

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**



ケネディクス・オフィス投資法人

第 **19** 期

決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日



I. 投資法人の概要

投資主の皆様へ

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

本投資法人は、お陰さまをもちまして、この度、第19期（平成26年10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

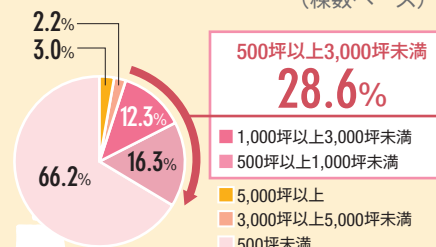
4 良好な賃貸需給環境

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

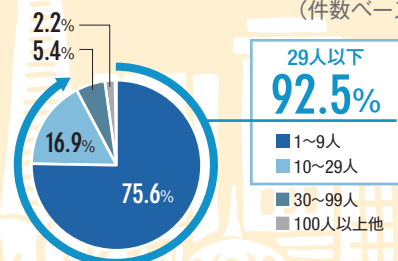
（棟数ベース）



（出所）本資産運用会社の依頼に基づくシーバ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上記3都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

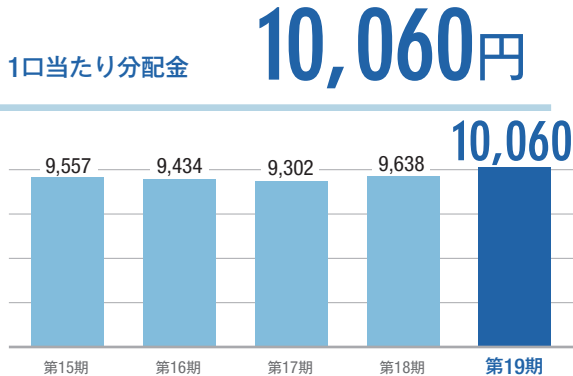
第19期	I. 投資法人の概要	2	II. 資産運用報告	13
決算・運用状況のご報告 （資産運用報告）	投資主の皆様へ	2	III. 貸借対照表	46
	中規模オフィスビル市場の特徴と魅力	2	IV. 損益計算書	48
	数字で見る第19期の概況	3	V. 投資主資本等変動計算書	49
	決算ハイライト	3	VI. 注記表	50
	トップメッセージ	4	VII. 金銭の分配に係る計算書	61
	外部成長への取組み	6	VIII. 独立監査人の監査報告書	62
	内部成長への取組み	8	IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	63
	財務運営	10	X. 投資主インフォメーション	65

保有物件の詳細は中央見開きよりご覧ください。
(33～36ページ)

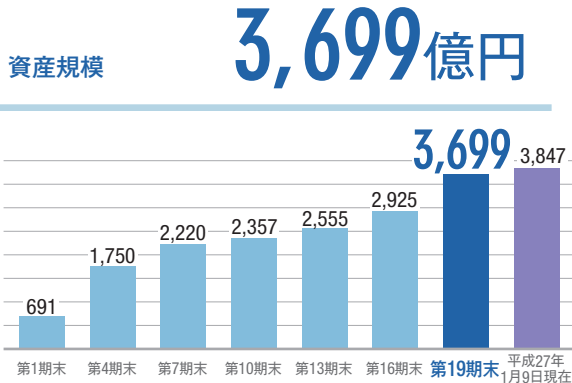
* ケネディクス・オフィス投資法人を以下「本投資法人」、ケネディクス不動産投資顧問株式会社を以下「本資産運用会社」といいます。

数字で見る第19期(平成26年10月期)の概況

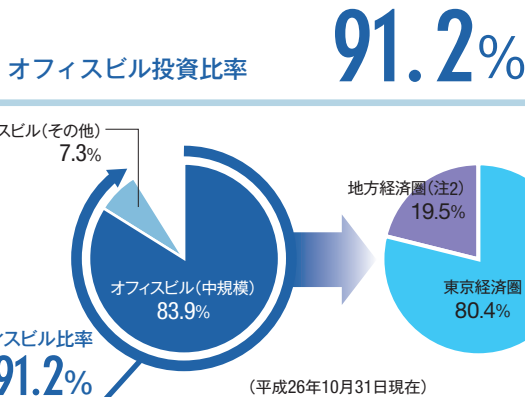
安定した分配金の実現



継続的な外部成長の実現



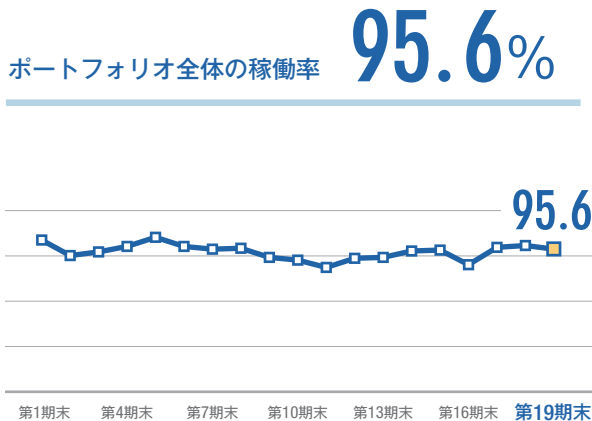
東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資



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

(注2) 「地方経済圏」は、政令指定都市をはじめとする地方中核都市を指します。以下同じです。

安定的な稼働率の維持



決算ハイライト

	第15期 平成24年10月期	第16期 平成25年4月期	第17期 平成25年10月期	第18期 平成26年4月期	第19期 平成26年10月期
営業収益(百万円)	10,212	9,867	9,819	10,895	12,928
営業利益(百万円)	4,516	4,401	4,240	4,283	5,028
経常利益(百万円)	3,011	3,003	2,832	2,887	3,570
当期純利益(百万円)	3,009	3,002	2,831	2,885	3,569
1口当たり分配金(円)	9,557	9,434	9,302	9,638	10,060

財務状況

総資産額(百万円)	306,734	308,172	316,753	355,167	388,169
純資産額(百万円)	150,389	150,653	150,781	170,109	180,844
自己資本比率(%)	49.0	48.9	47.6	47.9	46.6
1口当たり純資産(円)	524,828	525,747	526,195	511,546	509,407

Top Message

第19期(平成26年10月期)における取組みについて、本投資法人の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社の取締役最高業務執行者(COO)兼オフィス・リート本部長の内田直克から、ご説明させていただきます。

※平成26年12月時点の内容となっています。

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



戦略的に物件入替えを行い 優良物件は地方経済圏でも厳選投資

当期(平成26年10月期)は、平成26年5月に「KDX豊洲グランスクエア」など3物件、9月に「広島駅前通マークビル」「トーセン池袋ビル」の2物件、10月に「千里ライフサイエンスセンタービル」「アーバンスクエア横浜」の2物件と、合計7物件(取得価格合計約381億円)を取得しました。

今回の取得物件は、いずれもテナント需要が厚く、当該エリアの中でも高い競争力を有しています。中長期的にも収益に貢献し、ポートフォリオ全体の収益性と安定性の向上に寄与すると考えています。

私どもは、東京経済圏の中規模オフィスビルを中心に投資を行っていますが、当期に取得した7物件中3物件は、地方経済圏の物件になります。地方経済圏の中でも立地条件やテナント構成等の面で優良と考えられる物件は、厳選した上で限定的に投資を行う方針です。

また当期は、新横浜エリアと大阪・本町エリアのオフィスビル2物件を売却(売却価格合計26億円)し、物件入替えを行うことでポートフォリオの質の向上も実現させています。

稼働率は引き続き高水準 賃料増額改定は着実に増加

現在、オフィスビル賃貸市場は、空室率の改善や賃料の上昇が見られます。これらの好調な市況を追い風に、本投資法人の稼働率も、平成26年10月31日現在で都心5区のオフィスビルが95.9%、オフィスビル全体では95.4%となり、高い稼働率を維持しています。

また、賃料増額改定の実績は、オフィス賃貸市況の回復を受け、粘り強くテナントと交渉した結果、件数・面積共に前期(平成26年4月期)より着実に増加しています。

更に、私どもは、適切なバリューアップやリニューアル工事を行うことで、テナント競争力を維持・向上させることも重要なポイントだと考えています。当期におきましては、その一つの事例として「KDX高輪台ビル」が挙げられます。エレベーターホールの改修を実施することにより、既存テナントの潜在的増床ニーズを顕在化さ

せ、また、1階の空き区画も事務所から店舗への仕様変更工事を行い、新規テナントの誘致に成功しました。これらの取組みにより、当該ビルの稼働率は平成26年10月31日現在で100.0%を達成しています。

着実な金融コストの削減と借入期間の長期化を達成 引き続き安定的な財務体質を維持

財務面につきましては、引き続き良好な資金調達環境の下、着実に金融コストの削減と借入期間の長期化を達成しています。また、高い水準の金利固定化比率を維持し、借入金の返済期限の分散にも配慮した資金調達を行うことで、安定的な財務体質を築いています。

今後は、借入期間等に配慮しつつ金利等の条件を改善し、引き続き金融コストの削減に取り組んでいきます。

3期連続の公募増資を実施 資産規模4,000億円達成が視野に

平成26年11月に公募増資を実施しました。本公募増資には、ポートフォリオの収益性、投資主価値の継続的な向上、資産規模の拡大による安定性の向上及び規模のメリット活用の更なる推進、有利子負債比率(LTV)の低下による財務基盤の安定性の強化と物件取得余力の創出、という3つの意義があります。

本公募増資により中規模オフィスビル5物件を新たに取得しましたが、これらの物件を取得することにより、本投資法人の資産規模は99物件、3,847億円にまで拡大し、中長期的な目標である資産規模4,000億円の達成も近づいてきました。本公募増資により3期連続の公募増資の実施となりましたが、これを成功裏に終わらせることができたことは本投資法人の更なる成長・飛躍の実現に繋がったと考えます。

1口当たり分配金が4年振りに1万円台に 1口当たりNAV*の向上で投資主価値を高める

*鑑定評価額ベースの純資産価格

当期の1口当たり分配金は、新規取得物件による収益寄与と特定目的会社からの受取配当金の貢献等が増収要因

本公募増資^(注1) の概要

新投資口
発行口数

49,875口

(第三者割当による2,190口を含みます。)

発行価格

614,250円

発行価額

592,830円

発行価額の
総額

29,567百万円

本公募増資の意義

1. 3期連続の公募増資に伴う物件取得
を通じたポートフォリオの収益性
及び投資主価値の継続的な向上

平均NOI利回り^(注3)

前回公募増資後^(注2) 本公募増資後

4.5%

▶ 4.6%

1口当たりNAV(純資産価格)^(注4)

前回公募増資後 本公募増資後

454,000円 ▶ 496,000円

2. 資産規模の拡大による安定
性の向上及び規模のメリット
活用の更なる推進

物件取得価格の合計

前回公募増資後 本公募増資後

3,465億円 ▶ 3,847億円

保有物件数

前回公募増資後 本公募増資後

90 ▶ 99

エンドテナント数^(注5)

前回公募増資後 本公募増資後

1,036 ▶ 1,212

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

有利子負債比率(LTV)

前回公募増資後 本公募増資後

46.2%

▶ 43.2%

(注1)「本公募増資」とは、平成26年11月に実施した公募増資(第三者割当増資を含みます。)を指します。また「本公募増資後」とは当該公募増資による払込が完了し、当該公募増資に伴う物件取得を全て完了した平成27年1月9日時点を含みます。

(注2)「前回公募増資」とは、平成26年5月に実施した公募増資(第三者割当増資を含みます。)を指します。また「前回公募増資後」とは当該公募増資に伴う物件取得を全て完了し、平成26年6月24日を払込期日とする第三者割当増資が完了した平成26年6月24日時点を含みます。

(注3)平均NOI利回りは、前回公募増資後については、第18期(平成26年4月期)中の実績値に基づく賃貸NOIを年換算した額と当該公募増資時取得資産3物件の取得時不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOIの合計値を、本公募増資後については、前回公募増資後NOIの合計値と、第19期取得資産(前回公募増資時取得資産3物件を除きます。)及び第20期取得資産5物件の取得時不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOIの合計値を、取得価格の合計額で除して算出しています。

(注4)1口当たりNAV(純資産価格)は、分配金控除後の数値を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5)エンドテナント数については、ビュレックス虎ノ門及びKDX桜通ビル以外の物件については平成26年7月31日時点の数値を用いています。ビュレックス虎ノ門については、賃料固定型マスターリースのためエンドテナント数を1として計算しています。またKDX桜通ビルについては、平成26年7月31日時点において賃貸に供されていた部分に係るテナント数と、同日時点で当時の所有者が自己使用していた部分でその後賃貸に供された部分の平成26年9月1日時点のテナント数を合計した数値で計算しています。なお、いずれも、同一のエンドテナントが複数の物件を賃借し又は同一物件について複数の賃貸借契約を締結している場合若しくは複数のフロア、区画を利用している場合については、テナント名を基準に名寄せを行い、当該エンドテナント数を1として計算しています。

となり、費用増の要因として物件取得に係る費用と物件売却損が発生した結果、前期(平成26年4月期)を上回る10,060円となり、4年振りに10,000円台の分配金を実現しました。

また、第20期(平成27年4月期)につきましても増収増益の予想となっています。新規取得物件の収益寄与、特定目的会社からの受取配当金に加え、物件売却損の剥落等の要因により、1口当たり分配金は、前期比940円増額の11,000円と予想しています。なお、新規取得物件を通期稼働させる前提で、公租公課の計上、一時的な収入・費用等を控除したポートフォリオの実力レベルの分配金は10,200円から10,300円程度と考えています。

1口当たりのNAVは、含み損のある物件の売却、鑑定評価額を下回る価格での物件取得、既存保有物件の期末鑑定評価額の増加やNAVを上回る投資口価格での公募増資の実施などもあり、本公募増資後の1口当たりNAVは496,000円となりました。

今後も新規物件の取得や物件の入替え等を通じ、投資主価値の向上を図っていきます。

中規模オフィスのNo.1ビルオーナーとして蓄積されたノウハウを活かし投資家の皆様の期待に応える

先般、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)と日本銀行によるJリートへの投資拡大が発表されました。更に平成26年11月にはJリート全体の投資口時価総額が初めて10兆円を超えました。東証REIT指数も平成20年以降堅調に伸び、少額投資非課税制度(NISA)の導入により高い分配金利回りが魅力のJリートが注目されており、市場の成長に力強さを感じ、更なる発展を期待させる状況にあります。

オフィスビル市況に対する私どもの見方は、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。これは、ターゲットにしているテナント層が違うからです。

オフィスビルの新規供給は、中小規模ビルに限って言えば、バブル期の大量供給を境に過去20年間限定的です。一方、大規模ビルの場合は常に新規供給がある為、ビルの競争力を左右する要素は、大規模ビルと中小規模ビルでは自然と違いが出てきます。

東京23区のオフィスストックを規模別・築年別に集計したデータによれば、中小規模ビルでは、築20年以上が賃貸面積ベースで79%を占める一方で、大規模ビルでは、築20年以上が46%にとどまり、違いが鮮明です。

ボリュームゾーンである築20年以上の中規模ビルへ、いかに高い満足度をもって、中堅中小企業の方々に入居して頂くかは、立地条件だけではなく、適切な物件の管理・運営、そして設備更新・リニューアルが不可欠であると考えます。

お陰さまで、私どものオフィスビルの物件数は、中規模クラスを中心に90物件を超え、Jリート最大です。管理・運営ノウハウの蓄積に加え、管理費や工事費の削減などスケールメリットも確実に現れてきています。

中規模オフィスビルの場合は、新規供給が限定的で良好な需給環境が想定される中、ビルの競争力を確保・向上させることが可能だと考えています。オフィスビル市況の回復に加え、テナントの満足度を意識したビル運営を徹底して行うことにより、賃料の増額を目指していきます。

