

生活密着型商業施設への重点投資



第5期

平成29年4月1日～平成29年9月30日

1口当たり分配金 (第5期実績)

6,115円

予想分配金 (第6期)

6,200円

総資産額 (取得価格ベース)・物件数

2,049億円/51物件

テナント数

542テナント

期末稼働率

99.6%

contents

I 投資法人の概要	
ご挨拶	1
本投資法人の特徴	2
パイプラインの拡充	3
外部成長戦略	4
内部成長戦略	6
財務戦略	7
ESGに対する取組み	8
ポートフォリオ一覧	10
ポートフォリオマップ	11
保有物件一覧	12
クローズアップKRR 第5回 アシコタウンあしかが	14
投資主インフォメーション	15
II 資産運用報告	16
III 貸借対照表	38
IV 損益計算書	40
V 投資主資本等変動計算書	41
VI 注記表	42
VII 金銭の分配に係る計算書	54
VIII 監査報告書	55
IX キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	56



ケネディクス商業リート投資法人
執行役員

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

浅野 晃弘



皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は、ケネディクス商業リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。お蔭さまをもちまして、本投資法人はこのたび第5期(平成29年4月1日～平成29年9月30日)の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

本投資法人は、日常生活に必要な商品・サービスを提供し、日常生活圏に立地している「生活密着型商業施設」に重点投資をする日本初のリートとして平成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る中、本投資法人は、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の需要は今後ますます高まるものと考え、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。

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ました。その後、積極的な資産取得により上場後約2年半が経った第5期末のポートフォリオは51物件、204,913百万円に拡大し、上場時の目標であった「上場後約3年で資産規模2,000億円」をこの度、前倒しで達成しました。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。

第5期におきましては、上場後三度目となる新投資口の発行を行い、8物件を取得しました。また、8月には名古屋圏の「リソラ大府ショッピングテラス」を取得しました。更に、内部成長面では「MONA新浦安」や「ブルメールHAT神戸」等において物件のリニューアル工事を実施しました。これらの結果、第5期は営業収益7,803百万円、営業利益3,666百万円、経常利益3,108百万円、当期純利益3,104百万円を計上いたしました。また、分配金は6,115円となりました。

本投資法人は、投資主の皆様からの信頼とご期待に応えられるよう、スポンサー並びにサポート会社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。

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



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



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

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

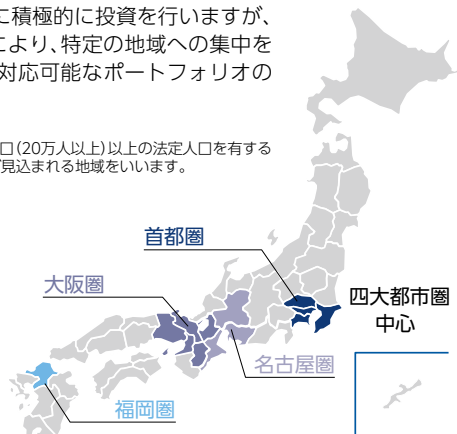
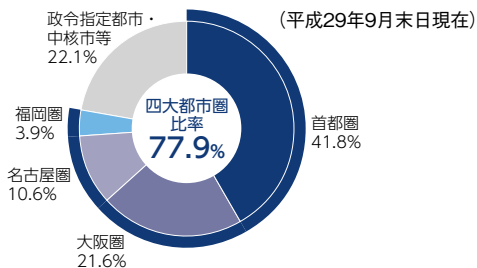
本投資法人の投資対象地域

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が、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。

投資対象地域別の比率(取得価格ベース)

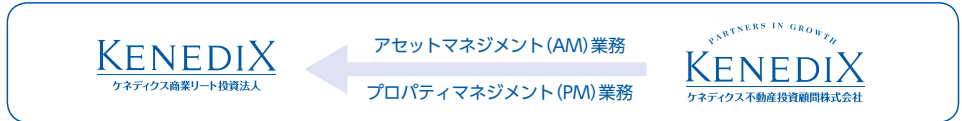


1 スポンサー及びサポート会社との協働によるパイプラインの拡充

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4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。



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

アビタテラス横浜綱島(仮称)^(注1)

所在地: 神奈川県横浜市

平成30年春
オープン(予定)



ウニクス浦和美園(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)



オオゼキとさわ台店

所在地: 東京都板橋区

平成29年9月
オープン



名古屋市開発プロジェクト(底地)^(注1)

所在地: 愛知県名古屋市

平成30年秋
オープン(予定)

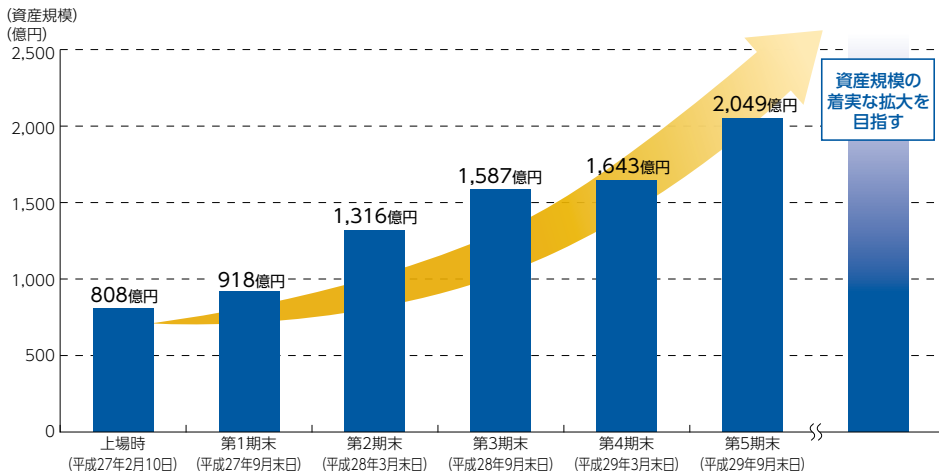


(注1) 設計図面等に基づく完成予想図であり、実際の建物とは異なる場合があります。

(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。

1 資産規模の着実な成長

本投資法人は、上場以降、3回の公募増資等を通じ着実な資産規模の成長を実現しました。上場時に808億円だった資産規模は、2,049億円と当初の2.5倍に拡大し、上場時に掲げていた「上場後約3年で資産規模2,000億円」の目標を前倒しで達成しました。



2 第5期取得物件

N-6 リソラ大府ショッピングテラス

人口増加エリアに立地し、愛知県でドミナント戦略を展開する食品スーパーが核テナントのNSC



取得価格	7,911百万円
所在地	愛知県大府市 柘山町一丁目98
土地面積	29,359.74㎡
延床面積	24,093.43㎡
メインテナント	プレミアムサポート株式会社
鑑定NOI	410百万円
鑑定NOI利回り	5.2%

■ 愛知県を中心に地域密着型のドミナント出店を行う食品スーパーであるヤマナカを核テナントに、スポーツクラブ、100円ショップ、大型衣料店等、40テナントを超える専門店から構成されています。大府市は隣接する名古屋市のベッドタウン、また、自動車産業を中心とした工業都市として人口増加傾向にある地域です。

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

NSC



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

NSC



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

NSC



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

SS



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たロードサイド型のアミューズメント施設

SS



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

SS



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

NSC



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

NSC



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

未消化容積を活用した建物増築

これまで未消化容積を活用した建物増築を2件実施し、既存保有物件の収益力及び資産価値の向上を実現しました。

増築したリサイクルショップ棟(ロゼオ水戸)



増築した飲食店棟(ウニクス伊奈)



CAPEXの有効活用事例

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。

第5期のリニューアル事例①MONA新浦安(第1次)

外構及び看板の改修による商環境改善



第5期のリニューアル事例②ブルメールHAT神戸

区画変更及びテナント誘致による賃料収入の増加



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9月末日現在)

LTV 42.6%	長期負債／固定金利比率 87.1%	平均金利 0.96%
平均残存年数 4.8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

昨今の低金利環境を活用し、平成29年8月31日に、投資法人債を以下の条件で発行しました。

銘柄	年限	発行額	利率
第3回無担保投資法人債	5年	10億円	年0.320%
第4回無担保投資法人債	10年	20億円	年0.700%
合計		30億円	-

■ コミットメントラインの設定

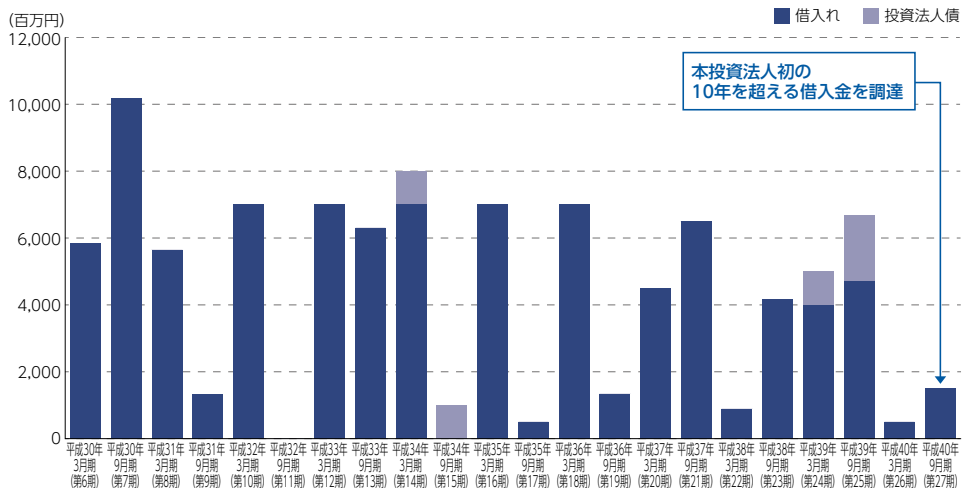
株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行と合計20億円のコミットメントラインを平成29年4月より設定しました。当該コミットメントラインの設定は、平成24年以降に上場した長期発行体格付A格のJ-REITでは初の取組みとなります。

