

KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人

KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人

証券コード：8972

東京都中央区日本橋兜町6番5号

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

東京経済圏  
中規模オフィスビル

第 23 期

決算・運用状況のご報告

(資産運用報告)

平成28年5月1日 - 平成28年10月31日

ケネディクス・オフィス投資法人



# 東京経済圏の中規模オフィスビル運用

中規模オフィスビル市場は、豊富な物件数や高い流動性、厚みのあるテナント層を有するという特徴と魅力があります。本投資法人は11年超にわたり中規模オフィスビルの投資・運用におけるノウハウと経験を蓄積してきました。安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指します。

第23期（平成28年10月期）の実績

## 外部成長の実現

P12

資産規模

3,983億円

上場来11年間で5倍以上の拡大

物件数

99物件

上場来11年間で3倍以上の物件を保有

## 内部成長の実現

P14

期末稼働率（ポートフォリオ全体）

96.9%

安定収益の確保

賃料改定による増加額（第23期月額合計）

+4.3百万円

増収基調の拡大

## 安定した財務基盤

P16

有利子負債比率（LTV）

43.1%

有利子負債の平均残存年数

4.9年

平均金利

1.19%

## CONTENTS

I. 投資法人の概要	8	V. 投資主資本等変動計算書	49	IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	62
II. 資産運用報告	18	VI. 注記表	50	X. 投資主インフォメーション	64
III. 貸借対照表	46	VII. 金銭の分配に係る計算書	60	XI. 保有物件一覧	66
IV. 損益計算書	48	VIII. 独立監査人の監査報告書	61		

(注1)「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を指します。以下同じです。  
 (注2)「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上記3都県の主要都市を指します。以下同じです。  
 (注3)「地方経済圏」とは、政令指定都市をはじめとする地方中核都市を指します。以下同じです。  
 (注4) ケネディクス・オフィス投資法人を以下「本投資法人」、ケネディクス不動産投資顧問株式会社を以下「本資産運用会社」といいます。

## 今後の取組み

### 厳選投資と資産入替によるポートフォリオの質向上を継続

- 都心5区内に立地するオフィスビル2物件を取得
- スポンサーによる会社買収を通じたケネディクス・グループならではの取引を実施

厳選投資と資産入替を継続

### 実質稼働率と賃料単価の上昇による増収基調の拡大

- 稼働率は高水準を維持し、フリーレントの順次解消による稼働率と実質稼働率との乖離幅が縮小
- 賃料増額の流れが本格化し、着実に増加する増額改定の実績
- テナント入替時の新規賃料は上昇傾向

更なる増収基調の拡大を目指す

### 安定的な財務体質の堅持と金利コスト削減の継続

- 6期連続で金利コストの削減と借入期間の長期化を実現
- 保守的なLTV水準と高水準の固定金利比率維持により安定的な財務体質を堅持

継続的な財務基盤の強化

# 強固で収益性のある ポートフォリオを構築することで、 持続的な成長を実現します

— 中規模オフィスビルに対する目利き力・運用力を活用した厳選投資の実践 —

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

## 良好な運用環境の中、着実に成果・実績を 積み上げた第23期（平成28年10月期）

当期（平成28年10月期）においては、前期（平成28年4月期）に引き続き、追い風の吹くオフィスビルの運用環境の中、着実に成果・実績を積み上げることができました。

まず外部成長への取組みとして都心5区に立地するオフィスビルを2物件取得しました。スポンサーによる会社買収を通じた案件で、私どもの取得目線をしっかり守りながら、厳選投資を行いました。この結果、当期末（平成28年10月31日）現在99物件、資産規模3,983億円の規模まで成長しました。

また、第24期（平成29年4月期）の実績となりますが、再開発事業を推進している不動産会社2社との間で、相互売買取引を決定しました。具体的には、東京都港区に所在するアーク森ビ

ル（取得）とビュレックス虎ノ門（売却）及び、西新橋TSビル（取得）とKDX日本橋兜町ビル（売却）の2件の相互売買取引です。売却物件の周辺で再開発を推進する不動産会社の物件取得ニーズを捉え、資産入替に関し粘り強く交渉した結果、売却物件を継続保有する、あるいは将来の再開発に関与していくよりも、今回の取引の方がより投資主価値の増大に資すると判断しました。

これらの取引により、ポートフォリオの質が一層向上し、分配金の増額、不動産等売却益の計上及び手元資金の積み増しも見込まれます。手元資金は将来の物件取得資金に充当する予定です。

内部成長では、フリーレントの順次解消による実質稼働率の上昇に加え、テナントの底堅い拡張移転ニーズを背景に、テナント入替時の賃料の増額件数が増え、また既存テナントとの賃

料改定による増加額も着実に積み上がり既存物件の増収基調が拡大しました。

本投資法人のテナントは中堅中小企業がほとんどですが、業績堅調で景況感の良いテナントが増えていると実感しています。当面は、実質稼働率の継続的な上昇と賃料単価そのものの上昇により増収基調は継続するものと捉えています。

財務運営面では、6期連続で金利コストの削減と借入期間の長期化を実現しています。前期末（平成28年4月30日）との比較では、全有利子負債の平均金利を1.25%から1.19%に低下させる一方で、平均残存年数を4.7年から4.9年に伸ばすことができました。有利子負債比率は43.1%と保守的な水準を堅持しています。

当期の1口当たり分配金は、お陰様で1年半前に掲げた目標分配金11,000円を超え、11,365円となりました。この1年間の分配金は10%を超える増加率を達成しています。

## 従来の取組方針を継続し、 ポートフォリオの更なる成長を目指す

外部成長においては、厳選投資と資産入替によるポートフォリオの質向上を継続します。環境認識として、オフィスビルの売買マーケットに対する見方は半年前から大きく変わっていません。適正価格で物件を取得できる機会は少なく、入札案件では、私どもの取得目線から乖離した高値での取引が散見されます。

一方、オフィスビルの売買取引は足元において減少しており、物件価格にはピーク感が漂っていると認識しています。潮目の変化を的確に見極めながら、多彩な取得手法を活用し、中規模オフィスビルへの厳選投資を継続する方針です。

内部成長においては、既存保有物件の更なる増収を目指します。具体的には、実質稼働率と賃料単価の継続的な上昇です。

## 継続的な厳選投資・増収基調の拡大・ 財務基盤の強化を通じて 着実に成果・実績を積み上げています

第23期（平成28年10月期）の主な実績

分配金の増加率（平成27年10月期比較）

**+10.3%**

1口当たり純資産価格（NAV）<sup>（注）</sup>の増加率（平成27年10月期比較）

**+6.9%**

保有物件含み益

**254億円**

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

また、今後もリニューアル工事や空調更新工事など、効果的かつ戦略的な資本的支出を実施しながら、内部成長をより一層加速させていく方針です。

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

また、相対的に金利コストが高い有利子負債が残っていることから、借換え等を通じての金融コストの削減余地があり、当面の間、金利コスト削減による分配金への寄与が期待できると考えています。

新規物件への厳選投資と資産入替、そして既存物件の更なる増収、加えて金融コストの削減、これらを組み合わせながら、分配金の持続的な成長を目指していく方針です。

### 長年培った目利き力・運用力を活かし、 “テナントに選ばれる中規模オフィスビル” 運用を行うことで投資主利益の最大化を図る

2018年以降にオフィスビルの大量供給が見込まれていますが、前回2012年のオフィスビル大量供給の調整局面では、都心5区の空室率が9.4%まで悪化しました。これは、金融危機、そして東日本大震災を受け、企業マインドが相当程度、弱含んでいた状況の中で、2012年のオフィスビル大量供給を迎えた結果と認識しています。

今回の大量供給においては、足元のオフィスビル需要は相対的にしっかりとしており、企業マインドを減退させる事象がよほど重ならない限り、過度に警戒する必要はないと捉えています。加えて、新規供給されるビルは大規模ビルが中心であり、中規模ビルとは契約面積、賃料単価

の点でテナント層が異なるため、本投資法人にとって直接的な影響はないと判断しています。

大規模ビル間でのテナント誘致競争が、いわゆる2次空室、3次空室を経て中小規模ビルに波及してくることを懸念する声もありますが、軽微な影響に留まるというのが私どもの見解です。

重要な視点は、運用中の保有物件が中小規模ビルの中でテナントに選ばれるビルかどうかという点にあると捉えています。

東京経済圏の中規模オフィスビルは、かなり裾野が広く、その運用状況・ビルのクオリティは、玉石混交です。

逆に本投資法人にとっては、長年培った運用ノウハウを発揮することで、他の中小規模ビルと差別化しやすいと捉えており、賃貸マーケットが弱含む局面においても、内部成長を追い求めながら、底堅い運用を継続していけると考えています。

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

# 一目で分かる本投資法人の概要

POINT OF VIEW

## 魅力的な特徴を持つ

東京経済圏の中規模オフィスビル市場で、

優良物件で構成された強固なポートフォリオを構築することで、

持続的な投資主価値の向上を目指します

POINT 1

### 東京経済圏の中規模オフィスビル市場の特徴

#### 豊富な物件数

優良物件の選別が可能です  
都心5区における中規模オフィスビル  
(延床面積500坪以上3,000坪未満)の割合

**83.0%** (出所1)

#### 高い流動性

柔軟かつ機動的に投資戦略を立てることが可能です  
中規模オフィスビル(10億円以上100億円未満)の  
売買取引件数の割合

**62.3%** (出所2)

#### 厚みのあるテナント層

比較的安定した賃料収入が見込めます  
東京都における従業員30人未満の  
事業所の割合

**91.9%** (出所3)

#### 良好な賃貸需給環境

適切な物件管理・運営により、物件競争力の確保が可能です  
東京23区における築20年以上の  
中小規模ビルの割合(賃貸面積ベース)

**81%** (出所4)

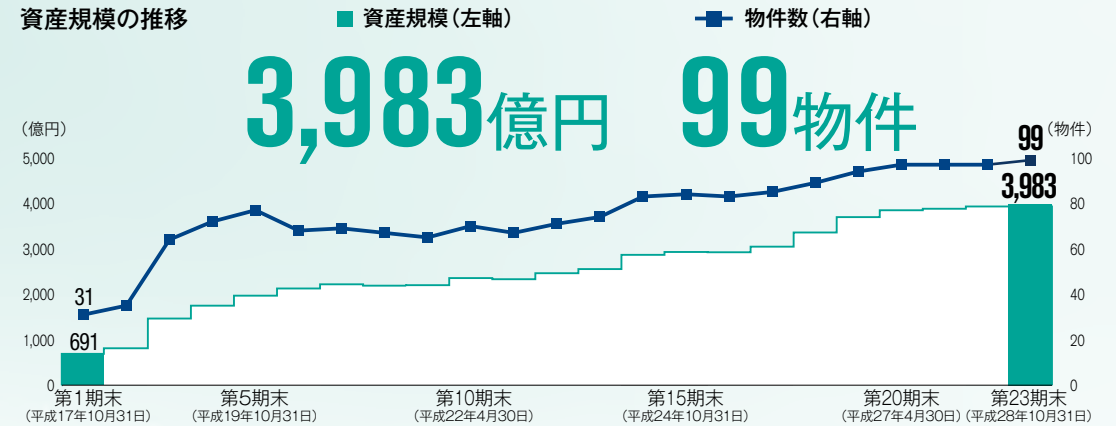
(出所1) 本資産運用会社の依頼に基づきシーバーアールイー株式会社(CBRE)が実施した調査に拠る。  
(注) 東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルで、CBREが調査対象として補足しているビルを対象とした延床面積500坪以上3,000坪未満の建物規模別の棟数割合です(平成28年9月末時点)。  
(出所3) 「平成26年経済センサス-基礎調査東京都調査結果報告(速報)(平成27年8月3日)」を基に本資産運用会社が作成。

(出所2) みずほ信託銀行株式会社のシンクタンクである株式会社都市未来総合研究所による「不動産売買実態調査」より得られた「取引額規模別オフィスビル売買取引件数(平成18年度~平成27年度)」を基に本資産運用会社が作成。  
(注) 中規模オフィスビルの売買価格は概ね10億円から100億円程度です。  
(出所4) 株式会社サイマックス不動産総合研究所 平成28年1月29日付「オフィスビルマーケット2016」を基に本資産運用会社が作成。  
(注) 中小規模ビルは延床面積300坪以上5,000坪未満のオフィスビルです。

POINT 2

### 優良物件で構成された強固なポートフォリオ

資産規模の推移



オフィスビル比率

**92.3%**

東京経済圏比率

**81.0%**

期末稼働率(ポートフォリオ全体)

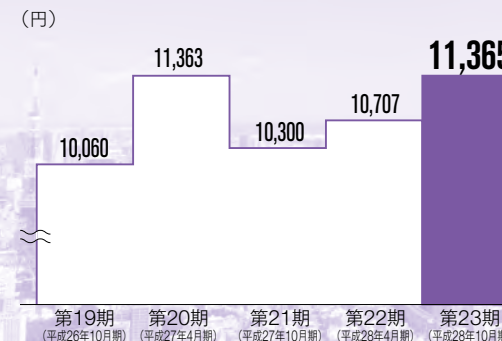
**96.9%**

POINT 3

### 持続的な投資主価値の向上

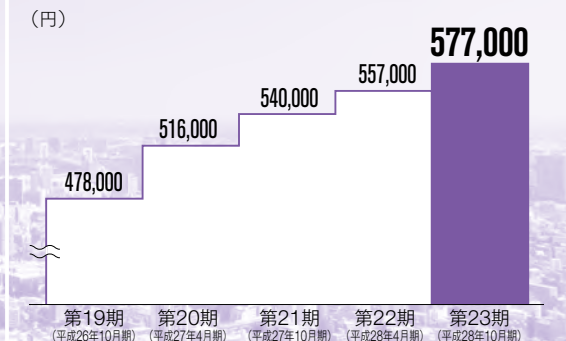
1口当たり分配金

**11,365円**



1口当たり純資産価格 (NAV)

**577,000円**



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

# 中規模オフィスビルの環境価値を高めるために

## 堀江 隆一

CSRデザイン環境投資顧問株式会社  
代表取締役社長

## 梶 千誠

ケネディクス不動産投資顧問株式会社  
オフィス・リート本部 資産運用部長

“不動産投資の分野でも「環境」の側面はますます重視されています”

### 堀江 隆一

日本興業銀行、メリルリンチ証券、ドイツ証券に合計22年間勤務後、平成22年に不動産投資運用の環境・サステナビリティ配慮に係る助言や環境不動産（グリーンビルディング）に関する公的な調査業務を行うCSRデザイン環境投資顧問株式会社を設立。環境不動産に関する官公庁や国連関連の委員・ワーキンググループ長を数多く務める。



「GRESB(グローバル不動産サステナビリティベンチマークの略称、「GRESビー」と読みます)」は、平成21年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設された不動産セクターのサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先の不動産会社・REITを選定する際に活用しています。

**堀江**：最近、機関投資家の投資意思決定プロセスにESG（環境、社会、ガバナンス）配慮を組み込む考え方が広がっており、GRESBはこのESG配慮を不動産投資に適用するための評価手法として開発されました。評価に参加する不動産会社は年々増加し、J-REITでは市場の78%（時価総額ベース、平成28年9月1日時点）に達しています。

