

2020年3月期 決算短信 (REIT)

2020年5月18日

不動産投資信託証券発行者名	ケネディクス商業リート投資法人	上場取引所	東
コード番号	3453	URL	https://www.krr-reit.com/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	渡辺 萌
資産運用会社名	ケネディクス不動産投資顧問株式会社		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	田島 正彦
問合せ先責任者	(役職名) 商業リート本部 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 2020年6月29日 分配金支払開始予定日 2020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 : 無 (新型コロナウイルス感染拡大防止のため中止。決算説明動画を配信予定。)

1. 2020年3月期の運用、資産の状況 (2019年10月1日～2020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	%
2020年3月期	8,291	△ 3.7	4,101	5.7	3,499	6.4	3,498	6.4
2019年9月期	8,609	2.3	3,879	△ 0.1	3,288	0.1	3,287	0.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年3月期	6,568	2.9	1.4	42.2
2019年9月期	6,476	2.8	1.4	38.2

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

(2) 分配状況

	1口当たり			分配金総額 (利益超過 分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	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					
	円	円	円	百万円	百万円	百万円	%	%
2020年3月期	6,535	6,525	10	3,503	3,498	5	100.0	2.8
2019年9月期	6,486	6,242	244	3,292	3,169	123	96.4	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。税法上の出資等減少分配はありません。利益超過分配の概要については4ページ「④業績及び分配の概要」をご覧ください。

(注2) 配当性向を、配当性向=分配金総額(利益超過分配金を含む)÷当期純利益×100で算出すると、2019年9月期は100.2%、2020年3月期は100.2%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
2020年3月期	249,246	124,450	49.9	232,107
2019年9月期	236,253	116,386	49.3	229,242

(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
2020年3月期	3,829	△ 25,584	9,246	18,810
2019年9月期	22,401	△ 7,242	△ 3,288	31,319

2. 2020年9月期（2020年4月1日～2020年9月30日）及び2021年3月期（2020年10月1日～2021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
2020年9月期	7,857	△5.2	3,547	△13.5	2,966	△15.2	2,965	△15.2	5,530	10	5,540
2021年3月期	8,268	5.2	4,032	13.7	3,454	16.4	3,453	16.4	6,440	10	6,450

(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)

(2020年9月期) 5,530円 (2021年3月期) 6,440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536,177口により算出しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む) 2020年3月期 536,177口 2019年9月期 507,700口
- ② 期末自己投資口数 2020年3月期 0口 2019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、33ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。実際の運用状況等に影響を与える可能性のある重要な要因には、以下の事項があります。また、本予想数値は9ページ「2020年9月期及び2021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。

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

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	11
2. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	18
(5) キャッシュ・フロー計算書	19
(6) 継続企業の前提に関する注記	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	20
(8) 財務諸表に関する注記事項	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	34
3. 参考情報	35
(1) 運用資産等の価格に関する情報	35
(2) 運用資産の資本的支出	59
(3) 主要なテナントの概要	59
【参考情報】 個別物件の収益状況	60
【参考情報】 借入金明細表	68

1. 運用状況

(1) 運用状況

(当期の概況)

① 投資法人の主な推移

ケネディクス商業リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2014年10月3日に設立され、2015年2月10日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場しました（銘柄コード3453）。その後、海外市場における募集を含む公募増資等の実施を通じた新投資口の発行を実施し、当期末（2020年3月31日）現在での発行済投資口の総口数は536,177口となっています。

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

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

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

② 運用環境

当期における日本の経済状況は、2019年10月の消費増税等の影響を受け、減速しました。また、新型コロナウイルス（COVID-19）の感染拡大を受け、経済活動が急速に停滞しました。

金融環境については、新型コロナウイルスの感染拡大から極めて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強化、米国金融当局における金融緩和政策、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。

不動産売買市場においては、緩和的な金融政策等を背景に活発な不動産取引が継続していましたが、新型コロナウイルスの感染拡大により先行き不透明な状況となりました。また、当期においてJ-REIT市場は東証REIT指数が12年ぶりの高値圏となる等、堅調に推移していましたが、新型コロナウイルス感染拡大を受け、大きく下落しました。

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8物件（行田配送センター：取得価格（注1）3,160百万円、もねの里モール：取得価格2,410百万円、調布センタービル（商業棟）：取得価格2,300百万円、アクロスプラザ浦安東野（底地）：取得価格2,248百万円、アピタテラス横浜綱島（不動産信託受益権準共有持分51%）：取得価格5,899百万円、カルサ平塚：取得価格5,980百万円、パロー中志段味店（底地）：取得価格2,551百万円、新宿西落合配送センター：取得価格810百万円）を取得し、1物件（ウエルシア岸和田加守店（底地）：譲渡価格（注2）560百万円・取得価格487百万円）を譲渡しました。

その結果、当期末（2020年3月31日）現在におけるポートフォリオは、合計62物件（取得価格の総額225,810百万円）となりました。

（注1）「取得価格」は、保有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、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

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

(B) 保有資産の管理運用

本投資法人は、当期末（2020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（2020年3月31日）現在、ポートフォリオ全体で99.4%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496件とテナント分散が図られたポートフォリオとなっています。

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

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

(C) 資金調達

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

（借入れの状況）

当期においては、資産の取得にあわせた資金の借入れ（4,800百万円）を実施する一方、既存借入れの借換えを目的とした借入れ（12,490百万円）を行い、当期末（2020年3月31日）現在の借入金残高は103,900百万円、投資法人債を含めた有利子負債（有利子の敷金・保証金を除きます。）は110,900百万円となりました。

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

以上の結果、当期末（2020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4.5年、加重平均金利は0.99%、長期負債比率（注1）は96.9%、LTV（注2）は44.5%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（2020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8,291百万円、営業利益4,101百万円、経常利益3,499百万円、当期純利益3,498百万円となりました。

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項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）戻入額を控除した額の概ね全額である3,498,554,925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6,525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。）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。）5,361,770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10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、6,535円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金10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、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う経済活動の停滞や不安定な金融市場の動向等、不確実性に留意が必要な環境と考えられます。

小売環境については、新型コロナウイルスの感染拡大の環境下においても食品スーパー、ドラッグストア等の生活必需品を扱う専門店が底堅い需要を維持することが想定されます。一方、新型コロナウイルス感染拡大及び政府による緊急事態宣言発令に伴う外出自粛等により、サービス系店舗及び非日用品を扱う店舗の状況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、新型コロナウイルスの感染拡大による景況感の悪化から不透明感が高まっています。また、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も特に注視する必要があると思われれます。

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

(A) 投資方針及び売却方針

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

資産の取得にあたっては、施設としての魅力、立地の状況、収益性、テナント構成の要素を中心とした総合的判断により、競争優位性があり、中長期的に安定した賃料収入の確保及び資産価値の向上が期待される商業施設を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）「ケネディクス・グループ」とは、ケネディクス株式会社並びにその子会社及び関連会社等を併せた企業グループをいいます。以下同じです。

(B) 保有資産の管理運用

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

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

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

AM業務及びPM業務の一体的な推進

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

本資産運用会社によるPM業務の一括受託を通じた現場に近い商業施設マネジメントの実現

本投資法人は、本資産運用会社によるPM業務の一括受託を通じて現場に近い商業施設マネジメントを実現し、ノウハウの蓄積及びテナント満足度の向上を目指します。具体的には、ポートフォリオのテナント企業に対して直接アプローチを行い、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を図ります。そのために、本投資法人は、業況モニタリングを通じて、定期的なテナントとのコミュニケーションによるテナントニーズの把握や、来店客へのアンケート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

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に際し、利害関係者又は当社との間で取引を行うに際しては、商業リート本部利害関係取引規程を定め、当該規程に基づく運用を行っています。

また、本資産運用会社は、本投資法人以外にも、複数の投資法人の運用を受託しており、それらの投資法人間で投資物件の取得の機会の競合が発生する可能性があります。本資産運用会社においては、入手した不動産等売却情報に関し、取得の検討を優先して行う本部を定めるため、物件の種別・規模等を基準とする優先検討権のルールを設け、本資産運用会社内での検討順位をあらかじめ決定し、本資産運用会社内にコンプライアンス・オフィサーを含む「パイプライン会議」を設置して、かかるルールに則った運営を行うことにより、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって本資産運用会社が運用を受託する各投資法人間における利益相反を防止する等、適切な利益相反対策の実施に努めています。

- (F) 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

(参考情報)

(A) 資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を取得しました。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	取得年月日
T-30	SM	コンフォートマーケット西馬込店	東京都大田区	非開示(注2)	1,920	2,000	2020年4月15日

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

(注2) 取得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。)を記載しています。

(注4) 2020年3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、2020年3月31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
N-5	SS	ケーズデンキ新守山店(底地)(注1)	愛知県名古屋 市守山区	日本商業開発株式会社	1,527	2020年9月30日

(注1) 譲渡予定資産の譲渡における信託受益権売買契約(以下「本売買契約」といいます。)は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本売買契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税相当額を除きます。)のかかる解除の時点における未払分の金額の20%相当額を違約金として支払うことになっています。ただし、本売買契約に基づく譲渡予定資産の売買では、本投資法人は売主であり、本売買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。

(C) 投資法人債の発行

本投資法人は、2019年9月26日開催の役員会における決議に基づき、2020年4月22日に以下のとおり投資法人債の発行を決定し、2020年4月30日に払込が完了しました。

名称	ケネディクス商業リート投資法人第6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付・分割制限付少数人数私募)(以下「本投資法人債」といいます。)
発行総額	金10億円
利率	年0.400%
払込期日	2020年4月30日
担保等	本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。
償還方法及び償還期限	2025年4月30日 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関の業務規程その他規則に別途定められる場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
取得格付	取得していません。
財務代理人、発行代理人及び支払代理人	株式会社三菱UFJ銀行
資金使途	調達する資金の額(差引手取概算額)993百万円は、2020年4月15日に実行した借入金の一部期限前弁済の資金として、その全額を充当しました。

② 運用状況（業績）の見通し

2020年9月期（2020年4月1日～2020年9月30日）及び2021年3月期（2020年10月1日～2021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。

2020年9月期（2020年4月1日～2020年9月30日）

営業収益	7,857百万円
営業利益	3,547百万円
経常利益	2,966百万円
当期純利益	2,965百万円
1口当たり分配金	5,540円
うち利益超過分配金	10円

2021年3月期（2020年10月1日～2021年3月31日）

営業収益	8,268百万円
営業利益	4,032百万円
経常利益	3,454百万円
当期純利益	3,453百万円
1口当たり分配金	6,450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「2020年9月期及び2021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。

2020年9月期及び2021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"> 2020年9月期（第11期）（2020年4月1日～2020年9月30日）（183日） 2021年3月期（第12期）（2020年10月1日～2021年3月31日）（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2020年9月期の運用状況の予想にあたっては、2020年3月31日現在本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権（合計62物件）（以下、「既取得資産」といいます。）に2020年4月15日に取得したコンフォートマーケット西馬込店（以下、「取得資産」といいます。）を加えた63物件を前提としています。また、2021年3月期の運用状況の予想にあたっては、上記63物件から2020年9月30日付で譲渡予定であるケーズデンキ新守山店（底地）（以下、「譲渡資産」といいます。）を除く62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。 実際には取得資産以外の新規物件の取得又は譲渡資産以外の既取得資産を含む保有物件の処分等により変動が生じる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既取得資産の賃貸事業収益については、2020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。 取得資産の賃貸事業収益については、各取得資産の前所有者等より提供を受けた情報、取得資産の2020年3月31日現在、効力を有する予定の賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出した取得資産の営業収益を前提として算出しています。 ケーズデンキ新守山店（底地）の譲渡による不動産等売却益については、2020年9月期に123百万円見込んでいます。 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。 新型コロナウイルス感染拡大の影響につき、現時点におけるテナントとの一時的な賃料減額や支払い猶予に関する協議の状況や変動賃料の減少、空室率の上昇等の営業収益への影響を加味し、2020年9月期（第11期）に645百万円、2021年3月期（第12期）に52百万円を、不動産賃貸事業損益において一定の減収リスクとして想定しています。

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2020年3月期 決算短信

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、既取得資産及び取得資産ともに、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、2020年9月期に1,046百万円、2021年3月期に1,060百万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、2020年9月期に741百万円及び2021年3月期に740百万円を想定しています。なお、2020年1月1日以降に取得した物件については、不動産等の売買にあたり固都税等を前所有者と精算し、当該精算金相当額が取得原価に算入される等の理由により、2021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、2020年9月期に7百万円、2021年3月期に7百万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2020年9月期に573百万円、2021年3月期に570百万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、104,800百万円の借入金残高及び8,000百万円の投資法人債発行残高があります。 ・2020年9月期末及び2021年3月期末のLTV（小数第2位を四捨五入）は、それぞれ約45.0%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536,177口を前提とし、2021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。 ・2020年9月期及び2021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、2020年9月期及び2021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。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2019年12月26日提出）における「投資リスク」に以下のとおり変更が生じています。なお、変更点は下線で表示しています。

