



KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人

東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

証券コード：8972

第27期 決算・運用状況のご報告
【資産運用報告】

2018年5月1日～2018年10月31日

ケネディクス・オフィス投資法人

■ ケネディクス・オフィス投資法人の特徴

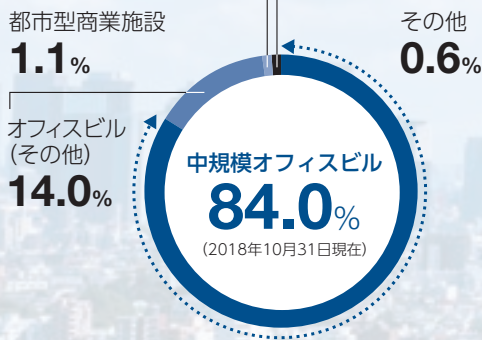
本投資法人は東京経済圏の中規模オフィスビルを中心に投資・運用を行うことによって、安定的な収益の獲得と運用資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指しています。

中規模オフィスビル

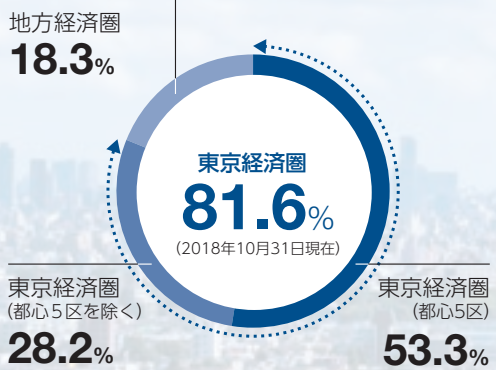
and

東京経済圏

中規模オフィスビルの投資比率^(注)

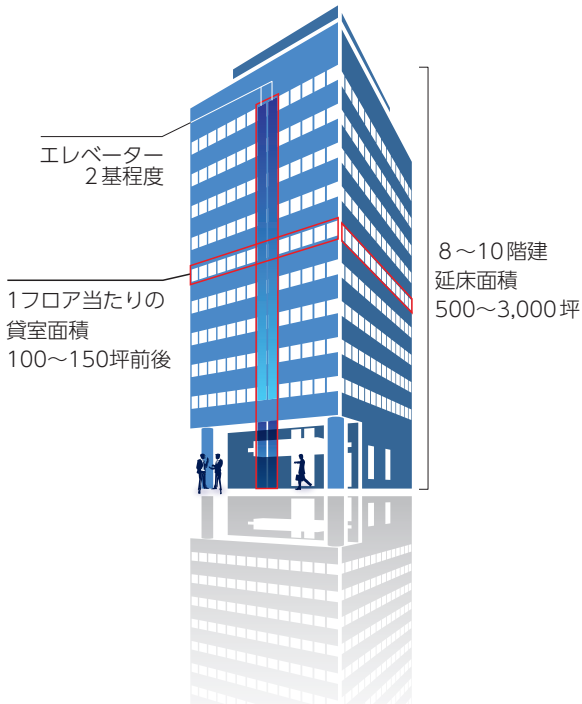


東京経済圏の投資比率^(注)



(注) 取得価格総額に対する当該分類毎の取得価格比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

典型的な中規模オフィスビルのイメージ



快適なオフィス環境の提供などの活動を通じて社会の持続的な成長に貢献しています。

本投資法人の社会の持続的な成長への貢献活動につきましては、P14「サステナビリティへの取組み」をご覧ください。

東京経済圏の中規模オフィスビルの特徴と魅力

④ 豊富な物件数

都心5区におけるオフィスビルに占める中規模オフィスビル（延床面積500坪以上3,000坪未満）の割合は83.0%^{(注)(出所1)}であり、大規模オフィスビルと比較して棟数が多いため優良な投資機会が多く、また小規模オフィスビルと比較しても運用効率が優れていると考えています。

④ 高い流動性

中規模オフィスビルの売買価格は概ね10億円から100億円程度の水準であり、売買取引件数に占める割合は61.0%^(出所2)（10億円以上100億円未満の売買取引件数の割合）と比較的売買が活発です。

④ 厚みのあるテナント層

中規模オフィスビルの主な利用者である、従業員30人未満の事業所の割合は高く、東京都の場合、92.2%^(出所3)です。このため、空室が発生しても新たな借り手が比較的に見つけやすく、高い稼働率の維持が可能であると考えています。

④ 良好な賃貸需給環境

東京23区における築20年以上の中小規模ビルの割合（賃貸面積ベース）は82%^(出所4)に上り、その新規供給は大規模オフィスビルと比較して限定的であることから、適切な管理・運営と継続的な設備更新、バリューアップ工事の実施等により、物件競争力の確保が可能です。

目次

ケネディクス・オフィス投資法人の特徴	2	I. 資産運用報告	16
第27期(2018年10月期)の実績と今後の取組み	4	II. 貸借対照表	46
トップメッセージ	6	III. 損益計算書	48
外部成長への取組み	10	IV. 投資主資本等変動計算書	49
内部成長への取組み	12	V. 注記表	50
サステナビリティへの取組み	14	VI. 金銭の分配に係る計算書	60
財務戦略	15	VII. 監査報告書	61
		VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	62
		IX. 投資主インフォメーション	64
		X. 保有物件一覧	66

(注) 都心5区に所在する賃貸オフィスビルで、シービーアールイー株式会社が調査対象として捕捉しているビルを対象とした建物規模別の棟数割合です(2016年9月末現在)。

出所1: 本資産運用会社の依頼に基づきシービーアールイー株式会社が実施した調査による。

出所2: みずほフィナンシャルグループにおける不動産専門のシンクタンクである株式会社都市未来総合研究所による「不動産売買実態調査」より得られた「取引額規模別オフィスビル売買取引件数(2008年度～2017年度)」を基に本資産運用会社が作成。

出所3: 「平成26年経済センサス-基礎調査 東京都調査結果(確報)(平成29年3月27日)」を基に本資産運用会社が作成。

出所4: 株式会社ザイマックス不動産総合研究所 2017年12月7日付「【東京23区】オフィス新規供給量2018・オフィスピラミッド2018」を基に本資産運用会社が作成。

本書で使用する各用語の定義は以下をご参照ください。

- ・「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。
- ・「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部を指します。
- ・「地方経済圏」とは、政令指定都市をはじめとする地方中核都市を指します。
- ・ケネディクス・オフィス投資法人を「本投資法人」、ケネディクス不動産投資顧問株式会社を「本資産運用会社」といいます。
- ・本投資法人が定義する「中規模オフィスビル」とは、オフィスビルのうち、建築基準法上の主たる用途が事務所である建物の全部事項証明書に記載された1棟全体の床面積の合計が東京23区では13,000㎡以下、東京23区以外では20,000㎡以下の基準を満たす賃貸用オフィスビルをいいます。

第27期(2018年10月期)
1口当たり分配金(実績)

13,458円

前期比 **+3.8%**
当初予想比 **+2.0%**

第27期(2018年10月期)の実績

外部成長

資産規模

4,208億円

相互売買を通じた
厳選投資を実施

第27期・第28期
不動産等売却益

10.9億円

フレーム神南坂とKDX
浜松町第2ビルを売却

ポートフォリオ
償却後NOI利回り

3.6%

継続的な資産入替に
よる収益性の向上

内部成長

稼働率

99.1%

旺盛なテナント需要
により高稼働を維持

テナント入替時
単価上昇件数割合

69.8%

退去率は上昇したもの
の埋め戻しは好調

増賃実績
(5期累計額)

3,340万円(月額)

積極的な増賃交渉に
より着実に積み上げる

財務戦略

有利子負債
平均金利

1.06%

借換えにより金利コスト
を削減

有利子負債比率

41.9%

3年半ぶりの公募増資
により引下げ

取得余力
(LTV45%上限)

約**250**億円

厳選投資を見据えた
機動性を確保

第28期(2019年4月期)^(注)
1口当たり分配金(予想)

13,620円

第27期(2018年10月期)比 **+1.2%**

(注) 一定の前提条件の下に算出した2018年12月12日現在の予想です。

今後の取組み

- 取得余力を活用した厳選投資
- 継続的な資産入替によるポートフォリオの質の向上
- 働き方改革や情報通信技術の進化等によるオフィス立地の変化への対応

- 高い稼働率の維持とテナント入替による賃料単価の継続的な上昇
- 積極的な賃料増額交渉によるレントギャップの縮小
- バリューアップ工事による物件収益力の向上とエネルギーコストの削減

- 借換えによる金利コストの継続的な削減
- 資金調達手段の多様化の検討
- 有利子負債比率(LTV)45%を目標とした保守的な財務運営を継続



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

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

竹田 治朗

3年半ぶりの公募増資を実施、相互売買を通じた資産入替によりポートフォリオの質を向上

当期(第27期(2018年10月期))の1口当たり分配金は、13,458円と当初予想^(注)の13,200円に対し+258円、+2.0%上振れとなりました。この1年間での分配金成長率は約7.7%となり、第27期も分配金を着実に伸ばすことができました。

当期は、国内一般事業会社グループとの相互売買により、交通利便性の高い東京都港区に所在するCROSS PLACE 浜松町を鑑定評価額224億円に対して207億円で取得すると同時に、KDX浜松町第2ビルとフレーム神南坂(準共有持分49%)を譲渡したことに伴い、532百万円の不動産等売却益が発生しました。そのうち192百万円を分配金に充当し、残額の340百万円を圧縮積立金(内部留保)に繰入れています。圧縮積立金はこれまでどおり、分配金の安定的かつ持続的な成長を実現するために有効活用していく方針です。

今回の相互売買では、ノンコアアセットを売却してオフィスビルへの投資比率を高めるとともに、

比較的規模の小さな築古の物件を売却し、都心築浅の優良物件を取得できたことに意義があったと考えています。

オフィスビルの稼働率は、引き続き事業スペースの拡張ニーズ等を背景とする強いテナント需要により、高い水準を維持しています。退去面積は増加に転じていますが、同時に入居面積も増加しており、退去面積を上回る水準で入居が進んでいます。

また、賃料単価の引上げの流れは完全に定着しており、積極的な賃料増額交渉により着実に増額実績を積み上げています。

そして、財務戦略については、引き続き保守的な財務運営を継続し、借入期間の長期固定化と金利コストの削減を図ることができました。また、2018年5月に行った公募増資により有利子負債比率(LTV)は当期末時点で41.9%まで低下し、厳選投資を見据えた取得余力の確保を実現しています。

(注) 2018年6月15日時点

良好な運用環境の中、力強い内部成長を柱とした成長戦略により、投資主価値の向上を目指す

外部成長においては、不動産価格が高値圏で取引されている現在の環境の下では、厳選投資による規模の拡大とポートフォリオの質の向上とのバランスを保ちながら取得活動を進めていきます。

取得が困難な一方で、物件を売却するには良好な環境が続いており、含み損益や収益性の改善を目的とした資産入替についても引き続き前向きに取り組むことによって、ポートフォリオの質の向上を図っていく方針です。

内部成長においては、高い稼働率を維持しながら、テナント入替の際には募集賃料を引き上げることで平均賃料単価の継続的な上昇を目指します。

稼働率が高い水準で推移している中、テナント入替による増収のインパクトは限定的になっていますが、マーケット賃料の上昇に伴い、賃料増額改定に注力する余地はまだあると考えています。入居テナント様に対して定期的を実施している顧客満足度調査の結果を踏まえた適切な工事・運営により入居テナント様の満足度を高めながら、

納得感のある賃料増額改定を着実に積み上げていきたいと考えています。

従前に引き続き、物件の競争力と収益力の向上を目的としたバリューアップ工事を効果的に実施しつつ、環境負荷低減の観点からエネルギー使用量及びコストの削減にもこれまで以上に注力していく方針です。

更に、昨今の働き方改革や情報通信技術の進化によりオフィスビルに求められる立地やテナントの需要にも少なからず変化が起こってくると予想しています。そのような変化を的確に捉えながら、今後の取得戦略や運用管理にも反映していく必要があると考えています。

財務戦略では、引き続き保守的な財務運営と金利コストの削減を目指しながら、資金調達手段の多様化も検討していきます。

おかげさまで私どものポートフォリオの運用環境は良好であると認識しています。力強い内部成長と外部成長及び財務戦略により、投資主価値の更なる向上を目指します。



オフィスニーズの変化を捉えた投資・運用を行い、持続可能な社会の実現のために貢献できることを探求していく

昨今では企業の人手不足が深刻化する中、より優秀な人材を呼び込むために、企業がオフィスの利便性や快適さを高めるようなオフィス作りの在り方を模索する動きが強まっています。

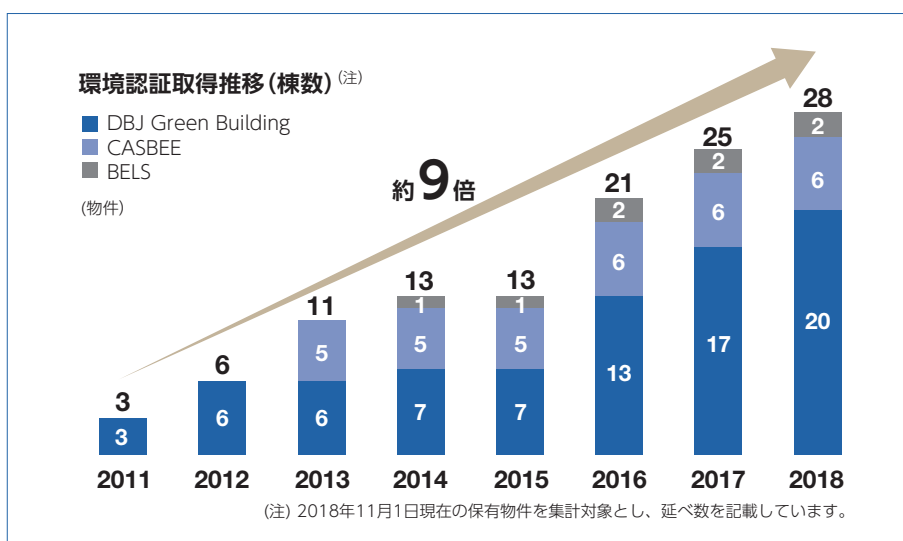
そのような企業のニーズに対して、私どもとしても入居テナント様との対話を重ねつつ、オフィス仕様やオフィスワーカーを取り巻く環境の変化を理解しながら、企業のニーズに合致したオフィス空間を提供できるよう、日々努力を重ねていく所存です。

そして、社会貢献においては国連UNHCR協会の活動として、「国連難民支援キャンペーン」の活動場所の無償提供や、「デジタルサイネージ」を活用した難民支援動画の無償放映等を行っています。

私どもは引き続き、国連UNHCR協会の活動支援等を通じたSDGs(持続可能な開発目標)の達成に向けた取組みを支援していく所存です。

また、サステナビリティへの取組みをより一層推進するため、外部評価機関による認証・評価を積極的に取得しています。2018年11月1日時点で認証・評価を取得している保有物件数は、延べ28物件にも上ります。特に、世界的に注目度の高いサステナビリティ・パフォーマンス評価指標の一つであるGRESBリアルエステイト評価には、J-REITの中でもいち早く参加し、「マネジメントとポリシー」と「実行と計測」の両面で優れた取組みを行う参加者に与えられる「Green Star」評価を7年連続で取得しました。



私どもは、環境、社会、ガバナンス(ESG)への取組みを重要な経営課題の一つと位置付けており、その重要性を認識した上で、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指すためにはどのような社会貢献活動ができるのかを探究しながら、一つひとつの具体的な活動に地道に取り組んでいきたいと考えています。

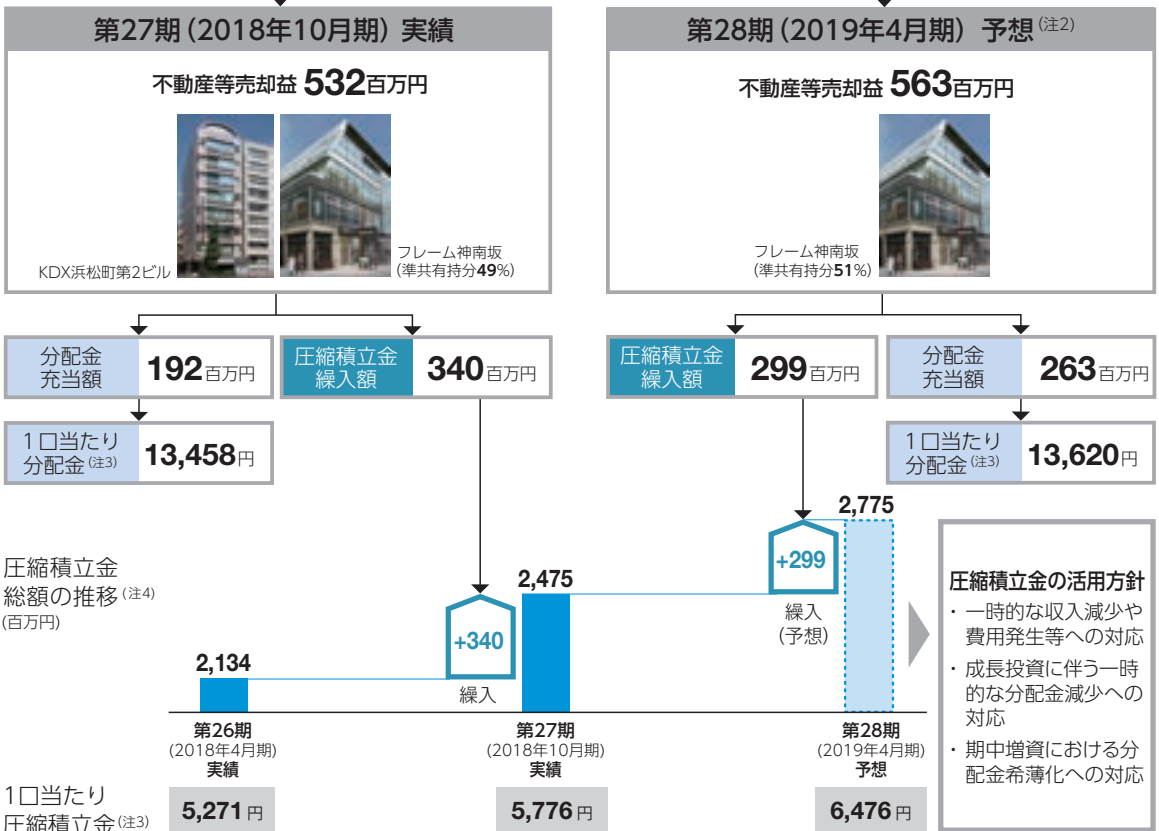




》第27期(2018年10月期)以降の資産入替について

国内一般事業会社グループとの相互売買取引により、売却益を2期にわたって計上し、分配金の底上げと圧縮積立金の増加に資する取引となりました。

取得		売却																					
CROSS PLACE 浜松町		KDX浜松町 フレーム 第2ビル 神南坂																					
	<table border="1"> <tr><td>取得価格</td><td>20,700百万円</td></tr> <tr><td>鑑定評価額</td><td>22,400百万円 (2018年10月31日)</td></tr> <tr><td>償却後NOI 利回り(実績)^(注1)</td><td>3.4%</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>2015年2月</td></tr> <tr><td>取得日</td><td>2018年7月2日</td></tr> </table>	取得価格	20,700百万円	鑑定評価額	22,400百万円 (2018年10月31日)	償却後NOI 利回り(実績) ^(注1)	3.4%	建築時期	2015年2月	取得日	2018年7月2日		<table border="1"> <tr><td>売却価格合計</td><td>12,550百万円</td></tr> <tr><td>鑑定評価額合計</td><td>13,300百万円 (2018年4月30日)</td></tr> <tr><td>償却後NOI 利回り(実績)^(注1)</td><td>3.0%</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>1992年4月 KDX浜松町第2ビル 2005年3月 フレーム神南坂</td></tr> <tr><td>売却日</td><td>2018年7月2日 KDX浜松町第2ビル フレーム神南坂(準共有持分49%) 2018年11月1日 フレーム神南坂(準共有持分51%)</td></tr> </table>	売却価格合計	12,550百万円	鑑定評価額合計	13,300百万円 (2018年4月30日)	償却後NOI 利回り(実績) ^(注1)	3.0%	建築時期	1992年4月 KDX浜松町第2ビル 2005年3月 フレーム神南坂	売却日	2018年7月2日 KDX浜松町第2ビル フレーム神南坂(準共有持分49%) 2018年11月1日 フレーム神南坂(準共有持分51%)
取得価格	20,700百万円																						
鑑定評価額	22,400百万円 (2018年10月31日)																						
償却後NOI 利回り(実績) ^(注1)	3.4%																						
建築時期	2015年2月																						
取得日	2018年7月2日																						
売却価格合計	12,550百万円																						
鑑定評価額合計	13,300百万円 (2018年4月30日)																						
償却後NOI 利回り(実績) ^(注1)	3.0%																						
建築時期	1992年4月 KDX浜松町第2ビル 2005年3月 フレーム神南坂																						
売却日	2018年7月2日 KDX浜松町第2ビル フレーム神南坂(準共有持分49%) 2018年11月1日 フレーム神南坂(準共有持分51%)																						

