

第 26 期

# 決算・運用状況のご報告

[ 資産運用報告 ]

2017年11月1日 ~ 2018年4月30日

# KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人

東京都千代田区内幸町二丁目1番6号  
<http://www.kdo-reit.com/>

証券コード：8972



ケネディクス・オフィス投資法人

# I. 投資法人の概要

TOKYO Mid-sized Office

## 東京経済圏での中規模オフィスの強み

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。

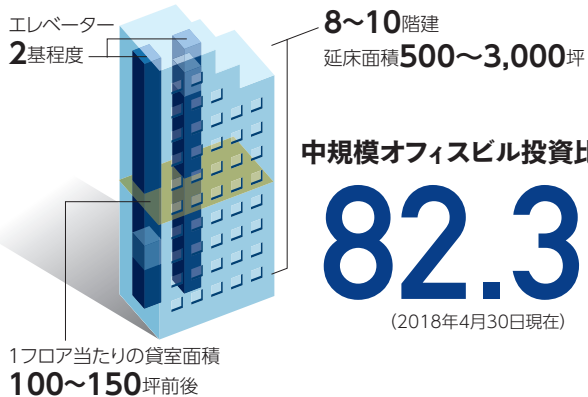
本投資法人は、これまで東京経済圏の中規模オフィスビルにおける投資・運用の経験と実績を積み上げており、競争力のある物件を見極める能力と賃貸・管理面での質の高い運営能力を有しています。

本書で使用する各用語の定義は以下をご参照ください。

- 「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記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。
- 本投資法人が定義する「中規模オフィスビル」とは、オフィスビルのうち、建築基準法上の主たる用途が事務所である建物の全部事項証明書に記載された一棟全体の床面積の合計が東京23区では13,000㎡以下、東京23区以外では20,000㎡以下の基準を満たす賃貸用オフィスビルをいいます。

## 本投資法人の投資比率の特徴

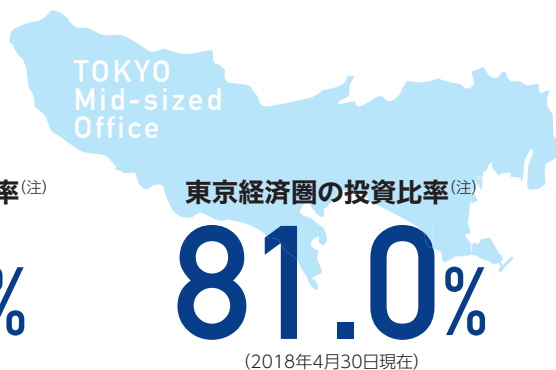
典型的な中規模オフィスのイメージ



中規模オフィスビル投資比率<sup>(注)</sup>

82.3%

(2018年4月30日現在)



(2018年4月30日現在)

(注) 取得価格総額に対する当該分類毎の取得価格比率をいいます。

## CONTENTS

### I. 投資法人の概要

第26期(2018年4月期)の実績と今後の取組み	4
トップメッセージ	6
外部成長への取組み	10
内部成長への取組み	12
財務戦略	14
損益計算書の解説	15

II. 資産運用報告	16
III. 貸借対照表	46

### IV. 損益計算書

IV. 損益計算書	48
V. 投資主資本等変動計算書	49
VI. 注記表	50
VII. 金銭の分配に係る計算書	60
VIII. 監査報告書	61
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	62
X. 投資主インフォメーション	64
XI. 保有物件一覧	66

## 東京経済圏の中規模オフィスビルの特徴と魅力

83.0% (注1)

都心5区における中規模オフィスビル  
(延床面積500坪以上  
3,000坪未満)の割合 (出所1)



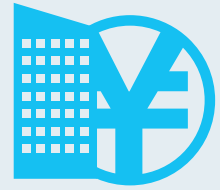
### 豊富な物件数

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と比較し運用効率が優れていると考えています。

61.0% (注2)

中規模オフィスビル  
(10億円以上100億円未満)の  
売買取引件数の割合 (出所2)



### 高い流動性

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概ね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比較的売買が活発です。

92.2%

東京都における  
従業員30人未満の  
事業所の割合 (出所3)



### 厚みあるテナント層

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である、従業員30人未満の事業所が多いため、空室が発生しても新たな借り手が比較的見つけやすく、高い稼働率の維持が可能であるとと考えています。

82%

東京23区における築20年以上の  
中小規模ビルの割合  
(賃貸面積ベース) (出所4)



### 良好な賃貸需給環境

適切な物件管理・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。

(注1) 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が調査対象として捕捉しているビルを対象とした建物規模別の棟数割合です(2016年9月末時点)。

(注2) 10億円未満の売買取引件数割合は19.4%、100億円以上は19.6%です。

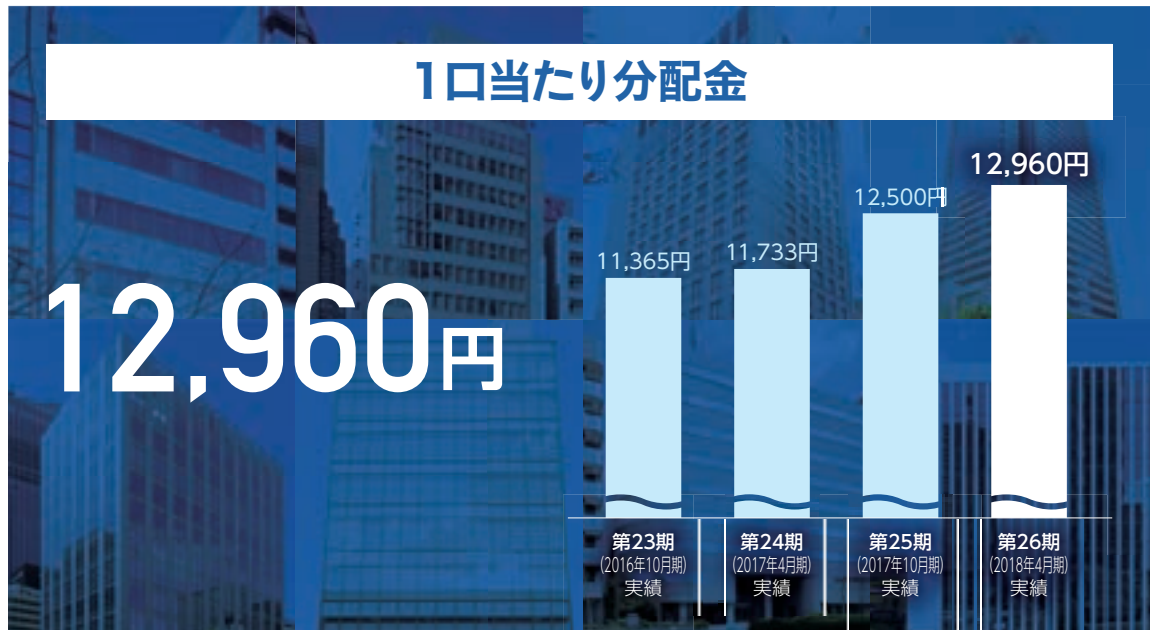
出所1:本資産運用会社の依頼に基づきシービーアールイー株式会社が実施した調査に拠る

出所2: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(2006年度~2017年度)」を基に本資産運用会社が作成

出所3:「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

出所4:株式会社ザイマックス不動産総合研究所 2017年12月7日付【東京23区】オフィス新規供給量2018・オフィスピラミッド2018」を基に本資産運用会社が作成

## 第26期(2018年4月期)の実績と今後の取組み



12,960円

### 外部成長の実現

P.10

資産規模

4,072 億円

物件数

97 物件

### 内部成長の実現

P.12

期末稼働率(オフィスビル)

99.1%

賃料改定による増加額 [第26期月額合計(増額分)]

+6.8 百万円

### 安定した財務基盤

P.14

有利子負債比率(LTV)

43.9%

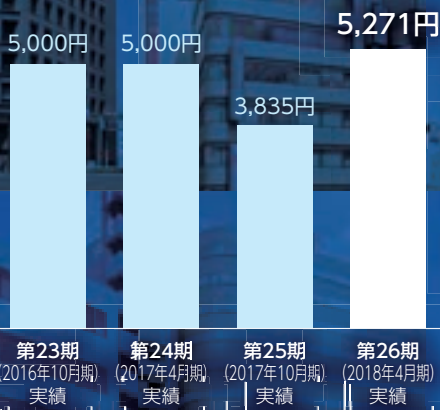
有利子負債の平均残存年数

5.2 年

有利子負債平均金利

1.07%

## 1口当たり圧縮積立金



期	圧縮積立金総額 (注) (百万円)
第23期 (2016年10月期) 実績	2,024
第24期 (2017年4月期) 実績	2,024
第25期 (2017年10月期) 実績	1,552
第26期 (2018年4月期) 実績	2,134

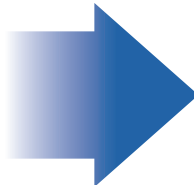
### 圧縮積立金の活用方針

- 一時的な収入減少や費用発生等への対応
- 成長投資に伴う一時的な分配金減少への対応
- 期中増資における分配金希薄化への対応

(注) 圧縮積立金総額は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に、当該期における金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金取崩額を控除又は圧縮積立金繰入額を加算した金額で算出しています。

### 厳選投資と資産入替による ポートフォリオの質向上を継続

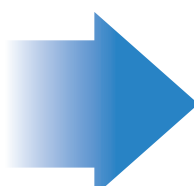
- ケネディクス・グループ協働による資産入替
- ノンコアアセット(住宅)の売却
- 相互売買を通じた資産入替



取得余力を  
活用した  
厳選投資と資産入替

### 実質稼働率と賃料単価の 上昇による収入増加が継続

- 退去率の低下とフリーレントの順次解消により稼働率と実質稼働率との差は1.1%まで縮小
- 賃料増額の流れは地方経済圏まで浸透し、毎期着実に増賃実績を積み上げ



多様な施策による  
賃料単価の  
継続的な上昇

今後の取組み

### 安定的な財務体質の堅持と 金利コスト削減の継続

- 金利コストの削減を継続、併せて長期化も実現
- 2018年5月の公募増資により有利子負債比率を引下げ、財務基盤の安定性向上を図る



保守的な  
財務運営と  
金利コスト削減

# 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

**竹田 治朗**

“ 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 ”

## 前期に引き続き

## 実績を積み上げることができた第26期

当期(第26期(2018年4月期))においては、前期(第25期(2017年10月期))に引き続き成果・実績を積み上げることができました。1口当たり分配金は12,960円と、当初予想の12,900円に対し上振れの実績となり、この1年で分配金成長率は約10%となりました。

また、当期に行った資産入替に伴い、約5.5億円の不動産等売却益が発生し、その全額を圧縮積立金に繰入れました。圧縮積立金についてはこれまで通り、分配金の安定的かつ持続的な成長を実現するべく、有効活用していく方針です。

外部成長への取組みとしては、厳選投資と資産入替によるポートフォリオの収益性及び質の向上を継続して行っています。横浜・渋谷エリアで地域分散と立地改善を実現した資産入替、そしてノンコアアセットである最後の住宅物件の売却を完了しました。これらの一連の取組みの効果として償却後NOIを5.2億円増加させるとともに、含み損益が5.6億円改善し、更に5.5億円の売却益を確保できる見込みです。

内部成長については、フリーレント対象面積を控除した実質稼働率と賃料単価の上昇による収入増加が継続しています。退去率の低下とフリーレントの順次解消により、当期末(2018年4月30日)のオフィスビル稼働率と実質稼働率との差は1.1%まで縮小しており、また、賃料増額の流れは地方経済圏まで浸透し、每期着実に賃料増額改定の実績を積み上げています。

そして、財務運営面については、引き続き安定的な財務体質を堅持し、金利コストの削減と借入期間の長期化を図ることができました。

## 2018年5月に約3年半ぶりとなる公募増資<sup>(注)</sup>を実施

第27期(2018年10月期)に入り、2018年5月に約3年半ぶりとなる公募増資を行い、国内募集にて約147億円を調達することができました。この公募増資により国内一般事業会社グループとの相互売買を通じた資産入替を行っています。

相互売買では、都心の築浅物件であるCROSS PLACE 浜松町を取得しました。都営地下鉄「大門」駅や「御成門」駅から徒歩5分以内、JR「浜松町」駅も利用可能な交通至便な立地です。建物のスペックは72時間分の非常用発電機を備えた免震構造で、最近の大型ビルと同等レベルの設備を有しています。更に、基準階面積は304坪で、多様なテナントニーズに対応した3分割可能なフレキシビリティのあるフロアプランになっています。

浜松町・芝公園エリアにおいては中小規模のビルが多く、また2000年代以降に供給されたオフィスビルの割合は少ない中、中規模オフィスビルの中でも一定の規模を有し、築浅である本物件はエ



## I. 投資法人の概要

リア内において希少な存在であり、高い競争力があると考えています。

一方、今回の相互売買では、都市型商業施設であるフレーム神南坂と、小規模・築古のオフィスビルであるKDX浜松町第2ビルを売却し、合計で約10億9千万円の不動産等売却益を確保できる予定です。

この相互売買により、オフィスビルへの投資比率を高めるとともに、償却後NOIの増加と平均築年数の若返りが実現できる見込みであり、大変意義のある取引きであると認識しています。

また、今回の公募増資により、有利子負債比率(LTV)の想定値は、第26期末(2018年4月30日)の43.9%から42.3%まで低下し、取得余力はLTV45%を上限とした場合に、約215億円を確保する見込みです。

(注)2018年5月に実施した公募増資(同年6月に実施した第三者割当増資を含みます。以下同じです。)を指します。

## 外部成長では取得余力を活用した 厳選投資と資産入替を継続し、 内部成長では賃料単価の継続的な上昇を目指す

外部成長については、オフィスビルの売買マーケットが引き続き高値圏で推移し、適正な価格で物件を取得する機会が限られてきている中、スポンサーであるケネディクスとも連携しながら、独自のネットワークも活用し、数少ない取得案件を発掘していきます。公募増資で確保した取得余力を活用して、厳選投資と資産入替を継続して行っていきます。

内部成長については、多様な施策により賃料単価の継続的な上昇を目指します。稼働がほぼ



### Profile

竹田 治朗(たけだ じろう)

- 1993年 4月 住友信託銀行株式会社
- 2000年 8月 三幸エステート株式会社
- 2002年10月 日本ジーエムエーシー・コマーシャル・モーゲージ株式会社
- 2005年 5月 ハドソン・ジャパン株式会社  
不動産事業部 ヴァイスプレジデント
- 2014年 5月 ケネディクス株式会社  
ファンド運用本部 運用第一部長
- 2017年 3月 ケネディクス不動産投資顧問株式会社  
オフィス・リート本部 企画部長
- 2018年 4月 同社 取締役最高業務執行者(COO)兼  
オフィス・リート本部長就任



満室に近づいてきたことに伴い、テナント入替による増収のインパクトは限定的になってきますが、主要都市におけるオフィスビルの空室率は依然低水準にあり、マーケット賃料は引き続き上昇していることから、賃料増額改定に注力する余地はまだあると捉えています。

従前に引き続き、物件の競争力の向上を目的としたバリューアップ工事を効果的に実施することでテナントの満足度を高めながら、既存テナントへ契約賃料とマーケット賃料との乖離状況をしっかりと説明し、納得感のある賃料増額改定を着実に積み上げていきたいと考えています。

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。

これらの取組みによって、投資主価値の向上を目指していきます。

## 独立系の強みを活かし、引き続き案件発掘に注力するとともに、オフィスニーズの変化を捉えながら、新しいオフィス環境を提供していく

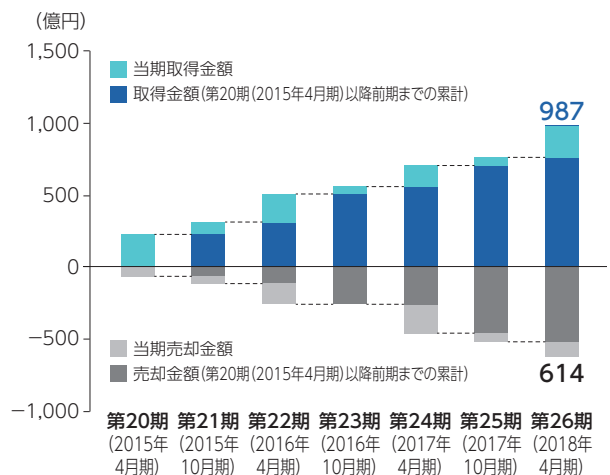
本投資法人では、第26期(2018年4月期)末までの過去3年半の期間において、20件・取得価格合計で987億円の物件を取得する一方で、17件・当初取得価格合計で614億円の物件を売却してきました。[図1参照]

