



生活密着型商業施設への重点投資

KENEDIX

ケネディクス商業リート投資法人

第6期 資産運用報告

自 2017年10月1日

至 2018年3月31日



第6期

2017年10月1日～2018年3月31日

1口当たり分配金 (第6期実績)

6,255円

予想分配金 (第7期)

6,245円

総資産額 (取得価格ベース)・物件数

2,061億円/52物件

テナント数

522テナント

期末稼働率

99.5%

contents

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

ケネディクス商業リート投資法人
執行役員

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

浅野 晃弘



皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は、ケネディクス商業リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。お蔭さまをもちまして、本投資法人はこのたび第6期(2017年10月1日～2018年3月31日)の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

本投資法人は、日常生活に必要な商品・サービスを提供し、日常生活圏に立地している「生活密着型商業施設」に重点投資をする日本初のリートとして2015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。

また、本投資法人は上場来、ESG(Environment:環境、Social:社会、Governance:ガバナンス)への取組みを重視しており、生活密着型商業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への貢献も目指しています。

さて、ここに本投資法人の運用状況と決算概況についてご報告申し上げます。第6期は営業収益8,126百万円、営業利益3,768百万円、経常利益3,179百万円、当期純利益3,175百万円を計上いたしました。また、分配金は6,255円となりました。

本投資法人は上場時に18物件、取得価格合計80,843百万円の生活密着型商業施設を取得して運用を開始しました。積極的な資産取得により資産規模は上場時から大きく拡大し、第6期には東京都内の新築食品スーパー1物件を取得することで、上場後約3年経った第6期末のポートフォリオは52物件、206,176百万円となりました。資産規模の拡大により、ポートフォリオの分散が増し、本投資法人の収益基盤の安定性の向上につながっているものと考えております。このような資産規模の拡大に伴う分散効果や上場後の運用実績等が評価され、2017年12月には株式会社日本格付研究所(JCR)による本投資法人の格付が「A」から「A+」に格上げとなりました。

また、本投資法人は第7期に入り、上場後初となる物件譲渡を行う一方で、東京都内及び札幌市内の商業施設を追加取得しました。これらの取得及び1物件の譲渡により本投資法人のポートフォリオは53物件、取得価格ベースで212,897百万円となりました。

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

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

生活密着型商業施設への重点投資

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



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



SS
スペシャルティストア

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

商圏:1~10km



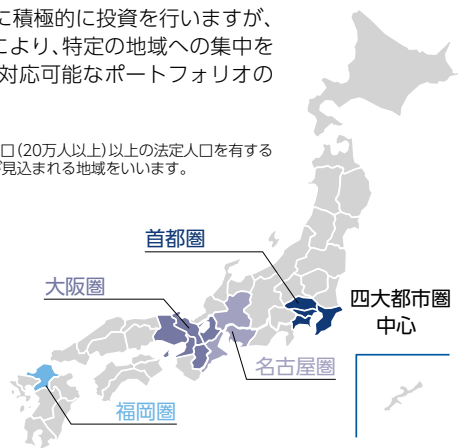
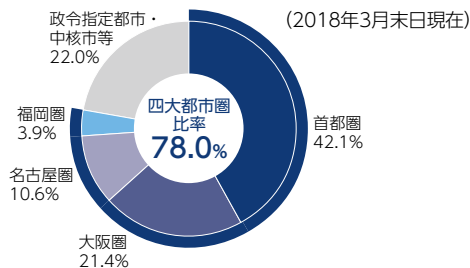
2 人口集中が見込まれる大都市圏への投資

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)



生活密着型商業施設の主な特徴～ユニクス伊奈の事例



立地 日常生活圏に所在

- 商圏人口: 1km圏9.6千人、3km圏60千人、5km圏244千人
- ▶ 徒歩・自転車でアクセス可能で、都市近郊の住宅地に所在

テナント 生活必需品を中心に商品・サービスを提供

- 食品スーパーであるヤオコー(核テナント)と専門店群(小割区画)の構成



ヤオコー(核テナント)

高い集客力を有する核テナントの食品スーパー



専門店群(小割区画)

衣料店、ドラッグストア、飲食店、100円ショップ、歯科等の専門店群

設備 高い来店頻度に対応し、収益のアップサイドポテンシャルを有する

- 駐車場: 平面駐車場約480台分
 - ▶ 駐車しやすい広い平面駐車場
- 未消化容積の活用
 - ▶ 増築可能なスペース(未消化容積)を活用し、飲食店棟を増築



増築棟

増築棟	飲食店棟	延床面積	397.98m ²
追加取得日	2017年1月16日	建築費総額	91百万円

3 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。

KENEDIX
ケネディクス商業リート投資法人

← アセットマネジメント(AM)業務
プロパティマネジメント(PM)業務

PARTNERS IN GROWTH
KENEDIX
ケネディクス不動産投資顧問株式会社

スポンサー

PARTNERS IN GROWTH
KENEDIX
ケネディクス株式会社

サポート会社

SMF 三井住友ファイナンス&リス

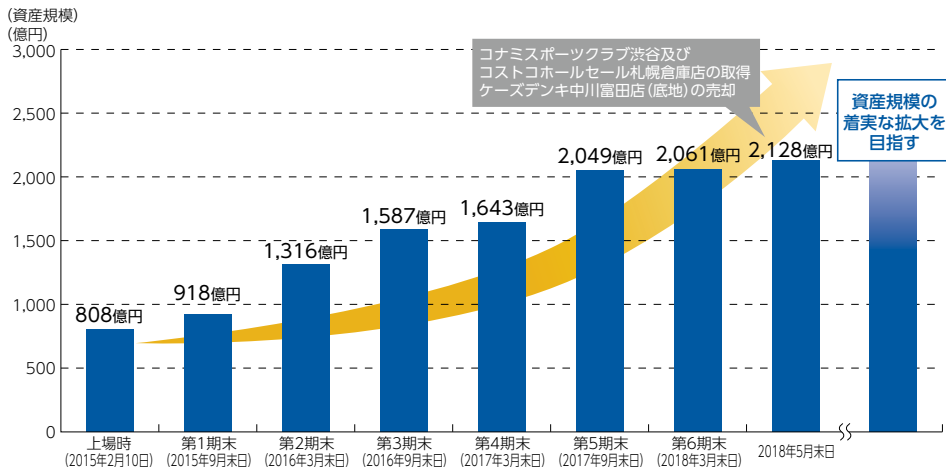
● 日本商業開発株式会社
Nippon Commercial Development Co., Ltd.

p&d consulting

ITOCHU
伊藤忠商事株式会社

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、2,128億円と当初の2.6倍に拡大しました。また、第7期に入り、本投資法人初となる資産の売却を行いました。



2 第6期取得物件

T-23 オオゼキときわ台店

1km圏6.4万人という都内屈指の人口集積地に2017年9月に新規開店した食品スーパー



取得価格	1,263百万円	鑑定評価額	1,340百万円
所在地	東京都板橋区	鑑定NOI	57百万円
土地面積	804.68m ²	鑑定NOI利回り	4.6%
延床面積	1,217.02m ²	メインテナント	株式会社オオゼキ

- 本物件は、東武東上線「ときわ台」駅北口至近に2017年9月に新規開店した食品スーパーです。
- テナントである株式会社オオゼキは、東京都並びに神奈川県及び千葉県の一部で人口密集地かつ駅至近に立地を絞って出店し、ドミナント戦略(特定の地域に重点的に出店し、商圈内での優位を狙う戦略)を展開しており、本物件もオオゼキが得意とする駅至近の小型店(店舗面積490m²)となっています。

3

第7期取得物件

T-24 コナミスポーツクラブ渋谷

人口密度の高い都心の住居エリアにおいて
充実した機能を有する大型スポーツクラブ



SS

取得価格 3,400百万円

所在地 東京都渋谷区

R-11 コストコホールセール札幌倉庫店

札幌都市圏を商圈として広くカバーする
北海道唯一のコストコ店舗



SS

取得価格 4,210百万円

所在地 北海道札幌市

4

第7期売却物件

N-3 ケーズデンキ中川富田店(底地)

鑑定評価額を大きく上回る価格で売却できること等の総合的な理由から売却を決定



SS

所在地	愛知県名古屋市	土地面積	5,560.23m ²
売却価格	1,128百万円	売却日	2018年4月27日
取得価格	889百万円	取得日	2015年2月10日
鑑定評価額	1,010百万円	鑑定NOI	46百万円

5

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、今後も積極的な外部成長を目指します。

パイプラインの一例

アピタテラス横浜綱島

所在地: 神奈川県横浜市

2018年3月
オープン

ユニクス浦和美園(底地)

所在地: 埼玉県さいたま市

2017年3月
オープン

アクロスプラザ浦安東野(底地)

所在地: 千葉県浦安市

2017年12月
オープン

名古屋市開発プロジェクト(底地)(注)

所在地: 愛知県名古屋市

2019年1月頃
オープン(予定)

(注) 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。

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。

T-21 プライムスクエア自由が丘



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-4 プルメールHAT神戸

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。



プルメール舞多間(敷地内緑化)



MONA新浦安(屋上緑化)

■ エネルギー消費実績

本投資法人保有物件のエネルギー消費原単位^(注)削減状況は右記のとおりです。

	2015年度	2016年度
原単位 (kl)	0.05174	0.04863
原単位 (MJ)	1,981	1,862
対前年度比 (%)	96.5	94.0

(注) 原単位は、原油換算したエネルギー総使用量(kl/年)を総稼働床面積(m²/年)で除して算出しています。また、年間一次エネルギー総使用量(MJ)にも換算して表記しています。

2 社会への取組み事例

■ 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)

■ テナントへの取組み

本投資法人は一部のテナントとグリーンリース(建物所有者とテナントが環境負荷を低減するため協働することを盛り込んだ賃貸借契約)を実施しています。また、一部の物件においてテナント満足度調査を実施しています。

■ 社会貢献活動

保有する一部の商業施設にAEDや防災グッズを設置しています。また、共用部の一部を「国連難民支援キャンペーン」の実施場所として無償提供し、国連UNHCR協会の活動を支援しています。



AEDや防災グッズを設置



国連難民支援キャンペーン(MONA新浦安)

3

環境に対する取組みへの評価

■GRESBリアルエステイト評価

GRESBは、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価です。本投資法人は、初参加した2016年に続き、2017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。

