月期	185,037	96,823	52.3	229,195

(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
29年9月期	3,006	△40,102	39,651	16,851
29年3月期	4,211	△6,002	2,857	14,296

2. 平成30年3月期（平成29年10月1日～平成30年3月31日）及び平成30年9月期（平成30年4月1日～平成30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
30年3月期	8,039	3.0	3,730	1.8	3,143	1.1	3,142	1.2	6,190	10	6,200
30年9月期	8,136	1.2	3,662	△1.8	3,097	△1.5	3,096	△1.5	6,098	10	6,108

（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）

（平成30年3月期） 6,190円 （平成30年9月期） 6,098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507,700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） 平成29年9月期 507,700口 平成29年3月期 422,450口
- ② 期末自己投資口数 平成29年9月期 0口 平成29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、31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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10ページ「平成30年3月期及び平成30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。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成29年6月29日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

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、平成29年11月14日に、ケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の運用ガイドラインにおいて、個別投資基準における投資物件の構造に木造を追加し、また、自己投資口の取得に関する規定を追加しました。

上記を除き、最近の有価証券報告書（平成29年6月29日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

(当期の概況)

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、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、平成26年10月3日に設立され、平成27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、海外市場における募集を含む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（平成29年9月30日）現在での発行済投資口の総口数は507,700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（独立系不動産運用会社として不動産投資家の立場に即し運用サービスを提供すること）と人材を受け継ぐ本資産運用会社と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、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

当期における日本の経済状況は、雇用・所得環境の改善から緩やかな回復基調が続きました。平成29年4～6月期の実質GDP成長率（2次速報値）は、年率2.5%の上昇と5四半期連続のプラスとなりました。ただし、米国新政権の政策運営の動向や保護主義の高まりに加え、米国における利上げの動向や地政学リスクへの懸念等、一部で先行き不透明感も見られます。

小売環境については、総合スーパー（GMS）（注）の苦戦が報じられる中、食品スーパーやドラッグストアは比較的好調であり、業態で格差が見られますが、GDPの内訳を見ると、個人消費が5四半期連続のプラスと緩やかながら底堅い動きとなっています。

金融環境については、株式市場ではダウ平均株価が市場最高値を更新する中、日経平均株価も好調な企業業績を背景に堅調に推移していますが、米国新政権の政策運営の動向を中心としたグローバルマーケットでの事象から不安定な状況が続いています。また、日本における金利の動向につきましては、米国における政策金利の引き上げから今後の金利上昇が懸念される一方で金利の上昇局面では平成28年9月に導入された日本銀行によるマイナス金利を伴う「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」政策により金利の上昇が抑えられる展開となっています。このような金融環境の中、J-REIT市場においては金利の上昇懸念等を背景に上値の重い展開となっています。また、J-REIT市場の弱含みや不動産価格の上昇等を受け、平成29年4月から9月におけるJ-REITの公募増資による資金調達額は前年の同期間から減少し、不動産市場におけるJ-REITによる物件取得額も前年の同期間から減少しています。

（注）「GMS」とは、ゼ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。以下同じです。

③ 運用状況

(A) 資産の取得

本投資法人は、平成29年4月19日に6物件（取得価格18,821百万円）、平成29年4月27日に1物件（取得価格10,746百万円）、平成29年5月18日に1物件（取得価格3,097百万円）、平成29年8月1日に1物件（取得価格7,911百万円）を新規に取得し、当期末（平成29年9月30日）現在におけるポートフォリオは、合計51物件（取得価格の総額204,913百万円）となりました。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	取得年月日
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	4,170	平成29年4月19日
T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	3,416	平成29年4月19日
T-20	NSC	かわまち矢作モール	千葉県千葉市中央区	3,097	平成29年5月18日
T-21	SS	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	2,820	平成29年4月19日
T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	1,880	平成29年4月19日
N-6	NSC	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市	7,911	平成29年8月1日
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	5,020	平成29年4月19日
F-3	NSC	久留米西ショッピングセンター	福岡県久留米市	1,515	平成29年4月19日
R-10	NSC	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区	10,746	平成29年4月27日
合計				40,575	

(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）の5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) 「取得価格」は、各保有資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額（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。

(B) 保有資産の管理運用

本投資法人は、当期末（平成29年9月30日）現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント（以下「PM」ということがあります。）業務を本資産運用会社に一括委託しています。アセットマネジメント（以下「AM」ということがあります。）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すとともに、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ています。

また、本投資法人は、生活密着型商業施設を中心としながら、物件及びテナント等のポートフォリオの分散により長期安定的なキャッシュ・フローの創出を目指すとともに、変動賃料の導入による賃料のアップサイド（注1）を追求することにより、安定性と成長性の両方を追求するポートフォリオの構築を目指しています。

ケネディクス商業リート投資法人（3453）平成29年9月期 決算短信

当期末（平成29年9月30日）現在、ポートフォリオ全体で99.6%の稼働率となるなど、良好な稼働状況で運営されており、また、保有している商業施設のエンドテナント数（注2）は542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）「アップサイド」とは、賃料やキャッシュ・フロー等の増額をいいます。具体的な状況によっては増額の実現可能性がない場合もあり、また、本投資法人によるアップサイドの追求は、本投資法人の目標に過ぎず、実際に増額されることを保証又は約束するものではありません。

（注2）「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。

（C）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。

（新投資口の発行）

当期においては、平成29年4月18日に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、海外市場における募集を含む公募増資により、81,250口の投資口の発行を行い、18,244百万円の資金を調達しました。また、平成29年5月17日に短期の借入金の返済資金に充当することを目的として、第三者割当により4,000口の投資口の発行を行い、898百万円の資金を調達しました。

以上により、当期末（平成29年9月30日）現在における出資総額は113,399百万円となりました。

（借入の状況）

当期においては、資産の取得にあわせた資金の借入れ（24,200百万円）を実施する一方、既存借入の借換えを目的とした借入れ（11,070百万円）、並びに投資法人債発行の手取金の一部及び手元資金を返済原資とした期限前弁済（4,000百万円）を行い、当期末（平成29年9月30日）現在の借入金残高は92,900百万円、投資法人債を含めた有利子負債（有利子の敷金・保証金を除く）は97,900百万円となりました。

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りました。一方で、財務戦略上の機動性や柔軟性及び平均借入コストのコントロールの観点から、一部短期借入れを行いました。また、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、資金調達方法の多様化を図り、当期に以下の投資法人債を発行し、当期末（平成29年9月30日）残高は5,000百万円となりました。調達した資金は、平成29年8月1日に借入れを行った借入金の一部期限前弁済資金に充当しました。

銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	摘要
第3回無担保投資法人債	平成29年8月31日	1,000	0.320	平成34年8月31日	期限一括	(注)
第4回無担保投資法人債	平成29年8月31日	2,000	0.700	平成39年8月31日		

(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（平成29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4.8年、加重平均金利は0.96%、長期負債比率（注1）は87.1%、LTV（注2）は42.6%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

ケネディクス商業リート投資法人（3453）平成29年9月期 決算短信

（格付けの状況）

当期末（平成29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	A（見通し：ポジティブ）
	債券格付	A

（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平成28年9月29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	平成28年10月7日から平成30年10月6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1回無担保投資法人債1,000百万円及び第2回無担保投資法人債1,000百万円を平成28年10月31日に、第3回無担保投資法人債1,000百万円及び第4回無担保投資法人債2,000百万円を平成29年8月31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7,803百万円、営業利益3,666百万円、経常利益3,108百万円、当期純利益3,104百万円となりました。

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、当期末処分利益の概ね全額である3,104,585,500円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は6,115円となりました。

（次期の見通し）

① 今後の運用見通し

今後の日本経済は、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、米国における政策金利の引き上げや米国新政権の政策運営の動向等、海外経済・政治を巡る不確実性に留意が必要な環境と考えられます。また、国内においても米国における利上げの国内金利への影響、マイナス金利を伴う「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」政策の動向、地政学リスクへの懸念等、様々な事象に留意が必要と考えられます。

小売環境については、総合スーパー（GMS）の苦戦が報じられる中、消費者の多様化した嗜好に対応した食品スーパー、ドラッグストア等の専門店が好調を維持することが期待されます。

不動産売買市場においては、今後も日本銀行の金融緩和政策による良好な資金調達環境を背景に、活発な不動産取引が継続していくことが見込まれます。一方で、銀行の不動産業向け融資残高は過去最高水準に達しており、銀行の不動産業向け融資に対する姿勢の変化には注視する必要があると思われます。また、J-REIT市場が上値の重い展開となっており、平成29年4月から9月におけるJ-REITの公募増資による資金調達や物件取得が前年の同期間と比べて減少してきていることにも留意が必要と考えられます。

このような状況下、本投資法人は以下の運用方針のもと、中長期的な視点から、安定的な賃貸収益の確保と資産規模の着実な成長、適切な財務基盤の構築を目指し、適正な運用を実施していきます。

(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）並びに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、日本商業開発株式会社、株式会社ピーアンドディコンサルティング及び伊藤忠商事株式会社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選定して投資を行います。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並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。以下同じです。

(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

AM業務及びPM業務の一体的な推進

本投資法人は、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。

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

本投資法人は、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。具体的には、ポートフォリオのテナント企業に対して直接アプローチを行い、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図ります。そのために、本投資法人は、業況モニタリングを通じて、定期的なテナントとのコミュニケーションによるテナントニーズの把握や、来店客へのアンケートによる来店客ニーズの把握を行い、テナント及び来店客の満足度向上に向けた課題点の発見を図ります。発見した課題点を基に、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し、資本的支出（以下「CAPEX」ということがあります。）の有効活用、テナント構成の最適化、建物増築による資産価値向上の実現及びコスト削減といったソリューションを実行し、テナント満足度の向上及びノウハウの蓄積を目指します。

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。

i. CAPEXの有効活用

本投資法人は、適切なタイミングで効果的なCAPEXの活用を行うことで、テナント満足度の向上と物件競争力の向上を目指します。

ii. テナント構成の最適化

本投資法人は、積極的に魅力的な新規テナントの誘致・入替え等、最適なテナント構成を構築することにより、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。

iii. 建物増築による資産価値向上の実現

本投資法人は、ケネディクス・グループ及びサポート会社がこれまで培ってきた商業施設についての豊富なノウハウを活用し、各物件の持つ競争力や本投資法人の財務に与える影響等を勘案した上で、各物件の未消化容積（注）を活用し、建物増築を行うことで、賃貸可能面積を増加させ、収益力及び資産価値の向上を図ることを目指します。

（注）「未消化容積」とは、各商業施設に建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って適用される建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を、当該商業施設の敷地として利用可能な敷地面積に乘じ、現に建築物の延べ面積として使用されている面積を控除した数値であって、新たに建築物を建設等した場合に、当該建築物の延べ面積として使用可能な面積をいいます。以下同じです。

中長期的な地域コミュニティの活性化に資する投資・運用

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。

(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) 情報開示

本投資法人は、積極的なIR活動により、投資家及び関係者に対して幅広く情報提供を行うこと、並びに可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めることを情報開示の基本方針としています。具体的には、東京証券取引所の適時開示（TDnet登録及びプレスリリース）に加えて、本投資法人のホームページ（<http://www.krr-reit.com/>）を通じた積極的な情報開示を行います。

(E) 利益相反対策

本資産運用会社は、本投資法人以外に、他の投資法人及び不動産ファンド等を運用しています。そのため、本資産運用会社において、取得検討に関して「優先検討権」を採用し、本資産運用会社内にコンプライアンス・オフィサーを含む「パイプライン会議」を設置して一定のルールに則った運営を行うことにより、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって本資産運用会社が運用を受託する投資法人及び不動産ファンド等の間における利益相反を防止する等、適切な利益相反対策の実施に努めています。

(F) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

資産の譲渡

本投資法人は、平成29年11月14日付で、以下の不動産信託受益権の譲渡に係る信託受益権売買契約を締結しています（注1）。

物件番号	物件タイプ	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡予定価格 (百万円) (注2)	譲渡予定日
N-3	SS	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市中川区	日本商業開発株式会社	1,128	平成30年 4月27日

(注1) 本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の20%相当額を違約金として支払うことになっています。ただし、本売買契約に基づく譲渡予定資産の売買では、本投資法人は売主であり、本契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないことから、上記の違約金の負担が生じる可能性は低く、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は判断しています。

(注2) 「譲渡予定価格」には、譲渡予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各不動産信託受益権の売買金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）を記載しています。

② 運用状況（業績）の見通し

平成30年3月期（平成29年10月1日～平成30年3月31日）及び平成30年9月期（平成30年4月1日～平成30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。

平成30年3月期（平成29年10月1日～平成30年3月31日）

営業収益	8,039百万円
営業利益	3,730百万円
経常利益	3,143百万円
当期純利益	3,142百万円
1口当たり分配金	6,200円
うち利益超過分配金	10円

平成30年9月期（平成30年4月1日～平成30年9月30日）

営業収益	8,136百万円
営業利益	3,662百万円
経常利益	3,097百万円
当期純利益	3,096百万円
1口当たり分配金	6,108円
うち利益超過分配金	10円

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「平成30年3月期及び平成30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。

（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。

平成30年3月期及び平成30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"> 平成30年3月期（第6期）（平成29年10月1日～平成30年3月31日）（182日） 平成30年9月期（第7期）（平成30年4月1日～平成30年9月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成30年3月期の運用状況の予想にあたっては、平成29年9月30日現在本投資法人が保有する51物件の不動産信託受益権につき、当該期末までの間に運用資産に変動（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。 平成30年9月期の運用状況の予想にあたっては、平成29年9月30日現在本投資法人が保有する51物件の不動産信託受益権から平成30年4月27日付でケーズデンキ中川富田店（底地）を譲渡した後の50物件の不動産信託受益権につき、当該期末までの間に運用資産に変動（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。 実際には新規物件の取得又は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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、平成29年9月30日現在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。 上記に記載のとおり、ケーズデンキ中川富田店（底地）を譲渡することにより、不動産等売却益については、平成30年9月期に210百万円見込んでいます。 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。

