

平成29年10月期 決算短信 (REIT)

平成29年12月14日

不動産投資信託証券発行者名 ケネディクス・オフィス投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8972 U R L <http://www.kdo-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 内田 直克

資産運用会社名 ケネディクス不動産投資顧問株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 田島 正彦
 問合せ先責任者 (役職名) オフィス・リート本部 企画部長 (氏名) 竹田 治朗
 T E L 03-5623-8979

有価証券報告書提出予定日 平成30年1月30日 分配金支払開始予定日 平成30年1月19日
 決算補足説明資料作成の有無 有
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

1. 平成29年10月期の運用、資産の状況 (平成29年5月1日～平成29年10月31日) (百万円未満切捨て)
 (1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年10月期	13,901	△7.6	5,657	△4.1	4,590	△3.4	4,588	△3.4
29年4月期	15,039	11.5	5,901	2.0	4,751	3.2	4,750	3.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
29年10月期	円 11,334	% 2.2	% 1.1	% 33.0
29年4月期	円 11,733	% 2.2	% 1.2	% 31.6

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
29年10月期	円 12,500	百万円 5,061	円 0	百万円 0	% 110.3	% 2.4
29年4月期	円 11,733	百万円 4,750	円 0	百万円 0	% 100.0	% 2.2

(注) 平成29年10月期の1口当たり分配金は、未処分利益に圧縮積立金取崩額 (471百万円) を加算した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
29年10月期	百万円 414,933	百万円 212,851	% 51.3	円 525,708
29年4月期	百万円 410,166	百万円 212,986	% 51.9	円 526,041

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
29年10月期	百万円 11,985	百万円 △6,246	百万円 227	百万円 28,635
29年4月期	百万円 26,782	百万円 △15,849	百万円 △8,101	百万円 22,668

2. 平成30年4月期の運用状況の予想（平成29年11月1日～平成30年4月30日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
30年4月期	14,792	6.4	6,858	21.2	5,804	26.5	5,803	26.5	12,900	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成30年4月期） 14,333円 予想期末発行済投資口の総口数（平成30年4月期） 404,885口
 予想期中平均投資口数（平成30年4月期） 404,885口

（注）平成30年4月期の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金繰入額（580百万円）を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口の総口数

- | | | | | |
|--------------------------|-----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） | 平成29年10月期 | 404,885口 | 平成29年4月期 | 404,885口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成29年10月期 | 0口 | 平成29年4月期 | 0口 |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続が実施中です。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提条件については、12ページ記載の「平成30年4月期（第26期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成29年7月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

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。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、平成29年12月1日に社内規程（オフィス・リート本部運用ガイドライン）において、本投資法人の投資対象である「オフィスビル」、「都市型商業施設」及び「その他」の用途区分の定義を変更し、併せて、投資対象から「住宅」を除外するとともに、「住宅」への投資に関する定めを廃止することとしました。当該変更後の「オフィスビル」、「都市型商業施設」及び「その他」の用途区分の定義は、以下のとおりです。

オフィスビル	不動産を構成する主たる建物の建築基準法上の用途に事務所用途の床面積が存する不動産又はこれらを裏付けとする資産
都市型商業施設	繁华性の高い立地（東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。）、又は政令指定都市の中心部をいいます。以下同じです。）に位置し、テナント代替性の高い商業施設であって、かつ、オフィスビルに該当しない不動産又はこれらを裏付けとする資産
その他	借地権が設定された土地（底地）又は本投資法人の投資方針において投資対象外として定められている建築基準法上の用途の床面積が存する建物であって、オフィスビル又は都市型商業施設に該当しない不動産又はこれらを裏付けとする資産

(注) 住宅、物流・倉庫施設、アミューズメント、医療・介護・健康関連施設、ゴルフ場は投資対象外とします。ただし、投資するオフィスビル、都市型商業施設、又はその他に該当する資産に含まれる場合又は当該資産に付帯して投資する場合はこの限りではありません。

上記を除き、最近の有価証券報告書（平成29年7月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、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、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、7度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施しており、当期末（平成29年10月31日）現在の発行済投資口の総口数は404,885口となっています。

本投資法人は、本資産運用会社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。

B. 投資環境と運用実績

(a) 投資環境

当期（平成29年10月期）における我が国の経済は、雇用・所得環境の改善から緩やかな回復基調が続きました。平成29年7～9月期の実質GDP成長率（2次速報値）は、年率1.4%の上昇と7四半期連続のプラスとなりました。ただし、米国新政権の政策運営の動向や保護主義の高まりに加え、米国における利上げの動向や地政学リスクへの懸念等、一部で先行き不透明感も見られます。

