

KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人

東京都中央区日本橋兜町6番5号

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

証券コード：8972

第 22 期 決算・運用状況のご報告

(資産運用報告)

平成27年11月1日 - 平成28年4月30日



本投資法人の 中規模オフィスビル運用の 優位性

本投資法人は、**東京経済圏の中規模オフィスビル**を中心に投資・運用を行っています。

中規模オフィスビルには、他の投資対象には無い**特徴と魅力**があります。本投資法人は10年以上にわたり培ってきた中規模オフィスビルにおける**競争優位性**を発揮することで**投資主利益の最大化**を目指しています。

中規模オフィスビル市場の特徴と魅力

豊富な物件数

中規模オフィスビルは大規模オフィスビルと比較して棟数が多いため優良な投資機会が多く、小規模オフィスビルよりも運用効率がよく、収益性にも優れていると考えています

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

84.6%

優良な物件の選別が可能

(出所) 本資産運用会社の依頼に基づくシービーアールイー株式会社「中規模オフィスビルマーケット動向調査(平成23年5月)」を基に本資産運用会社が算出

(注) 延床面積500坪以上の賃貸オフィスビルを対象とした、延床面積500坪以上3,000坪未満の割合です。都心5区における本投資法人の保有物件は延床面積500坪から3,000坪の物件が大半を占めています。

高い流動性

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

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

61.0%

柔軟かつ機動的に
投資戦略を立てることが可能

(出所) みずほ信託銀行株式会社のシンクタンクである株式会社都市未来総合研究所の「不動産トピックス2015.6」の「取引額規模別オフィスビル売買取引件数」を基に10億円以上100億円未満の取引件数の割合を本資産運用会社が算出

CONTENTS

I. 投資法人の概要	6	V. 投資主資本等変動計算書	45	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	58
II. 資産運用報告	16	VI. 注記表	46	X. 投資主インフォメーション	60
III. 貸借対照表	42	VII. 金銭の分配に係る計算書	56		
IV. 損益計算書	44	VIII. 独立監査人の監査報告書	57		

本投資法人が持つ中規模オフィスビルにおける競争優位性

分散されたポートフォリオ
に基づく収益の安定性

テナントに選ばれる
優れた立地・
十分な耐震性を有する
オフィスビルポートフォリオ

ケネディクス・グループに
よるAM・PM一体運営に
基づくきめ細やかな
オフィスサービスの提供

KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人

適時適切な設備投資と
テナント満足度を
意識した運営管理

規模のメリットを活用した
コスト削減

豊富な取得実績と
多様な取得手法に裏付け
られた高い情報収集力・
問題解決力

安定的な財務体質と
資金調達力

厚みのあるテナント層

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

東京都における
従業員30人未満の事業所
の割合

91.9%

比較的安定した賃料収入が見込める

(出所)「平成26年経済センサス-活動調査報告
(産業横断的集計 東京都概況(平成27年8月3日現在))」

良好な賃貸需給環境

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、適切な運営管理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大きなポイントであると考えています

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)

79.0%

適切な物件管理・運営により
物件競争力の確保が可能

(出所) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所平成26年4月17日付
「News & Release」の「オフィスピラミッド2014」
(注) 中小規模ビルは延床面積300坪以上5,000坪未満のオフィスビルです。

(注1)「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を指します。以下同じです。

(注2)「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都3県の主要都市を指します。以下同じです。

(注3)「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。以下同じです。

(注4)ケネディクス・オフィス投資法人を以下「本投資法人」、ケネディクス不動産投資顧問株式会社を以下「本資産運用会社」といいます。

10年間培った目利き力・運用力を活かし ポートフォリオの収益性と質の向上を目指す

将来の成長に向けた布石が具体的な成果として表れてきた第22期

(平成28年4月期)

前期(平成27年10月期)は、将来の更なる成長に向けての地ならし・地固めに注力してきましたが、当期(平成28年4月期)においては、その成果が、外部成長、内部成長、そして財務運営面で具体的に表れてきました。

まず、外部成長への取組みでは、過熱感のある不動産売買マーケットの状況を踏まえ、厳選投資を継続しており、好立地の築浅ビル2物件を、いずれも相対取引で取得する一方、築古のビル2物件を売却する、資産入替を行いました。

資産入替の結果、当期末(平成28年4月30日)現在で97物件を保有、資産規模は3,931億円となり、含み益の増加、平均築年数の低下といったポートフォリオの質の向上を実現し、売却益の確保による内部留保の積み増しなど安定的な分配金の備えをより充実させることができました。

当期は実質稼働率の上昇に加え、テナント入替による賃料の増額件数及び既存テナントとの賃料増額改定件数が着実に増え、内部成長は本格的な段階に入ってきました。

市場賃料が堅調に上昇していることに加え、資産入替を積極的に行っている効果もあり、既存テナントとの契約の中で市場賃料を下回っている契約の割合が拡大しています。これは、賃料の増額改定をお願いする先が増えていることを意味しており、本格的な内部成長に確かな手ごたえを感じています。

財務運営面では、金利コストの削減と長期化、保守的な財務運営の継続に加え、株式会社日本格付研究所(JCR)による格付けの見通しが、本年3月に「安定的」から「ポジティブ」へ変更となり、いよいよ

A+からAA-への格上げを目指す段階となっています。

また、本年4月には、年限12年の超長期投資法人債を0.9%の利率で発行しており、シングルA格のJ-REITとしてはリーマンショック以降初めての超長期債の起債を実現しています。

当期の分配金は、本年3月開示の直近予想10,500円に対し、207円増額の10,707円となりました。

実力ベースでの分配金はしっかりと成長しており、1年前に掲げた目標分配金11,000円があともう少しというところまで近づいてきました。

また圧縮積立金として480百万円を内部留保しており、今後の分配金の安定的かつ持続的な成長を実現するべく、圧縮積立金を活用していく方針です。

厳選投資と資産入替を継続し、 収益増加の更なる加速を目指して

外部成長においては、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します。

環境認識としてオフィスビルの売買マーケットは過熱しており、適正価格で物件を取得できる機会は少なく、高値掴みを警戒する局面だと認識しています。そのような中でも、スポンサーとの連携や物件売却を絡めた物件取得、いわゆる相互売買取引など様々な手法を活用することで、私どもの取得目線で取り組める案件の確保を目指します。

内部成長においては、賃料収入の増加を更に加速させていきたいと考えています。

これまでの着実な成果により増収基調は本格的になってきています。フリーレントの順次解消による実質稼働率の上昇と新規賃料・継続賃料の更なる上昇により増収基調の拡大を目指します。

また、前期同様にリニューアル工事や空調更新工事

なども計画しています。効果的かつ戦略的な資本的支出を実施しながら、内部成長をより一層加速させていく方針です。

財務戦略では、引き続き保守的な財務運営を継続していきます。有利子負債比率（LTV）については保守的な水準を維持しながら、物件の取得機会には機動的に対応するという方針です。

また、相対的に金利コストの高い有利子負債が残っていることから、借替え等を通じての金融コストの削減余地があると捉えており、引き続き金利コスト削減に取り組んでいきたいと考えています。

将来的な市場環境の変化も見据え、着実な準備を進めてゆく

オフィスビルの運用環境としては、追い風が吹いているという認識です。

物件の新規取得による外部成長はなかなか厳しくなっていますが、逆に物件の入替え、売却益の創出が可能になっていることや、市場賃料が堅調に上昇し続けている中、既存物件の賃料収入が増加し、本格的な内部成長が表れてきています。加えて、日銀のマイナス金利導入により金利コストの削減余地が拡大しているというのが本投資法人の足元における運用環境です。

一方で、このような環境が長続きするとは考えにくく、いずれ風向きが変わる局面が到来するものと思われれます。

将来に渡って安定した分配金を実現するべく、追い風が吹いている足元においては、内部留保の積み増し、温存を意識しながら、きたる逆風の環境に備えていくべきであると考えています。

分配金の成長を実現していくと共に、将来への備え

となる圧縮積立金の充実化を図ります。これにより、中規模オフィスビルへの投資妙味が一層高まるのではないかと期待しています。

引き続き、本投資法人では、中規模オフィスビルのNo.1 J-REITとして、投資家の皆様のご期待と、省エネルギー対応など環境価値を高めた中規模オフィスビルの普及という社会的な使命にも応えていきたいと考えています。



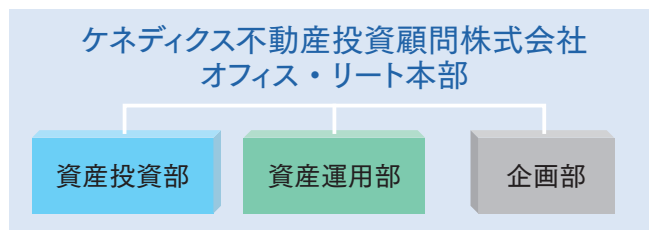
ケネディクス不動産投資顧問株式会社
取締役最高業務執行者（COO）兼オフィス・リート本部長
うちだ なおかつ
内田 直克

組織変更のお知らせ

本資産運用会社では、これまで「投資運用部」において資産投資及び資産運用の業務を行ってききましたが、今後の更なる資産規模の拡大を見据え、運用体制を一層強化することを目的に、それぞれの業務に特化した「資産投資部」及び「資産運用部」へ組織変更を行いました。

この組織変更により、それぞれの業務責任を明確化し、より迅速な意思決定を可能とする体制を構築したことで、投資運用機能の更なる向上を図ります。

体制図（組織変更後）



オフィス・リート本部
資産投資部長

うえず あきみつ
植頭 章光

資産投資部

「一所懸命」に業務に臨み、 資産規模拡大と質向上を追求します

「資産投資部」は資産の取得に特化した組織として、資産規模の拡大と質向上という任務を担っております。

不動産市場では、物件売買競争の過熱が続いていますが、柔軟性、機動力、そして物件の入替えも視野に入れ、今までのケネディクス・オフィスらしさを踏襲しながら厳選投資を進めていきます。

ケネディクス・グループに入社してからの10年間、オフィス・リートでは物件取得担当に、住宅リートでは新規上場時に携わり、また、関連会社の取締役という重責を経験してきました。

この度の部長就任にあたっては、これまで培った知見を活かしつつ、新たな気持ちで、成長戦略に基づき、資産規模の拡大というミッションに全力で取り組む覚悟です。

資産価値と収益性の向上に尽力し、 責任感を持ってやり遂げます

資産運用部

「資産運用部」は、資産管理計画の策定、保有不動産等に係る予算及び実績の管理、工事の監理など資産運用に関わる業務を行っています。

本投資法人が資産運用において、特に重視するのはテナント満足度です。10年以上にわたる中規模オフィスビルの運用ノウハウを活かし、テナントニーズを的確に捉えた施策により満足度の高いオフィス環境を提供し、稼働率の更なる向上、賃料収入の増加を追求します。

私は、建物管理、プロパティ・マネジメント、資産の運用及び取得の業務経験を積んできました。ビル事業の川上から川下まで熟知している強みを活かし、投資主の皆様の資産を運用する役目を担っているという責任感を強く持ち、資産価値及び収益性の向上に尽力いたします。



オフィス・リート本部
資産運用部長

かじ ちせい
梶 千誠

第22期（平成28年4月期）決算ハイライト

資産運用実績

資産規模

3,931 億円

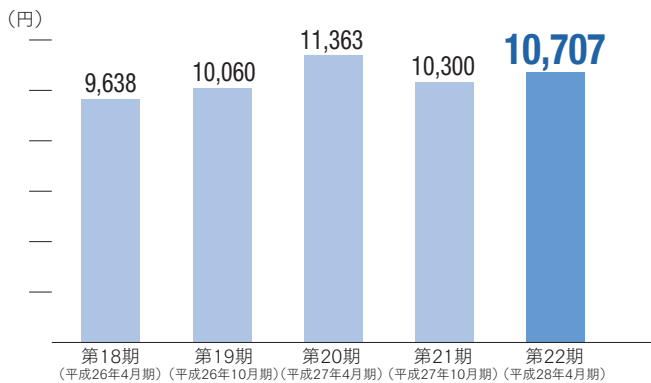
物件数

97 物件

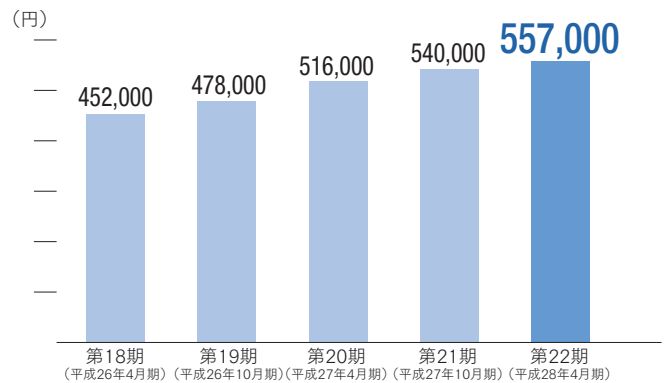
期末稼働率（ポートフォリオ全体）

96.9 %

1口当たり分配金

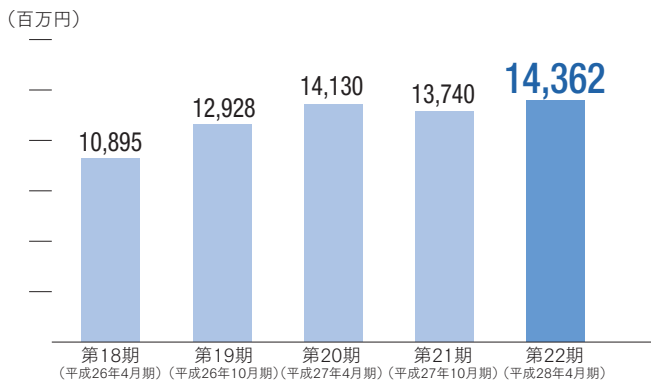


1口当たり純資産価格 (NAV)

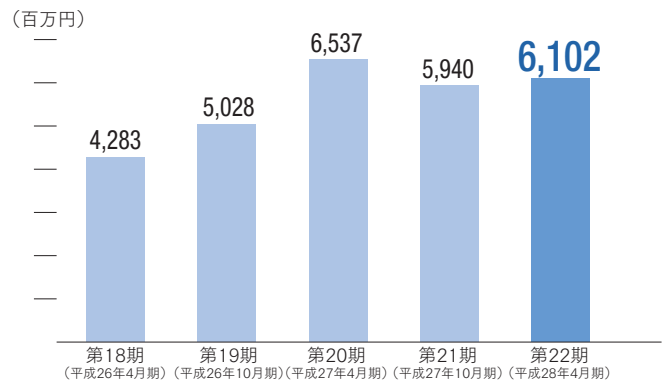


(注) 1口当たり純資産価格 (NAV) は、鑑定評価額を基礎として算出された金額となり、会計上の1口当たり純資産額とは異なります。また、分配金控除後の数値について千円未満を切り捨てて記載しています。