ケネディクス商業リート投資法人（3453）平成29年9月期 決算短信

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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、平成30年3月期に927百万円、平成30年9月期に929百万円を想定しています。 ・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、平成30年3月期に563百万円、平成30年9月期に691百万円を想定しています。なお、平成29年1月1日以降に取得した物件については、不動産信託受益権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、平成30年3月期においては費用計上されません。また、当該固都税等が費用化された場合の影響額として、平成30年9月期に126百万円を想定しています。 ・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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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、平成30年3月期に84百万円、平成30年9月期に61百万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。 ・支払利息及び有利子負債に関連する費用として平成30年3月期に497百万円、平成30年9月期に498百万円を見込んでいます。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、92,900百万円の借入金残高及び5,000百万円の投資法人債発行残高があります。 ・平成30年3月期末及び平成30年9月期末のLTV（小数第2位を四捨五入）は、それぞれ約42.6%程度となる見込みです。 ・LTVの算出に当たっては、次の式を使用しています。 $LTV = (\text{借入金残高} + \text{投資法人債残高}) \div \text{総資産額}$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みである投資口数507,700口を前提とし、平成30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。
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"> ・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。 ・平成30年3月期及び平成30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。 ・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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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（平成19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。 ・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、平成30年3月期及び平成30年9月期に、それぞれ1口当たり10円の利益超過分配を行うことを想定しています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(平成29年6月29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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成29年3月31日)	当期 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,258,633	5,265,120
信託現金及び信託預金	11,575,715	13,908,498
営業未収入金	182,993	249,833
前払費用	41,020	136,375
未収消費税等	—	947,707
その他	2,987	3,571
流動資産合計	17,061,349	20,511,105
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	42,757,457	54,528,155
減価償却累計額	△2,377,464	△3,197,167
信託建物（純額）	※1 40,379,992	※1 51,330,987
信託構築物	1,822,887	2,797,067
減価償却累計額	△145,181	△196,396
信託構築物（純額）	※1 1,677,705	※1 2,600,670
信託機械及び装置	203,295	214,510
減価償却累計額	△11,445	△16,977
信託機械及び装置（純額）	191,850	197,533
信託工具、器具及び備品	60,635	71,172
減価償却累計額	△10,639	△15,164
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 49,995	※1 56,007
信託土地	※1 123,937,095	※1 149,241,987
信託建設仮勘定	24,784	14,291
有形固定資産合計	166,261,423	203,441,477
無形固定資産		
信託借地権	520,598	4,328,697
その他	2,064	2,776
無形固定資産合計	522,662	4,331,474
投資その他の資産		
投資有価証券	101,690	2,790
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	36,035	60,256
長期前払費用	648,066	808,924
長期預け金	124,960	157,110
その他	23,395	22,553
投資その他の資産合計	944,147	1,061,634
固定資産合計	167,728,234	208,834,586
繰延資産		
創立費	25,331	20,264
投資法人債発行費	17,671	38,307
投資口交付費	204,840	224,185
繰延資産合計	247,843	282,757
資産合計	185,037,427	229,628,449

ケネディクス商業リート投資法人(3453)平成29年9月期 決算短信

(単位：千円)

	前期 (平成29年3月31日)	当期 (平成29年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	516,631	574,194
短期借入金	11,470,000	12,670,000
1年内返済予定の長期借入金	3,850,000	3,850,000
未払金	280,035	339,816
未払費用	12,501	18,164
未払法人税等	3,275	2,703
未払消費税等	245,842	41,046
前受金	878,241	1,104,639
預り金	124,240	142,780
流動負債合計	17,380,767	18,743,344
固定負債		
投資法人債	2,000,000	5,000,000
長期借入金	57,380,000	76,380,000
信託預り敷金及び保証金	※1 11,397,149	※1 12,933,293
資産除去債務	23,335	23,482
その他	32,639	31,767
固定負債合計	70,833,124	94,368,543
負債合計	88,213,892	113,111,887
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	94,256,390	113,399,022
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △40,593	※3 △9,754
出資総額控除額合計	△40,593	△9,754
出資総額(純額)	94,215,796	113,389,267
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,584,343	3,104,740
剰余金合計	2,584,343	3,104,740
投資主資本合計	96,800,139	116,494,008
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	23,395	22,553
評価・換算差額等合計	23,395	22,553
純資産合計	※4 96,823,535	※4 116,516,561
負債純資産合計	185,037,427	229,628,449

ケネディクス商業リート投資法人(3453)平成29年9月期 決算短信

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日)	当期 (自 平成29年 4月 1日 至 平成29年 9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,524,740	※1 6,637,179
その他貸貸事業収入	※1 902,740	※1 1,160,494
受取配当金	3,131	5,844
営業収益合計	6,430,612	7,803,517
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,817,984	※1 3,468,519
資産運用報酬	488,477	549,721
資産保管手数料	7,549	7,776
一般事務委託手数料	23,972	25,791
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	67,039	81,132
営業費用合計	3,409,522	4,137,441
営業利益	3,021,090	3,666,076
営業外収益		
受取利息	52	59
還付加算金	164	—
営業外収益合計	217	59
営業外費用		
支払利息	310,372	369,045
投資法人債利息	3,337	5,414
融資関連費用	67,385	80,322
創立費償却	5,038	5,066
投資法人債発行費償却	1,404	1,906
投資口交付費償却	76,922	96,175
営業外費用合計	464,459	557,930
経常利益	2,556,848	3,108,205
税引前当期純利益	2,556,848	3,108,205
法人税、住民税及び事業税	3,922	3,681
法人税等合計	3,922	3,681
当期純利益	2,552,926	3,104,524
前期繰越利益	31,417	216
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,584,343	3,104,740

ケネディクス商業リート投資法人(3453)平成29年9月期 決算短信

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成28年10月1日至平成29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	94,256,390	△4,263	△4,263	94,252,127	2,518,802	2,518,802	96,770,929
当期変動額							
剰余金の配当					△2,487,385	△2,487,385	△2,487,385
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△36,330	△36,330	△36,330			△36,330
当期純利益					2,552,926	2,552,926	2,552,926
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	—	△36,330	△36,330	△36,330	65,540	65,540	29,209
当期末残高	※1 94,256,390	△40,593	△40,593	94,215,796	2,584,343	2,584,343	96,800,139

	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	△31,166	△31,166	96,739,763
当期変動額			
剰余金の配当			△2,487,385
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△36,330
当期純利益			2,552,926
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	54,562	54,562	54,562
当期変動額合計	54,562	54,562	83,772
当期末残高	23,395	23,395	96,823,535

ケネディクス商業リート投資法人(3453)平成29年9月期 決算短信

当期(自平成29年4月1日至平成29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	94,256,390	△40,593	△40,593	94,215,796	2,584,343	2,584,343	96,800,139
当期変動額							
新投資口の発行	19,142,631			19,142,631			19,142,631
剰余金の配当					△2,553,287	△2,553,287	△2,553,287
一時差異等調整引当額 の戻入		30,838	30,838	30,838	△30,838	△30,838	—
当期純利益					3,104,524	3,104,524	3,104,524
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	19,142,631	30,838	30,838	19,173,470	520,397	520,397	19,693,868
当期末残高	※1 113,399,022	△9,754	△9,754	113,389,267	3,104,740	3,104,740	116,494,008

	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	23,395	23,395	96,823,535
当期変動額			
新投資口の発行			19,142,631
剰余金の配当			△2,553,287
一時差異等調整引当額 の戻入			—
当期純利益			3,104,524
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△842	△842	△842
当期変動額合計	△842	△842	19,693,026
当期末残高	22,553	22,553	116,516,561

(4) 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前期 自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日	当期 自 平成29年 4月 1日 至 平成29年 9月30日
I 当期末処分利益	2,584,343,087円	3,104,740,879円
II 出資総額組入	30,838,850円	－円
うち一時差異等調整引当額戻入額	30,838,850円	－円
III 分配金の額	2,553,287,800円	3,104,585,500円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,044円)	(6,115円)
IV 次期繰越利益	216,437円	155,379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2,553,287,800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3,104,585,500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>

ケネディクス商業リート投資法人(3453)平成29年9月期 決算短信

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自平成28年10月1日 至平成29年3月31日)	当期 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,556,848	3,108,205
減価償却費	721,929	885,529
創立費償却	5,038	5,066
投資法人債発行費償却	1,404	1,906
投資口交付費償却	76,922	96,175
受取利息	△52	△59
支払利息	313,709	374,459
営業未収入金の増減額(△は増加)	23,405	△66,839
未収消費税等の増減額(△は増加)	477,707	△947,707
前払費用の増減額(△は増加)	71,692	△95,354
営業未払金の増減額(△は減少)	△2,220	119,319
未払金の増減額(△は減少)	11,825	59,447
未払消費税等の増減額(△は減少)	245,842	△204,795
前受金の増減額(△は減少)	18,941	226,397
預り金の増減額(△は減少)	1,571	18,539
長期前払費用の増減額(△は増加)	3,889	△160,857
長期預け金の増減額(△は増加)	—	△32,150
その他	△6,558	△7,011
小計	4,521,894	3,380,270
利息の受取額	52	59
利息の支払額	△308,315	△370,062
法人税等の支払額	△1,728	△4,253
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,211,903	3,006,014
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	△5,994,725	△38,122,784
無形固定資産の取得による支出	△504	△1,141
信託無形固定資産の取得による支出	—	△3,812,078
投資有価証券の取得による支出	△101,690	—
投資有価証券の払戻による収入	3,131	104,744
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△24,220
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△317,595	△603,958
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	193,659	2,141,079
使途制限付信託預金の払出による収入	215,676	215,676
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,002,048	△40,102,682
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	6,500,000	16,270,000
短期借入金の返済による支出	△7,100,000	△15,070,000
長期借入れによる収入	4,000,000	19,000,000
投資法人債の発行による収入	1,980,924	2,977,457
投資口の発行による収入	—	19,027,111
分配金の支払額	△2,523,176	△2,552,953
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,857,747	39,651,615
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,067,602	2,554,947
現金及び現金同等物の期首残高	13,229,301	14,296,903
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,296,903	※1 16,851,851

(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

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<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 5～25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>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 定額法（5年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p> <p>(3) 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>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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21,351千円、当期は137,530千円です。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<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と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>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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>

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<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</p> <p>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。</p> <p>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> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③ 信託借地権</p> <p>④ 信託差入敷金及び保証金</p> <p>⑤ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、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 平成28年10月1日 至 平成29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	30,838

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 平成29年4月1日 至 平成29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 (平成29年3月31日)	当期 (平成29年9月30日)
信託建物	2,724,085千円	2,707,274千円
信託構築物	52,355千円	50,764千円
信託工具、器具及び備品	2,661千円	2,359千円
信託土地	7,811,297千円	7,811,297千円
合計	10,590,399千円	10,571,696千円

担保を付している債務は、以下のとおりです。

	前期 (平成29年3月31日)	当期 (平成29年9月30日)
信託預り敷金及び保証金	3,245,943千円	3,023,268千円
合計	3,245,943千円	3,023,268千円

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 (平成29年3月31日)	当期 (平成29年9月30日)
コミットメントライン契約の総額	—	2,000,000千円
借入実行残高	—	—
差引額	—	2,000,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

前期（平成29年3月31日）

1. 引当ての発生事由、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	9,754	4,263	5,491	—	9,754	—
繰延ヘッジ 損益	金利スワップの評価損 の発生	30,838	—	30,838	—	30,838	—
合計		40,593	4,263	36,330	—	40,593	—

2. 戻入の具体的な方法

	戻入の具体的な方法
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。

ケネディクス商業リート投資法人（3453）平成29年9月期 決算短信

当期（平成29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の発生	9,754	9,754	—	—	9,754	—
繰延ヘッジ 損益	金利スワップの評価損の発生	30,838	30,838	—	△30,838	—	デリバティブ取引の時価の変動
合計		40,593	40,593	—	△30,838	9,754	—

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 (平成29年3月31日)	当期 (平成29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 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)	当期 (自 平成29年4月1日 至 平成29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	4,467,838	5,361,334
地代収入	728,620	938,809
共益費収入	328,281	337,034
計	5,524,740	6,637,179
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	162,994	195,782
水道光熱費収入	455,670	661,928
その他収入	284,075	302,783
計	902,740	1,160,494
不動産賃貸事業収益合計	6,427,481	7,797,673
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	691,625	808,367
水道光熱費	438,881	650,115
公租公課	482,777	563,716
修繕費	157,638	189,071
保険料	12,281	13,507
信託報酬	17,790	21,137
減価償却費	721,606	885,100
その他賃貸事業費用	295,382	337,504
不動産賃貸事業費用合計	2,817,984	3,468,519
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	3,609,497	4,329,153

ケネディクス商業リート投資法人(3453)平成29年9月期 決算短信

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日)	当期 (自 平成29年 4月 1日 至 平成29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	422,450口	507,700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 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日)	当期 (自 平成29年 4月 1日 至 平成29年 9月30日)
現金及び預金	5,258,633千円	5,265,120千円
信託現金及び信託預金	11,575,715千円	13,908,498千円
使途制限付信託預金(注)	△2,537,444千円	△2,321,767千円
現金及び現金同等物	14,296,903千円	16,851,851千円

(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 (平成29年3月31日)	当期 (平成29年9月30日)
1年内	10,500千円	10,500千円
1年超	199,048千円	193,798千円
合計	209,548千円	204,298千円

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 (平成29年3月31日)	当期 (平成29年9月30日)
1年内	6,112,316千円	8,424,336千円
1年超	49,962,185千円	63,081,778千円
合計	56,074,501千円	71,506,114千円

