



ケネディクス・オフィス投資法人

第 **18** 期

決算・運用状況のご報告

(資産運用報告)

自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日



I. 投資法人の概要

■ 投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、平素より、ケネディクス・オフィス投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、お陰さまをもちまして、この度、第18期（平成26年4月期）の決算を迎えることができました。これもひとえに、皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。



ケネディクス・オフィス投資法人
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
代表取締役社長
本間 良輔

■ 中規模オフィスビルの特徴と魅力

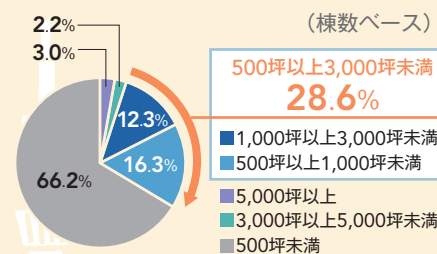
本投資法人は、東京経済圏^(注1)の中規模オフィスビルを中心に投資・運用を行っています。中規模オフィスビルには、他の投資対象には無い特徴と魅力があります。

1 豊富な物件数

都心5区^(注2)における一般的な中規模の賃貸オフィスビル数が占める割合は賃貸オフィスビル数全体の28.6%と推計

➡ 数多くの物件の中から、優良な物件の選別が可能

都心5区における建物規模（延床面積）別賃貸オフィスビルの割合



（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、本資産運用会社が作成。

2 高い流動性

取引参加者が多く、相対的に売買が活発

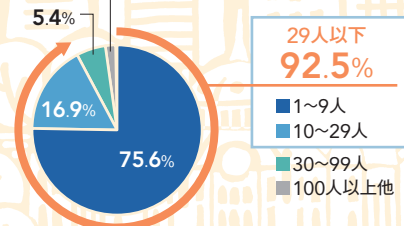
➡ 柔軟かつ機動的に投資戦略を立てることが可能

3 豊富なテナント層

東京都における事業所の92.5%が従業員29名以下であり潜在層も含め厚いテナント層

➡ 比較的安定した賃料収入が見込める

従業員規模別事業所の割合：東京都



（出所）東京都総務局統計部「平成24年経済センサス—活動調査東京都結果報告（産業横断的集計 東京都概況（平成24年2月1日現在）」を基に、本資産運用会社が作成。

（注1）「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三県の主要都市をいいます。以下同じです。
（注2）「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。

Contents

第18期

決算・運用状況のご報告
（資産運用報告）

自 平成25年11月 1日
至 平成26年 4月30日

I. 投資法人の概要	2	II. 資産運用報告	13
投資主の皆様へ	2	III. 貸借対照表	46
中規模オフィスビルの特徴と魅力	2	IV. 損益計算書	48
数字で見る第18期の概況	3	V. 投資主資本等変動計算書	49
決算ハイライト	3	VI. 注記表	50
トップメッセージ	4	VII. 金銭の分配に係る計算書	61
外部成長への取組み	6	VIII. 独立監査人の監査報告書	62
内部成長への取組み	8	IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	63
財務運営	10	X. 投資主インフォメーション	65

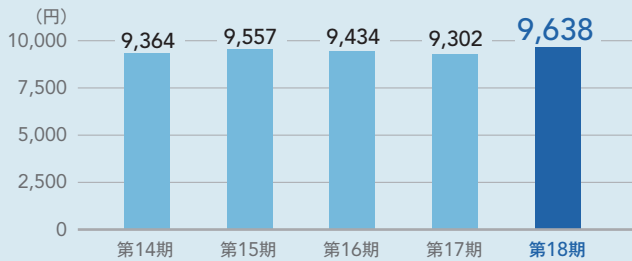
保有物件の詳細は中央見開きよりご覧ください。
（33~36ページ）

※ 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。

数字で見る第18期(平成26年4月期)の概況

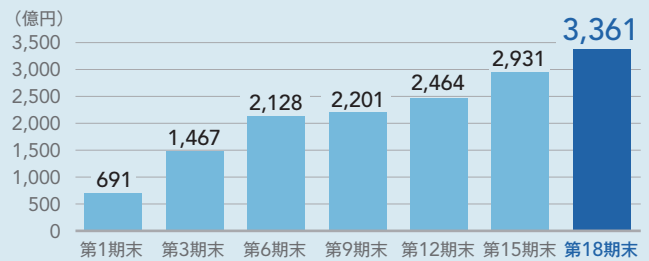
安定した分配金の実現

1口当たり分配金 **9,638円**



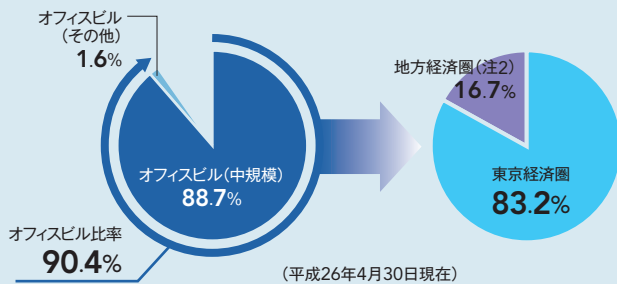
継続的な外部成長の実現

資産規模 **3,361億円**



東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資

オフィスビル投資比率 **90.4%**

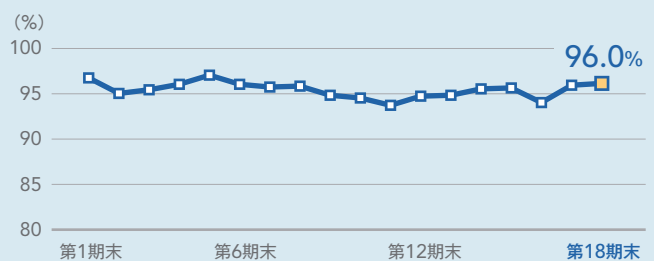


(注1) 比率は取得価格総額に対する分類別資産の取得価格比率で、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 「地方経済圏」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。

安定的な稼働率の維持

ポートフォリオ全体の稼働率 **96.0%**



決算ハイライト

	第14期 平成24年4月期	第15期 平成24年10月期	第16期 平成25年4月期	第17期 平成25年10月期	第18期 平成26年4月期
営業収益(百万円)	9,090	10,212	9,867	9,819	10,895
営業利益(百万円)	4,086	4,516	4,401	4,240	4,283
経常利益(百万円)	2,551	3,011	3,003	2,832	2,887
当期純利益(百万円)	2,540	3,009	3,002	2,831	2,885
1口当たり分配金(円)	9,364	9,557	9,434	9,302	9,638

財務状況

総資産額(百万円)	303,284	306,734	308,172	316,753	355,167
純資産額(百万円)	150,063	150,389	150,653	150,781	170,109
自己資本比率(%)	49.5	49.0	48.9	47.6	47.9
1口当たり純資産(円)	523,688	524,828	525,747	526,195	511,546

Top Message



第18期(平成26年4月期)における取組みについて、本投資法人の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社の取締役最高業務執行者(COO)兼オフィス・リート本部長 内田直克からご説明させていただきます。

※平成26年5月の取材時点の内容となっています。

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
内田 直克

Q1 当期(平成26年4月期)の概況について お聞かせください。

A1 当期は、不動産市場が過熱し物件の取得環境が厳しさを増す中で、引き続き積極的な外部成長を図りました。まず、期初の公募増資により約190億円を調達し、オフィスビル5物件(取得価格合計約160億円。追加取得を含む)を取得しました。続いて借入金と自己資金により、飯田橋駅から徒歩約5分に立地する交通利便性の高い中規模オフィスビルである「アプラス東京ビル」、街の発展が著しい武蔵小杉駅至近の高スペックなオフィスビルである「KDX武蔵小杉ビル」、新宿区所在の中規模オフィスビルの底地である「新宿6丁目ビル(底地)」の3物件(取得価格合計約192億円)を取得し、さらに西新宿に所在する新宿サンエービルの共有持分59%を運用資産とする匿名組合出資持分(出資金額約11億円、出資金総額のうち27%)を取得しました。

また、中規模オフィスビル等の取得を進める一方、ポートフォリオの質の維持・向上を図るため物件入替も行っており、当期において、地方経済圏に所在する「KDX新潟ビル」(オフィスビル)、中規模オフィスビルの中でも比較的小さな「兜町日興ビルII」(オフィスビル)、コート目白(住宅)の譲渡を行いました。

私どもは、本投資法人の運用を10年に渡って続ける中で、中規模オフィスビルの取得実績を重ねるとともに、豊富な運用ノウハウを蓄積してきました。スポンサーであるケネディクス・グループのサポートラインに加え、本資産運用会社の独自ネットワークも活用した情報収集力と、入手した情報に対する問題解決力や折衝力を養ってきました。これらが私どもの競争優位性の基盤となっており、厳しい物件取得環境にもかかわらず当期も引き続き物件取得を行うことができたと考えております。

次に、内部成長につきましては、当期末のオフィスビルの稼働率は95.9%と前期末に比べ0.3ポイント改善しました。

フリーレント等を除いた、実際に賃料を生み出しているキャッシュ・フローベースでの稼働率も着実に上昇してきています。賃料改定におきましても、賃料減額割合が減少傾向にある一方で、テナントとの交渉により一部増額改定の事例も出てくるなど、既存物件の賃料収入には底打ち感が見えてきています。

中規模オフィスビルは大規模オフィスビルに比べ、一般的にテナントの入替えが活発であり、賃料改定される機会も比較的頻繁であることから、マーケット賃料の動きを捕捉しやすいと考えています。

また、私どもは、物件競争力の維持・向上を目的とした適切な機能更新と設備改修への投資を継続的に行っています。加えて、定期的実施しているCS(顧客満足度)調査を通じて、物件ごとにテナントのニーズを把握し、適切な対策を実施することで、さらにテナントの満足度を高める運営も行っています。これらの取組み等により、本投資法人の内部成長を実現していきたいと考えています。

財務面につきましては、引き続き良好な資金調達環境の下、借入期間の長期化とともに、金利コストの低下を実現しており、当期も安定的な財務運営を行うことができました。依然として一部相対的に高い金利の借入金も残っているため、その借換え時に金利等の条件を改善し、引き続き金融コストの削減に努めていく所存です。

将来の金利上昇リスクも否定できるものではないため、引き続き金利の固定化や借入金の長期化についても取り組んでいきます。

Q2 第19期(平成26年10月期)に入って行った 公募増資の意義を教えてください。

A2 本年5月の公募増資により調達した資金と新規借入金及び自己資金により、商業・人口集積が高まる豊洲エリアに立地する高スペックな大規模オフィスビルである「KDX豊洲グランスクエア」(準共有持分25%)、

本公募増資(注1) の概要

新投資口
発行口数 **22,470口**

(第三者割当による1,070口を含みます。)

発行価格 **478,725円**

発行価額 **461,540円**

発行価額の
総額 **10,370百万円**

本公募増資の意義

1. ポートフォリオの収益性及び投資主価値の向上

平均NOI利回り(注2)

前回公募増資後(注3)	本公募増資後
4.3%	4.4%

1口当たりNAV(純資産価格)(注4)

前回公募増資後	本公募増資後
435,000円	454,000円

2. 資産規模の拡大による安定性の向上及び規模のメリット活用の更なる推進

物件取得価格の合計

前回公募増資後	本公募増資後
3,169億円	3,508億円

保有物件数

前回公募増資後	本公募増資後
86	92

エンドテナント数

第16期末 (平成25年4月30日)	本公募増資後
991	1,046

3. 有利子負債比率(LTV)の低下による財務基盤の安定性の強化と物件取得余力の創出

有利子負債比率(LTV)

第18期末 (平成26年4月30日)	本公募増資後 (想定)
47.2%	46.2%

(注1) 平成26年5月に実施した公募増資(第三者割当増資を含みます)を指します。

(注2) 平均NOI利回りは、以下の時点のNOIの合計額を、取得価格の合計額で除して算出しています。

前回公募増資後: 第16期(平成25年4月期)末保有物件の賃貸NOIを年換算した額と第17期(平成25年10月期)取得資産及び前回公募増資時取得資産に係る鑑定NOIの合計額

本公募増資後: 第16期末保有物件の賃貸NOIを年換算した額と第17期取得済資産、前回公募増資時取得資産及び新規取得資産(平成26年1月以降、平成26年5月30日までに取得した資産)に係る鑑定NOIの合計額

(注3) 「前回公募増資後」は、平成25年11月から12月にかけて実施した公募増資(第三者割当増資を含みます)を指し、平成25年12月10日現在になります。以下同じです。

(注4) 1口当たりNAV(純資産価格)については、分配金控除後の数値の千円未満を切り捨てて記載しています。また、本公募増資後の1口当たりNAVについては平成26年4月30日現在の財務数値に対し、平成26年5月の物件取得及び本公募増資及びその後の第三者割当増資後の発行済投資口総数を考慮した数値です。

都心の主要ターミナル駅への交通利便性に優れ、高田馬場駅に近接する「グレイスビル高田馬場」、JR宇都宮駅前に立地する高スペックなオフィスビルである「フミックステムビル」のオフィスビル3物件(取得価格合計約146億円)を新たに取得しました。

この公募増資とそれに伴う物件取得には、(1)ポートフォリオの収益性及び投資主価値の向上、(2)資産規模の拡大による安定性の向上及び規模のメリット活用の更なる推進、(3)有利子負債比率の低下による財務基盤の安定性の強化と物件取得余力の確保、という3つの意義があります。

【図参照】

本公募増資による3物件の取得により、本投資法人のポートフォリオは92物件、資産規模3,500億円(取得価格ベース)を超える規模に達し、「中規模オフィスビルのNo.1 Jリート」としての地位をさらに確固たるものとする事ができたと考えています。

Q3

当期(平成26年4月期)の分配金実績と第19期(平成26年10月期)の予想についてお聞かせください。

A3

当期の1口当たり分配金は、増配要因として第17期(平成25年10月期)取得物件の通期稼働、当期取得物件の収益貢献、既存物件におけるリーシングの進展等があり、一方、3物件売却による通算での売却損がでたものの、同額の圧縮積立金(319百万円)を取崩すことにより、結果、前期比336円増配の1口当たり9,638円となりました。

また、第19期の1口当たり分配金は、当期に取得した物件の通期稼働と公募増資により取得した3物件の収益貢献等により、9,810円を予想しています。私どもは、分配金の水準を早期に10,000円台へと実現することを目指して、

さらに運用を強化していきたいと考えています。

Q4

Jリート市場とケネディクス・オフィス投資法人の今後の見通しをお聞かせください。

A4

Jリート市場では良好な資金調達環境の下、新規上場(IPO)や既存リートの公募増資が続いており、市場は着実に拡大しています。Jリートを組み入れた投資信託への資金流入も続いており、投資信託を通じた形で個人投資家の方々の裾野が広がっているということを感じさせられます。少額投資非課税制度(NISA)の開始も分配金利回りが魅力的なJリートが個人投資家に着目される良い機会となっています。また、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)のJリートへの投資開始のニュースなども投資家層の広がりとともに市場の更なる発展を期待させるものだと思います。

オフィスビル市況については、オフィスビルのサイズごとに、競争力のある物件とそうでない物件の2極化が進んでいると捉えています。

お陰さまで、既存物件の賃貸収入の底打ち感が見えてくるなど、いよいよ内部成長の段階に入ってきていると認識しています。中規模オフィスビルだからといって、必ずしも回復スピードが遅いということはなく、むしろ競争力のある中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルの中でも、例えば築年数が経過するなど、競争力を失いつつある大規模オフィスビルよりも回復スピードは早いと実感しています。

引き続き、本投資法人では、中規模オフィスのNo.1ビルオーナーとして、その地位を確固たるものにし、投資主価値の最大化とJリートに与えられた社会的な使命を果たすべく、積極的な運用に取り組んでまいります。

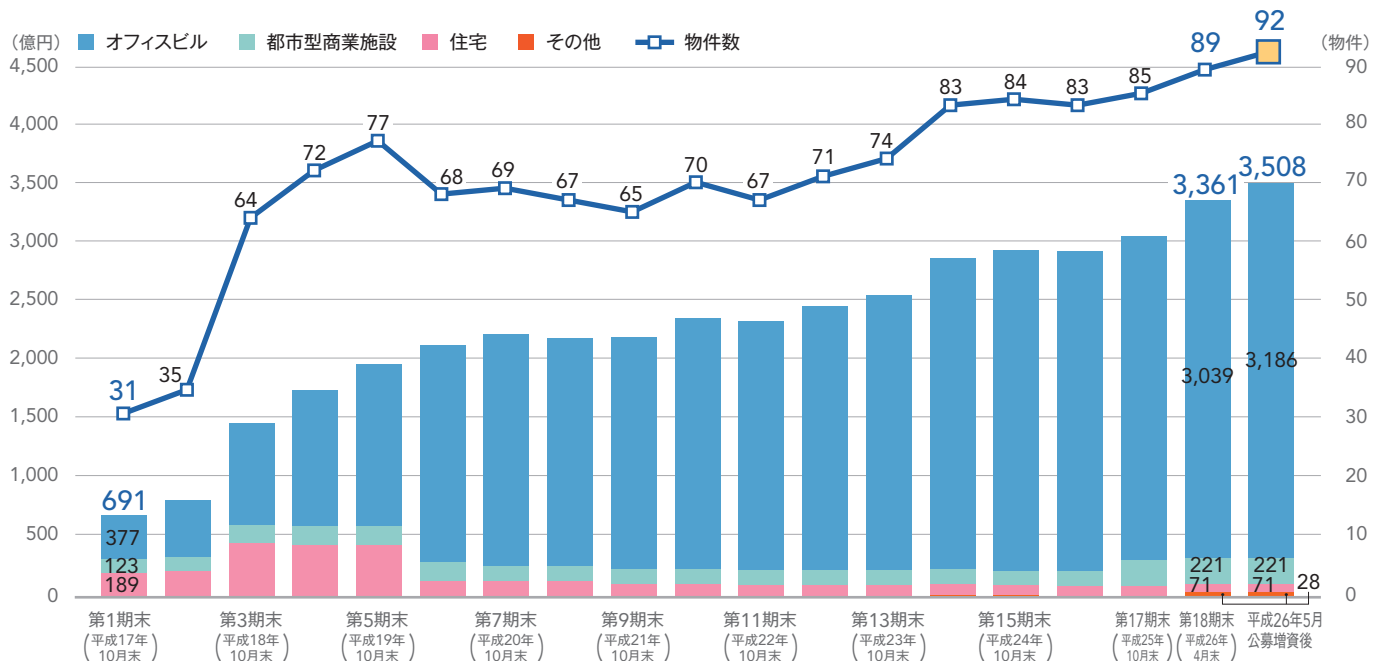
外部成長への取組み

東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資

当期(平成26年4月期)は、東京経済圏の中規模オフィスビル7物件(KDX新橋ビルの追加取得を含む)と、その他用途(底地)1物件を合計約352億円で取得しました。また、新宿サンエービルを運用資産とする匿名組合出資持分(出資金額約11億円)を取得しました。さらに、収益性や築年数等物件の特性を総合的に勘案し、オフィスビル2物件と住宅1物件を合計約35.6億円で売却しています。また、第19期(平成26年10月期)中である平成26年5月の公募増資の実施により、高い競争力を有するオフィスビル3物件を取得する等、今後も多様な取得手法によって収益の確保に留意しながら、ポートフォリオの質の向上に取り組んでいきます。

