

KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人



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

証券コード：**8972**

第 20 期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

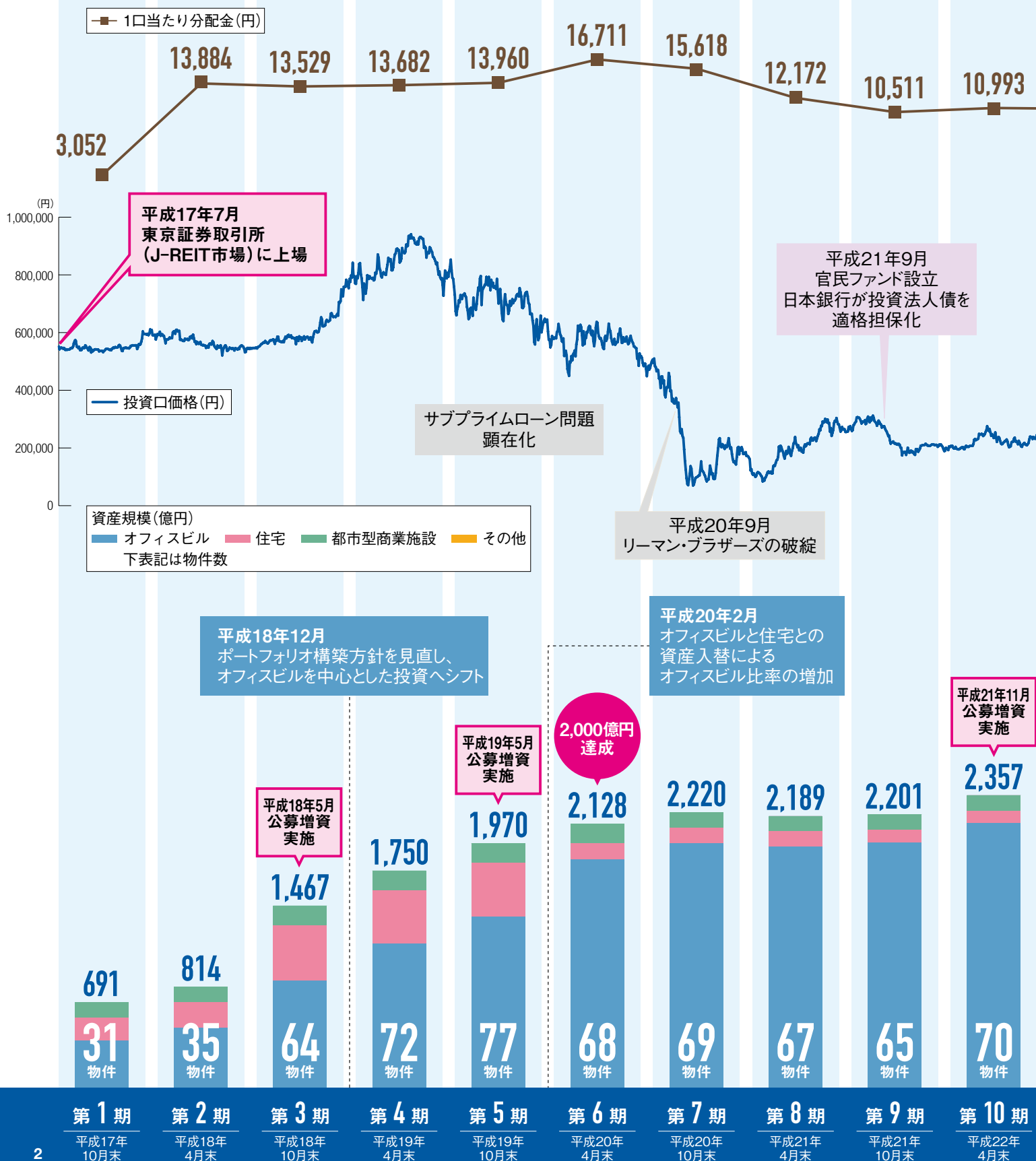
自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日

ケネディクス・オフィス投資法人

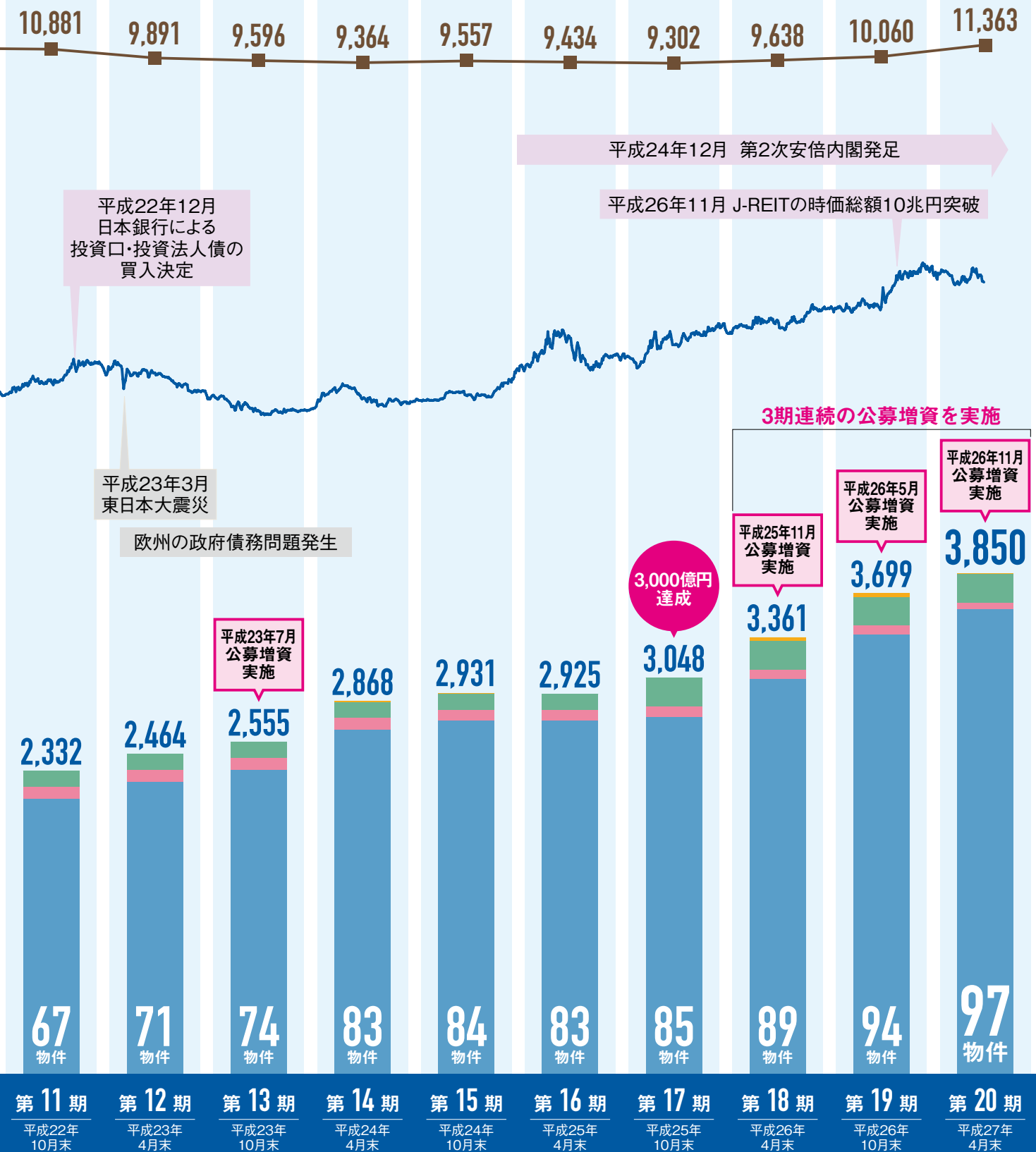
ケネディクス・オフィス投資法人

本投資法人は、平成27年7月に上場10周年を迎えました。

総合型リートから東京経済圏の中規模オフィスビルを中心とした投資にシフトし、着実な資産規模の拡大により当初31物件・691億円で運用開始したポートフォリオは97物件・3,850億円にまで成長しました。



10 年のあゆみ



Top M

10年間培った目利き ポートフォリオの収益

資産入替によりポートフォリオの質向上を図り、 着実に資産規模を拡大

当期(平成27年4月期)の期初に公募増資を実施してオフィスビル5物件を取得し、その後、東京都心5区所在のオフィスビル2物件を取得しました。合計7物件、217億円の取得実績となりました。

一方、足元の売買マーケットの状況を踏まえ、ノンコア資産の住宅や地方のオフィスビルなど4物件を売却しました。

これら取得と売却により当期末(平成27年4月30日)現在でのポートフォリオは、97物件、3,850億円となりました。資産規模の拡大を実現すると共に、資産入替を行いながらポートフォリオの質向上も着実に実現しています。

また、物件売却に伴い売却益を確保し、その一部を圧縮積立金として内部留保し、その積立額は11億円を超えました。圧縮積立金は将来において分配金の安定化・向上を目的に活用していく方針です。

昨今では物件取得競争が一層激しさを増しており、中長期的に見て適正価格と判断しうる物件の取得機会は、少なくなってきたと認識しています。今後は、幅広く入手した情報の中から適正価格で取り組める案件について厳選した上で投資を行っていく方針です。

また、都心5区以外の東京経済圏や地方所在の物件などの取得も組み合わせながら、あるいは、収益性が低下傾向にある物件の売却も絡めながら、ポートフォリオの収益性と質の向上を目指していきたいと考えています。

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

内田直克

Naokatsu Uchida

e s s a g e

力・運用力を活かし
性と質の向上を目指す既存物件の賃料収入は底打ちから反転へ
賃料増額改定も着実な積み上げ

当期末(平成27年4月30日)のポートフォリオ全体の稼働率は96.5%と引き続き高水準を維持しました。

賃料収入については、底打ちから反転しつつあり、当期(平成27年4月期)では、既存物件の賃料収入及び増収物件数についても前期(平成26年10月期)と比較しそれぞれ増加しています。

そして、賃料改定においても、第21期(平成27年10月期)に入り、増額改定の件数は着実に積み上がっており、都心5区だけではなく、その周辺や地方経済圏でも実績が出てくるなど、本格的な内部成長に期待感を持てる状況になってきました。

また、既存のテナントが事務所スペースを拡張または縮小を理由に移転する際に、本投資法人の他の保有物件に移転するという事例が出てきています。これは本投資法人がポートフォリオ単位でビル運営管理を展開することで、テナントのニーズを的確かつ網羅的に把握できている事とともに、高いテナント満足度を背景に移転ニーズのあるテナントを保有物件に誘致できているものと考えています。

本格的な内部成長を目指していく上で、新規テナント誘致における賃料単価の底上げや既存テナントとの賃料改定時における増賃の交渉と減賃の抑制、そして中規模オフィスビルの競争力を左右する適切な設備投資の継続など取り組んでいく方針です。

10年間に渡って培ってきた目利き力・運用力。
中規模オフィスのNo.1ビルオーナーとしての
存在感を示す

オフィスビル市況に対して私どもは、オフィスビルの規模別に、競争力のある物件とそうでない物件が存在していると捉えています。

現に競争力のある中規模オフィスビルにおいては、賃料収入が着実に増加しつつあります。中規模オフィスの場合はテナントの退去率が比較的高いことや賃料改定のサイクルが2年程度と短い事によって、市場の変化に早く追従できるという特性があると認識しています。

ビルの立地条件、スペックもさることながら、ポートフォリオ単位でのビル運営、テナント満足度を意識したきめ細やかなビル管理を行うことによって、中規模オフィスビル間での競争を勝ち残っていく所存です。

また、中規模オフィスビルのストックはまだまだ市場に数多く存在し、テナントニーズも高く、成長の余地は十分あると考えています。10年間培ってきた目利き力・運用力を活かし、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、投資家の方々のご期待と、環境・省エネルギー対応など社会的な使命にも応えていきたいと考えています。

Pickup Contents

10周年記念特集

P.2

外部成長への取組み

P.8

内部成長への取組み

P.10

財務諸表の解説

P.12

ポートフォリオ一覧

P.62

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20期(平成27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市場の特徴と魅力

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

▶▶▶ 優良な物件の選別が可能

2 高い流動性

大規模オフィスに比べ取引参加者が多く、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名以下とされてお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

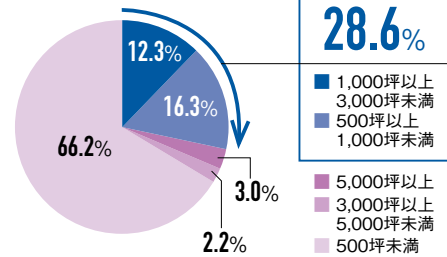
4 良好な賃貸需給環境

中小規模オフィスビルの過去20年間の新規供給は大規模オフィスビルと比較して限定的

▶▶▶ 適切な物件管理・運営により、テナント競争力の確保が可能

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

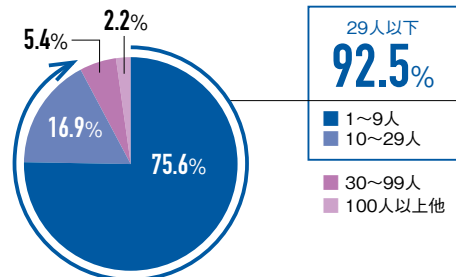
棟数ベース



(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。

従業員規模別事業所の割合:東京都

件数ベース



(出所) 東京都総務局統計部「平成24年経済センサス—活動調査報告(産業横断的集計 東京都概況(平成26年6月25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指します。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

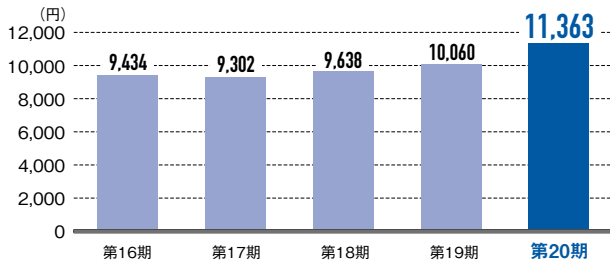
I. 投資法人の概要	6	V. 投資主資本等変動計算書	43	VII. 独立監査人の監査報告書	57
II. 資産運用報告	15	VI. 注記表	44	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	58
III. 貸借対照表	40	VIII. 金銭の分配に係る計算書	56	X. 投資主インフォメーション	60
IV. 損益計算書	42	保有物件の詳細は最終ページ見開き(62~66ページ)よりご覧ください。			

*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20期(平成27年4月期)の概況

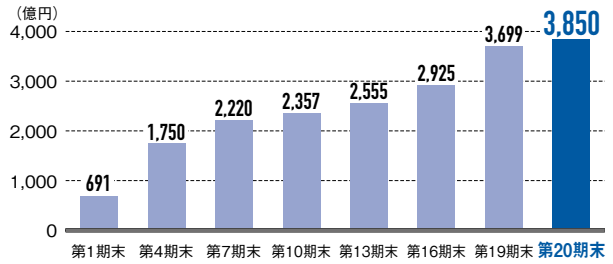
安定した分配金の実現

1口当たり分配金 **11,363円**



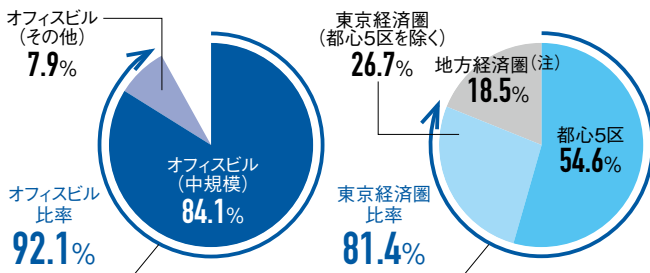
継続的な外部成長の実現

資産規模 **3,850億円**



東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資

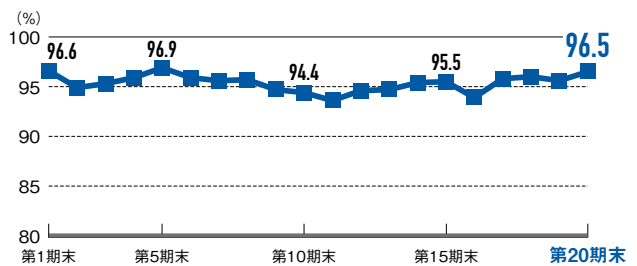
オフィスビル投資比率 **92.1%** 東京経済圏比率 **81.4%**



(注)「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 **96.5%**



決算ハイライト

	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	第19期 平成26年10月期	第20期 平成27年4月期
営業収益 (百万円)	9,867	9,819	10,895	12,928	14,130
営業利益 (百万円)	4,401	4,240	4,283	5,028	6,537
経常利益 (百万円)	3,003	2,832	2,887	3,570	5,111
当期純利益 (百万円)	3,002	2,831	2,885	3,569	5,110
1口当たり分配金 (円)	9,434	9,302	9,638	10,060	11,363

財務状況

総資産額 (百万円)	308,172	316,753	355,167	388,169	407,799
純資産額 (百万円)	150,653	150,781	170,109	180,844	211,951
自己資本比率 (%)	48.9	47.6	47.9	46.6	52.0
1口当たり純資産 (円)	525,747	526,195	511,546	509,407	523,484

