

2019年3月期 決算短信 (REIT)

2019年5月16日

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

有価証券報告書提出予定日	2019年6月27日	分配金支払開始予定日	2019年6月17日
決算補足説明資料作成の有無	: 有		
決算説明会開催の有無	: 有 (機関投資家・アナリスト向け)		

1. 2019年3月期の運用、資産の状況 (2018年10月1日～2019年3月31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	%
2019年3月期	8,415	△1.9	3,884	1.8	3,284	2.6	3,283	2.7
2018年9月期	8,577	5.5	3,816	1.3	3,201	0.7	3,197	0.7

	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	%	%	%
2019年3月期	6,467	2.8	1.4	39.0
2018年9月期	6,298	2.7	1.4	37.3

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

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過 分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
2019年3月期	6,477	6,138	339	3,288	3,116	172	94.9	2.7
2018年9月期	6,299	6,299	0	3,198	3,198	0	100.0	2.7

(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。利益超過分配の概要については5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、2019年3月期は100.1%となります。

(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
2019年3月期	237,845	116,505	49.0	229,477
2018年9月期	238,490	116,729	48.9	229,918

(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
2019年3月期	8,008	△4,765	△3,198	19,448
2018年9月期	4,714	△8,239	3,808	19,402

2. 2019年9月期（2019年4月1日～2019年9月30日）及び2020年3月期（2019年10月1日～2020年3月31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
2019年9月期	8,586	2.0	3,876	△0.2	3,285	0.0	3,284	0.0	6,470	10	6,480
2020年3月期	8,298	△3.4	3,809	△1.7	3,226	△1.8	3,226	△1.8	6,354	10	6,364

（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）

（2019年9月期） 6,470円 （2020年3月期） 6,354円

（注）1口当たり分配金は、本書の日付現在の発行済投資口の総口数507,700口により算出しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） 2019年3月期 507,700口 2018年9月期 507,700口
- ② 期末自己投資口数 2019年3月期 0口 2018年9月期 0口

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

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は10ページ「2019年9月期及び2020年3月期の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	3
(1) 運用方針	3
(2) 運用状況	3
(3) 投資リスク	12
3. 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	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	33
4. 役員の異動	34
(1) 本投資法人の役員	34
(2) 本資産運用会社の役員	34
5. 参考情報	35
(1) 投資状況	35
(2) 投資資産	36
(3) 主要なテナントの概要	56
【参考情報】 個別物件の収益状況	58
【参考情報】 借入金明細表	64

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年12月27日提出）における「投資法人の仕組み」から、以下に記載する三井住友ファイナンス&リース株式会社とのサポート契約の覚書締結の決定以外に、本書の日付現在の「投資法人の仕組み」に重要な変更はありません。

サポート会社の1社である三井住友ファイナンス&リース株式会社（以下「SMFL」といいます。）が、同社の不動産リース事業の一部をSMFLみらいパートナーズ株式会社（以下「SMFLみらいパートナーズ」といいます。）へ吸収分割により承継させたことを受け、ケネディクス商業リート投資法人及びケネディクス不動産投資顧問株式会社は、2019年5月16日付で、SMFLとの間で締結している2014年11月17日付サポート契約におけるサポート業務の一部（具体的には、SPCブリッジに対する資金調達手段の提供及び人材確保への協力等の業務以外の業務）をSMFLからSMFLみらいパートナーズに承継させるための覚書の締結を決定しました。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（2018年12月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

(当期の概況)

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、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（2019年3月31日）現在での発行済投資口の総口数は507,700口となっています。

本投資法人は、ケネディクス株式会社の理念と人材を受け継ぐ本資産運用会社とその資産運用を委託し、生活密着型商業施設（注）への重点投資を通じて、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

当期における日本の経済状況は、企業業績の改善及び設備投資の増加が継続したことや、継続的な雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の持ち直しを受ける一方で2018年夏の自然災害による個人消費の落ち込みが解消され、緩やかな回復基調が続きました。実質GDP成長率は2018年7～9月期に一旦マイナス成長となりましたが、2018年10～12月期には再びプラス成長となりました。

金融環境については、米中貿易摩擦やEU圏内の動向等、グローバルマーケットでの事象から不安定な状況が続いています。日本における金利の動向につきましては、日本銀行の金融緩和政策の継続、利上げが警戒されていた米国金融当局における緩和スタンスへの政策転換、不安定なグローバルマーケット等を背景に、金利水準は引き続き低位安定した展開となっています。

このような金融環境の中、不動産売買市場においては、引き続き国内外の投資家による旺盛な投資需要があり、不動産の取引価格については上昇基調を継続しています。また、不動産賃貸市場も好調を維持していることや一般株式市場が不安定な中でJ-REITのディフェンシブ性が評価されたことから、J-REIT市場は底堅い推移となりました。

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1物件（武蔵嵐山配送センター（準共有持分90%）：取得価格（注1）3,879百万円）を取得し、2物件（ソラプラザ（準共有持分49%）：譲渡価格（注2）2,930百万円・取得価格2,802百万円（注3）、グルメシティ千葉中央店：譲渡価格800百万円・取得価格760百万円）を譲渡しました。

その結果、当期末（2019年3月31日）現在におけるポートフォリオは、合計53物件（取得価格の総額213,214百万円）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。

（注3）当初取得した全体の取得価格は、5,720百万円であり、その準共有持分49%相当を記載しています。

(B) 保有資産の管理運用

本投資法人は、当期末（2019年3月31日）現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント（以下「PM」ということがあります。）業務を本資産運用会社に一括委託しています。アセットマネジメント（以下「AM」ということがあります。）業務及びプロパティ・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、変動賃料の導入による賃料のアップサイド（注1）を追求することにより、安定性と成長性の両方を追求するポートフォリオの構築を目指しています。

当期末（2019年3月31日）現在、ポートフォリオ全体で99.2%の稼働率となるなど、良好な稼働状況で運営されており、また、保有している商業施設及び物流施設のエンドテナント数（注2）は511件とテナント分散が図られたポートフォリオとなっています。

（注1）「アップサイド」とは、賃料やキャッシュ・フロー等の増額をいいます。具体的な状況によっては増額の実現可能性がない場合もあり、また、本投資法人によるアップサイドの追求は、本投資法人の目標に過ぎず、実際に増額されることを保証又は約束するものではありません。

（注2）「エンドテナント数」は、マスターリース会社が貸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貸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。

（借入れの状況）

当期においては、既存借入れの借換えを目的とした借入れ（8,400百万円）を行い、当期末（2019年3月31日）現在の借入金残高は99,100百万円、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106,100百万円となりました。また、借入極度額総額2,000百万円のコミットメントライン契約が2019年3月31日に契約期間満了となることに伴い、2019年4月1日に契約期間が開始するコミットメントライン契約を2019年3月27日付で再設定し、さらに2019年4月1日に契約期間が開始する借入極度額1,000百万円のコミットメントライン契約を新たに2019年3月27日付で設定しました。

資金の借入れに際しては、財務戦略上の機動性及び柔軟性及び平均借入コストのバランスを図りつつ、返済期限の分散化と長期化を図りました。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（2019年3月31日）現在の借入金及び投資法人債の平均残存年数は4.9年、加重平均金利は1.02%、長期負債比率（注1）は97.4%、LTV（注2）は44.6%となりました。

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

（注2）LTV＝（借入金残高＋投資法人債残高）÷総資産額

（格付けの状況）

当期末（2019年3月31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：安定的）
	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2018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	2018年10月9日から2020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8,415百万円、営業利益3,884百万円、経常利益3,284百万円、当期純利益3,283百万円となりました。

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3,116,262,600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6,138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。）172,110,300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339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、6,477円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金339円）となりました。

(次期の見通し)

① 今後の運用見通し

今後の日本経済は、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、米国政権の政策運営や米中貿易摩擦の動向等、海外経済・政治を巡る不確実性に留意が必要な環境と考えられます。また、国内においても米中貿易摩擦の国内景気への影響、日本銀行の金融緩和政策に対するスタンスの動向等、様々な事象に留意が必要と考えられます。

小売環境については、消費者の多様化した嗜好に対応した食品スーパー、ドラッグストア等の専門店が好調を維持することが期待されます。また、昨今、IT技術の進展を背景にインターネット通販（Eコマース、電子商取引）が個人消費の一定割合を占めるようになってきていますが、このような小売環境に対応すべく小売事業者がインターネットを通じた販売事業者と提携したりインターネットで注文された商品を商業施設から配送したりする体制を構築する等、実店舗とインターネットの融合が進んでいくことも期待されます。一方、予定されている消費増税の影響につきましては留意が必要と考えられます。

不動産売買市場においては、今後も日本銀行の金融緩和政策による良好な資金調達環境を背景に、活発な不動産取引が継続していくことが見込まれます。一方で、銀行の不動産業向け融資残高は過去最高水準に達しており、銀行の不動産業向け融資に対する姿勢の変化には特に注視する必要があると思われま

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1）並びにサポート会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社（以下「SMFL」といいます。）、SMFLみらいパートナーズ株式会社（以下「SMFLみらいパートナーズ」といいます。）（注2）、日本商業開発株式会社、株式会社ピーアンドディコンサルティング及び伊藤忠商事株式会社から幅広いサポートを受け、多様なパイプラインによる外部成長機会を最大限に活用した成長戦略を推進します。

資産の取得にあたっては、施設としての魅力、立地の状況、収益性、テナント構成の要素を中心とした総合的判断により、競争優位性があり、中長期的に安定した賃料収入の確保及び資産価値の向上が期待される商業施設を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並びにマーケット動向を踏まえた将来的な収益見通し及び資産価値の増減等を総合的に勘案し、ポートフォリオにおける当該運用物件の存在意義を判断して決定します。

（注1）「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。

（注2）SMFLが、同社の不動産リース事業の一部をSMFLみらいパートナーズへ吸収分割により承継させたことを受け、本投資法人及び本資産運用会社は、2019年5月16日付で、SMFLとの間で締結している2014年11月17日付サポート契約におけるサポート業務の一部（具体的には、SPCブリッジに対する資金調達手段の提供及び人材確保への協力等の業務以外の業務）をSMFLからSMFLみらいパートナーズに承継させるための覚書の締結を決定しました。

(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による来店客ニーズの把握を行い、テナント及び来店客の満足度向上に向けた課題点の発見を図ります。発見した課題点を基に、ケネディクス・グループの商業施設におけるリソース及びノウハウを最大限に活用し、資本的支出（以下「CAPEX」ということがあります。）の有効活用、テナント構成の最適化、建物増築による資産価値向上の実現及びコスト削減といったソリューションを実行し、テナント満足度の向上及びノウハウの蓄積を目指します。

商業施設マネジメントによる内部成長の追求

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

i. CAPEXの有効活用

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

ii. テナント構成の最適化

本投資法人は、積極的に魅力的な新規テナントの誘致・入替え等、最適なテナント構成を構築することにより、集客力を向上させ、収益の安定化と収益力の向上を目指します。

iii. 建物増築による資産価値向上の実現

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

（注）「未消化容積」とは、各施設に建築基準法（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、以下の不動産及び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3)	鑑定評価額 (百万円) (注5)	取得年月日
L-1	L	座間配送センター (注4)	神奈川県 座間市	非開示 (注2)	1,400	1,640	2019年4月5日
L-2	L	追浜配送センター (注4)	神奈川県 横須賀市	非開示 (注2)	1,300	1,570	2019年4月5日
L-4	L	横浜上郷配送センター	神奈川県 横浜市	非開示 (注2)	790	840	2019年4月11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L（物流施設）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。

(注3) 「取得価格」には、取得資産に係る不動産売買契約及び信託受益権売買契約に記載された不動産及び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。）を記載しています。

(注4) 取得資産に係る不動産売買契約及び信託受益権売買契約のうちL-1及びL-2については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。

(注5) 物件番号L-1及びL-2については2019年3月31日時点、L-4については2019年2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)	譲渡年月日
R-7	都市駅前型	ソラプラザ (準共有持分51%)	宮城県仙台市 青葉区	合同会社KRF80	3,049	2019年4月5日

(注) 「譲渡価格」には、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。）を記載しています。

また、本投資法人は、2019年5月16日付で、以下の不動産信託受益権の譲渡に係る信託受益権売買契約を締結しました。

物件番号	物件タイプ	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡予定価格 (百万円) (注2)	譲渡予定年月日
0-8	SS	ウエルシア岸和田加 守店（底地）（注1）	大阪府岸和田 市	日本商業開発 株式会社	560	2019年10月31日