積極的な物件取得で資産規模3,508億円を達成

資産規模(取得価格総額)の推移

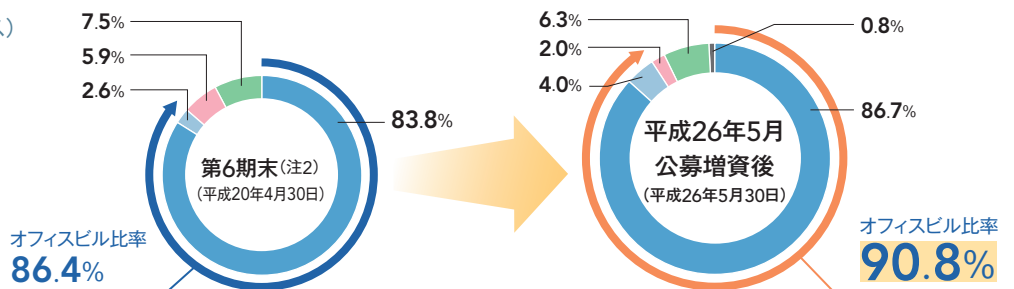


(注)金額は億円未満を切り捨てて記載しています。

東京経済圏の中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオの構築

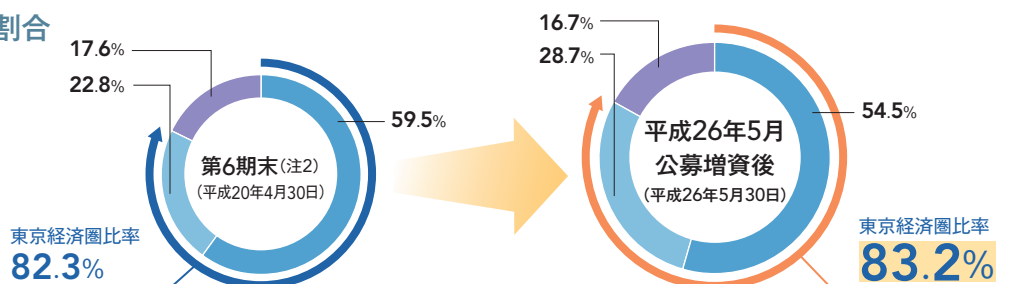
用途別投資比率(取得価格ベース)

- オフィスビル(中規模)
- オフィスビル(その他)
- 住宅
- 都市型商業施設
- その他



オフィスビルの地域別投資割合(取得価格ベース)

- 都心5区
- 東京経済圏(都心5区を除く)
- 地方経済圏



(注1) 取得価格総額に対する用途別及びオフィスビルの地域別資産の取得価格比率であり、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 第6期(平成20年4月期)中に、本投資法人の総合型からオフィスビル中心型への投資方針変更に伴い、オフィスビルを中心としたポートフォリオ構築に向けた資産の入替えを行っています。

■ 物件の入替えによりポートフォリオの質向上と規模拡大を実現


売却価格の合計 870.0億円 <small>第16期(平成25年4月期)以降</small>		取得価格の合計 668.9億円 <small>第16期(平成25年4月期)以降</small>					
都心5区 中規模オフィスビル <small>(都心5区を除く)</small> 東京経済圏	第18期  兜町日興ビルII 売却価格 16.0億円	1物件当たり平均テナント数 3.3テナント 平均築年数 22.3年 平均延床面積 2,856.4㎡	1物件当たり平均テナント数 8.0テナント 平均築年数 16.0年 平均延床面積 6,387.5㎡	第17期  イーシア日本橋5Aビル 取得価格 22.0億円	第17期  Welship東新宿 取得価格 19.0億円	第18期  KDX高輪台ビル 取得価格 52.5億円	第18期  KDX三田ビル 取得価格 31.8億円
	第16期  KDX四谷ビル 売却価格 24.0億円			第18期  KDX秋葉原ビル 取得価格 26.0億円	第18期  KDX新橋ビル(追加取得) 取得価格 10.3億円	第18期  アプラス東京ビル※ 取得価格 43.5億円	
	第17期  池袋日興ビル 売却価格 19.7億円			第16期  KDX大宮ビル 取得価格 20.2億円	第18期  KDX武蔵小杉ビル※ 取得価格 120.0億円	第18期  KDX池袋ビル 取得価格 39.0億円	第19期  グレイスピル高田馬場※ 取得価格 36.5億円
地方経済圏	第18期  KDX新潟ビル 売却価格 6.3億円	稼働率 65.0% 築年数 30.5年	稼働率 94.7% 築年数 14.9年	第19期  フミックステムビル※ 取得価格 23.5億円			
その他	第18期  コート目白 売却価格 13.2億円 ノンコア(住宅)	第16期  金沢日興ビル 売却価格 7.8億円 ノンコア(その他)	第17期  銀座四丁目タワー 取得価格 98.0億円 都市型商業施設	第18期  新宿サンエービル 出資金額 11.0億円 匿名組合出資	第18期  新宿6丁目ビル(底地)※ 取得価格 28.8億円 その他(底地)	第19期  KDX豊洲グランスクエア※ 取得価格 86.6億円 オフィスビル	

(注)「1物件当たり平均テナント数」、「(平均)築年数」、「平均延床面積」及び「稼働率」について、※印の物件については、平成26年1月31日現在、その他の取得済又は売却済資産については、取得時又は売却時に公表された数値を基に算出しています。

第19期取得資産

A-95 KDX豊洲グランスクエア

商業・人口集積が高まるエリアに立地する、高スペックな大規模オフィスビル



取得価格	8,666 百万円
鑑定評価額	9,010 百万円
鑑定NOI利回り	5.5%

東京経済圏 (都心5区を除く) サポートライン

所在	東京都江東区東雲
建築時期	平成20年4月
準共有持分	25%
稼働率	87.7%

A-96 グレイスピル高田馬場

都心の主要ターミナル駅への交通利便性に優れ、駅に近接する繁华性の高いエリアに立地するオフィスビル



東京経済圏 (都心5区を除く) サポートライン

取得価格	3,650 百万円
鑑定評価額	3,800 百万円
鑑定NOI利回り	5.6%

所在	東京都豊島区高田
建築時期	昭和63年10月
稼働率	100.0%

A-97 フミックステムビル

宇都宮駅に近接する高スペックなオフィスビル



地方経済圏 サポートライン

取得価格	2,350 百万円
鑑定評価額	2,450 百万円
鑑定NOI利回り	7.4%

所在	栃木県宇都宮市駅前通り
建築時期	平成11年2月
稼働率	89.1%(注3)

(注1) 鑑定NOI利回りは、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を取得価格で除して算出した利回りであり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
 (注2) 稼働率は、平成26年4月30日現在の数値を記載しています。
 (注3) 平成26年5月30日現在の契約率は、97.0%となっています。

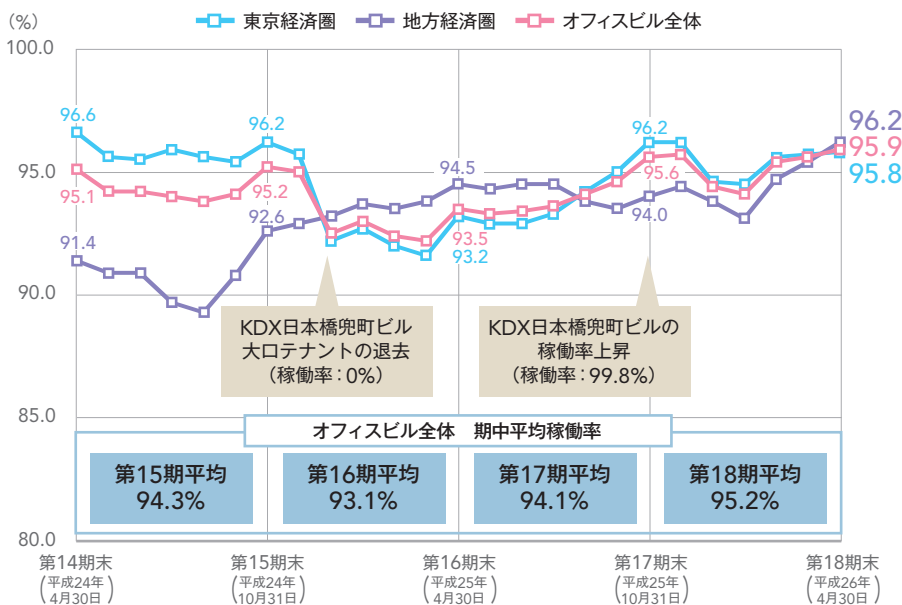
内部成長への取組み

テナントの満足度を意識した質の高い運営管理を提供 引き続き高水準の稼働率維持と賃貸条件の改善を目指します

当期末(平成26年4月30日)のポートフォリオ全体の稼働率は96.0%と、引き続き高水準を維持しています。今後も、プロパティマネジメント業務を本資産運用会社の内部で行うという強みを活かして、数多くのテナントとコミュニケーションをとりながら、迅速かつ良質なサービスの提供を図ると同時に、本資産運用会社の高い運営管理力を最大限に発揮していくことで、物件価値の維持・向上とともに賃貸条件の改善を目指します。

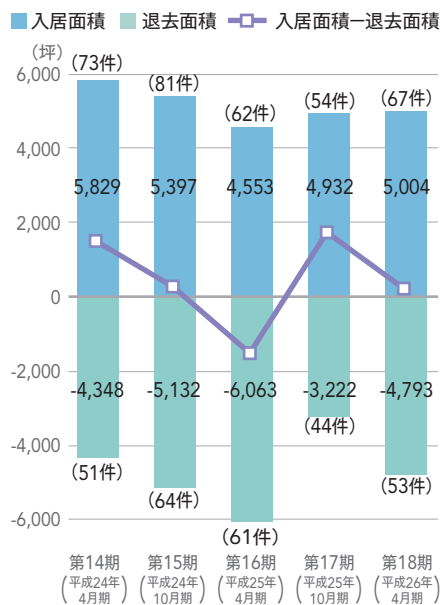
稼働率は引き続き高水準を維持、入居が面積・件数ともに退去を上回る

オフィスビル(地域別)稼働率の推移(注)



(注) 稼働率は、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。「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。

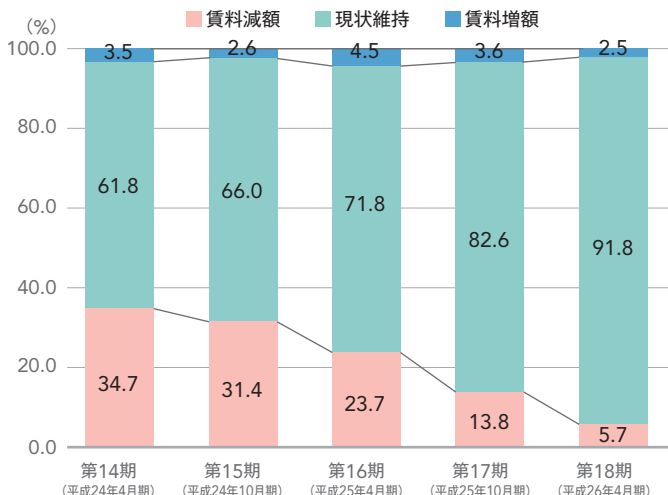
オフィスビルの入退去面積及び件数の推移



(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。

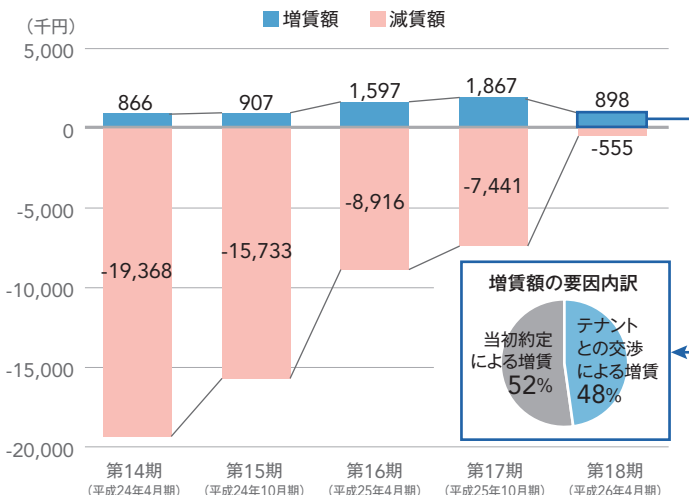
賃料改定は「賃料減額」の減少と「現状維持」の増加傾向を、改定賃料は「減賃額」の縮小傾向を継続

賃料改定の状況(賃貸面積ベース)



(注) 賃料改定の状況は、当該期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約を集計し、賃貸面積を基に計算しています。各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、賃料減額及び賃料維持となった割合(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。

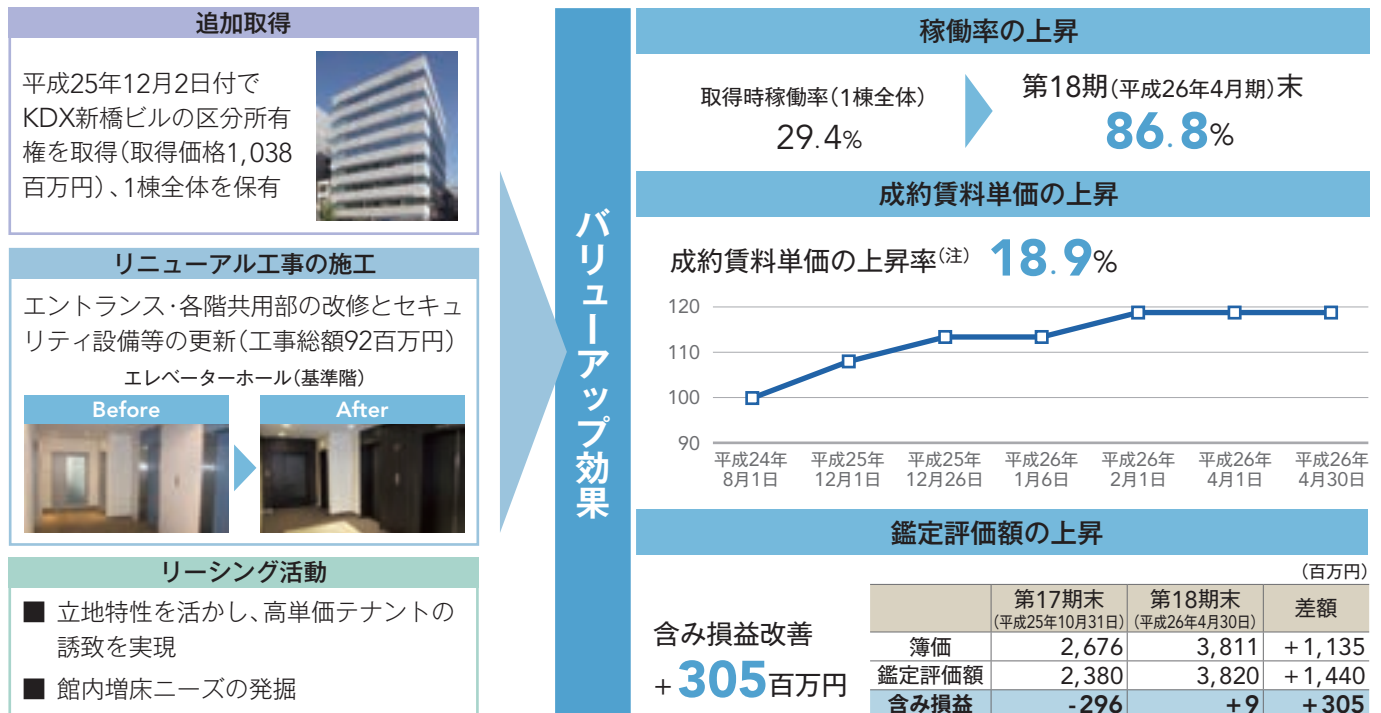
改定賃料の変動額推移(月額賃料ベース)



(注) 継続契約賃料(月額)の変動額は、期毎に賃料増額及び賃料減額が行われたエンドテナントの更新前月額賃料と更新後月額賃料の差額について、賃料増額のあったエンドテナントと賃料減額のあったエンドテナント毎に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。

■ 物件価値の維持・向上への取組み(KDX新橋ビルの事例)

KDX新橋ビルの追加取得を契機に、全面的なバリューアップ工事を実施。短期間で稼働率上昇と成約賃料単価の上昇を実現

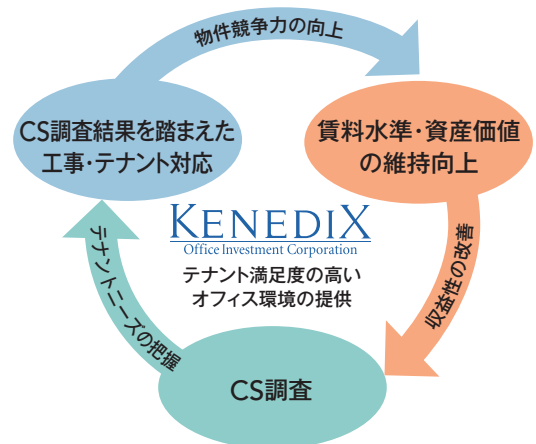


(注) 平成24年8月に賃貸借契約を開始したテナントの成約賃料(共益費込)単価を100とし、各時期に当該ビルにて賃貸借を開始したテナントの成約賃料(共益費込)を指数化した値の推移です。

■ 継続的なCS(顧客満足度)調査によるテナントニーズの把握と運営の改善

オフィスビルを中心に入居する顧客に対して定期的を実施しているCS調査(第5回)の結果を踏まえ、エレベーター内の暑さ対策やトイレ電気温水器設置など、テナントニーズを把握した顧客満足度の高いオフィス環境を提供しています。