これほどの実績を積み上げることができたのは、ケネディクス・グループが独立系の企業グループであり、金融業界・不動産業界を中心とした様々な業界から多種多様なキャリアをもった人材が集まった専門家集団であるが故になし得たことだと自負しています。

今後も全方位に広がるネットワークを活かしながら取引案件の発掘に注力し、引き続き厳選投資とポートフォリオの収益性及び質の向上を図った資産入替を行っていく所存です。

また、環境認識の面においては、昨今、働き方改革やワークライフバランス、テレワークやシンククライアント、シェアオフィスやサテライトオフィス等、働く場所や従業員を取り巻く環境も急速に変化しています。これらの環境の変化を的確に把握し、時代のニーズに合致するオフィスビルとはどのようなものかを探究し、今後のビル運営に活かしつつ、新たなオフィスビルのカタチを提供していきたいと考えています。

【図1】 物件取得・売却金額の推移 (取得価格ベース)



## 外部成長への取組み

### 第27期(2018年10月期)に行った公募増資と相互売買を通じた資産入替

#### 2018年5月公募増資

2018年5月に約3年半ぶり、8度目となる公募増資(国内募集)により約147億円の取得資金を確保し、ポートフォリオの質向上に資する相互売買を実現しています。

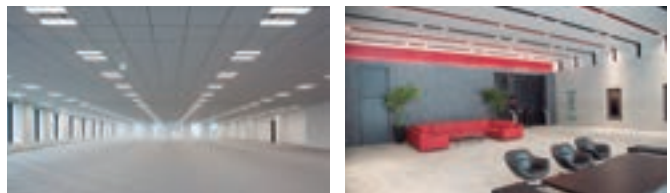
公募増資の効果

- 1 相互売買を通じて都心の優良物件を取得
- 2 売却益を活用した1口当たり分配金の安定成長
- 3 有利子負債比率(LTV)の引下げによる財務基盤の安定性向上

新投資口発行数	23,625口(第三者割当分を含む)	払込金額(発行価額)	625,209円
発行価格	646,425円	払込金額(発行価額)の総額	14,770百万円(第三者割当分を含む)

#### CROSS PLACE 浜松町の取得

公募増資により調達した資金及び相互売買による資産の売却に伴う手取金により、複数路線が利用可能な交通利便性の高い、都心築浅の優良物件を取得しました。



所在	東京都港区
取得価格	20,700百万円
鑑定評価額(2018年3月31日時点)	22,400百万円
建築時期	2015年2月

- 「大門」駅徒歩約3分、「御成門」駅徒歩約4分、「浜松町」駅徒歩約7分と、複数路線が利用可能な交通利便性の高い立地
- 72時間分の非常用発電機を備えた免震構造のオフィスビル
- 基準階面積は304坪、多様なテナントニーズに対応した3分割可能なフレキシビリティのあるフロアプラン

## 相互売買を通じた資産入替

相互売買による取引実績が豊富な本投資法人ならではの資産入替を行い、国内一般事業会社グループとの相互売買を通じて、都市型商業施設と比較的小規模・築古の物件を売却し、都心の築浅物件を取得しました。

### 取得

#### CROSS PLACE 浜松町

(2018年7月2日取得)



### 売却 (予定)

#### KDX浜松町第2ビル

(2018年7月2日売却)



#### フレーム神南坂

(2018年7月2日売却及び11月1日売却予定)



資産入替

不動産等売却益の確保<sup>(注1)</sup>

**1,090**百万円

償却後NOIの増加<sup>(注2)</sup>

**+258**百万円

平均築年数の低下 (2018年7月2日時点)

**12.2**年

(注1) 不動産等売却益の数値は想定帳簿価額と売却経費等に基づく想定値です。なお、フレーム神南坂については2018年7月2日付で準共有持分のうち49%を売却し、同年11月1日付で残りの準共有持分51%を売却する予定のため、不動産等売却益は第27期(2018年10月期)、第28期(2019年4月期)に各々計上される見込みですが合算して記載しています。

(注2) 取得物件の想定償却後NOIと、売却(予定)物件の第25期(2017年10月期)及び第26期(2018年4月期)の賃貸事業利益の合計額との差額を記載しています。

## 第26期(2018年4月期)における一連の取組み

機動的な資産売却と厳選投資によるポートフォリオの収益性及び質の向上を継続しています。一連の取組みにより、償却後NOIの増加と含み損益の改善を見込んでいます。

### 取得

スポンサーサポートによる  
中規模オフィスビルの取得



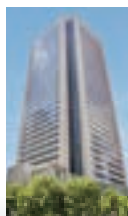
#### JNビル

所在  
神奈川県横浜市

取得価格

**9,500**百万円

ケネディクス・グループとの  
共同取得



#### 三菱重工横浜ビル

(準共有持分23%)

所在  
神奈川県横浜市

取得価格

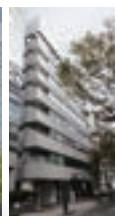
**14,720**百万円

### 売却

資産入替による  
売却



KDX  
池尻大橋ビル



KDX  
新横浜214ビル

ノンコアアセット  
(住宅)の売却



レジデンスシャルマン月島  
(区分所有)

### 一連の取組みによる効果

償却後NOIの増加

**+5.2**億円

含み損益の改善

**+5.6**億円

不動産等売却益の確保

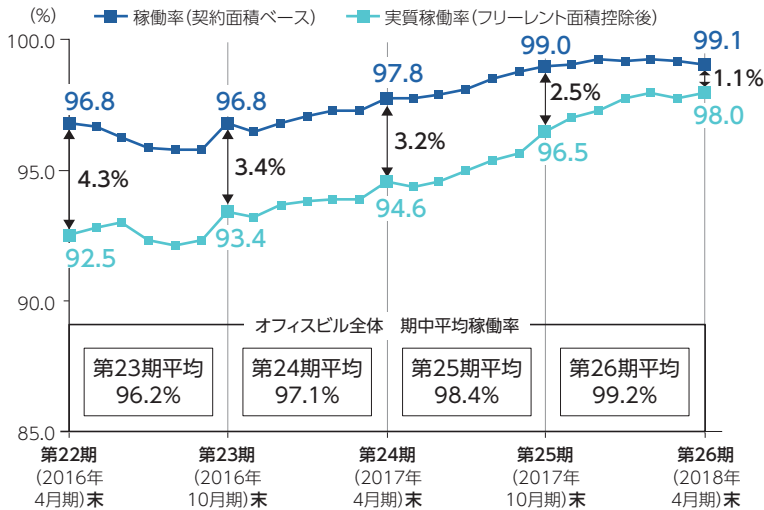
**5.5**億円

## 内部成長への取組み

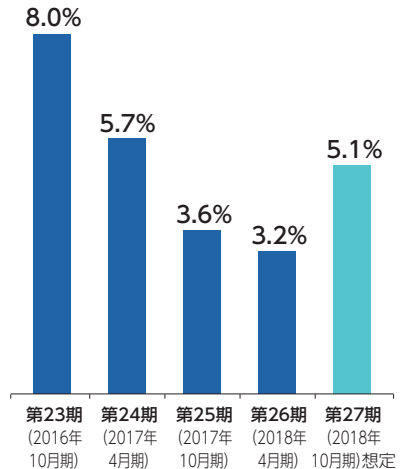
### オフィスの稼働率と退去率の推移

低水準の退去率とフリーレント期間の順次解消により、実質稼働率は更に上昇しました。第27期(2018年10月期)は退去率が上昇の見込みですが、テナント入替による賃料単価の引き上げに取組みます。

#### 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)

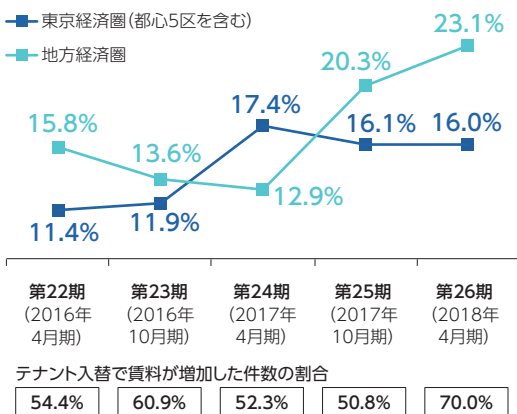


(注1) 稼働率(契約面積ベース)は賃貸面積(契約ベース)を、実質稼働率(フリーレント面積控除後)はフリーレント対象面積を控除した賃貸面積をそれぞれ賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。期中平均稼働率は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点稼働率の単純平均です。  
 (注2) 退去率は、各期の初日から末日までの6ヶ月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を各月末時点での本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値を算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。  
 (注3) 第27期(2018年10月期) 想定の数値は、2018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。

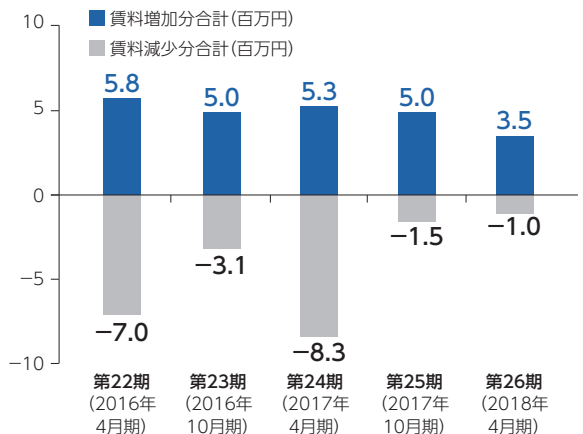
### テナント入替時の賃料動向の推移(オフィスビル)

好調な賃貸マーケットを背景に、地方経済圏におけるテナント入替時の賃料単価増加率も2期連続で上昇しています。テナント入替時における賃料増減額は、引き続き増加分が上回る結果となりました。

#### テナント入替時の賃料単価増加率(注)



#### テナント入替時の月額賃料の増減状況



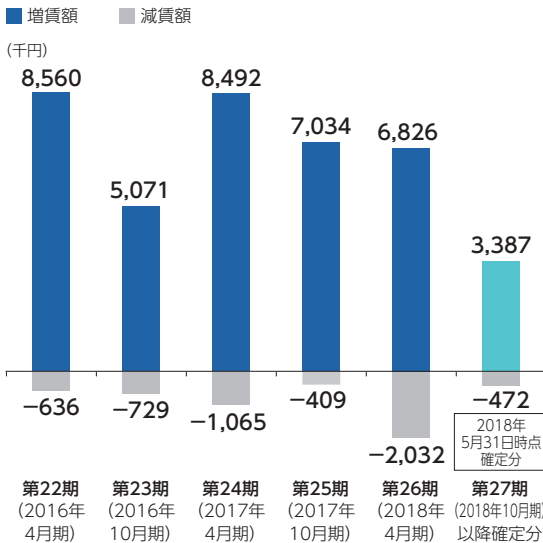
(注) 各期における入居分のうち、各入居区画における新規賃料と同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、新規賃料と従前のテナント賃料を比較して新規賃料が増加している場合は賃料増加、減少している場合は賃料減少としています。賃料単価増加率については、賃料増加した契約を対象に従前のテナント賃料単価と新規賃料単価を比較して算出しています。

## 既存テナントとの賃料改定状況

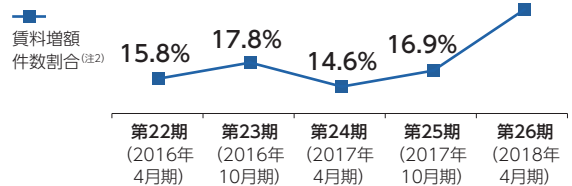
マーケット賃料上昇に対する認識が既存テナントに広がりつつあり、増賃件数割合は増加傾向です。賃料増額の流れは都心5区以外にも浸透し、每期着実に賃料増額実績を積み上げています。

### 賃料改定による増減額(月額)推移<sup>(注1)</sup>

積極的な増額交渉により着実に増額実績を積み上げる

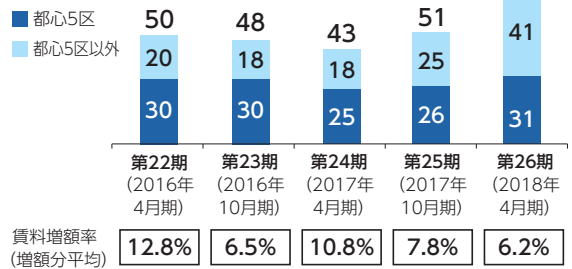


### 賃料改定の件数実績



### 賃料増額件数及び増額率の推移<sup>(注3)</sup>

都心5区以外での件数増加が顕著



(注1) 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ています(千円未満を四捨五入)。

(注2) 各期における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の件数を当該期の賃貸借契約更新件数で除して計算しています(小数点第2位を四捨五入)。

(注3) 賃料増額率は月額賃料増加額合計を改定前月額賃料合計で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

## ESGへの取組み

### 環境関連評価・認証の取得

#### GRESリアルエステイト評価

サステナビリティ・パフォーマンス改善のための取組みが評価され、6年連続で「Green Star」評価を取得し、5段階評価最高位の「5スター」を取得



#### DBJ Green Building認証

国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル(five stars)の認証を受けたKDX虎ノ門一丁目ビルを含む、合計19物件で認証を取得(2018年6月1日時点)



#### CASBEE不動産評価

アーク森ビル、KDX虎ノ門一丁目ビル及びKDX小林道修町ビルにおいて、最高評価であるCASBEE不動産評価「5ランク」を取得



#### BELS評価

2014年10月にKDX武蔵小杉ビルがJ-REIT保有物件として初めてのBELS評価(3つ星)を取得  
2016年4月にKDX飯田橋スクエアがBELS評価(3つ星)を取得



### 社会への貢献

#### 国連難民支援キャンペーンへの協力

- 国連の難民支援機関UNHCRの日本における公式支援窓口である国連UNHCR協会の活動を支援
- 「国連難民支援キャンペーン」の活動場所として、保有物件の空きスペース等を同協会に無償提供

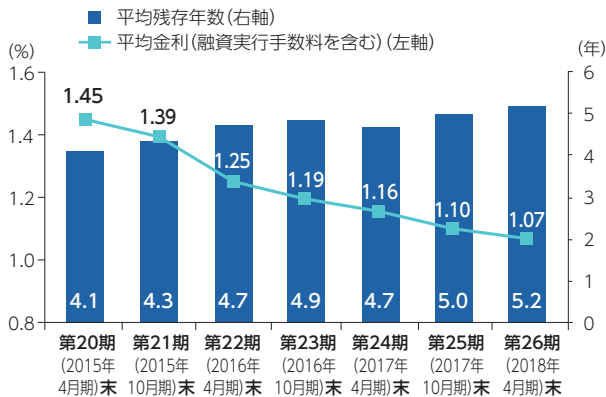


# 財務戦略

## 有利子負債の調達状況

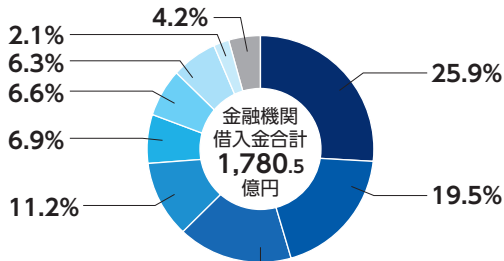
引き続き金利コストの削減と平均残存年数の長期化に取り組んでいます。

有利子負債の平均残存年数・平均金利の推移(注)



(注) 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)。

第26期(2018年4月期)末金融機関別借入状況



取引金融機関14行(百万円)

三井住友銀行	46,200	福岡銀行	2,500
三菱UFJ銀行	34,800	西日本シティ銀行	1,700
日本政策投資銀行	30,550	広島銀行	1,000
三井住友信託銀行	19,900	七十七銀行	1,000
あおぞら銀行	12,350	東日本銀行	800
みずほ銀行	11,700	三重銀行	500
りそな銀行	11,250		
みずほ信託銀行	3,800		