**梶**：本投資法人は、環境法令・規則の遵守といった5つの環境方針の制定に加え、外部評価機関による認証・評価制度を積極的に活用しています。中でも、GRESBは投資判断におけるグローバルなスタンダードとして、その評価には真摯に耳を傾けています。

**堀江**：貴投資法人は、GRESB評価が日本で初めて実施された平成23年より参加され、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で優れた取り組みを行う参加者に与えられる「Green Star」評価を、5年連続で取得されています。また、ビルオーナーとテナント双方が省エネ・環境配慮を推進する「グリーンリース」の普及推進に取組まれるなど、不動産業界全体の環境対応においてイニシアティブを取られています。ところで、KDX飯田橋スクエアの全面リニューアル工事がGRESB

のWEBサイトに公表されましたね。

**梶**：本案件は、サステナビリティ向上における革新的なアプローチ事例として認められ、イノベーション・ケーススタディとして選定されました。1棟借テナントが退去したタイミングで、貸室及び共用部の単なる内装改修だけでなく、環境対応に向けた良い機会ということでLED照明、高効率空調、節水型衛生設備等を採用した全面的なリニューアル工事を実施しました。築浅のビルに負けないスペックを有し、環境にも配慮したビルへと生まれ変わり、各種環境認証を取得することもできました。また、当該リニューアル工事がテナントリーシングに奏功し、工事が完了した平成28年4月の段階で稼働率は既に50%ほどに回復し、平成28年12月1日現在では稼働率100%となっています。

**堀江**：この事例は、環境価値と経済性を両立する模範的な取り組みです。政府が気候変動対策として環境に関する様々な規制を強化する中でビルが積極的な環境対応を行うことは、制度変更リスクを抑えることとなります。また、テナントによる環境配慮のニーズに応えることで顧客満足度を高め、ビルの収入増にもつながっています。

“中規模オフィスビル No. 1 J-REITとして環境価値に注目したビル運用を続けます”

**梶**：本投資法人は環境に配慮した運用を行っていますが、ますます高まっていく社会的要請やテナントのニーズに応えるべく、新たな取り組みをしていかなければならないと考えています。今後もGRESB評価等も活用しながら進めていきます。

**堀江**：今後は環境対応だけでなく、オフィスで働く従業員の健康や福祉という側面も重要です。環境価値を高め、テナントの快適性や生産性も向上できる、新しい価値を持つ中規模オフィスビルを運用する投資法人として、これからも期待しています。

# 外部成長への取組み

## 第23期（平成28年10月期）取得物件

都心5区内に立地するオフィスビル2物件を取得  
スポンサーによる会社買収を通じたケネディクス・グループならではの取引

**KDX新日本橋駅前ビル**

所在地	東京都中央区
取得価格	3,829百万円
取得時鑑定評価額	3,930百万円

JR総武本線「新日本橋」駅の直上  
東京メトロ「三越前」駅から徒歩約4分

**KDX日本橋江戸通ビル**

所在地	東京都中央区
取得価格	1,350百万円
取得時鑑定評価額	1,410百万円

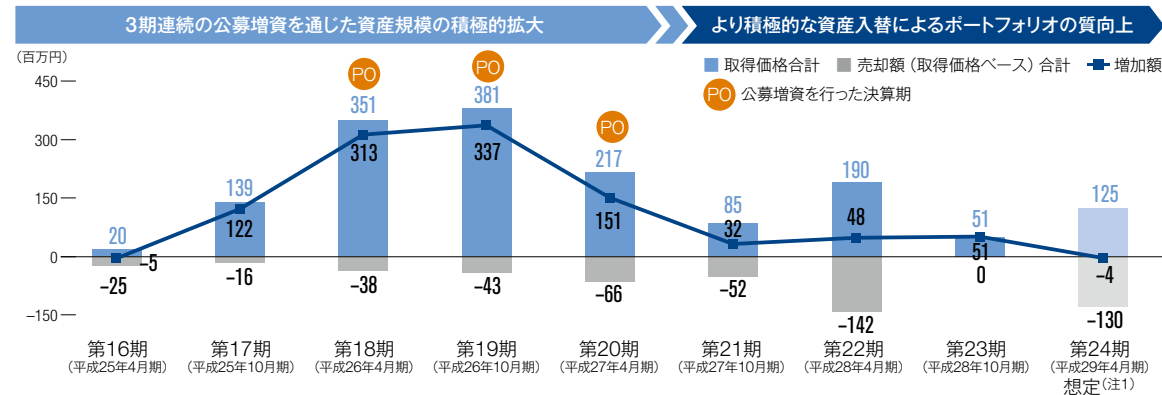
JR総武本線「新日本橋」駅から徒歩約2分  
東京メトロ「小伝馬町」駅から徒歩約2分

本2物件の所在するエリアは、日本橋三越本店など老舗商店が店舗を構える商業地として、また企業の本社・支店が数多く置かれる都内有数のオフィスエリアとして発展を続けているエリアです。

## 物件取得・売却の実績とその効果

売買マーケットの動向を的確に捉えた機動的な物件売買により  
収益性の向上と財務基盤の強化を実現

### 物件取得・売却の実績



### 各指標の推移

ポートフォリオ NOI 利回り (注2)		ポートフォリオ償却後 NOI 利回り (注2)	
第16期 (平成25年4月期)	4.3%	第16期 (平成25年4月期)	3.1%
第24期想定 (平成29年4月期)	4.6%	第24期想定 (平成29年4月期)	3.4%
+0.3%		+0.3%	
ポートフォリオ含み損益		圧縮積立金残高	
第16期 (平成25年4月期)	-259億円	第16期 (平成25年4月期)	497百万円
第23期 (平成28年10月期)	254億円	第23期 (平成28年10月期)	2,024百万円
+513億円		+1,527百万円	

(注1)：平成28年12月14日現在における第24期（平成29年4月期）中の取得（予定）物件及び売却（予定）物件についてそれぞれ取得価格を合計したものです。  
(注2)：NOI利回り及び償却後NOI利回りは、固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度の物件については賦課があるものとして計算し、当該期中で取得・売却した物件については、NOI及び取得価格に対し当該期運用日数に対応した実運用日数の割合を乗じて計算しています（小数点第2位を四捨五入）。

## 第24期（平成29年4月期）資産入替について

再開発に伴うデベロッパーの取得ニーズを捉え、デベロッパーが保有する優良物件との相互売買を実施

### 森ビル株式会社との取引（平成28年12月1日）

取得物件はアークヒルズ内のランドマークであり、知名度は高く、適切にリニューアルの継続的な実施により高い競争力を有するオフィスビルです。

**取得物件**

**アーク森ビル(区分所有) (注)**

所在地	東京都港区
取得価格	4,169百万円
鑑定評価額 (平成28年10月31日現在)	4,310百万円

東京メトロ「六本木一丁目」駅から徒歩約2分、「溜池山王」駅から徒歩約3分

**売却物件**

**ビュレックス虎ノ門**

所在地	東京都港区
売却価格	2,440百万円
鑑定評価額 (平成28年10月31日現在)	2,440百万円
当初取得価格	1,750百万円



(注) 取得対象はアーク森ビルの34階及び35階部分の区分所有権を信託する信託の受益権の準共有持分割合40%です。

### 平和不動産株式会社との取引（平成29年2月1日予定）

取得予定物件は東京メトロ日比谷線新駅の設置や、複数の再開発事業等が計画され更なる発展が期待される西新橋・虎ノ門エリアのオフィスビルであり、売却予定物件は築18年を経過しており、再開発の進展に伴う市場環境の変化により、競争力低下が懸念される物件であることから本取引を決定しました。

**取得予定物件**

**西新橋 TSビル**

所在地	東京都港区
取得予定価格	8,400百万円
鑑定評価額 (平成28年10月31日現在)	8,480百万円

東京メトロ「虎ノ門」・「神谷町」駅、都営地下鉄「御成門」・「内幸町」駅から徒歩約8分

**売却予定物件**

**KDX日本橋兜町ビル**

所在地	東京都中央区
売却予定価格	12,400百万円
鑑定評価額 (平成28年10月31日現在)	12,400百万円
当初取得価格	11,270百万円



### 資産入替の効果

償却後 NOI 利回り	1口当たり分配金
売却物件 (実績) 2.4% (注1)	中長期想定 +180円/期 (注3)
取得物件 (想定) 3.6% (注2)	手元資金の獲得 +18億円 (注5)
不動産等売却益 16億円 (注4)	

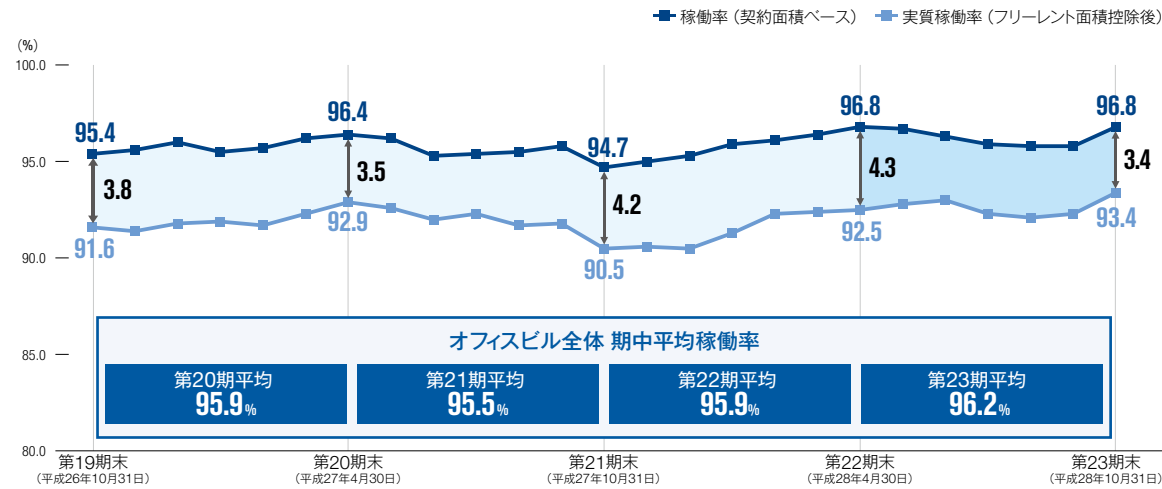
ポートフォリオの収益性向上を通じた分配金への寄与  
売却益を活用したポートフォリオの質向上と獲得した資金により更なる成長を目指す

(注1) 第21期（平成27年10月期）と第22期（平成28年4月期）の賃貸事業利益の合計額（償却後NOI（実績））を取得価格で除しています（小数点第2位を四捨五入）。  
(注2) 本資産運用会社の算定による取得年度の特異要因を排除した想定年間取支（想定NOI）から想定減価償却費を控除した額（想定償却後NOI）を取得価格で除しています（小数点第2位を四捨五入）。  
(注3) (注2)で算出した取得物件の想定償却後NOIの合計額から売却物件の償却後NOI（実績）合計額を差し引いた金額（年額）を6か月換算し発行済投資口総数（第23期（平成28年10月期）末時点）で除した数値を1口当たり分配金の増減額として算出しています。  
(注4) 想定帳簿価格と売却経費等に基づく想定値です。  
(注5) 取得価格と売却価格を通算した額から取得・売却に係るそれぞれの経費（見込額）を差し引いて算出しています。

# 内部成長への取組み

## オフィスビル稼働率の推移

低稼働物件のリースアップが順調に進捗し、期末稼働率は高水準を維持  
フリーレントの解消が進み、稼働率と実質稼働率との乖離幅は3.4%まで縮小

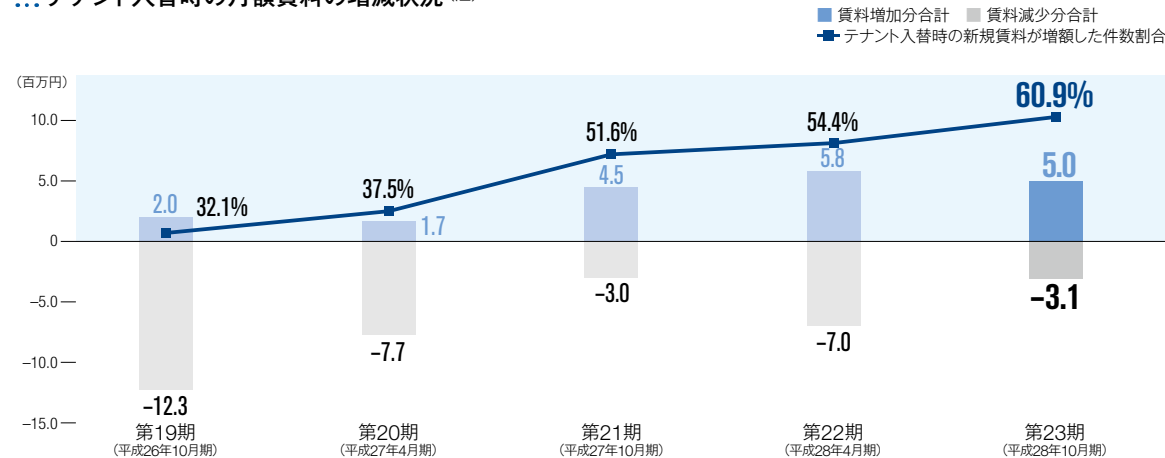


(注) 稼働率(契約面積ベース)は賃貸面積(契約ベース)を、実質稼働率(フリーレント面積控除後)は賃料免除対象面積を控除した賃貸面積をそれぞれ賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。オフィスビル全体期中平均稼働率は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点稼働率の単純平均です。

## テナント入替時の賃料動向(オフィスビル)

良好な賃貸マーケットを背景にテナント入替時の新規テナント賃料は上昇傾向  
従前のテナントより賃料を引き上げて契約する件数割合は着実に増加

テナント入替時の月額賃料の増減状況(注)

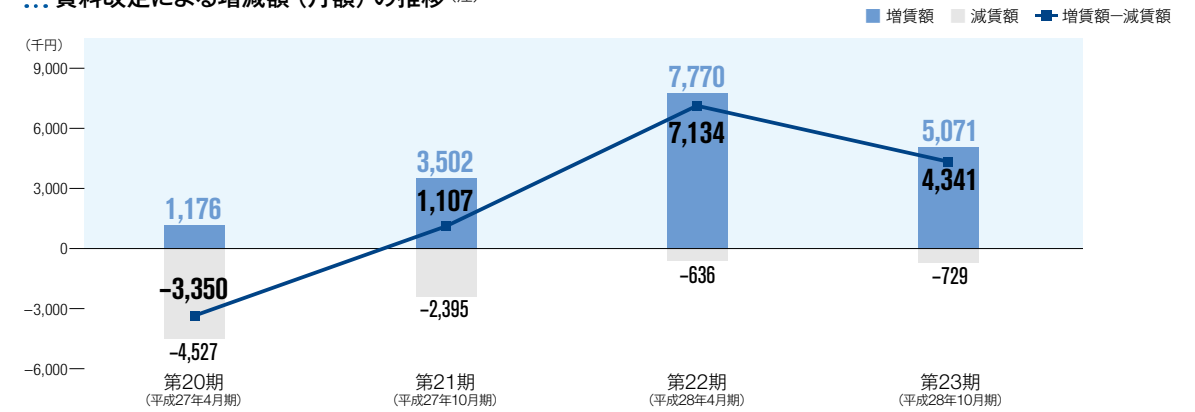


(注) 賃料増加分合計及び賃料減少分合計は各期中における入居分のうち、各入居区画における新規賃料と同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、新規賃料と従前のテナント賃料を比較して新規賃料が増加している場合は賃料増加、減少している場合は賃料減少として、それぞれを合計して算出しています。