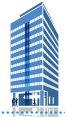


(注1) 償却後NOI利回り(実績) :各実績NOIから減価償却費を控除したものを償却後NOI(実績)とし、償却後NOI(実績)(合計)を取得価格(合計)で除して算出しています。

(注2) 第28期(2019年4月期)の各予想数値は、一定の条件の下に算出した2018年12月12日現在の想定金額です。

(注3) 各1口当たりの金額については、各期末時点における発行済投資口数を用いて算出しています。

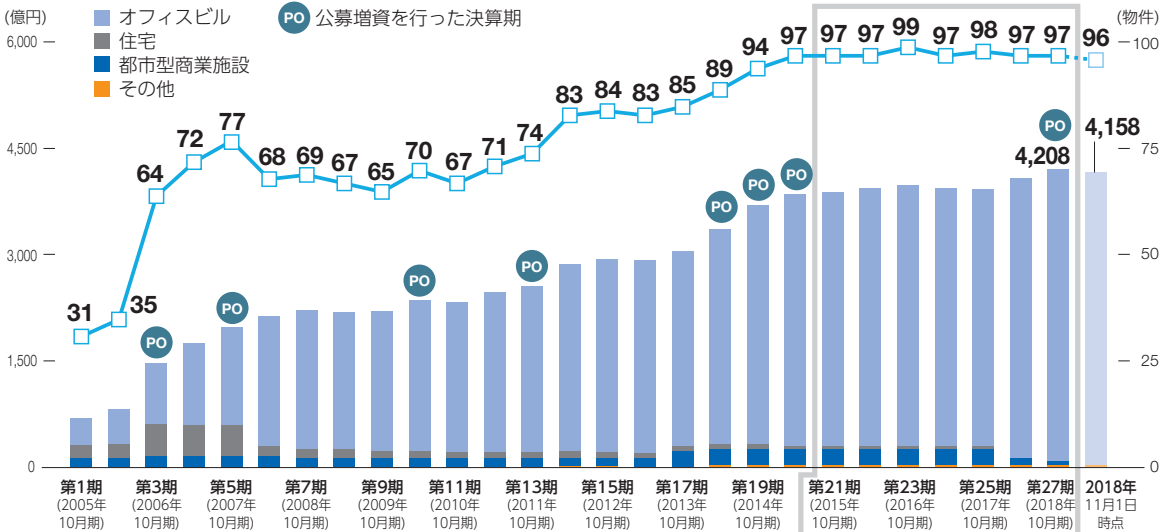
(注4) 圧縮積立金総額は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に、当該期における金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金繰入額を加算した金額を記載しています。



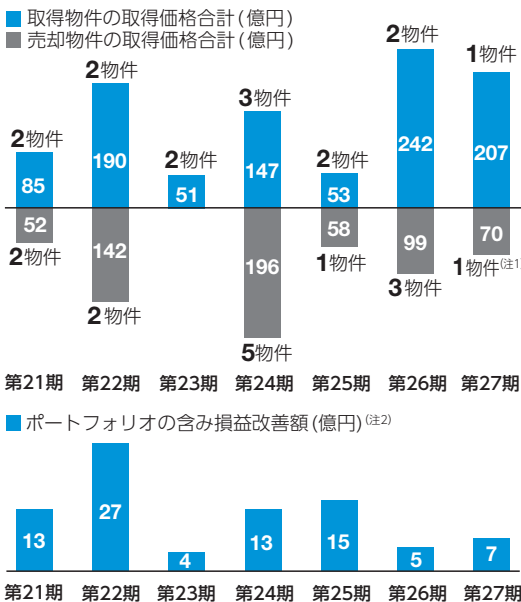
》第21期(2015年10月期)以降の資産入替の実績とその効果

第21期以降、厳選投資による戦略的な資産入替に注力し、ポートフォリオの含み損益の改善や収益性の向上を実現しています。

上場以来の資産規模(取得価格総額)及び保有物件数の推移



物件取得・売却の実績



第21期～第27期にかけての資産入替の効果

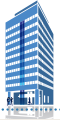
	第20期(2015年4月期)末	第21期(2015/10月期)～第27期(2018/10月期)		ポートフォリオ成長
		取得	売却	
物件数・資産規模 ^(注1)	97物件 3,850億円	14物件 977億円	14物件 619億円	97物件 4,208億円 +357億円
ポートフォリオNOI利回り ^(注3)	4.5%	4.0%	3.9%	4.8% +0.3%
ポートフォリオ償却後NOI利回り ^(注3)	3.3%	3.3%	3.0%	3.6% +0.3%
圧縮積立金残高 ^(注4)	11億円	-億円	+13億円	24億円 +13億円

(注1) フレーム神南坂については第27期(2018年10月期)末現在、準共有持分51.0%を保有しているため、第27期(2018年10月期)の売却物件数には含めていません。但し、第27期(2018年10月期)における売却物件の取得価格合計においては、2018年7月2日に売却した準共有持分49.0%相当額を含めて算出しています。

(注2) 取得物件については第27期(2018年10月期)末現在の鑑定評価額と取得価格との差を含みとし、売却物件の売却時鑑定評価額と売却時帳簿価額との差がプラスになる場合には取得物件の含み益から減算、マイナスの場合には加算して、取得・売却が行われた決算期毎に集計した金額をポートフォリオの含み損益改善額として記載しています。

(注3) 第20期(2015年4月期)末及び第27期(2018年10月期)末のNOI利回り及び償却後NOI利回りは、当該期実績を基に算出しています。また、第21期(2015年10月期)～第27期(2018年10月期)にかけての取得物件のNOI利回り及び償却後NOI利回りは、上記算出方法に従い、対象となる取得物件の第27期(2018年10月期)実績を基に各利回りを算出しています。売却物件の各利回りについては、売却日の属する決算期の前期及び前々期における実績NOI及び償却後NOIの合計を取得価格の合計で除して算出しており、フレーム神南坂の準共有持分49.0%の売却も含めて計算しています。

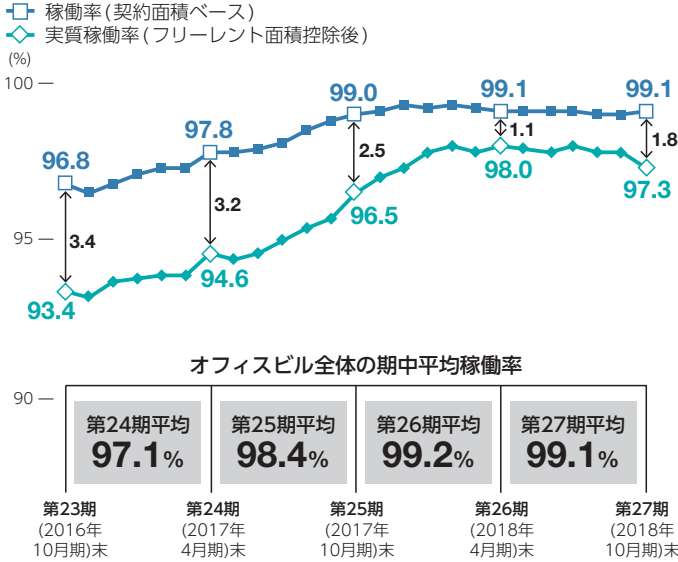
(注4) 圧縮積立金残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に、当該期における金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金取崩額を控除又は圧縮積立金繰入額を加算した金額で算出しています。



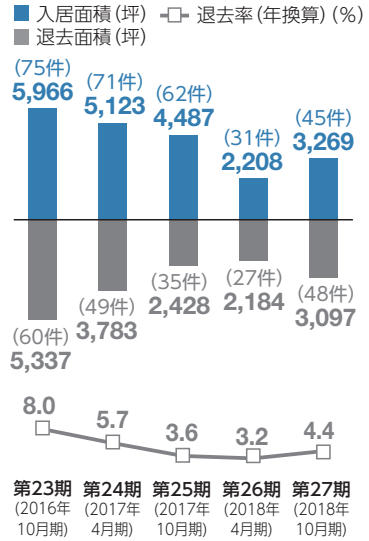
》 オフィスビルの稼働率とテナント入退去面積・件数及び退去率の推移

旺盛なテナント需要を背景に、稼働率は引き続き高水準で推移しています。賃料単価を引き上げテナント募集が可能な好機と捉えています。

稼働率の推移 (注1)



テナント入退去面積・件数及び退去率の推移 (注2)(注3)

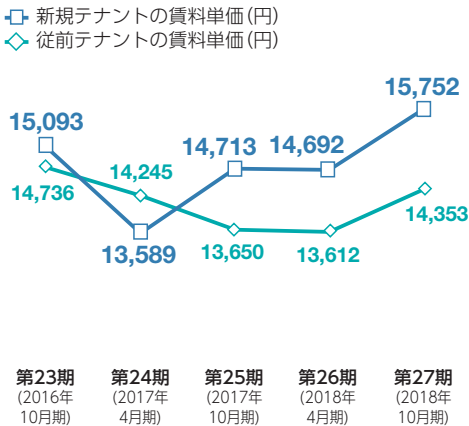


(注1) 稼働率(契約面積ベース)は賃貸面積(契約ベース)を、実質稼働率(フリーレント面積控除後)はフリーレント対象面積を控除した賃貸面積をそれぞれ賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。期中平均稼働率は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点稼働率の単純平均です。
 (注2) 件数及び面積はフロアを基準に算出しており、同一エンドテナントであっても異動フロアが異なる場合、フロア毎に加算又は減算しています。
 (注3) 退去率は、各期の初日から末日までの6ヶ月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を各月末時点での本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値を算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

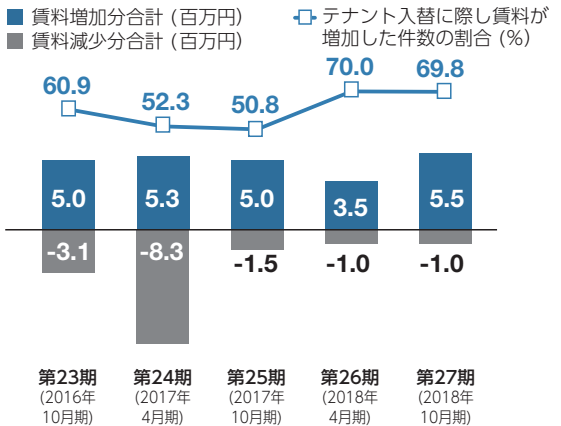
》 テナント入替時の賃料動向の推移 (オフィスビル)

好調な賃貸マーケットを背景に新規テナントの賃料単価は従前の条件を上回っています。引き続き、テナント入替時には月額賃料の増加傾向が続いています。

テナント入替時の賃料単価推移 (注1)



テナント入替時の月額賃料の増減状況 (注2)



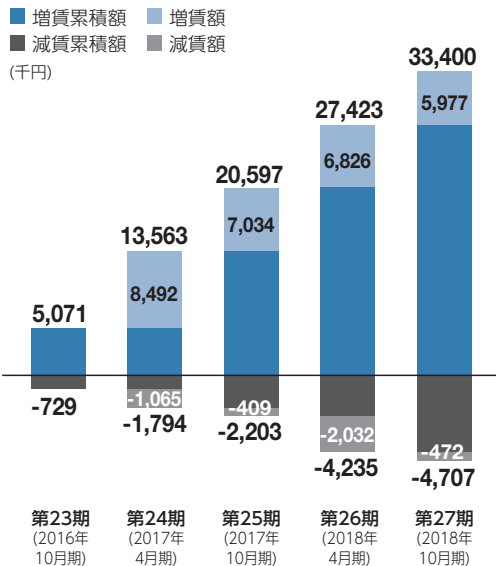
(注1) 新規テナントの賃料単価とは、「入退去面積及び件数の推移」の各期中における入居分のうち、各入居区画における新規賃料と、同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、賃料及び面積を積算して平均賃料単価を算出したものです。また従前のテナント賃料単価とは、新規テナントの賃料単価を算出した区画における従前のテナント賃料及び面積を積算して平均賃料単価を算出したものです。
 (注2) 賃料増加分合計及び賃料減少分合計は各期中における入居分のうち、各入居区画における新規賃料と同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、新規賃料と従前のテナント賃料を比較して新規賃料が増加している場合は賃料増加、減少している場合は賃料減少として、それぞれを合計して算出しています。



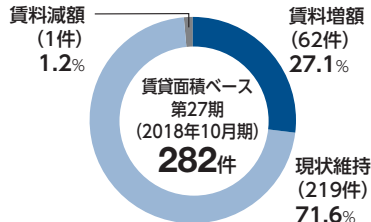
既存テナントとの賃料改定状況

賃料増額の流れは都心5区以外にも浸透し定着してきました。積極的な賃料増額交渉の積み重ねにより、増額実績は着実に積み上がっています。

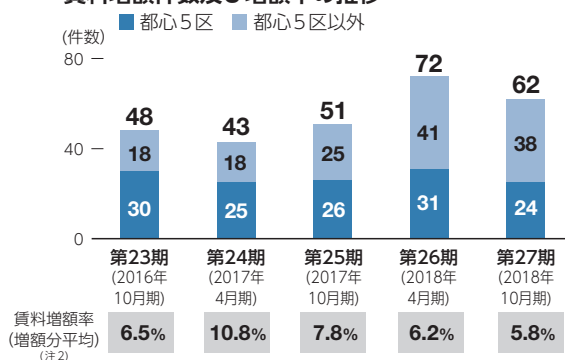
賃料改定による増減賃の累積額(月額)推移 (注1)



賃料改定の実績(賃貸面積割合)



賃料増額件数及び増額率の推移



(注1) 各期における賃貸借契約更新前後の月額賃料を比較し、賃料増額のあった契約と賃料減額のあった賃貸借契約毎にその変動額を各期で集計しています(千円未満を四捨五入)。

(注2) 賃料増額率は月額賃料増加額合計を改定前月額賃料合計で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

バリューアップ工事の取組み

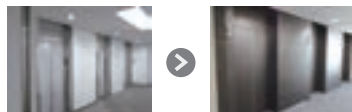
戦略的なバリューアップ工事により、物件競争力やテナント満足度の向上を図り、賃料増額を成功させています。収益性の向上により鑑定評価額等、資産価値の向上にも寄与しています。

KDX西新橋ビル

竣工以来初の大規模共用部改修による物件競争力の回復・強化

- 竣工後26年が経過し、競争力が低下傾向にあったため、バリューアップ工事を計画
- トイレ、エレベーターホール等の改修を行い、平均10%超の増額率にて賃料改定に成功

改修例(エレベーターホール)



改修前

改修後

増賃成功テナントの平均増額率(注)

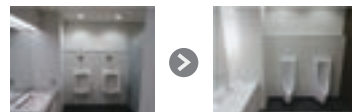
+10.4%

KDX大宮ビル

段階的なバリューアップ工事によるテナントサービスの向上

- バリューアップ工事は部分的に実施済みの中、陳腐化が進んでいたトイレを全面改修
- 見栄え・快適性の向上を材料に賃料交渉を行い、平均6%超の増額率にて賃料改定に成功

改修例(トイレ)



改修前

改修後

増賃成功テナントの平均増額率(注)

+6.9%

(注) 工事完了後に増額改定が行われたテナントについて、増額後月額賃料を増額前月額賃料で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。



》 社会への取組み

国連UNHCR協会への活動支援

- 本投資法人では、「国連難民支援キャンペーン」の活動場所の無償提供や、KDX虎ノ門一丁目ビルのデジタルサイネージを活用した難民支援動画の無償放映等、国連の難民支援機関UNHCRの日本における公式支援窓口である国連UNHCR協会の活動を支援してきました。
- 2018年11月、一連の支援活動に対して国連UNHCR協会より感謝状を授与されました。



ミンダナオ子ども図書館への支援物資

- ケネディクス・グループでは、社内で支援物資を募り、定期的にミンダナオ子ども図書館への物資の提供を行っています。支援物資が届いた現地の子ども達からは、毎年、あたたかいメッセージと写真が送られてきています。



