

**KENEDIX**

ケネディクス・オフィス投資法人

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

証券コード：8972

経済活動が高密度に集積し、  
高いテナント需要と厚みのあるストックがある

## 東京経済圏の 中規模 オフィスビルへ



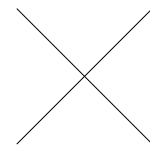
**KENEDIX**  
ケネディクス・オフィス投資法人

## ケネディクス・オフィス投資法人

I. 投資法人の概要	II. 資産運用報告	18
トップメッセージ	III. 貸借対照表	46
東京経済圏の中規模オフィスビル市場の特徴	IV. 損益計算書	48
(特集)KDX横浜ビル テナントインタビュー	V. 投資主資本等変動計算書	49
外部成長への取組み	VI. 注記表	50
内部成長への取組み	VII. 金銭の分配に係る計算書	60
財務戦略	VIII. 独立監査人の監査報告書	61
損益計算書の解説	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	62
保有物件一覧	X. 投資主インフォメーション	64



## TOKYO MID-SIZED OFFICE



## KENEDIX OFFICE

## 投資方針

本投資法人は、東京経済圏の中規模オフィスビルを中心に投資・運用を行うことによって、安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長を図り、投資主利益を最大化することを目指しています。

本投資法人が投資・運用対象とする中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルに比べると物件数が非常に多く、売買価格・賃料水準とも手頃な水準にあることから、売買・賃貸どちらの観点からも流動性が高いこと、中小規模の法人も含めて非常に厚く幅広いテナント層が対象となることが特徴です。

本投資法人は、これまで東京経済圏の中規模オフィスビルにおける投資・運用の経験と実績を積み上げており、競争力のある物件を見極める能力と賃貸・管理面での質の高い運営能力を有しています。

※「東京都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。  
 ※「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上3県の主要都市を指します。  
 ※「地方経済圏」とは、政令指定都市をはじめとする地方中核都市を指します。  
 ※ケネディクス・オフィス投資法人を「本投資法人」、ケネディクス不動産投資顧問株式会社を「本資産運用会社」といいます。  
 以下同じです。

## 第24期(平成29年4月期)の概況

1口当たり分配金  
**11,733円**

資産規模<sup>(注1)</sup>  
**3,934億円**

有利子負債比率<sup>(注2)</sup>  
**42.6%**

オフィスビル投資比率<sup>(注3)</sup>  
**92.2%**

格付けの状況<sup>(注3)</sup>  
**AA-**  
 (株式会社日本格付研究所)

東京経済圏投資比率<sup>(注3)</sup>  
**80.8%**

(注1) 取得価格総額の億円未満を切り捨てて記載しています。  
 (注2) 期末有利子負債残高を期末総資産で除したものです(小数点第2位を四捨五入)。  
 (注3) 取得価格総額に対するオフィスビル及び東京経済圏保有物件の取得価格比率です(小数点第2位以下切り捨て)。

強固で収益性のある  
ポートフォリオを構築することで、  
持続的な成長を実現します

## TOP MESSAGE

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  
内田直克



### 取組むべき課題に対し、 着実に成果・実績を積み上げることができた 第24期(平成29年4月期)

当期(平成29年4月期)においては、取組むべき課題に対し、着実に成果・実績を積み上げることができました。そして、更なる成長に向け確かな手応えを感じている状況です。

まず外部成長への取組みとして、再開発事業を推進している不動産会社の物件取得ニーズを捉え、本投資法人の保有す

る物件と不動産会社が保有する優良物件との相互売買取引を2件実施しました。

平成29年2月には、収益性が低く含み損の割合が高いオフィスビル3物件を売却しています。この取引は売却損が発生する取引でしたが、前述の不動産会社との相互売買による売却益を活用し、分配金への悪影響を回避しながら、ポートフォリオの

収益性と含み損益の改善を実現しました。

そして、売却により獲得した手元資金の一部を活用して、私どもの取得目線に合致した競争力の高い中規模オフィスビルを東京経済圏の五反田エリアで取得しました。

取得競争が厳しい状況の中、比較的リーズナブルな価格で取得できたと捉えています。

この結果、当期末(平成29年4月30日)現在97物件、資産規模3,934億円の規模となっています。

内部成長では、既存物件の増収基調が、想定通り継続しています。

フリーレントの順次解消による実質稼働率の上昇に加え、既存テナントとの賃料改定による増加額も着実に積み上がっています。

マーケット賃料と保有物件の契約賃料を比較しても、まだ賃料の増額余地があるため、当面の間、増額改定が期待でき、増収基調は続くと捉えています。

財務運営面では、平成29年1月に格付けが「A+」から「AA-」へ格上げされたことに加え、前期(平成28年10月期)に引き続き、有利子負債の金利コストを削減することができました。

## TOP MESSAGE

なお、有利子負債比率については、手元資金により有利子負債を削減し、前期比0.5ポイント低下の42.6%になっています。

当期の1口当たり分配金は、11,733円

と、当初予想の11,500円に対し2%上振れの実績となりました。

この1年間の分配金成長率は9.6%の水準となり、分配金をしっかり伸ばすことができたと捉えています。

## 多様な取得方法を活用して厳選投資を継続、既存物件の更なる増収を目指す

外部成長においては、厳選投資と資産入替を継続します。

環境認識として、オフィスビルの売買マーケットに対する見方は半年前と大きく変わっていません。適正価格で物件を取得できる機会は少なく、高値圏で推移しているという認識です。

取得機会は決して多くはありませんが、スポンサーのサポートラインに加え、運用会社独自のネットワーク等多彩な取得手法を活用して、厳選投資を継続する方針です。私どもの取得目線をしっかり守りながら、物件取得、資産入替を続けていきたいと考えています。

内部成長においては、既存物件の更なる増収を目指します。具体的には、実質稼働率と賃料単価の継続的な上昇です。

また、改修工事や空調更新工事など、保

有物件の潜在的な収益力を引き出すべく、効果的かつ戦略的な資本的支出も実施しながら、内部成長をより拡大させていく方針です。

財務戦略では、引き続き保守的な財務運営と金利コストの削減を目指していきます。

なお、有利子負債比率は保守的な水準を維持しながら、物件の取得機会には機動的に対応するという方針です。

新規物件への厳選投資と資産入替、そして既存物件の更なる増収、加えて金利の動向次第ですが、金利コストの削減にも引き続き、取り組んでいきます。

これらの取組みを通じて、投資主価値の向上、具体的には分配金と1口当たり純資産価格(NAV)の更なる成長を目指していく方針です。



## 中規模オフィスビルのNo.1 J-REITとして、長年培った目利き力・運用力を活かし、投資主価値の更なる向上を目指す

2018年以降にオフィスビルの大量供給が見込まれており、この影響について懸念する声がありますが、私どもが保有している中規模オフィスビルにおいては、大量供給の影響や運営環境の悪化などの兆候は今のところ認識していません。

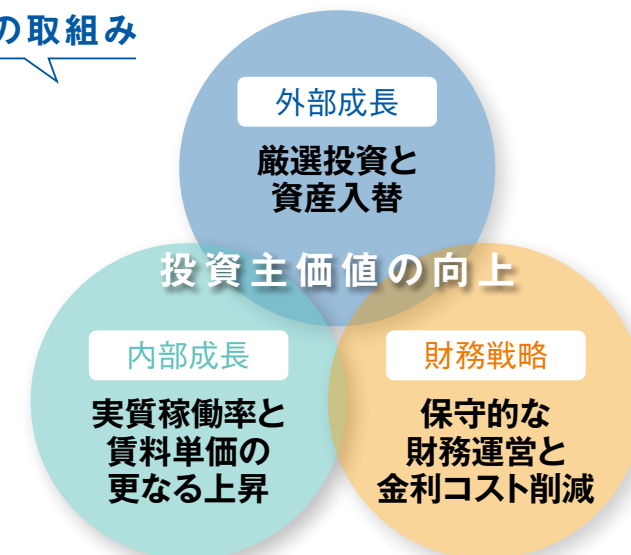
むしろ、立地条件の良い競争力のある中規模オフィスビル、特に東京経済圏で月額賃料 坪1万円台のビルに関しては、まだまだ内部成長の余地があると感じています。

中規模オフィスビルのマーケットはかなり裾野が広く、その運営状況、ビルの立地・クオリティは玉石混交です。

一方、ビルに入居するテナント層には、中堅・中小企業、個人事務所を中心に厚みがあります。私どもとしては、ビルの立地・クオリティに加え、きめ細やかなビル運営、効果的な資本的支出によって、他の中小規模ビルと比較して差別化しやすい、競争優位性を発揮しやすいと捉えています。

引き続き、中規模オフィスビルのNo.1 J-REITとして、高い運用力による成長性の追求と、分散されたポートフォリオによる安定性を享受しながら、投資家の皆様のご期待を上回る実績、相対的に高い分配金成長率を達成していきたいと考えています。

### 今後の取組み



# TOKYO MID-SIZED OFFICE MARKET

— 東京経済圏の中規模 オフィスビル市場の特徴 —

**Q** 中規模オフィスビルの棟数が多い?

東京都心5区に  
所在するビルの **83.0%** が中規模  
オフィスビル

**物件数が豊富なため優良な物件の選別が可能です**

本投資法人が投資対象としている中規模オフィスビル(延床面積500坪以上3,000坪未満)は大規模オフィスビルと比較して棟数が多いため優良な投資機会が多く、小規模オフィスビルよりも運用効率がよく、収益性にも優れていると考えています。

(注)東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルで、シービーアールイー株式会社(CBRE)が調査対象として捕捉しているビルを対象とした延べ床面積500坪以上3,000坪未満の建物規模別の棟数割合です(平成28年9月末時点)。  
出所:本資産運用会社の依頼に基づきCBREが実施した調査に拠る

**Q** 中規模オフィスビルを利用するテナントは多い?

東京都の  
事業所の **92.2%** が従業員  
30人未満

**従業員30人未満の事業所が大半で、比較的安定した賃料収入が見込めます**

中規模オフィスビルの主な利用者は、従業員30人未満の事業所が多く、空室が発生しても新たな借り手が比較的見つけやすいという特徴があるため、高い稼働率の維持が可能であると考えています。

出所:「平成26年経済センサス-基礎調査 東京都調査結果(確報)(平成29年3月27日)」を基に本資産運用会社が作成

**Q** 中規模オフィスビルの売買取引は活発?

オフィスビル  
売買取引件数の **62.3%** が10億円以上  
100億円未満

**柔軟かつ機動的に投資戦略を立てることが可能です**

中規模オフィスビルの売買価格は10億円から100億円程度の水準であることから、大規模・小規模オフィスビルに比べ取引参加者が多く比較的売買が活発です。

(注)中規模オフィスビルの売買価格は概ね10億円から100億円程度です。  
出所:みずほ信託銀行株式会社のシンクタンクである株式会社都市未来総合研究所による「不動産売買実態調査」より得られた「取引額規模別オフィスビル売買取引件数(平成18年度～平成27年度)」を基に本資産運用会社が作成

**Q** 中規模オフィスビルの需給環境は?

中小規模  
ビルの **81%** が築20年以上  
(賃貸面積ベース)

**適切な管理・運営により、物件競争力の確保が可能です**

東京23区中小規模オフィスビルの過去20年間の新規供給は大規模オフィスビルと比較して限定的であることから、適切な管理・運営と継続的な設備更新、バリューアップ工事の実施等が物件競争力を左右する重要なポイントであると考えています。

出所:株式会社ザイマックス不動産総合研究所平成28年12月26日付「【東京23区】オフィス新規供給量 2017・オフィスピラミッド2017」を基に本資産運用会社が作成

特集



KDX  
横浜ビル

# リニューアル工事により物件競争力が向上 テナント満足度もアップ

# 競争力が向上

平成28年10月に「KDX横浜ビル」の大規模リニューアル工事を行いました。今回はKDX横浜ビルの入居テナント様とプロパティマネジメント担当者にプロパティマネジメント担当者にリニューアル工事について直接インタビューを行いました。

## PROPERTY MANAGEMENT INTERVIEW

### プロパティマネジメント担当者が語る KDX横浜ビルのリニューアル

KDX横浜ビルのリニューアルを手掛けたプロパティマネジメント担当者に話を聞きました。

**Q** このたび、KDX横浜ビルをリニューアルすることになったきっかけは？

平成6年の竣工から部分的な補修はしていたものの、ビルの外観と内観のギャップが生まれ、ビル本来のポテンシャルを活かせていなかったためリニューアルに踏み切りました。今回のリニューアルにより資産価値が向上し、賃料も相場を上回る水準での成約が見込めると確信しています。

**Q** リニューアルした場所でお勧めの場所は？

コミュニティルームがおすすめです。カフェスタイルで、一人でも複数人でも利用可能です。清潔感もあり、テナント様からも高評価を頂いています。また、以前は喫煙コーナーも兼ねていた各階にあるリフレッシュコーナーは、喫煙室を地下に移設したため、リニューアル後はすべてのテナント様が利用できる憩いの場となっています。



**Q** リニューアルをしたことにより入居テナント様の反応はいかがですか？

エントランス、エレベーターホールのリニューアルによりビルの品格が高まったというお声を頂戴します。その他の施設に関してもお褒めの言葉を頂きリニューアルが成功したことを嬉しく思っています。

今後は、顧客満足度(CS)調査等を通じて改善すべきと判断することがあれば積極的に改修していき、引き続き更なる資産価値の向上に努めていきます。



360度バーチャル物件ツアーにてリニューアル後の館内をご覧いただけます。

## TENANT INTERVIEW

### テナントインタビュー

KDX横浜ビルの魅力を、入居テナント様に直接お話を伺いました。

**Q** 御社の事業内容を教えてください。

「組織と個人のイノベーションを実現させる」ことをテーマに、企業向けに資格取得・研修のサポートや、企業へ向けてのeラーニングの配信を行っております。当社がコンサルティングを行うことで、組織・個人のキャリアアップの一助となれば良いと思っております。

**Q** リニューアル後、このビルで気に入っているところは？

エントランスですね。他のKDXのビルとグレード感が統一されており、品格を感じます。

また、トイレを含めた水回りや空調設備も気に入っています。



リニューアルされたことで綺麗に使うという意識が自然と芽生えました。

**Q** このビルを選んだ理由は何ですか？

事業自体が不特定多数の方に足を運んでいただくものではないので、繁华性のある横浜駅西口である必要がなかったのが理由の一つです。

また、入居した当時、賃料が安かったのも決め手ではありましたが、賃料が安いぶん経年劣化が散見されていたので、いつかリニューアルがされないかと期待をしておりました。今回のような大規模リニューアルが実施され、更に快適なオフィス環境となり大変満足しております。

**Q** 周辺環境はいかがですか？

駅から近く、多方面からのアクセスも非常に良いです。また、横浜駅西口と比べて東口は人が少なく、閑静です。ランチも最近では多くのお店が出来ており、困りません。お弁当を買ってきて、リニューアルされて明るくなったコミュニティルームで食べることもあります。

株式会社ウィル  
代表取締役  
西田 道広 様





## 外部成長への取組み

### 第24期(平成29年4月期)における一連の取組み

#### 1 相互売買

再開発事業を推進している不動産会社の物件取得ニーズを捉え、本投資法人の保有する物件と不動産会社が保有する優良物件との相互売買取引を2件実施しました。



▶森ビル株式会社との取引(平成28年12月1日)

取得物件	アーク森ビル(区分所有)(注)	売却物件	ビュレックス虎ノ門
	所在 東京都港区 取得価格 4,169百万円 取得時鑑定評価額 4,310百万円		所在 東京都港区 売却価格 2,440百万円 売却時鑑定評価額 2,440百万円



(注)取得対象はアーク森ビル34階及び35階部分の区分所有権を信託する信託の受益権の準共有持分割合40%です。

▶平和不動産株式会社との取引(平成29年2月1日)

取得物件	西新橋TSビル	売却物件	KDX日本橋兜町ビル
	所在 東京都港区 取得価格 8,400百万円 取得時鑑定評価額 8,480百万円		所在 東京都中央区 売却価格 12,400百万円 売却時鑑定評価額 12,400百万円



相互売買の効果	不動産等売却益 <b>16億円</b>	手元資金の獲得 <b>+18億円</b>	ポートフォリオ NOI利回り向上
---------	---------------------	----------------------	------------------

#### 2 物件売却

収益性が低く含み損の割合が高い3物件を一括して、鑑定評価額を約5.7億円上回る金額で売却したことで、ポートフォリオの収益性・含み損益を改善するとともに獲得した手元資金約50億円を有効活用しました。

▶3物件売却(平成29年2月1日)

	KDX六本木228ビル	KDX神田三崎町ビル	KDX五番町ビル
所在	東京都港区	東京都千代田区	東京都千代田区
3物件売却価格	5,070百万円		
売却時鑑定評価額	2,120百万円	961百万円	1,420百万円

3物件売却の効果	ポートフォリオの収益性の改善	含み損の解消 <b>約21億円</b>	獲得資金の有効活用 ・有利子負債の削減 ・物件取得資金に充当
----------	----------------	---------------------	--------------------------------------

#### 3 物件取得

取得環境が厳しい中、10年超の運用実績を有する五反田エリアで取得目線に合致した競争力の高い中規模オフィスビルを取得しました。

▶BR五反田(区分所有)の取得(平成29年4月5日)