引き続き、本投資法人では、中規模オフィスのNo.1ビルオーナーとして、その地位を確固たるものにして、投資家の方々のご期待と社会的な使命に応えていきたいと考えています。

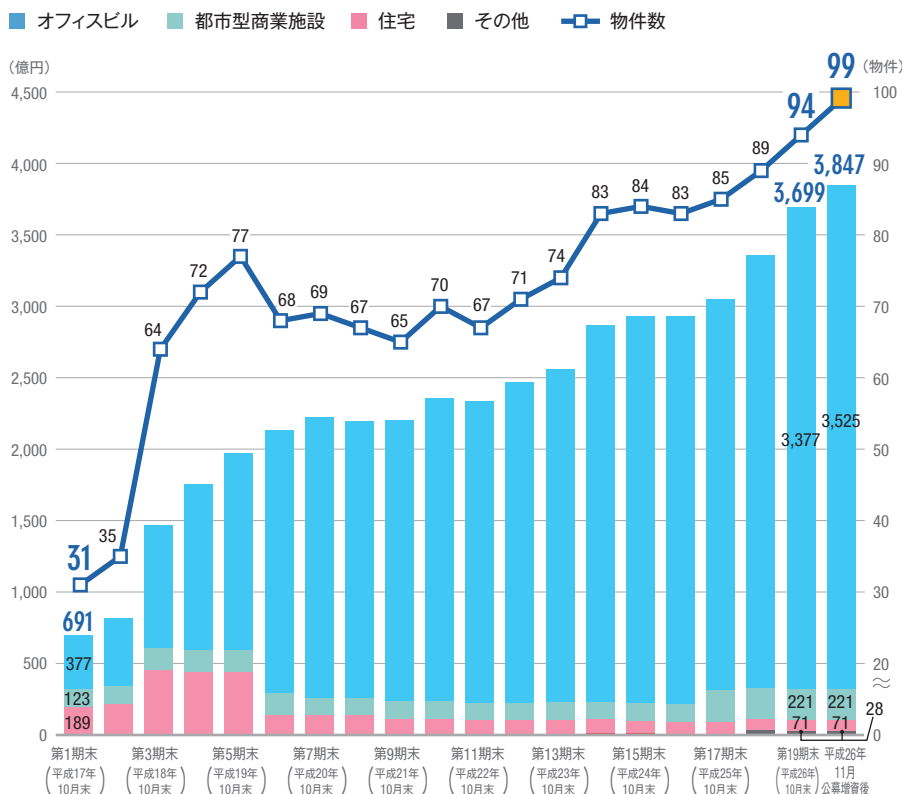
外部成長への取組み

東京経済圏を中心として地方経済圏にも厳選投資

当期(平成26年10月期)は、東京経済圏の4物件と、地方経済圏の3物件を合計約381億円で取得いたしました。また、収益性や築年数等物件の特性等を総合的に勘案して2物件を合計26億円で売却しています。更に、第20期(平成27年4月期)では平成26年11月の公募増資の実施により、テナント需要が旺盛で高い競争力を有するオフィスビルを東京経済圏で3物件、地方経済圏で2物件取得いたしました。今後も、収益の確保に留意しながら、サポートラインや独自のネットワークを活用してポートフォリオの質の向上に取り組んでいきます。

積極的な物件取得で資産規模3,847億円を達成

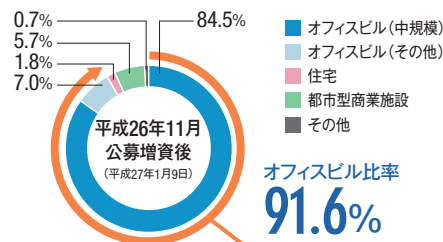
資産規模(取得価格総額)の推移



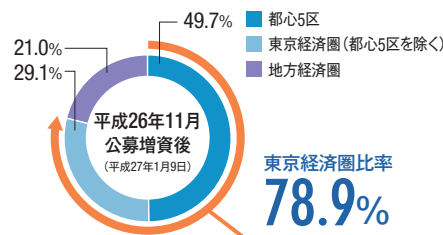
(注)金額は億円未満を切り捨てて記載しています。

東京経済圏の中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオの構築

用途別投資比率(取得価格ベース)(注)



オフィスビルの地域別投資割合(取得価格ベース)(注)



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

物件入替えにより、収益性の向上等ポートフォリオの質の向上を実現

新横浜エリア

日総第17ビルと新横浜214ビルの入替えにより、ポートフォリオの収益性の向上、賃貸可能面積の増加及びテナント分散の進展が実現

日総第17ビル

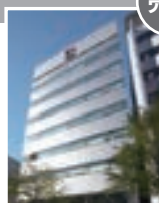
売却年月 平成26年8月

売却価格 1,650百万円

延床面積 4,016.61㎡

稼働率 100.0%(注3)

実績NOI利回り 1.8%(注2)



売却

取得 新横浜214ビル

取得年月 平成26年12月

取得価格 2,200百万円

延床面積 6,478.89㎡

稼働率 83.0%(注3)

鑑定NOI利回り 6.0%(注1)



1. 収益性の向上

鑑定NOI利回り(注1)

6.0%

NOI利回り(注2)

1.8% (実績)

+4.2%

2. 賃貸可能面積の増加(注3)

賃貸可能面積

4,608.57㎡

賃貸可能面積

2,730.85㎡

+1,877.72㎡

3. テナント分散の進展(注3)

テナント数

14テナント

テナント数

9テナント

+5テナント

(注1) 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純収益を取得価格で除して算出した利回りであり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
 (注2) 売却資産の「実績NOI利回り」は、第17期(平成25年10月期)及び第18期(平成26年4月期)中の実績値に基づく賃貸NOI*を、第18期末(平成26年4月30日)の簿価で除することにより本資産運用会社が計算したものであり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。*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3) 取得資産については平成26年7月31日現在における数値に基づき、売却資産については、売却日直前月末(平成26年7月31日)現在の数値に基づき記載しています。なお、同一の物件について、複数の賃貸借契約を締結している場合又は複数のフロア、区画を利用している場合については、テナント名を基準に名寄せを行い、当該テナント数を1として計算しています。

継続的な物件取得及び物件売却によるポートフォリオの規模の拡大と質の向上を推進

第19期取得資産

KDX豊洲グランスクエア

所在 東京都江東区

取得価格 8,666百万円

鑑定評価額 9,010百万円

鑑定NOI利回り 5.5%

グレイスビル高田馬場

所在 東京都豊島区

取得価格 3,650百万円

鑑定評価額 3,800百万円

鑑定NOI利回り 5.6%

フミックスステムビル

所在 栃木県宇都宮市

取得価格 2,350百万円

鑑定評価額 2,450百万円

鑑定NOI利回り 7.4%

広島駅前通マークビル

所在 広島県広島市

取得価格 1,300百万円

鑑定評価額 1,370百万円

鑑定NOI利回り 7.6%

トーセン池袋ビル

所在 東京都豊島区

取得価格 1,934百万円

鑑定評価額 1,970百万円

鑑定NOI利回り 5.6%

千里ライフサイエンスセンタービル

所在 大阪府豊中市

取得価格 13,000百万円

鑑定評価額 13,200百万円

鑑定NOI利回り 6.0%

アーバンスクエア横浜

所在 神奈川県横浜市

取得価格 7,210百万円

鑑定評価額 7,600百万円

鑑定NOI利回り 5.9%

第19期

取得価格の合計 38,110百万円

鑑定評価額の合計 39,400百万円

第20期取得資産

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%

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

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%

第20期

取得価格の合計 14,800百万円

鑑定評価額の合計 16,690百万円

*KDX桜通ビルは、平成26年12月1日付で中外東京海上ビルディングから名称変更しています。

(注) 第19期及び第20期取得資産の鑑定評価額は、各物件の取得時不動産鑑定評価書に記載された価格になります。

大阪・本町エリア

KDX南船場第1ビルとKDX南本町ビルの入替えにより、ポートフォリオの収益性及び稼働率の向上、築年の若返り並びに賃貸可能面積の増加を実現

KDX南船場第1ビル

売却年月	平成26年7月
売却価格	950百万円
延床面積	4,236.59㎡
稼働率	81.2% (注4)
実績NOI利回り	2.8% (注2)



売却

取得 KDX南本町ビル

取得年月	平成26年12月
取得価格	2,200百万円
延床面積	7,694.03㎡
稼働率	98.8% (注4)
鑑定NOI利回り	5.9% (注1)



1. 収益性の向上

鑑定NOI利回り (注1)
5.9%

NOI利回り (注2)
2.8% (実績)

+3.1%

2. 稼働率の向上 (注4)

稼働率
98.8%

稼働率
81.2%

+17.6%

3. 築年の若返り (注4)

築年数
4.6年

築年数
21.4年

-16.8年

4. 賃貸可能面積の増加 (注4)

賃貸可能面積
5,285.95㎡

賃貸可能面積
3,106.73㎡

+2,179.22㎡

(注4) 取得資産については平成26年7月31日現在における数値に基づき、売却資産については「築年数」は売却日(平成26年7月31日)現在の数値、「稼働率」及び「賃貸可能面積」は売却日直前月末(平成26年6月30日)現在の数値に基づき記載しています。

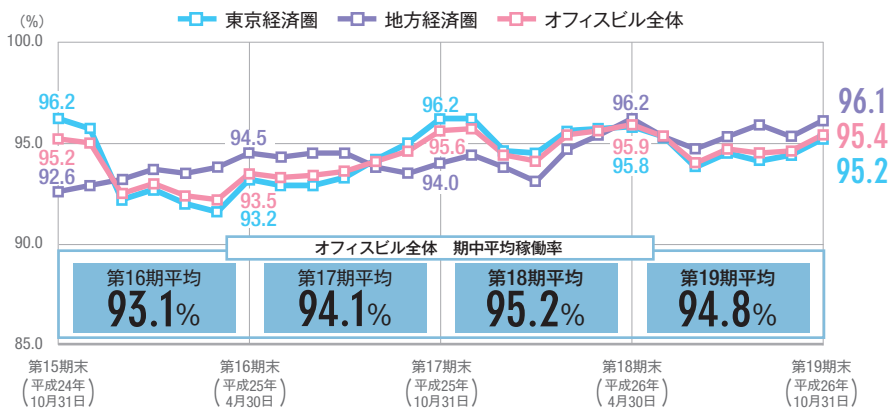
内部成長への取組み

グループ一体での不動産運営管理の強みを活かした 高水準の稼働率維持と賃貸条件の改善

当期末(平成26年10月31日)のポートフォリオ全体の稼働率は95.6%と、引き続き高水準を維持しています。当期からは、これまで本資産運用会社で担っていたプロパティマネジメント業務をグループ企業のケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社へ変更しました。今後はグループ一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。

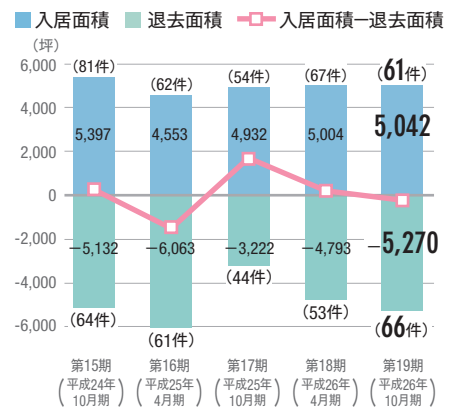
稼働率は引き続き高水準を維持。入居・退去は面積・件数ともにほぼ拮抗

オフィスビル(地域別)稼働率の推移(注)



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

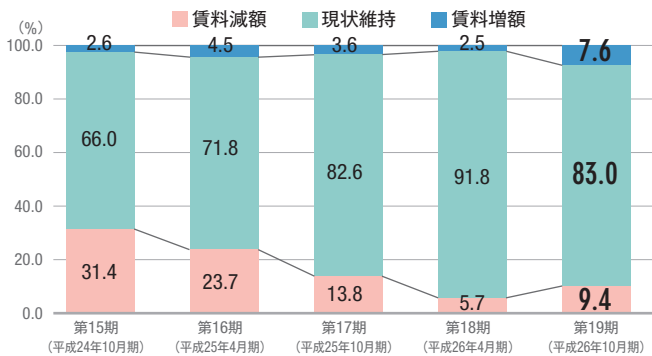
オフィスビルの入退去面積及び件数の推移(注)



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

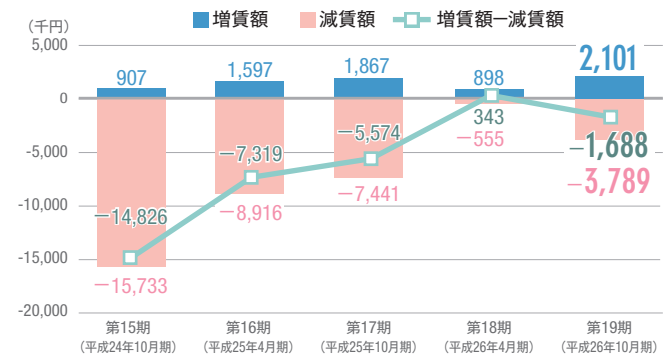
賃料減額要請は依然残るも、交渉による賃料増額改定は着実に増加

賃料改定の状況(賃貸面積ベース)(注)



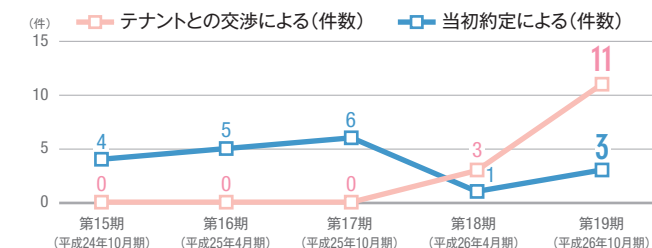
(注) 当該期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約について、賃料増額、賃料減額及び現状維持となった割合(賃貸面積ベース)を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

改定賃料の変動額推移(月額賃料ベース)(注)

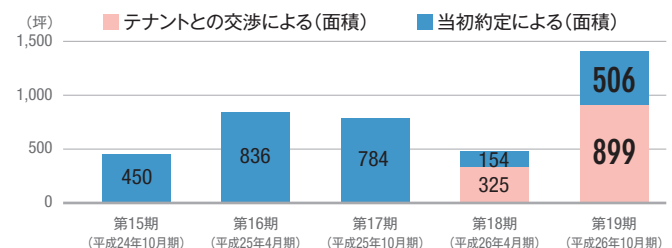


(注) 期毎に賃料増額及び賃料減額が行われたエンドテナントの更新前月額賃料と更新後月額賃料の差額について、賃料増額のあったエンドテナントと賃料減額のあったエンドテナント毎に集計したものであり、千円未満を四捨五入して記載しています。

賃料増額改定の状況(件数・賃貸面積ベース)(注)



(注) 当該期中に賃貸借契約が増額改定された契約を集計し、件数又は賃貸面積を基に計算しています。



物件価値向上への取組み



(注) 平均賃料単価の上昇率は、各時点で契約中のエンドテナントの契約賃料(共益費を含みます。)について、契約面積で加重平均した値を比較して算出しています。また小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

外部機関からの評価



着実な金融コストの削減と借入期間の長期化を達成

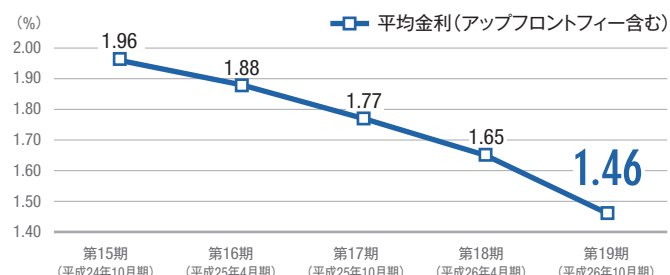
引き続き安定的な財務体質を維持

引き続き良好な資金調達環境の下、着実に金融コストの削減と借入期間の長期化を達成しています。また、有利子負債の金利固定化比率も約88%と高水準を保ちつつ、借入金の返済期限の分散にも配慮した資金調達を行うことで、安定的な財務体質を築いています。今後も成長性を見据え、バンクフォーメーションの一層の拡充や調達手段を多様化させつつ、保守的な財務運営を推進していきます。

