

KENEDIX

ケネディクス商業リート投資法人

生活密着型商業施設への重点投資



ケネディクス商業リート投資法人

第3期 資産運用報告

自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日

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



KENEDIX



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3期(平成28年4月1日～平成28年9月30日)の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

本投資法人は、日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地又はロードサイド等、日常生活圏に立地している「生活密着型商業施設」に重点投資をする日本初のリートとして平成27年2月に上場しました。高齢化及び大都市圏への人口集中が進行する中、生活必需品に対する支出は今後も安定的に推移することが見込まれ、また、社会構造の変化及び消費者ニーズの多様化を背景に、商業施設の小規模化・専門店化が進行しています。本投資法人は、専門店を含んだ生活密着型商業施設の需要は今後ますます高まるものと考え、高い利便性及び多様な消費者ニーズがあり、商業施設セクターにおけるボリュームゾーンを形成する生活密着型商業施設への重点投資を継続することにより、更なる投資主価値の向上を目指しております。

さて、ここに本投資法人の運用状況と決算概況についてご報告申し上げます。

本投資法人は上場時に18物件、取得価格合計80,843百万円の生活密着型商業施設を取得して運用を開始した後、積極的な資産取得により第2期末のポートフォリオは33物件、131,639百万円に拡大しました。第3期におきましては、上場後二度目となる新投資口の発行を行い、7物件の生活密着型商業施設を追加取得しました。これにより資産規模は上場から約14か月で約2倍に成長し、本投資法人のポートフォリオは40物件、取得価格ベースで158,766百万円となりました。

これらの結果、第3期は営業収益6,374百万円、営業利益2,973百万円、経常利益2,519百万円、当期純利益2,518百万円を計上いたしました。この結果、分配金は5,974円(利益超過分配金86円を含みます)となりました。

また、本投資法人は第4期に入り、1物件を追加取得しました。これにより本投資法人のポートフォリオは41物件、取得価格ベースで160,136百万円となりました。

本投資法人に対するサポート体制につきましては、スポンサーであるケネディクス・グループ並びに従前からのサポート会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社、日本商業開発株式会社及び株式会社ビーアンドディコンサルティングに加え、第3期から伊藤忠商事株式会社がサポート会社の一社として新たに加わりました。

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、スポンサー及び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。

第3期 平成28年4月1日～平成28年9月30日

1口当たり分配金 (利益超過分配金86円を含みます)	5,974	円
第4期予想分配金 (利益超過分配金13円を含みます)	6,040	円
営業収益	6,374	百万円
営業利益	2,973	百万円
当期純利益	2,518	百万円
総資産	179,360	百万円
純資産	96,739	百万円
1口当たり純資産	228,996	円
物件/テナント数	40物件 / 405	テナント
期末稼働率	99.7	%

contents

I 投資法人の概要	II 資産運用報告	16
決算ハイライト	III 貸借対照表	38
本投資法人の特徴	IV 損益計算書	40
スポンサーサポート	V 投資主資本等変動計算書	41
主な成長戦略	VI 注記表	42
環境への取り組み	VII 金銭の分配に係る計算書	54
資産規模の着実な拡大	VIII 監査報告書	55
第3期・第4期取得資産概要	IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
ポートフォリオマップ		
ポートフォリオ一覧		
クローズアップKRR 第3回 ロゼオ水戸		
投資主インフォメーション		

生活密着型商業施設への重点投資

1 生活密着型商業施設を中心とした唯一のJ-REIT

本投資法人は、生活密着型商業施設に重点投資をすることで、安定的なキャッシュ・フローを創出するとともに、収益成長の可能性を有するポートフォリオを構築することを目指します。



生活密着型商業施設の特徴

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

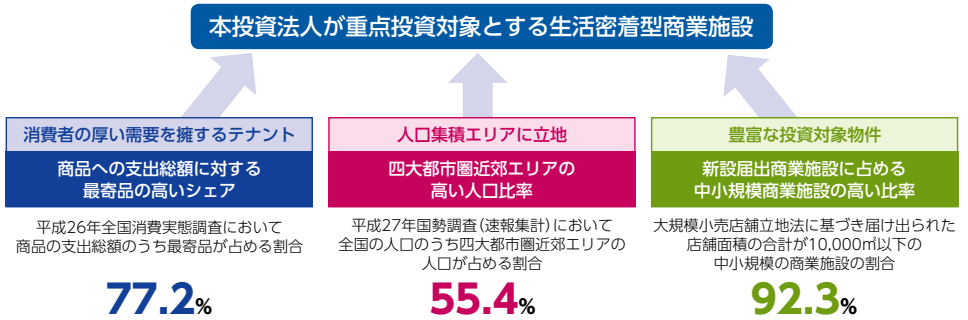
日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地又はロードサイド等、日常生活圏に立地

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

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

2 商業施設のボリュームゾーンを形成する生活密着型商業施設への投資

生活密着型商業施設は、消費、人口、物件数等の面において、商業施設セクターにおけるボリュームゾーンを形成する投資対象であると、本投資法人は考えています。



3 利便性の高い生活密着型商業施設

本投資法人は、利便性の高さから今後も生活密着型商業施設への高い需要が見込まれると考えています。特に来店頻度の高い施設周辺の消費者に対して生活密着型商業施設が高い利便性を発揮するものと考えています。

駐車しやすい広い平面駐車場



回遊性の高い低層の建物

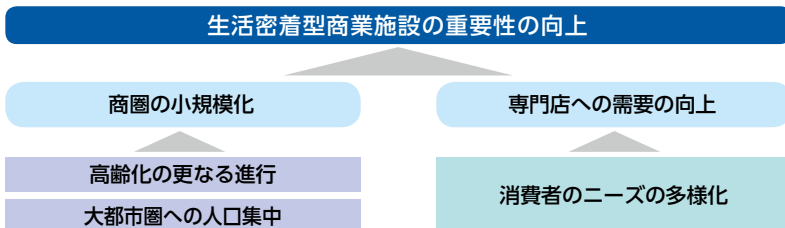


徒歩・自転車での好アクセス



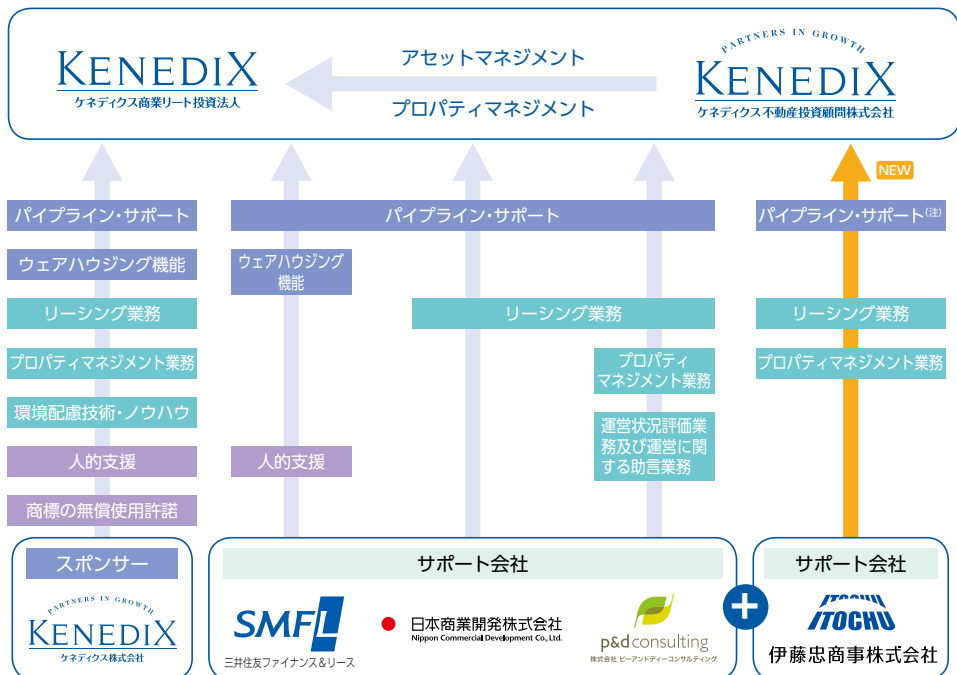
4 生活密着型商業施設の重要性向上の背景

本投資法人は、今後ますます日本の高齢化と大都市圏への人口集中が進行する中、商圈の小規模化が都市部において進展するものと考えています。また、消費者のニーズが多様化する中で、商業施設の小規模化・専門店化が進行しており、小売市場における専門店の重要性が高まっていると考えています。このような社会構造の変化、多様化する消費者ニーズを捉えた専門店を含んだ生活密着型商業施設への需要は今後ますます高まるものと考えています。



1 ケネディクス・グループを中心とした幅広いサポートの活用

本投資法人は、スポンサーであるケネディクス株式会社を中核としたケネディクス・グループ及びサポート会社から外部成長及び内部成長に関する幅広いサポートを受けます。また、本投資法人は、スポンサー及びサポート会社が有する多様なパイプラインによる外部成長機会及び商業施設についての運用ノウハウ等を最大限に活用した内部成長戦略を推進します。



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

2 伊藤忠商事株式会社との新規サポート契約締結

本投資法人は、従前からのサポート会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社、日本商業開発株式会社及び株式会社ピーアンドディコンサルティングに加え、平成28年8月に新たに伊藤忠商事株式会社とサポート契約を締結しました。ケネディクス株式会社と伊藤忠商事株式会社はファンドを通じた商業施設開発に共同で取り組むことを決定し、既に同ファンドによる開発を進めています。同ファンドが開発・保有する一定の不動産等については、本投資法人に優先的に情報が提供されます。

(注) 右図は、ケネディクス株式会社と伊藤忠商事株式会社が組成したファンドが神奈川県内で開発中の商業施設の完成予想図であり、実際の建物とは異なる場合があります。

ITOCHU 伊藤忠商事株式会社

開発型ファンド第1号物件
所在地: 神奈川県

平成29年秋
オープン



1 建物増築による収益性の向上

本投資法人は、保有物件の未消化容積を活用した建物増築の第2号案件として、ユニクス伊奈において、敷地内に新たに建物（飲食店棟）を建築（増築）することを発表しています。

収益性の向上^(注1)
NOI利回り（投資リターン） **12%**

想定増加NOI

12百万円

建築費総額

90百万円

資産価値の向上^(注1)
鑑定評価額と調査評価額の差 **+240**百万円

鑑定評価額

4,420百万円

調査評価額

4,660百万円

完成予想図^(注2)



航空写真



スケジュール^(注3)

平成28年7月 建築確認申請

平成28年9月 建設工事着工

平成29年1月中旬（予定）建物竣工・引渡

(注1) 上記各数値は建築費総額を除き本増築決定時のものですが、建築費総額を含め今後増加又は減少する可能性があります。

(注2) 完成予想図は実際の完成した建物とは異なる可能性があります。

(注3) スケジュール通りの増築完了を保证するものではなく、今後中止又は延期等が行われる可能性があります。

2 優先交渉権等の活用による商業施設に関するパイプラインの確保

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

スポンサーが開発中の物件の一例

NSC

かわまち矢作モール
所在地：千葉県千葉市

平成29年春

オープン



サポート会社が保有する物件の一例

NSC

戸塚深谷ショッピングセンター（底地）
所在地：神奈川県横浜市



NSC

ユニクス浦和美園
所在地：埼玉県さいたま市

平成29年春

オープン



(注) 上記図は、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。

■ 環境への取り組み

本投資法人は生活密着型商業施設への重点投資を行う中で、地球環境の保全及び地域コミュニティの活性化に貢献することも重要であると考え、環境や地域コミュニティ活性化への取り組みも推進します。

