

## 平成27年9月期 中間決算短信 (REIT)

平成27年5月25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	

半期報告書提出予定日 平成27年6月29日

中間決算補足説明資料作成の有無 : 有

中間決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成27年9月期中間期の運用、資産の状況 (平成26年10月3日～平成27年3月31日)

(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		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月中間期	1,003	—	498	—	335	—	334	—

	1口当たり 中間純利益
27年3月中間期	円 4,547 (1,297)

(注1) 本投資法人における平成27年3月中間期の計算期間は平成26年10月3日から平成27年3月31日までの180日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は平成27年2月10日からの50日間です。

(注2) 1口当たり中間純利益は、中間純利益を日数加重平均投資口数 (73,458口) で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成27年2月10日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数 (257,415口) により算出した1口当たり中間純利益を括弧内に併記しています。

(注3) 営業収益、営業利益、経常利益、中間純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当中間期は第1期であるため該当はありません。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
27年3月中間期	百万円 94,611	百万円 58,191	% 61.5	円 223,168

(3) 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
27年3月中間期	百万円 △653	百万円 △78,080	百万円 84,511	百万円 5,777

2. 平成27年9月期（平成26年10月3日～平成27年9月30日）及び平成28年3月期（平成27年10月1日～平成28年3月31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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
27年9月期	4,857	—	2,334	—	1,876	—	1,858	—	7,127	0
28年3月期	3,962	△18.4	1,874	△19.7	1,545	△17.7	1,541	△17.1	5,912	0

（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）

（27年9月期）11,070円 （28年3月期）5,912円

（注1）1口当たり分配金は、当中間期末時点の発行済投資口数260,750口により算出しています。

（注2）営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、27年9月期は第1期であるため該当はありません。

※ 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) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 27年3月中間期 260,750口
- ② 期末自己投資口数 27年3月中間期 0口

（注）1口当たり中間純利益の算定の基礎となる投資口数については、22ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 中間監査手続の実施状況に関する表示

この中間決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく中間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さまざま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10ページ「平成27年9月期及び平成28年3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。

本投資法人の第1期営業期間は、平成26年10月3日から平成27年9月30日までですが、当該営業期間が9ヶ月を超えることから中間決算を行うものです。また、今後の本投資法人の決算期は3月末日及び9月末日となります。

## 1. 投資法人の関係法人

平成27年1月6日提出の有価証券届出書における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

平成27年1月6日提出の有価証券届出書における「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

#### (当中間期の概況)

#### 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、ケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成26年10月3日に出資金150百万円（750口）で設立され、平成26年10月30日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第97号）。その後、本投資法人は、平成27年2月9日を払込期日として公募による新投資口の発行（254,250口）を実施し、平成27年2月10日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場しました（銘柄コード3453）。また、平成27年3月11日を払込期日として第三者割当による新投資口の発行（5,750口）を実施しました。これらにより、当中間期末時点での発行済投資口数は260,750口となっています。

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

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

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

#### ② 運用環境

平成26年4月1日より消費税率が8%に引き上げられた影響等により足踏み状態が続いていた日本経済も、平成27年1～3月期の実質GDP成長率（1次速報値）は前期比+0.6%と、消費増税後では初めてプラス成長となった平成26年10～12月期に続くプラス成長となりました。企業収益にも改善の動きがみられ、雇用情勢が改善傾向にあり、また、内閣府によると平成27年度の春闘の賃金の引上げは過去15年で最高となった平成26年度の水準を更に上回る勢いとなっています。このような環境の中、景気ウォッチャー調査の平成27年3月調査においては、現状判断DIが52.2となり、うち家計動向関連も50.9と消費増税後では初めて50を上回り、家計動向に持ち直しの動きが見られています。

金融環境につきましては、平成26年10月の日本銀行による追加金融緩和により金利は低位推移する一方、円安・株高が急速に進みました。J-REIT市場においても投資信託を中心とした資金流入がみられ、活発な資金調達が行われています。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も物件取得が積極的に行われています。

③ 運用状況

(A) 資産の取得

本投資法人は、平成27年2月10日に18物件（取得価格の合計80,843百万円）を新規に取得し、運用を開始しました。

上記により、当中間期末（平成27年3月31日）時点におけるポートフォリオは、次のとおりとなりました。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	取得時 鑑定評価額 (百万円)	取得年月日
T-1	CSC	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	14,848	15,000	平成27年2月10日
T-2	都市駅前型	MONA新浦安	千葉県浦安市	8,063	8,340	平成27年2月10日
T-3	都市駅前型	パサージュ西新井	東京都足立区	5,850	6,020	平成27年2月10日
T-4	都市駅前型	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	5,390	5,400	平成27年2月10日
T-5	NSC	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	4,379	4,410	平成27年2月10日
T-6	NSC	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000	4,120	平成27年2月10日
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600	3,630	平成27年2月10日
T-8	SS	スポーツクラブネサンス富士見台	東京都練馬区	2,586	2,600	平成27年2月10日
O-1	NSC	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	8,389	8,520	平成27年2月10日
O-2	SM	ライフ高殿店（仮称） （底地）	大阪府大阪市旭区	2,685	2,700	平成27年2月10日
O-3	NSC	ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2,140	2,390	平成27年2月10日
N-1	SS	カーマホームセンター中川富田店（底地）	愛知県名古屋市中川区	2,311	2,380	平成27年2月10日
N-2	NSC	バロー一宮西店	愛知県一宮市	2,174	2,190	平成27年2月10日
N-3	SS	ケーズデンキ中川富田店 （底地）	愛知県名古屋市中川区	889	903	平成27年2月10日
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区	1,497	1,500	平成27年2月10日
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	9,675	9,780	平成27年2月10日
R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469	1,590	平成27年2月10日
R-3	SS	スポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市	898	901	平成27年2月10日
合計				80,843	82,374	