(1) リスク要因

(中略)

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

(中略)

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

第三者の権利の存在、建物の建設工事における施工の不具合や施工時に利用するデータの転用その他の不適切な利用、土地の地形や組成等の様々な原因により、不動産には権利、土地の地盤及び地質並びに建物の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵（物の種類、数量、性能、性質又は品質等が不十分又は契約等に不適合なことをいいます。以下同じです。）等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。また、不動産には様々な法規制が適用されるため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正に実施され、当該建築物の現況に法令上の規制違反等の瑕疵がないかどうかにつき専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしています。しかしながら、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、建物の素材や建設時の施工の適切性を保証するものではなく、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証もなく、また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該手続時や施工時の資料等を入手する必要があること等の理由から困難が伴います。したがって、かかる欠陥、瑕疵等が本投資法人の取得後に判明する可能性もあります。更に、本投資法人は、境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運用への影響等を検討の上で取得することがありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運用に不可欠の土地（法令等の規制を満たすために必要となる土地を含みます。）が隣地所有者の所有に属するものとされ、又はより限定されることにより運用に悪影響が生じること等により、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散し、又は無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては、当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために必要となる当該欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任や契約不適合の責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けることや、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。更には、不動産の形状や利用によっては、当該不動産の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されてお

り、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があります。

(中略)

(ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復したり、不動産に不可欠な電気、水道等のインフラ設備が停止したりするため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(中略)

(ラ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にはほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(中略)

⑥ その他

(中略)

(ヘ) 新型コロナウイルス感染症の影響を受けるリスク

新型コロナウイルス感染症の国内外における感染拡大に伴い、日本国政府の緊急事態宣言及び地方公共団体による緊急事態措置、要請その他の措置等が行われること等に起因して、運用資産である不動産について、不動産の正常な運営、管理等が妨げられて追加の費用負担その他の負担が生じ、又は一定期間不稼働を余儀なくされ若しくは稼働が制限される等により、賃料収入が減少し若しくは当該不動産の収支が悪化し又は当該不動産の価値が下落する可能性があり、これらの結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年9月30日)	当期 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,599,690	6,125,619
信託現金及び信託預金	12,974,943	12,924,521
営業未収入金	230,017	166,961
前払費用	137,034	32,902
未収消費税等	—	863,462
その他	25,002	1,907
流動資産合計	31,966,688	20,115,374
固定資産		
有形固定資産		
建物	692,529	735,397
減価償却累計額	△14,554	△29,574
建物（純額）	677,974	705,823
構築物	37,947	38,751
減価償却累計額	△969	△1,954
構築物（純額）	36,978	36,796
土地	2,115,355	2,951,386
建設仮勘定	—	5,062
信託建物	53,995,091	60,239,912
減価償却累計額	△5,698,859	△6,621,134
信託建物（純額）	※1 48,296,231	※1 53,618,778
信託構築物	3,055,215	3,419,821
減価償却累計額	△410,820	△474,705
信託構築物（純額）	※1 2,644,394	※1 2,945,115
信託機械及び装置	220,898	220,898
減価償却累計額	△33,189	△39,592
信託機械及び装置（純額）	187,709	181,305
信託工具、器具及び備品	127,382	147,539
減価償却累計額	△29,146	△40,505
信託工具、器具及び備品（純額）	98,235	107,034
信託土地	※1 144,794,027	※1 163,155,870
信託建設仮勘定	—	4,115
有形固定資産合計	198,850,906	223,711,288
無形固定資産		
信託借地権	4,312,783	4,308,804
その他	7,811	9,937
無形固定資産合計	4,320,594	4,318,742
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	60,236
長期前払費用	825,953	830,025
長期預け金	157,110	117,110
その他	2,352	8,339
投資その他の資産合計	1,055,672	1,025,711
固定資産合計	204,227,173	229,055,742

(単位：千円)

	前期 (2019年9月30日)	当期 (2020年3月31日)
繰延資産		
創立費	55	—
投資法人債発行費	40,329	36,615
投資口交付費	19,253	38,633
繰延資産合計	59,638	75,248
資産合計	236,253,500	249,246,364
負債の部		
流動負債		
営業未払金	951,647	692,883
短期借入金	4,070,000	3,450,000
1年内返済予定の長期借入金	9,120,000	13,200,000
未払金	541,163	463,187
未払費用	24,019	32,558
未払法人税等	1,108	956
未払消費税等	556,438	120,675
前受金	1,193,590	1,266,351
預り金	71,404	20,626
流動負債合計	16,529,373	19,247,239
固定負債		
投資法人債	7,000,000	7,000,000
長期借入金	85,910,000	87,250,000
預り敷金及び保証金	128,623	148,083
信託預り敷金及び保証金	※1 9,958,139	※1 10,878,319
資産除去債務	24,077	24,229
その他	316,840	247,638
固定負債合計	103,337,680	105,548,270
負債合計	119,867,054	124,795,509
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	113,399,022	121,183,494
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △181,865	※3 △305,743
出資総額控除額合計	△181,865	△305,743
出資総額(純額)	113,217,156	120,877,750
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,455,496	3,784,993
剰余金合計	3,455,496	3,784,993
投資主資本合計	116,672,653	124,662,744
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△286,206	△211,889
評価・換算差額等合計	△286,206	△211,889
純資産合計	※4 116,386,446	※4 124,450,854
負債純資産合計	236,253,500	249,246,364

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2019年4月 1日 至 2019年9月30日	自	2019年10月 1日 至 2020年 3月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 7,129,860		※1 7,238,807
その他貸貸事業収入		※1 1,237,149		※1 996,119
不動産等売却益		※2 242,514		※2 56,596
営業収益合計		8,609,524		8,291,523
営業費用				
貸貸事業費用		※1 3,891,696		※1 3,359,716
資産運用報酬		674,397		685,500
資産保管手数料		9,699		9,643
一般事務委託手数料		30,904		32,189
役員報酬		4,500		4,500
その他営業費用		118,687		98,176
営業費用合計		4,729,884		4,189,726
営業利益		3,879,639		4,101,796
営業外収益				
受取利息		58		57
未払分配金除斥益		722		565
営業外収益合計		780		622
営業外費用				
支払利息		449,454		453,558
投資法人債利息		19,538		19,671
融資関連費用		94,397		98,913
創立費償却		5,066		55
投資法人債発行費償却		3,714		3,714
投資口交付費償却		19,253		26,980
営業外費用合計		591,425		602,893
経常利益		3,288,995		3,499,525
税引前当期純利益		3,288,995		3,499,525
法人税、住民税及び事業税		1,117		965
法人税等合計		1,117		965
当期純利益		3,287,877		3,498,560
前期繰越利益		167,619		286,433
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,455,496		3,784,993

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計				
当期首残高	113,399,022	△9,754	△9,754	113,389,267	3,283,881	3,283,881	
当期変動額							
剰余金の配当					△3,116,262	△3,116,262	△3,116,262
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△172,110	△172,110	△172,110			△172,110
当期純利益					3,287,877	3,287,877	3,287,877
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	—	△172,110	△172,110	△172,110	171,614	171,614	△495
当期末残高	※1 113,399,022	△181,865	△181,865	113,217,156	3,455,496	3,455,496	116,672,653

	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	△167,579	△167,579	116,505,569
当期変動額			
剰余金の配当			△3,116,262
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△172,110
当期純利益			3,287,877
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	△118,627	△118,627	△118,627
当期変動額合計	△118,627	△118,627	△119,122
当期末残高	△286,206	△286,206	116,386,446

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2020年3月期 決算短信

当期（自 2019年10月1日 至 2020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	△181,865	△181,865	113,217,156	3,455,496	3,455,496	116,672,653
当期変動額							
新投資口の発行	7,784,472			7,784,472			7,784,472
剰余金の配当					△3,169,063	△3,169,063	△3,169,063
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△123,878	△123,878	△123,878			△123,878
当期純利益					3,498,560	3,498,560	3,498,560
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	7,784,472	△123,878	△123,878	7,660,593	329,496	329,496	7,990,090
当期末残高	※1 121,183,494	△305,743	△305,743	120,877,750	3,784,993	3,784,993	124,662,744

	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	△286,206	△286,206	116,386,446
当期変動額			
新投資口の発行			7,784,472
剰余金の配当			△3,169,063
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△123,878
当期純利益			3,498,560
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	74,317	74,317	74,317
当期変動額合計	74,317	74,317	8,064,408
当期末残高	△211,889	△211,889	124,450,854

(4) 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前 期		当 期	
	自 2019年 4月 1日 至 2019年 9月30日		自 2019年10月 1日 至 2020年 3月31日	
I 当期末処分利益		3,455,496,659円		3,784,993,657円
II 利益超過分配金加算額		123,878,800円		5,361,770円
うち一時差異等調整引当額		123,878,800円		5,361,770円
III 出資総額組入		－円		74,317,226円
うち一時差異等調整引当額戻入額		－円		74,317,226円
IV 分配金の額		3,292,942,200円		3,503,916,695円
(投資口1口当たり分配金の額)		(6,486円)		(6,535円)
うち利益分配金		3,169,063,400円		3,498,554,925円
(うち1口当たり利益分配金)		(6,242円)		(6,525円)
うち一時差異等調整引当額		123,878,800円		5,361,770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))		(244円)		(10円)
V 次期繰越利益		286,433,259円		212,121,506円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額である3,169,063,400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123,878,800円行うこととしました。</p>		<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)戻入額を控除した額の概ね全額である3,498,554,925円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号(イ)に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の分配を5,361,770円行うこととしました。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2019年4月 1日	自	2019年10月 1日
	至	2019年9月30日	至	2020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		3,288,995		3,499,525
減価償却費		1,020,517		1,025,511
創立費償却		5,066		55
投資法人債発行費償却		3,714		3,714
投資口交付費償却		19,253		26,980
受取利息		△58		△57
支払利息		468,993		473,230
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△16,802		63,055
未収消費税等の増減額 (△は増加)		—		△863,462
前払費用の増減額 (△は増加)		△105,726		104,132
営業未払金の増減額 (△は減少)		9,399		△101,513
未払金の増減額 (△は減少)		85,880		△56,055
未払消費税等の増減額 (△は減少)		373,363		△435,763
前受金の増減額 (△は減少)		39,037		72,761
預り金の増減額 (△は減少)		△11,587		△50,778
長期前払費用の増減額 (△は増加)		65,552		△4,072
長期預け金の増減額 (△は増加)		—		40,000
信託有形固定資産の売却による減少額		17,624,357		497,568
その他		5,485		△65
小計		22,875,441		4,294,767
利息の受取額		58		57
利息の支払額		△472,583		△464,671
法人税等の支払額		△1,027		△1,117
営業活動によるキャッシュ・フロー		22,401,889		3,829,036
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△2,845,831		△884,765
信託有形固定資産の取得による支出		△3,501,983		△25,672,644
無形固定資産の取得による支出		△2,500		△3,580
信託差入敷金及び保証金の回収による収入		—		20
預り敷金及び保証金の受入による収入		128,623		19,460
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△2,824,940		△151,208
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		384,497		1,093,091
使途制限付信託預金の払出による収入		1,419,737		15,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△7,242,397		△25,584,626
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		1,320,000		2,750,000
短期借入金の返済による支出		—		△3,370,000
長期借入れによる収入		5,690,000		14,540,000
長期借入金の返済による支出		△7,010,000		△9,120,000
投資口の発行による収入		—		7,738,113
分配金の支払額		△3,288,016		△3,292,016
財務活動によるキャッシュ・フロー		△3,288,016		9,246,096
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		11,871,475		△12,509,493
現金及び現金同等物の期首残高		19,448,158		31,319,634
現金及び現金同等物の期末残高	※1	31,319,634	※1	18,810,140

(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20,564千円、当期は32,362千円です。</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せん。</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 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 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物、信託借地権	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	5,251
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	118,627

2. 戻入れの具体的な方法

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

当期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物、信託借地権	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	5,361

2. 戻入れの発生事由、発生した資産及び戻入額

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額 戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	74,317

3. 戻入れの具体的な方法

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

(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 (2019年9月30日)	当期 (2020年3月31日)
信託建物	652,282千円	668,630千円
信託構築物	25,193千円	23,989千円
信託土地	2,709,001千円	2,709,001千円
合計	3,386,476千円	3,401,621千円

担保を付している債務は、以下のとおりです。

	前期 (2019年9月30日)	当期 (2020年3月31日)
信託預り敷金及び保証金	482,562千円	460,565千円
合計	482,562千円	460,565千円

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 (2019年9月30日)	当期 (2020年3月31日)
コミットメントライン契約の総額	3,000,000千円	3,000,000千円
借入実行残高	—	—
差引額	3,000,000千円	3,000,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

前期 (2019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	14,324	9,754	4,569	—	14,324	—
繰延ヘッジ 損益	金利スワップの評価損 の発生	167,541	—	167,541	—	167,541	—
合計		181,865	9,754	172,110	—	181,865	—