(注1) 本物件に係る信託受益権売買契約（以下本（注1）において、「本契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本契約においては、当事者のいずれかが本契約の条項に違反（表明保証事項が真実でないことを含みますが、軽微な違反は除きます。）し、かかる違反により本契約の目的を達成することができない場合は、本契約に別途定める場合を除き、その相手方は違反当事者へ催告の上、本契約を解除することができることとされており、本契約が解除された場合には、契約解除に伴う損害賠償として違反当事者が相手方へ支払う違約金は、売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の20%相当額とする旨が定められています。ただし、本契約に基づく譲渡予定資産の売買では、本投資法人は売主であり、本契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないことから、上記の違約金の負担が生じる可能性は低く、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は判断しています。

(注2) 「譲渡予定価格」には、譲渡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。）を記載しています。

② 運用状況（業績）の見通し

2019年9月期（2019年4月1日～2019年9月30日）及び2020年3月期（2019年10月1日～2020年3月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

2019年9月期（2019年4月1日～2019年9月30日）

営業収益	8,586百万円
営業利益	3,876百万円
経常利益	3,285百万円
当期純利益	3,284百万円
1口当たり分配金	6,480円
うち利益超過分配金	10円

2020年3月期（2019年10月1日～2020年3月31日）

営業収益	8,298百万円
営業利益	3,809百万円
経常利益	3,226百万円
当期純利益	3,226百万円
1口当たり分配金	6,364円
うち利益超過分配金	10円

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「2019年9月期及び2020年3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。

2019年9月期及び2020年3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"> 2019年9月期（第9期）（2019年4月1日～2019年9月30日）（183日） 2020年3月期（第10期）（2019年10月1日～2020年3月31日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2019年9月期の運用状況の予想にあたっては、2019年3月31日現在本投資法人が保有する不動産信託受益権（合計53物件）に、2019年4月5日付で取得した座間配送センター及び追浜配送センター、2019年4月11日付で取得した横浜上郷配送センターを加え、2019年4月5日付で譲渡したソラプラザ（準共有持分51%）を除いた不動産及び不動産信託受益権合計55物件（期末時点）を前提としています。また、2020年3月期の運用状況の予想にあたっては、2019年9月期末時点の前提となる55物件から、2019年10月31日付で譲渡予定であるウエルシア岸和田加守店（底地）を除く54物件（期末時点）を前提としています。 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。 実際には新規物件の取得又は既取得資産を含む保有物件の処分等により変動が生じる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、上記「運用資産」に記載の譲渡の影響に加え、2019年3月31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。 ソラプラザの譲渡による不動産等売却益については、2019年9月期に200百万円見込んでいます。 ウエルシア岸和田加守店（底地）の譲渡による不動産等売却益については、2020年3月期に56百万円見込んでいます。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、賃貸借契約に基づき想定されるリーシングコスト等、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2019年9月期に1,012百万円、2020年3月期に1,011百万円を想定しています。 ・公租公課（固定資産税及び都市計画税等（以下「固都税等」といいます。））については、2019年9月期に701百万円、2020年3月期に697百万円を想定しています。なお、2019年1月1日以降に取得した物件については、不動産信託受益権の売買にあたり固都税等を前所有者と精算し、当該精算金相当額が取得原価に算入される等の理由により、2020年9月期以降に費用計上される見込みです。 ・修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用の償却額として、2019年9月期及び2020年3月期に19百万円を見込んでいます。なお、新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用については、3年で定額法により償却することを前提としています。 ・支払利息及び有利子負債に関連する費用として2019年9月期に566百万円、2020年3月期に563百万円を見込んでいます。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、99,100百万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。 ・2019年9月期末及び2020年3月期末のLTV（小数第2位を四捨五入）は、それぞれ約44.5%程度となる見込みです。 ・LTVの算出に当たっては、次の式を使用しています。 $LTV = (\text{借入金残高} + \text{投資法人債残高}) \div \text{総資産額}$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みである投資口数507,700口を前提とし、2020年3月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・2019年9月期及び2020年3月期において、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響がない前提で算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・サニー野間店の事業用定期借地契約及び始期付土地賃貸借契約に係る期間（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。 ・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、2019年9月期及び2020年3月期に、それぞれ1口当たり10円の利益超過分配を行うことを想定しています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2018年12月27日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,582,764	7,475,785
信託現金及び信託預金	13,710,471	13,647,110
営業未収入金	247,664	213,214
前払費用	151,397	31,307
未収消費税等	175,068	—
その他	4,618	9,788
流動資産合計	21,871,984	21,377,208
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	57,984,991	59,140,856
減価償却累計額	△4,955,253	△5,692,853
信託建物（純額）	※1 53,029,737	※1 53,448,003
信託構築物	2,872,268	2,999,320
減価償却累計額	△304,244	△359,296
信託構築物（純額）	※1 2,568,023	※1 2,640,023
信託機械及び装置	214,971	250,568
減価償却累計額	△28,383	△30,701
信託機械及び装置（純額）	186,587	219,866
信託工具、器具及び備品	96,472	93,286
減価償却累計額	△26,501	△31,649
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 69,971	※1 61,636
信託土地	※1 155,092,322	※1 154,566,718
信託建設仮勘定	378	—
有形固定資産合計	210,947,020	210,936,249
無形固定資産		
信託借地権	4,320,740	4,316,761
その他	5,103	6,282
無形固定資産合計	4,325,844	4,323,044
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	60,256	60,256
長期前払費用	840,462	891,506
長期預け金	157,110	157,110
その他	142,159	2,194
投資その他の資産合計	1,209,988	1,121,066
固定資産合計	216,482,854	216,380,360
繰延資産		
創立費	10,160	5,121
投資法人債発行費	47,759	44,044
投資口交付費	77,413	38,506
繰延資産合計	135,333	87,672
資産合計	238,490,172	237,845,241

(単位：千円)

	前期 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,118,827	715,187
短期借入金	2,750,000	2,750,000
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	13,350,000
未払金	367,074	476,092
未払費用	26,751	27,020
未払法人税等	3,434	1,018
未払消費税等	52,088	183,075
前受金	1,163,601	1,154,552
預り金	77,211	82,992
流動負債合計	17,558,988	18,739,939
固定負債		
投資法人債	7,000,000	7,000,000
長期借入金	84,350,000	83,000,000
信託預り敷金及び保証金	※1 12,797,802	※1 12,376,878
資産除去債務	23,778	23,927
その他	30,024	198,926
固定負債合計	104,201,604	102,599,732
負債合計	121,760,593	121,339,671
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	113,399,022	113,399,022
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △9,754	※3 △9,754
出資総額控除額合計	△9,754	△9,754
出資総額(純額)	113,389,267	113,389,267
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,198,151	3,283,881
剰余金合計	3,198,151	3,283,881
投資主資本合計	116,587,418	116,673,148
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	142,159	△167,579
評価・換算差額等合計	142,159	△167,579
純資産合計	※4 116,729,578	※4 116,505,569
負債純資産合計	238,490,172	237,845,241

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年 4月 1日 至 2018年 9月30日)	当期 (自 2018年10月 1日 至 2019年 3月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,066,950	※1 7,068,551
その他貸貸事業収入	※1 1,298,047	※1 1,128,554
不動産等売却益	※2 212,130	※2 218,061
営業収益合計	8,577,129	8,415,167
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,984,558	※1 3,733,705
資産運用報酬	638,549	661,991
資産保管手数料	9,463	9,722
一般事務委託手数料	29,733	30,601
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	93,385	89,835
営業費用合計	4,760,189	4,530,355
営業利益	3,816,939	3,884,811
営業外収益		
受取利息	61	61
未払分配金除斥益	—	1,160
還付加算金	—	567
営業外収益合計	61	1,789
営業外費用		
支払利息	434,188	441,044
投資法人債利息	18,540	19,653
融資関連費用	92,203	93,482
創立費償却	5,066	5,038
投資法人債発行費償却	3,714	3,714
投資口交付費償却	61,990	38,906
営業外費用合計	615,704	601,840
経常利益	3,201,296	3,284,760
税引前当期純利益	3,201,296	3,284,760
法人税、住民税及び事業税	3,443	1,027
法人税等合計	3,443	1,027
当期純利益	3,197,852	3,283,732
前期繰越利益	299	149
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	3,198,151	3,283,881

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)

(単位：千円)

	投資主資本						投資主資本 合計
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計	
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計					
当期首残高	113,399,022	△9,754	△9,754	113,389,267	3,175,962	3,175,962	116,565,229
当期変動額							
剰余金の配当					△3,175,663	△3,175,663	△3,175,663
当期純利益					3,197,852	3,197,852	3,197,852
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	—	—	—	—	22,188	22,188	22,188
当期末残高	※1 113,399,022	△9,754	△9,754	113,389,267	3,198,151	3,198,151	116,587,418

	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	19,879	19,879	116,585,108
当期変動額			
剰余金の配当			△3,175,663
当期純利益			3,197,852
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	122,280	122,280	122,280
当期変動額合計	122,280	122,280	144,469
当期末残高	142,159	142,159	116,729,578

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2019年3月期 決算短信

当期（自 2018年10月1日 至 2019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	113,399,022	△9,754	△9,754	113,389,267	3,198,151	3,198,151	116,587,418
当期変動額							
剰余金の配当					△3,198,002	△3,198,002	△3,198,002
当期純利益					3,283,732	3,283,732	3,283,732
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	—	—	—	—	85,730	85,730	85,730
当期末残高	※1 113,399,022	△9,754	△9,754	113,389,267	3,283,881	3,283,881	116,673,148

	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	142,159	142,159	116,729,578
当期変動額			
剰余金の配当			△3,198,002
当期純利益			3,283,732
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△309,739	△309,739	△309,739
当期変動額合計	△309,739	△309,739	△224,009
当期末残高	△167,579	△167,579	116,505,569

(4) 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前期 自 2018年 4月 1日 至 2018年 9月30日	当期 自 2018年10月 1日 至 2019年 3月31日
I 当期末処分利益	3,198,151,440円	3,283,881,662円
II 利益超過分配金加算額	－円	172,110,300円
うち一時差異等調整引当額	－円	172,110,300円
III 分配金の額	3,198,002,300円	3,288,372,900円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,299円)	(6,477円)
うち利益分配金	3,198,002,300円	3,116,262,600円
(うち1口当たり利益分配金)	(6,299円)	(6,138円)
うち一時差異等調整引当額	－円	172,110,300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))	(－円)	(339円)
IV 次期繰越利益	149,140円	167,619,062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、当期末処分利益の概ね全額である3,198,002,300円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、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3,116,262,600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(投資法人の計算に関する規則第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172,110,300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 (自 2018年 4月 1日 至 2018年 9月30日)	当期 (自 2018年10月 1日 至 2019年 3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,201,296	3,284,760
減価償却費	972,385	991,733
創立費償却	5,066	5,038
投資法人債発行費償却	3,714	3,714
投資口交付費償却	61,990	38,906
受取利息	△61	△61
支払利息	452,729	460,697
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△16,596	34,449
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△175,068	175,068
前払費用の増減額 (△は増加)	△99,609	120,089
営業未払金の増減額 (△は減少)	162,653	△193,175
未払金の増減額 (△は減少)	7,007	67,472
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△260,071	130,986
前受金の増減額 (△は減少)	42,169	△9,048
預り金の増減額 (△は減少)	△39,832	5,781
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△60,278	△51,043
信託有形固定資産の売却による減少額	907,424	3,462,719
その他	△2,207	△55,494
小計	5,162,711	8,472,596
利息の受取額	61	61
利息の支払額	△444,535	△460,401
法人税等の支払額	△3,650	△3,443
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,714,587	8,008,812
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△8,461,827	△4,619,028
無形固定資産の取得による支出	△2,307	△2,039
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△515,495	△582,124
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	524,895	222,061
使途制限付信託預金の払出による収入	215,676	215,676
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,239,058	△4,765,454
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	2,750,000
短期借入金の返済による支出	△10,170,000	△2,750,000
長期借入れによる収入	15,170,000	5,650,000
長期借入金の返済による支出	—	△5,650,000
投資法人債の発行による収入	1,983,922	—
分配金の支払額	△3,175,454	△3,198,020
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,808,468	△3,198,020
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	283,996	45,336
現金及び現金同等物の期首残高	19,118,825	19,402,822
現金及び現金同等物の期末残高	※1 19,402,822	※1 19,448,158

(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) 創立費 定額法（5年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p> <p>(3) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は39,223千円、当期は18,448千円です。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>③ 信託借地権</p> <p>④ 信託差入敷金及び保証金</p> <p>⑤ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
----------------------------	---

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自 2018年4月1日 至 2018年9月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年10月1日 至 2019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	4,569
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	167,541

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 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
信託建物	2,688,066千円	2,715,656千円
信託構築物	47,581千円	45,989千円
信託工具、器具及び備品	1,757千円	2,970千円
信託土地	7,811,297千円	7,811,297千円
合計	10,548,702千円	10,575,913千円

