

KENEDIX

ケネディクス商業リート投資法人

生活密着型商業施設への重点投資



ケネディクス商業リート投資法人

第4期 資産運用報告

自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日

東京都中央区日本橋兜町6番5号
<http://www.krr-reit.com/>

ケネディクス商業リート投資法人
執行役員

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

浅野 晃弘



皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は、ケネディクス商業リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。お蔭さまをもちまして、本投資法人はこのたび第4期(平成28年10月1日～平成29年3月31日)の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

本投資法人は、日常生活に必要な商品・サービスを提供し、日常生活圏に立地している「生活密着型商業施設」に重点投資をする日本初のリートとして平成27年2月に上場しました。高齢化及び大都市圏への人口集中の進行等を背景とした商業施設の小規模化並びに消費者ニーズの多様化を背景とした専門店化が進行しています。本投資法人は、専門店を含んだ生活密着型商業施設の需要は今後ますます高まるものと考え、高い利便性及び多様な消費者ニーズがある生活密着型商業施設への重点投資を継続することにより、更なる投資主価値の向上を目指しております。

さて、ここに本投資法人の運用状況と決算概況についてご報告申し上げます。第4期は営業収益6,430百万円、営業利益3,021百万円、経常利益2,556百万円、当期純利益2,552百万円を計上いたしました。この結果、分配金は6,044円となりました。

本投資法人は上場時に18物件、取得価格合計80,843百万円の生活密着型商業施設を取得して運用を開始した後、積極的な資産取得により第3期末のポートフォリオは40物件、158,766百万円に拡大しました。第4期におきましては、2物件の生活密着型商業施設を追加取得し、保有物件であるウニクス伊奈において飲食店棟を増築しました。これらにより資産規模は上場から約2年で2倍以上に成長し、本投資法人のポートフォリオは42物件、取得価格ベースで164,338百万円となりました。

また、本投資法人は第5期に入り、上場後三度目となる新投資口の発行を行い、8物件を追加取得しました。これにより本投資法人のポートフォリオは50物件、取得価格ベースで197,002百万円となりました。

資産規模の拡大により、ポートフォリオの分散が増し、本投資法人の収益基盤の安定性の向上につながっているものと考えております。また、その結果、昨年12月には格付機関による本投資法人の長期発行体格付見通しの上方修正がなされ、昨年6月には資産規模の拡大に伴う投資口の流動性の向上等により、国際不動産投資におけるベンチマーク指数に本投資法人が組み入れられました。

本投資法人は、投資主の皆様からの信頼とご期待に応えられるよう、スポンサー並びにサポート会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社、日本商業開発株式会社、株式会社ピーアンドディコンサルティング及び伊藤忠商事株式会社から幅広いサポートを受けながら、多様なパイプラインによる外部成長機会及び商業施設についての運用ノウハウ等を最大限に活用した成長戦略を今後も推進していく所存です。

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

第4期 平成28年10月1日～平成29年3月31日

1口当たり分配金	6,044	円
第5期予想分配金 (利益超過分配金11円を含みます)	6,051	円
営業収益	6,430	百万円
営業利益	3,021	百万円
当期純利益	2,552	百万円
総資産	185,037	百万円
純資産	96,823	百万円
1口当たり純資産	229,195	円
物件/テナント数	42物件 / 409	テナント
期末稼働率	99.6	%

contents

I 投資法人の概要	II 資産運用報告	16
決算ハイライト	III 貸借対照表	38
本投資法人の特徴	IV 損益計算書	40
パイプラインの拡充	V 投資主資本等変動計算書	41
内部成長戦略	VI 注記表	42
財務戦略	VII 金銭の分配に係る計算書	54
資産規模の着実な拡大	VIII 監査報告書	55
ポートフォリオ一覧	IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
ポートフォリオマップ		
CSRに対する取組み		
クローズアップKRR 第4回 プルメールHAT神戸		
投資主インフォメーション		

生活密着型商業施設への重点投資

1 生活密着型商業施設を中心とした唯一のJ-REIT


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

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
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
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

SM
スーパーマーケット

商圏:3km

日常生活に必要な食品を主力商品とした食品スーパー




ライフ亀戸店

NSC
ネイバーフッドショッピングセンター

商圏:3~5km

食品スーパー等を中心のテナントとし、複数の各種専門店を有する商業施設



ブルメール舞多間

都市駅前型

都市の駅前に立地し、駅前の立地ポテンシャルから安定的な集客力を有する商業施設

商圏:3~10km



代官山アドレス・ディセ

CSC
コミュニティショッピングセンター

食品スーパー等を核テナントとし、複数の各種専門店を有する中規模の商業施設

商圏:5~10km



フルルガーデン八千代

SS
スペシャルティストア

ドラッグストア、コンビニエンスストア、スポーツクラブ、家電量販店等の各種専門店を有する商業施設

商圏:1~10km



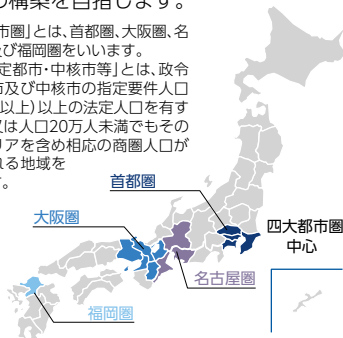
ホームセンターコーナン砂田橋店

2 人口集中が見込まれる大都市圏への投資

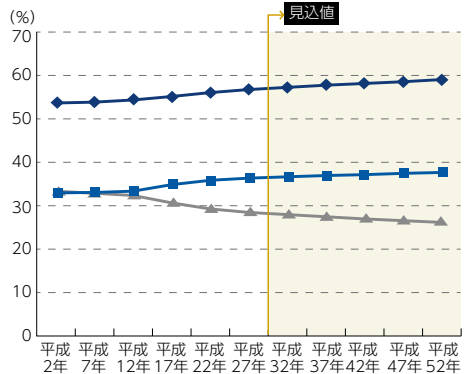
本投資法人の投資対象地域

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

- (注1)「四大都市圏」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏をいいます。
- (注2)「政令指定都市・中核市等」とは、政令指定都市及び中核市の指定要件人口(20万人以上)以上の法定人口を有する都市又は人口20万人未満でもその周辺エリアを含め相応の商圏人口が見込まれる地域をいいます。

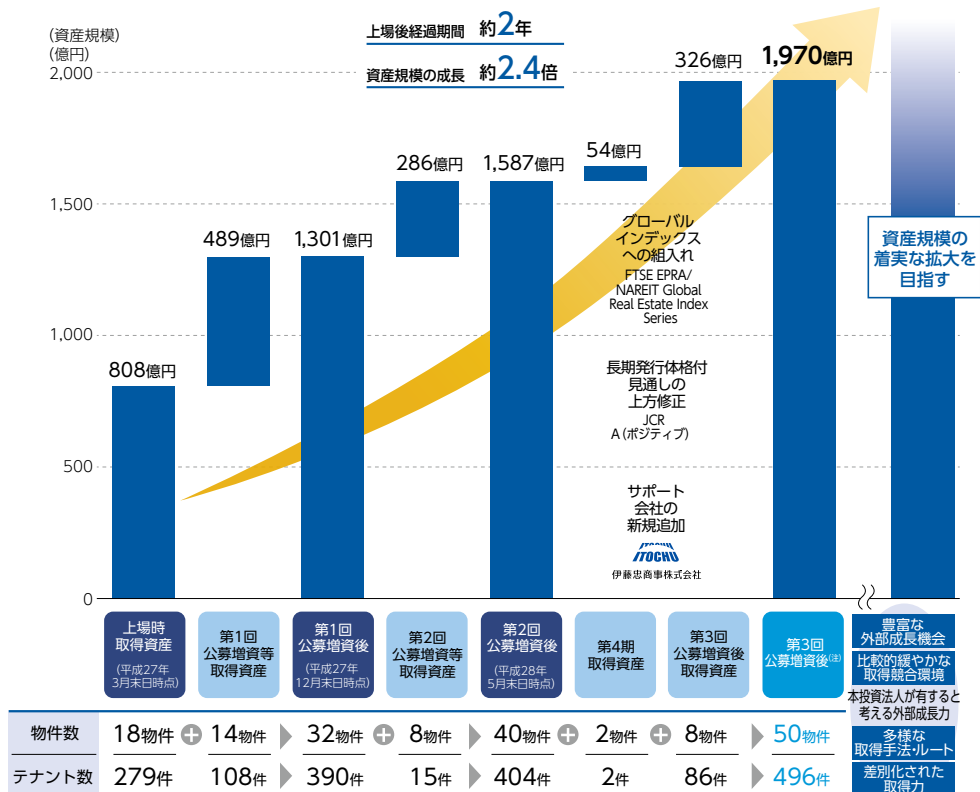


各地域の人口が総人口に占める割合の推移



◆ 四大都市圏 ■ 政令指定都市+中核市 ▲ 左記に属さない町村
出所: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」、総務省統計局「国勢調査」

3 上場後約2年間で3回の公募増資を通じた着実な資産規模拡大



(注)第3回公募増資後の物件数は平成29年5月18日現在、テナント数は全50物件の平成29年3月末日現在の数値を記載しています。

4 グローバルインデックスへの組入れ及び長期発行体格付見通しの上方修正

■ グローバルインデックスへの組入れ

本投資法人は、時価総額の拡大及びグローバルインデックスへの組入れが本投資法人の投資家層の拡大及び流動性の向上に寄与するものと考えています。

平成28年6月

FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Seriesへの組入れ

■ 長期発行体格付見通しの上方修正

株式会社日本格付研究所(JCR)は、本投資法人の長期発行体格付の見通しを上方修正した旨を公表しました。

平成28年12月

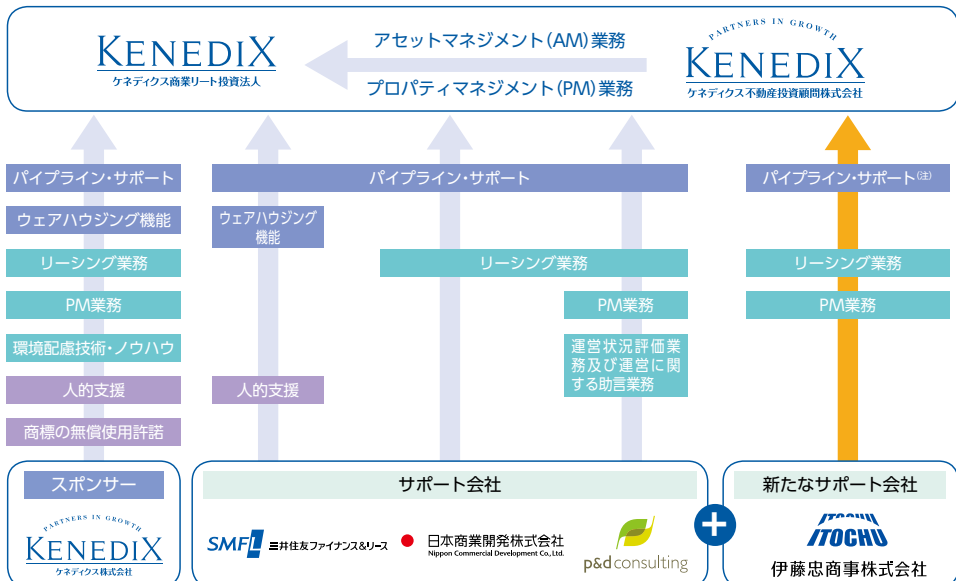
格付機関	変更前	変更後
JCR	A (安定的)	A (ポジティブ)

1 | スポンサー及びサポート会社との協働によるパイプラインの拡充

本投資法人は、スポンサー及びサポート会社のパイプライン並びに本資産運用会社独自の外部物件ソーシング能力を活用したパイプラインの拡充を通じ、着実な外部成長を目指します。

■ 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

本投資法人は、上場以来、スポンサーであるケネディクス株式会社を中心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ています。更に、本投資法人は、平成28年8月に新たに伊藤忠商事株式会社との間でサポート契約を締結しました。これにより、本投資法人の成長戦略の一段の推進が期待できます。



(注) ケネディクス株式会社及び伊藤忠商事株式会社により組成される商業施設開発型ファンドが保有する一定の不動産等について、同開発型ファンドから優先的に情報が提供されます。

2 | 優先交渉権等の活用による商業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。

パイプラインの一例

商業施設開発型ファンド第1号物件(注1)
所在地: 神奈川県

平成29年秋
竣工(予定)



サポート会社が保有する物件の一例

ユニクス浦和美園(底地)
所在地: 埼玉県さいたま市

平成29年3月
オープン



アクロスプラザ浦安東野(底地)(注1)
所在地: 千葉県浦安市

平成29年12月
オープン(予定)



