

## 2021年9月期 決算短信 (REIT)

2021年11月16日

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

有価証券報告書提出予定日 2021年12月23日 分配金支払開始予定日 2021年12月16日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 無 (新型コロナウイルス感染拡大防止のため中止。決算説明動画を配信予定。)

### 1. 2021年9月期の運用、資産の状況 (2021年4月1日～2021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	%
2021年9月期	9,576	9.8	4,881	11.5	4,262	12.2	4,261	12.2
2021年3月期	8,717	3.8	4,379	7.3	3,799	8.4	3,798	8.4

	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	%	%	%
2021年9月期	7,384	3.3	1.6	44.5
2021年3月期	7,084	3.1	1.5	43.6

(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
	分配金 (利益超過 分配金を 含む)	分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金					
	円	円	円	百万円	百万円	百万円	%	%
2021年9月期	7,328	7,274	54	4,266	4,234	31	99.4	3.1
2021年3月期	7,095	7,085	10	3,804	3,798	5	100.0	3.1

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、一時差異等調整引当額に係るものです。税法上の出資等減少分配はありません。利益超過分配の概要については4ページ「④業績及び分配の概要」をご覧ください。

(注2) 配当性向を、配当性向=分配金総額(利益超過分配金を含む)÷当期純利益×100で算出すると、2021年3月期は100.1%、2021年9月期は100.1%となります。

(注3) 2021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。(小数第二位を四捨五入しています。)

配当性向=分配金総額(利益超過分配金を含まない)÷当期純利益×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
2021年9月期	272,622	137,052	50.3	235,414
2021年3月期	251,773	124,701	49.5	232,575

### (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
2021年9月期	8,757	△22,416	15,571	24,143
2021年3月期	7,047	△3,111	△3,510	22,230

2. 2022年3月期（2021年10月1日～2022年3月31日）及び2022年9月期（2022年4月1日～2022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
2022年3月期	9,308	△2.8	4,702	△3.7	4,077	△4.3	4,076	△4.3	7,001	9	7,010
2022年9月期	9,062	△2.6	4,435	△5.7	3,809	△6.6	3,808	△6.6	6,541	9	6,550

(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)

(2022年3月期) 7,001円 (2022年9月期) 6,541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582,177口により算出しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- 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) 2021年9月期 582,177口 2021年3月期 536,177口
- ② 期末自己投資口数 2021年9月期 0口 2021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、34ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。実際の運用状況等に影響を与える可能性のある重要な要因には、以下の事項があります。また、本予想数値は10ページ「2022年3月期及び2022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。

- ・新型コロナウイルスの更なる感染拡大や影響の長期化に伴う賃貸事業収入の減少並びに保有物件に入居するテナントの賃料不払い及び破綻。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	12
2. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	18
(5) キャッシュ・フロー計算書	19
(6) 継続企業の前提に関する注記	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	20
(8) 財務諸表に関する注記事項	23
(9) 発行済投資口の総口数の増減	35
3. 参考情報	36
(1) 運用資産等の価格に関する情報	36
(2) 運用資産の資本的支出	60
(3) 主要なテナントの概要	61
【参考情報】 個別物件の収益状況	63
【参考情報】 借入金明細表	70

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

(当期の概況)

#### ① 投資法人の主な推移

ケネディクス商業リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2014年10月3日に設立され、2015年2月10日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場しました（銘柄コード3453）。その後、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（2021年9月30日）現在での発行済投資口の総口数は582,177口となっています。

本投資法人は、ケネディクス株式会社の理念と人材を受け継ぐケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）にその資産運用を委託し、生活密着型商業施設（注）への重点投資を通じて、また、商業施設を補って商品を提供する物流施設にも投資を行うことで、地域コミュニティの活性化や社会インフラの整備に貢献し、中長期にわたる安定した資産運用を目指すことを基本理念としています。

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

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

#### ② 運用環境

当期における日本経済の状況は、企業の設備投資が改善する等の持ち直しの動きが続いていますが、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）やそれに伴う緊急事態宣言の発令の影響により、サービス支出を中心に個人消費に弱い動きがみられる等、依然として厳しい状況にあります。

本投資法人が重点投資を行う生活密着型商業施設については、新型コロナウイルスの感染拡大の環境下において飲食店を含むサービス系店舗や一部のアパレル店舗が売上を落としています。食品スーパー、ホームセンター等の生活必需品を扱う専門店は引き続き底堅い需要を維持しています。

金融環境については、国内外における金融緩和政策等を背景に、金利水準は引き続き低位安定した展開となっています。ただし、米国において金融緩和と縮小の観測もあり、やや不安定な局面もみられています。

不動産売買市場においては、新型コロナウイルスの感染拡大を機に、当初、一部において不動産投資について慎重な姿勢を示す投資家もみられました。しかし、国内外での緩和的な金融施策等を背景に、投資家による不動産への投資意欲は回復しており、足もとにおいては活発な取引が行われています。

#### ③ 運用状況

##### (A) 資産の取得及び譲渡

本投資法人は、当期において4物件（ユニクス浦和美園（底地）：取得価格（注1）732百万円、キテラタウン調布：取得価格10,500百万円、メラード大開：取得価格5,440百万円、アピタテラス横浜綱島（準共有持分49%）：取得価格5,667百万円）を取得し、3物件（代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）：譲渡価格（注2）1,993百万円・取得価格1,617百万円、ユニクス伊奈（準共有持分20%）：譲渡価格1,048百万円・取得価格894百万円、阪急オアシス枚方出口店：譲渡価格1,500百万円・取得価格1,280百万円）を譲渡しました。

その結果、当期末（2021年9月30日）現在におけるポートフォリオは、合計66物件（取得価格の総額245,274百万円）となりました。

（注1）「取得価格」は、保有資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含みません。）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2）「譲渡価格」は、譲渡資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含みません。）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。

(B) 保有資産の管理運用

本投資法人は、当期末（2021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(注1)。アセットマネジメント（以下「AM」ということがあります。）業務及びプロパティ・マネジメント業務（以下「PM業務」ということがあります。）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及び物流施設の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、テナント構成の最適化や建物増築等による賃料のアップサイド（注2）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。

当期末（2021年9月30日）現在、ポートフォリオ全体で99.6%の稼働率となる等、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及び物流施設のエンドテナント数（注3）は528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） 本投資法人は、2020年12月1日付で代官山アドレス・ディセの信託受益権の準共有持分（持分割合40%）を譲渡しており、これに伴い、当該物件のPM業務については、本資産運用会社以外の者に委託されています。

（注2） 「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3） 「エンドテナント数」は、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合にはエンドテナントの数を、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を、それぞれ用いて算出しています。

(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、2021年4月20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、公募増資により、43,800口の投資口の発行を行い、11,350百万円の資金を調達しました。また、2021年5月18日に将来の特定資産の購入資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により2,200口の投資口の発行を行い、570百万円の資金を調達しました。

以上により、当期末（2021年9月30日）現在における出資総額は133,103百万円となりました。

（借入れの状況）

当期においては、資産の取得にあわせた資金の借入れ（7,500百万円）を実施する一方、既存借入れの借換えを目的とした借入れ（7,200百万円）を行い、当期末（2021年9月30日）現在の借入金残高は112,300百万円、投資法人債を含めた有利子負債（有利子の敷金・保証金を除きます。）は120,300百万円となりました。

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

以上の結果、当期末（2021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4.4年、加重平均金利は0.98%、長期負債比率（注1）は100.0%、LTV（注2）は44.1%となりました。

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

（注2） LTV＝（借入金残高＋投資法人債残高）÷総資産額

(格付けの状況)

当期末(2021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2020年10月1日に提出しています。その概要は以下のとおりです。

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

④ 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益9,576百万円、営業利益4,881百万円、経常利益4,262百万円、当期純利益4,261百万円となりました。

また、当期の利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)を適用し、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である4,234,755,498円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を7,274円としました。

これに加えて、本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)(以下「投資法人計算規則」といいます。))第2条第2項第30号(イ)に定めるものをいいます。)及び繰延ヘッジ損失に係る純資産控除項目(投資法人計算規則第2条第2項第30号(ロ)に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額(投資法人計算規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)31,437,558円の利益超過分配を行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を54円としました。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は、7,328円(うち、投資口1口当たりの利益超過分配金54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、2021年9月に新型コロナウイルス感染者数が減少し第4回緊急事態宣言が解除されたものの、引き続き新型コロナウイルスの感染再拡大に伴う経済活動の停滞等、不確実性に留意が必要な環境と考えられます。

小売環境については、新型コロナウイルスの感染拡大の環境下において飲食店を含むサービス系店舗や一部のアパレル店舗が売上を落としており、引き続き留意が必要と考えられます。一方、このような環境下においても食品スーパー、ホームセンター等の生活必需品を扱う専門店は引き続き底堅い需要を維持することが想定されます。

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）、本資産運用会社の親会社かつサポート会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社及びSMFLみらいパートナーズ株式会社、並びにサポート会社である日本商業開発株式会社及び株式会社ピーアンドディコンサルティングから幅広いサポートを受け、多様なパイプラインによる外部成長機会を最大限に活用した成長戦略を推進します。

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

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

（注）「ケネディクス・グループ」とは、ケネディクス株式会社並びにその子会社及び関連会社等を併せた企業グループをいいます。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及び物流施設マネジメントを推進し内部成長を追求するとともに、地域コミュニティの活性化に向けた取組みを行うことで中長期的な資産価値の向上を目指します。

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

- ・ AM業務及びPM業務の一体的な推進
- ・ 本資産運用会社によるPM業務の一括受託を通じた現場に近い商業施設マネジメントの実現
- ・ 商業施設マネジメントによる内部成長の追求
- ・ 中長期的な地域コミュニティの活性化へ資する投資・運用
- ・ 物流施設マネジメントの推進

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等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、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。

物流施設マネジメントの推進

本投資法人が投資対象とする物流施設に関しては、荷主が、本投資法人が保有する商業施設のエンドテナントと同様の業種であることが多いことを踏まえ、本投資法人が有する商業施設のエンドテナントとのリレーションも活用し、テナントとの良好な関係構築に努めます。荷主又は物流会社等のテナントとの良好な関係構築により、長期安定的な物流施設の運用を目指します。

(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、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めること、並びに投資主価値の持続的成長を目指しESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）を意識した情報発信を行う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（<https://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、本投資法人の資産の運用に際し、利害関係者又は当社との間で取引を行うに際しては、商業リート本部利害関係取引規程を定め、当該規程に基づく運用を行っています。

また、本資産運用会社は、本投資法人以外にも、複数の投資法人の運用を受託しており、それらの投資法人間で投資物件の取得の機会の競合が発生する可能性があります。本資産運用会社においては、入手した不動産等売却情報に関し、取得の検討を優先して行う本部を定めるため、物件の種別・規模等を基準とする優先検討権のルールを設け、本資産運用会社内での検討順位をあらかじめ決定し、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、かかる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各投資法人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)

(A) 資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を取得しました。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得年月日
F-4	NSC	キテラタウン 福岡長浜	福岡県 福岡市	合同会社FRP	6,000	6,100	2021年 10月1日

(注1) 生活密着型商業施設におけるNSC（ネイバーフッドショッピングセンター）、SM（スーパーマーケット）、CSC（コミュニティショッピングセンター）、都市駅前型及びSS（スペシャリティストア）並びに物流施設(L)の6つのタイプの分類を記載しています。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、取得資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 2021年9月1日時点の価額を記載しています。

(B) 資産の譲渡

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を譲渡しました。

物件番号	物件タイプ	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日
T-4	都市駅前型	代官山アドレス・ディセ (準共有持分30%)	東京都 渋谷区	非開示 (注2)	1,993	2021年 10月1日

(注1) 「譲渡価格」は、譲渡資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買金額（譲渡費用及び固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 譲渡先からの同意が得られていないため、非開示としています。

(C) 資金の借入れ

本投資法人は、新規取得物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため2021年10月1日に合計3,000百万円(シリーズ43)の借入れを実施しました。

② 運用状況（業績）の見通し

2022年3月期（2021年10月1日～2022年3月31日）及び2022年9月期（2022年4月1日～2022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。

2022年3月期（2021年10月1日～2022年3月31日）

営業収益	9,308百万円
営業利益	4,702百万円
経常利益	4,077百万円
当期純利益	4,076百万円
1口当たり分配金	7,010円
うち利益超過分配金	9円

2022年9月期（2022年4月1日～2022年9月30日）

営業収益	9,062百万円
営業利益	4,435百万円
経常利益	3,809百万円
当期純利益	3,808百万円
1口当たり分配金	6,550円
うち利益超過分配金	9円

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「2022年3月期及び2022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。

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2021年9月期 決算短信

2022年3月期及び2022年9月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年3月期（第14期）（2021年10月1日～2022年3月31日）（182日）</li> <li>2022年9月期（第15期）（2022年4月1日～2022年9月30日）（183日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年3月期及び2022年9月期の運用状況の予想にあたっては、2021年9月30日現在本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権（合計66物件）に、2021年10月1日に取得したキテラタウン福岡長浜を加え、2021年10月1日に譲渡した代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）を除いた66物件を前提としています。</li> <li>上記以外に運用資産に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。</li> <li>実際には新規物件の取得又は譲渡資産以外の既取得資産を含む保有物件の処分等により変動が生じる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、2021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。</li> <li>第14期取得資産の賃貸事業収益については、第14期取得資産の前所有者等より提供を受けた情報、第14期取得資産の2021年9月30日現在、効力を有する予定の賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出した第14期取得資産の営業収益を前提として算出しています。</li> <li>代官山アドレス・ディセの譲渡による不動産等売却益については、2022年3月期に350百万円を見込んでいます。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> <li>新型コロナウイルス感染拡大の影響につき、今後の感染者数の増加、再度の緊急事態宣言の発令等のリスクを勘案し、2022年3月期（第14期）に20百万円を、不動産賃貸事業損益において一定の減収リスクとして想定しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、賃貸借契約に基づき想定されるリーシングコスト等、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2022年3月期に1,197百万円、2022年9月期に1,210百万円を想定しています。</li> <li>公租公課（固定資産税及び都市計画税等（以下「固都税等」といいます。））については、2022年3月期に722百万円及び2022年9月期に813百万円を想定しています。なお、2021年1月1日以降に取得した物件については、不動産等の売買にあたり固都税等を前所有者と精算し、当該精算金相当額が取得原価に算入される等の理由により、2022年9月期以降に費用計上される見込みです。</li> <li>修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用の償却額として、2022年3月期に15百万円、2022年9月期に15百万円を見込んでいます。なお、新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用については、3年で定額法により償却することを前提としています。</li> <li>支払利息及び有利子負債に関連する費用として2022年3月期に609百万円、2022年9月期に610百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在、116,300百万円の借入金残高及び7,000百万円の投資法人債発行残高があります。</li> <li>2022年3月期末及び2022年9月期末のLTV（小数第2位を四捨五入）は、それぞれ約44.8%程度となる見込みです。</li> <li>LTVの算出に当たっては、次の式を使用しています。  <math display="block">LTV = (\text{借入金残高} + \text{投資法人債残高}) \div \text{総資産額}</math> </li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在発行済みである投資口数582,177口を前提とし、2022年9月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・2022年3月期及び2022年9月期において、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響がない前提で算出しています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サニー野間店の事業用定期借地契約及び始期付土地賃貸借契約に係る期間（2007年3月16日から30年間）において、事業用定期借地権に係る借地権償却費の計上、資産除去債務に係る利息費用の計上及び建物等に係る減価償却費の税会不一致に対して、一時差異等調整引当額の計上を見込んでいます。なお、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響がない前提で算出していますが、実際には金利変動等の影響を受け、当該時価によっては、一時差異等調整引当額の計上を行わない可能性があります。</li> <li>・利益超過分配の実施に関し、本投資法人は、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配の実施を基本方針とし、当該方針に従い、2022年3月期及び2022年9月期に、それぞれ1口当たり9円の利益超過分配を行うことを想定しています。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2021年6月24日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,187,157	10,026,355
信託現金及び信託預金	13,251,126	14,309,262
営業未収入金	146,876	181,400
前払費用	29,604	153,774
未収消費税等	—	343,985
その他	2,235	6,645
流動資産合計	22,617,000	25,021,425
固定資産		
有形固定資産		
建物	746,570	755,598
減価償却累計額	△61,444	△77,533
建物（純額）	685,125	678,064
構築物	46,777	46,777
減価償却累計額	△4,023	△5,425
構築物（純額）	42,753	41,351
土地	2,956,465	2,956,465
信託建物	62,521,244	67,921,666
減価償却累計額	△8,450,403	△9,332,397
信託建物（純額）	※1 54,070,840	※1 58,589,268
信託構築物	3,491,216	3,491,894
減価償却累計額	△600,741	△644,494
信託構築物（純額）	※1 2,890,475	※1 2,847,400
信託機械及び装置	261,479	248,014
減価償却累計額	△53,675	△58,898
信託機械及び装置（純額）	207,804	189,115
信託工具、器具及び備品	166,797	179,449
減価償却累計額	△63,530	△75,697
信託工具、器具及び備品（純額）	103,267	103,751
信託土地	※1 162,816,625	※1 176,754,774
信託建設仮勘定	6,177	7,254
有形固定資産合計	223,779,535	242,167,446
無形固定資産		
信託借地権	4,300,847	4,296,869
その他	8,223	6,938
無形固定資産合計	4,309,070	4,303,807
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	60,236	60,236
長期前払費用	824,049	870,267
長期預け金	108,478	102,079
その他	7,668	3,602
投資その他の資産合計	1,010,431	1,046,184
固定資産合計	229,099,037	247,517,438

