

# KENEDIX

ケネディクス商業リート投資法人



生活密着型商業施設への重点投資



第15期

決算・運用状況のご報告  
(資産運用報告)

自 2022年4月1日 至 2022年9月30日



## ご挨拶／決算ハイライト

平素は、ケネディクス商業リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人はこのたび第15期(2022年4月1日～2022年9月30日)の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様の日頃からのご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

第15期においては、国内における新型コロナウイルス感染者数が過去最多となりましたが、本投資法人が重点投資対象とする、食品スーパーを核とする生活密着型商業施設は、日常生活を維持するために欠かせない生活インフラとしての機能を利用者の方々に提供し続けてきました。その結果、本投資法人における新型コロナウイルス感染拡大の影響は、第15期においては極めて限定的なものにとどまりました。

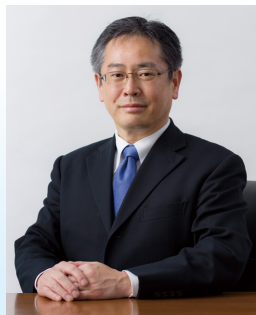
また、本投資法人は第15期に追加取得を含め3物件を取得しました。更に、第16期(2022年10月1日～2023年3月31日)初に、上場後6度目となる新投資口の発行を行い、2物件を追加取得しました。これにより2022年10月末時点の資産規模は、70物件、269,219百万円となっています。

新型コロナウイルス感染者数の減少に伴い本格的な経済再開の動きも見られますが、国内における水道光熱費を含む物価上昇、米国等におけるインフレや金利上昇に地政学的リスク等も重なり、不透明な事業環境が続いています。特に、水道光熱費の高騰につきましては、本投資法人ではその影響を勘案し第16期及び第17期において分配金の減少を見込んでいます。本投資法人は、投資主の皆様からの信頼とご期待に応えられるよう、今後も商業施設及び物流施設の適切な運用を推進していく所存です。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

ケネディクス商業リート投資法人 執行役員  
ケネディクス不動産投資顧問株式会社  
取締役 最高業務執行者(COO) 兼 商業リート本部長

渡辺 萌



## 第15期 決算ハイライト

自 2022年4月1日 至 2022年9月30日

1口当たり確定分配金  
(第15期)

6,484円

1口当たり予想分配金  
(第16期)

6,360円

1口当たり予想分配金  
(第17期)

6,240円

総資産額(取得価格ベース)・物件数

2,536億円 / 68物件

テナント数

524テナント

期末稼働率(注)

99.3%

(注) キテラプラザ青葉台はコンバージョン中のため、第15期末時点の稼働率は0%です。このためポートフォリオ稼働率が押し下げられており、当該物件を除外した稼働率は99.6%です。

# I. 資産運用報告

## 1. 資産運用の概況

### (1) 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		自2020年4月1日 至2020年9月30日	自2020年10月1日 至2021年3月31日	自2021年4月1日 至2021年9月30日	自2021年10月1日 至2022年3月31日	自2022年4月1日 至2022年9月30日
営業収益	百万円	8,398	8,717	9,576	10,254	9,357
うち賃貸事業収益	百万円	8,272	8,263	8,901	8,956	9,357
営業費用	百万円	4,316	4,338	4,694	5,497	4,951
うち賃貸事業費用	百万円	3,479	3,377	3,662	3,588	3,949
営業利益	百万円	4,082	4,379	4,881	4,756	4,406
経常利益	百万円	3,505	3,799	4,262	4,131	3,778
当期純利益	百万円	3,504	3,798	4,261	4,127	3,774
総資産額 (対前期比)	百万円 %	251,655 (+1.0)	251,773 (+0.0)	272,622 (+8.3)	275,833 (+1.2)	276,699 (+0.3)
純資産額 (対前期比)	百万円 %	124,308 (△0.1)	124,701 (+0.3)	137,052 (+9.9)	137,354 (+0.2)	137,428 (+0.1)
出資総額 <sup>(注2)</sup>	百万円	121,183	121,183	133,103	133,103	133,103
発行済投資口の総口数	口	536,177	536,177	582,177	582,177	582,177
1口当たり純資産額	円	231,842	232,575	235,414	235,932	236,059
分配総額	百万円	3,509	3,804	4,266	4,127	3,774
1口当たり分配金	円	6,546	7,095	7,328	7,090	6,484
うち1口当たり利益分配金	円	6,270	7,085	7,274	7,090	6,484
うち1口当たり利益超過分配金	円	276	10	54	-	-
総資産経常利益率 <sup>(注3)</sup> (年換算値) <sup>(注4)</sup>	%	1.4 (2.8)	1.5 (3.0)	1.6 (3.2)	1.5 (3.0)	1.4 (2.7)
自己資本利益率 <sup>(注5)</sup> (年換算値) <sup>(注4)</sup>	%	2.8 (5.6)	3.1 (6.1)	3.3 (6.5)	3.0 (6.0)	2.7 (5.5)
自己資本比率 <sup>(注6)</sup> (対前期増減)	%	49.4 (△0.5)	49.5 (+0.1)	50.3 (+0.7)	49.8 (△0.5)	49.7 (△0.1)
当期運用日数	日	183	182	183	182	183
配当性向 <sup>(注7)</sup>	%	95.9	100.0	99.4	100.0	100.0
期末投資物件数	件	62	64	66	66	68
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	941,020.65	956,496.64	997,493.50	993,677.76	1,041,850.14
期末テナント数 <sup>(注8)</sup>	件	496	502	528	519	524
期末稼働率	%	99.7	99.8	99.6	99.2	99.3
当期減価償却費	百万円	1,040	1,068	1,166	1,189	1,244
当期資本的支出額	百万円	544	543	628	680	457
賃貸NOI (Net Operating Income) <sup>(注9)</sup>	百万円	5,833	5,954	6,405	6,557	6,652
FFO (Funds from Operation) <sup>(注10)</sup>	百万円	4,431	4,426	4,774	4,900	5,040
1口当たりFFO <sup>(注11)</sup>	円	8,265	8,254	8,200	8,418	8,658

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。各種比率等については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) [出資総額]は、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を考慮していません。以下同じです。

(注3) 総資産経常利益率 = 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 × 100

(注4) 第11期は183日、第12期は182日、第13期は183日、第14期は182日、第15期は183日として、年換算値を計算しています。

(注5) 自己資本利益率 = 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 100

(注6) 自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注7) 配当性向 = 分配総額 (利益超過分配金を含みません。) / 当期純利益 × 100

なお、配当性向を、配当性向 = 分配総額 (利益超過分配金を含みません。) ÷ 当期純利益 × 100 で算出すると、第11期は100.1%、第12期は100.1%、第13期は100.1%となります。

(注8) [期末テナント数]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 (マスターリース契約における賃料がエンドテナントとの賃貸借契約における賃料と連動しているものをいいます。以下同じです。) 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 (エンドテナントとの賃貸借契約における賃料にかかわらず一定の賃料を受け取るものをいいます。以下同じです。) 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9) 賃貸NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 減価償却費

(注10) FFO = 当期純利益 + 減価償却費 + 繰延資産償却費 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損

(注11) 1口当たりFFO = FFO / 発行済投資口の総口数

## (2) 当期の資産の運用の経過

### 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。）、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、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（2022年9月30日）現在の発行済投資口の総口数は582,177口となっています。

本投資法人は、ケネディクス株式会社の子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<sup>(注)</sup>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。

- 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
- 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
- 消費者の多様化した嗜好に対応した食品・衣料品・日用品等、商品種別ごとの専門店テナントが入居

### ② 運用環境

当期における日本経済の状況は、新型コロナウイルスの感染拡大に伴うまん延防止等重点措置が解除され行動制限が緩和されたことから、個人消費の持ち直しがみられました。一方、ウクライナ情勢等を受けた資源価格の高騰、急激な円安の進行、長引く新型コロナウイルス感染症の影響、米国等における急激なインフレ及び金利の上昇、地政学リスクの顕在化等、不安定な事業環境が続いています。

本投資法人が重点投資を行う生活密着型商業施設については、新型コロナウイルスの感染拡大の環境下においても、食品スーパー、ホームセンター等の生活必需品を扱う専門店は引き続き底堅い需要を維持しています。一方、資源価格を含め、物価上昇の影響については留意が必要であると考えられます。

金融環境については、上記要因の影響で不安定な環境が続いています。

不動産売買市場においては、国内での緩和的な金融施策等を背景に、投資家による不動産への投資意欲は継続しており、活発な取引が行われています。ただし、日本金融当局の今後の金融政策には注視する必要があると考えられます。

### ③ 運用状況

#### (A) 運用実績

本投資法人は、当期において3物件（サンストリート浜北（準共有持分10%）：取得価格<sup>(注1)</sup>1,200百万円、東松山ショッピングセンター：取得価格4,080百万円、プリマハム近畿センター：取得価格1,047百万円）を取得しました。

その結果、当期末（2022年9月30日）現在におけるポートフォリオは、合計68物件（取得価格の総額253,619百万円）となりました。ポートフォリオ全体で99.3%<sup>(注2)</sup>の稼働率となる等、良好な稼働状況で運営されており、また、保有している商業施設及び物流施設のエンドテナント数<sup>(注3)</sup>は524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)「取得価格」は、保有資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。以下同じです。

(注2) キテラプラザ青葉台はコンバージョン中のため、2022年9月30日時点の稼働率は0.0%です。このためポートフォリオ稼働率が押し下げられており、当該物件を除外した稼働率は99.6%です。

