

## 平成28年9月期 決算短信 (REIT)

平成28年11月16日

不動産投資信託証券発行者名	ケネディクス商業リート投資法人	上場取引所	東
コード番号	3453	URL	<a href="http://www.krr-reit.com/">http://www.krr-reit.com/</a>
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	浅野 晃弘
資産運用会社名	ケネディクス不動産投資顧問株式会社		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	本間 良輔
問合せ先責任者	(役職名) 商業リート本部 企画部長	(氏名)	野畑 光一郎
	TEL 03 (5623) 3868		

有価証券報告書提出予定日 平成28年12月26日      分配金支払開始予定日 平成28年12月15日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

### 1. 平成28年9月期の運用、資産の状況 (平成28年4月1日～平成28年9月30日) (百万円未満切捨て)

#### (1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年9月期	6,374	15.0	2,973	5.2	2,519	3.7	2,518	3.7
28年3月期	5,541	8.6	2,826	14.7	2,428	25.2	2,427	25.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
28年9月期	6,069	2.8	1.5	39.5
28年3月期	6,846	3.5	1.9	43.8

#### (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過 分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
28年9月期	5,974	5,888	86	2,523	2,487	36	98.8	2.6
28年3月期	6,846	6,834	12	2,432	2,427	4	100.0	3.0

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、一時差異等調整引当額に係るものです。

(注2) 配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、以下の算式により算出しています (小数第2位を四捨五入しています。)

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

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、平成28年3月期は100.2%、平成28年9月期は100.2%となります。

#### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
28年9月期	179,360	96,739	53.9	228,996
28年3月期	150,009	80,034	53.4	225,291

#### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年9月期	3,234	△27,162	25,901	13,229
28年3月期	4,570	△38,295	36,829	11,255

2. 平成29年3月期（平成28年10月1日～平成29年3月31日）及び平成29年9月期（平成29年4月1日～平成29年9月30日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
29年3月期	6,398	0.4	3,007	1.2	2,547	1.1	2,546	1.1	6,027	13	6,040
29年9月期	6,451	0.8	2,925	△2.7	2,464	△3.3	2,463	△3.3	5,830	13	5,843

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期中平均投資口数）

（平成29年3月期） 6,027円 （平成29年9月期） 5,830円

（注）1口当たり分配金は、本書の日付現在の発行済投資口の総口数422,450口により算出しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） 平成28年9月期 422,450口 平成28年3月期 355,250口
- ② 期末自己投資口数 平成28年9月期 0口 平成28年3月期 0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

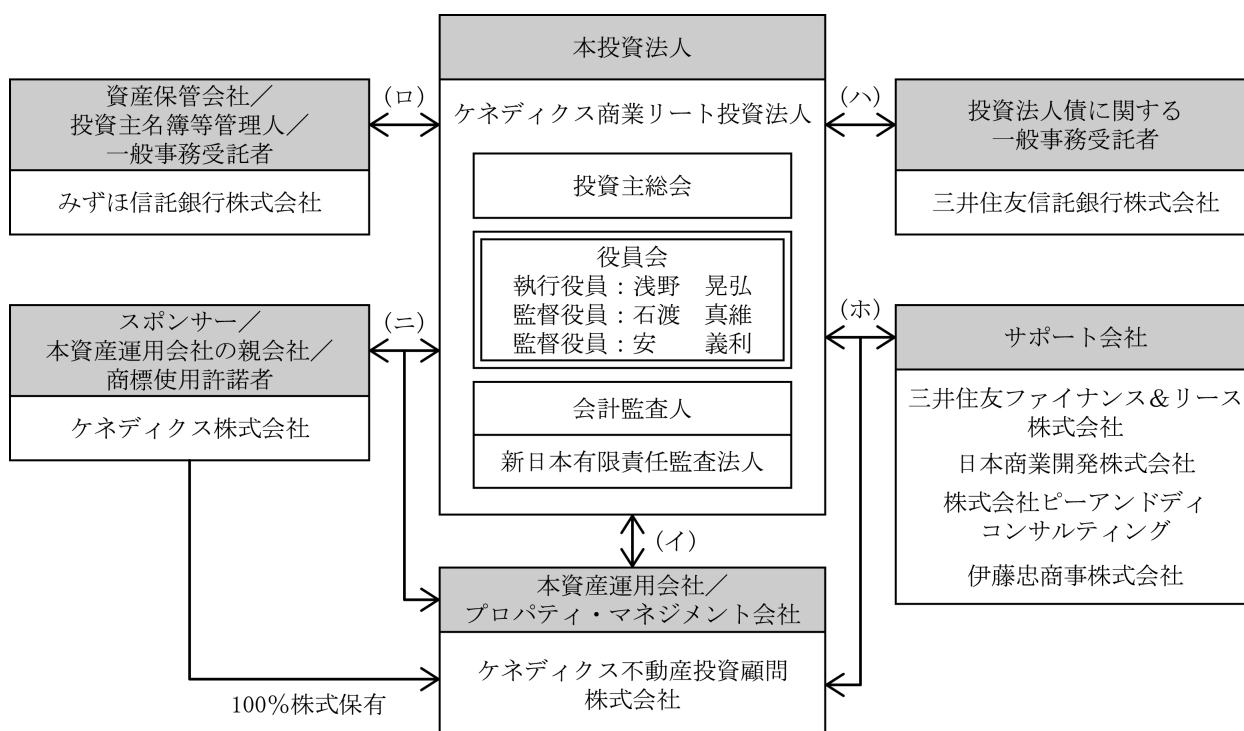
この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は12ページ「平成29年3月期及び平成29年9月期の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

本書の日付現在の「投資法人の仕組み」は、下記に記載のとおりです。



- (イ) 資産運用委託契約／プロパティ・マネジメント契約
- (ロ) 資産保管業務委託契約／事務委託契約書（投資口事務受託契約書）／一般事務委託契約
- (ハ) 財務及び発行・支払代理契約
- (ニ) 不動産情報提供等に関する覚書／商標使用許諾契約
- (ホ) サポート契約

- (注1) ケネディクス株式会社は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人に該当します。
- (注2) 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。
- (注3) 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。また、平成28年8月10日付で日本商業開発株式会社とのサポート契約の内容を一部変更する変更契約を締結しました。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成28年6月29日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

(当期の概況)

#### 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	愛知県名古屋市東区	7,140	平成28年4月21日
R-7	都市駅前型	ソララプラザ	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パス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合にはエンドテナントの数を、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を、それぞれ用いて算出しています。

#### (C) 資金調達

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

##### (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					
6-B①	株式会社みずほ銀行	710,000	0.36800%（注2）	平成28年 4月21日	平成31年 9月30日		
6-B②	三井住友信託銀行株式会社	620,000					
6-C	三井住友信託銀行株式会社	450,000	0.80300%（注2）	平成28年 4月21日	平成36年 9月30日		
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

上記の運用の結果、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（利益超過分配金は含みません。）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（利益超過分配金は含みません。）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会不一致（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。

（次期の見通し）

① 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。

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乘じ、現に建築物の延べ面積として使用されている面積を控除した数値であって、新たに建築物を建設等した場合に、当該建築物の延べ面積として使用可能な面積をいいます。以下同じです。

#### 中長期的な地域コミュニティの活性化に資する投資・運用

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

#### (C) 資金調達

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

#### (D) 情報開示

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

#### (E) 利益相反対策

本資産運用会社は、本投資法人以外に、他の投資法人及び不動産ファンド等を運用しています。そのため、本資産運用会社において、取得検討に関して「優先検討権」を採用し、本資産運用会社内にコンプライアンス・オフィサーを含む「パイプライン会議」を設置して一定のルールに則った運営を行うことにより、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって本資産運用会社が運用を受託する投資法人及び不動産ファンド等の間における利益相反を防止する等、適切な利益相反対策の実施に努めています。

#### (F) 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）

（A）資産の取得

本投資法人は、以下の信託受益権（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・都市計画税及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件番号	物件タイプ	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円)	取得 年月日
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	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、ゆめまち習志野台モールを運用資産に組み入れたJRP8合同会社を営業者とする匿名組合出資持分（出資金額：100,000千円）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。

（B）建築中の建物

本投資法人の運用資産である「ユニクス伊奈」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。

（C）資金の借入

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。

(D) 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「(D) 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(差引手取概算額)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ズデンキ新守山店(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。

② 運用状況（業績）の見通し

平成29年3月期（平成28年10月1日～平成29年3月31日）及び平成29年9月期（平成29年4月1日～平成29年9月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

平成29年3月期（平成28年10月1日～平成29年3月31日）

営業収益	6,398百万円
営業利益	3,007百万円
経常利益	2,547百万円
当期純利益	2,546百万円
1口当たり分配金	6,040円
うち利益超過分配金	13円

平成29年9月期（平成29年4月1日～平成29年9月30日）

営業収益	6,451百万円
営業利益	2,925百万円
経常利益	2,464百万円
当期純利益	2,463百万円
1口当たり分配金	5,843円
うち利益超過分配金	13円

