

KENEDIX

ケネディクス商業リート投資法人



生活密着型商業施設への重点投資



第13期 資産運用報告

自 2021年4月1日 至 2021年9月30日



ケネディクス商業リート投資法人

資産運用報告 自 2021年4月1日 至 2021年9月30日

1口当たり確定分配金
(第13期)

7,328円

1口当たり予想分配金
(第14期)

7,010円

1口当たり予想分配金
(第15期)

6,550円

総資産額 (取得価格ベース)・物件数

2,452億円 / 66物件

テナント数 528テナント

期末稼働率 99.6%

Contents

I 投資法人の概要	
ご挨拶	1
外部成長戦略	2
ESGに関する取組み	4
クローズアップKRR 第13回	
かわまち矢作モール	6
財務戦略	7
II 資産運用報告	8
III 貸借対照表	30
IV 損益計算書	32
V 投資主資本等変動計算書	33
VI 注記表	34
VII 金銭の分配に係る計算書	47
VIII 監査報告書	48
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





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

渡辺 萌



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

本投資法人はこのたび第13期(2021年4月1日～2021年9月30日)の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様の日頃からのご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

第13期は、前期に続き新型コロナウイルス感染拡大の影響下、また、政府による3度目及び4度目の緊急事態宣言の発令の中での運用となりました。第13期の6ヶ月のうち緊急事態宣言の発令期間は合計で約4ヶ月半に及んでいます。この状況下においても、本投資法人が重点投資対象とする、食品スーパーを核とする生活密着型商業施設は、日常生活を維持するために欠かせない生活インフラとしての機能を利用者の方々に提供し続けてきました。その結果、本投資法人における新型コロナウイルス感染拡大の影響は、第13期においても引き続き限定的なものにとどまっています。

新型コロナウイルス感染拡大初期の2020年3月には本投資法人の投資口価格は上場来安値を記録しました。しかし、コロナ下における生活密着型商業施設を中心とするポートフォリオの安定性が市場でも認識されたことで、本年に入り本投資法人の投資口価格は急落前の水準を回復しました。そのタイミングを捉え、本投資法人は第13期に入り上場後5度目となる公募増資を行い、資産入替えに伴う取得資産を含め4物件を追加取得しました。これらにより本投資法人のポートフォリオは、第13期末で66物件、245,274百万円となりました。また、阪急オアシス枚方出口店等の売却益も計上し、第13期は営業収益9,576百万円、営業利益4,881百万円、経常利益4,262百万円となり、1口当たり分配金は7,328円と、前期実績を233円上回りました。なお、第14期初に福岡市の築浅の商業施設を取得したことにより、同時期の物件譲渡も併せ、資産規模は66物件、249,657百万円となっています。

ESG(環境・社会・ガバナンス)の面では、不動産セクターのESG配慮を測るGRESBリアルエステイト評価において、本投資法人は2021年度評価で3年連続となる「4スター」(最上位は「5スター」)を獲得しました。更に、これまでの本資産運用会社が運用する投資法人ごとの対応に加えて、本資産運用会社全体で気候変動リスク対応を含むESGへの取組みを推進するために、新たにサステナビリティ推進室及びサステナビリティ推進委員会を設置しました。その取組みの一環として10月にはTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同を表明しています。

本年9月以降、国内の感染者数が急減したことで経済再開の動きも見られますが、依然として不透明な事業環境が続いています。このような中でも本投資法人は、投資主の皆様からの信頼とご期待に応えられるよう、今後とも商業施設及び物流施設の適切な運用を推進していく所存です。

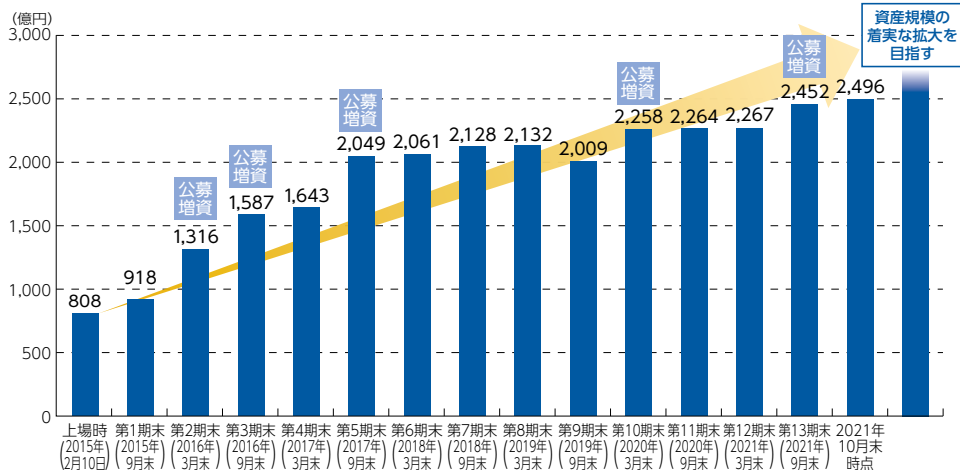
投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。





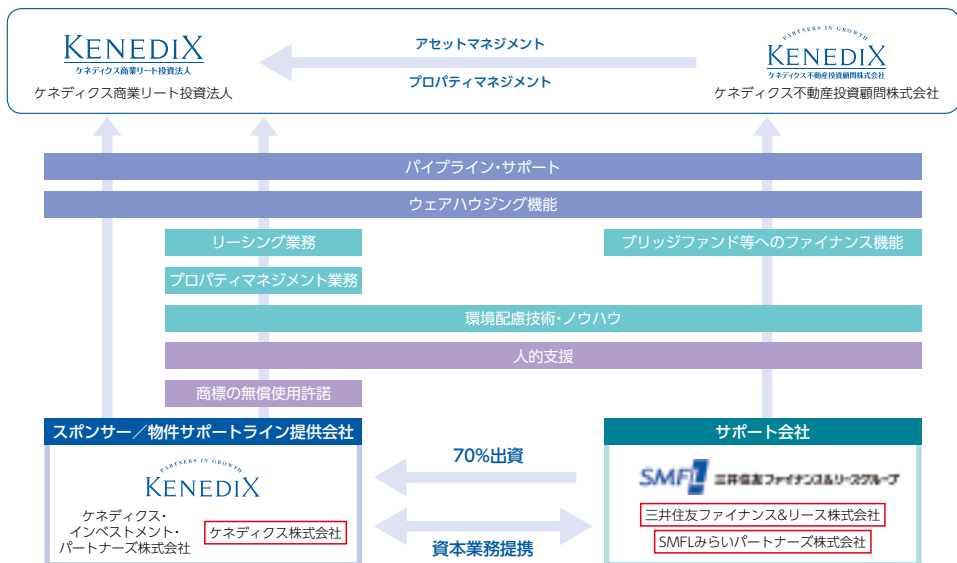
1 資産規模の着実な成長

本投資法人は、2015年に上場以降、5回の公募増資等を通じ着実な資産規模の成長を実現しました。上場時に808億円だった資産規模は当初の約3倍に拡大しました。



2 スポンサー及びサポート会社からの幅広いサポート

本投資法人は、スポンサー及びサポート会社からのパイプラインを活用して物件を取得し、持続的な成長を目指します。2021年1月に三井住友ファイナンス&リースグループが公開買付け等を経てスポンサーであるケネディクス株式会社の親会社となりました。



□: 本資産運用会社の親会社

(注) サポート会社には三井住友ファイナンス&リースグループのほか、日本商業開発株式会社及び株式会社ピーアンドディコンサルティングが含まれます。

3 第13期取得資産

T-31 キテラタウン調布

1km圏で4万人を超える商圏人口を有する、食品スーパーのライフを核としたNSC



所在地	東京都調布市	鑑定評価額	11,400百万円
取得価格	10,500百万円	鑑定NOI利回り	5.2%

O-12 メラード大開

1km圏で5万人を超える商圏人口を有する、食品スーパーの関西スーパーを核テナントとするNSC



所在地	兵庫県神戸市	鑑定評価額	5,780百万円
取得価格	5,440百万円	鑑定NOI利回り	5.3%

T-25 アピタテラス横浜綱島 (準共有持分49%)

人口密集・成長エリアの次世代都市型スマートシティを構成する、多様なニーズに対応したNSC



所在地	神奈川県横浜市	鑑定評価額	5,930百万円
取得価格	5,667百万円	鑑定NOI利回り	4.7%

T-32 ウニクス浦和美園 (底地)

人口増加が続くさいたま市のニュータウン「みそのウィングシティ」に開発された地域密着型NSCの底地



所在地	埼玉県さいたま市	鑑定評価額	817百万円
取得価格	732百万円	鑑定NOI利回り	4.6%

4 第14期取得資産

F-4 キテラタウン福岡長浜

福岡市天神地区に隣接する人口増加が著しいエリアに2021年2月に開業したNSC

	所在地	福岡県福岡市
	取得価格	6,000百万円
	鑑定評価額	6,100百万円
	鑑定NOI利回り	4.7%

5 第12期、第13期及び第14期譲渡資産

T-4 代官山アドレス・ディセ(注)



所在地	東京都渋谷区	譲渡価格	6,644百万円
-----	--------	------	----------

O-7 阪急オアシス枚方出口店



所在地	大阪府枚方市	譲渡価格	1,500百万円
-----	--------	------	----------

T-5 ウニクス伊奈 (準共有持分20%)



所在地	埼玉県北足立郡	譲渡価格	1,048百万円
-----	---------	------	----------

(注)第12期に準共有持分40%、第13期に30%、第14期に30%を譲渡しました。



1 環境に対する取組みへの評価

6年連続でGRESB評価で「Green Star」を取得

初参加した2016年から継続してGRESBリアルエステイト評価（不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次評価）に参加しており、2021年の評価においては「GRESBレーティング」で「4スター」（最上位は「5スター」）を3年連続で取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」及び保有物件の環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方で高い評価を受け、「Green Star」評価を6年連続で取得しました。



環境認証取得物件数及び床面積割合（2021年11月16日現在）

物件数	認証床面積	比率	取得比率の目標
18物件	471,976.59m ²	58.6%	60%以上

（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（区分所有及び共有物件は持分比率で按分）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、2021年11月16日現在保有する66物件のうち、底地13物件を除く53物件です。

DBJ Green Building認証の取得

本投資法人は、2021年11月16日現在、以下の12物件について、DBJ Green Building認証を取得しています。

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル（★★★★）

○-1 プルメール舞多間

非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル（★★★）

T-2 MONA新浦安

T-7 ウニクス吉川

○-5 カリーノ江坂

R-10 サンストリート浜北

T-3 パサージオ西新井

T-20 かわまち矢作モール

R-1 ロゼオ水戸

T-5 ウニクス伊奈

○-4 プルメールHAT神戸

R-4 アシコタウンあしかが

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル（★★）

T-19 ゆめまち習志野台モール

CASBEE不動産評価の取得

CASBEEとは国土交通省が主導して開発された建築物の環境性能評価システムで、建築物それ自体の環境品質・性能に関する評価と、建築物の外部に対する環境負荷に関する評価の両面から総合的な環境性能の評価を行う制度です。本投資法人は、2021年11月16日現在、以下の5物件についてCASBEE不動産評価認証を取得しています。



認証評価ランク：Sランク

T-25 アピタテラス横浜綱島

N-4 ホームセンターコーナン砂田橋店

T-31 ケラタウン調布

N-6 リソラ大府ショッピングテラス

認証評価ランク：Aランク

R-11 コストコホールセール札幌倉庫店

L-3 武蔵嵐山配送センター

BELS評価の取得

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度です。国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出されるBEI（Building Energy Index）の値によって評価されます。



本投資法人は、以下の物件についてBELS評価を取得しています。

認証評価ランク
★★★★★

アピタテラス横浜綱島

2 環境への取組み

ESG施策推進に関する体制整備

サステナビリティ推進室の新設	サステナビリティ推進委員会の新設	TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同
資産運用会社内にESG・サステナビリティ関連業務を担当する部署として「サステナビリティ推進室」を新設	資産運用会社内にESG・サステナビリティ関連事項への取組みの推進を図ることを目的として、代表取締役社長を委員長とする「サステナビリティ推進委員会」を新設	資産運用会社がTCFD提言への賛同を表明、国内賛同企業による組織「TCFDコンソーシアム」へ加入

太陽光パネルの設置

保有するウニクス伊奈、かわまち矢作モール及びアピタテラス横浜綱島に太陽光パネルを設置し、発電した電力を自家消費することでCO₂排出量を軽減しています。



ウニクス伊奈
(発電容量:334.53kW)



かわまち矢作モール
(発電容量:302.40kW)



アピタテラス横浜綱島
(発電容量:25.26kW)

発電量(注)

ウニクス伊奈:316,135kWh	かわまち矢作モール:327,474kWh	アピタテラス横浜綱島:27,878kWh
-------------------	----------------------	----------------------