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。



■DBJ Green Building認証の取得

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

■DBJ Green Building認証を取得した本投資法人の物件

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 R-1 ロゼオ水戸
O-4 プルメールHAT神戸 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 R-10 サンストリート浜北
T-19 ゆめまち習志野台モール T-3 パサージオ西新井
T-20 かわまち矢作モール T-7 ウニクス吉川
O-5 カリーノ江坂 O-1 プルメール舞多間

■認証取得物件数及び床面積割合

認証件数: 14物件(35.9%)

認証床面積: 432,817.34m²(63.8%)

※2018年3月末日現在

(注) 認証床面積の比率は本投資法人保有物件(底地を除く)の総床面積(678,269.50m²) (区分所有及び共有物件は持分比率で按分)に対する各床面積の割合です。なお、本投資法人の認証可能な総物件数は、2018年3月末日現在保有する52物件のうち、底地13物件を除く39物件です。



インタビュー

株式会社
ピーアンドディ
コンサルティング

溝口 隆朗 社長

KRRのサポート会社の一社としてKRRを支援する株式会社ピーアンドディコンサルティングの溝口社長に企業理念や「ウニクス」シリーズのコンセプトについて語っていただきました。

ピーアンドディコンサルティングの概要について

私どもは、UNICUSブランドを中心とした商業施設の開発及び運営を主な業務としており、現在、埼玉県を中心に11施設のUNICUSを運営しています。商業施設の開発・運営を通じて、施設を利用してくださるお客さま、テナント、取引先、社員等の様々な「ステークホルダー」と豊かな関係を築き、豊かな地域の創造・発展に寄与する」ということをグループコンセプトとして掲げています。

KRRも上場以来、「生活密着型商業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す」ことを基本理念にされていますが、私どももKRRのこの理念に賛同し、KRRのサポート会社としてKRRを支援することにいたしました。

UNICUSブランドについて

「UNICUS」は英語のUNIQUE(ユニーク)の語源であり、ラテン語で「ひとつしかない・比類ない」という意味です。私どもが自社で開発する商業施設に「UNICUS」という名称を冠し、「ちょっとぴり上質な日常のライフスタイルセンター」、「居心地のいい時間が過ごせる地域密着

型機能」を目指しています。

現在、KRRには私どもが開発した「ウニクス伊奈」、「ウニクス吉川」、「ウニクス上里」及び「ウニクス鴻巣」(「ウニクス上里」と「ウニクス鴻巣」は底地のみ保有)の4つのUNICUSが組み入れられています。

UNICUSの運営上における特徴について

「とりあえずUNICUSに行ってみるか」、「食品スーパーで買い物をする前に、ぶらりと店を歩き回ってみようか」——私どもがつくりたいのは、お客さまにそう思ってもらえる、少しでも上質なテナントを集めてつくるショッピングセンターです。そのために、より多くのテナントにご入居いただきエンターテインメント性の高い施設作りを目指しています。

また、「豊かな地域の創造・発展に寄与する」ため、地元学校や地域団体等へ施設の広場を発表の場として提供する等、地域コミュニティの活性化の一助となるよう積極的に取り組んでいます。

今後の展開について

豊かな地域を実現させるために、商業施設を中心にして、更にどのような付加価値をつけていくべきかということは今後も考えていきます。例えば、超高齢化社会を迎える中、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導が行われますが、これらを踏まえ、私どもは中心市街地にコンパクトな施設をつくるという点でも地域に貢献していけるものと考えています。

KRRとの取組みにおいても、グリーンリース(建物所有者とテナントが環境負荷を低減するため協働することを盛り込んだ賃貸借契約)を締結しており、環境負荷低減にも取り組んでいきたいと思えます。その他、地域コミュニティ活性化のためにKRRとの更なる連携を図っていきたいと考えています。

ウニクス上里(底地)



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 (2018年5月末日現在)

LTV 44.5%	長期負債比率 96.1%	固定金利比率 92.0%
平均残存年数 5.2年	借入先数 11	平均金利(注) 1.00%

(注)平均金利は、2018年4月末日現在の数値を記載しています。

2 長期発行体格付の格上げ

株式会社日本格付研究所(JCR)は、本投資法人の長期発行体格付を格上げした旨を公表しました。

2017年12月

格付機関	変更前	変更後
JCR	A(ポジティブ)	A+(安定的)

3 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、2018年4月26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5回無担保投資法人債	10年	20億円	年0.700%

◆新規借入先の招聘

2018年5月31日に株式会社福岡銀行から初の借入れを行いました。

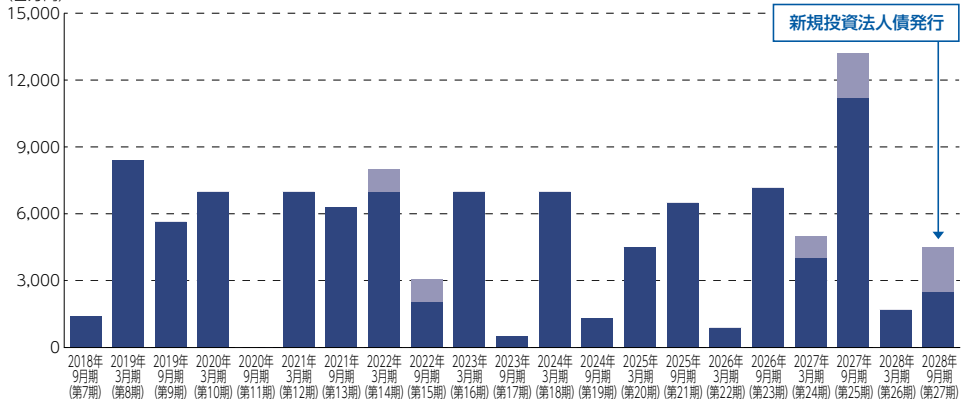
借入先	期間	借入金額
福岡銀行	8年	10億円

4 有利子負債の返済期限の分散状況 (2018年5月末日現在)

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

残高1,061億円(有利子の敷金・保証金を除く)

(百万円)



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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		自2015年10月1日 至2016年3月31日	自2016年4月1日 至2016年9月30日	自2016年10月1日 至2017年3月31日	自2017年4月1日 至2017年9月30日	自2017年10月1日 至2018年3月31日
営業収益	百万円	5,541	6,374	6,430	7,803	8,126
うち賃貸事業収益	百万円	5,541	6,374	6,427	7,797	8,126
営業費用	百万円	2,715	3,400	3,409	4,137	4,358
うち賃貸事業費用	百万円	2,235	2,860	2,817	3,468	3,609
営業利益	百万円	2,826	2,973	3,021	3,666	3,768
経常利益	百万円	2,428	2,519	2,556	3,108	3,179
当期純利益	百万円	2,427	2,518	2,552	3,104	3,175
総資産額 (対前期比)	百万円 %	150,009 (+38.4)	179,360 (+19.6)	185,037 (+3.2)	229,628 (+24.1)	231,107 (+0.6)
純資産額 (対前期比)	百万円 %	80,034 (+33.9)	96,739 (+20.9)	96,823 (+0.1)	116,516 (+20.3)	116,585 (+0.1)
出資総額 (注2)	百万円	77,606	94,256	94,256	113,399	113,399
発行済投資口の総口数	口	355,250	422,450	422,450	507,700	507,700
1口当たり純資産額	円	225,291	228,996	229,195	229,498	229,633
分配総額	百万円	2,432	2,523	2,553	3,104	3,175
1口当たり分配金	円	6,846	5,974	6,044	6,115	6,255
うち1口当たり利益分配金	円	6,834	5,888	6,044	6,115	6,255
うち1口当たり利益超過分配金	円	12	86	—	—	—
総資産経常利益率 (注3) (年換算値) (注4)	%	1.9 (3.7)	1.5 (3.1)	1.4 (2.8)	1.5 (3.0)	1.4 (2.8)
自己資本利益率 (注5) (年換算値) (注4)	%	3.5 (6.9)	2.8 (5.7)	2.6 (5.3)	2.9 (5.8)	2.7 (5.5)
自己資本比率 (注6) (対前期増減)	%	53.4 (△1.8)	53.9 (+0.6)	52.3 (△1.6)	50.7 (△1.6)	50.4 (△0.3)
当期運用日数	日	183	183	182	183	182
配当性向 (注7)	%	100.0	98.8	100.0	100.0	100.0
期末投資物件数	件	33	40	42	51	52
期末総賃貸可能面積	m ²	609,026.59	674,491.03	719,906.77	865,226.20	866,425.22
期末テナント数 (注8)	件	389	405	409	542	522
期末稼働率	%	99.6	99.7	99.6	99.6	99.5
当期減価償却費	百万円	565	714	721	885	925
当期資本的支出額	百万円	530	264	276	367	263
賃貸NOI (Net Operating Income) (注9)	百万円	3,871	4,228	4,331	5,214	5,441
FFO (Funds from Operation) (注10)	百万円	3,058	3,315	3,358	4,093	4,194
1口当たりFFO (注11)	円	8,609	7,847	7,949	8,062	8,260

(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

(注4) 第2期は183日、第3期は183日、第4期は182日、第5期は183日、第6期は182日として、年換算値を計算しています。

(注5) 自己資本利益率=当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 100

(注6) 自己資本比率=期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注7) 配当性向=分配総額 (利益超過分配金は含まない) / 当期純利益 × 100

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

(注8) 「期末テナント数」は、マスターリース会社が賃貸人等との間で「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含みます。以下同じです。)」による賃貸借契約を締結している場合にはエンドテナントの数を受け取るものを含みます。以下同じです。)

(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 - 不動産等売却損

(注11) 1口当たりFFO=FFO / 発行済投資口の総口数

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

ケネディクス商業リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2014年10月3日に設立され、2015年2月10日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場しました（銘柄コード3453）。その後、海外市場における募集を含む公募増資等の実施を通じた新投資口の発行を実施し、当期末（2018年3月31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。

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

② 運用環境

当期における日本の経済状況は、好調な企業業績のもと緩やかな回復基調が続きました。2017年10～12月期の実質GDP成長率（2次速報値）は、年率1.6%の上昇と8四半期連続のプラスとなりました。

小売環境については、GDPの内訳を見ると、個人消費が雇用・所得環境の改善を背景に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、米国の政策運営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、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。一方、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を懸念する向きもある中で、2016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」政策や日本銀行の黒田総裁の再任により金融緩和が継続されるとの思惑から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2018年入りしてからの相次ぐJ-REITの公募増資による需給悪化等を背景に上値の抑えられる展開となっている一方でJ-REITの投資主体別売買動向では海外投資家の買い越しが継続する等、強弱入り乱れる展開となっています。

