

# KENEDIX

ケネディクス商業リート投資法人

## 第9期 資産運用報告

自 2019年4月1日 至 2019年9月30日

### 生活密着型商業施設への 重点投資

ケネディクス商業リート投資法人

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

# 第9期 2019年4月1日～2019年9月30日

1口当たり分配金 (第9期実績)

6,486円

予想分配金 (第10期)

6,501円

総資産額 (取得価格ベース)・物件数

2,009億円 / 55物件

テナント数

480テナント

期末稼働率

98.9%

## contents

I 投資法人の概要	
ご挨拶	1
本投資法人の特徴	2
外部成長戦略	4
ESGに関する取組み	6
クローズアップKRR 第9回 リソラ大府ショッピングテラス	8
財務戦略	9
II 資産運用報告	10
III 貸借対照表	32
IV 損益計算書	34
V 投資主資本等変動計算書	35
VI 注記表	36
VII 金銭の分配に係る計算書	48
VIII 監査報告書	49
IX キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	50
ポートフォリオ一覧	52
ポートフォリオマップ	53
保有物件一覧	54
投資主インフォメーション	56



ケネディクス商業リート投資法人  
執行役員

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

**浅野 晃弘**



皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は、ケネディクス商業リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。お蔭さまをもちまして、本投資法人はこのたび第9期(2019年4月1日～2019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ご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

本投資法人は、日常生活に必要な商品・サービスを提供し日常生活圏に立地している「生活密着型商業施設」に重点投資をする日本初のリートとして2015年2月に上場し、今年で5年目を迎えるに至りましたが、これまで着実なトラックレコードを積み重ねることができました。また、IT技術の進展を背景にEコマース(電子商取引)が進展し、消費者に商品を提供するという観点から商業施設と物流施設の垣根が低下しつつある中で、環境変化に適応し持続的成長を目指す目的で、本投資法人は昨年6月にポートフォリオの構築方針を変更して投資対象に物流施設を追加し、本年3月には物流施設第1号案件を取得しました。

さて、ここに本投資法人の運用状況と決算概況についてご報告申し上げます。第9期は営業収益8,609百万円、営業利益3,879百万円、経常利益3,288百万円、当期純利益3,287百万円を計上いたしました。また、1口当たり分配金は6,486円となりました。

第9期においては、物流施設3物件を追加取得したほか、前期に引き続き、ポートフォリオの内容の見直し及び資産の入替えを継続して実施しました。具体的には、本投資法人のポートフォリオの中で取得価格が最も大きく、譲渡前の時点において唯一総合スーパー(GMS)がテナントとして入居していた「フルルガーデン八千代」(千葉県八千代市)の譲渡を決定した一方で、生活密着型商業施設2件及び消費地配送型物流施設1件の取得を決定しました。これらにより、上場時に18物件・取得価格合計80,843百万円であった本投資法人のポートフォリオは第9期末時点で55物件、200,938百万円となりました。

また、本投資法人は第10期に入り、上場後四度目となる新投資口の発行を行い、上記資産入替えに伴う取得物件以外に5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61物件、取得価格ベースで225,000百万円となりました。

本投資法人は、投資主の皆様からの信頼とご期待に応えられるよう、スポンサー並びにサポート会社から幅広いサポートを受けながら、多様なパイプラインによる外部成長機会及び商業施設についての運用ノウハウ等を最大限に活用した成長戦略を今後も推進していく所存です。

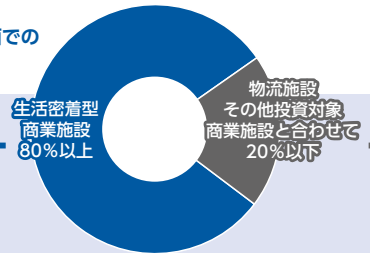
投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

# 生活密着型商業施設への重点投資及び消費地配送型物流

## 競争力の高い専門店から構成される生活密着型商業施設への重点投資

本投資法人は、上場以来、生活密着型商業施設への重点投資を行うことで安定したポートフォリオを構築してきました。日常生活圏に所在し、生活必需品を中心に商品・サービスを提供する競争力の高い専門店から構成される生活密着型商業施設は、その利便性から高い来店頻度に対応し、消費者の日常的なニーズに応えていると、本投資法人は考えています。本投資法人は、生活密着型商業施設に重点投資を行うことで安定的な収益を享受することを目指しています。

本投資法人の用途面での投資比率の目標



### 1. 生活密着型商業施設 (80%以上)

日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地又はロードサイド等、日常生活圏に立地

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

#### 生活密着型商業施設の主な特徴 ~ウニクス伊奈の事例~



#### 立地 日常生活圏に所在

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

#### テナント 生活必需品を中心に商品・サービスを提供

- 食品スーパーであるヤオコー(核テナント)と専門店群(小割区画)の構成
- ▶ 消費者トレンドに対応しつつ、安定した消費者需要を喚起

#### 設備 高い来店頻度に対応し、収益のアップサイドポテンシャルを有する

- 駐車場: 平面駐車場約480台分
  - ▶ 駐車しやすい広い平面駐車場をはじめとした、高い来店頻度に対応した設備
- 未消化容積の活用
  - ▶ 本投資法人の取得後、増築可能なスペース(未消化容積)を活用し、飲食店棟を増築

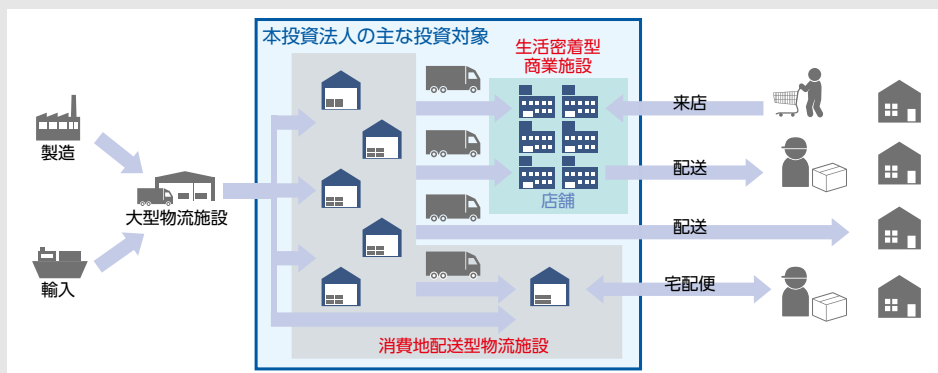
# 施設への投資対象領域の拡大

## サプライチェーンの潮流変化に対応した消費地配送型物流施設への投資対象領域の拡大

本投資法人は、Eコマース（電子商取引）の拡大等、サプライチェーンの潮流の変化に対応すべく、商業施設に商品を供給する、又は直接消費者に商品を供給する拠点となる物流施設への投資も行えるように2018年6月にポートフォリオの構築方針を変更しました。IT技術の進展を背景にEコマースが進展し、消費者に商品を提供するという観点から商業施設と物流施設の垣根が低下しつつあることから、本投資法人は当該変更を踏まえ、モノの流れの多様化に対応し、生活密着型商業施設に加え、消費地に近い物流施設（消費地配送型物流施設）への投資を行うことを企図しています。

## 2. 物流施設（その他投資対象商業施設と合わせて20%以下）

### サプライチェーンにおける本投資法人の主な投資対象



### 物流施設への投資の背景

#### Eコマース進展に伴う商業施設の変化

- インターネット販売事業者と小売事業者の提携等
- 商業施設からの商品配送
- 商業施設での商品受取
- 物流施設と商業施設の併設

#### Eコマース進展に伴う物流業界の課題

- 多頻度小口配送
- リードタイム短縮
- ラストワンマイルへの対応
- 消費地に近い配送拠点に対する需要

### 商業施設と物流施設の垣根の低下

商業施設からの商品配送



商業施設での商品受取



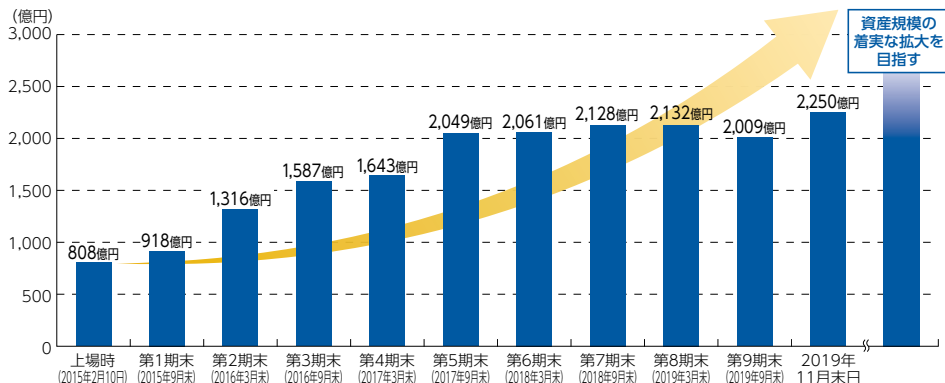
物流施設と商業施設の併設



(注) 上記外観イメージは検討中の計画に関するものであり、実際の完成した建物とは異なる可能性があります。

## 1 資産規模の着実な成長

本投資法人は、2015年に上場以降、2年半ぶりとなる4回目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2,250億円と、当初の2.8倍に拡大しています。



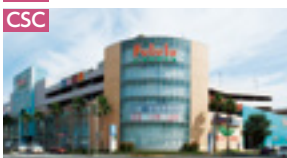
## 2 第9期及び第10期売却物件

### R-7 ソラプラザ<sup>(注)</sup>



(注) 第8期に49%持分、第9期に51%持分を売却しました。

### T-1 フルルガーデン八千代



### O-8 ウエルシア岸和田加守店(底地)



## 3 第9期取得物件

### O-11 羽曳が丘ショッピングセンター

大阪府南東部の区画整理の進んだニュータウンに所在するNSC

NSC	所在地	大阪府羽曳野市
	取得価格	2,000百万円
	鑑定評価額	2,020百万円
	鑑定NOI利回り	5.3%

### L-2 追浜配送センター

大手コンビニエンスストア店舗への配送やプロセスセンターの併設等、当該コンビニエンスストアの基幹配送センター

L	所在地	神奈川県横須賀市
	取得価格	1,300百万円
	鑑定評価額	1,570百万円
	鑑定NOI利回り	6.5%

### L-1 座間配送センター

大手コンビニエンスストア店舗への配送を担う、物流施設集積地の配送センター

L	所在地	神奈川県座間市
	取得価格	1,400百万円
	鑑定評価額	1,640百万円
	鑑定NOI利回り	6.0%

### L-4 横浜上郷配送センター

人口集積エリア内の希少な土地における宅配便の集配拠点

L	所在地	神奈川県横浜市
	取得価格	790百万円
	鑑定評価額	840百万円
	鑑定NOI利回り	5.0% <sup>(注2)</sup>

(注1) 上記鑑定評価額は2019年9月末日時点です。

(注2) 鑑定NOIには新建物に関する運営収益が含まれており、本建築の建築費の見込額を考慮して算出しています。

## 4 第10期取得物件

### T-25 アピタテラス横浜綱島(準共有持分51%)

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

NSC



### T-26 カルサ平塚

湘南エリアの中核である平塚市及び茅ヶ崎市を商圏とするNSC

NSC



### T-27 もねの里モール

住宅開発が進む「もねの里」ニュータウンに開発された食品スーパーのヨークマートを核としたNSC

NSC



### T-28 調布センタービル(商業棟)

「調布」駅から徒歩圏の職住近接街区に位置する、食品スーパーマルエツを核とした近隣対応型NSC

NSC



### T-29 アクロスプラザ浦安東野(底地)

人口増加が続く浦安市の住宅エリアの幹線道路沿いに2017年12月に開業した築浅近隣型NSCの底地

NSC



### N-7 バロー中志段味店(底地)

土地区画整理事業が進行し、発展を続ける名古屋市守山区に所在する築浅食品スーパーの底地

SM



### L-5 行田配送センター

首都圏近郊地区での地域配送及び準広域配送に対応した汎用性の高い保管型配送センター

L



## 1 環境への取組み状況

### 環境に対する取組みへの評価

#### 4年連続でGRESB評価で「Green Star」を取得

初参加した2016年から4年連続でGRESBリアルエステイト評価に参加し、「実行と計測」及び「マネジメントと方針」両面での高い評価を受け、「Green Star」評価を取得しました。また、2019年の評価では、総合スコアは「東アジア・商業・上場」部門の中で1位となり、相対評価による「GRESBレーティング」は4スターを取得し、前年の3スターから評価が向上しています。