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

#### (B) 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（1,000百万円）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（2,050百万円）を行い、当期末（2022年9月30日）現在の借入金残高は114,300百万円、投資法人債を含めた有利子負債（有利子の数金・保証金を除きます）は124,300百万円となりました。資産の取得にあわせた資金の借入れ（1,000百万円）につきましては、新規の投資法人債発行代金を返済原資として、2022年6月30日に全額期限前弁済を実施しています。また、既存借入れの借換えを目的とした借入れ（2,050百万円）につきましては、グリーンローンとして調達しています。グリーンローンの残高は、9,050百万円となりました。

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及び柔軟性の観点から、借入れを行いました。また、一部の長期借入金については金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップの活用等により、金利を固定化しています。

### (投資法人債の状況)

本投資法人は、当期に以下の投資法人債を発行し、当期末（2022年9月30日）現在の残高は10,000百万円となりました。調達した資金は、投資法人債の償還資金及び2022年4月15日に借入れを行った借入金の全額期限前弁済資金に充当しました。

銘柄	発行年月日	発行総額 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	適用
第8回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2022年6月22日	2,000	0.500	2027年10月29日	期限一括	(注)

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

以上の結果、当期末（2022年9月30日）現在の借入金及び投資法人債の平均残存年数は4.2年、平均調達コストは0.96%、長期負債比率<sup>(注1)</sup>は99.4%、LTV<sup>(注2)</sup>は44.9%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（2022年9月30日）現在における本投資法人の格付状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	AA- (見通し：安定的)
	債券格付	AA-

### (発行登録の状況)

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2020年10月1日に提出しています。その概要は以下のとおりです。

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

なお、上記発行登録に基づき、第8回無担保投資法人債（グリーンボンド）2,000百万円を2022年6月22日に発行しています。

### ④業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益9,357百万円、営業利益4,406百万円、経常利益3,778百万円、当期純利益3,774百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。））（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である3,774,835,668円を分配することとしました。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は、6,484円となりました。

### (3) 増資等の状況

当期末（2022年9月30日）までの最近5年間における増資等の状況は以下のとおりです。

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

(注1) 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。

(注2) 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3) 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4) 1口当たり発行価格267,930円（発行価額259,136円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額259,136円にて、将来の特定資産の購入資金の一部又は借入金の返済資金の一部の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

(単位：円)

期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	2020年9月	2021年3月	2021年9月	2022年3月	2022年9月
最 高	218,000	274,900	305,500	292,900	287,800
最 低	128,300	199,200	262,900	253,000	262,800

#### (4) 分配金等の実績

当期（第15期）の分配金は、1口当たり6,484円であり、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。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
計算期間	自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	自 2020年10月1日 至 2021年3月31日	自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	自 2021年10月1日 至 2022年3月31日	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日
当期末処分利益総額	3,716,853千円	4,153,672千円	4,511,908千円	4,404,711千円	3,775,141千円
利益留保額	355,023千円	250,664千円	277,152千円	221千円	305千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,509,814千円 (6,546円)	3,804,175千円 (7,095円)	4,266,193千円 (7,328円)	4,127,634千円 (7,090円)	3,774,835千円 (6,484円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,361,829千円 (6,270円)	3,798,814千円 (7,085円)	4,234,755千円 (7,274円)	4,127,634千円 (7,090円)	3,774,835千円 (6,484円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	147,984千円 (276円)	5,361千円 (10円)	31,437千円 (54円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整 引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	147,984千円 (276円)	5,361千円 (10円)	31,437千円 (54円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等 減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法 上の出資等減少分配からの分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

#### (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

##### 今後の運用見通し

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

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

資産の売却にあたっては、保有資産の現状における収益性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。

## (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

## (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。

## (6) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は2022年10月6日及び2022年10月13日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、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2022年10月19日に払込が完了しています。

この結果、2022年10月19日付で出資総額が138,058,250,770円、発行済投資口の総口数は602,177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	: 20,000口
発行価格 (募集価格)	: 1口当たり256,132円
発行価格 (募集価格) の総額	: 5,122,640,000円
発行価額 (払込金額)	: 1口当たり247,725円
発行価額 (払込金額) の総額	: 4,954,500,000円
払込期日	: 2022年10月19日

## (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)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得年月日
N-8	NSC	イーアス春日井 (準共有持分70%)	愛知県 春日井市	非開示 (注3)	14,490	14,490	2022年 10月26日
R-12	NSC	コープさっぽろ春光店	北海道 旭川市	タカラレーベン 不動産投資法人	1,110	1,220	2022年 10月7日

(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) 2022年9月1日時点の価額を記載しています。

(注3) 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。

## (B) 建築中の建物

本投資法人の運用資産である「ユニクス伊奈」において、未消化容積を活用し、延床面積<sup>(注)</sup> 666.57㎡の建物の建築（増築）（以下「本増築」といいます。）を行っています。竣工及び引渡しは2022年11月下旬を予定しています。

(注) 延床面積は、本投資法人が取得する準共有持分にかかわらず、現時点における本増築部分の建築確認済証の本増築に係る延床面積に基づいて記載しています。なお、本増築部分の設計図その他の本増築の内容は今後変更される可能性があり、延床面積は増加又は減少する可能性があります。

## (C) 資金の借入れ

本投資法人は、イースス春日井（準共有持分70%）の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2022年10月26日に合計5,000百万円（シリーズ49）の借入れを実施しました。



## 2. 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	2020年9月30日現在	2021年3月31日現在	2021年9月30日現在	2022年3月31日現在	2022年9月30日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	536,177口	536,177口	582,177口	582,177口	582,177口
出資総額	121,183百万円	121,183百万円	133,103百万円	133,103百万円	133,103百万円
投資主数	13,941人	13,852人	14,377人	14,125人	14,088人

### (2) 投資口に関する事項

2022年9月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合(%) <sup>(注)</sup>
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	112,750	19.36
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	95,541	16.41
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	31,270	5.37
ケネディクス株式会社	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号	16,950	2.91
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部	12,968	2.22
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	11,787	2.02
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	8,063	1.38
ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー 505103	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	7,351	1.26
シービーエヌワイディーエフイー インターナショナルリアルエステート セキュリティーズポートフォリオ	東京都新宿区新宿六丁目27番30号 常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	6,969	1.19
ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー 505223	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	6,022	1.03
合 計		309,671	53.19

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

### (3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	渡辺 萌	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者 (COO) 兼 商業リート本部長	—
監督役員 (注1)	安 義利	公認会計士・税理士 安 義利事務所 株式会社Loop 社外取締役監査等委員 株式会社ヨックモックホールディングス 社外取締役	1,500千円
	山川 亜紀子	Vanguard Tokyo法律事務所 パートナー TIS株式会社 社外監査役	1,500千円
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	14,000千円 (注2)

(注1) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、投資法人債に係るコンフォートレター作成業務の報酬が含まれています。

#### ②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

### (4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

被保険者の範囲	契約内容の概要
本投資法人の全ての執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。 (保険料の負担割合) 全ての被保険者について、その保険料を全額本投資法人が負担しています。 (役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 一連の損害賠償責任につき免責金額の定めはありませんが、10億円が支払限度額となります。

### (5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2022年9月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は、以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等に関する事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (経理事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関の運営)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱UFJ銀行

### 3. 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域 (注1)	第14期 2022年3月31日現在		第15期 2022年9月30日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	生活密着型 商業施設	首都圏	104,084	37.7	108,093	39.1
		大阪圏	50,054	18.1	49,941	18.0
		名古屋圏	21,767	7.9	21,660	7.8
		福岡圏	13,823	5.0	13,764	5.0
		政令指定都市・ 中核市等	43,466	15.8	44,513	16.1
	その他商業施設	—	—	—	—	
	物流施設	—	—	—	—	
	物流施設	—	—	—	—	
	物流施設	11,110	4.0	12,083	4.4	
	信託不動産合計	244,307	88.6	250,057	90.4	
不動産	物流施設	—	—	—	—	
	物流施設	3,667	1.3	3,658	1.3	
	不動産合計	3,667	1.3	3,658	1.3	
	預金その他の資産	27,858	10.1	22,983	8.3	
	資産総額計	275,833	100.0	276,699	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。

#### (2) 主要な保有資産

2022年9月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は、以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率(%) (注4)	主たる 用途
R-10	サンストリート浜北	11,648	54,108.12	53,329.89	98.6	6.3	商業施設
T-25	アピタテラス横浜綱島	11,490	44,568.05	44,568.05	100.0	非開示 (注5)	商業施設
O-4	ブルメールHAT神戸	11,148	23,775.88	23,566.77	99.1	5.3	商業施設
T-31	キテラタウン調布	10,539	10,665.73	9,748.06	91.4	4.2	商業施設
R-1	ロゼオ水戸	9,579	48,296.76	48,296.76	100.0	4.2	商業施設
T-2	MONA新浦安	9,405	9,961.48	9,582.84	96.2	5.3	商業施設
O-1	ブルメール舞多間	8,262	30,290.85	29,784.32	98.3	5.3	商業施設
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	7,924	19,909.33	19,506.09	98.0	3.2	商業施設
O-5	カリノ江坂	6,832	7,542.69	7,542.69	100.0	3.2	商業施設
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	6,725	20,329.07	20,329.07	100.0	非開示 (注5)	商業施設
	合計	93,556	269,447.96	266,254.54	98.8	— (注5)	

