【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年12月26日
【計算期間】	第9期（自　2019年4月1日　至　2019年9月30日）
【発行者名】	ケネディクス商業リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　浅野　晃弘
【本店の所在の場所】	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
【事務連絡者氏名】	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 商業リート本部　企画部長　野畑　光一郎
【連絡場所】	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
【電話番号】	03-5157-6013
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1) 【主要な経営指標等の推移】

① 運用状況等の推移

期 決算年月		単位	第1期 2015年9月	第2期 2016年3月	第3期 2016年9月	第4期 2017年3月	第5期 2017年9月
営業収益		百万円	5,103	5,541	6,374	6,430	7,803
うち賃貸事業収益		百万円	5,103	5,541	6,374	6,427	7,797
営業費用		百万円	2,639	2,715	3,400	3,409	4,137
うち賃貸事業費用		百万円	2,246	2,235	2,860	2,817	3,468
営業利益		百万円	2,463	2,826	2,973	3,021	3,666
経常利益		百万円	1,939	2,428	2,519	2,556	3,108
当期純利益		百万円	1,933	2,427	2,518	2,552	3,104
総資産額		百万円	108,382	150,009	179,360	185,037	229,628
純資産額		百万円	59,790	80,034	96,739	96,823	116,516
出資総額	(注1)	百万円	57,857	77,606	94,256	94,256	113,399
発行済投資口の総口数		口	260,750	355,250	422,450	422,450	507,700
1口当たり当期純利益	(注2)	円	11,515	6,846	6,069	6,043	6,219
1口当たり純資産額		円	229,301	225,291	228,996	229,195	229,498
分配総額		百万円	1,933	2,432	2,523	2,553	3,104
1口当たり分配金額		円	7,414	6,846	5,974	6,044	6,115
うち1口当たり利益分配金		円	7,414	6,834	5,888	6,044	6,115
うち1口当たり利益超過分配金		円	―	12	86	―	―
総資産経常利益率（年換算値）	(注3,4)	%	2.0(3.1)	1.9（3.7）	1.5（3.1）	1.4（2.8）	1.5（3.0）
自己資本利益率（年換算値）	(注4,5)	%	3.3(5.2)	3.5（6.9）	2.8（5.7）	2.6（5.3）	2.9（5.8）
自己資本比率	(注6)	%	55.2	53.4	53.9	52.3	50.7
当期運用日数		日	363	183	183	182	183
配当性向	(注7)	%	100.0	100.0	98.8	100.0	100.0
期末投資物件数		件	19	33	40	42	51
期末総賃貸可能面積		㎡	306,225.83	609,026.59	674,491.03	719,906.77	865,226.20
期末テナント数	(注8)	件	321	389	405	409	542
期末稼働率		%	99.6	99.6	99.7	99.6	99.6
当期減価償却費		百万円	560	565	714	721	885
当期資本的支出額		百万円	133	530	264	276	367
賃貸NOI（Net Operating Income）	(注9)	百万円	3,417	3,871	4,228	4,331	5,214
FFO（Funds from Operation）	(注10)	百万円	2,548	3,058	3,315	3,358	4,093
1口当たりFFO	(注11)	円	9,772	8,609	7,847	7,949	8,062

期 決算年月	単位	第6期 2018年3月	第7期 2018年9月	第8期 2019年3月	第9期 2019年9月
営業収益	百万円	8,126	8,577	8,415	8,609
うち賃貸事業収益	百万円	8,126	8,364	8,197	8,367
営業費用	百万円	4,358	4,760	4,530	4,729
うち賃貸事業費用	百万円	3,609	3,984	3,733	3,891
営業利益	百万円	3,768	3,816	3,884	3,879
経常利益	百万円	3,179	3,201	3,284	3,288
当期純利益	百万円	3,175	3,197	3,283	3,287
総資産額	百万円	231,107	238,490	237,845	236,253
純資産額	百万円	116,585	116,729	116,505	116,386
出資総額 （注1）	百万円	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
1口当たり当期純利益 （注2）	円	6,255	6,298	6,467	6,476
1口当たり純資産額	円	229,633	229,918	229,477	229,242
分配総額	百万円	3,175	3,198	3,288	3,292
1口当たり分配金額	円	6,255	6,299	6,477	6,486
うち1口当たり利益分配金	円	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（年換算値） （注3,4）	%	1.4（2.8）	1.4（2.7）	1.4（2.8）	1.4（2.8）
自己資本利益率（年換算値） （注4,5）	%	2.7（5.5）	2.7（5.5）	2.8（5.6）	2.8（5.6）
自己資本比率 （注6）	%	50.4	48.9	49.0	49.3
当期運用日数	日	182	183	182	183
配当性向 （注7）	%	100.0	100.0	94.9	96.4
期末投資物件数	件	52	53	53	55
期末総賃貸可能面積	㎡	866,425.22	890,152.09	913,759.61	850,456.06
期末テナント数 （注8）	件	522	520	511	480
期末稼働率	%	99.5	99.4	99.2	98.9
当期減価償却費	百万円	925	971	990	1,019
当期資本的支出額	百万円	263	806	500	791
賃貸NOI（Net Operating Income） （注9）	百万円	5,441	5,352	5,454	5,494
FFO（Funds from Operation） （注10）	百万円	4,194	4,028	4,105	4,093
1口当たりFFO （注11）	円	8,260	7,935	8,085	8,063

（注1）「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2）「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（第1期167,878口、第2期354,622口、第3期414,983口、第4期422,450口、第5期499,147口、第6期507,700口、第7期507,700口、第8期507,700口、第9期507,700口）で除することにより算出しています。

（注3）総資産経常利益率＝経常利益／｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100
なお、第1期の期首総資産額には、実質的な運用開始日である2015年2月10日時点の総資産額を用いています。

（注4）第1期は233日（実質的な運用開始日より起算）、第2期は183日、第3期は183日、第4期は182日、第5期は183日、第6期は182日、第7期は183日、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。なお、第1期については、2015年2月10日を期首とみなして計算しています。

（注5）自己資本利益率＝当期純利益／｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100
なお、第1期の期首純資産額には、実質的な運用開始日である2015年2月10日時点の純資産額を用いています。

（注6）自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

（注7）配当性向＝分配総額（利益超過分配金は含みません。）／当期純利益×100
なお、配当性向を、配当性向＝分配総額（利益超過分配金を含みます。）／当期純利益×100で算出すると、第2期は100.2%、第3期は100.2%、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、マスターリース契約（第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借（リース）契約をいいます。）が締結されている物件については、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約（マスターリース契約における賃料がエンドテナントとの賃貸借契約における賃料と連動しているものをいいます。以下同じです。）による賃貸借契約を締結している場合にはエンドテナントの数を、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約（エンドテナントとの賃貸借契約における賃料にかかわらず一定の賃料を受け取るものをいいます。以下同じです。）による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を、それぞれ用いて算出しています。

（注9）賃貸NOI（Net Operating Income）＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費

（注10）FFO（Funds from Operation）＝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

（注12）本書においては、特に記載をした場合を除き、割合又は比率（百分率）及び年数については、小数第2位を四捨五入して、金額については、単位未満を切り捨てて、それぞれ記載しています。以下同じです。

② 当期の概況

（イ）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（注）への重点投資を通じて、また、商業施設を補って商品を提供する物流施設にも投資を行うことで、地域コミュニティの活性化や社会インフラの整備に貢献し、中長期にわたる安定した資産運用を目指すことを基本理念としています。

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

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

（ロ）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を背景に、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、今後も緩和的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（J-REIT市場に上場している上場不動産投資法人をいいます。以下同じです。）のディフェンシブ性が評価されたことから、東証REIT指数が12年ぶりの高値圏となる等、J-REIT市場は堅調に推移しました。

（ハ）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（注1）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（注2）3,049百万円・取得価格2,917百万円（注3）、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」ということがあります。）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」ということがあります。）業務（以下「AM業務」ということがあります。）及びプロパティ・マネジメント業務（以下「PM業務」ということがあります。）の一体的な推進を通じて、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を目指すとともに、現場に近い商業施設及び物流施設のマネジメントを実現し、ノウハウの蓄積及びテナント満足度の向上を目指しています。

また、本投資法人は、生活密着型商業施設を中心としながら、物件及びテナント等のポートフォリオの分散により長期安定的なキャッシュ・フローの創出を目指すとともに、変動賃料の導入による賃料のアップサイド（注1）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（注2）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。以下同じです。

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

以上の結果、当期末（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（注1）は96.2%、LTV（注2）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

（ニ）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　次期の見通し

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は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、安定的な賃貸収益の確保と資産規模の着実な成長、適切な財務基盤の構築を目指し、適正な運用を実施していきます。

（イ）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、本（イ）において「SMFL」といいます。)、SMFLみらいパートナーズ株式会社（以下、本（イ）において「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）の提供主体を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。

（ロ）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」ということがあります。）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（注）を活用し、建物増築を行うことで、賃貸可能面積を増加させ、収益力及び資産価値の向上を図ることを目指します。

（注）「未消化容積」とは、各施設に建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って適用される建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を、当該施設の敷地として利用可能な敷地面積に乗じ、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、必要に応じて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。

（ハ）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。

（ニ）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。

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

（ヘ）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します。

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	バロー中志段味店（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）並びに物流施設（L）の 6 つのタイプの分類を記載しています。以下同じです。
（注2）取得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
0-8	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、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ことを目的として、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。**

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき設立された投資法人であり、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。）の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います（規約第30条）。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人の資産を主として特定資産のうち、不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。）に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

（注1）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の設立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。また、投資法人は、投信法に定めるところに従って新投資口予約権証券を発行することができます。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員及び監督役員は役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構　① 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金及び借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針」及び同「(2) 投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針　(3) 分配方針」をご参照下さい。

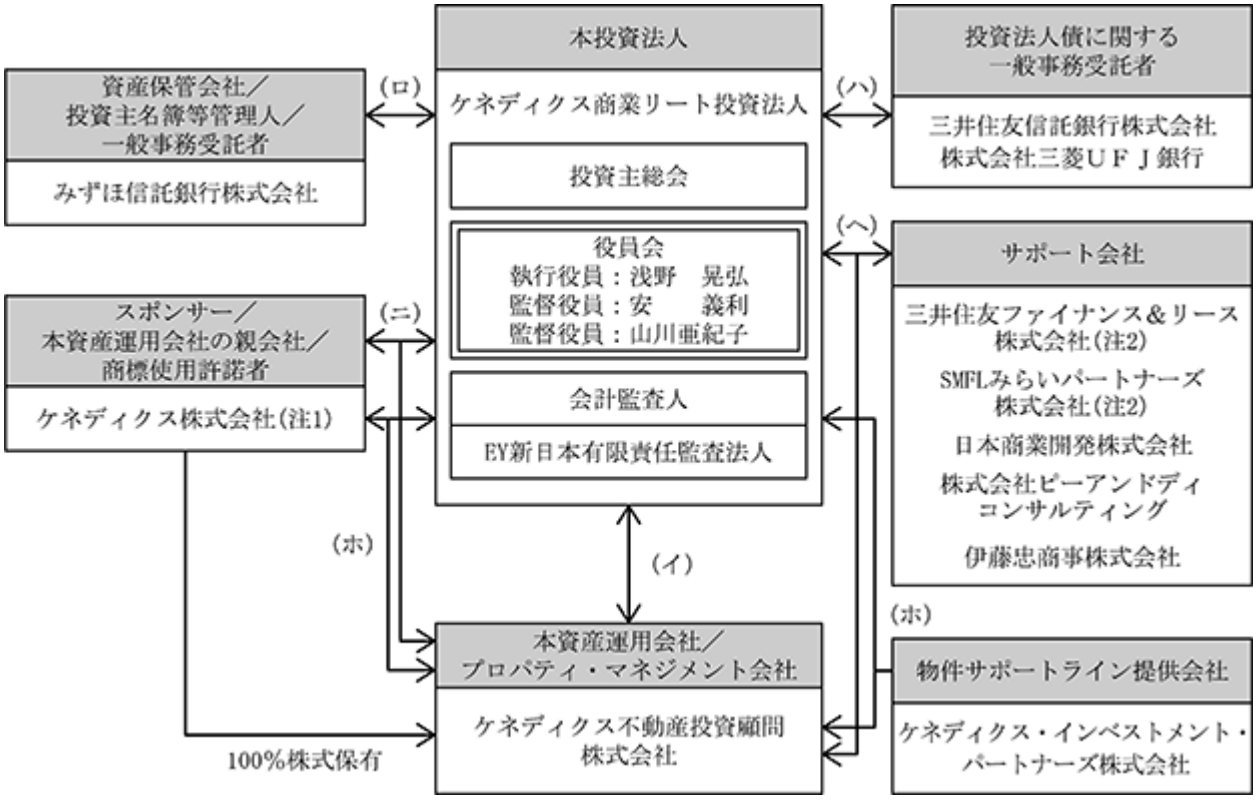
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

（注2）本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）にて取り扱います。したがって、本投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）です（振替投資口である本投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。）です（振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

（3）【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図



（イ）　資産運用委託契約／プロパティ・マネジメント契約

（ロ）　資産保管業務委託契約／事務委託契約書（投資口事務受託契約書）／一般事務委託契約

（ハ）　財務及び発行・支払代理契約／財務代理契約

（ニ）　商標使用許諾契約

（ホ）　不動産情報提供等に関する覚書

（ヘ）　サポート契約

（注1）ケネディクス株式会社（以下「ケネディクス」又は「スポンサー」ということがあります。以下同じです。）は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。以下同じです。）であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人に該当します。ケネディクスとの間の取引の概要については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　④ 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。

（注2）SMFLみらいパートナーズ株式会社は、2019年5月16日付で、本投資法人、本資産運用会社、三井住友ファイナンス＆リース株式会社との間で締結された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を三井住友ファイナンス＆リース株式会社から承継しました。詳細は、前記「（1）主要な経営指標等の推移　③次期の見通し　（イ）投資方針及び売却方針」をご参照下さい。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ケネディクス 商業リート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に対する投資として運用を行います。
資産運用会社 プロパティ・ マネジメント会社	ケネディクス 不動産投資顧問株式会社	本投資法人との間で2014年10月3日付の資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する上記(イ)から(ハ)までに関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。 プロパティ・マネジメント会社として、プロパティ・マネジメント契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、不動産等について、その管理業務を行います。
資産保管会社 投資主名簿等管理人 一般事務受託者	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2014年10月3日付の資産保管業務委託契約を締結しています。 投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。 本投資法人との間で2014年10月3日付の事務委託契約書（投資口事務受託契約書）（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、新投資口予約権及び投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務並びに投資証券の発行に関する事務等を行います。 本投資法人との間で2014年10月3日付の一般事務委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）として、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務並びに納税に関する事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人債に関する一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2016年10月21日付のケネディクス商業リート投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第1回投資法人債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約、同日付のケネディクス商業リート投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第2回投資法人債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約、2017年8月24日付のケネディクス商業リート投資法人第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第3回投資法人債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約並びに同日付のケネディクス商業リート投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第4回投資法人債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）として、同契約に基づき、第1回投資法人債、第2回投資法人債、第3回投資法人債及び第4回投資法人債に関する、(イ)投資法人債原簿に関する事務、(ロ)投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び(ハ)投資法人債券の発行に関する事務等を行います。
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	本投資法人との間で2018年4月20日付のケネディクス商業リート投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第5回投資法人債」といいます。）財務代理契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）として、同契約に基づき、第5回投資法人債に関する、(イ)投資法人債原簿に関する事務、(ロ)投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び(ハ)投資法人債券の発行に関する事務等を行います。

③ 上記以外の本投資法人の関係法人

役割	名称	業務の内容
スポンサー 本資産運用会社の親会社 商標使用許諾者	ケネディクス株式会社	本資産運用会社の株式を全て保有しています。 本投資法人及び本資産運用会社は、2014年11月17日付でケネディクス株式会社との間で不動産情報提供等に関する覚書（その後の変更及び当事者の追加を含みます。以下「不動産情報提供等に関する覚書」ということがあります。）（注1）を締結しています。 また、本投資法人及び本資産運用会社との間で、2015年10月2日付で商標使用許諾契約を締結しており、本投資法人に対して、ケネディクス株式会社が保有する商標を無償で使用することを許諾しています。 詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　④ 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。
物件サポートライン提供会社	ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいます。）	本投資法人、本資産運用会社及びケネディクス株式会社との間で、不動産情報提供等に関する覚書を締結しています（注1）。詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　④ 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。
サポート会社	三井住友ファイナンス＆リース株式会社 SMFLみらいパートナーズ株式会社 日本商業開発株式会社 株式会社ピーアンドディコンサルティング 伊藤忠商事株式会社	本投資法人及び本資産運用会社は、2014年11月17日付で三井住友ファイナンス＆リース株式会社、日本商業開発株式会社及び株式会社ピーアンドディコンサルティング（以下「P&D」ということがあります。）のそれぞれとの間で、また、2016年8月10日付で伊藤忠商事株式会社との間で、サポート契約（その後の変更及び当事者の追加を含みます。）（注2）を締結しています。詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　④ 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。 三井住友ファイナンス＆リース株式会社、日本商業開発株式会社及び株式会社ピーアンドディコンサルティングは、本投資法人との間で締結した信託受益権売買契約書に基づき、保有資産の一部を譲渡しました。保有資産の一部に係る取引の詳細については、後記「5 運用状況　(2) 投資資産　③ その他投資資産の主要なもの」をご参照下さい。 また、株式会社ピーアンドディコンサルティングは、保有資産の一部について、マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務委託契約又はマスターリース契約を締結し、当該保有資産を賃借しており、更に、保有資産の取得に際して、保有資産の一部について、事業用定期借地権設定契約を締結し、当該保有資産を賃借しています。 更に、本投資法人は、日本商業開発株式会社との間で締結した信託受益権売買契約書に基づき、同社に対して保有資産の一部を譲渡しました。

（注1）KIPは、2018年11月1日付で不動産情報提供等に関する覚書の当事者に追加されました。
（注2）SMFLみらいパートナーズ株式会社は、2019年5月16日付で、本投資法人及び本資産運用会社が三井住友ファイナンス＆リース株式会社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三井住友ファイナンス＆リース株式会社の地位の一部を三井住友ファイナンス＆リース株式会社から承継しました。

(4) 【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第18条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の2第2項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）（投信法第93条の2第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回以上開催します（規約第9条第1項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を受けることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第23条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める額を限度として、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第21条）。

c. 会計監査人

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）とともに、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

会計監査人は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める額を限度として、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第29条）。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、執行役員1名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員2名で構成されています。2名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない弁護士及び公認会計士で構成されています。

監督役員は、投資主総会の決議によって選任され、任期は、選任後2年間となっています。ただし、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とされています（規約第19条第1項及び第2項）。

役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる役員の過半数が出席し、その過半数をもって行うものとされています（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第23条）。

本投資法人は、役員会において上記のような監督役員による監督の組織等を構成することにより厳格な内部管理体制を構築しています。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

本投資法人の役員会は、執行役員と監督役員により構成され、少なくとも3か月に1回開催されるものと定められています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。役員会においては、執行役員による本資産運用会社や一般事務受託者等の業務執行状況等に関する報告に加え、必要に応じて本資産運用会社や一般事務受託者等の役職員から業務執行状況の詳細について報告が行われます。

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況等の報告を受け、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。

一方で、会計監査人は、決算期（毎年3月末日及び9月末日）毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を監督役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を遂行するに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、これを監督役員に報告しなければなりません（投信法第115条の3第1項）。

（ニ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

a. 本資産運用会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。また、本資産運用会社が策定する本投資法人の中期運用計画、年度運用計画、資産管理計画の策定・変更については役員会の承認が必要とされています。

b. 一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

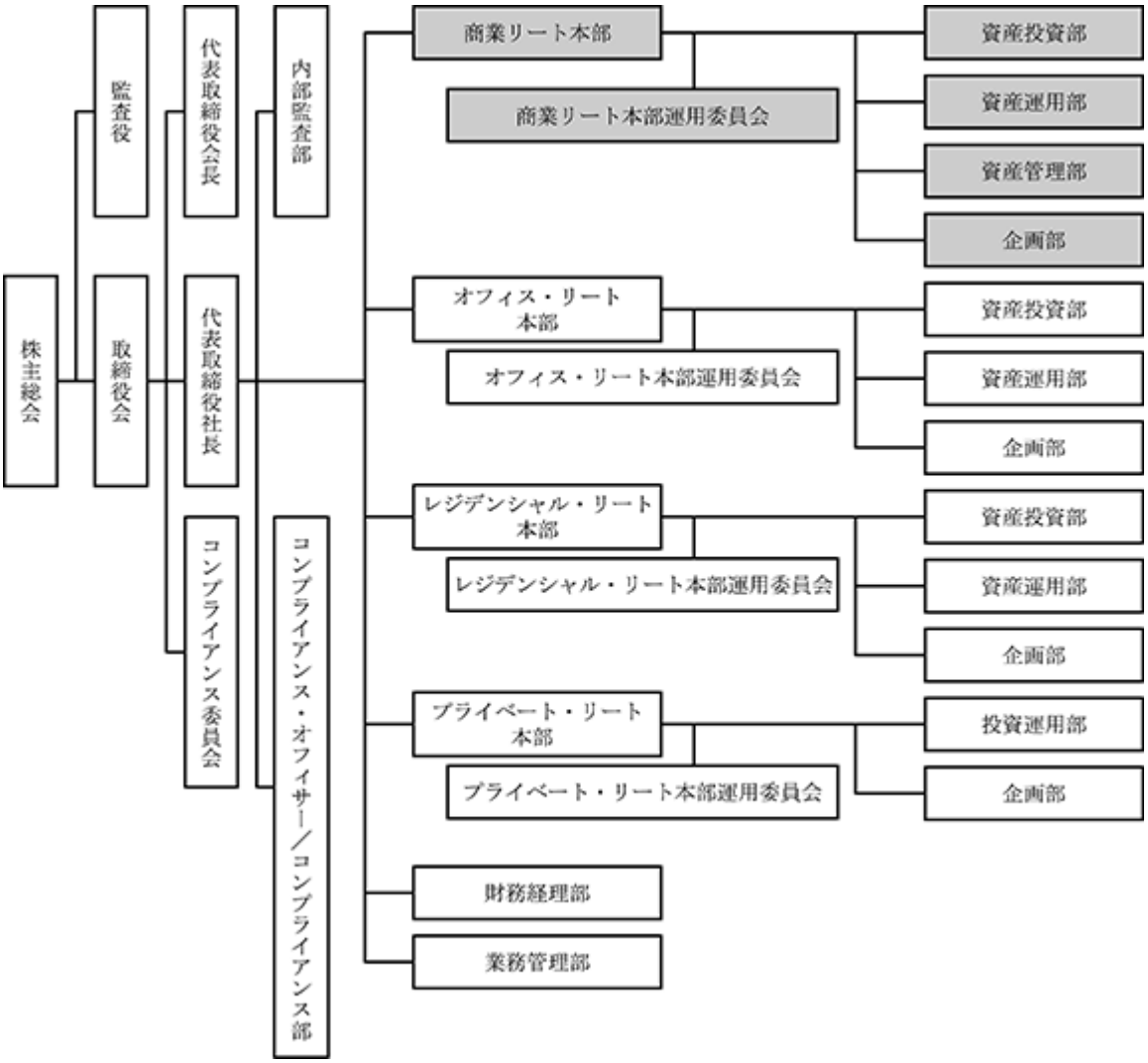
執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

② 投資法人の運用体制

前記「① 投資法人の統治に関する事項」に記載のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

（イ）業務運営の組織体制

本書の日付現在の本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



（注）本資産運用会社は、2019年7月1日付で、レジデンシャル・リート本部ヘルスケア投資運用部の業務のうち、ヘルスケア施設にかかる資産の取得及び処分に係る業務をレジデンシャル・リート本部資産投資部へ統合し、またヘルスケア施設にかかる資産の運用に係る業務をレジデンシャル・リート本部資産運用部へ統合しました。

本資産運用会社は、上記組織のもと、投資運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、本投資法人を担当する商業リート本部、ケネディクス・オフィス投資法人（以下「KDO」ということがあります。）を担当するオフィス・リート本部、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下「KDR」ということがあります。）を担当するレジデンシャル・リート本部及びケネディクス・プライベート投資法人（以下「KPI」ということがあります。）を担当するプライベート・リート本部並びにケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び本投資法人（個別に又は総称して以下「各投資法人」又は「投資法人」ということがあります。）の共通部署である財務経理部、業務管理部、コンプライアンス部及び内部監査部の各部署に分掌され、商業リート本部、オフィス・リート本部、レジデンシャル・リート本部及びプライベート・リート本部については、担当の取締役兼本部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として商業リート本部、オフィス・リート本部、レジデンシャル・リート本部及びプライベート・リート本部にそれぞれ商業リート本部運用委員会（以下「KRR運用委員会」といいます。）、オフィス・リート本部運用委員会、レジデンシャル・リート本部運用委員会及びプライベート・リート本部運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関として各本部共通のコンプライアンス委員会を設置しています。

また、本資産運用会社は、資産の運用を行う複数の投資法人のうち投資対象の重複する投資法人の間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各投資法人の間における利益相反を防止するための会議体として、コンプライアンス・オフィサー、商業リート本部資産投資部長、オフィス・リート本部資産投資部長、レジデンシャル・リート本部資産投資部長及びプライベート・リート本部投資運用部長により構成されるパイプライン会議を設置しています。更に、各投資法人の間における利益相反を防止するため、各本部を統括する本部長については、各本部間の兼任を禁止します。本部長以外の職員については、各本部の間の兼任は禁止されません。

（ロ）本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の主な業務は、以下のとおりです。なお、本「② 投資法人の運用体制」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス・プライベート投資法人の資産運用及びその他の業務にも関与しますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

部署名	分掌業務
商業リート本部	本投資法人の資産の運用に係る業務（以下「KRR資産運用業務」といいます。）の統括 ■資産投資部 i.　本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ii.　KRR資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項 iii.　本投資法人の投資運用リスク（資産取得・処分）の個別管理に関する事項 iv.　不動産市場等の調査分析（本投資法人に係るもの） v.　その他上記に付随又は関連する事項 ■資産運用部 i.　KRR資産運用業務に係る資産の運用に関する事項 ii.　本投資法人の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項 iii.　本投資法人の投資運用リスク（資産運用）の個別管理に関する事項 iv.　本投資法人の資産管理計画の策定及び変更に関する事項 v.　本投資法人の不動産管理リスク（管理）の個別管理に関する事項 vi.　本投資法人の保有不動産等に係る工事（軽微な工事を除きます。）の監理に関する事項 vii.　本投資法人の不動産管理リスク（工事）の個別管理に関する事項 viii.その他上記に付随又は関連する事項 ■資産管理部 i.　本投資法人の保有不動産等に係る賃貸借の管理に関する事項 ii.　本投資法人の保有不動産等に係る建物の管理に関する事項 iii.　本投資法人の保有不動産等に係る入出金の管理に関する事項 iv.　本投資法人の保有不動産等に係る軽微な工事の監理に関する事項 v.　その他上記に付随又は関連する事項 ■企画部 i.　本投資法人の資金調達に関する事項のうち、投資口の発行・投資法人債の発行等直接金融に係る事項 ii.　本投資法人の資本政策に係る事項 iii.　本投資法人の中期運用計画の策定及び変更に関する事項 iv.　本投資法人の年度運用計画の策定及び変更に関する事項 v.　本投資法人のIR活動に関する事項 vi.　本投資法人のディスクロージャーに関する事項（本投資法人の資産運用報告を含みます。ただし、本投資法人の有価証券報告書及び決算短信の作成については財務経理部のサポートとします。） vii.　不動産投資信託市場の調査分析に関する事項（本投資法人に係るもの） viii.本投資法人の投資主との対応に関する事項（投資主総会に関する事項を除きます。） ix.　所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項（本投資法人に係るもの） x.　関係諸団体との対応等に関する事項（本投資法人に係るもの） xi.　その他上記に付随又は関連する事項

部署名	分掌業務
財務経理部	商業リート本部関連業務 i.　本投資法人の資金調達に関する事項のうち、金融機関からの借入れ等間接金融に係る事項 ii.　本投資法人の経理・決算に関する事項 iii.　本投資法人の有価証券報告書の作成に関する事項 iv.　本投資法人の決算短信の作成に関する事項 v.　本投資法人の資産運用報告に係る商業リート本部企画部のサポート vi.　本投資法人の予算策定に関する事項 vii.　本投資法人の財務リスクの個別管理に関する事項 viii.所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 ix.　その他上記に付随又は関連する事項
業務管理部	i.　本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 ii.　本資産運用会社の株主総会、取締役会及び各種委員会の運営に関する事項 iii.　総務、経理及び人事に関する事項 iv.　システムリスク、事務リスク及び事業継続リスクの個別管理に関する事項 v.　所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 vi.　その他上記に付随又は関連する事項
コンプライアンス・オフィサー／コンプライアンス部	i.　コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの立案その他コンプライアンスの統括に関する事項 ii.　本資産運用会社の社内諸規程、規則等の制定及び改廃並びにその遵守状況の検証に関する事項 iii.　業務全般に係る法令諸規則等の遵守状況の検証に関する事項 iv.　苦情等処理の統括に関する事項 v.　法人関係情報及び内部者取引等の管理に関する事項 vi.　情報管理の統括に関する事項 vii.　リスク管理に関する事項 viii.法令遵守リスク及び事務リスクの個別管理に関する事項 ix.　所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 x.　その他上記に付随又は関連する事項
内部監査部	i.　内部監査に関する事項

（ハ）委員会の概要

KRR運用委員会及びコンプライアンス委員会の概要は、以下のとおりです。

a. KRR運用委員会

委員	商業リート本部長（委員長）、商業リート本部資産投資部長、商業リート本部資産運用部長、商業リート本部資産管理部長、商業リート本部企画部長、コンプライアンス・オフィサー、財務経理部長及び外部委員(注)
審議内容	i. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る運用方針（商業リート本部運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項 ii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る資産の取得及び処分に関する事項 iii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る資産の運用に関する事項 iv. 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項 v. 本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項 vi. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 vii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係るリスク管理に関する事項 viii.その他上記に付随又は関連する事項
審議方法等	i. 委員の3分の2以上の出席を要します。ただし、商業リート本部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員（上記「審議内容」iv.からvi.までに規定する事項及びそれらの事項に付随又は関連する事項のみを審議及び決議する場合には、商業リート本部長及びコンプライアンス・オフィサー）は必ず出席を要します。 ii. 決議は外部委員及び商業リート本部長を含む出席委員の3分の2以上の賛成によります。 iii. 上記ii.の決議について、特別の利害関係を有する委員（商業リート本部利害関係取引規程（詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 商業リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。）上の利害関係取引における利害関係者（後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 商業リート本部利害関係取引規程」に定義されます。以下同じです。）の役員兼任者を含みますが、これに限りません。）は、議決に加わることができません。この場合、当該委員は、委員の数及び出席委員の数に算入しません。 iv. 商業リート本部長、コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が上記ii.の決議について特別の利害関係を有する委員に該当する場合、上記i.ただし書にかかわらず、当該委員が議決に参加することなく開催できます。 v. 商業リート本部長又は外部委員が上記ii.の決議について特別の利害関係を有する委員に該当する場合、上記ii.にかかわらず、当該委員の賛成を得ることなく決議を行えます。 vi. コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、審議中においても議案を起案部署に差し戻すことができます。

（注）本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は本資産運用会社が資産運用を受託する投資法人との間に特別の利害関係を有していない不動産鑑定士1名が就任しています。

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、取締役（常勤）及び外部委員(注)
審議内容	■本投資法人の資産運用に関する事項 i. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務のうち、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引（商業リート本部利害関係取引規程に定める取引をいいます。詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 商業リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。）に関する事項 ii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る運用ガイドラインにおいて条件付で認められている取引又は規定外取引に関する事項 iii. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項 iv. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に係る年度運用計画に定める取得金額の範囲を超える取引に関する事項 v. その他上記に付随又は関連する事項 ■その他の事項 i. 本資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 ii. 内部者取引等管理規程に定める役職員等による株式又は投資口等の取得に関する事項 iii. 本資産運用会社の社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項 iv. その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項 v. その他上記に付随又は関連する事項
審議方法等	i. 委員の3分の2以上の出席を要します。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席を要します。 ii. 決議は、出席した委員の全会一致によります。ただし、取締役（常勤）のうち特定の本部を担当する取締役は、自己が担当しない本部の資産運用に関する事項については、議決権を有しません。なお、全会一致とならず、決議されなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を起案部署に差し戻します。

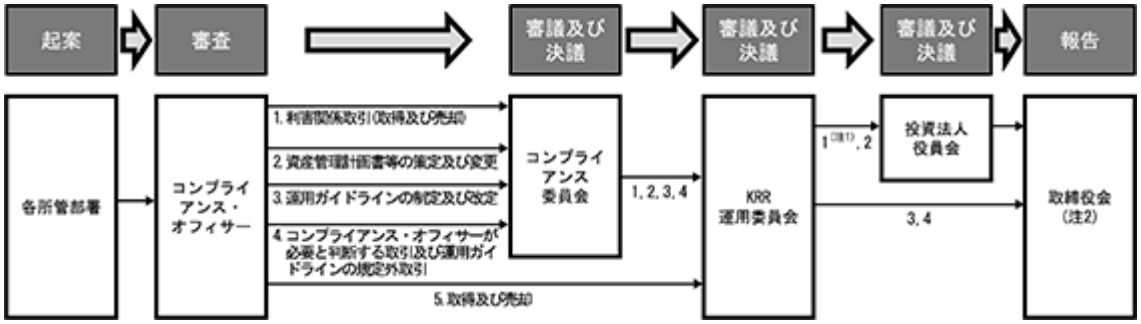
（注）本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員、本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する投資法人との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名が就任しています。

③　投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等（資産管理計画書のほか、中期運用計画及び年度運用計画を含みます。）を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引のルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは原則として、以下のとおりです。



（注1）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、KRR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。

（注2）上記3、4については、投資法人役員会にも報告します。

（イ）本投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

運用ガイドラインは、商業リート本部資産投資部長の指示に基づき商業リート本部資産投資部において起案され、コンプライアンス・オフィサーに提出されます。コンプライアンス・オフィサーが法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程（以下「法令等」といいます。）に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、KRR運用委員会で審議され、決議されることにより、制定され、又は改定されます。運用ガイドラインが変更された場合、商業リート本部長は、遅滞なく取締役会及び本投資法人役員会にその旨を報告します。

運用ガイドラインは、投資環境や本投資法人の投資方針等を踏まえて必要に応じて適宜改定します。

（ロ）本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a.　資産管理計画書等に関する事項

資産管理計画書等は、各所管部署により起案され、コンプライアンス・オフィサーに提出されます。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、KRR運用委員会及び本投資法人役員会で審議され、決議されることにより、策定され、又は変更されます。資産管理計画書等が策定又は変更された場合、商業リート本部長は、遅滞なく取締役会にその旨を報告します。

資産管理計画書等は、所定の期間毎に策定又は見直しを行うこととします。資産管理計画書等について期間中に変更が生じた場合は、各所管部署は変更計画書を起案し、資産管理計画書等の策定と同様の手続で決定します。

b.　資産の取得及び売却に関する事項

資産の取得に際して、商業リート本部資産投資部は、各資産について、定められた手続に従い投資資産を選定します。

商業リート本部資産投資部は、投資資産の取得に関してコンプライアンス・オフィサーに議案を提出します。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した後、KRR運用委員会に付議され、審議後決議されます。

ただし、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する取引及び運用ガイドラインに定める利害関係取引、運用ガイドラインにおいて条件付で認められている取引又は規定外取引に該当する全ての取引については、KRR運用委員会における審議、決議の前に、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。コンプ

ライアンス委員会は、必要に応じて外部の専門家による意見書等を取得することができ、取得した意見書等を決定の参考としてこれをKRR運用委員会に提出します。なお、外部の意見書等を取得することに代えて、弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士の資格を有する者をコンプライアンス委員会に適宜同席させ、意見を聴取することもできます。

資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、商業リート本部資産投資部で立案し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。コンプライアンス・オフィサーが審査した後、KRR運用委員会で審議及び決議されますが、必要に応じて事前にコンプライアンス委員会で審議及び決議されます。

なお、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 商業リート本部利害関係取引規程 ② 利害関係者」に定める利害関係者との一定の取引については、一定の場合を除き本投資法人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得ることとされています。詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 商業リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

（ハ）各投資法人間における利益相反の防止（優先検討権の概要）

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人のほか、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス・プライベート投資法人の資産の運用業務の受託も行っています。

本投資法人は、広義の商業施設を主たる投資対象としていますが、ケネディクス・オフィス投資法人及びケネディクス・プライベート投資法人の一部と投資対象が競合する関係にあります。

（注）本投資法人が取得予定対象とする物件タイプは、ケネディクス・オフィス投資法人及びケネディクス・プライベート投資法人がそれぞれ取得検討対象とする物件タイプとの間で競合する関係にあるものの、以下の「優先検討権」に関するルールに則り、また、規定されている用途による区分その他の「優先検討権」に関するルールの内容に鑑みれば、サービス施設（後記「b.　優先検討権の順位」に定義します。）以外の広義の商業施設については本投資法人に優先検討権が付与されることとなり、本投資法人が投資対象とする物件情報の取得について制約が生じる場合は限定的であると想定しています。

本資産運用会社は、各投資法人を運用する本部の本部長の兼任を禁止するとともに、かかる本資産運用会社の業務形態に照らし、その資産運用業務において各投資法人間で投資物件を取得する機会の競合が発生する可能性があるため、「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報（本資産運用会社が入手した、各投資法人の投資対象となり得る不動産又は不動産を裏付けとする資産に関する、購入希望者の探索に関する情報であり、かつ、各投資法人での投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。以下、本「(ハ) 各投資法人間における利益相反の防止（優先検討権の概要）」において同じです。）に関して、取得のための検討を優先して行う各投資法人を決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本資産運用会社は、かかるルールを適切かつ円滑に運用することで、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって各投資法人間における利益相反を防止し、各投資法人に対する業務の忠実性を確保することを目指しています。

なお、「優先検討権」とは、不動産等売却情報を入手した時点で、客観的かつ明確である建築基準法上の「用途」や登記簿上の「延床面積」等を基準とした、優先検討機会の振分けを実施するものです。

「パイプライン会議」及び「優先検討権」の詳細は、以下のとおりです。

a. パイプライン会議

委員	コンプライアンス・オフィサー（議長）、商業リート本部資産投資部長、オフィス・リート本部資産投資部長、レジデンシャル・リート本部資産投資部長及びプライベート・リート本部投資運用部長（注）
審議内容	・不動産等売却情報に係る優先検討権を有することとなる各本部（以下「優先検討権者」といいます。）の決定のパイプライン会議規程その他の社内ルール適合性の検証 ・優先検討権者の優先検討の終了の決定のパイプライン会議規程その他の社内ルール適合性の検証 ・その他上記に付随又は関連する事項
審議方法等	・構成員の3分の2以上の出席を要します。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び各本部の投資運用部長及び資産投資部長（ただし、自己の所属しない各本部に関する事項又はこれに付随若しくは関連する事項のみを審議及び決議する場合における、当該本部の投資運用部長及び資産投資部長を除きます。）は必ず出席（代理による出席を含みます。）することを要します。 ・決議は、コンプライアンス・オフィサーを含む出席構成員の3分の2以上の賛成によります。

（注）商業リート本部資産投資部長、オフィス・リート本部資産投資部長、レジデンシャル・リート本部資産投資部長及びプライベート・リート本部投資運用部長は、出席することが困難なときは、指名する自己が所属する部の部員をもって、代理させることができるものとされています。

b. 優先検討権の順位

各本部の優先検討権の順位は、各物件の用途ごとに以下のとおり定めています。

i. オフィスビル(注1)

東京23区		
一棟当たりの延床面積（㎡）	第1順位	第2順位
2,000未満	プライベート・リート本部	オフィス・リート本部
2,000以上13,000以下	オフィス・リート本部	プライベート・リート本部
13,000超	プライベート・リート本部	オフィス・リート本部

東京23区以外		
一棟当たりの延床面積（㎡）	第1順位	第2順位
3,000未満	プライベート・リート本部	オフィス・リート本部
3,000以上20,000以下	オフィス・リート本部	プライベート・リート本部
20,000超	プライベート・リート本部	オフィス・リート本部

ii. 居住用施設(注2)

一棟当たりの延床面積（㎡）	第1順位	第2順位
全て	レジデンシャル・リート本部	プライベート・リート本部

iii. 広義の商業施設

狭義の商業施設（都市型商業施設を除きます。）(注3)(注4)		
一棟当たりの延床面積（㎡）	第1順位	第2順位
全て	商業リート本部	プライベート・リート本部

サービス施設（都市型サービス施設を除きます。）(注5)(注6)		
一棟当たりの延床面積（㎡）	第1順位	第2順位
全て	プライベート・リート本部	商業リート本部

都市型商業施設			
一棟当たりの延床面積（㎡）	第1順位	第2順位	第3順位
全て	商業リート本部	プライベート・リート本部	オフィス・リート本部

都市型サービス施設			
一棟当たりの延床面積（㎡）	第1順位	第2順位	第3順位
全て	プライベート・リート本部	商業リート本部	オフィス・リート本部

iv．ホテル(注7)

一棟当たりの延床面積（㎡）	第1順位	第2順位
全て	プライベート・リート本部	レジデンシャル・リート本部

v．ヘルスケア施設(注8)

一棟当たりの延床面積（㎡）	第1順位
全て	レジデンシャル・リート本部

vi．物流施設(注9)

一棟当たりの延床面積（㎡）	第1順位
全て	商業リート本部

vii．保育施設(注10)

一棟当たりの延床面積（㎡）	第1順位
全て	レジデンシャル・リート本部

viii．上記以外の用途施設（開発予定案件で開発の蓋然性が確認できない場合を含みます。）については、優先検討権は定めません。

ix.複数物件の優先検討権者を決定する場合、個別物件ごとの検討が可能な場合には、各物件ごとに、上記i.からviii.までに従って優先検討権を付与しますが、個別物件ごとの検討が不可能な場合（バルクセールにおける一括売却の場合等を含みます。）には、以下に従って、優先検討権を付与します。

（i） 個別物件ごとに、上記i.からviii.までに従って優先検討権を獲得できる物件数を算出し、当該物件数が最も多い各本部が優先して全ての物件について優先検討権を得ます。

（ii）上記（i）に従い算出した優先検討権を獲得できる物件数が同数の場合には、優先検討権を獲得できる物件に係る延床面積の合計が最も大きい各本部が優先して全ての物件について優先検討権を得ます。

（注1） 「オフィスビル」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、事務所用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

（注2） 「居住用施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、住居用途の床面積が最大である賃貸住宅、サービスアパートメント、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等の施設運営者付き住宅又はこれらを裏付けとする資産（ただし、下記（注8）に定めるヘルスケア施設に該当するものを除きます。）をいいます。

（注3） 本（ハ）における「狭義の商業施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、店舗用途の床面積が最大で、かつ、当該店舗用途のうち物品販売業を営む店舗（飲食店、コンビニエンスストア、アミューズメント施設及びテーマパーク等の複合的観光施設等を含みます。ただし、スポーツクラブ、結婚式場、学習塾、託児所（ただし、疑義を避けるため付言すると、後記(注10)に定める保育施設に該当するものを含みません。）、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン及び公共テナントを除きます。）の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいい、本投資法人の投資方針における商業施設（本（ハ）において、広義の商業施設ということがあります。）の定義とは異なります。

（注4） 「都市型商業施設」とは、狭義の商業施設のうち、繁華性の高い立地に位置し、テナント代替性が高い不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

（注5） 「サービス施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、店舗用途の床面積が最大で、かつ、当該店舗用途のうち、医療又は介護サービス以外のサービス業等を営む店舗（スポーツクラブ、結婚式場、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン、公共テナントをいいます。ただし、飲食店、コンビニエンスストア、アミューズメント施設及びテーマパーク等の複合的観光施設等を除きます。）の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

（注6） 「都市型サービス施設」とは、サービス施設のうち、繁華性の高い立地に位置し、テナント代替性が高い不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

（注7） 「ホテル」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、ホテル用途の床面積が最大で、かつ、集客性の高い立地に位置する、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

（注8） 「ヘルスケア施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち住居及び福祉施設並びに医療又は介護関連施設用途の床面積が最大で、かつ、当該用途のうち有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シニア向けマンション、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設、デイサービス等のシニアリビング施設及び病院、診療所、介護老人保健施設等のメディカル施設として使用される部分の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

（注9） 本（ハ）における「物流施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち倉庫又は工場用途（食品等の製造・加工等を行うプロセスセンター用途、食品庫用途を含みます。）の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

（注10） 「保育施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所その他これに類する用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

（注11） 底地に関し優先検討権を得る各本部及びその順位は、当該底地に建築され、かつ、当該借地権を利用している用途施設の種類（複数の用途施設が存在する場合には、各用途施設のうち、床面積が最大なものの種類）を基準に決定されます。

c. 優先検討権の概要

i. 優先検討権に基づく不動産等売却情報の優先検討期間は、原則として、次回のパイプライン会議開催予定日までとします。

ii. 優先検討権者が決定した後、優先検討権者となった各本部は優先検討期間終了時までに取得検討を継続するか否かを意思表明しなければなりません。なお、優先検討権者となった各本部を統括する本部長は、取得検討を継続するか否かを意思表明するに当たっては、その理由等についても明らかにしなければなりません。かかる意思表明はその理由等とともに、パイプライン会議に報告され、審議されます。

iii. 優先検討権者について、取得検討を継続しない旨の各本部を統括する本部長の決定がパイプライン会議において報告された場合において、パイプライン会議における修正がなされなかったときは、当該優先検討権者について優先検討権は失効し、この場合、コンプライアンス・オフィサーは、他の各本部より、次に優先検討権者となるべきものを決定します。

iv. 本資産運用会社は、優先検討権の行使により物件を取得するか否かの判断について、各本部を統括する本部長の責任を明確化するとともに、その理由等をコンプライアンス・オフィサーを含む会議体であるパイプライン会議により審議することで、恣意的な優先検討権の行使を防止し、これにより各投資法人間における利益相反を防止します(注)。