担保を付している債務は、以下のとおりです。

	前期 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
信託預り敷金及び保証金	2,577,920千円	2,355,246千円
合計	2,577,920千円	2,355,246千円

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 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
コミットメントライン契約の総額	2,000,000千円	2,000,000千円
借入実行残高	—	—
差引額	2,000,000千円	2,000,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

前期 (2018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	9,754	9,754	—	—	9,754	—
合計		9,754	9,754	—	—	9,754	—

2. 戻入れの具体的な方法

	戻入れの具体的な方法
信託建物、信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期 (2019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	9,754	9,754	—	—	9,754	—
合計		9,754	9,754	—	—	9,754	—

2. 戻入れの具体的な方法

	戻入れの具体的な方法
信託建物、信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

※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 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31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 2018年 4月 1日 至 2018年 9月30日)	当期 (自 2018年10月 1日 至 2019年 3月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	5,807,967	5,813,708
地代収入	929,815	929,592
共益費収入	329,167	325,250
計	7,066,950	7,068,551
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	204,954	197,311
水道光熱費収入	710,167	597,255
その他収入	382,926	333,986
計	1,298,047	1,128,554
不動産賃貸事業収益合計	8,364,998	8,197,106
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	847,105	833,594
水道光熱費	682,433	598,956
公租公課	690,135	690,559
修繕費	339,258	200,684
保険料	13,191	13,078
信託報酬	22,846	22,900
減価償却費	971,850	990,872
その他賃貸事業費用	417,737	383,060
不動産賃貸事業費用合計	3,984,558	3,733,705
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,380,440	4,463,400

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)

(単位：千円)

ケーズデンキ中川富田店 (底地)

不動産等売却収入	1,128,000
不動産等売却原価	907,424
その他売却費用	8,444
不動産等売却益	212,130

当期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

(単位：千円)

ソララプラザ (準共有持分49%)

不動産等売却収入	2,930,200
不動産等売却原価	2,730,981
その他売却費用	19,690
不動産等売却益	179,528

(単位：千円)

グルメシティ千葉中央店

不動産等売却収入	800,000
不動産等売却原価	731,737
その他売却費用	29,729
不動産等売却益	38,532

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (自 2018年 4月 1日 至 2018年 9月30日)	当期 (自 2018年10月 1日 至 2019年 3月31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	507,700口	507,700口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前期 (自 2018年 4月 1日 至 2018年 9月30日)	当期 (自 2018年10月 1日 至 2019年 3月31日)
現金及び預金	7,582,764千円	7,475,785千円
信託現金及び信託預金	13,710,471千円	13,647,110千円
使途制限付信託預金 (注)	△1,890,414千円	△1,674,737千円
現金及び現金同等物	19,402,822千円	19,448,158千円

(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 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
1年内	10,500千円	10,500千円
1年超	183,298千円	178,048千円
合計	193,798千円	188,548千円

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 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
1年内	9,188,950千円	8,902,131千円
1年超	59,957,431千円	55,971,359千円
合計	69,146,381千円	64,873,490千円

(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8期末（2019年3月31日）後9年6ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第8期末（2019年3月31日）後9年1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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（2018年9月30日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、下表には含まれていません。（注2）参照

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,582,764	7,582,764	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,710,471	13,710,471	—
資産計	21,293,236	21,293,236	—
(1) 短期借入金	2,750,000	2,750,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	11,985,151	△14,848
(3) 投資法人債	7,000,000	6,951,700	△48,300
(4) 長期借入金	84,350,000	84,172,853	△177,146
(5) 信託預り敷金及び保証金	2,383,685	2,376,485	△7,199
負債計	108,483,685	108,236,191	△247,493
デリバティブ取引	142,159	142,159	—

当期（2019年3月31日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、下表には含まれていません。（注2）参照

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,475,785	7,475,785	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,647,110	13,647,110	—
資産計	21,122,896	21,122,896	—
(1) 短期借入金	2,750,000	2,750,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	13,350,000	13,361,605	11,605
(3) 投資法人債	7,000,000	7,023,800	23,800
(4) 長期借入金	83,000,000	83,539,962	539,962
(5) 信託預り敷金及び保証金	2,132,211	2,131,966	△245
負債計	108,232,211	108,807,334	575,122
デリバティブ取引	△167,579	△167,579	—

※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

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(5) 信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

前期 (2018年9月30日) (単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金 (※)	10,414,116
合計	10,414,116

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

当期 (2019年3月31日) (単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金 (※)	10,244,667
合計	10,244,667

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2018年9月30日) (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	7,582,764	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,710,471	—	—	—	—	—
合計	21,293,236	—	—	—	—	—

当期 (2019年3月31日) (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	7,475,785	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,647,110	—	—	—	—	—
合計	21,122,896	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2018年9月30日) (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,750,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	2,000,000	—	5,000,000
長期借入金	12,000,000	7,000,000	13,300,000	9,050,000	7,500,000	47,500,000
信託預り敷金及び保証金	435,430	435,430	435,430	435,430	13,995	96,798
合計	15,185,430	7,435,430	13,735,430	11,485,430	7,513,995	52,596,798

当期 (2019年3月31日) (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,750,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,000,000	1,000,000	—	5,000,000
長期借入金	13,350,000	7,000,000	13,300,000	9,050,000	7,500,000	46,150,000
信託預り敷金及び保証金	435,430	435,430	435,430	224,712	13,995	89,801
合計	16,535,430	7,435,430	14,735,430	10,274,712	7,513,995	51,239,801

(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 (2018年9月30日) 及び当期 (2019年3月31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 (2018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	26,690,000	25,360,000	142,159	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	44,550,000	38,900,000	※	—
合計			71,240,000	64,260,000	142,159	

※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 (2019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	32,340,000	31,010,000	△167,579	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	38,900,000	31,900,000	※	—
合計			71,240,000	62,910,000	△167,579	

※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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)及び当期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)及び当期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)及び当期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)及び当期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31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 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	210千円	20千円
信託借地権償却額	9,216千円	10,473千円
減価償却超過額	3,317千円	3,770千円
資産除去債務	7,511千円	7,558千円
繰延ヘッジ損益	－千円	52,938千円
繰延税金資産合計	20,256千円	74,761千円
評価性引当額	△20,256千円	△74,761千円
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 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
法定実効税率	34.59%	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.55%	△31.54%
その他	0.07%	0.06%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11%	0.03%

(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 2018年 4月 1日 至 2018年 9月30日)	当期 (自 2018年10月 1日 至 2019年 3月31日)
期首残高	23,629千円	23,778千円
時の経過による調整額	148千円	149千円
期末残高	23,778千円	23,927千円

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期 (自 2018年4月1日 至 2018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。

当期（自 2018年10月1日 至 2019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。

(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 2018年 4月 1日 至 2018年 9月30日)	当期 (自 2018年10月 1日 至 2019年 3月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	208,376,323	215,270,828
期中増減額	6,894,504	△15,093
期末残高	215,270,828	215,255,734
期末時価	229,504,000	229,995,800

(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(7,961,786千円)、主な減少額は不動産信託受益権1物件の売却(907,424千円)及び減価償却費(971,702千円)です。当期の主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得(3,951,173千円)、主な減少額は不動産信託受益権2物件の売却(3,462,719千円)及び減価償却費(990,722千円)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、ソララプラザの前期の期末時価については、2018年11月14日に締結した信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買金額(5,980,000千円)に基づいています。また、ソララプラザ(準共有持分51%)の当期の期末時価については、2018年11月14日に締結した信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買金額(3,049,800千円)、ウエルシア岸和田加守店(底地)の当期の期末時価については、2019年5月16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(560,000千円)に基づいています。

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (自 2018年 4月 1日 至 2018年 9月30日)	当期 (自 2018年10月 1日 至 2019年 3月31日)
1口当たり純資産額	229,918円	229,477円
1口当たり当期純利益	6,298円	6,467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 2018年 4月 1日 至 2018年 9月30日)	当期 (自 2018年10月 1日 至 2019年 3月31日)
当期純利益 (千円)	3,197,852	3,283,732
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)	3,197,852	3,283,732
期中平均投資口数 (口)	507,700	507,700

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

〔開示の省略〕

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立から当期末（2019年3月31日）までの増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年10月3日	私募設立	750	750	150	150	(注1)
2015年2月9日	公募増資	254,250	255,000	56,430	56,580	(注2)
2015年3月11日	第三者割当増資	5,750	260,750	1,276	57,857	(注3)
2015年10月1日	公募増資	88,750	349,500	18,547	76,404	(注4)
2015年10月21日	第三者割当増資	5,750	355,250	1,201	77,606	(注5)
2016年4月20日	公募増資	64,000	419,250	15,856	93,463	(注6)
2016年5月18日	第三者割当増資	3,200	422,450	792	94,256	(注7)
2017年4月18日	公募増資	81,250	503,700	18,244	112,500	(注8)
2017年5月17日	第三者割当増資	4,000	507,700	898	113,399	(注9)

(注1) 1口当たり発行価格200,000円で本投資法人を設立しました。

(注2) 1口当たり発行価格230,000円（発行価額221,950円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額221,950円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格216,543円（発行価額208,991円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額208,991円にて、借入金の返済資金等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格256,717円（発行価額247,764円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額247,764円にて、借入金の返済資金等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格232,537円（発行価額224,547円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価額224,547円にて、借入金の返済資金等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員

有価証券報告書(2018年12月27日提出)における「役員の状態」から異動はありません。

(2) 本資産運用会社の役員

以下のとおり、監査役の就任がありました。

新任監査役(非常勤) 松本 一夫(2019年3月26日付)

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	第7期 2018年9月30日現在		第8期 2019年3月31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	91,497	38.4	90,678	38.1
		大阪圏	44,735	18.8	44,662	18.8
		名古屋圏	21,142	8.9	21,068	8.9
		福岡圏	8,052	3.4	8,011	3.4
		政令指定都市・ 中核市等	49,842	20.9	46,890	19.7
	その他 商業施設	—	—	—	—	
	物流施設	首都圏	—	—	3,945	1.7
信託不動産合計			215,270	90.3	215,255	90.5
預金その他の資産			23,219	9.7	22,589	9.5
資産総額計			238,490	100.0	237,845	100.0

	第7期 2018年9月30日現在		第8期 2019年3月31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)	121,760	51.1	121,339	51.0
純資産総額 (注4)	116,729	48.9	116,505	49.0
資産総額計	238,490	100.0	237,845	100.0

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

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

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

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

(2) 投資資産

① 不動産等組入資産明細

2019年3月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権をいいます。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、以下のとおりです。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地 (注2)	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	取得 価格 (百万円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)
T-1	CSC	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市村上南一丁目3番地1他	信託受益権	14,866	15,000	14,848	7.0
T-2	都市駅前型	MONA新浦安	千葉県浦安市入船一丁目5番1号	信託受益権	8,782	9,760	8,063	3.8
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	5,776	6,810	5,850	2.7
T-4	都市駅前型	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区代官山町17番6号	信託受益権	5,394	6,440	5,390	2.5
T-5	NSC	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町学園二丁目188番地1	信託受益権	4,429	5,230	4,470	2.1
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	3,941	4,350	4,000	1.9
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	3,561	3,840	3,600	1.7
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	2,501	2,750	2,586	1.2
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	5,540	4,815	2.3
T-10	SS	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	神奈川県藤沢市葛原字滝谷戸1695番3	信託受益権	3,210	3,500	3,169	1.5
T-11	NSC	ユニクス上里（底地）	埼玉県児玉郡上里町大字七本木字古新田西2272番1	信託受益権	3,043	3,050	3,000	1.4
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	1,780	1,700	0.8
T-13	SM	いなげや横浜南本宿店（底地）	神奈川県横浜市旭区南本宿町31番1	信託受益権	1,462	1,410	1,442	0.7
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	3,392	3,810	3,360	1.6
T-16	SS	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台一丁目38番地1	信託受益権	1,764	1,890	1,724	0.8
T-17	SM	ライフ亀戸店	東京都江東区亀戸九丁目24番17号	信託受益権	1,491	1,520	1,450	0.7
T-18	NSC	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	神奈川県横浜市戸塚区深谷町1051番1	信託受益権	4,228	4,320	4,170	2.0
T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市習志野台八丁目58番1号	信託受益権	3,417	3,510	3,416	1.6
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	3,110	3,210	3,097	1.5
T-21	SS	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区中根一丁目14番18号	信託受益権	2,982	2,830	2,820	1.3
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	1,875	1,970	1,880	0.9
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	1,280	1,350	1,263	0.6
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	3,548	3,410	3,400	1.6
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	8,305	9,380	8,389	3.9
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	3,150	2,685	1.3
O-3	NSC	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店（注8）	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	2,123	2,510	2,140	1.0
O-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	11,394	11,500	11,000	5.2
O-5	都市駅前型	カーリーノ江坂	大阪府吹田市豊津町9番40号	信託受益権	6,676	7,180	6,555	3.1
O-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	6,305	6,630	6,450	3.0
O-7	SM	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市出口一丁目17番20号	信託受益権	1,309	1,330	1,280	0.6
O-8	SS	ウエルシア岸和田加守店（底地）	大阪府岸和田市加守町一丁目1番30号	信託受益権	497	488	487	0.2