(注1)「賃貸可能面積」には、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。

(注2)「賃貸面積」には、2022年9月30日現在の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バス・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、2022年9月30日現在の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賃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。

(注3)「稼働率」は、2022年9月30日現在の各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注4)「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の不動産賃貸事業収入を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。

(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。

### (3) 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

2022年9月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	
首都圏	T-2	都市駅前型	MONA新浦安	千葉県浦安市入船一丁目5番1号	信託受益権	9,405	9,250	
	T-3	都市駅前型	パサージオ西新井	東京都足立区西新井栄町一丁目17番1号	信託受益権	5,605	6,580	
	T-5	NSC	ウニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町学園二丁目188番地1	信託受益権	3,451 (注3)	4,376 (注3)	
	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	3,797	4,350	
	T-7	NSC	ウニクス吉川	埼玉県吉川市栄町797番地1	信託受益権	3,458	3,870	
	T-8	SS	スポーツ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	2,400	2,770	
	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	5,740	
	T-11	NSC	ウニクス上里(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	3,100	
	T-12	NSC	ウニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市新北新宿字道下通225番1	信託受益権	1,726	1,810	
	T-13	SM	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市旭区南本宿町31番1	信託受益権	1,462	1,380	
	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	3,250	3,740	
	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	1,710	1,780	
	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	1,469	1,480	
	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	4,350	
	T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市習志野台八丁目58番1号	信託受益権	3,355	3,600	
	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	3,083	3,270	
	T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市市川鬼高四丁目1番3号	信託受益権	1,805	1,950	
	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	1,263	1,340	
	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	3,600	3,370	
	T-25	NSC	アビタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市港北区綱島東四丁目3番17号	信託受益権	11,490	12,100	
	T-26	NSC	カルサ平塚	神奈川県平塚市田村三丁目5番1号	信託受益権	5,931	6,050	
	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	2,876	3,000	
	T-28	NSC	KDX調布ビル(商業棟)	東京都調布市調布ヶ丘一丁目18番1号	信託受益権	2,391	2,240	
	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	
	T-30	SM	コンフォートマーケット西馬込店	東京都大田区西馬込二丁目21番3号	信託受益権	1,990	2,080	
	T-31	NSC	キテラタウン調布	東京都調布市菊野台一丁目33番3	信託受益権	10,539	11,400	
	T-32	NSC	ウニクス浦和美園(底地)	埼玉県さいたま市岩槻区美園東二丁目17番13	信託受益権	748	817	
	T-33	NSC	キテラプラザ青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台二丁目2番2	信託受益権	2,724	3,650 (注4)	
	T-34	NSC	東松山ショッピングセンター	埼玉県東松山市小松原町11番2他	信託受益権	4,127	4,650	
	大阪圏	O-1	NSC	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市垂水区舞多間東二丁目1番45号	信託受益権	8,262	9,760
		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	3,260
		O-3	NSC	DCM・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店(注5)	滋賀県近江八幡市磯飼町字一本木223番地3他	信託受益権	2,086	2,590
		O-4	NSC	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市中央区臨浜海岸通二丁目2番2号	信託受益権	11,148	11,100
		O-5	都市駅前型	カリノー江坂	大阪府吹田市豊津町9番40号	信託受益権	6,832	7,400

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注2)
大阪圏	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	6,074	6,380
	O-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	1,516	1,750
	O-10	NSC	ミリオンタウン塚口(底地)	兵庫県尼崎市上坂部一丁目4番1号	信託受益権	3,772	4,160
	O-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	2,040	2,020
	O-12	NSC	メラード大開	兵庫県神戸市兵庫区水木通七丁目1番10号	信託受益権	5,480	5,780
名古屋圏	N-1	SS	DCM中川富田店(底地) (注5)	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	2,740
	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	2,071	2,360
	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	6,725	7,500
	N-6	NSC	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市終山町一丁目98	信託受益権	7,924	6,770
	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	2,590
福岡圏	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	1,338	1,650
	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	4,865	5,760
	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	1,528	1,830
	F-4	NSC	キテラタウン福岡長浜	福岡県福岡市中央区港一丁目10番1号	信託受益権	6,033	6,270
政令指定都市・中核市等	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	9,579	12,100
	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	1,410	1,520
	R-3	SS	スポーツ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	844	911
	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	4,344	4,970
	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	3,193	2,600
	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	913	980
	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	4,109	4,050
	R-9	NSC	西友薬守谷店(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	4,300
	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	11,648	11,800
	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	4,148	4,430
	-	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	1,454
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	1,336	1,720
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	3,687 (注3)	4,420 (注3)
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荏戸1292番1	信託受益権	956	1,050
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	3,193	3,740
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	867	864
L-7		L	千葉北配送センター	千葉県千葉市稲毛区長沼原町680番1	信託受益権	1,240	1,540
L-8		L	札幌白石配送センター	北海道札幌市白石区流通センター一丁目7番40号他	信託受益権	822	1,060
L-9		L	天理配送センター	奈良県天理市南六条町元柳生方87番地3	信託受益権	1,111	1,110
L-10		L	プリマハム近畿センター	大阪府大阪市西淀川区竹島二丁目2番39	信託受益権	1,070 (注3)	1,107 (注3)
合 計						253,736	274,185

(注1)「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2)「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社資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3)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。以下同じです。

(注4)コンバージョン完了後を前提とした未竣工建物等鑑定評価による鑑定価格となります。以下同じです。

(注5)下記のとおり運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
O-3	DCM・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	2022年9月1日
N-1	DCM中川富田店(底地)	DCMカーマ中川富田店(底地)	

本投資法人が保有する各不動産等の賃貸事業の推移は、以下のとおりです。

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	第14期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)				第15期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
首都圏	T-2	都市駅前型	MONA新浦安	1 (55)	96.9	473	5.3	1 (54)	96.2	496	5.3
	T-3	都市駅前型	パサージオ西新井	1 (41)	98.0	296	3.3	1 (43)	100.0	303	3.2
	T-4	都市駅前型	代官山アドレス・ディセ (注4)	—	—	1	0.0	—	—	—	—
	T-5	NSC	ユニクス伊奈	1	100.0	113	1.3	1	100.0	113	1.2
	T-6	NSC	ヨークタウン北金目	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-7	NSC	ユニクス吉川	1 (10)	100.0	133	1.5	1 (10)	100.0	133	1.4
	T-8	SS	スポーツクラブルネサンス富士見台	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	T-9	NSC	スーパービバホーム若槻店 (底地) ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地) (注5)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-10	SS	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	T-11	NSC	ユニクス上里 (底地)	1	100.0	75	0.8	1	100.0	75	0.8
	T-12	NSC	ユニクス鴻巣 (底地)	1	100.0	43	0.5	1	100.0	43	0.5
	T-13	SM	いなげや横浜南本宿店 (底地)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	T-15	NSC	仲町台東急ストア	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	T-16	SS	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-17	SM	ライフ亀戸店	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	T-18	NSC	戸塚深谷ショッピングセンター (底地)	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
	T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	1 (14)	100.0	144	1.6	1 (13)	97.9	150	1.6
	T-20	NSC	かわまち矢作モール	1 (12)	100.0	114	1.3	1 (12)	100.0	122	1.3
	T-21	SS	プライムスクエア自由が丘 (注5)	—	—	—	—	—	—	—	—
	T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	T-23	SM	オオゼキときわ台店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-24	SS	コナミススポーツクラブ渋谷	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	T-25	NSC	アピタテラス横浜綱島	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	T-26	NSC	カルサ平塚	3	100.0	—	—	3	100.0	—	—
	T-27	NSC	もねの里モール	1 (11)	100.0	109	1.2	1 (11)	100.0	116	1.2
	T-28	NSC	KDX調布ビル (商業棟)	3	100.0	84	0.9	3	100.0	83	0.9
	T-29	NSC	アクロスプラザ浦安東野 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-30	SM	コンフォートマーケット西馬込店	1	100.0	48	0.5	1	100.0	48	0.5
	T-31	NSC	キテラタウン調布	1 (25)	91.4	420	4.7	1 (25)	91.4	393	4.2
T-32	NSC	ユニクス浦和美園 (底地)	1	100.0	19	0.2	1	100.0	19	0.2	
T-33	NSC	キテラプラザ青葉台	1 (0)	0.0	—	—	1 (0)	0.0	0	0.0	
T-34	NSC	東松山ショッピングセンター	—	—	—	—	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	
大阪圏	O-1	NSC	ブルメール舞多間	49	98.3	474	5.3	49	98.3	493	5.3
	O-2	SM	ライフ高殿店 (底地)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	O-3	NSC	DCM・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	O-4	NSC	ブルメールHAT神戸	1 (41)	99.1	465	5.2	1 (41)	99.1	495	5.3
	O-5	都市駅前型	カリノー江坂	1 (29)	98.6	294	3.3	1 (30)	100.0	302	3.2
	O-6	都市駅前型	COMBOX光明池	1	100.0	226	2.5	1	100.0	226	2.4
	O-9	SM	ライフ西天下茶屋店	1	100.0	44	0.5	1	100.0	44	0.5
	O-10	NSC	ミリオンタウン塚口 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	O-11	NSC	羽曳が丘ショッピングセンター	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
	O-12	NSC	メラード大開	7	100.0	195	2.2	7	100.0	203	2.2
	N-1	SS	DCM中川富田店 (底地)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	N-2	NSC	パロー一宮西店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
N-4	SS	ホームセンターコーナン砂田橋店	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—	
N-6	NSC	リソラ大府ショッピングテラス	1 (41)	98.5	283	3.2	1 (40)	98.0	301	3.2	
N-7	SM	パロー中志段味店 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	第14期 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)				第15期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)			
				テナント 総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
				(注1)	(注1)	(注2)	(注1)	(注1)	(注2)	(注1)	(注2)
福岡圏	F-1	SM	サニー野間店	1	100.0	非開示	非開示	1	100.0	非開示	非開示
	F-2	SS	ラウンドワスタジアム博多・半道橋店	1	100.0	非開示	非開示	1	100.0	非開示	非開示
	F-3	NSC	久留米西ショッピングセンター	4	100.0	52	0.6	4	100.0	52	0.6
	F-4	NSC	キテラタウン福岡長浜	1 (14)	84.2	162	1.8	1 (16)	92.9	184	2.0
	R-1	NSC	ロゼオ水戸	1 (23)	100.0	384	4.3	1 (23)	100.0	391	4.2
	R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	1	100.0	非開示	非開示	1	100.0	非開示	非開示
	R-3	SS	スーパースポーツゼビオ青森中央店	1	100.0	非開示	非開示	1	100.0	非開示	非開示
	R-4	NSC	アシコタウンあしがが	1 (29)	99.2	274	3.1	1 (29)	99.2	297	3.2
	R-5	NSC	ヨークタウン新田東	2	100.0	非開示	非開示	2	100.0	非開示	非開示
	R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	1	100.0	非開示	非開示	1	100.0	非開示	非開示
	R-8	NSC	ビーワンプラザ天王	1 (7)	100.0	133	1.5	1 (7)	100.0	190	2.0
R-9	NSC	西友薬市守谷店 (底地)	1	100.0	非開示	非開示	1	100.0	非開示	非開示	
R-10	NSC	サンストリート浜北	1 (50)	98.6	528	5.9	1 (50)	98.6	591	6.3	
R-11	SS	コストコホールセール 札幌倉庫店	1	100.0	非開示	非開示	1	100.0	非開示	非開示	
—	L-1	L	座間配送センター	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	L-2	L	追浜配送センター	1	100.0			1	100.0		
	L-3	L	武蔵嵐山配送センター	1	100.0			1	100.0		
	L-4	L	横浜上郷配送センター	2	100.0			2	100.0		
	L-5	L	行田配送センター	1	100.0			1	100.0		
	L-6	L	新宿西落合配送センター	1	100.0			1	100.0		
	L-7	L	千葉北配送センター	1	100.0			1	100.0		
	L-8	L	札幌白石配送センター	1	100.0			1	100.0		
	L-9	L	天理配送センター	1	100.0			1	100.0		
	L-10	L	プリマハム近畿センター	—	—			—	—		
合 計				519	99.2	8,956	100.0	524	99.3	9,357	100.0