引き続き顧客であるテナントの意見に耳を傾け、物件ごとに強みと課題を把握したうえで適切な対応等による顧客満足度の向上を目指します。



■ 環境及び省エネ対応への取組み

第18期に取得した資産であるKDX武蔵小杉ビルが、平成26年3月にDBJ Green Building認証「Gold」を取得しました。

KDX武蔵小杉ビル



- 専有部全体でのLED照明の採用、昼光利用の照度制御システムの導入
- 優れた耐震性に加え、長時間稼働可能な非常用予備電源の導入
- 24時間警備体制、非接触型ICカードリーダー等によるセキュリティ体制

認証取得済の保有物件

物件名	評価ランク
KDX武蔵小杉ビル	ゴールド
KDX晴海ビル	シルバー
KDX名古屋栄ビル	シルバー
KDX小林道修町ビル	ブロンズ
KDX東梅田ビル	ブロンズ
KDX日本橋兜町ビル	ブロンズ
烏丸ビル	サートファイド
KDX新宿ビル	サートファイド

DBJ Green Building認証とは

環境・社会への配慮がなされた不動産(グリーンビルディング(Green Building))を対象に、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用した5段階の評価ランクに基づく認証制度です。

DBJ Green Building 認証評価ランク	
Platinum (プラチナ)	国内トップクラスの「環境・社会への配慮」がなされたビル
Gold (ゴールド)	極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル
Silver (シルバー)	非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル
Bronze (ブロンズ)	優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル
Certified (サートファイド)	十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル

財務運営

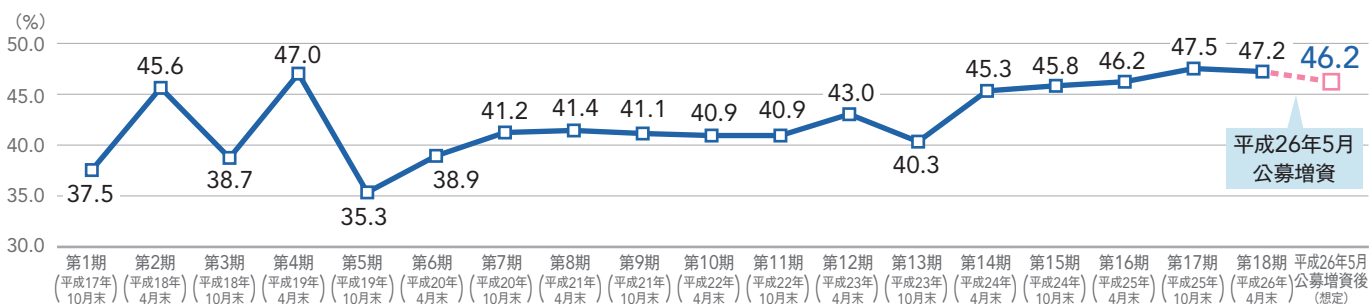
有利子負債の返済期限の分散と長期化を実現

当期(平成26年4月期)は、引き続き有利子負債比率を保守的な水準でコントロールしつつ、返済期限を分散かつ長期化することでリファイナンスリスクの軽減を図っています。また、有利子負債の調達金利の固定化比率は約91%と高い水準を保ちつつ、着実に金融コストの削減を実現しています。取引金融機関は14行に拡大しましたが、バンクフォーメーションの一層の拡充や調達手段の多様化に取り組むことで、保守的な財務運営を行っています。

有利子負債比率は保守的な水準を維持

引き続き財務基盤の安定性の強化を行い、有利子負債比率は公募増資の効果で46.2%へ低下し物件取得余力の確保を実現しています。

有利子負債比率の推移

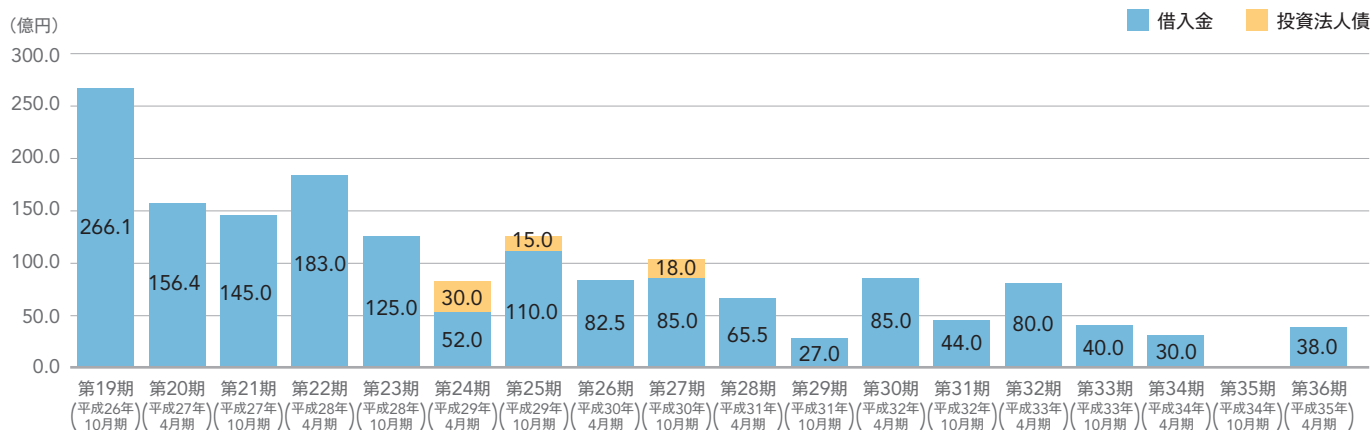


(注) 有利子負債比率=期末有利子負債残高÷期末総資産

返済期限の分散と長期化に配慮した借入れを実施

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の軽減を図っています。

有利子負債の返済期限分散状況(平成26年4月30日現在)



(注) 各期に返済期限が到来する有利子負債残高を示しており、契約に基づく分割返済の一部元本返済額も含まれます。(金額は、小数点第2位を四捨五入)

投資法人債の状況

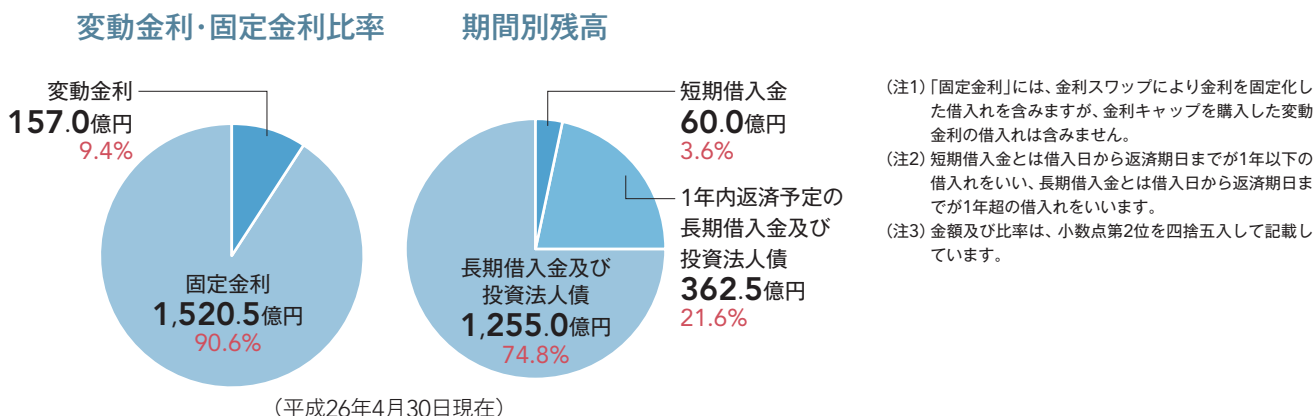
	残高(百万円)	年限(年)	払込期日	償還期日
第2回無担保投資法人債	3,000	10.0	平成19年3月15日	平成29年3月15日
第4回無担保投資法人債	1,500	5.5	平成24年3月8日	平成29年9月8日
第5回無担保投資法人債	1,800	5.0	平成25年9月12日	平成30年9月12日
合計	6,300	-	-	-

格付の状況

格付対象	格付
長期発行体格付	A+ (見通し: 安定的)
債券格付 発行登録債予備格付	A+

信用格付業者: 株式会社日本格付研究所(JCR)

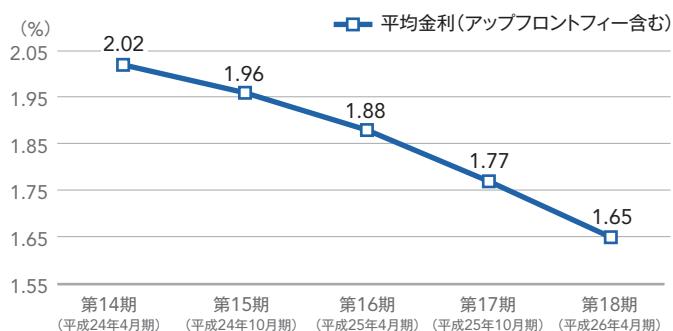
有利子負債の長期・固定化により安定的な財務体質を維持



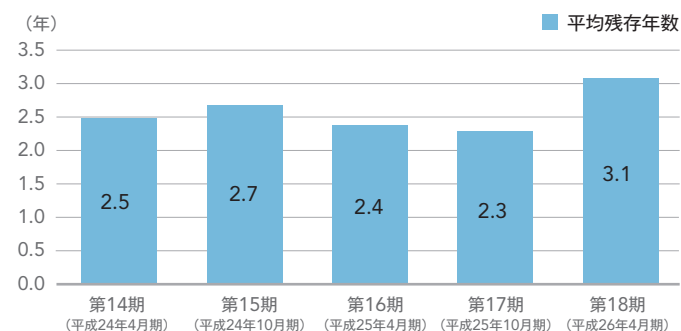
金融コストの削減を着実に実現

平均残存年数の長期化に配慮しながらも、金融コストの削減を実現しています。

有利子負債の平均金利の推移



有利子負債の平均残存年数の推移



(注1) 平均金利及び平均残存年数は各期末時点の利率及び残存年数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。

(注2) 平均金利は小数点第3位を四捨五入し、平均残存年数は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

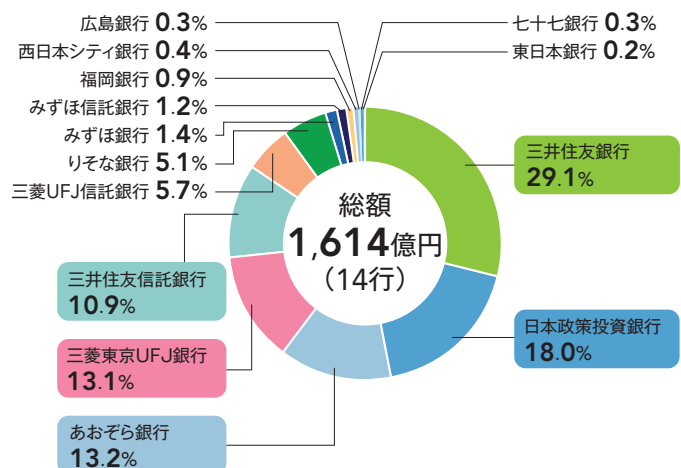
優良な金融機関との融資取引実績

バンクフォーメーションは今後も一層の拡大を目指し、優良な金融機関との良好な関係に基づく安定的な調達により保守的な財務運営を行っています。

借入金の調達先別残高 (平成26年4月30日現在)

借入先	借入残高(百万円)
1 三井住友銀行	46,966.5
2 日本政策投資銀行	29,117.5
3 あおぞら銀行	21,337.5
4 三菱東京UFJ銀行	21,200.0
5 三井住友信託銀行	17,625.0
6 三菱UFJ信託銀行	9,200.0
7 りそな銀行	8,300.0
8 みずほ銀行	2,200.0
9 みずほ信託銀行	2,000.0
10 福岡銀行	1,500.0
11 西日本シティ銀行	700.0
12 広島銀行	500.0
13 七十七銀行	500.0
14 東日本銀行	300.0
借入金合計	161,446.5

借入金の調達先分布状況 (平成26年4月30日現在)



(注) 投資法人債(総額6,300百万円)を含めた第18期末の有利子負債残高は167,746.5百万円です。借入比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

財務運営

財務諸表の要旨をもとに、当期における資産運用の状況について解説します

損益計算書(要旨)

単位:百万円

	第17期 (平成25年10月期)	第18期 (平成26年4月期)	増減
営業収益	9,819	10,895	1,076
営業費用	5,578	6,611	1,033
営業利益	4,240	4,283	42
営業外収益	2	2	0
営業外費用	1,409	1,398	△11
経常利益	2,832	2,887	54
法人税等	1	1	△0
当期純利益	2,831	2,885	54
当期末処分利益又は 当期末処理損失	2,831	2,886	54
(圧縮積立金繰入額・取崩額(△))	165	△319	△485
分配金総額	2,665	3,205	539
期末発行済投資口数(口)	286,550	332,540	45,990
1口当たり当期純利益(円) ^(注4)	9,881	8,678	△1,203
1口当たり分配金(円)	9,302	9,638	336

※ 損益計算書の詳細は48ページをご参照ください。

第17期に取得した物件の通期稼働や第18期の物件取得による賃料収入等の増加をはじめ、「兜町日興ビルⅡ」や「コート目白」の売却益などを計上した結果、**営業収益は10,895百万円となり前期比1,076百万円の増収となりました。**

引き続き有利子負債調達金利の低減を進めた結果、**平均金利は1.77%から1.65%へ前期比0.12%低下し、着実に金融コストの削減を実現しました。**

圧縮積立金は、**将来の安定的な分配金維持を図るために、有効に活用していく方針です。**

1口当たり当期純利益は、8,678円となりました。物件売却に伴い通算で319百万円の売却損が発生したため、**圧縮積立金を同額取り崩した結果、1口当たり分配金は前期比336円増加の9,638円となっています。**

貸借対照表(要旨)

単位:百万円

	第17期	第18期	増減
資産の部			
流動資産	12,035	18,601	6,566
うち現金及び預金	4,560	10,401	5,840
固定資産	304,662	336,426	31,763
有形固定資産	301,770	332,527	30,756
無形固定資産	356	355	△0
投資その他の資産	2,535	3,543	1,007
繰延資産	54	139	84
資産合計	316,753	355,167	38,414
負債・純資産の部			
流動負債	49,325	45,210	△4,115
うち有利子負債(短期借入金) ^(注1)	46,800	42,246	△4,553
固定負債	116,646	139,847	23,200
うち有利子負債(長期借入金) ^(注2)	103,758	125,500	21,742
負債合計	165,971	185,057	19,085
出資総額	147,153	166,261	19,107
剰余金	3,627	3,847	220
純資産合計	150,781	170,109	19,328
負債・純資産合計	316,753	355,167	38,414

※ 貸借対照表の詳細は46~47ページをご参照ください。

現金及び預金は、物件の売却等により前期比**58.4億円**増加しました。物件を売却して得られた資金は手元資金として留保しています。

第18期に「KDX武蔵小杉ビル」など8物件(取得価格合計約351.9億円)^(注3)を取得し、「兜町日興ビルⅡ」など3物件(譲渡価格合計約35.5億円)を譲渡した結果、**有形固定資産は3,325億円となり、総資産額は、3,551億円まで拡大しています。**

第18期に取得した物件の取得資金として192億円の新規借入を行っています。なお、有利子負債比率は保守的に運営し、**有利子負債の平均残存年数は、2.3年から3.1年と前期比0.8年の長期化を達成するなど、財務の健全性を高めています。**

出資金は投資主の皆様からお預かりしている資金です。今後も**投資主価値の向上**を目指して運用していきます。なお、平成25年11月及び12月に新投資口を合計45,990口発行し出資総額が増加しています。また、第19期(平成26年10月期)においても**2期連続で新投資口の発行を行い、平成26年6月24日までに約103億円(発行新投資口数:22,470口)の資金を調達しています。**

(注1) 有利子負債(短期借入金)には、1年内償還予定の投資法人債及び1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注2) 有利子負債(長期借入金)には、投資法人債を含みます。

(注3) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注4) 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数で除して計算しています。

II. 資産運用報告

■ 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第14期 平成24年4月	第15期 平成24年10月	第16期 平成25年4月	第17期 平成25年10月	第18期 平成26年4月
営業収益	百万円	9,090	10,212	9,867	9,819	10,895
(うち賃貸事業収益)	百万円	9,090	9,617	9,306	9,501	10,330
営業費用	百万円	5,004	5,696	5,465	5,578	6,611
(うち賃貸事業費用)	百万円	4,284	4,822	4,740	4,845	5,047
営業利益	百万円	4,086	4,516	4,401	4,240	4,283
経常利益	百万円	2,551	3,011	3,003	2,832	2,887
当期純利益 (a)	百万円	2,540	3,009	3,002	2,831	2,885
総資産額 (対前期比) (b)	百万円 %	303,284 (+10.3)	306,734 (+1.1)	308,172 (+0.5)	316,753 (+2.8)	355,167 (+12.1)
有利子負債額 (対前期比) (c)	百万円 %	137,372 (+23.9)	140,581 (+2.3)	142,369 (+1.3)	150,558 (+5.8)	167,746 (+11.4)
純資産額 (対前期比) (d)	百万円 %	150,063 (△0.1)	150,389 (+0.2)	150,653 (+0.2)	150,781 (+0.1)	170,109 (+12.8)
出資総額 (対前期比)	百万円 %	147,153 (0.0)	147,153 (0.0)	147,153 (0.0)	147,153 (0.0)	166,261 (+13.0)
発行済投資口数 (e)	口	286,550	286,550	286,550	286,550	332,540
1口当たり純資産額 (d)/(e)	円	523,688	524,828	525,747	526,195	511,546
分配総額 (f)	百万円	2,683	2,738	2,703	2,665	3,205
1口当たり分配金額 (f)/(e)	円	9,364	9,557	9,434	9,302	9,638
(うち1口当たり利益分配金)	円	9,364	9,557	9,434	9,302	9,638
(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(1.8)	1.0(2.0)	1.0(2.0)	0.9(1.8)	0.9(1.7)
自己資本利益率(年換算) (注2,注3)	%	1.7(3.4)	2.0(4.0)	2.0(4.0)	1.9(3.7)	1.8(3.6)
期末自己資本比率 (d)/(b)	%	49.5 (△5.2)	49.0 (△0.5)	48.9 (△0.1)	47.6 (△1.3)	47.9 (+0.3)
期末有利子負債比率 (c)/(b)	%	45.3 (+5.0)	45.8 (+0.5)	46.2 (+0.4)	47.5 (+1.3)	47.2 (△0.3)
配当性向(注4)	(f)/(a)	105.6	90.9	90.0	94.1	111.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	83	84	83	85	89
総賃貸可能面積	m ²	340,589.96	351,153.72	347,853.97	358,517.31	386,659.01
期末稼働率	%	95.4	95.5	93.9	95.8	96.0
当期減価償却費	百万円	1,578	1,621	1,662	1,696	1,826
当期資本的支出額	百万円	918	904	772	894	711
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	6,384	6,416	6,228	6,352	7,109
FFO (Funds from Operation) (注6)	百万円	4,119	4,187	4,202	4,293	5,031
1口当たりFFO (注7)	円	14,374	14,612	14,664	14,984	15,130