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「平成29年3月期及び平成29年9月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（注）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成29年3月期及び平成29年9月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年3月期（第4期）（平成28年10月1日～平成29年3月31日）（182日）</li> <li>平成29年9月期（第5期）（平成29年4月1日～平成29年9月30日）（183日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたっては、平成28年9月30日現在本投資法人が保有する不動産信託受益権（合計40物件）（以下「既取得資産」といいます。）に、平成28年11月1日に取得した1物件（以下「第4期取得資産」といいます。）を加えた41物件の不動産信託受益権につき、平成29年9月期末までの間に運用資産に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。</li> <li>実際には新規物件の取得又は既取得資産を含む保有物件の処分等により変動が生じる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>既取得資産の賃貸事業収益については、平成28年9月30日現在効力を有する賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>第4期取得資産の賃貸事業収益については、第4期取得資産の前所有者等より提供を受けた情報、平成28年9月30日現在効力を有する賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出した第4期取得資産の営業収益を前提として算出しています。</li> <li>平成28年10月31日に取得した匿名組合出資持分の受取配当金については、平成29年3月期に2百万円、平成29年9月期に5百万円を想定しています。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、既取得資産及び第4期取得資産ともに、過去の実績値をベースに、第4期取得資産の取得日において効力を有する賃貸借契約に基づき想定されるリーシングコスト等、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成29年3月期に720百万円、平成29年9月期に724百万円を想定しています。</li> <li>・公租公課（固定資産税及び都市計画税等（以下「固都税等」といいます。））については、平成29年3月期に482百万円、平成29年9月期に563百万円を想定しています。なお、平成28年1月1日以降に取得した9物件については、不動産信託受益権の売買にあたり固都税等を前所有者と精算し、当該精算金相当額が取得原価に算入される等の理由により、平成29年3月期においては費用計上されません。</li> <li>・修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用の償却額として、平成29年3月期及び平成29年9月期にそれぞれ76百万円を見込んでいます。なお、新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用については、3年で定額法により償却することを前提としています。</li> <li>・支払利息及びその他融資関連費用として平成29年3月期及び平成29年9月期にそれぞれ376百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在、68,700百万円の借入金残高及び2,000百万円の投資法人債発行残高があります。</li> <li>・平成29年3月期末及び平成29年9月期末のLTV（小数第2位を四捨五入）は、それぞれ約42.9%程度となる見込みです。</li> <li>・LTVの算出に当たっては、次の式を使用しています。  <math display="block">LTV = (\text{借入金額} + \text{投資法人債発行残高} + \text{敷金} \cdot \text{保証金} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金}) \div (\text{総資産額} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金})</math> </li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在発行済みである投資口数422,450口を前提とし、平成29年9月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・平成29年3月期及び平成29年9月期において、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響がない前提で算出しています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サニー野間店の事業用定期借地契約及び始期付土地賃貸借契約（平成19年3月16日から30年間に係る借地権償却費の計上、資産除去債務に係る利息費用の計上及び建物等に係る減価償却費の税会不一致に対して、一時差異等調整引当額の計上を見込んでいます。</li> <li>・利益超過分配の実施に関し、本投資法人は、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配の実施を基本方針とし、当該方針に従い、平成29年3月期及び平成29年9月期に、それぞれ1口当たり13円の利益超過分配を行うことを想定しています。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

(3) 投資リスク

最近の有価証券届出書(平成28年6月29日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成28年3月31日)	当期 (平成28年9月30日)
<b>資産の部</b>		
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

ケネディクス商業リート投資法人(3453)平成28年9月期 決算短信

(単位：千円)

	前期 (平成28年3月31日)	当期 (平成28年9月30日)
<b>負債の部</b>		
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
<b>純資産の部</b>		
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



## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (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)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,656,391	※1 5,405,789
その他賃貸事業収入	※1 884,665	※1 968,378
営業収益合計	5,541,057	6,374,168
営業費用		
賃貸事業費用	※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

(3) 投資主資本等変動計算書

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

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前期 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
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す。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数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す。かかる方針により、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の概ね全額である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>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	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
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	—	△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
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	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

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

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
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>								
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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は73,320千円、当期は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 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>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>								

6. その他財務諸表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> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③ 信託借地権</p> <p>④ 信託差入敷金及び保証金</p> <p>⑤ 信託預り敷金及び保証金</p> <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>
----------------------------	---

〔追加情報〕

〔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(自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日)

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。

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。

当期(自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物、信託借地権	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	5,491
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	30,838

2. 戻入れの具体的な方法

	戻入れの具体的な方法
信託建物、信託借地権	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。
繰延ヘッジ損益	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。

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※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。

	前期 (平成28年3月31日)	当期 (平成28年9月30日)
信託建物	2,797,203千円	2,755,048千円
信託構築物	55,538千円	53,947千円
信託工具、器具及び備品	－千円	2,962千円
信託土地	7,811,297千円	7,811,297千円
合計	10,664,039千円	10,623,255千円

担保を付している債務は、次のとおりです。

	前期 (平成28年3月31日)	当期 (平成28年9月30日)
信託預り敷金及び保証金	3,691,291千円	3,468,617千円
合計	3,691,291千円	3,468,617千円

※2. 一時差異等調整引当額

前期（平成28年3月31日）

該当事項はありません。

当期（平成28年9月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入の事由
信託建物、 信託借地権	借地権償却額及び 減価償却超過額等 の発生	4,263	—	4,263	—	4,263	—

2. 戻入の具体的な方法

	戻入の具体的な方法
信託建物、信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (平成28年3月31日)	当期 (平成28年9月30日)
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 (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)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	3,761,328	4,393,233
地代収入	598,355	680,862
共益費収入	296,707	331,693
計	4,656,391	5,405,789
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	162,060	163,358
水道光熱費収入	453,733	540,060
その他収入	268,871	264,959
計	884,665	968,378
不動産賃貸事業収益合計	5,541,057	6,374,168
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	637,809	684,963
水道光熱費	495,520	523,159
公租公課	216	482,449
修繕費	201,226	150,915
保険料	10,531	12,341
信託報酬	14,499	17,294
減価償却費	565,861	714,171
その他賃貸事業費用	310,168	274,888
不動産賃貸事業費用合計	2,235,833	2,860,183
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	3,305,224	3,513,984

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期 (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. 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	5,000,000口
発行済投資口の総口数	355,250口	422,450口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※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

	前期 (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)
現金及び預金	3,882,955千円	4,367,293千円
信託現金及び信託預金	10,341,252千円	11,615,129千円
使途制限付信託預金(注)	△2,968,798千円	△2,753,121千円
現金及び現金同等物	11,255,410千円	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。

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(借主側)

未経過リース料

	前期 (平成28年3月31日)	当期 (平成28年9月30日)
1年内	10,500千円	10,500千円
1年超	209,548千円	204,298千円
合計	220,048千円	214,798千円

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

	前期 (平成28年3月31日)	当期 (平成28年9月30日)
1年内	4,184,868千円	5,754,371千円
1年超	37,858,429千円	47,304,424千円
合計	42,043,297千円	53,058,796千円



〔金融商品に関する注記〕

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年7ヶ月になりますが、返済期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性の評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「4.ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

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

前期(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	—	—	—

当期(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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(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

前期(平成28年3月31日) (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、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。

当期(平成28年9月30日) (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

前期(平成28年3月31日) (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
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	—	—	—	—	—

当期(平成28年9月30日) (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
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

前期(平成28年3月31日) (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(平成28年9月30日) (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

〔デリバティブ取引に関する注記〕

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成28年3月31日）及び当期（平成28年9月30日）において、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

前期（平成28年3月31日）

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「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項（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 負債（2）長期借入金」をご参照下さい。）

当期（平成28年9月30日）

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つています。
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「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項（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 負債（2）長期借入金」をご参照下さい。）

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自平成27年10月1日至平成28年3月31日)及び当期(自平成28年4月1日至平成28年9月30日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自平成27年10月1日至平成28年3月31日)及び当期(自平成28年4月1日至平成28年9月30日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自平成27年10月1日至平成28年3月31日)及び当期(自平成28年4月1日至平成28年9月30日)において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自平成27年10月1日至平成28年3月31日)及び当期(自平成28年4月1日至平成28年9月30日)において、該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

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

	前期 (平成28年3月31日)	当期 (平成28年9月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	22千円	23千円
信託借地権償却額	2,932千円	4,189千円
減価償却超過額	1,055千円	1,508千円
資産除去債務	7,280千円	7,325千円
繰延ヘッジ損益	－千円	9,845千円
繰延税金資産合計	11,290千円	22,892千円
評価性引当額	△11,290千円	△22,892千円
繰延税金資産の純額	－千円	－千円

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

	前期 (平成28年3月31日)	当期 (平成28年9月30日)
法定実効税率	32.31%	31.74%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△32.35%	△31.79%
その他	0.08%	0.09%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	0.04%

[資産除去債務に関する注記]

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は平成27年2月10日に取得した「サニー野間店」において、土地に係る事業用定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間22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

	前期		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)
期首残高		22,901千円		23,045千円
時の経過による調整額		143千円		144千円
期末残高		23,045千円		23,190千円

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期(自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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、期中増減額及び期末時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (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)
貸借対照表計上額		
期首残高	93,575,397	134,016,587
期中増減額	40,441,190	27,426,833
期末残高	134,016,587	161,443,421
期末時価	138,674,000	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) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の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。当期の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) 期末時価は、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損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 (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	228,996円
1口当たり当期純利益	6,846円	6,069円

(注1) 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2) 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 (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	2,518,595
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	2,518,595
期中平均投資口数 (口)	354,622	414,983

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

## 〔開示の省略〕

有価証券、持分法損益等、退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略します。



(9) 発行済投資口の総口数の増減

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) 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は考慮していません。

#### 4. 役員の変動

##### (1) 本投資法人の役員

平成28年6月13日に開催された本投資法人の第1回投資主総会において、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日付で安義利が監督役員に選任されました。なお、執行役員の浅野晃弘及び監督役員の石渡真維は平成28年7月1日付で再任されました。また、本投資主総会において、執行役員及び監督役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、本資産運用会社の野畑光一郎が補欠執行役員、檜山聡が補欠監督役員として選任されています。

就任： 監督役員 安 義利（平成28年7月1日付）

退任： 監督役員 和田芳幸（平成28年6月30日付）

##### (2) 本資産運用会社の役員

有価証券報告書（平成28年6月29日提出）における「役員の変況」から変動はありません。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

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

	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	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額(注4)	69,974	46.6	82,620	46.1
純資産総額(注4)	80,034	53.4	96,739	53.9
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。