外部成長への取組み

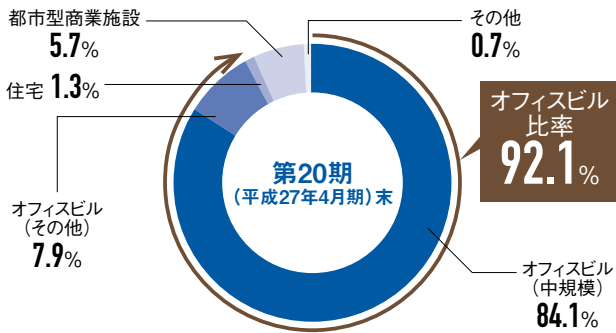
ポートフォリオ構築方針

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うという方針のもと、東京経済圏の中規模オフィスビル中心の投資を進めています。

第20期末(平成27年4月30日)のポートフォリオ指標

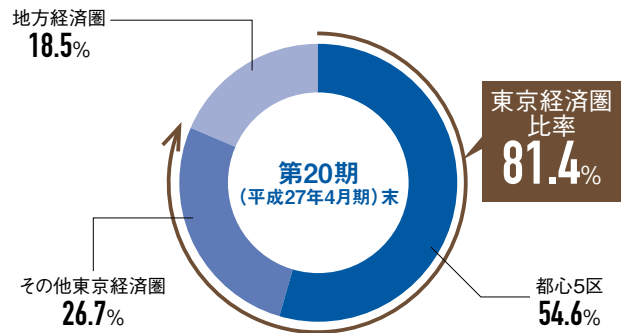
	資産規模	純収益(NOI)利回り	物件数
第20期実績	3,850億円	4.5%	97物件
第19期実績	3,699億円	4.4%	94物件

用途別投資割合(取得価格ベース)



(注)取得価格総額に対する用途別資産の取得価格比率で小数点第2位を切り捨てて記載しています。

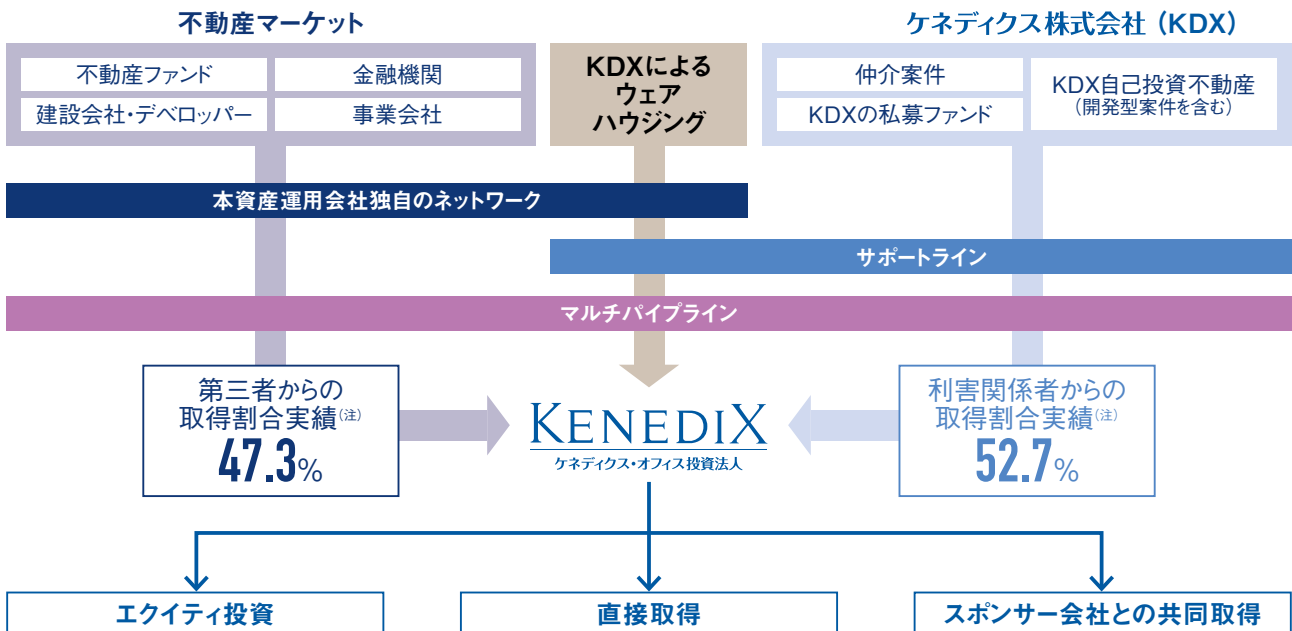
地域別投資割合(取得価格ベース)



(注)取得価格総額に対する地域別資産の取得価格比率で小数点第2位を切り捨てて記載しています。

物件取得のパイプライン

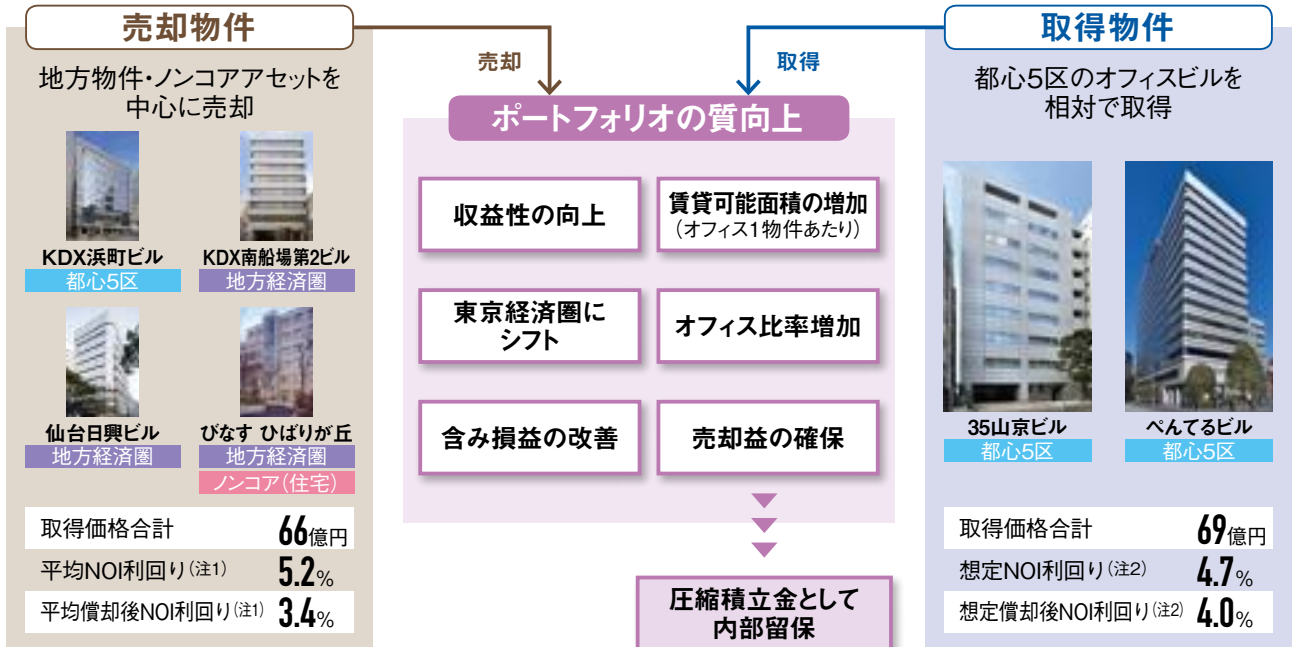
本投資法人は、物件取得ソースとなる複数のパイプライン(マルチパイプライン)を構築することにより、継続的な物件取得の機会を確保し、ポートフォリオの安定的な成長を目指します。



(注)第20期(平成27年4月期)末において本投資法人が保有する物件の取得価格の合計額に対する各取得先の取得価格の合計額の割合について、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

効果的なポートフォリオの入替え

効果的なポートフォリオの入替えを実施し、ポートフォリオの規模と質を同時に向上するとともに、より強固なポートフォリオ基盤の構築を図ることにより、更なる成長に向けた体制を整えました。



(注1) 平均NOI利回りは第20期(平成27年4月期)の実績値に基づく賃貸NOIを年換算した額の合計額を取得価格の合計額で除して算出しています。平均償却後NOI利回りは第20期(平成27年4月期)の実績値に基づく賃貸NOIを年換算した額から減価償却費を控除した額の合計額を取得価格の合計額で除して、小数点第2位を四捨五入して算出しています。
(注2) 本資産運用会社が算定した、取得年度の特異要因を排除した想定年間収支を基に算定した値です。

第20期新規取得物件

35山京ビル



- 銀座徒歩圏、2路線が利用可能な交通利便性の高い立地です。
- 整形な貸室は多様なフロアプランが可能です。
- 都心部でありながらも賃料水準が相対的に低いことから、相応のテナントニーズが見込めます。

所在	： 東京都中央区
取得価格	： 3,600百万円
鑑定評価額	： 3,620百万円
鑑定NOI利回り	： 4.9%

ぺんてるビル



- 3路線が利用可能な交通利便性の高い立地です。
- 解約予告による稼働率の低下が見込まれるものの、リースアップが可能であると判断し取得しました。
- 他の区分所有者が保有する持分を売却する場合の優先交渉権を有し、将来的な物件取得機会を確保しています。

所在	： 東京都中央区
取得価格	： 3,350百万円
鑑定評価額	： 3,434百万円
鑑定NOI利回り	： 5.1%

KDX横浜西口ビル (旧横浜西口SIAビル)



所在	： 神奈川県横浜市
取得価格	： 2,750百万円
鑑定評価額	： 2,830百万円
鑑定NOI利回り	： 5.5%

KDX新横浜214ビル (旧新横浜214ビル)



所在	： 神奈川県横浜市
取得価格	： 2,200百万円
鑑定評価額	： 2,200百万円
鑑定NOI利回り	： 6.0%

KDX南本町ビル



所在	： 大阪府大阪市
取得価格	： 2,200百万円
鑑定評価額	： 2,490百万円
鑑定NOI利回り	： 5.9%

ビュレックス虎ノ門



所在	： 東京都港区
取得価格	： 1,750百万円
鑑定評価額	： 2,030百万円
鑑定NOI利回り	： 5.0%

KDX桜通ビル



所在	： 愛知県名古屋市
取得価格	： 5,900百万円
鑑定評価額	： 7,140百万円
鑑定NOI利回り	： 6.9%

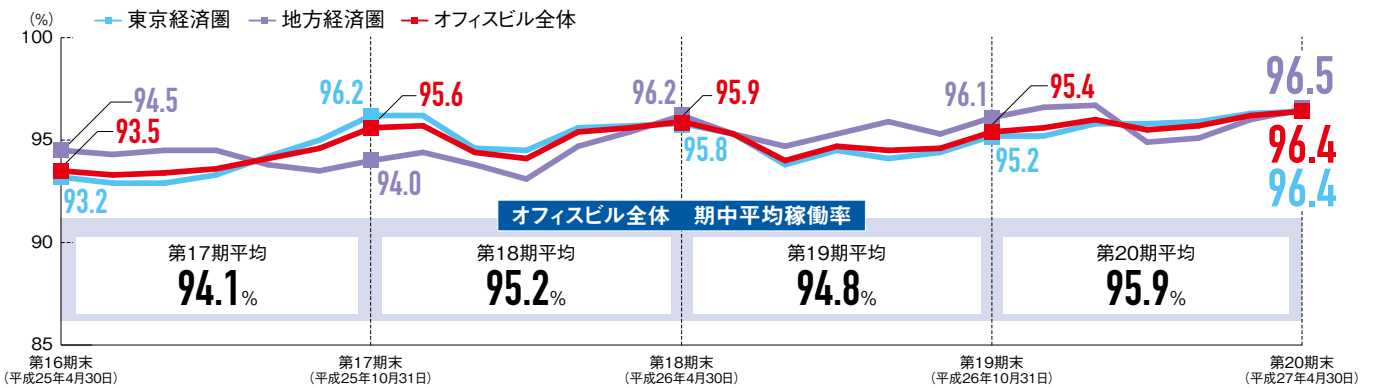
(注1) 物件取得時の鑑定評価額を記載しています。
(注2) 鑑定NOI利回りとは、物件取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営紙、収益(年額)を取得価格で除して、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

内部成長への取組み

「選ばれる中規模オフィスビル運営」の推進

当期末(平成27年4月30日)のポートフォリオ全体の稼働率は96.5%と引き続き高水準を維持しました。賃料収入については、底打ちから反転しつつあり、本格的な内部成長に期待感を持てる状況になってきました。今後もケネディクス・グループ体での不動産運営管理の強みを活かし、きめ細かなオフィスサービスを提供しつつ、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。

オフィスビル(地域別)稼働率の推移

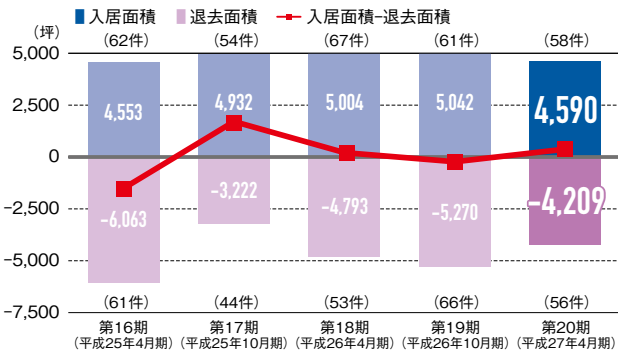


(注)稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。「オフィスビル全体期中平均稼働率」は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点稼働率の単純平均です。

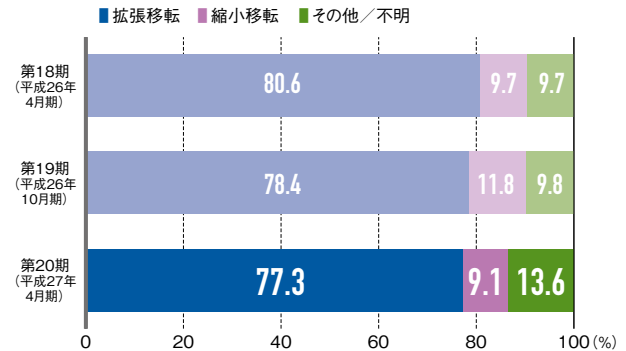
オフィスビルの入退去面積及び件数

入居理由の推移

入居が退去を面積・件数ともに上回り、拡張移転を理由とした入居が80%前後で推移するなど、テナントの拡張ニーズの底堅さを継続して確認しています。



(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。



(注)本資産運用会社による該当エンドテナントへのヒアリング等による移転理由調査をもとに、「拡張移転」、「縮小移転」及び「その他/不明」に分類し、件数割合を集計しています。主に2階以上の事務所フロアを集計対象とした件数比率です。

第20期(平成27年4月期)中の賃料増額改定事例

テナント企業との粘り強い交渉の結果、都心部だけでなく、東京経済圏及び地方経済圏においても賃料増額改定の実績が着実に積み上がっています。

都心部	<p>KDX御茶ノ水ビル</p> <ul style="list-style-type: none"> テナント企業のグループ会社集約・増床に併せて賃料の増額改定に成功しました。 	東京経済圏	<p>東伸24ビル</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸区画の優位性を訴え、粘り強い交渉で増額改定に成功しました。
	<p>フレーム神南坂</p> <ul style="list-style-type: none"> テナントの定期借家契約終了に先駆け交渉開始 テナント対応工事の要望に応えるなど、粘り強い交渉で増額改定に成功しました。 		<p>名古屋日興証券ビル</p> <ul style="list-style-type: none"> テナントニーズの吸上げと柔軟な対応により、増額改定に成功しました。

高い運用力を発揮したリーシング事例

ポートフォリオ単位のビル運営管理による、テナントのニーズの把握や、高いテナント満足度を背景として、移転ニーズのあるテナントを保有物件に誘致する事例が出てきています。また、KDX池袋ウエストビル(旧トーセン池袋ビル)ではバリューアップ工事により、稼働率を100%に回復させるとともに新規賃料単価の上昇に結び付けることができました。

ポートフォリオ内移転事例

- プロパティ・マネジメントをポートフォリオ単位で展開し、テナントニーズを網羅的に把握できているとともに、高いテナント満足度を背景に移転ニーズを持つテナントを保有物件に誘致しました。

KDX新宿六丁目ビル



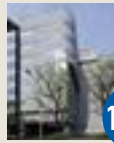
120坪

拡張移転

平成27年8月予定



KDX飯田橋ビル



180坪

KDX御茶ノ水ビル



755坪

縮小移転

平成27年2月



KDX東品川ビル



594坪

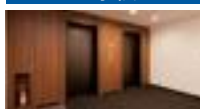
KDX池袋ウエストビル(旧トーセン池袋ビル)のリニューアル工事による物件価値向上



工事前



工事後



主な工事内容

- 意匠性及び質感の向上
- LEDダウンライトへの交換による省エネ性能の向上

稼働率の上昇に成功

平成27年 2月末日	平成27年 7月1日想定 (注1)	平成27年 8月1日想定 (注2)
81.2%	91.2%	100.0%

新規賃料単価の上昇(注3)

+4.0% (平成27年7月契約開始分)

(注1) 契約済テナントの賃貸開始を想定しています。
(注2) 申込書受領済のテナントの入居を想定しています。
(注3) 退去テナントの賃料単価と新規成約単価との比較です。

環境・CSRを意識した取組み

本投資法人及び本資産運用会社は、独自の環境方針を定め、運用する不動産における環境負荷軽減に努めています。当期は、本投資法人として初となるグリーンリース契約の締結やレンタサイクルへの協力など新しい取組みも積極的に行っています。