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2019年3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)
0-9	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	1,549	1,690	1,505	0.7
0-10	NSC	ミリオンタウン塚口(底地)	兵庫県尼崎市上坂部一丁目4番1号	信託 受益権	3,772	3,950	3,723	1.7
N-1	SS	DCMカーマ中川富田店(底地) (注8)	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	2,700	2,311	1.1
N-2	NSC	パロー宮西店	愛知県一宮市八幡五丁目1番16号	信託 受益権	2,143	2,360	2,174	1.0
N-4	SS	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中区砂田橋四丁目1番60号	信託 受益権	7,009	7,290	7,140	3.3
N-5	SS	ケーズデンキ新守山店(底地)	愛知県名古屋市中区新守山704番	信託 受益権	1,390	1,440	1,370	0.6
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	8,173	7,440	7,911	3.7
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	1,429	1,660	1,497	0.7
F-2	SS	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	福岡県福岡市博多区半道橋二丁目2番8号	信託 受益権	5,015	5,610	5,020	2.4
F-3	NSC	久留米西ショッピングセンター	福岡県久留米市梅満町490番11号	信託 受益権	1,566	1,760	1,515	0.7
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市笠原町978番地39他	信託 受益権	9,848	11,600	10,046	4.7
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	1,455	1,580	1,469	0.7
R-3	SS	スーパースポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市東大野二丁目12番1号	信託 受益権	879	939	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	4,276	5,030	4,180	2.0
R-5	NSC	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市宮城野区新田東三丁目1番地14	信託 受益権	3,277	3,340	3,252	1.5
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	843	877	830	0.4
R-7	都市駅前型	ソララプラザ(注6)	宮城県仙台市青葉区花京院一丁目2番15号	信託 受益権	2,831 (注7)	2,820 (注7)	2,917 (注7)	1.4 (注7)
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	4,162	4,350	4,010	1.9
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	4,240	4,111	1.9
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	10,648 (注7)	11,160 (注7)	10,746 (注7)	5.0 (注7)
R-11	SS	コストコホールセール札幌倉庫店	北海道札幌市清田区美しが丘一条九丁目3番1号	信託 受益権	4,345	4,410	4,210	2.0
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	3,945 (注7)	4,000 (注7)	3,879 (注7)	1.8 (注7)
合 計					215,255	229,694	213,214	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L(物流施設)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一般社団法人投資信託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。）に記載しています。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、ソララプラザの信託受益権について2018年12月21日付で準共有持分49%を、また、2019年4月5日付で準共有持分51%を譲渡しています。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。
- (注8) 以下のとおり運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
0-3	DCMカーマ・MEGA ドン・キホーテ UNY近江八幡店	ピアゴ・カーマホームセンター近 江八幡店	2019年2月28日
N-1	DCMカーマ中川富田店（底地）	カーマホームセンター中川富田店 （底地）	2019年2月28日

② テナントとの契約状況

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

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料の総額 (千円) (注5)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注6)
T-1	フルルガーデン八千代	77,057.56	74,400.60	96.6	38	1,067,281	2,445
T-2	MONA新浦安	9,953.98	9,832.41	98.8	1(57)	645,961	608
T-3	パサージュオ西新井	10,528.25	10,384.55	98.6	1(41)	405,795	246
T-4	代官山アドレス・ディセ	5,056.39	4,915.08	97.2	1(25)	363,053	317
T-5	ユニクス伊奈	13,462.71	13,462.71	100.0	1	279,002	141
T-6	ヨークタウン北金目	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-7	ユニクス吉川	10,648.27	10,605.26	99.6	1(10)	260,642	203
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	3,120.87	3,120.87	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-9	スーパービバホーム岩槻店（底地）	67,325.95	67,325.95	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	15,578.58	15,578.58	100.0	1	非開示 (注7)	141
T-11	ユニクス上里（底地）	67,854.47	67,854.47	100.0	1	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7)	非開示 (注7)
T-15	仲町台東急ストア	5,968.71	5,968.71	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	3,996.70	3,238.80	81.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-17	ライフ亀戸店	2,929.58	2,929.58	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	14,092.51	14,092.51	100.0	2	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-19	ゆめまち習志野台モール	7,827.96	7,827.96	100.0	1(14)	227,309	155
T-20	かわまち矢作モール	6,397.05	6,397.05	100.0	1(12)	193,105	106
T-21	プライムスクエア自由が丘	3,512.55	3,512.55	100.0	2	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	11,963.61	11,963.61	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-23	オオゼキときわ台店	1,217.02	1,217.02	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
0-1	ブルメール舞多聞	30,290.55	30,187.39	99.7	50	704,682	435
0-2	ライフ高殿店（底地）	4,437.07	4,437.07	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
0-3	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	非開示 (注7)	非開示 (注7)
0-4	ブルメールHAT神戸	23,775.88	23,613.51	99.3	1(41)	652,815	830
0-5	カリノ江坂	7,540.58	7,540.58	100.0	1(30)	305,309	249
0-6	COMBOX光明池	25,530.44 (注8)	25,530.44	100.0	1	452,160 (注9)	399 (注10)
0-7	阪急オアシス枚方出口店	2,960.38	2,960.38	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
0-8	ウェルシア岸和田加守店（底地）	3,033.45	3,033.45	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
0-9	ライフ西天下茶屋店	2,679.52	2,679.52	100.0	1	89,740	234
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7)	非開示 (注7)
N-1	DCMカーマ中川富田店（底地）	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
N-2	パロー一宮西店	9,447.48	9,447.48	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料の総額 (千円) (注5)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注6)
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	20,329.07	20,329.07	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
N-5	ケーズデンキ新守山店(底地)	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
N-6	リゾラ大府ショッピングテラス	19,909.33	17,189.91	86.3	1(38)	372,573	267
F-1	サニー野間店	2,814.67	2,814.67	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	28,026.61	28,026.61	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
F-3	久留米西ショッピングセンター	4,641.10	4,641.10	100.0	4	104,617	62
R-1	ロゼオ水戸	48,296.15	48,062.15	99.5	1(21)	688,331	459
R-2	ケーズデンキ青森本店	10,083.41	10,083.41	100.0	1	非開示 (注7)	174
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
R-4	アシコタウンあしかが	65,616.31	65,616.31	100.0	1(29)	398,164	334
R-5	ヨークタウン新田東	12,768.77	12,768.77	100.0	2	非開示 (注7)	非開示 (注7)
R-6	カスミテクノパーク桜店	2,047.65	2,047.65	100.0	1	非開示 (注7)	24
R-7	ソララプラザ	非開示 (注7) (注11)	非開示 (注7) (注11)	100.0	1	非開示 (注7) (注11)	非開示 (注7) (注11)
R-8	ビーワンプラザ天王	12,030.83	12,030.83	100.0	7	273,120	264
R-9	西友楽市守谷店(底地)	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
R-10	サンストリート浜北	49,023.34 (注11)	48,678.40 (注11)	99.3	1(53)	867,438 (注11)	499 (注11)
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7)	非開示 (注7)
L-3	武蔵嵐山配送センター	32,935.55 (注11)	32,935.55 (注11)	100.0	1	非開示 (注7) (注11)	非開示 (注7) (注11)
合計		913,759.61	906,331.27	99.2	511	13,726,381	12,376

(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、2019年3月31日現在における、各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。(ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸面積を含みません。)ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、2019年3月31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賃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、2019年3月31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、2019年3月31日現在の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、店舗・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人に限り、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を記載しています。以下同じです。

合計の欄には、各保有資産に係るテナントの数(件数)の合計を記載しています。なお、テナントの数の合計は、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合にはエンドテナントの数を、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を、それぞれ用いて算出しています。

- (注5) 「年間賃料の総額」は、2019年3月31日現在における、各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、マスターリース会社が賃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、2019年3月31日現在における、各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約等に規定する敷金・保証金の残高を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。
- (注8) 区分所有権（店舗部分）に係る専有面積の合計を記載しています。
- (注9) 1棟全体の賃貸借契約に基づく2019年3月の共益費を含む実績を12倍し、区分所有者間協定書に基づく持分割合（93.20%）を考慮した金額を記載しています。
- (注10) 1棟全体の賃貸借契約に基づく2019年3月の敷金・保証金残高に、区分所有者間協定書に基づく持分割合（93.20%）を考慮した金額を記載しています。
- (注11) 本投資法人が保有する準共有持分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。

③ 鑑定評価等の概要

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

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					積算価格 (百万円)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
T-1	フルルガーデン八千代	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月31日	15,000	20,500	15,000	4.7	15,000	4.5	4.9	760	5.1
T-2	MONA新浦安	一般財団法人日本不動産研究所	2019年3月31日	9,760	7,140	9,800	4.8	9,710	4.5	5.0	519	6.4
T-3	パサージュ西新井	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月31日	6,810	9,560	6,870	4.3	6,780	4.1	4.5	303	5.2
T-4	代官山アドレス・ディセ	一般財団法人日本不動産研究所	2019年3月31日	6,440	5,570	6,560	3.4	6,310	3.2	3.6	228	4.2
T-5	ユニクス伊奈	一般財団法人日本不動産研究所	2019年3月31日	5,230	3,980	5,280	4.7	5,180	4.4	4.9	254	5.7
T-6	ヨークタウン北金目	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月31日	4,350	2,420	4,390	4.9	4,330	4.7	5.1	215	5.4
T-7	ユニクス吉川	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月31日	3,840	4,570	3,900	4.7	3,820	4.5	4.9	185	5.2
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月31日	2,750	1,870	2,790	4.6	2,730	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	2019年3月31日	5,540	—	—	—	5,540	(1-14年度) 4.6 (15-33.7年度) 4.7	—	206	4.3
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年3月31日	3,500	—	—	—	3,500	(1-9年度) 4.3 (10-28.6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	2019年3月31日	3,050	—	—	—	3,050	(1-12年度) 4.6 (13-27年度) 4.7 (28-36.5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	2019年3月31日	1,780	—	—	—	1,780	(1-12年度) 4.5 (13-27年度) 4.6 (28-36.5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	2019年3月31日	1,410	—	—	—	1,410	4.0	4.8	64	4.5
T-15	仲町台東急ストア	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月31日	3,810	2,770	3,850	4.6	3,790	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	2019年3月31日	1,890	2,340	1,910	5.0	1,880	4.8	5.2	97	5.6
T-17	ライフ亀戸店	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月31日	1,520	2,010	1,530	4.2	1,510	3.9	4.4	65	4.5
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター(底地)	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月31日	4,320	—	4,300	4.7 (注4)	4,320	4.6	—	191	4.6

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2019年3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	2019年3月31日	3,510	3,230	3,550	4.9	3,490	4.7	5.1	175	5.1
T-20	かわまち矢作モール	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月31日	3,210	3,380	3,280	4.8	3,180	4.6	5.0	159	5.1
T-21	ブライムスクエア自由が丘	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月31日	2,830	2,780	2,880	3.6	2,810	3.4	3.8	116	4.1
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月31日	1,970	3,280	1,960	4.8	1,970	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	2019年3月31日	1,350	1,550	1,380	4.2	1,340	4.0	4.4	57	4.6
T-24	コナミスボーツクラブ渋谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年3月31日	3,410	3,710	3,470	3.8	3,380	3.9	4.0	136	4.0
0-1	ブルメール舞多聞	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年3月31日	9,380	9,350	9,370	5.3	9,380	5.4	5.5	505	6.0
0-2	ライフ高殿店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年3月31日	3,150	—	—	—	3,150	(1-6年度) 3.9 (7-16年度) 4.0 (17-36.3年度) 4.1	—	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	2019年3月31日	2,510	2,330	2,530	6.0	2,490	5.7	6.2	152	7.1
0-4	ブルメールHAT神戸	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月31日	11,500	17,000	11,600	4.8	11,400	4.6	5.0	565	5.1
0-5	カリノ江坂	一般財団法人日本不動産研究所	2019年3月31日	7,180	7,710	7,240	4.3	7,110	4.0	4.5	334	5.1
0-6	COMBOX光明池	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月31日	6,630	7,700	6,830	5.3	6,540	4.9	5.4	385	6.0
0-7	阪急オアシス 枚方出口店	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月31日	1,330	870	1,340	5.5	1,330	5.3	5.7	75	5.9
0-8	ウエルシア 岸和田加守店(底地)	一般財団法人日本不動産研究所	2019年3月31日	488	—	—	—	488	4.0	4.7	21	4.5
0-9	ライフ西天下茶屋店	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年3月31日	1,690	1,680	1,710	4.6	1,680	4.7	4.8	78	5.2
0-10	ミリオンタウン塚口(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年3月31日	3,950	—	—	—	3,950	(1-17年度) 4.0 (18-36.9年度) 4.2	—	157	4.2
N-1	DCM カーマ中川富田店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年3月31日	2,700	—	—	—	2,700	(1-14年度) 4.3 (15-34.2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	2019年3月31日	2,360	1,850	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	2019年3月31日	7,290	7,340	7,420	4.8	7,240	4.6	5.0	367	5.1
N-5	ケーズデンキ新守山店(底地)	一般財団法人日本不動産研究所	2019年3月31日	1,440	—	—	—	1,440	3.8	4.3	60	4.4
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年3月31日	7,440	7,670	7,660	4.9	7,340	5.0	5.1	385	4.9
F-1	サニー野間店	一般財団法人日本不動産研究所	2019年3月31日	1,660	1,520	1,700	4.6	1,610	4.4	5.0	80	5.4
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	一般財団法人日本不動産研究所	2019年3月31日	5,610	5,100	5,640	5.1	5,570	4.8	5.3	287	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	2019年3月31日	1,760	1,530	1,770	5.0	1,740	4.7	5.2	92	6.1