2. 戻入れの具体的な方法

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

当期 (2020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	19,575	14,324	5,251	—	19,575	—
繰延ヘッジ 損益	金利スワップの評価損の発生	286,168	167,541	118,627	—	286,168	—
合計		305,743	181,865	123,878	—	305,743	—

2. 戻入れの具体的な方法

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

※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2019年9月30日)	当期 (2020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 2019年 4月 1日 至 2019年 9月30日)	当期 (自 2019年10月 1日 至 2020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	5,906,675	5,957,213
地代収入	929,686	1,014,174
共益費収入	293,498	267,419
計	7,129,860	7,238,807
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	196,389	204,170
水道光熱費収入	686,217	529,178
その他収入	354,542	262,770
計	1,237,149	996,119
不動産賃貸事業収益合計	8,367,009	8,234,927
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	812,506	675,050
水道光熱費	651,605	495,587
公租公課	736,890	629,029
修繕費	296,687	208,221
保険料	12,880	13,470
信託報酬	23,026	23,926
減価償却費	1,019,546	1,024,057
その他賃貸事業費用	338,551	290,373
不動産賃貸事業費用合計	3,891,696	3,359,716
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,475,313	4,875,211

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

(単位：千円)

ソララプラザ (準共有持分51%)

不動産等売却収入	3,049,800
不動産等売却原価	2,827,727
その他売却費用	20,455
不動産等売却益	201,616

(単位：千円)

フルルガーデン八千代

不動産等売却収入	15,200,000
不動産等売却原価	14,796,629
その他売却費用	362,472
不動産等売却益	40,898

当期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

(単位：千円)

ウエルシア岸和田加守店 (底地)

不動産等売却収入	560,000
不動産等売却原価	497,568
その他売却費用	5,835
不動産等売却益	56,596

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (自 2019年 4月 1日 至 2019年 9月30日)	当期 (自 2019年10月 1日 至 2020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	536,177口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前期 (自 2019年 4月 1日 至 2019年 9月30日)	当期 (自 2019年10月 1日 至 2020年 3月31日)
現金及び預金	18,599,690千円	6,125,619千円
信託現金及び信託預金	12,974,943千円	12,924,521千円
使途制限付信託預金 (注)	△255,000千円	△240,000千円
現金及び現金同等物	31,319,634千円	18,810,140千円

(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 (2019年9月30日)	当期 (2020年3月31日)
1年内	10,500千円	10,500千円
1年超	172,798千円	167,548千円
合計	183,298千円	178,048千円

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 (2019年9月30日)	当期 (2020年3月31日)
1年内	8,850,474千円	9,818,120千円
1年超	53,231,922千円	59,381,345千円
合計	62,082,397千円	69,199,466千円

(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10期末(2020年3月31日)後9年7ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第10期末(2020年3月31日)後8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（2019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	18,599,690	18,599,690	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,974,943	12,974,943	—
資産計	31,574,634	31,574,634	—
(1) 短期借入金	4,070,000	4,070,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	9,120,000	9,115,112	△4,887
(3) 投資法人債	7,000,000	7,084,100	84,100
(4) 長期借入金	85,910,000	86,818,747	908,747
(5) 信託預り敷金及び保証金	777,358	758,152	△19,206
負債計	106,877,358	107,846,112	968,753
デリバティブ取引	△286,206	△286,206	—

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

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2020年3月期 決算短信

当期（2020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	6,125,619	6,125,619	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,924,521	12,924,521	—
資産計	19,050,140	19,050,140	—
(1) 短期借入金	3,450,000	3,450,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	13,200,000	13,223,248	23,248
(3) 投資法人債	7,000,000	7,003,600	3,600
(4) 長期借入金	87,250,000	87,807,444	557,444
(5) 信託預り敷金及び保証金	853,538	828,393	△25,145
負債計	111,753,538	112,312,685	559,147
デリバティブ取引	△211,889	△211,889	—

※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 (2019年9月30日) (単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金(※)	128,623
信託預り敷金及び保証金(※)	9,180,780
合計	9,309,403

※預り敷金及び保証金並びに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 (2020年3月31日) (単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金(※)	148,083
信託預り敷金及び保証金(※)	10,024,780
合計	10,172,863

※預り敷金及び保証金並びに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 (2019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	18,599,690	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,974,943	—	—	—	—	—
合計	31,574,634	—	—	—	—	—

当期 (2020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	6,125,619	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,924,521	—	—	—	—	—
合計	19,050,140	—	—	—	—	—

(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 (2019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	4,070,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	2,000,000	—	—	5,000,000
長期借入金	9,120,000	13,300,000	9,050,000	7,500,000	8,990,000	47,070,000
信託預り敷金及び保証金	13,995	13,995	13,995	13,995	13,995	82,803
合計	13,203,995	13,313,995	11,063,995	7,513,995	9,003,995	52,152,803

当期 (2020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	3,450,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	1,000,000	—	—	5,000,000
長期借入金	13,200,000	13,300,000	9,050,000	7,500,000	8,810,000	48,590,000
信託預り敷金及び保証金	13,995	13,995	13,995	13,995	13,995	75,806
合計	16,663,995	14,313,995	10,063,995	7,513,995	8,823,995	53,665,806

(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 (2019年9月30日) 及び当期 (2020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 (2019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	33,920,000	33,920,000	△286,206	取引先金融機関から提示された価格等によつています。
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			72,820,000	65,820,000	△286,206	

※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 (2020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	38,710,000	38,710,000	△211,889	取引先金融機関から提示された価格等によつています。
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	31,900,000	26,400,000	※	—
合計			70,610,000	65,110,000	△211,889	

※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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)及び当期(自 2019年10月1日 至 2020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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)及び当期(自 2019年10月1日 至 2020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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)及び当期(自 2019年10月1日 至 2020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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)及び当期(自 2019年10月1日 至 2020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 (2019年9月30日)	当期 (2020年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	24千円	17千円
信託借地権償却額	11,682千円	12,933千円
減価償却超過額	4,205千円	4,655千円
資産除去債務	7,574千円	7,622千円
繰延ヘッジ損益	90,040千円	66,660千円
繰延税金資産合計	113,527千円	91,889千円
評価性引当額	△113,527千円	△91,889千円
繰延税金資産の純額	一千円	一千円

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 (2019年9月30日)	当期 (2020年3月31日)
法定実効税率	31.51%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.55%	△31.50%
その他	0.07%	0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	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 2019年 4月 1日 至 2019年 9月30日)	当期 (自 2019年10月 1日 至 2020年 3月31日)
期首残高	23,927千円	24,077千円
時の経過による調整額	150千円	151千円
期末残高	24,077千円	24,229千円

(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 2019年4月1日 至 2019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 2019年10月1日 至 2020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 2019年 4月 1日 至 2019年 9月30日)	当期 (自 2019年10月 1日 至 2020年 3月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	215,255,734	203,168,529
期中増減額	△12,087,205	24,859,032
期末残高	203,168,529	228,027,561
期末時価	217,936,000	243,687,900

(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及び不動産信託受益権4物件の取得(5,765,573千円)、主な減少額は不動産信託受益権2物件の売却(17,624,357千円)及び減価償却費(1,019,396千円)です。当期の主な増加額は不動産及び不動産信託受益権8物件の取得(25,882,004千円)、主な減少額は不動産信託受益権1物件の売却(497,568千円)及び減価償却費(1,023,906千円)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、ウエルシア岸和田加守店(底地)の前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。また、ケーズデンキ新守山店(底地)の当期の期末時価については、2020年3月31日に締結した信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買金額(1,527,900千円)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 2019年 4月 1日 至 2019年 9月30日)	当期 (自 2019年10月 1日 至 2020年 3月31日)
1口当たり純資産額	229,242円	232,107円
1口当たり当期純利益	6,476円	6,568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 2019年 4月 1日 至 2019年 9月30日)	当期 (自 2019年10月 1日 至 2020年 3月31日)
当期純利益 (千円)	3,287,877	3,498,560
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)	3,287,877	3,498,560
期中平均投資口数 (口)	507,700	532,612

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

[開示の省略]

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末（2020年3月31日）までの最近5年間における増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）（注9）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年10月1日	公募増資	88,750	349,500	18,547	76,404	(注1)
2015年10月21日	第三者割当増資	5,750	355,250	1,201	77,606	(注2)
2016年4月20日	公募増資	64,000	419,250	15,856	93,463	(注3)
2016年5月18日	第三者割当増資	3,200	422,450	792	94,256	(注4)
2017年4月18日	公募増資	81,250	503,700	18,244	112,500	(注5)
2017年5月17日	第三者割当増資	4,000	507,700	898	113,399	(注6)
2019年10月23日	公募増資	27,300	535,000	7,462	120,861	(注7)
2019年11月14日	第三者割当増資	1,177	536,177	321	121,183	(注8)

(注1) 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2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 1口当たり発行価格282,847円（発行価額273,360円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額273,360円にて、将来の特定資産の購入資金の一部又は借入金の返済資金の一部の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注9) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	第9期 2019年9月30日現在		第10期 2020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	75,604	32.0	94,703	38.0
		大阪圏	46,914	19.9	46,272	18.6
		名古屋圏	21,005	8.9	23,542	9.4
		福岡圏	7,972	3.4	7,932	3.2
		政令指定都市・ 中核市等	44,101	18.7	43,994	17.7
	その他 商業施設	—	—	—	—	
	物流施設	首都圏	4,740	2.0	7,883	3.2
信託不動産合計			200,338	84.8	224,328	90.0
不動産	物流施設	首都圏	2,830	1.2	3,699	1.5
不動産合計			2,830	1.2	3,699	1.5
預金その他の資産			33,084	14.0	21,218	8.5
資産総額計			236,253	100.0	249,246	100.0

	第9期 2019年9月30日現在		第10期 2020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)	119,867	50.7	124,795	50.1
純資産総額 (注4)	116,386	49.3	124,450	49.9
資産総額計	236,253	100.0	249,246	100.0

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

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

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

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

② 投資資産

(A) 不動産等組入資産明細

2020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-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	8,742	10,000	8,063	3.6
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	5,724	6,750	5,850	2.6
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	5,367	6,250	5,390	2.4
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	4,431	5,240	4,470	2.0
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	3,901	4,350	4,000	1.8
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	3,534	3,860	3,600	1.6
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	2,471	2,760	2,586	1.1
T-9	NSC	スーパービバホーム岩槻店（底地）	埼玉県さいたま市岩槻区府内三丁目7番1号	信託受益権	4,890	5,600	4,815	2.1
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	3,480	3,169	1.4
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	1.3
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	1,390	1,442	0.6
T-15	NSC	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区仲町台一丁目4番7号	信託受益権	3,351	3,810	3,360	1.5
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	1,748	1,780	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	1,484	1,520	1,450	0.6
T-18	NSC	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	神奈川県横浜市戸塚区深谷町1051番1	信託受益権	4,228	4,320	4,170	1.8
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	3,394	3,520	3,416	1.5
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	3,094	3,230	3,097	1.4
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	2,989	2,840	2,820	1.2
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	1,854	1,980	1,880	0.8
T-23	SM	オオゼキときわ台店	東京都板橋区常盤台二丁目8番5号	信託受益権	1,275	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	3,595	3,380	3,400	1.5
T-25	NSC	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市港北区綱島東四丁目3番17号	信託受益権	5,952 (注6)	6,220 (注6)	5,899 (注6)	2.6 (注6)
T-26	NSC	カルサ平塚	神奈川県平塚市田村三丁目5番1号	信託受益権	6,039	6,020	5,980	2.6
T-27	NSC	もねの里モール	千葉県四街道市もねの里六丁目10番3他	信託受益権	2,508	2,570	2,410	1.1
T-28	NSC	調布センタービル（商業棟）	東京都調布市調布ヶ丘一丁目18番1号	信託受益権	2,394	2,480	2,300	1.0
T-29	NSC	アクロスプラザ浦安東野（底地）	千葉県浦安市東野三丁目4番1号	信託受益権	2,283	2,320	2,248	1.0
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	8,368	9,630	8,389	3.7
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	1.2
O-3	NSC	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	滋賀県近江八幡市鷹飼町字一本木223番地3他	信託受益権	2,132	2,590	2,140	0.9
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	11,310	11,500	11,000	4.9