(単位：千円)

	前期 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	34,191	29,851
投資口交付費	23,179	53,832
繰延資産合計	57,371	83,683
<b>資産合計</b>	<b>251,773,409</b>	<b>272,622,547</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	759,610	815,139
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	16,950,000	11,800,000
未払金	544,740	631,767
未払費用	44,153	58,268
未払法人税等	873	1,177
未払消費税等	77,715	53,674
前受金	1,320,786	1,420,317
預り金	16,610	22,202
その他	150,000	563
流動負債合計	20,864,489	16,803,109
<b>固定負債</b>		
投資法人債	7,000,000	6,000,000
長期借入金	87,850,000	100,500,000
預り敷金及び保証金	148,083	148,083
信託預り敷金及び保証金	※1 10,900,443	※1 11,789,113
資産除去債務	24,534	24,688
その他	283,966	304,728
固定負債合計	106,207,028	118,766,613
<b>負債合計</b>	<b>127,071,517</b>	<b>135,569,722</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	121,183,494	133,103,750
<b>出資総額控除額</b>		
一時差異等調整引当額	※3 △384,773	※3 △285,940
出資総額控除額合計	△384,773	△285,940
出資総額(純額)	120,798,721	132,817,810
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,153,672	4,511,908
剰余金合計	4,153,672	4,511,908
投資主資本合計	124,952,393	137,329,718
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	△250,501	△276,894
評価・換算差額等合計	△250,501	△276,894
<b>純資産合計</b>	<b>※4 124,701,892</b>	<b>※4 137,052,824</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>251,773,409</b>	<b>272,622,547</b>



## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2020年10月 1日 至 2021年 3月31日	当期 自 2021年 4月 1日 至 2021年 9月30日
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 7,336,375	※1 7,829,366
その他貸貸事業収入	※1 927,293	※1 1,072,230
不動産等売却益	※2 454,244	※2 674,513
営業収益合計	8,717,914	9,576,109
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 3,377,837	※1 3,662,177
資産運用報酬	808,051	873,967
資産保管手数料	10,178	10,182
一般事務委託手数料	32,903	33,936
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	105,424	109,945
営業費用合計	4,338,895	4,694,708
営業利益	4,379,018	4,881,401
<b>営業外収益</b>		
受取利息	58	58
未払分配金除斥益	425	343
その他	29	—
営業外収益合計	513	402
<b>営業外費用</b>		
支払利息	449,947	470,736
投資法人債利息	21,659	21,540
融資関連費用	96,325	107,352
投資法人債発行費償却	4,340	4,340
投資口交付費償却	7,726	15,402
営業外費用合計	579,999	619,373
経常利益	3,799,531	4,262,430
税引前当期純利益	3,799,531	4,262,430
法人税、住民税及び事業税	882	1,186
法人税等合計	882	1,186
当期純利益	3,798,649	4,261,244
前期繰越利益	355,023	250,664
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,153,672	4,511,908

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31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	121,183,494	△236,788	△236,788	120,946,706	3,716,853	3,716,853	
当期変動額							
剰余金の配当					△3,361,829	△3,361,829	△3,361,829
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△147,984	△147,984	△147,984			△147,984
当期純利益					3,798,649	3,798,649	3,798,649
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	—	△147,984	△147,984	△147,984	436,819	436,819	288,834
当期末残高	※1 121,183,494	△384,773	△384,773	120,798,721	4,153,672	4,153,672	124,952,393

	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	△354,696	△354,696	124,308,863
当期変動額			
剰余金の配当			△3,361,829
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△147,984
当期純利益			3,798,649
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	104,194	104,194	104,194
当期変動額合計	104,194	104,194	393,028
当期末残高	△250,501	△250,501	124,701,892

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2021年9月期 決算短信

当期 (自 2021年4月1日 至 2021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	121,183,494	△384,773	△384,773	120,798,721	4,153,672	4,153,672	
当期変動額							
新投資口の発行	11,920,256			11,920,256			11,920,256
剰余金の配当					△3,798,814	△3,798,814	△3,798,814
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△5,361	△5,361	△5,361			△5,361
一時差異等調整引当額 の戻入		104,194	104,194	104,194	△104,194	△104,194	—
当期純利益					4,261,244	4,261,244	4,261,244
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	11,920,256	98,832	98,832	12,019,088	358,235	358,235	12,377,324
当期末残高	※1 133,103,750	△285,940	△285,940	132,817,810	4,511,908	4,511,908	137,329,718

	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	△250,501	△250,501	124,701,892
当期変動額			
新投資口の発行			11,920,256
剰余金の配当			△3,798,814
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△5,361
一時差異等調整引当額 の戻入			—
当期純利益			4,261,244
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	△26,392	△26,392	△26,392
当期変動額合計	△26,392	△26,392	12,350,932
当期末残高	△276,894	△276,894	137,052,824

(4) 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前期 自 2020年10月 1日 至 2021年 3月31日	当期 自 2021年 4月 1日 至 2021年 9月30日
I 当期末処分利益	4,153,672,572円	4,511,908,436円
II 利益超過分配金加算額	5,361,770円	31,437,558円
うち一時差異等調整引当額	5,361,770円	31,437,558円
III 出資総額組入	104,194,502円	－円
うち一時差異等調整引当額戻入額	104,194,502円	－円
IV 分配金の額	3,804,175,815円	4,266,193,056円
(投資口1口当たり分配金の額)	(7,095円)	(7,328円)
うち利益分配金	3,798,814,045円	4,234,755,498円
(うち1口当たり利益分配金)	(7,085円)	(7,274円)
うち一時差異等調整引当額	5,361,770円	31,437,558円
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(10円)	(54円)
V 次期繰越利益	250,664,025円	277,152,938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3,798,814,045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の方針に基づき、事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号(イ)に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、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。)の分配を5,361,770円行うこととしました。</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、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額である4,234,755,498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の方針に基づき、事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号(イ)に定めるものをいいます。)及び繰延ヘッジ損失に係る純資産控除項目(投資法人計算規則第2条第2項第30号(ロ)に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、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。)の分配を31,437,558円行うこととしました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2020年10月 1日 2021年 3月31日	自 至	2021年 4月 1日 2021年 9月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		3,799,531		4,262,430
減価償却費		1,069,574		1,167,650
投資法人債発行費償却		4,340		4,340
投資口交付費償却		7,726		15,402
受取利息		△58		△58
支払利息		471,606		492,277
営業未収入金の増減額 (△は増加)		45,247		△34,523
未収消費税等の増減額 (△は増加)		—		△343,985
前払費用の増減額 (△は増加)		133,675		△124,170
営業未払金の増減額 (△は減少)		16,504		60,978
未払金の増減額 (△は減少)		△11,382		85,723
未払消費税等の増減額(△は減少)		△285,444		△24,041
前受金の増減額 (△は減少)		45,103		99,530
預り金の増減額 (△は減少)		△9,430		5,591
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△80,467		△46,218
長期預け金の増減額 (△は増加)		8,532		6,399
信託有形固定資産の売却による減少額		2,146,120		3,765,046
その他		148,564		△155,716
小計		7,509,745		9,236,657
利息の受取額		58		58
利息の支払額		△461,205		△478,202
法人税等の支払額		△1,112		△882
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,047,485		8,757,631
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△6,484		△8,026
信託有形固定資産の取得による支出		△3,187,223		△23,312,613
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△236,364		△262,886
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		303,544		1,151,556
使途制限付信託預金の払出による収入		15,000		15,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,111,527		△22,416,969
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入金の返済による支出		△2,750,000		—
長期借入れによる収入		15,950,000		14,700,000
長期借入金の返済による支出		△13,200,000		△7,200,000
投資口の発行による収入		—		11,874,201
分配金の支払額		△3,510,170		△3,802,528
財務活動によるキャッシュ・フロー		△3,510,170		15,571,672
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		425,787		1,912,335
現金及び現金同等物の期首残高		21,804,996		22,230,783
現金及び現金同等物の期末残高		※1 22,230,783		※1 24,143,118

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。 建物 2～70年 構築物 8～59年 機械及び装置 2～25年 工具、器具及び備品 3～15年</p> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は198千円、当期は106,958千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 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>

(会計方針の変更に関する注記)

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当計算期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当計算期間の財務諸表に与える影響は軽微です。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前計算期間に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当計算期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当計算期間の財務諸表に与える影響は軽微です。

〔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 2020年10月1日 至 2021年3月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
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	5,361

2. 戻入れの発生事由、発生した資産及び戻入額

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	104,194

3. 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 2021年4月1日 至 2021年9月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
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	5,045
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	26,392

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。



(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 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
信託建物	650,807千円	640,897千円
信託構築物	21,582千円	20,379千円
信託土地	2,709,001千円	2,709,001千円
合計	3,381,391千円	3,370,278千円

担保を付している債務は、以下のとおりです。

	前期 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
信託預り敷金及び保証金	414,070千円	392,072千円
合計	414,070千円	392,072千円

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 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
コミットメントライン契約の総額	3,000,000千円	3,000,000千円
借入実行残高	—	—
差引額	3,000,000千円	3,000,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

前期 (2021年3月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの事由
信託建物、 信託借地権	借地権償却額及び減価 償却超過額等の発生	30,115	24,937	5,178	—	30,115	—
繰延ヘッジ 損益	金利スワップの評価損 の発生	354,657	211,851	142,806	—	354,657	—
合計		384,773	236,788	147,984	—	384,773	—

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 (2021年9月30日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物、 信託借地権	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	35,477	30,115	5,361	—	35,477	—
繰延ヘッジ 損益	金利スワップの評価損の発生	354,657	354,657	—	△104,194	250,463	デリバティブ取引の時価の変動
合計		390,135	384,773	5,361	△104,194	285,940	—

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 (2021年3月31日)	当期 (2021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 2020年10月 1日 至 2021年 3月31日)	当期 (自 2021年 4月 1日 至 2021年 9月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	6,092,542	6,572,739
地代収入	990,413	1,008,625
共益費収入	253,420	248,000
計	7,336,375	7,829,366
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	192,921	197,192
水道光熱費収入	476,555	625,364
その他収入	257,816	249,673
計	927,293	1,072,230
不動産賃貸事業収益合計	8,263,669	8,901,596
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	679,143	693,617
水道光熱費	408,770	543,389
公租公課	735,593	729,881
修繕費	185,140	247,928
保険料	14,279	14,642
信託報酬	25,811	26,482
減価償却費	1,068,289	1,166,365
その他賃貸事業費用	260,808	239,869
不動産賃貸事業費用合計	3,377,837	3,662,177
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,885,831	5,239,419

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)

(単位：千円)

代官山アドレス・ディセ  
(準共有持分40%)

不動産等売却収入	2,657,600
不動産等売却原価	2,146,120
その他売却費用	57,234
不動産等売却益	454,244

当期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

(単位：千円)

代官山アドレス・ディセ  
(準共有持分30%)

不動産等売却収入	1,993,200
不動産等売却原価	1,607,332
その他売却費用	40,216
不動産等売却益	345,651

ユニクス伊奈  
(準共有持分20%)

不動産等売却収入	1,048,000
不動産等売却原価	872,862
その他売却費用	7,443
不動産等売却益	167,694

阪急オアシス枚方出口店

不動産等売却収入	1,500,000
不動産等売却原価	1,284,851
その他売却費用	53,981
不動産等売却益	161,167

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)	当期 (自 2021年4月1日 至 2021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	536,177口	582,177口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)	当期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
現金及び預金	9,187,157千円	10,026,355千円
信託現金及び信託預金	13,251,126千円	14,309,262千円
使途制限付信託預金(注)	△207,500千円	△192,500千円
現金及び現金同等物	22,230,783千円	24,143,118千円

(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 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
1年内	10,500千円	10,500千円
1年超	157,048千円	151,798千円
合計	167,548千円	162,298千円

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 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
1年内	9,922,641千円	10,388,223千円
1年超	59,207,166千円	59,556,245千円
合計	69,129,807千円	69,944,468千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、借入金の返済期日は最長で第13期末(2021年9月30日)後9年7ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第13期末(2021年9月30日)後6年7ヶ月になりますが、支払期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性の評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「4.ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

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

②市場リスク

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

③流動性リスク

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（2021年3月31日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	998,600	△1,400
(2) 1年内返済予定の長期借入金	16,950,000	16,974,527	24,527
(3) 投資法人債	7,000,000	6,969,900	△30,100
(4) 長期借入金	87,850,000	88,207,532	357,532
負債計	112,800,000	113,150,560	350,560
デリバティブ取引	△250,501	△250,501	—

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

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2021年9月期 決算短信

当期（2021年9月30日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,998,700	△1,300
(2) 1年内返済予定の長期借入金	11,800,000	11,798,045	△1,954
(3) 投資法人債	6,000,000	5,991,000	△9,000
(4) 長期借入金	100,500,000	100,837,304	337,304
負債計	120,300,000	120,625,049	325,049
デリバティブ取引	△276,894	△276,894	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（2021年3月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	1,000,000	1,000,000	—	—	1,000,000	5,000,000
長期借入金	16,950,000	9,050,000	7,500,000	8,810,000	16,090,000	46,400,000
合計	17,950,000	10,050,000	7,500,000	8,810,000	17,090,000	51,400,000

当期（2021年9月30日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	2,000,000	—	—	1,000,000	—	5,000,000
長期借入金	11,800,000	7,500,000	9,490,000	15,320,000	19,850,000	48,340,000
合計	13,800,000	7,500,000	9,490,000	16,320,000	19,850,000	53,340,000

(デリバティブ取引に関する注記)

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2021年3月31日) 及び当期 (2021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 (2021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	51,110,000	47,010,000	△250,501	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	26,400,000	21,000,000	※	—
合計			77,510,000	68,010,000	△250,501	

※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 (2021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	60,210,000	58,160,000	△276,894	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	26,400,000	21,000,000	※	—
合計			86,610,000	79,160,000	△276,894	