オフィスビル賃貸市場については、都心5区では拡張移転や立地改善の需要は引き続き堅調であり、着実な平均空室率の低下及び賃料水準の上昇が見られます。三鬼商事株式会社が公表した平成29年10月末時点の東京都心5区の平均空室率は3.02%で、前年比で0.62ポイント低下しました。前期末（平成29年4月30日）時点との比較では0.37ポイント低下しており、平均空室率の低下傾向は継続しています。また、東京都心5区の平均賃料（新築を含む）も、平成26年1月以降46ヵ月連続で小幅な上昇を続け、平成21年11月以来7年11ヵ月ぶりの1万9千円台（一坪当たり）となりました。全国の主要都市でも、平均空室率が引き続き低下傾向にあります。

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

(b) 運用実績

本投資法人は、前期末（平成29年4月30日）時点で、合計97物件（取得価格の総額393,468百万円）の運用資産と匿名組合出資持分（取得価格1,107百万円）を保有していました。当期（平成29年10月期）においては、オフィスビル2物件（竹山ホワイトビル：取得価格1,800百万円、渋谷1717ビル：取得価格3,500百万円）を取得し、KDX新横浜381ビル（当初取得価格：5,800百万円）を譲渡しました。

その結果、当期末（平成29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98物件（取得価格の総額392,968百万円）となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル92.3%、都市型商業施設5.6%、住宅1.4%、その他0.7%となっています。

また、当期末（平成29年10月31日）現在のポートフォリオの稼働率は99.1%と、前期末（平成29年4月30日）より1.2%上昇し、引き続き高稼働率を維持しています。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末（平成29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を図り、潜在的な需要層の掘り起こしを行いました。また、オフィスビルの競争力維持・向上を図るべく、空調設備の更新や共用部の改修等を計画的に実施しました。

その結果、本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、当期末（平成29年10月31日）現在において、東京経済圏のオフィスビルで99.0%となり、前期末（平成29年4月30日）比で1.3ポイント上昇し、オフィスビル全体では99.0%と、前期末（平成29年4月30日）を上回り、引き続き高稼働率を維持しています。

更新期を迎えるテナントのうち、市場賃料を下回るテナントを中心に積極的に賃料増額改定交渉に取り組み、賃料増額改定件数が前期実績を上回りました。

テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスビルのエンドテナントの数は、当期末（平成29年10月31日）現在、1,110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8.4%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せん。

（注2）ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末（平成29年10月31日）現在、1,137件です。

C. 資金調達概要

(a) 投資法人債の状況

本投資法人は、平成29年7月19日に第8回無担保投資法人債（発行総額1,000百万円、期間5.0年）及び第9回無担保投資法人債（発行総額2,000百万円、期間10.0年）を発行し、物件取得資金及び平成29年9月8日に償還期限を迎えた第4回無担保投資法人債（発行総額1,500百万円、期間5.5年）の償還資金の一部に充当しました。この結果、当期末（平成29年10月31日）現在で投資法人債残高は7,800百万円となっています。

(b) 借入れの状況

本投資法人は、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。当期（平成29年10月期）においては、期中に返済期日が到来した借入金14,000百万円の返済資金

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成29年10月期決算短信

として同額の借入れを行うと共に、物件の取得に際し、新たに3,500百万円の借入れを行っています。この結果、当期末（平成29年10月31日）現在で借入金残高は171,800百万円（短期借入金(注1)6,000百万円、長期借入金(注1)165,800百万円）、投資法人債残高は7,800百万円、有利子負債残高は179,600百万円、有利子負債比率(注2)は43.3%となっています。

なお、当期末（平成29年10月31日）現在の変動金利による長期借入金残高113,850百万円のうち、111,850百万円について、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップ等の活用により実質的に金利を固定化しています。有利子負債全体では、長期負債比率(注3)は96.7%、長期固定化負債比率(注4)は95.5%となっています。

また、本投資法人は、各期末時点の有利子負債残高にて加重平均して算出した本投資法人の有利子負債の平均残存年数(注5)について第21期末（平成27年10月31日）時点の4.3年から当期末（平成29年10月31日）時点の5.0年へと長期化を実現しています。また、平均金利(注5)についても同期間において、1.39%から1.10%へ低下させており、着実に金融コストを削減しています。

