

# KENEDIX

ケネディクス商業リート投資法人

## 第7期 資産運用報告

自 2018年4月1日

至 2018年9月30日

## 生活密着型商業施設への 重点投資

ケネディクス商業リート投資法人

東京都千代田区内幸町二丁目1番6号 <https://www.krr-reit.com/>

# 第7期 2018年4月1日～2018年9月30日

1口当たり分配金 (第7期実績)

6,299円

予想分配金 (第8期)

6,416円

総資産額(取得価格ベース)・物件数

2,128億円/53物件

テナント数

520テナント

期末稼働率

99.4%

## contents

I 投資法人の概要	
ご挨拶	1
トップインタビュー	1
本投資法人の特徴	4
ESGに関する取組み	6
クローズアップKRR 第7回 MONA新浦安	8
財務戦略	10
II 資産運用報告	11
III 貸借対照表	32
IV 損益計算書	34
V 投資主資本等変動計算書	35
VI 注記表	36
VII 金銭の分配に係る計算書	48
VIII 監査報告書	49
IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	50
ポートフォリオ一覧	52
ポートフォリオマップ	53
保有物件一覧	54
投資主インフォメーション	56



皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。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。お蔭さまをもちまして、本投資法人はこのたび第7期(2018年4月1日～2018年9月30日)の決算を無事に迎えることができました。また、2018年6月15日には第2回投資主総会を開催いたしました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

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、スポンサー並びにサポート会社から幅広いサポートを受けながら、多様なパイプラインによる外部成長機会及び商業施設についての運用ノウハウ等を最大限に活用した成長戦略を今後も推進していく所存です。また、Eコマース(電子商取引)が拡大する昨今の小売り環境に適応すべく、本投資法人は商業施設と関わり深い物流施設にも投資できるように投資対象を拡大しました。

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

浅野 晃弘



## TOP トップインタビュー INTERVIEW

# 環境変化に適応し、 持続的成長へ

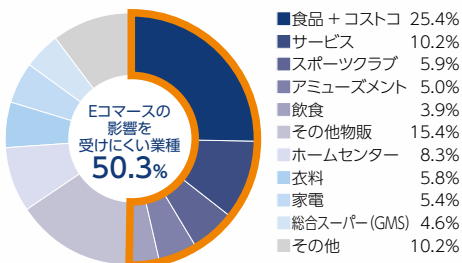
### ケネディクス商業リート投資法人の特徴を教えてください。

本投資法人は、日常生活に必要な商品・サービスを提供し、日常生活圏に立地している「生活密着型商業施設」に重点投資をする日本初のリートとして2015年2月に上場しました。高齢化及び大都市圏への人口集中の進行等を背景とした商業施設の小規模化並びに消費者ニーズの多様化を背景とした専門化が進行している中、本投資法人は、高い利便性及び多様な消費者ニーズがある生活密着型商業施設の需要は今後ますます高まるものと考え、生活密着型商業施設への重点投資を継続することにより、更なる投資主価値の向上を目指しております。

本投資法人が重点投資する「生活密着型商業施設」の約75%は食品関連テナントが入居する施設です。食品関連テナントは特に来店頻度が高く、施設への来店動

機となり、他のテナントの「ついで買い」にもつながります。食品を扱うため不景気にも強く、Eコマース抵抗力も高いと考えています。実際、本投資法人のテナント売上はEコマースが伸びている環境下においても好調を維持しています。

### テナントの属性比率(賃料ベース)





## 第7期の運用はいかがでしたでしょうか。

本投資法人の運用は4年目に入ってきましたが、2018年4月から9月までの第7期においては、上場後初となる物件譲渡を行う一方で、「コナミスポーツクラブ渋谷」（東京都渋谷区）及び「コストコホールセール札幌倉庫店」（北海道札幌市）を取得しました。これらにより、上場時に18物件・取得価格合計80,843百万円であった本投資法人のポートフォリオは53物件・取得価格合計212,897百万円へと拡大しました。

新たに取得した「コナミスポーツクラブ渋谷」は都心でありながら居住者密度の高い高級住宅エリアに立地する会員制のスポーツクラブです。また、「コストコホールセール札幌倉庫店」は独自の「会員制倉庫型店舗」を展開するコストコホールセールの北海道唯一の店舗であり、札幌都市圏を商圏とする集客力の高い店舗です。一方、売却したのは「ケースデンキ中川富田店

（底地）」（愛知県名古屋市中区）で、帳簿価格や鑑定評価額を大きく上回る価格で売却することができました。

保有物件の運用面では、千葉県浦安市のMONA新浦安で大規模リニューアルを実施する等、収益力の向上を図りました。稼働率は期中を通して、ポートフォリオ全体で99%台を維持しており、安定的な運用を継続しています。

以上の結果、第7期は営業収益8,577百万円、営業利益3,816百万円、経常利益3,201百万円、当期純利益3,197百万円を計上いたしました。また、分配金は6,299円となり、第6期分配金を44円上回りました。

なお、本投資法人は第8期に入り、「ソラブラザ」（宮城県仙台市）の売却を発表しました。本物件の売却により将来発生しうるリスクを回避し、代替物件を今後取得していくことでポートフォリオの質及び収益性の改善を図ります。

## 第7期取得物件

### T-24 コナミスポーツクラブ渋谷

人口密度の高い都心の住居エリアにおいて充実した機能を有する大型スポーツクラブ

SS	所在地	東京都渋谷区
	取得価格	3,400百万円
	鑑定評価額	3,430百万円
	鑑定NOI利回り	4.0%

### R-11 コストコホールセール札幌倉庫店

札幌都市圏を商圏として広くカバーする北海道唯一のコストコ店舗

SS	所在地	北海道札幌市	鑑定評価額	4,390百万円
	取得価格	4,210百万円	鑑定NOI利回り	4.8%

## 第7期売却物件

### N-3 ケーズデンキ中川富田店（底地）

鑑定評価額を大きく上回る価格で売却

SS	所在地	愛知県名古屋市中区	鑑定評価額	1,010百万円
	売却価格	1,128百万円	取得価格	889百万円

## 第8期及び第9期売却予定物件（注）

### R-7 ソラブラザ

償却後利回りの比較的低い物件の売却

SS	所在地	宮城県仙台市	売却価格	5,980百万円
	鑑定評価額	5,960百万円	取得価格	5,720百万円

（注）第8期中に49%持分、第9期中に51%持分の売却を予定しています。

## 運用が好調中、物流施設に投資対象を拡大した背景を教えてください。

食料品をはじめとする生活必需品の購買は今も昔も変わらず生きていく上で必要な活動であり、その生活必需品を購入する最も身近な「場所」を提供しているのが商業施設です。

一方、IT技術の進展を背景に、インターネットを経由して発注された商品が物流施設を介して消費者に届けられるEコマースが個人消費の一定割合を占めるようになってきました。生活密着型商業施設においては、生鮮食品を中心として実物を確認して購入するニーズが根強いことや利便性が高い立地にあることから実店舗での購買率が高い食品スーパーやコト消費テナントの比率が高く、Eコマースに対する抵抗力が高いと考えていますが、Eコマースの増加に伴い、消費者に商品を届ける「チャンネル・機能」という意味で、物流施設は商業施設とともに消費者の購買行動を補う役割を果たしつつあります。

このような小売環境の変化の中、インターネットで注文された商品が主要道路付近にある大規模物流施設だけでなく、住宅地に近接した商業施設から配送されるケースも広がってきている等、物流環境も多様化してきています。また、インターネットで注文した商品を消費者が駅・商業施設等に設置された宅配ボックスや店舗に受け取りに行くケースが見られるようになる等、受取の方法も多様化してきています。インターネットを通じた販売事業者が小売事業者を買収する事例や両社が提携する事例が見られるように、Eコマースが増加する中で、消費地に近い生活密着型商業施設におい



て配送機能を求めるニーズも高まってきています。

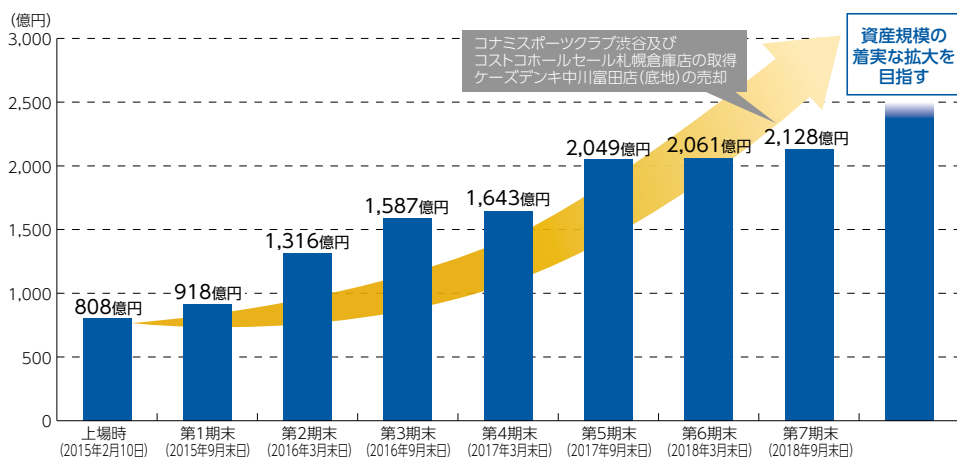
以上のような状況から、消費者に商品を提供するという観点から商業施設と物流施設の垣根が低下しつつあると考えています。

このような状況認識のもと、消費者の購買行動の変化に着目し、消費者に商品を届ける「チャンネル・機能」としての物流施設が商業施設の延長線上にあるものとして捉え、また、モノの流れの多様化や「ラストワンマイル」への対応の中での消費地に近い生活密着型商業施設や物流施設の需要が今後も伸びると考えられることから、これまでの生活密着型商業施設に加え、商業施設を補って商品を提供する物流施設にも投資対象を拡大しました。

本投資法人は、Eコマースが拡大する昨今の小売り環境に適応した、Eコマースの成長も取り込む新しい商業リートを目指します。

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。

## 資産規模の着実な成長



# 生活密着型商業施設への重点投資

## 1 生活密着型商業施設を中心とした唯一のJ-REIT

### 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

<b>日常生活圏に立地</b>	商圏は周囲1~10km程度（一般的には3~5km程度）で、利用客は商業施設周辺の消費者が中心
<b>高い来店頻度</b>	地域のニーズを捉えた運営が可能であり、来店頻度が高く、平日・休日による差異が小さい
<b>多様な専門店群</b>	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

**SM**  
スーパーマーケット

商圏:3km

日常生活に必要な食品を主力商品とした食品スーパー



**NSC**  
ネイバーフッドショッピングセンター

商圏:3~5km

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



**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

商圏:3~10km



**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

商圏:5~10km



**SS**  
スペシャルティストア

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

商圏:1~10km



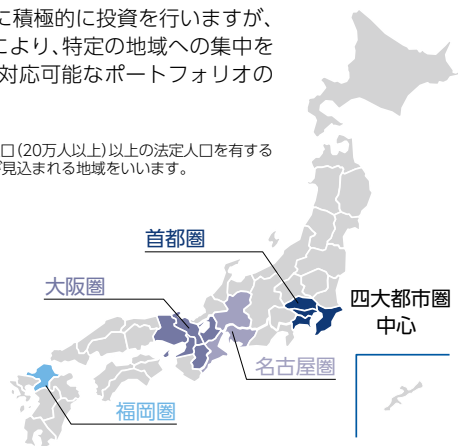
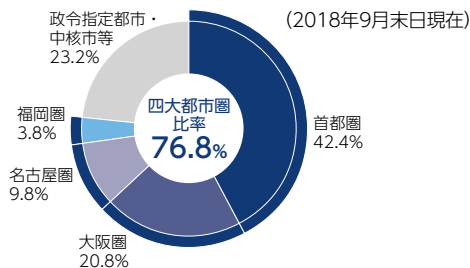
## 2 人口集中が見込まれる大都市圏への投資

### 本投資法人の投資対象地域

人口動態が比較的安定している四大都市圏<sup>(注1)</sup>を中心に積極的に投資を行いますが、政令指定都市・中核市等<sup>(注2)</sup>にも厳選投資を行うことにより、特定の地域への集中を回避し、収益性の向上及び市場の変化に対して柔軟に対応可能なポートフォリオの構築を目指します。