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

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、当中間期末（平成27年3月31日）現在保有するすべての物件について、プロパティ・マネジメント業務（以下「PM業務」といいます。）を本資産運用会社に一括委託しています。アセットマネジメント業務（以下「AM業務」といいます。）及びPM業務の一体的な推進を通じて、テナントリレーションの強化及びポートフォリオ収益力の強化を目指すとともに、現場に近い商業施設マネジメントを実現し、ノウハウの蓄積及びテナント満足度の向上を目指しています。

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

当中間期末現在、ポートフォリオ全体で99.4%の稼働率となるなど、良好な稼働状況で運営されており、また、保有している商業施設のエンドテナント数は279件とテナント分散が図られたポートフォリオとなっています。

(C) 資金調達

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

(エクイティ・ファイナンス)

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

以上により、当中間期末（平成27年3月31日）時点における出資総額は57,857百万円となりました。

(デット・ファイナンス)

当中間期においては、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、当中間期末（平成27年3月31日）時点の借入金は26,850百万円となりました。資金の借入れに際しては、金利動向を含めた金融環境を踏まえ、複数の借入れを組み合わせ、返済期限の分散化を図るとともに、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップの活用により、金利を固定化しています。

なお、当初取得時の借入れは、次のとおりです。

シリーズ	借入先	借入金額 (千円)	利率	借入日	返済期限 (注1)	返済方法	摘要
1-A	株式会社三井住友銀行	2,000,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.30%	平成27年 2月10日	平成28年 2月10日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	株式会社みずほ銀行						
	株式会社あおぞら銀行						
	株式会社りそな銀行						
三井住友信託銀行株式会社							
1-B	株式会社三井住友銀行	3,850,000	0.54500% (注2)	平成27年 2月10日	平成30年 2月10日	期限 一括	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行						
	株式会社みずほ銀行						
	みずほ信託銀行株式会社						

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

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

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

(注3)平成27年3月16日に期限前弁済をしています。

その結果、当中間期末（平成27年3月31日）の借入金の平均残存年数は5.1年、加重平均金利は0.793%、長期比率は92.6%、LTV（注）は33.4%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）

#### ④ 業績の概要

当中間計算期間の実質運用期間は、資産取得日の平成27年2月10日から平成27年3月31日までの50日間であり、当中間期の業績は、営業収益1,003百万円、営業利益498百万円、経常利益335百万円、中間純利益334百万円となりました。

(次期の見通し)

① 今後の運用見通し

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

小売環境については、雇用情勢の改善や企業による賃上げが家計動向に好影響をもたらし、また、株高等による消費マインドの改善も手伝い、消費増税の影響が和らいでいくものと期待されます。

不動産売買市場においては、J-REITを含む投資家の取得意欲は高く、活発な不動産取引が継続していくことが見込まれます。今後も日本銀行による積極的な金融緩和政策により不動産市場に対する資金供給は良好に推移すると考えられますが、将来的な金利上昇リスクには留意する必要があると思われま

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

(A) 投資方針及び売却方針

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

資産の取得にあたっては、施設としての魅力、立地の状況、収益性、テナント構成の要素を中心とした総合的判断により、競争優位性があり、中長期的に安定した賃料収入の確保及び資産価値の向上が期待される商業施設を選定して投資を行います。なお、底地案件については、日本商業開発株式会社の「JINUSHI ビジネス」により供給される案件を中心に、契約内容やテナント属性、土地としての資産価値、ポートフォリオ全体に占める底地の割合等に留意して投資を行います。更に、将来本投資法人による取得機会が得られることを前提に、ウェアハウジングを目的とした匿名組合に対する出資等を行うことも検討します。

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

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

(B) 保有資産の管理運用

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

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

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

AM業務及びPM業務の一体的な推進

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

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

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

商業施設マネジメントによる内部成長の追求

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

i. CAPEXの有効活用

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

ii. テナント構成の最適化

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

iii. 建物増築による資産価値向上の実現

本投資法人は、ケネディクス・グループ並びにサポート会社がこれまで培ってきた商業施設についての豊富なノウハウを活用し、各物件の持つ競争力や本投資法人の財務に与える影響等を勘案したうえで、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、都市計画法等の関連法令に従って適用される建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を、当該商業施設の敷地として利用可能な敷地面積に乘じ、現に建築物の延べ面積として使用されている面積を控除した数値をいい、新たに建築物を建設等した場合に、当該建築物の延べ面積として使用可能な面積をいいます。

中長期的な地域コミュニティの活性化に資する投資・運用

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

(C) 資金調達

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

(D) 情報開示

本投資法人は、積極的なIR活動により、投資家及び関係者に対して幅広く情報提供を行うこと、及び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。

## (参考情報)

## (A) 資産の取得

本投資法人は、平成27年4月16日に1物件（取得価格11,000百万円）を追加で取得しました。

物件番号	物件タイプ	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円)	取得年月日
0-4	NSC	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市	富国生命保険相互会社	11,000	11,200	平成27年 4月16日

## (B) 資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金等に充当することを目的として、平成27年4月16日付で以下の資金の借入を行いました。

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
2-A	株式会社三井住友銀行	6,900,000	全銀協1ヶ月日本円 TIBOR+0.30%	平成27年 4月16日	平成28年 4月16日	期限一括	無担保 無保証
2-B	株式会社三井住友銀行	4,600,000	1.36600% (注2)	平成27年 4月16日	平成37年 4月16日	期限一括	無担保 無保証

(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。

## ② 運用状況（業績）の見通し

平成27年9月期（平成26年10月3日～平成27年9月30日）及び平成28年3月期（平成27年10月1日～平成28年3月31日）の運用状況については、次のとおり見込んでいます。

平成27年9月期（平成26年10月3日～平成27年9月30日）

営業収益	4,857百万円
営業利益	2,334百万円
経常利益	1,876百万円
当期純利益	1,858百万円
1口当たり分配金	7,127円
うち利益超過分配金	0円