1 GRESB評価の取得



G R E S B
☆☆☆☆ 2016

本投資法人は、平成28年にGRESBリアルエステイト評価に初参加し、「実行と計測」及び「マネジメントと方針」が高く評価され、「Green Star」評価を取得しました。総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」は「3スター」を取得しました。

(注)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あり、有力な機関投資家が投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用していることから注目されています。

2 DBJ Green Building認証の取得

本投資法人は、環境に対する取り組みへの評価として、平成27年に保有する5物件についてDBJ Green Building認証を取得しましたが、平成28年には更に以下の4物件について同認証を新規取得しました。

(注)DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、平成23年に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。



ブルメールHAT神戸



アシコタウン
あしかが



ロゼオ水戸



DBJ Green Building
2016

パサージュ西新井



3 地域コミュニティ活性化への取り組み

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。

吉川マルシェ
(ウニクス吉川)



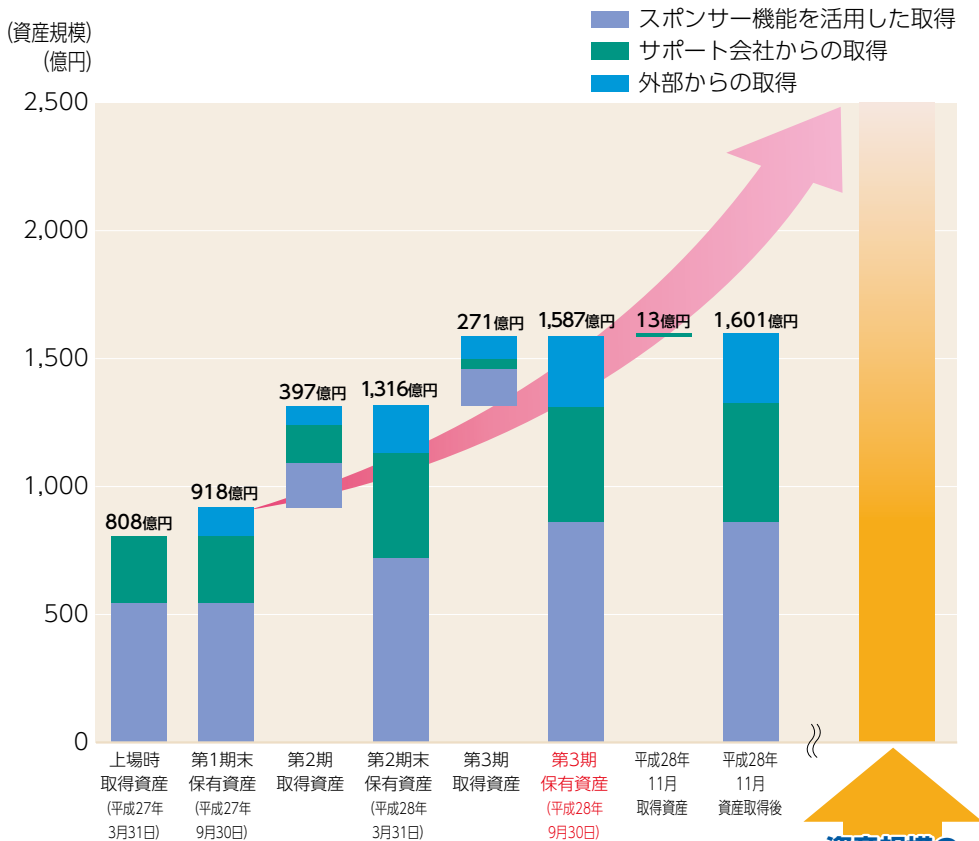
ロゼオ祭
(ロゼオ水戸)



■ 資産規模の着実な拡大

本投資法人は、上場以降、物件取得実績を蓄積し、平成28年11月取得資産取得後の資産規模は1,601億円(取得価格ベース)と、上場時点(808億円、取得価格ベース)から約2倍に拡大しました。上場後の2回の公募増資により、資産規模拡大に伴うポートフォリオの分散の進展による安定性の向上、並びに発行済投資口数及び時価総額拡大による投資口の流動性の向上を図りました。

上場以降の資産規模の推移



資産規模の
着実な拡大を
目指す

本投資法人が有すると考える外部成長力

豊富な外部
成長機会

生活密着型商業施設を
中心とした
唯一のJ-REIT

多様な
取得手法・ルート

差別化された
取得力

第3期取得資産概要

SM

スーパーマーケット

ライフ亀戸店

1km圏で7.1万人という都内屈指の高い人口密度を有する商圏の食品スーパー



取得価格	1,450百万円
所在地	東京都江東区
土地面積	2,185.63㎡
延床面積	2,929.58㎡
メインテナント	株式会社ライフ コーポレーション
鑑定NOI	65百万円
鑑定NOI利回り	4.5%

■本物件は、1km圏で7.1万人という都内屈指の高い人口密度の商圏を有しており、亀戸7丁目交差点から亀戸9丁目交差点辺りまでを基本商圏とする店舗です。足元は、総戸数約700戸の大規模マンション「亀戸レジデンス」があり、居住密度が高い立地です。

■国道14号(京葉道路)沿いの、自動車でもアプローチできる食品スーパーとして希少性があります。

NSC

ネイパーフード
ショッピングセンター

ピーワンプラザ天王

ロードサイド店舗等が集積する浜松市北東部の一大商業エリアに立地するNSC



取得価格	4,010百万円
所在地	静岡県浜松市
土地面積	36,218.55㎡
延床面積	14,467.54㎡
メインテナント	株式会社杏林堂薬局
鑑定NOI	227百万円
鑑定NOI利回り	5.7%

■本物件は、ロードサイド店舗等が集積する浜松市北東部の一大商業エリアに立地するNSCであり、地元スーパーであり遠州鉄道グループの遠鉄ストア、静岡県西部でドミナント展開するドラッグストアの杏林堂薬局を核に、スーパー銭湯、シューズストア、レンタルショップ等を複合しています。

■東西方向に通り抜ける交通量の多い生活幹線道路に接道し、車によるアクセシビリティも良好な立地です。また、敷地中央に595台収容可能な平面駐車場を配置し、単独型店舗が駐車場を囲んでおり、短時間での購買に適したSC形態を有しています。

SS

スペシャリティストア

ホームセンターコーナン砂田橋店

名古屋市北部の市街地に立地する大型ホームセンターと大型スポーツ用品店の複合施設

取得価格	7,140百万円
所在地	愛知県名古屋市
土地面積	15,118.47㎡
延床面積	20,329.07㎡
メインテナント	コーナン商事株式会社
鑑定NOI	368百万円
鑑定NOI利回り	5.2%

■本物件は、名古屋市北部の市街地に立地し、全国に300店以上を有するホームセンターコーナンと大型スポーツ用品店を併設する商業施設です。

NSCネイバーフッド
ショッピングセンター

仲町台東急ストア

高い人口増加率を示し、
都心への高いアクセス性を有するエリアの駅前NSC

**SS**

スペシャリティストア

セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台

人口増加率の高いニュータウンエリアのロードサイドに立地する、
スポーツクラブを核とする商業施設

都市
駅前型

ソララプラザ

「山台」駅からペDESTリアンデッキで繋がる商業ビル

**NSC**ネイバーフッド
ショッピングセンター

ミリオンタウン塚口(底地)

JR「塚口」駅前大規模再開発プロジェクトの商業ゾーンとして
オープンした足元商圏が豊富なNSCの底地



第4期取得資産概要

SS

スペシャリティストア

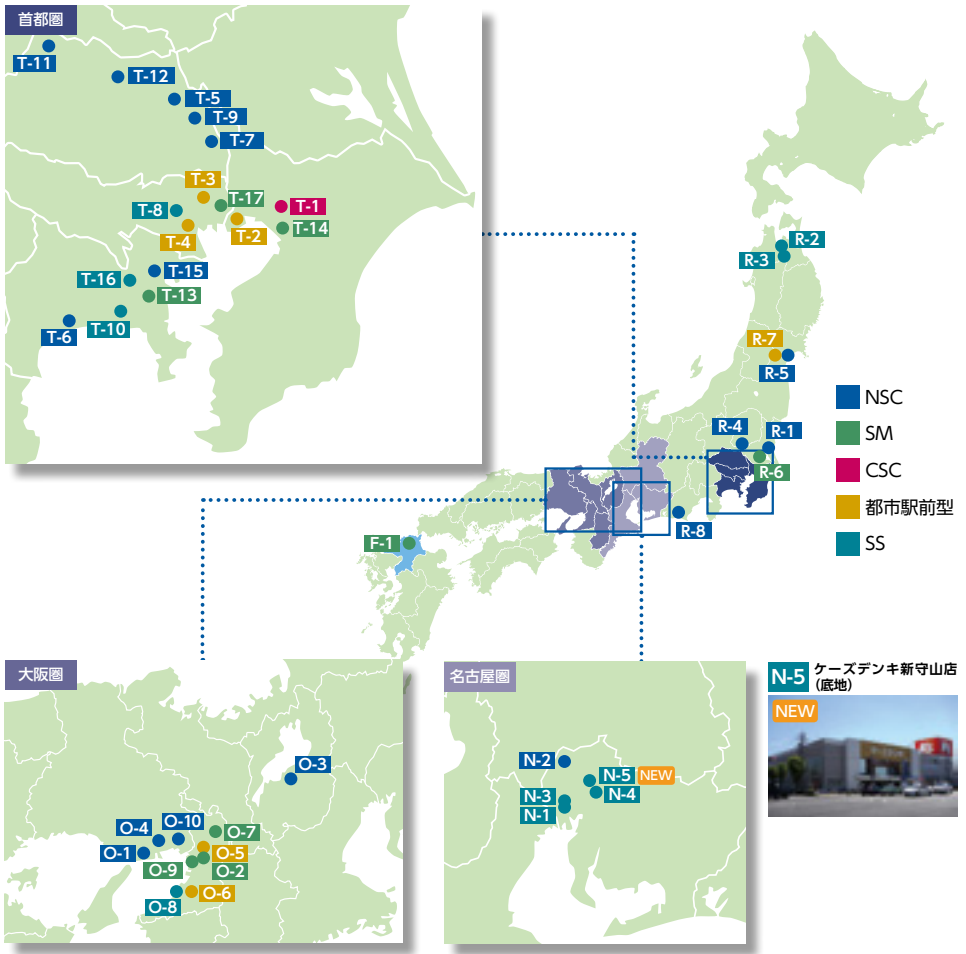
ケースデンキ
新守山店(底地)

人口増加エリアの交通量の
多い幹線道路に立地し、車
によるアクセスシビリティの
高い家電量販店の底地

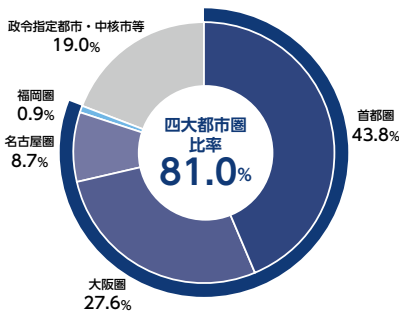
**NSC**ネイバーフッド
ショッピングセンターゆめまち習志野台モール
(匿名組合出資)