(注1)「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいいます。  
 (注2)「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。

投資対象地域別の比率(取得価格ベース)



## 生活密着型商業施設の主な特徴～ユニクス伊奈の事例



### 立地 日常生活圏に所在

- 商圏人口：1km圏10千人、3km圏62千人、5km圏247千人
- ▶ 徒歩・自転車アクセス可能で、都市近郊の住宅地に所在

### テナント 生活必需品を中心に商品・サービスを提供

- 食品スーパーであるヤオコー(核テナント)と専門店群(小割区画)の構成



ヤオコー(核テナント)

高い集客力を有する核テナントの食品スーパー



専門店群(小割区画)

衣料店、ドラッグストア、飲食店、100円ショップ、歯科等の専門店群

### 設備 高い来店頻度に対応し、収益のアップサイドポテンシャルを有する

- 駐車場：平面駐車場約480台分
  - ▶ 駐車しやすい広い平面駐車場
- 未消化容積の活用
  - ▶ 増築可能なスペース(未消化容積)を活用し、飲食店棟を増築



増築棟

増築棟	飲食店棟	延床面積	397.98m <sup>2</sup>
追加取得日	2017年1月16日	建築費総額	91百万円

## 3 物流施設の組み入れ方針

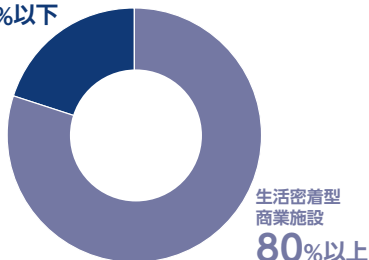
本投資法人は、物流施設の新規組み入れ方針により、Eコマースが拡大する昨今の小売り環境に適応した、Eコマースの成長をも取り込む新しい商業リートを目指します。

### ■ 本投資法人が注力する物流施設「消費地配送型物流施設」の主な特徴

- 最終消費者に商品等を届けるための物流施設
- 店舗等の最終消費地に商品等を届けるための物流施設
- 比較的小規模な物流施設
- 「荷主の業種＝本投資法人のエンドテナントの業種」であることが多く、業況が比較的安定
- 賃貸借期間が比較的長期である

### ■ 投資比率(用途)の目標

物流施設  
 その他商業施設  
**20%以下**



## 1 サステナビリティ方針制定

本資産運用会社ではESG (Environment: 環境、Social: 社会、Governance: ガバナンス) への取組みを重要な経営課題と位置付けております。その推進のため、本資産運用会社では以下のとおりサステナビリティ方針を制定しました。

### ① 持続可能な環境への貢献

運用物件の環境性能の向上という社会的使命に応え、エネルギー消費、CO<sub>2</sub>排出、水消費、廃棄物排出など運用物件が環境へ与える影響の継続的削減や有害物質の削減・適切な管理を通じて環境負荷を低減し、環境面での持続可能性に貢献します。

### ② 持続可能な環境への貢献

運用物件が社会へ与える影響を考慮し、多様な社会の実現に貢献します。テナントや地域コミュニティの安全・安心、健康と快適性、多様性の確保等に努めます。

### ③ ステークホルダーへの責任

PM会社との連携、投資家、テナント、取引先や地域コミュニティなど、運用物件やファンドに関する様々なステークホルダーとの対話を重視し、不動産のアセットマネジメント会社として責任ある投資運用を目指します。

### ④ 魅力ある職場の実現

従業員の活躍を支援する取組みや職場環境の整備等により、魅力ある働きやすい職場を目指します。研修などの教育・啓発活動を充実させ、従業員の能力を最大限に引き出すことに努めます。

### ⑤ 規律ある組織体制の構築

コンプライアンスやリスクマネジメントの徹底を図ります。国際的なESGイニシアティブにもコミットし、また、ESGに関する情報開示を積極的に行うことで、規律ある組織による規律ある不動産の投資運用を目指します。

## 2 ウニクス伊奈の事例

### ■ 地域行政との連携

施設を災害時の一時的な避難場所として提供する協定を伊奈町と締結



協定調印式

### ■ 施設の緑化

「彩の国みどりの優秀プラン賞」優秀賞を受賞



授受式

### ■ 太陽光パネルの設置予定

施設に太陽光パネルを設置することでCO<sub>2</sub>排出量を軽減

### ■ グリーンリース<sup>(注)</sup>の実施

テナントである株式会社ピーアンドディコンサルティングとグリーンリース契約を締結

(注) グリーンリースとは、建物所有者とテナントが環境負荷を低減するため協働することを盛り込んだ賃貸借契約です。



### 3 環境に対する取組みへの評価

#### ■GRESBリアルエステイト評価

GRESBは、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス (ESG) 配慮を測る年次のベンチマーク評価です。本投資法人は、初参加した2016年から継続してGRESBリアルエステイト評価に参加し、サステナビリティ・パフォーマンス改善のための取組みが評価されて、「実行と計測」及び「マネジメントと方針」両面での高い評価を受け、3年連続で「Green Star」評価を取得しました。  
なお、本投資法人の運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社はGRESBに不動産会社・運用機関メンバーとして加盟しています。



#### ■DBJ Green Building認証の取得

DBJ Green Building認証制度とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」）が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。

#### ■DBJ Green Building認証を取得した本投資法人の物件

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル(★★★★)

T-2 MONA新浦安



T-1 フルルガーデン八千代



非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル(★★★)

- T-3 パサージュ西新井
- R-1 ロゼオ水戸
- T-4 代官山アドレス・ディセ
- R-4 アシコタウンあしかが
- O-4 ブルメールHAT神戸

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル(★★)

- T-5 ウニクス伊奈
- O-1 ブルメール舞多間
- T-7 ウニクス吉川
- O-5 カリーノ江坂
- T-19 ゆめまち習志野台モール
- R-10 サンストリート浜北
- T-20 かわまち矢作モール
- T-14 グルメシティ千葉中央店 (NEW)
- N-6 リソラ大府ショッピングテラス (NEW)

#### ■認証取得物件数及び床面積割合

認証件数: 16物件 (39.0%)  
認証床面積: 462,015.35m<sup>2</sup> (65.3%)

※2018年9月末日現在

(注) 認証床面積の比率は本投資法人保有物件(底地を除く)の総床面積(707,294.75m<sup>2</sup>) (区分所有及び共有物件は持分比率で投分)に対する各床面積の割合です。なお、本投資法人の認証可能な総物件数は、2018年9月末日現在保有する53物件のうち、底地12物件を除く41物件です。



T-2 都市駅前型

# MONA新浦安

「MONA新浦安」は、千葉県浦安市のJR京葉線・武蔵野線「新浦安」駅前に1990年11月に開業した都市駅前型商業施設です。「新浦安」駅（「東京」駅から快速で約17分、東京ディズニーリゾートの存する「舞浜」駅の隣接駅）からペDESTリアンデッキにより直結している他、駅南口にはバスターミナルもあり、アクセス面に恵まれています。

本物件の周辺は商業施設やオフィスビルを中心に整然と区画された計画都市然とした街並みが広がり、国土交通省の都市景観100選にも選定されるなど、人気の高い住宅エリアとなっています。また、浦安市は千葉県の中で世帯収入が最も高く、共働きの率が高いことも特徴であることから、ライフスタイルにこだわりの強い傾向がある商圏であるともいえます。本物件は、当該エリアの地域コミュニティ形成の一翼を担いつつ、オフィスビルやホテルも近隣に立地していることから、オフィスワーカーや宿泊客からの購買需要にも応えています。

一方で、本物件は開業から約28年が経過しています。そのため、施設の競争力や物件価値の維持向上を目的として、今般、本物件開業以来初めてとなる大規模リニューアルを実施いたしました。まず、第1期リニューアルとして2017年7月に1階食品スーパーの入替えやエントランス周辺等のリニューアル工事を実施しました。そして第2期リニューアルとして2018年9月に23テナントの入替え（新規6テナン

## 大規模リニューアルを実施し、2018年9月に新浦安駅前にリニューアルオープンした生活密着型商業施設

ト・館内移転14テナント・増床3テナント）、共用部の床・壁及び天井の意匠変更、LED化、自動ドア化等による商環境改善、施設案内等のサインの見直し等を行いました。これらの結果、食品スーパー、大型ファストファッション店、生活雑貨店、カフェ、飲食店、サービス店等を集積して幅広い世代の方にショッピングをより楽しんでいただける施設に生まれ変わりました。

運営面においても生活密着型商業施設として、浦安市が主催する「浦安フェスティバル」での会場提供や地域の小学生の売り場見学の協力を通じ、行政や地域とより強い結びつきを構築できるように積極的に取り組んでいます。また、省エネの観点では、館内照明のLED化やビルエネルギー管理システムの導入も行っております。このような取組みも評価され、2017年9月には非常に優れた「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：★★★★）を受けることができました。

今後も生活密着性の高さをより追求しながら、地域のお客様に密着したライフスタイルストアを目指し、施設の活性化に取り組んでまいります。

■ 物件概要

取得価格	8,063百万円
所在地	千葉県浦安市
土地面積	15,875.86㎡
延床面積	76,767.24㎡
メインテナント	株式会社ジーユー



## 第2期リニューアルの狙いと内容

### 集客力の向上

- 定期借家契約の満期を捉えたテナントの入替え、増床及び館内移転
- 浦安市初出店となるファストファッション店舗の誘致
- 屋外広告の充実

### 施設イメージの向上

- 共用部の床・壁及び天井の意匠変更
- LED照明の導入
- 自動ドア化等

### 回遊性の向上

- 施設案内やテナントサインの見直し

## リニューアルスケジュール

2017年7月

第1期リニューアル工事完了  
食品スーパー入替え

2018年4月

第2期リニューアル工事  
開始

2018年9月

第2期リニューアル工事完了  
リニューアルオープン

### ■ 外観

Before



After



### ■ 1階エントランス

Before



After



本投資法人は、中長期に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を優先し、機動的な財務戦略を推進します。

## 1 財務ハイライト (2018年9月末日現在)

LTV <b>44.5%</b>	長期負債比率 <sup>(注)</sup> <b>96.7%</b>	固定金利比率 <b>92.7%</b>
平均残存年数 <b>4.9年</b>	借入先数 <b>12</b>	平均金利 <b>1.01%</b>

(注)2018年9月28日に実施した借入れシリーズ24-Aについては、短期借入金として集計しています。

## 2 格付及びコミットメントラインの状況

長期発行体格付(JCR) <b>A+(安定的)</b>	コミットメントライン設定枠 <b>20億円</b>
--------------------------------	------------------------------