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

(注2) 有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

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

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

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

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

また、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

借入先	前期末 (平成29年4月30日)	当期末 (平成29年10月31日)	当期末比率 (%) (注6)
株式会社三井住友銀行	44,800	44,800	26.1
株式会社日本政策投資銀行	29,550	29,550	17.2
株式会社三菱東京UFJ銀行	22,800	22,800	13.3
三井住友信託銀行株式会社	19,100	19,100	11.1
株式会社あおぞら銀行	13,100	13,100	7.6
株式会社みずほ銀行	8,200	11,700	6.8
株式会社りそな銀行	10,250	10,250	6.0
三菱UFJ信託銀行株式会社	10,200	10,200	5.9
みずほ信託銀行株式会社	2,800	2,800	1.6
株式会社福岡銀行	2,500	2,500	1.5
株式会社西日本シティ銀行	1,700	1,700	1.0
株式会社広島銀行	1,000	1,000	0.6
株式会社七十七銀行	1,000	1,000	0.6
株式会社東日本銀行	800	800	0.5
株式会社三重銀行	500	500	0.3
合計	168,300	171,800	100.0

(注6) 当期末比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(c) 格付の状況

当期末（平成29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-（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平成29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	平成29年2月7日から平成31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回無担保投資法人債1,000百万円及び第9回無担保投資法人債2,000百万円を、上記発行登録に基づき平成29年7月19日に発行しています。

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期（平成29年10月期）の業績は、営業収益13,901百万円、営業利益5,657百万円、経常利益4,590百万円、当期純利益4,588百万円となりました。

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）を適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）により内部留保した圧縮積立金の一部（471百万円）を取崩し、当期末処分利益に当該圧縮積立金取崩額を加算した金額の全額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は12,500円となりました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

今後の日本経済は、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されますが、米国における政策金利の引き上げや米国新政権の政策運営の動向等、海外経済・政治を巡る不確実性に留意が必要な環境と考えられます。また、国内においても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、様々な事象に留意が必要と考えられます。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した平成29年10月末時点の東京都心5区の平均空室率は3.02%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、今後も日本銀行の金融緩和政策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）、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、活発な不動産取引が継続していくことが見込まれます。

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、銀行の不動産業向け融資に対する姿勢の変化には注視する必要があると思われれます。また、J-REIT市場が上値の重い展開となっており、平成29年4月から9月におけるJ-REITの公募増資による資金調達や物件取得が前年の同期間と比べて減少してきていることにも留意が必要と考えられます。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(a) 新規物件の投資戦略及び売却方針

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

資産の取得にあたっては、マルチパイプラインを構築し、本資産運用会社独自のネットワークとスポンサー会社のサポートラインの活用によって、継続的な物件取得機会と柔軟性のある取得手法を確保し、ポートフォリオの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、スポンサー会社等と共同で匿名組合等に対する出資等を行うことも検討します。更に、スポンサー会社とも連携しながら、ウェアハウジングを目的とした匿名組合出資等を行う等、資金調達の時期や投資基準との整合性を考慮しつつ機動的な物件確保を図るため、取得手法の多様化（直接取得、エクイティ出資及びスポンサー会社との協働取得、物件の入れ替えを前提とした相互売買等）に努めます。

資産の売却については、新規の物件取得やファンド型投資を前提とした資産入替えの余地に応じて、個別に検討します。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。

(b) 既存物件の運用戦略

本投資法人は、運用資産の運営において、景気や不動産市場の動向を踏まえた迅速かつ柔軟なリーシングを行うと共に、「顧客であるテナントが満足してこそ収入に結びつく」との考えのもとで顧客満足度の高いオフィス環境を提供することにより、キャッシュ・フローの維持・増加に努めます。

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

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

物件競争力の維持・向上策の実施

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

更に、各物件のテナントを重要な「顧客」として位置付け、物件運営に顧客満足度（CS）の視点を導入しています。CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査（建物や設備等のハード面及び管理運営等のソフト面について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者と従業員に対して依頼）をこれまでに7回実施しています。平成29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、平成27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、遵法性に配慮しつつ必要な対応を適宜行っていきます。

積極的な環境対応

本投資法人は環境方針を制定し、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。

(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%未満の水準を目途とします。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(<http://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、他の投資法人及び不動産ファンド等を運用しています。そのため、本資産運用会社において、取得検討に関して「優先検討権」を採用し、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」を設置して一定の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投資法人及び不動産ファンド等の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。

(f) 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

(イ) 本投資法人は、平成29年12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	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価格 (百万円) (注1)	想定帳簿価額 (百万円)	譲渡価格と想定帳簿価額との差額 (百万円) (注2)
平成29年 12月1日	レジデンスシャルマン 月島	東京都 中央区	合同会社 K R F 68	4,900	4,478	421