人口増加エリアの国道沿
いに立地する、高い競争
力を持つ食品スーパーを
核とした築浅NSC

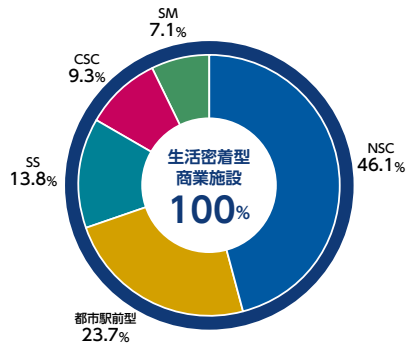




投資対象地域別の比率
(取得価格ベース)



商業施設タイプ別の比率
(取得価格ベース)





取得価格の合計

160,136百万円

平均稼働率

99.7%

テナント数

406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3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	99.6	49
	T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	95.6	71
	T-3	パサージュオ西新井	東京都足立区	5,850	98.1	41
	T-4	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	98.2	26
	T-5	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡	4,379	100.0	1
	T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000	100.0	1
	T-7	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	100.0	11
	T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	東京都練馬区	2,586	100.0	1
	T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	埼玉県さいたま市	4,815	100.0	1
	T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	神奈川県藤沢市	3,169	100.0	1
	T-11	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡	3,000	100.0	1
	T-12	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市	1,700	100.0	1
	T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市	1,442	100.0	1
	T-14	グルメシティ千葉中央店	千葉県千葉市	760	100.0	1
	T-15	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市	3,360	100.0	1
	T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	神奈川県横浜市	1,724	100.0	2
	T-17	ライフ亀戸店	東京都江東区	1,450	100.0	1
	O-1	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市	8,389	99.1	49
	O-2	セントラルスクエア高殿店(底地)	大阪府大阪市	2,685	100.0	1
	O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2,140	100.0	2
	O-4	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	11,000	99.1	41
	O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555	99.1	30
	O-6	COMBOX光明池	大阪府和泉市	6,450	100.0	1
	O-7	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	1,280	100.0	1
	O-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	大阪府岸和田市	487	100.0	1
	O-9	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市	1,505	100.0	1
	O-10	ミリオンタウン塚口(底地)	兵庫県尼崎市	3,723	100.0	1
	N-1	カーマホームセンター中川富田店(底地)	愛知県名古屋市中川区	2,311	100.0	1
	N-2	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2,174	100.0	1
	N-3	ケーズデンキ中川富田店(底地)	愛知県名古屋市中川区	889	100.0	1
	N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中川区	7,140	100.0	1
	F-1	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497	100.0	1
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046	99.7	22	
R-2	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	100.0	1	
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市	898	100.0	1	
R-4	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	4,180	99.1	26	
R-5	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252	100.0	2	
R-6	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	830	100.0	1	
R-7	ソララプラザ	宮城県仙台市	5,720	100.0	1	
R-8	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010	100.0	7	
	第3期末保有資産 計			158,766	99.7	405
平成28年11月取得資産	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
	平成28年11月取得資産 計			1,370	100.0	1
合計				160,136	99.7	406

(注1) 稼働率は、平成28年9月30日現在の数値を記載しています。

(注2) テナントの数は、平成28年9月30日現在のエンドテナント数を記載しています。



R-1 NSC ネイバーフッドショッピングセンター

ロゼオ水戸 茨城県庁前の地域の家族みんなで楽しめる生活密着型商業施設

「ロゼオ水戸」は茨城県庁移転(平成11年3月)に伴い施行した新県庁舎周辺土地区画整理事業の施行区域内に立地するネイバーフッドショッピングセンター(NSC)です。当該区域は「水戸市南部地域の発展を先導する拠点」かつ「21世紀をリードする地域開発モデル地区」と位置付けられ、本物件は同地区の快適かつ利便性の高い商業施設として平成21年4月に開業しました。

現在の本施設の足元圏は、人口・世帯数ともに開業時より増加しており、年代別の人口は30歳代及び10歳未満が多く比較的若いファミリー世帯が中心で、所得水準も全国平均を上回っています。

本施設は複数の建物で構成されており、メインのアプローチである本施設南側の県庁南大通り沿いには、集客力が高く水戸市内で最大級の規模を持つホームセンター「スーパービバホーム」、ドライブスルー対応のカフェ及び家族連れに大変人気のある回転寿司が outlets しています。また、本施設中心部のモール棟には茨城県に多数店舗を展開する食品スーパー「マルト」、地域に根付いた人気のスポーツ用品店「スポーツカムイ」をはじめ、100円ショップ、ディスカウントストア、日常衣料品販売店等、地域の消費者への生活密着性の高い物販店舗、更に、充実した設備の総合フィットネスクラブ、水戸市認可保育園、地域で人気の高い結婚式場の他、学習塾、美容室、接骨院等のサービス店舗も多数 outlets しており、お客様の多種多様なニーズに答えています。

加えて、本投資法人の掲げる内部成長戦略の一環である、「保有物件の未消化容積の活用による建物増築」の第1号案件として、本物件敷地内に平成27年11月にリサイクルショップ棟を新たに建築し、地元の茨城県を中心に多数店舗を展開するリサイクルショップ「ワンダーレックス」がオープンしました。

本施設の最大の強みは、本投資法人が特徴と戦略として掲げる「生活密着性の高さ」です。毎週末には地元アーティストによるコンサートを開催し、年2回本物件で開催される「ロゼオ祭」では上記フィットネスクラブで習っている地元小学生によるダンスの発表会や水戸市を拠点に活躍する「みとの魅力宣伝部長」を招いてのコンサート等が行われ、大きな反響を呼んでいます。

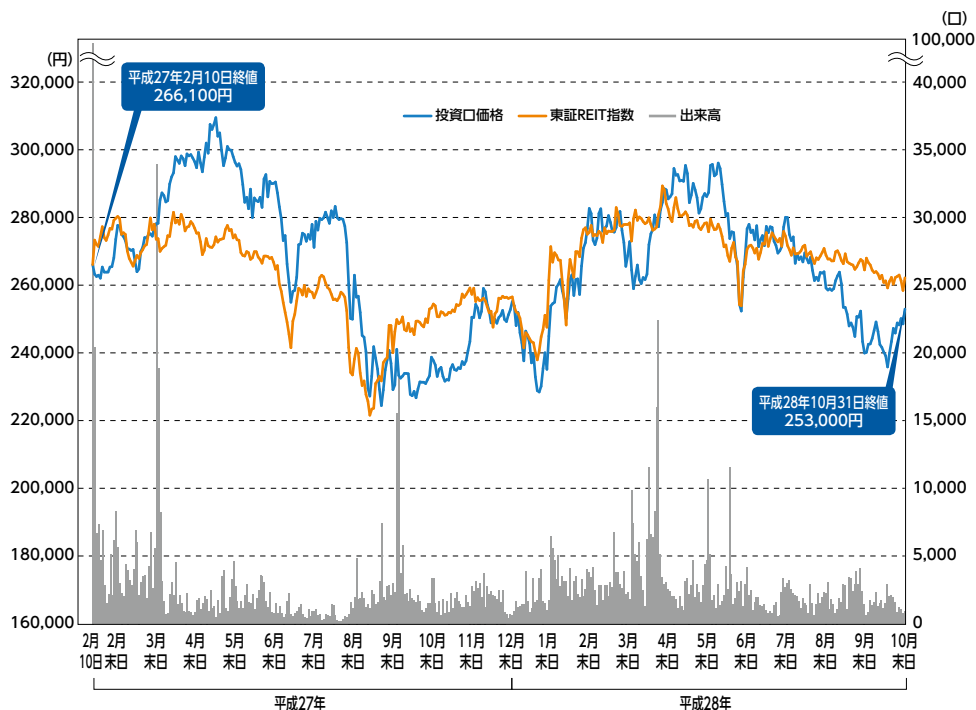
このような取り組みも評価され、平成28年6月には非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルとしてDBJ Green Building認証(評価ランク:★★★)を受けており、今後も生活密着性の高さをより一層追求し、地域の皆様に何度も足を運んでいただける施設作りを目指してまいります。



■ 物件概要

取得価格	10,046百万円
所在地	茨城県水戸市
土地面積	73,940.62㎡
延床面積	30,495.90㎡
メンテナンス	株式会社LIXILビバ

投資口価格及び出来高の推移

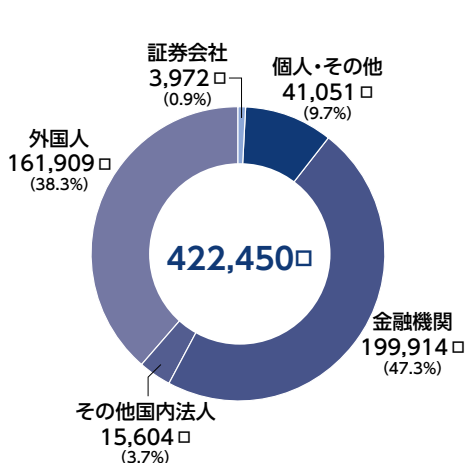


(注) 平成27年2月10日における東証REIT指数を同日における本投資法人の投資口価格の終値266,100円に換算して指数化しています。

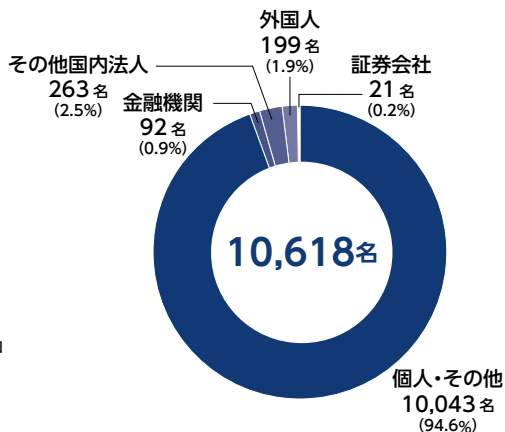
投資主の状況

(平成28年9月30日現在)

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



投資主メモ

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

■投資口に関する諸手続きについて

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

■分配金について

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

『マイナンバー制度』のご案内

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

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

支払調書

* 配当金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

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

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

ホームページのご紹介

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

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



トップページ

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



II. 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第1期	第2期	第3期
		自平成26年10月3日 至平成27年9月30日	自平成27年10月1日 至平成28年3月31日	自平成28年4月1日 至平成28年9月30日
営業収益	百万円	5,103	5,541	6,374
うち賃貸事業収益	百万円	5,103	5,541	6,374
営業費用	百万円	2,639	2,715	3,400
うち賃貸事業費用	百万円	2,246	2,235	2,860
営業利益	百万円	2,463	2,826	2,973
経常利益	百万円	1,939	2,428	2,519
当期純利益	百万円	1,933	2,427	2,518
総資産額 (対前期比)	百万円 %	108,382 (-)	150,009 (+38.4)	179,360 (+19.6)
純資産額 (対前期比)	百万円 %	59,790 (-)	80,034 (+33.9)	96,739 (+20.9)
出資総額 ^(注2)	百万円	57,857	77,606	94,256
発行済投資口の総口数	口	260,750	355,250	422,450
1口当たり純資産額	円	229,301	225,291	228,996
分配総額	百万円	1,933	2,432	2,523
1口当たり分配金	円	7,414	6,846	5,974
うち1口当たり利益分配金	円	7,414	6,834	5,888
うち1口当たり利益超過分配金	円	-	12	86
総資産経常利益率 ^(注3) (年換算値) ^(注4)	%	2.0 (3.1)	1.9 (3.7)	1.5 (3.1)
自己資本利益率 ^(注5) (年換算値) ^(注4)	%	3.3 (5.2)	3.5 (6.9)	2.8 (5.7)
自己資本比率 ^(注6) (対前期増減)	%	55.2 (-)	53.4 (△1.8)	53.9 (+0.6)
当期運用日数	日	363	183	183
配当性向 ^(注7)	%	100.0	100.0	98.8
期末投資物件数	件	19	33	40
期末総賃貸可能面積	m ²	306,225.83	609,026.59	674,491.03
期末テナント数 ^(注8)	件	321	389	405
期末稼働率	%	99.6	99.6	99.7
当期減価償却費	百万円	560	565	714
当期資本的支出額	百万円	133	530	264
賃貸NOI (Net Operating Income) ^(注9)	百万円	3,417	3,871	4,228
FFO (Funds from Operation) ^(注10)	百万円	2,548	3,058	3,315
1口当たりFFO ^(注11)	円	9,772	8,609	7,847

