

## 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1期 資産運用報告

自平成26年10月3日 至平成27年9月30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。

本投資法人は、お蔭さまをもちまして、平成27年2月10日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場し、このたび第1期（平成26年10月3日～平成27年9月30日）の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝いたしております。

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。

本投資法人は、日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地またはロードサイド等、日常生活圏に立地している「生活密着型商業施設」を主な投資対象としております。高齢化及び四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支出は今後も安定的に推移することが見込まれ、また社会構造の変化及び消費者ニーズの多様化を背景に、商業施設の小規模化・専門店化が進行しております。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、それらの施設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しております。

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、更に平成27年4月16日に1物件を11,000百万円で追加取得しました。第1期は営業収益5,103百万円、営業利益2,463百万円、経常利益1,939百万円、当期純利益1,933百万円を計上いたしました。この結果、1口当たり分配金は7,414円となりました。

また、本投資法人は第2期に入り、新投資口の発行を行い、13物件の生活密着型商業施設を追加取得しました。これにより資産規模は上場から約8か月で約60%成長し、本投資法人のポートフォリオは32物件、取得価格ベースで129,763百万円となりました。

本投資法人は、投資主の皆様からの信頼とご期待に応えられるよう、スポンサーであるケネディクス・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、日本商業開発株式会社及び株式会社ピーアンドディコンサルティングからの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。

# 決算ハイライト

第1期 平成26年10月3日～平成27年9月30日

1口当たり分配金 **7,414** 円

第2期予想分配金 **6,605** 円  
(利益超過分配金13円を含みます)

営業収益 **5,103** 百万円

営業利益 **2,463** 百万円

当期純利益 **1,933** 百万円

総資産 **108,382** 百万円

純資産 **59,790** 百万円

1口当たり純資産 **229,301** 円

物件/テナント数 **19**物件 / **321**テナント

期末稼働率 **99.6** %

## 目次

I 投資法人の概要	II 資産運用報告	12
決算ハイライト	III 貸借対照表	32
本投資法人の特徴	IV 損益計算書	34
特集 上場からの軌跡	V 投資主資本等変動計算書	35
ポートフォリオ一覧	VI 注記表	36
ポートフォリオマップ	VII 金銭の分配に係る計算書	42
投資口価格及び出来高の推移/投資主メモ	VIII 監査報告書	43
クローズアップKRR 第1回 ウニクス伊奈	IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	44

# 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

本投資法人は、生活密着型商業施設に重点投資する唯一のJ-REITです。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、歩合賃料の導入並び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。



## 2.生活密着型商業施設の特徴

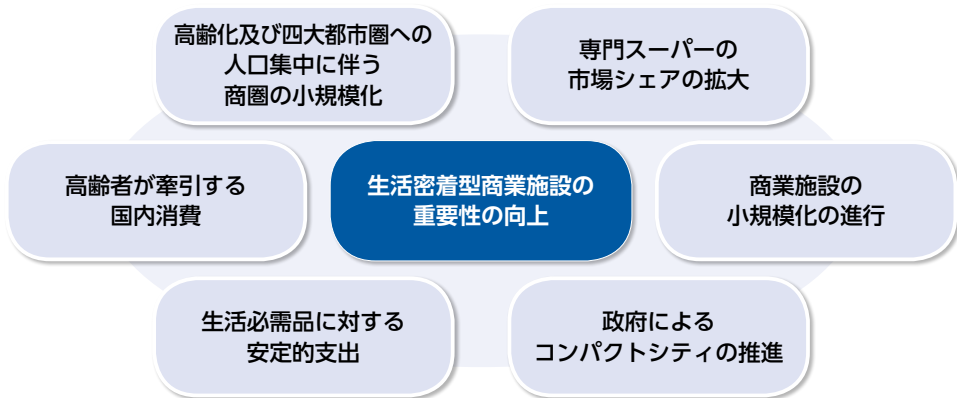
本投資法人が重点投資する生活密着型商業施設は一般的に以下のような特徴を有しています。

**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**

1. 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
2. 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
3. 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

### 3.生活密着型商業施設を取り巻く環境

今後ますます日本の高齢化と都市部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思われます。また、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、小売市場における専門店の重要性が高まっています。このような社会構造の変化や多様化する消費者ニーズを捉えた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考えられます。

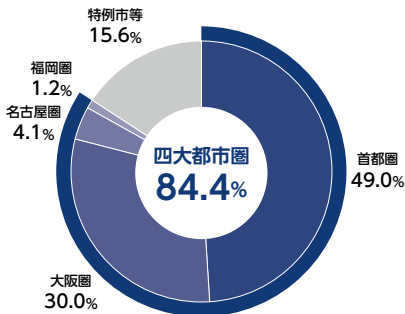


### 4.ポートフォリオ・サマリー (平成27年10月2日現在)

本投資法人のポートフォリオは、物件、テナント構成及びテナント属性の分散が図られており、また、投資対象地域について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。このようなポートフォリオは、安定的なキャッシュ・フローの創出に寄与するものと考えられます。

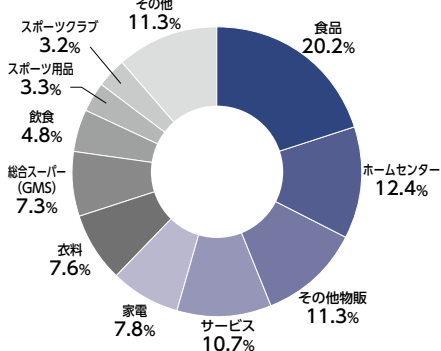
投資対象地域別の比率

(取得価格ベース)



テナントの属性比率(注)

(賃料ベース)



(注) 平成27年9月末日現在の賃料に基づいて算出しています。

# スポンサー及びサポート会社による多様

## 1. 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、スポンサーであるケネディクス株式会社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。



サポートの内容		KENEDIX ケネディクス株式会社	SMFL 三井住友ファイナンス&リース	日本商業開発株式会社 Nippon Commercial Development Co., Ltd.	p&d consulting 株式会社 ピーアンドディコンサルティング
外部成長 サポート	パイプライン・サポート	●	●	●	●
	ウェアハウジング機能の提供	●	●		
内部成長 サポート	リーシング業務の提供	●		●	●
	PM業務の提供	●		●	●
	環境配慮技術・ノウハウの提供	●			
	運営状況評価業務及び 運営に関する助言業務の提供				●
その他の サポート	人的支援の提供	●	●		
	商標の無償使用許諾	●		●	

## 2. サポート会社の概要

### 三井住友ファイナンス&リース株式会社

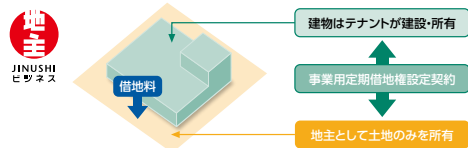
- 設立: 昭和38年2月 (リース事業開始: 昭和43年5月)
- 事業内容: 機械設備等各種物品の賃貸、営業貸付事業
- 株主構成: 株式会社三井住友フィナンシャルグループ 60%  
住友商事株式会社 40%

### 株式会社ピーアンドディコンサルティング

- 設立: 平成10年8月
- 事業内容: 商業施設開発・運営・商業コンサルティング業務等  
自社ブランド「UNICUS」の開発・運営 (10か所)、その他  
商業施設 (8か所) (平成27年9月末日現在)

### 日本商業開発株式会社

- 設立: 平成12年4月
- 事業内容: 不動産投資事業、サブリース・賃貸借・ファンド  
フィー事業
- JINUSHIビジネス  
日本商業開発株式会社が展開する「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。



# なサポートの活用

## ■ 3.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・グループの受託資産残高は平成20年の金融危機後も着実に増加し、平成27年9月末日現在では1兆6,389億円となりました。J-REITにおける受託資産残高はケネディクス・グループの受託資産残高の中でも過半を占めています。

受託資産残高合計 **1兆6,389億円** (平成27年9月末日現在) (注)

J-REIT **1兆1,003億円**

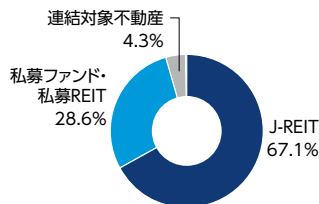
 <p>ケネディクス・オフィス投資法人</p>	 <p>ケネディクス・レジデンシャル投資法人</p>	 <p>ケネディクス商業リート投資法人</p>	 <p>ジャパン・シニアリビング投資法人</p>	 <p>日本ロジスティクスファンド投資法人</p>	 <p>プレミア投資法人</p>
--	---	--	---	--	---