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

(注2) 参考数値であり譲渡損益とは異なります。

(ロ) 本投資法人は、平成29年12月14日付で、以下の不動産信託受益権の譲渡に係る信託受益権売買契約を締結しています。

譲渡予定日	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	想定帳簿価額 (百万円)	譲渡価格と想定帳簿価額との差額 (百万円) (注2)
平成29年 12月28日 (注3)	K D X 池尻大橋ビル	東京都 目黒区	非開示 (注4)	2,400	2,353	46
	K D X 新横浜214ビル	神奈川県 横浜市	非開示 (注4)	2,430	2,221	208

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

(注2) 参考数値であり譲渡損益とは異なります。

(注3) 平成29年12月28日又は平成29年12月28日を期限として別途合意する日に譲渡する予定です。

(注4) 譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。

(b) 資産の取得

(イ) 本投資法人は、平成29年12月7日付で、以下の不動産信託受益権(注1)を取得しました。

取得日	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円)	価格時点
平成29年 12月7日	三菱重工横浜ビル	神奈川県 横浜市	ヒューリック 株式会社	14,720	14,900	平成29年 10月31日

(注1) 不動産を信託する信託の受益権(準共有持分割合23%)になります。

(注2) 取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等は含まれていません

(ロ) 本投資法人は、平成29年12月14日付で、以下の不動産信託受益権の取得に係る信託受益権売買契約を締結しています(注1)。

取得予定日	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円)	価格時点
平成30年 1月31日	J Nビル	神奈川県 横浜市	非開示 (注3)	9,500	9,860	平成29年 12月1日

(注1) 本取得における信託受益権売買契約(以下「売買契約」といいます。)は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。売買契約において、本投資法人又は取得先による売買契約の条項につき違反があった場合の違約金は、売買代金の20%相当額(1,900百万円)と定められています。

(注2) 取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

(注3) 取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

(c) 借入れ

本投資法人は、返済資金（タームローン51-E(2,300百万円)及びタームローン51-F(700百万円)）に充当することを目的として、平成29年11月13日に3,000百万円（シリーズ146）、及び返済資金（シリーズ133）に充当することを目的として、平成29年11月30日に2,000百万円（シリーズ147）の借入れを実施しました。

また、特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当することを目的として、平成29年12月7日に合計7,000百万円（シリーズ148）の借入れを実施しました。

(d) 運用報酬体系の変更の投資主総会への付議

本投資法人は、平成29年12月6日開催の役員会において、本投資法人が本資産運用会社に支払う資産運用報酬に関して、投資主利益との連動性をより高めた資産運用報酬体系の導入を目的に、資産運用報酬体系に関する規定を含む投資法人規約を一部変更することについて、平成30年1月23日に開催予定の第9回投資主総会に付議することを決議しました。

変更後の資産運用報酬体系では、本投資法人の総資産額に連動する運用報酬Ⅰの料率を0.15%から0.13%に引き下げるとともに、運用報酬Ⅱについて、分配可能金額を基礎とする算定方法から1口当たり分配金の額を基礎とする算定方法に変え、投資口の希薄化抑止を意識した報酬体系に変更します。併せて、本資産運用会社に1口当たり分配金の安定的な成長に対するインセンティブを付与するため、1口当たり分配金の額が安定的に増加した場合に限り発生する運用報酬Ⅲを新設します。また、これらの運用報酬Ⅱ及びⅢに関して、本投資法人が自己投資口の取得等を行った場合に計算式に必要な調整を加える旨の規定を追加します。

なお、当該付議された議案において、資産運用報酬体系の変更は、平成30年1月23日に開催する本投資法人の第9回投資主総会で承認されることを条件に、平成30年10月期（平成30年5月1日～平成30年10月31日）より効力が発生するものとしています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成29年7月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

(4) 運用状況の見通し

平成30年4月期（第26期：平成29年11月1日～平成30年4月30日）の運用状況については、営業収益14,792百万円、営業利益6,858百万円、経常利益5,804百万円、当期純利益5,803百万円、1口当たり分配金12,900円を予想しています。

また、運用状況の予想の前提条件については、下記「平成30年4月期（第26期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