## 既存テナントとの賃料改定状況(オフィスビル)

賃料増額の流れは本格化し、増額改定の実績は着実に増加

賃料改定による増減額(月額)の推移(注)



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

## 物件競争力向上への取組事例

リニューアル工事により物件競争力が向上し、良好な賃貸条件での新規テナント誘致を実現

KDX横浜ビルのリニューアル



共用部リニューアルによる競争力向上

ビルが抱える課題

経年による劣化とデザインの陳腐化により物件の競争力は低下傾向

リニューアルによる競争力向上

共用部やテナント専用サービス施設の全面リニューアル工事を実施

新規テナント成約賃料 +15%



360度バーチャル物件ツアーにてリニューアル後の館内をご覧いただけます。



KDX飯田橋スクエアのリーシング



リニューアルが奏功し満室稼働へ

- 1棟借テナントの退去に伴い全面リニューアル工事を実施、平成28年4月に完了
- 平成28年6月1日時点で4社との賃貸借契約を締結し契約率57.9%、その後2テナントとの契約、1Fにコンビニエンスストアの入居が決定し満室稼働へ(合計7テナント)

稼働率の推移



全面リニューアル工事のポイントを動画で紹介しています。





# 財務戦略

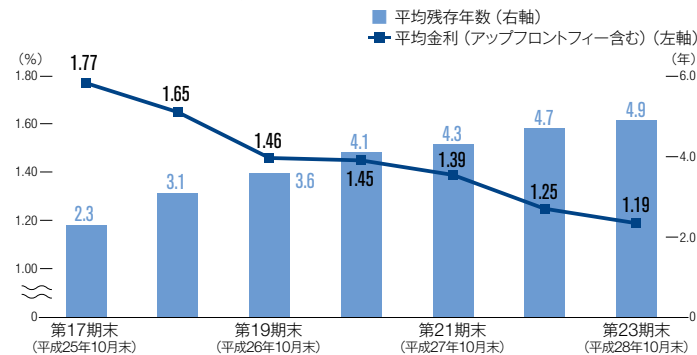
## 有利子負債の調達状況

6期連続で金利コストの削減と借入期間の長期化を実現  
 保守的な有利子負債比率水準と高水準の金利固定化比率の維持により安定的な財務体質を堅持

第23期（平成28年10月期）中の借換実績（総額135億円）<sup>(注1)</sup>

	借換前条件	借換後条件
平均借入金利	1.49%	0.83%
平均借入期間	4.1年	8.6年

有利子負債の平均残存年数・平均金利の推移<sup>(注2)</sup>



(注1) 平均借入金利及び平均借入期間は、金利（アップフロントフィー含む）及び借入年数を各借入金残高に応じて加重平均して算出しています（平均借入金利は小数点第3位を、平均借入期間は小数点第2位を四捨五入）。  
 (注2) 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及び金利を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています（平均残存年数は小数点第2位を四捨五入、平均金利は小数点第3位を四捨五入）。

## 第23期（平成28年10月期）末の財務体質の安定性に関する主な指標

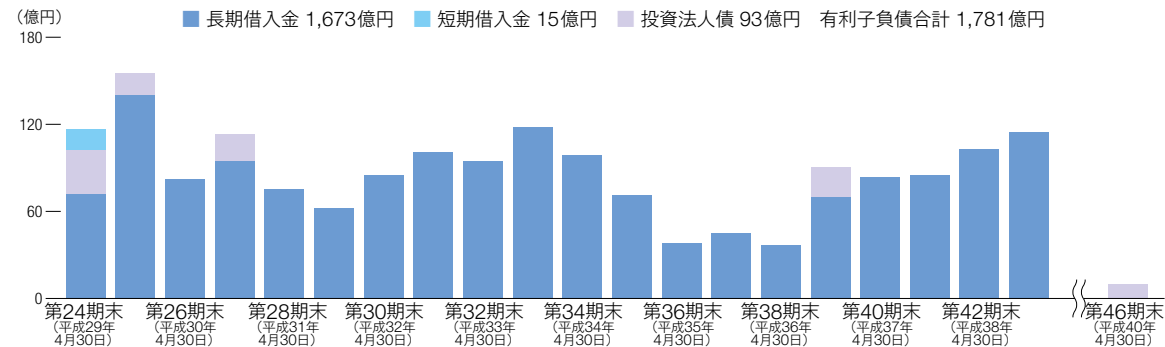
有利子負債比率 <sup>(注1)</sup>	金利固定化比率 <sup>(注2)</sup>	格付けの状況
45%を目標に堅実な財務運営 <b>43.1%</b>	金利上昇リスクへの備えを継続 <b>95.5%</b>	日本格付研究所（JCR） <b>A+（ポジティブ）</b>

(注1) 有利子負債比率は期末有利子負債残高を期末総資産で除したものです（小数点第2位を四捨五入）。  
 (注2) 金利スワップによる金利固定化分を含みますが、金利キャップを購入した変動金利借入は含みません（小数点第2位を四捨五入）。

## 有利子負債の返済期限分散状況

借入期間の長期化と返済期限の分散によりファイナンスリスクを低減

返済期限別有利子負債残高



# 損益計算書の解説

損益計算書の要旨をもとに、第23期（平成28年10月期）における資産運用の状況について解説します。

	第22期 平成28年4月期	第23期 平成28年10月期	増減
営業収益	14,362	13,491	△ 870
うち賃貸事業収入	11,048	11,362	314
うちその他賃貸事業収入	1,763	2,067	303
うち不動産等売却益	1,510	—	△ 1,510
うち受取配当金	40	61	21
営業費用	8,260	7,703	△ 556
うち不動産等売却損	766	—	△ 766
営業利益	6,102	5,788	△ 313
営業外収益	1	1	△ 0
営業外費用	1,287	1,186	△ 100
経常利益	4,816	4,603	△ 213
法人税等	1	1	0
当期純利益	4,815	4,601	△ 213
当期末処分利益	4,815	4,601	△ 213
圧縮積立金繰入額・取崩額(△)	480	—	△ 480
分配金総額	4,335	4,601	266
期末発行済投資口の総口数(口)	404,885	404,885	—
1口当たり当期純利益(円) <sup>(注1)</sup>	11,892	11,365	△ 527
1口当たり分配金(円) <sup>(注2)</sup>	10,707	11,365	658

- 営業収益減少の主な要因は、第22期に計上していた売却益15億円の剥落によるものです。
- 増額改定及びテナント入替による賃料増加、フリーレントの解消、第22期取得2物件の通期稼働や第23期の2物件取得により増加しています。
- 第23期においては一時的な収入として、千里ライフサイエンスセンターの原状回復費1.4億円が計上されています。
- 第22期に計上していた売却損7億円の剥落により、不動産等売却損は減少しています。
- 満期が到来した借入金の借換えを通じ、借入条件の改善を進め、**金利コストの削減を実現しています。**
- 圧縮積立金は、**将来における分配金の安定化を目的に有効に活用していく方針**です。
- 第23期の**1口当たり分配金は、11,365円**となりました。**前期比+658円、6.1%の増加**です。

(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の総口数で除して計算しています。  
 (注2) 第22期の1口当たり分配金は、未処分利益に圧縮積立金繰入額(480百万円)を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

▶ 損益計算書の詳細については、48ページをご参照ください。

# 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19期 平成26年10月	第20期 平成27年4月	第21期 平成27年10月	第22期 平成28年4月	第23期 平成28年10月
営業収益	百万円	12,928	14,130	13,740	14,362	13,491
(うち賃貸事業収益)	百万円	11,295	12,836	13,226	12,812	13,429
営業費用	百万円	7,899	7,593	7,800	8,260	7,703
(うち賃貸事業費用)	百万円	5,557	6,377	6,668	6,533	6,754
営業利益	百万円	5,028	6,537	5,940	6,102	5,788
経常利益	百万円	3,570	5,111	4,565	4,816	4,603
当期純利益	(a) 百万円	3,569	5,110	4,564	4,815	4,601
総資産額 (対前期比)	(b) 百万円 %	388,169 (+9.3)	407,799 (+5.1)	407,217 (△0.1)	408,813 (+0.4)	413,031 (+1.0)
有利子負債額 (対前期比)	(c) 百万円 %	187,685 (+11.9)	174,600 (△7.0)	174,100 (△0.3)	175,100 (+0.6)	178,100 (+1.7)
純資産額 (対前期比)	(d) 百万円 %	180,844 (+6.3)	211,951 (+17.2)	211,914 (△0.0)	212,555 (+0.3)	212,825 (+0.1)
出資総額 (対前期比)	百万円 %	176,632 (+6.2)	206,199 (+16.7)	206,199 (0.0)	206,199 (0.0)	206,199 (0.0)
発行済投資口の総口数	(e) 口	355,010	404,885	404,885	404,885	404,885
1口当たり純資産額	(d) / (e) 円	509,407	523,484	523,394	524,977	525,644
分配総額	(f) 百万円	3,571	4,600	4,170	4,335	4,601
1口当たり分配金額	(f) / (e) 円	10,060	11,363	10,300	10,707	11,365
(うち1口当たり利益分配金)	円	10,060	11,363	10,300	10,707	11,365
(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 (1.9)	1.3 (2.6)	1.1 (2.2)	1.2 (2.4)	1.1 (2.2)
自己資本利益率 (年換算) (注2,注3)	%	2.0 (4.0)	2.6 (5.2)	2.2 (4.3)	2.3 (4.6)	2.2 (4.3)
期末自己資本比率 (対前期比増減)	(d) / (b) %	46.6 (△1.3)	52.0 (+5.4)	52.0 (+0.1)	52.0 (△0.0)	51.5 (△0.5)
期末有利子負債比率 (対前期比増減)	(c) / (b) %	48.4 (+1.1)	42.8 (△5.5)	42.8 (△0.1)	42.8 (+0.1)	43.1 (+0.3)
配当性向 (注4)	(f) / (a) %	100.0	90.0	91.3	90.0	99.9

【その他参考情報】

投資物件数	件	94	97	97	97	99
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	437,233.24	453,999.44	453,681.06	457,774.90	462,533.92
期末稼働率	%	95.6	96.5	94.9	96.9	96.9
当期減価償却費	百万円	2,022	2,221	2,218	2,230	2,274
当期資本的支出額	百万円	550	329	469	1,120	1,165
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	7,760	8,680	8,775	8,509	8,949
FFO (Funds from Operation) (注6)	百万円	7,116	6,909	6,487	6,302	6,877
1口当たりFFO (注7)	円	20,045	17,065	16,023	15,565	16,985

(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19期は184日、第20期は181日、第21期は184日、第22期は182日、第23期は184日により年換算値を算出しています。  
 (注3) 自己資本利益率=当期純利益 / {(期首純資産額+期末純資産額) ÷ 2} × 100  
 (注4) 配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。  
 (注5) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費  
 (注6) FFO=当期純利益+減価償却費-不動産等売却益+不動産等売却損  
 (注7) 1口当たりFFO=FFO / 発行済投資口の総口数 (円未満を切り捨てて記載しています。)

## 2 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

ケネディクス・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、7度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施しており、当期末（平成28年10月31日）現在の発行済投資口の総口数は404,885口となっています。

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

### (2) 投資環境と運用実績

#### a. 投資環境

当期（平成28年10月期）における我が国の経済は、雇用・所得環境の改善から緩やかな回復基調が続いています。平成28年7～9月期の実質GDP成長率（1次速報値）は、年率2.2%の上昇と3四半期連続のプラスとなっています。但し、中国等の新興国経済の減速や英国のEU離脱の決定等、一部で先行き不透明感も高まっています。

企業の設備投資は概ね横ばい傾向である一方、個人消費においては、緩やかに増加傾向に持ち直しの動きが見られ、引き続き緩やかな回復基調が続いています。

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

オフィスビル売買市場については、上場不動産投資法人（J-REIT）や不動産会社等の国内投資家や海外投資家等の物件取得意欲は、依然として旺盛であり、優良物件においては、激しい取得環境が続いていることから、期待利回りは継続して低水準で推移し、取引価格の高止まりの状態が続いています。

#### b. 運用実績

本投資法人は、前期末（平成28年4月30日）時点で、合計97物件（取得価格の総額393,171百万円）の運用資産と匿名組合出資持分（取得価格1,107百万円）を保有していました。当期（平成28年10月期）においては、オフィスビル2物件（KDX新日本橋駅前ビル：取得価格3,829百万円、KDX日本橋江戸通ビル：取得価格1,350百万円）を取得しました。

その結果、当期末（平成28年10月31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99物件（取得価格の総額398,350百万円）となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル92.4%、都市型商業施設5.6%、住宅1.3%、その他0.7%となっています。また、当期末（平成28年10月31日）現在のポートフォリオの稼働率は96.9%と、前期末（平成28年4月30日）と同じであり、引き続き高稼働率を維持しています。

#### 保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末（平成28年10月31日）現在保有する全ての物件（新宿6丁目ビル（底地）を除きます。）について、プロパティマネジメント業務をケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図ってきました。

リーシング面においては景気や不動産市場回復の動向を踏まえ、仲介業者との親密なリレーションを図り、潜在的な需要層の掘り起こしを行いました。また、オフィスビルの競争力維持・向上を図るべく、空調設備の更新や共用部の改修等を計画的に実施しました。

その結果、本投資法人の保有するオフィスパルの稼働率は、当期末（平成28年10月31日）現在において、東京経済圏のオフィスパルで97.2%となり、前期末（平成28年4月30日）比で0.8ポイントと大幅に向上し、オフィスパル全体では96.8%と、前期末（平成28年4月30日）と同じ水準であり、引き続き高稼働率を維持しています。

更新期を迎えるテナントのうち、市場賃料を下回るテナントを中心に積極的に賃料増額改定交渉に取り組み、前期同様、50件近い件数の増額改定を実現しました。

### 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パルのエンドテナントの数は、当期末（平成28年10月31日）現在、1,120件<sup>(注1)(注2)</sup>であり、テナント分散が進んでいます。また、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスパル上位10エンドテナントの賃貸面積割合は8.4%です。更に、本投資法人が保有するオフィスパルには、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

(注1) 1テナントが複数の物件を賃借している場合には、1テナントとして数えてテナント数を記載しています。  
(注2) ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末（平成28年10月31日）現在、1,148件です。