（注）かかる利益相反防止のルールの実効性を確保するため、本資産運用会社においては、各本部を統括する本部長について、各本部間の兼任を禁止しています。

d. 優先検討権の適用除外

以下の条件に該当する不動産等売却情報は、優先検討権の適用除外とされています。

- 物件の売主又は不動産ファンド等の投資家若しくは不動産ファンド等の関係者により、物件（当該売主等が取得を予定する物件又は運用を予定する物件を含みます。）の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
- 不動産情報提供等に関する覚書に基づき特定の投資法人が物件の取得候補者として指定されている不動産等売却情報（かかるウェアハウジングについては、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　④ 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。）
- 契約上の優先交渉権又は将来の取得検討機会が付されており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

④ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

（イ）本投資法人のリスク管理体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人は、少なくとも3か月に1回以上の頻度で役員会を開催し、本資産運用会社の業務執行状況等について報告を受けます。

また、本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを作成すること及び投信法、規約、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することが定められています。

（ロ）本資産運用会社のリスク管理体制

a. 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部門及びリスク管理方法等を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、不動産管理リスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、個別管理部門を定めています。各リスクの個別管理部門は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、2年に1度を目処として見直します。

本資産運用会社は、投資方針、分配の方針及び開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めた運用ガイドラインを作成しており、かかる運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めています。

また、本資産運用会社では、商業リート本部利害関係取引規程により、利害関係者との取引についてコンプライアンス・オフィサーが審査した上、コンプライアンス委員会の審議・決議、KRR運用委員会における審議・決議を経て、本投資法人役員会において審議・決議及び当該決議により執行役員が同意するという厳格な手続を経ることが要求されています。更に、本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。

b. 組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと位置づけており、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。取締役会は、全社的なコンプライアンスの推進に関する基本的方針その他の基本的事項を決定し、また、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができます。また、取締役会は、コンプライアンス委員会外部委員、各本部の運用委員会外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの任命を決議します。コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。また、コンプライアンス・オフィサーは、各本部に関する運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき事前の審査を行います。更に、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。具体的には、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の立案・整備及びコンプライアンス・プログラムに基づく、役職員に対する定期的な指導・研修、法令等の遵守状況の検証等の業務を行います。コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び変更は、コンプライアンス・オフィサーが立案し、コンプライアンス委員会で審議・決議された後、取締役会で決議されることにより行われます。コンプライアンス・プログラムは、原則として事業年度毎に策定し、その進捗状況は、コンプライアンス・オフィサーから取締役会に速やかに報告されます。その他、コンプライアンスに関する重要な事項は、コンプライアンス委員会で審議・決議し、取締役会へ報告されます。コンプライアンス部は、コンプライアンス・オフィサーの補助者として、コンプライアンス・オフィサーの指揮に従い、コンプライアンス・オフィサーの業務の一切の補助を行うものとします。

内部監査部長は、内部監査担当者として、内部監査規程に基づき、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。内部監査担当者は、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合を勘案した上で、遅滞なく改善計画を策定し、改善に努めます。内部監査担当者は、被監査部門による問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査担当者は、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断したときは、外部の専門家による外部監査を行います。

c. 商業リート本部利害関係取引規程

後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 商業リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

d. 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引等の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員（退任又は退職後1年を経過しない者を含みます。）が本投資口等を売買することは、原則として禁止されていますが、例外的にインサイダー取引として法令で禁止されない場合において、かつ累積投資契約に基づき取得する場合に限り、本資産運用会社の役職員等は本投資口を取得することができます。

e. フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等（注）に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

（注）「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結日から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。以下同じです。

(5) 【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額（注11）	121,183百万円
発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口の総口数	536,177口

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）（注11）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年 2月 9日	公募増資	254,250	255,000	56,430	56,580	（注1）
2015年 3月11日	第三者割当増資	5,750	260,750	1,276	57,857	（注2）
2015年10月 1日	公募増資	88,750	349,500	18,547	76,404	（注3）
2015年10月21日	第三者割当増資	5,750	355,250	1,201	77,606	（注4）
2016年 4月20日	公募増資	64,000	419,250	15,856	93,463	（注5）
2016年 5月18日	第三者割当増資	3,200	422,450	792	94,256	（注6）
2017年 4月18日	公募増資	81,250	503,700	18,244	112,500	（注7）
2017年 5月17日	第三者割当増資	4,000	507,700	898	113,399	（注8）
2019年10月23日	公募増資	27,300	535,000	7,462	120,861	（注9）
2019年11月14日	第三者割当増資	1,177	536,177	321	121,183	（注10）

(注1) 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2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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。
(注9) 1口当たり発行価格282,847円（発行価額273,360円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注10) 1口当たり発行価額273,360円にて、将来の特定資産の購入資金の一部又は借入金の返済資金の一部の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
(注11) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

（6）【主要な投資主の状況】

（2019年9月末日現在）

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
ビーエヌワイエム　アズ　エージーテイクライアンツ　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。

（参考　所有者別状況）

（2019年9月末日現在）

区分	投資口の状況				
	金融機関（金融商品取引業者含む）	その他の国内法人	外国法人・個人	個人・その他	計
投資主数（人）	132	232	235	10,308	10,907
投資主数の割合（%）（注）	1.21	2.12	2.15	94.50	100.00
所有投資口数（口）	289,754	15,370	151,933	50,643	507,700
所有投資口数の割合（%）（注）	57.07	3.02	29.92	9.97	100.00

（注）「投資主数の割合」及び「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。

2【投資方針】

(1) 【投資方針】

① 本投資法人の基本理念及び特徴

（イ）本投資法人の基本理念

高齢化や大都市圏への人口集中が進行する中、生活必需品に対する安定したニーズを背景として、今後も生活密着性の高い商業施設(注1)への需要の高まりが見込まれると同時に、商業施設の小規模化・専門店化が進行しており、社会構造の変化及び多様化する消費者のニーズに対応することができるチェーンストア型専門店(注2)（以下「専門店」といいます。）をテナントに含む生活密着型商業施設への需要が今後ますます高まると、本投資法人は考えています（詳細については、後記「⑤ 商業施設及び商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設」をご参照下さい。）。また、高齢化や大都市圏への人口集中が進行する中、生活密着型商業施設は、国土交通省が都市計画運用指針を通じて推進するコンパクトシティの理念に合致し、地域コミュニティの活性化につながる場所であると、本投資法人は考えています。一方、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において、消費地に近接した物流施設の重要性が高まってきていること等、商業施設と物流施設(注3)の垣根が低下しつつあり、消費者に商品を届ける「チャネル・機能」としての物流施設を商業施設の延長線上にあるものとして捉え、また、モノの流れの多様化や配送拠点から消費者である配送先までの最終区間を意味するラストマイル（以下「ラストマイル」といいます。）への対応を行う中で、消費地に近い生活密着型商業施設及び物流施設の需要が今後も伸びるものと、本投資法人は考えています。これらの考えのもと、本投資法人は、生活密着型商業施設への重点投資に加えて、商業施設を補って商品を提供する物流施設にも厳選投資を行うことで、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1）別途記載する場合を除き、本「2 投資方針」において「商業施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、店舗用途（飲食店、スポーツクラブ、コンビニエンスストア、結婚式場、アミューズメント施設、テーマパーク等の複合的観光施設、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン及び公共テナントを含みます。）の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいい、本資産運用会社が定める「パイプライン会議」及び「優先検討権」のルールにおける商業施設の定義（当該定義については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構（ハ）各投資法人間における利益相反の防止（優先検討権の概要）」をご参照下さい。）とは異なります。なお、上記託児所には、保育施設（不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所その他これに類する用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）に該当するものは含まれません。

（注2）「チェーンストア型専門店」とは、専門スーパー及び専門量販店を総称していいます。なお、「専門スーパー」とは、取扱商品のうち衣・食・住にわたる商品の割合が70%以上の衣料品スーパー、食料品スーパー及び住関連スーパーを総称していい、「専門量販店」とは、家電量販専門店、ドラッグストア及びホームセンターを総称していいます。以下同じです。

（注3）「物流施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち、倉庫又は工場用途（食品等の製造・加工等を行うプロセスセンター用途、食品庫用途を含みます。）の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下同じです。

（ロ）本投資法人の特徴

本投資法人は、商業施設を主な投資対象とし、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を通じて投資主価値の最大化を目指します。本投資法人は、商業施設の中でも生活密着型商業施設を重点投資対象とします。また、本投資法人は、商業施設を補って商品を提供する物流施設に対しても厳選投資を行います。

本投資法人が重点投資対象とする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ます（詳細については、後記「② 本投資法人の重点投資対象」をご参照下さい。）。

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を中心とするケネディクス・グループ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、SMFLみらいパートナーズ株式会社、日本商業開発株式会社、株式会社ピーアンドディコンサルティング及び伊藤忠商事株式会社（以下、ケネディクス・グループ及びサポート会社5社を総称して「スポンサー及びサポート会社」といいます。）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推進します。また、生活密着型商業施設の堅実な運営を通じて安定的な収益を確保し、投資主価値の最大化を目指します（詳細については、後記「④ スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。）。

（ハ）本投資法人の戦略及び優位性

a. 生活密着型商業施設への重点投資

本投資法人は、前記「(ロ) 本投資法人の特徴」に記載のとおり、生活密着型商業施設への重点投資を行います。

本投資法人は、今後ますます日本の高齢化と大都市圏への人口集中が進行する中、商圏の小規模化が都市部において進展するものと、考えています。また、このように社会構造が変化していく中においても、生活必需品に対するニーズはこれまでと同様、安定的に推移していくものと、本投資法人は考えています。これらの認識を背景として、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生活密着型商業施設に対する消費者のニーズは今後も安定的に推移し、生活密着型商業施設への安定的な需要が見込まれるものと、本投資法人は考えています。更に、人口構成の変化による社会構造の変化に伴い、消費者のニーズが多様化する中で、商業施設の小規模化・専門店化が進行しており、このような社会構造の変化、多様化する消費者ニーズを捉えた専門店をテナントに含む生活密着型商業施設への需要は今後ますます高まるものと、本投資法人は考えています。本投資法人は、生活必需品に対する安定したニーズ及び商業施設の小規模化・専門店化の進行に着目して、生活密着型商業施設への重点投資を行います。

また、本投資法人は、底地（第三者が賃借してその上に建物を所有している土地をいいます。以下同じです。）上の建物が生活密着型商業施設の特徴を有する場合には、底地にも投資を行い、かかる底地への投資を行うことを通じて、長期的に安定した収益を確保するとともに、本投資法人の成長を実現することを企図しています（底地への投資の詳細については、後記「⑦ ポートフォリオの構築方針及び優先交渉権等の活用によるパイプラインの確保　（イ）ポートフォリオ構築方針　d. 底地への投資方針～成長機会の拡大～」をご参照下さい。）。

本投資法人のポートフォリオは、生活密着型商業施設を中心に構成されており、J-REITとして日本初の生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオ構成は、本投資法人の基本理念に合致すると同時に、社会構造の変化や多様化する消費者のニーズに対応したものであると、本投資法人は考えています。

b. 安定的なキャッシュ・フローの創出及び賃料のアップサイドの追求

本投資法人は、生活密着型商業施設を中心とする物件及びテナント等のポートフォリオの分散を図ることによって、景気の変動に左右されにくい長期安定的なキャッシュ・フローを創出することを目指しています。また、物件又はテナントの特性等に応じて歩合賃料を導入し、賃料のアップサイドを追求するとともに、適切なテナント入替え及び賃貸借契約の更改を行うことによる収益の安定化及び収益力の向上を目指します。

c. スポンサー及びサポート会社による多様なサポートの活用

本投資法人は、前記「(ロ) 本投資法人の特徴」に記載のとおり、スポンサー及びサポート会社との多様なサポート契約を通じて、スポンサー及びサポート会社が有する多様なパイプラインによる豊富な外部成長機会を確保します。また、本資産運用会社によるPM業務の一括受託等を通じて、現場に近い商業施設マネジメントを実現し、内部成長の追求ができる運用体制を構築します。更に、定期的なテナントとのコミュニケーションを通じて、テナント及び消費者のニーズを把握し、課題点については物件の競争力を維持するための資本的支出を活用することでテナント満足度の向上及び物件競争力の更なる強化による収益の安定化を目指すとともに、テナント構成の最適化や未消化容積を活用した建物の増築の実施等を通じて、キャッシュ・フローのアップサイドを追求します（詳細については、後記「③ 本投資法人の成長戦略　（ロ）内部成長戦略」をご参照下さい。）。

d. 投資主利益最大化のためのガバナンス体制

本投資法人は、上記のとおり、スポンサー及びサポート会社の多様なサポートを最大限活用していくことで、投資主価値を最大化することを目指します（詳細については、後記「④ スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。）。一方で、スポンサーと本投資法人との間の利益相反により投資主利益を損なうことがないよう、本投資法人及び本資産運用会社においては、独立性を確保したガバナンス体制を構築し、投資主利益を保護しています。具体的には、資産の取得等における利害関係取引について、コンプライアンス委員会、KRR運用委員会及び本投資法人役員会における審議及び決議を必要とする仕組みを取り入れています。また、上記のようなガバナンス体制の構築以外にも、本投資法人の投資主との利益の一致を図る取組みとして、(ⅰ)本投資法人の成長とケネディクス・グループの利益が一致するビジネスモデル、(ⅱ)1口当たり分配金額及び投資口パフォーマンスに連動させた資産運用報酬体系の導入による投資主と本資産運用会社における利益の方向性の一致を図っています。

② 本投資法人の重点投資対象

本投資法人は、生活密着型商業施設に重点投資する方針のもと、収益の安定性及びポートフォリオの収益性の向上に資することが期待される商業施設及び物流施設についても、厳選して投資を行います。かかる商業施設及び物流施設への厳選投資により、安定的なキャッシュ・フローの創出を図るとともに、収益成長の可能性を有するポートフォリオを構築することを目指します。

本投資法人が重点投資対象とする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ます。本投資法人は、生活密着型商業施設とは、一般的に以下の特徴を有しているものと考えています。

a. 日常生活圏に立地
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
地域のニーズを捉えた運営が可能であり、来店頻度が高く、平日・休日による差異が小さい

c. 多様な専門店群
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

本投資法人は、保有資産を、用途、テナント構成、立地及び商圏等の要素から、生活密着型商業施設におけるNSC（ネイバーフッドショッピングセンター）、SM（スーパーマーケット）、CSC（コミュニティショッピングセンター）、都市駅前型及びSS（スペシャリティストア）並びに物流施設（L）の6つのタイプに分類しています。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。

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

本投資法人は、保有する商業施設がいずれも生活密着型商業施設に該当すると判断しています。本投資法人より早い時期にJ-REIT市場に上場し、商業施設を主たる投資対象としている各J-REITの保有資産は、本書の日付現在、郊外型大規模商業施設（RSC（リージョナルショッピングセンター）(注1)、総合スーパー（GMS）（注2）及びアウトレットモール）並びに都市型商業施設（ブランド専門店等）が過半を占めています。したがって、本投資法人は、生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオを有する、初のJ-REITです。本投資法人は、高い利便性及び多様な消費者ニーズがあり、商業施設セクターにおけるボリュームゾーンを形成する生活密着型商業施設への重点投資を継続することにより、更なる投資主価値の向上を目指します。

（注1）「RSC（リージョナルショッピングセンター）」とは、多数の専門店（一般的には100テナント以上）を有し、商圏が概ね10km以上の大規模ショッピングセンターをいいます。以下同じです。

（注2）「GMS」とは、ゼネラルマーチャンダイズストア（General Merchandise Store）の略であり、食料品・日用品のみならず、衣料品や家電、家具等、日常生活で使う様々な商品を中心とした大衆品を総合的に品揃えしている商業施設又は小売業態をいい、総合スーパーと同義です。以下同じです。

（注3）上記は、生活密着型商業施設が有していると本投資法人が考えている物件規模、来店頻度、商圏等に関する一般的な特徴を簡略化して記載しています。上記は、生活密着型商業施設を含む商業施設一般についての本投資法人の分析であり、各商業施設が上記の特徴を有していることを保証又は約束するものではありません。

③ 本投資法人の成長戦略

（イ）外部成長戦略

本投資法人は、スポンサー及びサポート会社との多様なパイプラインによる外部成長機会を活用し、中長期的に更なるポートフォリオの規模拡大を目指します。本投資法人は、不動産投資のプロフェッショナルであるケネディクス・グループの商業施設におけるリソース及びノウハウを活用し、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生活密着型商業施設への重点投資を追求します。また、本投資法人は、かかるケネディクス・グループの物流施設におけるリソース及びノウハウも活用し、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。

a. 外部成長戦略における基本方針

i. 商業施設投資のプロフェッショナルによる厳選投資

ii. スポンサー及び商業施設投資・開発・運営等の専門家集団であるサポート会社による開発機能を含めた強力なパイプライン・サポート

iii. 優先交渉権等の活用による商業施設及び物流施設に関するパイプラインの確保

iv. 取得機会の最大化を実現するための多様な取得ルート及び取得手法の活用

（上記i.及びii.の詳細については、それぞれ後記「④ スポンサー及びサポート会社との協働　（イ）ケネディクス・グループを中心とした幅広いサポートの活用」及び同「(ハ) サポート会社の概要」をご参照下さい。）

b. 優先交渉権等の活用による商業施設及び物流施設に関するパイプラインの確保

本投資法人は、ケネディクス・グループにおける運用資産及び開発案件の取得並びにサポート会社との間に有する優先交渉権を活用し、積極的な外部成長を目指します。

c. 本投資法人における物件の選定

i. 本投資法人の物件選定基準

本投資法人は、施設としての魅力、立地の状況、収益性及びテナント構成の4つの要素を中心とする総合的判断により、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選定して投資を行います。また、本投資法人は、商業施設を補って商品を提供する機能を発揮しうる物流施設を選定して投資を行います。詳細については、後記「⑦ ポートフォリオの構築方針及び優先交渉権等の活用によるパイプラインの確保　（イ）ポートフォリオ構築方針　a. 物件選定基準」をご参照下さい。

ii. ポートフォリオの用途構成

本投資法人は、投資の80%以上を商業施設に対して行い、商業施設の中でも重点投資対象である生活密着型商業施設が取得価格（不動産取得に係る購入価格のみを指し、諸税、取得費用等を含みません。以下同じです。）ベースでポートフォリオ全体の80%以上となるように投資することで、安定的なキャッシュ・フローを創出するとともに、収益成長の可能性を有するポートフォリオの構築を目指します。詳細については、後記「⑦ ポートフォリオの構築方針及び優先交渉権等の活用によるパイプラインの確保　(イ) ポートフォリオ構築方針　b. ポートフォリオの用途構成」をご参照下さい。

iii. 本投資法人の投資対象地域

本投資法人は、四大都市圏(注)を中心に積極的に投資を行いますが、商業施設については政令指定都市・中核市等(注)、物流施設については政令指定都市・中核市等又は主要一般道路や高速道路の利用利便性を有し、四大都市圏若しくは政令指定都市・中核市等へのアクセスが容易な地域にも厳選投資を行います。

（注）「四大都市圏」及び「政令指定都市・中核市等」の具体的な範囲については、後記「⑦ ポートフォリオの構築方針及び優先交渉権等の活用によるパイプラインの確保　（イ）ポートフォリオ構築方針　c. 本投資法人の投資対象地域」をご参照下さい。

iv. 底地への投資方針～成長機会の拡大～

本投資法人は、生活密着型商業施設をはじめとした各種商業施設及び物流施設への投資につき、底地形態での取得も検討します。詳細については、後記「⑦ ポートフォリオの構築方針及び優先交渉権等の活用によるパイプラインの確保　（イ）ポートフォリオ構築方針　d. 底地への投資方針～成長機会の拡大～」をご参照下さい。

（ロ）内部成長戦略

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。

a.　内部成長における基本方針

i.　安定性及び成長性の両方を追求するポートフォリオの構築

ii.　AM業務及びPM業務の一体的な推進を通じた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

iii.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

iv.　商業施設マネジメントによる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への貢献を目指す

b.　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。

c.　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、CAPEX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（照明のLED化、ビルマネジメントの効率化等）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。

d.　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、CAPEXを有効活用することにより、コスト削減及びテナント満足度の向上に加え、物件競争力の向上を通じた収益の安定化を目指します。ケネディクス・グループにおいては多くの商業施設におけるCAPEXを有効活用したリニューアル実績を有し、ケネディクス・グループにおいてかかる実績を積み上げてきた役職員が本資産運用会社に出向することで、ノウハウが本資産運用会社に受け継がれています。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、コスト削減及びテナント満足度向上に加え、物件競争力の向上を通じた収益の安定化を図ることができるものと考えています。

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すことが可能であると考えています。

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も検討します。

本投資法人による、かかる未消化容積の活用による建物増築として、ロゼオ水戸及びウニクス伊奈において、敷地内に新たに建物を建築（増築）し、追加取得しています。今後もかかる未消化容積の活用による建物増築の手法を活用し、収益力及び資産価値の向上を目指します。

e．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。

f．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、必要に応じて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。

g．ESGに関する取組み

本投資法人は、生活密着型商業施設への重点投資を通じて、中長期にわたる安定した資産運用を目指しています。

i.サステナビリティ方針

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

(i) 持続可能な環境への貢献

運用物件の環境性能の向上という社会的使命に応え、エネルギー消費、CO2排出、水消費、廃棄物排出など運用物件が環境へ与える影響の継続的削減や有害物質の削減・適切な管理を通じて環境負荷を低減し、環境面での持続可能性に貢献します。

(ii) 多様な社会への貢献

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

(iii) ステークホルダーへの責任

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

(iv) 魅力ある職場の実現

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

(v) 規律ある組織体制の構築

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

ii．環境に対する方針

本投資法人及び本資産運用会社は、環境への取組みを一段と推進するため、環境方針を定めています。本投資法人及び本資産運用会社が定めた環境方針の内容は以下のとおりであり、本投資法人は、かかる環境方針に基づき投資運用を行います。

（i） 環境法令・規則の遵守

環境関連法令・規則を遵守し、環境に配慮した投資運用を推進します。

（ii） 省エネルギー対策の推進

資源やエネルギーの重要性を意識し、運用する不動産において省エネルギー対策の計画的な取組みを推進します。

（iii）環境負荷の低減

環境に与える負荷の低減を意識し、運用する不動産においてCO2削減、廃棄物削減、リサイクル推進等の対策に取り組みます。また、有害物質や環境汚染物質の取扱いに十分注意します。

（iv） 環境情報の公開

投資主、テナント、取引先等の様々な関係者に対し、環境方針や環境への取組状況などの必要な情報開示に努めます。

（v） 環境教育・啓発活動

本資産運用会社社内における環境教育・啓発活動により、本資産運用会社役職員の環境意識の向上に努めます。

iii. 環境に対する取組みへの評価

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、保有する14物件について、DBJ Green Building認証(注1)を取得しています。

また、本投資法人は、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(注2)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。

更に、本投資法人は、2019年3月に、株式会社三井住友銀行による「SMBC環境配慮評価融資」(注3)において、資産運用につ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。

加えて、本投資法人及び本資産運用会社は、2019年3月に、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」(注4)において、最高評価「Sランク」を取得しました。

本投資法人は、今後も適切な商業施設マネジメントを通じて、地域コミュニティの活性化をはじめ、環境・社会に配慮した取組みを進めていきます。

（注1）「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度をいいます。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。

（注2）「GRESBリアルエステイト評価」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマーク評価であり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用しています。「Green Star」評価は、サステナビリティ評価に係る「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れている会社に付与されるものです。

（注3）「SMBC環境配慮評価融資」は、融資の実行に当たって、株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の評価基準に基づき企業の環境配慮状況を評価するものです。

（注4）「MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」は、ESGに関する取組みが企業価値の向上に資するという機運が高まっていること及びESG関連情報の積極的な開示について外部ステークホルダーからの要請も高まっていることを背景に三菱UFJリサーチ＆コンサルティング株式会社が開発した、企業のESG（E環境・S社会・Gガバナンス）に関する取組みを評価する、J-REIT専用の商品です。本評価に当たっては、日本を代表する格付会社の一つである株式会社日本格付研究所（JCR）もサポートして評価結果が付与されます。

iv. 社会への取組み

本投資法人は、地元参加型のイベントの開催等を通じて地域コミュニティの活性化を図っています。また、保有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地方自治体と締結する等、地域行政との連携を図っています。

④ スポンサー及びサポート会社との協働

（イ）ケネディクス・グループを中心とした幅広いサポートの活用

ケネディクス及びKIPとの不動産情報提供等に関する覚書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、SMFLみらいパートナーズ株式会社、日本商業開発株式会社、株式会社ピーアンドディコンサルティング及び伊藤忠商事株式会社とのサポート契約に基づき、本投資法人は、スポンサーであるケネディクスを中核としたケネディクス・グループ及びサポート会社から外部成長及び内部成長に関する幅広いサポートを受けます。また、本投資法人は、スポンサー及びサポート会社が有する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内部成長戦略を推進します。なお、不動産情報提供等に関する覚書及びサポート契約の詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　④ 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。

（ロ）ケネディクス・グループの概要

a. ケネディクス・グループの概要

ケネディクス・グループは、独立系不動産運用会社として不動産投資ファンドの組成及び運用を主たる事業として営んでおり、変化の激しい市場の「トレンド」を迅速かつ的確に捉えながら優良案件の発掘と投資機会の獲得に注力し、「機動性」と「柔軟性」を有する不動産投資運用を行っています。その理念及び人材は本資産運用会社にも受け継がれています。

b. ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント

ケネディクス・グループは、J-REITのうち、本投資法人、KDO、KDR、日本ロジスティクスファンド投資法人及びプレミア投資法人のスポンサーを務めています。また、ケネディクス・グループは、J-REIT以外にも私募REIT(注)であるKPIや各種私募ファンド及び海外REIT等も手掛けており、不動産投資のプロフェッショナルとして、変化の激しい市場の「トレンド」を迅速かつ的確に捉えながら、「機動性」と「柔軟性」をもった不動産投資運用に注力してきました。

以上のように、ケネディクス・グループにおける不動産投資信託事業の重要性は高く、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。

（注）「私募REIT」とは、オープンエンド型非上場不動産投資法人をいいます。

c. ケネディクス・グループの受託資産残高の推移

ケネディクス・グループの受託資産残高(注1)は2008年の金融危機後も着実に増加し、受託資産残高は2019年9月末日現在では2兆3,270億円（取得価格ベース）(注2)になりました。

（注1）「受託資産残高」とは、ケネディクス・グループがAM業務を受託しているファンド（本投資法人を含みます。）の取得資産残高（取得価格ベース）（連結対象不動産を含みます。）をいいます。

（注2）ケネディクス・グループの連結対象不動産671億円を含みます。

（ハ）サポート会社の概要

a．　三井住友ファイナンス＆リース株式会社

三井住友ファイナンス＆リース株式会社は1963年2月に設立され、1968年5月にリース事業を開始した総合リース会社です。株式会社三井住友フィナンシャルグループ及び住友商事株式会社を株主とし、主な事業内容は、機械設備等各種物品の賃貸、営業貸付事業です。同社は、本投資法人に対し、サポート契約に基づき、ブリッジファンド等へのファイナンス機能及び人的支援を提供することを合意しています。

b．　SMFLみらいパートナーズ株式会社

SMFLみらいパートナーズ株式会社は2018年10月に設立され、三井住友ファイナンス&リース株式会社の100%子会社として不動産リース事業の一部を承継しています。不動産セクターにおいて、株式会社三井住友銀行の取引先を顧客基盤とした幅広い案件発掘ルートに強みを有し、商業施設に関する深いノウハウを有しています。同社は、本投資法人に対し、サポート契約に基づき、リース資産等の供給を通じたパイプライン・サポート及びウェアハウジング機能（スポンサーによる不動産等の一時的な取得をいいます。以下同じです。）を提供することを合意しています。

c．　日本商業開発株式会社

日本商業開発株式会社は2000年4月に設立され、不動産投資事業、サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業を展開しており、東京証券取引所市場第一部及び名古屋証券取引所市場第一部に上場しています。その中でも特に、底地を投資対象としており、投資家の目線に立った、長期に安定したキャッシュ・フローを期待できる底地の開発を専門に取り扱う会社です。同社は、本投資法人に対し、サポート契約に基づき、底地物件の供給を通じたパイプライン・サポートを提供し、幅広いテナントとのリレーションシップを本投資法人の成長に活用します。また、同社は、本投資法人に対しテナントリーシング業務を提供しています。

d．　株式会社ピーアンドディコンサルティング

株式会社ピーアンドディコンサルティングは1998年8月に設立され、商業施設開発・運営・商業コンサルティング業務等を主な事業内容としており、自社ブランド「UNICUS」等を開発・運営しています。同社は、本投資法人に対し、サポート契約に基づき、自社開発案件の供給を通じたパイプライン・サポート、「UNICUS」案件のPM業務やテナントリーシング業務並びに商業施設の運営状況評価業務及び運営に関する助言業務を提供し、商業施設開発及び運営実績に基づくノウハウを本投資法人の成長に活用します。

e．　伊藤忠商事株式会社

伊藤忠商事株式会社は1949年に設立された総合商社であり、建設・不動産を含む各分野における国内事業、輸出入・三国間取引、国内外における事業投資等を行っています。同社は、本投資法人に対し、サポート契約に基づき、同社とケネディクス株式会社により組成される商業施設開発型ファンドからのパイプライン・サポートや、同社、その子会社及び関連会社が売却を検討している商業施設の情報提供並びにPM業務及びテナントリーシング業務の提供を合意しています。

⑤ 商業施設及び商業施設を取り巻くマクロ環境の変遷に即した生活密着型商業施設

日本においては高齢化と大都市圏への人口集中が進んでいますが、今後も高齢化と大都市圏への人口集中は更に進行することが見込まれるものと、本投資法人は考えています。このような人口動態の変化により、高齢化に伴う個人の日常生活圏の範囲の縮小及び人口集中に伴う単位面積当たりの商圏人口の増加による商圏の小規模化が都市部において進展するものと、本投資法人は考えています。また、社会構造が変化していく中においても、生活必需品に対するニーズはこれまで安定的な推移をたどってきたことから、本投資法人は、今後も生活必需品に対するニーズはこれまでと同様に安定的に推移していくと考えています。このように、高齢化や大都市圏への人口集中の進行及び生活必需品に対する安定したニーズを背景として、今後も本投資法人が重点投資対象とする生活密着型商業施設への需要の高まりが見込まれるものと、本投資法人は考えています。

一方、大規模集客施設の新設規制や専門スーパーの市場シェアの拡大等により、商業施設の小規模化が進行しています。また、多様化する消費者ニーズを捉えた専門店が登場し、小売市場における専門店の重要性が高まっていると、本投資法人は考えています。

以上のことから、社会構造の変化、多様化する消費者ニーズに対応することができる専門店を含んだ生活密着型商業施設への需要が今後ますます高まると、本投資法人は考えています。

＜Eコマースへの抵抗力が高い生活密着型商業施設＞

昨今、日本におけるEコマース市場は拡大傾向にありますが、以下の理由から、本投資法人が重点投資対象とする生活密着型商業施設にEコマースの拡大が与える影響は限定的であると、本投資法人は考えています。

まず、生活密着型商業施設におけるテナントは、食品をはじめとする生活必需品等、日常的に頻繁に使用する商品・サービスを中心に取り扱っていますが、生活密着型商業施設は日常生活圏に立地していることから、そのアクセスの利便性を通じて、消費者はすぐに生活必需品等を買いに行くことができ、すぐに商品が欲しいという消費者のニーズにも対応可能であると、本投資法人は考えています。

次に、生活密着型商業施設におけるテナントで取り扱われている商品の多くは、消費者がインターネットよりも身近な実店舗で購入する傾向が比較的強いと、本投資法人は考えています。特に、生鮮食料品については、実際に商品を手にとって、その新鮮さや状態を実店舗で確認したいという消費者のニーズがあると、本投資法人は考えています。

⑥ 財務戦略

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。

（イ）エクイティ・ファイナンス

新投資口の発行は、LTVや投資物件の取得時期等を勘案した上で、投資口の希薄化に配慮しつつ実行します。また、自己の投資口の取得については、投資口価格の推移やマーケット環境の分析等を勘案した上で、総合的な判断に基づき実行します。

（ロ）デット・ファイナンス

主要金融機関を中心としたバンクフォーメーションを構築し、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態等のバランスを考慮するとともに、返済期限の分散を図りながら、効率的な資金調達を実行します。また、LTVは資金調達余力の確保に留意し、適切な水準の範囲で運営を行います。

（ハ）LTV水準

資金調達余力の確保に留意しつつ、原則として60%を上限とします。

（注）本投資法人の運用ガイドライン上のLTV水準の上限値は60%ですが、本投資法人は、当面は50%を実務上の上限水準の目安とし、巡航ベースでは概ね40%から45%の間でLTVコントロールを実施していく方針です。

（ニ）発行体格付の状況

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）よりA+の長期発行体格付を付与されています。

上記の格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（ホ）敷金・保証金の有効活用

本投資法人は、低コストかつ長期に安定した資金である、テナントから預託された敷金・保証金の一部を資金として有効活用します。

なお、借入金及び投資法人債発行の限度額等の制限については、後記「(4) 投資制限」をご参照下さい。

⑦ ポートフォリオの構築方針及び優先交渉権等の活用によるパイプラインの確保

（イ）ポートフォリオ構築方針

a.　物件選定基準

本投資法人は、以下の4つの要素を中心とする総合的判断により、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選定して投資を行います。

i．施設としての魅力

生活密着性の観点から優位性・競争力を検証し、集客力等の施設としての魅力を総合的に判断します。

ii．立地の状況

立地・商圏の分析については、人口・世帯数・競合店の状況等を勘案して判断します。

iii.収益性

収益の安定性やアップサイドポテンシャル（注）を検証し、稼働率、賃貸借の状況、賃料水準、契約形態等を勘案して判断します。

（注）「アップサイドポテンシャル」とは、アップサイドの実現可能性をいいます。

iv．テナント構成

テナント構成を重視し、テナントの信用力、使用目的の適正性等を勘案して判断します。

また、本投資法人は、物流施設については主に以下の特徴（注）を持つ物流施設を選定して投資を行います。主要な道路付近にある大規模物流施設とは異なり、これらの特徴を持つ物流施設を本投資法人では「消費地配送型物流施設」と定義することとします。

i．最終消費者に届けるための物流施設

ii．商業施設等の最終消費地に届けるための物流施設

iii.比較的小規模な物流施設

iv．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も多く、業況が安定しており、締結されている賃貸借契約上の賃貸借期間が長期な物流施設

（注）本投資法人が取得する全ての物流施設が上記特徴を備えているとは限りません。

b.　ポートフォリオの用途構成

本投資法人は、投資の80%以上を商業施設に対して行い、商業施設の中でも重点投資対象である生活密着型商業施設が取得価格（不動産取得に係る購入価格のみを指し、諸税、取得費用等を含みません。以下、本（イ）において同じです。）ベースでポートフォリオ全体の80%以上となるように投資することで、安定的なキャッシュ・フローを創出するとともに、収益成長の可能性を有するポートフォリオの構築を目指します。なお、生活密着型商業施設以外の商業施設への投資に当たっては、個別物件の特性及び競争力等を見極めた上で、ポートフォリオの質又は収益性の向上に資することが期待される商業施設に対して厳選投資を行います。また、本投資法人は、現在及び将来の消費者の購買行動の変化に着目し、消費者に商品を届ける「チャネル・機能」としての物流施設が商業施設の延長線上にあるものとして捉え、また、モノの流れの多様化やラストマイルへの対応の中での消費地に近い生活密着型商業施設及び物流施設の需要が今後も伸びると考えられることから、安定的な需要が期待できる生活必需品を提供する「場所」としての生活密着型商業施設に加え、商業施設を補って商品を提供する物流施設に対しても厳選投資を行います。更に、本投資法人は、底地については、底地上の建物の用途に応じて分類することとし、底地上の建物が生活密着型商業施設の特徴を有する場合、生活密着型商業施設として位置付けるものとしますが、底地への投資に際しては、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。

c．　本投資法人の投資対象地域

本投資法人は、人口動態が比較的安定している四大都市圏(注1)を中心に積極的に投資を行いますが、商業施設については政令指定都市・中核市等(注2)、物流施設については政令指定都市・中核市等又は主要一般道路や高速道路の利用利便性を有し、四大都市圏若しくは政令指定都市・中核市等へのアクセスが容易な地域にも厳選投資を行うことにより、特定の地域への集中を回避し、収益性の向上と市場の変化に対して柔軟に対応可能なポートフォリオの構築を目指します。

（注1）「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいい、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、福岡県をいいます。以下同じです。

（注2）「政令指定都市・中核市等」とは、政令指定都市及び中核市の指定要件人口（20万人以上）以上の法定人口を有する都市、又は人口20万人未満でもその周辺エリアを含め相応の商圏人口が見込まれる地域をいいます。以下同じです。

d．　底地への投資方針～成長機会の拡大～

本投資法人は、生活密着型商業施設をはじめとした各種商業施設及び物流施設への投資につき、底地形態での取得も検討します。

投資法人の底地投資には、(a)事業用定期借地権設定契約により建物は土地のテナントが所有することが多いことから退去リスクが低く抑えられ、長期安定的なキャッシュ・フロー（借地料）の創出を期待できること（長期安定的なキャッシュ・フロー）、(b)建物の期中管理コストは土地のテナント負担であるため、収益が安定し易いこと（収益力の高さと安定性）、(c)建物減価償却費が発生しないことによりペイアウトレシオが向上すること（ペイアウトレシオの向上）及び(d)火災等による資産価値の下落リスクが低いこと（資産価値の安定性）等の意義があると、本投資法人は考えています。一方、土地のテナントが底地上に建物を所有することには、(a)新規出店時又は新規開発時の資金負担の軽減、(b)土地のオフバランス化による資本効率化（ROEの向上又は改善）及び(c)店舗内又は物流施設内の改装における手続の簡素化等の自由裁量の確保等の意義があると、本投資法人は考えています。このように、底地への投資は、底地保有者である本投資法人及び土地のテナント双方にメリットがあり、本投資法人と土地のテナントとのWin-Winの関係が実現できると本投資法人は考えています。なお、実際にJ-REITが保有する底地上の建物の大半が商業施設となっており、商業施設については底地形態での保有に対するニーズが強いことを裏付けていると、本投資法人は考えています。また、事業用定期借地権設定契約の期間満了後は、土地が更地で本投資法人に戻るため、最大価値で資産が返還される点も投資法人側の底地投資の意義として挙げられると、本投資法人は考えています。更に、本投資法人の底地投資の割合は、取得価格ベースでポートフォリオ全体の20%を実務上の上限水準の目安としています。

（ロ）用途

本投資法人は、不動産マーケットにおける流通性や取引市場規模、不動産マーケット情報の整備度合い、用途面の分散確保、テナント層の分散確保等を勘案し、商業施設を中心とした投資を行います。

用途面での投資比率の目標は、以下のとおりです。

用途		投資比率(注)
生活密着型商業施設	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	80%以上
その他投資対象商業施設	RSC（リージョナルショッピングセンター）等、生活密着型商業施設以外の商業施設	20%以下
物流施設		20%以下

（注）「投資比率」とは、各区分の取得価格小計を全区分の取得価格総額で除した割合をいいます。

オフィス、住宅、ゴルフ場、並びに風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）第2条第5項に定める性風俗関連特殊営業店は投資対象外とします。

（ハ）地域

本投資法人は、人口動態が比較的安定している四大都市圏を中心に積極的に投資を行いますが、商業施設については政令指定都市・中核市等、物流施設については政令指定都市・中核市等又は主要一般道路や高速道路の利用利便性を有し、四大都市圏若しくは政令指定都市・中核市等へのアクセスが容易な地域にも厳選投資を行うことにより、特定の地域への集中を回避し、収益性の向上と市場の変化に対して柔軟に対応可能なポートフォリオの構築を目指します。

なお、地域面での投資比率の目標は、特に設けません。

（ニ）規模

本投資法人は、不動産マーケットにおける流通性を勘案の上、商業施設については、生活密着型商業施設を中心とした多様な商業施設タイプへの分散投資を行います。

投資物件の1投資物件当たりの最低投資規模及び最高投資規模の目標は、以下のとおりです。

区分	取得価格
最低投資規模	1投資物件当たり5億円以上（消費税等の諸費用は含みません。）
最高投資規模	当該物件取得後の取得価格総額に対する当該物件の取得価格の比率について、20%を上限とします。

上記の最低投資規模にかかわらず、以下に該当する場合は個別に当該投資物件の取得を行うことができます。

a．複数の投資物件を一括で取得する際に、最低投資規模を下回る価格帯の投資物件が一部含まれる場合
b．投資基準に合致する投資物件の取得条件交渉を行った結果、鑑定評価額は最低投資規模を上回るものの、取得価格が最低投資規模を下回る場合
c．投資済物件の近接地にある施設又は投資済物件に関連性のある施設の場合

（ホ）運用期間

本投資法人は、原則として中長期的観点から投資物件を取得し、短期売買目的の投資物件の取得は行いません。ここで、短期とは1年未満の期間を、中期とは1年以上5年以下の期間を、長期とは5年を超える期間をいいます。

ただし、投資物件について以下に該当する事象が発生した場合には、当該物件の短期売却を検討及び実施することがあります。

a. 本投資法人のポートフォリオ構築上、売却を行うことが本投資法人の中長期的な戦略から見て適切であると判断される場合

b. 平均的な実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望先が現れた場合等、売却を行うことが本投資法人の収益獲得に寄与する場合

c. 経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損、劣化等により、当初想定した賃貸事業収支の確保が困難となり、追加的な措置によっても回復の見込みがないと判断される場合

（ヘ）個別投資基準

立地	用途、地域、規模毎の特性に応じた地域分析や個別分析を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。
遵法性	都市計画法、建築基準法等、関連する諸法令を遵守している物件（既存不適格物件を含みます。）とします。ただし、関連法令を遵守できていない物件のうち、取得後、是正可能な物件に関しては、投資対象とすることがあります。 なお、借地権が設定された土地（底地）を取得する場合の、当該土地上の建物については、これら投資対象の基準を満たすことを要しません。
構造	主たる建物が鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の物件を原則的な対象としますが、主たる建物が木造の場合についても投資対象として検討することができるものとします。なお、主たる建物が木造の建物である場合の投資の検討に際しては、耐火性その他当該建物を含む物件の状況に応じ、木造建物のリスクに関する要素について調査の上検討するものとします。
耐震性	新耐震基準(注1)に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML値(注2)が20%未満であり、かつ、当該物件の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が10%未満を維持できる物件とします。 ただし、次に該当する物件については、投資対象として個別に検討することができます。 (1) 地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる物件 (2) 取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記の基準を満たすことが可能と判断される物件 なお、借地権が設定された土地（底地）を取得する場合の、当該土地上の建物については、これら投資対象の基準を満たすことを要しません。
環境・地質	専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低く、又は内在しているが当該有害物質に関連する全ての法令に基づき適法に保管あるいは処理等がなされている旨の記載がなされ、かつ、本資産運用会社の調査により運用上の障害の可能性が低いと判断された物件とします。
テナント（エンドテナント）	(1) 属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナント入替えの可能性等を総合的に勘案した上で、投資判断を行います。 (2) 特定の同一のエンドテナントからの賃料収入（共益費・駐車場使用料・倉庫使用料等を含み、複数物件に入居している場合はその総額とします。）が、ポートフォリオ全体の賃料収入に占める比率（3月末及び9月末の契約賃料ベースとします。）は、原則として20%を上限とします。 ただし、上記の上限値を超えるものの、テナントの信用力やテナント入替えの可能性等を総合的に勘案した結果、ポートフォリオの安定運営上、好影響を及ぼすと判断される場合は、個別に取得を検討することができます。

権利関係	土地及び建物を取得する場合には、原則として、敷地も含めた一棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件を投資対象とします。また、借地権が設定された土地（底地）を取得する場合には、原則として、事業用定期借地権設定契約又は一般定期借地権設定契約が締結されており、借地権者の属性や賃料負担能力が十分と判断できるとともに、借地期間満了後の収益確保が見込めると判断した物件を投資対象とします。ただし、以下の(1)から(6)の形態の物件についても、各々に定める検証を行った上で、投資対象とすることがあります。 (1) 共有物件 ・ 管理運営（賃貸・改良行為等）の自由度を確保するため、共有持分割合が50%超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・ 処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・ 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力等を十分確認の上、仕組み上の手当て（共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を講じます。 (2) 区分所有建物及びその敷地 ・ 管理運営の自由度を確保するため、区分所有議決権が50%超であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。なお、区分所有建物の下層階等の一部のみが商業施設である物件については、当該区分所有建物に係る管理規約等において、当該商業施設部分の運用について商業施設側に一定の裁量が確保できていることを条件に、区分所有議決権が50%未満の区分所有案件であっても投資対象とすることができます。 ・ 処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間での優先買取権や譲渡制限等の有無や内容を確認します。 ・ 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じて独自の手当て（本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。）を講じます。 (3) 借地権付建物 ・ 原則として、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく借地権を対象とします。 ・ 底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。 (4) 境界 ・ 隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者や属性、経緯、現地の状況等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 (5) 用益権や越境物等 ・ 第三者による地上権・地役権等の用益権が設定されている不動産については、その内容や相手方を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 ・ 隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 (6) その他 ・ 借家権については、上記(1)から(5)までに該当する物件を取得する際に付随するもののほかは、原則として投資対象としません。 ・ 抵当権等の担保権が設定されている物件については、原則として投資対象としません。投資物件の検証に当たっては、担保権の有無や購入時の担保権抹消の可能性等を確認します。

開発案件	・ 原則として、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている若しくは生じる見込みがある物件を投資対象とします。 ・ 建築前又は建築中である土地建物について、建物の許認可リスクや完工リスクが低減され、賃貸マーケットの状況や賃貸借予約契約の存在等により竣工後のテナントの確保が十分可能であり、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えない場合には、当該建物の竣工前においても投資対象とすることができます。この場合、本投資法人が建物の建築に係る請負契約の注文者になることもできます。 ・ 本投資法人が、宅地の造成又は建物の建築に係る工事を自ら実行することとなる取引は行いません。
現物不動産と 信託受益権の選択	投資物件の取得に当たり、現物不動産の形態で取得するか、信託設定を行った上で信託受益権の形態で取得するかは、現所有者の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断します。