(注1) 設計図面等に基づく完成予想図であり、実際の建物とは異なる場合があります。

(注2) 本書の日付現在、本投資法人が上記物件を取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。

能動的な商業施設マネジメント

AM業務及びPM業務の一体的な推進による商業施設マネジメント

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。

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。

未消化容積を活用した建物増築による
収益力及び資産価値の向上

CAPEXの有効活用によるコスト削減
及びテナント満足度の向上

売上歩合賃料の導入及び
テナント構成の最適化による
ポートフォリオ収益力の向上

ユニクス伊奈における飲食店棟の増築

本投資法人は、未消化容積を活用した建物増築の第2号案件として、ユニクス伊奈において建築費総額91百万円を投資し、敷地内に新たに建物(飲食店棟)を建築(増築)し、平成29年1月に追加取得しました。

ユニクス伊奈の航空写真



新たに建築した飲食店棟



ユニクス伊奈の専門店群



CAPEXの有効活用事例

本投資法人は、CAPEX(資本的支出)を有効活用することで、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。

リニューアル事例①MONA新浦安(予定)

外構及び看板の改修による商環境改善^(注)

リニューアル前



リニューアル後



リニューアル事例②ブルメールHAT神戸(予定)

区画変更及びテナント誘致による賃料収入の増加^(注)

リニューアル前



リニューアル後



リニューアル事例③アシコタウンあしがが(実績)

映画館の営業再開及びテナント誘致による満室稼働の実現
(平成29年2月末日時点)



リニューアル事例④ブルメール舞多間(実績)

床材張替えによるメンテナンスコストの削減

リニューアル前



リニューアル後



(注)平成29年3月末日現在の完成予想図であり、実際の完成した外構や区画等とは異なる場合があります。

▶ 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。

1 | 財務ハイライト (平成29年3月末日現在)

長期負債比率 84.6%	固定金利比率 84.6%	平均金利 0.99%
平均残存年数 4.5年	借入先数 11	長期発行体格付 (JCR) A (ポジティブ)

2 | 資金調達手段の多様化

■ 投資法人債発行

本投資法人は、平成28年10月31日に、投資法人債を以下の条件で初めて発行しました。

銘柄	年限	発行額	利率
第1回無担保投資法人債	5年	10億円	年0.200%
第2回無担保投資法人債	10年	10億円	年0.600%
合計		20億円	-

■ コミットメントラインの新規設定

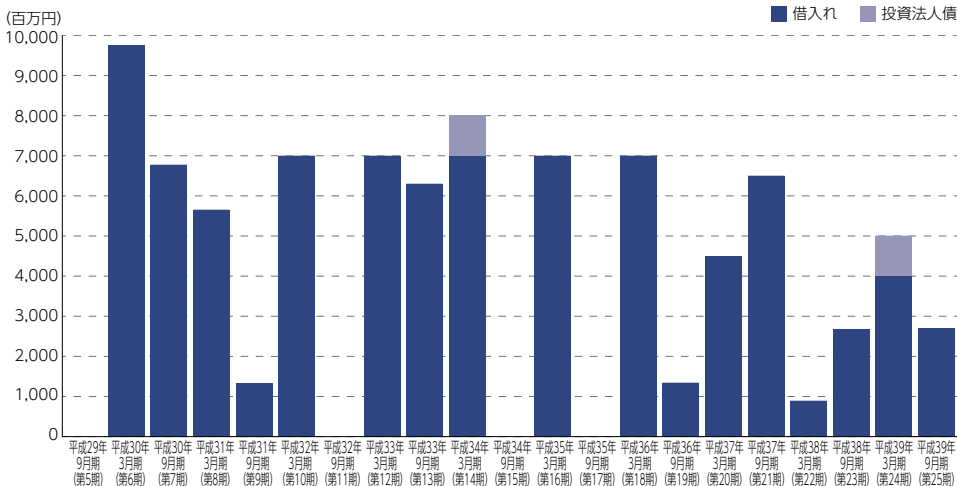
本投資法人は、株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行と合計20億円のコミットメントラインを平成29年4月より設定しました。当該コミットメントラインの設定は、平成24年以降に上場した長期発行体格付A格のJ-REITでは初の取組みとなります。

コミットメントライン設定枠 合計 20億円




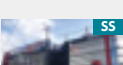

3 | 有利子負債の返済期限の分散状況 (平成29年5月末日現在)

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

残高894億円 (有利子の敷金・保証金を除く)



第4期・第5期取得資産概要

	新規取得資産	ハイライト	取得価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	立地	メイン テナント	商圏人口 増加率 (%) ^(注1)
第4期取得	N-5 ケーズデンキ新守山店 (底地) 	人口増加エリアの交通量の多い幹線道路沿いに立地し、車によるアクセシビリティの高い家電量販店の底地	1,370	4.4	名古屋圏 ([「名古屋」駅まで約17分]) 四大都市圏 政令指定都市	非開示 ^(注2)	+2.1 人口増加
	R-9 西友楽市守谷店(底地) 	消費者支持の高い食品スーパーを核とした国道沿いのNSCの底地	4,111	4.1	政令指定都市・中核市等 ([「秋葉原」駅まで約32分])	合同会社西友	+13.3 人口増加
第5期取得	T-18 戸塚深谷ショッピングセンター(底地) 	人口増加エリアに立地する築浅NSCの底地	4,170	4.6	首都圏 ([「横浜」駅まで約10分]) 四大都市圏 政令指定都市	ロイヤルホームセンター株式会社	+1.3 人口増加 近隣開発
	T-19 ゆめまち習志野台モール 	人口増加エリアに立地し、競争力の高い食品スーパーが核テナントの築浅NSC	3,416	5.2	首都圏 ([「大手町」駅まで約35分]) 四大都市圏	株式会社ノジマ	+4.2 人口増加
	T-20 かわまち矢作モール 	ケネディクスが開発に関与した、集客ポテンシャルの高いテナントを擁する新築NSC	3,097	5.2	首都圏 ([「東京」駅まで約40分]) 四大都市圏 政令指定都市	株式会社ランドロームジャパン	+6.1 人口増加
	T-21 プライムスクエア自由が丘 	人気の高い東急東横線沿線の自由が丘エリアに立地する総合型スポーツクラブ	2,820	4.1	首都圏 ([「渋谷」駅まで約9分]) 四大都市圏	セントラルスポーツ株式会社	+2.5 人口増加
	T-22 ラウンドワン市川鬼高店 	人口増加エリアにおいてアクセシビリティに優れるロードサイド型のアミューズメント施設	1,880	5.2	首都圏 ([「東京」駅まで約28分]) 四大都市圏	株式会社ラウンドワン	+3.5 人口増加
	F-2 ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店 	様々なスポーツを楽しめる九州におけるラウンドワンの大型旗艦店	5,020	5.7	福岡圏 ([「博多」駅まで約3分]) 四大都市圏 政令指定都市	株式会社ラウンドワン	+8.4 人口増加
	F-3 久留米西ショッピングセンター 	久留米市中心市街地周辺部の住宅地における食品スーパー及びドラッグストア等を複合するNSC	1,515	6.0	福岡圏 ([「博多」駅まで約34分]) 四大都市圏	マックスバリュ九州株式会社	+0.1 人口増加
	R-10 サンストリート浜北 	人口増加エリアに立地し、西友を核に「コト消費」テナントとの相乗効果を見込める大型NSC	10,746	5.8	政令指定都市・中核市等 政令指定都市	合同会社西友	+7.7 人口増加 近隣開発

(注1) 平成22年国勢調査に基づく3km圏の商圏人口の平成17年比を記載しています。

(注2) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

取得価格の合計

197,002百万円

平均稼働率

99.5%

テナント数

496件

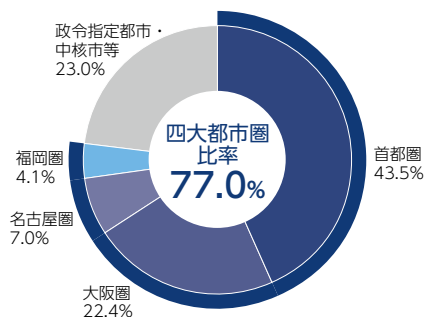
通番	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	稼働率 (%) ^(注1)	テナント数 (件) ^(注2)
T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	14,848	98.2	48
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	95.7	70
T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	5,850	98.1	41
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	97.0	26
T-5	ウニクス伊奈	埼玉県北足立郡	4,470	100.0	1
T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000	100.0	1
T-7	ウニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	100.0	11
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	東京都練馬区	2,586	100.0	1
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	埼玉県さいたま市	4,815	100.0	1
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	神奈川県藤沢市	3,169	100.0	1
T-11	ウニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡	3,000	100.0	1
T-12	ウニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市	1,700	100.0	1
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市	1,442	100.0	1
T-14	グルメシティ千葉中央店	千葉県千葉市	760	100.0	1
T-15	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市	3,360	100.0	1
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	神奈川県横浜市	1,724	100.0	2
T-17	ライフ亀戸店	東京都江東区	1,450	100.0	1
O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市	8,389	99.2	50
O-2	セントラルスクエア高殿店(底地)	大阪府大阪市	2,685	100.0	1
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2,140	100.0	2
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	11,000	99.1	41
O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	97.8	30
O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	100.0	1
O-7	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	1,280	100.0	1
O-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	大阪府岸和田市	487	100.0	1
O-9	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市	1,505	100.0	1
O-10	ミリオンタウン塚口(底地)	兵庫県尼崎市	3,723	100.0	1
N-1	カーマホームセンター中川富田店(底地)	愛知県名古屋市中川区	2,311	100.0	1
N-2	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2,174	100.0	1
N-3	ケーズデンキ中川富田店(底地)	愛知県名古屋市中川区	889	100.0	1
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中川区	7,140	100.0	1
N-5	ケーズデンキ新守山店(底地)	愛知県名古屋市中川区	1,370	100.0	1
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	100.0	1
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	99.7	22
R-2	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	100.0	1
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市	898	100.0	1
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	4,180	100.0	29
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	100.0	2
R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	830	100.0	1
R-7	ソラプラザ	宮城県仙台市	5,720	100.0	1
R-8	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010	100.0	7
R-9	西友薬市守谷店(底地)	茨城県守谷市	4,111	100.0	1
第4期末保有資産 計			164,338	99.6	409

	通番	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	稼働率 (%) ^(注1)	テナント数 (件) ^(注2)
平成 29年 4月・5月 取得資産	T-18	戸塚深谷ショッピングセンター(底地)	神奈川県横浜市	4,170	100.0	2
	T-19	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	3,416	100.0	13
	T-20	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	3,097	100.0	12
	T-21	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	2,820	100.0	2
	T-22	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	1,880	100.0	1
	F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	福岡県福岡市	5,020	100.0	1
	F-3	久留米西ショッピングセンター	福岡県久留米市	1,515	100.0	4
	R-10	サンストリート浜北	静岡県浜松市	10,746	97.9	52
	平成29年4月・5月取得資産 計				32,664	99.2
合計				197,002	99.5	496

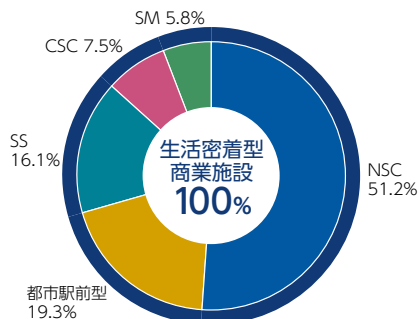
(注1)稼働率は、平成29年3月末日現在の数値を記載しています。

(注2)テナントの数は、平成29年3月末日現在のエンドテナント数を記載しています。

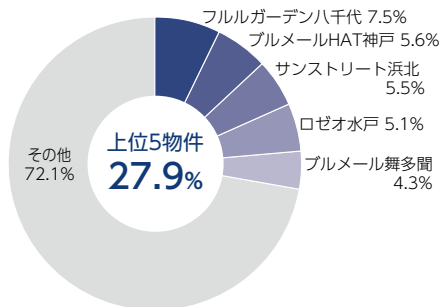
投資対象地域別の比率
(取得価格ベース)



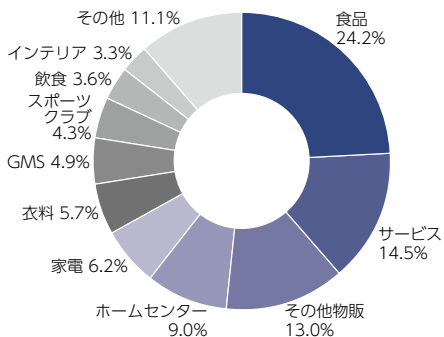
商業施設タイプ別の比率
(取得価格ベース)