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

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2020年10月1日 至 2021年3月31日）及び当期（自 2021年4月1日 至 2021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 2020年10月1日 至 2021年3月31日）及び当期（自 2021年4月1日 至 2021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 2020年10月1日 至 2021年3月31日）及び当期（自 2021年4月1日 至 2021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 2020年10月1日 至 2021年3月31日）及び当期（自 2021年4月1日 至 2021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 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13千円	27千円
信託借地権償却額	15,437千円	16,688千円
減価償却超過額	5,556千円	6,007千円
資産除去債務	7,718千円	7,767千円
繰延ヘッジ損益	78,807千円	87,110千円
繰延税金資産合計	107,533千円	117,601千円
評価性引当額	△107,533千円	△117,601千円
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 (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△31.50%	△31.49%
その他	0.06%	0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%



(資産除去債務に関する注記)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前期 (自 2020年10月 1日 至 2021年 3月31日)	当期 (自 2021年 4月 1日 至 2021年 9月30日)
期首残高	24,381千円	24,534千円
時の経過による調整額	153千円	154千円
期末残高	24,534千円	24,688千円

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	2,548,000千円	※2 328,862千円
水道光熱費収入	625,364千円	625,364千円
その他	－千円	8,621,883千円
合計	3,173,364千円	9,576,109千円

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

当期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末に

おいて存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	当期 (自 2021年 4月 1日 至 2021年 9月30日)
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	95,208千円
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	138,197千円
契約資産 (期首残高)	－千円
契約資産 (期末残高)	－千円
契約負債 (期首残高)	－千円
契約負債 (期末残高)	－千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

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

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期(自 2020年10月1日 至 2021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 2021年4月1日 至 2021年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期 (自 2020年10月 1日 至 2021年 3月31日)	当期 (自 2021年 4月 1日 至 2021年 9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	228,266,280	228,086,747
期中増減額	△179,533	18,382,952
期末残高	228,086,747	246,469,699
期末時価	244,270,400	264,092,200

(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(2,106,845千円)及び不動産信託受益権2物件の追加取得(372,441千円)、主な減少額は不動産信託受益権1物件の売却(2,146,120千円)及び減価償却費(1,068,136千円)です。当期の主な増加額は不動産信託受益権3物件の取得(16,922,833千円)及び不動産信託受益権1物件の追加取得(5,761,375千円)、主な減少額は不動産信託受益権3物件の売却(3,765,046千円)及び減価償却費(1,167,191千円)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、代官山アドレス・ディセ(準共有持分60%)の前期の期末時価については、2020年11月17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(3,986,400千円)、阪急オアシス枚方出口店については、2021年2月25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(1,500,000千円)、ユニクス伊奈(準共有持分20%)については、2021年4月7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(1,048,000千円)に基づいています。また、代官山アドレス・ディセ(準共有持分30%)の当期の期末時価については、2020年11月17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(1,993,200千円)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 2020年10月 1日 至 2021年 3月31日)	当期 (自 2021年 4月 1日 至 2021年 9月30日)
1口当たり純資産額	232,575円	235,414円
1口当たり当期純利益	7,084円	7,384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 2020年10月 1日 至 2021年 3月31日)	当期 (自 2021年 4月 1日 至 2021年 9月30日)
当期純利益 (千円)	3,798,649	4,261,244
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)	3,798,649	4,261,244
期中平均投資口数 (口)	536,177	577,064

(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

当期末（2021年9月30日）までの最近5年間における増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）（注7）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年 4月18日	公募増資	81,250	503,700	18,244	112,500	(注1)
2017年 5月17日	第三者割当増資	4,000	507,700	898	113,399	(注2)
2019年10月23日	公募増資	27,300	535,000	7,462	120,861	(注3)
2019年11月14日	第三者割当増資	1,177	536,177	321	121,183	(注4)
2021年 4月20日	公募増資	43,800	579,977	11,350	132,533	(注5)
2021年 5月18日	第三者割当増資	2,200	582,177	570	133,103	(注6)

(注1) 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2) 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3) 1口当たり発行価格282,847円（発行価額273,360円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額273,360円にて、将来の特定資産の購入資金の一部又は借入金の返済資金の一部の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格267,930円（発行価額259,136円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額259,136円にて、将来の特定資産の購入資金の一部又は借入金の返済資金の一部の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 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。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	第12期 2021年3月31日現在		第13期 2021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	94,736	37.6	109,236	40.1
		大阪圏	46,036	18.3	50,227	18.4
		名古屋圏	21,959	8.7	21,859	8.0
		福岡圏	7,855	3.1	7,815	2.9
		政令指定都市・ 中核市等	43,765	17.4	43,671	16.0
	その他 商業施設	—	—	—	—	
	物流施設	—	10,049	4.0	9,983	3.7
信託不動産合計			224,402	89.1	242,793	89.1
不動産	物流施設	—	3,684	1.5	3,675	1.3
不動産合計			3,684	1.5	3,675	1.3
預金その他の資産			23,686	9.4	26,152	9.6
資産総額計			251,773	100.0	272,622	100.0

	第12期 2021年3月31日現在		第13期 2021年9月30日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額 (注4)	127,071	50.5	135,569	49.7
純資産総額 (注4)	124,701	49.5	137,052	50.3
資産総額計	251,773	100.0	272,622	100.0

(注1) 「地域」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏及び政令指定都市・中核市等をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」とは、福岡県をいい、「政令指定都市・中核市等」とは、政令指定都市、及び中核市の指定要件人口(20万人以上)以上の法定人口を有する都市、又は人口20万人未満でもその周辺エリアを含め、相応の商圏人口が見込まれる地域をいいます。以下同じです。

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

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

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

② 投資資産

(A) 不動産等組入資産明細

2021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-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	9,070	9,700	8,063	3.3
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	5,657	6,570	5,850	2.4
T-4	都市駅前型	代官山アドレス・ディセ (注6)	東京都渋谷区代官山町17番6号	信託受益権	1,602	1,872	1,617 (注7)	0.7
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	3,468	4,216	3,576 (注7)	1.5
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	3,839	4,350	4,000	1.6
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	3,488	3,870	3,600	1.5
T-8	SS	スポーツクラブルネサンス富士見台	東京都練馬区貫井三丁目12番33号	信託受益権	2,428	2,770	2,586	1.1
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	5,560	4,815	2.0
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	3,450	3,169	1.3
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	1.2
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	1,790	1,700	0.7
T-13	SM	いなげや横浜南本宿店 (底地)	神奈川県横浜市旭区南本宿町31番1	信託受益権	1,462	1,380	1,442	0.6
T-15	NSC	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区仲町台一丁目4番7号	信託受益権	3,290	3,740	3,360	1.4
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	1,725	1,780	1,724	0.7
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	1,475	1,480	1,450	0.6
T-18	NSC	戸塚深谷ショッピングセンター (底地)	神奈川県横浜市戸塚区深谷町1051番1	信託受益権	4,228	4,340	4,170	1.7
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	3,355	3,480	3,416	1.4
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	3,104	3,250	3,097	1.3
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	2,995	2,820	2,820	1.1
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号	信託受益権	1,827	1,950	1,880	0.8
T-23	SM	オオゼキときわ台店	東京都板橋区常盤台二丁目8番5号	信託受益権	1,268	1,340	1,263	0.5
T-24	SS	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区神泉町18番11号	信託受益権	3,603	3,380	3,400	1.4
T-25	NSC	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市港北区綱島東四丁目3番17号	信託受益権	11,601	12,100	11,567	4.7
T-26	NSC	カルサ平塚	神奈川県平塚市田村三丁目5番1号	信託受益権	5,974	6,050	5,980	2.4
T-27	NSC	もねの里モール	千葉県四街道市もねの里六丁目10番3他	信託受益権	2,841	2,940	2,753	1.1
T-28	NSC	KDX調布ビル (商業棟)	東京都調布市調布ヶ丘一丁目18番1号	信託受益権	2,403	2,410	2,300	0.9
T-29	NSC	アクロスプラザ浦安東野 (底地)	千葉県浦安市東野三丁目4番1号	信託受益権	2,283	2,310	2,248	0.9
T-30	SM	コンフォートマーケット西馬込店	東京都大田区西馬込二丁目21番3号	信託受益権	1,997	2,040	1,920	0.8
T-31	NSC	キテラタウン調布	東京都調布市菊野台一丁目33番3	信託受益権	10,621	11,400	10,500	4.3
T-32	NSC	ユニクス浦和美園 (底地)	埼玉県さいたま市岩槻区美園東二丁目17番13	信託受益権	748	817	732	0.3
O-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	8,372	9,600	8,389	3.4
O-2	SM	ライフ高殿店 (底地)	大阪府大阪市旭区高殿五丁目10番14号	信託受益権	2,727	3,200	2,685	1.1

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2021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)(%)
0-3	NSC	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY 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	2,101	2,590	2,140	0.9
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	11,154	11,100	11,000	4.5
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	6,875	7,320	6,555	2.7
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	6,140	6,450	6,450	2.6
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	1,525	1,720	1,505	0.6
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	4,070	3,723	1.5
0-11	NSC	羽曳が丘ショッピングセンター	大阪府羽曳野市羽曳が丘十丁目16番1号他	信託 受益権	2,054	2,020	2,000	0.8
0-12	NSC	メラード大開	兵庫県神戸市兵庫区水木通七丁目1番10号	信託 受益権	5,502	5,790	5,440	2.2
N-1	SS	DCMカーマ中川富田店(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	2,690	2,311	0.9
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	2,099	2,360	2,174	0.9
N-4	SS	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中区東区砂田橋四丁目1番60号	信託 受益権	6,806	7,510	7,140	2.9
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	8,013	7,050	7,911	3.2
N-7	SM	パロー中志段味店(底地)	愛知県名古屋市中区中志段味	信託 受益権	2,587	2,560	2,551	1.0
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	1,367	1,650	1,497	0.6
F-2	SS	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	福岡県福岡市博多区半道橋二丁目2番8号	信託 受益権	4,908	5,800	5,020	2.0
F-3	NSC	久留米西ショッピングセンター	福岡県久留米市梅満町490番11号	信託 受益権	1,538	1,840	1,515	0.6
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	9,622	12,000	10,046	4.1
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	1,423	1,520	1,469	0.6
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	854	912	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	4,406	4,930	4,180	1.7
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	3,210	2,570	3,252	1.3
R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市桜一丁目22番地	信託 受益権	920	982	830	0.3
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	4,130	4,350	4,010	1.6
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	4,280	4,111	1.7
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	10,570	10,980	10,746(注7)	4.4
R-11	SS	コストコホールセール札幌倉庫店	北海道札幌市清田区美しが丘一条九丁目3番1号	信託 受益権	4,212	4,430	4,210	1.7
L-1	L	座間配送センター	神奈川県座間市相模が丘六丁目38番30号	不動産	1,467	1,750	1,400	0.6
L-2	L	追浜配送センター	神奈川県横須賀市夏島町2873番21	不動産	1,339	1,650	1,300	0.5
L-3	L	武蔵嵐山配送センター	埼玉県比企郡嵐山町花見台3番2	信託 受益権	3,762	4,250	3,879(注7)	1.6
L-4	L	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市栄区上郷町字莊戸1292番1	信託 受益権	964	1,040	918	0.4
L-5	L	行田配送センター	埼玉県行田市富士見町一丁目7番1号	信託 受益権	3,178	3,590	3,160	1.3
L-6	L	新宿西落合配送センター	東京都新宿区西落合一丁目23番15号	不動産	869	842	810	0.3
L-7	L	千葉北配送センター	千葉県千葉市稲毛区長沼原町680番1	信託 受益権	1,253	1,340	1,250	0.5
L-8	L	札幌白石配送センター	北海道札幌市白石区流通センター一丁目7番40号他	信託 受益権	825	1,030	800	0.3
合 計					246,469	263,971	245,274	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）並びに物流施設（L）の6つのタイプの分類を記載しています。本投資法人が考える生活密着型商業施設における各タイプの特徴は、以下のとおりです。以下同じです。

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

(注2) 「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) 本投資法人は、2020年12月1日付で代官山アドレス・ディセの信託受益権の準共有持分（準共有持分割合40%）を、2021年4月1日付で準共有持分（準共有持分割合30%）を、2021年10月1日付で準共有持分（準共有持分割合30%）を、それぞれ譲渡しています。以下同じです。

(注7) 本投資法人が保有する準共有持分に相当する金額及び投資比率を記載しています。以下同じです。

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2021年9月期 決算短信

(B) テナントとの契約状況

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

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料の総額 (千円) (注5)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注6)
T-2	MONA新浦安	9,955.84	9,352.76	93.9	1 (52)	606,861	578
T-3	バサージュオ西新井	10,530.60	10,341.41	98.2	1 (41)	438,535	263
T-4	代官山アドレス・ディセ	1,516.92 (注7)	1,423.10 (注7)	93.8	1 (24)	104,595 (注7)	92 (注7)
T-5	ユニクス伊奈	10,770.16 (注7)	10,770.16 (注7)	100.0	1	223,202 (注7)	113 (注7)
T-6	ヨークタウン北金目	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
T-7	ユニクス吉川	10,648.27	10,648.27	100.0	1 (10)	262,863	205
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	3,120.87	3,120.87	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
T-9	スーパービバホーム岩槻店（底地）	67,325.95	67,325.95	100.0	1		
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	15,578.58	15,578.58	100.0	1		
T-11	ユニクス上里（底地）	67,854.47	67,854.47	100.0	1	150,595	70
T-12	ユニクス鴻巣（底地）	19,329.00	19,329.00	100.0	1	86,063	39
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	4,405.41	4,405.41	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
T-15	仲町台東急ストア	5,968.71	5,968.71	100.0	1		
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	3,996.68	3,996.68	100.0	2		
T-17	ライフ亀戸店	2,929.58	2,929.58	100.0	1		
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	14,092.51	14,092.51	100.0	2		
T-19	ゆめまち習志野台モール	7,827.96	7,827.96	100.0	1 (14)	226,829	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8)	非開示 (注8)
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	11,963.61	11,963.61	100.0	1		
T-23	オオゼキときわ台店	1,217.02	1,217.02	100.0	1		
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0	1		
T-25	アビタテラス横浜綱島	44,568.05	44,568.05	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
T-26	カルサ平塚	14,195.00	14,195.00	100.0	3	非開示 (注8)	非開示 (注8)
T-27	もねの里モール	6,861.59	6,861.59	100.0	1 (11)	168,496	104
T-28	KDX調布ビル（商業棟）	12,119.00	12,119.00	100.0	3	150,419	57
T-29	アクロスプラザ浦安東野（底地）	6,229.32	6,229.32	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
T-30	コンフォートマーケット西馬込店	1,456.86	1,456.86	100.0	1	96,000	80
T-31	キテラタウン調布	10,665.73	10,280.31	96.4	1 (26)	650,441	638
T-32	ユニクス浦和美園（底地）	3,533.59	3,533.59	100.0	1	38,484	19
O-1	ブルメール舞多聞	30,290.85	29,948.33	98.9	50	712,941	433
O-2	ライフ高殿店（底地）	4,437.07	4,437.07	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
O-3	DCMカーマ・MEGA ドン・キホーテUNY近江八幡店	14,313.00	14,313.00	100.0	2		
O-4	ブルメールHAT神戸	23,775.88	23,261.53	97.8	1 (39)	712,962	812
O-5	カリーノ江坂	7,542.69	7,440.84	98.6	1 (29)	302,441	230
O-6	COMBOX光明池	25,530.44 (注9)	25,530.44	100.0	1	452,060 (注10)	339 (注11)
O-9	ライフ西天下茶屋店	2,679.52	2,679.52	100.0	1	89,740	199