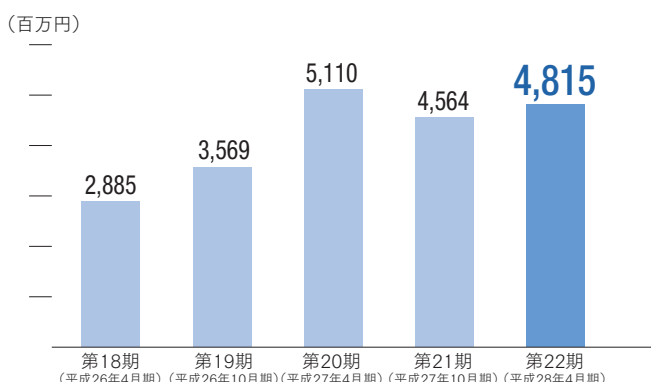
営業収益



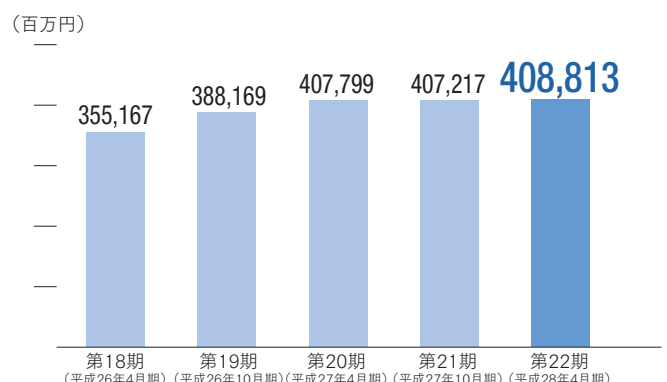
営業利益



当期純利益



総資産額



内部成長への取組み

当期の
POINT

1

低稼働物件のリースアップが順調に進捗し、オフィスビルの期末稼働率は96.8%へ、実質稼働率は92.5%へ上昇

当期の
POINT

2

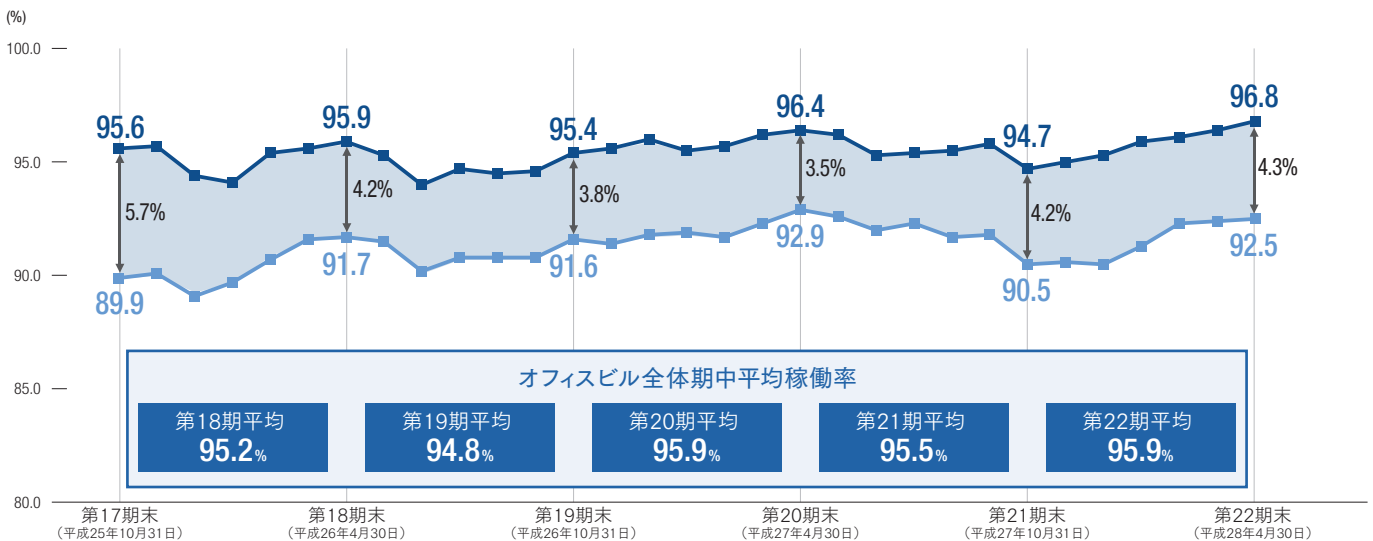
既存テナントとの賃料改定における増賃実績は着実に積み上がり、本格的な増収基調へ

当期の
POINT

1

オフィスビルの稼働率の推移

■ 稼働率（契約面積ベース） ■ 実質稼働率（フリーレント面積控除後）



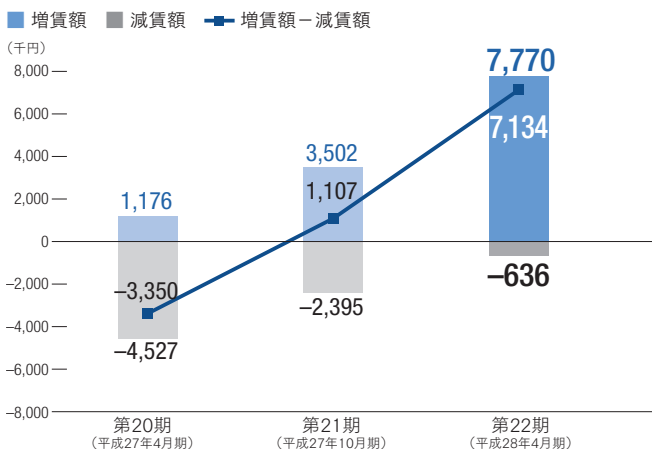
(注) 稼働率(契約面積ベース)は賃貸面積(契約ベース)を、実質稼働率(フリーレント面積控除後)は賃料免除対象面積を控除した賃貸面積をそれぞれ賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。「オフィスビル全体期中平均稼働率」は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点稼働率の単純平均です。

当期の
POINT

2

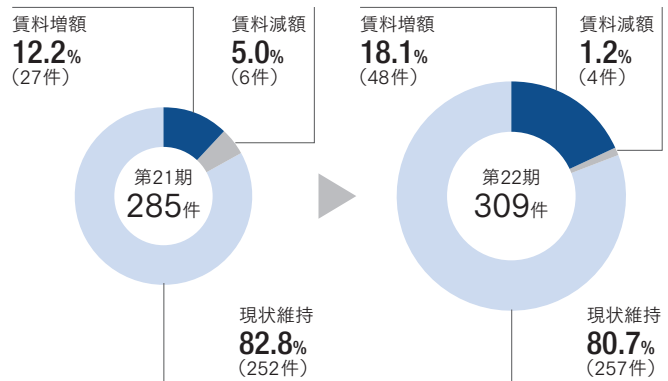
既存テナントとの賃料改定の状況 (オフィスビル)

改定賃料の変動額推移 (月額賃料ベース)



(注) 賃貸借契約更新前後の月額賃料を比較し、賃料増額のあった契約と賃料減額のあった賃貸借契約毎にその変動額を各期で集計したものであり、千円未満を四捨五入して算出しています。

賃料改定の状況 (賃貸面積ベース)



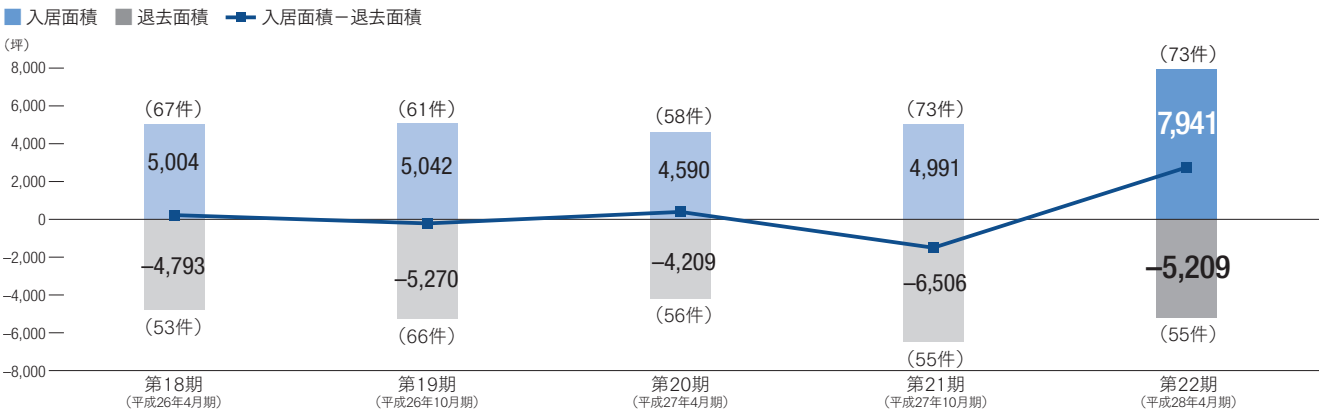
(注) 当該期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約について、賃料増額、賃料減額及び現状維持となった割合(賃貸面積ベース)を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

当期の POINT **3** テナント入替えによる入居が退去を件数・面積ともに大幅に上回る

当期の POINT **4** KDX飯田橋スクエアのリニューアル工事が奏功し、良好な賃貸条件での新規テナント誘致が着実に進展

当期の POINT **3** オフィスビルの入退去動向

入退去面積及び件数の推移



(注) 件数及び面積はフロアを基準に算出しており、同一エンドテナントであっても異動フロアが異なる場合、フロア毎に加算又は減算しています。

当期の POINT **4** KDX飯田橋スクエアの状況

全面リニューアル工事の実施

テナント解約により全館空室となったKDX飯田橋スクエアの全面リニューアル工事が本年4月に完了しました。

エントランス、エレベーターホール、貸室、トイレなど、意匠性、機能性向上につながる全面的なリニューアル工事を実施しています。

一棟貸し優先から複数テナント貸しへの切替え

交渉中のテナント候補の賃貸条件、マーケットの状況を鑑み、一棟貸し優先から、複数テナント貸しへテナント誘致方針を転換しました。

積極的なテナント誘致活動の実施

テナント候補向けプロモーションビデオの作成や内覧会（44社、109名参加）等を行い、良好な賃貸条件での新規テナント誘致が着実に進捗しています。



効果	平成28年6月1日 時点契約率	リニューアル工事の投資効果			退去リスクの分散
	57.9%	取得時想定からの増加NOI (注1) +42百万円	増加NOI÷総投資額 (注2) 8.9%	想定NOI利回り (注3) 5.2%	テナント数 1社 → 4社 (契約済み)

(注1) 本資産運用会社が本物件取得時に想定した一棟貸しテナント退去後のNOIと、入居・契約締結済及び申込書受領済の区画については契約及び申込条件で、また、テナント候補と交渉中の区画については交渉中の条件での想定NOI（満室時想定NOI）との比較によるものです。
 (注2) 取得時想定からの増加NOIを総投資額（リニューアル工事総額）で除して算出しています（小数点第2位を四捨五入）。
 (注3) 注1記載の満室時想定NOIを本物件の第22期（平成28年4月期）末時点における帳簿価額に平成28年6月1日時点で想定される入居関連工事に伴う想定資本的支出額を加えた想定帳簿価額で除して算出しています（小数点第2位を四捨五入）。

外部成長への取組み

当期の POINT

1

相互売買により築浅の最新スペックを有する物件を取得する一方、築古の2物件を売却したことでポートフォリオの質向上を実現

当期の POINT

2

不動産売買市場の過熱による価格高騰を鑑み、物件の厳選投資を実施


当期の POINT

1

資産入替の概要

再開発により更なる発展が期待される虎ノ門エリアでの相互売買によりポートフォリオの質向上を実現しました。



取得物件



日土地虎ノ門ビル

取得価格	15,550 百万円
取得時鑑定評価額	16,300 百万円

売却物件

KDX虎ノ門ビル **虎ノ門東洋ビル**

売却価格合計	15,420 百万円
売却時鑑定評価額合計	14,840 百万円

資産入替による効果

資産規模の拡大 (注1)

取得価格合計 +13億円

平均築年数の低下 (注2)

ポートフォリオ平均築年数 -1.7年

含み益の増加 (注3)

含み益 +7億円

内部留保の積み増し

売却益 7.4億円 圧縮積立金の増加 +4.8億円



(注1) 取得物件の取得価格と売却物件の取得価格合計の差額です。
 (注2) 平成28年3月30日を基準に取得価格で加重平均したポートフォリオ全体の築年数(小数点第2位以下切捨て)について、当該資産入替前後で比較したものです。
 (注3) 含み益の増加額は、取得物件については取得価格と第22期(平成28年4月期)末時点の鑑定評価額の差額を含み益として加算、売却物件については第21期(平成27年10月期)末の鑑定評価額と帳簿価額の差額を含み益である場合には減算、含み損である場合には加算して合計した数値を億円未満は切り捨てて記載しています。

当期の POINT **2** 第22期（平成28年4月期）取得物件



1 日土地虎ノ門ビル（平成28年3月30日取得）

- ・日比谷線新駅の設置や複数の再開発事業が計画され、**将来的に更なる発展が期待されるエリア**に所在します。
- ・**築2年**の最新スペックを持つビルであり、**制振構造を採用**しています。

所在地	東京都港区虎ノ門一丁目10番5号	取得価格	15,550百万円
		取得時鑑定評価額	16,300百万円
延床面積	11,212.05m ²	NOI利回り ^(注1)	3.8%
建築時期	平成25年10月	鑑定NOI利回り ^(注2)	3.9%
交通	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約3分 東京メトロ日比谷線・千代田線・丸ノ内線「霞ヶ関」駅徒歩約7分 都営地下鉄三田線「内幸町」駅徒歩約6分		

環境配慮・省エネ性能

環境性能や省エネに関する管理運営が評価され、DBJ Green Building 認証及びCASBEEにおいて、最高評価ランクを取得しています。



環境負荷低減を実現する様々な機能

- 自然採光
- ドライミスト
- エネルギーの見える化
- 壁面緑化



一目でわかるエネルギー使用状況



2 日銀前KDビル（平成28年3月15日取得）

- ・金融機関や大手企業が集積する、古くからのビジネス街として認知度の高い伏見エリアに所在します。桜通と伏見通が交差する丸の内駅から徒歩約2分と至近であり、**交通利便性の高い立地**に所在しています。
- ・ほぼ長方形の間取りで無柱空間である貸室は最大4分割まで対応でき、各種ニーズに応じた**柔軟なテナント誘致が可能**となります。

所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目10番5号	取得価格	3,500百万円
		取得時鑑定評価額	3,750百万円
延床面積	5,862.22m ²	NOI利回り ^(注1)	4.9%
建築時期	平成18年9月	鑑定NOI利回り ^(注2)	5.2%
交通	市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅徒歩約2分 市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅徒歩約3分		

(注1) NOI利回りは、取得物件の取得時想定NOIを取得価格で除して、小数点第2位を四捨五入しています。

(注2) 鑑定NOI利回りは、鑑定NOI（物件取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益（年額））を取得価格で除して、小数点第2位を四捨五入しています。



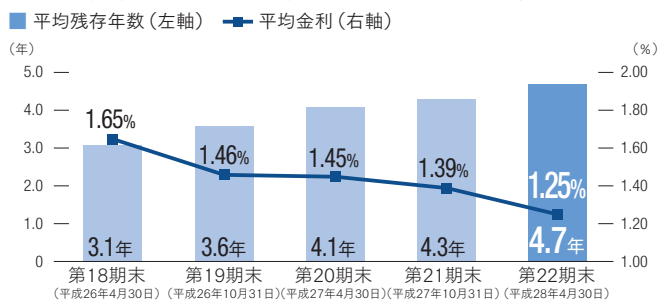
財務運営

当期の
POINT

1

金利コストの削減を実現しつつ、借入期間の長期化を達成
シングルA格のJ-REITとして、リーマンショック後初の超長期債の
起債に成功

有利子負債の平均残存年数・平均金利の推移



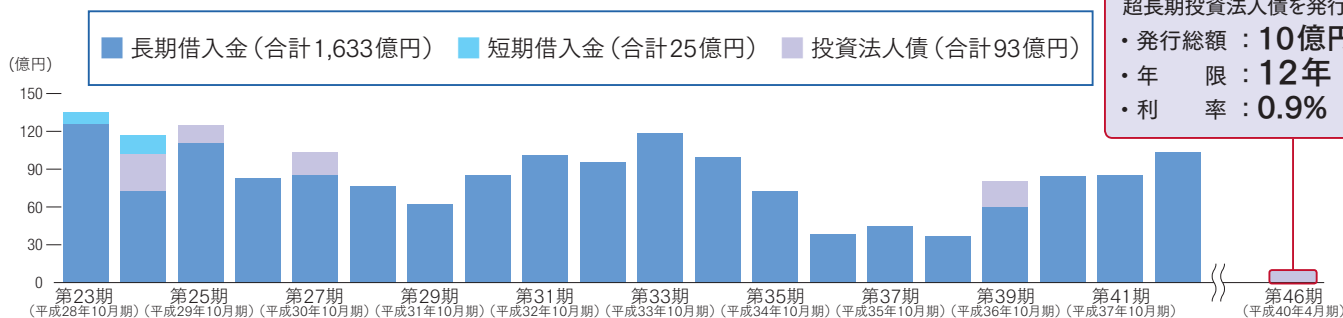
(注) 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及び利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています(平均残存年数は小数点第2位を四捨五入、平均金利は小数点第3位を四捨五入)。

第22期(平成28年4月期)中の借換実績(計188億円)

	借換前	借換後
平均金利	2.06%	0.88%
平均借入期間	5.6年	7.5年

(注) 借入後の平均金利及び平均借入期間は、利率(アップフロントフィー含む)及び借入年数を各借入金残高に応じて加重平均して算出しています(平均金利は小数点第3位を、平均借入期間は小数点第2位を四捨五入)。

有利子負債の返済期限分散状況 第22期(平成28年4月期末)

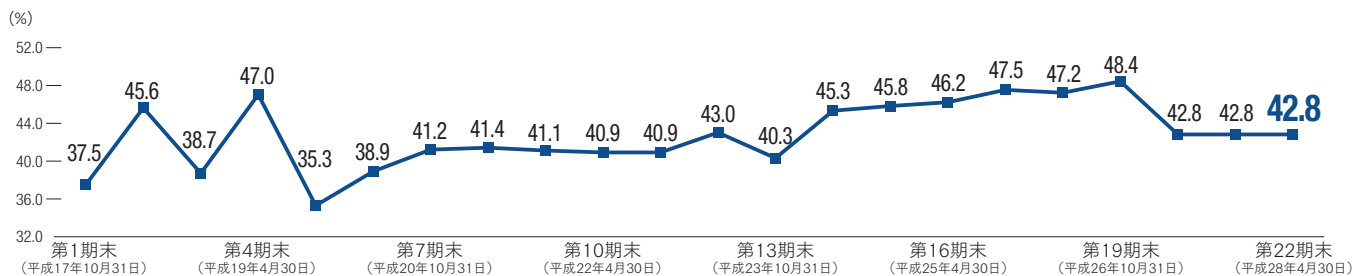


当期の
POINT

2

保守的な有利子負債比率(LTV)水準と高水準の固定金利比率の維持により安定的な財務体質を堅持

有利子負債比率の推移



(注) 有利子負債比率=期末有利子負債残高÷期末総資産。有利子負債比率は、小数点第2位を四捨五入して掲載しています。

有利子負債の固定比率

96.3%

格付状況

信用格付業者	日本格付研究所(JCR)
長期発行体格付	A+
格付見通し	ポジティブ

平成28年3月16日付で格付見通しが「安定的」から「ポジティブ」に変更

▶ 資金調達実績の詳細については、18-19ページをご参照ください。

損益計算書の解説

損益計算書の要旨をもとに、第22期（平成28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21期 平成27年10月期	第22期 平成28年4月期	増減
営業収益	13,740	14,362	621
うち賃貸事業収入	11,106	11,048	△ 58
うちその他賃貸事業収入	2,119	1,763	△ 355
うち不動産等売却益	461	1,510	1,048
うち受取配当金	53	40	△ 13
営業費用	7,800	8,260	459
うち不動産等売却損	165	766	600
営業利益	5,940	6,102	161
営業外収益	1	1	0
営業外費用	1,376	1,287	△ 88
経常利益	4,565	4,816	250
法人税等	1	1	△ 0
当期純利益	4,564	4,815	250
当期末処分利益	4,564	4,815	250
圧縮積立金繰入額・取崩額（△）	394	480	86
分配金総額	4,170	4,335	164
期末発行済投資口の総口数（口）	404,885	404,885	—
1口当たり当期純利益（円） ^{（注）}	11,273	11,892	619
1口当たり分配金（円）	10,300	10,707	407