## 3 資金調達手段の多様化

### ◆投資法人債発行

昨今の低金利環境を活用し、2018年4月26日に、投資法人債を以下の条件で発行しました。

銘柄	年限	発行額	利率
第5回無担保投資法人債	10年	20億円	年0.700%

### ◆新規借入先の招聘

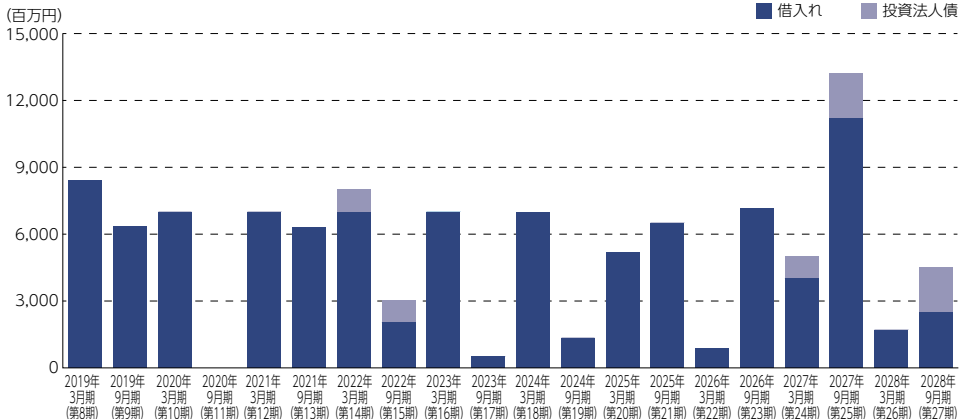
2018年9月28日に日本生命保険相互会社から初の借入れを行いました。

借入先	期間	借入金額
日本生命保険	6.5年	7億円

## 4 有利子負債の返済期限の分散状況 (2018年9月末日現在)

有利子負債の返済期限が分散されており、本投資法人の安定した財務基盤の構築に貢献するものと考えています。

### 残高1,061億円(有利子の敷金・保証金を除く)





## II. 資産運用報告

### 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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
		自2016年4月1日 至2016年9月30日	自2016年10月1日 至2017年3月31日	自2017年4月1日 至2017年9月30日	自2017年10月1日 至2018年3月31日	自2018年4月1日 至2018年9月30日
営業収益	百万円	6,374	6,430	7,803	8,126	8,577
うち賃貸事業収益	百万円	6,374	6,427	7,797	8,126	8,364
営業費用	百万円	3,400	3,409	4,137	4,358	4,760
うち賃貸事業費用	百万円	2,860	2,817	3,468	3,609	3,984
営業利益	百万円	2,973	3,021	3,666	3,768	3,816
経常利益	百万円	2,519	2,556	3,108	3,179	3,201
当期純利益	百万円	2,518	2,552	3,104	3,175	3,197
総資産額 (対前期比)	百万円 %	179,360 (+19.6)	185,037 (+3.2)	229,628 (+24.1)	231,107 (+0.6)	238,490 (+3.2)
純資産額 (対前期比)	百万円 %	96,739 (+20.9)	96,823 (+0.1)	116,516 (+20.3)	116,585 (+0.1)	116,729 (+0.1)
出資総額 <sup>(注2)</sup>	百万円	94,256	94,256	113,399	113,399	113,399
発行済投資口の総口数	口	422,450	422,450	507,700	507,700	507,700
1口当たり純資産額	円	228,996	229,195	229,498	229,633	229,918
分配総額	百万円	2,523	2,553	3,104	3,175	3,198
1口当たり分配金	円	5,974	6,044	6,115	6,255	6,299
うち1口当たり利益分配金	円	5,888	6,044	6,115	6,255	6,299
うち1口当たり利益超過分配金	円	86	-	-	-	-
総資産経常利益率 <sup>(注3)</sup> (年換算値) <sup>(注4)</sup>	%	1.5 (3.1)	1.4 (2.8)	1.5 (3.0)	1.4 (2.8)	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 (5.7)	2.6 (5.3)	2.9 (5.8)	2.7 (5.5)	2.7 (5.5)
自己資本比率 <sup>(注6)</sup> (対前期増減)	%	53.9 (+0.6)	52.3 (△1.6)	50.7 (△1.6)	50.4 (△0.3)	48.9 (△1.5)
当期運用日数	日	183	182	183	182	183
配当性向 <sup>(注7)</sup>	%	98.8	100.0	100.0	100.0	100.0
期末投資物件数	件	40	42	51	52	53
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	674,491.03	719,906.77	865,226.20	866,425.22	890,152.09
期末テナント数 <sup>(注8)</sup>	件	405	409	542	522	520
期末稼働率	%	99.7	99.6	99.6	99.5	99.4
当期減価償却費	百万円	714	721	885	925	971
当期資本的支出額	百万円	264	276	367	263	806
賃貸NOI (Net Operating Income) <sup>(注9)</sup>	百万円	4,228	4,331	5,214	5,441	5,352
FFO (Funds from Operation) <sup>(注10)</sup>	百万円	3,315	3,358	4,093	4,194	4,028
1口当たりFFO <sup>(注11)</sup>	円	7,847	7,949	8,062	8,260	7,935

(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3期は183日、第4期は182日、第5期は183日、第6期は182日、第7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 (利益超過分配金は含まない) / 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む) / 当期純利益 × 100 で算出すると、第3期は100.2%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バス・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。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2014年10月3日に設立され、2015年2月10日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場しました（銘柄コード3453）。その後、海外市場における募集を含む公募増資等の実施を通じた新投資口の発行を実施し、当期末（2018年9月30日）現在での発行済投資口の総口数は507,700口となっています。

本投資法人は、ケネディクス株式会社の理念（独立系不動産運用会社として不動産投資家の立場に即し運用サービスを提供すること）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

当期における日本の経済状況は、好調な企業業績のもと、旺盛な設備投資や雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の持ち直しを受け、緩やかな回復基調が続きました。実質GDP成長率は2018年1～3月期に一旦マイナス成長となりましたが、2018年4～6月期には再びプラス成長となりました。

金融環境については、米国の政権の政策運営や保護主義の高まりに加え、米国における利上げの動向や地政学リスクへの懸念等、グローバルマーケットでの事象から不安定な状況が続いています。日本における金利の動向につきましては、7月の日本銀行政策決定会合を経て日本銀行が長期金利の変動幅について従前と比べより柔軟な姿勢を取ったことから金利水準がやや上昇しましたが、大規模緩和の長期化及びイールドカーブ・コントロールの継続も示されたことから金利の上昇は限定的となり、金利水準は引き続き低位に抑えらるる展開となっています。

このような金融環境の中、不動産売買市場においては、引き続き国内外の投資家による旺盛な投資需要があり、不動産の取引価格については上昇基調を継続しています。また、不動産賃貸市場も好調を維持していることからJ-REIT市場は底堅い推移となりました。

### ③ 運用状況

#### (A) 資産の取得及び譲渡

本投資法人は、当期において2物件（コナミススポーツクラブ渋谷：取得価格3,400百万円、コストコホールセール札幌倉庫店：取得価格4,210百万円）を取得し、1物件（ケーズデンキ中川雷田店（底地）：譲渡価格1,128百万円）を譲渡しました。

その結果、当期末（2018年9月30日）現在におけるポートフォリオは、合計53物件（取得価格の総額212,897百万円）となりました。

#### (B) 保有資産の管理運用

本投資法人は、当期末（2018年9月30日）現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）業務を本資産運用会社に一括委託しています。アセットマネジメント（以下「AM」といいます。）業務及びプロパティ・マネジメント業務（以下「PM業務」といいます。）の一体的な推進を通じて、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を目指すとともに、現場に近い商業施設及び物流施設のマネジメントを実現し、ノウハウの蓄積及びテナント満足度の向上を目指しています。

また、本投資法人は、生活密着型商業施設を中心としながら、物件及びテナント等のポートフォリオの分散により長期安定的なキャッシュ・フローの創出を目指すとともに、変動賃料の導入による賃料のアップサイド<sup>(注1)</sup>を追求することにより、安定性と成長性の両方を追求するポートフォリオの構築を目指しています。

当期末（2018年9月30日）現在、ポートフォリオ全体で99.4%の稼働率となるなど、良好な稼働状況で運営されており、また、保有している商業施設のエンドテナント数<sup>(注2)</sup>は520件とテナント分散が図られたポートフォリオとなっています。

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

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

### (C) 資金調達

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

#### (借入れの状況)

当期においては、資産の取得にあわせた資金の借入れ（7,000百万円）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（8,170百万円）及び投資法人債の発行（2,000百万円）並びに投資法人債発行の手取金の一部及び手元資金を返済原資とした期限前弁済（2,000百万円）を行い、当期末（2018年9月30日）現在の借入金残高は99,100百万円、投資法人債を含めた有利子負債（有利子の敷金・保証金を除きます。）は106,100百万円となりました。

資金の借入れに際しては、財務戦略上の機動性や柔軟性及び平均借入コストのバランスを図りつつ、返済期限の分散化と長期化を図りました。また、一部の長期借入金については金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップの活用等により、金利を固定化しています。

#### (投資法人債の状況)

本投資法人は、資金調達の多様化を図り、当期に以下の投資法人債を発行し、当期末（2018年9月30日）残高は7,000百万円となりました。調達した資金は、2017年10月3日に借入を行った借入金の一部期限前弁済資金に充当しました。

銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	適用
第5回無担保投資法人債	2018年4月26日	2,000	0.700	2028年4月26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（2018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4.9年、加重平均金利は1.01%、長期負債比率<sup>(注1)</sup>は97.4%、LTV<sup>(注2)</sup>は44.5%となりました。

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

(注2) LTV = (借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ 総資産額

#### (格付けの状況)

当期末（2018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	A+（見通し：安定的）
	債券格付	A+

#### (発行登録の状況)

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2016年9月29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	2016年10月7日から2018年10月6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1回無担保投資法人債1,000百万円及び第2回無担保投資法人債1,000百万円を2016年10月31日に、第3回無担保投資法人債1,000百万円及び第4回無担保投資法人債2,000百万円を2017年8月31日に、第5回無担保投資法人債2,000百万円を2018年4月26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8,577百万円、営業利益3,816百万円、経常利益3,201百万円、当期純利益3,197百万円となりました。

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、当期末処分利益の概ね全額である3,198,002,300円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は6,299円となりました。

### (3) 増資等の状況

本投資法人の設立から当期末（2018年9月30日）までの増資等の状況は以下のとおりです。

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

(注1) 1口当たり発行価格200,000円で本投資法人を設立しました。

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 【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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	2016年9月	2017年3月	2017年9月	2018年3月	2018年9月
最 高	296,100	275,000	251,100	251,700	249,200
最 低	240,000	235,200	228,900	223,000	227,600



## (4) 分配金等の実績

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（租税特別措置法第67条の15）を適用し、当期末処分利益の概ね全額である3,198,002,300円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は6,299円となりました。

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
計算期間	自2016年4月1日 至2016年9月30日	自2016年10月1日 至2017年3月31日	自2017年4月1日 至2017年9月30日	自2017年10月1日 至2018年3月31日	自2018年4月1日 至2018年9月30日
当期末処分利益総額	2,518,802千円	2,584,343千円	3,104,740千円	3,175,962千円	3,198,151千円
利益留保額	31,417千円	216千円	155千円	299千円	149千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,523,716千円 (5,974円)	2,553,287千円 (6,044円)	3,104,585千円 (6,115円)	3,175,663千円 (6,255円)	3,198,002千円 (6,299円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,487,385千円 (5,888円)	2,553,287千円 (6,044円)	3,104,585千円 (6,115円)	3,175,663千円 (6,255円)	3,198,002千円 (6,299円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	36,330千円 (86円)	－千円 (－円)	－千円 (－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 り一時差異等調整引当額分配金)	36,330千円 (86円)	－千円 (－円)	－千円 (－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

今後の日本経済は、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、米国における政策金利の引き上げや米国政権の政策運営の動向等、海外経済・政治を巡る不確実性に留意が必要な環境と考えられます。また、国内においても米国における利上げの国内金利への影響、日本銀行の金融緩和と政策に対するスタンスの動向等、様々な事象に留意が必要と考えられます。

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

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

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

### (A) 投資方針及び売却方針

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

資産の取得にあたっては、施設としての魅力、立地の状況、収益性、テナント構成の要素を中心とした総合的判断により、競争優位性があり、中長期的に安定した賃料収入の確保及び資産価値の向上が期待される商業施設を中心として投資を行います。また、商業施設を構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を目的とした匿名組合に対する出資等を行うことも検討します。

資産の売却にあたっては、保有資産の現状における収益性並びにマーケット動向を踏まえた将来的な収益見通し及び資産価値の

増減等を総合的に勘案し、ポートフォリオにおける当該運用物件の存在意義を判断して決定します。

(注)「ケネディクス・グループ」とは、ケネディクス株式会社並びにその子会社及び関連会社等を併せた企業グループをいいます。以下同じです。

#### (B) 保有資産の管理運用

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

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

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

#### AM業務及びPM業務の一体的な推進

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

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

本投資法人は、本資産運用会社によるPM業務の一括受託を通じて現場に近い商業施設マネジメントを実現し、ノウハウの蓄積及びテナント満足度の向上を目指します。具体的には、ポートフォリオのテナント企業に対して直接アプローチを行い、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を図ります。そのために、本投資法人は、業況モニタリングを通じて、定期的なテナントとのコミュニケーションによるテナントニーズの把握や、来店客へのアンケートによる来店客ニーズの把握を行い、テナント及び来店客の満足度向上に向けた課題点の発見を図ります。発見した課題点を基に、ケネディクス・グループの商業施設におけるリソース及びノウハウを最大限に活用し、資本的支出（以下「CAPEX」といいます。）の有効活用、テナント構成の最適化、建物増築による資産価値向上の実現及びコスト削減といったソリューションを実行し、テナント満足度の向上及びノウハウの蓄積を目指します。

