

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

前期(平成28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	2,500
信託預り敷金及び保証金	8,110,419
合計	8,112,919

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

当期(平成29年3月31日) (単位:千円)

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

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

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成28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	4,367,293	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,615,129	—	—	—	—	—
合計	15,982,422	—	—	—	—	—

当期(平成29年3月31日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	5,258,633	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,575,715	—	—	—	—	—
合計	16,834,348	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(平成28年9月30日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	12,070,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	3,850,000	6,980,000	7,000,000	7,000,000	32,400,000
信託預り敷金及び保証金	435,430	435,430	435,430	435,430	435,430	546,223
合計	12,505,430	4,285,430	7,415,430	7,435,430	7,435,430	32,946,223

当期(平成29年3月31日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	11,470,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	1,000,000	1,000,000
長期借入金	3,850,000	5,650,000	8,330,000	7,000,000	7,500,000	28,900,000
信託預り敷金及び保証金	435,430	435,430	435,430	435,430	435,430	328,508
合計	15,755,430	6,085,430	8,765,430	7,435,430	8,935,430	30,228,508

[デリバティブ取引に関する注記]

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成28年9月30日)及び当期(平成29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(平成28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	5,340,000	5,340,000	△31,166	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	44,900,000	44,900,000	※	—
合計			50,240,000	50,240,000	△31,166	

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

当期(平成29年3月31日)

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	5,840,000	5,840,000	23,395	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	44,900,000	41,050,000	※	—
合計			50,740,000	46,890,000	23,395	

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

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自平成28年4月1日至平成28年9月30日)及び当期(自平成28年10月1日至平成29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(自平成28年4月1日至平成28年9月30日)及び当期(自平成28年10月1日至平成29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(自平成28年4月1日至平成28年9月30日)及び当期(自平成28年10月1日至平成29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(自平成28年4月1日至平成28年9月30日)及び当期(自平成28年10月1日至平成29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 (平成28年9月30日)	当期 (平成29年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	23千円	242千円
信託借地権償却額	4,189千円	5,446千円
減価償却超過額	1,508千円	1,960千円
資産除去債務	7,325千円	7,371千円
繰延ヘッジ損益	9,845千円	－千円
繰延税金資産合計	22,892千円	15,020千円
評価性引当額	△22,892千円	△15,020千円
繰延税金資産の純額	－千円	－千円

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

	前期 (平成28年9月30日)	当期 (平成29年3月31日)
法定実効税率	31.74%	34.81%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.79%	△34.76%
その他	0.09%	0.10%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	0.15%

[資産除去債務に関する注記]

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は平成27年2月10日に取得した「サニー野間店」において、土地に係る事業用定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前期		当期	
	(自 至	平成28年 4月 1日 平成28年 9月30日)	(自 至	平成28年10月 1日 平成29年 3月31日)
期首残高		23,045千円		23,190千円
時の経過による調整額		144千円		145千円
期末残高		23,190千円		23,335千円

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期(自 平成28年4月1日 至 平成28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 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日)	当期 (自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	134,016,587	161,443,421
期中増減額	27,426,833	5,338,600
期末残高	161,443,421	166,782,022
期末時価	168,164,000	175,276,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権7物件の取得(27,834,390千円)、主な減少額は減価償却費(714,026千円)です。当期の主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得(5,711,745千円)及び不動産信託受益権の追加取得(94,633千円)、主な減少額は減価償却費(721,460千円)です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 (自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日)	当期 (自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日)
1口当たり純資産額	228,996円	229,195円
1口当たり当期純利益	6,069円	6,043円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日)	当期 (自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日)
当期純利益(千円)	2,518,595	2,552,926
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,518,595	2,552,926
期中平均投資口数(口)	414,983	422,450

〔重要な後発事象に関する注記〕

新投資口の発行

本投資法人は平成29年3月31日及び平成29年4月11日開催の役員会において、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口発行は平成29年4月18日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は平成29年5月17日に払込が完了しています。なお、第三者割当による新投資口発行の手取金については、借入金の返済資金に充当する予定です。

この結果、平成29年5月17日付で出資総額が113,399,022,050円、発行済投資口の総口数は507,700口になっています。

（公募による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 81,250口（国内一般募集44,592口、海外募集36,658口）
発行価格（募集価格）	: 1口当たり232,537円
発行価格（募集価格）の総額	: 18,893,631,250円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり224,547円
発行価額（払込金額）の総額	: 18,244,443,750円
払込期日	: 平成29年4月18日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 4,000口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり224,547円
発行価額（払込金額）の総額	: 898,188,000円
払込期日	: 平成29年5月17日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

〔開示の省略〕

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立から当期末(平成29年3月31日)までの増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成26年10月3日	私募設立	750	750	150	150	(注1)
平成27年2月9日	公募増資	254,250	255,000	56,430	56,580	(注2)
平成27年3月11日	第三者割当増資	5,750	260,750	1,276	57,857	(注3)
平成27年10月1日	公募増資	88,750	349,500	18,547	76,404	(注4)
平成27年10月21日	第三者割当増資	5,750	355,250	1,201	77,606	(注5)
平成28年4月20日	公募増資	64,000	419,250	15,856	93,463	(注6)
平成28年5月18日	第三者割当増資	3,200	422,450	792	94,256	(注7)

(注1) 1口当たり発行価格200,000円で本投資法人を設立しました。

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

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

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

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

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

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

(注8) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

有価証券報告書(平成28年12月26日提出)における「役員の変況」から変動はありません。

(2) 本資産運用会社の役員

平成29年3月29日に開催された定時株主総会において、平成29年3月29日付で、田中晃が取締役を退任し、同日付で佐藤啓介及び一木元志が取締役に、また小林雅之が監査役に選任されました。

なお、定時株主総会後に開催された取締役会において、本間良輔が代表取締役会長として、田島正彦が代表取締役社長として選任されました。

就任： 代表取締役会長 本間良輔(平成29年3月29日付)

代表取締役社長 田島正彦(平成29年3月29日付)

取締役 佐藤啓介(平成29年3月29日付)

取締役 一木元志(平成29年3月29日付)

監査役(非常勤) 小林雅之(平成29年3月29日付)

退任： 取締役 田中 晃(平成29年3月29日付)

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	第3期 平成28年9月30日現在		第4期 平成29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	71,159	39.7	71,122	38.4
		大阪圏	45,117	25.2	45,000	24.3
		名古屋圏	12,636	7.0	13,971	7.6
		福岡圏	1,499	0.8	1,485	0.8
		政令指定都市・ 中核市等	30,995	17.3	35,200	19.0
	その他 商業施設	—	—	—	—	
信託不動産合計			161,408	90.0	166,782	90.1
投資有価証券(注4)			—	—	101	0.1
預金その他の資産			17,951	10.0	18,153	9.8
資産総額計			179,360	100.0	185,037	100.0

	第3期 平成28年9月30日現在		第4期 平成29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5)	82,620	46.1	88,213	47.7
純資産総額(注5)	96,739	53.9	96,823	52.3
資産総額計	179,360	100.0	185,037	100.0

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

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

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

(注4) JRP8合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

(注5) 「負債総額」及び「純資産総額」とは、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

平成29年3月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は以下のとおりです。

銘柄名	地域	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円) (注1)		対総資産 比率 (%) (注2)	評価損益 (百万円)
				単価	金額	単価	金額		
JRP8合同会社を営業 者とする匿名組合出 資持分 (注3)	国内	匿名組合 出資持分	—	—	101	—	101	0.1	—
合計			—	—	101	—	101	0.1	—

(注1) 評価額は帳簿価額を記載しています。

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

(注3) 運用対象資産は、「ゆめまち習志野台モール」の不動産信託受益権です。

② 不動産等組入資産明細

平成29年3月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権をいいます。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は以下のとおりです。