第21期においては一時的な収入として、KDX飯田橋スクエアの解約違約金及び原状回復収入が合計で**2億円計上**されています。

第21期は2物件を売却し、売却益4億円、売却損1億円が計上されました。
第22期は虎ノ門東洋ビルの売却による売却益15億円、KDX虎ノ門ビルの売却による売却損7億円が計上され、**純額で7億円の売却益が計上**されています。

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。

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。

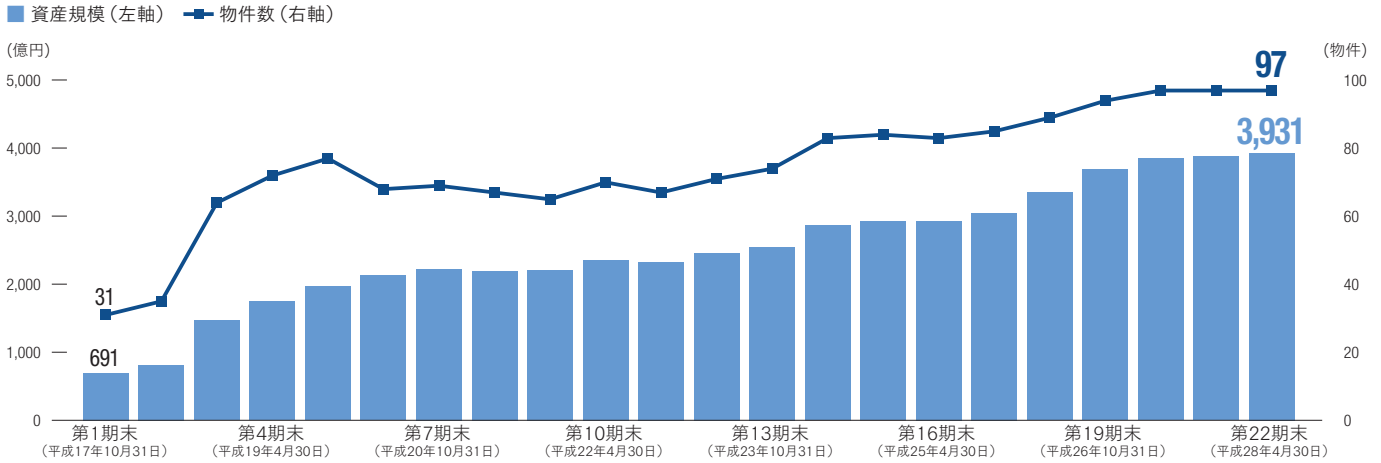
第22期の1口当たり当期純利益は11,892円となりました。なお、当期純利益から圧縮積立金の繰入額を控除した金額を分配した結果、**1口当たり分配金は、10,707円**となっています。

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

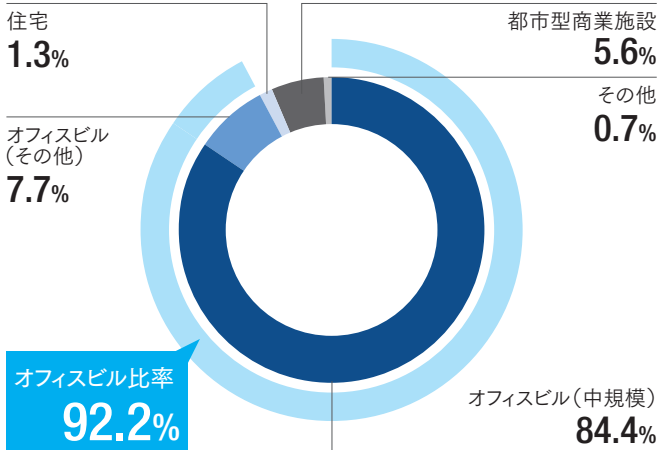
▶ 損益計算書の詳細については、44ページをご参照ください。

ポートフォリオデータ (平成28年4月30日現在)

資産規模の推移

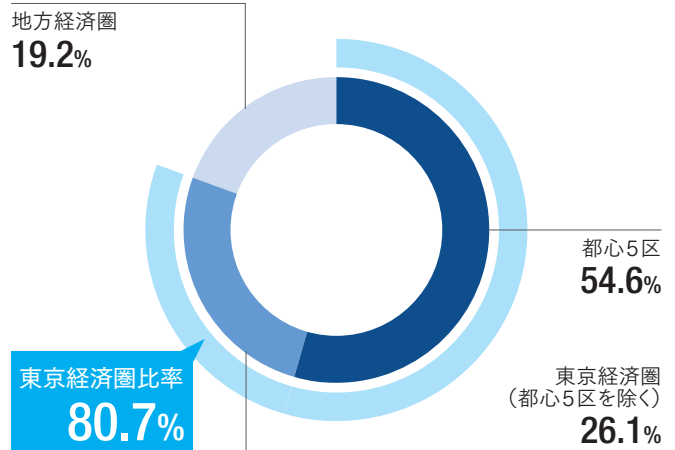


用途別投資割合 (取得価格ベース)



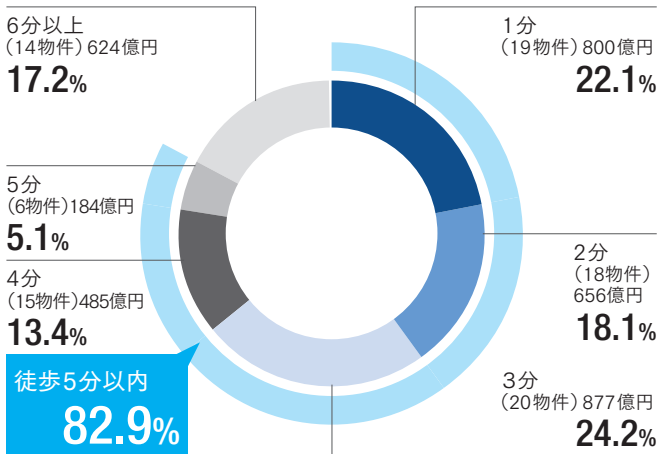
(注) 小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

地域別投資割合 (取得価格ベース)

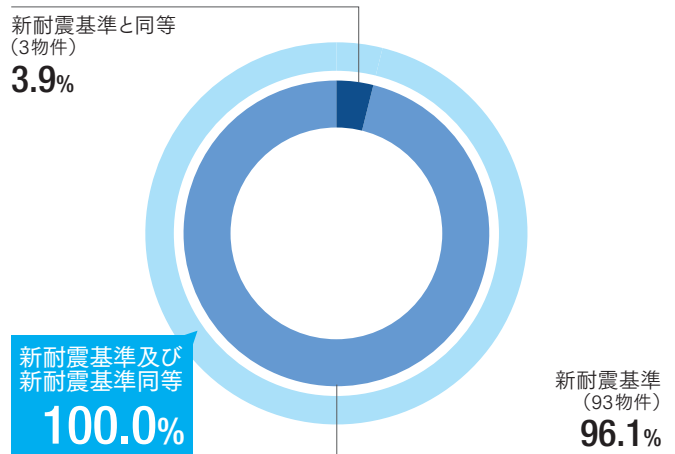


(注) 小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

オフィスビルの最寄駅からの徒歩所要時間



ポートフォリオにおける新耐震基準物件が占める割合



(注1) 第22期 (平成28年4月期) 末時点の賃貸可能面積に基づく面積割合です。準共有持分を取得しているものについては、建物全体の賃貸可能面積のうち持分割合を使用しています。また、底地は含みません。

(注2) 「新耐震基準と同等」とは、新耐震基準と同等の耐震補強工事を実施済、または新耐震基準充足と同等の評価 (耐震診断報告書) を受けています。

トピックス

本投資法人ウェブサイトをリニューアル

平成28年3月に、本投資法人ウェブサイトをリニューアルしました。
引き続き、投資家の皆様に向けたタイムリーな情報開示の充実を図ります。



メールアドレスをご登録いただくと、プレスリリースを公表した際にメールでお知らせします。

IRメール
配信サービスのご紹介

個人投資家向け情報の充実

本投資法人のコンセプトをわかりやすく解説する個人投資家の皆様向けのページを開設しました。また、イベント参加予定・実績ページを追加し、セミナーなどのイベント情報や使用した資料を公開しています。



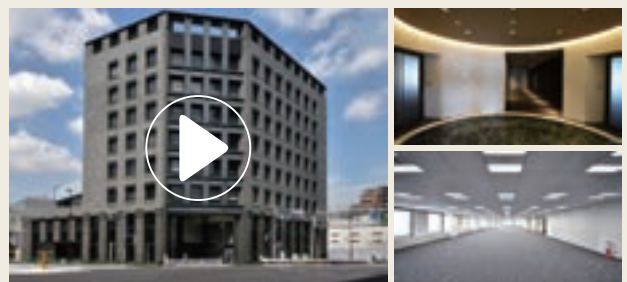
モバイル端末対応

スマートフォンやタブレット等のモバイル端末における操作に対応し、デザインを一新しました。



KDX 飯田橋スクエアのリニューアル工事のポイントを動画で公開

働きやすいオフィス環境の提供を目指して行われた全面リニューアル工事のポイントをご紹介します。



ウェブサイトはこちらからご覧いただけます。

検索キーワード

ケネディクス オフィス



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

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18期 平成26年4月	第19期 平成26年10月	第20期 平成27年4月	第21期 平成27年10月	第22期 平成28年4月
営業収益	百万円	10,895	12,928	14,130	13,740	14,362
(うち賃貸事業収益)	百万円	10,330	11,295	12,836	13,226	12,812
営業費用	百万円	6,611	7,899	7,593	7,800	8,260
(うち賃貸事業費用)	百万円	5,047	5,557	6,377	6,668	6,533
営業利益	百万円	4,283	5,028	6,537	5,940	6,102
経常利益	百万円	2,887	3,570	5,111	4,565	4,816
当期純利益	(a) 百万円	2,885	3,569	5,110	4,564	4,815
総資産額 (対前期比)	(b) 百万円 %	355,167 (+12.1)	388,169 (+9.3)	407,799 (+5.1)	407,217 (△0.1)	408,813 (+0.4)
有利子負債額 (対前期比)	(c) 百万円 %	167,746 (+11.4)	187,685 (+11.9)	174,600 (△7.0)	174,100 (△0.3)	175,100 (+0.6)
純資産額 (対前期比)	(d) 百万円 %	170,109 (+12.8)	180,844 (+6.3)	211,951 (+17.2)	211,914 (△0.0)	212,555 (+0.3)
出資総額 (対前期比)	百万円 %	166,261 (+13.0)	176,632 (+6.2)	206,199 (+16.7)	206,199 (0.0)	206,199 (0.0)
発行済投資口の総口数	(e) 口	332,540	355,010	404,885	404,885	404,885
1口当たり純資産額	(d) / (e) 円	511,546	509,407	523,484	523,394	524,977
分配総額	(f) 百万円	3,205	3,571	4,600	4,170	4,335
1口当たり分配金額	(f) / (e) 円	9,638	10,060	11,363	10,300	10,707
(うち1口当たり利益分配金)	円	9,638	10,060	11,363	10,300	10,707
(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)	%	0.9(1.7)	1.0(1.9)	1.3(2.6)	1.1(2.2)	1.2(2.4)
自己資本利益率(年換算)(注2,注3)	%	1.8(3.6)	2.0(4.0)	2.6(5.2)	2.2(4.3)	2.3(4.6)
期末自己資本比率 (対前期比増減)	(d) / (b) %	47.9 (+0.3)	46.6 (△1.3)	52.0 (+5.4)	52.0 (+0.1)	52.0 (△0.0)
期末有利子負債比率 (対前期比増減)	(c) / (b) %	47.2 (△0.3)	48.4 (+1.1)	42.8 (△5.5)	42.8 (△0.1)	42.8 (+0.1)
配当性向(注4)	(f) / (a) %	111.0	100.0	90.0	91.3	90.0

【その他参考情報】

投資物件数	件	89	94	97	97	97
総賃貸可能面積	m ²	386,659.01	437,233.24	453,999.44	453,681.06	457,774.90
期末稼働率	%	96.0	95.6	96.5	94.9	96.9
当期減価償却費	百万円	1,826	2,022	2,221	2,218	2,230
当期資本的支出額	百万円	711	550	329	469	1,120
賃貸 NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	7,109	7,760	8,680	8,775	8,509
FFO (Funds from Operation) (注6)	百万円	5,031	7,116	6,909	6,487	6,302
1口当たりFFO(注7)	円	15,130	20,045	17,065	16,023	15,565

(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18期は181日、第19期は184日、第20期は181日、第21期は184日、第22期は182日により年換算値を算出しています。

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

(注4) 配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注5) 賃貸 NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費

(注6) FFO=当期純利益+減価償却費-不動産等売却益+不動産等売却損

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

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

ケネディクス・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、7度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施しており、当期末（平成28年4月30日）現在の発行済投資口の総口数は404,885口となっています。

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

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期（平成28年4月期）における我が国の経済は、円高の進行等を背景に企業が設備投資に慎重な姿勢を示し、個人消費は力強さを欠いているものの、引き続き緩やかな回復基調が続いています。

オフィスビル賃貸市場については、都心5区では拡張移転や立地改善の需要は引き続き堅調であり、平均空室率及び賃料水準は着実に改善しています。また、全国の主要都市でも平均空室率が引き続き改善傾向にあります。

オフィスビル売買市場については、上場不動産投資法人（J-REIT）や不動産会社等の国内投資家や海外投資家等の物件取得意欲は、依然として旺盛であり、競合が激化していることもあり、期待利回りの低下及び売買価格の上昇が一段と進んでいます。

b. 運用実績

本投資法人は、前期末（平成27年10月31日）時点で、合計97物件（取得価格の総額388,371百万円）の運用資産と匿名組合出資持分（取得価格1,107百万円）を保有していました。当期（平成28年4月期）においては、オ

フィスビル2物件（日銀前KDビル：取得価格3,500百万円、日土地虎ノ門ビル：取得価格15,550百万円）を取得し、KDX虎ノ門ビル（当初取得価格4,400百万円）及び虎ノ門東洋ビル（当初取得価格9,850百万円）を譲渡しました（譲渡価格の総額15,420百万円）。

その結果、当期末（平成28年4月30日）現在のポートフォリオ（匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。）は、合計97物件（取得価格の総額393,171百万円）となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル92.3%、都市型商業施設5.6%、住宅1.4%、その他0.7%となっています。また、当期末（平成28年4月30日）現在のポートフォリオの稼働率は96.9%と、前期末（平成27年10月31日）比で2.0ポイント大幅に向上しました。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末（平成28年4月30日）現在保有する全ての物件（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（以下「PM業務」といいます。）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回復の動向を踏まえ、仲介業者との親密なリレーションを図り、潜在的な需要層の掘り起こしを行いました。また、オフィスビルの競争力維持・向上を図るべく、空調設備の更新や共用部の改修等を計画的に実施しました。

その結果、本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、当期末（平成28年4月30日）現在において、東京経済圏のオフィスビルで96.4%となり、オフィスビル全体では96.8%と、前期末（平成27年10月31日）比で2.1ポイントと大幅に向上しました。

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、件数、増額改定差額ともに前期を上回る成果を上げました。

テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスビルのエンドテナントの数は、当期末（平成28年4月30日）現在、1,105件^(注1)^(注2)であり、テナント分散が進んでいます。また、ポートフォリ

資産運用の概況

オ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル上位10エンドテナントの賃貸面積割合は8.5%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(平成28年4月30日)現在、1,132件です。

(3) 資金調達の概要

a. 投資法人債について

本投資法人は、平成28年4月28日に第7回無担保投資法人債(発行総額1,000百万円、期間12.0年)を発行し、平成28年4月28日を返済期日とする借入金の一部の返済資金に充当しました。結果として、当期末(平成28年4月30日)現在における投資法人債残高は9,300百万円となりました。

b. 借入れの状況

本投資法人は、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。当期(平成28年4月期)においては、期中に返済期日が到来した借入金19,800百万円の返済資金として18,800百万円の借入れを行うとともに、第7回無担保投資法人債(発行総額1,000百万円)を発行しました。また物件の取得に際し、新たに1,000百万円の借入れを行っています。この結果、当期末(平成28年4月30日)現在で借入金残高は165,800百万円(短期借入金^(注1)2,500百万円、長期借入金^(注1)163,300百万円)、投資法人債残高は9,300百万円、有利子負債残高は175,100百万円、有利子負債比率^(注2)は42.8%となっています。

なお、当期末(平成28年4月30日)現在の変動金利による長期借入金残高114,350百万円のうち、110,350百万円について、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップ等の活用により実質的に金利を固定化しています。有利子負債全体では、長期負債比率^(注3)は98.6%、長期固定化負債比率^(注4)は96.3%となっています。

