

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書の訂正届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年6月13日
【発行者名】	ケネディクス・オフィス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 内 田 直 克
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町6番5号
【事務連絡者氏名】	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 オフィス・リート本部 企画部長 寺 本 光
【電話番号】	03-5623-8979
【届出の対象とした募集内国投資証券 に係る投資法人の名称】	ケネディクス・オフィス投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券 の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 493,847,800円
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

平成26年6月13日開催の本投資法人役員会において第18期計算期間（平成25年11月1日から平成26年4月30日まで）の財務諸表が承認され、同日公表されたことに伴い、平成26年5月8日提出の有価証券届出書（平成26年5月20日提出の有価証券届出書の訂正届出書により訂正済み）の添付書類を追加するため、本有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

2 【訂正事項】

別添のとおり、第18期計算期間（平成25年11月1日から平成26年4月30日まで）の業績の概要を添付書類として提出します。

第18期計算期間（平成25年11月1日から平成26年4月30日まで）の業績の概要

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。）が平成26年6月13日開催の本投資法人役員会において承認した第18期計算期間（平成25年11月1日から平成26年4月30日まで）の財務諸表は次ページ以降に示すとおりです。

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しております。

なお、第18期計算期間（平成25年11月1日から平成26年4月30日まで）の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を終了していませんので、監査報告書は受領していません。また、本投資法人には子会社がないため、連結財務諸表は作成していません。

財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (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	※2 87,645,999	※2 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

(単位：千円)

	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
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
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	※1 170,109,535
負債純資産合計	316,753,174	355,167,351

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	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)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 8,237,001	※1 9,076,070
その他貸貸事業収入	※1 1,264,698	※1 1,254,267
不動産等売却益	※2 234,506	※2 497,481
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		
貸貸事業費用	※1 4,845,826	※1 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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	
	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
I 当期末処分利益	2,831,476,705	2,886,039,471
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 (投資口1口当たり分配金の額)	2,665,488,100 (9,302)	3,205,020,520 (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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(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

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

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おります。 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） 定額法を採用しております。 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） 定額法を採用しております。 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おります。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しております。
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おります。 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おります。
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おります。 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おります。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期26,946千円、当期84,126千円です。

<p>5. ヘッジ会計の方法</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おります。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おります。</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おります。</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おります。 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おります。</p>
<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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。</p>
<p>7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</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おります。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おります。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>(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、税抜方式によっております。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おります。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※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 (単位：千円)

	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
	50,000	50,000

※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 (単位：千円)

	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
信託建物	26,230	26,230

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)

	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
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	6,649,670	7,380,878
共益費収入	1,587,331	1,695,192
計	8,237,001	9,076,070
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	299,883	326,300
水道光熱費収入	851,380	804,403
その他収入	113,434	123,562
計	1,264,698	1,254,267
不動産賃貸事業収益合計	9,501,700	10,330,337
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	951,025	1,016,938
水道光熱費	928,822	916,743
公租公課	851,090	847,465
修繕費	173,603	193,972
保険料	14,371	14,825
信託報酬	42,376	45,142
その他賃貸事業費用	177,574	185,421
減価償却費	1,696,848	1,826,542
固定資産除却損	10,114	-
不動産賃貸事業費用合計	4,845,826	5,047,050
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	4,655,873	5,283,286

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日）

（単位：千円）

池袋日興ビル	
不動産等売却収入	1,970,000
不動産等売却原価	1,672,153
その他売却費用	63,340
不動産等売却益	234,506

当期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日）

（単位：千円）

①KDX新潟ビル	
不動産等売却収入	630,000
不動産等売却原価	1,427,549
その他売却費用	19,115
不動産等売却損	816,665

（単位：千円）

②コート目白	
不動産等売却収入	1,329,105
不動産等売却原価	1,141,622
その他売却費用	14,319
不動産等売却益	173,163

（単位：千円）

③兜町日興ビルⅡ	
不動産等売却収入	1,600,000
不動産等売却原価	1,264,216
その他売却費用	11,465
不動産等売却益	324,318

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	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
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口数		286,550口		332,540口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※ 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)

	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
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
使途制限付信託預金(注)		△ 504,136		△ 517,592
現金及び現金同等物		10,948,849		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。

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引

(貸主側)