(注4) 「負債総額」及び「純資産総額」とは、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 投資資産

① 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資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権をいいます。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、以下のとおりです。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地 (注2)	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	取得 価格 (百万円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)
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	14,848	9.4
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	8,063	5.1
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	5,915	6,370	5,850	3.7
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	5,390	3.4
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	4,379	2.8
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	4,000	2.5
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	3,600	2.3
T-8	SS	スポーツクラブネサンス富士見台	東京都練馬区貫井三丁目12番33号	信託受益権	2,576	2,720	2,586	1.6
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	4,815	3.0
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	3,440	3,169	2.0
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	3,000	1.9
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	1,700	1.1
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	1,442	0.9
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	760	0.5
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	3,360	2.1
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	1,724	1.1
T-17	SM	ライブ亀戸店	東京都江東区亀戸九丁目24番17号	信託受益権	1,473	1,500	1,450	0.9
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	8,389	5.3
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	2,685	1.7
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	2,140	1.3
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	11,000	6.9
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	6,555	4.1
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	6,450	4.1
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	1,280	0.8
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	487	0.3
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	1,505	0.9
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	3,723	2.3
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	2,311	1.5
N-2	NSC	パロー一宮西店	愛知県一宮市八幡五丁目1番16号	信託受益権	2,170	2,280	2,174	1.4
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	889	0.6
N-4	SS	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中区東区砂田橋四丁目1番60号	信託受益権	7,206	7,220	7,140	4.5
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	1,497	0.9

ケネディクス商業リート投資法人（3453）平成28年9月期 決算短信

物件 番号	物件 タイプ (注1)	物件名称	所在地 (注2)	所有 形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	取得 価格 (百万円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)
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	10,046	6.3
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	1,469	0.9
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	903	924	898	0.6
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	4,180	2.6
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	3,252	2.0
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	830	0.5
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	5,761	5,910	5,720	3.6
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	4,010	2.5
合 計					161,443	168,164	158,766	100.0

(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。なお、生活密着型商業施設における各タイプの特徴の詳細については、前記「2.運用方針及び運用状況（2）運用状況（当期の概況）③運用状況（A）資産の取得」をご参照下さい。

(注2) 「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3) 「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投信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。

(注4) 「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。なお、ロゼオ水戸については、追加取得した増築部分であるリサイクルショップ棟（増築）の建物の建築（増築）に係る工事請負契約及び建築設計・監理等業務委託契約に記載されている代金額（371百万円）（経費及び税金等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を含みます。以下同じです。

(注5) 「投資比率」は、保有資産に係る取得価格の合計に対して各保有資産に係る取得価格が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

② テナントとの契約状況

保有資産のテナントとの契約状況(総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率、テナント数、年間賃料の総額及び敷金・保証金の総額)は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	年間賃料の総額 (千円) (注5)	敷金・保証金の総額 (百万円) (注6)
T-1	フルルガーデン八千代	77,057.56	76,751.87	99.6	49	1,074,347	3,589
T-2	MONA新浦安	9,568.31	9,145.66	95.6	1(71)	599,669	624
T-3	パサージオ西新井	10,546.25	10,342.77	98.1	1(41)	398,548	233
T-4	代官山アドレス・ディセ	5,056.39	4,966.98	98.2	1(26)	361,186	327
T-5	ユニクス伊奈	13,044.37	13,044.37	100.0	1	263,472	136
T-6	ヨークタウン北金目	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-7	ユニクス吉川	10,648.27	10,648.27	100.0	1(11)	261,267	207
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	3,120.87	3,120.87	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	67,325.95	67,325.95	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	15,578.58	15,578.58	100.0	1	非開示 (注7)	141
T-11	ユニクス上里(底地)	67,854.47	67,854.47	100.0	1	145,220	70
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	19,329.00	19,329.00	100.0	1	83,014	39
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	4,405.41	4,405.41	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-14	グルメシティ千葉中央店	3,488.77	3,488.77	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-15	仲町台東急ストア	5,968.71	5,968.71	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	3,996.70	3,996.70	100.0	2	116,400	148
T-17	ライフ亀戸店	2,929.58	2,929.58	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
O-1	ブルメール舞多間	30,037.11	29,757.73	99.1	49	684,484	414
O-2	セントラルスクエア高殿店(底地)	4,437.07	4,437.07	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	14,313.00	14,313.00	100.0	2	非開示 (注7)	非開示 (注7)
O-4	ブルメールHAT神戸	24,185.02	23,968.51	99.1	1(41)	648,448	826
O-5	カーリーノ江坂	7,540.58	7,474.92	99.1	1(30)	296,611	244
O-6	COMBOX光明池	25,530.44 (注8)	25,530.44	100.0	1	452,523 (注9)	459 (注10)
O-7	阪急オアシス枚方出口店	2,960.38	2,960.38	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
O-8	ウエルシア岸和田加守店(底地)	3,033.45	3,033.45	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
O-9	ライフ西天下茶屋店	2,679.52	2,679.52	100.0	1	89,740	269
O-10	ミリオンタウン塚口(底地)	8,264.46	8,264.46	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
N-1	カーマホームセンター中川富田店(底地)	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
N-2	バロー宮西店	9,447.48	9,447.48	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
N-3	ケーズデンキ中川富田店(底地)	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	20,329.07	20,329.07	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
F-1	サニー野間店	2,814.67	2,814.67	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
R-1	ロゼオ水戸	48,296.15	48,161.79	99.7	1(22)	690,130	459
R-2	ケーズデンキ青森本店	10,083.41	10,083.41	100.0	1	非開示 (注7)	174

物件 番号	物件名称	総賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸 面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 数 (注4)	年間賃料の 総額 (千円) (注5)	敷金・ 保証金の 総額 (百万円) (注6)
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
R-4	アシコタウンあしかが	65,616.31	65,019.74	99.1	1(26)	383,911	324
R-5	ヨークタウン新田東	12,768.77	12,768.77	100.0	2	非開示 (注7)	非開示 (注7)
R-6	カスミテクノパーク桜店	2,047.65	2,047.65	100.0	1	非開示 (注7)	24
R-7	ソララプラザ	非開示 (注7)	非開示 (注7)	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
R-8	ビーワンプラザ天王	12,030.83	12,030.83	100.0	7	270,720	286
	合計	674,491.03	672,177.32	99.7	405	10,420,077	11,518

(注1) 「総賃貸可能面積」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。以下同じです。

(注2) 「総賃貸面積」は、平成28年9月30日現在における、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パス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、平成28年9月30日現在における各保有資産に係るエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。以下同じです。

(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。なお、稼働率の合計欄については、ポートフォリオ全体の稼働率を記載しており、全ての保有資産に係る総賃貸可能面積に対して全ての保有資産に係る総賃貸面積が占める割合を記載しています。以下同じです。

(注4) 「テナント数」は、平成28年9月30日現在の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、店舗・事務所等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貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、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貸人等との間でパス・スルー型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合にはエンドテナントの数を、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を、それぞれ用いて算出しています。

(注5) 「年間賃料の総額」は、平成28年9月30日現在における、各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、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規定する年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「敷金・保証金の総額」は、平成28年9月30日現在における、各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約等に規定する敷金・保証金の残高を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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。

(注8) 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9) 1棟全体の賃貸借契約に基づく平成28年9月の共益費を含む実績を12倍し、区分所有者間協定書に基づく持分割合（93.20%）を考慮した金額を記載しています。

(注10) 1棟全体の賃貸借契約に基づく平成28年9月の敷金・保証金残高に、区分所有者間協定書に基づく持分割合（93.20%）を考慮した金額を記載しています。

③ 鑑定評価等の概要

本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価基準運用上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、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谷澤総合鑑定所に保有資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った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谷澤総合鑑定所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					積算価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
T-1	フルルガーデン八千代	大和不動産鑑定株式会社	平成28年9月30日	15,200	21,000	15,300	4.7	15,100	4.5	4.9	760	5.1
T-2	MONA新浦安	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年9月30日	8,560	6,850	8,620	5.2	8,500	4.9	5.4	490	6.1
T-3	パサージオ西新井	大和不動産鑑定株式会社	平成28年9月30日	6,370	8,750	6,510	4.4	6,310	4.2	4.6	292	5.0
T-4	代官山アドレス・ディセ	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年9月30日	5,740	4,810	5,830	3.8	5,640	3.6	4.0	224	4.2
T-5	ユニクス伊奈	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年9月30日	4,510	3,980	4,540	5.2	4,480	4.8	5.3	240	5.5
T-6	ヨークタウン北金目	大和不動産鑑定株式会社	平成28年9月30日	4,300	2,560	4,350	5.0	4,280	4.8	5.2	215	5.4
T-7	ユニクス吉川	大和不動産鑑定株式会社	平成28年9月30日	3,800	4,820	3,860	4.8	3,770	4.6	5.0	185	5.2
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	大和不動産鑑定株式会社	平成28年9月30日	2,720	1,730	2,760	4.7	2,700	4.5	4.9	128	5.0
T-9	スーパービバホーム岩槻店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年9月30日	5,280	-	-	-	5,280	(1-16年度) 4.7 (17-36.2年度) 4.8	-	207	4.3
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年9月30日	3,440	-	-	-	3,440	(1-11年度) 4.5 (12-31.1年度) 4.6	-	159	5.0
T-11	ユニクス上里(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年9月30日	3,010	-	-	-	3,010	(1-14年度) 4.7 (15-29年度) 4.8 (30-39年度) 4.9	-	138	4.6
T-12	ユニクス鴻巣(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年9月30日	1,740	-	-	-	1,740	(1-14年度) 4.6 (15-29年度) 4.7 (30-39年度) 4.8	-	77	4.6
T-13	いなげや横浜南本宿店(底地)	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年9月30日	1,460	-	-	-	1,460	4.0	4.6	64	4.5
T-14	グルメシティ千葉中央店	大和不動産鑑定株式会社	平成28年9月30日	799	1,080	796	5.2	800	5.0	5.4	43	5.8
T-15	仲町台東急ストア	大和不動産鑑定株式会社	平成28年9月30日	3,780	2,850	3,830	4.7	3,760	4.5	4.9	182	5.4
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	大和不動産鑑定株式会社	平成28年9月30日	1,900	2,420	1,910	5.1	1,900	4.9	5.3	98	5.7
T-17	ライブ亀戸店	大和不動産鑑定株式会社	平成28年9月30日	1,500	1,920	1,510	4.3	1,490	4.0	4.5	65	4.5
0-1	ブルメール舞多聞	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年9月30日	8,990	9,200	8,970	5.4	9,000	5.5	5.6	489	5.8