私募REIT 私募ファンド **4,687億円**

 <p>ケネディクス・プライベート投資法人</p>	<p>各種 私募ファンド</p>
--	----------------------

(注)ケネディクス・グループの連結対象不動産699億円を含みます。

平成27年9月末日現在の受託資産残高の内訳



## ■ 4.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。

スポンサーが優先交渉権を付与した物件及びサポート会社が保有する物件の一例

<p><b>SS</b></p>  <p>ホームセンターコーナン砂田橋店 所在地:愛知県名古屋</p>	<p><b>SS</b></p>  <p>ロイヤルホームセンター戸塚深谷店 (株) 所在地:神奈川県横浜市</p>	<p><b>SM</b></p>  <p>ヨークマート戸塚深谷町店 (株) 所在地:神奈川県横浜市</p>
<p><b>SM</b></p>  <p>万代塚口店(仮称) (株) 所在地:兵庫県尼崎市</p>	<p><b>SM</b></p>  <p>大阪市西区プロジェクト(仮称) (株) 所在地:大阪府大阪市</p>	<p><b>SM</b></p>  <p>大阪市中央区プロジェクト(仮称) (株) 所在地:大阪府大阪市</p>

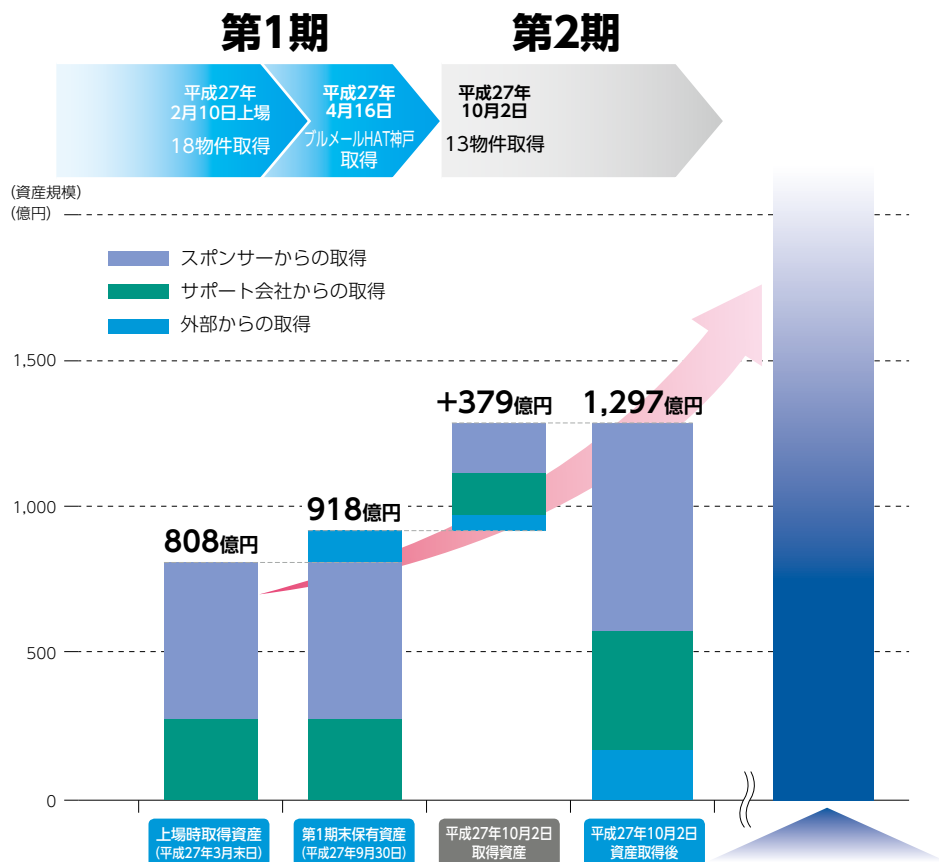
(注1) 上記は、平成27年9月末日現在、スポンサー又はサポート会社が本投資法人に対して優先交渉権を付与した物件及びサポート会社が底地を保有し、かつ、本投資法人の投資方針に合致している物件であることをサポート会社と本投資法人との間で確認している物件を記載しています。平成27年9月末日現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。また、将来においてこれらの物件を本投資法人が取得することになった場合であっても、底地のみの取得となる可能性もあります。

(注2) 上記図は、設計図面等に基づく完成予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。

# 上場からの軌跡

## 成長スピードと収益性を意識しつつ厳選した物件取得の実現

本投資法人は、上場時(平成27年2月10日)に18物件を取得し、資産運用を開始しました。また、4月16日にブルメールHAT神戸を取得し、上場後早期に取得余力を積極的に活用した外部成長を実現しました。その後、公募増資を通じて、10月2日にはさらに13物件を取得し、資産規模(取得価格ベース)は1,297億円となり、上場時取得資産から比較して、上場後約8か月で成長率60.5%の外部成長を実現しました。



資産規模の着実な成長を目指す

### 豊富な外部成長機会

- 国内の商業施設における割合が拡大している生活密着型商業施設を中心としたポートフォリオは、今後の更なる外部成長への期待が高い

### 外部成長戦略の推進

- スポンサー及びサポート会社による強力なパイプライン・サポート
- 多様な取得ルート及び多様な取得手法の活用



ポータルフォーリオ一覧(平成27年10月2日現在)

取得価格の合計 **129,763**百万円      平均稼働率 **99.0**%      テナント数 **388**件

	通番	物件名	住所	取得価格 (百万円)	稼働率 (%)	テナント数 (件) <sup>(注1)</sup>
第1期取得資産	T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	14,848	99.5	49
	T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	98.0	72
	T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	5,850	98.3	40
	T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	93.9	26
	T-5	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡	4,379	100.0	1
	T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000	100.0	1
	T-7	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	100.0	11
	T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	東京都練馬区	2,586	100.0	1
	O-1	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市	8,389	99.5	48
	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	99.5	41
	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
	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	9,675	100.0 <sup>(注2)</sup>	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	
第1期取得資産 計				91,843	99.6	321
平成27年10月2日取得資産	T-9	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	4,815	100.0	1
	T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地) 	神奈川県藤沢市	3,169	100.0	1
	T-11	ユニクス上里(底地) 	埼玉県児玉郡上里町	3,000	100.0	1
	T-12	ユニクス鴻巣(底地) 	埼玉県鴻巣市	1,700	100.0	1
	T-13	いなげや横浜南本宿店(底地) 	神奈川県横浜市南区	1,442	100.0	1
	T-14	グルメシティ千葉中央店	千葉県千葉市中央区	760	100.0	1
	O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	99.1	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	
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	4,180	92.7 <sup>(注2)</sup>	25	
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	
平成27年10月2日取得資産 計				37,920	98.4	67
合計				129,763	99.0	388

(注1) テナント数は、エンドテナント数を記載しています。

(注2) 本物件は建物及び土地の双方がそれぞれ異なるテナントに賃貸されていますが、稼働率は、建物及び土地の合算値を記載しています。

(注3) 稼働率及びテナント数は、平成27年9月末日現在の数値を記載しています。

ポर्टフォリオマップ (平成27年10月2日現在)

首都圏

T-1 フルルガーデン八千代



T-2 MONA新浦安



T-3 パサージオ西新井



T-4 代官山アドレス・ディセ



T-5 ユニクス伊奈



T-6 ヨークタウン北金目



T-7 ユニクス吉川



T-8 スポーツクラブ  
ルネサンス富士見台



T-9 スーパービバホーム  
岩槻店(底地)



T-10 ケーズデンキ  
湘南藤沢店(底地)



T-11 ユニクス上里(底地)



T-12 ユニクス鴻巣(底地)



T-13 いなげや横浜  
南本宿店(底地)



T-14 グルメシティ千葉中央店



大阪圏

O-1 ブルメール舞多間



O-2 セントラルスクエア  
高殿店(底地)



O-3 ピアゴ・カーマホーム  
センター近江八幡店



O-4 ブルメールHAT神戸



O-5 カリーノ江坂



O-6 COMBOX光明池

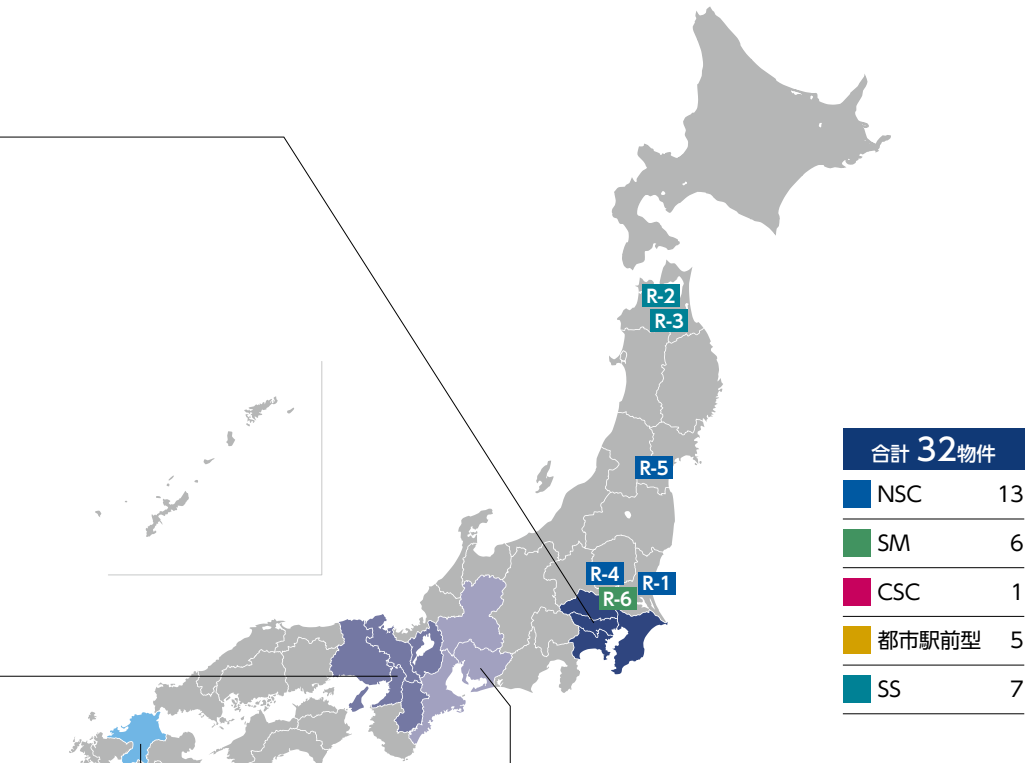


O-7 阪急オアシス枚方出口店



O-8 ウエルシア  
岸和田加守店(底地)