③ 運用状況

(A) 資産の取得

本投資法人は、2018年2月13日に1物件（取得価格1,263百万円）を新規に取得し、当期末（2018年3月31日）現在におけるポートフォリオは、合計52物件（取得価格の総額206,176百万円）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-23	SM	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	1,263	2018年2月13日

（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、保有資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買代金額（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。

(B) 保有資産の管理運用

本投資法人は、当期末（2018年3月31日）現在保有する全ての物件について、プロパティ・マネジメント（以下「PM」ということがあります。）業務を本資産運用会社に一括委託しています。アセットマネジメント（以下「AM」ということがあります。）業務及びプロパティ・マネジメント業務（以下「PM業務」ということがあります。）の一体的な推進を通じて、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を目指すとともに、現場に近い商業施設マネジメントを実現し、ノウハウの蓄積及びテ

ナント満足度の向上を目指しています。

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

当期末（2018年3月31日）現在、ポートフォリオ全体で99.5%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522件とテナント分散が図られたポートフォリオとなっています。

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

^(注2)「エンドテナント数」は、マスターリース会社が賃貸人等との間でバス・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。

(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（1,200百万円）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（9,750百万円）を行い、当期末（2018年3月31日）現在の借入金残高は94,100百万円、投資法人債を含めた有利子負債（有利子の敷金・保証金を除きます。）は99,100百万円となりました。

資金の借入れに際しては、返済期限の分散化と長期化を図りました。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。

以上の結果、当期末（2018年3月31日）現在の借入金及び投資法人債の平均残存年数は4.6年、加重平均金利は0.96%、長期負債比率^(注1)は87.0%、LTV^(注2)は42.9%となりました。

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

^(注2) LTV = (借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ 総資産額

(格付けの状況)

当期末（2018年3月31日）現在における本投資法人の格付状況は以下のとおりです。

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

(発行登録の状況)

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2016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	2016年10月7日から2018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2016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2017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8,126百万円、営業利益3,768百万円、経常利益3,179百万円、当期純利益3,175百万円となりました。

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3,175,663,500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6,255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（2018年3月31日）までの増資等の状況は以下のとおりです。

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

(注1) 1口当たり発行価格200,000円で本投資法人を設立しました。

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

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

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

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

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

(単位：円)

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	2016年3月	2016年9月	2017年3月	2017年9月	2018年3月
最 高	282,700	296,100	275,000	251,100	251,700
最 低	226,800	240,000	235,200	228,900	223,000

(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3,175,663,500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6,255円となりました。

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
計算期間	自 2015年10月1日 至 2016年3月31日	自 2016年4月1日 至 2016年9月30日	自 2016年10月1日 至 2017年3月31日	自 2017年4月1日 至 2017年9月30日	自 2017年10月1日 至 2018年3月31日
当期末処分利益総額	2,427,985千円	2,518,802千円	2,584,343千円	3,104,740千円	3,175,962千円
利益留保額	206千円	31,417千円	216千円	155千円	299千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	3,175,663千円 (6,255円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	3,175,663千円 (6,255円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	4,263千円 (12円)	36,330千円 (86円)	－千円 (－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口当たり 一時差異等調整引当額分配金)	4,263千円 (12円)	36,330千円 (86円)	－千円 (－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、消費者の多様化した嗜好に対応した食品スーパー、ドラッグストア等の専門店が好調を維持することが期待されます。また、昨今、IT技術の進展を背景にインターネット通販（Eコマース、電子商取引）が個人消費の一定割合を占めるようになってきていますが、このような小売環境に対応すべく小売事業者がインターネットを通じた販売事業者と提携したインターネットで注文された商品を商業施設から配送したりする体制を構築する等、実店舗とインターネットの融合が進んでいくことも期待されます。

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

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

(A) 投資方針及び売却方針

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

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

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

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

(B) 保有資産の管理運用

本投資法人は、安定性及び成長性の両方を追求するポートフォリオを構築するとともに、AM業務及びPM業務を一体的に推進することで、適切な商業施設マネジメントを推進し内部成長を追求するとともに、地域コミュニティの活性化に向けた取組みを行うことで中長期的な資産価値の向上を目指します。

かかる観点から、本資産運用会社は、下記の点に注力しつつ、本投資法人が保有する物件の管理運用を行います。

- AM業務及びPM業務の一体的な推進
- 本資産運用会社によるPM業務の一括受託を通じた現場に近い商業施設マネジメントの実現
- 商業施設マネジメントによる内部成長の追求
- 中長期的な地域コミュニティの活性化へ資する投資・運用

AM業務及びPM業務の一体的な推進

本投資法人は、本資産運用会社によるAM業務及びPM業務の一体的な推進を通じて、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を目指します。

本資産運用会社によるPM業務の一括受託を通じた現場に近い商業施設マネジメントの実現

本投資法人は、本資産運用会社によるPM業務の一括受託を通じて現場に近い商業施設マネジメントを実現し、ノウハウの蓄積及びテナント満足度の向上を目指します。具体的には、ポートフォリオのテナント企業に対して直接アプローチを行い、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を図ります。そのために、本投資法人は、業況モニタリングを通じて、定期的なテナントとのコミュニケーションによるテナントニーズの把握や、来店客へのアンケートによる来店客ニーズの把握を行い、テナント及び来店客の満足度向上に向けた課題点の発見を図ります。発見した課題点を基に、ケネディクス・グループの商業施設におけるリソース及びノウハウを最大限に活用し、資本的支出（以下「CAPEX」といいます。）の有効活用、テナント構成の最適化、建物増築による資産価値向上の実現及びコスト削減といったソリューションを実行し、テナント満足度の向上及びノウハウの蓄積を目指します。

商業施設マネジメントによる内部成長の追求

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

i. CAPEXの有効活用

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

ii. テナント構成の最適化

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

iii. 建物増築による資産価値向上の実現

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

(注)「未消化容積」とは、各商業施設に建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、等の関連法令に従って適用される建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を、当該商業施設の敷地として利用可能な敷地面積に乘じ、現に建築物の延べ面積として使用されている面積を控除した数値であって、新たに建築物を建設等した場合に、当該建築物の延べ面積として使用可能な面積をいいます。以下同じです。

中長期的な地域コミュニティの活性化に資する投資・運用

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

(C) 資金調達

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

(D) 情報開示

本投資法人は、積極的なIR活動により、投資家及び関係者に対して幅広く情報提供を行うこと、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めること、並びに投資主価値の持続的成長を目指しESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）を意識した情報発信を行うことを情報開示の基本方針としています。具体的には、東京証券取引所の適時開示（TDnet登録及びプレスリリース）に加えて、本投資法人のホームページ（<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)

① 資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を取得しました。

物件番号	物件タイプ	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) ^(注1)	取得時 鑑定評価額 (百万円)	取得 年月日
T-24	SS	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区	非開示 ^(注2)	3,400	3,430	2018年 4月27日

(注1)「取得価格」は、取得資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

(注2) 取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

本投資法人は、2018年3月30日付で、以下の不動産信託受益権の取得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	取得先	取得予定価格 (百万円) ^(注2)	鑑定評価額 (百万円) ^(注3)	取得予定 年月日
R-11	SS	コストコホールセール 札幌倉庫店	北海道札幌市 清田区	非開示 ^(注4)	4,210	4,390	2018年 5月31日

(注1) 本物件に係る信託受益権売買契約（以下本（注1）において、「本契約」といいます。）については、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。本契約においては、当事者のいずれかが本契約の条項に違反（表明保証事項が真実でないことを含みますが、軽微な違反は除きます。）し、かかる違反により本契約の目的を達成することができない場合は、本契約に別途定める場合を除き、その相手方は違反当事者へ催告の上、本契約を解除することができるとされており、本契約が解除された場合には、契約解除に伴う損害賠償として違反当事者が相手方へ支払う違約金は、売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の20%相当額とする旨が定められています。

(注2)「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、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。

(注3) 2018年3月1日時点の鑑定評価額を記載しています。

(注4) 取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

②資産の譲渡

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を譲渡しました。

物件番号	物件タイプ	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価格 (百万円) ^(注)	譲渡年月日
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	2018年4月27日

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

③資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、2018年4月27日に合計3,000百万円（シリーズ21）の借入れを実施し、2018年5月31日に合計4,000百万円（シリーズ20）の借入れを実施することを決定しました。また、返済資金に充当することを目的として、2018年4月19日に合計1,200百万円（シリーズ22）、2018年4月23日に合計5,570百万円（シリーズ23）の借入れを実施しました。2018年4月27日には、投資法人債の発行により短期借入金3,400百万円（シリーズ17-A）のうち2,000百万円を一部期限前弁済しました。

なお、本投資法人は、将来の資金需要に備え、機動的かつ安定的な資金調達を確保するため、2018年3月30日付で以下のとおりコミットメントライン契約を再設定しました。

契約締結先	借入極度額 (百万円)	契約期間	摘要
株式会社三井住友銀行	1,000	2018年4月1日から2019年3月31日まで	無担保・無保証

本コミットメントラインとは別に株式会社みずほ銀行との間で借入極度額1,000百万円のコミットメントラインを設定しており、本コミットメントラインと合わせた借入極度額総額は2,000百万円となります。

④投資法人債の発行

本投資法人は、2016年9月29日開催の役員会における決議に基づき、2018年4月20日に以下のとおり投資法人債の発行を決定し、2018年4月26日に払込が完了しました。

名称	ケネディクス商業リート投資法人第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (以下「本投資法人債」といいます。)
発行総額	金20億円
利率	年0.700%
払込期日	2018年4月26日
担保等	本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。
償還方法及び償還期限	2028年4月26日 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関の業務規程その他規則に別途定められる場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
取得格付	A+ (株式会社日本格付研究所)
財務代理人、発行代理人及び支払代理人	株式会社三菱UFJ銀行
資金使途	調達する資金の額（差引手取概算額）1,983百万円は、2017年10月3日に実行した借入金の一部期限前弁済の資金として、その全額を充当しました。

投資法人の概況

(1) 出資の状況

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	2016年3月31日現在	2016年9月30日現在	2017年3月31日現在	2017年9月30日現在	2018年3月31日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	355,250口	422,450口	422,450口	507,700口	507,700口
出資総額	77,606百万円	94,256百万円	94,256百万円	113,399百万円	113,399百万円
投資主数	10,876人	10,618人	10,072人	12,301人	12,545人