## 財務体質の安定性に関する主な指標

### 格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR)

**AA-**(安定的)

### 有利子負債比率(LTV)(注1)

45%を目途に堅実な財務運営

**43.9%**

### 金利固定化比率(注2)

金利上昇リスクへの備えを継続

**96.0%**

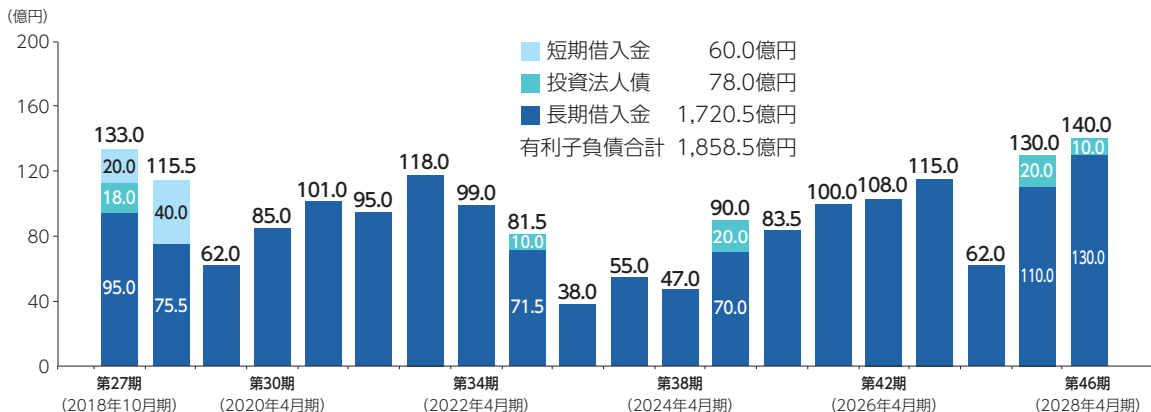
(注1) 有利子負債比率(LTV)は期末有利子負債残高を期末総資産で除したものです(小数点第2位を四捨五入)。

(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の分散状況

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を低減しています。

返済期限別有利子負債残高(2018年4月30日現在)



## 損益計算書の解説

損益計算書の要旨をもとに、第26期(2018年4月期)における資産運用の状況について解説します。

(単位:百万円)

	第25期 (2017年 10月期)	第26期 (2018年 4月期)	増減
<b>営業収益</b>	<b>13,901</b>	<b>14,823</b>	<b>921</b>
<b>1</b> うち賃貸事業収入	11,845	12,351	506
<b>2</b> うちその他賃貸事業収入	1,995	1,870	△124
<b>3</b> うち不動産等売却益	—	550	550
うち受取配当金	61	50	△10
<b>営業費用</b>	<b>8,244</b>	<b>7,974</b>	<b>△269</b>
<b>4</b> うち不動産等売却損	568	—	△568
<b>営業利益</b>	<b>5,657</b>	<b>6,848</b>	<b>1,190</b>
営業外収益	0	0	0
<b>5</b> 営業外費用	1,067	1,019	△48
<b>経常利益</b>	<b>4,590</b>	<b>5,829</b>	<b>1,239</b>
法人税等	1	1	△0
<b>当期純利益</b>	<b>4,588</b>	<b>5,828</b>	<b>1,239</b>
当期末処分利益	4,589	5,828	1,239
<b>6</b> 圧縮積立金 繰入額・取崩額(△)	△471	581	—
<b>分配金総額</b>	<b>5,061</b>	<b>5,247</b>	<b>186</b>
期末発行済 投資口の総口数(口)	404,885	404,885	—
<b>7</b> 1口当たり 当期純利益(円) <sup>(注1)</sup>	11,334	14,396	3,062
<b>1口当たり分配金(円)<sup>(注2)</sup></b>	<b>12,500</b>	<b>12,960</b>	<b>460</b>

(注1) 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。

(注2) 1口当たり分配金は、第25期については、未処分利益に圧縮積立金取崩額(471百万円)を加算し、第26期については、未処分利益に圧縮積立金繰入額(581百万円)を控除した金額をそれぞれ発行済投資口の総口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は当該計算によるものです。

▶ 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25期の売却1物件、第26期の売却3物件による減少はあったものの、賃料増額改定、テナント入替による賃料増加、フリーレントの解消、第25期取得した2物件の通期稼働や第26期に取得した2物件の収益寄与により約5億円増加しています。

### 2 その他賃貸事業収入

第26期は、季節要因等により、水道光熱費収入が約1.2億円減少しています。

### 3 不動産等売却益

第26期は3物件(レジデンスシャルマン月島、KDX池尻大橋ビル、KDX新横浜214ビル)の売却による不動産等売却益5.5億円が計上されています。

### 4 不動産等売却損

第25期に計上していた売却損5.6億円の剥落により、不動産等売却損は減少しています。

### 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 圧縮積立金繰入額・取崩額

圧縮積立金は、将来における分配金の安定化を目的に有効に活用していく方針です。

### 7 1口当たり当期純利益 1口当たり分配金

第26期の1口当たり当期純利益は14,396円になりました。なお、当期純利益から圧縮積立金の繰入額を控除した結果、1口当たり分配金は12,960円となり、前期比+460円となりました。

## Ⅱ. 資産運用報告

### 資産運用の概況

#### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
		自 2015年11月 1日 至 2016年 4月30日	自 2016年 5月 1日 至 2016年10月31日	自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日	自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日
営業収益	百万円	14,362	13,491	15,039	13,901	14,823
(うち賃貸事業収益)	百万円	12,812	13,429	13,327	13,840	14,222
営業費用	百万円	8,260	7,703	9,137	8,244	7,974
(うち賃貸事業費用)	百万円	6,533	6,754	6,527	6,720	6,977
営業利益	百万円	6,102	5,788	5,901	5,657	6,848
経常利益	百万円	4,816	4,603	4,751	4,590	5,829
当期純利益	(a) 百万円	4,815	4,601	4,750	4,588	5,828
総資産額 (対前期比)	(b) 百万円 %	408,813 (+0.4)	413,031 (+1.0)	410,166 (△0.7)	414,933 (+1.2)	422,993 (+1.9)
有利子負債額 (対前期比)	(c) 百万円 %	175,100 (+0.6)	178,100 (+1.7)	174,600 (△2.0)	179,600 (+2.9)	185,850 (+3.5)
純資産額 (対前期比)	(d) 百万円 %	212,555 (+0.3)	212,825 (+0.1)	212,986 (+0.1)	212,851 (△0.1)	213,642 (+0.4)
出資総額 (対前期比)	百万円 %	206,199 (0.0)	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) □	404,885	404,885	404,885	404,885	404,885
1口当たり純資産額	(d) / (e) 円	524,977	525,644	526,041	525,708	527,661
分配総額	(f) 百万円	4,335	4,601	4,750	5,061	5,247
1口当たり分配金額	(f) / (e) 円	10,707	11,365	11,733	12,500	12,960
(うち1口当たり利益分配金)	円	10,707	11,365	11,733	12,500	12,960
(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)	%	1.2 (2.4)	1.1 (2.2)	1.2 (2.3)	1.1 (2.2)	1.4 (2.8)
自己資本利益率(年換算) (注2,注3)	%	2.3 (4.6)	2.2 (4.3)	2.2 (4.5)	2.2 (4.3)	2.7 (5.5)
期末自己資本比率 (対前期比増減)	(d) / (b) %	52.0 (△0.0)	51.5 (△0.5)	51.9 (+0.4)	51.3 (△0.6)	50.5 (△0.8)
期末有利子負債比率 (対前期比増減)	(c) / (b) %	42.8 (+0.1)	43.1 (+0.3)	42.6 (△0.6)	43.3 (+0.7)	43.9 (+0.7)
配当性向(注4)	(f) / (a) %	90.0	99.9	99.9	110.2	90.0
<b>【その他参考情報】</b>						
投資物件数	件	97	99	97	98	97
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	457,774.90	462,533.92	459,567.57	456,932.16	466,031.33
期末稼働率	%	96.9	96.9	97.9	99.1	99.0
当期減価償却費	百万円	2,230	2,274	2,288	2,293	2,295
当期資本的支出額	百万円	1,120	1,165	1,018	953	886
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	8,509	8,949	9,088	9,413	9,539
FFO (Funds from Operation) (注6)	百万円	6,302	6,877	7,034	7,451	7,574
1口当たりFFO (注7)	円	15,565	16,985	17,373	18,404	18,708

(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22期は182日、第23期は184日、第24期は181日、第25期は184日、第26期は181日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、2005年5月6日に設立され、2005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(2018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(2018年4月期)における我が国の経済は、改善が続いていた設備投資が一時的に弱含みとなっていること、基調として増加していた個人消費がおおむね横ばいになったこと等により、2018年1~3月期の実質GDP成長率(2次速報値)は、年率0.6%の下落と9四半期、2年3か月ぶりにマイナスに転じる結果となりました。実質GDP成長率の数値からは景気回復に一服感が生じているものの、海外経済の拡大や内需の堅調な推移から景気は引き続き回復基調を維持するものと考えられます。

オフィスビル賃貸市場については、都心5区を中心に増床・拡張移転や立地改善等の需要が引き続き堅調であり、平均空室率の低下及び賃料水準の上昇の傾向が継続しています。三鬼商事株式会社が公表した2018年4月末時点の東京都心5区の平均空室率は2.65%で、前年比で0.74ポイント低下、前期末(2017年10月31日)時点との比較では0.37ポイント低下しました。また、東京都心5区の平均賃料(新築を含む)についても、2014年1月以降52ヵ月連続で上昇を続けており、2009年7月以来の高水準となる19,896円(一坪当たり)となりました。その他全国の主要都市においても、平均

空室率の低下及び賃料水準の上昇の傾向が継続しています。

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)や私募リート、不動産会社等の国内投資家並びに海外投資家等の物件取得意欲は、依然として旺盛であり、優良物件については、引き続き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(2017年10月31日)時点で、合計98物件(取得価格の総額392,968百万円)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(2018年4月期)においては、オフィスビル2物件(三菱重工横浜ビル:取得価格14,720百万円、JNビル:取得価格9,500百万円)を取得し、住宅1物件(レジデンスシャルマン月島:取得価格5,353百万円)、オフィスビル2物件(KDX池尻大橋ビル:取得価格2,400百万円、KDX新横浜214ビル:取得価格2,200百万円)を譲渡しました。

その結果、当期末(2018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407,235百万円)となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル96.9%、都市型商業施設2.4%、その他0.7%となっています。

また、当期末(2018年4月30日)現在のポートフォリオの稼働率は99.0%と、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(2018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による積極的な新規テナントの誘致、既存テナントとの良好な関係を活かして増床ニーズの取り込みを行いました。また、

## II. 資産運用報告

オフィスビルの競争力維持・向上を図るべく、共用部の改修、空調設備・エレベーターの更新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(2018年4月30日)現在において、東京経済圏のオフィスビルで99.2%となり、前期末(2017年10月31日)比で0.2ポイント上昇しました。オフィスビル全体では99.1%と、前期末(2017年10月31日)比で0.1ポイント上昇し、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、増額改定件数は2期連続で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(2018年4月30日)現在、1,123件<sup>(注1)</sup><sup>(注2)</sup>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10.5%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(2018年4月30日)現在、1,135件です。

## (3) 資金調達の概要

### a. 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(2018年4月期)においては期中に返済期日が到来した借入金12,750百万円の返済資金として12,000百万円の借入れを行い、750百万円を手元資金にて返済しました。また、物件の取得に際し、新たに7,000百万円の借入れを行っています。この結果、当期末(2018年4月30日)現在で借入金残高は178,050百万円(短期借入金<sup>(注1)</sup>6,000百万円、長期借入金(注1)172,050百万円)、投資法人債残高は7,800百万円、有利子負債残高は185,850百万円、有利子負債比率<sup>(注2)</sup>は43.9%となっています。

なお、当期末(2018年4月30日)現在の変動金利による長期借入金残高116,800百万円のうち、115,300百万円について、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<sup>(注3)</sup>は96.8%、長期固定化負債比率<sup>(注4)</sup>は96.0%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<sup>(注5)</sup>について第25期末(2017年10月31日)時点の5.0年から当期末(2018年4月30日)時点の5.2年へと長期化を実現しています。また、平均金利<sup>(注5)</sup>についても同期間において、1.10%から1.07%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 (2017年10月31日)	当期末 (2018年4月30日)	当期末比率 (%) (注6)
株式会社三井住友銀行	44,800	46,200	25.9
株式会社三菱UFJ銀行(注7)	22,800	34,800	19.5
株式会社日本政策投資銀行	29,550	30,550	17.2
三井住友信託銀行株式会社	19,100	19,900	11.2
株式会社あおぞら銀行	13,100	12,350	6.9
株式会社みずほ銀行	11,700	11,700	6.6
株式会社りそな銀行	10,250	11,250	6.3
みずほ信託銀行株式会社	2,800	3,800	2.1
株式会社福岡銀行	2,500	2,500	1.4
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	0.4
株式会社三重銀行	500	500	0.3
三菱UFJ信託銀行株式会社(注8)	10,200	-	-
合計	171,800	178,050	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。

(注7) 株式会社三菱UFJ銀行は、2018年4月1日付で「株式会社三菱東京UFJ銀行」から商号を変更しています。

(注8) 三菱UFJ信託銀行株式会社を吸収分割会社とし、株式会社三菱UFJ銀行を吸収分割承継会社とする2018年4月16日付の両社の間の吸収分割に伴い、三菱UFJ信託銀行株式会社に対する借入金債務は株式会社三菱UFJ銀行に承継されています。

## b. 格付の状況

当期末(2018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-(見通し:安定的)
	債券格付	AA-
	発行登録債予備格付	

## c. 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2017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	2017年2月7日から2019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

なお、第8回投資法人債1,000百万円及び第9回投資法人債2,000百万円を上記発行登録書に基づき2017年7月19日に発行しています。

## II. 資産運用報告

### (4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期(2018年4月期)の業績は、営業収益14,823百万円、営業利益6,848百万円、経常利益5,829百万円、当期純利益5,828百万円となりました。

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)が適用されるように分配することとしています。

これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第67条の15及び第66条の2の両規定が適用される範囲内である581百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金は12,960円となりました。

## 3. 増資等の状況

当期末まで最近5年間にお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) <sup>(注7)</sup>		備考
		増減	残高	増減	残高	
2013年11月13日	公募増資	43,800	330,350	18,198	165,351	(注1)
2013年12月10日	第三者割当増資	2,190	332,540	909	166,261	(注2)
2014年 5月27日	公募増資	21,400	353,940	9,876	176,138	(注3)
2014年 6月24日	第三者割当増資	1,070	355,010	493	176,632	(注4)
2014年11月27日	公募増資	47,685	402,695	28,269	204,901	(注5)
2014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22期 2016年4月	第23期 2016年10月	第24期 2017年4月	第25期 2017年10月	第26期 2018年4月
最 高	669,000	657,000	679,000	653,000	718,000
最 低	524,000	557,000	572,000	574,000	585,000

## 4. 分配金等の実績

当期の分配金は1口当たり12,960円です。本投資法人は、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)が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)を適用し、当期末処分利益

の一部を内部留保することとしました。かかる方針により、租税特別措置法第67条の15の規定が適用される範囲内であり、かつ、租税特別措置法第66条の2に定める圧縮限度額の範囲内である581百万円を圧縮積立金繰入額として、当期末処分利益から控除した金額を分配することとしました。

期 計算期間	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
	自 2015年11月 1日 至 2016年 4月30日	自 2016年 5月 1日 至 2016年10月31日	自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日	自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日
当期末処分利益総額	4,815,255千円	4,601,756千円	4,750,760千円	4,589,238千円	5,828,847千円
利益留保額	480,151千円	238千円	244千円	－千円	581,538千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,335,103千円 (10,707円)	4,601,518千円 (11,365円)	4,750,515千円 (11,733円)	5,061,062千円 (12,500円)	5,247,309千円 (12,960円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,335,103千円 (10,707円)	4,601,518千円 (11,365円)	4,750,515千円 (11,733円)	5,061,062千円 (12,500円)	5,247,309千円 (12,960円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1 口当たり一時差異等調整引当額 分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出 資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税 法上の出資等減少分配からの分 配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 投資環境

今後の日本経済は、成長率は鈍化しつつも、海外経済の拡大や内需の堅調な推移から緩やかな回復が続くものと思われま。一方、米国における政策金利の引き上げや米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は留意が必要な環境と考えられます。また、国内においても米国における利上げの国内金利への影響、マイナス金利を伴う「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」政策の動向、地政学リスクへの懸念等、様々な事象にも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2018年4月末時点の東京都心5区の平均空室率は2.65%と空室率は低下傾向にあり、需要は堅調に推移しています。空室率の低下傾向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、今後も日本銀行の金融緩和政策による良好な資金調達環境を背景に、上場不動産投資法人(J-REIT)、私募リート、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、総じて激しい取得環境が継続していくものと思われま。