名古屋圏

N-1 カーマホームセンター  
中川富田店(底地)



N-2 バロー—宮西店



N-3 ケーズデンキ  
中川富田店(底地)



特例市等

R-1 ロゼオ水戸



R-2 ケーズデンキ青森本店



R-3 スーパースポーツゼビオ  
青森中央店



福岡圏

F-1 サニー野間店



R-4 アシコタウンあしかが



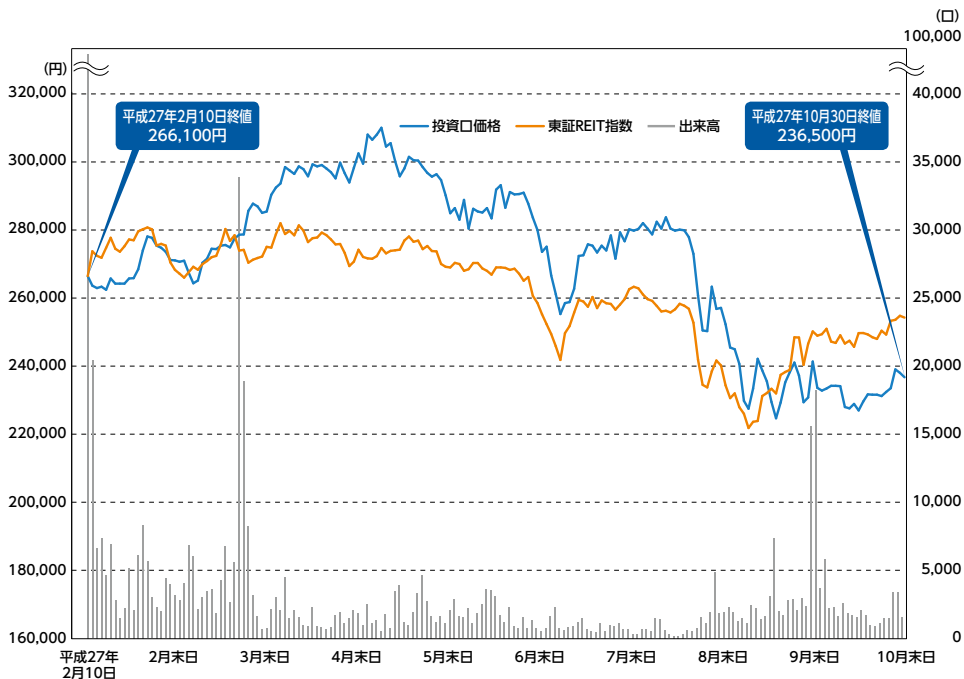
R-5 ヨークタウン新田東



R-6 カスミ  
テクノパーク桜店



## 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ならびに郵便局(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。

T-5 NSC ネイバーフードショッピングセンター

# ユニクス伊奈



UNICUS

## 食品スーパーを核テナントとする生活密着型商業施設



「ユニクス伊奈」はサポート会社のひとつである株式会社ピーアンドディコンサルティング(P&D)が開発したネイバーフードショッピングセンター(NSC)です。P&Dは独自ブランドである「UNICUS」®(ユニクス)の名称で10施設を開発・運営しており、本物件「ユニクス伊奈」は平成18年4月に開業しました。

本物件はオープンモール型の施設で、イベントや地域団体等の発表の場として活用している広場(空間)の備えもあるデザイン性の高い物件です。1階には食品スーパー、薬局、衣料店、書籍・ソフトレンタル店、飲食店、サービス店等、2階には100円ショップ、衣料店、カフェ、アイスクリームショップ、サービス店等が出店しています。核テナントの食品スーパーであるヤオコーが高い集客力を有し、その他多様なサービスを提供する店舗との複合効果により、周辺地域で高い競争力を有する施設となっています。

本物件はJR「大宮」駅を起点とする埼玉新都心交通伊奈線(ニューシャトル)「羽貫」駅から徒歩5分に立地しており、本物件周辺では現在も住宅分譲が進行し人口増加が継続しています。また、本物件立地は、基本商圏である自動車

15分圏(伊奈町・上尾市・桶川市・久喜市・白岡市・蓮田市)からの自動車でのアクセシビリティが良好であり、約680台を収容できる駐車場を備えた利便性の高い施設となっています。

本物件は商業施設を核とする伊奈町の新たな拠点作りを要件とした提案型コンペにP&Dの提案が採択され、伊奈町との連携のもと、伊奈町防災倉庫や伊奈町を借主としたパブリックルームの設置、地元テナントの出店が実現しました。また、施設開業以降も地元学校や地域団体等へ広場(空間)を発表の場として提供し、地域コミュニティの活性化の一助となれるよう積極的に取り組んでいます。



### ■ 物件概要

取得価格	4,379百万円
所在地	埼玉県北足立郡伊奈町
土地面積	32,553.16㎡
延床面積	14,160.04㎡
メインテナント	株式会社ピーアンドディコンサルティング

## 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	
		自 至	平成26年10月3日 平成27年9月30日
営業収益	百万円		5,103
うち賃貸事業収益	百万円		5,103
営業費用	百万円		2,639
うち賃貸事業費用	百万円		2,246
営業利益	百万円		2,463
経常利益	百万円		1,939
当期純利益	百万円		1,933
総資産額 (対前期比)	百万円 %		108,382 (-)
純資産額 (対前期比)	百万円 %		59,790 (-)
出資総額	百万円		57,857
発行済投資口の総口数	口		260,750
1口当たり純資産額	円		229,301
分配総額	百万円		1,933
1口当たり分配金	円		7,414
うち1口当たり利益分配金	円		7,414
うち1口当たり利益超過分配金	円		-
総資産経常利益率 <sup>(注2)</sup> (年換算値) <sup>(注3)</sup>	%		2.0 (3.1)
自己資本利益率 <sup>(注4)</sup> (年換算値) <sup>(注3)</sup>	%		3.3 (5.2)
自己資本比率 <sup>(注5)</sup> (対前期増減)	%		55.2 (-)
当期運用日数	日		363
配当性向 <sup>(注6)</sup>	%		100.0
期末投資物件数	件		19
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>		306,225.83
期末テナント数 <sup>(注7)</sup>	件		321
期末稼働率	%		99.6
当期減価償却費	百万円		560
当期資本的支出額	百万円		133
賃貸NOI (Net Operating Income) <sup>(注8)</sup>	百万円		3,417
FFO (Funds from Operation) <sup>(注9)</sup>	百万円		2,548
1口当たりFFO <sup>(注10)</sup>	円		9,772

(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) 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、期首総資産額には、第1期計算期間の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3) 第1期計算期間を233日（実質的な運用開始日より起算）として、年換算値を計算しています。

なお、平成27年2月10日を期首とみなして計算しています。

(注4) 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、期首純資産額には、第1期計算期間の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5) 自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注6) 配当性向 = 分配金総額（利益超過分配金は含まない） / 当期純利益 × 100

(注7) 「期末テナント数」は、マスターリース会社が賃貸人等との間でバス・スルー型マスターリース契約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8) 賃貸NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 減価償却費

(注9) 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10) 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、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。）を設立企画人として、平成26年10月3日に出資金150百万円（750口）で設立され、平成26年10月30日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第97号）。その後、本投資法人は、平成27年2月9日を払込期日として公募による新投資口の発行（254,250口）を実施し、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）。また、平成27年3月11日での払込期日として第三者割当による新投資口の発行（5,750口）を実施しました。これらにより、当期末（平成27年9月30日）時点での発行済投資口の総口数は260,750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）と人材を受け継ぐ本資産運用会社による資産運用を委託し、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、中長期的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

平成26年4月1日より消費税率が8%に引き上げられた影響等による足踏み状態から持ち直しの動きが見られていた日本経済も、平成27年4～6月期の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比-0.3%と3四半期ぶりのマイナスとなりました。個人消費や輸出の低迷が主な要因として挙げられていますが、個人消費については6月の天候不順による季節消費の不調や軽自動車の増税等の一時的な要因が影響しており、実質GDP成長率の落ち込みは一時的なものであると見られています。一方、企業収益には改善の動きが見られ、雇用情勢も厚生労働省の毎月勤労統計調査において実質賃金指数が平成27年7月に約2年ぶりに前年同月比でプラスに転じ、平成27年8月も2か月連続のプラスとなる等、改善傾向にあります。このような環境の中、日本銀行の地域経済報告（平成27年10月）においては、個人消費は「雇用・所得環境の着実な改善を背景に底堅く推移していることなどから、すべての地域で、『緩やかに回復している』、『回復している』等として」います。