ケネディクス商業リート投資法人(3453)平成28年9月期 決算短信

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	試算価格情報							鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					積算価格 (百万円)	収益価格					鑑定 NOI (百万円) (注1)	
						直接還元法		DCF法				
						価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
0-2	セントラル スクエア 高殿店 (底地)	株式会社谷澤総 合鑑定所	平成28年 9月30日	2,930	-	-	-	2,930	(1-8年度) 4.3 (9-19年度) 4.4 (20-38.8年度) 4.5	-	128	4.8
0-3	ピアゴ・ カーマホーム センター 近江八幡店	一般財団法人日 本不動産研究所	平成28年 9月30日	2,440	2,350	2,470	6.3	2,400	6.0	6.5	151	7.1
0-4	ブルメール HAT神戸	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 9月30日	11,600	14,500	11,700	4.9	11,500	4.7	5.1	569	5.2
0-5	カーリーノ 江坂	一般財団法人日 本不動産研究所	平成28年 9月30日	6,590	6,360	6,630	4.8	6,540	4.5	5.0	339	5.2
0-6	COMBOX 光明池	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 9月30日	6,940	7,740	7,090	5.2	6,880	4.9	5.4	389	6.0
0-7	阪急オアシ ス 枚方出口店	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 9月30日	1,310	905	1,320	5.6	1,310	5.4	5.8	75	5.9
0-8	ウェルシア 岸和田加守 店(底地)	一般財団法人日 本不動産研究所	平成28年 9月30日	500	-	-	-	500	4.0	4.6	21	4.5
0-9	ライフ西天 下茶屋店	株式会社谷澤総 合鑑定所	平成28年 9月30日	1,650	1,630	1,680	4.8	1,640	4.9	5.0	79	5.3
0-10	ミリオン タウン塚口 (底地)	株式会社谷澤総 合鑑定所	平成28年 9月30日	3,810	-	-	-	3,810	(1-19年度) 4.3 (20-39.4年度) 4.5	-	170	4.6
N-1	カーマホーム センター 中川富田店 (底地)	株式会社谷澤総 合鑑定所	平成28年 9月30日	2,540	-	-	-	2,540	(1-17年度) 4.7 (18-36.7年度) 4.8	-	120	5.2
N-2	パロー 一宮西店	一般財団法人日 本不動産研究所	平成28年 9月30日	2,280	1,870	2,290	5.2	2,260	4.9	5.4	128	5.9
N-3	ケーズデン キ中川富田 店(底地)	株式会社谷澤総 合鑑定所	平成28年 9月30日	960	-	-	-	960	(1-17年度) 4.7 (18-36.7年度) 4.8	-	46	5.2
N-4	ホームセン ターコーナ ン砂田橋店	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 9月30日	7,220	7,490	7,360	4.9	7,160	4.7	5.1	368	5.2
F-1	サニー 野間店	一般財団法人日 本不動産研究所	平成28年 9月30日	1,520	1,270	1,550	5.1	1,480	4.9	5.5	80	5.4
R-1	ロゼオ水戸	一般財団法人日 本不動産研究所	平成28年 9月30日	10,900	9,480	11,000	5.4	10,800	5.1	5.6	596	5.9
R-2	ケーズデン キ青森本店	一般財団法人日 本不動産研究所	平成28年 9月30日	1,550	1,690	1,560	5.7	1,540	5.4	5.9	92	6.3
R-3	スーパース ポーツゼビ オ 青森中央店	一般財団法人日 本不動産研究所	平成28年 9月30日	924	860	929	5.7	919	5.4	5.9	57	6.4
R-4	アシコタウ ンあしかが	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 9月30日	5,060	8,100	5,060	5.4 (貸家) 5.0 (底地) (注3)	5,060	5.2 (貸家) 5.0 (底地)	5.6 (貸家)	270	6.5
R-5	ヨークタウ ン新田東	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 9月30日	3,310	5,030	3,320	5.6	3,300	5.4	5.8	195	6.0
R-6	カスミテク ノパーク 桜店	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 9月30日	861	763	869	5.2	857	5.0	5.4	46	5.6
R-7	ソラプラ ザ	一般財団法人日 本不動産研究所	平成28年 9月30日	5,910	4,010	5,950	4.9	5,870	4.6	5.1	287	5.0
R-8	ピーワンプ ラザ天王	一般財団法人日 本不動産研究所	平成28年 9月30日	4,260	4,350	4,260	5.3	4,250	4.9	5.4	229	5.7
合計/平均				168,164	150,368	143,824	-	167,166	-	-	8,511	5.4

- (注1) 「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。ただし、直接還元法の適用がない場合には、DCF法による初年度の運営純収益です (ただし、ウニクス上里 (底地) 及びウニクス鴻巣 (底地) については当初2年間の特別な要因を除いて巡航レベルでの運営が開始されると本投資法人が見込んでいる3年度の運営純収益です。)。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、鑑定NOI利回りの合計/平均欄には、平均鑑定NOI利回りを記載しており、各保有資産の鑑定NOI利回りを取得価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
各保有資産の鑑定NOI ÷ 各保有資産の取得価格
- (注3) 底地の還元利回りは、インウッド法の割引率を記載しています。

④建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、保有資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）を取得しています。

建物状況調査報告書の記載は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

物件番号	物件名称	調査業者	報告書年月日	長期修繕費用	
				12年合計 (千円) (注1)	うち初年度 (千円) (注1)
T-1	フルルガーデン八千代	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	980,970	0
T-2	MONA新浦安	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	921,734	16,696
T-3	パサージュ西新井	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	125,949	0
T-4	代官山アドレス・ディセ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	145,352	0
T-5	ユニクス伊奈	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月	118,760	1,110
T-6	ヨークタウン北金目	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	13,213	1,775
T-7	ユニクス吉川	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	59,132	0
T-8	スポーツクラブ ルネサンス富士見台	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年9月	23,780	400
T-9	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	(注2)	—	—	—
T-10	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	(注2)	—	—	—
T-11	ユニクス上里 (底地)	(注2)	—	—	—
T-12	ユニクス鴻巣 (底地)	(注2)	—	—	—
T-13	いなげや横浜南本宿店 (底地)	(注2)	—	—	—
T-14	グルメシティ千葉中央店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	24,669	131
T-15	仲町台東急ストア	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年3月	28,394	0
T-16	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年3月	16,888	0
T-17	ライフ亀戸店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年3月	21,442	0
0-1	ブルメール舞多聞	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	211,954	0
0-2	セントラルスクエア高殿店 (底地)	(注2)	—	—	—
0-3	ピアゴ・カーマホーム センター近江八幡店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月	56,850	180
0-4	ブルメールHAT神戸	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年3月	326,565	3,959
0-5	カーリーノ江坂	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	424,506	6,443
0-6	COMBOX光明池	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	355,643	0
0-7	阪急オアシス枚方出口店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	57,175	0
0-8	ウェルシア岸和田加守店 (底地)	(注2)	—	—	—
0-9	ライフ西天下茶屋店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年9月	15,464	2,225
0-10	ミリオンタウン塚口 (底地)	(注2)	—	—	—

ケネディクス商業リート投資法人(3453)平成28年9月期 決算短信

物件 番号	物件名称	調査業者	報告書 年月日	長期修繕費用	
				12年合計 (千円) (注1)	うち初年度 (千円) (注1)
N-1	カーマホーム センター中川富田店 (底地)	(注2)	—	—	—
N-2	バロー一宮西店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月	177,790	2,690
N-3	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	(注2)	—	—	—
N-4	ホームセンターコーナン 砂田橋店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年12月	336,943	0
F-1	サニー野間店	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月	41,960	420
R-1	ロゼオ水戸	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成26年8月 (E棟のみ 平成27年10月)	238,790	550
R-2	ケーズデンキ青森本店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	142,764	0
R-3	スーパースポーツ ゼビオ青森中央店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月	103,012	0
R-4	アシコタウンあしかが	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	327,264	0
R-5	ヨークタウン新田東	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年7月	176,945	4,163
R-6	カスミテクノパーク桜店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年8月	18,155	0
R-7	ソララプラザ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年3月	25,430	0
R-8	ピーワンプラザ天王	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年3月	159,757	28,423
合計				5,677,250	69,165

(注1) 「長期修繕費用」欄の「12年合計」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を、「うち初年度」には、調査書日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を、いずれも建物状況評価報告書の記載に基づき、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 底地物件のため、建物状況調査報告書は取得していませんが、株式会社フィールド・パートナーズより土地利用履歴調査報告書を取得しています。