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10月3日現在)

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

残高979億円 (有利子の敷金・保証金を除く)



1 環境への取組み事例

▶ LED照明の導入

省エネルギー対策として保有物件にLED照明を導入することにより、電球交換コスト及び電気使用量の削減を推進しています。また、温室効果ガスの発生にも配慮し、より環境にやさしい物件づくりを目指します。

O-4 ブルメールHAT神戸



T-1 フルルガーデン八千代

T-2 MONA新浦安

T-3 パサージュ西新井

T-5 ウニクス伊奈

O-5 カリーノ江坂

R-4 アシコタウンあしかが

▶ 施設の緑化

保有施設の緑化により、熱環境改善等の物理的な環境改善効果に加え、施設利用者への癒し効果を促し、憩いの場を提供しています。



ブルメール舞多間(敷地内緑化)



MONA新浦安(屋上緑化)

▶ 宅配ロッカーの設置

宅配業者の宅配ロッカーを一部の保有施設に設置しました。保有施設への宅配ロッカーの設置による宅配再配達削減は宅配業者の運送距離の削減、ひいては低炭素化にもつながるものと期待しています。また、宅配ロッカーの設置により、施設利用者の利便性向上にもつなげたいと考えています。



フルルガーデン八千代



かわまち矢作モール

2 地域コミュニティの活性化への取組み

▶ 地元参加型イベントの開催

地元参加型のイベントを保有物件で開催し、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)

▶ 地域行政との連携

洪水等の災害時に、ウニクス吉川の建物の一部を一時的な避難場所として提供する協定を吉川市と締結しました。また、八千代警察署と同署管内居住の運転免許証自主返納者への優遇措置に関する協定を締結しました。



協定調印式(ウニクス吉川)



協定調印式(フルルガーデン八千代)

3 環境に対する取組みへの評価

▶ DBJ Green Building認証の取得

環境・社会に対する取組みへの評価として、認証可能な物件の約4割(14物件/38物件)^(注)について、DBJ Green Building認証を取得しています。

(注) 認証可能な物件とは、平成29年9月末日現在保有する51物件のうち、底地13物件を除く38物件をいいます。

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル(★★★★)

T-2 MONA新浦安



T-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-4 代官山アドレス・ディセ



O-4 ブルメール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-5 ウニクス伊奈

T-19 ゆめまち習志野台モール

T-20 かわまち矢作モール

O-5 カリーノ江坂

R-10 サンストリート浜北



T-3 パサージオ西新井

T-7 ウニクス吉川

O-1 ブルメール舞多間

▶ GRESBリアルエステイト評価

初参加した平成28年に続き、平成29年もGRESBリアルエステイト評価に参加し、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。また、総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」は、「3スター」(最上位は「5スター」)を取得しました。

なお、本投資法人の運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社はGRESBに不動産会社・運用機関メンバーとして加盟しています。



取得価格の合計

204,913百万円

平均稼働率

99.6%

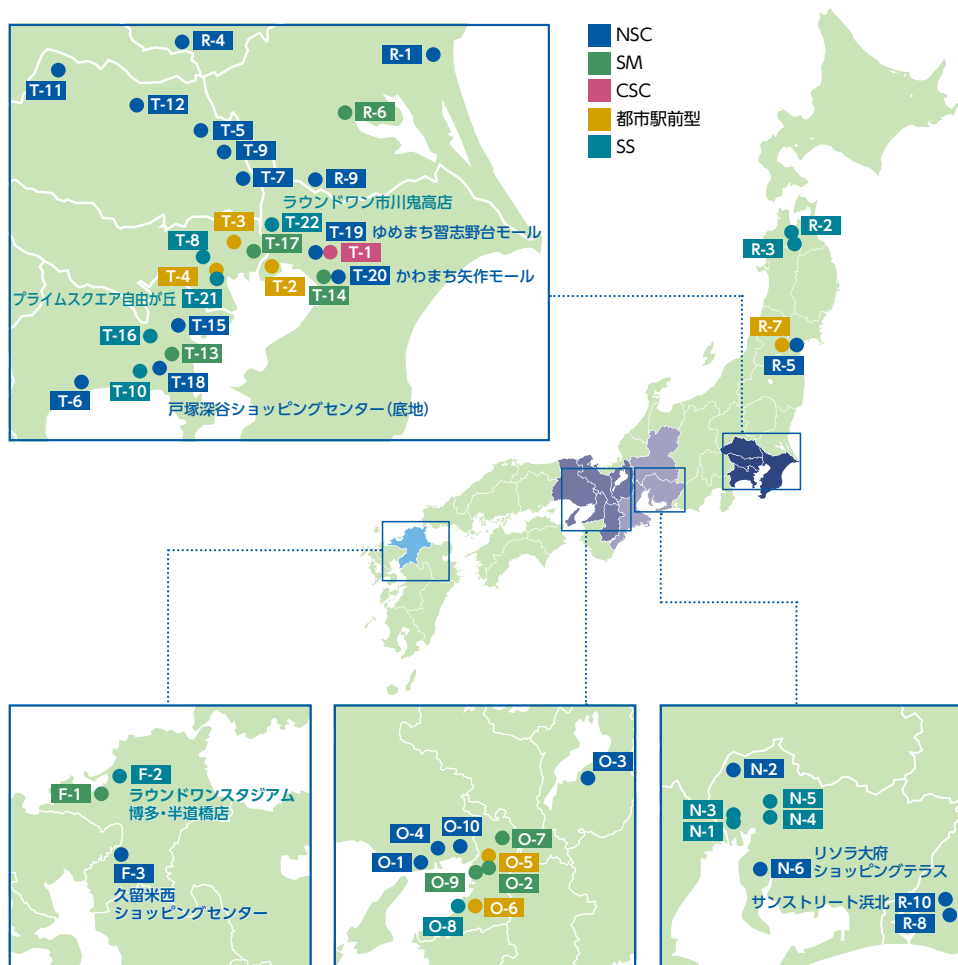
テナント数

542件

■ NSC ■ SM ■ CSC ■ 都市駅前型 ■ SS

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	99.4	48
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	95.9	70
T-3	パサーシオ西新井	東京都足立区	5,850	99.8	42
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	97.9	27
T-5	ユニクス伊奈	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	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
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	埼玉県さいたま市	4,815	100.0	1
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	神奈川県藤沢市	3,169	100.0	1
T-11	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡	3,000	100.0	1
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市	1,700	100.0	1
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市	1,442	100.0	1
T-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
T-18	戸塚深谷ショッピングセンター(底地)	神奈川県横浜市	4,170	100.0	2
T-19	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	3,416	100.0	14
T-20	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	3,097	100.0	12
T-21	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	2,820	100.0	2
T-22	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	1,880	100.0	1
O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市	8,389	98.2	50
O-2	ライフ高殿店(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	98.7	42
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
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市	7,911	99.4	43
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	100.0	1
F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	福岡県福岡市	5,020	100.0	1
F-3	久留米西ショッピングセンター	福岡県久留米市	1,515	100.0	4
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	99.7	22

ポートフォリオマップ (平成29年9月末日現在)



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)
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
R-10	サンストリート浜北	静岡県浜松市	10,746	98.0	51
合計			204,913	99.6	542

(注1) 稼働率は、平成29年9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9月末日現在のエンドテナント数を記載しています。

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・ティセ



T-5 ウニクス伊奈



T-6 ヨークタウン北金目



T-7 ウニクス吉川



T-8 スポーツクラブルネサンス
富士見台



T-9 スーパービバホーム
岩槻店(底地)



T-10 ケーズデンキ
湘南藤沢店(底地)



T-11 ウニクス上里(底地)



T-12 ウニクス鴻巣(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



T-15 仲町台東急ストア



T-16 セントラルウェルネスクラブ
長津田みなみ台



T-17 ライフ亀戸店



O-2 ライフ高殿店(底地)