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2020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)
0-5	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	6,804	7,210	6,555	2.9
0-6	都市駅前型	COMBOX光明池	大阪府和泉市室堂町824番地36	信託 受益権	6,239	6,550	6,450	2.9
0-7	SM	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市出口一丁目17番20号	信託 受益権	1,300	1,330	1,280	0.6
0-9	SM	ライブ西天下茶屋店	大阪府大阪市西成区梅南二丁目5番23号	信託 受益権	1,539	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	3,980	3,723	1.6
0-11	NSC	羽曳が丘ショッピングセンター	大阪府羽曳野市羽曳が丘十丁目16番1号他	信託 受益権	2,077	2,020	2,000	0.9
N-1	SS	DCMカーマ中川富田店(底地)	愛知県名古屋市中川区富田町大字榎津字布部田462番	信託 受益権	2,351	2,700	2,311	1.0
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	6,928	7,300	7,140	3.2
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	愛知県大府市柘山町一丁目98	信託 受益権	8,139	7,060	7,911	3.5
N-7	SM	パロー中志段味店(底地)	愛知県名古屋市中区中志段味	信託 受益権	2,587	2,570	2,551	1.1
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	1,404	1,640	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	4,972	5,760	5,020	2.2
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	1,554	1,840	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	9,766	12,000	10,046	4.4
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	1,442	1,560	1,469	0.7
R-3	SS	スポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市東大野二丁目12番1号	信託 受益権	869	920	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	4,374	4,880	4,180	1.9
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	3,250	2,660	3,252	1.4
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	838	878	830	0.4
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	4,129	4,350	4,010	1.8
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	4,260	4,111	1.8
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	10,708 (注6)	11,250 (注6)	10,746 (注6)	4.8 (注6)
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	4,293	4,420	4,210	1.9
L-1	L	座間配送センター	神奈川県座間市相模が丘六丁目38番30号	不動産	1,477	1,640	1,400	0.6
L-2	L	追浜配送センター	神奈川県横須賀市夏島町2873番21	不動産	1,362	1,570	1,300	0.6
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	3,873 (注6)	4,010 (注6)	3,879 (注6)	1.7 (注6)
L-4	L	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市栄区上郷町字莊戸1292番1	信託 受益権	835	841	790	0.3
L-5	L	行田配送センター	埼玉県行田市富士見町一丁目7番1号	信託 受益権	3,180	3,370	3,160	1.4
L-6	L	新宿西落合配送センター	東京都新宿区西落合一丁目23番15号	不動産	853	821	810	0.4
合 計					228,027	243,600	225,810	100.0

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

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

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

(注3) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに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。）を記載しています。以下同じです。

(注5) 「投資比率」は、保有資産に係る取得価格の合計に対して各保有資産に係る取得価格が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 本投資法人が保有する準共有持分に相当する金額及び投資比率を記載しています。以下同じです。

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2020年3月期 決算短信

(B) テナントとの契約状況

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

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料の総額 (千円) (注5)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注6)
T-2	MONA新浦安	9,953.98	9,902.93	99.5	1(57)	652,586	629
T-3	パサージオ西新井	10,528.25	10,528.25	100.0	1(42)	416,358	267
T-4	代官山アドレス・ディセ	5,056.39	5,011.37	99.1	1(27)	372,373	323
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		
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	15,578.58	15,578.58	100.0	1		
T-11	ユニクス上里（底地）	67,854.47	67,854.47	100.0	1	150,595	70
T-12	ユニクス鴻巣（底地）	19,329.00	19,329.00	100.0	1	86,063	39
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	4,405.41	4,405.41	100.0	1	非開示 (注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		
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		
T-17	ライフ亀戸店	2,929.58	2,929.58	100.0	1		
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	14,092.51	14,092.51	100.0	2		
T-19	ゆめまち習志野台モール	7,827.96	7,827.96	100.0	1(14)	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		
T-23	オオゼキときわ台店	1,217.02	1,217.02	100.0	1		
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1		
T-25	アビタテラス横浜綱島	22,729.71	22,729.71	100.0	1	非開示 (注7) (注11)	非開示 (注7) (注11)
T-26	カルサ平塚	14,195.00	14,195.00	100.0	3	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-27	もねの里モール	6,255.19	6,255.19	100.0	1(6)	145,396	92
T-28	調布センタービル（商業棟）	12,119.00	12,119.00	100.0	3	150,419	57
T-29	アクロスプラザ浦安東野（底地）	6,229.32	6,229.32	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
0-1	ブルメール舞多聞	30,290.85	30,187.69	99.7	50	708,047	433
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		
0-4	ブルメールHAT神戸	23,775.88	23,646.58	99.5	1(42)	733,115	826
0-5	カリーノ江坂	7,540.58	7,447.11	98.8	1(29)	300,719	239
0-6	COMBOX光明池	25,530.44 (注8)	25,530.44	100.0	1	452,010 (注9)	375 (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)
0-9	ライフ西天下茶屋店	2,679.52	2,679.52	100.0	1	89,740	220

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2020年3月期 決算短信

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料の総額 (千円) (注5)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注6)
0-10	ミリオンタウン塚口 (底地)	8,264.46	8,264.46	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
0-11	羽曳が丘ショッピングセンター	6,447.81	6,447.81	100.0	2		
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		
N-2	パロー一宮西店	9,447.48	9,447.48	100.0	1		
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	20,329.07	20,329.07	100.0	1		
N-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		
N-6	リゾラ大府ショッピングテラス	19,909.33	19,323.01	97.1	1 (39)	416,784	253
N-7	パロー中志段味店 (底地)	13,480.42	13,480.42	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
F-1	サニー野間店	2,814.67	2,814.67	100.0	1		
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	28,026.61	28,026.61	100.0	1		
F-3	久留米西ショッピングセンター	4,641.10	4,641.10	100.0	4	104,617	62
R-1	ロゼオ水戸	48,296.15	48,296.15	100.0	1 (23)	702,815	463
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)
R-4	アシコタウンあしかが	65,616.31	62,350.55	95.0	1 (28)	350,812	326
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		24
R-8	ピーワンプラザ天王	12,030.83	12,030.83	100.0	1 (7)	273,120	256
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	48,697.29 (注11)	48,463.82 (注11)	99.5	1 (51)	867,518 (注11)	497 (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-1	座間配送センター	5,479.92	5,479.92	100.0	1		
L-2	追浜配送センター	6,543.87	6,543.87	100.0	1		
L-3	武蔵嵐山配送センター	32,935.55 (注11)	32,935.55 (注11)	100.0	1		
L-4	横浜上郷配送センター	1,685.77	1,685.77	100.0	1		
L-5	行田配送センター	21,956.09	21,956.09	100.0	1		
L-6	新宿西落合配送センター	790.52	790.52	100.0	1		
合計		945,177.87	939,869.41	99.4	496	14,374,622	11,026

(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、2020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、2020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、2020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、2020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借人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。また、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を記載しています。以下同じです。
- 合計の欄には、各保有資産に係るテナントの数（件数）の合計を記載しています。なお、テナントの数の合計は、マスターリース会社が賃借人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合にはエンドテナントの数を、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を、それぞれ用いて算出しています。
- (注5) 「年間賃料の総額」は、2020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、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 「敷金・保証金の総額」は、2020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2020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2020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。

(C) 鑑定評価等の概要

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

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					積算価格 (百万円)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
T-2	MONA新浦安	一般財団法人日本不動産研究所	2020年3月31日	10,000	8,120	10,100	4.6	9,960	4.3	4.8	532	6.6
T-3	バサージュオ西新井	大和不動産鑑定株式会社	2020年3月31日	6,750	10,400	6,810	4.3	6,720	4.1	4.5	301	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	2020年3月31日	6,250	5,910	6,370	3.3	6,250	3.1	3.5	222	4.1
T-5	ユニクス伊奈	一般財団法人日本不動産研究所	2020年3月31日	5,240	4,050	5,290	4.5	5,190	4.2	4.7	251	5.6
T-6	ヨークタウン北金目	大和不動産鑑定株式会社	2020年3月31日	4,350	2,420	4,380	4.9	4,330	4.7	5.1	216	5.4
T-7	ユニクス吉川	大和不動産鑑定株式会社	2020年3月31日	3,860	4,470	3,900	4.7	3,840	4.5	4.9	186	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	2020年3月31日	2,760	1,910	2,790	4.6	2,740	4.4	4.8	129	5.0
T-9	スーパーパービバホーム岩槻店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年3月31日	5,600	—	—	—	5,600	(1-13年度) 4.6 (14-32.7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	2020年3月31日	3,480	—	—	—	3,480	(1-8年度) 4.3 (9-27.6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	2020年3月31日	3,050	—	—	—	3,050	(1-11年度) 4.6 (12-26年度) 4.7 (27-35.5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	2020年3月31日	1,780	—	—	—	1,780	(1-11年度) 4.5 (12-26年度) 4.6 (27-35.5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	2020年3月31日	1,390	—	—	—	1,390	4.0	4.9	64	4.5
T-15	仲町台東急ストア	大和不動産鑑定株式会社	2020年3月31日	3,810	2,730	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	2020年3月31日	1,780	2,310	1,790	5.0	1,780	4.8	5.2	91	5.3
T-17	ライフ亀戸店	大和不動産鑑定株式会社	2020年3月31日	1,520	2,050	1,540	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	2020年3月31日	4,320	—	4,310	4.7 (注3)	4,320	4.6	—	191	4.6

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2020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	2020年3月31日	3,520	3,210	3,550	4.9	3,500	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	2020年3月31日	3,230	3,370	3,290	4.8	3,200	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	2020年3月31日	2,840	2,880	2,880	3.6	2,820	3.4	3.8	116	4.1
T-22	ラウンドワンの市川鬼高店	大和不動産鑑定株式会社	2020年3月31日	1,980	3,350	1,960	4.8	1,990	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	2020年3月31日	1,350	1,620	1,380	4.2	1,340	4.0	4.4	57	4.6
T-24	コナミススポーツクラブ渋谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年3月31日	3,380	3,730	3,460	3.8	3,350	3.9	4.0	136	4.0
T-25	アピタテラス横浜綱島(注5)	大和不動産鑑定株式会社	2020年3月31日	6,220	15,500	12,400	4.3	12,100	4.1	4.5	280	4.8
T-26	カルサ平塚	一般財団法人日本不動産研究所	2020年3月31日	6,020	6,230	6,080	4.4	5,950	4.1	4.6	278	4.7
T-27	もねの里モール	一般財団法人日本不動産研究所	2020年3月31日	2,570	2,410	2,600	4.9	2,530	4.8	5.3	127	5.3
T-28	調布センタービル(商業棟)	一般財団法人日本不動産研究所	2020年3月31日	2,480	2,490	2,480	4.6	2,470	4.2	4.8	127	5.5
T-29	アクロスプラザ浦安東野(底地)	大和不動産鑑定株式会社	2020年3月31日	2,320	-	2,330	4.2(注3)	2,310	4.1	-	90	4.0
0-1	ブルメール舞多聞	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年3月31日	9,630	9,830	9,570	5.2	9,650	5.3	5.4	510	6.1
0-2	ライフ高殿店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年3月31日	3,150	-	-	-	3,150	(1-5年度) 3.9 (6-15年度) 4.0 (16-35.3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	2020年3月31日	2,590	2,370	2,610	5.8	2,570	5.5	6.0	152	7.1
0-4	ブルメールHAT神戸	大和不動産鑑定株式会社	2020年3月31日	11,500	17,800	11,500	4.8	11,500	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	2020年3月31日	7,210	7,580	7,240	4.3	7,170	4.0	4.5	334	5.1
0-6	COMBOX光明池	大和不動産鑑定株式会社	2020年3月31日	6,550	7,650	6,830	5.3	6,430	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	2020年3月31日	1,330	864	1,340	5.5	1,330	5.3	5.7	75	5.9
0-9	ライフ西天下茶屋店	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年3月31日	1,690	1,790	1,710	4.6	1,680	4.7	4.8	79	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	2020年3月31日	3,980	-	-	-	3,980	(1-16年度) 4.0 (17-35.9年度) 4.2	-	157	4.2
0-11	羽曳が丘ショッピングセンター	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年3月31日	2,020	1,770	2,030	5.1	2,010	(1-9年度) 5.1 (10-11年度) 5.2	5.3	106	5.3
N-1	DCMカーマ中川富田店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年3月31日	2,700	-	-	-	2,700	(1-13年度) 4.3 (14-33.2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	2020年3月31日	2,360	1,830	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	2020年3月31日	7,300	7,270	7,420	4.8	7,250	4.6	5.0	367	5.1
N-5	ケーブデンキ新守山店(底地)	一般財団法人日本不動産研究所	2020年3月31日	1,440	-	-	-	1,440	3.8	4.3	60	4.4