### (3) 資金調達概要

#### a. 借入れの状況

本投資法人は、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。当期（平成28年10月期）においては、期中に返済期日が到来した借入金13,500百万円の返済資金として同額の借入れを行うと共に、物件の取得に際し、新たに3,000百万円の借入れを行っています。この結果、当期末（平成28年10月31日）現在で借入金残高は168,800百万円（短期借入金<sup>(注1)</sup>1,500百万円、長期借入金<sup>(注1)</sup>167,300百万円）、投資法人債残高は9,300百万円、有利子負債残高は

178,100百万円、有利子負債比率<sup>(注2)</sup>は43.1%となっています。

なお、当期末（平成28年10月31日）現在の変動金利による長期借入金残高112,350百万円のうち、105,850百万円について、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップ等の活用により実質的に金利を固定化しています。有利子負債全体では、長期負債比率<sup>(注3)</sup>は99.2%、長期固定化負債比率<sup>(注4)</sup>は95.5%となっています。

また、本投資法人は、各期末時点の有利子負債残高にて加重平均して算出した本投資法人の有利子負債の平均残存年数<sup>(注5)</sup>について第19期末（平成26年10月31日）時点の3.6年から当期末（平成28年10月31日）時点の4.9年へと長期化を実現しています。また、平均金利<sup>(注5)</sup>についても同期間において、1.46%から1.19%へ低下させており、着実に金融コストを削減しています。

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

(注2) 有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

(注3) 長期負債比率＝（長期借入金残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）×100  
長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 長期固定化負債比率＝（長期固定金利借入金残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）×100  
なお、長期固定金利借入金残高には、金利スワップの活用により金利を固定化している長期借入金を含みますが、金利キャップを購入した長期借入金は含みません。長期固定化負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

また、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下のとおりです。

（単位：百万円）

借入先	前期末 (平成28年4月30日)	当期末 (平成28年10月31日)	当期末比率 (%) <sup>(注6)</sup>
株式会社三井住友銀行	44,300	45,300	26.8
株式会社日本政策投資銀行	28,050	29,550	17.5
株式会社三菱東京UFJ銀行	22,800	22,800	13.5
三井住友信託銀行株式会社	19,100	19,100	11.3
株式会社あおぞら銀行	14,600	13,100	7.8
株式会社りそな銀行	10,250	10,250	6.1
三菱UFJ信託銀行株式会社	10,200	10,200	6.0
株式会社みずほ銀行	6,200	8,200	4.9
みずほ信託銀行株式会社	2,800	2,800	1.7
株式会社福岡銀行	2,500	2,500	1.5
株式会社西日本シティ銀行	1,700	1,700	1.0
株式会社広島銀行	1,000	1,000	0.6
株式会社七十七銀行	1,000	1,000	0.6
株式会社東日本銀行	800	800	0.5
株式会社三重銀行	500	500	0.3
合計	165,800	168,800	100.0

(注6) 当期末比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

#### b. 格付の状況

当期末（平成28年10月31日）現在における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

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

#### c. 発行登録の状況

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

発行予定額	100,000百万円
発行予定期間	平成27年2月15日から平成29年2月14日まで
手取金の使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

なお、第7回無担保投資法人債1,000百万円を上記発行登録に基づき平成28年4月28日に発行しています。

**(4) 業績及び分配の概要**

上記の運用の結果、本投資法人は、当期（平成28年10月期）の実績として営業収益13,491百万円、営業利益5,788百万円、経常利益4,603百万円、当期純利益4,601百万円を計上しました。

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。かかる方針により、当期末処分利益から投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額を分配することとしました。この結果投資口1口当たりの分配金は11,365円となりました。

**3 増資等の状況**

最近5年間に於ける発行済投資口の総口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円） <sup>(注9)</sup>		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成23年 7月20日	公募増資	51,400	284,950	13,600	146,730	(注1)
平成23年 8月 8日	第三者割当増資	1,600	286,550	423	147,153	(注2)
平成25年11月13日	公募増資	43,800	330,350	18,198	165,351	(注3)
平成25年12月10日	第三者割当増資	2,190	332,540	909	166,261	(注4)
平成26年 5月27日	公募増資	21,400	353,940	9,876	176,138	(注5)
平成26年 6月24日	第三者割当増資	1,070	355,010	493	176,632	(注6)
平成26年11月27日	公募増資	47,685	402,695	28,269	204,901	(注7)
平成26年12月24日	第三者割当増資	2,190	404,885	1,298	206,199	(注8)

- (注1) 1口当たり発行価格274,510円（発行価額264,605円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
- (注2) 1口当たり発行価格264,605円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。
- (注3) 1口当たり発行価格430,950円（発行価額415,480円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
- (注4) 1口当たり発行価格415,480円にて、手元資金を新規物件の取得資金の一部に充当したことから、当該充当による手元資金の減少分を補うため、手元資金への充当を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。
- (注5) 1口当たり発行価格478,725円（発行価額461,540円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
- (注6) 1口当たり発行価格461,540円にて、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。
- (注7) 1口当たり発行価格614,250円（発行価額592,830円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の一部に充当することを目的として公募により投資口を追加発行しました。
- (注8) 1口当たり発行価格592,830円にて、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。
- (注9) 百万円単位で表示している金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

**【投資証券の取引所価格の推移】**

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

(単位:円)

期 決算年月	第19期 平成26年10月	第20期 平成27年4月	第21期 平成27年10月	第22期 平成28年4月	第23期 平成28年10月
最高	610,000	717,000	662,000	669,000	657,000
最低	486,500	570,000	483,500	524,000	557,000

**4 分配金等の実績**

当期の分配金は1口当たり11,365円であり、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）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期 計算期間	第19期 自平成26年5月1日 至平成26年10月31日	第20期 自平成26年11月1日 至平成27年4月30日	第21期 自平成27年5月1日 至平成27年10月31日	第22期 自平成27年11月1日 至平成28年4月30日	第23期 自平成28年5月1日 至平成28年10月31日
当期末処分利益総額	3,569,644千円	5,110,392千円	4,564,342千円	4,815,255千円	4,601,756千円
利益留保額	－千円	509,684千円	394,026千円	480,151千円	238千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,571,400千円 (10,060円)	4,600,708千円 (11,363円)	4,170,315千円 (10,300円)	4,335,103千円 (10,707円)	4,601,518千円 (11,365円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,571,400千円 (10,060円)	4,600,708千円 (11,363円)	4,170,315千円 (10,300円)	4,335,103千円 (10,707円)	4,601,518千円 (11,365円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

**5 今後の運用方針及び対処すべき課題**

**(1) 投資環境**

今後の日本経済は、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、米国における政策金利の引き上げや新大統領の就任、中国経済の減速懸念や英国のEU離脱の動き等、海外経済・政治を巡る不確実性に留意が必要な環境と考えられます。また、国内においても為替レートの変動、マイナス金利を伴う「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」政策の影響等様々な事象に留意が必要と考えられます。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した平成28年10月末時点の東京都心5区の平均空室率は3.64%で、前年比で0.82ポイント低下しました。前期末（平成28年4月30日）時点との比較では0.59ポイント低下しており、平均空室率の改善は継続しています。また、東京都心5区の平均賃料（新築を含む）も、引き続き上昇傾向を維持しています。

オフィスビル売買市場については、過熱感を指摘する声がある一方、マイナス金利の導入、堅調な賃貸市場、良好な資金調達環境を背景として、上場不動産投資法人（J-REIT）、国内不動産会社や海外投資家をはじめとする多くの投資家の取得意欲は依然として旺盛であり、引き続き取引価格の高止まりの状況が継続するものと予想されます。

**(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題**

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

**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、マルチパイプラインを構築し、本資産運用会社独自のネットワークとスポンサー会社のサポートラインの活用によって、継続的な物件取得機会と柔軟性のある取得手法を確保し、ポートフォリオの安定的な成長を目指します。また、将来本投資法人による取得機会が得られることを前提に、スポンサー会社等と共同で匿名組合等に対する出資等を行うことも検討します。更に、スポンサー会社とも連携しながら、ウェアハウジングを目的とした匿名組合出資等を行う等、資金調達の時機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えの余地に応じて、個別に検討します。このうち、住宅については、原則として新規投資を行わないだけでなく、市場環境や資産規模等を勘案しながら優先的に売却対象とします。オフィスビル及び都市型商業施設の売却については、現状における収益性、将来的なマーケット動向を踏まえた収益見通し、築年数、エリア、規模等の要素を勘案し、ポートフォリオにおける当該資産の存在意義を踏まえて個別に判断します。

**b. 既存物件の運用戦略**

本投資法人は、運用資産の運営において、景気や不動産市場の動向を踏まえた迅速かつ柔軟なリーシングを行うと共に、「顧客であるテナントが満足してこそ収入に結びつく」との考えのもとで顧客満足度の

高いオフィス環境を提供することにより、キャッシュ・フローの維持・増加に努めます。

かかる観点から、本資産運用会社は、本投資法人が保有する物件の運用において、「選ばれる中規模オフィスビル」となることを目指し、以下のような活動を行います。

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

**物件競争力の維持・向上策の実施**

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

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

<総合満足度> (注1) (注2)

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

(注1) 調査対象者は入居テナントの総務担当者として従業員です。  
 (注2) 比率は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

このような調査を継続的に行い、テナントニーズを取り入れていくことにより、顧客満足度の向上と共に物件の競争力及び資産価値の維持・向上を図り、収益性の更なる向上を目指します。

**市場環境に応じたリーシングマネジメント**

本投資法人の主な投資対象である中規模オフィスビルにおいては、テナントの入替えが比較的多いことが特徴として挙げられます。そのため、リーシング面では、景気や不動産市場の動向を踏まえて、稼働率を維持しつつ中長期的な収益の最大化を図ることを基本方針とし、迅速かつ柔軟なリーシング活動を行います。

新規テナントの誘致については、今後のマーケットの状況と変化のタイミングを見極めつつ仲介業者との緊密な情報交換、内覧会の開催、企業への直接営業、保証会社の活用等、柔軟かつ機動的なリーシング活動により、空室期間の短縮と稼働率の維持・向上に努めます。

**ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し**

本投資法人は、物件の運営管理水準を一定レベルで保ちつつ、継続して建物管理費用の削減や建物管理会社の見直し、工事発注時の入札、一括発注による設備・機器調達等において、ポートフォリオの規模を活かした運営コストの削減を図ります。

**関連法規等への適切な対応**

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

**積極的な環境対応**

本投資法人は、エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく特定事業者として指定されています。投資利益と社会的利益の両立を目指し、中規模オフィスビルにおける省エネルギーと環境配慮について研究し、省エネルギーに関する中長期的な計画及び削減目標を策定した上で、ハード、ソフト両面での積

極的な対策を講じていきます。また、GRESB調査への参加やDBJ Green Building認証等の各種認証・評価制度について積極的に取り組んでいきます。

**c. 財務戦略（デットによる資金調達）**

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

また、以下の施策等を講じることで安定的な財務運営を目指します。

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

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

(注) 有利子負債比率=期末有利子負債残高÷期末総資産×100

**d. 情報開示**

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

## 6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

### (参考情報)

#### (a) 資産の譲渡

①本投資法人は、平成28年12月1日付で、以下の不動産を譲渡しました。

譲渡日	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価格 (百万円) (注1)	想定帳簿価額 (百万円)	譲渡価格と 想定帳簿価額 との差額 (百万円) (注2)
平成28年 12月1日	ビュレックス虎ノ門	東京都港区	森ビル株式会社	2,440	1,734	706

(注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

(注2) 参考数値であり譲渡損益とは異なります。

②本投資法人は、平成28年11月1日付で、以下の不動産信託受益権の譲渡に係る信託受益権売買契約を締結しています(注2)。

譲渡予定日	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	想定帳簿価額 (百万円)	譲渡予定価格と 想定帳簿価額 との差額 (百万円) (注3)
平成29年 2月1日	KDX日本橋兜町ビル	東京都中央区	平和不動産株式会社	12,400	11,104	1,296

(注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

(注2) 本取引における信託受益権売買契約(以下「売買契約」といいます。)は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。売買契約において、本投資法人又は譲渡先による売買契約の条項につき違反があった場合の違約金は、売買代金の10%相当額(1,240百万円)と定められています。

(注3) 参考数値であり譲渡損益とは異なります。

#### (b) 資産の取得

①本投資法人は、平成28年12月1日付で、以下の不動産信託受益権を取得しました。

取得日	物件名称 (注2)	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円)	価格時点
平成28年 12月1日	アーク森ビル	東京都港区	森ビル株式会社	4,169	4,310	平成28年 10月31日

(注1) 取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

(注2) アーク森ビル34階及び35階部分の区分所有権を信託とする信託の受益権(準共有持分割合40%)になります。

②本投資法人は、平成28年11月1日付で、以下の不動産信託受益権の取得に係る信託受益権売買契約を締結しています(注2)。

取得予定日	物件名称	所在地	取得先 (注3)	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円)	価格時点
平成29年 2月1日	西新橋TSビル	東京都港区	ケネディクス・ デベロップメント 株式会社	8,400	8,480	平成28年 10月31日

(注1) 取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

(注2) 本取引における売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。売買契約において、本投資法人又は取得先による売買契約の条項につき違反があった場合の違約金は、売買代金の10%相当額(840百万円)と定められています。

(注3) 本取得予定物件は、本日現在、平和不動産株式会社及びその100%子会社が保有していますが、媒介者であるケネディクス株式会社の子会社のケネディクス・デベロップメント株式会社が一旦取得し、同日付で本投資法人に譲渡される予定です。

## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

期 決算年月	第19期 平成26年10月31日現在	第20期 平成27年4月30日現在	第21期 平成27年10月31日現在	第22期 平成28年4月30日現在	第23期 平成28年10月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	355,010口	404,885口	404,885口	404,885口	404,885口
出資総額	176,632百万円	206,199百万円	206,199百万円	206,199百万円	206,199百万円
投資主数	7,058人	7,277人	7,014人	6,366人	6,164人

### 2 投資口に関する事項

平成28年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資 口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合(%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	71,334	17.61
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	56,155	13.86
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	47,407	11.70
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号 常任代理人 株式会社三井住友銀行	22,089	5.45
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	19,845	4.90
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌバイ 10	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行 決済事業部	9,842	2.43
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	8,504	2.10
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	6,726	1.66
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部	6,262	1.54
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部	5,722	1.41
合計		253,886	62.70

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切捨てて記載しています。

### 3 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役員毎の報酬の総額(千円)
執行役員	内田直克	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者(COO)兼 オフィス・リート本部長	2,100
監督役員(注1)	鳥羽史郎	株式会社みのり会計 代表取締役 鳥羽公認会計士事務所 公認会計士	2,100
	森島義博	有限会社アイランド・フォレスト 代表取締役 不動産鑑定士	2,100
	関 高浩	三宅坂総合法律事務所 弁護士	2,100
会計監査人	新日本有限責任監査法人(注2)	—	11,800 (注3)

(注1) 監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人与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が含まれています。

### 4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成28年10月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人、特別口座管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)(注1)	三井住友信託銀行株式会社
	株式会社三井住友銀行