O-3 ビアゴ・カーマホーム
センター近江八幡店



O-7 阪急オアシス枚方出口店



O-4 プルメルHAT神戸



O-6 COMBOX光明池



(注) 第5期取得物件については、P.4~5をご覧ください。

O-1 プルメール舞多聞



O-5 カリーノ江坂



O-8 ウエルシア岸和田加守店(底地)



O-9 ライフ西天下茶屋店



O-10 ミリオントウン塚口(底地)



N-1 カーマホームセンター中川富田店(底地)



N-2 ハローニ宮西店



N-3 ケーズデンキ中川富田店(底地)



N-4 ホームセンターコーナン砂田橋店



N-5 ケーズデンキ新守山店(底地)



F-1 サニー野間店



R-2 ケーズデンキ青森本店



R-3 スーパースポーツゼビオ青森中央店



R-4 アシコタウンあしかが



R-5 ヨークタウン新田東



R-6 カスミテクノパーク桜店



R-7 ソララプラザ



R-1 ロゼオ水戸



R-8 ビーワンプラザ天王



R-9 西友薬市守谷店(底地)





R-4 NSC ネイバーフードショッピングセンター

アシコタウンあしかが

「映像のまち」足利市にてシネマコンプレックスが再稼働した生活密着型商業施設

「アシコタウンあしかが」は、栃木県足利市の三洋電機工場跡に平成19年9月に開業したネイバーフードショッピングセンター(NSC)です。JR両毛線「足利」駅の東方約2km、北関東自動車道「足利」I.C.の南方約3kmに位置し、地域の主要幹線道路となる県道40号線沿いに面しています。また、約2,000台分の駐車場を備え、広域圏からのアクセスをカバーする好立地にあります。

本物件は、敷地中央の広大な平面駐車場を取り囲むようにモール棟やシネマ棟といった複数の独立棟により構成されています。テナントは、食品スーパー、ホームセンター、家電量販店、スポーツ用品店、カジュアルファッション店、フィットネスクラブ等の各カテゴリにおいて知名度の高いナショナルチェーンテナントが集積し、バランスのとれた構成になっています。

平成26年には大規模リニューアルが実施され、本投資法人による取得後の平成28年3月にはシネマコンプレックス「ユナイテッド・シネマ アシコタウンあしかが」がオープンしました。シネマの再稼働(*)により、ショッピングだけに留まらない「コト消費」による来場動機が創出されたこと、また、近隣の佐野市や太田市からも来場が増えるなど従来の商圈が拡大したことから、シネマオープン後の全館売上は前年同月比約4%増と好調に推移しています。また、シネマオープン後の来場者数の増加は施設のリーシングにも好影響

を及ぼし、ファミリーレストラン、携帯電話ショップ、歯科が立て続けにオープンし、現在は100%稼働となっています。

運営面においても、生活密着性を意識して、施設の屋上駐車場を地域で行われる花火大会の観覧場所として地域住民に開放したり、足利市健康増進課が主催する「商業施設における運動(ウォーキング)講座」の開催や、足利市で活躍するマーチングバンドの演奏やよさこい等の踊りの発表を行う場として「キッズフェス」等の参加型イベントを今年度から新たに企画したりする等、行政や地域とより強い結びつきを構築できるように積極的に取り組んでいます。このような取り組みも評価され、平成28年6月には非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルとしてDBJ Green Building認証(評価ランク:★★★)を受けることができました。

今後も足利市唯一のシネマコンプレックスがある地域ナンバーワンのNSCとして、施設の活性化に取り組んでまいります。

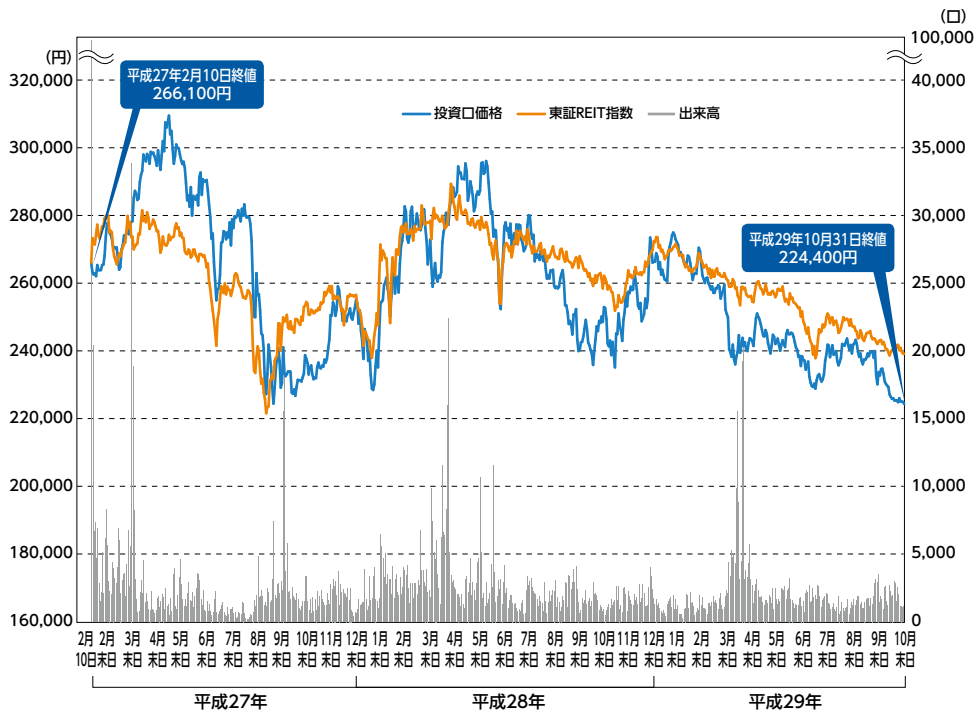


■ 物件概要

取得価格	4,180百万円
所在地	栃木県足利市
土地面積	101,808.44㎡
延床面積	26,430.26㎡
メインテナント	株式会社カインズ

(※)平成21年以降、7年間にわたり足利市内には映画館が存在していなかったが、地元からの要請もあり、平成28年3月に「ユナイテッド・シネマ アシコタウンあしかが」(8スクリーン・1,285席)が本物件において開業した。また、同年9月には「映像のまち」構想を掲げる足利市とユナイテッド・シネマ株式会社、本物件のプロパティ・マネジメントを担当する株式会社ピーアンドディコンサルティングの三者間で包括連携協定書が締結され、①映像のまち構想推進、②地域の映画文化の振興、③アシコタウン・映画館を活用した地域振興等について合意がなされた。

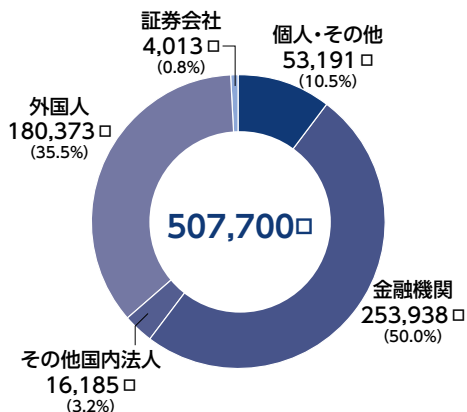
投資口価格及び出来高の推移



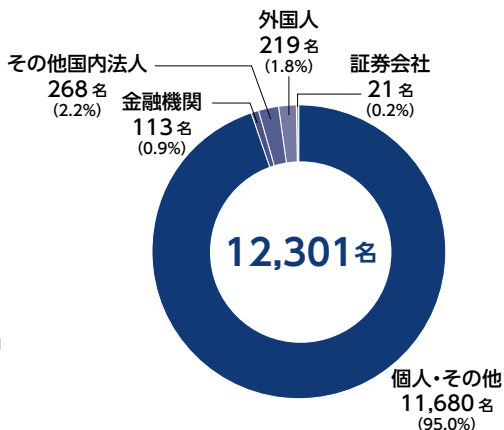
投資主の状況

(平成29年9月末日現在)