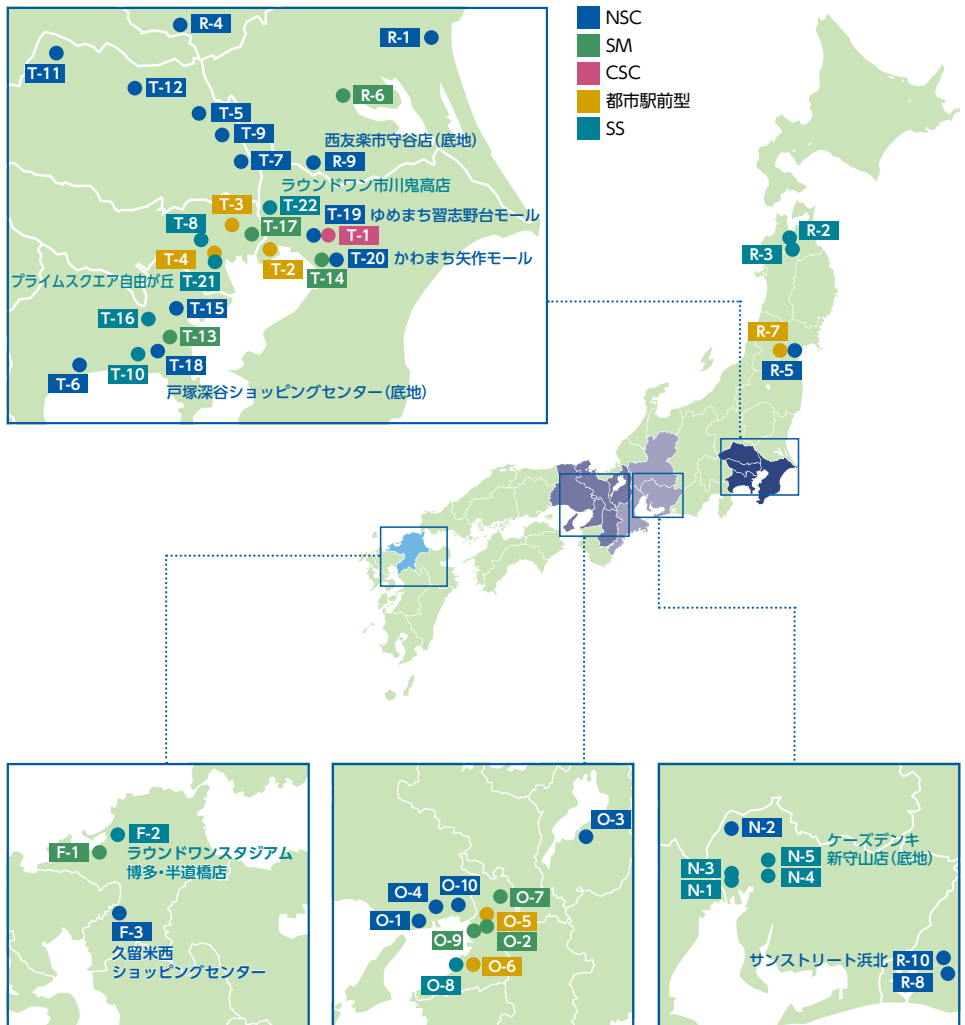
上位5物件の投資比率
(取得価格ベース)



テナントの属性比率
(賃料ベース)



▶ ポートフォリオマップ (平成29年5月18日現在)





1 環境に対する方針

本投資法人は、以下の環境方針に基づき投資運用を行います。

環境法令・規則の遵守

省エネルギー対策の推進

環境負荷の低減

環境情報の公開

環境教育・啓発活動

2 環境に対する取組みへの評価

DBJ Green Building認証の取得

本投資法人は、環境に対する取組みへの評価として、保有する以下の9物件について、DBJ Green Building認証を取得しています。

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル(★★★★)



DBJ Green Building
2016

T-1 フルルガーデン八千代



非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル(★★★)

T-2 MONA新浦安

O-4 プルメールHAT神戸

R-1 ロゼオ水戸

R-4 アシコタウンあしかが

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル(★★)

T-3 パサージオ西新井

T-5 ウニクス伊奈

T-7 ウニクス吉川

O-1 プルメール舞多聞

GRESBリアルエステイト評価

本投資法人は、平成28年に、GRESBリアルエステイト評価に初めて参加しました。サステナビリティ・パフォーマンス改善のための取組みが評価されて、「実行と計測」及び「マネジメントと方針」両面での高い評価を受け、「Green Star」評価を取得しました。



G R E S B
★★★☆☆ 2016

3 地域コミュニティの活性化

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。



夏祭り(ウニクス伊奈)



上里ファーマーズマーケット(ウニクス上里)

4 地域コミュニティとの連携

本投資法人は、平成27年8月に、洪水等の災害が発生した場合に、「ウニクス吉川」の建物の一部を一時的な避難場所として利用することで、避難場所を確保することを目的とした協定を吉川市と締結しました。



ウニクス吉川(航空写真)



協定調印式



O-4 NSC ネイバーフッドショッピングセンター

ブルメールHAT神戸

神戸市の東部新都心に立地する生活密着型商業施設

「ブルメールHAT神戸」は阪神・淡路大震災からの復興を目指す「神戸市復興計画」においてシンボルプロジェクトとして再開発された「HAT神戸」^(※1)地区に平成17年10月に開業したネイバーフッドショッピングセンター(NSC)です。神戸市の中心市街地である三宮駅から東へ約2kmの臨海部に位置し、国道2号からの車でのアクセスの良さはもちろん、鉄道もJR、阪神鉄道の2線が利用できる恵まれた交通環境となっています。

本物件の足元圏は、震災復興の一環として開発された公社・公営住宅が多く、三宮駅からも比較的近いことから人口密度が高く、更に平成29年6月には全483室のタワーマンション型介護付き有料老人ホームが近隣にオープンする予定等、今後の人口増加も見込まれるエリアです。また、人と防災未来センター、兵庫県立美術館、独立行政法人国際協力機構(JICA)等の公共施設や神戸製鋼所本社等のオフィスも隣接しており昼間人口も多いエリアです。

本物件の1階には食品スーパー、衣料専門店、大型ベビー用品店等、2階には映画館、アミューズメント、衣料専門店、書籍店、飲食店、サービス店、雑貨店等が outlet しています。本投資法人による運用開始後、平成28年4月に、核テナントである映画館が神戸初の4DX^(※2)を導入すると併せて、全館のイメージアップを図るべく共用部の大型リニューアルを実施しました。リニューアル後の全

館売上は前年同月比約3%増と好調に推移しています。

今後も生活密着型商業施設として地域の方々へ更なるご支持をいただけるよう、購買頻度の高い業種の導入に取り組んでおり、第二弾のリニューアルとして平成29年6月には生活雑貨や食品、美容、健康商品等を取り扱う大型専門店が1階にオープンする予定です。

運営面においても、近隣中学校吹奏楽部の演奏会やショッピングセンターでは珍しい落語寄席の定期開催、屋上庭園を利用した参加型イベントの開催等、地域コミュニティ形成にも積極的に取り組んでいます。このような取り組みも評価され、平成28年6月には優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルとしてDBJ Green Building認証(評価ランク:★★★)を受けることができました。今後も生活密着性の高さをより追求しながら、本施設の強みでもある映画館等のアミューズメント性も備えたNSCとして、施設の活性化に取り組んでまいります。



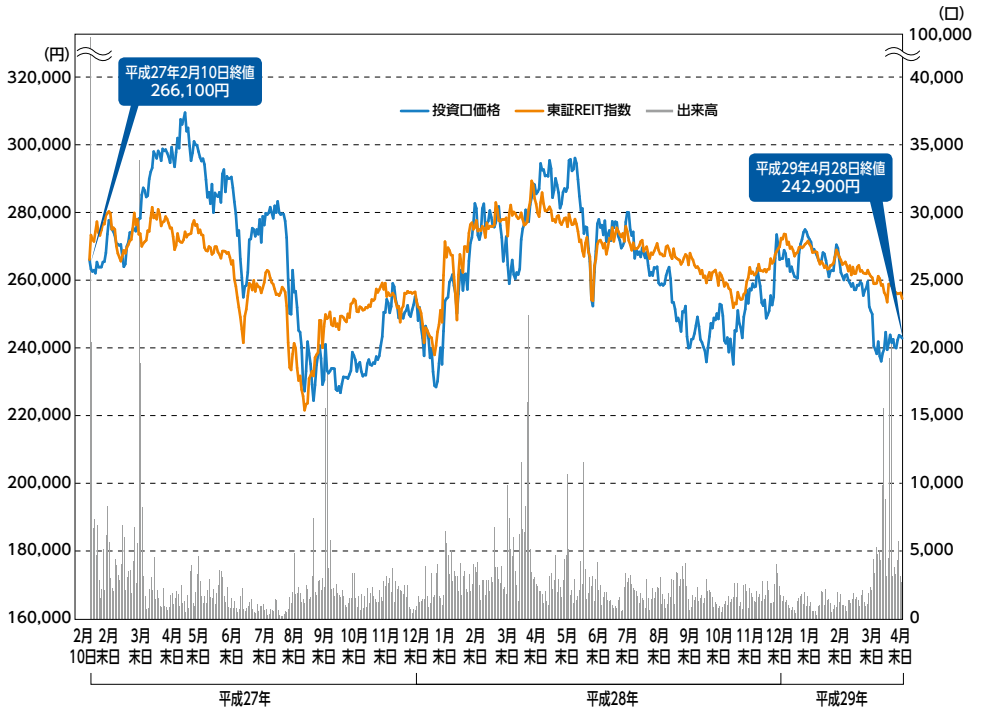
■ 物件概要

取得価格	11,000百万円
所在地	兵庫県神戸市
土地面積	19,116.12㎡
延床面積	50,538.47㎡
メインテナント	株式会社 東急レクリエーション

(※1) HAT神戸とは神戸市の東部新都心として開発された地区の名称。「HAT」とは「Happy Active Town」の略で、公募により決定。

(※2) 4DXとは3Dの先となる「体感型(4D)」を演出するための最新劇場システム。座席が作品中のシーンとリンクし、前後上下左右へ可動、また、風、水(ミスト)、香り、煙等、各種演出も体感できるアトラクション効果も搭載。

投資口価格及び出来高の推移

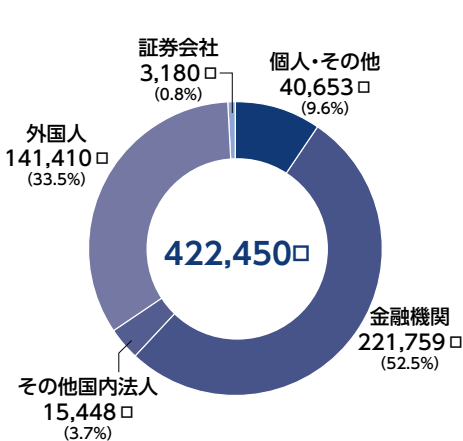


(注) 平成27年2月10日における東証REIT指数を同日における本投資法人の投資口価格の終値266,100円に換算して指数化しています。

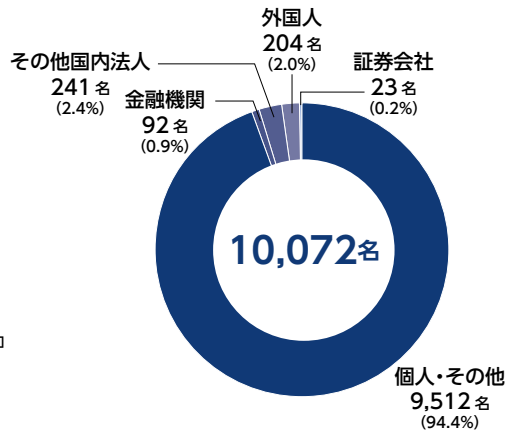
投資主の状況

(平成29年3月31日現在)

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



投資主メモ

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

■投資口に関する諸手続きについて

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

■分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面にお受け取り方法を指定し、みずほ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行口座及び郵便貯金口座(通常貯金口座)への振込指定等のお手続きをご希望の方は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