一方で、銀行の不動産業向け融資残高は過去最高水準に達しており、その融資姿勢の変化には注視をする必要があると思われま。また、J-REIT市場においては2018年入りしてからの相次ぐJ-REITの公募増資による需給悪化等を背景に上値の抑えられる展開となっていること、J-REITの投資主体別売買動向では海外投資家の買い越しが継続する等、強弱入り乱れる展開となっていることにも留意が必要と考えられます。

### (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. 運用方針

本資産運用会社は、2017年12月1日に、社内規程(オフィス・リート本部運用ガイドライン)において、本投資法人の投資対象である「オフィスビル」、「都市型商業施設」及び「その他」の用途区分の定義を変更し、併せて、

投資対象から「住宅」を除外するとともに、「住宅」への投資に関する定めを廃止することとしました。当該変更後の「オフィスビル」、「都市型商業施設」及び「その他」の用途区分の定義は、以下のとおりです。

オフィスビル	不動産を構成する主たる建物の建築基準法上の用途に事務用途の床面積が存する不動産又はこれらを裏付けとする資産
都市型商業施設	繁華性の高い立地(東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。)、又は政令指定都市の中心部をいいます。以下同じです。)に位置し、テナント代替性の高い商業施設であって、かつ、オフィスビルに該当しない不動産又はこれらを裏付けとする資産
その他	借地権が設定された土地(底地)又は本投資法人の投資方針において投資対象外として定められている建築基準法上の用途の床面積が存する建物であって、オフィスビル又は都市型商業施設に該当しない不動産又はこれらを裏付けとする資産

(注) 住宅、物流・倉庫施設、アミューズメント、医療・介護・健康関連施設、ゴルフ場は投資対象外とします。ただし、投資するオフィスビル、都市型商業施設、又はその他に該当する資産に含まれる場合又は当該資産に付帯して投資する場合はこの限りではありません。

#### b. 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って投資を行います。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、物件の入れ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。また、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。

### c. 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、非常用品収納ボックス及びAEDの設置、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 ジャパンと協働し、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と従業員に対して依頼)をこれまでに7回実施しています。2017年8月に実施した第7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、2015年8月に実施した第6回調査時を上回る結果となっています。

<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7回調査	28%	48%	17%	5%	1%	0%
第6回調査	24%	51%	18%	6%	1%	1%

(注1) 調査対象者は入居テナントの総務担当者と従業員です。  
(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、法規制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リアルエステイト評価への参加や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。



## II. 資産運用報告

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。

### d. 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<sup>(注)</sup>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上で、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

### e. 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。

### f. 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

### 新投資口の発行

本投資法人は、2018年5月14日及び2018年5月21日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口発行については、2018年5月28日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行については、2018年6月15日に払込が完了しています。

この結果、2018年6月15日付で出資総額は220,970,508,345円、発行済投資口の総口数は428,510口となっています。

#### (公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	:	22,500口
発行価格(募集価格)	:	1口当たり 646,425円
発行価格(募集価格)の総額	:	14,544,562,500円
発行価額(払込金額)	:	1口当たり 625,209円
発行価額(払込金額)の総額	:	14,067,202,500円
払込期日	:	2018年5月28日

#### (第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	:	1,125口
発行価額(払込金額)	:	1口当たり 625,209円
発行価額(払込金額)の総額	:	703,360,125円
払込期日	:	2018年6月15日
割当先	:	野村證券株式会社

#### (資金使途)

上記公募における手取金14,067,202,500円については、公募と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金703,360,125円と併せて、後記「(参考情報) a. 資産の取得」取得予定資産の取得資金の一部に充当します。

## II. 資産運用報告

### (参考情報)

#### a. 資産の取得

本資産運用会社は、2018年5月14日付で、以下の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」ということがあります。）の取得を決定しました。

取得予定日 (注1)	特定資産 の種類	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
2018年 7月2日	不動産 信託受益権	CROSS PLACE 浜松町	東京都港区	国内一般事業会社（以下「本国内一般事業会社」といいます。）(注4)	20,700	22,400

(注1) 信託受益権売買契約書に記載された取得予定日を記載しています。

(注2) 取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

(注3) 鑑定評価額の価格時点は、2018年3月31日です。

(注4) 本国内一般事業会社の名称については、本国内一般事業会社より開示の承諾を得られていないため非開示としています。

(注5) 取得予定資産であるCROSS PLACE 浜松町について、本国内一般事業会社との間で信託受益権売買契約を締結し、売却予定資産（後記「b. 資産の譲渡」において定義します。）の1つであるKDX浜松町第2ビルについて、本国内一般事業会社との間で不動産売買契約を締結するとともに、売却予定資産の1つであるフレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合49.0%）及び信託受益権の準共有持分（持分割合51.0%）について、本国内一般事業会社が組成した特別目的会社（以下、「本特別目的会社」といいます。）との間で、信託受益権売買契約を締結しており、これらの売買契約に基づき、3物件を国内一般事業会社グループ（本国内一般事業会社、その子会社及び関連会社並びにこれらの会社が組成し又は資産運用を受託する特別目的会社から構成される企業グループをいいます。）との間で実質的に相互売買することを企図しています。

(注6) CROSS PLACE 浜松町に係る信託受益権売買契約はフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うことを条件としているもの、その他これに類する契約（取引への実質的な拘束力を持つ買付け意向表明及び予約契約等を含みます。）をいいます。以下同じです。）に該当し、同契約上、本投資法人が同契約の条項に違反し、かかる違反により同契約の目的を達成することができないことを理由として同契約が解除された場合、本投資法人は売買代金から消費税等を除いた金額の4%相当額（828百万円）を違約金として支払うものとされています。ただし、同契約では、本投資法人が、新設資口の発行等により、取得予定資産の取得資金の調達を完了することが、売買代金支払義務の効力発生条件とされています。

#### b. 資産の譲渡

本資産運用会社は、2018年5月14日付で、以下の不動産又は不動産信託受益権（以下「売却予定資産」ということがあります。）の譲渡を決定しました。

譲渡予定日 (注1)	特定資産 の種類	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡予定価格 の合計 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
2018年 7月2日	不動産	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	本国内一般事業会社 (注3)	12,550 (注5) (注6)	2,200
2018年 7月2日	不動産 信託受益権	フレーム神南坂 (準共有持分49.0%) (注4)	東京都渋谷区	本特別目的会社 (注3)		11,100
2018年 11月1日		フレーム神南坂 (準共有持分51.0%) (注4)				

(注1) それぞれの売買契約書に記載された譲渡予定日を記載しています。

(注2) 鑑定評価額の価格時点は、いずれの物件についても2018年4月30日です。

(注3) 本国内一般事業会社及び本特別目的会社の名称等については、本国内一般事業会社及び本特別目的会社より開示の承諾を得られていないため非開示としています。

(注4) 本投資法人は、フレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合49.0%）について、本特別目的会社との間で、2018年7月2日を譲渡実行日とする信託受益権売買契約を締結しています。また、本投資法人は、フレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合51.0%）について、本特別目的会社との間で、2018年11月1日を譲渡実行日とする信託受益権売買契約を締結しています。当該信託受益権売買契約に基づき、フレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合49.0%）の譲渡が実施された場合、残るフレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合51.0%）の譲渡が実施されるまでの間、本投資法人は、本特別目的会社との間で、本物件の信託受益権を準共有することになります。なお、上記譲渡実行日は、いずれも、本投資法人と本特別目的会社との間の合意により変更される可能性があります。

(注5) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

(注6) 個別物件の譲渡予定価格については、譲渡先である本国内一般事業会社及び本特別目的会社より開示の承諾を得られていないため非開示としています。

(注7) KDX浜松町第2ビル及びフレーム神南坂に係る不動産又は不動産を信託する信託受益権の各売買契約はフォワード・コミットメント等に該当し、各売買契約上、本投資法人が各売買契約の条項に違反し、かかる違反により各売買契約の目的を達成することができないことを理由として各売買契約が解除された場合、本投資法人は各売買代金から消費税等を除いた金額に5%から20%までの間の各売買契約ごとに定められる所定の料率を乗じた金額相当額を違約金として支払うものとされています。

## 投資法人の概況

### 1.出資の状況

期 決算年月	第22期 2016年4月30日現在	第23期 2016年10月31日現在	第24期 2017年4月30日現在	第25期 2017年10月31日現在	第26期 2018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	6,366人	6,164人	5,640人	5,510人	5,235人

### 2.投資口に関する事項

2018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	79,985	19.75
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	76,151	18.80
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	26,729	6.60
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	23,187	5.72
ジェーピー モルガン チェース バンク 385628	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	11,610	2.86
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 カストディ業務部	7,942	1.96
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	6,315	1.55
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	5,285	1.30
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	東京都港区六本木六丁目10番1号 常任代理人 バークレイズ証券株式会社	5,150	1.27
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	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	4,791	1.18
合計		247,145	61.04

(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(注1)	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	1,750
	竹田治朗	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	350
監督役員(注2)	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	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3)	—	11,800 (注3)

(注1) 2018年3月31日付で内田直克が辞任の申出により執行役員を退任し、同年4月1日付で竹田治朗が執行役員に就任しました。なお、内田直克の主な兼職等につきましては、退任日時点の情報を記載しております。

(注2) 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3) 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。

### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2018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
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱UFJ銀行(注)

(注) 株式会社三菱UFJ銀行は、2018年4月16日付で、本投資法人の第8回及び第9回無担保投資法人債に係る一般事務受託者としての地位を、吸収分割により、三菱UFJ信託銀行株式会社から承継しました。

# 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25期 (2017年10月31日現在)		第26期 (2018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	30,382	7.3	30,309	7.2
		地方経済圏	12,653	3.0	12,551	3.0
	オフィスビル 小計	43,036	10.4	42,860	10.1	
不動産合計			43,036	10.4	42,860	10.1
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	249,084	60.0	280,441	66.3
		地方経済圏	61,207	14.8	60,853	14.4
	オフィスビル 小計	310,292	74.8	341,294	80.7	
	住宅	東京経済圏	4,496	1.1	-	-
		住宅 小計	4,496	1.1	-	-
	都市型商業施設 (注4)	東京経済圏	21,282	5.1	9,179	2.2
		都市型商業施設 小計	21,282	5.1	9,179	2.2
	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			339,044	81.7	353,447	83.6
投資有価証券 (注3)			1,096	0.3	1,090	0.3
預金・その他の資産			31,756	7.7	25,595	6.1
資産総額			414,933	100.0	422,993	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。

(注4) 運用ガイドラインの変更に伴い、2017年12月1日以降、一部の保有物件の用途区分を都市型商業施設からオフィスビルへ変更しています。用途区分変更した保有物件の第25期(2017年10月31日現在)帳簿価額は、KDX代々木ビル2,449百万円及び銀座四丁目タワー9,598百万円です。

## 2.主要な保有資産

2018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	15,528	8,179.00	8,179.00	100.0	2.9	オフィスビル
A-122	三菱重工横浜ビル	14,770	13,495.34	13,495.34	100.0	2.4	オフィスビル
A-100	千里ライフサイエンス センタービル	12,772	17,204.09	17,161.81	99.8	5.0	オフィスビル
A-94	KDX武蔵小杉ビル	11,245	12,978.52	12,978.52	100.0	3.1	オフィスビル
A-123	JNビル	9,851	10,074.79	9,344.46	92.8	1.0	オフィスビル
A-121	銀座四丁目タワー (注)	9,566	5,624.23	5,624.23	100.0	2.1	オフィスビル
C-1	フレーム神南坂	9,179	4,639.03	4,415.89	95.2	1.8	都市型商業施設
A-60	KDX晴海ビル	8,804	9,294.00	9,294.00	100.0	1.6	オフィスビル
A-116	KDX西新橋ビル	8,435	5,734.79	5,734.79	100.0	1.5	オフィスビル
A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,113	11,797.85	11,557.40	98.0	2.2	オフィスビル
合計		108,268	99,021.64	97,785.44	98.8	23.7	

(注) 運用ガイドラインの変更に伴い、2017年12月1日以降、用途及び物件番号を、以下のとおり変更しています。

物件名称	新用途	旧用途	新物件番号	旧物件番号
銀座四丁目タワー	オフィスビル	都市型商業施設	A-121	C-4

## II. 資産運用報告

### 3. 組入資産明細

2018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	5,777.19	6,740	5,810
		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	4,061
		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	3,360	3,280
		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	2,470	2,329
		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	3,140	2,403
		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	1,815.19	2,710	2,220
		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	1,948.02	1,680	1,775
		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	4,980	5,507
		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	3,846.03	2,550	2,256
		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	4,815
		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	5,080	4,382
		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	3,059
		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	2,660	2,685
		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	4,750	3,737
		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	4,776.90	2,420	2,253
		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	1,210	1,438
		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	2,247
		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	3,790	3,018
		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	3,650	3,812
		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	1,120	1,307
		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	5,020	5,974
		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	2,020	2,027
		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	2,747.65	1,290	1,130
		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	1,120	1,221
		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	5,891.49	6,850	6,354
		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	1,450	1,517
		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	2,352
		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	7,900	7,449
		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	3,100	3,512
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目14番5号	信託受益権	2,238.01	1,970	2,248
		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	1,912.25	1,680	2,092
		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	2,323.44	2,360	2,857
		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	1,648
		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	8,804
		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	2,200	2,233
A-62	小石川ITGビル	東京都文京区小石川一丁目12番16号	信託受益権	3,937.42	3,460	2,996		
A-63	KDX五反田ビル	東京都品川区西五反田七丁目9番2号	信託受益権	3,157.04	3,210	2,701		
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	2,200	1,840		
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	8,810	6,860		
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	5,710	4,180		
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	4,670	3,932		
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	5,500	4,519		
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	4,490	4,721		
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	3,300	2,682		
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	2,830	2,056		
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	1,650	1,326		
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	7,930	5,875		

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(m <sup>2</sup> )	期末算定価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京経済圏	オフィスビル	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	2,709
		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	2,770	1,858
		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	2,850	2,189
		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	2,860	2,249
		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	3,030	1,881
		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	6,968.12	6,170	5,550
		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	4,830	3,680
		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	3,139
		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	2,532
		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	5,700	4,922
		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	15,400	11,245
		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	9,440	8,113
		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	4,595.34	4,330	3,617
		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	2,553.96	2,090	2,023
		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	10,932.45	8,790	7,571
		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	3,150	2,723
		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	3,740	3,617
		A-108	ぺんてるビル	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	3,803	3,571
		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	3,052.73	4,300	4,023
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区虎ノ門一丁目10番5号	信託受益権	8,179.00	17,100	15,528
		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	4,070	3,951
		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	1,505.28	1,440	1,379
		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	4,430	4,189
A-116	KDX西新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目3番1号	信託受益権	5,734.79	9,070	8,435		
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	3,504.75	2,400	2,313		
A-119	KDX渋谷南平台ビル(注8)	東京都渋谷区南平台町17番17号	信託受益権	2,205.16	3,710	3,575		
A-120	KDX代々木ビル(注9)	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	信託受益権	1,162.60	2,210	2,442		
A-121	銀座四丁目タワー(注9)	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	9,566		
A-122	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目3番1号	信託受益権	13,495.34	14,900	14,770		
A-123	JNビル	神奈川県横浜市中区相生町三丁目56番地1	信託受益権	10,074.79	9,860	9,851		
地方経済圏	オフィスビル	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	5,080	4,016
		A-42	KDX烏丸ビル	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	5,270	5,093
		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	3,962.23	1,860	1,954
		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	10,082.71	4,250	4,491
		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	1,620	2,062
		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	5,260	6,668
		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	2,670	2,124
		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	2,490	1,931
		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	7,903.84	9,420	8,013
		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	4,994.88	3,660	2,467
		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	2,500	2,263
		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	1,640	1,390
		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	13,500	12,772
		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	2,940	2,058
		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	12,318.09	8,240	6,226
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	5,979.39	5,060	4,549		
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	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	4,120	3,508		
A-118	KDX札幌北口ビル(注8)	北海道札幌市北区北七条西四丁目17番地1	信託受益権	3,319.16	1,960	1,810		
オフィスビル 小計						460,037.17	429,073	384,155

## II. 資産運用報告

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)
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	4,639.03	11,100	9,179
		都市型商業施設 小計					4,639.03	11,100
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	3,350	2,973
		その他 小計					1,355.13	3,350
合計						466,031.33	443,523	396,308