#### DBJ Green Building認証の取得

本投資法人は、環境に対する取組みへの評価として、2019年9月末日現在、以下の14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(★★★★)

T-2 MONA新浦安



T-4 代官山アドレス・ディセ



O-1 ブルメール舞多聞



非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル  
(★★★★)

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル  
(★★)

T-3  
パサージュオ西新井

O-5  
カリノ江坂

T-5  
ユニクス伊奈

N-6  
リソラ大府  
ショッピングテラス

T-7  
ユニクス吉川

R-1  
ロゼオ水戸

T-19  
ゆめまち習志野台モール

T-20  
かわまち矢作モール

R-4  
アシコタウンあしかが

O-4  
ブルメールHAT神戸

R-10  
サンストリート浜北

#### 認証取得物件数及び床面積割合

認証件数: 14物件 (32.6%)

認証床面積: 340,251.61m<sup>2</sup> (54.5%)

※2019年9月末日現在

(注) 認証床面積の比率は本投資法人保有物件(底地を除く)の総床面積(623,999.98m<sup>2</sup>) (区分所有及び共有物件は持分比率で投分) に対する各床面積の割合です。なお、本投資法人の認証可能な総物件数は、2019年9月末日現在保有する55物件のうち、底地12物件を除く43物件です。

#### SMBC環境配慮評価の取得

本投資法人は、株式会社三井住友銀行による「SMBC環境配慮評価融資」において、資産運用において良好な環境配慮を実施している点が評価され、「A」の評価を取得しました。

#### MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCRにおける評価の取得

本投資法人及び本資産運用会社は、三菱UFJリサーチ & コンサルティング株式会社による「MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」において、最高評価「Sランク」のESG評価を取得しました。



## 2 「ユニクス伊奈」における取組み

### 太陽光パネルの導入

収益性、省エネ効果、BCP効果、CO<sub>2</sub>排出量の軽減効果の向上を図る



### 地域行政との連携

施設を災害時の一時的な避難場所として提供する協定を伊奈町と締結



### 施設の緑化

「彩の国みどりの優秀プラン賞」優秀プラン賞を受賞



### 地元参加型イベント

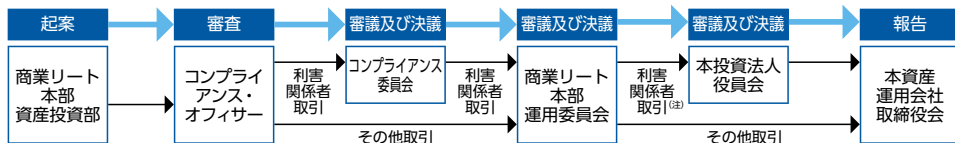
地域コミュニティの活性化を図る(夏祭りの開催)



## 3 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及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を要せず、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。

### ■ ケネディクス・グループの利益が一致するビジネスモデル

不動産運用を主たる事業とするケネディクス・グループの受託資産残高の過半がJ-REITの保有資産であり、ケネディクス・グループにおけるJ-REITを中心とする不動産投資信託の運用事業の重要性が高ことから、運用する不動産投資信託の健全な成長はケネディクス・グループにとっても利益が一致するものと、本投資法人は考えています。

更に、以下の施策により投資主とケネディクス・グループの利益一致を図っています。

ケネディクス・グループによる 本投資法人への出資 <sup>(注)</sup>	投資主価値向上に対しより強いインセンティブを与えることを企図した 報酬体系への変更(2018年10月1日から)		
ケネディクスの本投資法人の 投資口の保有投資口数  <b>10,050口</b> (発行済投資口の総口数の約1.9%)	運用報酬Ⅰ	運用報酬Ⅱ	投資口パフォーマンス報酬 (新設)
	前期末の総資産額× 0.3%(年率) ↓ 前期末の総資産額× 0.27%(年率)	当期純利益× 1口当たり分配金額× 0.0012% ↓ 当期純利益×1口当たり 分配金額×0.0013%	本投資法人の 東証REIT指数(配当込み) に対する 超過リターン× 時価総額×0.1%
	取得報酬	譲渡報酬	合併報酬(新設)
取得価額×1.0% (増築又は建替えにより 建物を 取得した場合を含む)	譲渡価額×0.5%	承継する資産の評価額× 1.0%(上限)	

(注)2019年11月末日現在の数値を記載しています。



**N-6 NSC** ネイバーフードショッピングセンター

# リソラ大府ショッピングテラス

## 愛知県大府市に立地する市内最大規模の生活密着型商業施設

「リソラ大府ショッピングテラス」は、隣接する総戸数130戸の分譲マンション及び医療施設と一体開発された2008年4月開業のネイバーフードショッピングセンター(NSC)です。愛知県大府市のJR東海道本線・武豊線「大府」駅(JR東海道本線新快速で「名古屋」駅まで2駅約15分)から徒歩約15分の距離に位置し、また、駐車場は合計1,000台を超える台数を確保しています。

本物件が所在する大府市は、隣接する名古屋市のベッドタウン、また、トヨタグループの主要企業が集積する刈谷市とともに自動車産業を中心とした工業都市として人口増加傾向にある地域です。

本物件のテナント構成は、愛知県を中心にドミナント出店を行う食品スーパーであるヤマナカを核テナントに、ドラッグストア、スポーツクラブ、書店、大型衣料店、100円ショップ等の物販店のほか、親子で楽しめるボルダリングジム、都市型保育園、幼児教室や英会話教室といったサービス店舗も入居しており、子育てファミリー世帯が利用しやすいテナント構成となっています。2017年8月の本投資法人による本物件取得以降は、更に充実したテナント構成にするため、2018年6月に本物件1階の書店の一部をリニューアルし、新規テナントとして子供服テナントを誘致し、また、2019年7月には本物件2階のアミュー

ズメント(ゲームセンター)のテナント入替を実施しました。特に、2019年7月のアミューズメントテナント「ナムコ/あそびパーク」オープン後は、子育てファミリー世帯の来場が大幅に増加したため、キッズ関連商品を取扱う店舗や飲食店舗の売上が増加する等、他の店舗の売上にも好影響をもたらしています。あわせて、館内共用部の一部に遊具や休憩場所を新設、フードコートに小上がり席を新設する等、施設の競争力や物件価値の維持向上も同時に進めています。

運営面においても、施設内のスペースを利用した消防署との防災イベントの共催、愛知県赤十字血液センターによる献血活動への協力、地域情報誌との協力による大府市の名産品やマスコットキャラクターの普及活動等、行政や地域とより強い結びつきを構築できるように積極的に取り組んでいます。また、省エネの観点では、館内照明や駐車場のLED化を実施しています。このような取組みも評価され、2018年6月には「優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」としてDBJ Green Building認証(評価ランク:★★)を受けることができました。

今後も生活密着型商業施設として地域と一体となった運営を志向し、施設の活性化に取り組んでまいります。

■ 物件概要

取得価格	7,911百万円
所在地	愛知県大府市
土地面積	29,359.74m <sup>2</sup>
延床面積	24,093.43m <sup>2</sup>
メインテナント	プレミアムサポート株式会社



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 (2019年9月末日現在)

LTV <b>44.9%</b>	長期負債比率 <b>96.2%</b>	固定金利比率 <b>94.2%</b>
平均残存年数 <b>4.6年</b>	借入先数 <b>12</b>	平均金利 <b>1.03%</b>

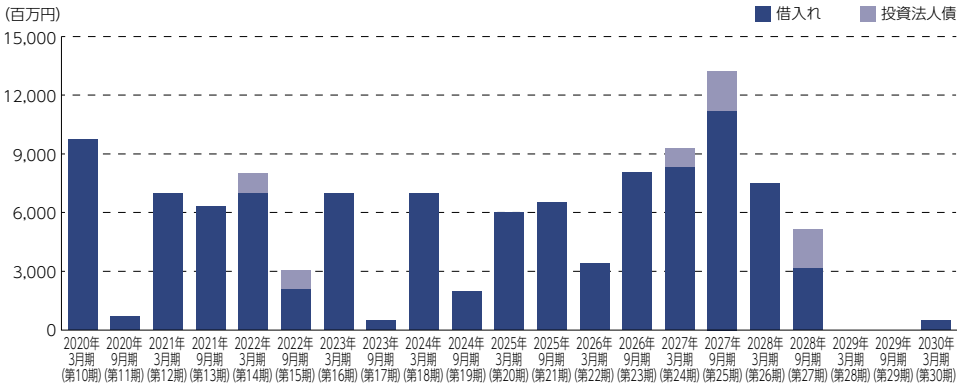
## 2 格付及びコミットメントラインの状況 (2019年9月末日現在)

長期発行体格付 (JCR) <b>A+(安定的)</b>	コミットメントライン設定枠 <b>30億円</b>
---------------------------------	------------------------------

## 3 有利子負債の返済期限の分散状況 (2019年11月1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1,109億円(有利子の敷金・保証金を除く)



## 4 主要なインデックスへの組入れ

時価総額の拡大及びグローバルインデックスへの組入れは投資家層の拡大及び流動性の向上につながるものと、本投資法人は考えており、以下の主要なインデックスに組み入れられています。

FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index	S&P Developed REIT Index
Dow Jones Global Select REIT Index	Bloomberg Asia REIT Index
GPR 250 Index	MSCI Japan Small Cap Index

## 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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		自2017年4月1日 至2017年9月30日	自2017年10月1日 至2018年3月31日	自2018年4月1日 至2018年9月30日	自2018年10月1日 至2019年3月31日	自2019年4月1日 至2019年9月30日
営業収益	百万円	7,803	8,126	8,577	8,415	8,609
うち賃貸事業収益	百万円	7,797	8,126	8,364	8,197	8,367
営業費用	百万円	4,137	4,358	4,760	4,530	4,729
うち賃貸事業費用	百万円	3,468	3,609	3,984	3,733	3,891
営業利益	百万円	3,666	3,768	3,816	3,884	3,879
経常利益	百万円	3,108	3,179	3,201	3,284	3,288
当期純利益	百万円	3,104	3,175	3,197	3,283	3,287
総資産額 (対前期比)	百万円 %	229,628 (+24.1)	231,107 (+0.6)	238,490 (+3.2)	237,845 (△0.3)	236,253 (△0.7)
純資産額 (対前期比)	百万円 %	116,516 (+20.3)	116,585 (+0.1)	116,729 (+0.1)	116,505 (△0.2)	116,386 (△0.1)
出資総額 (注2)	百万円	113,399	113,399	113,399	113,399	113,399
発行済投資口の総口数	口	507,700	507,700	507,700	507,700	507,700
1口当たり純資産額	円	229,498	229,633	229,918	229,477	229,242
分配総額	百万円	3,104	3,175	3,198	3,288	3,292
1口当たり分配金	円	6,115	6,255	6,299	6,477	6,486
うち1口当たり利益分配金	円	6,115	6,255	6,299	6,138	6,242
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	339	244
総資産経常利益率 (注3) (年換算値) (注4)	%	1.5 (3.0)	1.4 (2.8)	1.4 (2.7)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)
自己資本利益率 (注5) (年換算値) (注4)	%	2.9 (5.8)	2.7 (5.5)	2.7 (5.5)	2.8 (5.6)	2.8 (5.6)
自己資本比率 (注6) (対前期増減)	%	50.7 (△1.6)	50.4 (△0.3)	48.9 (△1.5)	49.0 (+0.0)	49.3 (+0.3)
当期運用日数	日	183	182	183	182	183
配当性向 (注7)	%	100.0	100.0	100.0	94.9	96.4
期末投資物件数	件	51	52	53	53	55
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	865,226.20	866,425.22	890,152.09	913,759.61	850,456.06
期末テナント数 (注8)	件	542	522	520	511	480
期末稼働率	%	99.6	99.5	99.4	99.2	98.9
当期減価償却費	百万円	885	925	971	990	1,019
当期資本的支出額	百万円	367	263	806	500	791
賃貸NOI (Net Operating Income) (注9)	百万円	5,214	5,441	5,352	5,454	5,494
FFO (Funds from Operation) (注10)	百万円	4,093	4,194	4,028	4,105	4,093
1口当たりFFO (注11)	円	8,062	8,260	7,935	8,085	8,063