『マイナンバー制度』のご案内

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

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

支払調書

*配当金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

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

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

ホームページのご紹介

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

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



トップページ

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



II. 資産運用報告

資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第1期	第2期	第3期	第4期
		自 平成26年10月3日 至 平成27年9月30日	自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日
営業収益	百万円	5,103	5,541	6,374	6,430
うち賃貸事業収益	百万円	5,103	5,541	6,374	6,427
営業費用	百万円	2,639	2,715	3,400	3,409
うち賃貸事業費用	百万円	2,246	2,235	2,860	2,817
営業利益	百万円	2,463	2,826	2,973	3,021
経常利益	百万円	1,939	2,428	2,519	2,556
当期純利益	百万円	1,933	2,427	2,518	2,552
総資産額 (対前期比)	百万円 %	108,382 (-)	150,009 (+38.4)	179,360 (+19.6)	185,037 (+3.2)
純資産額 (対前期比)	百万円 %	59,790 (-)	80,034 (+33.9)	96,739 (+20.9)	96,823 (+0.1)
出資総額 (注2)	百万円	57,857	77,606	94,256	94,256
発行済投資口の総口数	口	260,750	355,250	422,450	422,450
1口当たり純資産額	円	229,301	225,291	228,996	229,195
分配総額	百万円	1,933	2,432	2,523	2,553
1口当たり分配金	円	7,414	6,846	5,974	6,044
うち1口当たり利益分配金	円	7,414	6,834	5,888	6,044
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 (注3) (年換算値) (注4)	%	2.0 (3.1)	1.9 (3.7)	1.5 (3.1)	1.4 (2.8)
自己資本利益率 (注5) (年換算値) (注4)	%	3.3 (5.2)	3.5 (6.9)	2.8 (5.7)	2.6 (5.3)
自己資本比率 (注6) (対前期増減)	%	55.2 (-)	53.4 (△1.8)	53.9 (+0.6)	52.3 (△1.6)
当期運用日数	日	363	183	183	182
配当性向 (注7)	%	100.0	100.0	98.8	100.0
期末投資物件数	件	19	33	40	42
期末総賃貸可能面積	m	306,225.83	609,026.59	674,491.03	719,906.77
期末テナント数 (注8)	件	321	389	405	409
期末稼働率	%	99.6	99.6	99.7	99.6
当期減価償却費	百万円	560	565	714	721
当期資本的支出額	百万円	133	530	264	276
賃貸NOI (Net Operating Income) (注9)	百万円	3,417	3,871	4,228	4,331
FFO (Funds from Operation) (注10)	百万円	2,548	3,058	3,315	3,358
1口当たりFFO (注11)	円	9,772	8,609	7,847	7,949

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

(注2) 「出資総額」は、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動を考慮していません。以下同じです。

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

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平成27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、平成27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平成27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まない) / 当期純利益 × 100

なお、配当性向を、配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金を含む) ÷ 当期純利益 × 100 で算出すると、第2期は100.2%、第3期は100.2%となります。

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

(注9) 賃貸NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 減価償却費

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

(注11) 1口当たりFFO = FFO / 発行済投資口の総口数

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

ケネディクス商業リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、平成26年10月3日に設立され、平成27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（平成29年3月31日）現在での発行済投資口の総口数は422,450口となっています。

本投資法人は、ケネディクス株式会社の理念（独立系不動産運用会社として不動産投資家の立場に即し運用サービスを提供すること）と人材を受け継ぐケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）にその資産運用を委託し、生活密着型商業施設^(注)への重点投資を通じて、地域コミュニティの活性化や社会インフラの整備に貢献し、中長期にわたる安定した資産運用を目指すことを基本理念としています。

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

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

② 運用環境

当期における日本の経済状況は、雇用・所得環境の改善から緩やかな回復基調が続きました。平成28年10～12月期の実質GDP成長率（2次速報値）は、設備投資の伸び等が寄与し、年率1.2%の上昇となりました。ただし、米国新政権の政策運営の動向や保護主義の高まり等、一部で先行き不透明感も見られます。

小売環境については、総合スーパー（GMS）^(注)の苦戦が報じられる中、食品スーパーやドラッグストアは比較的好調であり、業態で格差が見られます。

金融環境については、米国新政権の政策運営の動向を中心とした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。また、米国における政策金利の引き上げや平成28年9月に導入された日本銀行によるマイナス金利を伴う「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」政策の導入以降に一段の金融緩和期待が薄れたこともあり、上値の重い展開が続いています。一方、足許の金融緩和やJ-REITによる活発な資金調達により、不動産市場においては引き続き物件取得が積極的に行われています。

(注)「GMS」とは、ゼナ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ものをいい、総合スーパーと同義です。以下同じです。

③ 運用状況

(A) 資産の取得

本投資法人は、平成28年11月1日に1物件（取得価格1,370百万円）、平成29年1月31日に1物件（取得価格4,111百万円）を新規に取得しました。また、平成29年1月16日にウニクス伊奈の増築（取得価格91百万円）を行い、当期末（平成29年3月31日）現在におけるポートフォリオは、合計42物件（取得価格の総額164,338百万円）となりました。

物件番号	物件タイプ ^(注1)	物件名称	所在地	取得価格 ^(注2) (百万円)	取得年月日
N-5	SS	ケーズデンキ新守山店（底地）	愛知県名古屋守山区	1,370	平成28年11月1日
T-5	NSC	ウニクス伊奈 ^(注3)	埼玉県北足立郡伊奈町	91	平成29年1月16日
R-9	NSC	西友楽市守谷店（底地）	茨城県守谷市	4,111	平成29年1月31日
合 計				5,572	

(注1)「物件タイプ」は、生活密着型商業施設における、NSC（ネイバーフッドショッピングセンター）、SM（スーパーマーケット）、CSC（コミュニティショッピングセンター）、都市駅前型及びSS（スペシャリティストア）の5つのタイプの分類を記載しています。本投資法人が考える生活密着型商業施設における各タイプの特徴は、以下のとおりです。以下同じです。

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

(注2)「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。）を記載しています。以下同じです。

(注3)新たな建物の建築（増築）により、飲食店棟を追加取得しています。取得価格は建物の建築（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。）を記載しています。

また、将来の機動的な取得機会と追加的な収益機会を確保するため、ゆめまち習志野台モールを運用資産に組み入れたJRP8合同会社を営業者とする匿名組合出資持分（出資金額：100百万円）を平成28年10月31日に取得しました。なお、JRP8合同会社の本投資法人を除く匿名組合出資持分は全てケネディクス株式会社が取得しました。

(B) 保有資産の管理運用

本投資法人は、当期末（平成29年3月31日）現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）業務を本資産運用会社に一括委託しています。アセットマネジメント（以下「AM」といいます。）業務及び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すとともに、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（平成29年3月31日）現在、ポートフォリオ全体で99.6%の稼働率となるなど、良好な稼働状況で運営されており、また、保有している商業施設のエンドテナント数^(注2)は409件とテナント分散が図られたポートフォリオとなっています。

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

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

(C) 資金調達

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

(借入の状況)

当期においては、資産の取得にあわせた資金の借入れ（4,000百万円）を実施する一方、既存借入れの借換えを目的とした借入れ（6,500百万円）及び投資法人債発行の手取金の一部を返済資金として期限前弁済（600百万円）を行い、当期末（平成29年3月31日）現在の借入金残高は72,700百万円、投資法人債を含めた有利子負債（有利子の敷金・保証金を除く）は74,700百万円となりました。

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りました。一方で、財務戦略上の機動性や柔軟性及び平均借入コストのコントロールの観点から、一部短期借入れを行いました。また、長期借入金については金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップの活用等により、金利を固定化しています。

(投資法人債の状況)

本投資法人は、資金調達方法の多様化を図り、当期に以下の投資法人債を発行し、当期末（平成29年3月31日）残高は2,000百万円となりました。調達した資金の額のうち、1,380百万円を本投資法人が平成28年11月1日に取得したケースデンキ新守山店（底地）の取得資金及び付随費用に、600百万円を平成28年10月3日に借入れを行った借入金の一部期限前弁済資金に、それぞれ充当しました。

銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	摘要
第1回無担保投資法人債	平成28年10月31日	1,000	0.200	平成33年10月29日	期限一括	(注)
第2回無担保投資法人債	平成28年10月31日	1,000	0.600	平成38年10月30日		

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

以上の結果、当期末（平成29年3月31日）現在の借入金及び投資法人債の平均残存年数は4.5年、加重平均金利は0.99%、長期負債比率^(注1)は84.6%、LTV^(注2)は40.4%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) 本投資法人は、他のJ-REITとの比較分析を容易にすることを目的として、LTVの定義を以下のとおり変更しました。

(変更前)

$LTV = \frac{\text{借入金額} + \text{投資法人債発行残高} + \text{敷金} \cdot \text{保証金} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金}}{\text{総資産額} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金}}$

(変更後)

$LTV = \frac{\text{借入金残高} + \text{投資法人債残高}}{\text{総資産額}}$

なお、LTVの定義変更前及び変更後の第1期末から第3期末のLTVの推移は以下のとおりです。

	第1期末	第2期末	第3期末
LTV (変更前)	40.6%	42.7%	42.5%
LTV (変更後)	35.4%	38.3%	38.6%

(格付けの状況)

当期末(平成29年3月31日)現在における本投資法人の格付状況は以下のとおりです。

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

(発行登録の状況)

本投資法人は、投資法人債(短期投資法人債を除きます。)に係る発行登録書を平成28年9月29日に提出しています。その概要は以下のとおりです。

発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成28年10月7日から平成30年10月6日まで
手取金の使途	特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債(短期投資法人債を含みます。)の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

なお、第1回無担保投資法人債1,000百万円及び第2回無担保投資法人債1,000百万円を上記発行登録に基づき平成28年10月31日に発行しています。

④業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益6,430百万円、営業利益3,021百万円、経常利益2,556百万円、当期純利益2,552百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)を適用し、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。))を控除した額の概ね全額である2,553,287,800円を分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は、6,044円となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立から当期末(平成29年3月31日)までの増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成26年10月3日	私募設立	750	750	150	150	(注1)
平成27年2月9日	公募増資	254,250	255,000	56,430	56,580	(注2)
平成27年3月11日	第三者割当増資	5,750	260,750	1,276	57,857	(注3)
平成27年10月1日	公募増資	88,750	349,500	18,547	76,404	(注4)
平成27年10月21日	第三者割当増資	5,750	355,250	1,201	77,606	(注5)
平成28年4月20日	公募増資	64,000	419,250	15,856	93,463	(注6)
平成28年5月18日	第三者割当増資	3,200	422,450	792	94,256	(注7)

(注1) 1口当たり発行価格200,000円の本投資法人を設立しました。

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

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

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

(単位：円)

期	第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成27年9月	平成28年3月	平成28年9月	平成29年3月
最 高	309,500	282,700	296,100	275,000
最 低	224,500	226,800	240,000	235,200

(4) 分配金等の実績

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）戻入額を控除した額の概ね全額である2,553,287,800円を分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は6,044円となりました。

期	第1期	第2期	第3期	第4期
計算期間	自平成26年10月3日 至平成27年9月30日	自平成27年10月1日 至平成28年3月31日	自平成28年4月1日 至平成28年9月30日	自平成28年10月1日 至平成29年3月31日
当期末処分利益総額	1,933,270千円	2,427,985千円	2,518,802千円	2,584,343千円
利益留保額	70千円	206千円	31,417千円	216千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,933,200千円 (7,414円)	2,432,041千円 (6,846円)	2,523,716千円 (5,974円)	2,553,287千円 (6,044円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,933,200千円 (7,414円)	2,427,778千円 (6,834円)	2,487,385千円 (5,888円)	2,553,287千円 (6,044円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	4,263千円 (12円)	36,330千円 (86円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引 当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり 一時差異等調整引当額分配金)	－千円 (－円)	4,263千円 (12円)	36,330千円 (86円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減 少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の 出資等減少分配からの分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の運用見通し

今後の日本経済は、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、米国における政策金利の引き上げや米国新政権の政策運営の動向等、海外経済・政治を巡る不確実性に留意が必要な環境と考えられます。また、国内においても米国等における保護主義の高まりによる円高進行のリスク、マイナス金利を伴う「短金利操作付き量的・質的金融緩和」政策の影響等、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、総合スーパー（GMS）の苦戦が報じられる中、消費者の多様化した嗜好に対応した食品スーパー、ドラッグストア等の専門店が好調を維持することが期待されます。

不動産売買市場においては、J-REITを含む投資家の取得意欲は高く、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注視する必要があると思われます。

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

(A) 投資方針及び売却方針

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

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

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

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

(B) 保有資産の管理運用

本投資法人は、安定性及び成長性の両方を追求するポートフォリオを構築するとともに、AM業務及びPM業務を一体的に推進することで、適切な商業施設マネジメント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

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

商業施設マネジメントによる内部成長の追求

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

i. CAPEXの有効活用

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

ii. テナント構成の最適化

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

iii. 建物増築による資産価値向上の実現

本投資法人は、ケネディクス・グループ及びサポート会社がこれまで培ってきた商業施設についての豊富なノウハウを活用し、各物件の持つ競争力や本投資法人の財務に与える影響等を勘案した上で、各物件の未消化容積^(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、各商業施設に建築基準法（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、当該商業施設の敷地として利用可能な敷地面積に乘じ、現に建築物の延べ面積として使用されている面積を控除した数値であって、新たに建築物を建設等した場合に、当該建築物の延べ面積として使用可能な面積をいいます。以下同じです。