平成28年3月期（平成27年10月1日～平成28年3月31日）

営業収益	3,962百万円
営業利益	1,874百万円
経常利益	1,545百万円
当期純利益	1,541百万円
1口当たり分配金	5,912円
うち利益超過分配金	0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27年9月期及び平成28年3月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

（注）上記予想数値は一定の前提条件のもと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。

平成27年9月期及び平成28年3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27年9月期（第1期）（平成26年10月3日～平成27年9月30日）（363日） 第1期は平成27年2月10日より実質的に資産運用を開始しており、実質的な運用日数は233日です。</li> <li>平成28年3月期（第2期）（平成27年10月1日～平成28年3月31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、本投資法人が保有する不動産信託受益権（合計18物件）（以下「IPO時取得資産」といいます。）に平成27年4月16日に取得したブルメールHAT神戸（以下「追加取得資産」といいます。）を加えた19物件の不動産信託受益権につき、平成28年3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>実際には追加取得資産以外の新規物件の取得又はIPO時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>IPO時取得資産の賃貸事業収益については、平成27年3月31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>追加取得資産の賃貸事業収益については、追加取得資産の前所有者等より提供を受けた情報、平成27年3月31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追加取得資産の営業収益を前提として算出しています。</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、IPO時取得資産及び追加取得資産ともに、過去の実績値等をベースに、追加取得資産の取得日において効力を有する予定の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27年9月期に552百万円、平成28年3月期に433百万円を想定しています。</li> <li>一般的に、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。また、平成28年度の固定資産税及び都市計画税等の賦課決定される期日が平成28年4月以降であることから、平成28年3月期までの計算期間に対応する税額を費用計上しません。したがって、IPO時取得資産及び追加取得資産については、平成27年9月期及び平成28年3月期については費用計上されません。IPO時取得資産及び追加取得資産に係る固定資産税及び都市計画税等の総額は年間688百万円を想定しています。なお、通期で固定資産税及び都市計画税等が費用化された場合の影響額は、平成27年9月期に422百万円、平成28年3月期に345百万円を見込んでいます。</li> <li>修繕費については、物件ごとに資産運用会社(ケネディクス不動産投資顧問株式会社)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>平成27年2月及び平成27年3月に実施した新投資口の発行及び本投資口の上場並びに創立費の見込額として317百万円を見込んでいます。また、新投資口の発行及び本投資口の上場に係る費用については36か月間、創立費については60か月間でそれぞれ定額法により償却する予定であり、係る影響額は、平成27年9月期に66百万円、平成28年3月期に49百万円を見込んでいます。</li> <li>支払利息及びその他融資関連費用として平成27年9月期に389百万円、平成28年3月期に278百万円を見込んでいます。</li> </ul>
法人税、住民税及び事業税 法人税等調整額	<ul style="list-style-type: none"> <li>IPO時取得資産であるサニー野間店の事業用定期借地権に係る借地権の減価償却費の計上、資産除去債務の計上及び減価償却耐用年数期間の会計及び税務の見積の差異により、税効果会計に基づく繰延税金負債見合い額及び法人税の課税額として、事業税等の賦課と合わせ、平成27年9月期に18百万円(費用)、平成28年3月期に3百万円(費用)の計上を想定しています。</li> <li>上記費用については、賃貸借契約に係る覚書等による契約内容の変更により、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>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在、38,350百万円の借入残高があります。</li> <li>平成27年9月期末及び平成28年3月期末のLTV(小数第2位を四捨五入)は、いずれも約40.8%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}) / (\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>本日現在発行済みである投資口数260,750口を前提とし、平成28年3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	<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>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>利益を超えた金銭の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。</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. 中間財務諸表

## (1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

当中間期  
(平成27年3月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	2,717,508
信託現金及び信託預金	6,905,850
営業未収入金	187,674
前払費用	25,476
繰延税金資産	75
未収消費税等	1,935,654
流動資産合計	11,772,240
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	22,506,324
減価償却累計額	△117,239
信託建物(純額)	※1 22,389,084
信託構築物	1,102,263
減価償却累計額	△8,704
信託構築物(純額)	※1 1,093,558
信託機械及び装置	21,302
減価償却累計額	△151
信託機械及び装置(純額)	21,151
信託工具、器具及び備品	6,847
減価償却累計額	△101
信託工具、器具及び備品(純額)	6,745
信託土地	※1 58,536,091
信託建設仮勘定	12,025
有形固定資産合計	82,058,657
無形固定資産	
信託借地権	175,056
その他	2,425
無形固定資産合計	177,482
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000
信託差入敷金及び保証金	5,270
長期前払費用	269,293
長期預け金	78,530
投資その他の資産合計	363,093
固定資産合計	82,599,233
繰延資産	
創立費	45,576
投資口交付費	194,523
繰延資産合計	240,100
資産合計	94,611,573

(単位：千円)

当中間期  
(平成27年3月31日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	284,025
短期借入金	2,000,000
未払金	79,421
未払費用	4,663
未払法人税等	1,814
前受金	423,296
預り金	635,108
流動負債合計	3,428,329
固定負債	
長期借入金	24,850,000
信託預り敷金及び保証金	※1 8,119,399
資産除去債務	22,758
固定負債合計	32,992,158
負債合計	36,420,487
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	57,857,000
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	334,085
剰余金合計	334,085
投資主資本合計	58,191,085
純資産合計	※2 58,191,085
負債純資産合計	94,611,573

## (2) 中間損益計算書

(単位：千円)	
当中間期 (自 平成26年10月 3日 至 平成27年 3月31日)	
<b>営業収益</b>	
貸貸事業収入	※1 822,652
その他貸貸事業収入	※1 180,487
営業収益合計	1,003,139
<b>営業費用</b>	
貸貸事業費用	※1,※2 422,483
資産運用報酬	54,724
資産保管手数料	1,426
一般事務委託手数料	5,590
役員報酬	4,431
その他営業費用	※2 15,493
営業費用合計	504,150
営業利益	498,989
<b>営業外収益</b>	
受取利息	347
営業外収益合計	347
<b>営業外費用</b>	
支払利息	36,431
融資関連費用	111,408
創立費償却	4,984
投資口交付費償却	10,618
営業外費用合計	163,441
経常利益	335,894
税引前中間純利益	335,894
法人税、住民税及び事業税	1,884
法人税等調整額	△75
法人税等合計	1,808
中間純利益	334,085
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	334,085