金融環境につきましては、平成26年10月の日本銀行による追加金融緩和以降、金利低下のもと、J-REIT市場においては投資信託を中心とした資金流入も手伝い、東証REIT指数は平成27年1月にはザラ場ベースで一時的に2,000ポイントを超えました。しかし、J-REITによる活発な資金調達による需給悪化に加え、ギリシャ債務問題や中国株式市場の大幅下落、米国における利上げ警戒感等を受け、東証REIT指数も大幅に調整し、9月にはザラ場ベースで一時的に1,500ポイントを割りました。その後、自律反発的な動きによる投資口価格の上昇は見られたものの、全体的には神経質な動きが見られています。一方、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。

### (3) 運用状況

#### (A) 資産の取得

本投資法人は、平成27年2月10日に18物件（取得価格の合計80,843百万円）を新規に取得し、運用を開始しました。その後、平成27年4月16日に1物件（取得価格11,000百万円）を取得したことにより、当期末（平成27年9月30日）時点におけるポートフォリオは、次のとおりとなりました。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	取得年月日
T-1	CSC	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	14,848	平成27年2月10日
T-2	都市駅前型	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	平成27年2月10日
T-3	都市駅前型	パサージュオ西新井	東京都足立区	5,850	平成27年2月10日
T-4	都市駅前型	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	平成27年2月10日
T-5	NSC	ウニコス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	4,379	平成27年2月10日
T-6	NSC	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000	平成27年2月10日
T-7	NSC	ウニコス吉川	埼玉県吉川市	3,600	平成27年2月10日
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	2,586	平成27年2月10日
O-1	NSC	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市垂水区	8,389	平成27年2月10日
O-2	SM	セントラルスクエア高殿店（底地） <small>(注3)</small>	大阪府大阪市旭区	2,685	平成27年2月10日

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	取得年月日
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	2,140	平成27年2月10日
O-4	NSC	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市中央区	11,000	平成27年4月16日
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	2,311	平成27年2月10日
N-2	NSC	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2,174	平成27年2月10日
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	889	平成27年2月10日
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区	1,497	平成27年2月10日
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	9,675	平成27年2月10日
R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	平成27年2月10日
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	898	平成27年2月10日
合 計				91,843	

(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、次のとおりです。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)下記のとおり運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
O-2	セントラルスクエア高殿店(底地)	ライフ高殿店(仮称)(底地)	平成27年7月27日

## (B) 保有資産の管理運用

本投資法人は、当期末(平成27年9月30日)現在保有するすべての物件について、プロパティ・マネジメント業務(以下「PM業務」といいます。)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業務(以下「AM業務」といいます。)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ポテンシャル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27年9月30日)現在、ポートフォリオ全体で99.6%の稼働率となるなど、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は321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。

## (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効率性とのバランスを考慮したうえで実行しています。

### (エクイティ・ファイナンス)

当期においては、平成27年2月10日に東京証券取引所への新規上場に伴う海外市場における募集を含む公募増資により、254,250口(うち、国内一般募集における募集投資口数:168,825口、海外募集における募集投資口数:85,425口)の投資口の発行を行い、56,430百万円の資金を調達しました。また、平成27年3月11日に資産取得に伴う借入金の返済の一部への充当を目的として、第三者割当により5,750口の投資口の発行を行い、1,276百万円の資金を調達しました。

以上により、当期末(平成27年9月30日)時点における出資総額は57,857百万円となりました。

### (デット・ファイナンス)

当期においては、資産の取得にあわせた資金の借入れを実施する一方、第三者割当による投資口の発行の手取金を返済資金として期限前返済を行い、当期末(平成27年9月30日)時点の借入金は38,350百万円となりました。

資金の借入れに際しては、平均借入コストのコントロールとリファイナンスリスクの低減のため、金利動向を含めた金融環境を



踏まえながら複数の借入れを組み合わせ、返済期限の分散化と長期化（当期の借入れのうち、最長の借入期間は10年）を図りました。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。

当期に行われた資金の借入れは、次のとおりです。

シリーズ	借入先	借入金額 (千円)	利率	借入日	返済期限 (注1)	返済 方法	摘要
1-A	株式会社三井住友銀行	2,000,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.30%	平成27年 2月10日	平成28年 2月10日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	株式会社みずほ銀行						
	株式会社あおぞら銀行						
	株式会社りそな銀行						
三井住友信託銀行株式会社							
1-B	株式会社三井住友銀行	3,850,000	0.54500% (注2)	平成27年 2月10日	平成30年 2月10日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	株式会社みずほ銀行						
	みずほ信託銀行株式会社						
1-C	株式会社三井住友銀行	7,000,000	0.75125% (注2)	平成27年 2月10日	平成32年 2月10日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	三菱UFJ信託銀行株式会社						
	三井住友信託銀行株式会社						
	株式会社あおぞら銀行						
	株式会社りそな銀行						
	株式会社群馬銀行						
	株式会社武蔵野銀行						
株式会社みずほ銀行							
みずほ信託銀行株式会社							
1-D	株式会社三井住友銀行	5,500,000	0.86475% (注2)	平成27年 2月10日	平成33年 2月10日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	三井住友信託銀行株式会社						
	株式会社あおぞら銀行						
	株式会社りそな銀行						
株式会社みずほ銀行							
1-E	株式会社三井住友銀行	5,400,000	0.97750% (注2)	平成27年 2月10日	平成34年 2月10日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	三井住友信託銀行株式会社						
	株式会社あおぞら銀行						
	みずほ信託銀行株式会社						
株式会社みずほ銀行							
株式会社りそな銀行							
1-F	株式会社日本政策投資銀行	1,500,000	0.92500% (注3)	平成27年 2月10日	平成33年 2月10日	期限 一括	無担保 無保証
1-G	株式会社日本政策投資銀行	1,600,000	1.03250% (注3)	平成27年 2月10日	平成34年 2月10日	期限 一括	無担保 無保証
1-H (注4)	株式会社三井住友銀行	1,322,500	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.50%	平成27年 2月10日	平成28年 2月10日	期限 一括	無担保 無保証
2-A (注4)	株式会社三井住友銀行	6,900,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.30%	平成27年 4月16日	平成28年 4月16日	期限 一括	無担保 無保証
2-B	株式会社三井住友銀行	4,600,000	1.36600% (注2)	平成27年 4月16日	平成37年 4月16日	期限 一括	無担保 無保証

シリーズ	借入先	借入金額 (千円)	利率	借入日	返済期限 (注1)	返済 方法	摘要
3-A	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,200,000	0.53375% (注2)	平成27年 9月30日	平成31年 3月31日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行						
	株式会社みずほ銀行						
	三井住友信託銀行株式会社						
	株式会社りそな銀行						
	株式会社武蔵野銀行						
3-B	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,200,000	0.97500% (注2)	平成27年 9月30日	平成35年 3月31日	期限 一括	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社						
	株式会社みずほ銀行						
	株式会社りそな銀行						
	みずほ信託銀行株式会社						
	三菱UFJ信託銀行株式会社						
3-C	株式会社日本政策投資銀行	1,500,000	0.99438% (注3)	平成27年 9月30日	平成35年 3月31日	期限 一括	無担保 無保証

(注1) 当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、前営業日とします。

(注2) 変動金利による借入れですが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。よって金利スワップ（金利の固定化）後の金利を記載しています。

(注3) 固定金利による借入れです。

(注4) シリーズ1-Hについては、平成27年3月11日を払込期日とする第三者割当による新投資口発行の手取金及び手元資金を返済資金として、平成27年3月16日付で全額について期限前弁済を実施したため、当期末時点での残高はありません。また、シリーズ2-Aについては、シリーズ3-A、3-B及び3-Cの借入資金を返済資金として、平成27年9月30日付で全額について期限前弁済を実施したため、当期末時点での残高はありません。当期末の借入金の状況については、「費用・負債の状況 2.借入状況」をご参照ください。

以上の当期の借入れ及び期限前弁済の結果、当期末（平成27年9月30日）の借入金の平均残存年数は5.5年、加重平均金利は0.87%、長期借入金比率は94.8%、LTV（注）は40.6%となりました。

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

#### (格付けの状況)

当期末（平成27年9月30日）現在における本投資法人の格付状況は次のとおりです。

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）

#### (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5,103百万円、営業利益2,463百万円、経常利益1,939百万円、当期純利益1,933百万円となりました。

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。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数260,750口の整数倍の最大値である1,933,200,500円を分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金は7,414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27年9月30日）までの増資等の状況は次のとおりです。

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)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格200,000円にて投資口を発行しました。

(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等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投資口を追加発行しました。