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2019年3月期 決算短信

物件 番号	物件 名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定 NOI 利回り (%) (注2)
					積算価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
R-1	ロゼオ水戸	一般財団法人日本不動産研究所	2019年3月31日	11,600	9,540	11,600	5.0	11,500	4.7	5.2	596	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	2019年3月31日	1,580	1,680	1,590	5.5	1,570	5.2	5.7	93	6.4
R-3	スポーツゼビオ青森中央店	一般財団法人日本不動産研究所	2019年3月31日	939	850	944	5.5	933	5.2	5.7	57	6.4
R-4	アシコタウンあしかが	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月31日	5,030	7,680	5,040	5.3 (貸家) 5.0 (底地) (注3)	5,020	5.1 (貸家) 5.0 (底地)	5.5 (貸家)	268	6.4
R-5	ヨークタウン新田東	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月31日	3,340	5,320	3,350	5.5	3,330	5.3	5.7	194	6.0
R-6	カスミテクノパーク桜店	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月31日	877	741	886	5.1	873	4.9	5.3	46	5.6
R-7	ソラプラザ(注5)	一般財団法人日本不動産研究所	2019年3月31日	2,820	4,580	5,550	4.6	5,500	4.1	4.6	129	4.4
R-8	ビーワンプラザ天王	一般財団法人日本不動産研究所	2019年3月31日	4,350	4,350	4,380	5.1	4,310	4.8	5.3	230	5.8
R-9	西友楽市守谷店(底地)	大和不動産鑑定株式会社	2019年3月31日	4,240	—	4,280	4.3 (注4)	4,220	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	2019年3月31日	11,160	9,820	12,500	5.4	12,200	5.1	5.7	629	5.9
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	2019年3月31日	4,410	3,520	4,440	4.5	4,370	4.2	4.7	203	4.8
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	2019年3月31日	4,000	4,390	4,450	5.3	4,440	5.3	5.5	221	5.7
合計/平均				229,694	204,781	208,890	—	232,574	—	—	11,286	5.3

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

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、ソラプラザにおいては、取得価格を本投資法人が2019年3月31日時点で保有する準共有持分に相当する価格に修正した上で算出しています。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) 底地の還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。

(注4) 還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。

(注5) 鑑定評価額及び鑑定NOIについては本投資法人が保有する準共有持分に相当する価格を、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。

④ 建物状況調査報告書の概要

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

建物状況調査報告書の記載は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

物件番号	物件名称	調査業者	報告書年月日	長期修繕費用	
				12年合計 (千円) (注1)	うち初年度 (千円) (注1)
T-1	フルルガーデン八千代	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年11月	980,970	—
T-2	MONA新浦安	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年11月	921,734	16,696
T-3	パサージュオ西新井	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年11月	125,949	—
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年11月	145,352	—
T-5	ユニクス伊奈	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2014年8月（飲 食店棟のみ2016 年12月）	130,310	1,110
T-6	ヨークタウン北金目	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年11月	13,213	1,775
T-7	ユニクス吉川	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年11月	59,132	—
T-8	スポーツクラブ ルネサンス富士見台	株式会社ハイ国際 コンサルタント	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2)	—	—	—
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	(注2)	—	—	—
T-11	ユニクス上里 (底地)	(注2)	—	—	—
T-12	ユニクス鴻巣 (底地)	(注2)	—	—	—
T-13	いなげや横浜南本宿店 (底地)	(注2)	—	—	—
T-15	仲町台東急ストア	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2016年3月	28,394	—
T-16	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2016年3月	16,888	—
T-17	ライフ亀戸店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2016年3月	21,442	—
T-18	戸塚深谷ショッピング センター (底地)	(注2)	—	—	—
T-19	ゆめまち習志野台モール	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年3月	34,877	—
T-20	かわまち矢作モール	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年3月	36,737	—
T-21	プライムスクエア自由が丘	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年3月	190,542	91,365
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年3月	13,695	—
T-23	オオゼキときわ台店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年10月	6,968	—
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年3月	83,179	—
0-1	ブルメール舞多聞	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年11月	211,954	—
0-2	ライフ高殿店 (底地)	(注2)	—	—	—
0-3	DCMカーマ・MEGA ドン・キホー テUNY近江八幡店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2014年8月	56,850	180
0-4	ブルメールHAT神戸	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年3月	326,565	3,959

物件番号	物件名称	調査業者	報告書年月日	長期修繕費用	
				12年合計 (千円) (注1)	うち初年度 (千円) (注1)
0-5	カーリーノ江坂	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年8月	424,506	6,443
0-6	COMBOX光明池	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年8月	355,643	—
0-7	阪急オアシス枚方出口店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年8月	57,175	—
0-8	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	(注2)	—	—	—
0-9	ライフ西天下茶屋店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年9月	15,464	2,225
0-10	ミリオンタウン塚口 (底地)	(注2)	—	—	—
N-1	DCMカーマ中川富田店 (底地)	(注2)	—	—	—
N-2	パロー一宮西店	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	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年12月	336,943	—
N-5	ケーズデンキ新守山店 (底地)	(注2)	—	—	—
N-6	リソラ大府ショッピング テラス	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年7月	224,228	—
F-1	サニー野間店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2014年8月	41,960	420
F-2	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年3月	57,758	7,042
F-3	久留米西ショッピング センター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	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	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年11月	142,764	—
R-3	スーパースポーツ ゼビオ青森中央店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2014年11月	103,012	—
R-4	アシコタウンあしかが	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年8月	327,264	—
R-5	ヨークタウン新田東	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年7月	176,945	4,163
R-6	カスミテクノパーク桜店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2015年8月	18,155	—
R-7	ソララプラザ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2016年3月	25,430 (注4)	—
R-8	ピーワンプラザ天王	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2016年3月	159,757	28,423
R-9	西友楽市守谷店 (底地)	(注3)	—	—	—
R-10	サンストリート浜北	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年1月	494,063 (注4)	— (注4)
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年3月	80,309	3,175
L-3	武蔵嵐山配送センター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年1月	153,587	27,511
合計				7,189,236	271,368

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

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

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

(注4) 本件建物全体の金額を記載しています。

⑤ 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)(%) (注1)
T-1	フルルガーデン八千代	フルルガーデン八千代店(60街区) 10.24 イトーヨーカドー八千代店 8.96
T-2	MONA新浦安	商業棟 5.98 駐車場棟 5.97
T-3	パサージオ西新井	3.13
T-4	代官山アドレス・ディセ	11.11
T-5	ユニクス伊奈	モール棟 4.51 飲食店棟 6.80
T-6	ヨークタウン北金目	8.72
T-7	ユニクス吉川	3.26
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	7.09
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	—
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	—
T-11	ユニクス上里(底地)	—
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	—
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	—
T-15	仲町台東急ストア	8.15
T-16	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	店舗棟 7.70 駐車場棟 6.36
T-17	ライフ亀戸店	3.79
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター (底地)	—
T-19	ゆめまち習志野台モール	8.15
T-20	かわまち矢作モール	本棟 3.83 ユニクロ棟 3.88 ホリデイ棟 3.72
T-21	プライムスクエア自由が丘	6.92
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	本棟/テナント棟 7.22 駐車場棟 10.53
T-23	オオゼキときわ台店	5.93
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	5.80
0-1	ブルメール舞多聞	1.52
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 3.95 DCMカーマ棟 5.22
0-4	ブルメールHAT神戸	4.69
0-5	カリーノ江坂	3.17
0-6	COMBOX光明池	5.04
0-7	阪急オアシス枚方出口店	4.11
0-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	—
0-9	ライフ西天下茶屋店	6.32
0-10	ミリオンタウン塚口(底地)	—
N-1	DCMカーマ中川富田店(底地)	—
N-2	パロー一宮西店	10.18

物件番号	物件名称	地震リスク分析における予想 PML値（予想最大損失率）（%）（注1）
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	7.47
N-5	ケーズデンキ新守山店（底地）	—
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	6.95
F-1	サニー野間店	1.95
F-2	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	本棟 2.17 駐車場棟 0.48 テナントA棟 0.05 テナントB棟 0.05
F-3	久留米西ショッピングセンター	M棟 2.37 AB棟 2.39 C棟 4.58
R-1	ロゼオ水戸	A棟（コーヒーショップ棟） 7.41 B棟（モール棟） 6.70 C棟（スポーツ施設棟） 9.69 D棟（ホームセンター棟） 9.68 E棟（リサイクルショップ棟） 7.85
R-2	ケーズデンキ青森本店	ケーズデンキ棟 1.61 TSUTAYA/ハードオフ棟 1.51
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	1.52
R-4	アシコタウンあしかが	モール棟 2.16 増築棟群 1.91 シネマ棟 2.28 ロードサイド棟 2.59
R-5	ヨークタウン新田東	3.43
R-6	カスミテクノパーク桜店	6.40
R-7	ソララプラザ	4.46
R-8	ピーワンプラザ天王	A棟 21.66 (注2) B棟 11.84 C棟 12.29 D棟 11.12 E棟 13.36 F棟 16.98 G棟 9.07 H棟 12.00
R-9	西友楽市守谷店（底地）	—
R-10	サンストリート浜北	本棟 10.58 モール棟 19.67 コロレ棟 9.35 ウイング棟 9.43
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	1.32
L-3	武蔵嵐山配送センター	1.46
ポートフォリオPML値（注3）		2.15

(注1) 小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) PML値が20%を超えているため、地震保険を付保しています。

(注3) 「ポートフォリオPML値」は、スーパービバホーム岩槻店（底地）、ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）、ユニクス上里（底地）、ユニクス鴻巣（底地）、いなげや横浜南本宿店（底地）、ライフ高殿店（底地）、ウエルシア岸和田加守店（底地）、ミリオンタウン塚口（底地）、DCMカーマ中川富田店（底地）、ケーズデンキ新守山店（底地）、西友楽市守谷店（底地）及び戸塚深谷ショッピングセンター（底地）を除いた2019年3月31日に保有する41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2019年4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。

⑥ 設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
T-1	フルルガーデン八千代	(イトーヨーカドー八千代店) 株式会社アール・アイ・エー東京支社 (フルルガーデン八千代) 株式会社アール・アイ・エー東京支社	(イトーヨーカドー八千代店) 株式会社アール・アイ・エー東京支社 (フルルガーデン八千代) 株式会社アール・アイ・エー東京支社	(イトーヨーカドー八千代店) 株式会社竹中工務店 東関東支店 (フルルガーデン八千代) 株式会社竹中工務店 東関東支店	財団法人日本建築センター
T-2	MONA新浦安	株式会社長谷川工務店 エンジニアリング事業部	株式会社長谷川工務店 エンジニアリング事業部	株式会社長谷川工務店	千葉県
T-3	パサージュ西新井	株式会社山下設計	株式会社山下設計	西松建設株式会社	東京都
T-4	代官山アドレス・ディセ	株式会社日本設計	株式会社日本設計	鹿島建設株式会社	東京都
T-5	ユニクス伊奈	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
T-6	ヨークタウン北金目	シービー・リチャード エリス・アセット サービス株式会社	三協ライン株式会社	株式会社浅沼組	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構
T-7	ユニクス吉川	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	一般財団法人さいたま住宅検査センター
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	株式会社アクス エンジニアリング	株式会社アクス エンジニアリング	株式会社イチケン	練馬区
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	—	—	—	—
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	—	—	—	—
T-11	ユニクス上里(底地)	—	—	—	—
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	—	—	—	—
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	—	—	—	—
T-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