また、本投資法人は、各期末時点の有利子負債残高にて加重平均して算出した本投資法人の有利子負債の平均残存年数^(注5)について第18期末(平成26年4月30日)時点の3.1年から当期末(平成28年4月30日)時点の4.7年へと長期化を実現しています。また、平均金利^(注5)についても同期間において、1.65%から1.25%へ低下させており、着実に金融コストを削減しています。

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

(注2) 有利子負債比率=期末有利子負債残高÷期末総資産×100

(注3) 長期負債比率=(長期借入金残高+投資法人債残高)÷(借入金残高+投資法人債残高)×100

長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 長期固定化負債比率=(長期固定金利借入金残高+投資法人債残高)÷(借入金残高+投資法人債残高)×100

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

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

また、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

借入先	前期末 (平成27年10月31日)	当期末 (平成28年4月30日)	当期末比率 (%) (注6)
株式会社三井住友銀行	44,300	44,300	26.7
株式会社日本政策投資銀行	29,050	28,050	16.9
株式会社三菱東京UFJ銀行	22,800	22,800	13.8
三井住友信託銀行株式会社	18,100	19,100	11.5
株式会社あおぞら銀行	15,600	14,600	8.8
株式会社りそな銀行	9,250	10,250	6.2
三菱UFJ信託銀行株式会社	10,200	10,200	6.2
株式会社みずほ銀行	6,200	6,200	3.7
みずほ信託銀行株式会社	2,800	2,800	1.7
株式会社福岡銀行	2,500	2,500	1.5
株式会社西日本シティ銀行	1,700	1,700	1.0
株式会社広島銀行	1,000	1,000	0.6
株式会社七十七銀行	1,000	1,000	0.6
株式会社東日本銀行	800	800	0.5
株式会社三重銀行	500	500	0.3
合計	165,800	165,800	100.0

(注6) 当期末比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 格付の状況

当期末(平成28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	A+(見通し:ポジティブ)
	債券格付 発行登録債予備格付	A+

d. 発行登録の状況

本投資法人は、投資法人債に係る発行登録書を平成27年2月6日に提出しています。その概要は、以下のとおりです。

発行予定額	100,000百万円
発行予定期間	平成27年2月15日から平成29年2月14日まで
手取金の使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、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7回無担保投資法人債1,000百万円を上記発行登録に基づき平成28年4月28日に発行しています。

資産運用の概況

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期（平成28年4月期）の実績として営業収益14,362百万円、営業利益6,102百万円、経常利益4,816百万円、当期純利益4,815百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15の規定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480百万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10,707円となりました。

3 増資等の状況

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） ^(注9)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成23年7月20日	公募増資	51,400	284,950	13,600	146,730	(注1)
平成23年8月8日	第三者割当増資	1,600	286,550	423	147,153	(注2)
平成25年11月13日	公募増資	43,800	330,350	18,198	165,351	(注3)
平成25年12月10日	第三者割当増資	2,190	332,540	909	166,261	(注4)
平成26年5月27日	公募増資	21,400	353,940	9,876	176,138	(注5)
平成26年6月24日	第三者割当増資	1,070	355,010	493	176,632	(注6)
平成26年11月27日	公募増資	47,685	402,695	28,269	204,901	(注7)
平成26年12月24日	第三者割当増資	2,190	404,885	1,298	206,199	(注8)

- (注1) 1口当たり発行価格274,510円（発行価額264,605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264,605円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。
- (注3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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18期 平成26年4月	第19期 平成26年10月	第20期 平成27年4月	第21期 平成27年10月	第22期 平成28年4月
最 高	538,000	610,000	717,000	662,000	669,000
最 低	431,000	486,500	570,000	483,500	524,000

4 分配金等の実績

当期(平成28年4月期)の分配金は1口当たり10,707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480百万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18期 自平成25年11月1日 至平成26年4月30日	第19期 自平成26年5月1日 至平成26年10月31日	第20期 自平成26年11月1日 至平成27年4月30日	第21期 自平成27年5月1日 至平成27年10月31日	第22期 自平成27年11月1日 至平成28年4月30日
当期末処分利益総額	2,886,039千円	3,569,644千円	5,110,392千円	4,564,342千円	4,815,255千円
利益留保額	202千円	－千円	509,684千円	394,026千円	480,151千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,205,020千円 (9,638円)	3,571,400千円 (10,060円)	4,600,708千円 (11,363円)	4,170,315千円 (10,300円)	4,335,103千円 (10,707円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,205,020千円 (9,638円)	3,571,400千円 (10,060円)	4,600,708千円 (11,363円)	4,170,315千円 (10,300円)	4,335,103千円 (10,707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

日本経済の先行きについては、平成28年1-3月期の実質GDP(1次速報値)はプラス成長に転じており、引き続き緩やかな回復基調が続くものと考えられます。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した平成28年4月末時点の東京都心5区の平均空室率は4.23%で、前年比で1.11ポイント低下しました。前期末(平成27年10月31日時点)との比較では0.23ポイント低下しており、平均空室率の改善は継続しています。また、東京都心5区の平均賃料(新築を含む)も、引き続き上昇傾向を維持しています。

オフィスビル売買市場については、過熱感を指摘する声がある一方、マイナス金利の導入、堅調な賃貸市場、

良好な資金調達環境を背景として、上場不動産投資法人(J-REIT)、国内不動産会社や海外投資家をはじめとする多くの投資家の取得意欲は依然として旺盛であり、引き続き取引価格の上昇が継続するものと予想されます。

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

資産運用の概況

a. 新規物件の投資戦略及び売却方針

本投資法人は、「中規模オフィスビルを中心とした強固なポートフォリオを構築すること」を目標として、「中規模オフィスビルのNo.1 J-REIT」となるべく、更なる資産規模の拡大を目指しています。本投資法人は、東京経済圏の中規模オフィスビルへの投資を中心としつつ、都市型商業施設については、オフィスビルの代替投資として希少性及び繁華性の高い地域に位置する、一定のオフィス床を持つものに限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、マルチプライラインを構築し、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ト型投資を前提とした資産入替えの余地に応じて、個別に検討します。このうち、住宅については、原則として新規投資を行わないだけでなく、市場環境や資産規模等を勘案しながら優先的に売却対象とします。オフィスビル及び都市型商業施設の売却については、現状における収益性、将来的なマーケット動向を踏まえた収益見通し、築年数、エリア、規模等の要素を勘案し、ポートフォリオにおける当該資産の存在意義を踏まえて個別に判断します。

b. 既存物件の運用戦略

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

かかる観点から、本資産運用会社は、本投資法人が保有する物件の運用において、「選ばれる中規模オフィスビ

ル」となることを目指し、以下のような活動を行います。

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

物件競争力の維持・向上策の実施

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

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

<総合満足度> (注1) (注2)

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

(注1) 調査対象者は入居テナントの総務担当者と従業員です。

(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維持・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、継続して建物管理費用の削減や工事発注時の入札、一括発注による設備・機器調達等において、ポートフォリオの規模を活かした運営コストの削減を図ります。

関連法規等への適切な対応

本投資法人は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）等の関連法規のみならず、今後の改正についても速やかに情報収集を行い、遵法性に配慮しつつ必要な対応を適宜行っていきます。

積極的な環境対応

本投資法人は、エネルギーの使用の合理化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。また、GRESB調査への参加やDBJ Green Building認証等の各種認証・評価制度について積極的に取り組んでいきます。

c. 財務戦略（デットによる資金調達）

本投資法人は、良好な有利子負債調達環境が継続していることから、引き続き既存借入金の借入条件等の改善に努めます。

また、以下の施策等を講じることで安定的な財務運営を目指します。

- ・有利子負債の返済期限を分散することによるリファイナンスリスクの軽減
- ・一定水準以上の長期固定化負債比率の維持
- ・有利子負債比率^(注)の保守的なコントロール（有利子負債比率は原則として45%未満の水準を目途とします。但し、資金調達環境等を鑑みたうえで、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。）

さらに、メガバンク、信託銀行や株式会社日本政策投資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保守的な財務運営を目指します。また、取引各行のシェアバランスに留意するとともに、既存取引行との条件対比をもとに新規取引行の導入についても適宜検討していきます。

(注) 有利子負債比率=期末有利子負債残高÷期末総資産×100

d. 情報開示

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

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

期 決算年月	第18期 平成26年4月30日現在	第19期 平成26年10月31日現在	第20期 平成27年4月30日現在	第21期 平成27年10月31日現在	第22期 平成28年4月30日現在
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	332,540口	355,010口	404,885口	404,885口	404,885口
出資総額	166,261百万円	176,632百万円	206,199百万円	206,199百万円	206,199百万円
投資主数	6,986人	7,058人	7,277人	7,014人	6,366人

2 投資口に関する事項

平成28年4月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資 口数 (口)	発行済投資口の 総口数に 対する所有投資 口数の割合 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	65,256	16.11
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	57,244	14.13
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	43,003	10.62
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	23,109	5.70
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	19,533	4.82
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌバイ 10	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京 UFJ銀行 決済事業部	11,643	2.87
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティ A棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	8,951	2.21
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	6,289	1.55
MSIP CLIENT SECURITIES	東京都千代田区大手町一丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティ サウスタワー 常任代理人 モルガン・スタンレー MUFG証券株式会社	5,529	1.36
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カस्टディ業務部	5,475	1.35
合 計		246,032	60.76

(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位以下を切捨てて記載しています。

3 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	内田直克	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者(COO) 兼 オフィス・リート本部長	2,100
監督役員(注1)	鳥羽史郎	株式会社みのり会計 代表取締役 鳥羽公認会計士事務所 公認会計士	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 不動産鑑定士	2,100
	関 高浩	三宅坂総合法律事務所 弁護士	2,100
会計監査人	新日本有限責任監査法人(注2)	—	13,800 (注3)

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

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

(注3) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬及び投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれています。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成28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)(注1)	三井住友信託銀行株式会社
	株式会社三井住友銀行

(注1) 一般事務受託者(投資法人債に関する事務)は第2回無担保投資法人債の発行において三井住友信託銀行株式会社に委託し、第4回、第5回、第6回及び第7回無担保投資法人債において株式会社三井住友銀行に委託しています。

投資法人の運用資産の状況

1 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第21期 (平成27年10月31日)		第22期 (平成28年4月30日)	
			保有総額(百万円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)	保有総額(百万円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	38,792	9.5	39,179	9.6
		地方経済圏	13,018	3.2	12,922	3.2
	オフィスビル 小計	51,811	12.7	52,102	12.7	
不動産合計			51,811	12.7	52,102	12.7
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	243,589	59.8	243,794	59.6
		地方経済圏	56,770	13.9	60,034	14.7
	オフィスビル 小計	300,359	73.8	303,829	74.3	
	住宅	東京経済圏	4,669	1.1	4,623	1.1
	住宅 小計	4,669	1.1	4,623	1.1	
	都市型商業施設	東京経済圏	21,652	5.3	21,555	5.3
	都市型商業施設 小計	21,652	5.3	21,555	5.3	
	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			329,655	81.0	332,982	81.5
投資有価証券(注3)			1,100	0.3	1,089	0.3
預金・その他の資産			24,650	6.1	22,638	5.5
資産総額			407,217	100.0	408,813	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、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 対総資産比率は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。

2 主要な保有資産

平成28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	日土地虎ノ門ビル	15,713	8,179.00	8,179.00	100.0	0.3	オフィスビル
A-100	千里ライフサイエンス センタービル	12,858	17,209.90	16,467.43	95.7	5.6	オフィスビル
A-94	KDX武蔵小杉ビル	11,637	12,978.52	12,978.52	100.0	3.4	オフィスビル
A-75	KDX日本橋兜町ビル	11,164	7,562.93	7,562.93	100.0	2.2	オフィスビル
C-4	銀座四丁目タワー	9,684	5,624.23	5,624.23	100.0	2.2	都市型商業施設
C-1	フレーム神南坂	9,396	4,646.51	4,438.15	95.5	1.7	都市型商業施設
A-60	KDX晴海ビル	9,110	9,294.00	8,657.86	93.2	1.7	オフィスビル
A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,412	11,797.86	11,797.86	100.0	1.8	オフィスビル
A-79	KDX名古屋駅前ビル	8,002	7,931.39	7,931.39	100.0	2.5	オフィスビル
A-46	飛栄九段北ビル	7,512	6,908.84	6,908.84	100.0	1.8	オフィスビル
合計		103,493	92,133.18	90,546.21	98.3	23.2	

3 組入資産明細

平成28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	5,889.32	6,710	5,905
		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	4,920	4,152
		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	3,230	3,329
		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	4,390.25	2,340	2,373
		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	3,040	2,388
		A-7	KDX南青山ビル	東京都港区南青山五丁目13番3号	信託受益権	1,814.56	2,460	2,211
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8	信託受益権	1,947.80	1,620	1,804
		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	3,718.99	4,610	5,584
		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	3,849.82	2,060	2,261
		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	4,760	4,877
		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	3,074.47	4,720	4,449
		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	3,360	3,090
		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	2,530	2,751
		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	2,803.86	4,470	3,772
		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	4,782.67	2,340	2,294
		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	2,455.44	1,270	1,475
		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	2,240	2,294
		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	5,914.28	3,700	3,073
		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	3,881.89	3,690	3,914
		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	1,110	1,334
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区芝大門二丁目10番12号	信託受益権	5,997.36	4,970	6,049
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区上野五丁目24番16号	不動産	1,792.54	1,980	2,060
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号	信託受益権	2,747.66	1,150	1,176
		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	2,163.36	1,050	1,223
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地	信託受益権	5,892.44	6,830	6,450
		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	1,593.60	1,200	1,537
		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	2,430	2,329
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区六本木二丁目2番8号	不動産	1,940.06	2,120	3,404
		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	7,910	7,512
		A-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目8番地11	信託受益権	8,131.46	4,280	5,540
		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	3,060	3,612
		A-50	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区大橋一丁目6番2号	信託受益権	2,458.64	1,710	2,379
		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	1,900	2,258
		A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区三崎町三丁目6番12号	不動産	1,315.96	961	1,347
A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区西新宿三丁目8番3号	信託受益権	1,912.28	1,650	2,103		
A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1	不動産	2,321.80	2,080	2,885		
A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区五番町5番地5	不動産	1,649.02	1,420	1,907		
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	1,529.91	1,490	1,700		
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	9,110		
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	2,080	2,250		
A-62	小石川TGビル	東京都文京区小石川一丁目12番16号	信託受益権	3,945.54	3,360	3,034		

投資法人の運用資産の状況

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 ²)	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-63	五反田TGビル	東京都品川区西五反田七丁目9番2号	信託受益権	3,158.67	3,020	2,726
		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	1,980	1,884
		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	8,010	6,890
		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	5,480	4,220
		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	4,530	3,951
		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	5,370	4,577
		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	7,117.09	4,300	4,779
		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	3,180	2,764
		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	2,710	2,139
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	東京都中央区日本橋兜町6番5号	信託受益権	7,562.93	12,100	11,164
		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	1,490	1,304
		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	7,170	5,968
		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	3,580	2,781
		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	2,724.03	2,490	1,873
		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	2,720	2,199
		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	2,460	2,247
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区新宿六丁目24番20号	信託受益権	4,037.44	2,660	1,893
		A-89	KDX高輪台ビル	東京都港区高輪三丁目5番23号	信託受益権	6,951.88	5,980	5,284
		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	3,110.65	4,680	3,787
		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	3,331.59	3,360	3,165
		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	2,289.09	2,980	2,572
		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	4,890	5,020
		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	13,900	11,637
		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	11,797.86	9,030	8,412
		A-96	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区高田三丁目14番29号	信託受益権	4,585.47	4,170	3,651
		A-99	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区池袋二丁目53番5号	不動産	2,553.06	2,000	1,992
		A-101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市神奈川区栄町1番地1	信託受益権	10,932.12	8,070	7,237
		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	4,980.45	2,980	2,757
		A-103	KDX新横浜214ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番地2	信託受益権	4,615.14	2,290	2,219
		A-105	ピュレックス虎ノ門	東京都港区虎ノ門二丁目7番5号	不動産	1,900.93	2,380	1,750
		A-107	KDX銀座イーストビル(注6)	東京都中央区入船三丁目7番2号	信託受益権	4,458.02	3,650	3,613
		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	3,594	3,567
		A-109	KDX浜松町センタービル(注6)	東京都港区浜松町一丁目22番5号	信託受益権	3,052.64	4,140	4,003
		A-112	日土地虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目10番5号	信託受益権	8,179.00	16,300	15,713
		地方経済圏		A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁目45番地1	信託受益権	11,582.43
A-42	KDX烏丸ビル(注6)			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	5,203
A-44	KDX仙台ビル			宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号	信託受益権	3,962.37	1,660	2,027
A-53	KDX博多南ビル			福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号	不動産	9,826.80	3,730	4,603
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	3,995.50	1,610	2,101
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	5,250	6,934
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	2,570	2,332
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	2,080	1,974
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	7,931.39	8,250	8,002
A-82	KDX東梅田ビル			大阪府大阪市北区曽根崎二丁目2番15号	信託受益権	4,986.24	3,690	2,607
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	5,328.77	2,480	2,364		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	地方経済圏	A-98	KDX広島ビル	広島県広島市南区金屋町2番15号	不動産	3,982.43	1,480	1,384
		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	17,209.90	13,100	12,858
		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	2,690	2,151
		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	12,339.41	7,450	6,023
		A-110	KDX新大阪ビル(注6)	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目1番4号	信託受益権	5,977.39	4,830	4,606
		A-111	日銀前KDビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目4番16号	信託受益権	4,360.60	3,750	3,582
オフィスビル 小計						437,261.64	369,955	355,932
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区月島三丁目26番8号	信託受益権	7,711.14	4,900	4,623
		住宅 小計						7,711.14
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区神南一丁目18番2号	信託受益権	4,646.51	10,500	9,396
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	信託受益権	1,176.25	2,110	2,474
		C-4	銀座四丁目タワー	東京都中央区銀座四丁目9番13号	信託受益権	5,624.23	11,900	9,684
		都市型商業施設 小計						11,446.99
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	3,190	2,973
		その他 小計						1,355.13
合計						457,774.90	402,555	385,085