	所在 東京都品川区 取得価格 2,200百万円 取得時鑑定評価額 2,310百万円 鑑定NOI利回り(注) 5.3%
---	---



##### 本取引のポイント

- ・取得環境が厳しい中、潜在的な売却案件として継続的にフォローした結果、本物件を取得
- ・オフィスニーズが高まりつつある五反田エリアで3棟目となる中規模オフィスビルを取得
- ・交通利便性の高い立地にあり、同等規模のオフィスビルとの差別化が図られた物件を取得

(注)鑑定評価書(価格時点:平成29年3月1日)における直接還元法上の運営純収益を取得価格で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

### 第22期(平成28年4月期)以降の物件取得・売却による実績とその効果

取得環境が厳しく、売買マーケットが高値圏で推移している中、立地・利回りを重視した厳選投資と資産入替を継続的に取り組んできた結果、収益性の向上、財務基盤の強化及び分配金の増加を実現しました。

	第22期 (平成28年4月期)	第24期 (平成29年4月期)
収益性の向上	4.4%	4.6%
財務基盤の強化	174億円	331億円
分配金の増加	10,707円	11,733円

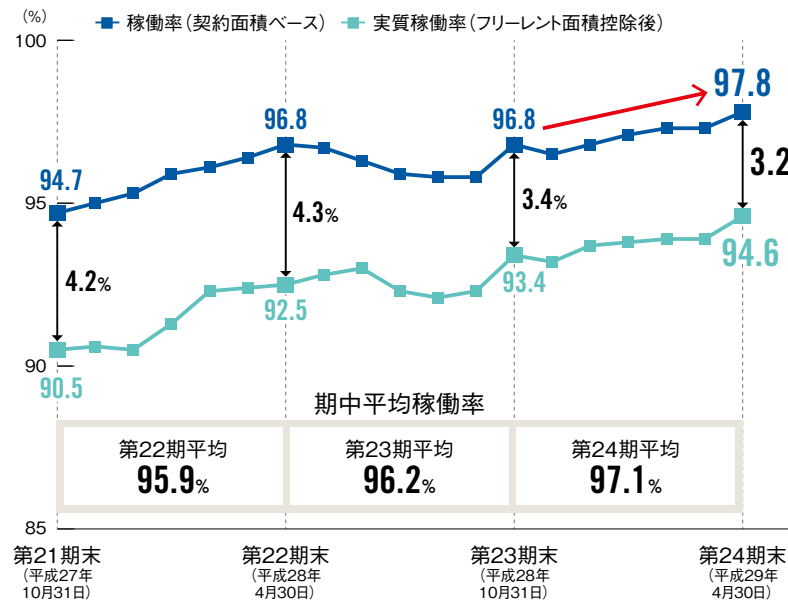
(注)固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度の物件については賦課があるものとして計算し、当該期の途中で取得・売却した物件については、NOI及び取得価格に対し当該期運用日数に対応した実運用日数の割合を乗じて計算しています(小数点第2位を四捨五入)。

# 内部成長への取組み

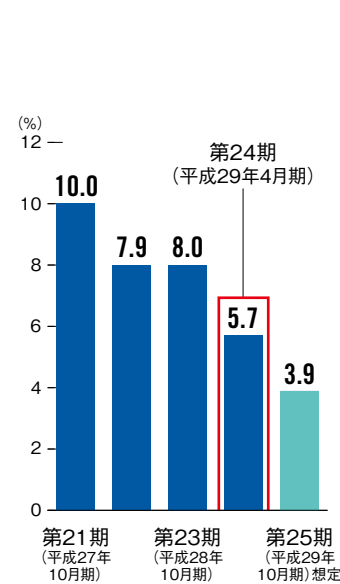
## オフィスビルの稼働率と退去率の推移

空室部分のテナント誘致が順調に進捗し、期末稼働率は前期比1.0%上昇しました。また、フリーレントの解消と退去率の低下により、実質稼働率(フリーレント面積控除後)は更に上昇する見込みです。

▶ オフィスビル稼働率の推移(注1)



▶ オフィスビル退去率(年換算)の推移(注2)(注3)



(注1)稼働率(契約面積ベース)は賃貸面積(契約ベース)を、実質稼働率(フリーレント面積控除後)はフリーレント対象面積を控除した賃貸面積をそれぞれ賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。期中平均稼働率は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点稼働率の単純平均です。  
 (注2)退去率は、各期の初日から末日までの6か月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を各月末時点での本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値を算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。  
 (注3)第25期(平成29年10月期)想定の数値は、平成29年5月31日までに受領した解約予告等に基づく想定値です。

## テナント誘致注力物件の進捗状況

物件特性を踏まえた的確なテナント誘致活動により、稼働率が着実に向上しました。

### KDX新日本橋駅前ビル



・ビル名称の変更や内覧会の実施等により当初の計画を上回る早さで100%稼働を達成しました。

取得時稼働率(平成28年8月2日) **40.9%** **+59.1%** **100%**  
 第24期末(平成29年4月30日)稼働率

### KDX日本橋江戸通ビル



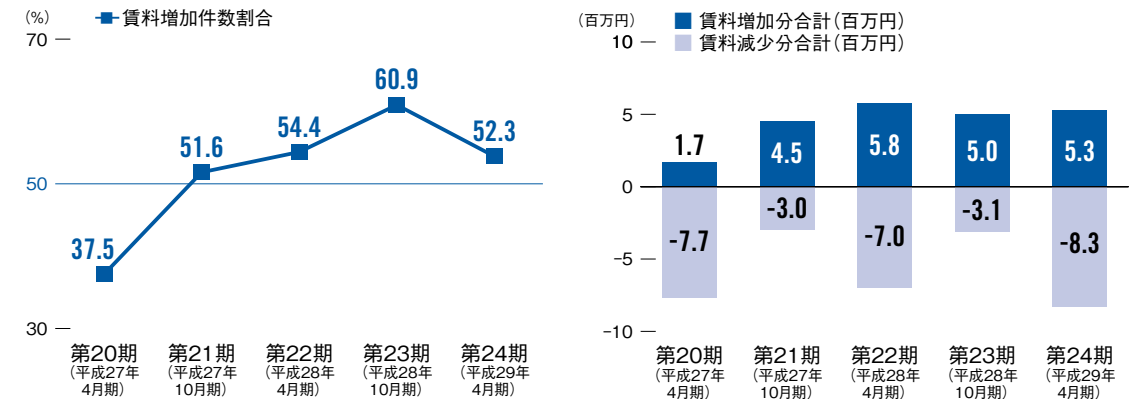
・取得後、一時60%まで低下した稼働率を90%以上まで引き上げました。

取得時稼働率(平成28年8月2日) **74.0%** **+18.4%** **92.4%**  
 平成29年6月30日稼働率

## テナント入替時の賃料動向(オフィスビル)

テナント入替時の新規テナント賃料は、4期連続で半数以上が従前のテナントより賃料を引き上げて契約しています。

▶ テナント入替時の月額賃料の増減状況(注)



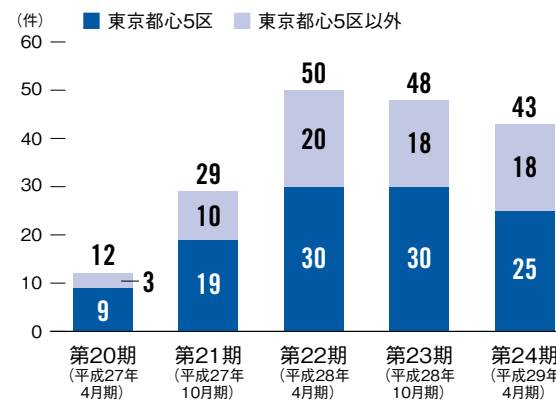
(注)賃料増加分合計及び賃料減少分合計は各期における入居分のうち、各入居区画における新規賃料と同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、新規賃料と従前のテナント賃料を比較して新規賃料が増加している場合は賃料増加、減少している場合は賃料減少として、それぞれを合計して算出しています。

## 既存テナントとの賃料改定状況

既存テナントとの賃料増額件数は3期連続で40件を超え、増賃額も着実に積み上がりました。減賃額が低水準に留まる一方で、増額改定の流れは定着し、既存テナントとの賃料改定による増収基調は継続しています。

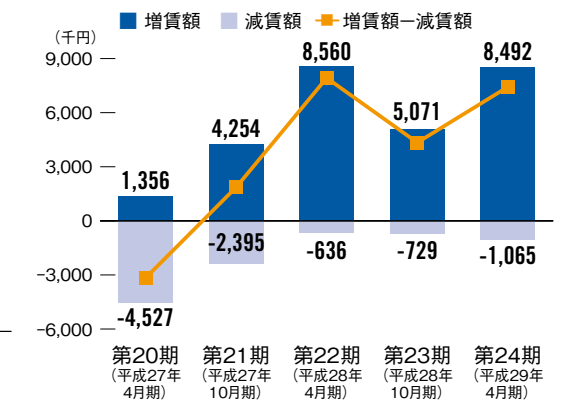
▶ 賃料増額件数の推移(注)

・東京都心5区以外でも増額改定の定着を確認



▶ 賃料改定による増減額(月額)推移(注)

・積極的な増額交渉により着実に増額実績を積み上げる



(注)オフィスビル及び都市型商業施設を対象に各期の実績値を記載しています。増賃額及び減賃額については、賃貸借契約更新前後の月額賃料を比較し、賃料増額のあった契約と賃料減額のあった賃貸借契約毎にその変動額を各期で集計したものであり、千円未満を四捨五入して算出しています。



# 財務戦略

## 有利子負債の調達状況

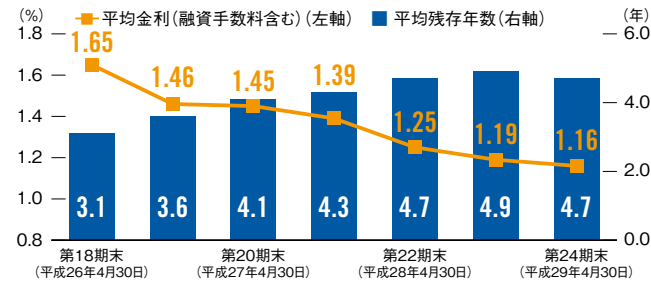
金利コストの削減を実現しました。引き続き保守的な財務運営と金利コストの削減を目指します。

### ▶ 第24期(平成29年4月期)中の借換実績(総額82億円)(注1)

	借換前条件	借換後条件
平均借入金利	1.30%	0.64%
平均借入期間	4.6年	5.1年

(注1) 平均借入金利及び平均借入期間は、金利(融資手数料含む)及び借入年数を各借入金残高に応じて加重平均して算出しています(平均借入金利は小数点第3位を、平均借入期間は小数点第2位を四捨五入)。なお借換前条件は、第24期(平成29年4月期)中に償還・返済した有利子負債を含めて算出しています。  
 (注2) 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及び金利を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています(平均残存年数は小数点第2位を四捨五入、平均金利は小数点第3位を四捨五入)。

### ▶ 有利子負債の平均残存年数/平均金利の推移(注2)



## 第24期(平成29年4月期)末の財務体質の安定性に関する主な指標

平成29年1月に格付けが「A+」から「AA-」へ向上しました。有利子負債の削減により有利子負債比率を0.5ポイント引き下げ安定的な財務体質を堅持しています。

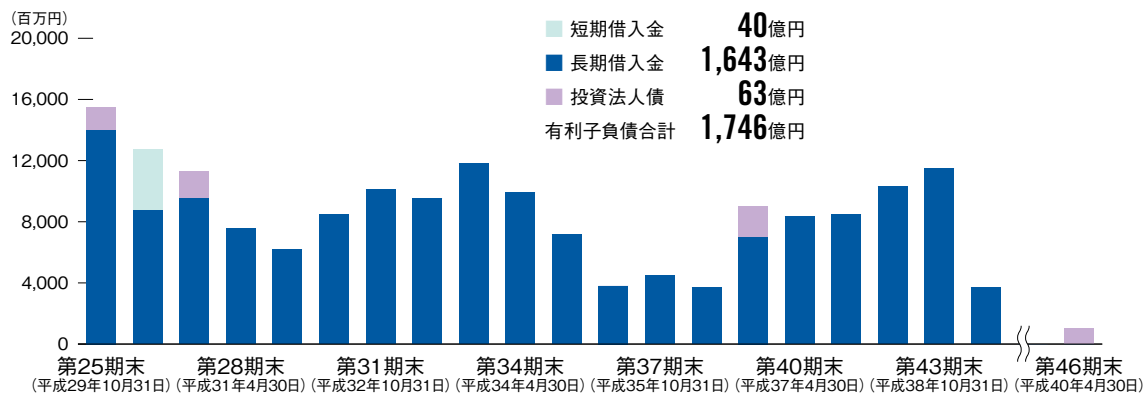
格付けの状況	有利子負債比率(注1)	金利固定化比率(注2)
株式会社日本格付研究所(JCR) <b>AA-</b> (安定的)	45%を目標に堅実な財務運営 <b>42.6%</b>	金利上昇リスクへの備えを継続 <b>94.8%</b>

(注1) 有利子負債比率は期末有利子負債残高を期末総資産で除したものです(小数点第2位を四捨五入)。  
 (注2) 金利スワップによる金利固定化分を含みますが、金利キャップを購入した変動金利借入は含みません(小数点第2位を四捨五入)。

## 有利子負債の返済期限分散状況

借入期間の長期化と返済期限の分散によりリファイナンスリスクの低減を実現しています。

### ▶ 返済期限別有利子負債残高



# 損益計算書の解説

損益計算書の要旨をもとに、第24期(平成29年4月期)における資産運用の状況について解説します。

		第23期 (平成28年 10月期)	第24期 (平成29年 4月期)	増減
営業収益		13,491	15,039	1,547
1	うち賃貸事業収入	11,362	11,572	210
2	うちその他賃貸事業収入	2,067	1,754	△312
3	うち不動産等売却益	—	1,662	1,662
うち受取配当金		61	48	△13
営業費用		7,703	9,137	1,433
4	うち不動産等売却損	—	1,657	1,657
営業利益		5,788	5,901	113
営業外収益		1	0	△0
5	営業外費用	1,186	1,151	△35
経常利益		4,603	4,751	148
法人税等		1	1	△0
当期純利益		4,601	4,750	148
当期末処分利益		4,601	4,750	148
分配金総額		4,601	4,750	148
期末発行済投資口の総口数(口)		404,885	404,885	—
1口当たり当期純利益(円)(注)		11,365	11,733	368
6	1口当たり分配金(円)	11,365	11,733	368

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期末発行済投資口の総口数で除して計算しています。

▶ 損益計算書の詳細については、48ページをご参照ください。

### 1 賃貸事業収入

第24期においては、5物件の売却による減少はあったものの、稼働率上昇、賃料増額改定及びテナント入替による賃料増加、フリーレントの解消、第23期取得2物件の通期稼働や第24期の3物件取得により増加しています。

### 2 その他賃貸事業収入

第23期においては一時的な収入として、千里ライフサイエンスセンタービルの原状回復費収入約1.4億円が計上されました。また、季節要因等により、第24期は水道光熱費収入が約1.6億円減少しています。

### 3 不動産等売却益

第24期はデュレックス虎ノ門及びKDX日本橋兜町ビルの売却により合計約16億円の売却益が計上されています。

### 4 不動産等売却損

第24期はKDX六本木228ビル、KDX神田三崎町ビル、KDX五番町ビルの売却により合計約16億円の売却損が計上されています。

### 5 営業外費用

満期が到来した借入金の借替えを通じ、借入条件の改善を進め、金利コストの削減を実現しています。

### 6 1口当たり分配金

第24期の1口当たり分配金は11,733円となり、前期比+368円の増加となりました。

# 資産運用の概況

## 1 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第20期 平成27年4月	第21期 平成27年10月	第22期 平成28年4月	第23期 平成28年10月	第24期 平成29年4月
営業収益	百万円	14,130	13,740	14,362	13,491	15,039
(うち賃貸事業収益)	百万円	12,836	13,226	12,812	13,429	13,327
営業費用	百万円	7,593	7,800	8,260	7,703	9,137
(うち賃貸事業費用)	百万円	6,377	6,668	6,533	6,754	6,527
営業利益	百万円	6,537	5,940	6,102	5,788	5,901
経常利益	百万円	5,111	4,565	4,816	4,603	4,751
当期純利益 (a)	百万円	5,110	4,564	4,815	4,601	4,750
総資産額 (対前期比)	百万円 %	407,799 (+5.1)	407,217 (△0.1)	408,813 (+0.4)	413,031 (+1.0)	410,166 (△0.7)
有利子負債額 (対前期比)	百万円 %	174,600 (△7.0)	174,100 (△0.3)	175,100 (+0.6)	178,100 (+1.7)	174,600 (△2.0)
純資産額 (対前期比)	百万円 %	211,951 (+17.2)	211,914 (△0.0)	212,555 (+0.3)	212,825 (+0.1)	212,986 (+0.1)
出資総額 (対前期比)	百万円 %	206,199 (+16.7)	206,199 (0.0)	206,199 (0.0)	206,199 (0.0)	206,199 (0.0)
発行済投資口の総口数 (e)	口	404,885	404,885	404,885	404,885	404,885
1口当たり純資産額 (d)/(e)	円	523,484	523,394	524,977	525,644	526,041
分配総額 (f)	百万円	4,600	4,170	4,335	4,601	4,750
1口当たり分配金額 (f)/(e)	円	11,363	10,300	10,707	11,365	11,733
(うち1口当たり利益分配金)	円	11,363	10,300	10,707	11,365	11,733
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(年換算)(注1,注2)	%	1.3(2.6)	1.1(2.2)	1.2(2.4)	1.1(2.2)	1.2(2.3)
自己資本利益率(年換算)(注2,注3)	%	2.6(5.2)	2.2(4.3)	2.3(4.6)	2.2(4.3)	2.2(4.5)
期末自己資本比率 (対前期比増減)	(d)/(b) %	52.0 (+5.4)	52.0 (+0.1)	52.0 (△0.0)	51.5 (△0.5)	51.9 (+0.4)
期末有利子負債比率 (対前期比増減)	(c)/(b) %	42.8 (△5.5)	42.8 (△0.1)	42.8 (+0.1)	43.1 (+0.3)	42.6 (△0.6)
配当性向(注4)	(f)/(a) %	90.0	91.3	90.0	99.9	99.9
【その他参考情報】						
投資物件数	件	97	97	97	99	97
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	453,999.44	453,681.06	457,774.90	462,533.92	459,567.57
期末稼働率	%	96.5	94.9	96.9	96.9	97.9
当期減価償却費	百万円	2,221	2,218	2,230	2,274	2,288
当期資本的支出額	百万円	329	469	1,120	1,165	1,018
賃貸NOI(Net Operating Income)(注5)	百万円	8,680	8,775	8,509	8,949	9,088
FFO(Funds from Operation)(注6)	百万円	6,909	6,487	6,302	6,877	7,034
1口当たりFFO(注7)	円	17,065	16,023	15,565	16,985	17,373