（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。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動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5期末（平成29年9月30日）後11年、投資法人債の償還期日は最長で第5期末（平成29年9月30日）後9年11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「5.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。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。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。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額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(平成29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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、下表には含まれていません。(注2)参照

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	5,258,633	5,258,633	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,575,715	11,575,715	—
資産計	16,834,348	16,834,348	—
(1) 短期借入金	11,470,000	11,470,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	3,850,000	3,847,148	△2,851
(3) 投資法人債	2,000,000	1,984,200	△15,800
(4) 長期借入金	57,380,000	57,540,509	160,509
(5) 信託預り敷金及び保証金	3,147,555	3,151,660	4,105
負債計	77,847,555	77,993,518	145,963
デリバティブ取引	23,395	23,395	—

当期(平成29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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、下表には含まれていません。(注2)参照

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	5,265,120	5,265,120	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,908,498	13,908,498	—
資産計	19,173,618	19,173,618	—
(1) 短期借入金	12,670,000	12,670,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	3,850,000	3,837,976	△12,023
(3) 投資法人債	5,000,000	4,976,700	△23,300
(4) 長期借入金	76,380,000	76,284,508	△95,491
(5) 信託預り敷金及び保証金	2,887,549	2,886,747	△802
負債計	100,787,549	100,655,932	△131,617
デリバティブ取引	22,553	22,553	—

(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

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(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。)

(3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(5) 信託預り敷金及び保証金

これらは、その将来キャッシュ・フローを返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

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) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

前期(平成29年3月31日) (単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券(※1)	101,690
信託預り敷金及び保証金(※2)	8,249,594
合計	8,351,284

※1 投資有価証券については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

※2 信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

当期(平成29年9月30日) (単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券(※1)	2,790
信託預り敷金及び保証金(※2)	10,045,743
合計	10,048,533

※1 投資有価証券については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

※2 信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成29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
現金及び預金	5,258,633	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,575,715	—	—	—	—	—
合計	16,834,348	—	—	—	—	—

当期(平成29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
現金及び預金	5,265,120	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,908,498	—	—	—	—	—
合計	19,173,618	—	—	—	—	—

(注4) 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(平成29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
短期借入金	11,470,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	1,000,000	1,000,000
長期借入金	3,850,000	5,650,000	8,330,000	7,000,000	7,500,000	28,900,000
信託預り敷金及び保証金	435,430	435,430	435,430	435,430	435,430	328,508
合計	15,755,430	6,085,430	8,765,430	7,435,430	8,935,430	30,228,508

当期(平成29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
短期借入金	12,670,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	2,000,000	3,000,000
長期借入金	3,850,000	6,980,000	7,000,000	13,300,000	7,000,000	42,100,000
信託預り敷金及び保証金	435,430	435,430	435,430	435,430	435,430	110,793
合計	16,955,430	7,415,430	7,435,430	13,735,430	9,435,430	45,210,793

（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（平成29年3月31日）及び当期（平成29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（平成29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	5,840,000	5,840,000	23,395	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	44,900,000	41,050,000	※	—
合計			50,740,000	46,890,000	23,395	

※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（平成29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	16,940,000	16,940,000	22,553	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	44,900,000	41,050,000	※	—
合計			61,840,000	57,990,000	22,553	

※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。）

ケネディクス商業リート投資法人（3453）平成29年9月期 決算短信

（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 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日）及び当期（自 平成29年4月1日 至 平成29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 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日）及び当期（自 平成29年4月1日 至 平成29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 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日）及び当期（自 平成29年4月1日 至 平成29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 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日）及び当期（自 平成29年4月1日 至 平成29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 (平成29年3月31日)	当期 (平成29年9月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	242千円	222千円
信託借地権償却額	5,446千円	6,703千円
減価償却超過額	1,960千円	2,412千円
資産除去債務	7,371千円	7,418千円
繰延税金資産合計	15,020千円	16,756千円
評価性引当額	△15,020千円	△16,756千円
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 (平成29年3月31日)	当期 (平成29年9月30日)
法定実効税率	34.81%	34.81%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.76%	△34.77%
その他	0.10%	0.08%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15%	0.12%

(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

本投資法人は平成27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	当期
	(自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日)	(自 平成29年 4月 1日 至 平成29年 9月30日)
期首残高	23,190千円	23,335千円
時の経過による調整額	145千円	146千円
期末残高	23,335千円	23,482千円

(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 平成28年10月1日 至 平成29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 平成29年4月1日 至 平成29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 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日)	当期 (自 平成29年 4月 1日 至 平成29年 9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	161,443,421	166,782,022
期中増減額	5,338,600	40,989,196
期末残高	166,782,022	207,771,218
期末時価	175,276,000	218,766,000

(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2物件の取得（5,711,745千円）及び不動産信託受益権の追加取得（94,633千円）、主な減少額は減価償却費（721,460千円）です。当期の主な増加額は不動産信託受益権9物件の取得（41,517,461千円）、主な減少額は減価償却費（884,953千円）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、平成30年4月27日に譲渡予定のケースデンキ中川富田店（底地）の当期の期末時価については、平成29年11月14日に締結した信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買金額（1,128,000千円）に基づいています。

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 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日)	当期 (自 平成29年 4月 1日 至 平成29年 9月30日)
1口当たり純資産額	229,195円	229,498円
1口当たり当期純利益	6,043円	6,219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 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日)	当期 (自 平成29年 4月 1日 至 平成29年 9月30日)
当期純利益（千円）	2,552,926	3,104,524
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）	2,552,926	3,104,524
期中平均投資口数（口）	422,450	499,147

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

[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くな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

本投資法人の設立から当期末(平成29年9月30日)までの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)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成26年10月3日	私募設立	750	750	150	150	(注1)
平成27年2月9日	公募増資	254,250	255,000	56,430	56,580	(注2)
平成27年3月11日	第三者割当増資	5,750	260,750	1,276	57,857	(注3)
平成27年10月1日	公募増資	88,750	349,500	18,547	76,404	(注4)
平成27年10月21日	第三者割当増資	5,750	355,250	1,201	77,606	(注5)
平成28年4月20日	公募増資	64,000	419,250	15,856	93,463	(注6)
平成28年5月18日	第三者割当増資	3,200	422,450	792	94,256	(注7)
平成29年4月18日	公募増資	81,250	503,700	18,244	112,500	(注8)
平成29年5月17日	第三者割当増資	4,000	507,700	898	113,399	(注9)

(注1) 1口当たり発行価格200,000円で本投資法人を設立しました。

(注2) 1口当たり発行価格230,000円(発行価額221,950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221,950円にて、借入金の返済資金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216,543円(発行価額208,991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208,991円にて、借入金の返済資金等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6) 1口当たり発行価格256,717円(発行価額247,764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7) 1口当たり発行価額247,764円にて、借入金の返済資金等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8) 1口当たり発行価格232,537円(発行価額224,547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9) 1口当たり発行価額224,547円にて、借入金の返済資金等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10) 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。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員

有価証券報告書(平成29年6月29日提出)における「役員の状況」から異動はありません。

(2) 本資産運用会社の役員

有価証券報告書(平成29年6月29日提出)における「役員の状況」から異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	第4期 平成29年3月31日現在		第5期 平成29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	71,122	38.4	86,655	37.7
		大阪圏	45,000	24.3	44,945	19.6
		名古屋圏	13,971	7.6	22,162	9.7
		福岡圏	1,485	0.8	8,133	3.5
		政令指定都市・ 中核市等	35,200	19.0	45,874	20.0
	その他 商業施設	—	—	—	—	—
信託不動産合計			166,782	90.1	207,771	90.5
投資有価証券(注4)			101	0.1	2	0.0
預金その他の資産			18,153	9.8	21,854	9.5
資産総額計			185,037	100.0	229,628	100.0

	第4期 平成29年3月31日現在		第5期 平成29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5)	88,213	47.7	113,111	49.3
純資産総額(注5)	96,823	52.3	116,516	50.7
資産総額計	185,037	100.0	229,628	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) JRP8合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

(注5) 「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

① 投資有価証券の主要銘柄

平成29年9月30日現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は以下のとおりです。

銘柄名	地域	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円) (注1)		対総資産 比率 (%) (注2)	評価損益 (百万円)
				単価	金額	単価	金額		
JRP8合同会社を営業 者とする匿名組合出 資持分 (注3)	国内	匿名組合 出資持分	—	—	2	—	2	0.0	—
合計			—	—	2	—	2	0.0	—

(注1) 評価額は帳簿価額を記載しています。

(注2) 対総資産比率は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 運用対象資産は、「ゆめまち習志野台モール」の不動産信託受益権です。なお、本投資法人は平成29年4月19日付で当該不動産信託受益権をJRP8合同会社より取得しています。

ケネディクス商業リート投資法人(3453)平成29年9月期 決算短信

② 不動産等組入資産明細

平成29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 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	取得 価格 (百万円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)
T-1	CSC	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市村上南一丁目3番地1他	信託受益権	14,909	15,200	14,848	7.2
T-2	都市駅前型	MONA新浦安	千葉県浦安市入船一丁目5番1号	信託受益権	8,523	8,820	8,063	3.9
T-3	都市駅前型	パサージュ西新井	東京都足立区西新井栄町一丁目17番1号	信託受益権	5,852	6,370	5,850	2.9
T-4	都市駅前型	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区代官山町17番6号	信託受益権	5,420	5,940	5,390	2.6
T-5	NSC	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町学園二丁目188番地1	信託受益権	4,401	4,850	4,470	2.2
T-6	NSC	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市北金目一丁目6番1号	信託受益権	3,961	4,310	4,000	2.0
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市栄町797番地1	信託受益権	3,607	3,840	3,600	1.8
T-8	SS	スポーツクラブネサンス富士見台	東京都練馬区貫井三丁目12番33号	信託受益権	2,546	2,750	2,586	1.3
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府内三丁目7番1号	信託受益権	4,890	5,400	4,815	2.3
T-10	SS	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	神奈川県藤沢市葛原字滝谷戸1695番3	信託受益権	3,210	3,530	3,169	1.5
T-11	NSC	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡上里町大字七本木字古新田西2272番1	信託受益権	3,043	3,050	3,000	1.5
T-12	NSC	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市北新宿字道下通225番1	信託受益権	1,726	1,770	1,700	0.8
T-13	SM	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市旭区南本宿町31番1	信託受益権	1,462	1,430	1,442	0.7
T-14	SM	グルメシティ千葉中央店	千葉県千葉市中央区中央四丁目5番1号	信託受益権	761	807	760	0.4
T-15	NSC	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区仲町台一丁目4番7号	信託受益権	3,452	3,820	3,360	1.6
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長津田みなみ台一丁目38番地1	信託受益権	1,787	1,910	1,724	0.8
T-17	SM	ライフ亀戸店	東京都江東区亀戸九丁目24番17号	信託受益権	1,467	1,520	1,450	0.7
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深谷町1051番1	信託受益権	4,228	4,300	4,170	2.0
T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市習志野台八丁目58番1号	信託受益権	3,456	3,520	3,416	1.7
T-20	NSC	かわまち矢作モール	千葉県千葉市中央区矢作町57番1	信託受益権	3,130	3,260	3,097	1.5
T-21	SS	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区中根一丁目14番18号	信託受益権	2,905	2,840	2,820	1.4
T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市鬼高四丁目1番3	信託受益権	1,908	1,970	1,880	0.9
0-1	NSC	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区舞多聞東二丁目1番45号	信託受益権	8,367	9,340	8,389	4.1
0-2	SM	ライフ高殿店(底地)(注6)	大阪府大阪市旭区高殿五丁目10番14号	信託受益権	2,727	3,040	2,685	1.3
0-3	NSC	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	滋賀県近江八幡市鷹飼町字一本木223番地3他	信託受益権	2,137	2,430	2,140	1.0
0-4	NSC	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市中央区脇浜海岸通二丁目2番2号	信託受益権	11,509	11,600	11,000	5.4
0-5	都市駅前型	カリノ江坂	大阪府吹田市豊津町9番40号	信託受益権	6,649	6,910	6,555	3.2
0-6	都市駅前型	COMBOX光明池	大阪府和泉市室堂町824番地36	信託受益権	6,403	6,840	6,450	3.1
0-7	SM	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市出口一丁目17番20号	信託受益権	1,317	1,330	1,280	0.6
0-8	SS	ウェルシア岸和田加守店(底地)	大阪府岸和田市加守町一丁目1番30号	信託受益権	497	488	487	0.2
0-9	SM	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市西成区梅南二丁目5番23号	信託受益権	1,563	1,650	1,505	0.7
0-10	NSC	ミリオンタウン塚口(底地)	兵庫県尼崎市上坂部一丁目4番1号	信託受益権	3,772	3,870	3,723	1.8