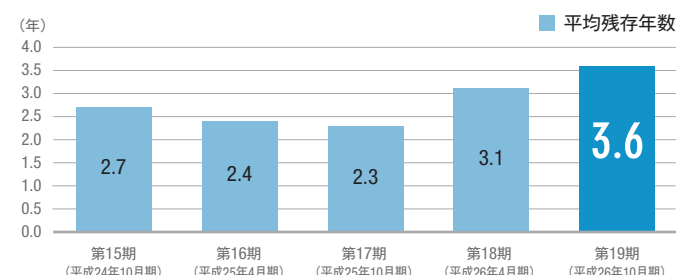
金融コストの削減と借入期間の長期化を着実に達成

平均残存年数の長期化に配慮しながらも、金融コストの削減を達成しています。

有利子負債の平均金利の推移



有利子負債の平均残存年数の推移

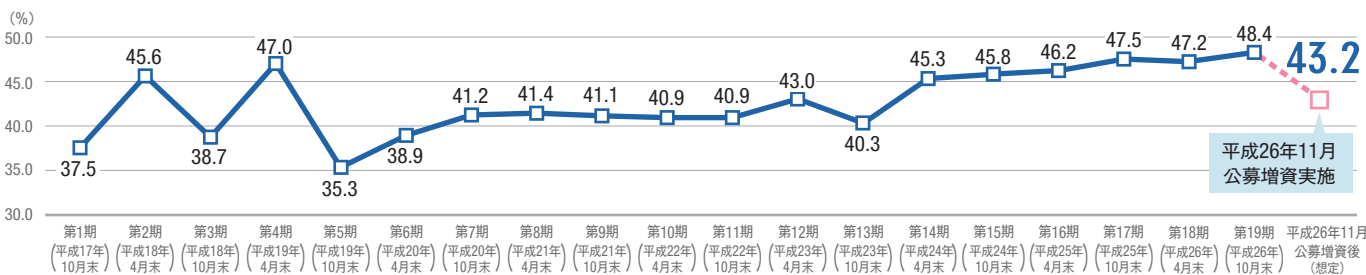


(注1) 平均金利及び平均残存年数は各期末時点の利率及び残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
 (注2) 平均金利は小数点第3位を四捨五入し、平均残存年数は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

有利子負債比率の低下による財務基盤の安定性の強化

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43.2%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。

有利子負債比率の推移



(注) 有利子負債比率=期末有利子負債残高÷期末総資産。なお、平成26年11月公募増資後の有利子負債比率は当該公募増資、及び、その後の第三者割当が完了し、短期借入金127億円の期限前弁済完了後の想定値です。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。

有利子負債の長期・固定化により安定的な財務体質を堅持

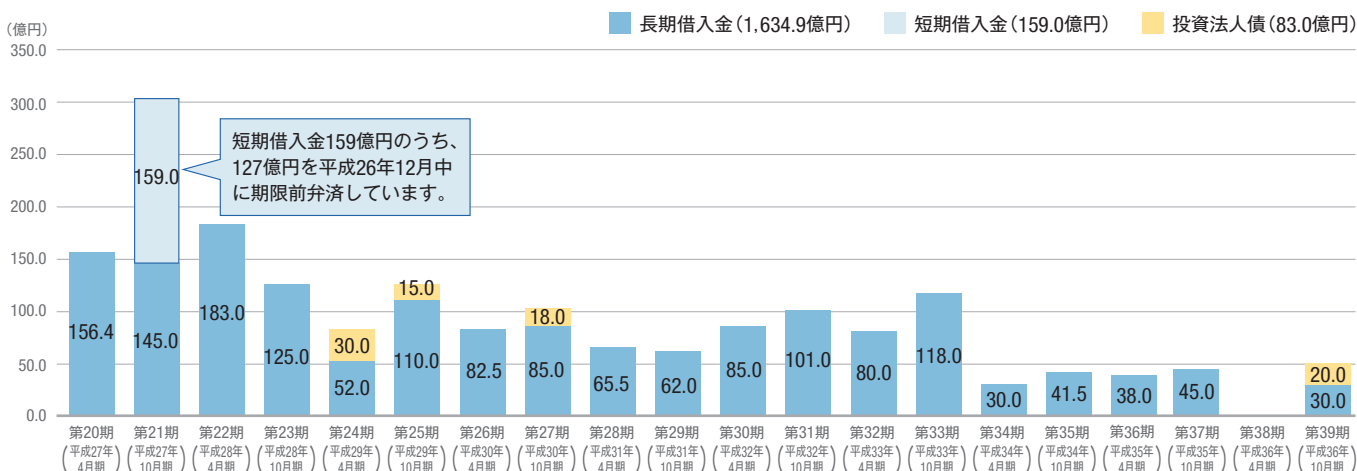


(注1) 「固定金利」には、金利スワップにより金利を固定化した借入れを含みますが、金利キャップを購入した変動金利の借入れは含みません。
 (注2) 短期借入金とは借入日から返済期日までが1年以下の借入れをいい、長期借入金とは借入日から返済期日までが1年超の借入れをいいます。
 (注3) 金額及び比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

返済期限の分散と長期化に配慮した借入れを実施

有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクの軽減を図っています。

有利子負債の返済期限分散状況(平成26年10月31日現在)



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

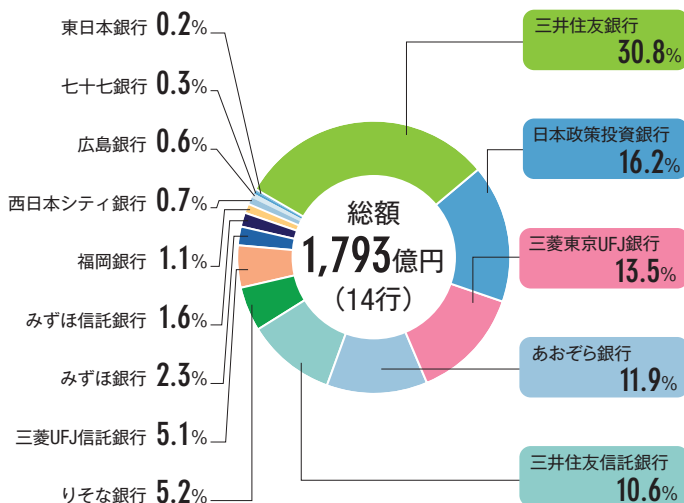
優良な金融機関との融資取引実績

優良な金融機関との良好な関係に基づく安定的な調達により保守的な財務運営を行っています。

借入金の金融機関別残高(平成26年10月31日現在)

借入先	借入残高(百万円)
1 三井住友銀行	55,335
2 日本政策投資銀行	29,075
3 三菱東京UFJ銀行	24,200
4 あおぞら銀行	21,325
5 三井住友信託銀行	19,000
6 りそな銀行	9,250
7 三菱UFJ信託銀行	9,200
8 みずほ銀行	4,200
9 みずほ信託銀行	2,800
10 福岡銀行	2,000
11 西日本シティ銀行	1,200
12 広島銀行	1,000
13 七十七銀行	500
14 東日本銀行	300
借入金合計	179,385

金融機関別借入金の状況(平成26年10月31日現在)



(注) 投資法人債(総額8,300百万円)を含めた第19期末の有利子負債残高は187,685百万円です。借入比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

格付の状況

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

信用格付業者: 株式会社日本格付研究所(JCR)

財務諸表の要旨をもとに、当期における資産運用の状況について解説します

損益計算書(要旨)

単位:百万円

	第18期 (平成26年4月期)	第19期 (平成26年10月期)	増減
営業収益	10,895	12,928	2,032
営業費用	6,611	7,899	1,287
営業利益	4,283	5,028	745
営業外収益	2	2	0
営業外費用	1,398	1,460	61
経常利益	2,887	3,570	683
法人税等	1	1	△0
当期純利益	2,885	3,569	683
当期末処分利益又は 当期末処理損失	2,886	3,569	683
(圧縮積立金繰入額・取崩額(△))	△319	△1	317
分配金総額	3,205	3,571	366
期末発行済投資口数(口)	332,540	355,010	22,470
1口当たり当期純利益(円) ^(注1)	8,767	10,054	1,287
1口当たり分配金(円)	9,638	10,060	422

※ 損益計算書の詳細は48ページをご参照ください。

第18期に取得した7物件(KDX新橋ビル追加取得分を含みます。)の通期稼働や第19期の7物件取得による賃料収入の増加及び特定目的会社優先出資証券の受取配当金の貢献等の結果、**営業収益は129億円となり前期比20億円の増収となりました。**

12億円の費用増加のうち、物件の入替えに伴う第19期の2物件売却損が第18期に比べて7億円増加しました。

引き続き有利子負債調達金利の低減を進めた結果、平均金利は1.65%から1.46%へ前期比0.19%低下し、**着実に金融コストの削減を達成しています。**

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

新規取得物件の利益貢献の他、受取配当金や2物件の売却損の結果、1口当たり当期純利益は10,054円となりました。なお、圧縮積立金の一部を取り崩した結果、**1口当たり分配金は10,060円となり、収益性を向上させています。**

貸借対照表(要旨)

単位:百万円

	第18期	第19期	増減
資産の部			
流動資産	18,601	17,917	△683
うち現金及び預金	10,401	6,618	△3,782
固定資産	336,426	370,042	33,616
有形固定資産	332,527	365,480	32,952
無形固定資産	355	354	△0
投資その他の資産	3,543	4,207	664
繰延資産	139	209	69
資産合計	355,167	388,169	33,002
負債・純資産の部			
流動負債	45,210	49,053	3,843
うち有利子負債(短期借入金) ^(注3)	42,246	46,035	3,788
固定負債	139,847	158,271	18,423
うち有利子負債(長期借入金) ^(注4)	125,500	141,650	16,150
負債合計	185,057	207,324	22,267
出資総額	166,261	176,632	10,370
剰余金	3,847	4,212	364
純資産合計	170,109	180,844	10,735
負債・純資産合計	355,167	388,169	33,002

※ 貸借対照表の詳細は46~47ページをご参照ください。

現金及び預金は、前期比37億円減少しました。第18期に物件を売却して得られた資金を第19期における新規資産の取得資金の一部に充当しています。

第19期に「KDX豊洲グランスクエア」など7物件(取得価格合計381億円)^(注2)を取得し、「KDX南船場第1ビル」など2物件(譲渡価格合計26億円)を譲渡した結果、**有形固定資産は3,654億円となり、総資産額は、3,881億円まで拡大しています。**

第19期に取得した物件の取得資金として201億円、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として264億円の借入れを行っています。なお、保守的な水準での有利子負債比率の運営、高い有利子負債の金利固定化比率、分散された返済期限と借入れの長期化等の取組みにより安定的な財務体質を堅持しています。

出資金は投資主の皆様からお預かりしている資金です。今後も**投資主価値の向上を目指して運用してまいります。**なお、平成26年5月及び6月に新投資口を合計22,470口発行し、平成26年10月31日付で発行済投資口総数は355,010口、出資総額は1,766億円となっています。

(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。

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15期 平成24年10月	第16期 平成25年4月	第17期 平成25年10月	第18期 平成26年4月	第19期 平成26年10月
営業収益	百万円	10,212	9,867	9,819	10,895	12,928
(うち賃貸事業収益)	百万円	9,617	9,306	9,501	10,330	11,295
営業費用	百万円	5,696	5,465	5,578	6,611	7,899
(うち賃貸事業費用)	百万円	4,822	4,740	4,845	5,047	5,557
営業利益	百万円	4,516	4,401	4,240	4,283	5,028
経常利益	百万円	3,011	3,003	2,832	2,887	3,570
当期純利益 (a)	百万円	3,009	3,002	2,831	2,885	3,569
総資産額 (対前期比) (b)	百万円 %	306,734 (+1.1)	308,172 (+0.5)	316,753 (+2.8)	355,167 (+12.1)	388,169 (+9.3)
有利子負債額 (対前期比) (c)	百万円 %	140,581 (+2.3)	142,369 (+1.3)	150,558 (+5.8)	167,746 (+11.4)	187,685 (+11.9)
純資産額 (対前期比) (d)	百万円 %	150,389 (+0.2)	150,653 (+0.2)	150,781 (+0.1)	170,109 (+12.8)	180,844 (+6.3)
出資総額 (対前期比)	百万円 %	147,153 (0.0)	147,153 (0.0)	147,153 (0.0)	166,261 (+13.0)	176,632 (+6.2)
発行済投資口数 (e)	口	286,550	286,550	286,550	332,540	355,010
1口当たり純資産額 (d)/(e)	円	524,828	525,747	526,195	511,546	509,407
分配総額 (f)	百万円	2,738	2,703	2,665	3,205	3,571
1口当たり分配金額 (f)/(e)	円	9,557	9,434	9,302	9,638	10,060
(うち1口当たり利益分配金)	円	9,557	9,434	9,302	9,638	10,060
(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)	1.0(2.0)	0.9(1.8)	0.9(1.7)	1.0(1.9)
自己資本利益率(年換算) (注2,注3)	%	2.0(4.0)	2.0(4.0)	1.9(3.7)	1.8(3.6)	2.0(4.0)
期末自己資本比率 (対前期比増減) (d)/(b)	%	49.0 (△0.5)	48.9 (△0.1)	47.6 (△1.3)	47.9 (+0.3)	46.6 (△1.3)
期末有利子負債比率 (対前期比増減) (c)/(b)	%	45.8 (+0.5)	46.2 (+0.4)	47.5 (+1.3)	47.2 (△0.3)	48.4 (+1.1)
配当性向(注4) (f)/(a)	%	90.9	90.0	94.1	111.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	84	83	85	89	94
総賃貸可能面積	m ²	351,153.72	347,853.97	358,517.31	386,659.01	437,233.24
期末稼働率	%	95.5	93.9	95.8	96.0	95.6
当期減価償却費	百万円	1,621	1,662	1,696	1,826	2,022
当期資本的支出額	百万円	904	772	894	711	550
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	百万円	6,416	6,228	6,352	7,109	7,760
FFO(Funds from Operation) (注6)	百万円	4,187	4,202	4,293	5,031	7,116
1口当たりFFO (注7)	円	14,612	14,664	14,984	15,130	20,045

(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15期は184日、第16期は181日、第17期は184日、第18期は181日、第19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+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、6度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施しており、当期末(平成26年10月31日)現在の発行済投資口数は355,010口となっています。

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

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期(平成26年10月期)における我が国の経済は、回復基調が緩やかに減速しつつあります。内閣府が公表した平成26年7-9月期のGDPは、2四半期連続のマイナス成長となり、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ぎつつありましたが、民間在庫の取り崩しが大きく進んだことが大きく成長を押し下げることとなりました。海外の経済は、IMFの公表する世界経済見通しによれば、米国は堅調であるものの、ユーロ圏や日本は弱含みとなり、世界の経済活動はやや減速を見せています。新興国については、内需の低迷や地政学的リスクの影響はあるものの、依然として世界経済の成長を牽引するものと見られます。

オフィス賃貸市場については、新築ビルの供給が限定的に留まる一方で企業の需要は高まってきており、全国のビジネス地区の空室率は引き続き低下基調にあります。特に、都心5区では拡張移転や立地改善といった積極的な企業活動を反映し、平均空室率が16か月連続で低下するなど空室の消化は着実に進み、新規募集賃料は上昇、フリーレント等によるディスカウントは縮小の傾向にあります。