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

## 投資法人の運用資産の状況

### 1 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第22期 (平成28年4月30日)		第23期 (平成28年10月31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	39,179	9.6	38,997	9.4
		地方経済圏	12,922	3.2	12,838	3.1
	オフィスビル 小計	52,102	12.7	51,836	12.6	
不動産合計			52,102	12.7	51,836	12.6
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	243,794	59.6	248,435	60.1
		地方経済圏	60,034	14.7	59,903	14.5
	オフィスビル 小計	303,829	74.3	308,338	74.7	
	住宅	東京経済圏	4,623	1.1	4,582	1.1
	住宅 小計	4,623	1.1	4,582	1.1	
	都市型商業施設	東京経済圏	21,555	5.3	21,466	5.2
	都市型商業施設 小計	21,555	5.3	21,466	5.2	
	その他	東京経済圏	2,973	0.7	2,973	0.7
その他 小計	2,973	0.7	2,973	0.7		
信託不動産合計			332,982	81.5	337,360	81.7
投資有価証券(注3)			1,089	0.3	1,093	0.3
預金・その他の資産			22,638	5.5	22,741	5.5
資産総額			408,813	100.0	413,031	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)であり、百万円未満を切捨てて記載しています。  
 (注2) 対総資産比率は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
 (注3) 合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。

### 2 主要な保有資産

平成28年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率(%)	主たる用途
A-112	日土地虎ノ門ビル	15,666	8,179.00	8,179.00	100.0	2.9	オフィスビル
A-100	千里ライフサイエンス センタービル	12,813	17,209.90	14,332.26	83.3	6.2	オフィスビル
A-94	KDX武蔵小杉ビル	11,535	12,978.52	12,978.52	100.0	3.3	オフィスビル
A-75	KDX日本橋兜町ビル	11,128	7,562.93	7,562.93	100.0	2.1	オフィスビル
C-4	銀座四丁目タワー	9,658	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	9,342	4,646.51	4,646.51	100.0	1.9	都市型商業施設
A-60	KDX晴海ビル	9,034	9,294.00	8,657.86	93.2	1.5	オフィスビル
A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,334	11,797.85	11,557.40	98.0	2.1	オフィスビル
A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,972	7,902.96	7,902.96	100.0	2.1	オフィスビル
A-101	KDX横浜ビル	7,581	10,932.12	10,389.58	95.0	2.0	オフィスビル
合計		103,067	96,128.02	91,831.25	95.5	26.2	

3 組入資産明細

平成28年10月31日現在、本投資法人が保有する資産の明細は以下のとおりです。  
 (不動産等組入資産明細)

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	信託受益権	5,889.32	6,740	5,877
		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	4,940	4,127
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号	信託受益権	3,323.14	3,250	3,310
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区本町三丁目30番4号	信託受益権	4,386.18	2,360	2,358
		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	3,080	2,403
		A-7	KDX南青山ビル	東京都港区南青山五丁目13番3号	信託受益権	1,814.56	2,510	2,206
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8	信託受益権	1,947.80	1,620	1,796
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	信託受益権	3,719.18	4,820	5,565
		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	3,859.85	2,140	2,242
		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	4,910	4,853
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号	信託受益権	3,072.34	4,800	4,433
		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	3,370	3,083
		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	2,570	2,736
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区新橋二丁目2番9号	信託受益権	2,803.79	4,530	3,765
		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	4,779.74	2,360	2,307
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区木場五丁目12番8号	信託受益権	2,455.44	1,280	1,472
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2	信託受益権	2,564.79	2,240	2,282
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号	信託受益権	5,914.28	3,720	3,055
		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	3,882.75	3,630	3,895
		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	1,070	1,327
		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	4,740	6,036
		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	1,930	2,052
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号	信託受益権	2,747.66	1,270	1,163
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市旭町12番7号	信託受益権	2,163.36	1,080	1,212
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地	信託受益権	5,892.10	6,740	6,422
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区西新宿七丁目22番45号	不動産	1,593.59	1,280	1,531
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区新宿二丁目8番6号	信託受益権	2,446.12	2,480	2,322
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区六本木二丁目2番8号	不動産	1,940.06	2,120	3,399
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区九段北四丁目1番3号	信託受益権	6,908.84	7,960	7,495
		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	8,125.73	4,310	5,494
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町25番1号	不動産	5,126.69	3,080	3,584
		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	1,730	2,367
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目14番5号	信託受益権	2,238.01	1,930	2,246
		A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区三崎町三丁目6番12号	不動産	1,315.96	961	1,343
		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	1,670	2,096
		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	2,100	2,875
		A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区五番町5番地5	不動産	1,649.02	1,420	1,900
		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	1,510	1,687
		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	9,034
		A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区芝大門二丁目4番7号	不動産	1,954.23	2,080	2,246
		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	3,400	3,024
		A-63	五反田TGビル	東京都品川区西五反田七丁目9番2号	信託受益権	3,158.67	3,060	2,721

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-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区日本橋二丁目16番2号	信託受益権	1,615.20	2,050	1,872
		A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区西新宿三丁目2番7号	信託受益権	5,836.68	8,290	6,877
		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	5,550	4,208
		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	4,540	3,942
		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	5,410	4,562
		A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区東品川四丁目10番13号	信託受益権	7,117.97	4,300	4,764
		A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	信託受益権	3,992.60	3,200	2,741
		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	2,720	2,120
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	東京都中央区日本橋兜町6番5号	信託受益権	7,562.93	12,400	11,128
		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	1,550	1,305
		A-83	KDX府中ビル	東京都府中市宮町一丁目40番地	信託受益権	10,151.48	7,560	5,949
		A-84	KDX春日ビル	東京都文京区西片一丁目15番15号	信託受益権	4,345.13	3,630	2,764
		A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区東山一丁目5番4号	信託受益権	2,726.69	2,610	1,872
		A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目38番地1	不動産	3,814.00	2,730	2,190
		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	2,550	2,254
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区新宿六丁目24番20号	信託受益権	4,037.44	2,870	1,888
		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	6,060	5,293
		A-90	KDX池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目6番1号	信託受益権	3,110.65	4,730	3,760
		A-91	KDX三田ビル	東京都港区芝三丁目43番16号	信託受益権	3,331.61	3,390	3,154
		A-92	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区神田岩本町1番地14	信託受益権	2,289.27	3,020	2,563
		A-93	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区新小川町4番1号	不動産	4,571.92	5,140	4,995
		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	14,600	11,535
		A-95	KDX豊洲グランドスクエア	東京都江東区東雲一丁目7番12号	信託受益権	11,797.85	9,040	8,334
		A-96	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区高田三丁目14番29号	信託受益権	4,585.47	4,180	3,637
		A-99	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区池袋二丁目53番5号	不動産	2,553.06	2,010	1,986
		A-101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市神奈川区栄町1番地1	信託受益権	10,932.12	8,100	7,581
		A-102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番36号	信託受益権	4,981.07	3,030	2,746
		A-103	KDX新横浜214ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目14番地2	信託受益権	4,615.14	2,350	2,218
		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	2,440	1,738
		A-107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区入船三丁目7番2号	信託受益権	4,458.02	3,700	3,601
		A-108	べんてるビル	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	3,714	3,554
		A-109	KDX浜松町センタービル	東京都港区浜松町一丁目22番5号	信託受益権	3,052.64	4,140	4,040
		A-112	日土地虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目10番5号	信託受益権	8,179.00	16,600	15,666
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区日本橋本町四丁目8番16号	信託受益権	3,287.64	3,950	3,853
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区日本橋本町三丁目9番4号	信託受益権	1,516.15	1,420	1,364
		A-12	ホルタス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁目45番地1	信託受益権	11,582.43	4,710	4,145
		A-42	KDX烏丸ビル	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1	信託受益権	8,743.96	5,300	5,174
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号	信託受益権	3,962.37	1,670	2,008
		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	9,813.85	3,850	4,577
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号	信託受益権	3,995.50	1,610	2,093
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市中区栄四丁目5番3号	不動産	6,923.12	5,270	6,863
		A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市中央区道修町四丁目4番10号	信託受益権	7,072.23	2,570	2,278
		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	2,190	1,957
		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	7,902.96	9,000	7,972
		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	3,550	2,572
		A-97	KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市駅前通り一丁目3番1号	信託受益権	5,328.77	2,480	2,343



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 (㎡)	第22期		帳簿価額 (百万円)
							期末算定 価額 (注2) (百万円)		
オフィスビル	地方経済圏	A-98	KDX広島ビル	広島県広島市南区金屋町2番15号	不動産	3,982.43	1,530	1,397	
		A-100	千里ライサイエンスセンタービル	大阪府豊中市新千里東町一丁目4番2号	信託受益権	17,209.90	12,900	12,813	
		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	2,830	2,127	
		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	12,335.57	7,490	6,253	
		A-110	KDX新大阪ビル	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目1番4号	信託受益権	5,977.39	4,870	4,598	
		A-111	日銀前KDビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目4番16号	信託受益権	4,360.90	3,830	3,564	
オフィスビル 小計						442,020.66	380,485	360,174	
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	4,582	
		住宅 小計						7,711.14	4,900
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区神南一丁目18番2号	信託受益権	4,646.51	10,700	9,342	
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	信託受益権	1,176.25	2,130	2,465	
		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	13,200	9,658	
		都市型商業施設 小計						11,446.99	26,030
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区新宿六丁目24番16号	信託受益権	1,355.13	3,190	2,973	
		その他 小計						1,355.13	3,190
合計						462,533.92	414,605	389,197	

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第22期 (平成27年11月1日～平成28年4月30日)				第23期 (平成28年5月1日～平成28年10月31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	11	100.0	191	1.5	11	94.6	183	1.4
		A-3	東茅場町有楽ビル	7	100.0	137	1.1	7	100.0	139	1.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	4	100.0	105	0.8	4	100.0	108	0.8
		A-5	KDX中野坂上ビル	22	91.7	87	0.7	22	94.8	77	0.6
		A-6	原宿FFビル	2	100.0	102	0.8	2	100.0	103	0.8
		A-7	KDX南青山ビル	8	100.0	74	0.6	8	100.0	76	0.6
		A-8	神田木原ビル	11	100.0	51	0.4	11	100.0	53	0.4
		A-13	KDX麹町ビル	9	100.0	136	1.1	9	100.0	145	1.1
		A-14	KDX船橋ビル	21	100.0	102	0.8	20	100.0	106	0.8
		A-16	東伸24ビル	22	100.0	183	1.4	22	100.0	183	1.4
		A-17	KDX恵比寿ビル	5	83.4	130	1.0	6	100.0	131	1.0
		A-19	KDX浜松町ビル	9	100.0	97	0.8	9	100.0	98	0.7
		A-20	KDX茅場町ビル	7	100.0	82	0.6	7	100.0	82	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	8	100.0	125	1.0	8	100.0	119	0.9
		A-22	KDX新横浜ビル	15	78.7	79	0.6	19	89.1	75	0.6
		A-26	KDX木場ビル	5	88.1	44	0.3	5	88.1	25	0.2
		A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0	69	0.5	10	100.0	74	0.6
		A-29	KDX東新宿ビル	7	100.0	129	1.0	7	100.0	137	1.0
		A-30	KDX西五反田ビル	5	47.4	61	0.5	9	74.8	62	0.5