》 環境関連評価・認証の取得実績

GRESBリアルエステイト評価^(注1)

- サステナビリティ・パフォーマンス改善のための取組みが評価され、7年連続で「Green Star」評価を取得
- GRESBレーティングでは「4スター」(最高位に次ぐ評価)を取得
- 2011年の調査からJ-REITとして初めて参加



DBJ Green Building 認証^(注2)

- 当期はCROSS PLACE 浜松町(「four stars」)を含む2物件の新規認証を取得
- 国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル(five stars)の認証を受けたKDX虎ノ門一丁目ビルをはじめとする認証取得物件は合計20物件となる



CASBEE不動産評価^(注3)

- アーク森ビル、KDX虎ノ門一丁目ビル、KDX烏丸ビル、KDX小林道修町ビル及びKDX新宿ビルが最高評価であるCASBEE不動産評価Sランクを取得



BELS評価^(注4)

- 2014年10月にKDX武蔵小杉ビルがJ-REIT保有物件として初めてのBELS評価(3つ星)を取得
- 2016年4月にKDX飯田橋スクエアがBELS評価(3つ星)を取得



(注1) GRESBとは、「Global Real Estate Sustainability Benchmark」の略称であり、私募及び上場の不動産ポートフォリオ等について、環境や社会性の観点からサステナビリティ・パフォーマンスを評価するベンチマークです。

(注2) 環境・社会への配慮がなされた不動産を対象に、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度です。なお、認証における評価ランクとしては、「five stars」、「four stars」、「three stars」、「two stars」及び「one star」の5段階があります。

(注3) CASBEEとは、国土交通省が主導して開発された建築物の環境性能評価システムで、建築物それ自体の環境品質・性能に関する評価と、建築物の外部に対する環境負荷に関する評価の両面から総合的な環境性能の評価を行う制度です。

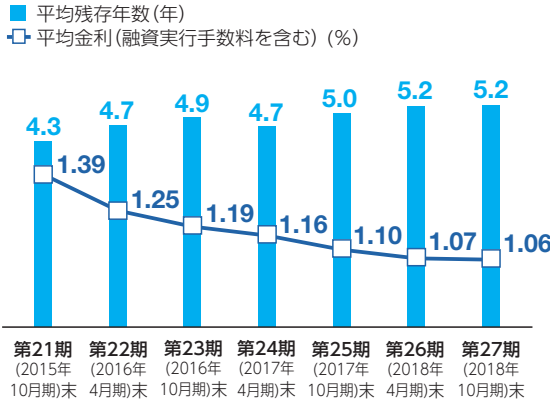
(注4) BELS(建築物省エネルギー性能表示制度、Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度です。



有利子負債の調達状況

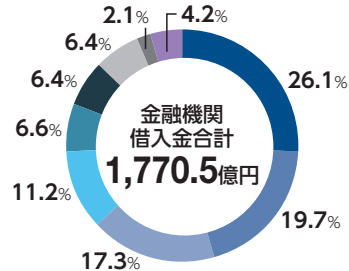
金利動向に留意しながら、借換時の金利コスト削減と借入期間の長期化に取り組んでいます。

有利子負債の平均金利・平均残存年数の推移(注)



(注) 平均金利及び平均残存年数は各期末時点の金利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(平均金利は小数点第3位を四捨五入、平均残存年数は小数点第2位を四捨五入)。

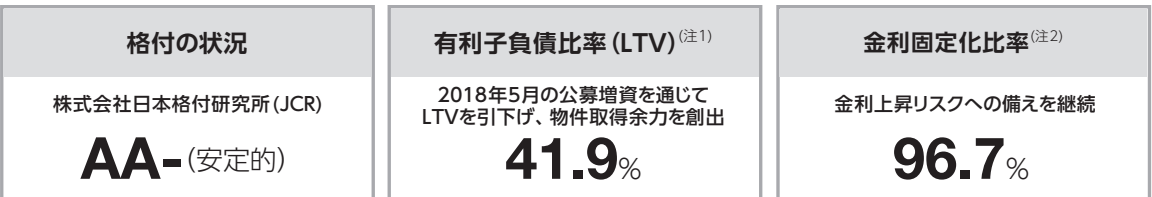
第27期(2018年10月期)末金融機関別借入状況



取引金融機関14行(百万円)

三井住友銀行	46,200	福岡銀行	2,500
三菱UFJ銀行	34,800	西日本シティ銀行	1,700
日本政策投資銀行	30,550	広島銀行	1,000
三井住友信託銀行	19,900	七十七銀行	1,000
みずほ銀行	11,700	東日本銀行	800
あおぞら銀行	11,350	三重銀行	500
りそな銀行	11,250		
みずほ信託銀行	3,800		

財務体質の安定性に関する主な指標

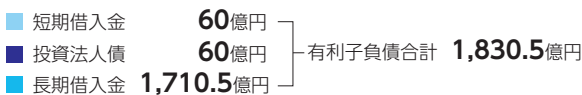


(注1) 有利子負債比率(LTV)は期末有利子負債残高を期末総資産で除したものです(小数点第2位を四捨五入)。
 (注2) 金利スワップによる金利固定化分を含みます(小数点第2位を四捨五入)。

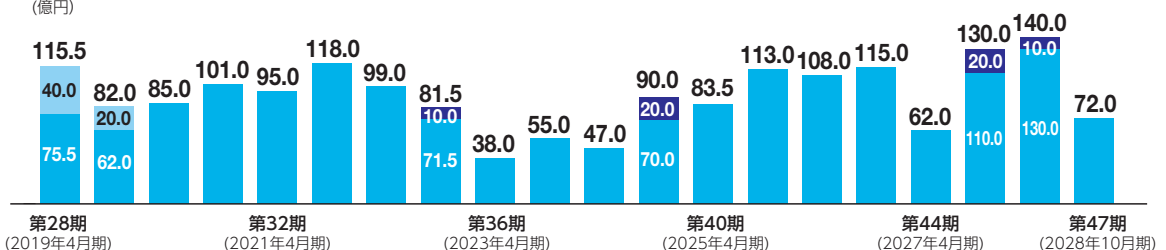
有利子負債の返済期限分散状況

戦略的な返済期限の分散により、リファイナンスリスクの低減を図っています。

返済期限別有利子負債残高(2018年10月31日現在)



(億円)



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23期	第24期	第25期	第26期	第27期
		自2016年5月1日 至2016年10月31日	自2016年11月1日 至2017年4月30日	自2017年5月1日 至2017年10月31日	自2017年11月1日 至2018年4月30日	自2018年5月1日 至2018年10月31日
営業収益	百万円	13,491	15,039	13,901	14,823	15,420
(うち賃貸事業収益)	百万円	13,429	13,327	13,840	14,222	14,802
営業費用	百万円	7,703	9,137	8,244	7,974	8,271
(うち賃貸事業費用)	百万円	6,754	6,527	6,720	6,977	7,105
営業利益	百万円	5,788	5,901	5,657	6,848	7,148
経常利益	百万円	4,603	4,751	4,590	5,829	6,109
当期純利益	(a) 百万円	4,601	4,750	4,588	5,828	6,107
総資産額 (対前期比)	(b) 百万円 %	413,031 (+1.0)	410,166 (△0.7)	414,933 (+1.2)	422,993 (+1.9)	437,221 (+3.4)
有利子負債額 (対前期比)	(c) 百万円 %	178,100 (+1.7)	174,600 (△2.0)	179,600 (+2.9)	185,850 (+3.5)	183,050 (△1.5)
純資産額 (対前期比)	(d) 百万円 %	212,825 (+0.1)	212,986 (+0.1)	212,851 (△0.1)	213,642 (+0.4)	229,313 (+7.3)
出資総額 (対前期比)	百万円 %	206,199 (0.0)	206,199 (0.0)	206,199 (0.0)	206,199 (0.0)	220,970 (+7.2)
発行済投資口の総口数	(e) □	404,885	404,885	404,885	404,885	428,510
1口当たり純資産額	(d) / (e) 円	525,644	526,041	525,708	527,661	535,141
分配総額	(f) 百万円	4,601	4,750	5,061	5,247	5,766
1口当たり分配金額	(f) / (e) 円	11,365	11,733	12,500	12,960	13,458
(うち1口当たり利益分配金)	円	11,365	11,733	12,500	12,960	13,458
(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) %	1.1 (2.2)	1.2 (2.3)	1.1 (2.2)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)
自己資本利益率(年換算)	(注2,注3) %	2.2 (4.3)	2.2 (4.5)	2.2 (4.3)	2.7 (5.5)	2.8 (5.5)
期末自己資本比率 (対前期比増減)	(d) / (b) %	51.5 (△0.5)	51.9 (+0.4)	51.3 (△0.6)	50.5 (△0.8)	52.4 (+1.9)
期末有利子負債比率 (対前期比増減)	(c) / (b) %	43.1 (+0.3)	42.6 (△0.6)	43.3 (+0.7)	43.9 (+0.7)	41.9 (△2.1)
配当性向(注4)	(f) / (a) %	99.9	99.9	110.2	90.0	94.4
【その他参考情報】						
投資物件数	件	99	97	98	97	97
総賃貸可能面積	m ²	462,533.92	459,567.57	456,932.16	466,031.33	471,041.45
期末稼働率	%	96.9	97.9	99.1	99.0	99.1
当期減価償却費	百万円	2,274	2,288	2,293	2,295	2,358
当期資本的支出額	百万円	1,165	1,018	953	886	925
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注5) 百万円	8,949	9,088	9,413	9,539	10,055
FFO (Funds from Operation)	(注6) 百万円	6,877	7,034	7,451	7,574	7,934
1口当たりFFO	(注7) 円	16,985	17,373	18,404	18,708	18,516

(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23期は184日、第24期は181日、第25期は184日、第26期は181日、第27期は184日より年換算値を算出しています。

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

(注4) 配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注5) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費

(注6) FFO=当期純利益+減価償却費-不動産等売却益+不動産等売却損

(注7) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口の総口数(円未満を切り捨てて記載しています。)

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

ケネディクス・オフィス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。))に基づき、2005年5月6日に設立され、2005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、8度の公募増資等を実施しており、当期末(2018年10月31日)現在の発行済投資口の総口数は428,510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(2018年10月期)における我が国の経済は、北海道地震や豪雨、台風などの相次ぐ自然災害に伴う店舗休業、工場の操業停止、物流網の寸断などの影響により、2018年7~9月期の実質GDP成長率(1次速報値)は、前年比年率1.2%の下落という結果になりました。

貿易摩擦の激化といった外的ショックによる企業マインドの下押しや、消費税率引き上げなどの影響には留意が必要ではありますが、自然災害の影響は一時的なもので、収束に向かうものと予想されています。また、良好な雇用環境が続くなか個人消費は底堅く推移し、設備投資についてもIT関連の能力増強投資や、各種の省力化投資を中心に堅調な推移が続く見込みであることから、景気回復ペースは緩やかになるものの、引き続き底堅く推移するものと考えられます。

オフィスビル賃貸市場については、都心5区を中心に増床・拡張移転や立地改善等の需要が引き続き堅調であり、平均空室率の低下及び賃料水準の上昇の傾向が継続しています。三鬼商事株式会社が公表した2018年10月末時点の東京都心5区の平均空室率は2.20%で、前年比で0.82ポイント低下、前期末(2018年4月30日)時点との比較では0.45ポイント低下しました。

また、東京都心5区の平均賃料(新築を含む)についても、2014年1月以降58ヵ月連続で上昇を続けており、2009年5月以来の高水準となる20,597円(一坪当たり)となりました。その他全国の主要都市においても、平均空室率の低下及び賃料水準の上昇の傾向が継続しています。

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

b. 運用実績

本投資法人は、前期末(2018年4月30日)時点で、合計97物件(取得価格の総額407,235百万円)の運用資産と匿名組合出資持分(出資金額1,107百万円)を保有していました。当期(2018年10月期)においては、オフィスビル1物件(CROSS PLACE 浜松町:取得価格20,700百万円)を取得し、オフィスビル1物件(KDX浜松町第2ビル:取得価格2,200百万円)、都市型商業施設1物件(フレーム神南坂(準共有持分49.0%):取得価格4,851百万円^(注))を譲渡しました(譲渡価格の総額7,297百万円)。

(注)当初取得したビル一棟全体の取得価格は9,900百万円であり、その準共有持分49.0%相当を記載しています。

その結果、当期末(2018年10月31日)現在のポートフォリオ(匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。)は、合計97物件(取得価格の総額420,884百万円)となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル98.1%、都市型商業施設1.2%、その他0.7%となっています。

また、当期末(2018年10月31日)現在のポートフォリオの稼働率は99.1%と、引き続き高稼働率を維持しています。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末(2018年10月31日)現在保有する全ての物件(アーク森ビル、新宿6丁目ビル(底地)を除きます。)について、プロパティマネジメント業務をケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社

I.資産運用報告

に委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図ってきました。

リーシング面においては景気や不動産市場の動向を踏まえ、仲介業者との親密なリレーションによる積極的な新規テナントの誘致、既存テナントとの良好な関係を活かして増床ニーズの取り込みを行いました。また、オフィスビルの競争力維持・向上を図るべく、共用部の改修、空調設備・エレベーターの更新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(2018年10月31日)現在において、東京経済圏のオフィスビルで99.2%となり、オフィスビル全体では99.1%と、前期末(2018年4月30日)と同様に、引き続き高稼働率を維持しています。

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(2018年10月31日)現在、1,123件^(注1)^(注2)であり、テナント分散が進んでいます。また、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル上位10エンドテナントの賃貸面積割合は10.3%です。更に、本投資法人が保有するオフィスビルには、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

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

(注2) ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末(2018年10月31日)現在、1,136件です。

(3)資金調達概要

a. 新投資口の発行

本投資法人は、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として、公募増資により22,500口の投資口の追加発行を行い、2018年5月28日に14,067百万円、また第三者割当により1,125口の投資口の追加発行を行い、2018年6月15日に703百万円の資金を調達しました。

b. 借入れ・投資法人債の状況

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(2018年10月期)においては期中に返済期日が到来した借入金11,500百万円の返済資金として10,500百万円の借入れを行い、1,000百万円を手元資金にて返済しました。また、2018年9月12日に償還期限を迎えた第5回無担保投資法人債(発行総額1,800百万円、期間5.0年)を手元資金にて償還しました。当期末(2018年10月31日)現在で借入金残高は177,050百万円(短期借入金^(注1)6,000百万円、長期借入金^(注1)171,050百万円)、投資法人債残高は6,000百万円、有利子負債残高は183,050百万円となっています。

なお、当期末(2018年10月31日)現在の変動金利による長期借入金残高117,800百万円については、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップ等の活用により実質的に金利を固定化しています。有利子負債全体では、長期負債比率^(注2)は96.7%、長期固定化負債比率^(注3)は96.7%となっています。

これらの結果、当期末(2018年10月31日)の有利子負債の平均残存年数^(注4)は5.2年となり、当期末の平均金利^(注4)は1.06%に、有利子負債比率^(注5)は41.9%となっています。

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

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

長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

なお、長期固定金利借入金残高には、金利スワップの活用により金利を固定化している長期借入金を含みます。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) 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及びアップフロントフィーを含めた利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。平均残存年数は小数第2位を、平均金利は小数第3位を、それぞれ四捨五入して記載しています。

(注5) 有利子負債比率 = 期末有利子負債残高 ÷ 期末総資産 × 100
有利子負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

また、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下のとおりです。

(単位:百万円)

借入先	前期末 (2018年4月30日)	当期末 (2018年10月31日)	当期末比率 (%) (注6)
株式会社三井住友銀行	46,200	46,200	26.1
株式会社三菱UFJ銀行	34,800	34,800	19.7
株式会社日本政策投資銀行	30,550	30,550	17.3
三井住友信託銀行株式会社	19,900	19,900	11.2
株式会社みずほ銀行	11,700	11,700	6.6
株式会社あおぞら銀行	12,350	11,350	6.4
株式会社りそな銀行	11,250	11,250	6.4
みずほ信託銀行株式会社	3,800	3,800	2.1
株式会社福岡銀行	2,500	2,500	1.4
株式会社西日本シティ銀行	1,700	1,700	1.0
株式会社広島銀行	1,000	1,000	0.6
株式会社七十七銀行	1,000	1,000	0.6
株式会社東日本銀行	800	800	0.5
株式会社三重銀行	500	500	0.3
合計	178,050	177,050	100.0

(注6) 当期末比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 格付の状況

当期末(2018年10月31日)現在における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

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

d. 発行登録の状況

本投資法人は、投資法人債(短期投資法人債を除きます。)に係る発行登録書を2017年1月30日に提出しています。その概要は、以下のとおりです。

発行予定額	100,000百万円
発行予定期間	2017年2月7日から2019年2月6日まで
手取金の使途	特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債(短期投資法人債を含みます。)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8回投資法人債1,000百万円及び第9回投資法人債2,000百万円を上記発行登録書に基づき2017年7月19日に発行しています。

(4)業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期(2018年10月期)の業績は、営業収益15,420百万円、営業利益7,148百万円、経常利益6,109百万円、当期純利益6,107百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例(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。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)が適用されるように分配することとしています。

これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第67条の15及び第66条の2の両規定が適用される範囲内である340百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金は13,458円となりました。

3.増資等の状況

当期末まで最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円) ^(注9)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2013年11月13日	公募増資	43,800	330,350	18,198	165,351	(注1)
2013年12月10日	第三者割当増資	2,190	332,540	909	166,261	(注2)
2014年 5月27日	公募増資	21,400	353,940	9,876	176,138	(注3)
2014年 6月24日	第三者割当増資	1,070	355,010	493	176,632	(注4)
2014年11月27日	公募増資	47,685	402,695	28,269	204,901	(注5)
2014年12月24日	第三者割当増資	2,190	404,885	1,298	206,199	(注6)
2018年 5月28日	公募増資	22,500	427,385	14,067	220,267	(注7)
2018年 6月15日	第三者割当増資	1,125	428,510	703	220,970	(注8)

(注1) 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2) 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3) 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4) 1口当たり発行価格461,540円にて、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格614,250円(発行価額592,830円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の一部に充当することを目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格592,830円にて、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格646,425円(発行価額625,209円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格625,209円にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注9) 百万円単位で表示している金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

(単位:円)

期 決算年月	第23期 2016年10月	第24期 2017年4月	第25期 2017年10月	第26期 2018年4月	第27期 2018年10月
最 高	657,000	679,000	653,000	718,000	728,000
最 低	557,000	572,000	574,000	585,000	660,000

4.分配金等の実績

当期の分配金は1口当たり13,458円です。本投資法人は、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)を適用し、当期末処分利益