(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14期は182日、第15期は184日、第16期は181日、第17期は184日、第18期は181日により年換算値を算出しています。

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

(注4) 配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注5) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注6) FFO=当期純利益+当期減価償却費-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、5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26年4月30日)現在の発行済投資口数は332,540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26年4月期)における我が国の経済は、堅調な国内需要の下支えを受け、引き続き緩やかな回復基調にあります。内閣府の公表資料によれば、GDPは底堅い成長を示しており、消費税率引き上げの影響による駆け込み需要の発現やその後の反動による減速を伴いつつも、雇用、所得環境の改善や民間企業による設備投資の増加などを軸として、前向きな景気の循環を見せています。海外の経済は、IMFの公表する世界経済見通しによれば、世界の経済活動は力強さを増していますが、新興市場国・地域の経常収支赤字や成長率の低下などのリスクは依然として存在しており、ばらつきが見られます。

オフィス賃貸市況については、新築ビルの供給が限定的に留まる一方で企業の需要は高まってきており、全国のビジネス地区の空室率は低下基調にあります。特に、都心5区では拡張移転や立地改善といった積極的な企業活動を反映し、平均空室率が10か月連続で低下するなど空室の消化は着実に進み、フリーレント等によるディスカウントは縮小の傾向にあります。

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)を中心とする国内投資家による旺盛な物件取得意欲から活発な取引が継続しています。賃貸市場の底入れ感や、将来的な取引価格の上昇期待から、利回りはやや低下傾向にあり、3大都市圏の公示地価(全用途平均)は6年ぶりに上昇するなど、積極的な不動産取引を裏付ける格好となりました。引き続き緩和状態にある金融資本市場の下、取引量は更に増加の傾向にあります。

b. 運用実績

本投資法人は、第17期末(平成25年10月31日)時点で、合計85物件(取得価格の総額304,800百万円)の運用資産と優先出資証券(出資金額891百万円)、匿名組合出資持分(取得価格200百万円)を保有していました。当期(平成26年4月期)においては、東京経済圏のオフィスビル7物件(KDX新橋ビル(追加取得):取得価格1,038百万円、KDX高輪台ビル:取得価格5,250百万円、KDX池袋ビル:取得価格3,900百万円、KDX三田ビル:取得価格3,180百万円、KDX秋葉原ビル:取得価格2,600百万円、アプラス東京ビル:取得価格4,350百万円、KDX武蔵小杉ビル:取得価格12,000百万円)と、その他1物件(新宿6丁目ビル(底地):取得価格2,880百万円)、新宿サンエールを運用資産とする匿名組合出資持分(出資金額1,107百万円)を取得し、KDX新潟ビル(当初取得価格1,305百万円)、兜町日興ビルⅡ(当初取得価格1,280百万円)、コート目白(当初取得価格1,250百万円)を譲渡しました(譲渡価格の総額3,559百万円)。

その結果、当期末現在のポートフォリオ(優先出資証券、匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。)は、合計89物件^(注)(取得価格の総額336,163百万円)となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル90.4%、都市型商業施設6.6%、住宅2.1%、その他0.9%となっています。また、当期末現在のポートフォリオの稼働率は96.0%であり、概ね安定した運営管理を行っています。

なお、本投資法人は、平成26年5月8日付で「KDX豊洲グランスクエア」「グレイスビル高田馬場」「フミックステムビル」(合計3物件、取得価格の総額14,666百万円)の取得を決定し、平成26年5月30日付で取得しました。

(注) KDX新橋ビルは、既存保有分と追加取得分を併せて1物件としています。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末(平成26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を本資産運用会社に一括委託しています。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、当期末現在において、東京経済圏のオフィスビルで95.8%となり、オフィスビル全体では95.9%と前期末比で0.3%上昇しました。

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26年4月30日)現在、886件^(注1)^(注2)であり、テナント分散が進んでいます。ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル上位10エンドテナントの賃貸面積割合は13.6%^(注3)です。また、本投資法人の保有に係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26年4月30日)現在、1,019件です。

(注3) スポンサー会社であるケネディクス株式会社の本投資法人の保有するポートフォリオ全体に対する賃貸面積割合の合計は3.6%(KDX日本橋兜町ビル0.7%、KDX武蔵小杉ビル2.9%)であり、賃貸面積におけるオフィスビル最大のテナントはケネディクス株式会社となります。なお、ケネディクス株式会社は、マスターリース会社となっている本投資法人から賃借している物件の一部について第三者に転賃するサブ・マスターリースを行っています。

(3)資金調達の概要

a. 新投資口の発行について

本投資法人は、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、海外市場における募集を含む公募増資により43,800口の追加発行を行い、平成25年11月13日に18,198百万円の資金を調達しました。また、手元資金への充当を目的として、第三者割当により2,190口の投資口の追加発行を行い、平成25年12月10日に909百万円の資金を調達しました。

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26年4月期)においては、物件の取得に際し、新たに19,200百万円(短期借入金3,000百万円、長期借入金16,200百万円^(注1))及び当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として長期借入金21,600百万円の借入れを行いました。その結果、当期末(平成26年4月30日)現在で借入金残高は161,446.5百万円(長期借入金155,446.5百万円、短期借入金6,000百万円)、投資法人債残高は6,300百万円、有利子負債残高は167,746.5百万円となっています。

なお、当期末現在の変動金利による長期借入金残高67,400百万円のうち、57,700百万円について、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2)は96.4%、長期固定化負債比率^(注3)は90.6%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4)について第13期(平成23年10月期)末時点の2.3年から当期(平成26年4月期)末時点の3.1年へと長期化を実現しつつ、同期間において、平均金利^(注4)についても2.17%から1.65%へ低下しており、着実な金融コスト削減に成功しています。

(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) 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3) 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、長期借入金残高のうち、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残高を含みますが、金利キャップを購入した借入れは含みません。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4) 平均金利及び平均残存年数は各期末時点の利率及び残存年数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。平均金利は小数第3位を、平均残存年数は小数第2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、以下の通りです。

(単位:百万円)

借入先	前期末 (平成25年10月31日)	当期末 (平成26年4月30日)	当期末比率 (%) (注5)
株式会社三井住友銀行	36,898.0	46,966.5	29.1
株式会社日本政策投資銀行	24,160.0	29,117.5	18.0
株式会社あおぞら銀行	21,350.0	21,337.5	13.2
株式会社三菱東京UFJ銀行	17,200.0	21,200.0	13.1
三井住友信託銀行株式会社	17,650.0	17,625.0	10.9
三菱UFJ信託銀行株式会社	9,200.0	9,200.0	5.7
株式会社りそな銀行	8,300.0	8,300.0	5.1
株式会社みずほ銀行	3,000.0	2,200.0	1.4
みずほ信託銀行株式会社	3,000.0	2,000.0	1.2
株式会社福岡銀行	1,500.0	1,500.0	0.9
株式会社西日本シティ銀行	700.0	700.0	0.4
株式会社広島銀行	500.0	500.0	0.3
株式会社七十七銀行	500.0	500.0	0.3
株式会社東日本銀行	300.0	300.0	0.2
合計	144,258.0	161,446.5	100.0

(注5) 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26年4月30日)現在における本投資法人の格付状況は、以下の通りです。

信用格付業者	格付対象	格付
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付	A+ (見通し: 安定的)
	債券格付	A+
	発行登録債予備格付	

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25年2月7日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

	投資法人債
発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成25年2月15日から平成27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5回無担保投資法人債18億円を上記発行登録に基づき平成25年9月に発行しています。

また、本投資法人は、エクイティによる機動的な資金調達手段を引き続き確保する目的で、投資証券に係る発行登録書を平成25年2月7日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

	投資証券	
	募集	売出し
発行予定額	1,000億円	150億円
発行予定期間	平成25年2月15日から 平成27年2月14日まで	平成25年2月15日から 平成27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	該当事項はありません。

なお、上記発行登録に基づく投資証券の募集又は売出しの実績はありません。

(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26年4月期)の実績として営業収益10,895百万円、営業利益4,283百万円、経常利益2,887百万円、当期純利益2,885百万円を計上しました。

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)により内部留保した圧縮積立金の一部(319百万円)を取崩し、当期未処分利益に当該圧縮積立金取崩額を加算した金額の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を9,638円としました。

3. 増資等の状況

当期並びに前期以前の発行済投資口数及び出資総額の異動は以下の通りです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年 5月 6日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成17年 7月20日	公募増資	75,000	75,400	41,868	42,068	(注2)
平成17年 8月16日	第三者割当増資	3,970	79,370	2,216	44,285	(注3)
平成18年 5月 1日	公募増資	73,660	153,030	42,171	86,456	(注4)
平成18年 5月26日	第三者割当増資	3,970	157,000	2,272	88,729	(注5)
平成19年 5月22日	公募増資	40,900	197,900	34,474	123,203	(注6)
平成19年 6月19日	第三者割当増資	2,100	200,000	1,770	124,973	(注7)
平成21年11月16日	公募増資	33,550	233,550	8,156	133,129	(注8)
平成23年 7月20日	公募増資	51,400	284,950	13,600	146,730	(注9)
平成23年 8月 8日	第三者割当増資	1,600	286,550	423	147,153	(注10)
平成25年11月13日	公募増資	43,800	330,350	18,198	165,351	(注11)
平成25年12月10日	第三者割当増資	2,190	332,540	909	166,261	(注12)

- (注1) 本投資法人が設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。
- (注2) 1口当たり発行価格580,000円(発行価額558,250円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
- (注3) 1口当たり発行価格558,250円にて、新規物件の取得資金等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4) 1口当たり発行価格593,096円(発行価額572,519円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
- (注5) 1口当たり発行価格572,519円にて、新規物件の取得資金等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6) 1口当たり発行価格873,180円(発行価額842,886円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金等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7) 1口当たり発行価格842,886円にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金等の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。
- (注8) 1口当たり発行価格252,200円(発行価額243,100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9) 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10) 1口当たり発行価格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11) 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12) 1口当たり発行価格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。

【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)は以下の通りです。

(単位:円)

期 決算年月	第14期 平成24年4月	第15期 平成24年10月	第16期 平成25年4月	第17期 平成25年10月	第18期 平成26年4月
最 高	314,000	289,000	498,500	486,500	538,000
最 低	207,000	237,000	256,500	341,500	431,000

4. 分配金等の実績

当期(平成26年4月期)の分配金は1口当たり9,638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)により内部留保した圧縮積立金の一部(319百万円)を取崩しました。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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した合計金額の概ね全額を分配することとしました。

期 計算期間	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
	自平成23年11月1日 至平成24年4月30日	自平成24年5月1日 至平成24年10月31日	自平成24年11月1日 至平成25年4月30日	自平成25年5月1日 至平成25年10月31日	自平成25年11月1日 至平成26年4月30日
当期末処分利益総額	2,540,386千円	3,009,927千円	3,002,198千円	2,831,476千円	2,886,039千円
利益留保額	132千円	271,369千円	298,885千円	165,988千円	202千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,683,254千円 (9,364円)	2,738,558千円 (9,557円)	2,703,312千円 (9,434円)	2,665,488千円 (9,302円)	3,205,020千円 (9,638円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,683,254千円 (9,364円)	2,738,558千円 (9,557円)	2,703,312千円 (9,434円)	2,665,488千円 (9,302円)	3,205,020千円 (9,638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)

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、消費税増税に伴う需要の変化を受けつつも、企業による設備投資の増加、雇用・所得の改善等から、引き続き安定的な推移を示すものと考えられます。海外経済は、米国を中心として全体的には回復の基調を辿っていますが、一部の新興国、資源国における経常収支赤字や、金融市場の安定性に対する懸念等の問題が、世界経済を下振れさせるリスクについては注意が必要とされています。

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26年4月末時点の東京都心5区の平均空室率は6.64%で、前年比で1.9%低下しました。また、当期の期初との比較では0.92%低下しており、平均空室率の改善は鮮明化してきています。また、東京都心5区の平均賃料(新築を含む)は、これまでの緩やかな下落基調から、僅かながらも反転上昇の機運が高まりつつあります。企業活動は概して積極的な状況にあり、オフィス床の需要は今後も堅調と見られることから、賃料の本格的な上昇が期待されます。

オフィスビル売買市場については、賃貸市場の本格的な回復期待、良好な資金調達環境を背景として、投資資産としてのオフィスビルの需要は依然として高い状態にあり、引き続き上場不動産投資法人(J-REIT)や海外投資家等といった主要な投資家による活発な取引が見込まれます。

(2) 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。この観点から、前記投資環境(日本経済、オフィスビル賃貸市場、オフィスビル売買市場等)や金融環境等を踏まえ、以下の通り、物件の投資戦略、既存物件の運用戦略及び財務戦略を柔軟かつ機動的に策定しています。

a. 新規物件の投資戦略及び売却方針

本投資法人は、「中規模オフィスビルを中心とした強固なポートフォリオを構築すること」を目標として、「中規模オフィスビルのNo.1 J-REIT」となるべく、更なる資産規模の拡大を目指しています。本投資法人は、東京経済圏の中規模オフィスビルへの投資を中心としつつ、都市型商業施設については、オフィスビルの代替投資として希少性及び繁華性の高い地域に位置する一定のオフィス床を持つものに限って投資を行います。また、一定の地方分散も図る投資戦略を継続することが、優良なポートフォリオの構築を実現し、本投資法人の優位性及び他の事業者との差別化を図る上での基盤になると考えています。

資産の取得にあたっては、マルチパイプラインを構築し、本資産運用会社独自のネットワークとスポンサー会社のサポートラインの活用によって、継続的な物件取得機会と柔軟性のある取得手法を確保し、ポートフォリオの安

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、資金調達のバランスに配慮しつつ機動的な物件確保を図るため、取得手法(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)の多様化に努めます。

資産の売却については、新規の物件取得やファンド型投資を前提とした資産入替えの余地に応じて、個別に検討します。このうち、住宅については、原則として新規投資を行わないだけでなく、市場環境や資産規模等を勘案しながら優先的に売却対象とします。オフィスビル及び都市型商業施設の売却については、現状における収益性、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、公衆無線LANサービスの導入(平成26年4月30日現在、NTT東日本サービスエリア内69物件に設置済)及びAED(自動体外式除細動器)の設置(平成26年4月30日現在、85物件に設置済)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5回実施しています。2013年8月に実施した第5回の総合満足度の調査結果は、以下の通りです。「満足」、「やや満足」と回答した割合は、2011年9月に実施した第4回調査時と比較して2.0%増加しています。

<総合満足度>

	満足	やや満足	どちらとも いけない	やや不満	不満	不明
第5回調査	26%	51%	18%	4%	1%	1%
第4回調査	23%	52%	19%	5%	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、小数点第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や工事発注時の入札等において、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。

c. 財務戦略(デットによる資金調達)

本投資法人は、有利子負債調達環境の改善が継続していることから、引き続き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りリファイナンスリスクを軽減
- ・長期借入金での調達比率を一定水準以上とする
- ・有利子負債比率^(注)を保守的にコントロール(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くて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÷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、及び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.kdx-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

新投資口の発行

本投資法人は平成26年5月8日及び平成26年5月20日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口発行については、平成26年5月27日に払込が完了しています。この結果、平成26年5月27日付で出資総額は176,138,701,670円、発行済投資口の総数は353,940口となっています。

また、オーバーアロットメントによる売出しに関連して行われる野村證券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口の発行を行う場合には、平成26年6月24日を払込期日(予定)としています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 21,400口(国内募集10,700口、海外募集10,700口)
発行価格(募集価格)	: 1口当たり 478,725円
発行価格(募集価格)の総額	: 10,244,715,000円
発行価額(払込金額)	: 1口当たり 461,540円
発行価額(払込金額)の総額	: 9,876,956,000円
払込期日	: 平成26年5月27日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数(上限)	: 1,070口
発行価額(払込金額)	: 1口当たり 461,540円
発行価額(払込金額)の総額(上限)	: 493,847,800円
払込期日	: 平成26年6月24日(予定)
割当先	: 野村證券株式会社

(資金使途)

上記公募による新投資口発行に係る調達資金については、第19期取得資産の取得資金の一部に充当しました。また、第三者割当による新投資口の発行に係る調達資金については、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します。

[参考情報]

資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権(オフィスビル3物件の取得価格の総額14,666百万円)を取得しました。なお、取得価格には取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

取得日	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円)
平成26年5月30日	KDX豊洲グランスクエア(注)	東京都江東区 東雲一丁目7番12号	合同会社KRF50	8,666	9,010
平成26年5月30日	グレイスビル高田馬場	東京都豊島区 高田三丁目14番29号	有限会社ケイディー エックス・シックス	3,650	3,800
平成26年5月30日	フミックスステムビル	栃木県宇都宮市 駅前通り一丁目3番1号	有限会社ケイディー エックス・シックス	2,350	2,450
合計	—	—	—	14,666	15,260

(注) 本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分の一部(全体の25%)を取得しています。

■ 投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第14期 平成24年4月30日現在	第15期 平成24年10月31日現在	第16期 平成25年4月30日現在	第17期 平成25年10月31日現在	第18期 平成26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
発行済投資口の総数	286,550口	286,550口	286,550口	286,550口	332,540口
出資総額	147,153百万円	147,153百万円	147,153百万円	147,153百万円	166,261百万円
投資主数	9,052人	9,535人	9,101人	7,724人	6,986人

2. 投資口に関する事項

平成26年4月30日現在における主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 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	60,568	18.21
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	28,217	8.48
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	27,153	8.16
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	20,606	6.19
ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーティー ジャスデック アカウント	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	15,358	4.61
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	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	9,066	2.72
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	7,251	2.18
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	6,396	1.92
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 カストディ業務部	6,313	1.89
ジェーピー モルガン チェース バンク 385174	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	6,072	1.82
合 計		187,000	56.23

(注) 発行済投資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)	児玉公男	半蔵門総合法律事務所 弁護士	1,050
	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	1,800
	関 高浩	三宅坂総合法律事務所 弁護士	1,050
会計監査人	新日本有限責任監査法人(注2)	—	29,300 (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。平成26年2月2日付で、児玉公男が監督役員を退任し、平成26年2月3日付で監督役員に関高浩が就任しました。

(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公認会計士法(昭和23年法律第103号)第2条第1項以外の業務(新投資口の発行に係る合意された手続等)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26年4月30日現在における資産運用会社等は以下の通りです。