(注1) 総資産経常利益率=経常利益/{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100

(注2) 第20期は181日、第21期は184日、第22期は182日、第23期は184日、第24期は181日により年換算値を算出しています。

(注3) 自己資本利益率=当期純利益/{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100

(注4) 配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注5) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費

(注6) FFO=当期純利益+減価償却費-不動産等売却益+不動産等売却損

(注7) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口の総口数(円未満を切り捨てて記載しています。)

## 2 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

ケネディクス・オフィス投資法人(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17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で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に上場しました(銘柄コード8972)。その後、本投資法人は、7度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施しており、当期末(平成29年4月30日)現在の発行済投資口の総口数は404,885口となっています。

本投資法人は、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。))に資産運用業務を委託し、収益の安定的な獲得と投資資産の持続的な成長を図ることにより、投資主利益の極大化を目指し、「トレンド」を捉え、「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、ポートフォリオを構築することを基本方針としています。

### (2) 投資環境と運用実績

#### a. 投資環境

当期(平成29年4月期)における我が国の経済は、雇用・所得環境の改善から緩やかな回復基調が続きまし。平成29年1~3月期の実質GDP成長率(1次速報値)は、設備投資の伸び等が寄与し、年率2.2%の上昇となりました。ただし、米国新政権の政策運営の動向や保護主義の高まり等、一部で先行き不透明感も見られます。

オフィスビル賃貸市場については、都心5区では拡張移転や立地改善の需要は引き続き堅調であり、平均空室率及び賃料水準は着実に改善しています。三鬼商事株式会社が公表した平成29年4月末時点の東京都心5区の平均空室率は3.39%で、前年比で0.84ポイント低下しました。前期末(平成28年10月31日)時点との比較では0.25ポイント低下しており、平均空室率の改善は継続しています。また、東京都心5区の平均賃料(新築を含む)も、2014年1月以降40ヵ月連続で上昇しています。全国の主要都市でも、平均空室率が引き続き改善傾向にあります。

オフィスビル売買市場については、上場不動産投資法人(J-REIT)や不動産会社等の国内投資家や海外投資家等の物件取得意欲は、依然として旺盛であり、優良物件においては、激しい取得環境が続いていることから、期待利回りは継続して低水準で推移し、取引価格の高止まりの状態が続いています。

#### b. 運用実績

本投資法人は、前期末(平成28年10月31日)時点で、合計99物件(取得価格の総額398,350百万円)の運用資産と匿名組合出資持分(取得価格1,107百万円)を保有していました。当期(平成29年4月期)においては、オフィスビル3物件(アーク森ビル:取得価格4,169百万円、西新橋TSビル:取得価格8,400百万円、BR五反田:取得価格2,200百万円)を取得し、ビュレックス虎ノ門(当初取得価格1,750百万円)、KDX日本橋兜町ビル(当初取得価格11,270百万円)、KDX六本木228ビル(当初取得価格3,300百万円)、KDX神田三崎町ビル(当初取得価格1,380百万円)及びKDX五番町ビル(当初取得価格1,951百万円)を譲渡しました(譲渡価格の総額19,910百万円)。

その結果、当期末(平成29年4月30日)現在のポートフォリオ(匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。))は、合計97物件(取得価格の総額393,468百万円)となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル92.3%、都市型商業施設5.6%、住宅1.4%、その他0.7%となっています。また、当期末(平成29年4月30日)現在のポートフォリオの稼働率は97.9%と、前期末(平成28年10月31日)より1.0%上昇し、引き続き高稼働率を維持しています。

#### 保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末(平成29年4月30日)現在保有する全ての物件(アーク森ビル、新宿6丁目ビル(底地)を除きます。))について、プロパティマネジメント業務をケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図ってきました。

リーシング面においては景気や不動産市場の動向を踏まえ、仲介業者との親密なリレーションを図り、潜在的な需要層の掘り起こしを行いました。また、オフィスビルの競争力維持・向上を図るべく、空調設備の更新や共用部の改修等を計画的に実施しました。

その結果、本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、当期末(平成29年4月30日)現在において、東京経済圏のオフィスビルで97.7%となり、前期末(平成28年10月31日)比で0.5ポイント上昇し、オフィスビル全体では97.8%と、前期末(平成28年10月31日)を上回り、引き続き高稼働率を維持しています。

更新期を迎えるテナントのうち、市場賃料を下回るテナントを中心に積極的に賃料増額改定交渉に取り組み、増額改定差額は前期実績を上回りました。

### テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスビルのエンドテナントの数は、当期末(平成29年4月30日)現在、1,125件(注1)(注2)であり、テナント分散が進んでいます。また、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル上位10エンドテナントの賃貸面積割合は8.6%です。更に、本投資法人が保有するオフィスビルには、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

(注1) 1テナントが複数の物件を賃借している場合には、1テナントとして数えてテナント数を記載しています。

(注2) ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末(平成29年4月30日)現在、1,152件です。

## (3) 資金調達概要

### a. 投資法人債の状況

償還期限を迎えた第2回無担保投資法人債(発行総額3,000百万円、期間10年)は、平成29年3月15日に手元資金により全額償還し、この結果、当期末(平成29年4月30日)現在で投資法人債残高は6,300百万円となっています。

### b. 借入れの状況

本投資法人は、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。当期(平成29年4月期)においては、期中に返済期日が到来した借入金8,700百万円の返済資金として8,200百万円の借入れを行い、手元資金により500百万円を返済しました。この結果、当期末(平成29年4月30日)現在で借入金残高は168,300百万円(短期借入金(注1)4,000百万円、長期借入金(注1)164,300百万円)、投資法人債残高は6,300百万円、有利子負債残高は174,600百万円、有利子負債比率(注2)は42.6%となっています。

なお、当期末(平成29年4月30日)現在の変動金利による長期借入金残高110,850百万円のうち、105,850百万円について、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップ等の活用により実質的に金利を固定化しています。有利子負債全体では、長期負債比率(注3)は97.7%、長期固定化負債比率(注4)は94.8%となっています。

また、本投資法人は、各期末時点の有利子負債残高にて加重平均して算出した本投資法人の有利子負債の平均残存年数(注5)について第20期末(平成27年4月30日)時点の4.1年から当期末(平成29年4月30日)時点の4.7年へと長期化を実現しています。また、平均金利(注5)についても同期間において、1.45%から1.16%へ低下させており、着実に金融コストを削減しています。

(注1) 短期借入金とは借入日から返済期日までが1年以下の借入れをいいます。ただし、借入日から1年後の応当日が営業日以外の日に該当した場合で返済期日を当該翌営業日としたことにより、1年超となった借入れは、短期借入金に含まれます。長期借入金とは借入日から返済期日までが1年超の借入れをいいます。以下同じです。

(注2) 有利子負債比率=期末有利子負債残高÷期末総資産×100

(注3) 長期負債比率=(長期借入金残高+投資法人債残高)÷(借入金残高+投資法人債残高)×100  
長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 長期固定化負債比率=(長期固定金利借入金残高+投資法人債残高)÷(借入金残高+投資法人債残高)×100  
なお、長期固定金利借入金残高には、金利スワップの活用により金利を固定化している長期借入金を含みますが、金利キャップを購入した長期借入金は含みません。長期固定化負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及びアップフロントフィーを含めた利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。平均残存年数は小数第2位を、平均金利は小数第3位を、それぞれ四捨五入して記載しています。

また、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下のとおりです。

(単位:百万円)

借入先	前期末 (平成28年10月31日)	当期末 (平成29年4月30日)	当期末比率 (%) (注6)
株式会社三井住友銀行	45,300	44,800	26.6
株式会社日本政策投資銀行	29,550	29,550	17.6
株式会社三菱東京UFJ銀行	22,800	22,800	13.5
三井住友信託銀行株式会社	19,100	19,100	11.3
株式会社あおぞら銀行	13,100	13,100	7.8
株式会社りそな銀行	10,250	10,250	6.1
三菱UFJ信託銀行株式会社	10,200	10,200	6.1
株式会社みずほ銀行	8,200	8,200	4.9
みずほ信託銀行株式会社	2,800	2,800	1.7
株式会社福岡銀行	2,500	2,500	1.5
株式会社西日本シティ銀行	1,700	1,700	1.0
株式会社広島銀行	1,000	1,000	0.6
株式会社七十七銀行	1,000	1,000	0.6
株式会社東日本銀行	800	800	0.5
株式会社三重銀行	500	500	0.3
合計	168,800	168,300	100.0

(注6) 当期末比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

### c. 格付の状況

当期末(平成29年4月30日)現在における本投資法人の格付の状況は、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	AA-(見直し: 安定的)
	債券格付 発行登録債予備格付	AA-

### d. 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29年1月30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	100,000百万円
発行予定期間	平成29年2月7日から平成31年2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(平成29年4月期)の業績は、営業収益15,039百万円、営業利益5,901百万円、経常利益4,751百万円、当期純利益4,750百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)を適用し、当期末処分利益から投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額を分配することとしました。この結果投資口1口当たりの分配金は11,733円となりました。

### 3 増資等の状況

最近5年間に於ける発行済投資口の総口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)(注7)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成25年11月13日	公募増資	43,800	330,350	18,198	165,351	(注1)
平成25年12月10日	第三者割当増資	2,190	332,540	909	166,261	(注2)
平成26年5月27日	公募増資	21,400	353,940	9,876	176,138	(注3)
平成26年6月24日	第三者割当増資	1,070	355,010	493	176,632	(注4)
平成26年11月27日	公募増資	47,685	402,695	28,269	204,901	(注5)
平成26年12月24日	第三者割当増資	2,190	404,885	1,298	206,199	(注6)

- (注1) 1口当たり発行価格430,950円(発行価額415,480円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
- (注2) 1口当たり発行価額415,480円にて、手元資金を新規物件の取得資金の一部に充当したことから、当該充当による手元資金の減少分を補うため、手元資金への充当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。
- (注3) 1口当たり発行価格478,725円(発行価額461,540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投資口を追加発行しました。
- (注4) 1口当たり発行価額461,540円にて、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当すること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。
- (注5) 1口当たり発行価格614,250円(発行価額592,830円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の一部に充当することを目的として公募により投資口を追加発行しました。
- (注6) 1口当たり発行価額592,830円にて、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当すること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。
- (注7) 百万円単位で表示している金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

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

(単位:円)

期 決算年月	第20期 平成27年4月	第21期 平成27年10月	第22期 平成28年4月	第23期 平成28年10月	第24期 平成29年4月
最高	717,000	662,000	669,000	657,000	679,000
最低	570,000	483,500	524,000	557,000	572,000

### 4 分配金等の実績

当期の分配金は1口当たり11,733円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期 計算期間	第20期 自平成26年11月1日 至平成27年4月30日	第21期 自平成27年5月1日 至平成27年10月31日	第22期 自平成27年11月1日 至平成28年4月30日	第23期 自平成28年5月1日 至平成28年10月31日	第24期 自平成28年11月1日 至平成29年4月30日
当期末処分利益総額	5,110,392千円	4,564,342千円	4,815,255千円	4,601,756千円	4,750,760千円
利益留保額	509,684千円	394,026千円	480,151千円	238千円	244千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,600,708千円 (11,363円)	4,170,315千円 (10,300円)	4,335,103千円 (10,707円)	4,601,518千円 (11,365円)	4,750,515千円 (11,733円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,600,708千円 (11,363円)	4,170,315千円 (10,300円)	4,335,103千円 (10,707円)	4,601,518千円 (11,365円)	4,750,515千円 (11,733円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)

期 計算期間	第20期 自平成26年11月1日 至平成27年4月30日	第21期 自平成27年5月1日 至平成27年10月31日	第22期 自平成27年11月1日 至平成28年4月30日	第23期 自平成28年5月1日 至平成28年10月31日	第24期 自平成28年11月1日 至平成29年4月30日
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)

### 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### (1) 投資環境

今後の日本経済は、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、米国における政策金利の引き上げや米国新政権の政策運営の動向等、海外経済・政治を巡る不確実性に留意が必要な環境と考えられます。また、国内においても米国等における保護主義の高まりによる円高進行のリスク、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。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した平成29年4月末時点の東京都心5区の平均空室率は3.39%と空室率は改善傾向にあり、需要は堅調に推移しています。空室率の改善にあわせて東京都心5区の平均賃料についても上昇傾向にあります。

オフィスビル売買市場については、過熱感を指摘する声がある一方、マイナス金利の導入、堅調な賃貸市場、良好な資金調達環境を背景として、上場不動産投資法人(J-REIT)、国内不動産会社や海外投資家をはじめとする多くの投資家の取得意欲は依然として旺盛であり、引き続き取引価格の高止まりの状況が継続するものと予想されます。

#### (2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「トレンド」を捉え、「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行い、ポートフォリオを構築することを基本方針としています。かかる方針を踏まえ、物件の投資戦略、既存物件の運用戦略及び財務戦略を以下のとおり策定し、柔軟かつ機動的に実施していきます。

##### a. 新規物件の投資戦略及び売却方針

本投資法人は、「中規模オフィスビルを中心とした強固なポートフォリオを構築すること」を目標として、「中規模オフィスビルのNo.1 J-REIT」となるべく、更なる資産規模の拡大を目指しています。本投資法人は、東京経済圏の中規模オフィスビルへの投資を中心としつつ、都市型商業施設については、オフィスビルの代替投資として希少性及び繁華性の高い地域に位置する、一定のオフィス床を持つものに限定して投資を行います。また、一定の地方分散も図る投資戦略を継続することが、優良なポートフォリオの構築を実現し、本投資法人の優位性及び他の事業者との差別化を図る上での基盤になると考えています。

資産の取得にあたっては、マルチパイプラインを構築し、本資産運用会社独自のネットワークとスポンサー会社のサポートラインの活用によって、継続的な物件取得機会と柔軟性のある取得手法を確保し、ポートフォリオの着実かつ安定的な成長を目指します。また、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、スポンサー会社等と共同で匿名組合等に対する出資等を行うことも検討します。更に、スポンサー会社とも連携

しながら、ウェアハウジングを目的とした匿名組合出資等を行う等、資金調達の時期や投資基準との整合性を考慮しつつ機動的な物件確保を図るため、取得手法の多様化(直接取得、エクイティ出資及びスポンサー会社との協働取得、物件の入替えを前提とした相互売買等)に努めます。

資産の売却については、新規の物件取得やファンド型投資を前提とした資産入替えの余地に応じて、個別に検討します。このうち、住宅については、原則として新規投資を行わないだけでなく、市場環境や資産規模等を勘案しながら優先的に売却対象とします。オフィスビル及び都市型商業施設の売却については、現状及び将来的なマーケット動向を踏まえた収益及び収益性、築年数、エリア、規模等の要素を勘案し、ポートフォリオにおける当該資産の存在意義を踏まえて個別に判断します。

### b. 既存物件の運用戦略

本投資法人は、運用資産の運営において、景気や不動産市場の動向を踏まえた迅速かつ柔軟なリーシングを行うと共に、「顧客であるテナントが満足してこそ収入に結びつく」との考えのもとで顧客満足度の高いオフィス環境を提供することにより、キャッシュ・フローの維持・増加に努めます。

かかる観点から、本資産運用会社は、本投資法人が保有する物件の運用において、「選ばれる中規模オフィスビル」となることを目指し、以下のような活動を行います。

- 物件競争力の維持・向上策の実施
- 市場環境に応じたリーシングマネジメント
- ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し
- 関連法規等への適切な対応
- 積極的な環境対応

### 物件競争力の維持・向上策の実施

本投資法人は、現場に密着した管理運営の実現と、管理水準の更なる向上を図ります。その具体的な例として、事業継続計画(BCP)及び企業の社会的責任(CSR)の観点から、AEDの設置及び公衆無線LANサービスの提供等が挙げられます。

