

2019年3月期 決算短信 (REIT)

2019年5月16日

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

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

1. 2019年3月期の運用、資産の状況 (2018年10月1日～2019年3月31日) (百万円未満切捨て)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年3月期	8,415	△1.9	3,884	1.8	3,284	2.6	3,283	2.7
2018年9月期	8,577	5.5	3,816	1.3	3,201	0.7	3,197	0.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年3月期	6,467	2.8	1.4	39.0
2018年9月期	6,298	2.7	1.4	37.3

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

(2) 分配状況

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

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、一時差異等調整引当額に係るものです。利益超過分配の概要については5ページ「④業績及び分配の概要」をご覧ください。

(注2) 配当性向を、配当性向=分配金総額(利益超過分配金を含む)÷当期純利益×100で算出すると、2019年3月期は100.1%となります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年3月期	237,845	116,505	49.0	229,477
2018年9月期	238,490	116,729	48.9	229,918

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年3月期	8,008	△4,765	△3,198	19,448
2018年9月期	4,714	△8,239	3,808	19,402

⑧ 運用資産の資本的支出

(A) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第9期（2019年9月期）以降に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
R-10	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区	環境リニューアル工事	自 2019年 4月 至 2019年 9月	200 (注)	—	—
0-1	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	屋上防水対策工事	自 2019年 2月 至 2019年 6月	147	—	—
0-5	カーリー江坂	大阪府吹田市	外壁改修工事	自 2018年11月 至 2019年 6月	144	—	—
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	屋上駐車場防水工事 (OM棟)	自 2019年 5月 至 2019年 9月	83	—	—
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	屋上駐車場防水工事 (YB棟)	自 2019年11月 至 2020年 3月	81	—	—

(注) 本投資法人が保有する準共有持分に相当する金額を記載しています。

(B) 期中の資本的支出

当期（2019年3月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で500百万円であり、修繕費に計上した200百万円と合わせ、合計701百万円の工事を実施しています。

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

(C) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

(3) 主要なテナントの概要

①賃料上位エンドテナント

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

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

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

(注2) 「面積比率」は、2019年3月31日現在の各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して当該エンドテナントの賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

(注5) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

②賃貸面積上位エンドテナント

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

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

(注1) モール棟の賃貸借契約を記載しています。

(注2) 株式会社ピーアンドディコンサルティングは、上記のほか本投資法人の保有資産の一部につきパス・スルー型マスターリース会社となっており、パス・スルー型マスターリース会社としての賃貸面積を含めると、同社に対する総賃貸面積は、2019年3月31日現在において、ポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の13.8%を占め、賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントとして、主要なテナントに該当します。パス・スルー型マスターリース会社としての賃貸借の概要並びにエンドテナントとしての賃貸借を含む当該テナントへの総賃貸面積、年間固定賃料及び敷金・保証金の合計は、以下のとおりです。

	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	年間固定賃料 (千円)	敷金・保証金 (百万円)	契約満了日	契約更改の方法
パス・スルー型 マスターリース 会社としての賃 貸借	①ユニクス吉川 ②アシコタウンあしかが	25,518.96	341,787	306	①2035年3月31日 ②2026年3月31日	①更新規定なし ②更新規定なし
当該テナントへの 賃貸借（合計）	—	126,165.14 （注）	857,449	558	—	—

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

ケネディクス商業リート投資法人(3453) 2019年3月期 決算短信

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

(注1) 下記(注5)を除き、変動金利による借入れです。

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

(注3) 借入金の返済方法は全て期日一括返済です。

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

(注5) 固定金利による借入れです。

(注6) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。