（注）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の当期純利益、分配金は状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成30年4月期（第26期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・第26期：平成29年11月1日～平成30年4月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年10月31日時点で本投資法人が保有している98物件に、2物件の取得（平成29年12月7日取得の三菱重工横浜ビル及び平成30年1月31日取得予定のJNビル）、並びに3物件の譲渡（平成29年12月1日譲渡のレジデンスシャルマン月島、平成29年12月28日又は平成29年12月28日を期限として別途合意する日に譲渡予定のKDX池尻大橋ビル及びKDX新横浜214ビル）がなされることを前提としています。 上記以外に匿名組合出資持分を1銘柄保有しています。第26期末までに、当該匿名組合出資持分の償還がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、運用資産の項目に記載した運用資産の異動による稼働日数の差異の他、平成29年12月14日現在で有効な賃貸借契約をもとに、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産市況を考慮した上で算出しています。 受取配当金については、上記「運用資産」に記載の匿名組合出資持分に係る分配金44百万円を想定しています。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 平成29年12月1日譲渡のレジデンスシャルマン月島、平成29年12月28日又は平成29年12月28日を期限として別途合意する日に譲渡予定のKDX池尻大橋ビル及びKDX新横浜214ビルの譲渡により、不動産等売却益551百万円を計上することを見込んでいます。実際には売買の成否、譲渡価格、引渡し日その他の条件により変動する可能性があります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値を基準として季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。 管理委託費（建物管理費等）については、1,360百万円を想定しています。 公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については、1,149百万円を想定しています。なお、平成29年1月1日以降に取得及び取得予定の物件については、売買に当たり固定資産税及び都市計画税等を前所有者と精算し、当該精算金相当額が取得原価に算入される等の理由により、第26期においては一部（22百万円）のみ費用計上しています。また、当該固定資産税及び都市計画税等が全て費用化された場合の費用計上額は1期当たり106百万円を想定しています。 減価償却費については、2,307百万円を想定しています。 修繕費については、640百万円を想定しています。なお、修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。
営業外費用	・支払利息等（融資関連費用等を含みます。）は、995百万円を想定しています。
特別損益	・特別損益については見込んでいません。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年12月14日現在において、178,800百万円の借入金残高及び7,800百万円の投資法人債発行残高があります。 平成29年12月14日現在の借入金のうち、第26期末までに返済期限が到来する借入金は7,750百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 第26期中に償還期限の到来する投資法人債はないことを前提としています。

項目	前提条件
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・発行済投資口の総口数については、平成29年10月31日現在の発行済投資口の総口数404,885口を前提としています。 ・第26期末まで変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・当期純利益から圧縮積立金繰入額580百万円を控除した金額を分配することを前提として計算しています。 ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成29年4月30日)	当期 (平成29年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,133,590	19,917,133
信託現金及び信託預金	9,699,090	9,808,743
営業未収入金	329,429	314,766
前払費用	74,786	110,584
未収消費税等	—	90,895
その他	10,727	15,739
流動資産合計	24,247,623	30,257,862
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,752,301	17,814,001
減価償却累計額	△4,516,368	△4,812,998
建物（純額）	13,235,933	13,001,003
構築物	32,618	32,618
減価償却累計額	△11,204	△12,088
構築物（純額）	21,413	20,529
機械及び装置	391,289	403,054
減価償却累計額	△201,162	△212,345
機械及び装置（純額）	190,127	190,709
工具、器具及び備品	78,896	83,593
減価償却累計額	△46,241	△48,941
工具、器具及び備品（純額）	32,655	34,651
土地	29,504,025	29,504,025
信託建物	※2 118,049,614	※2 116,597,709
減価償却累計額	△24,813,898	△25,841,684
信託建物（純額）	93,235,716	90,756,024
信託構築物	373,565	373,778
減価償却累計額	△165,322	△175,568
信託構築物（純額）	208,242	198,210
信託機械及び装置	1,687,226	1,752,248
減価償却累計額	△791,794	△843,233
信託機械及び装置（純額）	895,432	909,014
信託工具、器具及び備品	456,418	463,275
減価償却累計額	△247,027	△262,396
信託工具、器具及び備品（純額）	209,391	200,878
信託土地	245,227,423	246,626,638
信託建設仮勘定	2,183	1,142
有形固定資産合計	382,762,544	381,442,828
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	353,847	353,072
その他	4,726	4,114
無形固定資産合計	643,831	642,444

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成29年10月期決算短信

(単位：千円)