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2021年9月期 決算短信

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料の総額 (千円) (注5)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注6)
0-10	ミリオンタウン塚口 (底地)	8,264.46	8,264.46	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
0-11	羽曳が丘ショッピングセンター	6,447.81	6,447.81	100.0	2		
0-12	メラード大開	11,922.77	11,922.77	100.0	7	297,906	312
N-1	DCMカーマ中川富田店 (底地)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
N-2	バロー一宮西店	9,447.48	9,447.48	100.0	1		
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	20,329.07	20,329.07	100.0	1		
N-6	リゾラ大府ショッピングテラス	19,909.33	19,634.11	98.6	1 (42)	405,927	257
N-7	バロー中志段味店 (底地)	13,480.42	13,480.42	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
F-1	サニー野間店	2,814.67	2,814.67	100.0	1		
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	28,026.61	28,026.61	100.0	1		
F-3	久留米西ショッピングセンター	4,641.10	4,641.10	100.0	4	104,617	62
R-1	ロゼオ水戸	48,296.15	48,296.15	100.0	1 (23)	703,420	464
R-2	ケーズデンキ青森本店	10,083.41	10,083.41	100.0	1	非開示 (注8)	174
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0	1		非開示 (注8)
R-4	アシコタウンあしかが	65,181.05	64,646.98	99.2	1 (29)	392,247	331
R-5	ヨークタウン新田東	12,768.77	12,768.77	100.0	2	非開示 (注8)	非開示 (注8)
R-6	カスミテクノパーク桜店	2,228.04	2,228.04	100.0	1		31
R-8	ビーワンプラザ天王	12,030.83	12,030.83	100.0	1 (7)	265,920	245
R-9	西友楽市守谷店 (底地)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
R-10	サンストリート浜北	48,697.31 (注7)	48,004.76 (注7)	98.6	1 (49)	846,556 (注7)	493 (注7)
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	24,006.16	24,006.16	100.0	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)
L-1	座間配送センター	5,479.92	5,479.92	100.0	1		
L-2	追浜配送センター	6,543.87	6,543.87	100.0	1		
L-3	武蔵嵐山配送センター	32,935.55 (注7)	32,935.55 (注7)	100.0	1	非開示 (注7) (注8)	非開示 (注7) (注8)
L-4	横浜上郷配送センター	2,040.05	2,040.05	100.0	2	非開示 (注8)	非開示 (注8)
L-5	行田配送センター	21,956.09	21,956.09	100.0	1		
L-6	新宿西落合配送センター	790.52	790.52	100.0	1		
L-7	千葉北配送センター	5,684.13	5,684.13	100.0	1		
L-8	札幌白石配送センター	11,181.15	11,181.15	100.0	1		
	合計	997,493.50	993,761.43	99.6	528		

(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、2021年9月30日現在における、各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています(ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸面積を含みません。物流施設の建物に係る賃貸借契約においては、土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸面積を含みません。)。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、2021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、2021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、2021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借人等との間でパス・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借人等との間でパス・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、2021年9月30日現在における、各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、マスターリース会社が賃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、2021年9月30日現在における、各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約等に規定する敷金・保証金の残高を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 本投資法人が保有する準共有持分に相当する面積及び金額を記載しています。なお、非開示としている物件においても同様に保有持分相当の値を算出し、合計値に反映しています。以下同じです。
- (注8) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。
- (注9) 区分所有権（店舗部分）に係る専有面積の合計を記載しています。
- (注10) 1棟全体の賃貸借契約に基づく2021年9月の共益費を含む実績を12倍し、区分所有者間協定書に基づく持分割合（93.20%）を考慮した金額を記載しています。
- (注11) 1棟全体の賃貸借契約に基づく2021年9月の敷金・保証金残高に、区分所有者間協定書に基づく持分割合（93.20%）を考慮した金額を記載しています。

(C) 鑑定評価等の概要

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

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	試算価格情報								鑑定 NOI 利回り (%) (注2)
					積算価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)		
						直接還元法		DCF法					
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)			
T-2	MONA新浦安	一般財団法人日本不動産研究所	2021年9月30日	9,700	8,120	9,800	4.6	9,590	4.3	4.8	517	6.4	
T-3	バサージュオ西新井	大和不動産鑑定株式会社	2021年9月30日	6,570	9,840	6,660	4.3	6,530	4.1	4.5	294	5.0	
T-4	代官山アドレス・ディセ(注5)	一般財団法人日本不動産研究所	2021年9月30日	1,872	5,870	6,370	3.3	6,110	3.1	3.5	66	4.1	
T-5	ユニクス伊奈(注5)	一般財団法人日本不動産研究所	2021年9月30日	4,216	3,940	5,290	4.5	5,250	4.2	4.7	201	5.6	
T-6	ヨークタウン北金目	大和不動産鑑定株式会社	2021年9月30日	4,350	2,280	4,380	4.9	4,330	4.7	5.1	216	5.4	
T-7	ユニクス吉川	大和不動産鑑定株式会社	2021年9月30日	3,870	4,360	3,920	4.7	3,850	4.5	4.9	186	5.2	
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	大和不動産鑑定株式会社	2021年9月30日	2,770	1,880	2,800	4.6	2,750	4.4	4.8	129	5.0	
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年9月30日	5,560	—	—	—	5,560	(1-11年度) 4.6 (12-31.2年度) 4.7	—	197	4.1	
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	2021年9月30日	3,450	—	—	—	3,450	(1-6年度) 4.3 (7-26.1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	2021年9月30日	3,050	—	—	—	3,050	(1-9年度) 4.6 (10-24年度) 4.7 (25-34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	2021年9月30日	1,790	—	—	—	1,790	(1-9年度) 4.5 (10-24年度) 4.6 (25-34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	2021年9月30日	1,380	—	—	—	1,380	4.0	—	64	4.5	
T-15	仲町台東急ストア	大和不動産鑑定株式会社	2021年9月30日	3,740	2,730	3,780	4.6	3,720	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	2021年9月30日	1,780	2,370	1,790	5.0	1,780	4.8	5.2	91	5.3	
T-17	ライフ亀戸店	大和不動産鑑定株式会社	2021年9月30日	1,480	2,040	1,500	4.2	1,470	3.9	4.4	63	4.4	
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター(底地)	大和不動産鑑定株式会社	2021年9月30日	4,340	—	4,320	4.7 (注3)	4,340	4.6	—	191	4.6	

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2021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	2021年9月30日	3,480	3,290	3,510	4.9	3,460	4.7	5.1	173	5.1	
T-20	かわまち矢作モール	大和不動産鑑定株式会社	2021年9月30日	3,250	3,440	3,310	4.8	3,220	4.6	5.0	159	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	2021年9月30日	2,820	2,880	2,860	3.6	2,800	3.4	3.8	115	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	2021年9月30日	1,950	3,390	1,960	4.8	1,950	4.6	5.0	97	5.2	
T-23	オオゼキときわ台店	大和不動産鑑定株式会社	2021年9月30日	1,340	1,550	1,370	4.2	1,330	4.0	4.4	57	4.6	
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年9月30日	3,380	3,720	3,460	3.8	3,340	3.8	4.0	135	4.0	
T-25	アピタテラス横浜綱島	大和不動産鑑定株式会社	2021年9月30日	12,100	15,000	12,200	4.3	12,000	4.1	4.5	543	4.7	
T-26	カルサ平塚	一般財団法人日本不動産研究所	2021年9月30日	6,050	6,180	6,120	4.4	5,980	4.1	4.6	280	4.7	
T-27	もねの里モール	一般財団法人日本不動産研究所	2021年9月30日	2,940	2,640	2,990	4.9	2,880	4.7	5.2	146	5.3	
T-28	KDX 調布ビル(商業棟)	一般財団法人日本不動産研究所	2021年9月30日	2,410	2,400	2,420	4.6	2,400	4.2	4.8	124	5.4	
T-29	アクロスプラザ浦安東野(底地)	大和不動産鑑定株式会社	2021年9月30日	2,310	-	2,330	4.2 (注3)	2,300	4.1	-	89	4.0	
T-30	コンフォートマーケット西馬込店	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年9月30日	2,040	2,000	2,080	4.1	2,020	(1-10年度) 4.1 (11年度) 4.2	4.3	84	4.4	
T-31	キテラタウン調布	一般財団法人日本不動産研究所	2021年9月30日	11,400	11,400	11,400	4.8	11,300	4.5	5.0	549	5.2	
T-32	ユニクス浦和美園(底地)	一般財団法人日本不動産研究所	2021年9月30日	817	-	821	4.1	812	4.0	4.1	33	4.6	
0-1	ブルメール舞多間	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年9月30日	9,600	9,670	9,590	5.2	9,600	5.3	5.4	511	6.1	
0-2	ライフ高殿店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年9月30日	3,200	-	-	-	3,200	(1-3年度) 3.8 (4-14年度) 3.9 (15-33.8年度) 4.0	-	128	4.8	
0-3	DCMカーマ・MEGA ドン・キホーテ UNY 近江八幡店	一般財団法人日本不動産研究所	2021年9月30日	2,590	2,330	2,610	5.8	2,570	5.5	6.0	152	7.1	
0-4	ブルメールHAT神戸	大和不動産鑑定株式会社	2021年9月30日	11,100	17,300	11,200	4.9	11,000	4.7	5.1	559	5.1	
0-5	カリーノ江坂	一般財団法人日本不動産研究所	2021年9月30日	7,320	7,400	7,380	4.3	7,250	4.0	4.5	341	5.2	
0-6	COMBOX光明池	大和不動産鑑定株式会社	2021年9月30日	6,450	7,490	6,810	5.3	6,290	4.9	5.4	385	6.0	
0-9	ライフ西天下茶屋店	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年9月30日	1,720	1,780	1,750	4.5	1,700	4.6	4.7	79	5.3	
0-10	ミリオンタウン塚口(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年9月30日	4,070	-	-	-	4,070	(1-14年度) 3.9 (15-34.4年度) 4.1	-	157	4.2	
0-11	羽曳が丘ショッピングセンター	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年9月30日	2,020	1,720	2,040	5.1	2,010	(1-8年度) 5.1 (9年度以降) 5.2	5.3	106	5.3	
0-12	メラード大開	一般財団法人日本不動産研究所	2021年9月30日	5,790	5,510	5,830	4.9	5,740	4.6	5.1	291	5.4	
N-1	DCMカーマ 中川富田店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年9月30日	2,690	-	-	-	2,690	(1-12年度) 4.3 (13-31.7年度) 4.4	-	116	5.0	
N-2	パロー一宮西店	一般財団法人日本不動産研究所	2021年9月30日	2,360	1,790	2,370	5.1	2,340	4.8	5.3	130	6.0	
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	大和不動産鑑定株式会社	2021年9月30日	7,510	7,220	7,620	4.9	7,460	4.7	5.1	389	5.5	

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2021年9月期 決算短信

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					積算価格 (百万円)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
N-6	リソラ大府 ショッピング グテラス	株式会社谷澤総 合鑑定所	2021年 9月30日	7,050	7,400	7,250	4.9	6,960	5.0	5.1	365	4.6
N-7	バロー中志 段味店 (底地)	株式会社谷澤総 合鑑定所	2021年 9月30日	2,560	-	-	-	2,560	4.1	-	119	4.7
F-1	サニー 野間店	一般財団法人日 本不動産研究所	2021年 9月30日	1,650	1,610	1,690	4.4	1,600	4.2	4.8	78	5.3
F-2	ラウンドワ ンスタジア ム博多・半 道橋店	一般財団法人日 本不動産研究所	2021年 9月30日	5,800	5,640	5,840	4.9	5,750	4.6	5.1	285	5.7
F-3	久留米西シ ョッピング センター	一般財団法人日 本不動産研究所	2021年 9月30日	1,840	1,550	1,850	4.8	1,820	4.5	5.0	92	6.1
R-1	ロゼオ水戸	一般財団法人日 本不動産研究所	2021年 9月30日	12,000	9,270	12,100	4.8	11,900	4.5	5.0	593	5.9
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	2021年 9月30日	1,520	1,690	1,530	5.5	1,510	5.2	5.7	91	6.2
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	2021年 9月30日	912	855	917	5.5	906	5.2	5.7	56	6.3
R-4	アシコタウ ンあしかが	大和不動産鑑定 株式会社	2021年 9月30日	4,930	7,160	4,900	5.3 (貸家) 5.0 (底地) (注4)	4,940	5.1 (貸家) 5.0 (底地)	5.5	259	6.2
R-5	ヨークタウ ン新田東	大和不動産鑑定 株式会社	2021年 9月30日	2,570	3,830	2,580	5.6 (注6)	2,570	5.4 (注6)	5.8 (注6)	154	4.8
R-6	カスミテク ノパーク 桜店	大和不動産鑑定 株式会社	2021年 9月30日	982	938	992	5.1	977	4.9	5.3	51	6.2
R-8	ビーワンブ ラザ天王	一般財団法人日 本不動産研究所	2021年 9月30日	4,350	4,410	4,390	5.1	4,300	4.8	5.3	231	5.8
R-9	西友薬市 守谷店 (底地)	大和不動産鑑定 株式会社	2021年 9月30日	4,280	-	4,320	4.3 (注3)	4,260	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	2021年 9月30日	10,980	10,000	12,300	5.4	12,000	5.1	5.7	626	5.8
R-11	コストコホ ールセール 札幌倉庫店	一般財団法人日 本不動産研究所	2021年 9月30日	4,430	3,590	4,460	4.5	4,390	4.2	4.7	204	4.8
L-1	座間配送セ ンター	株式会社谷澤総 合鑑定所	2021年 9月30日	1,750	1,740	1,740	4.5	1,760	4.5	4.7	84	6.0
L-2	追浜配送セ ンター	株式会社谷澤総 合鑑定所	2021年 9月30日	1,650	1,610	1,640	4.6	1,660	4.7	4.8	85	6.6
L-3	武蔵嵐山配 送センター (注5)	株式会社谷澤総 合鑑定所	2021年 9月30日	4,250	4,630	4,730	5.0	4,720	(1-3年度) 5.0 (4-11年度) 5.1	5.2	222	5.7
L-4	横浜上郷配 送センター	株式会社谷澤総 合鑑定所	2021年 9月30日	1,040	1,020	1,060	4.3	1,030	4.4	4.5	46	5.1
L-5	行田配送セ ンター	株式会社谷澤総 合鑑定所	2021年 9月30日	3,590	3,440	3,550	4.8	3,600	(1-6年度) 4.7 (7-11年度) 4.8	5.0	180	5.7
L-6	新宿西落合 配送センタ ー	一般財団法人日 本不動産研究所	2021年 9月30日	842	858	847	4.0	837	3.6	4.1	35	4.4
L-7	千葉北配送 センター	大和不動産鑑定 株式会社	2021年 9月30日	1,340	996	1,350	4.1	1,330	3.9	4.3	57	4.6
L-8	札幌白石配 送センター	大和不動産鑑定 株式会社	2021年 9月30日	1,030	360	1,040	5.4	1,020	5.2	5.6	58	7.3
合計/平均				263,971	-	-	-	269,062	-	-	12,874	5.2

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

- (注2) 「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、鑑定NOI利回りの合計／平均欄には、平均鑑定NOI利回りを記載しており、各保有資産の鑑定NOI利回りを取得価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
各保有資産の鑑定NOI÷各保有資産の取得価格
- (注3) 還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。
- (注4) 底地の還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。
- (注5) 鑑定評価額及び鑑定NOIについては本投資法人が保有する準共有持分に相当する価格を、その他の数値及び金額については、本物件土地及び建物全体の数値及び金額を記載しています。
- (注6) 小数第2位を四捨五入しています。