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

b. 運用実績

本投資法人は、第18期末(平成26年4月30日)時点で、合計89物件(取得価格の総額336,163百万円)の運用資産と優先出資証券(出資金額891百万円)、匿名組合出資持分(取得価格1,107百万円)を保有していました。当期(平成26年10月期)においては、オフィスビル7物件(KDX豊洲グランスクエア:取得価格8,666百万円、グレイスビル高田馬場:取得価格3,650百万円、フミックスステムビル:取得価格2,350百万円、広島駅前通マークビル:取得価格1,300百万円、トーセン池袋ビル:取得価格1,934百万円、千里ライフサイエンスセンタービル:取得価格13,000百万円、アーバンスクエア横浜:取得価格7,210百万円)、優先出資証券(豊中プロパティ特定目的会社:出資金額1,583百万円)を取得し、KDX南船場第1ビル(当初取得価格1,610百万円)、日総第17ビル(当初取得価格2,710百万円)を譲渡しました(譲渡価格の総額2,600百万円)。

その結果、当期末現在のポートフォリオ(優先出資証券、匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。)は、合計94物件(取得価格の総額369,954百万円)となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル91.3%、都市型商業施設6.0%、住宅1.9%、その他0.8%となっています。また、当期末現在のポートフォリオの稼働率は95.6%であり、概ね安定した運営管理を行っています。

なお、本投資法人は、平成26年11月6日付で「横浜西口SIAビル」「新横浜214ビル」「KDX南本町ビル」「ビュレックス虎ノ門」「KDX桜通ビル^(注)」(合計5物件、取得価格の総額14,800百万円)の取得を決定し、平成26年12月2日付で「横浜西口SIAビル」「新横浜214ビル」「KDX南本町ビル」、平成26年12月3日付で「ビュレックス虎ノ門」を取得しました。「KDX桜通ビル」については平成27年1月9日付で取得を予定しています。

(注) KDX桜通ビルは、平成26年12月1日付で中外東京海上ビルディングから名称変更しています。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末(平成26年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(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(以下「KPM」といいます。)に委託しています(注)。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図ってきました。

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

その結果、本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、当期末現在において、東京経済圏のオフィスビルで95.2%となり、オフィスビル全体では95.4%と前期末比で0.5%低下したものの高い水準を維持しました。

(注)本投資法人は、保有する物件のPM業務について、新宿6丁目ビル(底地)及びKPMがPM業務を行っていたKDX豊洲グランスクエアを除き、本資産運用会社に委託していましたが、本投資法人の保有物件の収益性及び資産価値を向上させることに資すると判断し、平成26年9月1日付で、KPMに委託先を変更しています。

テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスビルのエンドテナントの数は、当期末(平成26年10月31日)現在、1,004件(注1)(注2)であり、テナント分散が進んでいます。ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル上位10エンドテナントの賃貸面積割合は12.6%(注3)です。また、本投資法人の保有に係るオフィスビルには、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

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

(注2)ポートフォリオ全体のテナントの数は、当期末(平成26年10月31日)現在、1,146件です。

(注3)スポンサー会社であるケネディクス株式会社の本投資法人の、保有するポートフォリオ全体に対する賃貸面積割合の合計は3.6%(KDX日本橋兜町ビル0.7%、KDX武蔵小杉ビル2.6%、KDX豊洲グランスクエア0.4%)であり、賃貸面積におけるオフィスビル最大のテナントはケネディクス株式会社となります。なお、ケネディクス株式会社は、マスターリース会社となっている本投資法人から賃借している物件の一部について第三者に転賃するサブ・マスターリースを行っています。

(3)資金調達の概要

a. 新投資口の発行について

本投資法人は、新規物件の取得資金の調達を目的として、海外市場における募集を含む公募増資により21,400口の追加発行を行い、平成26年5月27日に9,876百万円の資金を調達しました。また、手元資金への充当を目的として、第三者割当により1,070口の投資口の追加発行を行い、平成26年6月24日に493百万円の資金を調達しました。

b. 投資法人債について

本投資法人は、平成26年7月25日に第6回無担保投資法人債(発行総額2,000百万円、期間10.0年)を発行し、平成27年5月29日を返済期日とする既存借入金の一部期限前弁済資金に充当しました。結果として、当期末(平成26年10月31日)現在における投資法人債残高は8,300百万円となりました。

c. 借入れの状況

本投資法人は、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。当期(平成26年10月期)においては、物件の取得に際し、新たに20,150百万円(短期借入金16,900百万円、長期借入金3,250百万円(注1))の借入れを行い、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として26,400百万円(短期借入金1,000百万円、長期借入金25,400百万円(注1))の借入れを行いました。その結果、当期末(平成26年10月31日)現在で借入金残高は179,385百万円(長期借入金163,485百万円、短期借入金15,900百万円)、投資法人債残高は8,300百万円、有利子負債残高は187,685百万円となっています。なお、当期末現在の変動金利による長期借入金残高84,350百万円のうち、77,850百万円について、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップの活用により実質的に金利を固定化しています。有利子負債全体では、長期負債比率(注2)は91.5%、長期固定化負債比率(注3)は88.1%となっています。

また、本投資法人は、各期末時点の有利子負債残高にて加重平均して算出した本投資法人の有利子負債の平均残存年数(注4)について第13期(平成23年10月期)末時点の2.3年から当期(平成26年10月期)末時点の3.6年へと長期化を実現しつつ、同期間において、平均金利(注4)についても2.17%から1.46%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。また、短期借入金17,900百万円のうち、2,000百万円は当期中に期限前弁済を行っています。

(注2)長期負債比率=(長期借入金残高+投資法人債残高)÷(借入金残高+投資法人債残高)×100

長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)長期固定化負債比率=(長期固定金利借入金残高+投資法人債残高)÷(借入金残高+投資法人債残高)×100

なお、長期固定金利借入金残高には、長期借入金残高のうち、金利スワップの活用により金利を固定化している長期借入金残高を含みますが、金利キャップを購入した借入れは含みません。

長期固定化負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)平均金利及び平均残存年数は各期末時点の利率及び残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。平均金利は小数第3位を、平均残存年数は小数第2位を、それぞれ四捨五入して記載しています。

また、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下の通りです。

(単位:百万円)

借入先	前期末 (平成26年4月30日)	当期末 (平成26年10月31日)	当期末比率 (%) (注5)
株式会社三井住友銀行	46,966.5	55,335.0	30.8
株式会社日本政策投資銀行	29,117.5	29,075.0	16.2
株式会社三菱東京UFJ銀行	21,200.0	24,200.0	13.5
株式会社あおぞら銀行	21,337.5	21,325.0	11.9
三井住友信託銀行株式会社	17,625.0	19,000.0	10.6
株式会社りそな銀行	8,300.0	9,250.0	5.2
三菱UFJ信託銀行株式会社	9,200.0	9,200.0	5.1
株式会社みずほ銀行	2,200.0	4,200.0	2.3
みずほ信託銀行株式会社	2,000.0	2,800.0	1.6
株式会社福岡銀行	1,500.0	2,000.0	1.1
株式会社西日本シティ銀行	700.0	1,200.0	0.7
株式会社広島銀行	500.0	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	161,446.5	179,385.0	100.0

(注5) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

d. 格付の状況

当期末(平成26年10月31日)現在における本投資法人の格付状況は、以下の通りです。

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

e. 発行登録の状況

本投資法人は、投資法人債に係る発行登録書を平成25年2月7日に提出しています。その概要は、以下の通りです。

投資法人債	
発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成25年2月15日から平成27年2月14日まで
手取金の使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

なお、第5回無担保投資法人債18億円を上記発行登録に基づき平成25年9月に発行しています。また、第6回無担保投資法人債20億円を上記発行登録に基づき平成26年7月に発行しています。

また、本投資法人は、エクイティによる機動的な資金調達手段を引き続き確保する目的で、投資証券の募集及び売出しに係る発行登録書を平成25年2月7日に提出していましたが、平成26年11月6日付で投資証券の募集及び売出しに係る発行登録の取下げを行うこととし、発行登録取下届出書を提出しました。

(4)業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期(平成26年10月期)の実績として営業収益12,928百万円、営業利益5,028百万円、経常利益3,570百万円、当期純利益3,569百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)第67条の15の規定が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)により内部留保した圧縮積立金の一部(1百万円)を取崩し、当期末処分利益に当該圧縮積立金取崩額を加算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10,060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)

(注1) 本投資法人が設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格580,000円(発行価額558,250円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格558,250円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格593,096円(発行価額572,519円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格572,519円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格873,180円(発行価額842,886円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金等の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格842,886円にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金等の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格252,200円(発行価額243,100円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注9) 1口当たり発行価格274,510円(発行価額264,605円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注10) 1口当たり発行価格264,605円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注11) 1口当たり発行価格430,950円(発行価額415,480円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注12) 1口当たり発行価格415,480円にて、手元資金を新規物件の取得資金の一部に充当したことから、当該充当による手元資金の減少分を補うため、手元資金への充当を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

(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口当たり発行価格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。

【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15期 平成24年10月	第16期 平成25年4月	第17期 平成25年10月	第18期 平成26年4月	第19期 平成26年10月
最高	289,000	498,500	486,500	538,000	610,000
最低	237,000	256,500	341,500	431,000	486,500

4. 分配金等の実績

当期(平成26年10月期)の分配金は1口当たり10,060円です。本投資法人は、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)により内部留保した圧縮積立金の一部(1百万円)を取崩しました。かかる方針により、租税特別措置法第67条の15の規定が適用される範囲内であり、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した合計金額の全額を分配することとしました。

期 計算期間	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	自平成24年 5月 1日 至平成24年10月31日	自平成24年11月 1日 至平成25年 4月30日	自平成25年 5月 1日 至平成25年10月31日	自平成25年11月 1日 至平成26年 4月30日	自平成26年 5月 1日 至平成26年10月31日
当期末処分利益総額	3,009,927千円	3,002,198千円	2,831,476千円	2,886,039千円	3,569,644千円
利益留保額	271,369千円	298,885千円	165,988千円	202千円	—千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,738,558千円 (9,557円)	2,703,312千円 (9,434円)	2,665,488千円 (9,302円)	3,205,020千円 (9,638円)	3,571,400千円 (10,060円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,738,558千円 (9,557円)	2,703,312千円 (9,434円)	2,665,488千円 (9,302円)	3,205,020千円 (9,638円)	3,571,400千円 (10,060円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

日本経済の先行きについては、平成26年7-9月期のGDPが2四半期連続のマイナス成長となりましたが、その後は消費税増税に伴う需要の反動減がさらに解消され、個人消費や企業による設備投資の増加等により、プラス成長に復帰するものと考えられます。海外経済は、米国を中心として全体的には回復の基調を辿っていますが、一部の新興国、資源国における経常収支赤字や地域紛争、金融市場の安定性に対する懸念等の問題が、世界経済を下振れさせるリスクについては注意が必要とされています。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した平成26年10月末時点の東京都心5区の平均空室率は5.60%で、前年比で1.96%低下しました。また、当期の期初との比較では0.92%低下しており、平均空室率の改善は引き続き鮮明になってきています。また、東京都心5区の平均賃料(新築を含む)は、小幅ではあるものの10カ月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やや軟調であるものの、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)、私募リート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、資金調達のバランスに配慮しつつ機動的な物件確保を図るため、取得手法の多様化(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、公衆無線LANサービスの導入及びAEDの設置等が挙げられます。

更に、各物件のテナントを重要な「顧客」として位置付け、物件運営に顧客満足度(CS)の視点を導入しています。CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査(建物や設備等のハード面及び管理運営等のソフト面について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者と従業員に対して依頼)をこれまでに5回実施しています。2013年8月に実施した第5回の総合満足度の調査結果は、以下の通りです。「満足」、「やや満足」と回答した割合は、2011年9月に実施した第4回調査時と比較して2.0%増加しています。

<総合満足度>

	満足	やや満足	どちらとも いえない	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を行い、テナントニーズを取り入れていくことにより、顧客満足度の向上と共に物件の競争力及び資産価値の維持・向上を目指します。

市場環境に応じたリーシングマネジメント

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

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

ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

本投資法人は、物件の運営管理水準を一定レベルで保ちつつ、継続して建物管理費や工事発注時の入札等において、ポートフォリオの規模を活かした運営コストの削減を図ります。

関連法規等への適切な対応

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

積極的な環境対応

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

c. 財務戦略(デットによる資金調達)

本投資法人は、有利子負債調達環境の改善が継続していることから、引き続き借入条件等の改善に努めます。

また、以下の施策等を講じることで安定的な財務運営を目指します。

- ・有利子負債の返済期限を分散することによ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÷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

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、以下に定義する第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。

[参考情報]

資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権又は不動産(オフィスビル4物件の取得価格の総額8,900百万円。KDX桜通ビルと併せて、以下「第20期取得資産」といいます。)を取得しました。

なお、取得価格には取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

取得日	特定資産の種類	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円)
平成26年12月2日	不動産 信託受益権	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	合同会社ケイディーエック クス・イレブン	2,750	2,830
平成26年12月2日	不動産 信託受益権	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 ^(注)	有限会社ケイダブリュー・ プロパティ・シックス	2,200	2,200
平成26年12月2日	不動産 信託受益権	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	ケネディクス・デベロップ メント株式会社	2,200	2,490
平成26年12月3日	不動産	ピュレックス虎ノ門	東京都港区 虎ノ門二丁目7番5号	株式会社スペースデザイン	1,750	2,030
合計	—	—	—	—	8,900	9,550

(注) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

また、本投資法人は、以下の不動産信託受益権の取得を予定しています。

なお、取得予定価格には取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

取得予定日	特定資産の種類	物件名称	所在地	取得先	取得 予定価格 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円)
平成27年1月9日	不動産 信託受益権	KDX桜通ビル ^(注)	愛知県名古屋市中区 丸の内三丁目20番17号	KRF53特定目的会社	5,900	7,140

(注) KDX桜通ビルは、平成26年12月1日付で中外東京海上ビルディングから名称変更しています。

優先出資証券の償還

本投資法人は、優先出資を行っている豊中プロパティー特定目的会社が本投資法人に千里ライフサイエンスセンタービルを譲渡したことに伴い、第20期(平成27年4月期)中に優先出資証券(出資金額1,583百万円)の償還を受ける予定です。

1. 出資の状況

期 決算年月	第15期 平成24年10月31日現在	第16期 平成25年4月30日現在	第17期 平成25年10月31日現在	第18期 平成26年4月30日現在	第19期 平成26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
発行済投資口の総数	286,550口	286,550口	286,550口	332,540口	355,010口
出資総額	147,153百万円	147,153百万円	147,153百万円	166,261百万円	176,632百万円
投資主数	9,535人	9,101人	7,724人	6,986人	7,058人

2. 投資口に関する事項

平成26年10月31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	59,140	16.65
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	41,253	11.62
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	32,536	9.16
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	18,518	5.21
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	12,919	3.63
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	12,000	3.38
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	7,024	1.97
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	6,849	1.92
MSIP CLIENT SECURITIES	東京都千代田区大手町一丁目9番7号 常任代理人 モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	6,488	1.82
ジェービー 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	6,016	1.69
合 計		202,743	57.10

(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)	—	30,300 (注3)

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

(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26年10月31日現在における資産運用会社等は以下の通りです。