（注1）「新耐震基準」とは、1981年に施行された建築基準法施行令の改正（昭和56年4月24日政令第144号）に基づき制定された耐震基準をいい、①RC柱の帯筋比の規定の新設（0.2%以上）、②水平震度から層せん断力係数への見直し、③耐震計算に関する二次設計の規定の新設がなされた結果、耐震性能が大幅に向上することの契機となった耐震基準をいいます。

（注2）「PML（Probable Maximum Loss）値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。

投資物件の取得に当たっては、対象不動産の収益性調査、市場調査、法的調査、鑑定評価等の詳細な調査（デュー・デリジェンス）を実施します。各種調査及び鑑定評価については、専門性、客観性、透明性の観点から、利害関係を有しない独立した外部業者へ調査を委託します。

（ト）匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資

本投資法人は、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合は、主として以下の内容を基準にします。

a. 当該投資後において、不動産に関する匿名組合出資持分及び不動産対応証券に対する投資額の合計が、総資産額(注)の10%以内となること

b. 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の運用対象とされる不動産等が、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致していること

c. 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の運用対象とされる不動産等の売却時に、本投資法人による取得機会が得られること

（注）本(ト)における「総資産額」とは、直近の決算期の貸借対照表における資産の部の金額に、有形固定資産における鑑定評価額と期末帳簿価額との差額を加減して求めた金額とします。

（チ）運営管理方針

a. 運用計画の策定

本資産運用会社は、本投資法人の営業期間毎に「年度運用計画」を策定し、計画的な資産運用を行います。年度運用計画は、各所管部署により起案され、コンプライアンス・オフィサーに提出されます。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、コンプライアンス委員会及びKRR運用委員会の審議及び決議を経て、各営業期間開始後2か月以内に策定されます。商業リート本部長は、年度運用計画が策定された場合には、取締役会への報告後直ちに本投資法人の役員会に提出し、承認を得ます。

本資産運用会社は、各投資物件及びポートフォリオ全体について、収支実績を随時検証します。月次又は期中の収支予算と実績に著しい乖離が見られる等、年度運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正運用計画を策定します。

投資物件の取得又は売却、市場環境の変化等、投資物件やポートフォリオの状況に大きな変化が生じた場合についても、適宜、年度運用計画の修正や見直しを行います。

b. PM業務

多数の投資物件のPM業務を迅速かつ統一的に行うため、原則として、PM業務は各投資物件につき個別に締結されたPM契約に基づき本資産運用会社が一括受託します。なお、PM業務の一部を再委託する場合における委託先の選定に当たっては、不動産運営の経験や能力、投資物件における実績、関係業者とのネットワーク、本投資法人の視点にたった運営遂行の可否等を総合的に勘案した上で判断します。

c. 運営管理のモニタリング

本資産運用会社は、上記の「年度運用計画」を基に、投資物件の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の各方面から、PM業務の状況を本資産運用会社内でモニタリングします。

本資産運用会社において、AM業務を所管する資産運用部及びPM業務を所管する資産管理部は、概ね以下の事項に関する確認及び対応策等についての業務報告会を、他部との間で定期的（原則として毎週）に開催し、計画に沿った運営管理を実行・維持するための協議を行います。

・ 収支実績及び予算との対比
・ 稼働率の状況
・ 既存テナントの動向
（賃料等の回収・延滞状況、テナントからの要望・苦情等の有無とその対処状況、賃貸借契約の更新・解約等の動向等）
・ 周辺地域における賃貸市場の動向
・ 新規テナント募集活動の状況
（入居検討先、募集条件、空室期間等）
・ 建物管理の状況
（躯体や設備の維持管理状況、法定定期点検の実施状況等）
・ 修繕工事の実施状況及び予算との対比
・ 今後必要な修繕工事及び大規模改修工事の計画
・ 収益向上、経費削減に向けた方策の検討
・ その他、協議が必要と考える事項

PM業務の一部を再委託した場合は、当該委託先の運営実績に関し、定期的（原則として各営業期間ごと）に以下の点を含めた評価及び査定を行います。その結果を踏まえ、業務内容の変更や改善の指示を行うほか、状況により委託先の変更を行います。

・ 計画の達成度と貢献度
・ 既存テナントとのリレーション能力やクレーム対応能力
・ 新規テナント募集の営業状況
・ テナント審査能力
・ 投資物件の管理状況と改善提案能力
・ 修繕、改修工事の計画策定能力及び工事監理能力
・ 業務遂行上の正確性や対応能力、レポート作成能力
・ 費用や報酬の水準
・ 社内体制及び財務状況

（リ）付保方針

a. 損害保険

災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、投資物件の特性に応じ適切な損害保険（火災保険・賠償責任保険・利益保険等）を付保します。

b. 地震保険

個別の投資物件のPML値が20%を超過する場合、又は個別の投資物件が加わることによりポートフォリオ全体のPML値が10%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等とを総合的に比較したうえで、地震保険の付保を検討します。

c．引受保険会社の保険格付
引受保険会社の保険格付は、付保時点においてムーディーズ・ジャパン株式会社によるA3以上又はS&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社によるA-以上であることを基準とします。

d．引受保険会社の選定
引受保険会社の選定に当たっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、適切な選定を行います。

（ヌ）修繕及び設備投資の方針

a．中長期的かつ安定的な収益を確保することを目的として、投資物件の競争力の維持・向上につながる効率的な修繕計画を投資物件毎に作成し、修繕及び設備投資を行います。

b．修繕及び設備投資については、原則として、ポートフォリオ全体での合計額がポートフォリオ全体の減価償却費合計額の範囲内となるように実施します。ただし、ポートフォリオの競争力を維持・向上させるために必要と判断される多額の支出や、緊急性を要する多額の支出が発生する場合は、財務政策上支障のない範囲で、ポートフォリオ全体の減価償却費合計額を超える額の修繕及び設備投資を行うことがあります。

c．共用部分の改修工事については、テナントに対する営業政策上の観点から早期に検討及び実施します。

d．耐震補強が必要な建物については、テナントの営業状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに検討及び実施します。

（ル）売却方針

保有する投資物件の売却を行う場合は、当該投資物件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投資物件の存在意義を判断して決定します。

投資物件の売却にあたっては、より高い価格での売却が実現できるよう、競争入札方式の導入、有力不動産仲介業者の活用等の方策を採用することを基本として、その他の諸条件も考慮しつつ、より有利な売却先への売却を検討しますが、本投資法人のポートフォリオの構築上、本投資法人の中長期的な戦略から見て適切であると判断される場合には、上記方策によらず、交換取引又は相互売買取引等の方策も検討します。また、購入検討先の属性や購入資金調達状況、購入目的等の調査を行い、不測のトラブルの回避を図ります。

（ヲ）底地への投資方針～成長機会の拡大～

本投資法人は、生活密着型商業施設をはじめとした商業施設及び物流施設への投資につき、底地形態での取得も検討します。

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、不動産等とします（規約第32条第1項）。

（イ）不動産等

a. 不動産

b. 不動産の賃借権

c. 地上権

d. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

（ロ）本投資法人は、上記(イ)に掲げる不動産等のほか、以下に掲げる不動産同等物に投資することができます。

a. 地役権

b. 地役権を信託する信託の受益権

c. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

d. 当事者の一方が相手方の行う不動産等又は上記a.からc.までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

e. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ハ）本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産等及び不動産同等物のほか、以下に掲げる不動産対応証券（資産の2分の1を超える額を不動産等又は不動産同等物に投資することを目的とする以下に掲げるものをいいます。）に投資することができます。

a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）

b. 受益証券（投信法第2条第7項に定める受益証券をいいます。）

c. 投資証券（投信法第2条第15項に定める投資証券をいいます。）

d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（不動産等、上記(ロ)b.、c.又はe.に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

（ニ）本投資法人は、不動産同等物及び不動産対応証券（以下、これらの資産と不動産等を総称して「不動産関連資産」といいます。）のほか、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

a. 預金

b. コール・ローン

c. 譲渡性預金証書

d. 有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第1号に定めるもの（ただし、上記(ハ)、本(ニ)及び下記(ホ)に掲げるものを除きます。）をいいます。）

e. 不動産関連資産に投資することを目的とする特定目的会社又は特別目的会社その他のこれらに類する形態の法人等に対する貸付債権その他の金銭債権

f. 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるもの。ただし、本(ニ)a.からl.までで他に掲げるものを除きます。）

g. 社債券（金融商品取引法第2条第1項第5号に定めるものをいいます。）

h. 特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号に定めるものをいいます。）

i. 信託財産を上記a.からh.までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

j. 市場デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第21項に定めるものをいいます。）に係る権利

k. 店頭デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第22項に定めるものをいいます。）に係る権利

l. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。）

（ホ）本投資法人は、不動産関連資産への投資に付随して取得する以下に掲げる権利に投資することができま

す。

a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に定める商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権

b. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備

c. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等

d. 民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第667条に定める組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。）の出資持分

e. 民法に定める動産（上記(ニ)1.に掲げる資産に該当するものを除きます。）

f. 株式（本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限ります。）

g. 不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利

h. 信託財産を上記a.からg.までに掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

i. 資産流動化法第2条第6項に定める特定出資

j. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（イ）投資基準については、前記「(1) 投資方針　⑦ ポートフォリオの構築方針及び優先交渉権等の活用によるパイプラインの確保」をご参照下さい。

（ロ）種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針　⑦ ポートフォリオの構築方針及び優先交渉権等の活用によるパイプラインの確保」をご参照下さい。

③ 海外不動産保有法人の株式等

該当事項はありません。

(3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第39条）。

① 利益の分配（規約第39条第1項）

（イ）投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（投信法第136条第1項に規定する利益をいいます。）の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算されるものとします。

（ロ）分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の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ます。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

② 利益を超えた金銭の分配（規約第39条第2項）

本投資法人は、本投資法人が適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、投信協会の規則において定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます（注）。

（注）上記規約の定めに従い、本投資法人は、一時差異等調整引当額が存在する場合に、投信協会の規則において定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額の一時差異等調整引当額の分配を行うことがあります。

③ 分配金の分配方法（規約第39条第3項）

本「(3) 分配方針」に基づく分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

④ 分配金請求権の除斥期間（規約第39条第4項）

本投資法人は、本「(3) 分配方針」に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

⑤ 投信協会規則（規約第39条第5項）

本投資法人は、前記①から④までのほか、金銭の分配に当たっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

(4) 【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

（イ）投資制限（規約第33条）

a. 有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　(ニ) d.」及び同「f.」に定める有価証券及び金銭債権への投資に当たっては、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

b. デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　(ニ) j.」及び同「k.」に掲げる市場デリバティブ取引及び店頭デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。

（ロ）組入資産の貸付け（規約第35条）

a. 本投資法人は、特定資産である不動産について、中長期的な安定運用を図ることを目的とするとともに、第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うこと、及び特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けを行うことを原則とします。

b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を前記「1 投資法人の概況　(2) 投資法人の目的及び基本的性格　① 投資法人の目的及び基本的性格」及び前記「(1) 投資方針」に従い運用します。

c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

（ハ）借入金及び投資法人債発行の限度額等（規約第37条）

a. 借入先

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行を行うことができます。なお、資金を借り入れる場合には、金融商品取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に定める機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。

b. 借入れの目的

借入れ及び投資法人債により調達した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします。

c. 担保の提供

上記a.に基づき借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

d. 借入金及び投資法人債発行の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

② その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）集中投資

集中投資について制限はありません。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「(1) 投資方針　⑦ ポートフォリオの構築方針及び優先交渉権等の活用によるパイプラインの確保」をご参照下さい。

（ハ）他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
（イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
（ロ）本投資証券の市場での取引に関するリスク
（ハ）金銭の分配に関するリスク
（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク
（ホ）新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
（ヘ）投資法人債券の償還・利払に関するリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク
（イ）生活密着型商業施設を重点投資対象とすることに関するリスク
（ロ）物流施設への投資に関するリスク
（ハ）不動産情報提供等に関する覚書又はサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
（ニ）地域的な偏在に関するリスク
（ホ）シングルテナント・核テナント物件に関するリスク
（ヘ）不動産を取得又は処分できないリスク
（ト）新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
（イ）ケネディクス株式会社及びサポート会社への依存、利益相反に関するリスク
（ロ）本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク
（ハ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
（ニ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
（ホ）本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
（ヘ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
（ト）敷金及び保証金に関するリスク
（チ）本投資法人及び本資産運用会社の実績に関するリスク

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク
（イ）不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク
（ロ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク
（ハ）賃貸借契約に関するリスク
（ニ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ホ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ト）法令の制定・変更に関するリスク
（チ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（リ）マスターリース会社に関するリスク
（ヌ）転貸に関するリスク
（ル）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
（ヲ）共有物件に関するリスク

（ワ）区分所有建物に関するリスク
（カ）借地物件に関するリスク
（ヨ）借家物件に関するリスク
（タ）底地物件に関するリスク
（レ）定期借地権の設定に関するリスク
（ソ）開発物件に関するリスク
（ツ）仮換地及び保留地に関するリスク
（ネ）フォワード・コミットメント等に係るリスク
（ナ）有害物質に関するリスク
（ラ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
（ム）信託の受益権の準共有等に関するリスク
（ウ）木造建物に関するリスク

⑤　税制に関するリスク
（イ）導管性要件に関するリスク
（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

⑥　その他
（イ）不動産の鑑定評価等に伴うリスク
（ロ）減損会計の適用に関するリスク
（ハ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク
（ニ）優先出資証券への投資に関するリスク
（ホ）一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落した場合、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

（ロ）本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡するほかに換金の手段がないため、本投資証券を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

（ハ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額される可能性や、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク （ハ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少することや、本投資証券の市場価格が下落すること、又は本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じることがあります。

（ホ）新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に発行された新投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、新投資口の発行の結果、本投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

（ヘ）投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）生活密着型商業施設を重点投資対象とすることに関するリスク

本投資法人は、主として、主要な用途が生活密着型商業施設である不動産等への投資を行います。

そのため、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。即ち、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しています。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。また、商業施設においては、テナントとの賃貸借契約においてテナントの売上高等に連動して賃料が決定される、いわゆる変動賃料を導入することがあるため、テナントの売上の減少に伴い、本投資法人の賃料収入が減少する可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人が生活密着型商業施設を投資対象としていることから、その不動産の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）物流施設への投資に関するリスク

本投資法人は、物流施設についても投資対象としているため、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。

まず、物流施設に対する需要は、日本経済全体の動向、特に流通量の動向に影響を与える様々な事象（日本の景気動向、生産活動の海外移転等の進捗状況、人口の推移、生産活動と消費活動を結ぶ流通形態の変化など）による影響を受けます。また、物流施設全体に対する需要が減少しない場合でも、今後の生産拠点や物流形態の変化、配送先の消費地の消費動向等により、特定の物流施設に対する需要が低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人は、物流施設については主に消費地配送型物流施設を選定して投資する方針ですが、かかる消費地配送型物流施設は、消費地へのアクセスが容易な地域に位置するビルド・トゥ・スーツ型物流施設（特定の企業向け物流施設をいいます。以下同じです。）であることが多いと考えられるため、配送先の消費地の人口の推移や消費動向等の影響並びに当該消費地に商品を配送しようとする荷主等の事業活動、生産拠点、資力等の影響を強く受ける可能性があります。更に、特定の物流施設の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、本投資法人の収益性に悪影響が及ぶ可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人は、物流施設については主に消費地配送型物流施設を選定して投資する方針であることから、その不動産の特性、適用規制、テナント、荷主及び特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）不動産情報提供等に関する覚書又はサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及び同社の子会社であるKIPとの間で、不動産情報提供等に関する覚書を締結しています。また、サポート会社のそれぞれとの間でサポート契約を締結しています。しかし、不動産情報提供等に関する覚書及びサポート契約は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権等を与えるものにすぎず、スポンサー及びサポート会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、不動産情報提供等に関する覚書及びサポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ニ）地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、四大都市圏に所在する不動産等に積極的に投資する予定です。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、四大都市圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の自然災害、人口変動等の特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

（ホ）シングルテナント・核テナント物件に関するリスク

一又は少数のテナントに賃貸される物件（シングルテナント・核テナント物件）は、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。また、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。更に、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、また、新たなテナントの要望にあわせ本投資法人の負担で大規模な工事を行わざるを得なくなる可能性もあるため、その誘致に要する期間と条件次第では、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。本投資法人は、物流施設については主に消費地配送型物流施設を選定して投資する方針ですが、かかる消費地配送型物流施設は、消費地へのアクセスが容易な地域に位置するいわゆるビルド・トゥ・スーツ型物流施設であることが多いと考えられるため、このような物件においては、これらのリスクが顕著となる可能性があります。

また、このようなシングル・核テナントを含む、単一又は少数の核となる大規模テナントが存在する物件においては、当該テナントとの間で、優先買受権や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）がなされることがあり、不動産の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先買受権が与えられている等により、不動産等の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

（ヘ）不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

（ト）新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

借入れ又は投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本投資法人は、本投資法人の借入れに係る全貸付人との間で「融資合意書」を締結しており、当該合意書には資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する財務制限条項が設けられています。

更に、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）ケネディクス株式会社及びサポート会社への依存、利益相反に関するリスク

ケネディクス株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の完全親会社であり、本資産運用会社の主要な役職員の出向元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及び同社の子会社であるKIPとの間で不動産情報提供等に関する覚書を締結しています（不動産情報提供等に関する覚書については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　④ 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。）。

また、サポート会社は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート契約を締結しています。

（サポート契約については、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　④ 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。）。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社、同社の子会社であるKIP及びサポート会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するケネディクス株式会社及び同社の子会社であるKIPの影響は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がケネディクス株式会社、同社の子会社であるKIP及びサポート会社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ケネディクス株式会社又は同社の子会社であるKIPが運用若しくは助言するファンドとの間で取引を行う場合、ケネディクス株式会社又は同社の子会社であるKIPが運用若しくは助言するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

（ロ）本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人のほか、KDO、KDR及びKPIからも資産の運用を受託しています。

本投資法人は、生活密着型商業施設及び物流施設等を投資対象としているため、各投資法人と投資対象が競合する関係にあります。

そのため、本資産運用会社は、本書の日付現在、各投資法人を運用する本部の本部長の兼任を禁止するとともに、「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報に関して、取得検討を優先して検討すべき各投資法人を決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本投資法人及び本資産運用会社は、各投資法人との関係では、主たる投資対象の規模が異なっていることや、資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のルールにより、各投資法人が優先して物件の取得検討を行うことがあります。また、この場合に、かかるルールに反する物件の取得検討が行われる可能性も否定できません。更に、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなります。その場合、本投資法人の取得機会が減少すること等により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、全ての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

なお、本資産運用会社の役職員のうちにはケネディクス株式会社の株式を取得している者がおり、今後もケネディクス株式会社のストックオプションプラン又は従業員向け株式給付信託制度等に基づき、本資産運用会社の役職員が株式又は新株予約権を取得することがあります。このためケネディクス株式会社の株式、新株予約権等を取得した本資産運用会社の役職員と本投資法人との間に利益相反関係が生じる可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、2018年11月1日以前の本資産運用会社の業務には、投資法人の資産運用業務に加えて、不動産私募ファンドの資産運用業務が含まれていました。そのため、本資産運用会社の過去の業務に関して、不動産私募ファンドの運用者として負担することのある契約上の補償義務を負担するなどの事業上のリスクが存在します。仮に、かかる事業上のリスクが現実化した場合には、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社として業務を遂行する上で必要な基盤及び能力が損なわれ、その結果、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ニ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

（ホ）本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

（ヘ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（ト）敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉、賃借人による中途解約等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ）本投資法人及び本資産運用会社の実績に関するリスク

本投資法人は、2014年10月3日に設立されました。そのため、本投資法人の運用実績の累積が十分とはいえず、今後の実績を予測することは困難です。また、本資産運用会社は、KDO及びKDRの資産運用を通じてJ-REITの資産運用実績を有しているほか、私募REITであるKPIの資産運用実績がありますが、これらの投資法人と本投資法人では資産運用の対象となる資産も異なることから、これらの実績が、本資産運用会社による本投資法人の今後の運用実績を保証するものではありません。

④　不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人は、後記「5 運用状況　(2) 投資資産」に記載の不動産及び不動産を信託する信託の受益権並びに前記「1 投資法人の概況　(1)主要な経営指標等の推移 ③次期の見通し　（へ）決算後に生じた重要な事実（参考情報）①資産の取得」に記載の不動産を信託する信託の受益権を保有しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ラ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

（イ）不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

第三者の権利の存在、建物の建設工事における施工の不具合や施工時に利用するデータの転用その他の不適切な利用、土地の地形や組成等の様々な原因により、不動産には権利、土地の地盤及び地質並びに建物の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。また、不動産には様々な法規制が適用されるため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正に実施され、当該建築物の現況に法令上の規制違反等の瑕疵がないかどうかにつき専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしています。しかしながら、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、建物の素材や建設時の施工の適切性を保証するものではなく、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証もなく、また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該手続時や施工時の資料等を入手する必要があること等の理由から困難が伴います。したがって、かかる欠陥、瑕疵等が本投資法人の取得後に判明する可能性もあります。更に、本投資法人は、境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運用への影響等を検討の上で取得することがありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運用に不可欠の土地（法令等の規制を満たすために必要となる土地を含みます。）が隣地所有者の所有に属するものとされ、又はより限定されることにより運用に悪影響が生じること等により、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散し、又は無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては、当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために必要となる当該欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（ロ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けることや、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。更には、不動産の形状や利用によっては、当該不動産の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があり得ます。

（ハ）賃貸借契約に関するリスク

a．賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了する、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額される可能性や、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

b．賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c．賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされることがあります。また、賃貸借期間が短期の場合でも、更新又は再契約に際し、市場環境を加味した賃料水準を考慮して賃料が変更される等の賃貸借契約の内容について変動が生じることがあります。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d．　賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

e．　変動賃料に関するリスク

本投資法人はテナントとの間の賃貸借契約において、固定賃料以外に、売上実績等に連動した変動賃料を導入することがあります。売上実績等に連動した変動賃料の支払を受ける場合には、テナントの売上げの減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、変動賃料の支払を伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があり得ます。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払がなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

f．　定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃貸に当たり、定期建物賃貸借契約を利用することがあります。しかしながら、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、又は建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

g．　優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

本投資法人は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件か少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件を投資対象としています。これらの物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で優先的購入や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）をすることにより、賃貸人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に賃借人に優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利（いわゆる優先的購入権や先買権）が与えられたり、その他賃貸人による物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ニ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ホ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、前記「(ニ)災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じる可能性や、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付される可能性や、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ト）法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。）等の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（本(チ)において、以下「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となり得る事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

（リ）マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、マスターレッシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレッシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレッシーに賃料を支払ったとしても、マスターレッシーの債権者がマスターレッシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレッシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（ヌ）転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなる可能性や、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨が規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ル）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（ヲ）共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません（民法第256条）。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要する可能性や、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる（区分所有法第62条）等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第

三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要する可能性や、価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ）借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第4条第2項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人の希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他への転売や、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されている場合や、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要する可能性や、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ヨ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記「(カ) 借地物件に関するリスク」の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（タ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。保有資産にも底地が含まれていますが、底地物件には特有のリスクがあります。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。借地権者より時価での建物買取を請求される場合、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（レ）定期借地権の設定に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃貸に当たり、借地借家法第22条に定める一般定期借地権又は同法第23条に定める事業用定期借地権の設定に係る契約（以下、本（レ）において「定期借地権設定契約」と総称します。）を利用することがあります。しかしながら、定期借地権設定契約の効力が認められるためには、借地借家法第22条（一般定期借地権の場合）又は同法第23条（事業用定期借地権の場合）所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合又はかかる要件の充足を証明できない場合には、定期借地権設定契約としての効力が認められず、当該契約がいわゆる普通借地契約として取り扱われる可能性があります。その結果、本投資法人が予定する時期に借地契約が終了しない可能性があるほか、建物買取請求権を排除する特約の効力が認められず、契約終了時に本投資法人が借地上の建物を時価で取得することを強制され、多額の費用負担が生じる等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一般的に建物所有目的の普通借地契約に基づく普通借地権は、それ自体に高い財産的価値があるとされ、普通借地権が設定された場合、普通借地権の価値に応じて土地（底地）の価値が下落することが多く、かかる場合には、一般定期借地権又は事業用定期借地権が設定される場合に比べて本投資法人が保有する資産（底地）の価値が下落し、これにより本投資法人が損失を被る可能性があります。更に、かかる借地権の性質の変更が、本投資法人の税務又は会計上の取扱いに影響を与え、本投資法人が課税処分その他の不利益を受ける可能性もあります。

（ソ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する場合があります。また、本投資法人は、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を活用し、建物増築を行う場合がありますが、かかる場合に、当該建物増築を第三者に対して行わせ、その建物増築部分を竣工後に取得するために予め開発段階で売買契約等の契約を締結する場合があります。これらの場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、地中障害物や埋蔵文化財等の発見等、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約等で合意したとおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、投資法人は、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ることも検討しますが、この場合に、当該建物増築に係る請負契約の注文者となる可能性があります。しかし、かかる未消化容積の活用のための建物の増築事業は、不動産の開発にかかる各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を伴うものであることから、需給の状況その他の経済環境の変化、テナントの獲得や必要な資金の確保の困難、法令改正による不動産に適用される規制の変更、建物増築敷地における地中埋設物の発見、建物増築時の近隣との紛争の発生その他様々な事由により、開発が遅延し、変更を余儀なくされ、中止され、又は追加の費用負担が発生

する可能性があります。これらの場合、本投資法人は、予定した建物増築の計画を実施できず、又は当初の計画どおりの事業が完了できないことにより、予定された時期又は内容の物件を取得できない可能性があります。また、建物増築が実施された場合であっても、建築された建物のキャッシュ・フローは需給の状況その他の経済環境の影響を受けることから、期待どおりに稼働しない可能性もあります。

これらの結果、建物増築による収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

（ツ）仮換地及び保留地に関するリスク

a. 仮換地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）（以下「土地区画整理法」といいます。）に基づく土地区画整理事業において仮換地として指定されている土地（底地）を信託不動産とする信託受益権を保有する場合があります。仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はありません。また、当該換地が従前地より狭いこともあるため、換地の使用価値又は資産価値が従前地のそれよりも小さいこともあります。更に、仮換地には従前地の権利関係の影響が及ぶため、仮換地を対象とした売買契約又は賃貸借契約等を締結しても、売主が従前地について実際には所有権を有しておらず、あるいは担保権を設定している等の事情があると、仮換地に係る権利取得に支障が生じることになります。同様に、従前地が共有状態にあった場合には、これを単独所有のものとして取得できる保証はないことになります。更に、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できないことも少なくありません。

また、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地に係る権利（所有権、賃借権等）についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。なお、換地の所有権移転登記に伴い、（登記簿上の）譲渡人による買戻しの特約が登記されることがありますが、これは土地区画整理法の下で対象土地が一定期間、同法が想定する用途に使われることを確保する等の目的で転売等を制限するものと解されることから、本投資法人は、当該期間が経過するまで当該土地の処分について実質的に制限を受ける可能性があります。

b. 保留地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づき、換地計画において保留地として定められた土地又はかかる土地を信託不動産とする信託受益権を保有する場合があります。

保留地の所有権は、土地区画整理法により換地処分の公告の日の翌日までは取得できないものとされているため、本投資法人が上記保留地を取得した後も、換地処分の公告の日の翌日までは当該保留地について所有権の取得及び所有権移転登記ができません。そのため、保留地の売主が当該保留地を第三者に重ねて譲渡した場合には、本投資法人による当該保留地の取得の効果を第三者に対抗することができなくなる可能性があります。また、換地処分の公告の日の翌日より前の保留地に対する権利は、所有権ではなく、保留地を使用収益する権利等であると考えられます。しかし、かかる保留地を使用収益する権利等の性質や対抗要件具備の方法について確立した判例はなく、当該権利等の性質又は対抗要件具備の方法について裁判所が異なる判断をした場合、本投資法人が期待していた利益が得られなくなり、又は想定されていない費用の負担が生じる可能性があります。なお、上記の換地処分の時期等は事業計画に定められていますが、かかる定めどおりに換地処分が完了する保証はなく、換地処分が予定どおりに完了しない場合、本投資法人は、相当期間当該保留地の完全な所有権を取得することができない可能性があります。

（ネ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できな

い場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ナ）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性や、また有害物質に関連する会計基準の変更等により本投資法人の損益が悪影響を受ける可能性があります。

（ラ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ム）信託の受益権の準共有等に関するリスク

投資資産である不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条、第264条）、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。かかる他の準共有者が、ケネディクス株式会社又は同社の子会社であるKIP若しくはケネディクス株式会社の子会社である本資産運用会社が運用若しくは助言する投資法人その他のファンドの場合もありますが、この場合であっても、他の投資法人その他のファンドの運用方針が本投資法人の運用方針と異なる場合等、不動産の管理及び運営について本投資法人と異なる意向を有しているときは、ケネディクス株式会社又はKIP若しくは本資産運用会社は、当該他の投資法人その他のファンドとの関係では、かかる意向に事実上影響を受け、又は契約上若しくは法令上の義務として拘束される可能性があり、結果、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、信託受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負う場合があります。

更に、不動産信託の信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は、他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

加えて、準共有者間においては、準共有者間の協定書等が締結され、準共有者間で準共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は受益者としての意思決定の方法等が合意されることがあります（その内容は様々です。）が、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する準共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に準共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

前記のとおり、他の準共有者が、ケネディクス株式会社又は同社の子会社であるKIP若しくはケネディクス株式会社の子会社である本資産運用会社が運用若しくは助言する投資法人その他のファンドの場合であっても、当該他の投資法人その他のファンドが本投資法人と異なる意向を有しているときは、ケネディクス株式会社又はKIP若しくは本資産運用会社は、当該他の投資法人その他のファンドとの関係では、かかる意向に事実上影響を受け、又は契約上若しくは法令上の義務として拘束される可能性があるため、不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合について存在する上記のような制限やリスクは、必ずしも解消又は軽減されるものではありません。

（ウ）木造建物に関するリスク

前記「2 投資方針 (1)投資方針 ⑦ ポートフォリオの構築方針及び優先交渉権等の活用によるパイプラインの確保（へ）個別投資基準」に記載のとおり、主たる建物が木造の場合についても投資することがあります。木造建物においては、火災をはじめとする災害等の影響を受ける可能性が高いという、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の建物にはないリスクがあります。本投資法人は、主たる建物が木造建物である場合の投資に際しては、耐火性その他当該建物を含む物件の状況に応じ、木造建物のリスクに関する要素について調査を行った上で投資判断をする方針ですが、このようなリスクを回避できず、当該建物の賃貸その他の使用が不可能になった場合又は利用者の生命、身体若しくは財産等を侵害した場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

⑤　税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除きます。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

a.　会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになりましたが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額（過年度法人税等）が発生した場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象にならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

b.　資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

c.　借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはテナント等からの保証金又は敷金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約第31条第4項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥　その他

（イ）不動産の鑑定評価等に伴うリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産等の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞取り、構造計算書（ただし、構造計算書が存在しない場合には、構造計算再計算書。以下、本(イ)において同じです。）における計算手法、過程又は結果の確認等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、建物の耐震性能及び地震による損失リスク、並びに故意による構造計算書の改ざんの有無又は構造設計について建築基準法等の耐震上の規定に適合した設計がなされているかどうか等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

更に、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のPML値の算定を専門家等に依頼することがありますが、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ロ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号　平成15年10月31日）が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

景気情勢や不動産価格の変動等によって本投資法人の保有している資産の価格が大幅に下落した場合等に、会計上減損損失が発生する可能性があります。

（ハ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

（ニ）優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は、規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる特定目的会社は、本投資法人の出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が当該優先出資証券より得られる配当金や分配される残余財産が減少し、その結果、本投資法人が特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については、特定目的会社への出資者の間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

（ホ）一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク

本投資法人が貸借対照表の純資産の部に一時差異等調整引当額を計上している場合、一時差異等調整引当額の計上は、会計と税務における損益の認識のタイミングの調整のために行われるものであるため、当該引当額の計上に起因した税会不一致が解消したタイミングでその戻入れが求められます。当該戻入れは本投資法人の利益をもって行われることから、当期未処分利益が一時差異等調整引当額の戻入れに充当される結果、分配可能金額が減少する可能性があります。

なお、純資産控除項目（主に繰延ヘッジ損益のマイナス）に起因する一時差異等調整引当額に関しては、その戻入れの原資となる利益が過年度から繰り越されるため、当該戻入れによって当期の利益に対応する利益分配金が減少することはありません。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

① 本投資法人の体制

（イ）役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に一度開催され、定時役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。また、定時役員会において、法令等の遵守の基本方針を決定するとともに、定期的に法令等遵守に関する事項について議論するものとされています。

（ロ）本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを策定すること及び投信法、規約、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することが定められています。また、本資産運用会社が策定する資産管理計画書、年度運用計画等につき本投資法人の承認を要求し、かつ、本投資法人に対する報告義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

（ハ）内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の執行役員が本資産運用会社の取締役を兼ねる場合には、本資産運用会社の内部者取引等管理規程に従って本投資口の売買を行うものとされています（後記「② 本資産運用会社の体制 （ニ）内部者取引等管理規程」をご参照下さい。）。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記「(1) リスク要因」のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

（イ）運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係取引についてのルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部門及びリスク管理方法等を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、不動産管理リスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、個別管理部門を定めています。各リスクの個別管理部門は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、2年に1度を目処として見直します。

（ロ）組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと位置付けており、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本的方針その他の基本的事項を決定し、また、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができます。コンプライアンス・オフィサーは、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。また、コンプライアンス・オフィサーは、所管部門による運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき事前の審査を行います。更に、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。具体的には、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の立案、コンプライアンス・プログラムに基づく、役職員に対する定期的な指導・研修、法令等の遵守状況の検証等の業務を行います。コンプライアンス・オフィサーが立案したコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムは、コンプライアンス委員会で審議・決議された後、取締役会で決議され、策定されます。コンプライアンス・プログラムは、原則として事業年度毎に策定し、その進捗状況は、コンプライアンス・オフィサーから取締役会に速やかに報告されます。その他、コンプライアンスに関する重要な事項は、コンプライアンス委員会で審議し、取締役会へ報告されます。

内部監査部長は、内部監査担当者として、内部監査規程に基づき、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。内部監査部長は、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に提出し、内部監査の結果を報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合いを勘案した上で、遅滞なく改善計画を策定し、改善に努めます。内部監査部長は、被監査部門による問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査部長は、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行います。

前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ④ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況 （ロ）本資産運用会社のリスク管理体制 b. 組織体制」をご参照下さい。

（ハ）商業リート本部利害関係取引規程

後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 商業リート本部利害関係取引規程」をご参照下さい。

（ニ）内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等が本投資口を売買することは、原則として禁止されています。また、本資産運用会社の役職員等のうち、本資産運用会社に入社する以前に本投資口を取得していた者等、本投資口を保有している者については、投資口を保有する役職員等が本資産運用会社を退職した後、1年が経過した場合（更に、その他取締役会が予め定める事由がある場合はその事由にも該当しない場合）でなければ、投資口を譲渡することはできないとされています。

（ホ）フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

4【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条第1項）、該当事項はありません。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資口を有償で取得できるものとしています（規約第8条第2項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

(3) 【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第20条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりです。

（イ）各執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（ロ）各監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第40条及び別紙「資産運用会社に対する資産運用報酬」）

本投資法人が保有する資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬Ⅰ及びⅡ、投資口パフォーマンス報酬、取得報酬、譲渡報酬並びに合併報酬から構成され、その金額、計算方法及び支払期限はそれぞれ以下のとおりとします。

なお、本投資法人は、上記報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を本資産運用会社宛てに本資産運用会社の指定する口座に振り込む方法により支払うものとします。

（イ）運用報酬Ⅰ

総資産額(注1)に年率0.27%を乗じた金額（1年365日として当該営業期間の実日数により日割計算。1円未満切捨て）を運用報酬Ⅰとします。

運用報酬Ⅰの支払期限は、当該営業期間内とします。

（ロ）運用報酬Ⅱ

決算期毎に算定される、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨て）を運用報酬Ⅱとします。

＜計算式＞

運用報酬Ⅱ控除前当期純利益(注2)×運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金(注3)×0.0013%

運用報酬Ⅱの支払期限は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等(注4)を承認後1か月以内とします。

（ハ）投資口パフォーマンス報酬

決算期毎に算定される、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨て）を投資口パフォーマンス報酬とします。ただし、本投資法人の投資口の超過リターン(注5)が負の値となる場合には、投資口パフォーマンス報酬は0円とします。

＜計算式＞

本投資法人の投資口の超過リターン×本投資法人の投資口の時価総額(注6)×0.1%

投資口パフォーマンス報酬の支払期限は、当該営業期間内とします。

（ニ）取得報酬

本投資法人が特定資産を取得した場合（増築又は建替えにより建物を取得した場合を含みます。）において、その取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）(注7)に1.0%を乗じた金額（1円未満切捨て）を取得報酬とします。

取得報酬の支払期限は、本投資法人が当該資産を取得した日(注8)から1か月以内とします。

（ホ）譲渡報酬

本投資法人が特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除きます。）に0.5%を乗じた金額（1円未満切捨て）を譲渡報酬とします。

譲渡報酬の支払期限は、本投資法人が当該資産を譲渡した日(注9)から1か月以内とします。

（ヘ）合併報酬

本投資法人が他の投資法人との間で合併(注10)を行った場合において、資産運用会社が当該他の投資法人の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該合併の効力発生時において当該他の投資法人が保有していた不動産関連資産の当該合併の効力発生時における評価額に対して1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社で合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）を合併報酬とします。

合併報酬の支払期限は、合併の効力発生日から3か月以内とします。

（ト）調整条項

a．本投資法人が自己投資口の取得を行い、当該自己投資口の取得を行った営業期間に係る決算期において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合には、運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金の算出に当たっては、当該決算期における発行済投資口数は、本投資法人の保有する自己投資口を除いた数として算出するものとします。

b．本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該投資口の分割の効力発生日以降の運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金の算出に当たっては、分割割合(注11)を乗じる調整をして算出するものとします。

c．ライツオファリング(注12)が行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該ライツオファリングに係る発行日以降の運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金の算出に当たっては、無償割当割合(注14)を乗じる調整をして算出するものとします。

d．本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該投資口の分割の効力発生日以降の本投資法人の投資口の超過リターンの算出に当たっては、分割の効力発生日前の時点の最終価格(注13)については、分割割合を乗じる調整をして最終価格を算出するものとします。

e．ライツオファリングが行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該ライツオファリングに係る発行日以降の本投資法人の投資口の超過リターンの算出に当たっては、ライツオファリング前の時点の最終価格については、無償割当割合を乗じる調整をして最終価格を算出するものとします。

(注1) 「総資産額」とは、運用報酬Ⅰの対象となる本投資法人の各営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限ります。）に記載された総資産額を意味します。

(注2) 「運用報酬Ⅱ控除前当期純利益」とは、運用報酬Ⅱの対象となる本投資法人の各営業期間毎に、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される当該営業期間に係る運用報酬Ⅱ控除前、控除対象外消費税等控除前、税引前の当期純利益を意味します。

(注3) 「運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金」とは、運用報酬Ⅱの対象となる本投資法人の各営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額を意味します。

＜計算式＞

運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金＝A/Bとします。

A：各営業期間における、運用報酬Ⅱ控除前当期純利益から前期繰越損失がある場合には前期繰越損失を控除した金額

B：当該決算期における発行済投資口数

(注4) 「計算書類等」とは、投信法第129条に定める計算書類等を意味します。

(注5) 「本投資法人の投資口の超過リターン」とは、投資口パフォーマンス報酬の対象となる本投資法人の各営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される数値を意味します。

＜計算式＞

本投資法人の投資口の超過リターン＝A－Bとします。

A：｛（本投資法人の当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における分配金の再投資による追加購入投資口数＋1）×前営業期間の最終営業日における本投資口の最終価格（終値をいい、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）をいいます。以下本(注5)において同じです。）÷前々営業期間の最終営業日における本投資口の最終価格－1｝×100

B：｛前営業期間の最終営業日における東京証券取引所が公表する東証REIT指数のうち配当込み指数（以下「東証リート指数（配当込み）」といいます。）の最終価格÷前々営業期間の最終営業日における東証リート指数（配当込み）－1｝×100

ただし、東京証券取引所が東証リート指数（配当込み）を公表しない等の理由により東証リート指数（配当込み）の最終価格が得られない場合には、当該営業期間の直近時点で公表されている東証リート指数（配当込み）の算出方法に従い本投資法人が算出した数値を用いて、東証リート指数（配当込み）の最終価格を算出するものとします。

(注6) 「時価総額」とは、投資口パフォーマンス報酬の対象となる本投資法人の各営業期間毎に、以下の計算式に従って算出された金額を意味します。

＜計算式＞

前々営業期間の最終営業日における本投資口の最終価格×前々営業期間の最終営業日における発行済投資口数

(注7) 「取得価額」とは、売買契約、請負契約その他の当該特定資産の取得（増築又は建替えによる建物の取得を含みます。）に係る契約に定める売買代金額、請負代金額その他の代金額を意味します。

(注8) 「本投資法人が当該資産を取得した日」とは、取得報酬の対象となる特定資産に関して所有権移転等の権利移転の効果が発生した日を意味します。

(注9) 「本投資法人が当該資産を譲渡した日」とは、譲渡報酬の対象となる特定資産に関して所有権移転等の権利移転の効果が発生した日を意味します。

(注10)「合併」とは、新設合併及び吸収合併の総称を意味します。

(注11)「分割割合」とは、本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口数が増加した場合における、当該投資口の分割の効力発生直後の発行済投資口数を当該投資口の分割の効力発生直前の発行済投資口数で除した割合を意味します。

(注12)「ライツオファリング」とは、投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行を意味します。

(注13)「最終価格」とは、終値を意味し、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）を意味します。

(注14)「無償割当割合」とは、ライツオファリングが行われた場合における、以下の計算式に従って算出される割合を意味します。

＜計算式＞

無償割当割合＝A/B

A：当該ライツオファリング直後の発行済投資口数からみなし時価発行口数(注15)を控除した口数

B：当該ライツオファリング直前の発行済投資口数

(注15)「みなし時価発行口数」とは、ライツオファリングが行われた場合における、当該ライツオファリングで無償割当てがなされた新投資口予約権の行使時の一口当たり払込金額を一口当たりの時価で除した割合（又は役員会で定める割合）を増加口数(注16)に乗じた口数（1口未満切捨て）を意味します。

(注16)「増加口数」とは、ライツオファリングが行われた場合における、当該ライツオファリングにより増加した投資口の数を意味します。

③ 資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び投資法人債に関する一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び投資法人債に関する一般事務受託者がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

（イ）資産保管会社の報酬

a. 資産保管業務にかかる報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）の計算期間は、4月又は10月の各1日から、その直後に到来する9月又は3月の各末日までとします。

b. 各計算期間の資産保管業務報酬は、本投資法人の保有する資産が不動産信託の受益権又は預金であることを前提に、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6か月分の料率を記載した下記表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額とします。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

記

資産総額	算定方法（6か月分）
600億円以下の部分について	5,000,000円
600億円超の部分について	資産総額×0.0075%

c. 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

d. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

e. 本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、資産保管業務報酬は、上記b.に定める金額に現物不動産1物件当たり月額20万円を上限として本投資法人及び資産保管会社が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

f. 本投資法人は、資産保管業務報酬に係る消費税及び地方消費税を別途負担し、資産保管会社に対する当該報酬支払の際に消費税及び地方消費税相当額を加算して支払うものとします。

（ロ）投資主名簿等管理人の報酬

a. 本投資法人は委託事務手数料として、下記の委託事務手数料表により計算した金額を上限として別途合意する金額を支払うものとします。ただし、募集投資口の発行に関する事務に基づく委託事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人協議の上その手数料を定めるものとします。

b. 投資主名簿等管理人は、上記a.の手数料を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。支払日が銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

記

項　目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法　（消費税別）
基本料	1．投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末投資主の確定 2．期末統計資料の作成 （所有者別、所有数別、地域別分布状況） 投資主一覧表の作成 （全投資主、大投資主）	1．毎月の基本料（注1）は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。ただし、月額最低基本料を200,000円とする。 （投資主数）　（投資主1名当たりの基本料） 投資主数のうち最初の5,000名について　420円 5,000名超 10,000名以下の部分について　360円 10,000名超 30,000名以下の部分について　300円 30,000名超 50,000名以下の部分について　300円 50,000名超 100,000名以下の部分について 260円 100,000名を超える部分について　225円 ※資料提供はWebによる。書面での提供は、別途手数料。
分配金支払管理料	1．分配金支払原簿、分配金領収証、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続 2．銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理	1．分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。ただし、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とする。 （投資主数）　（投資主1名当たりの管理料） 投資主数のうち最初の5,000名について　120円 5,000名超 10,000名以下の部分について　110円 10,000名超 30,000名以下の部分について 100円 30,000名超 50,000名以下の部分について　80円 50,000名超 100,000名以下の部分について 60円 100,000名を超える部分について　50円 2．指定口座振込分については 1件につき130円を加算。 3．各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払1件につき　450円
諸届管理料（注2）	1．投資主等からの諸届関係等の照会、受付（投資主情報等変更通知の受付を含む。） 2．投資主等からの依頼に基づく調査、証明	1．照会、受付1件につき　600円 2．調査、証明1件につき　600円
投資主総会関係手数料	1．議決権行使書用紙の作成及び返送議決権行使書面の受理、集計 2．投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務	1．議決権行使書用紙の作成1通につき　15円 議決権行使書用紙の集計1通につき　30円 ただし、1回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とする。 2．派遣者1名につき10,000円 ただし、電子機器等の取扱支援者は別途手数料。
郵便物関係手数料	1．投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務 2．返戻郵便物データの管理	1．封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき35円 ハガキ 期末、基準日現在投資主1名につき23円 2．返戻郵便物を登録する都度、郵便1通につき200円
投資主等データ受付料	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ1件につき150円
契約終了・解除に伴うデータ引継料	契約終了・解除に伴うデータ引継等事務作業費	対象投資主1名につき2,000円