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



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	第5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	自平成29年4月1日 至平成29年9月30日
営業収益	百万円	5,103	5,541	6,374	6,430	7,803
うち賃貸事業収益	百万円	5,103	5,541	6,374	6,427	7,797
営業費用	百万円	2,639	2,715	3,400	3,409	4,137
うち賃貸事業費用	百万円	2,246	2,235	2,860	2,817	3,468
営業利益	百万円	2,463	2,826	2,973	3,021	3,666
経常利益	百万円	1,939	2,428	2,519	2,556	3,108
当期純利益	百万円	1,933	2,427	2,518	2,552	3,104
総資産額	百万円	108,382	150,009	179,360	185,037	229,628
(対前期比)	%	(-)	(+38.4)	(+19.6)	(+3.2)	(+24.1)
純資産額	百万円	59,790	80,034	96,739	96,823	116,516
(対前期比)	%	(-)	(+33.9)	(+20.9)	(+0.1)	(+20.3)
出資総額 (注2)	百万円	57,857	77,606	94,256	94,256	113,399
発行済投資口の総口数	口	260,750	355,250	422,450	422,450	507,700
1口当たり純資産額	円	229,301	225,291	228,996	229,195	229,498
分配総額	百万円	1,933	2,432	2,523	2,553	3,104
1口当たり分配金	円	7,414	6,846	5,974	6,044	6,115
うち1口当たり利益分配金	円	7,414	6,834	5,888	6,044	6,115
うち1口当たり利益超過分配金	円	-	12	86	-	-
総資産経常利益率 (注3)	%	2.0	1.9	1.5	1.4	1.5
(年換算値) (注4)		(3.1)	(3.7)	(3.1)	(2.8)	(3.0)
自己資本利益率 (注5)	%	3.3	3.5	2.8	2.6	2.9
(年換算値) (注4)		(5.2)	(6.9)	(5.7)	(5.3)	(5.8)
自己資本比率 (注6)	%	55.2	53.4	53.9	52.3	50.7
(対前期増減)		(-)	(△1.8)	(+0.6)	(△1.6)	(△1.6)
当期運用日数	日	363	183	183	182	183
配当性向 (注7)	%	100.0	100.0	98.8	100.0	100.0
期末投資物件数	件	19	33	40	42	51
期末総賃貸可能面積	m ²	306,225.83	609,026.59	674,491.03	719,906.77	865,226.20
期末テナント数 (注8)	件	321	389	405	409	542
期末稼働率	%	99.6	99.6	99.7	99.6	99.6
当期減価償却費	百万円	560	565	714	721	885
当期資本的支出額	百万円	133	530	264	276	367
賃貸NOI (Net Operating Income) (注9)	百万円	3,417	3,871	4,228	4,331	5,214
FFO (Funds from Operation) (注10)	百万円	2,548	3,058	3,315	3,358	4,093
1口当たりFFO (注11)	円	9,772	8,609	7,847	7,949	8,062

(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、第5期は183日として、年換算値を計算しています。

なお、第1期については、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。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、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9月30日）現在での発行済投資口の総口数は507,700口となっています。

本投資法人は、ケネディクス株式会社の理念（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29年4～6月期の実質GDP成長率（2次速報値）は、年率2.5%の上昇と5四半期連続のプラスとなりました。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に加え、米国における利上げの動向や地政学リスクへの懸念等、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が、GDPの内訳を見ると、個人消費が5四半期連続のプラスと緩やかながら底堅い動きとなっています。

金融環境については、株式市場ではダウ平均株価が市場最高値を更新する中、日経平均株価も好調な企業業績を背景に堅調に推移していますが、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、日本における金利の動向につきましては、米国における政策金利の引き上げから今後の金利上昇が懸念される一方で金利の上昇局面では平成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」政策により金利の上昇が抑えられる展開となっています。このような金融環境の中、J-REIT市場においては金利の上昇懸念等を背景に上値の重い展開となっています。また、J-REIT市場の弱含みや不動産価格の上昇等を受け、平成29年4月から9月におけるJ-REITの公募増資による資金調達額は前年の同期間から減少し、不動産市場におけるJ-REITによる物件取得額も前年の同期間から減少しています。

（注）「GMS」とは、ゼネラルマーチャンダイズストア（General Merchandise Store）の略であり、食料品・日用品のみならず、衣料品や家電、家具等、日常生活で使う様々な商品を中心とした大衆品を総合的に品揃えしているものをいい、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29年4月19日に6物件（取得価格18,821百万円）、平成29年4月27日に1物件（取得価格10,746百万円）、平成29年5月18日に1物件（取得価格3,097百万円）、平成29年8月1日に1物件（取得価格7,911百万円）を新規に取得し、当期末（平成29年9月30日）現在におけるポートフォリオは、合計51物件（取得価格の総額204,913百万円）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 (百万円) (注2)	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	4,170	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	3,416	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	3,097	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	2,820	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	1,880	平成29年 4 月 19日
N-6	NSC	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市	7,911	平成29年 8 月 1 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	5,020	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	1,515	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	10,746	平成29年 4 月 27日
合 計				40,575	

(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。

(B) 保有資産の管理運用

本投資法人は、当期末（平成29年9月30日）現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント（以下「PM」といふことがあります。）業務を本資産運用会社に一括委託しています。アセットマネジメント（以下「AM」といふことがあります。）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、変動資料の導入による資料のアップサイド^(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^(注2)は542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、資料やキャッシュ・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エンドテナントの数を、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を、それぞれ用いて算出しています。

(C) 資金調達

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

(新投資口の発行)

当期においては、平成29年4月18日に特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、海外市場における募集を含む公募増資により、81,250口の投資口の発行を行い、18,244百万円の資金を調達しました。また、平成29年5月17日に短期の借入金の返済資金に充当することを目的として、第三者割当により4,000口の投資口の発行を行い、898百万円の資金を調達しました。

以上により、当期末（平成29年9月30日）現在における出資総額は113,399百万円となりました。

(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（24,200百万円）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（11,070百万円）、並びに投資法人債発行の手取金の一部及び手元資金を返済原資とした期限前弁済（4,000百万円）を行い、当期末（平成29年9月30日）現在の借入金残高は92,900百万円、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97,900百万円となりました。

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9月30日）残高は5,000百万円となりました。調達した資金は、平成29年8月1日に借入れを行った借入金の一部期限前弁済資金に充当しました。

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3回無担保投資法人債	平成29年8月31日	1,000	0.320	平成34年8月31日	期限一括	(注)
第4回無担保投資法人債	平成29年8月31日	2,000	0.700	平成39年8月31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9月30日）現在の借入金及び投資法人債の平均残存年数は4.8年、加重平均金利は0.96%、長期負債比率^(注1)は87.1%、LTV^(注2)は42.6%となりました。

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

(注2) LTV = (借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ 総資産額

(格付けの状況)

当期末（平成29年9月30日）現在における本投資法人の格付状況は以下のとおりです。

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

(発行登録の状況)

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を平成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、上記発行登録に基づき、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1,000百万円を平成28年10月31日に、第3回無担保投資法人債1,000百万円及び第4回無担保投資法人債2,000百万円を平成29年8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7,803百万円、営業利益3,666百万円、経常利益3,108百万円、当期純利益3,104百万円となりました。

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、当期末処分利益の概ね全額である3,104,585,500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6,115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9月30日）までの増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
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)
平成29年4月18日	公募増資	81,250	503,700	18,244	112,500	(注8)
平成29年5月17日	第三者割当増資	4,000	507,700	898	113,399	(注9)

(注1) 1口当たり発行価格200,000円で本投資法人を設立しました。

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

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

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

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

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

（単位：円）

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5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	平成29年9月
最高	309,500	282,700	296,100	275,000	251,100
最低	224,500	226,800	240,000	235,200	228,900

(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、当期末処分利益の概ね全額である3,104,585,500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6,115円となりました。

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5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	自平成29年4月1日 至平成29年9月30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	3,104,740千円
利益留保額	70千円	206千円	31,417千円	216千円	155千円
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)	3,104,585千円 (6,115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)	3,104,585千円 (6,115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)	－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 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)	－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)	－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における利上げの国内金利への影響、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」政策の動向、地政学リスクへの懸念等、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、今後も日本銀行の金融緩和と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考えられます。また、J-REIT市場が上値の重い展開となっており、平成29年4月から9月におけるJ-REITの公募増資による資金調達や物件取得が前年の同期間と比べて減少してきていることにも留意が必要と考えられます。

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

(A) 投資方針及び売却方針

着実な資産規模の拡大及び資産価値の向上のため、本投資法人は、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社を中心とするケネディクス・グループ^(注)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、株式会社ビ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点の発見を図ります。発見した課題点を基に、ケネディクス・グループの商業施設におけるリソース及びノウハウを最大限に活用し、資本的支出（以下「CAPEX」ということがあります。）の有効活用、テナント構成の最適化、建物増築による資産価値向上の実現及びコスト削減といったソリューションを実行し、テナント満足度の向上及びノウハウの蓄積を目指します。

商業施設マネジメントによる内部成長の追求

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

i. CAPEXの有効活用

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

ii. テナント構成の最適化

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

iii. 建物増築による資産価値向上の実現

本投資法人は、ケネディクス・グループ及びサポート会社がかつて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算じ、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

該当事項はありません。

(参考情報)

資産の譲渡

本投資法人は、平成29年11月14日付で、以下の不動産信託受益権の譲渡に係る信託受益権売買契約を締結しています^(注1)。

物件番号	物件タイプ	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡予定価格 (百万円) ^(注2)	譲渡 予定日
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	日本商業開発株式会社	1,128	平成30年 4月27日

(注1) 本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の20%相当額を違約金として支払うことになっています。ただし、本売買契約に基づく譲渡予定資産の売買では、本投資法人は売主であり、本契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないことから、上記の違約金の負担が生じる可能性は低く、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は判断しています。

(注2) 「譲渡予定価格」には、譲渡予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各不動産信託受益権の売買金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）を記載しています。

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	第5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	平成29年9月30日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	260,750口	355,250口	422,450口	422,450口	507,700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	113,399百万円
投資主数	8,954人	10,876人	10,618人	10,072人	12,301人