の一部を内部留保することとしました。かかる方針により、租税特別措置法第67条の15の規定が適用される範囲内であり、かつ、租税特別措置法第66条の2に定める圧縮限度額の範囲内である340百万円を圧縮積立金繰入額として、当期末処分利益から控除した金額を分配することとしました。

期 計算期間	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
	自 2016年 5月 1日 至 2016年10月31日	自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日	自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日
当期末処分利益総額	4,601,756千円	4,750,760千円	4,589,238千円	5,828,847千円	6,107,886千円
利益留保額	238千円	244千円	-千円	581,538千円	340,998千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,601,518千円 (11,365円)	4,750,515千円 (11,733円)	5,061,062千円 (12,500円)	5,247,309千円 (12,960円)	5,766,887千円 (13,458円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,601,518千円 (11,365円)	4,750,515千円 (11,733円)	5,061,062千円 (12,500円)	5,247,309千円 (12,960円)	5,766,887千円 (13,458円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1 口当たり一時差異等調整引当額 分配金)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)
出資払戻総額のうち税法上の出 資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税 法上の出資等減少分配からの分 配金)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)

5.今後の運用方針及び対処すべき課題

(1)投資環境

今後の日本経済は、成長率は鈍化しつつも、海外経済の拡大や内需の堅調な推移から緩やかな回復が続くものと思われまふ。一方、米国における政策金利の引き上げや米國政權の政策運営の動向等、海外経済・政治を巡る不確実性には留意が必要な環境と考えられます。また、国内においても米国における利上げの国内金利への影響、マイナス金利を伴う「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」政策の動向、地政学リスクへの懸念等、様々な事象にも留意が必要と考えられます。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社公表した2018年10月末時点の東京都心5区の平均空室率は2.20%と空室率は低下傾向にあり、需要は堅調に推移しています。空室率の低下傾向にあわせて東京都心5区の平均賃料についても上昇傾向にあります。

オフィスビル売買市場については、過熱感を指摘する声がある一方、日本銀行の金融緩和政策の継続による良好な資金調達環境を背景に、上場不動産投資法人(J-REIT)、私募リート、国内不動産会社や海外投資家をはじめとする多くの投資家の取得意欲は依然として旺盛であり、総じて厳しい取得環境が継続していくものと思われまふ。

一方で、銀行の不動産業向け融資残高は過去最高水準に達しており、今後の金利動向と共にその融資姿勢の変化には注視をする必要があると思われまふ。J-REIT市場においては2018年入りしてからの相次ぐ公募増資による需給悪化等を背景に上値が重い展開でしたが、好調な不動産市況と安定的に推移している金利水準等を評価する海外投資家からの資金流入の動きが確認されています。なお、好調な市場環境等を背景とした公募増資の増加による需給動向の変化には留意する必要があると考えられます。

(2)今後の運用方針及び対処すべき課題

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

a. 新規物件の投資戦略及び売却方針

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

資産の取得にあたっては、マルチパイプラインを構築し、本資産運用会社独自のネットワークと本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社を中心とするケネディクス・グループ^(注)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、ポートフォリオの着実かつ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、ケネディクス・グループ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、ケネディクス・グループと連携しながら、ウェアハウジングを目的とした匿名組合出資等を行う等、資金調達の時期や投資基準との整合性を考慮しつつ機動的な物件確保を図るため、取得手法の多様化(直接取得、エクイティ出資及びケネディクス・グループとの協働取得、物件の入れ替えを前提とした相互売買等)に努めまふ。

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。また、現状及び将来的なマーケット動向を踏まえた収益及び収益性、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。

(注)「ケネディクス・グループ」とは、ケネディクス株式会社並びにその子会社及び関連会社等を併せた企業グループをいいます。以下同じです。

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

行くと共に、「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、非常用品収納ボックス及びAEDの設置、公衆無線LANサービスの提供等が挙げられます。

更に、各物件のテナントを重要な「顧客」として位置付け、物件運営に顧客満足度 (CS) の視点を導入しています。CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー ジャパンと協働し、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7回実施しています。2017年8月に実施した第7回の総合満足度の調査結果は、以下のとおりです。「満足」、「やや満足」と回答した割合は、2015年8月に実施した第6回調査時を上回る結果となっています。

<総合満足度> (注1) (注2)

	満足	やや満足	どちらともいえない	やや不満	不満	不明
第7回調査	28%	48%	17%	5%	1%	0%
第6回調査	24%	51%	18%	6%	1%	1%

(注1) 調査対象者は入居テナントの総務担当者と従業員です。

(注2) 比率は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

このような調査を継続的に行い、テナントニーズを取り入れていくことにより、顧客満足度の向上と共に

物件の競争力及び資産価値の維持・向上を図り、収益性の更なる向上を目指します。

市場環境に応じたリーシングマネジメント

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

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

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、建物管理費用の削減や建物管理会社の見直し、工事発注時の入札、一括発注による設備・機器調達等において、ポートフォリオの規模を活かした運営コストの削減を図ります。

関連法規等への適切な対応

本投資法人は、建築基準法 (昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。) 等の関連法規のみならず、今後の改正についても速やかに情報収集を行い、法規制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

本投資法人は環境方針を制定し、GRESBリアルエステイト評価への参加やDBJ Green Building認証等の各種認証・評価制度を積極的に活用することで、環境に配慮した運用を行っています。

また、本投資法人は、エネルギーの使用の合理化等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。

I.資産運用報告

c. 財務戦略(デットによる資金調達)

本投資法人は、引き続き既存借入金の借入条件等の改善に努めると共に、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%未満の水準を目標とします。ただし、資金調達環境等を鑑みた上で、優良な物件取得等を目的とする有利子負債の調達により40%台後半水準での運営を行うこともありえます。)

更に、大手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堅固な財務運営を目指します。また、取引各行のシェアバランスに留意するとともに、既存取引行との条件対比をもとに新規取引行の導入についても適宜検討していきます。

(注) 有利子負債比率 = 期末有利子負債残高 ÷ 期末総資産 × 100

d. 情報開示

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

e. 利益相反対策

本資産運用会社は、本投資法人以外にも、複数の投資法人の運用を受託しており、それらの投資法人間で投資物件の取得の機会の競合が発生する可能性があります。本資産運用会社においては、入手した不動産等売却情報に関し、取得の検討を優先して行う本部を定めるため、物件の種類・規模等を基準とする優先検討権のルールを設け、本資産運用会社内での検討順位をあらかじめ決定し、本資産運用会社内にコンプライアンス・オフィサーを含む「パイプライン会議」を設置して、かかるルールに則った運営を行うことにより、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって本資産運用会社が運用を受託する各投資法人間における利益相反を防止する等、適切な利益相反対策の実施に努めています。

6.決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

a. 資産の譲渡

本投資法人は、2018年11月1日付で、以下の不動産信託受益権を譲渡しました。

譲渡日	特定資産の種類	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
2018年 11月1日	不動産信託受益権	フレーム神南坂 (準共有持分51.0%)	東京都渋谷区	非開示 (注3)	5,253	5,661

(注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

(注2) 2018年10月31日時点の価額を記載しています。

(注3) 譲渡先の承諾を得られていないため非開示としています。

投資法人の概況

1.出資の状況

期 決算年月	第23期 2016年10月31日現在	第24期 2017年4月30日現在	第25期 2017年10月31日現在	第26期 2018年4月30日現在	第27期 2018年10月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	404,885口	404,885口	404,885口	404,885口	428,510口
出資総額	206,199百万円	206,199百万円	206,199百万円	206,199百万円	220,970百万円
投資主数	6,164人	5,640人	5,510人	5,235人	5,401人

2.投資口に関する事項

2018年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資 口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合(%) ^(注)
日本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	85,714	20.00
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	75,720	17.67
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	21,459	5.00
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	21,237	4.95
ジェーピー モルガン チェース バンク 385628	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	12,051	2.81
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号 常任代理人 株式会社三井住友銀行	11,517	2.68
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	7,546	1.76
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部	6,177	1.44
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140044	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	6,149	1.43
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	5,749	1.34
合計		253,319	59.11

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り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	竹田治朗	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 一般財団法人 住宅改良開発公社 アドバイザー 森島不動産コンサルタンツ 代表 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(注3)	EY新日本有限責任監査法人(注2)	—	14,800 (注4)

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

(注2) 2018年7月1日付で、新日本有限責任監査法人からEY新日本有限責任監査法人へ名称変更しています。以下同じです。

(注3) 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4) 会計監査人の報酬には、新投資口の発行に係るコンフォートレター作成業務の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

2018年10月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1.不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	第26期 (2018年4月30日現在)		第27期 (2018年10月31日現在)	
			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	30,309	7.2	27,968	6.4
		地方経済圏	12,551	3.0	12,451	2.8
	オフィスビル 小計	42,860	10.1	40,419	9.2	
不動産合計			42,860	10.1	40,419	9.2
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	280,441	66.3	300,502	68.7
		地方経済圏	60,853	14.4	60,455	13.8
	オフィスビル 小計	341,294	80.7	360,958	82.6	
	都市型商業施設	東京経済圏	9,179	2.2	4,652	1.1
	都市型商業施設 小計	9,179	2.2	4,652	1.1	
	その他	東京経済圏	2,973	0.7	2,973	0.7
	その他 小計	2,973	0.7	2,973	0.7	
信託不動産合計			353,447	83.6	368,584	84.3
投資有価証券 (注3)			1,090	0.3	1,114	0.3
預金・その他の資産			25,595	6.1	27,101	6.2
資産総額			422,993	100.0	437,221	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、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注3) 合同会社KRF 43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

2018年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率(%)	主たる用途
A-124	CROSS PLACE 浜松町	20,790	9,325.18	9,325.18	100.0	2.4	オフィスビル
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	15,481	8,179.00	8,179.00	100.0	2.8	オフィスビル
A-122	三菱重工横浜ビル	14,746	13,495.34	13,495.34	100.0	3.0	オフィスビル
A-100	千里ライフサイエンス センタービル	12,687	17,199.45	17,157.17	99.8	5.0	オフィスビル
A-94	KDX武蔵小杉ビル	11,143	12,978.52	12,978.52	100.0	3.0	オフィスビル
A-123	JNビル	9,818	10,075.62	10,075.62	100.0	1.8	オフィスビル
A-121	銀座四丁目タワー	9,533	5,624.23	5,522.70	98.2	2.1	オフィスビル
A-60	KDX晴海ビル	8,732	9,294.00	8,432.48	90.7	1.6	オフィスビル
A-116	KDX西新橋ビル	8,520	5,734.79	5,734.79	100.0	1.5	オフィスビル
A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,042	11,797.85	11,797.85	100.0	2.2	オフィスビル
合計		119,496	103,703.98	102,698.65	99.0	25.3	

3.組入資産明細

2018年10月31日現在、本投資法人が保有する資産の明細は以下のとおりです。
(不動産等組入資産明細)

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能面積(m ²)	期末算定価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	信託受益権	5,777.19	6,740	5,789
		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	5,170	4,035
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号	信託受益権	3,323.14	3,380	3,260
		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	4,289.49	2,500	2,363
		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	3,260	2,397
		A-7	KDX南青山ビル	東京都港区南青山五丁目13番3号	信託受益権	1,815.19	2,790	2,213
		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	1,948.02	1,680	1,767
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	信託受益権	3,719.18	5,150	5,488
		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	3,846.03	2,660	2,248
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目20番5号	信託受益権	6,621.19	5,080	4,822
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号	信託受益権	3,072.34	5,250	4,369
		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	3,410	3,051
		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	2,760	2,671
		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	2,803.96	4,950	3,726
		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	4,776.90	2,600	2,252
		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	2,455.49	1,220	1,426
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2	信託受益権	2,564.79	2,270	2,256
		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	5,859.92	3,950	2,997
		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	3,883.04	3,680	3,783
		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	1,120	1,297
		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	5,130	5,949
		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	2,020	2,033
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号	信託受益権	2,747.65	1,290	1,117
		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	2,165.20	1,160	1,209
		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	5,891.49	7,090	6,326
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区西新宿七丁目22番45号	不動産	1,593.59	1,480	1,510
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区新宿二丁目8番6号	信託受益権	2,446.12	2,690	2,349
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区九段北四丁目1番3号	信託受益権	6,908.96	7,910	7,456
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町25番1号	不動産	5,126.69	3,130	3,485
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目14番5号	信託受益権	2,238.01	1,970	2,240
		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	1,912.25	1,680	2,085
		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	2,323.44	2,420	2,848
		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	1,529.79	1,540	1,636
		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	8,510	8,732
A-62	小石川ITGビル	東京都文京区小石川一丁目12番16号	信託受益権	3,937.42	3,460	2,982		
A-63	KDX五反田ビル	東京都品川区西五反田七丁目9番2号	信託受益権	3,157.04	3,300	2,698		
A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区日本橋二丁目16番2号	信託受益権	1,615.20	2,260	1,828		
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	5,824.24	9,460	6,932		
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	5,740	4,168		
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	4,670	3,922		
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	5,530	4,503		
A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区東品川四丁目10番13号	信託受益権	7,117.97	4,500	4,705		
A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	信託受益権	3,992.60	3,300	2,668		
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	2,920	2,035		

I.資産運用報告

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京経済圏		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	1,700	1,323
		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	10,151.50	8,250	5,840
		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	3,730	2,692
		A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区東山一丁目5番4号	信託受益権	2,726.69	2,880	1,855
		A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目38番地1	不動産	3,814.00	2,950	2,175
		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	2,940	2,243
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区新宿六丁目24番20号	信託受益権	4,037.44	3,030	1,873
		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	6,967.61	6,480	5,555
		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	3,110.71	4,870	3,653
		A-91	KDX三田ビル	東京都港区芝三丁目43番16号	信託受益権	3,331.61	3,460	3,128
		A-92	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区神田岩本町1番地14	信託受益権	2,289.27	3,090	2,522
		A-93	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区新小川町4番1号	不動産	4,571.92	6,010	4,895
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目1200番地	信託受益権	12,978.52	15,800	11,143
		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	9,540	8,042
		A-96	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区高田三丁目14番29号	信託受益権	4,595.34	4,350	3,639
		A-99	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区池袋二丁目53番5号	不動産	2,553.96	2,090	2,054
		A-101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市神奈川区栄町1番地1	信託受益権	10,932.45	8,790	7,522
		A-102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番36号	信託受益権	4,981.87	3,150	2,710
		A-107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区入船三丁目7番2号	信託受益権	4,400.92	3,830	3,648
		A-108	ぺんてるビル	東京都中央区日本橋小網町7番2号(事務所棟) 東京都中央区日本橋小網町7番7号(住居棟)	信託受益権	4,346.66	3,874	3,560
		A-109	KDX浜松町センタービル	東京都港区浜松町一丁目22番5号	信託受益権	3,052.73	4,330	4,026
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区虎ノ門一丁目10番5号	信託受益権	8,179.00	17,800	15,481
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区日本橋本町四丁目8番16号	信託受益権	3,284.79	4,110	3,943
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区日本橋本町三丁目9番4号	信託受益権	1,505.28	1,480	1,387
A-115	アーク森ビル	東京都港区赤坂一丁目12番32号	信託受益権	2,442.60	4,430	4,185		
A-116	KDX西新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目3番1号	信託受益権	5,734.79	9,090	8,520		
A-117	BR五反田	東京都品川区西五反田二丁目30番4号	信託受益権	3,504.75	2,450	2,303		
A-119	KDX渋谷南平台ビル	東京都渋谷区南平台町17番17号	信託受益権	2,205.16	3,710	3,568		
A-120	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	1,173.55	2,250	2,435		
A-121	銀座四丁目タワー	東京都中央区銀座四丁目9番13号	信託受益権	5,624.23	13,600	9,533		
A-122	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目3番1号	信託受益権	13,495.34	14,900	14,746		
A-123	JNビル	神奈川県横浜市中区相生町三丁目56番地1	信託受益権	10,075.62	9,860	9,818		
A-124	CROSS PLACE 浜松町	東京都港区芝公園一丁目7番6号	信託受益権	9,325.18	22,400	20,790		
地方経済圏		A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁目45番地1	信託受益権	11,582.42	5,090	3,965
		A-42	KDX烏丸ビル	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1	信託受益権	8,743.96	5,500	5,094
		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	3,948.03	1,900	1,938
		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	10,112.11	4,500	4,472
		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	3,995.28	1,640	2,049
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市中区栄四丁目5番3号	不動産	6,923.12	5,290	6,596
		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	2,700	2,070
		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	3,786.75	2,590	1,919
		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	7,903.84	9,690	7,972
		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	4,994.88	3,660	2,431
		A-97	KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市駅前通り一丁目3番1号	信託受益権	5,306.77	2,520	2,243
		A-98	KDX広島ビル	広島県広島市南区金星町2番15号	不動産	3,994.52	1,680	1,382
		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	17,199.45	13,500	12,687
		A-104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市中央区南本町二丁目3番8号	信託受益権	5,285.95	3,040	2,042

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	地方経済圏	A-106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目20番17号	信託受益権	12,318.09	8,290	6,191
		A-110	KDX新大阪ビル	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目1番4号	信託受益権	5,979.39	5,100	4,553
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目4番16号	信託受益権	4,363.17	4,200	3,487
		A-118	KDX札幌北口ビル	北海道札幌市北区北七条西四丁目17番地1	信託受益権	3,319.16	2,060	1,805
		オフィスビル 小計						467,315.42
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂(注7)	東京都渋谷区神南一丁目18番2号	信託受益権	2,370.90	5,661	4,652
		都市型商業施設 小計					2,370.90	5,661
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区新宿六丁目24番16号	信託受益権	1,355.13	3,430	2,973
		その他 小計					1,355.13	3,430
合計						471,041.45	466,045	409,004