(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/1(期首総資産額+期末総資産額)÷2×100

(注4) 第5期は183日、第6期は182日、第7期は183日、第8期は182日、第9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/1(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8期は100.1%、第9期は100.2%となります。

(注8) 「期末テナント数」は、マスターリース会社が賃貸人等との間でバス・スルー型マスターリース契約(マスターリース契約における賃料がエンドテナントとの賃貸借契約における賃料と連動しているものをいいます。以下同じです。)による賃貸借契約を締結している場合にはエンドテナントの数を、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約(エンドテナントとの賃貸借契約における賃料にかかわらず一定の賃料を受け取るものをいいます。以下同じです。)による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を、それぞれ用いて算出しています。

(注9) 賃貸NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

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

(注11) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口の総口数

## (2) 当期の資産の運用の経過

### ① 投資法人の主な推移

ケネディクス商業リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2014年10月3日に設立され、2015年2月10日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場しました（銘柄コード3453）。その後、海外市場における募集を含む公募増資等の実施を通じた新投資口の発行を実施し、当期末（2019年9月30日）現在での発行済投資口の総口数は507,700口となっています。

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

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

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

### ② 運用環境

当期における日本の経済状況は、中国経済の減速等、海外経済の動向の影響を受け、輸出や生産活動の一部が弱含んでいるものの、良好な雇用・所得環境や高水準の企業収益もあり、個人消費は持ち直しを続け、設備投資も増加傾向にある等、内需は増加傾向が続いています。

金融環境については、米中貿易摩擦やEU圏内の動向等、グローバルマーケットでの事象から不安定な状況が続いています。日本における金利の動向につきましては、日本銀行の金融緩和政策の継続、米国金融当局における金融緩和政策、不安定なグローバルマーケット等を背景に、金利水準は引き続き低位安定した展開となっています。

このような金融環境の中、不動産売買市場においては、国内外の投資家による旺盛な投資需要が継続し、今後も緩やかな金融政策等を背景に活発な不動産取引が継続していくことが見込まれ、不動産の取引価格については上昇基調を継続しています。また、不動産賃貸市場も好調を維持していることや一般株式市場が不安定な中でJ-REITのディフェンシブ性が評価されたことから、J-REIT市場は東証REIT指数が12年ぶりの高値圏となる等、堅調に推移しました。

### ③ 運用状況

#### (A) 資産の取得及び譲渡

本投資法人は、当期において4物件（座間配送センター：取得価格<sup>(注1)</sup>1,400百万円、追浜配送センター：取得価格1,300百万円、横浜上郷配送センター：取得価格790百万円、羽曳が丘ショッピングセンター：取得価格2,000百万円）を取得し、2物件（ソララプラザ（準共有持分51%）：譲渡価格<sup>(注2)</sup>3,049百万円・取得価格2,917百万円<sup>(注3)</sup>、フルルガーデン八千代：譲渡価格15,200百万円・取得価格14,848百万円）を譲渡しました。

その結果、当期末（2019年9月30日）現在におけるポートフォリオは、合計55物件（取得価格の総額200,938百万円）となりました。

(注1)「取得価格」は、保有資産に係る不動産売買契約及び信託受益権売買契約に記載された不動産及び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。

(注3)当初取得した全体の取得価格は、5,720百万円であり、その準共有持分51%相当を記載しています。

#### (B) 保有資産の管理運用

本投資法人は、当期末（2019年9月30日）現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）業務を本資産運用会社に一括委託しています。アセットマネジメント（以下「AM」といいます。）業務及びプロパティ・マネジメント業務（以下「PM業務」といいます。）の一体的な推進を通じて、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を目指すとともに、現場に近い商業施設及び物流施設のマネジメントを実現し、ノウハウの蓄積及びテナント満足度の向上を目指しています。

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

当期末（2019年9月30日）現在、ポートフォリオ全体で98.9%の稼働率となるなど、良好な稼働状況で運営されており、また、保有している商業施設及び物流施設のエンドテナント数<sup>(注2)</sup>は480件とテナント分散が図られたポートフォリオとなっています。

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

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

### (C) 資金調達

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

#### (借入れの状況)

当期においては、既存借入れの借換えを目的とした借入れ（7,010百万円）を行い、当期末（2019年9月30日）現在の借入金残高は99,100百万円、投資法人債を含めた有利子負債（有利子の敷金・保証金を除きます。）は106,100百万円となりました。

資金の借入れに際しては、返済期限の分散化と長期化を図る一方で、財務戦略上の機動性及柔軟性の観点から、一部短期借入を行いました。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（2019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4.6年、加重平均金利は1.03%、長期負債比率<sup>(注1)</sup>は96.2%、LTV<sup>(注2)</sup>は44.9%となりました。

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

(注2) LTV = (借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ 総資産額

#### (格付けの状況)

当期末（2019年9月30日）現在における本投資法人の格付状況は以下のとおりです。

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

#### (発行登録の状況)

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2018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	2018年10月9日から2020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8,609百万円、営業利益3,879百万円、経常利益3,288百万円、当期純利益3,287百万円となりました。

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3,169,063,400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6,242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。）123,878,800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244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、6,486円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金244円）となりました。

### (3) 増資等の状況

本投資法人の設立から当期末（2019年9月30日）までの増資等の状況は以下のとおりです。

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

(注1) 1口当たり発行価格200,000円で本投資法人を設立しました。

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

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

(単位：円)

期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
最 高	251,100	251,700	249,200	279,600	291,800
最 低	228,900	223,000	227,600	237,200	256,300

#### (4) 分配金等の実績

当期（第9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6,242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244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、6,486円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金244円）となりました。

期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
計算期間	自 2017年 4月 1日 至 2017年 9月 30日	自 2017年10月 1日 至 2018年 3月 31日	自 2018年 4月 1日 至 2018年 9月 30日	自 2018年10月 1日 至 2019年 3月 31日	自 2019年 4月 1日 至 2019年 9月 30日
当期末処分利益総額	3,104,740千円	3,175,962千円	3,198,151千円	3,283,881千円	3,455,496千円
利益留保額	155千円	299千円	149千円	167,619千円	286,433千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,104,585千円 (6,115円)	3,175,663千円 (6,255円)	3,198,002千円 (6,299円)	3,288,372千円 (6,477円)	3,292,942千円 (6,486円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,104,585千円 (6,115円)	3,175,663千円 (6,255円)	3,198,002千円 (6,299円)	3,116,262千円 (6,138円)	3,169,063千円 (6,242円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	172,110千円 (339円)	123,878千円 (244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)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	172,110千円 (339円)	123,878千円 (244円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等 減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上 の出資等減少分配からの分配金)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)

#### (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

##### 今後の運用見通し

今後の日本経済は、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、米国政権の政策運営や米中貿易摩擦の動向等、海外経済・政治を巡る不確実性に留意が必要な環境と考えられます。また、国内においても米中貿易摩擦の国内景気への影響、日本銀行の金融緩和政策に対するスタンスの動向等、様々な事象に留意が必要と考えられます。

小売環境については、消費者の多様化した嗜好に対応した食品スーパー、ドラッグストア等の専門店が好調を維持することが期待されます。また、昨今、IT技術の進展を背景にインターネット通販（Eコマース、電子商取引）が個人消費の一定割合を占めるようになってきていますが、このような小売環境に対応すべく小売事業者がインターネットを通じた販売事業者と提携したりインターネットで注文された商品を商業施設から配送したりする体制を構築する等、実店舗とインターネットの融合が進んでいくことも期待されます。一方、消費税増税の影響につきましては留意が必要と考えられます。

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

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、安定的な実質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1）並びにサポート会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社（以下「SMFL」といいます。）、SMFLみらいパートナーズ株式会社（以下「SMFLみらいパートナーズ」といいます。）（注2）、日本商業開発株式会社、株式会社ピーアンドディコンサルティング及び伊藤忠商事株式会社から幅広いサポートを受け、多様なパイプラインによる外部成長機会を最大限に活用した成長戦略を推進します。

資産の取得にあたっては、施設としての魅力、立地の状況、収益性、テナント構成の要素を中心とした総合的判断により、競争



優位性があり、中長期的に安定した賃料収入の確保及び資産価値の向上が期待される商業施設を中心として投資を行います。また、商業施設を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1)「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。

(注2) SMFLが、同社の不動産リース事業の一部をSMFLみらいパートナーズへ吸収分割により承継させたことを受け、本投資法人及び本資産運用会社は、2019年5月16日付で、SMFLとの間で締結している2014年11月17日付サポート契約におけるサポート業務の一部（具体的には、SPCブリッジに対する資金調達手段の提供及び人材確保への協力等の業務以外の業務）をSMFLからSMFLみらいパートナーズに承継させるための覚書を締結しました。

## (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による来店客ニーズの把握を行い、テナント及び来店客の満足度向上に向けた課題点の発見を図ります。発見した課題点を基に、ケネディクス・グループの商業施設におけるリソース及びノウハウを最大限に活用し、資本的支出（以下「CAPEX」といいます。）の有効活用、テナント構成の最適化、建物増築による資産価値向上の実現及びコスト削減といったソリューションを実行し、テナント満足度の向上及びノウハウの蓄積を目指します。

### 商業施設マネジメントによる内部成長の追求

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

#### i. CAPEXの有効活用

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

#### ii. テナント構成の最適化

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

#### iii. 建物増築による資産価値向上の実現

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

(注)「未消化容積」とは、各施設に建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って適用される建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を、当該施設の敷地として利用可能な敷地面積に乘じ、現に建築物の延べ面積として使用されている面積を控除した数値であって、新たに建築物を建設等した場合に、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（TDnet登録及びプレスリリース）に加えて、本投資法人のホームページ（<https://www.krr-reit.com/>）を通じた積極的な情報開示を行います。

### (E) 利益相反対策

本資産運用会社は、本投資法人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機会が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

本投資法人は2019年10月8日及び2019年10月16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2019年10月23日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は2019年11月14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、2019年11月14日付で出資総額が121,183,494,770円、発行済投資口の総口数は536,177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	: 27,300口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり282,847円
発行価格（募集価格）の総額	: 7,721,723,100円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり273,360円
発行価額（払込金額）の総額	: 7,462,728,000円
払込期日	: 2019年10月23日

#### (第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 1,177口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり273,360円
発行価額（払込金額）の総額	: 321,744,720円
払込期日	: 2019年11月14日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

## (参考情報)

### ① 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3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	取得年月日
T-25	NSC	アピタテラス横浜綱島 (準共有持分51%)	神奈川県 横浜市	合同会社IK インベストメント・ フォー (注5)	5,899	6,220	2019年11月1日
T-26	NSC	カルサ平塚	神奈川県 平塚市	SMFLみらい パートナーズ 株式会社	5,980	6,010	2019年11月1日
T-27	NSC	もねの里モール	千葉県 四街道市	非開示 (注2)	2,410	2,510	2019年10月24日
T-28	NSC	調布センタービル (商業棟)	東京都 調布市	非開示 (注2)	2,300	2,440	2019年10月24日
T-29	NSC	アクロスプラザ浦安東野 (底地)	千葉県 浦安市	SMFLみらい パートナーズ 株式会社	2,248	2,300	2019年10月24日
N-7	SM	パロー中志段味店 (底地)	愛知県 名古屋市	SMFLみらい パートナーズ 株式会社	2,551	2,560	2019年11月1日
L-5	L	行田配送センター	埼玉県 行田市	合同会社KRF77	3,160	3,350	2019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L (物流施設) 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。

(注3) 「取得価格」には、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。) を記載しています。

(注4) 2019年9月1日時点の価額を記載しています。

(注5) 前所有者は、残る本物件の信託受益権の準共有持分 (持分割合49%) を保持しています。

### ② 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)	譲渡年月日
O-8	SS	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	大阪府 岸和田市	日本商業開発 株式会社	560	2019年10月31日

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

### ③ 資金の借入れ

本投資法人は、返済資金に充当することを目的として、2019年10月31日に合計2,740百万円 (シリーズ29) の借入れを実施しました。

また、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2019年11月1日に合計4,800百万円 (シリーズ30) 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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	2017年9月30日現在	2018年3月31日現在	2018年9月30日現在	2019年3月31日現在	2019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	507,700口	507,700口	507,700口	507,700口
出資総額	113,399百万円	113,399百万円	113,399百万円	113,399百万円	113,399百万円
投資主数	12,301人	12,545人	12,261人	10,931人	10,907人