	前期 (平成29年4月30日)	当期 (平成29年10月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1,087,688	1,096,423
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	1,228,082	1,273,614
その他	13,433	39,073
投資その他の資産合計	2,462,093	2,542,001
固定資産合計	385,868,469	384,627,273
繰延資産		
投資法人債発行費	31,016	48,526
投資口交付費	19,277	—
繰延資産合計	50,293	48,526
資産合計	410,166,386	414,933,663
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,152,792	1,231,349
短期借入金	4,000,000	6,000,000
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,800,000
1年内返済予定の長期借入金	22,750,000	18,250,000
未払金	261,614	288,179
未払費用	75,121	67,417
未払法人税等	794	760
未払消費税等	597,899	153,268
前受金	2,170,062	2,240,535
預り金	69,924	31,647
流動負債合計	32,578,209	30,063,159
固定負債		
投資法人債	4,800,000	6,000,000
長期借入金	141,550,000	147,550,000
預り敷金及び保証金	2,002,452	2,026,168
信託預り敷金及び保証金	16,249,464	16,442,929
固定負債合計	164,601,916	172,019,097
負債合計	197,180,125	202,082,256
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	206,199,945	206,199,945
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	2,024,673	2,024,673
任意積立金合計	2,024,673	2,024,673
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,750,760	4,589,238
剰余金合計	6,775,433	6,613,911
投資主資本合計	212,975,379	212,813,857
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	10,882	37,549
評価・換算差額等合計	10,882	37,549
純資産合計	※1 212,986,261	※1 212,851,406
負債純資産合計	410,166,386	414,933,663

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日)	当期 (自 平成29年 5月 1日 至 平成29年10月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 11,572,669	※1 11,845,464
その他貸貸事業収入	※1 1,754,936	※1 1,995,021
不動産等売却益	※2 1,662,787	—
受取配当金	48,643	61,007
営業収益合計	15,039,036	13,901,494
営業費用		
貸貸事業費用	※1 6,527,688	※1 6,720,726
不動産等売却損	※2 1,657,160	※2 568,160
資産運用報酬	766,673	757,285
役員報酬	8,400	8,400
資産保管手数料	22,390	22,304
一般事務委託手数料	55,841	55,160
会計監査人報酬	11,800	11,800
その他営業費用	87,163	100,257
営業費用合計	9,137,118	8,244,096
営業利益	5,901,917	5,657,398
営業外収益		
受取利息	35	35
未払分配金除斥益	816	462
還付加算金	4	14
営業外収益合計	855	513
営業外費用		
支払利息	819,103	829,913
投資法人債利息	66,587	40,495
融資関連費用	153,773	152,051
投資法人債発行費償却	5,481	5,072
投資口交付費償却	34,882	19,277
その他	71,175	20,973
営業外費用合計	1,151,003	1,067,785
経常利益	4,751,770	4,590,125
税引前当期純利益	4,751,770	4,590,125
法人税、住民税及び事業税	1,240	1,126
法人税等調整額	8	5
法人税等合計	1,248	1,131
当期純利益	4,750,521	4,588,993
前期繰越利益	238	244
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,750,760	4,589,238

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金			当期未処分利益 又は当期未処理 損失(△)	剰余金合計	投資主資本合計
		任意積立金					
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	206,199,945	2,024,673	2,024,673	4,601,756	6,626,429	212,826,375	
当期変動額							
剰余金の配当				△4,601,518	△4,601,518	△4,601,518	
当期純利益				4,750,521	4,750,521	4,750,521	
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	—	149,003	149,003	149,003	
当期末残高	※ 206,199,945	2,024,673	2,024,673	4,750,760	6,775,433	212,975,379	

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△977	△977	212,825,397
当期変動額			
剰余金の配当			△4,601,518
当期純利益			4,750,521
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	11,859	11,859	11,859
当期変動額合計	11,859	11,859	160,863
当期末残高	10,882	10,882	212,986,261

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成29年10月期決算短信

当期（自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本合計
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	206,199,945	2,024,673	2,024,673	4,750,760	6,775,433	212,975,379
当期変動額						
剰余金の配当				△4,750,515	△4,750,515	△4,750,515
当期純利益				4,588,993	4,588,993	4,588,993
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	—	—	△161,521	△161,521	△161,521
当期末残高	※ 206,199,945	2,024,673	2,024,673	4,589,238	6,613,911	212,813,857

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	10,882	10,882	212,986,261
当期変動額			
剰余金の配当			△4,750,515
当期純利益			4,588,993
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	26,667	26,667	26,667
当期変動額合計	26,667	26,667	△134,854
当期末残高	37,549	37,549	212,851,406