物件 番号	物件 タイプ (注1)	物件名称	所在地 (注2)	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	取得 価格 (百万円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)
T-1	CSC	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市村上南 一丁目3番地1他	信託 受益権	14,948	15,200	14,848	9.0
T-2	都市 駅前型	MONA新浦安	千葉県浦安市入船一丁目 5番1号	信託 受益権	8,421	8,470	8,063	4.9
T-3	都市 駅前型	パサージュ西新井	東京都足立区西新井栄町 一丁目17番1号	信託 受益権	5,883	6,360	5,850	3.6
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	5,427	5,790	5,390	3.3
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	4,432	4,750	4,470	2.7
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	3,982	4,300	4,000	2.4
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	3,622	3,840	3,600	2.2
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	2,561	2,750	2,586	1.6
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	5,380	4,815	2.9
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	1.9
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	1.8
T-12	NSC	ユニクス鴻巣（底地）	埼玉県鴻巣市北新宿字道下通 225番1	信託 受益権	1,726	1,770	1,700	1.0
T-13	SM	いなげや横浜南本宿店（底地）	神奈川県横浜市旭区 南本宿町31番1	信託 受益権	1,462	1,430	1,442	0.9
T-14	SM	グルメシティ千葉中央店	千葉県千葉市中央区中央 四丁目5番1号	信託 受益権	770	807	760	0.5
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	3,472	3,820	3,360	2.0
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	1,795	1,910	1,724	1.0
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	1,470	1,520	1,450	0.9
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	8,416	9,230	8,389	5.1
O-2	SM	セントラルスクエア高殿店（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	2,980	2,685	1.6
O-3	NSC	ピアゴ・カーマ ホームセンター近江八幡店	滋賀県近江八幡市鷹飼町字 一本木223番地3他	信託 受益権	2,147	2,430	2,140	1.3
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	11,489	11,600	11,000	6.7
O-5	都市 駅前型	カーリーノ江坂	大阪府吹田市豊津町 9番40号	信託 受益権	6,622	6,770	6,555	4.0
O-6	都市 駅前型	COMBOX光明池	大阪府和泉市室堂町 824番地36	信託 受益権	6,436	6,950	6,450	3.9

ケネディクス商業リート投資法人（3453）平成29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)
0-7	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	1,322	1,330	1,280	0.8
0-8	SS	ウエルシア岸和田加守店（底地）	大阪府岸和田市加守町 一丁目1番30号	信託 受益権	497	488	487	0.3
0-9	SM	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市西成区梅南 二丁目5番23号	信託 受益権	1,568	1,660	1,505	0.9
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	3,820	3,723	2.3
N-1	SS	カーマホームセンター 中川富田店（底地）	愛知県名古屋市中川区富田 町大字榎津字布部田462番	信託 受益権	2,351	2,590	2,311	1.4
N-2	NSC	パロー一宮西店	愛知県一宮市八幡五丁目 1番16号	信託 受益権	2,155	2,310	2,174	1.3
N-3	SS	ケーズデンキ中川富田店（底地）	愛知県名古屋市中川区富田 町大字榎津字布部田436番8	信託 受益権	907	980	889	0.5
N-4	SS	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中区東区砂田橋 四丁目1番60号	信託 受益権	7,165	7,310	7,140	4.3
N-5	SS	ケーズデンキ新守山店（底地）	愛知県名古屋市中区守山区 新守山704番	信託 受益権	1,390	1,420	1,370	0.8
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	1,485	1,530	1,497	0.9
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	10,031	11,000	10,046	6.1
R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市東大野二丁目 8番4号他	信託 受益権	1,480	1,550	1,469	0.9
R-3	SS	スーパースポーツゼビオ 青森中央店	青森県青森市東大野二丁目 12番1号	信託 受益権	898	928	898	0.5
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	4,379	5,060	4,180	2.5
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	3,329	3,330	3,252	2.0
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	854	873	830	0.5
R-7	都市 駅前型	ソララプラザ	宮城県仙台市青葉区花京院 一丁目2番15号	信託 受益権	5,718	5,960	5,720	3.5
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	4,187	4,340	4,010	2.4
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	4,210	4,111	2.5
合 計					166,782	175,276	164,338	100.0

(注1) 「物件タイプ」は、生活密着型商業施設における、NSC（ネイバーフッドショッピングセンター）、SM（スーパーマーケット）、CSC（コミュニティショッピングセンター）、都市駅前型及びSS（スペシャリティストア）の5つのタイプの分類を記載しています。なお、生活密着型商業施設における各タイプの特徴の詳細については、前記「2.運用方針及び運用状況（2）運用状況（当期の概況）③運用状況（A）資産の取得」をご参照下さい。

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

(注3) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

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

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

③ テナントとの契約状況

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

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料の総額 (千円) (注5)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注6)
T-1	フルルガーデン八千代	77,057.56	75,694.45	98.2	48	1,076,129	3,351
T-2	MONA新浦安	9,592.65	9,180.34	95.7	1(70)	590,902	655
T-3	パサージュオ西新井	10,546.25	10,342.77	98.1	1(41)	398,812	233
T-4	代官山アドレス・ディセ	5,056.39	4,905.88	97.0	1(26)	353,668	333
T-5	ユニクス伊奈	13,462.71	13,462.71	100.0	1	279,002	141
T-6	ヨークタウン北金目	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-7	ユニクス吉川	10,648.27	10,648.27	100.0	1(11)	261,267	203
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	3,120.87	3,120.87	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	67,325.95	67,325.95	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	15,578.58	15,578.58	100.0	1	非開示 (注7)	141
T-11	ユニクス上里(底地)	67,854.47	67,854.47	100.0	1	145,220	70
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	19,329.00	19,329.00	100.0	1	83,014	39
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	4,405.41	4,405.41	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-14	グルメシティ千葉中央店	3,488.77	3,488.77	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-15	仲町台東急ストア	5,968.71	5,968.71	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	3,996.70	3,996.70	100.0	2	116,400	146
T-17	ライフ亀戸店	2,929.58	2,929.58	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
O-1	ブルメール舞多間	30,037.11	29,790.80	99.2	50	686,284	416
O-2	セントラルスクエア高殿店(底地)	4,437.07	4,437.07	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	14,313.00	14,313.00	100.0	2	非開示 (注7)	非開示 (注7)
O-4	ブルメールHAT神戸	24,185.02	23,968.51	99.1	1(41)	648,448	856
O-5	カリーノ江坂	7,540.58	7,371.52	97.8	1(30)	287,036	239
O-6	COMBOX光明池	25,530.44 (注8)	25,530.44	100.0	1	452,523 (注9)	447 (注10)
O-7	阪急オアシス枚方出口店	2,960.38	2,960.38	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
O-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	3,033.45	3,033.45	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
O-9	ライフ西天下茶屋店	2,679.52	2,679.52	100.0	1	89,740	262
O-10	ミリオンタウン塚口(底地)	8,264.46	8,264.46	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
N-1	カーマホームセンター中川富田店(底地)	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
N-2	バロー宮西店	9,447.48	9,447.48	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
N-3	ケーズデンキ中川富田店(底地)	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	20,329.07	20,329.07	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
N-5	ケーズデンキ新守山店(底地)	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
F-1	サニー野間店	2,814.67	2,814.67	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
R-1	ロゼオ水戸	48,296.15	48,161.79	99.7	1(22)	690,130	459

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)
R-2	ケーズデンキ青森本店	10,083.41	10,083.41	100.0	1	非開示 (注7)	174
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
R-4	アシコタウンあしかが	65,616.31	65,616.31	100.0	1(29)	395,668	334
R-5	ヨークタウン新田東	12,768.77	12,768.77	100.0	2	非開示 (注7)	非開示 (注7)
R-6	カスミテクノパーク桜店	2,047.65	2,047.65	100.0	1	非開示 (注7)	24
R-7	ソララプラザ	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
R-8	ピーワンプラザ天王	12,030.83	12,030.83	100.0	7	270,720	282
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)
合計		719,906.77	717,011.12	99.6	409	10,683,903	11,397

(注1) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸が可能と考える面積を記載しています。以下同じです。

(注2) 「総賃貸面積」は、平成29年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、平成29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転貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。以下同じです。

(注3) 「稼働率」は、平成29年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、平成29年3月31日現在の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、店舗・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人に限り、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を記載しています。以下同じです。

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

(注5) 「年間賃料の総額」は、平成29年3月31日現在における、各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「敷金・保証金の総額」は、平成29年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平成29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平成29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。