(注)「太陽光パネルの設置」に記載の発電量は、2020年10月から2021年9月までの実績発電量の合計値を記載しています。

3 社会への取組み

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、吉川市及び鴻巣市と締結



ユニセフ・マンスリーサポーター募集キャンペーン

「ユニセフ・マンスリーサポーター募集キャンペーン」の実施場所として無償提供



SDGsの子供向け啓発イベントの開催

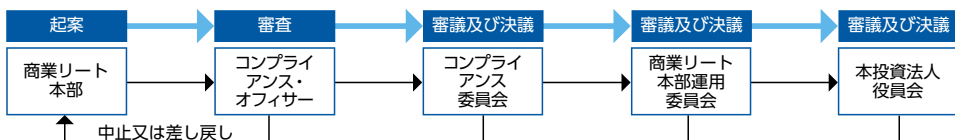
ごみ削減や多様性の大切さなどSDGsの要素を内容に盛り込んだイベントの開催



4 ガバナンス体制

利害関係者からの物件取得時の意思決定フロー

本投資法人における資産の取得等が利害関係者取引となる場合には、独立性のある意思決定プロセスで運用します。



(注)当該取引が所定の軽微な取引に該当する場合には、役員会の承認の決議を要せず、商業リート本部運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を実施します。



T-20 NSC **かわまち矢作モール**

ネイバーフッドショッピングセンター

千葉市に立地する環境・社会への配慮を推進する生活密着型商業施設

「かわまち矢作モール」は千葉市の中心である「千葉」駅の東側約3kmに位置し、首都圏を環状に結ぶ国道16号(東京環状道路)へのアクセスができる「千葉東」JCT至近に2017年4月に開業した築浅のネイバーフッドショッピングセンター(NSC)です。上記の利便性から周辺にお住まいの方をはじめ、車での多くの集客を想定し、326台が収容可能な平面駐車場を配備しています。

2015年の国勢調査に基づく商圏人口はおおよそ1km圏1.6万人、2km圏6.2万人、3km圏15.9万人で、2010年比では2015年の人口は1km圏106%、2km圏104%、3km圏104%と、特に本施設の周辺で人口増加が確認されます。また、本施設の南側には県立公園も所在していることから、ファミリー世帯に人気のエリアとなっています。

本施設は食品スーパーを核テナントとした10テナントが入居する本体棟、ユニクロ棟、フィットネスクラブ棟の3つの棟で構成されています。千葉・茨城を経営基盤とし地域に根差した店舗運営により地域住民からの支持が高い食品スーパーのランドロームを筆頭に、ドラッグストアや100円ショップ、衣料店といった物販店に加え、フィットネスクラブ、理容室、マッサージ店、携帯ショップ等のサービス店舗が入居しており、子育てファミリー世帯をはじめ、幅広い世帯が利用しやすいテナント構成となっています。平日休日問わず日常使いの生活密着型商業施設として賑わいを見せ、夕暮れ時になると、子供をフィットネスクラブの教室に通わせ、その間に買い物済ませるといった光景も見られます。また、昨今の新型コロナウイルス感染拡大の環境下においても施設全体の売上は堅調に推移しており、直近1年間の施設全体の売上は昨年及び一昨年の売上をともに上回る水準となっています。

環境面では、本施設は施設内のLED化や節水型トイレの設置といった省エネ・省資源への取り組み等により2019年6月に「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:★★★)を取得しました。これに加え、環境や社会への配慮に関する取組みを更に推進すべく2020年7月に本体棟の屋根に太陽光発電設備を設置しました。発電した電力はすべて施設内で利用し、年間使用電力量の約20%を発電電力で賄っています。また、千葉市が推進する乳幼児連れの親子が安心して外出できる環境づくりに賛同の上、本施設の授乳室を「赤ちゃんの駅」に登録し、千葉市のウェブサイト上に掲載しています。

今後も生活密着型商業施設として地域と一体となった運営を志向し、更なる環境・社会への配慮を推進した施設運営に取り組んでまいります。



■ 物件概要

取得価格	3,097百万円	延床面積	5,716.18m ²
所在地	千葉県千葉市	メインテナント	株式会社 ランドロームジャパン
土地面積	18,010.00m ²		



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

	第12期末	第13期末	2021年10月末
長期負債比率	100.0%	100.0%	100.0%
固定金利比率	96.8%	97.7%	97.0%
平均残存年数	4.4年	4.4年	4.4年
LTV	44.8%	44.1%	44.7%
借入先数	12	14	18
平均金利	1.00%	0.98%	0.97%

2 借入条件の改善

	第11期～第12期の新規借入れ	第13期以降の新規借入れ
平均調達年数	5.7年	5.9年
平均調達コスト	0.77%	0.67%

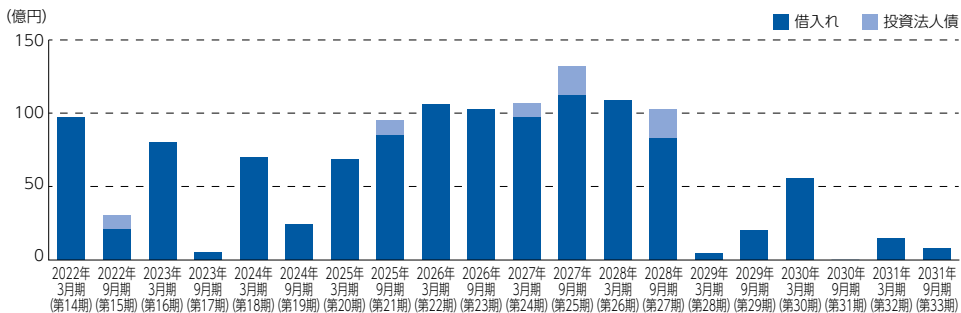
3 格付の状況 (2021年10月末日現在)

長期発行体格付 (JCR)	格付見通しが「安定的」から「ポジティブ」へ向上(2021年1月)
A+ (ポジティブ)	

4 有利子負債の返済期限の分散状況 (2021年10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1,233億円(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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
		自2019年4月1日 至2019年9月30日	自2019年10月1日 至2020年3月31日	自2020年4月1日 至2020年9月30日	自2020年10月1日 至2021年3月31日	自2021年4月1日 至2021年9月30日
営業収益	百万円	8,609	8,291	8,398	8,717	9,576
うち賃貸事業収益	百万円	8,367	8,234	8,272	8,263	8,901
営業費用	百万円	4,729	4,189	4,316	4,338	4,694
うち賃貸事業費用	百万円	3,891	3,359	3,479	3,377	3,662
営業利益	百万円	3,879	4,101	4,082	4,379	4,881
経常利益	百万円	3,288	3,499	3,505	3,799	4,262
当期純利益	百万円	3,287	3,498	3,504	3,798	4,261
総資産額 (対前期比)	百万円 %	236,253 (△0.7)	249,246 (+5.5)	251,655 (+1.0)	251,773 (+0.0)	272,622 (+8.3)
純資産額 (対前期比)	百万円 %	116,386 (△0.1)	124,450 (+6.9)	124,308 (△0.1)	124,701 (+0.3)	137,052 (+9.9)
出資総額 (注2)	百万円	113,399	121,183	121,183	121,183	133,103
発行済投資口の総口数	口	507,700	536,177	536,177	536,177	582,177
1口当たり純資産額	円	229,242	232,107	231,842	232,575	235,414
分配総額	百万円	3,292	3,503	3,509	3,804	4,266
1口当たり分配金	円	6,486	6,535	6,546	7,095	7,328
うち1口当たり利益分配金	円	6,242	6,525	6,270	7,085	7,274
うち1口当たり利益超過分配金	円	244	10	276	10	54
総資産経常利益率 (注3) (年換算値) (注4)	%	1.4 (2.8)	1.4 (2.9)	1.4 (2.8)	1.5 (3.0)	1.6 (3.2)
自己資本利益率 (注5) (年換算値) (注4)	%	2.8 (5.6)	2.9 (5.8)	2.8 (5.6)	3.1 (6.1)	3.3 (6.5)
自己資本比率 (注6) (対前期増減)	%	49.3 (+0.3)	49.9 (+0.7)	49.4 (△0.5)	49.5 (+0.1)	50.3 (+0.7)
当期運用日数	日	183	183	183	182	183
配当性向 (注7)	%	96.4	100.0	95.9	100.0	99.4
期末投資物件数	件	55	62	62	64	66
期末総賃貸可能面積	m ²	850,456.06	945,177.87	941,020.65	956,496.64	997,493.50
期末テナント数 (注8)	件	480	496	496	502	528
期末稼働率	%	98.9	99.4	99.7	99.8	99.6
当期減価償却費	百万円	1,019	1,024	1,040	1,068	1,166
当期資本的支出額	百万円	791	475	544	543	628
賃貸NOI (Net Operating Income) (注9)	百万円	5,494	5,899	5,833	5,954	6,405
FFO (Funds from Operation) (注10)	百万円	4,093	4,498	4,431	4,426	4,774
1口当たりFFO (注11)	円	8,063	8,389	8,265	8,254	8,200

(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9期は183日、第10期は183日、第11期は183日、第12期は182日、第13期は183日として、年換算値を計算しています。

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

(注6) 自己資本比率=期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注7) 配当性向=分配総額 (利益超過分配金を含まず) / 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まず) ÷ 当期純利益 × 100 で算出すると、第9期は100.2%、第10期は100.2%、第11期は100.1%、第12期は100.1%、第13期は100.1%となります。

(注8) 「期末テナント数」は、マスターリース会社が賃貸人等との間でバス・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（2021年9月30日）現在での発行済投資口の総口数は582,177口となっています。

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

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

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

② 運用環境

当期における日本経済の状況は、企業の設備投資が改善する等の持ち直しの動きが続いていますが、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）やそれに伴う緊急事態宣言の発令の影響により、サービス支出を中心に個人消費に弱い動きがみられる等、依然として厳しい状況にあります。

本投資法人が重点投資を行う生活密着型商業施設については、新型コロナウイルスの感染拡大の環境下において飲食店を含むサービス系店舗や一部のアパレル店舗が売上を落としています、食品スーパー、ホームセンター等の生活必需品を扱う専門店は引き続き底堅い需要を維持しています。

金融環境については、国内外における金融緩和政策等を背景に、金利水準は引き続き低位安定した展開となっています。ただし、米国において金融緩和縮小の観測もあり、やや不安定な局面もみられています。

不動産売買市場においては、新型コロナウイルスの感染拡大を機に、当初、一部において不動産投資について慎重な姿勢を示す投資家もみられました。しかし、国内外での緩和的な金融施策等を背景に、投資家による不動産への投資意欲は回復しており、足もとにおいては活発な取引が行われています。

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4物件（ウニクス浦和美園（底地）：取得価格^(注1)732百万円、キテラタウン調布：取得価格10,500百万円、メラード大開：取得価格5,440百万円、アビタテラス横浜綱島（準共有持分49%）：取得価格5,667百万円）を取得し、3物件（代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）：譲渡価格^(注2)1,993百万円・取得価格1,617百万円、ウニクス伊奈（準共有持分20%）：譲渡価格1,048百万円・取得価格894百万円、阪急オアシス枚方出口店：譲渡価格1,500百万円・取得価格1,280百万円）を譲渡しました。

その結果、当期末（2021年9月30日）現在におけるポートフォリオは、合計66物件（取得価格の総額245,274百万円）となりました。

(注1)「取得価格」は、保有資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

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

(B) 保有資産の管理運用

本投資法人は、当期末（2021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^(注1)。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。）の一體的な推進を通じて、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、テナント構成の最適化や建物増築等による賃料のアップサイド^(注2)を追求することにより、安定性及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（2021年9月30日）現在、ポートフォリオ全体で99.6%の稼働率となる等、良好な稼働状況で運営されており、また、保有している商業施設及び物流施設のエンドテナント数^(注3)は528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) 本投資法人は、2020年12月1日付で代官山アドレス・ディセの信託受益権の準共有持分（持分割合40%）を譲渡しており、これに伴い、当該物件のPM業務については、本資産運用会社以外の者に委託されています。

(注2) 「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3) 「エンドテナント数」は、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・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。

(新投資口の発行)

当期においては、2021年4月20日に特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、公募増資により、43,800口の投資口の発行を行い、11,350百万円の資金を調達しました。また、2021年5月18日に将来の特定資産の購入資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により2,200口の投資口の発行を行い、570百万円の資金を調達しました。

以上により、当期末（2021年9月30日）現在における出資総額は133,103百万円となりました。

(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（7,500百万円）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（7,200百万円）を行い、当期末（2021年9月30日）現在の借入金残高は112,300百万円、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120,300百万円となりました。

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

以上の結果、当期末（2021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4.4年、加重平均金利は0.98%、長期負債比率^(注1)は100.0%、LTV^(注2)は44.1%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（2021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：ポジティブ）
	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2020年10月1日に提出しています。その概要は以下のとおりです。

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

④業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益9,576百万円、営業利益4,881百万円、経常利益4,262百万円、当期純利益4,261百万円となりました。

また、当期の利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。））（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である4,234,755,498円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を7,274円としました。

これに加えて、本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。））（以下「投資法人計算規則」といいます。）第2条第2項第30号（イ）に定めるものをいいます。）及び繰延ヘッジ損失に係る純資産控除項目（投資法人計算規則第2条第2項第30号（ロ）に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額（投資法人計算規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）31,437,558円の利益超過分配を行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を54円としました。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は、7,328円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金54円）となりました。