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

(注) 一般事務受託者(投資法人債に関する事務)は第2回無担保投資法人債の発行において三井住友信託銀行株式会社に委託し、第4回、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18期 (平成26年4月30日)		第19期 (平成26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	36,610	10.3	38,449	9.9
		地方経済圏	11,944	3.4	13,201	3.4
	オフィスビル 小計		48,555	13.7	51,650	13.3
不動産合計			48,555	13.7	51,650	13.3
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	215,574	60.7	231,853	59.7
		地方経済圏	37,336	10.5	51,037	13.1
	オフィスビル 小計		252,911	71.2	282,891	72.9
	住宅	東京経済圏	4,801	1.4	4,756	1.2
		地方経済圏	1,724	0.5	1,708	0.4
	住宅 小計		6,526	1.8	6,465	1.7
	都市型商業施設	東京経済圏	21,916	6.2	21,853	5.6
	都市型商業施設 小計		21,916	6.2	21,853	5.6
	その他	東京経済圏	2,973	0.8	2,973	0.8
	その他 小計		2,973	0.8	2,973	0.8
信託不動産合計			284,327	80.1	314,184	80.9
投資有価証券(注3)			2,006	0.6	2,679	0.7
預金・その他の資産			20,277	5.7	19,655	5.1
資産総額			355,167	100.0	388,169	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)であり、百万円未満を切捨てて記載しています。

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

(注3) 前期は、千里プロパティ特定目的会社が発行した優先出資証券及び合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。当期は、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。

2. 主要な保有資産

平成26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	13,074	17,220.91	17,099.29	99.3	0.7	オフィスビル
A-94	KDX武蔵小杉ビル	11,942	12,978.52	12,978.52	100.0	3.5	オフィスビル
A-75	KDX日本橋兜町ビル	11,364	7,562.93	7,562.93	100.0	2.5	オフィスビル
A-40	虎ノ門東洋ビル	9,935	6,499.63	4,880.11	75.1	2.5	オフィスビル
C-4	銀座四丁目タワー	9,787	5,624.23	5,624.23	100.0	2.5	都市型商業施設
C-1	フレーム神南坂	9,564	4,646.39	4,347.29	93.6	1.9	都市型商業施設
A-60	KDX晴海ビル	9,340	9,294.00	8,432.48	90.7	1.5	オフィスビル
A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,641	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	7,957	7,932.43	7,855.14	99.0	2.9	オフィスビル
A-46	飛栄九段北ビル	7,564	6,897.59	6,897.59	100.0	2.1	オフィスビル
合計		99,172	90,454.48	85,943.02	95.0	22.1	

3. 組入資産明細

平成26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	5,980
		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	4,900	4,231
		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	3,040	3,384
		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	2,400
		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	3,070	2,410
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区南青山五丁目13番3号	信託受益権	1,814.56	2,370	2,226
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8	信託受益権	1,947.84	1,640	1,825
		A-13	KDX麴町ビル	東京都千代田区麴町三丁目3番地4	信託受益権	3,734.90	4,350	5,640
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市本町七丁目11番5号	不動産	3,833.19	1,980	2,313
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号	信託受益権	3,100.22	2,260	2,183
		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	6,619.36	4,130	4,981
		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	4,380	4,503
		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	3,180	3,142
		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	2,490	2,800
		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	4,170	3,802
		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	2,100	2,357
		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	1,510
		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	2,250	2,331
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区六本木七丁目2番29号	不動産	1,251.40	683	1,101
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号	信託受益権	5,930.96	3,390	3,113
		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	3,860	3,993
		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	1,160	1,361
		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	4,660	6,134
		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	1,900	2,084
		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	1,090	1,214
		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	990	1,253
		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	6,460	6,517
		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	1,150	1,558
		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	3,500	4,728
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号	信託受益権	6,499.63	10,500	9,935
		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	2,360	2,352
		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	2,120	3,418
		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	7,610	7,564
		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	4,080	5,675
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町25番1号	不動産	5,124.98	2,990	3,658
		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	1,520	2,411
		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	1,820	2,295
		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	1,325.36	959	1,360
		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	1,580	2,123
		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	2,010	2,906
		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	1,410	1,938
		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	1,370	1,737
		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	9,340
		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	1,930	2,265
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	3,200	3,074		
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	2,790	2,757		
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	1,840	1,918		
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	6,780	6,894		
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	5,170	4,255		
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	4,420	3,978		
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	5,210	4,622		
A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区東品川四丁目10番13号	信託受益権	7,110.62	4,640	4,827		
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	2,920	2,817		
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	2,570	2,197		

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-75	KDX日本橋兜町ビル	東京都中央区日本橋兜町6番5号	信託受益権	7,562.93	11,700	11,364
		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	1,420	1,311
		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	6,750	6,084
		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	3,450	2,829
		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	2,290	1,896
		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	2,440	2,232
		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	2,310	2,265
		A-88	Welslip東新宿	東京都新宿区新宿六丁目24番20号	信託受益権	4,037.44	2,310	1,909
		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	5,730	5,295
		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	3,110.56	4,290	3,867
		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	3,490	3,186
		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	2,840	2,604
		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	4,690	4,557
		A-94	KDX武蔵小杉ビル(注6)	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目1200番地	信託受益権	12,978.52	13,200	11,942
		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	9,130	8,641
	A-96	グレイスビル高田馬場	東京都豊島区高田三丁目14番29号	信託受益権	4,563.58	3,910	3,674	
	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	1,970	1,959	
	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	7,600	7,263	
	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	11,581.80	4,860	4,346	
	A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市中央区南船場二丁目11番26号	信託受益権	2,698.57	978	1,317	
	A-42	烏丸ビル	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1	信託受益権	8,744.01	5,070	5,272	
	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	1,580	2,081	
	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	3,460	4,688	
	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	2,130	
	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	4,940	7,148	
	A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市中央区道修町四丁目4番10号	信託受益権	7,072.23	2,680	2,491	
	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	2,010	2,023	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目26番8号	信託受益権	7,932.43	7,710	7,957	
	A-80	名古屋日興証券ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目2番3号	信託受益権	7,993.37	4,120	4,237	
	A-81	仙台日興ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番21号	信託受益権	2,538.40	1,030	1,042	
A-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市北区曽根崎二丁目2番15号	信託受益権	4,986.24	3,480	2,713		
A-97	フミックスステムビル	栃木県宇都宮市駅前通り一丁目3番1号	信託受益権	5,337.87	2,500	2,349		
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	3,982.44	1,380	1,364		
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	13,200	13,074		
オフィスビル 小計						403,889.71	325,780	334,542
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	4,756
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	①北海道札幌市厚別区厚別南二丁目24番1号 ②北海道札幌市厚別区厚別南二丁目25番1号 ③北海道札幌市厚別区厚別南二丁目26番1号	信託受益権	12,829.64	1,590	1,708
	住宅 小計						20,540.78	6,490
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	4,646.39	9,920	9,564
		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	2,020	2,501
		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	11,300	9,787
	都市型商業施設 小計						11,447.62	23,240
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区新宿六丁目24番16号	信託受益権	1,355.13	2,960	2,973
	その他 小計						1,355.13	2,960
合計						437,233.24	358,470	365,835

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18期 (平成25年11月1日～平成26年4月30日)				第19期 (平成26年5月1日～平成26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	10	100.0	196	1.9	10	100.0	198	1.8
		A-3	東茅場町有楽ビル	8	100.0	111	1.1	8	100.0	139	1.2
		A-4	KDX八丁堀ビル	5	100.0	119	1.2	4	100.0	105	0.9
		A-5	KDX中野坂上ビル	25	100.0	88	0.9	23	95.2	86	0.8
		A-6	原宿FFビル	3	100.0	106	1.0	2	100.0	101	0.9
		A-7	FIK南青山ビル	7	100.0	75	0.7	7	100.0	76	0.7
		A-8	神田木原ビル	10	88.0	48	0.5	9	76.2	49	0.4
		A-13	KDX麴町ビル	10	100.0	141	1.4	9	100.0	142	1.3
		A-14	KDX船橋ビル	23	100.0	103	1.0	21	96.5	100	0.9
		A-15	KDX浜町ビル	10	100.0	78	0.8	9	88.7	82	0.7
		A-16	東伸24ビル	18	94.4	170	1.7	19	94.1	166	1.5
		A-17	KDX恵比寿ビル	6	100.0	125	1.2	6	100.0	143	1.3
		A-19	KDX浜松町ビル	9	100.0	91	0.9	9	100.0	94	0.8
		A-20	KDX茅場町ビル	6	84.9	80	0.8	6	84.9	69	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	7	86.8	50	0.5	8	100.0	85	0.8
		A-22	KDX新横浜ビル	18	94.1	94	0.9	18	97.5	96	0.9
		A-26	KDX木場ビル	6	88.1	41	0.4	6	88.1	44	0.4
		A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0	77	0.7	10	100.0	66	0.6
		A-28	KDX乃木坂ビル	6	100.0	23	0.2	5	86.8	27	0.2
		A-29	KDX東新宿ビル	6	100.0	137	1.3	6	100.0	131	1.2
		A-30	KDX西五反田ビル	5	100.0	142	1.4	5	100.0	138	1.2
		A-31	KDX門前仲町ビル	7	100.0	48	0.5	7	100.0	49	0.4
		A-32	KDX芝大門ビル	10	100.0	117	1.1	10	100.0	139	1.2
		A-33	KDX御徒町ビル	2	100.0	67	0.7	2	100.0	67	0.6
		A-34	KDX本厚木ビル	11	100.0	48	0.5	11	100.0	51	0.5
		A-35	KDX八王子ビル	8	100.0	50	0.5	8	72.7	45	0.4
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	7	100.0	187	1.8	7	100.0	188	1.7
		A-38	KDX西新宿ビル	9	100.0	45	0.4	7	77.8	42	0.4
		A-39	KDX虎ノ門ビル	7	100.0	102	1.0	7	100.0	102	0.9
		A-40	虎ノ門東洋ビル	9	96.9	302	2.9	8	75.1	280	2.5
		A-41	KDX新宿286ビル	8	100.0	83	0.8	8	100.0	81	0.7
		A-45	KDX六本木228ビル	7	73.8	39	0.4	7	87.4	45	0.4
		A-46	飛栄九段北ビル	14	100.0	243	2.4	14	100.0	231	2.1
		A-47	KDX新横浜381ビル	43	100.0	169	1.6	42	100.0	171	1.5
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	101	1.0	1	100.0	102	0.9
		A-49	日総第17ビル	9	100.0	50	0.5	—	—	37	0.3
		A-50	KDX池尻大橋ビル	7	91.3	60	0.6	7	63.6	46	0.4
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	67	0.7	8	88.3	65	0.6
		A-52	KDX神田三崎町ビル	5	60.8	22	0.2	7	86.8	21	0.2
		A-55	新都心丸善ビル	5	100.0	57	0.6	5	100.0	58	0.5
		A-56	KDX神保町ビル	3	100.0	67	0.7	3	100.0	67	0.6
		A-57	KDX五番町ビル	7	100.0	42	0.4	7	100.0	42	0.4
		A-59	KDX岩本町ビル	10	100.0	45	0.4	10	100.0	48	0.4
A-60	KDX晴海ビル	8	72.2	162	1.6	10	90.7	174	1.5		
A-61	KDX浜松町第2ビル	8	100.0	56	0.5	8	100.0	60	0.5		
A-62	小石川TGビル	5	100.0	129	1.3	5	100.0	130	1.2		
A-63	五反田TGビル	10	100.0	94	0.9	10	100.0	93	0.8		
A-64	KDX日本橋216ビル	8	100.0	53	0.5	8	100.0	55	0.5		
A-66	KDX新宿ビル	18	88.4	218	2.1	19	91.8	220	2.0		
A-67	KDX銀座一丁目ビル	4	100.0	147	1.4	4	100.0	147	1.3		
A-68	KDX日本橋本町ビル	8	100.0	126	1.2	8	100.0	136	1.2		
A-71	KDX飯田橋ビル	5	100.0	164	1.6	5	86.6	148	1.3		
A-72	KDX東品川ビル	4	76.7	166	1.6	3	56.7	110	1.0		
A-73	KDX箱崎ビル	7	78.6	92	0.9	8	89.3	94	0.8		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第18期 (平成25年11月1日～平成26年4月30日)				第19期 (平成26年5月1日～平成26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-74	KDX新日本橋ビル	9	100.0	79	0.8	9	100.0	81	0.7
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	7	100.0	190	1.8	7	100.0	283	2.5
		A-77	兜町日興ビルⅡ	—	—	42	0.4	—	—	—	—
		A-78	KDX立川駅前ビル	5	100.0	63	0.6	5	100.0	63	0.6
		A-83	KDX府中ビル	34	97.6	296	2.9	35	97.6	299	2.7
		A-84	KDX春日ビル	14	100.0	123	1.2	15	100.0	117	1.0
		A-85	KDX中目黒ビル	6	100.0	82	0.8	6	100.0	68	0.6
		A-86	KDX大宮ビル	18	100.0	109	1.1	18	100.0	118	1.0
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	12	81.1	99	1.0	13	98.0	84	0.8
		A-88	Welship東新宿	7	100.0	88	0.9	7	100.0	93	0.8
		A-89	KDX高輪台ビル	7	95.7	148	1.4	8	100.0	169	1.5
		A-90	KDX池袋ビル	10	100.0	116	1.1	10	100.0	138	1.2
		A-91	KDX三田ビル	9	88.4	100	1.0	10	95.6	98	0.9
		A-92	KDX秋葉原ビル	7	100.0	70	0.7	7	100.0	83	0.7
		A-93	アプラス東京ビル	1	100.0	103	1.0	1	100.0	167	1.5
		A-94	KDX武蔵小杉ビル(注6)	4	95.9	85	0.8	5	100.0	397	3.5
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	—	—	—	—	13	87.0	234	2.1
	A-96	グレイスビル高田馬場	—	—	—	—	10	100.0	113	1.0	
	A-99	トーセン池袋ビル	—	—	—	—	5	100.0	23	0.2	
	A-101	アーバンスクエア横浜	—	—	—	—	28	100.0	4	0.0	
	A-12	ポルタス・センタービル	28	96.5	289	2.8	27	97.5	300	2.7	
	A-24	KDX南船場第1ビル	13	91.2	48	0.5	—	—	21	0.2	
	A-25	KDX南船場第2ビル	18	70.6	43	0.4	17	72.9	37	0.3	
	A-36	KDX新潟ビル	—	—	32	0.3	—	—	—	—	
	A-42	烏丸ビル	38	100.0	201	1.9	39	100.0	216	1.9	
	A-44	KDX仙台ビル	30	91.9	84	0.8	32	94.4	86	0.8	
	A-53	KDX博多南ビル	51	95.8	169	1.6	52	98.5	171	1.5	
	A-54	KDX北浜ビル	11	92.8	76	0.7	11	92.8	79	0.7	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	15	100.0	186	1.8	15	99.3	184	1.6	
	A-69	KDX小林道修町ビル	13	100.0	174	1.7	12	91.3	180	1.6	
	A-70	KDX札幌ビル	20	97.8	85	0.8	19	95.6	91	0.8	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	19	100.0	317	3.1	18	99.0	327	2.9	
	A-80	名古屋日興証券ビル	10	95.5	196	1.9	10	100.0	201	1.8	
A-81	仙台日興ビル	5	87.7	57	0.6	5	87.7	55	0.5		
A-82	KDX東梅田ビル	11	100.0	130	1.3	10	100.0	128	1.1		
A-97	フミックスシステムビル	—	—	—	—	23	97.0	102	0.9		
A-98	広島駅前通マークビル	—	—	—	—	16	73.3	17	0.2		
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	—	—	—	—	63	99.3	76	0.7		
オフィスビル 小計				923	95.9	9,439	91.4	1,055	95.4	10,429	92.3
住宅	東京経済圏	B-3	コート目白	—	—	31	0.3	—	—	—	—
		B-19	レジデンスシャルマン月島	1(注4)	100.0	149	1.5	1(注4)	100.0	149	1.3
		B-18	びなす ひばりが丘	113	93.7	90	0.9	119	95.4	89	0.8
	住宅 小計				114	96.1	271	2.6	120	97.1	239
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	11	96.3	269	2.6	12	93.6	211	1.9
		C-2	KDX代々木ビル	11	100.0	69	0.7	11	100.0	69	0.6
		C-4	銀座四丁目タワー	4	100.0	275	2.7	4	100.0	278	2.5
		都市型商業施設 小計				26	98.5	614	5.9	27	97.4
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	1	100.0	4	0.0	1	100.0	68	0.6
		その他 小計				1	100.0	4	0.0	1	100.0
合計				1,064(注5)	96.0	10,330	100.0	1,203(注5)	95.6	11,295	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-94	KDX武蔵小杉ビル	TKS武蔵小杉ビル	平成26年6月1日