(注1) 「テナント総数」は、決算日現在の各保有資産に係る借入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・事務所等用途とする賃貸借契約の借入人に限り、同一の借入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バス・スルー型マスターリース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バス・スルー型マスターリース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2) 「賃貸事業収入」は、各不動産等の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。

(注3) 借入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4) T-4代官山アドレス・ディセは、2021年10月1日付で準共有持分(準共有持分割合30%)を譲渡しました。

(注5) T-10ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)及びT-21プライムスクエア自由が丘は2021年12月27日に譲渡しました。

#### (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2022年9月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (百万円)		時価 (百万円)	
		(注1)	うち一年超 (注1)	(注2)	(注3)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	85,360		81,360	589
合 計		85,360		81,360	589

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 金融商品に関する会計基準上の特別処理の要件を満たしているものに係る時価は含まれていません。

(注3) 取引先金融機関から提示された価格等によっています。

#### (5) その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記(3)組入資産明細に一括して記載しています。当期末において、前記(3)に記載しているもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

#### (6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 4. 保有不動産の資本的支出

### (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16期（2023年3月期）以降に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	空調設備更新工事 (第6期)	自 2022年10月 至 2023年 3月	173	-	-
T-33	キテラプラザ青葉台	神奈川県横浜市	空調設備工事	自 2022年10月 至 2023年 3月	78	-	-
O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市	トイレ改修工事 (第1期)	自 2022年10月 至 2023年 3月	59	-	-
L-5	行田配送センター	埼玉県行田市	A棟外壁改修・ B棟屋上防水工事	自 2022年10月 至 2022年12月	53	-	-
N-2	パロー一宮西	愛知県一宮市	屋上防水改修工事	自 2022年10月 至 2023年 3月	48	-	-

(注) ウニクス伊奈において実施予定の建物新築（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ることから、本表には記載していません。また、キテラプラザ青葉台において実施予定のコンバージョンに係る工事については、取得と一連の工事であることから、本表には記載していません。

### (2) 期中の資本的支出

当期（2022年9月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で457百万円であり、修繕費に計上した104百万円と合わせ、合計561百万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-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	空調設備更新工事 (第5期)	自 2022年 4月 至 2022年 9月	145
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	外壁改修工事	自 2022年 4月 至 2022年 9月	83
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	HC棟屋上防水工事 (第1期)	自 2022年 5月 至 2022年 9月	47
T-19	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	太陽光発電設置工事	自 2022年 3月 至 2022年 5月	30
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	誘導灯LED化更新工事	自 2022年 2月 至 2022年 4月	16
その他					134
ポートフォリオ全体					457

### (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。



## 5. 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

項目	第14期		第15期	
	自 2021年10月1日 至 2022年3月31日		自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	
① 資産運用報酬 (注)	864,525千円		765,048千円	
② 資産保管手数料	10,860千円		10,964千円	
③ 一般事務委託手数料	34,822千円		34,966千円	
④ 役員報酬	3,750千円		3,000千円	
⑤ その他営業費用	133,883千円		187,889千円	
合計	1,047,841千円		1,001,869千円	

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が第14期に96,235千円、第15期に63,275千円、物件売却に係る譲渡報酬が第14期に41,766千円あります。

### (2) 借入状況

2022年9月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率(%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
借入金 短期	株式会社三井住友銀行	2022年1月31日	750	750	0.477	2023年1月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注6)	2022年4月15日	—	—	0.425	2022年8月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	小計		750	750					
1年内返済予定の 長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月13日	1,250	—	0.603	2022年8月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		800	—					
	株式会社三井住友銀行	2021年10月29日	1,000	1,000	0.467	2022年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社みずほ銀行	2015年9月30日	400	400	0.975	2023年3月31日			
	株式会社りそな銀行		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)	2015年9月30日	1,500	1,500	0.994	2023年3月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行		450	450					
	株式会社りそな銀行	2015年10月2日	200	200	0.987	2023年3月31日			
株式会社武蔵野銀行		150	150						
株式会社日本政策投資銀行 (注4)	2015年10月2日	1,500	1,500	1.013	2023年3月31日				
株式会社三菱UFJ銀行 (注5)	2017年9月29日	500	500	0.670	2023年9月29日				
小計		10,550	8,500						
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2015年4月16日	4,600	4,600	1.366	2025年4月16日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		3,000	3,000					
	株式会社みずほ銀行		1,150	1,150					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月2日	1,000	1,000	1.110	2024年3月31日			
	みずほ信託銀行株式会社		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		650	650					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2015年10月2日	1,500	1,500	1.243	2025年4月16日			
	株式会社三菱UFJ銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社	2016年4月21日	450	450	0.803	2024年9月30日			
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)	2016年4月21日	890	890	0.760	2024年9月30日			
	株式会社三井住友銀行	2016年4月21日	2,670	2,670	0.932	2026年4月21日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月22日	890	890	0.888	2025年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)		2,000	2,000	1.049				
	みずほ信託銀行株式会社 (注4)	2017年1月31日	1,000	1,000	1.049	2027年1月31日			
	株式会社りそな銀行		500	500	1.002				
	株式会社三井住友銀行		1,500	1,500					
三井住友信託銀行株式会社	2017年4月27日	400	400	0.772	2024年10月31日				
株式会社あおぞら銀行		400	400						
株式会社りそな銀行		300	300						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率(%) (注1)(注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2017年4月27日	600	600	0.696	2024年10月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注4)		600	600	0.815				
	株式会社日本政策投資銀行(注4)		500	500	0.814				
	みずほ信託銀行株式会社(注4)		200	200	0.814				
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2017年5月18日	500	500	0.903	2026年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年5月18日	500	500	1.033	2027年5月18日			
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	2017年5月18日	500	500	1.050	2027年5月18日			
	株式会社みずほ銀行(注4)		500	500	1.049				
	みずほ信託銀行株式会社(注4)		300	300	1.050				
	三井住友信託銀行株式会社	2017年9月29日	1,500	1,500	0.918	2026年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2017年9月29日	500	500	0.930	2027年9月29日			
	株式会社みずほ銀行(注4)		1,500	1,500	1.029				
	三井住友信託銀行株式会社	2017年9月29日	1,500	1,500	1.100	2028年9月29日			
	株式会社三井住友銀行	2017年10月3日	500	500	1.035	2027年10月3日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2018年2月13日	1,200	1,200	1.000	2028年2月10日			
	株式会社三井住友銀行	2018年4月19日	900	900	0.988	2027年4月30日			
	株式会社三井住友銀行	2018年4月23日	2,600	2,600	0.985	2027年4月30日			
	株式会社三井住友銀行	2018年4月27日	2,000	2,000	0.902	2026年4月30日			
	株式会社みずほ銀行	2018年4月27日	1,000	1,000	1.090	2028年4月30日			
	株式会社福岡銀行	2018年5月31日	1,000	1,000	0.907	2026年5月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年5月31日	1,500	1,500	0.999	2027年5月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		500	500	0.900				
	株式会社みずほ銀行		500	500	0.999				
	みずほ信託銀行株式会社		500	500	0.999				
	日本生命保険相互会社	2018年9月28日	700	700	0.913	2025年3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社		700	700	0.726				
	株式会社りそな銀行	2019年3月29日	500	500	0.676	2026年3月31日			
	株式会社あおぞら銀行		500	500	0.726				
	株式会社みずほ銀行		400	400	0.726				
	株式会社武蔵野銀行		400	400	0.676				
	株式会社三井住友銀行	2019年3月29日	1,850	1,850	0.910	2028年3月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,300	1,300	0.860				
	株式会社りそな銀行	2019年8月30日	650	650	0.460	2024年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行		890	890	0.585				
	株式会社みずほ銀行	2019年9月30日	1,370	1,370	0.718	2028年3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年10月31日	820	820	0.550	2024年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年10月31日	1,270	1,270	0.750	2028年1月31日			
	みずほ信託銀行株式会社(注4)	2019年10月31日	650	650	0.670	2028年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2019年11月1日	1,500	1,500	0.520	2026年10月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000	0.644				
	株式会社みずほ銀行	2019年11月1日	1,000	1,000	0.644	2026年10月31日			
	みずほ信託銀行株式会社(注4)		500	500	0.550				
	株式会社りそな銀行	2019年11月1日	300	300	0.644	2026年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行(注4)		500	500	0.830				
	株式会社群馬銀行	2020年2月10日	400	400	0.498	2025年1月31日			
	株式会社武蔵野銀行(注4)		400	400	0.478				
株式会社三井住友銀行	2020年9月30日	700	700	0.758	2028年9月30日				
株式会社あおぞら銀行	2021年2月10日	450	450	0.725	2029年1月31日				
株式会社三井住友銀行	2021年2月10日	3,000	3,000	0.809	2030年1月31日				
株式会社三菱UFJ銀行		700	700						
三井住友信託銀行株式会社		500	500						
株式会社りそな銀行		450	450						
株式会社みずほ銀行	2021年2月10日	400	400	0.888	2031年1月31日				
株式会社日本政策投資銀行(注4)		1,500	1,500						