### (2) 投資口に関する事項

2019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	74,410	14.65
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	51,984	10.23
ジェーピー モルガン バンク ルクセンブルク エスエイ 384500	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	24,140	4.75
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	21,649	4.26
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	16,462	3.24
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	13,621	2.68
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区麹町六丁目1番地1	11,439	2.25
ピーエヌワイエム アズ エージーティ クライアント 10 パーセント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行 決済事業部	10,985	2.16
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	8,841	1.74
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	7,507	1.47
合 計		241,038	47.47

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

### (3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	浅野 晃弘	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者 (COO) 兼 商業リート本部長	1,500千円
監督役員 (注)	安 義利	公認会計士・税理士 安 義利事務所 株式会社ヨックモックホールディングス 監査役 株式会社ヨックモック 監査役 株式会社ヨックモッククレア 監査役 株式会社フジリコー・トレーディング 監査役 株式会社クローバー 監査役 株式会社栗房一心 監査役 株式会社Loop 取締役・監査等委員 (社外取締役)	1,500千円
	山川 亜紀子	Vanguard Tokyo法律事務所 弁護士	1,500千円
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	11,800千円

(注) 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。

### 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

2019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8期 2019年3月31日現在		第9期 2019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	90,678	38.1	75,604	32.0
		大阪圏	44,662	18.8	46,914	19.9
		名古屋圏	21,068	8.9	21,005	8.9
		福岡圏	8,011	3.4	7,972	3.4
	政令指定都市・ 中核市等	46,890	19.7	44,101	18.7	
	その他商業施設	—	—	—	—	
	物流施設	首都圏	3,945	1.7	4,740	2.0
信託不動産合計			215,255	90.5	200,338	84.8
不動産	物流施設	首都圏	—	—	2,830	1.2
不動産合計			—	—	2,830	1.2
預金その他の資産			22,589	9.5	33,084	14.0
資産総額計			237,845	100.0	236,253	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・中核市等を用い、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

2019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
O-4	ブルメールHAT神戸	11,357	23,775.88	20,066.58	84.4	5.6	商業施設
R-10	サンストリート浜北	10,752	48,697.28 (注5)	48,391.13 (注5)	99.4	6.5	商業施設
R-1	ロゼオ水戸	9,801	48,296.15	48,296.15	100.0	4.6	商業施設
T-2	MONA新浦安	8,742	9,953.98	9,953.98	100.0	6.3	商業施設
O-1	ブルメール舞多間	8,414	30,290.85	30,187.69	99.7	5.9	商業施設
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	8,165	19,909.33	19,009.91	95.5	3.3	商業施設
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	6,968	20,329.07	20,329.07	100.0	非開示 (注7)	商業施設
O-5	カリノー江坂	6,825	7,540.58	7,540.58	100.0	3.7	商業施設
O-6	COMBOX光明池	6,272	25,530.44 (注6)	25,530.44	100.0	2.7	商業施設
T-3	パサージオ西新井	5,745	10,528.25	10,528.25	100.0	3.8	商業施設
合計		83,047	244,851.81	239,833.78	98.0	— (注7)	

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

(注2)「賃貸面積」には、2019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、2019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賃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、2019年9月30日現在の各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

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

(注5)本投資法人が保有する準共有持分(準共有持分割合90%)に相当する面積を記載しています。

(注6)区分所有権(店舗部分)に係る専有面積の合計を記載しています。

(注7)賃借人等より同意が得られ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)

2019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	8,742	9,820	
	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	5,745	6,840	
	T-4	都市 駅前型	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区代官山町17番6号	信託受益権	5,377	6,140	
	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	4,406	5,120	
	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	3,921	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	3,548	3,850	
	T-8	SS	スポーツクラブネサス富士見台	東京都練馬区貫井三丁目12番33号	信託受益権	2,486	2,750	
	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	5,580	
	T-10	SS	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	神奈川県藤沢市葛原字滝谷戸1695番3	信託受益権	3,210	3,490	
	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 (底地)	埼玉県鴻巣市北新宿字道下通225番1	信託受益権	1,726	1,780	
	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	1,410	
	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	3,372	3,810	
	T-16	SS	セントラルウエルネスクラブ 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	1,756	1,820	
	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	1,487	1,520	
	T-18	NSC	戸塚深谷ショッピングセンター (底地)	神奈川県横浜市戸塚区深谷町1051番1	信託受益権	4,228	4,320	
	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	3,403	3,510	
	T-20	NSC	かわまち矢作モール	千葉県千葉市中央区矢作町57番1	信託受益権	3,103	3,220	
	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	2,997	2,830	
	T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市鬼高四丁目1番3号	信託受益権	1,865	1,970	
	T-23	SM	オオゼキときわ台店	東京都板橋区常盤台二丁目8番5号	信託受益権	1,277	1,350	
	T-24	SS	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区神泉町18番11号	信託受益権	3,549	3,410	
	大阪圏	O-1	NSC	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区舞多聞東二丁目1番45号	信託受益権	8,414	9,660
		O-2	SM	ライフ高殿店 (底地)	大阪府大阪市旭区高殿五丁目10番14号	信託受益権	2,727	3,150
O-3		NSC	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	2,113	2,550	
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	11,357	11,500	
O-5		都市 駅前型	カリノ江坂	大阪府吹田市豊津町9番40号	信託受益権	6,825	7,190	
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	6,272	6,580	
O-7		SM	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市出口一丁目17番20号	信託受益権	1,304	1,330	
O-8		SS	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	大阪府岸和田市加守町一丁目1番30号	信託受益権	497	488	
O-9		SM	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市西成区梅南二丁目5番23号	信託受益権	1,544	1,690	
O-10		NSC	ミリオンタウン塚口 (底地)	兵庫県尼崎市上坂部一丁目4番1号	信託受益権	3,772	3,980	
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	2,084	2,020	

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) <sup>(注3)</sup>
名古屋圏	N-1	SS	DCMカーマ中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市中区富田町 大字榎津字布部田462番	信託受益権	2,351	2,700
	N-2	NSC	パロー―宮西店	愛知県一宮市八幡五丁目1番16号	信託受益権	2,127	2,360
	N-4	SS	ホームセンターコーナン 砂田橋店	愛知県名古屋市東区砂田橋 四丁目1番60号	信託受益権	6,968	7,300
	N-5	SS	ケーズデンキ新守山店 (底地)	愛知県名古屋市守山区新守山704番	信託受益権	1,390	1,440
	N-6	NSC	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市柗山町一丁目98	信託受益権	8,165	7,060
	福岡圏	F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区野間 三丁目10番30号	信託受益権	1,418
F-2		SS	ラウンドワンスタジアム博多・ 半道橋店	福岡県福岡市博多区半道橋 二丁目2番8号	信託受益権	4,993	5,720
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	1,560	1,800
政令指定都市・中核市等	R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市笠原町978番地39他	信託受益権	9,801	11,800
	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	1,448	1,580
	R-3	SS	スーパースポーツゼビオ 青森中央店	青森県青森市東大野二丁目12番1号	信託受益権	874	939
	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	4,324	5,030
	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	3,264	3,340
	R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市桜一丁目22番地	信託受益権	841	877
	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	4,146	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	4,240
	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	10,752 (注4)	11,160 (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	4,326	4,410
	首都圏	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
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	1,362	1,570
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	3,907 (注4)	4,000 (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 荘戸1292番1	信託受益権	832	840
合 計						203,168	217,864

(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L(物流施設)の6つのタイプの分類を記載しています。本投資法人が考える生活密着型商業施設における各タイプの特徴は、以下のとおりです。以下同じです。

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

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

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

(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。



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8期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)				第9期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
首都圏	T-1	CSC	フルルガーデン八千代 (注4)	38	96.6	699	8.5	—	—	678	8.1
	T-2	都市 駅前型	MONA新浦安	1 (57)	98.8	514	6.3	1 (58)	100.0	526	6.3
	T-3	都市 駅前型	バサージュ西新井	1 (41)	98.6	301	3.7	1 (42)	100.0	318	3.8
	T-4	都市 駅前型	代官山アドレス・ディセ	1 (25)	97.2	267	3.3	1 (27)	99.1	270	3.2
	T-5	NSC	ユニクス伊奈	1	100.0	139	1.7	1	100.0	140	1.7
	T-6	NSC	ヨークタウン北金目	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-7	NSC	ユニクス吉川	1 (10)	99.6	132	1.6	1 (10)	99.6	132	1.6
	T-8	SS	スポーツクラブルネサンス 富士見台	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-9	NSC	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-10	SS	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-11	NSC	ユニクス上里 (底地)	1	100.0	75	0.9	1	100.0	75	0.9
	T-12	NSC	ユニクス鴻巣 (底地)	1	100.0	43	0.5	1	100.0	43	0.5
	T-13	SM	いなげや横浜南本宿店 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-14	SM	グルメシティ千葉中央店 (注4)	—	—	非開示 (注3)	非開示 (注3)	—	—	—	—
	T-15	NSC	仲町台東急ストア	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-16	SS	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	1	81.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	81.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-17	SM	ライフ亀戸店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-18	NSC	戸塚深谷ショッピングセンター (底地)	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	1 (14)	100.0	142	1.7	1 (14)	100.0	145	1.7
	T-20	NSC	かわまち矢作モール	1 (12)	100.0	116	1.4	1 (12)	100.0	117	1.4
	T-21	SS	プライムスクエア自由が丘	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-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-23	SM	オオゼキときわ台店	1	100.0	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	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
大阪圏	O-1	NSC	ブルメール舞多間	50	99.7	475	5.8	50	99.7	494	5.9
	O-2	SM	ライフ高殿店 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	O-3	NSC	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 (41)	99.3	455	5.6	1 (41)	84.4	469	5.6
	O-5	都市 駅前型	カリノ江坂	1 (30)	100.0	302	3.7	1 (30)	100.0	312	3.7
	O-6	都市 駅前型	COMBOX光明池	1	100.0	232	2.8	1	100.0	226	2.7
	O-7	SM	阪急オアシス枚方出口店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	O-8	SS	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	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	非開示 (注3)	非開示 (注3)
名古屋圏	N-1	SS	DCMカーマ中川富田店 (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)
	N-2	NSC	パロー—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	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	N-5	SS	ケーズデンキ新守山店 (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)
	N-6	NSC	リソラ大府ショッピングテラス	1 (38)	86.3	318	3.9	1 (39)	95.5	272	3.3

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	第8期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)				第9期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
				福岡圏	F-1	SM	サニー野間店	1	100.0	非開示	非開示
	F-2	SS	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	1	100.0			1	100.0		
	F-3	NSC	久留米西ショッピングセンター	4	100.0	52	0.6	4	100.0	52	0.6
	R-1	NSC	ロゼオ水戸	1 (21)	99.5	381	4.7	1 (23)	100.0	384	4.6
	R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	1	100.0	非開示	非開示	1	100.0	非開示	非開示
	R-3	SS	スーパースポーツゼビオ 青森中央店	1	100.0	非開示	非開示	1	100.0	非開示	非開示
	R-4	NSC	アシコタウンあしかが	1 (29)	100.0	276	3.4	1 (28)	95.0	332	4.0
	R-5	NSC	ヨークタウン新田東	2	100.0			2	100.0		
	R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	1	100.0	非開示	非開示	1	100.0	非開示	非開示
	R-7	都市 駅前型	ソララプラザ (注4) (注5)	1	100.0			—	—		
	R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	1 (7)	100.0	138	1.7	1 (7)	100.0	138	1.7
	R-9	NSC	西友薬市守谷店 (底地)	1	100.0	非開示	非開示	1	100.0	非開示	非開示
	R-10	NSC	サンストリート浜北	1 (53)	99.3	526	6.4	1 (50)	99.4	547	6.5
	R-11	SS	コストコホールセール 札幌倉庫店	1	100.0	非開示	非開示	1	100.0	非開示	非開示
首都圏	L-1	L	座間配送センター	—	—	—	—	1	100.0		
	L-2	L	追浜配送センター	—	—	—	—	1	100.0	非開示	非開示
	L-3	L	武蔵嵐山配送センター	1	100.0	非開示	非開示	1	100.0	非開示	非開示
	L-4	L	横浜上郷配送センター	—	—	—	—	1	100.0		
	合 計			511	99.2	8,197	100.0	480	98.9	8,367	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・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人に限り、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約を締結している場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を記載しています。以下同じです。