⑤地震PML評価報告書の概要

SOMPOリスクアマネジメント株式会社が作成した平成28年3月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。ただし、本報告書については、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。ポートフォリオ地震PML評価報告書の記載は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、SOMPOリスクアマネジメント株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	地震リスク分析における予想PML値（予想最大損失率）（%）（注1）
T-1	フルルガーデン八千代	フルルガーデン八千代店（60街区） 10.24 イトーヨーカドー八千代店 8.96
T-2	MONA新浦安	商業棟 5.98 駐車場棟 5.97
T-3	パサージュオ西新井	3.13
T-4	代官山アドレス・ディセ	11.11
T-5	ユニクス伊奈	4.51
T-6	ヨークタウン北金目	8.72
T-7	ユニクス吉川	3.26
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	7.09
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	1.82
T-15	仲町台東急ストア	8.15
T-16	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	店舗棟 7.70 駐車場棟 6.36
T-17	ライフ亀戸店	3.79
O-1	ブルメール舞多聞	1.52
O-2	セントラルスクエア高殿店（底地）	—
O-3	ピアゴ・カーマホームセンター 近江八幡店	ピアゴ棟 3.95 カーマホームセンター棟 5.22
O-4	ブルメールHAT神戸	4.69
O-5	カリーノ江坂	3.17
O-6	COMBOX光明池	5.04
O-7	阪急オアシス枚方出口店	4.11
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	6.32
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	パロー一宮西店	10.18
N-3	ケーズデンキ中川富田店（底地）	—
N-4	ホームセンターコーナン砂田橋店	7.47
F-1	サニー野間店	1.95
R-1	ロゼオ水戸	A棟（コーヒーショップ棟） 7.41 B棟（モール棟） 6.70 C棟（スポーツ施設棟） 9.69 D棟（ホームセンター棟） 9.68 E棟（リサイクルショップ棟） 7.85
R-2	ケーズデンキ青森本店	ケーズデンキ棟 1.61 TSUTAYA/ハードオフ棟 1.51
R-3	スーパースポーツゼビオ青森中央店	1.52

物件番号	物件名称	地震リスク分析における予想 PML値(予想最大損失率)(%) (注1)
R-4	アシコタウンあしかが	モール棟 2.16 増築棟群 1.91 シネマ棟 2.28 ロードサイド棟 2.59
R-5	ヨークタウン新田東	3.43
R-6	カスミテクノパーク桜店	6.40
R-7	ソララプラザ	4.46
R-8	ピーワンプラザ天王	A棟 21.66 B棟 11.84 C棟 12.29 D棟 11.12 E棟 13.36 F棟 16.98 G棟 9.07 H棟 12.00
ポートフォリオPML値(注2)		2.24

(注1) 小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「ポートフォリオPML値」は、スーパービバホーム岩槻店(底地)、ケーズデンキ湘南藤沢店(底地)、ユニクス上里(底地)、ユニクス鴻巣(底地)、いなげや横浜南本宿店(底地)、セントラルスクエア高殿店(底地)、ウエルシア岸和田加守店(底地)、ミリオンタウン塚口(底地)、カーマホームセンター中川富田店(底地)及びケーズデンキ中川富田店(底地)を除く30物件のポートフォリオPML値を、SOMPOリスクアマネジメント株式会社が作成した平成28年3月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています。

⑥ 設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
T-1	フルルガーデン八千代	(イトーヨーカドー八千代店) 株式会社アール・アイ・エー東京支社 (フルルガーデン八千代) 株式会社アール・アイ・エー東京支社	(イトーヨーカドー八千代店) 株式会社アール・アイ・エー東京支社 (フルルガーデン八千代) 株式会社アール・アイ・エー東京支社	(イトーヨーカドー八千代店) 株式会社竹中工務店 東関東支店 (フルルガーデン八千代) 株式会社竹中工務店 東関東支店	財団法人日本建築センター
T-2	MONA新浦安	株式会社長谷川工務店 エンジニアリング事業部	株式会社長谷川工務店 エンジニアリング事業部	株式会社長谷川工務店	千葉県
T-3	バサージュ西新井	株式会社山下設計	株式会社山下設計	西松建設株式会社	東京都
T-4	代官山アドレス・ディセ	株式会社日本設計	株式会社日本設計	鹿島建設株式会社	東京都
T-5	ユニクス伊奈	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
T-6	ヨークタウン北金目	シービー・リチャード エリス・アセット サービス株式会社	三協ライン株式会社	株式会社浅沼組	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構
T-7	ユニクス吉川	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	一般財団法人さいたま住宅検査センター
T-8	スポーツクラブネサンス富士見台	株式会社アクス エンジニアリング	株式会社アクス エンジニアリング	株式会社イチケン	練馬区
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	株式会社日建設 一級建築士事務所	株式会社日建設 一級建築士事務所	大成・清水建設 共同企業体	財団法人日本建築センター
T-15	仲町台東急ストア	株式会社共立建築 設計事務所	株式会社エスパス建築 事務所	東急建設株式会社 横浜支店	財団法人日本建築設備・昇降機センター
T-16	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	(店舗棟) 大和ハウス工業株式会社 横浜支店建築設計部 一級建築士事務所 (駐車場棟) 大和ハウス工業株式会社 横浜支店建築設計部 一級建築士事務所	(店舗棟) 株式会社小西設計 (駐車場棟) 株式会社ベガ設計一級 建築士事務所	(店舗棟) 大和ハウス工業株式会社 横浜支店 (駐車場棟) 大和ハウス工業株式会社 横浜支店	日本ERI株式会社
T-17	ライフ亀戸店	住友建設株式会社東京 支店一級建築士事務所	住友建設株式会社東京 支店一級建築士事務所	住友建設株式会社 東京支店	江東区
0-1	ブルメール舞多聞	株式会社浅沼組	株式会社浅沼組	大和システム株式会社 神戸支店	ビューローベリタスジャパン株式会社
0-2	セントラルスクエア高殿店(底地)	—	—	—	—
0-3	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	(ピアゴ棟) 木内建設株式会社一級 建築士名古屋事務所 (カーマホーム センター棟) 大建都市開発株式会社	(ピアゴ棟) 木内建設株式会社一級 建築士名古屋事務所 (カーマホーム センター棟) 大建都市開発株式会社	(ピアゴ棟) 木内建設株式会社 (カーマホーム センター棟) アイサワ工業株式会社 (注2)	株式会社確認検査機構 アネックス

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
0-4	ブルメール HAT神戸	株式会社大林組本店 一級建築士事務所	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社国際確認検査 センター
0-5	カリーノ江坂	株式会社東急設計コン サルタント一級建築士 事務所(新築時) 東急建設株式会社大阪 支社一級建築士事務所 (増築時)	株式会社東急設計コン サルタント	東急建設株式会社 大阪支社	吹田市
0-6	COMBOX光明池	大和ハウス工業株式会 社堺支店建築一級建築 士事務所(新築時) (増築時)	大和ハウス工業株式会 社	大和ハウス工業株式会 社	財団法人日本建築総合 試験所
0-7	阪急オアシス 枚方出口店	株式会社類設計室	株式会社類設計室	小原建設株式会社	財団法人日本建築総合 試験所
0-8	ウエルシア 岸和田加守店 (底地)	—	—	—	—
0-9	ライフ西天下 茶屋店	株式会社KIA都市計画 建築研究所	株式会社フジタ大阪支 店一級建築士事務所	日本建設株式会社 大阪支店	株式会社国際確認検査 センター
0-10	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	バロー一宮 西店	有限会社中部設計	有限会社中部設計	株式会社土屋組 岐阜支店	一宮市
N-3	ケーズデンキ 中川富田店 (底地)	—	—	—	—
N-4	ホームセンタ ーコーナン 砂田橋店	有限会社南海総合設計	有限会社南海総合設計	株式会社大林組 名古屋支店	日本ERI株式会社
F-1	サニー野間店	中牟田・末長設計業務 共同企業体	中牟田・末長設計業務 共同企業体	西松建設株式会社 九州支店	福岡市
R-1	ロゼオ水戸	(A棟) テツワークス一級 建築士事務所 (B棟) クレハ錦建設株式会社 一級建築士事務所 用途変更 一級建築士事務所 STUDIO WORK HOUSE (C棟) 株式会社岸設計 (D棟) 日本住宅株式会社郡山 支店一級建築士事務所 (E棟) 株式会社チョウエイハ ンズ一級建築士事務所	(A棟) テツワークス一級 建築士事務所 (B棟) セザコ建築構造設計 事務所 (C棟) 個人(注3) (D棟) 株式会社弾構造設計 事務所 (E棟) 株式会社コンバース	(A棟) クレハ錦建設株式会社 (B棟) クレハ錦建設株式会社 (C棟) クレハ錦建設株式会社 (D棟) 日本住宅株式会社 (E棟) 株式会社チョウエイ ハンズ	(A棟) 水戸市 (B棟) 水戸市 (C棟) 水戸市 (D棟) 水戸市 (E棟) 日本ERI株式会社
R-2	ケーズデンキ 青森本店	株式会社共栄企画設計	株式会社共栄企画設計	(ケーズデンキ棟) 日本建設株式会社 仙台支店 (TSUTAYA/ ハードオフ棟) 日本建設株式会社 仙台支店	青森市
R-3	スーパースポ ーツゼビオ青 森中央店	株式会社竹中工務店 東北一級建築士事務所	個人(注3)	株式会社竹中工務店 東北支店	日本ERI株式会社