（注1）「基本料」については日割り計算はしません。事務取扱開始月（初月）から事務取扱終了月まで適用するものとし、初月が1か月に満たない場合は翌月分から適用するものとします。

（注2）行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。）（以下「番号法」といいます。）に関する事務の手数料は、上記の「諸届管理料」に基づき、本投資法人の投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務において振替機関から通知を受付した数に応じて算出された額とします。ただし、同一投資主番号の投資主について2回目以降に通知を受付した数は除くものとします。

（ハ）一般事務受託者の報酬

a．本件業務にかかる報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）の計算期間は、4月又は10月の各1日から、その直後に到来する9月又は3月の各末日までとします。

b．各計算期間の一般事務報酬は、本投資法人の保有する資産が不動産信託の受益権又は預金であることを前提に、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6か月分の料率を記載した下記表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額とします。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

記

資産総額	算定方法（6か月分）
600億円以下の部分について	15,000,000円
600億円超の部分について	資産総額×0.0225%

c．本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

d．経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

e．本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、一般事務報酬は、上記b.に定める金額に現物不動産1物件当たり月額20万円を上限として本投資法人及び一般事務受託者が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び一般事務受託者は、一般事務報酬の金額の変更について、互いに誠意をもって協議します。

f．本投資法人は、一般事務報酬に係る消費税及び地方消費税を別途負担し、一般事務受託者に対する当該報酬支払の際にかかる消費税及び地方消費税相当額を加算して支払うものとします。

（ニ）投資法人債に関する一般事務受託者の報酬

a．第1回投資法人債

i．引受料

第1回投資法人債の引受人であるＳＭＢＣ日興証券株式会社、野村證券株式会社及び大和証券株式会社に対して、引受料として金400万円を払込期日に支払いました。

ii．財務及び発行・支払代理契約に基づく事務の委託に関する手数料

第1回投資法人債の財務代理人、発行代理人及び支払代理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、財務及び発行・支払代理契約に定める事務に関する手数料として金245万円を払込期日に支払いました。

b．第2回投資法人債

i．引受料

第2回投資法人債の引受人であるＳＭＢＣ日興証券株式会社、野村證券株式会社及び大和証券株式会社に対して、引受料として金450万円を払込期日に支払いました。

ii．財務及び発行・支払代理契約に基づく事務の委託に関する手数料

第2回投資法人債の財務代理人、発行代理人及び支払代理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、財務及び発行・支払代理契約に定める事務に関する手数料として金300万円を払込期日に支払いました。

c．第3回投資法人債

i．引受料

第3回投資法人債の引受人であるＳＭＢＣ日興証券株式会社、野村證券株式会社及び大和証券株式会社に対して、引受料として金400万円を払込期日に支払いました。

ii．財務及び発行・支払代理契約に基づく事務の委託に関する手数料

第3回投資法人債の財務代理人、発行代理人及び支払代理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、財務及び発行・支払代理契約に定める事務に関する手数料として金180万円を払込期日に支払いました。

d．第4回投資法人債

i．引受料

第4回投資法人債の引受人であるＳＭＢＣ日興証券株式会社、野村證券株式会社、大和証券株式会社及び三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社に対して、引受料として金900万円を払込期日に支払いました。

ii．財務及び発行・支払代理契約に基づく事務の委託に関する手数料

第4回投資法人債の財務代理人、発行代理人及び支払代理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、財務及び発行・支払代理契約に定める事務に関する手数料として金240万円を払込期日に支払いました。

e．第5回投資法人債

i．引受料

第5回投資法人債の引受人であるＳＭＢＣ日興証券株式会社、大和証券株式会社、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社及びみずほ証券株式会社に対して、引受料として金900万円を払込期日に支払いました。

ii．財務代理契約に基づく事務の委託に関する手数料

第5回投資法人債の財務代理人、発行代理人及び支払代理人である株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して、財務代理契約に定める事務に関する手数料として金700万円を上限として、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行間で別途合意した金額を払込期日に支払いました。

④ 会計監査人報酬（規約第28条）

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,200万円を上限として役員会で決定する金額を、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書を受領した日の属する月の翌月末日までに支払うものとします。

⑤ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

ケネディクス不動産投資顧問株式会社

東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

電話番号　03-5157-6013

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

① 運用資産に関する公租公課、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務又は事務を処理するために要した諸費用

② 投資口及び投資法人債券の発行に関する費用

③ 借入れ等に関する費用

④ 分配金支払に関する費用

⑤ 有価証券届出書、目論見書、資産運用報告、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

⑥ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

⑦ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

⑧ 執行役員、監督役員に係る報酬及び費用等

⑨ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用

⑩ 本投資証券が東京証券取引所への上場を維持するのに要する費用

⑪ 信託報酬

⑫ その他上記①から⑪までに類する費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

i. 源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税5%）
2038年1月1日～	20%　（所得税15%　住民税5%）

（注1）2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（注2）配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する個人（以下「大口個人投資主」といいます。）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年1月1日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

ii. 確定申告

大口個人投資主を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。

ただし、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

・総合課税による累進税率が上記i.の税率より低くなる場合

・上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（下記d.ii.をご参照下さい。）

	確定申告をする（下記のいずれか一方を選択）		確定申告をしない（確定申告不要制度）（注1）
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	―
税率	累進税率	上記i.と同じ	
配当控除	なし（注2）	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる（注3）	合計所得金額に含まれない

（注1）大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超（6ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

（注2）投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

（注3）上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

iii.源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。この場合、配当金の受取方法については『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

iv．少額投資非課税制度（NISA:ニーサ）

金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「NISA口座」といいます。）に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。なお、2018年にNISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

年間投資上限額	NISA（成年者）	ジュニアNISA（未成年者）
2016年～2023年	120万円	80万円

b. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。

c. その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

i． みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

ii．みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注1）を算定し、投資口の譲渡損益（注2）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記d.における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

（注1）譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合※
※　純資産減少割合は、本投資法人から通知します。
（注2）譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額
（注3）調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

d. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

i． 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税5%）
2038年1月1日～	20%　（所得税15%　住民税5%）

（注）2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

ii．上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

iii.源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記i.と同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を上記a．iii.により源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その年にその源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に口座内で損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

iv．少額投資非課税制度（NISA:ニーサ）

NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、NISA口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記ii.及びiii.の損益通算や繰越控除は適用できません。

※ NISAの年間投資上限額については上記a.iv.をご参照下さい。

（ロ）法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む）
2038年1月1日～	15%

b. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

c. その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

ｉ． みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記ａ.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

ii．みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

（注）譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

d. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除きます。）

（ロ）不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が2021年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年4月 1日 ～2021年3月31日	2021年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

b. 不動産取得税

本投資法人が2021年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

（注1）共同住宅とその敷地は、全ての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあっては30㎡以上）のものに限り適用されます。

（注2）倉庫とその敷地は、建物の床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものに限り適用されます。

（注3）介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第2条に規定する公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。

5【運用状況】

(1) 【投資状況】

資産の種類	用途	地域（注1）	第9期 2019年9月30日現在 保有総額（百万円）（注2）	第9期 2019年9月30日現在 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	75,604	32.0
		大阪圏	46,914	19.9
		名古屋圏	21,005	8.9
		福岡圏	7,972	3.4
		政令指定都市・中核市等	44,101	18.7
	その他商業施設	—	—	—
	物流施設	首都圏	4,740	2.0
信託不動産合計			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			33,084	14.0
資産総額計			236,253	100.0

	第9期 2019年9月30日現在 金額（百万円）	第9期 2019年9月30日現在 対総資産比率（%）（注3）
負債総額（注4）	119,867	50.7
純資産総額（注4）	116,386	49.3
資産総額計	236,253	100.0

（注1）「地域」とは、四大都市圏及び政令指定都市・中核市等をいいます。
（注2）「保有総額」とは、第9期末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。
（注4）「負債総額」及び「純資産総額」とは、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

2019年9月30日現在本投資法人が保有する投資不動産物件についての概要等は、後記「③　その他投資資産の主要なもの」に合わせて記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

（イ）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資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権をいいます。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、以下のとおりです。

物件番号	物件タイプ（注1）	物件名称	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）	取得価格（百万円）（注4）	投資比率（%）（注5）
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	8,063	4.0
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	5,850	2.9
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	5,390	2.7
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	4,470	2.2
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	4,000	2.0
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	3,600	1.8
T-8	SS	スポーツクラブルネサンス富士見台	東京都練馬区貫井三丁目12番33号	信託受益権	2,486	2,750	2,586	1.3
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	4,815	2.4
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	3,169	1.6
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	3,000	1.5
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	1,700	0.8
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	1,442	0.7
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	3,360	1.7
T-16	SS	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台一丁目38番地1	信託受益権	1,756	1,820	1,724	0.9
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	1,450	0.7
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	4,170	2.1
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	3,416	1.7
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	3,097	1.5
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	2,820	1.4
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	1,880	0.9
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	1,263	0.6
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	3,400	1.7
0-1	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	8,389	4.2
0-2	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	2,685	1.3
0-3	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	2,140	1.1
0-4	NSC	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市中央区脇浜海岸通二丁目2番2号	信託受益権	11,357	11,500	11,000	5.5
0-5	都市駅前型	カリーノ江坂	大阪府吹田市豊津町9番40号	信託受益権	6,825	7,190	6,555	3.3
0-6	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	6,450	3.2
0-7	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	1,280	0.6
0-8	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	487	0.2

物件番号	物件タイプ（注1）	物件名称	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）	取得価格（百万円）（注4）	投資比率（%）（注5）
0-9	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	1,505	0.7
0-10	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	3,723	1.9
0-11	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	2,000	1.0
N-1	SS	DCMカーマ中川富田店（底地）	愛知県名古屋市中川区富田町大字榎津字布部田462番	信託受益権	2,351	2,700	2,311	1.2
N-2	NSC	バロー一宮西店	愛知県一宮市八幡五丁目1番16号	信託受益権	2,127	2,360	2,174	1.1
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	7,140	3.6
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	1,370	0.7
N-6	NSC	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市柊山町一丁目98	信託受益権	8,165	7,060	7,911	3.9
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	1,630	1,497	0.7
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	5,020	2.5
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	1,515	0.8
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	10,046	5.0
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	1,469	0.7
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	898	0.4
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	4,180	2.1
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	3,252	1.6
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	830	0.4
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	4,010	2.0
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	4,111	2.0
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6）	11,160（注6）	10,746（注6）	5.3（注6）
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	4,210	2.1
L-1	L	座間配送センター	神奈川県座間市相模が丘六丁目38 番30 号	不動産	1,467	1,640	1,400	0.7
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	1,300	0.6
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6）	4,000（注6）	3,879（注6）	1.9（注6）
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	790	0.4
合　計					203,168	217,864	200,938	100.0

（注1）「物件タイプ」は、生活密着型商業施設におけるNSC（ネイバーフッドショッピングセンター）、SM（スーパーマーケット）、CSC（コミュニティショッピングセンター）、都市駅前型及びSS（スペシャリティストア）並びに物流施設（L）の6つのタイプの分類を記載しています。なお、生活密着型商業施設における各タイプの特徴の詳細については、前記「2 投資方針　(1) 投資方針　② 本投資法人の重点投資対象」をご参照下さい。

（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投信協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

（注4）「取得価格」は、各保有資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）（ただし、追加取得した増築部分がある保有資産については、追加取得した増築部分である建物の建築（増築）に係る工事請負契約及び建築設計・監理等業務委託契約等に記載されている代金額（経費及び税金等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を含みます。）を記載しています。以下同じです。

（注5）「投資比率」は、保有資産に係る取得価格の合計に対して各保有資産に係る取得価格が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注6）本投資法人が保有する準共有持分に相当する金額及び投資比率を記載しています。以下同じです。

（ロ）テナントとの契約状況

保有資産のテナントとの契約状況（総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率、テナント数、年間賃料の総額及び敷金・保証金の総額）は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積（㎡）（注1）	総賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	テナント数（注4）	年間賃料の総額（千円）（注5）	敷金・保証金の総額（百万円）（注6）
T-2	MONA新浦安	9,953.98	9,953.98	100.0	1(58)	657,774	620
T-3	パサージオ西新井	10,528.25	10,528.25	100.0	1(42)	415,819	258
T-4	代官山アドレス・ディセ	5,056.39	5,011.37	99.1	1(27)	370,991	321
T-5	ウニクス伊奈	13,462.71	13,462.71	100.0	1	279,002	141
T-6	ヨークタウン北金目	非開示（注7）	非開示（注7）	100.0	1	非開示（注7）	非開示（注7）
T-7	ウニクス吉川	10,648.27	10,605.26	99.6	1(10)	260,642	203
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	3,120.87	3,120.87	100.0	1	非開示（注7）	非開示（注7）
T-9	スーパービバホーム岩槻店（底地）	67,325.95	67,325.95	100.0	1		
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	15,578.58	15,578.58	100.0	1		141
T-11	ウニクス上里（底地）	67,854.47	67,854.47	100.0	1	150,595	70
T-12	ウニクス鴻巣（底地）	19,329.00	19,329.00	100.0	1	86,063	39
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	4,405.41	4,405.41	100.0	1	非開示（注7）	非開示（注7）
T-15	仲町台東急ストア	5,968.71	5,968.71	100.0	1		
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	3,996.70	3,238.80	81.0	1		
T-17	ライフ亀戸店	2,929.58	2,929.58	100.0	1		
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	14,092.51	14,092.51	100.0	2		
T-19	ゆめまち習志野台モール	7,827.96	7,827.96	100.0	1(14)	227,309	155
T-20	かわまち矢作モール	6,397.05	6,397.05	100.0	1(12)	193,105	106
T-21	プライムスクエア自由が丘	3,512.55	3,512.55	100.0	2	非開示（注7）	非開示（注7）
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	11,963.61	11,963.61	100.0	1		
T-23	オオゼキときわ台店	1,217.02	1,217.02	100.0	1		
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	非開示（注7）	非開示（注7）	100.0	1		
0-1	ブルメール舞多聞	30,290.85	30,187.69	99.7	50	708,047	433
0-2	ライフ高殿店（底地）	4,437.07	4,437.07	100.0	1	非開示（注7）	非開示（注7）
0-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	14,313.00	14,313.00	100.0	2		
0-4	ブルメールHAT神戸	23,775.88	20,066.58	84.4	1(41)	654,075	841
0-5	カリーノ江坂	7,540.58	7,540.58	100.0	1(30)	308,065	250
0-6	COMBOX光明池	25,530.44（注8）	25,530.44	100.0	1	452,010（注9）	387（注10）
0-7	阪急オアシス枚方出口店	2,960.38	2,960.38	100.0	1	非開示（注7）	非開示（注7）
0-8	ウエルシア岸和田加守店（底地）	3,033.45	3,033.45	100.0	1		
0-9	ライフ西天下茶屋店	2,679.52	2,679.52	100.0	1	89,740	227
0-10	ミリオンタウン塚口（底地）	8,264.46	8,264.46	100.0	1	非開示（注7）	非開示（注7）
0-11	羽曳が丘ショッピングセンター	6,447.81	6,447.81	100.0	2		
N-1	DCMカーマ中川富田店（底地）	非開示（注7）	非開示（注7）	100.0	1		
N-2	バロー一宮西店	9,447.48	9,447.48	100.0	1		

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積（㎡）（注1）	総賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	テナント数（注4）	年間賃料の総額（千円）（注5）	敷金・保証金の総額（百万円）（注6）
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	20,329.07	20,329.07	100.0	1	非開示（注7）	非開示（注7）
N-5	ケーズデンキ新守山店（底地）	非開示（注7）	非開示（注7）	100.0	1		
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	19,909.33	19,009.91	95.5	1(39)	412,213	247
F-1	サニー野間店	2,814.67	2,814.67	100.0	1	非開示（注7）	非開示（注7）
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	28,026.61	28,026.61	100.0	1		
F-3	久留米西ショッピングセンター	4,641.10	4,641.10	100.0	4	104,617	62
R-1	ロゼオ水戸	48,296.15	48,296.15	100.0	1(23)	702,215	463
R-2	ケーズデンキ青森本店	10,083.41	10,083.41	100.0	1	非開示（注7）	174
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	非開示（注7）	非開示（注7）	100.0	1		非開示（注7）
R-4	アシコタウンあしかが	65,616.31	62,350.55	95.0	1(28)	350,752	322
R-5	ヨークタウン新田東	12,768.77	12,768.77	100.0	2	非開示（注7）	非開示（注7）
R-6	カスミテクノパーク桜店	2,047.65	2,047.65	100.0	1		24
R-8	ピーワンプラザ天王	12,030.83	12,030.83	100.0	1(7)	273,120	260
R-9	西友楽市守谷店（底地）	非開示（注7）	非開示（注7）	100.0	1	非開示（注7）	非開示（注7）
R-10	サンストリート浜北	48,697.28（注11）	48,391.13（注11）	99.4	1(50)	859,985（注11）	498（注11）
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	24,006.16	24,006.16	100.0	1	非開示（注7）	非開示（注7）
L-1	座間配送センター	5,479.92	5,479.92	100.0	1		
L-2	追浜配送センター	6,543.87	6,543.87	100.0	1		
L-3	武蔵嵐山配送センター	32,935.55（注11）	32,935.55（注11）	100.0	1	非開示（注7）（注11）	非開示（注7）（注11）
L-4	横浜上郷配送センター	1,685.77	1,685.77	100.0	1	非開示（注7）	非開示（注7）
合計		850,456.06	841,326.34	98.9	480	12,887,019	10,086

（注1）「総賃貸可能面積」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。以下同じです。

（注2）「総賃貸面積」は、2019年9月30日現在における、各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸面積を含みません。）。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、2019年9月30日現在における各保有資産に係るエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。以下同じです。

（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。なお、稼働率の合計欄については、ポートフォリオ全体の稼働率を記載しており、全ての保有資産に係る総賃貸可能面積に対して全ての保有資産に係る総賃貸面積が占める割合を記載しています。以下同じです。

（注4）「テナント数」は、2019年9月30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。

（注5）「年間賃料の総額」は、2019年9月30日現在における、各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注6）「敷金・保証金の総額」は、2019年9月30日現在における、各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約等に規定する敷金・保証金の残高を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注7）賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

（注8）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9）1棟全体の賃貸借契約に基づく2019年9月の共益費を含む実績を12倍し、区分所有者間協定書に基づく持分割合（93.20%）を考慮した金額を記載しています。

（注10）1棟全体の賃貸借契約に基づく2019年9月の敷金・保証金残高に、区分所有者間協定書に基づく持分割合（93.20%）を考慮した金額を記載しています。

（注11）本投資法人が保有する準共有持分に相当する面積及び金額を記載しています。なお、非開示としている物件においても同様に保有持分相当の値を算出し、合計値に反映しています。以下同じです。

（ハ）鑑定評価等の概要

本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価基準運用上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に保有資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額(百万円)	試算価格情報							鑑定NOI利回り(%)(注2)
					積算価格(百万円)	収益価格						
						直接還元法		DCF法			鑑定NOI(百万円)(注1)	
						価格(百万円)	還元利回り(%)	価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)		
T-2	MONA新浦安	一般財団法人日本不動産研究所	2019年9月30日	9,820	7,470	9,870	4.6	9,760	4.3	4.8	520	6.5
T-3	パサージオ西新井	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	6,840	9,700	6,920	4.3	6,810	4.1	4.5	305	5.2
T-4	代官山アドレス・ディセ	一般財団法人日本不動産研究所	2019年9月30日	6,140	5,740	6,260	3.4	6,020	3.2	3.6	224	4.2
T-5	ウニクス伊奈	一般財団法人日本不動産研究所	2019年9月30日	5,120	4,100	5,170	4.6	5,070	4.3	4.8	251	5.6
T-6	ヨークタウン北金目	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	4,350	2,340	4,390	4.9	4,330	4.7	5.1	215	5.4
T-7	ウニクス吉川	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	3,850	4,570	3,900	4.7	3,830	4.5	4.9	186	5.2
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	2,750	1,890	2,790	4.6	2,730	4.4	4.8	129	5.0
T-9	スーパービバホーム岩槻店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年9月30日	5,580	－	－	－	5,580	(1-13年度) 4.6 (14-33.2年度) 4.7	－	206	4.3
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年9月30日	3,490	－	－	－	3,490	(1-8年度) 4.3 (9-28.1年度) 4.4	－	159	5.0
T-11	ウニクス上里（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年9月30日	3,050	－	－	－	3,050	(1-11年度) 4.6 (12-26年度) 4.7 (27-36年度) 4.8	－	138	4.6
T-12	ウニクス鴻巣（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年9月30日	1,780	－	－	－	1,780	(1-11年度) 4.5 (12-26年度) 4.6 (27-36年度) 4.7	－	77	4.6
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	一般財団法人日本不動産研究所	2019年9月30日	1,410	－	－	－	1,410	4.0	4.8	64	4.5
T-15	仲町台東急ストア	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	3,810	2,720	3,850	4.6	3,790	4.4	4.8	182	5.4
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	1,820	2,340	1,830	5.0	1,810	4.8	5.2	93	5.4
T-17	ライフ亀戸店	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	1,520	2,050	1,540	4.2	1,510	3.9	4.4	65	4.5
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	4,320	－	4,310	4.7 (注3)	4,320	4.6	－	191	4.6

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額(百万円)	試算価格情報							鑑定NOI利回り(%)(注2)
					積算価格(百万円)	収益価格						
						直接還元法		DCF法			鑑定NOI(百万円)(注1)	
						価格(百万円)	還元利回り(%)	価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)		
T-19	ゆめまち習志野台モール	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	3,510	3,230	3,550	4.9	3,490	4.7	5.1	175	5.1
T-20	かわまち矢作モール	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	3,220	3,350	3,280	4.8	3,190	4.6	5.0	159	5.1
T-21	プライムスクエア自由が丘	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	2,830	2,830	2,880	3.6	2,810	3.4	3.8	116	4.1
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	1,970	3,220	1,960	4.8	1,980	4.6	5.0	97	5.2
T-23	オオゼキときわ台店	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	1,350	1,590	1,380	4.2	1,340	4.0	4.4	57	4.6
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年9月30日	3,410	3,720	3,470	3.8	3,390	3.9	4.0	136	4.0
0-1	ブルメール舞多聞	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年9月30日	9,660	9,350	9,630	5.2	9,670	5.3	5.4	509	6.1
0-2	ライフ高殿店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年9月30日	3,150	—	—	—	3,150	(1-5年度) 3.9 (6-16年度) 4.0 (17-35.8年度) 4.1	—	128	4.8
0-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	一般財団法人日本不動産研究所	2019年9月30日	2,550	2,380	2,570	5.9	2,530	5.6	6.1	152	7.1
0-4	ブルメールHAT神戸	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	11,500	17,300	11,600	4.8	11,400	4.6	5.0	562	5.1
0-5	カリーノ江坂	一般財団法人日本不動産研究所	2019年9月30日	7,190	8,070	7,240	4.3	7,140	4.0	4.5	334	5.1
0-6	COMBOX光明池	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	6,580	7,610	6,830	5.3	6,470	4.9	5.4	385	6.0
0-7	阪急オアシス枚方出口店	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	1,330	875	1,340	5.5	1,320	5.3	5.7	75	5.9
0-8	ウエルシア岸和田加守店（底地）	一般財団法人日本不動産研究所	2019年9月30日	488	—	—	—	488	4.0	4.7	21	4.5
0-9	ライフ西天下茶屋店	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年9月30日	1,690	1,760	1,710	4.6	1,680	4.7	4.8	79	5.2
0-10	ミリオンタウン塚口（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年9月30日	3,980	—	—	—	3,980	(1-16年度) 4.0 (17-36.4年度) 4.2	—	157	4.2
0-11	羽曳が丘ショッピングセンター	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年9月30日	2,020	1,780	2,030	5.1	2,010	5.1	5.3	106	5.3
N-1	DCMカーマ中川富田店（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年9月30日	2,700	—	—	—	2,700	(1-14年度) 4.3 (15-33.7年度) 4.4	—	116	5.0
N-2	バロー一宮西店	一般財団法人日本不動産研究所	2019年9月30日	2,360	1,840	2,370	5.1	2,340	4.8	5.3	130	6.0
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	7,300	7,250	7,420	4.8	7,250	4.6	5.0	367	5.1
N-5	ケーズデンキ新守山店（底地）	一般財団法人日本不動産研究所	2019年9月30日	1,440	—	—	—	1,440	3.8	4.3	60	4.4
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年9月30日	7,060	7,620	7,260	4.9	6,980	5.0	5.1	365	4.6
F-1	サニー野間店	一般財団法人日本不動産研究所	2019年9月30日	1,630	1,610	1,670	4.5	1,580	4.3	4.9	79	5.3
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	一般財団法人日本不動産研究所	2019年9月30日	5,720	5,190	5,760	5.0	5,680	4.7	5.2	287	5.7
F-3	久留米西ショッピングセンター	一般財団法人日本不動産研究所	2019年9月30日	1,800	1,540	1,810	4.9	1,780	4.6	5.1	92	6.1

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額(百万円)	試算価格情報							鑑定NOI利回り(%)(注2)
					積算価格(百万円)	収益価格						
						直接還元法		DCF法			鑑定NOI(百万円)(注1)	
						価格(百万円)	還元利回り(%)	価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)		
R-1	ロゼオ水戸	一般財団法人日本不動産研究所	2019年9月30日	11,800	9,490	11,900	4.9	11,700	4.6	5.1	597	5.9
R-2	ケーズデンキ青森本店	一般財団法人日本不動産研究所	2019年9月30日	1,580	1,690	1,590	5.5	1,570	5.2	5.7	93	6.4
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	一般財団法人日本不動産研究所	2019年9月30日	939	852	945	5.5	933	5.2	5.7	57	6.4
R-4	アシコタウンあしかが	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	5,030	7,460	5,050	5.3（貸家）5.0（底地）（注4）	5,020	5.1（貸家）5.0（底地）	5.5（貸家）	268	6.4
R-5	ヨークタウン新田東	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	3,340	5,280	3,360	5.5	3,330	5.3	5.7	194	6.0
R-6	カスミテクノパーク桜店	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	877	741	887	5.1	873	4.9	5.3	46	5.6
R-8	ピーワンプラザ天王	一般財団法人日本不動産研究所	2019年9月30日	4,350	4,390	4,380	5.1	4,310	4.8	5.3	230	5.8
R-9	西友楽市守谷店（底地）	大和不動産鑑定株式会社	2019年9月30日	4,240	－	4,290	4.3（注3）	4,220	4.2	－	166	4.1
R-10	サンストリート浜北（注5）	一般財団法人日本不動産研究所	2019年9月30日	11,160	9,730	12,500	5.4	12,200	5.1	5.7	630	5.9
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	一般財団法人日本不動産研究所	2019年9月30日	4,410	3,540	4,440	4.5	4,380	4.2	4.7	203	4.8
L-1	座間配送センター	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年9月30日	1,640	1,580	1,630	4.8	1,650	4.8	5.0	84	6.0
L-2	追浜配送センター	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年9月30日	1,570	1,520	1,530	4.9	1,590	5.0	5.1	85	6.5
L-3	武蔵嵐山配送センター（注5）	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年9月30日	4,000	4,390	4,440	5.3	4,440	5.3	5.5	221	5.7
L-4	横浜上郷配送センター	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年9月30日	840	860	860	4.5	830	4.5	4.7	45	5.0
合計／平均				217,864	186,558	194,392	－	218,124	－	－	10,694	5.3

（注1）「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。ただし、直接還元法の適用がない場合には、DCF法による初年度の運営純収益です。また、横浜上郷配送センターについては、現在増築を想定している飲食店棟の運営収益を含む金額を記載しています。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、鑑定NOI利回りの合計／平均欄には、平均鑑定NOI利回りを記載しており、各保有資産の鑑定NOI利回りを取得価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

各保有資産の鑑定NOI÷各保有資産の取得価格

ただし、横浜上郷配送センターについては以下の計算式により算出しています。なお、2019年12月25日現在、本投資法人は、飲食店棟の増築について具体的な決定をしておらず、今後、変更、延期又は中止される可能性があります。

鑑定NOI利回り＝横浜上郷配送センターに係る2019年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI÷（本物件の取得価格＋飲食店棟の建築費の本書の日付現在の見込み額（113,850,000円）

（注3）還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。

（注4）底地の還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。

（注5）鑑定評価額及び鑑定NOIについては本投資法人が保有する準共有持分に相当する価格を、その他の数値及び金額については、本物件土地及び建物全体の数値及び金額を記載しています。

（ニ）建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、保有資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査及び土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）を取得しています。

建物状況調査報告書の記載は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

物件番号	物件名称	調査業者	報告書年月日	長期修繕費用	
				12年合計（千円）（注1）	うち初年度（千円）（注1）
T-2	MONA新浦安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年9月	1,193,651	―
T-3	パサージオ西新井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年11月	125,949	―
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年9月	249,446	―
T-5	ウニクス伊奈	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年7月	245,170	750
T-6	ヨークタウン北金目	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年11月	13,213	1,775
T-7	ウニクス吉川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年9月	69,782	―
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年1月	37,340	8,650
T-9	スーパービバホーム岩槻店（底地）	（注2）	―	―	―
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	（注2）	―	―	―
T-11	ウニクス上里（底地）	（注2）	―	―	―
T-12	ウニクス鴻巣（底地）	（注2）	―	―	―
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	（注2）	―	―	―
T-15	仲町台東急ストア	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年3月	28,394	―
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年3月	16,888	―
T-17	ライフ亀戸店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年3月	21,442	―
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	（注2）	―	―	―
T-19	ゆめまち習志野台モール	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年3月	34,877	―
T-20	かわまち矢作モール	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年3月	36,737	―
T-21	プライムスクエア自由が丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年3月	190,542	91,365
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年3月	13,695	―
T-23	オオゼキときわ台店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年10月	6,968	―
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年3月	83,179	―
0-1	ブルメール舞多聞	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年11月	211,954	―
0-2	ライフ高殿店（底地）	（注2）	―	―	―
0-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年9月	64,610	6,310
0-4	ブルメールHAT神戸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年3月	326,565	3,959

物件番号	物件名称	調査業者	報告書年月日	長期修繕費用	
				12年合計（千円）（注1）	うち初年度（千円）（注1）
0-5	カリーノ江坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年8月	424,506	6,443
0-6	COMBOX光明池	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年8月	355,643	―
0-7	阪急オアシス枚方出口店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年8月	57,175	―
0-8	ウエルシア岸和田加守店（底地）	（注2）	―	―	―
0-9	ライフ西天下茶屋店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年9月	15,464	2,225
0-10	ミリオンタウン塚口（底地）	（注2）	―	―	―
0-11	羽曳が丘ショッピングセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年9月	71,998	―
N-1	DCMカーマ中川富田店（底地）	（注2）	―	―	―
N-2	バロー一宮西店	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年1月	162,380	1,790
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年12月	336,943	―
N-5	ケーズデンキ新守山店（底地）	（注2）	―	―	―
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年7月	224,228	―
F-1	サニー野間店	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年9月	77,860	100
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年3月	57,758	7,042
F-3	久留米西ショッピングセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年3月	68,712	19,811
R-1	ロゼオ水戸	株式会社ハイ国際コンサルタント	2019年1月	321,090	46,630
R-2	ケーズデンキ青森本店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年11月	142,764	―
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年11月	103,012	―
R-4	アシコタウンあしかが	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年8月	327,264	―
R-5	ヨークタウン新田東	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年7月	176,945	4,163
R-6	カスミテクノパーク桜店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年8月	18,155	―
R-8	ピーワンプラザ天王	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年3月	159,757	28,423
R-9	西友楽市守谷店（底地）	（注3）	―	―	―
R-10	サンストリート浜北	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年1月	494,063（注4）	―（注4）
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年3月	80,309	3,175
L-1	座間配送センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年1月	100,053	―
L-2	追浜配送センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年1月	168,261	―
L-3	武蔵嵐山配送センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年1月	153,587（注5）	27,511（注5）
L-4	横浜上郷配送センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年2月	13,874	―
合計				7,082,203	260,122

（注1）「長期修繕費用」欄の「12年合計」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を、「うち初年度」には、調査書日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を、いずれも建物状況評価報告書の記載に基づき、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）底地物件のため、建物状況調査報告書は取得していませんが、株式会社フィールド・パートナーズより土地利用履歴調査報告書を取得しています。

（注3）底地物件のため、建物状況調査報告書は取得していませんが、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

より土地利用履歴調査報告書を取得しています。
（注4）本件建物全体の金額を記載しています。
（注5）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。

（ホ）地震PML評価報告書の概要

ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社が作成したポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。ただし、本報告書については、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	地震リスク分析における予想PML値（予想最大損失率）（%）（注1）
T-2	MONA新浦安	商業棟 5.98 駐車場棟 5.97
T-3	パサージオ西新井	3.13
T-4	代官山アドレス・ディセ	11.11
T-5	ウニクス伊奈	モール棟 4.51 飲食店棟 6.80
T-6	ヨークタウン北金目	8.72
T-7	ウニクス吉川	3.26
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	7.09
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	ウニクス鴻巣（底地）	—
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	—
T-15	仲町台東急ストア	8.15
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	店舗棟 7.70 駐車場棟 6.36
T-17	ライフ亀戸店	3.79
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	8.15
T-20	かわまち矢作モール	本棟 3.83 ユニクロ棟 3.88 ホリデイ棟 3.72
T-21	プライムスクエア自由が丘	6.92
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	本棟／テナント棟 7.22 駐車場棟 10.53
T-23	オオゼキときわ台店	5.93
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	5.80
0-1	ブルメール舞多聞	1.52
0-2	ライフ高殿店（底地）	—
0-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	MEGAドン・キホーテUNY棟 3.95 DCMカーマ棟 5.22
0-4	ブルメールHAT神戸	4.69
0-5	カリーノ江坂	3.17
0-6	COMBOX光明池	5.04
0-7	阪急オアシス枚方出口店	4.11
0-8	ウエルシア岸和田加守店（底地）	—
0-9	ライフ西天下茶屋店	6.32
0-10	ミリオンタウン塚口（底地）	—
0-11	羽曳が丘ショッピングセンター	サンプラザA棟 5.61 サンプラザB棟 5.13 ジョーシン棟 5.33
N-1	DCMカーマ中川富田店（底地）	—
N-2	バロー一宮西店	10.18

物件番号	物件名称	地震リスク分析における予想 PML値（予想最大損失率）（%）（注1）
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	7.47
N-5	ケーズデンキ新守山店（底地）	―
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	6.95
F-1	サニー野間店	1.95
F-2	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	本棟 2.17 駐車場棟 0.48 テナントA棟 0.05 テナントB棟 0.05
F-3	久留米西ショッピングセンター	M棟 2.37 AB棟 2.39 C棟 4.58
R-1	ロゼオ水戸	A棟（コーヒーショップ棟） 7.41 B棟（モール棟） 6.70 C棟（スポーツ施設棟） 9.69 D棟（ホームセンター棟） 9.68 E棟（リサイクルショップ棟） 7.85
R-2	ケーズデンキ青森本店	ケーズデンキ棟 1.61 TSUTAYA/ハードオフ棟 1.51
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	1.52
R-4	アシコタウンあしかが	モール棟 2.16 増築棟群 1.91 シネマ棟 2.28 ロードサイド棟 2.59
R-5	ヨークタウン新田東	3.43
R-6	カスミテクノパーク桜店	6.40
R-8	ピーワンプラザ天王	A棟 21.66 （注2） B棟 11.84 C棟 12.29 D棟 11.12 E棟 13.36 F棟 16.98 G棟 9.07 H棟 12.00
R-9	西友楽市守谷店（底地）	―
R-10	サンストリート浜北	本棟 10.58 モール棟 19.67 コローレ棟 9.35 ウィング棟 9.43
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	1.32
L-1	座間配送センター	6.83
L-2	追浜配送センター	9.13
L-3	武蔵嵐山配送センター	1.46
L-4	横浜上郷配送センター	9.16
	ポートフォリオPML値（注3）	2.26

（注1）小数第3位を四捨五入して記載しています。
（注2）PML値が20%を超えているため、地震保険を付保しています。
（注3）「ポートフォリオPML値」は、スーパービバホーム岩槻店（底地）、ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）、ウニクス上里（底地）、ウニクス鴻巣（底地）、いなげや横浜南本宿店（底地）、ライフ高殿店（底地）、ウエルシア岸和田加守店（底地）、ミリオンタウン塚口（底地）、DCMカーマ中川富田店（底地）、ケーズデンキ新守山店（底地）、西友楽市守谷店（底地）及び戸塚深谷ショッピングセンター（底地）を除いた本投資法人が2019年9月30日現在保有する43物件のポートフォリオPML値を、ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社が作成した2019年9月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています。

（へ）設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
T-2	MONA新浦安	株式会社長谷川工務店エンジニアリング事業部	株式会社長谷川工務店エンジニアリング事業部	株式会社長谷川工務店	千葉県
T-3	パサージオ西新井	株式会社山下設計	株式会社山下設計	西松建設株式会社	東京都
T-4	代官山アドレス・ディセ	株式会社日本設計	株式会社日本設計	鹿島建設株式会社	東京都
T-5	ウニクス伊奈	大成建設株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
T-6	ヨークタウン北金目	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社	三協ライン株式会社	株式会社淺沼組	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構
T-7	ウニクス吉川	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	一般財団法人さいたま住宅検査センター
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	株式会社アクスエンジニアリング	株式会社アクスエンジニアリング	株式会社イチケン	練馬区
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	ウニクス鴻巣（底地）	―	―	―	―
T-13	いなげや横浜南本宿店（底地）	―	―	―	―
T-15	仲町台東急ストア	株式会社協立建築設計事務所	株式会社エスパス建築事務所	東急建設株式会社横浜支店	財団法人日本建築設備・昇降機センター
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	（店舗棟） 大和ハウス工業株式会社横浜支店建築設計部一級建築士事務所 （駐車場棟） 大和ハウス工業株式会社横浜支店建築設計部一級建築士事務所	（店舗棟） 株式会社小西設計 （駐車場棟） 株式会社ベガ設計一級建築士事務所	（店舗棟） 大和ハウス工業株式会社横浜支店 （駐車場棟） 大和ハウス工業株式会社横浜支店	日本ERI株式会社
T-17	ライフ亀戸店	住友建設株式会社東京支店一級建築士事務所	住友建設株式会社東京支店一級建築士事務所	住友建設株式会社東京支店	江東区
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	株式会社アディックス都市建築設計事務所	一級建築士事務所HKT構造デザイン・建築構造企画室	旭建設株式会社	日本ERI株式会社

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
T-20	かわまち矢作モール	（本棟） 株式会社アディックス都市建築設計事務所 （ユニクロ棟） 株式会社赤坂建築設計事務所 （ホリデイ棟） 明石設計株式会社	（本棟） 一級建築士事務所HKT構造デザイン （ユニクロ棟） 株式会社ウエルストン設計 （ホリデイ棟） 株式会社ブロス	（本棟・ユニクロ棟） 旭建設株式会社 （ホリデイ棟） 株式会社冨士工	（本棟・ユニクロ棟） 日本ERI株式会社 （ホリデイ棟） 日本ERI株式会社
T-21	プライムスクエア自由が丘	株式会社大建設計東京事務所	株式会社大建設計東京事務所	戸田建設株式会社	目黒区
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	株式会社アクシス一級建築事務所	株式会社アクシス一級建築事務所	株式会社淺沼組東京本店	日本ERI株式会社
T-23	オオゼキときわ台店	株式会社チョウエイハンズ一級建築士事務所	有限会社岡村建築設計事務所	株式会社チョウエイハンズ	アウェイ建築評価ネット株式会社
T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	株式会社I.N.A新建築研究所	株式会社I.N.A新建築研究所	株式会社奥村組	東京都
0-1	ブルメール舞多聞	株式会社淺沼組	株式会社淺沼組	大和システム株式会社神戸支店	ビューローベリタスジャパン株式会社
0-2	ライフ高殿店（底地）	―	―	―	―
0-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	（MEGAドン・キホーテUNY棟） 木内建設株式会社一級建築士名古屋事務所 （DCMカーマ棟） 大建都市開発株式会社	（MEGAドン・キホーテUNY棟） 木内建設株式会社一級建築士名古屋事務所 （DCMカーマ棟） 大建都市開発株式会社	（MEGAドン・キホーテUNY棟） 木内建設株式会社 （DCMカーマ棟） アイサワ工業株式会社 （注2）	株式会社確認検査機構アネックス
0-4	ブルメールHAT神戸	株式会社大林組本店一級建築士事務所	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社国際確認検査センター
0-5	カリーノ江坂	株式会社東急設計コンサルタント一級建築士事務所（新築時） 東急建設株式会社大阪支社一級建築士事務所（増築時）	株式会社東急設計コンサルタント	東急建設株式会社大阪支社	吹田市
0-6	COMBOX光明池	大和ハウス工業株式会社堺支店建築一級建築士事務所（新築時） （増築時）	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人日本建築総合試験所
0-7	阪急オアシス枚方出口店	株式会社類設計室	株式会社類設計室	小原建設株式会社	財団法人日本建築総合試験所
0-8	ウエルシア岸和田加守店（底地）	―	―	―	―
0-9	ライフ西天下茶屋店	株式会社KIA都市計画建築研究所	株式会社フジタ大阪支店一級建築士事務所	日本建設株式会社大阪支店	株式会社国際確認検査センター
0-10	ミリオンタウン塚口(底地)	―	―	―	―
0-11	羽曳が丘ショッピングセンター	大和ハウス工業株式会社大阪本店 一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社	株式会社国際確認検査センター
N-1	DCMカーマ中川富田店（底地）	―	―	―	―
N-2	バロー一宮西店	有限会社中部設計	有限会社中部設計	株式会社土屋組岐阜支店	一宮市
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	有限会社南海総合設計	有限会社南海総合設計	株式会社大林組名古屋支店	日本ERI株式会社
N-5	ケーズデンキ新守山店（底地）	―	―	―	―
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	矢作建設工業株式会社一級建築士事務所	有限会社ストラクチャー・NANA	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
F-1	サニー野間店	中牟田・末長設計業務共同企業体	中牟田・末長設計業務共同企業体	西松建設株式会社九州支店	福岡市
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	（本棟） 株式会社アクシス一級建築事務所 （テナントA棟） 株式会社アクシス一級建築事務所 （テナントB棟） 株式会社アクシス一級建築事務所	（本棟） 株式会社ティーエムエッチ一級建築士事務所 （テナントA棟） 株式会社ティーエムエッチ一級建築士事務所 （テナントB棟） 株式会社ティーエムエッチ一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	財団法人日本建築総合試験所
F-3	久留米西ショッピングセンター	（M棟） 株式会社フジタ九州支店一級建築士事務所 （AB棟） 株式会社フジタ九州支店一級建築士事務所 （C棟） 株式会社ゼン環境設計一級建築士事務所	（M棟） 株式会社フジタ九州支店一級建築士事務所 （AB棟） 株式会社フジタ九州支店一級建築士事務所 （C棟） —	（M棟） 株式会社フジタ九州支店 （AB棟） 株式会社フジタ九州支店 （C棟） 株式会社フジタ九州支店	（M棟） 久留米市 （AB棟） 久留米市 （C棟） 日本ERI株式会社
R-1	ロゼオ水戸	（A棟） テツワークス一級建築士事務所 （B棟） クレハ錦建設株式会社一級建築士事務所 用途変更 一級建築士事務所 STUDIO WORK HOUSE （C棟） 株式会社岸設計 （D棟） 日本住宅株式会社郡山支店一級建築士事務所 （E棟） 株式会社チョウエイハンズ一級建築士事務所	（A棟） テツワークス一級建築士事務所 （B棟） セザコ建築構造設計事務所 （C棟） 個人（注3） （D棟） 株式会社弾構造設計事務所 （E棟） 株式会社コンバース	（A棟） クレハ錦建設株式会社 （B棟） クレハ錦建設株式会社 （C棟） クレハ錦建設株式会社 （D棟） 日本住宅株式会社 （E棟） 株式会社チョウエイハンズ	（A棟） 水戸市 （B棟） 水戸市 （C棟） 水戸市 （D棟） 水戸市 （E棟） 日本ERI株式会社
R-2	ケーズデンキ青森本店	株式会社共栄企画設計	株式会社共栄企画設計	（ケーズデンキ棟） 日本建設株式会社仙台支店 （TSUTAYA/ハードオフ棟） 日本建設株式会社仙台支店	青森市
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	株式会社竹中工務店東北一級建築士事務所	個人（注3）	株式会社竹中工務店東北支店	日本ERI株式会社
R-4	アシコタウンあしかが	（モール棟） 五洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所 （シネマ棟） 五洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所 （ロードサイド棟） 五洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所 （増築棟群） 一級建築士事務所合同会社建築計画研究所	（モール棟） 五洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所 （シネマ棟） 五洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所 （ロードサイド棟） 五洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所 （増築棟群） 株式会社構造フォルム	（モール棟） 五洋建設株式会社 （シネマ棟） 五洋建設株式会社 （ロードサイド棟） 五洋建設株式会社 （増築棟群） 東京美装興業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
R-5	ヨークタウン新田東	MTMインターナショナル株式会社	MTMインターナショナル株式会社	鹿島建設株式会社	日本ERI株式会社
R-6	カスミテクノパーク桜店	株式会社岡野建築設計事務所	株式会社岡野建築設計事務所	株式会社ナカノコーポレーション	茨城県