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

(注2) 「賃貸事業収入」は、各不動産等の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。

(注3) 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-1フルルガーデン八千代は2019年9月27日、T-14グルメシティ千葉中央店は2019年3月5日、R-7ソララプラザは2018年12月21日(準共有持分49%)及び2019年4月5日(準共有持分51%)に譲渡しました。

(注5) 賃貸事業収入については、第8期は2018年12月20日までの全体収入と翌日以降の準共有持分51%相当とを合算しています。なお、テナント総数については、物件全体の数値を記載しています。

#### (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2019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1)	うち1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	72,820	65,820	△ 286
合 計		72,820	65,820	△ 286

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

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

(注3) 取引先金融機関から提示された価格等によっています。

#### (5) その他資産の状況

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

#### (6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 保有不動産の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第10期（2020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
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	区画分割改修工事	自 2019年10月 至 2020年3月	102	-	-
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	屋上防水工事（YB棟）	自 2019年11月 至 2020年3月	81	-	-
T-5	ウニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	屋上防水工事	自 2019年10月 至 2020年3月	72	-	-
T-20	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	太陽光パネル設置工事	自 2019年10月 至 2020年3月	41	-	-
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区	温水ヒーター更新工事	自 2019年10月 至 2020年3月	37	-	-
N-2	パロー一宮西店	愛知県一宮市	GHP更新工事	自 2019年10月 至 2019年12月	31	-	-
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 2019年10月 至 2020年3月	31	-	-
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	外壁改修工事	自 2019年9月 至 2019年11月	27	-	-

### (2) 期中の資本的支出

当期（2019年9月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で791百万円であり、修繕費に計上した296百万円と合わせ、合計1,088百万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)
R-10	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区	環境リニューアル工事	自 2019年6月 至 2019年9月	162 (注)
O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	外壁改修工事	自 2018年11月 至 2019年9月	146
O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市垂水区	屋上防水工事	自 2019年2月 至 2019年6月	134
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	屋上防水工事（OM棟）	自 2019年5月 至 2019年9月	77
O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	トイレリニューアル工事	自 2019年4月 至 2019年7月	37
その他					233
ポートフォリオ全体					791

(注) 本投資法人が保有する準共有持分に相当する金額を記載しています。

### (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8期		第9期	
	自 2018年10月1日 至 2019年3月31日		自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	
① 資産運用報酬 (注)	661,991千円		674,397千円	
② 資産保管手数料	9,722千円		9,699千円	
③ 一般事務委託手数料	30,601千円		30,904千円	
④ 役員報酬	4,500千円		4,500千円	
⑤ その他営業費用	89,835千円		118,687千円	
合 計	796,650千円		838,188千円	

(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8期に38,793千円、第9期に54,900千円、物件売却に係る譲渡報酬が第8期に18,651千円、第9期に91,249千円あります。

### (2) 借入状況

2019年9月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率(%) (注1)(注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期 借入金	株式会社三井住友銀行	2019年2月13日	2,750	2,750	0.466	2020年1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年9月30日	—	700	0.477	2020年9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年9月30日	—	620					
	小 計		2,750	4,070					
1年 内返済 予定の 長期借入金	株式会社みずほ銀行	2016年4月21日	710	—	0.368	2019年9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		620	—					
	みずほ信託銀行株式会社	350	—	0.488	2019年8月31日				
	株式会社あおぞら銀行	250	—						
	株式会社りそな銀行	250	—						
	三井住友信託銀行株式会社	200	—	0.488	2019年8月31日				
	株式会社みずほ銀行	300	—						
	株式会社三菱UFJ銀行	1,270	—	0.488	2019年8月31日				
	株式会社あおぞら銀行	640	—						
	株式会社りそな銀行	400	—						
	株式会社みずほ銀行	360	—	0.466	2019年9月30日				
	株式会社三井住友銀行	300	—						
	株式会社三井住友銀行	2,400	2,400						
	株式会社三菱UFJ銀行	800	800	0.751	2020年2月10日				
	株式会社三菱UFJ銀行	800	800						
	三井住友信託銀行株式会社	550	550						
	株式会社あおぞら銀行	500	500						
	株式会社りそな銀行	500	500						
	株式会社群馬銀行	400	400						
株式会社武蔵野銀行	400	400							
株式会社みずほ銀行	350	350							
みずほ信託銀行株式会社	300	300							
株式会社三菱UFJ銀行	—	1,270	0.476			2020年8月31日			
株式会社みずほ銀行 (注5)	—	—	0.475						
みずほ信託銀行株式会社	—	650	0.476						
三井住友信託銀行株式会社	—	200							
	小 計		13,350	9,120					
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	2015年2月10日	3,000	3,000	0.865	2021年2月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		450	450					
	株式会社りそな銀行		450	450					
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行	2,600	2,600	0.978	2022年2月10日				
	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	400	400						
	みずほ信託銀行株式会社	400	400						
	株式会社みずほ銀行	300	300						
株式会社りそな銀行	300	300							

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2)	返済期限	返済 方法 (注1)	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行 (注4)	2015年2月10日	1,500	1,500	0.925	2021年2月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)	2015年2月10日	1,600	1,600	1.033	2022年2月10日			
	株式会社三井住友銀行	2015年4月16日	4,600	4,600	1.366	2025年4月16日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年9月30日	1,000	1,000	0.975	2023年3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		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	2015年10月2日	450	450	0.987	2023年3月31日			
	株式会社りそな銀行		200	200					
	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	2015年10月2日	3,000	3,000	1.110	2024年3月31日			
	株式会社みずほ銀行		1,150	1,150					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		650	650					
	株式会社りそな銀行	500	500						
	株式会社三井住友銀行	2015年10月2日	1,500	1,500	1.243	2025年4月16日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月21日	400	400	0.803	2024年9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社		450	450					
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)	2016年4月21日	890	890	0.760	2024年9月30日			
	株式会社三井住友銀行	2016年4月21日	2,670	2,670	0.932	2026年4月21日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月22日	890	890	0.888	2025年10月31日			
	株式会社群馬銀行 (注4)	2017年1月31日	500	500	0.550	2021年9月30日			
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)	2017年1月31日	2,000	2,000	1.049	2027年1月31日			
	みずほ信託銀行株式会社 (注4)		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行	2017年4月27日	500	500	0.485	2021年4月27日			
	株式会社三井住友銀行		2,600	2,600					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社りそな銀行	300	300						
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2017年4月27日	600	600	0.400	2021年4月27日			
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)		500	500					
	株式会社みずほ銀行 (注4)		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社 (注4)		200	200					
	株式会社三井住友銀行		200	200					
	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		400	400					
	株式会社りそな銀行	2017年4月27日	300	300	0.696	2024年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)		600	600					
	株式会社みずほ銀行 (注4)	2017年4月27日	600	600	0.815	2024年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)		500	500					
	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)		300	300						
株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2017年9月29日	500	500	0.670	2023年9月29日				
三井住友信託銀行株式会社	2017年9月29日	1,500	1,500	0.918	2026年9月30日				
株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2017年9月29日	500	500	0.930	2027年9月29日				
株式会社みずほ銀行 (注4)		1,500	1,500						
三井住友信託銀行株式会社	2017年9月29日	1,500	1,500	1.100	2028年9月29日				
株式会社三井住友銀行	2017年10月3日	500	500	1.035	2027年10月3日				
株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2018年2月13日	1,200	1,200	1.000	2028年2月10日				

区分	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率(%) (注1)(注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月13日	1,250	1,250	0.603	2022年8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		800	800					
	株式会社三井住友銀行	2018年4月19日	900	900	0.988	2027年4月30日			
	株式会社三井住友銀行		2,600	2,600	0.985	2027年4月30日			
	株式会社三井住友銀行	2018年4月27日	2,000	2,000	0.902	2026年4月30日			
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000	1.090	2028年4月30日			
	株式会社福岡銀行	2018年5月31日	1,000	1,000	0.907	2026年5月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,500	1,500	0.999	2027年5月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	500	500	0.900					
	株式会社みずほ銀行	500	500	0.999					
	みずほ信託銀行株式会社	500	500	0.999					
	日本生命保険相互会社	2018年9月28日	700	700	0.913	2025年3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社		700	700	0.726	2026年3月31日			
	株式会社りそな銀行	500	500	0.676					
	株式会社あおぞら銀行	2019年3月29日	500	500	0.726				
	株式会社みずほ銀行		400	400	0.726				
	株式会社武蔵野銀行	2019年3月29日	400	400	0.676	2028年3月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,850	1,850	0.910				
株式会社三菱UFJ銀行	2019年9月30日	1,300	1,300	0.860	2024年8月31日				
株式会社りそな銀行		-	650	0.460					
株式会社あおぞら銀行	2019年9月30日	-	890	0.585	2026年8月31日				
株式会社みずほ銀行		-	1,370	0.718		2028年3月31日			
	小計		83,000	85,910					
	合計		99,100	99,100					

(注1) 下記(注4)を除き、変動金利による借入れです。

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

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

(注4) 固定金利による借入れです。

(注5) 2019年9月30日に期限前弁済しています。

### (3) 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2016年10月31日	1,000	1,000	0.200	2021年10月29日	期限一括	(注1)	(注3)
第2回無担保投資法人債	2016年10月31日	1,000	1,000	0.600	2026年10月30日			
第3回無担保投資法人債	2017年8月31日	1,000	1,000	0.320	2022年8月31日			
第4回無担保投資法人債	2017年8月31日	2,000	2,000	0.700	2027年8月31日		(注2)	
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			
合計		7,000	7,000					

(注1) 資金使途は、特定資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。

(注2) 資金使途は、借入金の返済資金です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

### (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)
不動産	L-1	座間配送センター	2019年 4月5日	1,400	—	—	—	—
不動産	L-2	追浜配送センター	2019年 4月5日	1,300	—	—	—	—
信託 受益権	L-4	横浜上郷配送センター	2019年 4月11日	790	—	—	—	—
信託 受益権	O-11	羽曳が丘ショッピングセンター	2019年 9月27日	2,000	—	—	—	—
信託 受益権	R-7	ソラプラザ (準共有持分51%)	—	—	2019年 4月5日	3,049	2,827 (注2)	201
信託 受益権	T-1	フルルガーデン八千代	—	—	2019年 9月27日	15,200	14,796	40

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

(注2) 準共有持分（準共有持分割合51%）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	不動産	L-1	座間配送センター	2019年4月5日	1,400	1,640	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年1月1日
		L-2	追浜配送センター	2019年4月5日	1,300	1,580	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年1月1日
	不動産 信託 受益権	L-4	横浜上郷配送センター	2019年4月11日	790	840	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月1日
		O-11	羽曳が丘ショッピングセンター	2019年9月27日	2,000	2,020	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年9月1日
譲渡	不動産 信託 受益権	R-7	ソラプラザ (準共有持分51%)	2019年4月5日	3,049	3,039 (注3)	一般財団法人日本不動産研究所	2018年9月30日
		T-1	フルルガーデン八千代	2019年9月27日	15,200	15,000	大和不動産鑑定株式会社	2019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51%）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  
東陽監査法人

(B) 調査の結果及び方法の概要

本投資法人において行った取引のうち、投資信託及び投資法人に関する法律により価格等の調査が必要とされた資産の取引については、東陽監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（2019年4月1日～2019年9月30日）に該当した取引は、金利スワップ取引が3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	5,490百万円	18,249百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社KRF80	－百万円（－）	3,049百万円（16.7%）
合 計	－百万円（－）	3,049百万円（16.7%）