(注1) 金額については、記載未済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 / (1期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 × 100

なお、第1期の期首総資産額には、実質的な運用開始日である平成27年2月10日時点の総資産額を用いています。

(注4) 第1期は233日（実質的な運用開始日より起算）、第2期は183日、第3期は183日として、年換算値を計算しています。

なお、第1期については、平成27年2月10日を期首とみなして計算しています。

(注5) 自己資本利益率 = 当期純利益 / (1期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 100

なお、第1期の期首純資産額には、実質的な運用開始日である平成27年2月10日時点の純資産額を用いています。

(注6) 自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

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

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

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

(注9) 賃貸NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 減価償却費

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

(注11) 1口当たりFFO = FFO / 発行済投資口の総口数

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

ケネディクス商業リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成26年10月3日に設立され、平成27年2月10日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場しました（銘柄コード3453）。その後、海外市場における募集を含む公募増資等の実施を通じた新投資口の発行を実施し、当期末（平成28年9月30日）現在での発行済投資口の総口数は422,450口となっています。

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

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

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

(2) 運用環境

当期における日本の経済状況は、雇用・所得環境の改善から緩やかな回復基調が続いています。平成28年4～6月期の実質GDP成長率（2次速報値）は、年率0.7%の上昇と2四半期連続のプラスとなっています。但し、中国等の新興国経済の減速や円高の進行、英国のEU離脱の決定等、一部で先行き不透明感も見られます。

小売環境については、総合スーパー（GMS）の苦戦が報じられる中、天候不順の影響は受けつつも、食品スーパーやドラッグストアは比較的好調であり、業態で格差が見られます。

金融環境については、中国経済減速懸念、英国のEU離脱の決定等のグローバルマーケットでの事象に円高の進行も重なり、不安定な状況が続いています。また、平成28年1月の日本銀行によるマイナス金利政策の導入及びそれに伴う金利低下を受け、J-REIT市場は一時堅調に推移していましたが、マイナス金利政策の副作用への懸念等により一段の金融緩和期待が薄れたこともあり、上値の重い展開に転じています。一方、金融緩和やJ-REITによる活発な資金調達により、不動産市場においては引き続き物件取得が積極的に行われています。

(3) 運用状況

(A) 資産の取得

本投資法人は、平成28年4月20日に1物件（取得価格1,724百万円）、平成28年4月21日に5物件（取得価格の合計21,393百万円）、平成28年4月22日に1物件（取得価格4,010百万円）を新規に取得し、当期末（平成28年9月30日）現在におけるポートフォリオは、合計40物件（取得価格の総額158,766百万円）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-15	NSC	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区	3,360	平成28年 4月21日
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	1,724	平成28年 4月20日
T-17	SM	ライフ亀戸店	東京都江東区	1,450	平成28年 4月21日
O-10	NSC	ミリオンタウン塚口（底地）	兵庫県尼崎市	3,723	平成28年 4月21日
N-4	SS	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中区	7,140	平成28年 4月21日
R-7	都市駅前型	ソラプラザ	宮城県仙台市青葉区	5,720	平成28年 4月21日
R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市東区	4,010	平成28年 4月22日
合 計				27,127	

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

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

(注2)「取得価格」は、各保有資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。以下同じです。

(B) 保有資産の管理運用

本投資法人は、当期末（平成28年9月30日）現在保有するすべての物件について、プロパティ・マネジメント（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PM業務の一体的な推進を通じて、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を目指すとともに、現場に近い商業施設マネジメントを実現し、ノウハウの蓄積及びテナント満足度の向上を目指しています。

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

当期末（平成28年9月30日）現在、ポートフォリオ全体で99.7%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405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)「アップサイドポテンシャル」とは、アップサイドの実現可能性をいいます。以下同じです。

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

(エクイティ・ファイナンス)

当期においては、平成28年4月20日に特定資産の取得資金等への充当を目的として、海外市場における募集を含む公募増資により、64,000口の投資口の発行を行い、15,856百万円の資金を調達しました。また、平成28年5月18日に短期の借入金の一部の返済資金等への充当を目的として、第三者割当により3,200口の投資口の発行を行い、792百万円の資金を調達しました。

以上により、当期末（平成28年9月30日）現在における出資総額は94,256百万円となりました。

(デット・ファイナンス)

当期においては、資産の取得にあわせた資金の借入れを実施する一方、第三者割当による投資口の発行の手取金を返済資金として期限前弁済を行い、当期末（平成28年9月30日）現在の借入金は69,300百万円となりました。

資金の借入れに際しては、リファイナンスリスクの低減のため、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。

当期に行われた資金の借入れは、以下のとおりです。

シリーズ	借入先	借入金額 (千円)	利率	借入日	返済期限 (注1)	返済 方法	摘要
6-A①	株式会社三井住友銀行	4,140,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.45000%	平成28年 4月21日	平成29年 4月21日	期限 一括	無担保 無保証
6-A②	株式会社みずほ銀行	360,000	0.36800% ^(注2)	平成28年 4月21日	平成31年 9月30日		
6-B①	株式会社みずほ銀行	710,000					
6-B②	三井住友信託銀行株式会社	620,000	0.80300% ^(注2)	平成28年 4月21日	平成36年 9月30日		
6-C	三井住友信託銀行株式会社	450,000					
6-D	株式会社日本政策投資銀行	890,000	0.76031% ^(注3)	平成28年 4月21日	平成36年 9月30日		
6-E	株式会社三井住友銀行	2,670,000	0.93200% ^(注2)	平成28年 4月21日	平成38年 4月21日		
6-F (注4)	株式会社三井住友銀行	800,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.45000%	平成28年 4月21日	平成29年 4月21日		
7-A	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,070,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.45000%	平成28年 4月22日	平成29年 4月21日		
7-B	株式会社三菱東京UFJ銀行	890,000	0.88800% ^(注2)	平成28年 4月22日	平成37年 10月31日		

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

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

(注3) 固定金利による借入れです。

(注4) シリーズ6-Fについては、平成28年5月18日を払込期日とする第三者割当による新投資口発行の手取金等を返済資金として、平成28年5月31日付で全額について期限前弁済を実施したため、当期末現在の残高はありません。

以上の当期の借入れ及び期限前弁済の結果、当期末（平成28年9月30日）現在の借入金の平均残存年数は4.6年、加重平均金利は1.00%、長期借入金比率は82.6%、LTV^(注)は42.5%となりました。

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

(格付けの状況)

当期末（平成28年9月30日）現在における本投資法人の格付状況は以下のとおりです。

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

(発行登録の状況)

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

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

(4) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益6,374百万円、営業利益2,973百万円、経常利益2,519百万円、当期純利益2,518百万円となりました。

また、当期の利益分配金（利益超過分配金を含みません。）については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である2,487,385,600円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金（利益超過分配金を含みません。）を5,888円としました。

これに加えて、本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税を不一致（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第2条第2項第30号（イ）に定めるものをいいます。）及び繰延ヘッジ損失に係る純資産控除項目（投資法人計算規則第2条第2項第30号（ロ）に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額（投資法人計算規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）36,330,700円の利益超過分配を行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を86円としました。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は、5,974円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金86円）となりました。

3. 増資等の状況

本投資法人の設立から当期末（平成28年9月30日）までの増資等の状況は以下のとおりです。

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

（単位：円）

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

4. 分配金等の実績

当期（第3期）の利益分配金（利益超過分配金を含みません。）は、1口当たり5,888円であり、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

これに加えて、事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税金不一致及び繰延ヘッジ損失に係る純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の利益超過分配を行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金を86円としました。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は、5,974円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金86円）となりました。

期	第1期	第2期	第3期
計算期間	自平成26年10月3日 至平成27年9月30日	自平成27年10月1日 至平成28年3月31日	自平成28年4月1日 至平成28年9月30日
当期末処分利益総額	1,933,270千円	2,427,985千円	2,518,802千円
利益留保額	70千円	206千円	31,417千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	1,933,200千円 （7,414円）	2,432,041千円 （6,846円）	2,523,716千円 （5,974円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	1,933,200千円 （7,414円）	2,427,778千円 （6,834円）	2,487,385千円 （5,888円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	－千円 （－円）	4,263千円 （12円）	36,330千円 （86円）
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	－千円 （－円）	4,263千円 （12円）	36,330千円 （86円）
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）

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、中国経済の減速懸念や英国のEU離脱の動き、米国における政策金利の引き上げや新大統領の就任等、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、国内においても円高の進行、マイナス金利を伴う「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」政策の影響等、様々な事象に留意が必要と考えられます。

小売環境については、総合スーパー（GMS）の苦戦が報じられる中、消費者の多様化した嗜好に対応した食品スーパー、ドラッグストア等の専門店が好調を維持することが期待されます。

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

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にとするケネディクス・グループ^(注1)並びにサポート会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社、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^(注2)から幅広いサポートを受け、多様なパイプラインによる外部成長機会を最大限に活用した成長戦略を推進します。

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

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

(注1)「ケネディクス・グループ」とは、ケネディクス株式会社並びにその子会社及び関連会社等を併せた企業グループをいいます。以下同じです。

(注2)平成28年8月10日付で伊藤忠商事株式会社と新たにサポート契約を締結しました。

(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り組みを行うことで中長期的な資産価値の向上を目指します。

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

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

AM業務及びPM業務の一体的な推進

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

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

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

商業施設マネジメントによる内部成長の追求

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

i. CAPEXの有効活用

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

ii. テナント構成の最適化

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

iii. 建物増築による資産価値向上の実現

本投資法人は、ケネディクス・グループ及びサポート会社が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、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、中長期的な商業施設としての資産価値の向上を目指します。

(C) 資金調達

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

(D) 情報開示

本投資法人は、積極的なIR活動により、投資家及び関係者に対して幅広く情報提供を行うこと、並びに可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めることを情報開示の基本方針としています。具体的には、東京証券取引所の適時開示（TDnet登録及びプレスリリース）に加えて、本投資法人のホームページ（<http://www.krr-reit.com/>）を通じた積極的な情報開示を行います。

(E) 利益相反対策

本資産運用会社は、本投資法人以外に、他の投資法人及び不動産ファンド等を運用しています。そのため、本資産運用会社において、取得検討に関して「優先検討権」を採用し、本資産運用会社内にコンプライアンス・オフィサーを含む「バイプライン会議」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（取得価格1,370百万円）を取得しました。