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)	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)(注)	三井住友信託銀行株式会社
	株式会社三井住友銀行

(注) 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回及び第5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17期 (平成25年10月31日)		第18期 (平成26年4月30日)	
			保有総額(百万円)	対総資産比率(%)	保有総額(百万円)	対総資産比率(%)
			(注1)	(注2)	(注1)	(注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	32,068	10.1	36,610	10.3
		地方経済圏	12,041	3.8	11,944	3.4
	オフィスビル 小計		44,110	13.9	48,555	13.7
不動産合計			44,110	13.9	48,555	13.7
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	189,380	59.8	215,574	60.7
		地方経済圏	38,877	12.3	37,336	10.5
	オフィスビル 小計		228,258	72.1	252,911	71.2
	住宅	東京経済圏	5,994	1.9	4,801	1.4
		地方経済圏	1,745	0.6	1,724	0.5
	住宅 小計		7,739	2.4	6,526	1.8
	都市型商業施設	東京経済圏	22,018	7.0	21,916	6.2
	都市型商業施設 小計		22,018	7.0	21,916	6.2
	その他	東京経済圏	—	—	2,973	0.8
	その他 小計		—	—	2,973	0.8
信託不動産合計			258,016	81.5	284,327	80.1
投資有価証券(注3)			1,106	0.3	2,006	0.6
預金・その他の資産			13,519	4.3	20,277	5.7
資産総額			316,753	100.0	355,167	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) 前期は、千里プロパティ-特定目的会社が発行した優先出資証券及び合同会社KRF31を営業者とする匿名組合出資持分です。当期は、千里プロパティ-特定目的会社が発行した優先出資証券及び合同会社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26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)の概要は以下の通りです。

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-94	KDX武蔵小杉ビル	12,043	12,978.52	12,442.16	95.9	0.8	オフィスビル
A-75	KDX日本橋兜町ビル	11,435	7,562.93	7,562.93	100.0	1.8	オフィスビル
C-4	銀座四丁目タワー	9,820	5,624.23	5,624.23	100.0	2.7	都市型商業施設
A-40	虎ノ門東洋ビル	9,811	6,499.63	6,299.81	96.9	2.9	オフィスビル
C-1	フレーム神南坂	9,585	4,653.40	4,479.62	96.3	2.6	都市型商業施設
A-60	KDX晴海ビル	9,409	9,294.00	6,709.44	72.2	1.6	オフィスビル
A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,977	7,932.43	7,932.43	100.0	3.1	オフィスビル
A-46	飛栄九段北ビル	7,581	6,897.59	6,897.59	100.0	2.4	オフィスビル
A-58	KDX名古屋栄ビル	7,220	6,923.12	6,923.12	100.0	1.8	オフィスビル
A-66	KDX新宿ビル	6,897	5,836.69	5,160.28	88.4	2.1	オフィスビル
合計		91,783	74,202.54	70,031.61	94.4	21.8	

3. 組入資産明細

平成26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通りです。

(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(m ²)	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	6,520	6,006
		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	4,880	4,255
		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	3,323.73	3,220	3,401
		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	4,390.27	2,270	2,410
		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	3,068.36	3,030	2,415
		A-7	FIK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	2,330	2,231
		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	1,947.84	1,670	1,831
		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	3,793.02	4,350	5,654
		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	3,833.19	1,950	2,330
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号	信託受益権	3,100.22	2,230	2,197
		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	6,623.33	4,020	4,998
		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	4,300	4,521
		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	3,130	3,164
		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	2,450	2,816
		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	2,805.35	3,820	3,811
		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	4,788.04	2,160	2,375
		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	2,455.43	1,380	1,520
		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	2,564.65	2,280	2,342
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区六本木七丁目2番29号	不動産	1,251.40	683	1,106
		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	5,930.96	3,370	3,127
		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	3,881.58	3,810	4,019
		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	1,140	1,369
		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	4,570	6,164
		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	1,880	2,092
		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	2,746.89	1,070	1,225
		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	2,178.61	979	1,262
		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	5,880.71	6,320	6,544
		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	1,140	1,560
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番3号	信託受益権	1,966.56	3,440	4,741
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号	信託受益権	6,499.63	10,500	9,811
		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	2,444.89	2,300	2,359
		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	1,910.88	2,120	3,423
		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	6,897.59	7,560	7,581
		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	8,131.47	4,010	5,724
		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	5,124.98	2,990	3,686
		A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番地30	信託受益権	2,730.85	1,570	2,567
		A-50	KDX池尻大橋ビル(注6)	東京都目黒区大橋一丁目6番2号	信託受益権	2,456.72	1,510	2,420
		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	2,239.13	1,800	2,305
		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	1,330.06	959	1,364
		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	1,570	2,130
		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	1,980	2,870
		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	1,649.47	1,380	1,949
		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	1,350	1,751
		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	9,409
		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	1,890	2,269
		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	3,250	3,084
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	3,161.80	2,620	2,767		
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	1,890	1,928		
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	5,836.69	6,710	6,897		

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)
オフィスビル	東京経済圏	A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区銀座一丁目20番14号	信託受益権	3,573.59	5,080	4,265
		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	4,330	3,988
		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	5,140	4,638
		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	7,110.62	4,770	4,853
		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	2,890	2,831
		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	2,520	2,219
		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	11,700	11,435
		A-78	KDX立川駅前ビル(注6)	東京都立川市曙町二丁目12番18号	信託受益権	1,612.13	1,390	1,311
		A-83	KDX府中ビル(注6)	東京都府中市宮町一丁目40番地	信託受益権	10,151.48	6,700	6,123
		A-84	KDX春日ビル(注6)	東京都文京区西片一丁目15番15号	信託受益権	4,344.41	3,390	2,846
		A-85	KDX中目黒ビル(注6)	東京都目黒区東山一丁目5番4号	信託受益権	2,681.29	2,260	1,895
		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	3,816.33	2,430	2,245
		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	2,280	2,218
		A-88	Welship東新宿	東京都新宿区新宿六丁目24番20号	信託受益権	4,037.44	2,160	1,912
	A-89	KDX高輪台ビル(注6)	東京都港区高輪三丁目5番23号	信託受益権	6,952.41	5,430	5,292	
	A-90	KDX池袋ビル(注6)	東京都豊島区池袋二丁目6番1号	信託受益権	3,110.56	4,260	3,892	
	A-91	KDX三田ビル(注6)	東京都港区芝三丁目43番16号	信託受益権	3,416.30	3,470	3,186	
	A-92	KDX秋葉原ビル(注6)	東京都千代田区神田岩本町1番地14	信託受益権	2,288.93	2,770	2,610	
	A-93	アプラス東京ビル	東京都新宿区新小川町4番1号	不動産	4,487.22	4,580	4,571	
	A-94	KDX武蔵小杉ビル(注6)	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	12,500	12,043	
	A-12	ポルトス・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	11,533.14	4,760	4,396	
	A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目1番10号	信託受益権	3,106.73	983	1,486	
	A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目11番26号	信託受益権	2,697.65	978	1,327	
	A-42	烏丸ビル	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1	信託受益権	8,744.01	5,030	5,294	
	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	3,958.39	1,440	2,095	
	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	9,917.35	3,320	4,724	
	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	1,530	2,143	
	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	4,840	7,220	
	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	2,680	2,544	
A-70	KDX札幌ビル(注6)	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	2,050	2,038		
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	7,932.43	7,710	7,977		
A-80	名古屋日興證券ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目2番3号	信託受益権	7,993.37	4,060	4,235		
A-81	仙台日興ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番21号	信託受益権	2,538.40	1,030	1,046		
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	3,400	2,749		
オフィスビル 小計						353,308.47	284,682	301,466
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	4,710	4,801
		B-18	びなす ひばりが丘	①北海道札幌市厚別区厚別南二丁目24番1号 ②北海道札幌市厚別区厚別南二丁目25番1号 ③北海道札幌市厚別区厚別南二丁目26番1号	信託受益権	12,829.64	1,570	1,724
	地方経済圏	住宅 小計				20,540.78	6,280	6,526
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	4,653.40	9,600	9,585
		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	1,177.00	1,980	2,510
		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	11,000	9,820
都市型商業施設 小計						11,454.63	22,580	21,916
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	2,900	2,973
		その他 小計				1,355.13	2,900	2,973
合計						386,659.01	316,442	332,883

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通りです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第17期 (平成25年5月1日～平成25年10月31日)				第18期 (平成25年11月1日～平成26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	199	2.1	10	100.0	196	1.9
		A-3	東茅場町有楽ビル	8	100.0	117	1.2	8	100.0	111	1.1
		A-4	KDX八丁堀ビル	5	100.0	126	1.3	5	100.0	119	1.2
		A-5	KDX中野坂上ビル	25	100.0	87	0.9	25	100.0	88	0.9
		A-6	原宿FFビル	3	100.0	109	1.1	3	100.0	106	1.0
		A-7	FIK南青山ビル	7	100.0	74	0.8	7	100.0	75	0.7
		A-8	神田木原ビル	9	76.2	47	0.5	10	88.0	48	0.5
		A-13	KDX麹町ビル	10	100.0	147	1.5	10	100.0	141	1.4
		A-14	KDX船橋ビル	24	100.0	103	1.1	23	100.0	103	1.0
		A-15	KDX浜町ビル	9	88.7	84	0.9	10	100.0	78	0.8
		A-16	東伸24ビル	17	91.1	174	1.8	18	94.4	170	1.7
		A-17	KDX恵比寿ビル	5	83.4	124	1.3	6	100.0	125	1.2
		A-19	KDX浜松町ビル	9	100.0	100	1.1	9	100.0	91	0.9
		A-20	KDX茅場町ビル	7	100.0	83	0.9	6	84.9	80	0.8
		A-21	KDX新橋ビル	5	100.0	83	0.9	7	86.8	50	0.5
		A-22	KDX新横浜ビル	18	92.9	95	1.0	18	94.1	94	0.9
		A-26	KDX木場ビル	6	100.0	59	0.6	6	88.1	41	0.4
		A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0	78	0.8	10	100.0	77	0.7
		A-28	KDX乃木坂ビル	6	100.0	26	0.3	6	100.0	23	0.2
		A-29	KDX東新宿ビル	6	100.0	130	1.4	6	100.0	137	1.3
		A-30	KDX西五反田ビル	5	100.0	145	1.5	5	100.0	142	1.4
		A-31	KDX門前仲町ビル	7	100.0	47	0.5	7	100.0	48	0.5
		A-32	KDX芝大門ビル	10	92.9	101	1.1	10	100.0	117	1.1
		A-33	KDX御徒町ビル	2	100.0	68	0.7	2	100.0	67	0.7
		A-34	KDX本厚木ビル	9	89.0	48	0.5	11	100.0	48	0.5
		A-35	KDX八王子ビル	8	100.0	50	0.5	8	100.0	50	0.5
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	7	100.0	174	1.8	7	100.0	187	1.8
		A-38	KDX西新宿ビル	8	100.0	48	0.5	9	100.0	45	0.4
		A-39	KDX虎ノ門ビル	7	100.0	102	1.1	7	100.0	102	1.0
		A-40	虎ノ門東洋ビル	9	96.9	304	3.2	9	96.9	302	2.9
		A-41	KDX新宿286ビル	9	100.0	85	0.9	8	100.0	83	0.8
		A-45	KDX六本木228ビル	6	63.1	39	0.4	7	73.8	39	0.4
		A-46	飛栄九段北ビル	14	100.0	249	2.6	14	100.0	243	2.4
		A-47	KDX新横浜381ビル	42	99.2	168	1.8	43	100.0	169	1.6
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	103	1.1	1	100.0	101	1.0
		A-49	日総第17ビル	7	81.7	46	0.5	9	100.0	50	0.5
		A-50	KDX池尻大橋ビル(注6)	7	91.3	57	0.6	7	91.3	60	0.6
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	67	0.7	9	100.0	67	0.7
		A-52	KDX神田三崎町ビル	6	73.7	28	0.3	5	60.8	22	0.2
		A-55	新都心丸善ビル	5	100.0	58	0.6	5	100.0	57	0.6
		A-56	KDX神保町ビル	3	100.0	69	0.7	3	100.0	67	0.7
		A-57	KDX五番町ビル	7	100.0	36	0.4	7	100.0	42	0.4
		A-59	KDX岩本町ビル	10	100.0	45	0.5	10	100.0	45	0.4
		A-60	KDX晴海ビル	7	71.2	169	1.8	8	72.2	162	1.6
		A-61	KDX浜松町第2ビル	7	87.5	59	0.6	8	100.0	56	0.5
		A-62	小石川TGビル	5	100.0	130	1.4	5	100.0	129	1.3
		A-63	五反田TGビル	10	100.0	103	1.1	10	100.0	94	0.9
A-64	KDX日本橋216ビル	8	100.0	56	0.6	8	100.0	53	0.5		
A-66	KDX新宿ビル	19	88.3	221	2.3	18	88.4	218	2.1		
A-67	KDX銀座一丁目ビル	4	100.0	135	1.4	4	100.0	147	1.4		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第17期 (平成25年5月1日～平成25年10月31日)				第18期 (平成25年11月1日～平成26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-68	KDX日本橋本町ビル	8	100.0	138	1.5	8	100.0	126	1.2		
		A-71	KDX飯田橋ビル	5	100.0	165	1.7	5	100.0	164	1.6		
		A-72	KDX東品川ビル	6	100.0	180	1.9	4	76.7	166	1.6		
		A-73	KDX箱崎ビル	8	100.0	114	1.2	7	78.6	92	0.9		
		A-74	KDX新日本橋ビル	9	100.0	81	0.9	9	100.0	79	0.8		
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	7	99.8	43	0.5	7	100.0	190	1.8		
		A-76	池袋日興ビル	—	—	3	0.0	—	—	—	—		
		A-77	兜町日興ビルⅡ	4	100.0	54	0.6	—	—	42	0.4		
		A-78	KDX立川駅前ビル(注6)	5	100.0	63	0.7	5	100.0	63	0.6		
		A-83	KDX府中ビル(注6)	34	100.0	305	3.2	34	97.6	296	2.9		
		A-84	KDX春日ビル(注6)	13	97.4	119	1.3	14	100.0	123	1.2		
		A-85	KDX中目黒ビル(注6)	6	100.0	79	0.8	6	100.0	82	0.8		
		A-86	KDX大宮ビル	17	95.1	106	1.1	18	100.0	109	1.1		
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	14	100.0	47	0.5	12	81.1	99	1.0		
		A-88	Welship東新宿	7	100.0	20	0.2	7	100.0	88	0.9		
		A-89	KDX高輪台ビル(注6)	—	—	—	—	7	95.7	148	1.4		
		A-90	KDX池袋ビル(注6)	—	—	—	—	10	100.0	116	1.1		
		A-91	KDX三田ビル(注6)	—	—	—	—	9	88.4	100	1.0		
		A-92	KDX秋葉原ビル(注6)	—	—	—	—	7	100.0	70	0.7		
		A-93	アプラス東京ビル	—	—	—	—	1	100.0	103	1.0		
		A-94	KDX武蔵小杉ビル(注6)	—	—	—	—	4	95.9	85	0.8		
		オフィスビル	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	28	95.8	299	3.1	28	96.5	289	2.8
				A-24	KDX南船場第1ビル	12	90.4	46	0.5	13	91.2	48	0.5
				A-25	KDX南船場第2ビル	21	82.2	45	0.5	18	70.6	43	0.4
A-36	KDX新潟ビル			21	63.7	49	0.5	—	—	32	0.3		
A-42	烏丸ビル			37	94.3	213	2.3	38	100.0	201	1.9		
A-44	KDX仙台ビル			30	91.5	86	0.9	30	91.9	84	0.8		
A-53	KDX博多南ビル			49	93.9	166	1.8	51	95.8	169	1.6		
A-54	KDX北浜ビル			11	92.8	79	0.8	11	92.8	76	0.7		
A-58	KDX名古屋栄ビル			16	100.0	193	2.0	15	100.0	186	1.8		
A-69	KDX小林道修町ビル			13	100.0	180	1.9	13	100.0	174	1.7		
A-70	KDX札幌ビル(注6)			17	89.8	90	1.0	20	97.8	85	0.8		
A-79	KDX名古屋駅前ビル			19	100.0	311	3.3	19	100.0	317	3.1		
A-80	名古屋日興証券ビル			9	98.0	208	2.2	10	95.5	196	1.9		
A-81	仙台日興ビル			5	87.7	54	0.6	5	87.7	57	0.6		
A-82	KDX東梅田ビル	11	100.0	137	1.4	11	100.0	130	1.3				
オフィスビル 小計				899	95.6	8,764	92.2	923	95.9	9,439	91.4		
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	20	100.0	38	0.4	—	—	31	0.3		
		B-19	レジデンスシャルマン月島	1(注4)	100.0	149	1.6	1(注4)	100.0	149	1.5		
		B-18	びなす ひばりが丘	111	94.2	91	1.0	113	93.7	90	0.9		
		住宅 小計				132	96.7	279	2.9	114	96.1	271	2.6
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレイム神南坂	12	100.0	268	2.8	11	96.3	269	2.6		
		C-2	KDX代々木ビル	11	100.0	74	0.8	11	100.0	69	0.7		
		C-4	銀座四丁目タワー	4	100.0	113	1.2	4	100.0	275	2.7		
		都市型商業施設 小計				27	100.0	457	4.8	26	98.5	614	5.9
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	—	—	—	—	1	100.0	4	0.0		
		その他 小計				—	—	—	—	1	100.0	4	0.0
合計				1,058(注5)	95.8	9,501	100.0	1,064(注5)	96.0	10,330	100.0		

- (注1) 不動産信託受益権については、信託受益権と表示しています。
- (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積和不動産株式会社との間で賃料保証(賃料固定期間:平成28年1月30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-50	KDX池尻大橋ビル	池尻大橋ビルディング	平成25年12月1日
A-84	KDX春日ビル	春日ビジネスセンタービル	
A-85	KDX中目黒ビル	中目黒ビジネスセンタービル	
A-70	KDX札幌ビル	北七条SIAビル	平成26年4月1日
A-78	KDX立川駅前ビル	立川駅前ビル	
A-83	KDX府中ビル	府中サウスビル	
A-89	KDX高輪台ビル	SIA高輪台ビル	
A-90	KDX池袋ビル	池袋261ビル	
A-91	KDX三田ビル	DNI三田ビルディング	
A-92	KDX秋葉原ビル	秋葉原SFビル	
A-94	KDX武蔵小杉ビル	TKS武蔵小杉ビル	平成26年6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		
千里プロパティー特定目的会社 優先出資証券 ^(注2)	優先出資証券	17,820	—	896	—	896	—	—
合同会社KRF43を営業者とする 匿名組合出資持分 ^(注3)	匿名組合 出資持分	—	—	1,110	—	1,110	—	—