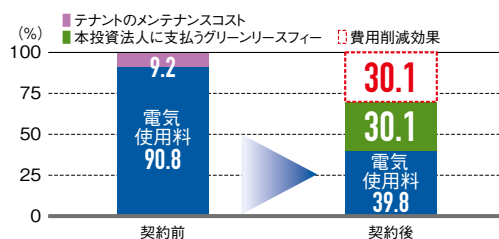
KDX秋葉原ビルにおけるグリーンリース契約の締結

- 初めての取組みとなるグリーンリース契約を平成27年4月にKDX秋葉原ビルの1テナントと締結しました。
- 専有室内照明のLED化工事を本投資法人の費用負担で実施しました。一方でテナント負担の電気使用料とメンテナンスコスト(蛍光灯の交換費用)の低減額の一定割合をフィーとして取受します。

KDX秋葉原ビル



テナントの費用削減効果イメージ



本投資法人はフィーとメンテナンスコスト(蛍光灯関連機器の更新費用)削減効果によりLED化工事費用を約7.5年での回収を見込んでいます。

KDX御茶ノ水ビルにおけるレンタサイクルの取組み

- 千代田区コミュニティサイクル事業実験「ちよくる」にKDX御茶ノ水ビル敷地の一部を提供しました。
- 公共の利益に資すると共に、ビル従業者等の利便性も向上しています。



財務諸表の要旨をもとに、第20期(平成27年4月期)における資産運用の状況について解説します。

第20期の賃貸事業収入は第19期に取得した7物件の通期稼働や第20期の7物件取得による賃料共益費収入の増加により110億円となり、**前期比12億円の増収**となりました。

第19期はKDX南船場第1ビル及び日総第17ビルの2物件の売却により15億円の売却損が計上されました。
第20期はKDX浜町ビル、びなす ひばりが丘及び仙台日興ビルの売却により7億円の売却益が計上されています。
一方で、KDX南船場第2ビルの売却により2億円の売却損が計上されました。**純額では4億円の売却益が計上**されており増益に貢献しています。

主なものは第19期においては千里ライフサイエンスセンタービルを運用していた千里プロパティ-特定目的会社からの最終受取配当金が、第20期においては同ビルを運用していた豊中プロパティ-特定目的会社からの最終受取配当金が計上されています。本投資法人は千里ライフサイエンスセンタービルの収益を特定目的会社の受取配当金として収受していましたが、本物件取得後は賃貸事業収入・費用として計上します。

第20期の物件売却に伴う不動産等売却益のうち5億円を圧縮積立金に繰り入れています。圧縮積立金は、**将来において分配金の安定化・向上を目的に有効に活用**していく方針です。

第20期は新規取得物件の収益貢献、物件売却に伴う売却益などの結果、1口当たり当期純利益は12,621円となりました。
なお、当期純利益から圧縮積立金の繰入額を控除した金額を分配する結果、**1口当たり分配金は11,363円となり、前期比1,303円の増加**となっています。

損益計算書(要旨)

(単位:百万円)

	第19期 (平成26年 10月期)	第20期 (平成27年 4月期)	増減
営業収益	12,928	14,130	1,202
うち賃貸事業収入	9,799	11,059	1,259
うち不動産等売却益	—	709	709
うち受取配当金	1,632	583	△1,048
営業費用	7,899	7,593	△306
うち不動産等売却損	1,524	287	△1,236
営業利益	5,028	6,537	1,508
営業外収益	2	2	0
営業外費用	1,460	1,427	△32
経常利益	3,570	5,111	1,541
法人税等	1	1	0
当期純利益	3,569	5,110	1,540
当期末処分利益	3,569	5,110	1,540
圧縮積立金繰入額・ 取崩額(△)	△1	509	511
分配金総額	3,571	4,600	1,029
期末発行済 投資口数(口)	355,010	404,885	49,875
1口当たり 当期純利益(円) ^(注1)	10,054	12,621	2,567
1口当たり 分配金(円)	10,060	11,363	1,303

貸借対照表(要旨)

(単位:百万円)

	第19期 (平成26年 10月期)	第20期 (平成27年 4月期)	増減
資産の部			
流動資産	17,917	25,099	7,181
うち現金及び預金	6,618	15,273	8,655
固定資産	370,042	382,436	12,394
有形固定資産	365,480	379,551	14,071
無形固定資産	354	354	△0
投資その他の資産	4,207	2,531	△1,676
繰延資産	209	263	53
資産合計	388,169	407,799	19,629
負債・純資産の部			
流動負債	49,053	39,711	△9,341
うち有利子負債 (短期借入金) ^(注3)	46,035	35,800	△10,235
固定負債	158,271	156,136	△2,134
うち有利子負債 (長期借入金) ^(注4)	141,650	138,800	△2,850
負債合計	207,324	195,847	△11,476
出資総額	176,632	206,199	29,567
剰余金	4,212	5,751	1,538
純資産合計	180,844	211,951	31,106
負債・純資産合計	388,169	407,799	19,629

第20期に7物件(取得価格合計217億円)^(注2)を取得し、4物件(売却価格合計67億円)を売却した結果、**有形固定資産は3,795億円となり、総資産額は、4,077億円まで拡大**しています。

第19期
帳簿価格 : 3,658億円
期末時価 : 3,584億円
含み損益 : △73億円

第20期
帳簿価格 : 3,799億円
期末時価 : 3,818億円
含み損益 : +19億円

第20期は、期末算定価格の上昇や資産入替の効果により**ポートフォリオの含み損が解消され、19億円の含み益に転じています。**

第20期においては主に豊中プロパティ-特定目的会社の優先出資証券(出資金額15億円)が全額償還されました。

第20期中に返済期日が到来した156億円の借入金に対し、返済資金として152億円の借入れを行いました。また、公募増資等で調達した資金や新規借入を原資として144億円の借入金を期限前弁済しました。**結果、有利子負債残高は1,746億円と前期比130億円減少し、有利子負債比率は42.8%へと低下し、財務基盤がより強化されました。**

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、当期中に新投資口を合計49,875口発行し、期末時点で発行済投資口総数は404,885口、出資総額は2,061億円となっています。

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

(注2) 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3) 有利子負債(短期借入金)には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注4) 有利子負債(長期借入金)には、投資法人債を含みます。

※損益計算書、貸借対照表の詳細は40~42ページをご参照ください。

I. 投資法人の概要

財務運営

第20期末(平成27年4月30日)財務ハイライト

格付けの状況

有利子負債比率
42.8%

有利子負債の平均金利
1.45%

有利子負債の平均残存年数
4.1年

有利子負債の固定金利比率^(注1)
95.4%

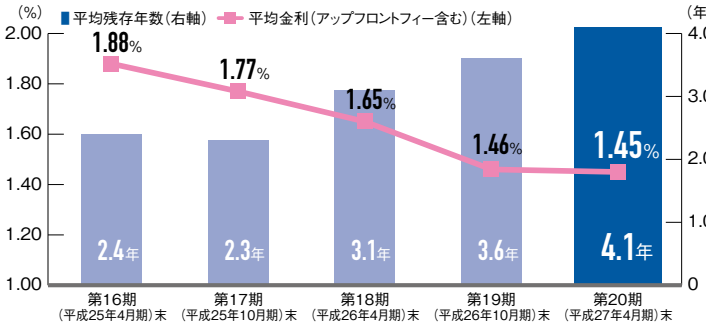
有利子負債の長期負債比率^(注2)
98.3%

長期発行体格付
A+ (安定的)
日本格付研究所(JCR)

(注1)「固定金利」には金利スワップにより金利を固定化した借入れを含みますが、金利キャップを購入した変動金利の借入れは含みません。
(注2)「長期負債比率」とは借入日から返済期日までが1年超の借入れの比率をいいます。

有利子負債の平均残存年数／平均金利の推移^{(注1)(注3)}

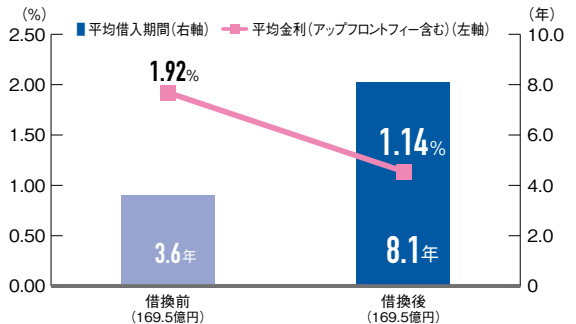
平均残存年数の長期化を実現しながらも、金融コストの削減を達成しています。



(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)平均借入期間及び平均金利は、借入日時点の借入年数及び利率(アップフロントフィー含む)を各借入金残高に応じて加重平均して算出しています。
(注3)年数は小数点第2位を、平均金利は小数点第3位を四捨五入して記載しています。

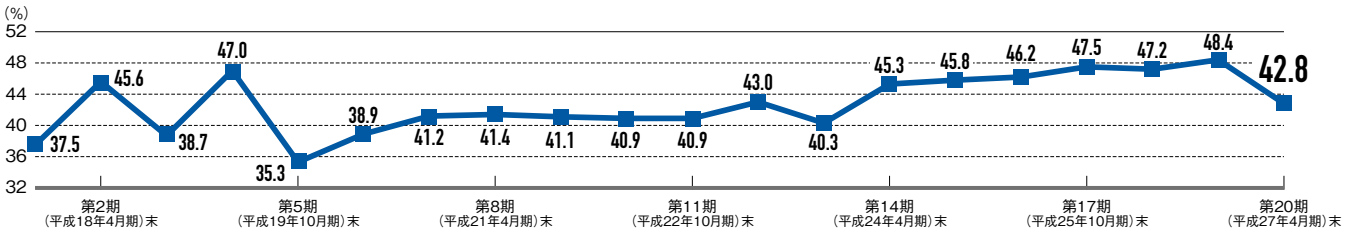
第20期(平成27年4月期)中の借換実績^{(注2)(注3)}

借入期間の長期化と金融コストの削減を着実に達成しています。



有利子負債比率の推移

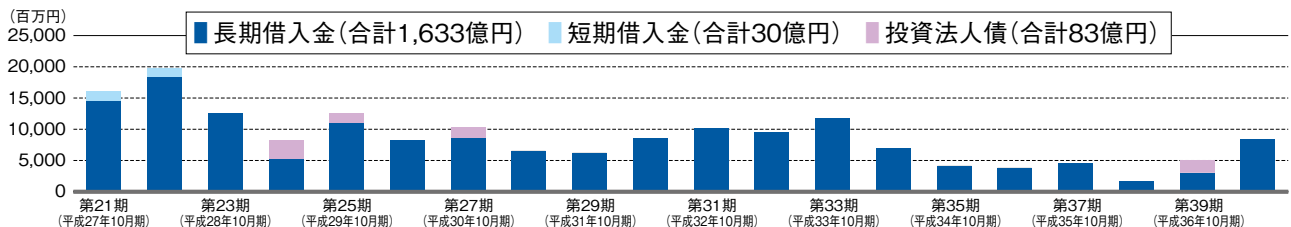
有利子負債比率は、平成26年11月に行った公募増資の効果により42.8%へと低下。財務基盤の強化と共に物件取得余力の確保を実現しています。



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

有利子負債の返済期限分散状況(第20期末(平成27年4月30日))

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。



(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。

借入金の金融機関別残高(第20期末(平成27年4月30日))

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。

借入先	借入残高(百万円)	借入先	借入残高(百万円)	借入先	借入残高(百万円)
1 株式会社三井住友銀行	44,800	6 株式会社りそな銀行	9,250	11 株式会社西日本シティ銀行	1,200
2 株式会社日本政策投資銀行	29,050	7 三菱UFJ信託銀行株式会社	9,200	12 株式会社広島銀行	1,000
3 株式会社三菱東京UFJ銀行	22,800	8 株式会社みずほ銀行	4,200	13 株式会社七十七銀行	500
4 株式会社あおぞら銀行	21,100	9 みずほ信託銀行株式会社	2,800	14 株式会社東日本銀行	300
5 三井住友信託銀行株式会社	18,100	10 株式会社福岡銀行	2,000	合計	166,300

(注)投資法人債(総額8,300百万円)を含めた第20期末の有利子負債残高は174,600百万円です。

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	第19期 平成26年10月	第20期 平成27年4月
営業収益	百万円	9,867	9,819	10,895	12,928	14,130
(うち賃貸事業収益)	百万円	9,306	9,501	10,330	11,295	12,836
営業費用	百万円	5,465	5,578	6,611	7,899	7,593
(うち賃貸事業費用)	百万円	4,740	4,845	5,047	5,557	6,377
営業利益	百万円	4,401	4,240	4,283	5,028	6,537
経常利益	百万円	3,003	2,832	2,887	3,570	5,111
当期純利益 (a)	百万円	3,002	2,831	2,885	3,569	5,110
総資産額 (対前期比) (b)	百万円 %	308,172 (+0.5)	316,753 (+2.8)	355,167 (+12.1)	388,169 (+9.3)	407,799 (+5.1)
有利子負債額 (対前期比) (c)	百万円 %	142,369 (+1.3)	150,558 (+5.8)	167,746 (+11.4)	187,685 (+11.9)	174,600 (△7.0)
純資産額 (対前期比) (d)	百万円 %	150,653 (+0.2)	150,781 (+0.1)	170,109 (+12.8)	180,844 (+6.3)	211,951 (+17.2)
出資総額 (対前期比)	百万円 %	147,153 (0.0)	147,153 (0.0)	166,261 (+13.0)	176,632 (+6.2)	206,199 (+16.7)
発行済投資口数 (e)	口	286,550	286,550	332,540	355,010	404,885
1口当たり純資産額 (d)/(e)	円	525,747	526,195	511,546	509,407	523,484
分配総額 (f)	百万円	2,703	2,665	3,205	3,571	4,600
1口当たり分配金額 (f)/(e)	円	9,434	9,302	9,638	10,060	11,363
(うち1口当たり利益分配金)	円	9,434	9,302	9,638	10,060	11,363
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(年換算) (注1,注2)	%	1.0(2.0)	0.9(1.8)	0.9(1.7)	1.0(1.9)	1.3(2.6)
自己資本利益率(年換算) (注2,注3)	%	2.0(4.0)	1.9(3.7)	1.8(3.6)	2.0(4.0)	2.6(5.2)
期末自己資本比率 (対前期比増減) (d)/(b)	%	48.9 (△0.1)	47.6 (△1.3)	47.9 (+0.3)	46.6 (△1.3)	52.0 (+5.4)
期末有利子負債比率 (対前期比増減) (c)/(b)	%	46.2 (+0.4)	47.5 (+1.3)	47.2 (△0.3)	48.4 (+1.1)	42.8 (△5.5)
配当性向 (注4) (f)/(a)	%	90.0	94.1	111.0	100.0	90.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	83	85	89	94	97
総賃貸可能面積	m ²	347,853.97	358,517.31	386,659.01	437,233.24	453,999.44
期末稼働率	%	93.9	95.8	96.0	95.6	96.5
当期減価償却費	百万円	1,662	1,696	1,826	2,022	2,221
当期資本的支出額	百万円	772	894	711	550	329
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	百万円	6,228	6,352	7,109	7,760	8,680
FFO(Funds from Operation) (注6)	百万円	4,202	4,293	5,031	7,116	6,909
1口当たりFFO (注7)	円	14,664	14,984	15,130	20,045	17,065

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16期は181日、第17期は184日、第18期は181日、第19期は184日、第20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、7度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施しており、当期末(平成27年4月30日)現在の発行済投資口数は404,885口となっています。

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

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期(平成27年4月期)における我が国の経済は、堅調に回復基調を持続しています。内閣府が公表した平成27年1-3月期のGDPは、2四半期連続のプラス成長となり、住宅投資や設備投資が底入れしたことや消費税率引き上げによる駆け込み需要の反動の影響は和らいでいることを示す結果となりました。海外の経済は、IMFの公表する世界経済見通しによれば、国・地域ごとにばらつきがあるものの、先進国の成長率は加速する一方、新興国は減速すると見られており、全体としては緩やかに景気が上向き見通しが維持されています。

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オフィス需要は堅調であり、都心5区では企業活動の積極化に伴う拡張移転や立地改善により、平均空室率が平成27年4月において小幅に上昇するまで21か月連続で低下するなど空室の消化は着実に進みました。大規模ビルだけでなく、中規模ビルを含むマーケット全体で新規募集賃料の上昇、フリーレント等によるディスカウントの縮小が見られるようになりました。

オフィスビル売買市場については、上場不動産投資法人(J-REIT)や不動産会社等の国内投資家や海外投資家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。賃貸市場の改善傾向や、将来的な取引価格の上昇期待から、利回りは低下しており、売買価格の上昇が鮮明になっています。

b. 運用実績

本投資法人は、前期末(平成26年10月31日)時点で、合計94物件(取得価格の総額369,954百万円)の運用資産と優先出資証券(出資金額1,583百万円)、匿名組合出資持分(取得価格1,107百万円)を保有していました。当期(平成27年4月期)においては、オフィスビル7物件(横浜西口SIAビル:取得価格2,750百万円、新横浜214ビル:取得価格2,200百万円、KDX南本町ビル:取得価格2,200百万円、ビュレックス虎ノ門:1,750百万円、KDX桜通ビル:取得価格5,900百万円、35山京ビル:取得価格3,600百万円、べんてるビル:取得価格3,350百万円)を取得し、KDX南船場第2ビル(当初取得価格1,560百万円)、KDX浜町ビル(当初取得価格2,300百万円)、びなす ひばりが丘(当初取得価格1,800百万円)、仙台日興ビル(当初取得価格950百万円)を譲渡しました(譲渡価格の総額6,792百万円)。また、優先出資証券(豊中プロパティ-特定目的会社)が全額償還されました。