(2) 投資口に関する事項

平成29年9月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有口数の割合 (%) (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	73,162	14.41
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	72,492	14.27
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	24,305	4.78
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	21,021	4.14
ザバンク オブ ニューヨーク メロン エスエーエヌファイ 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	17,015	3.35
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	3.21
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	10,453	2.05
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	8,621	1.69
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	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	8,251	1.62
エスアイエックス エスアイエス エルティエディー	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	7,589	1.49
合 計		259,227	51.05

(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 株式会社東房一心 監査役 株式会社Looop 取締役・監査等委員 (社外取締役)	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 Cocone Education株式会社 代表取締役	1,500千円
会計監査人 (注2)	新日本有限責任監査法人	—	30,900千円

(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、新投資口発行及び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9月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は、以下のとおりです。

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

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4期 平成29年3月31日現在		第5期 平成29年9月30日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	生活密着型 商業施設	首都圏	71,122	38.4	86,655	37.7
		大阪圏	45,000	24.3	44,945	19.6
		名古屋圏	13,971	7.6	22,162	9.7
		福岡圏	1,485	0.8	8,133	3.5
		政令指定都市・ 中核市等	35,200	19.0	45,874	20.0
	その他商業施設	—	—	—	—	
信託不動産合計			166,782	90.1	207,771	90.5
投資有価証券 (注4)			101	0.1	2	0.0
預金その他の資産			18,153	9.8	21,854	9.5
資産総額計			185,037	100.0	229,628	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9月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は、以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
T-1	フルルガーデン八千代	14,909	77,057.56	76,629.94	99.4	9.4	商業施設
O-4	ブルメールHAT神戸	11,509	23,775.88	23,475.76	98.7	6.3	商業施設
R-10	サンストリート浜北	10,835	49,023.34 (注5)	48,023.37 (注5)	98.0	5.9	商業施設
R-1	ロゼオ水戸	9,984	48,296.15	48,161.79	99.7	4.9	商業施設
T-2	MONA新浦安	8,523	9,592.65	9,201.92	95.9	6.2	商業施設
O-1	ブルメール舞多間	8,367	30,290.55	29,752.83	98.2	6.5	商業施設
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	8,242	19,990.40	19,878.29	99.4	1.4	商業施設
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	7,126	20,329.07	20,329.07	100.0	非開示 (注6)	商業施設
O-5	カリリー江坂	6,649	7,540.58	7,371.52	97.8	3.9	商業施設
O-6	COMBOX光明池	6,403	25,530.44	25,530.44	100.0	2.9	商業施設
合計		92,553	311,426.62	308,354.93	99.0	— (注6)	

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

(注2)「賃貸面積」には、平成29年9月30日現在の各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸面積を含みません。）、ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でバス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、平成29年9月30日現在の各保有資産に係るエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。

(注3)「稼働率」は、平成29年9月30日現在の各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

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

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

(注6) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

(3) 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

平成29年9月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件タイプ	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	14,909	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	8,523	8,820
	T-3	都市駅前型	パサージオ西新井	東京都足立区西新井栄町一丁目17番1号	信託受益権	5,852	6,370
	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	5,420	5,940
	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	4,401	4,850
	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	3,961	4,310
	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	3,607	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	2,546	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	5,400
	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	3,530
	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	761	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	3,452	3,820
	T-16	SS	セントラルウエルネスクラブ長津田みなみ台	神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台一丁目38番地1	信託受益権	1,787	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	1,467	1,520
	T-18	NSC	戸塚深谷ショッピングセンター(底地)	神奈川県横浜市戸塚区深谷町1051番1	信託受益権	4,228	4,300
	T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市習志野台八丁目58番1号	信託受益権	3,456	3,520
	T-20	NSC	かわまち矢作モール	千葉県千葉市中央区矢作町57番1	信託受益権	3,130	3,260
	T-21	SS	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区中根一丁目14番18号	信託受益権	2,905	2,840
	T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市鬼高四丁目1番3号	信託受益権	1,908	1,970
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	8,367	9,340
	O-2	SM	ライフ高殿店(底地)(注3)	大阪府大阪市旭区高殿五丁目10番14号	信託受益権	2,727	3,040
	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	2,137	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	11,509	11,600
	O-5	都市駅前型	カリノ江坂	大阪府吹田市豊津町9番40号	信託受益権	6,649	6,910
	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	6,403	6,840
	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	1,317	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	1,563	1,650
	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	3,870

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	2,630
	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	2,143	2,320
	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	995
	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東区砂田橋 四丁目1番60号	信託受益権	7,126	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	1,430
	N-6	NSC	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市終山町一丁目98	信託受益権	8,242	7,990
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	1,471	1,560
	F-2	SS	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	福岡県福岡市博多区半道橋 二丁目2番8号	信託受益権	5,079	5,290
	F-3	NSC	久留米西ショッピングセンター	福岡県久留米市梅満町 490番11号	信託受益権	1,582	1,630
政令指定都市・中核市等	R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市笠原町978番地39他	信託受益権	9,984	11,300
	R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市東大野二丁目8番4号他	信託受益権	1,474	1,580
	R-3	SS	スーパースポーツゼビオ 青森中央店	青森県青森市東大野二丁目12番1号	信託受益権	893	947
	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	4,351	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	3,315	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	851	876
	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	5,675	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	4,171	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	4,220
	R-10	NSC	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区平口5695番地	信託受益権	10,835	11,160
合 計						207,771	218,633

(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。

(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	ライフ高殿店 (底地)	セントラルスクエア高殿店 (底地)	平成29年9月27日

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4期 (自平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)				第5期 (自平成29年4月1日 至 平成29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 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)
首都圏	T-1	CSC	フルルガーデン八千代	48	98.2	744	11.6	48	99.4	733	9.4
	T-2	都市 駅前型	MONA新浦安	1 (70)	95.7	506	7.9	1 (70)	95.9	483	6.2
	T-3	都市 駅前型	パサージオ西新井	1 (41)	98.1	309	4.8	1 (42)	99.8	305	3.9
	T-4	都市 駅前型	代官山アドレス・ディセ	1 (26)	97.0	258	4.0	1 (27)	97.9	268	3.4
	T-5	NSC	ウニクス伊奈	1	100.0	138	2.2	1	100.0	139	1.8
	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4期 (自平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)				第5期 (自平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
首都圏	T-7	NSC	ユニクス吉川	1 (11)	100.0	133	2.1	1 (11)	100.0	132	1.7
	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	0.9
	T-12	NSC	ユニクス鴻巣 (底地)	1	100.0	41	0.6	1	100.0	41	0.5
	T-13	SM	いなげや横浜南本宿店 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-14	SM	グルメシティ千葉中央店	1	100.0			1	100.0		
	T-15	NSC	仲町台東急ストア	1	100.0			1	100.0		
	T-16	SS	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	2	100.0	59	0.9	2	100.0	59	0.8
	T-17	SM	ライフ亀戸店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-18	NSC	戸塚深谷ショッピングセンター (底地)	-	-	-	-	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	-	-	-	-	1 (14)	100.0	128	1.6
	T-20	NSC	かわまち矢作モール	-	-	-	-	1 (12)	100.0	88	1.1
T-21	SS	プライムスクエア自由が丘	-	-	-	-	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	
T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	
大阪圏	O-1	NSC	ブルメール舞多聞	50	99.2	480	7.5	50	98.2	509	6.5
	O-2	SM	ライフ高殿店 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	O-3	NSC	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	2	100.0			2	100.0		
	O-4	NSC	ブルメールHAT神戸	1 (41)	99.1	482	7.5	1 (42)	98.7	489	6.3
	O-5	都市駅前型	カリノ江坂	1 (30)	97.8	289	4.5	1 (30)	97.8	305	3.9
	O-6	都市駅前型	COMBOX光明池	1	100.0	226	3.5	1	100.0	226	2.9
	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	0.6
	O-10	NSC	ミリオンタウン塚口 (底地)	1	100.0			1	100.0		
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)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	N-2	NSC	パローサー宮西店	1	100.0			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		
	N-5	SS	ケーズデンキ新守山店 (底地)	1	100.0			1	100.0		
	N-6	NSC	リソラ大府ショッピングテラス	-	-	-	-	1 (43)	99.4	113	1.4
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	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	F-2	SS	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	F-3	NSC	久留米西ショッピングセンター	-	-	-	-	4	100.0	46	0.6

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	第4期 (自平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)				第5期 (自平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
政令指定都市・中核市等	R-1	NSC	ロゼオ水戸	1 (22)	99.7	375	5.8	1 (22)	99.7	379	4.9
	R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	1	100.0	非開示	非開示	1	100.0	非開示	非開示
	R-3	SS	スーパースポーツゼビオ青森中央店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	R-4	NSC	アシコタウンあしかが	1 (29)	100.0	270	4.2	1 (29)	100.0	288	3.7
	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校店	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-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	136	2.1	7	100.0	136	1.7
	R-9	NSC	西友薬市守谷店 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	R-10	NSC	サンストリート浜北	-	-	-	-	1 (51)	98.0	458	5.9
合 計				409	99.6	6,427	100.0	542	99.6	7,797	100.0