(3) 中間投資主資本等変動計算書

当中間期（自 平成26年10月3日 至 平成27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	
		中間未処分利益又は 中間未処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当中間期変動額					
新投資口の発行	57,857,000			57,857,000	57,857,000
中間純利益		334,085	334,085	334,085	334,085
当中間期変動額合計	57,857,000	334,085	334,085	58,191,085	58,191,085
当中間期末残高	※1 57,857,000	334,085	334,085	58,191,085	58,191,085

## (4) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)	
当中間期	
(自 平成26年10月 3日	
至 平成27年 3月31日)	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税引前中間純利益	335,894
減価償却費	127,655
創立費償却	4,984
投資口交付費償却	10,618
受取利息	△347
支払利息	36,431
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△187,674
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,935,654
前払費用の増減額 (△は増加)	△25,476
営業未払金の増減額 (△は減少)	281,766
未払金の増減額 (△は減少)	69,896
前受金の増減額 (△は減少)	423,296
預り金の増減額 (△は減少)	635,108
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△269,293
長期預け金の増減額 (△は増加)	△78,530
創立費の支払額	△50,560
小計	△621,885
利息の受取額	347
利息の支払額	△31,767
法人税等の支払額	△70
営業活動によるキャッシュ・フロー	△653,376
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
信託有形固定資産の取得による支出	△82,159,885
無形固定資産の取得による支出	△2,509
信託無形固定資産の取得による支出	△176,383
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,000
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△5,270
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△122,389
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	8,241,789
使途制限付信託預金の預入による支出	△3,917,992
使途制限付信託預金の払出による収入	71,892
投資活動によるキャッシュ・フロー	△78,080,747
<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	3,322,500
短期借入金の返済による支出	△1,322,500
長期借入れによる収入	24,850,000
投資口の発行による収入	57,661,383
財務活動によるキャッシュ・フロー	84,511,383
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,777,258
現金及び現金同等物の期首残高	—
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 5,777,258

## (5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (6) 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>2～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>8～59年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>15～25年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5～10年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～64年	構築物	8～59年	機械及び装置	15～25年	工具、器具及び備品	5～10年
建物	2～64年								
構築物	8～59年								
機械及び装置	15～25年								
工具、器具及び備品	5～10年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 定額法（5年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</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。当中間期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、522,992千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
5. 中間キャッシュ・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り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. その他中間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、中間貸借対照表及び中間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、中間貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>(2) 消費税等の処理方法</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>								

## (7) 中間財務諸表に関する注記事項

〔中間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。

当中間期 (平成27年3月31日)	
信託建物	2,508,877千円
信託構築物	50,209千円
信託土地	6,593,388千円
合計	9,152,475千円

担保を付している債務は、次のとおりです。

当中間期 (平成27年3月31日)	
信託預り敷金及び保証金	3,846,100千円

## ※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

当中間期 (平成27年3月31日)
50,000千円

〔中間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)	
		当中間期	
		自	平成26年10月3日
		至	平成27年3月31日
A.	不動産賃貸事業収益		
	賃貸事業収入		
	賃料収入		726,354
	地代収入		45,575
	共益費収入		50,722
	計		822,652
	その他賃貸事業収入		
	駐車場収入		24,540
	水道光熱費収入		78,134
	その他収入		77,812
	計		180,487
	不動産賃貸事業収益合計		1,003,139
B.	不動産賃貸事業費用		
	賃貸事業費用		
	管理委託費		119,953
	水道光熱費		97,199
	公租公課		1,265
	修繕費		5,345
	保険料		1,915
	信託報酬		2,547
	減価償却費		127,571
	その他賃貸事業費用		66,684
	不動産賃貸事業費用合計		422,483
C.	不動産賃貸事業損益 (A-B)		580,656

## ※2. 減価償却実施額

	当中間期 自 平成26年10月 3日 至 平成27年 3月31日
有形固定資産	126,245千円
無形固定資産	1,409千円

〔中間投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	当中間期 自 平成26年10月 3日 至 平成27年 3月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口数	260,750口

〔中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

## ※1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当中間期 自 平成26年10月 3日 至 平成27年 3月31日
現金及び預金	2,717,508 千円
信託現金及び信託預金	6,905,850 千円
使途制限付信託預金(注)	△3,846,100 千円
現金及び現金同等物	5,777,258 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

	当中間期 (平成27年3月31日)
1年内	10,500 千円
1年超	220,048 千円
合計	230,548 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

	当中間期 (平成27年3月31日)
1年内	1,861,974 千円
1年超	17,768,871 千円
合計	19,630,845 千円

## 〔金融商品に関する注記〕

## 1. 金融商品の時価等に関する事項

当中間期（平成27年3月31日）における中間貸借対照表計上額、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)

	中間貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,717,508	2,717,508	-
(2) 信託現金及び信託預金	6,905,850	6,905,850	-
資産計	9,623,358	9,623,358	-
(1) 短期借入金	2,000,000	2,000,000	-
(2) 長期借入金	24,850,000	24,468,590	△381,409
(3) 信託預り敷金及び保証金	3,579,119	3,584,730	5,610
負債計	30,429,119	30,053,321	△375,798
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	当中間期 (平成27年3月31日)
預り敷金	4,540,279

※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るため、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。

[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

当中間期（平成27年3月31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

当中間期（平成27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	21,750,000	21,750,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記 1. 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」をご参照ください。）

[資産除去債務に関する注記]

資産除去債務のうち中間貸借対照表に計上しているもの

当該資産除去債務の総額の増減

	当中間期	
	自 平成26年10月 3日	至 平成27年 3月31日
期首残高	—	千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	22,711	千円
時の経過による調整額	47	千円
中間期末残高	22,758	千円