④ 鑑定評価等の概要

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

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					積算価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
T-1	フルルガーデン八千代	大和不動産鑑定株式会社	平成29年3月31日	15,200	21,000	15,200	4.6	15,200	4.4	4.8	750	5.1
T-2	MONA新浦安	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年3月31日	8,470	6,850	8,500	5.2	8,430	4.8	5.3	491	6.1
T-3	パサージオ西新井	大和不動産鑑定株式会社	平成29年3月31日	6,360	8,920	6,500	4.3	6,300	4.1	4.5	287	4.9
T-4	代官山アドレス・ディセ	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年3月31日	5,790	4,930	5,890	3.7	5,690	3.5	3.9	223	4.1
T-5	ユニクス伊奈	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年3月31日	4,750	4,070	4,780	5.1	4,710	4.8	5.3	250	5.6
T-6	ヨークタウン北金目	大和不動産鑑定株式会社	平成29年3月31日	4,300	2,560	4,390	4.9	4,260	4.7	5.1	215	5.4
T-7	ユニクス吉川	大和不動産鑑定株式会社	平成29年3月31日	3,840	4,740	3,900	4.7	3,810	4.5	4.9	185	5.2
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	大和不動産鑑定株式会社	平成29年3月31日	2,750	1,750	2,790	4.6	2,730	4.4	4.8	128	5.0
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年3月31日	5,380	-	-	-	5,380	(1-16年度) 4.6 (17-35.7年度) 4.7	-	207	4.3
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年3月31日	3,480	-	-	-	3,480	(1-11年度) 4.4 (12-30.6年度) 4.5	-	159	5.0
T-11	ユニクス上里(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年3月31日	3,050	-	-	-	3,050	(1-14年度) 4.6 (15-29年度) 4.7 (30-38.5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	平成29年3月31日	1,770	-	-	-	1,770	(1-14年度) 4.5 (15-29年度) 4.6 (30-38.5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	平成29年3月31日	1,430	-	-	-	1,430	4.0	4.7	64	4.5
T-14	グルメンティ千葉中央店	大和不動産鑑定株式会社	平成29年3月31日	807	1,030	800	5.1	810	4.9	5.3	43	5.8
T-15	仲町台東急ストア	大和不動産鑑定株式会社	平成29年3月31日	3,820	2,870	3,870	4.6	3,800	4.4	4.8	182	5.4
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	大和不動産鑑定株式会社	平成29年3月31日	1,910	2,380	1,920	5.0	1,900	4.8	5.2	97	5.7
T-17	ライブ亀戸店	大和不動産鑑定株式会社	平成29年3月31日	1,520	1,960	1,540	4.2	1,510	3.9	4.4	65	4.5
0-1	ブルメール舞多聞	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年3月31日	9,230	9,040	9,220	5.3	9,240	5.4	5.5	497	5.9

ケネディクス商業リート投資法人(3453)平成29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 (%)		
0-2	セントラル スクエア 高殿店 (底地)	株式会社谷澤総 合鑑定所	平成29年 3月31日	2,980	-	-	-	2,980	(1-8年度) 4.2 (9-18年度) 4.3 (19-38.3年度) 4.4	-	128	4.8
0-3	ピアゴ・ カーマホーム センター 近江八幡店	一般財団法人日 本不動産研究所	平成29年 3月31日	2,430	2,340	2,450	6.2	2,410	5.9	6.4	151	7.1
0-4	ブルメール HAT神戸	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年 3月31日	11,600	14,400	11,700	4.8	11,600	4.6	5.0	566	5.1
0-5	カリノ 江坂	一般財団法人日 本不動産研究所	平成29年 3月31日	6,770	6,540	6,800	4.7	6,740	4.4	4.9	343	5.2
0-6	COMBOX 光明池	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年 3月31日	6,950	7,770	7,180	5.1	6,850	4.8	5.3	389	6.0
0-7	阪急オアシ ス 枚方出口店	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年 3月31日	1,330	888	1,340	5.5	1,320	5.3	5.7	75	5.9
0-8	ウエルシア 岸和田加守 店(底地)	一般財団法人日 本不動産研究所	平成29年 3月31日	488	-	-	-	488	4.0	4.7	21	4.5
0-9	ライブ西天 下茶屋店	株式会社谷澤総 合鑑定所	平成29年 3月31日	1,660	1,610	1,680	4.7	1,650	4.8	4.9	79	5.3
0-10	ミリオン タウン塚口 (底地)	株式会社谷澤総 合鑑定所	平成29年 3月31日	3,820	-	-	-	3,820	(1-19年度) 4.2 (20-38.9年度) 4.4	-	159	4.3
N-1	カーマホーム センター 中川富田店 (底地)	株式会社谷澤総 合鑑定所	平成29年 3月31日	2,590	-	-	-	2,590	(1-16年度) 4.5 (17-36.2年度) 4.6	-	120	5.2
N-2	パロー 一宮西店	一般財団法人日 本不動産研究所	平成29年 3月31日	2,310	1,860	2,320	5.1	2,300	4.8	5.3	128	5.9
N-3	ケーズデン キ中川富田 店(底地)	株式会社谷澤総 合鑑定所	平成29年 3月31日	980	-	-	-	980	(1-16年度) 4.5 (17-36.2年度) 4.6	-	46	5.2
N-4	ホームセン ターコーナ ン砂田橋店	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年 3月31日	7,310	7,540	7,450	4.8	7,250	4.6	5.0	368	5.2
N-5	ケーズデン キ新守山店 (底地)	一般財団法人日 本不動産研究所	平成29年 3月31日	1,420	-	-	-	1,420	4.0	4.3	60	4.4
F-1	サニー 野間店	一般財団法人日 本不動産研究所	平成29年 3月31日	1,530	1,300	1,560	5.0	1,490	4.8	5.4	80	5.4
R-1	ロゼオ水戸	一般財団法人日 本不動産研究所	平成29年 3月31日	11,000	9,420	11,100	5.3	10,900	5.0	5.5	596	5.9
R-2	ケーズデン キ青森本店	一般財団法人日 本不動産研究所	平成29年 3月31日	1,550	1,670	1,550	5.6	1,540	5.3	5.8	92	6.3
R-3	スーパー スポーツゼビ オ 青森中央店	一般財団法人日 本不動産研究所	平成29年 3月31日	928	854	933	5.6	923	5.3	5.8	57	6.4
R-4	アシコタウ ンあしかが	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年 3月31日	5,060	8,090	5,030	5.3 (貸家) 5.0 (底地) (注3)	5,070	5.1 (貸家) 5.0 (底地)	5.5 (貸家)	268	6.4
R-5	ヨークタウ ン新田東	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年 3月31日	3,330	5,090	3,340	5.5	3,330	5.3	5.7	193	6.0
R-6	カスミテク ノパーク 桜店	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年 3月31日	873	754	881	5.1	870	4.9	5.3	46	5.6
R-7	ソラブラ ザ	一般財団法人日 本不動産研究所	平成29年 3月31日	5,960	4,120	5,990	4.8	5,920	4.5	5.0	286	5.0
R-8	ピーワンプ ラザ天王	一般財団法人日 本不動産研究所	平成29年 3月31日	4,340	4,350	4,370	5.1	4,300	4.8	5.3	230	5.7
R-9	西友楽市 守谷店 (底地)	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年 3月31日	4,210	-	4,250	4.3	4,190	4.2	4.4	166	4.1
合計/平均				175,276	150,696	149,224	-	174,431	-	-	8,727	5.3

- (注1) 「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。ただし、直接還元法の適用がない場合には、DCF法による初年度の運営純収益です (ただし、ウニクス上里 (底地) 及びウニクス鴻巣 (底地) については当初2年間の特別な要因を除いて巡航レベルでの運営が開始されると本投資法人が見込んでいる3年度の運営純収益です。)。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、鑑定NOI利回りの合計/平均欄には、平均鑑定NOI利回りを記載しており、各保有資産の鑑定NOI利回りを取得価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- $$\text{各保有資産の鑑定NOI} \div \text{各保有資産の取得価格}$$
- (注3) 底地の還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。

⑤建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、保有資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査及び土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）を取得しています。建物状況調査報告書の記載は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