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	前期	当期
		自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日	自 平成29年 5月 1日 至 平成29年10月31日
I 当期末処分利益		4,750,760,072	4,589,238,332
II 任意積立金 (取崩)			
圧縮積立金取崩額		-	471,824,168
III 分配金の額		4,750,515,705	5,061,062,500
(投資口1口当たり分配金の額)		(11,733)	(12,500)
IV 次期繰越利益		244,367	-
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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数404,885口の整数倍の最大値となる4,750,515,705円を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、発行済投資口の総口数404,885口の整数倍の最大値となる5,061,062,500円を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 (自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日)	当期 (自 平成29年 5月 1日 至 平成29年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,751,770	4,590,125
減価償却費	2,289,241	2,294,401
長期前払費用償却額	150,023	148,301
受取利息	△35	△35
支払利息	885,690	870,409
投資口交付費償却	34,882	19,277
投資法人債発行費償却	5,481	5,072
営業未収入金の増減額 (△は増加)	1,346	14,663
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-	△90,895
前払費用の増減額 (△は増加)	29,253	△35,797
営業未払金の増減額 (△は減少)	△292,454	243,171
未払金の増減額 (△は減少)	14,056	26,455
未払消費税等の増減額 (△は減少)	254,234	△444,631
前受金の増減額 (△は減少)	24,264	70,473
預り金の増減額 (△は減少)	67,027	△38,276
有形固定資産の売却による減少額	8,370,591	-
信託有形固定資産の売却による減少額	11,104,404	5,398,413
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△25,928	△193,833
その他	5,267	△13,536
小計	27,669,115	12,863,759
利息の受取額	35	35
利息の支払額	△885,563	△877,086
法人税等の支払額	△843	△799
営業活動によるキャッシュ・フロー	26,782,743	11,985,908
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	△98,251	△102,119
信託有形固定資産の取得による支出	△15,569,726	△6,225,422
無形固定資産の取得による支出	△293,196	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△217,653	△112,140
預り敷金及び保証金の受入による収入	63,304	114,414
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△731,381	△664,736
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,287,454	669,818
使途制限付信託預金の預入による支出	△289,809	-
使途制限付信託預金の払出による収入	-	73,936
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,849,258	△6,246,248
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	△1,500,000	-
長期借入れによる収入	6,200,000	15,500,000
長期借入金の返済による支出	△9,200,000	△14,000,000
投資法人債の発行による収入	-	2,977,416
投資法人債の償還による支出	△3,000,000	△1,500,000
分配金の支払額	△4,601,179	△4,749,942
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,101,179	227,473
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,832,305	5,967,133
現金及び現金同等物の期首残高	19,836,034	22,668,339
現金及び現金同等物の期末残高	※ 22,668,339	※ 28,635,473

- (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	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 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</p> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間（48年9カ月）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>② 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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32,698千円、当期26,264千円です。</p>
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>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。</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 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>

(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29年4月30日)	当期 (平成29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29年4月30日)	当期 (平成29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28年11月 1日 至 平成29年 4月30日	当期 自 平成29年 5月 1日 至 平成29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	9,701,842	9,997,791
共益費収入	1,870,827	1,847,673
計	11,572,669	11,845,464
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	499,611	520,035
水道光熱費収入	978,129	1,176,012
その他収入	277,195	298,973
計	1,754,936	1,995,021
不動産賃貸事業収益合計	13,327,605	13,840,486
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	1,315,879	1,325,156
水道光熱費	1,006,582	1,176,914
公租公課	1,122,460	1,141,603
修繕費	436,606	451,239
保険料	18,202	18,785
信託報酬	32,832	33,580
その他賃貸事業費用	306,493	279,656
減価償却費	2,288,632	2,293,789
不動産賃貸事業費用合計	6,527,688	6,720,726
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	6,799,917	7,119,759

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日）

（単位：千円）

①ビュレックス虎ノ門	
不動産等売却収入	2,440,000
不動産等売却原価	1,734,619
その他売却費用	24,670
不動産等売却益	680,709
②KDX日本橋兜町ビル	
不動産等売却収入	12,400,000
不動産等売却原価	11,104,404
その他売却費用	313,518
不動産等売却益	982,077
③KDX六本木228ビル、KDX神田三崎町ビル 及びKDX五番町ビル（注）	
不動産等売却収入	5,070,000
不動産等売却原価	6,635,971
その他売却費用	91,189
不動産等売却損	1,657,160

（注）単一の譲渡先に対する単一の売買契約における譲渡です。個別物件の譲渡価額については、譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。

当期（自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日）

（単位：千円）

KDX新横浜381ビル	
不動産等売却収入	4,900,000
不動産等売却原価	5,419,438
その他売却費用	48,722
不動産等売却損	568,160