更に、各物件のテナントを重要な「顧客」として位置付け、物件運営に顧客満足度(CS)の視点を導入しています。CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査(建物や設備等のハード面及び管理運営等のソフト面について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者や従業員に対して依頼)をこれまでに6回実施しています。平成27年8月に実施した第6回の総合満足度の調査結果は、以下のとおりです。「満足」、「やや満足」と回答した割合は、平成25年8月に実施した第5回調査時とほぼ同等の高い水準を維持しています。

〈総合満足度〉(注1)(注2)

	満足	やや満足	どちらともいえない	やや不満	不満	不明
第6回調査	24%	51%	18%	6%	1%	1%
第5回調査	26%	51%	18%	4%	1%	1%

(注1) 調査対象者は入居テナントの総務担当者や従業員です。

(注2) 比率は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

このような調査を継続的にを行い、テナントニーズを取り入れていくことにより、顧客満足度の向上と共に物件の競争力及び資産価値の維持・向上を図り、収益性の更なる向上を目指します。

### 市場環境に応じたリーシングマネジメント

本投資法人の主な投資対象である中規模オフィスビルにおいては、テナントの入替えが比較的多いことが特徴として挙げられます。そのため、リーシング面では、景気や不動産市場の動向を踏まえて、稼働率を維持しつつ中長期的な収益の最大化を図ることを基本方針とし、迅速かつ柔軟なリーシング活動を行います。

新規テナントの誘致については、今後のマーケットの状況と変化のタイミングを見極めつつ仲介業者との緊密な情報交換、内覧会の開催、企業への直接営業、保証会社の活用等、柔軟かつ機動的なリーシング活動によ

り、空室期間の短縮と稼働率の向上に努めます。

### ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

本投資法人は、物件の運営管理水準を一定レベルで保ちつつ、建物管理費用の削減や建物管理会社の見直し、工事発注時の入札、一括発注による設備・機器調達等において、ポートフォリオの規模を活かした運営コストの削減を図ります。

### 関連法規等への適切な対応

本投資法人は、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。)等の関連法規のみならず、今後の改正についても速やかに情報収集を行い、遵法性に配慮しつつ必要な対応を適宜行っていきます。

### 積極的な環境対応

本投資法人は環境方針を制定し、GRESB評価への参加やDBJ Green Building認証等の各種認証・評価制度を積極的に活用することで、環境に配慮した運用を行っています。

また、本投資法人は、エネルギーの使用の合理化等に関する法律に基づく特定事業者として指定されています。投資利益と社会的利益の両立を目指し、中規模オフィスビルにおける省エネルギーと環境配慮について研究し、省エネルギーに関する中長期的な計画及び削減目標を策定した上で、ハード、ソフト両面での積極的な対策を講じていきます。

### c. 財務戦略(デットによる資金調達)

本投資法人は、引き続き既存借入金の借入条件等の改善に努めると共に、以下の施策等を講じることで安定的な財務運営を目指します。

- 有利子負債の返済期限を分散することによるリファイナンスリスクの軽減
- 一定水準以上の長期固定化負債比率の維持
- 有利子負債比率(注)の保守的なコントロール(有利子負債比率は原則として45%未満の水準を目標とします。ただし、資金調達環境等を鑑みたと、優良な物件取得等を目的とする有利子負債の調達により40%台後半水準での運営を行うこともありえます。)

更に、大手銀行を中心とする既存の金融機関との良好な関係に基づく安定的な資金調達により堅固な財務運営を目指します。また、取引各行のシェアバランスに留意するとともに、既存取引行との条件対比をもとに新規取引行の導入についても適宜検討していきます。

(注) 有利子負債比率=期末有利子負債残高÷期末総資産×100

### d. 情報開示

本投資法人は、積極的なIR活動により、幅広い投資家及び関係者に対して情報提供を行うこと、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めること、並びに、情報開示に関する体制を随時整備す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.kdo-reit.com/>)を通じた積極的な情報開示を行います。

### e. 利益相反対策

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

## 6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

# 投資法人の概況

## 1 出資の状況

期 決算年月	第20期 平成27年4月30日現在	第21期 平成27年10月31日現在	第22期 平成28年4月30日現在	第23期 平成28年10月31日現在	第24期 平成29年4月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	404,885口	404,885口	404,885口	404,885口	404,885口
出資総額	206,199百万円	206,199百万円	206,199百万円	206,199百万円	206,199百万円
投資主数	7,277人	7,014人	6,366人	6,164人	5,640人

## 2 投資口に関する事項

平成29年4月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資 口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合(%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	76,691	18.94
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	55,048	13.59
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	50,259	12.41
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	20,464	5.05
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号 常任代理人 株式会社三井住友銀行	20,028	4.94
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カस्टディ業務部	11,212	2.76
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	8,918	2.20
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌバイ 10	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行 決済事業部	7,374	1.82
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	6,952	1.71
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カस्टディ業務部	6,008	1.48
合計		262,954	64.94

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

## 3 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役員毎の報酬の総額(千円)
執行役員	内田直克	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	2,100
監督役員(注1)	鳥羽史郎	株式会社みのり会計 代表取締役 鳥羽公認会計士事務所 公認会計士 株式会社上又 非常勤監査役	2,100
	森島義博	有限会社アイランド・フォレスト 代表取締役 一般財団法人 住宅改良開発公社 アドバイザー 森島不動産コンサルタンツ 代表 不動産鑑定士	2,100
	関 高浩	三宅坂総合法律事務所 弁護士	2,100
会計監査人	新日本有限責任監査法人(注2)	—	11,800 (注3)

(注1) 監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人との監査契約は、会計期間毎に契約を締結しています。会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(注3) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれています。

## 4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成29年4月30日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人、特別口座管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三井住友銀行

# 投資法人の運用資産の状況

## 1 不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	第23期 (平成28年10月31日現在)		第24期 (平成29年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	38,997	9.4	30,510	7.4
		地方経済圏	12,838	3.1	12,759	3.1
	オフィスビル 小計	51,836	12.6	43,269	10.5	
不動産合計			51,836	12.6	43,269	10.5
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	248,435	60.1	251,498	61.3
		地方経済圏	59,903	14.5	59,739	14.6
	オフィスビル 小計	308,338	74.7	311,238	75.9	
	住宅	東京経済圏	4,582	1.1	4,539	1.1
	住宅 小計	4,582	1.1	4,539	1.1	
	都市型商業施設	東京経済圏	21,466	5.2	21,380	5.2
	都市型商業施設 小計	21,466	5.2	21,380	5.2	
	その他	東京経済圏	2,973	0.7	2,973	0.7
	その他 小計	2,973	0.7	2,973	0.7	
信託不動産合計			337,360	81.7	340,132	82.9
投資有価証券(注3)			1,093	0.3	1,087	0.3
預金・その他の資産			22,741	5.5	25,677	6.3
資産総額			413,031	100.0	410,166	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。  
 (注2) 対総資産比率は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
 (注3) 合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。

## 2 主要な保有資産

平成29年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業収入比率 (%)	主たる用途
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル(注)	15,619	8,179.00	8,179.00	100.0	3.1	オフィスビル
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	12,899	17,204.09	17,161.81	99.8	4.7	オフィスビル
A-94	KDX武蔵小杉ビル	11,434	12,978.52	12,978.52	100.0	3.3	オフィスビル
C-4	銀座四丁目タワー	9,630	5,624.23	5,624.23	100.0	1.8	都市型商業施設
C-1	フレーム神南坂	9,291	4,646.51	4,484.66	96.5	2.0	都市型商業施設
A-60	KDX晴海ビル	8,960	9,294.00	8,739.58	94.0	1.6	オフィスビル
A-116	西新橋TSビル	8,453	5,734.79	5,734.79	100.0	0.8	オフィスビル
A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,257	11,797.85	11,316.95	95.9	2.3	オフィスビル
A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,982	7,902.96	7,902.96	100.0	2.4	オフィスビル
A-101	KDX横浜ビル	7,539	10,932.12	10,661.96	97.5	2.0	オフィスビル
合計		100,068	94,294.07	92,784.46	98.4	24.0	

(注) 平成29年4月1日付で、日土地虎ノ門ビルから名称を変更しています。

## 3 組入資産明細

平成29年4月30日現在、本投資法人が保有する資産の明細は以下のとおりです。  
 (不動産等組入資産明細)

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	信託受益権	5,777.02	6,740	5,859
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区新川一丁目17番25号	信託受益権	4,379.66	5,050	4,100
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号	信託受益権	3,323.14	3,280	3,302
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区本町三丁目30番4号	信託受益権	4,386.18	2,400	2,352
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号	信託受益権	3,071.15	3,130	2,423
		A-7	KDX南青山ビル	東京都港区南青山五丁目13番3号	信託受益権	1,814.56	2,510	2,215
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8	信託受益権	1,947.80	1,640	1,787
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	信託受益権	3,719.18	4,940	5,546
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市本町七丁目11番5号	不動産	3,859.85	2,330	2,227
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目20番5号	信託受益権	6,621.19	4,970	4,822
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号	信託受益権	3,072.34	4,890	4,420
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目7番19号	信託受益権	2,724.35	3,400	3,073
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番2号	信託受益権	3,019.93	2,600	2,718
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区新橋二丁目2番9号	信託受益権	2,803.79	4,580	3,755
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番地8	信託受益権	4,776.86	2,370	2,291
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区木場五丁目12番8号	信託受益権	2,455.49	1,230	1,460
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2	信託受益権	2,564.79	2,260	2,270
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号	信託受益権	5,859.92	3,780	3,036
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区西五反田七丁目20番9号	不動産	3,883.04	3,640	3,866
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区牡丹一丁目14番1号	不動産	2,008.74	1,080	1,317
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区芝大門二丁目10番12号	信託受益権	5,997.36	4,800	6,006
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区上野五丁目24番16号	不動産	1,792.54	1,980	2,044
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号	信託受益権	2,747.66	1,270	1,150
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市旭町12番7号	信託受益権	2,165.20	1,100	1,211
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地	信託受益権	5,892.10	6,850	6,398
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区西新宿七丁目22番45号	不動産	1,593.59	1,410	1,526
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区新宿二丁目8番6号	信託受益権	2,446.12	2,620	2,315
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区九段北四丁目1番3号	信託受益権	6,908.84	7,990	7,478
		A-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目8番地11	信託受益権	8,122.03	4,310	5,447
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町25番1号	不動産	5,126.69	3,080	3,573
		A-50	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区大橋一丁目6番2号	信託受益権	2,458.64	1,740	2,358
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区日本橋新堀町二丁目14番5号	信託受益権	2,238.01	1,960	2,247
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区西新宿三丁目8番3号	信託受益権	1,912.28	1,680	2,090
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1	不動産	2,321.80	2,100	2,867
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目11番9号	不動産	1,529.79	1,510	1,675
		A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区晴海三丁目12番1号	信託受益権	9,294.00	8,470	8,960
A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区芝大門二丁目4番7号	不動産	1,954.23	2,150	2,243		
A-62	小石川TGビル	東京都文京区小石川一丁目12番16号	信託受益権	3,945.54	3,460	3,010		
A-63	KDX五反田ビル(注8)	東京都品川区西五反田七丁目9番2号	信託受益権	3,158.67	3,080	2,713		
A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区日本橋二丁目16番2号	信託受益権	1,615.20	2,060	1,862		
A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区西新宿三丁目2番7号	信託受益権	5,836.68	8,490	6,865		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)		
オフィスビル	東京経済圏	A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区銀座一丁目20番14号	信託受益権	3,573.59	5,570	4,204		
		A-68	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目5番9号	信託受益権	3,998.39	4,550	3,938		
		A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区下宮比町2番26号	信託受益権	4,429.25	5,460	4,551		
		A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区東品川四丁目10番13号	信託受益権	7,117.97	4,360	4,766		
		A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	信託受益権	3,992.60	3,230	2,720		
		A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目1番8号	信託受益権	2,658.79	2,750	2,101		
		A-78	KDX立川駅前ビル	東京都立川市曙町二丁目12番18号	信託受益権	1,612.13	1,560	1,333		
		A-83	KDX府中ビル	東京都府中市宮町一丁目40番地	信託受益権	10,151.48	7,710	5,950		
		A-84	KDX春日ビル	東京都文京区西片一丁目15番15号	信託受益権	4,345.13	3,630	2,746		
		A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区東山一丁目5番4号	信託受益権	2,726.69	2,630	1,863		
		A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目38番地1	不動産	3,814.00	2,740	2,176		
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目2番10号	信託受益権	3,106.42	2,570	2,245		
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区新宿六丁目24番20号	信託受益権	4,037.44	2,950	1,887		
		A-89	KDX高輪台ビル	東京都港区高輪三丁目5番23号	信託受益権	6,951.88	6,150	5,344		
		A-90	KDX池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目6番1号	信託受益権	3,110.71	4,810	3,733		
		A-91	KDX三田ビル	東京都港区芝三丁目43番16号	信託受益権	3,331.61	3,460	3,160		
		A-92	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区神田岩本町1番地14	信託受益権	2,289.27	3,090	2,553		
		A-93	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区新小川町4番1号	不動産	4,571.92	5,590	4,973		
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目1200番地	信託受益権	12,978.52	14,900	11,434		
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区東雲一丁目7番12号	信託受益権	11,797.85	9,080	8,257		
		A-96	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区高田三丁目14番29号	信託受益権	4,585.47	4,230	3,628		
		A-99	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区池袋二丁目53番5号	不動産	2,553.06	2,040	2,017		
		A-101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市神奈川区栄町1番地1	信託受益権	10,932.12	8,210	7,539		
		A-102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番36号	信託受益権	4,981.07	3,070	2,731		
		A-103	KDX新横浜214ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番地2	信託受益権	4,615.14	2,390	2,239		
		A-107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区入船三丁目7番2号	信託受益権	4,400.92	3,720	3,614		
		A-108	べんてるビル	東京都中央区日本橋小網町7番2号(事務所棟) 東京都中央区日本橋小網町7番7号(住居棟)	信託受益権	4,346.66	3,730	3,576		
		A-109	KDX浜松町センタービル	東京都港区浜松町一丁目22番5号	信託受益権	3,052.64	4,190	4,038		
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル(注8)	東京都港区虎ノ門一丁目10番5号	信託受益権	8,179.00	17,000	15,619		
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区日本橋本町四丁目8番16号	信託受益権	3,284.79	4,010	3,865		
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区日本橋本町三丁目9番4号	信託受益権	1,516.15	1,440	1,366		
		A-115	アーク森ビル	東京都港区赤坂一丁目12番32号	信託受益権	2,442.60	4,310	4,194		
		A-116	西新橋TSビル	東京都港区西新橋三丁目3番1号	信託受益権	5,734.79	8,630	8,453		
		A-117	BR五反田	東京都品川区西五反田二丁目30番4号	信託受益権	3,469.21	2,360	2,283		
		オフィスビル	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁目45番地1	信託受益権	11,582.42	4,720	4,121
				A-42	KDX丸鳥ビル	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1	信託受益権	8,743.96	5,140	5,143
				A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号	信託受益権	3,962.37	1,830	1,988
				A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号	不動産	9,813.85	4,010	4,551
				A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号	信託受益権	4,001.87	1,610	2,082
				A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市中区栄四丁目5番3号	不動産	6,923.12	5,340	6,796
				A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市中央区道修町四丁目4番10号	信託受益権	7,072.23	2,620	2,231
				A-70	KDX札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西四丁目1番地2	信託受益権	3,788.51	2,310	1,950
A-79	KDX名古屋駅前ビル			愛知県名古屋市中村区名駅三丁目26番8号	信託受益権	7,902.96	9,030	7,982		
A-82	KDX東梅田ビル			大阪府大阪市北区曽根崎二丁目2番15号	信託受益権	4,986.24	3,600	2,537		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)		
オフィスビル	地方経済圏	A-97	KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市駅前通り一丁目3番1号	信託受益権	5,306.77	2,510	2,315		
		A-98	KDX広島ビル	広島県広島市南区金屋町2番15号	不動産	3,994.52	1,580	1,411		
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市新千里東町一丁目4番2号	信託受益権	17,204.09	13,000	12,899		
		A-104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市中央区南本町二丁目3番8号	信託受益権	5,285.95	2,900	2,103		
		A-106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目20番17号	信託受益権	12,331.52	7,700	6,250		
		A-110	KDX新大阪ビル	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目1番4号	信託受益権	5,977.39	4,940	4,588		
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル(注8)	愛知県名古屋市中区錦一丁目4番16号	信託受益権	4,361.33	3,970	3,545		
		オフィスビル 小計						439,054.31	381,860	354,507
		住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区月島三丁目26番8号	信託受益権	7,711.14	4,900	4,539
				住宅 小計						7,711.14
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区神南一丁目18番2号	信託受益権	4,646.51	10,800	9,291		
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	信託受益権	1,176.25	2,160	2,458		
		C-4	銀座四丁目タワー	東京都中央区銀座四丁目9番13号	信託受益権	5,624.23	13,600	9,630		
都市型商業施設 小計						11,446.99	26,560	21,380		
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区新宿六丁目24番16号	信託受益権	1,355.13	3,230	2,973		
		その他 小計						1,355.13	3,230	2,973
合計						459,567.57	416,550	383,401		