区分	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率(%) (注1)(注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年2月26日	2,400	2,400	0.535	2026年2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,600	1,600					
	三井住友信託銀行株式会社		550	550					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行		350	350					
	みずほ信託銀行株式会社	300	300	0.407	2025年4月30日				
	株式会社三井住友銀行	600	600						
	株式会社みずほ銀行	500	500						
	株式会社りそな銀行	400	400						
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	500	500						
	株式会社あおぞら銀行	500	500						
	みずほ信託銀行株式会社	200	200	0.461	2026年4月30日				
	株式会社三井住友銀行	2021年4月27日	1,000	1,000	0.490	2026年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2021年4月27日	400	400	0.475	2026年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2021年4月27日	1,600	1,600	0.548	2027年10月31日			
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社りそな銀行	300	300	0.525	2027年10月31日				
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2021年4月27日	600			600			
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	2021年4月27日	500			500			
	株式会社七十七銀行	2021年4月30日	500			500			
	株式会社武蔵野銀行(注4)	2021年4月30日	500			500			
	株式会社三井住友銀行	2021年4月30日	800			800			
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社あおぞら銀行		600	600					
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		500	500					
	住友生命保険相互会社(注4)	2021年4月30日	500	500	0.550	2028年4月30日			
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	2021年4月30日	300	300	0.824	2031年4月30日			
	株式会社みずほ銀行	2021年4月30日	500	500	0.357	2024年4月30日			
株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2021年4月30日	200	200	0.525	2027年10月31日				
株式会社あおぞら銀行	2021年4月30日	200	200	0.601	2028年4月30日				
株式会社群馬銀行(注4)	2021年9月30日	500	500	0.450	2026年9月30日				
株式会社福岡銀行	2021年10月1日	500	500	0.387	2026年3月31日				
株式会社西日本シティ銀行		500	500						
株式会社新生銀行	2021年10月1日	800	800	0.599	2029年9月30日				
株式会社山口銀行		700	700						
株式会社肥後銀行		500	500						
株式会社三井住友銀行	2022年2月10日	2,600	2,600	0.722	2029年1月31日				
三井住友信託銀行株式会社		600	600						
みずほ信託銀行株式会社		400	400						
株式会社あおぞら銀行		400	400						
株式会社みずほ銀行		300	300						
株式会社りそな銀行		300	300						
株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2022年2月10日	800	800	0.640	2029年1月31日				
株式会社日本政策投資銀行	2022年2月10日	1,600	1,600	0.879	2031年1月31日				
株式会社みずほ銀行(注4)	2022年8月31日	—	600	0.604	2027年2月28日				
株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2022年8月31日	—	950	0.800	2029年8月31日				
住友生命保険相互会社(注4)	2022年8月31日	—	500	0.720	2029年8月31日				
小計		103,000	105,050						
合計		114,300	114,300						

(注1) 下記(注4)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も勘案した加重平均金利を記載しています。

(注3) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金(付随費用を含みます。)及び借入金の返済資金です。

(注4) 固定金利による借入れです。

(注5) 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。

(注6) 2022年6月30日に1,000百万円を全額期限前弁済しています。

### (3) 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第2回無担保投資法人債	2016年10月31日	1,000	1,000	0.600	2026年10月30日	期限一括	(注1)	(注4)
第3回無担保投資法人債	2017年8月31日	1,000	—	0.320	2022年8月31日		(注2)	
第4回無担保投資法人債	2017年8月31日	2,000	2,000	0.700	2027年8月31日			
第5回無担保投資法人債	2018年4月26日	2,000	2,000	0.700	2028年4月26日		(注3)	(注4)
第6回無担保投資法人債	2020年4月30日	1,000	1,000	0.400	2025年4月30日			
第7回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2022年1月28日	2,000	2,000	0.460	2032年1月28日			
第8回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2022年6月22日	—	2,000	0.500	2027年10月29日			
合 計		9,000	10,000					

(注1) 資金用途は、特定資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。

(注2) 資金用途は、借入金の返済資金です。

(注3) グリーン適格資産の取得資金への充当を目的として発行又は調達した投資法人債の償還資金及び借入金の返済資金です。

(注4) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(注5) 特定投資法人債間限定同順位特約付・分割制限付少数私募です。

### (4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

### (5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

## 6. 期中の売買状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価格(百万円)	譲渡年月日	譲渡価格(百万円)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
信託受益権	R-10	サンストリート浜北 (準共有持分10%)	2022年 4月15日	1,200	-	-	-	-
信託受益権	T-34	東松山ショッピングセンター	2022年 4月28日	4,080	-	-	-	-
信託受益権	L-10	プリマハム近畿センター (準共有持分90%)	2022年 4月28日	1,047	-	-	-	-

### (2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### (3) 特定資産の価格等の調査

#### ①不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格(百万円)	不動産鑑定評価額(百万円) (注1)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	信託受益権	R-10	サンストリート浜北 (準共有持分10%)	2022年4月15日	1,200	1,210 (注2)	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年3月1日
	信託受益権	T-34	東松山ショッピングセンター	2022年4月28日	4,080	4,650	大和不動産鑑定株式会社	2022年3月1日
	信託受益権	L-10	プリマハム近畿センター (準共有持分90%)	2022年4月28日	1,047	1,080 (注3)	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年3月1日

(注1) 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(注2) 準共有持分(準共有持分割合10%)に相当する金額を記載しています。

(注3) 準共有持分(準共有持分割合90%)に相当する金額を記載しています。

#### ②その他

該当事項はありません。

#### (4) 利害関係人等との取引状況

##### ① 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	6,327百万円	－百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
SMFLみらいパートナーズ株式会社	4,080百万円 (64.5%)	－百万円 (－%)
合計	4,080百万円 (64.5%)	－百万円 (－%)

##### ② 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

#### (5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社（ケネディクス不動産投資顧問株式会社）は、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