物件番号	物件名称	調査業者	報告書年月日	長期修繕費用	
				12年合計 (千円) (注1)	うち初年度 (千円) (注1)
T-1	フルルガーデン八千代	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	980,970	—
T-2	MONA新浦安	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	921,734	16,696
T-3	パサージュ西新井	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	125,949	—
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	145,352	—
T-5	ユニクス伊奈	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月 平成28年12月 (飲食店棟のみ)	130,310	1,110
T-6	ヨークタウン北金目	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	13,213	1,775
T-7	ユニクス吉川	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	59,132	—
T-8	スポーツクラブ ルネサンス富士見台	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年9月	23,780	400
T-9	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	(注2)	—	—	—
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	(注2)	—	—	—
T-11	ユニクス上里 (底地)	(注2)	—	—	—
T-12	ユニクス鴻巣 (底地)	(注2)	—	—	—
T-13	いなげや横浜南本宿店 (底地)	(注2)	—	—	—
T-14	グルメシティ千葉中央店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	24,669	131
T-15	仲町台東急ストア	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年3月	28,394	—
T-16	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年3月	16,888	—
T-17	ライフ亀戸店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年3月	21,442	—
0-1	ブルメール舞多聞	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	211,954	—
0-2	セントラルスクエア高殿店 (底地)	(注2)	—	—	—
0-3	ピアゴ・カーマホーム センター近江八幡店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月	56,850	180
0-4	ブルメールHAT神戸	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年3月	326,565	3,959
0-5	カーリーノ江坂	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	424,506	6,443
0-6	COMBOX光明池	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	355,643	—
0-7	阪急オアシス枚方出口店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	57,175	—
0-8	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	(注2)	—	—	—
0-9	ライフ西天下茶屋店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年9月	15,464	2,225

ケネディクス商業リート投資法人（3453）平成29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)
0-10	ミリオンタウン塚口（底地）	(注2)	—	—	—
N-1	カーマホーム センター中川富田店（底地）	(注2)	—	—	—
N-2	バロー一宮西店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月	177,790	2,690
N-3	ケーズデンキ中川富田店 （底地）	(注2)	—	—	—
N-4	ホームセンターコーナン 砂田橋店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年12月	336,943	—
N-5	ケーズデンキ新守山店 （底地）	(注2)	—	—	—
F-1	サニー野間店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月	41,960	420
R-1	ロゼオ水戸	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月 (E棟のみ 平成27年10月)	238,790	550
R-2	ケーズデンキ青森本店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	142,764	—
R-3	スーパースポーツ ゼビオ青森中央店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	103,012	—
R-4	アシコタウンあしかが	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	327,264	—
R-5	ヨークタウン新田東	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年7月	176,945	4,163
R-6	カスミテクノパーク桜店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	18,155	—
R-7	ソララプラザ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年3月	25,430	—
R-8	ピーワンプラザ天王	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年3月	159,757	28,423
R-9	西友楽市守谷店（底地）	(注3)	—	—	—
合計				5,688,800	69,165

(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。

⑥地震PML評価報告書の概要

SOMPOリスクアマネジメント株式会社が作成した平成28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。ただし、本報告書については、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、SOMPOリスクアマネジメント株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	地震リスク分析における予想PML値(予想最大損失率)(%) (注1)
T-1	フルルガーデン八千代	フルルガーデン八千代店(60街区) 10.24 イトーヨーカドー八千代店 8.96
T-2	MONA新浦安	商業棟 5.98 駐車場棟 5.97
T-3	パサージオ西新井	3.13
T-4	代官山アドレス・ディセ	11.11
T-5	ユニクス伊奈	4.51
T-6	ヨークタウン北金目	8.72
T-7	ユニクス吉川	3.26
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	7.09
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	—
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	—
T-11	ユニクス上里(底地)	—
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	—
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	—
T-14	グルメシティ千葉中央店	1.82
T-15	仲町台東急ストア	8.15
T-16	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	店舗棟 7.70 駐車場棟 6.36
T-17	ライフ亀戸店	3.79
O-1	ブルメール舞多聞	1.52
O-2	セントラルスクエア高殿店(底地)	—
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター 近江八幡店	ピアゴ棟 3.95 カーマホームセンター棟 5.22
O-4	ブルメールHAT神戸	4.69
O-5	カリーノ江坂	3.17
O-6	COMBOX光明池	5.04
O-7	阪急オアシス枚方出口店	4.11
O-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	—
O-9	ライフ西天下茶屋店	6.32
O-10	ミリオンタウン塚口(底地)	—
N-1	カーマホームセンター中川富田店 (底地)	—
N-2	パロー一宮西店	10.18
N-3	ケーズデンキ中川富田店(底地)	—
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	7.47
N-5	ケーズデンキ新守山店(底地)	—
F-1	サニー野間店	1.95
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

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)
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	1.52
R-4	アシコタウンあしかが	モール棟 2.16 増築棟群 1.91 シネマ棟 2.28 ロードサイド棟 2.59
R-5	ヨークタウン新田東	3.43
R-6	カスミテクノパーク桜店	6.40
R-7	ソララプラザ	4.46
R-8	ピーワンプラザ天王	A棟 21.66 (注2) B棟 11.84 C棟 12.29 D棟 11.12 E棟 13.36 F棟 16.98 G棟 9.07 H棟 12.00
R-9	西友楽市守谷店(底地)	—
	ポートフォリオPML値(注3)	2.24

(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)、セントラルスクエア高殿店(底地)、ウエルシア岸和田加守店(底地)、ミリオンタウン塚口(底地)、カーマホームセンター中川富田店(底地)、ケーズデンキ中川富田店(底地)、ケーズデンキ新守山店(底地)及び西友楽市守谷店(底地)を除く30物件のポートフォリオPML値を、SOMPOリスクアマネジメント株式会社が作成した平成28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。

⑦ 設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
T-1	フルルガーデン八千代	(イトーヨーカドー八千代店) 株式会社アール・アイ・エー東京支社 (フルルガーデン八千代) 株式会社アール・アイ・エー東京支社	(イトーヨーカドー八千代店) 株式会社アール・アイ・エー東京支社 (フルルガーデン八千代) 株式会社アール・アイ・エー東京支社	(イトーヨーカドー八千代店) 株式会社竹中工務店 東関東支店 (フルルガーデン八千代) 株式会社竹中工務店 東関東支店	財団法人日本建築センター
T-2	MONA新浦安	株式会社長谷川工務店 エンジニアリング事業部	株式会社長谷川工務店 エンジニアリング事業部	株式会社長谷川工務店	千葉県
T-3	パサージュ西新井	株式会社山下設計	株式会社山下設計	西松建設株式会社	東京都
T-4	代官山アドレス・ディセ	株式会社日本設計	株式会社日本設計	鹿島建設株式会社	東京都
T-5	ユニクス伊奈	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
T-6	ヨークタウン北金目	シービー・リチャード エリス・アセット サービス株式会社	三協ライン株式会社	株式会社浅沼組	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構
T-7	ユニクス吉川	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	一般財団法人さいたま住宅検査センター
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	株式会社アクス エンジニアリング	株式会社アクス エンジニアリング	株式会社イチケン	練馬区
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	—	—	—	—
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	—	—	—	—
T-11	ユニクス上里(底地)	—	—	—	—
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	—	—	—	—
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	—	—	—	—
T-14	グルメシティ千葉中央店	株式会社日建設 一級建築士事務所	株式会社日建設 一級建築士事務所	大成・清水建設 共同企業体	財団法人日本建築センター
T-15	仲町台東急ストア	株式会社協立建築 設計事務所	株式会社エスパス建築 事務所	東急建設株式会社 横浜支店	財団法人日本建築設備・昇降機センター
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	(店舗棟) 大和ハウス工業株式会社 横浜支店建築設計部 一級建築士事務所 (駐車場棟) 大和ハウス工業株式会社 横浜支店建築設計部 一級建築士事務所	(店舗棟) 株式会社小西設計 (駐車場棟) 株式会社ベガ設計一級 建築士事務所	(店舗棟) 大和ハウス工業株式会社 横浜支店 (駐車場棟) 大和ハウス工業株式 会社横浜支店	日本ERI株式会社
T-17	ライフ亀戸店	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
0-1	ブルメール舞多聞	株式会社浅沼組	株式会社浅沼組	大和システム株式会社 神戸支店	ビューローベリタスジャパン株式会社
0-2	セントラルスクエア高殿店(底地)	—	—	—	—
0-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	(ピアゴ棟) 木内建設株式会社一級 建築士名古屋事務所 (カーマホーム センター棟) 大建都市開発株式会社	(ピアゴ棟) 木内建設株式会社一級 建築士名古屋事務所 (カーマホーム センター棟) 大建都市開発株式会社	(ピアゴ棟) 木内建設株式会社 (カーマホーム センター棟) アイサワ工業株式会社 (注2)	株式会社確認検査機構 アネックス