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2020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 (%)			
N-6	リソラ大府 ショッピング グテラス	株式会社谷澤総 合鑑定所	2020年 3月31日	7,060	7,660	7,230	4.9	6,980	5.0	5.1	364	4.6	
N-7	パロー中志 段味店 (底地)	株式会社谷澤総 合鑑定所	2020年 3月31日	2,570	-	-	-	2,570	4.1	-	119	4.7	
F-1	サニー 野間店	一般財団法人日 本不動産研究所	2020年 3月31日	1,640	1,680	1,680	4.4	1,590	4.2	4.8	78	5.2	
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	2020年 3月31日	5,760	5,400	5,790	4.9	5,720	4.6	5.1	283	5.6	
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	2020年 3月31日	1,840	1,550	1,850	4.8	1,820	4.5	5.0	92	6.1	
R-1	ロゼオ水戸	一般財団法人日 本不動産研究所	2020年 3月31日	12,000	9,440	12,000	4.8	11,900	4.5	5.0	592	5.9	
R-2	ケーブデン キ青森本店	一般財団法人日 本不動産研究所	2020年 3月31日	1,560	1,720	1,560	5.5	1,550	5.2	5.7	93	6.4	
R-3	スーパース ポーツゼビ オ 青森中央店	一般財団法人日 本不動産研究所	2020年 3月31日	920	879	925	5.5	914	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	2020年 3月31日	4,880	7,430	4,860	5.3 (貸家) 5.0 (底地) (注4)	4,890	5.1 (貸家) 5.0 (底地)	5.5 (貸家)	258	6.2	
R-5	ヨークタウ ン新田東	大和不動産鑑定 株式会社	2020年 3月31日	2,660	3,790	2,670	5.5	2,660	5.3	5.7	156	4.8	
R-6	カスミテク ノパーク 桜店	大和不動産鑑定 株式会社	2020年 3月31日	878	732	887	5.1	874	4.9	5.3	46	5.6	
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	2020年 3月31日	4,350	4,440	4,380	5.1	4,310	4.8	5.3	230	5.7	
R-9	西友薬市 守谷店 (底地)	大和不動産鑑定 株式会社	2020年 3月31日	4,260	-	4,300	4.3 (注3)	4,240	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	2020年 3月31日	11,250	9,790	12,600	5.4	12,300	5.1	5.7	633	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	2020年 3月31日	4,420	3,520	4,440	4.5	4,390	4.2	4.7	203	4.8	
L-1	座間配送セ ンター	株式会社谷澤総 合鑑定所	2020年 3月31日	1,640	1,580	1,630	4.8	1,640	4.8	5.0	84	6.0	
L-2	追浜配送セ ンター	株式会社谷澤総 合鑑定所	2020年 3月31日	1,570	1,520	1,530	4.9	1,590	5.0	5.1	85	6.5	
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	2020年 3月31日	4,010	4,290	4,440	5.3	4,460	(1-4年度) 5.3 (5-11年度) 5.4	5.5	221	5.7	
L-4	横浜上郷配 送センター	株式会社谷澤総 合鑑定所	2020年 3月31日	841	860	①659 ② - (注6)	①4.5 ② - (注6)	837	①(初年度) 4.5 (2-11年度) 4.6 ②4.6 (注6)	①4.7 ②4.7 (注6)	45	5.0	
L-5	行田配送セ ンター	株式会社谷澤総 合鑑定所	2020年 3月31日	3,370	3,250	3,320	5.1	3,390	(1-8年度) 5.0 (9-11年度) 5.1	5.3	179	5.7	
L-6	新宿西落合 配送センタ ー	一般財団法人日 本不動産研究所	2020年 3月31日	821	859	825	4.0	816	3.6	4.1	34	4.3	
合計/平均				243,600	-	-	-	249,931	-	-	11,863	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。また、横浜上郷配送センターについては、現在増築している飲食店棟の運営収益を含む金額を記載しています。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

- (注2) 「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、鑑定NOI利回りの合計／平均欄には、平均鑑定NOI利回りを記載しており、各保有資産の鑑定NOI利回りを取得価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 各保有資産の鑑定NOI÷各保有資産の取得価格
- ただし、横浜上郷配送センターについては以下の計算式により算出しています。なお、2020年5月18日現在、本投資法人は、横浜上郷配送センターにおいて未消化容積率を活用し飲食店棟を建築中ですが、当該飲食店棟の建築は今後、変更、延期又は中止される可能性があります。
- 鑑定NOI利回り＝横浜上郷配送センターに係る2020年3月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI÷（本物件の取得価格＋飲食店棟の建築費の本書の日付現在の見込み額（123,015,000円））
- (注3) 還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。
- (注4) 底地の還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。
- (注5) 鑑定評価額及び鑑定NOIについては本投資法人が保有する準共有持分に相当する価格を、その他の数値及び金額については、本物件土地及び建物全体の数値及び金額を記載しています。
- (注6) ①については物流施設及びその敷地に係る値を、②については店舗敷地に係る値を記載しています。また、店舗敷地の割引率及び最終還元利回りは、DCF法（開発賃貸型）の割引率及び最終還元利回りを記載しています。

(D) 建物状況調査報告書の概要

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

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

物件番号	物件名称	調査業者	報告書年月日	長期修繕費用	
				12年合計 (千円) (注1)	うち初年度 (千円) (注1)
T-2	MONA新浦安	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年9月	1,193,651	—
T-3	パサージュオ西新井	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2020年3月	192,726	40,697
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年9月	249,446	—
T-5	ユニクス伊奈	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年7月	245,170	750
T-6	ヨークタウン北金目	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2020年3月	20,469	—
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	2019年9月	69,782	—
T-8	スポーツクラブ ルネサンス富士見台	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年1月	37,340	8,650
T-9	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	(注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	—
T-25	アピタテラス横浜綱島	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年9月	114,471 (注4)	— (注4)
T-26	カルサ平塚	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年9月	182,100	—
T-27	もねの里モール	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年9月	13,569	—
T-28	調布センタービル (商業棟)	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年9月	233,991	—

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2020年3月期 決算短信

物件番号	物件名称	調査業者	報告書年月日	長期修繕費用	
				12年合計 (千円) (注1)	うち初年度 (千円) (注1)
T-29	アクロスプラザ浦安東野 (底地)	(注2)	2019年6月	—	—
O-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	2020年3月	250,277	—
O-2	ライフ高殿店 (底地)	(注2)	—	—	—
O-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	2019年9月	64,610	6,310
O-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	2020年3月	375,840	131,342
O-5	カリノー江坂	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
O-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	—
O-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	—
O-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
O-10	ミリオンタウン塚口 (底地)	(注2)	—	—	—
O-11	羽曳が丘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	2019年9月	71,998	—
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	—
N-7	パロー中志段味店 (底地)	(注2)	2019年6月	—	—
F-1	サニー野間店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	2019年9月	77,860	100
F-2	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	東京海上日動リスク 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	2020年3月	148,577	46,078
R-3	スーパースポーツ ゼビオ青森中央店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2020年3月	108,213	22,021
R-4	アシコタウンあしかが	東京海上日動リスク 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-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

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)
L-1	座間配送センター	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	100,053	—
L-2	追浜配送センター	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	168,261	—
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 (注5)	27,511 (注5)
L-4	横浜上郷配送センター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年2月	13,874	—
L-5	行田配送センター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年9月	184,472	—
L-6	新宿西落合配送センター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年11月	27,658	—
合計				8,011,109	494,526

(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。

(注5) 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。

(E) 地震PML評価報告書の概要

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

物件番号	物件名称	地震リスク分析における予想PML値（予想最大損失率）（%）（注1）
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
T-25	アピタテラス横浜綱島	3.59
T-26	カルサ平塚	8.81
T-27	もねの里モール	メイン棟 6.76 サービス棟 6.85
T-28	調布センタービル（商業棟）	11.14
T-29	アクロスプラザ浦安東野（底地）	—
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	カーリーノ江坂	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
0-9	ライフ西天下茶屋店	6.32

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)
0-10	ミリオンタウン塚口(底地)	—
0-11	羽曳が丘ショッピングセンター	サンプラザA棟 5.61 サンプラザB棟 5.13 ジョーシン棟 5.33
N-1	DCMカーマ中川富田店(底地)	—
N-2	バロー一宮西店	10.18
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
N-7	バロー中志段味店(底地)	—
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-8	ピーワンプラザ天王	A棟 21.66 (注2) B棟 11.84 C棟 12.29 D棟 11.12 E棟 13.36 F棟 16.98 G棟 9.07 H棟 12.00
R-9	西友楽市守谷店(底地)	—
R-10	サンストリート浜北	本棟 10.58 モール棟 19.67 コロレ棟 9.35 ウィング棟 9.43
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	1.32
L-1	座間配送センター	6.83
L-2	追浜配送センター	9.13
L-3	武蔵嵐山配送センター	1.46
L-4	横浜上郷配送センター	9.16
L-5	行田配送センター	2.79
L-6	新宿西落合配送センター	6.65
ポートフォリオPML値(注3)		2.11

(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）、アクロスプラザ浦安東野（底地）、パロー中志段味店（底地）を除いた本投資法人が2020年3月31日現在保有する49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2020年3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。

(F) 設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
T-2	MONA新浦安	株式会社長谷川工務店 エンジニアリング事業部	株式会社長谷川工務店 エンジニアリング事業部	株式会社長谷川工務店	千葉県
T-3	パサージュ 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	ビューローペリタスジ ャパン株式会社
T-6	ヨークタウン 北金目	シービー・リチャード エリス・アセット サービス株式会社	三協ライン株式会社	株式会社浅沼組	株式会社ビルディング ナビゲーション確認評 価機構
T-7	ユニクス吉川	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	一般財団法人さいたま 住宅検査センター
T-8	スポーツクラ ブルネサンス 富士見台	株式会社アクス エンジニアリング	株式会社アクス エンジニアリング	株式会社イチケン	練馬区
T-9	スーパービバ ホーム岩槻店 (底地)	—	—	—	—
T-10	ケーズデンキ 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
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

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-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
T-25	アピタテラス横浜綱島	木内建設株式会社一級 建築士事務所	株式会社エノア総合計 画事務所	木内建設株式会社 東京支店	株式会社 都市居住評価センター
T-26	カルサ平塚	有限会社 ムーブ建築設計事務所	株式会社 ストラクチャー・ナナ	大和小田急建設株式会 社	株式会社 国際確認検査センター
T-27	もねの里モール	(メイン棟) 株式会社アディックス 都市建築設計事務所 (サービス棟) 株式会社アディックス 都市建築設計事務所	(メイン棟) 株式会社住金システム 建築一級建築士事務所 エス・エー・アイ構造 設計株式会社一級建築 士事務所 (サービス棟) 株式会社アディックス 都市建築設計事務所	(メイン棟) 旭建設株式会社 (サービス棟) 旭建設株式会社	(メイン棟) 日本ERI株式会社 (サービス棟) 日本ERI株式会社
T-28	調布センタービル(商業棟)	(商業棟) 日本設計事務所 (ATM棟) 株式会社東明 一級建築士事務所	(商業棟) 日本設計事務所 (ATM棟) 不明	(商業棟) 西松建設株式会社 (ATM棟) 株式会社東明	東京都
T-29	アクロスプラザ浦安東野(底地)	—	—	—	—
0-1	ブルメール舞多間	株式会社浅沼組	株式会社浅沼組	大和システム株式会社 神戸支店	ビューローベリタスジ ャパン株式会社
0-2	ライフ高殿店(底地)	—	—	—	—
0-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	(MEGAドン・キホーテ UNY棟) 木内建設株式会社一級 建築士名古屋事務所 (DCMカーマ棟) 大建都市開発株式会社	(MEGAドン・キホーテ UNY棟) 木内建設株式会社一級 建築士名古屋事務所 (DCMカーマ棟) 大建都市開発株式会社	(MEGAドン・キホーテ UNY棟) 木内建設株式会社 (DCMカーマ棟) アイサワ工業株式会社 (注2)	株式会社確認検査機構 アネックス
0-4	ブルメールHAT神戸	株式会社大林組本店 一級建築士事務所	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社国際確認検査 センター
0-5	カリーノ江坂	株式会社東急設計コン サルタント一級建築士 事務所(新築時) 東急建設株式会社大阪 支社一級建築士事務所 (増築時)	株式会社東急設計コン サルタント	東急建設株式会社 大阪支社	吹田市
0-6	COMBOX光明池	大和ハウス工業株式会 社堺支店建築一級建築 士事務所(新築時) (増築時)	大和ハウス工業株式会 社	大和ハウス工業株式会 社	財団法人日本建築総合 試験所
0-7	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
0-9	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)	—	—	—	—
0-11	羽曳が丘ショッピングセンター	大和ハウス工業株式会 社大阪本店 一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会 社一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会 社	株式会社国際確認検査 センター
N-1	DCMカーマ中川富田店(底地)	—	—	—	—