(有価証券組入資産明細)

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額(百万円)		評価額(百万円) ^(注1)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
豊中プロパティー特定目的会社 優先出資証券 ^(注2)	優先出資証券	31,664	—	1,592	—	1,592	—	—
合同会社KRF43を営業者とする 匿名組合出資持分 ^(注3)	匿名組合 出資持分	—	—	1,087	—	1,087	—	—

- (注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。
(注2) 特定資産は、「千里ライフサイエンスセンタービル」の不動産信託受益権です。なお、千里ライフサイエンスセンタービルは平成26年10月15日に本投資法人が取得しています。
(注3) 運用資産は、「新宿サンエービル」の不動産信託受益権です。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成26年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	77,850	71,850	—
	支払固定・受取変動			
	金利キャップ取引	3,000	3,000	—
合計		80,850	74,850	—

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

5. その他資産の状況

平成26年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20期(平成27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	114	—	—
KDX春日ビル (東京都文京区)	外壁改修工事等	同上	57	—	—
Welship東新宿 (東京都新宿区)	外壁改修工事等	同上	53	—	—
KDX東品川ビル (東京都品川区)	外壁改修工事等	同上	47	—	—
KDX八王子ビル (東京都八王子市)	外壁改修工事等	同上	46	—	—
KDX大宮ビル (埼玉県さいたま市)	外壁改修工事等	同上	42	—	—
グレイスビル高田馬場 (東京都豊島区)	外壁改修工事等	同上	42	—	—
KDX新橋ビル (東京都港区)	外壁改修工事等	同上	40	—	—
KDX門前仲町ビル (東京都江東区)	外壁改修工事等	同上	34	—	—

(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26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、以下の通りです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で550百万円であり、当期費用に区分された修繕費174百万円と合わせ、合計724百万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)
虎ノ門東洋ビル (東京都港区)	空調改修工事等	自 平成26年 5月 至 平成26年10月	140
イトーピア日本橋SAビル (東京都中央区)	空調改修工事等	同上	55
KDX神保町ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事等	同上	46
その他			308
ポートフォリオ全体			550


(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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日
当期首積立金残高	643	503	523	502	493
当期積立額	224	30	12	3	12
当期積立金取崩額	364	10	34	11	10
次期繰越額	503	523	502	493	495



**東京経済圏
中規模オフィス**

保有物件一覧



第19期末(平成26年10月31日)保有物件

□ 第19期取得資産

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期 (注2)	稼働率(%) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年4月	100.0
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年1月	100.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	平成5年6月	100.0
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成5年9月	88.7
		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-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	平成20年2月	90.7
		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	89.3
		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	98.0
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	平成5年5月	76.2
		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	100.0
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	昭和57年8月	100.0
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	昭和63年3月	100.0
		A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	平成4年10月	86.8
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	平成6年5月	100.0
		A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	平成12年8月	100.0
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	平成20年3月	100.0
		A-92	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	昭和48年12月	100.0
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	平成11年9月	100.0
		A-21	KDX新橋ビル(注4)	東京都港区	3,728	平成4年2月	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	75.1		
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-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	平成4年4月	100.0		



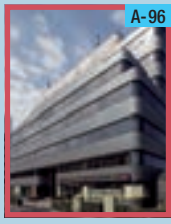
用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期 (注2)	稼働率(%) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A-89	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	昭和60年10月	100.0
		A-91	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	平成5年3月	95.6
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	100.0
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	平成4年10月	77.8
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	平成元年8月	100.0
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	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	91.8
		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-88	Welship東新宿	東京都新宿区	1,900	平成2年3月	100.0
		A-93	アプラス東京ビル	東京都新宿区	4,350	平成6年1月	100.0
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年11月	100.0
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	100.0
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年8月	95.2
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	昭和63年6月	100.0
		A-50	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区	2,400	昭和63年9月	63.6
		A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	昭和60年10月	100.0
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年11月	100.0
		A-63	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	昭和63年4月	100.0
		A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	平成5年1月	56.7
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	平成4年10月	88.1
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	昭和61年9月	100.0
		A-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-62	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	平成元年11月	100.0
		A-84	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	平成4年6月	100.0
		A-90	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	平成21年3月	100.0
		A-96	グレイスビル高田馬場	東京都豊島区	3,650	昭和63年10月	100.0
		A-99	トーセン池袋ビル	東京都豊島区	1,934	昭和63年7月	100.0
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	昭和60年12月	72.7
		A-78	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	平成2年2月	100.0
		A-83	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	平成8年3月	97.6
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	昭和60年2月	100.0		
A-94	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	平成25年5月	100.0		
A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	94.1		



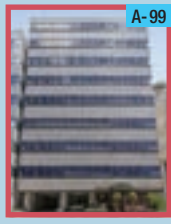
KDX春日ビル



KDX池袋ビル



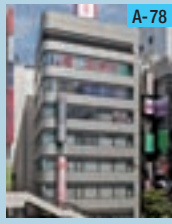
グレイスビル高田馬場



トーセン池袋ビル



KDX八王子ビル



KDX立川駅前ビル



KDX府中ビル



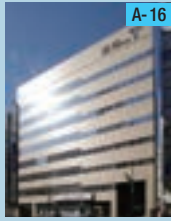
KDX船橋ビル



KDX川崎駅前本町ビル



KDX武蔵小杉ビル



東伸24ビル



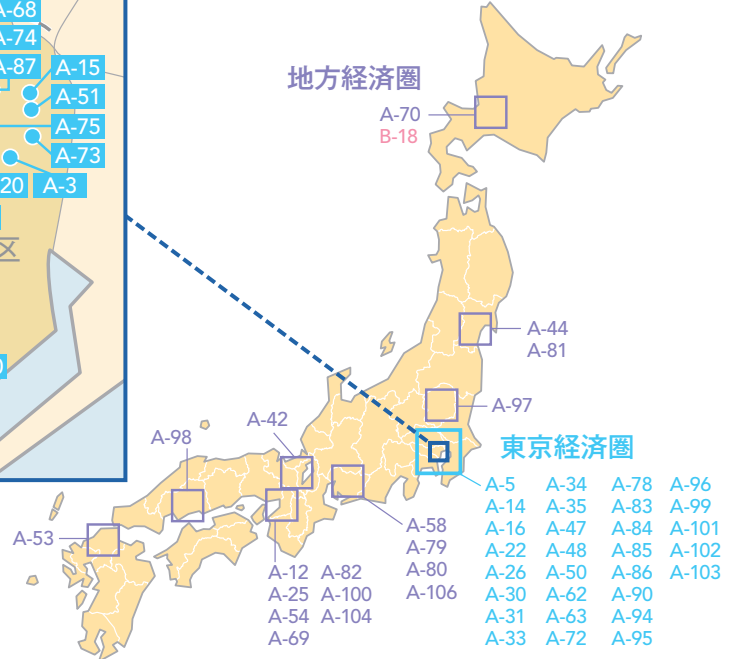
KDX新横浜ビル



KDX新横浜381ビル



アーバンスクエア横浜



用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期 (注2)	稼働率(%) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	97.5
		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-101	アーバンスクエア横浜	神奈川県横浜市	7,210	平成6年3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	100.0
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	96.5
		A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	平成5年4月	100.0
	地方経済圏	A-70	KDX札幌ビル	北海道札幌市	2,005	平成元年10月	95.6
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	94.4
		A-81	仙台日興ビル	宮城県仙台市	950	平成元年3月	87.7
		A-97	フミックスシステムビル	栃木県宇都宮市	2,350	平成11年2月	97.0
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	7,550	平成21年4月	99.3
		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	100.0
		A-42	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	100.0
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	72.9
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	92.8
		A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	平成21年7月	91.3
		A-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	平成21年7月	100.0
		A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	97.5
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市	13,000	平成4年6月	99.3
		A-98	広島駅前通マークビル	広島県広島市	1,300	平成2年1月	73.3
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	98.5
		オフィスビル(88物件)小計					337,741



オフィスビル(地方経済圏)



用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格(百万円) (注1)	建築時期 (注2)	稼働率(%) (注3)
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	平成16年1月	100.0
	地方経済圏	B-18	ひなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成元年3月	95.4
住宅(2物件)小計					7,153	平均築年数 14.5年	97.1
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	平成17年3月	93.6
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	100.0
		C-4	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	平成20年11月	100.0
都市型商業施設(3物件)小計					22,179	平均築年数 9.4年	97.4
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(1物件)小計					2,880	—	100.0
94物件 合計					369,954	平均築年数 21.7年 (底地を除く)	95.6

第20期取得物件(物件写真は、外部成長への取組み(7ページ)をご覧ください。)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格(百万円) (注1)	建築時期 (注2)	取得日
オフィスビル	東京経済圏	A-105	ビュレックス虎ノ門	東京都港区	1,750	平成23年7月	平成26年12月3日
		A-102	横浜西口SIAビル	神奈川県横浜市	2,750	昭和63年10月	平成26年12月2日
		A-103	新横浜214ビル	神奈川県横浜市	2,200	平成元年11月	平成26年12月2日
	地方経済圏	A-106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市	5,900	平成4年8月	平成27年1月9日
		A-104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	平成21年12月	平成26年12月2日

(注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。
(注2) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成26年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数点第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。
(注3) 稼働率は、平成26年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、小数点第2位を四捨五入して記載しています。小計・合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の賃貸面積小計(合計)を賃貸可能面積小計(合計)で除して得られた数値を記載しています。また、新宿6丁目ビル(底地)については、賃貸借契約書に記載の土地に係る賃貸可能面積を基に算出しています。
(注4) 平成25年12月2日付でKDX新橋ビルを追加取得(取得価格1,038百万円)しています。なお、既存保有分と追加取得分を合わせて1物件としています。
(注5) KDX新横浜381ビル(既存棟)とKDX新横浜381ビル増築棟は合わせて1物件として表記しています。KDX新横浜381ビルの建築時期については、既存棟の建築時期を記載しています。平均築年数は、KDX新横浜381ビル増築棟の建築時期(平成21年4月)を考慮せずに算出し、記載しています。
(注6) 上記一覧、地図及び写真には、本投資法人保有の投資有価証券を含みません。



費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第18期	第19期
(a)資産運用報酬(注)	564,461	643,210
(b)資産保管手数料	19,086	20,430
(c)一般事務委託手数料	50,074	52,105
(d)役員報酬	8,100	8,400
(e)会計監査人報酬	10,800	10,800
(f)その他営業費用	95,650	82,300
合計	748,172	817,247

(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19期に161,802千円、第18期に131,057千円及び物件売却に係る譲渡報酬が第19期に13,000千円、第18期に17,795千円あります。

2. 借入状況

平成26年10月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均 利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年10月31日	3,000,000	—	0.546	平成26年10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26年 1月10日	3,000,000	—	0.576	平成26年 7月10日			
	株式会社三井住友銀行(注3)	平成26年 5月30日	—	500,000	0.546	平成27年 5月29日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年 7月31日	—	1,000,000	0.496	平成27年 7月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月15日	—	8,000,000	0.545	平成27年10月15日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月29日	—	3,000,000	0.540	平成27年10月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年10月29日	—	2,000,000	0.540	平成27年10月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年10月29日	—	1,400,000	0.540	平成27年10月29日			
小計			6,000,000	15,900,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成22年 7月30日	3,700,000	—	1.731	平成26年 7月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 3月22日	2,700,000	—	1.630	平成26年 9月22日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 7月13日	1,000,000	—	1.535	平成26年 7月14日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年 7月29日	2,200,000	—	1.012	平成26年 7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 7月29日	1,000,000	—	1.012	平成26年 7月31日			
	株式会社りそな銀行	平成23年 7月29日	300,000	—	1.398	平成26年 7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 9月 1日	1,000,000	—	1.149	平成26年 8月29日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成23年 9月30日	1,000,000	—	1.270	平成26年 9月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年12月26日	2,500,000	—	1.239	平成26年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年12月26日	2,000,000	—	1.261	平成26年10月31日			
	株式会社りそな銀行	平成23年12月26日	2,000,000	—	1.261	平成26年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年12月26日	1,000,000	—	1.261	平成26年10月31日			
	株式会社三井住友銀行(注4)	平成22年 1月29日	984,000	960,000	2.173	平成27年 1月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年 1月31日	1,500,000	1,500,000	1.190	平成27年 1月30日			
	株式会社三井住友銀行(注5)	平成22年 2月18日	1,782,500	1,725,000	2.190	平成27年 2月18日			
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	平成22年 2月18日	1,317,500	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5)	平成22年 2月18日	775,000	750,000	2.190	平成27年 2月18日			
	株式会社あおぞら銀行(注5)	平成22年 2月18日	387,500	375,000	2.190	平成27年 2月18日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 8月31日	1,500,000	1,500,000	0.960	平成27年 2月27日			
	株式会社みずほ銀行	平成24年 3月12日	1,000,000	1,000,000	1.075	平成27年 3月12日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年 9月30日	2,500,000	2,500,000	1.289	平成27年 3月31日			
	株式会社三井住友銀行(注6)	平成22年 4月 2日	1,600,000	1,550,000	2.220	平成27年 4月 2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	1.008	平成27年 4月30日			
株式会社あおぞら銀行(注7)	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(注7)	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(注7)	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(注7)	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(注7)	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(注7)	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(注7)	平成23年12月26日	2,000,000	2,000,000	1.338	平成27年10月31日				
小計			50,746,500	30,135,000					

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 (%) (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18年 5月 1日	5,000,000	5,000,000	2.731	平成28年 4月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成22年11月12日	1,200,000	1,200,000	1.789	平成27年11月12日			
	株式会社りそな銀行	平成22年11月12日	800,000	800,000	1.789	平成27年11月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年11月12日	2,300,000	2,300,000	2.023	平成29年11月12日			
	株式会社三井住友銀行	平成22年12月 1日	800,000	800,000	1.409	平成27年11月12日			
	株式会社りそな銀行	平成22年12月 1日	200,000	200,000	1.409	平成27年11月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年12月 1日	700,000	700,000	2.206	平成29年11月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 1月31日	800,000	800,000	1.939	平成28年 1月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 2月28日	500,000	500,000	1.952	平成28年 1月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 3月31日	2,000,000	2,000,000	1.905	平成28年 1月29日			
	株式会社りそな銀行	平成23年 3月31日	1,000,000	1,000,000	1.261	平成28年 3月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 4月28日	1,000,000	1,000,000	1.886	平成28年 1月29日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.439	平成28年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.415	平成28年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年12月26日	2,000,000	2,000,000	1.439	平成28年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成24年 1月10日	2,500,000	2,500,000	1.269	平成28年 1月29日			
	株式会社福岡銀行	平成24年 3月28日	500,000	500,000	1.364	平成29年 3月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成24年 3月28日	1,400,000	1,400,000	1.770	平成31年 3月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 3月28日	1,000,000	1,000,000	1.770	平成31年 3月28日			
	株式会社りそな銀行	平成24年 6月29日	1,500,000	1,500,000	1.286	平成29年 6月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成24年 9月21日	5,000,000	5,000,000	1.158	平成29年 9月21日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 9月21日	1,000,000	1,000,000	1.158	平成29年 9月21日			
	株式会社みずほ銀行	平成24年 9月21日	1,000,000	1,000,000	1.158	平成29年 9月21日			
	株式会社あおぞら銀行	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.061	平成28年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.045	平成28年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.096	平成29年10月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.253	平成30年10月31日			
	株式会社りそな銀行	平成24年12月10日	500,000	500,000	0.983	平成28年12月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年12月28日	2,000,000	2,000,000	1.013	平成28年12月28日			
	株式会社福岡銀行	平成24年12月28日	500,000	500,000	1.086	平成29年12月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成24年12月28日	500,000	500,000	1.086	平成29年12月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年 1月15日	1,000,000	1,000,000	0.974	平成29年 1月15日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年 2月18日	1,500,000	1,500,000	0.840	平成28年 2月18日			
	株式会社りそな銀行	平成25年 3月26日	1,000,000	1,000,000	1.036	平成30年 3月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成25年 3月26日	1,000,000	1,000,000	1.036	平成30年 3月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年 4月30日	1,000,000	1,000,000	0.711	平成28年 4月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年 7月31日	1,500,000	1,500,000	0.611	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	0.711	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				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均 利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成26年 3月20日	3,000,000	3,000,000	0.912	平成32年 3月12日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	1.126	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	1.071	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	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	1.259	平成36年10月31日			
		小 計		104,700,000	133,350,000				
	合 計		161,446,500	179,385,000					