## 7. 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### (4) 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

#### ① 取得等の状況

該当事項はありません。

#### ② 保有等の状況

該当事項はありません。

### (5) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### (6) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

## 8. その他

### (1) お知らせ

#### ① 投資主総会

該当事項はありません。

#### ② 役員会

該当事項はありません。

### (2) その他

本書では、特に記載のない限り記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

## II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	11,738,047	10,003,221
信託現金及び信託預金	14,487,445	10,833,639
営業未収入金	174,355	238,068
前払費用	24,748	149,376
その他	1,912	1,907
流動資産合計	26,426,509	21,226,213
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	764,808	773,703
減価償却累計額	△ 93,931	△ 109,983
建物 (純額)	670,877	663,720
構築物	46,777	46,777
減価償却累計額	△ 6,827	△ 8,230
構築物 (純額)	39,949	38,547
土地	2,956,465	2,956,465
建設仮勘定	—	20,666
信託建物	70,054,703	72,000,294
減価償却累計額	△ 10,272,226	△ 11,403,948
信託建物 (純額)	※1 59,782,476	※1 60,596,346
信託構築物	3,495,870	3,646,089
減価償却累計額	△ 705,818	△ 774,128
信託構築物 (純額)	※1 2,790,051	※1 2,871,961
信託機械及び装置	308,571	339,316
減価償却累計額	△ 61,564	△ 70,931
信託機械及び装置 (純額)	247,007	268,384
信託工具、器具及び備品	183,512	191,805
減価償却累計額	△ 86,187	△ 99,843
信託工具、器具及び備品 (純額)	97,325	91,961
信託土地	※1 176,940,236	※1 181,272,334
信託建設仮勘定	153,057	238,915
有形固定資産合計	243,677,447	249,019,303
<b>無形固定資産</b>		
信託借地権	4,292,890	4,713,944
その他	5,695	4,558
無形固定資産合計	4,298,585	4,718,502
<b>投資その他の資産</b>		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	60,236	62,927
長期前払費用	998,151	900,180
長期預け金	95,680	98,080
その他	186,275	590,363
投資その他の資産合計	1,350,342	1,661,551
固定資産合計	249,326,375	255,399,357
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	42,327	50,674
投資口交付費	38,429	23,027
繰延資産合計	80,757	73,702
資産合計	275,833,642	276,699,273



(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	972,907	823,979
短期借入金	750,000	750,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	10,050,000	8,500,000
未払金	603,279	487,701
未払費用	64,266	71,705
未払法人税等	4,045	3,705
未払消費税等	296,493	126,797
前受金	1,413,214	1,450,130
預り金	18,709	22,708
流動負債合計	15,172,916	12,236,728
<b>固定負債</b>		
投資法人債	8,000,000	10,000,000
長期借入金	103,500,000	105,050,000
預り敷金及び保証金	148,083	156,083
信託預り敷金及び保証金	※1 11,586,510	※1 11,779,677
資産除去債務	24,843	24,999
その他	46,800	23,554
固定負債合計	123,306,238	127,034,315
負債合計	138,479,155	139,271,043
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	133,103,750	133,103,750
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △ 317,378	※3 △ 40,522
出資総額控除額合計	△ 317,378	△ 40,522
出資総額 (純額)	132,786,372	133,063,228
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,404,711	3,775,141
剰余金合計	4,404,711	3,775,141
投資主資本合計	137,191,084	136,838,369
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	163,403	589,860
評価・換算差額等合計	163,403	589,860
純資産合計	※4 137,354,487	※4 137,428,230
負債純資産合計	275,833,642	276,699,273

# Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 至	2021年10月 1 日 2022年 3月31日	自 至	2022年 4月 1 日 2022年 9月30日
<b>営業収益</b>				
貸貨事業収入	※1	7,882,731	※1	8,011,772
その他貸貨事業収入	※1	1,074,082	※1	1,346,195
不動産等売却益	※2	1,297,793		—
営業収益合計		10,254,608		9,357,967
<b>営業費用</b>				
貸貨事業費用	※1	3,588,893	※1	3,949,838
不動産等売却損	※2	861,164		—
資産運用報酬		864,525		765,048
資産保管手数料		10,860		10,964
一般事務委託手数料		34,822		34,966
役員報酬		3,750		3,000
その他営業費用		133,883		187,889
営業費用合計		5,497,899		4,951,708
営業利益		4,756,708		4,406,259
<b>営業外収益</b>				
受取利息		65		63
未払分配金除斥益		376		258
還付加算金		856		2
営業外収益合計		1,297		324
<b>営業外費用</b>				
支払利息		476,880		471,585
投資法人債利息		22,389		27,635
融資関連費用		107,871		108,498
投資法人債発行費償却		3,847		4,826
投資口交付費償却		15,402		15,402
営業外費用合計		626,392		627,948
経常利益		4,131,614		3,778,636
税引前当期純利益		4,131,614		3,778,636
法人税、住民税及び事業税		4,055		3,715
法人税等合計		4,055		3,715
当期純利益		4,127,558		3,774,920
前期繰越利益		277,152		221
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,404,711		3,775,141

# IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						投資主資本 合計
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金 合計	
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計					
当期首残高	133,103,750	△ 285,940	△ 285,940	132,817,810	4,511,908	4,511,908	137,329,718
当期変動額							
剰余金の配当					△ 4,234,755	△ 4,234,755	△ 4,234,755
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△ 31,437	△ 31,437	△ 31,437			△ 31,437
当期純利益					4,127,558	4,127,558	4,127,558
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	-	△ 31,437	△ 31,437	△ 31,437	△ 107,196	△ 107,196	△ 138,634
当期末残高	※1 133,103,750	△ 317,378	△ 317,378	132,786,372	4,404,711	4,404,711	137,191,084

	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	△ 276,894	△ 276,894	137,052,824
当期変動額			
剰余金の配当			△ 4,234,755
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△ 31,437
当期純利益			4,127,558
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	440,297	440,297	440,297
当期変動額合計	440,297	440,297	301,663
当期末残高	163,403	163,403	137,354,487

当期（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						投資主資本 合計
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金 合計	
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計					
当期首残高	133,103,750	△ 317,378	△ 317,378	132,786,372	4,404,711	4,404,711	137,191,084
当期変動額							
剰余金の配当					△ 4,127,634	△ 4,127,634	△ 4,127,634
一時差異等調整引当額の戻入		276,855	276,855	276,855	△ 276,855	△ 276,855	-
当期純利益					3,774,920	3,774,920	3,774,920
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	-	276,855	276,855	276,855	△ 629,570	△ 629,570	△ 352,714
当期末残高	※1 133,103,750	△ 40,522	△ 40,522	133,063,228	3,775,141	3,775,141	136,838,369

	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	163,403	163,403	137,354,487
当期変動額			
剰余金の配当			△ 4,127,634
一時差異等調整引当額の戻入			-
当期純利益			3,774,920
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	426,457	426,457	426,457
当期変動額合計	426,457	426,457	73,742
当期末残高	589,860	589,860	137,428,230

# V. 注記表

## (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	前期 (ご参考)	当期																
	自 2021年10月1日 至 2022年3月31日	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<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。</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>2~70年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>8~59年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2~25年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3~15年</td></tr> </table> <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>	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>(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。</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>2~70年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>8~59年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2~25年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3~15年</td></tr> </table> <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>	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
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																	
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																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>(1) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、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。</p> <p>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。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は26,508千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。</p> <p>水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、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。</p> <p>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。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は22,301千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。</p> <p>水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>																
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>																

項目	期別	当期
	前期（ご参考） 自 2021年10月1日 至 2022年3月31日	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日
5. その他計算書類作成のための 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) 控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<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) 控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （2022年3月31日）	
※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。	
	(単位：千円)
信託建物	630,987
信託構築物	19,175
信託土地	2,709,001
合計	3,359,164
担保を付している債務は、以下のとおりです。	
	(単位：千円)
信託預り敷金及び保証金	370,075
合計	370,075

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。	
コミットメントライン契約の総額	3,000,000千円
借入実行残高	-
差引額	3,000,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

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	信託建物、信託借地権	繰延ヘッジ損益	合計
引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	金利スワップ評価損の発生	
当初発生額	40,522	276,855	317,378
当期首残高	35,477	250,463	285,940
当期引当額	5,045	26,392	31,437
当期戻入れ額	-	-	-
当期末残高	40,522	276,855	317,378
戻入れの事由	-	-	-

2. 戻入れの具体的な方法		
	信託建物、信託借地権	繰延ヘッジ損益
戻入れの具体的な方法	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。	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

50,000千円

当期 （2022年9月30日）	
※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。	
	(単位：千円)
信託建物	628,385
信託構築物	17,972
信託土地	2,709,001
合計	3,355,359
担保を付している債務は、以下のとおりです。	
	(単位：千円)
信託預り敷金及び保証金	348,077
合計	348,077

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。	
コミットメントライン契約の総額	3,000,000千円
借入実行残高	-
差引額	3,000,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

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	信託建物、信託借地権	繰延ヘッジ損益	合計
引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	金利スワップ評価損の発生	
当初発生額	40,522	276,855	317,378
当期首残高	40,522	276,855	317,378
当期引当額	-	-	-
当期戻入れ額	-	△ 276,855	△ 276,855
当期末残高	40,522	-	40,522
戻入れの事由	-	デリバティブ取引の時価の変動	-

2. 戻入れの具体的な方法		
	信託建物、信託借地権	繰延ヘッジ損益
戻入れの具体的な方法	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。	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

50,000千円

(損益計算書に関する注記)

項目	前期 (ご参考)		当期	
	自 2021年10月1日 至 2022年3月31日		自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	6,654,040		6,820,886	
地代収入	964,805		928,021	
共益費収入	263,886		262,864	
計	7,882,731		8,011,772	
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	186,834		178,905	
水道光熱費収入	606,713		810,240	
その他収入	280,534		357,049	
計	1,074,082		1,346,195	
不動産賃貸事業収益合計	8,956,814		9,357,967	
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	681,763		687,655	
水道光熱費	565,594		824,618	
公租公課	722,391		806,828	
修繕費	146,170		104,105	
保険料	16,783		22,564	
信託報酬	25,705		27,351	
減価償却費	1,189,560		1,244,644	
その他賃貸事業費用	240,923		232,070	
不動産賃貸事業費用合計	3,588,893		3,949,838	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,367,920		5,408,129	
※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)			
代官山アドレス・ディセ (準共有持分30%)				
不動産等売却収入	1,993,200			
不動産等売却原価	1,602,750			
その他売却費用	40,391			
不動産等売却益	350,057			
ケースデンキ湘南藤沢店 (底地) 及びプライムスクエア自由が丘 (注)				
不動産等売却収入	6,360,000		-	
不動産等売却原価	6,209,308			
その他売却費用	64,118			
不動産等売却益	86,572			
(注) 譲渡先より同意が得られていないことから個別物件ごとの譲渡価格について非開示としています。なお、両物件の譲渡先は同一であり、本譲渡は不可分一体の取引として交渉及び手続きが進められたものです。不動産等売却益については不動産等売却損益の合計額を記載しています。				