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

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

(注2)「賃貸事業収入」は、各不動産等の不動産賃貸事業収益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。

(有価証券組入資産明細)

平成29年9月30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	-	-	2	-	2	-	-
合 計		-	-	2	-	2	-	-

(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。なお、本投資法人は平成29年4月19日付で当該不動産信託受益権をJRP8合同会社より取得しています。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成29年9月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (百万円)		時価 (百万円) (注2) (注3)
		(注1)	うち一年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	61,840	57,990	22
合 計		61,840	57,990	22

(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6期（平成30年3月期）以降に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
T-21	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	内装改修工事	自 平成29年10月 至 平成30年3月	70	-	-
T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	屋上駐車場防水更新工事	自 平成29年7月 至 平成29年12月	54	-	-
T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	常用発電機更新工事	自 平成29年10月 至 平成30年3月	51	-	-
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10月 至 平成30年3月	46	-	-
N-2	パロー宮西店	愛知県一宮市	外壁改修工事	自 平成29年9月 至 平成29年11月	33	-	-

(2) 期中の資本的支出

当期（平成29年9月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で367百万円であり、修繕費に計上した189百万円と合わせ、合計556百万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	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	103区画 リニューアル工事	自 平成29年3月 至 平成29年6月	61
O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	中央監視盤更新工事	自 平成28年12月 至 平成29年6月	27
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5月 至 平成29年6月	21
O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市中央区	103区画 シャッター設置工事	自 平成29年3月 至 平成29年4月	12
その他					109
ポートフォリオ全体					367

(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4期		第5期	
	自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日		自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日	
① 資産運用報酬 (注)		488,477千円		549,721千円
② 資産保管手数料		7,549千円		7,776千円
③ 一般事務委託手数料		23,972千円		25,791千円
④ 役員報酬		4,500千円		4,500千円
⑤ その他営業費用		67,039千円		81,132千円
合 計		591,538千円		668,921千円

(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4期 55,810千円、第5期405,750千円) があります。

(2) 借入状況

平成29年9月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成28年4月21日	4,140	—	0.480	平成29年4月21日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		360	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年4月22日	1,070	—	0.480	平成29年4月21日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年10月3日	3,900	3,900	0.480	平成29年10月3日			
	株式会社三井住友銀行		450	450					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		450	450					
	株式会社みずほ銀行	平成29年2月10日	400	400	0.430	平成30年2月10日			
	株式会社りそな銀行		250	250					
	株式会社あおぞら銀行		250	250					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社三井住友銀行	平成29年4月19日	—	900	0.430	平成30年4月19日			
	株式会社みずほ銀行		—	300					
	株式会社三井住友銀行		—	2,600					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,070					
	株式会社あおぞら銀行		—	640					
株式会社りそな銀行	平成29年4月21日	—	400	0.430	平成30年4月21日				
株式会社みずほ銀行		—	360						
みずほ信託銀行株式会社		—	300						
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	200						
小 計			11,470	12,670					
1年内返済予定	株式会社三井住友銀行		2,300	2,300			期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年2月10日	800	800	0.545	平成30年2月10日			
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		350	350					
	小 計		3,850	3,850					
長期借入金	株式会社三井住友銀行		2,400	2,400			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	平成27年2月10日	500	500	0.751	平成32年2月10日			
	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		3,000	3,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年2月10日	700	700	0.865	平成33年2月10日			
	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						

区分	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率(%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社りそな銀行	平成27年2月10日	450	450	0.865	平成33年2月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行	2,600	2,600						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年2月10日	800	800	0.978	平成34年2月10日			
	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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		450	450					
	株式会社りそな銀行	平成27年10月2日	200	200	0.987	平成35年3月31日			
	株式会社武蔵野銀行	平成27年10月2日	150	150	1.013	平成35年3月31日			
株式会社日本政策投資銀行(注4)	1,500		1,500						
株式会社三井住友銀行	3,000		3,000						
株式会社みずほ銀行	1,150		1,150						
株式会社三菱東京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	平成27年10月2日	650	650	1.110	平成36年3月31日				
株式会社りそな銀行		500	500						
株式会社三井住友銀行		1,500	1,500						
株式会社三菱東京UFJ銀行		400	400						
株式会社みずほ銀行		710	710						
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		2,670	2,670						
株式会社三菱東京UFJ銀行		890	890						
株式会社群馬銀行(注4)		500	500						
株式会社日本政策投資銀行(注4)		2,000	2,000						
みずほ信託銀行株式会社(注4)	平成29年1月31日	1,000	1,000	1.049	平成39年1月31日				
株式会社りそな銀行	平成29年4月27日	500	500	1.002	平成33年4月27日				
株式会社三井住友銀行		—	2,600						
株式会社あおぞら銀行		—	500						
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	400						

区分	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率(%) (注1)(注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要	
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	平成29年4月27日	—	300	0.485	平成33年4月27日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社りそな銀行		—	300						
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)		—	600						0.400
	株式会社日本政策投資銀行(注4)		—	500						0.553
	株式会社みずほ銀行(注4)	平成29年4月27日	—	400	0.553	平成33年4月27日				
	みずほ信託銀行株式会社(注4)		—	200	0.553					
	株式会社三井住友銀行		—	1,500						
	三井住友信託銀行株式会社	平成29年4月27日	—	400	0.772	平成36年10月31日				
	株式会社あおぞら銀行		—	400						
	株式会社りそな銀行		—	300						
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)		—	600						0.696
	株式会社みずほ銀行(注4)	平成29年4月27日	—	600	0.815	平成36年10月31日				
	株式会社日本政策投資銀行(注4)		—	500	0.814					
	みずほ信託銀行株式会社(注4)		—	200	0.814					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	平成29年5月18日	—	500	0.903	平成38年10月31日				
	株式会社三井住友銀行		—	500						
	三井住友信託銀行株式会社	平成29年5月18日	—	500	1.033	平成39年5月18日				
	株式会社りそな銀行		—	400						
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	平成29年5月18日	—	500	1.050	平成39年5月18日				
	株式会社みずほ銀行(注4)		—	500	1.049					
みずほ信託銀行株式会社(注4)	—		300	1.050						
株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	平成29年9月29日	—	500	0.670	平成35年9月29日					
三井住友信託銀行株式会社	平成29年9月29日	—	1,500	0.918	平成38年9月30日					
株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	平成29年9月29日	—	500	0.930	平成39年9月29日					
株式会社みずほ銀行(注4)		—	1,500	1.029						
三井住友信託銀行株式会社	平成29年9月29日	—	1,500	1.100	平成40年9月29日					
	小計		57,380	76,380						
	合計		72,700	92,900						

(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実効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。

(3) 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成28年10月31日	1,000	1,000	0.200	平成33年10月29日	期限一括	(注1)	(注3)
第2回無担保投資法人債	平成28年10月31日	1,000	1,000	0.600	平成38年10月30日			
第3回無担保投資法人債	平成29年8月31日	—	1,000	0.320	平成34年8月31日			
第4回無担保投資法人債	平成29年8月31日	—	2,000	0.700	平成39年8月31日			
	合計	2,000	5,000					

(注1) 資金使途は、特定資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。

(注2) 資金使途は、借入金の返済資金です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託 受益権	T-18	戸塚深谷ショッピングセンター (底地)	平成29年 4月19日	4,170	-	-	-	-
信託 受益権	T-19	ゆめまち習志野台モール	平成29年 4月19日	3,416	-	-	-	-
信託 受益権	T-20	かわまち矢作モール	平成29年 5月18日	3,097	-	-	-	-
信託 受益権	T-21	プライムスクエア自由が丘	平成29年 4月19日	2,820	-	-	-	-
信託 受益権	T-22	ラウンドワン市川鬼高店	平成29年 4月19日	1,880	-	-	-	-
信託 受益権	N-6	リソラ大府ショッピングテラス	平成29年 8月1日	7,911	-	-	-	-
信託 受益権	F-2	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	平成29年 4月19日	5,020	-	-	-	-
信託 受益権	F-3	久留米西ショッピングセンター	平成29年 4月19日	1,515	-	-	-	-
信託 受益権	R-10	サンストリート浜北	平成29年 4月27日	10,746	-	-	-	-
合 計			-	40,575	-	-	-	-

(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、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	T-18	戸塚深谷ショッピングセンター(底地)	平成29年4月19日	4,170	4,290	大和不動産鑑定株式会社	平成29年2月1日
		T-19	ゆめまち習志野台モール	平成29年4月19日	3,416	3,520	大和不動産鑑定株式会社	平成29年2月1日
		T-20	かわまち矢作モール	平成29年5月18日	3,097	3,220	大和不動産鑑定株式会社	平成29年2月1日
		T-21	プライムスクエア自由が丘	平成29年4月19日	2,820	2,850	大和不動産鑑定株式会社	平成29年3月1日
		T-22	ラウンドワン市川鬼高店	平成29年4月19日	1,880	1,970	大和不動産鑑定株式会社	平成29年2月1日
		N-6	リソラ大府ショッピングテラス	平成29年8月1日	7,911	7,990	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年6月1日
		F-2	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	平成29年4月19日	5,020	5,190	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年2月1日
		F-3	久留米西ショッピングセンター	平成29年4月19日	1,515	1,600	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年2月1日
		R-10	サンストリート浜北	平成29年4月27日	10,746	10,890	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年2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