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第22期 (平成27年11月1日～平成28年4月30日)				第23期 (平成28年5月1日～平成28年10月31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	39	0.3	7	100.0	44	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	10	100.0	154	1.2	9	100.0	156	1.2
		A-33	KDX御徒町ビル	2	100.0	67	0.5	2	100.0	67	0.5
		A-34	KDX本厚木ビル	11	96.7	51	0.4	11	96.7	51	0.4
		A-35	KDX八王子ビル	9	85.5	40	0.3	9	85.5	43	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	8	96.4	186	1.5	8	100.0	194	1.5
		A-38	KDX西新宿ビル	9	100.0	45	0.4	9	100.0	46	0.3
		A-39	KDX虎ノ門ビル	-	-	84	0.7	-	-	-	-
		A-40	虎ノ門東洋ビル	-	-	233	1.8	-	-	-	-
		A-41	KDX新宿286ビル	7	100.0	78	0.6	7	100.0	81	0.6
		A-45	KDX六本木228ビル	8	100.0	58	0.5	8	100.0	62	0.5
		A-46	飛栄九段北ビル	14	100.0	232	1.8	14	100.0	251	1.9
		A-47	KDX新横浜381ビル	38	96.0	163	1.3	41	100.0	162	1.2
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	105	0.8	1	100.0	104	0.8
		A-50	KDX池尻大橋ビル	8	100.0	69	0.5	8	100.0	70	0.5
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	66	0.5	9	100.0	66	0.5
		A-52	KDX神田三崎町ビル	8	100.0	28	0.2	8	100.0	28	0.2
		A-55	新都心丸善ビル	5	100.0	56	0.4	5	100.0	58	0.4
		A-56	KDX神保町ビル	3	100.0	65	0.5	3	100.0	65	0.5
		A-57	KDX五番町ビル	7	100.0	43	0.3	7	100.0	45	0.3
		A-59	KDX岩本町ビル	10	100.0	49	0.4	10	100.0	45	0.3
		A-60	KDX晴海ビル	9	93.2	215	1.7	9	93.2	204	1.5
		A-61	KDX浜松町第2ビル	8	100.0	61	0.5	8	100.0	62	0.5
		A-62	小石川TGビル	5	100.0	128	1.0	5	100.0	129	1.0
		A-63	五反田TGビル	10	100.0	91	0.7	10	100.0	96	0.7
		A-64	KDX日本橋216ビル	8	100.0	57	0.4	8	100.0	60	0.5
		A-66	KDX新宿ビル	21	98.3	235	1.8	20	100.0	257	1.9
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3	98.2	105	0.8	3	98.2	138	1.0
		A-68	KDX日本橋本町ビル	8	100.0	134	1.1	8	100.0	136	1.0
		A-71	KDX飯田橋ビル	5	100.0	148	1.2	5	100.0	157	1.2
A-72	KDX東品川ビル	4	88.4	78	0.6	5	100.0	123	0.9		
A-73	KDX箱崎ビル	8	100.0	111	0.9	8	100.0	111	0.8		
A-74	KDX新日本橋ビル	8	100.0	86	0.7	8	100.0	84	0.6		
A-75	KDX日本橋兜町ビル	7	100.0	280	2.2	7	100.0	281	2.1		
A-78	KDX立川駅前ビル	5	100.0	64	0.5	5	100.0	64	0.5		
A-83	KDX府中ビル	38	98.6	288	2.3	36	85.2	289	2.2		
A-84	KDX春日ビル	15	100.0	126	1.0	15	100.0	126	0.9		
A-85	KDX中目黒ビル	5	85.5	75	0.6	5	100.0	72	0.5		
A-86	KDX大宮ビル	18	100.0	116	0.9	18	100.0	118	0.9		
A-87	イトーピア日本橋SAビル	14	100.0	99	0.8	12	97.0	99	0.7		
A-88	KDX新宿六丁目ビル	7	100.0	93	0.7	7	100.0	106	0.8		
A-89	KDX高輪台ビル	7	94.0	199	1.6	7	94.0	209	1.6		
A-90	KDX池袋ビル	10	100.0	130	1.0	9	90.3	131	1.0		
A-91	KDX三田ビル	11	90.6	101	0.8	12	100.0	104	0.8		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第22期 (平成27年11月1日～平成28年4月30日)				第23期 (平成28年5月1日～平成28年10月31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 (%)
				東京経済圏	A-92	KDX秋葉原ビル	7	100.0	81	0.6	6
	A-93	KDX飯田橋スクエア	3	47.7	1	0.0	6	93.6	35	0.3	
	A-94	KDX武蔵小杉ビル	9	100.0	429	3.4	9	100.0	438	3.3	
	A-95	KDX豊洲グランスクエア	15	100.0	235	1.8	15	98.0	282	2.1	
	A-96	KDX高田馬場ビル	10	93.1	138	1.1	10	93.1	133	1.0	
	A-99	KDX池袋ウエストビル	6	100.0	71	0.6	6	100.0	72	0.5	
	A-101	KDX横浜ビル	25	98.5	284	2.2	25	95.0	274	2.0	
	A-102	KDX横浜西口ビル	14	100.0	119	0.9	14	100.0	114	0.9	
	A-103	KDX新横浜214ビル	16	95.6	79	0.6	16	95.6	75	0.6	
	A-105	ビュレックス虎ノ門	1	100.0	49	0.4	1	100.0	49	0.4	
	A-107	KDX銀座イーストビル	12	100.0	120	0.9	12	100.0	123	0.9	
	A-108	べんてるビル	10	94.9	108	0.8	10	100.0	119	0.9	
	A-109	KDX浜松町センタービル	8	100.0	102	0.8	8	100.0	104	0.8	
	A-112	日土地虎ノ門ビル	4	100.0	36	0.3	4	100.0	385	2.9	
	A-113	KDX新日本橋駅前ビル	—	—	—	—	8	67.2	29	0.2	
	A-114	KDX日本橋江戸通ビル	—	—	—	—	6	73.7	13	0.1	
オフィスビル	A-12	ポルタス・センタービル	29	97.3	287	2.2	29	96.7	294	2.2	
	A-42	KDX烏丸ビル	39	99.3	207	1.6	39	100.0	215	1.6	
	A-44	KDX仙台ビル	34	100.0	93	0.7	34	100.0	93	0.7	
	A-53	KDX博多南ビル	51	97.5	164	1.3	50	97.6	174	1.3	
	A-54	KDX北浜ビル	10	89.3	75	0.6	10	89.3	75	0.6	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	16	100.0	184	1.4	15	96.6	183	1.4	
	A-69	KDX小林道修町ビル	12	100.0	187	1.5	12	100.0	191	1.4	
	A-70	KDX札幌ビル	21	100.0	93	0.7	21	100.0	92	0.7	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	19	100.0	315	2.5	19	100.0	284	2.1	
	A-82	KDX東梅田ビル	8	100.0	127	1.0	7	100.0	138	1.0	
	A-97	KDX宇都宮ビル	24	100.0	129	1.0	24	100.0	128	1.0	
	A-98	KDX広島ビル	20	90.5	62	0.5	20	90.5	68	0.5	
	A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	57	95.7	721	5.6	57	83.3	830	6.2	
	A-104	KDX南本町ビル	23	100.0	107	0.8	22	92.5	109	0.8	
	A-106	KDX桜通ビル	32	98.2	314	2.5	32	99.1	334	2.5	
	A-110	KDX新大阪ビル	17	100.0	126	1.0	17	100.0	145	1.1	
	A-111	日銀前KDビル	12	89.5	26	0.2	13	92.2	103	0.8	
	オフィスビル 小計		1,160	96.8	12,031	93.9	1,179	96.8	12,603	93.9	
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	1(注4)	100.0	148	1.2	1(注4)	100.0	146	1.1
	住宅 小計		1	100.0	148	1.2	1	100.0	146	1.1	
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	12	95.5	219	1.7	13	100.0	261	1.9
		C-2	KDX代々木ビル	11	100.0	68	0.5	11	100.0	69	0.5
		C-4	銀座四丁目タワー	4	100.0	276	2.2	4	100.0	280	2.1
	都市型商業施設 小計		27	98.2	564	4.4	28	100.0	611	4.6	

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第22期 (平成27年11月1日～平成28年4月30日)				第23期 (平成28年5月1日～平成28年10月31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	0.5
		その他 小計		1	100.0	68	0.5	1	100.0	68	0.5
		合計		1,189(注5)	96.9	12,812	100.0	1,209(注5)	96.9	13,429	100.0

(注1) 不動産信託受益権については、信託受益権と記載しています。  
(注2) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。  
(注3) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。ただし、レジデンスシャルマン月島については(注4)をご参照下さい。  
(注4) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である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31年1月31日まで)の定期建物賃貸借契約(契約期間：平成41年1月30日まで)が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。  
(注5) 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。

(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	—	—	1,093	—	1,093	—	—

(注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。  
(注2) 運用資産は、「新宿サンエービル」の不動産信託受益権です。

## 4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成28年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)		時価(百万円) (注2)(注3)
		(注1)	うち1年超(注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	105,850	102,150	△0
	金利キャップ取引	500	500	—
合計		106,350	102,650	△0

(注1) 金利スワップ取引及び金利キャップの契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。  
(注2) 当該取引のうち、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては時価の記載は省略しています。  
(注3) 取引金融機関から提示された価格等によっています。

## 5 その他資産の状況

平成28年10月31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24期（平成29年4月期）に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下のとおりです。

なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払額
千里ライフサイエンスセンタービル (大阪府豊中市)	専有部改修工事等	自平成28年11月 至平成29年4月	250	—	—
KDX高輪台ビル (東京都港区)	エレベーター改修工事等	同上	68	—	—
KDX日本橋313ビル (東京都中央区)	専有部改修工事等	同上	64	—	—
KDX池袋ウエストビル (東京都豊島区)	共用部改修工事等	同上	62	—	—
日銀前KDビル (愛知県名古屋市中)	専有部改修工事等	同上	56	—	—
KDX立川駅前ビル (東京都立川市)	外壁改修工事等	同上	55	—	—
原宿FFビル (東京都渋谷区)	空調改修工事等	同上	49	—	—
KDX新横浜214ビル (神奈川県横浜市)	共用部改修工事等	同上	44	—	—
KDX南青山ビル (東京都港区)	外壁改修工事等	同上	42	—	—
べんてるビル (東京都中央区)	空調改修工事等	同上	40	—	—
イトーピア日本橋SAビル (東京都中央区)	外壁改修工事等	同上	37	—	—
KDX広島ビル (広島県広島市)	外壁改修工事等	同上	36	—	—
KDX新横浜ビル (神奈川県横浜市)	専有部改修工事等	同上	26	—	—

(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28年10月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で1,165百万円であり、当期費用に区分された修繕費582百万円と合わせ、合計1,747百万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横浜ビル (神奈川県横浜市)	空調改修工事、 共用部改修工事等	自平成28年5月 至平成28年10月	387
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市)	空調改修工事、 機械式駐車場改修工事等	同上	266
千里ライフサイエンスセンタービル (大阪府豊中市)	外壁改修工事等	同上	69
KDX浜松町センタービル (東京都港区)	空調改修工事等	同上	46
KDX新横浜ビル (神奈川県横浜市)	専有部改修工事、共用部改修工事、 機械式駐車場改修工事等	同上	35
原宿FFビル (東京都渋谷区)	空調改修工事等	同上	25
KDX広島ビル (広島県広島市)	機械式駐車場改修工事等	同上	25
その他			308
ポートフォリオ全体			1,165

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切捨てて記載しています。

## 3 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第19期 自平成26年5月1日 至平成26年10月31日	第20期 自平成26年11月1日 至平成27年4月30日	第21期 自平成27年5月1日 至平成27年10月31日	第22期 自平成27年11月1日 至平成28年4月30日	第23期 自平成28年5月1日 至平成28年10月31日
当期首積立金残高	493	495	465	—	—
当期積立額	12	8	—	—	—
当期積立金取崩額	10	37	465	—	—
次期繰越額	495	465	—	—	—

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

# 費用・負債の状況

## 1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第22期	第23期
(a) 資産運用報酬 <sup>(注)</sup>	759,989	755,591
(b) 資産保管手数料	22,177	22,264
(c) 一般事務委託手数料	56,235	55,879
(d) 役員報酬	8,400	8,400
(e) 会計監査人報酬	11,800	11,800
(f) その他営業費用	102,321	94,726
合計	960,923	948,661

(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23期に12,947千円、第22期に95,250千円及び物件売却に係る譲渡報酬が第22期に77,100千円あります。

## 2 借入状況

平成28年10月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) <sup>(注1)</sup>	最終返済期限	返済方法	使用 用途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年 7月31日	1,000,000	—	0.435	平成28年 7月31日	期限一括	無担保無保証	
	株式会社三井住友銀行	平成28年 3月31日	1,500,000	1,500,000	0.413	平成29年 3月31日			
	小計		2,500,000	1,500,000					
一年以内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成23年12月26日	2,500,000	—	1.439	平成28年10月31日	期限一括	無担保無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年12月26日	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	—	1.439	平成28年10月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成24年10月31日	2,500,000	—	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	—	1.045	平成28年10月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年 7月31日	1,500,000	—	0.463	平成28年 7月29日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年11月12日	2,000,000	2,000,000	0.413	平成28年11月30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			
	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			
	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			
	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			
	株式会社りそな銀行 <sup>(注3)</sup>	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28年 7月29日	—	1,000,000	0.381	平成29年 7月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年 8月 2日	—	1,000,000	0.381	平成29年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成28年 8月 2日	—	1,000,000	0.231	平成29年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行 <sup>(注3)</sup>	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 <sup>(注3)</sup>	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 <sup>(注3)</sup>	平成24年 9月21日	1,000,000	1,000,000	1.158	平成29年 9月21日			
株式会社三菱東京UFJ銀行 <sup>(注3)</sup>	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.096	平成29年10月31日				
小計		30,700,000	21,200,000						

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 (%) <sup>(注1)</sup>	最終返済期限	返済方法	使用 用途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成22年11月12日	2,300,000	2,300,000	2.023	平成29年11月12日	期限一括	無担保無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年12月 1日	700,000	700,000	2.206	平成29年11月12日			
	株式会社三井住友銀行	平成24年 3月28日	1,400,000	1,400,000	1.770	平成31年 3月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 3月28日	1,000,000	1,000,000	1.770	平成31年 3月28日			
	株式会社あおぞら銀行	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.253	平成30年10月31日			
	株式会社福岡銀行	平成24年12月28日	500,000	500,000	1.086	平成29年12月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成24年12月28日	500,000	500,000	1.086	平成29年12月29日			
	株式会社りそな銀行	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			
	株式会社りそな銀行	平成25年 7月31日	500,000	500,000	0.561	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			
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 8月30日	1,500,000	1,500,000	1.420	平成32年 8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年 9月30日	1,800,000	1,800,000	1.059	平成31年 9月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 9月30日	900,000	900,000	1.059	平成31年 9月30日			
	株式会社りそな銀行	平成25年10月31日	500,000	500,000	0.887	平成30年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年11月12日	1,000,000	1,000,000	0.820	平成30年11月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年11月12日	2,000,000	2,000,000	1.074	平成32年11月12日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年11月12日	500,000	500,000	1.074	平成32年11月12日			
	株式会社みずほ銀行	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				

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 (%) <sup>(注1)</sup>	最終返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成26年 7月31日	2,700,000	2,700,000	0.736	平成32年 7月31日	期限一括	無担保無保証	
	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			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年 1月30日	1,500,000	1,500,000	0.710	平成33年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年 1月30日	1,500,000	1,500,000	1.161	平成37年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年 2月18日	1,250,000	1,250,000	0.907	平成34年 2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	平成27年 2月18日	350,000	350,000	0.907	平成34年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年 2月18日	1,700,000	1,700,000	1.157	平成36年 2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年 2月18日	1,250,000	1,250,000	1.314	平成37年 2月28日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 2月27日	2,100,000	2,100,000	1.153	平成37年 2月28日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年 3月12日	1,000,000	1,000,000	1.218	平成37年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年 3月31日	2,500,000	2,500,000	1.266	平成37年 3月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成27年 4月30日	2,300,000	2,300,000	0.825	平成34年 4月30日			
	株式会社西日本シティ銀行	平成27年 8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年 8月31日			
	株式会社七十七銀行	平成27年 8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年 8月31日			
	株式会社三重銀行	平成27年 8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年 8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年 8月31日			
	株式会社福岡銀行	平成27年 8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年 8月31日			
	株式会社東日本銀行	平成27年 8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年 8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年 9月30日	2,000,000	2,000,000	1.065	平成36年 9月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年10月30日	1,000,000	1,000,000	0.989	平成36年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.114	平成37年10月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.121	平成37年10月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年10月30日	2,000,000	2,000,000	1.114	平成37年10月30日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年10月30日	1,500,000	1,500,000	1.114	平成37年10月30日			
	株式会社りそな銀行	平成27年11月12日	1,000,000	1,000,000	1.173	平成37年11月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 1月29日	2,500,000	2,500,000	0.590	平成34年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年 1月29日	500,000	500,000	0.640	平成34年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年 1月29日	2,000,000	2,000,000	1.074	平成38年 1月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 1月29日	1,800,000	1,800,000	1.024	平成38年 1月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年 2月18日	1,000,000	1,000,000	0.998	平成38年 2月18日			
	株式会社あおぞら銀行	平成28年 2月18日	500,000	500,000	0.998	平成38年 2月18日			
株式会社りそな銀行	平成28年 3月30日	1,000,000	1,000,000	0.169	平成31年 3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 (%) <sup>(注1)</sup>	最終返済期限	返済方法	用途	摘要			
長期借入金	株式会社りそな銀行	平成28年 3月31日	1,000,000	1,000,000	0.898	平成38年 3月31日	期限一括	無担保無保証				
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 4月28日	2,000,000	2,000,000	0.654	平成36年 4月30日						
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 4月28日	2,000,000	2,000,000	0.835	平成38年 4月30日						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 4月28日	1,000,000	1,000,000	0.865	平成38年 4月30日						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 7月29日	—	1,500,000	0.613	平成38年 7月31日						
	株式会社みずほ銀行	平成28年 8月 2日	—	1,000,000	0.544	平成38年 7月31日						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年10月31日	—	1,000,000	0.330	平成30年10月31日						
	株式会社あおぞら銀行	平成28年10月31日	—	1,000,000	0.668	平成36年10月31日						
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年10月31日	—	4,000,000	0.734	平成38年10月31日						
	株式会社三井住友銀行	平成28年10月31日	—	2,500,000	0.876	平成38年10月31日						
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年10月31日	—	1,500,000	0.826	平成38年10月31日						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年10月31日	—	1,000,000	0.760	平成38年10月31日						
	小計			132,600,000	146,100,000							
	合計			165,800,000	168,800,000							