ケネディクス商業リート投資法人（3453）平成29年9月期 決算短信

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地 (注2)	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	取得 価格 (百万円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)
N-1	SS	カーマホームセンター 中川富田店（底地）	愛知県名古屋市中川区富田 町大字榎津字布部田462番	信託 受益権	2,351	2,630	2,311	1.1
N-2	NSC	パロー一宮西店	愛知県一宮市八幡五丁目 1番16号	信託 受益権	2,143	2,320	2,174	1.1
N-3	SS	ケーズデンキ中川富田店（底地）	愛知県名古屋市中川区富田 町大字榎津字布部田436番8	信託 受益権	907	995	889	0.4
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砂田橋 四丁目1番60号	信託 受益権	7,126	7,310	7,140	3.5
N-5	SS	ケーズデンキ新守山店（底地）	愛知県名古屋守山区 新守山704番	信託 受益権	1,390	1,430	1,370	0.7
N-6	NSC	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市終山町一丁目98	信託 受益権	8,242	7,990	7,911	3.9
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区野間 三丁目10番30号	信託 受益権	1,471	1,560	1,497	0.7
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半道橋二 丁目2番8号	信託 受益権	5,079	5,290	5,020	2.4
F-3	NSC	久留米西ショッピングセンター	福岡県久留米市梅満町490番11 号	信託 受益権	1,582	1,630	1,515	0.7
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市笠原町978番 地39他	信託 受益権	9,984	11,300	10,046	4.9
R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市東大野二丁目 8番4号他	信託 受益権	1,474	1,580	1,469	0.7
R-3	SS	スポーツゼビオ 青森中央店	青森県青森市東大野二丁目 12番1号	信託 受益権	893	947	898	0.4
R-4	NSC	アシコタウンあしかが	栃木県足利市大月町字 南耕地3番地2	信託 受益権	4,351	5,060	4,180	2.0
R-5	NSC	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市宮城野区 新田東三丁目1番地14	信託 受益権	3,315	3,330	3,252	1.6
R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市桜一丁目 22番地	信託 受益権	851	876	830	0.4
R-7	都市 駅前型	ソララプラザ	宮城県仙台市青葉区花京院 一丁目2番15号	信託 受益権	5,675	5,960	5,720	2.8
R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市東区天王町 字諏訪1982番地1	信託 受益権	4,171	4,340	4,010	2.0
R-9	NSC	西友楽市守谷店（底地）	茨城県守谷市けやき台四丁目 1番5	信託 受益権	4,320	4,220	4,111	2.0
R-10	NSC	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区平口5695 番地	信託 受益権	10,835	11,160	10,746	5.2
合 計					207,771	218,633	204,913	100.0

(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）の5つのタイプの分類を記載しています。なお、生活密着型商業施設における各タイプの特徴の詳細については、前記「2.運用方針及び運用状況（2）運用状況（当期の概況）③運用状況（A）資産の取得」をご参照下さい。

(注2) 「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には、登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。

(注3) 「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4) 「取得価格」は、各保有資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額（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。）（ただし、追加取得した増築部分がある保有資産については、追加取得した増築部分である建物の建築（増築）に係る工事請負契約及び建築設計・監理等業務委託契約等に記載されている代金額（経費及び税金等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を含みます。）を記載しています。以下同じです。

(注5) 「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6) 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
0-2	ライフ高殿店（底地）	セントラルスクエア高殿店（底地）	平成29年9月27日

ケネディクス商業リート投資法人(3453)平成29年9月期 決算短信

③ 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-1	フルルガーデン八千代	77,057.56	76,629.94	99.4	48	1,097,729	3,130
T-2	MONA新浦安	9,592.65	9,201.92	95.9	1(70)	590,158	548
T-3	パサージュ西新井	10,546.25	10,528.25	99.8	1(42)	394,050	240
T-4	代官山アドレス・ディセ	5,056.39	4,950.90	97.9	1(27)	357,751	319
T-5	ユニクス伊奈	13,462.71	13,462.71	100.0	1	279,002	141
T-6	ヨークタウン北金目	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-7	ユニクス吉川	10,648.27	10,648.27	100.0	1(11)	261,267	203
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7)	非開示 (注7)
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	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	15,578.58	15,578.58	100.0	1	非開示 (注7)	141
T-11	ユニクス上里(底地)	67,854.47	67,854.47	100.0	1	145,220	70
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	19,329.00	19,329.00	100.0	1	83,014	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7)	非開示 (注7)
T-14	グルメシティ千葉中央店	3,488.77	3,488.77	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-15	仲町台東急ストア	5,968.71	5,968.71	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	3,996.70	3,996.70	100.0	2	116,400	143
T-17	ライフ亀戸店	2,929.58	2,929.58	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
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	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-19	ゆめまち習志野台モール	7,827.96	7,827.96	100.0	1(14)	227,309	155
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-21	プライムスクエア自由が丘	3,512.55	3,512.55	100.0	2	非開示 (注7)	非開示 (注7)
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7)	非開示 (注7)
O-1	ブルメール舞多聞	30,290.55	29,752.83	98.2	50	685,104	415
O-2	ライフ高殿店(底地)	4,437.07	4,437.07	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	14,313.00	14,313.00	100.0	2	非開示 (注7)	非開示 (注7)
O-4	ブルメールHAT神戸	23,775.88	23,475.76	98.7	1(42)	659,941	854
O-5	カリノ江坂	7,540.58	7,371.52	97.8	1(30)	287,036	251
O-6	COMBOX光明池	25,530.44 (注8)	25,530.44	100.0	1	452,310 (注9)	435 (注10)
O-7	阪急オアシス枚方出口店	2,960.38	2,960.38	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
O-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	3,033.45	3,033.45	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
O-9	ライフ西天下茶屋店	2,679.52	2,679.52	100.0	1	89,740	255
O-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7)	非開示 (注7)
N-1	カーマホームセンター中川富田店(底地)	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
N-2	バロー一宮西店	9,447.48	9,447.48	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
N-3	ケーズデンキ中川富田店(底地)	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)

ケネディクス商業リート投資法人（3453）平成29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)
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	非開示 (注7)	非開示 (注7)
N-5	ケーズデンキ新守山店（底地）	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
N-6	リゾラ大府ショッピングテラス	19,990.40	19,878.29	99.4	1(43)	488,290	322
F-1	サニー野間店	2,814.67	2,814.67	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
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	非開示 (注7)	非開示 (注7)
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	103,364	62
R-1	ロゼオ水戸	48,296.15	48,161.79	99.7	1(22)	691,307	459
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7)	174
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
R-4	アシコタウンあしかが	65,616.31	65,616.31	100.0	1(29)	398,164	334
R-5	ヨークタウン新田東	12,768.77	12,768.77	100.0	2	非開示 (注7)	非開示 (注7)
R-6	カスミテクノパーク桜店	2,047.65	2,047.65	100.0	1	非開示 (注7)	24
R-7	ソララプラザ	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
R-8	ピーワンプラザ天王	12,030.83	12,030.83	100.0	7	270,720	277
R-9	西友楽市守谷店（底地）	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
R-10	サンストリート浜北	49,023.34 (注11)	48,023.37 (注11)	98.0	1(51)	854,456 (注11)	488 (注11)
合計		865,226.20	862,031.02	99.6	542	13,363,256	12,933

(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、平成29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、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。）。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、平成29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、平成29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。以下同じです。

(注4) 「テナント数」は、平成29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、平成29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、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、平成29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) 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8) 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9) 1棟全体の賃貸借契約に基づく平成29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10) 1棟全体の賃貸借契約に基づく平成29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。
- (注11) 本投資法人が保有する準共有持分(準共有持分割合90%)に相当する面積及び金額を記載しています。以下同じです。

④ 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-1	フルルガーデン八千代	大和不動産鑑定株式会社	平成29年9月30日	15,200	20,800	15,200	4.7	15,200	4.5	4.9	769	5.2
T-2	MONA新浦安	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年9月30日	8,820	6,950	8,880	5.0	8,760	4.7	5.2	493	6.1
T-3	パサージオ西新井	大和不動産鑑定株式会社	平成29年9月30日	6,370	8,790	6,470	4.3	6,320	4.1	4.5	286	4.9
T-4	代官山アドレス・ディセ	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年9月30日	5,940	5,150	6,040	3.6	5,830	3.4	3.8	223	4.1
T-5	ユニクス伊奈	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年9月30日	4,850	4,030	4,880	5.0	4,810	4.7	5.2	250	5.6
T-6	ヨークタウン北金目	大和不動産鑑定株式会社	平成29年9月30日	4,310	2,500	4,390	4.9	4,280	4.7	5.1	215	5.4
T-7	ユニクス吉川	大和不動産鑑定株式会社	平成29年9月30日	3,840	4,740	3,900	4.7	3,820	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	平成29年9月30日	2,750	1,740	2,790	4.6	2,730	4.4	4.8	128	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	平成29年9月30日	5,400	—	—	—	5,400	(1-15年度) 4.6 (16-35.2年度) 4.7	—	207	4.3
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年9月30日	3,530	—	—	—	3,530	(1-10年度) 4.3 (11-30.1年度) 4.4	—	159	5.0
T-11	ユニクス上里(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年9月30日	3,050	—	—	—	3,050	(1-13年度) 4.6 (14-28年度) 4.7 (29-38年度) 4.8	—	138	4.6
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年9月30日	1,770	—	—	—	1,770	(1-13年度) 4.5 (14-28年度) 4.6 (29-38年度) 4.7	—	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	平成29年9月30日	1,430	—	—	—	1,430	4.0	4.7	64	4.5
T-14	グルメンティ千葉中央店	大和不動産鑑定株式会社	平成29年9月30日	807	10,400	800	5.1	810	4.9	5.3	43	5.8
T-15	仲町台東急ストア	大和不動産鑑定株式会社	平成29年9月30日	3,820	2,800	3,860	4.6	3,800	4.4	4.8	182	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	平成29年9月30日	1,910	2,380	1,920	5.0	1,900	4.8	5.2	97	5.7
T-17	ライフ亀戸店	大和不動産鑑定株式会社	平成29年9月30日	1,520	1,960	1,530	4.2	1,510	3.9	4.4	65	4.5
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	平成29年9月30日	4,300	—	4,300	4.7 (注4)	4,300	4.6	—	191	4.6

ケネディクス商業リート投資法人(3453)平成29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-19	ゆめまち習志野台モール	大和不動産鑑定株式会社	平成29年9月30日	3,520	3,250	3,560	4.9	3,500	4.7	5.1	176	5.2
T-20	かわまち矢作モール	大和不動産鑑定株式会社	平成29年9月30日	3,260	3,360	3,320	4.8	3,230	4.6	5.0	160	5.2
T-21	プライムスクエア自由が丘	大和不動産鑑定株式会社	平成29年9月30日	2,840	2,690	2,880	3.6	2,820	3.4	3.8	116	4.1
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	大和不動産鑑定株式会社	平成29年9月30日	1,970	3,220	1,950	4.8	1,980	4.6	5.0	96	5.2
0-1	ブルメール舞多聞	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年9月30日	9,340	9,040	9,320	5.3	9,350	5.4	5.5	502	6.0
0-2	ライフ高殿店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年9月30日	3,040	—	—	—	3,040	(1-7年度) 4.1 (8-18年度) 4.2 (19-37.8年度) 4.3	—	128	4.8
0-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年9月30日	2,430	2,340	2,450	6.2	2,410	5.9	6.4	151	7.1
0-4	ブルメールHAT神戸	大和不動産鑑定株式会社	平成29年9月30日	11,600	14,800	11,700	4.8	11,600	4.6	5.0	566	5.1
0-5	カーリーノ江坂	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年9月30日	6,910	6,730	6,940	4.6	6,880	4.3	4.8	342	5.2
0-6	COMBOX光明池	大和不動産鑑定株式会社	平成29年9月30日	6,840	7,710	7,100	5.1	6,730	4.8	5.3	385	6.0
0-7	阪急オアシス枚方出口店	大和不動産鑑定株式会社	平成29年9月30日	1,330	888	1,340	5.5	1,330	5.3	5.7	75	5.9
0-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年9月30日	488	—	—	—	488	4.0	4.7	21	4.5
0-9	ライフ西天下茶屋店	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年9月30日	1,650	1,630	1,670	4.7	1,640	4.8	4.9	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	平成29年9月30日	3,870	—	—	—	3,870	(1-18年度) 4.1 (19-38.4年度) 4.3	—	157	4.2
N-1	カーマホームセンター中川富田店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年9月30日	2,630	—	—	—	2,630	(1-16年度) 4.4 (17-35.7年度) 4.5	—	119	5.2
N-2	パロー一宮西店	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年9月30日	2,320	1,850	2,330	5.1	2,310	4.8	5.3	129	5.9
N-3	ケーズデンキ中川富田店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年9月30日	995	—	—	—	995	(1-16年度) 4.4 (17-35.7年度) 4.5	—	46	5.2
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	平成29年9月30日	7,310	7,390	7,440	4.8	7,250	4.6	5.0	368	5.2
N-5	ケーズデンキ新守山店(底地)	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年9月30日	1,430	—	—	—	1,430	3.9	4.3	60	4.4
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	平成29年9月30日	7,990	7,740	8,190	4.9	7,900	5.0	5.1	410	5.2
F-1	サニー野間店	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年9月30日	1,560	1,340	1,590	4.9	1,520	4.7	5.3	80	5.4
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	平成29年9月30日	5,290	4,920	5,310	5.4	5,260	5.1	5.6	286	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	平成29年9月30日	1,630	1,490	1,640	5.3	1,620	5.0	5.5	90	6.0
R-1	ロゼオ水戸	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年9月30日	11,300	9,380	11,300	5.2	11,200	4.9	5.4	597	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	平成29年9月30日	1,580	1,660	1,580	5.5	1,570	5.2	5.7	93	6.3

ケネディクス商業リート投資法人(3453)平成29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 (%)		
R-3	スーパー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	平成29年9月30日	947	847	952	5.5	941	5.2	5.7	57	6.4
R-4	アシコタウンあしかが	大和不動産鑑定株式会社	平成29年9月30日	5,060	7,840	5,030	5.3 (貸家) 5.0 (底地) (注3)	5,070	5.1 (貸家) 5.0 (底地)	5.5 (貸家)	268	6.4
R-5	ヨークタウン新田東	大和不動産鑑定株式会社	平成29年9月30日	3,330	5,130	3,340	5.5	3,330	5.3	5.7	194	6.0
R-6	カスミテクノパーク桜店	大和不動産鑑定株式会社	平成29年9月30日	876	754	884	5.1	872	4.9	5.3	46	5.6
R-7	ソララプラザ	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年9月30日	5,960	4,240	5,990	4.8	5,920	4.5	5.0	286	5.0
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	平成29年9月30日	4,340	4,350	4,370	5.1	4,300	4.8	5.3	230	5.7
R-9	西友楽市守谷店(底地)	大和不動産鑑定株式会社	平成29年9月30日	4,220	—	4,260	4.3 (注4)	4,200	4.2	—	166	4.1
R-10	サンストリート浜北(注5)	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年9月30日	11,160	9,820	12,500	5.4	12,200	5.1	5.7	627	5.8
合計/平均				218,633	196,649	193,896	—	218,636	—	—	10,904	5.3