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第23期(平成28年5月1日~平成28年10月31日)				第24期(平成28年11月1日~平成29年4月30日)			
				テナント 総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	11	94.6	183	1.4	13	82.5	168	1.3
		A-3	東茅場町有楽ビル	7	100.0	139	1.0	7	100.0	138	1.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	4	100.0	108	0.8	4	100.0	107	0.8
		A-5	KDX中野坂上ビル	22	94.8	77	0.6	24	98.3	83	0.6
		A-6	原宿FFビル	2	100.0	103	0.8	2	100.0	108	0.8
		A-7	KDX南青山ビル	8	100.0	76	0.6	8	100.0	76	0.6
		A-8	神田木原ビル	11	100.0	53	0.4	11	100.0	52	0.4
		A-13	KDX麴町ビル	9	100.0	145	1.1	9	100.0	122	0.9
		A-14	KDX船橋ビル	20	100.0	106	0.8	20	100.0	109	0.8
		A-16	東伸24ビル	22	100.0	183	1.4	21	97.1	176	1.3
		A-17	KDX恵比寿ビル	6	100.0	131	1.0	6	100.0	145	1.1
		A-19	KDX浜松町ビル	9	100.0	98	0.7	9	100.0	97	0.7
		A-20	KDX茅場町ビル	7	100.0	82	0.6	7	100.0	80	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	8	100.0	119	0.9	8	100.0	129	1.0
		A-22	KDX新横浜ビル	19	89.1	75	0.6	21	99.6	80	0.6
		A-26	KDX木場ビル	5	88.1	25	0.2	6	100.0	30	0.2
		A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0	74	0.6	10	100.0	73	0.6



用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第23期(平成28年5月1日~平成28年10月31日)				第24期(平成28年11月1日~平成29年4月30日)			
				テナント総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-29	KDX東新宿ビル	7	100.0	137	1.0	6	100.0	134	1.0
		A-30	KDX西五反田ビル	9	74.8	62	0.5	12	100.0	70	0.5
		A-31	KDX門前仲町ビル	7	100.0	44	0.3	7	100.0	44	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	9	100.0	156	1.2	9	100.0	157	1.2
		A-33	KDX御徒町ビル	2	100.0	67	0.5	2	100.0	67	0.5
		A-34	KDX本厚木ビル	11	96.7	51	0.4	12	100.0	51	0.4
		A-35	KDX八王子ビル	9	85.5	43	0.3	9	90.1	45	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	8	100.0	194	1.5	7	90.2	189	1.4
		A-38	KDX西新宿ビル	9	100.0	46	0.3	8	87.8	45	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	7	100.0	81	0.6	7	100.0	82	0.6
		A-45	KDX六本木228ビル	8	100.0	62	0.5	-	-	31	0.2
		A-46	飛栄九段北ビル	14	100.0	251	1.9	14	100.0	251	1.9
		A-47	KDX新横浜381ビル	41	100.0	162	1.2	43	100.0	163	1.2
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	104	0.8	1	100.0	103	0.8
		A-50	KDX池尻大橋ビル	8	100.0	70	0.5	8	100.0	70	0.5
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	66	0.5	9	100.0	67	0.5
		A-52	KDX神田三崎町ビル	8	100.0	28	0.2	-	-	14	0.1
		A-55	新都心丸善ビル	5	100.0	58	0.4	4	64.2	53	0.4
		A-56	KDX神保町ビル	3	100.0	65	0.5	3	100.0	65	0.5
		A-57	KDX五番町ビル	7	100.0	45	0.3	-	-	22	0.2
		A-59	KDX岩本町ビル	10	100.0	45	0.3	9	100.0	47	0.4
		A-60	KDX晴海ビル	9	93.2	204	1.5	10	94.0	207	1.6
		A-61	KDX浜松町第2ビル	8	100.0	62	0.5	8	100.0	62	0.5
		A-62	小石川TGビル	5	100.0	129	1.0	5	100.0	128	1.0
		A-63	KDX五反田ビル(注8)	10	100.0	96	0.7	10	100.0	100	0.8
		A-64	KDX日本橋216ビル	8	100.0	60	0.5	8	100.0	54	0.4
		A-66	KDX新宿ビル	20	100.0	257	1.9	20	95.5	242	1.8
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3	98.2	138	1.0	4	100.0	148	1.1
		A-68	KDX日本橋本町ビル	8	100.0	136	1.0	8	100.0	136	1.0
		A-71	KDX飯田橋ビル	5	100.0	157	1.2	5	100.0	156	1.2
		A-72	KDX東品川ビル	5	100.0	123	0.9	5	100.0	143	1.1
		A-73	KDX箱崎ビル	8	100.0	111	0.8	8	100.0	113	0.9
		A-74	KDX新日本橋ビル	8	100.0	84	0.6	8	100.0	87	0.7
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	7	100.0	281	2.1	-	-	138	1.0
		A-78	KDX立川駅前ビル	5	100.0	64	0.5	5	100.0	63	0.5
		A-83	KDX府中ビル	36	85.2	289	2.2	36	88.6	264	2.0
		A-84	KDX春日ビル	15	100.0	126	0.9	14	100.0	126	0.9
		A-85	KDX中目黒ビル	5	100.0	72	0.5	5	100.0	86	0.7
		A-86	KDX大宮ビル	18	100.0	118	0.9	18	100.0	116	0.9
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	12	97.0	99	0.7	12	81.9	94	0.7
A-88	KDX新宿六丁目ビル	7	100.0	106	0.8	7	100.0	104	0.8		
A-89	KDX高輪台ビル	7	94.0	209	1.6	7	94.0	206	1.5		
A-90	KDX池袋ビル	9	90.3	131	1.0	10	100.0	106	0.8		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第23期(平成28年5月1日~平成28年10月31日)				第24期(平成28年11月1日~平成29年4月30日)					
				テナント総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)		
オフィスビル	東京経済圏	A-91	KDX三田ビル	12	100.0	104	0.8	12	100.0	109	0.8		
		A-92	KDX秋葉原ビル	6	100.0	82	0.6	7	100.0	84	0.6		
		A-93	KDX飯田橋スクエア	6	93.6	35	0.3	7	100.0	142	1.1		
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	9	100.0	438	3.3	9	100.0	437	3.3		
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	15	98.0	282	2.1	13	95.9	305	2.3		
		A-96	KDX高田馬場ビル	10	93.1	133	1.0	11	100.0	136	1.0		
		A-99	KDX池袋ウエストビル	6	100.0	72	0.5	6	100.0	71	0.5		
		A-101	KDX横浜ビル	25	95.0	274	2.0	26	97.5	271	2.0		
		A-102	KDX横浜西口ビル	14	100.0	114	0.9	14	100.0	119	0.9		
		A-103	KDX新横浜214ビル	16	95.6	75	0.6	16	96.3	81	0.6		
		A-105	ビュレックス虎ノ門	1	100.0	49	0.4	-	-	8	0.1		
		A-107	KDX銀座イーストビル	12	100.0	123	0.9	12	100.0	108	0.8		
		A-108	ぺんてるビル	10	100.0	119	0.9	10	100.0	130	1.0		
		A-109	KDX浜松町センタービル	8	100.0	104	0.8	8	100.0	104	0.8		
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル(注8)	4	100.0	385	2.9	4	100.0	411	3.1		
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	8	67.2	29	0.2	11	100.0	55	0.4		
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	6	73.7	13	0.1	5	65.8	31	0.2		
		A-115	アーク森ビル	-	-	-	-	1 (注4)	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)		
		A-116	西新橋TSビル	-	-	-	-	9	100.0	107	0.8		
		A-117	BR五反田	-	-	-	-	5	100.0	14	0.1		
		A-12	ボルタス・センタービル	29	96.7	294	2.2	30	100.0	290	2.2		
		A-42	KDX烏丸ビル	39	100.0	215	1.6	39	97.8	204	1.5		
		A-44	KDX仙台ビル	34	100.0	93	0.7	34	100.0	94	0.7		
		A-53	KDX博多南ビル	50	97.6	174	1.3	49	95.2	178	1.3		
		A-54	KDX北浜ビル	10	89.3	75	0.6	11	89.2	64	0.5		
		A-58	KDX名古屋栄ビル	15	96.6	183	1.4	16	100.0	177	1.3		
		A-69	KDX小林道修町ビル	12	100.0	191	1.4	12	100.0	188	1.4		
		A-70	KDX札幌ビル	21	100.0	92	0.7	20	92.9	101	0.8		
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	19	100.0	284	2.1	19	100.0	324	2.4		
		A-82	KDX東梅田ビル	7	100.0	138	1.0	7	100.0	130	1.0		
		A-97	KDX宇都宮ビル	24	100.0	128	1.0	24	100.0	128	1.0		
		A-98	KDX広島ビル	20	90.5	68	0.5	22	100.0	72	0.5		
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	57	83.3	830	6.2	61	99.8	632	4.7		
		A-104	KDX南本町ビル	22	92.5	109	0.8	20	93.5	96	0.7		
		A-106	KDX桜通ビル	32	99.1	334	2.5	33	98.3	327	2.5		
		A-110	KDX新大阪ビル	17	100.0	145	1.1	17	100.0	147	1.1		
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル(注8)	13	92.2	103	0.8	14	94.6	108	0.8		
		オフィスビル 小計				1,179	96.8	12,603	93.9	1,183	97.8	12,543	94.1
		住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	1 (注6)	100.0	146	1.1	1 (注6)	100.0	146	1.1
				住宅 小計				1	100.0	146	1.1	1	100.0

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第23期(平成28年5月1日~平成28年10月31日)				第24期(平成28年11月1日~平成29年4月30日)			
				テナント総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	13	100.0	261	1.9	12	96.5	262	2.0
		C-2	KDX代々木ビル	11	100.0	69	0.5	11	100.0	69	0.5
		C-4	銀座四丁目タワー	4	100.0	280	2.1	4	100.0	236	1.8
			都市型商業施設 小計	28	100.0	611	4.6	27	98.6	568	4.3
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	1	100.0	68	0.5	1	100.0	68	0.5
			その他 小計	1	100.0	68	0.5	1	100.0	68	0.5
			合計	1,209 (注7)	96.9	13,429	100.0	1,212 (注7)	97.9	13,327	100.0

- (注1) 不動産信託受益権については、信託受益権と記載しています。  
 (注2) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。  
 (注3) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。  
 (注4) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である森ビル株式会社との間で賃料保証(賃料固定期間:平成30年12月1日まで)の建物賃貸借契約兼プロパティマネジメント契約(契約期間:平成38年12月28日まで)が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。  
 (注5) マスターリース会社兼プロパティマネジメント会社からの同意を得られていないため、非開示としています。  
 (注6) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証(賃料固定期間:平成31年1月31日まで)の定期建物賃貸借契約(契約期間:平成41年1月30日まで)が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。  
 (注7) 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。  
 (注8) 以下のとおり運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
A-63	KDX五反田ビル	五反田TGビル	平成29年4月1日
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	日銀前KDビル	
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	日土地虎ノ門ビル	

**(有価証券組入資産明細)**

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額(百万円)		評価額(百万円)(注1)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分(注2)	匿名組合出資持分	-	-	1,087	-	1,087	-	-

- (注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。  
 (注2) 運用資産は、「新宿サンエービル」の不動産信託受益権です。

**4 特定取引の契約額等及び時価の状況表**

平成29年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)		時価(百万円) (注2)(注3)
		(注1)	うち1年超(注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	105,850	101,100	10
	金利キャップ取引	500	500	-
合計		106,350	101,600	10

- (注1) 金利スワップ取引及び金利キャップの契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。  
 (注2) 当該取引のうち、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては時価の記載は省略しています。  
 (注3) 取引金融機関から提示された価格等によっています。

**5 その他資産の状況**

平成29年4月30日現在、前記3. 組入資産明細に記載しているもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

**6 国及び地域毎の資産保有状況**

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

**保有不動産の資本的支出**

**1 資本的支出の予定**

本投資法人が保有してい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25期(平成29年10月期)に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下のとおりです。

なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX高輪台ビル (東京都港区)	空調改修工事等	自平成29年5月 至平成29年10月	193	-	-
KDX新日本橋駅前ビル (東京都中央区)	空調改修工事等	同上	139	-	-
KDX横浜ビル (神奈川県横浜市)	外壁改修工事等	同上	128	-	-
KDX名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市)	外壁改修工事等	同上	109	-	-
千里ライフサイエンスセンタービル (大阪府豊中市)	外壁改修工事等	同上	83	-	-
東伸24ビル (神奈川県横浜市)	外壁改修工事等	同上	82	-	-
BR五反田 (東京都品川区)	空調改修工事等	同上	70	-	-
イトーピア日本橋SAビル (東京都中央区)	外壁改修工事等	同上	37	-	-
KDX池袋ウエストビル (東京都豊島区)	空調改修工事等	同上	19	-	-

(注) 資本的支出の予定金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

## 2 期中の資本的支出

当期(平成29年4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1,018百万円であり、当期費用に区分された修繕費436百万円と合わせ、合計1,455百万円の工事を実施しています。

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)
千里ライフサイエンスセンタービル (大阪府豊中市)	専有部改修工事等	自平成28年11月 至平成29年4月	202
KDX高輪台ビル (東京都港区)	エレベーター改修工事等	同上	59
KDX名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市)	防災設備改修工事等	同上	52
KDX池袋ウエストビル (東京都豊島区)	共用部改修工事等	同上	41
べんてるビル (東京都中央区)	空調改修工事等	同上	34
KDX新横浜214ビル (神奈川県横浜市)	共用部改修工事等	同上	33
KDX立川駅前ビル (東京都立川市)	外壁改修工事等	同上	32
原宿FFビル (東京都渋谷区)	空調改修工事等	同上	30
KDX広島ビル (広島県広島市)	外壁改修工事等	同上	27
その他			503
ポートフォリオ全体			1,018

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

## 3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、将来の中長期的な大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、期中のキャッシュ・フローの中から以下のとおり積立てています。

(単位:百万円)

営業期間	第20期 自平成26年11月1日 至平成27年4月30日	第21期 自平成27年5月1日 至平成27年10月31日	第22期 自平成27年11月1日 至平成28年4月30日	第23期 自平成28年5月1日 至平成28年10月31日	第24期 自平成28年11月1日 至平成29年4月30日
当期首積立金残高	495	465	—	—	—
当期積立額	8	—	—	—	—
当期積立金取崩額	37	465	—	—	—
次期繰越額	465	—	—	—	—

(注) 第21期より各期のキャッシュ・フローの範囲内で修繕支出を賄えるため、修繕積立金の積立は行わないこととしました。

## 費用・負債の状況

### 1 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第23期	第24期
(a) 資産運用報酬(注)	755,591	766,673
(b) 資産保管手数料	22,264	22,390
(c) 一般事務委託手数料	55,879	55,841
(d) 役員報酬	8,400	8,400
(e) 会計監査人報酬	11,800	11,800
(f) その他営業費用	94,726	87,163
合計	948,661	952,268

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第24期に52,845千円、第23期に12,947千円及び物件売却に係る譲渡報酬が第24期に99,550千円あります。