#### 商業施設マネジメントによる内部成長の追求

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

##### i. CAPEXの有効活用

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

##### ii. テナント構成の最適化

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

##### iii. 建物増築による資産価値向上の実現

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

(注)「未消化容積」とは、各施設に建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って適用される建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を、当該施設の敷地として利用可能な敷地面積に集じ、現に建築物の延べ面積として使用されている面積を控除した数値であって、新たに建築物を建設した場合に、当該建築物の延べ面積として使用可能な面積をいいます。以下同じです。

#### 中長期的な地域コミュニティの活性化に資する投資・運用

本投資法人は、サービス系テナントの誘致や地元参加型のイベント等を通じて地域コミュニティの活性化を図ることにより、中長期的な商業施設としての資産価値の向上を目指します。

#### 物流施設マネジメントの推進

本投資法人が投資対象とする物流施設に関しては、荷主が、本投資法人が保有する商業施設のエンドテナントと同様の業種であることが多いことを踏まえ、本投資法人が有する商業施設のエンドテナントとのリレーションも活用し、テナントとの良好な関係構築に努めます。荷主又は物流会社等のテナントとの良好な関係構築により、長期安定的な物流施設の運用を目指します。

### (C) 資金調達

今後も、金利動向等の金融環境を注視した上で、財務の安定性と資金調達コストの最適バランスを実現すべく様々な選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、適切な財務基盤の構築を図ります。

### (D) 情報開示

本投資法人は、積極的なIR活動により、投資家及び関係者に対して幅広く情報提供を行うこと、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めること、並びに投資主価値の持続的成長を目指しESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）を意識した情報発信を行うことを情報開示の基本方針としています。具体的には、東京証券取引所の適時開示（TDnet登録及びプレスリリース）に加えて、本投資法人のホームページ（<https://www.krr-reit.com/>）を通じた積極的な情報開示を行います。

### (E) 利益相反対策

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

## (6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

### (参考情報)

#### 資産の譲渡

本投資法人は、2018年11月14日付で、以下の不動産信託受益権の売却に係る信託受益権売買契約を締結しています（注1）。

物件番号	物件タイプ (注2)	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡予定価格 (百万円) (注3)	譲渡予定年月日
R-7	都市駅前型	ソララプラザ	宮城県仙台市青葉区	合同会社KRF74	5,980	2018年12月21日 (準共有持分49%) 2019年4月5日 (準共有持分51%)

(注1) 本物件に係る信託受益権売買契約（以下本（注1）において、「本契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本契約においては、当事者のいずれかが本契約の条項に違反（表明保証事項が真実でないことを含みますが、軽微な違反は除きます。）し、かかる違反により本契約の目的を達成することができない場合は、本契約に別途定める場合を除き、その相手方は違反当事者へ催告の上、本契約を解除することができるとされており、本契約が解除された場合には、契約解除に伴う損害賠償として違反当事者が相手方へ支払う違約金は、売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の20%相当額とする旨が定められています。

(注2) 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、後記「投資法人の運用資産の状況（3）組入資産明細（注1）」をご参照下さい。

(注3) 「譲渡予定価格」には、譲渡資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買金額（譲渡費用及び固定資産税・都市計画税の精算額等を含みません。）を記載しています。

## 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	2016年9月30日現在	2017年3月31日現在	2017年9月30日現在	2018年3月31日現在	2018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	422,450口	422,450口	507,700口	507,700口	507,700口
出資総額	94,256百万円	94,256百万円	113,399百万円	113,399百万円	113,399百万円
投資主数	10,618人	10,072人	12,301人	12,545人	12,261人

### (2) 投資口に関する事項

2018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 (%) (注)
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	85,789	16.89
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	66,977	13.19
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	23,501	4.62
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	14,841	2.92
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	10,519	2.07
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都港区浜松町二丁目11番3号 常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社	8,841	1.74
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エヌイーエヌブイ 10	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行 決済事業部	8,746	1.72
ピーエヌワイエム アズ エージーティ クライアント 10 パーセント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行 決済事業部	8,579	1.68
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	7,338	1.44
シービーエヌワイディーエフエーインター 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	6,744	1.32
合 計		241,875	47.64

(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	浅野 晃弘	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	1,500千円
監督役員 (注1)	安 義利	公認会計士・税理士 安 義利事務所 株式会社ヨックモックホールディングス 監査役 株式会社ヨックモック 監査役 株式会社ヨックモッククレア 監査役 株式会社フジリコー・トレーディング 監査役 株式会社クローバー 監査役 株式会社東房一心 監査役 株式会社Loop 取締役・監査等委員 (社外取締役)	1,500千円
	石渡 真維	城山タワー法律事務所 パートナー ココネ株式会社 取締役 Cocone Education株式会社 代表取締役	750千円
	山川 亜紀子	厚生労働省 労働政策審議会 労働政策基本部会委員 Vanguard Tokyo法律事務所 弁護士	750千円
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人 (注3)	—	(注2) 13,000千円

(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。2018年6月30日付で、石渡真維が監督役員を退任し、2018年7月1日付で山川亜紀子が監督役員に就任しました。なお、石渡真維の主な兼職等につきましては、退任日時点の情報を記載しています。

(注2) 会計監査人の報酬には、投資法人債発行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。

(注3) 新日本有限責任監査法人は、2018年7月1日付で、EY新日本有限責任監査法人に名称を変更しています。以下、同じです。

### 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) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2018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

## 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6期 2018年3月31日現在		第7期 2018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	87,734	38.0	91,497	38.4
		大阪圏	44,818	19.4	44,735	18.8
		名古屋圏	22,085	9.6	21,142	8.9
		福岡圏	8,092	3.5	8,052	3.4
	政令指定都市・ 中核市等	45,645	19.8	49,842	20.9	
	その他商業施設	—	—	—	—	
信託不動産合計			208,376	90.2	215,270	90.3
預金その他の資産			22,730	9.8	23,219	9.7
資産総額計			231,107	100.0	238,490	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。

### (2) 主要な保有資産

2018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
T-1	フルルガーデン八千代	14,820	77,057.56	74,400.60	96.6	8.8	商業施設
O-4	ブルメールHAT神戸	11,449	23,775.88	23,308.29	98.0	6.3	商業施設
R-10	サンストリート浜北	10,714	49,023.34 (注5)	48,678.40 (注5)	99.3	6.4	商業施設
R-1	ロゼオ水戸	9,895	48,296.15	48,161.79	99.7	4.6	商業施設
T-2	MONA新浦安	8,805	9,953.98	9,782.30	98.3	5.6	商業施設
O-1	ブルメール舞多間	8,318	30,290.55	30,187.39	99.7	6.0	商業施設
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	8,196	19,909.33	19,716.62	99.0	3.8	商業施設
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	7,045	20,329.07	20,329.07	100.0	非開示 (注7)	商業施設
O-5	カリーン江坂	6,634	7,540.58	7,504.90	99.5	3.7	商業施設
O-6	COMBOX光明池	6,338	25,530.44 (注6)	25,530.44	100.0	2.7	商業施設
合 計		92,218	311,706.88	307,599.80	98.7	— (注7)	

(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、2018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、2018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、2018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)本投資法人が保有する準共有持分（準共有持分割合90％）に相当する面積を記載しています。

(注6)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。

### (3) 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

2018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 (注1)	不動産等の名称	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)
首都圏	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	14,820	15,200
	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	8,805	9,410
	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	5,792	6,710
	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	5,400	6,370
	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	4,384	5,050
	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	3,961	4,350
	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	3,576	3,840
	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	2,516	2,760
	T-9	NSC	スーパービパホーム岩槻店(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	5,510
	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	3,510
	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
	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
	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
	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	741	792
	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	3,412	3,810
	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	1,771	1,890
	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	1,494	1,520
	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	4,310
	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	3,431	3,510
	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	3,113	3,210
T-21	SS	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区中根一丁目14番18号	信託受益権	2,990	2,830	
T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市鬼高四丁目1番3号	信託受益権	1,886	1,970	
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	1,282	1,350	
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	3,551	3,420	
大阪圏	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	8,318	9,370
	O-2	SM	ライフ高殿店(底地)	大阪府大阪市旭区高殿五丁目10番14号	信託受益権	2,727	3,150
	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	2,130	2,470
	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	11,449	11,500
	O-5	都市駅前型	カリノ江坂	大阪府吹田市豊津町9番40号	信託受益権	6,634	7,040
	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	6,338	6,790
	O-7	SM	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市出口一丁目17番20号	信託受益権	1,312	1,330
	O-8	SS	ウエルシア岸和田加守店(底地)	大阪府岸和田市加守町一丁目1番30号	信託受益権	497	488

地域	物件番号	物件タイプ (注1)	不動産等の名称	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)
大阪圏	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	1,553	1,690
	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	3,950
名古屋圏	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	2,700
	N-2	NSC	パロニー宮西店	愛知県一宮市八幡五丁目1番16号	信託受益権	2,158	2,330
	N-4	SS	ホームセンターコーナン 砂田橋店	愛知県名古屋市中区砂田橋 四丁目1番60号	信託受益権	7,045	7,290
	N-5	SS	ケーズデンキ新守山店(底地)	愛知県名古屋市中区新守山704番	信託受益権	1,390	1,440
	N-6	NSC	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市柘山町一丁目98	信託受益権	8,196	7,950
	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	1,443
F-2		SS	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	福岡県福岡市博多区半道橋 二丁目2番8号	信託受益権	5,037	5,500
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	1,571	1,720
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	9,895	11,700
	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	1,461	1,580
	R-3	SS	スーパーマーケット 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	883	938
	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	4,302	5,040
	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	3,289	3,340
	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	846	876
	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	5,595	5,960
	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	4,154	4,350
	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	4,230
	R-10	NSC	ザンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区平口5695番地	信託受益権	10,714	11,160
	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	4,378	4,410
合 計						215,270	229,484

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

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

(注3)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社台湾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。



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6期 (自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)				第7期 (自 2018年4月1日 至 2018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-1	CSC	フルルガーデン八千代	40	98.8	755	9.3	39	96.6	736	8.8
	T-2	都市 駅前型	MONA新浦安	1 (58)	87.8	489	6.0	1 (57)	98.3	471	5.6
	T-3	都市 駅前型	パサージュオ西新井	1 (41)	98.6	310	3.8	1 (41)	98.6	321	3.8
	T-4	都市 駅前型	代官山アドレス・ディセ	1 (27)	97.9	264	3.3	1 (27)	97.9	279	3.3
	T-5	NSC	ユニクス伊奈	1	100.0	139	1.7	1	100.0	139	1.7
	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 (11)	100.0	133	1.6	1 (11)	100.0	134	1.6
	T-8	SS	スポーツクラブルネサンス 富士見台	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-9	NSC	スーパービバホーム岩槻店 (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)
	T-10	SS	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	1	100.0			1	100.0		
	T-11	NSC	ユニクス上里 (底地)	1	100.0	72	0.9	1	100.0	72	0.9
	T-12	NSC	ユニクス鴻巣 (底地)	1	100.0	41	0.5	1	100.0	41	0.5
	T-13	SM	いなげや横浜南本宿店 (底地)	1	100.0			1	100.0		
	T-14	SM	グルメシティ千葉中央店	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-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	59	0.7	1	81.0	59	0.7
	T-17	SM	ライフ亀戸店	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-18	NSC	戸塚深谷ショッピングセンター (底地)	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-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	1 (14)	100.0	140	1.7	1 (14)	100.0	144	1.7
	T-20	NSC	かわまち矢作モール	1 (12)	100.0	118	1.5	1 (12)	100.0	119	1.4
	T-21	SS	プライムスクエア自由が丘	2	100.0			2	100.0		
	T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	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-23	SM	オオゼキときわ台店	1	100.0			1	100.0		
	T-24	SS	コナミスポーツクラブ渋谷	-	-	-	-	1	100.0		
大阪圏	O-1	NSC	ブルメール舞多聞	51	98.4	481	5.9	52	99.7	502	6.0
	O-2	SM	ライフ高殿店 (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)
	O-3	NSC	ピアゴ・カーマホームセンター 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 (39)	97.2	475	5.8	1 (39)	98.0	529	6.3
	O-5	都市 駅前型	カリノ江坂	1 (31)	100.0	320	3.9	1 (30)	99.5	311	3.7
	O-6	都市 駅前型	COMBOX光明池	1	100.0	226	2.8	1	100.0	226	2.7
	O-7	SM	阪急オアシス枚方出口店	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)
	O-8	SS	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	1	100.0			1	100.0		
	O-9	SM	ライフ西天下茶屋店	1	100.0	44	0.6	1	100.0	44	0.5
	O-10	NSC	ミリオンタウン塚口 (底地)	1	100.0			1	100.0		
名古屋圏	N-1	SS	カーマホームセンター 中川富田店 (底地)	1	100.0			1	100.0		
	N-2	NSC	パローサー宮西店	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-3	SS	ケーズデンキ中川富田店 (底地) (注4)	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-5	SS	ケーズデンキ新守山店 (底地)	1	100.0			1	100.0		
	N-6	NSC	リソラ大府ショッピングテラス	1 (42)	99.2	320	3.9	1 (42)	99.0	317	3.8

