

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書の訂正届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成26年12月15日

【発行者名】 ケネディクス・オフィス投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 内 田 直 克

【本店の所在の場所】 東京都中央区日本橋兜町6番5号

【事務連絡者氏名】 ケネディクス不動産投資顧問株式会社
オフィス・リート本部 企画部長 寺 本 光

【電話番号】 03-5623-8979

【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 ケネディクス・オフィス投資法人

【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当 1,298,297,700円

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

平成26年12月15日開催の本投資法人役員会において第19期計算期間（平成26年5月1日から平成26年10月31日まで）の財務諸表が承認され、同日公表されたことに伴い、平成26年11月6日提出の有価証券届出書（平成26年11月19日及び平成26年11月28日提出の有価証券届出書の訂正届出書により訂正済み）の添付書類を追加するため、本有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

2 【訂正事項】

別添のとおり、第19期計算期間（平成26年5月1日から平成26年10月31日まで）の業績の概要を添付書類として提出します。

第19期計算期間（平成26年5月1日から平成26年10月31日まで）の業績の概要

ケネディクス・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が平成26年12月15日開催の本投資法人役員会において承認し、同日付の「平成26年10月期 決算短信（REIT）」で公表した第19期計算期間（平成26年5月1日から平成26年10月31日まで）の財務諸表は次ページ以降に示すとおりです。

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

なお、第19期計算期間（平成26年5月1日から平成26年10月31日まで）の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を終了していませんので、監査報告書は受領していません。また、本投資法人には子会社がないため、連結財務諸表は作成していません。

財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,401,130	6,618,979
信託現金及び信託預金	7,654,302	9,850,930
営業未収入金	252,557	293,160
前払費用	60,750	67,307
未収消費税等	219,446	752,671
その他	13,515	334,708
流動資産合計	18,601,704	17,917,757
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,104,159	18,412,066
減価償却累計額	△3,159,760	△3,446,065
建物（純額）	13,944,398	14,966,000
構築物	23,371	23,371
減価償却累計額	△9,270	△9,980
構築物（純額）	14,100	13,390
機械及び装置	365,230	365,530
減価償却累計額	△137,882	△148,227
機械及び装置（純額）	227,348	217,303
工具、器具及び備品	80,757	81,665
減価償却累計額	△37,239	△40,445
工具、器具及び備品（純額）	43,517	41,220
土地	34,040,805	36,127,661
信託建物	※2 95,212,559	※2 109,693,031
減価償却累計額	△16,732,208	△17,894,099
信託建物（純額）	78,480,350	91,798,931
信託構築物	318,890	388,628
減価償却累計額	△111,124	△122,722
信託構築物（純額）	207,765	265,905
信託機械及び装置	1,608,089	1,593,819
減価償却累計額	△649,138	△672,196
信託機械及び装置（純額）	958,950	921,623
信託工具、器具及び備品	392,231	426,041
減価償却累計額	△212,183	△220,554
信託工具、器具及び備品（純額）	180,048	205,486
信託土地	204,428,467	220,922,709
信託建設仮勘定	1,785	-
有形固定資産合計	332,527,539	365,480,232
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	70,207	69,432
信託水道施設利用権	197	79
無形固定資産合計	355,754	354,862

(単位：千円)

	前期 (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	2,006,886	2,679,138
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	123,825	123,825
長期前払費用	1,381,048	1,377,453
その他	21,269	17,303
投資その他の資産合計	3,543,030	4,207,721
固定資産合計	336,426,324	370,042,816
繰延資産		
投資法人債発行費	31,327	44,638
投資口交付費	107,995	164,420
繰延資産合計	139,322	209,059
資産合計	355,167,351	388,169,633
負債の部		
流動負債		
営業未払金	702,818	743,307
短期借入金	6,000,000	15,900,000
1年内返済予定の長期借入金	36,246,500	30,135,000
未払金	275,722	256,974
未払費用	139,003	133,059
未払法人税等	678	747
未払消費税等	24,356	-
前受金	1,792,248	1,868,868
預り金	29,071	15,695
流動負債合計	45,210,399	49,053,652
固定負債		
投資法人債	6,300,000	8,300,000
長期借入金	119,200,000	133,350,000
預り敷金及び保証金	2,064,059	2,183,348
信託預り敷金及び保証金	12,283,357	14,437,870
固定負債合計	139,847,417	158,271,219
負債合計	185,057,816	207,324,872
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	166,261,745	176,632,549
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	961,750	642,566
任意積立金合計	961,750	642,566
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,886,039	3,569,644
剰余金合計	3,847,789	4,212,211
投資主資本合計	170,109,535	180,844,760
純資産合計	※1 170,109,535	※1 180,844,760
負債純資産合計	355,167,351	388,169,633

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日）

(単位：千円)