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
R-8	ピーワンプラザ天王	（A棟） 一級建築士事務所建築計画工房アトリエ・ゼロ（新築時） 遠鉄建設株式会社一級建築士事務所（増築時） （B棟） パーキングプロ株式会社東京支店一級建築士事務所 （C棟） 大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 （D棟） 大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 （E棟） 大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 （F棟） 株式会社DO設計 （G棟） 株式会社亜興一級建築士事務所 （H棟） 株式会社亜興一級建築士事務所	（A棟） 一級建築士事務所建築計画工房アトリエ・ゼロ （B棟） パーキングプロ株式会社東京支店一級建築士事務所 （C棟） 大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 （D棟） 大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 （E棟） － （F棟） 戸田建設株式会社名古屋支店一級建築士事務所 （G棟） 株式会社亜興一級建築士事務所 （H棟） 株式会社亜興一級建築士事務所	（A棟） 株式会社東映インテリア、株式会社飯田組 （新築時） 遠鉄建設株式会社（増築時） （B棟） パーキングプロ株式会社東京支店 （C棟） 大和ハウス工業株式会社浜松支店 （D棟） 大和ハウス工業株式会社浜松支店 （E棟） 大和ハウス工業株式会社浜松支店 （F棟） 戸田建設株式会社名古屋支店 （G棟） 株式会社亜興 （H棟） 株式会社亜興	（A棟） 浜松市 （B棟） 株式会社確認サービス （C棟） 一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター （D棟） 一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター （E棟） 一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター （F棟） 一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター （G棟） 浜松市 （H棟） 浜松市
R-9	西友楽市守谷店（底地）	－	－	－	－
R-10	サンストリート浜北	（本棟） 鹿島建設株式会社建築設計本部 （モール棟） 鹿島建設株式会社建築設計本部 （コローレ棟） 株式会社エフピーシー1級建築士事務所 （ウィング棟） 鹿島建設株式会社建築設計本部	（本棟） 鹿島建設株式会社一級建築士事務所 （モール棟） 鹿島建設株式会社一級建築士事務所 （コローレ棟） 一級建築士事務所大塚建築構造設計室 （ウィング棟） 鹿島建設株式会社一級建築士事務所	（本棟） 鹿島建設株式会社横浜支店 （モール棟） 鹿島建設株式会社横浜支店 （コローレ棟） 鈴与建設株式会社 （ウィング棟） 鹿島建設株式会社横浜支店	（本棟） 財団法人日本建築センター （モール棟） 財団法人日本建築センター （コローレ棟） ビューローベリタスジャパン株式会社 （ウィング棟） 財団法人日本建築センター
R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	大成建設株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社札幌支店	札幌市
L-1	座間配送センター	株式会社フジタ横浜支店一級建築士事務所	株式会社フジタ横浜支店一級建築士事務所	株式会社フジタ横浜支店	神奈川県
L-2	追浜配送センター	株式会社フジタ横浜支店一級建築士事務所	株式会社フジタ横浜支店一級建築士事務所	株式会社フジタ横浜支店	神奈川県
L-3	武蔵嵐山配送センター	関東建設工業株式会社建築設計事務所	株式会社石井アーキテクトパートナーズ	関東建設工業株式会社	財団法人さいたま住宅検査センター
L-4	横浜上郷配送センター	大和ハウス工業株式会社横浜支社建築設計部一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社横浜支社建築設計部一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社横浜支社	ビューローベリタスジャパン株式会社

（注1）上表記載の社名は、過去に社名変更等がなされた場合であっても、各物件の建築確認時、竣工時又は検査済証取得時にかかる当時の名称等を記載しています。
（注2）建築確認申請手続上の施工者は大和システム株式会社ですが、実際の施工者を記載しています。
（注3）個人情報のため、個人名は非開示としています。

（ト）ポートフォリオの概況

a. 分類別

タイプ		物件数	取得価格（百万円）	比率（%）（注）
生活密着型商業施設		51	193,569	96.3
	NSC（ネイバーフッドショッピングセンター）	24	110,825	55.2
	SM（スーパーマーケット）	8	11,952	5.9
	CSC（コミュニティショッピングセンター）	―	―	―
	都市駅前型	5	32,308	16.1
	SS（スペシャリティストア）	14	38,484	19.2
その他商業施設		―	―	―
物流施設		4	7,369	3.7
合計		55	200,938	100.0

（注）「比率」は、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

b. 地域別

エリア		物件数	取得価格（百万円）	比率（%）（注）
四大都市圏		45	157,186	78.2
	首都圏	26	82,034	40.8
	大阪圏	11	46,214	23.0
	名古屋圏	5	20,906	10.4
	福岡圏	3	8,032	4.0
政令指定都市・中核市等		10	43,752	21.8
合計		55	200,938	100.0

（注）「比率」は、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

c．築年数別

築年数（注1）	物件数	取得価格（百万円）	比率（%）（注2）
築5年未満	3	7,776	4.6
築5年以上～10年未満	8	31,031	18.5
築10年以上	32	129,148	76.9
合計	43	167,955	100.0

（注1）「築年数」は、2019年9月30日現在の各保有資産に係る登記簿上の新築年月日からの期間（複数の建物が存在する場合には、その平均値）に基づいて記載しています。
（注2）「比率」は、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

d．残存賃貸借期間別比率

賃貸借期間（残存期間）（注1）	年間固定賃料（百万円）（注2）	比率（%）（注3）
2年未満	2,134	16.6
2年以上5年未満	1,484	11.5
5年以上10年未満	5,270	40.9
10年以上15年未満	1,402	10.9
15年以上20年未満	1,736	13.5
20年以上	858	6.7
合計	12,887	100.0

（注1）「賃貸借期間（残存期間）」は、2019年9月30日現在の各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する賃貸借期間満了日までの期間に基づいて記載しています。
（注2）「年間固定賃料」は、2019年9月30日現在の各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する月額固定賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注3）「比率」は、年間固定賃料を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

e. 賃貸借契約形態

賃貸借契約形態	比率（%）（注）
定期借家契約	72.9
普通借家契約	12.6
事業用定期借地権設定契約	14.5
その他	0.0
合計	100.0

（注）「比率」は、上記d. 記載の年間固定賃料を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

f. 賃料形態

賃料形態（注1）	比率（%）（注2）
固定賃料	84.3
固定賃料 ＋ 歩合賃料	12.8
完全歩合賃料	2.9
合計	100.0

（注1）「固定賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上等にかかわらず、一定の金額である旨が定められている賃料形態をいい、「固定賃料＋歩合賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上等にかかわらず、一定の金額となる部分と、テナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分とが併せて定められている賃料形態をいい、「完全歩合賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分のみで定められている賃料形態をいいます。以下同じです。

（注2）「比率」は、2019年4月1日から2019年9月30日までの賃料実績値に基づく比率を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

（チ）個別信託不動産の概要

本投資法人が2019年9月30日現在保有する信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。
なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

a. 「特定資産の概要」欄に関する説明

「物件タイプ」は、生活密着型商業施設におけるNSC（ネイバーフッドショッピングセンター）、SM（スーパーマーケット）、CSC（コミュニティショッピングセンター）、都市駅前型及びSS（スペシャリティストア）並びに物流施設におけるL（物流施設）の6つのタイプの分類を記載しています。なお、生活密着型商業施設における各タイプの特徴の詳細については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の重点投資対象」をご参照下さい。

「所在地（住居表示）」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。

「取得年月日」は、保有資産に係る各不動産売買契約又は各信託受益権売買契約若しくは信託受益権準共有持分売買契約に記載された各不動産又は各信託受益権若しくはその準共有持分の取得年月日（追加取得した増築部分がある場合においても、当初の取得年月日のみ）を記載しています。

「取得価格」は、保有資産に係る各不動産売買契約又は各信託受益権売買契約若しくは信託受益権準共有持分売買契約に記載された各不動産又は各信託受益権若しくはその準共有持分の売買代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）（ただし、追加取得した増築部分がある保有資産については、追加取得した増築部分である建物の建築（増築）に係る工事請負契約及び建築設計・監理等業務委託契約等に記載されている代金額（経費及び税金等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を加算した金額）を記載しています。

「信託受益権の概要」は、各信託受益権に関する信託契約に記載された「信託設定日」、「信託受託者」及び「信託期間満了日」を記載しています。

「土地」及び「建物」の「所有形態」は、本投資法人が直接に不動産を保有している場合には不動産に関して本投資法人が保有する権利の種類を、本投資法人が信託受益権又はその準共有持分を保有している場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を、それぞれ記載しています。

「土地」の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、一棟の建物が所在する土地全体の地積を記載しています。

「土地」の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

「土地」の「指定建蔽率」は、建築基準法第53条第1項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値を記載しています。

「土地」の「指定容積率」は、建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。

「建物」の「延床面積」は、登記簿上表示されている建物又は信託建物（ただし、附属建物等を除きます。）の床面積の合計を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物全体の床面積を記載しています。

「建物」の「竣工日」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日又は工事完了検査年月日を記載しています。

「建物」の「用途」は、主たる建物の登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、本投資法人の保有する専有部分の種別を記載しています。

「建物」の「構造・階数」は、主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。

「PM会社」は、各物件についてPM契約を締結しているPM会社を記載しています。

「サブPM会社」は、各物件についてサブPM契約を締結しているサブPM会社を記載しています。

「マスターリース会社」は、各物件についてマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。

「マスターリース種別」は、本書の日付現在を基準として、締結されているマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー型」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「サブ・リース型」としており、主たる契約形態を記載しています。

b. 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」は、本書の日付現在の各保有資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各保有資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

物件名		MONA新浦安		物件番号	T-2
				物件タイプ	都市駅前型
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		千葉県浦安市入船一丁目5番1号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2008年3月27日
取得年月日		2015年2月10日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		8,063百万円		信託期間満了日	2035年7月末日
土地	所有形態	所有権の共有持分（敷地権割合34.3%）	建物	所有形態	区分所有権、共有持分
	敷地面積（注1）	15,875.86㎡		延床面積（注2）	76,767.24㎡
	用途地域	商業地域		竣工日	1990年10月17日
	指定建蔽率	80%		用途	店舗（専有部分）、駐車場（規約共用部分）
	指定容積率	400%		構造・階数（注3）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付20階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社エイムクリエイツ			
マスターリース会社		株式会社エイムクリエイツ			
マスターリース種別		パス・スルー型			

特記事項
・本物件建物は区分所有建物であり、保有資産である商業棟（専有部分）及び駐車場棟（規約共用部分。共有持分の割合6,020,608分の2,067,684）と、業務棟（専有部分）の3棟から構成されています。本物件の管理規約において、本物件の用途の制限等が定められているほか、区分所有者が区分所有権を譲渡する際に、優先して他の区分所有者に対して譲渡を申し出ること等が定められています。なお、本物件の管理規約において、株式会社サンケイビルマネジメントが管理者とされています。
（注1）本物件建物は区分所有建物であり、保有資産である商業棟（専有部分）の敷地権の割合は6,020,608分の2,067,684ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。 （注2）本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の延床面積を記載しています（業務棟の区分所有者の専有部分及び共用部分の延床面積を含みます。なお、保有資産である商業棟（専有部分）の延床面積は合計19,173.70㎡であり、駐車場棟（規約共用部分）の面積は合計18,364.32㎡です。）。 （注3）本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の構造・階層を記載しています（なお、保有資産である商業棟（専有部分）の構造・階層は鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建であり、駐車場棟（規約共用部分）の構造・階層は鉄骨造陸屋根6階建です。）。

物件名		パサージオ西新井		物件番号	T-3
				物件タイプ	都市駅前型
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		東京都足立区西新井栄町一丁目17番1号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2013年5月21日
取得年月日		2015年2月10日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		5,850百万円		信託期間満了日	2035年7月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	5,079.68㎡		延床面積	21,996.90㎡
	用途地域	商業地域		竣工日	2010年3月29日
	指定建蔽率	80%		用途	店舗・駐車場
	指定容積率	400%		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付4階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社京阪流通システムズ（注）			
マスターリース会社		株式会社京阪流通システムズ（注）			
マスターリース種別		パス・スルー型			

特記事項
・該当事項はありません。
（注）2019年6月1日付でサブPM会社及びマスターリース会社を株式会社エイムクリエイツから株式会社京阪流通システムズに変更しています。

物件名		代官山アドレス・ディセ		物件番号	T-4
				物件タイプ	都市駅前型
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		東京都渋谷区代官山町17番6号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2014年3月25日
取得年月日		2015年2月10日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		5,390百万円		信託期間満了日	2035年7月末日
土地	所有形態	所有権の共有持分（敷地権割合4.4%）	建物	所有形態	区分所有権
	敷地面積（注1）	17,262.00㎡		延床面積（注2）	92,064.43㎡
	用途地域	第2種住居地域		竣工日	2000年8月1日
	指定建蔽率	60%		用途	店舗（専有部分）
	指定容積率	300%（一部400%）		構造・階数（注3）	鉄骨鉄筋コンクリート造銅板葺・陸屋根・アルミニューム板葺 地下4階付36階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社エイムクリエイツ			
マスターリース会社		株式会社エイムクリエイツ			
マスターリース種別		パス・スルー型			

特記事項
・該当事項はありません。
（注1）本物件建物は区分所有建物であり、保有資産である店舗（専有部分）の敷地権の割合は100,000,000分の4,384,472ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。 （注2）本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の延床面積を記載しています（本物件建物の他の区分所有者の専有部分及び共用部分の延床面積を含みます。なお、保有資産である店舗（専有部分）の延床面積は合計7,261.27㎡です。）。 （注3）本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の構造・階層を記載しています（なお、保有資産である店舗（専有部分）構造・階層は、建物名称6-101は鉄骨鉄筋コンクリート造5階建であり、建物名称5-301は鉄骨鉄筋コンクリート造1階建であり、建物名称5-303は鉄骨鉄筋コンクリート造1階建です。）。

物件名		ウニクス伊奈		物件番号	T-5
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		埼玉県北足立郡伊奈町学園二丁目188番地1			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2006年9月26日
取得年月日		2015年2月10日（注1）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		4,470百万円（注1）		信託期間満了日	2035年7月末日
土地	所有形態	所有権	建物（注2）	所有形態	所有権
	敷地面積	32,553.16㎡		延床面積	13,064.73㎡
	用途地域	第2種住居地域		竣工日	2006年3月24日
	指定建蔽率	60%		用途	店舗
	指定容積率	150%		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社シーアールイー			
マスターリース会社		株式会社ピーアンドディコンサルティング			
マスターリース種別		サブ・リース型			

特記事項
・本物件土地の一部について、送電線路の設置等の目的で東京電力株式会社が所有する土地のために地役権が設定されています。
（注1）2017年1月16日に飲食店棟を追加取得しています。 （注2）飲食店棟は、登記上、附属建物のため記載していません。

物件名		ヨークタウン北金目		物件番号	T-6
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		神奈川県平塚市北金目一丁目6番1号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2015年2月10日
取得年月日		2015年2月10日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		4,000百万円		信託期間満了日	2035年7月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	9,996.36㎡		延床面積	8,528.68㎡
	用途地域	準住居地域		竣工日	2009年11月10日
	指定建蔽率	60%		用途	店舗・診療所
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社ジオ・アカマツ			
マスターリース会社		株式会社ヨークマート			
マスターリース種別		サブ・リース型			

特記事項
・本物件土地は、平塚都市計画事業真田・北金目特定土地区画整理事業の施行区域内に所在する仮換地であったため、信託受託者が取得した土地に関する権利は、従前地の所有権と仮換地の使用収益権でしたが、信託受託者は、換地処分の公告日の翌日（2015年3月7日）に本物件土地の所有権を取得しています。

物件名		ウニクス吉川		物件番号	T-7
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		埼玉県吉川市栄町797番地1			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2015年2月10日
取得年月日		2015年2月10日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		3,600百万円		信託期間満了日	2035年7月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	22,239.94㎡		延床面積	11,450.70㎡
	用途地域	準工業地域		竣工日	2011年7月30日
	指定建蔽率	60%		用途	店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造陸屋根平家建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社ピーアンドディコンサルティング			
マスターリース会社		株式会社ピーアンドディコンサルティング			
マスターリース種別		パス・スルー型			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		スポーツクラブルネサンス富士見台		物件番号	T-8
				物件タイプ	SS
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		東京都練馬区貫井三丁目12番33号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2008年2月15日
取得年月日		2015年2月10日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		2,586百万円		信託期間満了日	2035年7月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	1,729.24㎡		延床面積	3,109.74㎡
	用途地域	準工業地域		竣工日	2007年11月29日
	指定建蔽率	60%		用途	練習場
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき 地下1階付2階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社			
マスターリース会社		―			
マスターリース種別		―			

特記事項
・本物件土地は、2018年12月21日付で都市計画決定された富士見台駅北部地区地区計画内に所在しており、本物件土地の一部については、地区施設道路の予定地となっています。

物件名		スーパービバホーム岩槻店（底地）		物件番号	T-9
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		埼玉県さいたま市岩槻区府内三丁目7番1号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2015年10月2日
取得年月日		2015年10月2日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		4,815百万円		信託期間満了日	2036年3月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	－
	敷地面積	67,325.95㎡		延床面積	－
	用途地域	準工業地域（一部第1種低層住居専用地域、第2種住居地域及び用途地域の指定のない区域）		竣工日	－
	指定建蔽率	60%（一部50%）		用途	－
	指定容積率	200%（一部80%）		構造・階数	－
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		－			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・本物件土地の一部について、送電線路の設置等の目的で他の土地のために地役権が設定されています。 ・本物件の一部は、土壌汚染対策法に定める形質変更時要届出区域に指定されています。なお、本投資法人は、本物件の取得にあたり株式会社フィールド・パートナーズに対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「現状の土地利用を継続する限り調査契機には該当せず、健康被害のおそれはなく、対策工事を実施する義務は生じない」旨の意見を得ています。

物件名		ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）		物件番号	T-10
				物件タイプ	SS
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		神奈川県藤沢市葛原字滝谷戸1695番3			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2007年6月29日
取得年月日		2015年10月2日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		3,169百万円		信託期間満了日	2036年3月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	－
	敷地面積	15,578.58㎡		延床面積	－
	用途地域	工業地域		竣工日	－
	指定建蔽率	60%		用途	－
	指定容積率	200%		構造・階数	－
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		－			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		ウニクス上里（底地）		物件番号	T-11
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		埼玉県児玉郡上里町大字七本木字古新田西2272番1			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2015年10月2日
取得年月日		2015年10月2日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		3,000百万円		信託期間満了日	2036年3月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	－
	敷地面積	67,854.47㎡		延床面積	－
	用途地域	準工業地域		竣工日	－
	指定建蔽率	60%		用途	－
	指定容積率	200%		構造・階数	－
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		－			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		ウニクス鴻巣（底地）		物件番号	T-12
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		埼玉県鴻巣市北新宿字道下通225番1			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2015年10月2日
取得年月日		2015年10月2日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		1,700百万円		信託期間満了日	2036年3月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	－
	敷地面積（注）	19,329.00㎡		延床面積	－
	用途地域	準工業地域		竣工日	－
	指定建蔽率	60%		用途	－
	指定容積率	200%		構造・階数	－
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		－			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・本物件土地は、鴻巣都市計画事業北新宿第二土地区画整理事業の施行区域内に所在する仮換地で、信託受託者が保有する土地に関する権利は、従前地の所有権と仮換地の使用収益権です。信託受託者は、換地処分の公告日の翌日に本物件土地の所有権を取得する予定です。
（注）仮換地中のため、仮換地証明書記載の土地の面積の合計を記載しています。

物件名		いなげや横浜南本宿店（底地）		物件番号	T-13
				物件タイプ	SM
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市旭区南本宿町31番1			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2015年3月13日
取得年月日		2015年10月2日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		1,442百万円		信託期間満了日	2036年3月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	－
	敷地面積	4,405.41㎡		延床面積	－
	用途地域	第2種住居地域 （一部第1種住居地域）		竣工日	－
	指定建蔽率	60%		用途	－
	指定容積率	200%		構造・階数	－
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		－			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		仲町台東急ストア		物件番号	T-15
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市都筑区仲町台一丁目4番7号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2016年4月21日
取得年月日		2016年4月21日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		3,360百万円		信託期間満了日	2036年9月末日
土地	所有形態	所有権の共有持分 （敷地権割合51.04%）	建物	所有形態	所有権
	敷地面積（注1）	2,619.34㎡		延床面積（注2）	12,585.63㎡
	用途地域	近隣商業地域		竣工日	2010年1月12日
	指定建蔽率	80%		用途	店舗・駐車場（専有部分）
	指定容積率	400%		構造・階数（注3）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社シーアールイー			
マスターリース会社		株式会社東急ストア			
マスターリース種別		サブ・リース型			

特記事項
・該当事項はありません。
（注1）本物件建物は区分所有建物であり、取得済資産である専有部分の敷地権の割合は1,000,000分の510,400ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。 （注2）本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の延床面積を記載しています（本物件建物の他の区分所有者の専有部分及び共用部分の延床面積を含みます。なお、取得済資産である専有部分の延床面積は合計5,905.04㎡です。）。 （注3）本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の構造・階層を記載しています（なお、取得済資産である家屋番号仲町台一丁目4番1の101の構造・階層は、鉄筋コンクリート造4階建です。）。

物件名		セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台		物件番号	T-16
				物件タイプ	SS
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台一丁目38番地1			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2016年4月20日
取得年月日		2016年4月20日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		1,724百万円		信託期間満了日	2036年9月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	2,876.11㎡		延床面積	3,994.17㎡
	用途地域	準住居地域		竣工日	2008年8月11日
	指定建蔽率	60%		用途	教習所・店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社ジオ・アカマツ			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・セントラルスポーツ株式会社との間の賃貸借契約において、賃貸人が本物件の所有権を移転する場合には、セントラルスポーツ株式会社の承諾が必要とされています。

物件名		ライフ亀戸店		物件番号	T-17
				物件タイプ	SM
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		東京都江東区亀戸九丁目24番17号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2015年9月30日
取得年月日		2016年4月21日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		1,450百万円		信託期間満了日	2036年9月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	2,185.63㎡		延床面積	2,929.58㎡
	用途地域	商業地域（一部準工業地域）		竣工日	2000年11月15日
	指定建蔽率	80%（一部60%）		用途	店舗
	指定容積率	500%（一部300%）		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		戸塚深谷ショッピングセンター（底地）		物件番号	T-18
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市戸塚区深谷町1051番1			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2014年8月28日
取得年月日		2017年4月19日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		4,170百万円		信託期間満了日	2037年4月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	－
	敷地面積	14,092.51㎡		延床面積	－
	用途地域	準住居地域（一部第1種住居地域）		竣工日	－
	指定建蔽率	60%		用途	－
	指定容積率	200%		構造・階数	－
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		－			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		ゆめまち習志野台モール		物件番号	T-19
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		千葉県船橋市習志野台八丁目58番1号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2016年3月31日
取得年月日		2017年4月19日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		3,416百万円		信託期間満了日	2037年4月末日
土地	所有形態	所有権（注）	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	16,633.58㎡		延床面積	7,889.24㎡
	用途地域	準工業地域		竣工日	2016年3月31日
	指定建蔽率	60%		用途	店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		オリックス株式会社			
マスターリース会社		オリックス株式会社			
マスターリース種別		パス・スルー型			

特記事項
・該当事項はありません。
（注）本物件土地には、雨水排水路の設置及び維持管理等を目的として、本物件の隣地土地を承役地とする地役権が設定されています。

物件名		かわまち矢作モール		物件番号	T-20
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		千葉県千葉市中央区矢作町57番1			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2016年9月30日
取得年月日		2017年5月18日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		3,097百万円		信託期間満了日	2037年4月末日
土地	所有形態	所有権	建物（注）	所有形態	所有権
	敷地面積	18,010.00㎡		延床面積	①4,031.43㎡ ②1,684.75㎡
	用途地域	第2種住居地域		竣工日	①2017年3月8日 ②2017年3月8日
	指定建蔽率	60%		用途	①店舗 ②スポーツクラブ
	指定容積率	200%		構造・階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		東京美装興業株式会社			
マスターリース会社		東京美装興業株式会社			
マスターリース種別		パス・スルー型			

特記事項
・本物件隣地との境界のうち、書面での境界確認が一部未了ですが、本書の日付現在、当該土地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・本物件東側に所在する水路について、千葉市による行政財産使用許可に基づき、来客用通路として使用しています。
（注）①は本棟及びユニクロ棟、②はホリデイ棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

物件名		プライムスクエア自由が丘		物件番号	T-21
				物件タイプ	SS
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		東京都目黒区中根一丁目14番18号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2017年4月19日
取得年月日		2017年4月19日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		2,820百万円		信託期間満了日	2037年4月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	1,290.16㎡		延床面積	3,512.55㎡
	用途地域	第1種住居地域 （一部第1種低層住居専用地域）		竣工日	1992年6月25日
	指定建蔽率	60%（一部50%）		用途	スポーツクラブ
	指定容積率	300%（一部100%）		構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社シーアールイー			
マスターリース会社		―			
マスターリース種別		―			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		ラウンドワン市川鬼高店		物件番号	T-22
				物件タイプ	SS
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		千葉県市川市鬼高四丁目1番3号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2008年2月26日
取得年月日		2017年4月19日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		1,880百万円		信託期間満了日	2037年4月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	4,883.00㎡		延床面積	8,270.90㎡
	用途地域	工業地域		竣工日	2009年11月27日
	指定建蔽率	60%		用途	遊技場
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき・陸屋根6階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		オオゼキときわ台店		物件番号	T-23
				物件タイプ	SM
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		東京都板橋区常盤台二丁目8番5号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2016年9月15日
取得年月日		2018年2月13日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		1,263百万円		信託期間満了日	2037年4月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	804.68㎡		延床面積	1,217.02㎡
	用途地域	近隣商業地域(一部第1種中高層住居専用地域)		竣工日	2017年8月3日
	指定建蔽率	80%(一部60%)		用途	店舗・事務所・倉庫
	指定容積率	300%(一部200%)		構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		コナミスポーツクラブ渋谷		物件番号	T-24
				物件タイプ	SS
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		東京都渋谷区神泉町18番11号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2013年1月31日
取得年月日		2018年4月27日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		3,400百万円		信託期間満了日	2037年4月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	755.71㎡		延床面積	5,019.09㎡
	用途地域	商業地域（一部第1種住居地域）		竣工日	1990年5月17日
	指定建蔽率	80%（一部60%）		用途	スポーツセンター
	指定容積率	500%（一部300%）		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		ブルメール舞多聞		物件番号	0-1
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		兵庫県神戸市垂水区舞多聞東二丁目1番45号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2014年8月29日
取得年月日		2015年2月10日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		8,389百万円		信託期間満了日	2035年7月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	54,838.70㎡		延床面積	36,349.60㎡
	用途地域	近隣商業地域		竣工日	2006年6月27日
	指定建蔽率	80%		用途	店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき4階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		JLLモールマネジメント株式会社			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		ライフ高殿店（底地）		物件番号	0-2
				物件タイプ	SM
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		大阪府大阪市旭区高殿五丁目10番14号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2015年2月10日
取得年月日		2015年2月10日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		2,685百万円		信託期間満了日	2035年7月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	－
	敷地面積	4,437.07㎡		延床面積	－
	用途地域	準工業地域		竣工日	－
	指定建蔽率	60%		用途	－
	指定容積率	300%（一部200%）		構造・階数	－
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		－			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店		物件番号	0-3
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）（注）		①滋賀県近江八幡市鷹飼町字一本木223番地3、②滋賀県近江八幡市鷹飼町字三反田233番地1			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2006年5月18日
取得年月日		2015年2月10日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		2,140百万円		信託期間満了日	2035年7月末日
土地	所有形態	所有権	建物（注）	所有形態	①所有権、②所有権
	敷地面積	29,410.00㎡		延床面積	①7,346.00㎡、②4,937.85㎡
	用途地域	第2種住居地域		竣工日	①2005年9月15日 ②2005年8月12日
	指定建蔽率	60%		用途	①店舗、②店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	①鉄骨造陸屋根2階建 ②鉄骨造陸屋根平家建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社ジオ・アカマツ			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・該当事項はありません。
（注）①はMEGAドン・キホーテUNY棟に関する事項を、②はDCMカーマ棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

物件名		ブルメールHAT神戸		物件番号	0-4
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		兵庫県神戸市中央区脇浜海岸通二丁目2番2号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2015年4月16日
取得年月日		2015年4月16日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		11,000百万円		信託期間満了日	2035年7月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	19,116.12㎡		延床面積	50,538.47㎡
	用途地域	商業地域		竣工日	2005年9月13日
	指定建蔽率	80%		用途	店舗・映画館・遊技場・駐車場
	指定容積率	600%		構造・階数	鉄骨造陸屋根5階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社京阪流通システムズ			
マスターリース会社		株式会社京阪流通システムズ			
マスターリース種別		パス・スルー型			

特記事項
・本物件の南西側に所在する神戸市の所管に係る土地について、神戸市との覚書に基づき、来客用通路として使用しています。

物件名		カリーノ江坂		物件番号	0-5
				物件タイプ	都市駅前型
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		大阪府吹田市豊津町9番40号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2015年3月31日
取得年月日		2015年10月2日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		6,555百万円		信託期間満了日	2036年3月末日
土地	所有形態	所有権の共有持分 （敷地権割合62.4%）	建物	所有形態	区分所有権
	敷地面積（注1）	5,830.66㎡		延床面積（注2）	42,681.56㎡
	用途地域	商業地域		竣工日	1983年9月14日
	指定建蔽率	80%		用途	店舗・倉庫・機械室・駐車場 （専有部分）
	指定容積率	600%		構造・階数（注3）	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付16階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース種別		パス・スルー型			

特記事項
・本物件建物は区分所有建物であり、本物件の管理規約において、本物件の用途の制限等が定められているほか、区分所有者が区分所有権を譲渡する際又は本物件建物の専有部分を主な信託財産とする信託の受益者が信託受益権を譲渡する際に、優先して他の区分所有者又は他の専有部分を主な信託財産とする信託の受益者に対して譲渡を申し出ること等が定められています。
（注1）本物件建物は区分所有建物であり、取得済資産である専有部分の敷地権の割合は3,474,176分の2,169,235ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。 （注2）本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の延床面積を記載しています（本物件建物の他の区分所有者の専有部分及び共用部分の延床面積を含みます。なお、取得済資産である専有部分の延床面積は合計21,692.35㎡です。）。 （注3）本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の構造・階層を記載しています（なお、取得済資産である建物である家屋番号豊津町9番7の1の構造・階層は鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造9階建、家屋番号豊津町9番7の2の構造・階層は鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、家屋番号豊津町9番7の3の構造・階層は鉄骨鉄筋コンクリート造1階建です。）。

物件名		COMBOX光明池		物件番号	0-6
				物件タイプ	都市駅前型
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		大阪府和泉市室堂町824番地36			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2004年7月21日
取得年月日		2015年10月2日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		6,450百万円		信託期間満了日	2036年3月末日
土地	所有形態	所有権の共有持分	建物	所有形態（注2）	区分所有権（店舗部分）及び区分所有権（駐車場部分）の共有持分
	敷地面積（注1）	17,027.63㎡		延床面積（注3）	44,737.41㎡
	用途地域	商業地域		竣工日	2004年3月23日
	指定建蔽率	80%		用途	店舗・駐車場（専有部分）
	指定容積率	400%		構造・階数（注4）	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社ケーファ			
マスターリース会社		ダイワロイヤル株式会社			
マスターリース種別		サブ・リース型			

特記事項
・本物件建物は区分所有建物であり、本物件建物の他の専有部分の区分所有者との間の区分所有者間協定書において、区分所有者が区分所有権を譲渡する際又は本物件建物の専有部分を主な信託財産とする信託の受益者が信託受益権を譲渡する際に、優先して他の区分所有者又は他の専有部分を主な信託財産とする信託の受益者に対して譲渡を申し出ること等が定められています。
（注1）本物件建物は区分所有建物であり、取得済資産である専有部分の敷地権の割合は、店舗部分（単独所有）が4,367,911分の2,553,044、駐車場部分（共有持分割合90.3%）が4,367,911分の1,680,842ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。 （注2）店舗部分は単独所有、駐車場部分は共有（共有持分割合90.3%）です。 （注3）本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の延床面積を記載しています（本物件建物の他の区分所有者の専有部分及び共用部分の延床面積を含みます。なお、取得済資産である専有部分の延床面積は店舗部分が25,530.44㎡、駐車場部分が16,808.42㎡です。）。 （注4）本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の構造・階層を記載しています（なお、取得済資産の建物である家屋番号室堂町824番34の1の構造・階層は鉄骨造4階建、家屋番号室堂町824番34の2の構造・階層は鉄骨・鉄筋コンクリート造3階建です。）。

物件名		阪急オアシス枚方出口店		物件番号	0-7
				物件タイプ	SM
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		大阪府枚方市出口一丁目17番20号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2012年12月3日
取得年月日		2015年10月2日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		1,280百万円		信託期間満了日	2036年3月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	4,978.38㎡		延床面積	2,961.02㎡
	用途地域	工業地域		竣工日	2006年8月9日
	指定建蔽率	60%		用途	店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造陸屋根2階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社ザイマックス関西			
マスターリース会社		株式会社阪急オアシス			
マスターリース種別		サブ・リース型			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		ウエルシア岸和田加守店（底地）		物件番号	0-8
				物件タイプ	SS
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		大阪府岸和田市加守町一丁目1番30号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2015年10月2日
取得年月日		2015年10月2日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		487百万円		信託期間満了日	2036年3月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	－
	敷地面積	3,033.45㎡		延床面積	－
	用途地域	第2種住居地域（一部第1種住居地域）		竣工日	－
	指定建蔽率	60%		用途	－
	指定容積率	200%		構造・階数	－
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		－			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		ライフ西天下茶屋店		物件番号	0-9
				物件タイプ	SM
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		大阪府大阪市西成区梅南二丁目5番23号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2016年1月21日
取得年月日		2016年1月21日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		1,505百万円		信託期間満了日	2036年3月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	2,933.51㎡		延床面積	2,401.77㎡
	用途地域	準工業地域		竣工日	2010年8月12日
	指定建蔽率	80%		用途	店舗
	指定容積率	300%		構造・階数	鉄骨造陸屋根2階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社京阪流通システムズ			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・信託受託者は、賃借人との間で、本物件土地を第三者に譲渡する等所有権移転を行おうとする場合、本物件建物についても、本物件土地と同時にかつ同一の第三者に対して所有権移転を行うのでなければ、本物件土地の所有権移転を行うことができないことを合意しています。

物件名		ミリオンタウン塚口（底地）		物件番号	0-10
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		兵庫県尼崎市上坂部一丁目4番1号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2015年3月20日
取得年月日		2016年4月21日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		3,723百万円		信託期間満了日	2036年9月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	－
	敷地面積	8,264.46㎡		延床面積	－
	用途地域	工業地域		竣工日	－
	指定建蔽率	60%		用途	－
	指定容積率	200%		構造・階数	－
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		－			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		羽曳が丘ショッピングセンター		物件番号	0-11
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		大阪府羽曳野市羽曳が丘十丁目16番1号、16番2号、17番1号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2019年9月27日
取得年月日		2019年9月27日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		2,000百万円		信託期間満了日	2039年9月30日
土地	所有形態	所有権	建物（注）	所有形態	所有権
	敷地面積	12,782.46㎡		延床面積	①3,266.41㎡ ②178.46㎡ ③2,925.86㎡
	用途地域	近隣商業地域		竣工日	①2009年3月25日 ②2009年3月18日 ③2007年4月9日
	指定建蔽率	80%		用途	①店舗 ②店舗 ③店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	①鉄骨造陸屋根2階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ③鉄骨造陸屋根平家建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		JLLモールマネジメント株式会社			
マスターリース会社		―			
マスターリース種別		―			

特記事項
・本物件隣地との境界のうち、書面での境界確認が未了ですが、本書の日付現在、当該土地所有者との間に紛争等は発生していません。 ・本物件建物の一部について、建築基準法及び消防法に抵触し是正を要する設備等がありますが、売主又は賃借人の責任と負担において、是正することを売主との間で合意しています。
（注）①はサンプラザA棟、②はサンプラザB棟、③はジョーシン棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

物件名		DCMカーマ中川富田店（底地）		物件番号	N-1
				物件タイプ	SS
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中川区富田町大字榎津字布部田462番			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2015年2月10日
取得年月日		2015年2月10日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		2,311百万円		信託期間満了日	2035年7月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	―
	敷地面積	17,431.00㎡		延床面積	―
	用途地域	準工業地域		竣工日	―
	指定建蔽率	60%		用途	―
	指定容積率	200%		構造・階数	―
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		―			
マスターリース会社		―			
マスターリース種別		―			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		バロー一宮西店		物件番号	N-2
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		愛知県一宮市八幡五丁目1番16号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2007年8月31日
取得年月日		2015年2月10日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		2,174百万円		信託期間満了日	2035年7月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	16,736.18㎡		延床面積	9,447.48㎡
	用途地域	工業地域		竣工日	2002年7月1日
	指定建蔽率	60%		用途	店舗・スポーツセンター
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社		株式会社バロー			
マスターリース種別		サブ・リース型			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		ホームセンターコーナン砂田橋店		物件番号	N-4
				物件タイプ	SS
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市東区砂田橋四丁目1番60号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2006年6月30日
取得年月日		2016年4月21日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		7,140百万円		信託期間満了日	2036年9月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	15,118.47㎡		延床面積	20,329.07㎡
	用途地域	準工業地域		竣工日	2006年2月28日
	指定建蔽率	60%		用途	店舗・駐車場
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造陸屋根6階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社シーアールイー			
マスターリース会社		豊田通商株式会社			
マスターリース種別		サブ・リース型			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		ケーズデンキ新守山店（底地）		物件番号	N-5
				物件タイプ	SS
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市守山区新守山704番			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2016年11月1日
取得年月日		2016年11月1日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		1,370百万円		信託期間満了日	2036年9月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	－
	敷地面積	5,512.78㎡		延床面積	－
	用途地域	近隣商業地域（一部工業地域）		竣工日	－
	指定建蔽率	80%（一部60%）		用途	－
	指定容積率	300%（一部200%）		構造・階数	－
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		－			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・賃借人との間の事業用定期借地権設定契約において、賃貸人が本物件の所有権を移転する場合には、賃借人の承諾が必要とされています。

物件名		リソラ大府ショッピングテラス		物件番号	N-6
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		愛知県大府市柊山町一丁目98			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2014年11月11日
取得年月日		2017年8月1日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		7,911百万円		信託期間満了日	2037年4月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	29,359.74㎡		延床面積	24,093.43㎡
	用途地域	近隣商業地域		竣工日	2008年3月21日
	指定建蔽率	80%		用途	店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造陸屋根2階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社京阪流通システムズ			
マスターリース会社		株式会社京阪流通システムズ			
マスターリース種別		パス・スルー型			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		サニー野間店		物件番号	F-1
				物件タイプ	SM
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		福岡県福岡市南区野間三丁目10番30号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2007年4月6日
取得年月日		2015年2月10日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		1,497百万円		信託期間満了日	2035年7月末日
土地	所有形態	所有権、一部土地賃借権（注1）	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	5,973.03㎡		延床面積	2,814.67㎡
	用途地域	近隣商業地域（一部第2種住居地域）		竣工日	2007年3月6日
	指定建蔽率	80%（一部60%）		用途	店舗
	指定容積率	300%（一部200%）		構造・階数	鉄骨造陸屋根平家建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社シーアールイー			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・本物件建物の敷地の一部について、信託受託者は、当該土地の所有者である合同会社西友との間で本物件建物の敷地としての使用を目的とした以下の内容の事業用定期借地権設定契約を締結しています。 借地権の種類：借地借家法第24条（注2）の事業用定期借地権 借地期間　　：2007年3月16日から20年間 賃料（月額）：875,000円 敷金　　：5,250,000円 ・なお、上記事業用定期借地権設定契約に関して、信託受託者は、当該土地の所有者である合同会社西友との間で、上記借地契約期間満了時に、期間を10年とする事業用借地権設定契約を上記事業用定期借地権設定契約に準ずる内容で再締結することに合意しています。
（注1）敷地のうち3,824.52㎡（公簿面積）に関する権限は上記特記事項記載の事業用定期借地権設定契約に基づく土地賃借権です。 （注2）2008年1月1日に施行された借地借家法の改正前の借地借家法第24条に基づく借地権であるため、当該改正前の条文を記載しています。

物件名		ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店		物件番号	F-2
				物件タイプ	SS
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		福岡県福岡市博多区半道橋二丁目2番8号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2006年3月27日
取得年月日		2017年4月19日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		5,020百万円		信託期間満了日	2037年4月末日
土地	所有形態	所有権	建物（注）	所有形態	所有権
	敷地面積	14,211.76㎡		延床面積	①18,758.47㎡ ②313.42㎡ ③321.85㎡
	用途地域	工業地域		竣工日	①2007年7月26日 ②2007年7月26日 ③2007年7月26日
	指定建蔽率	60%		用途	①遊技場 ②店舗 ③店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき6階建 ②鉄骨造陸屋根平家建 ③鉄骨造陸屋根平家建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社シーアールイー			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・本物件に所在する水路について、福岡市による水路使用許可及び東光寺水利組合との合意に基づき、来客用通路として使用しています。
（注）①は本棟、②はテナントA棟、③はテナントB棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

物件名		久留米西ショッピングセンター		物件番号	F-3
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		福岡県久留米市梅満町490番11号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2017年4月19日
取得年月日		2017年4月19日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		1,515百万円		信託期間満了日	2037年4月末日
土地	所有形態	所有権	建物（注）	所有形態	所有権
	敷地面積	11,997.40㎡		延床面積	①2,977.88㎡ ②1,543.04㎡ ③94.86㎡
	用途地域	工業地域		竣工日	①2007年10月10日 ②2007年10月10日 ③2007年10月10日
	指定建蔽率	60%		用途	①店舗 ②店舗 ③店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ③木造スレートぶき平家建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社シーアールイー			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・該当事項はありません。
（注）①はM棟、②はAB棟、③はC棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

物件名		ロゼオ水戸		物件番号	R-1
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		茨城県水戸市笠原町978番地39他			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2008年8月20日
取得年月日		2015年2月10日（注1）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		10,046百万円（注1）		信託期間満了日	2035年7月末日
土地	所有形態	所有権	建物（注2）	所有形態	所有権
	敷地面積	73,940.62㎡		延床面積	①138.32㎡ ②9,684.79㎡ ③4,549.60㎡ ④13,047.79㎡ ⑤330.75㎡ ⑥265.65㎡ ⑦2,479.00㎡
	用途地域	近隣商業地域		竣工日	①2008年12月12日 ②2009年3月18日 ③2009年4月30日 ④2009年3月26日 ⑤2009年3月18日 ⑥2009年3月18日 ⑦2015年11月6日
	指定建蔽率	80%		用途	①②④⑤⑥⑦店舗、③体育館・練習場
	指定容積率	300%		構造・階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ②鉄骨造陸屋根平家建 ③鉄骨造陸屋根2階建 ④鉄骨造陸屋根平家建 ⑤鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ⑥鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ⑦鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース種別		パス・スルー型			

特記事項
・本物件は、A棟からE棟までの5棟の建物及びその敷地である土地から構成されます。
（注1）2015年11月26日にE棟（リサイクルショップ棟）を追加取得しています。 （注2）①はA棟（コーヒーショップ棟）に関する事項を、②⑤⑥はB棟（モール棟）に関する事項を、③はC棟（スポーツ施設棟）に関する事項を、④はD棟（ホームセンター棟）に関する事項を、⑦はE棟（リサイクルショップ棟）に関する事項をそれぞれ記載しています。

物件名		ケーズデンキ青森本店		物件番号	R-2
				物件タイプ	SS
特定資産の概要					
所在地（住居表示）（注）		①青森県青森市東大野二丁目8番4号、②青森県青森市東大野二丁目10番1号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2015年2月10日
取得年月日		2015年2月10日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		1,469百万円		信託期間満了日	2035年7月末日
土地（注）	所有形態	所有権	建物（注）	所有形態	所有権
	敷地面積	①8,872.04㎡、②8,296.06㎡		延床面積	①3,644.72㎡、②6,346.50㎡
	用途地域	準工業地域		竣工日	①2005年10月31日 ②2005年11月2日
	指定建蔽率	60%		用途	①店舗、②店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社シーアールイー			
マスターリース会社		株式会社デンコードー			
マスターリース種別		サブ・リース型			

特記事項
・該当事項はありません。
（注）①はTSUTAYA/ハードオフ棟に関する事項を、②はケーズデンキ棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

物件名		スーパースポーツゼビオ青森中央店		物件番号	R-3
				物件タイプ	SS
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		青森県青森市東大野二丁目12番1号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2015年2月10日
取得年月日		2015年2月10日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		898百万円		信託期間満了日	2035年7月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	7,725.42㎡		延床面積	4,684.12㎡
	用途地域	準工業地域		竣工日	2005年11月8日
	指定建蔽率	60%		用途	店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社シーアールイー			
マスターリース会社		ゼビオ株式会社			
マスターリース種別		サブ・リース型			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		アシコタウンあしかが		物件番号	R-4
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		栃木県足利市大月町字南耕地3番地2			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2007年2月22日（土地） 2008年1月23日（建物）
取得年月日		2015年10月2日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		4,180百万円		信託期間満了日	2036年3月末日
土地	所有形態	所有権	建物（注）	所有形態	所有権
	敷地面積	101,808.44㎡		延床面積	①18,101.06㎡ ②430.74㎡ ③7,200.15㎡ ④698.31㎡
	用途地域	工業地域		竣工日	①2007年10月5日 ②2014年11月4日 ③2007年12月5日 ④2007年10月5日
	指定建蔽率	60%		用途	①店舗・スポーツセンター ②店舗 ③映画館・店舗 ④店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	①鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき2階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ③鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 ④鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社ピーアンドディコンサルティング			
マスターリース会社		株式会社ピーアンドディコンサルティング			
マスターリース種別		パス・スルー型（映画館部分のみ売上歩合賃料方式）			

特記事項
・本書の日付現在、本物件のマスターリース会社である株式会社ピーアンドディコンサルティングは、本物件建物の映画館をユナイテッド・シネマ株式会社へ運営委託しています。
（注）①はモール棟に関する事項を、②は増築棟群に関する事項を、③はシネマ棟に関する事項を、④はロードサイド棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

物件名		ヨークタウン新田東		物件番号	R-5
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		宮城県仙台市宮城野区新田東三丁目1番地14			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2004年5月12日
取得年月日		2015年10月2日		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得価格		3,252百万円		信託期間満了日	2036年3月末日
土地	所有形態	所有権及び転借地権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積（注）	所有権部分：21,099.83㎡ 転借地権部分：11,894.34㎡		延床面積	12,272.42㎡
	用途地域	準工業地域（一部近隣商業地域）		竣工日	2004年11月12日
	指定建蔽率	60%（一部80%）		用途	店舗
	指定容積率	200%（一部300%）		構造・階数	鉄骨造陸屋根平家建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		東京美装興業株式会社			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・本物件土地のうち11,894.34㎡は株式会社ヨークベニマル（土地賃借人）より信託受託者が土地を転借しています。
（注）本物件開発時に、本物件土地北側道路敷地の後退に係る換地手続によって仙台市へ寄付される予定であった部分の土地（43.20㎡（実測面積））について、本投資法人及び信託受託者は、当該土地を分筆の上、2016年7月に、仙台市に対して寄付しています。