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

物件番号	物件タイプ	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円)	取得 年月日
N-5	SS	ケースデンキ新守山店（底地）	愛知県名古屋市守山区	日本商業開発株式会社	1,370	1,410	平成28年11月1日
合計			-	-	1,370	1,410	-

また、将来的な資産規模の機動的な成長機会と追加的な収益機会を確保するため、ゆめまち志野台モールを運用資産に組み入れたJRP8合同会社を営業者とする匿名組合出資持分（出資金額：100,000千円）を平成28年10月31日に取得しました。なお、

JRP8合同会社の本投資法人を除く匿名組合出資持分はすべてケネディクス株式会社が取得しました。以上の結果、JRP8合同会社は投信法上の利害関係人等に該当します。

(2) 建築中の建物

本投資法人の運用資産である「ウニクス伊奈」において、未消化容積を活用し、延床面積^(注1)約397.98㎡の建物（以下「飲食店棟」といいます。）の建築（増築）を行っています。飲食店棟の建築費総額^(注2)は約90百万円（消費税別）を予定しており、竣工及び引渡しは平成29年1月中旬を予定しています。

(注1) 延床面積は、平成28年8月29日付確認済証記載の面積を記載しています。

(注2) 建築費総額は、締結済の工事請負契約、設計監理業務委託契約等を前提とした、平成28年9月30日現在における工事費見込額（消費税別）を記載しています。なお、工事内容の変更等により、建築費総額は増加又は減少する可能性があります。

(3) 資金の借入れ

本投資法人は、返済期限が到来した借入れの返済資金に充当することを目的として、平成28年10月3日付で以下の資金の借入れを行いました。

シリーズ	借入先	借入金額 (千円)	利率	借入日	返済期限 (注1)	返済方法	摘要
8 (注2)	株式会社三井住友銀行	4,500,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.45000%	平成28年 10月3日	平成29年 10月3日	期限 一括	無担保 無保証

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

(注2) 平成28年10月31日を払込期日とする投資法人債発行による調達資金の一部を返済資金として、平成28年10月31日付で借入金額のうち600,000千円の期限前弁済を実施したため、当該期限前弁済後の借入金残高は3,900,000千円となります。

(4) 投資法人債の発行

本投資法人は、平成28年9月29日開催の役員会における決議に基づき、平成28年10月21日に下記のとおり投資法人債の発行を決定し、平成28年10月31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1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (以下「第1回投資法人債」といいます。) ケネディクス商業リート投資法人第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (以下「第2回投資法人債」といいます。) 以下、本「(4) 投資法人債の発行」において上記の第1回投資法人債及び第2回投資法人債を総称して「本投資法人債」といいます。また、以下の各項目において、各投資法人債に共通する事項については、個別にこれを記載しません。
発行総額	金20億円 内訳：第1回投資法人債 金10億円 第2回投資法人債 金10億円
利率	第1回投資法人債 年0.200% 第2回投資法人債 年0.600%
払込期日	平成28年10月31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	第1回投資法人債 平成33年10月29日 第2回投資法人債 平成38年10月30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	三井住友信託銀行株式会社
資金使途	調達する資金の額（差し手取概算額）1,980百万円は、1,380百万円を本投資法人が平成28年11月1日に取得した特定資産であるケースデンキ新守山店（底地）の取得資金及び付随費用に、600百万円を平成28年10月3日に借入れを行った借入金の一部期限前弁済資金に、それぞれ充当しました。

投資法人の概況

1. 出資の状況

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

2. 投資口に関する事項

平成28年9月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有口数の割合 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	80,441	19.04
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	34,820	8.24
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	29,456	6.97
ジェーピー モルガン チェース バンク 385628	東京都港区港南2丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	16,318	3.86
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2番2号	16,036	3.79
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエーエヌファイ 10	東京都千代田区丸の内2丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行 決済事業部	12,501	2.95
ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーティール ジャスデック アカウント	東京都千代田区丸の内2丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行 決済事業部	12,150	2.87
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	東京都中央区日本橋3丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カスタディ業務部	7,029	1.66
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2丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行 決済事業部	6,453	1.52
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2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	5,798	1.37
合 計		221,002	52.31

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

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	浅野 晃弘	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者 (COO) 兼 商業リート本部長	1,500千円
監督役員 (注1)	和田 芳幸	太陽有限責任監査法人 代表社員 株式会社ゼロ 監査役 株式会社フォーバルテレコム 社外取締役 学校法人早稲田高等学校 理事 株式会社キャリアデザインセンター 非常勤取締役 株式会社LIXILピバ 非常勤取締役	750千円
	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 執行役員	1,500千円
	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 株式会社菓房一心 監査役 株式会社Looop 社外監査役	750千円
会計監査人 (注2)	新日本有限責任監査法人	—	26,300千円

(注1) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。平成28年6月30日付で、和田芳幸が監督役員を退任し、平成28年7月1日付で監督役員に安義利が就任しました。なお、和田芳幸の主な兼職等につきましては、退任日時点の情報を記載しています。

(注2) 会計監査人の報酬には、公認会計士法（昭和23年法律第103号）第2条第1項以外の業務（新投資口の発行に係る合意された手続等）に係る報酬が含まれています。

(2) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成28年9月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は、以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1. 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域 (注1)	第2期 平成28年3月31日現在		第3期 平成28年9月30日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	生活密着型 商業施設	首都圏	64,434	43.0	71,159	39.7
		大阪圏	41,499	27.7	45,117	25.2
		名古屋圏	5,444	3.6	12,636	7.0
		福岡圏	1,513	1.0	1,499	0.8
	政令指定都市・ 中核市等	21,125	14.1	30,995	17.3	
	その他商業施設	—	—	—	—	
信託不動産合計			134,016	89.3	161,408	90.0
預金その他の資産			15,992	10.7	17,951	10.0
資産総額計			150,009	100.0	179,360	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。なお、「政令指定都市・中核市等」は地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。）の改正により平成27年4月1日に廃止された特例市制度のもとで本投資法人が投資対象地域としていた「特例市等」と範囲を異にするものではありません。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。

2. 主要な保有資産

平成28年9月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は、以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
T-1	フルルガーデン八千代	14,984	77,057.56	76,751.87	99.6	11.6	商業施設
O-4	ブルメールHAT神戸	11,538	24,185.02	23,968.51	99.1	7.7	商業施設
R-1	ロゼオ水戸	10,079	48,296.15	48,161.79	99.7	5.9	商業施設
O-1	ブルメール舞多間	8,465	30,037.11	29,757.73	99.1	8.0	商業施設
T-2	MONA新浦安	8,373	9,568.31	9,145.66	95.6	7.8	商業施設
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	7,206	20,329.07	20,329.07	100.0	非開示 (注5)	商業施設
O-5	カリノ江坂	6,587	7,540.58	7,474.92	99.1	4.6	商業施設
O-6	COMBOX光明池	6,469	25,530.44	25,530.44	100.0	3.5	商業施設
T-3	パサージオ西新井	5,915	10,546.25	10,342.77	98.1	5.1	商業施設
R-7	ソララプラザ	5,761	非開示 (注5)	非開示 (注5)	100.0	非開示 (注5)	商業施設
合計		85,382	— (注5)	— (注5)	99.4	— (注5)	

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

(注2)「賃貸面積」には、平成28年9月30日現在の各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸面積を含みません。）。ただし、マスターリース会社が賃借人等との間でバス・スループマスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、平成28年9月30日現在の各保有資産に係るエンドテナントとの間で締結されている各転賃借契約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、マスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。

(注3)「稼働率」は、平成28年9月30日現在の各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

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

(注5)賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

3. 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

平成28年9月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注2)
首都圏	T-1	CSC	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市村上南一丁目3番地1他	信託受益権	14,984	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	8,373	8,560
	T-3	都市駅前型	パサージオ西新井	東京都足立区西新井栄町一丁目17番1号	信託受益権	5,915	6,370
	T-4	都市駅前型	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区代官山町17番6号	信託受益権	5,431	5,740
	T-5	NSC	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町学園二丁目188番地1	信託受益権	4,394	4,510
	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	3,998	4,300
	T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市栄町797番地1	信託受益権	3,637	3,800
	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	2,576	2,720
	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	5,280
	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元滝谷戸1695番3	信託受益権	3,210	3,440
	T-11	NSC	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡上里町大字七本木字古新田西2272番1	信託受益権	3,043	3,010
	T-12	NSC	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市北新宿字道下通225番1	信託受益権	1,726	1,740
	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	1,460
	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	779	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	3,493	3,780
	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	1,802	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	1,473	1,500
大阪圏	O-1	NSC	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区舞多聞東二丁目1番45号	信託受益権	8,465	8,990
	O-2	SM	セントラルスクエア高殿店(底地)	大阪府大阪市旭区高殿五丁目10番14号	信託受益権	2,727	2,930
	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	2,157	2,440
	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	11,538	11,600
	O-5	都市駅前型	カリノ江坂	大阪府吹田市豊津町9番40号	信託受益権	6,587	6,590
	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	6,469	6,940
	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	1,327	1,310

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)
大阪圏	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	500
	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	1,572	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	3,810
名古屋圏	N-1	SS	カーマホームセンター 中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市中川区富田町 大字榎津字布部田462番	信託受益権	2,351	2,540
	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	2,170	2,280
	N-3	SS	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市中川区富田町 大字榎津字布部田436番8	信託受益権	907	960
	N-4	SS	ホームセンターコーナン 砂田橋店	愛知県名古屋市中区砂田橋 四丁目1番60号	信託受益権	7,206	7,220
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	1,499	1,520
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	10,079	10,900
	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	1,486	1,550
	R-3	SS	スポーツゼビオ 青森中央店	青森県青森市東大野 二丁目12番1号	信託受益権	903	924
	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	4,370	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	3,342	3,310
	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	856	861
	R-7	都市 駅前型	ソラプラザ	宮城県仙台市青葉区花京院 一丁目2番15号	信託受益権	5,761	5,910
	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	4,193	4,260
合 計						161,443	168,164

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

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

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2期 (自平成27年10月1日 至 平成28年3月31日)				第3期 (自平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 (%)	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 (%)	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	741	13.4	49	99.6	736	11.6
	T-2	都市 駅前型	MONA新浦安	1 (72)	96.1	503	9.1	1 (71)	95.6	497	7.8
	T-3	都市 駅前型	パサージオ西新井	1 (40)	98.3	309	5.6	1 (41)	98.1	326	5.1