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
T-20	かわまち矢作モール	(本棟) 株式会社アディックス 都市建築設計事務所 (ユニクロ棟) 株式会社赤坂建築設計 事務所 (ホリデイ棟) 明石設計株式会社	(本棟) 一級建築士事務所HKT 構造デザイン (ユニクロ棟) 株式会社ウエルストーン 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 東京事務所	株式会社大建設 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
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
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	カーリーノ江坂	株式会社東急設計コン サルタント一級建築士 事務所(新築時) 東急建設株式会社大阪 支社一級建築士事務所 (増築時)	株式会社東急設計コン サルタント	東急建設株式会社 大阪支社	吹田市
0-6	COMBOX光明池	大和ハウス工業株式会 社堺支店建築一級建築 士事務所(新築時) (増築時)	大和ハウス工業株式会 社	大和ハウス工業株式会 社	財団法人日本建築総合 試験所
0-7	阪急オアシス枚方出口店	株式会社類設計室	株式会社類設計室	小原建設株式会社	財団法人日本建築総合 試験所
0-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	—	—	—	—
0-9	ライフ西天下茶屋店	株式会社KIA都市計画 建築研究所	株式会社フジタ大阪支 店一級建築士事務所	日本建設株式会社 大阪支店	株式会社国際確認検査 センター
0-10	ミリオンタウン塚口(底地)	—	—	—	—
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-5	ケーズデンキ新守山店(底地)	—	—	—	—
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	矢作建設工業株式会社 一級建築士事務所	有限会社ストラクチャ ー・NANA	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジ ャパン株式会社

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
F-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
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インターナシヨ ナル株式会社	MTMインターナシヨ ナル株式会社	鹿島建設株式会社	日本ERI株式会社
R-6	カスミテクノ パーク桜店	株式会社岡野建築設計 事務所	株式会社岡野建築設計 事務所	株式会社ナカノコーポ レーション	茨城県
R-7	ソララプラザ	株式会社山下設計 東北支社	株式会社山下設計 東北支社	清水建設株式会社	日本ERI株式会社

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

(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。

⑦ ポートフォリオの概況

(A) 分類別

タイプ	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
生活密着型商業施設	52	209,334	98.2
NSC (ネイバーフッドショッピングセンター)	23	108,825	51.0
SM (スーパーマーケット)	8	11,952	5.6
CSC (コミュニティショッピングセンター)	1	14,848	7.0
都市駅前型	6	35,225	16.5
SS (スペシャリティストア)	14	38,484	18.0
その他商業施設	—	—	—
物流施設	1	3,879	1.8
合計	53	213,214	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。なお、ソラプラザについては、取得価格を本投資法人が2019年3月31日時点で保有する準共有持分に相当する価格に修正しています。以下本⑦において同じです。

(B) 地域別

エリア	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
四大都市圏	42	166,544	78.1
首都圏	24	93,392	43.8
大阪圏	10	44,214	20.7
名古屋圏	5	20,906	9.8
福岡圏	3	8,032	3.8
政令指定都市・中核市等	11	46,669	21.9
合計	53	213,214	100.0

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

(C) 築年数別

築年数 (注1)	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
築5年未満	3	7,776	4.3
築5年以上～10年未満	9	37,037	20.6
築10年以上	29	135,417	75.1
合計	41	180,231	100.0

(注1) 「築年数」は、2019年3月31日現在の各保有資産に係る登記簿上の新築年月日からの期間（複数の建物が存在する場合には、その平均値）に基づいて記載しています。

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

(D) 残存賃貸借期間別比率

賃貸借期間（残存期間） （注1）	年間固定賃料 （百万円）（注2）	比率（%） （注3）
2年未満	2,407	17.5
2年以上5年未満	2,097	15.3
5年以上10年未満	4,816	35.1
10年以上15年未満	1,815	13.2
15年以上20年未満	1,731	12.6
20年以上	858	6.3
合計	13,726	100.0

(注1) 「賃貸借期間（残存期間）」は、2019年3月31日現在の各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する賃貸借期間満了日までの期間に基づいて記載しています。

(注2) 「年間固定賃料」は、2019年3月31日現在の各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する月額固定賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(E) 賃貸借契約形態

賃貸借契約形態	比率（%）（注）
定期借家契約	70.6
普通借家契約	15.8
事業用定期借地権設定契約	13.6
その他	0.0
合計	100.0

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

(F) 賃料形態

賃料形態（注1）	比率（%）（注2）
固定賃料	84.0
固定賃料 + 歩合賃料	12.9
完全歩合賃料	3.1
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、2018年10月1日から2019年3月31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。

⑧ 運用資産の資本的支出

(A) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第9期（2019年9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
R-10	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区	環境リニューアル工事	自 2019年 4月 至 2019年 9月	200 (注)	—	—
0-1	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	屋上防水対策工事	自 2019年 2月 至 2019年 6月	147	—	—
0-5	カーリー江坂	大阪府吹田市	外壁改修工事	自 2018年11月 至 2019年 6月	144	—	—
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	屋上駐車場防水工事 (OM棟)	自 2019年 5月 至 2019年 9月	83	—	—
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	屋上駐車場防水工事 (YB棟)	自 2019年11月 至 2020年 3月	81	—	—

(注) 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。

(B) 期中の資本的支出

当期（2019年3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500百万円であり、修繕費に計上した200百万円と合わせ、合計701百万円の工事を実施しています。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	外壁およびトイレ改修工事	自 2018年 9月 至 2019年 1月	138
0-5	カーリー江坂	大阪府吹田市	自動火災報知設備更新工事	自 2018年12月 至 2019年 3月	69
T-5	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	太陽光パネル設置工事	自 2019年 1月 至 2019年 3月	64
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市	共用部照明LED化工事	自 2019年 2月 至 2019年 3月	26
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	スプリンクラー設置工事	自 2019年 2月 至 2019年 3月	25
その他					175
ポートフォリオ全体					500

(C) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

(3) 主要なテナントの概要

①賃料上位エンドテナント

2019年3月31日現在において、ポートフォリオ全体に対し賃料上位10位を占めるエンドテナント及びサブ・リース型マスターリース会社（以下本①において、総称して「エンドテナント」といいます。）は、以下のとおりです。

エンドテナント名	業種 (注1)	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注2)	年間固定賃料 (千円) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注4)
株式会社 イトーヨーカ堂	小売業	フルルガーデン八千代	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 ピーアンドディ コンサルティング	不動産業	①ユニクス伊奈 ②ユニクス上里（底地） ③ユニクス鴻巣（底地） ④アシコタウンあしかが	104,810.72	11.5	515,662	251
株式会社 ヨークマート	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）	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 ライフコーポレーション	小売業	①ユニクス吉川 ②ライフ亀戸店 ③ライフ高殿店（底地） ④ライフ西天下茶屋店	12,501.97	1.4	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 LIXILビバ	小売業	①スーパービバホーム岩槻店（底地） ②ロゼオ水戸	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 ラウンドワン	サービス業	①ラウンドワン市川鬼高店 ②ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	39,990.22	4.4	非開示 (注5)	非開示 (注5)
ダイワロイヤル 株式会社	不動産業	COMBOX光明池	25,530.44	2.8	452,160	399
豊田通商 株式会社	卸売業	ホームセンターコーナン砂田橋店	20,329.07	2.2	非開示 (注5)	非開示 (注5)
合同会社西友	小売業	①サニー野間店 ②西友楽市守谷店（底地） 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)
株式会社 しまむら	小売業	①フルルガーデン八千代 ②パサージュオ西新井 ③ブルメール舞多間 ④カリーノ江坂 ⑤リソラ大府ショッピングテラス ⑥サンストリート浜北	12,203.32	1.3	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、2019年3月31日現在の各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して当該エンドテナントの賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「年間固定賃料」は、2019年3月31日現在における、当該エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注4) 「敷金・保証金」は、当該エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定する敷金・保証金の残高を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注5) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

②賃貸面積上位エンドテナント

2019年3月31日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるエンドテナント及びサブ・リース型マスターリース会社（以下本②において、総称して「エンドテナント」といいます。）は、以下のとおりです。

エンドテナント名	業種	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	年間固定賃料 (千円)	敷金・保証金 (百万円)	契約満了日	契約更改の方法
株式会社 ピーアンド ディコンサル ティング	不動 産業	①ユニクス伊奈 ②ユニクス上里（底地） ③ユニクス鴻巣（底地） ④アシコタウンあしかが	104,810.72	515,662	251	①2036年9 月25日 (注1) ②2055年10 月1日 ③2055年10 月1日 ④2026年3 月31日	①更新規定 なし（注1） ②該当事項 なし ③該当事項 なし ④更新規定 なし

(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、2019年3月31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13.8%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	①ユニクス吉川 ②アシコタウンあしかが	25,518.96	341,787	306	①2035年3月 31日 ②2026年3月 31日	①更新規定 なし ②更新規定 なし
当該テナントへ の賃貸借（合 計）	—	126,165.14 (注)	857,449	558	—	—

(注) 「アシコタウンあしかが」について、エンドテナントとしての賃貸借の賃貸面積と、パス・スルー型マスターリース会社としての賃貸借の賃貸面積とが一部重複しておりますので、「当該テナントへの賃貸借（合計）」欄については、当該重複部分の賃貸面積を調整した数値を記載しています。したがって、エンドテナントとしての賃貸借に係る総賃貸面積とパス・スルー型マスターリース会社としての賃貸借に係る総賃貸面積の単純合計と、「当該テナントへの賃貸借（合計）」欄の総賃貸面積とは必ずしも一致しません。

【参考情報】

地域区分		首都圏											
物件番号		T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-8	T-9	T-10	T-11	T-12
物件名称		フルルガーデン 八千代	MONA新浦安	パサージオ 西新井	代官山アドレ ス・ディセ	ユニクス伊奈	ヨークタウン 北金目	ユニクス吉川	スポーツクラブ ルネサンス 富士見台	スーパービバ ホーム岩槻店 (底地)	ケーブデンキ 湘南藤沢店 (底地)	ユニクス上里 (底地)	ユニクス鴻巣 (底地)
取得年月日		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
価格情報	取得価格 (百万円)	14,848	8,063	5,850	5,390	4,470	4,000	3,600	2,586	4,815	3,169	3,000	1,700
	構成比率	7.0%	3.8%	2.7%	2.5%	2.1%	1.9%	1.7%	1.2%	2.3%	1.5%	1.4%	0.8%
	貸借対照表計上額 (百万円)	14,866	8,782	5,776	5,394	4,429	3,941	3,561	2,501	4,890	3,210	3,043	1,726
	期末評価額 (百万円)	15,000	9,760	6,810	6,440	5,230	4,350	3,840	2,750	5,540	3,500	3,050	1,780
	構成比率	6.5%	4.2%	3.0%	2.8%	2.3%	1.9%	1.7%	1.2%	2.4%	1.5%	1.3%	0.8%
賃貸借情報	テナント総数	38	1 (57)	1 (41)	1 (25)	1	1	1 (10)	1	1	1	1	1
	賃貸可能面積 (㎡)	77,057.56	9,953.98	10,528.25	5,056.39	13,462.71	非開示 (注1)	10,648.27	3,120.87	67,325.95	15,578.58	67,854.47	19,329.00
	賃貸面積 (㎡)	74,400.60	9,832.41	10,384.55	4,915.08	13,462.71	非開示 (注1)	10,605.26	3,120.87	67,325.95	15,578.58	67,854.47	19,329.00
	稼働率												
	2019年3月31日	96.6%	98.8%	98.6%	97.2%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年9月30日	96.6%	98.3%	98.6%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年3月31日	98.8%	87.8%	98.6%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年9月30日	99.4%	95.9%	99.8%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年3月31日	98.2%	95.7%	98.1%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2016年9月30日	99.6%	95.6%	98.1%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2016年3月31日	99.4%	96.1%	98.3%	98.7%	100.0%	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2015年9月30日	99.5%	98.0%	98.3%	93.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	
損益情報	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
	①賃貸事業収益合計 (千円)	699,566	514,937	301,152	267,498	139,897	非開示 (注1)	132,460	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	75,283	43,023
	賃貸事業収入	600,205	362,326	205,886	182,984	139,501	非開示 (注1)	130,600	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	75,283	43,023
	その他賃貸事業収入	99,360	152,611	95,265	84,514	395	非開示 (注1)	1,860	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	—	—
	②賃貸事業費用合計 (千円)	364,659	245,905	159,046	153,158	25,105	非開示 (注1)	47,766	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	6,239	4,592
	管理委託費	143,665	79,817	47,840	52,932	1,980	非開示 (注1)	24,152	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	1,200	1,200
	公租公課	69,902	23,015	35,416	12,296	10,326	非開示 (注1)	14,218	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	4,774	3,127
	水道光熱費	66,859	63,716	38,531	33,380	—	非開示 (注1)	—	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	—	—
	修繕費	33,457	7,500	3,228	7,293	11,987	非開示 (注1)	8,705	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	—	—
	保険料	1,585	504	458	256	288	非開示 (注1)	209	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	—	—
信託報酬・その他	49,189	71,350	33,570	46,999	522	非開示 (注1)	479	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	265	265	
③NOI (=①-②) (千円)	334,906	269,032	142,105	114,339	114,791	107,143	84,693	63,252	103,145	79,369	69,043	38,430	
④減価償却費 (千円)	92,343	64,525	32,629	16,698	32,103	20,882	15,709	15,098	—	—	—	—	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	242,563	204,507	109,476	97,641	82,688	86,260	68,983	48,153	103,145	79,369	69,043	38,430	
⑥資本的支出 (千円)	138,460	41,632	15,924	17,120	77,447	—	827	—	—	—	—	—	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	196,446	227,400	126,181	97,219	37,344	107,143	83,866	63,252	103,145	79,369	69,043	38,430	
参考情報	経費率 (=②/①)	52.1%	47.8%	52.8%	57.3%	17.9%	8.8%	36.1%	13.1%	13.0%	6.4%	8.3%	10.7%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	139,779	45,832	70,827	24,593	20,593	14,117	28,438	11,253	27,869	7,981	9,551	6,257
	担保対象 (担保対象は有)	有	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