(A) 調査を行った者の氏名又は名称

東陽監査法人

(B) 調査の結果及び方法の概要

本投資法人において行った取引のうち、投資信託及び投資法人に関する法律により価格等の調査が必要とされた資産の取引については、東陽監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（平成29年4月1日～平成29年9月30日）に該当した取引は、金利スワップ取引が15件あり、当該取引については当該監査法人から合意された手続実施結果報告書を受領しました。この金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、数量、約定数値、取引期間その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関することについて調査を委託しました。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	40,575百万円	－百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
JRP8合同会社	3,416百万円（ 8.4%）	－百万円 （－%）
合同会社KRF63	3,097百万円（ 7.6%）	－百万円 （－%）
JRP9合同会社	10,746百万円（26.5%）	－百万円 （－%）
合 計	17,259百万円（42.5%）	－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に係る開示

① 取得等の状況

該当事項はありません。

② 保有等の状況

該当事項はありません。

(5) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(6) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

該当事項はありません。

② 役員会

平成29年 4月11日	新投資口引受契約等の締結の件	平成28年3月31日に開催の役員会において承認された新投資口の発行等について、ケネディクス不動産投資顧問株式会社、SMBC日興証券株式会社、野村証券株式会社、大和証券株式会社、みずほ証券株式会社及び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。
-------------	----------------	--

(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29年3月31日)	当期 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,258,633	5,265,120
信託現金及び信託預金	11,575,715	13,908,498
営業未収入金	182,993	249,833
前払費用	41,020	136,375
未収消費税等	—	947,707
その他	2,987	3,571
流動資産合計	17,061,349	20,511,105
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	42,757,457	54,528,155
減価償却累計額	△ 2,377,464	△ 3,197,167
信託建物 (純額)	※1 40,379,992	※1 51,330,987
信託構築物	1,822,887	2,797,067
減価償却累計額	△ 145,181	△ 196,396
信託構築物 (純額)	※1 1,677,705	※1 2,600,670
信託機械及び装置	203,295	214,510
減価償却累計額	△ 11,445	△ 16,977
信託機械及び装置 (純額)	191,850	197,533
信託工具、器具及び備品	60,635	71,172
減価償却累計額	△ 10,639	△ 15,164
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 49,995	※1 56,007
信託土地	※1 123,937,095	※1 149,241,987
信託建設仮勘定	24,784	14,291
有形固定資産合計	166,261,423	203,441,477
無形固定資産		
信託借地権	520,598	4,328,697
その他	2,064	2,776
無形固定資産合計	522,662	4,331,474
投資その他の資産		
投資有価証券	101,690	2,790
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	60,256
長期前払費用	648,066	808,924
長期預け金	124,960	157,110
その他	23,395	22,553
投資その他の資産合計	944,147	1,061,634
固定資産合計	167,728,234	208,834,586
繰延資産		
創立費	25,331	20,264
投資法人債発行費	17,671	38,307
投資口交付費	204,840	224,185
繰延資産合計	247,843	282,757
資産合計	185,037,427	229,628,449

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成29年3月31日)	当期 (平成29年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	516,631	574,194
短期借入金	11,470,000	12,670,000
1年内返済予定の長期借入金	3,850,000	3,850,000
未払金	280,035	339,816
未払費用	12,501	18,164
未払法人税等	3,275	2,703
未払消費税等	245,842	41,046
前受金	878,241	1,104,639
預り金	124,240	142,780
流動負債合計	17,380,767	18,743,344
固定負債		
投資法人債	2,000,000	5,000,000
長期借入金	57,380,000	76,380,000
信託預り敷金及び保証金	※1 11,397,149	※1 12,933,293
資産除去債務	23,335	23,482
その他	32,639	31,767
固定負債合計	70,833,124	94,368,543
負債合計	88,213,892	113,111,887
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	94,256,390	113,399,022
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △ 40,593	※3 △ 9,754
出資総額控除額合計	△ 40,593	△ 9,754
出資総額 (純額)	94,215,796	113,389,267
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,584,343	3,104,740
剰余金合計	2,584,343	3,104,740
投資主資本合計	96,800,139	116,494,008
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	23,395	22,553
評価・換算差額等合計	23,395	22,553
純資産合計	※4 96,823,535	※4 116,516,561
負債純資産合計	185,037,427	229,628,449

IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 至	平成28年10月1日 平成29年3月31日	自 至	平成29年4月1日 平成29年9月30日
営業収益				
貸貸事業収入	※1	5,524,740	※1	6,637,179
その他貸貸事業収入	※1	902,740	※1	1,160,494
受取配当金		3,131		5,844
営業収益合計		6,430,612		7,803,517
営業費用				
貸貸事業費用	※1	2,817,984	※1	3,468,519
資産運用報酬		488,477		549,721
資産保管手数料		7,549		7,776
一般事務委託手数料		23,972		25,791
役員報酬		4,500		4,500
その他営業費用		67,039		81,132
営業費用合計		3,409,522		4,137,441
営業利益		3,021,090		3,666,076
営業外収益				
受取利息		52		59
還付加算金		164		—
営業外収益合計		217		59
営業外費用				
支払利息		310,372		369,045
投資法人債利息		3,337		5,414
融資関連費用		67,385		80,322
創立費償却		5,038		5,066
投資法人債発行費償却		1,404		1,906
投資口交付費償却		76,922		96,175
営業外費用合計		464,459		557,930
経常利益		2,556,848		3,108,205
税引前当期純利益		2,556,848		3,108,205
法人税、住民税及び事業税		3,922		3,681
法人税等合計		3,922		3,681
当期純利益		2,552,926		3,104,524
前期繰越利益		31,417		216
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,584,343		3,104,740

V.投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末 処理損失(△)		
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

当期（自 平成29年4月1日 至 平成29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		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末 処理損失(△)		
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	△40,593	△40,593	94,215,796	2,584,343	2,584,343	96,800,139
当期変動額							
新投資口の発行	19,142,631			19,142,631			19,142,631
剰余金の配当					△2,553,287	△2,553,287	△2,553,287
一時差異等調整引当額の戻入		30,838	30,838	30,838	△30,838	△30,838	-
当期純利益					3,104,524	3,104,524	3,104,524
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	19,142,631	30,838	30,838	19,173,470	520,397	520,397	19,693,868
当期末残高	※1 113,399,022	△9,754	△9,754	113,389,267	3,104,740	3,104,740	116,494,008

	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	23,395	23,395	96,823,535
当期変動額			
新投資口の発行			19,142,631
剰余金の配当			△2,553,287
一時差異等調整引当額の戻入			-
当期純利益			3,104,524
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△842	△842	△842
当期変動額合計	△842	△842	19,693,026
当期末残高	22,553	22,553	116,516,561

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	前期 (ご参考) 自 平成28年10月 1 日 至 平成29年 3月31日	当期 自 平成29年 4月 1 日 至 平成29年 9月30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。	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	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。 建物 2~70年 構築物 8~59年 機械及び装置 10~25年 工具、器具及び備品 4~10年 (2) 無形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。 建物 2~70年 構築物 8~59年 機械及び装置 5~25年 工具、器具及び備品 3~15年 (2) 無形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	
3. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 定額法 (5年) により償却しています。 (2) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。 (3) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	(1) 創立費 定額法 (5年) により償却しています。 (2) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。 (3) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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。	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137,530千円です。	

<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10月1日 至 平成29年3月31日</div>	<div style="text-align: center;">当期</div> <div style="text-align: center;">自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30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

当期 （平成29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	2,707,274
信託構築物	50,764
信託工具、器具及び備品	2,359
信託土地	7,811,297
合計	10,571,696
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	3,023,268
合計	3,023,268

2. コミットメントライン契約
本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。

コミットメントライン契約の総額	2,000,000千円
借入実行残高	-
差引額	2,000,000千円

※3. 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. 一時差異等調整引当額
1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	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	9,754	30,838	40,593
当期引当額	-	-	-
当期戻入額	-	△30,838	△30,838
当期末残高	9,754	-	9,754
戻入れの事由	-	デリバティブ取引の時価の変動	-