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	第2期 (自平成27年10月1日 至 平成28年3月31日)				第3期 (自平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
首都圏	T-4	都市 駅前型	代官山アドレス・ディセ	1 (27)	98.7	263	4.8	1 (26)	98.2	268	4.2
	T-5	NSC	ユニクス伊奈	1	100.0	132	2.4	1	100.0	131	2.1
	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	ユニクス吉川	1 (10)	99.2	138	2.5	1 (11)	100.0	130	2.0
	T-8	SS	スポーツクラブプルネサンス 富士見台	1	100.0			1	100.0		
	T-9	NSC	スーパービバホーム岩槻店 (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	ケースデンキ湘南藤沢店 (底地)	1	100.0			1	100.0		
	T-11	NSC	ユニクス上里 (底地)	1	100.0	72	1.3	1	100.0	72	1.1
	T-12	NSC	ユニクス鴻巣 (底地)	1	100.0	41	0.7	1	100.0	41	0.7
	T-13	SM	いなげや横浜南本宿店 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-14	SM	グルメシティ千葉中央店	1	100.0			1	100.0		
	T-15	NSC	仲町台東急ストア	-	-	-	-	1	100.0		
	T-16	SS	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	-	-	-	-	2	100.0	53	0.8
T-17	SM	ライフ亀戸店	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	
大阪圏	O-1	NSC	ブルメール舞多聞	48	99.5	487	8.8	49	99.1	510	8.0
	O-2	SM	セントラルスクエア高殿店 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	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 (40)	98.7	491	8.9	1 (41)	99.1	491	7.7
	O-5	都市 駅前型	カリノ江坂	1 (30)	99.1	302	5.5	1 (30)	99.1	295	4.6
	O-6	都市 駅前型	COMBOX光明池	1	100.0	225	4.1	1	100.0	226	3.5
	O-7	SM	阪急オアシス枚方出口店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	O-8	SS	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	1	100.0			1	100.0		
	O-9	SM	ライフ西天下茶屋店	1	100.0	17	0.3	1	100.0	44	0.7
	O-10	NSC	ミリオンタウン塚口 (底地)	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
名古屋圏	N-1	SS	カーマホームセンター 中川富田店 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	N-2	NSC	パロー---宮西店	1	100.0			1	100.0		
	N-3	SS	ケースデンキ中川富田店 (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		

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	第2期 (自平成27年10月1日 至 平成28年3月31日)				第3期 (自平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
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)
政令指定都市・中核市等	R-1	NSC	ロゼオ水戸	1 (23)	100.0	371	6.7	1 (22)	99.7	378	5.9
	R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	R-3	SS	スーパースポーツゼビオ青森中央店	1	100.0			1	100.0		
	R-4	NSC	アシコタウンあしかが	1 (26)	99.1	260	4.7	1 (26)	99.1	278	4.4
	R-5	NSC	ヨークタウン新田東	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)
	R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	1	100.0			1	100.0		
	R-7	都市 駅前型	ソラプラザ	-	-	-	-	1	100.0	-	-
	R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	-	-	-	-	7	100.0	127	2.0
合 計				389	99.6	5,541	100.0	405	99.7	6,374	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・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人に限り、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。なお、マスターリース会社が賃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

平成28年9月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (百万円)		時価 (百万円) (注2) (注3)
		(注1)	うち一年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	50,240	50,240	△31
合 計	-	50,240	50,240	△31

(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4期（平成29年3月期）以降に計画されている改修等に伴う資本的支出^(注)の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
T-6	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	屋上防水更新工事	自 平成28年10月 至 平成29年3月	67	-	-
O-5	カリノ江坂	大阪府吹田市	エレベーター・エスカレーター更新工事	自 平成28年10月 至 平成29年3月	59	-	-
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	PMAC改修工事	自 平成28年10月 至 平成29年3月	51	-	-
T-5	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	外壁等塗装更新工事	自 平成28年10月 至 平成29年3月	46	-	-
O-1	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	共用部LED化工事	自 平成28年10月 至 平成29年3月	41	-	-

(注) ユニクス伊奈において実施予定の飲食店棟の建築（増築）に係る工事については、新規の建物の取得を伴う工事であり、改修等に伴う資本的支出には該当しないことから、本1.には記載していません。当該建築（増築）に係る工事については、前記「資産運用の概況（参考情報）(2) 建築中の建物」をご参照下さい。

2. 期中の資本的支出

当期（平成28年9月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で264百万円であり、修繕費に計上した150百万円と合わせ、合計415百万円の工事を実施しています。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	冷温水発生器及び屋上配管更新	自 平成28年1月 至 平成28年5月	89
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	重量シャッター改修工事	自 平成28年6月 至 平成28年8月	20
O-1	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	共用部美化化工事	自 平成28年4月 至 平成28年4月	20
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	冷却塔上部架台鉄骨改修・塗装工事	自 平成28年3月 至 平成28年6月	19
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	D棟外壁屋上看板・外壁鉄骨下地塗装	自 平成28年7月 至 平成28年9月	13
その他					101
ポートフォリオ全体					264

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2期		第3期	
	自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日		自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	
① 資産運用報酬(注)	405,144千円		438,769千円	
② 資産保管手数料	4,658千円		6,375千円	
③ 一般事務委託手数料	16,454千円		21,792千円	
④ 役員報酬	4,500千円		4,500千円	
⑤ その他営業費用	48,444千円		69,052千円	
合 計	479,202千円		540,489千円	

(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2期394,250千円、第3期271,270千円)があります。

2. 借入状況

平成28年9月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年 10月2日	2,050	2,050	0.539	平成28年 10月2日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成27年 10月2日	2,450	2,450	0.539	平成28年 10月2日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年 2月10日	450	450	0.489	平成29年 2月10日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		450	450					
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		250	250					
	株式会社あおぞら銀行		250	250					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社三井住友銀行	平成28年 4月21日	-	4,140	0.484	平成29年 4月21日			
	株式会社みずほ銀行	平成28年 4月22日	-	360	0.484	平成29年 4月21日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 4月22日	-	1,070	0.484	平成29年 4月21日				
小 計		6,500	12,070						
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年 2月10日	2,300	2,300	0.545	平成30年 2月10日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800	800					
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		350	350					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 2月10日	2,400	2,400	0.751	平成32年 2月10日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800	800					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		550	550					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社群馬銀行		400	400					
	株式会社武蔵野銀行		400	400					
	株式会社みずほ銀行		350	350					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年 2月10日	3,000	3,000	0.865	平成33年 2月10日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		450	450					
	株式会社りそな銀行		450	450					
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 2月10日	2,600	2,600	0.978	平成34年 2月10日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行	300	300						
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	平成27年 2月10日	1,500	1,500	0.925	平成33年 2月10日			
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	平成27年 2月10日	1,600	1,600	1.033	平成34年 2月10日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年 4月16日	4,600	4,600	1.366	平成37年 4月16日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 9月30日	750	750	0.534	平成31年 3月31日			
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社武蔵野銀行		150	150					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 9月30日	1,000	1,000	0.975	平成35年 3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	平成27年 9月30日	1,500	1,500	0.994	平成35年 3月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年 10月2日	1,850	1,850	0.545	平成31年 3月31日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	550		550						
三井住友信託銀行株式会社	500		500						
株式会社りそな銀行	300		300						
株式会社武蔵野銀行	250		250						
三菱UFJ信託銀行株式会社	450		450						
株式会社りそな銀行	平成27年 10月2日	200	200	0.987	平成35年 3月31日				
株式会社武蔵野銀行		150	150						
株式会社日本政策投資銀行(注4)		平成27年 10月2日	1,500			1,500	1.013	平成35年 3月31日	

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年 10月2日	3,000	3,000	1.110	平成36年 3月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,150	1,150					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		650	650					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 10月2日	1,500	1,500	1.243	平成37年 4月16日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		400	400	0.368	平成31年 9月30日			
	株式会社みずほ銀行	平成28年 4月21日	-	710					
	三井住友信託銀行株式会社		-	620	0.803	平成36年 9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年 4月21日	-	450					
	株式会社日本政策投資銀行(注4)	平成28年 4月21日	-	890	0.760	平成36年 9月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年 4月21日	-	2,670	0.932	平成38年 4月21日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 4月22日	-	890	0.888	平成37年 10月31日			
小計		51,000	57,230						
合計		57,500	69,300						

(注1) 下記(注4)を除き、変動金利による借入れです。

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

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

(注4) 固定金利による借入れです。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価格 (百万円) (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-15	仲町台東急ストア	平成28年 4月21日	3,360	-	-	-	-
信託受益権	T-16	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	平成28年 4月20日	1,724	-	-	-	-
信託受益権	T-17	ライフ亀戸店	平成28年 4月21日	1,450	-	-	-	-
信託受益権	O-10	ミリオンタウン塚口 (底地)	平成28年 4月21日	3,723	-	-	-	-
信託受益権	N-4	ホームセンターコーナン 砂田橋店	平成28年 4月21日	7,140	-	-	-	-
信託受益権	R-7	ソララプラザ	平成28年 4月21日	5,720	-	-	-	-
信託受益権	R-8	ピーワンプラザ天王	平成28年 4月22日	4,010	-	-	-	-
合 計				27,127	-	-	-	-

(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-15	仲町台東急ストア	平成28年 4月21日	3,360	3,780	大和不動産鑑定株式会社	平成28年 2月1日
		T-16	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	平成28年 4月20日	1,724	1,880	大和不動産鑑定株式会社	平成28年 2月1日
		T-17	ライフ亀戸店	平成28年 4月21日	1,450	1,500	大和不動産鑑定株式会社	平成28年 2月1日
		O-10	ミリオンタウン塚口 (底地)	平成28年 4月21日	3,723	3,730	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年 2月1日
		N-4	ホームセンターコーナン 砂田橋店	平成28年 4月21日	7,140	7,220	大和不動産鑑定株式会社	平成27年 11月1日
		R-7	ソララプラザ	平成28年 4月21日	5,720	5,740	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年 2月1日
		R-8	ピーワンプラザ天王	平成28年 4月22日	4,010	4,230	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年 2月1日

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

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

(2) その他

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第2項の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。平成28年4月1日から平成28年9

月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引15件であり、当該取引について新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	27,127百万円	－百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社KRF60	1,450百万円 (5.3%)	－百万円 (－%)
JRP6合同会社	7,140百万円 (26.3%)	－百万円 (－%)
合同会社FOX・インベストメント	5,720百万円 (21.1%)	－百万円 (－%)
合 計	14,310百万円 (52.8%)	－百万円 (－%)

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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

(1) 取得等の状況

該当事項はありません。

(2) 保有等の状況

該当事項はありません。

5. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

6. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

平成28年6月13日に、本投資法人の第1回投資主総会を開催しました。

投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	原案のとおり、以下の事項について規約を変更しました。 (1) 租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）の改正により、投資法人が課税の特例適用を受けるための要件が変更されたため、不要となった規定を削除するものです（現行規約第31条第5項関係）。 (2) 平成27年度税制改正及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）の改正により、会計上の取扱い及び税務上の取扱いの差異（税会不一致）を解消するための措置が講じられたことから、これに関連する規定を変更するとともに、本投資法人における課税負担を軽減する目的で利益を超えた金銭を分配することを可能とするため、関連する規定を変更するものです（現行規約第39条第2号関係）。 (3) 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）の改正により本投資法人が一般事務受託者に対して委託する業務の種類が追加されたことに伴い、これらの委託業務についても今後新たに委託されうることを明確にするため、関連する規定を変更するものです（現行規約第41条第3項関係）。 (4) 本投資法人の設立に際して必要とされた規約記載事項について、規約の簡素化を図るため、現状では不要となった文言を削除するものです（現行規約第38条、第11章、別紙1及び別紙2関係）。 (5) 上記の他、適用法令の表現との整合性、規定内容の明確化その他による、表現の変更及び字句の修正並びに条文の整備を行うものです。
第2号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり、執行役員に浅野晃弘が選任されました。なお、任期は平成28年7月1日より2年間となります。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり、補欠執行役員に野畑光一郎が選任されました。なお補欠執行役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第2号議案における執行役員の任期が満了する時である平成30年6月30日までとします。
第4号議案 監督役員2名選任の件	原案のとおり、監督役員に石渡真維、安義利の2名が選任されました。なお、任期は平成28年7月1日より2年間となります。
第5号議案 補欠監督役員1名選任の件	原案のとおり、補欠監督役員に榎山聡が選任されました。なお、補欠監督役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第4号議案における監督役員の任期が満了する時である平成30年6月30日までとします。