【参考情報】

個別物件の収益状況 第8期(2018年10月1日～2019年3月31日) : 182日間

地域区分		首都圏											大阪圏	
物件番号		T-13	T-15	T-16	T-17	T-18	T-19	T-20	T-21	T-22	T-23	T-24	0-1	
物件名称		いなげや 横浜南本宿店 (底地)	仲町台東急 ストア	セントラルウェ ルネスクラブ 長津田みなみ台	ライフ亀戸店	戸塚深谷ショッ ピングセンター (底地)	ゆめまち習志野 台モール	かわまち矢作 モール	プライムスクエ ア自由が丘	ラウンドワン 市川鬼高店	オオゼキ ときわ台店	ヨナミスポーツ クラブ渋谷	ブルメール 舞多聞	
取得年月日		2015年10月2日	2016年4月21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	2015年2月10日	
価格情報	取得価格 (百万円)	1,442	3,360	1,724	1,450	4,170	3,416	3,097	2,820	1,880	1,263	3,400	8,389	
	構成比率	0.7%	1.6%	0.8%	0.7%	2.0%	1.6%	1.5%	1.3%	0.9%	0.6%	1.6%	3.9%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,462	3,392	1,764	1,491	4,228	3,417	3,110	2,982	1,875	1,280	3,548	8,305	
	期末評価額 (百万円)	1,410	3,810	1,890	1,520	4,320	3,510	3,210	2,830	1,970	1,350	3,410	9,380	
	構成比率	0.6%	1.7%	0.8%	0.7%	1.9%	1.5%	1.4%	1.2%	0.9%	0.6%	1.5%	4.1%	
賃貸借情報	テナント総数	1	1	1	1	2	1 (14)	1 (12)	2	1	1	1	50	
	賃貸可能面積 (㎡)	4,405.41	5,968.71	3,996.70	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)	30,290.55	
	賃貸面積 (㎡)	4,405.41	5,968.71	3,238.80	2,929.58	14,092.51	7,827.96	6,397.05	3,512.55	11,963.61	1,217.02		30,187.39	
	稼働率													
		2019年3月31日	100.0%	100.0%	81.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%
		2018年9月30日	100.0%	100.0%	81.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%
		2018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%	—	98.4%
		2017年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	98.2%
		2017年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—	99.2%
	2016年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—	99.1%	
	2016年3月31日	100.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	99.5%	
	2015年9月30日	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	99.5%	
損益情報	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	
	①賃貸事業収益合計 (千円)							142,625	116,788				475,725	
	賃貸事業収入							115,367	96,552				362,264	
	その他賃貸事業収入							27,258	20,236				113,460	
	②賃貸事業費用合計 (千円)							53,541	36,957				201,167	
	管理委託費	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)		11,395	9,118	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	61,334
	公租公課							12,038	9,859					41,763
	水道光熱費							28,362	17,052					64,677
	修繕費							322	85					10,812
	保険料							162	127					671
信託報酬・その他							1,260	714					21,907	
③NOI (=①-②) (千円)	31,854	87,829	36,514	32,155	95,246	89,084	79,831	52,515	48,410	30,240	61,258	274,558		
④減価償却費 (千円)	—	20,332	7,745	3,416	—	14,369	8,948	9,572	10,888	2,307	6,497	53,202		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	31,854	67,496	28,768	28,739	95,246	74,715	70,883	42,943	37,521	27,932	54,761	221,355		
⑥資本的支出 (千円)	—	—	—	—	—	—	6,258	1,505	—	—	3,794	39,767		
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	31,854	67,496	28,768	28,739	95,246	74,715	70,883	42,943	37,521	27,932	54,761	221,355		
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	31,854	87,829	36,514	32,155	95,246	89,084	73,573	51,010	48,410	30,240	57,464	234,790		
参考情報	経費率 (=②/①)	11.4%	24.8%	23.5%	17.8%	6.3%	37.5%	31.6%	22.6%	24.2%	9.3%	25.3%	42.3%	
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	5,284	14,365	12,320	8,661	9,874	24,076	19,722	12,899	20,315	5,887	20,418	83,408	
	担保対象 (担保対象は有)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第8期(2018年10月1日～2019年3月31日) : 182日間

地域区分		大阪圏									名古屋圏			
物件番号		0-2	0-3	0-4	0-5	0-6	0-7	0-8	0-9	0-10	N-1	N-2	N-4	
物件名称		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	カリノ江坂	COMBOX光明池	阪急オアシス 枚方出口店	ウエルシア 岸和田加守店 (底地)	ライフ 西天下茶屋店	ミリオンタウン 塚口(底地)	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	
取得年月日		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	2015年10月2日	2015年10月2日	2016年1月21日	2016年4月21日	2015年2月10日	2015年2月10日	2016年4月21日	
価格情報	取得価格 (百万円)	2,685	2,140	11,000	6,555	6,450	1,280	487	1,505	3,723	2,311	2,174	7,140	
	構成比率	1.3%	1.0%	5.2%	3.1%	3.0%	0.6%	0.2%	0.7%	1.7%	1.1%	1.0%	3.3%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,727	2,123	11,394	6,676	6,305	1,309	497	1,549	3,772	2,351	2,143	7,009	
	期末評価額 (百万円)	3,150	2,510	11,500	7,180	6,630	1,330	488	1,690	3,950	2,700	2,360	7,290	
	構成比率	1.4%	1.1%	5.0%	3.1%	2.9%	0.6%	0.2%	0.7%	1.7%	1.2%	1.0%	3.2%	
賃貸借情報	テナント総数	1	2	1(41)	1(30)	1	1	1	1	1	1	1	1	
	賃貸可能面積 (㎡)	4,437.07	14,313.00	23,775.88	7,540.58	25,530.44	2,960.38	3,033.45	2,679.52	8,264.46	非開示(注1)		9,447.48	
	賃貸面積 (㎡)	4,437.07	14,313.00	23,613.51	7,540.58	25,530.44	2,960.38	3,033.45	2,679.52	8,264.46	非開示(注1)		9,447.48	
	稼働率													
		2019年3月31日	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		2018年9月30日	100.0%	100.0%	98.0%	99.5%	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%	97.2%	100.0%	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%	98.7%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		2017年3月31日	100.0%	100.0%	99.1%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年9月30日	100.0%	100.0%	99.1%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	2016年3月31日	100.0%	100.0%	98.7%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	100.0%	100.0%	—	
	2015年9月30日	100.0%	100.0%	99.5%	—	—	—	—	—	—	100.0%	100.0%	—	
損益情報	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	
	①賃貸事業収益合計 (千円)			455,556	302,985	232,535			44,870					
	賃貸事業収入			352,388	196,724	226,080			44,870					
	その他賃貸事業収入			103,167	106,260	6,455			—					
	②賃貸事業費用合計 (千円)			211,450	103,295	35,776			5,589					
	管理委託費	非開示(注1)	非開示(注1)	69,542	41,211	1,800	非開示(注1)	非開示(注1)	1,800	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	
	公租公課			47,846	24,702	30,334			3,332					
	水道光熱費			56,527	30,286	—			—					
	修繕費			10,047	3,883	2,633			—					
	保険料			903	607	595			47					
信託報酬・その他			26,583	2,604	414			410						
③NOI (=①-②) (千円)	63,878	76,287	244,106	199,690	196,758	37,283	10,697	39,280	78,701	58,018	65,807	178,944		
④減価償却費 (千円)	—	10,758	55,738	34,143	32,894	5,462	—	4,682	—	—	15,496	40,656		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	63,878	65,529	188,367	165,546	163,863	31,820	10,697	34,598	78,701	58,018	50,311	138,287		
⑥資本的支出 (千円)	—	4,010	440	76,800	—	3,233	—	—	—	—	—	4,730		
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	63,878	72,277	243,666	122,889	196,758	34,050	10,697	39,280	78,701	58,018	65,807	174,213		
参考情報	経費率 (=②/①)	7.1%	18.6%	46.4%	34.1%	15.4%	14.3%	19.0%	12.5%	12.6%	10.1%	16.5%	12.2%	
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	6,806	28,830	95,692	49,285	60,675	7,720	2,072	6,667	19,665	10,161	19,415	40,411	
	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8期(2018年10月1日～2019年3月31日) : 182日間 ※2019年3月31日現在

地域区分		名古屋圏		福岡圏			政令指定都市・中核市等						
物件番号		N-5	N-6	F-1	F-2	F-3	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6	R-7 (注2)
物件名称		ケーズデンキ 新守山店 (底地)	リソラ大府 ショッピングテ ラス	サニー野間店	ラウンドワン スタジアム 博多・半道橋店	久留米西ショッ ピングセンター	ロゼオ水戸	ケーズデンキ 青森本店	スーパースポー ツゼビオ 青森中央店	アシコタウン あしかが	ヨークタウン 新田東	カスミテクノ パーク桜店	ソララプラザ (準共有持分 51%)
取得年月日		2016年11月1日	2017年8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	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)	1,370	7,911	1,497	5,020	1,515	10,046	1,469	898	4,180	3,252	830	2,917
	構成比率	0.6%	3.7%	0.7%	2.4%	0.7%	4.7%	0.7%	0.4%	2.0%	1.5%	0.4%	1.4%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,390	8,173	1,429	5,015	1,566	9,848	1,455	879	4,276	3,277	843	2,831
	期末評価額 (百万円)	1,440	7,440	1,660	5,610	1,760	11,600	1,580	939	5,030	3,340	877	2,820
	構成比率	0.6%	3.2%	0.7%	2.4%	0.8%	5.1%	0.7%	0.4%	2.2%	1.5%	0.4%	1.2%
賃貸借情報	テナント総数	1	1 (38)	1	1	4	1 (21)	1	1	1 (29)	2	1	1
	賃貸可能面積 (㎡)	非開示 (注1)	19,909.33	2,814.67	28,026.61	4,641.10	48,296.15	10,083.41	非開示 (注1)	65,616.31	12,768.77	2,047.65	非開示 (注1)
	賃貸面積 (㎡)		17,189.91	2,814.67	28,026.61	4,641.10	48,062.15	10,083.41		65,616.31	12,768.77	2,047.65	
	稼働率												
	2019年3月31日	100.0%	86.3%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年9月30日	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年3月31日	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年9月30日	100.0%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年3月31日	100.0%	—	100.0%	—	—	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2016年9月30日	—	—	100.0%	—	—	99.7%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	
2016年3月31日	—	—	100.0%	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	—	
2015年9月30日	—	—	100.0%	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	—	—	—	—	
損益情報	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
	①賃貸事業収益合計 (千円)		318,407			52,308	381,341			276,797			
	賃貸事業収入		220,688			52,308	347,072			207,869			
	その他賃貸事業収入		97,719			—	34,268			68,928			
	②賃貸事業費用合計 (千円)		139,177			6,205	80,671			140,462			
	管理委託費	非開示 (注1)	39,344	非開示 (注1)	非開示 (注1)	1,864	19,044	非開示 (注1)	非開示 (注1)	39,902	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)
	公租公課		26,786			3,493	26,938			24,992			
	水道光熱費		45,524			—	28,117			59,031			
	修繕費		4,710			258	3,904			6,922			
	保険料		528			71	594			564			
信託報酬・その他		22,284			516	2,073			9,050				
③NOI (=①-②) (千円)	29,991	179,229	39,802	143,946	46,103	300,669	46,268	28,237	136,334	96,947	22,866	97,228	
④減価償却費 (千円)	—	48,213	14,233	22,092	5,638	47,321	6,365	4,894	30,224	13,719	2,480	32,692	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	29,991	131,016	25,569	121,854	40,464	253,347	39,902	23,343	106,109	83,227	20,385	64,536	
⑥資本的支出 (千円)	—	32,129	—	—	—	—	—	—	4,293	2,214	—	—	
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	29,991	147,100	39,802	143,946	46,103	300,669	46,268	28,237	132,041	94,733	22,866	97,228	
参考情報	経費率 (=②/①)	10.7%	43.7%	23.1%	12.4%	11.9%	21.2%	16.9%	16.2%	50.7%	37.4%	18.9%	33.1%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	4,296	53,418	7,569	35,556	6,988	53,876	14,024	6,299	49,986	31,212	3,765	30,958
	担保対象 (担保対象は有)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