その結果、当期末(平成27年4月30日)現在のポートフォリオ(匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。)は、合計97物件(取得価格の総額385,094百万円)となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル92.1%、都市型商業施設5.8%、住宅1.4%、その他0.7%となっています。また、当期末(平成27年4月30日)現在のポートフォリオの稼働率は96.5%であり、概ね安定した運営管理を行っています。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末(平成27年4月30日)現在保有する全ての物件(新宿6丁目ビル(底地)を除きます。)について、プロパティマネジメント業務(以下「PM業務」といいます。)をケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図ってきました。

リーシング面においては景気や不動産市場回復の動向を踏まえ、仲介業者との親密なリレーションを図り、潜在的な

需要層の掘り起こしを行いました。また、オフィスビルの競争力維持・向上を図るべく、空調設備の更新や共用部の改修等を計画的に実施しました。

既存入居テナントへの対応においては、その移転要望を捉え、ポートフォリオ内の他のビルへの移転に成功した事例が数件ありました。

その結果、本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、当期末(平成27年4月30日)現在において、東京経済圏のオフィスビルで96.4%となり、オフィスビル全体でも96.4%と前期末(平成26年10月31日)比で1.0ポイント上昇し高い水準を維持しました。

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27年4月30日)現在、1,133件(注1)(注2)であり、テナント分散が進んでいます。また、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル上位10エンドテナントの賃貸面積割合は12.1%(注3)です。さらに、本投資法人が保有するオフィスビルには、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

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

注2. ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末(平成27年4月30日)現在、1,161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が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3.4%(KDX日本橋兜町ビル0.6%、KDX武蔵小杉ビル2.4%、KDX豊洲グランスクエア0.3%)であり、ケネディクス株式会社は賃貸面積におけるオフィスビル最大のテナントです。入居している3物件のうち、KDX武蔵小杉ビルについては、平成27年12月31日付で定期借家契約が満了予定、KDX豊洲グランスクエアについては、平成27年9月30日付で解約予定となっています。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貸するサブ・マスターリースを行っています。

(3)資金調達概要

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一部に充当することを目的として、海外市場における募集を含む公募増資により47,685口の投資口の追加発行を行い、平成26年11月27日に28,269百万円の資金を調達しました。また、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により2,190口の投資口の追加発行を行い、平成26年12月24日に1,298百万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27年4月期)においては、当期中に返済期日が到来した借入金15,635百万円の返済資金として15,250百万円の借入れを行いました。なお、当期中において前記a. 新投資口の発行についてに記載した新投資口の発行で調達した12,700百万円及び新規借入れによる1,700百万円を原資として、翌期(平成27年10月期)に返済期日が到来する短期借入金14,400百万円を期限前弁済しました。この結果、当期中の借入れ総額は16,950百万円(短期借入金1,500百万円、長期借入金15,450百万円(注1))となり、当期末(平成27年4月30日)現在で借入金残高は166,300百万円(短期借入金3,000百万円、長期借入金163,300百万円)、投資法人債残高は8,300百万円、有利子負債残高は174,600百万円、有利子負債比率(注2)は42.8%となっています。

なお、当期末(平成27年4月30日)現在の変動金利による長期借入金残高95,550百万円のうち、90,550百万円について、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3)は98.3%、長期固定化負債比率(注4)は95.4%となっています。

また、本投資法人は、各期末時点の有利子負債残高にて加重平均して算出した本投資法人の有利子負債の平均残存年数(注5)について第16期(平成25年4月期)末時点の2.4年から当期(平成27年4月期)末時点の4.1年へと長期化を実現しつつ、同期間において、平均金利(注5)についても1.88%から1.45%へ低下させており、着実な金融コストの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. 有利子負債比率=期末有利子負債残高÷期末総資産×100

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

長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

なお、長期固定化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。

II. 資産運用報告

注5. 平均金利及び平均残存年数は各期末時点のアップフロントフィーを含めた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26年10月31日)	当期末 (平成27年4月30日)	当期末比率 (%) (注6)
株式会社三井住友銀行	55,335.0	44,800.0	26.9
株式会社日本政策投資銀行	29,075.0	29,050.0	17.5
株式会社三菱東京UFJ銀行	24,200.0	22,800.0	13.7
株式会社あおぞら銀行	21,325.0	21,100.0	12.7
三井住友信託銀行株式会社	19,000.0	18,100.0	10.9
株式会社りそな銀行	9,250.0	9,250.0	5.6
三菱UFJ信託銀行株式会社	9,200.0	9,200.0	5.5
株式会社みずほ銀行	4,200.0	4,200.0	2.5
みずほ信託銀行株式会社	2,800.0	2,800.0	1.7
株式会社福岡銀行	2,000.0	2,000.0	1.2
株式会社西日本シティ銀行	1,200.0	1,200.0	0.7
株式会社広島銀行	1,000.0	1,000.0	0.6
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	179,385.0	166,300.0	100.0

注6. 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27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 発行登録債予備格付	A+

d. 発行登録の状況

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

	投資法人債
発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成27年2月15日から平成29年2月14日まで
手取金の使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

(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27年4月期)の実績として営業収益14,130百万円、営業利益6,537百万円、経常利益5,111百万円、当期純利益5,110百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)第67条の15の規定が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第67条の15及び第66条の2の両規定が適用される範囲内である509百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を11,363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)
平成26年5月27日	公募増資	21,400	353,940	9,876	176,138	(注13)
平成26年6月24日	第三者割当増資	1,070	355,010	493	176,632	(注14)
平成26年11月27日	公募増資	47,685	402,695	28,269	204,901	(注15)
平成26年12月24日	第三者割当増資	2,190	404,885	1,298	206,199	(注16)

- 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口当たり発行価額264,605円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。
- 注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口当たり発行価額415,480円にて、手元資金を新規物件の取得資金の一部に充当したことから、当該充当による手元資金の減少分を補うため、手元資金への充当を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。
- 注13. 1口当たり発行価格478,725円(発行価額461,540円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
- 注14. 1口当たり発行価額461,540円にて、手元資金を新規物件の取得資金の一部に充当したことから、当該充当による手元資金の減少分を補うため、手元資金への充当を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。
- 注15. 1口当たり発行価格614,250円(発行価額592,830円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の一部に充当することを目的として公募により投資口を追加発行しました。
- 注16. 1口当たり発行価額592,830円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

【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	第19期 平成26年10月	第20期 平成27年4月
最高	498,500	486,500	538,000	610,000	717,000
最低	256,500	341,500	431,000	486,500	570,000

4. 分配金等の実績

当期(平成27年4月期)の分配金は1口当たり11,363円です。本投資法人は、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)を適用し、当期末処分利益の一部を内部留保することとしました。かかる方針により、租税特別措置法第67条の15の規定が適用される範囲内であり、かつ、租税特別措置法第66条の2に定める圧縮限度額の範囲内である509百万円を圧縮積立金繰入額として、当期末処分利益から控除した金額の全額を分配することとしました。

期 計算期間	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	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	自平成26年5月1日 至平成26年10月31日	自平成26年11月1日 至平成27年4月30日
当期末処分利益総額	3,002,198千円	2,831,476千円	2,886,039千円	3,569,644千円	5,110,392千円
利益留保額	298,885千円	165,988千円	202千円	一千円	509,684千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,703,312千円 (9,434円)	2,665,488千円 (9,302円)	3,205,020千円 (9,638円)	3,571,400千円 (10,060円)	4,600,708千円 (11,363円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,703,312千円 (9,434円)	2,665,488千円 (9,302円)	3,205,020千円 (9,638円)	3,571,400千円 (10,060円)	4,600,708千円 (11,363円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	一千円 (- 円)	一千円 (- 円)	一千円 (- 円)	一千円 (- 円)	一千円 (- 円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

日本経済の先行きについては、平成27年1-3月期のGDPが2四半期連続のプラス成長を継続し、その後は賃上げの影響による消費の拡大、企業による設備投資の増加等が焦点となりますが、引き続きプラス成長が継続するものと考えられます。海外経済は、全体的には回復の基調を辿っていますが、地政学的リスクが高まる可能性や、金融市場の大幅な変動等の問題などの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27年4月末時点の東京都心5区の平均空室率は5.34%で、前年比で1.30ポイント低下しました。また、前期末(平成26年10月31日)との比較では0.26ポイント低下しており、平均空室率の改善はやや鈍化したものの引き続き継続しています。また、東京都心5区の平均賃料(新築を含む)は、小幅ではあるものの1年以上連続で上昇しており、本格的な賃料上昇の機運が高まりつつあります。マクロの経済環境は回復基調が持続し、企業活動は概して積極的な状況にあり、オフィスの賃貸需要は今後も堅調と見られることから、賃貸市場の更なる改善が期待されます。

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)、国内不動産会社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。一方で競争激化が進み、取得価格が更に高騰する懸念があります。

(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(1)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定して投資を行います。また、一定の地方分散も図る投資戦略を継続することが、優良なポートフォリオの構築を実現し、本投資法人の優位性及び他の事業者との差別化を図る上での基盤になると考えています。

資産の取得にあたっては、マルチプライズを構築し、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、資金調達のと期や投資基準との整合性を考慮しつつ機動的な物件確保を図るため、取得手法の多様化(直接取得、エクイティ出資及びスポンサー会社との協働取得等)に努めます。

資産の売却については、新規の物件取得やファンド型投資を前提とした資産入替の余地に応じて、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サービスの導入及びAEDの設置が挙げられます。

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。平成25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、平成23年9月に実施した第4回調査時と比較して2.0ポイント増加しています。

〈総合満足度〉

	満足	やや満足	どちらともいえない	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、良好な有利子負債調達環境が継続していることから、引き続き既存借入金の借入条件等の改善に努めます。

また、以下の施策等を講じることで安定的な財務運営を目指します。

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

さらに、メガバンク、信託銀行や株式会社日本政策投資銀行を中心とする既存の金融機関との良好な関係に基づく安定的な資金調達により保守的な財務運営を目指します。また、取引各行のシェアバランスに留意するとともに、既存取引行との条件対比をもとに新規取引行の導入についても適宜検討していきます。

注. 有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

d. 情報開示

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

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第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	第19期 平成26年10月31日現在	第20期 平成27年4月30日現在
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	332,540口	355,010口	404,885口
出資総額	147,153百万円	147,153百万円	166,261百万円	176,632百万円	206,199百万円
投資主数	9,101人	7,724人	6,986人	7,058人	7,277人

2. 投資口に関する事項

平成27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	70,856	17.50
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	55,519	13.71
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	39,816	9.83
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	18,930	4.67
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	東京都千代田区大手町一丁目2番3号 常任代理人 株式会社三井住友銀行	18,101	4.47
ザバンクオブニューヨークメロン エスエー エヌブイ 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	9,674	2.38
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	9,494	2.34
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	6,664	1.64
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	6,614	1.63
ステートストリートバンクアンド トラストカンパニー 505001	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	6,218	1.53
合 計		241,886	59.74

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)	鳥羽史郎	株式会社みのり会計 代表取締役 鳥羽公認会計士事務所 公認会計士	2,100
	森島義博	有限会社アイランド・フォレスト 代表取締役 不動産鑑定士	2,100
	関 高浩	三宅坂総合法律事務所 弁護士	2,100
会計監査人	新日本有限責任監査法人 (注2)	—	28,800 (注3)

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

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

注3. 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬及び公認会計士法(昭和23年法律第103号)第2条第1項以外の業務(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27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)(注1)	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2)	三井住友信託銀行株式会社
	株式会社三井住友銀行

注1. みずほ信託銀行株式会社と平成27年5月7日付で一般事務委託契約書(機関の運営)を締結し、平成27年5月8日より一般事務受託者(機関の運営)を変更しています。また、ケネディクス不動産投資顧問株式会社との機関運営に関する事務の業務委託は、平成27年5月7日付で解約しました。

注2. 一般事務受託者(投資法人債に関する事務)は第2回無担保投資法人債の発行において三井住友信託銀行株式会社に委託し、第4回、第5回及び第6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19期 (平成26年10月31日)		第20期 (平成27年4月30日)	
			保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)	保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	38,449	9.9	40,052	9.8
		地方経済圏	13,201	3.4	13,097	3.2
	オフィスビル 小計		51,650	13.3	53,150	13.0
不動産合計			51,650	13.3	53,150	13.0
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	231,853	59.7	240,702	59.0
		地方経済圏	51,037	13.1	56,614	13.9
	オフィスビル 小計		282,891	72.9	297,316	72.9
	住宅	東京経済圏	4,756	1.2	4,711	1.2
		地方経済圏	1,708	0.4	—	—
	住宅 小計		6,465	1.7	4,711	1.2
	都市型商業施設	東京経済圏	21,853	5.6	21,753	5.3
	都市型商業施設 小計		21,853	5.6	21,753	5.3
	その他	東京経済圏	2,973	0.8	2,973	0.7
	その他 小計		2,973	0.8	2,973	0.7
信託不動産合計			314,184	80.9	326,755	80.1
投資有価証券(注3)			2,679	0.7	1,076	0.3
預金・その他の資産			19,655	5.1	26,816	6.6
資産総額			388,169	100.0	407,799	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、百万円未満を四捨五入して記載しています。

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、豊中プロパティ-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。当期は、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27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-100	千里ライフサイエンスセンタービル	12,972	17,220.91	17,052.32	99.0	5.7	オフィスビル
A-94	KDX武蔵小杉ビル	11,841	12,978.52	12,978.52	100.0	3.2	オフィスビル
A-75	KDX日本橋兜町ビル	11,294	7,562.93	7,562.93	100.0	2.2	オフィスビル
A-40	虎ノ門東洋ビル	9,929	6,494.11	5,874.10	90.5	2.0	オフィスビル
C-4	銀座四丁目タワー	9,753	5,624.23	5,624.23	100.0	2.1	都市型商業施設
C-1	フレーム神南坂	9,508	4,646.44	4,555.65	98.0	2.0	都市型商業施設
A-60	KDX晴海ビル	9,264	9,294.00	9,294.00	100.0	1.3	オフィスビル
A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,563	11,797.85	10,265.44	87.0	2.1	オフィスビル
A-79	KDX名古屋駅前ビル	8,024	7,932.43	7,855.14	99.0	2.5	オフィスビル
A-46	飛栄九段北ビル	7,547	6,897.59	6,897.59	100.0	1.9	オフィスビル
合計		98,699	90,449.01	87,959.92	97.2	25.1	

3. 組入資産明細

平成27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 (㎡)	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	6,650	5,953
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区新川一丁目17番25号	信託受益権	4,379.66	4,920	4,204
		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	3,323.28	3,080	3,365
		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	2,387
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号	信託受益権	3,071.15	3,100	2,404
		A-7	KDX南青山ビル(注6)	東京都港区南青山五丁目13番3号	信託受益権	1,814.56	2,400	2,220
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8	信託受益権	1,947.58	1,620	1,818
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	信託受益権	3,718.99	4,520	5,621
		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	3,835.23	2,010	2,294
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目20番5号	信託受益権	6,621.19	4,370	4,946
		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	4,600	4,484
		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	3,240	3,120
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番2号	信託受益権	3,019.93	2,530	2,782
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区新橋二丁目2番9号	信託受益権	2,803.86	4,280	3,791
		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	4,785.09	2,120	2,335
		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	1,498
		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	2,565.14	2,230	2,319
		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	688	1,100
		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	5,930.50	3,460	3,101
		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	3,881.60	3,970	3,965
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区牡丹一丁目14番1号	不動産	2,008.74	1,110	1,352
		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	4,760	6,104
		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	1,940	2,076
		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	1,110	1,200
		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	993	1,243
		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	6,680	6,492
		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	1,180	1,551
		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	3,610	4,716
		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	6,494.11	10,700	9,929
		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	2,430	2,343
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	1,919.59	2,130	3,413		
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	7,680	7,547		
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	4,140	5,630		
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	3,020	3,634		
A-50	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区大橋一丁目6番2号	信託受益権	2,458.64	1,550	2,400		
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	1,860	2,283		
A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区三崎町三丁目6番12号	不動産	1,315.96	959	1,356		
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	1,610	2,115		
A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1	不動産	2,321.80	2,020	2,897		
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	1,420	1,927		
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	1,430	1,725		
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	9,264		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注2)(百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-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	1,950	2,260
		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	3,270	3,060
		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	2,830	2,743
		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	1,880	1,906
		A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区西新宿三丁目2番7号	信託受益権	5,836.68	7,000	6,879
		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	5,260	4,244
		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	4,500	3,970
		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	5,320	4,606
		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	7,115.38	4,450	4,833
		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	2,940	2,804
		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	2,630	2,179
		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	11,800	11,294
		A-78	KDX立川駅前ビル	東京都立川市曙町二丁目12番18号	信託受益権	1,612.13	1,460	1,307
		A-83	KDX府中ビル	東京都府中市宮町一丁目40番地	信託受益権	10,151.48	6,850	6,042
		A-84	KDX春日ビル	東京都文京区西片一丁目15番15号	信託受益権	4,345.13	3,530	2,813
		A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区東山一丁目5番4号	信託受益権	2,689.27	2,340	1,892
		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	2,610	2,221
		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	2,360	2,256
		A-88	KDX新宿六丁目ビル(注6)	東京都新宿区新宿六丁目24番20号	信託受益権	4,037.44	2,400	1,906
		A-89	KDX高輪台ビル	東京都港区高輪三丁目5番23号	信託受益権	6,951.88	5,830	5,299
		A-90	KDX池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目6番1号	信託受益権	3,110.59	4,340	3,840
		A-91	KDX三田ビル	東京都港区芝三丁目43番16号	信託受益権	3,416.31	3,500	3,181
		A-92	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区神田岩本町1番地14	信託受益権	2,288.93	2,900	2,593
		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	4,720	4,543
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目1200番地	信託受益権	12,978.52	13,400	11,841
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区東雲一丁目7番12号	信託受益権	11,797.85	8,930	8,563
		A-96	KDX高田馬場ビル(注6)	東京都豊島区高田三丁目14番29号	信託受益権	4,563.58	3,980	3,667
		A-99	トーセン池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目53番5号	不動産	2,587.84	1,980	1,960
		A-101	アーバンスクエア横浜	神奈川県横浜市神奈川区栄町1番地1	信託受益権	10,933.27	7,640	7,240
		A-102	横浜西口SIAビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番36号	信託受益権	4,978.37	2,910	2,760
		A-103	新横浜214ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番地2	信託受益権	4,608.59	2,220	2,204
		A-105	ビュレックス虎ノ門	東京都港区虎ノ門二丁目7番5号	不動産	1,900.93	2,090	1,773
		A-107	35山京ビル	東京都中央区入船三丁目7番2号	信託受益権	4,490.74	3,630	3,629
		A-108	ぺんてるビル	東京都中央区日本橋小網町7番2号(事務所棟) 東京都中央区日本橋小網町7番7号(住居棟)	信託受益権	4,346.66	3,434	3,508
		地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁目45番地1	信託受益権	11,582.44	4,950
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	8,743.97	5,100	5,248	
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	3,960.23	1,600	2,067	
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	9,910.57	3,560	4,653	
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	1,540	2,118	
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	4,990	7,076	
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	2,650	2,438	
A-70	KDX札幌ビル		北海道札幌市北区北七条西四丁目1番地2	信託受益権	3,788.51	2,020	2,008	
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	7,890	8,024	
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	7,994.70	4,150	4,224	
A-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市北区曾根崎二丁目2番15号	信託受益権	4,986.24	3,540	2,678		