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

項目	期別	前期 (ご参考)		当期	
		自 2021年10月1日 至 2022年3月31日		自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		発行可能投資口総口数	5,000,000口	発行可能投資口総口数	5,000,000口
		発行済投資口の総口数	582,177口	発行済投資口の総口数	582,177口

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) (2022年3月31日)	当期 (2022年9月30日)																																
<p>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 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>(繰延税金資産)</td><td></td></tr> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">252</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">17,940</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">6,457</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">7,815</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">32,466</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△ 32,466</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	252	信託借地権償却額	17,940	減価償却超過額	6,457	資産除去債務	7,815	繰延税金資産合計	32,466	評価性引当額	△ 32,466	繰延税金資産の純額	-	<p>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 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>(繰延税金資産)</td><td></td></tr> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">224</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">19,192</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">6,908</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">7,864</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">34,189</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△ 34,189</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	224	信託借地権償却額	19,192	減価償却超過額	6,908	資産除去債務	7,864	繰延税金資産合計	34,189	評価性引当額	△ 34,189	繰延税金資産の純額	-
(繰延税金資産)																																	
未払事業税損金不算入額	252																																
信託借地権償却額	17,940																																
減価償却超過額	6,457																																
資産除去債務	7,815																																
繰延税金資産合計	32,466																																
評価性引当額	△ 32,466																																
繰延税金資産の純額	-																																
(繰延税金資産)																																	
未払事業税損金不算入額	224																																
信託借地権償却額	19,192																																
減価償却超過額	6,908																																
資産除去債務	7,864																																
繰延税金資産合計	34,189																																
評価性引当額	△ 34,189																																
繰延税金資産の純額	-																																
<p>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 法定実効税率 31.46% (調整) 支払分配金の損金算入額 △ 31.43% その他 0.07% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10%</p>	<p>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 法定実効税率 31.46% (調整) 支払分配金の損金算入額 △ 31.43% その他 0.07% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10%</p>																																

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2021年10月1日 至 2022年3月31日	当期 自 2022年4月1日 至 2022年9月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2021年10月1日 至 2022年3月31日

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14期末 (2022年3月31日) 後9年1ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第14期末 (2022年3月31日) 後9年10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」をご参照ください。

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て金利予測等に応じて、借入額全体に対する変動金利による借入金残高の比率を調整すること、デリバティブ取引の利用等により、当該リスクを管理しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定め、当該方針に基づき行っています。



### ③流動性リスク

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

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

#### (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

#### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	999,600	△ 400
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,050,000	10,083,678	33,678
(3) 投資法人債	8,000,000	7,930,500	△ 69,500
(4) 長期借入金	103,500,000	103,615,372	115,372
負債計	122,550,000	122,629,151	79,151
デリバティブ取引	163,403	163,403	—

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

#### (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

##### 負債

##### (1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

##### (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

##### デリバティブ取引

##### ①ヘッジ会計が適用されていないもの

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

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	66,410,000	64,360,000	163,403	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	21,000,000	17,000,000	※	—
合計			87,410,000	81,360,000	163,403	

※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「負債 (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金」をご参照ください。)

#### (注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	1,000,000	—	—	1,000,000	1,000,000	6,000,000
長期借入金	10,050,000	7,500,000	9,310,000	19,090,000	19,960,000	47,640,000
合計	11,050,000	7,500,000	9,310,000	20,090,000	20,960,000	53,640,000

当期（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

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15期末（2022年9月30日）後8年7ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第15期末（2022年9月30日）後9年4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」をご参照ください。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

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

②市場リスク

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

③流動性リスク

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	8,500,000	8,497,359	△ 2,640
(3) 投資法人債	10,000,000	9,874,800	△ 125,200
(4) 長期借入金	105,050,000	104,897,191	△ 152,808
負債計	123,550,000	123,269,351	△ 280,648
デリバティブ取引	589,860	589,860	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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

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	64,360,000	64,360,000	589,860	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	21,000,000	17,000,000	※	—
合計			85,360,000	81,360,000	589,860	

※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「負債(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金」をご参照ください。)

(注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	1,000,000	—	3,000,000	6,000,000
長期借入金	8,500,000	9,490,000	15,320,000	20,850,000	21,500,000	37,890,000
合計	8,500,000	9,490,000	16,320,000	20,850,000	24,500,000	43,890,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)自 2021年10月1日 至 2022年3月31日

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、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
246,469,699	1,505,042	247,974,742	266,837,000

(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) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権3物件の取得(9,680,298千円)、主な減少額は不動産信託受益権3物件の売却(7,812,059千円)及び減価償却費(1,189,405千円)です。

(注3) 当期末の時価は、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当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

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、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
247,974,742	5,762,028	253,736,770	274,185,000

(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) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得(5,221,986千円)、及び不動産信託受益権1物件の追加取得(1,221,185千円)、主な減少額は減価償却費(1,244,488千円)です。

(注3) 当期末の時価は、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当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(資産除去債務に関する注記)

項目	期別	前期 (ご参考)	当期
		自 2021年10月1日 至 2022年3月31日	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日
1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	(1) 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	期首残高 24,688千円 時の経過による調整額 155千円 期末残高 24,843千円	(1) 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
		期首残高 24,843千円 時の経過による調整額 156千円 期末残高 24,999千円	期首残高 24,843千円 時の経過による調整額 156千円 期末残高 24,999千円

(資産の運用の制限に関する注記)

	前期 (ご参考)	当期
	自 2021年10月1日 至 2022年3月31日	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日
該当事項はありません。		該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合（%）	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注3)
資産運用会社	ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	投資運用業	－	プロパティ・マネジ メント業務に関する 報酬の支払	280,469	営業未払金	65,052
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	－	資金の返済	400,000	1年内返済 予定の長期 借入金	400,000
				資金の借入れ	400,000	長期借入金	5,350,000
				支払利息	21,297	未払費用	2,375

(注1) 取引条件については、プロパティ・マネジメント契約、利害関係取引規程及び市場の実勢等に基づき価格交渉の上、決定しています。

(注2) 取引金額には消費税等は含まれていません。

(注3) 期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合（%）	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注3)
資産運用会社	ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	投資運用業	－	プロパティ・マネジ メント業務に関する 報酬の支払	271,836	営業未払金	58,414
利害関係人等	SMFLみらい パートナーズ株式会社	事業資金の貸付、 設備等の賃貸等	－	不動産信託受益権の 取得	4,080,000	－	－
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	－	資金の返済	－	1年内返済 予定の長期 借入金	400,000
				資金の借入れ	－	長期借入金	5,350,000
				支払利息	21,203	未払費用	2,574

(注1) 取引条件については、プロパティ・マネジメント契約、利害関係取引規程及び市場の実勢等に基づき価格交渉の上、決定しています。

(注2) 取引金額には消費税等は含まれていません。

(注3) 期末残高には消費税等が含まれています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2021年10月1日 至 2022年3月31日		当期 自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	
1口当たり純資産額	235,932円	1口当たり純資産額	236,059円
1口当たり当期純利益	7,089円	1口当たり当期純利益	6,484円
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。		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) 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（ご参考） 自 2021年10月1日 至 2022年3月31日		当期 自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	
当期純利益（千円）	4,127,558	当期純利益（千円）	3,774,920
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	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）	4,127,558	普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,774,920
期中平均投資口数（口）	582,177	期中平均投資口数（口）	582,177

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

本投資法人は2022年10月6日及び2022年10月13日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、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2022年10月19日に払込が完了しています。

この結果、2022年10月19日付で出資総額が138,058,250,770円、発行済投資口の総口数は602,177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	: 20,000口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり256,132円
発行価格（募集価格）の総額	: 5,122,640,000円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり247,725円
発行価額（払込金額）の総額	: 4,954,500,000円
払込期日	: 2022年10月19日

## (収益認識に関する注記)

前期（ご参考）（自 2021年10月1日 至 2022年3月31日）

### 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	顧客との契約から生じる収益※1	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	6,360,000千円	※2 86,572千円
水道光熱費収入	606,713千円	606,713千円
その他	－千円	9,561,322千円
合 計	6,966,713千円	10,254,608千円

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

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

### 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

### 3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

#### (1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前期（ご参考） 自 2021年10月1日 至 2022年3月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	138,197千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	124,784千円
契約資産（期首残高）	－千円
契約資産（期末残高）	－千円
契約負債（期首残高）	－千円
契約負債（期末残高）	－千円

#### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

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

当期（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

### 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	顧客との契約から生じる収益※	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	－千円	－千円
水道光熱費収入	810,240千円	810,240千円
その他	－千円	8,547,727千円
合 計	810,240千円	9,357,967千円