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
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
N-7	パロー中志段味店 (底地)	—	—	—	—
F-1	サニー野間店	中牟田・末長設計業務 共同企業体	中牟田・末長設計業務 共同企業体	西松建設株式会社 九州支店	福岡市
F-2	ラウンドワン スタジアム博多・半道橋店	(本棟) 株式会社アクシス 一級建築事務所 (テナントA棟) 株式会社アクシス 一級建築事務所 (テナントB棟) 株式会社アクシス 一級建築事務所	(本棟) 株式会社ティーエムエ ッチー一級建築士事務所 (テナントA棟) 株式会社ティーエムエ ッチー一級建築士事務所 (テナントB棟) 株式会社ティーエムエ ッチー一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	財団法人日本建築総合 試験所
F-3	久留米西ショッピングセンター	(M棟) 株式会社フジタ九州支 店一級建築士事務所 (AB棟) 株式会社フジタ九州支 店一級建築士事務所 (C棟) 株式会社ゼン環境設計 一級建築士事務所	(M棟) 株式会社フジタ九州支 店一級建築士事務所 (AB棟) 株式会社フジタ九州支 店一級建築士事務所 (C棟) —	(M棟) 株式会社フジタ九州支 店 (AB棟) 株式会社フジタ九州支 店 (C棟) 株式会社フジタ九州支 店	(M棟) 久留米市 (AB棟) 久留米市 (C棟) 日本ERI株式会社
R-1	ロゼオ水戸	(A棟) テツワークス一級 建築士事務所 (B棟) クレハ錦建設株式会社 一級建築士事務所 用途変更 一級建築士事務所 STUDIO WORK HOUSE (C棟) 株式会社岸設計 (D棟) 日本住宅株式会社郡山 支店一級建築士事務所 (E棟) 株式会社チョウエイハ ンズ一級建築士事務所	(A棟) テツワークス一級 建築士事務所 (B棟) セザコ建築構造設計 事務所 (C棟) 個人 (注3) (D棟) 株式会社弾構造設計 事務所 (E棟) 株式会社コンバース	(A棟) クレハ錦建設株式会社 (B棟) クレハ錦建設株式会社 (C棟) クレハ錦建設株式会社 (D棟) 日本住宅株式会社 (E棟) 株式会社チョウエイ ハンズ	(A棟) 水戸市 (B棟) 水戸市 (C棟) 水戸市 (D棟) 水戸市 (E棟) 日本ERI株式会社
R-2	ケーズデンキ 青森本店	株式会社共栄企画設計	株式会社共栄企画設計	(ケーズデンキ棟) 日本建設株式会社 仙台支店 (TSUTAYA/ ハードオフ棟) 日本建設株式会社 仙台支店	青森市
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

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-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) 株式会社構造フォーラム	(モール棟) 五洋建設株式会社 (シネマ棟) 五洋建設株式会社 (ロードサイド棟) 五洋建設株式会社 (増築棟群) 東京美装興業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
R-5	ヨークタウン新田東	MTMインターナショナル株式会社	MTMインターナショナル株式会社	鹿島建設株式会社	日本ERI株式会社
R-6	カスミテクノパーク桜店	株式会社岡野建築設計事務所	株式会社岡野建築設計事務所	株式会社ナカノコーポレーション	茨城県
R-8	ピーワンプラザ天王	(A棟) 一級建築士事務所建築計画工房アトリエ・ゼロ(新築時) 遠鉄建設株式会社一級建築士事務所(増築時) (B棟) パーキングプロ株式会社東京支店一級建築士事務所 (C棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 (D棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 (E棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 (F棟) 株式会社DO設計 (G棟) 株式会社亜興一級建築士事務所 (H棟) 株式会社亜興一級建築士事務所	(A棟) 一級建築士事務所建築計画工房アトリエ・ゼロ (B棟) パーキングプロ株式会社東京支店一級建築士事務所 (C棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 (D棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 (E棟) — (F棟) 戸田建設株式会社名古屋支店一級建築士事務所 (G棟) 株式会社亜興一級建築士事務所 (H棟) 株式会社亜興一級建築士事務所	(A棟) 株式会社東映インテリア、株式会社飯田組(新築時) 遠鉄建設株式会社(増築時) (B棟) パーキングプロ株式会社東京支店 (C棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店 (D棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店 (E棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店 (F棟) 戸田建設株式会社名古屋支店 (G棟) 株式会社亜興 (H棟) 株式会社亜興	(A棟) 浜松市 (B棟) 株式会社確認サービス (C棟) 一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター (D棟) 一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター (E棟) 一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター (F棟) 一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター (G棟) 浜松市 (H棟) 浜松市
R-9	西友楽市守谷店(底地)	—	—	—	—
R-10	サンストリート浜北	(本棟) 鹿島建設株式会社建築設計本部 (モール棟) 鹿島建設株式会社建築設計本部 (コローレ棟) 株式会社エフピーシー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-1	座間配送センター	株式会社フジタ横浜支店一級建築士事務所	株式会社フジタ横浜支店一級建築士事務所	株式会社フジタ横浜支店	神奈川県

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
L-2	追浜配送センター	株式会社フジタ横浜支店一級建築士事務所	株式会社フジタ横浜支店一級建築士事務所	株式会社フジタ横浜支店	神奈川県
L-3	武蔵嵐山配送センター	関東建設工業株式会社建築設計事務所	株式会社石井アーキテクトパートナーズ	関東建設工業株式会社	財団法人さいたま住宅検査センター
L-4	横浜上郷配送センター	大和ハウス工業株式会社横浜支社建築設計部一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社横浜支社建築設計部一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社横浜支社	ビューローベリタスジャパン株式会社
L-5	行田配送センター	(A棟) 富士ハウス株式会社 (B棟) 清水建設株式会社	(A棟) 富士ハウス一級建築士事務所 (B棟) 不明	(A棟) 不明 (B棟) 清水建設株式会社	(A棟) 埼玉県 (B棟) 埼玉県
L-6	新宿西落合配送センター	株式会社IAO竹田設計室東京事務所	不明	大能建設株式会社	新宿区

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

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

(注3) 個人情報のため、個人名は非開示としています。

(G) ポートフォリオの概況

i. 分類別

タイプ	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
生活密着型商業施設	56	214,470	95.0
NSC (ネイバーフッドショッピングセンター)	29	129,662	57.4
SM (スーパーマーケット)	9	14,503	6.4
CSC (コミュニティショッピングセンター)	—	—	—
都市駅前型	5	32,308	14.3
SS (スペシャリティストア)	13	37,997	16.8
その他商業施設	—	—	—
物流施設	6	11,339	5.0
合計	62	225,810	100.0

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

ii. 地域別

エリア	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
四大都市圏	52	182,058	80.6
首都圏	33	104,842	46.4
大阪圏	10	45,727	20.3
名古屋圏	6	23,457	10.4
福岡圏	3	8,032	3.6
政令指定都市・中核市等	10	43,752	19.4
合計	62	225,810	100.0

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

iii. 築年数別

築年数 (注1)	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
築5年未満	5	16,085	8.5
築5年以上～10年未満	4	11,875	6.3
築10年以上	40	160,554	85.2
合計	49	188,515	100.0

(注1) 「築年数」は、2020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。

iv. 残存賃貸借期間別比率

賃貸借期間（残存期間） （注1）	年間固定賃料 （百万円）（注2）	比率（%） （注3）
2年未満	2,325	16.2
2年以上5年未満	1,854	12.9
5年以上10年未満	5,666	39.4
10年以上15年未満	1,256	8.7
15年以上20年未満	1,710	11.9
20年以上	1,561	10.9
合計	14,374	100.0

(注1) 「賃貸借期間（残存期間）」は、2020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、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する賃貸借期間満了日までの期間に基づいて記載しています。

(注2) 「年間固定賃料」は、2020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、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する月額固定賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

v. 賃貸借契約形態

賃貸借契約形態	比率（%）（注）
定期借家契約	73.3
普通借家契約	12.4
事業用定期借地権設定契約	14.4
その他	0.0
合計	100.0

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

vi. 賃料形態

賃料形態（注1）	比率（%）（注2）
固定賃料	86.9
固定賃料 + 歩合賃料	11.3
完全歩合賃料	1.8
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、2019年10月1日から2020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。

(2) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第11期（2020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
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	空調設備更新工事（第1期）	自 2020年 4月 至 2020年 9月	204	—	—
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	区画分割工事	自 2020年 6月 至 2020年 8月	107	—	—
0-1	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	外壁改修工事(第1期)	自 2020年 4月 至 2020年 9月	76	—	—
T-20	かわまち矢作モール	千葉県千葉市中央区	太陽光パネル設置工事	自 2020年 6月 至 2020年 7月	40	—	—
R-10	サンストリート浜北	静岡県浜松市	駐車場満空管制システム導入工事	自 2020年 4月 至 2020年 9月	27 (注)	—	—

(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。

② 期中の資本的支出

当期（2020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475百万円であり、修繕費に計上した208百万円と合わせ、合計683百万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)
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	屋上防水工事(YB棟)	自 2019年10月 至 2020年 3月	71
T-5	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	屋上防水工事	自 2020年 1月 至 2020年 3月	49
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	加圧給水ポンプ設置工事	自 2020年 3月 至 2020年 3月	33
N-2	パロー一宮西店	愛知県一宮市	GHP更新工事	自 2019年10月 至 2019年12月	31
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区	温水ヒーター更新工事	自 2020年 2月 至 2020年 3月	30
0-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	滋賀県近江八幡市	外壁改修工事(MEGAドン・キホーテUNY棟)	自 2019年 9月 至 2019年11月	26
その他					231
ポートフォリオ全体					475

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

(3) 主要なテナントの概要

①賃料上位エンドテナント

2020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 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	11.1	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） ③もねの里モール	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	1.3	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	4.2	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 ユニー	小売業	①アピタテラス横浜綱島 ②DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	31,071.71	3.3	非開示 (注5)	非開示 (注5)
DCMカーマ株式会社	小売業	①カルサ平塚 ②DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店 ③DCMカーマ中川富田店（底地）	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
ダイワロイヤル株式会社	不動産業	COMBOX光明池	25,530.44	2.7	452,010	375
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)

(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、2020年3月31日現在におけるポートフォリオ全体に係る総賃貸面積に対して当該エンドテナントの賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「年間固定賃料」は、2020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、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

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

(注5) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

②賃貸面積上位エンドテナント

2020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、2020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14.8%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	294,435	298	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)	810,097	550	—	—

（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-2	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-8	T-9	T-10	T-11	T-12	T-13	T-15
物件名称		MONA新浦安	バサージュ 西新井	代官山アドレス ・ディセ	ユニクス伊奈	ヨークタウン 北金目	ユニクス吉川	スポーツクラブ ルネサンス 富士見台	スーパービバ ホーム岩槻店 (底地)	ケーズデンキ 湘南藤沢店 (底地)	ユニクス上里 (底地)	ユニクス鴻巣 (底地)	いなげや 横浜南本宿店 (底地)	仲町台東急 ストア
取得年月日		2015年2月10日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年10月2日	2015年10月2日	2015年10月2日	2015年10月2日	2015年10月2日	2016年4月21日
価格 情報	取得価格 (百万円)	8,063	5,850	5,390	4,470	4,000	3,600	2,586	4,815	3,169	3,000	1,700	1,442	3,360
	構成比率	3.6%	2.6%	2.4%	2.0%	1.8%	1.6%	1.1%	2.1%	1.4%	1.3%	0.8%	0.6%	1.5%
	貸借対照表計上額 (百万円)	8,742	5,724	5,367	4,431	3,901	3,534	2,471	4,890	3,210	3,043	1,726	1,462	3,351
	期末評価額 (百万円)	10,000	6,750	6,250	5,240	4,350	3,860	2,760	5,600	3,480	3,050	1,780	1,390	3,810
	構成比率	4.1%	2.8%	2.6%	2.2%	1.8%	1.6%	1.1%	2.3%	1.4%	1.3%	0.7%	0.6%	1.6%
賃貸 借情報	テナント総数	1(57)	1(42)	1(27)	1	1	1(10)	1	1	1	1	1	1	1
	賃貸可能面積 (㎡)	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	4,405.41	5,968.71
	賃貸面積 (㎡)	9,902.93	10,528.25	5,011.37	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	4,405.41	5,968.71
	稼働率													
	2020年3月31日	99.5%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年9月30日	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年3月31日	98.8%	98.6%	97.2%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年9月30日	98.3%	98.6%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年3月31日	87.8%	98.6%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年9月30日	95.9%	99.8%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2017年3月31日	95.7%	98.1%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2016年9月30日	95.6%	98.1%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2016年3月31日	96.1%	98.3%	98.7%	100.0%	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	
2015年9月30日	98.0%	98.3%	93.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	
損益 情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日
	賃貸事業収益合計 (千円)	528,589	303,871	267,914	143,862	非開示(注1)	132,241	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	75,437	43,040	非開示(注1)	非開示(注1)
	賃貸事業収入	369,167	221,496	190,855	139,501	非開示(注1)	130,321	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	75,297	43,031	非開示(注1)	非開示(注1)
	その他賃貸事業収入	159,421	82,375	77,058	4,361	非開示(注1)	1,920	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	139	9	非開示(注1)	非開示(注1)
	賃貸事業費用合計 (千円)	234,569	152,798	139,559	27,222	非開示(注1)	39,653	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	6,239	4,592	非開示(注1)	非開示(注1)
	管理委託費	76,961	48,068	53,531	2,000	非開示(注1)	24,148	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	1,200	1,200	非開示(注1)	非開示(注1)
	公租公課	23,836	35,224	12,608	10,246	非開示(注1)	14,243	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	4,774	3,127	非開示(注1)	非開示(注1)
	水道光熱費	50,439	32,843	31,105	-	非開示(注1)	-	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	-	-	非開示(注1)	非開示(注1)
	修繕費	21,027	3,872	636	14,057	非開示(注1)	631	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)
	保険料	594	447	311	397	非開示(注1)	203	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)
信託報酬・その他	61,710	32,341	41,366	521	非開示(注1)	426	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	265	265	非開示(注1)	非開示(注1)	
NOI (= -) (千円)	294,019	151,072	128,354	116,640	108,089	92,588	64,136	103,024	79,369	69,197	38,448	31,854	87,678	
減価償却費 (千円)	63,642	33,023	16,286	34,515	20,948	15,874	15,098	-	-	-	-	-	20,332	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	230,376	118,049	112,067	82,124	87,141	76,713	49,038	103,024	79,369	69,197	38,448	31,854	67,345	
資本的支出 (千円)	58,090	12,011	5,652	59,701	1,688	1,427	-	-	-	-	-	-	-	
NC F (= -) (千円)	235,929	139,061	122,702	56,938	106,401	91,161	64,136	103,024	79,369	69,197	38,448	31,854	87,678	
参考 情報	経費率 (= /)	44.4%	50.3%	52.1%	18.9%	8.0%	30.0%	12.0%	13.0%	6.4%	8.3%	10.7%	11.4%	24.5%
	2019年度固定資産税等年額 (千円)	47,353	70,442	25,177	20,492	13,969	28,288	11,163	27,869	7,981	9,551	6,257	5,284	14,342
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】