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。

※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

50,000千円

※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

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10月1日 至 平成29年3月31日		自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	4,467,838	賃料収入	5,361,334
地代収入	728,620	地代収入	938,809
共益費収入	328,281	共益費収入	337,034
計	5,524,740	計	6,637,179
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	162,994	駐車場収入	195,782
水道光熱費収入	455,670	水道光熱費収入	661,928
その他収入	284,075	その他収入	302,783
計	902,740	計	1,160,494
不動産賃貸事業収益合計	6,427,481	不動産賃貸事業収益合計	7,797,673
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	691,625	管理委託費	808,367
水道光熱費	438,881	水道光熱費	650,115
公租公課	482,777	公租公課	563,716
修繕費	157,638	修繕費	189,071
保険料	12,281	保険料	13,507
信託報酬	17,790	信託報酬	21,137
減価償却費	721,606	減価償却費	885,100
その他賃貸事業費用	295,382	その他賃貸事業費用	337,504
不動産賃貸事業費用合計	2,817,984	不動産賃貸事業費用合計	3,468,519
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,609,497	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,329,153

〔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10月1日 至 平成29年3月31日		自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日	
※1. 発行可能投資口総口数及 び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数	5,000,000口	発行可能投資口総口数	5,000,000口
	発行済投資口の総口数	422,450口	発行済投資口の総口数	507,700口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （平成29年3月31日）	当期 （平成29年9月30日）																																
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円）</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">（繰延税金資産）</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	-	<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 colspan="2">（繰延税金資産）</td></tr> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">222</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">6,703</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">2,412</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">7,418</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">16,756</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△16,756</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	222	信託借地権償却額	6,703	減価償却超過額	2,412	資産除去債務	7,418	繰延税金資産合計	16,756	評価性引当額	△16,756	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	-																																
（繰延税金資産）																																	
未払事業税損金不算入額	222																																
信託借地権償却額	6,703																																
減価償却超過額	2,412																																
資産除去債務	7,418																																
繰延税金資産合計	16,756																																
評価性引当額	△16,756																																
繰延税金資産の純額	-																																
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率（調整）</td><td style="text-align: right;">34.81%</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（調整）	34.81%	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%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率（調整）</td><td style="text-align: right;">34.81%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△34.77%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.08%</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;">0.12%</td></tr> </table>	法定実効税率（調整）	34.81%	支払分配金の損金算入額	△34.77%	その他	0.08%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12%																
法定実効税率（調整）	34.81%																																
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（調整）	34.81%																																
支払分配金の損金算入額	△34.77%																																
その他	0.08%																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12%																																

〔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10月1日 至 平成29年3月31日	当期 自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 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、各種の預金等にて行っています。デリバティブ取引は、金利変動リスク、その他のリスクをヘッジする目的としてのみ行うこととし、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

②市場リスク

変動金利による借入金、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・フローを返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	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

当期 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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5期末 (平成29年9月30日) 後11年、投資法人債の償還期日は最長で第5期末 (平成29年9月30日) 後9年11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、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	5,265,120	5,265,120	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,908,498	13,908,498	—
資産計	19,173,618	19,173,618	—
(1) 短期借入金	12,670,000	12,670,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	3,850,000	3,837,976	△12,023
(3) 投資法人債	5,000,000	4,976,700	△23,300
(4) 長期借入金	76,380,000	76,284,508	△95,491
(5) 信託預り敷金及び保証金	2,887,549	2,886,747	△802
負債計	100,787,549	100,655,932	△131,617
デリバティブ取引	22,553	22,553	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(5) 信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	16,940,000	16,940,000	22,553	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			61,840,000	57,990,000	22,553	

※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)	2,790
信託預り敷金及び保証金 (※2)	10,045,743
合 計	10,048,533

※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	5,265,120
信託現金及び信託預金	13,908,498
合 計	19,173,618

(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	12,670,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	2,000,000	3,000,000
長期借入金	3,850,000	6,980,000	7,000,000	13,300,000	7,000,000	42,100,000
信託預り敷金及び保証金	435,430	435,430	435,430	435,430	435,430	110,793
合 計	16,955,430	7,415,430	7,435,430	13,735,430	9,435,430	45,210,793

【賃貸等不動産に関する注記】

前期 (ご参考) (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。

当期 (自 平成29年4月1日 至 平成29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
当期末残高	当期増減額	当期末残高	
166,782,022	40,989,196	207,771,218	218,766,000

(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9物件の取得(41,517,461千円)、主な減少額は減価償却費(884,953千円)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、平成30年4月27日に譲渡予定のケースデンキ中川畷田店(底地)については、平成29年11月14日に締結した信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買金額(1,128,000千円)に基づいています。

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

【資産除去債務に関する注記】

項目	期別	前期(ご参考)	当期
		自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日	自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日
1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	(1) 資産除去債務の概要	本投資法人は平成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。	(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。
	(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法	使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間22ヶ月と見積もり、割引率は1.256%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。	(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間22ヶ月と見積もり、割引率は1.256%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。
	(3) 当該資産除去債務の総額の増減		(3) 当該資産除去債務の総額の増減
		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 23,335千円 時の経過による調整額 146千円 期末残高 23,482千円

【資産の運用の制限に関する注記】

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

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(ご参考)(自 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。

当期 (自 平成29年4月1日 至 平成29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	272,491	営業 未払金	54,766
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	-	不動産 信託受益権の購入	3,416,000	-	-
	合同会社KRF63	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	3,097,000	-	-
	JRP9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	10,746,000	-	-
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	短期 借入金	300,000
						1年内返済 予定の長期 借入金	350,000
						長期 借入金	3,500,000
				支払利息	14,787	未払費用	169

(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10月1日 至 平成29年3月31日		当期 自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日	
1口当たり純資産額	229,195円	1口当たり純資産額	229,498円
1口当たり当期純利益	6,043円	1口当たり当期純利益	6,219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10月1日 至 平成29年3月31日		当期 自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日	
当期純利益 (千円)	2,552,926	当期純利益 (千円)	3,104,524
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)	2,552,926	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,104,524
期中平均投資口数 (口)	422,450	期中平均投資口数 (口)	499,147

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（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

当期（自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日）

該当事項はありません。

【一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記】

前期（ご参考）		当期	
自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日		自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日	
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		繰延ヘッジ損益	
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戻入額		30,838	
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。	

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10月 1 日 至 平成29年 3 月31日	自 平成29年 4 月 1 日 至 平成29年 9 月30日
I 当期末処分利益		2,584,343,087円	3,104,740,879円
II 出資総額組入		30,838,850円	-円
うち一時差異等調整引当額戻入額		30,838,850円	-円
III 分配金の額		2,553,287,800円	3,104,585,500円
(投資口1口当たり分配金の額)		(6,044円)	(6,115円)
IV 次期繰越利益		216,437円	155,379円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第39条 (1) に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益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>	<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、当期末処分利益の概ね全額である3,104,585,500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29年11月14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

岸 洋 平 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

町田 和 恵 

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29年4月1日から平成29年9月30日までの第5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10月1日 至 平成29年3月31日		自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	2,556,848		3,108,205	
減価償却費	721,929		885,529	
創立費償却	5,038		5,066	
投資法人債発行費償却	1,404		1,906	
投資口交付費償却	76,922		96,175	
受取利息	△ 52		△ 59	
支払利息	313,709		374,459	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	23,405		△ 66,839	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	477,707		△ 947,707	
前払費用の増減額 (△は増加)	71,692		△ 95,354	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 2,220		119,319	
未払金の増減額 (△は減少)	11,825		59,447	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	245,842		△ 204,795	
前受金の増減額 (△は減少)	18,941		226,397	
預り金の増減額 (△は減少)	1,571		18,539	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	3,889		△ 160,857	
長期預け金の増減額 (△は増加)	-		△ 32,150	
その他	△ 6,558		△ 7,011	
小計	4,521,894		3,380,270	
利息の受取額	52		59	
利息の支払額	△ 308,315		△ 370,062	
法人税等の支払額	△ 1,728		△ 4,253	
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,211,903		3,006,014	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出	△ 5,994,725		△ 38,122,784	
無形固定資産の取得による支出	△ 504		△ 1,141	
信託無形固定資産の取得による支出	-		△ 3,812,078	
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		104,744	
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	-		△ 24,220	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 317,595		△ 603,958	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	193,659		2,141,079	
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	△ 6,002,048		△ 40,102,682	
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	6,500,000		16,270,000	
短期借入金の返済による支出	△ 7,100,000		△ 15,070,000	
長期借入れによる収入	4,000,000		19,000,000	
投資法人債の発行による収入	1,980,924		2,977,457	
投資口の発行による収入	-		19,027,111	
分配金の支払額	△ 2,523,176		△ 2,552,953	
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,857,747		39,651,615	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,067,602		2,554,947	
現金及び現金同等物の期首残高	13,229,301		14,296,903	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,296,903		※1 16,851,851	

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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

	前期	当期
	自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日	自 平成29年4月1日 至 平成29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29年3月31日現在)	(平成29年9月30日現在)
現金及び預金	5,258,633千円	5,265,120千円
信託現金及び信託預金	11,575,715千円	13,908,498千円
使途制限付信託預金 (注)	△2,537,444千円	△2,321,767千円
現金及び現金同等物	14,296,903千円	16,851,851千円

(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。

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
ユニクス吉川の
バーチャル物件視察を
ご覧いただけます。