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25期 (2017年5月1日～2017年10月31日)				第26期 (2017年11月1日～2018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	15	100.0	156	1.1	15	100.0	195	1.4
		A-3	東茅場町有楽ビル	7	100.0	140	1.0	7	100.0	139	1.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	4	100.0	108	0.8	4	100.0	108	0.8
		A-5	KDX中野坂上ビル	23	96.5	88	0.6	25	100.0	90	0.6
		A-6	原宿FFビル	2	100.0	103	0.7	2	100.0	103	0.7
		A-7	KDX南青山ビル	8	100.0	80	0.6	8	100.0	83	0.6
		A-8	神田木原ビル	11	100.0	52	0.4	10	100.0	49	0.4
		A-13	KDX麹町ビル	9	100.0	144	1.0	9	100.0	142	1.0
		A-14	KDX船橋ビル	19	91.1	103	0.7	20	100.0	101	0.7
		A-16	東伸24ビル	20	94.1	175	1.3	19	90.4	162	1.1
		A-17	KDX恵比寿ビル	6	100.0	149	1.1	6	100.0	148	1.0
		A-19	KDX浜松町ビル	9	100.0	99	0.7	9	100.0	98	0.7
		A-20	KDX茅場町ビル	7	100.0	88	0.6	7	100.0	90	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	8	100.0	131	0.9	8	100.0	130	0.9
		A-22	KDX新横浜ビル	22	100.0	91	0.7	22	100.0	92	0.6
		A-26	KDX木場ビル	6	100.0	46	0.3	6	100.0	42	0.3
		A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0	74	0.5	10	100.0	73	0.5
		A-29	KDX東新宿ビル	6	100.0	140	1.0	6	100.0	138	1.0
		A-30	KDX西五反田ビル	12	100.0	106	0.8	12	100.0	115	0.8
		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	161	1.2	9	100.0	164	1.2
		A-33	KDX御徒町ビル	2	100.0	68	0.5	2	100.0	67	0.5
		A-34	KDX本厚木ビル	12	77.9	41	0.3	13	84.5	42	0.3
		A-35	KDX八王子ビル	10	100.0	46	0.3	10	100.0	47	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	8	100.0	185	1.3	8	100.0	198	1.4
		A-38	KDX西新宿ビル	9	100.0	46	0.3	9	100.0	49	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	7	100.0	81	0.6	7	100.0	82	0.6
		A-46	飛栄九段北ビル	14	100.0	259	1.9	13	97.5	271	1.9
		A-47	KDX新横浜381ビル	-	-	166	1.2	-	-	-	-
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	104	0.8	1	100.0	104	0.7
		A-50	KDX池尻大橋ビル	7	100.0	69	0.5	-	-	21	0.1
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	67	0.5	9	100.0	69	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	5	83.1	40	0.3	6	100.0	46	0.3



用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第25期 (2017年5月1日～2017年10月31日)				第26期 (2017年11月1日～2018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-56	KDX神保町ビル	6	100.0	34	0.2	6	100.0	62	0.4
		A-59	KDX岩本町ビル	9	100.0	44	0.3	9	100.0	46	0.3
		A-60	KDX晴海ビル	11	100.0	217	1.6	11	100.0	228	1.6
		A-61	KDX浜松町第2ビル	8	100.0	64	0.5	8	100.0	64	0.5
		A-62	小石川TGビル	4	100.0	129	0.9	4	100.0	128	0.9
		A-63	KDX五反田ビル	10	100.0	98	0.7	10	100.0	103	0.7
		A-64	KDX日本橋216ビル	8	100.0	57	0.4	8	100.0	57	0.4
		A-66	KDX新宿ビル	20	96.4	243	1.8	21	98.3	242	1.7
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	4	100.0	148	1.1	4	100.0	149	1.0
		A-68	KDX日本橋本町ビル	8	100.0	137	1.0	8	100.0	136	1.0
		A-71	KDX飯田橋ビル	5	100.0	161	1.2	5	100.0	161	1.1
		A-72	KDX東品川ビル	5	100.0	147	1.1	5	100.0	159	1.1
		A-73	KDX箱崎ビル	8	100.0	115	0.8	8	100.0	114	0.8
		A-74	KDX新日本橋ビル	8	100.0	87	0.6	8	100.0	88	0.6
		A-78	KDX立川駅前ビル	5	100.0	66	0.5	5	100.0	65	0.5
		A-83	KDX府中ビル	39	99.1	287	2.1	39	99.1	303	2.1
		A-84	KDX春日ビル	14	100.0	127	0.9	14	100.0	126	0.9
		A-85	KDX中目黒ビル	5	100.0	90	0.7	5	100.0	89	0.6
		A-86	KDX大宮ビル	18	100.0	118	0.9	18	100.0	117	0.8
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	14	100.0	88	0.6	14	100.0	99	0.7
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	7	100.0	105	0.8	7	100.0	104	0.7
		A-89	KDX高輪台ビル	7	94.0	207	1.5	7	94.0	196	1.4
		A-90	KDX池袋ビル	10	100.0	136	1.0	10	100.0	139	1.0
		A-91	KDX三田ビル	12	100.0	114	0.8	12	100.0	112	0.8
		A-92	KDX秋葉原ビル	7	100.0	84	0.6	7	100.0	84	0.6
		A-93	KDX飯田橋スクエア	7	100.0	185	1.3	7	100.0	186	1.3
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	9	100.0	442	3.2	9	100.0	438	3.1
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	13	98.0	314	2.3	13	98.0	314	2.2
		A-96	KDX高田馬場ビル	10	92.0	142	1.0	11	100.0	141	1.0
		A-99	KDX池袋ウエストビル	7	100.0	70	0.5	7	100.0	73	0.5
		A-101	KDX横浜ビル	27	100.0	284	2.1	26	100.0	285	2.0
		A-102	KDX横浜西口ビル	14	100.0	124	0.9	14	100.0	123	0.9
		A-103	KDX新横浜214ビル	17	100.0	87	0.6	-	-	28	0.2
A-107	KDX銀座イーストビル	12	100.0	87	0.6	12	100.0	122	0.9		
A-108	ぺんてるビル	10	100.0	138	1.0	9	100.0	125	0.9		
A-109	KDX浜松町センタービル	8	100.0	101	0.7	8	100.0	107	0.8		
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	4	100.0	414	3.0	4	100.0	413	2.9		
A-113	KDX新日本橋駅前ビル	11	100.0	98	0.7	11	100.0	120	0.8		
A-114	KDX日本橋江戸通ビル	8	100.0	19	0.1	8	100.0	37	0.3		
A-115	アーク森ビル	1(注4)	100.0	非開示(注5)	非開示(注5)	1(注4)	100.0	非開示(注5)	非開示(注5)		
A-116	KDX西新橋ビル	9	100.0	221	1.6	9	100.0	216	1.5		
A-117	BR五反田	5	100.0	113	0.8	6	100.0	100	0.7		
A-119	KDX渋谷南平台ビル(注8)	1	100.0	40	0.3	1	100.0	87	0.6		
A-120	KDX代々木ビル(注9)	-	-	-	-	10	100.0	69	0.5		
A-121	銀座四丁目タワー(注9)	-	-	-	-	4	100.0	302	2.1		
A-122	三菱重工横浜ビル	-	-	-	-	22	100.0	346	2.4		
A-123	JNビル	-	-	-	-	5	92.8	141	1.0		

## II. 資産運用報告

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第25期 (2017年5月1日～2017年10月31日)				第26期 (2017年11月1日～2018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	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	30	100.0	304	2.2	30	100.0	296	2.1
		A-42	KDX烏丸ビル	37	96.7	210	1.5	40	100.0	209	1.5
		A-44	KDX仙台ビル	32	100.0	93	0.7	32	100.0	95	0.7
		A-53	KDX博多南ビル	51	99.5	188	1.4	52	99.5	191	1.3
		A-54	KDX北浜ビル	12	89.2	65	0.5	12	89.2	66	0.5
		A-58	KDX名古屋栄ビル	16	100.0	188	1.4	16	100.0	184	1.3
		A-69	KDX小林道修町ビル	12	100.0	193	1.4	11	100.0	188	1.3
		A-70	KDX札幌ビル	21	100.0	84	0.6	20	97.8	96	0.7
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	18	100.0	333	2.4	18	100.0	334	2.4
		A-82	KDX東梅田ビル	6	95.5	142	1.0	5	100.0	132	0.9
		A-97	KDX宇都宮ビル	24	100.0	129	0.9	23	89.0	125	0.9
		A-98	KDX広島ビル	22	100.0	76	0.6	22	100.0	76	0.5
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	61	99.8	679	4.9	61	99.8	716	5.0
		A-104	KDX南本町ビル	22	100.0	107	0.8	20	98.8	106	0.7
		A-106	KDX桜通ビル	34	100.0	335	2.4	34	100.0	336	2.4
A-110	KDX新大阪ビル	17	100.0	148	1.1	17	100.0	149	1.1		
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	15	100.0	100	0.7	14	96.2	111	0.8		
A-118	KDX札幌北口ビル(注8)	12	100.0	41	0.3	12	100.0	69	0.5		
オフィスビル 小計				1,171	99.0	13,001	93.9	1,188	99.1	13,878	97.6
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	-	-	24	0.2
		住宅 小計				1	100.0	146	1.1	-	24
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	12	96.5	292	2.1	11	95.2	251	1.8
		C-2	KDX代々木ビル(注9)	11	100.0	69	0.5	-	-	-	-
		C-4	銀座四丁目タワー(注9)	4	100.0	262	1.9	-	-	-	-
		都市型商業施設 小計				27	98.6	624	4.5	11	95.2
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
合計				1,200(注7)	99.1	13,840	100.0	1,200(注7)	99.0	14,222	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による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: 2018年12月1日まで)の建物賃貸借契約(プロパティマネジメント契約(契約期間: 2026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: 2019年1月31日まで)の定期建物賃貸借契約(契約期間: 2029年1月30日まで)が締結されていたため、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-118	KDX札幌北口ビル	竹山ホワイトビル	2018年2月1日
A-119	KDX渋谷南平台ビル	渋谷1717ビル	2018年4月1日

(注9) 運用ガイドラインの変更に伴い、2017年12月1日以降、下記の保有物件の用途及び物件番号を、以下のとおり変更しています。

物件名称	新用途	旧用途	新物件番号	旧物件番号
KDX代々木ビル	オフィスビル	都市型商業施設	A-120	C-2
銀座四丁目タワー	オフィスビル	都市型商業施設	A-121	C-4

(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) <sup>(注1)</sup>		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 <sup>(注2)</sup>	匿名組合 出資持分	—	—	1,090	—	1,090	—	—

(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

2018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) <sup>(注2)</sup> <sup>(注3)</sup>
		<sup>(注1)</sup>	うち1年超 <sup>(注1)</sup>	
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	115,300	106,650	60
	金利キャップ取引	500	—	—
合計		115,800	106,650	60

(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

2018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27期(2018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桜通ビル (愛知県名古屋)	共用部改修工事等	自 2018年 5月 至 2018年10月	207	-	-
KDX西新橋ビル (東京都港区)	共用部改修工事等	同上	138	-	-
KDX新宿ビル (東京都新宿区)	共用部改修工事等	同上	115	-	-
KDX烏丸ビル (京都府京都市)	共用部改修工事等	同上	77	-	-
東伸24ビル (神奈川県横浜市)	共用部改修工事等	同上	72	-	-
KDX高田馬場ビル (東京都豊島区)	共用部改修工事等	同上	66	-	-
千里ライフサイエンス センタービル (大阪府豊中市)	空調改修工事等	同上	55	-	-
KDX銀座イーストビル (東京都中央区)	エレベーター改修工事等	同上	50	-	-
KDX中野坂上ビル (東京都中野区)	エレベーター改修工事等	同上	49	-	-
KDX池袋ウエストビル (東京都豊島区)	空調改修工事等	同上	48	-	-
KDX新横浜ビル (神奈川県横浜市)	共用部改修工事等	同上	46	-	-
KDX五反田ビル (東京都品川区)	受変電設備改修工事等	同上	28	-	-
KDX船橋ビル (千葉県船橋市)	屋上防水改修工事等	同上	25	-	-
KDX日本橋江戸通ビル (東京都中央区)	エレベーター改修工事等	同上	17	-	-
KDX本厚木ビル (神奈川県厚木市)	外壁改修工事等	同上	15	-	-

(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(2018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886百万円であり、当期費用に区分された修繕費767百万円と合わせ、合計1,653百万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)
KDX高輪台ビル (東京都港区)	空調改修工事等	自 2017年11月 至 2018年 4月	112
千里ライフサイエンス センタービル (大阪府豊中市)	空調改修工事等	同上	69
KDX新宿286ビル (東京都新宿区)	共用部改修工事等	同上	54
KDX船橋ビル (千葉県船橋市)	共用部改修工事等	同上	53
KDX大宮ビル (埼玉県さいたま市)	共用部改修工事等	同上	34
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	23
KDX八王子ビル (東京都八王子市)	共用部改修工事等	同上	23
	その他		516
	ポートフォリオ全体		886

(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

該当事項はありません。

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第25期	第26期
(a) 資産運用報酬(注)	757,285	802,855
(b) 資産保管手数料	22,304	22,448
(c) 一般事務委託手数料	55,160	55,699
(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	100,257	95,549
合計	955,208	996,752

(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26期に121,100千円、第25期に26,500千円及び物件売却に係る譲渡報酬が第26期に48,650千円、第25期に24,500千円あります。

### 2. 借入状況

2018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 (注2)	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年11月30日	2,000,000	-	0.344	2017年11月30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	2016年12月28日	500,000	-	0.344	2017年12月28日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2017年 1月31日	500,000	-	0.344	2018年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年 3月31日	1,000,000	-	0.349	2018年 3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.350	2018年 7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2017年 8月31日	1,000,000	1,000,000	0.300	2018年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年11月30日	-	2,000,000	0.351	2018年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 1月31日	-	500,000	0.305	2019年 1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2018年 1月31日	-	500,000	0.355	2019年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	-	1,000,000	0.355	2019年 3月29日			
小計			6,000,000	6,000,000					
年内返済予定の長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2010年11月12日	2,300,000	-	2.023	2017年11月12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	2010年12月 1日	700,000	-	2.206	2017年11月12日			
	株式会社福岡銀行	2012年12月28日	500,000	-	1.086	2017年12月28日			
	みずほ信託銀行株式会社(注6)	2012年12月28日	500,000	-	1.086	2017年12月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 1月16日	500,000	-	0.281	2018年 1月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2014年 3月12日	2,250,000	-	0.751	2018年 3月12日			
	株式会社三井住友銀行	2013年 3月26日	1,000,000	-	1.036	2018年 3月26日			
	株式会社りそな銀行	2013年 3月26日	1,000,000	-	1.036	2018年 3月26日			
	株式会社りそな銀行	2013年 7月31日	500,000	500,000	0.568	2018年 7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2013年 8月19日	1,000,000	1,000,000	0.950	2018年 8月19日			
	株式会社あおぞら銀行	2013年 8月19日	1,000,000	1,000,000	0.950	2018年 8月19日			
	みずほ信託銀行株式会社	2013年 8月19日	500,000	500,000	0.950	2018年 8月19日			
	株式会社福岡銀行	2013年 8月19日	500,000	500,000	0.950	2018年 8月19日			
	株式会社広島銀行	2013年 8月19日	500,000	500,000	0.969	2018年 8月19日			
	株式会社西日本シティ銀行	2013年 8月30日	700,000	700,000	1.080	2018年 8月31日			
株式会社七十七銀行	2013年 8月30日	500,000	500,000	1.080	2018年 8月31日				
株式会社東日本銀行	2013年 8月30日	300,000	300,000	1.080	2018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
一年内返済予定の長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2012年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.253	2018年10月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2013年10月31日	500,000	500,000	0.887	2018年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.350	2018年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社(注3)	2013年11月12日	1,000,000	1,000,000	0.820	2018年11月12日			
	株式会社みずほ銀行(注3)	2013年11月29日	200,000	200,000	0.844	2018年11月30日			
	株式会社三井住友銀行(注3)	2012年 3月28日	1,400,000	1,400,000	1.770	2019年 3月28日			
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2012年 3月28日	1,000,000	1,000,000	1.770	2019年 3月28日			
	三井住友信託銀行株式会社(注3)	2014年 3月12日	450,000	450,000	0.781	2019年 3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社(注3)	2014年 3月31日	2,500,000	2,500,000	0.762	2019年 3月31日			
	株式会社りそな銀行(注3)	2016年 3月30日	1,000,000	1,000,000	0.169	2019年 3月31日			
小 計			25,800,000	17,050,000					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2013年 8月30日	1,500,000	1,500,000	1.420	2020年 8月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2013年 9月30日	1,800,000	1,800,000	1.059	2019年 9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2013年 9月30日	900,000	900,000	1.059	2019年 9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2013年11月12日	2,000,000	2,000,000	1.074	2020年11月12日			
	株式会社あおぞら銀行	2013年11月12日	500,000	500,000	1.074	2020年11月12日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2013年11月29日	1,000,000	1,000,000	1.122	2020年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2013年11月29日	900,000	900,000	1.122	2020年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 1月10日	1,300,000	1,300,000	1.205	2021年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年 1月31日	3,700,000	3,700,000	0.932	2020年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 1月31日	2,300,000	2,300,000	1.130	2021年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 3月12日	1,800,000	1,800,000	0.916	2020年 3月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月12日	1,800,000	1,800,000	1.358	2023年 3月12日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 3月20日	3,000,000	3,000,000	0.912	2020年 3月12日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2014年 3月20日	4,000,000	4,000,000	1.013	2021年 9月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月20日	3,000,000	3,000,000	1.199	2022年 3月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月20日	2,000,000	2,000,000	1.349	2023年 3月12日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 4月22日	2,900,000	2,900,000	0.954	2020年10月31日			
	株式会社広島銀行	2014年 7月10日	500,000	500,000	0.640	2019年 7月10日			
	株式会社みずほ銀行	2014年 7月10日	2,000,000	2,000,000	0.903	2021年 7月10日			
	株式会社西日本シティ銀行	2014年 7月10日	500,000	500,000	0.903	2021年 7月10日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	2014年 7月14日	1,000,000	1,000,000	0.682	2019年 7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.616	2019年 7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 7月31日	2,700,000	2,700,000	0.736	2020年 7月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年 7月31日	300,000	300,000	0.756	2020年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 7月31日	2,200,000	2,200,000	1.014	2022年 7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年 8月29日	1,000,000	1,000,000	0.650	2019年 7月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2014年 9月 1日	800,000	800,000	0.885	2021年 8月31日			
	株式会社福岡銀行	2014年 9月 1日	500,000	500,000	0.885	2021年 8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2014年 9月 3日	1,000,000	1,000,000	0.979	2022年 8月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年 9月 3日	950,000	950,000	0.979	2022年 8月31日			
三井住友信託銀行株式会社	2014年 9月22日	2,700,000	2,700,000	0.798	2020年 9月30日				
みずほ信託銀行株式会社	2014年 9月30日	1,000,000	1,000,000	0.893	2021年 9月30日				
株式会社三菱UFJ銀行(注5)	2014年10月31日	3,000,000	3,000,000	0.802	2021年10月31日				
株式会社りそな銀行	2014年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.071	2023年10月31日				
株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.126	2023年10月31日				