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

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

(注3) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載していません。

### 3 投資法人債

平成28年10月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

(注1) 資金用途は借入金の返済資金です。

(注2) 資金用途は第1回無担保投資法人債の償還資金です。

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

(注4) 適格機関投資家限定及び特定投資法人債間限定同順位特約付です。

### 4 短期投資法人債

該当事項はありません。

### 5 新投資口予約権

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

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

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
				取得年月日	取得価額(注) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額(注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-113	KDX新日本橋駅前ビル	平成28年8月2日	3,829	—	—	—	—
	東京経済圏	A-114	KDX日本橋江戸通ビル	平成28年8月2日	1,350	—	—	—	—
合計				—	5,179	—	—	—	—

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

### 2 その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### 3 特定資産の価格等の調査

#### (1) 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価額又は譲渡価額(注2) (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産信託受益権	A-113	KDX新日本橋駅前ビル	平成28年8月2日	3,829	3,930	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年7月1日
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	平成28年8月2日	1,350	1,410	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年7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28年5月1日から平成28年10月31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1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	5,179百万円	—百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社KRF61	5,179百万円(100.0%)	—百万円(—%)
合計	5,179百万円(100.0%)	—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	497,381	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	497,381(注2)	100.0
仲介手数料	82,550	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	11,244	13.6

(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38百万円が含まれています。

### 5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

## 経理の状況

### 1 資産、負債、元本及び損益の状況

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

### 2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### 4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

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

#### (1) 取得等の状況

取得年月日	投資口数（口）	処分口数（口）	保有口数（口）
平成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 <sup>(注1)</sup> （百万円）	総発行済口の総口数に 対する比率（％）
第14期 自平成23年11月1日 至平成24年 4月30日	1,600	497	0.6
第15期 自平成24年 5月1日 至平成24年10月31日	1,600	497	0.6
第16期 自平成24年11月1日 至平成25年 4月30日	1,600	497	0.6
第17期 自平成25年 5月1日 至平成25年10月31日	1,600	497	0.6
第18期 自平成25年11月1日 至平成26年 4月30日	1,600	497	0.5
第19期 自平成26年 5月1日 至平成26年10月31日	1,600	497	0.5

(注1) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

(注2) 第20期末以降、該当事項はありません。

### 5 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### 6 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

## その他

### 1 お知らせ

#### ①投資主総会

該当事項はありません。

#### ②役員会

該当事項はありません。

#### ③その他

該当事項はありません。

### 2 その他

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

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,235,762	11,268,439
信託現金及び信託預金	9,367,233	9,442,126
営業未収入金	341,786	330,775
前払費用	41,985	104,040
未収消費税等	53,578	—
その他	17,758	11,362
流動資産合計	21,058,104	21,156,743
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,417,134	19,465,902
減価償却累計額	△4,278,789	△4,599,804
建物(純額)	15,138,344	14,866,097
構築物	37,639	37,639
減価償却累計額	△12,345	△13,384
構築物(純額)	25,294	24,254
機械及び装置	371,786	390,920
減価償却累計額	△179,333	△190,056
機械及び装置(純額)	192,452	200,864
工具、器具及び備品	84,191	85,371
減価償却累計額	△47,061	△49,913
工具、器具及び備品(純額)	37,129	35,457
土地	36,424,212	36,424,212
信託建物	116,588,541	118,277,285
減価償却累計額	△21,695,828	△23,556,115
信託建物(純額)	94,892,713	94,721,169
信託構築物	379,259	380,114
減価償却累計額	△146,980	△158,140
信託構築物(純額)	232,279	221,974
信託機械及び装置	1,670,106	1,700,363
減価償却累計額	△715,244	△766,617
信託機械及び装置(純額)	954,862	933,746
信託工具、器具及び備品	429,890	439,064
減価償却累計額	△219,426	△234,952
信託工具、器具及び備品(純額)	210,464	204,111
信託土地	236,625,041	241,213,445
有形固定資産合計	384,732,794	388,845,334
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	67,109	66,335
その他	5,716	5,125
無形固定資産合計	358,176	356,810
投資その他の資産		
投資有価証券	1,089,760	1,093,584
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	122,889	122,889
長期前払費用	1,283,195	1,352,177
その他	5,513	3,561
投資その他の資産合計	2,511,359	2,582,214
固定資産合計	387,602,330	391,784,359
繰延資産		
投資法人債発行費	42,377	36,498
投資口交付費	110,640	54,159
繰延資産合計	153,018	90,657
資産合計	408,813,454	413,031,761

※2

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	913,869	1,366,552
短期借入金	2,500,000	1,500,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	4,500,000
1年内返済予定の長期借入金	19,700,000	21,200,000
未払金	257,024	248,036
未払費用	90,456	76,005
未払法人税等	799	838
未払消費税等	—	343,665
前受金	2,115,824	2,143,523
預り金	54,160	2,896
その他	—	2,274
流動負債合計	28,632,136	31,383,793
固定負債		
投資法人債	6,300,000	4,800,000
長期借入金	143,600,000	146,100,000
預り敷金及び保証金	1,938,465	2,185,141
信託預り敷金及び保証金	15,783,129	15,736,451
その他	4,328	977
固定負債合計	167,625,923	168,822,570
負債合計	196,258,059	200,206,363
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	206,199,945	206,199,945
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,544,521	2,024,673
任意積立金合計	1,544,521	2,024,673
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,815,255	4,601,756
剰余金合計	6,359,776	6,626,429
投資主資本合計	212,559,722	212,826,375
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△4,328	△977
評価・換算差額等合計	△4,328	△977
純資産合計	212,555,394	212,825,397
負債純資産合計	408,813,454	413,031,761

※1



(単位：千円)

	前期(ご参考)		当期	
	自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日		自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1 11,048,079		11,362,345	
その他賃貸事業収入	※1 1,763,949		2,067,427	
不動産等売却益	※2 1,510,168		—	
受取配当金	40,015		61,739	
営業収益合計	14,362,213		13,491,513	
営業費用				
賃貸事業費用	※1 6,533,202		6,754,675	
不動産等売却損	※2 766,004		—	
資産運用報酬	759,989		755,591	
役員報酬	8,400		8,400	
資産保管手数料	22,177		22,264	
一般事務委託手数料	56,235		55,879	
会計監査人報酬	11,800		11,800	
その他営業費用	102,321		94,726	
営業費用合計	8,260,131		7,703,337	
営業利益	6,102,081		5,788,175	
営業外収益				
受取利息	697		38	
未払分配金除斥益	1,133		940	
還付加算金	4		364	
営業外収益合計	1,835		1,343	
営業外費用				
支払利息	922,754		864,908	
投資法人債利息	71,137		76,194	
融資関連費用	183,756		176,510	
投資法人債発行費償却	5,262		5,879	
投資口交付費償却	56,481		56,481	
その他	48,005		6,426	
営業外費用合計	1,287,398		1,186,399	
経常利益	4,816,518		4,603,119	
税引前当期純利益	4,816,518		4,603,119	
法人税、住民税及び事業税	1,262		1,371	
法人税等調整額	0		△7	
法人税等合計	1,263		1,363	
当期純利益	4,815,255		4,601,756	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,815,255		4,601,756	

前期(ご参考)(自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)

(単位：千円)

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

当期(自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					評価・換算差額等			純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
		任意積立金	任意積立金合計	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				剰余金合計	
当期首残高	206,199,945	1,544,521	1,544,521	4,815,255	6,359,776	212,559,722	△4,328	△4,328	212,555,394
当期変動額									
圧縮積立金の積立		480,151	480,151	△480,151	—	—			—
剰余金の配当				△4,335,103	△4,335,103	△4,335,103			△4,335,103
当期純利益				4,601,756	4,601,756	4,601,756			4,601,756
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)							3,350	3,350	3,350
当期変動額合計	—	480,151	480,151	△213,499	266,652	266,652	3,350	3,350	270,002
当期末残高	*206,199,945	2,024,673	2,024,673	4,601,756	6,626,429	212,826,375	△977	△977	212,825,397

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期別 項目	前期（ご参考） （自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日）	当期 （自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～49年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年  ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。  借地権 定期借地権については、契約期間（48年9カ月）に基づく定額法を採用しています。  ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～49年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年  ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。  借地権 定期借地権については、契約期間（48年9カ月）に基づく定額法を採用しています。  ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。  ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。  ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は83,801千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は13,334千円です。

期別 項目	前期（ご参考） （自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日）	当期 （自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日）
5. ヘッジ会計の方法	(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。  (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  (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。  (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。	(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。  (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  (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。  (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。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金  (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。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金  (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。

【貸借対照表に関する注記】

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

【損益計算書に関する注記】

前期（ご参考） （自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）	当期 （自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日）
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 9,117,585	賃料収入 9,450,736
共益費収入 1,930,493	共益費収入 1,911,609
計 11,048,079	計 11,362,345
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 471,916	駐車場収入 490,492
水道光熱費収入 990,851	水道光熱費収入 1,136,867
その他収入 301,181	その他収入 440,067
計 1,763,949	計 2,067,427
不動産賃貸事業収益合計 12,812,028	不動産賃貸事業収益合計 13,429,773
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理委託費 1,251,482	管理委託費 1,280,694
水道光熱費 1,071,934	水道光熱費 1,110,302
公租公課 1,112,600	公租公課 1,111,203
修繕費 451,262	修繕費 582,716
保険料 17,492	保険料 18,018
信託報酬 32,130	信託報酬 32,348
その他賃貸事業費用 365,553	その他賃貸事業費用 344,639
減価償却費 2,230,747	減価償却費 2,274,750
不動産賃貸事業費用合計 6,533,202	不動産賃貸事業費用合計 6,754,675
C. 不動産賃貸事業損益（A-B） 6,278,825	C. 不動産賃貸事業損益（A-B） 6,675,098
※2. 不動産等売却損益の内訳（単位：千円）	
①虎ノ門東洋ビル	
不動産等売却収入 11,470,000	
不動産等売却原価 9,899,061	
その他売却費用 60,770	
不動産等売却益 1,510,168	
②KDX虎ノ門ビル	
不動産等売却収入 3,950,000	
不動産等売却原価 4,692,834	
その他売却費用 23,170	
不動産等売却損 766,004	

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項目	前期（ご参考） （自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）		当期 （自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日）	
	※発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 2,000,000口	発行済投資口の総口数 404,885口	発行可能投資口総口数 2,000,000口

【税効果会計に関する注記】

前期（ご参考） （自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）	当期 （自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31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 31	未払事業税等 39
繰延ヘッジ損益 1,373	繰延ヘッジ損益 310
信託借地権償却額 2,662	信託借地権償却額 2,908
繰延税金資産小計 4,067	繰延税金資産小計 3,257
評価性引当額 △4,036	評価性引当額 △3,218
繰延税金資産合計 31	繰延税金資産合計 39
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 32.31	法定実効税率 31.74
（調整）	（調整）
支払分配金の損金算入額 △29.08	支払分配金の損金算入額 △31.73
圧縮積立金繰入額 △3.22	圧縮積立金繰入額 -
その他 0.02	その他 0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03
3. 法人税等の税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	
「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立したことに伴い、平成28年4月1日以降に開始する計算期間から法人税率が引き下げられることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の32.31%から31.74%に変更されます。なお、この変更による影響額は、軽微です。	

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

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

【金融商品に関する注記】

前期（ご参考）（自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません（(注2) 参照）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	11,235,762	11,235,762	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,367,233	9,367,233	—
資産計	20,602,996	20,602,996	—
(1) 短期借入金	2,500,000	2,500,000	—
(2) 投資法人債	9,300,000	9,486,050	186,050
(3) 長期借入金	163,300,000	165,889,327	2,589,327
負債計	175,100,000	177,875,377	2,775,377
デリバティブ取引	△4,328	△4,328	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(3) 長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。変動金利による長期借入金のうち、金利スワップ又は金利キャップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップ又は金利キャップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金

ヘッジ会計の方法	契約額 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
		うち1年超		
原則的処理方法	1,000,000	1,000,000	△4,328	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	109,350,000	102,150,000	※	
金利キャップの特例処理	2,000,000	500,000	※	
合計	112,350,000	103,650,000	△4,328	

※金利スワップ又は金利キャップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券※	1,089,760

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

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

(注4) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	2,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	3,000,000	1,500,000	1,800,000	—	—	3,000,000
長期借入金	19,700,000	19,250,000	16,050,000	14,700,000	19,600,000	74,000,000

当期(自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後約11年6ヵ月です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ等)を利用してヘッジしています。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

本投資法人は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引等を利用して、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によってリスクを軽減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません(注2)参照)。

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	11,268,439	11,268,439	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,442,126	9,442,126	—
資産計	20,710,565	20,710,565	—
(1) 短期借入金	1,500,000	1,500,000	—
(2) 投資法人債	9,300,000	9,448,956	148,956
(3) 長期借入金	167,300,000	169,668,738	2,368,738
負債計	178,100,000	180,617,694	2,517,694
デリバティブ取引	△977	△977	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(3) 長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。変動金利による長期借入金のうち、金利スワップ又は金利キャップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップ又は金利キャップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金

ヘッジ会計の方法	契約額(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
		うち1年超		
原則的処理方法	2,500,000	2,500,000	△977	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	103,350,000	99,650,000	※	
金利キャップの特例処理	500,000	500,000	※	
合計	106,350,000	102,650,000	△977	

※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※	1,093,584

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)
現金及び預金	11,268,439
信託現金及び信託預金	9,442,126
合計	20,710,565

(注4) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	4,500,000	1,800,000	—	—	—	3,000,000
長期借入金	21,200,000	17,750,000	13,750,000	18,600,000	21,300,000	74,700,000

### 【賃貸等不動産に関する注記】

前期 (ご参考) (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)

本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。

これら、賃貸等不動産に関する当期の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
381,466,640	3,618,614	385,085,254	402,555,000

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

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

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

なお、賃貸等不動産に関する平成28年4月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。

当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28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	
385,085,254	4,111,765	389,197,020	414,605,000

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

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。なお、KDX日本橋兜町ビルの当期末時価につきましては、平成28年11月1日付の売買契約書における譲渡予定価格(12,400,000千円)、ピュレックス虎ノ門につきましては、平成28年12月1日付の売買契約における譲渡価格(2,440,000千円)に基づき計算しています。

(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち増減額の主な要因は不動産信託受益権2物件の取得5,221,373千円及び減価償却費2,274,750千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成28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。

### 【資産の運用の制限に関する注記】

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

### 【関連当事者との取引に関する注記】

前期 (ご参考) (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
利害関係人等	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	プロパティマネジメント業	—	プロパティマネジメント業務に関する報酬の支払 (注1)	475 (注2) (注3)	営業未払金	109 (注3)

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

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

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

当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
利害関係人等	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	プロパティマネジメント業	—	プロパティマネジメント業務に関する報酬の支払 (注1)	497 (注2) (注3)	営業未払金	112 (注3)
利害関係人等	合同会社 KRF61	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	5,179 (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38百万円が含まれています。