#### 【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）は次のとおりです。

（単位：円）

期	第1期
決算年月	平成27年9月
最 高	309,500
最 低	224,500

## 4. 分配金等の実績

当期（第1期）の分配金は、1口当たり7,414円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第1期
計算期間	自 平成26年10月 3 日 至 平成27年 9 月30日
当期末処分利益総額	1,933,270千円
利益留保額	70千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,933,200千円 (7,414円)
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)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	— (—)

## 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

今後の日本経済については、企業収益の改善等により引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、米国の金融政策や中国経済の減速リスク等、海外経済を巡る不確実性に留意が必要な環境と考えられます。

小売環境については、雇用情勢の改善や企業による買上げが家計動向に好影響をもたらすことによる消費マインドの改善やプレミアム商品券等の消費振興策等により個人消費の持ち直しが期待されます。

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、活発な不動産取引が継続していくことが見込まれます。今後日本銀行による積極的な金融緩和政策により不動産市場に対する資金供給は良好に推移すると考えられますが、将来的な金利上昇リスクや海外情勢の日本市場への影響には留意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まいります。

### (A) 投資方針及び売却方針

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

資産の取得にあたっては、施設としての魅力、立地の状況、収益性、テナント構成の要素を中心とした総合的判断により、競争優位性があり、中長期的に安定した賃料収入の確保及び資産価値の向上が期待される商業施設を選定して投資を行います。なお、底地案件については、日本商業開発株式会社の「JINUSHIビジネス」により供給される案件を中心に、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、ウェアハウジング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。

### (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、定期的な業況モニタリングを通じて、テナントニーズや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施し、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・グループ並びに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動案したうえで、各物件の未消化容積<sup>(注)</sup>を活用し、建物増築を行うことで、賃貸可能面積を増加させ、収益力及び資産価値の向上を図ることを目指します。

(注)「未消化容積」とは、各商業施設に建築基準法、都市計画法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をいい、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。

#### 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うえで、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27年8月27日及び平成27年9月15日開催の役員会において、特定資産の購入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27年10月1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27年10月21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(1,200,000千円)に充当しています。

この結果、平成27年10月21日付で出資総額が77,606,649,500円、発行済投資口の総口数は355,250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 : 88,750口 (国内一般募集50,950口、海外募集37,800口)  
 発行価格 (募集価格) : 1口当たり216,543円  
 発行価格 (募集価格) の総額 : 19,218,191,250円  
 発行価額 (払込金額) : 1口当たり208,991円  
 発行価額 (払込金額) の総額 : 18,547,951,250円  
 払込期日 : 平成27年10月1日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 5,750口  
 発行価額 (払込金額) : 1口当たり208,991円  
 発行価額 (払込金額) の総額 : 1,201,698,250円  
 払込期日 : 平成27年10月21日  
 割当先 : SMBC日興証券株式会社

(参考情報)

(1) 資産の取得

本投資法人は平成27年10月2日に、以下の信託受益権 (13物件 (取得価格の総額 : 37,920百万円)) 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-9	NSC	スーパーピパホーム 岩槻店 (底地)	埼玉県さいたま市岩槻区	三井住友ファイナンス & リース株式会社	4,815	5,210	平成27年10月2日
T-10	SS	ケーズデンキ 湘南藤沢店 (底地)	神奈川県藤沢市	三井住友ファイナンス & リース株式会社	3,169	3,410	平成27年10月2日
T-11	NSC	ユニクス上里 (底地)	埼玉県児玉郡上里町	株式会社ピーアンドディコンサルティング	3,000	3,010	平成27年10月2日
T-12	NSC	ユニクス鴻巣 (底地)	埼玉県鴻巣市	株式会社ピーアンドディコンサルティング	1,700	1,730	平成27年10月2日
T-13	SM	いなげや 横浜南本宿店 (底地)	神奈川県横浜市旭区	日本商業開発株式会社	1,442	1,460	平成27年10月2日
T-14	SM	グルメシティ 千葉中央店	千葉県千葉市中央区	合同会社プロパティズ1	760	780	平成27年10月2日
O-5	都市駅前型	カリノ江坂	大阪府吹田市	JRP4合同会社	6,555	6,580	平成27年10月2日
O-6	都市駅前型	COMBOX光明池	大阪府和泉市	JRP5合同会社	6,450	6,840	平成27年10月2日
O-7	SM	阪急オアシス 枚方出口店	大阪府枚方市	合同会社プロパティズ1	1,280	1,290	平成27年10月2日
O-8	SS	ウエルシア 岸和田加守店 (底地)	大阪府岸和田市	日本商業開発株式会社	487	500	平成27年10月2日
R-4	NSC	アシコタウン あしがが	栃木県足利市	合同会社ジェイピーエヌ・ワン	4,180	5,050	平成27年10月2日
R-5	NSC	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市宮城野区	非開示 (注)	3,252	3,320	平成27年10月2日
R-6	SM	カスミテクノパーク 桜店	茨城県つくば市	非開示 (注)	830	847	平成27年10月2日
合 計			-	-	37,920	40,027	-

(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。

また、本投資法人の運用資産である「リゼロ水戸」において、未消化容積率を活用し、延床面積2,641.48㎡の建物 (以下「リサイクルショップ棟」といいます。) の建築 (増築) を行っています。リサイクルショップ棟の建築費総額は371百万円を予定しており、竣工及び引渡しは平成27年11月下旬を予定しています。

## (2) 資金の借入

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27年10月2日付で以下の資金の借入れを行いました。

シリーズ	借入先	借入金額 (千円)	利率	借入日	返済期限 (注1)	返済 方法	摘要
4-A	株式会社三井住友銀行	2,050,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.50%	平成27年 10月2日	平成28年 10月2日	期限 一括	無担保 無保証
4-B	株式会社三井住友銀行	3,450,000	0.54510% (注2)	平成27年 10月2日	平成31年 3月31日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	三井住友信託銀行株式会社						
	株式会社りそな銀行						
4-C	株式会社武蔵野銀行	800,000	0.98675% (注2)	平成27年 10月2日	平成35年 3月31日	期限 一括	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社						
4-D	株式会社日本政策投資銀行	1,500,000	1.01262% (注3)	平成27年 10月2日	平成35年 3月31日	期限 一括	無担保 無保証
4-E	株式会社三井住友銀行	7,000,000	1.11010% (注2)	平成27年 10月2日	平成36年 3月31日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行						
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	みずほ信託銀行株式会社						
	三井住友信託銀行株式会社						
4-F	株式会社りそな銀行	1,900,000	1.24300% (注2)	平成27年 10月2日	平成37年 4月16日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
4-G (注4)	株式会社三井住友銀行	3,650,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.50%	平成27年 10月2日	平成28年 10月2日	期限 一括	無担保 無保証

(注1) 当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、前営業日とします。

(注2) 変動金利による借入れですが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。よって金利スワップ（金利の固定化）後の金利を記載しています。

(注3) 固定金利による借入れです。

(注4) シリーズ4-Gについては、平成27年10月21日を払込期日とする第三者割当による新投資口発行の手取金を返済資金として、平成27年10月30日付で借入金額のうち1,200,000千円の期限前弁済を実施したため、当該期限前弁済後のシリーズ4-Gの借入金残高は2,450,000千円となります。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期	第1期
決算年月	平成27年9月30日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口の総口数	260,750口
出資総額	57,857百万円
投資主数	8,954人

### 2. 投資口に関する事項

平成27年9月30日現在における主要な投資主は次のとおりです。

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1丁目8番11号	38,222	14.65
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2丁目11番3号	24,577	9.42

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)
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1丁目8番12号 晴海トリトンスクエアタワーZ	16,332	6.26
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエーエヌブイ 10	東京都千代田区丸の内2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	9,242	3.54
BARCLAYS BANK PLC A/C CLIENT SEGREGATED A/C PB CAYMAN CLIENTS	東京都港区六本木6丁目10番1号 常任代理人 パークレイズ証券株式会社	7,976	3.05
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505225	東京都中央区月島4丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	6,620	2.53
CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY- LISTED REAL ESTATE PF FUND	東京都新宿区新宿6丁目27番30号 常任代理人 シティバンク銀行株式会社	6,388	2.44
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2番2号	6,102	2.34
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	2.20
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE COLONIAL FIRST STATE INVESTMENTS LIMITED	東京都中央区日本橋3丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行 東京支店 カस्टディ業務部	5,748	2.20
合 計		126,957	48.68

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有口数の割合は、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) 当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は次のとおりです。

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	2,977千円
監督役員 (注1)	和田 芳幸	太陽有限責任監査法人 代表社員 株式会社ゼロ 監査役 株式会社フォーバルレコム 社外取締役	2,977千円
	石渡 真維	城山タワー法律事務所 パートナー コネ株式会社 執行役員 人事法務担当執行役員	2,977千円
会計監査人 (注2)	新日本有限責任監査法人	-	15,600千円

(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、公認会計士法 (昭和23年法律第103号) 第2条第1項以外の業務 (新投資口の発行に係る合意された手続等) に係る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27年9月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は、次のとおりです。