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
0-4	ブルメール HAT神戸	株式会社大林組本店 一級建築士事務所	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社国際確認検査 センター
0-5	カリーノ江坂	株式会社東急設計コン サルタント一級建築士 事務所(新築時) 東急建設株式会社大阪 支社一級建築士事務所 (増築時)	株式会社東急設計コン サルタント	東急建設株式会社 大阪支社	吹田市
0-6	COMBOX光明池	大和ハウス工業株式会 社堺支店建築一級建築 士事務所(新築時) (増築時)	大和ハウス工業株式会 社	大和ハウス工業株式会 社	財団法人日本建築総合 試験所
0-7	阪急オアシス 枚方出口店	株式会社類設計室	株式会社類設計室	小原建設株式会社	財団法人日本建築総合 試験所
0-8	ウエルシア 岸和田加守店 (底地)	—	—	—	—
0-9	ライフ西天下 茶屋店	株式会社KIA都市計画 建築研究所	株式会社フジタ大阪支 店一級建築士事務所	日本建設株式会社 大阪支店	株式会社国際確認検査 センター
0-10	ミリオンタウ ン塚口(底地)	—	—	—	—
N-1	カーマホーム センター中川 富田店(底 地)	—	—	—	—
N-2	バロー一宮 西店	有限会社中部設計	有限会社中部設計	株式会社土屋組 岐阜支店	一宮市
N-3	ケーズデンキ 中川富田店 (底地)	—	—	—	—
N-4	ホームセンタ ーコーナン 砂田橋店	有限会社南海総合設計	有限会社南海総合設計	株式会社大林組 名古屋支店	日本ERI株式会社
N-5	ケーズデンキ 新守山店 (底地)	—	—	—	—
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
R-1	ロゼオ水戸	(A棟) テツワークス一級 建築士事務所 (B棟) クレハ錦建設株式会 社一級建築士事務所 用途変更 一級建築士事務所 STUDIO WORK HOUSE (C棟) 株式会社岸設計 (D棟) 日本住宅株式会社郡山 支店一級建築士事務所 (E棟) 株式会社チョウエイハ ンズ一級建築士事務所	(A棟) テツワークス一級 建築士事務所 (B棟) セザコ建築構造設計 事務所 (C棟) 個人(注3) (D棟) 株式会社弾構造設計 事務所 (E棟) 株式会社コンバース	(A棟) クレハ錦建設株式会 社 (B棟) クレハ錦建設株式会 社 (C棟) クレハ錦建設株式会 社 (D棟) 日本住宅株式会社 (E棟) 株式会社チョウエイ ハンズ	(A棟) 水戸市 (B棟) 水戸市 (C棟) 水戸市 (D棟) 水戸市 (E棟) 日本ERI株式会社
R-2	ケーズデンキ 青森本店	株式会社共栄企画設計	株式会社共栄企画設計	(ケーズデンキ棟) 日本建設株式会社 仙台支店 (TSUTAYA/ ハードオフ棟) 日本建設株式会社 仙台支店	青森市

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	株式会社竹中工務店 東北一級建築士事務所	個人（注3）	株式会社竹中工務店 東北支店	日本ERI株式会社
R-4	アシコタウンあしかが	（モール棟） 五洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所（シネマ棟） 五洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所（ロードサイド棟） 五洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所（増築棟群） 一級建築士事務所合同会社建築計画研究所	（モール棟） 五洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所（シネマ棟） 五洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所（ロードサイド棟） 五洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所（増築棟群） 株式会社構造フォルム	（モール棟） 五洋建設株式会社（シネマ棟） 五洋建設株式会社（ロードサイド棟） 五洋建設株式会社（増築棟群） 東京美装興業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
R-5	ヨークタウン新田東	MTMインターナショナル株式会社	MTMインターナショナル株式会社	鹿島建設株式会社	日本ERI株式会社
R-6	カスミテクノパーク桜店	株式会社岡野建築設計事務所	株式会社岡野建築設計事務所	株式会社ナカノコーポレーション	茨城県
R-7	ソララプラザ	株式会社山下設計 東北支社	株式会社山下設計 東北支社	清水建設株式会社	日本ERI株式会社
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）	—	—	—	—

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

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

（注3） 個人情報のため、個人名は非開示としています。

⑧ ポートフォリオの概況

(A) 分類別

タイプ	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
生活密着型商業施設	42	164,338	100.0
NSC（ネイバーフッドショッピングセンター）	17	77,970	47.4
SM（スーパーマーケット）	8	11,449	7.0
CSC（コミュニティショッピングセンター）	1	14,848	9.0
都市駅前型	6	38,028	23.1
SS（スペシャリティストア）	10	22,043	13.4
その他商業施設	—	—	—
合計	42	164,338	100.0

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

(B) 地域別

エリア	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
四大都市圏	33	129,822	79.0
首都圏	17	70,227	42.7
大阪圏	10	44,214	26.9
名古屋圏	5	13,884	8.4
福岡圏	1	1,497	0.9
政令指定都市・中核市等	9	34,516	21.0
合計	42	164,338	100.0

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

(C) 築年数別

築年数（注1）	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
築5年未満	—	—	—
築5年以上～10年未満	11	43,331	32.2
築10年以上	19	91,305	67.8
合計	30	134,636	100.0

(注1) 「築年数」は、平成29年3月31日現在の各保有資産に係る登記簿上の新築年月日からの期間（複数の建物が存在する場合には、その平均値）に基づいて記載しています。

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

(D) 残存賃貸借期間別比率

賃貸借期間(残存期間) (注1)	年間固定賃料 (百万円) (注2)	比率(%) (注3)
2年未満	1,997	18.7
2年以上5年未満	1,314	12.3
5年以上10年未満	2,768	25.9
10年以上15年未満	2,682	25.1
15年以上20年未満	1,192	11.2
20年以上	728	6.8
合計	10,683	100.0

(注1) 「賃貸借期間(残存期間)」は、平成29年3月31日現在の各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約(ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。)に規定する賃貸借期間満了日までの期間に基づいて記載しています。

(注2) 「年間固定賃料」は、平成29年3月31日現在の各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約(ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。)に規定する月額固定賃料(共益費を含みます。)を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する月額固定賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(E) 賃貸借契約形態

賃貸借契約形態	比率(%) (注)
定期借家契約	65.4
普通借家契約	19.2
事業用定期借地権設定契約	15.4
その他	0.0
合計	100.0

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

(F) 賃料形態

賃料形態(注1)	比率(%) (注2)
固定賃料	82.6
固定賃料 + 歩合賃料	12.4
完全歩合賃料	5.0
合計	100.0

(注1) 「固定賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上等にかかわらず、一定の金額である旨が定められている賃料形態をいい、「固定賃料+歩合賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上等にかかわらず、一定の金額となる部分と、テナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分とが併せて定められている賃料形態をいい、「完全歩合賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分のみで定められている賃料形態をいいます。以下同じです。

(注2) 「比率」は、平成28年10月1日から平成29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。

⑨ 運用資産の資本的支出

(A) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第5期（平成29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（注）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	第1期リニューアル工事	自平成29年3月至平成29年7月	134	—	—
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市中央区	区画変更工事	自平成29年3月至平成29年6月	85	—	—
T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	屋上防水更新工事	自平成29年4月至平成29年9月	63	—	—
O-1	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	共用部LED化工事	自平成29年4月至平成29年9月	46	—	—
O-5	カーリーノ江坂	大阪府吹田市	エスカレーター更新工事	自平成29年4月至平成29年9月	24	—	—