(2) 役員会

平成28年 4月13日	新投資口引受契約等の締結の件	平成28年3月31日に開催の役員会において承認された新投資口の発行等について、ケネディクス不動産投資顧問株式会社、SMBC日興証券株式会社、野村證券株式会社、大和証券株式会社及びUBS証券株式会社の間で、新投資口引受契約書を締結しました。
-------------	----------------	---

2. その他

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

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成28年3月31日)	当期 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,882,955	4,367,293
信託現金及び信託預金	10,341,252	11,615,129
営業未収入金	192,030	206,398
前払費用	33,750	112,712
未収消費税等	510,522	477,707
その他	—	432
流動資産合計	14,960,512	16,779,673
固定資産		
有形固定資産		
建設仮勘定	—	35,243
信託建物	33,894,083	42,409,745
減価償却累計額	△ 1,043,077	△ 1,707,093
信託建物 (純額)	※1 32,851,006	※1 40,702,651
信託構築物	1,584,525	1,808,630
減価償却累計額	△ 68,990	△ 106,872
信託構築物 (純額)	※1 1,515,535	※1 1,701,758
信託機械及び装置	29,194	203,295
減価償却累計額	△ 1,720	△ 6,582
信託機械及び装置 (純額)	27,473	196,712
信託工具、器具及び備品	47,611	51,813
減価償却累計額	△ 3,413	△ 6,700
信託工具、器具及び備品 (純額)	44,198	※1 45,112
信託土地	※1 99,044,234	※1 118,225,350
信託建設仮勘定	5,583	12,015
有形固定資産合計	133,488,032	160,918,844
無形固定資産		
信託借地権	528,555	524,576
その他	2,164	1,883
無形固定資産合計	530,719	526,460
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	36,015	36,035
長期前払費用	583,023	651,956
長期預け金	124,960	124,960
投資その他の資産合計	753,998	822,951
固定資産合計	134,772,750	162,268,256
繰延資産		
創立費	35,435	30,369
投資口交付費	240,764	281,763
繰延資産合計	276,199	312,132
資産合計	150,009,463	179,360,062

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成28年3月31日)	当期 (平成28年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	606,400	453,515
短期借入金	6,500,000	12,070,000
未払金	285,470	267,670
未払費用	6,520	7,108
未払法人税等	932	1,081
前受金	748,176	859,300
預り金	136,468	122,669
流動負債合計	8,283,968	13,781,345
固定負債		
長期借入金	51,000,000	57,230,000
預り敷金及び保証金	—	2,500
信託預り敷金及び保証金	※1 10,633,432	※1 11,518,586
資産除去債務	23,045	23,190
その他	34,382	64,677
固定負債合計	61,690,859	68,838,953
負債合計	69,974,828	82,620,298
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	77,606,649	94,256,390
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	—	※2 △ 4,263
出資総額控除額合計	—	△ 4,263
出資総額 (純額)	77,606,649	94,252,127
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,427,985	2,518,802
剰余金合計	2,427,985	2,518,802
投資主資本合計	80,034,634	96,770,929
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	△ 31,166
評価・換算差額等合計	—	△ 31,166
純資産合計	※3 80,034,634	※3 96,739,763
負債純資産合計	150,009,463	179,360,062

IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 至	平成27年10月1日 平成28年3月31日	自 至	平成28年4月1日 平成28年9月30日
営業収益				
貸貸事業収入	※1	4,656,391	※1	5,405,789
その他貸貸事業収入	※1	884,665	※1	968,378
営業収益合計		5,541,057		6,374,168
営業費用				
貸貸事業費用	※1	2,235,833	※1	2,860,183
資産運用報酬		405,144		438,769
資産保管手数料		4,658		6,375
一般事務委託手数料		16,454		21,792
役員報酬		4,500		4,500
その他営業費用		48,444		69,052
営業費用合計		2,715,035		3,400,673
営業利益		2,826,021		2,973,494
営業外収益				
受取利息		937		51
還付加算金		715		251
営業外収益合計		1,652		303
営業外費用				
支払利息		275,159		306,343
融資関連費用		59,213		65,780
創立費償却		5,066		5,066
投資口交付費償却		59,244		76,922
営業外費用合計		398,683		454,113
経常利益		2,428,991		2,519,684
税引前当期純利益		2,428,991		2,519,684
法人税、住民税及び事業税		1,075		1,088
法人税等合計		1,075		1,088
当期純利益		2,427,915		2,518,595
前期繰越利益		70		206
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,427,985		2,518,802

V. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	57,857,000	1,933,270	1,933,270	59,790,270	59,790,270
当期変動額					
新投資口の発行	19,749,649			19,749,649	19,749,649
剰余金の配当		△1,933,200	△1,933,200	△1,933,200	△1,933,200
当期純利益		2,427,915	2,427,915	2,427,915	2,427,915
当期変動額合計	19,749,649	494,714	494,714	20,244,364	20,244,364
当期末残高	※1 77,606,649	2,427,985	2,427,985	80,034,634	80,034,634

当期（自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日）

（単位：千円）

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

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	—	—	80,034,634
当期変動額			
新投資口の発行			16,649,740
剰余金の配当			△2,427,778
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△4,263
当期純利益			2,518,595
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	△31,166	△31,166	△31,166
当期変動額合計	△31,166	△31,166	16,705,128
当期末残高	△31,166	△31,166	96,739,763

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 (ご参考)	当期																
	自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 3月31日	自 平成28年 4月 1 日 至 平成28年 9月30日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2~70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>8~59年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10~25年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>4~10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2~70年	構築物	8~59年	機械及び装置	10~25年	工具、器具及び備品	4~10年	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2~70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>8~59年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10~25年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>4~10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2~70年	構築物	8~59年	機械及び装置	10~25年	工具、器具及び備品	4~10年
建物	2~70年																	
構築物	8~59年																	
機械及び装置	10~25年																	
工具、器具及び備品	4~10年																	
建物	2~70年																	
構築物	8~59年																	
機械及び装置	10~25年																	
工具、器具及び備品	4~10年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 定額法 (5年) により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。</p>	<p>(1) 創立費 定額法 (5年) により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は73,320千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は106,443千円です。</p>																
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>																

<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> 項目 期別 </div>	前期（ご参考） 自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	当期 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成28年3月31日）	当期 （平成28年9月30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、次のとおりです。</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;">2,797,203</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">55,538</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">7,811,297</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,664,039</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は、次のとおりです。</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;">3,691,291</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,691,291</td> </tr> </table>		（単位：千円）	信託建物	2,797,203	信託構築物	55,538	信託土地	7,811,297	合 計	10,664,039		（単位：千円）	信託預り敷金及び保証金	3,691,291	合 計	3,691,291	<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、次のとおりです。</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;">2,755,048</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">53,947</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2,962</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">7,811,297</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,623,255</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は、次のとおりです。</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;">3,468,617</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,468,617</td> </tr> </table>		（単位：千円）	信託建物	2,755,048	信託構築物	53,947	信託工具、器具及び備品	2,962	信託土地	7,811,297	合 計	10,623,255		（単位：千円）	信託預り敷金及び保証金	3,468,617	合 計	3,468,617
	（単位：千円）																																		
信託建物	2,797,203																																		
信託構築物	55,538																																		
信託土地	7,811,297																																		
合 計	10,664,039																																		
	（単位：千円）																																		
信託預り敷金及び保証金	3,691,291																																		
合 計	3,691,291																																		
	（単位：千円）																																		
信託建物	2,755,048																																		
信託構築物	53,947																																		
信託工具、器具及び備品	2,962																																		
信託土地	7,811,297																																		
合 計	10,623,255																																		
	（単位：千円）																																		
信託預り敷金及び保証金	3,468,617																																		
合 計	3,468,617																																		
	<p>※2. 一時差異等調整引当額</p> <p>1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額 （単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>発生した資産等</td> <td>信託建物、信託借地権</td> <td></td> </tr> <tr> <td>引当ての発生事由</td> <td>借地権償却額及び減価償却超過額等の発生</td> <td></td> </tr> <tr> <td>当初発生額</td> <td></td> <td style="text-align: right;">4,263</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>当期引当額</td> <td></td> <td style="text-align: right;">4,263</td> </tr> <tr> <td>当期戻入額</td> <td></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td></td> <td style="text-align: right;">4,263</td> </tr> <tr> <td>戻入の事由</td> <td></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </table> <p>2. 戻入の具体的な方法</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td>信託建物、信託借地権</td> </tr> <tr> <td>戻入の具体的な方法</td> <td>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>	発生した資産等	信託建物、信託借地権		引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生		当初発生額		4,263	当期首残高		-	当期引当額		4,263	当期戻入額		-	当期末残高		4,263	戻入の事由		-		信託建物、信託借地権	戻入の具体的な方法	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。						
発生した資産等	信託建物、信託借地権																																		
引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生																																		
当初発生額		4,263																																	
当期首残高		-																																	
当期引当額		4,263																																	
当期戻入額		-																																	
当期末残高		4,263																																	
戻入の事由		-																																	
	信託建物、信託借地権																																		
戻入の具体的な方法	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>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</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 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日		自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	
※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	3,761,328	賃料収入	4,393,233
地代収入	598,355	地代収入	680,862
共益費収入	296,707	共益費収入	331,693
計	4,656,391	計	5,405,789
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	162,060	駐車場収入	163,358
水道光熱費収入	453,733	水道光熱費収入	540,060
その他収入	268,871	その他収入	264,959
計	884,665	計	968,378
不動産賃貸事業収益合計	5,541,057	不動産賃貸事業収益合計	6,374,168
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	637,809	管理委託費	684,963
水道光熱費	495,520	水道光熱費	523,159
公租公課	216	公租公課	482,449
修繕費	201,226	修繕費	150,915
保険料	10,531	保険料	12,341
信託報酬	14,499	信託報酬	17,294
減価償却費	565,861	減価償却費	714,171
その他賃貸事業費用	310,168	その他賃貸事業費用	274,888
不動産賃貸事業費用合計	2,235,833	不動産賃貸事業費用合計	2,860,183
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,305,224	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,513,984

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

項目	前期 (ご参考)		当期	
	自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日		自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	
※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	355,250口	発行済投資口の総口数	422,450口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （平成28年3月31日）	当期 （平成28年9月30日）																														
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円）</p> <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;">22</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">2,932</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">1,055</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">7,280</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">11,290</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△11,290</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	22	信託借地権償却額	2,932	減価償却超過額	1,055	資産除去債務	7,280	繰延税金資産合計	11,290	評価性引当額	△11,290	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;">23</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">4,189</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">1,508</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">7,325</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">9,845</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">22,892</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△22,892</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	23	信託借地権償却額	4,189	減価償却超過額	1,508	資産除去債務	7,325	繰延ヘッジ損益	9,845	繰延税金資産合計	22,892	評価性引当額	△22,892	繰延税金資産の純額	-
未払事業税損金不算入額	22																														
信託借地権償却額	2,932																														
減価償却超過額	1,055																														
資産除去債務	7,280																														
繰延税金資産合計	11,290																														
評価性引当額	△11,290																														
繰延税金資産の純額	-																														
未払事業税損金不算入額	23																														
信託借地権償却額	4,189																														
減価償却超過額	1,508																														
資産除去債務	7,325																														
繰延ヘッジ損益	9,845																														
繰延税金資産合計	22,892																														
評価性引当額	△22,892																														
繰延税金資産の純額	-																														
<p>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;">32.31%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△32.35%</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;">0.04%</td></tr> </table>	法定実効税率（調整）	32.31%	支払分配金の損金算入額	△32.35%	その他	0.08%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率（調整）</td><td style="text-align: right;">31.74%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△31.79%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.09%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.04%</td></tr> </table>	法定実効税率（調整）	31.74%	支払分配金の損金算入額	△31.79%	その他	0.09%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%														
法定実効税率（調整）	32.31%																														
支払分配金の損金算入額	△32.35%																														
その他	0.08%																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%																														
法定実効税率（調整）	31.74%																														
支払分配金の損金算入額	△31.79%																														
その他	0.09%																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%																														