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第26期 (2017年11月1日～2018年4月30日)				第27期 (2018年5月1日～2018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	15	100.0	195	1.4
A-3	東茅場町有楽ビル	7	100.0			139	1.0	7	100.0	141	1.0
A-4	KDX八丁堀ビル	4	100.0			108	0.8	4	100.0	110	0.7
A-5	KDX中野坂上ビル	25	100.0			90	0.6	23	98.2	90	0.6
A-6	原宿FFビル	2	100.0			103	0.7	2	100.0	103	0.7
A-7	KDX南青山ビル	8	100.0			83	0.6	8	100.0	83	0.6
A-8	神田木原ビル	10	100.0			49	0.4	10	100.0	53	0.4
A-13	KDX麹町ビル	9	100.0			142	1.0	9	100.0	145	1.0
A-14	KDX船橋ビル	20	100.0			101	0.7	20	100.0	107	0.7
A-16	東伸24ビル	19	90.4			162	1.1	19	94.1	159	1.1
A-17	KDX恵比寿ビル	6	100.0			148	1.0	6	100.0	151	1.0
A-19	KDX浜松町ビル	9	100.0			98	0.7	9	100.0	100	0.7
A-20	KDX茅場町ビル	7	100.0			90	0.6	7	100.0	90	0.6
A-21	KDX新橋ビル	8	100.0			130	0.9	8	100.0	120	0.8
A-22	KDX新横浜ビル	22	100.0			92	0.6	22	100.0	92	0.6
A-26	KDX木場ビル	6	100.0			42	0.3	6	100.0	46	0.3
A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0			73	0.5	10	100.0	75	0.5
A-29	KDX東新宿ビル	6	100.0			138	1.0	6	100.0	141	1.0
A-30	KDX西五反田ビル	12	100.0			115	0.8	12	100.0	116	0.8
A-31	KDX門前仲町ビル	7	100.0			44	0.3	7	100.0	45	0.3
A-32	KDX芝大門ビル	9	100.0			164	1.2	9	100.0	166	1.1
A-33	KDX御徒町ビル	2	100.0	67	0.5	2	100.0	68	0.5		
A-34	KDX本厚木ビル	13	84.5	42	0.3	13	84.5	42	0.3		
A-35	KDX八王子ビル	10	100.0	47	0.3	10	100.0	51	0.3		
A-37	KDX御茶ノ水ビル	8	100.0	198	1.4	8	100.0	203	1.4		
A-38	KDX西新宿ビル	9	100.0	49	0.3	9	100.0	50	0.3		
A-41	KDX新宿286ビル	7	100.0	82	0.6	7	100.0	81	0.6		

I.資産運用報告

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第26期 (2017年11月1日～2018年4月30日)				第27期 (2018年5月1日～2018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-46	飛栄九段北ビル	13	97.5	271	1.9	13	99.8	249	1.7
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	104	0.7	1	100.0	105	0.7
		A-50	KDX池尻大橋ビル	—	—	21	0.1	—	—	—	—
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	69	0.5	9	100.0	68	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	6	100.0	46	0.3	6	100.0	54	0.4
		A-56	KDX神保町ビル	6	100.0	62	0.4	6	100.0	75	0.5
		A-59	KDX岩本町ビル	9	100.0	46	0.3	9	100.0	47	0.3
		A-60	KDX晴海ビル	11	100.0	228	1.6	10	90.7	230	1.6
		A-61	KDX浜松町第2ビル(注8)	8	100.0	64	0.5	—	—	22	0.1
		A-62	小石川TGビル	4	100.0	128	0.9	4	100.0	130	0.9
		A-63	KDX五反田ビル	10	100.0	103	0.7	10	100.0	105	0.7
		A-64	KDX日本橋216ビル	8	100.0	57	0.4	8	100.0	62	0.4
		A-66	KDX新宿ビル	21	98.3	242	1.7	21	98.3	249	1.7
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	4	100.0	149	1.0	4	100.0	149	1.0
		A-68	KDX日本橋本町ビル	8	100.0	136	1.0	7	88.3	135	0.9
		A-71	KDX飯田橋ビル	5	100.0	161	1.1	5	100.0	157	1.1
		A-72	KDX東品川ビル	5	100.0	159	1.1	5	100.0	158	1.1
		A-73	KDX箱崎ビル	8	100.0	114	0.8	8	100.0	115	0.8
		A-74	KDX新日本橋ビル	8	100.0	88	0.6	8	100.0	89	0.6
		A-78	KDX立川駅前ビル	5	100.0	65	0.5	5	100.0	66	0.4
		A-83	KDX府中ビル	39	99.1	303	2.1	37	98.2	314	2.1
		A-84	KDX春日ビル	14	100.0	126	0.9	14	100.0	128	0.9
		A-85	KDX中目黒ビル	5	100.0	89	0.6	7	100.0	85	0.6
		A-86	KDX大宮ビル	18	100.0	117	0.8	17	100.0	118	0.8
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	14	100.0	99	0.7	14	100.0	101	0.7
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	7	100.0	104	0.7	7	100.0	106	0.7
		A-89	KDX高輪台ビル	7	94.0	196	1.4	8	100.0	198	1.3
		A-90	KDX池袋ビル	10	100.0	139	1.0	10	100.0	140	1.0
		A-91	KDX三田ビル	12	100.0	112	0.8	12	100.0	113	0.8
		A-92	KDX秋葉原ビル	7	100.0	84	0.6	7	100.0	85	0.6
		A-93	KDX飯田橋スクエア	7	100.0	186	1.3	7	100.0	175	1.2
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	9	100.0	438	3.1	9	100.0	445	3.0
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	13	98.0	314	2.2	14	100.0	326	2.2
		A-96	KDX高田馬場ビル	11	100.0	141	1.0	11	100.0	147	1.0
		A-99	KDX池袋ウエストビル	7	100.0	73	0.5	7	100.0	74	0.5
		A-101	KDX横浜ビル	26	100.0	285	2.0	25	97.5	284	1.9
		A-102	KDX横浜西口ビル	14	100.0	123	0.9	14	100.0	123	0.8
		A-103	KDX新横浜214ビル	—	—	28	0.2	—	—	—	—
		A-107	KDX銀座イーストビル	12	100.0	122	0.9	12	100.0	123	0.8
		A-108	ぺんてるビル	9	100.0	125	0.9	9	100.0	132	0.9
		A-109	KDX浜松町センタービル	8	100.0	107	0.8	8	100.0	107	0.7
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	4	100.0	413	2.9	4	100.0	416	2.8		
A-113	KDX新日本橋駅前ビル	11	100.0	120	0.8	11	100.0	124	0.8		
A-114	KDX日本橋江戸通ビル	8	100.0	37	0.3	8	100.0	42	0.3		
A-115	アーク森ビル	1(注4)	100.0	非開示(注5)	非開示(注5)	1(注4)	100.0	非開示(注5)	非開示(注5)		
A-116	KDX西新橋ビル	9	100.0	216	1.5	9	100.0	222	1.5		
A-117	BR五反田	6	100.0	100	0.7	6	100.0	109	0.7		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第26期 (2017年11月1日～2018年4月30日)				第27期 (2018年5月1日～2018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-119	KDX渋谷南平台ビル	1	100.0	87	0.6	1	100.0	90	0.6
		A-120	KDX代々木ビル	10	100.0	69	0.5	10	100.0	69	0.5
		A-121	銀座四丁目タワー	4	100.0	302	2.1	3	98.2	314	2.1
		A-122	三菱重工横浜ビル	22	100.0	346	2.4	22	100.0	436	3.0
		A-123	JNビル	5	92.8	141	1.0	6	100.0	271	1.8
		A-124	CROSS PLACE 浜松町	-	-	-	-	15	100.0	350	2.4
	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	30	100.0	296	2.1	29	100.0	308	2.1
		A-42	KDX烏丸ビル	40	100.0	209	1.5	40	100.0	217	1.5
		A-44	KDX仙台ビル	32	100.0	95	0.7	31	100.0	95	0.6
		A-53	KDX博多南ビル	52	99.5	191	1.3	51	95.1	190	1.3
		A-54	KDX北浜ビル	12	89.2	66	0.5	14	100.0	71	0.5
		A-58	KDX名古屋栄ビル	16	100.0	184	1.3	16	100.0	190	1.3
		A-69	KDX小林道修町ビル	11	100.0	188	1.3	11	100.0	193	1.3
		A-70	KDX札幌ビル	20	97.8	96	0.7	21	100.0	95	0.6
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	18	100.0	334	2.4	18	100.0	336	2.3
		A-82	KDX東梅田ビル	5	100.0	132	0.9	5	100.0	144	1.0
		A-97	KDX宇都宮ビル	23	89.0	125	0.9	23	89.0	121	0.8
		A-98	KDX広島ビル	22	100.0	76	0.5	22	100.0	76	0.5
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	61	99.8	716	5.0	61	99.8	733	5.0
		A-104	KDX南本町ビル	20	98.8	106	0.7	19	96.4	112	0.8
A-106	KDX桜通ビル	34	100.0	336	2.4	34	100.0	349	2.4		
A-110	KDX新大阪ビル	17	100.0	149	1.1	17	100.0	150	1.0		
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	14	96.2	111	0.8	15	100.0	100	0.7		
A-118	KDX札幌北口ビル	12	100.0	69	0.5	12	100.0	71	0.5		
オフィスビル 小計				1,188	99.1	13,878	97.6	1,191	99.1	14,570	98.4
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	-	-	24	0.2	-	-	-	-
		住宅 小計				-	-	24	0.2	-	-
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂(注7)	11	95.2	251	1.8	12	100.0	164	1.1
		都市型商業施設 小計				11	95.2	251	1.8	12	100.0
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	1	100.0	68	0.5	1	100.0	68	0.5
		その他 小計				1	100.0	68	0.5	1	100.0
合計				1,200(注6)	99.0	14,222	100.0	1,204(注6)	99.1	14,802	100.0

(注1) 不動産信託受益権については、信託受益権と記載しています。

(注2) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

(注3) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。

(注4) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である森ビル株式会社との間で賃料保証(賃料固定期間:2018年12月1日までの建物賃貸借契約兼プロパティマネジメント契約(契約期間:2026年12月28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) マスターリース会社兼プロパティマネジメント会社からの同意を得られていないため、非開示としています。

(注6) 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7) 「フレーム神南坂」は、2018年7月2日に準共有持分49.0%を、2018年11月1日に残りの準共有持分51.0%を譲渡しました。賃貸可能面積、期末算定価額及び帳簿価額については、本投資法人が当期末時点で保有していた準共有持分51.0%相当を記載しています。総賃貸事業収入については、2018年7月2日までの全体収入と翌日以降の準共有持分51.0%相当とを合算しています。なお、テナント総数については、物件全体の数値を記載しています。

(注8) IKDX浜松町第2ビルは、2018年7月2日に譲渡しました。

I.資産運用報告

(有価証券組入資産明細)

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額(百万円)		評価額(百万円) ^(注1)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社KRF43を営業者とする 匿名組合出資持分 ^(注2)	匿名組合 出資持分	-	-	1,114	-	1,114	-	-

(注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(注2) 運用資産は、「新宿サンエービル」の不動産信託受益権です。

4.特定取引の契約額等及び時価の状況表

2018年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)		時価(百万円) ^(注2) ^(注3)
		^(注1)	うち1年超 ^(注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	117,800	106,450	100
合計		117,800	106,450	100

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引のうち、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては時価の記載は省略しています。

(注3) 取引金融機関から提示された価格等によっています。

5.その他資産の状況

2018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28期(2019年4月期)に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下のとおりです。

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX桜通ビル (愛知県名古屋)	共用部改修工事等	自 2018年11月 至 2019年 4月	259	-	-
KDX札幌北口ビル (北海道札幌市)	共用部改修工事等	同上	106	-	-
KDX宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	専有部改修工事等	同上	83	-	-
KDX札幌ビル (北海道札幌市)	共用部改修工事等	同上	79	-	-
KDX麴町ビル (東京都千代田区)	共用部改修工事等	同上	70	-	-
KDX八丁堀ビル (東京都中央区)	共用部改修工事等	同上	57	-	-
KDX烏丸ビル (京都府京都市)	共用部改修工事等	同上	57	-	-
KDX船橋ビル (千葉県船橋市)	外壁改修工事等	同上	47	-	-
ぺんてるビル (東京都中央区)	共用部改修工事等	同上	40	-	-
KDX新横浜ビル (神奈川県横浜市)	専有部改修工事等	同上	37	-	-
KDX茅場町ビル (東京都中央区)	エレベーター改修工事等	同上	28	-	-
KDX中野坂上ビル (東京都中野区)	セキュリティシステム改修工事等	同上	27	-	-
KDX本厚木ビル (神奈川県厚木市)	機械式駐車場改修工事等	同上	18	-	-

(注) 資本的支出の予定金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

2.期中の資本的支出

当期(2018年10月期)中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で925百万円であり、当期費用に区分された修繕費568百万円と合わせ、合計1,494百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
KDX西新橋ビル (東京都港区)	共用部改修工事等	自 2018年 5月 至 2018年10月	98
KDX新宿ビル (東京都新宿区)	共用部改修工事等	同上	93
KDX中野坂上ビル (東京都中野区)	エレベーター改修工事等	同上	50
KDX銀座イーストビル (東京都中央区)	エレベーター改修工事等	同上	45
KDX池袋ウエストビル (東京都豊島区)	空調改修工事等	同上	43
KDX高田馬場ビル (東京都豊島区)	共用部改修工事等	同上	38
	その他		555
	ポートフォリオ全体		925

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り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

該当事項はありません。

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26期	第27期
(a) 資産運用報酬 ^(注)	802,855	978,238
(b) 資産保管手数料	22,448	22,689
(c) 一般事務委託手数料	55,699	56,337
(d) 役員報酬	8,400	8,400
(e) 会計監査人報酬	11,800	11,800
(f) その他営業費用	95,549	88,304
合計	996,752	1,165,770

(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26期に121,100千円、第27期に103,500千円及び物件売却に係る譲渡報酬が第26期に48,650千円、第27期に36,485千円あります。

2.借入状況

2018年10月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) ^(注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2017年 7月31日	1,000,000	-	0.354	2018年 7月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 8月31日	1,000,000	-	0.304	2018年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年11月30日	2,000,000	2,000,000	0.357	2018年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 1月31日	500,000	500,000	0.307	2019年 1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 1月31日	500,000	500,000	0.357	2019年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	1,000,000	1,000,000	0.357	2019年 3月29日			
	株式会社三井住友銀行	2018年 7月31日	-	1,000,000	0.361	2019年 7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2018年 8月31日	-	1,000,000	0.315	2019年 8月31日			
	小 計		6,000,000	6,000,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社りそな銀行	2013年 7月31日	500,000	-	0.569	2018年 7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	2013年 8月19日	1,000,000	-	0.950	2018年 8月19日			
	株式会社あおぞら銀行	2013年 8月19日	1,000,000	-	0.950	2018年 8月19日			
	みずほ信託銀行株式会社	2013年 8月19日	500,000	-	0.950	2018年 8月19日			
	株式会社福岡銀行	2013年 8月19日	500,000	-	0.950	2018年 8月19日			
	株式会社広島銀行	2013年 8月19日	500,000	-	0.969	2018年 8月19日			
	株式会社西日本シティ銀行	2013年 8月30日	700,000	-	1.080	2018年 8月31日			
	株式会社七十七銀行	2013年 8月30日	500,000	-	1.080	2018年 8月31日			
	株式会社東日本銀行	2013年 8月30日	300,000	-	1.080	2018年 8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2012年10月31日	2,500,000	-	1.253	2018年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2013年10月31日	500,000	-	0.887	2018年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年10月31日	1,000,000	-	0.357	2018年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2013年11月12日	1,000,000	1,000,000	0.820	2018年11月12日			
	株式会社みずほ銀行	2013年11月29日	200,000	200,000	0.844	2018年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2012年 3月28日	1,400,000	1,400,000	1.770	2019年 3月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2012年 3月28日	1,000,000	1,000,000	1.770	2019年 3月28日			
三井住友信託銀行株式会社	2014年 3月12日	450,000	450,000	0.781	2019年 3月31日				
三井住友信託銀行株式会社	2014年 3月31日	2,500,000	2,500,000	0.762	2019年 3月31日				