中長期的な地域コミュニティの活性化に資する投資・運用

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

(C) 資金調達

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

(D) 情報開示

本投資法人は、積極的なIR活動により、投資家及び関係者に対して幅広く情報提供を行うこと、並びに可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努める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（<http://www.krr-reit.com/>）を通じた積極的な情報開示を行います。

(E) 利益相反対策

本資産運用会社は、本投資法人以外に、他の投資法人及び不動産ファンド等を運用しています。そのため、本資産運用会社において、取得検討に関して「優先検討権」を採用し、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」を設置して一定の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投資法人及び不動産ファンド等の間における利益相反を防止する等、適切な利益相反対策の実施に努めています。

(6) 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は平成29年3月31日及び平成29年4月11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平成29年4月18日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は平成29年5月17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、短期の借入金の返済資金に充当する予定です。

この結果、平成29年5月17日付で出資総額が113,399,022,050円、発行済投資口の総口数は507,700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	: 81,250口（国内一般募集44,592口、海外募集36,658口）
発行価格（募集価格）	: 1口当たり232,537円
発行価格（募集価格）の総額	: 18,893,631,250円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり224,547円
発行価額（払込金額）の総額	: 18,244,443,750円
払込期日	: 平成29年4月18日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 4,000口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり224,547円
発行価額（払込金額）の総額	: 898,188,000円
払込期日	: 平成29年5月17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（8物件の取得価格の総額32,664百万円）を取得しました。

なお、取得価格には、当該不動産等の取得に要する諸費用（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件番号	物件タイプ	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円)	取得 年月日
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	三井住友ファイナンス&リース株式会社	4,170	4,290	平成29年4月19日
T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	JRP8合同会社	3,416	3,520	平成29年4月19日
T-20	NSC	かわまち矢作モール	千葉県千葉市中央区	合同会社KRF63	3,097	3,220	平成29年5月18日
T-21	SS	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	非開示（注）	2,820	2,850	平成29年4月19日
T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	三井住友ファイナンス&リース株式会社	1,880	1,970	平成29年4月19日
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	三井住友ファイナンス&リース株式会社	5,020	5,190	平成29年4月19日
F-3	NSC	久留米西ショッピングセンター	福岡県久留米市	エム・アンド・ケイ特定目的会社	1,515	1,600	平成29年4月19日
R-10	NSC	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区	JRP9合同会社	10,746	10,890	平成29年4月27日
合 計			—	—	32,664	33,530	—

(注) 売主の同意を得られていないため、非開示としています。

② 資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、平成29年4月19日に合計1,200百万円（シリーズ11）、平成29年4月27日に合計11,300百万円（シリーズ13）、平成29年5月18日に3,200百万円（シリーズ14）の借入れを実施しました。また、返済資金に充当することを目的として、平成29年4月21日に合計5,570百万円（シリーズ12）の借入れを実施しました。

なお、本投資法人は、将来の資金需要に備え、機動的かつ安定的な資金調達を確保するため、平成29年3月31日付で以下のとおりコミットメントライン契約を締結しました。

契約締結先	借入極度額 (百万円)	契約期間	摘要
株式会社三井住友銀行	1,000	平成29年4月1日から平成30年3月31日まで	無担保・無保証
株式会社みずほ銀行	1,000	平成29年4月1日から平成31年3月31日まで	無担保・無保証

投資法人の概況

(1) 出資の状況

期	第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成27年9月30日現在	平成28年3月31日現在	平成28年9月30日現在	平成29年3月31日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	260,750口	355,250口	422,450口	422,450口
出資総額	57,857百万円	77,606百万円	94,256百万円	94,256百万円
投資主数	8,954人	10,876人	10,618人	10,072人

(2) 投資口に関する事項

平成29年3月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有口数の割合 (%) (注)
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	87,101	20.61
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	43,753	10.35
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	29,193	6.91
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	16,873	3.99
ジェーピー モルガン チェース バンク 385628	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	16,318	3.86
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエーエヌバイ 10	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行 決済事業部	12,758	3.02
ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーティー ジャスデック アカウント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行 決済事業部	8,018	1.89
エスアイエックス エスアイエス エルティーディー	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行 決済事業部	5,857	1.38
ケネディクス株式会社	東京都中央区日本橋兜町6番5号	5,750	1.36
ゴールドマンサックス インターナショナル	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	5,248	1.24
合 計		230,869	54.65

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

(3) 役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	浅野 晃弘	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者 (COO) 兼 商業リート本部長	1,500千円
監督役員 (注1)	安 義利	公認会計士・税理士 安 義利事務所 株式会社ヨックモックホールディングス 監査役 株式会社ヨックモック 監査役 株式会社ヨックモッククレア 監査役 株式会社フジリコー・トレーディング 監査役 株式会社クローバー 監査役 株式会社栗房一心 監査役 株式会社Loop 社外監査役	1,500千円
	石渡 真維	城山タワー法律事務所 パートナー ココネ株式会社 取締役	1,500千円
会計監査人 (注2)	新日本有限責任監査法人	—	12,900千円

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

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

② 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成29年3月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は、以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域 (注1)	第3期 平成28年9月30日現在		第4期 平成29年3月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	生活密着型 商業施設	首都圏	71,159	39.7	71,122	38.4
		大阪圏	45,117	25.2	45,000	24.3
		名古屋圏	12,636	7.0	13,971	7.6
		福岡圏	1,499	0.8	1,485	0.8
		政令指定都市・ 中核市等	30,995	17.3	35,200	19.0
	その他商業施設	—	—	—	—	
信託不動産合計			161,408	90.0	166,782	90.1
投資有価証券 (注4)			—	—	101	0.1
預金その他の資産			17,951	10.0	18,153	9.8
資産総額計			179,360	100.0	185,037	100.0

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

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

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

(注4) JRP8合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

(2) 主要な保有資産

平成29年3月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は、以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率(%) (注4)	主たる 用途
T-1	フルルガーデン八千代	14,948	77,057.56	75,694.45	98.2	11.6	商業施設
O-4	ブルメールHAT神戸	11,489	24,185.02	23,968.51	99.1	7.5	商業施設
R-1	ロゼオ水戸	10,031	48,296.15	48,161.79	99.7	5.8	商業施設
T-2	MONA新浦安	8,421	9,592.65	9,180.34	95.7	7.9	商業施設
O-1	ブルメール舞多間	8,416	30,037.11	29,790.80	99.2	7.5	商業施設
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	7,165	20,329.07	20,329.07	100.0	非開示 (注5)	商業施設
O-5	カリノ江坂	6,622	7,540.58	7,371.52	97.8	4.5	商業施設
O-6	COMBOX光明池	6,436	25,530.44	25,530.44	100.0	3.5	商業施設
T-3	バサージュオ西新井	5,883	10,546.25	10,342.77	98.1	4.8	商業施設
R-7	ソララプラザ	5,718	非開示 (注5)	非開示 (注5)	100.0	非開示 (注5)	商業施設
合 計		85,135	— (注5)	— (注5)	99.0	— (注5)	

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

(注2)「賃貸面積」には、平成29年3月31日現在の各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています(ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地(平面駐車場を含みます。))の賃貸面積を含みません。)。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でバス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、平成29年3月31日現在の各保有資産に係るエンドテナントとの間で締結されている各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。

(注3)「稼働率」は、平成29年3月31日現在の各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

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

(注5) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

(3) 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

平成29年3月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注2)
首都圏	T-1	CSC	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市村上南一丁目3番地1他	信託受益権	14,948	15,200
	T-2	都市駅前型	MONA新浦安	千葉県浦安市入船一丁目5番1号	信託受益権	8,421	8,470
	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	5,883	6,360
	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	5,427	5,790
	T-5	NSC	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町学園二丁目188番地1	信託受益権	4,432	4,750
	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	3,982	4,300
	T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市栄町797番地1	信託受益権	3,622	3,840
	T-8	SS	スポーツクラブルネサンス富士見台	東京都練馬区貫井三丁目12番33号	信託受益権	2,561	2,750
	T-9	NSC	スーパービパホーム岩槻店(底地)	埼玉県さいたま市岩槻区府内三丁目7番1号	信託受益権	4,890	5,380
	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	3,480
	T-11	NSC	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡上里町大字七本木字古新田西2272番1	信託受益権	3,043	3,050
	T-12	NSC	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市北新宿字道下通225番1	信託受益権	1,726	1,770
	T-13	SM	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市旭区南本宿町31番1	信託受益権	1,462	1,430
	T-14	SM	グルメシティ千葉中央店	千葉県千葉市中央区中央四丁目5番1号	信託受益権	770	807
	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	3,472	3,820
	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	1,795	1,910
	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	1,470	1,520
大阪圏	O-1	NSC	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区舞多聞東二丁目1番45号	信託受益権	8,416	9,230
	O-2	SM	セントラルスクエア高殿店(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	2,980
	O-3	NSC	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	滋賀県近江八幡市鷹飼町字一本木223番地3他	信託受益権	2,147	2,430
	O-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	11,489	11,600
	O-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	6,622	6,770
	O-6	都市駅前型	COMBOX光明池	大阪府和泉市室堂町824番地36	信託受益権	6,436	6,950
	O-7	SM	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市出口一丁目17番20号	信託受益権	1,322	1,330
	O-8	SS	ウエルシア岸和田加守店(底地)	大阪府岸和田市加守町一丁目1番30号	信託受益権	497	488
	O-9	SM	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市西成区梅南二丁目5番23号	信託受益権	1,568	1,660
	O-10	NSC	ミリオンタウン塚口(底地)	兵庫県尼崎市上坂部一丁目4番1号	信託受益権	3,772	3,820

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注2)
名古屋圏	N-1	SS	カーマホームセンター 中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市中川区富田町 大字榎津字布部田462番	信託受益権	2,351	2,590
	N-2	NSC	パロー一宮西店	愛知県一宮市八幡五丁目1番16号	信託受益権	2,155	2,310
	N-3	SS	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市中川区富田町 大字榎津字布部田436番8	信託受益権	907	980
	N-4	SS	ホームセンターコーナン 砂田橋店	愛知県名古屋市中区砂田橋 四丁目1番60号	信託受益権	7,165	7,310
	N-5	SS	ケーズデンキ新守山店 (底地)	愛知県名古屋守山区新守山 704番	信託受益権	1,390	1,420
福岡圏	F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区野間 三丁目10番30号	信託受益権	1,485	1,530
政令指定都市・中核市等	R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市笠原町978番地39地	信託受益権	10,031	11,000
	R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市東大野二丁目8番4号地	信託受益権	1,480	1,550
	R-3	SS	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	898	928
	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	4,379	5,060
	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	3,329	3,330
	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	854	873
	R-7	都市 駅前型	ソララプラザ	宮城県仙台市青葉区花京院 一丁目2番15号	信託受益権	5,718	5,960
	R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市東区天王町字 諏訪1982番地1	信託受益権	4,187	4,340
	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	4,210
合 計						166,782	175,276

(注1)「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には、登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。

(注2)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社台湾総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

本投資法人が保有する各不動産等の賃貸事業の推移は、以下のとおりです。

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	第3期 (自平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)				第4期 (自平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
首都圏	T-1	CSC	フルルガーデン八千代	49	99.6	736	11.6	48	98.2	744	11.6
	T-2	都市 駅前型	MONA新浦安	1 (71)	95.6	497	7.8	1 (70)	95.7	506	7.9
	T-3	都市 駅前型	パサージオ西新井	1 (41)	98.1	326	5.1	1 (41)	98.1	309	4.8
	T-4	都市 駅前型	代官山アドレス・ディセ	1 (26)	98.2	268	4.2	1 (26)	97.0	258	4.0
	T-5	NSC	ウニクス伊奈	1	100.0	131	2.1	1	100.0	138	2.2
	T-6	NSC	ヨークタウン北金目	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)