### ② 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。  
ケネディクス・エンジニアリング株式会社 資本的支出工事75百万円 修繕工事6百万円

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

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



## 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### (4) 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

#### ①取得等の状況

該当事項はありません。

#### ②保有等の状況

該当事項はありません。

### (5) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### (6) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

## その他

### (1) お知らせ

#### ①投資主総会

該当事項はありません。

#### ②役員会

該当事項はありません。

### (2) その他

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

### Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	7,475,785	18,599,690
信託現金及び信託預金	13,647,110	12,974,943
営業未収入金	213,214	230,017
前払費用	31,307	137,034
その他	9,788	25,002
流動資産合計	21,377,208	31,966,688
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	—	692,529
減価償却累計額	—	△ 14,554
建物 (純額)	—	677,974
構築物	—	37,947
減価償却累計額	—	△ 969
構築物 (純額)	—	36,978
土地	—	2,115,355
信託建物	59,140,856	53,995,091
減価償却累計額	△ 5,692,853	△ 5,698,859
信託建物 (純額)	※1 53,448,003	※1 48,296,231
信託構築物	2,999,320	3,055,215
減価償却累計額	△ 359,296	△ 410,820
信託構築物 (純額)	※1 2,640,023	※1 2,644,394
信託機械及び装置	250,568	220,898
減価償却累計額	△ 30,701	△ 33,189
信託機械及び装置 (純額)	219,866	187,709
信託工具、器具及び備品	93,286	127,382
減価償却累計額	△ 31,649	△ 29,146
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 61,636	98,235
信託土地	※1 154,566,718	※1 144,794,027
有形固定資産合計	210,936,249	198,850,906
<b>無形固定資産</b>		
信託借地権	4,316,761	4,312,783
その他	6,282	7,811
無形固定資産合計	4,323,044	4,320,594
<b>投資その他の資産</b>		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	60,256	60,256
長期前払費用	891,506	825,953
長期預け金	157,110	157,110
その他	2,194	2,352
投資その他の資産合計	1,121,066	1,055,672
固定資産合計	216,380,360	204,227,173
<b>繰延資産</b>		
創立費	5,121	55
投資法人債発行費	44,044	40,329
投資口交付費	38,506	19,253
繰延資産合計	87,672	59,638
資産合計	237,845,241	236,253,500

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	715,187	951,647
短期借入金	2,750,000	4,070,000
1年内返済予定の長期借入金	13,350,000	9,120,000
未払金	476,092	541,163
未払費用	27,020	24,019
未払法人税等	1,018	1,108
未払消費税等	183,075	556,438
前受金	1,154,552	1,193,590
預り金	82,992	71,404
流動負債合計	18,739,939	16,529,373
<b>固定負債</b>		
投資法人債	7,000,000	7,000,000
長期借入金	83,000,000	85,910,000
預り敷金及び保証金	—	128,623
信託預り敷金及び保証金	※1 12,376,878	※1 9,958,139
資産除去債務	23,927	24,077
その他	198,926	316,840
固定負債合計	102,599,732	103,337,680
負債合計	121,339,671	119,867,054
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	113,399,022	113,399,022
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △ 9,754	※3 △ 181,865
出資総額控除額合計	△ 9,754	△ 181,865
出資総額 (純額)	113,389,267	113,217,156
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,283,881	3,455,496
剰余金合計	3,283,881	3,455,496
投資主資本合計	116,673,148	116,672,653
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 167,579	△ 286,206
評価・換算差額等合計	△ 167,579	△ 286,206
純資産合計	※4 116,505,569	※4 116,386,446
負債純資産合計	237,845,241	236,253,500

# IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 至	2018年10月1日 2019年3月31日	自 至	2019年4月1日 2019年9月30日
<b>営業収益</b>				
貸貸事業収入	※1	7,068,551	※1	7,129,860
その他貸貸事業収入	※1	1,128,554	※1	1,237,149
不動産等売却益	※2	218,061	※2	242,514
営業収益合計		8,415,167		8,609,524
<b>営業費用</b>				
貸貸事業費用	※1	3,733,705	※1	3,891,696
資産運用報酬		661,991		674,397
資産保管手数料		9,722		9,699
一般事務委託手数料		30,601		30,904
役員報酬		4,500		4,500
その他営業費用		89,835		118,687
営業費用合計		4,530,355		4,729,884
営業利益		3,884,811		3,879,639
<b>営業外収益</b>				
受取利息		61		58
未払分配金除斥益		1,160		722
還付加算金		567		-
営業外収益合計		1,789		780
<b>営業外費用</b>				
支払利息		441,044		449,454
投資法人債利息		19,653		19,538
融資関連費用		93,482		94,397
創立費償却		5,038		5,066
投資法人債発行費償却		3,714		3,714
投資口交付費償却		38,906		19,253
営業外費用合計		601,840		591,425
経常利益		3,284,760		3,288,995
税引前当期純利益		3,284,760		3,288,995
法人税、住民税及び事業税		1,027		1,117
法人税等合計		1,027		1,117
当期純利益		3,283,732		3,287,877
前期繰越利益		149		167,619
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,283,881		3,455,496

# V.投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2018年10月1日 至 2019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	113,399,022	△ 9,754	△ 9,754	113,389,267	3,198,151	3,198,151	116,587,418
当期変動額							
剰余金の配当					△ 3,198,002	△ 3,198,002	△ 3,198,002
当期純利益					3,283,732	3,283,732	3,283,732
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	-	-	-	-	85,730	85,730	85,730
当期末残高	※1 113,399,022	△ 9,754	△ 9,754	113,389,267	3,283,881	3,283,881	116,673,148

	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	142,159	142,159	116,729,578
当期変動額			
剰余金の配当			△ 3,198,002
当期純利益			3,283,732
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△ 309,739	△ 309,739	△ 309,739
当期変動額合計	△ 309,739	△ 309,739	△ 224,009
当期末残高	△ 167,579	△ 167,579	116,505,569

当期（自 2019年4月1日 至 2019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	113,399,022	△ 9,754	△ 9,754	113,389,267	3,283,881	3,283,881	116,673,148
当期変動額							
剰余金の配当					△ 3,116,262	△ 3,116,262	△ 3,116,262
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△ 172,110	△ 172,110	△ 172,110			△ 172,110
当期純利益					3,287,877	3,287,877	3,287,877
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	-	△ 172,110	△ 172,110	△ 172,110	171,614	171,614	△ 495
当期末残高	※1 113,399,022	△ 181,865	△ 181,865	113,217,156	3,455,496	3,455,496	116,672,653

	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	△ 167,579	△ 167,579	116,505,569
当期変動額			
剰余金の配当			△ 3,116,262
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△ 172,110
当期純利益			3,287,877
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△ 118,627	△ 118,627	△ 118,627
当期変動額合計	△ 118,627	△ 118,627	△ 119,122
当期末残高	△ 286,206	△ 286,206	116,386,446

# VI. 注記表

## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別	当期
	前期（ご参考） 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	自 2019年4月1日 至 2019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> <p>建物 2～70年 構築物 8～59年 機械及び装置 2～25年 工具、器具及び備品 3～15年</p> <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> <p>建物 2～70年 構築物 8～59年 機械及び装置 2～25年 工具、器具及び備品 3～15年</p> <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) 創立費 定額法（5年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p> <p>(3) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>(1) 創立費 定額法（5年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p> <p>(3) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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18,448千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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20,564千円です。</p>

<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">項目</span> <span>期別</span> </div>	前期（ご参考） 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	当期 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>
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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） (2019年3月31日)	当期 (2019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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">2,715,656</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">45,989</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2,970</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">7,811,297</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">10,575,913</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は、以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">2,355,246</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">2,355,246</td> </tr> </table>		(単位：千円)	信託建物	2,715,656	信託構築物	45,989	信託工具、器具及び備品	2,970	信託土地	7,811,297	合計	10,575,913		(単位：千円)	信託預り敷金及び保証金	2,355,246	合計	2,355,246	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">652,282</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">25,193</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;">3,386,476</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は、以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">482,562</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">482,562</td> </tr> </table>		(単位：千円)	信託建物	652,282	信託構築物	25,193	信託土地	2,709,001	合計	3,386,476		(単位：千円)	信託預り敷金及び保証金	482,562	合計	482,562																																
	(単位：千円)																																																																		
信託建物	2,715,656																																																																		
信託構築物	45,989																																																																		
信託工具、器具及び備品	2,970																																																																		
信託土地	7,811,297																																																																		
合計	10,575,913																																																																		
	(単位：千円)																																																																		
信託預り敷金及び保証金	2,355,246																																																																		
合計	2,355,246																																																																		
	(単位：千円)																																																																		
信託建物	652,282																																																																		
信託構築物	25,193																																																																		
信託土地	2,709,001																																																																		
合計	3,386,476																																																																		
	(単位：千円)																																																																		
信託預り敷金及び保証金	482,562																																																																		
合計	482,562																																																																		
<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">2,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">2,000,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	2,000,000千円	借入実行残高	-	差引額	2,000,000千円	<p>2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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	2,000,000千円																																																																		
借入実行残高	-																																																																		
差引額	2,000,000千円																																																																		
コミットメントライン契約の総額	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: center;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>信託建物、信託借地権</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>引当ての発生事由</td> <td>借地権償却額及び減価償却超過額等の発生</td> <td></td> </tr> <tr> <td>当初発生額</td> <td style="text-align: right;">9,754</td> <td style="text-align: right;">9,754</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td style="text-align: right;">9,754</td> <td style="text-align: right;">9,754</td> </tr> <tr> <td>当期引当額</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>当期戻入額</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;">9,754</td> <td style="text-align: right;">9,754</td> </tr> <tr> <td>戻入れの事由</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 戻入れの具体的な方法</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>信託建物、信託借地権</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>戻入れの具体的な方法</td> <td>売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。</td> </tr> </tbody> </table>	発生した資産等	信託建物、信託借地権	合計	引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生		当初発生額	9,754	9,754	当期首残高	9,754	9,754	当期引当額	-	-	当期戻入額	-	-	当期末残高	9,754	9,754	戻入れの事由	-	-		信託建物、信託借地権	戻入れの具体的な方法	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。	<p>※3. 一時差異等調整引当額</p> <p>1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額</p> <p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">14,324</td> <td style="text-align: right;">167,541</td> <td style="text-align: right;">181,865</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td style="text-align: right;">9,754</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">9,754</td> </tr> <tr> <td>当期引当額</td> <td style="text-align: right;">4,569</td> <td style="text-align: right;">167,541</td> <td style="text-align: right;">172,110</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;">14,324</td> <td style="text-align: right;">167,541</td> <td style="text-align: right;">181,865</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> <p>2. 戻入れの具体的な方法</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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>	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	14,324	167,541	181,865	当期首残高	9,754	-	9,754	当期引当額	4,569	167,541	172,110	当期戻入額	-	-	-	当期末残高	14,324	167,541	181,865	戻入れの事由	-	-	-		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。
発生した資産等	信託建物、信託借地権	合計																																																																	
引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生																																																																		
当初発生額	9,754	9,754																																																																	
当期首残高	9,754	9,754																																																																	
当期引当額	-	-																																																																	
当期戻入額	-	-																																																																	
当期末残高	9,754	9,754																																																																	
戻入れの事由	-	-																																																																	
	信託建物、信託借地権																																																																		
戻入れの具体的な方法	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。																																																																		
発生した資産等	信託建物、信託借地権	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	14,324	167,541	181,865																																																																
当期首残高	9,754	-	9,754																																																																
当期引当額	4,569	167,541	172,110																																																																
当期戻入額	-	-	-																																																																
当期末残高	14,324	167,541	181,865																																																																
戻入れの事由	-	-	-																																																																
	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)

前期 (ご参考)		当期	
自 2018年10月1日 至 2019年3月31日		自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	5,813,708	賃料収入	5,906,675
地代収入	929,592	地代収入	929,686
共益費収入	325,250	共益費収入	293,498
計	7,068,551	計	7,129,860
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	197,311	駐車場収入	196,389
水道光熱費収入	597,255	水道光熱費収入	686,217
その他収入	333,986	その他収入	354,542
計	1,128,554	計	1,237,149
不動産賃貸事業収益合計	8,197,106	不動産賃貸事業収益合計	8,367,009
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理委託費	833,594	管理委託費	812,506
水道光熱費	598,956	水道光熱費	651,605
公租公課	690,559	公租公課	736,890
修繕費	200,684	修繕費	296,687
保険料	13,078	保険料	12,880
信託報酬	22,900	信託報酬	23,026
減価償却費	990,872	減価償却費	1,019,546
その他賃貸事業費用	383,060	その他賃貸事業費用	338,551
不動産賃貸事業費用合計	3,733,705	不動産賃貸事業費用合計	3,891,696
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,463,400	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,475,313
※2. 不動産等売却損益の内訳		※2. 不動産等売却損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
ソララプラザ (準共有持分49%)		ソララプラザ (準共有持分51%)	
不動産等売却収入	2,930,200	不動産等売却収入	3,049,800
不動産等売却原価	2,730,981	不動産等売却原価	2,827,727
その他売却費用	19,690	その他売却費用	20,455
不動産等売却益	179,528	不動産等売却益	201,616
グルメシティ千葉中央店		フルルガーデン八千代	
不動産等売却収入	800,000	不動産等売却収入	15,200,000
不動産等売却原価	731,737	不動産等売却原価	14,796,629
その他売却費用	29,729	その他売却費用	362,472
不動産等売却益	38,532	不動産等売却益	40,898