物件名		カスミテクノパーク桜店		物件番号	R-6
				物件タイプ	SM
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		茨城県つくば市桜一丁目22番地			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2005年12月9日
取得年月日		2015年10月2日		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得価格		830百万円		信託期間満了日	2036年3月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	5,157.72㎡		延床面積	2,047.65㎡
	用途地域	第2種住居地域		竣工日	1997年5月22日
	指定建蔽率	60%		用途	店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社シーアールイー			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		ピーワンプラザ天王		物件番号	R-8
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		静岡県浜松市東区天王町字諏訪1982番地1			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2016年4月22日
取得年月日		2016年4月22日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		4,010百万円		信託期間満了日	2036年9月末日
土地	所有形態	所有権	建物（注）	所有形態	所有権
	敷地面積	36,218.55㎡		延床面積	①2,528.69㎡ ②2,823.36㎡ ③1,270.93㎡ ④1,057.71㎡ ⑤150.66㎡ ⑥2,587.71㎡ ⑦3,142.61㎡ ⑧905.87㎡
	用途地域	工業地域		竣工日	①1989年7月7日 ②2008年12月2日 ③2012年2月16日 ④2012年2月23日 ⑤2012年2月6日 ⑥2012年6月20日 ⑦1993年8月20日 ⑧1995年3月28日
	指定建蔽率	60%		用途	①③④⑤⑧店舗、②駐車場、 ⑥公衆浴場、⑦店舗・倉庫
	指定容積率	200%		構造・階数	①鉄骨造アルミニューム板葺平家建 ②鉄骨造陸屋根2階建 ③鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 ④鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建 ⑤鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建 ⑥鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 ⑦鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ⑧鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		東京美装興業株式会社			
マスターリース会社		東京美装興業株式会社			
マスターリース種別		パス・スルー型			

特記事項
・該当事項はありません。
（注）①はA棟に関する事項を、②はB棟に関する事項を、③はC棟に関する事項を、④はD棟に関する事項を、⑤はE棟に関する事項を、⑥はF棟に関する事項を、⑦はG棟に関する事項を、⑧はH棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

物件名		西友楽市守谷店（底地）		物件番号	R-9
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		茨城県守谷市けやき台四丁目1番5			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2017年1月31日
取得年月日		2017年1月31日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		4,111百万円		信託期間満了日	2036年9月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	－
	敷地面積	39,460.28㎡		延床面積	－
	用途地域	第1種中高層住居専用地域 （一部準住居地域）		竣工日	－
	指定建蔽率	60%		用途	－
	指定容積率	200%		構造・階数	－
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		－			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		サンストリート浜北		物件番号	R-10
				物件タイプ	NSC
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		静岡県浜松市浜北区平口5695番地			
特定資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分90%）（注1）	信託受益権の概要	信託設定日	2008年3月28日
取得年月日		2017年4月27日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		10,746百万円		信託期間満了日	2037年4月末日
土地 （注2）	所有形態	所有権及び借地権	建物 （注2） （注3）	所有形態	所有権
	敷地面積	96,832.21㎡		延床面積	①34,236.71㎡ ②23,181.39㎡ ③1,984.37㎡ ④686.44㎡
	用途地域	－		竣工日	①2007年7月5日 ②2007年7月5日 ③2007年11月26日 ④2009年8月8日
	指定建蔽率	60%		用途	①店舗 ②店舗・映画館 ③遊技場 ④店舗
	指定容積率	200%		構造・階数	①鉄骨造陸屋根3階建 ②鉄骨造陸屋根4階建 ③鉄骨造陸屋根平家建 ④鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		双日商業開発株式会社			
マスターリース会社		双日商業開発株式会社			
マスターリース種別		パス・スルー型			

特記事項
・本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件の準共有者である双日商業開発株式会社との間で受益権準共有者間協定書を締結しています。当該受益権準共有者間協定書において、本物件にかかる意思決定の方法のほか、各準共有者が準共有持分を譲渡する際に、優先して他の準共有者に対して譲渡を申し出ること等を定めています。 ・本物件土地のうち67,399.00㎡は複数の個人及び法人より信託受託者が土地を賃借しています。 ・信託受託者が所有する本物件土地の一部（650.54㎡）について、送電線路の設置等の目的で他の土地のために地役権が設定されています。 ・本物件の周囲に所在する河川の一部について、浜松市による河川占用許可に基づき、来客用通路及び排水路として使用しています。
（注1）本物件の信託受益権を双日商業開発株式会社（準共有持分割合10%）と準共有しており、本投資法人は、準共有持分（準共有持分割合90%）を保有しています。 （注2）本投資法人が保有する準共有持分にかかわらず、本物件土地及び建物全体について記載しています。 （注3）①は本棟、②はモール棟、③はコローレ棟、④はウィング棟に関する事項をそれぞれ記載しています。

物件名		コストコホールセール札幌倉庫店		物件番号	R-11
				物件タイプ	SS
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		北海道札幌市清田区美しが丘一条九丁目3番1号			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2008年3月21日
取得年月日		2018年5月31日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		4,210百万円		信託期間満了日	2037年4月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	24,757.12㎡		延床面積	24,006.16㎡
	用途地域	準工業地域		竣工日	2007年11月9日
	指定建蔽率	60%		用途	店舗・駐車場
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造陸屋根4階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		東京美装興業株式会社			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・本物件隣地との境界のうち、書面での境界確認が一部未了ですが、本書の日付現在、当該土地所有者との間に紛争等は発生していません。

物件名		座間配送センター		物件番号	L-1
				物件タイプ	L
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		神奈川県座間市相模が丘六丁目38 番30 号			
特定資産の種類		不動産	信託受益権の概要	信託設定日	－
取得年月日		2019年4月5日		信託受託者	－
取得価格		1,400百万円		信託期間満了日	－
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	6,011.26㎡		延床面積	5,479.92㎡
	用途地域	工業地域		竣工日	1995年3月14日
	指定建蔽率	60%		用途	倉庫
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社フクダ・アンド・パートナーズ			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		追浜配送センター		物件番号	L-2
				物件タイプ	L
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		神奈川県横須賀市夏島町2873 番21			
特定資産の種類		不動産	信託受益権の概要	信託設定日	―
取得年月日		2019年4月5日		信託受託者	―
取得価格		1,300百万円		信託期間満了日	―
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	6,611.57㎡		延床面積	6,543.87㎡
	用途地域	工業専用地域		竣工日	1998年3月12日
	指定建蔽率	60%		用途	工場・倉庫
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社フクダ・アンド・パートナーズ			
マスターリース会社		―			
マスターリース種別		―			

特記事項
・該当事項はありません。

物件名		武蔵嵐山配送センター		物件番号	L-3
				物件タイプ	L
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		埼玉県比企郡嵐山町花見台3番2			
特定資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分90%）（注1）	信託受益権の概要	信託設定日	2019年3月26日
取得年月日		2019年3月26日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		3,879百万円		信託期間満了日	2037年4月末日
土地 （注2）	所有形態	所有権	建物 （注2）	所有形態	所有権
	敷地面積	20,642.59㎡		延床面積	35,448.76㎡
	用途地域	工業専用地域		竣工日	2009年4月30日
	指定建蔽率	50%		用途	倉庫
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社フクダ・アンド・パートナーズ			
マスターリース会社		―			
マスターリース種別		―			

特記事項
・本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件の準共有者である法人（以下、本項目において「本準共有者」といいます。）との間で受益権準共有者間協定書を締結しています。当該受益権準共有者間協定書において、本物件にかかる意思決定の方法のほか、各準共有者が準共有持分を譲渡する際に、優先して他の準共有者に対して譲渡を申し出ること等を定めています。 ・本準共有者が取得した準共有持分（準共有持分割合10%）に質権が、当該準共有持分に対応する本物件の共有持分に停止条件付抵当権が、それぞれ設定されています。本投資法人は、当該質権及び停止条件付抵当権に係る質権者兼抵当権者から、本準共有者の準共有持分の質権又は抵当権が実行される場合に当該準共有持分又は当該準共有持分に対応する本物件の共有持分の取得を優先的に交渉する権利の付与を受けています。
（注1）本投資法人は、本物件の信託受益権を本準共有者（準共有持分割合10%）と準共有しており、本投資法人は、準共有持分（準共有持分割合90%）を保有しています。 （注2）本投資法人が保有する準共有持分にかかわらず、本物件土地及び建物全体について記載しています。

物件名		横浜上郷配送センター		物件番号	L-4
				物件タイプ	L
特定資産の概要					
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市栄区上郷町字荘戸1292番1			
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2019年4月11日
取得年月日		2019年4月11日		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格		790百万円		信託期間満了日	2037年4月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	5,025.72㎡		延床面積	870.85㎡
	用途地域	第一種住居地域		竣工日	2011年11月15日
	指定建蔽率	60%		用途	荷捌所・事務所
	指定容積率	200%		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
PM会社		ケネディクス不動産投資顧問株式会社			
サブPM会社		株式会社フクダ・アンド・パートナーズ			
マスターリース会社		－			
マスターリース種別		－			

特記事項
・本物件に係る土地上の遊水池から水路への排水管を設置するため、横浜市所有の土地について、一般下水道占用許可を取得しています。

（リ）個別物件の収益状況

第9期（2019年4月1日～2019年9月30日）：183日

地域区分		首都圏				
物件番号		T-2	T-3	T-4	T-5	T-6
物件名称		MONA新浦安	パサージオ西新井	代官山アドレス・ディセ	ウニクス伊奈	ヨークタウン北金目
取得年月日		2015年2月10日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年2月10日
価格情報	取得価格（百万円）	8,063	5,850	5,390	4,470	4,000
	構成比率	4.0%	2.9%	2.7%	2.2%	2.0%
	貸借対照表計上額（百万円）	8,742	5,745	5,377	4,406	3,921
	期末評価額（百万円）	9,820	6,840	6,140	5,120	4,350
	構成比率	4.5%	3.1%	2.8%	2.4%	2.0%
賃貸借情報	テナント総数	1（58）	1（42）	1（27）	1	1
	賃貸可能面積（㎡）	9,953.98	10,528.25	5,056.39	13,462.71	非開示（注1）
	賃貸面積（㎡）	9,953.98	10,528.25	5,011.37	13,462.71	
	稼働率					
	2019年9月30日	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%
	2019年3月31日	98.8%	98.6%	97.2%	100.0%	100.0%
	2018年9月30日	98.3%	98.6%	97.9%	100.0%	100.0%
	2018年3月31日	87.8%	98.6%	97.9%	100.0%	100.0%
	2017年9月30日	95.9%	99.8%	97.9%	100.0%	100.0%
	2017年3月31日	95.7%	98.1%	97.0%	100.0%	100.0%
	2016年9月30日	95.6%	98.1%	98.2%	100.0%	100.0%
	2016年3月31日	96.1%	98.3%	98.7%	100.0%	100.0%
	2015年9月30日	98.0%	98.3%	93.9%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日
	①賃貸事業収益合計（千円）	526,257	318,310	270,264	140,603	非開示（注1）
	賃貸事業収入	370,126	215,788	188,543	139,501	
	その他賃貸事業収入	156,130	102,522	81,720	1,102	
	②賃貸事業費用合計（千円）	255,867	162,318	154,209	16,059	
	管理委託費	81,462	50,311	53,844	1,800	
	公租公課	23,677	35,248	12,588	10,246	
	水道光熱費	65,826	42,645	38,602	－	
	修繕費	26,741	3,837	11,072	3,192	
	保険料	483	443	246	296	
	信託報酬・その他	57,675	29,832	37,854	524	
	③NOI（＝①-②）（千円）	270,390	155,992	116,055	124,544	108,089
	④減価償却費（千円）	66,550	32,713	16,742	34,118	20,913
	⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円）	203,839	123,278	99,313	90,425	87,176
	⑥資本的支出（千円）	27,124	2,550	－	11,271	927
	⑦NCF（＝③-⑥）（千円）	243,265	153,441	116,055	113,272	107,162
参考情報	経費率（＝②／①）	48.6%	51.0%	57.1%	11.4%	8.0%
	2019年度固定資産税等年額（千円）	47,353	70,442	25,177	20,492	13,969
	担保対象（担保対象は有）	－	－	－	－	－

地域区分		首都圏				
物件番号		T-7	T-8	T-9	T-10	T-11
物件名称		ウニクス吉川	スポーツクラブルネサンス富士見台	スーパービバホーム岩槻店（底地）	ケーズデンキ湘南藤沢店（底地）	ウニクス上里（底地）
取得年月日		2015年2月10日	2015年2月10日	2015年10月2日	2015年10月2日	2015年10月2日
価格情報	取得価格（百万円）	3,600	2,586	4,815	3,169	3,000
	構成比率	1.8%	1.3%	2.4%	1.6%	1.5%
	貸借対照表計上額（百万円）	3,548	2,486	4,890	3,210	3,043
	期末評価額（百万円）	3,850	2,750	5,580	3,490	3,050
	構成比率	1.8%	1.3%	2.6%	1.6%	1.4%
賃貸借情報	テナント総数	1（10）	1	1	1	1
	賃貸可能面積（㎡）	10,648.27	3,120.87	67,325.95	15,578.58	67,854.47
	賃貸面積（㎡）	10,605.26	3,120.87	67,325.95	15,578.58	67,854.47
	稼働率					
	2019年9月30日	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年3月31日	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年3月31日	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2015年9月30日	100.0%	100.0%	―	―	―
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日
	①賃貸事業収益合計（千円）	132,181	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	75,297
	賃貸事業収入	130,321				75,297
	その他賃貸事業収入	1,860				―
	②賃貸事業費用合計（千円）	50,219				6,243
	管理委託費	24,808				1,200
	公租公課	14,144				4,777
	水道光熱費	―				―
	修繕費	10,597				―
	保険料	201				―
	信託報酬・その他	467				266
	③NOI（＝①-②）（千円）	81,961	64,481	103,023	79,368	69,054
	④減価償却費（千円）	15,783	15,098	―	―	―
	⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円）	66,178	49,382	103,023	79,368	69,054
	⑥資本的支出（千円）	2,697	―	―	―	―
	⑦NCF（＝③-⑥）（千円）	79,264	64,481	103,023	79,368	69,054
参考情報	経費率（＝②／①）	38.0%	11.6%	13.0%	6.4%	8.3%
	2019年度固定資産税等年額（千円）	28,288	11,163	27,869	7,981	9,551
	担保対象（担保対象は有）	―	―	―	―	―

地域区分		首都圏				
物件番号		T-12	T-13	T-15	T-16	T-17
物件名称		ウニクス鴻巣（底地）	いなげや横浜南本宿店（底地）	仲町台東急ストア	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	ライフ亀戸店
取得年月日		2015年10月2日	2015年10月2日	2016年4月21日	2016年4月20日	2016年4月21日
価格情報	取得価格（百万円）	1,700	1,442	3,360	1,724	1,450
	構成比率	0.8%	0.7%	1.7%	0.9%	0.7%
	貸借対照表計上額（百万円）	1,726	1,462	3,372	1,756	1,487
	期末評価額（百万円）	1,780	1,410	3,810	1,820	1,520
	構成比率	0.8%	0.6%	1.7%	0.8%	0.7%
賃貸借情報	テナント総数	1	1	1	1	1
	賃貸可能面積（㎡）	19,329.00	4,405.41	5,968.71	3,996.70	2,929.58
	賃貸面積（㎡）	19,329.00	4,405.41	5,968.71	3,238.80	2,929.58
	稼働率					
	2019年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	81.0%	100.0%
	2019年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	81.0%	100.0%
	2018年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	81.0%	100.0%
	2018年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年3月31日	100.0%	100.0%	―	―	―
	2015年9月30日	―	―	―	―	―
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日
	①賃貸事業収益合計（千円）	43,031	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）
	賃貸事業収入	43,031				
	その他賃貸事業収入	―				
	②賃貸事業費用合計（千円）	4,596				
	管理委託費	1,200				
	公租公課	3,130				
	水道光熱費	―				
	修繕費	―				
	保険料	―				
	信託報酬・その他	266				
	③NOI（＝①-②）（千円）	38,435	31,851	87,848	36,406	32,011
	④減価償却費（千円）	―	―	20,332	7,745	3,416
	⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円）	38,435	31,851	67,516	28,661	28,594
	⑥資本的支出（千円）	―	―	―	―	―
	⑦NCF（＝③-⑥）（千円）	38,435	31,851	87,848	36,406	32,011
参考情報	経費率（＝②／①）	10.7%	11.4%	26.0%	23.8%	18.2%
	2019年度固定資産税等年額（千円）	6,257	5,284	14,342	12,284	8,654
	担保対象（担保対象は有）	―	―	―	―	―

地域区分		首都圏				
物件番号		T-18	T-19	T-20	T-21	T-22
物件名称		戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	ゆめまち習志野台モール	かわまち矢作モール	プライムスクエア自由が丘	ラウンドワン市川鬼高店
取得年月日		2017年4月19日	2017年4月19日	2017年5月18日	2017年4月19日	2017年4月19日
価格情報	取得価格（百万円）	4,170	3,416	3,097	2,820	1,880
	構成比率	2.1%	1.7%	1.5%	1.4%	0.9%
	貸借対照表計上額（百万円）	4,228	3,403	3,103	2,997	1,865
	期末評価額（百万円）	4,320	3,510	3,220	2,830	1,970
	構成比率	2.0%	1.6%	1.5%	1.3%	0.9%
賃貸借情報	テナント総数	2	1（14）	1（12）	2	1
	賃貸可能面積（㎡）	14,092.51	7,827.96	6,397.05	3,512.55	11,963.61
	賃貸面積（㎡）	14,092.51	7,827.96	6,397.05	3,512.55	11,963.61
	稼働率					
	2019年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年3月31日	－	－	－	－	－
	2016年9月30日	－	－	－	－	－
	2016年3月31日	－	－	－	－	－
	2015年9月30日	－	－	－	－	－
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日
	①賃貸事業収益合計（千円）	非開示（注1）	145,940	117,415	非開示（注1）	非開示（注1）
	賃貸事業収入		115,363	96,552		
	その他賃貸事業収入		30,577	20,862		
	②賃貸事業費用合計（千円）		57,636	38,078		
	管理委託費		12,780	9,026		
	公租公課		11,934	9,733		
	水道光熱費		30,260	17,153		
	修繕費		1,239	1,350		
	保険料		156	122		
	信託報酬・その他		1,264	692		
	③NOI（＝①-②）（千円）	95,246	88,304	79,337	50,905	48,166
	④減価償却費（千円）	－	14,369	9,142	9,693	10,888
	⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円）	95,246	73,935	70,194	41,211	37,278
	⑥資本的支出（千円）	－	－	1,961	24,467	－
	⑦NCF（＝③-⑥）（千円）	95,246	88,304	77,376	26,438	48,166
参考情報	経費率（＝②／①）	6.3%	39.5%	32.4%	26.6%	24.6%
	2019年度固定資産税等年額（千円）	9,874	23,868	19,464	12,951	20,273
	担保対象（担保対象は有）	－	－	－	－	－

地域区分		首都圏		大阪圏		
物件番号		T-23	T-24	0-1	0-2	0-3
物件名称		オオゼキ ときわ台店	コナミスポーツク ラブ渋谷	ブルメール 舞多聞	ライフ高殿店 （底地）	DCMカーマ・MEGA ドン・キホーテ UNY近江八幡店
取得年月日		2018年2月13日	2018年4月27日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年2月10日
価格情報	取得価格（百万円）	1,263	3,400	8,389	2,685	2,140
	構成比率	0.6%	1.7%	4.2%	1.3%	1.1%
	貸借対照表計上額（百万円）	1,277	3,549	8,414	2,727	2,113
	期末評価額（百万円）	1,350	3,410	9,660	3,150	2,550
	構成比率	0.6%	1.6%	4.4%	1.4%	1.2%
賃貸借情報	テナント総数	1	1	50	1	2
	賃貸可能面積（㎡）	1,217.02	非開示（注1）	30,290.85	4,437.07	14,313.00
	賃貸面積（㎡）	1,217.02		30,187.69	4,437.07	14,313.00
	稼働率					
	2019年9月30日	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%
	2019年3月31日	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%
	2018年9月30日	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%
	2018年3月31日	100.0%	－	98.4%	100.0%	100.0%
	2017年9月30日	－	－	98.2%	100.0%	100.0%
	2017年3月31日	－	－	99.2%	100.0%	100.0%
	2016年9月30日	－	－	99.1%	100.0%	100.0%
	2016年3月31日	－	－	99.5%	100.0%	100.0%
	2015年9月30日	－	－	99.5%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日
	①賃貸事業収益合計（千円）	非開示（注1）	非開示（注1）	494,862	非開示（注1）	非開示（注1）
	賃貸事業収入			365,396		
	その他賃貸事業収入			129,465		
	②賃貸事業費用合計（千円）			239,733		
	管理委託費			68,102		
	公租公課			41,592		
	水道光熱費			69,884		
	修繕費			33,238		
	保険料			649		
	信託報酬・その他			26,266		
	③NOI（＝①-②）（千円）	27,324	65,951	255,128	63,877	75,084
	④減価償却費（千円）	2,307	6,721	55,360	－	10,926
	⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円）	25,016	59,230	199,767	63,877	64,157
	⑥資本的支出（千円）	－	8,157	164,774	－	－
	⑦NCF（＝③-⑥）（千円）	27,324	57,794	90,353	63,877	75,084
参考情報	経費率（＝②／①）	18.0%	19.5%	48.4%	7.1%	20.0%
	2019年度固定資産税等年額（千円）	5,831	21,330	83,142	6,806	28,692
	担保対象（担保対象は有）	－	－	－	－	有

地域区分		大阪圏				
物件番号		0-4	0-5	0-6	0-7	0-8
物件名称		ブルメールHAT神戸	カリーノ江坂	COMBOX光明池	阪急オアシス枚方出口店	ウエルシア岸和田加守店（底地）
取得年月日		2015年4月16日	2015年10月2日	2015年10月2日	2015年10月2日	2015年10月2日
価格情報	取得価格（百万円）	11,000	6,555	6,450	1,280	487
	構成比率	5.5%	3.3%	3.2%	0.6%	0.2%
	貸借対照表計上額（百万円）	11,357	6,825	6,272	1,304	497
	期末評価額（百万円）	11,500	7,190	6,580	1,330	488
	構成比率	5.3%	3.3%	3.0%	0.6%	0.2%
賃貸借情報	テナント総数	1（41）	1（30）	1	1	1
	賃貸可能面積（㎡）	23,775.88	7,540.58	25,530.44	2,960.38	3,033.45
	賃貸面積（㎡）	20,066.58	7,540.58	25,530.44	2,960.38	3,033.45
	稼働率					
	2019年9月30日	84.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年3月31日	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年9月30日	98.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年3月31日	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年9月30日	98.7%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年3月31日	99.1%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年9月30日	99.1%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年3月31日	98.7%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%
	2015年9月30日	99.5%	―	―	―	―
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日
	①賃貸事業収益合計（千円）	469,947	312,170	226,030	非開示（注1）	非開示（注1）
	賃貸事業収入	349,071	199,398	226,030		
	その他賃貸事業収入	120,875	112,772	―		
	②賃貸事業費用合計（千円）	215,793	158,066	35,378		
	管理委託費	67,380	44,346	1,800		
	公租公課	47,823	25,630	30,306		
	水道光熱費	67,458	41,560	―		
	修繕費	3,310	42,387	2,288		
	保険料	757	579	568		
	信託報酬・その他	29,063	3,561	415		
	③NOI（＝①-②）（千円）	254,153	154,104	190,651	37,285	10,696
	④減価償却費（千円）	56,484	38,996	32,894	5,536	―
	⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円）	197,668	115,107	157,757	31,748	10,696
	⑥資本的支出（千円）	19,674	188,009	―	―	―
	⑦NCF（＝③-⑥）（千円）	234,478	△33,904	190,651	37,285	10,696
参考情報	経費率（＝②／①）	45.9%	50.6%	15.7%	14.3%	19.0%
	2019年度固定資産税等年額（千円）	95,565	51,199	60,608	7,748	2,072
	担保対象（担保対象は有）	―	―	―	―	―

地域区分		大阪圏			名古屋圏	
物件番号		0-9	0-10	0-11	N-1	N-2
物件名称		ライフ 西天下茶屋店	ミリオンタウン 塚口（底地）	羽曳が丘ショッピングセンター	DCMカーマ中川富田店（底地）	バロー一宮西店
取得年月日		2016年1月21日	2016年4月21日	2019年9月27日	2015年2月10日	2015年2月10日
価格情報	取得価格（百万円）	1,505	3,723	2,000	2,311	2,174
	構成比率	0.7%	1.9%	1.0%	1.2%	1.1%
	貸借対照表計上額（百万円）	1,544	3,772	2,084	2,351	2,127
	期末評価額（百万円）	1,690	3,980	2,020	2,700	2,360
	構成比率	0.8%	1.8%	0.9%	1.2%	1.1%
賃貸借情報	テナント総数	1	1	2	1	1
	賃貸可能面積（㎡）	2,679.52	8,264.46	6,447.81	非開示（注1）	9,447.48
	賃貸面積（㎡）	2,679.52	8,264.46	6,447.81		9,447.48
	稼働率					
	2019年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年3月31日	100.0%	100.0%	－	100.0%	100.0%
	2018年9月30日	100.0%	100.0%	－	100.0%	100.0%
	2018年3月31日	100.0%	100.0%	－	100.0%	100.0%
	2017年9月30日	100.0%	100.0%	－	100.0%	100.0%
	2017年3月31日	100.0%	100.0%	－	100.0%	100.0%
	2016年9月30日	100.0%	100.0%	－	100.0%	100.0%
	2016年3月31日	100.0%	－	－	100.0%	100.0%
	2015年9月30日	－	－	－	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	183日	183日	4日	183日	183日
	①賃貸事業収益合計（千円）	44,870	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）
	賃貸事業収入	44,870				
	その他賃貸事業収入	－				
	②賃貸事業費用合計（千円）	5,571				
	管理委託費	1,800				
	公租公課	3,316				
	水道光熱費	－				
	修繕費	－				
	保険料	45				
	信託報酬・その他	410				
	③NOI（＝①-②）（千円）	39,298	78,701	1,380	58,016	59,614
	④減価償却費（千円）	4,682	－	1,239	－	15,516
	⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円）	34,616	78,701	141	58,016	44,098
	⑥資本的支出（千円）	－	－	－	－	288
	⑦NCF（＝③-⑥）（千円）	39,298	78,701	1,380	58,016	59,326
参考情報	経費率（＝②／①）	12.4%	12.6%	3.8%	10.1%	24.4%
	2019年度固定資産税等年額（千円）	6,630	19,665	16,247	10,161	19,306
	担保対象（担保対象は有）	有	－	－	－	－

地域区分		名古屋圏			福岡圏	
物件番号		N-4	N-5	N-6	F-1	F-2
物件名称		ホームセンターコーナン砂田橋店	ケーズデンキ新守山店（底地）	リソラ大府ショッピングテラス	サニー野間店	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店
取得年月日		2016年4月21日	2016年11月1日	2017年8月1日	2015年2月10日	2017年4月19日
価格情報	取得価格（百万円）	7,140	1,370	7,911	1,497	5,020
	構成比率	3.6%	0.7%	3.9%	0.7%	2.5%
	貸借対照表計上額（百万円）	6,968	1,390	8,165	1,418	4,993
	期末評価額（百万円）	7,300	1,440	7,060	1,630	5,720
	構成比率	3.4%	0.7%	3.2%	0.7%	2.6%
賃貸借情報	テナント総数	1	1	1（39）	1	1
	賃貸可能面積（㎡）	20,329.07	非開示（注1）	19,909.33	2,814.67	28,026.61
	賃貸面積（㎡）	20,329.07		19,009.91	2,814.67	28,026.61
	稼働率					
	2019年9月30日	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%
	2019年3月31日	100.0%	100.0%	86.3%	100.0%	100.0%
	2018年9月30日	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%
	2018年3月31日	100.0%	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%
	2017年9月30日	100.0%	100.0%	99.4%	100.0%	100.0%
	2017年3月31日	100.0%	100.0%	－	100.0%	－
	2016年9月30日	100.0%	－	－	100.0%	－
	2016年3月31日	－	－	－	100.0%	－
	2015年9月30日	－	－	－	100.0%	－
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日
	①賃貸事業収益合計（千円）	非開示（注1）	非開示（注1）	272,950	非開示（注1）	非開示（注1）
	賃貸事業収入			207,057		
	その他賃貸事業収入			65,893		
	②賃貸事業費用合計（千円）			152,813		
	管理委託費			37,930		
	公租公課			26,567		
	水道光熱費			50,058		
	修繕費			18,170		
	保険料			534		
	信託報酬・その他			19,551		
	③NOI（＝①-②）（千円）	180,992	29,991	120,137	40,211	144,035
	④減価償却費（千円）	40,737	－	49,546	14,252	22,092
	⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円）	140,255	29,991	70,590	25,959	121,943
	⑥資本的支出（千円）	－	－	42,083	3,170	－
	⑦NCF（＝③-⑥）（千円）	180,992	29,991	78,053	37,041	144,035
参考情報	経費率（＝②／①）	11.2%	10.7%	56.0%	22.3%	12.4%
	2019年度固定資産税等年額（千円）	40,334	4,296	53,131	7,830	35,341
	担保対象（担保対象は有）	－	－	－	－	－

地域区分		福岡圏	政令指定都市・中核市等			
物件番号		F-3	R-1	R-2	R-3	R-4
物件名称		久留米西ショッピングセンター	ロゼオ水戸	ケーズデンキ青森本店	スーパースポーツゼビオ青森中央店	アシコタウンあしかが
取得年月日		2017年4月19日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年2月10日	2015年10月2日
価格情報	取得価格（百万円）	1,515	10,046	1,469	898	4,180
	構成比率	0.8%	5.0%	0.7%	0.4%	2.1%
	貸借対照表計上額（百万円）	1,560	9,801	1,448	874	4,324
	期末評価額（百万円）	1,800	11,800	1,580	939	5,030
	構成比率	0.8%	5.4%	0.7%	0.4%	2.3%
賃貸借情報	テナント総数	4	1（23）	1	1	1（28）
	賃貸可能面積（㎡）	4,641.10	48,296.15	10,083.41	非開示（注1）	65,616.31
	賃貸面積（㎡）	4,641.10	48,296.15	10,083.41		62,350.55
	稼働率					
	2019年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%
	2019年3月31日	100.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年9月30日	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年3月31日	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年9月30日	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年3月31日	―	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年9月30日	―	99.7%	100.0%	100.0%	99.1%
	2016年3月31日	―	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%
	2015年9月30日	―	100.0%	100.0%	100.0%	―
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日
	①賃貸事業収益合計（千円）	52,308	384,288	非開示（注1）	非開示（注1）	332,463
	賃貸事業収入	52,308	348,333			186,651
	その他賃貸事業収入	―	35,954			145,811
	②賃貸事業費用合計（千円）	6,385	88,349			148,032
	管理委託費	1,864	19,502			40,150
	公租公課	3,467	26,823			24,962
	水道光熱費	―	30,336			62,382
	修繕費	468	8,853			13,669
	保険料	69	574			539
	信託報酬・その他	516	2,259			6,329
	③NOI（＝①-②）（千円）	45,923	295,939	46,273	28,247	184,430
	④減価償却費（千円）	5,638	47,219	6,365	4,894	30,445
	⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円）	40,284	248,719	39,907	23,352	153,985
	⑥資本的支出（千円）	―	―	―	―	78,698
	⑦NCF（＝③-⑥）（千円）	45,923	295,939	46,273	28,247	105,732
参考情報	経費率（＝②／①）	12.2%	23.0%	16.8%	16.1%	44.5%
	2019年度固定資産税等年額（千円）	6,932	53,644	13,938	6,248	49,924
	担保対象（担保対象は有）	―	―	―	―	―

地域区分		政令指定都市・中核市等				
物件番号		R-5	R-6	R-8	R-9	R-10
物件名称		ヨークタウン新田東	カスミテクノパーク桜店	ピーワンプラザ天王	西友楽市守谷店（底地）	サンストリート浜北
取得年月日		2015年10月2日	2015年10月2日	2016年4月22日	2017年1月31日	2017年4月27日
価格情報	取得価格（百万円）	3,252	830	4,010	4,111	10,746
	構成比率	1.6%	0.4%	2.0%	2.0%	5.3%
	貸借対照表計上額（百万円）	3,264	841	4,146	4,320	10,752
	期末評価額（百万円）	3,340	877	4,350	4,240	11,160
	構成比率	1.5%	0.4%	2.0%	1.9%	5.1%
賃貸借情報	テナント総数	2	1	1（7）	1	1（50）
	賃貸可能面積（㎡）	12,768.77	2,047.65	12,030.83	非開示（注1）	48,697.28
	賃貸面積（㎡）	12,768.77	2,047.65	12,030.83		48,391.13
	稼働率					
	2019年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%
	2019年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%
	2018年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%
	2018年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%
	2017年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%
	2017年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	－
	2016年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	－	－
	2016年3月31日	100.0%	100.0%	－	－	－
	2015年9月30日	－	－	－	－	－
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日
	①賃貸事業収益合計（千円）	非開示（注1）	非開示（注1）	138,414	非開示（注1）	547,151
	賃貸事業収入			136,830		448,920
	その他賃貸事業収入			1,584		98,230
	②賃貸事業費用合計（千円）			23,132		243,307
	管理委託費			3,150		71,710
	公租公課			14,675		25,467
	水道光熱費			176		53,249
	修繕費			4,370		23,315
	保険料			339		778
	信託報酬・その他			420		68,785
	③NOI（＝①-②）（千円）	91,844	22,888	115,281	82,979	303,844
	④減価償却費（千円）	13,754	2,480	16,855	－	71,969
	⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円）	78,090	20,407	98,426	82,979	231,874
	⑥資本的支出（千円）	－	－	498	－	176,205
	⑦NCF（＝③-⑥）（千円）	91,844	22,888	114,783	82,979	127,639
参考情報	経費率（＝②／①）	40.3%	18.8%	16.7%	13.3%	44.5%
	2019年度固定資産税等年額（千円）	31,012	3,719	29,349	22,483	50,931
	担保対象（担保対象は有）	－	－	－	－	－

地域区分		政令指定都市・中核市等	首都圏			
物件番号		R-11	L-1	L-2	L-3	L-4
物件名称		コストコホールセール札幌倉庫店	座間配送センター	追浜配送センター	武蔵嵐山配送センター	横浜上郷配送センター
取得年月日		2018年5月31日	2019年4月5日	2019年4月5日	2019年3月26日	2019年4月11日
価格情報	取得価格（百万円）	4,210	1,400	1,300	3,879	790
	構成比率	2.1%	0.7%	0.6%	1.9%	0.4%
	貸借対照表計上額（百万円）	4,326	1,467	1,362	3,907	832
	期末評価額（百万円）	4,410	1,640	1,570	4,000	840
	構成比率	2.0%	0.8%	0.7%	1.8%	0.4%
賃貸借情報	テナント総数	1	1	1	1	1
	賃貸可能面積（㎡）	24,006.16	5,479.92	6,543.87	32,935.55	1,685.77
	賃貸面積（㎡）	24,006.16	5,479.92	6,543.87	32,935.55	1,685.77
	稼働率					
	2019年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年3月31日	100.0%	－	－	100.0%	－
	2018年9月30日	100.0%	－	－	－	－
	2018年3月31日	－	－	－	－	－
	2017年9月30日	－	－	－	－	－
	2017年3月31日	－	－	－	－	－
	2016年9月30日	－	－	－	－	－
	2016年3月31日	－	－	－	－	－
	2015年9月30日	－	－	－	－	－
損益情報	運用日数	183日	179日	179日	183日	173日
	①賃貸事業収益合計（千円） 賃貸事業収入 その他賃貸事業収入	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）
	②賃貸事業費用合計（千円） 管理委託費 公租公課 水道光熱費 修繕費 保険料 信託報酬・その他					
	③NOI（＝①-②）（千円）	90,388	53,629	57,324	124,219	14,990
	④減価償却費（千円）	32,767	6,198	9,325	37,035	1,733
	⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円）	57,621	47,430	47,998	87,184	13,257
	⑥資本的支出（千円）	14,350	－	－	－	－
	⑦NCF（＝③-⑥）（千円）	76,038	53,629	57,324	124,219	14,990
参考情報	経費率（＝②／①）	25.5%	4.2%	3.5%	2.3%	13.3%
	2019年度固定資産税等年額（千円）	33,987	8,181	9,828	24,295	4,085
	担保対象（担保対象は有）	－			－	

地域区分		55物件 合計
物件番号		
物件名称		
取得年月日		
価格情報	取得価格（百万円）	200,938
	構成比率	100.0%
	貸借対照表計上額（百万円）	203,168
	期末評価額（百万円）	217,864
	構成比率	100.0%
賃貸借情報	テナント総数	480
	賃貸可能面積（㎡）	850,456.06
	賃貸面積（㎡）	841,326.34
	稼働率	
	2019年9月30日	98.9%
	2019年3月31日	99.2%
	2018年9月30日	99.4%
	2018年3月31日	99.5%
	2017年9月30日	99.6%
	2017年3月31日	99.6%
	2016年9月30日	99.7%
	2016年3月31日	99.6%
	2015年9月30日	99.6%
損益情報	運用日数	180日(注2)
	①賃貸事業収益合計（千円）	7,685,863
	賃貸事業収入	6,549,330
	その他賃貸事業収入	1,136,533
	②賃貸事業費用合計（千円）	2,479,550
	管理委託費	674,010
	公租公課	629,188
	水道光熱費	589,896
	修繕費	250,983
	保険料	11,378
	信託報酬・その他	324,093
	③NOI（＝①-②）（千円）	5,206,313
	④減価償却費（千円）	921,487
	⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円）	4,284,826
	⑥資本的支出（千円）	766,908
	⑦NCF（＝③-⑥）（千円）	4,439,404
参考情報	経費率（＝②／①）	32.3%
	2019年度固定資産税等年額（千円）	1,320,051
	担保対象（担保対象は有）	－

（注1）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2）取得価格加重平均運用日数を記載しています。

当期売却物件

地域区分		首都圏	政令指定都市・中核市等	売却2物件	57物件
物件番号		T-1（注2）	R-7（注3）	合計	合計
物件名称		フルルガーデン八千代	ソララプラザ（準共有持分51%）		
取得年月日		2015年2月10日	2016年4月21日		
価格情報	取得価格（百万円）	14,848	2,917	17,765	218,704
	構成比率	83.6%	16.4%	100.0%	―
	不動産等売却収入（百万円）	15,200	3,049	18,249	―
	不動産等売却原価（百万円）	14,796	2,827	17,624	―
	不動産等売却損益（百万円）	40	201	242	―
賃貸借情報	テナント総数	―	―	―	―
	賃貸可能面積（㎡）	―	―	―	―
	賃貸面積（㎡）	―	―	―	―
	稼働率				
	2019年9月30日	―	―	―	―
	2019年3月31日	96.6%	100.0%	―	―
	2018年9月30日	96.6%	100.0%	―	―
	2018年3月31日	98.8%	100.0%	―	―
	2017年9月30日	99.4%	100.0%	―	―
	2017年3月31日	98.2%	100.0%	―	―
	2016年9月30日	99.6%	100.0%	―	―
	2016年3月31日	99.4%	―	―	―
	2015年9月30日	99.5%	―	―	―
損益情報	運用日数	179日	4日	150日	178日(注4)
	①賃貸事業収益合計　（千円）	678,878	非開示（注1）	非開示（注1）	8,367,009
	賃貸事業収入	578,262			7,129,860
	その他賃貸事業収入	100,616			1,237,149
	②賃貸事業費用合計　（千円）	387,996			2,872,149
	管理委託費	138,042			812,506
	公租公課	103,564			736,890
	水道光熱費	61,708			651,605
	修繕費	45,704			296,687
	保険料	1,498			12,880
	信託報酬・その他	37,478			361,578
	③ＮＯＩ（＝①-②）　（千円）	290,882	△2,335	288,546	5,494,860
	④減価償却費　（千円）	94,379	3,680	98,059	1,019,546
	⑤賃貸事業利益（＝③-④）（千円）	196,503	△6,016	190,486	4,475,313
	⑥資本的支出　（千円）	24,450	―	24,450	791,359
	⑦ＮＣＦ（＝③-⑥）　（千円）	266,431	△2,335	264,095	4,703,500
参考情報	経費率（＝②／①）	57.2%	203.0%	57.6%	34.3%
	2019年度固定資産税等年額（千円）	―	―	―	―
	担保対象（担保対象は有）	有	―	―	―

（注1）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2）フルルガーデン八千代は、2019年9月27日付で売却済みです。
（注3）ソララプラザ（準共有持分51%）は、2019年4月5日付で売却済みです。
（注4）取得価格加重平均運用日数を記載しています。

（ヌ）運用資産の資本的支出

a．　資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第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	バロー一宮西店	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	－	－

b．　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	カリーノ江坂	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	ブルメール舞多聞	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	カリーノ江坂	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。

c．　長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

（ル）主要な不動産の概要

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、当期（2019年9月期）における総賃料収入の10%以上を占める物件はありません。

（ヲ）賃料上位エンドテナント

2019年9月30日現在において、ポートフォリオ全体に対し賃料上位10位を占めるエンドテナント及びサブ・リース型マスターリース会社（以下本（ヲ）において、総称して「エンドテナント」といいます。）は、以下のとおりです。

エンドテナント名	業種(注1)	物件名称	総賃貸面積(㎡)	面積比率(%)(注2)	年間固定賃料(千円)(注3)	敷金・保証金(百万円)(注4)
株式会社しまむら	小売業	①パサージオ西新井 ②ブルメール舞多聞 ③カリーノ江坂 ④リソラ大府ショッピングテラス ⑤サンストリート浜北	11,077.35	1.3	非開示(注5)	非開示(注5)
株式会社ピーアンドディコンサルティング	不動産業	①ウニクス伊奈 ②ウニクス上里（底地） ③ウニクス鴻巣（底地） ④アシコタウンあしかが	104,810.72	12.3	515,662	251
株式会社ヨークマート	小売業	①ヨークタウン北金目 ②戸塚深谷ショッピングセンター（底地）	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)
株式会社ライフコーポレーション	小売業	①ウニクス吉川 ②ライフ亀戸店 ③ライフ高殿店（底地） ④ライフ西天下茶屋店	12,501.97	1.5	非開示(注5)	非開示(注5)
株式会社LIXILビバ	小売業	①スーパービバホーム岩槻店（底地） ②ロゼオ水戸	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)
株式会社ラウンドワン	サービス業	①ラウンドワン市川鬼高店 ②ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	39,990.22	4.7	非開示(注5)	非開示(注5)
ダイワロイヤル株式会社	不動産業	COMBOX光明池	25,530.44	3.0	452,010	387
豊田通商株式会社	卸売業	ホームセンターコーナン砂田橋店	20,329.07	2.4	非開示(注5)	非開示(注5)
合同会社西友	小売業	①サニー野間店 ②西友楽市守谷店（底地） ③サンストリート浜北	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)
株式会社バンテック	運輸業	武蔵嵐山配送センター	32,935.55	3.9	非開示(注5)	非開示(注5)

（注1）「業種」は、日本標準産業分類に基づく業種を記載しています。以下同じです。
（注2）「面積比率」は、2019年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当該エンドテナントの賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注3）「年間固定賃料」は、2019年9月30日現在における、当該エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（ただし、商業施設の建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に規定する年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
（注4）「敷金・保証金」は、当該エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定する敷金・保証金の残高を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
（注5）賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

（ワ）賃貸面積上位エンドテナント

2019年9月30日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるエンドテナント及びサブ・リース型マスターリース会社（以下本（ワ）において、総称して「エンドテナント」といいます。）は、以下のとおりです。

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

（注1）モール棟の賃貸借契約を記載しています。
（注2）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3）株式会社ピーアンドディコンサルティングは、上記のほか本投資法人の保有資産の一部につきパス・スルー型マスターリース会社となっており、パス・スルー型マスターリース会社としての賃貸面積を含めると、同社に対する総賃貸面積は、2019年9月30日現在において、ポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の14.8%を占め、賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントとして、主要なテナントに該当します。パス・スルー型マスターリース会社としての賃貸借の概要並びにエンドテナントとしての賃貸借を含む当該テナントへの総賃貸面積、年間固定賃料及び敷金・保証金の合計は、以下のとおりです。

	物件名称	総賃貸面積（㎡）	年間固定賃料（千円）	敷金・保証金（百万円）	契約満了日	契約更改の方法
パス・スルー型マスターリース会社としての賃貸借	①ウニクス吉川 ②アシコタウンあしかが	25,518.96	294,375	293	①2035年3月31日 ②2026年3月31日	①更新規定なし ②更新規定なし
当該テナントへの賃貸借（合計）	―	126,165.14（注）	810,037	545	―	―

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

（カ）保有資産に係る担保の状況

保有資産について2019年9月30日現在設定されている担保は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	担保状況	担保種類	担保権者	被担保債権	
					種類	金額（百万円）（注）
0-3	DCMカーマ・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店（DCMカーマ棟の建物を除く）	有担保	抵当権	株式会社ユーストア	敷金・建設協力金返還債権	670
0-9	ライフ西天下茶屋店	有担保	根抵当権	株式会社ライフコーポレーション	敷金・建設協力金返還債権	280