(2) 投資口に関する事項

2018年3月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合 (%) (注1)
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	86,483	17.03
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	66,036	13.00
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	20,704	4.07
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
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	16,058	3.16
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 (注2) 決済事業部	11,648	2.29
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエーエヌバイ 10	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行 (注2) 決済事業部	11,405	2.24
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	8,841	1.74
ステート ストリート バンク 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	7,242	1.42
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 (注2) 決済事業部	6,307	1.24
合 計		251,042	49.44

(注1) 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。

(注2) 2018年4月1日付で株式会社三菱UFJ銀行に商号変更しています。

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	浅野 晃弘	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者 (COO) 兼 商業リート本部長	1,500千円
監督役員 (注)	安 義利	公認会計士・税理士 安 義利事務所 株式会社ヨックモックホールディングス 監査役 株式会社ヨックモック 監査役 株式会社ヨックモッククレア 監査役 株式会社フジリコー・トレーディング 監査役 株式会社クローバー 監査役 株式会社栗房一心 監査役 株式会社Loop 取締役・監査等委員 (社外取締役)	1,500千円
	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	新日本有限責任監査法人	—	10,800千円

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

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2018年3月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は、以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域 (注1)	第5期 2017年9月30日現在		第6期 2018年3月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	生活密着型 商業施設	首都圏	86,655	37.7	87,734	38.0
		大阪圏	44,945	19.6	44,818	19.4
		名古屋圏	22,162	9.7	22,085	9.6
		福岡圏	8,133	3.5	8,092	3.5
	政令指定都市・ 中核市等	45,874	20.0	45,645	19.8	
	その他商業施設	—	—	—	—	
信託不動産合計			207,771	90.5	208,376	90.2
投資有価証券(注4)			2	0.0	—	—
預金その他の資産			21,854	9.5	22,730	9.8
資産総額計			229,628	100.0	231,107	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、相応の商圏人口が見込まれる地域をいいます。以下同じです。

(注2)「保有総額」とは、決算日現在における貸借対照表計上額(信託不動産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

2018年3月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は、以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率(%) (注4)	主たる 用途
T-1	フルルガーデン八千代	14,863	77,057.56	76,148.98	98.8	9.3	商業施設
O-4	ブルメールHAT神戸	11,455	23,775.88	23,118.86	97.2	5.8	商業施設
R-10	サンストリート浜北	10,768	49,023.34 (注5)	48,619.71 (注5)	99.2	6.4	商業施設
R-1	ロゼオ水戸	9,937	48,296.15	48,161.79	99.7	4.7	商業施設
T-2	MONA新浦安	8,513	9,592.65	8,421.16	87.8	6.0	商業施設
O-1	ブルメール舞多間	8,316	30,290.55	29,797.70	98.4	5.9	商業施設
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	8,195	19,990.40	19,820.82	99.2	3.9	商業施設
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	7,086	20,329.07	20,329.07	100.0	非開示 (注7)	商業施設
O-5	カリノ江坂	6,664	7,540.58	7,540.58	100.0	3.9	商業施設
O-6	COMBOX光明池	6,370	25,530.44 (注6)	25,530.44	100.0	2.8	商業施設
合計		92,172	311,426.62	307,489.11	98.7	— (注7)	

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

(注2)「賃貸面積」には、2018年3月31日現在の各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています(ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地(平面駐車場を含みます。))の賃貸面積を含みません。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でバス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、2018年3月31日現在の各保有資産に係るエンドテナントとの間で締結されている各転賃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、2018年3月31日現在の各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

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

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

(注6)区分所有権(店舗部分)に係る専有面積の合計を記載しています。

(注7)賃借人等より同意が得られ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)

2018年3月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注2)
首都圏	T-1	CSC	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市村上南一丁目3番地1他	信託受益権	14,863	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	8,513	8,890
	T-3	都市駅前型	パサージュ西新井	東京都足立区西新井栄町一丁目17番1号	信託受益権	5,824	6,440
	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	5,405	6,130
	T-5	NSC	ウニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町学園二丁目188番地1	信託受益権	4,370	4,940
	T-6	NSC	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市北金目一丁目6番1号	信託受益権	3,982	4,340
	T-7	NSC	ウニクス吉川	埼玉県吉川市栄町797番地1	信託受益権	3,591	3,830
	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	2,531	2,750
	T-9	NSC	スーパービバホーム岩槻店(底地)	埼玉県さいたま市岩槻区府内三丁目7番1号	信託受益権	4,890	5,420
	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	3,510
	T-11	NSC	ウニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡上里町大字七本木字古新田西2272番1	信託受益権	3,043	3,050
	T-12	NSC	ウニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市北新宿字道下通225番1	信託受益権	1,726	1,780
	T-13	SM	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市旭区南本宿町31番1	信託受益権	1,462	1,430
	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	751	799
	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	3,433	3,810
	T-16	SS	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台一丁目38番地1	信託受益権	1,779	1,900
	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	1,464	1,510
	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	4,310
	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	3,443	3,520
	T-20	NSC	かままち習志野台モール	千葉県千葉市中央区矢作町57番1	信託受益権	3,121	3,210
	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	2,916	2,830
	T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市鬼高四丁目1番3号	信託受益権	1,897	1,960
	T-23	SM	オオゼキときわ台店	東京都板橋区常盤台二丁目8番5号	信託受益権	1,279	1,340
大阪圏	O-1	NSC	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市垂水区舞多間東二丁目1番45号	信託受益権	8,316	9,350
	O-2	SM	ライフ高殿店(底地)	大阪府大阪市旭区高殿五丁目10番14号	信託受益権	2,727	3,090
	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	2,141	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	11,455	11,500
	O-5	都市駅前型	カリノー江坂	大阪府吹田市豊津町9番40号	信託受益権	6,664	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	6,370	6,810
	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	1,314	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	1,558	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)	愛知県名古屋市中区富田町 大字榎津字布部田462番	信託受益権	2,351	2,680
	N-2	NSC	パロー—宮西店	愛知県一宮市八幡五丁目1番16号	信託受益権	2,154	2,320
	N-3	SS	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市中区富田町 大字榎津字布部田436番8	信託受益権	907	1,010
	N-4	SS	ホームセンターコーナン 砂田橋店	愛知県名古屋市東区砂田橋 四丁目1番60号	信託受益権	7,086	7,310
	N-5	SS	ケーズデンキ新守山店 (底地)	愛知県名古屋市守山区新守山704番	信託受益権	1,390	1,440
	N-6	NSC	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市終山町一丁目98	信託受益権	8,195	7,950
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	1,457	1,590
	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	5,057	5,390
	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	1,577	1,690
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	9,937	11,500
	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	1,467	1,570
	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	888	936
	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	4,322	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	3,301	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	848	874
	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	5,632	5,950
	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	4,155	4,340
	R-9	NSC	西友薬守谷店 (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	10,768	11,160
合 計						208,376	220,647

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

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

本投資法人が保有する各不動産等の賃貸事業の推移は、以下のとおりです。

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	第5期 (自2017年4月1日 至 2017年9月30日)				第6期 (自2017年10月1日 至 2018年3月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
首都圏	T-1	CSC	フルルガーデン八千代	48	99.4	733	9.4	40	98.8	755	9.3
	T-2	都市 駅前型	MONA新浦安	1 (70)	95.9	483	6.2	1 (58)	87.8	489	6.0
	T-3	都市 駅前型	パサージオ西新井	1 (42)	99.8	305	3.9	1 (41)	98.6	310	3.8
	T-4	都市 駅前型	代官山アドレス・ディセ	1 (27)	97.9	268	3.4	1 (27)	97.9	264	3.3
	T-5	NSC	ウニクス伊奈	1	100.0	139	1.8	1	100.0	139	1.7
	T-6	NSC	ヨークタウン北金目	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-7	NSC	ウニクス吉川	1 (11)	100.0	132	1.7	1 (11)	100.0	133	1.6

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	第5期 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)				第6期 (自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)				
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	
首都圏	T-8	SS	スポーツクラブネサンス富士見台	1	100.0			1	100.0			
	T-9	NSC	スーパーバホーム岩槻店 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	
	T-10	SS	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	1	100.0			1	100.0			
	T-11	NSC	ユニクス上里 (底地)	1	100.0	72	0.9	1	100.0	72	0.9	
	T-12	NSC	ユニクス鴻巣 (底地)	1	100.0	41	0.5	1	100.0	41	0.5	
	T-13	SM	いなげや横浜南本宿店 (底地)	1	100.0			1	100.0			
	T-14	SM	グルメシティ千葉中央店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	
	T-15	NSC	仲町台東急ストア	1	100.0			1	100.0			
	T-16	SS	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	2	100.0	59	0.8	2	100.0	59	0.7	
	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			2	100.0			
	T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	1 (14)	100.0	128	1.6	1 (14)	100.0	140	1.7	
	T-20	NSC	かわまち矢作モール	1 (12)	100.0	88	1.1	1 (12)	100.0	118	1.5	
	T-21	SS	プライムスクエア自由が丘	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	
	T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	1	100.0			1	100.0			
	T-23	SM	オオゼキときわ台店	-	-	-	-	1	100.0			
	大阪圏	O-1	NSC	ブルメール舞多間	50	98.2	509	6.5	51	98.4	481	5.9
		O-2	SM	ライフ高殿店 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
		O-3	NSC	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 (42)	98.7	489	6.3	1 (39)	97.2	475	5.8
		O-5	都市駅前型	カリノ江坂	1 (30)	97.8	305	3.9	1 (31)	100.0	320	3.9
		O-6	都市駅前型	COMBOX光明池	1	100.0	226	2.9	1	100.0	226	2.8
		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	0.6	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			1	100.0			
	N-2	NSC	パロー一宮西店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	
	N-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	1 (42)	99.2	320	3.9	
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			1	100.0			
	F-3	NSC	久留米西ショッピングセンター	4	100.0	46	0.6	4	100.0	51	0.6	