(D) 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-2	MONA新浦安	東京海上ディーアール株式会社	2019年9月	1,193,651	—
T-3	パサージュオ西新井	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	192,726	40,697
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京海上ディーアール株式会社	2019年9月	249,446 (注2)	— (注2)
T-5	ユニクス伊奈	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年7月	245,170	750
T-6	ヨークタウン北金目	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	20,469	—
T-7	ユニクス吉川	東京海上ディーアール株式会社	2019年9月	69,782	—
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	2019年1月	37,340	8,650
T-9	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	(注3)	—	—	—
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	(注3)	—	—	—
T-11	ユニクス上里 (底地)	(注3)	—	—	—
T-12	ユニクス鴻巣 (底地)	(注3)	—	—	—
T-13	いなげや横浜南本宿店 (底地)	(注3)	—	—	—
T-15	仲町台東急ストア	東京海上ディーアール株式会社	2021年2月	35,691	—
T-16	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	東京海上ディーアール株式会社	2021年2月	28,717	—
T-17	ライフ亀戸店	東京海上ディーアール株式会社	2021年2月	22,463	—
T-18	戸塚深谷ショッピング センター (底地)	(注3)	—	—	—
T-19	ゆめまち習志野台モール	東京海上ディーアール株式会社	2021年8月	48,372	4,668
T-20	かわまち矢作モール	東京海上ディーアール株式会社	2021年8月	54,613	—
T-21	プライムスクエア自由が丘	東京海上ディーアール株式会社	2017年3月	190,542	91,365
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	東京海上ディーアール株式会社	2021年9月	38,887	—
T-23	オオゼキときわ台店	東京海上ディーアール株式会社	2017年10月	6,968	—
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	東京海上ディーアール株式会社	2018年3月	83,179	—
T-25	アピタテラス横浜綱島	東京海上ディーアール株式会社	2019年9月	114,471	—
T-26	カルサ平塚	東京海上ディーアール株式会社	2019年9月	182,100	—
T-27	もねの里モール (注4)	東京海上ディーアール株式会社	①2019年9月 ②2021年3月	①13,569 ② 3,324	—
T-28	KDX調布ビル (商業棟)	東京海上ディーアール株式会社	2019年9月	233,991	—

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2021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)
T-29	アクロスプラザ浦安東野 (底地)	(注3)	2019年6月	—	—
T-30	コンフォートマーケット西馬 込店	東京海上ディーアール 株式会社	2020年3月	7,723	—
T-31	キテラタウン調布	東京海上ディーアール 株式会社	2021年3月	117,649	—
T-32	ユニクス浦和美園 (底地)	(注3)	—	—	—
O-1	ブルメール舞多聞	東京海上ディーアール 株式会社	2020年3月	250,277	—
O-2	ライフ高殿店 (底地)	(注3)	—	—	—
O-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホー ーテUNY近江八幡店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年9月	64,610	6,310
O-4	ブルメールHAT神戸	東京海上ディーアール 株式会社	2020年3月	375,840	131,342
O-5	カリーノ江坂	東京海上ディーアール 株式会社	2020年9月	438,536	—
O-6	COMBOX光明池	東京海上ディーアール 株式会社	2020年9月	401,052	—
O-9	ライフ西天下茶屋店	東京海上ディーアール 株式会社	2020年9月	20,783	—
O-10	ミリオンタウン塚口 (底地)	(注3)	—	—	—
O-11	羽曳が丘ショッピングセンタ ー	東京海上ディーアール 株式会社	2019年9月	71,998	—
O-12	メラード大開	東京海上ディーアール 株式会社	2021年3月	南館：88,117 北館：54,633	—
N-1	DCMカーマ中川富田店 (底地)	(注3)	—	—	—
N-2	バロー一宮西店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年1月	162,380	1,790
N-4	ホームセンターコーナン 砂田橋店	東京海上ディーアール 株式会社	2021年2月	341,724	—
N-6	リソラ大府ショッピング テラス	東京海上ディーアール 株式会社	2017年7月	224,228	—
N-7	バロー中志段味店 (底地)	(注3)	2019年6月	—	—
F-1	サニー野間店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年9月	77,860	100
F-2	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	東京海上ディーアール 株式会社	2017年3月	57,758	7,042
F-3	久留米西ショッピング センター	東京海上ディーアール 株式会社	2017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	2019年1月	321,090	46,630
R-2	ケーズデンキ青森本店	東京海上ディーアール 株式会社	2020年3月	148,577	46,078
R-3	スーパースポーツ ゼビオ青森中央店	東京海上ディーアール 株式会社	2020年3月	108,213	22,021
R-4	アシコタウンあしかが	東京海上ディーアール 株式会社	2020年9月	376,331	—
R-5	ヨークタウン新田東	東京海上ディーアール 株式会社	2020年9月	198,785	—
R-6	カスミテクノパーク桜店	東京海上ディーアール 株式会社	2021年5月	25,451	—
R-8	ピーワンプラザ天王	東京海上ディーアール 株式会社	2021年2月	183,656	13,072
R-9	西友薬市守谷店 (底地)	(注5)	—	—	—

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)
R-10	サンストリート浜北	東京海上ディーアール 株式会社	2021年9月	569,307 (注2)	— (注2)
R-11	コストコホールセール札幌倉 庫店	東京海上ディーアール 株式会社	2018年3月	80,309	3,175
L-1	座間配送センター	東京海上ディーアール 株式会社	2019年1月	100,053	—
L-2	追浜配送センター	東京海上ディーアール 株式会社	2019年1月	168,261	—
L-3	武蔵嵐山配送センター	東京海上ディーアール 株式会社	2019年1月	153,587 (注6)	27,511 (注6)
L-4	横浜上郷配送センター (注7)	東京海上ディーアール 株式会社	①2019年2月 ②2020年9月 ③2021年2月	①13,874 ② 3,748 ③ 326	—
L-5	行田配送センター	東京海上ディーアール 株式会社	2019年9月	184,472	—
L-6	新宿西落合配送センター	東京海上ディーアール 株式会社	2019年11月	27,658	—
L-7	千葉北配送センター	東京海上ディーアール 株式会社	2020年11月	38,503	1,529
L-8	札幌白石配送センター	東京海上ディーアール 株式会社	2020年12月	55,252	15,295
合計				8,646,804	487,836

(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) 本件建物全体の金額を記載しています。

(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、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4) ①はメイン棟及びサービス棟に関する事項を、②は飲食店舗棟及びクリニック棟に関する事項を、それぞれ記載しています。

(注5) 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、東京海上ディーアール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6) 本投資法人が保有する準共有持分に相当する金額を記載しています。

(注7) ①は物流棟に関する事項を、②は飲食店棟に関する事項を、③は休憩室棟に関する事項を、それぞれ記載しています。

(E) 地震PML評価報告書の概要

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

物件番号	物件名称	地震リスク分析における予想PML値（予想最大損失率）（%）
T-2	MONA新浦安	商業棟 12.0 駐車場棟 9.5
T-3	パサージオ西新井	8.8
T-4	代官山アドレス・ディセ	5.9
T-5	ユニクス伊奈	モール棟 4.2 飲食店棟 6.6
T-6	ヨークタウン北金目	7.8
T-7	ユニクス吉川	6.6
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	6.7
T-9	スーパービバホーム岩槻店（底地）	—
T-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-15	仲町台東急ストア	9.1
T-16	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	店舗棟 8.5 駐車場棟 7.2
T-17	ライフ亀戸店	6.7
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	—
T-19	ゆめまち習志野台モール	7.2
T-20	かわまち矢作モール	本棟 7.3 ユニクロ棟 7.3 ホリデイ棟 7.4
T-21	プライムスクエア自由が丘	8.4
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	本棟／テナント棟 8.3 駐車場棟 9.0
T-23	オオゼキときわ台店	7.0
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	5.3
T-25	アピタテラス横浜綱島	11.3
T-26	カルサ平塚	9.4
T-27	もねの里モール	メイン棟 5.6 サービス棟 5.7 飲食店舗棟 5.4 クリニック棟 5.6
T-28	KDX調布ビル（商業棟）	6.3
T-29	アクロスプラザ浦安東野（底地）	—
T-30	コンフォートマーケット西馬込店	8.5
T-31	キテラタウン調布	8.0
T-32	ユニクス浦和美園（底地）	—
0-1	ブルメール舞多聞	2.0
0-2	ライフ高殿店（底地）	—
0-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	MEGAドン・キホーテUNY棟 3.1 DCMカーマ棟 3.2
0-4	ブルメールHAT神戸	3.6
0-5	カリーノ江坂	1.7
0-6	COMBOX光明池	4.3

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2021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）（％）	
0-9	ライフ西天下茶屋店	5.5	
0-10	ミリオンタウン塚口（底地）	—	
0-11	羽曳が丘ショッピングセンター	サンプラザA棟	3.6
		サンプラザB棟	3.4
		ジョーシム棟	3.5
0-12	メラード大開	南館	2.3
		北館	2.8
N-1	DCMカーマ中川富田店（底地）	—	
N-2	バロー一宮西店	4.8	
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	5.2	
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	8.9	
N-7	バロー中志段味店（底地）	—	
F-1	サニー野間店	1.1	
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	本棟	0.4
		駐車場棟	0.3
		テナントA棟	0.1
		テナントB棟	0.1
F-3	久留米西ショッピングセンター	M棟	1.6
		AB棟	1.6
		C棟	2.5
R-1	ロゼオ水戸	A棟（コーヒーショップ棟）	5.4
		B棟（モール棟）	4.7
		C棟（スポーツ施設棟）	5.9
		D棟（ホームセンター棟）	5.8
		E棟（リサイクルショップ棟）	5.5
R-2	ケーズデンキ青森本店	ケーズデンキ棟	1.6
		TSUTAYA/ハードオフ棟	1.5
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	1.6	
R-4	アシコタウンあしかが	モール棟	1.8
		増築棟群	1.7
		シネマ棟	1.5
		ロードサイド棟	2.1
R-5	ヨークタウン新田東	2.9	
R-6	カスミテクノパーク桜店	4.2	
R-8	ピーワンプラザ天王	A棟	12.1
		B棟	6.1
		C棟	10.9
		D棟	6.9
		E棟	8.9
		F棟	8.7
		G棟	9.6
		H棟	8.7
R-9	西友楽市守谷店（底地）	—	
R-10	サンストリート浜北	本棟	7.0
		モール棟	9.6
		コロレ棟	6.2
		ウイング棟	6.2
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	1.8	
L-1	座間配送センター	6.2	
L-2	追浜配送センター	8.6	
L-3	武蔵嵐山配送センター	1.0	
L-4	横浜上郷配送センター	物流棟	5.3
		飲食店棟	7.7
		休憩室棟	4.8
L-5	行田配送センター	3.7	
L-6	新宿西落合配送センター	4.7	
L-7	千葉北配送センター	6.6	

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2021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）（％）	
L-8	札幌白石配送センター	1号棟	2.1
		2号棟	2.5
ポートフォリオPML値（注）		3.0	

（注）「ポートフォリオPML値」は、底地物件を除いた本投資法人が2021年9月30日現在保有する53物件のポートフォリオPML値を、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2021年9月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています。なお、SOMPOリスクマネジメント株式会社より2021年7月付で「地震PML評価システム」の更新について通知を受けており、2021年9月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」は改訂後のPML値となります。

(F) 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-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	パサージオ 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 ブルネサンス 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	ケースデンキ 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-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	ライフ亀戸店	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
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ーン 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株式会社

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2021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-23	オオゼキときわ台店	株式会社チョウエイハ ンズ一級建築士事務所	有限会社岡村建築設計 事務所	株式会社チョウエイハ ンズ	アウェイ建築評価ネッ ト株式会社
T-24	コナミスポーツ クラブ渋谷	株式会社I. N. A新建築 研究所	株式会社I. N. A新建築 研究所	株式会社奥村組	東京都
T-25	アピタテラス 横浜綱島	木内建設株式会社一級 建築士事務所	株式会社エノア総合計 画事務所	木内建設株式会社 東京支店	株式会社 都市居住評価センター
T-26	カルサ平塚	有限会社 ムーブ建築設計事務所	株式会社 ストラクチャー・ナナ	大和小田急建設株式会 社	株式会社 国際確認検査センター
T-27	もねの里モー ル	(メイン棟) 株式会社アディックス 都市建築設計事務所 (サービス棟) 株式会社アディックス 都市建築設計事務所 (飲食店舗棟) 株式会社アディックス 都市建築設計事務所 (クリニック棟) 株式会社アディックス 都市建築設計事務所	(メイン棟) 株式会社住金システム 建築一級建築士事務所 エス・エー・アイ構造 設計株式会社一級建築 士事務所 (サービス棟) 株式会社アディックス 都市建築設計事務所 (飲食店舗棟) HKT構造デザイン事務 所 (クリニック棟) 株式会社アディックス 都市建築設計事務所	(メイン棟) 旭建設株式会社 (サービス棟) 旭建設株式会社 (飲食店舗棟) 国井建設株式会社 (クリニック棟) 国井建設株式会社	(メイン棟) 日本ERI株式会社 (サービス棟) 日本ERI株式会社 (飲食店舗棟) 日本ERI株式会社 (クリニック棟) 日本ERI株式会社
T-28	KDX調布ビル (商業棟)	(商業棟) 日本設計事務所 (ATM棟) 株式会社東明 一級建築士事務所	(商業棟) 日本設計事務所 (ATM棟) 不明	(商業棟) 西松建設株式会社 (ATM棟) 株式会社東明	東京都
T-29	アクロスプラ ザ浦安東野 (底地)	—	—	—	—
T-30	コンフォート マーケット西 馬込店	株式会社アール一級建 築士事務所	株式会社イチケン東京 支店一級建築士事務所	株式会社チョウエイハ ンズ	日本建築検査協会 株式会社
T-31	キテラタウン 調布	株式会社伊藤建築設計 事務所	株式会社伊藤建築設計 事務所	株式会社イチケン本社	ビューローベリタスジ ャパン株式会社
T-32	ウニクス浦和 美園 (底地)	—	—	—	—
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	DCMカーマ・ MEGAドン・キ ホーテUNY近 江八幡店	(MEGAドン・キホーテ UNY棟) 木内建設株式会社一級 建築士名古屋事務所 (DCMカーマ棟) 大建都市開発株式会社	(MEGAドン・キホーテ UNY棟) 木内建設株式会社一級 建築士名古屋事務所 (DCMカーマ棟) 大建都市開発株式会社	(MEGAドン・キホーテ UNY棟) 木内建設株式会社 (DCMカーマ棟) 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
0-9	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	ミリオンタウ ン塚口 (底地)	—	—	—	—



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
0-11	羽曳が丘ショッピングセンター	大和ハウス工業株式会社大阪本店 一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社	株式会社国際確認検査センター
0-12	メラード大開	株式会社竹中工務店 大阪一級建築士事務所	株式会社竹中工務店 大阪本店設計部	株式会社竹中工務店	神戸市
N-1	DCMカーマ中川富田店(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-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-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
N-7	パロー中志段味店(底地)	—	—	—	—
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
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 ッチー一級建築士事務所 (テナントA棟) 株式会社ティーエムエ ッチー一級建築士事務所 (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

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-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ャパン株式会社
R-5	ヨークタウン新田東	MTMインターナショナル株式会社	MTMインターナショナル株式会社	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-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一級建築士事務所 (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
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	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	大成建設株式会社札幌支店	札幌市