II. 資産運用報告

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	地方経済圏	A-97	KDX宇都宮ビル(注6)	栃木県宇都宮市駅前通り一丁目3番1号	信託受益権	5,337.87	2,540	2,328
		A-98	広島駅前通マークビル	広島県広島市南区金屋町2番15号	不動産	3,982.43	1,410	1,367
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市新千里東町一丁目4番2号	信託受益権	17,220.91	13,300	12,972
		A-104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市中央区南本町二丁目3番8号	信託受益権	5,285.95	2,560	2,194
		A-106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目20番17号	信託受益権	12,342.71	7,250	6,014
オフィスビル 小計						433,485.50	350,174	350,466
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	4,900	4,711
		住宅 小計						7,711.14
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区神南一丁目18番2号	信託受益権	4,646.44	10,100	9,508
		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	2,060	2,492
		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	11,600	9,753
都市型商業施設 小計						11,447.67	23,760	21,753
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区新宿六丁目24番16号	信託受益権	1,355.13	3,030	2,973
		その他 小計						1,355.13
合計						453,999.44	381,864	379,905

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19期(平成26年5月1日～平成26年10月31日)				第20期(平成26年11月1日～平成27年4月30日)			
				テナント総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	10	100.0	198	1.8	10	100.0	196	1.5
		A-3	東茅場町有楽ビル	8	100.0	139	1.2	7	100.0	136	1.1
		A-4	KDX八丁堀ビル	4	100.0	105	0.9	3	93.1	101	0.8
		A-5	KDX中野坂上ビル	23	95.2	86	0.8	24	96.5	91	0.7
		A-6	原宿FFビル	2	100.0	101	0.9	2	100.0	99	0.8
		A-7	KDX南青山ビル(注6)	7	100.0	76	0.7	8	100.0	73	0.6
		A-8	神田木原ビル	9	76.2	49	0.4	10	88.2	41	0.3
		A-13	KDX麹町ビル	9	100.0	142	1.3	9	100.0	141	1.1
		A-14	KDX船橋ビル	21	96.5	100	0.9	22	99.8	97	0.8
		A-15	KDX浜町ビル	9	88.7	82	0.7	—	—	61	0.5
		A-16	東伸24ビル	19	94.1	166	1.5	21	97.4	170	1.3
		A-17	KDX恵比寿ビル	6	100.0	143	1.3	6	100.0	143	1.1
		A-19	KDX浜松町ビル	9	100.0	94	0.8	9	100.0	97	0.8
		A-20	KDX茅場町ビル	6	84.9	69	0.6	6	84.9	69	0.5
		A-21	KDX新橋ビル	8	100.0	85	0.8	8	100.0	116	0.9
		A-22	KDX新横浜ビル	18	97.5	96	0.9	15	87.2	85	0.7
		A-26	KDX木場ビル	6	88.1	44	0.4	5	76.1	42	0.3
		A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0	66	0.6	9	97.5	66	0.5
		A-28	KDX乃木坂ビル	5	86.8	27	0.2	5	86.8	24	0.2
		A-29	KDX東新宿ビル	6	100.0	131	1.2	6	87.3	103	0.8
A-30	KDX西五反田ビル	5	100.0	138	1.2	5	100.0	135	1.1		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第19期(平成26年5月1日～平成26年10月31日)				第20期(平成26年11月1日～平成27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-31	KDX門前仲町ビル	7	100.0	49	0.4	7	100.0	48	0.4
		A-32	KDX芝大門ビル	10	100.0	139	1.2	10	100.0	146	1.1
		A-33	KDX御徒町ビル	2	100.0	67	0.6	2	100.0	66	0.5
		A-34	KDX本厚木ビル	11	100.0	51	0.5	10	94.3	52	0.4
		A-35	KDX八王子ビル	8	72.7	45	0.4	8	72.7	40	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	7	100.0	188	1.7	7	100.0	186	1.5
		A-38	KDX西新宿ビル	7	77.8	42	0.4	9	100.0	38	0.3
		A-39	KDX虎ノ門ビル	7	100.0	102	0.9	7	100.0	102	0.8
		A-40	虎ノ門東洋ビル	8	75.1	280	2.5	11	90.5	255	2.0
		A-41	KDX新宿286ビル	8	100.0	81	0.7	8	100.0	87	0.7
		A-45	KDX六本木228ビル	7	87.4	45	0.4	7	87.4	55	0.4
		A-46	飛栄九段北ビル	14	100.0	231	2.1	14	100.0	241	1.9
		A-47	KDX新横浜381ビル	42	100.0	171	1.5	42	100.0	172	1.3
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	102	0.9	1	100.0	99	0.8
		A-49	日総第17ビル	—	—	37	0.3	—	—	—	—
		A-50	KDX池尻大橋ビル	7	63.6	46	0.4	8	100.0	53	0.4
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	8	88.3	65	0.6	8	88.3	59	0.5
		A-52	KDX神田三崎町ビル	7	86.8	21	0.2	8	100.0	21	0.2
		A-55	新都心丸善ビル	5	100.0	58	0.5	5	100.0	57	0.4
		A-56	KDX神保町ビル	3	100.0	67	0.6	3	100.0	67	0.5
		A-57	KDX五番町ビル	7	100.0	42	0.4	7	100.0	42	0.3
		A-59	KDX岩本町ビル	10	100.0	48	0.4	10	100.0	47	0.4
		A-60	KDX晴海ビル	10	90.7	174	1.5	11	100.0	173	1.3
		A-61	KDX浜松町第2ビル	8	100.0	60	0.5	8	100.0	60	0.5
		A-62	小石川TGビル	5	100.0	130	1.2	5	100.0	129	1.0
		A-63	五反田TGビル	10	100.0	93	0.8	10	100.0	98	0.8
		A-64	KDX日本橋216ビル	8	100.0	55	0.5	8	100.0	55	0.4
		A-66	KDX新宿ビル	19	91.8	220	2.0	20	88.3	215	1.7
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	4	100.0	147	1.3	4	100.0	147	1.1
		A-68	KDX日本橋本町ビル	8	100.0	136	1.2	8	100.0	137	1.1
		A-71	KDX飯田橋ビル	5	86.6	148	1.3	4	86.6	144	1.1
		A-72	KDX東品川ビル	3	56.7	110	1.0	3	73.5	100	0.8
		A-73	KDX箱崎ビル	8	89.3	94	0.8	8	100.0	102	0.8
		A-74	KDX新日本橋ビル	9	100.0	81	0.7	9	100.0	85	0.7
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	7	100.0	283	2.5	7	100.0	281	2.2
		A-78	KDX立川駅前ビル	5	100.0	63	0.6	5	100.0	63	0.5
A-83	KDX府中ビル	35	97.6	299	2.7	36	99.1	294	2.3		
A-84	KDX春日ビル	15	100.0	117	1.0	15	100.0	121	0.9		
A-85	KDX中目黒ビル	6	100.0	68	0.6	6	100.0	73	0.6		
A-86	KDX大宮ビル	18	100.0	118	1.0	17	93.8	107	0.8		
A-87	イトーピア日本橋SAビル	13	98.0	84	0.8	14	100.0	91	0.7		
A-88	KDX新宿六丁目ビル(注6)	7	100.0	93	0.8	7	100.0	95	0.7		
A-89	KDX高輪台ビル	8	100.0	169	1.5	8	100.0	190	1.5		
A-90	KDX池袋ビル	10	100.0	138	1.2	10	100.0	127	1.0		

Ⅱ. 資産運用報告

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第19期(平成26年5月1日～平成26年10月31日)				第20期(平成26年11月1日～平成27年4月30日)			
				テナント総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-91	KDX三田ビル	10	95.6	98	0.9	11	95.6	101	0.8
		A-92	KDX秋葉原ビル	7	100.0	83	0.7	7	100.0	84	0.7
		A-93	アプラス東京ビル	1	100.0	167	1.5	1	100.0	167	1.3
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	5	100.0	397	3.5	5	100.0	411	3.2
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	13	87.0	234	2.1	13	87.0	269	2.1
		A-96	KDX高田馬場ビル(注6)	10	100.0	113	1.0	10	100.0	133	1.0
		A-99	トーセン池袋ビル	5	100.0	23	0.2	4	81.2	69	0.5
		A-101	アーバンスクエア横浜	28	100.0	4	0.0	27	100.0	279	2.2
		A-102	横浜西口SIAビル	—	—	—	—	15	100.0	99	0.8
		A-103	新横浜214ビル	—	—	—	—	15	96.3	70	0.6
		A-105	ビュレックス虎ノ門	—	—	—	—	1	100.0	41	0.3
		A-107	35山京ビル	—	—	—	—	12	96.4	24	0.2
		A-108	へんてるビル	—	—	—	—	9	100.0	25	0.2
	A-12	ボルタス・センタービル	27	97.5	300	2.7	27	94.9	292	2.3	
	A-24	KDX南船場第1ビル	—	—	21	0.2	—	—	—	—	
	A-25	KDX南船場第2ビル	17	72.9	37	0.3	—	—	26	0.2	
	A-42	烏丸ビル	39	100.0	216	1.9	40	100.0	207	1.6	
	A-44	KDX仙台ビル	32	94.4	86	0.8	32	96.4	89	0.7	
	A-53	KDX博多南ビル	52	98.5	171	1.5	49	94.7	172	1.3	
	A-54	KDX北浜ビル	11	92.8	79	0.7	11	92.8	76	0.6	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	15	99.3	184	1.6	16	100.0	183	1.4	
	A-69	KDX小林道修町ビル	12	91.3	180	1.6	12	100.0	178	1.4	
	A-70	KDX札幌ビル	19	95.6	91	0.8	21	100.0	92	0.7	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	18	99.0	327	2.9	18	99.0	325	2.5	
	A-80	名古屋日興証券ビル	10	100.0	201	1.8	9	99.9	204	1.6	
	A-81	仙台日興ビル	5	87.7	55	0.5	—	—	54	0.4	
	A-82	KDX東梅田ビル	10	100.0	128	1.1	10	100.0	124	1.0	
	A-97	KDX宇都宮ビル(注6)	23	97.0	102	0.9	23	98.5	128	1.0	
	A-98	広島駅前通マークビル	16	73.3	17	0.2	17	74.0	62	0.5	
	A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	63	99.3	76	0.7	61	99.0	734	5.7	
	A-104	KDX南本町ビル	—	—	—	—	22	98.8	88	0.7	
	A-106	KDX桜通ビル	—	—	—	—	30	89.9	174	1.4	
	オフィスビル 小計				1,055	95.4	10,429	92.3	1,133	96.4	11,937
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	1 (注4)	100.0	149	1.3	1 (注4)	100.0	149	1.2
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	119	95.4	89	0.8	—	—	84	0.7
	住宅 小計				120	97.1	239	2.1	1	100.0	233
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	12	93.6	211	1.9	12	98.0	253	2.0
		C-2	KDX代々木ビル	11	100.0	69	0.6	10	91.7	69	0.5
		C-4	銀座四丁目タワー	4	100.0	278	2.5	4	100.0	275	2.1
	都市型商業施設 小計				27	97.4	558	4.9	26	98.4	598

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第19期(平成26年5月1日～平成26年10月31日)				第20期(平成26年11月1日～平成27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 (%)
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	1	100.0	68	0.6	1	100.0	68	0.5
		その他 小計		1	100.0	68	0.6	1	100.0	68	0.5
合計				1,203 (注5)	95.6	11,295	100.0	1,161 (注5)	96.5	12,836	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-96	KDX高田馬場ビル	グレイスビル高田馬場	平成27年2月1日
A-97	KDX宇都宮ビル	フミックスシステムビル	平成27年2月1日
A-7	KDX南青山ビル	FIK南青山ビル	平成27年4月1日
A-88	KDX新宿六丁目ビル	Welship東新宿	平成27年4月1日

(有価証券組入資産明細)

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額(百万円)		評価額(百万円)(注1)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分(注2)	匿名組合出資持分	—	—	1,076	—	1,076	—	—

注1. 評価額については、帳簿価額を記載しています。

注2. 運用資産は、「新宿サンエービル」の不動産信託受益権です。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成27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 支払固定・受取変動	90,550	86,050	—
	金利キャップ取引	3,000	2,000	—
合計		93,550	88,050	—

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27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21期(平成27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
KDX宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	空調改修工事、外壁改修工事等	自 平成27年 5 月 至 平成27年10月	158	—	—
広島駅前通 マークビル (広島県広島市)	空調改修工事、機械式駐車場改修工事等	同上	84	—	—
トーセン池袋ビル (東京都豊島区)	外壁改修工事、共用部改修工事等	同上	46	—	—
名古屋日興證券ビル (愛知県名古屋市)	エスカレーター撤去工事他	同上	45	—	—

注. 資本的支出の予定金額は百万円未満を切捨てて記載しています。

2. 期中の資本的支出

当期(平成27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329百万円であり、当期費用に区分された修繕費437百万円と合わせ、合計767百万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)	昇降機更新工事等	自 平成26年11月 至 平成27年 4 月	105
その他			224
ポートフォリオ全体			329

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16期 自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日	第17期 自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日	第18期 自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日	第19期 自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日	第20期 自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日
当期首積立金残高	503	523	502	493	495
当期積立額	30	12	3	12	8
当期積立金取崩額	10	34	11	10	37
次期繰越額	523	502	493	495	465

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19期	第20期
(a) 資産運用報酬(注)	643,210	740,453
(b) 資産保管手数料	20,430	21,585
(c) 一般事務委託手数料	52,105	54,941
(d) 役員報酬	8,400	8,400
(e) 会計監査人報酬	10,800	10,800
(f) その他営業費用	82,300	91,641
合計	817,247	927,823

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20期に62,750千円、第19期に161,802千円及び物件売却に係る譲渡報酬が第20期に33,960千円、第19期に13,000千円あります。

2. 借入状況

平成27年4月30日現在における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	株式会社三井住友銀行	平成26年5月30日	500,000	500,000	0.532	平成27年5月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成26年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.482	平成27年7月31日			
	株式会社三井住友銀行(注3)	平成26年10月15日	8,000,000	—	0.537	平成27年10月15日			
	株式会社三井住友銀行(注4)	平成26年10月29日	3,000,000	—	0.536	平成27年10月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注5)	平成26年10月29日	2,000,000	—	0.535	平成27年10月29日			
	三井住友信託銀行株式会社(注6)	平成26年10月29日	1,400,000	—	0.535	平成27年10月29日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年4月2日	—	1,500,000	0.530	平成28年3月31日			
	小計		15,900,000	3,000,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行(注7)	平成22年1月29日	960,000	—	2.173	平成27年1月30日	(注7)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行(注8)	平成22年2月18日	1,725,000	—	2.190	平成27年2月18日	(注8)		
	株式会社日本政策投資銀行(注8)	平成22年2月18日	1,275,000	—	2.190	平成27年2月18日			
	三井住友信託銀行株式会社(注8)	平成22年2月18日	750,000	—	2.190	平成27年2月18日			
	株式会社あおぞら銀行(注8)	平成22年2月18日	375,000	—	2.190	平成27年2月18日	(注9)		
	株式会社三井住友銀行(注9)	平成22年4月2日	1,550,000	—	2.220	平成27年4月2日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年8月31日	1,500,000	—	0.938	平成27年2月27日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	平成23年9月30日	2,500,000	—	1.289	平成27年3月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年1月31日	1,500,000	—	1.190	平成27年1月30日			
	株式会社みずほ銀行	平成24年3月12日	1,000,000	—	1.075	平成27年3月12日			
	株式会社あおぞら銀行	平成24年10月31日	2,500,000	—	1.008	平成27年4月30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			
	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(注10)	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(注10)	平成22年11月12日	800,000	800,000	1.789	平成27年11月12日				