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21期 (平成27年5月1日～平成27年10月31日)				第22期 (平成27年11月1日～平成28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	10	100.0	198	1.5	11	100.0	191	1.5
		A-3	東茅場町有楽ビル	7	100.0	138	1.0	7	100.0	137	1.1
		A-4	KDX八丁堀ビル	4	100.0	102	0.8	4	100.0	105	0.8
		A-5	KDX中野坂上ビル	24	94.8	84	0.6	22	91.7	87	0.7
		A-6	原宿FFビル	2	100.0	103	0.8	2	100.0	102	0.8
		A-7	KDX南青山ビル	8	100.0	74	0.6	8	100.0	74	0.6
		A-8	神田木原ビル	11	100.0	46	0.4	11	100.0	51	0.4
		A-13	KDX麹町ビル	9	100.0	135	1.0	9	100.0	136	1.1
		A-14	KDX船橋ビル	21	95.6	99	0.8	21	100.0	102	0.8
		A-16	東伸24ビル	22	100.0	180	1.4	22	100.0	183	1.4
		A-17	KDX恵比寿ビル	6	100.0	146	1.1	5	83.4	130	1.0
		A-19	KDX浜松町ビル	9	100.0	99	0.7	9	100.0	97	0.8
		A-20	KDX茅場町ビル	7	100.0	76	0.6	7	100.0	82	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	8	100.0	126	1.0	8	100.0	125	1.0
		A-22	KDX新横浜ビル	16	83.3	78	0.6	15	78.7	79	0.6
		A-26	KDX木場ビル	5	76.1	37	0.3	5	88.1	44	0.3
A-27	KDX鍛冶町ビル	9	93.5	66	0.5	10	100.0	69	0.5		

投資法人の運用資産の状況

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第21期 (平成27年5月1日～平成27年10月31日)				第22期 (平成27年11月1日～平成28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-28	KDX乃木坂ビル	—	—	26	0.2	—	—	—	—
		A-29	KDX東新宿ビル	6	87.3	114	0.9	7	100.0	129	1.0
		A-30	KDX西五反田ビル	5	100.0	142	1.1	5	47.4	61	0.5
		A-31	KDX門前仲町ビル	6	84.3	43	0.3	7	100.0	39	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	10	100.0	148	1.1	10	100.0	154	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	11	96.7	50	0.4	11	96.7	51	0.4
		A-35	KDX八王子ビル	8	72.7	40	0.3	9	85.5	40	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	8	96.4	148	1.1	8	96.4	186	1.5
		A-38	KDX西新宿ビル	9	100.0	45	0.3	9	100.0	45	0.4
		A-39	KDX虎ノ門ビル	7	100.0	102	0.8	—	—	84	0.7
		A-40	虎ノ門東洋ビル	11	90.5	280	2.1	—	—	233	1.8
		A-41	KDX新宿286ビル	8	100.0	81	0.6	7	100.0	78	0.6
		A-45	KDX六本木228ビル	8	100.0	55	0.4	8	100.0	58	0.5
		A-46	飛栄九段北ビル	14	100.0	239	1.8	14	100.0	232	1.8
		A-47	KDX新横浜381ビル	40	96.3	166	1.3	38	96.0	163	1.3
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	96	0.7	1	100.0	105	0.8
		A-50	KDX池尻大橋ビル	8	100.0	68	0.5	8	100.0	69	0.5
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	61	0.5	9	100.0	66	0.5
		A-52	KDX神田三崎町ビル	8	100.0	25	0.2	8	100.0	28	0.2
		A-55	新都心丸善ビル	5	100.0	57	0.4	5	100.0	56	0.4
		A-56	KDX神保町ビル	3	100.0	66	0.5	3	100.0	65	0.5
		A-57	KDX五番町ビル	7	100.0	38	0.3	7	100.0	43	0.3
		A-59	KDX岩本町ビル	10	100.0	47	0.4	10	100.0	49	0.4
		A-60	KDX晴海ビル	11	100.0	191	1.4	9	93.2	215	1.7
		A-61	KDX浜松町第2ビル	8	100.0	61	0.5	8	100.0	61	0.5
		A-62	小石川TGビル	5	100.0	131	1.0	5	100.0	128	1.0
		A-63	五反田TGビル	9	88.5	98	0.7	10	100.0	91	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	100.0	207	1.6	21	98.3	235	1.8
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3	65.4	138	1.0	3	98.2	105	0.8
		A-68	KDX日本橋本町ビル	8	100.0	136	1.0	8	100.0	134	1.1
		A-71	KDX飯田橋ビル	5	100.0	140	1.1	5	100.0	148	1.2
		A-72	KDX東品川ビル	2	51.0	58	0.4	4	88.4	78	0.6
		A-73	KDX箱崎ビル	8	100.0	110	0.8	8	100.0	111	0.9
		A-74	KDX新日本橋ビル	9	100.0	85	0.6	8	100.0	86	0.7
A-75	KDX日本橋兜町ビル	7	100.0	273	2.1	7	100.0	280	2.2		
A-78	KDX立川駅前ビル	5	100.0	63	0.5	5	100.0	64	0.5		
A-83	KDX府中ビル	36	99.1	306	2.3	38	98.6	288	2.3		
A-84	KDX春日ビル	15	100.0	126	1.0	15	100.0	126	1.0		
A-85	KDX中目黒ビル	6	100.0	80	0.6	5	85.5	75	0.6		
A-86	KDX大宮ビル	18	100.0	108	0.8	18	100.0	116	0.9		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第21期 (平成27年5月1日～平成27年10月31日)				第22期 (平成27年11月1日～平成28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-87	イトーピア日本橋SAビル	14	100.0	100	0.8	14	100.0	99	0.8
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	6	90.2	98	0.7	7	100.0	93	0.7
		A-89	KDX高輪台ビル	8	100.0	207	1.6	7	94.0	199	1.6
		A-90	KDX池袋ビル	10	100.0	132	1.0	10	100.0	130	1.0
		A-91	KDX三田ビル	10	87.5	96	0.7	11	90.6	101	0.8
		A-92	KDX秋葉原ビル	7	100.0	81	0.6	7	100.0	81	0.6
		A-93	KDX飯田橋スクエア	—	0.0	344	2.6	3	47.7	1	0.0
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	5	100.0	421	3.2	9	100.0	429	3.4
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	13	80.8	263	2.0	15	100.0	235	1.8
		A-96	KDX高田馬場ビル	10	100.0	130	1.0	10	93.1	138	1.1
		A-99	KDX池袋ウエストビル	6	100.0	64	0.5	6	100.0	71	0.6
		A-101	KDX横浜ビル	26	98.2	285	2.2	25	98.5	284	2.2
		A-102	KDX横浜西口ビル	14	100.0	117	0.9	14	100.0	119	0.9
		A-103	KDX新横浜214ビル	14	83.0	80	0.6	16	95.6	79	0.6
		A-105	ビュレックス虎ノ門	1	100.0	49	0.4	1	100.0	49	0.4
		A-107	KDX銀座イーストビル ^(注6)	12	100.0	106	0.8	12	100.0	120	0.9
		A-108	ぺんてるビル	9	88.9	106	0.8	10	94.9	108	0.8
	A-109	KDX浜松町センタービル ^(注6)	8	100.0	46	0.4	8	100.0	102	0.8	
	A-112	日土地虎ノ門ビル	—	—	—	—	4	100.0	36	0.3	
	A-12	ポルタス・センタービル	28	95.9	295	2.2	29	97.3	287	2.2	
	A-42	KDX烏丸ビル ^(注6)	40	99.2	212	1.6	39	99.3	207	1.6	
	A-44	KDX仙台ビル	34	100.0	90	0.7	34	100.0	93	0.7	
	A-53	KDX博多南ビル	48	88.7	174	1.3	51	97.5	164	1.3	
	A-54	KDX北浜ビル	11	92.8	79	0.6	10	89.3	75	0.6	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	16	100.0	188	1.4	16	100.0	184	1.4	
	A-69	KDX小林道修町ビル	12	100.0	189	1.4	12	100.0	187	1.5	
	A-70	KDX札幌ビル	21	100.0	92	0.7	21	100.0	93	0.7	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	19	100.0	325	2.5	19	100.0	315	2.5	
	A-80	名古屋日興證券ビル	—	—	134	1.0	—	—	—	—	
	A-82	KDX東梅田ビル	8	100.0	137	1.0	8	100.0	127	1.0	
	A-97	KDX宇都宮ビル	24	100.0	130	1.0	24	100.0	129	1.0	
	A-98	KDX広島ビル	19	82.3	57	0.4	20	90.5	62	0.5	
	A-100	千里ライフサイエンス センタービル	58	97.3	734	5.6	57	95.7	721	5.6	
A-104	KDX南本町ビル	23	100.0	112	0.9	23	100.0	107	0.8		
A-106	KDX桜通ビル	31	94.6	304	2.3	32	98.2	314	2.5		
A-110	KDX新大阪ビル ^(注6)	16	96.6	35	0.3	17	100.0	126	1.0		
A-111	日銀前KDビル	—	—	—	—	12	89.5	26	0.2		
オフィスビル 小計				1,146	94.7	12,419	93.9	1,160	96.8	12,031	93.9
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	1 ^(注4)	100.0	148	1.1	1 ^(注4)	100.0	148	1.2
		住宅 小計				1	100.0	148	1.1	1	100.0

投資法人の運用資産の状況

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第21期 (平成27年5月1日～平成27年10月31日)				第22期 (平成27年11月1日～平成28年4月30日)			
				テナント 総数期末 時点 ^(注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数期末 時点 ^(注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	11	95.2	245	1.9	12	95.5	219	1.7
		C-2	KDX代々木ビル	11	100.0	65	0.5	11	100.0	68	0.5
		C-4	銀座四丁目タワー	4	100.0	279	2.1	4	100.0	276	2.2
		都市型商業施設 小計		26	98.1	590	4.5	27	98.2	564	4.4
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	1	100.0	68	0.5	1	100.0	68	0.5
		その他 小計		1	100.0	68	0.5	1	100.0	68	0.5
合計				1,174 ^(注5)	94.9	13,226	100.0	1,189 ^(注5)	96.9	12,812	100.0

(注1) 不動産信託受益権については、信託受益権と記載しています。

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

(注3) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。ただし、レジデンスシャルマン月島については(注4)をご参照下さい。

(注4) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である種和不動産株式会社との間で賃料保証(賃料固定期間:平成31年1月31日まで)の定期建物賃貸借契約(契約期間:平成41年1月30日まで)が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。

(注5) 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6) 下記の通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-42	KDX烏丸ビル	烏丸ビル	平成28年2月1日
A-107	KDX銀座イーストビル	35山京ビル	平成28年2月1日
A-109	KDX浜松町センタービル	浜松町センタービル	平成28年4月1日
A-110	KDX新大阪ビル	新大阪センタービル	平成28年4月1日

(有価証券組入資産明細)

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額(百万円)		評価額(百万円) ^(注1)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分 ^(注2)	匿名組合出資持分	—	—	1,089	—	1,089	—	—

(注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(注2) 運用資産は、「新宿サンエービル」の不動産信託受益権です。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成28年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)		時価(百万円) ^{(注2) (注3)}
		^(注1)	うち1年超 ^(注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	110,350	103,150	△4
	金利キャップ取引	2,000	500	—
	合計	112,350	103,650	△4

(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ります。

5 / その他資産の状況

平成28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23期（平成28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 （愛知県名古屋市）	空調改修工事、機械式駐車場 改修工事等	自平成28年5月 至平成28年10月	308	—	—
KDX横浜ビル （神奈川県横浜市）	空調改修工事等	同上	269	—	—
千里ライフサイエンス センタービル （大阪府豊中市）	外壁改修工事、専有部改修工事等	同上	159	—	—
KDX浜松町センタービル （東京都港区）	空調改修工事等	同上	48	—	—
原宿FFビル （東京都渋谷区）	空調改修工事等	同上	37	—	—
KDX広島ビル （広島県広島市）	機械式駐車場改修工事等	同上	20	—	—
KDX木場ビル （東京都江東区）	専有部改修工事等	同上	18	—	—

（注）資本的支出の予定金額は百万円未満を切捨てて記載しています。

保有不動産の資本的支出

2 期中の資本的支出

当期（平成28年4月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で1,120百万円であり、当期費用に区分された修繕費451百万円と合わせ、合計1,571百万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飯田橋スクエア (東京都新宿区)	専有部及び共用部改修工事、空調改修工事等	自平成27年11月 至平成28年4月	509
べんてるビル (東京都中央区)	空調改修工事等	同上	76
KDX名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市)	エレベーター改修工事、受変電設備改修工事等	同上	54
KDX川崎駅前本町ビル (神奈川県川崎市)	自火報・非常放送設備改修工事、共用部改修工事等	同上	37
KDX新横浜214ビル (神奈川県横浜市)	共用部改修工事等	同上	28
KDX池袋ウエストビル (東京都豊島区)	共用部改修工事、機械式駐車場改修工事等	同上	28
その他			384
ポートフォリオ全体			1,120

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切捨てて記載しています。

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第18期 自平成25年11月1日 至平成26年4月30日	第19期 自平成26年5月1日 至平成26年10月31日	第20期 自平成26年11月1日 至平成27年4月30日	第21期 自平成27年5月1日 至平成27年10月31日	第22期 自平成27年11月1日 至平成28年4月30日
当期首積立金残高	502	493	495	465	—
当期積立額	3	12	8	—	—
当期積立金取崩額	11	10	37	465	—
次期繰越額	493	495	465	—	—

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

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	第21期	第22期
(a) 資産運用報酬(注)	753,003	759,989
(b) 資産保管手数料	22,272	22,177
(c) 一般事務委託手数料	56,265	56,235
(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	114,023	102,321
合計	965,765	960,923

(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22期に95,250千円、第21期に42,500千円及び物件売却に係る譲渡報酬が第22期に77,100千円、第21期に28,800千円あります。

2 借入状況

平成28年4月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年 4月 2日	1,500,000	—	0.519	平成28年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	平成27年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.511	平成28年 7月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年 3月31日	—	1,500,000	0.451	平成29年 3月31日			
	小計		2,500,000	2,500,000					
一年内返済予定の長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成18年 5月 1日	5,000,000	—	2.731	平成28年 4月30日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	平成22年11月12日	1,200,000	—	1.789	平成27年11月12日			
	株式会社りそな銀行	平成22年11月12日	800,000	—	1.789	平成27年11月12日			
	株式会社三井住友銀行	平成22年12月 1日	800,000	—	1.283	平成27年11月12日			
	株式会社りそな銀行	平成22年12月 1日	200,000	—	1.283	平成27年11月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 1月31日	800,000	—	1.939	平成28年 1月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 2月28日	500,000	—	1.952	平成28年 1月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 3月31日	2,000,000	—	1.905	平成28年 1月29日			
	株式会社りそな銀行	平成23年 3月31日	1,000,000	—	1.221	平成28年 3月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 4月28日	1,000,000	—	1.886	平成28年 1月29日			
	株式会社三井住友銀行	平成24年 1月10日	2,500,000	—	1.269	平成28年 1月29日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年 2月18日	1,500,000	—	0.840	平成28年 2月18日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年 4月30日	1,000,000	—	0.671	平成28年 4月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年 7月31日	1,500,000	1,500,000	0.570	平成28年 7月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.415	平成28年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.439	平成28年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年12月26日	2,000,000	2,000,000	1.439	平成28年10月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.061	平成28年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.045	平成28年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年11月12日	—	2,000,000	0.489	平成28年11月30日			
株式会社福岡銀行(注3)	平成24年 3月28日	500,000	500,000	1.364	平成29年 3月28日				
株式会社りそな銀行(注3)	平成24年12月10日	500,000	500,000	0.983	平成28年12月12日				
株式会社日本政策投資銀行(注3)	平成24年12月28日	2,000,000	2,000,000	1.013	平成28年12月28日				
三井住友信託銀行株式会社(注3)	平成25年 1月15日	1,000,000	1,000,000	0.974	平成29年 1月15日				
三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)	平成26年 1月31日	1,200,000	1,200,000	0.667	平成29年 1月31日				
	小計		36,000,000	19,700,000					