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

項目	前期 (ご参考)		当期	
	自 2018年10月1日 至 2019年3月31日		自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数	5,000,000口	発行可能投資口総口数	5,000,000口
	発行済投資口の総口数	507,700口	発行済投資口の総口数	507,700口

〔税効果会計に関する注記〕

前期 (ご参考) (2019年3月31日)	当期 (2019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;">20</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">10,473</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">3,770</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">7,558</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">52,938</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">74,761</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△74,761</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	20	信託借地権償却額	10,473	減価償却超過額	3,770	資産除去債務	7,558	繰延ヘッジ損益	52,938	繰延税金資産合計	74,761	評価性引当額	△74,761	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;">24</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">11,682</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">4,205</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">7,574</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">90,040</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">113,527</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△113,527</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	24	信託借地権償却額	11,682	減価償却超過額	4,205	資産除去債務	7,574	繰延ヘッジ損益	90,040	繰延税金資産合計	113,527	評価性引当額	△113,527	繰延税金資産の純額	-
未払事業税損金不算入額	20																																
信託借地権償却額	10,473																																
減価償却超過額	3,770																																
資産除去債務	7,558																																
繰延ヘッジ損益	52,938																																
繰延税金資産合計	74,761																																
評価性引当額	△74,761																																
繰延税金資産の純額	-																																
未払事業税損金不算入額	24																																
信託借地権償却額	11,682																																
減価償却超過額	4,205																																
資産除去債務	7,574																																
繰延ヘッジ損益	90,040																																
繰延税金資産合計	113,527																																
評価性引当額	△113,527																																
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;">31.51%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△31.54%</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;">0.03%</td></tr> </table>	法定実効税率 (調整)	31.51%	支払分配金の損金算入額	△31.54%	その他	0.06%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	<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;">31.51%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△31.55%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.07%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.03%</td></tr> </table>	法定実効税率 (調整)	31.51%	支払分配金の損金算入額	△31.55%	その他	0.07%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%																
法定実効税率 (調整)	31.51%																																
支払分配金の損金算入額	△31.54%																																
その他	0.06%																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%																																
法定実効税率 (調整)	31.51%																																
支払分配金の損金算入額	△31.55%																																
その他	0.07%																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%																																

〔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 2018年10月1日 至 2019年3月31日	当期 自 2019年4月1日 至 2019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 2018年10月1日 至 2019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8期末 (2019年3月31日) 後9年6ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第8期末 (2019年3月31日) 後9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

2019年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、下表には含まれていません。(注2) 参照

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,475,785	7,475,785	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,647,110	13,647,110	—
資産計	21,122,896	21,122,896	—
(1) 短期借入金	2,750,000	2,750,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	13,350,000	13,361,605	11,605
(3) 投資法人債	7,000,000	7,023,800	23,800
(4) 長期借入金	83,000,000	83,539,962	539,962
(5) 信託預り敷金及び保証金	2,132,211	2,131,966	△245
負債計	108,232,211	108,807,334	575,122
デリバティブ取引	△167,579	△167,579	—

\*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年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

#### (3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

#### (5) 信託預り敷金及び保証金

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

#### デリバティブ取引

#### ①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

#### ②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	32,340,000	31,010,000	△167,579	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	38,900,000	31,900,000	*	—
合 計			71,240,000	62,910,000	△167,579	

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金 (※)	10,244,667
合 計	10,244,667

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	7,475,785
信託現金及び信託預金	13,647,110
合 計	21,122,896

(注4) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,750,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,000,000	1,000,000	—	5,000,000
長期借入金	13,350,000	7,000,000	13,300,000	9,050,000	7,500,000	46,150,000
信託預り敷金及び保証金	435,430	435,430	435,430	224,712	13,995	89,801
合 計	16,535,430	7,435,430	14,735,430	10,274,712	7,513,995	51,239,801

当期 (自 2019年4月1日 至 2019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9期末 (2019年9月30日) 後9年、投資法人債の償還期日は最長で第9期末 (2019年9月30日) 後8年7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リスクの軽減を図っています。

#### ②市場リスク

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

#### ③流動性リスク

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

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

#### (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

#### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、下表には含まれていません。(注2) 参照)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	18,599,690	18,599,690	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,974,943	12,974,943	—
資産計	31,574,634	31,574,634	—
(1) 短期借入金	4,070,000	4,070,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	9,120,000	9,115,112	△4,887
(3) 投資法人債	7,000,000	7,084,100	84,100
(4) 長期借入金	85,910,000	86,818,747	908,747
(5) 信託預り敷金及び保証金	777,358	758,152	△19,206
負債計	106,877,358	107,846,112	968,753
デリバティブ取引	△286,206	△286,206	—

※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年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

##### (3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

##### (5) 信託預り敷金及び保証金

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

##### デリバティブ取引

##### ①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

##### ②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	33,920,000	33,920,000	△286,206	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	38,900,000	31,900,000	※	—
合 計			72,820,000	65,820,000	△286,206	

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金(※)	128,623
信託預り敷金及び保証金(※)	9,180,780
合 計	9,309,403

※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・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	18,599,690
信託現金及び信託預金	12,974,943
合 計	31,574,634

(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	4,070,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	2,000,000	—	—	5,000,000
長期借入金	9,120,000	13,300,000	9,050,000	7,500,000	8,990,000	47,070,000
信託預り敷金及び保証金	13,995	13,995	13,995	13,995	13,995	82,803
合 計	13,203,995	13,313,995	11,063,995	7,513,995	9,003,995	52,152,803

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2018年10月1日 至 2019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
当期末残高	当期増減額	当期末残高	
215,270,828	△15,093	215,255,734	229,995,800

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

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得(3,951,173千円)、主な減少額は不動産信託受益権2物件の売却(3,462,719千円)及び減価償却費(990,722千円)です。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、ソララプラザ(準共有持分51%)については、2018年11月14日に締結した信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買金額(3,049,800千円)、ウエルシア岸和田加守店(底地)については、2019年5月16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(560,000千円)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 2019年4月1日 至 2019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	
215,255,734	△12,087,205	203,168,529	217,936,000

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

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は不動産及び不動産信託受益権4物件の取得 (5,765,573千円)、主な減少額は不動産信託受益権2物件の売却 (17,624,357千円) 及び減価償却費 (1,019,396千円) 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、ウエルシア岸和田加守店 (店地) については、2019年5月16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 (560,000千円) に基づいています。

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

### (資産除去債務に関する注記)

項目	期別	前期 (ご参考)	当期
		自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	自 2019年4月1日 至 2019年9月30日
1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	(1) 資産除去債務の概要 本投資法人は2015年2月10日に取得した「サニー野間店」において、土地に係る事業用定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。 (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間22ヶ月と見積もり、割引率は1.256%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。 (3) 当該資産除去債務の総額の増減 期首残高 23,778千円 時の経過による調整額 149千円 期末残高 23,927千円	(1) 資産除去債務の概要 本投資法人は2015年2月10日に取得した「サニー野間店」において、土地に係る事業用定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。 (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間22ヶ月と見積もり、割引率は1.256%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。 (3) 当該資産除去債務の総額の増減 期首残高 23,927千円 時の経過による調整額 150千円 期末残高 24,077千円	

### (資産の運用の制限に関する注記)

前期 (ご参考)	当期
自 2018年10月1日 至 2018年3月31日	自 2019年4月1日 至 2019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 2018年10月1日 至 2019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	297,785	営業 未払金	63,142
利害関係人等	合同会社KRF80	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 売却	2,930,200	-	-
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	2.2	支払利息	17,754	1年内返済 予定の長期 借入金	950,000
						長期 借入金	3,700,000
						未払費用	292

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注3)
資産運用会社	ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	投資運用業	—	プロパティ・マネジ メント業務に関する 報酬の支払	311,293	営業 未払金	70,157
利害関係人等	合同会社KRF80	信託受益権及び不動産 の取得・管理・処分等	—	不動産 信託受益権の売却	3,049,800	—	—
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	2.7	資金の返済	650,000	1年内返済 予定の長期 借入金	950,000
				資金の借入れ	650,000	長期 借入金	3,700,000
				支払利息	17,880	未払費用	98

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

(注2) 取引金額には消費税等は含まれていません。

(注3) 期末残高には消費税等が含まれています。

#### [1口当たり情報に関する注記]

前期（ご参考） 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日		当期 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	
1口当たり純資産額	229,477円	1口当たり純資産額	229,242円
1口当たり当期純利益	6,467円	1口当たり当期純利益	6,476円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 2018年10月1日 至 2018年3月31日		当期 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	
当期純利益（千円）	3,283,732	当期純利益（千円）	3,287,877
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）	3,283,732	普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,287,877
期中平均投資口数（口）	507,700	期中平均投資口数（口）	507,700

#### [重要な後発事象に関する注記]

前期（ご参考）（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）

##### 新投資口の発行

本投資法人は2019年10月8日及び2019年10月16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2019年10月23日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は2019年11月14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、2019年11月14日付で出資総額が121,183,494,770円、発行済投資口の総口数は536,177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 : 27,300口  
 発行価格 (募集価格) : 1口当たり282,847円  
 発行価格 (募集価格) の総額 : 7,721,723,100円  
 発行価額 (払込金額) : 1口当たり273,360円  
 発行価額 (払込金額) の総額 : 7,462,728,000円  
 払込期日 : 2019年10月23日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 1,177口  
 発行価額 (払込金額) : 1口当たり273,360円  
 発行価額 (払込金額) の総額 : 321,744,720円  
 払込期日 : 2019年11月14日  
 割当先 : SMBC日興証券株式会社

(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)			当期		
自 2018年10月 1 日			自 2019年 4 月 1 日		
至 2019年 3 月31日			至 2019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	繰延ヘッジ損益	発生した資産等	信託建物、 信託借地権	繰延ヘッジ損益
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	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
一時差異等 調整引当額	4,569	167,541	一時差異等 調整引当額	5,251	118,627
2. 戻入れの具体的な方法			2. 戻入れの具体的な方法		
	信託建物、 信託借地権	繰延ヘッジ損益		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。	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。

## VII. 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	当期
	自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	自 2019年4月1日 至 2019年9月30日
I 当期末処分利益	3,283,881,662円	3,455,496,659円
II 利益超過分配金加算額	172,110,300円	123,878,800円
うち一時差異等調整引当額	172,110,300円	123,878,800円
III 分配金の額	3,288,372,900円	3,292,942,200円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,477円)	(6,486円)
うち利益分配金	3,116,262,600円	3,169,063,400円
(うち1口当たり利益分配金)	(6,138円)	(6,242円)
うち一時差異等調整引当額	172,110,300円	123,878,800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))	(339円)	(244円)
IV 次期繰越利益	167,619,062円	286,433,259円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額である3,116,262,600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会不一致(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(投資法人の計算に関する規則第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172,110,300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す。かかる方針により、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額である3,169,063,400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会不一致(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(投資法人の計算に関する規則第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123,878,800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

2019年11月15日

ケネディクス商業リート投資法人  
役員会 御中

### EY新日本 有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 吉村 基



指定有限責任社員 公認会計士 吉田 雅彦



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス商業リート投資法人の2019年4月1日から2019年9月30日までの第9期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

#### 計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

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

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以上

# IX. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2018年10月1日 至 2019年3月31日		自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益	3,284,760		3,288,995	
減価償却費	991,733		1,020,517	
創立費償却	5,038		5,066	
投資法人債発行費償却	3,714		3,714	
投資口交付費償却	38,906		19,253	
受取利息	△ 61		△ 58	
支払利息	460,697		468,993	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	34,449		△ 16,802	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	175,068		—	
前払費用の増減額 (△は増加)	120,089		△ 105,726	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 193,175		9,399	
未払金の増減額 (△は減少)	67,472		85,880	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	130,986		373,363	
前受金の増減額 (△は減少)	△ 9,048		39,037	
預り金の増減額 (△は減少)	5,781		△ 11,587	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 51,043		65,552	
信託有形固定資産の売却による減少額	3,462,719		17,624,357	
その他	△ 55,494		5,485	
小計	8,472,596		22,875,441	
利息の受取額	61		58	
利息の支払額	△ 460,401		△ 472,583	
法人税等の支払額	△ 3,443		△ 1,027	
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,008,812		22,401,889	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出	—		△ 2,845,831	
信託有形固定資産の取得による支出	△ 4,619,028		△ 3,501,983	
無形固定資産の取得による支出	△ 2,039		△ 2,500	
預り敷金及び保証金の受入による収入	—		128,623	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 582,124		△ 2,824,940	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	222,061		384,497	
使途制限付信託預金の払出による収入	215,676		1,419,737	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,765,454		△ 7,242,397	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入	2,750,000		1,320,000	
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	5,650,000		5,690,000	
長期借入金の返済による支出	△ 5,650,000		△ 7,010,000	
分配金の支払額	△ 3,198,020		△ 3,288,016	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,198,020		△ 3,288,016	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	45,336		11,871,475	
現金及び現金同等物の期首残高	19,402,822		19,448,158	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 19,448,158		※1 31,319,634	