【参考情報】 個別物件の収益状況 第8期(2018年10月1日～2019年3月31日) : 182日間

地域区分		政令指定都市・中核市等				首都圏	53物件
物件番号		R-8	R-9	R-10	R-11	L-3	合計 (注2)
物件名称		ビーワンプラザ 天王	西友薬市守谷店 (底地)	サンストリート 浜北	コストコホール セール札幌倉庫 店	武蔵嵐山配送セ ンター	
取得年月日		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3月26日	
価格情報	取得価格 (百万円)	4,010	4,111	10,746	4,210	3,879	213,214
	構成比率	1.9%	1.9%	5.0%	2.0%	1.8%	100.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	4,162	4,320	10,648	4,345	3,945	215,255
	期末評価額 (百万円)	4,350	4,240	11,160	4,410	4,000	229,694
	構成比率	1.9%	1.8%	4.9%	1.9%	1.7%	100.0%
賃貸借情報	テナント総数	7	1	1 (53)	1	1	511
	賃貸可能面積 (㎡)	12,030.83	非開示 (注1)	49,023.34	24,006.16	32,935.55	913,759.61
	賃貸面積 (㎡)	12,030.83		48,678.40	24,006.16	32,935.55	906,331.27
	稼働率						
	2019年3月31日	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%	99.2%
	2018年9月30日	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	—	99.4%
	2018年3月31日	100.0%	100.0%	99.2%	—	—	99.5%
	2017年9月30日	100.0%	100.0%	98.0%	—	—	99.6%
	2017年3月31日	100.0%	100.0%	—	—	—	99.6%
2016年9月30日	100.0%	—	—	—	—	99.7%	
2016年3月31日	—	—	—	—	—	99.6%	
2015年9月30日	—	—	—	—	—	99.6%	
損益情報	運用日数	182日	182日	182日	182日	6日	179日
	①賃貸事業収益合計 (千円)	138,853		526,705			8,166,254
	賃貸事業収入	136,830		440,808			7,037,700
	その他賃貸事業収入	2,023		85,896			1,128,554
	②賃貸事業費用合計 (千円)	19,236	非開示 (注1)	222,871	非開示 (注1)	非開示 (注1)	2,724,241
	管理委託費	3,146		68,759			823,196
	公租公課	14,642		25,473			682,924
	水道光熱費	201		47,961			598,956
	修繕費	478		11,897			200,684
	保険料	347		802			12,968
信託報酬・その他	421		67,977			405,512	
③NOI (=①-②) (千円)	119,616	82,980	303,833	74,654	4,090	5,442,013	
④減価償却費 (千円)	16,701	—	70,543	32,668	6,172	981,067	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	102,915	82,980	233,290	41,986	△2,081	4,460,945	
⑥資本的支出 (千円)	24,890	—	5,014	—	—	500,493	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	94,726	82,980	298,818	74,654	4,090	4,941,519	
参考情報	経費率 (=②/①)	13.9%	13.3%	42.3%	38.5%	1.9%	33.4%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	29,285	22,483	50,947	34,123	23,962	1,450,490
	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) ソラプラザ(準共有持分51%)の「損益情報」及び「参考情報」の数値は、2018年12月21日に売却した準共有持分49%相当を含めて記載しています。

また、2018年12月21日に準共有持分49%を売却し、当期末現在では準共有持分51%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8期(2018年10月1日～2019年3月31日) : 182日間

地域区分	首都圏	政令指定都市・中核都市	売却1物件	54物件		
物件番号	T-14 (注2)	R-7 (注3)	合計 (注4)	合計		
物件名称	グルメシティ 千葉中央店	ソラプラザ (準共有持分 49%)				
取得年月日	2015年2月10日	2016年4月21日				
価格情報	取得価格 (百万円)	760	2,802	3,562	216,776	
	構成比率	21.3%	78.7%	100.0%	—	
	不動産等売却収入 (百万円)	800	2,930	3,730	—	
	不動産等売却原価 (百万円)	731	2,730	3,462	—	
	不動産等売却損益 (百万円)	38	179	218	—	
賃貸借情報	テナント総数	—	—	—	—	
	賃貸可能面積 (㎡)	—	—	—	—	
	賃貸面積 (㎡)	—	—	—	—	
	稼働率	2019年3月31日	—	—	—	—
		2018年9月30日	100.0%	100.0%	—	—
		2018年3月31日	100.0%	100.0%	—	—
		2017年9月30日	100.0%	100.0%	—	—
		2017年3月31日	100.0%	100.0%	—	—
		2016年9月30日	100.0%	100.0%	—	—
2016年3月31日		100.0%	—	—	—	
2015年9月30日	100.0%	—	—	—		
損益情報	運用日数	155日	81日	97日	177日	
	①賃貸事業収益合計 (千円)				8,197,106	
	賃貸事業収入				7,068,551	
	其他賃貸事業収入				1,128,554	
	②賃貸事業費用合計 (千円)				2,742,832	
	管理委託費	非開示 (注1)	(注4)	非開示 (注1)	833,594	
	公租公課				690,559	
	水道光熱費				598,956	
	修繕費				200,684	
	保険料				13,078	
信託報酬・その他				405,960		
③NOI (=①-②) (千円)	12,260		12,260	5,454,273		
④減価償却費 (千円)	9,805		9,805	990,872		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	2,455	(注4)	2,455	4,463,400		
⑥資本的支出 (千円)	—		—	500,493		
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	12,260		12,260	4,953,779		
参考情報	経費率 (=②/①)	60.3%		60.3%	33.5%	
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	—	(注4)	—	—	
	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) グルメシティ千葉中央店は、2019年3月5日に売却済みです。

(注3) ソラプラザ (準共有持分49%) は、2018年12月21日に売却済みです。

(注4) ソラプラザ (準共有持分49%) の「損益情報」及び「参考情報」の数値は、前期記載のソラプラザ (準共有持分51%) の該当箇所を含めて記載しています。また、2018年12月21日に準共有持分49%を売却し、当期末現在では準共有持分51%を保有しているため、「売却1物件合計」では、売却物件数を含めていません。

【参考情報】 借入金明細表

2019年3月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1) (注2) (%)	返済期限 (注3)	使途	摘要		
	借入先										
借入金	株式会社三井住友銀行	2,750,000	—	2,750,000	—	0.463	2019年2月13日	(注4)	無担保 無保証		
	株式会社三井住友銀行	—	2,750,000	—	2,750,000	0.461	2020年1月31日				
	小計	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000						
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	750,000	—	750,000	—	0.534	2019年3月31日	(注4)	無担保 無保証		
	株式会社あおぞら銀行	500,000	—	500,000	—						
	株式会社みずほ銀行	400,000	—	400,000	—						
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	—	200,000	—						
	株式会社りそな銀行	200,000	—	200,000	—						
	株式会社武蔵野銀行	150,000	—	150,000	—						
	株式会社三井住友銀行	1,850,000	—	1,850,000	—	0.545	2019年3月31日				
	株式会社三菱UFJ銀行	550,000	—	550,000	—						
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	—	500,000	—						
	株式会社りそな銀行	300,000	—	300,000	—						
	株式会社武蔵野銀行	250,000	—	250,000	—						
	株式会社みずほ銀行	710,000	—	—	710,000	0.368	2019年9月30日				
	三井住友信託銀行株式会社	620,000	—	—	620,000						
	みずほ信託銀行株式会社	350,000	—	—	350,000	0.488	2019年8月31日				
	株式会社あおぞら銀行	250,000	—	—	250,000						
	株式会社りそな銀行	250,000	—	—	250,000						
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	—	—	200,000						
	株式会社みずほ銀行	300,000	—	—	300,000	0.488	2019年8月31日				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,270,000	—	—	1,270,000						
	株式会社あおぞら銀行	640,000	—	—	640,000	0.488	2019年8月31日				
	株式会社りそな銀行	400,000	—	—	400,000						
	株式会社みずほ銀行	360,000	—	—	360,000						
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	—	—	300,000						
	株式会社三井住友銀行	700,000	—	—	700,000	0.463	2019年9月30日				
	株式会社三井住友銀行(注6)	2,400,000	—	—	2,400,000						
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)	800,000	—	—	800,000	0.751	2020年2月10日				
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)	800,000	—	—	800,000						
	三井住友信託銀行株式会社(注6)	550,000	—	—	550,000						
	株式会社あおぞら銀行(注6)	500,000	—	—	500,000						
	株式会社りそな銀行(注6)	500,000	—	—	500,000						
	株式会社群馬銀行(注6)	400,000	—	—	400,000						
	株式会社武蔵野銀行(注6)	400,000	—	—	400,000						
株式会社みずほ銀行(注6)	350,000	—	—	350,000							
みずほ信託銀行株式会社(注6)	300,000	—	—	300,000							
小計	19,000,000	—	5,650,000	13,350,000							
長期借入金	株式会社三井住友銀行	3,000,000	—	—	3,000,000			0.865	2021年2月10日	(注4)	無担保 無保証
	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						
	株式会社あおぞら銀行	450,000	—	—	450,000						
	株式会社りそな銀行	450,000	—	—	450,000						
	株式会社みずほ銀行	400,000	—	—	400,000						
	株式会社三井住友銀行	2,600,000	—	—	2,600,000	0.978	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	0.925	2021年2月10日				
	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	1.033	2022年2月10日				
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	1,500,000	—	—	1,500,000						
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	1,600,000	—	—	1,600,000	1.366	2025年4月16日				
	株式会社三井住友銀行	4,600,000	—	—	4,600,000						
	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			
株式会社日本政策投資銀行(注5)	1,500,000	—	—	1,500,000							

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2019年3月期 決算短信

区分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率	返済期限 (注3)	使途	摘要
						(注1) (注2) (%)			
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	450,000	-	-	450,000	0.987	2023年3月31日	(注4)	無担保 無保証
	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	1.243	2025年4月16日		
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	400,000	-	-	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	450,000	-	-	450,000	0.803	2024年9月30日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	890,000	-	-	890,000	0.760	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		
	株式会社群馬銀行(注5)	500,000	-	-	500,000	0.550	2021年9月30日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	2,000,000	-	-	2,000,000	1.049	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	1.049			
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	1.002			
	株式会社三井住友銀行	2,600,000	-	-	2,600,000	0.485	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	0.400	2021年4月27日		
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	500,000	-	-	500,000	0.553			
	株式会社みずほ銀行(注5)	400,000	-	-	400,000	0.553			
	みずほ信託銀行株式会社(注5)	200,000	-	-	200,000	0.553			
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.772	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				
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	600,000	-	-	600,000				
	株式会社みずほ銀行(注5)	600,000	-	-	600,000	0.815	2024年10月31日		
	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			
株式会社三菱UFJ銀行	1,250,000	-	-	1,250,000	0.603	2022年8月31日			
株式会社みずほ銀行	800,000	-	-	800,000					
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				
日本生命保険相互会社	700,000	-	-	700,000	0.913	2025年3月31日			

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2019年3月期 決算短信

	区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1) (注2) (%)	返済期限 (注3)	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	—	700,000	—	700,000	0.726	2026年3月31日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	—	500,000	—	500,000	0.676			
	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			
	株式会社三井住友銀行	—	1,850,000	—	1,850,000	0.910	2028年3月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	—	1,300,000	—	1,300,000	0.860			
		小計	77,350,000	5,650,000	—	83,000,000			
	合計	99,100,000	8,400,000	8,400,000	99,100,000				

(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。