(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 (ただし、ユニクス上里(底地)及びユニクス鴻巣(底地)については当初1年間の特別な要因を除いて巡航レベルでの運営が開始されると本投資法人が見込んでいる2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。なお、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) 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4) 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 (準共有持分割合90%) 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。

ケネディクス商業リート投資法人（3453）平成29年9月期 決算短信

⑤建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、保有資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査及び土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）を取得しています。建物状況調査報告書の記載は、一定時点における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。

物件番号	物件名称	調査業者	報告書年月日	長期修繕費用	
				12年合計 (千円) (注1)	うち初年度 (千円) (注1)
T-1	フルルガーデン八千代	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	980,970	—
T-2	MONA新浦安	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	921,734	16,696
T-3	パサージュ西新井	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	125,949	—
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	145,352	—
T-5	ユニクス伊奈	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月 (飲食店棟のみ 平成28年12月)	130,310	1,110
T-6	ヨークタウン北金目	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	13,213	1,775
T-7	ユニクス吉川	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	59,132	—
T-8	スポーツクラブ ルネサンス富士見台	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年9月	23,780	400
T-9	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	(注2)	—	—	—
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	(注2)	—	—	—
T-11	ユニクス上里 (底地)	(注2)	—	—	—
T-12	ユニクス鴻巣 (底地)	(注2)	—	—	—
T-13	いなげや横浜南本宿店 (底地)	(注2)	—	—	—
T-14	グルメシティ千葉中央店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	24,669	131
T-15	仲町台東急ストア	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年3月	28,394	—
T-16	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年3月	16,888	—
T-17	ライフ亀戸店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年3月	21,442	—
T-18	戸塚深谷ショッピング センター (底地)	(注2)	—	—	—
T-19	ゆめまち習志野台モール	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年3月	34,877	—
T-20	かわまち矢作モール	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年3月	36,737	—
T-21	プライムスクエア自由が丘	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年3月	190,542	91,365
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年3月	13,695	—
0-1	ブルメール舞多聞	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	211,954	—
0-2	ライフ高殿店 (底地)	(注2)	—	—	—
0-3	ピアゴ・カーマホーム センター近江八幡店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月	56,850	180
0-4	ブルメールHAT神戸	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年3月	326,565	3,959

ケネディクス商業リート投資法人(3453)平成29年9月期 決算短信

物件番号	物件名称	調査業者	報告書年月日	長期修繕費用	
				12年合計 (千円) (注1)	うち初年度 (千円) (注1)
0-5	カーリーノ江坂	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	424,506	6,443
0-6	COMBOX光明池	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	355,643	—
0-7	阪急オアシス枚方出口店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	57,175	—
0-8	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	(注2)	—	—	—
0-9	ライフ西天下茶屋店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年9月	15,464	2,225
0-10	ミリオンタウン塚口 (底地)	(注2)	—	—	—
N-1	カーマホーム センター中川富田店 (底地)	(注2)	—	—	—
N-2	バロー一宮西店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月	177,790	2,690
N-3	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	(注2)	—	—	—
N-4	ホームセンターコーナン 砂田橋店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年12月	336,943	—
N-5	ケーズデンキ新守山店 (底地)	(注2)	—	—	—
N-6	リソラ大府ショッピング テラス	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年7月	224,228	—
F-1	サニー野間店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月	41,960	420
F-2	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年3月	57,758	7,042
F-3	久留米西ショッピング センター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年3月	68,712	19,811
R-1	ロゼオ水戸	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月 (E棟のみ 平成27年10月)	238,790	550
R-2	ケーズデンキ青森本店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	142,764	—
R-3	スーパースポーツ ゼビオ青森中央店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	103,012	—
R-4	アシコタウンあしかが	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	327,264	—
R-5	ヨークタウン新田東	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年7月	176,945	4,163
R-6	カスミテクノパーク桜店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	18,155	—
R-7	ソララプラザ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年3月	25,430	—
R-8	ピーワンプラザ天王	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年3月	159,757	28,423
R-9	西友楽市守谷店 (底地)	(注3)	—	—	—
R-10	サンストリート浜北	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成29年1月	494,063 (注4)	— (注4)
合計				6,809,412	187,383

(注1) 「長期修繕費用」欄の「12年合計」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を、「うち初年度」には、調査書日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を、いずれも建物状況評価報告書の記載に基づき、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 底地物件のため、建物状況調査報告書は取得していませんが、株式会社フィールド・パートナーズより土地利用履歴調査報告書を取得しています。

(注3) 底地物件のため、建物状況調査報告書は取得していませんが、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より土地利用履歴調査報告書を取得しています。

(注4) 本件建物全体の金額を記載しています。

⑥地震PML評価報告書の概要

SOMPOリスクアマネジメント株式会社が作成した平成29年6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。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リスクア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)(%) (注1)
T-1	フルルガーデン八千代	フルルガーデン八千代店(60街区) 10.24 イトーヨーカドー八千代店 8.96
T-2	MONA新浦安	商業棟 5.98 駐車場棟 5.97
T-3	パサージュオ西新井	3.13
T-4	代官山アドレス・ディセ	11.11
T-5	ユニクス伊奈	モール棟 4.51 飲食店棟 6.80
T-6	ヨークタウン北金目	8.72
T-7	ユニクス吉川	3.26
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	7.09
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	—
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	—
T-11	ユニクス上里(底地)	—
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	—
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	—
T-14	グルメシティ千葉中央店	1.82
T-15	仲町台東急ストア	8.15
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 7.70 駐車場棟 6.36
T-17	ライフ亀戸店	3.79
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	8.15
T-20	かわまち矢作モール	本棟 3.83 ユニクロ棟 3.88 ホリデイ棟 3.72
T-21	プライムスクエア自由が丘	6.92
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	本棟/テナント棟 7.22 駐車場棟 10.53
O-1	ブルメール舞多聞	1.52
O-2	ライフ高殿店(底地)	—
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター 近江八幡店	ピアゴ棟 3.95 カーマホームセンター棟 5.22
O-4	ブルメールHAT神戸	4.69
O-5	カリーノ江坂	3.17
O-6	COMBOX光明池	5.04
O-7	阪急オアシス枚方出口店	4.11
O-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	—
O-9	ライフ西天下茶屋店	6.32
O-10	ミリオンタウン塚口(底地)	—
N-1	カーマホームセンター中川富田店 (底地)	—
N-2	パロー一宮西店	10.18
N-3	ケーズデンキ中川富田店(底地)	—
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	7.47
N-5	ケーズデンキ新守山店(底地)	—

ケネディクス商業リート投資法人（3453）平成29年9月期 決算短信

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）（%）（注1）	
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	6.95	
F-1	サニー野間店	1.95	
F-2	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	本棟	2.17
		駐車場棟	0.48
		テナントA棟	0.05
		テナントB棟	0.05
F-3	久留米西ショッピングセンター	M棟	2.37
		AB棟	2.39
		C棟	4.58
R-1	ロゼオ水戸	A棟（コーヒーショップ棟）	7.41
		B棟（モール棟）	6.70
		C棟（スポーツ施設棟）	9.69
		D棟（ホームセンター棟）	9.68
		E棟（リサイクルショップ棟）	7.85
R-2	ケーズデンキ青森本店	ケーズデンキ棟	1.61
		TSUTAYA/ハードオフ棟	1.51
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	1.52	
R-4	アシコタウンあしかが	モール棟	2.16
		増築棟群	1.91
		シネマ棟	2.28
		ロードサイド棟	2.59
R-5	ヨークタウン新田東	3.43	
R-6	カスミテクノパーク桜店	6.40	
R-7	ソララプラザ	4.46	
R-8	ピーワンプラザ天王	A棟	21.66
		(注2)	
		B棟	11.84
		C棟	12.29
		D棟	11.12
		E棟	13.36
		F棟	16.98
		G棟	9.07
H棟	12.00		
R-9	西友楽市守谷店（底地）	—	
R-10	サンストリート浜北	本棟	10.58
		モール棟	19.67
		コロレ棟	9.35
		ウィング棟	9.43
ポートフォリオPML値（注3）		2.19	

(注1) 小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) PML値が20%を超えているため、地震保険を付保しています。

(注3) 「ポートフォリオPML値」は、スーパービバホーム岩槻店（底地）、ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）、ユニクス上里（底地）、ユニクス鴻巣（底地）、いなげや横浜南本宿店（底地）、ライフ高殿店（底地）、ウエルシア岸和田加守店（底地）、ミリオンタウン塚口（底地）、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）、ケーズデンキ新守山店（底地）、西友楽市守谷店（底地）及び戸塚深谷ショッピングセンター（底地）を除く38物件のポートフォリオPML値を、SOMPOリスクアマネジメント株式会社が作成した平成29年6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。

⑦ 設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
T-1	フルルガーデン八千代	(イトーヨーカドー八千代店) 株式会社アール・アイ・エー東京支社 (フルルガーデン八千代) 株式会社アール・アイ・エー東京支社	(イトーヨーカドー八千代店) 株式会社アール・アイ・エー東京支社 (フルルガーデン八千代) 株式会社アール・アイ・エー東京支社	(イトーヨーカドー八千代店) 株式会社竹中工務店 東関東支店 (フルルガーデン八千代) 株式会社竹中工務店 東関東支店	財団法人日本建築センター
T-2	MONA新浦安	株式会社長谷川工務店 エンジニアリング事業部	株式会社長谷川工務店 エンジニアリング事業部	株式会社長谷川工務店	千葉県
T-3	バサージュ西新井	株式会社山下設計	株式会社山下設計	西松建設株式会社	東京都
T-4	代官山アドレス・ディセ	株式会社日本設計	株式会社日本設計	鹿島建設株式会社	東京都
T-5	ユニクス伊奈	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
T-6	ヨークタウン北金目	シービー・リチャード エリス・アセット サービス株式会社	三協ライン株式会社	株式会社浅沼組	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構
T-7	ユニクス吉川	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	一般財団法人さいたま住宅検査センター
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	株式会社アクス エンジニアリング	株式会社アクス エンジニアリング	株式会社イチケン	練馬区
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	—	—	—	—
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	—	—	—	—
T-11	ユニクス上里(底地)	—	—	—	—
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	—	—	—	—
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	—	—	—	—
T-14	グルメシティ千葉中央店	株式会社日建設 一級建築士事務所	株式会社日建設 一級建築士事務所	大成・清水建設 共同企業体	財団法人日本建築センター
T-15	仲町台東急ストア	株式会社協立建築 設計事務所	株式会社エスパス建築 事務所	東急建設株式会社 横浜支店	財団法人日本建築設備・昇降機センター
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) 大和ハウス工業株式会社 横浜支店建築設計部 一級建築士事務所 (駐車場棟) 大和ハウス工業株式会社 横浜支店建築設計部 一級建築士事務所	(店舗棟) 株式会社小西設計 (駐車場棟) 株式会社ベガ設計一級 建築士事務所	(店舗棟) 大和ハウス工業株式会社 横浜支店 (駐車場棟) 大和ハウス工業株式会社 横浜支店	日本ERI株式会社
T-17	ライブ亀戸店	住友建設株式会社東京 支店一級建築士事務所	住友建設株式会社東京 支店一級建築士事務所	住友建設株式会社 東京支店	江東区
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	株式会社アディックス 都市建築設計事務所	一級建築士事務所HKT 構造デザイン・建築構 造企画室	旭建設株式会社	日本ERI株式会社

ケネディクス商業リート投資法人(3453)平成29年9月期 決算短信

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
T-20	かわまち矢作モール	(本棟) 株式会社アディックス 都市建築設計事務所 (ユニクロ棟) 株式会社赤坂建築設計 事務所 (ホリデイ棟) 明石設計株式会社	(本棟) 一級建築士事務所HKT 構造デザイン (ユニクロ棟) 株式会社ウエルストン 設計 (ホリデイ棟) 株式会社ブロス	(本棟・ユニクロ棟) 旭建設株式会社 (ホリデイ棟) 株式会社富士工	(本棟・ユニクロ棟) 日本ERI株式会社 (ホリデイ棟) 日本ERI株式会社
T-21	プライムスク エア自由が丘	株式会社大建設計 東京事務所	株式会社大建設計 東京事務所	戸田建設株式会社	目黒区
T-22	ラウンドワン 市川鬼高店	株式会社アクシス 一級建築事務所	株式会社アクシス 一級建築事務所	株式会社浅沼組東京本 店	日本ERI株式会
0-1	ブルメール 舞多聞	株式会社浅沼組	株式会社浅沼組	大和システム株式会社 神戸支店	ビューローベリタスジ ャパン株式会社
0-2	ライフ高殿店 (底地)	—	—	—	—
0-3	ピアゴ・カー マホームセン ター 近江八幡店	(ピアゴ棟) 木内建設株式会社一級 建築士名古屋事務所 (カーマホーム センター棟) 大建都市開発株式会社	(ピアゴ棟) 木内建設株式会社一級 建築士名古屋事務所 (カーマホーム センター棟) 大建都市開発株式会社	(ピアゴ棟) 木内建設株式会社 (カーマホーム センター棟) アイサワ工業株式会社 (注2)	株式会社確認検査機構 アネックス
0-4	ブルメール HAT神戸	株式会社大林組本店 一級建築士事務所	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社国際確認検査 センター
0-5	カリーノ江坂	株式会社東急設計コン サルタント一級建築士 事務所(新築時) 東急建設株式会社大阪 支社一級建築士事務所 (増築時)	株式会社東急設計コン サルタント	東急建設株式会社 大阪支社	吹田市
0-6	COMBOX光明池	大和ハウス工業株式会 社堺支店建築一級建築 士事務所(新築時) (増築時)	大和ハウス工業株式会 社	大和ハウス工業株式会 社	財団法人日本建築総合 試験所
0-7	阪急オアシス 枚方出口店	株式会社類設計室	株式会社類設計室	小原建設株式会社	財団法人日本建築総合 試験所
0-8	ウエルシア 岸和田加守店 (底地)	—	—	—	—
0-9	ライフ西天下 茶屋店	株式会社KIA都市計画 建築研究所	株式会社フジタ大阪支 店一級建築士事務所	日本建設株式会社 大阪支店	株式会社国際確認検査 センター
0-10	ミリオントウ ン塚口(底地)	—	—	—	—
N-1	カーマホーム センター中川 富田店(底 地)	—	—	—	—
N-2	パロー一宮 西店	有限会社中部設計	有限会社中部設計	株式会社土屋組 岐阜支店	一宮市
N-3	ケーズデンキ 中川富田店 (底地)	—	—	—	—
N-4	ホームセンタ ーコーナン 砂田橋店	有限会社南海総合設計	有限会社南海総合設計	株式会社大林組 名古屋支店	日本ERI株式会社
N-5	ケーズデンキ 新守山店 (底地)	—	—	—	—
N-6	リソラ大府シ ョッピングテ ラス	矢作建設工業株式会社 一級建築士事務所	有限会社ストラクチャ ー・NANA	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジ ャパン株式会社
F-1	サニー野間店	中牟田・末長設計業務 共同企業体	中牟田・末長設計業務 共同企業体	西松建設株式会社 九州支店	福岡市