物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
R-4	アシコタウンあしかが	(モール棟) 五洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所 (シネマ棟) 五洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所 (ロードサイド棟) 五洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所 (増築棟群) 一級建築士事務所合同会社建築計画研究所	(モール棟) 五洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所 (シネマ棟) 五洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所 (ロードサイド棟) 五洋建設株式会社東京支店一級建築士事務所 (増築棟群) 株式会社構造フォーラム	(モール棟) 五洋建設株式会社 (シネマ棟) 五洋建設株式会社 (ロードサイド棟) 五洋建設株式会社 (増築棟群) 東京美装興業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
R-5	ヨークタウン新田東	MTMインターナショナル株式会社	MTMインターナショナル株式会社	鹿島建設株式会社	日本ERI株式会社
R-6	カスミテクノパーク桜店	株式会社岡野建築設計事務所	株式会社岡野建築設計事務所	株式会社ナカノコーポレーション	茨城県
R-7	ソララプラザ	株式会社山下設計東北支社	株式会社山下設計東北支社	清水建設株式会社	日本ERI株式会社
R-8	ピーワンプラザ天王	(A棟) 一級建築士事務所建築工房アトリエ・ゼロ (新築時) 遠鉄建設株式会社一級建築士事務所(増築時) (B棟) パーキングプロ株式会社東京支店一級建築士事務所 (C棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 (D棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 (E棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 (F棟) 株式会社D0設計 (G棟) 株式会社亜興一級建築士事務所 (H棟) 株式会社亜興一級建築士事務所	(A棟) 一級建築士事務所建築工房アトリエ・ゼロ (B棟) パーキングプロ株式会社東京支店一級建築士事務所 (C棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 (D棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店一級建築士事務所 (E棟) — (F棟) 戸田建設株式会社名古屋支店一級建築士事務所 (G棟) 株式会社亜興一級建築士事務所 (H棟) 株式会社亜興一級建築士事務所	(A棟) 株式会社東映インテリア、株式会社飯田組 (新築時) 遠鉄建設株式会社(増築時) (B棟) パーキングプロ株式会社東京支店 (C棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店 (D棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店 (E棟) 大和ハウス工業株式会社浜松支店 (F棟) 戸田建設株式会社名古屋支店 (G棟) 株式会社亜興 (H棟) 株式会社亜興	(A棟) 浜松市 (B棟) 株式会社確認サービス (C棟) 一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター (D棟) 一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター (E棟) 一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター (F棟) 一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター (G棟) 浜松市 (H棟) 浜松市

(注1) 上表記載の社名は、過去に社名変更等がなされた場合であっても、各物件の建築確認時、竣工時又は検査済証取得時にかかる当時の名称等を記載しています。

(注2) 建築確認申請手続上の施工者は大和システム株式会社ですが、実際の施工者を記載しています。

(注3) 個人情報のため、個人名は非開示としています。

## ⑦ ポートフォリオの概況

## (A) 分類別

タイプ	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
生活密着型商業施設	40	158,766	100.0
NSC (ネイバーフッドショッピングセンター)	16	73,768	46.5
SM (スーパーマーケット)	8	11,449	7.2
CSC (コミュニティショッピングセンター)	1	14,848	9.4
都市駅前型	6	38,028	24.0
SS (スペシャリティストア)	9	20,673	13.0
その他商業施設	—	—	—
合計	40	158,766	100.0

(注) 「比率」は、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

## (B) 地域別

エリア	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
四大都市圏	32	128,361	80.8
首都圏	17	70,136	44.2
大阪圏	10	44,214	27.8
名古屋圏	4	12,514	7.9
福岡圏	1	1,497	0.9
政令指定都市・中核市等	8	30,405	19.2
合計	40	158,766	100.0

(注) 「比率」は、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

## (C) 築年数別

築年数(注1)	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
築5年未満	—	—	—
築5年以上～10年未満	12	44,828	33.3
築10年以上	18	89,717	66.7
合計	30	134,545	100.0

(注1) 「築年数」は、平成28年9月30日現在の各保有資産に係る登記簿上の新築年月日からの期間(複数の建物が存在する場合には、その平均値)に基づいて記載しています。

(注2) 「比率」は、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

## (D) 残存賃貸借期間別比率

賃貸借期間(残存期間) (注1)	年間固定賃料 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)
2年未満	1,953	18.7
2年以上5年未満	1,452	13.9
5年以上10年未満	2,951	28.3
10年以上15年未満	2,628	25.2
15年以上20年未満	793	7.6
20年以上	640	6.1
合計	10,420	100.0

(注1) 「賃貸借期間(残存期間)」は、平成28年9月30日現在の各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約(ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。)に規定する賃貸借期間満了日までの期間に基づいて記載しています。

(注2) 「年間固定賃料」は、平成28年9月30日現在の各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約(ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。)に規定する月額固定賃料(共益費を含みます。)を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。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規定する月額固定賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「比率」は、年間固定賃料を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

## (E) 賃貸借契約形態

賃貸借契約形態	比率 (%) (注)
定期借家契約	66.6
普通借家契約	20.0
事業用定期借地権設定契約	13.3
その他	0.0
合計	100.0

(注) 「比率」は、上記(D)記載の年間固定賃料を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

## (F) 賃料形態

賃料形態(注1)	比率 (%) (注2)
固定賃料	81.9
固定賃料 + 歩合賃料	13.1
完全歩合賃料	4.9
合計	100.0

(注1) 「固定賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上等にかかわらず、一定の金額である旨が定められている賃料形態をいい、「固定賃料+歩合賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上等にかかわらず、一定の金額となる部分と、テナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分とが併せて定められている賃料形態をいい、「完全歩合賃料」とは、テナントとの賃貸借契約上の賃料の額が、テナントの売上等に連動して賃料の額が変更される部分のみで定められている賃料形態をいいます。以下同じです。

(注2) 「比率」は、平成28年4月1日から平成28年9月30日までの賃料実績値に基づく比率を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、「比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

⑧ 運用資産の資本的支出

(A) 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	カリノー江坂	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（A）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「2. 運用方針及び運用状況（参考情報）（B）建築中の建物」をご参照下さい。

(B) 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	共用部美装化工事	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

(C) 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。

## ⑨ 主要な不動産の概要

本投資法人の保有資産のうち、平成28年9月30日現在において、主要な不動産（当該物件の総賃料収入が本投資法人の保有資産全体の総賃料収入の10%以上を占める不動産をいいます。）の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	テナント数	総賃料収入 (百万円) (注)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸 可能面積 (㎡)
T-1	フルルガーデン八千代	49	1,074	76,751.87	77,057.56

(注) 平成28年9月30日現在における、各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、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規定する月額固定賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(3) 主要なテナントの概要

①賃料上位エンドテナント

平成28年9月30日現在において、ポートフォリオ全体に対し賃料上位10位を占めるエンドテナント及びサブ・リース型マスターリース会社（以下本①において、総称して「エンドテナント」といいます。）は、以下のとおりです。

エンドテナント名	業種 (注1)	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注2)	年間固定賃料 (千円) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注4)
株式会社 イトーヨーカ堂	小売業	フルルガーデン八千代	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 ピーアンド ディコンサル ティング	不動 産業	①ユニクス伊奈 ②ユニクス上里（底地） ③ユニクス鴻巣（底地） ④アシコタウンあしかが	104,392.38	15.5	491,707	246
株式会社 ヨークマート	小売業	ヨークタウン北金目	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 ライフコーポ レーション	小売業	①ユニクス吉川 ②ライフ亀戸店 ③セントラルスクエア高殿 店（底地） ④ライフ西天下茶屋店	12,501.97	1.9	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 LIXILビバ	小売業	①スーパービバホーム岩槻 店（底地） ②ロゼオ水戸	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 エディオン	小売業	ブルメール舞多間	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)
ダイワロイヤ ル株式会社	不動 産業	COMBOX光明池	25,530.44	3.8	452,523	459
豊田通商株式 会社	卸売業	ホームセンターコーナン 砂田橋店	20,329.07	3.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 ヨークベニマ ル	小売業	①アシコタウンあしかが ②ヨークタウン新田東	11,509.94	1.7	非開示 (注5)	非開示 (注5)
株式会社 大塚家具	小売業	ソララプラザ	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)

(注1) 「業種」は、日本標準産業分類に基づく業種を記載しています。以下同じです。

(注2) 「面積比率」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当該エンドテナントの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。

(注3) 「年間固定賃料」は、平成28年9月30日現在における、当該エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、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規定する年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注4) 「敷金・保証金」は、当該エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定する敷金・保証金の残高を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(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。

②賃貸面積上位エンドテナント

平成28年9月30日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるエンドテナント及びサブ・リース型マスターリース会社（以下本②において、総称して「エンドテナント」といいます。）は、以下のとおりです。

エンドテナント名	業種	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	年間固定賃料 (千円)	敷金・保証金 (百万円)	契約満了日	契約更改の方法
株式会社 ピーアンド ディコンサル ティング	不動 産業	①ユニクス伊奈 ②ユニクス上里（底地） ③ユニクス鴻巣（底地） ④アンコタウンあしかが	104,392.38	491,707	246	①平成38年 9月25日 ②平成67年 10月1日 ③平成67年 10月1日 ④平成38年 3月31日	①更新規定 なし ②該当事項 なし ③該当事項 なし ④更新規定 なし
株式会社 LIXILビバ	小売業	①スーパービバホーム 岩槻店（底地） ②ロゼオ水戸	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)