(3) 増資等の状況

当期末（2021年9月30日）までの最近5年間における増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円） ^(注7)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年4月18日	公募増資	81,250	503,700	18,244	112,500	(注1)
2017年5月17日	第三者割当増資	4,000	507,700	898	113,399	(注2)
2019年10月23日	公募増資	27,300	535,000	7,462	120,861	(注3)
2019年11月14日	第三者割当増資	1,177	536,177	321	121,183	(注4)
2021年4月20日	公募増資	43,800	579,977	11,350	132,533	(注5)
2021年5月18日	第三者割当増資	2,200	582,177	570	133,103	(注6)

(注1) 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2) 1口当たり発行価格224,547円にて、借入金の返済資金等の調度を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

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

(注4) 1口当たり発行価格273,360円にて、将来の特定資産の購入資金の一部又は借入金の返済資金の一部の調度を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格267,930円（発行価額259,136円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格259,136円にて、将来の特定資産の購入資金の一部又は借入金の返済資金の一部の調度を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

【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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	2019年9月	2020年3月	2020年9月	2021年3月	2021年9月
最 高	291,800	301,500	218,000	274,900	305,500
最 低	256,300	110,900	128,300	199,200	262,900

(4) 分配金等の実績

当期（第13期）の利益分配金（利益超過分配金を含みません。）は、1口当たり7,274円であり、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

これに加えて、事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税金不一致及び繰延ヘッジ損失に係る純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の利益超過分配を行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を54円としました。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は、7,328円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金54円）となりました。

期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
計算期間	自 2019年 4月 1日 至 2019年 9月 30日	自 2019年10月 1日 至 2020年 3月 31日	自 2020年 4月 1日 至 2020年 9月 30日	自 2020年10月 1日 至 2021年 3月 31日	自 2021年 4月 1日 至 2021年 9月 30日
当期末処分利益総額	3,455,496千円	3,784,993千円	3,716,853千円	4,153,672千円	4,511,908千円
利益留保額	286,433千円	212,121千円	355,023千円	250,664千円	277,152千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,292,942千円 (6,486円)	3,503,916千円 (6,535円)	3,509,814千円 (6,546円)	3,804,175千円 (7,095円)	4,266,193千円 (7,328円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,169,063千円 (6,242円)	3,498,554千円 (6,525円)	3,361,829千円 (6,270円)	3,798,814千円 (7,085円)	4,234,755千円 (7,274円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	123,878千円 (244円)	5,361千円 (10円)	147,984千円 (276円)	5,361千円 (10円)	31,437千円 (54円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	123,878千円 (244円)	5,361千円 (10円)	147,984千円 (276円)	5,361千円 (10円)	31,437千円 (54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、2021年9月に新型コロナウイルス感染者数が減少し第4回緊急事態宣言が解除されたものの、引き続き新型コロナウイルスの感染再拡大に伴う経済活動の停滞等、不確実性に留意が必要な環境と考えられます。

小売環境については、新型コロナウイルスの感染拡大の環境下において飲食店を含むサービス系店舗や一部のアパレル店舗が売上を落としており、引き続き留意が必要と考えられます。一方、このような環境下においても食品スーパー、ホームセンター等の生活必需品を扱う専門店は引き続き底堅い需要を維持することが想定されます。

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

(A) 投資方針及び売却方針

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

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

資産の売却にあたっては、保有資産の現状における収益性並びにマーケット動向を踏まえた将来的な収益見通し及び資産価値の増減等を総合的に勘案し、ポートフォリオにおける当該運用物件の存在意義を判断して決定します。

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

(B) 保有資産の管理運用

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

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

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

AM業務及びPM業務の一体的な推進

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

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

本投資法人は、本資産運用会社によるPM業務の一括受託を通じて現場に近い商業施設マネジメントを実現し、ノウハウの蓄積及びテナント満足度の向上を目指します。具体的には、ポートフォリオのテナント企業に対して直接アプローチを行い、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を図ります。そのために、本投資法人は、業況モニタリングを通じて、定期的なテナントとのコミュニケーションによるテナントニーズの把握や、来店客へのアンケート等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、これまで培ってきた商業施設についての豊富なノウハウを活用し、各物件の持つ競争力や本投資法人の財務に与える影響等を勘案した上で、各物件の未消化容積^(注)を活用し、建物増築を行うことで、賃貸可能面積を増加させ、収益力及び資産価値の向上を図ることを目指します。

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

中長期的な地域コミュニティの活性化に資する投資・運用

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

物流施設マネジメントの推進

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

(C) 資金調達

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

(D) 情報開示

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

(E) 利益相反対策

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

また、本資産運用会社は、本投資法人以外にも、複数の投資法人の運用を受託しており、それらの投資法人間で投資物件の取得の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)

(A) 資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を取得しました。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得年月日
F-4	NSC	キテラタウン福岡長浜	福岡県福岡市	合同会社FRP	6,000	6,100	2021年10月1日

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

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

(注3) 2021年9月1日時点の価額を記載しています。

(B) 資産の譲渡

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を譲渡しました。

物件番号	物件タイプ	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日
T-4	都市駅前型	代官山アドレス・ディセ (準共有持分30%)	東京都渋谷区	非開示 (注2)	1,993	2021年10月1日

(注1) 「譲渡価格」は、譲渡資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買金額（譲渡費用及び固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 譲渡先からの同意が得られていないため、非開示としています。

(C) 資金の借入れ

本投資法人は、新規取得物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため2021年10月1日に合計3,000百万円（シリーズ43）の借入れを実施しました。

投資法人の概況

(1) 出資の状況

期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	2019年9月30日現在	2020年3月31日現在	2020年9月30日現在	2021年3月31日現在	2021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	507,700口	536,177口	536,177口	536,177口	582,177口
出資総額	113,399百万円	121,183百万円	121,183百万円	121,183百万円	133,103百万円
投資主数	10,907人	13,558人	13,941人	13,852人	14,377人

(2) 投資口に関する事項

2021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	127,557	21.91
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	53,805	9.24
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	28,788	4.94
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	22,396	3.84
ケネディクス株式会社	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号	16,950	2.91
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部	14,321	2.45
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	10,815	1.85
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区麴町六丁目1番地1	8,026	1.37
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	7,732	1.32
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	7,454	1.28
合 計		297,844	51.16

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

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	渡辺 萌	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者 (COO) 兼 商業リート本部長	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Loop 取締役・監査等委員 (社外取締役) 株式会社ヨックモックホールディングス 社外取締役	1,500千円
	山川 亜紀子	Vanguard Tokyo法律事務所 パートナー TIS株式会社 社外監査役	1,500千円
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	-	14,800千円 (注2)

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

(注2) 会計監査人の報酬には、新投資口の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。

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

2021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12期 2021年3月31日現在		第13期 2021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	94,736	37.6	109,236	40.1
		大阪圏	46,036	18.3	50,227	18.4
		名古屋圏	21,959	8.7	21,859	8.0
		福岡圏	7,855	3.1	7,815	2.9
		政令指定都市・ 中核市等	43,765	17.4	43,671	16.0
	その他商業施設	—	—	—	—	
	物流施設	—	10,049	4.0	9,983	3.7
	信託不動産合計		224,402	89.1	242,793	89.1
不動産	物流施設	—	3,684	1.5	3,675	1.3
	不動産合計		3,684	1.5	3,675	1.3
	預金その他の資産		23,686	9.4	26,152	9.6
	資産総額計		251,773	100.0	272,622	100.0

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

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

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

(2) 主要な保有資産

2021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-25	アピタテラス横浜綱島	11,601	44,568.05	44,568.05	100.0	非開示 (注6)	商業施設
O-4	ブルメールHAT神戸	11,154	23,775.88	23,261.53	97.8	5.2	商業施設
T-31	キラータウン調布	10,621	10,665.73	10,280.31	96.4	4.1	商業施設
R-10	サンストリート浜北	10,570	48,697.31 (注5)	48,004.76 (注5)	98.6	5.9	商業施設
R-1	ロゼオ水戸	9,622	48,296.15	48,296.15	100.0	4.3	商業施設
T-2	MONA新浦安	9,070	9,955.84	9,352.76	93.9	5.4	商業施設
O-1	ブルメール舞多聞	8,372	30,290.85	29,948.33	98.9	5.5	商業施設
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	8,013	19,909.33	19,634.11	98.6	3.2	商業施設
O-5	カリーン江坂	6,875	7,542.69	7,440.84	98.6	3.3	商業施設
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	6,806	20,329.07	20,329.07	100.0	非開示 (注6)	商業施設
	合計	92,709	264,030.90	261,115.91	98.9	— (注6)	

(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、2021年9月30日現在の各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸面積を含みません。）ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でバス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、2021年9月30日現在の各保有資産に係るエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。

(注3)「稼働率」は、2021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) 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)

2021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-2	都市駅前型	MONA新浦安	千葉県浦安市入船一丁目5番1号	信託受益権	9,070	9,700
	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	5,657	6,570
	T-4	都市駅前型	代官山アドレス・ディセ ^(注5)	東京都渋谷区代官山町17番6号	信託受益権	1,602 ^(注4)	1,872 ^(注4)
	T-5	NSC	ウニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町学園二丁目188番地1	信託受益権	3,468 ^(注4)	4,216 ^(注4)
	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	3,839	4,350
	T-7	NSC	ウニクス吉川	埼玉県吉川市栄町797番地1	信託受益権	3,488	3,870
	T-8	SS	スポーツラブルネサンス富士見台	東京都練馬区貫井三丁目12番33号	信託受益権	2,428	2,770
	T-9	NSC	スーパービバホーム岩槻店(底地)	埼玉県さいたま市岩槻区府内三丁目7番1号	信託受益権	4,890	5,560
	T-10	SS	ケースデンキ湘南藤沢店(底地)	神奈川県藤沢市葛原元滝谷戸1695番3	信託受益権	3,210	3,450
	T-11	NSC	ウニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡上里町大字七本木字古新田西2272番1	信託受益権	3,043	3,050
	T-12	NSC	ウニクス鴻巣	埼玉県鴻巣市新北新宿字道下通225番1	信託受益権	1,726	1,790
	T-13	SM	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市旭区南本宿町31番1	信託受益権	1,462	1,380
	T-15	NSC	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区仲町台一丁目4番7号	信託受益権	3,290	3,740
	T-16	SS	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台一丁目38番地1	信託受益権	1,725	1,780
	T-17	SM	ライフ亀戸店	東京都江東区亀戸九丁目24番17号	信託受益権	1,475	1,480
	T-18	NSC	戸塚深谷ショッピングセンター(底地)	神奈川県横浜市戸塚区深谷町1051番1	信託受益権	4,228	4,340
	T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市習志野台八丁目58番1号	信託受益権	3,355	3,480
	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	3,104	3,250
	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	2,995	2,820
	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	1,827	1,950
	T-23	SM	オオゼキときわ台店	東京都板橋区常盤台二丁目8番5号	信託受益権	1,268	1,340
	T-24	SS	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区神泉町18番11号	信託受益権	3,603	3,380
	T-25	NSC	アビタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市港北区綱島東四丁目3番17号	信託受益権	11,601	12,100
	T-26	NSC	カルサ平塚	神奈川県平塚市田村三丁目5番1号	信託受益権	5,974	6,050
	T-27	NSC	もねの里モール	千葉県四街道市もねの里六丁目10番3他	信託受益権	2,841	2,940
	T-28	NSC	KDX調布ビル(商業棟)	東京都調布市調布ヶ丘一丁目18番1号	信託受益権	2,403	2,410
	T-29	NSC	アクロスプラザ浦安東野(底地)	千葉県浦安市東野三丁目4番1号	信託受益権	2,283	2,310
	T-30	SM	コンフォートマーケット西馬込店	東京都大田区西馬込二丁目21番3号	信託受益権	1,997	2,040
T-31	NSC	キテラタウン調布	東京都調布市菊野台一丁目33番3	信託受益権	10,621	11,400	
T-32	NSC	ウニクス浦和美園(底地)	埼玉県さいたま市岩槻区美園東二丁目17番13	信託受益権	748	817	
大阪圏	O-1	NSC	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市垂水区舞多間東二丁目1番45号	信託受益権	8,372	9,600
	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	3,200
	O-3	NSC	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	滋賀県近江八幡市鷹飼町字一本木223番地3他	信託受益権	2,101	2,590
	O-4	NSC	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市中央区臨浜海岸通二丁目2番2号	信託受益権	11,154	11,100
	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	6,875	7,320