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

当期（自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日）

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計		
		任意積立金	任意積立金 合計	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)			
	圧縮積立金						
当期首残高	166,261,745	961,750	961,750	2,886,039	3,847,789	170,109,535	170,109,535
当期変動額							
新投資口の発行	10,370,803					10,370,803	10,370,803
圧縮積立金の取崩		△319,183	△319,183	319,183	—	—	—
剰余金の配当				△3,205,020	△3,205,020	△3,205,020	△3,205,020
当期純利益				3,569,442	3,569,442	3,569,442	3,569,442
当期変動額合計	10,370,803	△319,183	△319,183	683,605	364,421	10,735,225	10,735,225
当期末残高	※ 176,632,549	642,566	642,566	3,569,644	4,212,211	180,844,760	180,844,760

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	
	前期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	当期 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日
I 当期末処分利益	2,886,039,471	3,569,644,611
II 任意積立金 (取崩)		
圧縮積立金取崩額	319,183,549	1,755,989
III 分配金の額	3,205,020,520	3,571,400,600
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,638)	(10,060)
IV 次期繰越利益	202,500	-
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した合計金額を基に、発行済投資口数332,540口の整数倍の最大値となる3,205,020,520円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した合計金額を基に、発行済投資口数355,010口の整数倍の最大値となる3,571,400,600円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日	自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,887,138	3,570,656
減価償却費	1,826,542	2,022,380
長期前払費用償却額	287,473	276,014
受取利息	△572	△650
支払利息	1,039,563	1,115,015
投資口交付費償却	40,502	37,204
投資法人債発行費償却	4,323	4,888
営業未収入金の増減額 (△は増加)	1,501	△40,603
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△119,288	△533,224
前払費用の増減額 (△は増加)	2,590	△6,556
営業未払金の増減額 (△は減少)	△46,299	141,993
未払金の増減額 (△は減少)	5,995	27,782
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△24,903	△24,356
前受金の増減額 (△は減少)	285,630	76,620
預り金の増減額 (△は減少)	22,909	△13,376
信託有形固定資産の売却による減少額	3,833,388	4,037,459
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△398,315	△272,419
その他	△2,708	△322,247
小計	9,645,471	10,096,580
利息の受取額	572	650
利息の支払額	△1,049,144	△1,116,993
法人税等の支払額	△945	△809
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,595,953	8,979,427
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△4,711,702	△3,410,974
信託有形固定資産の取得による支出	△31,468,020	△35,614,513
投資有価証券の取得による支出	△1,109,905	△1,592,392
投資有価証券の払戻による収入	213,075	919,814
預り敷金及び保証金の返還による支出	△35,946	△110,421
預り敷金及び保証金の受入による収入	423,048	227,242
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△723,535	△813,709
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,916,746	2,837,301
使途制限付信託預金の預入による支出	△94,113	△1,834,659
使途制限付信託預金の払出による収入	80,657	88,375
その他	180	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△35,509,516	△39,303,937
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,000,000	17,900,000
短期借入金の返済による支出	△6,100,000	△8,000,000
長期借入れによる収入	37,800,000	28,650,000
長期借入金の返済による支出	△17,511,500	△20,611,500
投資法人債の発行による収入	-	1,981,800
投資口の発行による収入	18,978,330	10,277,173
分配金の支払額	△2,664,276	△3,204,771
財務活動によるキャッシュ・フロー	33,502,554	26,992,703
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,588,991	△3,331,806
現金及び現金同等物の期首残高	10,948,849	17,537,840
現金及び現金同等物の期末残高	※ 17,537,840	※ 14,206,033

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。
2. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 2～49年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年 ② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 水道施設利用権 6年 借地権 定期借地権については、契約期間（48年9カ月）に基づく定額法を採用しております。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しております。
3. 繰延資産の処理方法	① 投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。 ② 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期84,126千円、当期87,637千円です。

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引等については、繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ等については、有効性の評価は省略しております。</p>
<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
<p>7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権、信託水道施設利用権 ④ 信託敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円)

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

※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

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

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)

	前期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	当期 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	7,380,878	8,101,029
共益費収入	1,695,192	1,698,433
計	9,076,070	9,799,462
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	326,300	350,221
水道光熱費収入	804,403	976,930
その他収入	123,562	168,792
計	1,254,267	1,495,944
不動産賃貸事業収益合計	10,330,337	11,295,406
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	1,016,938	1,074,236
水道光熱費	916,743	1,103,866
公租公課	847,465	916,289
修繕費	193,972	174,511
保険料	14,825	15,840
信託報酬	45,142	45,445
その他賃貸事業費用	185,421	205,089
減価償却費	1,826,542	2,022,380
不動産賃貸事業費用合計	5,047,050	5,557,659
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	5,283,286	5,737,746

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日）

（単位：千円）

①KDX新潟ビル

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

（単位：千円）

②コート目白

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

（単位：千円）

③兜町日興ビルⅡ

不動産等売却収入	1,600,000
不動産等売却原価	1,264,216
その他売却費用	11,465
不動産等売却益	324,318

当期（自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日）

（単位：千円）

①KDX南船場第1ビル

不動産等売却収入	950,000
不動産等売却原価	1,480,365
その他売却費用	26,795
不動産等売却損	557,160

（単位：千円）

②日総第17ビル

不動産等売却収入	1,650,000
不動産等売却原価	2,557,093
その他売却費用	60,263
不動産等売却損	967,356

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期		当期	
	自	平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	自	平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口数		332,540口		355,010口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	自	平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日
現金及び預金		10,401,130		6,618,979
信託現金及び信託預金		7,654,302		9,850,930
使途制限付信託預金 (注)		△ 517,592		△2,263,876
現金及び現金同等物		17,537,840		14,206,033