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	第5期 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)				第6期 (自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
				政令指定都市・中核市等	R-1	NSC	ロゼオ水戸	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	非開示	1	100.0	非開示	非開示
R-4	NSC	アシコタウンあしかが	1 (29)		100.0	288	3.7	1 (29)	100.0	280	3.5
R-5	NSC	ヨークタウン新田東	2		100.0	非開示	非開示	2	100.0	非開示	非開示
R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	1		100.0	非開示	非開示	1	100.0	非開示	非開示
R-7	都市駅前型	ソラプラザ	1		100.0	非開示	非開示	1	100.0	非開示	非開示
R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	7		100.0	136	1.7	7	100.0	136	1.7
R-9	NSC	西友薬市守谷店 (底地)	1		100.0	非開示	非開示	1	100.0	非開示	非開示
R-10	NSC	サンストリート浜北	1 (51)		98.0	458	5.9	1 (53)	99.2	518	6.4
合 計				542	99.6	7,797	100.0	522	99.5	8,126	100.0

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

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

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

(注3) 賃借人等より同意が得られ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

2018年3月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (百万円)		時価 (百万円) (注2) (注3)
		(注1)	うち一年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	60,540	54,890	19
		合 計	54,890	

(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7期（2018年9月期）以降に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	第2期リニューアル工事	自 2018年4月 至 2018年10月	349	-	-
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	空調関連更新工事	自 2018年4月 至 2018年9月	260	-	-
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 2017年12月 至 2018年4月	73	-	-
T-5	ウニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	外壁等更新工事	自 2018年4月 至 2018年9月	47	-	-
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 2018年4月 至 2018年9月	46	-	-

(2) 期中の資本的支出

当期（2018年3月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で263百万円であり、修繕費に計上した259百万円と合わせ、合計523百万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-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 2018年1月 至 2018年3月	45
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 2017年7月 至 2017年12月	41
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	空調機本体更新工事	自 2018年2月 至 2018年3月	27
N-2	パロ―宮西店	愛知県一宮市	外壁改修工事	自 2017年9月 至 2017年11月	25
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 2018年2月 至 2018年3月	22
その他					101
ポートフォリオ全体					263

(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5期		第6期	
	自 2017年 4月 1日 至 2017年 9月30日		自 2017年10月 1日 至 2018年 3月31日	
① 資産運用報酬 (注)	549,721千円		628,807千円	
② 資産保管手数料	7,776千円		9,411千円	
③ 一般事務委託手数料	25,791千円		29,713千円	
④ 役員報酬	4,500千円		4,500千円	
⑤ その他営業費用	81,132千円		76,233千円	
合 計	668,921千円		748,665千円	

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬 (第5期405,750千円、第6期12,630千円) があります。

(2) 借入状況

2018年3月31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	2016年10月3日	3,900	—	0.485	2017年10月3日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		450	—	0.443	2018年2月10日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注6)		450	—					
	株式会社みずほ銀行	2017年2月10日	400	—					
	株式会社りそな銀行		250	—					
	株式会社あおぞら銀行		250	—					
	三井住友信託銀行株式会社		200	—					
	株式会社三井住友銀行	2017年4月19日	900	900	0.447	2018年4月19日			
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	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 (注6)		1,070	1,070	0.447	2018年4月21日			
	株式会社あおぞら銀行	2017年4月21日	640	640					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社みずほ銀行		360	360					
みずほ信託銀行株式会社		300	300						
三菱UFJ信託銀行株式会社 (注7)		200	200						
株式会社三井住友銀行	2017年10月3日	—	3,400	0.446	2018年9月30日				
株式会社三井住友銀行	2018年2月13日	—	2,750	0.455	2019年2月13日				
小 計			12,670	12,920					
1年内返済予定 の長期借入金	株式会社三井住友銀行		2,300	—	0.545	2018年2月10日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注6)	2015年2月10日	800	—					
	株式会社みずほ銀行		400	—					
	みずほ信託銀行株式会社		350	—	0.534	2019年3月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注5) (注6)		750	750					
	株式会社あおぞら銀行 (注5)		500	500					
	株式会社みずほ銀行 (注5)	2015年9月30日	400	400					
	三井住友信託銀行株式会社 (注5)		200	200					
	株式会社りそな銀行 (注5)		200	200					
	株式会社武蔵野銀行 (注5)		150	150	0.545	2019年3月31日			
	株式会社三井住友銀行 (注5)		1,850	1,850					
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注5) (注6)	2015年10月2日	550	550					
	三井住友信託銀行株式会社 (注5)		300	300					
株式会社りそな銀行 (注5)		300	300						
株式会社武蔵野銀行 (注5)		250	250						
小 計			9,500	5,650					
長期借入金	株式会社三井住友銀行		2,400	2,400	0.751	2020年2月10日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注6)		800	800					
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注7)	2015年2月10日	800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		550	550					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
株式会社群馬銀行		400	400						

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	株式会社武蔵野銀行		400	400					
	株式会社みずほ銀行	2015年2月10日	350	350	0.751	2020年2月10日			
	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(注6)		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社	2015年2月10日	500	500	0.865	2021年2月10日			
	株式会社あおぞら銀行		450	450					
	株式会社りそな銀行		450	450					
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		2,600	2,600					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注6)		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社	2015年2月10日	600	600	0.978	2022年2月10日			
	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)	2015年2月10日	1,500	1,500	0.925	2021年2月10日			
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	2015年2月10日	1,600	1,600	1.033	2022年2月10日			
	株式会社三井住友銀行	2015年4月16日	4,600	4,600	1.366	2025年4月16日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注6)		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社みずほ銀行	2015年9月30日	400	400	0.975	2023年3月31日			
	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(注7)		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	2015年9月30日	1,500	1,500	0.994	2023年3月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注7)		450	450					
	株式会社りそな銀行	2015年10月2日	200	200	0.987	2023年3月31日			
	株式会社武蔵野銀行		150	150					
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	2015年10月2日	1,500	1,500	1.013	2023年3月31日			
	株式会社三井住友銀行		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(注6)	2015年10月2日	1,000	1,000	1.110	2024年3月31日			
	みずほ信託銀行株式会社		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		650	650					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2015年10月2日	1,500	1,500	1.243	2025年4月16日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注6)		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	2016年4月21日	620	620	0.368	2019年9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年4月21日	450	450	0.803	2024年9月30日			
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	2016年4月21日	890	890	0.760	2024年9月30日			
	株式会社三井住友銀行	2016年4月21日	2,670	2,670	0.932	2026年4月21日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注6)	2016年4月22日	890	890	0.888	2025年10月31日			
	株式会社群馬銀行(注4)	2017年1月31日	500	500	0.550	2021年9月30日			
	株式会社日本政策投資銀行(注4)		2,000	2,000	1.049				
	みずほ信託銀行株式会社(注4)	2017年1月31日	1,000	1,000	1.049	2027年1月31日			
株式会社りそな銀行		500	500	1.002					
株式会社三井住友銀行		2,600	2,600						
株式会社あおぞら銀行		500	500						
三菱UFJ信託銀行株式会社	2017年4月27日	400	400	0.485	2021年4月27日				
三井住友信託銀行株式会社		300	300						
株式会社りそな銀行		300	300						
株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)(注6)		600	600	0.400					
株式会社日本政策投資銀行(注4)	2017年4月27日	500	500	0.553	2021年4月27日				
株式会社みずほ銀行(注4)		400	400	0.553					
みずほ信託銀行株式会社(注4)		200	200	0.553					
株式会社三井住友銀行	2017年4月27日	1,500	1,500	0.772	2024年10月31日				
三井住友信託銀行株式会社		400	400						

期限一括

(注3)

無担保
無保証

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	株式会社あおぞら銀行	2017年4月27日	400	400	0.772	2024年10月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注4)(注6)	2017年4月27日	600	600	0.696	2024年10月31日			
	株式会社みずほ銀行 (注4)		600	600	0.815				
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)		500	500	0.814				
	みずほ信託銀行株式会社 (注4)		200	200	0.814				
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注4)(注6)	2017年5月18日	500	500	0.903	2026年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年5月18日	500	500	1.033	2027年5月18日			
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行	2017年5月18日	400	400	1.050	2027年5月18日			
	株式会社日本政策投資銀行 (注4)		500	500					
	株式会社みずほ銀行 (注4)		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社 (注4)		300	300					
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注4)(注6)	2017年9月29日	500	500	0.670	2023年9月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年9月29日	1,500	1,500	0.918	2026年9月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注4)(注6)	2017年9月29日	500	500	0.930	2027年9月29日			
	株式会社みずほ銀行 (注4)		1,500	1,500	1.029				
	三井住友信託銀行株式会社	2017年9月29日	1,500	1,500	1.100	2028年9月29日			
	株式会社三井住友銀行	2017年10月3日	—	500	1.035	2027年10月3日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注4)(注6)	2018年2月13日	—	1,200	1.000	2028年2月10日			
みずほ信託銀行株式会社	2018年2月13日	—	350	0.480	2019年8月31日				
株式会社あおぞら銀行		—	250						
株式会社りそな銀行		—	250						
三井住友信託銀行株式会社		—	200						
株式会社三菱東京UFJ銀行 (注6)	2018年2月13日	—	1,250	0.603	2022年8月31日				
株式会社みずほ銀行		—	800						
小計			70,730	75,530					
合計			92,900	94,100					

(注1) 下記(注4)を除き、変動金利による借入れです。

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

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

(注4) 固定金利による借入れです。

(注5) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。

(注6) 2018年4月1日付で株式会社三菱UFJ銀行に商号変更しています。

(注7) 2018年4月16日付で株式会社三菱UFJ銀行が貸付人としての地位を承継しています。

(3) 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2016年10月31日	1,000	1,000	0.200	2021年10月29日	期限一括	(注1)	(注3)
第2回無担保投資法人債	2016年10月31日	1,000	1,000	0.600	2026年10月30日			
第3回無担保投資法人債	2017年8月31日	1,000	1,000	0.320	2022年8月31日			
第4回無担保投資法人債	2017年8月31日	2,000	2,000	0.700	2027年8月31日			
合計		5,000	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-23	オオゼキときわ台店	2018年 2月13日	1,263	—	—	—	—

(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-23	オオゼキときわ台店	2018年2月13日	1,263	1,340	大和不動産鑑定株式会社	2017年12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（2017年10月1日～2018年3月31日）に該当した取引は、金利スワップ取引が2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内容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	1,263百万円	－百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
JRP7合同会社	1,263百万円(100.0%)	－百万円 (－%)
合 計	1,263百万円(100.0%)	－百万円 (－%)