[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中間貸借対照表計上額、期中増減額及び中間期末時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	当中間期
	自 平成26年10月 3日
	至 平成27年 3月31日
中間貸借対照表計上額	
期首残高	—
期中増減額	82,233,714
中間期末残高	82,233,714
中間期末時価	82,374,000

(注1) 中間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、主な増加額は不動産信託受益権18物件の取得（82,319,654千円）、主な減少額は減価償却費（127,524千円）です。

(注3) 中間期末の時価は、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。ただし、直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標の変動が軽微であるときには、直近の原則的な時価算定による価額をもって中間期末の時価としています。

なお、賃貸等不動産に関する当中間期における損益は、「中間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〕

	当中間期 自 平成26年10月 3日 至 平成27年 3月31日
1口当たり純資産額	223,168円
1口当たり中間純利益	4,547円 (1,297円)

(注1) 1口当たり中間純利益は、中間純利益を日数加重平均投資口数(73,458口)で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成27年2月10日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数(257,415口)により算出した1口当たり中間純利益を括弧内に併記しています。潜在投資口調整後1口当たり中間純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり中間純利益の算定上の基礎は、次のとおりです。

	当中間期 自 平成26年10月 3日 至 平成27年 3月31日
中間純利益(千円)	334,085
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—
普通投資口に係る中間純利益(千円)	334,085
期中平均投資口数(口)	73,458

## 〔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、セグメント情報等に関する注記事項については、中間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。

## (8) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立から当中間期末（平成27年3月31日）までの増資等の状況は次のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成26年10月3日	私募設立	750	750	150	150	(注1)
平成27年2月9日	公募増資	254,250	255,000	56,430	56,580	(注2)
平成27年3月11日	第三者割当増資	5,750	260,750	1,276	57,857	(注3)

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

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

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

## 4. 役員の変動

## (1) 投資法人の役員

本書の日付現在における役員の様況は、次のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有 投資 口数
執行役員	浅野 晃弘	平成 6年 4月 平成13年 1月 平成16年 1月 平成21年 1月  平成25年 1月 平成26年 3月 平成26年 9月  平成26年10月	三菱商事株式会社 開発建設本部 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 出向 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 投資事業部 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 社外取締役 ケネディクス株式会社 戦略投資部 投資第1チーム長 同社 執行役員 戦略投資部担当部長兼投資第1チーム長 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（現任） 本投資法人 執行役員（現任）	—
監督役員	和田 芳幸	昭和49年 4月 昭和52年 6月 昭和53年 9月 昭和63年 6月 平成15年 5月 平成19年 8月 平成26年 9月 平成26年10月	クーパーズ アンド ライブランド会計事務所 監査法人中央会計事務所 公認会計士登録 監査法人中央会計事務所 同所 事業開発担当理事 太陽有限責任監査法人 代表社員（現任） 株式会社ゼロ 監査役（現任） 本投資法人 監督役員（現任）	—
監督役員	石渡 真維	平成14年10月 平成16年 7月 平成18年 6月 平成20年 1月 平成24年 1月 平成26年 7月 平成26年 9月 平成26年10月 平成26年12月	渥美雅子法律事務所 山田秀雄法律事務所 オーセンス法律事務所 パートナー ポラリス法律事務所 パートナー シンガポールRajah & Tann LLP出向 ココネ株式会社 人事法務部長 ココネ株式会社 執行役員 人事法務担当執行役員（現任） 本投資法人 監督役員（現任） 城山タワー法律事務所 パートナー（現任）	—

(2) 資産運用会社の役員

本書の日付現在における役員の様子は、次のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴 (会社名等当時)		所有株式数
代表取締役社長 (常勤)	本間 良輔	昭和43年 4月 昭和48年 4月 昭和54年 2月 昭和61年 6月 平成 4年 6月 平成 6年 9月 平成 8年10月 平成15年11月  平成19年 3月 平成22年 3月 平成25年 3月 平成25年10月	三菱商事株式会社 泰国三菱商事会社 出向 三菱商事株式会社 バクダット支店 三菱商事株式会社 海外建設部 米国三菱商事会社ロスアンゼルス支店 出向 エムシー・リアルティ・インク社長 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 代表取締役社長 ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長 ケネディクス株式会社 代表取締役会長 ケネディクス株式会社 取締役会長 ケネディクス株式会社 相談役 (現任) ケネディクス不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 (現任)	—
取締役 最高業務執行者 (COO) 兼レジデンシャル・リート本部長 (常勤)	田中 晃	昭和62年 4月 平成12年 9月 平成16年 1月  平成18年 9月 平成20年 4月 平成21年12月 平成22年 2月 平成22年 3月 平成23年 8月  平成23年11月 平成25年10月  平成26年 2月	安田信託銀行株式会社 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ株式会社 出向 執行役員COO ケネディクス株式会社 執行役員 戦略投資部長 ケネディクス株式会社 上席執行役員 戦略投資部長 ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社 取締役 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 代表取締役 ケネディクス株式会社 取締役 ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 出向 代表取締役 ケネディクス・レジデンシャル投資法人 執行役員 (現任) 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 KDRファンド本部長 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 レジデンシャル・リート本部長 (現任)	—
取締役 最高業務執行者 (COO) 兼オフィス・リート本部長 (常勤)	内田 直克	平成 2年 4月 平成 7年 4月 平成10年 4月 平成17年 4月 平成19年10月 平成19年11月  平成21年 6月 平成22年 1月 平成23年 1月 平成24年 2月 平成24年 3月 平成25年10月  平成26年 2月	三菱信託銀行株式会社 京都支店 同社 事業開発部 同社 不動産部 同社 不動産オリジネーション部 株式会社マック・アドバイザーズ 株式会社マック・インベストメントマネジメント 代表取締役 株式会社ジョイント・アセットマネジメント 代表取締役 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 財務企画部 同社 財務企画部 財務担当部長 同社 代表取締役社長 ケネディクス不動産投資法人 執行役員 (現任) 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 KRIファンド本部長 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 オフィス・リート本部長 (現任)	—
取締役 最高業務執行者 (COO) 兼商業リート本部長 (常勤)	浅野 晃弘	前記「4 役員の異動 (1) 投資法人の役員」をご参照下さい。		—