II. 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行(注10)	平成22年12月1日	800,000	800,000	1.380	平成27年11月12日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行(注10)	平成22年12月1日	200,000	200,000	1.380	平成27年11月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注10)	平成23年1月31日	800,000	800,000	1.939	平成28年1月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注10)	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(注10)	平成23年3月31日	2,000,000	2,000,000	1.905	平成28年1月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注10)	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(注10)	平成24年1月10日	2,500,000	2,500,000	1.269	平成28年1月29日			
	株式会社あおぞら銀行(注10)	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(注10)	平成23年3月31日	1,000,000	1,000,000	1.239	平成28年3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行(注10)	平成18年5月1日	5,000,000	5,000,000	2.731	平成28年4月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注10)	平成25年4月30日	1,000,000	1,000,000	0.683	平成28年4月30日			
	小計		48,435,000	32,800,000					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成22年11月12日	2,300,000	2,300,000	2.023	平成29年11月12日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年12月1日	700,000	700,000	2.206	平成29年11月12日			
	株式会社三井住友銀行	平成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			
	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7月31日	1,500,000	1,500,000	0.583	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	0.683	平成30年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成25年8月19日	1,000,000	1,000,000	0.950	平成30年8月19日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年8月19日	1,000,000	1,000,000	0.950	平成30年8月19日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成25年8月19日	500,000	500,000	0.950	平成30年8月19日			
	株式会社広島銀行	平成25年8月19日	500,000	500,000	0.969	平成30年8月19日			
	株式会社福岡銀行	平成25年8月19日	500,000	500,000	0.950	平成30年8月19日			
株式会社西日本シティ銀行	平成25年8月30日	700,000	700,000	1.080	平成30年8月31日				
株式会社七十七銀行	平成25年8月30日	500,000	500,000	1.080	平成30年8月31日				
株式会社東日本銀行	平成25年8月30日	300,000	300,000	1.080	平成30年8月31日				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成25年8月30日	1,500,000	1,500,000	1.420	平成32年8月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成25年9月30日	1,800,000	1,800,000	1.059	平成31年9月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年9月30日	900,000	900,000	1.059	平成31年9月30日			
	株式会社りそな銀行	平成25年10月31日	500,000	500,000	0.887	平成30年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年11月12日	1,000,000	1,000,000	0.820	平成30年11月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年11月12日	2,000,000	2,000,000	1.074	平成32年11月12日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年11月12日	500,000	500,000	1.074	平成32年11月12日			
	株式会社みずほ銀行	平成25年11月29日	200,000	200,000	0.844	平成30年11月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年11月29日	1,000,000	1,000,000	1.122	平成32年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年11月29日	900,000	900,000	1.122	平成32年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年1月10日	1,300,000	1,300,000	1.205	平成33年1月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年1月31日	1,200,000	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	3,700,000	0.932	平成32年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年1月31日	2,300,000	2,300,000	1.130	平成33年1月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成26年3月12日	2,250,000	2,250,000	0.751	平成30年3月12日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年3月12日	450,000	450,000	0.781	平成31年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年3月12日	1,800,000	1,800,000	0.916	平成32年3月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年3月12日	1,800,000	1,800,000	1.358	平成35年3月12日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年3月20日	3,000,000	3,000,000	0.912	平成32年3月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年3月20日	4,000,000	4,000,000	1.013	平成33年9月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年3月20日	3,000,000	3,000,000	1.199	平成34年3月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年3月20日	2,000,000	2,000,000	1.349	平成35年3月12日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年3月31日	2,500,000	2,500,000	0.762	平成31年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月22日	2,900,000	2,900,000	0.954	平成32年10月31日			
	株式会社広島銀行	平成26年7月10日	500,000	500,000	0.640	平成31年7月10日			
	株式会社みずほ銀行	平成26年7月10日	2,000,000	2,000,000	0.903	平成33年7月10日			
	株式会社西日本シティ銀行	平成26年7月10日	500,000	500,000	0.903	平成33年7月10日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年7月14日	1,000,000	1,000,000	0.682	平成31年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.616	平成31年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年7月31日	2,700,000	2,700,000	0.736	平成32年7月31日			
	株式会社りそな銀行	平成26年7月31日	300,000	300,000	0.756	平成32年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年7月31日	2,200,000	2,200,000	1.014	平成34年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年8月29日	1,000,000	1,000,000	0.650	平成31年7月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成26年9月1日	800,000	800,000	0.885	平成33年8月31日			
	株式会社福岡銀行	平成26年9月1日	500,000	500,000	0.885	平成33年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年9月3日	1,000,000	1,000,000	0.979	平成34年8月31日			
	株式会社りそな銀行	平成26年9月3日	950,000	950,000	0.979	平成34年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年9月22日	2,700,000	2,700,000	0.798	平成32年9月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成26年9月30日	1,000,000	1,000,000	0.893	平成33年9月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年10月31日	3,000,000	3,000,000	0.802	平成33年10月31日			
	株式会社りそな銀行	平成26年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.071	平成35年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.126	平成35年10月31日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.071	平成35年10月31日				
株式会社三井住友銀行	平成26年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.257	平成36年10月31日				
株式会社日本政策投資銀行	平成26年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.259	平成36年10月31日				

II. 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年1月30日	—	1,500,000	0.710	平成33年1月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成27年1月30日	—	1,500,000	1.161	平成37年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年2月18日	—	1,250,000	0.907	平成34年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	平成27年2月18日	—	350,000	0.907	平成34年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年2月18日	—	1,700,000	1.157	平成36年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年2月18日	—	1,250,000	1.314	平成37年2月28日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年2月27日	—	2,100,000	1.153	平成37年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年3月12日	—	1,000,000	1.218	平成37年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年3月31日	—	2,500,000	1.266	平成37年3月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成27年4月30日	—	2,300,000	0.825	平成34年4月30日			
	小計		115,050,000	130,500,000					
	合計		179,385,000	166,300,000					

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

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

注3. 平成26年12月26日に期限前弁済しています。

注4. 平成26年12月26日に2,400,000千円、平成27年1月30日に600,000千円期限前弁済しています。

注5. 平成26年12月26日に1,400,000千円、平成27年2月27日に600,000千円期限前弁済しています。

注6. 平成26年12月26日に900,000千円、平成27年2月18日に500,000千円期限前弁済しています。

注7. 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960,000千円を返済しています。

注8. 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ています。

注9. 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ています。

注10. 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。

3. 投資法人債

平成27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)
第6回無担保投資法人債	平成26年7月25日	2,000	2,000	1.18	平成36年7月25日	期限一括	(注1)	(注4)
	合計	8,300	8,300					

注1. 資金使途は借入金の返済資金です。

注2. 資金使途は第1回無担保投資法人債の償還資金です。

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

注4. 適格機関投資家限定及び特定投資法人債間限定同順位特約付です。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権の状況

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-102	横浜西口SIAビル	平成26年12月2日	2,750	—	—	—	—
		A-103	新横浜214ビル	平成26年12月2日	2,200	—	—	—	—
	地方経済圏	A-104	KDX南本町ビル	平成26年12月2日	2,200	—	—	—	—
	東京経済圏	A-105	ビュレックス虎ノ門	平成26年12月3日	1,750	—	—	—	—
	地方経済圏	A-106	KDX桜通ビル	平成27年1月9日	5,900	—	—	—	—
	東京経済圏	A-107	35山京ビル	平成27年3月13日	3,600	—	—	—	—
	地方経済圏	A-25	KDX南船場第2ビル	—	—	平成27年3月23日	1,050	1,308	△287
	東京経済圏	A-15	KDX浜町ビル	—	—	平成27年3月25日	2,430	2,169	244
	東京経済圏	A-108	ぺんてるビル	平成27年3月26日	3,350	—	—	—	—
住宅	地方経済圏	B-18	びなすひばりが丘	—	—	平成27年4月16日	1,892	1,687	134
オフィスビル		A-81	仙台日興ビル	—	—	平成27年4月24日	1,420	1,035	330
合計				—	21,750	—	6,792	6,200	421

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-102	横浜西口SIAビル	平成26年12月2日	2,750	2,830	大和不動産鑑定株式会社	平成26年9月30日
		A-103	新横浜214ビル	平成26年12月2日	2,200	2,200	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年9月30日
		A-104	KDX南本町ビル	平成26年12月2日	2,200	2,490	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年9月30日
	不動産 信託 受益権	A-105	ビュレックス虎ノ門	平成26年12月3日	1,750	2,030	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年9月30日
		A-106	KDX桜通ビル	平成27年1月9日	5,900	7,140	大和不動産鑑定株式会社	平成26年9月30日
		A-107	35山京ビル	平成27年3月13日	3,600	3,620	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年2月28日
		A-108	ぺんてるビル	平成27年3月26日	3,350	3,434	大和不動産鑑定株式会社	平成27年1月1日
		譲渡	不動産 信託 受益権	A-25	KDX南船場第2ビル	平成27年3月23日	1,050	970
A-15	KDX浜町ビル			平成27年3月25日	2,430	2,260	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年3月1日
B-18	びなすひばりが丘			平成27年4月16日	1,892	1,610	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年3月1日
A-81	仙台日興ビル			平成27年4月24日	1,420	1,030	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年3月1日

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

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

(2) その他

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第2項の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。平成26年11月1日から平成27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9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	21,750百万円	6,792百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
KRF53特定目的会社	5,900百万円 (27.1%)	－百万円 (－%)
合同会社ケイディーエックス・イレブン	2,750百万円 (12.6%)	－百万円 (－%)
有限会社ケイダブリュー・プロパティ・シックス	2,200百万円 (10.1%)	－百万円 (－%)
ケネディクス・デベロップメント株式会社	2,200百万円 (10.1%)	－百万円 (－%)
株式会社スペースデザイン	1,750百万円 (8.0%)	－百万円 (－%)
合 計	14,800百万円 (68.0%)	－百万円 (－%)

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B / A) %
		支払先	支払金額(B) (千円)	
プロパティ・マネジメント報酬	473,240	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	473,240 (注2)	100.0
仲介手数料	44,384	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	1,721	3.9

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

注2. プロパティ・マネジメント報酬のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分27百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分8百万円が含まれています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社(ケネディクス不動産投資顧問株式会社)は、宅地建物取引業を兼業しておりますが、該当する取引はありません。また、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業、第二種金融商品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

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23年7月20日	150	—	1,600
平成27年3月25日	—	1,600	—
累計	1,600	1,600	—

(2) 保有等の状況

	期末保有口数(口)	期末保有総額(注) (百万円)	総発行済口数に 対する比率(%)
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
第19期 自平成26年5月1日 至平成26年10月31日	1,600	497	0.5
第20期 自平成26年11月1日 至平成27年4月30日	—	—	—

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

該当事項はありません。

② 役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は、以下の通りです。

承認日	項目	概要
平成26年11月6日	新投資口引受契約締結	新投資口の発行に関し、引受会社(野村証券株式会社、UBS証券会社及びSMBC日興証券株式会社)に発行する投資口の募集に関する事務を委託しました。
平成27年4月24日	機関の運営に関する一般事務受託者の変更	みずほ信託銀行株式会社と平成27年5月7日予定日で機関の運営に関する一般事務受託者を変更する決定をしました。

2. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4. 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26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,618,979	15,273,980
信託現金及び信託預金	9,850,930	9,327,176
営業未収入金	293,160	321,915
前払費用	67,307	50,447
未収消費税等	752,671	—
その他	334,708	125,552
流動資産合計	17,917,757	25,099,072
固定資産		
有形固定資産		
建物	18,412,066	19,131,851
減価償却累計額	△3,446,065	△3,756,280
建物(純額)	14,966,000	15,375,570
構築物	23,371	25,437
減価償却累計額	△9,980	△10,756
構築物(純額)	13,390	14,680
機械及び装置	365,530	365,530
減価償却累計額	△148,227	△158,575
機械及び装置(純額)	217,303	206,955
工具、器具及び備品	81,665	83,641
減価償却累計額	△40,445	△43,576
工具、器具及び備品(純額)	41,220	40,065
土地	36,127,661	37,227,497
信託建物	109,693,031	111,996,581
減価償却累計額	△17,894,099	△18,595,374
信託建物(純額)	91,798,931	93,401,207
信託構築物	388,628	369,543
減価償却累計額	△122,722	△124,556
信託構築物(純額)	265,905	244,987
信託機械及び装置	1,593,819	1,525,202
減価償却累計額	△672,196	△617,976
信託機械及び装置(純額)	921,623	907,225
信託工具、器具及び備品	426,041	400,703
減価償却累計額	△220,554	△199,832
信託工具、器具及び備品(純額)	205,486	200,870
信託土地	220,922,709	231,930,958
信託建設仮勘定	—	1,785
有形固定資産合計	365,480,232	379,551,804
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	69,432	68,658
信託水道施設利用権	79	—
無形固定資産合計	354,862	354,008
投資その他の資産		
投資有価証券	2,679,138	1,076,656
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	123,825	122,889
長期前払費用	1,377,453	1,308,235
その他	17,303	13,402
投資その他の資産合計	4,207,721	2,531,184
固定資産合計	370,042,816	382,436,997
繰延資産		
投資法人債発行費	44,638	39,413
投資口交付費	164,420	223,603
繰延資産合計	209,059	263,017
資産合計	388,169,633	407,799,087

※2

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	743,307	1,123,209
短期借入金	15,900,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	30,135,000	32,800,000
未払金	256,974	267,688
未払費用	133,059	106,203
未払法人税等	747	775
未払消費税等	—	248,360
前受金	1,868,868	2,108,000
預り金	15,695	57,471
流動負債合計	49,053,652	39,711,708
固定負債		
投資法人債	8,300,000	8,300,000
長期借入金	133,350,000	130,500,000
預り敷金及び保証金	2,183,348	2,206,468
信託預り敷金及び保証金	14,437,870	15,129,761
固定負債合計	158,271,219	156,136,230
負債合計	207,324,872	195,847,938
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	176,632,549	206,199,945
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	642,566	640,810
任意積立金合計	642,566	640,810
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,569,644	5,110,392
剰余金合計	4,212,211	5,751,203
投資主資本合計	180,844,760	211,951,148
純資産合計 ※1	180,844,760	211,951,148
負債純資産合計	388,169,633	407,799,087

Ⅳ. 損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (自 平成26年 5月 1日) 至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1日) 至 平成27年 4月30日)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	9,799,462	11,059,042
その他貸貸事業収入	※1	1,495,944	1,777,764
不動産等売却益	※2	—	709,632
受取配当金		1,632,716	583,909
営業収益合計		12,928,123	14,130,349
営業費用			
貸貸事業費用	※1	5,557,659	6,377,604
不動産等売却損	※2	1,524,517	287,719
資産運用報酬		643,210	740,453
役員報酬		8,400	8,400
資産保管手数料		20,430	21,585
一般事務委託手数料		52,105	54,941
会計監査人報酬		10,800	10,800
その他営業費用		82,300	91,641
営業費用合計		7,899,424	7,593,147
営業利益		5,028,698	6,537,201
営業外収益			
受取利息		650	772
未払分配金除斥益		739	1,088
還付加算金		872	589
営業外収益合計		2,262	2,450
営業外費用			
支払利息		1,048,853	1,015,443
投資法人債利息		66,162	71,026
融資関連費用		288,413	244,331
投資法人債発行費償却		4,888	5,224
投資口交付費償却		37,204	56,481
その他		14,781	35,429
営業外費用合計		1,460,303	1,427,936
経常利益		3,570,656	5,111,715
税引前当期純利益		3,570,656	5,111,715
法人税、住民税及び事業税		1,210	1,326
法人税等調整額		4	△3
法人税等合計		1,214	1,322
当期純利益		3,569,442	5,110,392
前期繰越利益		202	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,569,644	5,110,392

V. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 平成26年5月1日 至 平成26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	166,261,745	961,750	961,750	2,886,039	3,847,789	170,109,535	170,109,535
当期変動額							
新投資口の発行	10,370,803					10,370,803	10,370,803
圧縮積立金の取崩		△319,183	△319,183	319,183	—	—	—
剰余金の配当				△3,205,020	△3,205,020	△3,205,020	△3,205,020
当期純利益				3,569,442	3,569,442	3,569,442	3,569,442
当期変動額合計	10,370,803	△319,183	△319,183	683,605	364,421	10,735,225	10,735,225
当期末残高	※176,632,549	642,566	642,566	3,569,644	4,212,211	180,844,760	180,844,760

当期(自 平成26年11月1日 至 平成27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	176,632,549	642,566	642,566	3,569,644	4,212,211	180,844,760	180,844,760
当期変動額							
新投資口の発行	29,567,396					29,567,396	29,567,396
圧縮積立金の取崩		△1,755	△1,755	1,755	—	—	—
剰余金の配当				△3,571,400	△3,571,400	△3,571,400	△3,571,400
当期純利益				5,110,392	5,110,392	5,110,392	5,110,392
当期変動額合計	29,567,396	△1,755	△1,755	1,540,747	1,538,991	31,106,387	31,106,387
当期末残高	※206,199,945	640,810	640,810	5,110,392	5,751,203	211,951,148	211,951,148