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-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	6,140	6,450
	O-9	SM	ライブ西天下茶屋店	大阪府大阪市西成区梅南二丁目5番23号	信託受益権	1,525	1,720
	O-10	NSC	ミリオンタウン塚口(底地)	兵庫県尼崎市上坂部一丁目4番1号	信託受益権	3,772	4,070
	O-11	NSC	羽曳が丘ショッピングセンター	大阪府羽曳野市羽曳が丘 十丁目16番1号他	信託受益権	2,054	2,020
	O-12	NSC	メラード大開	兵庫県神戸市兵庫区水木通 七丁目1番10号	信託受益権	5,502	5,790
名古屋圏	N-1	SS	DCMカーマ中川富田店(底地)	愛知県名古屋市中川区富田町 大字榎津字布部田462番	信託受益権	2,351	2,690
	N-2	NSC	パロー宮西店	愛知県一宮市八幡五丁目1番16号	信託受益権	2,099	2,360
	N-4	SS	ホームセンターコーナン 砂田橋店	愛知県名古屋市中区砂田橋 四丁目1番60号	信託受益権	6,806	7,510
	N-6	NSC	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市終山町一丁目98	信託受益権	8,013	7,050
	N-7	SM	パロー中志段味店(底地)	愛知県名古屋守山区中志段味	信託受益権	2,587	2,560
	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	1,367	1,650
	F-2	SS	ラウンドフンスタジアム 博多・半道橋店	福岡県福岡市博多区半道橋 二丁目2番8号	信託受益権	4,908	5,800
福岡圏	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	1,538	1,840
	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	9,622	12,000
	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	1,423	1,520
	R-3	SS	スーパーズスポーツゼビオ 青森中央店	青森県青森市東大野二丁目12番1号	信託受益権	854	912
	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	4,406	4,930
	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	3,210	2,570
	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	920	982
	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	4,130	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	4,280
	R-10	NSC	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区平口5695番地	信託受益権	10,570 (注4)	10,980 (注4)
	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	4,212	4,430
-	L-1	L	座間配送センター	神奈川県座間市相模が丘六丁目38番30号	不動産	1,467	1,750
	L-2	L	追浜配送センター	神奈川県横須賀市夏島町2873番21	不動産	1,339	1,650
	L-3	L	武蔵嵐山配送センター	埼玉県比企郡嵐山町花見台3番2	信託受益権	3,762 (注4)	4,250 (注4)
	L-4	L	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市栄区上郷町字戸1292番1	信託受益権	964	1,040
	L-5	L	行田配送センター	埼玉県行田市富士見町一丁目7番1号	信託受益権	3,178	3,590
	L-6	L	新宿西落合配送センター	東京都新宿区西落合一丁目23番15号	不動産	869	842
	L-7	L	千葉北配送センター	千葉県千葉市稲毛区長沼原町680番1	信託受益権	1,253	1,340
	L-8	L	札幌白石配送センター	北海道札幌市白石区 流通センター一丁目7番40号他	信託受益権	825	1,030
合 計						246,469	263,971

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

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

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

(注3)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

(注4)本投資法人が保有する準共有持分に相当する金額を記載しています。以下同じです。

(注5)本投資法人は、2020年12月1日付で代官山アドレス・ディセの信託受益権の準共有持分(準共有持分割合40%)を、2021年4月1日付で準共有持分(準共有持分割合30%)を、2021年10月1日付で準共有持分(準共有持分割合30%)を、それぞれ譲渡しています。以下同じです。

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12期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)				第13期 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
首都圏	T-2	都市駅前型	MONA新浦安	1 (53)	94.6	486	5.9	1 (52)	93.9	478	5.4
	T-3	都市駅前型	パサージオ西新井	1 (41)	100.0	292	3.5	1 (41)	98.2	298	3.3
	T-4	都市駅前型	代官山アドレス・ディセ	1 (26)	97.2	186	2.3	1 (24)	93.8	75	0.8
	T-5	NSC	ウニクス伊奈(注4)	1	100.0	142	1.7	1	100.0	115	1.3
	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	ウニクス吉川	1 (9)	99.6	131	1.6	1 (10)	100.0	132	1.5
	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	ケースデンキ湘南藤沢店(底地)	1	100.0			1	100.0		
	T-11	NSC	ウニクス上里(底地)	1	100.0	75	0.9	1	100.0	75	0.8
	T-12	NSC	ウニクス鴻巣(底地)	1	100.0	43	0.5	1	100.0	43	0.5
	T-13	SM	いなげや横浜南本宿店(底地)	1	100.0			1	100.0		
	T-15	NSC	仲町台東急ストア	1	100.0			1	100.0		
	T-16	SS	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
	T-17	SM	ライフ亀戸店	1	100.0			1	100.0		
	T-18	NSC	戸塚深谷ショッピングセンター(底地)	2	100.0			2	100.0		
	T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	1 (14)	100.0	138	1.7	1 (14)	100.0	149	1.7
	T-20	NSC	かわまち矢作モール	1 (12)	100.0	112	1.4	1 (12)	100.0	114	1.3
	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			1	100.0		
	T-23	SM	オオゼキときわ台店	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
	T-24	SS	コナミスポーツクラブ渋谷	1	100.0			1	100.0		
	T-25	NSC	アビタテラス横浜綱島	1	100.0			1	100.0		
	T-26	NSC	カルサ平塚	3	100.0			3	100.0		
	T-27	NSC	もねの里モール	1 (11)	100.0	92	1.1	1 (11)	100.0	110	1.2
	T-28	NSC	KDX調布ビル(商業棟)	3	100.0	85	1.0	3	100.0	85	1.0
	T-29	NSC	アクロスプラザ浦安東野(底地)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
	T-30	SM	コンフォートマーケット西馬込店	1	100.0	48	0.6	1	100.0	48	0.5
	T-31	NSC	キテラタウン調布	—	—	—	—	1 (26)	96.4	364	4.1
T-32	NSC	ウニクス浦和美園(底地)	—	—	—	—	1	100.0	18	0.2	
大阪圏	O-1	NSC	ブルメール舞多間	50	99.8	481	5.8	50	98.9	490	5.5
	O-2	SM	ライフ高殿店(底地)	1	100.0			1	100.0		
	O-3	NSC	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
	O-4	NSC	ブルメールHAT神戸	1 (40)	98.8	473	5.7	1 (39)	97.8	466	5.2
	O-5	都市駅前型	カリリーノ江坂	1 (29)	98.6	292	3.5	1 (29)	98.6	293	3.3
	O-6	都市駅前型	COMBOX光明池	1	100.0	225	2.7	1	100.0	226	2.5
	O-7	SM	阪急オアシス枚方出口店(注4)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	—	—	非開示(注3)	非開示(注3)
	O-9	SM	ライフ西天下茶屋店	1	100.0	44	0.5	1	100.0	44	0.5
	O-10	NSC	ミリオンタウン塚口(底地)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
	O-11	NSC	羽曳が丘ショッピングセンター	2	100.0			2	100.0		
	O-12	NSC	メラード大開	—	—	—	—	7	100.0	177	2.0

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	第12期 (自 2020年10月1日 至 2021年3月31日)				第13期 (自 2021年4月1日 至 2021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 (%)
名古屋圏	N-1	SS	DCMカーマ中川富田店 (底地)	1	100.0			1	100.0		
	N-2	NSC	パローー宮西店	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-4	SS	ホームセンターコーナン 砂田橋店	1	100.0			1	100.0		
	N-6	NSC	リソラ大府ショッピングテラス	1 (42)	98.6	287	3.5	1 (42)	98.6	282	3.2
	N-7	SM	パローー中志段味店 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	F-1	SM	サニー野間店	1	100.0			1	100.0		
	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)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
政令指定都市・中核市等	R-1	NSC	ロゼオ水戸	1 (23)	100.0	378	4.6	1 (23)	100.0	386	4.3
	R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	1	100.0			1	100.0		
	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)	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)	99.1	260	3.2	1 (29)	99.2	271	3.1
	R-5	NSC	ヨークタウン新田東	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)
	R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	1	100.0			1	100.0		
	R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	1 (7)	100.0	135	1.6	1 (7)	100.0	133	1.5
	R-9	NSC	西友薬市守谷店 (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)
	R-10	NSC	サンストリート浜北	1 (53)	99.4	537	6.5	1 (49)	98.6	525	5.9
	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)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	一	L-1	L	座間配送センター	1	100.0			1	100.0	
L-2		L	追浜配送センター	1	100.0			1	100.0		
L-3		L	武蔵嵐山配送センター	1	100.0			1	100.0		
L-4		L	横浜上郷配送センター	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
L-5		L	行田配送センター	1	100.0			1	100.0		
L-6		L	新宿西落合配送センター	1	100.0			1	100.0		
L-7		L	千葉北配送センター	1	100.0			1	100.0		
L-8		L	札幌白石配送センター	1	100.0			1	100.0		
合 計				502	99.8	8,263	100.0	528	99.6	8,901	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バス・スルー型マスターリース契約を締結している場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。また、マスターリース会社が賃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バス・スルー型マスターリース契約を締結している場合には、エンドテナントの数を、マスターリース会社が賃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) T-5ウニコス伊奈(準共有持分20%)は2021年4月9日、O-7阪急オアシス枚方出口店は2021年8月2日に譲渡しました。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2021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	86,610		79,160 △276
合 計		86,610		79,160 △276

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

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

(注3) 取引先金融機関から提示された価格等によっています。

(5) その他資産の状況

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

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

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14期(2022年3月期)以降に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
					総額	当期支払額	既支払総額
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	空調設備更新工事(第4期)	自 2021年10月 至 2022年3月	278	-	-
T-27	もねの里モール	千葉県四街道市	太陽光発電設置工事	自 2021年10月 至 2022年3月	110	-	-
L-5	行田配送センター	埼玉県行田市	空調設備更新工事	自 2021年10月 至 2022年3月	66	-	-
L-2	追浜配送センター	神奈川県横須賀市	給水設備更新工事	自 2021年10月 至 2022年3月	14	-	-
L-8	札幌白石配送センター	北海道札幌市	エレベーター リニューアル工事	自 2021年10月 至 2022年3月	10	-	-
L-8	札幌白石配送センター	北海道札幌市	キュービクル更新工事	自 2021年10月 至 2022年3月	10	-	-

(2) 期中の資本的支出

当期(2021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。

期中の資本的支出はポートフォリオ全体で628百万円であり、修繕費に計上した247百万円と合わせ、合計876百万円の工事を実施しています。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額(百万円)
O-5	カリーノ江坂	大阪府吹田市	熱源・空調設備 改修工事(第1期)	自 2021年4月 至 2021年9月	190
R-6	カスミテクノパーク 桜店	茨城県つくば市	増床に伴う改装工事	自 2021年1月 至 2021年4月	89
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	空調設備更新工事 (第3期)	自 2021年4月 至 2021年9月	65
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	外壁補修工事(2期)	自 2021年4月 至 2021年9月	56
T-21	プライムスクエア 自由が丘	東京都目黒区	外壁改修工事	自 2021年4月 至 2021年7月	18
その他					207
ポートフォリオ全体					628

(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12期		第13期	
	自 2020年10月1日 至 2021年3月31日		自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	
① 資産運用報酬 (注)	808,051千円		873,967千円	
② 資産保管手数料	10,178千円		10,182千円	
③ 一般事務委託手数料	32,903千円		33,936千円	
④ 役員報酬	4,500千円		4,500千円	
⑤ その他営業費用	105,424千円		109,945千円	
合計	961,058千円		1,032,531千円	

(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12期に24,021千円、第13期に223,401千円、物件売却に係る譲渡報酬が第12期に13,288千円、第13期に22,706千円あります。

(2) 借入状況

2021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
1年内返済予定の長期借入金	株式会社群馬銀行 (注4)	2017年1月31日	500	—	0.550	2021年9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		2,600	—					
	株式会社あおぞら銀行		500	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年4月27日	400	—	0.485	2021年4月27日			
	三井住友信託銀行株式会社		300	—					
	株式会社りそな銀行		300	—					
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)		600	—	0.400				
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)		500	—	0.553				
	株式会社みずほ銀行 (注4)	2017年4月27日	400	—	0.553	2021年4月27日			
	みずほ信託銀行株式会社 (注4)		200	—	0.553				
	株式会社三井住友銀行	2020年4月15日	900	—	0.477	2021年4月30日			
	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	1,600	1,600	1.033	2022年2月10日				
株式会社三井住友銀行	2021年1月29日	2,750	2,750	0.484	2022年1月31日				
株式会社三菱UFJ銀行 (注5)	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 (注5)		800	800						
小計		19,000	11,800						
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2015年4月16日	4,600	4,600	1.366	2025年4月16日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社みずほ銀行	2015年9月30日	400	400	0.975	2023年3月31日			
	株式会社りそな銀行		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)	2015年9月30日	1,500	1,500	0.994	2023年3月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行		450	450					
	株式会社りそな銀行	2015年10月2日	200	200	0.987	2023年3月31日			
	株式会社武蔵野銀行		150	150					
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)	2015年10月2日	1,500	1,500	1.013	2023年3月31日			
	株式会社三井住友銀行		3,000	3,000					
	株式会社みずほ銀行		1,150	1,150					
株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月2日	1,000	1,000	1.110	2024年3月31日				
みずほ信託銀行株式会社		700	700						
三井住友信託銀行株式会社		650	650						
株式会社りそな銀行		500	500						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率(%) (注1)(注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2015年10月2日	1,500	1,500	1.243	2025年4月16日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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)		890	890					
	株式会社三井住友銀行	2016年4月21日	2,670	2,670	0.932	2026年4月21日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月22日	890	890	0.888	2025年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行(注4)		2,000	2,000					
	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					
	株式会社三井住友銀行	2017年4月27日	1,500	1,500	0.772	2024年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社あおぞら銀行	2017年4月27日	400	400	0.815	2024年10月31日			
	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					
	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			
	みずほ信託銀行株式会社(注4)		200	200					
	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					
	みずほ信託銀行株式会社(注4)	2017年5月18日	300	300	1.050	2027年5月18日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		500	500					
	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)		500	500					
	株式会社みずほ銀行(注4)	2017年9月29日	1,500	1,500	1.029	2027年9月29日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	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)		1,200	1,200					
	株式会社三井住友銀行	2018年2月13日	900	900	0.988	2027年4月30日			
	株式会社三井住友銀行		2,600	2,600					
	株式会社三井住友銀行	2018年4月19日	2,000	2,000	0.902	2026年4月30日			
	株式会社三井住友銀行		2,000	2,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年4月27日	1,000	1,000	1.090	2028年4月30日			
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	2018年5月31日	1,500	1,500	0.999	2026年5月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		500	500					
	株式会社みずほ銀行	2018年5月31日	500	500	0.999	2027年5月31日			
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	日本生命保険相互会社	2018年9月28日	700	700	0.913	2025年3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社りそな銀行	2019年3月29日	500	500	0.676	2026年3月31日			
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	400	400	0.726	2026年3月31日			
	株式会社武蔵野銀行		400	400					
株式会社三井住友銀行	2019年3月29日	1,850	1,850	0.910	2028年3月31日				
株式会社三菱UFJ銀行		1,300	1,300			0.860			
株式会社りそな銀行	2019年8月30日	650	650	0.460	2024年8月31日				
株式会社あおぞら銀行		890	890			0.585			
株式会社みずほ銀行	2019年9月30日	1,370	1,370	0.718	2028年3月31日				
三井住友信託銀行株式会社		820	820			0.550			
株式会社三菱UFJ銀行	2019年10月31日	1,270	1,270	0.750	2028年1月31日				
みずほ信託銀行株式会社(注4)		650	650			0.670			
株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2019年10月31日	1,500	1,500	0.520	2028年4月30日				
株式会社三井住友銀行		1,000	1,000			0.644			
株式会社みずほ銀行	2019年11月1日	1,000	1,000	0.644	2026年10月31日				
みずほ信託銀行株式会社(注4)		500	500			0.550			
株式会社りそな銀行	2019年11月1日	300	300	0.644					