I.資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済方法	使用 (注2)	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社りそな銀行	2016年 3月30日	1,000,000	1,000,000	0.169	2019年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社広島銀行 (注3)	2014年 7月10日	500,000	500,000	0.640	2019年 7月10日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注3)	2014年 7月14日	1,000,000	1,000,000	0.682	2019年 7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社 (注3)	2014年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.616	2019年 7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社 (注3)	2014年 8月29日	1,000,000	1,000,000	0.650	2019年 7月31日			
	株式会社あおぞら銀行 (注3)	2013年 9月30日	1,800,000	1,800,000	1.059	2019年 9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注3)	2013年 9月30日	900,000	900,000	1.059	2019年 9月30日			
	小 計		23,250,000	13,750,000					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2013年 8月30日	1,500,000	1,500,000	1.420	2020年 8月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年11月12日	2,000,000	2,000,000	1.074	2020年11月12日			
	株式会社あおぞら銀行	2013年11月12日	500,000	500,000	1.074	2020年11月12日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年11月29日	1,000,000	1,000,000	1.122	2020年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2013年11月29日	900,000	900,000	1.122	2020年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 1月10日	1,300,000	1,300,000	1.205	2021年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年 1月31日	3,700,000	3,700,000	0.932	2020年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 1月31日	2,300,000	2,300,000	1.130	2021年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 3月12日	1,800,000	1,800,000	0.916	2020年 3月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月12日	1,800,000	1,800,000	1.358	2023年 3月12日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 3月20日	3,000,000	3,000,000	0.912	2020年 3月12日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月20日	4,000,000	4,000,000	1.013	2021年 9月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月20日	3,000,000	3,000,000	1.199	2022年 3月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月20日	2,000,000	2,000,000	1.349	2023年 3月12日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 4月22日	2,900,000	2,900,000	0.954	2020年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	2014年 7月10日	2,000,000	2,000,000	0.903	2021年 7月10日			
	株式会社西日本シティ銀行	2014年 7月10日	500,000	500,000	0.903	2021年 7月10日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 7月31日	2,700,000	2,700,000	0.736	2020年 7月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年 7月31日	300,000	300,000	0.756	2020年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 7月31日	2,200,000	2,200,000	1.014	2022年 7月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2014年 9月 1日	800,000	800,000	0.885	2021年 8月31日			
	株式会社福岡銀行	2014年 9月 1日	500,000	500,000	0.885	2021年 8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 9月 3日	1,000,000	1,000,000	0.979	2022年 8月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年 9月 3日	950,000	950,000	0.979	2022年 8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年 9月22日	2,700,000	2,700,000	0.798	2020年 9月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2014年 9月30日	1,000,000	1,000,000	0.893	2021年 9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年10月31日	3,000,000	3,000,000	0.802	2021年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.071	2023年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.126	2023年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.071	2023年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.257	2024年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.259	2024年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 1月30日	1,500,000	1,500,000	0.710	2021年 1月31日			
株式会社三井住友銀行	2015年 1月30日	1,500,000	1,500,000	1.161	2025年 1月31日				
三井住友信託銀行株式会社	2015年 2月18日	1,250,000	1,250,000	0.907	2022年 2月28日				
株式会社あおぞら銀行	2015年 2月18日	350,000	350,000	0.907	2022年 2月28日				
株式会社三井住友銀行	2015年 2月18日	1,700,000	1,700,000	1.157	2024年 2月29日				
株式会社日本政策投資銀行	2015年 2月18日	1,250,000	1,250,000	1.314	2025年 2月28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	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 2月27日	2,100,000	2,100,000	1.153	2025年 2月28日	期限一括 (注2)	無担保無保証	
	株式会社みずほ銀行	2015年 3月12日	1,000,000	1,000,000	1.218	2025年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月31日	2,500,000	2,500,000	1.266	2025年 3月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2015年 4月30日	2,300,000	2,300,000	0.825	2022年 4月30日			
	株式会社みずほ銀行	2015年 8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年 8月31日			
	株式会社福岡銀行	2015年 8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年 8月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	2015年 8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年 8月31日			
	株式会社七十七銀行	2015年 8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年 8月31日			
	株式会社東日本銀行	2015年 8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年 8月31日			
	株式会社三重銀行	2015年 8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年 8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 9月30日	2,000,000	2,000,000	1.065	2024年 9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月30日	1,000,000	1,000,000	0.989	2024年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	2015年10月30日	1,500,000	1,500,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月30日	2,000,000	2,000,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社三井住友銀行	2015年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.121	2025年10月30日			
	株式会社りそな銀行	2015年11月12日	1,000,000	1,000,000	1.173	2025年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 1月29日	2,500,000	2,500,000	0.590	2022年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 1月29日	500,000	500,000	0.640	2022年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 1月29日	2,000,000	2,000,000	1.074	2026年 1月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 1月29日	1,800,000	1,800,000	1.024	2026年 1月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月18日	1,000,000	1,000,000	0.998	2026年 2月18日			
	株式会社あおぞら銀行	2016年 2月18日	500,000	500,000	0.998	2026年 2月18日			
	株式会社りそな銀行	2016年 3月31日	1,000,000	1,000,000	0.898	2026年 3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 4月28日	2,000,000	2,000,000	0.654	2024年 4月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 4月28日	2,000,000	2,000,000	0.835	2026年 4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 4月28日	1,000,000	1,000,000	0.865	2026年 4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 7月29日	1,500,000	1,500,000	0.613	2026年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2016年 8月 2日	1,000,000	1,000,000	0.544	2026年7月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.668	2024年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.876	2026年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.760	2026年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年10月31日	4,000,000	4,000,000	0.734	2026年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年10月31日	1,500,000	1,500,000	0.826	2026年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2016年12月12日	500,000	500,000	0.982	2026年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月28日	1,500,000	1,500,000	0.950	2026年12月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 1月16日	500,000	500,000	0.860	2027年 1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 1月31日	700,000	700,000	0.853	2027年 1月31日			
	株式会社福岡銀行	2017年 3月28日	500,000	500,000	0.850	2027年 3月31日			
	株式会社りそな銀行	2017年 6月30日	1,500,000	1,500,000	0.849	2027年 6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年 8月10日	3,500,000	3,500,000	0.800	2027年 7月28日			
	株式会社三井住友銀行	2017年 8月31日	1,000,000	1,000,000	0.544	2023年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年 9月21日	1,000,000	1,000,000	0.555	2024年 3月31日			
株式会社三井住友銀行	2017年 9月21日	1,500,000	1,500,000	0.680	2025年 9月30日				
株式会社みずほ銀行	2017年 9月21日	1,000,000	1,000,000	0.732	2027年 3月31日				
株式会社日本政策投資銀行	2017年 9月21日	1,000,000	1,000,000	0.873	2027年 9月21日				

I.資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期末残高 (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	2017年 9月21日	2,500,000	2,500,000	0.851	2027年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保無保証				
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.810	2027年10月31日							
	株式会社日本政策投資銀行	2017年11月13日	3,000,000	3,000,000	0.931	2027年11月13日							
	株式会社三井住友銀行	2017年12月 7日	1,400,000	1,400,000	0.899	2027年11月30日							
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月 7日	1,200,000	1,200,000	0.820	2027年11月30日							
	株式会社日本政策投資銀行	2017年12月 7日	1,000,000	1,000,000	0.969	2027年11月30日							
	株式会社りそな銀行	2017年12月 7日	1,000,000	1,000,000	0.939	2027年11月30日							
	みずほ信託銀行株式会社	2017年12月 7日	1,000,000	1,000,000	0.869	2027年11月30日							
	三井住友信託銀行株式会社	2017年12月 7日	800,000	800,000	0.899	2027年11月30日							
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月 7日	600,000	600,000	0.869	2027年11月30日							
	株式会社福岡銀行	2017年12月28日	500,000	500,000	0.744	2025年12月28日							
	株式会社日本政策投資銀行	2017年12月28日	500,000	500,000	0.878	2026年12月28日							
	みずほ信託銀行株式会社	2017年12月28日	500,000	500,000	0.864	2027年12月28日							
	株式会社あおぞら銀行	2018年 3月12日	1,500,000	1,500,000	0.914	2028年 3月31日							
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月26日	1,000,000	1,000,000	0.808	2027年 3月31日							
	株式会社りそな銀行	2018年 3月26日	1,000,000	1,000,000	0.902	2028年 3月31日							
	株式会社りそな銀行	2018年 7月31日	-	500,000	0.988	2028年 7月31日							
	株式会社広島銀行	2018年 8月20日	-	500,000	0.696	2025年 8月31日							
	株式会社三井住友銀行	2018年 8月20日	-	1,000,000	1.003	2028年 8月31日							
	株式会社あおぞら銀行	2018年 8月20日	-	1,000,000	1.003	2028年 8月31日							
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 8月20日	-	500,000	1.003	2028年 8月31日							
	株式会社福岡銀行	2018年 8月20日	-	500,000	0.966	2028年 8月31日							
	株式会社七十七銀行	2018年 8月31日	-	500,000	0.700	2025年 8月31日							
	株式会社東日本銀行	2018年 8月31日	-	300,000	0.723	2025年 8月31日							
	株式会社西日本シティ銀行	2018年 8月31日	-	700,000	1.012	2028年 8月31日							
	株式会社あおぞら銀行	2018年10月31日	-	1,500,000	1.013	2028年10月31日							
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年10月31日	-	1,000,000	0.910	2028年10月31日							
	株式会社りそな銀行	2018年10月31日	-	500,000	1.013	2028年10月31日							
	小計			148,800,000	157,300,000								
	合計			178,050,000	177,050,000								

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

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

(注3) 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

2018年10月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第5回無担保投資法人債	2013年 9月12日	1,800	—	1.00	2018年 9月12日	期限一括	(注1)	(注4)
第6回無担保投資法人債	2014年 7月25日	2,000	2,000	1.18	2024年 7月25日	期限一括	(注2)	(注4)
第7回無担保投資法人債	2016年 4月28日	1,000	1,000	0.90	2028年 4月28日	期限一括	(注2)	(注4)
第8回無担保投資法人債	2017年 7月19日	1,000	1,000	0.26	2022年 7月19日	期限一括	(注3)	(注4)
第9回無担保投資法人債	2017年 7月19日	2,000	2,000	0.64	2027年 7月16日	期限一括	(注3)	(注4)
合 計		7,800	6,000					

(注1) 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2) 資金使途は借入金の返済資金です。

(注3) 資金使途は特定資産の取得資金及び第4回無担保投資法人債の償還資金です。

(注4) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

4.短期投資法人債

該当事項はありません。

5.新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
				取得年月日	取得価額 ^(注) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 ^(注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-124	CROSS PLACE 浜松町	2018年 7月 2日	20,700	-	-	-	-
		A-61	KDX浜松町第2ビル	-	-	2018年 7月 2日	2,250	2,230	3
都市型商業施設		C-1	フレーム神南坂 (準共有持分49.0%)	-	-	2018年 7月 2日	5,047	4,483	529
合計				-	20,700	-	7,297	6,714	532

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

2.その他の資産の売買状況等

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

3.特定資産の価格等の調査

(1)不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価額又は譲渡価額 ^(注2) (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産 信託 受益権	A-124	CROSS PLACE 浜松町	2018年 7月 2日	20,700	22,400	大和不動産 鑑定株式会社	2018年 3月31日
譲渡	不動産	A-61	KDX浜松町第2ビル	2018年 7月 2日	2,250	2,200	大和不動産 鑑定株式会社	2018年 4月30日
	不動産 信託 受益権	C-1	フレーム神南坂 (準共有持分49.0%)	2018年 7月 2日	5,047	5,439 ^(注3)	一般財団法人 日本不動産研究所	2018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。

(注3) フレーム神南坂(準共有持分49.0%)の不動産鑑定評価額は、2018年4月30日時点のビル一棟全体の評価額の準共有持分49.0%相当を記載しています。

(2) その他

調査を行った者の氏名又は名称

EY新日本有限責任監査法人

調査の結果及び方法の概要

本投資法人において行った取引のうち、投資信託及び投資法人に関する法律により価格等の調査が必要とされた資産の取引については、EY新日本有限責任監査法人にその調査を委託しました。対象期間中(2018年5月1日～2018年10月31日)に該当した取引は、金利スワップ取引が8件あり、当該取引については当該監査法人から合意された手続実施結果報告書を受領しました。この金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、数量、約定数値、取引期間その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関することについて調査を委託しました。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

4.利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額(A) (百万円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合
		支払先	支払金額(B) (百万円)	(B/A) %
不動産調査報告書作成報酬	8	ケネディクス株式会社	8	100.0
プロパティマネジメント 報酬(注2)	603	ケネディクス・プロパティ・ マネジメント株式会社	558(注3)	92.5

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

(注2) プロパティマネジメント報酬には、賃貸管理業務報酬、管理移管報酬、工事管理報酬、媒介手数料及び契約更新料を含めて記載しています。

(注3) 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36百万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4) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。
ケネディクス・エンジニアリング株式会社 65百万円

5.資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1.資産、負債、元本及び損益の状況

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

2.減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3.不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4.自社設定投資信託受益証券等に係る開示

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

(1)取得等の状況

取得年月日	投資口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)
2015年3月25日	—	1,600	—
累計	1,600	1,600	—

(2)保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 ^(注1) (百万円)	総発行済口数に 対する比率(%)
第18期 自2013年11月1日 至2014年 4月30日	1,600	497	0.5
第19期 自2014年 5月1日 至2014年10月31日	1,600	497	0.5

(注1) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

(注2) 第20期末以降、該当事項はありません。

5.海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

6.海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1.お知らせ

(1)投資主総会

該当事項はありません。

(2)役員会

本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2018年 5月21日	新投資口引受契約締結	新投資口の発行に関し、引受会社(野村証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、UBS証券株式会社及び大和証券株式会社)に発行する投資口の募集に関する事務を委託しました。

(3)その他

該当事項はありません。

2.その他

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

II. 貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,033,326	14,050,532
信託現金及び信託預金	10,444,809	10,973,654
営業未収入金	308,217	360,261
前払費用	76,768	111,536
未収消費税等	166,118	-
その他	17,350	14,606
流動資産合計	24,046,590	25,510,591
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,943,798	17,693,312
減価償却累計額	△5,111,557	△5,316,656
建物(純額)	12,832,241	12,376,656
構築物	32,618	32,618
減価償却累計額	△12,973	△13,848
構築物(純額)	19,645	18,770
機械及び装置	411,649	421,857
減価償却累計額	△223,927	△235,745
機械及び装置(純額)	187,722	186,111
工具、器具及び備品	83,593	86,586
減価償却累計額	△51,767	△54,482
工具、器具及び備品(純額)	31,825	32,103
土地	29,504,025	27,520,902
信託建物	118,523,178	122,006,776
減価償却累計額	△26,581,425	△27,897,343
信託建物(純額)	91,941,753	94,109,432
信託構築物	345,717	353,520
減価償却累計額	△162,368	△159,867
信託構築物(純額)	183,349	193,653
信託機械及び装置	1,592,359	1,623,898
減価償却累計額	△719,408	△708,259
信託機械及び装置(純額)	872,951	915,639
信託工具、器具及び備品	466,546	476,862
減価償却累計額	△278,421	△293,197
信託工具、器具及び備品(純額)	188,125	183,665
信託土地	259,908,839	272,828,051
信託建設仮勘定	83	2,933
有形固定資産合計	395,670,563	408,367,919
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	352,298	351,524
その他	3,501	2,889
無形固定資産合計	641,057	639,671
投資その他の資産		
投資有価証券	1,090,336	1,114,806
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	122,889	122,889
長期前払費用	1,306,980	1,256,374
その他	61,130	113,111
投資その他の資産合計	2,591,336	2,617,181
固定資産合計	398,902,957	411,624,771
繰延資産		
投資法人債発行費	44,019	39,860
投資口交付費	-	45,855
繰延資産合計	44,019	85,715
資産合計	422,993,568	437,221,079

※2

(単位:千円)

	前期(ご参考) (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,453,036	1,341,577
短期借入金	6,000,000	6,000,000
1年内償還予定の投資法人債	1,800,000	—
1年内返済予定の長期借入金	17,050,000	13,750,000
未払金	291,560	775,971
未払費用	79,639	62,766
未払法人税等	682	795
未払消費税等	118,583	193,775
前受金	2,340,180	2,364,110
預り金	2,568	2,311
流動負債合計	29,136,251	24,491,309
固定負債		
投資法人債	6,000,000	6,000,000
長期借入金	155,000,000	157,300,000
預り敷金及び保証金	2,050,835	1,953,387
信託預り敷金及び保証金	17,164,250	18,150,520
その他	—	12,281
固定負債合計	180,215,086	183,416,189
負債合計	209,351,337	207,907,498
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	206,199,945	220,970,508
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,552,849	2,134,387
任意積立金合計	1,552,849	2,134,387
当期未処分利益又は当期末処理損失(△)	5,828,847	6,107,886
剰余金合計	7,381,696	8,242,273
投資主資本合計	213,581,642	229,212,781
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	60,587	100,798
評価・換算差額等合計	60,587	100,798
純資産合計	213,642,230	229,313,580
負債純資産合計	422,993,568	437,221,079

※1

Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考) 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	当期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 12,351,730	12,730,773
その他賃貸事業収入	※1 1,870,367	2,071,972
不動産等売却益	※2 550,142	532,490
受取配当金	50,882	85,219
営業収益合計	14,823,123	15,420,456
営業費用		
賃貸事業費用	※1 6,977,998	7,105,951
資産運用報酬	802,855	978,238
役員報酬	8,400	8,400
資産保管手数料	22,448	22,689
一般事務委託手数料	55,699	56,337
会計監査人報酬	11,800	11,800
その他営業費用	95,549	88,304
営業費用合計	7,974,751	8,271,721
営業利益	6,848,372	7,148,734
営業外収益		
受取利息	38	66
未払分配金除斥益	481	788
還付加算金	232	330
営業外収益合計	752	1,185
営業外費用		
支払利息	818,187	833,921
投資法人債利息	32,780	30,783
融資関連費用	132,774	133,349
投資法人債発行費償却	4,506	4,159
投資口交付費償却	—	9,171
その他	30,930	29,411
営業外費用合計	1,019,178	1,040,795
経常利益	5,829,946	6,109,124
税引前当期純利益	5,829,946	6,109,124
法人税、住民税及び事業税	1,101	1,240
法人税等調整額	△3	△2
法人税等合計	1,098	1,238
当期純利益	5,828,847	6,107,886
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,828,847	6,107,886

IV. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考) (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本					投資主資本 合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計		繰延 ヘッジ 損益	評価・ 換算 差額等 合計	
		圧縮 積立金	任意積立金 合計	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)					
当期首残高	206,199,945	2,024,673	2,024,673	4,589,238	6,613,911	212,813,857	37,549	37,549	212,851,406
当期変動額									
圧縮積立金の取崩		△471,824	△471,824	471,824	-	-			-
剰余金の配当				△5,061,062	△5,061,062	△5,061,062			△5,061,062
当期純利益				5,828,847	5,828,847	5,828,847			5,828,847
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							23,038	23,038	23,038
当期変動額合計	-	△471,824	△471,824	1,239,609	767,785	767,785	23,038	23,038	790,823
当期末残高	*206,199,945	1,552,849	1,552,849	5,828,847	7,381,696	213,581,642	60,587	60,587	213,642,230

当期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					投資主資本 合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計		繰延 ヘッジ 損益	評価・ 換算 差額等 合計	
		圧縮 積立金	任意積立金 合計	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)					
当期首残高	206,199,945	1,552,849	1,552,849	5,828,847	7,381,696	213,581,642	60,587	60,587	213,642,230
当期変動額									
新投資口の発行	14,770,562					14,770,562			14,770,562
圧縮積立金の積立		581,538	581,538	△581,538	-	-			-
剰余金の配当				△5,247,309	△5,247,309	△5,247,309			△5,247,309
当期純利益				6,107,886	6,107,886	6,107,886			6,107,886
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							40,211	40,211	40,211
当期変動額合計	14,770,562	581,538	581,538	279,038	860,576	15,631,139	40,211	40,211	15,671,350
当期末残高	*220,970,508	2,134,387	2,134,387	6,107,886	8,242,273	229,212,781	100,798	100,798	229,313,580

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別 項 目	前期(ご参考) (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	当期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~49年 構築物 2~45年 機械及び装置 3~17年 工具、器具及び備品 3~20年 ②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間(48年9カ月)に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~49年 構築物 2~45年 機械及び装置 3~17年 工具、器具及び備品 3~20年 ②無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間(48年9カ月)に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は53,876千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は28,631千円です。

期 別 項 目	前期(ご参考) (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当期 (自 2018年 5月 1日 至 2018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いては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金</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いては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金</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>

【表示方法の変更に関する注記】

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「その他」に含まれる繰延税金資産29千円は、「投資その他の資産」の「その他」に含めて表示しています。