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

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

(注3) 平成26年7月25日に一部期限前弁済しています。

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

(注5) 平成22年2月26日を初回とし、以後6ヶ月毎の末日に137,500千円返済し、平成27年2月18日に4,125,000千円を返済します。

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

(注7) 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26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	1.18	平成36年 7月25日	期限一括	(注1)	(注4)
合 計		6,300	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。

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-95	KDX豊洲グランスクエア	平成26年 5月30日	8,666	—	—	—	—
		A-96	グレイスビル高田馬場	平成26年 5月30日	3,650	—	—	—	—
	地方経済圏	A-97	フミックスシステムビル	平成26年 5月30日	2,350	—	—	—	—
		A-24	南船場第1ビル	—	—	平成26年 7月31日	950	1,480	△557
	東京経済圏	A-49	日総第17ビル	—	—	平成26年 8月19日	1,650	2,557	△967
	地方経済圏	A-98	広島駅前通マークビル	平成26年 9月 1日	1,300	—	—	—	—
	東京経済圏	A-99	トーセン池袋ビル	平成26年 9月 3日	1,934	—	—	—	—
	地方経済圏	A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	平成26年10月15日	13,000	—	—	—	—
	東京経済圏	A-101	アーバンスクエア横浜	平成26年10月29日	7,210	—	—	—	—
	—	—	—	豊中プロパティー特定目的会社 優先出資証券	平成26年 7月18日	1,583	—	—	—
合計				—	39,693	—	2,600	4,037	△1,524

(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-95	KDX豊洲グランスクエア	平成26年 5月30日	8,666	9,010	大和不動産鑑定株式会社	平成26年 4月 1日
		A-96	グレイスビル高田馬場	平成26年 5月30日	3,650	3,800	大和不動産鑑定株式会社	平成26年 4月 1日
		A-97	フミックスシステムビル	平成26年 5月30日	2,350	2,450	大和不動産鑑定株式会社	平成26年 4月 1日
	不動産	A-98	広島駅前通マークビル	平成26年 9月 1日	1,300	1,370	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 8月 1日
		A-99	トーセン池袋ビル	平成26年 9月 3日	1,934	1,970	大和不動産鑑定株式会社	平成26年 7月 1日
	不動産 信託 受益権	A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	平成26年10月15日	13,000	13,200	大和不動産鑑定株式会社	平成26年 9月 1日
		A-101	アーバンスクエア横浜	平成26年10月29日	7,210	7,600	大和不動産鑑定株式会社	平成26年 9月 1日
譲渡	不動産 信託 受益権	A-24	南船場第1ビル	平成26年 7月31日	950	983	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 4月30日
		A-49	日総第17ビル	平成26年 8月19日	1,650	1,570	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 4月30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) 有価証券取引

取得又は譲渡	名称	取得又は譲渡年月日	取得価額又は譲渡価額 ^(注2) (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	豊中プロパティ特定目的会社 優先出資証券	平成26年7月18日	1,583	1,651

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

(注2) 取得価額は、当該有価証券の取得に要した諸費用を含まない金額を記載しています。

(3) その他

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第2項の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。平成26年5月1日から平成26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19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	39,693百万円	2,600百万円
	うち利害関係人等からの買付額 14,666百万円 (36.9%)	うち利害関係人等への売付額 一百万円 (—%)

利害関係人等との取引状況の内訳

合同会社KRF50	8,666百万円 (21.8%)	一百万円 (—%)
有限会社 ケイディーエックス・シックス	6,000百万円 (15.1%)	一百万円 (—%)
合計	14,666百万円 (36.9%)	一百万円 (—%)

(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	416,524	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	162,630 ^(注2)	39.0
媒介手数料	107,560	株式会社スペースデザイン	9,765 ^(注3)	9.1

(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) 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。
また、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3) 平成26年9月1日に広島駅前通マークビルの取得に伴い支払ったものであり、不動産等の帳簿価額に算入しています。

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り、該当する取引はありません。

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21年11月16日	1,200	—	1,450
平成23年 7月20日	150	—	1,600
累計	1,600	—	1,600

(2) 保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 ^(注) (百万円)	総発行済口数 に対する比率 (%)
第9期 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	250	153	0.1
第10期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	1,450	456	0.6
第11期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	1,450	456	0.6
第12期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	1,450	456	0.6
第13期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	1,600	497	0.6
第14期 自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日	1,600	497	0.6
第15期 自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日	1,600	497	0.6
第16期 自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	1,600	497	0.6
第17期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	1,600	497	0.6
第18期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	1,600	497	0.5
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) 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

該当事項はありません。

2. その他

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

Ⅲ. 貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,401,130	6,618,979
信託現金及び信託預金	7,654,302	9,850,930
営業未収入金	252,557	293,160
前払費用	60,750	67,307
未収消費税等	219,446	752,671
その他	13,515	334,708
流動資産合計	18,601,704	17,917,757
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,104,159	18,412,066
減価償却累計額	△3,159,760	△3,446,065
建物(純額)	13,944,398	14,966,000
構築物	23,371	23,371
減価償却累計額	△9,270	△9,980
構築物(純額)	14,100	13,390
機械及び装置	365,230	365,530
減価償却累計額	△137,882	△148,227
機械及び装置(純額)	227,348	217,303
工具、器具及び備品	80,757	81,665
減価償却累計額	△37,239	△40,445
工具、器具及び備品(純額)	43,517	41,220
土地	34,040,805	36,127,661
信託建物	95,212,559	109,693,031
減価償却累計額	△16,732,208	△17,894,099
信託建物(純額)	78,480,350	91,798,931
信託構築物	318,890	388,628
減価償却累計額	△111,124	△122,722
信託構築物(純額)	207,765	265,905
信託機械及び装置	1,608,089	1,593,819
減価償却累計額	△649,138	△672,196
信託機械及び装置(純額)	958,950	921,623
信託工具、器具及び備品	392,231	426,041
減価償却累計額	△212,183	△220,554
信託工具、器具及び備品(純額)	180,048	205,486
信託土地	204,428,467	220,922,709
信託建設仮勘定	1,785	—
有形固定資産合計	332,527,539	365,480,232
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	70,207	69,432
信託水道施設利用権	197	79
無形固定資産合計	355,754	354,862
投資その他の資産		
投資有価証券	2,006,886	2,679,138
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	123,825	123,825
長期前払費用	1,381,048	1,377,453
その他	21,269	17,303
投資その他の資産合計	3,543,030	4,207,721
固定資産合計	336,426,324	370,042,816
繰延資産		
投資法人債発行費	31,327	44,638
投資口交付費	107,995	164,420
繰延資産合計	139,322	209,059
資産合計	355,167,351	388,169,633

※2

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	702,818	743,307
短期借入金	6,000,000	15,900,000
1年内返済予定の長期借入金	36,246,500	30,135,000
未払金	275,722	256,974
未払費用	139,003	133,059
未払法人税等	678	747
未払消費税等	24,356	—
前受金	1,792,248	1,868,868
預り金	29,071	15,695
流動負債合計	45,210,399	49,053,652
固定負債		
投資法人債	6,300,000	8,300,000
長期借入金	119,200,000	133,350,000
預り敷金及び保証金	2,064,059	2,183,348
信託預り敷金及び保証金	12,283,357	14,437,870
固定負債合計	139,847,417	158,271,219
負債合計	185,057,816	207,324,872
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	166,261,745	176,632,549
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	961,750	642,566
任意積立金合計	961,750	642,566
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,886,039	3,569,644
剰余金合計	3,847,789	4,212,211
投資主資本合計	170,109,535	180,844,760
純資産合計 ※1	170,109,535	180,844,760
負債純資産合計	355,167,351	388,169,633

IV. 損益計算書

(単位:千円)

		前期(ご参考) (自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日)	当期 (自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	9,076,070	9,799,462
その他賃貸事業収入	※1	1,254,267	1,495,944
不動産等売却益	※2	497,481	—
受取配当金		67,467	1,632,716
営業収益合計		10,895,287	12,928,123
営業費用			
賃貸事業費用	※1	5,047,050	5,557,659
不動産等売却損	※2	816,665	1,524,517
資産運用報酬		564,461	643,210
役員報酬		8,100	8,400
資産保管手数料		19,086	20,430
一般事務委託手数料		50,074	52,105
会計監査人報酬		10,800	10,800
その他営業費用		95,650	82,300
営業費用合計		6,611,888	7,899,424
営業利益		4,283,398	5,028,698
営業外収益			
受取利息		572	650
未払分配金除斥益		920	739
還付加算金		640	872
営業外収益合計		2,133	2,262
営業外費用			
支払利息		980,272	1,048,853
投資法人債利息		59,291	66,162
融資関連費用		301,079	288,413
投資法人債発行費償却		4,323	4,888
投資口交付費償却		40,502	37,204
その他		12,925	14,781
営業外費用合計		1,398,394	1,460,303
経常利益		2,887,138	3,570,656
税引前当期純利益		2,887,138	3,570,656
法人税、住民税及び事業税		1,252	1,210
法人税等調整額		13	4
法人税等合計		1,265	1,214
当期純利益		2,885,872	3,569,442
前期繰越利益		166	202
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,886,039	3,569,644

V. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	147,153,820	795,928	795,928	2,831,476	3,627,405	150,781,225	150,781,225
当期変動額							
新投資口の発行	19,107,925					19,107,925	19,107,925
圧縮積立金の積立		165,821	165,821	△165,821	—	—	—
剰余金の配当				△2,665,488	△2,665,488	△2,665,488	△2,665,488
当期純利益				2,885,872	2,885,872	2,885,872	2,885,872
当期変動額合計	19,107,925	165,821	165,821	54,562	220,384	19,328,309	19,328,309
当期末残高	※166,261,745	961,750	961,750	2,886,039	3,847,789	170,109,535	170,109,535

当期(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

VI.注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別	前期(ご参考) (自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日)	当期 (自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～49年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～49年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">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84,126千円です。</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87,637千円です。</p>																

期 別 項 目	前期(ご参考) (自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日)	当期 (自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日)
5.ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については、有効性の評価は省略しています。</p>
6.その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託水道施設利用権 ④信託敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託水道施設利用権 ④信託敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

【貸借対照表に関する注記】

前期(ご参考) (平成26年4月30日)	当期 (平成26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25年11月 1日 至 平成26年 4月30日)	当期 (自 平成26年 5月 1日 至 平成26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 7,380,878	賃料収入 8,101,029
共益費収入 1,695,192	共益費収入 1,698,433
計 9,076,070	計 9,799,462
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 326,300	駐車場収入 350,221
水道光熱費収入 804,403	水道光熱費収入 976,930
その他収入 123,562	その他収入 168,792
計 1,254,267	計 1,495,944
不動産賃貸事業収益合計 10,330,337	不動産賃貸事業収益合計 11,295,406
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 1,016,938	管理委託費 1,074,236
水道光熱費 916,743	水道光熱費 1,103,866
公租公課 847,465	公租公課 916,289
修繕費 193,972	修繕費 174,511
保険料 14,825	保険料 15,840
信託報酬 45,142	信託報酬 45,445
その他賃貸事業費用 185,421	その他賃貸事業費用 205,089
減価償却費 1,826,542	減価償却費 2,022,380
不動産賃貸事業費用合計 5,047,050	不動産賃貸事業費用合計 5,557,659
C.不動産賃貸事業損益(A-B) 5,283,286	C.不動産賃貸事業損益(A-B) 5,737,746
※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新潟ビル	①KDX南船場第1ビル
不動産等売却収入 630,000	不動産等売却収入 950,000
不動産等売却原価 1,427,549	不動産等売却原価 1,480,365
その他売却費用 19,115	その他売却費用 26,795
不動産等売却損 816,665	不動産等売却損 557,160
②コート目白	②日総第17ビル
不動産等売却収入 1,329,105	不動産等売却収入 1,650,000
不動産等売却原価 1,141,622	不動産等売却原価 2,557,093
その他売却費用 14,319	その他売却費用 60,263
不動産等売却益 173,163	不動産等売却損 967,356
③兜町日興ビルⅡ	
不動産等売却収入 1,600,000	
不動産等売却原価 1,264,216	
その他売却費用 11,465	
不動産等売却益 324,318	

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項 目	期 別		当期	
	前期(ご参考) (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)	
※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	332,540口	発行済投資口数	355,010口

【税効果会計に関する注記】

前期(ご参考) (自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日)		当期 (自 平成26年 5月 1日 至 平成26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	34	未払事業税等	29
信託借地権償却額	1,807	信託借地権償却額	2,071
繰延税金資産小計	1,841	繰延税金資産小計	2,100
評価性引当額	△1,807	評価性引当額	△2,071
繰延税金資産合計	34	繰延税金資産合計	29
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	36.59	法定実効税率	34.16
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△40.62	支払分配金の損金算入額	△34.17
その他	4.07	その他	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	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 平成26年3月31日公布された「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)により、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が一部改正され、復興特別法人税の課税期間が平成26年3月31日までとされたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年4月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等について、34.16%に変更されます。 なお、この変更による影響額は軽微です。		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。	

【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25年11月 1日 至 平成26年 4月30日)	当期 (自 平成26年 5月 1日 至 平成26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25年11月1日 至 平成26年4月30日)

1.金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、主に不動産等の取得、債務の返済等の際し、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9年です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ等)を利用してヘッジしています。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2.金融商品の時価等に関する事項

平成26年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません(注2参照)。

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1)現金及び預金	10,401,130	10,401,130	—
(2)信託現金及び信託預金	7,654,302	7,654,302	—
資産計	18,055,432	18,055,432	—
(1)短期借入金	6,000,000	6,000,000	—
(2)投資法人債	6,300,000	6,483,690	183,690
(3)長期借入金	155,446,500	155,707,336	260,836
負債計	167,746,500	168,191,026	444,526
デリバティブ取引	—	—	—

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

資産

(1)現金及び預金 (2)信託現金及び信託預金

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

負債

(1)短期借入金

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

(2)投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(3)長期借入金

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

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	契約額(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
		うち1年超		
金利スワップの特例処理	57,700,000	50,200,000	※	
金利キャップの特例処理	3,000,000	3,000,000	※	
合計	60,700,000	53,200,000		

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

注2.時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額(千円)
投資有価証券※	2,006,886

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

注3.金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内(千円)
現金及び預金	10,401,130
信託現金及び信託預金	7,654,302
合計	18,055,432

注4.投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

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

当期(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、債務の返済等に際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金を調達しています。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針です。余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

投資有価証券は、資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資証券及び匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及び不動産等の価値の変動リスクに晒されています。