役職名	氏名	主要略歴(会社名等当時)		所有株式数
取締役 (非常勤)	田島 正彦	昭和63年 4月 平成 6年 7月 平成 8年10月 平成10年 6月 平成12年 7月 平成17年 5月  平成19年 6月 平成24年 2月 平成25年10月 平成26年 3月  平成26年 5月  平成27年 3月	三井信託銀行株式会社 同社 業務企画部 同社 融資企画部 同社 証券部 住友生命保険相互会社 ストラクチャードファイナンス部 ケネディクス株式会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 出向 財務企画部長 同社 取締役 財務企画部長 ケネディクス株式会社 執行役員 経営企画部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役(現任) 株式会社スペースデザイン 取締役(現任) ケネディクス株式会社 取締役 経営企画部長 ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社 取締役 (現任) ケネディクス株式会社 取締役 CFO 兼 経営企画部長 (現任)	—
監査役 (非常勤)	船橋 晴雄	昭和44年 7月 昭和63年 6月 平成元年 5月 平成 7年 3月 平成 9年 7月 平成10年 6月 平成12年 6月 平成13年 7月 平成15年 2月 平成16年 5月 平成16年10月 平成16年10月  平成17年 3月 平成21年 6月 平成25年 9月 平成25年10月	大蔵省 大蔵省主税局国際租税課長 在フランス日本大使館参事官 東京税関長 国税庁次長 証券取引等監視委員会事務局長 国土庁官房長 国土交通省国土交通審議官 シリウス・インスティテュート株式会社 代表取締役(現任) 一橋大学大学院国際企業戦略研究科 客員教授 ケイダブリュ・リート・マネジメント株式会社 監査役 ケイダブリュ・ベンションファンド・アドバイザーズ 株式会社 監査役 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 監査役(現任) 第一生命保険相互会社 取締役(現任) 株式会社モリモト 取締役(現任) ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役(現任)	—
監査役 (非常勤)	植田 哲夫	昭和54年 4月 平成16年 2月 平成18年 6月 平成20年 4月 平成20年10月 平成22年 3月  平成25年10月 平成25年12月 平成26年 3月 平成26年 3月 平成26年 5月	株式会社大和銀行 同行 広島支店長 同行 上野支店長 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 業務管理部長 同社 総務部長兼コンプライアンス・オフィサー ケネディクス株式会社 総務・人事部長兼 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 総務部長 ケネディクス株式会社 総務・人事部長 同社 総務・人事部部付部長 同社 監査役(現任) ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役(現任) ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社 監査役(現任)	—
監査役 (非常勤)	菅野 慎太郎	平成 6年10月 平成13年 3月 平成13年 6月 平成15年 3月 平成16年 4月  平成25年10月	監査法人トーマツ 赤坂芳和公認会計士共同事務所 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 監査役(現任) 公認会計士菅野慎太郎事務所 代表(現任) ケイダブリュ・ベンションファンド・アドバイザーズ 株式会社 監査役 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役(現任)	—

また、本書の日付現在の、本投資法人の資産運用に関与する重要な使用人は、次のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数
商業リート 本部長	浅野 晃弘	前記「4 役員の異動（1）投資法人の役員」をご参照下さい。		—
コンプライアンス部長 兼コンプライアンス・ オフィサー	東 正司	昭和59年 4月 昭和63年 4月 平成11年 8月 平成12年 7月 平成12年12月 平成13年 2月  平成14年 8月  平成18年 9月 平成21年 1月  平成26年10月	森ビル株式会社 同社 法務部 森トラスト株式会社 総務部法務担当 上席副参事 同社 総務部法務担当 参事 同社 社長室 参事 ゼネラル・エレクトリック・インターナショナル・インク GE リアル・エステート株式会社 出向 シニア・オペレーション・マネージャー GE リアル・エステート株式会社 転籍 シニア・オペレーション・マネージャー 同社 常務取締役 法務・管理本部長 日本GE 株式会社 リアル・エステート・ビジネス常務執行役員 オペレーションリスク管理本部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 コンプライアンス部長兼コンプライアンス・オフィサー (現任)	—

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	地域 (注1)	当中間期 平成27年3月31日現在	
		保有総額 (千円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	首都圏	49,523,551	52.3
	大阪圏	13,453,889	14.2
	名古屋圏	5,473,242	5.8
	福岡圏	1,541,860	1.6
	特例市等	12,241,170	12.9
信託不動産合計		82,233,714	86.9
預金その他の資産		12,377,859	13.1
資産総額計		94,611,573	100.0

	当中間期 平成27年3月31日現在	
	金額 (千円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額 (注4)	36,420,487	38.5
純資産総額 (注4)	58,191,085	61.5
資産総額計	94,611,573	100.0

(注1) 「地域」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏及び特例市等をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」は福岡県をいい、「特例市等」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏及び福岡圏以外の特例市（人口20万人以上の法定人口を有する都市）及び人口20万人未満でもその周辺エリアを含め、相応の商圏人口が見込まれる地域をいいます。