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	株式会社日本政策投資銀行(注4)	2019年11月1日	500	500	0.830	2029年10月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社群馬銀行	2020年2月10日	400	400	0.498	2025年1月31日						
	株式会社武蔵野銀行(注4)		400	400	0.478	2025年1月31日						
	株式会社三井住友銀行	2020年9月30日	700	700	0.758	2028年9月30日						
	株式会社あおぞら銀行	2021年2月10日	450	450	0.725	2029年1月31日						
	株式会社三井住友銀行	2021年2月10日	3,000	3,000	0.809	2030年1月31日						
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700								
	三井住友信託銀行株式会社		500	500								
	株式会社りそな銀行		450	450								
	株式会社みずほ銀行		400	400								
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	2021年2月10日	1,500	1,500	0.888	2031年1月31日						
	株式会社三井住友銀行	2021年2月26日	2,400	2,400	0.535	2026年2月28日						
	株式会社三菱UFJ銀行		1,600	1,600								
	三井住友信託銀行株式会社		550	550								
	株式会社りそな銀行		500	500								
	株式会社あおぞら銀行		500	500								
	株式会社みずほ銀行		350	350								
	みずほ信託銀行株式会社		300	300								
	株式会社三井住友銀行		—	600								
	株式会社みずほ銀行		2021年4月21日	—						500	0.407	2025年4月30日
	株式会社りそな銀行		—	400								
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2021年4月21日	—	500	0.400	2025年4月30日						
	株式会社あおぞら銀行	2021年4月27日	—	500	0.461	2026年4月30日						
	みずほ信託銀行株式会社		—	200								
	株式会社三井住友銀行	2021年4月27日	—	1,000	0.490	2026年10月31日						
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2021年4月27日	—	400	0.475	2026年10月31日						
	株式会社三井住友銀行	2021年4月27日	—	1,600	0.548	2027年10月31日						
	株式会社みずほ銀行		—	400								
	三井住友信託銀行株式会社		—	300								
	株式会社りそな銀行		—	300								
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		2021年4月27日	—						600	0.525	2027年10月31日
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	2021年4月27日	—	500	0.856	2031年4月30日						
	株式会社七十七銀行	2021年4月30日	—	500	0.426	2026年4月30日						
株式会社武蔵野銀行(注4)	2021年4月30日	—	500	0.350	2026年4月30日							
株式会社三井住友銀行	2021年4月30日	—	800	0.601	2028年4月30日							
三井住友信託銀行株式会社		—	700									
みずほ信託銀行株式会社		—	600									
株式会社あおぞら銀行		—	600									
株式会社みずほ銀行		—	500									
株式会社三菱UFJ銀行(注4)		2021年4月30日	—			500	0.550	2028年4月30日				
住友生命保険相互会社(注4)		—	500									
株式会社日本政策投資銀行(注4)		2021年4月30日	—			300	0.824	2031年4月30日				
株式会社みずほ銀行		2021年4月30日	—			500	0.357	2024年4月30日				
株式会社三菱UFJ銀行(注4)		2021年4月30日	—			200	0.525	2027年10月31日				
株式会社あおぞら銀行	2021年4月30日	—	200	0.601	2028年4月30日							
株式会社群馬銀行(注4)	2021年9月30日	—	500	0.450	2026年9月30日							
小計			85,800	100,500								
合計			104,800	112,300								

(注1) 下記(注4)を除き、変動金利による借入れです。

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

(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		(注2)	
第4回無担保投資法人債	2017年8月31日	2,000	2,000	0.700	2027年8月31日			
第5回無担保投資法人債	2018年4月26日	2,000	2,000	0.700	2028年4月26日			
第6回無担保投資法人債	2020年4月30日	1,000	1,000	0.400	2025年4月30日			
合計		8,000	8,000					(注4)

(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付です。

(注4) 特定投資法人債間限定同順位特約付・分割制限付少数私募です。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

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1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託受益権	T-32	ウニクス浦和美園 (底地)	2021年4月9日	732	-	-	-	-
信託受益権	T-31	キテラタウン調布	2021年4月21日	10,500	-	-	-	-
信託受益権	O-12	メラード大開	2021年4月21日	5,440	-	-	-	-
信託受益権	T-25	アピタテラス横浜綱島 (準共有持分49%)	2021年4月30日	5,667	-	-	-	-
信託受益権	T-4	代官山アドレス・ディセ (準共有持分30%)	-	-	2021年4月1日	1,993	1,607 (注2)	345
信託受益権	T-5	ウニクス伊奈 (準共有持分20%)	-	-	2021年4月9日	1,048	872 (注3)	167
信託受益権	O-7	阪急オアシス枚方出口店	-	-	2021年8月2日	1,500	1,284	161

(注1)「取得価格」又は「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(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) 準共有持分(準共有持分割合30%)に相当する金額を記載しています。

(注3) 準共有持分(準共有持分割合20%)に相当する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	信託受益権	T-32	ウニクス浦和美園 (底地)	2021年4月9日	732	817	一般財団法人 日本不動産研究所	2021年3月1日
	信託受益権	T-31	キテラタウン調布	2021年4月21日	10,500	11,400	一般財団法人 日本不動産研究所	2021年3月1日
	信託受益権	O-12	メラード大開	2021年4月21日	5,440	5,780	一般財団法人 日本不動産研究所	2021年3月1日
	信託受益権	T-25	アピタテラス横浜綱島 (準共有持分49%)	2021年4月30日	5,667	5,930 (注3)	大和不動産鑑定株式会社	2021年3月1日
譲渡	信託受益権	T-4	代官山アドレス・ディセ (準共有持分30%)	2021年4月1日	1,993	1,875 (注4)	一般財団法人 日本不動産研究所	2021年3月31日
	信託受益権	T-5	ウニクス伊奈 (準共有持分20%)	2021年4月9日	1,048	1,048 (注5)	一般財団法人 日本不動産研究所	2021年3月1日
	信託受益権	O-7	阪急オアシス枚方出口店	2021年8月2日	1,500	1,300	大和不動産鑑定株式会社	2021年3月31日

(注1)「取得価格」又は「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(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。

(注3) 準共有持分(準共有持分割合49%)に相当する金額を記載しています。

(注4) 準共有持分(準共有持分割合30%)に相当する金額を記載しています。

(注5) 準共有持分(準共有持分割合20%)に相当する金額を記載しています。

② その他

(A) 調査を行った者の氏名又は名称
監査法人FRIQ

(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、監査法人FRIQにその調査を委託しました。対象期間中（2021年4月1日～2021年9月30日）に該当した取引は、金利スワップ取引が23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

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	22,340百万円	4,541百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社RF3	5,667百万円 (25.4%)	－百万円 (－%)
合同会社KRF89	10,500百万円 (47.0%)	－百万円 (－%)
合 計	16,167百万円 (72.4%)	－百万円 (－%)

② 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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

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

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

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

該当事項はありません。

②役員会

役員会開催日	議案	概要
2021年4月14日	新投資口引受契約等の締結の件	2021年4月7日に開催の役員会において承認された新投資口の発行等について、ケネディクス不動産投資顧問株式会社、SMBC日興証券株式会社、野村証券株式会社、大和証券株式会社及びみずほ証券株式会社の間で、新投資口引受契約証書を締結しました。
2021年9月22日	投資法人債発行に係る一般事務の委託	同日付で承認された投資法人債発行に係る包括決議に関し、本投資法人債に係る一般事務の委託につき候補会社を承認し、その他必要な事項の決定権を執行役員に一任しました。

(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) (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,187,157	10,026,355
信託現金及び信託預金	13,251,126	14,309,262
営業未収入金	146,876	181,400
前払費用	29,604	153,774
未収消費税等	—	343,985
その他	2,235	6,645
流動資産合計	22,617,000	25,021,425
固定資産		
有形固定資産		
建物	746,570	755,598
減価償却累計額	△ 61,444	△ 77,533
建物 (純額)	685,125	678,064
構築物	46,777	46,777
減価償却累計額	△ 4,023	△ 5,425
構築物 (純額)	42,753	41,351
土地	2,956,465	2,956,465
信託建物	62,521,244	67,921,666
減価償却累計額	△ 8,450,403	△ 9,332,397
信託建物 (純額)	※1 54,070,840	※1 58,589,268
信託構築物	3,491,216	3,491,894
減価償却累計額	△ 600,741	△ 644,494
信託構築物 (純額)	※1 2,890,475	※1 2,847,400
信託機械及び装置	261,479	248,014
減価償却累計額	△ 53,675	△ 58,898
信託機械及び装置 (純額)	207,804	189,115
信託工具、器具及び備品	166,797	179,449
減価償却累計額	△ 63,530	△ 75,697
信託工具、器具及び備品 (純額)	103,267	103,751
信託土地	※1 162,816,625	※1 176,754,774
信託建設仮勘定	6,177	7,254
有形固定資産合計	223,779,535	242,167,446
無形固定資産		
信託借地権	4,300,847	4,296,869
その他	8,223	6,938
無形固定資産合計	4,309,070	4,303,807
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	60,236	60,236
長期前払費用	824,049	870,267
長期預け金	108,478	102,079
その他	7,668	3,602
投資その他の資産合計	1,010,431	1,046,184
固定資産合計	229,099,037	247,517,438
繰延資産		
投資法人債発行費	34,191	29,851
投資口交付費	23,179	53,832
繰延資産合計	57,371	83,683
資産合計	251,773,409	272,622,547

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2021年3月31日)	当期 (2021年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	759,610	815,139
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	16,950,000	11,800,000
未払金	544,740	631,767
未払費用	44,153	58,268
未払法人税等	873	1,177
未払消費税等	77,715	53,674
前受金	1,320,786	1,420,317
預り金	16,610	22,202
その他	150,000	563
流動負債合計	20,864,489	16,803,109
固定負債		
投資法人債	7,000,000	6,000,000
長期借入金	87,850,000	100,500,000
預り敷金及び保証金	148,083	148,083
信託預り敷金及び保証金	※1 10,900,443	※1 11,789,113
資産除去債務	24,534	24,688
その他	283,966	304,728
固定負債合計	106,207,028	118,766,613
負債合計	127,071,517	135,569,722
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	121,183,494	133,103,750
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △ 384,773	※3 △ 285,940
出資総額控除額合計	△ 384,773	△ 285,940
出資総額 (純額)	120,798,721	132,817,810
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,153,672	4,511,908
剰余金合計	4,153,672	4,511,908
投資主資本合計	124,952,393	137,329,718
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 250,501	△ 276,894
評価・換算差額等合計	△ 250,501	△ 276,894
純資産合計	※4 124,701,892	※4 137,052,824
負債純資産合計	251,773,409	272,622,547

IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 至	2020年10月 1 日 2021年 3月31日	自 至	2021年 4月 1 日 2021年 9月30日
営業収益				
貸貨事業収入	※1	7,336,375	※1	7,829,366
その他貸貨事業収入	※1	927,293	※1	1,072,230
不動産等売却益	※2	454,244	※2	674,513
営業収益合計		8,717,914		9,576,109
営業費用				
貸貨事業費用	※1	3,377,837	※1	3,662,177
資産運用報酬		808,051		873,967
資産保管手数料		10,178		10,182
一般事務委託手数料		32,903		33,936
役員報酬		4,500		4,500
その他営業費用		105,424		109,945
営業費用合計		4,338,895		4,694,708
営業利益		4,379,018		4,881,401
営業外収益				
受取利息		58		58
未払分配金除斥益		425		343
その他		29		-
営業外収益合計		513		402
営業外費用				
支払利息		449,947		470,736
投資法人債利息		21,659		21,540
融資関連費用		96,325		107,352
投資法人債発行費償却		4,340		4,340
投資口交付費償却		7,726		15,402
営業外費用合計		579,999		619,373
経常利益		3,799,531		4,262,430
税引前当期純利益		3,799,531		4,262,430
法人税、住民税及び事業税		882		1,186
法人税等合計		882		1,186
当期純利益		3,798,649		4,261,244
前期繰越利益		355,023		250,664
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,153,672		4,511,908

V.投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2020年10月1日 至 2021年3月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						投資主資本 合計
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金 合計	
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計					
当期首残高	121,183,494	△ 236,788	△ 236,788	120,946,706	3,716,853	3,716,853	124,663,559
当期変動額							
剰余金の配当					△ 3,361,829	△ 3,361,829	△ 3,361,829
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△ 147,984	△ 147,984	△ 147,984			△ 147,984
当期純利益					3,798,649	3,798,649	3,798,649
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	-	△ 147,984	△ 147,984	△ 147,984	436,819	436,819	288,834
当期末残高	※1 121,183,494	△ 384,773	△ 384,773	120,798,721	4,153,672	4,153,672	124,952,393

	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	△ 354,696	△ 354,696	124,308,863
当期変動額			
剰余金の配当			△ 3,361,829
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△ 147,984
当期純利益			3,798,649
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	104,194	104,194	104,194
当期変動額合計	104,194	104,194	393,028
当期末残高	△ 250,501	△ 250,501	124,701,892

当期（自 2021年4月1日 至 2021年9月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						投資主資本 合計
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金 合計	
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計					
当期首残高	121,183,494	△ 384,773	△ 384,773	120,798,721	4,153,672	4,153,672	124,952,393
当期変動額							
新投資口の発行	11,920,256			11,920,256			11,920,256
剰余金の配当					△ 3,798,814	△ 3,798,814	△ 3,798,814
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△ 5,361	△ 5,361	△ 5,361			△ 5,361
一時差異等調整引当額の戻入		104,194	104,194	104,194	△ 104,194	△ 104,194	-
当期純利益					4,261,244	4,261,244	4,261,244
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	11,920,256	98,832	98,832	12,019,088	358,235	358,235	12,377,324
当期末残高	※1 133,103,750	△ 285,940	△ 285,940	132,817,810	4,511,908	4,511,908	137,329,718

	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	△ 250,501	△ 250,501	124,701,892
当期変動額			
新投資口の発行			11,920,256
剰余金の配当			△ 3,798,814
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△ 5,361
一時差異等調整引当額の戻入			-
当期純利益			4,261,244
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△ 26,392	△ 26,392	△ 26,392
当期変動額合計	△ 26,392	△ 26,392	12,350,932
当期末残高	△ 276,894	△ 276,894	137,052,824

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 (ご参考)	当期
	自 2020年10月1日 至 2021年3月31日	自 2021年4月1日 至 2021年9月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>(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>
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>(1) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は198千円です。</p>	<p>(1) 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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は106,958千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。</p> <p>水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特別処理の要件を満たす金利スワップについては特別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として判断しています。ただし、特別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、特別処理の要件を満たす金利スワップについては特別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として判断しています。ただし、特別処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>

項目	期別	当期
	前期 (ご参考) 自 2020年10月1日 至 2021年3月31日	自 2021年4月1日 至 2021年9月30日
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

〔会計方針の変更に関する注記〕

項目	前期 (ご参考)	当期
	自 2020年10月1日 至 2021年3月31日	自 2021年4月1日 至 2021年9月30日
—		<p>(1) 収益認識に関する会計基準等の適用</p> <p>「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当営業期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると思込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当営業期間の計算書類に与える影響は軽微です。</p> <p>(2) 時価の算定に関する会計基準等の適用</p> <p>「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当営業期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当営業期間の計算書類に与える影響は軽微です。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （2021年3月31日）	当期 （2021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;">650,807</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">21,582</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">2,709,001</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">3,381,391</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;">414,070</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">414,070</td></tr> </table>	信託建物	650,807	信託構築物	21,582	信託土地	2,709,001	合計	3,381,391	信託預り敷金及び保証金	414,070	合計	414,070	<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;">640,897</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">20,379</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">2,709,001</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">3,370,278</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;">392,072</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">392,072</td></tr> </table>	信託建物	640,897	信託構築物	20,379	信託土地	2,709,001	合計	3,370,278	信託預り敷金及び保証金	392,072	合計	392,072																																								
信託建物	650,807																																																																
信託構築物	21,582																																																																
信託土地	2,709,001																																																																
合計	3,381,391																																																																
信託預り敷金及び保証金	414,070																																																																
合計	414,070																																																																
信託建物	640,897																																																																
信託構築物	20,379																																																																
信託土地	2,709,001																																																																
合計	3,370,278																																																																
信託預り敷金及び保証金	392,072																																																																
合計	392,072																																																																
<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;">3,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">3,000,000千円</td></tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	3,000,000千円	借入実行残高	-	差引額	3,000,000千円	<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;">3,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">3,000,000千円</td></tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	3,000,000千円	借入実行残高	-	差引額	3,000,000千円																																																				
コミットメントライン契約の総額	3,000,000千円																																																																
借入実行残高	-																																																																
差引額	3,000,000千円																																																																
コミットメントライン契約の総額	3,000,000千円																																																																
借入実行残高	-																																																																
差引額	3,000,000千円																																																																
<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>繰延ヘッジ 損益</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>金利スワップ 評価損の発生</td> <td></td> </tr> <tr><td>当初発生額</td><td style="text-align: right;">30,115</td><td style="text-align: right;">354,657</td><td style="text-align: right;">384,773</td></tr> <tr><td>当期首残高</td><td style="text-align: right;">24,937</td><td style="text-align: right;">211,851</td><td style="text-align: right;">236,788</td></tr> <tr><td>当期引当額</td><td style="text-align: right;">5,178</td><td style="text-align: right;">142,806</td><td style="text-align: right;">147,984</td></tr> <tr><td>当期戻入額</td><td style="text-align: right;">-</td><td style="text-align: right;">-</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>当期末残高</td><td style="text-align: right;">30,115</td><td style="text-align: right;">354,657</td><td style="text-align: right;">384,773</td></tr> <tr><td>戻入れの事由</td><td style="text-align: right;">-</td><td style="text-align: right;">-</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> </tbody> </table>	発生した資産等	信託建物、 信託借地権	繰延ヘッジ 損益	合計	引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	金利スワップ 評価損の発生		当初発生額	30,115	354,657	384,773	当期首残高	24,937	211,851	236,788	当期引当額	5,178	142,806	147,984	当期戻入額	-	-	-	当期末残高	30,115	354,657	384,773	戻入れの事由	-	-	-	<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>繰延ヘッジ 損益</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>金利スワップ 評価損の発生</td> <td></td> </tr> <tr><td>当初発生額</td><td style="text-align: right;">35,477</td><td style="text-align: right;">354,657</td><td style="text-align: right;">390,135</td></tr> <tr><td>当期首残高</td><td style="text-align: right;">30,115</td><td style="text-align: right;">354,657</td><td style="text-align: right;">384,773</td></tr> <tr><td>当期引当額</td><td style="text-align: right;">5,361</td><td style="text-align: right;">-</td><td style="text-align: right;">5,361</td></tr> <tr><td>当期戻入額</td><td style="text-align: right;">-</td><td style="text-align: right;">△ 104,194</td><td style="text-align: right;">△ 104,194</td></tr> <tr><td>当期末残高</td><td style="text-align: right;">35,477</td><td style="text-align: right;">250,463</td><td style="text-align: right;">285,940</td></tr> <tr><td>戻入れの事由</td><td style="text-align: right;">-</td><td style="text-align: right;">デリバティブ取引の時価の変動</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> </tbody> </table>	発生した資産等	信託建物、 信託借地権	繰延ヘッジ 損益	合計	引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	金利スワップ 評価損の発生		当初発生額	35,477	354,657	390,135	当期首残高	30,115	354,657	384,773	当期引当額	5,361	-	5,361	当期戻入額	-	△ 104,194	△ 104,194	当期末残高	35,477	250,463	285,940	戻入れの事由	-	デリバティブ取引の時価の変動	-
発生した資産等	信託建物、 信託借地権	繰延ヘッジ 損益	合計																																																														
引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	金利スワップ 評価損の発生																																																															
当初発生額	30,115	354,657	384,773																																																														
当期首残高	24,937	211,851	236,788																																																														
当期引当額	5,178	142,806	147,984																																																														
当期戻入額	-	-	-																																																														
当期末残高	30,115	354,657	384,773																																																														
戻入れの事由	-	-	-																																																														
発生した資産等	信託建物、 信託借地権	繰延ヘッジ 損益	合計																																																														
引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	金利スワップ 評価損の発生																																																															
当初発生額	35,477	354,657	390,135																																																														
当期首残高	30,115	354,657	384,773																																																														
当期引当額	5,361	-	5,361																																																														
当期戻入額	-	△ 104,194	△ 104,194																																																														
当期末残高	35,477	250,463	285,940																																																														
戻入れの事由	-	デリバティブ取引の時価の変動	-																																																														
<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> <th>繰延ヘッジ 損益</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> <td>ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。</td> </tr> </tbody> </table>		信託建物、 信託借地権	繰延ヘッジ 損益	戻入れの具体的な方法	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。	<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> <th>繰延ヘッジ 損益</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> <td>ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。</td> </tr> </tbody> </table>		信託建物、 信託借地権	繰延ヘッジ 損益	戻入れの具体的な方法	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。																																																				
	信託建物、 信託借地権	繰延ヘッジ 損益																																																															
戻入れの具体的な方法	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。																																																															
	信託建物、 信託借地権	繰延ヘッジ 損益																																																															
戻入れの具体的な方法	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。																																																															
<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)

項目	前期 (ご参考)		当期	
	自 2020年10月1日 至 2021年3月31日		自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	6,092,542		6,572,739	
地代収入	990,413		1,008,625	
共益費収入	253,420		248,000	
計	7,336,375		7,829,366	
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	192,921		197,192	
水道光熱費収入	476,555		625,364	
その他収入	257,816		249,673	
計	927,293		1,072,230	
不動産賃貸事業収益合計	8,263,669		8,901,596	
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	679,143		693,617	
水道光熱費	408,770		543,389	
公租公課	735,593		729,881	
修繕費	185,140		247,928	
保険料	14,279		14,642	
信託報酬	25,811		26,482	
減価償却費	1,068,289		1,166,365	
その他賃貸事業費用	260,808		239,869	
不動産賃貸事業費用合計	3,377,837		3,662,177	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,885,831		5,239,419	
※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)		(単位：千円)	
代官山アドレス・ディセ (準共有持分40%)				
不動産等売却収入	2,657,600		1,993,200	
不動産等売却原価	2,146,120		1,607,332	
その他売却費用	57,234		40,216	
不動産等売却益	454,244		345,651	
ウニクス伊奈 (準共有持分20%)				
不動産等売却収入			1,048,000	
不動産等売却原価			872,862	
その他売却費用			7,443	
不動産等売却益			167,694	
阪急オアシス枚方出口店				
不動産等売却収入			1,500,000	
不動産等売却原価			1,284,851	
その他売却費用			53,981	
不動産等売却益			161,167	

(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 2020年10月1日 至 2021年3月31日		自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	
※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	536,177口	発行済投資口の総口数	582,177口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （2021年3月31日）	当期 （2021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;">13</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">15,437</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">5,556</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">7,718</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">78,807</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">107,533</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△ 107,533</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	13	信託借地権償却額	15,437	減価償却超過額	5,556	資産除去債務	7,718	繰延ヘッジ損益	78,807	繰延税金資産合計	107,533	評価性引当額	△ 107,533	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;">27</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">16,688</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">6,007</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">7,767</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">87,110</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">117,601</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△ 117,601</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	27	信託借地権償却額	16,688	減価償却超過額	6,007	資産除去債務	7,767	繰延ヘッジ損益	87,110	繰延税金資産合計	117,601	評価性引当額	△ 117,601	繰延税金資産の純額	-
未払事業税損金不算入額	13																																
信託借地権償却額	15,437																																
減価償却超過額	5,556																																
資産除去債務	7,718																																
繰延ヘッジ損益	78,807																																
繰延税金資産合計	107,533																																
評価性引当額	△ 107,533																																
繰延税金資産の純額	-																																
未払事業税損金不算入額	27																																
信託借地権償却額	16,688																																
減価償却超過額	6,007																																
資産除去債務	7,767																																
繰延ヘッジ損益	87,110																																
繰延税金資産合計	117,601																																
評価性引当額	△ 117,601																																
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;">31.46%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△ 31.50%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.06%</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;">0.02%</td></tr> </table>	法定実効税率 (調整)	31.46%	支払分配金の損金算入額	△ 31.50%	その他	0.06%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	<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;">31.46%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△ 31.49%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.05%</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;">0.02%</td></tr> </table>	法定実効税率 (調整)	31.46%	支払分配金の損金算入額	△ 31.49%	その他	0.05%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%																
法定実効税率 (調整)	31.46%																																
支払分配金の損金算入額	△ 31.50%																																
その他	0.06%																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%																																
法定実効税率 (調整)	31.46%																																
支払分配金の損金算入額	△ 31.49%																																
その他	0.05%																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%																																