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	第6期 (自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)				第7期 (自 2018年4月1日 至 2018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 (%)	
				福岡圏	F-1	SM	サニー野間店	1	100.0		非開示	1
	F-2	SS	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	1	100.0		非開示 (注3)	1	100.0		非開示 (注3)	非開示 (注3)
	F-3	NSC	久留米西ショッピングセンター	4	100.0	51	0.6	4	100.0	52	0.6	
政令指定都市・中核市等	R-1	NSC	ロゼオ水戸	1 (22)	99.7	378	4.7	1 (22)	99.7	383	4.6	
	R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	1	100.0		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 (注3)	1	100.0		非開示 (注3)	非開示 (注3)
	R-4	NSC	アシコタウンあしかが	1 (29)	100.0	280	3.5	1 (29)	100.0	286	3.4	
	R-5	NSC	ヨークタウン新田東	2	100.0		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 (注3)	1	100.0		非開示 (注3)	非開示 (注3)
	R-7	都市 駅前型	ソララプラザ	1	100.0		非開示	1	100.0		非開示	非開示
	R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	7	100.0	136	1.7	7	100.0	136	1.6	
	R-9	NSC	西友薬市守谷店 (底地)	1	100.0		非開示 (注3)	1	100.0		非開示 (注3)	非開示 (注3)
	R-10	NSC	サンストリート浜北	1 (53)	99.2	518	6.4	1 (53)	99.3	533	6.4	
R-11	SS	コストコホールセール 札幌倉庫店	-	-	-	-	1	100.0		非開示 (注3)	非開示 (注3)	
	合 計			522	99.5	8,126	100.0	520	99.4	8,364	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・事務所等用途とする賃貸借契約の賃借人に限り、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。なお、マスターリース会社が賃借人等との間でパス・スルー型マスターリース契約を締結している場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。また、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を記載しています。以下同じです。

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

(注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) 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4) 2018年4月27日に売却しました。

#### (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2018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2) (注3)
		(注1)	うち一年超 (注1)	
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	71,240	64,260	142
合 計		71,240	64,260	142

(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例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。

## 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8期（2019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
O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市垂水区	4階屋上防水更新工事	自 2018年10月 至 2019年 3月	147	-	-
T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	トイレ及び外壁一部改修工事	自 2018年 9月 至 2018年12月	145	-	-
O-5	カリノ江坂	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 2月	69	-	-
T-5	ウニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	太陽光パネル設置工事	自 2018年10月 至 2019年 3月	63	-	-
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 2018年10月 至 2019年 3月	31	-	-

### (2) 期中の資本的支出

当期（2018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806百万円であり、修繕費に計上した339百万円と合わせ、合計1,146百万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	第2期リニューアル工事	自 2018年 4月 至 2018年 9月	303
T-21	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	内装改修工事	自 2018年 3月 至 2018年 4月	69
T-5	ウニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	外壁等更新工事	自 2018年 5月 至 2018年 8月	41
O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市垂水区	共用部照明LED化工事	自 2018年 8月 至 2018年 9月	40
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市中央区	区画再形成工事	自 2018年 2月 至 2018年 4月	37
その他					314
ポートフォリオ全体					806

### (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。

## 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

項目	第6期		第7期	
	自 2017年10月1日 至 2018年3月31日		自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	
① 資産運用報酬 (注)		628,807千円		638,549千円
② 資産保管手数料		9,411千円		9,463千円
③ 一般事務委託手数料		29,713千円		29,733千円
④ 役員報酬		4,500千円		4,500千円
⑤ その他営業費用		76,233千円		93,385千円
合計		748,665千円		775,631千円

(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分が第6期に12,630千円、第7期に76,100千円及び物件売却に係る譲渡報酬が第7期に5,640千円あります。

### (2) 借入状況

2018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
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2017年4月19日	900	—	0.455	2018年4月19日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		300	—					
	株式会社三井住友銀行		2,600	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年4月21日	1,070	—	0.455	2018年4月21日			
	株式会社あおぞら銀行		640	—					
	株式会社りそな銀行		400	—					
	株式会社みずほ銀行		360	—					
	みずほ信託銀行株式会社		300	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		200	—					
	株式会社三井住友銀行 (注6)		3,400	—					
株式会社三井住友銀行	2018年2月13日	2,750	2,750	0.456	2018年2月13日				
小計		12,920	2,750						
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2015年9月30日	750	750	0.534	2019年3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社武蔵野銀行	150	150	0.545	2019年3月31日				
	株式会社三井住友銀行	1,850	1,850						
	株式会社三菱UFJ銀行	550	550						
	三井住友信託銀行株式会社	2015年10月2日	500	500	0.368	2019年9月30日			
	株式会社りそな銀行	300	300						
	株式会社武蔵野銀行	250	250						
	株式会社みずほ銀行 (注5)	2016年4月21日	710	710	0.481	2019年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社 (注5)		620	620					
	みずほ信託銀行株式会社 (注5)		350	350					
	株式会社あおぞら銀行 (注5)	2018年2月13日	250	250	0.481	2019年8月31日			
株式会社りそな銀行 (注5)	250		250						
三井住友信託銀行株式会社 (注5)	2018年4月19日	200	200	0.465	2019年9月30日				
株式会社みずほ銀行		—	300						
株式会社三菱UFJ銀行		—	1,270						
株式会社あおぞら銀行		—	640						
株式会社りそな銀行		—	400						
株式会社みずほ銀行	2018年4月23日	—	360	0.481	2019年8月31日				
みずほ信託銀行株式会社		—	300						
株式会社三井住友銀行	2018年9月28日	—	700						
小計		8,030	12,000						
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2015年2月10日	2,400	2,400	0.751	2020年2月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		550	550					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社群馬銀行		400	400					

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	株式会社武蔵野銀行		400	400					
	株式会社みずほ銀行	2015年2月10日	350	350	0.751	2020年2月10日			
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社三井住友銀行		3,000	3,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社	2015年2月10日	500	500	0.865	2021年2月10日			
	株式会社あおぞら銀行		450	450					
	株式会社りそな銀行		450	450					
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		2,600	2,600					
	株式会社三菱UFJ銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社あおぞら銀行	2015年2月10日	400	400	0.978	2022年2月10日			
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)	2015年2月10日	1,500	1,500	0.925	2021年2月10日			
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)	2015年2月10日	1,600	1,600	1.033	2022年2月10日			
	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			
	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		400	400					
	株式会社りそな銀行	2015年9月30日	400	400	0.975	2023年3月31日			
	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		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2015年10月2日	700	700	1.110	2024年3月31日			
	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			
	株式会社群馬銀行 (注4)	2017年1月31日	500	500	0.550	2021年9月30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		2,600	2,600					
株式会社あおぞら銀行		500	500						
株式会社三菱UFJ銀行	2017年4月27日	400	400	0.485	2021年4月27日				
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						
株式会社三菱UFJ銀行 (注4)		600	600	0.400					
株式会社日本政策投資銀行 (注4)	2017年4月27日	500	500	0.553	2021年4月27日				
株式会社みずほ銀行 (注4)		400	400	0.553					
みずほ信託銀行株式会社 (注4)		200	200	0.553					
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						
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				
株式会社みずほ銀行 (注4)		600	600	0.815					

期限一括

(注3)

無担保  
無保証



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	株式会社日本政策投資銀行(注4)	2017年4月27日	500	500	0.814	2024年10月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	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				
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2017年9月29日	500	500	0.670	2023年9月29日			
	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			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月13日	1,250	1,250	0.603	2022年8月31日			
	株式会社みずほ銀行		800	800					
	株式会社三井住友銀行	2018年4月19日	—	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	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	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	1.090	2028年4月30日			
	株式会社福岡銀行	2018年5月31日	—	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	0.999	2027年5月31日				
株式会社三菱UFJ銀行(注4)		—	500	0.900					
株式会社みずほ銀行		—	500	0.999					
みずほ信託銀行株式会社		—	500	0.999					
日本生命保険相互会社		—	700	0.913					
小計			73,150	84,350					
合計			94,100	99,100					

(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を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) 2018年4月27日に2,000,000千円を一部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	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2016年10月31日	1,000	1,000	0.200	2021年10月29日	期限一括	(注1)	(注3)
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			
第3回無担保投資法人債	2017年8月31日	1,000	1,000	0.320	2022年8月31日			
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	0.700	2028年4月26日			
合計		5,000	7,000					

(注1) 資金使途は、特定資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。

(注2) 資金使途は、借入金の返済資金です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約です。

### (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。

## 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) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託受益権	T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	2018年 4月27日	3,400	—	—	—	—
信託受益権	R-11	コストコホールセール 札幌倉庫店	2018年 5月31日	4,210	—	—	—	—
信託受益権	N-3	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	—	—	2018年 4月27日	1,128	907	212

(注)「取得価格」又は「譲渡価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

### (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) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産 信託 受益権	T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	2018年4月27日	3,400	3,430	株式会社谷澤総合鑑定所	2018年3月1日
		R-11	コストコホールセール 札幌倉庫店	2018年5月31日	4,210	4,390	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年3月1日
譲渡	不動産 信託 受益権	N-3	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	2018年4月27日	1,128	995	株式会社谷澤総合鑑定所	2017年9月30日

(注1)「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

(注2)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。

#### ② その他

##### (A) 調査を行った者の氏名又は名称

東陽監査法人

##### (B) 調査の結果及び方法の概要

本投資法人において行った取引のうち、投資信託及び投資法人に関する法律により価格等の調査が必要とされた資産の取引については、東陽監査法人にその調査を委託しました。対象期間中(2018年4月1日～2018年9月30日)に該当した取引は、金利スワップ取引が9件あり、当該取引については当該監査法人から合意された手続実施結果報告書を受領しました。この金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、数量、約定数値、取引期間その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関することについて調査を委託しました。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

#### (4) 利害関係人等との取引状況

##### ① 取引状況

該当事項はありません。

##### ② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (百万円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (百万円)	
仲介手数料	228	ケネディクス株式会社	102	44.7

(注1) 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。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