② 支払手数料等の金額

当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

ケネディクス・エンジニアリング株式会社 52百万円

(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

該当事項はありません。

(2) その他

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

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2017年9月30日)	当期 (2018年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,265,120	7,179,463
信託現金及び信託預金	13,908,498	14,045,452
営業未収入金	249,833	231,067
前払費用	136,375	51,788
未収消費税等	947,707	—
その他	3,571	4,255
流動資産合計	20,511,105	21,512,027
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	54,528,155	54,980,817
減価償却累計額	△ 3,197,167	△ 4,053,797
信託建物 (純額)	※1 51,330,987	※1 50,927,020
信託構築物	2,797,067	2,804,224
減価償却累計額	△ 196,396	△ 249,855
信託構築物 (純額)	※1 2,600,670	※1 2,554,369
信託機械及び装置	214,510	214,510
減価償却累計額	△ 16,977	△ 22,623
信託機械及び装置 (純額)	197,533	191,887
信託工具、器具及び備品	71,172	79,918
減価償却累計額	△ 15,164	△ 20,383
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 56,007	※1 59,534
信託土地	※1 149,241,987	※1 150,317,484
信託建設仮勘定	14,291	378
有形固定資産合計	203,441,477	204,050,675
無形固定資産		
信託借地権	4,328,697	4,324,719
その他	2,776	2,331
無形固定資産合計	4,331,474	4,327,050
投資その他の資産		
投資有価証券	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	60,256	60,256
長期前払費用	808,924	780,184
長期預け金	157,110	157,110
その他	22,553	19,879
投資その他の資産合計	1,061,634	1,027,429
固定資産合計	208,834,586	209,405,155
繰延資産		
創立費	20,264	15,226
投資法人債発行費	38,307	35,396
投資口交付費	224,185	139,404
繰延資産合計	282,757	190,027
資産合計	229,628,449	231,107,209

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2017年9月30日)	当期 (2018年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	574,194	646,507
短期借入金	12,670,000	12,920,000
1年内返済予定の長期借入金	3,850,000	5,650,000
未払金	339,816	359,858
未払費用	18,164	18,530
未払法人税等	2,703	3,641
未払消費税等	41,046	312,160
前受金	1,104,639	1,121,432
預り金	142,780	117,043
流動負債合計	18,743,344	21,149,173
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	76,380,000	75,530,000
信託預り敷金及び保証金	※1 12,933,293	※1 12,788,402
資産除去債務	23,482	23,629
その他	31,767	30,895
固定負債合計	94,368,543	93,372,927
負債合計	113,111,887	114,522,100
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	113,399,022	113,399,022
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △ 9,754	※3 △ 9,754
出資総額控除額合計	△ 9,754	△ 9,754
出資総額 (純額)	113,389,267	113,389,267
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,104,740	3,175,962
剰余金合計	3,104,740	3,175,962
投資主資本合計	116,494,008	116,565,229
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	22,553	19,879
評価・換算差額等合計	22,553	19,879
純資産合計	※4 116,516,561	※4 116,585,108
負債純資産合計	229,628,449	231,107,209

IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 至	2017年 4月 1日 2017年 9月30日	自 至	2017年10月 1日 2018年 3月31日
営業収益				
貸貸事業収入	※1	6,637,179	※1	6,991,591
その他貸貸事業収入	※1	1,160,494	※1	1,134,746
受取配当金		5,844		—
営業収益合計		7,803,517		8,126,338
営業費用				
貸貸事業費用	※1	3,468,519	※1	3,609,580
資産運用報酬		549,721		628,807
資産保管手数料		7,776		9,411
一般事務委託手数料		25,791		29,713
役員報酬		4,500		4,500
その他営業費用		81,132		76,233
営業費用合計		4,137,441		4,358,245
営業利益		3,666,076		3,768,092
営業外収益				
受取利息		59		63
還付加算金		—		1,472
営業外収益合計		59		1,535
営業外費用				
支払利息		369,045		398,485
投資法人債利息		5,414		12,634
融資関連費用		80,322		86,123
創立費償却		5,066		5,038
投資法人債発行費償却		1,906		2,910
投資口交付費償却		96,175		84,780
営業外費用合計		557,930		589,972
経常利益		3,108,205		3,179,655
税引前当期純利益		3,108,205		3,179,655
法人税、住民税及び事業税		3,681		3,848
法人税等合計		3,681		3,848
当期純利益		3,104,524		3,175,807
前期繰越利益		216		155
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,104,740		3,175,962

V.投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2017年4月1日 至 2017年9月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						投資主資本 合計
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金 合計	
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計					
当期首残高	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

当期（自 2017年10月1日 至 2018年3月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						投資主資本 合計
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金 合計	
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計					
当期首残高	113,399,022	△ 9,754	△ 9,754	113,389,267	3,104,740	3,104,740	116,494,008
当期変動額							
剰余金の配当					△ 3,104,585	△ 3,104,585	△ 3,104,585
当期純利益					3,175,807	3,175,807	3,175,807
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	-	-	-	-	71,221	71,221	71,221
当期末残高	※1 113,399,022	△ 9,754	△ 9,754	113,389,267	3,175,962	3,175,962	116,565,229

	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	22,553	22,553	116,516,561
当期変動額			
剰余金の配当			△ 3,104,585
当期純利益			3,175,807
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△ 2,674	△ 2,674	△ 2,674
当期変動額合計	△ 2,674	△ 2,674	68,547
当期末残高	19,879	19,879	116,585,108

VI. 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	前期	当期
	自 2017年 4月 1日 至 2017年 9月30日	自 2017年10月 1日 至 2018年 3月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>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。</p>	<p>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。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。 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</p> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。 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</p> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 定額法（5年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p> <p>(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せん。</p>	<p>(1) 創立費 定額法（5年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p> <p>(3) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却していません。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 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。</p>	<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ありません。</p>

<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> 期別 項目 </div>	前期（ご参考） 自 2017年 4月 1日 至 2017年 9月30日	当期 自 2017年10月 1日 至 2018年 3月31日
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性の評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性の評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、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 (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。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、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 (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。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） (2017年9月30日)	当期 (2018年3月31日)																																																																								
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は、以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">2,707,274</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">50,764</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2,359</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">7,811,297</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">10,571,696</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は、以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">3,023,268</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">3,023,268</td> </tr> </table>		(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		(単位：千円)	信託預り敷金及び保証金	3,023,268	合計	3,023,268	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は、以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">2,708,512</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">49,172</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2,058</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">7,811,297</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">10,571,041</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は、以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">2,800,594</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">2,800,594</td> </tr> </table>		(単位：千円)	信託建物	2,708,512	信託構築物	49,172	信託工具、器具及び備品	2,058	信託土地	7,811,297	合計	10,571,041		(単位：千円)	信託預り敷金及び保証金	2,800,594	合計	2,800,594																																				
	(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																																																																								
	(単位：千円)																																																																								
信託預り敷金及び保証金	3,023,268																																																																								
合計	3,023,268																																																																								
	(単位：千円)																																																																								
信託建物	2,708,512																																																																								
信託構築物	49,172																																																																								
信託工具、器具及び備品	2,058																																																																								
信託土地	7,811,297																																																																								
合計	10,571,041																																																																								
	(単位：千円)																																																																								
信託預り敷金及び保証金	2,800,594																																																																								
合計	2,800,594																																																																								
<p>2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">2,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">2,000,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	2,000,000千円	借入実行残高	-	差引額	2,000,000千円	<p>2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">2,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">2,000,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	2,000,000千円	借入実行残高	-	差引額	2,000,000千円																																																												
コミットメントライン契約の総額	2,000,000千円																																																																								
借入実行残高	-																																																																								
差引額	2,000,000千円																																																																								
コミットメントライン契約の総額	2,000,000千円																																																																								
借入実行残高	-																																																																								
差引額	2,000,000千円																																																																								
<p>※3. 一時差異等調整引当額</p> <p>1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td colspan="3" style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">発生した資産等</td> <td style="border: 1px solid black;">信託建物、信託借地権</td> <td style="border: 1px solid black;">繰延ヘッジ損益</td> <td style="border: 1px solid black;">合計</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">引当ての発生事由</td> <td style="border: 1px solid black;">借地権償却額及び減価償却超過額等の発生</td> <td style="border: 1px solid black;">金利スワップの評価損の発生</td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">当初発生額</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right;">9,754</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right;">30,838</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right;">40,593</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">当期首残高</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right;">9,754</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right;">30,838</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right;">40,593</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">当期引当額</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">-</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">-</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">当期戻入額</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">-</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right;">△30,838</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right;">△30,838</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">当期末残高</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right;">9,754</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">-</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right;">9,754</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">戻入れの事由</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">-</td> <td style="border: 1px solid black;">デリバティブ取引の時価の変動</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">-</td> </tr> </table>		(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	-	<p>※3. 一時差異等調整引当額</p> <p>1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td colspan="3" style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">発生した資産等</td> <td style="border: 1px solid black;">信託建物、信託借地権</td> <td style="border: 1px solid black;">合計</td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">引当ての発生事由</td> <td style="border: 1px solid black;">借地権償却額及び減価償却超過額等の発生</td> <td style="border: 1px solid black;"></td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">当初発生額</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right;">9,754</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right;">9,754</td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">当期首残高</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right;">9,754</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right;">9,754</td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">当期引当額</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">-</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">-</td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">当期戻入額</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">-</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">-</td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">当期末残高</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right;">9,754</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: right;">9,754</td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">戻入れの事由</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">-</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">-</td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> </table>		(単位：千円)			発生した資産等	信託建物、信託借地権	合計		引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生			当初発生額	9,754	9,754		当期首残高	9,754	9,754		当期引当額	-	-		当期戻入額	-	-		当期末残高	9,754	9,754		戻入れの事由	-	-	
	(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	-																																																																						
	(単位：千円)																																																																								
発生した資産等	信託建物、信託借地権	合計																																																																							
引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生																																																																								
当初発生額	9,754	9,754																																																																							
当期首残高	9,754	9,754																																																																							
当期引当額	-	-																																																																							
当期戻入額	-	-																																																																							
当期末残高	9,754	9,754																																																																							
戻入れの事由	-	-																																																																							
<p>2. 戻入れの具体的な方法</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px solid black;"></td> <td style="border: 1px solid black;">信託建物、信託借地権</td> <td style="border: 1px solid black;">繰延ヘッジ損益</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">戻入れの具体的な方法</td> <td style="border: 1px solid black;">売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。</td> <td style="border: 1px solid black;">ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。</td> </tr> </table>		信託建物、信託借地権	繰延ヘッジ損益	戻入れの具体的な方法	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。	<p>2. 戻入れの具体的な方法</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px solid black;"></td> <td style="border: 1px solid black;">信託建物、信託借地権</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">戻入れの具体的な方法</td> <td style="border: 1px solid black;">売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。</td> </tr> </table>		信託建物、信託借地権	戻入れの具体的な方法	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。																																																														
	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。																																																																							
	信託建物、信託借地権																																																																								
戻入れの具体的な方法	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。																																																																								
<p>※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																																																								