地域区分		首都圏													
物件番号		T-16	T-17	T-18	T-19	T-20	T-21	T-22	T-23	T-24	T-25	T-26	T-27	T-28	
物件名称		セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	ライフ亀戸店	戸塚深谷ショッピングセンター(底地)	ゆめまち習志野台モール	かわまち矢作モール	プライムスクエア自由が丘	ラウンドワン市川鬼高店	オオゼキときわ台店	コナミススポーツクラブ渋谷	アビタテラス横浜綱島	カルサ平塚	もねの里モール	調布センタービル(商業棟)	
取得年月日		2016年4月20日	2016年4月21日	2017年4月19日	2017年4月19日	2017年5月18日	2017年4月19日	2017年4月19日	2018年2月13日	2018年4月27日	2019年11月1日	2019年11月1日	2019年10月24日	2019年10月24日	
価格情報	取得価格 (百万円)	1,724	1,450	4,170	3,416	3,097	2,820	1,880	1,263	3,400	5,899	5,980	2,410	2,300	
	構成比率	0.8%	0.6%	1.8%	1.5%	1.4%	1.2%	0.8%	0.6%	1.5%	2.6%	2.6%	1.1%	1.0%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,748	1,484	4,228	3,394	3,094	2,989	1,854	1,275	3,595	5,952	6,039	2,508	2,394	
	期末評価額 (百万円)	1,780	1,520	4,320	3,520	3,230	2,840	1,980	1,350	3,380	6,220	6,020	2,570	2,480	
	構成比率	0.7%	0.6%	1.8%	1.4%	1.3%	1.2%	0.8%	0.6%	1.4%	2.6%	2.5%	1.1%	1.0%	
賃貸借情報	テナント総数	1	1	2	1(14)	1(12)	2	1	1	1	1	3	1(6)	3	
	賃貸可能面積 (㎡)	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)	22,729.71	14,195.00	6,255.19	12,119.00	
	賃貸面積 (㎡)	3,238.80	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)	22,729.71	14,195.00	6,255.19	12,119.00	
	稼働率														
	2020年3月31日	81.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	2019年9月30日	81.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	
	2019年3月31日	81.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	
	2018年9月30日	81.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	
	2018年3月31日	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%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2015年9月30日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	152日	152日	160日	160日	
	賃貸事業収益合計 (千円)				141,025	114,033								80,515	75,460
	賃貸事業収入				115,401	96,552								62,368	65,909
	その他賃貸事業収入				25,623	17,481								18,147	9,550
	賃貸事業費用合計 (千円)				52,044	33,662								19,760	9,012
	管理委託費	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	11,837	9,187	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	3,288	5,820
	公租公課				11,933	9,735								9	10
	水道光熱費				26,705	13,194								16,013	-
	修繕費				110	767								-	2,443
	保険料				157	123								88	264
信託報酬・その他				1,299	654								359	473	
NOI (= -) (千円)	37,008	31,703	95,246	88,980	80,371	56,895	48,892	27,318	60,871	137,836	130,075	60,754	66,447		
減価償却費 (千円)	7,745	3,416	-	14,520	9,223	10,437	10,888	2,307	7,295	23,468	17,980	9,232	7,534		
賃貸事業利益 (= -) (千円)	29,262	28,286	95,246	74,460	71,147	46,458	38,003	25,011	53,575	114,368	112,095	51,522	58,912		
資本的支出 (千円)	-	-	-	6,039	-	2,773	-	-	53,492	-	-	-	-		
NCF (= -) (千円)	37,008	31,703	95,246	82,940	80,371	54,122	48,892	27,318	7,378	137,836	130,075	60,754	66,447		
参考情報	経費率 (= /)	22.5%	19.0%	6.3%	36.9%	29.5%	16.1%	24.6%	18.1%	25.7%	1.0%	3.2%	24.5%	11.9%	
	2019年度固定資産税等年額 (千円)	12,284	8,654	9,874	23,868	19,464	12,951	20,273	5,831	21,330	51,781	36,146	8,745	23,113	
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2020年3月期 決算短信

個別物件の収益状況 第10期(2019年10月1日~2020年3月31日):183日間

2020年3月31日現在

【参考情報】

地域区分		首都圏	大阪圏										名古屋圏		
物件番号		T-29	0-1	0-2	0-3	0-4	0-5	0-6	0-7	0-9	0-10	0-11	N-1	N-2	
物件名称		アクロスプラザ 浦安東野 (底地)	ブルメール 舞多聞	ライフ高殿店 (底地)	DCMカーマ・ MEGAドン・キ ホーテUNY近江 八幡店	ブルメールHAT 神戸	カリノ江坂	COMBOX光明池	阪急オアシス 枚方出口店	ライフ 西天下茶屋店	ミリオンタウン 塚口(底地)	羽曳が丘ショッ ピングセンター	DCMカーマ中川 富田(底地)	パロー宮西店	
取得年月日		2019年10月24日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年4月16日	2015年10月2日	2015年10月2日	2015年10月2日	2015年10月2日	2016年1月21日	2016年4月21日	2019年9月27日	2015年2月10日	2015年2月10日
価格 情報	取得価格 (百万円)	2,248	8,389	2,685	2,140	11,000	6,555	6,450	1,280	1,505	3,723	2,000	2,311	2,174	
	構成比率	1.0%	3.7%	1.2%	0.9%	4.0%	2.9%	2.9%	0.6%	0.7%	1.6%	0.9%	1.0%	1.0%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,283	8,368	2,727	2,132	11,310	6,804	6,239	1,300	1,539	3,772	2,077	2,351	2,143	
	期末評価額 (百万円)	2,320	9,630	3,150	2,590	11,500	7,210	6,550	1,330	1,690	3,980	2,020	2,700	2,360	
	構成比率	1.0%	4.0%	1.3%	1.1%	4.7%	3.0%	2.7%	0.5%	0.7%	1.6%	0.8%	1.1%	1.0%	
賃貸 借情報	テナント総数	1	50	1	2	1(42)	1(29)	1	1	1	1	2	1	1	
	賃貸可能面積 (㎡)	6,229.32	30,290.85	4,437.07	14,313.00	23,775.88	7,540.58	25,530.44	2,960.38	2,679.52	8,264.46	6,447.81	非開示(注1)	9,447.48	
	賃貸面積 (㎡)	6,229.32	30,187.69	4,437.07	14,313.00	23,646.58	7,447.11	25,530.44	2,960.38	2,679.52	8,264.46	6,447.81	非開示(注1)	9,447.48	
	稼働率														
	2020年3月31日	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	99.5%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	2019年9月30日	-	99.7%	100.0%	100.0%	84.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	2019年3月31日	-	99.7%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	
	2018年9月30日	-	99.7%	100.0%	100.0%	98.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	
	2018年3月31日	-	98.4%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	
	2017年9月30日	-	98.2%	100.0%	100.0%	98.7%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	
2017年3月31日	-	99.2%	100.0%	100.0%	99.1%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%		
2016年9月30日	-	99.1%	100.0%	100.0%	99.1%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%		
2016年3月31日	-	99.5%	100.0%	100.0%	98.7%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%		
2015年9月30日	-	99.5%	100.0%	100.0%	99.5%	-	-	-	-	-	-	-	100.0%		
損益 情報	運用日数	160日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	
	賃貸事業収益合計 (千円)		478,186			464,707	301,910	226,005		44,870					
	賃貸事業収入		368,474			361,889	193,793	226,005		44,870					
	その他賃貸事業収入		109,711			102,817	108,116	-		-					
	賃貸事業費用合計 (千円)		185,452			235,099	119,944	33,089		5,570					
	管理委託費	非開示(注1)	61,323	非開示(注1)	非開示(注1)	66,605	41,554	1,800	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		41,638			47,803	25,609	30,301		3,314					
	水道光熱費		58,295			53,413	29,203	-		-					
	修繕費		2,690			49,103	19,924	-		-					
	保険料		661			883	582	574		45					
信託報酬・その他		20,842			17,290	3,070	413		410						
NOI (= -) (千円)	43,305	292,733	63,878	74,578	229,607	181,965	192,916	37,272	39,299	78,701	61,701	58,019	61,308		
減価償却費 (千円)	-	56,478	-	11,343	57,101	41,884	32,894	5,570	4,682	-	7,434	-	16,243		
賃貸事業利益 (= -) (千円)	43,305	236,255	63,878	63,235	172,506	140,080	160,021	31,701	34,617	78,701	54,267	58,019	45,065		
資本的支出 (千円)	-	8,424	-	30,344	9,749	20,338	-	2,003	-	-	-	-	31,894		
NCF (= -) (千円)	43,305	284,309	63,878	44,234	219,858	161,626	192,916	35,268	39,299	78,701	61,701	58,019	29,414		
参考 情報	経費率 (= /)	2.9%	38.8%	7.1%	20.5%	50.6%	39.7%	14.6%	14.3%	12.4%	12.6%	4.5%	10.1%	22.3%	
	2019年度固定資産税等年額 (千円)	8,382	83,142	6,806	28,692	95,565	51,199	60,608	7,748	6,630	19,665	16,247	10,161	19,306	
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	有	-	-	-	-	有	-	-	-	-	