### 2 借入状況

平成29年4月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均 利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成28年3月31日	1,500,000	—	0.410	平成29年3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成28年11月30日	—	2,000,000	0.330	平成29年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年12月28日	—	500,000	0.330	平成29年12月28日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年1月31日	—	500,000	0.330	平成30年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成29年3月31日	—	1,000,000	0.330	平成30年3月31日			
	小計		1,500,000	4,000,000					
一年内返済予定の長期借入金	株式会社福岡銀行	平成24年3月28日	500,000	—	1.364	平成29年3月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成24年12月10日	500,000	—	0.983	平成28年12月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年12月28日	2,000,000	—	1.013	平成28年12月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年1月15日	1,000,000	—	0.974	平成29年1月15日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年1月31日	1,200,000	—	0.667	平成29年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年11月12日	2,000,000	—	0.410	平成28年11月30日			
	株式会社りそな銀行	平成24年6月29日	1,500,000	1,500,000	1.286	平成29年6月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年7月29日	1,000,000	1,000,000	0.380	平成29年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年8月2日	1,000,000	1,000,000	0.380	平成29年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成28年8月2日	1,000,000	1,000,000	0.230	平成29年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成24年9月21日	5,000,000	5,000,000	1.158	平成29年9月21日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年9月21日	1,000,000	1,000,000	1.158	平成29年9月21日			
	株式会社みずほ銀行	平成24年9月21日	1,000,000	1,000,000	1.158	平成29年9月21日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.096	平成29年10月31日			
株式会社日本政策投資銀行(注3)	平成22年11月12日	2,300,000	2,300,000	2.023	平成29年11月12日				
株式会社日本政策投資銀行(注3)	平成22年12月1日	700,000	700,000	2.206	平成29年11月12日				
株式会社福岡銀行(注3)	平成24年12月28日	500,000	500,000	1.086	平成29年12月28日				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均 利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使途	摘要
一年 内返済 予定の 長期借 入金	みずほ信託銀行株式会社(注3)	平成24年12月28日	500,000	500,000	1.086	平成29年12月29日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成29年1月16日	—	500,000	0.280	平成30年1月31日			
	株式会社あおぞら銀行(注3)	平成26年3月12日	2,250,000	2,250,000	0.751	平成30年3月12日			
	株式会社りそな銀行(注3)	平成25年3月26日	1,000,000	1,000,000	1.036	平成30年3月26日			
	株式会社三井住友銀行(注3)	平成25年3月26日	1,000,000	1,000,000	1.036	平成30年3月26日			
	小計		29,450,000	22,750,000					
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	平成24年3月28日	1,400,000	1,400,000	1.770	平成31年3月28日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年3月28日	1,000,000	1,000,000	1.770	平成31年3月28日			
	株式会社あおぞら銀行	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.253	平成30年10月31日			
	株式会社りそな銀行	平成25年7月31日	500,000	500,000	0.557	平成30年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成25年8月19日	1,000,000	1,000,000	0.950	平成30年8月19日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年8月19日	1,000,000	1,000,000	0.950	平成30年8月19日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成25年8月19日	500,000	500,000	0.950	平成30年8月19日			
	株式会社広島銀行	平成25年8月19日	500,000	500,000	0.969	平成30年8月19日			
	株式会社福岡銀行	平成25年8月19日	500,000	500,000	0.950	平成30年8月19日			
	株式会社西日本シティ銀行	平成25年8月30日	700,000	700,000	1.080	平成30年8月31日			
	株式会社七十七銀行	平成25年8月30日	500,000	500,000	1.080	平成30年8月31日			
	株式会社東日本銀行	平成25年8月30日	300,000	300,000	1.080	平成30年8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年8月30日	1,500,000	1,500,000	1.420	平成32年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年9月30日	1,800,000	1,800,000	1.059	平成31年9月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年9月30日	900,000	900,000	1.059	平成31年9月30日			
	株式会社りそな銀行	平成25年10月31日	500,000	500,000	0.887	平成30年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年11月12日	1,000,000	1,000,000	0.820	平成30年11月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年11月12日	2,000,000	2,000,000	1.074	平成32年11月12日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年11月12日	500,000	500,000	1.074	平成32年11月12日			
	株式会社みずほ銀行	平成25年11月29日	200,000	200,000	0.844	平成30年11月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年11月29日	1,000,000	1,000,000	1.122	平成32年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年11月29日	900,000	900,000	1.122	平成32年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年1月10日	1,300,000	1,300,000	1.205	平成33年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年1月31日	3,700,000	3,700,000	0.932	平成32年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年1月31日	2,300,000	2,300,000	1.130	平成33年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年3月12日	450,000	450,000	0.781	平成31年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年3月12日	1,800,000	1,800,000	0.916	平成32年3月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年3月12日	1,800,000	1,800,000	1.358	平成35年3月12日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年3月20日	3,000,000	3,000,000	0.912	平成32年3月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年3月20日	4,000,000	4,000,000	1.013	平成33年9月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年3月20日	3,000,000	3,000,000	1.199	平成34年3月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年3月20日	2,000,000	2,000,000	1.349	平成35年3月12日			

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均 利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	三井住友信託銀行株式会社	平成26年3月31日	2,500,000	2,500,000	0.762	平成31年3月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月22日	2,900,000	2,900,000	0.954	平成32年10月31日			
	株式会社広島銀行	平成26年7月10日	500,000	500,000	0.640	平成31年7月10日			
	株式会社みずほ銀行	平成26年7月10日	2,000,000	2,000,000	0.903	平成33年7月10日			
	株式会社西日本シティ銀行	平成26年7月10日	500,000	500,000	0.903	平成33年7月10日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年7月14日	1,000,000	1,000,000	0.682	平成31年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.616	平成31年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年7月31日	2,700,000	2,700,000	0.736	平成32年7月31日			
	株式会社りそな銀行	平成26年7月31日	300,000	300,000	0.756	平成32年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年7月31日	2,200,000	2,200,000	1.014	平成34年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年8月29日	1,000,000	1,000,000	0.650	平成31年7月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成26年9月1日	800,000	800,000	0.885	平成33年8月31日			
	株式会社福岡銀行	平成26年9月1日	500,000	500,000	0.885	平成33年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年9月3日	1,000,000	1,000,000	0.979	平成34年8月31日			
	株式会社りそな銀行	平成26年9月3日	950,000	950,000	0.979	平成34年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年9月22日	2,700,000	2,700,000	0.798	平成32年9月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成26年9月30日	1,000,000	1,000,000	0.893	平成33年9月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年10月31日	3,000,000	3,000,000	0.802	平成33年10月31日			
	株式会社りそな銀行	平成26年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.071	平成35年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.126	平成35年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.071	平成35年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.257	平成36年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.259	平成36年10月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年1月30日	1,500,000	1,500,000	0.710	平成33年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年1月30日	1,500,000	1,500,000	1.161	平成37年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年2月18日	1,250,000	1,250,000	0.907	平成34年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	平成27年2月18日	350,000	350,000	0.907	平成34年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年2月18日	1,700,000	1,700,000	1.157	平成36年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年2月18日	1,250,000	1,250,000	1.314	平成37年2月28日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年2月27日	2,100,000	2,100,000	1.153	平成37年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年3月12日	1,000,000	1,000,000	1.218	平成37年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年3月31日	2,500,000	2,500,000	1.266	平成37年3月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成27年4月30日	2,300,000	2,300,000	0.825	平成34年4月30日			
株式会社みずほ銀行	平成27年8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年8月31日				
株式会社福岡銀行	平成27年8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年8月31日				
株式会社東日本銀行	平成27年8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年8月31日				
株式会社西日本シティ銀行	平成27年8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年8月31日				
株式会社七十七銀行	平成27年8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年8月31日				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均 利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三重銀行	平成27年 8 月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年 8 月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年 9 月30日	2,000,000	2,000,000	1.065	平成36年 9 月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年10月30日	1,000,000	1,000,000	0.989	平成36年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.114	平成37年10月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.121	平成37年10月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年10月30日	2,000,000	2,000,000	1.114	平成37年10月30日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年10月30日	1,500,000	1,500,000	1.114	平成37年10月30日			
	株式会社りそな銀行	平成27年11月12日	1,000,000	1,000,000	1.173	平成37年11月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 1 月29日	2,500,000	2,500,000	0.590	平成34年 1 月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年 1 月29日	500,000	500,000	0.640	平成34年 1 月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年 1 月29日	2,000,000	2,000,000	1.074	平成38年 1 月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 1 月29日	1,800,000	1,800,000	1.024	平成38年 1 月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年 2 月18日	1,000,000	1,000,000	0.998	平成38年 2 月18日			
	株式会社あおぞら銀行	平成28年 2 月18日	500,000	500,000	0.998	平成38年 2 月18日			
	株式会社りそな銀行	平成28年 3 月30日	1,000,000	1,000,000	0.169	平成31年 3 月31日			
	株式会社りそな銀行	平成28年 3 月31日	1,000,000	1,000,000	0.898	平成38年 3 月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 4 月28日	2,000,000	2,000,000	0.654	平成36年 4 月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 4 月28日	2,000,000	2,000,000	0.835	平成38年 4 月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 4 月28日	1,000,000	1,000,000	0.865	平成38年 4 月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 7 月29日	1,500,000	1,500,000	0.613	平成38年 7 月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成28年 8 月 2 日	1,000,000	1,000,000	0.544	平成38年 7 月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.330	平成30年10月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成28年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.668	平成36年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年10月31日	4,000,000	4,000,000	0.734	平成38年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.876	平成38年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年10月31日	1,500,000	1,500,000	0.826	平成38年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.760	平成38年10月31日			
	株式会社りそな銀行	平成28年12月12日	—	500,000	0.982	平成38年11月30日			
株式会社日本政策投資銀行	平成28年12月28日	—	1,500,000	0.950	平成38年12月28日				
三井住友信託銀行株式会社	平成29年 1 月16日	—	500,000	0.860	平成39年 1 月31日				
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年 1 月31日	—	700,000	0.853	平成39年 1 月31日				
株式会社福岡銀行	平成29年 3 月28日	—	500,000	0.850	平成39年 3 月31日				
小計			137,850,000	141,550,000					
合計			168,800,000	168,300,000					

(注1) 平均利率は、期中加重平均金利の小数第4位を四捨五入して表示しています。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金については、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2) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びリファイナンス資金等です。

(注3) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載していません。

### 3 投資法人債

平成29年4月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第2回無担保投資法人債	平成19年 3月15日	3,000	—	2.37	平成29年 3月15日	期限一括	(注1)	(注4)
第4回無担保投資法人債	平成24年 3月8日	1,500	1,500	2.00	平成29年 9月8日	期限一括	(注2)	(注4)
第5回無担保投資法人債	平成25年 9月12日	1,800	1,800	1.00	平成30年 9月12日	期限一括	(注3)	(注4)
第6回無担保投資法人債	平成26年 7月25日	2,000	2,000	1.18	平成36年 7月25日	期限一括	(注1)	(注4)
第7回無担保投資法人債	平成28年 4月28日	1,000	1,000	0.90	平成40年 4月28日	期限一括	(注1)	(注4)
合計		9,300	6,300					

(注1) 資金使途は借入金の返済資金です。

(注2) 資金使途は第1回無担保投資法人債の償還資金です。

(注3) 資金使途は第3回無担保投資法人債の償還資金及び借入金の返済資金です。

(注4) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

### 4 短期投資法人債

該当事項はありません。

### 5 新投資口予約権

該当事項はありません。

# 期中の売買状況

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

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
				取得年月日	取得価額 (注1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-115	アーク森ビル	平成28年12月1日	4,169	-	-	-	-
		A-116	西新橋TSビル	平成29年2月1日	8,400	-	-	-	-
		A-117	BR五反田	平成29年4月5日	2,200	-	-	-	-
		A-105	ビュレックス虎ノ門	-	-	平成28年12月1日	2,440	1,734	680
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	-	-	平成29年2月1日	12,400	11,104	982
		A-45	KDX六本木228ビル	-	-	平成29年2月1日	-	3,396	-
		A-52	KDX神田三崎町ビル	-	-	平成29年2月1日	5,070 (注2)	1,340	△1,657 (注2)
		A-57	KDX五番町ビル	-	-	平成29年2月1日	-	1,898	-
合計				-	14,769	-	19,910	19,474	5

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

(注2) 単一の譲渡先に対する単一の売買契約における譲渡です。個別物件の譲渡価額については、譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。

## 2 その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

## 3 特定資産の価格等の調査

### (1) 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価額又は譲渡価額 (注2) (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産 信託受益権	A-115	アーク森ビル	平成28年12月1日	4,169	4,310	大和不動産鑑定株式会社	平成28年10月31日
		A-116	西新橋TSビル	平成29年2月1日	8,400	8,480	大和不動産鑑定株式会社	平成28年10月31日
		A-117	BR五反田	平成29年4月5日	2,200	2,310	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年3月1日
譲渡	不動産	A-105	ビュレックス虎ノ門	平成28年12月1日	2,440	2,440	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年10月31日
	不動産 信託受益権	A-75	KDX日本橋兜町ビル	平成29年2月1日	12,400	12,400	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年10月31日
	不動産 信託受益権	A-45	KDX六本木228ビル	平成29年2月1日	-	2,120	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年10月31日
	不動産 信託受益権	A-52	KDX神田三崎町ビル	平成29年2月1日	5,070 (注3)	961	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年10月31日
	不動産 信託受益権	A-57	KDX五番町ビル	平成29年2月1日	-	1,420	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年10月31日

(注1) 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(注2) 取得価額又は譲渡価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

(注3) 単一の譲渡先に対する単一の売買契約における譲渡です。個別物件の譲渡価額については、譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。

### (2) その他

調査を行った者の氏名又は名称

新日本有限責任監査法人

調査の結果及び方法の概要

本投資法人において行った取引のうち、投資信託及び投資法人に関する法律により価格等の調査が必要とされた資産の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しました。対象期間中(平成28年11月1日~平成29年4月30日)に該当した取引は、金利スワップ取引が2件あり、当該取引については当該監査法人から合意された手続実施結果報告書を受領しました。この金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、数量、約定数値、取引期間その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関することについて調査を委託しました。

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

## 4 利害関係人等との取引状況等

### (1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	14,769百万円	19,910百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
ケネディクス・デベロップメント株式会社	8,400百万円 (56.9%)	-百万円 (-%)
合計	8,400百万円 (56.9%)	-百万円 (-%)

### (2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (百万円)	利害関係人等との取引内訳(注1)		総額に対する割合 (B/A)%
		支払先	支払金額(B) (百万円)	
仲介手数料	374	ケネディクス株式会社	248	66.3
プロパティマネジメント報酬(注2)	597	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	529 (注3)	88.6

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) プロパティマネジメント報酬には、賃貸管理業務報酬、管理移管報酬、工事管理報酬、媒介手数料及び契約更新料を含めて記載しています。

(注3) プロパティマネジメント報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分40百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分10百万円が含まれています。

## 5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社(ケネディクス不動産投資顧問株式会社)は、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

## 経理の状況

### 1 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、Ⅲ.貸借対照表、Ⅳ.損益計算書、Ⅴ.投資主資本等変動計算書、Ⅵ.注記表及びⅦ.金銭の分配に係る計算書をご参照ください。

### 2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### 4 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

本投資法人の資産運用会社(ケネディクス不動産投資顧問株式会社)が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

#### (1) 取得等の状況

取得年月日	投資口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)
平成27年3月25日	—	1,600	—
累計	1,600	1,600	—

#### (2) 保有等の状況

	期末保有口数(口)	期末保有総額(注1)(百万円)	総発行済口数に対する比率(%)
第15期 自平成24年5月1日 至平成24年10月31日	1,600	497	0.6
第16期 自平成24年11月1日 至平成25年4月30日	1,600	497	0.6
第17期 自平成25年5月1日 至平成25年10月31日	1,600	497	0.6
第18期 自平成25年11月1日 至平成26年4月30日	1,600	497	0.5
第19期 自平成26年5月1日 至平成26年10月31日	1,600	497	0.5

(注1) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

(注2) 第20期末以降、該当事項はありません。

### 5 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### 6 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

## その他

### 1 お知らせ

- ①投資主総会  
該当事項はありません。
- ②役員会  
該当事項はありません。
- ③その他  
該当事項はありません。

### 2 その他

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

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成28年10月31日)	当 期 (平成29年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,268,439	14,133,590
信託現金及び信託預金	9,442,126	9,699,090
営業未収入金	330,775	329,429
前払費用	104,040	74,786
その他	11,362	10,727
流動資産合計	21,156,743	24,247,623
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,465,902	17,752,301
減価償却累計額	△4,599,804	△4,516,368
建物(純額)	14,866,097	13,235,933
構築物	37,639	32,618
減価償却累計額	△13,384	△11,204
構築物(純額)	24,254	21,413
機械及び装置	390,920	391,289
減価償却累計額	△190,056	△201,162
機械及び装置(純額)	200,864	190,127
工具、器具及び備品	85,371	78,896
減価償却累計額	△49,913	△46,241
工具、器具及び備品(純額)	35,457	32,655
土地	36,424,212	29,504,025
信託建物	※2 118,277,285	※2 118,049,614
減価償却累計額	△23,556,115	△24,813,898
信託建物(純額)	94,721,169	93,235,716
信託構築物	380,114	373,565
減価償却累計額	△158,140	△165,322
信託構築物(純額)	221,974	208,242
信託機械及び装置	1,700,363	1,687,226
減価償却累計額	△766,617	△791,794
信託機械及び装置(純額)	933,746	895,432
信託工具、器具及び備品	439,064	456,418
減価償却累計額	△234,952	△247,027
信託工具、器具及び備品(純額)	204,111	209,391
信託土地	241,213,445	245,227,423
信託建設仮勘定	—	2,183
有形固定資産合計	388,845,334	382,762,544
無形固定資産		
借地権	285,350	285,257
信託借地権	66,335	353,847
その他	5,125	4,726
無形固定資産合計	356,810	643,831
投資その他の資産		
投資有価証券	1,093,584	1,087,688
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	122,889	122,889
長期前払費用	1,352,177	1,228,082
その他	3,561	13,433
投資その他の資産合計	2,582,214	2,462,093
固定資産合計	391,784,359	385,868,469
繰延資産		
投資法人債発行費	36,498	31,016
投資口交付費	54,159	19,277
繰延資産合計	90,657	50,293
資産合計	413,031,761	410,166,386

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成28年10月31日)	当 期 (平成29年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,366,552	1,152,792
短期借入金	1,500,000	4,000,000
1年内償還予定の投資法人債	4,500,000	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	21,200,000	22,750,000
未払金	248,036	261,614
未払費用	76,005	75,121
未払法人税等	838	794
未払消費税等	343,665	597,899
前受金	2,143,523	2,170,062
預り金	2,896	69,924
その他	2,274	—
流動負債合計	31,383,793	32,578,209
固定負債		
投資法人債	4,800,000	4,800,000
長期借入金	146,100,000	141,550,000
預り敷金及び保証金	2,185,141	2,002,452
信託預り敷金及び保証金	15,736,451	16,249,464
その他	977	—
固定負債合計	168,822,570	164,601,916
負債合計	200,206,363	197,180,125
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	206,199,945	206,199,945
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	2,024,673	2,024,673
任意積立金合計	2,024,673	2,024,673
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,601,756	4,750,760
剰余金合計	6,626,429	6,775,433
投資主資本合計	212,826,375	212,975,379
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△977	10,882
評価・換算差額等合計	△977	10,882
純資産合計	※1 212,825,397	※1 212,986,261
負債純資産合計	413,031,761	410,166,386



(単位:千円)