ケネディクス・エンジニアリング株式会社 44百万円

#### (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。

### 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。

#### (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。

## その他

### (1) お知らせ

#### ① 投資主総会

2018年6月15日に、本投資法人の第2回投資主総会を開催しました。  
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	<p>原案のとおり、以下の事項について規約を変更しました。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 本投資法人の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社の本店が東京都千代田区に移転したことから、これに伴い本投資法人の本店についても同様に移転すべく、本投資法人の本店所在地を、東京都中央区から東京都千代田区に変更するものです（現行規約第3条関係）。</li> <li>(2) 会計監査人の報酬の支払時期の柔軟性を確保するため、報酬の支払時期を監査報告書の受領の翌月末日までに変更するものです（現行規約第28条関係）。</li> <li>(3) 本投資法人が、物流施設についても投資することができるようにするため、規定を変更するものです（現行規約第31条関係）。</li> <li>(4) 分配方針に関し、投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の定義について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定内容と平仄を合わせるため、規定の変更を行うものです（現行規約第39条関係）。</li> <li>(5) 資産運用会社に対する資産運用報酬の額と投資主利益との連動性を高めることを目的として、本投資法人の総資産額に連動する運用報酬Ⅰの料率を0.3%から0.27%に引き下げるとともに、一口当たり分配金の額に連動する運用報酬Ⅱの料率を0.0012%から0.0013%に引き上げ、併せて、資産運用会社に投資主利益の向上に向けてのインセンティブを付与するため、新たに、本投資法人の投資口に係るトータルリターンが全J-REITのトータルリターンを上回った場合に発生する投資口パフォーマンス報酬を新設するものです。また、これらの運用報酬Ⅱ及び投資口パフォーマンス報酬に関し、本投資法人が自己投資口の取得等を行った場合に、運用報酬Ⅱ及び投資口パフォーマンス報酬に与える影響を中立的なものとするため、運用報酬Ⅱ及び投資口パフォーマンス報酬の計算式に必要な調整を加える旨の規定を追加するものです（現行規約別紙関係）。</li> <li>(6) 上記（5）の規約変更を、本投資法人の第8期営業期間の初日である2018年10月1日から効力を生ずることとするため、附則において、その旨を規定するものです（変更案第42条関係）。</li> <li>(7) 上記の他、適用法令の表現との整合性、規定内容の明確化その他による、表現の変更及び字句の修正並びに条文の整備を行うものです。</li> </ol>
第2号議案 執行役員1名選任の件	<p>原案のとおり、執行役員に浅野晃弘が選任されました。なお、任期は2018年7月1日より2年間となります。</p>
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	<p>原案のとおり、補欠執行役員に野畑光一郎が選任されました。なお補欠執行役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第2号議案における執行役員の任期が満了する時である2020年6月30日までとします。</p>
第4号議案 監督役員2名選任の件	<p>原案のとおり、監督役員に安義利、山川亜紀子の2名が選任されました。なお、任期は2018年7月1日より2年間となります。</p>
第5号議案 補欠監督役員1名選任の件	<p>原案のとおり、補欠監督役員に楡山聡が選任されました。なお、補欠監督役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第4号議案における監督役員の任期が満了する時である2020年6月30日までとします。</p>

#### ② 役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は、以下のとおりです。

役員会開催日	議案	概要
2018年5月17日	投資法人規約変更に伴う資産運用委託契約書変更覚書締結の件	2018年6月15日の第2回投資主総会での決議を停止条件として、ケネディクス商業リート投資法人の規約一部変更に伴う資産運用委託契約書変更覚書について決議しました。

### (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。

### Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2018年3月31日)	当期 (2018年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	7,179,463	7,582,764
信託現金及び信託預金	14,045,452	13,710,471
営業未収入金	231,067	247,664
前払費用	51,788	151,397
未収消費税等	—	175,068
その他	4,255	4,618
流動資産合計	21,512,027	21,871,984
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
信託建物	54,980,817	57,984,991
減価償却累計額	△ 4,053,797	△ 4,955,253
信託建物 (純額)	※1 50,927,020	※1 53,029,737
信託構築物	2,804,224	2,872,268
減価償却累計額	△ 249,855	△ 304,244
信託構築物 (純額)	※1 2,554,369	※1 2,568,023
信託機械及び装置	214,510	214,971
減価償却累計額	△ 22,623	△ 28,383
信託機械及び装置 (純額)	191,887	186,587
信託工具、器具及び備品	79,918	96,472
減価償却累計額	△ 20,383	△ 26,501
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 59,534	※1 69,971
信託土地	※1 150,317,484	※1 155,092,322
信託建設仮勘定	378	378
有形固定資産合計	204,050,675	210,947,020
<b>無形固定資産</b>		
信託借地権	4,324,719	4,320,740
その他	2,331	5,103
無形固定資産合計	4,327,050	4,325,844
<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	60,256	60,256
長期前払費用	780,184	840,462
長期預け金	157,110	157,110
その他	19,879	142,159
投資その他の資産合計	1,027,429	1,209,988
固定資産合計	209,405,155	216,482,854
<b>繰延資産</b>		
創立費	15,226	10,160
投資法人債発行費	35,396	47,759
投資口交付費	139,404	77,413
繰延資産合計	190,027	135,333
資産合計	231,107,209	238,490,172



(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2018年3月31日)	当期 (2018年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	646,507	1,118,827
短期借入金	12,920,000	2,750,000
1年内返済予定の長期借入金	5,650,000	12,000,000
未払金	359,858	367,074
未払費用	18,530	26,751
未払法人税等	3,641	3,434
未払消費税等	312,160	52,088
前受金	1,121,432	1,163,601
預り金	117,043	77,211
流動負債合計	21,149,173	17,558,988
<b>固定負債</b>		
投資法人債	5,000,000	7,000,000
長期借入金	75,530,000	84,350,000
信託預り敷金及び保証金	※1 12,788,402	※1 12,797,802
資産除去債務	23,629	23,778
その他	30,895	30,024
固定負債合計	93,372,927	104,201,604
負債合計	114,522,100	121,760,593
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	113,399,022	113,399,022
<b>出資総額控除額</b>		
一時差異等調整引当額	※3 △ 9,754	※3 △ 9,754
出資総額控除額合計	△ 9,754	△ 9,754
出資総額 (純額)	113,389,267	113,389,267
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,175,962	3,198,151
剰余金合計	3,175,962	3,198,151
投資主資本合計	116,565,229	116,587,418
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	19,879	142,159
評価・換算差額等合計	19,879	142,159
純資産合計	※4 116,585,108	※4 116,729,578
負債純資産合計	231,107,209	238,490,172

# IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 至	2017年10月 1 日 2018年 3月31日	自 至	2018年 4月 1 日 2018年 9月30日
営業収益				
貸貸事業収入	※1	6,991,591	※1	7,066,950
その他貸貸事業収入	※1	1,134,746	※1	1,298,047
不動産等売却益		—	※2	212,130
営業収益合計		8,126,338		8,577,129
営業費用				
貸貸事業費用	※1	3,609,580	※1	3,984,558
資産運用報酬		628,807		638,549
資産保管手数料		9,411		9,463
一般事務委託手数料		29,713		29,733
役員報酬		4,500		4,500
その他営業費用		76,233		93,385
営業費用合計		4,358,245		4,760,189
営業利益		3,768,092		3,816,939
営業外収益				
受取利息		63		61
還付加算金		1,472		—
営業外収益合計		1,535		61
営業外費用				
支払利息		398,485		434,188
投資法人債利息		12,634		18,540
融資関連費用		86,123		92,203
創立費償却		5,038		5,066
投資法人債発行費償却		2,910		3,714
投資口交付費償却		84,780		61,990
営業外費用合計		589,972		615,704
経常利益		3,179,655		3,201,296
税引前当期純利益		3,179,655		3,201,296
法人税、住民税及び事業税		3,848		3,443
法人税等合計		3,848		3,443
当期純利益		3,175,807		3,197,852
前期繰越利益		155		299
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,175,962		3,198,151

# V.投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2017年10月1日 至 2018年3月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末 処理損失 (△)	剰余金 合計	
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計					
当期首残高	113,399,022	△ 9,754	△ 9,754	113,389,267	3,104,740	3,104,740	116,494,008
当期変動額							
剰余金の配当					△ 3,104,585	△ 3,104,585	△ 3,104,585
当期純利益					3,175,807	3,175,807	3,175,807
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	-	-	-	-	71,221	71,221	71,221
当期末残高	※1 113,399,022	△ 9,754	△ 9,754	113,389,267	3,175,962	3,175,962	116,565,229

	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	22,553	22,553	116,516,561
当期変動額			
剰余金の配当			△ 3,104,585
当期純利益			3,175,807
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△ 2,674	△ 2,674	△ 2,674
当期変動額合計	△ 2,674	△ 2,674	68,547
当期末残高	19,879	19,879	116,585,108

当期（自 2018年4月1日 至 2018年9月30日）

（単位：千円）

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

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	19,879	19,879	116,585,108
当期変動額			
剰余金の配当			△ 3,175,663
当期純利益			3,197,852
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	122,280	122,280	122,280
当期変動額合計	122,280	122,280	144,469
当期末残高	142,159	142,159	116,729,578

# VI. 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	当期
	自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	自 2018年4月1日 至 2018年9月30日
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券                      その他有価証券                      時価のないもの                      移動平均法による原価法を採用しています。                      匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>	<p>有価証券                      その他有価証券                      時価のないもの                      移動平均法による原価法を採用しています。                      匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 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。                          建物                    2～70年                          構築物                  8～59年                          機械及び装置          5～25年                          工具、器具及び備品    3～15年</p> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む）                      定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用                      定額法を採用しています。</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）                      定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。                          建物                    2～70年                          構築物                  8～59年                          機械及び装置          2～25年                          工具、器具及び備品    3～15年</p> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む）                      定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用                      定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費                      定額法（5年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費                      定額法（3年）により償却しています。</p> <p>(3) 投資法人債発行費                      償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>(1) 創立費                      定額法（5年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費                      定額法（3年）により償却しています。</p> <p>(3) 投資法人債発行費                      償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法                      保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。                      なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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ありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法                      保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。                      なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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39,223千円です。</p>

項目	期別	当期
	前期（ご参考） 自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	自 2018年4月1日 至 2018年9月30日
5. 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>
6. 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 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。 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<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 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。 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>



〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （2018年3月31日）	当期 （2018年9月30日）																																																								
<p>※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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">2,708,512</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">49,172</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">2,058</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">7,811,297</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">10,571,041</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は、以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">2,800,594</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">2,800,594</td></tr> </table>	信託建物	2,708,512	信託構築物	49,172	信託工具、器具及び備品	2,058	信託土地	7,811,297	合計	10,571,041	信託預り敷金及び保証金	2,800,594	合計	2,800,594	<p>※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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">2,688,066</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">47,581</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">1,757</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">7,811,297</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">10,548,702</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は、以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">2,577,920</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">2,577,920</td></tr> </table>	信託建物	2,688,066	信託構築物	47,581	信託工具、器具及び備品	1,757	信託土地	7,811,297	合計	10,548,702	信託預り敷金及び保証金	2,577,920	合計	2,577,920																												
信託建物	2,708,512																																																								
信託構築物	49,172																																																								
信託工具、器具及び備品	2,058																																																								
信託土地	7,811,297																																																								
合計	10,571,041																																																								
信託預り敷金及び保証金	2,800,594																																																								
合計	2,800,594																																																								
信託建物	2,688,066																																																								
信託構築物	47,581																																																								
信託工具、器具及び備品	1,757																																																								
信託土地	7,811,297																																																								
合計	10,548,702																																																								
信託預り敷金及び保証金	2,577,920																																																								
合計	2,577,920																																																								
<p>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。</p> <table border="1"> <tr><td>コミットメントライン契約の総額</td><td style="text-align: right;">2,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">2,000,000千円</td></tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	2,000,000千円	借入実行残高	-	差引額	2,000,000千円	<p>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。</p> <table border="1"> <tr><td>コミットメントライン契約の総額</td><td style="text-align: right;">2,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">2,000,000千円</td></tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	2,000,000千円	借入実行残高	-	差引額	2,000,000千円																																												
コミットメントライン契約の総額	2,000,000千円																																																								
借入実行残高	-																																																								
差引額	2,000,000千円																																																								
コミットメントライン契約の総額	2,000,000千円																																																								
借入実行残高	-																																																								
差引額	2,000,000千円																																																								
<p>※3. 一時差異等調整引当額</p> <p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>信託建物、信託借地権</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>引当ての発生事由</td> <td>借地権償却額及び減価償却超過額等の発生</td> <td></td> </tr> <tr><td>当初発生額</td><td style="text-align: right;">9,754</td><td style="text-align: right;">9,754</td></tr> <tr><td>当期首残高</td><td style="text-align: right;">9,754</td><td style="text-align: right;">9,754</td></tr> <tr><td>当期引当額</td><td style="text-align: center;">-</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr><td>当期戻入額</td><td style="text-align: center;">-</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr><td>当期末残高</td><td style="text-align: right;">9,754</td><td style="text-align: right;">9,754</td></tr> <tr><td>戻入れの事由</td><td style="text-align: center;">-</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> </tbody> </table> <p>2. 戻入れの具体的な方法</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>信託建物、信託借地権</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>戻入れの具体的な方法</td> <td>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。</td> </tr> </tbody> </table>	発生した資産等	信託建物、信託借地権	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		当初発生額	9,754	9,754	当期首残高	9,754	9,754	当期引当額	-	-	当期戻入額	-	-	当期末残高	9,754	9,754	戻入れの事由	-	-		信託建物、信託借地権	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。	<p>※3. 一時差異等調整引当額</p> <p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>信託建物、信託借地権</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>引当ての発生事由</td> <td>借地権償却額及び減価償却超過額等の発生</td> <td></td> </tr> <tr><td>当初発生額</td><td style="text-align: right;">9,754</td><td style="text-align: right;">9,754</td></tr> <tr><td>当期首残高</td><td style="text-align: right;">9,754</td><td style="text-align: right;">9,754</td></tr> <tr><td>当期引当額</td><td style="text-align: center;">-</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr><td>当期戻入額</td><td style="text-align: center;">-</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> <tr><td>当期末残高</td><td style="text-align: right;">9,754</td><td style="text-align: right;">9,754</td></tr> <tr><td>戻入れの事由</td><td style="text-align: center;">-</td><td style="text-align: center;">-</td></tr> </tbody> </table> <p>2. 戻入れの具体的な方法</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>信託建物、信託借地権</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>戻入れの具体的な方法</td> <td>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。</td> </tr> </tbody> </table>	発生した資産等	信託建物、信託借地権	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		当初発生額	9,754	9,754	当期首残高	9,754	9,754	当期引当額	-	-	当期戻入額	-	-	当期末残高	9,754	9,754	戻入れの事由	-	-		信託建物、信託借地権	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。
発生した資産等	信託建物、信託借地権	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																																																								
当初発生額	9,754	9,754																																																							
当期首残高	9,754	9,754																																																							
当期引当額	-	-																																																							
当期戻入額	-	-																																																							
当期末残高	9,754	9,754																																																							
戻入れの事由	-	-																																																							
	信託建物、信託借地権																																																								
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。																																																								
発生した資産等	信託建物、信託借地権	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																																																								
当初発生額	9,754	9,754																																																							
当期首残高	9,754	9,754																																																							
当期引当額	-	-																																																							
当期戻入額	-	-																																																							
当期末残高	9,754	9,754																																																							
戻入れの事由	-	-																																																							
	信託建物、信託借地権																																																								
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。																																																								
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																																								