ケネディクス商業リート投資法人（3453）平成29年9月期 決算短信

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
F-2	ラウンドワン スタジアム博 多・半道橋店	(本棟) 株式会社アクシス 一級建築事務所 (テナントA棟) 株式会社アクシス 一級建築事務所 (テナントB棟) 株式会社アクシス 一級建築事務所	(本棟) 株式会社ティーエムエ ッチー一級建築事務所 (テナントA棟) 株式会社ティーエムエ ッチー一級建築事務所 (テナントB棟) 株式会社ティーエムエ ッチー一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	財団法人日本建築総合 試験所
F-3	久留米西ショ ッピングセン ター	(M棟) 株式会社フジタ九州支 店一級建築士事務所 (AB棟) 株式会社フジタ九州支 店一級建築士事務所 (C棟) 株式会社ゼン環境設計 一級建築士事務所	(M棟) 株式会社フジタ九州支 店一級建築士事務所 (AB棟) 株式会社フジタ九州支 店一級建築士事務所 (C棟) -	(M棟) 株式会社フジタ九州支 店 (AB棟) 株式会社フジタ九州支 店 (C棟) 株式会社フジタ九州支 店	(M棟) 久留米市 (AB棟) 久留米市 (C棟) 日本ERI株式会社
R-1	ロゼオ水戸	(A棟) テツワークス一級 建築士事務所 (B棟) クレハ錦建設株式会社 一級建築士事務所 用途変更 一級建築士事務所 STUDIO WORK HOUSE (C棟) 株式会社岸設計 (D棟) 日本住宅株式会社郡山 支店一級建築士事務所 (E棟) 株式会社チョウエイハ ンズ一級建築士事務所	(A棟) テツワークス一級 建築士事務所 (B棟) セザコ建築構造設計 事務所 (C棟) 個人（注3） (D棟) 株式会社弾構造設計 事務所 (E棟) 株式会社コンバース	(A棟) クレハ錦建設株式会社 (B棟) クレハ錦建設株式会社 (C棟) クレハ錦建設株式会社 (D棟) 日本住宅株式会社 (E棟) 株式会社チョウエイ ハンズ	(A棟) 水戸市 (B棟) 水戸市 (C棟) 水戸市 (D棟) 水戸市 (E棟) 日本ERI株式会社
R-2	ケーズデンキ 青森本店	株式会社共栄企画設計	株式会社共栄企画設計	(ケーズデンキ棟) 日本建設株式会社 仙台支店 (TSUTAYA/ ハードオフ棟) 日本建設株式会社 仙台支店	青森市
R-3	スーパースポ ーツゼビオ青 森中央店	株式会社竹中工務店 東北一級建築士事務所	個人（注3）	株式会社竹中工務店 東北支店	日本ERI株式会社
R-4	アシコタウン あしかが	(モール棟) 五洋建設株式会社東京 支店一級建築士事務所 (シネマ棟) 五洋建設株式会社東京 支店一級建築士事務所 (ロードサイド棟) 五洋建設株式会社東京 支店一級建築士事務所 (増築棟群) 一級建築士事務所合同 会社建築計画研究所	(モール棟) 五洋建設株式会社東京 支店一級建築士事務所 (シネマ棟) 五洋建設株式会社東京 支店一級建築士事務所 (ロードサイド棟) 五洋建設株式会社東京 支店一級建築士事務所 (増築棟群) 株式会社構造フォルム	(モール棟) 五洋建設株式会社 (シネマ棟) 五洋建設株式会社 (ロードサイド棟) 五洋建設株式会社 (増築棟群) 東京美装興業株式会社	ビューローベリタスジ ヤパン株式会社
R-5	ヨークタウン 新田東	MTMインターナシヨ ナル株式会社	MTMインターナシヨ ナル株式会社	鹿島建設株式会社	日本ERI株式会社
R-6	カスミテクノ パーク桜店	株式会社岡野建築設計 事務所	株式会社岡野建築設計 事務所	株式会社ナカノコーポ レーション	茨城県
R-7	ソララプラザ	株式会社山下設計 東北支社	株式会社山下設計 東北支社	清水建設株式会社	日本ERI株式会社

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
R-8	ピーワンプラザ天王	(A棟) 一級建築士事務所建築 計画工房アトリエ・ゼ ロ（新築時） 遠鉄建設株式会社一級 建築士事務所（増築 時） (B棟) パーキングプロ株式会 社東京支店一級建築士 事務所 (C棟) 大和ハウス工業株式会 社浜松支店一級建築士 事務所 (D棟) 大和ハウス工業株式会 社浜松支店一級建築士 事務所 (E棟) 大和ハウス工業株式会 社浜松支店一級建築士 事務所 (F棟) 株式会社DO設計 (G棟) 株式会社亜興一級建築 士事務所 (H棟) 株式会社亜興一級建築 士事務所	(A棟) 一級建築士事務所建築 計画工房アトリエ・ゼ ロ (B棟) パーキングプロ株式会 社東京支店一級建築士 事務所 (C棟) 大和ハウス工業株式会 社浜松支店一級建築士 事務所 (D棟) 大和ハウス工業株式会 社浜松支店一級建築士 事務所 (E棟) — (F棟) 戸田建設株式会社名古 屋支店一級建築士事務 所 (G棟) 株式会社亜興一級建築 士事務所 (H棟) 株式会社亜興一級建築 士事務所	(A棟) 株式会社東映インテリ ア、株式会社飯田組 (新築時) 遠鉄建設株式会社（増 築時） (B棟) パーキングプロ株式会 社東京支店 (C棟) 大和ハウス工業株式会 社浜松支店 (D棟) 大和ハウス工業株式会 社浜松支店 (E棟) 大和ハウス工業株式会 社浜松支店 (F棟) 戸田建設株式会社名古 屋支店 (G棟) 株式会社亜興 (H棟) 株式会社亜興	(A棟) 浜松市 (B棟) 株式会社確認サービス (C棟) 一般財団法人静岡県建 築住宅まちづくりセン ター (D棟) 一般財団法人静岡県建 築住宅まちづくりセン ター (E棟) 一般財団法人静岡県建 築住宅まちづくりセン ター (F棟) 一般財団法人静岡県建 築住宅まちづくりセン ター (G棟) 浜松市 (H棟) 浜松市
R-9	西友楽市守谷店（底地）	—	—	—	—
R-10	サンストリー ト浜北	(本棟) 鹿島建設株式会社建築 設計本部 (モール棟) 鹿島建設株式会社建築 設計本部 (コローレ棟) 株式会社エフピーシー 1級建築士事務所 (ウィング棟) 鹿島建設株式会社建築 設計本部	(本棟) 鹿島建設株式会社一級 建築士事務所 (モール棟) 鹿島建設株式会社一級 建築士事務所 (コローレ棟) 一級建築士事務所大塚 建築構造設計室 (ウィング棟) 鹿島建設株式会社一級 建築士事務所	(本棟) 鹿島建設株式会社横浜 支店 (モール棟) 鹿島建設株式会社横浜 支店 (コローレ棟) 鈴与建設株式会社 (ウィング棟) 鹿島建設株式会社横浜 支店	(本棟) 財団法人日本建築 センター (モール棟) 財団法人日本建築 センター (コローレ棟) ビューローベリタス ジャパン株式会社 (ウィング棟) 財団法人日本建築 センター

(注1) 上表記載の社名は、過去に社名変更等がなされた場合であっても、各物件の建築確認時、竣工時又は検査済証取得時にかかる当時の名称等を記載しています。

(注2) 建築確認申請手続上の施工者は大和システム株式会社ですが、実際の施工者を記載しています。

(注3) 個人情報のため、個人名は非開示としています。

⑧ ポートフォリオの概況

(A) 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	51	204,913	100.0
NSC (ネイバーフッドショッピングセンター)	23	108,825	53.1
SM (スーパーマーケット)	8	11,449	5.6
CSC (コミュニティショッピングセンター)	1	14,848	7.2
都市駅前型	6	38,028	18.6
SS (スペシャリティストア)	13	31,763	15.5
その他商業施設	—	—	—
合計	51	204,913	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。

(B) 地域別

エリア	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
四大都市圏	41	159,651	77.9
首都圏	22	85,610	41.8
大阪圏	10	44,214	21.6
名古屋圏	6	21,795	10.6
福岡圏	3	8,032	3.9
政令指定都市・中核市等	10	45,262	22.1
合計	51	204,913	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。

(C) 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	2	6,513	3.8
築5年以上～10年未満	13	53,877	31.5
築10年以上	23	110,651	64.7
合計	38	171,042	100.0

(注1) 「築年数」は、平成29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。

(D) 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	2,122	15.9
2年以上5年未満	1,628	12.2
5年以上10年未満	4,079	30.5
10年以上15年未満	2,879	21.5
15年以上20年未満	1,803	13.5
20年以上	849	6.4
合計	13,363	100.0

(注1) 「賃貸借期間(残存期間)」は、平成29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、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、平成29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、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。

(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。

(E) 賃貸借契約形態

賃貸借契約形態	比率(%) (注)
定期借家契約	70.4
普通借家契約	15.3
事業用定期借地権設定契約	14.3
その他	0.0
合計	100.0

(注) 「比率」は、上記(D)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。

(F) 賃料形態

賃料形態(注1)	比率(%) (注2)
固定賃料	83.1
固定賃料 + 歩合賃料	13.0
完全歩合賃料	3.9
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。以下同じです。

(注2) 「比率」は、平成29年4月1日から平成29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。

⑨ 運用資産の資本的支出

(A) 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6期（平成30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-21	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	内装改修工事	自平成29年10月至平成30年3月	70	—	—
T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	屋上駐車場防水更新工事	自平成29年7月至平成29年12月	54	—	—
T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	常用発電機更新工事	自平成29年10月至平成30年3月	51	—	—
O-1	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	共用部LED化工事	自平成29年10月至平成30年3月	46	—	—
N-2	バロー一宮西店	愛知県一宮市	外壁改修工事	自平成29年9月至平成29年11月	33	—	—

(B) 期中の資本的支出

当期（平成29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367百万円であり、修繕費に計上した189百万円と合わせ、合計556百万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	第1期リニューアル工事	自平成29年3月至平成29年7月	134
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市中央区	103区画リニューアル工事	自平成29年3月至平成29年6月	61
O-5	カリノー江坂	大阪府吹田市	中央監視盤更新工事	自平成28年12月至平成29年6月	27
O-5	カリノー江坂	大阪府吹田市	エスカレーター更新工事	自平成29年5月至平成29年6月	21
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市中央区	103区画シャッター設置工事	自平成29年3月至平成29年4月	12
その他					109
ポートフォリオ全体					367

(C) 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

平成29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) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注4)
株式会社 イトーヨーカ堂	小売業	フルルガーデン八千代	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
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アシコタウンあしかが	104,810.72	12.1	507,238	251
株式会社 ヨークマート	小売業	ヨークタウン北金目	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
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ライフ高殿店（底地） ④ライフ西天下茶屋店	12,501.97	1.4	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 LIXILビバ	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5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
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	4.6	非開示 (注5)	非開示 (注5)
ダイワロイヤ ル株式会社	不動 産業	COMBOX光明池	25,530.44	3.0	452,310	435
豊田通商株式 会社	卸売業	ホームセンターコーナン 砂田橋店	20,329.07	2.3	非開示 (注5)	非開示 (注5)
合同会社西友	小売業	①サニー野間店 ②西友楽市守谷店（底地）	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 大塚家具	小売業	ソラプラザ	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)

(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、平成29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) 「年間固定賃料」は、平成29年9月30日現在における、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（ただし、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。以下同じです。

(注4) 「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5) 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。

ケネディクス商業リート投資法人(3453)平成29年9月期 決算短信

②賃貸面積上位エンドテナント

平成29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	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アシコタウンあしかが	104,810.72	507,238	251	①平成48年 9月25日 （注1） ②平成67年 10月1日 ③平成67年 10月1日 ④平成38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更新規定 なし
株式会社 LIXILビバ	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2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）