## II. 資産運用報告

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	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.071	2023年10月31日	一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2014年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.257	2024年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.259	2024年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	2015年 1月30日	1,500,000	1,500,000	0.710	2021年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2015年 1月30日	1,500,000	1,500,000	1.161	2025年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 2月18日	1,250,000	1,250,000	0.907	2022年 2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2015年 2月18日	350,000	350,000	0.907	2022年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年 2月18日	1,700,000	1,700,000	1.157	2024年 2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 2月18日	1,250,000	1,250,000	1.314	2025年 2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2015年 2月27日	2,100,000	2,100,000	1.153	2025年 2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2015年 3月12日	1,000,000	1,000,000	1.218	2025年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月31日	2,500,000	2,500,000	1.266	2025年 3月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2015年 4月30日	2,300,000	2,300,000	0.825	2022年 4月30日			
	株式会社みずほ銀行	2015年 8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年 8月31日			
	株式会社福岡銀行	2015年 8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年 8月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	2015年 8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年 8月31日			
	株式会社七十七銀行	2015年 8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年 8月31日			
	株式会社三重銀行	2015年 8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年 8月31日			
	株式会社東日本銀行	2015年 8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年 8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 9月30日	2,000,000	2,000,000	1.065	2024年 9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	2015年10月30日	1,000,000	1,000,000	0.989	2024年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	2015年10月30日	1,500,000	1,500,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2015年10月30日	2,000,000	2,000,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社三井住友銀行	2015年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.121	2025年10月30日			
	株式会社りそな銀行	2015年11月12日	1,000,000	1,000,000	1.173	2025年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2016年 1月29日	2,500,000	2,500,000	0.590	2022年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 1月29日	500,000	500,000	0.640	2022年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 1月29日	2,000,000	2,000,000	1.074	2026年 1月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2016年 1月29日	1,800,000	1,800,000	1.024	2026年 1月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月18日	1,000,000	1,000,000	0.998	2026年 2月18日			
	株式会社あおぞら銀行	2016年 2月18日	500,000	500,000	0.998	2026年 2月18日			
	株式会社りそな銀行	2016年 3月31日	1,000,000	1,000,000	0.898	2026年 3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 4月28日	2,000,000	2,000,000	0.654	2024年 4月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 4月28日	2,000,000	2,000,000	0.835	2026年 4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	2016年 4月28日	1,000,000	1,000,000	0.865	2026年 4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	2016年 7月29日	1,500,000	1,500,000	0.613	2026年 7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2016年 8月 2日	1,000,000	1,000,000	0.544	2026年 7月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.668	2024年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.876	2026年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.760	2026年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年10月31日	4,000,000	4,000,000	0.734	2026年10月31日			
三井住友信託銀行株式会社	2016年10月31日	1,500,000	1,500,000	0.826	2026年10月31日				
株式会社りそな銀行	2016年12月12日	500,000	500,000	0.982	2026年11月30日				
株式会社日本政策投資銀行	2016年12月28日	1,500,000	1,500,000	0.950	2026年12月28日				
三井住友信託銀行株式会社	2017年 1月16日	500,000	500,000	0.860	2027年 1月31日				
株式会社三菱UFJ銀行(注5)	2017年 1月31日	700,000	700,000	0.853	2027年 1月31日				



区分	借入先	借入日	当期末残高 (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	株式会社福岡銀行	2017年 3月28日	500,000	500,000	0.850	2027年 3月31日	期限一括 (注2)	無担保無保証	
	株式会社りそな銀行	2017年 6月30日	1,500,000	1,500,000	0.849	2027年 6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年 8月10日	3,500,000	3,500,000	0.800	2027年 7月28日			
	株式会社三井住友銀行	2017年 8月31日	1,000,000	1,000,000	0.544	2023年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年 9月21日	1,000,000	1,000,000	0.555	2024年 3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年 9月21日	1,500,000	1,500,000	0.680	2025年 9月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年 9月21日	1,000,000	1,000,000	0.732	2027年 3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 9月21日	1,000,000	1,000,000	0.873	2027年 9月21日			
	株式会社三井住友銀行	2017年 9月21日	2,500,000	2,500,000	0.851	2027年 9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2017年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.810	2027年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年11月13日	-	3,000,000	0.931	2027年11月13日			
	株式会社三井住友銀行	2017年12月 7日	-	1,400,000	0.899	2027年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2017年12月 7日	-	1,200,000	0.820	2027年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年12月 7日	-	1,000,000	0.969	2027年11月30日			
	株式会社りそな銀行	2017年12月 7日	-	1,000,000	0.939	2027年11月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年12月 7日	-	1,000,000	0.869	2027年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年12月 7日	-	800,000	0.899	2027年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	2017年12月 7日	-	600,000	0.869	2027年11月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年12月28日	-	500,000	0.864	2027年12月28日			
	株式会社福岡銀行	2017年12月28日	-	500,000	0.744	2025年12月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年12月28日	-	500,000	0.878	2026年12月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年 3月12日	-	1,500,000	0.914	2028年 3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月26日	-	1,000,000	0.808	2027年 3月31日			
株式会社りそな銀行	2018年 3月26日	-	1,000,000	0.902	2028年 3月31日				
	小 計		140,000,000	155,000,000					
	合 計		171,800,000	178,050,000					

(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す。

(注4) 2018年4月1日付で株式会社三菱東京UFJ銀行から商号を変更しています。

(注5) 三菱UFJ信託銀行株式会社を吸収分割会社とし、株式会社三菱UFJ銀行を吸収分割承継会社とする2018年4月16日付の両社間の吸収分割に伴い、三菱UFJ信託銀行株式会社に対する借入金債務は株式会社三菱UFJ銀行に承継されています。

(注6) 2017年12月28日に期限前弁済しています。

### 3.投資法人債

2018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	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第5回無担保投資法人債	2013年 9月12日	1,800	1,800	1.00	2018年 9月12日	期限一括	(注1)	(注4)
第6回無担保投資法人債	2014年 7月25日	2,000	2,000	1.18	2024年 7月25日	期限一括	(注2)	(注4)
第7回無担保投資法人債	2016年 4月28日	1,000	1,000	0.90	2028年 4月28日	期限一括	(注2)	(注4)
第8回無担保投資法人債	2017年 7月19日	1,000	1,000	0.26	2022年 7月19日	期限一括	(注3)	(注4)
第9回無担保投資法人債	2017年 7月19日	2,000	2,000	0.64	2027年 7月16日	期限一括	(注3)	(注4)
	合 計	7,800	7,800					

(注1) 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2) 資金使途は借入金の返済資金です。

(注3) 資金使途は特定資産の取得資金及び第4回無担保投資法人債の償還資金です。

(注4) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

## II. 資産運用報告

### 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 <sup>(注)</sup> (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 <sup>(注)</sup> (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-122	三菱重工横浜ビル	2017年12月 7日	14,720	-	-	-	-
		A-123	JNビル	2018年 1月31日	9,500	-	-	-	-
		A-50	KDX池尻大橋ビル	-	-	2017年12月28日	2,400	2,353	11
		A-103	KDX新横浜214ビル	-	-	2017年12月28日	2,430	2,221	152
住宅		B-19	レジデンスシャルマン月島	-	-	2017年12月 1日	4,900	4,481	386
合 計				-	24,220	-	9,730	9,056	550

(注) 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。

### 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 <sup>(注2)</sup> (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-122	三菱重工横浜ビル	2017年12月 7日	14,720	14,900	大和不動産鑑定株式会社	2017年 9月 1日
		A-123	JNビル	2018年 1月31日	9,500	9,860	大和不動産鑑定株式会社	2017年12月 1日
譲渡	不動産信託受益権	B-19	レジデンスシャルマン月島	2017年12月 1日	4,900	4,900	一般財団法人日本不動産研究所	2017年10月31日
		A-50	KDX池尻大橋ビル	2017年12月28日	2,400	1,740	一般財団法人日本不動産研究所	2017年10月31日
		A-103	KDX新横浜214ビル	2017年12月28日	2,430	2,390	一般財団法人日本不動産研究所	2017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。

## (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(2017年11月1日～2018年4月30日)に該当した取引は、金利スワップ取引が5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	24,220百万円	9,730百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社KRF 68	－百万円(－%)	4,900百万円(50.4%)
合計	－百万円(－%)	4,900百万円(50.4%)

### (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		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	345	ケネディクス株式会社	285	82.6
プロパティマネジメント 報酬(注2)	578	ケネディクス・プロパティ・ マネジメント株式会社	539(注3)	93.3

(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35百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分6百万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、Ⅶ. 注記表及びⅦ. 金銭の分配に係る計算書をご参照下さい。

### 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)
2015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 <sup>(注1)</sup> (百万円)	総発行済口数に 対する比率(%)
第17期 自2013年5月1日 至2013年10月31日	1,600	497	0.6
第18期 自2013年11月1日 至2014年4月30日	1,600	497	0.5
第19期 自2014年5月1日 至2014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

2018年1月23日に、本投資法人の第9回投資主総会を開催しました。

投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	<p>原案のとおり承認可決されました。</p> <p>(1) 本投資法人の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社の本店が東京都千代田区に移転したことから、これに伴い本投資法人の本店についても同様に移転すべく、本投資法人の本店所在地を、東京都中央区から東京都千代田区に変更するものです(現行規約第3条関係)。</p> <p>(2) 会計監査人の報酬の支払時期の柔軟性を確保するため、報酬の支払時期を監査報告書の受領の翌月末日までに変更するものです(現行規約第29条関係)。</p> <p>(3) 配分方針に関し、投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の定義について、投信法の規定内容と平仄を合わせるため、規定の変更を行うものです(現行規約第35条関係)。</p> <p>(4) 資産運用会社に対する資産運用報酬の額と投資主利益に関する重要な指標である1口当たり分配金との連動性をより高めるため、本投資法人の総資産額に連動する運用報酬Ⅰの料率を0.15%から0.13%に引き下げるとともに、運用報酬Ⅱについて、分配可能金額を基礎とする算定方法から、1口当たり分配金の額を基礎とする算定方法に変更し、併せて、資産運用会社に1口当たり分配金の安定的な成長に対するインセンティブを付与するため、1口当たり分配金の額が安定的に増加した場合に限り発生する運用報酬Ⅲを新設するものです。また、これらの運用報酬Ⅱ及びⅢに関して、本投資法人が自己投資口の取得等を行った場合に計算式に必要な調整を加える旨の規定を追加します(現行規約別紙3関係)。</p> <p>(5) 上記(4)の規約変更を、本投資法人の第27期営業期間の初日である2018年5月1日から効力を生ずることとするため、附則において、その旨を規定するものです(変更案第39条関係)。</p> <p>(6) 上記の他、適用法令の表現との整合性、規定内容の明確化その他による、表現の変更及び字句の修正並びに条文の整備を行うものです。</p>
第2号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり承認可決され、執行役員に内田直克が選任されました。なお、任期は2018年2月3日より2年間とします。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり承認可決され、補欠執行役員に竹田治朗が選任されました。なお、補欠執行役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第2号議案における執行役員の任期が満了する時である2020年2月2日までとなります。
第4号議案 監督役員3名選任の件	原案のとおり承認可決され、監督役員に鳥羽史郎、森島義博、関高浩の3名が選任されました。なお、任期は2018年2月3日より2年間とします。

なお、2018年3月31日付で、内田直克が辞任の申出により執行役員を退任し、2018年4月1日付で、補欠執行役員である竹田治朗が、執行役員に就任しました。

#### ②役員会

本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2017年12月 6日	ケネディクス・オフィス投資法人の規約一部変更に伴う資産運用委託契約書変更覚書締結	2018年1月23日のケネディクス・オフィス投資法人第9回投資主総会での決議を停止条件として、ケネディクス・オフィス投資法人の規約一部変更に伴う資産運用委託契約書変更覚書締結について決議しました。
2017年12月22日	資産保管業務報酬に関する覚書締結の件	みずほ信託銀行株式会社と資産保管業務に係る報酬に関する覚書を締結しました。

#### 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。

### Ⅲ. 貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,917,133	13,033,326
信託現金及び信託預金	9,808,743	10,444,809
営業未収入金	314,766	308,217
前払費用	110,584	76,768
未収消費税等	90,895	166,118
その他	15,739	17,379
流動資産合計	30,257,862	24,046,619
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,814,001	17,943,798
減価償却累計額	△4,812,998	△5,111,557
建物(純額)	13,001,003	12,832,241
構築物	32,618	32,618
減価償却累計額	△12,088	△12,973
構築物(純額)	20,529	19,645
機械及び装置	403,054	411,649
減価償却累計額	△212,345	△223,927
機械及び装置(純額)	190,709	187,722
工具、器具及び備品	83,593	83,593
減価償却累計額	△48,941	△51,767
工具、器具及び備品(純額)	34,651	31,825
土地	29,504,025	29,504,025
信託建物	116,597,709	118,523,178
減価償却累計額	△25,841,684	△26,581,425
信託建物(純額)	90,756,024	91,941,753
信託構築物	373,778	345,717
減価償却累計額	△175,568	△162,368
信託構築物(純額)	198,210	183,349
信託機械及び装置	1,752,248	1,592,359
減価償却累計額	△843,233	△719,408
信託機械及び装置(純額)	909,014	872,951
信託工具、器具及び備品	463,275	466,546
減価償却累計額	△262,396	△278,421
信託工具、器具及び備品(純額)	200,878	188,125
信託土地	246,626,638	259,908,839
信託建設仮勘定	1,142	83
有形固定資産合計	381,442,828	395,670,563
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	353,072	352,298
その他	4,114	3,501
無形固定資産合計	642,444	641,057
投資その他の資産		
投資有価証券	1,096,423	1,090,336
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	1,273,614	1,306,980
その他	39,073	61,101
投資その他の資産合計	2,542,001	2,591,308
固定資産合計	384,627,273	398,902,929
繰延資産		
投資法人債発行費	48,526	44,019
繰延資産合計	48,526	44,019
資産合計	414,933,663	422,993,568

※2

(単位:千円)