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

# 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1期 平成27年9月30日現在	
			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	49,405	45.6
		大阪圏	24,898	23.0
		名古屋圏	5,458	5.0
		福岡圏	1,527	1.4
		特別市等	12,188	11.2
	その他商業施設	—	—	—
信託不動産合計			93,478	86.2
預金その他の資産			14,903	13.8
資産総額計			108,382	100.0

(注1)「地域」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏及び特別市等をいい、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」は福岡県をいい、「特別市等」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏以外の特別市（人口20万人以上の法定人口を有する都市）及び人口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。

(注2)「保有総額」とは、決算日時点における貸借対照表計上総額（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総額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 2. 主要な保有資産

平成27年9月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は、次のとおりです。

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	15,048	77,057.56	76,707.48	99.5	19.2	商業施設
O-4	ブルメールHAT神戸	11,494	24,185.02	24,055.88	99.5	9.3	商業施設
R-1	ロゼオ水戸	9,871	45,654.67	45,654.67	100.0	9.0	商業施設
O-1	ブルメール舞多間	8,498	30,037.11	29,888.11	99.5	12.4	商業施設
T-2	MONA新浦安	8,223	9,568.31	9,376.34	98.0	13.2	商業施設
T-3	パサージュ西新井	5,964	10,546.25	10,366.25	98.3	7.9	商業施設
T-4	代官山アドレス・ディセ	5,454	5,056.39	4,748.56	93.9	6.4	商業施設
T-5	ウニクス伊奈	4,411	13,044.37	13,044.37	100.0	3.3	商業施設
T-6	ヨークタウン北金目	4,038	非開示 (注5)	非開示 (注5)	100.0	2.9	商業施設
T-7	ウニクス吉川	3,657	10,620.04	10,620.04	100.0	3.3	商業施設
合計		76,662	— (注5)	— (注5)	—	86.8	

(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。なお、ロゼオ水戸で増築を行っている土地区画については、賃貸可能面積から除外しています。

(注2)「賃貸面積」には、平成27年9月30日現在の各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸面積を含みません。）。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でバス・スルー型マスターリース契約（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、平成27年9月30日現在の各保有資産に係るエンドテナントとの間で締結されている各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約（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27年9月30日現在の各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

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

(注5) 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27年9月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は次のとおりです。

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)
東京圏	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1号他	信託受益権	15,048	15,100
	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	8,223	8,360
	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	5,964	6,200
	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	5,454	5,450
	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	4,411	4,430
	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	4,038	4,220
	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	3,657	3,690
	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	2,607	2,640
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	8,498	8,820
	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6番3	信託受益権	2,727	2,870
	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	2,178	2,390
	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	11,494	11,600
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	2,500
	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	2,199	2,200
	N-3	SS	ケースデンキ中川富田店(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	945
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	1,527	1,500
特別市等	R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市笠原町978番地39他	信託受益権	9,871	10,300
	R-2	SS	ケースデンキ青森本店	青森県青森市東大野二丁目8番4号他	信託受益権	1,499	1,590
	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	913	901
合 計						93,575	95,706

(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、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社台湾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、次のとおりです。

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	第1期 (自平成26年10月3日 至 平成27年9月30日)			
				テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
東京圏	T-1	CSC	フルルガーデン八千代	49	99.5	978	19.2
	T-2	都市駅前型	MONA新浦安	1 (72)	98.0	672	13.2
	T-3	都市駅前型	パサージュ西新井	1 (40)	98.3	404	7.9
	T-4	都市駅前型	代官山アドレス・ディセ	1 (26)	93.9	324	6.4
	T-5	NSC	ウニクス伊奈	1	100.0	169	3.3
	T-6	NSC	ヨークタウン北金目	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-7	NSC	ウニクス吉川	1 (11)	100.0	167	3.3
	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)
大阪圏	O-1	NSC	ブルメール舞多間	48	99.5	630	12.4
	O-2	SM	セントラルスクエア高殿店 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	O-3	NSC	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	O-4	NSC	ブルメールHAT神戸	1 (41)	99.5	473	9.3
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	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	N-2	NSC	パロー---宮西店	1	100.0		
	N-3	SS	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	1	100.0		
福岡圏	F-1	SM	サニー野間店	1	100.0		
特別市等	R-1	NSC	ロゼオ水戸	1 (22)	100.0	456	9.0
	R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	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)
合 計				321	99.6	5,103	100.0

(注1)「テナント総数」は、平成27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・事務所等用途とする賃貸借契約の賃借人に限り、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。なお、マスターリース会社が賃借人等との間でバス・スルー型マスターリース契約を締結している場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。また、マスターリース会社が賃借人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を記載しています。以下同じです。

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

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

(注3)賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

#### 4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成27年9月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、次のとおりです。

区分	種類	契約額等 (百万円)		時価 (百万円) (注2)
		(注1)	うち一年超 (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	31,750	31,750	-
合 計	-	31,750	31,750	-

(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ついては、時価の記載は省略しています。

## 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2期（平成28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、次のとおりです。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-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	リサイクルショップ棟増築	自 平成27年 6 月 至 平成27年11月	371	89	89
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市中央区	リニューアル工事等	自 平成27年12月 至 平成28年 4 月	131	－	－
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	PMAC改修工事	自 平成27年 6 月 至 平成28年 1 月	65	－	－
T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	共用部照明LED化工事	自 平成27年12月 至 平成28年 3 月	55	－	－
O-1	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	床材張替工事	自 平成28年 2 月 至 平成28年 4 月	47	－	－

### 2. 期中の資本的支出

当期（平成27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、次のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で131百万円であり、修繕費に計上した144百万円と合わせ、合計275百万円の工事を実施しています。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額（百万円）
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	トイレ改修工事	自 平成27年 4 月 至 平成27年 6 月	41
T-3	パサージュオ西新井	東京都足立区	共用部照明LED化工事	自 平成27年 6 月 至 平成27年 6 月	26
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	外部避難階段改修工事	自 平成27年 7 月 至 平成27年 9 月	15
その他					47
ポートフォリオ全体					131

### 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1期	
	自 至	平成26年10月3日 平成27年9月30日
① 資産運用報酬 (注)		313,577千円
② 資産保管手数料		5,761千円
③ 一般事務委託手数料		20,258千円
④ 役員報酬		8,931千円
⑤ その他営業費用		45,112千円
合 計		393,641千円

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、物件取得に係る運用報酬 (第1期918,430千円) があります。

### 2. 借入状況

平成27年9月30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 2月10日	—	450	0.430	平成28年 2月10日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	450					
	株式会社みずほ銀行		—	400					
	株式会社あおぞら銀行		—	250					
	株式会社りそな銀行		—	250					
	三井住友信託銀行株式会社		—	200					
	小 計		—	2,000					
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年 2月10日	—	2,300	0.545	平成30年 2月10日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	800					
	株式会社みずほ銀行		—	400					
	みずほ信託銀行株式会社	平成27年 2月10日	—	350	0.751	平成32年 2月10日			
	株式会社三井住友銀行		—	2,400					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	800					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	800					
	三井住友信託銀行株式会社		—	550					
	株式会社あおぞら銀行		—	500					
	株式会社りそな銀行	—	500						
	株式会社群馬銀行	平成27年 2月10日	—	400	0.865	平成33年 2月10日			
	株式会社武蔵野銀行		—	400					
	株式会社みずほ銀行		—	350					
	みずほ信託銀行株式会社		—	300					
	株式会社三井住友銀行		—	3,000					
株式会社三菱東京UFJ銀行	—		700						
三井住友信託銀行株式会社	平成27年 2月10日	—	500						
株式会社あおぞら銀行		—	450						
株式会社りそな銀行		—	450						
株式会社みずほ銀行			—	400					

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	—	2,600	0.978	平成34年 2月10日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	800					
	三井住友信託銀行株式会社		—	600					
	株式会社あおぞら銀行		—	400					
	みずほ信託銀行株式会社		—	400					
	株式会社みずほ銀行		—	300					
	株式会社りそな銀行		—	300					
	株式会社日本政策投資銀行 (注3)	平成27年 2月10日	—	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3)	平成27年 2月10日	—	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	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	0.534	平成31年 3月31日			
	株式会社あおぞら銀行		—	500					
	株式会社みずほ銀行		—	400					
	三井住友信託銀行株式会社		—	200					
	株式会社りそな銀行		—	200					
	株式会社武蔵野銀行		—	150					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年 9月30日	—	600	0.975	平成35年 3月31日			
	株式会社みずほ銀行		—	400					
	株式会社りそな銀行		—	400					
みずほ信託銀行株式会社	—		400						
三菱UFJ信託銀行株式会社	—		400						
株式会社日本政策投資銀行 (注3)	平成27年 9月30日		—	1,500			0.994	平成35年 3月31日	
小計			—	36,350					
合計		—	38,350						