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

項目	期別	前期	当期
		自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	自 2019年4月1日 至 2019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 2018年10月1日 至 2019年3月31日	自 2019年4月1日 至 2019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		
	(2019年3月31日現在)	(2019年9月30日現在)
現金及び預金	7,475,785千円	現金及び預金 18,599,690千円
信託現金及び信託預金	13,647,110千円	信託現金及び信託預金 12,974,943千円
使途制限付信託預金 (注)	△1,674,737千円	使途制限付信託預金 (注) △255,000千円
現金及び現金同等物	19,448,158千円	現金及び現金同等物 31,319,634千円

(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

225,000百万円

平均稼働率

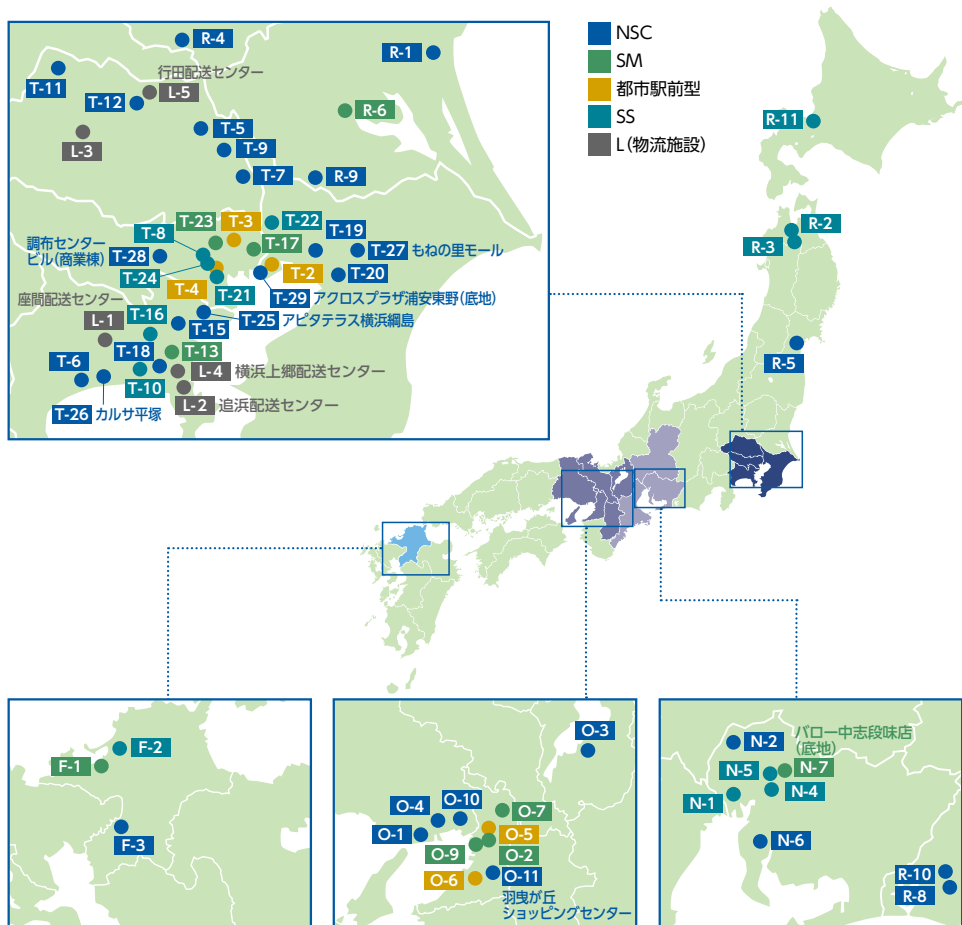
99.0%

テナント数

494件

	通番	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	稼働率 (%) <sup>(注1)</sup>	テナント数 (件) <sup>(注2)</sup>
第9 期末 保有 資産	T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	100.0	58
	T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	5,850	100.0	42
	T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	99.1	27
	T-5	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	4,470	100.0	1
	T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000	100.0	1
	T-7	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	99.6	10
	T-8	スポーツクラブプルネサンス富士見台	東京都練馬区	2,586	100.0	1
	T-9	スーパービパホーム岩槻店(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	セントラルウエルネスクラブ長津田みなみ台	神奈川県横浜市	1,724	81.0	1
	T-17	ライフ亀戸店	東京都江東区	1,450	100.0	1
	T-18	戸塚深谷ショッピングセンター(底地)	神奈川県横浜市	4,170	100.0	2
	T-19	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	3,416	100.0	14
	T-20	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	3,097	100.0	12
	T-21	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	2,820	100.0	2
	T-22	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	1,880	100.0	1
	T-23	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	1,263	100.0	1
	T-24	コナミススポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区	3,400	100.0	1
	O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市	8,389	99.7	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	84.4	41	
O-5	カリノー江坂	大阪府吹田市	6,555	100.0	30	
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	100.0	1	
O-7	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	1,280	100.0	1	
O-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	
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-5	ケーズデンキ新守山店(底地)	愛知県名古屋市中川区	1,370	100.0	1	
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市	7,911	95.5	39	
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	95.0	28	
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	100.0	2	
R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	830	100.0	1	
R-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	静岡県浜松市	10,746	99.4	50	

# ポートフォリオマップ (2019年11月1日現在)



	通番	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	稼働率 (%) <sup>(注1)</sup>	テナント数 (件) <sup>(注2)</sup>
第9期末保有資産	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	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	790	100.0	1
第9期末保有資産 計				200,451	98.9	479
第10期取得資産	T-25	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市	5,899	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	2,410	98.7	5
	T-28	調布センタービル(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
	N-7	パロー中志段味店(底地)	愛知県名古屋市中志段味	2,551	100.0	1
L-5	行田配送センター	埼玉県行田市	3,160	100.0	1	
第10期取得資産 計				24,548	99.9	15
合計				225,000	99.0	494

(注1) 稼働率は、2019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、2019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) 2019年10月31日に売却したウエルシア岸和田加守店(底地)は上記一覧及び合計値に含まれていません。

保有物件一覧(2019年11月1日現在)

T-2 MONA新浦安



T-3 パサージオ西新井



T-4 代官山アドレス・ディセ



T-5 ウニクス伊奈



T-6 ヨークタウン北金目



T-7 ウニクス吉川



T-8 スポーツクラブ  
ルネサンス富士見台



T-9 スーパービバホーム  
岩槻店(底地)



T-10 ケーズデンキ  
湘南藤沢店(底地)



T-11 ウニクス上里(底地)



T-12 ウニクス浦巢(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



O-1 ブルメール舞多間



T-24 コナミスポーツ  
クラブ渋谷



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-4 ブルメールHAT神戸



O-7 阪急オアシス  
枚方出口店



O-9 ライフ西天下茶屋店



(注) 第9期及び第10期取得物件については、p.4~5に掲載しているものをご覧ください。



O-5 カリーノ江坂



O-6 COMBOX光明池



O-10 ミリオンタウン  
塚口(底地)



N-1 DCMカーマ  
中川富田(底地)



N-2 パロー宮西店



N-5 ケーズデンキ  
新守山店(底地)



N-4 ホームセンターコーナン砂田橋店



N-6 リソラ大府ショッピングテラス



F-1 サニー野間店



F-2 ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店



F-3 久留米西ショッピングセンター



R-2 ケーズデンキ  
青森本店



R-3 スーパースポーツ  
ゼビオ青森中央店



R-4 アシコタウン  
あしがが



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-11 コストコホール  
セール札幌倉庫店



R-1 ロゼオ水戸



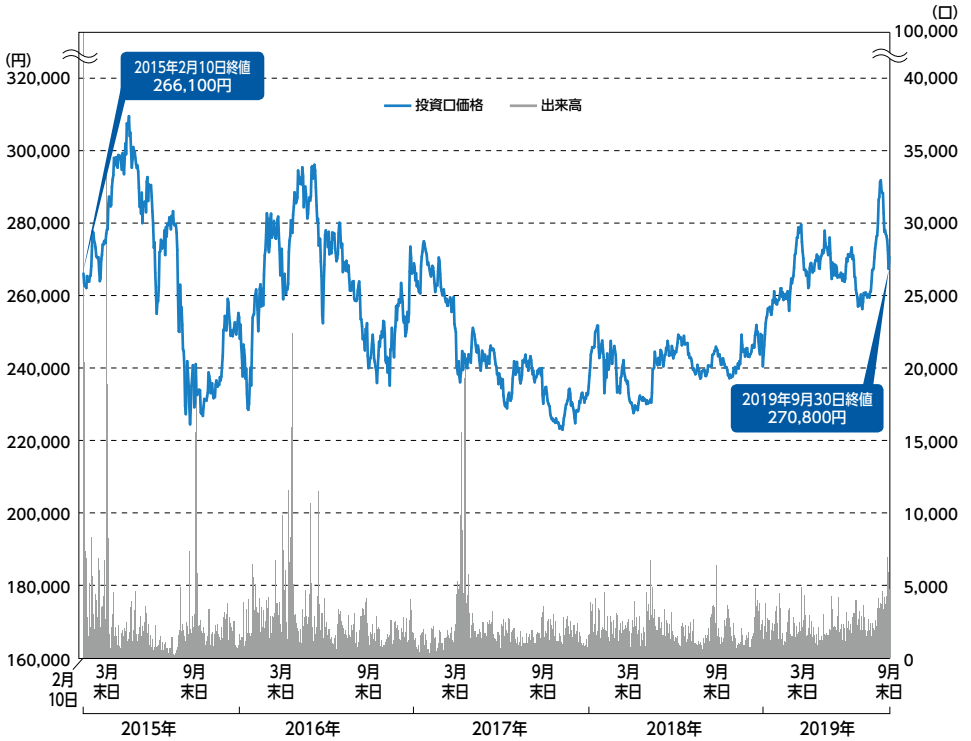
L-3 武蔵嵐山配送センター



R-10 サンストリート浜北



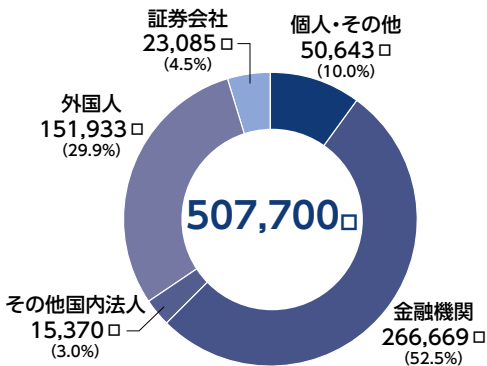
投資口価格及び出来高の推移



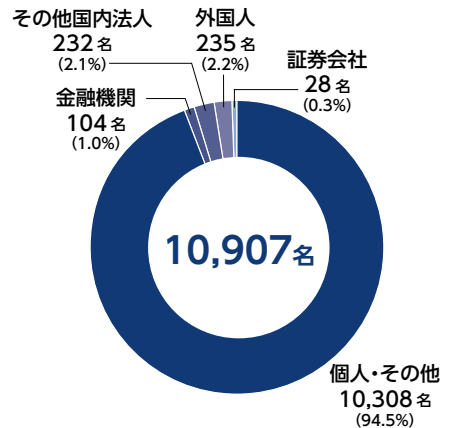
投資主の状況

(2019年9月末日現在)

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



## 投資主メモ

決算期日	毎年3月末日・9月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年3月末日・9月末日 (分配金は支払確定基準日より 3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3453)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人及び 特別口座の口座管理機関	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
郵便物送付先・電話照会先	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120-288-324(フリーダイヤル)

### ■投資口に関する諸手続きについて

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

### ■分配金について

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

## 『マイナンバー制度』のご案内

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

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

支払調書

\* 配当金等に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

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

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

## ホームページのご紹介

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

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



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