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26年 5月 1日) (至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1日) (至 平成27年 4月30日)																
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。</p>	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。</p>																
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～49年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 水道施設利用権 6年</p> <p>借地権 定期借地権については、契約期間(48年9カ月)に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～49年	構築物	2～45年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年	<p>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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～49年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 水道施設利用権 6年</p> <p>借地権 定期借地権については、契約期間(48年9カ月)に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～49年	構築物	2～45年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	3～20年
建物	2～49年																	
構築物	2～45年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具、器具及び備品	3～20年																	
建物	2～49年																	
構築物	2～45年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具、器具及び備品	3～20年																	
3. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>																
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は87,637千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は116,100千円です。</p>																

期 別	前期(ご参考) (自 平成26年 5 月 1 日) 至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1 日) 至 平成27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>

Ⅵ. 注記表

【貸借対照表に関する注記】

前期(ご参考) (平成26年10月31日)	当 期 (平成27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
※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26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1 日 至 平成27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	賃料収入
共益費収入	共益費収入
計	計
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入	駐車場収入
水道光熱費収入	水道光熱費収入
その他収入	その他収入
計	計
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
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	管理委託費
水道光熱費	水道光熱費
公租公課	公租公課
修繕費	修繕費
保険料	保険料
信託報酬	信託報酬
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
減価償却費	減価償却費
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
※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)
①KDX南船場第1ビル	①KDX南船場第2ビル
不動産等売却収入	不動産等売却収入
不動産等売却原価	不動産等売却原価
その他売却費用	その他売却費用
不動産等売却損	不動産等売却損
②日総第17ビル	②KDX浜町ビル
不動産等売却収入	不動産等売却収入
不動産等売却原価	不動産等売却原価
その他売却費用	その他売却費用
不動産等売却損	不動産等売却益
	③びなす ひばりが丘
	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
	④仙台日興ビル
	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

【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26年 5月 1日 至 平成26年10月31日)		(自 平成26年11月 1日 至 平成27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	355,010口	発行済投資口数	404,885口

【税効果会計に関する注記】

前 期 (ご参考)		当 期	
(自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日)		(自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税等	29	未払事業税等	33
信託借地権償却額	2,071	信託借地権償却額	2,210
繰延税金資産小計	2,100	繰延税金資産小計	2,243
評価性引当額	△ 2,071	評価性引当額	△ 2,210
繰延税金資産合計	29	繰延税金資産合計	33
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との 差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位:%)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との 差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位:%)	
法定実効税率	34.16	法定実効税率	34.15
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△ 34.17	支払分配金の損金算入額	△ 30.74
その他	0.04	圧縮積立金繰入額	△ 3.41
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	その他	0.03
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03
3. 決算日後の税率変更		3. 決算日後の税率変更	
平成26年3月31日公布された「地方税法」(平成26年法律第11号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第4号)により、平成26年10月1日以後に開始する事業年度から「地方税法」が創設されるとともに、地方税法特別税の一部が法人事業税に還元されることに伴い、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10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、34.15%に変更されます。 なお、この変更による影響額は軽微です。		平成27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27年法律第9号)により、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27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、32.31%に変更されます。 なお、この変更による影響額は軽微です。	

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

前 期 (ご参考)	当 期
(自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日)	(自 平成26年11月 1日 至 平成27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26年5月1日 至 平成26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、債務の返済等の際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金を調達しています。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針です。

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

投資有価証券は、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10年です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ等)を利用してヘッジしています。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

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

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

借入金等の債務は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散及び資金調達手段の多様化を図ることでリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26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	6,618,979	6,618,979	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,850,930	9,850,930	—
資産計	16,469,910	16,469,910	—
(1) 短期借入金	15,900,000	15,900,000	—
(2) 投資法人債	8,300,000	8,522,510	222,510
(3) 長期借入金	163,485,000	164,117,408	632,408
負債計	187,685,000	188,539,918	854,918
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、当該帳簿価額によつています。

(2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によつています。

(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つています。

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	77,850,000	71,850,000	※	
金利キャップの特例処理	3,000,000	3,000,000	※	
合計	80,850,000	74,850,000		

※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※	2,679,138

※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	6,618,979
信託現金及び信託預金	9,850,930
合計	16,469,910

注4. 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

	1年以内(千円)	1年超2年以内(千円)	2年超3年以内(千円)
短期借入金	15,900,000	—	—
投資法人債	—	—	4,500,000
長期借入金	30,135,000	30,800,000	16,200,000

	3年超4年以内(千円)	4年超5年以内(千円)	5年超(千円)
短期借入金	—	—	—
投資法人債	1,800,000	—	2,000,000
長期借入金	16,750,000	12,750,000	56,850,000

当期(自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後約10年です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ等)を利用してヘッジしています。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

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

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

借入金等の債務は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散及び資金調達手段の多様化を図ることでリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年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	15,273,980	15,273,980	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,327,176	9,327,176	—
資産計	24,601,156	24,601,156	—
(1) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(2) 投資法人債	8,300,000	8,500,380	200,380
(3) 長期借入金	163,300,000	163,418,890	118,890
負債計	174,600,000	174,919,270	319,270
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	90,550,000	86,050,000	※	
金利キャップの特例処理	3,000,000	2,000,000	※	
合計	93,550,000	88,050,000		

※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※	1,076,656

※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	15,273,980
信託現金及び信託預金	9,327,176
合計	24,601,156

注4. 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

	1年以内(千円)	1年超2年以内(千円)	2年超3年以内(千円)
短期借入金	3,000,000	—	—
投資法人債	—	3,000,000	1,500,000
長期借入金	32,800,000	17,700,000	19,250,000

	3年超4年以内(千円)	4年超5年以内(千円)	5年超(千円)
短期借入金	—	—	—
投資法人債	1,800,000	—	2,000,000
長期借入金	15,050,000	14,700,000	63,800,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成26年5月1日 至 平成26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	
332,883,294	32,951,800	365,835,094	358,470,000

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2物件及び不動産信託受益権5物件の取得38,462,888千円、不動産信託受益権2物件の売却4,037,459千円及び減価償却費2,022,380千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成26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26年11月1日 至 平成27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	
365,835,094	14,070,718	379,905,813	381,864,000

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6物件の取得22,140,043千円、不動産信託受益権4物件の売却6,200,424千円及び減価償却費2,221,037千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成27年4月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期(ご参考) (自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)	当期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)
—	該当事項はありません。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成26年5月1日 至 平成26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	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)	253 (注2) (注4)	営業未払金	0 (注4)
利害関係人等	ケネディクス・ プロパティ・ マネジメント 株式会社	プロパティ・マネ ジメント業	—	プロパティ・マネ ジメント業務に関 する報酬の支払 (注1)	162 (注3) (注4)	営業未払金	95 (注4)
利害関係人等	合同会社KRF50	信託受益権及び 不動産の取得、管 理、処分等	—	不動産信託受益権 の取得	8,666 (注4)	—	—

- 注1. 取引条件については、プロパティ・マネジメント契約及び利害関係取引規程に基づき決定しています。
本資産運用会社は本投資法人が保有する物件のプロパティ・マネジメント業務について、原則として、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社が行う体制に移行するため、プロパティ・マネジメント業務に関連する人員をケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に集約する組織変更を平成26年9月1日付で行い、同日付でプロパティ・マネジメント契約を締結しています。
- 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6百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分3百万円が含まれています。
- 注3. プロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分24百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分8百万円が含まれています。
- 注4. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
利害関係人等	ケネディクス・ プロパティ・ マネジメント 株式会社	プロパティ・マネ ジメント業	—	プロパティ・マネ ジメント業務に関 する報酬の支払 (注1)	473 (注2) (注3)	営業未払金	147 (注3)
利害関係人等	KRF53 特定目的会社	信託受益権及び 不動産の取得、管 理、処分等	—	不動産信託受益権 の取得	5,900 (注3)	—	—
利害関係人等	合同会社 ケイディーエクス イレブン	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	2,750 (注3)	—	—
利害関係人等	有限会社 ケイダブリュー・ プロパティ・シックス	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	2,200 (注3)	—	—
利害関係人等	ケネディクス・ デベロップメント 株式会社	不動産の売買、賃 貸、仲介及び管理 等	—	不動産信託受益権 の取得	2,200 (注3)	—	—
利害関係人等	株式会社 スペースデザイン	不動産に関する 運營業務の受託 等	—	不動産の取得	1,750 (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27百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分8百万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26年 5月 1日) (至 平成26年10月31日)		当 期 (自 平成26年11月 1日) (至 平成27年 4月30日)	
1口当たり純資産額	509,407円	1口当たり純資産額	523,484円
1口当たり当期純利益	10,149円	1口当たり当期純利益	12,859円
<p>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。</p> <p>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。</p>		<p>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。</p> <p>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。</p>	

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26年 5月 1日) (至 平成26年10月31日)		当 期 (自 平成26年11月 1日) (至 平成27年 4月30日)	
当期純利益(千円)	3,569,442	当期純利益(千円)	5,110,392
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)	3,569,442	普通投資口に係る当期純利益(千円)	5,110,392
期中平均投資口数(口)	351,672	期中平均投資口数(口)	397,394

【重要な後発事象に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)

新投資口の発行

本投資法人は平成26年11月6日及び平成26年11月19日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による新投資口発行(海外募集分を含みます。以下同じです。)については、平成26年11月27日に払込みが完了しています。この結果、平成26年11月27日付で出資総額は204,901,648,020円、発行済投資口の総数は402,695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、野村証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口の発行が行われる場合には、平成26年12月24日が払込期日(予定)となります。

(一般募集による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 47,685口(国内募集23,750口 海外募集23,935口)
発行価格(募集価格)	: 1口当たり 614,250円
発行価格(募集価格)の総額	: 29,290,511,250円
発行価額(払込金額)	: 1口当たり 592,830円
発行価額(払込金額)の総額	: 28,269,098,550円
払込期日	: 平成26年11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)	: 2,190口
発行価額(払込金額)	: 1口当たり 592,830円
発行価額(払込金額)の総額(上限)	: 1,298,297,700円
払込期日	: 平成26年12月24日(予定)
割当先	: 野村証券株式会社

(資金使途)

上記一般募集による新投資口発行に係る調達資金については、第20期取得資産の取得資金及び借入金の返済資金の一部に充当します。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。

当期(自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)

該当事項はありません。

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

期 別	前 期 (ご参考) (自 平成26年 5月 1日) 至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1日) 至 平成27年 4月30日)
項 目		
I 当期末処分利益	3,569,644,611	5,110,392,299
II 任意積立金(取崩) 圧縮積立金取崩額	1,755,989	—
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,571,400,600 (10,060)	4,600,708,255 (11,363)
IV 任意積立金(繰入) 圧縮積立金繰入額	—	509,684,044
V 次期繰越利益	—	—
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した合計金額を基に、発行済投資口数355,010口の整数倍の最大値となる3,571,400,600円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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404,885口の整数倍の最大値となる4,600,708,255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27年6月12日

ケネディクス・オフィス投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員竹之内 和徳 指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員安部 里史 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス・オフィス投資法人の平成26年11月1日から平成27年4月30日までの第20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

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位:千円)

	前 期 (自 平成26年 5月 1日) 至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1日) 至 平成27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	3,570,656	5,111,715
減価償却費	2,022,380	2,221,037
長期前払費用償却額	276,014	238,217
受取利息	△650	△772
支払利息	1,115,015	1,086,470
投資口交付費償却	37,204	56,481
投資法人債発行費償却	4,888	5,224
営業未収入金の増減額(△は増加)	△40,603	△28,754
未収消費税等の増減額(△は増加)	△533,224	752,671
前払費用の増減額(△は増加)	△6,556	16,859
営業未払金の増減額(△は減少)	141,993	174,993
未払金の増減額(△は減少)	27,782	48,603
未払消費税等の増減額(△は減少)	△24,356	248,360
前受金の増減額(△は減少)	76,620	239,132
預り金の増減額(△は減少)	△13,376	41,776
信託有形固定資産の売却による減少額	4,037,459	6,200,424
長期前払費用の増減額(△は増加)	△272,419	△169,000
その他	△322,247	207,711
小計	10,096,580	16,451,152
利息の受取額	650	772
利息の支払額	△1,116,993	△1,109,425
法人税等の支払額	△809	△904
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,979,427	15,341,594
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	△3,410,974	△1,829,030
信託有形固定資産の取得による支出	△35,614,513	△20,716,346
投資有価証券の取得による支出	△1,592,392	—
投資有価証券の払戻による収入	919,814	1,602,482
預り敷金及び保証金の返還による支出	△110,421	△68,964
預り敷金及び保証金の受入による収入	227,242	84,293
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△813,709	△594,151
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,837,301	1,514,835
使途制限付信託預金の預入による支出	△1,834,659	△88,482
使途制限付信託預金の払出による収入	88,375	1,475,886
その他	—	936
投資活動によるキャッシュ・フロー	△39,303,937	△18,618,541
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	17,900,000	1,500,000
短期借入金の返済による支出	△8,000,000	△14,400,000
長期借入れによる収入	28,650,000	15,450,000
長期借入金の返済による支出	△20,611,500	△15,635,000
投資法人債の発行による収入	1,981,800	—
投資口の発行による収入	10,277,173	29,451,732
分配金の支払額	△3,204,771	△3,571,135
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,992,703	12,795,597
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,331,806	9,518,650
現金及び現金同等物の期首残高	17,537,840	14,206,033
現金及び現金同等物の期末残高 ※	14,206,033	23,724,684

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

期 別	前 期 (自 平成26年 5 月 1 日) (至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1 日) (至 平成27年 4 月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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26年 5 月 1 日) (至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1 日) (至 平成27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26年10月31日現在)	(単位:千円) (平成27年4月30日現在)
現金及び預金	現金及び預金
6,618,979	15,273,980
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
9,850,930	9,327,176
使途制限付信託預金(注)	使途制限付信託預金(注)
△2,263,876	△876,472
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>14,206,033</u>	<u>23,724,684</u>

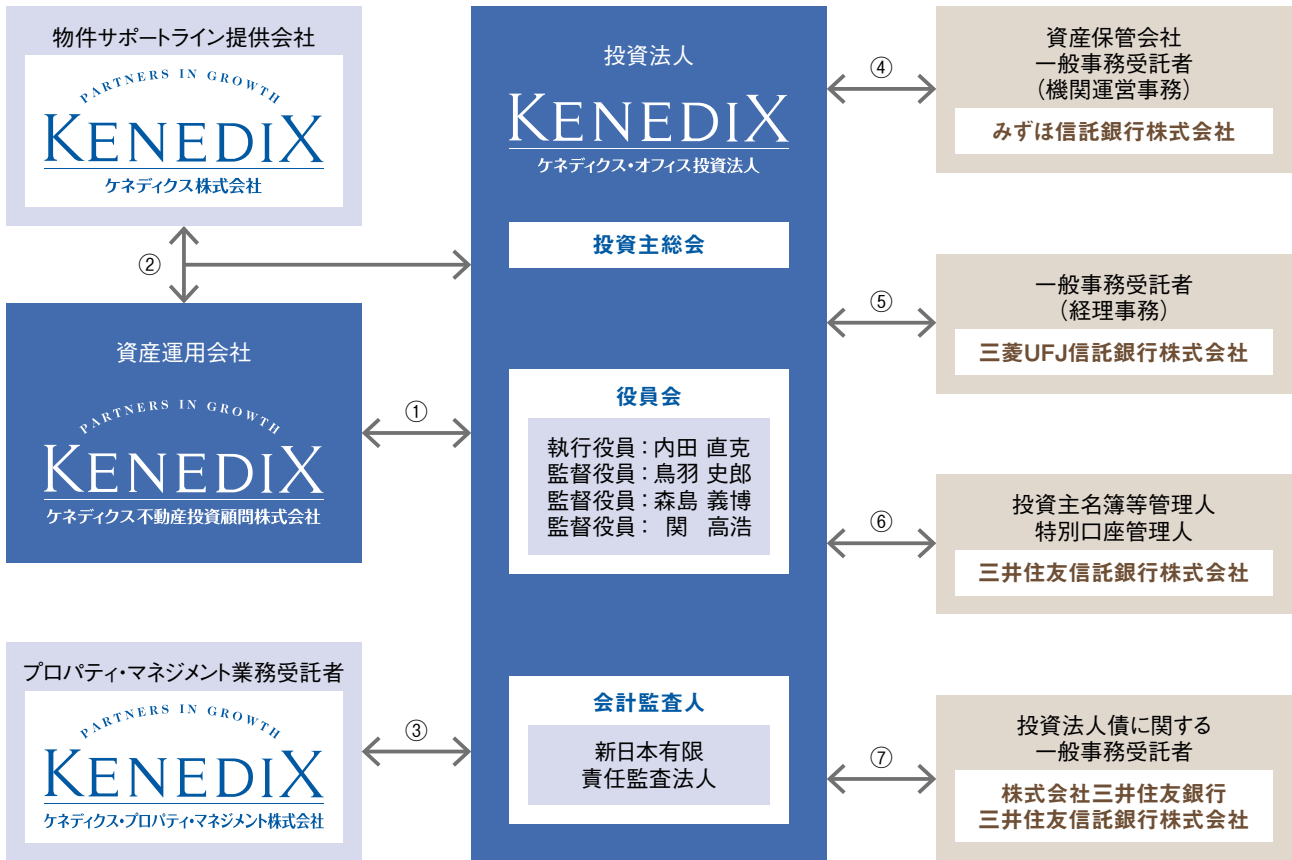
注. テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。



投資法人の概要

(平成27年5月8日現在)