(注2) 「保有総額」とは、決算日時点における中間貸借対照表計上額（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、千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中間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、中間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27年3月31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。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地 (注2)	所有形態	中間期末 帳簿価額 (百万円)	取得 価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注3)
T-1	CSC	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市村上南一丁目3番1号他	信託 受益権	15,105	14,848	18.4
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	8,191	8,063	10.0
T-3	都市 駅前型	バサージュオ西新井	東京都足立区西新井栄町一丁目17番1号	信託 受益権	5,967	5,850	7.2
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	5,467	5,390	6.7
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	4,439	4,379	5.4
T-6	NSC	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市北金目一丁目6番1号	信託 受益権	4,056	4,000	4.9
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	3,673	3,600	4.5
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	2,621	2,586	3.2
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	8,537	8,389	10.4
O-2	SM	ライフ高殿店（仮称）（底地）	大阪府大阪市旭区高殿五丁目6番3	信託 受益権	2,727	2,685	3.3
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	2,188	2,140	2.6
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	2,311	2.9
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	2,213	2,174	2.7
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	889	1.1
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	1,541	1,497	1.9
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市笠原町978番地39他	信託 受益権	9,817	9,675	12.0
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	1,505	1,469	1.8
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	918	898	1.1
合 計					82,233	80,843	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、「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況（当中間期の概況）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) 「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、敷金・保証金の総額）は、次のとおりです。

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	76,800.63	99.7	50	1,106,382	4,248
T-2	MONA新浦安	9,568.31	9,523.31	99.5	1(74)	618,784	636
T-3	パサージオ西新井	10,546.25	10,404.31	98.7	1(39)	394,427	229
T-4	代官山アドレス・ディセ	5,056.39	4,681.24	92.6	1(25)	335,262	309
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	10,620.04	10,620.04	100.0	1(11)	259,285	201
T-8	スポーツクラブルネサンス富士見台	3,120.87	3,120.87	100.0	1	非開示 (注7)	非開示 (注7)
O-1	ブルメール舞多聞	30,037.11	29,210.10	97.2	46	672,150	407
O-2	ライフ高殿店(仮称)(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)
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)
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	45,654.67	45,654.67	100.0	1(22)	652,967	421
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
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)
	合計	282,040.81	280,394.78	99.4	279	5,574,688	8,119

(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。なお、ロゼオ水戸で増築を検討している土地区画については、総賃貸可能面積から除外しています。以下同じです。

(注2)「総賃貸面積」は、平成27年3月末日現在における、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(マスターリース契約における賃料がエンドテナントとの賃貸借契約における賃料と連動しているものをいいます。以下同じです。))による賃貸借契約を締結している場合には、平成27年3月末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賃貸借契約書に表示された

賃貸面積の合計を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約（エンドテナントとの賃貸借契約における賃料にかかわらず一定の賃料を受け取るものをいいます。以下同じです。）による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。以下同じです。

- (注3)「稼働率」は、平成27年3月末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、すべての保有資産に係る総賃貸可能面積に対してすべ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。
- (注4)「テナント数」は、平成27年3月末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27年3月末日現在における、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27年3月末日現在における、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。

## ③ 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1期（平成27年9月期）に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	空調設備交換工事	自平成27年4月至平成27年9月	64,030	—	—
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	トイレ改修工事	自平成27年4月至平成27年9月	47,062	—	—
T-3	パサージオ西新井	東京都足立区	共用部照明LED化工事	自平成27年4月至平成27年9月	27,196	—	—
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	外部階段塗装工事	自平成27年4月至平成27年9月	14,950	—	—
T-1	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	常用自家発電設備改修工事	自平成27年4月至平成27年9月	12,819	—	—

## (B) 期中の資本的支出

当中間期中の資本的支出はポートフォリオ全体で6,847千円であり、修繕費に計上した5,345千円と合わせ、合計12,192千円の工事を実施しています。

## ④ 主要な投資資産の概要

本投資法人の投資不動産の各物件につき、平成27年3月末日現在において、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、次のとおりです。

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	50	1,106	76,800.63	77,057.56
T-2	MONA新浦安	1(74)	618	9,523.31	9,568.31
O-1	ブルメール舞多聞	46	672	29,210.10	30,037.11
R-1	ロゼオ水戸	1(22)	652	45,654.67	45,654.67

(注) 平成27年3月末日現在における、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。

(3) 主要なテナントの概要

平成27年3月31日現在において、賃料上位10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は、次のとおりです。

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)	契約満了日	契約形態	契約更改の方法
株式会社イトーヨーカ堂 (注5)	小売業	フルルガーデン八千代	非開示 (注6)						
ゼビオ株式会社	小売業	①フルルガーデン八千代 ②スーパースポーツゼビオ青森中央店	①非開示 (注6) ②非開示 (注6)						
株式会社ピーアンドディコンサルティング	不動産業	ユニクス伊奈	13,044.37	4.6	263,472	136	平成38年9月25日	普通借家	更新規定なし
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6)						
コーナン商事株式会社	小売業	ユニクス吉川	7,490.20	2.7	非開示 (注6)	非開示 (注6)	平成43年8月29日	非開示 (注6)	非開示 (注6)
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ライフ高殿店(仮称)(底地)	①2,455.80 ②4,437.07	①0.9 ②1.6	①非開示 (注6) ②非開示 (注6)	①非開示 (注6) ②非開示 (注6)	①平成43年8月29日 ②平成47年7月29日	①定期借家 ②事業用定期借地	①非開示 (注6) ②非開示 (注6)
株式会社エディオン	小売業	ブルメール舞多間	非開示 (注6)						
DCMカーマ株式会社	小売業	①ピアゴ・カーマホームセンター近江八幡店 ②カーマホームセンター中川富田店(底地)	①非開示 (注6) ②非開示 (注6)						
株式会社パロー	小売業	パロー一宮西店	9,447.48	3.3	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	定期借家	更新規定なし
株式会社LIXILビバ	小売業	ロゼオ水戸	非開示 (注6)						

(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。

(注2)「面積比率」は、平成27年3月末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27年3月末日現在における、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。

(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。

(注5) 上記賃料上位エンドテナントのうち、株式会社イトーヨーカ堂は、主要なテナント(当該テナントへの賃貸面積が本投資法人の保有資産全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。)に該当します。