（注）被担保債権の「金額」は、2019年9月30日現在の登記情報記載の債権額又は極度額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（3）【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額 （百万円）	純資産総額 （百万円）	1口当たり純資産額 （円）
第4期計算期間末 （2017年3月31日）	185,037 （182,484）	96,823 （94,270）	229,195 （223,151）
第5期計算期間末 （2017年9月30日）	229,628 （226,523）	116,516 （113,411）	229,498 （223,383）
第6期計算期間末 （2018年3月31日）	231,107 （227,931）	116,585 （113,409）	229,633 （223,378）
第7期計算期間末 （2018年9月30日）	238,490 （235,292）	116,729 （113,531）	229,918 （223,619）
第8期計算期間末 （2019年3月31日）	237,845 （234,556）	116,505 （113,217）	229,477 （223,000）
第9期計算期間末 （2019年9月30日）	236,253 （232,960）	116,386 （113,093）	229,242 （222,756）

（注1）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。
（注2）本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。
（注3）括弧内の数値は、分配落後の金額です。

（本投資証券の取引所価格の推移）

	期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
各計算期間の最高・最低投資口価格	決算年月	2017年3月	2017年9月	2018年3月	2018年9月	2019年3月	2019年9月
	最高（円）	275,000	251,100	251,700	249,200	279,600	291,800
	最低（円）	235,200	228,900	223,000	227,600	237,200	256,300

	月別	2019年4月	2019年5月	2019年6月	2019年7月	2019年8月	2019年9月
月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高（円）	271,300	277,900	269,100	273,300	274,400	291,800
	最低（円）	262,100	267,400	263,800	257,000	256,300	267,400
	売買高（口）	38,745	31,396	45,210	54,077	44,171	74,531

（注）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額 （百万円）	うち利益分配金総額 （百万円）	うち利益超過分配金総額 （百万円）	1口当たり分配金 （円）	うち1口当たり利益分配金額 （円）	うち1口当たり利益超過分配金額 （円）
第4期（自　2016年10月 1日 至　2017年 3月31日）	2,553	2,553	－	6,044	6,044	－
第5期（自　2017年 4月 1日 至　2017年 9月30日）	3,104	3,104	－	6,115	6,115	－
第6期（自　2017年10月 1日 至　2018年 3月31日）	3,175	3,175	－	6,255	6,255	－
第7期（自　2018年 4月 1日 至　2018年 9月30日）	3,198	3,198	－	6,299	6,299	－
第8期（自　2018年10月 1日 至　2019年 3月31日）	3,288	3,116	172	6,477	6,138	339
第9期（自　2019年 4月 1日 至　2019年 9月30日）	3,292	3,169	123	6,486	6,242	244

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率 （注1）	年換算値 （注2）
第4期（自　2016年10月 1日 至　2017年 3月31日）	2.6%	5.3%
第5期（自　2017年 4月 1日 至　2017年 9月30日）	2.9%	5.8%
第6期（自　2017年10月 1日 至　2018年 3月31日）	2.7%	5.5%
第7期（自　2018年 4月 1日 至　2018年 9月30日）	2.7%	5.5%
第8期（自　2018年10月 1日 至　2019年 3月31日）	2.8%	5.6%
第9期（自　2019年 4月 1日 至　2019年 9月30日）	2.8%	5.6%

（注1）「自己資本利益率」は、以下の計算式を用いて算出しています。
自己資本利益率＝当期純利益／｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100

（注2）第4期は182日、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。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

2014年 10月 1日	設立企画人（本資産運用会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2014年 10月 3日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
2014年 10月 8日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2014年 10月30日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長　第97号）
2015年　2月10日	東京証券取引所に上場
2015年　2月10日	資産運用の実質的な開始
2016年　6月13日	規約の変更
2018年　6月15日	規約の変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有投資口数（口）
執行役員	浅野 晃弘	1994年 4月	三菱商事株式会社 開発建設本部	―
		2001年 1月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 出向	
		2004年 1月	ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 投資事業部	
		2009年 1月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 社外取締役	
		2013年 1月	ケネディクス株式会社 戦略投資部 投資第1チーム長	
		2014年 3月	同社 執行役員 戦略投資部担当部長 兼 投資第1チーム長	
		2014年 9月	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（現任）	
		2014年 10月	本投資法人 執行役員（現任）	
監督役員	安 義利	1980年 11月	監査法人中央会計事務所	―
		1984年 3月	公認会計士登録	
		2004年 11月	株式会社ステージワイツウ 監査役（現任）	
		2004年 11月	株式会社ヨックモック 監査役（現任）	
		2004年 11月	株式会社ヨックモック今市 監査役（現任）	
		2004年 11月	株式会社フジリコー・トレーディング 監査役（現任）	
		2007年 8月	新日本有限責任監査法人	
		2009年 6月	株式会社ワイエムシー 監査役（現任）	
		2010年 10月	公認会計士 安 義利事務所開設（現任）	
		2011年 11月	税理士登録	
		2012年 10月	株式会社菓房一心 監査役（現任）	
		2014年 9月	株式会社Looop 社外監査役	
		2016年 7月	本投資法人 監督役員（現任）	
		2017年 6月	株式会社Looop 取締役・監査等委員（社外取締役）（現任）	
監督役員	山川 亜紀子	1999年 4月	小松狛西川法律事務所	―
		2000年 4月	フレッシュフィールズブルックハウスデリンガー法律事務所	
		2017年 7月	厚生労働省 労働政策審議会 労働政策基本部会委員（現任）	
		2017年 9月	Vanguard Tokyo法律事務所 パートナー（現任）	
		2018年 7月	本投資法人 監督役員 （現任）	

（注1）浅野晃弘は、本資産運用会社の取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき、2014年10月7日付で金融庁長官に対して届け出ています。

（注2）2018年6月15日開催の第2回投資主総会において、本資産運用会社の野畑光一郎を当該投資主総会において選任された執行役員の補欠執行役員に選任する旨が決議されています。

（注3）2018年6月15日開催の第2回投資主総会において、檜山聡を当該投資主総会において選任された監督役員の補欠監督役員に選任する旨が決議されています。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第19条第1項）。ただし、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項、第225条第1項及び第6項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です（規約第19条第2項本文）。ただし、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第19条第2項ただし書）。また、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会）において選任された執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第19条第3項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

なお、本投資法人は、2016年6月13日及び2018年6月15日付で規約の変更を行っています。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

本投資法人は、2019年10月及び11月に新投資口の発行を行いました。かかる新投資口の発行の詳細については、前記「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　1 投資法人の概況　(1) 主要な経営指標等の推移　③ 次期の見通し　（へ）決算後に生じた重要な事実」をご参照下さい。また、出資の状況については、前記「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　1 投資法人の概況　(5) 投資法人の出資総額」をご参照下さい。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条第1項）。

本投資口は、東京証券取引所に上場されており、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資口を有償で取得することができます（規約第8条第2項）。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

① 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

1口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口の総口数

② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり投資対象資産の種類毎に定めます（規約第36条第1項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が合理的な理由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、法令に従い他の算定方法に変更することができるものとします。

（ロ）不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権

信託財産が上記(イ)に掲げる資産の場合には、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ハ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記(イ)に掲げる資産の場合には、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ニ）不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)から(ハ)までに掲げる資産の場合には、上記(イ)から(ハ)までに従った評価を行い、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ホ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について上記(ニ)に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ヘ）有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

（ト）金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

（チ）金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記(ヘ)及び(ト)に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（リ）デリバティブ取引に係る権利

a.　金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

b.　金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

c.　上記a.及びb.にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、更に金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとします。

（ヌ）その他

上記(イ)から(リ)までに定めがない場合には、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③　資産運用報告等に価格を記載する目的で、下記(イ)及び(ロ)に掲げる投資対象資産について、上記②と異なる方法で評価する場合には、それぞれ下記(イ)及び(ロ)に掲げる方法により評価するものとします（規約第36条第2項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づく評価額。

（ロ）不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)に掲げる資産については上記(イ)に従った評価を、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価します。

④　本投資法人の資産評価の基準日は、決算期（毎年3月末日及び9月末日）とします（規約第36条第3項）。ただし、本投資法人の規約第32条第3項及び第4項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第36条第3項ただし書）。

⑤　1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人計算規則）第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年4月1日から9月末日まで、及び10月1日から翌年3月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、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（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条）。また、1口当たりの純資産額は、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書にも記載されます。
投資主は、純資産額の情報について、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

(2)【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

(3)【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4)【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年4月1日から9月末日まで及び10月1日から翌年3月末日までとします（規約第38条）。

(5)【その他】

①　増減資に関する制限

（イ）最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低純資産額は、5,000万円とします（規約第7条）。

（ロ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、500万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

（ハ）国内における募集

本投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

②　解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）　投資主総会の決議
（ロ）　合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
（ハ）　破産手続開始の決定
（ニ）　解散を命ずる裁判
（ホ）　投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③　規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の2第2項、第140条）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利　(1) 投資主の権利　① 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更に係る議案を付議する旨の役員会決議がなされた場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書等の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

（イ）本資産運用会社：ケネディクス不動産投資顧問株式会社

資産運用委託契約

期間	本契約は、本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生ずるものとし、契約期間は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	i.　本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。 ii.　本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。 iii.　本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、本契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。 iv.　上記i.からiii.までの規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が以下の(i)から(iii)までのいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。 （i）　本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） （ii）　本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合 （iii）上記(i)及び(ii)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 v.　本投資法人は、本資産運用会社が以下の(i)から(iii)までのいずれかに該当する場合、本契約を解約します。 （i）　金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅地建物取引業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合 （ii）　投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 （iii）解散した場合
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。
再委託	本資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に委託することはできず、また委託業務の一部を第三者に委託する場合には、事前に本投資法人の書面による同意を得なければなりません。

（ロ）資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	本契約締結の日から3年間とします。
更新	有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に3年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって本契約は終了します。
解約	i.　以下の(i)から(iii)までに掲げる場合には、本契約を解除することができます。 （i）　本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。 （ii）　本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。 （iii）本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、当事者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。 ii.　上記i.の定めに従い本契約が解除される場合、本投資法人は、本投資法人及び資産保管会社間の協議により合意して定める事務移行手数料を資産保管会社に支払うものとします。ただし、契約の解除が資産保管会社の責めによる場合には、この限りではありません。 iii.　上記i.の定めにより本契約が解除されたときであっても、本投資法人が資産保管会社以外の本件業務を受託する者（以下、本(ロ)において「新受託者」といいます。）との間で資産保管業務委託契約を締結するまでは、有効期間の満了日又は契約解除の日より、90日間、引き続き、本投資法人及び資産保管会社は本契約に定められたそれぞれの義務を履行するものとします。なお当該90日を経過する前でも、本投資法人がその期間内に新受託者との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていない場合には、資産保管会社は文書による通知の上本契約に定められた資産保管会社の義務を履行しないことができ、本投資法人はこれに異議を唱えないものとします。 iv.　本投資法人及び資産保管会社は、相手方又は相手方の役職員が以下の(i)から(vi)までの一に該当するときは、何らの催告を要さず、直ちに本契約を解除することができます。 （i）　暴力団 （ii）　暴力団員 （iii）暴力団準構成員 （iv）　暴力団関係企業 （v）　総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等 （vi）　その他上記(i)から(v)までに準ずる者
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

（ハ）投資主名簿等管理人：みずほ信託銀行株式会社

事務委託契約書（投資口事務受託契約書）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	i.　本投資法人又は投資主名簿等管理人は、次の(i)から(iv)までに掲げる場合には、本契約を終了又は解除することができます。 （i）　本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。なお、この場合には、本契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。 （ii）　本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。 （iii）本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、本契約を直ちに解除することができます。 （iv）　本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。 ii.　上記i.の定めに従い本契約が終了又は解除される場合、本投資法人は、契約の終了等に伴う事務に係る費用（実費）並びに本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意して定める手数料を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、本契約の解除が投資主名簿等管理人の責めによる場合には、この限りではありません。 iii.本契約の終了又は解除によって、投資主名簿等管理人から本投資法人又は第三者に事務の引継ぎを行う場合は、投資主名簿等管理人は委託事務に関する帳簿書類等を現状のまま引渡すものとします。この場合、本投資法人及び投資主名簿等管理人は、引継日程等について事前に十分協議を行うものとします。 iv.　本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が下記(i)から(vi)までのいずれかに該当（自社の取締役、執行役及び監査役を含む。）し、又は下記の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。 記 本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、自社並びに自社の取締役、執行役及び監査役が次の(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを確約する。 （i）　暴力団 （ii）　暴力団員 （iii）暴力団準構成員 （iv）　暴力団関係企業 （v）　総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等 （vi）　その他上記(i)から(v)までに準ずる者
変更等	該当事項はありません。

（ニ）一般事務受託者：みずほ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	本契約締結の日から3年間とします。
更新	有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に3年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって本契約は終了します。
解約	i.　以下の(i)から(iii)までに掲げる場合には、本契約を解除することができます。 （i）　本投資法人及び一般事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は本投資法人及び一般事務受託者が合意して指定した日に終了します。 （ii）　本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。 （iii）本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、当事者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。 ii.　上記i.の定めに従い本契約が解除される場合、本投資法人は、本投資法人及び一般事務受託者の協議により合意して定める事務移行手数料を一般事務受託者に支払うものとします。ただし、契約の解除が一般事務受託者の責めによる場合には、この限りではありません。 iii.　上記i.の定めにより本契約が解除されたときであっても、本投資法人が一般事務受託者以外の本件業務を受託する者（以下、本(ニ)において「新受託者」といいます。）との間で一般事務委託契約を締結するまでは、有効期間の満了日又は契約解除の日より、90日間、引き続き、本投資法人及び一般事務受託者は本契約に定められたそれぞれの義務を履行するものとします。なお当該90日を経過する前でも、本投資法人がその期間内に新受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていない場合には、一般事務受託者は文書による通知の上本契約に定められた一般事務受託者の義務を履行しないことができ、本投資法人はこれに異議を唱えないものとします。 iv.　本投資法人及び一般事務受託者の一方は、相手方又は相手方の役職員が以下の(i)から(vi)までの一に該当するときは、何らの催告を要さず、直ちに本契約を解除することができます。 （i）　暴力団 （ii）　暴力団員 （iii）暴力団準構成員 （iv）　暴力団関係企業 （v）　総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等 （vi）　その他上記(i)から(v)までに準ずる者
変更等	i.　本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。 ii.　一般事務受託者が本件業務を行うに当たり事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び一般事務受託者は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。

（ホ）投資法人債に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

財務及び発行・支払代理契約（第1回投資法人債、第2回投資法人債、第3回投資法人債、第4回投資法人債）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人又は投資法人債に関する一般事務受託者が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本(ホ)において「暴力団員等」と総称します。）若しくは下記i.(i)から(v)までのいずれかに該当し、若しくは下記ii.(i)から(v)までのいずれかに該当する行為をし、又は下記i.の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他の一方が取引を継続することが不適切であると判断した場合には、他の一方は何ら催告をしないで直ちに本契約を解除することができるものとします。 i.　本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、本契約締結日現在、暴力団員等に該当しないこと、及び次のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。 （i）　暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること （ii）　暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること （iii）自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること （iv）　暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること （v）　役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること ii.　本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、自ら又は第三者を利用して次の一にでも該当する行為を行わないことを確約します。 （i）　暴力的な要求行為 （ii）　法的な責任を超えた不当な要求行為 （iii）取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 （iv）　風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為 （v）　その他上記(i)から(iv)までに準ずる行為
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

（ヘ）投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三菱ＵＦＪ銀行

財務代理契約（第5回投資法人債）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度これに関する協定をします。

（ト）スポンサー：ケネディクス株式会社

不動産情報提供等に関する覚書

サポートの内容	i.　ケネディクスの不動産供給面でのサポート （i）　ケネディクスが入手した不動産等売却情報の提供 ケネディクスは、不動産情報提供等に関する覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本(ト)において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者（KIPを含みますがこれに限られません。以下同様とします。）に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクスが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。 （ii）　ケネディクスの自己投資不動産等の売却 ケネディクスは、自己、自己が全額出資する法人、自己が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）若しくは自己が全額出資する法人が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）にて所有し、又は取得する予定である不動産等（下記iii.に定める本資産運用会社からのウェアハウジング依頼に基づき所有する不動産等を除きます。）の売却を検討する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクスが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りでありません。 （iii）KIPの私募ファンドからの不動産等の売却 KIPは、KIPがアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（下記ii.に定めるウェアハウジングファンドを除きます。）が所有する不動産等を売却する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、KIP又は当該不動産投資ファンドが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。 ii.　ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却 本資産運用会社は、ケネディクス又はKIPその他第三者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、KIPに不動産ファンドの組成を依頼することができます。KIPは、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合には、これを誠実に検討します。 KIPは、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産ファンド（以下、本(ト)において「ウェアハウジングファンド」といいます。）を組成し、ウェアハウジングファンドで当該依頼に係る不動産等を取得します。 KIPは、ウェアハウジングファンドが所有する不動産等（以下、本(ト)において「ウェアハウジングファンド不動産」といいます。）を売却する場合、以下の売却手続に従います。 （i）　KIPは、ウェアハウジングファンド不動産の本投資法人への売却を本資産運用会社に対して優先的に申し入れます。 （ii）　KIPは、上記(i)の本資産運用会社への売却申し入れ後、本資産運用会社とウェアハウジングファンド不動産の売買条件について誠実に協議します。 （iii）KIPは、上記(ii)の協議においてウェアハウジングファンド不動産の売買について合意に至らなかった場合等、一定の事由（以下、本(ト)において「第三者売却事由」といいます。）に該当することとなった場合には、ウェアハウジングファンド不動産の売却を本資産運用会社以外の者に申し入れる旨を本資産運用会社に通知した上で、ウェアハウジングファンド不動産の売却を第三者に申し入れることができます。 前段の売却手続や第三者売却事由の詳細については、組成されるウェアハウジングファンド毎に個別に定めた上で、不動産情報提供等に関する覚書の各当事者及びウェアハウジングファンドの間で別途合意します。

サポートの内容	iii. ケネディクスによるウェアハウジング 本資産運用会社は、ケネディクス又はKIPその他第三者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な所有をケネディクスに依頼することができます。ケネディクスは、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。 ケネディクスは、本資産運用会社の当該依頼を承諾した場合、ケネディクス又はケネディクスが全額出資する法人において当該依頼に係る不動産等を取得します。 ケネディクスが本資産運用会社による当該依頼に基づき不動産等を取得した場合、取得日から1年間、本資産運用会社以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内に本資産運用会社が本投資法人による取得を申し出た場合、これに応じなければなりません。 iv. プロパティ・マネジメント契約の締結協議 本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等に関し、プロパティ・マネジメント業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、ケネディクスは、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたケネディクスは、ケネディクス又はそのグループ会社を通じて、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結するプロパティ・マネジメント業務委託契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、プロパティ・マネジメント業務の提供その他の必要な支援を行います。 v. リーシング業務の提供 本投資法人が保有する不動産に関し、リーシング業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、ケネディクスは、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたケネディクスは、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結する媒介契約その他リーシング業務の委託を内容とした契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、リーシング業務の提供その他の必要な支援を行います。 vi. 環境配慮技術及びノウハウの提供 ケネディクスは、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有する不動産等に関する環境配慮技術及びノウハウの提供について、実務上可能な範囲でこれに協力します。 vii. 人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供 ケネディクスは、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、自ら、人材の出向を含め必要とされる人材確保への協力を行うことを検討するものとします。
期間	2019年11月1日から1年間とします。
更新	本投資法人、本資産運用会社、ケネディクス又はKIPのいずれかが有効期間満了日の30日前までに他の不動産情報提供等に関する覚書当事者全員に対して期限の更新をしない旨の書面による通知を行わない限り、不動産情報提供等に関する覚書は、期間満了の日の翌日より1年間更新するものとし、以後も同様とします。
解約	該当事項はありません。
変更等	不動産情報提供等に関する覚書の規定は、本投資法人、本資産運用会社、ケネディクス及びKIPの書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

（注）スポンサー会社であるケネディクス株式会社は、本書の日付現在、本投資法人と一部投資対象が重複するJ-REITである日本ロジスティクスファンド投資法人の資産運用を受託している三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社の発行済株式の一部（持株割合10.0%）を保有しています。なお、本投資法人及び本資産運用会社は、不動産情報提供等に関する覚書に基づき、ケネディクス株式会社が入手した不動産等の売却情報を、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく提供を受けることができるため、かかる株式の取得及び保有に伴う本投資法人の物件取得機会への影響は、特段無いものと判断しています。

商標使用許諾契約

期間	本契約の対象となる商標の全てについて登録取消し、登録無効若しくは更新登録手続きをしないことにより消滅する場合又は本契約が解除される場合を除き、締結日から10年間とします。
更新	有効期間満了日の30日前までにケネディクス株式会社又は本投資法人から本契約を更新しない旨の書面による通知がない場合、本契約は更に10年間同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	ケネディクス株式会社は、本投資法人が本契約に定める義務に違反し、ケネディクス株式会社の催告後30日経過した後も当該違反が是正されない場合、本投資法人に対する書面による通知をもって、本契約を解除することができます。
変更等	該当事項はありません。

（チ）物件サポートライン提供会社：ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社

不動産情報提供等に関する覚書における、サポートの内容、契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定については、前記「（ト）スポンサー：ケネディクス株式会社　不動産情報提供等に関する覚書」をご参照下さい。

（リ）サポート会社：三井住友ファイナンス＆リース株式会社

サポート契約

サポートの内容	i．　優先的物件情報の提供 SMFLみらいパートナーズ株式会社（以下、本(リ)において「SMFLみらいパートナーズ」といいます。）は、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致するとSMFLみらいパートナーズが判断した不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本(リ)において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、(i) SMFLみらいパートナーズが保有しているもの又は(ii) SMFLみらいパートナーズが関与する特別目的会社が保有しているものを売却しようとする場合（ただし、SMFLみらいパートナーズと契約関係にある第三者が適格不動産等に優先的な買取権又は買取交渉権を有している場合、又は、契約関係の有無にかかわらず、SMFLみらいパートナーズが第三者からの依頼に基づき、当該第三者のために特に適格不動産等に関する情報を収集した場合又は保有した場合等、本契約に定める一定の場合を除きます。）には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち優先的に当該適格不動産等に関する情報を提供し、この場合、所定の期間、当該情報を第三者に提供せず、また、SMFLみらいパートナーズが関与する特別目的会社をして適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供させません。 ii．　ブリッジによる取得機会の提供及びSPCブリッジに対する資金調達手段の提供 （i）　本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産等の取得を目的として、第三者が保有している適格不動産等の取得及び一定期間の保有（以下、本(リ)において「ブリッジ」といいます。）を第三者に依頼する場合には、SMFLみらいパートナーズに対し他の第三者に優先して依頼します。また、本資産運用会社が他の特別目的会社等に適格不動産等を取得させ、一定期間保有させた後に、本投資法人に対して取得の機会を提供する場合（以下、本(リ)において「SPCブリッジ」といいます。）、三井住友ファイナンス＆リース株式会社（以下、本（リ）において「SMFL」といいます。）に対し、その資金調達手段の提供を第三者に優先して依頼することができます。これらの場合、SMFLみらいパートナーズ又はSMFLは、かかる依頼を誠実に検討します。 （ii）　SMFLみらいパートナーズ又はSMFLが上記(i)に定めるところに従いブリッジの依頼又はSPCブリッジに対する資金調達手段の提供を受諾した場合、当該依頼を受けたSMFLみらいパートナーズ又はSMFL及び本資産運用会社は、協議して詳細を定めます。 （iii）SMFLみらいパートナーズは、上記(ii)に基づき当該適格不動産等を取得した場合、所定の期間、本投資法人以外の第三者に当該適格不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内に本資産運用会社が取得を申し出た場合、SMFLみらいパートナーズ及び本資産運用会社の間で詳細について合意の上、当該適格不動産等を本投資法人に売却します。ただし、所定の場合には、本資産運用会社の予定取得時期の経過を待たずに、SMFLみらいパートナーズによる独自の判断において、当該適格不動産等を任意に売却することができます。 iii．その他の支援 SMFLは、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、自ら、人材の出向を含め必要とされる人材確保への協力及び研修の提供その他必要な支援を行うことを検討します。
期間	本契約締結の日から3年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに、本投資法人、本資産運用会社、SMFL又はSMFLみらいパートナーズのいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より1年間更新するものとし、以後も同様とします。
解約	本投資法人、本資産運用会社、SMFL及びSMFLみらいパートナーズは、他の当事者に対し、本契約締結日において以下の(i)及び(ii)が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約し、かかる表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。 （i）　自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本(リ)において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。 （ii）　本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。
変更等	本契約の規定は、本投資法人、本資産運用会社、SMFL及びSMFLみらいパートナーズの書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

（ヌ）サポート会社：SMFLみらいパートナーズ株式会社

サポート契約

サポート契約における、サポートの内容、契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定については、前記「（リ）サポート会社：三井住友ファイナンス＆リース株式会社　サポート契約」をご参照下さい。

（ル）サポート会社：日本商業開発株式会社

サポート契約

サポートの内容(注)	i．優先的「JINUSHIビジネス」（注）情報の提供及び優先交渉権の付与 （i）日本商業開発株式会社（以下、本(ル)において「サポート会社」といいます。）は、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本(ル)において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、サポート会社が保有しているJINUSHI案件(注)又はサポート会社が出資し若しくはアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社が保有しているJINUSHI案件を売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該適格不動産等に関する情報を提供し、所定の期間、適格不動産等を第三者に売却を行わず、また、サポート会社が出資し又はアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社をして適格不動産等を第三者に売却させません。ただし、当該適格不動産等の売却を検討する先が地主プライベートリート投資法人又は同投資法人が一定期間後に取得することを前提として、同投資法人のためにブリッジ機能を提供する者（ブリッジファンド等を含みます。）（以下、本(ル)において併せて「他ファンド」といいます。）である場合にはこの限りでなく、かかる場合には、サポート会社は、他ファンドが当該適格不動産等を取得しないことを決定した場合等他ファンドが当該適格不動産等を取得する見込がないとサポート会社が判断した場合に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該適格不動産等に関する情報を提供すれば足りるものとします。なお、サポート会社は、本投資法人以外の第三者から、本投資法人の提示価格より優先する条件が提示された場合は、その条件（以下、本(ル)において「第三者提示条件」といいます。）を本投資法人に対して通知し、本投資法人が、当該第三者提示条件における売買価格と同額以上の売買価格を提示した場合で、サポート会社の希望価格を上回る場合には、本投資法人又は本投資法人が指定する者（ブリッジファンド等を含みます。）に対し、当該適格不動産等を優先的に売却するものとします。 （ii）サポート会社は、上記(i)に基づく適格不動産等の情報提供を、年間100億円以上（売却予定価格ベース）を目標として行います。 （iii）上記(i)及び(ii)は、サポート会社が行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合、又は、サポート会社が本契約締結前に締結済みの第三者との契約等に基づき、当該第三者に対して適格不動産等に関する情報を提供することを要する場合等、本契約に定める一定の場合には適用しません。 ii．リーシング業務の提供 本投資法人が所有する不動産等の空き区画について、本資産運用会社は、サポート会社に対し、当該空き区画のリーシング業務を依頼することができ、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたサポート会社は、本資産運用会社と協議し、合意した場合に限り、別途締結するリーシング業務委託契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、リーシング業務を提供します。
期間	本契約締結の日から3年間とします。
更新	有効期間満了の3か月前までに、本投資法人、本資産運用会社又はサポート会社のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より1年間更新するものとし、以後も同様とします。

解約	ⅰ．　本投資法人、本資産運用会社及びサポート会社は、理由の如何にかかわらず、本契約を存続させることに疑義が生じた場合には、相手方にその旨を通知して改善を求め、その通知した日から20営業日以内に相手方より満足する改善策が提示されない場合には、有効期間内といえども3か月前の予告をもって解約することができるものとします。 ⅱ．　本投資法人、本資産運用会社及びサポート会社は、他の当事者に対し、本契約締結日において以下の(ⅰ)及び(ⅱ)が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約し、かかる表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。 （ⅰ）　自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本(ル)において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。 （ⅱ）　本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。
変更等	本契約の規定は、本契約で別途定める場合を除き、別紙内容を含め、本投資法人、本資産運用会社及びサポート会社の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

（注）サポート会社が展開する「JINUSHIビジネス」は、土地のみに投資を行い、テナントとの事業用定期借地権設定契約に基づき、長期に安定したキャッシュ・フロー（借地料）を受け取るビジネスモデルです。また、「JINUSHIビジネス」により供給される底地案件を「JINUSHI案件」といいます。以下同じです。

（ヲ）サポート会社：株式会社ピーアンドディコンサルティング

サポート契約

サポートの内容	i.　優先的物件情報の提供及び優先交渉権の付与 株式会社ピーアンドディコンサルティング（以下、本(ヲ)において「サポート会社」といいます。）は、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本(ヲ)において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、サポート会社、その子会社及び関連会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第5項に定義されます。）（以下、本(ヲ)において「P&Dグループ」といいます。）が保有しているもの又はP&Dグループが出資している特別目的会社が保有しているものを売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該適格不動産等に関する情報を優先的に提供し、所定の期間、当該情報を第三者に提供せず、また、P&Dグループが出資している特別目的会社をして適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供させません。ただし、P&Dグループが行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合、又は、P&Dグループが本契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して適格不動産等に関する情報を提供することを要する場合等、本契約に定める一定の場合には適用しません。 ii.　プロパティ・マネジメント業務等の提供 本投資法人が保有する不動産又は取得を検討している不動産に関し、プロパティ・マネジメント業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討し、別途締結するプロパティ・マネジメント業務委託契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、プロパティ・マネジメント業務の提供その他の必要な支援を行います。 iii.　リーシング業務の提供 本投資法人が保有する不動産又は取得を検討している不動産に関し、リーシング業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討し、別途締結する媒介契約その他リーシング業務の委託を内容とした契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、リーシング業務の提供その他の必要な支援を行います。 iv.　商業施設の運営状況評価業務及び運営に関する助言業務の提供 本投資法人が保有又は取得を検討している不動産に関し、運営評価及び運営助言業務（商業施設の課題点を含む運営状況、テナント入れ替え提案、販売促進計画の提案、バリューアップ計画、プロパティ・マネジメント会社選定上のポイント、ハード面における改修提案等）の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討し、別途締結する業務の委託を内容とした契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、運営評価及び運営助言業務を盛り込んだ「運営状況評価レポート」を作成し、本資産運用会社に対して提出します。
期間	本契約締結の日から3年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに、本投資法人、本資産運用会社又はサポート会社のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より3年間更新するものとし、以後も同様とします。
解約	本投資法人及び本資産運用会社並びにサポート会社は、他の当事者に対し、本契約締結日において以下の(i)及び(ii)が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約し、かかる表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。 （i）　自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本(ヲ)において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。 （ii）　本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。
変更等	本契約の規定は、本投資法人、本資産運用会社及びサポート会社の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

（ワ）サポート会社：伊藤忠商事株式会社

サポート契約

サポートの内容	i．　優先的物件情報の提供及び優先交渉権の付与について （i）　伊藤忠商事株式会社（以下、本(ワ)において「サポート会社」といいます。）は、サポート会社及びケネディクス株式会社間の2016年8月10日付「商業施設開発事業等に関する協定書」に従い組成される商業施設開発型ファンド（以下、本(ワ)において「開発ファンド」といいます。）が、自ら保有し、かつ本契約所定の投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産に係るものを含むものとします。以下、本(ワ)において総称して「適格不動産等」といいます。）を売却しようとする場合には、開発ファンドが本投資法人及び本資産運用会社に対し、売却希望条件その他当該適格不動産等に関する情報（以下、本(ワ)において「本売却情報」といいます。）を第三者に優先して提供することに異議を述べません。 （ii）　サポート会社は、開発ファンドが本投資法人又は本資産運用会社に本売却情報を提供した場合、当該情報提供日から、本投資法人又は本資産運用会社が当該適格不動産等について、経済条件が合致しない等の理由で取得を見送る旨の通知を開発ファンドのアセット・マネジメント業務を受託するケネディクス株式会社が受領する日又は当該情報提供日から30日が経過する日のうち、いずれか早い日までの間、当該適格不動産等の売却に関する情報を開発ファンドが第三者に提供しないことに異議を述べません。 （iii）上記(i)及び(ii)は、開発ファンドが行政機関の要請（土地収用等を含みます。）に基づいて適格不動産等を売却する場合、当該適格不動産等について、開発ファンドと第三者間の本契約締結前に合意した別段の合意により予め優先交渉先が決められている場合等、本契約に定める一定の場合には適用しません。 ii．　その他の物件情報の提供等 （i）　サポート会社は、適格不動産等であり、かつ、サポート会社、その子会社及び関連会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第5項に定義される意味をいいます。以下、本(ワ)において、サポート会社、その子会社及び関連会社を総称して「ITCグループ」といいます。）が関与しているもの（保有しているもの、入居しているもの及び管理業務を受託しているものを含みます。）の売却が検討されていることをサポート会社の建設・物流部門が知り得た場合において、当該適格不動産等に関する情報を提供することが可能なときは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該適格不動産等に関する情報を提供するよう努めます。 （ii）　上記(i)に基づく情報提供により、当該適格不動産等の本投資法人への売却が行われるときは、サポート会社は、当該適格不動産等の本投資法人への引渡しが円滑に行われるための支援、その他の支援を行うよう努めます。 （iii）上記(i)に基づく情報提供により、当該適格不動産等の本投資法人への売却が行われる場合で、媒介業務の提供を本資産運用会社から依頼されたときは、サポート会社は、かかる依頼を誠実に検討します。 iii．プロパティマネジメント業務等の提供 （i）　サポート会社は、本投資法人が保有する不動産又は取得を検討している不動産に関し、プロパティマネジメント業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、かかる依頼を誠実に検討します。 （ii）　サポート会社は、上記(i)に定める依頼を了承した場合、本資産運用会社と協議し、別途締結するプロパティマネジメント業務委託契約に基づき、ITCグループに属するサポート会社以外の法人をして、本投資法人及び本資産運用会社に対して、プロパティマネジメント業務の提供その他の必要な支援を行わせます。 iv．　リーシング業務の提供 （i）　サポート会社は、本投資法人が保有する不動産又は取得を検討している不動産に関し、リーシング業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、かかる依頼を誠実に検討します。 （ii）　サポート会社は、上記(i)に定める依頼を了承した場合、本資産運用会社と協議し、別途締結する媒介契約その他リーシング業務の委託を内容とした契約に基づき、ITCグループに属するサポート会社以外の法人をして、本投資法人及び本資産運用会社に対して、リーシング業務の提供その他の必要な支援を行わせます。

期間	本契約締結の日から2020年3月末までとします。
更新	有効期間満了の1か月前までに本契約当事者が協議のうえ合意した場合には、本契約当事者は、本契約の有効期間を、合意した期間、延長することができるものとします。
解約	本契約当事者は、他の当事者に対し、解約を希望する日の6か月前までに書面により申し出ることにより、本契約の有効期間中であっても本契約を中途解約できるものとします。
変更等	本契約の規定は、本契約当事者全員の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。ただし、本投資法人の規約の変更等に伴い本契約所定の投資方針に変更が生じた場合には、本投資法人及び本資産運用会社は、書面によりサポート会社に遅滞なく通知します。かかる通知があった場合、本契約所定の投資方針は、当該通知された内容に従い、当然に変更されたものとみなされます。

（カ）関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤　会計監査人：EY新日本有限責任監査法人

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（規約第27条）。

⑥　公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で(i)有価証券の取得若しくは譲渡、(ii)有価証券の貸借、(iii)不動産の取得若しくは譲渡又は(iv)不動産の貸借が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、予め、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、執行役員は、かかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないものとされています（投信法第201条の2）。

また、資産運用会社は、法令の定めるところにより、自己やその親法人等又は子法人等が関与する以下の行為を禁止されています（金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

（イ） 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）又は資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）第130条第1項第1号）。ただし、業府令に定めるものを除きます。

（ロ） 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

（ハ） 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

（ニ） 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

（ホ） 上記(ロ)から(ニ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本②において、以下同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、a.その執行役員又は監督役員、b.その資産運用会社、c.その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、d.当該資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条から第118条まで）。

a．有価証券の取得又は譲渡
b．有価証券の貸借
c．不動産の取得又は譲渡
d．不動産の貸借
e．次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）
　i.　宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
　ii.　商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引
　iii.　再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引

④ 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本④において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りでありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）。

(2) 商業リート本部利害関係取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係取引規程を大要以下のとおり定めています。

① 法令の遵守

本資産運用会社は、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合は、金融商品取引法、投信法、投信法施行令、投信法施行規則、宅地建物取引業法及び利害関係取引規程の定めを遵守するものとします。

② 利害関係者

「利害関係者」とは次の者をいいます。

（イ）投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等及びその役員

（ロ）本資産運用会社が資産運用委託契約を締結している本投資法人以外の投資法人

（ハ）上記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社

（ニ）上記(イ)又は(ロ)に該当する者にアセットマネジメント業務を委託している法人

③ 利害関係者との取引の条件

利害関係取引規程には、利害関係者又は本資産運用会社との取引について以下のとおり取引条件が規定されています。取引条件の検証に当たっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常の同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

（イ）不動産等の取得

a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権又は不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権を信託する信託受益権をいいます。以下本(2)において同じです。）を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。以下本(2)において同じです。）が鑑定した鑑定評価額（以下「第三者鑑定評価額」といいます。）を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b. 本資産運用会社、ケネディクス、KIP及び本投資法人の間で締結する不動産情報提供等に関する覚書に定めるウェアハウジングの活用により、(i)ケネディクス若しくは同社が全額出資する法人、又は(ii)KIPがアセットマネジメント業務を受託するウェアハウジングファンドから本投資法人が不動産等を取得する場合は、当該ウェアハウジングに係る費用を上記a.の鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

c. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等以外の資産（不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券を除きます。）を取得する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記a.に準ずるものとします。

d. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から上記a.からc.までに基づき不動産等の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

（ロ）不動産等の譲渡

a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等を譲渡する場合は、第三者鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。ただし、第三者鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等以外の資産を譲渡する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記a.に準ずるものとします。

c. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記a.及びb.に基づき不動産等の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

（ハ）不動産の賃借

a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産を賃借する場合は、市場価格、周辺相場等を調査

し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で貸借しなければなりません。

b. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記a.に基づき貸借を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

（ニ）不動産等の取得及び譲渡並びに貸借の媒介業務の委託

a. 本投資法人が利害関係者へ不動産等の取得又は譲渡の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

b. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ貸借の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

c. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記a.及びb.に基づき媒介の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

（ホ）不動産管理業務等の委託

a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績や管理の効率性等を検討し、役務内容、業務総量、委託料の市場水準等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。

b. 本投資法人が取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料の決定については上記a.に準ずるものとします。

c. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対する上記a.及びb.に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

（ヘ）工事等の発注（ただし、1件当たり1,000万円未満のものを除きます。）

a. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ工事等を発注する場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。

b. 本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社に対して上記a.に基づく工事等の発注を行う場合は、工事別に期毎開示するものとします。

（ト）匿名組合出資持分等への投資

a. 本投資法人が不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合で、以下のいずれかに該当する場合は、匿名組合の営業者又は不動産対応証券の発行主体（以下、総称して「出資先」といいます。）が不動産等を取得する価格が第三者鑑定評価額以下でなければ、これに投資してはなりません。

i. 出資先が利害関係者に該当する場合

ii. 出資先が利害関係者から不動産等を取得する場合

ただし、取得価格又は第三者鑑定評価額は物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b. 出資先が複数の不動産等を取得する場合は、その取得価格の合計額と第三者鑑定評価額の合計額をもって上記a.の判断を行います。

c. 本投資法人が上記a.に基づき不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行うことを決定した場合は、速やかに開示するものとします。

（チ）有価証券の取得、譲渡又は貸借

利害関係者との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合（上記(イ)から(ハ)まで及び(ト)に定める取引を除きます。）は、上記(イ)から(ハ)まで及び(ト)に準ずるものとします。

④　利害関係者との取引に関する手続

利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合は、上記①記載の法令を遵守するほか、社内規程の定めに従い、当該取引内容につき以下の手続を経るものとします。

（イ）上記③(イ)から(ハ)まで及び(ヘ)から(チ)までに該当する取引

a.　商業リート本部による起案後、コンプライアンス・オフィサーにより審査され、問題点がないと判断された場合、コンプライアンス委員会に上程されます。

b.　コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、KRR運用委員会に上程されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、KRR運用委員会における審議に当たり、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について報告するものとします。

c.　KRR運用委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、本投資法人役員会に審議を求めるものとし、そ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受けるものとします。ただし、当該取引が、投信法施行規則第245条の2に定める取引等に該当する場合（ただし、当該取引が不動産等の取得の場合には、前所有者による不動産等保有期間が1年を下回る場合を除きます。）には、本投資法人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さず、KRR運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を行うものとします。

d.　本投資法人役員会において審議され、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がなされた場合、当該取引を行うものとします。

e.　コンプライアンス・オフィサーは、本投資法人役員会にて当該取引について承認の決議がなされ、かつ、当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意がなされた場合、又は上記c.ただし書に基づき、当該取引を行う場合には、その概要を取締役会に報告します。

（ロ）上記③(ニ)及び(ホ)に該当する取引

a.　商業リート本部による起案後、コンプライアンス・オフィサーにより審査され、問題点がないと判断された場合、コンプライアンス委員会に上程されます。

b.　コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、KRR運用委員会に上程されるものとします。なお、コンプライアンス・オフィサーは、KRR運用委員会における審議に当たり、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について報告するものとします。

c.　KRR運用委員会において審議され、承認の決議がなされた場合、当該取引を行うものとします。

d.　コンプライアンス・オフィサーは、KRR運用委員会にて当該取引について承認の決議がなされた場合には、その概要を取締役会に報告します。

なお、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会については前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」をご参照下さい。

⑤　本投資法人への報告

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又は本資産運用会社の取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間において特定資産（指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本⑤において、以下同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

（3）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、投信法施行令第123条及び投信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

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

① 投資主総会における議決権

（イ）本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）

c. 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号及び第4号を除きます。））

d. 投資法人の解散（投信法第143条第3号）

e. 規約の変更（投信法第140条）

f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。

b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。この場合において当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証明する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項及び第2項、規約第12条第2項）。

c. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該事項を記載した議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項）。

d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第13条第2項）。

e. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に対して提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第14条第1項）。

f. 上記e.の定めにより電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第14条第2項）。

g. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

h. 上記g.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。

i. 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる者とします。

また、上記の定めにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をその権利を行使することができる者とすることができます（投信法第77条の3第2項、規約第16条第1項、第2項）。

② その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第2項を除きます。））

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

（ハ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（ニ）新投資口発行の差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

（ホ）新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権（投信法第84条第2項、第88条の23第1項、会社法第828条第1項第2号、第4号、第2項第2号、第4号）

投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口及び新投資口予約権発行無効の訴えを提起することができます。

（ヘ）合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から6か月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。

（ト）投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し投資主総会の日の8週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

（チ）投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができ、請求の後遅滞なく招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

（リ）検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

（ヌ）執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

（ル）解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

（ヲ）投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

（ワ）合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求することができます。

③　分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

④　残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤　払戻請求権（規約第8条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

⑥　投資口の処分権（投信法第78条第1項から第3項まで）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。

⑦　投資証券交付請求権（振替法第227条第1項、第2項、投信法第85条第1項）

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

⑧　帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければなりません。

⑨　少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

(2) 投資法人債権者の権利

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の処分権（投信法第139条の7、会社法第687条、第688条第2項、第3項）

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。

ただし、本振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第2項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

（イ）投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

a．投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条）。

b．投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項）。

c．投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項）。ただし、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

d．投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

④　投資法人債管理者（投信法第139条の8）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

a. 名称

ケネディクス不動産投資顧問株式会社

b. 資本金の額

本書の日付現在　　200百万円

c. 事業の内容

i. 投資運用業

ii. 宅地建物取引業

iii. 第二種金融商品取引業

iv. 投資法人又は特別目的会社の機関の運営に関する業務

v. 不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の売買、賃貸、仲介、並びに不動産等の管理及び鑑定

vi. 不動産投資顧問業

vii. 不動産等その他の資産の管理及び運用に関するコンサルタント業

viii.上記i.からvii.までに付帯関連する一切の業務

① 会社の沿革

2011年 3月17日	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社設立
2011年 5月 6日	宅地建物取引業の免許取得 （免許証番号　東京都知事(1)第92971号）
2011年10月24日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第68号）
2011年11月 7日	金融商品取引業（投資運用業）に係る登録 （関東財務局長（金商）第2591号）
2011年12月15日	社団法人投資信託協会（現　一般社団法人投資信託協会）に入会
2013年10月 1日	ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社を吸収合併 商号をケネディクス不動産投資顧問株式会社に変更
2013年10月 1日	一般社団法人日本投資顧問業協会に入会（注1）
2013年10月15日	金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更等）(注2)
2014年 2月13日	金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更等）(注3)
2014年 9月 8日	金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更等）(注4)
2014年10月 7日	金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更等）(注5)
2015年 4月 3日	金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更等）(注6)
2015年 8月 4日	金融商品取引法に基づく変更登録等（第二種金融商品取引業）(注7)
2016年 3月11日	金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更等）(注8)
2016年 5月 6日	宅地建物取引業の免許更新 （免許証番号　東京都知事(2)第92971号）
2017年 4月12日	金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更等）(注9)
2017年11月 6日	資本金の額を1億円から2億円に増額
2018年 3月22日	金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更等）（注10）
2018年 6月19日	金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更等）（注11）
2018年11月 1日	私募ファンド業務の移管に伴い、一般社団法人日本投資顧問業協会を退会
2018年11月 8日	金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更等）（注12）
2019年 7月 5日	金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更等）（注13）

（注1）　吸収合併したケネディクス・アドバイザーズ株式会社の会員地位を承継したものです。

（注2）　合併に伴う業務の内容及び方法の変更、ケネディクス・プライベート投資法人の資産の運用に係る業務の委託を受けること及びこれに伴う社内体制の変更等を行うこと、並びにケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社の吸収合併以前に両社が行っていた業務等について、当該合併後も継続して行うことを可能とすることを目的としたものです。