- (注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。
- (注2) 特定資産は、「千里ライフサイエンスセンタービル」の不動産信託受益権です。
- (注3) 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26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、以下の通りです。

区分	種類	契約額等(百万円)		時価(百万円) (注2)
		(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	57,700	50,200	—
	支払固定・受取変動			
	金利キャップ取引	3,000	3,000	
合計		60,700	53,200	—

- (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。

5. その他資産の状況

平成26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19期(平成26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、以下の通りです。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
虎ノ門東洋ビル (東京都港区)	空調改修工事等	自 平成26年 5月 至 平成26年10月	143	—	1
フレーム神南坂 (東京都渋谷区)	事務所用途変更工事等	同上	87	—	—
イトーピア日本橋SAビル (東京都中央区)	空調改修工事等	同上	79	—	—
KDX神保町ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事等	同上	53	—	—

2. 期中の資本的支出

当期(平成26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、以下の通りです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で711百万円であり、当期費用に区分された修繕費193百万円と合わせ、合計905百万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名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市)	空調改修工事等	自 平成25年11月 至 平成26年 4月	183
KDX大宮ビル (埼玉県さいたま市)	空調改修工事等	同上	119
KDX本厚木ビル (神奈川県厚木市)	空調改修工事等	同上	93
KDX新橋ビル (東京都港区)	共用部改修工事、OAフロア工事等	同上	92
KDX新宿ビル (東京都新宿区)	空調改修工事等	同上	63
その他			159
ポートフォリオ全体			711

(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通り積立てています。

(単位:百万円)

営業期間	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
	自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日	自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日
当期首積立金残高	517	643	503	523	502
当期積立額	296	224	30	12	3
当期積立金取崩額	170	364	10	34	11
次期繰越額	643	503	523	502	493

保有物件(平成26年5月30日現在)

オフィスビル(東京経済圏)



第18期末(平成26年4月30日)保有物件

第18期取得資産

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	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-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-15	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成5年9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	84.9
		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-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	平成20年2月	72.2
		A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	平成18年10月	100.0
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	平成3年11月	100.0
		A-68	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	昭和59年1月	100.0
		A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	平成5年11月	78.6
		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	81.1
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	平成5年5月	88.0
		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	100.0
		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	60.8
		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-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-7	FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0
		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(注4)	東京都港区	3,728	平成4年2月	86.8
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成3年5月	100.0



用途	地域	物件番号	物件名称	所在	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-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	昭和61年7月	100.0
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	昭和63年4月	100.0
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	昭和37年8月	96.9
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	平成元年4月	73.8
		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	95.7
		A-91	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	平成5年3月	88.4
		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	88.4
		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-88	Welship東新宿	東京都新宿区	1,900	平成2年3月	100.0
		A-93	アプラス東京ビル	東京都新宿区	4,350	平成6年1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-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	100.0
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年8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-50	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区	2,400	昭和63年9月	91.3
		A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	昭和60年10月	100.0
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年11月	100.0
		A-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	76.7
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	平成4年10月	88.1
		A-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-62	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	平成元年11月	100.0
		A-84	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	平成4年6月	100.0



KDX池袋ビル



KDX八王子ビル



KDX立川駅前ビル



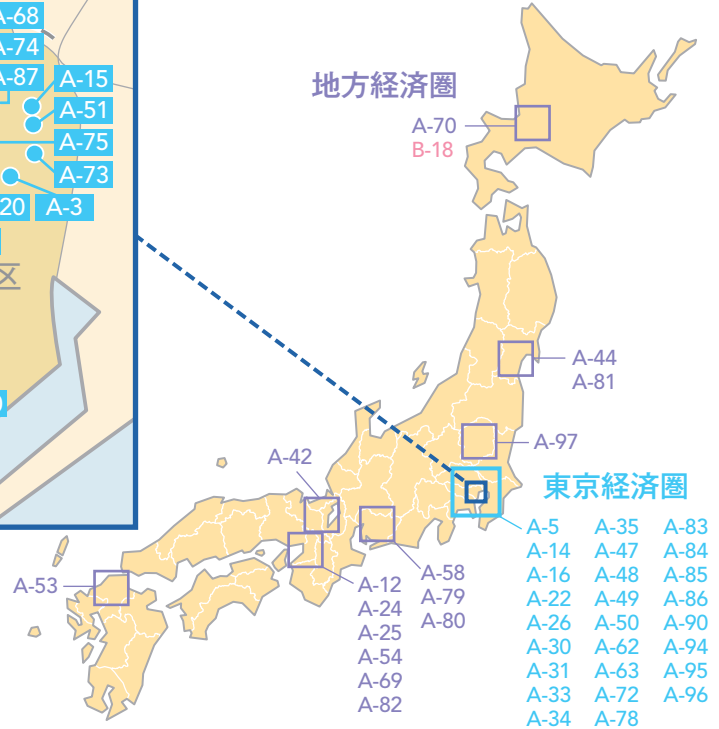
KDX府中ビル



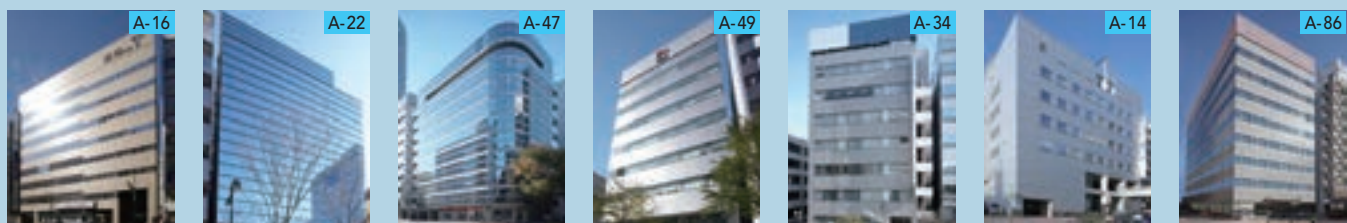
KDX川崎駅前本町ビル



KDX武蔵小杉ビル



用途	地域	物件番号	物件名称	所在	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-90	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	平成21年3月	100.0
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	昭和60年12月	100.0
		A-78	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	平成2年2月	100.0
		A-83	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	平成8年3月	97.6
		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-94	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	平成25年5月	95.9
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	94.4
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	94.1
		A-47	KDX新横浜381ビル(注5)	神奈川県横浜市	5,800	昭和63年3月	100.0
		A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	平成3年7月	100.0
	地方経済圏	A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	平成7年5月	100.0
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	100.0
		A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	平成5年4月	100.0
		A-70	KDX札幌ビル	北海道札幌市	2,005	平成元年10月	97.8
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	91.9
		A-81	仙台日興ビル	宮城県仙台市	950	平成元年3月	87.7
		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-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-80	名古屋日興証券ビル	愛知県名古屋市	4,158	昭和49年8月	95.5
		A-42	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	100.0
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	91.2
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	70.6
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	92.8
		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-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	平成21年7月	100.0
		A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	96.5
A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	95.8		
オフィスビル(83物件)小計					303,951	平均築年数22.7年	95.9



東伸24ビル KDX新横浜ビル KDX新横浜381ビル 日総第17ビル KDX本厚木ビル KDX船橋ビル KDX大宮ビル



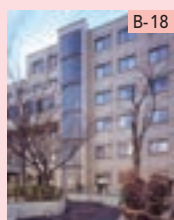
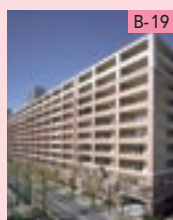
KDX札幌ビル KDX仙台ビル 仙台日興ビル KDX名古屋栄ビル KDX名古屋駅前ビル 名古屋日興證券ビル 烏丸ビル



KDX南船場第1ビル KDX南船場第2ビル KDX北浜ビル KDX小林道修町ビル KDX東梅田ビル ホルタス・センタービル KDX博多南ビル

オフィスビル(地方経済圏)

住宅



レジデンスシャルマン月島

ひなす ひばりが丘

都市型商業施設

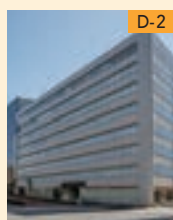


フレーム神南坂

KDX代々木ビル

銀座四丁目タワー

その他



新宿6丁目ビル(底地)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	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
	地方経済圏	B-18	ひなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成元年3月	93.7
住宅(2物件)小計					7,153	平均築年数14.0年	96.1
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	平成17年3月	96.3
		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(3物件)小計					22,179	平均築年数 8.9年	98.5
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(1物件)小計					2,880	—	100.0
89物件 合計					336,163	平均築年数 21.6年 (底地を除く)	96.0

平成26年5月公募増資時取得物件(物件写真は、外部成長への取組み(7ページ)をご覧ください。)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期 (注2)	取得日
オフィスビル	東京経済圏	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	平成26年5月30日
	地方経済圏	A-96	グレイスビル高田馬場	東京都豊島区	3,650	昭和63年10月	平成26年5月30日
		A-97	フミックスシステムビル	栃木県宇都宮市	2,350	平成11年2月	平成26年5月30日

(注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。
(注2) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成26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26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、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) 平成25年12月2日付でKDX新橋ビルを追加取得(取得価格1,038百万円)しています。なお、既存保有分と追加取得分を合わせて1物件としています。
(注5) 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6) 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。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第17期	第18期
(a)資産運用報酬(注)	549,899	564,461
(b)資産保管手数料	18,786	19,086
(c)一般事務委託手数料	50,440	50,074
(d)役員報酬	7,800	8,100
(e)会計監査人報酬	10,800	10,800
(f)その他営業費用	94,850	95,650
合計	732,576	748,172

(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18期に131,057千円、第17期に64,750千円及び物件売却に係る譲渡報酬が第18期に17,795千円、第17期に9,850千円あります。

2. 借入状況

平成26年4月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りです。

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	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年 1月31日	1,200,000	—	0.646	平成26年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成25年 8月19日	1,000,000	—	0.548	平成25年11月29日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成25年 8月19日	1,000,000	—	0.598	平成25年11月29日			
	株式会社三井住友銀行(注3)	平成25年 8月19日	1,000,000	—	0.694	平成26年 2月19日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	平成25年 9月13日	1,000,000	—	0.568	平成26年 3月13日			
	株式会社あおぞら銀行(注4)	平成25年 9月13日	900,000	—	0.568	平成26年 3月13日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年10月31日	3,000,000	3,000,000	0.548	平成26年10月31日			
株式会社三井住友銀行	平成26年 1月10日	—	3,000,000	0.577	平成26年 7月10日				
小計			9,100,000	6,000,000					
1年内返済予定の長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	平成22年 7月30日	3,700,000	—	1.660	平成26年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年11月12日	1,500,000	—	1.584	平成25年11月12日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成22年11月12日	800,000	—	1.584	平成25年11月12日			
	株式会社あおぞら銀行	平成22年11月12日	400,000	—	1.584	平成25年11月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年12月 1日	500,000	—	1.242	平成25年11月12日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成22年12月 1日	200,000	—	1.242	平成25年11月12日			
	株式会社あおぞら銀行	平成22年12月 1日	100,000	—	1.242	平成25年11月12日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年 1月31日	1,300,000	—	1.570	平成26年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 9月30日	2,500,000	—	1.161	平成26年 3月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成24年 3月12日	2,250,000	—	0.925	平成26年 3月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 3月12日	1,800,000	—	0.925	平成26年 3月12日			
	株式会社三井住友銀行	平成24年 3月12日	1,800,000	—	0.925	平成26年 3月12日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年 3月12日	450,000	—	0.925	平成26年 3月12日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 7月13日	1,000,000	1,000,000	1.535	平成26年 7月14日			
	株式会社三井住友銀行	平成22年 7月30日	3,700,000	3,700,000	1.731	平成26年 7月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年 7月29日	2,200,000	2,200,000	1.021	平成26年 7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 7月29日	1,000,000	1,000,000	1.021	平成26年 7月31日			
	株式会社りそな銀行	平成23年 7月29日	300,000	300,000	1.398	平成26年 7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 9月 1日	1,000,000	1,000,000	1.149	平成26年 8月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 3月22日	2,700,000	2,700,000	1.630	平成26年 9月22日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成23年 9月30日	1,000,000	1,000,000	1.270	平成26年 9月30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	1.239	平成26年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年12月26日	2,000,000	2,000,000	1.261	平成26年10月31日			
株式会社りそな銀行	平成23年12月26日	2,000,000	2,000,000	1.261	平成26年10月31日				
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年12月26日	1,000,000	1,000,000	1.261	平成26年10月31日				
株式会社三井住友銀行(注5)(注6)	平成22年 1月29日	1,008,000	984,000	2.173	平成27年 1月30日	(注5)			
三菱UFJ信託銀行株式会社(注6)	平成24年 1月31日	1,500,000	1,500,000	1.190	平成27年 1月30日	期限一括			
株式会社三井住友銀行(注6)(注7)	平成22年 2月18日	1,840,000	1,782,500	2.190	平成27年 2月18日	(注7)			
株式会社日本政策投資銀行(注6)(注7)	平成22年 2月18日	1,360,000	1,317,500	2.190	平成27年 2月18日				
三井住友信託銀行株式会社(注6)(注7)	平成22年 2月18日	800,000	775,000	2.190	平成27年 2月18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
1年内返済予定の長期借入金	株式会社あおぞら銀行(注6)(注7)	平成22年 2月18日	400,000	387,500	2.190	平成27年 2月18日	(注7)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注6)	平成23年 8月31日	1,500,000	1,500,000	0.969	平成27年 2月27日	期限 一括		
	株式会社みずほ銀行(注6)	平成24年 3月12日	1,000,000	1,000,000	1.075	平成27年 3月12日			
	株式会社三井住友銀行(注6)	平成23年 9月30日	2,500,000	2,500,000	1.289	平成27年 3月31日	(注8)		
	株式会社三井住友銀行(注6)(注8)	平成22年 4月 2日	1,650,000	1,600,000	2.220	平成27年 4月 2日			
	株式会社あおぞら銀行(注6)	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.008	平成27年 4月30日	期限 一括		
小 計			53,758,000	36,246,500					
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	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	1,200,000	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	800,000	1.789	平成27年11月12日			
	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			
	株式会社三井住友銀行	平成22年12月 1日	800,000	800,000	1.423	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	200,000	1.423	平成27年11月12日			
	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			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 1月31日	800,000	800,000	1.939	平成28年 1月29日			
	株式会社あおぞら銀行	平成23年 2月28日	3,000,000	3,000,000	1.912	平成27年 8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 2月28日	500,000	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	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	1,000,000	1.272	平成28年 3月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成23年 4月28日	1,500,000	1,500,000	1.859	平成27年10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	1,000,000	1.886	平成28年 1月29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	1.338	平成27年10月31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	1.315	平成27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	1.338	平成27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			
	株式会社三井住友銀行	平成24年 1月10日	2,500,000	2,500,000	1.269	平成28年 1月29日			
	株式会社福岡銀行	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			
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年 3月30日	2,000,000	2,000,000	1.211	平成27年 9月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成24年 4月27日	1,000,000	1,000,000	1.271	平成27年10月30日			
	株式会社りそな銀行	平成24年 6月29日	1,500,000	1,500,000	1.286	平成29年 6月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成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			
	株式会社りそな銀行	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	平成24年12月28日	2,000,000	2,000,000	1.013	平成28年12月28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			
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年 1月15日	1,000,000	1,000,000	0.974	平成29年 1月15日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年 2月18日	1,500,000	1,500,000	0.840	平成28年 2月18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			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年 4月30日	1,000,000	1,000,000	0.721	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	0.621	平成28年 7月29日				
株式会社りそな銀行	平成25年 7月31日	500,000	500,000	0.721	平成30年 7月31日				
株式会社三井住友銀行	平成25年 8月19日	1,000,000	1,000,000	0.950	平成30年 8月19日				
株式会社あおぞら銀行	平成25年 8月19日	1,000,000	1,000,000	0.950	平成30年 8月19日				
みずほ信託銀行株式会社	平成25年 8月19日	500,000	500,000	0.950	平成30年 8月19日				
株式会社広島銀行	平成25年 8月19日	500,000	500,000	0.969	平成30年 8月19日				
株式会社福岡銀行	平成25年 8月19日	500,000	500,000	0.950	平成30年 8月19日				

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	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	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	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	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	1.074	平成32年11月12日			
	株式会社みずほ銀行	平成25年11月29日	—	200,000	0.844	平成30年11月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年11月29日	—	1,000,000	1.122	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	1.122	平成32年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年 1月10日	—	1,300,000	1.205	平成33年 1月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年 1月31日	—	1,200,000	0.667	平成29年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年 1月31日	—	3,700,000	0.932	平成32年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年 1月31日	—	2,300,000	1.130	平成33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	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	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	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	1.358	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	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	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	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	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	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	0.954	平成32年10月31日				
	小 計		81,400,000	119,200,000					
	合 計		144,258,000	161,446,500					

(注1) 平均利率は、期中加重平均金利の小數第4位を四捨五入して表示しています。また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びリファイナンス資金等です。

(注3) 平成26年1月13日に期限前弁済をしています。

(注4) 平成25年11月29日に期限前弁済をしています。

(注5) 平成22年4月30日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に24,000千円返済し、平成27年1月30日に960,000千円を返済します。

(注6) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。

(注7) 平成22年2月26日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に137,500千円返済し、平成27年2月18日に4,125,000千円を返済します。

(注8) 平成22年8月31日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に50,000千円返済し、平成27年4月2日に1,500,000千円を返済します。

3. 投資法人債

平成26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通りです。

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)
合 計		6,300	6,300					

(注1) 資金使途は借入金の返済資金です。

(注2) 資金使途は第1回無担保投資法人債の償還資金です。

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

(注4) 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。

■ 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

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	東京経済圏	A-90	KDX池袋ビル	平成25年11月18日	3,900	—	—	—	—
		A-91	KDX三田ビル	平成25年11月18日	3,180	—	—	—	—
		A-89	KDX高輪台ビル	平成25年11月19日	5,250	—	—	—	—
		A-92	KDX秋葉原ビル	平成25年11月19日	2,600	—	—	—	—
		A-21	KDX新橋ビル(追加取得)	平成25年12月2日	1,038	—	—	—	—
		A-93	アプラス東京ビル	平成26年1月10日	4,350	—	—	—	—
	地方経済圏	A-36	KDX新潟ビル	—	—	平成26年2月28日	630	1,427	△816
住宅 オフィスビル	東京経済圏	A-94	KDX武蔵小杉ビル	平成26年3月20日	12,000	—	—	—	—
		B-3	コート目白	—	—	平成26年3月26日	1,329	1,141	173
		A-77	兜町日興ビルⅡ	—	—	平成26年3月28日	1,600	1,264	324
その他		D-2	新宿6丁目ビル(底地)	平成26年4月18日	2,880	—	—	—	—
—	—	—	合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分	平成26年3月28日	1,107	—	—	—	—
合計				—	36,305	—	3,559	3,833	△319