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
L-1	座間配送センター	株式会社フジタ横浜支店一級建築士事務所	株式会社フジタ横浜支店一級建築士事務所	株式会社フジタ横浜支店	神奈川県
L-2	追浜配送センター	株式会社フジタ横浜支店一級建築士事務所	株式会社フジタ横浜支店一級建築士事務所	株式会社フジタ横浜支店	神奈川県
L-3	武蔵嵐山配送センター	関東建設工業株式会社建築設計事務所	株式会社石井アーキテクトパートナーズ	関東建設工業株式会社	財団法人さいたま住宅検査センター
L-4	横浜上郷配送センター	(物流棟) 大和ハウス工業株式会社横浜支社建築設計部一級建築士事務所 (飲食店棟) 合同会社OU-A一級設計士事務所 (休憩室棟) 合同会社OU-A一級設計士事務所	(物流棟) 大和ハウス工業株式会社横浜支社建築設計部一級建築士事務所 (飲食店棟) さくら構造株式会社 (休憩室棟) 合同会社OU-A一級設計士事務所	(物流棟) 大和ハウス工業株式会社横浜支社 (飲食店棟) 株式会社哲建 (休憩室棟) 株式会社哲建	(物流棟) ビューローベリタスジャパン株式会社 (飲食店棟) 株式会社国際確認検査センター (休憩室棟) 株式会社国際確認検査センター
L-5	行田配送センター	(A棟) 富士ハウス株式会社 (B棟) 清水建設株式会社	(A棟) 富士ハウス一級建築士事務所 (B棟) 不明	(A棟) 不明 (B棟) 清水建設株式会社	(A棟) 埼玉県 (B棟) 埼玉県
L-6	新宿西落合配送センター	株式会社IAO竹田設計室東京事務所	不明	大能建設株式会社	新宿区
L-7	千葉北配送センター	株式会社内藤建築事務所	株式会社吉田建築構造事務所	佐伯建設工業株式会社	日本ERI株式会社
L-8	札幌白石配送センター	(1号棟) 株式会社日新設計事務所(新築時) 山一建設株式会社一級建築士事務所(改修時) (2号棟) 菱中興業株式会社一級建築士事務所(新築時) 山一建設株式会社一級建築士事務所(改修時)	(1号棟) 不明(新築時) 共伸構造設計事務所(改修時) (2号棟) 菱中興業株式会社(新築時) 共伸構造設計事務所(改修時)	(1号棟) 菱中興業株式会社(新築時) 山一建設株式会社(改修時) (2号棟) 菱中興業株式会社(新築時) 山一建設株式会社(改修時)	(1号棟) 札幌市(新築時) 札幌市(改修時) (2号棟) 札幌市(新築時) 札幌市(改修時)

(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。

(G) ポートフォリオの概況

i. 分類別

タイプ	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
生活密着型商業施設	58	231,756	94.5
NSC (ネイバーフッドショッピングセンター)	32	151,451	61.7
SM (スーパーマーケット)	9	15,143	6.2
CSC (コミュニティショッピングセンター)	—	—	—
都市駅前型	5	28,535	11.6
SS (スペシャリティストア)	12	36,627	14.9
その他商業施設	—	—	—
物流施設	8	13,517	5.5
合計	66	245,274	100.0

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

ii. 地域別

エリア	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
四大都市圏	55	200,722	81.8
首都圏	37	120,716	49.2
大阪圏	10	49,887	20.3
名古屋圏	5	22,087	9.0
福岡圏	3	8,032	3.3
政令指定都市・中核市等	11	44,552	18.2
合計	66	245,274	100.0

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

iii. 築年数別

築年数 (注1)	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
築5年未満	6	31,100	14.8
築5年以上～10年未満	2	4,334	2.1
築10年以上	46	174,462	83.1
合計	54	209,896	100.0

(注1) 「築年数」は、2021年9月30日現在の各保有資産に係る登記簿上の新築年月日からの期間（複数の建物が存在する場合には、その平均値）に基づいて記載しています。

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

iv. 残存賃貸借期間別比率

賃貸借期間（残存期間） （注1）	年間固定賃料 （百万円）（注2）	比率（%） （注3）
2年未満	2,134	13.8
2年以上5年未満	3,007	19.4
5年以上10年未満	5,514	35.7
10年以上15年未満	1,195	7.7
15年以上20年未満	1,703	11.0
20年以上	1,908	12.3
合計	15,462	100.0

(注1) 「賃貸借期間（残存期間）」は、2021年9月30日現在の各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する賃貸借期間満了日までの期間に基づいて記載しています。

(注2) 「年間固定賃料」は、2021年9月30日現在の各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する月額固定賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

v. 賃貸借契約形態

賃貸借契約形態	比率（%）（注）
定期借家契約	75.3
普通借家契約	11.6
事業用定期借地権設定契約	13.1
その他	0.0
合計	100.0

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

vi. 賃料形態

賃料形態（注1）	比率（%）（注2）
固定賃料	88.8
固定賃料 + 歩合賃料	9.7
完全歩合賃料	1.5
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、2021年4月1日から2021年9月30日までの賃料実績値に基づく比率を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(2) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第14期（2022年3月期）以降に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	空調設備更新工事（第4期）	自 2021年10月 至 2022年3月	278	—	—
T-27	もねの里モール	千葉県四街道市	太陽光発電設置工事	自 2021年10月 至 2022年3月	110	—	—
L-5	行田配送センター	埼玉県行田市	空調設備更新工事	自 2021年10月 至 2022年3月	66	—	—
L-2	追浜配送センター	神奈川県横須賀市	給水設備更新工事	自 2021年10月 至 2022年3月	14	—	—
L-8	札幌白石配送センター	北海道札幌市	エレベーターリニューアル工事	自 2021年10月 至 2022年3月	10	—	—
L-8	札幌白石配送センター	北海道札幌市	キュービクル更新工事	自 2021年10月 至 2022年3月	10	—	—

② 期中の資本的支出

当期（2021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628百万円であり、修繕費に計上した247百万円と合わせ、合計876百万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）
O-5	カーリー江坂	大阪府吹田市	熱源・空調設備改修工事（第1期）	自 2021年4月 至 2021年9月	190
R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	増床に伴う改装工事	自 2021年1月 至 2021年4月	89
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	空調設備更新工事（第3期）	自 2021年4月 至 2021年9月	65
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	外壁補修工事(2期)	自 2021年4月 至 2021年9月	56
T-21	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	外壁改修工事	自 2021年4月 至 2021年7月	18
その他					207
ポートフォリオ全体					628

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

(3) 主要なテナントの概要

①賃料上位エンドテナント

2021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 ピーアンドディ コンサルティング	不動産 業	①ユニクス伊奈 ②ユニクス上里（底地） ③ユニクス鴻巣（底地） ④ユニクス浦和美園 （底地） ⑤アシコタウンあしかが	105,651.76	10.6	498,345	242
株式会社ヨーク	小売業	①ヨークタウン北金目 ②戸塚深谷ショッピングセ ンター（底地） ③もねの里モール ④コンフォートマーケット 西馬込店	非開示 (注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キテラタウン調布 ④ライフ高殿店（底地） ⑤ライフ西天下茶屋店	16,185.56	1.6	非開示 (注5)	非開示 (注5)
コーナン商事 株式会社	小売業	①ユニクス吉川 ②ホームセンターコーナン 砂田橋店	27,819.27	2.8	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 ビバホーム	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	4.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
ユニー株式会社	小売業	①アピタテラス横浜綱島 ②DCMカーマ・MEGA ドン・キホーテUNY 近江八幡店	52,910.05	5.3	非開示 (注5)	非開示 (注5)
DCM株式会社	小売業	①カルサ平塚 ②DCMカーマ・MEGA ドン・キホーテUNY 近江八幡店 ③DCMカーマ中川富田店 （底地）	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
大和ハウスリア ルティマネジメ ント株式会社 (注6)	不動産 業	COMBOX光明池	25,530.44	2.6	451,993	339
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） ③サンストリート浜北	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、2021年9月30日現在におけるポートフォリオ全体に係る総賃貸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、2021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、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、マスターリース会社が賃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等に規定する敷金・保証金の残高を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注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。

(注6) ダイワロイアル株式会社は、大和情報サービス株式会社との間で、2021年10月1日を効力発生日として大和情報サービス株式会社を存続会社とし、ダイワロイアル株式会社を消滅会社とし、合併後の社名を大和ハウスリアルティマネジメント株式会社とする吸収合併を行っています。なお、2021年9月30日現在、COMBOX光明池の賃借人はダイワロイアル株式会社、アクロスプラザ浦安東野（底地）の賃借人は大和情報サービス株式会社です。

②賃貸面積上位エンドテナント

2021年9月30日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるエンドテナント及びサブ・リース型マスターリース会社（以下本②において、総称して「エンドテナント」といいます。）は、以下のとおりです。

エンドテナント名	業種	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	年間固定賃料 (千円)	敷金・保証金 (百万円)	契約満了日	契約更改の方法
株式会社 ピーアンド ディコンサルティング (注2)	不動産	①ユニクス伊奈 ②ユニクス上里（底地） ③ユニクス鴻巣（底地） ④ユニクス浦和美園 （底地） ⑤アシコタウンあしかが	105,651.76	498,345	242	①2042年9月25日 （注1） ②2055年10月1日 ③2055年10月1日 ④2061年4月8日 ⑤2026年3月31日	①更新規定なし（注1） ②該当事項なし ③該当事項なし ④該当事項なし ⑤更新規定なし

(注1) モール棟の賃貸借契約を記載しています。

(注2) 株式会社ピーアンドディコンサルティングは、上記のほか本投資法人の保有資産の一部につきパス・スルー型マスターリース会社となっており、パス・スルー型マスターリース会社としての賃貸面積を含めると、同社に対する総賃貸面積は、2021年9月30日現在において、ポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10.7%を占め、賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントとして、主要なテナントに該当します。パス・スルー型マスターリース会社としての賃貸借の概要並びにエンドテナントとしての賃貸借を含む当該テナントへの総賃貸面積、年間固定賃料及び敷金・保証金の合計は、以下のとおりです。

	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	年間固定賃料 (千円)	敷金・保証金 (百万円)	契約満了日	契約更改の方法
パス・スルー型マスターリース会社としての賃貸借	ユニクス吉川	702.27	30,989	25	2035年3月31日	更新規定なし
当該テナントへの賃貸借 (合計)	—	106,354.03	529,335	268	—	—



【参考情報】

個別物件の収益状況 第13期(2021年4月1日～2021年9月30日) : 183日間 ※2021年9月30日現在

地域区分		首都圏												
物件番号	T-2	T-3	T-4(注2)	T-5(注3)	T-6	T-7	T-8	T-9	T-10	T-11	T-12	T-13	T-15	
物件名称	MONA新浦安	パサージュ西新井	代官山アドレス・ディセ(準共有持分30%)	ユニクス伊奈(準共有持分80%)	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)	仲町台東急ストア	
取得年月日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年10月2日	2015年10月2日	2015年10月2日	2015年10月2日	2015年10月2日	2016年4月21日	
価格情報	取得価格(百万円)	8,063	5,850	1,617	3,576	4,000	3,600	2,586	4,815	3,169	3,000	1,700	1,442	3,360
	構成比率	3.3%	2.4%	0.7%	1.5%	1.6%	1.5%	1.1%	2.0%	1.3%	1.2%	0.7%	0.6%	1.4%
	貸借対照表計上額(百万円)	9,070	5,657	1,602	3,468	3,839	3,488	2,428	4,890	3,210	3,043	1,726	1,462	3,290
	期末評価額(百万円)	9,700	6,570	1,872	4,216	4,350	3,870	2,770	5,560	3,450	3,050	1,790	1,380	3,740
	構成比率	3.7%	2.5%	0.7%	1.6%	1.6%	1.5%	1.0%	2.1%	1.3%	1.2%	0.7%	0.5%	1.4%
賃貸借情報	テナント総数	1(52)	1(41)	1(24)	1	1	1(10)	1	1	1	1	1	1	
	賃貸可能面積(㎡)	9,955.84	10,530.60	1,516.92	10,770.16	非開示(注1)	10,648.27	3,120.87	67,325.95	15,578.58	67,854.47	19,329.00	4,405.41	5,968.71
	賃貸面積(㎡)	9,352.76	10,341.41	1,423.10	10,770.16		10,648.27	3,120.87	67,325.95	15,578.58	67,854.47	19,329.00	4,405.41	5,968.71
	稼働率													
	2021年9月30日	93.9%	98.2%	93.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年3月31日	94.6%	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年9月30日	97.6%	100.0%	96.0%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年3月31日	99.5%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年9月30日	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年3月31日	98.8%	98.6%	97.2%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2018年9月30日	98.3%	98.6%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2018年3月31日	87.8%	98.6%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2017年9月30日	95.9%	99.8%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2017年3月31日	95.7%	98.1%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報	運用日数	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)	478,947	298,018	75,476	115,005	非開示(注1)	132,874				75,306	43,031		
	賃貸事業収入	334,779	222,199	53,801	112,841		130,911				75,297	43,031		
	その他賃貸事業収入	144,167	75,819	21,674	2,164		1,963				9	—		
	②賃貸事業費用合計(千円)	257,539	132,050	42,472	18,541	非開示(注1)	46,828				6,243	4,591		
	管理委託費	79,849	50,449	15,779	1,456		25,094				1,200	1,200		
	公租公課	22,406	34,891	5,684	9,515		13,924				4,777	3,130		
	水道光熱費	49,409	28,773	9,616	—		—				—	—		
	修繕費	51,656	6,727	791	6,412		6,690				—	—		
	保険料	493	456	64	242		208				—	—		
	信託報酬・その他	53,724	10,752	10,535	916		911				266	261		
	③NOI(=①-②)(千円)	221,407	165,967	33,003	96,464	103,144	86,045	63,319	98,696	79,372	69,063	38,440	31,865	85,556
④減価償却費(千円)	68,284	34,273	4,802	29,651	21,034	15,964	15,180	—	—	—	—	—	20,332	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	153,123	131,693	28,201	66,812	82,110	70,080	48,138	98,696	79,372	69,063	38,440	31,865	65,223	
⑥資本的支出(千円)	146,351	30,535	220	592	—	472	1,568	—	—	—	—	—	—	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	75,056	135,431	32,783	95,872	103,144	85,573	61,750	98,696	79,372	69,063	38,440	31,865	85,556	
参考情報	経費率(=⑥/①)	53.8%	44.3%	56.3%	16.1%	12.2%	35.2%	13.2%	13.5%	6.4%	8.3%	10.7%	11.4%	27.1%
	2021年度固定資産税等年額(千円)	44,811	69,774	25,495	20,970	13,549	27,847	10,991	27,866	7,981	9,551	6,257	5,284	14,290
	担保対象(担保対象は有)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