(注) 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。

ケネディクス商業リート投資法人（3453）平成28年9月期 決算短信

【参考情報】 個別物件の収益状況 第3期（平成28年4月1日～平成28年9月30日）：183日間 ※平成28年9月30日現在

地域区分		首都圏											
物件番号		T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-8	T-9	T-10	T-11	T-12
物件名称		フルルガーデン 八千代	MONA新浦安	パサージュ 西新井	代官山アドレス ・ディセ	ユニクス伊奈	ヨークタウン 北金目	ユニクス吉川	スポーツクラブ ルネサンス 富士見台	スーパービバ ホーム岩槻店 (底地)	ケーブデンキ 湘南藤沢店 (底地)	ユニクス上里 (底地)	ユニクス鴻巣 (底地)
取得年月日		平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日
価格情報	取得価格（百万円）	14,848	8,063	5,850	5,390	4,379	4,000	3,600	2,586	4,815	3,169	3,000	1,700
	構成比率	9.4%	5.1%	3.7%	3.4%	2.8%	2.5%	2.3%	1.6%	3.0%	2.0%	1.9%	1.1%
	貸借対照表計上額（百万円）	14,984	8,373	5,915	5,431	4,394	3,998	3,637	2,576	4,890	3,210	3,043	1,726
	期末評価額（百万円）	15,200	8,560	6,370	5,740	4,510	4,300	3,800	2,720	5,280	3,440	3,010	1,740
	構成比率	9.0%	5.1%	3.8%	3.4%	2.7%	2.6%	2.3%	1.6%	3.1%	2.0%	1.8%	1.0%
貸借借情報	テナント総数	49	1 (71)	1 (41)	1 (26)	1	1	1 (11)	1	1	1	1	1
	賃貸可能面積（㎡）	77,057.56	9,568.31	10,546.25	5,056.39	13,044.37	非開示（注）	10,648.27	3,120.87	67,325.95	15,578.58	67,854.47	19,329.00
	賃貸面積（㎡）	76,751.87	9,145.66	10,342.77	4,966.98	13,044.37		10,648.27	3,120.87	67,325.95	15,578.58	67,854.47	19,329.00
	稼働率												
	平成28年9月30日	99.6%	95.6%	98.1%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平成28年3月31日	99.4%	96.1%	98.3%	98.7%	100.0%	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成27年9月30日	99.5%	98.0%	98.3%	93.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	
損益情報	運用日数	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日
	①賃貸事業収益合計（千円）	736,676	497,497	326,652	268,784	131,843	非開示（注）	130,482				72,606	41,516
	賃貸事業収入	624,042	342,898	209,893	188,923	131,736		128,557				72,606	41,507
	その他賃貸事業収入	112,633	154,599	116,758	79,861	107		1,925				-	9
	②賃貸事業費用合計（千円）	357,639	291,741	162,782	146,841	17,382	非開示（注）	40,339				6,243	4,595
	管理委託費	142,528	84,007	46,928	53,084	1,800		24,122				1,200	1,200
	公租公課	70,958	22,947	35,189	11,872	10,426		14,580				4,777	3,129
	水道光熱費	68,764	57,765	39,024	35,379	-		-				-	-
	修繕費	20,988	54,587	7,579	8,668	4,308		567				-	-
	保険料	1,850	813	546	307	322		245				-	-
	信託報酬・その他	52,547	71,620	33,514	37,528	525		823				266	266
	③NO I（=①-②）（千円）	379,037	205,755	163,869	121,943	114,460	106,777	90,143	64,009	103,418	79,368	66,362	36,920
	④減価償却費（千円）	83,358	47,095	31,915	15,210	29,535	20,343	15,512	15,127	-	-	-	-
⑤賃貸事業利益（=③-④）（千円）	295,678	158,659	131,953	106,732	84,925	86,434	74,631	48,881	103,418	79,368	66,362	36,920	
⑥資本的支出（千円）	40,683	138,817	13,357	5,418	7,222	252	10,920	-	-	-	-	-	
⑦NCF（=⑤-⑥）（千円）	338,353	66,938	150,511	116,525	107,238	106,525	79,222	64,009	103,418	79,368	66,362	36,920	
参考情報	経費率（=②/①）	48.5%	58.6%	49.8%	54.6%	13.2%	9.1%	30.9%	11.7%	12.7%	6.4%	8.6%	11.1%
	平成28年度固定資産税等年額（千円）	141,875	45,895	70,369	23,745	20,790	14,538	29,160	11,263	27,077	7,981	9,551	6,257
	担保対象（担保対象は有）	有	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



ケネディクス商業リート投資法人(3453)平成28年9月期 決算短信

【参考情報】 個別物件の収益状況 第3期 (平成28年4月1日～平成28年9月30日) : 183日間 ※平成28年9月30日現在

地域区分		首都圏					大阪圏							
物件番号		T-13	T-14	T-15	T-16	T-17	0-1	0-2	0-3	0-4	0-5	0-6	0-7	
物件名称		いなげや 横浜南本宿店 (底地)	グルメシティ 千葉中央店	仲町台東急 ストア	セントラルウェ ルネスクラブ 長津田みなみ台	ライフ亀戸店	ブルメール 舞多聞	セントラルスク エア高殿店 (底地)	ピアゴ・カーマ ホームセンター 近江八幡店	ブルメールHAT 神戸	カリノ江坂	COMBOX光明池	阪急オアシス 枚方出口店	
取得年月日		平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成28年4月21日	平成28年4月20日	平成28年4月21日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年4月16日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	
価格情報	取得価格(百万円)	1,442	760	3,360	1,724	1,450	8,389	2,685	2,140	11,000	6,555	6,450	1,280	
	構成比率	0.9%	0.5%	2.1%	1.1%	0.9%	5.3%	1.7%	1.3%	6.9%	4.1%	4.1%	0.8%	
	貸借対照表計上額(百万円)	1,462	779	3,493	1,802	1,473	8,465	2,727	2,157	11,538	6,587	6,469	1,327	
	期末評価額(百万円)	1,460	799	3,780	1,900	1,500	8,990	2,930	2,440	11,600	6,590	6,940	1,310	
	構成比率	0.9%	0.5%	2.2%	1.1%	0.9%	5.3%	1.7%	1.5%	6.9%	3.9%	4.1%	0.8%	
貸借借情報	テナント総数	1	1	1	2	1	49	1	2	1(41)	1(30)	1	1	
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,405.41	3,488.77	5,968.71	3,996.70	2,929.58	30,037.11	4,437.07	14,313.00	24,185.02	7,540.58	25,530.44	2,960.38	
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	4,405.41	3,488.77	5,968.71	3,996.70	2,929.58	29,757.73	4,437.07	14,313.00	23,968.51	7,474.92	25,530.44	2,960.38	
	稼働率													
		平成28年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	99.1%	99.1%	100.0%	100.0%
	平成28年3月31日	100.0%	100.0%	-	-	-	99.5%	100.0%	100.0%	98.7%	99.1%	100.0%	100.0%	
	平成27年9月30日	-	-	-	-	-	99.5%	100.0%	100.0%	99.5%	-	-	-	
損益情報	運用日数	183日	183日	163日	164日	163日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	
	①賃貸事業収益合計(千円)				53,440		510,350				491,969	295,046	226,261	
	賃貸事業収入				52,056		363,099				367,890	200,297	226,261	
	その他賃貸事業収入				1,384		147,251				124,079	94,749	-	
	②賃貸事業費用合計(千円)				3,929		232,584				221,096	115,511	33,378	
	管理委託費	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	2,838	非開示(注)	59,595	非開示(注)	非開示(注)	66,115	40,464	1,800	非開示(注)	
	公租公課				12		42,616			47,304	24,566	30,473		
	水道光熱費				294		91,763			81,859	42,819	-		
	修繕費				302		15,025			3,044	4,540	-		
	保険料				115		812			935	721	690		
	信託報酬・その他				366		22,771			21,837	2,398	414		
	③NO I (=①-②)(千円)	31,859	19,188	84,941	49,511	32,739	277,766	63,872	74,689	270,872	179,535	192,883	36,200	
	④減価償却費(千円)	-	9,734	20,306	7,745	2,980	50,943	-	10,534	52,328	27,802	32,894	5,201	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	31,859	9,453	64,634	41,765	29,759	226,822	63,872	64,155	218,544	151,732	159,988	30,999		
⑥資本的支出(千円)	-	1,184	-	-	-	21,663	-	-	5,292	2,966	-	-		
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	31,859	18,004	84,941	49,511	32,739	256,102	63,872	74,689	265,580	176,569	192,883	36,200		
参考情報	経費率(=②/①)	11.4%	46.8%	18.6%	7.4%	5.8%	45.6%	7.1%	20.4%	44.9%	39.2%	14.8%	16.8%	
	平成28年度固定資産税等年額(千円)	5,284	11,430	14,145	12,274	8,467	85,207	6,818	29,447	94,486	49,132	60,941	7,844	
	担保対象(担保対象は有)	-	-	-	-	-	-	-	有	-	-	-	-	