（注1）モール棟の賃貸借契約を記載しています。

（注2）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。

ケネディクス商業リート投資法人（3453）平成29年9月期 決算短信

【参考情報】 個別物件の収益状況 第5期（平成29年4月1日～平成29年9月30日）：183日間 ※平成29年9月30日現在

地域区分		首都圏												
物件番号		T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-8	T-9	T-10	T-11	T-12	
物件名称		フルルガーデン 八千代	MONA新浦安	パサージュ 西新井	代官山アドレス ・ディセ	ユニクス伊奈	ヨークタウン 北金目	ユニクス吉川	スポーツクラブ ルネサンス 富士見台	スーパービバ ホーム岩槻店 (底地)	ケーブデンキ 湘南藤沢店 (底地)	ユニクス上里 (底地)	ユニクス鴻巣 (底地)	
取得年月日		平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日
価格情報	取得価格（百万円）	14,848	8,063	5,850	5,390	4,470	4,000	3,600	2,586	4,815	3,169	3,000	1,700	
	構成比率	7.2%	3.9%	2.9%	2.6%	2.2%	2.0%	1.8%	1.3%	2.3%	1.5%	1.5%	0.8%	
	貸借対照表計上額（百万円）	14,909	8,523	5,852	5,420	4,401	3,961	3,607	2,546	4,890	3,210	3,043	1,726	
	期末評価額（百万円）	15,200	8,820	6,370	5,940	4,850	4,310	3,840	2,750	5,400	3,530	3,050	1,770	
	構成比率	7.0%	4.0%	2.9%	2.7%	2.2%	2.0%	1.8%	1.3%	2.5%	1.6%	1.4%	0.8%	
貸借借情報	テナント総数	48	1 (70)	1 (42)	1 (27)	1	1	1 (11)	1	1	1	1	1	
	賃貸可能面積（㎡）	77,057.56	9,592.65	10,546.25	5,056.39	13,462.71	非開示（注）	10,648.27	3,120.87	67,325.95	15,578.58	67,854.47	19,329.00	
	賃貸面積（㎡）	76,629.94	9,201.92	10,528.25	4,950.90	13,462.71		10,648.27	3,120.87	67,325.95	15,578.58	67,854.47	19,329.00	
	稼働率													
	平成29年9月30日	99.4%	95.9%	99.8%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成29年3月31日	98.2%	95.7%	98.1%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成28年9月30日	99.6%	95.6%	98.1%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平成28年3月31日	99.4%	96.1%	98.3%	98.7%	100.0%	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成27年9月30日	99.5%	98.0%	98.3%	93.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	
	①賃貸事業収益合計（千円）	733,963	483,459	305,575	268,626	139,635	非開示（注）	132,937	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	72,610	41,529	
	賃貸事業収入	616,581	341,450	201,738	184,703	139,501		130,633				72,610	41,507	
	その他賃貸事業収入	117,381	142,009	103,837	83,922	133		2,303				—	22	
	②賃貸事業費用合計（千円）	356,433	267,818	167,166	141,281	24,415	非開示（注）	41,601	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	6,243	4,595	
	管理委託費	142,813	87,398	51,491	52,326	1,800		24,641				1,200	1,200	
	公租公課	71,034	23,000	34,940	11,879	10,304		14,453				4,777	3,129	
	水道光熱費	69,583	56,551	40,620	37,204	—		—				—	—	
	修繕費	21,744	33,181	5,056	3,333	11,475		1,358				—	—	
	保険料	1,706	754	497	282	308		224				—	—	
	信託報酬・その他	49,551	66,931	34,559	36,255	526		923				266	266	
	③NO I（=①-②）（千円）	377,529	215,641	138,408	127,344	115,219	105,340	91,335	63,556	103,427	79,386	66,366	36,934	
	④減価償却費（千円）	86,401	53,380	32,281	16,014	31,157	20,466	15,614	15,127	—	—	—	—	
⑤賃貸事業利益（=③-④）（千円）	291,127	162,261	106,126	111,330	84,061	84,873	75,720	48,428	103,427	79,386	66,366	36,934		
⑥資本的支出（千円）	44,136	170,093	495	8,735	—	—	523	—	—	—	—	—		
⑦NCF（=⑤-⑥）（千円）	333,393	45,548	137,913	118,609	115,219	105,340	90,811	63,556	103,427	79,386	66,366	36,934		
参考情報	経費率（=②/①）	48.6%	55.4%	54.7%	52.6%	17.5%	10.4%	31.3%	12.3%	12.7%	6.4%	8.6%	11.1%	
	平成29年度固定資産税等年額（千円）	142,021	45,979	69,870	23,749	20,893	14,431	28,903	11,116	27,077	7,981	9,551	6,257	
	担保対象（担保対象は有）	有	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

ケネディクス商業リート投資法人(3453)平成29年9月期 決算短信

【参考情報】 個別物件の収益状況 第5期 (平成29年4月1日～平成29年9月30日) : 183日間 ※平成29年9月30日現在

地域区分		首都圏										大阪圏		
物件番号		T-13	T-14	T-15	T-16	T-17	T-18	T-19	T-20	T-21	T-22	0-1	0-2	
物件名称		いなげや 横浜南本宿店 (底地)	グルメシティ 千葉中央店	仲町台東急 ストア	セントラルウェ ルネスクラブ 長津田みなみ台	ライフ亀戸店	戸塚深谷ショッ ピングセンター (底地)	ゆめまち習志野 台モール	かわまち矢作 モール	プライムスクエ ア自由が丘	ラウンドワン 市川鬼高店	ブルメール 舞多聞	ライフ高殿店 (底地)	
取得年月日		平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成28年4月21日	平成28年4月20日	平成28年4月21日	平成29年4月19日	平成29年4月19日	平成29年5月18日	平成29年4月19日	平成29年4月19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)	1,442	760	3,360	1,724	1,450	4,170	3,416	3,097	2,820	1,880	8,389	2,685	
	構成比率	0.7%	0.4%	1.6%	0.8%	0.7%	2.0%	1.7%	1.5%	1.4%	0.9%	4.1%	1.3%	
	貸借対照表計上額(百万円)	1,462	761	3,452	1,787	1,467	4,228	3,456	3,130	2,905	1,908	8,367	2,727	
	期末評価額(百万円)	1,430	807	3,820	1,910	1,520	4,300	3,520	3,260	2,840	1,970	9,340	3,040	
	構成比率	0.7%	0.4%	1.7%	0.9%	0.7%	2.0%	1.6%	1.5%	1.3%	0.9%	4.3%	1.4%	
賃貸借情報	テナント総数	1	1	1	2	1	2	1(14)	1(12)	2	1	50	1	
	賃貸可能面積(m ²)	4,405.41	3,488.77	5,968.71	3,996.70	2,929.58	14,092.51	7,827.96	6,397.05	3,512.55	11,963.61	30,290.55	4,437.07	
	賃貸面積(m ²)	4,405.41	3,488.77	5,968.71	3,996.70	2,929.58	14,092.51	7,827.96	6,397.05	3,512.55	11,963.61	29,752.83	4,437.07	
	稼働率													
	平成29年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	
	平成29年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	99.2%	100.0%	
平成28年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	99.1%	100.0%		
平成28年3月31日	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	99.5%	100.0%		
平成27年9月30日	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	99.5%	100.0%		
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	165日	165日	136日	165日	165日	183日	183日	
	①賃貸事業収益合計(千円)				59,748			128,328	88,968			509,247		
	賃貸事業収入				58,200			103,757	69,833			361,863		
	その他賃貸事業収入				1,548			24,570	19,134			147,384		
	②賃貸事業費用合計(千円)				10,824			38,525	24,203			233,373		
	管理委託費	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	3,618	非開示(注)	非開示(注)	10,442	6,554	非開示(注)	非開示(注)	61,106	非開示(注)	
	公租公課				6,196			9	10			42,330		
	水道光熱費				341			25,522	16,181			89,978		
	修繕費				127			15	—			15,667		
	保険料				127			180	119			741		
	信託報酬・その他				413			2,355	1,338			23,550		
③NOI(=①-②)(千円)	31,851	17,368	88,660	48,923	31,996	90,165	89,802	64,764	62,713	59,212	275,874	63,872		
④減価償却費(千円)	—	9,780	20,306	7,745	2,980	—	14,058	7,427	6,886	10,888	51,072	—		
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	31,851	7,588	68,354	41,178	29,016	90,165	75,744	57,336	55,827	48,323	224,802	63,872		
⑥資本的支出(千円)	—	880	—	—	—	—	180	—	—	—	2,034	—		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	31,851	16,488	88,660	48,923	31,996	90,165	89,622	64,764	62,713	59,212	273,839	63,872		
参考情報	経費率(=②/①)	11.4%	51.9%	24.9%	18.1%	18.2%	1.4%	30.0%	27.2%	3.4%	6.7%	45.8%	7.1%	
	平成29年度固定資産税等年額(千円)	5,284	11,418	14,205	12,388	8,489	9,874	21,842	6,956	12,638	20,664	84,642	6,818	
	担保対象(担保対象は有)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

ケネディクス商業リート投資法人（3453）平成29年9月期 決算短信

【参考情報】 個別物件の収益状況 第5期（平成29年4月1日～平成29年9月30日）：183日間 ※平成29年9月30日現在

地域区分		大阪圏								名古屋圏				
物件番号		0-3	0-4	0-5	0-6	0-7	0-8	0-9	0-10	N-1	N-2	N-3	N-4	
物件名称		ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	ブルメールHAT神戸	カーリーノ江坂	COMBOX光明池	阪急オアシス枚方出口店	ウエルシア岸和田加守店(底地)	ライフ西天下茶屋店	ミリオンタウン塚口(底地)	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)	ホームセンターコーナン砂田橋店	
取得年月日		平成27年2月10日	平成27年4月16日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成28年1月21日	平成28年4月21日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成28年4月21日	
価格情報	取得価格（百万円）	2,140	11,000	6,555	6,450	1,280	487	1,505	3,723	2,311	2,174	889	7,140	
	構成比率	1.0%	5.4%	3.2%	3.1%	0.6%	0.2%	0.7%	1.8%	1.1%	1.1%	0.4%	3.5%	
	貸借対照表計上額（百万円）	2,137	11,509	6,649	6,403	1,317	497	1,563	3,772	2,351	2,143	907	7,126	
	期末評価額（百万円）	2,430	11,600	6,910	6,840	1,330	488	1,650	3,870	2,630	2,320	995	7,310	
	構成比率	1.1%	5.3%	3.2%	3.1%	0.6%	0.2%	0.8%	1.8%	1.2%	1.1%	0.5%	3.3%	
貸借借情報	テナント総数	2	1(42)	1(30)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	賃貸可能面積（㎡）	14,313.00	23,775.88	7,540.58	25,530.44	2,960.38	3,033.45	2,679.52	8,264.46	非開示（注）	9,447.48	非開示（注）	20,329.07	
	賃貸面積（㎡）	14,313.00	23,475.76	7,371.52	25,530.44	2,960.38	3,033.45	2,679.52	8,264.46		9,447.48		20,329.07	
	稼働率													
	平成29年9月30日	100.0%	98.7%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成29年3月31日	100.0%	99.1%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成28年9月30日	100.0%	99.1%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平成28年3月31日	100.0%	98.7%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	100.0%	100.0%	100.0%	—	
平成27年9月30日	100.0%	99.5%	—	—	—	—	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	—	
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	
	①賃貸事業収益合計（千円）		489,901	305,930	226,190				44,870					
	賃貸事業収入		357,195	195,324	226,190				44,870					
	その他賃貸事業収入		132,706	110,605	—				—					
	②賃貸事業費用合計（千円）		241,699	127,795	33,244				5,639					
	管理委託費	非開示（注）	65,728	41,171	1,800	非開示（注）	非開示（注）		1,800	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	
	公租公課		47,190	24,524	30,393				3,378					
	水道光熱費		87,313	45,344	—				—					
	修繕費		21,736	12,372	—				—					
	保険料		856	659	637				50					
	信託報酬・その他		18,874	3,723	414				410					
③NOI（=①-②）（千円）		66,807	248,202	178,134	192,945	37,238	10,697	39,231	78,688	60,036	64,781	22,958	181,447	
④減価償却費（千円）		10,538	53,852	30,965	32,894	5,201	—	4,682	—	—	14,548	—	40,520	
⑤賃貸事業利益（=③-④）（千円）		56,269	194,350	147,168	160,051	32,037	10,697	34,548	78,688	60,036	50,232	22,958	140,927	
⑥資本的支出（千円）		580	73,632	57,755	—	—	—	—	—	—	1,992	—	638	
⑦NCF（=⑤-⑥）（千円）		66,227	174,569	120,378	192,945	37,238	10,697	39,231	78,688	60,036	62,788	22,958	180,809	
参考情報	経費率（=②/①）	28.8%	49.3%	41.8%	14.7%	14.4%	19.0%	12.6%	12.6%	9.6%	17.8%	13.0%	11.1%	
	平成29年度固定資産税等年額（千円）	29,225	94,379	49,049	60,779	7,804	2,072	6,755	19,690	9,869	19,900	3,949	39,764	
	担保対象（担保対象は有）	有	—	—	—	—	—	有	—	—	—	—	—	