〔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 2020年10月1日 至 2021年3月31日	当期 自 2021年4月1日 至 2021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 2020年10月1日 至 2021年3月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、債務の返済等に充当する資金を金融機関からの借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により調達しています。有利子負債の調達に際しては、安定的な長期資金と機動的な短期資金とを効率よく組み合わせることに留意しています。余資の運用は、安全性、流動性及び効率性を重視し、各種の預金等に行っています。デリバティブ取引は、金利変動リスク、その他のリスクをヘッジする目的としてのみ行うこととし、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、借入金の返済期日は最長で第12期末（2021年3月31日）後9年10ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第12期末（2021年3月31日）後7年1ヶ月になりますが、支払期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性の評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「4.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

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

②市場リスク

変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、金融環境及び継続的なモニタリングを通じた金利予測等に応じて、

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

③流動性リスク

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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

2021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	9,187,157	9,187,157	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,251,126	13,251,126	—
資産計	22,438,283	22,438,283	—
(1) 短期借入金	—	—	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	998,600	△ 1,400
(3) 1年内返済予定の長期借入金	16,950,000	16,974,527	24,527
(4) 投資法人債	7,000,000	6,969,900	△ 30,100
(5) 長期借入金	87,850,000	88,207,532	357,532
(6) 信託預り敷金及び保証金	740,605	718,353	△ 22,251
負債計	113,540,605	113,868,913	328,308
デリバティブ取引	△ 250,501	△ 250,501	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内償還予定の投資法人債、(4) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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られる利率で割り引いて算出する方法によっています。)

(6) 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	51,110,000	47,010,000	△ 250,501	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	26,400,000	21,000,000	※	—
合 計			77,510,000	68,010,000	△ 250,501	

※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 (3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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
預り敷金及び保証金(※)	148,083
信託預り敷金及び保証金(※)	10,159,838
合 計	10,307,921

※預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積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	9,187,157
信託現金及び信託預金	13,251,126
合 計	22,438,283

(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	—	—	—	—	—	—
投資法人債	1,000,000	1,000,000	—	—	1,000,000	5,000,000
長期借入金	16,950,000	9,050,000	7,500,000	8,810,000	16,090,000	46,400,000
信託預り敷金及び保証金	13,995	13,995	13,995	13,995	13,995	61,811
合 計	17,963,995	10,063,995	7,513,995	8,823,995	17,103,995	51,461,811

当期(自 2021年4月1日 至 2021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13期末(2021年9月30日)後9ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第13期末(2021年9月30日)後6ヶ月になります。支払期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性の評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「4.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

預金は預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、無利息型の普通口座又は預入先金融機関の信用格付に一定の制限を設ける等で当該リスクを管理しています。デリバティブ取引の利用にあたっては、信用格付の高い金融機関と取引を行う等により、カウンターパーティ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。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定め、当該方針に基づき行っています。

③流動性リスク

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,998,700	△ 1,300
(2) 1年内返済予定の長期借入金	11,800,000	11,798,045	△ 1,954
(3) 投資法人債	6,000,000	5,991,000	△ 9,000
(4) 長期借入金	100,500,000	100,837,304	337,304
負債計	120,300,000	120,625,049	325,049
デリバティブ取引	△ 276,894	△ 276,894	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

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	60,210,000	58,160,000	△ 276,894	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	26,400,000	21,000,000	※	—
合計			86,610,000	79,160,000	△ 276,894	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(前記「負債 (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金」をご参照ください。)

(注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	2,000,000	—	—	1,000,000	—	5,000,000
長期借入金	11,800,000	7,500,000	9,490,000	15,320,000	19,850,000	48,340,000
合計	13,800,000	7,500,000	9,490,000	16,320,000	19,850,000	53,340,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2020年10月1日 至 2021年3月31日）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
228,266,280	△ 179,533	228,086,747	244,270,400

- (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（2,106,845千円）及び不動産信託受益権2物件の追加取得（372,441千円）、主な減少額は不動産信託受益権1物件の売却（2,146,120千円）及び減価償却費（1,068,136千円）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、代官山アドレス・ティセ（準共有持分60%）については、2020年11月17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（3,986,400千円）、阪急オアシス枚方出口店については、2021年2月25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（1,500,000千円）、ウニクス伊奈（準共有持分20%）については、2021年4月7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（1,048,000千円）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 2021年4月1日 至 2021年9月30日）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
228,086,747	18,382,952	246,469,699	264,092,200

- (注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
 (注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権3物件の取得（16,922,833千円）及び不動産信託受益権1物件の追加取得（5,761,375千円）、主な減少額は不動産信託受益権3物件の売却（3,765,046千円）及び減価償却費（1,167,191千円）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、代官山アドレス・ティセ（準共有持分30%）については、2020年11月17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（1,993,200千円）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 2020年10月1日 至 2021年3月31日		自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	
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		24,381千円	期首残高	24,534千円
時の経過による調整額		153千円	時の経過による調整額	154千円	
期末残高		24,534千円	期末残高	24,688千円	

〔収益認識に関する注記〕

当期（自 2021年4月1日 至 2021年9月30日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	顧客との契約から生じる収益※1	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	2,548,000千円	※2 328,862千円
水道光熱費収入	625,364千円	625,364千円
その他	－千円	8,621,883千円
合 計	3,173,364千円	9,576,109千円

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	当期 自 2021年4月1日 至 2021年9月30日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	95,208千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	138,197千円
契約資産（期首残高）	－千円
契約資産（期末残高）	－千円
契約負債（期首残高）	－千円
契約負債（期末残高）	－千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

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

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2020年10月1日 至 2021年3月31日	当期 自 2021年4月1日 至 2021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 2020年10月1日 至 2021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	274,257	営業未払金	61,420
利害関係人等	ケネディクス 株式会社	不動産投資事業	1.9	不動産信託受益権の 取得に関する媒介手 数料	10,290	－	－
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	－	資金の返済	300,000	1年内返済 予定の長期 借入金	600,000
				資金の借入れ	300,000	長期借入金	4,550,000
				支払利息	19,705	未払費用	1,439

(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 2021年4月1日 至 2021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	286,548	営業未払金	61,623
利害関係人等	合同会社RF3	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 取得	5,667,830	－	－
利害関係人等	合同会社KRF89	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 取得	10,500,000	－	－
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	－	資金の返済	200,000	1年内返済 予定の長期 借入金	400,000
				資金の借入れ	800,000	長期借入金	5,350,000
				支払利息	21,329	未払費用	2,175

(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）		当期	
自	2020年10月1日	自	2021年4月1日
至	2021年3月31日	至	2021年9月30日
1口当たり純資産額	232,575円	1口当たり純資産額	235,414円
1口当たり当期純利益	7,084円	1口当たり当期純利益	7,384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）		当期	
自	2020年10月1日	自	2021年4月1日
至	2021年3月31日	至	2021年9月30日
当期純利益（千円）	3,798,649	当期純利益（千円）	4,261,244
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）	3,798,649	普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,261,244
期中平均投資口数（口）	536,177	期中平均投資口数（口）	577,064

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）自 2020年10月1日 至 2021年3月31日

新投資口の発行

本投資法人は2021年4月7日及び2021年4月14日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口発行は2021年4月20日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は2021年5月18日に払込が完了しています。なお、第三者割当による新投資口発行の手取金については、手元資金とし、将来の特定資産の購入資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

この結果、2021年5月18日付で出資総額が133,103,750,770円、発行済投資口の総口数は582,177口になっています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 43,800口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり267,930円
発行価格（募集価格）の総額	: 11,735,334,000円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり259,136円
発行価額（払込金額）の総額	: 11,350,156,800円
払込期日	: 2021年4月20日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 2,200口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり259,136円
発行価額（払込金額）の総額	: 570,099,200円
払込期日	: 2021年5月18日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

当期（自 2021年4月1日 至 2021年9月30日）

該当事項はありません。

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期（ご参考） 自 2020年10月1日 至 2021年3月31日		当期 自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)		1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)	
発生した資産等	信託建物、 信託借地権	発生した資産等	信託建物、 信託借地権
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	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
一時差異等 調整引当額	5,361	一時差異等 調整引当額	5,045
2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 (単位：千円)		2. 戻入れの具体的な方法	
発生した資産等	繰延ヘッジ損益		信託建物、 信託借地権
戻入れの発生事由	デリバティブ取引 の時価の変動	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。
一時差異等 調整引当額	104,194		繰延ヘッジ損益
3. 戻入れの具体的な方法			ヘッジ手段である デリバティブ取引 の時価の変動に応 じて戻し入れる予 定です。
	信託建物、 信託借地権		繰延ヘッジ損益
戻入れの 具体的な方法	売却等の時点にお いて、対応すべき 金額を戻し入れる 予定です。		

VII. 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	前期 (ご参考)	当期
		自 2020年10月1日 至 2021年3月31日	自 2021年4月1日 至 2021年9月30日
I 当期未処分利益		4,153,672,572円	4,511,908,436円
II 利益超過分配金加算額		5,361,770円	31,437,558円
うち一時差異等調整引当額		5,361,770円	31,437,558円
III 出資総額組入		104,194,502円	－円
うち一時差異等調整引当額戻入額		104,194,502円	－円
IV 分配金の額		3,804,175,815円	4,266,193,056円
(投資口1口当たり分配金の額)		(7,095円)	(7,328円)
うち利益分配金		3,798,814,045円	4,234,755,498円
(うち1口当たり利益分配金)		(7,085円)	(7,274円)
うち一時差異等調整引当額		5,361,770円	31,437,558円
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))		(10円)	(54円)
V 次期繰越利益		250,664,025円	277,152,938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せん。かかる方針により、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額 (投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。) 戻入額を控除した額の概ね全額である3,798,814,045円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税金不一致 (投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号 (イ) に定めるものをいいます。) が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額 (投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。) の分配を5,361,770円行うこととしました。</p>	<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せん。かかる方針により、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額である4,234,755,498円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税金不一致 (投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号 (イ) に定めるものをいいます。) 及び繰延ヘッジ損失に係る純資産控除項目 (投資法人計算規則第2条第2項第30号 (ロ) に定めるものをいいます。) が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額 (投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。) の分配を31,437,558円行うこととしました。</p>

VIII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2021年11月16日

ケネディクス商業リート投資法人

役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 吉田 雅彦
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 八幡 正博
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、ケネディクス商業リート投資法人の2021年4月1日から2021年9月30日までの第13期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以 上

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 2020年10月1日 至 2021年3月31日		自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	3,799,531		4,262,430	
減価償却費	1,069,574		1,167,650	
投資法人債発行費償却	4,340		4,340	
投資口交付費償却	7,726		15,402	
受取利息	△ 58		△ 58	
支払利息	471,606		492,277	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	45,247		△ 34,523	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-		△ 343,985	
前払費用の増減額 (△は増加)	133,675		△ 124,170	
営業未払金の増減額 (△は減少)	16,504		60,978	
未払金の増減額 (△は減少)	△ 11,382		85,723	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 285,444		△ 24,041	
前受金の増減額 (△は減少)	45,103		99,530	
預り金の増減額 (△は減少)	△ 9,430		5,591	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 80,467		△ 46,218	
長期預け金の増減額 (△は増加)	8,532		6,399	
信託有形固定資産の売却による減少額	2,146,120		3,765,046	
その他	148,564		△ 155,716	
小計	7,509,745		9,236,657	
利息の受取額	58		58	
利息の支払額	△ 461,205		△ 478,202	
法人税等の支払額	△ 1,112		△ 882	
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,047,485		8,757,631	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	△ 6,484		△ 8,026	
信託有形固定資産の取得による支出	△ 3,187,223		△ 23,312,613	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 236,364		△ 262,886	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	303,544		1,151,556	
使途制限付信託預金の払出による収入	15,000		15,000	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,111,527		△ 22,416,969	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出	△ 2,750,000		-	
長期借入れによる収入	15,950,000		14,700,000	
長期借入金の返済による支出	△ 13,200,000		△ 7,200,000	
投資口の発行による収入	-		11,874,201	
分配金の支払額	△ 3,510,170		△ 3,802,528	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,510,170		15,571,672	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	425,787		1,912,335	
現金及び現金同等物の期首残高	21,804,996		22,230,783	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 22,230,783		※1 24,143,118	

(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条の規定に基づき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 2020年10月1日 至 2021年3月31日	自 2021年4月1日 至 2021年9月30日
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 2020年10月1日 至 2021年3月31日	自 2021年4月1日 至 2021年9月30日
※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		
	(2021年3月31日現在)	(2021年9月30日現在)
現金及び預金	9,187,157千円	現金及び預金 10,026,355千円
信託現金及び信託預金	13,251,126千円	信託現金及び信託預金 14,309,262千円
使途制限付信託預金 ^(注)	△ 207,500千円	使途制限付信託預金 ^(注) △ 192,500千円
現金及び現金同等物	22,230,783千円	現金及び現金同等物 24,143,118千円