V.注記表

【貸借対照表に関する注記】

前期(ご参考) (2018年4月30日)	当期 (2018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 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当期 (自 2018年 5月 1日 至 2018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 10,509,225	賃料収入 10,893,102
共益費収入 1,842,504	共益費収入 1,837,671
計 12,351,730	計 12,730,773
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 513,392	駐車場収入 519,171
水道光熱費収入 1,054,416	水道光熱費収入 1,230,853
その他収入 302,558	その他収入 321,947
計 1,870,367	計 2,071,972
不動産賃貸事業収益合計 14,222,098	不動産賃貸事業収益合計 14,802,746
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 1,355,289	管理委託費 1,378,278
水道光熱費 1,102,668	水道光熱費 1,241,455
公租公課 1,148,754	公租公課 1,225,685
修繕費 767,074	修繕費 568,517
保険料 19,318	保険料 19,886
信託報酬 32,748	信託報酬 32,791
その他賃貸事業費用 256,837	その他賃貸事業費用 280,955
減価償却費 2,295,308	減価償却費 2,358,382
不動産賃貸事業費用合計 6,977,998	不動産賃貸事業費用合計 7,105,951
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 7,244,099	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 7,696,794
※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)
KDX池尻大橋ビル	KDX浜松町第2ビル
不動産等売却収入 2,400,000	不動産等売却収入 2,250,000
不動産等売却原価 2,353,314	不動産等売却原価 2,230,835
その他売却費用 35,467	その他売却費用 16,105
不動産等売却益 11,217	不動産等売却益 3,058
KDX新横浜214ビル	フレイム神南坂(準共有持分49.0%)
不動産等売却収入 2,430,000	不動産等売却収入 5,047,000
不動産等売却原価 2,221,555	不動産等売却原価 4,483,951
その他売却費用 55,614	その他売却費用 33,616
不動産等売却益 152,830	不動産等売却益 529,432
レジデンスシャルマン月島	
不動産等売却収入 4,900,000	
不動産等売却原価 4,481,204	
その他売却費用 32,700	
不動産等売却益 386,094	

【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 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)		(自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	
※発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数	2,000,000口 404,885口	発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数	2,000,000口 428,510口

【税効果会計に関する注記】

前期(ご参考) (2018年4月30日)	当期 (2018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 29	未払事業税等 30
信託借地権償却額 3,628	信託借地権償却額 3,873
繰延税金資産小計 3,657	繰延税金資産小計 3,904
評価性引当額 △3,628	評価性引当額 △3,873
繰延税金資産合計 29	繰延税金資産合計 30
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 31.74	法定実効税率 31.51
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △28.57	支払分配金の損金算入額 △29.74
圧縮積立金繰入額 △3.17	圧縮積立金繰入額 △1.76
その他 0.02	その他 0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02

【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 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当期 (自 2018年 5月 1日 至 2018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 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

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

V.注記表

(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。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません(注2)参照)。

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	13,033,326	13,033,326	-
(2) 信託現金及び信託預金	10,444,809	10,444,809	-
資産計	23,478,136	23,478,136	-
(1) 短期借入金	6,000,000	6,000,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	1,800,000	1,804,644	4,644
(3) 1年内返済予定の長期借入金	17,050,000	17,088,337	38,337
(4) 投資法人債	6,000,000	6,057,000	57,000
(5) 長期借入金	155,000,000	155,280,513	280,513
負債計	185,850,000	186,230,495	380,495
デリバティブ取引	60,587	60,587	-

(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) 1年内償還予定の投資法人債及び (4) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

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

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
		うち1年超		
原則的処理方法	17,900,000	17,900,000	60,587	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	97,400,000	88,750,000	*	
金利キャップの特例処理	500,000	-	*	
合計	115,800,000	106,650,000	60,587	

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額(千円)
投資有価証券※	1,090,336

※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	13,033,326
信託現金及び信託預金	10,444,809
合計	23,478,136

(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	1,800,000	-	-	-	1,000,000	5,000,000
長期借入金	17,050,000	14,700,000	19,600,000	21,700,000	10,950,000	88,050,000
合計	24,850,000	14,700,000	19,600,000	21,700,000	11,950,000	93,050,000

当期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

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

V.注記表

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。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません(注2)参照)。

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	14,050,532	14,050,532	-
(2) 信託現金及び信託預金	10,973,654	10,973,654	-
資産計	25,024,186	25,024,186	-
(1) 短期借入金	6,000,000	6,000,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	13,750,000	13,768,881	18,881
(4) 投資法人債	6,000,000	6,050,100	50,100
(5) 長期借入金	157,300,000	157,675,962	375,962
負債計	183,050,000	183,494,943	444,943
デリバティブ取引	100,798	100,798	-

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については△で示しています。

(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) 1年内償還予定の投資法人債及び (4) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

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

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
		うち1年超		
原則的処理方法	23,900,000	23,900,000	100,798	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	93,900,000	82,550,000	*	
合計	117,800,000	106,450,000	100,798	

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額(千円)
投資有価証券※	1,114,806

※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	14,050,532
信託現金及び信託預金	10,973,654
合計	25,024,186

(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	—	—	—	1,000,000	—	5,000,000
長期借入金	13,750,000	18,600,000	21,300,000	17,050,000	9,300,000	91,050,000
合計	19,750,000	18,600,000	21,300,000	18,050,000	9,300,000	96,050,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考) (自 2017年11月1日 至 2018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、以下のとおりです。

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	
382,081,158	14,226,960	396,308,119	442,773,000

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

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。なお、2018年7月2日に譲渡予定のKDX浜松町第2ビル、2018年7月2日及び2018年11月1日に譲渡予定のフレーム神南坂の当期末時価につきましては、2018年5月14日付の売買契約書における譲渡予定価格(合計12,550,000千円)に基づき計算しています。

(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち増減額の主な要因は不動産信託受益権2物件の取得24,692,691千円及び不動産信託受益権3物件の売却9,056,075千円、減価償却費2,295,308千円です。

なお、賃貸等不動産に関する2018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」に記載のとおりです。

V.注記表

当期(自 2018年5月1日 至 2018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、以下のとおりです。

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	
396,308,119	12,696,581	409,004,701	465,637,000

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

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。なお、2018年11月1日に譲渡したフレーム神南坂(準共有持分51.0%)の当期末時価につきましては、2018年5月14日付の売買契約書における譲渡価格(5,253,000千円)に基づき計算しています。

(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち増減額の主な要因は不動産信託受益権1物件の取得20,841,117千円、不動産1物件及び不動産信託受益権1物件の売却6,714,787千円、減価償却費2,358,382千円です。

なお、賃貸等不動産に関する2018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」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期(ご参考) (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(ご参考)(自 2017年11月1日 至 2018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 (注1)	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
利害関係人等	合同会社KRF 68	不動産の取得、 保有、処分、 賃貸及び管理	—	不動産信託受益権の 譲渡	4,900 (注4)	—	—
利害関係人等	ケネディクス 株式会社	不動産投資事業	0.5	不動産信託受益権の 取得に関する媒介業務	285 (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2)	539 (注3) (注4)	営業未払金	134 (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。

(注2) プロパティマネジメント報酬には、賃貸管理業務報酬、管理移管報酬、工事管理報酬、媒介手数料及び契約更新料を含めて記載しています。

(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6百万円が含まれています。

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

当期(自 2018年5月1日 至 2018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 (注1)	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
利害関係人等	ケネディクス・ プロパティ・ マネジメント株式会社	プロパティ マネジメント業	—	プロパティマネジメ ント業務に関する報 酬の支払(注2)	558 (注3) (注4)	営業未払金	140 (注4)
						未払金	1 (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。

(注2) プロパティマネジメント報酬には、賃貸管理業務報酬、管理移管報酬、工事管理報酬、媒介手数料及び契約更新料を含めて記載しています。

(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36百万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 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)		当期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	
1口当たり純資産額	527,661円	1口当たり純資産額	535,141円
1口当たり当期純利益	14,396円	1口当たり当期純利益	14,373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、以下のとおりです。

前期(ご参考) (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)		当期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	
当期純利益(千円)	5,828,847	当期純利益(千円)	6,107,886
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)	5,828,847	普通投資口に係る当期純利益(千円)	6,107,886
期中平均投資口数(口)	404,885	期中平均投資口数(口)	424,933

【重要な後発事象に関する注記】

前期(ご参考) (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

新投資口の発行

本投資法人は、2018年5月14日及び2018年5月21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、公募による新投資口発行については、2018年5月28日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行については、2018年6月15日に払込が完了しています。

この結果、2018年6月15日付で出資総額は220,970,508,345円、発行済投資口の総口数は428,510口となっています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	:	22,500口
発行価格(募集価格)	:	1口当たり 646,425円
発行価格(募集価格)の総額	:	14,544,562,500円
発行価額(払込金額)	:	1口当たり 625,209円
発行価額(払込金額)の総額	:	14,067,202,500円
払込期日	:	2018年5月28日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	:	1,125口
発行価額(払込金額)	:	1口当たり 625,209円
発行価額(払込金額)の総額	:	703,360,125円
払込期日	:	2018年6月15日
割当先	:	野村證券株式会社

(資金使途)

上記公募における手取金14,067,202,500円については、公募と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金703,360,125円と併せて、取得予定資産の取得資金の一部に充当します。

当期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項 目	期 別	
	前期(ご参考) (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)
I 当期末処分利益	5,828,847,806	6,107,886,067
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,247,309,600 (12,960)	5,766,887,580 (13,458)
III 任意積立金(繰入) 圧縮積立金繰入額	581,538,206	340,998,487
IV 次期繰越利益	—	—
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である5,247,309,600円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である5,766,887,580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>

独立監査人の監査報告書

2018年12月12日


ケネディクス・オフィス投資法人
役員会 御中

EY新日本 有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

吉村 基 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

吉田 雅彦 

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2018年5月1日から2018年10月31日までの第27期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以 上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位:千円)

	前期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当期 (自 2018年 5月 1日 至 2018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	5,829,946	6,109,124
減価償却費	2,295,920	2,358,994
長期前払費用償却額	132,517	133,099
受取利息	△38	△66
支払利息	850,967	864,704
投資口交付費償却	-	9,171
投資法人債発行費償却	4,506	4,159
営業未収入金の増減額 (△は増加)	6,548	△52,044
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△75,223	166,118
前払費用の増減額 (△は増加)	33,815	△34,767
営業未払金の増減額 (△は減少)	136,298	△34,206
未払金の増減額 (△は減少)	4,491	322,777
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△34,684	75,192
前受金の増減額 (△は減少)	99,644	23,930
預り金の増減額 (△は減少)	△29,078	△257
有形固定資産の売却による減少額	-	2,230,835
信託有形固定資産の売却による減少額	9,056,075	4,483,951
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△165,883	△82,492
その他	3,823	△61,519
小計	18,149,649	16,516,704
利息の受取額	38	66
利息の支払額	△837,734	△881,064
法人税等の支払額	△766	△692
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,311,186	15,635,014
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	△101,142	△150,523
信託有形固定資産の取得による支出	△25,402,604	△21,870,082
預り敷金及び保証金の返還による支出	△14,666	△140,072
預り敷金及び保証金の受入による収入	29,581	55,327
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△553,418	△213,521
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,295,016	1,561,793
使途制限付信託預金の預入による支出	△686,767	△13,149
使途制限付信託預金の払出による収入	45,721	2,829
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,388,281	△20,767,399
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	4,000,000	2,000,000
短期借入金の返済による支出	△4,000,000	△2,000,000
長期借入れによる収入	15,000,000	8,500,000
長期借入金の返済による支出	△8,750,000	△9,500,000
投資法人債の償還による支出	-	△1,800,000
投資口の発行による収入	-	14,715,536
分配金の支払額	△5,061,692	△5,247,420
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,188,307	6,668,115
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,888,787	1,535,730
現金及び現金同等物の期首残高	28,635,473	21,746,685
現金及び現金同等物の期末残高	21,746,685	23,282,416

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

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

期 別	前 期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当 期 (自 2018年 5月 1日 至 2018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ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

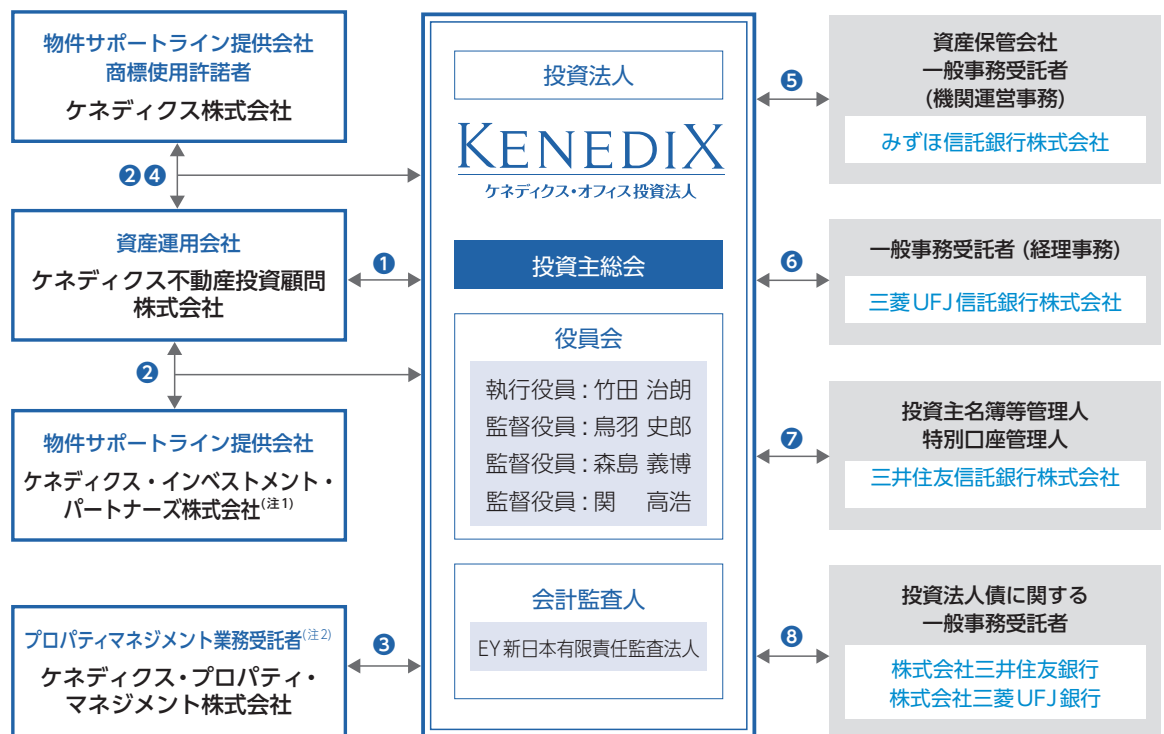
前 期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当 期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位:千円) (2018年4月30日現在)	(単位:千円) (2018年10月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
13,033,326	14,050,532
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
10,444,809	10,973,654
使途制限付信託預金 ^(注)	使途制限付信託預金 ^(注)
△1,731,450	△1,741,770
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>21,746,685</u>	<u>23,282,416</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。

IX. 投資主インフォメーション

投資法人の概要 (2018年11月1日現在)

投資法人の仕組み

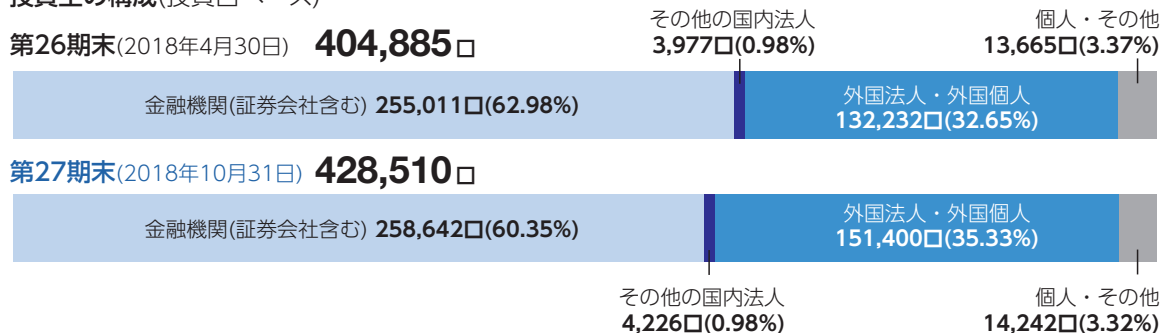


- ① 資産運用委託契約
- ② 不動産情報提供等に関する覚書
- ③ プロパティマネジメント契約
- ④ 商標使用許諾契約
- ⑤ 資産保管業務委託契約 / 一般事務委託契約 (機関運営事務)
- ⑥ 一般事務委託契約 (経理事務)
- ⑦ 投資主名簿等管理人委託契約 / 特別口座の管理に関する契約
- ⑧ 財務代理契約

(注1) 2018年11月1日付で、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社が不動産情報提供等に関する覚書の当事者に追加されました。
 (注2) 一部物件について、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社がプロパティマネジメント業務受託者になっていないものがあります。

投資口の状況

投資主の構成(投資口ベース)

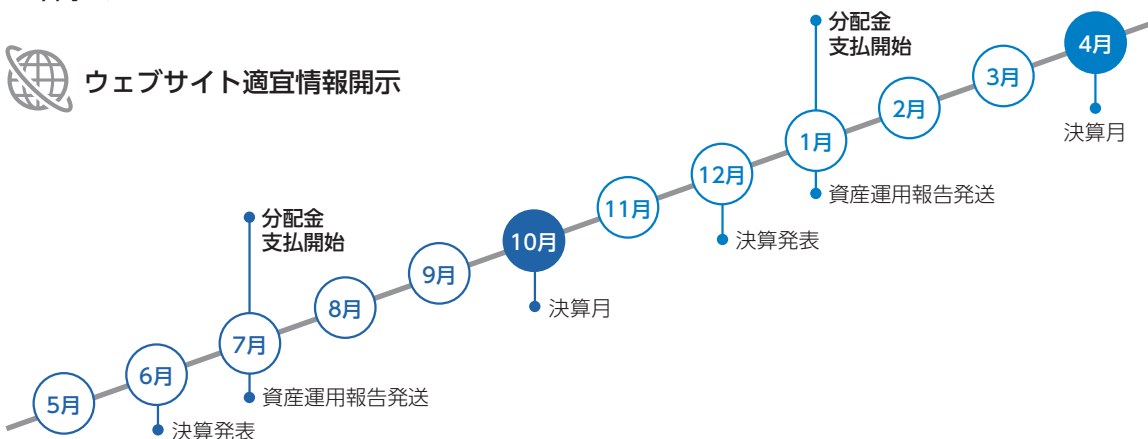


(注) 比率は小数点第3位を切り捨てて記載しています。

● 年間スケジュール



ウェブサイト適宜情報開示



● 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)