(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-90	KDX池袋ビル	平成25年11月18日	3,900	4,180	大和不動産鑑定株式会社	平成25年9月1日
		A-91	KDX三田ビル	平成25年11月18日	3,180	3,400	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年9月1日
		A-89	KDX高輪台ビル	平成25年11月19日	5,250	5,280	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年9月1日
		A-92	KDX秋葉原ビル	平成25年11月19日	2,600	2,710	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年9月1日
		A-21	KDX新橋ビル(追加取得)	平成25年12月2日	1,038	1,150	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年9月1日
		不動産	A-93	アプラス東京ビル	平成26年1月10日	4,350	4,480	大和不動産鑑定株式会社
譲渡	不動産 信託 受益権	A-94	KDX武蔵小杉ビル	平成26年3月20日	12,000	12,300	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年3月1日
		D-2	新宿6丁目ビル(底地)	平成26年4月18日	2,880	2,900	大和不動産鑑定株式会社	平成26年4月1日
		A-36	KDX新潟ビル	平成26年2月28日	630	870	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年2月1日
		B-3	コート目白	平成26年3月26日	1,329	973	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年2月1日
		A-77	兜町日興ビルⅡ	平成26年3月28日	1,600	1,560	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26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) 匿名組合出資持分

取得又は譲渡	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)	特定資産の調査価格(百万円)
取得	合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分	平成26年3月28日	1,107	1,336

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時又は譲渡時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。

(注2) 取得価額は、当該匿名組合出資持分の取得(出資)に要した諸費用を含まない金額を記載しています。

(3) 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25年11月1日から平成26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15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

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	36,305百万円 うち利害関係人等からの買付額 20,187百万円 (55.6%)	3,559百万円 うち利害関係人等への売付額 —百万円 (—%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社KRF41	12,000百万円 (33.1%)	—百万円 (—%)
合同会社KRF35	3,900百万円 (10.7%)	—百万円 (—%)
合同会社KRF31	3,180百万円 (8.8%)	—百万円 (—%)
合同会社KRF43	1,107百万円 (3.0%)	—百万円 (—%)
合計	20,187百万円 (55.6%)	—百万円 (—%)

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注) 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。

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、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は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等

該当事項はありません。

3. 不動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通りです。

(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21年11月16日	1,200	—	1,450
平成23年 7月20日	150	—	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) (百万円)	総発行済口数 に対する比率 (%)
第9期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	250	153	0.1%
第10期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	1,450	456	0.6%
第11期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	1,450	456	0.6%
第12期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	1,450	456	0.6%
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%

(注) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

■ その他

1. お知らせ

①投資主総会

平成26年1月22日に、本投資法人の第7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)投資法人の名称をケネディクス不動産投資法人からケネディクス・オフィス投資法人に変更するものです(現行規約第1条関係)。</p> <p>(2)本投資法人の本店の所在地を、東京都港区から東京都中央区に変更するものです(現行規約第3条、第39条関係)。</p> <p>(3)投資法人の資本政策手段の多様化の措置を講ずるための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。)の改正が成立したことから、新たに規約を変更することなく、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することが可能となるよう、当該改正法が施行されることを条件として、関連する規定を新設するものです(変更案第8条第2項、第39条関係)。</p> <p>(4)会計監査人の業務が必ずしも常に決算後3か月以内に完了しない場合もありうることから、常に当該業務が終了した後に報酬を支払うことが可能となるよう規定を変更するものです(現行規約第29条関係)。</p> <p>(5)平成25年1月4日付にて、社団法人投資信託協会が一般社団法人に移行したことに伴い、必要な字句の修正等を行うものです(現行規約第35条第2号関係)。</p> <p>(6)本投資法人が、中規模オフィスビルを中心としてポートフォリオの構築を行う方針であることをより明確にするため、本投資法人の投資方針について、主たる投資対象をオフィスとする変更を行うものです(現行規約別紙1 投資方針第1項関係)。</p> <p>(7)上記の他、表現の変更及び明確化、字句の修正を行うものです。</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26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28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26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。

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25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,560,384	10,401,130
信託現金及び信託預金	6,892,601	7,654,302
営業未収入金	254,058	252,557
前払費用	63,341	60,750
未収消費税等	100,158	219,446
その他	165,092	13,515
流動資産合計	12,035,636	18,601,704
固定資産		
有形固定資産		
建物	15,901,982	17,104,159
減価償却累計額	△2,887,815	△3,159,760
建物(純額)	13,014,167	13,944,398
構築物	23,371	23,371
減価償却累計額	△8,560	△9,270
構築物(純額)	14,811	14,100
機械及び装置	365,230	365,230
減価償却累計額	△127,543	△137,882
機械及び装置(純額)	237,687	227,348
工具、器具及び備品	79,157	80,757
減価償却累計額	△34,131	△37,239
工具、器具及び備品(純額)	45,026	43,517
土地	30,513,666	34,040,805
信託建物	87,645,999	95,212,559
減価償却累計額	△15,632,614	△16,732,208
信託建物(純額)	72,013,385	78,480,350
信託構築物	256,376	318,890
減価償却累計額	△109,292	△111,124
信託構築物(純額)	147,083	207,765
信託機械及び装置	1,401,046	1,608,089
減価償却累計額	△604,831	△649,138
信託機械及び装置(純額)	796,215	958,950
信託工具、器具及び備品	376,678	392,231
減価償却累計額	△226,002	△212,183
信託工具、器具及び備品(純額)	150,676	180,048
信託土地	184,832,979	204,428,467
信託建設仮勘定	4,914	1,785
有形固定資産合計	301,770,613	332,527,539
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	70,981	70,207
信託水道施設利用権	316	197
無形固定資産合計	356,647	355,754
投資その他の資産		
投資有価証券	1,106,339	2,006,886
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	124,005	123,825
長期前払費用	1,270,206	1,381,048
その他	25,171	21,269
投資その他の資産合計	2,535,722	3,543,030
固定資産合計	304,662,983	336,426,324
繰延資産		
投資法人債発行費	35,650	31,327
投資口交付費	18,903	107,995
繰延資産合計	54,553	139,322
資産合計	316,753,174	355,167,351

※2

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	628,621	702,818
短期借入金	9,100,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	37,700,000	36,246,500
未払金	181,547	275,722
未払費用	152,485	139,003
未払法人税等	829	678
未払消費税等	49,260	24,356
前受金	1,506,617	1,792,248
預り金	6,162	29,071
流動負債合計	49,325,524	45,210,399
固定負債		
投資法人債	6,300,000	6,300,000
長期借入金	97,458,000	119,200,000
預り敷金及び保証金	1,700,807	2,064,059
信託預り敷金及び保証金	11,187,617	12,283,357
固定負債合計	116,646,424	139,847,417
負債合計	165,971,948	185,057,816
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	147,153,820	166,261,745
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	795,928	961,750
任意積立金合計	795,928	961,750
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,831,476	2,886,039
剰余金合計	3,627,405	3,847,789
投資主資本合計	150,781,225	170,109,535
純資産合計 ※1	150,781,225	170,109,535
負債純資産合計	316,753,174	355,167,351

IV. 損益計算書

(単位:千円)

		前期(ご参考) (自 平成25年 5月 1日) (至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月 1日) (至 平成26年 4月30日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	8,237,001	9,076,070
その他賃貸事業収入	※1	1,264,698	1,254,267
不動産等売却益	※2	234,506	497,481
受取配当金		82,983	67,467
営業収益合計		9,819,190	10,895,287
営業費用			
賃貸事業費用	※1	4,845,826	5,047,050
不動産等売却損	※2	—	816,665
資産運用報酬		549,899	564,461
役員報酬		7,800	8,100
資産保管手数料		18,786	19,086
一般事務委託手数料		50,440	50,074
会計監査人報酬		10,800	10,800
その他営業費用		94,850	95,650
営業費用合計		5,578,403	6,611,888
営業利益		4,240,787	4,283,398
営業外収益			
受取利息		565	572
未払分配金除斥益		1,499	920
還付加算金		62	640
営業外収益合計		2,127	2,133
営業外費用			
支払利息		988,658	980,272
投資法人債利息		62,019	59,291
融資関連費用		321,587	301,079
投資法人債発行費償却		6,142	4,323
投資口交付費償却		18,903	40,502
その他		12,622	12,925
営業外費用合計		1,409,933	1,398,394
経常利益		2,832,981	2,887,138
税引前当期純利益		2,832,981	2,887,138
法人税、住民税及び事業税		1,516	1,252
法人税等調整額		△11	13
法人税等合計		1,504	1,265
当期純利益		2,831,476	2,885,872
前期繰越利益		—	166
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,831,476	2,886,039

V. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 平成25年5月1日 至 平成25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	147,153,820	497,042	497,042	3,002,198	3,499,241	150,653,061	150,653,061
当期変動額							
圧縮積立金の積立		298,885	298,885	△298,885	—	—	—
剰余金の配当				△2,703,312	△2,703,312	△2,703,312	△2,703,312
当期純利益				2,831,476	2,831,476	2,831,476	2,831,476
当期変動額合計	—	298,885	298,885	△170,721	128,164	128,164	128,164
当期末残高 ※	147,153,820	795,928	795,928	2,831,476	3,627,405	150,781,225	150,781,225

当期(自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30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	147,153,820	795,928	795,928	2,831,476	3,627,405	150,781,225	150,781,225
当期変動額							
新投資口の発行	19,107,925					19,107,925	19,107,925
圧縮積立金の積立		165,821	165,821	△165,821	—	—	—
剰余金の配当				△2,665,488	△2,665,488	△2,665,488	△2,665,488
当期純利益				2,885,872	2,885,872	2,885,872	2,885,872
当期変動額合計	19,107,925	165,821	165,821	54,562	220,384	19,328,309	19,328,309
当期末残高 ※	166,261,745	961,750	961,750	2,886,039	3,847,789	170,109,535	170,109,535

VI. 注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別	前期(ご参考) (自 平成25年 5月 1日) 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月 1日) 至 平成26年 4月30日)
項 目		
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用 しています。 匿名組合出資については匿名組 合の損益の純額に対する持分相 当額を取り込む方法を採用して おります。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用 しています。 匿名組合出資については匿名組 合の損益の純額に対する持分相 当額を取り込む方法を採用して おります。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年 数は以下の通りです。 建物 2～49年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年 ②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 水道施設利用権 6年 借地権 定期借地権については、契約期間(48 年9カ月)に基づく定額法を採用して います。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	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 数は以下の通りです。 建物 2～49年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年 ②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 水道施設利用権 6年 借地権 定期借地権については、契約期間(48 年9カ月)に基づく定額法を採用して います。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で定額法により償却してい ます。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却 しています。	①投資口交付費 3年間で定額法により償却してい ます。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却 しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産 税、都市計画税等については、賦課決 定された税額のうち当該決算期間に 対応する額を賃貸事業費用として費 用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財 産とする信託受益権の取得に伴い、 本投資法人が負担した初年度の固定 資産税等相当額については、費用に 計上せず当該不動産等の取得原価に 算入しています。当期において不動 産等の取得原価に算入した固定資産 税等相当額は26,946千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産 税、都市計画税等については、賦課決 定された税額のうち当該決算期間に 対応する額を賃貸事業費用として費 用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財 産とする信託受益権の取得に伴い、 本投資法人が負担した初年度の固定 資産税等相当額については、費用に 計上せず当該不動産等の取得原価に 算入しています。当期において不動 産等の取得原価に算入した固定資産 税等相当額は84,126千円です。

期 別 項 目	前期(ご参考) (自 平成25年 5月 1日) (至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月 1日) (至 平成26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、信託水道施設利用権 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、信託水道施設利用権 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25年10月31日)	当期 (平成26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25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月 1日 至 平成26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 共益費収入 計	賃料収入 共益費収入 計
6,649,670 1,587,331 8,237,001	7,380,878 1,695,192 9,076,070
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 水道光熱費収入 その他収入 計	駐車場収入 水道光熱費収入 その他収入 計
299,883 851,380 113,434 1,264,698	326,300 804,403 123,562 1,254,267
不動産賃貸事業収益合計 9,501,700	不動産賃貸事業収益合計 10,330,337
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 水道光熱費 公租公課 修繕費 保険料 信託報酬 その他賃貸事業費用 減価償却費 固定資産除却損 不動産賃貸事業費用合計	管理委託費 水道光熱費 公租公課 修繕費 保険料 信託報酬 その他賃貸事業費用 減価償却費 固定資産除却損 不動産賃貸事業費用合計
951,025 928,822 851,090 173,603 14,371 42,376 177,574 1,696,848 10,114 4,845,826	1,016,938 916,743 847,465 193,972 14,825 45,142 185,421 1,826,542 — 5,047,050
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,655,873	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 5,283,286
※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)
池袋日興ビル	①KDX新潟ビル
不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益	不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却損
1,970,000 1,672,153 63,340 234,506	630,000 1,427,549 19,115 816,665
	②コート目白
	不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益
	1,329,105 1,141,622 14,319 173,163
	③兜町日興ビルⅡ
	不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益
	1,600,000 1,264,216 11,465 324,318

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項目	期別	前期(ご参考)		当期	
		(自 平成25年 5月 1日) 至 平成25年10月31日)		(自 平成25年11月 1日) 至 平成26年 4月30日)	
※発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
		発行済投資口数	286,550口	発行済投資口数	332,540口

【税効果会計に関する注記】

項目	前期(ご参考)		当期	
	(自 平成25年 5月 1日) 至 平成25年10月31日)		(自 平成25年11月 1日) 至 平成26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 (繰延税金資産) (単位:千円)				
未払事業税等		47		34
信託借地権償却額		1,543		1,807
繰延税金資産小計		1,590		1,841
評価性引当額		△1,543		△1,807
繰延税金資産合計		47		34
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		36.59		36.59
(調整)				
支払分配金の損金算入額		△34.43		△40.62
圧縮積立金繰入額		△2.14		—
その他		0.03		4.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率		0.05		0.04
3. 決算日後の税率変更				
				平成26年3月31日公布された「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)により、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が一部改正され、復興特別法人税の課税期間が平成26年3月31日までとされたことに伴い、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、平成26年4月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等については、34.16%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】

項目	前期(ご参考)		当期	
	(自 平成25年 5月 1日) 至 平成25年10月31日)		(自 平成25年11月 1日) 至 平成26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25年5月1日 至 平成25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、資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資証券及び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7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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25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、以下の通りです。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	4,560,384	4,560,384	—
(2)信託現金及び信託預金	6,892,601	6,892,601	—
資産計	11,452,985	11,452,985	—
(1)短期借入金	9,100,000	9,100,000	—
(2)投資法人債	6,300,000	6,482,910	182,910
(3)長期借入金	135,158,000	135,751,380	593,380
負債計	150,558,000	151,334,290	776,290
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	26,700,000	20,700,000	※	
金利キャップの特例処理	3,000,000	3,000,000	※	
合計	29,700,000	23,700,000		

※ 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※	1,106,339

※ 優先出資証券及び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	4,560,384
信託現金及び信託預金	6,892,601
合計	11,452,985

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	9,100,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	4,500,000	1,800,000	—
長期借入金	37,700,000	30,558,000	30,800,000	15,000,000	14,500,000	6,600,000

当期(自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

投資有価証券は、資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資証券及び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9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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26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、以下の通りです。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	10,401,130	10,401,130	—
(2)信託現金及び信託預金	7,654,302	7,654,302	—
資産計	18,055,432	18,055,432	—
(1)短期借入金	6,000,000	6,000,000	—
(2)投資法人債	6,300,000	6,483,690	183,690
(3)長期借入金	155,446,500	155,707,336	260,836
負債計	167,746,500	168,191,026	444,526
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	57,700,000	50,200,000	※	
金利キャップの特例処理	3,000,000	3,000,000	※	
合計	60,700,000	53,200,000		

※ 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※	2,006,886

※ 優先出資証券及び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	10,401,130
信託現金及び信託預金	7,654,302
合計	18,055,432

注4. 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	6,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	3,000,000	1,500,000	1,800,000	—
長期借入金	36,246,500	32,800,000	17,700,000	19,250,000	15,050,000	34,400,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成25年5月1日 至 平成25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	
290,593,740	11,533,520	302,127,261	279,238,000

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

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち増減額の主な要因は不動産信託受益権3物件の取得14,020,278千円、不動産信託受益権1物件の売却1,672,153千円及び減価償却費1,696,848千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成25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25年11月1日 至 平成26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	
302,127,261	30,756,033	332,883,294	316,442,000

(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1物件及び不動産信託受益権7物件の取得35,708,056千円、不動産信託受益権3物件の売却3,833,388千円及び減価償却費1,826,542千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成26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。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成25年5月1日 至 平成25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)
資産運用会社	ケネディクス不動産 投資顧問株式会社(注4)	投資運用業	0.6	プロパティ・マネジ メント業務に関する 報酬の支払(注1)	362 (注2) (注3)	営業未払金	69 (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2百万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。

(注4) 本投資法人の資産運用会社であったケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社との間で、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社を吸収合併存続会社とし、ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を実施し、当該吸収合併は、平成25年10月1日付で効力を発生しました。また、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社は、本件再編に伴い、同日付で商号をケネディクス不動産投資顧問株式会社へ変更しました。

当期(自 平成25年11月1日 至 平成26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)
資産運用会社	ケネディクス不動産 投資顧問株式会社	投資運用業	0.5	プロパティ・マネジ メント業務に関する 報酬の支払(注1)	399 (注2) (注3)	営業未払金	94 (注3)
利害関係人等	合同会社KRF41	信託受益権 及び不動産 の取得、管 理、処分等	—	不動産信託受益権の 取得	12,000 (注3)	—	—
利害関係人等	合同会社KRF35	信託受益権 及び不動産 の取得、管 理、処分等	—	不動産信託受益権の 取得	3,900 (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35百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分5百万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25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)		当期 (自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日)	
1口当たり純資産額	526,195円	1口当たり純資産額	511,546円
1口当たり当期純利益	9,881円	1口当たり当期純利益	8,767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、以下の通りです。

前期(ご参考) (自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)		当期 (自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日)	
当期純利益(千円)	2,831,476	当期純利益(千円)	2,885,872
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)	2,831,476	普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,885,872
期中平均投資口数(口)	286,550	期中平均投資口数(口)	329,164

【重要な後発事象に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)