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考）		当期	
自 2017年 4月 1日 至 2017年 9月30日		自 2017年10月 1日 至 2018年 3月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	5,361,334	賃料収入	5,697,578
地代収入	938,809	地代収入	953,536
共益費収入	337,034	共益費収入	340,476
計	6,637,179	計	6,991,591
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	195,782	駐車場収入	201,155
水道光熱費収入	661,928	水道光熱費収入	617,448
その他収入	302,783	その他収入	316,141
計	1,160,494	計	1,134,746
不動産賃貸事業収益合計	7,797,673	不動産賃貸事業収益合計	8,126,338
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	808,367	管理委託費	846,915
水道光熱費	650,115	水道光熱費	597,633
公租公課	563,716	公租公課	563,751
修繕費	189,071	修繕費	259,834
保険料	13,507	保険料	13,954
信託報酬	21,137	信託報酬	22,153
減価償却費	885,100	減価償却費	925,078
その他賃貸事業費用	337,504	その他賃貸事業費用	380,258
不動産賃貸事業費用合計	3,468,519	不動産賃貸事業費用合計	3,609,580
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,329,153	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,516,757

〔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 2017年 4月 1日 至 2017年 9月30日		自 2017年10月 1日 至 2018年 3月31日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数	5,000,000口	発行可能投資口総口数	5,000,000口
	発行済投資口の総口数	507,700口	発行済投資口の総口数	507,700口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （2017年9月30日）	当期 （2018年3月31日）																												
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円）</p> <p>（繰延税金資産）</p> <table border="1"> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">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>	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>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円）</p> <p>（繰延税金資産）</p> <table border="1"> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">234</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">7,959</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">2,865</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">7,464</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">18,524</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△18,524</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	234	信託借地権償却額	7,959	減価償却超過額	2,865	資産除去債務	7,464	繰延税金資産合計	18,524	評価性引当額	△18,524	繰延税金資産の純額	-
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	-																												
未払事業税損金不算入額	234																												
信託借地権償却額	7,959																												
減価償却超過額	2,865																												
資産除去債務	7,464																												
繰延税金資産合計	18,524																												
評価性引当額	△18,524																												
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;">△34.77%</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%	<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	△34.77%																												
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	△34.77%																												
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 2017年 4月 1日 至 2017年 9月30日	当期 自 2017年10月 1日 至 2018年 3月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2017年4月1日 至 2017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5期末（2017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（2017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、定期的な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

2017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、元金金の合計額を、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金金の合計額を、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

当期 (自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

借入金及び投資法人債は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、借入金の返済期日は最長で第6期末 (2018年3月31日) 後10年6ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第6期末 (2018年3月31日) 後9年5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「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、定期的な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たため、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

2018年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、下表には含まれていません。(注2) 参照

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,179,463	7,179,463	—
(2) 信託現金及び信託預金	14,045,452	14,045,452	—
資産計	21,224,916	21,224,916	—
(1) 短期借入金	12,920,000	12,920,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	5,650,000	5,650,527	527
(3) 投資法人債	5,000,000	4,991,400	△8,600
(4) 長期借入金	75,530,000	75,642,540	112,540
(5) 信託預り敷金及び保証金	2,635,158	2,630,225	△4,933
負債計	101,735,158	101,834,693	99,534
デリバティブ取引	19,879	19,879	—

(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対象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	19,490,000	19,490,000	19,879	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	41,050,000	35,400,000	*	-
合 計			60,540,000	54,890,000	19,879	

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金(※)	10,153,243
合 計	10,153,243

※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	7,179,463
信託現金及び信託預金	14,045,452
合 計	21,224,916

(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	12,920,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	1,000,000	1,000,000	3,000,000
長期借入金	5,650,000	9,380,000	7,000,000	13,300,000	9,050,000	36,800,000
信託預り敷金及び保証金	435,430	435,430	435,430	435,430	224,712	103,796
合 計	19,005,430	9,815,430	7,435,430	14,735,430	10,274,712	39,903,796

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2017年4月1日 至 2017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、2018年4月27日に譲渡予定のケースデンキ中川富田店(底地)については、2017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。

当期(自 2017年10月1日 至 2018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	
207,771,218	605,105	208,376,323	220,765,000

(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1物件の取得(1,280,257千円)、主な減少額は減価償却費(924,931千円)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、2018年4月27日に譲渡したケースデンキ中川富田店(底地)については、2017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 2017年4月1日 至 2017年9月30日	自 2017年10月1日 至 2018年3月31日											
1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	(1) 資産除去債務の概要	本投資法人は2015年2月10日に取得した「サニー野間店」において、土地に係る事業用定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。	(1) 資産除去債務の概要 本投資法人は2015年2月10日に取得した「サニー野間店」において、土地に係る事業用定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。											
	(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法	使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間22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。	(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間22年2ヶ月と見積もり、割引率は1.256%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。											
	(3) 当該資産除去債務の総額の増減	<table border="1"> <tr> <td>期首残高</td> <td>23,335千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>146千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>23,482千円</td> </tr> </table>	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	<table border="1"> <tr> <td>期首残高</td> <td>23,482千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>147千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>23,629千円</td> </tr> </table>	期首残高	23,482千円	時の経過による調整額	147千円	期末残高
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													
期首残高	23,482千円													
時の経過による調整額	147千円													
期末残高	23,629千円													

〔資産の運用の制限に関する注記〕

期別	前期 (ご参考)	当期
	自 2017年4月1日 至 2017年9月30日	自 2017年10月1日 至 2018年3月31日
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 2017年4月1日 至 2017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。

当期（自 2017年10月1日 至 2018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	290,180	営業 未払金	60,994
利害関係人等	JRP7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	1,263,000	－	－
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	－	資金の返済	350,000	短期 借入金	300,000
						1年内返済 予定の長期 借入金	－
						長期 借入金	3,850,000
				資金の借入れ	350,000	長期 借入金	3,850,000
支払利息	15,586	未払費用	172				

(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 2017年4月1日 至 2017年9月30日		当期 自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	
1口当たり純資産額	229,498円	1口当たり純資産額	229,633円
1口当たり当期純利益	6,219円	1口当たり当期純利益	6,255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 2017年4月1日 至 2017年9月30日		当期 自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	
当期純利益（千円）	3,104,524	当期純利益（千円）	3,175,807
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	普通投資主に帰属しない金額（千円）	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,104,524	普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,175,807
期中平均投資口数（口）	499,147	期中平均投資口数（口）	507,700

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2017年4月1日 至 2017年9月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年10月1日 至 2018年3月31日）

該当事項はありません。

VII. 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	
	前期 (ご参考) 自 2017年 4月 1日 至 2017年 9月30日	当期 自 2017年10月1日 至 2018年3月31日
I 当期末処分利益	3,104,740,879円	3,175,962,601円
II 分配金の額	3,104,585,500円	3,175,663,500円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,115円)	(6,255円)
III 次期繰越利益	155,379円	299,101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>	<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3,175,663,500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

2018年5月17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 公認会計士
業務執行社員

岸 洋平 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

町之内和俊 

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2017年10月1日から2018年3月31日までの第6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 2017年4月1日 至 2017年9月30日		自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	3,108,205		3,179,655	
減価償却費	885,529		925,524	
創立費償却	5,066		5,038	
投資法人債発行費償却	1,906		2,910	
投資口交付費償却	96,175		84,780	
受取利息	△ 59		△ 63	
支払利息	374,459		411,119	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 66,839		18,765	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 947,707		947,707	
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 95,354		84,586	
営業未払金の増減額 (△は減少)	119,319		△ 324	
未払金の増減額 (△は減少)	59,447		18,937	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 204,795		271,114	
前受金の増減額 (△は減少)	226,397		16,792	
預り金の増減額 (△は減少)	18,539		△ 25,736	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 160,857		28,740	
長期預け金の増減額 (△は増加)	△ 32,150		-	
その他	△ 7,011		14,532	
小計	3,380,270		5,984,080	
利息の受取額	59		63	
利息の支払額	△ 370,062		△ 410,726	
法人税等の支払額	△ 4,253		△ 2,910	
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,006,014		5,570,507	
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	△ 38,122,784		△ 1,471,805	
無形固定資産の取得による支出	△ 1,141		-	
信託無形固定資産の取得による支出	△ 3,812,078		-	
投資有価証券の払戻による収入	104,744		966	
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	△ 603,958		△ 299,385	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,141,079		154,494	
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	△ 40,102,682		△ 1,400,052	
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	16,270,000		6,150,000	
短期借入金の返済による支出	△ 15,070,000		△ 5,900,000	
長期借入れによる収入	19,000,000		4,800,000	
長期借入金の返済による支出	-		△ 3,850,000	
投資法人債の発行による収入	2,977,457		-	
投資口の発行による収入	19,027,111		-	
分配金の支払額	△ 2,552,953		△ 3,103,480	
財務活動によるキャッシュ・フロー	39,651,615		△ 1,903,480	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,554,947		2,266,973	
現金及び現金同等物の期首残高	14,296,903		16,851,851	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,851,851		※1 19,118,825	

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

項目	期別	前期	当期
		自 2017年4月1日 至 2017年9月30日	自 2017年10月1日 至 2018年3月31日
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 2017年4月1日 至 2017年9月30日	自 2017年10月1日 至 2018年3月31日
※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		
	(2017年9月30日現在)	(2018年3月31日現在)
現金及び預金	5,265,120千円	7,179,463千円
信託現金及び信託預金	13,908,498千円	14,045,452千円
使途制限付信託預金 (注)	△2,321,767千円	△2,106,090千円
現金及び現金同等物	16,851,851千円	19,118,825千円