	前期(ご参考) (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,231,349	1,453,036
短期借入金	6,000,000	6,000,000
1年内償還予定の投資法人債	1,800,000	1,800,000
1年内返済予定の長期借入金	18,250,000	17,050,000
未払金	288,179	291,560
未払費用	67,417	79,639
未払法人税等	760	682
未払消費税等	153,268	118,583
前受金	2,240,535	2,340,180
預り金	31,647	2,568
流動負債合計	30,063,159	29,136,251
固定負債		
投資法人債	6,000,000	6,000,000
長期借入金	147,550,000	155,000,000
預り敷金及び保証金	2,026,168	2,050,835
信託預り敷金及び保証金	16,442,929	17,164,250
固定負債合計	172,019,097	180,215,086
負債合計	202,082,256	209,351,337
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	1,552,849
任意積立金合計	2,024,673	1,552,849
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,589,238	5,828,847
剰余金合計	6,613,911	7,381,696
投資主資本合計	212,813,857	213,581,642
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	37,549	60,587
評価・換算差額等合計	37,549	60,587
純資産合計	212,851,406	213,642,230
負債純資産合計	414,933,663	422,993,568

\*1

# IV. 損益計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考) (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	11,845,464	12,351,730
その他賃貸事業収入 ※1	1,995,021	1,870,367
不動産等売却益 ※2	—	550,142
受取配当金	61,007	50,882
営業収益合計	13,901,494	14,823,123
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	6,720,726	6,977,998
不動産等売却損 ※2	568,160	—
資産運用報酬	757,285	802,855
役員報酬	8,400	8,400
資産保管手数料	22,304	22,448
一般事務委託手数料	55,160	55,699
会計監査人報酬	11,800	11,800
その他営業費用	100,257	95,549
営業費用合計	8,244,096	7,974,751
営業利益	5,657,398	6,848,372
営業外収益		
受取利息	35	38
未払分配金除斥益	462	481
還付加算金	14	232
営業外収益合計	513	752
営業外費用		
支払利息	829,913	818,187
投資法人債利息	40,495	32,780
融資関連費用	152,051	132,774
投資法人債発行費償却	5,072	4,506
投資口交付費償却	19,277	—
その他	20,973	30,930
営業外費用合計	1,067,785	1,019,178
経常利益	4,590,125	5,829,946
税引前当期純利益	4,590,125	5,829,946
法人税、住民税及び事業税	1,126	1,101
法人税等調整額	5	△3
法人税等合計	1,131	1,098
当期純利益	4,588,993	5,828,847
前期繰越利益	244	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,589,238	5,828,847



## V. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					投資主資本 合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計		繰延 ヘッジ 損益	評価・ 換算 差額等 合計	
		圧縮 積立金	任意積立金 合計	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)					
当期首残高	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
当期変動額									
剰余金の配当				△4,750,515	△4,750,515	△4,750,515			△4,750,515
当期純利益				4,588,993	4,588,993	4,588,993			4,588,993
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							26,667	26,667	26,667
当期変動額合計	-	-	-	△161,521	△161,521	△161,521	26,667	26,667	△134,854
当期末残高	*206,199,945	2,024,673	2,024,673	4,589,238	6,613,911	212,813,857	37,549	37,549	212,851,406

当期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本					投資主資本 合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計		繰延 ヘッジ 損益	評価・ 換算 差額等 合計	
		圧縮 積立金	任意積立金 合計	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)					
当期首残高	206,199,945	2,024,673	2,024,673	4,589,238	6,613,911	212,813,857	37,549	37,549	212,851,406
当期変動額									
圧縮積立金の取崩		△471,824	△471,824	471,824	-	-			-
剰余金の配当				△5,061,062	△5,061,062	△5,061,062			△5,061,062
当期純利益				5,828,847	5,828,847	5,828,847			5,828,847
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							23,038	23,038	23,038
当期変動額合計	-	△471,824	△471,824	1,239,609	767,785	767,785	23,038	23,038	790,823
当期末残高	*206,199,945	1,552,849	1,552,849	5,828,847	7,381,696	213,581,642	60,587	60,587	213,642,230

# VI. 注記表

## 【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別 項 目	前期(ご参考) (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018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。 <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～49年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> 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カ月)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。	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	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。 <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～49年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> 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カ月)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。	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
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																	
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																	
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26,264千円です。	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53,876千円です。																

期 別 項 目	前期(ご参考) (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引等については、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。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジ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。</p>	<p>(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。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジ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。</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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</p> <p>(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。</p>	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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</p> <p>(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。</p>

## VI. 注記表

### 【貸借対照表に関する注記】

前期(ご参考) (2017年10月31日)	当期 (2018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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018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 9,997,791	賃料収入 10,509,225
共益費収入 1,847,673	共益費収入 1,842,504
計 11,845,464	計 12,351,730
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 520,035	駐車場収入 513,392
水道光熱費収入 1,176,012	水道光熱費収入 1,054,416
その他収入 298,973	その他収入 302,558
計 1,995,021	計 1,870,367
不動産賃貸事業収益合計 13,840,486	不動産賃貸事業収益合計 14,222,098
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 1,325,156	管理委託費 1,355,289
水道光熱費 1,176,914	水道光熱費 1,102,668
公租公課 1,141,603	公租公課 1,148,754
修繕費 451,239	修繕費 767,074
保険料 18,785	保険料 19,318
信託報酬 33,580	信託報酬 32,748
その他賃貸事業費用 279,656	その他賃貸事業費用 256,837
減価償却費 2,293,789	減価償却費 2,295,308
不動産賃貸事業費用合計 6,720,726	不動産賃貸事業費用合計 6,977,998
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 7,119,759	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 7,244,099
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位:千円)	※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位:千円)
KDX新横浜381ビル	KDX池尻大橋ビル
不動産等売却収入 4,900,000	不動産等売却収入 2,400,000
不動産等売却原価 5,419,438	不動産等売却原価 2,353,314
その他売却費用 48,722	その他売却費用 35,467
不動産等売却損 568,160	不動産等売却益 11,217
	KDX新横浜214ビル
	不動産等売却収入 2,430,000
	不動産等売却原価 2,221,555
	その他売却費用 55,614
	不動産等売却益 152,830
	レジデンスシャルマン月島
	不動産等売却収入 4,900,000
	不動産等売却原価 4,481,204
	その他売却費用 32,700
	不動産等売却益 386,094

**【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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018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 発行済投資口の総口数
		2,000,000口 404,885口

**【税効果会計に関する注記】**

前期(ご参考) (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018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な原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税等	未払事業税等
25	29
信託借地権償却額	信託借地権償却額
3,383	3,628
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
3,409	3,657
評価性引当額	評価性引当額
△3,383	△3,628
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
25	29
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	法定実効税率
31.74	31.74
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△35.00	△28.57
圧縮積立金取崩額	圧縮積立金取崩額
3.26	—
圧縮積立金繰入額	圧縮積立金繰入額
—	△3.17
その他	その他
0.02	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.02	0.02

**【リースにより使用する固定資産に関する注記】**

前期(ご参考) (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018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 2017年5月1日 至 2017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10年6ヵ月です。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でリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

(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

2017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	19,917,133	19,917,133	-
(2) 信託現金及び信託預金	9,808,743	9,808,743	-
資産計	29,725,877	29,725,877	-
(1) 短期借入金	6,000,000	6,000,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	1,800,000	1,810,728	10,728
(3) 1年内返済予定の長期借入金	18,250,000	18,283,972	33,972
(4) 投資法人債	6,000,000	6,048,100	48,100
(5) 長期借入金	147,550,000	148,148,063	598,063
負債計	179,600,000	180,290,864	690,864
デリバティブ取引	37,549	37,549	-

(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、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金

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

(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っています。

(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っています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法	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	12,200,000	12,200,000	37,549	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	99,650,000	93,900,000	*	
金利キャップの特例処理	500,000	-	*	
合計	112,350,000	106,100,000	37,549	

※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※	1,096,423

※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	19,917,133
信託現金及び信託預金	9,808,743
合計	29,725,877

(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)	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	6,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	1,800,000	-	-	-	1,000,000	5,000,000
長期借入金	18,250,000	13,750,000	18,600,000	21,300,000	17,050,000	76,850,000
合計	26,050,000	13,750,000	18,600,000	21,300,000	18,050,000	81,850,000

当期(自 2017年11月1日 至 2018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10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しています。投資有価証券については、定期的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でリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

(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

2018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	13,033,326	13,033,326	-
(2) 信託現金及び信託預金	10,444,809	10,444,809	-
資産計	23,478,136	23,478,136	-
(1) 短期借入金	6,000,000	6,000,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	1,800,000	1,804,644	4,644
(3) 1年内返済予定の長期借入金	17,050,000	17,088,337	38,337
(4) 投資法人債	6,000,000	6,057,000	57,000
(5) 長期借入金	155,000,000	155,280,513	280,513
負債計	185,850,000	186,230,495	380,495
デリバティブ取引	60,587	60,587	-

(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、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金

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

(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っています。

(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っています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法	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	17,900,000	17,900,000	60,587	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	97,400,000	88,750,000	*	
金利キャップの特例処理	500,000	-	*	
合計	115,800,000	106,650,000	60,587	

※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※	1,090,336

※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	13,033,326
信託現金及び信託預金	10,444,809
合計	23,478,136

(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)	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	6,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	1,800,000	-	-	-	1,000,000	5,000,000
長期借入金	17,050,000	14,700,000	19,600,000	21,700,000	10,950,000	88,050,000
合計	24,850,000	14,700,000	19,600,000	21,700,000	11,950,000	93,050,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自 2017年5月1日 至 2017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	
383,401,649	△1,320,490	382,081,158	424,323,000

(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、2017年12月1日譲渡済のレジデンスシャルマン月島の当期末時価につきましては、2017年10月30日付の売買契約書における譲渡価格(4,900,000千円)、2017年12月28日に譲渡済のKDX池尻大橋ビル、KDX新横浜214ビルにつきましては、2017年12月14日付の売買契約書における譲渡価格(KDX池尻大橋ビル: 2,400,000千円、KDX新横浜214ビル: 2,430,000千円)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5,405,572千円及び不動産信託受益権1物件の売却5,419,438千円、減価償却費2,293,789千円です。

なお、賃貸等不動産に関する2017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」に記載のとおりです。

## VI. 注記表

当期(自 2017年11月1日 至 2018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	
382,081,158	14,226,960	396,308,119	442,773,000

(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、2018年7月2日譲渡予定のKDX浜松町第2ビル、2018年7月2日及び2018年11月1日譲渡予定のフレーム神南坂の当期末時価につきましては、2018年5月14日付の売買契約書における譲渡予定価格(合計12,550,000千円)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24,692,691千円及び不動産信託受益権3物件の売却9,056,075千円、減価償却費2,295,308千円です。

なお、賃貸等不動産に関する2018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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018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 2017年5月1日 至 2017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(注2)	536 (注3) (注4)	営業未払金	135 (注4)

(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35百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分2百万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。

当期(自 2017年11月1日 至 2018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	合同会社KRF 68	不動産の取得、 保有、処分、 賃貸及び管理	-	不動産信託受益権の 譲渡	4,900 (注4)	-	-
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 取得に関する媒介業務	285 (注4)	-	-
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)	539 (注3) (注4)	営業未払金	134 (注4)

(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35百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分6百万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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)		当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	
1口当たり純資産額	525,708円	1口当たり純資産額	527,661円
1口当たり当期純利益	11,334円	1口当たり当期純利益	14,396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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)		当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	
当期純利益(千円)	4,588,993	当期純利益(千円)	5,828,847
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)	4,588,993	普通投資口に係る当期純利益(千円)	5,828,847
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 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

新投資口の発行

本投資法人は、2018年5月14日及び2018年5月21日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口発行については、2018年5月28日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行については、2018年6月15日に払込が完了しています。

この結果、2018年6月15日付で出資総額は220,970,508,345円、発行済投資口の総口数は428,510口となっています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 22,500口  
 発行価格(募集価格) : 1口当たり 646,425円  
 発行価格(募集価格)の総額 : 14,544,562,500円  
 発行価額(払込金額) : 1口当たり 625,209円  
 発行価額(払込金額)の総額 : 14,067,202,500円  
 払込期日 : 2018年5月28日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 1,125口  
 発行価額(払込金額) : 1口当たり 625,209円  
 発行価額(払込金額)の総額 : 703,360,125円  
 払込期日 : 2018年6月15日  
 割当先 : 野村證券株式会社

(資金使途)

上記公募における手取金14,067,202,500円については、公募と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金703,360,125円と併せて、取得予定資産の取得資金の一部に充当します。

## Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

期 別	前期(ご参考) (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
Ⅰ 当期末処分利益	4,589,238,332	5,828,847,806
Ⅱ 任意積立金(取崩) 圧縮積立金取崩額	471,824,168	—
Ⅲ 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,061,062,500 (12,500)	5,247,309,600 (12,960)
Ⅳ 任意積立金(繰入) 圧縮積立金繰入額	—	581,538,206
Ⅴ 次期繰越利益	—	—
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す。かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した合計金額を基に、発行済投資口の総口数404,885口の整数倍の最大値となる5,061,062,500円を分配することといたしました。</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す。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である5,247,309,600円を利益分配金として分配することといたしました。</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>

## Ⅳ. 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2018年6月15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  
業務執行社員

吉村 基 

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

安部 里史 

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2017年11月1日から2018年4月30日までの第26期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

#### 計算書類等に対する経営者の責任

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

#### 監査人の責任

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

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

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

#### 監査意見

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

#### 利害関係

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

以上

## Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018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	4,590,125	5,829,946
減価償却費	2,294,401	2,295,920
長期前払費用償却額	148,301	132,517
受取利息	△35	△38
支払利息	870,409	850,967
投資口交付費償却	19,277	-
投資法人債発行費償却	5,072	4,506
営業未収入金の増減額(△は増加)	14,663	6,548
未収消費税等の増減額(△は増加)	△90,895	△75,223
前払費用の増減額(△は増加)	△35,797	33,815
営業未払金の増減額(△は減少)	243,171	136,298
未払金の増減額(△は減少)	26,455	4,491
未払消費税等の増減額(△は減少)	△444,631	△34,684
前受金の増減額(△は減少)	70,473	99,644
預り金の増減額(△は減少)	△38,276	△29,078
信託有形固定資産の売却による減少額	5,398,413	9,056,075
長期前払費用の増減額(△は増加)	△193,833	△165,883
その他	△13,536	3,823
小計	12,863,759	18,149,649
利息の受取額	35	38
利息の支払額	△877,086	△837,734
法人税等の支払額	△799	△766
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,985,908	17,311,186
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	△102,119	△101,142
信託有形固定資産の取得による支出	△6,225,422	△25,402,604
預り敷金及び保証金の返還による支出	△112,140	△14,666
預り敷金及び保証金の受入による収入	114,414	29,581
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△664,736	△553,418
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	669,818	1,295,016
使途制限付信託預金の預入による支出	-	△686,767
使途制限付信託預金の払出による収入	73,936	45,721
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,246,248	△25,388,281
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	2,000,000	4,000,000
短期借入金の返済による支出	-	△4,000,000
長期借入れによる収入	15,500,000	15,000,000
長期借入金の返済による支出	△14,000,000	△8,750,000
投資法人債の発行による収入	2,977,416	-
投資法人債の償還による支出	△1,500,000	-
分配金の支払額	△4,749,942	△5,061,692
財務活動によるキャッシュ・フロー	227,473	1,188,307
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	5,967,133	△6,888,787
現金及び現金同等物の期首残高	22,668,339	28,635,473
現金及び現金同等物の期末残高	28,635,473	21,746,685

(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)

期 別	前期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018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)