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	当期 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成27年10月1日 至 平成28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、投資口の発行等により調達しています。有利子負債の調達に際しては、安定的な長期資金と機動的な短期資金とを効率よく組み合わせることに留意しています。余資の運用は、安全性、流動性及び効率性を重視し、各種の預金等に行っています。デリバティブ取引は、金利変動リスク、その他のリスクをヘッジする目的としてのみ行うこととし、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、返済期日は最長で第2期末（平成28年3月31日）後9年1ヶ月になりますが、返済期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性の評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「4. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

預金は預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、無利息型の普通口座又は預入先金融機関の信用格付に一定の制

限を設ける等で当該リスクを管理しています。デリバティブ取引の利用にあたっては、信用格付の高い金融機関と取引を行う等により、カウンターパーティリスクの軽減を図っています。

②市場リスク

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

③流動性リスク

借入金は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散化、借入先金融機関の多様化を図ることでリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28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、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。(注2) 参照

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	3,882,955	3,882,955	—
(2) 信託現金及び信託預金	10,341,252	10,341,252	—
資産計	14,224,208	14,224,208	—
(1) 短期借入金	6,500,000	6,500,000	—
(2) 長期借入金	51,000,000	51,377,832	377,832
(3) 信託預り敷金及び保証金	3,509,658	3,546,858	37,200
負債計	61,009,658	61,424,691	415,033
デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 長期借入金

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

(3) 信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	44,900,000	44,900,000	※	—

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	7,123,774
合 計	7,123,774

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	3,882,955
信託現金及び信託預金	10,341,252
合 計	14,224,208

(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	6,500,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	3,850,000	5,650,000	7,000,000	7,000,000	27,500,000
信託預り敷金及び保証金	435,430	435,430	435,430	435,430	435,430	763,938
合 計	6,935,430	4,285,430	6,085,430	7,435,430	7,435,430	28,263,938

当期 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、返済期日は最長で第3期末（平成28年9月30日）後9ヶ月になりますが、返済期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性の評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「4. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

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

②市場リスク

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

③流動性リスク

借入金は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散化、借入先金融機関の多様化を図ることでリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。(注2) 参照

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 長期借入金

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

(3) 信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

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

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

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

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

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

(注4) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

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

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（自 平成27年10月1日 至 平成28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、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
93,575,397	40,441,190	134,016,587	138,674,000

(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14物件の取得（40,195,716千円）及び不動産信託受益権の追加取得（383,790千円）、主な減少額は減価償却費（565,717千円）です。

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

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

当期（自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日）

本投資法人は、四大都市圏を中心に東京都その他の地域において、商業施設を所有しています。
 これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

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

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

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

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

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

(資産除去債務に関する注記)

項目	期別	当期												
	前期 (ご参考) 自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日												
1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	<p>(1) 資産除去債務の概要 本投資法人は平成27年2月10日に取得した「サニー野間店」において、土地に係る事業用定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。</p> <p>(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間22年2ヶ月と見積もり、割引率は1.256%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>(3) 当該資産除去債務の総額の増減</p> <table border="1"> <tr> <td>期首残高</td> <td>22,901千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>143千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>23,045千円</td> </tr> </table>	期首残高	22,901千円	時の経過による調整額	143千円	期末残高	23,045千円	<p>(1) 資産除去債務の概要 本投資法人は平成27年2月10日に取得した「サニー野間店」において、土地に係る事業用定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。</p> <p>(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間22年2ヶ月と見積もり、割引率は1.256%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>(3) 当該資産除去債務の総額の増減</p> <table border="1"> <tr> <td>期首残高</td> <td>23,045千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>144千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>23,190千円</td> </tr> </table>	期首残高	23,045千円	時の経過による調整額	144千円	期末残高	23,190千円
期首残高	22,901千円													
時の経過による調整額	143千円													
期末残高	23,045千円													
期首残高	23,045千円													
時の経過による調整額	144千円													
期末残高	23,190千円													

(資産の運用の制限に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	当期 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成27年10月1日 至 平成28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	219,117	営業 未払金	47,481
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 支払利息	700,000 7,562	長期 借入金 未払費用	2,150,000 38

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

(注2) 取引金額には消費税等は含まれていません。

(注3) 期末残高には消費税等が含まれています。

当期 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)

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

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

(注2) 取引金額には消費税等は含まれていません。

(注3) 期末残高には消費税等が含まれています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 3 月31日		当期 自 平成28年 4 月 1 日 至 平成28年 9 月30日	
1口当たり純資産額	225,291円	1口当たり純資産額	228,996円
1口当たり当期純利益	6,846円	1口当たり当期純利益	6,069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、次のとおりです。

前期 (ご参考) 自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 3 月31日		当期 自 平成28年 4 月 1 日 至 平成28年 9 月30日	
当期純利益 (千円)	2,427,915	当期純利益 (千円)	2,518,595
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,427,915	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,518,595
期中平均投資口数 (口)	354,622	期中平均投資口数 (口)	414,983

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日）

新投資口の発行

本投資法人は平成28年3月31日及び平成28年4月13日開催の役員会において、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口発行は平成28年4月20日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行は平成28年5月18日に払込が完了しています。なお、第三者割当による新投資口発行の手取金については、借入金の返済資金（800,000千円）に充当する予定です。

この結果、平成28年5月18日付で出資総額が94,256,390,300円、発行済投資口の総口数は422,450口になっています。

（公募による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 64,000口（国内一般募集31,744口、海外募集32,256口）
発行価格（募集価格）	: 1口当たり256,717円
発行価格（募集価格）の総額	: 16,429,888,000円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり247,764円
発行価額（払込金額）の総額	: 15,856,896,000円
払込期日	: 平成28年4月20日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 3,200口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり247,764円
発行価額（払込金額）の総額	: 792,844,800円
払込期日	: 平成28年5月18日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

当期（自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日）

該当事項はありません。

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	当期 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日															
<p>金銭の分配に係る計算書において、サニー野間店の信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却超過額等の当期発生額について一時差異等調整引当額を4,263千円計上しています。</p> <p>当該一時差異等調整引当額は、サニー野間店の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>	<p>1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>信託建物、信託借地権</th> <th>繰延ヘッジ損益</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>引当ての発生事由</td> <td>借地権償却額及び減価償却超過額等の発生</td> <td>金利スワップ評価損の発生</td> </tr> <tr> <td>一時差異等調整引当額</td> <td>5,491</td> <td>30,838</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 戻入れの具体的な方法</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>信託建物、信託借地権</th> <th>繰延ヘッジ損益</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>戻入れの具体的な方法</td> <td>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>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> </tbody> </table>	発生した資産等	信託建物、信託借地権	繰延ヘッジ損益	引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	金利スワップ評価損の発生	一時差異等調整引当額	5,491	30,838		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。
発生した資産等	信託建物、信託借地権	繰延ヘッジ損益														
引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	金利スワップ評価損の発生														
一時差異等調整引当額	5,491	30,838														
	信託建物、信託借地権	繰延ヘッジ損益														
戻入れの具体的な方法	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。														

VII. 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	前期 (ご参考)	当期
		自 平成27年10月 1 日 至 平成28年 3月31日	自 平成28年 4月 1 日 至 平成28年 9月30日
I 当期末処分利益		2,427,985,431円	2,518,802,609円
II 利益超過分配金加算額		4,263,000円	36,330,700円
うち一時差異等調整引当額		4,263,000円	36,330,700円
III 分配金の額		2,432,041,500円	2,523,716,300円
(投資口1口当たり分配金の額)		(6,846円)	(5,974円)
うち利益分配金		2,427,778,500円	2,487,385,600円
(うち1口当たり利益分配金)		(6,834円)	(5,888円)
うち一時差異等調整引当額		4,263,000円	36,330,700円
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))		(12円)	(86円)
IV 次期繰越利益		206,931円	31,417,009円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数355,250口の整数倍の最大値となる2,427,778,500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の方針に基づき、事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号(イ)に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の分配を4,263,000円行うこととしました。</p>	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額である2,487,385,600円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号(イ)に定めるものをいいます。)及び繰延ヘッジ損失に係る純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号(ロ)に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の分配を36,330,700円行うこととしました。</p>

VIII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成28年11月16日


ケネディクス商業リート投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

原田 昌平 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

竹内 和伸 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス商業リート投資法人の平成28年4月1日から平成28年9月30日までの第3期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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

利害関係

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

以上

IX. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	2,428,991		2,519,684	
減価償却費	566,142		714,452	
創立費償却	5,066		5,066	
投資口交付費償却	59,244		76,922	
受取利息	△ 937		△ 51	
支払利息	275,159		306,343	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 28,262		△ 14,367	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	1,561,226		32,815	
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 16,987		△ 78,961	
営業未払金の増減額 (△は減少)	94,580		△ 25,321	
未払金の増減額 (△は減少)	25,738		△ 19,393	
前受金の増減額 (△は減少)	229,469		111,123	
預り金の増減額 (△は減少)	△ 223,486		△ 13,799	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 164,503		△ 68,932	
その他	36,767		△ 4,103	
小計	4,848,210		3,541,476	
利息の受取額	937		51	
利息の支払額	△ 272,051		△ 305,756	
法人税等の支払額	△ 6,464		△ 940	
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,570,631		3,234,831	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	-		△ 35,243	
信託有形固定資産の取得による支出	△ 40,463,688		△ 28,233,179	
信託無形固定資産の取得による支出	△ 361,455		-	
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 30,695		△ 20	
預り敷金及び保証金の受入による収入	-		2,500	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 286,205		△ 314,140	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,185,372		1,202,094	
使途制限付信託預金の払出による収入	661,625		215,676	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 38,295,047		△ 27,162,312	
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	7,700,000		6,370,000	
短期借入金の返済による支出	△ 3,200,000		△ 800,000	
長期借入れによる収入	14,650,000		6,230,000	
投資口の発行による収入	19,611,147		16,531,819	
分配金の支払額	△ 1,931,323		△ 2,430,448	
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,829,824		25,901,371	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,105,407		1,973,891	
現金及び現金同等物の期首残高	8,150,002		11,255,410	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,255,410		※1 13,229,301	

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

項目	期別	当期
	前期 自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

	前期	当期
	自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成28年3月31日現在)	(平成28年9月30日現在)
現金及び預金	3,882,955千円	現金及び預金 4,367,293千円
信託現金及び信託預金	10,341,252千円	信託現金及び信託預金 11,615,129千円
使途制限付信託預金 (注)	△2,968,798千円	使途制限付信託預金 (注) △2,753,121千円
現金及び現金同等物	11,255,410千円	現金及び現金同等物 13,229,301千円

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

KENEDIX

ケネディクス商業リート投資法人