新投資口の発行

本投資法人は平成25年10月24日及び平成25年11月6日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口発行については、平成25年11月13日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行については、平成25年12月10日に払込が完了しています。この結果、平成25年12月10日付で出資総額は166,261,745,670円、発行済投資口の総数は332,540口となっています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 43,800口(国内募集21,900口 海外募集21,900口)
発行価格(募集価格) : 1口当たり 430,950円
発行価格(募集価格)の総額 : 18,875,610,000円
発行価額(払込金額) : 1口当たり 415,480円
発行価額(払込金額)の総額 : 18,198,024,000円
払込期日 : 平成25年11月13日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 2,190口
発行価額(払込金額) : 1口当たり 415,480円
発行価額(払込金額)の総額 : 909,901,200円
払込期日 : 平成25年12月10日
割当先 : 野村證券株式会社

(資金使途)

上記公募による新投資口発行に係る調達資金については、第18期取得資産の取得資金の一部に充当し、残余部分については、第17期取得済資産の取得に伴う借入金の返済資金の一部に充当しました。また、第三者割当による新投資口発行に係る調達資金については、手元資金を第17期取得済資産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、手元資金に充当しました。

当期(自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)

新投資口の発行

本投資法人は平成26年5月8日及び平成26年5月20日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口発行については、平成26年5月27日に払込が完了しています。この結果、平成26年5月27日付で出資総額は176,138,701,670円、発行済投資口の総数は353,940口となっています。

また、オーバーアロットメントによる売出しに関連して行われる野村證券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口の発行を行う場合には、平成26年6月24日を払込期日(予定)としています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 21,400口(国内募集10,700口 海外募集10,700口)
発行価格(募集価格) : 1口当たり 478,725円
発行価格(募集価格)の総額 : 10,244,715,000円
発行価額(払込金額) : 1口当たり 461,540円
発行価額(払込金額)の総額 : 9,876,956,000円
払込期日 : 平成26年5月27日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数(上限) : 1,070口
発行価額(払込金額) : 1口当たり 461,540円
発行価額(払込金額)の総額(上限) : 493,847,800円
払込期日 : 平成26年6月24日(予定)
割当先 : 野村證券株式会社

(資金使途)

上記公募による新投資口発行に係る調達資金については、第19期取得資産の取得資金の一部に充当しました。また、第三者割当による新投資口の発行に係る調達資金については、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します。

VII. 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項 目	期 別	前期(ご参考) (自 平成25年 5月 1日) 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月 1日) 至 平成26年 4月30日)
	I 当期末処分利益		2,831,476,705
II 任意積立金(取崩)			
圧縮積立金取崩額		—	319,183,549
III 分配金の額		2,665,488,100	3,205,020,520
(投資口1口当たり分配金の額)		(9,302)	(9,638)
IV 任意積立金(繰入)			
圧縮積立金繰入額		165,821,852	—
V 次期繰越利益		166,753	202,500
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数286,550口の整数倍の最大値となる2,665,488,100円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した合計金額を基に、発行済投資口数332,540口の整数倍の最大値となる3,205,020,520円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

VIII. 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書


平成26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

1. 藤 志 信 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

町 田 和 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25年11月1日から平成26年4月30日までの第18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	当期
	(自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)	(自 平成25年11月 1日 至 平成26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	2,832,981	2,887,138
減価償却費	1,696,848	1,826,542
固定資産除却損	10,114	—
長期前払費用償却額	301,667	287,473
受取利息	△565	△572
支払利息	1,050,677	1,039,563
投資口交付費償却	18,903	40,502
投資法人債発行費償却	6,142	4,323
営業未収入金の増減額(△は増加)	△69,011	1,501
未収消費税等の増減額(△は増加)	△100,158	△119,288
前払費用の増減額(△は増加)	△9,666	2,590
営業未払金の増減額(△は減少)	114,262	△46,299
未払金の増減額(△は減少)	△5,240	5,995
未払消費税等の増減額(△は減少)	△155,406	△24,903
前受金の増減額(△は減少)	△179,837	285,630
預り金の増減額(△は減少)	△10,804	22,909
信託有形固定資産の売却による減少額	1,672,153	3,833,388
長期前払費用の増減額(△は増加)	△169,383	△398,315
その他	△22,908	△2,708
小計	6,980,767	9,645,471
利息の受取額	565	572
利息の支払額	△1,056,257	△1,049,144
法人税等の支払額	△890	△945
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,924,184	8,595,953
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	△100,404	△4,711,702
信託有形固定資産の取得による支出	△14,989,870	△31,468,020
投資有価証券の取得による支出	△202,400	△1,109,905
投資有価証券の払戻による収入	—	213,075
預り敷金及び保証金の返還による支出	△41,444	△35,946
預り敷金及び保証金の受入による収入	33,392	423,048
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△581,653	△723,535
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,127,796	1,916,746
使途制限付信託預金の預入による支出	△94,091	△94,113
使途制限付信託預金の払出による収入	32,279	80,657
その他	△293	180
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,816,688	△35,509,516
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	7,900,000	3,000,000
短期借入金の返済による支出	△4,500,000	△6,100,000
長期借入れによる収入	11,700,000	37,800,000
長期借入金の返済による支出	△7,211,500	△17,511,500
投資法人債の発行による収入	1,784,249	—
投資法人債の償還による支出	△1,500,000	—
投資口の発行による収入	—	18,978,330
分配金の支払額	△2,702,998	△2,664,276
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,469,750	33,502,554
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,422,753	6,588,991
現金及び現金同等物の期首残高	14,371,602	10,948,849
現金及び現金同等物の期末残高	※ 10,948,849	17,537,840

【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	当期
	前期 (自 平成25年 5月 1日) 至 平成25年10月31日)	(自 平成25年11月 1日) 至 平成26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。	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25年 5月 1日) 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月 1日) 至 平成26年 4月30日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位:千円) (平成25年10月31日現在)	(単位:千円) (平成26年4月30日現在)
現金及び預金 4,560,384	現金及び預金 10,401,130
信託現金及び信託預金 6,892,601	信託現金及び信託預金 7,654,302
使途制限付信託預金(注) △504,136	使途制限付信託預金(注) △517,592
現金及び現金同等物 10,948,849	現金及び現金同等物 17,537,840

(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。

上場投資法人の分配金に係る10%<sup>(所得税7%)
住民税3%)</sup>軽減税率の廃止について

平成26年1月1日から上場投資法人の分配金に係る10%軽減税率(所得税7%、住民税3%)は廃止され、**本来の税率である20%(所得税15%、住民税5%)となりました。**

また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間(25年間)は、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が施行されており、**その所得税額に対して2.1%が「復興特別所得税」として課税されています。**

そのため、上場投資法人の分配金もその源泉所得税を徴収する際に「復興特別所得税」が併せて徴収されています。

■上場投資法人の分配金に係る源泉徴収税率について

分配金の支払開始日	平成26年1月1日～平成49年12月31日	平成50年1月1日～
上場投資法人の分配金の税率	20.315% [内訳] 所得税(15%) + ※復興特別所得税(0.315%) 住民税(5%)	20% [内訳] 所得税(15%) 住民税(5%)

※15%×復興特別所得税率2.1%=0.315%

◎その他ご留意事項につきましては、下記をご参照ください。

◎上場投資法人の分配金の源泉徴収に係るご留意事項

- ・個人の投資主様で発行済投資口総数の3%以上の投資口をご所有されている場合の所得税率は、20.42%(所得税20%+※復興特別所得税0.42%)となります。
※20%×復興特別所得税率2.1%=0.42%
- ・なお、住民税につきましては、別途手続きが必要となります。
- ・分配金をお受け取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

◎「復興特別所得税」に係るご留意事項

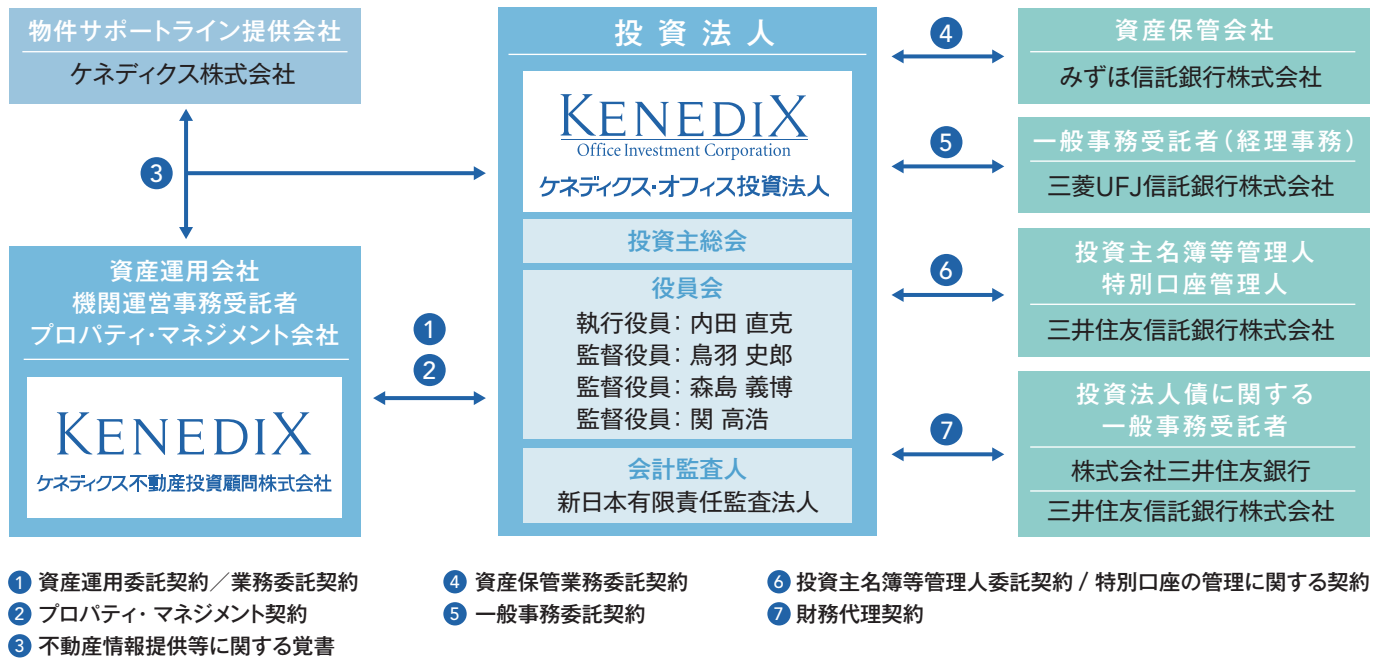
- ・所得税が非課税または免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。
- ・分配金のお受け取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。
(本内容は、平成26年1月時点の情報をもとに作成しています。)

X. 投資主インフォメーション

■ 投資法人の概要 (平成26年4月30日現在)

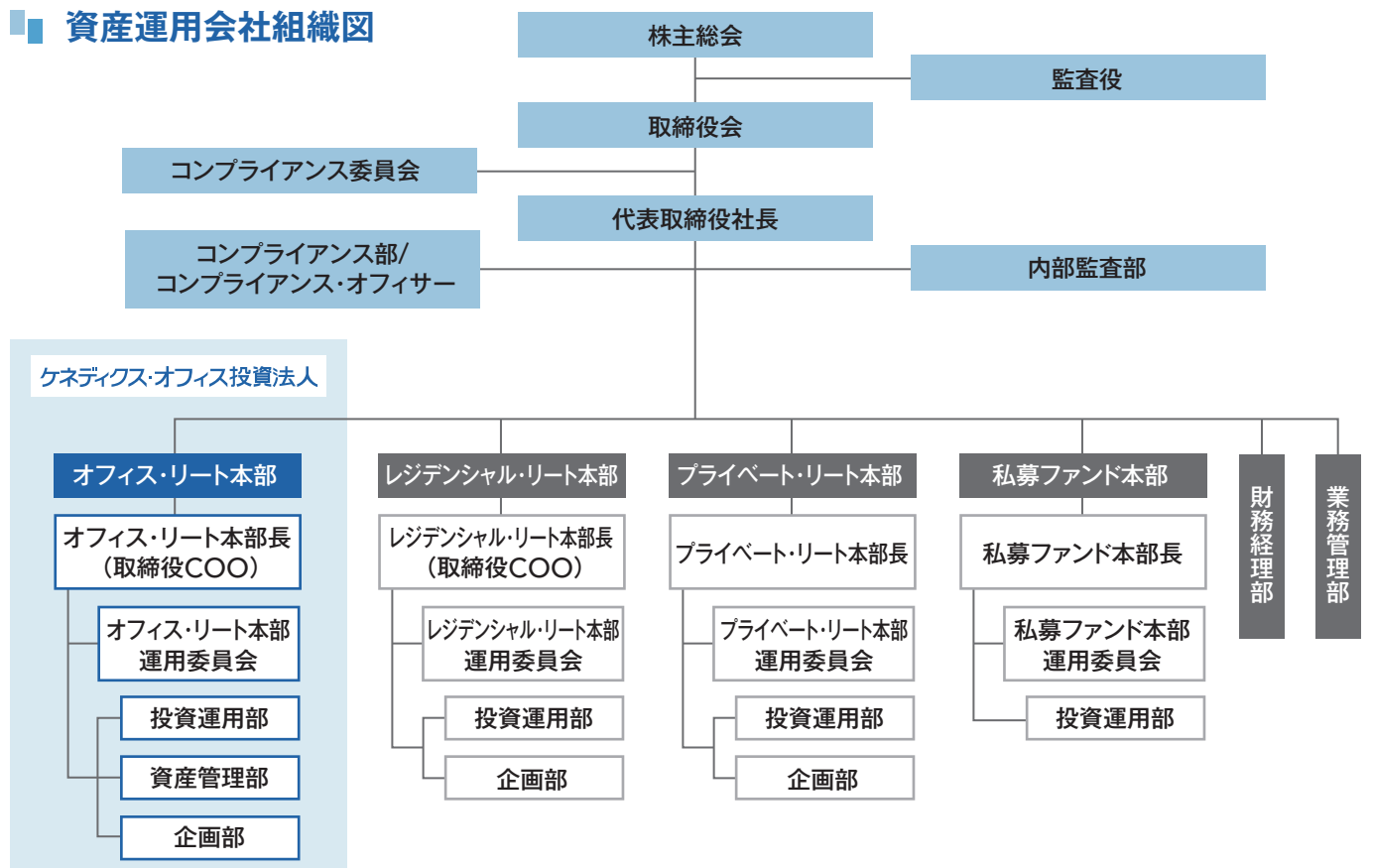
■ 投資法人の仕組み



■ 資産運用会社の概要 (平成26年4月30日現在)

名称: ケネディクス不動産投資顧問株式会社 資本の額: 100百万円 株主: ケネディクス株式会社(100%)

■ 資産運用会社組織図



投資口の状況

投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年7月21日から平成26年4月30日（第18期最終取引日）までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高の推移は、以下の通りです。



(注) 投資口価格は、終値ベースで記載しています。

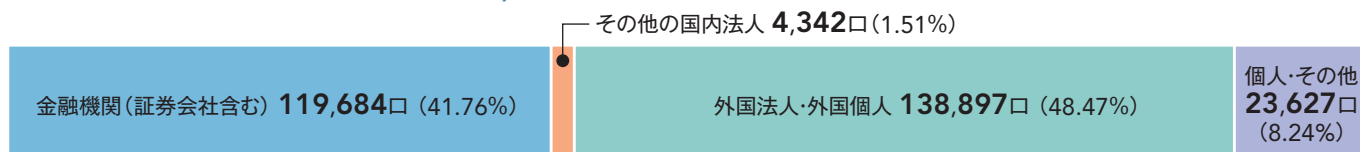
東証REIT指数との比較



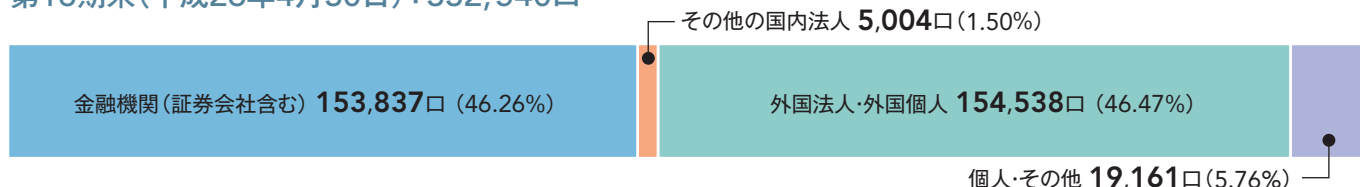
(注) 東証REIT指数は平成17年7月20日現在を100とし、本投資法人の投資口価格は上場時公募価格を100として記載しています。

投資主の構成(投資口ベース)

第17期末(平成25年10月31日) : 286,550口

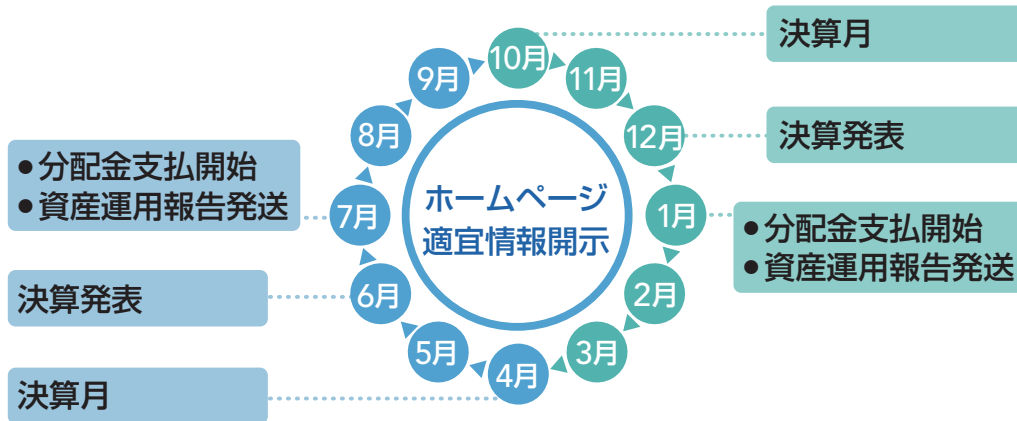


第18期末(平成26年4月30日) : 332,540口



(注) 比率は、小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。

年間スケジュール



投資主メモ

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

分配金のお受け取りについて

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



ケネディクス・オフィス投資法人



ウェブサイトをご活用ください。
<http://www.kdx-reit.com/>

最新の決算説明会の内容や、さらに詳しい情報をご紹介しています。

また、初心者の方にも分かりやすいコミュニケーションページとして、「個人投資家の皆様へ」を開設しています。