	前期(ご参考) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)		当期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)	
	営業収益			
賃貸事業収入	※1	11,362,345	※1	11,572,669
その他賃貸事業収入	※1	2,067,427	※1	1,754,936
不動産等売却益		—	※2	1,662,787
受取配当金		61,739		48,643
営業収益合計		13,491,513		15,039,036
営業費用				
賃貸事業費用	※1	6,754,675	※1	6,527,688
不動産等売却損		—	※2	1,657,160
資産運用報酬		755,591		766,673
役員報酬		8,400		8,400
資産保管手数料		22,264		22,390
一般事務委託手数料		55,879		55,841
会計監査人報酬		11,800		11,800
その他営業費用		94,726		87,163
営業費用合計		7,703,337		9,137,118
営業利益		5,788,175		5,901,917
営業外収益				
受取利息		38		35
未払分配金除斥益		940		816
還付加算金		364		4
営業外収益合計		1,343		855
営業外費用				
支払利息		864,908		819,103
投資法人債利息		76,194		66,587
融資関連費用		176,510		153,773
投資法人債発行費償却		5,879		5,481
投資口交付費償却		56,481		34,882
その他		6,426		71,175
営業外費用合計		1,186,399		1,151,003
経常利益		4,603,119		4,751,770
税引前当期純利益		4,603,119		4,751,770
法人税、住民税及び事業税		1,371		1,240
法人税等調整額		△7		8
法人税等合計		1,363		1,248
当期純利益		4,601,756		4,750,521
前期繰越利益		—		238
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,601,756		4,750,760

前期(ご参考)(自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					評価・換算差額等			純資産 合計
	出資総額	剰余金			投資主 資本 合計	繰延 ヘッジ 損益	評価・ 換算 差額等 合計		
		任意積立金	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	206,199,945	1,544,521	1,544,521	4,815,255	6,359,776	212,559,722	△4,328	△4,328	212,555,394
当期変動額									
圧縮積立金の積立		480,151	480,151	△480,151	—	—			—
剰余金の配当				△4,335,103	△4,335,103	△4,335,103			△4,335,103
当期純利益				4,601,756	4,601,756	4,601,756			4,601,756
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							3,350	3,350	3,350
当期変動額合計	—	480,151	480,151	△213,499	266,652	266,652	3,350	3,350	270,002
当期末残高	※206,199,945	2,024,673	2,024,673	4,601,756	6,626,429	212,826,375	△977	△977	212,825,397

当期(自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本					評価・換算差額等			純資産 合計
	出資総額	剰余金			投資主 資本 合計	繰延 ヘッジ 損益	評価・ 換算 差額等 合計		
		任意積立金	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	206,199,945	2,024,673	2,024,673	4,601,756	6,626,429	212,826,375	△977	△977	212,825,397
当期変動額									
剰余金の配当				△4,601,518	△4,601,518	△4,601,518			△4,601,518
当期純利益				4,750,521	4,750,521	4,750,521			4,750,521
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							11,859	11,859	11,859
当期変動額合計	—	—	—	149,003	149,003	149,003	11,859	11,859	160,863
当期末残高	※206,199,945	2,024,673	2,024,673	4,750,760	6,775,433	212,975,379	10,882	10,882	212,986,261

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

項目	期別 前期(ご参考) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~49年 構築物 2~45年 機械及び装置 3~17年 工具、器具及び備品 3~20年 ②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間(48年9ヵ月)に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~49年 構築物 2~45年 機械及び装置 3~17年 工具、器具及び備品 3~20年 ②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間(48年9ヵ月)に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は13,334千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は32,698千円です。

項目	期別 前期(ご参考) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引等については、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等については特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 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す金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引等については、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等については特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 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す金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

## 【貸借対照表に関する注記】

前期(ご参考) (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 26,230千円	※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 26,230千円

## 【損益計算書に関する注記】

前期(ご参考) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 9,450,736	賃料収入 9,701,842
共益費収入 1,911,609	共益費収入 1,870,827
計 11,362,345	計 11,572,669
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 490,492	駐車場収入 499,611
水道光熱費収入 1,136,867	水道光熱費収入 978,129
その他収入 440,067	その他収入 277,195
計 2,067,427	計 1,754,936
不動産賃貸事業収益合計 13,429,773	不動産賃貸事業収益合計 13,327,605
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理委託費 1,280,694	管理委託費 1,315,879
水道光熱費 1,110,302	水道光熱費 1,006,582
公租公課 1,111,203	公租公課 1,122,460
修繕費 582,716	修繕費 436,606
保険料 18,018	保険料 18,202
信託報酬 32,348	信託報酬 32,832
その他賃貸事業費用 344,639	その他賃貸事業費用 306,493
減価償却費 2,274,750	減価償却費 2,288,632
不動産賃貸事業費用合計 6,754,675	不動産賃貸事業費用合計 6,527,688
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 6,675,098	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 6,799,917
	※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位:千円)
	①ピュレックス虎ノ門
	不動産等売却収入 2,440,000
	不動産等売却原価 1,734,619
	その他売却費用 24,670
	不動産等売却益 680,709
	②KDX日本橋兜町ビル
	不動産等売却収入 12,400,000
	不動産等売却原価 11,104,404
	その他売却費用 313,518
	不動産等売却益 982,077
	③KDX六本木228ビル、 KDX神田三崎町ビル及びKDX五番町ビル(注)
	不動産等売却収入 5,070,000
	不動産等売却原価 6,635,971
	その他売却費用 91,189
	不動産等売却損 1,657,160
	(注)単一の譲渡先に対する単一の売買契約における譲渡です。個別物件の譲渡価額については、譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。

## 【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項目	期別	前期(ご参考) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
※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 発行済投資口の総口数	2,000,000口 404,885口	発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 404,885口

## 【税効果会計に関する注記】

前期(ご参考) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (単位:千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税等 39	未払事業税等 30
繰延ヘッジ損益 310	繰延ヘッジ損益 -
信託借地権償却額 2,908	信託借地権償却額 3,154
繰延税金資産小計 3,257	繰延税金資産小計 3,185
評価性引当額 △3,218	評価性引当額 △3,154
繰延税金資産合計 39	繰延税金資産合計 30
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差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位:%)	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差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位:%)
法定実効税率 31.74	法定実効税率 31.74
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.73	支払分配金の損金算入額 △31.73
その他 0.02	その他 0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03

## 【リースにより使用する固定資産に関する注記】

前期(ご参考) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 【金融商品に関する注記】

前期(ご参考) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、主に不動産等の取得、債務の返済等に際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金を調達しています。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針です。

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っています。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後約11年6か月です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ等)を利用してヘッジしています。

デリバティブ取引は、金利スワップ及び金利キャップです。変動金利による資金調達を支払利息を固定化、あるいは金利上昇リスクを限定することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記 5.ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

#### ①市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

本投資法人は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引等を利用しています。投資有価証券については、定期的に不動産等の価値及び発行体の財務状況等を把握します。

#### ②資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払を実行できなくなるリスク)の管理

借入金等の債務は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散及び資金調達手段の多様化を図ることによってリスクを低減し、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。

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。(注2)参照)。

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1)現金及び預金	11,268,439	11,268,439	—
(2)信託現金及び信託預金	9,442,126	9,442,126	—
資産計	20,710,565	20,710,565	—
(1)短期借入金	1,500,000	1,500,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	4,500,000	4,543,560	43,560
(3)1年内返済予定の長期借入金	21,200,000	21,253,983	53,983
(4)投資法人債	4,800,000	4,905,396	105,396
(5)長期借入金	146,100,000	148,414,755	2,314,755
負債計	178,100,000	180,617,694	2,517,694
デリバティブ取引	△977	△977	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券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ものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によります。

#### 負債

#### (1)短期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によります。

#### (2)1年内償還予定の投資法人債及び (4)投資法人債

これらの時価は市場価格によります。

#### (3)1年内返済予定の長期借入金及び (5)長期借入金

長期借入金の時価は、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引いた現在価値により算定しています。変動金利による長期借入金のうち、金利スワップ又は金利キャ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、当該金利スワップ又は金利キャ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引いて算定する方法によります。

## デリバティブ取引

### ①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

### ②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
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
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
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金

ヘッジ会計の方法	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	2,500,000	2,500,000	△977	取引先金融機関から提示された価格等によります。
金利スワップの特例処理	103,350,000	99,650,000	※	
金利キャップの特例処理	500,000	500,000	※	
合計	106,350,000	102,650,000	△977	

※金利スワップ又は金利キャ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。

(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

区分	貸借対照表計上額(千円)
投資有価証券※	1,093,584

※匿名組合出資に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内(千円)
現金及び預金	11,268,439
信託現金及び信託預金	9,442,126
合計	20,710,565

(注4) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

	1年以内(千円)	1年超2年以内(千円)	2年超3年以内(千円)
短期借入金	1,500,000	—	—
投資法人債	4,500,000	1,800,000	—
長期借入金	21,200,000	17,750,000	13,750,000

	3年超4年以内(千円)	4年超5年以内(千円)	5年超(千円)
短期借入金	—	—	—
投資法人債	—	—	3,000,000
長期借入金	18,600,000	21,300,000	74,700,000

当期(自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

### (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、主に不動産等の取得、債務の返済等の際に、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金を調達しています。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針です。

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っています。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後約11年です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ等)を利用してヘッジしています。

デリバティブ取引は、金利スワップ及び金利キャップです。変動金利による資金調達の支払利息を固定化、あるいは金利上昇リスクを限定することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記 5.ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

## (3) 金融商品に係るリスク管理体制

### ①市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

本投資法人は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引等を利用しています。投資有価証券については、定期的に不動産等の価値及び発行体の財務状況等を把握します。

### ②資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払を実行できなくなるリスク)の管理

借入金等の債務は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散及び資金調達手段の多様化を図ることによってリスクを低減し、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。

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。(注2)参照)。

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1)現金及び預金	14,133,590	14,133,590	—
(2)信託現金及び信託預金	9,699,090	9,699,090	—
資産計	23,832,680	23,832,680	—
(1)短期借入金	4,000,000	4,000,000	—
(2)1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,508,940	8,940
(3)1年内返済予定の長期借入金	22,750,000	22,791,356	41,356
(4)投資法人債	4,800,000	4,874,082	74,082
(5)長期借入金	141,550,000	142,700,464	1,150,464
負債計	174,600,000	175,874,843	1,274,843
デリバティブ取引	10,882	10,882	—

(注1)金融商品の時価の算定方法並びに有価証券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ものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によります。

### 負債

#### (1)短期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によります。

#### (2)1年内償還予定の投資法人債及び (4)投資法人債

これらの時価は市場価格によります。

#### (3)1年内返済予定の長期借入金及び (5)長期借入金

長期借入金の時価は、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引いた現在価値により算定しています。変動金利による長期借入金のうち、金利スワップ又は金利キャ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、当該金利スワップ又は金利キャ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引いて算定する方法によります。

### デリバティブ取引

#### ①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

#### ②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
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
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
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金

ヘッジ会計の方法	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	3,700,000	3,700,000	10,882	取引先金融機関から提示された価格等によります。
金利スワップの特例処理	102,150,000	97,400,000	※	
金利キャップの特例処理	500,000	500,000	※	
合計	106,350,000	101,600,000	10,882	

※金利スワップ又は金利キャ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。

### (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

区分	貸借対照表計上額(千円)
投資有価証券※	1,087,688

※匿名組合出資に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

### (注3)金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内(千円)
現金及び預金	14,133,590
信託現金及び信託預金	9,699,090
合計	23,832,680

### (注4)投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

	1年以内(千円)	1年超2年以内(千円)	2年超3年以内(千円)
短期借入金	4,000,000	—	—
投資法人債	1,500,000	1,800,000	—
長期借入金	22,750,000	17,050,000	14,700,000

	3年超4年以内(千円)	4年超5年以内(千円)	5年超(千円)
短期借入金	—	—	—
投資法人債	—	—	3,000,000
長期借入金	19,600,000	21,700,000	68,500,000

## 【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)

本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。これら、賃貸等不動産に関する当期の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価 (千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
385,085,254	4,111,765	389,197,020	414,605,000

(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) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。なお、KDX日本橋兜町ビルの当期末の時価につきましては、平成28年11月1日付の売買契約書における譲渡価格(12,400,000千円)、ビュレックス虎ノ門の当期末の時価につきましては、平成28年12月1日付の売買契約書における譲渡価格(2,440,000千円)に基づき計算しています。

(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち増減額の主な要因は不動産信託受益権2物件の取得5,221,373千円及び減価償却費2,274,750千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成28年10月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。

当期(自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)

本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。これら、賃貸等不動産に関する当期の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価 (千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
389,197,020	△5,795,370	383,401,649	416,550,000

(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) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち増減額の主な要因は不動産信託受益権3物件の取得14,942,506千円及び不動産信託受益権及び不動産5物件の売却19,474,995千円、減価償却費2,288,632千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成29年4月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## 【資産の運用の制限に関する注記】

前期(ご参考) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 【関連当事者との取引に関する注記】

前期(ご参考)(自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
利害関係人等	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	プロパティ・マネジメント業	—	プロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払	497 (注2) (注3)	営業未払金	112 (注3)
利害関係人等	合同会社KRF61	信託受益権及び不動産の取得、管理、処分等	—	不動産信託受益権の取得	5,179 (注3)	—	—

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

(注2) プロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分38百万円が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
利害関係人等	ケネディクス株式会社	不動産投資事業	0.5	不動産信託受益権の売却に伴う媒介業務	248 (注3)	—	—
利害関係人等	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	プロパティ・マネジメント業	—	プロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払(注2)	529 (注3) (注4)	営業未払金	117 (注4)
利害関係人等	ケネディクス・デベロップメント株式会社	信託受益権及び不動産の取得、管理、処分等	—	不動産信託受益権の取得	8,400 (注3)	—	—

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

(注2) プロパティ・マネジメント報酬には、賃貸管理業務報酬、管理移管報酬、工事管理報酬、媒介手数料及び契約更新料を含めて記載しています。

(注3) プロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分40百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分10百万円が含まれています。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

## 【1口当たり情報に関する注記】

前期(ご参考) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
1口当たり純資産額 525,644円	1口当たり純資産額 526,041円
1口当たり当期純利益 11,365円	1口当たり当期純利益 11,733円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期(ご参考) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
当期純利益(千円) 4,601,756	当期純利益(千円) 4,750,521
普通投資主に帰属しない金額(千円) —	普通投資主に帰属しない金額(千円) —
普通投資口に係る当期純利益(千円) 4,601,756	普通投資口に係る当期純利益(千円) 4,750,521
期中平均投資口数(口) 404,885	期中平均投資口数(口) 404,885

## 【重要な後発事象に関する注記】

前期(ご参考)(自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)

該当事項はありません。

(単位:円)



期 別	前期(ご参考) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当 期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
I 当期末処分利益	4,601,756,256	4,750,760,072
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,601,518,025 (11,365)	4,750,515,705 (11,733)
III 次期繰越利益	238,231	244,367
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、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に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数404,885口の整数倍の最大値となる4,601,518,025円を分配することいたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、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に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数404,885口の整数倍の最大値となる4,750,515,705円を分配することいたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成29年6月12日

ケネディクス・オフィス投資法人  
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 吉村 基   
業務執行社員  
指定有限責任社員 公認会計士 安部 里史   
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス・オフィス投資法人の平成28年11月1日から平成29年4月30日までの第24期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査人の責任  
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。  
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。  
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

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

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

以上

(単位:千円)

	前 期 (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当 期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,603,119	4,751,770
減価償却費	2,275,342	2,289,241
長期前払費用償却額	170,760	150,023
受取利息	△38	△35
支払利息	941,102	885,690
投資口交付費償却	56,481	34,882
投資法人債発行費償却	5,879	5,481
営業未収入金の増減額(△は増加)	11,011	1,346
未収消費税等の増減額(△は増加)	53,578	—
前払費用の増減額(△は増加)	△62,054	29,253
営業未払金の増減額(△は減少)	292,408	△292,454
未払金の増減額(△は減少)	△4,717	14,056
未払消費税等の増減額(△は減少)	343,665	254,234
前受金の増減額(△は減少)	29,973	24,264
預り金の増減額(△は減少)	△51,263	67,027
有形固定資産の売却による減少額	—	8,370,591
信託有形固定資産の売却による減少額	—	11,104,404
長期前払費用の増減額(△は増加)	△239,742	△25,928
その他	1,111	5,267
小計	8,426,615	27,669,115
利息の受取額	38	35
利息の支払額	△953,601	△885,563
法人税等の支払額	△805	△843
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,472,246	26,782,743
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△75,799	△98,251
信託有形固定資産の取得による支出	△6,097,777	△15,569,726
無形固定資産の取得による支出	—	△293,196
預り敷金及び保証金の返還による支出	△80,696	△217,653
預り敷金及び保証金の受入による収入	323,548	63,304
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△837,355	△731,381
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	741,835	1,287,454
使途制限付信託預金の預入による支出	—	△289,809
使途制限付信託預金の払出による収入	552,921	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,473,322	△15,849,258
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	4,000,000
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	△1,500,000
長期借入れによる収入	16,500,000	6,200,000
長期借入金の返済による支出	△12,500,000	△9,200,000
投資法人債の償還による支出	—	△3,000,000
投資法人債発行費の支出	△4,010	—
分配金の支払額	△4,334,422	△4,601,179
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,338,432	△8,101,179
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	660,491	2,832,305
現金及び現金同等物の期首残高	19,175,542	19,836,034
現金及び現金同等物の期末残高	19,836,034	22,668,339