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

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引

(貸主側)

(単位：千円)

	前期		当期	
	(平成26年4月30日)		(平成26年10月31日)	
未経過リース料				
1年内		1,827,908		2,138,972
1年超		11,980,836		9,346,089
合計		13,808,745		11,485,061

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後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おります。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期（平成26年4月30日）

（単位：千円）

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

当期（平成26年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	6,618,979	6,618,979	-
(2) 信託現金及び信託預金	9,850,930	9,850,930	-
資産計	16,469,910	16,469,910	-
(1) 短期借入金	15,900,000	15,900,000	-
(2) 投資法人債	8,300,000	8,522,510	222,510
(3) 長期借入金	163,485,000	164,117,408	632,408
負債計	187,685,000	188,539,918	854,918
デリバティブ取引	-	-	-

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

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっております。

(3) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位：千円)

区分	前期 (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
投資有価証券※	2,006,886	2,679,138

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

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (平成26年4月30日) (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	10,401,130	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	7,654,302	-	-	-	-	-
合計	18,055,432	-	-	-	-	-

当期 (平成26年10月31日) (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	6,618,979	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	9,850,930	-	-	-	-	-
合計	16,469,910	-	-	-	-	-

注4. 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

前期 (平成26年4月30日) (単位：千円)

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

当期 (平成26年10月31日) (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	15,900,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	4,500,000	1,800,000	-	2,000,000
長期借入金	30,135,000	30,800,000	16,200,000	16,750,000	12,750,000	56,850,000

(有価証券に関する注記)

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

(デリバティブ取引に関する注記)

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

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

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成26年4月30日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	57,700,000	50,200,000	※	—
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金	3,000,000	3,000,000	※	—
合計			60,700,000	53,200,000		—

当期（平成26年10月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	77,850,000	71,850,000	※	—
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金	3,000,000	3,000,000	※	—
合計			80,850,000	74,850,000		—

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

(退職給付に関する注記)

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

(資産除去債務に関する注記)

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

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税等	34	29
信託借地権償却額	1,807	2,071
繰延税金資産小計	1,841	2,100
評価性引当額	△ 1,807	△ 2,071
繰延税金資産合計	34	29

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳

(単位：%)

	前期 (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
法定実効税率	36.59	34.16
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 40.62	△ 34.17
その他	4.07	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.03

3. 決算日後の税率変更

平成26年3月31日公布された「地方法人税法」(平成26年法律第11号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第4号)により、平成26年10月1日以後に開始する事業年度から「地方法人税」が創設されるとともに、地方法人特別税の一部が法人事業税に還元されることに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年10月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等について、34.15%に変更されます。

なお、この変更による影響額は軽微です。

(持分法損益等に関する注記)

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

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

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

2. 関連会社等

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

3. 兄弟会社等

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

4. 役員及び個人主要投資主等

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

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しております。これら、賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下の通りです。

(単位：千円)

	前期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	当期 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	302,127,261	332,883,294
期中増減額	30,756,033	32,951,800
期末残高	332,883,294	365,835,094
期末時価	316,442,000	358,470,000

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

(注2) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期増減額の主な要因は不動産1物件及び不動産信託受益権7物件の取得35,708,056千円、不動産信託受益権3物件の売却3,833,388千円及び減価償却費1,826,542千円であり、当期増減額の主な要因は不動産2物件及び不動産信託受益権5物件の取得38,462,888千円、不動産信託受益権2物件の売却4,037,458千円及び減価償却費2,022,380千円です。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	当期 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日
1口当たり純資産額	511,546円	509,407円
1口当たり当期純利益	8,767円	10,149円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

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

(重要な後発事象に関する注記)

新投資口の発行

本投資法人は平成26年11月6日及び平成26年11月19日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による新投資口発行（海外募集分を含みます。以下同じです。）については、平成26年11月27日に払込みが完了しています。この結果、平成26年11月27日付で出資総額は204,901,648,020円、発行済投資口の総数は402,695口となっています。

また、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口の発行が行われる場合には、平成26年12月24日が払込期日（予定）となります。

(一般募集による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 47,685口（国内募集23,750口、海外募集23,935口）
発行価格（募集価格）	: 1口当たり 614,250円
発行価格（募集価格）の総額	: 29,290,511,250円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり 592,830円
発行価額（払込金額）の総額	: 28,269,098,550円
払込期日	: 平成26年11月27日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数（上限）	: 2,190口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり 592,830円
発行価額（払込金額）の総額(上限)	: 1,298,297,700円
払込期日	: 平成26年12月24日（予定）
割当先	: 野村證券株式会社

(資金使途)

上記一般募集による新投資口発行に係る調達資金については、第20期取得資産の取得資金及び借入金の返済資金の一部に充当します。また、第三者割当による新投資口の発行に係る調達資金については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。