(注1) 下記(注3)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) 固定金利による借入れです。

(注4) 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。

### 3. 投資法人債

該当事項はありません。

### 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) <sup>(注)</sup>	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託受益権	T-1	フルルガーデン八千代	平成27年 2月10日	14,848	—	—	—	—
信託受益権	T-2	MONA新浦安	平成27年 2月10日	8,063	—	—	—	—
信託受益権	T-3	パサージオ西新井	平成27年 2月10日	5,850	—	—	—	—
信託受益権	T-4	代官山アドレス・ディセ	平成27年 2月10日	5,390	—	—	—	—
信託受益権	T-5	ウニクス伊奈	平成27年 2月10日	4,379	—	—	—	—
信託受益権	T-6	ヨークタウン北金目	平成27年 2月10日	4,000	—	—	—	—
信託受益権	T-7	ウニクス吉川	平成27年 2月10日	3,600	—	—	—	—
信託受益権	T-8	スポーツクラブルネサンス 富士見台	平成27年 2月10日	2,586	—	—	—	—
信託受益権	O-1	ブルメール舞多間	平成27年 2月10日	8,389	—	—	—	—
信託受益権	O-2	セントラルスクエア高殿店 (底地)	平成27年 2月10日	2,685	—	—	—	—
信託受益権	O-3	ピアゴ・カーマホームセンター 近江八幡店	平成27年 2月10日	2,140	—	—	—	—
信託受益権	O-4	ブルメールHAT神戸	平成27年 4月16日	11,000	—	—	—	—
信託受益権	N-1	カーマホームセンター 中川富田店 (底地)	平成27年 2月10日	2,311	—	—	—	—
信託受益権	N-2	パロー—宮西店	平成27年 2月10日	2,174	—	—	—	—
信託受益権	N-3	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	平成27年 2月10日	889	—	—	—	—
信託受益権	F-1	サニー野間店	平成27年 2月10日	1,497	—	—	—	—
信託受益権	R-1	ロゼオ水戸	平成27年 2月10日	9,675	—	—	—	—
信託受益権	R-2	ケーズデンキ青森本店	平成27年 2月10日	1,469	—	—	—	—
信託受益権	R-3	スーパースポーツゼビオ 青森中央店	平成27年 2月10日	898	—	—	—	—
合 計				91,843	—	—	—	—

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

### 2. その他の資産の売買状況等

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

### 3. 特定資産の価格等の調査

#### (1) 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格(百万円) (注1)	不動産鑑定評価額(百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産 信託 受益権	T-1	フルルガーデン八千代	平成27年 2月10日	14,848	15,000	大和不動産鑑定株式会社	平成26年 10月1日
		T-2	MONA新浦安	平成27年 2月10日	8,063	8,340	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 10月1日
		T-3	パサージオ西新井	平成27年 2月10日	5,850	6,020	大和不動産鑑定株式会社	平成26年 10月1日
		T-4	代官山アドレス・ディセ	平成27年 2月10日	5,390	5,400	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 10月1日
		T-5	ユニクス伊奈	平成27年 2月10日	4,379	4,410	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 10月1日
		T-6	ヨークタウン北金目	平成27年 2月10日	4,000	4,120	大和不動産鑑定株式会社	平成26年 10月1日
		T-7	ユニクス吉川	平成27年 2月10日	3,600	3,630	大和不動産鑑定株式会社	平成26年 10月1日
		T-8	スポーツクラブルネサンス 富士見台	平成27年 2月10日	2,586	2,600	大和不動産鑑定株式会社	平成26年 10月1日
		O-1	ブルメール舞多間	平成27年 2月10日	8,389	8,520	株式会社谷澤総合鑑定所	平成26年 10月1日
		O-2	セントラルスクエア高殿店 (底地)	平成27年 2月10日	2,685	2,700	株式会社谷澤総合鑑定所	平成26年 10月1日
		O-3	ピアゴ・カーマホーム センター近江八幡店	平成27年 2月10日	2,140	2,390	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 10月1日
		O-4	ブルメールHAT神戸	平成27年 4月16日	11,000	11,200	大和不動産鑑定株式会社	平成27年 3月1日
		N-1	カーマホームセンター 中川富田店(底地)	平成27年 2月10日	2,311	2,380	株式会社谷澤総合鑑定所	平成26年 10月1日
		N-2	パロー―宮西店	平成27年 2月10日	2,174	2,190	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 10月1日
		N-3	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	平成27年 2月10日	889	903	株式会社谷澤総合鑑定所	平成26年 10月1日
		F-1	サニー野間店	平成27年 2月10日	1,497	1,500	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 10月1日
		R-1	ロゼオ水戸	平成27年 2月10日	9,675	9,780	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 10月1日
		R-2	ケーズデンキ青森本店	平成27年 2月10日	1,469	1,590	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 10月1日
		R-3	スーパースポーツゼビオ 青森中央店	平成27年 2月10日	898	901	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 10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) 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26年10月3日から平成27年9月30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11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	91,843百万円	-百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
JRP1特定目的会社	8,063百万円 (8.8%)	-百万円 (-%)
JRP2特定目的会社	5,390百万円 (5.9%)	-百万円 (-%)
JRP3合同会社	8,389百万円 (9.1%)	-百万円 (-%)
合同会社ロゼオ	9,675百万円 (10.5%)	-百万円 (-%)
合 計	31,517百万円 (34.3%)	-百万円 (-%)

### (2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
プロパティ・マネジメント報酬	226百万円	ケネディクス不動産投資顧問株式会社	209百万円	92.6%

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に關する規則第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

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

役員会開催日	議案	概要
平成26年10月3日	資産運用委託契約締結の件	本投資法人の資産運用に係る業務をケネディクス不動産投資顧問株式会社に委託しました。
平成26年10月3日	資産保管業務委託契約締結の件	本投資法人の資産保管に係る業務をみずほ信託銀行株式会社に委託しました。
平成26年10月3日	一般事務委託契約締結の件	本投資法人の機関運営及び会計事務に係る業務をみずほ信託銀行株式会社に委託しました。
平成26年10月3日	事務委託契約（投資口事務）締結の件	本投資法人の投資口事務に係る一般事務をみずほ信託銀行株式会社に委託しました。
平成27年2月2日	新投資口引受契約証書の承認の件	平成27年1月6日に開催の役員会において承認された新投資口の発行等について、ケネディクス不動産投資顧問株式会社、SMBC日興証券株式会社、野村證券株式会社、大和証券株式会社及びUBS証券株式会社の間で、新投資口引受契約証書を締結しました。
平成27年9月15日	新投資口引受契約等の承認の件	平成27年8月27日に開催の役員会において承認された新投資口の発行等について、ケネディクス不動産投資顧問株式会社、SMBC日興証券株式会社、野村證券株式会社、大和証券株式会社及びUBS証券株式会社の間で、新投資口引受契約証書を締結しました。
平成27年9月25日	番号法施行に伴う投資口事務委託契約に関する覚書締結の件	事務委託契約（投資口事務）に定める委託事務に関連し、「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」に係る事務をみずほ信託銀行株式会社に追加委託しました。

## 2. その他

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

### Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	当期 (平成27年9月30日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	3,950,551
信託現金及び信託預金	7,829,874
営業未収入金	163,767
前払費用	16,763
未収消費税等	2,071,748
その他	10,783
流動資産合計	14,043,489
固定資産	
有形固定資産	
建設仮勘定	96,745
信託建物	25,766,439
減価償却累計額	△ 518,285
信託建物 (純額)	※1 25,248,154
信託構築物	1,118,727
減価償却累計額	△ 35,074
信託構築物 (純額)	※1 1,083,653
信託機械及び装置	29,194
減価償却累計額	△ 869
信託機械及び装置 (純額)	28,324
信託工具、器具及び備品	26,211
減価償却累計額	△ 1,231
信託工具、器具及び備品 (純額)	24,979
信託土地	※1 66,910,436
信託建設仮勘定	12,025
有形固定資産合計	93,404,319
無形固定資産	
信託借地権	171,078
その他	2,445
無形固定資産合計	173,523
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000
信託差入敷金及び保証金	5,320
長期前払費用	418,520
長期預け金	124,960
投資その他の資産合計	558,800
固定資産合計	94,136,642
繰延資産	
創立費	40,501
投資口交付費	161,506
繰延資産合計	202,008
資産合計	108,382,141

(単位：千円)

当期  
(平成27年9月30日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	330,055
短期借入金	2,000,000
未払金	257,854
未払費用	3,412
未払法人税等	6,321
前受金	518,706
預り金	359,954
流動負債合計	3,476,305
固定負債	
長期借入金	36,350,000
預り敷金及び保証金	20,000
信託預り敷金及び保証金	※1 8,722,663
資産除去債務	22,901
固定負債合計	45,115,565
負債合計	48,591,870
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	57,857,000
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,933,270
剰余金合計	1,933,270
投資主資本合計	59,790,270
純資産合計	※2 59,790,270
負債純資産合計	108,382,141

# IV. 損益計算書

(単位：千円)

	当期	
	自	平成26年10月3日 至 平成27年9月30日
営業収益		
貸貸事業収入	※1	4,128,035
その他貸貸事業収入	※1	975,033
営業収益合計		5,103,069
営業費用		
貸貸事業費用	※1	2,246,179
資産運用報酬		313,577
資産保管手数料		5,761
一般事務委託手数料		20,258
役員報酬		8,931
その他営業費用		45,112
営業費用合計		2,639,820
営業利益		2,463,248
営業外収益		
受取利息		1,071
営業外収益合計		1,071
営業外費用		
支払利息		208,576
融資関連費用		262,279
創立費償却		10,049
投資口交付費償却		43,605
営業外費用合計		524,510
経常利益		1,939,809
税引前当期純利益		1,939,809
法人税、住民税及び事業税		6,539
法人税等合計		6,539
当期純利益		1,933,270
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,933,270