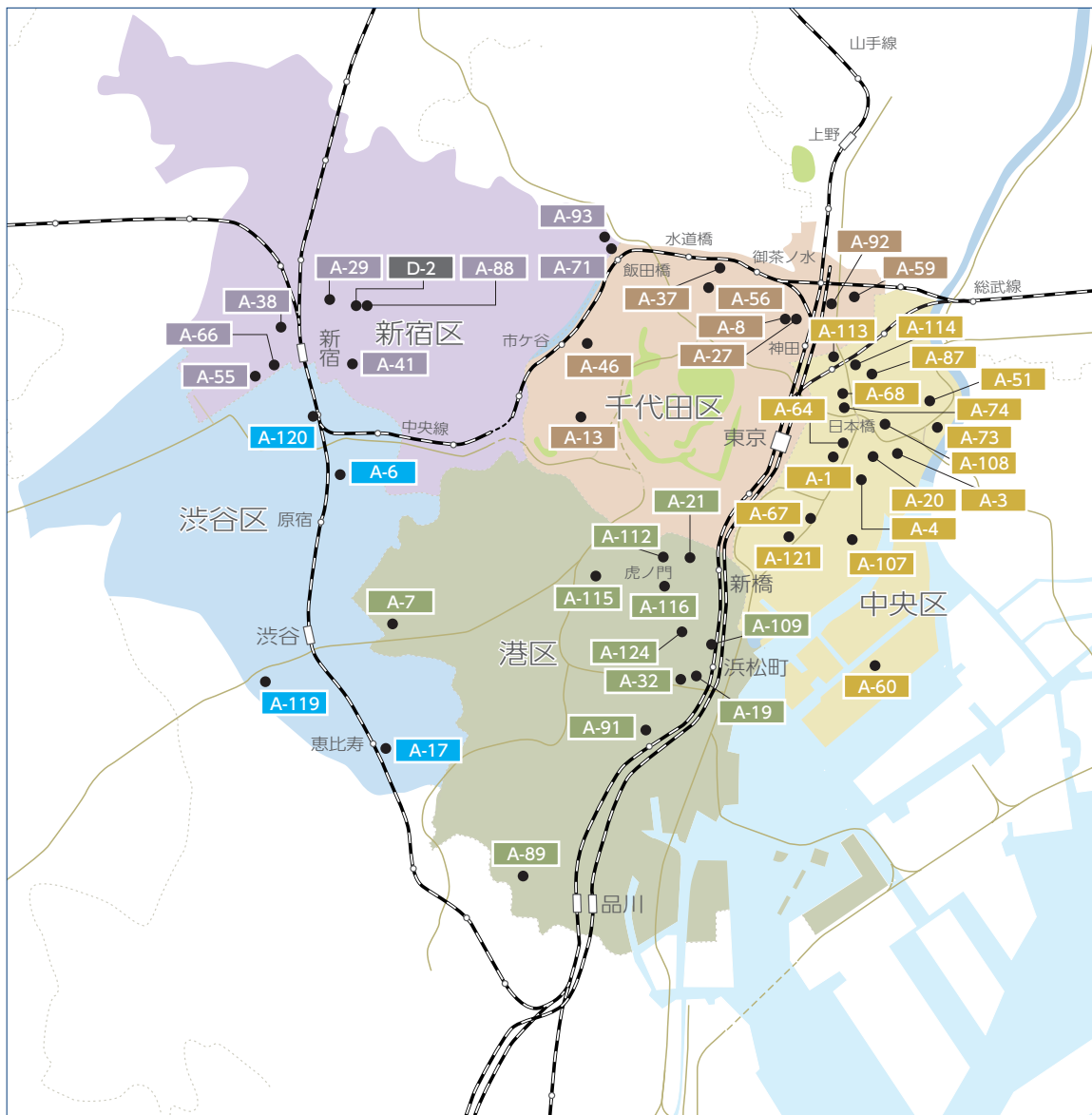
● 分配金のお受け取りについて

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」裏面に受取方法を指定し、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。

X. 保有物件一覧

ポートフォリオマップ (2018年11月1日現在)

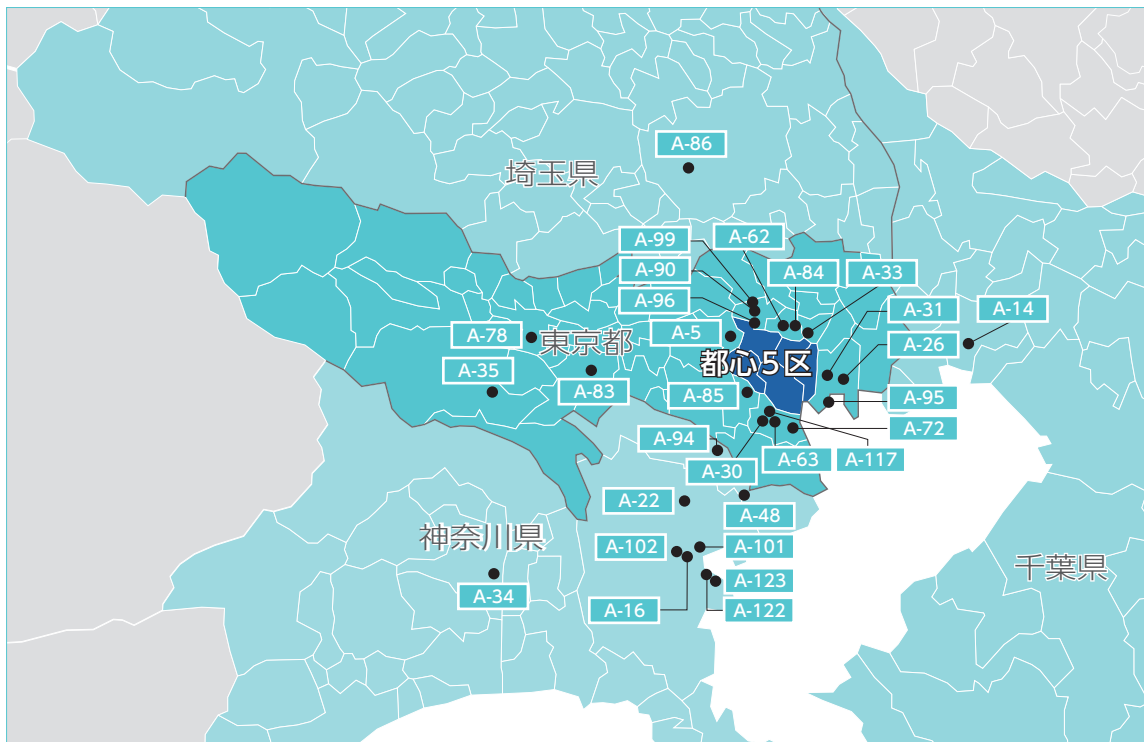
東京経済圏 (都心5区)



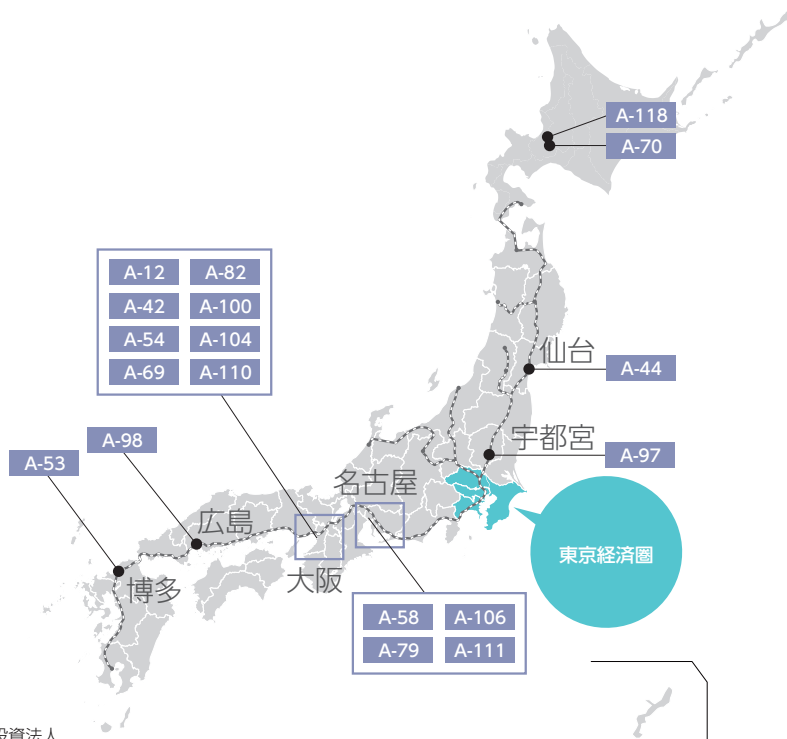
 A-1	 A-3	 A-4	 A-20	 A-51	 A-60	 A-64	 A-67
KDX 日本橋313ビル	東茅場町 有楽ビル	KDX 八丁堀ビル	KDX 茅場町ビル	KDX 浜町中ノ橋ビル	KDX 晴海ビル	KDX 日本橋216ビル	KDX 銀座一丁目ビル
 A-68	 A-73	 A-74	 A-87	 A-107	 A-108	 A-113	 A-114
KDX 日本橋本町ビル	KDX 箱崎ビル	KDX 新日本橋ビル	イトーピア 日本橋SAビル	KDX 銀座イーストビル	ぺんてるビル	KDX 新日本橋駅前ビル	KDX 日本橋江戸通ビル
 A-121	 A-7	 A-19	 A-21	 A-32	 A-89	 A-91	 A-109
銀座 四丁目タワー	KDX 南青山ビル	KDX 浜松町ビル	KDX 新橋ビル	KDX 芝大門ビル	KDX 高輪台ビル	KDX 三田ビル	KDX浜松町 センタービル
 A-112	 A-115	 A-116	 A-124	 A-8	 A-13	 A-27	 A-37
KDX虎ノ門 一丁目ビル	アーク森ビル	KDX 西新橋ビル	CROSS PLACE 浜松町	神田木原ビル	KDX麹町ビル	KDX鍛冶町ビル	KDX 御茶ノ水ビル
 A-46	 A-56	 A-59	 A-92	 A-29	 A-38	 A-41	 A-55
飛栄九段北ビル	KDX神保町ビル	KDX岩本町ビル	KDX秋葉原ビル	KDX 東新宿ビル	KDX 西新宿ビル	KDX 新宿286ビル	新都心丸善ビル
 A-66	 A-71	 A-88	 A-93	 A-6	 A-17	 A-119	 A-120
KDX新宿ビル	KDX飯田橋ビル	KDX 新宿六丁目ビル	KDX飯田橋 スクエア	原宿FFビル	KDX 恵比寿ビル	KDX 渋谷南平台ビル	KDX 代々木ビル
 D-2							
新宿6丁目ビル (底地)							

ポートフォリオマップ (2018年11月1日現在)

東京経済圏 (都心5区を除く)



地方経済圏



 A-5 KDX 中野坂上ビル	 A-14 KDX船橋ビル	 A-16 東伸24ビル	 A-22 KDX新横浜ビル	 A-26 KDX木場ビル	 A-30 KDX 西五反田ビル	 A-31 KDX 門前仲町ビル	 A-33 KDX御徒町ビル
 A-34 KDX本厚木ビル	 A-35 KDX八王子ビル	 A-48 KDX川崎駅前 本町ビル	 A-62 小石川ITGビル	 A-63 KDX五反田ビル	 A-72 KDX東品川ビル	 A-78 KDX 立川駅前ビル	 A-83 KDX府中ビル
 A-84 KDX春日ビル	 A-85 KDX中目黒ビル	 A-86 KDX大宮ビル	 A-90 KDX池袋ビル	 A-94 KDX 武蔵小杉ビル	 A-95 KDX豊洲 グランスクエア	 A-96 KDX 高田馬場ビル	 A-99 KDX 池袋ウエストビル
 A-101 KDX横浜ビル	 A-102 KDX 横浜西口ビル	 A-117 BR五反田	 A-122 三菱重工 横浜ビル	 A-123 JNビル			

 A-12 ポルタス・ センタービル	 A-42 KDX烏丸ビル	 A-44 KDX仙台ビル	 A-53 KDX博多南ビル	 A-54 KDX北浜ビル	 A-58 KDX 名古屋栄ビル	 A-69 KDX 小林道修町ビル	 A-70 KDX札幌ビル
 A-79 KDX 名古屋駅前ビル	 A-82 KDX東梅田ビル	 A-97 KDX宇都宮ビル	 A-98 KDX広島ビル	 A-100 千里ライフサイエンス センタービル	 A-104 KDX南本町ビル	 A-106 KDX桜通ビル	 A-110 KDX新大阪ビル
 A-111 KDX名古屋 日銀前ビル	 A-118 KDX 札幌北口ビル						

オフィスビル(東京経済圏(都心5区))

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^(注1)	建築時期 ^(注2)	稼働率 ^(注3)
オフィスビル	東京経済圏 (都心5区)	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	1974年 4月	100.0%
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1987年 1月	100.0%
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年 6月	100.0%
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0%
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	1988年 9月	100.0%
		A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年 2月	90.7%
		A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	2006年10月	100.0%
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1991年11月	100.0%
		A-68	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	1984年 1月	88.3%
		A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11月	100.0%
		A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	2002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	1995年 7月	100.0%
		A-107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区	3,600	1991年 8月	100.0%
		A-108	ぺんてるビル	東京都中央区	3,350	1990年11月	100.0%
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区	3,829	1992年 5月	100.0%
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区	1,350	1985年 3月	100.0%
		A-121	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2008年11月	98.2%
		A-7	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11月	100.0%
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999年 9月	100.0%
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年 2月	100.0%
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年 7月	100.0%
		A-89	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1985年10月	100.0%
		A-91	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	1993年 3月	100.0%
		A-109	KDX浜松町センタービル	東京都港区	3,950	1985年12月	100.0%
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	15,550	2013年10月	100.0%
		A-115	アーク森ビル	東京都港区	4,169	1986年 3月	100.0%
		A-116	KDX西新橋ビル	東京都港区	8,400	1992年 8月	100.0%
		A-124	CROSS PLACE 浜松町	東京都港区	20,700	2015年 2月	100.0%
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	1993年 5月	100.0%
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年 5月	100.0%
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1990年 3月	100.0%
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1982年 8月	100.0%
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1988年 3月	99.8%
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	1994年 5月	100.0%
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	2008年 3月	100.0%
		A-92	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	1973年12月	100.0%
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年 1月	100.0%
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10月	100.0%
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年 8月	100.0%
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	1990年 7月	100.0%
		A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年 5月	98.3%
		A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990年 3月	100.0%
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区	1,900	1990年 3月	100.0%
		A-93	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	1994年 1月	100.0%
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985年11月	100.0%
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年 1月	100.0%
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	東京都渋谷区	3,500	2003年12月	100.0%
		A-120	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	1991年 8月	100.0%
オフィスビル(東京経済圏(都心5区)) 小計(48物件)					216,730	—	99.2%

オフィスビル(東京経済圏(都心5区を除く))

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^(注1)	建築時期 ^(注2)	稼働率 ^(注3)
オフィスビル	東京経済圏 (都心5区を除く)	A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年 8月	98.2%
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年 4月	100.0%
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年 9月	94.1%
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年 9月	100.0%
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10月	100.0%
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1992年11月	100.0%
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年 9月	100.0%
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年 6月	100.0%
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年 5月	84.5%
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12月	100.0%

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^(注1)	建築時期 ^(注2)	稼働率 ^(注3)
オフィスビル	東京経済圏 (都心5区を除く)	A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	1985年 2月	100.0%
		A-62	小石川ITGビル	東京都文京区	3,080	1989年11月	100.0%
		A-63	KDX五反田ビル	東京都品川区	2,620	1988年 4月	100.0%
		A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年 1月	100.0%
		A-78	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年 2月	100.0%
		A-83	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1996年 3月	98.2%
		A-84	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	1992年 6月	100.0%
		A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	100.0%
		A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	1993年 4月	100.0%
		A-90	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	2009年 3月	100.0%
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	2013年 5月	100.0%
		A-95	KDX豊洲グランドスクエア	東京都江東区	8,666	2008年 4月	100.0%
		A-96	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	1988年10月	100.0%
		A-99	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934	1988年 7月	100.0%
		A-101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1994年 3月	97.5%
A-102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市	2,750	1988年10月	100.0%		
A-117	BR五反田	東京都品川区	2,200	1991年 9月	100.0%		
A-122	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市	14,720	1994年 2月	100.0%		
A-123	JNビル	神奈川県横浜市	9,500	2007年 9月	100.0%		
オフィスビル(東京経済圏(都心5区を除く)) 小計(29物件)					118,912	—	99.1%

オフィスビル(地方経済圏)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^(注1)	建築時期 ^(注2)	稼働率 ^(注3)
オフィスビル	地方経済圏	A-12	ポルトラス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年 9月	100.0%
		A-42	KDX烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	100.0%
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	1984年 2月	100.0%
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1973年 6月	95.1%
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	1994年 7月	100.0%
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	7,550	2009年 4月	100.0%
		A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	2009年 7月	100.0%
		A-70	KDX札幌ビル	北海道札幌市	2,005	1989年10月	100.0%
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	7,327	1986年 4月	100.0%
		A-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	2009年 7月	100.0%
		A-97	KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,350	1999年 2月	89.0%
		A-98	KDX広島ビル	広島県広島市	1,300	1990年 1月	100.0%
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市	13,000	1992年 6月	99.8%
		A-104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	2009年12月	96.4%
		A-106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市	5,900	1992年 8月	100.0%
		A-110	KDX新大阪ビル	大阪府大阪市	4,550	1992年 5月	100.0%
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	愛知県名古屋市	3,500	2006年 9月	100.0%
		A-118	KDX札幌北口ビル	北海道札幌市	1,800	1992年 9月	100.0%
オフィスビル(地方経済圏) 小計(18物件)					77,312	—	99.0%

オフィスビル 合計(95物件) 412,955 平均築年数22.9年 99.1%

都市型商業施設・その他

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^(注1)	建築時期 ^(注2)	稼働率 ^(注3)
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂 ^(注4)	東京都渋谷区	5,049	2005年 3月	100.0%
都市型商業施設 小計(1物件)					5,049	築年数13.5年	100.0%
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	—	100.0%
その他 小計(1物件)					2,880	—	100.0%
ポートフォリオ 総計(97物件)					420,884	平均築年数22.8年	99.1%

種別	投資有価証券の名称	裏付資産名称	裏付資産所在地	投資有価証券出資価格 (百万円) ^(注1)	裏付資産建築時期
投資有価証券	合同会社KRF43匿名組合出資持分 ^(注5)	新宿サンエービル	東京都新宿区	1,107	1979年12月
投資有価証券(1件)合計				1,107	

(注1) 取得(出資)価格は、本投資法人が取得した各不動産、各信託受益権等の売買金額(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、2018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、2018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、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、べんてるビルについては、賃貸借契約書に記載の土地(底地)に係る賃貸可能面積を含めて、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) フレーム神南坂は第27期(2018年10月期)末時点で保有する準共有持分(持分割合51.0%)を記載していますが、2018年11月1日付で売却済です。

(注5) 前記地図及び写真には、本投資法人保有の投資有価証券を含みません。

KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人

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