ケネディクス商業リート投資法人（3453）平成28年9月期 決算短信

【参考情報】 個別物件の収益状況 第3期（平成28年4月1日～平成28年9月30日）：183日間 ※平成28年9月30日現在

地域区分		大阪圏			名古屋圏				福岡圏	政令指定都市・中核市等			
物件番号		0-8	0-9	0-10	N-1	N-2	N-3	N-4	F-1	R-1	R-2	R-3	R-4
物件名称		ウエルシア 岸和田加守店 (底地)	ライフ 西天下茶屋店	ミリオンタウン 塚口 (底地)	カーマホームセ ンター中川富田 店 (底地)	パローー宮西店	ケーズデンキ 中川富田店 (底地)	ホームセンター コーナン砂田橋 店	サニー野間店	ロゼオ水戸	ケーズデンキ 青森本店	スーパースポー ツゼビオ 青森中央店	アシコタウン あしかが
取得年月日		平成27年10月2日	平成28年1月21日	平成28年4月21日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成28年4月21日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10日	平成27年10月2日
価格情報	取得価格 (百万円)	487	1,505	3,723	2,311	2,174	889	7,140	1,497	10,046	1,469	898	4,180
	構成比率	0.3%	0.9%	2.3%	1.5%	1.4%	0.6%	4.5%	0.9%	6.3%	0.9%	0.6%	2.6%
	貸借対照表計上額 (百万円)	497	1,572	3,772	2,351	2,170	907	7,206	1,499	10,079	1,486	903	4,370
	期末評価額 (百万円)	500	1,650	3,810	2,540	2,280	960	7,220	1,520	10,900	1,550	924	5,060
	構成比率	0.3%	1.0%	2.3%	1.5%	1.4%	0.6%	4.3%	0.9%	6.5%	0.9%	0.5%	3.0%
貸借借情報	テナント総数	1	1	1	1	1	1	1	1	1 (22)	1	1	1 (26)
	賃貸可能面積 (㎡)	3,033.45	2,679.52	8,264.46	非開示 (注)	9,447.48	非開示 (注)	20,329.07	2,814.67	48,296.15	10,083.41	非開示 (注)	65,616.31
	賃貸面積 (㎡)	3,033.45	2,679.52	8,264.46	非開示 (注)	9,447.48	非開示 (注)	20,329.07	2,814.67	48,161.79	10,083.41	非開示 (注)	65,019.74
	稼働率												
		平成28年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%
	平成28年3月31日	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%
	平成27年9月30日	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
損益情報	運用日数	183日	183日	163日	183日	183日	183日	163日	183日	183日	183日	183日	183日
	①賃貸事業収益合計 (千円)		44,870							378,055			278,190
	賃貸事業収入		44,870							345,076			200,955
	その他賃貸事業収入		-							32,978			77,234
	②賃貸事業費用合計 (千円)		2,264							83,521			144,389
	管理委託費	非開示 (注)	1,800	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	19,028	非開示 (注)	非開示 (注)	38,059
	公租公課		-							27,340			25,377
	水道光熱費		-							26,026			61,934
	修繕費		-							6,366			9,633
	保険料		55							697			675
	信託報酬・その他		408							4,062			8,709
③NO I (=①-②) (千円)	10,697	42,606	78,695	60,036	64,355	22,958	183,775	40,154	294,533	46,015	28,380	133,800	
④減価償却費 (千円)	-	4,682	-	-	14,526	-	40,500	14,252	47,089	6,365	4,894	28,143	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	10,697	37,924	78,695	60,036	49,828	22,958	143,275	25,902	247,443	39,649	23,486	105,657	
⑥資本的支出 (千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	13,406	-	-	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	10,697	37,924	78,695	60,036	49,828	22,958	143,275	25,902	234,037	39,649	23,486	105,657	
経費率 (=②/①)	19.0%	5.0%	1.6%	9.6%	18.4%	13.0%	1.3%	22.4%	22.1%	17.2%	16.4%	51.9%	
平成28年度固定資産税等年額 (千円)	2,073	6,507	6,884	9,869	20,218	3,949	39,652	7,455	54,675	14,392	6,501	50,750	
担保対象 (担保対象は有)	-	有	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第3期（平成28年4月1日～平成28年9月30日）：183日間 ※平成28年9月30日現在

地域区分		政令指定都市・中核市等				40物件合計
物件番号	R-5	R-6	R-7	R-8		
物件名称	ヨークタウン 新田東	カスミテクノ パーク桜店	ソララプラザ	ビーワンプラザ 天王		
取得年月日	平成27年10月2日	平成27年10月2日	平成28年4月21日	平成28年4月22日		
価格情報	取得価格（百万円）	3,252	830	5,720	4,010	158,766
	構成比率	2.0%	0.5%	3.6%	2.5%	100.0%
	貸借対照表計上額（百万円）	3,342	856	5,761	4,193	161,443
	期末評価額（百万円）	3,310	861	5,910	4,260	168,164
	構成比率	2.0%	0.5%	3.5%	2.5%	100.0%
賃貸借情報	テナント総数	2	1	1	7	405
	賃貸可能面積（㎡）	12,768.77	2,047.65	非開示（注）	12,030.83	674,491.03
	賃貸面積（㎡）	12,768.77	2,047.65		12,030.83	672,177.32
	稼働率					
	平成28年9月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%
平成28年3月31日	100.0%	100.0%	-	-	99.6%	
平成27年9月30日	-	-	-	-	99.6%	
損益情報	運用日数	183日	183日	163日	162日	180日
	①賃貸事業収益合計（千円）				127,024	6,374,168
	賃貸事業収入				119,806	5,405,789
	その他賃貸事業収入				7,217	968,378
	②賃貸事業費用合計（千円）				5,177	2,146,012
	管理委託費	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	2,642	684,963
	公租公課				14	482,449
	水道光熱費				200	523,159
	修繕費				1,047	150,915
	保険料				766	12,341
	信託報酬・その他				506	292,182
③NO I（=①-②）（千円）	95,467	22,736	135,967	121,846	4,228,155	
④減価償却費（千円）	13,591	2,661	43,111	15,781	714,171	
⑤賃貸事業利益（=③-④）（千円）	81,875	20,075	92,855	106,065	3,513,984	
⑥資本的支出（千円）	3,609	-	-	-	264,794	
⑦NCF（=⑤-⑥）（千円）	91,857	22,736	135,967	121,846	3,963,361	
参考情報	経費率（=②/①）	38.0%	19.4%	23.5%	4.1%	33.7%
	平成28年度固定資産税等年額（千円）	31,456	4,008	30,818	29,901	1,113,102
	担保対象（担保対象は有）	-	-	-	-	

※合計：取得金額加重平均運用日数

（注）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。

【参考情報】 借入金明細表

	区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注2) (注3) (%)	返済期限 (注4)	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2,050,000	-	-	2,050,000	0.539	平成28年10月2日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2,450,000	-	-	2,450,000	0.539	平成28年10月2日		
	株式会社三井住友銀行	450,000	-	-	450,000	0.489	平成29年2月10日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	450,000	-	-	450,000				
	株式会社みずほ銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社りそな銀行	250,000	-	-	250,000				
	株式会社あおぞら銀行	250,000	-	-	250,000				
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	-	-	200,000				
	株式会社三井住友銀行	-	4,140,000	-	4,140,000				
	株式会社みずほ銀行	-	360,000	-	360,000	0.488	平成29年4月21日		
	株式会社三井住友銀行 (注7)	-	800,000	800,000	-				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,070,000	-	1,070,000				
	小計	6,500,000	6,370,000	800,000	12,070,000				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,300,000	-	-	2,300,000	0.545	平成30年2月10日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	800,000	-	-	800,000				
	株式会社みずほ銀行	400,000	-	-	400,000				
	みずほ信託銀行株式会社	350,000	-	-	350,000				
	株式会社三井住友銀行	2,400,000	-	-	2,400,000	0.751	平成32年2月10日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	800,000	-	-	800,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	800,000	-	-	800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	550,000	-	-	550,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社群馬銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社武蔵野銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社みずほ銀行	350,000	-	-	350,000	0.865	平成33年2月10日		
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	-	-	300,000				
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	-	-	3,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	700,000	-	-	700,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	株式会社あおぞら銀行	450,000	-	-	450,000				
	株式会社りそな銀行	450,000	-	-	450,000				
	株式会社みずほ銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社三井住友銀行	2,600,000	-	-	2,600,000	0.978	平成34年2月10日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	800,000	-	-	800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	600,000	-	-	600,000				
	株式会社あおぞら銀行	400,000	-	-	400,000				
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000				
	株式会社みずほ銀行	300,000	-	-	300,000				
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000				
	株式会社日本政策投資銀行 (注6)	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社日本政策投資銀行 (注6)	1,600,000	-	-	1,600,000	1.033	平成34年2月10日		
	株式会社三井住友銀行	4,600,000	-	-	4,600,000	1.366	平成37年4月16日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	750,000	-	-	750,000	0.534	平成31年3月31日		
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社みずほ銀行	400,000	-	-	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	-	-	200,000				
	株式会社りそな銀行	200,000	-	-	200,000				
	株式会社武蔵野銀行	150,000	-	-	150,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	600,000	-	-	600,000				
	株式会社みずほ銀行	400,000	-	-	400,000	0.975	平成35年3月31日		
	株式会社りそな銀行	400,000	-	-	400,000				
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000				
	株式会社日本政策投資銀行 (注6)	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社三井住友銀行	1,850,000	-	-	1,850,000	0.545	平成31年3月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	550,000	-	-	550,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	株式会社りそな銀行	300,000	-	-	300,000				
株式会社武蔵野銀行	250,000	-	-	250,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	450,000	-	-	450,000					
株式会社りそな銀行	200,000	-	-	200,000	0.987			平成35年3月31日	
株式会社武蔵野銀行	150,000	-	-	150,000	1.013	平成35年3月31日			
株式会社日本政策投資銀行 (注6)	1,500,000	-	-	1,500,000					
株式会社三井住友銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	1.110	平成36年3月31日			
株式会社みずほ銀行	1,150,000	-	-	1,150,000					
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000					
みずほ信託銀行株式会社	700,000	-	-	700,000					
三井住友信託銀行株式会社	650,000	-	-	650,000					
株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000					

区分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注2)	返済期限 (注4)	用途	摘要
						(注3) (%)			
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.243	平成37年4月16日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社みずほ銀行	-	710,000	-	710,000	0.368	平成31年9月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	-	620,000	-	620,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	450,000	-	450,000				
	株式会社日本政策投資銀行 (注6)	-	890,000	-	890,000	0.760	平成36年9月30日		
	株式会社三井住友銀行	-	2,670,000	-	2,670,000	0.932	平成38年4月21日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	890,000	-	890,000	0.888	平成37年10月31日		
	小計	51,000,000	6,230,000	-	57,230,000				
合計	57,500,000	12,600,000	800,000	69,300,000					

(注1) 長期借入金(1年内返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後の返済予定額は以下のとおりです。

(単位:千円)

	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
長期借入金	3,850,000	6,980,000	7,000,000	7,000,000	32,400,000

(注2) 下記(注6)を除き、変動金利による借入れです。

(注3) 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利率を記載しています。

(注4) 下記(注7)を除き、借入金の返済方法はすべて期日一括返済です。

(注5) 資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付随費用を含みます。)及び借入金の返済資金です。

(注6) 固定金利による借入れです。

(注7) 平成28年5月31日に期限前弁済しています。