(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。

取得価格の合計

212,897百万円

平均稼働率

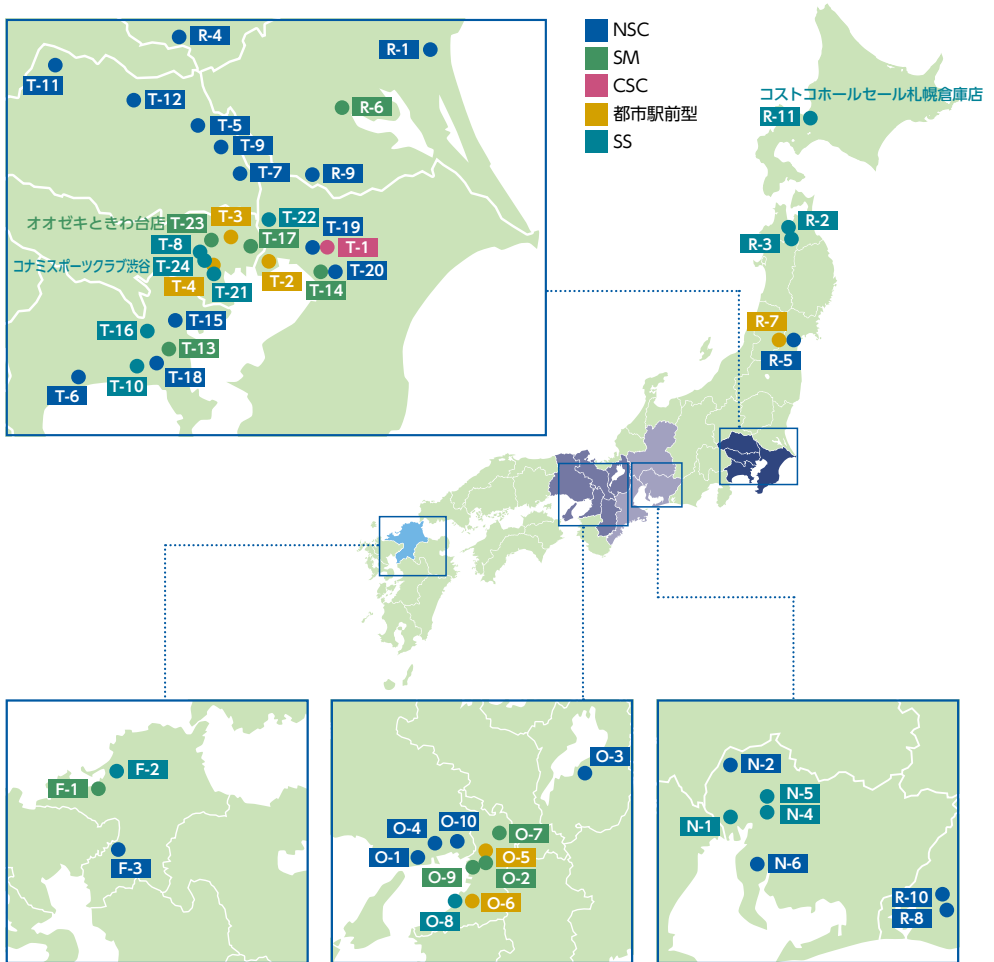
99.5%

テナント数

523件

	通番	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	稼働率 (%) ^(注1)	テナント数 (件) ^(注2)
第 6 期 末 保 有 資 産	T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	14,848	98.8	40
	T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	87.8	58
	T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	5,850	98.6	41
	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	ブ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
	T-23	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	1,263	100.0	1
	O-1	ブルメール舞多間	兵庫県神戸市	8,389	98.4	51
	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	97.2	39
	O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	100.0	31
	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-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	99.2	42	
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	
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	

ポートフォリオマップ (2018年5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)
第6期 末 保 有 資 産	R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	4,180	100.0	29
	R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	100.0	2
	R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	830	100.0	1
	R-7	ソラプラザ	宮城県仙台市	5,720	100.0	1
	R-8	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010	100.0	7
	R-9	西友薬市守谷店(底地)	茨城県守谷市	4,111	100.0	1
	R-10	サンストリート浜北	静岡県浜松市	10,746	99.2	53
第6期末保有資産 計 ^(注3)				205,287	99.5	521
第7期 取 得 資 産	T-24	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区	3,400	100.0	1
	R-11	コストコホールセール札幌倉庫店	北海道札幌市	4,210	100.0	1
第7期取得資産 計				7,610	100.0	2
合計				212,897	99.5	523

(注1) 稼働率は、2018年3月末日現在の数値を記載しています。

(注2) テナント数は、2018年3月末日現在のエンドテナント数を記載しています。

(注3) 2018年4月27日に売却したゲーズデンキ中川富田店(底地)は上記一覧及び合計値に含まれていません。

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-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



T-15 仲町台東急ストア



T-16 セントラルウエルネス
クラブ長津田みなみ台



T-17 ライフ亀戸店



T-18 戸塚深谷ショッピング
センター(底地)



T-19 ゆめまち
習志野台モール



T-20 かわまち矢作モール



T-21 プライムスクエア
自由が丘



T-22 ラウンドワン
市川丸高店



O-1 ブルメール舞多間



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 ブルメールHAT神戸



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



(注) 第6期及び第7期取得物件については、P.4~5をご覧ください。

O-5 カリーノ江坂



O-6 COMBOX光明池



N-5 ケーズデンキ
新守山店(底地)



N-4 ホームセンターコーナン砂田橋店



O-10 ミリオンタウン
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 パローー宮西店



F-1 サニー野間店



F-2 ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店



F-3 久留米西ショッピングセンター



R-2 ケーズデンキ
青森本店



R-3 スーパースポーツ
ゼビオ青森中央店



R-4 アシコタウン
あしかが



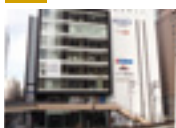
R-5 ヨークタウン新田東



R-6 カスミテクノパーク
桜店



R-7 ソララプラザ



R-8 ビーワンプラザ天王



R-9 西友薬市守谷店
(底地)



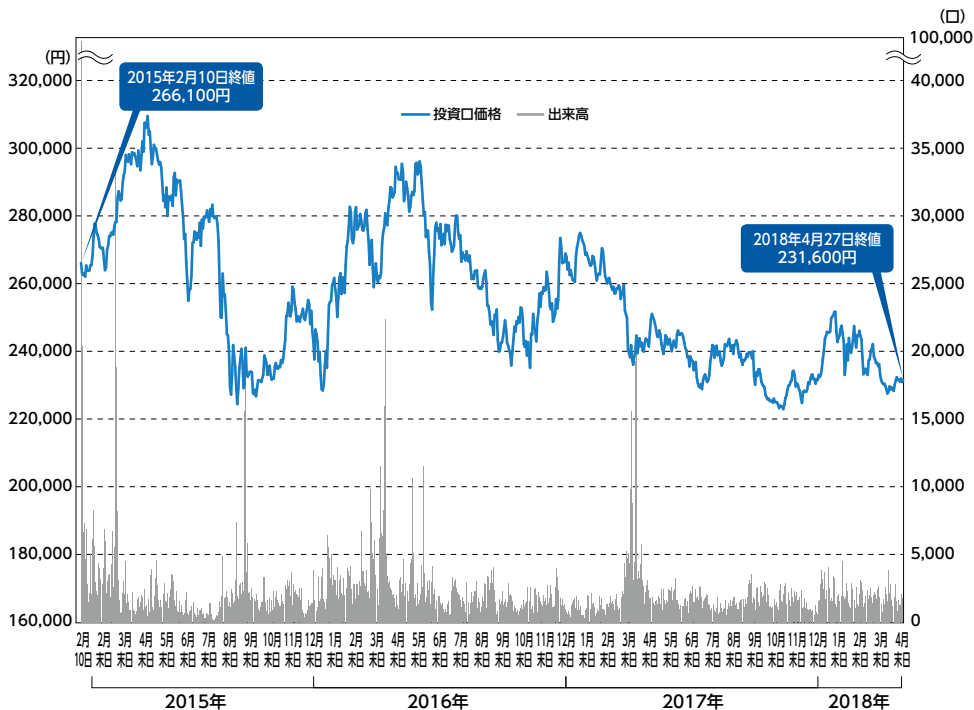
R-1 ロゼオ水戸



R-10 サンストリート浜北



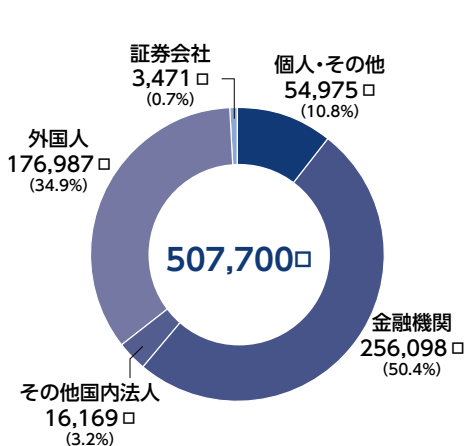
投資口価格及び出来高の推移



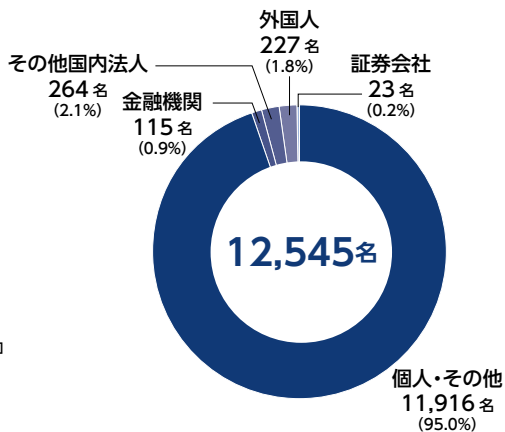
投資主の状況

(2018年3月末日現在)

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



投資主メモ

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

■投資口に関する諸手続きについて

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

■分配金について

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

『マイナンバー制度』のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、税務関係のお手続きで必要となります。

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

支払調書

* 配当金等に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

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

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

ホームページのご紹介

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

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



トップページ

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



KENEDIX

ケネディクス商業リート投資法人

お知らせ

2018年3月期決算の内容については、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 商業リート本部長の浅野 晃弘が、オンライン説明会を行いますので、是非ご参加ください。

オンライン説明会

ケネディクス商業リート投資法人 主催『個人投資家向けオンライン説明会』

日時:2018年6月21日(木) 20時~21時

出演者

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

参加方法

右記QRコード、又はマネックス証券株式会社ホームページ

<https://www.monex.co.jp/>

のトップメニュー内「個人投資家向け説明会」よりご覧ください。