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後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	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)	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	15,900,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	4,500,000	1,800,000	—	2,000,000
長期借入金	30,135,000	30,800,000	16,200,000	16,750,000	12,750,000	56,850,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自 平成25年 11月1日 至 平成26年4月30日)

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

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

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
302,127,261	30,756,033	332,883,294	316,442,000

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

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち増減額的主要因は不動産1物件及び不動産信託受益権7物件の取得35,708,056千円、不動産信託受益権3物件の売却3,833,388千円及び減価償却費1,826,542千円です。

なお、賃貸等不動産に関する平成26年4月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。

当期 (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的主要因は不動産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。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(ご参考) (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
資産運用会社	ケネディクス不動産 投資顧問株式会社	投資運用業	0.5	プロパティ・マネジ メント業務に関する報酬 の支払(注1)	399 (注2) (注3)	営業未払金	94 (注3)
利害関係人等	合同会社KRF41	信託受益権及び 不動産の取得、 管理、処分等	—	不動産信託受益権の取得	12,000 (注3)	—	—
利害関係人等	合同会社KRF35	信託受益権及び 不動産の取得、 管理、処分等	—	不動産信託受益権の取得	3,900 (注3)	—	—

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

(注2) プロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分35百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分5百万円が含まれています。

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

当期 (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)	—	—
利害関係人等	有限会社 ケイディー エックス・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	6,000 (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。

【1口当たり情報に関する注記】

前期(ご参考) (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)		当期 (自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)	
1口当たり純資産額	511,546円	1口当たり純資産額	509,407円
1口当たり当期純利益	8,767円	1口当たり当期純利益	10,149円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

注. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

前期(ご参考) (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)		当期 (自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)	
当期純利益(千円)	2,885,872	当期純利益(千円)	3,569,442
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	普通投資主に帰属しない金額(千円)	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,885,872	普通投資口に係る当期純利益(千円)	3,569,442
期中平均投資口数(口)	329,164	期中平均投資口数(口)	351,672

【重要な後発事象に関する注記】

前期(ご参考) (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)

新投資口の発行

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

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

(公募による新投資口の発行)

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

(第三者割当による新投資口の発行)

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

(資金使途)

上記公募による新投資口発行に係る調達資金については、第19期取得資産の取得資金の一部に充当しました。また、第三者割当による新投資口の発行に係る調達資金については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

当期 (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。

VII. 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項 目	期 別	前期(ご参考) (自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日)	当期 (自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日)
	I 当期末処分利益		2,886,039,471
II 任意積立金(取崩) 圧縮積立金取崩額		319,183,549	1,755,989
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		3,205,020,520 (9,638)	3,571,400,600 (10,060)
IV 次期繰越利益		202,500	—
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した合計金額を基に、発行済投資口数332,540口の整数倍の最大値となる3,205,020,520円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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>

Ⅷ. 独立監査人の監査報告書


独立監査人の監査報告書

平成26年12月15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
業務執行社員 公認会計士

河崎志保 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

町内和史 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス・オフィス投資法人の平成26年5月1日から平成26年10月31日までの第19期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期	当期
	(自 平成25年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)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,887,138	3,570,656
減価償却費	1,826,542	2,022,380
長期前払費用償却額	287,473	276,014
受取利息	△572	△650
支払利息	1,039,563	1,115,015
投資口交付費償却	40,502	37,204
投資法人債発行費償却	4,323	4,888
営業未収入金の増減額(△は増加)	1,501	△40,603
未収消費税等の増減額(△は増加)	△119,288	△533,224
前払費用の増減額(△は増加)	2,590	△6,556
営業未払金の増減額(△は減少)	△46,299	141,993
未払金の増減額(△は減少)	5,995	27,782
未払消費税等の増減額(△は減少)	△24,903	△24,356
前受金の増減額(△は減少)	285,630	76,620
預り金の増減額(△は減少)	22,909	△13,376
信託有形固定資産の売却による減少額	3,833,388	4,037,459
長期前払費用の増減額(△は増加)	△398,315	△272,419
その他	△2,708	△322,247
小計	9,645,471	10,096,580
利息の受取額	572	650
利息の支払額	△1,049,144	△1,116,993
法人税等の支払額	△945	△809
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,595,953	8,979,427
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	△4,711,702	△3,410,974
信託有形固定資産の取得による支出	△31,468,020	△35,614,513
投資有価証券の取得による支出	△1,109,905	△1,592,392
投資有価証券の払戻による収入	213,075	919,814
預り敷金及び保証金の返還による支出	△35,946	△110,421
預り敷金及び保証金の受入による収入	423,048	227,242
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△723,535	△813,709
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,916,746	2,837,301
使途制限付信託預金の預入による支出	△94,113	△1,834,659
使途制限付信託預金の払出による収入	80,657	88,375
その他	180	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△35,509,516	△39,303,937
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	3,000,000	17,900,000
短期借入金の返済による支出	△6,100,000	△8,000,000
長期借入れによる収入	37,800,000	28,650,000
長期借入金の返済による支出	△17,511,500	△20,611,500
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	18,978,330	10,277,173
分配金の支払額	△2,664,276	△3,204,771
財務活動によるキャッシュ・フロー	33,502,554	26,992,703
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	6,588,991	△3,331,806
現金及び現金同等物の期首残高	10,948,849	17,537,840
現金及び現金同等物の期末残高	※ 17,537,840	14,206,033

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

期 別 項 目	前 期	当 期
	(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)
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カ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カ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	当 期
(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)
※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4月30日現在)	(単位:千円) (平成26年10月31日現在)
現金及び預金 10,401,130	現金及び預金 6,618,979
信託現金及び信託預金 7,654,302	信託現金及び信託預金 9,850,930
使途制限付信託預金(注) △517,592	使途制限付信託預金(注) △2,263,876
現金及び現金同等物 <u>17,537,840</u>	現金及び現金同等物 <u>14,206,033</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。

X. 投資主インフォメーション

投資法人の概要 (平成26年10月31日現在)

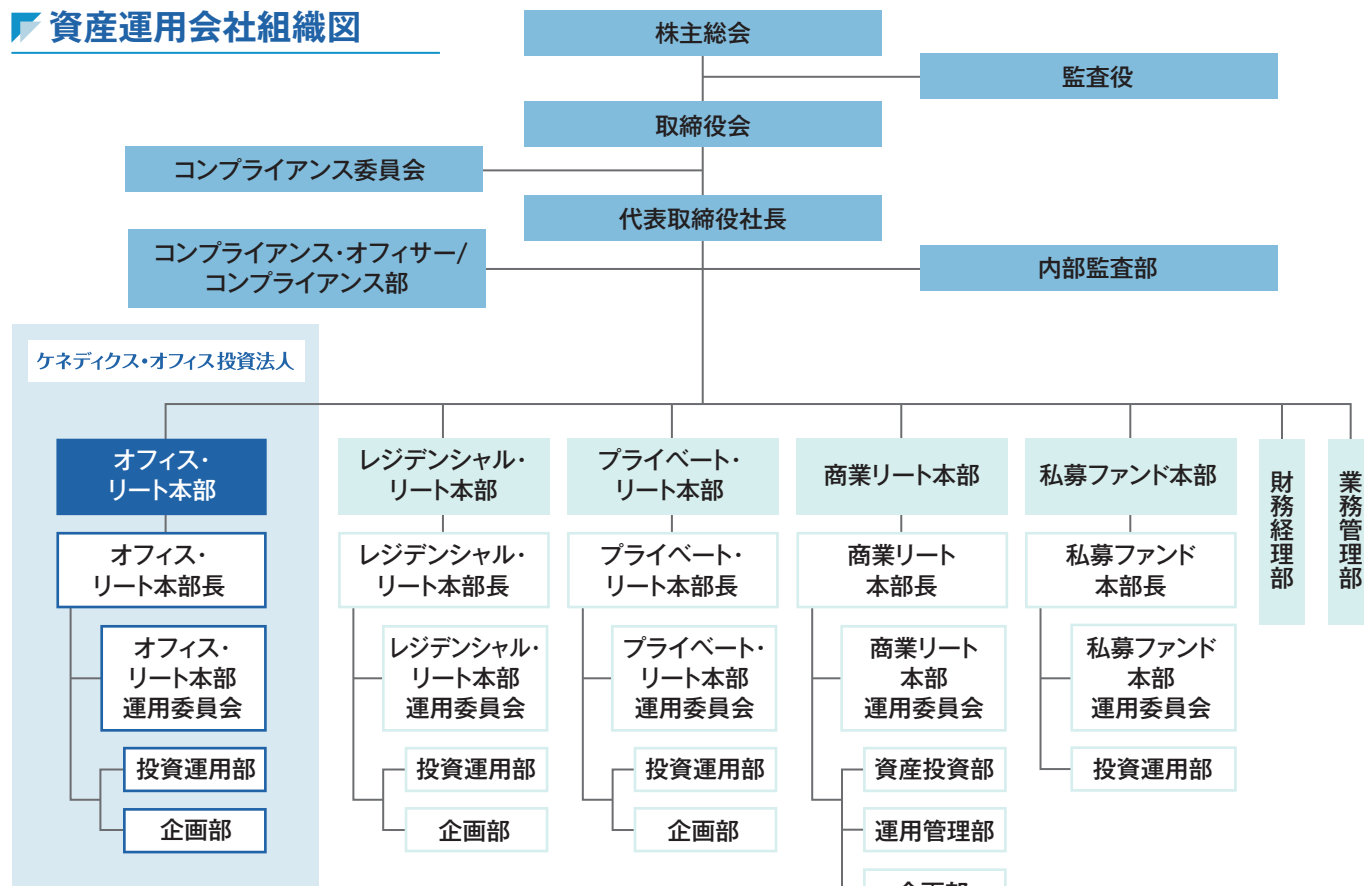
投資法人の仕組み



資産運用会社の概要 (平成26年10月31日現在)

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

資産運用会社組織図



投資口の状況

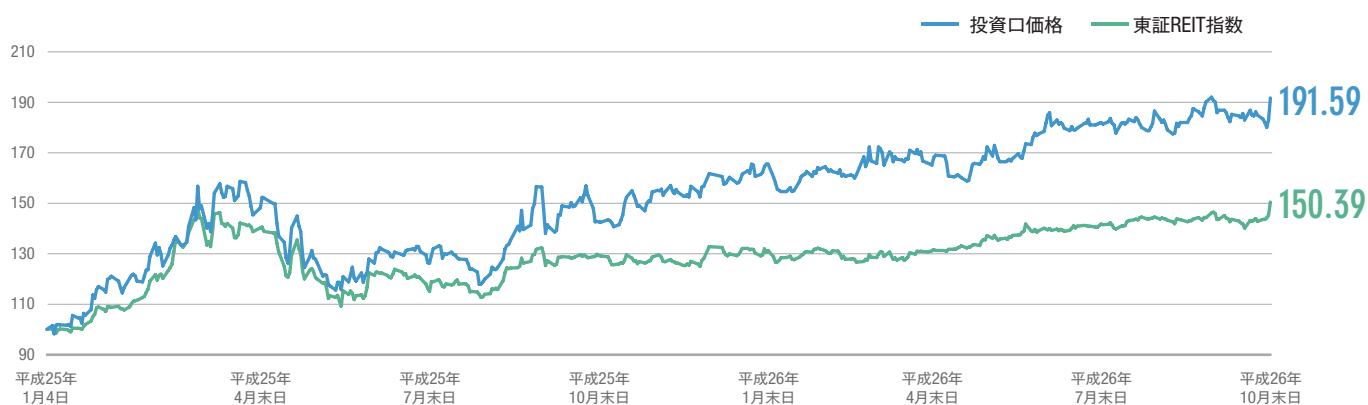
投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年7月21日から平成26年10月31日(第19期最終取引日)までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高の推移は、以下の通りです。



(注) 投資口価格は、終値ベースで記載しています。

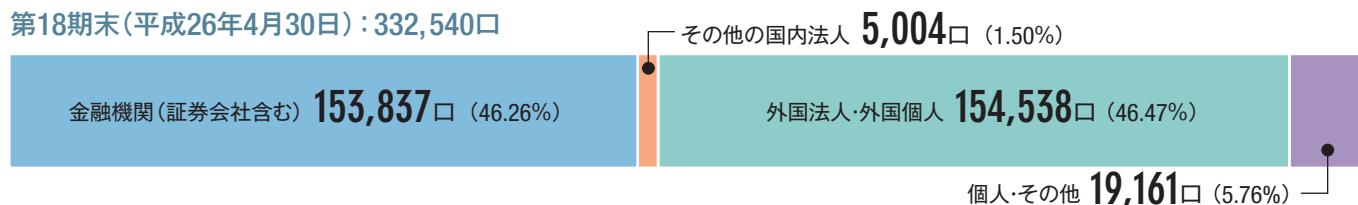
東証REIT指数との比較



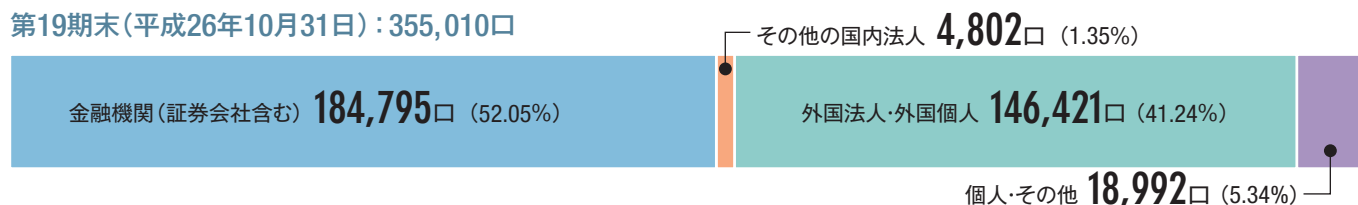
(注) 東証REIT指数は平成25年1月4日現在を100とし、本投資法人の投資口価格は上場時公募価格を100として記載しています。

投資主の構成(投資口ベース)

第18期末(平成26年4月30日) : 332,540口

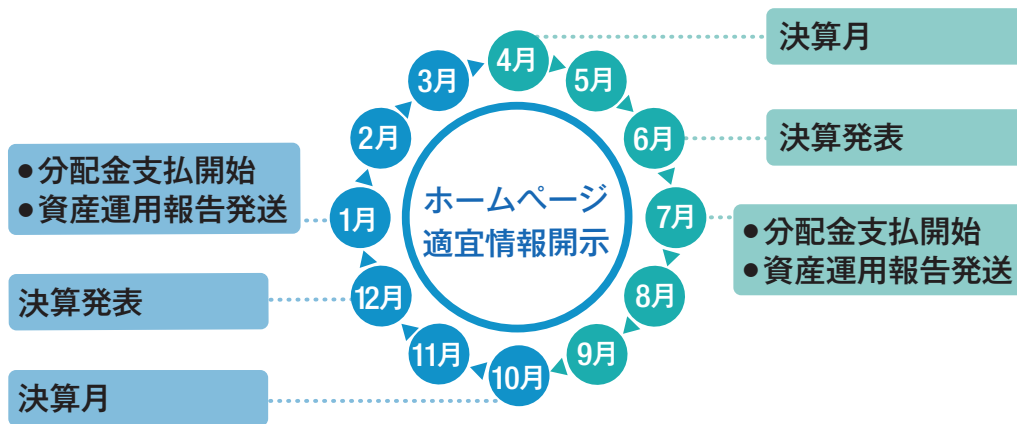


第19期末(平成26年10月31日) : 355,010口



(注) 比率は、小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。

年間スケジュール



投資主メモ

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

分配金のお受け取りについて

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



ケネディクス・オフィス投資法人



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

最新の決算説明会の内容や、さらに詳しい情報をご紹介します。
また、初心者の方にも分かりやすいコミュニケーションページとして、「個人投資家の皆様へ」を開設しています。