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2020年3月期 決算短信

【参考情報】

個別物件の収益状況 第10期(2019年10月1日~2020年3月31日):183日間

2020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-4	N-5	N-6	N-7	F-1	F-2	F-3	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6
物件名称		ホームセンター コーナン砂田橋 店	ケースデンキ 新守山店 (底地)	リソラ大府 ショッピングテ ラス	パロー 中志段味店 (底地)	サニー野間店	ラウンドワン スタジアム 博多・半道橋店	久留米西ショッ ピングセンター	ロゼオ水戸	ケースデンキ 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
取得年月日		2016年4月21日	2016年11月1日	2017年8月1日	2019年11月1日	2015年2月10日	2017年4月19日	2017年4月19日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年10月2日	2015年10月2日	2015年10月2日
価格 情報	取得価格 (百万円)	7,140	1,370	7,911	2,551	1,497	5,020	1,515	10,046	1,469	898	4,180	3,252	830
	構成比率	3.2%	0.6%	3.5%	1.1%	0.7%	2.2%	0.7%	4.4%	0.7%	0.4%	1.9%	1.4%	0.4%
	貸借対照表計上額 (百万円)	6,928	1,390	8,139	2,587	1,404	4,972	1,554	9,766	1,442	869	4,374	3,250	838
	期末評価額 (百万円)	7,300	1,440	7,060	2,570	1,640	5,760	1,840	12,000	1,560	920	4,880	2,660	878
	構成比率	3.0%	0.6%	2.9%	1.1%	0.7%	2.4%	0.8%	4.9%	0.6%	0.4%	2.0%	1.1%	0.4%
賃貸 借情報	テナント総数	1	1	1(39)	1	1	1	4	1(23)	1	1	1(28)	2	1
	賃貸可能面積(m ²)	20,329.07	非開示(注1)	19,909.33	13,480.42	2,814.67	28,026.61	4,641.10	48,296.15	10,083.41	非開示(注1)	65,616.31	12,768.77	2,047.65
	賃貸面積(m ²)	20,329.07		19,323.01	13,480.42	2,814.67	28,026.61	4,641.10	48,296.15	10,083.41		62,350.55	12,768.77	2,047.65
	稼働率													
	2020年3月31日	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%	100.0%	100.0%
	2019年9月30日	100.0%	100.0%	95.5%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年3月31日	100.0%	100.0%	86.3%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年9月30日	100.0%	100.0%	99.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年3月31日	100.0%	100.0%	99.2%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年9月30日	100.0%	100.0%	99.4%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2017年3月31日	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	-	-	-	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2016年9月30日	100.0%	-	-	-	100.0%	-	-	-	99.7%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	
2016年3月31日	-	-	-	-	100.0%	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	
2015年9月30日	-	-	-	-	100.0%	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	
損益 情報	運用日数	183日	183日	183日	152日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日
	賃貸事業収益合計 (千円)			278,206				52,442	383,095			251,247		
	賃貸事業収入			220,813				52,308	351,132			183,784		
	その他賃貸事業収入			57,393				134	31,962			67,462		
	賃貸事業費用合計 (千円)			132,234				6,339	91,925			142,586		
	管理委託費	非開示(注1)	非開示(注1)	38,779	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	1,866	19,851	非開示(注1)	非開示(注1)	40,020	非開示(注1)	非開示(注1)
	公租公課			26,564				3,465	26,820			24,962		
	水道光熱費			42,458				-	26,733			52,699		
	修繕費			9,874				419	16,273			15,999		
	保険料			529				70	684			542		
信託報酬・その他			14,027				516	1,561			8,362			
NOI (= -) (千円)	180,802	29,991	145,972	49,626	40,204	147,972	46,103	291,169	46,315	28,265	108,660	98,618	22,886	
減価償却費 (千円)	40,766	-	50,236	-	14,355	22,117	5,638	47,332	6,350	4,882	31,448	13,754	2,480	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	140,036	29,991	95,735	49,626	25,848	125,854	40,464	243,837	39,965	23,383	77,211	84,864	20,405	
資本的支出 (千円)	864	-	24,501	-	730	1,377	-	12,341	-	-	80,674	-	-	
NC F (= -) (千円)	179,938	29,991	121,471	49,626	39,474	146,595	46,103	278,828	46,315	28,265	27,985	98,618	22,886	
参考 情報	経費率 (= /)	11.2%	10.7%	47.5%	2.6%	22.3%	15.5%	12.1%	24.0%	16.8%	16.1%	56.8%	36.3%	18.8%
	2019年度固定資産税等年額 (千円)	40,334	4,296	53,131	-	7,830	35,341	6,932	53,644	13,938	6,248	49,924	31,012	3,719
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【参考情報】

個別物件の収益状況 第10期(2019年10月1日~2020年3月31日):183日間

2020年3月31日現在

地域区分		政令指定都市・中核市等				首都圏						62物件 合計
物件番号		R-8	R-9	R-10	R-11	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	
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	座間配送 センター	追浜配送 センター	武蔵嵐山配送 センター	横浜上郷配送 センター	行田配送 センター	新宿西落合配送 センター	
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4月5日	2019年4月5日	2019年3月26日	2019年4月11日	2019年10月1日	2020年1月10日	
価格 情報	取得価格 (百万円)	4,010	4,111	10,746	4,210	1,400	1,300	3,879	790	3,160	810	225,810
	構成比率	1.8%	1.8%	4.8%	1.9%	0.6%	0.6%	1.7%	0.3%	1.4%	0.4%	100.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	4,129	4,320	10,708	4,293	1,477	1,362	3,873	835	3,180	853	228,027
	期末評価額 (百万円)	4,350	4,260	11,250	4,420	1,640	1,570	4,010	841	3,370	821	243,600
	構成比率	1.8%	1.7%	4.6%	1.8%	0.7%	0.6%	1.6%	0.3%	1.4%	0.3%	100.0%
賃貸 借情報	テナント総数	1(7)	1	1(51)	1	1	1	1	1	1	1	496
	賃貸可能面積 (㎡)	12,030.83	非開示(注1)	48,697.29	24,006.16	5,479.92	6,543.87	32,935.55	1,685.77	21,956.09	790.52	945,177.87
	賃貸面積 (㎡)	12,030.83		48,463.82	24,006.16	5,479.92	6,543.87	32,935.55	1,685.77	21,956.09	790.52	939,869.41
	稼働率											
	2020年3月31日	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%
	2019年9月30日	100.0%	100.0%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	98.9%
	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	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	82日	180日
	賃貸事業収益合計 (千円)	137,728		516,672								8,232,798
	賃貸事業収入	136,830		437,164								7,236,678
	その他賃貸事業収入	898		79,508								996,119
	賃貸事業費用合計 (千円)	19,254		215,142								2,334,731
	管理委託費	3,144	非開示(注1)	69,342	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	674,857
	公租公課	14,674		25,464								628,344
	水道光熱費	193		44,029								495,587
	修繕費	480		6,898								208,221
	保険料	341		793								13,470
信託報酬・その他	421		68,615								314,250	
NOI (= -) (千円)	118,473	82,981	301,529	96,528	54,081	57,103	123,841	16,005	100,533	8,231	5,898,066	
減価償却費 (千円)	16,872	-	78,732	33,038	6,318	9,364	37,129	1,733	23,775	322	1,024,057	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	101,600	82,981	222,796	63,489	47,762	47,739	86,712	14,272	76,757	7,909	4,874,009	
資本的支出 (千円)	-	-	34,730	-	10,320	-	2,238	-	221	-	-	471,629
NC F (= -) (千円)	118,473	82,981	266,798	96,528	43,761	57,103	121,602	16,005	100,312	8,231	5,426,437	
参考 情報	経費率 (= /)	14.0%	13.3%	41.6%	20.4%	8.5%	6.0%	2.3%	12.5%	8.0%	5.1%	28.4%
	2019年度固定資産税等年額 (千円)	29,349	22,483	50,931	33,987	8,181	9,828	24,295	4,085	24,184	4,064	1,474,396
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(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。

合計:取得価格加重平均運用日数

【参考情報】 個別物件の収益状況 第10期(2019年10月1日～2020年3月31日)：183日間

地域区分	大阪圏	売却1物件	63物件
物件番号	0-8(注2)	合計	合計
物件名称	ウエルシア 岸和田加守店 (底地)		
取得年月日	2015年10月2日		
価格情報	取得価格 (百万円)	487	226,297
	構成比率	100.0%	-
	不動産等売却収入 (百万円)	560	-
	不動産等売却原価 (百万円)	497	-
	不動産等売却損益 (百万円)	56	-
賃貸借情報	テナント総数	-	-
	賃貸可能面積 (㎡)	-	-
	賃貸面積 (㎡)	-	-
	稼働率		
	2020年3月31日	-	-
	2019年9月30日	100.0%	-
	2019年3月31日	100.0%	-
	2018年9月30日	100.0%	-
	2018年3月31日	100.0%	-
	2017年9月30日	100.0%	-
	2017年3月31日	100.0%	-
損益情報	運用日数	31日	180日
	賃貸事業収益合計 (千円)		8,234,927
	賃貸事業収入		7,238,807
	その他賃貸事業収入		996,119
	賃貸事業費用合計 (千円)		2,335,658
	管理委託費	非開示(注1)	675,050
	公租公課		629,029
	水道光熱費		495,587
	修繕費		208,221
	保険料		13,470
	信託報酬・その他		314,299
	NOI (= -) (千円)	1,201	5,899,268
	減価償却費 (千円)	-	1,024,057
賃貸事業利益 (= -) (千円)	1,201	4,875,211	
資本的支出 (千円)	-	471,629	
NC F (= -) (千円)	1,201	5,427,639	
参考情報	経費率 (= /)	43.6%	28.4%
	2019年度固定資産税等年額 (千円)	-	-
	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) ウェルシア岸和田加守店(底地)は、2019年10月31日に売却済みです。

【参考情報】 借入金明細表

2020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)	用途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2,750,000	-	2,750,000	-	0.473	2020年1月31日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	700,000	-	-	700,000	0.471	2020年9月30日		
	三井住友信託銀行株式会社(注6)	620,000	-	620,000	-	0.477			
	株式会社三井住友銀行	-	2,750,000	-	2,750,000	0.469	2021年1月31日		
	小計	4,070,000	2,750,000	3,370,000	3,450,000				
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,400,000	-	2,400,000	-	0.751	2020年2月10日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	800,000	-	800,000	-				
	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	550,000	-	550,000	-				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	500,000	-				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	500,000	-				
	株式会社群馬銀行	400,000	-	400,000	-				
	株式会社武蔵野銀行	400,000	-	400,000	-				
	株式会社みずほ銀行	350,000	-	350,000	-				
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	-	300,000	-				
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)	1,270,000	-	1,270,000	-	0.477	2020年8月31日		
	みずほ信託銀行株式会社(注6)	650,000	-	650,000	-				
	三井住友信託銀行株式会社(注6)	200,000	-	200,000	-				
	株式会社三井住友銀行(注7)	3,000,000	-	-	3,000,000	0.865	2021年2月10日		
	株式会社三菱UFJ銀行(注7)	700,000	-	-	700,000				
	三井住友信託銀行株式会社(注7)	500,000	-	-	500,000				
	株式会社あおぞら銀行(注7)	450,000	-	-	450,000				
	株式会社りそな銀行(注7)	450,000	-	-	450,000				
	株式会社みずほ銀行(注7)	400,000	-	-	400,000				
	株式会社日本政策投資銀行(注5)(注7)	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社三井住友銀行	-	2,400,000	-	2,400,000	0.469	2021年2月28日		
	株式会社三菱UFJ銀行	-	1,600,000	-	1,600,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	550,000	-	550,000				
株式会社りそな銀行	-	500,000	-	500,000					
株式会社あおぞら銀行	-	500,000	-	500,000					
株式会社みずほ銀行	-	350,000	-	350,000					
みずほ信託銀行株式会社	-	300,000	-	300,000					
小計	16,120,000	6,200,000	9,120,000	13,200,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,600,000	-	-	2,600,000	0.978	2022年2月10日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	800,000	-	-	800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	600,000	-	-	600,000				
	株式会社あおぞら銀行	400,000	-	-	400,000				
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000				
	株式会社みずほ銀行	300,000	-	-	300,000				
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000				
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	1,600,000	-	-	1,600,000	1.033	2022年2月10日		
	株式会社三井住友銀行	4,600,000	-	-	4,600,000	1.366	2025年4月16日		
	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	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				
	株式会社三菱UFJ銀行	450,000	-	-	450,000				
	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				
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	1,500,000	-	-	1,500,000	1.013	2023年3月31日		

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2020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)	用途	摘要
						(注1) (注2) (%)			
長期借入金	株式会社三井住友銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	1.110	2024年3月31日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,150,000	-	-	1,150,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	700,000	-	-	700,000				
	三井住友信託銀行株式会社	650,000	-	-	650,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.243	2025年4月16日		
	株式会社三菱UFJ銀行	400,000	-	-	400,000	0.803	2024年9月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	450,000	-	-	450,000				
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	890,000	-	-	890,000	0.760	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	0.696	2024年10月31日		
	株式会社みずほ銀行(注5)	600,000	-	-	600,000	0.815			
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	500,000	-	-	500,000	0.814			
	みずほ信託銀行株式会社(注5)	200,000	-	-	200,000	0.814			
	株式会社三菱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			

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2020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 (注1) (注2) (%)	返済期限 (注3)	用途	摘要
	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		
	三井住友信託銀行株式会社	700,000	-	-	700,000	0.726	2026年3月31日		
	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			
	株式会社三菱UFJ銀行	1,300,000	-	-	1,300,000	0.860			
	株式会社りそな銀行	650,000	-	-	650,000	0.460	2024年8月31日		
	株式会社あおぞら銀行	890,000	-	-	890,000	0.585	2026年8月31日		
	株式会社みずほ銀行	1,370,000	-	-	1,370,000	0.718	2028年3月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	-	820,000	-	820,000	0.550	2024年10月31日		
	株式会社三菱UFJ銀行	-	1,270,000	-	1,270,000	0.750	2028年1月31日		
	みずほ信託銀行株式会社(注5)	-	650,000	-	650,000	0.670	2028年4月30日		
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	-	1,500,000	-	1,500,000	0.520	2026年10月31日		
	株式会社三井住友銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.644			
	株式会社みずほ銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.644			
	みずほ信託銀行株式会社(注5)	-	500,000	-	500,000	0.550			
	株式会社りそな銀行	-	300,000	-	300,000	0.644			
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	-	500,000	-	500,000	0.830	2029年10月31日		
	株式会社群馬銀行	-	400,000	-	400,000	0.498	2025年1月31日		
	株式会社武蔵野銀行(注5)	-	400,000	-	400,000	0.478	2025年1月31日		
	小計	78,910,000	8,340,000	-	87,250,000				
	合計	99,100,000	17,290,000	12,490,000	103,900,000				

(注1) 下記(注5)を除き、変動金利による借入れです。

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

(注3) 下記(注6)を除き、借入金の返済方法は全て期日一括返済です。

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

(注5) 固定金利による借入れです。

(注6) 2019年10月31日に期限前弁済しています。

(注7) 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。