（注3）　組織名称の一部変更及び運用するケネディクス・オフィス投資法人（旧商号ケネディクス不動産投資法

人）の商号変更を目的としたものです。
（注4） オフィス・リート本部資産管理部廃止及び商業リート本部創設を目的としたものです。
（注5） 本資産運用会社が運用を行う資産の種類の追加を目的としたものです。
（注6） レジデンシャル・リート本部投資運用部を資産投資部及び資産運用部へ分割することを目的としたものです。
（注7） 本資産運用会社が行う業務の種別に第二種金融商品取引業（ただし、金融商品取引法第2条第2項第5号に掲げる権利のうち、投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成10年法律第90号。その後の改正を含みます。）第3条第1項に規定する投資事業有限責任組合契約に基づく権利の売買の媒介業務に限ります。）を追加することを目的としたものです。
（注8） オフィス・リート本部投資運用部を資産投資部及び資産運用部へ分割すること並びに取締役兼レジデンシャル・リート本部長の役職名変更を目的としたものです。
（注9） 代表取締役会長の選定等により組織規程を改定したことに伴うものです。
（注10） ケネディクス・レジデンシャル投資法人を吸収合併存続法人、ジャパン・シニアリビング投資法人を吸収合併消滅法人とする2018年3月1日付の吸収合併及びケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人の商号変更に伴う諸規程の改定等によるものです。
（注11） 商業リート本部運用管理部について、AM業務を担当する商業リート本部資産運用部とPM業務を担当する商業リート本部資産管理部に分離することに伴う組織変更を目的としたものです。
（注12） 私募ファンド本部の廃止に伴う組織変更及び関連諸規程の改定を目的としたものです。
（注13） レジデンシャル・リート本部ヘルスケア投資運用部の業務について、ヘルスケア施設にかかる資産の取得及び処分に係る業務をレジデンシャル・リート本部資産投資部へ統合し、またヘルスケア施設にかかる資産の運用に係る業務をレジデンシャル・リート本部資産運用部へ統合する組織変更を目的としたものです。

② 株式の総数及び資本金の額の増減

（イ）発行可能株式総数（本書の日付現在）

20,000株

（ロ）発行済株式の総数（本書の日付現在）

4,000株

（ハ）最近5年間における資本金の額の増減

2017年11月6日付で、資本金の額を1億円から2億円に増額しています。

③ その他

（イ）役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、任期の満了前に退任した取締役の補欠として又は増員により選任された取締役の任期は、その選任時に在任する他の取締役の任期の満了すべき時までとし、補欠として選任された監査役の任期は、前任者の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の4第1項）。

（ロ）訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

④ 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用委託契約に基づき本資産運用会社に委託する業務の内容は次のとおりです。

a. 本投資法人の資産の運用に係る業務

b. 本投資法人の資金調達に係る業務

c. 本投資法人への報告業務

d. その他本投資法人が随時委託する上記a.からc.までに関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

（本書の日付現在）

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
ケネディクス株式会社	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号	4,000	100.0

（注）「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏　名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
代表取締役 会長（常勤）	本間 良輔	1968年 4月 1973年 4月 1979年 2月 1986年 6月 1992年 6月 1994年 9月 1996年10月 2003年11月 2007年 3月 2010年 3月 2013年 3月 2013年10月 2017年 3月	三菱商事株式会社 泰国三菱商事会社　出向 三菱商事株式会社　バクダッド支店 同社　海外建設部 米国三菱商事会社ロスアンゼルス支店　出向 エムシー・リアルティ・インク社長 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 代表取締役社長 ケイダブリュー・ペンションファンド・ アドバイザーズ株式会社　代表取締役社長 ケネディクス株式会社　代表取締役会長 同社　取締役会長 同社　相談役（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社　代表取締役社長 同社　代表取締役会長（現任）	―
代表取締役 社長（常勤）	田島 正彦	1988年 4月 2000年 7月 2005年 5月 2007年 6月 2012年 2月 2013年10月 2014年 3月 2014年 5月 2015年 3月 2017年 3月	三井信託銀行株式会社 住友生命保険相互会社 ケネディクス株式会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社　出向 財務企画部長 同社　取締役　財務企画部長 ケネディクス株式会社　執行役員　経営企画部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社　取締役 株式会社スペースデザイン　取締役 ケネディクス株式会社　取締役　経営企画部長 ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社 取締役 ケネディクス株式会社　取締役　CFO　兼　経営企画部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社　代表取締役社長 （現任）	―

役職名	氏　名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
取締役 最高業務執行者（COO） 兼　商業リート本部長（常勤）	浅野 晃弘	前記「第1 投資法人の追加情報　2 役員の状況」をご参照下さい。		―
取締役　最高業務執行者（COO） 兼　オフィス・リート本部長（常勤）	竹田 治朗	1993年 4月 2000年 8月 2002年10月 2005年 5月 2014年 5月 2017年 3月 2018年 4月	住友信託銀行株式会社 三幸エステート株式会社 日本ジーエムエーシー・コマーシャル・モーゲージ株式会社 ハドソン・ジャパン株式会社　不動産事業部 ヴァイス プレジデント ケネディクス株式会社　ファンド運用本部運用第一部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 オフィス・リート本部企画部長 同社　取締役最高業務執行者（COO）兼 オフィス・リート本部長（現任） ケネディクス・オフィス投資法人　執行役員（現任）	―
取締役 最高業務執行者（COO） 兼　レジデンシャル・リート本部長（常勤）	佐藤 啓介	1993年 4月 2002年10月 2006年 5月 2007年10月 2011年11月 2012年 2月 2012年 8月 2013年10月 2016年 3月 2017年 3月 2017年 3月 2018年 3月 2019年 4月 2019年 7月	東急不動産株式会社 J.P.モルガン証券会社 キャピタル・アドバイザーズ株式会社 ラウンドヒル・キャピタルパートナーズ株式会社 ケネディクス株式会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 財務企画部長 同社　取締役　投資運用部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 KRIファンド本部投資運用部長 同社　レジデンシャル・リート本部企画部長 同社　取締役　最高業務執行者（COO）兼 レジデンシャル・リート本部長 ケネディクス・レジデンシャル投資法人　執行役員（現任） 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　レジデンシャル・リート本部長　兼　レジデンシャル・リート本部資産投資部長 同社　取締役最高業務執行者（COO）兼　レジデンシャル・リート本部長　兼　レジデンシャル・リート本部ヘルスケア投資運用部長 同社　取締役最高業務執行者（COO）兼レジデンシャル・リート本部長（現任）	―

役職名	氏　名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
取締役 最高業務執行者（COO） 兼　プライベート・リート本部長（常勤）	一木 元志	1990年 4月 1994年 3月 1996年 3月 1999年 3月 2001年 3月 2002年 8月 2009年 3月 2010年 1月 2010年 6月 2011年12月 2013年10月 2013年10月 2013年10月 2014年 2月 2017年 3月 2018年 4月	株式会社日本債券信用銀行本店営業第七部 同行　青山支店 同行　福岡支店 同行　渋谷支店 同行　本店営業第四部 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 不動産投資アドバイザリー部 同社　経営企画部 ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社　出向 パシフィック・ホールディングス株式会社　出向 ケネディクス株式会社　経営企画部 ケネディクス不動産投資顧問株式会社　特命担当 同社　KPIファンド本部ファンド本部長　兼 KPIファンド本部企画部長 ケネディクス・プライベート投資法人　執行役員（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社 プライベート・リート本部長　兼 プライベート・リート本部企画部長 同社　取締役　最高業務執行者（COO）兼 プライベート・リート本部長　兼 プライベート・リート本部企画部長 同社　取締役　最高業務執行者（COO）兼 プライベート・リート本部長（現任）	―
監査役 （非常勤）	舩橋 晴雄	1969年 7月 1988年 6月 1989年 5月 1995年 3月 1997年 7月 1998年 6月 2000年 6月 2001年 7月 2003年 2月 2004年 5月 2004年10月 2004年10月 2005年 3月 2009年 6月 2013年 9月 2013年10月 2015年 6月 2016年 6月 2017年 6月 2019年 8月 2019年12月	大蔵省 大蔵省主税局国際租税課長 在フランス日本大使館参事官 東京税関長 国税庁次長 証券取引等監視委員会事務局長 国土庁官房長 国土交通省国土交通審議官 シリウス・インスティテュート株式会社　代表取締役 （現任） 一橋大学大学院国際企業戦略研究科　客員教授 ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社　監査役 ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ 株式会社　監査役 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社　監査役（現任） 第一生命保険相互会社　取締役 株式会社モリモト　社外取締役（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社　監査役（現任） 日立キャピタル株式会社　社外取締役 株式会社SMBC信託銀行　社外取締役（現任） 第一生命保険株式会社　取締役（現任） 株式会社パソナグループ社外取締役（現任） EPSホールディングス株式会社　社外取締役（現任）	―

役職名	氏　名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
監査役 （非常勤）	菅野 慎太郎	1994年10月 2001年 3月 2001年 6月 2003年 3月 2004年 4月 2013年10月 2015年11月 2019年6月	監査法人トーマツ 赤坂芳和公認会計士共同事務所 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社　監査役（現任） 公認会計士菅野慎太郎事務所　代表（現任） ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ 株式会社　監査役 ケネディクス不動産投資顧問株式会社　監査役（現任） 株式会社マーシュ　監査役 株式会社豆蔵ホールディングス　社外取締役（現任）	―
監査役 （非常勤）	小林 雅之	1984年 4月 2001年 8月 2002年 6月 2003年 9月 2005年 6月 2008年 3月 2010年 6月 2013年12月 2017年 3月 2017年 3月 2018年 4月	東急建設株式会社 株式会社日本ルミナス パシフィックマネジメント株式会社 ビジネスアンドアセットソリューション株式会社 代表取締役 パシフィックマネジメント株式会社　執行役員 同社　取締役　管理本部長 ケネディクス株式会社　コンプライアンス部長 同社　総務・人事部長 ケネディクス株式会社　監査役（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社　監査役（現任） ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社 監査役（現任）	―
監査役 （非常勤）	片山 慶三	1982年 4月 1991年12月 1992年 8月 2001年 5月 2002年 2月 2004年 5月 2007年 1月 2010年 2月 2011年 8月 2013年10月 2014年 1月 2015年 8月 2018年 3月 2018年 4月	飛栄産業株式会社 能美防災株式会社 日本地所株式会社 スポーツプレックス・ジャパン株式会社 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 ケネディクス株式会社　大阪営業所長 同社　執行役員　大阪営業所長 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社　取締役 同社　代表取締役 ケネディクス株式会社　執行役員　ファンド運用本部長 ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社 代表取締役 ケネディクス・エンジニアリング株式会社　代表取締役 ケネディクス株式会社　監査役（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社　監査役（現任） ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社 監査役（現任）	―
監査役 （非常勤）	松本 一夫	1978年 4月 1998年 4月 1999年10月 2001年 4月 2002年12月 2005年 6月 2006年 4月 2013年 4月 2016年 6月 2018年 6月 2019年 3月	株式会社住友銀行 同行　田無支店長 同行　法人EC業務部長 株式会社三井住友銀行　EC業務部長 同行　池袋法人営業部長 三井住友銀リース株式会社　審査第一部部長 同社　執行役員 三井住友ファイナンス＆リース株式会社　常務執行役員 同社　常任監査役 同社　顧問 ケネディクス株式会社　監査役（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社　監査役（現任）	―

（注1）本書の日付現在における本資産運用会社の従業員（代表取締役、社外取締役、監査役及び派遣社員を除きます。）の数は、108名です。

（注2）浅野晃弘は、本資産運用会社の取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき、2014年10月7日付で金融庁長官に対して届け出ています。

（注3）浅野晃弘は、本資産運用会社の取締役と商業リート本部長を兼務しています。また、竹田治朗は、本資産運用会社の取締役とオフィス・リート本部長を、佐藤啓介は、本資産運用会社の取締役とレジデンシャル・リート本部長を、一木元志は、本資産運用会社の取締役とプライベート・リート本部長をそれぞれ兼務しています。

また、本投資法人の資産運用に関与する重要な使用人は、以下のとおりです。

（本書の日付現在）

役職名	氏　名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
商業リート本部長	浅野 晃弘	前記「第1 投資法人の追加情報　2 役員の状況」をご参照下さい。		―
コンプライアンス部長兼　コンプライアンス・オフィサー	藤江　治	1991年 4月	東京建物株式会社	―
		2004年 8月	GEリアル・エステート株式会社	
		2006年 3月	同社　リーガル・オペレーションズ・マネージャー	
		2008年 4月	同社　法務部長	
		2012年 4月	日本GE株式会社　リアル・エステート・ビジネス オペレーション・リスク管理部長	
		2014年10月	ケネディクス株式会社　内部監査部担当部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社　内部監査部担当部長	
		2015年11月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社　コンプライアンス部担当部長	
		2019年 5月	同社　コンプライアンス部長兼コンプライアンス・オフィサー（現任）	

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス・プライベート投資法人です。

名称	本投資法人	ケネディクス・オフィス投資法人	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	ケネディクス・プライベート投資法人
基本的性格	中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主要な用途が(i)商業施設又は(ii)物流施設である不動産等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。	中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として、その用途が中規模オフィスである不動産等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。	中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として、主要な用途が(i)居住用施設、(ii)ヘルスケア施設又は(iii)宿泊施設である不動産等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。	中長期的に安定した収益の確保と運用資産の持続的な成長を目指して、主として、その用途が大規模オフィス等を中心とした不動産等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。
設立年月日	2014年10月3日	2005年5月6日	2011年11月15日	2013年10月17日
純資産総額（百万円）	116,386 (2019年9月末日現在)	229,276 (2019年10月末日現在)	118,541 (2019年7月末日現在)	非開示（注）
1口当たりの純資産額（円）	229,242 (2019年9月末日現在)	535,054 (2019年10月末日現在)	130,630 (2019年7月末日現在)	非開示（注）

（注）ケネディクス・プライベート投資法人から純資産総額等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

③ 関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

④ 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と本資産運用会社との間には資本関係はありません。

2【その他の関係法人の概況】

A　資産保管会社（投信法第208条関係）

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

a.　名称

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

b.　資本金の額

2019年9月末日現在　　247,369百万円

c.　事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

a.　本投資法人の資産の保管に係る業務（以下、本Aにおいて「資産保管業務」といいます。）

b.　資産保管業務に付随する以下のi.からiii.までの業務

i.　本投資法人名義の預金口座からの振込

ii.　本投資法人名義の預金口座の開設及び解約

iii.　その他上記i.及びii.に準ずる業務

(3)【資本関係】

2019年9月末日現在、みずほ信託銀行株式会社は本投資法人の投資口を13,621口保有しています。

B　投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係。ただし、新投資口予約権及び投資法人債に関する事務を除きます。）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a.　名称

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

b.　資本金の額

2019年9月末日現在　　247,369百万円

c.　事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

a.　投資主の名簿に関する事務

i.　投資主名簿及びこれに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務

ii.　投資主名簿への記録、投資口に係る質権の登録又はその抹消に関する事務

iii.　投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下、本Bにおいて「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事務

b.　募集投資口の発行に関する事務

c.　投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書面（又は委任状）の作成及び送付、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

d.　投資主等に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務

i.　投信法第137条に定める金銭の分配（以下、本Bにおいて「分配金」といいます。）の計算及びその支払のための手続に関する事務

ii.　分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払に関する事務

e.　投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務

f.　委託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務

g.　法令又は本契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務

h.　投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務（投資主確認を含みます。）

i．　総投資主通知等の受理に関する事務
j．　投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（振替法第2条第2項に定める振替機関をいいます。以下、本Bにおいて同じです。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合
k．　本投資法人の情報提供請求権（振替法第277条に定める請求をいいます。）行使にかかる取次ぎに関する事務
l．　振替機関からの個別投資主通知（振替法第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務
m．　委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務
n．　投資口の併合又は分割に関する事務
o．　上記a.からn.までに掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
p．　上記a.からo.までに掲げる委託事務に付随する事務
q．　上記a.からp.までに掲げる事務のほか、両当事者協議の上定める事務
r．　本投資法人の投資主等から個人番号（番号法第7条第1項又は第2項の規定により個人を識別するために指定される番号）、法人番号（番号法第58条）（以下、個人番号と法人番号を総称して「個人番号等」といいます。）を収集する事務
s．　本投資法人の投資主等から収集した個人番号等の保管に関する事務
t．　本投資法人の投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務
u．　行政機関等に対して個人番号等を記載した支払調書の提供を行う事務
v．　保管している本投資法人の投資主等の個人番号等を廃棄又は削除する事務
w．　その他、番号法に基づき上記r.からv.までに付随関連する事務

(3) 資本関係

2019年9月末日現在、みずほ信託銀行株式会社は本投資法人の投資口を13,621口保有しています。

C　一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a．名称

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

b．資本金の額

2019年9月末日現在　　247,369百万円

c．事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

a．計算に関する事務

b．会計帳簿の作成に関する事務

c．本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務

d．納税に関する事務

e．その他上記a.からd.までに準ずる業務又は付随する業務で、当事者間で別途合意の上で作成する事務規程に定めるもの

(3) 資本関係

2019年9月末日現在、みずほ信託銀行株式会社は本投資法人の投資口を13,621口保有しています。

D　投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a．名称

三井住友信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

b．資本金の額

2019年9月末日現在　　342,037百万円

c．事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

a．第1回投資法人債、第2回投資法人債、第3回投資法人債及び第4回投資法人債（以下、本Dにおいて「本投資法人債」と総称します。）の発行関連事務

i．　本投資法人債の買取引受をした者から受領した払込金額の本投資法人への交付

ii．　投資法人債原簿の作成

iii．　投資法人債券台帳の作成

iv．　その他本投資法人、投資法人債に関する一般事務受託者の協議のうえ必要と認められる事務

b．本投資法人債の発行代理人事務

i．　銘柄情報等の保管振替機構への通知

ii．　銘柄情報に関する登録内容等の保管振替機構からの取得及びその内容の確認

iii．　保管振替機構に対する投資法人債要項の提出

iv．　本投資法人債の買取引受をした者からの払込金額の受領

v．　保管振替機構に対する業務規程等に定める新規記録手数料の納入事務

vi．　その他業務規程等に定める発行代理人の事務

vii．　その他本投資法人、投資法人債に関する一般事務受託者の協議のうえ必要と認められる事務

c．本投資法人債の期中事務

i．　投資法人債原簿の調製及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

ii．　投資法人債券台帳の調製

iii．　租税特別措置法に基づく利子所得税の納付

iv．　買入消却に係る事務

v．　その他本投資法人、投資法人債に関する一般事務受託者の協議のうえ必要と認められる事務（投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含みます。）

d．　本投資法人債の支払代理人業務

i．　本投資法人債の銘柄情報のうち業務規程等で定める事項について決定等がなされた場合の当該事項の保管振替機構への通知

ii．　元金の償還及び利息支払の保管振替機構加入者からの請求内容に関し業務規程等に定める情報の保管振替機構からの取得及びその内容の確認

iii．　元金の償還及び利息支払の保管振替機構加入者への配分に関し業務規程等に定める情報（以下「決済予定額情報」といいます。）の保管振替機構からの取得

iv．　決済予定額情報に係る資金決済について日本銀行金融ネットワークシステムを利用する場合はその旨及び決済予定額情報の資金決済会社への通知

v．　買入消却申請情報（買入消却において減額の記録又は記載がされるべき金額その他業務規程等で定める事項をいいます。）及び当該買入消却を行った旨の通知の保管振替機構からの取得並びにその内容の確認

vi．　元利金支払取りまとめ事務

vii．　その他業務規程等に定める支払代理人の事務

(3) 資本関係

2019年9月末日現在、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

E　投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a．名称

株式会社三菱ＵＦＪ銀行

東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

b．資本金の額

2019年9月末日現在　　1,711,958百万円

c．事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

a．第5回投資法人債（以下、本Eにおいて「本投資法人債」と総称します。）の発行代理人事務

i．　証券保管振替機構に対する銘柄情報の通知

ii．　証券保管振替機構に対する本投資法人債の投資法人債要項の送付

iii．　本投資法人が定める元利金支払に関する手数料（以下、本Eにおいて「元利金支払手数料」といいます。）の料率の証券保管振替機構への通知

iv．　証券保管振替機構から受信する新規記録情報の確認及び承認

v．　本投資法人債の払込金の受領及び証券保管振替機構に対する資金振替済通知の送信

vi．　その他、証券保管振替機構の業務規程等において定められる発行代理人事務

b．本投資法人債の支払代理人事務

i．　証券保管振替機構に対する本投資法人債の一通貨あたりの利子額の通知

ii．　本投資法人債の銘柄情報に変更がある場合の証券保管振替機構への通知

iii．証券保管振替機構との間の元利金請求データの確認及び証券保管振替機構に対する元利金請求内容承認可否通知の送信

iv．　元金の償還及び利息支払における元利金の分配事務

v．　元利金支払手数料の直接口座管理機関（証券保管振替機構の業務規程に定義される直接口座管理機関をいいます。）への分配事務

vi．　その他、証券保管振替機構の業務規程等において定められる支払代理人事務

c．投資法人債原簿関係事務

i．　本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

ii．　営業時間中における本投資法人債の投資法人債権者（以下、本Eにおいて「本投資法人債権者」といいます。）その他の本投資法人の債権者及び投資主に対する投資法人債原簿の閲覧の提供

d．　その他の事務

i．　本投資法人債権者からの期限の利益喪失に関する請求の受領及び本投資法人への通知

ii．　投資法人債券台帳の作成及び管理

iii．租税特別措置法にもとづく利子所得税の納付

iv．　買入消却にかかる事務

v．　その他本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者の協議のうえ必要と認められる事務（本投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の本投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含みます。）

(3) 資本関係

2019年9月末日現在、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行との間には資本関係はありません。

F　スポンサー

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a.　名称

ケネディクス株式会社

東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

b.　資本金の額

2019年9月末日現在　　40,320百万円

c.　事業の内容

アセットマネジメント事業、不動産投資事業及び不動産賃貸事業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

ケネディクス株式会社は、本投資法人のスポンサーとして、本投資法人、本資産運用会社及びKIPとの間の不動産情報提供等に関する覚書に基づき、不動産等売却情報の提供、ウェアハウジング機能の提供その他のサポートを提供しています。

(3) 資本関係

2019年9月末日現在、ケネディクス株式会社は本投資法人の投資口を5,750口保有しています。

G　物件サポートライン提供会社

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a.　名称

ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社

東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

b.　資本金の額

2019年9月末日現在　　90百万円

c.　事業の内容

アセットマネジメント事業を営んでいます。

、

(2) 関係業務の概要

ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社は、本投資法人の物件サポートライン提供会社として、本投資法人、本資産運用会社及びケネディクスとの間の不動産情報提供等に関する覚書に基づき、不動産等売却情報の提供、ウェアハウジング機能の提供その他のサポートを提供しています。

(3) 資本関係

2019年9月末日現在、本投資法人とケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社との間には資本関係はありません。

Ｈ　サポート会社

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

サポート会社の名称	資本金の額 （2019年9月末日現在）	事業の内容
三井住友ファイナンス＆リース株式会社	15,000百万円	機械設備等各種物品の賃貸、営業貸付事業
SMFLみらいパートナーズ株式会社	200百万円	不動産関連事業、環境エネルギー関連事業、その他金融サービス事業
日本商業開発株式会社	3,048百万円	不動産投資事業、サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業
株式会社ピーアンドディコンサルティング	90百万円	商業施設開発・運営・商業コンサルティング業務等
伊藤忠商事株式会社	253,448百万円	繊維、機械、金属、エネルギー、化学品、食料、生活資材、情報、保険、物流、建設・不動産、金融の各分野における国内事業、輸出入・三国間取引、国内外における事業投資等

(2) 関係業務の概要

三井住友ファイナンス＆リース株式会社、SMFLみらいパートナーズ株式会社、日本商業開発株式会社、株式会社ピーアンドディコンサルティング及び伊藤忠商事株式会社は、本投資法人のサポート会社として、サポート契約に基づき、それぞれ、優先的物件情報の提供その他のサポート会社としての業務を提供しています。詳細については、前記「第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　④ 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照下さい。

(3) 資本関係

2019年9月末日現在、本投資法人と各サポート会社との間には資本関係はありません。

第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「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。）に基づいて作成しています。

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第9期計算期間（2019年4月1日から2019年9月30日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

1【財務諸表】

(1) 【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
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
固定資産		
有形固定資産		
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
無形固定資産		
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

（単位：千円）

	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	60,256	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
繰延資産		
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 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
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
固定負債		
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
純資産の部		
投資主資本		
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		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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

（2）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 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
営業収益		
賃貸事業収入	※1　7,068,551	※1　7,129,860
その他賃貸事業収入	※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
営業費用		
賃貸事業費用	※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
営業外収益		
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
営業外費用		
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
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,283,881	3,455,496

（3）【投資主資本等変動計算書】

前期（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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						
	出資総額				剰余金		投資主資本合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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

（4）【金銭の分配に係る計算書】

期　別 項　目	前期 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
Ⅰ 当期未処分利益	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	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。 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。	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。 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。

（5）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 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
営業活動によるキャッシュ・フロー		
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
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	―	△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
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	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

（6）【注記表】

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

1.固定資産の減価償却の方法	（1）有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。 建物　2～70年 構築物　8～59年 機械及び装置　2～25年 工具、器具及び備品　3～15年 （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。 （3）長期前払費用 定額法を採用しています。
2.繰延資産の処理方法	（1）創立費 定額法（5年）により償却しています。 （2）投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。 （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。
3.収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は18,448千円、当期は20,564千円です。
4.ヘッジ会計の方法	（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。 （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 （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。 （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。
5.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。

6.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(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。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (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。

〔追加情報〕

〔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（自　2018年10月1日　至　2019年3月31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）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物、信託借地権	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	4,569
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	167,541

2.戻入れの具体的な方法

	戻入れの具体的な方法
信託建物、信託借地権	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。
繰延ヘッジ損益	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。

当期（自　2019年4月1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）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物、信託借地権	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	5,251
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	118,627

2.戻入れの具体的な方法

	戻入れの具体的な方法
信託建物、信託借地権	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。
繰延ヘッジ損益	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。

（貸借対照表に関する注記）

※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。

	前期 （2019年3月31日）	当期 （2019年9月30日）
信託建物	2,715,656千円	652,282千円
信託構築物	45,989千円	25,193千円
信託工具、器具及び備品	2,970千円	―
信託土地	7,811,297千円	2,709,001千円
合計	10,575,913千円	3,386,476千円

担保を付している債務は、以下のとおりです。

	前期 （2019年3月31日）	当期 （2019年9月30日）
信託預り敷金及び保証金	2,355,246千円	482,562千円
合計	2,355,246千円	482,562千円

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。

	前期 （2019年3月31日）	当期 （2019年9月30日）
コミットメントライン契約の総額	2,000,000千円	3,000,000千円
借入実行残高	―	―
差引額	2,000,000千円	3,000,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

前期（2019年3月31日）

1.引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物、信託借地権	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	9,754	9,754	―	―	9,754	―
合計		9,754	9,754	―	―	9,754	―

2.戻入れの具体的な方法

	戻入れの具体的な方法
信託建物、信託借地権	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。

当期（2019年9月30日）

1.引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物、信託借地権	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	14,324	9,754	4,569	―	14,324	―
繰延ヘッジ損益	金利スワップの評価損の発生	167,541	―	167,541	―	167,541	―
合計		181,865	9,754	172,110	―	181,865	―

2.戻入れの具体的な方法

	戻入れの具体的な方法
信託建物、信託借地権	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。
繰延ヘッジ損益	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

※4．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 （2019年3月31日）	当期 （2019年9月30日）
50,000千円	50,000千円

（損益計算書に関する注記）

※1．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

		前期 (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)
A．	不動産賃貸事業収益		
	賃貸事業収入		
	賃料収入	5,813,708	5,906,675
	地代収入	929,592	929,686
	共益費収入	325,250	293,498
	計	7,068,551	7,129,860
	その他賃貸事業収入		
	駐車場収入	197,311	196,389
	水道光熱費収入	597,255	686,217
	その他収入	333,986	354,542
	計	1,128,554	1,237,149
	不動産賃貸事業収益合計	8,197,106	8,367,009
B．	不動産賃貸事業費用		
	賃貸事業費用		
	管理委託費	833,594	812,506
	水道光熱費	598,956	651,605
	公租公課	690,559	736,890
	修繕費	200,684	296,687
	保険料	13,078	12,880
	信託報酬	22,900	23,026
	減価償却費	990,872	1,019,546
	その他賃貸事業費用	383,060	338,551
	不動産賃貸事業費用合計	3,733,705	3,891,696
C．	不動産賃貸事業損益（A－B）	4,463,400	4,475,313

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自　2018年10月1日　至　2019年3月31日）

（単位：千円）

ソララプラザ（準共有持分49%）	
不動産等売却収入	2,930,200
不動産等売却原価	2,730,981
その他売却費用	19,690
不動産等売却益	179,528

（単位：千円）

グルメシティ千葉中央店	
不動産等売却収入	800,000
不動産等売却原価	731,737
その他売却費用	29,729
不動産等売却益	38,532

当期（自　2019年4月1日　至　2019年9月30日）

（単位：千円）

ソララプラザ（準共有持分51%）	
不動産等売却収入	3,049,800
不動産等売却原価	2,827,727
その他売却費用	20,455
不動産等売却益	201,616

（単位：千円）

フルルガーデン八千代	
不動産等売却収入	15,200,000
不動産等売却原価	14,796,629
その他売却費用	362,472
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）

	前期 （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. 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	5,000,000口
発行済投資口の総口数	507,700口	507,700口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※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

	前期 （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）
現金及び預金	7,475,785千円	18,599,690千円
信託現金及び信託預金	13,647,110千円	12,974,943千円
使途制限付信託預金（注）	△1,674,737千円	△255,000千円
現金及び現金同等物	19,448,158千円	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。

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（借主側）

未経過リース料

	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
1年内	10,500千円	10,500千円
1年超	178,048千円	172,798千円
合計	188,548千円	183,298千円

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
1年内	8,902,131千円	8,850,474千円
1年超	55,971,359千円	53,231,922千円
合計	64,873,490千円	62,082,397千円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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」をご参照下さい。

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

前期（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。

当期（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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（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

前期（2019年3月31日）　（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、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。

当期（2019年9月30日）　（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

前期（2019年3月31日）　（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
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	－	－	－	－	－

当期（2019年9月30日）　（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
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

前期（2019年3月31日）　（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（2019年9月30日）　（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

（有価証券に関する注記）

前期（2019年3月31日）及び当期（2019年9月30日）において、該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2019年3月31日）及び当期（2019年9月30日）において、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

前期（2019年3月31日）

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「金融商品に関する注記　2. 金融商品の時価等に関する事項　（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項　負債（2）1年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金」をご参照下さい。）

当期（2019年9月30日）

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「金融商品に関する注記　2.金融商品の時価等に関する事項　（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項　負債（2）1年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金」をご参照下さい。）

（持分法損益等に関する注記）

前期（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）及び当期（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）において、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）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）及び当期（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）及び当期（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）及び当期（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）及び当期（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）において、該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

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

	前期 （2019年3月31日）	当期 （2019年9月30日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	20千円	24千円
信託借地権償却額	10,473千円	11,682千円
減価償却超過額	3,770千円	4,205千円
資産除去債務	7,558千円	7,574千円
繰延ヘッジ損益	52,938千円	90,040千円
繰延税金資産合計	74,761千円	113,527千円
評価性引当額	△74,761千円	△113,527千円
繰延税金資産の純額	－千円	－千円

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

	前期 （2019年3月31日）	当期 （2019年9月30日）
法定実効税率	31.51%	31.51%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.54%	△31.55%
その他	0.06%	0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.03%

（退職給付に関する注記）

前期（2019年3月31日）及び当期（2019年9月30日）において、該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1．当該資産除去債務の概要

本投資法人は2015年2月10日に取得した「サニー野間店」において、土地に係る事業用定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2．当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間22年2ヶ月と見積もり、割引率は1.256%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3．当該資産除去債務の総額の増減

	前期 (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)
期首残高	23,778千円	23,927千円
時の経過による調整額	149千円	150千円
期末残高	23,927千円	24,077千円

（セグメント情報等に関する注記）

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3．主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）

1．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2．地域ごとの情報

（1）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（2）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3．主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

（賃貸等不動産に関する注記）

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、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

		前期 (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)
貸借対照表計上額			
	期首残高	215,270,828	215,255,734
	期中増減額	△15,093	△12,087,205
	期末残高	215,255,734	203,168,529
期末時価		229,995,800	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) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の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。当期の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) 期末時価は、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%）の前期の期末時価については、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）の前期の期末時価については、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。また、ウエルシア岸和田加守店（底地）の当期の期末時価については、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損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 (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	229,242円
1口当たり当期純利益	6,467円	6,476円

(注1) 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2) 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 (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)
当期純利益（千円）	3,283,732	3,287,877
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	3,287,877
期中平均投資口数（口）	507,700	507,700

（重要な後発事象に関する注記）

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します。

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

(7) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等（千円）（注1）		時価（千円）（注2）（注3）
			うち1年超	
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	72,820,000	65,820,000	△286,206
合計		72,820,000	65,820,000	△286,206

（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。

③ 不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類			当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額 又は償却累計額	減価償却累計額 当期償却額	差引当期末残高	摘要
有形固定資産	不動産	建物	-	692,529	-	692,529	14,554	14,554	677,974	
		構築物	-	37,947	-	37,947	969	969	36,978	
		土地	-	2,115,355	-	2,115,355	-	-	2,115,355	
		小計	-	2,845,831	-	2,845,831	15,523	15,523	2,830,308	
	信託受益権	信託建物	59,140,856	1,240,754	6,386,519	53,995,091	5,698,859	926,698	48,296,231	(注)
		信託構築物	2,999,320	99,631	43,737	3,055,215	410,820	58,121	2,644,394	
		信託機械及び装置	250,568	-	29,669	220,898	33,189	6,512	187,709	
		信託工具、器具及び備品	93,286	61,258	27,162	127,382	29,146	8,561	98,235	
		信託土地	154,566,718	2,306,956	12,079,647	144,794,027	-	-	144,794,027	(注)
		小計	217,050,750	3,708,600	18,566,736	202,192,614	6,172,016	999,893	196,020,598	
	合計		217,050,750	6,554,432	18,566,736	205,038,446	6,187,539	1,015,417	198,850,906	
無形固定資産	信託借地権		4,349,916	-	-	4,349,916	37,133	3,978	4,312,783	
	その他		9,803	2,500	-	12,303	4,491	971	7,811	
	合計		4,359,719	2,500	-	4,362,219	41,625	4,949	4,320,594	

（注）「当期減少額」は、物件売却によるものです。

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	当期首残高（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	利率（%）	償還期限	使途	担保
第1回無担保投資法人債（注1）	2016年10月31日	1,000,000	―	1,000,000	0.200	2021年10月29日	(注2)	無担保
第2回無担保投資法人債（注1）	2016年10月31日	1,000,000	―	1,000,000	0.600	2026年10月30日	(注2)	無担保
第3回無担保投資法人債（注1）	2017年8月31日	1,000,000	―	1,000,000	0.320	2022年8月31日	(注3)	無担保
第4回無担保投資法人債（注1）	2017年8月31日	2,000,000	―	2,000,000	0.700	2027年8月31日	(注3)	無担保
第5回無担保投資法人債（注1）	2018年4月26日	2,000,000	―	2,000,000	0.700	2028年4月26日	(注3)	無担保
合計	―	7,000,000	―	7,000,000	―	―	―	―

（注1）特定投資法人債間限定同順位特約付です。
（注2）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3）資金使途は、借入金の返済資金です。
（注4）投資法人債の貸借対照表日後5年間における返済予定額は以下のとおりです。

(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
投資法人債	―	―	2,000,000	―	―

⑥ 借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注2）（注3）	返済期限（注4）	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2,750,000	-	-	2,750,000	0.466%	2020年1月31日	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	-	700,000	-	700,000	0.477%	2020年9月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	-	620,000	-	620,000				
	小計	2,750,000	1,320,000	-	4,070,000				
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	710,000	-	710,000	-	0.368%	2019年9月30日	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	620,000	-	620,000	-				
	みずほ信託銀行株式会社	350,000	-	350,000	-	0.488%	2019年8月31日		
	株式会社あおぞら銀行	250,000	-	250,000	-				
	株式会社りそな銀行	250,000	-	250,000	-				
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	-	200,000	-				
	株式会社みずほ銀行	300,000	-	300,000	-	0.488%	2019年8月31日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,270,000	-	1,270,000	-	0.488%	2019年8月31日		
	株式会社あおぞら銀行	640,000	-	640,000	-				
	株式会社りそな銀行	400,000	-	400,000	-				
	株式会社みずほ銀行	360,000	-	360,000	-				
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	-	300,000	-				
	株式会社三井住友銀行	700,000	-	700,000	-	0.466%	2019年9月30日		
	株式会社三井住友銀行	2,400,000	-	-	2,400,000	0.751%	2020年2月10日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	800,000	-	-	800,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	800,000	-	-	800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	550,000	-	-	550,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社群馬銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社武蔵野銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社みずほ銀行	350,000	-	-	350,000				
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	-	-	300,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	1,270,000	-	1,270,000	0.476%	2020年8月31日		
	株式会社みずほ銀行（注7）	-	660,000	660,000	-	0.475%			
	みずほ信託銀行株式会社	-	650,000	-	650,000	0.476%			
	三井住友信託銀行株式会社	-	200,000	-	200,000				
	小計	13,350,000	2,780,000	7,010,000	9,120,000				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.865%	2021年2月10日	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	700,000	-	-	700,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	株式会社あおぞら銀行	450,000	-	-	450,000				
	株式会社りそな銀行	450,000	-	-	450,000				
	株式会社みずほ銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社三井住友銀行	2,600,000	-	-	2,600,000	0.978%	2022年2月10日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	800,000	-	-	800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	600,000	-	-	600,000				
	株式会社あおぞら銀行	400,000	-	-	400,000				
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000				
	株式会社みずほ銀行	300,000	-	-	300,000				
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000				
	株式会社日本政策投資銀行（注6）	1,500,000	-	-	1,500,000	0.925%	2021年2月10日		
	株式会社日本政策投資銀行（注6）	1,600,000	-	-	1,600,000	1.033%	2022年2月10日		
	株式会社三井住友銀行	4,600,000	-	-	4,600,000	1.366%	2025年4月16日		

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注2）（注3）	返済期限（注4）	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.975%	2023年3月31日	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	600,000	-	-	600,000				
	株式会社みずほ銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社りそな銀行	400,000	-	-	400,000				
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社日本政策投資銀行（注6）	1,500,000	-	-	1,500,000	0.994%	2023年3月31日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	450,000	-	-	450,000	0.987%	2023年3月31日		
	株式会社りそな銀行	200,000	-	-	200,000				
	株式会社武蔵野銀行	150,000	-	-	150,000				
	株式会社日本政策投資銀行（注6）	1,500,000	-	-	1,500,000	1.013%	2023年3月31日		
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	1.110%	2024年3月31日		
	株式会社みずほ銀行	1,150,000	-	-	1,150,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	700,000	-	-	700,000				
	三井住友信託銀行株式会社	650,000	-	-	650,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.243%	2025年4月16日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	400,000	-	-	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	450,000	-	-	450,000	0.803%	2024年9月30日		
	株式会社日本政策投資銀行（注6）	890,000	-	-	890,000	0.760%	2024年9月30日		
	株式会社三井住友銀行	2,670,000	-	-	2,670,000	0.932%	2026年4月21日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	890,000	-	-	890,000	0.888%	2025年10月31日		
	株式会社群馬銀行（注6）	500,000	-	-	500,000	0.550%	2021年9月30日		
	株式会社日本政策投資銀行（注6）	2,000,000	-	-	2,000,000	1.049%	2027年1月31日		
	みずほ信託銀行株式会社（注6）	1,000,000	-	-	1,000,000	1.049%			
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	1.002%			
	株式会社三井住友銀行	2,600,000	-	-	2,600,000	0.485%	2021年4月27日		
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	400,000	-	-	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	300,000	-	-	300,000				
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注6）	600,000	-	-	600,000	0.400%	2021年4月27日		
	株式会社日本政策投資銀行（注6）	500,000	-	-	500,000	0.553%			
	株式会社みずほ銀行（注6）	400,000	-	-	400,000	0.553%			
	みずほ信託銀行株式会社（注6）	200,000	-	-	200,000	0.553%			
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.772%	2024年10月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000				
	株式会社あおぞら銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注6）	600,000	-	-	600,000	0.696%	2024年10月31日		
	株式会社みずほ銀行（注6）	600,000	-	-	600,000	0.815%			
	株式会社日本政策投資銀行（注6）	500,000	-	-	500,000	0.814%			
	みずほ信託銀行株式会社（注6）	200,000	-	-	200,000	0.814%			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注6）	500,000	-	-	500,000	0.903%	2026年10月31日		
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	1.033%	2027年5月18日		
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	株式会社りそな銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社日本政策投資銀行（注6）	500,000	-	-	500,000	1.050%	2027年5月18日		
	株式会社みずほ銀行（注6）	500,000	-	-	500,000	1.049%			
	みずほ信託銀行株式会社（注6）	300,000	-	-	300,000	1.050%			

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注2）（注3）	返済期限（注4）	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注6）	500,000	-	-	500,000	0.670%	2023年9月29日	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,500,000	-	-	1,500,000	0.918%	2026年9月30日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注6）	500,000	-	-	500,000	0.930%	2027年9月29日		
	株式会社みずほ銀行（注6）	1,500,000	-	-	1,500,000	1.029%			
	三井住友信託銀行株式会社	1,500,000	-	-	1,500,000	1.100%	2028年9月29日		
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	1.035%	2027年10月3日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注6）	1,200,000	-	-	1,200,000	1.000%	2028年2月10日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,250,000	-	-	1,250,000	0.603%	2022年8月31日		
	株式会社みずほ銀行	800,000	-	-	800,000				
	株式会社三井住友銀行	900,000	-	-	900,000	0.988%	2027年4月30日		
	株式会社三井住友銀行	2,600,000	-	-	2,600,000	0.985%	2027年4月30日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.902%	2026年4月30日		
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.090%	2028年4月30日		
	株式会社福岡銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.907%	2026年5月31日		
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.999%	2027年5月31日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注6）	500,000	-	-	500,000	0.900%			
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	0.999%			
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000	0.999%			
	日本生命保険相互会社	700,000	-	-	700,000	0.913%	2025年3月31日		
	三井住友信託銀行株式会社	700,000	-	-	700,000	0.726%	2026年3月31日		
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000	0.676%			
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000	0.726%			
	株式会社みずほ銀行	400,000	-	-	400,000	0.726%			
	株式会社武蔵野銀行	400,000	-	-	400,000	0.676%			
	株式会社三井住友銀行	1,850,000	-	-	1,850,000	0.910%	2028年3月31日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,300,000	-	-	1,300,000	0.860%			
	株式会社りそな銀行	-	650,000	-	650,000	0.460%	2024年8月31日		
	株式会社あおぞら銀行	-	890,000	-	890,000	0.585%	2026年8月31日		
	株式会社みずほ銀行	-	1,370,000	-	1,370,000	0.718%	2028年3月31日		
	小計	83,000,000	2,910,000	-	85,910,000				
合計		99,100,000	7,010,000	7,010,000	99,100,000				

（注1）長期借入金(1年内返済予定のものを除きます。）の貸借対照表日後の返済予定額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	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
長期借入金	13,300,000	9,050,000	7,500,000	8,990,000	47,070,000

（注2）下記（注6）を除き、変動金利による借入れです。

（注3）平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入れについては、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

（注4）下記（注7）を除き、借入金の返済方法は全て期日一括返済です。

（注5）資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金（付随費用を含みます。）及び借入金の返済資金です。

（注6）固定金利による借入れです。

（注7）2019年9月30日に期限前弁済しています。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2019年9月30日現在）

	金　　額
Ⅰ．資産総額	236,253,500千円
Ⅱ．負債総額	119,867,054千円
Ⅲ．純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	116,386,446千円
Ⅳ．発行済数量	507,700口
Ⅴ．1口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	229,242円

（注）資産総額、負債総額及び純資産総額は、千円未満を切り捨てて記載しています。また、1口当たり純資産額は小数第1位以下を切り捨てて記載しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数（口）	買戻し口数（口）	発行済投資口の総口数（口）
第4期 （自　2016年10月 1日 至　2017年 3月31日）	―	―	―	422,450 （155,481）
第5期 （自　2017年 4月 1日 至　2017年 9月30日）	2017年4月18日	81,250 （36,658）	0 （0）	503,700 （192,139）
	2017年5月17日	4,000 （0）	0 （0）	507,700 （192,139）
第6期 （自　2017年10月 1日 至　2018年 3月31日）	―	―	―	507,700 （192,139）
第7期 （自　2018年 4月 1日 至　2018年 9月30日）	―	―	―	507,700 （192,139）
第8期 （自　2018年10月 1日 至　2019年 3月31日）	―	―	―	507,700 （192,139）
第9期 （自　2019年 4月 1日 至　2019年 9月30日）	―	―	―	507,700 （192,139）

（注1）括弧内は、本邦外における販売口数、買戻し口数及び発行済投資口の総口数です。
（注2）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。
（注3）第9期計算期間末後、2019年10月23日付で公募増資により27,300口（日本国内における販売口数17,580口、海外市場における販売（欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対する販売をいいます。）に係る販売口数9,720口）、2019年11月14日付で第三者割当増資により1,177口が発行され、発行済投資口の総口数は536,177口になっています。

第7【参考情報】

本投資法人は、当計算期間の開始日から本書提出日までの間に以下の書類を関東財務局長に提出しました。

2019年6月27日	**有価証券報告書（第8期：自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）**
2019年10月8日	**有価証券届出書（一般募集）**
2019年10月8日	**有価証券届出書（第三者割当）**
2019年10月9日	**有価証券届出書の訂正届出書（一般募集）**
2019年10月16日	**有価証券届出書の訂正届出書（一般募集）**
2019年10月16日	**有価証券届出書の訂正届出書（第三者割当）**

独立監査人の監査報告書

２０１９年１２月２６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 業務執行社員	公認会計士	吉　村　　基　㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	吉　田　雅　彦　㊞

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている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期計算期間の財務諸表、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、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表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財務諸表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、独立の立場から財務諸表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、当監査法人に財務諸表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、財務諸表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財務諸表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。財務諸表監査の目的は、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、財務諸表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財務諸表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、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ケネディクス商業リート投資法人の２０１９年９月３０日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フロー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

（注１）上記は独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。
（注２）XBRLデータは監査の対象には含まれていません。