(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

245,274百万円

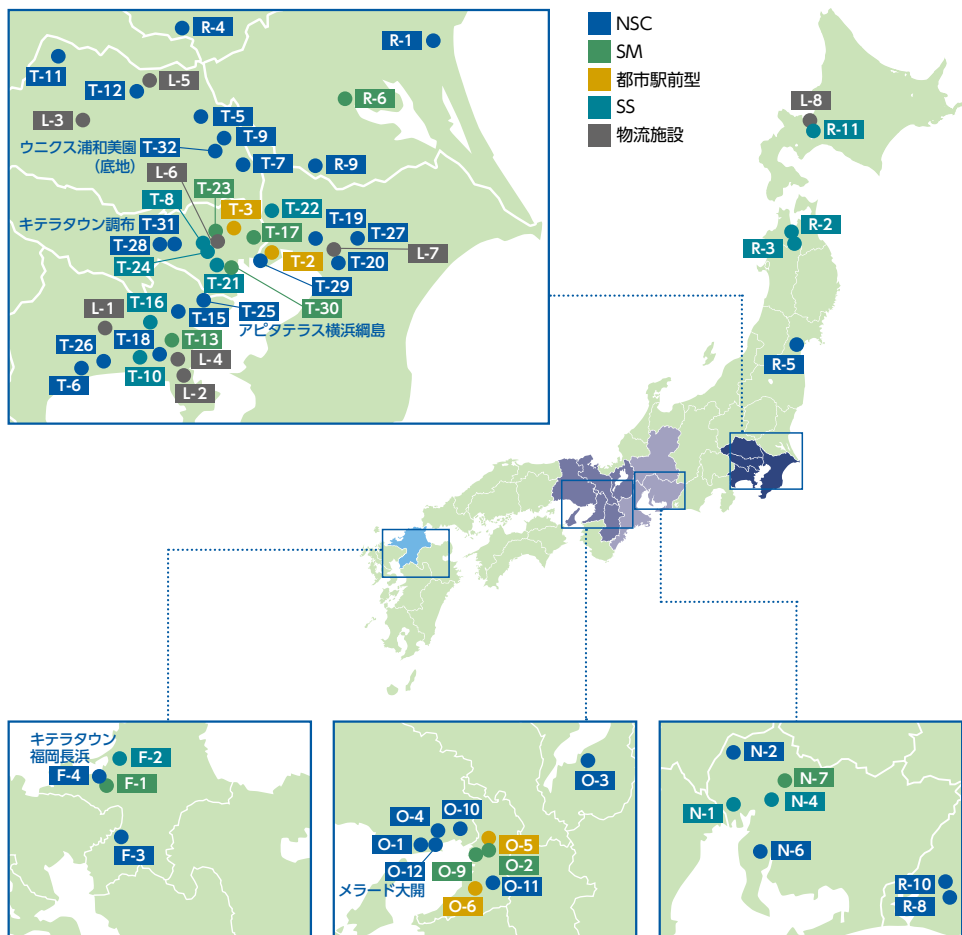
平均稼働率

99.6%

テナント数

528件

	通番	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	稼働率 (%) ^(注1)	テナント数 (件) ^(注2)
第 13 期 末 保 有 資 産	T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	93.9	52
	T-3	パサージュ西新井	東京都足立区	5,850	98.2	41
	T-4	代官山アドレス・ディセ(準共有持分30%)	東京都渋谷区	1,617	93.8	24
	T-5	ユニクス伊奈(準共有持分80%)	埼玉県北足立郡伊奈町	3,576	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	10
	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)	埼玉県児玉郡上里町	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-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	100.0	2
	T-17	ライフ亀戸	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
	T-25	ピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市	11,577	100.0	1
	T-26	カルサ平塚	神奈川県平塚市	5,980	100.0	3
	T-27	もねの里モール	千葉県四街道市	2,753	100.0	11
	T-28	KDX調布ビル(商業棟)	東京都調布市	2,300	100.0	3
	T-29	アクロスプラザ浦安東野(底地)	千葉県浦安市	2,248	100.0	1
	T-30	コンフォートマーケット西馬込店	東京都大田区	1,920	100.0	1
	T-31	キテラタウン調布	東京都調布市	10,500	96.4	26
	T-32	ユニクス浦和美園(底地)	埼玉県さいたま市	732	100.0	1
	O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市	8,389	98.9	50
	O-2	ライフ高殿店(底地)	大阪府大阪市	2,685	100.0	1
	O-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2,140	100.0	2
	O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	11,000	97.8	39
	O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	98.6	29
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	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	
O-11	羽曳が丘ショッピングセンター	大阪府羽曳野市	2,000	100.0	2	
O-12	メラード大開	兵庫県神戸市	5,440	100.0	7	
N-1	DCMカーマ中川富田店(底地)	愛知県名古屋市中川区	2,311	100.0	1	
N-2	パロー一宮西店	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-6	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市	7,911	98.6	42	
N-7	パロー中志段味店(底地)	愛知県名古屋市中川区	2,551	100.0	1	
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	100.0	23	
R-2	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	100.0	1	
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	99.2	29	
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	100.0	2	



	通番	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	稼働率 (%) ^(注1)	テナント数 (件) ^(注2)
第13 期 末 保 有 資 産	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-8	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010	100.0	7
	R-9	西友薬市守谷店(底地)	茨城県守谷市	4,111	100.0	1
	R-10	サンストリート浜北(準共有持分90%)	静岡県浜松市	10,746	98.6	49
	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
	L-1	座間配送センター	神奈川県座間市	1,400	100.0	1
	L-2	追浜配送センター	神奈川県横須賀市	1,300	100.0	1
	L-3	武蔵嵐山配送センター(準共有持分90%)	埼玉県比企郡嵐山町	3,879	100.0	1
	L-4	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市	918	100.0	2
	L-5	行田配送センター	埼玉県行田市	3,160	100.0	1
	L-6	新宿西落合配送センター	東京都新宿区	810	100.0	1
	L-7	千葉北配送センター	千葉県千葉市	1,250	100.0	1
	L-8	札幌白石配送センター	北海道札幌市	800	100.0	1
第13期末保有資産 計				245,274	99.6	528

(注1) 稼働率は、2021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、2021年9月末日現在のエンドテナント数を記載しています。

(注3) 第14期取得資産についてはp.3をご覧ください。



T-2 MONA新浦安



T-3 パサージオ西新井



T-5 ウニコス伊奈



T-6 ヨークタウン北金目



T-10 ケーズデンキ
湘南藤沢店(底地)



T-11 ウニコス上里(底地)



T-12 ウニコス鴻巣(底地)



T-13 いなげや横浜
南本宿店(底地)



T-15 仲町台東急ストア



T-16 セントラルウェルネス
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
市川鬼高店



T-23 オオゼキときわ台店



T-24 コナミスポーツ
クラブ渋谷



T-25 アビタテラス横浜綱島



T-26 カルサ平塚



T-27 もねの里モール



T-28 KDX調布ビル
(商業棟)



T-29 アクロスプラザ
浦安東野(底地)



T-30 コンフォート
マーケット西馬込店



O-1 フルメール舞多間



O-2 ライフ高殿店(底地)



O-3 DCMカーマ-MEGAドン
キホーテUNY近江八幡店



O-5 カリーノ江坂



(注)第13期及び第14期取得資産並びに第14期譲渡資産については、p.31に掲載しているものをご覧ください。

O-4 プルメールHAT神戸



O-6 COMBOX光明池



O-9 ライフ西天下茶屋店



O-10 ミリオンタウン
塚口(底地)



O-11 羽曳が丘ショッピング
センター



N-1 DCMカーマ
中川富田店(底地)



N-2 パローー宮西店



N-4 ホームセンター
コーナン砂田橋店



N-6 リソラ大府ショッピングテラス



N-7 パロー中志段味店
(底地)



F-1 サニー野間店



F-2 ラウンドワンスタ
ム博多・半道橋店



F-3 久留米西ショッピング
センター



R-1 ロゼオ水戸



R-2 ケースデンキ
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



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-8 ビーワンプラザ天王



R-9 西友薬市守谷店
(底地)



R-10 サンストリート浜北



R-11 コストコホール
セル札幌倉庫店



L-1 座間配送センター



L-2 追浜配送センター



L-3 武蔵嵐山
配送センター



L-4 横浜上郷
配送センター



L-5 行田配送センター



L-6 新宿西落合
配送センター



L-7 千葉北配送センター

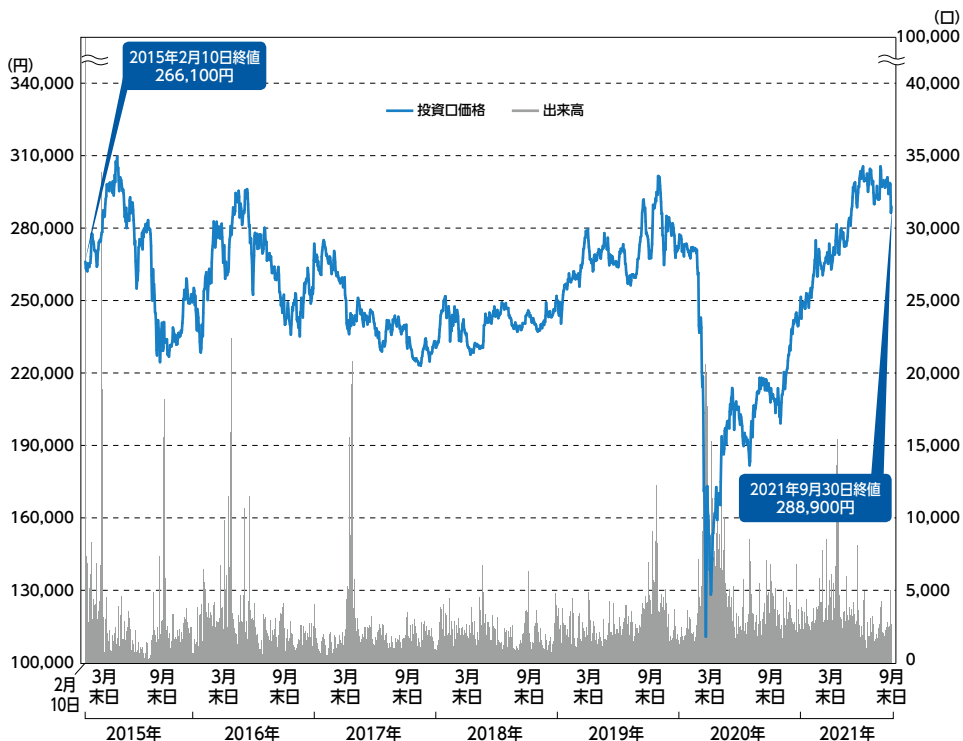


L-8 札幌白石
配送センター





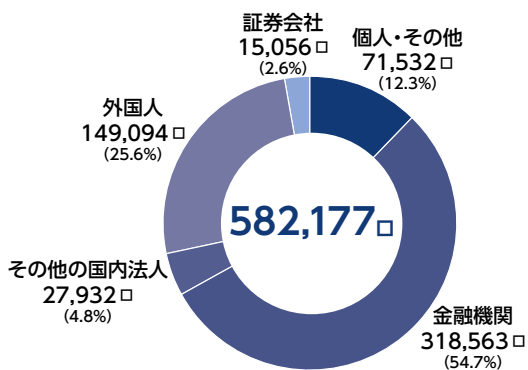
投資口価格及び出来高の推移



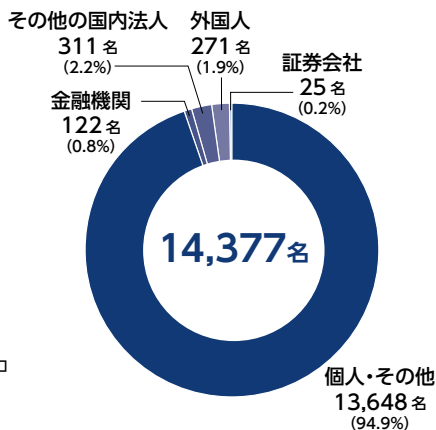
投資主の状況

(2021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	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
郵便物送付先・電話照会先	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120-288-324(フリーダイヤル)

■投資口に関する諸手続きについて

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

■分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に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。

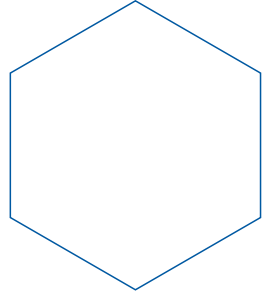
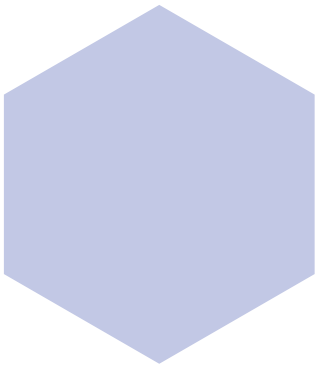
<https://www.krr-reit.com/>



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



トップページ



KENEDIX
ケネディクス商業リート投資法人