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

### 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	当期 自 2022年 4 月 1 日 至 2022年 9 月30日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	124,784千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	192,333千円
契約資産（期首残高）	－千円
契約資産（期末残高）	－千円
契約負債（期首残高）	－千円
契約負債（期末残高）	－千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

〔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（ご参考） 自 2021年10月 1 日 至 2022年 3 月31日		当期 自 2022年 4 月 1 日 至 2022年 9 月30日
1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 (単位：千円)		
発生した資産等	繰延ヘッジ損益	
戻入れの発生事由	デリバティブ取引の時価の変動	
一時差異等調整引当額戻入額	276,855	－
2. 戻入れの具体的な方法		
	信託建物、 信託借地権	繰延ヘッジ損益
戻入れの具体的な方法	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。	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。



## VI. 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	前期 (ご参考)	当期
		自 2021年10月1日 至 2022年3月31日	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日
I 当期末処分利益		4,404,711,898円	3,775,141,552円
II 出資総額組入		276,855,799円	－円
うち一時差異等調整引当額戻入額		276,855,799円	－円
III 分配金の額		4,127,634,930円	3,774,835,668円
(投資口1口当たり分配金の額)		(7,090円)	(6,484円)
IV 次期繰越利益		221,169円	305,884円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)戻入額を控除した額の概ね全額である4,127,634,930円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益の概ね全額である3,774,835,668円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

# VII. 監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

2022年11月16日

ケネディクス商業リート投資法人

役員会 御中

### EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 櫻井 均

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 八幡 正博

#### 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、ケネディクス商業リート投資法人の2022年4月1日から2022年9月30日までの第15期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

## VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2021年10月 1日 至 2022年 3月31日	自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,131,614	3,778,636
減価償却費	1,190,803	1,245,780
投資法人債発行費償却	3,847	4,826
投資口交付費償却	15,402	15,402
受取利息	△ 65	△ 63
支払利息	499,270	499,221
営業未収入金の増減額 (△は増加)	7,044	△ 63,712
未収消費税等の増減額 (△は増加)	343,985	-
前払費用の増減額 (△は増加)	129,026	△ 124,628
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 43,882	31,418
未払金の増減額 (△は減少)	△ 28,915	△ 114,574
未払消費税等の増減額 (△は減少)	242,818	△ 169,696
前受金の増減額 (△は減少)	△ 7,102	36,915
預り金の増減額 (△は減少)	△ 3,492	3,999
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 127,883	97,970
長期預け金の増減額 (△は増加)	6,399	△ 2,400
信託有形固定資産の売却による減少額	7,812,059	-
その他	3,450	△ 1,089
小計	14,174,380	5,238,004
利息の受取額	65	63
利息の支払額	△493,232	△491,822
法人税等の支払額	△1,187	△4,055
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,680,026	4,742,191
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	△ 9,028	△ 34,327
信託有形固定資産の取得による支出	△ 10,296,807	△ 6,728,384
信託無形固定資産の取得による支出	-	△ 425,032
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	-	△ 2,691
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	8,000
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 480,882	△ 177,584
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	278,278	370,751
使途制限付信託預金の払出による収入	15,000	15,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 10,493,439	△ 6,974,268
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	750,000	1,000,000
短期借入金の返済による支出	-	△ 1,000,000
長期借入れによる収入	11,000,000	2,050,000
長期借入金の返済による支出	△ 9,750,000	△ 2,050,000
投資法人債の発行による収入	1,983,675	1,986,826
投資法人債の償還による支出	△ 1,000,000	△ 1,000,000
分配金の支払額	△ 4,265,387	△ 4,128,380
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,281,712	△ 3,141,554
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,904,874	△ 5,373,632
現金及び現金同等物の期首残高	24,143,118	26,047,993
現金及び現金同等物の期末残高	※1 26,047,993	※1 20,674,361

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

項目	期別	当期
	前期 自 2021年10月1日 至 2022年3月31日	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	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。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

	前期	当期
	自 2021年10月1日 至 2022年3月31日	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日
※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		
	(2022年3月31日現在)	(2022年9月30日現在)
現金及び預金	11,738,047千円	現金及び預金 10,003,221千円
信託現金及び信託預金	14,487,445千円	信託現金及び信託預金 10,833,639千円
使途制限付信託預金 <sup>(注)</sup>	△ 177,500千円	使途制限付信託預金 <sup>(注)</sup> △ 162,500千円
現金及び現金同等物	26,047,993千円	現金及び現金同等物 20,674,361千円

(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。



## R-10 NSC

ネイバーフッドショッピングセンター

## サンストリート浜北

浜松市中央部で人口が堅調に推移する住宅エリアに所在し、顧客の多様なニーズに対応した生活密着型商業施設

「サンストリート浜北」は、浜松市中央部で人口が堅調に推移する浜北区内に位置し、2007年に開業した大型のネイバーフッドショッピングセンター(NSC)です。浜松市内の国道152号及び県道391号線の2つの主要幹線道路に面し、南北方向と東西方向の各方面からのアプローチが容易です。また、約2,000台収容可能な駐車場が備わっていることから、周辺にお住まいの方をはじめ、近隣の大手自動車工場等に勤務される方等、広域商圏からお越しいただける交通便利性の良好なロケーションに立地しています。

本施設は、食品スーパーの西友及びホームセンターのバローを核テナントに、大手シネマコンプレックス、フードコート、複数の各種専門店(衣料店、100円ショップ等)から構成されるモール棟、また、カーディーラー、カー用品店、ネットカフェの別棟で構成されています。特に、Eコマースの影響を比較的受けにくいとされる「コト消費」のシネマ、スーパー銭湯、ゲームセンター等のテナントが揃うことによる集客の相乗効果や居心地の良さは特徴のひとつであり、子育てファミリー世帯をはじめ、幅広い年齢層が利用しやすいテナント構成となっています。

2019年には共用部の大規模リニューアルを実施し、フードコート内の喫煙室を廃止して授乳室に変更、書店前の吹抜け通路を休憩・イベントスペースとして使用できるようになり、快適性や利便性が大きく向上しております。また、SDGsの取組みとして、2021年に施

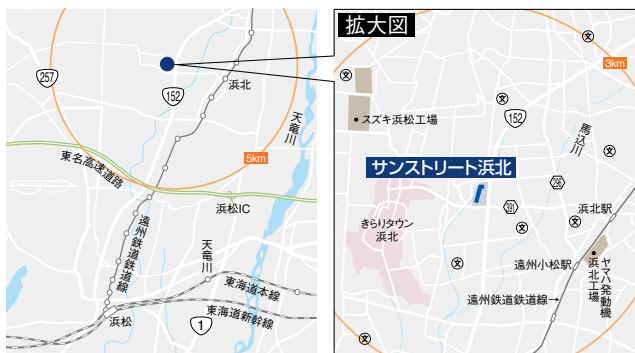
設内の化粧室にリサイクル石鹸を導入し、お相手にSDGsを分かりやすく伝えるイベントを計10回以上開催、地元の天電杉(間伐材)を使った環境にやさしいクリスマスツリーの展示及びワークショップの開催をしています。環境認証については、施設内の照明器具のLED化といった省エネ・省資源への取組み等により2022年6月に「非常に優れた『環境・社会への配慮』がなされたビル」としてDBJ Green Building認証(評価ランク:★★★)を受けました。

また、地域コミュニティの活性化を図るために地元参加型のイベントとして、2022年8月には浜北区、浜北商工会、近隣学校等の協賛・協力のもと、コロナ禍で中止となっている地元の火花大会の代わりとなる催しとして「はまきた夏祭り」を主催しました。2018年からは県内の人気パン店を一堂に集めた「パンストリートはまきた」を主催し、毎回多くのお客様にご来店いただいています。

なお、本物件は2017年に準共有持分90%を取得しましたが、本年4月に残りの10%を追加取得し、本投資法人の単独所有となりました。今後も生活密着型商業施設として地域と一体となった運営を志向し、更なる環境・社会への配慮を推進した施設運営に取り組んでまいります。

## ■物件概要

取得価格	11,946百万円
所在地	静岡県浜松市
土地面積	96,832.21m <sup>2</sup>
延床面積	60,088.91m <sup>2</sup>
メインテナント	株式会社西友



## 投資主メモ

決算期日	毎年3月末日・9月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年3月末日・9月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3453)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
郵便物送付先・電話照会先	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120-288-324(フリーダイヤル)

### ■投資口に関する諸手続きについて

投資口に関する諸手続き(住所及び氏名の変更、分配金振込口座の指定等)に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

### ■分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受け取り方法を指定し、みずほ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行口座及び郵便貯金口座(通常貯金口座)への振込指定等のお手続きをご希望の方は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。なお、分配金は、本投資法人規約により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。

## 『マイナンバー制度』のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、**税務関係のお手続きで必要となります。**

法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主の皆様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。投資主の皆様は、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

支払調書

\*配当金等に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

- 証券口座に投資口を管理されている投資主の皆様  
お取引の証券会社までお問い合わせください。

- 証券会社とのお取引がない投資主の皆様  
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。  
みずほ信託銀行 証券代行部 フリーダイヤル0120-84-0178

## ホームページのご紹介

本投資法人のホームページでは、投資法人の特徴や戦略、取得物件やIR情報等を掲載しています。今後も投資主の皆様へタイムリーな情報提供に努めてまいります。

<https://www.krr-reit.com/>



トップページ

右記QRコードから  
ユニクス吉川の  
バーチャル物件視察を  
ご覧いただけます。