(B) 期中の資本的支出

当期（平成29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276百万円であり、修繕費に計上した157百万円と合わせ、合計433百万円の工事を実施しています。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額（百万円）
O-5	カーリーノ江坂	大阪府吹田市	エレベーター・エスカレーター更新工事	自平成29年2月至平成29年3月	59
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	PMAC改修工事	自平成28年7月至平成28年12月	48
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	共用部LED化工事	自平成29年1月至平成29年3月	31
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	防火シャッター危害防止装置取付工事	自平成28年12月至平成29年3月	18
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	PMAC冷却水ポンプ更新工事	自平成29年1月至平成29年3月	14
その他					102
ポートフォリオ全体					276

(注) ウニクス伊奈において実施した飲食店棟の増築に係る工事については、新規の建物の取得を伴う工事であり、改修等に伴う資本的支出には該当しないことから、本表には記載していません。

(C) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

⑩ 主要な不動産の概要

本投資法人の保有資産のうち、平成29年3月31日現在において、主要な不動産（当該物件の総賃料収入が本投資法人の保有資産全体の総賃料収入の10%以上を占める不動産をいいます。）の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	テナント数	総賃料収入（百万円） （注）	総賃貸面積（㎡）	総賃貸可能面積（㎡）
T-1	フルルガーデン八千代	48	1,076	75,694.45	77,057.56

(注) 平成29年3月31日現在における、各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、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。

(3) 主要なテナントの概要

①賃料上位エンドテナント

平成29年3月31日現在において、ポートフォリオ全体に対し賃料上位10位を占めるエンドテナント及びサブ・リース型マスターリース会社（以下本①において、総称して「エンドテナント」といいます。）は、以下のとおりです。

エンドテナント名	業種 (注1)	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注2)	年間固定賃料 (千円) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注4)
株式会社 イトーヨーカ堂	小売業	フルルガーデン八千代	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 ピーアンド ディコンサル ティング	不動 産業	①ユニクス伊奈 ②ユニクス上里（底地） ③ユニクス鴻巣（底地） ④アシコタウンあしかが	104,810.72	14.6	507,238	251
株式会社 ヨークマート	小売業	ヨークタウン北金目	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 ライフコーポ レーション	小売業	①ユニクス吉川 ②ライフ亀戸店 ③セントラルスクエア高殿 店（底地） ④ライフ西天下茶屋店	12,501.97	1.7	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 エディオン	小売業	ブルメール舞多間	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	3.5	452,523	447
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	2.8	非開示 (注5)	非開示 (注5)
合同会社西友	小売業	①サニー野間店 ②西友楽市守谷店（底地）	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 大塚家具	小売業	ソラプラザ	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)

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

(注2) 「面積比率」は、平成29年3月31日現在の各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して当該エンドテナントの賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「年間固定賃料」は、平成29年3月31日現在における、当該エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

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

(注5) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

②賃貸面積上位エンドテナント

平成29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アンコタウンあしかが	104,810.72	507,238	251	①平成48年 9月25日 ②平成67年 10月1日 ③平成67年 10月1日 ④平成38年 3月31日	①更新規定 なし ②該当事項 なし ③該当事項 なし ④更新規定 なし
株式会社 LIXILビバ	小売業	①スーパービバホーム 岩槻店（底地） ②ロゼオ水戸	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)

(注) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第4期（平成28年10月1日～平成29年3月31日）：182日間 ※平成29年3月31日現在

地域区分		首都圏											
物件番号		T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-8	T-9	T-10	T-11	T-12
物件名称		フルルガーデン 八千代	MONA新浦安	パサージュ 西新井	代官山アドレス ・ディセ	ユニクス伊奈	ヨークタウン 北金目	ユニクス吉川	スポーツクラブ ルネサンス 富士見台	スーパービバ ホーム岩槻店 (底地)	ケーブデンキ 湘南藤沢店 (底地)	ユニクス上里 (底地)	ユニクス鴻巣 (底地)
取得年月日		平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日
価格情報	取得価格（百万円）	14,848	8,063	5,850	5,390	4,470	4,000	3,600	2,586	4,815	3,169	3,000	1,700
	構成比率	9.0%	4.9%	3.6%	3.3%	2.7%	2.4%	2.2%	1.6%	2.9%	1.9%	1.8%	1.0%
	貸借対照表計上額（百万円）	14,948	8,421	5,883	5,427	4,432	3,982	3,622	2,561	4,890	3,210	3,043	1,726
	期末評価額（百万円）	15,200	8,470	6,360	5,790	4,750	4,300	3,840	2,750	5,380	3,480	3,050	1,770
	構成比率	8.7%	4.8%	3.6%	3.3%	2.7%	2.5%	2.2%	1.6%	3.1%	2.0%	1.7%	1.0%
貸借借情報	テナント総数	48	1 (70)	1 (41)	1 (26)	1	1	1 (11)	1	1	1	1	1
	賃貸可能面積（㎡）	77,057.56	9,592.65	10,546.25	5,056.39	13,462.71	非開示（注）	10,648.27	3,120.87	67,325.95	15,578.58	67,854.47	19,329.00
	賃貸面積（㎡）	75,694.45	9,180.34	10,342.77	4,905.88	13,462.71		10,648.27	3,120.87	67,325.95	15,578.58	67,854.47	19,329.00
	稼働率												
	平成29年3月31日	98.2%	95.7%	98.1%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平成28年9月30日	99.6%	95.6%	98.1%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成28年3月31日	99.4%	96.1%	98.3%	98.7%	100.0%	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成27年9月30日	99.5%	98.0%	98.3%	93.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	
損益情報	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
	①賃貸事業収益合計（千円）	744,902	506,235	309,446	258,816	138,718	非開示（注）	133,096	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	72,610	41,507
	賃貸事業収入	624,013	340,985	211,431	184,154	135,070		130,633				72,610	41,507
	その他賃貸事業収入	120,889	165,249	98,014	74,661	3,648		2,463				-	-
	②賃貸事業費用合計（千円）	357,840	276,741	161,329	147,098	19,051	非開示（注）	40,011	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	6,247	4,602
	管理委託費	141,924	82,690	47,631	53,460	1,800		24,154				1,200	1,200
	公租公課	70,946	23,117	35,196	11,880	10,411		14,588				4,782	3,136
	水道光熱費	57,184	48,747	34,644	29,960	-		-				-	-
	修繕費	34,828	31,890	8,243	13,152	4,592		604				-	-
	保険料	1,806	795	531	300	320		238				-	-
	信託報酬・その他	51,150	89,500	35,082	38,344	1,927		425				265	265
③NO I（=①-②）（千円）	387,061	229,493	148,116	111,717	119,667	107,206	93,085	63,662	103,421	79,361	66,362	36,905	
④減価償却費（千円）	85,008	49,863	32,278	15,627	30,411	20,370	15,596	15,127	-	-	-	-	
⑤賃貸事業利益（=③-④）（千円）	302,053	179,630	115,837	96,090	89,256	86,836	77,489	48,534	103,421	79,361	66,362	36,905	
⑥資本的支出（千円）	38,505	95,847	633	11,949	8,806	4,589	425	-	-	-	-	-	
⑦NCF（=⑤-⑥）（千円）	348,556	133,645	147,483	99,768	110,860	102,617	92,660	63,662	103,421	79,361	66,362	36,905	
参考情報	経費率（=②/①）	48.0%	54.7%	52.1%	56.8%	13.7%	8.7%	30.1%	12.2%	12.7%	6.4%	8.6%	11.1%
	平成28年度固定資産税等年額（千円）	141,875	45,897	70,369	23,745	20,790	14,538	29,160	11,263	27,077	7,981	9,551	6,257
	担保対象（担保対象は有）	有	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ケネディクス商業リート投資法人（3453）平成29年3月期 決算短信