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考)		当期	
自 2017年10月 1 日 至 2018年 3月31日		自 2018年 4月 1 日 至 2018年 9月30日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※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		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	5,697,578	賃料収入	5,807,967
地代収入	953,536	地代収入	929,815
共益費収入	340,476	共益費収入	329,167
計	6,991,591	計	7,066,950
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	201,155	駐車場収入	204,954
水道光熱費収入	617,448	水道光熱費収入	710,167
その他収入	316,141	その他収入	382,926
計	1,134,746	計	1,298,047
不動産賃貸事業収益合計	8,126,338	不動産賃貸事業収益合計	8,364,998
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理委託費	846,915	管理委託費	847,105
水道光熱費	597,633	水道光熱費	682,433
公租公課	563,751	公租公課	690,135
修繕費	259,834	修繕費	339,258
保険料	13,954	保険料	13,191
信託報酬	22,153	信託報酬	22,846
減価償却費	925,078	減価償却費	971,850
その他賃貸事業費用	380,258	その他賃貸事業費用	417,737
不動産賃貸事業費用合計	3,609,580	不動産賃貸事業費用合計	3,984,558
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,516,757	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,380,440
※2. 不動産等売却損益の内訳		※2. 不動産等売却損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
ケースデンキ中川富田店 (底地)		ケースデンキ中川富田店 (底地)	
不動産等売却収入	1,128,000	不動産等売却収入	1,128,000
不動産等売却原価	907,424	不動産等売却原価	907,424
その他売却費用	8,444	その他売却費用	8,444
不動産等売却益	212,130	不動産等売却益	212,130

(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 2017年10月 1 日 至 2018年 3月31日		自 2018年 4月 1 日 至 2018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	507,700口
	発行済投資口の総口数	507,700口	発行済投資口の総口数	507,700口		

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （2018年3月31日）	当期 （2018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> <p>（繰延税金資産）</p> <table border="1"> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">234</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">7,959</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">2,865</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">7,464</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">18,524</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△18,524</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	234	信託借地権償却額	7,959	減価償却超過額	2,865	資産除去債務	7,464	繰延税金資産合計	18,524	評価性引当額	△18,524	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> <p>（繰延税金資産）</p> <table border="1"> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">210</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">9,216</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">3,317</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">7,511</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">20,256</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△20,256</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	210	信託借地権償却額	9,216	減価償却超過額	3,317	資産除去債務	7,511	繰延税金資産合計	20,256	評価性引当額	△20,256	繰延税金資産の純額	-
未払事業税損金不算入額	234																												
信託借地権償却額	7,959																												
減価償却超過額	2,865																												
資産除去債務	7,464																												
繰延税金資産合計	18,524																												
評価性引当額	△18,524																												
繰延税金資産の純額	-																												
未払事業税損金不算入額	210																												
信託借地権償却額	9,216																												
減価償却超過額	3,317																												
資産除去債務	7,511																												
繰延税金資産合計	20,256																												
評価性引当額	△20,256																												
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</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率（調整）</td><td style="text-align: right;">34.81%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△34.77%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.08%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.12%</td></tr> </table>	法定実効税率（調整）	34.81%	支払分配金の損金算入額	△34.77%	その他	0.08%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12%	<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</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率（調整）</td><td style="text-align: right;">34.59%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△34.55%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.07%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.11%</td></tr> </table>	法定実効税率（調整）	34.59%	支払分配金の損金算入額	△34.55%	その他	0.07%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11%												
法定実効税率（調整）	34.81%																												
支払分配金の損金算入額	△34.77%																												
その他	0.08%																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12%																												
法定実効税率（調整）	34.59%																												
支払分配金の損金算入額	△34.55%																												
その他	0.07%																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11%																												

〔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 2017年10月1日 至 2018年3月31日	当期 自 2018年4月1日 至 2018年9月30日
該当事項はありません。	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 2017年10月1日 至 2018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、各種の預金等にて行っています。デリバティブ取引は、金利変動リスク、その他のリスクをヘッジする目的としてのみ行うこととし、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動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6期末（2018年3月31日）後10年6ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第6期末（2018年3月31日）後9年5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「5.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。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。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ー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。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。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、定期的な手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

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

#### (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

#### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、下表には含まれていません。(注2) 参照

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,179,463	7,179,463	—
(2) 信託現金及び信託預金	14,045,452	14,045,452	—
資産計	21,224,916	21,224,916	—
(1) 短期借入金	12,920,000	12,920,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	5,650,000	5,650,527	527
(3) 投資法人債	5,000,000	4,991,400	△8,600
(4) 長期借入金	75,530,000	75,642,540	112,540
(5) 信託預り敷金及び保証金	2,635,158	2,630,225	△4,933
負債計	101,735,158	101,834,693	99,534
デリバティブ取引	19,879	19,879	—

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

##### 資産

##### (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

##### 負債

##### (1) 短期借入金

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

##### (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

これらのうち、固定金利によるものは、元金金の合計額を、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金金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算出する方法によっています。)

##### (3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

##### (5) 信託預り敷金及び保証金

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

##### デリバティブ取引

##### 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	19,490,000	19,490,000	19,879	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	41,050,000	35,400,000	*	-
合 計			60,540,000	54,890,000	19,879	

※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) 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

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金(※)	10,153,243
合 計	10,153,243

※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

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	7,179,463
信託現金及び信託預金	14,045,452
合 計	21,224,916

(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

(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	12,920,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	1,000,000	1,000,000	3,000,000
長期借入金	5,650,000	9,380,000	7,000,000	13,300,000	9,050,000	36,800,000
信託預り敷金及び保証金	435,430	435,430	435,430	435,430	224,712	103,796
合 計	19,005,430	9,815,430	7,435,430	14,735,430	10,274,712	39,903,796

当期(自 2018年4月1日 至 2018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7期末(2018年9月30日)後10年、投資法人債の償還期日は最長で第7期末(2018年9月30日)後9年7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「5.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、金利の変動リスクに晒されていますが、金融環境及び継続的なモニタリングを通じた金利予測等に応じて、借入額全体に対する変動金利による借入金残高の比率を調整すること、デリバティブ取引の利用等により、当該リスクを管理しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定め、当該方針に基づき行っています。

③流動性リスク

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(5) 信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

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	26,690,000	25,360,000	142,159	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	44,550,000	38,900,000	*	-
合 計			71,240,000	64,260,000	142,159	

\*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(前記「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) 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

(単位: 千円)

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

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位: 千円)

	1年以内
現金及び預金	7,582,764
信託現金及び信託預金	13,710,471
合 計	21,293,236

(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

(単位: 千円)

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

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期 (ご参考) (自 2017年10月1日 至 2018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
当期末残高	当期増減額	当期末残高	
207,771,218	605,105	208,376,323	220,765,000

(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1物件の取得 (1,280,257千円)、主な減少額は減価償却費 (924,931千円) 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、2018年4月27日に譲渡したケースデンキ中川富田 (底地) については、2017年11月14日に締結した信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買金額 (1,128,000千円) に基づいています。

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 2018年4月1日 至 2018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
当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
208,376,323	6,894,504	215,270,828	229,504,000

(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(7,961,786千円)、主な減少額は不動産信託受益権1物件の売却(907,424千円)及び減価償却費(971,702千円)です。

(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、ソララプラザについては、2018年11月14日に締結した信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買金額(5,980,000千円)に基づいています。

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 2017年10月1日 至 2018年3月31日	自 2018年4月1日 至 2018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。	(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。	(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		(3) 当該資産除去債務の総額の増減
		期首残高 23,482千円 時の経過による調整額 147千円 期末残高 23,629千円	期首残高 23,629千円 時の経過による調整額 148千円 期末残高 23,778千円

### 〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期 (ご参考)	当期
自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	自 2018年4月1日 至 2018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 2017年10月1日 至 2018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	290,180	営業 未払金	60,994
利害関係人等	JRP7合同会社	信託受益権及び不動産 の取得・管理・処分等	－	不動産 信託受益権の購入	1,263,000	－	－
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	－	－	－	短期 借入金	300,000
				資金の返済	350,000	1年内返済 予定の長期 借入金	－
				資金の借入れ	350,000	長期 借入金	3,850,000
				支払利息	15,586	未払費用	172

(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 2018年4月1日 至 2018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	311,736	営業 未払金	71,400
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	2.1	資金の返済	300,000	短期 借入金	－
				－	－	1年内返済 予定の長期 借入金	650,000
				資金の借入れ	800,000	長期 借入金	4,000,000
				支払利息	17,125	未払費用	293

(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 2017年10月1日 至 2018年3月31日		当期 自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	
1口当たり純資産額	229,633円	1口当たり純資産額	229,918円
1口当たり当期純利益	6,255円	1口当たり当期純利益	6,298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 2017年10月1日 至 2018年3月31日		当期 自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	
当期純利益（千円）	3,175,807	当期純利益（千円）	3,197,852
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）	3,175,807	普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,197,852
期中平均投資口数（口）	507,700	期中平均投資口数（口）	507,700

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2017年10月1日 至 2018年3月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年4月1日 至 2018年9月30日）

該当事項はありません。

## VII. 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	前期 (ご参考)	当期
		自 2017年10月 1 日 至 2018年 3月31日	自 2018年 4月 1 日 至 2018年 9月30日
I 当期末処分利益		3,175,962,601円	3,198,151,440円
II 分配金の額		3,175,663,500円	3,198,002,300円
(投資口1口当たり分配金の額)		(6,255円)	(6,299円)
III 次期繰越利益		299,101円	149,140円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第39条 (1) に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益の概ね全額である3,175,663,500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3,198,002,300円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>



# VIII. 監査報告書


## 独立監査人の監査報告書

2018年11月14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

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

岸 洋平 

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

竹内 和彦 

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2018年4月1日から2018年9月30日までの第7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これらの附属明細書（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。）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。