【参考情報】

個別物件の収益状況 第13期(2021年4月1日～2021年9月30日) : 183日間 ※2021年9月30日現在

地域区分	首都圏													
物件番号	T-16	T-17	T-18	T-19	T-20	T-21	T-22	T-23	T-24	T-25	T-26	T-27	T-28	
物件名称	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	オオゼキときわ台店	コナミススポーツクラブ渋谷	アビタテラス横浜綱島	カルサ平塚	もねの里モール	KDX調布ビル(商業棟)	
取得年月日	2016年4月20日	2016年4月21日	2017年4月19日	2017年4月19日	2017年5月18日	2017年4月19日	2017年4月19日	2018年2月13日	2018年4月27日	2019年11月1日	2019年11月1日	2019年10月24日	2019年10月24日	
価格情報	取得価格 (百万円)	1,724	1,450	4,170	3,416	3,097	2,820	1,880	1,263	3,400	11,567	5,980	2,753	2,300
	構成比率	0.7%	0.6%	1.7%	1.4%	1.3%	1.1%	0.8%	0.5%	1.4%	4.7%	2.4%	1.1%	0.9%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,725	1,475	4,228	3,355	3,104	2,995	1,827	1,268	3,603	11,601	5,974	2,841	2,403
	期末評価額 (百万円)	1,780	1,480	4,340	3,480	3,250	2,820	1,950	1,340	3,380	12,100	6,050	2,940	2,410
	構成比率	0.7%	0.6%	1.6%	1.3%	1.2%	1.1%	0.7%	0.5%	1.3%	4.6%	2.3%	1.1%	0.9%
賃貸借情報	テナント総数	2	1	2	1(14)	1(12)	2	1	1	1	1	3	1(11)	3
	賃貸可能面積 (㎡)	3,996.68	2,929.58	14,092.51	7,827.96	6,397.05	3,512.55	11,963.61	1,217.02	非開示(注1)	44,568.05	14,195.00	6,861.59	12,119.00
	賃貸面積 (㎡)	3,996.68	2,929.58	14,092.51	7,827.96	6,397.05	3,512.55	11,963.61	1,217.02	非開示(注1)	44,568.05	14,195.00	6,861.59	12,119.00
	稼働率													
	2021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%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年9月30日	81.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年3月31日	81.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年9月30日	81.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—
	2019年3月31日	81.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—
2018年9月30日	81.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	
2018年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	
2017年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	
2017年3月31日	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)				149,438	114,881							110,158	85,661
	賃貸事業収入				115,180	96,552							84,368	75,209
	その他賃貸事業収入				34,258	18,329							25,789	10,452
	②賃貸事業費用合計 (千円)				54,800	31,581							35,936	34,390
	管理委託費				11,975	9,351	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	6,099	7,233
	公租公課				11,760	9,835							8,374	11,379
	水道光熱費				27,815	11,183							20,399	—
	修繕費				958	425							230	14,654
	保険料				161	142							124	303
	信託報酬・その他				2,129	643							709	820
③NOI (=①-②) (千円)	50,201	32,555	95,251	94,638	83,300	51,224	45,714	28,565	63,909	273,575	139,685	74,221	51,271	
④減価償却費 (千円)	7,757	2,994	—	14,821	10,472	10,958	11,012	2,307	9,001	55,614	21,576	14,547	8,752	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	42,443	29,561	95,251	79,817	72,828	40,266	34,702	26,258	54,908	217,961	118,108	59,673	42,518	
⑥資本的支出 (千円)	—	—	—	—	130	29,900	2,750	—	2,792	—	—	—	15,914	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	50,201	32,555	95,251	79,817	72,698	40,266	34,702	26,258	54,908	217,961	118,108	59,673	42,518	
参考情報	経費率 (=②/①)	18.0%	16.8%	6.3%	36.7%	27.5%	29.6%	28.5%	17.3%	22.0%	9.3%	13.4%	32.6%	40.1%
	2021年度固定資産税等年額 (千円)	12,138	8,608	9,874	23,519	19,667	12,792	19,902	5,747	21,956	98,852	35,830	16,744	22,757
	担保対象(担保対象は有)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

【参考情報】

個別物件の収益状況 第13期(2021年4月1日～2021年9月30日) : 183日間 ※2021年9月30日現在

地域区分	首都圏				大阪圏									
物件番号	T-29	T-30	T-31	T-32	0-1	0-2	0-3	0-4	0-5	0-6	0-9	0-10	0-11	
物件名称	アクロスプラザ 浦安東野 (底地)	コンフォート マーケット西馬 込店	キテラタウン 調布	ウニクス 浦和美園 (底地)	ブルメール 舞多聞	ライフ高殿店 (底地)	DCMカーマ・ MEGAドン・キ ホーテUNY近江 八幡店	ブルメールHAT 神戸	カリーノ江坂	COMBOX光明池	ライフ 西天下茶屋店	ミリオンタウン 塚口(底地)	羽曳が丘ショッ ピングセンター	
取得年月日	2019年10月24日	2020年4月15日	2021年4月21日	2021年4月9日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年4月16日	2015年10月2日	2015年10月2日	2016年1月21日	2016年4月21日	2019年9月27日	
価格情報	取得価格 (百万円)	2,248	1,920	10,500	732	8,389	2,685	2,140	11,000	6,555	6,450	1,505	3,723	2,000
	構成比率	0.9%	0.8%	4.3%	0.3%	3.4%	1.1%	0.9%	4.5%	2.7%	2.6%	0.6%	1.5%	0.8%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,283	1,997	10,621	748	8,372	2,727	2,101	11,154	6,875	6,140	1,525	3,772	2,054
	期末評価額 (百万円)	2,310	2,040	11,400	817	9,600	3,200	2,590	11,100	7,320	6,450	1,720	4,070	2,020
	構成比率	0.9%	0.8%	4.3%	0.3%	3.6%	1.2%	1.0%	4.2%	2.8%	2.4%	0.7%	1.5%	0.8%
賃貸借情報	テナント総数	1	1	1 (26)	1	50	1	2	1 (39)	1 (29)	1	1	1	2
	賃貸可能面積 (㎡)	6,229.32	1,456.86	10,665.73	3,533.59	30,290.85	4,437.07	14,313.00	23,775.88	7,542.69	25,530.44	2,679.52	8,264.46	6,447.81
	賃貸面積 (㎡)	6,229.32	1,456.86	10,280.31	3,533.59	29,948.33	4,437.07	14,313.00	23,261.53	7,440.84	25,530.44	2,679.52	8,264.46	6,447.81
	稼働率													
	2021年9月30日	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	98.9%	100.0%	100.0%	97.8%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年3月31日	100.0%	100.0%	—	—	99.8%	100.0%	100.0%	98.8%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年9月30日	100.0%	100.0%	—	—	99.7%	100.0%	100.0%	99.1%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年3月31日	100.0%	—	—	—	99.7%	100.0%	100.0%	99.5%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年9月30日	—	—	—	—	99.7%	100.0%	100.0%	84.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年3月31日	—	—	—	—	99.7%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—
2018年9月30日	—	—	—	—	99.7%	100.0%	100.0%	98.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	—	
2018年3月31日	—	—	—	—	98.4%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	
2017年9月30日	—	—	—	—	98.2%	100.0%	100.0%	98.7%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	—	
2017年3月31日	—	—	—	—	99.2%	100.0%	100.0%	99.1%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	—	
損益情報	運用日数	183日	183日	163日	175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)		48,000	364,791	18,392	490,217			466,791	293,686	226,019	44,870		
	賃貸事業収入		48,000	293,756	18,386	366,228			364,427	187,563	226,019	44,870		
	その他賃貸事業収入		—	71,035	5	123,988			102,364	106,123	—	—		
	②賃貸事業費用合計 (千円)		5,877	86,438	1,395	203,313			192,675	124,236	33,075	5,533		
	管理委託費	非開示(注1)	1,800	27,053	1,146	63,710	非開示(注1)	非開示(注1)	68,600	42,140	1,800	1,800	非開示(注1)	非開示(注1)
	公租公課		3,622	35	3	41,424			47,263	24,539	30,269	3,276		
	水道光熱費		—	43,463	—	62,922			55,310	29,481	—	—		
	修繕費		—	2,489	—	11,283			8,260	25,379	—	—		
	保険料		45	529	—	673			787	591	590	46		
信託報酬・その他		409	12,866	244	23,298			12,453	2,102	414	410			
③NOI (=①-②) (千円)	45,225	42,122	278,353	16,996	286,904	63,878	73,231	274,116	169,450	192,943	39,336	78,706	53,827	
④減価償却費 (千円)	—	3,136	40,586	—	59,949	—	11,650	57,276	46,902	32,894	4,682	—	7,434	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	45,225	38,986	237,766	16,996	226,954	63,878	61,580	216,839	122,548	160,049	34,654	78,706	46,393	
⑥資本的支出 (千円)	—	—	—	—	4,005	—	265	3,329	190,927	—	—	—	—	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	45,225	42,122	237,766	16,996	222,949	63,878	61,315	213,510	122,357	160,049	34,654	78,706	46,393	
参考情報	経費率 (=②/①)	11.1%	12.2%	23.7%	7.6%	41.5%	7.1%	21.9%	41.3%	42.3%	14.6%	12.3%	12.5%	16.6%
	2021年度固定資産税等年額 (千円)	8,382	7,244	70,838	2,568	82,830	6,806	28,396	94,529	49,079	60,535	6,552	19,665	16,081
	担保対象 (担保対象は有)	—	—	—	—	—	—	有	—	—	—	有	—	—

【参考情報】

個別物件の収益状況 第13期(2021年4月1日～2021年9月30日) : 183日間 ※2021年9月30日現在

地域区分	大阪圏			名古屋圏				福岡圏			政令指定都市・中核市等			
物件番号	0-12	N-1	N-2	N-4	N-6	N-7	F-1	F-2	F-3	R-1	R-2	R-3	R-4	
物件名称	メラード 大開	DCMカーマ中川 富田店(底地)	パロー一宮西店	ホームセンター コーナン砂田橋 店	リソラ大府 ショッピングテ ラス	パロー 中志段味店 (底地)	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	
取得年月日	2021年4月21日	2015年2月10日	2015年2月10日	2016年4月21日	2017年8月1日	2019年11月1日	2015年2月10日	2017年4月19日	2017年4月19日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年10月2日	
価格情報	取得価格 (百万円)	5,440	2,311	2,174	7,140	7,911	2,551	1,497	5,020	1,515	10,046	1,469	898	4,180
	構成比率	2.2%	0.9%	0.9%	2.9%	3.2%	1.0%	0.6%	2.0%	0.6%	4.1%	0.6%	0.4%	1.7%
	貸借対照表計上額 (百万円)	5,502	2,351	2,099	6,806	8,013	2,587	1,367	4,908	1,538	9,622	1,423	854	4,406
	期末評価額 (百万円)	5,790	2,690	2,360	7,510	7,050	2,560	1,650	5,800	1,840	12,000	1,520	912	4,930
	構成比率	2.2%	1.0%	0.9%	2.8%	2.7%	1.0%	0.6%	2.2%	0.7%	4.5%	0.6%	0.3%	1.9%
賃貸借情報	テナント総数	7	1	1	1	1(42)	1	1	1	4	1(23)	1	1	1(29)
	賃貸可能面積 (㎡)	11,922.77	非開示(注1)	9,447.48	20,329.07	19,909.33	13,480.42	2,814.67	28,026.61	4,641.10	48,296.15	10,083.41	非開示(注1)	65,181.05
	賃貸面積 (㎡)	11,922.77	非開示(注1)	9,447.48	20,329.07	19,634.11	13,480.42	2,814.67	28,026.61	4,641.10	48,296.15	10,083.41	非開示(注1)	64,646.98
	稼働率													
	2021年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%
	2021年3月31日	—	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%
	2020年9月30日	—	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%
	2020年3月31日	—	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%
	2019年9月30日	—	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%
	2019年3月31日	—	100.0%	100.0%	100.0%	86.3%	—	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%
2018年9月30日	—	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%	—	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	
2018年3月31日	—	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%	—	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	
2017年9月30日	—	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	—	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	
2017年3月31日	—	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	100.0%	—	—	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報	運用日数	163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)	177,246				282,570				52,865	386,578		271,889	
	賃貸事業収入	132,402				217,724				52,308	350,968		202,044	
	その他賃貸事業収入	44,844				64,845				557	35,609		69,845	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	31,646				125,775				6,090	87,478		134,712	
	管理委託費	5,183	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	37,955	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	1,868	20,392	非開示(注1)	非開示(注1)	37,757
	公租公課	10				26,311				3,414	26,512			24,530
	水道光熱費	25,588				42,624				—	22,237			55,187
	修繕費	138				4,492				223	16,181			9,416
	保険料	330				553				71	595			555
信託報酬・その他	396				13,838				512	1,557			7,264	
③NOI (=①-②) (千円)	145,600	58,021	66,818	199,766	156,794	59,557	36,993	144,301	46,774	299,100	45,248	28,058	137,176	
④減価償却費 (千円)	16,049	—	16,828	40,780	51,850	—	14,618	22,245	5,667	47,850	6,318	4,857	35,176	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	129,551	58,021	49,989	158,985	104,944	59,557	22,375	122,055	41,107	251,250	38,930	23,201	102,000	
⑥資本的支出 (千円)	5,730	—	—	—	9,694	—	2,120	—	—	—	—	—	14,740	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	139,870	58,021	49,989	158,985	95,250	59,557	20,255	122,055	41,107	251,250	38,930	23,201	87,260	
⑧NCFF (=⑦-⑥) (千円)	139,870	58,021	49,989	158,985	95,250	59,557	20,255	122,055	41,107	251,250	38,930	23,201	87,260	
参考情報	経費率 (=②/①)	17.9%	10.1%	15.3%	10.4%	44.5%	2.6%	28.5%	12.2%	11.5%	22.6%	16.9%	16.1%	49.5%
	2021年度固定資産税等年額 (千円)	32,012	10,161	19,015	39,939	52,385	—	7,722	34,699	6,829	53,023	13,725	6,130	49,060
	担保対象(担保対象は有)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

【参考情報】

個別物件の収益状況 第13期(2021年4月1日～2021年9月30日) : 183日間 ※2021年9月30日現在

地域区分	政令指定都市・中核市等											—		
物件番号	R-5	R-6	R-8	R-9	R-10	R-11	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	L-7	
物件名称	ヨークタウン 新田東	カスミテクノ パーク桜店	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	コストコホール セール札幌倉庫 店	座間配送 センター	追浜配送 センター	武蔵嵐山配送 センター	横浜上郷配送 センター	行田配送 センター	新宿西落合配送 センター	千葉北配送 センター	
取得年月日	2015年10月2日	2015年10月2日	2016年4月22日	2017年1月31日	2017年4月27日	2018年5月31日	2019年4月5日	2019年4月5日	2019年3月26日	2019年4月11日	2019年10月1日	2020年1月10日	2020年12月25日	
価格情報	取得価格 (百万円)	3,252	830	4,010	4,111	10,746	4,210	1,400	1,300	3,879	918	3,160	810	1,250
	構成比率	1.3%	0.3%	1.6%	1.7%	4.4%	1.7%	0.6%	0.5%	1.6%	0.4%	1.3%	0.3%	0.5%
	貸借対照表計上額 (百万円)	3,210	920	4,130	4,320	10,570	4,212	1,467	1,339	3,762	964	3,178	869	1,253
	期末評価額 (百万円)	2,570	982	4,350	4,280	10,980	4,430	1,750	1,650	4,250	1,040	3,590	842	1,340
	構成比率	1.0%	0.4%	1.6%	1.6%	4.2%	1.7%	0.7%	0.6%	1.6%	0.4%	1.4%	0.3%	0.5%
賃貸借情報	テナント総数	2	1	1 (7)	1	1 (49)	1	1	1	2	1	1	1	
	賃貸可能面積 (㎡)	12,768.77	2,228.04	12,030.83	非開示 (注1)	48,697.31	24,006.16	5,479.92	6,543.87	32,935.55	2,040.05	21,956.09	790.52	5,684.13
	賃貸面積 (㎡)	12,768.77	2,228.04	12,030.83		48,004.76	24,006.16	5,479.92	6,543.87	32,935.55	2,040.05	21,956.09	790.52	5,684.13
	稼働率													
	2021年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—
	2020年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—
	2019年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—
	2019年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	—	—	100.0%	—	—	—	—
2018年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—	
2018年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%	—	—	—	—	—	—	—	—	
2017年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	
2017年3月31日	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)			133,935		525,022								
	賃貸事業収入			133,230		436,119								
	その他賃貸事業収入			705		88,903								
	②賃貸事業費用合計 (千円)			18,848		219,875								
	管理委託費	非開示 (注1)	非開示 (注1)	3,088	非開示 (注1)	73,192	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	
	公租公課			14,542		25,530								
	水道光熱費			117		40,321								
	修繕費			336		11,463								
	保険料			347		809								
信託報酬・その他			416		68,557									
③NOI (=①-②) (千円)	73,502	19,217	115,087	82,979	305,146	101,691	48,737	53,400	112,566	22,347	74,022	16,564	29,192	
④減価償却費 (千円)	13,800	3,403	18,550	—	81,648	33,881	7,032	9,611	37,223	3,636	24,921	846	9,323	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	59,702	15,813	96,537	82,979	223,497	67,809	41,704	43,788	75,342	18,711	49,100	15,717	19,869	
⑥資本的支出 (千円)	—	89,667	11,972	—	34,954	895	—	1,390	—	—	12,745	7,638	950	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	73,502	△70,450	103,114	82,979	270,192	100,796	48,737	52,010	112,566	22,347	61,276	8,926	28,242	
参考情報	経費率 (=②/①)	45.4%	37.6%	14.1%	13.3%	41.9%	16.2%	14.8%	12.1%	11.2%	19.9%	32.3%	13.7%	12.9%
	2021年度固定資産税等年額 (千円)	30,475	3,629	29,084	22,483	51,057	33,068	7,845	9,385	23,358	5,685	22,999	4,037	5,880
	担保対象 (担保対象は有)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