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

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

項 目	期 別	前 期 (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当 期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		手許現金及び信託現金、随時引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ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、随時引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ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

	前 期 (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当 期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
※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		
	(単位:千円)	(単位:千円)
	(平成28年10月31日現在)	(平成29年4月30日現在)
現金及び預金	11,268,439	現金及び預金 14,133,590
信託現金及び信託預金	9,442,126	信託現金及び信託預金 9,699,090
使途制限付信託預金(注)	△874,531	使途制限付信託預金(注) △1,164,340
現金及び現金同等物	19,836,034	現金及び現金同等物 22,668,339

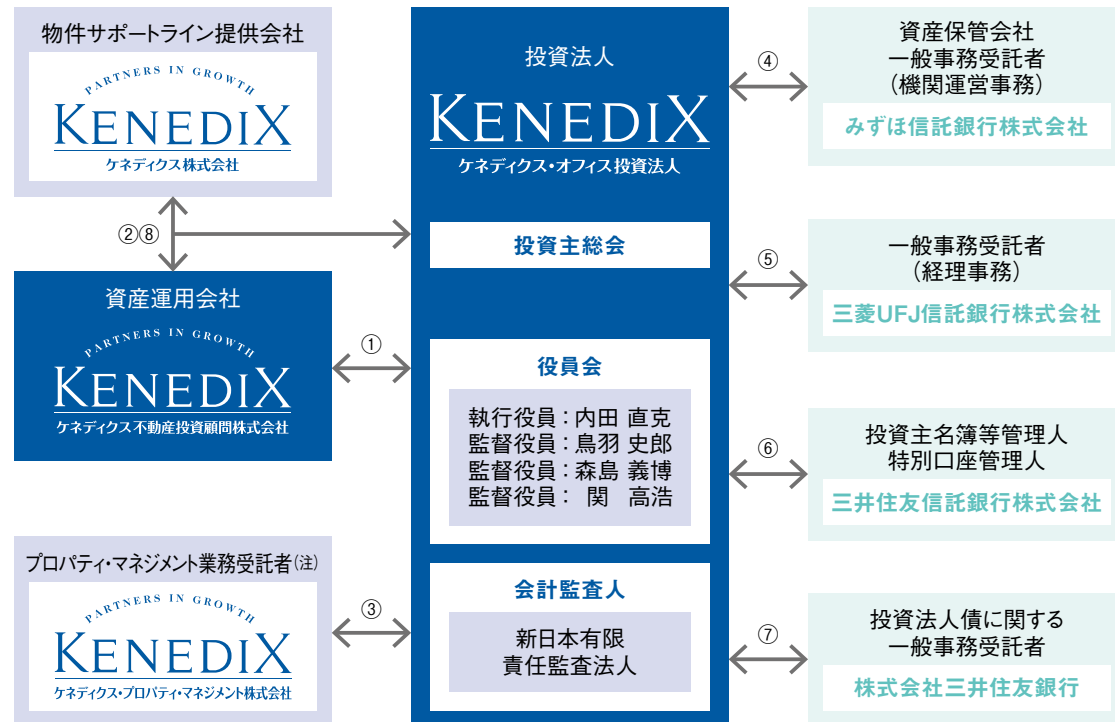
(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。



## X. 投資主インフォメーション

### 投資法人の概要 (平成29年4月30日現在)

#### 投資法人の仕組み



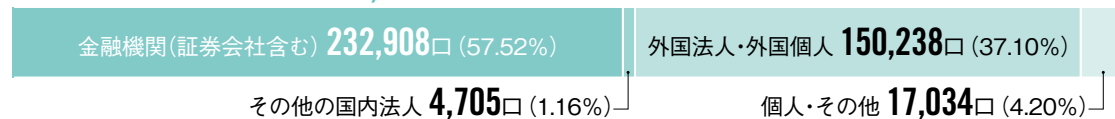
- ① 資産運用委託契約
- ② 不動産情報提供等に関する覚書
- ③ プロパティ・マネジメント契約
- ④ 資産保管業務委託契約/一般事務委託契約(機関運営事務)
- ⑤ 一般事務委託契約(経理事務)
- ⑥ 投資主名簿等管理人委託契約/特別口座の管理に関する契約
- ⑦ 財務代理契約
- ⑧ 商標使用許諾契約

(注)一部物件について、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社がプロパティマネジメント業務受託者になっていないものがあります。

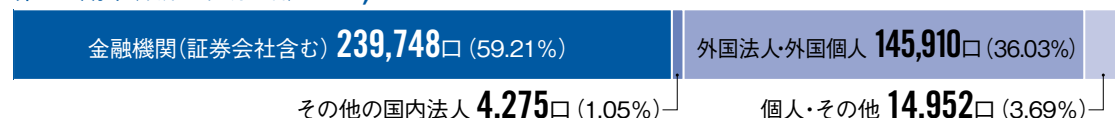
### 投資口の状況

#### 投資主の構成 (投資口ベース)

第23期末(平成28年10月31日) **404,885口**



第24期末(平成29年4月30日) **404,885口**



(注)比率は、小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。

#### 年間スケジュール



#### 投資主メモ

決算期日	毎年4月末日・10月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年4月末日・10月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8972)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先・電話照会先	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120(782)031(フリーダイヤル)

#### 分配金のお受け取りについて

受取期間内の場合	「分配金領収証」をお近くの株式会社ゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ちください。
受取期間を過ぎた場合	「分配金領収証」裏面に受け取り方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。
今後の分配金のお受け取り方法	分配金は銀行口座、郵便貯金口座(通常貯金口座)へのお振込によるお受け取りが可能です。振込先指定などの手続きをご希望の方は、原則としてお取引の証券会社へご連絡ください。なお、証券会社に口座がなく特別口座が開設された投資主様は、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社にお申し出ください。
除斥について	本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過後は分配金をお受け取りいただけなくなりますので、お早めにお受け取りください。

## 保有物件一覧

(平成29年4月30日現在)

### オフィスビル(東京経済圏(都心5区))

第24期(平成29年4月期)取得資産

用途	地域	エリア	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期(注2)	稼働率(注3)
オフィスビル	東京経済圏 (都心5区)	日本橋・銀座周辺	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年4月	82.5%
			A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年1月	100.0%
			A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	平成5年6月	100.0%
			A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	100.0%
			A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	昭和63年9月	100.0%
			A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	平成18年10月	100.0%
			A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	平成3年11月	100.0%
			A-68	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	昭和59年1月	100.0%
			A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	平成5年11月	100.0%
			A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	平成14年11月	100.0%
			A-87	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	2,200	平成7年7月	81.9%
			A-107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区	3,600	平成3年8月	100.0%
			A-108	べんてるビル	東京都中央区	3,350	平成2年11月	100.0%
			A-113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区	3,829	平成4年5月	100.0%
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区	1,350	昭和60年3月	65.8%	
		新橋・虎ノ門・浜松町周辺	A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	平成11年9月	100.0%
			A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	平成4年4月	100.0%
			A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	昭和61年7月	100.0%
			A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	平成20年2月	94.0%
			A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	平成4年4月	100.0%
			A-89	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	昭和60年10月	94.0%
			A-91	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	平成5年3月	100.0%
			A-109	KDX浜松町センタービル	東京都港区	3,950	昭和60年12月	100.0%
			A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	15,550	平成25年10月	100.0%
			A-115	アーク森ビル	東京都港区	4,169	昭和61年3月	100.0%
			A-116	西新橋TSビル	東京都港区	8,400	平成4年8月	100.0%
		新宿・渋谷周辺	A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年11月	100.0%
			A-7	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0%
			A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	100.0%
			A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	100.0%
			A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	平成4年10月	87.8%
			A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	平成元年8月	100.0%
			A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	平成2年7月	64.2%
			A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	平成5年5月	95.5%
			A-88	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区	1,900	平成2年3月	100.0%
		神田・御茶ノ水・飯田橋周辺	A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	平成5年5月	100.0%
			A-13	KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	平成6年5月	100.0%
			A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	平成2年3月	100.0%
			A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	昭和57年8月	90.2%
			A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	昭和63年3月	100.0%
			A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	平成6年5月	100.0%
			A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	平成20年3月	100.0%
			A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	平成2年3月	100.0%
			A-92	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	昭和48年12月	100.0%
		A-93	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	平成6年1月	100.0%	
オフィスビル(東京経済圏(都心5区)) 小計(45物件)						182,450	-	97.2%

### オフィスビル(東京経済圏(都心5区を除く))

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期(注2)	稼働率(注3)
オフィスビル	東京経済圏 (都心5区を除く)	A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年8月	98.3%
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	100.0%
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	97.1%
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	99.6%
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	平成4年10月	100.0%
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年11月	100.0%
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	昭和61年9月	100.0%
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	昭和63年6月	100.0%
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	平成7年5月	100.0%
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	昭和60年12月	90.1%
		A-47	KDX新横浜381ビル(注4)	神奈川県横浜市	5,800	昭和63年3月	100.0%
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	昭和60年2月	100.0%
		A-50	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区	2,400	昭和63年9月	100.0%
		A-62	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	平成元年11月	100.0%
		A-63	KDX五反田ビル	東京都品川区	2,620	昭和63年4月	100.0%

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期(注2)	稼働率(注3)
オフィスビル	東京経済圏 (都心5区を除く)	A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	平成5年1月	100.0%
		A-78	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	平成2年2月	100.0%
		A-83	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	平成8年3月	88.6%
		A-84	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	平成4年6月	100.0%
		A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	昭和60年10月	100.0%
		A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	平成5年4月	100.0%
		A-90	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	平成21年3月	100.0%
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	平成25年5月	100.0%
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	平成20年4月	95.9%
		A-96	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	昭和63年10月	100.0%
		A-99	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934	昭和63年7月	100.0%
		A-101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	平成6年3月	97.5%
		A-102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市	2,750	昭和63年10月	100.0%
		A-103	KDX新横浜214ビル	神奈川県横浜市	2,200	平成元年11月	96.3%
		A-117	BR五反田	東京都品川区	2,200	平成3年9月	100.0%
		オフィスビル(東京経済圏(都心5区を除く)) 小計(30物件)					105,092

### オフィスビル(地方経済圏)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期(注2)	稼働率(注3)
オフィスビル	地方経済圏	A-12	ホルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	100.0%
		A-42	KDX烏丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	97.8%
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	100.0%
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	95.2%
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	89.2%
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	7,550	平成21年4月	100.0%
		A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	平成21年7月	100.0%
		A-70	KDX札幌ビル	北海道札幌市	2,005	平成元年10月	92.9%
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	7,327	昭和61年4月	100.0%
		A-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	平成21年7月	100.0%
		A-97	KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,350	平成11年2月	100.0%
		A-98	KDX広島ビル	広島県広島市	1,300	平成2年1月	100.0%
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市	13,000	平成4年6月	99.8%
		A-104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	平成21年12月	93.5%
		A-106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市	5,900	平成4年8月	98.3%
		A-110	KDX新大阪ビル	大阪府大阪市	4,550	平成4年5月	100.0%
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	愛知県名古屋市	3,500	平成18年9月	94.6%
オフィスビル(地方経済圏) 小計(17物件)					75,512	-	98.2%
オフィスビル 小計(92物件)					363,055	平均築年数23.4年	97.8%

### 住宅・都市型商業施設・その他

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期(注2)	稼働率(注3)
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスマン月島	東京都中央区	5,353	平成16年1月	100.0%
住宅 小計(1物件)					5,353	平均築年数13.2年	100.0%
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	平成17年3月	96.5%
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	100.0%
		C-4	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	平成20年11月	100.0%
都市型商業施設 小計(3物件)					22,179	平均築年数11.9年	98.6%
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	-	100.0%
その他 小計(1物件)					2,880	-	100.0%
ポートフォリオ 合計(97物件)					393,468	平均築年数22.6年	97.9%

(注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含み、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。

(注2) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成29年4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、小数点第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。

(注3) 稼働率は、平成29年4月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。小計・合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の賃貸面積小計(合計)を賃貸可能面積小計(合計)で除して得られた数値を記載しています。また、べんてるビルについては、賃貸借契約書に記載の土地(底地)に係る賃貸可能面積を含めて、新宿6丁目ビル(底地)については、賃貸借契約書に記載の土地に係る賃貸可能面積を基に算出しています。

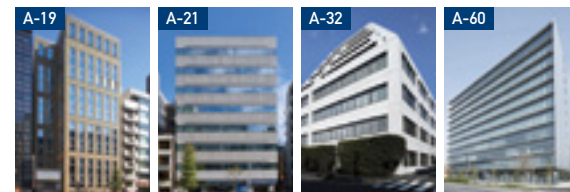
(注4) KDX新横浜381ビル(既存棟)とKDX新横浜381ビル増築棟は合わせて1物件として表記しています。KDX新横浜381ビルの建築時期については、既存棟の建築時期を記載しています。平均築年数は、KDX新横浜381ビル増築棟の建築時期(平成21年4月)を考慮せずに算出し、記載しています。

(注5) 上記一覧、後記地図及び写真には、本投資法人保有の投資有価証券を含みません。

■ 東京経済圏(都心5区) 物件数 50物件 投資比率 54.0%



KDX日本橋313ビル 東茅場町有楽ビル KDX八丁堀ビル KDX茅場町ビル



KDX浜松町ビル KDX新橋ビル KDX芝大門ビル KDX晴海ビル



原宿FFビル KDX南青山ビル KDX恵比寿ビル KDX東新宿ビル



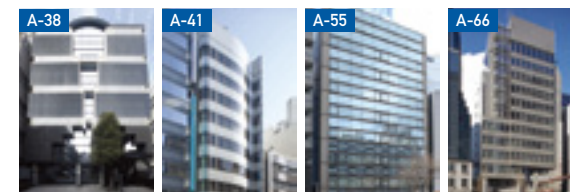
神田木原ビル KDX麹町ビル KDX鍛冶町ビル KDX御茶ノ水ビル



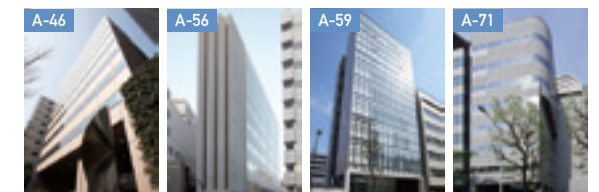
KDX浜町中ノ橋ビル KDX日本橋216ビル KDX銀座一丁目ビル KDX日本橋本町ビル



KDX浜松町第2ビル KDX高輪台ビル KDX三田ビル KDX浜松町センタービル



KDX西新宿ビル KDX新宿286ビル 新都心丸善ビル KDX新宿ビル



飛柴九段北ビル KDX神保町ビル KDX岩本町ビル KDX飯田橋ビル



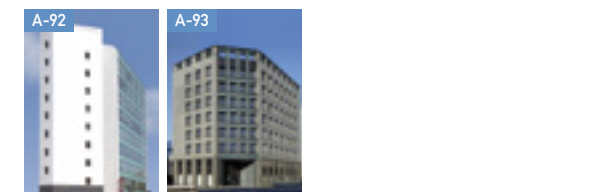
KDX箱崎ビル KDX新日本橋ビル イトーピア日本橋SAビル KDX銀座イーストビル



KDX虎ノ門一丁目ビル アーク森ビル 西新橋TSビル レジデンスシャルマン月島



KDX新宿六丁目ビル フレーム神南坂 KDX代々木ビル 新宿6丁目ビル(底地)

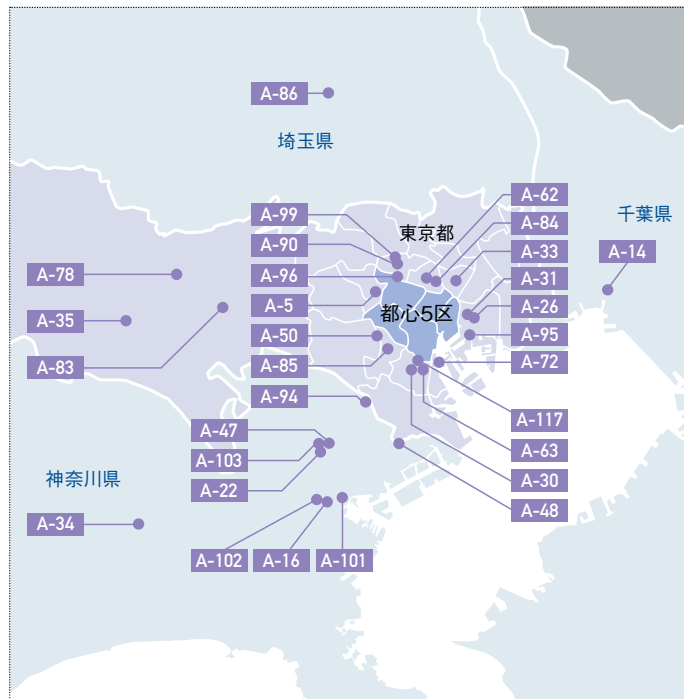


KDX秋葉原ビル KDX飯田橋スクエア



へんてるビル KDX新日本橋駅前ビル KDX日本橋江戸通ビル 銀座四丁目タワー

■ 東京経済圏(都心5区を除く) 物件数 30物件 投資比率 26.7%



■ 地方経済圏 物件数 17物件 投資比率 19.1%