地域	物件 番号	物件 タイプ	不動産等の名称	第3期 (自平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)				第4期 (自平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
首都圏	T-7	NSC	ユニクス吉川	1 (11)	100.0	130	2.0	1 (11)	100.0	133	2.1
	T-8	SS	スポーツクラブルネサンス 富士見台	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-9	NSC	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	1	100.0			1	100.0		
	T-10	SS	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	1	100.0			1	100.0		
	T-11	NSC	ユニクス上里 (底地)	1	100.0	72	1.1	1	100.0	72	1.1
	T-12	NSC	ユニクス鴻巣 (底地)	1	100.0	41	0.7	1	100.0	41	0.6
	T-13	SM	いなげや横浜南本宿店 (底地)	1	100.0			1	100.0		
	T-14	SM	グルメシティ千葉中央店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-15	NSC	仲町台東急ストア	1	100.0			1	100.0		
	T-16	SS	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	2	100.0	53	0.8	2	100.0	59	0.9
T-17	SM	ライフ亀戸店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	
大阪圏	O-1	NSC	ブルメール舞多間	49	99.1	510	8.0	50	99.2	480	7.5
	O-2	SM	セントラルスクエア高殿店 (底地)	1	100.0			1	100.0		
	O-3	NSC	ピアゴ・カーマホーム センター近江八幡店	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	O-4	NSC	ブルメールHAT神戸	1 (41)	99.1	491	7.7	1 (41)	99.1	482	7.5
	O-5	都市 駅前型	カリノ江坂	1 (30)	99.1	295	4.6	1 (30)	97.8	289	4.5
	O-6	都市 駅前型	COMBOX光明池	1	100.0	226	3.5	1	100.0	226	3.5
	O-7	SM	阪急オアシス枚方出口店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	O-8	SS	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	1	100.0			1	100.0		
	O-9	SM	ライフ西天下茶屋店	1	100.0	44	0.7	1	100.0	44	0.7
	O-10	NSC	ミリオンタウン塚口 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
名古屋圏	N-1	SS	カーマホームセンター 中川富田店 (底地)	1	100.0			1	100.0		
	N-2	NSC	パロー―宮西店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0		
	N-3	SS	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	1	100.0			1	100.0		
	N-4	SS	ホームセンターコーナン 砂田橋店	1	100.0			1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	N-5	SS	ケーズデンキ新守山店 (底地)	—	—	—	—	1	100.0		
福岡圏	F-1	SM	サニー野間店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0		
政庁指定都市中核市等	R-1	NSC	ロゼオ水戸	1 (22)	99.7	378	5.9	1 (22)	99.7	375	5.8
	R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	1	100.0			1	100.0		
	R-3	SS	スーパースポーツゼビオ 青森中央店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	R-4	NSC	アシコタウンあしかが	1 (26)	99.1	278	4.4	1 (29)	100.0	270	4.2

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	第3期 (自平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)				第4期 (自平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
政令指定都市・中核市等	R-5	NSC	ヨークタウン新田東	2	100.0			2	100.0		
	R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	1	100.0	非開示	非開示	1	100.0	非開示	非開示
	R-7	都市 駅前型	ソラプラザ	1	100.0			1	100.0		
	R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	7	100.0	127	2.0	7	100.0	136	2.1
	R-9	NSC	西友楽市守谷店 (底地)	-	-	-	-	1	100.0	非開示	非開示
合 計				405	99.7	6,374	100.0	409	99.6	6,427	100.0

(注1)「テナント総数」は、決算日現在の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、店舗・事務所等用途とする賃貸借契約の賃借人に限り、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。なお、マスターリース会社が賃借人等との間でパス・スルー型マスターリース契約を締結している場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。また、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を記載しています。以下同じです。

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

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

(注3)賃借人等より同意が得られないことから非開示としています。

(有価証券組入資産明細)

平成29年3月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円) (注1)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
JRP8合同会社を営業者とする 匿名組合出資持分 (注2)	匿名組合 出資持分	-	-	101	-	101	-	-
合 計		-	-	101	-	101	-	-

(注1)評価額は、帳簿価額を記載しています。

(注2)運用対象資産は、「ゆめまち習志野台モール」の不動産信託受益権です。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成29年3月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (百万円)		時価 (百万円) (注2) (注3)
		(注1)	うち一年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	50,740	46,890	23
合 計	-	50,740	46,890	23

(注1)金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

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

(注3)取引先金融機関から提示された価格等によっています。

(5) その他資産の状況

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

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第5期（平成29年9月期）以降に計画されている改修等に伴う資本的支出^(注)の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	第1期リニューアル工事	自 平成29年3月 至 平成29年7月	134	-	-
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市中央区	区画変更工事	自 平成29年3月 至 平成29年6月	85	-	-
T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	屋上防水更新工事	自 平成29年4月 至 平成29年9月	63	-	-
O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市垂水区	共用部LED化工事	自 平成29年4月 至 平成29年9月	46	-	-
O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	エスカレーター更新工事	自 平成29年4月 至 平成29年9月	24	-	-

(2) 期中の資本的支出

当期（平成29年3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276百万円であり、修繕費に計上した157百万円と合わせ、合計433百万円の工事を実施しています。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	エレベーター・エスカレーター更新工事	自 平成29年2月 至 平成29年3月	59
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	PMAC改修工事	自 平成28年7月 至 平成28年12月	48
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	共用部LED化工事	自 平成29年1月 至 平成29年3月	31
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	防火シャッター 危害防止装置取付工事	自 平成28年12月 至 平成29年3月	18
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	PMAC冷却水ポンプ 更新工事	自 平成29年1月 至 平成29年3月	14
その他					102
ポートフォリオ全体					276

(注) ウニクス伊奈において実施した飲食店棟の増築に係る工事については、新規の建物の取得を伴う工事であり、改修等に伴う資本的支出には該当しないことから、本表には記載していません。

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第3期		第4期	
	自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日		自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日	
① 資産運用報酬 (注)	438,769千円		488,477千円	
② 資産保管手数料	6,375千円		7,549千円	
③ 一般事務委託手数料	21,792千円		23,972千円	
④ 役員報酬	4,500千円		4,500千円	
⑤ その他営業費用	69,052千円		67,039千円	
合 計	540,489千円		591,538千円	

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した匿名組合出資持分に係る運用報酬、物件取得に係る運用報酬（第3期 271,270千円、第4期55,810千円）があります。

(2) 借入状況

平成29年3月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年 10月2日	2,050	—	0.530	平成28年 10月2日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成27年 10月2日	2,450	—	0.530	平成28年 10月2日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年 2月10日	450	—	0.480	平成29年 2月10日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		450	—					
	株式会社みずほ銀行		400	—					
	株式会社りそな銀行		250	—					
	株式会社あおぞら銀行		250	—					
	三井住友信託銀行株式会社		200	—					
	株式会社三井住友銀行	平成28年 4月21日	4,140	4,140	0.480	平成29年 4月21日			
	株式会社みずほ銀行		360	360					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 4月22日	1,070	1,070	0.480	平成29年 4月21日			
	株式会社三井住友銀行 (注5)	平成28年 10月3日	—	3,900	0.480	平成29年 10月3日			
	株式会社三井住友銀行	平成29年 2月10日	—	450	0.430	平成30年 2月10日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	450					
	株式会社みずほ銀行		—	400					
株式会社りそな銀行	—		250						
株式会社あおぞら銀行	—		250						
三井住友信託銀行株式会社		—	200						
小 計			12,070	11,470					
1年内返済予定 の長期借入金	株式会社三井住友銀行 (注6)	平成27年 2月10日	2,300	2,300	0.545	平成30年 2月10日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注6)		800	800					
	株式会社みずほ銀行 (注6)		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社 (注6)		350	350					
小 計			3,850	3,850					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要			
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年 2月10日	2,400	2,400	0.751	平成32年 2月10日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800	800								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		800	800								
	三井住友信託銀行株式会社		550	550								
	株式会社あおぞら銀行		500	500								
	株式会社りそな銀行		500	500								
	株式会社群馬銀行		400	400								
	株式会社武蔵野銀行		400	400								
	株式会社みずほ銀行		350	350								
	みずほ信託銀行株式会社		300	300								
	株式会社三井住友銀行	平成27年 2月10日	3,000	3,000	0.865	平成33年 2月10日						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		700	700								
	三井住友信託銀行株式会社		500	500								
	株式会社あおぞら銀行		450	450								
	株式会社りそな銀行		450	450								
	株式会社みずほ銀行		400	400								
	株式会社三井住友銀行		平成27年 2月10日	2,600						2,600	0.978	平成34年 2月10日
	株式会社三菱東京UFJ銀行			800						800		
	三井住友信託銀行株式会社			600						600		
	株式会社あおぞら銀行			400						400		
	みずほ信託銀行株式会社	400		400								
	株式会社みずほ銀行	300		300								
	株式会社りそな銀行	300		300								
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	平成27年 2月10日		1,500	1,500	0.925				平成33年 2月10日		
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	平成27年 2月10日		1,600	1,600	1.033				平成34年 2月10日		
	株式会社三井住友銀行	平成27年 4月16日		4,600	4,600	1.366				平成37年 4月16日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 9月30日	750	750	0.534	平成31年 3月31日						
	株式会社あおぞら銀行		500	500								
	株式会社みずほ銀行		400	400								
	三井住友信託銀行株式会社		200	200								
株式会社りそな銀行	200		200									
株式会社武蔵野銀行	150		150									
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 9月30日		1,000	1,000			0.975	平成35年 3月31日				
三井住友信託銀行株式会社			600	600								
株式会社みずほ銀行			400	400								
株式会社りそな銀行			400	400								
みずほ信託銀行株式会社		400	400									
三菱UFJ信託銀行株式会社		400	400									
株式会社日本政策投資銀行(注4)		平成27年 9月30日	1,500	1,500	0.994	平成35年 3月31日						
株式会社三井住友銀行		平成27年 10月2日	1,850	1,850	0.545	平成31年 3月31日						
株式会社三菱東京UFJ銀行			550	550								
三井住友信託銀行株式会社			500	500								
株式会社りそな銀行	300		300									
株式会社武蔵野銀行	250		250									

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年 10月2日	450	450	0.987	平成35年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社武蔵野銀行		150	150					
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)	平成27年 10月2日	1,500	1,500	1.013	平成35年 3月31日			
	株式会社三井住友銀行		3,000	3,000	1.110	平成36年 3月31日			
	株式会社みずほ銀行		1,150	1,150					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000	1,000						
	みずほ信託銀行株式会社	700	700						
	三井住友信託銀行株式会社	650	650						
	株式会社りそな銀行	500	500	1.243	平成37年 4月16日				
	株式会社三井住友銀行	平成27年 10月2日	1,500			1,500			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 10月2日	400			400			
	株式会社みずほ銀行	平成28年 4月21日	710	710	0.368	平成31年 9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社		620	620					
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年 4月21日	450	450	0.803	平成36年 9月30日			
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)		890	890					
	株式会社三井住友銀行	平成28年 4月21日	2,670	2,670	0.932	平成38年 4月21日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 4月22日	890	890	0.888	平成37年 10月31日			
	株式会社群馬銀行 (注4)	平成29年 1月31日	—	500	0.550	平成33年 9月30日			
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)	平成29年 1月31日	—	2,000	1.049	平成39年 1月31日			
みずほ信託銀行株式会社 (注4)	—		1,000	1.049					
株式会社りそな銀行	—		500	1.002					
小計			53,380	57,380					
合計			69,300	72,700					

(注1) 下記 (注4) を除き、変動金利による借入れです。

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

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

(注4) 固定金利による借入れです。

(注5) 平成28年10月31日に600百万円を一部期限前弁済しています。

(注6) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。

(3) 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成28年10月31日	—	1,000	0.200	平成33年10月29日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成28年10月31日	—	1,000	0.600	平成38年10月30日			

(注1) 資金使途は、特定資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約です。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託受益権	T-5	ユニクス伊奈 (注2)	平成29年 1月16日	91	—	—	—	—
信託受益権	N-5	ケーズデンキ新守山店 (底地)	平成28年 11月1日	1,370	—	—	—	—
信託受益権	R-9	西友楽市守谷店 (底地)	平成29年 1月31日	4,111	—	—	—	—
匿名組合 出資持分	—	JRP8合同会社を営業者と する匿名組合出資持分	平成28年 10月31日	100	—	—	—	—
合 計			—	5,672	—	—	—	—

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

(注2) 新たな建物の建築（増築）により、飲食店棟を追加取得しています。取得価格は建物の建築（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。）を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得 又は 譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得又は 譲渡 年月日	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産 信託 受益権	N-5	ケーズデンキ新守山店 (底地)	平成28年 11月1日	1,370	1,410	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年 10月1日
		R-9	西友楽市守谷店 (底地)	平成29年 1月31日	4,111	4,190	大和不動産鑑定株式会社	平成29年 1月1日

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

(注2) 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

② 投資有価証券

取得 又は 譲渡	銘柄	取得年月日	取得価格又は 譲渡価格 (百万円) (注1)	特定資産の 調査価格 (百万円) (注2)
取得	JRP8合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	平成28年 10月31日	100	110

(注1)「取得価格」は、当該匿名組合出資持分の取得（出資）に要した諸費用を含まない金額（匿名組合出資契約等に記載された出資金額）を記載しています。

(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時又は譲渡時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。