投資法人の仕組み



①資産運用委託契約

②不動産情報提供等に関する覚書

③プロパティ・マネジメント契約

④資産保管業務委託契約／

一般事務委託契約(機関運営事務)

⑤一般事務委託契約(経理事務)

⑥投資主名簿等管理人委託契約／

特別口座の管理に関する契約

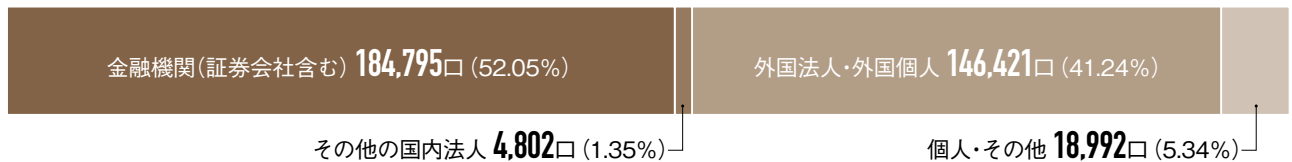
⑦財務代理契約



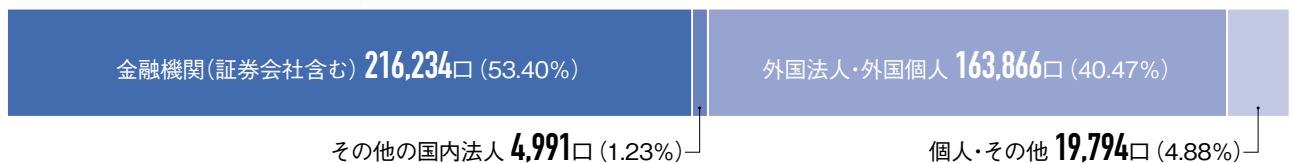
投資口の状況

投資主の構成 (投資口ベース)

第19期末(平成26年10月31日) 355,010口

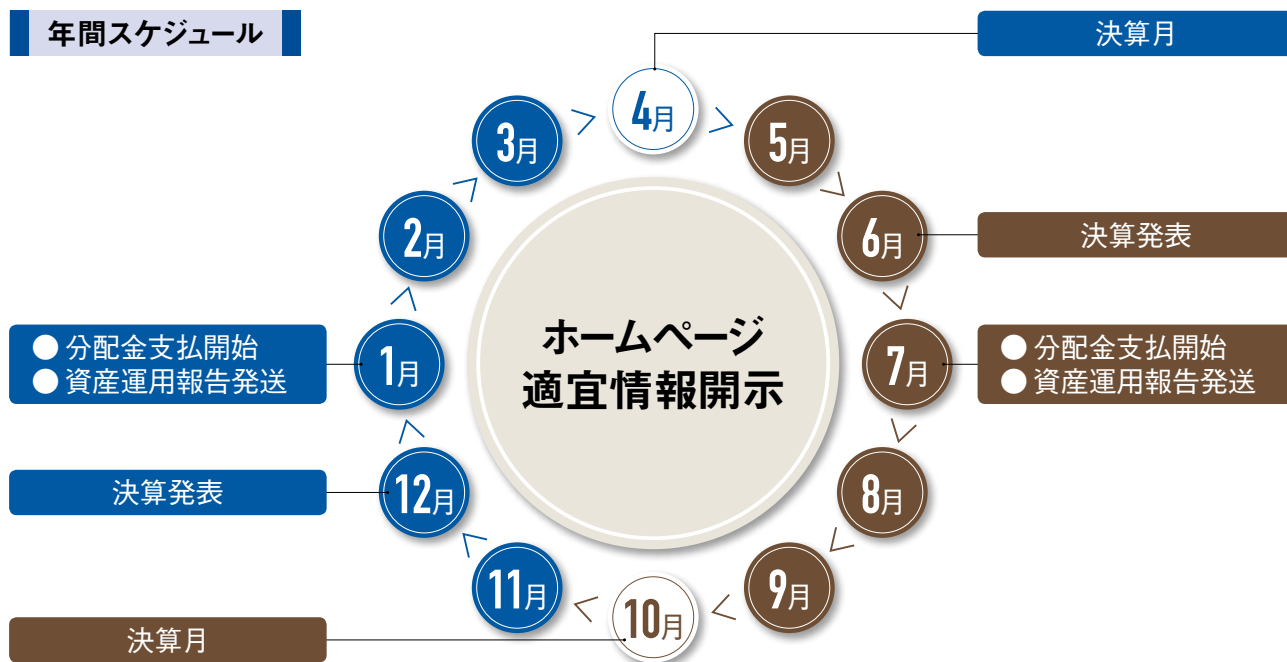


第20期末(平成27年4月30日) 404,885口



(注)比率は、小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。

年間スケジュール



投資主メモ

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

分配金のお受け取りについて

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

保有物件一覧 (平成27年4月30日現在)

オフィスビル(東京経済圏(都心5区))

 第20期取得資産

用途	地域	エリア	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期(注2)	稼働率(注3)
オフィスビル	東京経済圏	日本橋・銀座周辺	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年4月	100.0%
			A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年1月	100.0%
			A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	平成5年6月	93.1%
			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	88.3%
			A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	平成18年10月	100.0%
			A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	平成3年11月	100.0%
			A-68	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	昭和59年1月	100.0%
			A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	平成5年11月	100.0%
			A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	平成14年11月	100.0%
			A-75	KDX日本橋兜町ビル	東京都中央区	11,270	平成10年11月	100.0%
			A-87	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	2,200	平成7年7月	100.0%
			A-107	35山京ビル	東京都中央区	3,600	平成3年8月	96.4%
			A-108	べんてるビル	東京都中央区	3,350	平成2年11月	100.0%
		A-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	100.0%	
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成3年5月	86.8%	
		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	90.5%	
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	平成元年4月	87.4%	
		A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	平成20年2月	100.0%	
		A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	平成4年4月	100.0%	
		A-89	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	昭和60年10月	100.0%	
		A-91	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	平成5年3月	95.6%	
		A-105	ビュレックス虎ノ門	東京都港区	1,750	平成23年7月	100.0%	
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年11月	100.0%	
		A-7	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0%	
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	100.0%	
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	87.3%	
		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	88.3%	
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区	1,900	平成2年3月	100.0%	
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	平成5年5月	88.2%	
		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	97.5%	
		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	100.0%	
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	平成6年5月	100.0%	
		A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	平成12年8月	100.0%	
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	平成20年3月	100.0%	
		A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	平成2年3月	86.6%	
		A-92	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	昭和48年12月	100.0%	
		A-93	アプラス東京ビル	東京都新宿区	4,350	平成6年1月	100.0%	
オフィスビル(東京経済圏(都心5区)) 小計(47物件)						180,168	-	97.3%

住宅・都市型商業施設・その他

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期(注2)	稼働率(注3)
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	平成16年1月	100.0%
住宅 小計(1物件)					5,353	平均築年数11.2年	100.0%
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	平成17年3月	98.0%
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	91.7%
		C-4	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	平成20年11月	100.0%
都市型商業施設 小計(3物件)					22,179	平均築年数9.9年	98.4%
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	-	100.0%
その他 小計(1物件)					2,880	-	100.0%

オフィビル(東京経済圏(都心5区を除く))

第20期取得資産

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期(注2)	稼働率(注3)
オフィビル	東京経済圏	A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年8月	96.5%
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	99.8%
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	97.4%
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	87.2%
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	平成4年10月	76.1%
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年11月	100.0%
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	昭和61年9月	100.0%
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	昭和63年6月	100.0%
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	平成7年5月	94.3%
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	昭和60年12月	72.7%
		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-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	昭和60年2月	100.0%
		A-50	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区	2,400	昭和63年9月	100.0%
		A-62	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	平成元年11月	100.0%
		A-63	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	昭和63年4月	100.0%
		A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	平成5年1月	73.5%
		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	99.1%
		A-84	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	平成4年6月	100.0%
		A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	昭和60年10月	100.0%
A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	平成5年4月	93.8%		
A-90	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	平成21年3月	100.0%		
A-94	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	平成25年5月	100.0%		
A-95	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	平成20年4月	87.0%		
A-96	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	昭和63年10月	100.0%		
A-99	KDX池袋ウエストビル(注7)	東京都豊島区	1,934	昭和63年7月	81.2%		
A-101	KDX横浜ビル(注7)	神奈川県横浜市	7,210	平成6年3月	100.0%		
A-102	KDX横浜西口ビル(注7)	神奈川県横浜市	2,750	昭和63年10月	100.0%		
A-103	KDX新横浜214ビル(注7)	神奈川県横浜市	2,200	平成元年11月	96.3%		
オフィビル(東京経済圏(都心5区を除く)) 小計(29物件)					102,892	-	95.3%

オフィビル(地方経済圏)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期(注2)	稼働率(注3)
オフィビル	地方経済圏	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	94.9%
		A-42	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	100.0%
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	96.4%
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	94.7%
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	92.8%
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	7,550	平成21年4月	100.0%
		A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	平成21年7月	100.0%
		A-70	KDX札幌ビル	北海道札幌市	2,005	平成元年10月	100.0%
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	7,327	昭和61年4月	99.0%
		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	99.9%
		A-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	平成21年7月	100.0%
		A-97	KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,350	平成11年2月	98.5%
		A-98	KDX広島ビル(注7)	広島県広島市	1,300	平成2年1月	74.0%
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市	13,000	平成4年6月	99.0%
		A-104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	平成21年12月	98.8%
		A-106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市	5,900	平成4年8月	89.9%
オフィビル(地方経済圏) 小計(16物件)					71,620	-	96.5%
オフィビル 小計(92物件)					354,681	平均築年数23.0年	96.4%
ポートフォリオ 合計(97物件)					385,094	平均築年数22.1年	96.5%

(注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含み、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。
 (注2) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成27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27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。
 (注7) 下記の通り運用資産の名称を平成27年7月1日付で変更しています。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	物件番号	新物件名称	旧物件名称
A-98	KDX広島ビル	広島駅前通マークビル	A-102	KDX横浜西口ビル	横浜西口SIAビル
A-99	KDX池袋ウエストビル	トーセン池袋ビル	A-103	KDX新横浜214ビル	新横浜214ビル
A-101	KDX横浜ビル	アーバンスクエア横浜			

オフィスビル(東京経済圏(都心5区))

日本橋・銀座周辺													
KDX日本橋313ビル	東茅場町有楽ビル	KDX八丁堀ビル	KDX茅場町ビル	KDX浜町中ノ橋ビル	KDX日本橋216ビル	KDX銀座一丁目ビル	KDX日本橋本町ビル	KDX箱崎ビル	KDX新日本橋ビル	KDX日本橋兜町ビル	イトーピア日本橋SAビル	35山京ビル	へんてるビル
新橋・虎ノ門・浜松町周辺										新宿・渋谷周辺			
KDX浜松町ビル	KDX新橋ビル	KDX乃木坂ビル	KDX芝大門ビル	KDX虎ノ門ビル	虎ノ門東洋ビル	KDX六本木228ビル	KDX晴海ビル	KDX浜松町第2ビル	KDX高輪台ビル	KDX三田ビル	ビュレックス虎ノ門	原宿FFビル	KDX南青山ビル

東京経済圏(都心5区)

日本橋・銀座周辺		新橋・虎ノ門・浜松町周辺		新宿・渋谷周辺		神田・御茶ノ水・飯田橋周辺											
KDX恵比寿ビル	KDX東新宿ビル	KDX西新宿ビル	KDX新宿286ビル	新都心丸善ビル	KDX新宿ビル	KDX新宿六丁目ビル	神田木原ビル	KDX麹町ビル	KDX鍛冶町ビル	KDX御茶ノ水ビル	飛栄九段北ビル	KDX神田三崎町ビル	KDX神保町ビル	KDX五番町ビル	KDX岩本町ビル	KDX飯田橋ビル	KDX秋葉原ビル
住宅				都市型商業施設				その他									
アブラス東京ビル	レジデンスシャルマン月島	フレーム神南坂	KDX代々木ビル	銀座四丁目タワー	新宿6丁目ビル(底地)	アブラス東京ビル	レジデンスシャルマン月島	フレーム神南坂	KDX代々木ビル	銀座四丁目タワー	新宿6丁目ビル(底地)	アブラス東京ビル	レジデンスシャルマン月島	フレーム神南坂	KDX代々木ビル	銀座四丁目タワー	新宿6丁目ビル(底地)

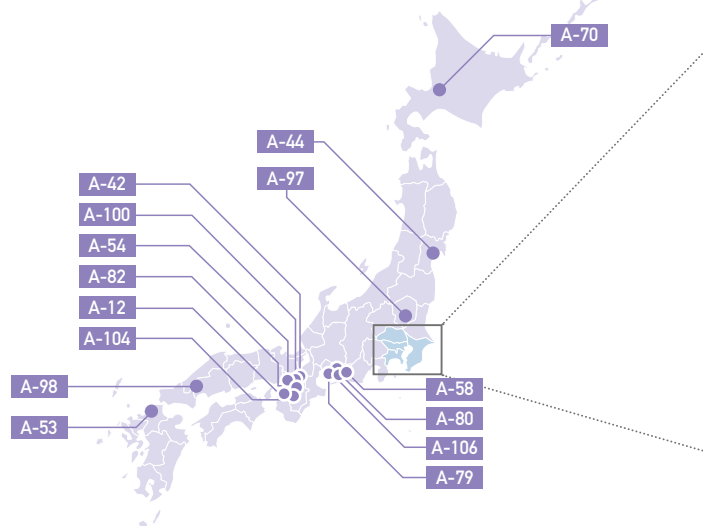
オフィスビル(東京経済圏(都心5区を除く))



オフィスビル(地方経済圏)

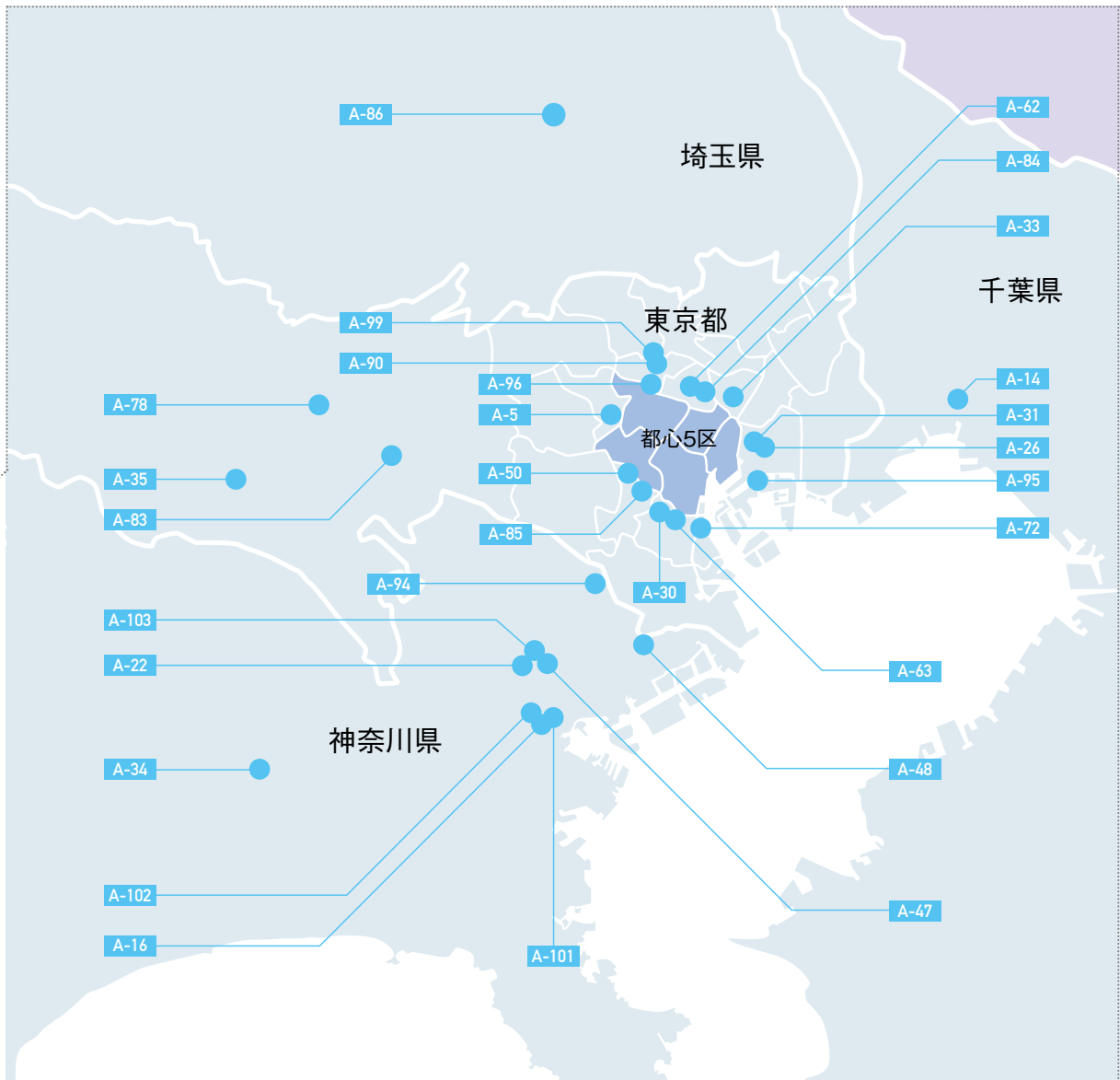


オフィスビル(地方経済圏)





オフィスビル(東京経済圏(都心5区を除く))



KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人