Ⅱ. 資産運用報告

費用・負債の状況

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	株式会社日本政策投資銀行	平成22年11月12日	2,300,000	2,300,000	2.023	平成29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	平成22年12月 1日	700,000	700,000	2.206	平成29年11月12日			
	株式会社三井住友銀行	平成24年 3月28日	1,400,000	1,400,000	1.770	平成31年 3月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 3月28日	1,000,000	1,000,000	1.770	平成31年 3月28日			
	株式会社りそな銀行	平成24年 6月29日	1,500,000	1,500,000	1.286	平成29年 6月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成24年 9月21日	5,000,000	5,000,000	1.158	平成29年 9月21日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 9月21日	1,000,000	1,000,000	1.158	平成29年 9月21日			
	株式会社みずほ銀行	平成24年 9月21日	1,000,000	1,000,000	1.158	平成29年 9月21日			
	株式会社三菱東京 UFJ銀行	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.096	平成29年10月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.253	平成30年10月31日			
	株式会社福岡銀行	平成24年12月28日	500,000	500,000	1.086	平成29年12月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成24年12月28日	500,000	500,000	1.086	平成29年12月29日			
	株式会社三井住友銀行	平成25年 3月26日	1,000,000	1,000,000	1.036	平成30年 3月26日			
	株式会社りそな銀行	平成25年 3月26日	1,000,000	1,000,000	1.036	平成30年 3月26日			
	株式会社りそな銀行	平成25年 7月31日	500,000	500,000	0.670	平成30年 7月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成25年 8月19日	1,000,000	1,000,000	0.950	平成30年 8月19日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年 8月19日	1,000,000	1,000,000	0.950	平成30年 8月19日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成25年 8月19日	500,000	500,000	0.950	平成30年 8月19日			
	株式会社福岡銀行	平成25年 8月19日	500,000	500,000	0.950	平成30年 8月19日			
	株式会社広島銀行	平成25年 8月19日	500,000	500,000	0.969	平成30年 8月19日			
	株式会社西日本シティ銀行	平成25年 8月30日	700,000	700,000	1.080	平成30年 8月31日			
	株式会社七十七銀行	平成25年 8月30日	500,000	500,000	1.080	平成30年 8月31日			
	株式会社東日本銀行	平成25年 8月30日	300,000	300,000	1.080	平成30年 8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 8月30日	1,500,000	1,500,000	1.420	平成32年 8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年 9月30日	1,800,000	1,800,000	1.059	平成31年 9月30日			
	株式会社三菱東京 UFJ銀行	平成25年 9月30日	900,000	900,000	1.059	平成31年 9月30日			
	株式会社りそな銀行	平成25年10月31日	500,000	500,000	0.887	平成30年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年11月12日	1,000,000	1,000,000	0.820	平成30年11月12日			
	株式会社三菱東京 UFJ銀行	平成25年11月12日	2,000,000	2,000,000	1.074	平成32年11月12日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年11月12日	500,000	500,000	1.074	平成32年11月12日			
	株式会社三菱東京 UFJ銀行	平成25年11月29日	1,000,000	1,000,000	1.122	平成32年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年11月29日	900,000	900,000	1.122	平成32年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	平成25年11月29日	200,000	200,000	0.844	平成30年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年 1月10日	1,300,000	1,300,000	1.205	平成33年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年 1月31日	2,300,000	2,300,000	1.130	平成33年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年 1月31日	3,700,000	3,700,000	0.932	平成32年 1月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成26年 3月12日	2,250,000	2,250,000	0.751	平成30年 3月12日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年 3月12日	450,000	450,000	0.781	平成31年 3月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年 3月12日	1,800,000	1,800,000	0.916	平成32年 3月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年 3月12日	1,800,000	1,800,000	1.358	平成35年 3月12日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年 3月20日	3,000,000	3,000,000	0.912	平成32年 3月12日			
	株式会社三菱東京 UFJ銀行	平成26年 3月20日	4,000,000	4,000,000	1.013	平成33年 9月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年 3月20日	3,000,000	3,000,000	1.199	平成34年 3月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年 3月20日	2,000,000	2,000,000	1.349	平成35年 3月12日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年 3月31日	2,500,000	2,500,000	0.762	平成31年 3月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年 4月22日	2,900,000	2,900,000	0.954	平成32年10月31日			
	株式会社広島銀行	平成26年 7月10日	500,000	500,000	0.640	平成31年 7月10日			
株式会社みずほ銀行	平成26年 7月10日	2,000,000	2,000,000	0.903	平成33年 7月10日				
株式会社西日本シティ銀行	平成26年 7月10日	500,000	500,000	0.903	平成33年 7月10日				
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年 7月14日	1,000,000	1,000,000	0.682	平成31年 7月31日				
三井住友信託銀行株式会社	平成26年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.616	平成31年 7月31日				
株式会社三井住友銀行	平成26年 7月31日	2,700,000	2,700,000	0.736	平成32年 7月31日				
株式会社りそな銀行	平成26年 7月31日	300,000	300,000	0.756	平成32年10月31日				

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	株式会社三井住友銀行	平成26年 7月31日	2,200,000	2,200,000	1.014	平成34年 7月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年 8月29日	1,000,000	1,000,000	0.650	平成31年 7月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成26年 9月 1日	800,000	800,000	0.885	平成33年 8月31日			
	株式会社福岡銀行	平成26年 9月 1日	500,000	500,000	0.885	平成33年 8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 9月 3日	1,000,000	1,000,000	0.979	平成34年 8月31日			
	株式会社りそな銀行	平成26年 9月 3日	950,000	950,000	0.979	平成34年 8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年 9月22日	2,700,000	2,700,000	0.798	平成32年 9月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成26年 9月30日	1,000,000	1,000,000	0.893	平成33年 9月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年10月31日	3,000,000	3,000,000	0.802	平成33年10月31日			
	株式会社りそな銀行	平成26年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.071	平成35年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.126	平成35年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.071	平成35年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.257	平成36年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.259	平成36年10月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年 1月30日	1,500,000	1,500,000	0.710	平成33年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年 1月30日	1,500,000	1,500,000	1.161	平成37年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年 2月18日	1,250,000	1,250,000	0.907	平成34年 2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	平成27年 2月18日	350,000	350,000	0.907	平成34年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年 2月18日	1,700,000	1,700,000	1.157	平成36年 2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年 2月18日	1,250,000	1,250,000	1.314	平成37年 2月28日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 2月27日	2,100,000	2,100,000	1.153	平成37年 2月28日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年 3月12日	1,000,000	1,000,000	1.218	平成37年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年 3月31日	2,500,000	2,500,000	1.266	平成37年 3月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成27年 4月30日	2,300,000	2,300,000	0.825	平成34年 4月30日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年 8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年 8月31日			
	株式会社福岡銀行	平成27年 8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年 8月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	平成27年 8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年 8月31日			
	株式会社七十七銀行	平成27年 8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年 8月31日			
	株式会社東日本銀行	平成27年 8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年 8月31日			
	株式会社三重銀行	平成27年 8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年 8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年 9月30日	2,000,000	2,000,000	1.065	平成36年 9月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年10月30日	1,000,000	1,000,000	0.989	平成36年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年10月30日	1,500,000	1,500,000	1.114	平成37年10月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年10月30日	2,000,000	2,000,000	1.114	平成37年10月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.114	平成37年10月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.121	平成37年10月30日			
	株式会社りそな銀行	平成27年11月12日	—	1,000,000	1.173	平成37年11月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 1月29日	—	2,500,000	0.590	平成34年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年 1月29日	—	500,000	0.640	平成34年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年 1月29日	—	2,000,000	1.074	平成38年 1月29日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 1月29日	—	1,800,000	1.024	平成38年 1月29日				
三井住友信託銀行株式会社	平成28年 2月18日	—	1,000,000	0.998	平成38年 2月18日				
株式会社あおぞら銀行	平成28年 2月18日	—	500,000	0.998	平成38年 2月18日				
株式会社りそな銀行	平成28年 3月30日	—	1,000,000	0.169	平成31年 3月31日				
株式会社りそな銀行	平成28年 3月31日	—	1,000,000	0.898	平成38年 3月31日				
株式会社日本政策投資銀行	平成28年 4月28日	—	2,000,000	0.654	平成36年 4月30日				
株式会社日本政策投資銀行	平成28年 4月28日	—	2,000,000	0.835	平成38年 4月30日				
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 4月28日	—	1,000,000	0.865	平成38年 4月30日				
小計			127,300,000	143,600,000					
合計			165,800,000	165,800,000					

(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も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。

費用・負債の状況

3 投資法人債

平成28年4月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

(注1) 資金使途は借入金の返済資金です。

(注2) 資金使途は第1回無担保投資法人債の償還資金です。

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

(注4) 適格機関投資家限定及び特定投資法人債間限定同順位特約付です。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
				取得年月日	取得価額 ^(注) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 ^(注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
オフィス ビル	地方 経済圏	A-111	日銀前KDビル	平成28年3月15日	3,500	—	—	—	—
	東京 経済圏	A-112	日土地虎ノ門ビル	平成28年3月30日	15,550	—	—	—	—
		A-39	KDX虎ノ門ビル	—	—	平成28年3月30日	3,950	4,692	△766
		A-40	虎ノ門東洋ビル	—	—	平成28年3月30日	11,470	9,899	1,510
合 計				—	19,050	—	15,420	14,591	744

(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 (注2) (百万円)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産鑑定 機関	価格時点
取得	不動産 信託 受益権	A-111	日銀前KDビル	平成28年3月15日	3,500	3,750	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年2月1日
		A-112	日土地虎ノ門ビル	平成28年3月30日	15,550	16,300	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年2月1日
譲渡	不動産 信託 受益権	A-39	KDX虎ノ門ビル	平成28年3月30日	3,950	3,740	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年2月1日
		A-40	虎ノ門東洋ビル	平成28年3月30日	11,470	11,100	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年2月1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

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第2項の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。平成27年11月1日から平成28年4月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ10件であり、当該取引について新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A) (千円)	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) (千円)	
プロパティ・マネジメント報酬	475,396	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	475,396 (注2)	100.0
仲介手数料	94,848	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	18,849	19.9

(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33百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分4百万円が含まれています。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

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

(1) 取得等の状況

取得年月日	投資口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)
平成23年7月20日	150	—	1,600
平成27年3月25日	—	1,600	—
累計	1,600	1,600	—

(2) 保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 ^(注1) (百万円)	総発行済口の総口数 に対する比率(%)
第13期 自 平成23年 5月1日 至 平成23年10月31日	1,600	497	0.6
第14期 自 平成23年11月1日 至 平成24年 4月30日	1,600	497	0.6
第15期 自 平成24年 5月1日 至 平成24年10月31日	1,600	497	0.6
第16期 自 平成24年11月1日 至 平成25年 4月30日	1,600	497	0.6
第17期 自 平成25年 5月1日 至 平成25年10月31日	1,600	497	0.6
第18期 自 平成25年11月1日 至 平成26年 4月30日	1,600	497	0.5
第19期 自 平成26年 5月1日 至 平成26年10月31日	1,600	497	0.5

(注1) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

(注2) 第20期末以降、該当事項はありません。

5 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

6 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

①投資主総会

平成28年1月21日に、本投資法人の第8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通りです。

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) 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）の改正に伴い、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする場合はその旨規約に記載することが必要とされたため、その旨の変更を行い、併せてこれに関連する規定を変更するものです（現行規約第2条、現行規約別紙1「資産運用の基本方針」及び「資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」関係）。</p> <p>(2) 投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）の改正により、再生可能エネルギー発電設備が特定資産の範囲に追加されたことに伴い、これを本投資法人の投資対象として追加する規定を新設するものです（現行規約別紙1「資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」第4項第8号関係）。</p> <p>(3) 租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）の改正により、投資法人が課税の特例適用を受けるための要件が変更されたため、不要となった規定を削除するものです（現行規約別紙1「投資方針」第4項関係）。</p> <p>(4) 平成27年度税制改正及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）の改正により、会計上の取扱い及び税務上の取扱いの差異（税会不一致）を解消するための措置が講じられたことから、これに関連する規定を変更するとともに、本投資法人における課税負担を軽減する目的で利益を超えた金銭を分配することを可能とするため、関連する規定を変更するものです（現行規約第35条関係）。</p> <p>(5) 投信法施行規則の改正により本投資法人が一般事務受託者に対して委託する業務の種類が追加されたことに伴い、これらの委託業務についても今後新たに委託されうることを明確にするため、規定を変更するものです（現行規約第37条関係）。</p> <p>(6) その他、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	<p>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、任期は平成28年2月3日より2年間とします。</p>
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	<p>原案のとおり承認可決され、補欠執行役員に寺本光が選任されました。なお、補欠執行役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第2号議案における執行役員の任期が満了する時である平成30年2月2日までとなります。</p>
第4号議案 監督役員3名選任の件	<p>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、任期は平成28年2月3日より2年間とします。</p>

②役員会

該当事項はありません。

③その他

該当事項はありません。

2 その他

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

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,556,590	11,235,762
信託現金及び信託預金	9,031,182	9,367,233
営業未収入金	338,286	341,786
前払費用	89,218	41,985
未収消費税等	—	53,578
その他	7,993	17,758
流動資産合計	23,023,272	21,058,104
固定資産		
有形固定資産		
建物	18,820,078	19,417,134
減価償却累計額	△3,965,311	△4,278,789
建物(純額)	14,854,767	15,138,344
構築物	25,235	37,639
減価償却累計額	△11,503	△12,345
構築物(純額)	13,731	25,294
機械及び装置	366,100	371,786
減価償却累計額	△168,934	△179,333
機械及び装置(純額)	197,165	192,452
工具、器具及び備品	80,080	84,191
減価償却累計額	△44,234	△47,061
工具、器具及び備品(純額)	35,845	37,129
土地	36,424,212	36,424,212
信託建物	113,470,785	116,588,541
減価償却累計額	△20,315,884	△21,695,828
信託建物(純額)	93,154,901	94,892,713
信託構築物	372,063	379,259
減価償却累計額	△135,791	△146,980
信託構築物(純額)	236,271	232,279
信託機械及び装置	1,538,904	1,670,106
減価償却累計額	△665,597	△715,244
信託機械及び装置(純額)	873,307	954,862
信託工具、器具及び備品	423,844	429,890
減価償却累計額	△214,392	△219,426
信託工具、器具及び備品(純額)	209,452	210,464
信託土地	235,113,750	236,625,041
有形固定資産合計	381,113,406	384,732,794
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	67,884	67,109
その他	—	5,716
無形固定資産合計	353,234	358,176
投資その他の資産		
投資有価証券	1,100,234	1,089,760
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	1,283,764	1,283,195
その他	9,436	5,513
投資その他の資産合計	2,526,324	2,511,359
固定資産合計	383,992,965	387,602,330
繰延資産		
投資法人債発行費	34,102	42,377
投資口交付費	167,122	110,640
繰延資産合計	201,224	153,018
資産合計	407,217,462	408,813,454

*2

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,104,158	913,869
短期借入金	2,500,000	2,500,000
1年内償還予定の投資法人債	—	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	30,800,000	19,700,000
未払金	268,006	257,024
未払費用	89,618	90,456
未払法人税等	762	799
未払消費税等	407,556	—
前受金	1,958,661	2,115,824
預り金	46,840	54,160
流動負債合計	37,175,603	28,632,136
固定負債		
投資法人債	8,300,000	6,300,000
長期借入金	132,500,000	143,600,000
預り敷金及び保証金	1,857,217	1,938,465
信託預り敷金及び保証金	15,469,859	15,783,129
その他	—	4,328
固定負債合計	158,127,076	167,625,923
負債合計	195,302,679	196,258,059
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	1,150,494	1,544,521
任意積立金合計	1,150,494	1,544,521
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,564,342	4,815,255
剰余金合計	5,714,837	6,359,776
投資主資本合計	211,914,782	212,559,722
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	△4,328
評価・換算差額等合計	—	△4,328
純資産合計	211,914,782	212,555,394
負債純資産合計	407,217,462	408,813,454

※1

IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 平成27年 5月 1日) (至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日) (至 平成28年 4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	11,106,553	11,048,079
その他賃貸事業収入 ※1	2,119,478	1,763,949
不動産等売却益 ※2	461,366	1,510,168
受取配当金	53,278	40,015
営業収益合計	13,740,676	14,362,213
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	6,668,991	6,533,202
不動産等売却損 ※2	165,690	766,004
資産運用報酬	753,003	759,989
役員報酬	8,400	8,400
資産保管手数料	22,272	22,177
一般事務委託手数料	56,265	56,235
会計監査人報酬	11,800	11,800
その他営業費用	114,023	102,321
営業費用合計	7,800,447	8,260,131
営業利益	5,940,228	6,102,081
営業外収益		
受取利息	738	697
未払分配金除斥益	876	1,133
還付加算金	41	4
営業外収益合計	1,656	1,835
営業外費用		
支払利息	986,564	922,754
投資法人債利息	71,547	71,137
融資関連費用	220,018	183,756
投資法人債発行費償却	5,311	5,262
投資口交付費償却	56,481	56,481
その他	36,357	48,005
営業外費用合計	1,376,279	1,287,398
経常利益	4,565,604	4,816,518
税引前当期純利益	4,565,604	4,816,518
法人税、住民税及び事業税	1,261	1,262
法人税等調整額	1	0
法人税等合計	1,262	1,263
当期純利益	4,564,342	4,815,255
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,564,342	4,815,255

前期 (ご参考) (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	206,199,945	640,810	640,810	5,110,392	5,751,203	211,951,148	211,951,148
当期変動額							
圧縮積立金の積立		509,684	509,684	△509,684	—	—	—
剰余金の配当				△4,600,708	△4,600,708	△4,600,708	△4,600,708
当期純利益				4,564,342	4,564,342	4,564,342	4,564,342
当期変動額合計	—	509,684	509,684	△546,049	△36,365	△36,365	△36,365
当期末残高	*206,199,945	1,150,494	1,150,494	4,564,342	5,714,837	211,914,782	211,914,782

当期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本						評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	繰延 ヘッジ 損益	評価・ 換算 差額等 合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計				
		圧縮 積立金	任意積立金 合計						
当期首残高	206,199,945	1,150,494	1,150,494	4,564,342	5,714,837	211,914,782	—	—	211,914,782
当期変動額									
圧縮積立金の積立		394,026	394,026	△394,026	—	—			—
剰余金の配当				△4,170,315	△4,170,315	△4,170,315			△4,170,315
当期純利益				4,815,255	4,815,255	4,815,255			4,815,255
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							△4,328	△4,328	△4,328
当期変動額合計	—	394,026	394,026	250,912	644,939	644,939	△4,328	△4,328	640,611
当期末残高	*206,199,945	1,544,521	1,544,521	4,815,255	6,359,776	212,559,722	△4,328	△4,328	212,555,394