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

### 【1口当たり情報に関する注記】

前期 (ご参考) (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)		当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)	
1口当たり純資産額	524,977円	1口当たり純資産額	525,644円
1口当たり当期純利益	11,892円	1口当たり当期純利益	11,365円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (ご参考) (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)		当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)	
当期純利益 (千円)	4,815,255	当期純利益 (千円)	4,601,756
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	4,815,255	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	4,601,756
期中平均投資口数 (口)	404,885	期中平均投資口数 (口)	404,885

### 【重要な後発事象に関する注記】

前期 (ご参考) (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

該当事項はありません。

(単位:円)



期 別	前期(ご参考) (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	当期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)
I 当期末処分利益	4,815,255,316	4,601,756,256
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,335,103,695 (10,707)	4,601,518,025 (11,365)
III 任意積立金(繰入) 圧縮積立金繰入額	480,151,621	—
IV 次期繰越利益	—	238,231
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口の総口数404,885口の整数倍の最大値となる4,335,103,695円を利益分配金として分配することいたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数404,885口の整数倍の最大値となる4,601,518,025円を分配することいたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成28年12月14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 原田 昌平   
業務執行社員  
指定有限責任社員 公認会計士 守部 里史   
業務執行社員

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28年5月1日から平成28年10月31日までの第23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

（単位：千円）

	前期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	当期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,816,518	4,603,119
減価償却費	2,230,944	2,275,342
長期前払費用償却額	178,006	170,760
受取利息	△697	△38
支払利息	993,892	941,102
投資口交付費償却	56,481	56,481
投資法人債発行費償却	5,262	5,879
営業未収入金の増減額（△は増加）	△3,499	11,011
未収消費税等の増減額（△は増加）	△53,578	53,578
前払費用の増減額（△は増加）	47,233	△62,054
営業未払金の増減額（△は減少）	△188,896	292,408
未払金の増減額（△は減少）	△14,635	△4,717
未払消費税等の増減額（△は減少）	△407,556	343,665
前受金の増減額（△は減少）	157,163	29,973
預り金の増減額（△は減少）	7,320	△51,263
信託有形固定資産の売却による減少額	14,591,895	—
長期前払費用の増減額（△は増加）	△177,437	△239,742
その他	△781	1,111
小計	22,237,636	8,426,615
利息の受取額	697	38
利息の支払額	△989,130	△953,601
法人税等の支払額	△868	△805
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,248,334	7,472,246
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	△600,760	△75,799
信託有形固定資産の取得による支出	△19,802,481	△6,097,777
無形固定資産の取得による支出	△5,913	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△408,289	△80,696
預り敷金及び保証金の受入による収入	317,786	323,548
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,087,808	△837,355
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,533,423	741,835
使途制限付信託預金の預入による支出	△600,261	—
使途制限付信託預金の払出による収入	—	552,921
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,654,305	△5,473,322
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,500,000	—
短期借入金の返済による支出	△1,500,000	△1,000,000
長期借入れによる収入	18,300,000	16,500,000
長期借入金の返済による支出	△18,300,000	△12,500,000
投資法人債の発行による収入	990,471	—
投資法人債発行費の支出	—	△4,010
分配金の支払額	△4,169,538	△4,334,422
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,179,066	△1,338,432
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,585,038	660,491
現金及び現金同等物の期首残高	21,760,581	19,175,542
現金及び現金同等物の期末残高	19,175,542	19,836,034

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

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】（参考情報）

期 別	前期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	当期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)
項目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

前期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	当期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31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28年4月30日現在)	(単位：千円) (平成28年10月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
11,235,762	11,268,439
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
9,367,233	9,442,126
使途制限付信託預金（注）	使途制限付信託預金（注）
△1,427,453	△874,531
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
19,175,542	19,836,034

（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。

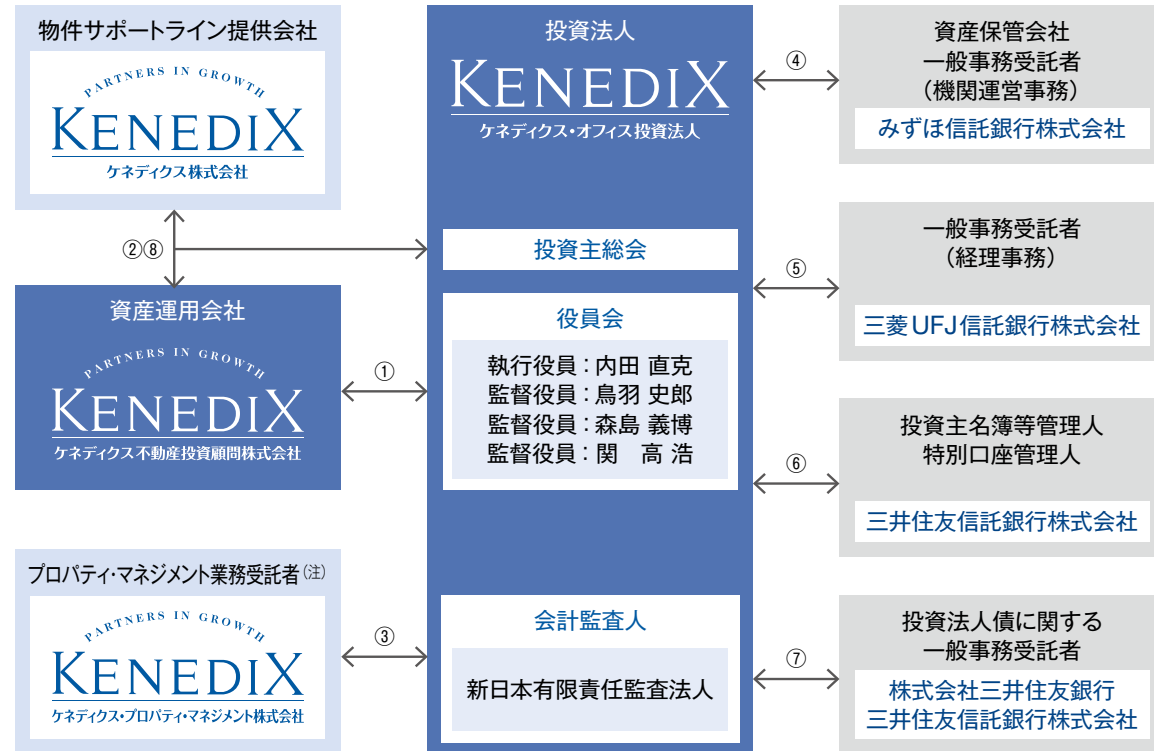


# 投資法人・投資主情報

## 1 投資法人の概要

(平成28年12月1日現在)

### 投資法人の仕組み



- ① 資産運用委託契約
- ② 不動産情報提供等に関する覚書
- ③ プロパティ・マネジメント契約
- ④ 資産保管業務委託契約／一般事務委託契約（機関運営事務）
- ⑤ 一般事務委託契約（経理事務）
- ⑥ 投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約
- ⑦ 財務代理契約
- ⑧ 商標使用許諾契約

(注) 一部物件について、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社がプロパティマネジメント業務受託者となっていないものがあります。

## 2 投資口の状況

### 投資主の構成(投資口ベース)

第22期末(平成28年4月30日) ... **404,885**口

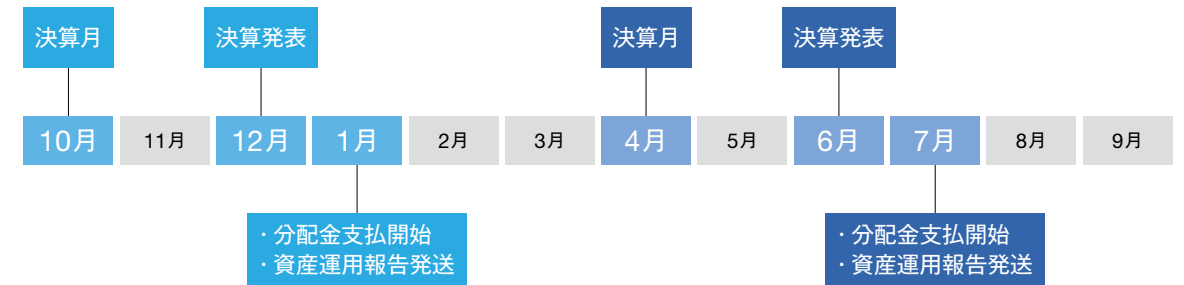
金融機関(証券会社含む)	<b>221,728</b> 口 (54.76%)	外国法人・外国個人	<b>161,501</b> 口 (39.88%)
その他の国内法人	<b>4,707</b> 口 (1.16%)	個人・その他	<b>16,949</b> 口 (4.18%)

第23期末(平成28年10月31日) ... **404,885**口

金融機関(証券会社含む)	<b>232,908</b> 口 (57.52%)	外国法人・外国個人	<b>150,238</b> 口 (37.10%)
その他の国内法人	<b>4,705</b> 口 (1.16%)	個人・その他	<b>17,034</b> 口 (4.20%)

(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28年10月31日現在)

オフィスビル(東京経済圏(都心5区)) 第23期(平成28年10月期)取得資産 第24期(平成29年4月期)売却(予定)資産

Table with 9 columns: 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), 建築時期, 稼働率. Rows include office buildings in the Tokyo core area across various wards like Chiyoda, Minami, and Shinjuku.

オフィスビル(東京経済圏(都心5区を除く))

Table with 9 columns: 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), 建築時期, 稼働率. Rows include office buildings in the Tokyo area excluding the core 5 wards, such as in the suburban and rural areas.

Table with 8 columns: 用途, 地域, 物件番号, 物件名称, 所在地, 取得価格(百万円), 建築時期, 稼働率. Summary table for office buildings in the Tokyo core area, showing a total of 29 properties with a total value of 102,892 million yen.

オフィスビル(地方経済圏)

Table with 8 columns: 用途, 地域, 物件番号, 物件名称, 所在地, 取得価格(百万円), 建築時期, 稼働率. Summary table for office buildings in the regional economy area, showing a total of 17 properties with a total value of 75,512 million yen.

住宅・都市型商業施設・その他

Table with 8 columns: 用途, 地域, 物件番号, 物件名称, 所在地, 取得価格(百万円), 建築時期, 稼働率. Summary table for residential, urban commercial facilities, and other properties, showing a total of 94 properties with a total value of 367,937 million yen.

第24期(平成29年4月期)取得(予定)資産

Table with 9 columns: 用途, 地域, エリア, 物件番号, 物件名称, 所在地, 取得(予定)価格(百万円), 建築時期, 取得(予定)日. Details for assets acquired (or planned) in the 24th period.

(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... (注2) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています... (注3) 稼働率は、平成28年10月31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ます...

東京経済圏(都心5区)



KDX日本橋313ビル A-1 東茅場町有楽ビル A-3 KDX八丁堀ビル A-4 KDX茅場町ビル A-20



KDX浜松町ビル A-19 KDX新橋ビル A-21 KDX芝大門ビル A-32 KDX六本木228ビル A-45



原宿FFビル A-6 KDX南青山ビル A-7 KDX恵比寿ビル A-17 KDX東新宿ビル A-29



神田木原ビル A-8 KDX麹町ビル A-13 KDX鍛冶町ビル A-27 KDX御茶ノ水ビル A-37



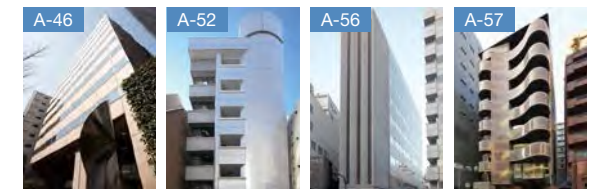
KDX浜町中ノ橋ビル A-51 KDX日本橋216ビル A-64 KDX銀座一丁目ビル A-67 KDX日本橋本町ビル A-68



KDX晴海ビル A-60 KDX浜松町第2ビル A-61 KDX高輪台ビル A-89 KDX三田ビル A-91



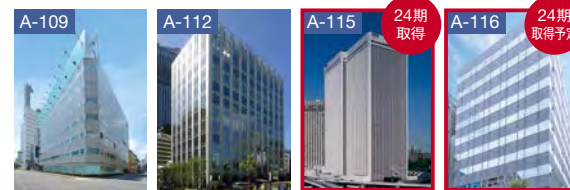
KDX西新宿ビル A-38 KDX新宿286ビル A-41 新都心丸善ビル A-55 KDX新宿ビル A-66



飛栄九段北ビル A-46 KDX神田三崎町ビル A-52 KDX神保町ビル A-56 KDX五番町ビル A-57



KDX箱崎ビル A-73 KDX新日本橋ビル A-74 イトーピア日本橋SAビル A-87 KDX銀座イーストビル A-107



KDX浜松町センタービル A-109 日土地虎ノ門ビル A-112 アーク森ビル A-115 (24期取得) 西新橋TSビル A-116 (24期取得予定)



KDX新宿六丁目ビル A-88 フレーム神南坂 C-1 KDX代々木ビル C-2 新宿6丁目ビル(底地) D-2



KDX岩本町ビル A-59 KDX飯田橋ビル A-71 KDX秋葉原ビル A-92 KDX飯田橋スクエア A-93



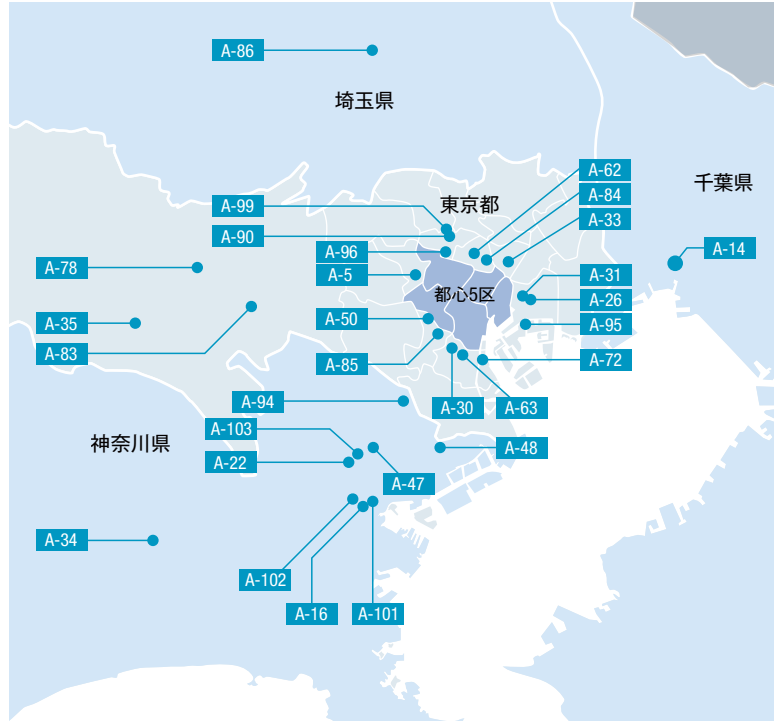
べんてるビル A-108 KDX新日本橋駅前ビル A-113 (23期取得) KDX日本橋江戸通ビル A-114 (23期取得) 銀座四丁目タワー C-4



レジデンスシャルマン月島 B-19

(注) 売却(予定)資産は記載していません。

東京経済圏（都心5区を除く）



地方経済圏