【参考情報】 個別物件の収益状況 第4期（平成28年10月1日～平成29年3月31日）：182日間 ※平成29年3月31日現在

地域区分		首都圏					大阪圏							
物件番号		T-13	T-14	T-15	T-16	T-17	0-1	0-2	0-3	0-4	0-5	0-6	0-7	
物件名称		いなげや 横浜南本宿店 (底地)	グルメシティ 千葉中央店	仲町台東急 ストア	セントラルウェ ルネスクラブ 長津田みなみ台	ライフ亀戸店	ブルメール 舞多聞	セントラルスク エア高殿店 (底地)	ピアゴ・カーマ ホームセンター 近江八幡店	ブルメールHAT 神戸	カリノ江坂	COMBOX光明池	阪急オアシス 枚方出口店	
取得年月日		平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成28年4月21日	平成28年4月20日	平成28年4月21日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年4月16日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	
価格情報	取得価格（百万円）	1,442	760	3,360	1,724	1,450	8,389	2,685	2,140	11,000	6,555	6,450	1,280	
	構成比率	0.9%	0.5%	2.0%	1.0%	0.9%	5.1%	1.6%	1.3%	6.7%	4.0%	3.9%	0.8%	
	貸借対照表計上額（百万円）	1,462	770	3,472	1,795	1,470	8,416	2,727	2,147	11,489	6,622	6,436	1,322	
	期末評価額（百万円）	1,430	807	3,820	1,910	1,520	9,230	2,980	2,430	11,600	6,770	6,950	1,330	
	構成比率	0.8%	0.5%	2.2%	1.1%	0.9%	5.3%	1.7%	1.4%	6.6%	3.9%	4.0%	0.8%	
賃貸借情報	テナント総数	1	1	1	2	1	50	1	2	1 (41)	1 (30)	1	1	
	賃貸可能面積（㎡）	4,405.41	3,488.77	5,968.71	3,996.70	2,929.58	30,037.11	4,437.07	14,313.00	24,185.02	7,540.58	25,530.44	2,960.38	
	賃貸面積（㎡）	4,405.41	3,488.77	5,968.71	3,996.70	2,929.58	29,790.80	4,437.07	14,313.00	23,968.51	7,371.52	25,530.44	2,960.38	
	稼働率													
		平成29年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%	99.1%	97.8%	100.0%	100.0%
	平成28年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	99.1%	99.1%	100.0%	100.0%	
	平成28年3月31日	100.0%	100.0%	-	-	-	99.5%	100.0%	100.0%	98.7%	99.1%	100.0%	100.0%	
	平成27年9月30日	-	-	-	-	-	99.5%	100.0%	100.0%	99.5%	-	-	-	
損益情報	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	
	①賃貸事業収益合計（千円）				59,734		480,332			482,931	289,459	226,261		
	賃貸事業収入				58,200		364,441			375,391	192,456	226,261		
	その他賃貸事業収入				1,534		115,891			107,540	97,002	-		
	②賃貸事業費用合計（千円）				5,674		208,413			209,123	109,208	33,363		
	管理委託費	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	3,553	非開示（注）	59,159	非開示（注）	非開示（注）	65,782	40,767	1,800	非開示（注）	
	公租公課				8		42,615			47,251	24,574	30,476		
	水道光熱費				324		72,053			68,681	32,053	-		
	修繕費				1,223		11,175			2,783	8,234	-		
	保険料				128		791			1,051	702	674		
	信託報酬・その他				437		22,618			23,573	2,875	413		
③NO I（=①-②）（千円）	31,846	19,686	95,742	54,059	36,832	271,919	63,864	63,617	273,807	180,251	192,898	37,207		
④減価償却費（千円）	-	9,768	20,306	7,745	2,980	50,998	-	10,534	52,512	28,271	32,894	5,201		
⑤賃貸事業利益（=③-④）（千円）	31,846	9,918	75,435	46,314	33,852	220,921	63,864	53,083	221,295	151,980	160,003	32,006		
⑥資本的支出（千円）	-	-	-	-	-	1,935	-	-	3,577	63,148	-	-		
⑦NCF（=⑤-⑥）（千円）	31,846	9,918	75,435	46,314	33,852	218,986	63,864	53,083	217,718	151,917	160,003	32,006		
参考情報	経費率（=②/①）	11.4%	45.5%	16.9%	9.5%	5.8%	43.4%	7.1%	32.4%	43.3%	37.7%	14.7%	14.5%	
	平成28年度固定資産税等年額（千円）	5,284	11,430	14,145	12,274	8,467	85,207	6,818	29,447	94,486	49,132	60,941	7,844	
	担保対象（担保対象は有）	-	-	-	-	-	-	-	有	-	-	-	-	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第4期 (平成28年10月1日～平成29年3月31日) : 182日間 ※平成29年3月31日現在

地域区分		大阪圏			名古屋圏					福岡圏	政令指定都市・中核市等			
物件番号		0-8	0-9	0-10	N-1	N-2	N-3	N-4	N-5	F-1	R-1	R-2	R-3	
物件名称		ウエルシア 岸和田加守店 (底地)	ライフ 西天下茶屋店	ミリオンタウン 塚口(底地)	カーマホームセ ンター中川富田 店(底地)	パロー宮西店	ケーズデンキ 中川富田店 (底地)	ホームセンター コーナン砂田橋 店	ケーズデンキ 新守山店 (底地)	サニー野間店	ロゼオ水戸	ケーズデンキ 青森本店	スーパースポー ツゼビオ 青森中央店	
取得年月日		平成27年10月2日	平成28年1月21日	平成28年4月21日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成28年4月21日	平成28年11月1日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	
価格情報	取得価格(百万円)	487	1,505	3,723	2,311	2,174	889	7,140	1,370	1,497	10,046	1,469	898	
	構成比率	0.3%	0.9%	2.3%	1.4%	1.3%	0.5%	4.3%	0.8%	0.9%	6.1%	0.9%	0.5%	
	貸借対照表計上額(百万円)	497	1,568	3,772	2,351	2,155	907	7,165	1,390	1,485	10,031	1,480	898	
	期末評価額(百万円)	488	1,660	3,820	2,590	2,310	980	7,310	1,420	1,530	11,000	1,550	928	
	構成比率	0.3%	0.9%	2.2%	1.5%	1.3%	0.6%	4.2%	0.8%	0.9%	6.3%	0.9%	0.5%	
賃貸借情報	テナント総数	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1(22)	1	1	
	賃貸可能面積(m ²)	3,033.45	2,679.52	8,264.46	非開示(注)	9,447.48	非開示(注)	20,329.07	非開示(注)	2,814.67	48,296.15	10,083.41	非開示(注)	
	賃貸面積(m ²)	3,033.45	2,679.52	8,264.46	非開示(注)	9,447.48	非開示(注)	20,329.07	非開示(注)	2,814.67	48,161.79	10,083.41	非開示(注)	
	稼働率													
	平成29年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	
平成28年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	99.7%	100.0%		
平成28年3月31日	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
平成27年9月30日	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		
損益情報	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	151日	182日	182日	182日	182日	
	①賃貸事業収益合計(千円)		44,870								375,123			
	賃貸事業収入		44,870								345,065			
	その他賃貸事業収入		-								30,058			
	②賃貸事業費用合計(千円)		2,270								74,688			
	管理委託費	非開示(注)	1,800	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	19,014	非開示(注)	非開示(注)	
	公租公課		8								27,346			
	水道光熱費		-								23,723			
	修繕費		-								2,257			
	保険料		53								679			
信託報酬・その他		408								1,666				
③NOI(=①-②)(千円)	10,689	42,599	88,527	60,029	62,073	22,951	190,249	26,737	40,385	300,435	46,054	28,394		
④減価償却費(千円)	-	4,682	-	-	14,526	-	40,500	-	14,253	47,286	6,365	4,894		
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	10,689	37,917	88,527	60,029	47,546	22,951	149,749	26,737	26,132	253,148	39,688	23,500		
⑥資本的支出(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	10,689	42,599	88,527	60,029	62,073	22,951	190,249	26,737	40,385	300,435	46,054	28,394		
参考情報	経費率(=②/①)	19.0%	5.1%	1.6%	9.6%	21.3%	13.1%	1.6%	4.5%	22.0%	19.9%	17.2%	16.4%	
	平成28年度固定資産税等年額(千円)	2,073	6,507	6,884	9,869	20,218	3,949	39,652	4,296	7,455	54,675	14,392	6,501	
	担保対象(担保対象は有)	-	有	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第4期（平成28年10月1日～平成29年3月31日）：182日間 ※平成29年3月31日現在