【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 平成27年 5月 1日) 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日) 至 平成28年 4月30日)
1. 資産の評価基準及び 評価方法	<p>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おります。</p>	<p>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おります。</p>
2. 固定資産の減価償却 の方法	<p>①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～49年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年</p> <p>②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 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。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	<p>①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～49年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年</p> <p>②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 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。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>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。</p>	<p>①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>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。</p>
4. 収益及び費用の計上 基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は13,307千円です。</p>	<p>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83,801千円です。</p>

期 別 項 目	前期(ご参考) (自 平成27年 5月 1日) (至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日) (至 平成28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きましては、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きましては、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>

【貸借対照表に関する注記】

前期(ご参考) (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額信託建物 26,230千円	※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額信託建物 26,230千円

【損益計算書に関する注記】

前期(ご参考) (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28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 9,124,877	賃料収入 9,117,585
共益費収入 1,981,676	共益費収入 1,930,493
計 11,106,553	計 11,048,079
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 472,738	駐車場収入 471,916
水道光熱費収入 1,131,095	水道光熱費収入 990,851
その他収入 515,644	その他収入 301,181
計 2,119,478	計 1,763,949
不動産賃貸事業収益合計 13,226,032	不動産賃貸事業収益合計 12,812,028
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 1,261,503	管理委託費 1,251,482
水道光熱費 1,232,969	水道光熱費 1,071,934
公租公課 1,097,079	公租公課 1,112,600
修繕費 497,904	修繕費 451,262
保険料 18,325	保険料 17,492
信託報酬 52,439	信託報酬 32,130
その他賃貸事業費用 289,901	その他賃貸事業費用 365,553
減価償却費 2,218,870	減価償却費 2,230,747
不動産賃貸事業費用合計 6,668,991	不動産賃貸事業費用合計 6,533,202
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 6,557,040	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 6,278,825
※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)
①名古屋日興証券ビル	①虎ノ門東洋ビル
不動産等売却収入 4,800,000	不動産等売却収入 11,470,000
不動産等売却原価 4,214,660	不動産等売却原価 9,899,061
その他売却費用 123,973	その他売却費用 60,770
不動産等売却益 461,366	不動産等売却益 1,510,168
②KDX乃木坂ビル	②KDX虎ノ門ビル
不動産等売却収入 960,000	不動産等売却収入 3,950,000
不動産等売却原価 1,094,481	不動産等売却原価 4,692,834
その他売却費用 31,209	その他売却費用 23,170
不動産等売却損 165,690	不動産等売却損 766,004

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項目	期別		当期	
	前期(ご参考) (自 平成27年 5月 1日) (至 平成27年10月31日)		(自 平成27年11月 1日) (至 平成28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	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
	発行済投資口の総口数	404,885口	発行済投資口の総口数	404,885口

【税効果会計に関する注記】

前期(ご参考) (自 平成27年 5月 1日) (至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日) (至 平成28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) (繰延税金資産) 未払事業税等 31 繰延ヘッジ損益 — 信託借地権償却額 2,460 繰延税金資産小計 2,492 評価性引当額 △2,460 繰延税金資産合計 31	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) 未払事業税等 31 繰延ヘッジ損益 1,373 信託借地権償却額 2,662 繰延税金資産小計 4,067 評価性引当額 △4,036 繰延税金資産合計 31
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 32.31 (調整) 支払分配金の損金算入額 △29.51 圧縮積立金繰入額 △2.79 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03	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 32.31 (調整) 支払分配金の損金算入額 △29.08 圧縮積立金繰入額 △3.22 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03
	3.法人税等の税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立したことに伴い、平成28年4月1日以降に開始する計算期間から法人税率が引き下げられることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の32.31%から31.74%に変更されます。なお、この変更による影響額は、軽微です。

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

前期(ご参考) (自 平成27年 5月 1日) (至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日) (至 平成28年 4月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【金融商品に関する注記】

前期（ご参考）（自 平成27年5月1日 至 平成27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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27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	13,556,590	13,556,590	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,031,182	9,031,182	—
資産計	22,587,772	22,587,772	—
(1) 短期借入金	2,500,000	2,500,000	—
(2) 投資法人債	8,300,000	8,474,360	174,360
(3) 長期借入金	163,300,000	163,761,383	461,383
負債計	174,100,000	174,735,743	635,743
デリバティブ取引	—	—	—

(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) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(3) 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
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(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
		うち1年超		
金利スワップの特例処理	98,050,000	92,050,000	※	
金利キャップの特例処理	3,000,000	500,000	※	
合計	101,050,000	92,550,000		

※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※	1,100,234

※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	13,556,590
信託現金及び信託預金	9,031,182
合計	22,587,772

(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	2,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	4,500,000	1,800,000	—	—	2,000,000
長期借入金	30,800,000	16,200,000	16,750,000	12,750,000	18,600,000	68,200,000

当期(自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、主に不動産等の取得、債務の返済等の際し、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12年です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ等)を利用してヘッジしています。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

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

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

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

平成28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	11,235,762	11,235,762	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,367,233	9,367,233	—
資産計	20,602,996	20,602,996	—
(1) 短期借入金	2,500,000	2,500,000	—
(2) 投資法人債	9,300,000	9,486,050	186,050
(3) 長期借入金	163,300,000	165,889,327	2,589,327
負債計	175,100,000	177,875,377	2,775,377
デリバティブ取引	△4,328	△4,328	—

(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) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(3) 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 (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	1,000,000	1,000,000	△4,328	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	109,350,000	102,150,000	※	
金利キャップの特例処理	2,000,000	500,000	※	
合計	112,350,000	103,650,000	△4,328	

※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。

VI. 注記表

(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※	1,089,760

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)
現金及び預金	11,235,762
信託現金及び信託預金	9,367,233
合計	20,602,996

(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	2,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	3,000,000	1,500,000	1,800,000	—	—	3,000,000
長期借入金	19,700,000	19,250,000	16,050,000	14,700,000	19,600,000	74,000,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考) (自 平成27年 5月1日 至 平成27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、次の通りです。

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	
379,905,813	1,560,827	381,466,640	392,422,000

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

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち増減額の主な要因は不動産信託受益権2物件の取得8,621,306千円、不動産1物件及び不動産信託受益権1物件の売却5,309,141千円及び減価償却費2,218,870千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成27年10月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。

当期 (自 平成27年11月1日 至 平成28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、次の通りです。

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	
381,466,640	3,618,614	385,085,254	402,555,000

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

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち増減額の主な要因は不動産信託受益権2物件の取得19,321,018千円、不動産信託受益権2物件の売却14,591,895千円及び減価償却費2,230,747千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成28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」に記載の通りです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期 (ご参考) (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期 (ご参考) (自 平成27年5月1日 至 平成27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	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1)	474 (注2) (注3)	営業未払金	102 (注3)

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

(注2) プロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分21百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分4百万円が含まれています。

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

当期 (自 平成27年11月1日 至 平成28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	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1)	475 (注2) (注3)	営業未払金	109 (注3)

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

(注2) プロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分33百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分4百万円が含まれています。

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

【1口当たり情報に関する注記】

前期 (ご参考) (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
1口当たり純資産額 523,394円	1口当たり純資産額 524,977円
1口当たり当期純利益 11,273円	1口当たり当期純利益 11,892円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (ご参考) (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
当期純利益 (千円) 4,564,342	当期純利益 (千円) 4,815,255
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) 4,564,342	普通投資口に係る当期純利益 (千円) 4,815,255
期中平均投資口数 (口) 404,885	期中平均投資口数 (口) 404,885

【重要な後発事象に関する注記】

前期 (ご参考) (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)

該当事項はありません。

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)


期 別	前期 (ご参考) (自 平成27年 5月 1日) (至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日) (至 平成28年 4月30日)
項 目		
I 当期末処分利益	4,564,342,368	4,815,255,316
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,170,315,500 (10,300)	4,335,103,695 (10,707)
III 任意積立金 (繰入) 圧縮積立金繰入額	394,026,868	480,151,621
IV 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、その残額のうち発行済投資口の総口数404,885口の整数倍の最大値となる4,170,315,500円を利益分配金として分配することいたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。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、その残額のうち発行済投資口の総口数404,885口の整数倍の最大値となる4,335,103,695円を利益分配金として分配することいたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成28年6月13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
業務執行社員原田昌平 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平成27年11月1日から平成28年4月30日までの第22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 平成27年 5月 1日) 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日) 至 平成28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	4,565,604	4,816,518
減価償却費	2,218,870	2,230,944
長期前払費用償却額	214,141	178,006
受取利息	△738	△697
支払利息	1,058,111	993,892
投資口交付費償却	56,481	56,481
投資法人債発行費償却	5,311	5,262
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△16,371	△3,499
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△53,578
前払費用の増減額 (△は増加)	△38,770	47,233
営業未払金の増減額 (△は減少)	36,194	△188,896
未払金の増減額 (△は減少)	4,857	△14,635
未払消費税等の増減額 (△は減少)	159,195	△407,556
前受金の増減額 (△は減少)	△149,339	157,163
預り金の増減額 (△は減少)	△10,631	7,320
有形固定資産の売却による減少額	1,094,481	—
信託有形固定資産の売却による減少額	4,214,660	14,591,895
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△189,669	△177,437
その他	93,403	△781
小計	13,315,793	22,237,636
利息の受取額	738	697
利息の支払額	△1,070,730	△989,130
法人税等の支払額	△925	△868
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,244,875	21,248,334
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	△82,971	△600,760
信託有形固定資産の取得による支出	△8,995,501	△19,802,481
無形固定資産の取得による支出	—	△5,913
預り敷金及び保証金の返還による支出	△308,147	△408,289
預り敷金及び保証金の受入による収入	103,099	317,786
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△872,701	△1,087,808
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	997,551	1,533,423
用途制限付信託預金の預入による支出	△59,129	△600,261
用途制限付信託預金の払出による収入	108,410	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,109,388	△20,654,305
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	1,000,000	1,500,000
短期借入金の返済による支出	△1,500,000	△1,500,000
長期借入れによる収入	14,500,000	18,300,000
長期借入金の返済による支出	△14,500,000	△18,300,000
投資法人債の発行による収入	—	990,471
分配金の支払額	△4,599,589	△4,169,538
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,099,589	△3,179,066
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,964,102	△2,585,038
現金及び現金同等物の期首残高	23,724,684	21,760,581
現金及び現金同等物の期末残高	21,760,581	19,175,542

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

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

項目	期別	前期 (自 平成27年 5月 1日) (至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日) (至 平成28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リスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

前期 (自 平成27年 5月 1日) (至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日) (至 平成28年 4月30日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成27年10月31日現在)	※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) (平成28年4月30日現在)
現金及び預金 13,556,590	現金及び預金 11,235,762
信託現金及び信託預金 9,031,182	信託現金及び信託預金 9,367,233
使途制限付信託預金(注) △827,191	使途制限付信託預金(注) △1,427,453
現金及び現金同等物 <u>21,760,581</u>	現金及び現金同等物 <u>19,175,542</u>

(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。

『マイナンバー制度』のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、税務関係のお手続きが必要となります。

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

支払調書

* 配当金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

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

● 証券会社とお取引がない投資主さま

下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

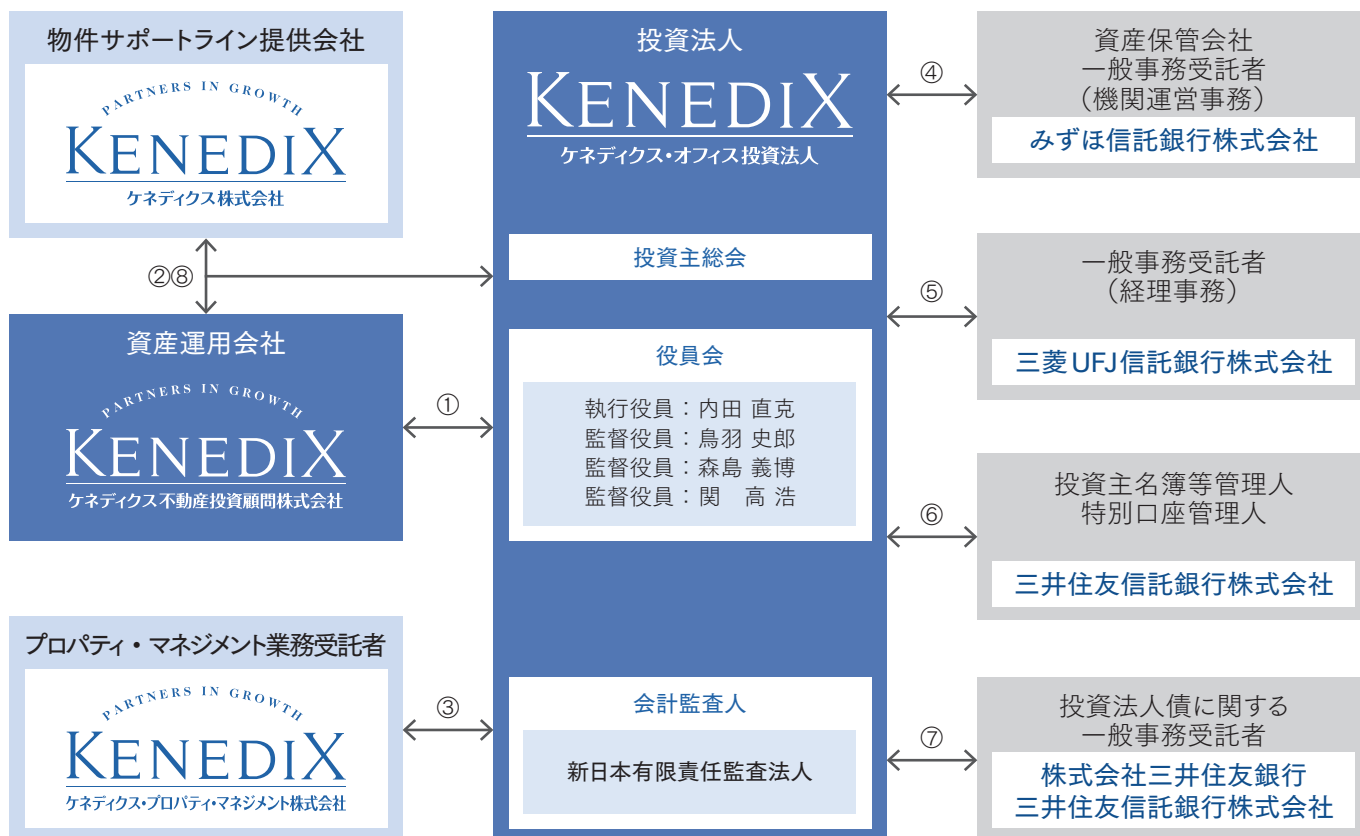
三井住友信託銀行 証券代行部 フリーダイヤル 0120-782-031

投資法人・投資主情報

1 投資法人の概要

(平成28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

2 投資口の状況

投資主の構成 (投資口ベース)

第21期末 (平成27年10月31日) ... 404,885口

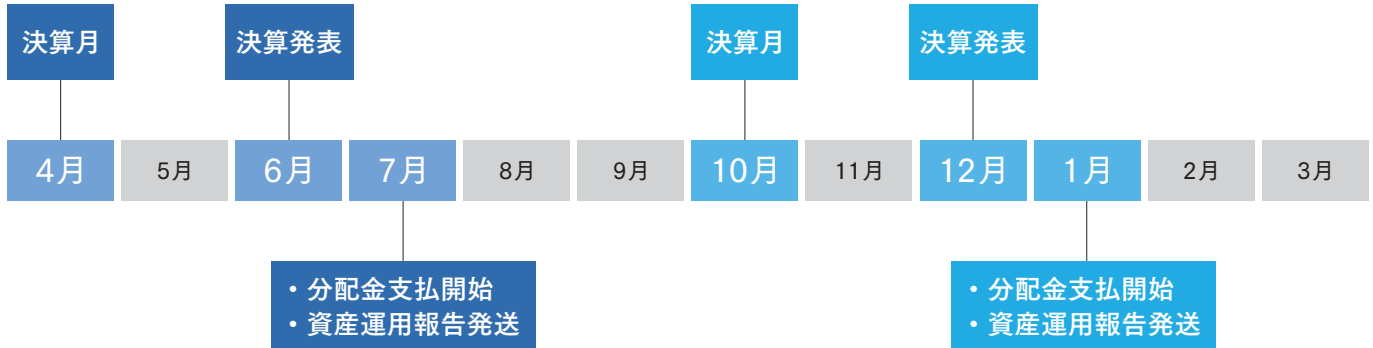
金融機関 (証券会社含む) 228,186口 (56.35%)	外国法人・外国個人 152,138口 (37.57%)
その他の国内法人 5,160口 (1.27%)	個人・その他 19,401口 (4.79%)

第22期末 (平成28年4月30日) 404,885口

金融機関 (証券会社含む) 221,728口 (54.76%)	外国法人・外国個人 161,501口 (39.88%)
その他の国内法人 4,707口 (1.16%)	個人・その他 16,949口 (4.18%)

(注) 比率は、小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。

年間スケジュール



投資主メモ

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

分配金のお受け取りについて

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

保有物件一覧 (平成28年4月30日現在)