【参考情報】 個別物件の収益状況 第13期 (2021年4月1日～2021年9月30日) : 183日間 ※2021年9月30日現在

地域区分	—	66物件	
物件番号	L-8	合計	
物件名称	札幌白石配送センター		
取得年月日	2020年12月24日		
価格情報	取得価格 (百万円)	800	245,274
	構成比率	0.3%	100.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	825	246,469
	期末評価額 (百万円)	1,030	263,971
	構成比率	0.4%	100.0%
賃貸借情報	テナント総数	1	528
	賃貸可能面積 (㎡)	11,181.15	997,493.50
	賃貸面積 (㎡)	11,181.15	993,761.43
	稼働率		
	2021年9月30日	100.0%	99.6%
	2021年3月31日	100.0%	99.8%
	2020年9月30日	—	99.7%
	2020年3月31日	—	99.4%
	2019年9月30日	—	98.9%
	2019年3月31日	—	99.2%
2018年9月30日	—	99.4%	
2018年3月31日	—	99.5%	
2017年9月30日	—	99.6%	
2017年3月31日	—	99.6%	
損益情報	運用日数	183日	182日
	①賃貸事業収益合計 (千円)		8,872,588
	賃貸事業収入		7,800,358
	その他賃貸事業収入		1,072,230
	②賃貸事業費用合計 (千円)		2,491,615
	管理委託費	非開示 (注1)	692,367
	公租公課		727,319
	水道光熱費		543,389
	修繕費		247,928
	保険料		14,610
信託報酬・その他		265,999	
③NOI (=①-②) (千円)	30,747	6,380,973	
④減価償却費 (千円)	11,719	1,161,695	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	19,027	5,219,277	
⑥資本的支出 (千円)	6,234	628,486	
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	24,513	5,752,486	
参考情報	経費率 (=②/①)	9.2%	28.1%
	2021年度固定資産税等年額 (千円)	3,776	1,624,049
	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1) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

(注2) 代官山アドレス・ディセ (準共有持分30%) の「損益情報」及び「参考情報」の数値は、2021年4月1日に売却した準共有持分30%相当を含めて記載しています。また、2020年12月1日に準共有持分40%を、2021年4月1日に準共有持分30%を売却し、当期末現在では準共有持分30%を保有しているため、1物件としています。

(注3) ウニクス伊奈 (準共有持分80%) の「損益情報」及び「参考情報」の数値は、2021年4月9日に売却した準共有持分20%相当を含めて記載しています。

また、2021年4月9日に準共有持分20%を売却し、当期末現在では準共有持分80%を保有しているため、1物件としています。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第13期(2021年4月1日～2021年9月30日) : 183日間 ※2021年9月30日現在

地域区分	首都圏		大阪圏	売却1物件	67物件	
物件番号	T-4 (注1)	T-5 (注2)	0-7 (注3)	合計 (注4,5)	合計	
物件名称	代官山アドレス ディセ (準共有持分 30%)	ユニクス伊奈 (準共有持分 20%)	阪急オアシス 枚方出口店			
取得年月日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年10月2日			
価格情報	取得価格 (百万円)	1,617	894	1,280	3,791	249,065
	構成比率	42.7%	23.6%	33.8%	100.0%	—
	不動産等売却収入 (百万円)	1,993	1,048	1,500	4,541	—
	不動産等売却原価 (百万円)	1,607	872	1,284	3,765	—
	不動産等売却損益 (百万円)	345	167	161	674	—
賃貸借情報	テナント総数	—	—	—	—	—
	賃貸可能面積 (㎡)	—	—	—	—	—
	賃貸面積 (㎡)	—	—	—	—	—
	稼働率					
	2021年9月30日	—	—	—	—	—
	2021年3月31日	97.2%	100.0%	100.0%	—	—
	2020年9月30日	96.0%	100.0%	100.0%	—	—
	2020年3月31日	99.1%	100.0%	100.0%	—	—
	2019年9月30日	99.1%	100.0%	100.0%	—	—
	2019年3月31日	97.2%	100.0%	100.0%	—	—
2018年9月30日	97.9%	100.0%	100.0%	—	—	
2018年3月31日	97.9%	100.0%	100.0%	—	—	
2017年9月30日	97.9%	100.0%	100.0%	—	—	
2017年3月31日	97.0%	100.0%	100.0%	—	—	
損益情報	運用日数	-日	8日	123日	43日	180日
	①賃貸事業収益合計 (千円)					8,901,596
	賃貸事業収入					7,829,366
	その他賃貸事業収入					1,072,230
	②賃貸事業費用合計 (千円)					2,495,811
	管理委託費	(注4)	(注5)	(注6)	(注6)	693,617
	公租公課					729,881
	水道光熱費					543,389
	修繕費					247,928
	保険料					14,642
信託報酬・その他					266,351	
③NOI (=①-②) (千円)			24,811	24,811	6,405,784	
④減価償却費 (千円)			4,670	4,670	1,166,365	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	(注4)	(注5)	20,141	20,141	5,239,419	
⑥資本的支出 (千円)			—	—	628,486	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)			24,811	24,811	5,777,298	
参考情報	経費率 (=②/①)			14.5%	14.5%	28.0%
	2021年度固定資産税等年額 (千円)	(注4)	(注5)	—	—	—
	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1) 代官山アドレスディセ (準共有持分30%) は、2021年4月1日に売却済みです。

(注2) ユニクス伊奈 (準共有持分20%) は、2021年4月9日に売却済みです。

(注3) 阪急オアシス枚方出口店は、2021年8月2日に売却済みです。

(注4) 代官山アドレスディセ (準共有持分30%) の「損益情報」及び「参考情報」の数値は、

前記記載の代官山アドレスディセ (準共有持分30%) の該当箇所に含めて記載しています。

また、2020年12月1日に準共有持分40%を、2021年4月1日に準共有持分30%を売却し、当期末現在では

準共有持分30%を保有しているため、「売却物件合計」では、売却物件数に含めていません。

(注5) ユニクス伊奈 (準共有持分20%) の「損益情報」及び「参考情報」の数値は、

前記記載のユニクス伊奈 (準共有持分80%) の該当箇所に含めて記載しています。

また、2021年4月9日に準共有持分20%を売却し、当期末現在では準共有持分80%を保有しているため、

「売却物件合計」では、売却物件数に含めていません。

(注6) 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) 2021年9月期 決算短信

【参考情報】 借入金明細表

2021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	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 (注1) (注2) (%)	返済期限 (注3)	用途	摘要
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社群馬銀行 (注5)	500,000	—	500,000	—	0.550	2021年9月30日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2,600,000	—	2,600,000	—	0.485	2021年4月27日		
	株式会社あおぞら銀行	500,000	—	500,000	—				
	株式会社三菱UFJ銀行	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UFJ銀行 (注5)	600,000	—	600,000	—				
	株式会社日本政策投資銀行 (注5)	500,000	—	500,000	—				
	株式会社みずほ銀行 (注5)	400,000	—	400,000	—				
	みずほ信託銀行株式会社 (注5)	200,000	—	200,000	—				
	株式会社三井住友銀行	900,000	—	900,000	—	0.477	2021年4月30日		
	株式会社三井住友銀行	2,600,000	—	—	2,600,000	0.978	2022年2月10日		
	株式会社三菱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				
	株式会社日本政策投資銀行 (注5)	1,600,000	—	—	1,600,000				
	株式会社三井住友銀行	2,750,000	—	—	2,750,000	0.484	2022年1月31日		
株式会社三菱UFJ銀行 (注6)	1,250,000	—	—	1,250,000	0.603	2022年8月31日			
株式会社みずほ銀行 (注6)	800,000	—	—	800,000					
小計		19,000,000	—	7,200,000	11,800,000				
長 期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	4,600,000	—	—	4,600,000	1.366	2025年4月16日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.975	2023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				
	株式会社三菱UFJ銀行	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	2023年3月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	450,000	—	—	450,000	0.987	2023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	2023年3月31日		
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	1.110	2024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				
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	—	—	1,500,000	1.243	2025年4月16日		
	株式会社三菱UFJ銀行	400,000	—	—	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	450,000	—	—	450,000				
	株式会社日本政策投資銀行 (注5)	890,000	—	—	890,000	0.803	2024年9月30日		
	株式会社三井住友銀行	2,670,000	—	—	2,670,000	0.932	2026年4月21日		
	株式会社三菱UFJ銀行	890,000	—	—	890,000	0.888	2025年10月31日		
	株式会社日本政策投資銀行 (注5)	2,000,000	—	—	2,000,000	1.049	2027年1月31日		
	みずほ信託銀行株式会社 (注5)	1,000,000	—	—	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	—	—	1,500,000	0.772	2024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					



ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2021年9月期 決算短信

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率	返済期限	用途	摘要
		(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(注1) (注2) (%)			
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行 (注5)	600,000	—	—	600,000	0.696	2024年10月31日	(注4)	無担保 無保証
	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UFJ銀行 (注5)	500,000	—	—	500,000	0.903	2026年10月31日		
	株式会社三井住友銀行	500,000	—	—	500,000	1.033	2027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	2027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UFJ銀行 (注5)	500,000	—	—	500,000	0.670	2023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	2026年9月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行 (注5)	500,000	—	—	500,000	0.930	2027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	2028年9月29日		
	株式会社三井住友銀行	500,000	—	—	500,000	1.035	2027年10月3日		
	株式会社三菱UFJ銀行 (注5)	1,200,000	—	—	1,200,000	1.000	2028年2月10日		
	株式会社三井住友銀行	900,000	—	—	900,000	0.988	2027年4月30日		
	株式会社三井住友銀行	2,600,000	—	—	2,600,000	0.985	2027年4月30日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.902	2026年4月30日		
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.090	2028年4月30日		
	株式会社福岡銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.907	2026年5月31日		
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	—	—	1,500,000	0.999	2027年5月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行 (注5)	500,000	—	—	500,000	0.900			
	株式会社みずほ銀行	500,000	—	—	500,000	0.999			
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	—	—	500,000	0.999	2025年3月31日		
	日本生命保険相互会社	700,000	—	—	700,000	0.913			
	三井住友信託銀行株式会社	700,000	—	—	700,000	0.726			
	株式会社りそな銀行	500,000	—	—	500,000	0.676	2026年3月31日		
	株式会社あおぞら銀行	500,000	—	—	500,000	0.726			
	株式会社みずほ銀行	400,000	—	—	400,000	0.726			
	株式会社武蔵野銀行	400,000	—	—	400,000	0.676	2028年3月31日		
	株式会社三井住友銀行	1,850,000	—	—	1,850,000	0.910			
	株式会社三菱UFJ銀行	1,300,000	—	—	1,300,000	0.860			
	株式会社りそな銀行	650,000	—	—	650,000	0.460	2024年8月31日		
	株式会社あおぞら銀行	890,000	—	—	890,000	0.585	2026年8月31日		
	株式会社みずほ銀行	1,370,000	—	—	1,370,000	0.718	2028年3月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	820,000	—	—	820,000	0.550	2024年10月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,270,000	—	—	1,270,000	0.750	2028年1月31日		
	みずほ信託銀行株式会社 (注5)	650,000	—	—	650,000	0.670	2028年4月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行 (注5)	1,500,000	—	—	1,500,000	0.520	2026年10月31日		
株式会社三井住友銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.644				
株式会社みずほ銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.644				
みずほ信託銀行株式会社 (注5)	500,000	—	—	500,000	0.550				
株式会社りそな銀行	300,000	—	—	300,000	0.644	2029年10月31日			
株式会社日本政策投資銀行 (注5)	500,000	—	—	500,000	0.830				
株式会社群馬銀行	400,000	—	—	400,000	0.498				
株式会社武蔵野銀行 (注5)	400,000	—	—	400,000	0.478	2025年1月31日			
株式会社三井住友銀行	700,000	—	—	700,000	0.758	2028年9月30日			
株式会社あおぞら銀行	450,000	—	—	450,000	0.725	2029年1月31日			
株式会社三井住友銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	0.809	2030年1月31日			
株式会社三菱UFJ銀行	700,000	—	—	700,000					
三井住友信託銀行株式会社	500,000	—	—	500,000					
株式会社りそな銀行	450,000	—	—	450,000					
株式会社みずほ銀行	400,000	—	—	400,000					

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2021年9月期 決算短信

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率	返済期限	用途	摘要
		(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(注1) (注2) (%)	(注3)		
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行(注5)	1,500,000	—	—	1,500,000	0.888	2031年1月31日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2,400,000	—	—	2,400,000	0.535	2026年2月28日		
	株式会社三菱UFJ銀行	1,600,000	—	—	1,600,000				
	三井住友信託銀行株式会社	550,000	—	—	550,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	—	—	500,000				
	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	—	600,000	—	600,000	0.407	2025年4月30日		
	株式会社みずほ銀行	—	500,000	—	500,000				
	株式会社りそな銀行	—	400,000	—	400,000				
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	—	500,000	—	500,000	0.400	2025年4月30日		
	株式会社あおぞら銀行	—	500,000	—	500,000	0.461	2026年4月30日		
	みずほ信託銀行株式会社	—	200,000	—	200,000				
	株式会社三井住友銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	0.490	2026年10月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	—	400,000	—	400,000	0.475	2026年10月31日		
	株式会社三井住友銀行	—	1,600,000	—	1,600,000	0.548	2027年10月31日		
	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	—	300,000	—	300,000				
	株式会社りそな銀行	—	300,000	—	300,000				
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	—	600,000	—	600,000	0.525	2027年10月31日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	—	500,000	—	500,000	0.856	2031年4月30日		
	株式会社七十七銀行	—	500,000	—	500,000	0.426	2026年4月30日		
	株式会社武蔵野銀行(注5)	—	500,000	—	500,000	0.350	2026年4月30日		
	株式会社三井住友銀行	—	800,000	—	800,000	0.601	2028年4月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	—	700,000	—	700,000				
	みずほ信託銀行株式会社	—	600,000	—	600,000				
	株式会社あおぞら銀行	—	600,000	—	600,000				
	株式会社みずほ銀行	—	500,000	—	500,000				
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	—	500,000	—	500,000				
	住友生命保険相互会社(注5)	—	500,000	—	500,000	0.550	2028年4月30日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	—	300,000	—	300,000	0.824	2031年4月30日		
株式会社みずほ銀行	—	500,000	—	500,000	0.357	2024年4月30日			
株式会社三菱UFJ銀行(注5)	—	200,000	—	200,000	0.525	2027年10月31日			
株式会社あおぞら銀行	—	200,000	—	200,000	0.601	2028年4月30日			
株式会社群馬銀行(注5)	—	500,000	—	500,000	0.450	2026年9月30日			
小計	85,800,000	14,700,000	—	100,500,000					
合計	104,800,000	14,700,000	7,200,000	112,300,000					

(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) 借入金の返済方法は全て期日一括返済です。

(注4) 資金使途は、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) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。