#### 計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

#### 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

# IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2017年10月1日 至 2018年3月31日		自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益	3,179,655		3,201,296	
減価償却費	925,524		972,385	
創立費償却	5,038		5,066	
投資法人債発行費償却	2,910		3,714	
投資口交付費償却	84,780		61,990	
受取利息	△ 63		△ 61	
支払利息	411,119		452,729	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	18,765		△ 16,596	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	947,707		△ 175,068	
前払費用の増減額 (△は増加)	84,586		△ 99,609	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 324		162,653	
未払金の増減額 (△は減少)	18,937		7,007	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	271,114		△ 260,071	
前受金の増減額 (△は減少)	16,792		42,169	
預り金の増減額 (△は減少)	△ 25,736		△ 39,832	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	28,740		△ 60,278	
信託有形固定資産の売却による減少額	-		907,424	
その他	14,532		△ 2,207	
小計	5,984,080		5,162,711	
利息の受取額	63		61	
利息の支払額	△ 410,726		△ 444,535	
法人税等の支払額	△ 2,910		△ 3,650	
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,570,507		4,714,587	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出	△ 1,471,805		△ 8,461,827	
無形固定資産の取得による支出	-		△ 2,307	
投資有価証券の払戻による収入	966		-	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 299,385		△ 515,495	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	154,494		524,895	
使途制限付信託預金の払出による収入	215,676		215,676	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,400,052		△ 8,239,058	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入	6,150,000		-	
短期借入金の返済による支出	△ 5,900,000		△ 10,170,000	
長期借入れによる収入	4,800,000		15,170,000	
長期借入金の返済による支出	△ 3,850,000		-	
投資法人債の発行による収入	-		1,983,922	
分配金の支払額	△ 3,103,480		△ 3,175,454	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,903,480		3,808,468	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,266,973		283,996	
現金及び現金同等物の期首残高	16,851,851		19,118,825	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 19,118,825		※1 19,402,822	

(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	前期	当期
		自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	自 2018年4月1日 至 2018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 2017年10月1日 至 2018年3月31日	自 2018年4月1日 至 2018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		
	(2018年3月31日現在)	(2018年9月30日現在)
現金及び預金	7,179,463千円	現金及び預金 7,582,764千円
信託現金及び信託預金	14,045,452千円	信託現金及び信託預金 13,710,471千円
使途制限付信託預金 <sup>(注)</sup>	△2,106,090千円	使途制限付信託預金 <sup>(注)</sup> △1,890,414千円
現金及び現金同等物	19,118,825千円	現金及び現金同等物 19,402,822千円

(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。

取得価格の合計

212,897百万円

平均稼働率

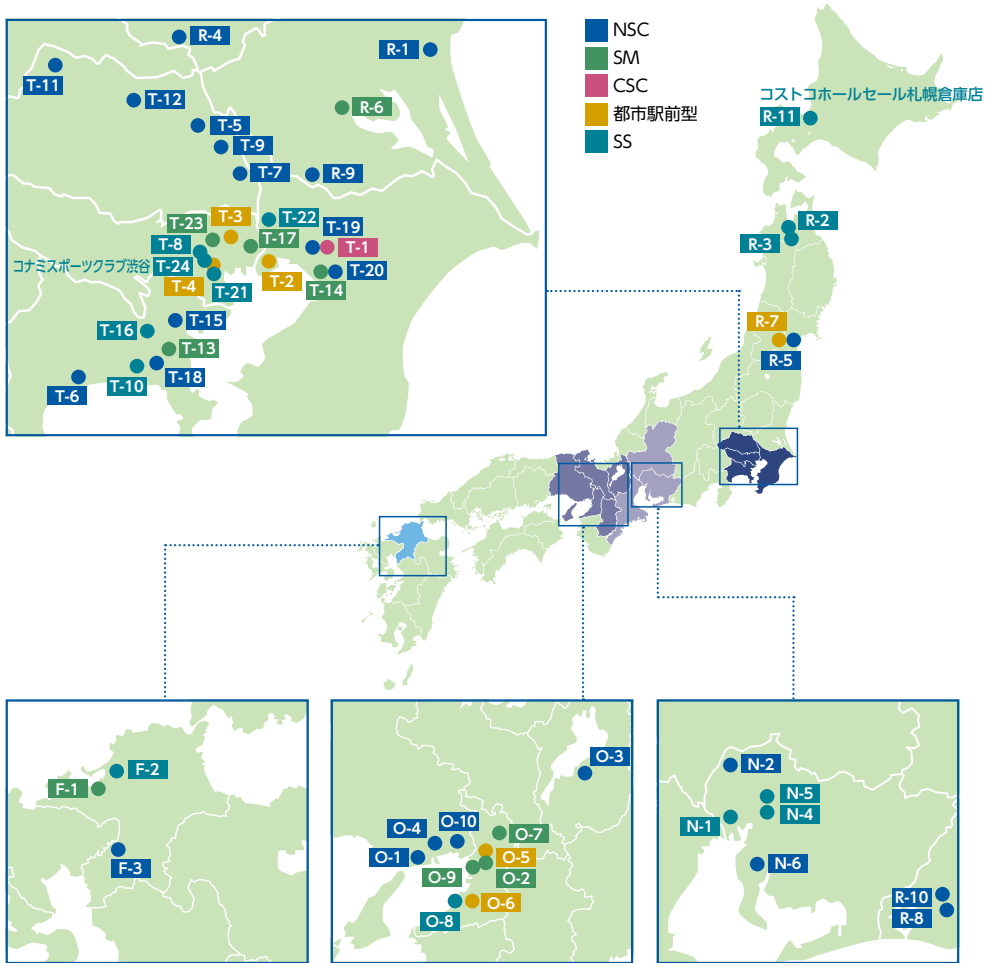
99.4%

テナント数

520件

	通番	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	稼働率 (%) <sup>(注1)</sup>	テナント数 (件) <sup>(注2)</sup>
第 7 期 末 保 有 資 産	T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	14,848	96.6	39
	T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	98.3	57
	T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	5,850	98.6	41
	T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	97.9	27
	T-5	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡	4,470	100.0	1
	T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000	100.0	1
	T-7	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	100.0	11
	T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	東京都練馬区	2,586	100.0	1
	T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	埼玉県さいたま市	4,815	100.0	1
	T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	神奈川県藤沢市	3,169	100.0	1
	T-11	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡	3,000	100.0	1
	T-12	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市	1,700	100.0	1
	T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市	1,442	100.0	1
	T-14	ブルメシティ千葉中央店	千葉県千葉市	760	100.0	1
	T-15	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市	3,360	100.0	1
	T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	神奈川県横浜市	1,724	81.0	1
	T-17	ライフ亀戸店	東京都江東区	1,450	100.0	1
	T-18	戸塚深谷ショッピングセンター(底地)	神奈川県横浜市	4,170	100.0	2
	T-19	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	3,416	100.0	14
	T-20	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	3,097	100.0	12
	T-21	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	2,820	100.0	2
	T-22	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	1,880	100.0	1
	T-23	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	1,263	100.0	1
	T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区	3,400	100.0	1
	O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市	8,389	99.7	52
	O-2	ライフ高殿店(底地)	大阪府大阪市	2,685	100.0	1
	O-3	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	2,140	100.0	2
	O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	11,000	98.0	39
	O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	99.5	30
	O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	100.0	1
	O-7	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	1,280	100.0	1
	O-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	大阪府岸和田市	487	100.0	1
O-9	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市	1,505	100.0	1	
O-10	ミリオンタウン塚口(底地)	兵庫県尼崎市	3,723	100.0	1	
N-1	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	2,311	100.0	1	
N-2	パロニー宮西店	愛知県一宮市	2,174	100.0	1	
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中川区	7,140	100.0	1	
N-5	ケーズデンキ新守山店(底地)	愛知県名古屋市中川区	1,370	100.0	1	
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市	7,911	99.0	42	
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	100.0	1	
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	福岡県福岡市	5,020	100.0	1	
F-3	久留米西ショッピングセンター	福岡県久留米市	1,515	100.0	4	
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	99.7	22	
R-2	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	100.0	1	

ポートフォリオマップ (2018年9月末日現在)



	通番	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	稼働率 (%) <sup>(注1)</sup>	テナント数 (件) <sup>(注2)</sup>	
第7期 末保有 資産	R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市	898	100.0	1	
	R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	4,180	100.0	29	
	R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	100.0	2	
	R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	830	100.0	1	
	R-7	ソララプラザ	宮城県仙台市	5,720	100.0	1	
	R-8	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010	100.0	7	
	R-9	西友楽市守谷店(底地)	茨城県守谷市	4,111	100.0	1	
	R-10	サンストリート浜北	静岡県浜松市	10,746	99.3	53	
	R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	北海道札幌市	4,210	100.0	1	
	合計				212,897	99.4	520

(注1) 稼働率は、2018年9月末日現在の数値を記載しています。

(注2) テナント数は、2018年9月末日現在のエンドテナント数を記載しています。

**T-1** フルルガーデン八千代



**T-2** MONA新浦安



**T-3** パサージュ西新井



**T-4** 代官山アドレス・ディセ



**T-5** ユニクス伊奈



**T-6** ヨークタウン北金目



**T-7** ユニクス吉川



**T-8** スポーツクラブ  
ルネサンス富士見台



**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



**T-15** 仲町台東急ストア



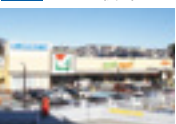
**T-16** セントラルウエルネス  
クラブ長津田みなみ台



**T-17** ライフ亀戸店



**T-18** 戸塚深谷ショッピング  
センター(底地)



**T-19** ゆめまち  
習志野台モール



**T-20** かわまち矢作モール



**T-21** プライムスクエア  
自由が丘



**T-22** ラウンドワン  
市川丸高店



**O-1** ブルメール舞多間



**O-2** ライフ高殿店(底地)



**O-3** ビアゴ・カーマホーム  
センター近江八幡店



**O-7** 阪急オアシス  
枚方出口店



**O-4** ブルメールHAT神戸



**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



(注) 第7期取得物件については、p.2に掲載しているものをご覧ください。



O-5 カリーノ江坂



O-6 COMBOX光明池



N-5 ケーズデンキ  
新守山店(底地)



N-4 ホームセンターコーナン砂田橋店



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 パローワン宮西店



F-1 サニー野間店



F-3 久留米西ショッピング  
センター



R-2 ケーズデンキ  
青森本店



R-3 スーパースポーツ  
ゼビオ青森中央店



R-4 アシコタウン  
あしかが



F-2 ラウンドワンスタジ  
アム博多・半道橋店



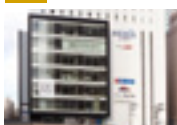
R-5 ヨークタウン新田東



R-6 カスミテクノパーク  
桜店



R-7 ソララプラザ



R-8 ビーワンプラザ天王



R-9 西友薬市守谷店  
(底地)



T-23 オオゼキときわ台店



R-1 ロゼオ水戸



R-10 サンストリート浜北



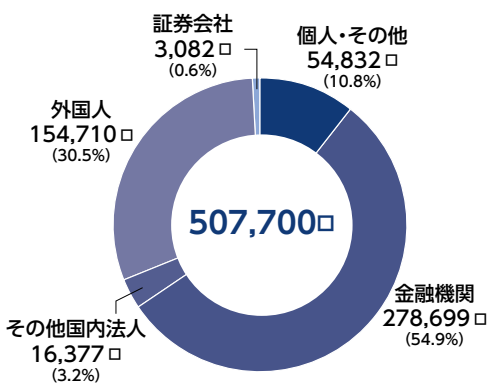
## 投資口価格及び出来高の推移



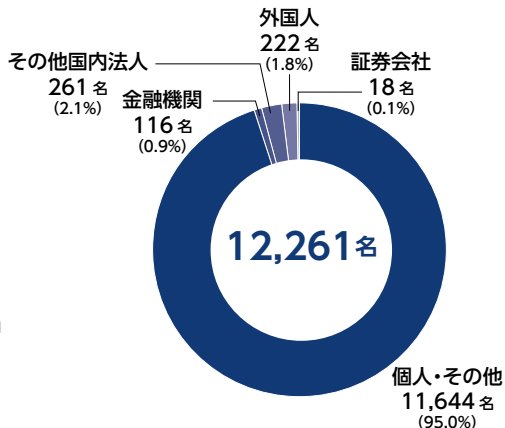
## 投資主の状況

(2018年9月末日現在)

### 所有者別投資口数の割合



### 所有者別投資主数の割合



## 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	東京都中央区八重洲一丁目2番1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」裏面にお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

- 証券口座にて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  
ウニクス吉川の  
バーチャル物件視察を  
ご覧いただけます。



# KENEDIX

ケネディクス商業リート投資法人