# V. 投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成26年10月3日 至 平成27年9月30日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当期変動額					
新投資口の発行	57,857,000			57,857,000	57,857,000
当期純利益		1,933,270	1,933,270	1,933,270	1,933,270
当期変動額合計	57,857,000	1,933,270	1,933,270	59,790,270	59,790,270
当期末残高	※1 57,857,000	1,933,270	1,933,270	59,790,270	59,790,270

# 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								
		自 平成26年10月3日 至 平成27年9月30日								
1. 固定資産の減価償却の方法		<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64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>5～10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	2～64年	構築物	8～59年	機械及び装置	10～25年	工具、器具及び備品	5～10年
建物	2～64年									
構築物	8～59年									
機械及び装置	10～25年									
工具、器具及び備品	5～10年									
2. 繰延資産の処理方法		<p>(1) 創立費 定額法（5年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準		<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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600,480千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法		<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特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 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項		<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③信託借地権</li> <li>④信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑤信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>								

【貸借対照表に関する注記】

当期 (平成27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、次のとおりです。	
	(単位：千円)
信託建物	2,475,636
信託構築物	48,748
信託土地	6,595,863
合 計	9,120,248
担保を付している債務は、次のとおりです。	
	(単位：千円)
信託預り敷金及び保証金	3,630,423
合 計	3,630,423
※2. 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】

当期 自 平成26年10月 3日 至 平成27年 9月30日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	3,643,804
地代収入	220,680
共益費収入	263,549
計	4,128,035
その他賃貸事業収入	
駐車場収入	126,629
水道光熱費収入	500,044
その他収入	348,360
計	975,033
不動産賃貸事業収益合計	5,103,069
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	655,263
水道光熱費	548,099
公租公課	1,280
修繕費	144,732
保険料	9,662
信託報酬	12,214
減価償却費	560,957
その他賃貸事業費用	313,968
不動産賃貸事業費用合計	2,246,179
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,856,889

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項目	期別	当期 自 平成26年10月 3日 至 平成27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

〔税効果会計に関する注記〕

当期 (平成27年9月30日)	
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 (繰延税金資産)	(単位：千円)
未払事業税損金不算入額	360
信託借地権償却額	1,713
減価償却超過額	391
資産除去債務	7,399
繰延税金資産合計	9,866
評価性引当額	△9,866
繰延税金資産の純額	-
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	
法定実効税率 (調整)	37.11%
支払分配金の損金算入額	△36.98%
その他	0.21%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.34%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

当期 自 平成26年10月3日 至 平成27年9月30日	
該当事項はありません。	

〔金融商品に関する注記〕

当期 (自 平成26年10月3日 至 平成27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1期末（平成27年9月30日）後9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「4. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

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

②市場リスク

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

③流動性リスク

借入金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27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、次のとおりです。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、次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	3,950,551	3,950,551	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,829,874	7,829,874	—
資産計	11,780,426	11,780,426	—
(1) 短期借入金	2,000,000	2,000,000	—
(2) 長期借入金	36,350,000	35,739,489	△610,510
(3) 信託預り敷金及び保証金	3,344,264	3,376,087	31,823
負債計	41,694,264	41,115,576	△578,687
デリバティブ取引	—	—	—

(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、次のとおりです。

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		
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	31,750,000	31,750,000	※	—

※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	20,000
信託預り敷金及び保証金	5,378,399
合 計	5,398,399

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	3,950,551
信託現金及び信託預金	7,829,874
合 計	11,780,426

(注4) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	3,850,000	2,200,000	7,000,000	23,300,000
信託預り敷金及び保証金	421,435	421,435	421,435	421,435	421,435	842,870
合 計	2,421,435	421,435	4,271,435	2,621,435	7,421,435	24,142,870

**〔賃貸等不動産に関する注記〕**

当期（自 平成26年10月3日 至 平成27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、次のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
－	93,575,397	93,575,397	95,706,000

(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19物件の取得（93,873,555千円）、主な減少額は減価償却費（560,766千円）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〕**

	当期								
	自 平成26年10月3日 至 平成27年9月30日								
1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	<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>－千円</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td>22,711千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>190千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>22,901千円</td> </tr> </table>	期首残高	－千円	有形固定資産の取得に伴う増加額	22,711千円	時の経過による調整額	190千円	期末残高	22,901千円
期首残高	－千円								
有形固定資産の取得に伴う増加額	22,711千円								
時の経過による調整額	190千円								
期末残高	22,901千円								

**〔資産の運用の制限に関する注記〕**

当期
自 平成26年10月3日 至 平成27年9月30日
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〕**

当期（自 平成26年10月3日 至 平成27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	209,312	営業未払金	33,022
利害関係人等	JRP1 特定目的会社	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	8,063,000	－	－
	JRP2 特定目的会社	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	5,390,000	－	－
	JRP3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	8,389,000	－	－
	合同会社ロゼオ	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	9,675,000	－	－
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	1,450,000	長期借入金	1,450,000
				支払利息	4,262	未払費用	26

(注1) 取引条件については、プロパティ・マネジメント契約及び利害関係取引規程に基づき、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〕

	当期 自 平成26年10月3日 至 平成27年9月30日
1口当たり純資産額	229,301円
1口当たり当期純利益	11,515円 (7,434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（167,878口）で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成27年2月10日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数（260,034口）により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。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、次のとおりです。

	当期 自 平成26年10月3日 至 平成27年9月30日
当期純利益（千円）	1,933,270
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）	1,933,270
期中平均投資口数（口）	167,878

〔重要な後発事象に関する注記〕

当期（自 平成26年10月3日 至 平成27年9月30日）

新投資口の発行

本投資法人は平成27年8月27日及び平成27年9月15日開催の役員会において、特定資産の購入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27年10月1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27年10月21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（1,200,000千円）に充当しています。

この結果、平成27年10月21日付で出資総額が77,606,649,500円、発行済投資口の総口数は355,250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 : 88,750口（国内一般募集50,950口、海外募集37,800口）  
 発行価格（募集価格） : 1口当たり216,543円  
 発行価格（募集価格）の総額 : 19,218,191,250円  
 発行価額（払込金額） : 1口当たり208,991円  
 発行価額（払込金額）の総額 : 18,547,951,250円  
 払込期日 : 平成27年10月1日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 5,750口  
 発行価額（払込金額） : 1口当たり208,991円  
 発行価額（払込金額）の総額 : 1,201,698,250円  
 払込期日 : 平成27年10月21日  
 割当先 : SMBC日興証券株式会社

## VII. 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	当期
		自 平成26年10月3日 至 平成27年9月30日
I 当期末処分利益		1,933,270,617円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		1,933,200,500円 (7,414円)
III 次期繰越利益		70,117円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数260,750口の整数倍の最大値となる1,933,200,500円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

# VIII. 監査報告書


## 独立監査人の監査報告書

平成27年11月12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

竹之内和俊 

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26年10月3日から平成27年9月30日までの第1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)

	当期
	自 平成26年10月 3日 至 平成27年 9月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税引前当期純利益	1,939,809
減価償却費	561,321
創立費償却	10,049
投資口交付費償却	43,605
受取利息	△ 1,071
支払利息	208,576
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 163,767
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 2,071,748
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 16,763
営業未払金の増減額 (△は減少)	304,096
未払金の増減額 (△は減少)	257,854
前受金の増減額 (△は減少)	518,706
預り金の増減額 (△は減少)	359,954
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 418,520
長期預け金の増減額 (△は増加)	△ 124,960
創立費の支払額	△ 50,551
小計	1,356,591
利息の受取額	1,071
利息の支払額	△ 205,164
法人税等の支払額	△ 217
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,152,280
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
有形固定資産の取得による支出	△ 96,745
信託有形固定資産の取得による支出	△ 93,814,364
無形固定資産の取得による支出	△ 2,809
信託無形固定資産の取得による支出	△ 176,383
差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 10,000
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 5,320
預り敷金及び保証金の受入による収入	20,000
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 393,751
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	9,116,415
使途制限付信託預金の預入による支出	△ 3,917,992
使途制限付信託預金の払出による収入	287,569
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 88,993,382
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
短期借入れによる収入	10,222,500
短期借入金の返済による支出	△ 8,222,500
長期借入れによる収入	36,350,000
投資口の発行による収入	57,651,888
その他	△ 10,783
財務活動によるキャッシュ・フロー	95,991,104
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	8,150,002
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,150,002

(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	当期
		自 平成26年10月3日 至 平成27年9月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

	当期
	自 平成26年10月3日 至 平成27年9月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成27年9月30日現在)
現金及び預金	3,950,551千円
信託現金及び信託預金	7,829,874千円
使途制限付信託預金(注)	△3,630,423千円
現金及び現金同等物	8,150,002千円

(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