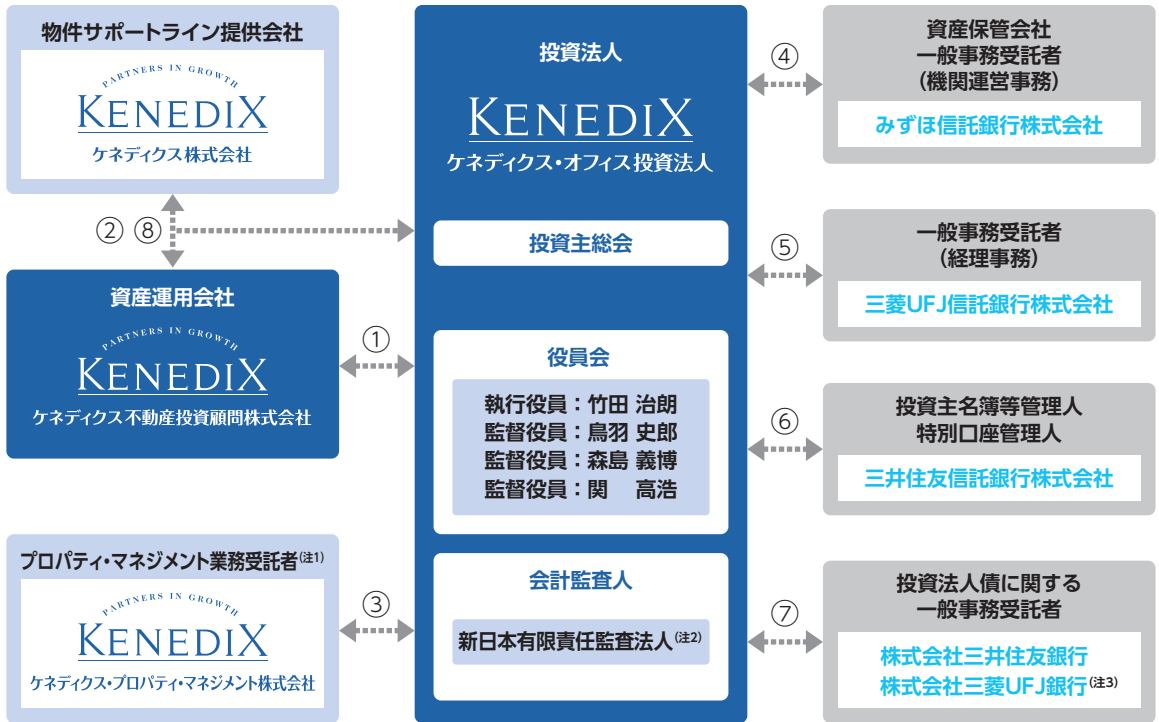
前期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位:千円) (2017年10月31日現在)	(単位:千円) (2018年4月30日現在)
現金及び預金 19,917,133	現金及び預金 13,033,326
信託現金及び信託預金 9,808,743	信託現金及び信託預金 10,444,809
使途制限付信託預金(注) △1,090,403	使途制限付信託預金(注) △1,731,450
現金及び現金同等物 28,635,473	現金及び現金同等物 21,746,685

(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 (2018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1) 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。  
 (注2) 新日本有限責任監査法人は、名称変更により、2018年7月1日付でEY新日本有限責任監査法人となりました。  
 (注3) 株式会社三菱UFJ銀行は、2018年4月16日付で、本投資法人の第8回及び第9回無担保投資法人債に係る一般事務受託者としての地位を、吸収分割により、三菱UFJ信託銀行株式会社から承継しました。

## 投資口の状況

### 投資主の構成 (投資口ベース)

第25期末 (2017年10月31日) **404,885口**

金融機関 (証券会社含む) 253,685口 (62.65%)	外国法人・外国個人 132,278口 (32.67%)
その他の国内法人 4,329口 (1.06%)	個人・その他 14,593口 (3.60%)

第26期末 (2018年4月30日) **404,885口**

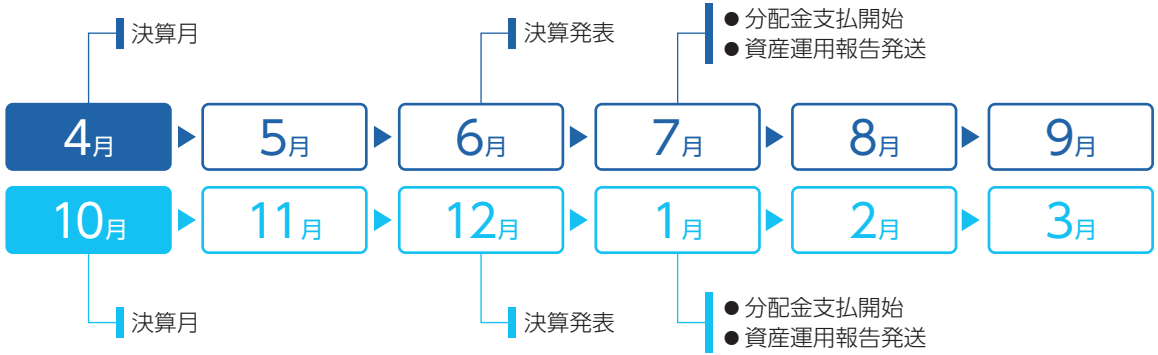
金融機関 (証券会社含む) 255,011口 (62.98%)	外国法人・外国個人 132,232口 (32.65%)
その他の国内法人 3,977口 (0.98%)	個人・その他 13,665口 (3.37%)

(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

### ウェブサイト適宜情報開示



### 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。

# XI.保有物件一覧

第26期末(2018年4月30日)現在

第26期(2018年4月期)取得資産

第27期(2018年10月期)・第28期(2019年4月期)売却(予定)資産

## オフィスビル(東京経済圏(都心5区))

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) <sup>(注1)</sup>	建築時期 <sup>(注2)</sup>	稼働率 <sup>(注3)</sup>
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	1974年4月	100.0%
			A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1987年1月	100.0%
			A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年6月	100.0%
			A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0%
			A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	1988年9月	100.0%
			A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	2006年10月	100.0%
			A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1991年11月	100.0%
			A-68	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	1984年1月	100.0%
			A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11月	100.0%
			A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	2002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	1995年7月	100.0%
			A-107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区	3,600	1991年8月	100.0%
		A-108	ぺんてるビル	東京都中央区	3,350	1990年11月	100.0%	
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区	3,829	1992年5月	100.0%	
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区	1,350	1985年3月	100.0%	
		A-121	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2008年11月	100.0%	
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999年9月	100.0%	
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年2月	100.0%	
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7月	100.0%	
		A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年2月	100.0%	
		A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	1992年4月	100.0%	
		A-89	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1985年10月	94.0%	
		A-91	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	1993年3月	100.0%	
		A-109	KDX浜松町センタービル	東京都港区	3,950	1985年12月	100.0%	
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	15,550	2013年10月	100.0%	
		A-115	アーク森ビル	東京都港区	4,169	1986年3月	100.0%	
		A-116	KDX西新橋ビル	東京都港区	8,400	1992年8月	100.0%	
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985年11月	100.0%	
		A-7	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11月	100.0%	
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1月	100.0%	
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1月	100.0%	
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10月	100.0%	
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年8月	100.0%	
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	1990年7月	100.0%	
		A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5月	98.3%	
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区	1,900	1990年3月	100.0%	
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	東京都渋谷区	3,500	2003年12月	100.0%	
		A-120	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	1991年8月	100.0%	
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	1993年5月	100.0%	
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年5月	100.0%	
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1990年3月	100.0%	
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1982年8月	100.0%	
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1988年3月	97.5%	
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	1994年5月	100.0%	
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	2008年3月	100.0%	
		A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990年3月	100.0%	
		A-92	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	1973年12月	100.0%	
		A-93	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	1994年1月	100.0%	
オフィスビル(東京経済圏(都心5区)) 小計(48物件)						198,230	-	99.6%

## 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) <sup>(注1)</sup>	建築時期 <sup>(注2)</sup>	稼働率 <sup>(注3)</sup>
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	1992年8月	100.0%
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4月	100.0%
		A-16	東仲24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9月	90.4%
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9月	100.0%
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10月	100.0%
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1992年11月	100.0%
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年9月	100.0%
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1984年6月	100.0%
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年5月	84.5%
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12月	100.0%
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	1985年2月	100.0%
		A-62	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	1989年11月	100.0%
		A-63	KDX五反田ビル	東京都品川区	2,620	1988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) <sup>(注1)</sup>	建築時期 <sup>(注2)</sup>	稼働率 <sup>(注3)</sup>
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	1993年1月	100.0%
		A-78	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年2月	100.0%
		A-83	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	99.1%
		A-84	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	1992年6月	100.0%
		A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	100.0%
		A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	1993年4月	100.0%
		A-90	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	2009年3月	100.0%
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	2013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	2008年4月	98.0%
		A-96	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	1988年10月	100.0%
		A-99	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934	1988年7月	100.0%
		A-101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1994年3月	100.0%
		A-102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市	2,750	1988年10月	100.0%
		A-117	BR五反田	東京都品川区	2,200	1991年9月	100.0%
A-122	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市	14,720	1994年2月	100.0%		
A-123	JNビル	神奈川県横浜市	9,500	2007年9月	92.8%		
オフィスビル(東京経済圏(都心5区を除く)) 小計(29物件)					118,912	-	98.6%

### 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) <sup>(注1)</sup>	建築時期 <sup>(注2)</sup>	稼働率 <sup>(注3)</sup>
オフィスビル	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年9月	100.0%
		A-42	KDX烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	100.0%
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	1984年2月	100.0%
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1973年6月	99.5%
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	1994年7月	89.2%
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋	7,550	2009年4月	100.0%
		A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	2009年7月	100.0%
		A-70	KDX札幌ビル	北海道札幌市	2,005	1989年10月	97.8%
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋	7,327	1986年4月	100.0%
		A-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	2009年7月	100.0%
		A-97	KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,350	1999年2月	89.0%
		A-98	KDX広島ビル	広島県広島市	1,300	1990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	1992年6月	99.8%
		A-104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	2009年12月	98.8%
		A-106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋	5,900	1992年8月	100.0%
		A-110	KDX新大阪ビル	大阪府大阪市	4,550	1992年5月	100.0%
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	愛知県名古屋	3,500	2006年9月	96.2%
		A-118	KDX札幌北口ビル	北海道札幌市	1,800	1992年9月	100.0%
オフィスビル(地方経済圏) 小計(18物件)					77,312	-	98.9%
オフィスビル 合計(95物件)					394,455	平均築年数23.5年	99.1%

### 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) <sup>(注1)</sup>	建築時期 <sup>(注2)</sup>	稼働率 <sup>(注3)</sup>
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂 <sup>(注4)</sup>	東京都渋谷区	9,900	2005年3月	95.2%
都市型商業施設 小計(1物件)					9,900	築年数13.0年	95.2%
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 総計(97物件)					407,235	平均築年数 23.2年	99.0%
------------------	--	--	--	--	---------	----------------	-------

### 第27期(2018年10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) <sup>(注1)</sup>	建築時期 <sup>(注2)</sup>	取得日
オフィスビル	東京経済圏(都心5区) 新橋・虎ノ門・浜松町周辺	A-124	CROSS PLACE 浜松町	東京都港区	20,700	2015年2月	2018年7月2日

(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まず、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、2018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、2018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、ペンを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)フレーム神南坂の準共有持分(持分割合49.0%)は、2018年7月2日付で売却済みです。また、準共有持分(持分割合51.0%)は、2018年11月1日付で売却予定です。

(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)

### 1 日本橋・銀座周辺



### 2 新橋・虎ノ門・浜松町周辺



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



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高輪台ビル KDX三田ビル KDX 浜松町センタービル KDX 虎ノ門一丁目ビル



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



アーク森ビル KDX西新橋ビル CROSS PLACE 浜松町



べんてるビル 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

(注1) 2018年7月2日現在の保有資産を掲載しています。

(注2) フレーム神南坂の準共有持分(持分割合49.0%)は、2018年7月2日付で売却済です。また、準共有持分(持分割合51.0%)は、2018年11月1日付で売却予定です。

### 3 新宿・渋谷周辺



### 4 神田・御茶ノ水・飯田橋周辺



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麴町ビル KDX鍛冶町ビル KDX御茶ノ水ビル



KDX西新宿ビル KDX新宿286ビル 新都心丸善ビル KDX新宿ビル



飛栄九段北ビル KDX神保町ビル KDX岩本町ビル KDX飯田橋ビル



KDX新宿六丁目ビル KDX渋谷南平台ビル KDX代々木ビル フレーム神南坂(注2)



KDX秋葉原ビル KDX飯田橋スクエア



新宿6丁目ビル(底地)

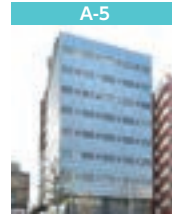
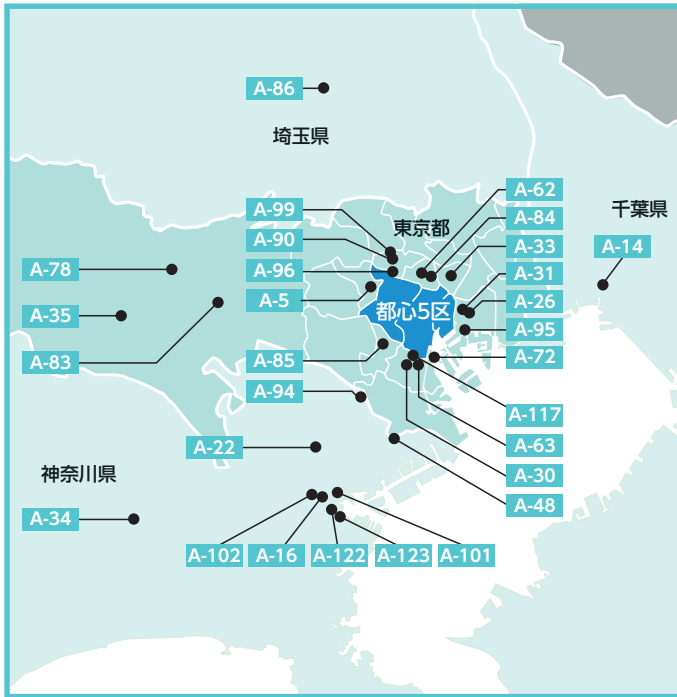
### 4 神田・御茶ノ水・飯田橋周辺

### 3 新宿・渋谷周辺

### 1 日本橋・銀座周辺

### 2 新橋・虎ノ門・浜松町周辺

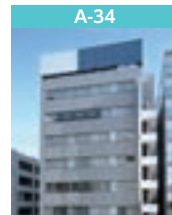
## 東京経済圏（都心5区を除く）



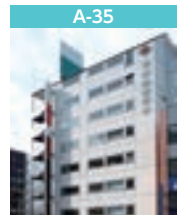
KDX中野坂上ビル



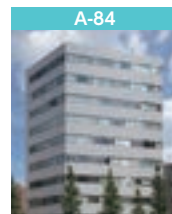
KDX船橋ビル



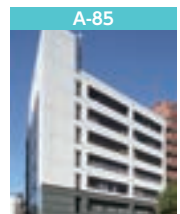
KDX本厚木ビル



KDX八王子ビル

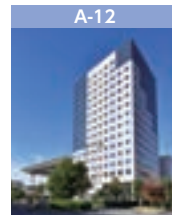
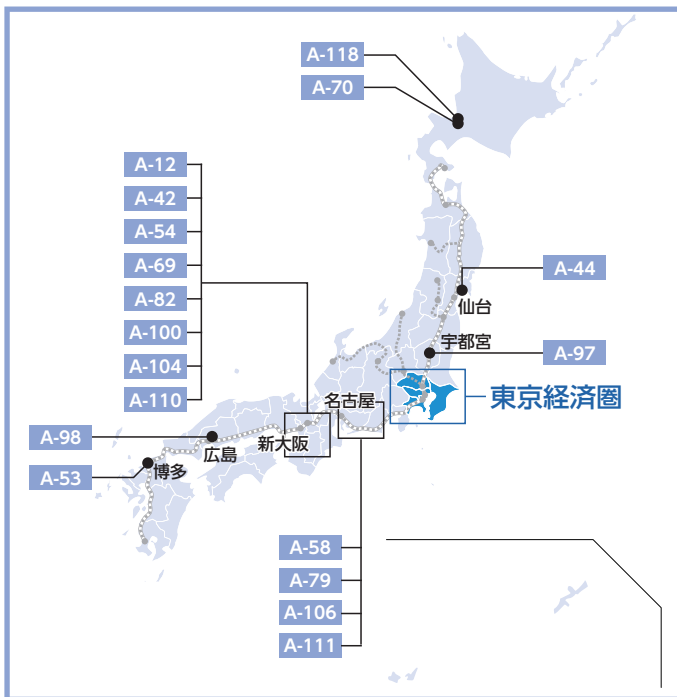


KDX春日ビル

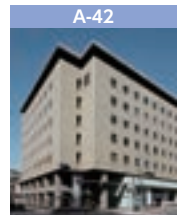


KDX中目黒ビル

## 地方経済圏



ポルタス・センタービル



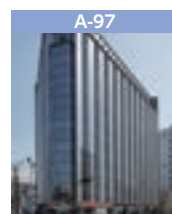
KDX鳥丸ビル



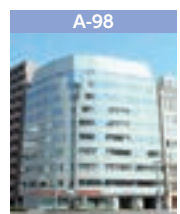
KDX仙台ビル



KDX博多南ビル



KDX宇都宮ビル



KDX広島ビル



26期  
取得

26期  
取得



# KENEDIX

Office Investment Corporation

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