オフィスビル(東京経済圏(都心5区))

第22期取得資産

用途	地域	エリア	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^(注1)	建築時期 ^(注2)	稼働率 ^(注3)
オフィスビル	東京経済圏	日本橋・銀座周辺	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年4月	100.0%
			A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年1月	100.0%
			A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	平成5年6月	100.0%
			A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	100.0%
			A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	昭和63年9月	100.0%
			A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	平成18年10月	100.0%
			A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	平成3年11月	98.2%
			A-68	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	昭和59年1月	100.0%
			A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	平成5年11月	100.0%
			A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	平成14年11月	100.0%
			A-75	KDX日本橋兜町ビル	東京都中央区	11,270	平成10年11月	100.0%
			A-87	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	2,200	平成7年7月	100.0%
			A-107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区	3,600	平成3年8月	100.0%
		A-108	ぺんてるビル	東京都中央区	3,350	平成2年11月	94.9%	
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	平成11年9月	100.0%	
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	平成4年2月	100.0%	
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	昭和61年7月	100.0%	
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	平成元年4月	100.0%	
		A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	平成20年2月	93.2%	
		A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	平成4年4月	100.0%	
		A-89	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	昭和60年10月	94.0%	
		A-91	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	平成5年3月	90.6%	
		A-105	ピュレックス虎ノ門	東京都港区	1,750	平成23年7月	100.0%	
		A-109	KDX浜松町センタービル	東京都港区	3,950	昭和60年12月	100.0%	
		A-112	日土地虎ノ門ビル	東京都港区	15,550	平成25年10月	100.0%	
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年11月	100.0%	
		A-7	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0%	
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	83.4%	
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	100.0%	
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	平成4年10月	100.0%	
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	平成元年8月	100.0%	
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	平成2年7月	100.0%	
		A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	平成5年5月	98.3%	
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区	1,900	平成2年3月	100.0%	
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	平成5年5月	100.0%	
		A-13	KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	平成6年5月	100.0%	
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	平成2年3月	100.0%	
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	昭和57年8月	96.4%	
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	昭和63年3月	100.0%	
		A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	平成4年10月	100.0%	
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	平成6年5月	100.0%	
		A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	平成12年8月	100.0%	
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	平成20年3月	100.0%	
		A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	平成2年3月	100.0%	
		A-92	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	昭和48年12月	100.0%	
		A-93	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	平成6年1月	47.7%	
オフィスビル(東京経済圏(都心5区)) 小計(46物件)						184,353	平均築年数22.4年	97.2%

住宅・都市型商業施設・その他

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^(注1)	建築時期 ^(注2)	稼働率 ^(注3)
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	平成16年1月	100.0%
住宅 小計(1物件)					5,353	平均築年数12.2年	100.0%
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	平成17年3月	95.5%
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	100.0%
		C-4	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	平成20年11月	100.0%
都市型商業施設 小計(3物件)					22,179	平均築年数10.9年	98.2%
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%

オフィスビル(東京経済圏(都心5区を除く))

第22期取得資産

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^(注1)	建築時期 ^(注2)	稼働率 ^(注3)
オフィスビル	東京経済圏	A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年8月	91.7%
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	100.0%
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	100.0%
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	78.7%
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	平成4年10月	88.1%
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年11月	47.4%
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	昭和61年9月	100.0%
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	昭和63年6月	100.0%
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	平成7年5月	96.7%
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	昭和60年12月	85.5%
		A-47	KDX新横浜381ビル ^(注4)	神奈川県横浜市	5,800	昭和63年3月	96.0%
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	昭和60年2月	100.0%
		A-50	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区	2,400	昭和63年9月	100.0%
		A-62	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	平成元年11月	100.0%
		A-63	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	昭和63年4月	100.0%
		A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	平成5年1月	88.4%
		A-78	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	平成2年2月	100.0%
		A-83	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	平成8年3月	98.6%
		A-84	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	平成4年6月	100.0%
		A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	昭和60年10月	85.5%
A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	平成5年4月	100.0%		
A-90	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	平成21年3月	100.0%		
A-94	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	平成25年5月	100.0%		
A-95	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	平成20年4月	100.0%		
A-96	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	昭和63年10月	93.1%		
A-99	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934	昭和63年7月	100.0%		
A-101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	平成6年3月	98.5%		
A-102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市	2,750	昭和63年10月	100.0%		
A-103	KDX新横浜214ビル	神奈川県横浜市	2,200	平成元年11月	95.6%		
オフィスビル(東京経済圏(都心5区を除く)) 小計(29物件)					102,892	平均築年数21.0年	95.5%

オフィスビル(地方経済圏)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^(注1)	建築時期 ^(注2)	稼働率 ^(注3)
オフィスビル	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	97.3%
		A-42	KDX烏丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	99.3%
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	100.0%
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	97.5%
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	89.3%
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	7,550	平成21年4月	100.0%
		A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	平成21年7月	100.0%
		A-70	KDX札幌ビル	北海道札幌市	2,005	平成元年10月	100.0%
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	7,327	昭和61年4月	100.0%
		A-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	平成21年7月	100.0%
		A-97	KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,350	平成11年2月	100.0%
		A-98	KDX広島ビル	広島県広島市	1,300	平成2年1月	90.5%
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市	13,000	平成4年6月	95.7%
		A-104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	平成21年12月	100.0%
		A-106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市	5,900	平成4年8月	98.2%
		A-110	KDX新大阪ビル	大阪府大阪市	4,550	平成4年5月	100.0%
		A-111	日銀前KDビル	愛知県名古屋市	3,500	平成18年9月	89.5%
オフィスビル(地方経済圏) 小計(17物件)					75,512	平均築年数22.2年	97.7%
オフィスビル 小計(92物件)					362,758	平均築年数22.0年	96.8%
ポートフォリオ 合計(97物件)					393,171	平均築年数21.2年	96.9%

(注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、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、平成28年4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、小数点第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。

(注3) 稼働率は、平成28年4月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。小計・合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の賃貸面積小計(合計)を賃貸可能面積

小計(合計)で除して得られた数値を記載しています。また、べんてるビルについては、賃貸借契約書に記載の土地(底地)に係る賃貸可能面積を含めて、新宿6丁目ビル(底地)については、賃貸借契約書に記載の土地に係る賃貸可能面積を基に算出しています。

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

(注5) 上記一覧、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）

日本橋・銀座周辺



新宿・渋谷周辺



新橋・虎ノ門・浜松町周辺



神田・御茶ノ水・飯田橋周辺



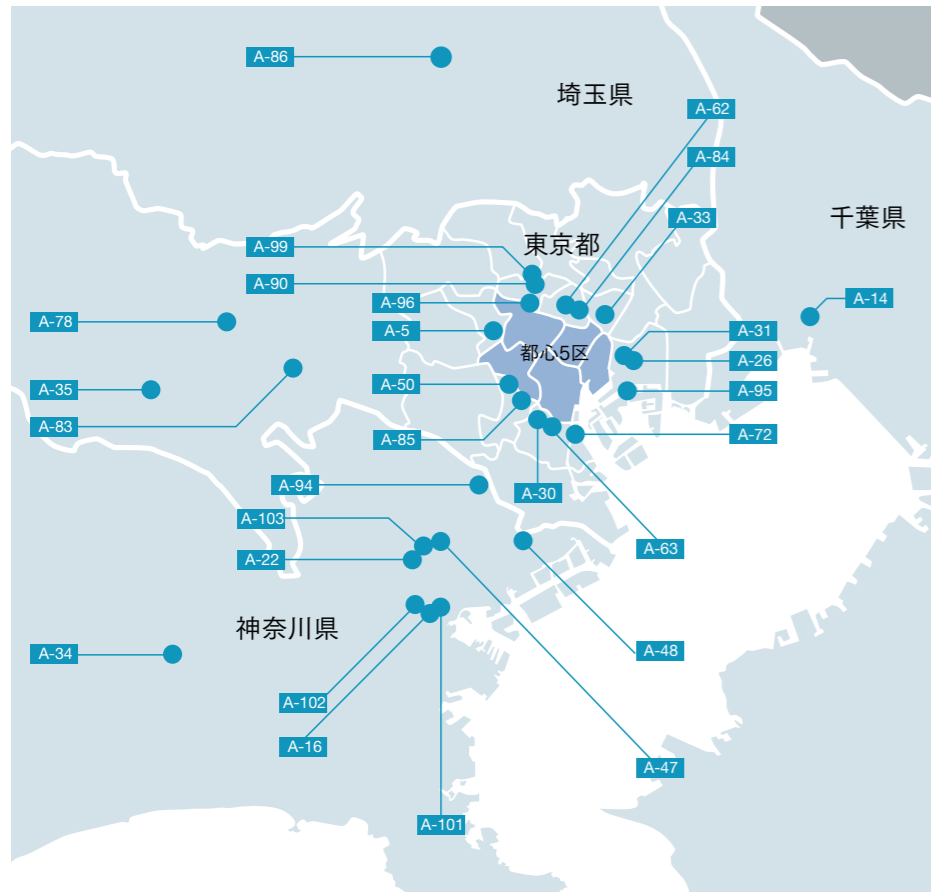
KDX箱崎ビル KDX新日本橋ビル KDX日本橋兜町ビル イトーピア日本橋SAビル KDX銀座イーストビル べんてるビル 銀座四丁目タワー

KDX箱崎ビル KDX新日本橋ビル KDX日本橋兜町ビル イトーピア日本橋SAビル KDX銀座イーストビル べんてるビル 銀座四丁目タワー

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

KDX岩本町ビル KDX飯田橋ビル KDX秋葉原ビル KDX飯田橋スクエア

東京経済圏(都心5区を除く)



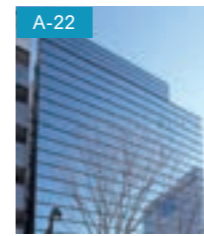
KDX中野坂上ビル



KDX船橋ビル



東伸24ビル



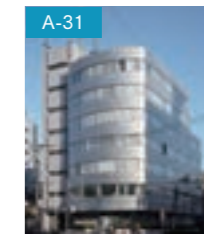
KDX新横浜ビル



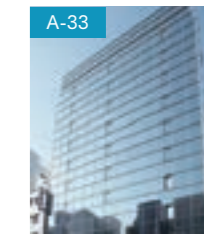
KDX木場ビル



KDX西五反田ビル



KDX門前仲町ビル



KDX御徒町ビル



KDX本厚木ビル



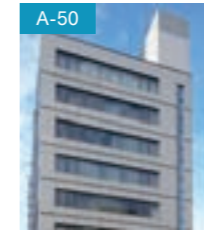
KDX八王子ビル



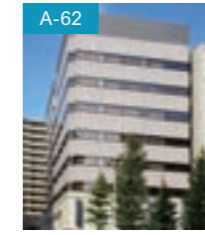
KDX新横浜381ビル



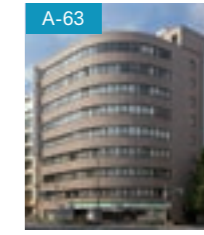
KDX川崎駅前本町ビル



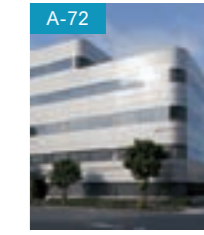
KDX池尻大橋ビル



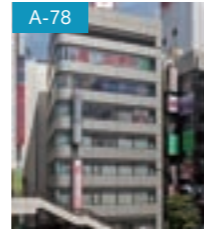
小石川TGビル



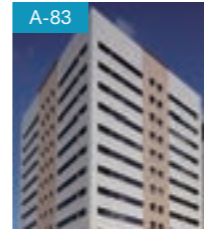
五反田TGビル



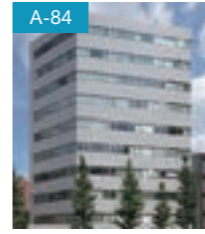
KDX東品川ビル



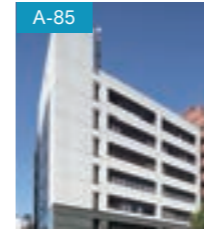
KDX立川駅前ビル



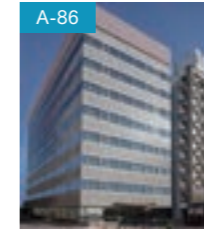
KDX府中ビル



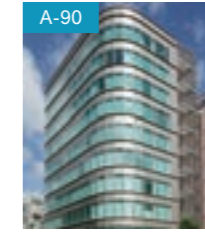
KDX春日ビル



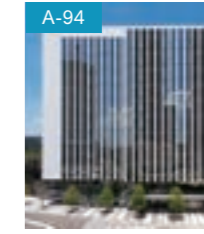
KDX中目黒ビル



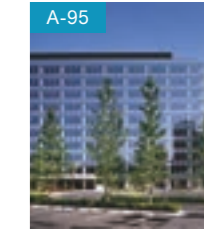
KDX大宮ビル



KDX池袋ビル

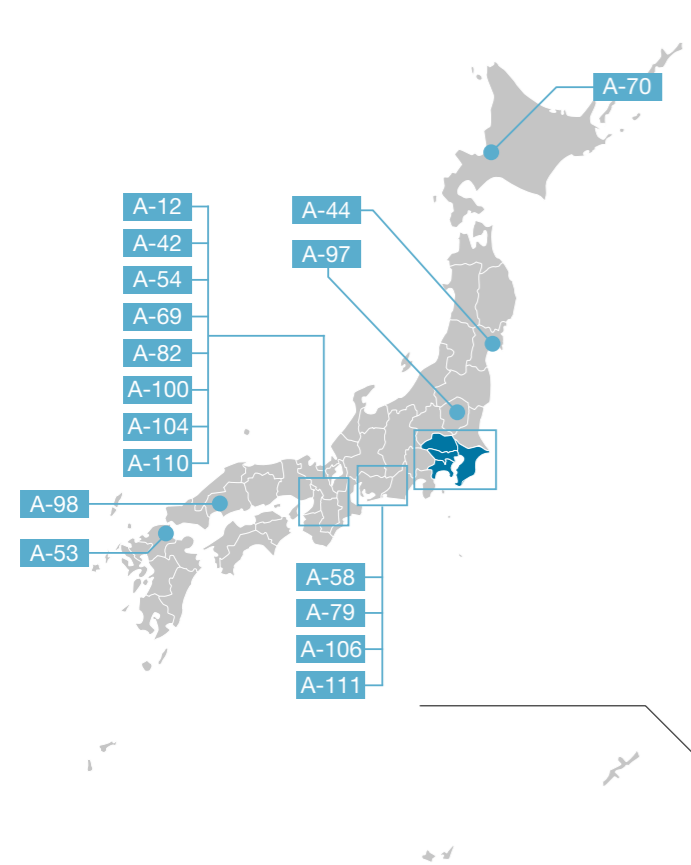


KDX武蔵小杉ビル

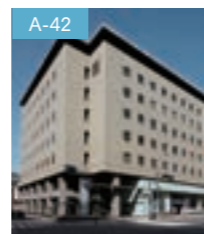


KDX豊洲グランドスクエア

地方経済圏



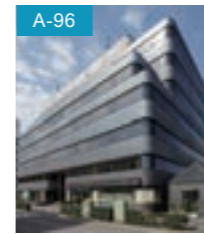
ポルタス・センタービル



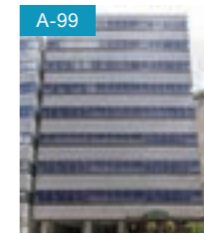
KDX鳥丸ビル



KDX仙台ビル



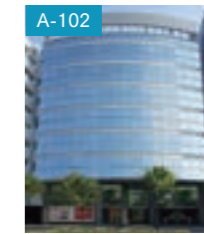
KDX高田馬場ビル



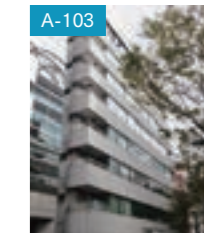
KDX池袋ウエストビル



KDX横浜ビル



KDX横浜西口ビル



KDX新横浜214ビル



KDX博多南ビル



KDX北浜ビル



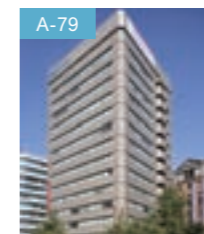
KDX名古屋栄ビル



KDX小林道修町ビル



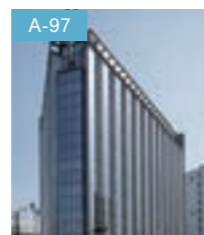
KDX札幌ビル



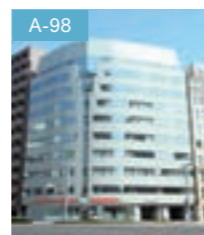
KDX名古屋駅前ビル



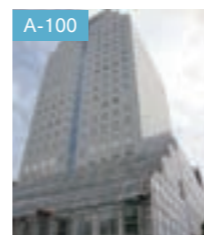
KDX東梅田ビル



KDX宇都宮ビル



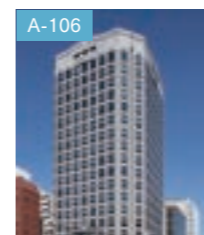
KDX広島ビル



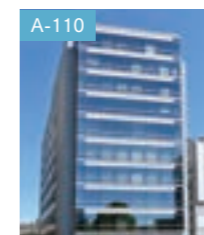
千里ライフサイエンスセンタービル



KDX南本町ビル



KDX桜通ビル



KDX新大阪ビル



日銀前KDビル

22期取得



KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人