③ その他

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第2項の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。平成28年10月1日から平成29年3月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引1件であり、当該取引について新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	5,581百万円	-百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
JRP8合同会社	100百万円 (1.8%)	-百万円 (-%)
合 計	100百万円 (1.8%)	-百万円 (-%)

② 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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

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

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

経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

① 取得等の状況

該当事項はありません。

② 保有等の状況

該当事項はありません。

(5) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(6) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

該当事項はありません。

② 役員会

該当事項はありません。

(2) その他

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

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成28年9月30日)	当期 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,367,293	5,258,633
信託現金及び信託預金	11,615,129	11,575,715
営業未収入金	206,398	182,993
前払費用	112,712	41,020
未収消費税等	477,707	—
その他	432	2,987
流動資産合計	16,779,673	17,061,349
固定資産		
有形固定資産		
建設仮勘定	35,243	—
信託建物	42,409,745	42,757,457
減価償却累計額	△ 1,707,093	△ 2,377,464
信託建物 (純額)	※1 40,702,651	※1 40,379,992
信託構築物	1,808,630	1,822,887
減価償却累計額	△ 106,872	△ 145,181
信託構築物 (純額)	※1 1,701,758	※1 1,677,705
信託機械及び装置	203,295	203,295
減価償却累計額	△ 6,582	△ 11,445
信託機械及び装置 (純額)	196,712	191,850
信託工具、器具及び備品	51,813	60,635
減価償却累計額	△ 6,700	△ 10,639
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 45,112	※1 49,995
信託土地	※1 118,225,350	※1 123,937,095
信託建設仮勘定	12,015	24,784
有形固定資産合計	160,918,844	166,261,423
無形固定資産		
信託借地権	524,576	520,598
その他	1,883	2,064
無形固定資産合計	526,460	522,662
投資その他の資産		
投資有価証券	—	101,690
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	36,035	36,035
長期前払費用	651,956	648,066
長期預け金	124,960	124,960
その他	—	23,395
投資その他の資産合計	822,951	944,147
固定資産合計	162,268,256	167,728,234
繰延資産		
創立費	30,369	25,331
投資法人債発行費	—	17,671
投資口交付費	281,763	204,840
繰延資産合計	312,132	247,843
資産合計	179,360,062	185,037,427

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成28年9月30日)	当期 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	453,515	516,631
短期借入金	12,070,000	11,470,000
1年内返済予定の長期借入金	—	3,850,000
未払金	267,670	280,035
未払費用	7,108	12,501
未払法人税等	1,081	3,275
未払消費税等	—	245,842
前受金	859,300	878,241
預り金	122,669	124,240
流動負債合計	13,781,345	17,380,767
固定負債		
投資法人債	—	2,000,000
長期借入金	57,230,000	57,380,000
預り敷金及び保証金	2,500	—
信託預り敷金及び保証金	※1 11,518,586	※1 11,397,149
資産除去債務	23,190	23,335
その他	64,677	32,639
固定負債合計	68,838,953	70,833,124
負債合計	82,620,298	88,213,892
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	94,256,390	94,256,390
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △ 4,263	※2 △ 40,593
出資総額控除額合計	△ 4,263	△ 40,593
出資総額 (純額)	94,252,127	94,215,796
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,518,802	2,584,343
剰余金合計	2,518,802	2,584,343
投資主資本合計	96,770,929	96,800,139
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 31,166	23,395
評価・換算差額等合計	△ 31,166	23,395
純資産合計	※3 96,739,763	※3 96,823,535
負債純資産合計	179,360,062	185,037,427

IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 至	平成28年 4月1日 平成28年 9月30日	自 至	平成28年10月1日 平成29年 3月31日
営業収益				
貸貸事業収入	※1	5,405,789	※1	5,524,740
その他貸貸事業収入	※1	968,378	※1	902,740
受取配当金		—		3,131
営業収益合計		6,374,168		6,430,612
営業費用				
貸貸事業費用	※1	2,860,183	※1	2,817,984
資産運用報酬		438,769		488,477
資産保管手数料		6,375		7,549
一般事務委託手数料		21,792		23,972
役員報酬		4,500		4,500
その他営業費用		69,052		67,039
営業費用合計		3,400,673		3,409,522
営業利益		2,973,494		3,021,090
営業外収益				
受取利息		51		52
還付加算金		251		164
営業外収益合計		303		217
営業外費用				
支払利息		306,343		310,372
投資法人債利息		—		3,337
融資関連費用		65,780		67,385
創立費償却		5,066		5,038
投資法人債発行費償却		—		1,404
投資口交付費償却		76,922		76,922
営業外費用合計		454,113		464,459
経常利益		2,519,684		2,556,848
税引前当期純利益		2,519,684		2,556,848
法人税、住民税及び事業税		1,088		3,922
法人税等合計		1,088		3,922
当期純利益		2,518,595		2,552,926
前期繰越利益		206		31,417
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,518,802		2,584,343

V.投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						投資主資本 合計
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金 合計	
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計					
当期首残高	77,606,649	-	-	77,606,649	2,427,985	2,427,985	80,034,634
当期変動額							
新投資口の発行	16,649,740			16,649,740			16,649,740
剰余金の配当					△2,427,778	△2,427,778	△2,427,778
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△4,263	△4,263	△4,263			△4,263
当期純利益					2,518,595	2,518,595	2,518,595
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	16,649,740	△4,263	△4,263	16,645,477	90,817	90,817	16,736,294
当期末残高	※1 94,256,390	△4,263	△4,263	94,252,127	2,518,802	2,518,802	96,770,929

	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	-	-	80,034,634
当期変動額			
新投資口の発行			16,649,740
剰余金の配当			△2,427,778
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△4,263
当期純利益			2,518,595
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△31,166	△31,166	△31,166
当期変動額合計	△31,166	△31,166	16,705,128
当期末残高	△31,166	△31,166	96,739,763

当期（自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						投資主資本 合計
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金 合計	
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計					
当期首残高	94,256,390	△4,263	△4,263	94,252,127	2,518,802	2,518,802	96,770,929
当期変動額							
剰余金の配当					△2,487,385	△2,487,385	△2,487,385
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△36,330	△36,330	△36,330			△36,330
当期純利益					2,552,926	2,552,926	2,552,926
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	-	△36,330	△36,330	△36,330	65,540	65,540	29,209
当期末残高	※1 94,256,390	△40,593	△40,593	94,215,796	2,584,343	2,584,343	96,800,139

	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	△31,166	△31,166	96,739,763
当期変動額			
剰余金の配当			△2,487,385
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△36,330
当期純利益			2,552,926
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	54,562	54,562	54,562
当期変動額合計	54,562	54,562	83,772
当期末残高	23,395	23,395	96,823,535

VI. 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	期別	当期																
	前期 (ご参考) 自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日	自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日																
1. 資産の評価基準及び評価方法	—	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。																
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2~70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>8~59年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10~25年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>4~10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2~70年	構築物	8~59年	機械及び装置	10~25年	工具、器具及び備品	4~10年	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2~70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>8~59年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10~25年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>4~10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2~70年	構築物	8~59年	機械及び装置	10~25年	工具、器具及び備品	4~10年
建物	2~70年																	
構築物	8~59年																	
機械及び装置	10~25年																	
工具、器具及び備品	4~10年																	
建物	2~70年																	
構築物	8~59年																	
機械及び装置	10~25年																	
工具、器具及び備品	4~10年																	
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 定額法 (5年) により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。</p>	<p>(1) 創立費 定額法 (5年) により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。</p> <p>(3) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>																
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は106,443千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は21,351千円です。</p>																

<div style="text-align: right;">期別</div> <div style="text-align: left;">項目</div>	<div style="text-align: center;">前期（ご参考）</div> <div style="text-align: center;">自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日</div>	<div style="text-align: center;">当期</div> <div style="text-align: center;">自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日</div>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成28年9月30日）	
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は、以下のとおりです。	
	(単位：千円)
信託建物	2,755,048
信託構築物	53,947
信託工具、器具及び備品	2,962
信託土地	7,811,297
合計	10,623,255
担保を付している債務は、以下のとおりです。	
	(単位：千円)
信託預り敷金及び保証金	3,468,617
合計	3,468,617
※2. 一時差異等調整引当額	
1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額 (単位：千円)	
発生した資産等	信託建物、信託借地権
引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生
当初発生額	4,263
当期首残高	-
当期引当額	4,263
当期戻入額	-
当期末残高	4,263
戻入れの事由	-
2. 戻入れの具体的な方法	
	信託建物、信託借地権
戻入れの具体的な方法	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	
	50,000千円

当期 （平成29年3月31日）			
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は、以下のとおりです。			
	(単位：千円)		
信託建物	2,724,085		
信託構築物	52,355		
信託工具、器具及び備品	2,661		
信託土地	7,811,297		
合計	10,590,399		
担保を付している債務は以下のとおりです。			
	(単位：千円)		
信託預り敷金及び保証金	3,245,943		
合計	3,245,943		
※2. 一時差異等調整引当額			
1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額 (単位：千円)			
発生した資産等	信託建物、 信託借地権	繰延ヘッジ 損益	合計
引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	金利スワップの評価損の発生	
当初発生額	9,754	30,838	40,593
当期首残高	4,263	-	4,263
当期引当額	5,491	30,838	36,330
当期戻入額	-	-	-
当期末残高	9,754	30,838	40,593
戻入れの事由	-	-	-
2. 戻入れの具体的な方法			
	信託建物、 信託借地権	繰延ヘッジ損益	
戻入れの具体的な方法	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。	
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額			
	50,000千円		

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考)		当期	
自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日		自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	4,393,233	賃料収入	4,467,838
地代収入	680,862	地代収入	728,620
共益費収入	331,693	共益費収入	328,281
計	5,405,789	計	5,524,740
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	163,358	駐車場収入	162,994
水道光熱費収入	540,060	水道光熱費収入	455,670
その他収入	264,959	その他収入	284,075
計	968,378	計	902,740
不動産賃貸事業収益合計	6,374,168	不動産賃貸事業収益合計	6,427,481
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理委託費	684,963	管理委託費	691,625
水道光熱費	523,159	水道光熱費	438,881
公租公課	482,449	公租公課	482,777
修繕費	150,915	修繕費	157,638
保険料	12,341	保険料	12,281
信託報酬	17,294	信託報酬	17,790
減価償却費	714,171	減価償却費	721,606
その他賃貸事業費用	274,888	その他賃貸事業費用	295,382
不動産賃貸事業費用合計	2,860,183	不動産賃貸事業費用合計	2,817,984
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,513,984	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,609,497

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

項目	前期 (ご参考)		当期	
	自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日		自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日	
※1. 発行可能投資口総口数及 び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数	5,000,000口	発行可能投資口総口数	5,000,000口
	発行済投資口の総口数	422,450口	発行済投資口の総口数	422,450口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （平成28年9月30日）	当期 （平成29年3月31日）																																		
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円）</p> <table border="1"> <tr><td>（繰延税金資産）</td><td></td></tr> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">23</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">4,189</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">1,508</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">7,325</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">9,845</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">22,892</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△22,892</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> </table>	（繰延税金資産）		未払事業税損金不算入額	23	信託借地権償却額	4,189	減価償却超過額	1,508	資産除去債務	7,325	繰延ヘッジ損益	9,845	繰延税金資産合計	22,892	評価性引当額	△22,892	繰延税金資産の純額	-	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円）</p> <table border="1"> <tr><td>（繰延税金資産）</td><td></td></tr> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">242</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">5,446</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">1,960</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">7,371</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">15,020</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△15,020</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> </table>	（繰延税金資産）		未払事業税損金不算入額	242	信託借地権償却額	5,446	減価償却超過額	1,960	資産除去債務	7,371	繰延税金資産合計	15,020	評価性引当額	△15,020	繰延税金資産の純額	-
（繰延税金資産）																																			
未払事業税損金不算入額	23																																		
信託借地権償却額	4,189																																		
減価償却超過額	1,508																																		
資産除去債務	7,325																																		
繰延ヘッジ損益	9,845																																		
繰延税金資産合計	22,892																																		
評価性引当額	△22,892																																		
繰延税金資産の純額	-																																		
（繰延税金資産）																																			
未払事業税損金不算入額	242																																		
信託借地権償却額	5,446																																		
減価償却超過額	1,960																																		
資産除去債務	7,371																																		
繰延税金資産合計	15,020																																		
評価性引当額	△15,020																																		
繰延税金資産の純額	-																																		
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">31.74%</td></tr> <tr><td>（調整）</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△31.79%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.09%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.04%</td></tr> </table>	法定実効税率	31.74%	（調整）		支払分配金の損金算入額	△31.79%	その他	0.09%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">34.81%</td></tr> <tr><td>（調整）</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△34.76%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.10%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.15%</td></tr> </table>	法定実効税率	34.81%	（調整）		支払分配金の損金算入額	△34.76%	その他	0.10%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15%														
法定実効税率	31.74%																																		
（調整）																																			
支払分配金の損金算入額	△31.79%																																		
その他	0.09%																																		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%																																		
法定実効税率	34.81%																																		
（調整）																																			
支払分配金の損金算入額	△34.76%																																		
その他	0.10%																																		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15%																																		