ケネディクス商業リート投資法人（3453）平成29年9月期 決算短信

【参考情報】 個別物件の収益状況 第5期（平成29年4月1日～平成29年9月30日）：183日間 ※平成29年9月30日現在

地域区分		名古屋圏		福岡圏			政令指定都市・中核市等							
物件番号		N-5	N-6	F-1	F-2	F-3	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6	R-7	
物件名称		ケーズデンキ 新守山店 (底地)	リソラ大府 ショッピングテ ラス	サニー野間店	ラウンドワン スタジアム 博多・半道橋店	久留米西ショッ ピングセンター	ロゼオ水戸	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	アシコタウン あしかが	ヨークタウン 新田東	カスミテクノ パーク桜店	ソララプラザ	
取得年月日		平成28年11月1日	平成29年8月1日	平成27年2月10日	平成29年4月19日	平成29年4月19日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成28年4月21日	
価格情報	取得価格（百万円）	1,370	7,911	1,497	5,020	1,515	10,046	1,469	898	4,180	3,252	830	5,720	
	構成比率	0.7%	3.9%	0.7%	2.4%	0.7%	4.9%	0.7%	0.4%	2.0%	1.6%	0.4%	2.8%	
	貸借対照表計上額（百万円）	1,390	8,242	1,471	5,079	1,582	9,984	1,474	893	4,351	3,315	851	5,675	
	期末評価額（百万円）	1,430	7,990	1,560	5,290	1,630	11,300	1,580	947	5,060	3,330	876	5,960	
	構成比率	0.7%	3.7%	0.7%	2.4%	0.7%	5.2%	0.7%	0.4%	2.3%	1.5%	0.4%	2.7%	
賃貸借情報	テナント総数	1	1 (43)	1	1	4	1 (22)	1	1	1 (29)	2	1	1	
	賃貸可能面積（㎡）	非開示（注）	19,990.40	2,814.67	28,026.61	4,641.10	48,296.15	10,083.41	非開示（注）	65,616.31	12,768.77	2,047.65	非開示（注）	
	賃貸面積（㎡）		19,878.29	2,814.67	28,026.61	4,641.10	48,161.79	10,083.41		65,616.31	12,768.77	2,047.65		
	稼働率													
	平成29年9月30日	100.0%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成29年3月31日	100.0%	—	100.0%	—	—	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平成28年9月30日	—	—	100.0%	—	—	99.7%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成28年3月31日	—	—	100.0%	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	—	
平成27年9月30日	—	—	100.0%	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	
損益情報	運用日数	183日	61日	183日	165日	165日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	
	①賃貸事業収益合計（千円）	非開示（注）	113,011	非開示（注）	非開示（注）	46,513	379,870	非開示（注）	非開示（注）	288,207	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	
	賃貸事業収入		83,735			46,513	345,234			209,632				
	その他賃貸事業収入		29,275			—	34,635			78,575				
	②賃貸事業費用合計（千円）		40,866		3,315	83,981		149,599		40,116		非開示（注）	非開示（注）	
	管理委託費		12,802		1,669	19,368		40,116		25,219		非開示（注）	非開示（注）	
	公租公課		7		8	27,238		65,740		9,533		非開示（注）	非開示（注）	
	水道光熱費		20,887		—	28,072		618		8,371		非開示（注）	非開示（注）	
	修繕費		2,463		1,044	1,239		—		—		非開示（注）	非開示（注）	
	保険料		193		132	639		—		—		非開示（注）	非開示（注）	
	信託報酬・その他		4,512		460	7,424		—		—		非開示（注）	非開示（注）	
③NOI（=①-②）（千円）	29,991	72,144	35,265	161,037	43,198	295,888	46,107	28,430	138,608	87,205	22,799	140,945		
④減価償却費（千円）	—	15,710	14,253	22,004	5,611	47,121	6,365	4,894	29,342	13,632	2,661	43,111		
⑤賃貸事業利益（=③-④）（千円）	29,991	56,433	21,011	139,033	37,586	248,767	39,741	23,535	109,265	73,573	20,137	97,833		
⑥資本的支出（千円）	—	—	—	—	—	—	—	—	686	—	—	—		
⑦NCF（=⑤-⑥）（千円）	29,991	56,433	21,011	139,033	37,586	248,767	39,741	23,535	109,265	73,573	20,137	97,833		
参考情報	経費率（=②/①）	10.7%	36.2%	31.9%	1.7%	7.1%	22.1%	17.1%	16.3%	51.9%	43.5%	19.1%	29.6%	
	平成29年度固定資産税等年額（千円）	4,296	51,844	7,383	35,734	7,003	54,474	14,237	6,417	50,435	31,101	3,884	30,730	
	担保対象（担保対象は有）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第5期 (平成29年4月1日～平成29年9月30日) : 183日間 ※平成29年9月30日現在

地域区分		政令指定都市・中核市等			51物件合計	
物件番号		R-8	R-9	R-10		
物件名称		ビーワンプラザ 天王	西友薬市守谷店 (底地)	サンストリート 浜北		
取得年月日		平成28年4月22日	平成29年1月31日	平成29年4月27日		
価格情報	取得価格(百万円)	4,010	4,111	10,746	204,913	
	構成比率	2.0%	2.0%	5.2%	100.0%	
	貸借対照表計上額(百万円)	4,171	4,320	10,835	207,771	
	期末評価額(百万円)	4,340	4,220	11,160	218,633	
	構成比率	2.0%	1.9%	5.1%	100.0%	
賃貸借情報	テナント総数	7	1	1(51)	542	
	賃貸可能面積(m ²)	12,030.83	非開示(注)	49,023.34	865,226.20	
	賃貸面積(m ²)	12,030.83		48,023.37	862,031.02	
	稼働率	平成29年9月30日	100.0%	100.0%	98.0%	99.6%
		平成29年3月31日	100.0%	100.0%	—	99.6%
		平成28年9月30日	100.0%	—	—	99.7%
		平成28年3月31日	—	—	—	99.6%
平成27年9月30日		—	—	—	99.6%	
損益情報	運用日数	183日	183日	157日	175日	
	①賃貸事業収益合計(千円)	136,253	非開示(注)	458,055	7,797,673	
	賃貸事業収入	135,630		376,118	6,637,179	
	その他賃貸事業収入	623		81,937	1,160,494	
	②賃貸事業費用合計(千円)	22,747		177,689	2,583,419	
	管理委託費	3,124		61,844	808,367	
	公租公課	14,945		21	563,716	
	水道光熱費	230		46,844	650,115	
	修繕費	3,667		10,108	189,071	
	保険料	357		933	13,507	
	信託報酬・その他	421		57,936	358,641	
	③NOI(=①-②)(千円)	113,505		91,892	280,366	5,214,254
④減価償却費(千円)	16,058	—		69,536	885,100	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	97,447	91,892	210,829	4,329,153		
⑥資本的支出(千円)	—	—	4,916	367,279		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	113,505	91,892	275,450	4,846,974		
参考情報	経費率(=②/①)	16.7%	4.1%	38.8%	33.1%	
	平成29年度固定資産税等年額(千円)	29,889	22,483	57,576	1,373,793	
	担保対象(担保対象は有)	—	—	—		

※合計：取得価格加重平均運用日数

(注) 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。

【参考情報】 借入金明細表

平成29年9月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1) (注2) (%)	返済期限 (注3)	用途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三井住友銀行	4,140,000	-	4,140,000	-	0.480	平成29年4月21日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	360,000	-	360,000	-				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,070,000	-	1,070,000	-				
	株式会社三井住友銀行	3,900,000	-	-	3,900,000				
	株式会社三井住友銀行	450,000	-	-	450,000	0.430	平成30年2月10日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	450,000	-	-	450,000				
	株式会社みずほ銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社りそな銀行	250,000	-	-	250,000				
	株式会社あおぞら銀行	250,000	-	-	250,000				
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	-	-	200,000				
	株式会社三井住友銀行	-	900,000	-	900,000				
	株式会社みずほ銀行	-	300,000	-	300,000				
	株式会社三井住友銀行	-	2,600,000	-	2,600,000	0.430	平成30年4月21日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,070,000	-	1,070,000				
	株式会社あおぞら銀行	-	640,000	-	640,000				
	株式会社りそな銀行	-	400,000	-	400,000				
	株式会社みずほ銀行	-	360,000	-	360,000				
	みずほ信託銀行株式会社	-	300,000	-	300,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	200,000	-	200,000				
	株式会社三井住友銀行(注6)	-	1,000,000	1,000,000	-				
三井住友信託銀行株式会社(注7)	-	8,500,000	8,500,000	-	0.430	平成30年7月31日			
小計	11,470,000	16,270,000	15,070,000	12,670,000					
1年の長期返済予定	株式会社三井住友銀行	2,300,000	-	-	2,300,000	0.545	平成30年2月10日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	800,000	-	-	800,000				
	株式会社みずほ銀行	400,000	-	-	400,000				
	みずほ信託銀行株式会社	350,000	-	-	350,000				
	小計	3,850,000	-	-	3,850,000				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,400,000	-	-	2,400,000	0.751	平成32年2月10日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	800,000	-	-	800,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	800,000	-	-	800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	550,000	-	-	550,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社群馬銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社武蔵野銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社みずほ銀行	350,000	-	-	350,000				
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	-	-	300,000				
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.865	平成33年2月10日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	700,000	-	-	700,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	株式会社あおぞら銀行	450,000	-	-	450,000				
	株式会社りそな銀行	450,000	-	-	450,000				
	株式会社みずほ銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社三井住友銀行	2,600,000	-	-	2,600,000	0.978	平成34年2月10日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	800,000	-	-	800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	600,000	-	-	600,000				
	株式会社あおぞら銀行	400,000	-	-	400,000				
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000				
	株式会社みずほ銀行	300,000	-	-	300,000				
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000	0.925	平成33年2月10日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	1,600,000	-	-	1,600,000	1.033	平成34年2月10日		
	株式会社三井住友銀行	4,600,000	-	-	4,600,000	1.366	平成37年4月16日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	750,000	-	-	750,000	0.534	平成31年3月31日		
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社みずほ銀行	400,000	-	-	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	-	-	200,000				
	株式会社りそな銀行	200,000	-	-	200,000				
	株式会社武蔵野銀行	150,000	-	-	150,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.975	平成35年3月31日		
三井住友信託銀行株式会社	600,000	-	-	600,000					
株式会社みずほ銀行	400,000	-	-	400,000					
株式会社りそな銀行	400,000	-	-	400,000					
みずほ信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000					
株式会社日本政策投資銀行(注5)	1,500,000	-	-	1,500,000	0.994	平成35年3月31日			

区分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率	返済期限 (注3)	用途	摘要
						(注1) (注2) (%)			
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,850,000	-	-	1,850,000	0.545	平成31年3月31日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	550,000	-	-	550,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000				
	株式会社武蔵野銀行	250,000	-	-	250,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	450,000	-	-	450,000	0.987	平成35年3月31日		
	株式会社りそな銀行	200,000	-	-	200,000				
	株式会社武蔵野銀行	150,000	-	-	150,000				
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	1,500,000	-	-	1,500,000	1.013	平成35年3月31日		
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	1.110	平成36年3月31日		
	株式会社みずほ銀行	1,150,000	-	-	1,150,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	700,000	-	-	700,000				
	三井住友信託銀行株式会社	650,000	-	-	650,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	1.243	平成37年4月16日		
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社みずほ銀行	710,000	-	-	710,000	0.368	平成31年9月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	620,000	-	-	620,000				
	三井住友信託銀行株式会社	450,000	-	-	450,000	0.803	平成36年9月30日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	890,000	-	-	890,000	0.760	平成36年9月30日		
	株式会社三井住友銀行	2,670,000	-	-	2,670,000	0.932	平成38年4月21日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	890,000	-	-	890,000	0.888	平成37年10月31日		
	株式会社群馬銀行(注5)	500,000	-	-	500,000	0.550	平成33年9月30日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	2,000,000	-	-	2,000,000	1.049	平成39年1月31日		
	みずほ信託銀行株式会社(注5)	1,000,000	-	-	1,000,000	1.049			
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	1.002			
	株式会社三井住友銀行	-	2,600,000	-	2,600,000	0.485	平成33年4月27日		
	株式会社あおぞら銀行	-	500,000	-	500,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	400,000	-	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	300,000	-	300,000				
	株式会社りそな銀行	-	300,000	-	300,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注5)	-	600,000	-	600,000	0.400	平成33年4月27日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	-	500,000	-	500,000	0.553			
	株式会社みずほ銀行(注5)	-	400,000	-	400,000	0.553			
	みずほ信託銀行株式会社(注5)	-	200,000	-	200,000	0.553			
	株式会社三井住友銀行	-	1,500,000	-	1,500,000	0.772	平成36年10月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	-	400,000	-	400,000				
	株式会社あおぞら銀行	-	400,000	-	400,000				
	株式会社りそな銀行	-	300,000	-	300,000				
株式会社三菱東京UFJ銀行(注5)	-	600,000	-	600,000	0.696	平成36年10月31日			
株式会社みずほ銀行(注5)	-	600,000	-	600,000	0.815				
株式会社日本政策投資銀行(注5)	-	500,000	-	500,000	0.814				
みずほ信託銀行株式会社(注5)	-	200,000	-	200,000	0.814				
株式会社三菱東京UFJ銀行(注5)	-	500,000	-	500,000	0.903	平成38年10月31日			
株式会社三井住友銀行	-	500,000	-	500,000	1.033	平成39年5月18日			
三井住友信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000					
株式会社りそな銀行	-	400,000	-	400,000					
株式会社日本政策投資銀行(注5)	-	500,000	-	500,000	1.050	平成39年5月18日			
株式会社みずほ銀行(注5)	-	500,000	-	500,000	1.049				
みずほ信託銀行株式会社(注5)	-	300,000	-	300,000	1.050				
株式会社三菱東京UFJ銀行(注5)	-	500,000	-	500,000	0.670	平成35年9月29日			
三井住友信託銀行株式会社	-	1,500,000	-	1,500,000	0.918	平成38年9月30日			
株式会社三菱東京UFJ銀行(注5)	-	500,000	-	500,000	0.930	平成39年9月29日			
株式会社みずほ銀行(注5)	-	1,500,000	-	1,500,000	1.029				
三井住友信託銀行株式会社	-	1,500,000	-	1,500,000	1.100	平成40年9月29日			
小計	57,380,000	19,000,000	-	76,380,000					
合計	72,700,000	35,270,000	15,070,000	92,900,000					

(注1) 下記(注5)を除き、変動金利による借入れです。

(注2) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入れについては、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注3) 下記(注6)(注7)を除き、借入金の返済方法は全て期日一括返済です。

(注4) 資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付随費用を含みます。)及び借入金の返済資金です。

(注5) 固定金利による借入れです。

(注6) 平成29年5月31日に期限前弁済しています。

(注7) 平成29年8月31日に3,000,000千円、平成29年9月29日に5,500,000千円を期限前弁済しています。