(注6) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

【参考情報】

個別物件の収益状況 第1期中間 (平成26年10月3日～平成27年3月31日) : 180日間 ※平成27年3月31日現在

地域区分		首都圏							大阪圏			
物件番号		T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-8	0-1	0-2	0-3
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	ウニクス伊奈	ヨークタウン 北金目	ウニクス吉川	スポーツクラブ ルネサンス 富士見台	ブルメール 舞多聞	ライフ高殿店 (仮称)(底地)	ピアゴ・カーマ ホームセンター 近江八幡店
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2月10日	平成27年2月10日	平成27年2月10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	8,389	2,685	2,140
	構成比率	18.4%	10.0%	7.2%	6.7%	5.4%	4.9%	4.5%	3.2%	10.4%	3.3%	2.6%
	貸借対照表計上額(百万円)	15,105	8,191	5,967	5,467	4,439	4,056	3,673	2,621	8,537	2,727	2,188
貸借借情報	テナント総数	50	1(74)	1(39)	1(25)	1	1	1(11)	1	46	1	2
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	77,057.56	9,568.31	10,546.25	5,056.39	13,044.37	非開示(注2)	10,620.04	3,120.87	30,037.11	4,437.07	14,313.00
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	76,800.63	9,523.31	10,404.31	4,681.24	13,044.37		10,620.04	3,120.87	29,210.10	4,437.07	14,313.00
	稼働率 平成27年3月31日	99.7%	99.5%	98.7%	92.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%
損益情報(注1)	運用日数	50日	50日	50日	50日	50日	50日	50日	50日	50日	50日	50日
	①賃貸事業収益合計(千円)	222,097	148,729	83,570	70,236	36,917	非開示(注2)	非開示(注2)	非開示(注2)	129,339	非開示(注2)	非開示(注2)
	賃貸事業収入	176,852	100,892	57,770	48,970	36,854				99,568		
	その他賃貸事業収入	45,245	47,836	25,799	21,266	62				29,771		
	②賃貸事業費用合計(千円)	80,359	66,155	36,153	35,003	976				46,117		
	管理委託費	40,738	23,237	11,268	11,023	503				16,526		
	公租公課	26	8	8	8	120				28		
	水道光熱費	21,982	19,820	12,967	10,620	-				23,728		
	修繕費	3,195	1,694	126	195	123				10		
	保険料	529	230	154	86	91				231		
信託報酬・その他	13,887	21,163	11,628	13,067	137	5,592						
③NOI(=①-②)(千円)	141,738	82,574	47,416	35,233	35,941	32,120	29,653	19,154	83,222	9,168	26,765	
④減価償却費(千円)	26,369	12,728	10,254	4,874	9,569	6,581	5,131	4,939	16,461	-	3,413	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	115,368	69,845	37,162	30,358	26,372	25,538	24,521	14,215	66,761	9,168	23,352	
⑥資本的支出(千円)	4,588	2,259	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	137,149	80,315	47,416	35,233	35,941	32,120	29,653	19,154	83,222	9,168	26,765	
参考情報	経費率(=⑥/⑤)	36.2%	44.5%	43.3%	49.8%	2.6%	2.4%	19.4%	4.5%	35.7%	4.6%	3.0%
	平成26年度固定資産税等年額(千円)	139,710	44,651	70,515	23,142	20,423	15,645	30,033	10,527	83,237	7,384	28,628
	担保対象(担保対象は有)	有	-	-	-	-	-	-	-	-	-	有

(注1) 本投資法人における平成27年3月中間期の計算期間は平成26年10月3日から平成27年3月31日までの180日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は平成27年2月10日からの50日間です。

(注2) 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】 個別物件の収益状況 第1期中間 (平成26年10月3日～平成27年3月31日) : 180日間 ※平成27年3月31日現在

地域区分		名古屋圏			福岡圏		特例市等		18物件合計
物件番号		N-1	N-2	N-3	F-1	R-1	R-2	R-3	
物件名称		カーマホームセンター中川富田店(底地)	パロー宮西店	ケーズデンキ中川富田店(底地)	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	
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	
価格情報	取得価格(百万円)	2,311	2,174	889	1,497	9,675	1,469	898	80,843
	構成比率	2.9%	2.7%	1.1%	1.9%	12.0%	1.8%	1.1%	100.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,351	2,213	907	1,541	9,817	1,505	918	82,233
貸借情報	テナント総数	1	1	1	1	1(22)	1	1	279
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	非開示(注2)	9,447.48	非開示(注2)	2,814.67	45,654.67	10,083.41	非開示(注2)	282,040.81
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )		9,447.48		2,814.67	45,654.67	10,083.41		280,394.78
	稼働率 平成27年3月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%
損益情報(注1)	運用日数	50日	50日	50日	50日	50日	50日	50日	50日
	①賃貸事業収益合計(千円)					97,414			1,003,139
	賃貸事業収入					87,551			822,652
	その他賃貸事業収入					9,863			180,487
	②賃貸事業費用合計(千円)					14,503			294,911
	管理委託費	非開示(注2)	非開示(注2)	非開示(注2)	非開示(注2)	5,132	非開示(注2)	非開示(注2)	119,953
	公租公課					8			1,265
	水道光熱費					8,079			97,199
	修繕費					-			5,345
	保険料					183			1,915
信託報酬・その他					1,098			69,232	
③NOI(=①-②)(千円)	18,134	21,253	6,938	12,227	82,911	15,033	8,737	708,227	
④減価償却費(千円)	-	4,830	-	4,744	13,936	2,111	1,624	127,571	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	18,134	16,423	6,938	7,483	68,975	12,922	7,112	580,656	
⑥資本的支出(千円)	-	-	-	-	-	-	-	6,847	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	18,134	21,253	6,938	12,227	82,911	15,033	8,737	701,380	
参考情報	経費率(=②/①)	2.4%	3.8%	6.1%	15.5%	14.9%	5.0%	8.0%	29.4%
	平成26年度固定資産税等年額(千円)	9,661	19,916	3,949	7,055	52,538	13,987	6,151	587,160
	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1) 本投資法人における平成27年3月中間期の計算期間は平成26年10月3日から平成27年3月31日までの180日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は平成27年2月10日からの50日間です。

(注2) 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。