(単位：千円)

	前期		当期	
	(平成25年10月31日)		(平成26年4月30日)	
未経過リース料				
1年内		1,492,005		1,827,908
1年超		6,790,392		11,980,836
合計		8,282,398		13,808,745

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、主に不動産等の取得、債務の返済等の際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金を調達しております。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おります。

(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おります。

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おります。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おります。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おります。

(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おります。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

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、次表には含まれておりません（注2参照）。

前期（平成25年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(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	-	-	-

当期（平成26年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(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おります。

負債

- (1) 短期借入金

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

- (2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっております。

- (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おります。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おります。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位：千円)

区分	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
投資有価証券※	1,106,339	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

前期 (平成25年10月31日) (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
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	-	-	-	-	-

当期 (平成26年4月30日) (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
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

前期 (平成25年10月31日) (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
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 (平成26年4月30日) (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
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

(有価証券に関する注記)

前期（平成25年10月31日）及び当期（平成26年4月30日）において、該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成25年10月31日）及び当期（平成26年4月30日）において、該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成25年10月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	26,700,000	20,700,000	※	—
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金	3,000,000	3,000,000	※	—
合計			29,700,000	23,700,000		—

当期（平成26年4月30日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	57,700,000	50,200,000	※	—
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金	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おります。

(退職給付に関する注記)

前期（平成25年10月31日）及び当期（平成26年4月30日）において、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期（平成25年10月31日）及び当期（平成26年4月30日）において、該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一事業であり、開示対象となる報告セグメントがありませんので、記載を省略しております。

2. 関連情報

前期（自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 地域ごとの情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

当期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 地域ごとの情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
繰延税金資産		
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：%)

	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
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。

(持分法損益等に関する注記)

前期(自平成25年5月1日至平成25年10月31日)及び当期(自平成25年11月1日至平成26年4月30日)において、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)及び当期(自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)及び当期(自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)及び当期(自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	内田 直克	本投資法人執行役員兼ケネ ディクス・オフィス・パー トナーズ株式会社代表取締 役社長 (注6)	-	ケネディクス・オフィス・ パートナーズ株式会社への 資産運用報酬の支払(注1)	625,499 (注2) (注4)	未払金	92,022 (注4)
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・オフィス・ パートナーズ株式会社への 機関運営に関する業務委託 報酬の支払(注3)	1,500 (注4)	-	-
同上	同上	同上	同上	ケネディクス・オフィス・ パートナーズ株式会社への プロパティ・マネジメント 業務に関する報酬の支払 (注5)	362,457 (注4)	営業 未払金	69,683 (注4)

(注1) 内田直克が第三者(ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得及び匿名組合出資に係る報酬分65,750千円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分9,850千円が含まれております。

(注3) 内田直克が第三者(ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社との間で契約した「業務委託契約書」に定められております。

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

(注5) 内田直克が第三者(ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社との間で契約した「プロパティ・マネジメント契約書」に定められております。なお、プロパティ・マネジメント業務に関する報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分33,652千円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分2,000千円が含まれております。

(注6) 平成25年10月1日付で、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社が、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・オフィス・パートナーズ株式会社を吸収合併し、同日付でケネディクス不動産投資顧問株式会社に商号変更しております。また、平成25年10月1日付で、本間良輔がケネディクス不動産投資顧問株式会社の代表取締役社長に選任されました。取引金額及び期末残高については、ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及び平成25年10月1日以降のケネディクス不動産投資顧問株式会社との当期の金額を記載しております。

当期(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。

(賃貸等不動産に関する注記)

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おります。これら、賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下の通りです。

(単位：千円)

	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
貸借対照表計上額		
期首残高	290,593,740	302,127,261
期中増減額	11,533,520	30,756,033
期末残高	302,127,261	332,883,294
期末時価	279,238,000	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) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期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1,696,848千円であり、当期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。

(1口当たり情報に関する注記)

	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
1口当たり純資産額	526,195円	511,546円
1口当たり当期純利益	9,881円	8,767円

(注1) 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おります。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おりません。

(注2) 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 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	2,885,872
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	2,885,872
期中平均投資口数 (口)	286,550	329,164

(重要な後発事象に関する注記)

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証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	: 野村証券株式会社

(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返済資金の一部に充当します。