地域区分		政令指定都市・中核市等						42物件合計
物件番号	R-4	R-5	R-6	R-7	R-8	R-9		
物件名称	アシコタウン あしかが	ヨークタウン 新田東	カスミテクノ パーク桜店	ソララプラザ	ビーワンプラザ 天王	西友薬市守谷店 (底地)		
取得年月日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成28年4月21日	平成28年4月22日	平成29年1月31日		
価格情報	取得価格（百万円）	4,180	3,252	830	5,720	4,010	4,111	164,338
	構成比率	2.5%	2.0%	0.5%	3.5%	2.4%	2.5%	100.0%
	貸借対照表計上額（百万円）	4,379	3,329	854	5,718	4,187	4,320	166,782
	期末評価額（百万円）	5,060	3,330	873	5,960	4,340	4,210	175,276
	構成比率	2.9%	1.9%	0.5%	3.4%	2.5%	2.4%	100.0%
賃貸借情報	テナント総数	1 (29)	2	1	1	7	1	409
	賃貸可能面積（㎡）	65,616.31	12,768.77	2,047.65	非開示（注）	12,030.83	非開示（注）	719,906.77
	賃貸面積（㎡）	65,616.31	12,768.77	2,047.65	非開示（注）	12,030.83	非開示（注）	717,011.12
	稼働率							
	平成29年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%
平成28年9月30日	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	99.7%	
平成28年3月31日	99.1%	100.0%	100.0%	-	-	-	99.6%	
平成27年9月30日	-	-	-	-	-	-	99.6%	
損益情報	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	60日	179日
	①賃貸事業収益合計（千円）	270,886				136,260		6,427,481
	賃貸事業収入	203,746				135,630		5,524,740
	その他賃貸事業収入	67,139				630		902,740
	②賃貸事業費用合計（千円）	139,330				13,392		2,096,378
	管理委託費	38,871	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	2,843	非開示（注）	691,625
	公租公課	25,382				8		482,777
	水道光熱費	54,568				264		438,881
	修繕費	10,251				9,077		157,638
	保険料	658				721		12,281
	信託報酬・その他	9,600				477		313,173
	③NOI（=①-②）（千円）	131,555	98,810	22,726	159,004	122,868	9,212	4,331,103
④減価償却費（千円）	28,348	13,621	2,661	43,111	15,857	-	721,606	
⑤賃貸事業利益（=③-④）（千円）	103,207	85,188	20,064	115,892	107,010	9,212	3,609,497	
⑥資本的支出（千円）	37,408	368	-	-	8,962	-	276,156	
⑦NCF（=⑤-⑥）（千円）	94,146	98,442	22,726	159,004	113,905	9,212	4,054,946	
参考情報	経費率（=②/①）	51.4%	36.1%	19.4%	20.5%	9.8%	5.2%	32.6%
	平成28年度固定資産税等年額（千円）	50,750	31,456	4,008	30,818	29,901	22,483	1,139,884
	担保対象（担保対象は有）	-	-	-	-	-	-	

※合計：取得金額加重平均運用日数

（注）賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

【参考情報】 借入金明細表

	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2) (注3) (%)	返済期限 (注4)	用途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2,050,000	-	2,050,000	-	0.530	平成28年10月2日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2,450,000	-	2,450,000	-	0.530	平成28年10月2日		
	株式会社三井住友銀行	450,000	-	450,000	-	0.480	平成29年2月10日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	450,000	-	450,000	-				
	株式会社みずほ銀行	400,000	-	400,000	-				
	株式会社りそな銀行	250,000	-	250,000	-				
	株式会社あおぞら銀行	250,000	-	250,000	-				
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	-	200,000	-	0.480	平成29年4月21日		
	株式会社三井住友銀行	4,140,000	-	-	4,140,000				
	株式会社みずほ銀行	360,000	-	-	360,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,070,000	-	-	1,070,000				
	株式会社三井住友銀行(注7)	-	4,500,000	600,000	3,900,000				
	株式会社三井住友銀行	-	450,000	-	450,000	0.430	平成30年2月10日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	450,000	-	450,000				
	株式会社みずほ銀行	-	400,000	-	400,000				
	株式会社りそな銀行	-	250,000	-	250,000				
	株式会社あおぞら銀行	-	250,000	-	250,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	200,000	-	200,000				
	小計	12,070,000	6,500,000	7,100,000	11,470,000				
1年以内返済予定	株式会社三井住友銀行(注8)	2,300,000	-	-	2,300,000	0.545	平成30年2月10日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注8)	800,000	-	-	800,000				
	株式会社みずほ銀行(注8)	400,000	-	-	400,000				
	みずほ信託銀行株式会社(注8)	350,000	-	-	350,000				
	小計	3,850,000	-	-	3,850,000				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,400,000	-	-	2,400,000	0.751	平成32年2月10日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	800,000	-	-	800,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	800,000	-	-	800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	550,000	-	-	550,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社群馬銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社武蔵野銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社みずほ銀行	350,000	-	-	350,000				
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	-	-	300,000				
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.865	平成33年2月10日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	700,000	-	-	700,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	株式会社あおぞら銀行	450,000	-	-	450,000				
	株式会社りそな銀行	450,000	-	-	450,000				
	株式会社みずほ銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社三井住友銀行	2,600,000	-	-	2,600,000	0.978	平成34年2月10日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	800,000	-	-	800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	600,000	-	-	600,000				
	株式会社あおぞら銀行	400,000	-	-	400,000				
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000				
	株式会社みずほ銀行	300,000	-	-	300,000				
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000	0.925	平成33年2月10日		
	株式会社日本政策投資銀行(注6)	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社日本政策投資銀行(注6)	1,600,000	-	-	1,600,000	1.033	平成34年2月10日		
	株式会社三井住友銀行	4,600,000	-	-	4,600,000	1.366	平成37年4月16日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	750,000	-	-	750,000	0.534	平成31年3月31日		
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社みずほ銀行	400,000	-	-	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	-	-	200,000				
	株式会社りそな銀行	200,000	-	-	200,000				
	株式会社武蔵野銀行	150,000	-	-	150,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	600,000	-	-	600,000	0.975	平成35年3月31日		
	株式会社みずほ銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社りそな銀行	400,000	-	-	400,000				
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000				
	株式会社日本政策投資銀行(注6)	1,500,000	-	-	1,500,000	0.994	平成35年3月31日		
	株式会社三井住友銀行	1,850,000	-	-	1,850,000	0.545	平成31年3月31日		
株式会社三菱東京UFJ銀行	550,000	-	-	550,000					
三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000					
株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000					
株式会社武蔵野銀行	250,000	-	-	250,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	450,000	-	-	450,000	0.987	平成35年3月31日			
株式会社りそな銀行	200,000	-	-	200,000					
株式会社武蔵野銀行	150,000	-	-	150,000					
株式会社日本政策投資銀行(注6)	1,500,000	-	-	1,500,000					

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2)	返済期限 (注4)	用途	摘要
						(注3) (%)			
長期借入金	株式会社三井住友銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	1.110	平成36年3月31日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,150,000	-	-	1,150,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	700,000	-	-	700,000				
	三井住友信託銀行株式会社	650,000	-	-	650,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.243	平成37年4月16日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社みずほ銀行	710,000	-	-	710,000	0.368	平成31年9月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	620,000	-	-	620,000				
	三井住友信託銀行株式会社	450,000	-	-	450,000	0.803	平成36年9月30日		
	株式会社日本政策投資銀行 (注6)	890,000	-	-	890,000				
	株式会社三井住友銀行	2,670,000	-	-	2,670,000	0.932	平成38年4月21日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	890,000	-	-	890,000				
	株式会社群馬銀行 (注6)	-	500,000	-	500,000	0.550	平成33年9月30日		
	株式会社日本政策投資銀行 (注6)	-	2,000,000	-	2,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社 (注6)	-	1,000,000	-	1,000,000	1.049	平成39年1月31日		
	株式会社りそな銀行	-	500,000	-	500,000				
	小計	53,380,000	4,000,000	-	57,380,000				
合計	69,300,000	10,500,000	7,100,000	72,700,000					

(注1) 長期借入金(1年内返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後の返済予定額は以下のとおりです。

(単位:千円)

	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
長期借入金	5,650,000	8,330,000	7,000,000	7,500,000	28,900,000

(注2) 下記(注6)を除き、変動金利による借入れです。

(注3) 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4) 下記(注7)を除き、借入金の返済方法は全て期日一括返済です。

(注5) 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6) 固定金利による借入れです。

(注7) 平成28年10月31日に600,000千円を一部期限前弁済しています。

(注8) 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。