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	当期 自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金は、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、返済期日は最長で第3期末（平成28年9月30日）後9年7ヶ月になりますが、返済期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性の評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

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

②市場リスク

変動金利による借入金は、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

平成28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	4,367,293	4,367,293	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,615,129	11,615,129	—
資産計	15,982,422	15,982,422	—
(1) 短期借入金	12,070,000	12,070,000	—
(2) 長期借入金	57,230,000	57,710,245	480,245
(3) 信託預り敷金及び保証金	3,408,166	3,443,698	35,531
負債計	72,708,166	73,223,944	515,777
デリバティブ取引	△31,166	△31,166	—

(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) 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) 信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	5,340,000	5,340,000	△31,166	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	44,900,000	44,900,000	※	—
合計			50,240,000	50,240,000	△31,166	

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	2,500
信託預り敷金及び保証金	8,110,419
合 計	8,112,919

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	4,367,293
信託現金及び信託預金	11,615,129
合 計	15,982,422

(注4) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	12,070,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	3,850,000	6,980,000	7,000,000	7,000,000	32,400,000
信託預り敷金及び保証金	435,430	435,430	435,430	435,430	435,430	546,223
合 計	12,505,430	4,285,430	7,415,430	7,435,430	7,435,430	32,946,223

当期 (自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。

借入金及び投資法人債は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、借入金の返済期日は最長で第4期末（平成29年3月31日）後9年10ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第4期末（平成29年3月31日）後9年7ヶ月になりますが、支払期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性の評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

預金は預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、無利息型の普通口座又は預入先金融機関の信用格付に一定の制限を設ける等で当該リスクを管理しています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。デリバティブ取引の利用にあたっては、信用格付の高い金融機関と取引を行う等により、カウンターパーティリスクの軽減を図っています。

②市場リスク

変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、金融環境及び継続的なモニタリングを通じた金利予測等に応じて、借入額全体に対する変動金利による借入金残高の比率を調整すること、デリバティブ取引の利用等により、当該リスクを管理しています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定め、当該方針に基づき行っています。

③流動性リスク

借入金等は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散化、借入先金融機関の多様化を図ることでリスクを低減し、定期的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

平成29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	5,258,633	5,258,633	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,575,715	11,575,715	—
資産計	16,834,348	16,834,348	—
(1) 短期借入金	11,470,000	11,470,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	3,850,000	3,847,148	△2,851
(3) 投資法人債	2,000,000	1,984,200	△15,800
(4) 長期借入金	57,380,000	57,540,509	160,509
(5) 信託預り敷金及び保証金	3,147,555	3,151,660	4,105
負債計	77,847,555	77,993,518	145,963
デリバティブ取引	23,395	23,395	—

(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・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	5,840,000	5,840,000	23,395	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	44,900,000	41,050,000	※	—
	合計		50,740,000	46,890,000	23,395	

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券（※1）	101,690
信託預り敷金及び保証金（※2）	8,249,594
合 計	8,351,284

※1 投資有価証券については、市場価格がなく、時価を把握す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。

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	5,258,633
信託現金及び信託預金	11,575,715
合 計	16,834,348

(注4) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	11,470,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	1,000,000	1,000,000
長期借入金	3,850,000	5,650,000	8,330,000	7,000,000	7,500,000	28,900,000
信託預り敷金及び保証金	435,430	435,430	435,430	435,430	435,430	328,508
合 計	15,755,430	6,085,430	8,765,430	7,435,430	8,935,430	30,228,508

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日）

本投資法人は、四大都市圏を中心に東京都その他の地域において、商業施設を所有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
134,016,587	27,426,833	161,443,421	168,164,000

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

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権7物件の取得（27,834,390千円）、主な減少額は減価償却費（714,026千円）です。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

当期（自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日）

本投資法人は、四大都市圏を中心に東京都その他の地域において、商業施設を所有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
161,443,421	5,338,600	166,782,022	175,276,000

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

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得（5,711,745千円）及び不動産信託受益権の追加取得（94,633千円）、主な減少額は減価償却費（721,460千円）です。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

(資産除去債務に関する注記)

項目	期別	当期												
	前期 (ご参考) 自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日	自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日												
1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	<p>(1) 資産除去債務の概要 本投資法人は平成27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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 当該資産除去債務の総額の増減</p> <table border="1"> <tr> <td>期首残高</td> <td>23,045千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>144千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>23,190千円</td> </tr> </table>	期首残高	23,045千円	時の経過による調整額	144千円	期末残高	23,190千円	<p>(1) 資産除去債務の概要 本投資法人は平成27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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 当該資産除去債務の総額の増減</p> <table border="1"> <tr> <td>期首残高</td> <td>23,190千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>145千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>23,335千円</td> </tr> </table>	期首残高	23,190千円	時の経過による調整額	145千円	期末残高	23,335千円
期首残高	23,045千円													
時の経過による調整額	144千円													
期末残高	23,190千円													
期首残高	23,190千円													
時の経過による調整額	145千円													
期末残高	23,335千円													

(資産の運用の制限に関する注記)

期別	当期
前期 (ご参考) 自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日	自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注3)
資産運用会社	ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	投資運用業	-	プロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払	222,932	営業 未払金	45,312
	合同会社KRF60	信託受益権及び不動産の取得・管理・処分等	-	不動産 信託受益権の購入	1,450,000	-	-
利害関係人等	JRP6合同会社	信託受益権及び不動産の取得・管理・処分等	-	不動産 信託受益権の購入	7,140,000	-	-
	合同会社FOX・ インベストメント	信託受益権及び不動産の取得・管理・処分等	-	不動産 信託受益権の購入	5,720,000	-	-
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	-	資金の借入れ	-	長期 借入金	2,150,000
				支払利息	6,704	未払費用	36

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

(注2) 取引金額には消費税等は含まれていません。

(注3) 期末残高には消費税等が含まれています。

当期 (自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注3)
資産運用会社	ケネディクス 不動産投資顧問 株式会社	投資運用業	—	プロパティ・マネジ メント業務に関する 報酬の支払	229,653	営業 未払金	48,326
利害関係人等	JRP8合同会社	信託受益権及び不動産 の取得・管理・処分等	—	匿名組合出資持分の 取得	100,000	—	—
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	資金の借入れ	1,000,000	長期 借入金	3,150,000
				支払利息	8,290	未払費用	64

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

(注2) 取引金額には消費税等は含まれていません。

(注3) 期末残高には消費税等が含まれています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日		当期 自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日	
1口当たり純資産額	228,996円	1口当たり純資産額	229,195円
1口当たり当期純利益	6,069円	1口当たり当期純利益	6,043円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (ご参考) 自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日		当期 自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日	
当期純利益 (千円)	2,518,595	当期純利益 (千円)	2,552,926
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,518,595	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,552,926
期中平均投資口数 (口)	414,983	期中平均投資口数 (口)	422,450

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日）

新投資口の発行

本投資法人は平成29年3月31日及び平成29年4月11日開催の役員会において、特定資産の取得資金等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平成29年4月18日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は平成29年5月17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、借入金の返済資金に充当する予定です。

この結果、平成29年5月17日付で出資総額が113,399,022,050円、発行済投資口の総口数は507,700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 : 81,250口（国内一般募集44,592口、海外募集36,658口）
 発行価格（募集価格） : 1口当たり232,537円
 発行価格（募集価格）の総額 : 18,893,631,250円
 発行価額（払込金額） : 1口当たり224,547円
 発行価額（払込金額）の総額 : 18,244,443,750円
 払込期日 : 平成29年4月18日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数 : 4,000口
 発行価額（払込金額） : 1口当たり224,547円
 発行価額（払込金額）の総額 : 898,188,000円
 払込期日 : 平成29年5月17日
 割当先 : SMBC日興証券株式会社

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日			当期 自 平成28年10月 1日 至 平成29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)			1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 (単位：千円)		
発生した資産等	信託建物、信託借地権	繰延ヘッジ損益	発生した資産等	繰延ヘッジ損益	
引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	金利スワップ評価損の発生	戻入れの発生事由	デリバティブ取引の時価の変動	
一時差異等調整引当額	5,491	30,838	一時差異等調整引当額戻入額	30,838	
2. 戻入れの具体的な方法			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	繰延ヘッジ損益	戻入れの具体的な方法	信託建物、信託借地権	繰延ヘッジ損益
	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。		売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

VII. 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	前期 (ご参考)	当期
		自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日	自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日
I 当期末処分利益		2,518,802,609円	2,584,343,087円
II 利益超過分配金加算額		36,330,700円	－円
うち一時差異等調整引当額		36,330,700円	－円
III 出資総額組入		－円	30,838,850円
うち一時差異等調整引当額戻入額		－円	30,838,850円
IV 分配金の額		2,523,716,300円	2,553,287,800円
(投資口1口当たり分配金の額)		(5,974円)	(6,044円)
うち利益分配金		2,487,385,600円	2,553,287,800円
(うち1口当たり利益分配金)		(5,888円)	(6,044円)
うち一時差異等調整引当額		36,330,700円	－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))		(86円)	(－円)
V 次期繰越利益		31,417,009円	216,437円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第39条 (1) に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額である2,487,385,600円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税金不一致 (投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号 (イ) に定めるものをいいます。) 及び繰延ヘッジ損失に係る純資産控除項目 (投資法人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36,330,700円行うこととしました。</p>	<p>本投資法人の規約第39条 (1) に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額 (投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。) 戻入額を控除した額の概ね全額である2,553,287,800円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

VIII. 監査報告書


独立監査人の監査報告書

平成29年5月18日


ケネディクス商業リート投資法人
役員会 御中

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

原田昌平 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

竹内和俊 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス商業リート投資法人の平成28年10月1日から平成29年3月31日までの第4期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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

利害関係

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

以上

IX. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成28年 4 月 1 日 至 平成28年 9 月30日		自 平成28年10月 1 日 至 平成29年 3 月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	2,519,684		2,556,848	
減価償却費	714,452		721,929	
創立費償却	5,066		5,038	
投資法人債発行費償却	-		1,404	
投資口交付費償却	76,922		76,922	
受取利息	△ 51		△ 52	
支払利息	306,343		313,709	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 14,367		23,405	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	32,815		477,707	
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 78,961		71,692	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 25,321		△ 2,220	
未払金の増減額 (△は減少)	△ 19,393		11,825	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	-		245,842	
前受金の増減額 (△は減少)	111,123		18,941	
預り金の増減額 (△は減少)	△ 13,799		1,571	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 68,932		3,889	
その他	△ 4,103		△ 6,558	
小計	3,541,476		4,521,894	
利息の受取額	51		52	
利息の支払額	△ 305,756		△ 308,315	
法人税等の支払額	△ 940		△ 1,728	
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,234,831		4,211,903	
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	△ 35,243		-	
信託有形固定資産の取得による支出	△ 28,233,179		△ 5,994,725	
無形固定資産の取得による支出	-		△ 504	
投資有価証券の取得による支出	-		△ 101,690	
投資有価証券の払戻による収入	-		3,131	
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 20		-	
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,500		-	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 314,140		△ 317,595	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,202,094		193,659	
使途制限付信託預金の払出による収入	215,676		215,676	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 27,162,312		△ 6,002,048	
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	6,370,000		6,500,000	
短期借入金の返済による支出	△ 800,000		△ 7,100,000	
長期借入れによる収入	6,230,000		4,000,000	
投資法人債の発行による収入	-		1,980,924	
投資口の発行による収入	16,531,819		-	
分配金の支払額	△ 2,430,448		△ 2,523,176	
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,901,371		2,857,747	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,973,891		1,067,602	
現金及び現金同等物の期首残高	11,255,410		13,229,301	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,229,301		※1 14,296,903	

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

項目	期別	前期	当期
		自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日	自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

	前期	当期
	自 平成28年 4月 1日 至 平成28年 9月30日	自 平成28年10月 1日 至 平成29年 3月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成28年9月30日現在)	(平成29年3月31日現在)
現金及び預金	4,367,293千円	現金及び預金 5,258,633千円
信託現金及び信託預金	11,615,129千円	信託現金及び信託預金 11,575,715千円
使途制限付信託預金 (注)	△2,753,121千円	使途制限付信託預金 (注) △2,537,444千円
現金及び現金同等物	13,229,301千円	現金及び現金同等物 14,296,903千円

(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。

KENEDIX

ケネディクス商業リート投資法人