（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の総口数

	前期		当期	
	自	平成28年11月1日 至 平成29年4月30日	自	平成29年5月1日 至 平成29年10月31日
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口の総口数		404,885口		404,885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 至	平成28年11月 1日 平成29年 4月30日	自 至	平成29年 5月 1日 平成29年10月31日
現金及び預金		14,133,590		19,917,133
信託現金及び信託預金		9,699,090		9,808,743
使途制限付信託預金(注)		△1,164,340		△1,090,403
現金及び現金同等物		22,668,339		28,635,473

(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29年4月30日)		(平成29年10月31日)	
未経過リース料				
1年内		1,679,760		1,794,970
1年超		9,345,602		9,036,969
合計		11,025,363		10,831,939

(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6ヵ月です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ等)を利用してヘッジしています。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

本投資法人は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引等を利用してしています。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

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）。

前期（平成29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	14,133,590	14,133,590	-
(2) 信託現金及び信託預金	9,699,090	9,699,090	-
資産計	23,832,680	23,832,680	-
(1) 短期借入金	4,000,000	4,000,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,508,940	8,940
(3) 1年内返済予定の長期借入金	22,750,000	22,791,356	41,356
(4) 投資法人債	4,800,000	4,874,082	74,082
(5) 長期借入金	141,550,000	142,700,464	1,150,464
負債計	174,600,000	175,874,843	1,274,843
デリバティブ取引	10,882	10,882	-

当期（平成29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	19,917,133	19,917,133	-
(2) 信託現金及び信託預金	9,808,743	9,808,743	-
資産計	29,725,877	29,725,877	-
(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	1,810,728	10,728
(3) 1年内返済予定の長期借入金	18,250,000	18,283,972	33,972
(4) 投資法人債	6,000,000	6,048,100	48,100
(5) 長期借入金	147,550,000	148,148,063	598,063
負債計	179,600,000	180,290,864	690,864
デリバティブ取引	37,549	37,549	-

（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

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の貸借対照表計上額 (単位：千円)

区分	前期 (平成29年4月30日)	当期 (平成29年10月31日)
投資有価証券※	1,087,688	1,096,423

※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29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	14,133,590	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	9,699,090	-	-	-	-	-
合計	23,832,680	-	-	-	-	-

当期 (平成29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	19,917,133	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	9,808,743	-	-	-	-	-
合計	29,725,877	-	-	-	-	-

(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29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	4,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	1,500,000	1,800,000	-	-	-	3,000,000
長期借入金	22,750,000	17,050,000	14,700,000	19,600,000	21,700,000	68,500,000
合計	28,250,000	18,850,000	14,700,000	19,600,000	21,700,000	71,500,000

当期 (平成29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	6,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	1,800,000	-	-	-	1,000,000	5,000,000
長期借入金	18,250,000	13,750,000	18,600,000	21,300,000	17,050,000	76,850,000
合計	26,050,000	13,750,000	18,600,000	21,300,000	18,050,000	81,850,000

(有価証券に関する注記)

前期（平成29年4月30日）及び当期（平成29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29年4月30日）及び当期（平成29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29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
				うち1年超		
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	3,700,000	3,700,000	10,882	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	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	102,150,000	97,400,000	※	—
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金	500,000	500,000	※	—
合計			106,350,000	101,600,000	10,882	—

当期（平成29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
				うち1年超		
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	12,200,000	12,200,000	37,549	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	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	99,650,000	93,900,000	※	—
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金	500,000	—	※	—
合計			112,350,000	106,100,000	37,549	—

※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。

(退職給付に関する注記)

前期（平成29年4月30日）及び当期（平成29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29年4月30日）及び当期（平成29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、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 平成28年11月1日 至 平成29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、記載を省略しています。

(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、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

(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、記載を省略しています。

当期（自 平成29年5月1日 至 平成29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、記載を省略しています。

(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、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

(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、記載を省略しています。

(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29年4月30日)	当期 (平成29年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税等	30	25
信託借地権償却額	3,154	3,383
繰延税金資産小計	3,185	3,409
評価性引当額	△3,154	△3,383
繰延税金資産合計	30	25

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29年4月30日)	当期 (平成29年10月31日)
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.73	△35.00
圧縮積立金取崩額	-	3.26
その他	0.02	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.02

(持分法損益等に関する注記)

前期(自平成28年11月1日至平成29年4月30日)及び当期(自平成29年5月1日至平成29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28年11月1日至平成29年4月30日)及び当期(自平成29年5月1日至平成29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28年11月1日至平成29年4月30日)及び当期(自平成29年5月1日至平成29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28年11月1日至平成29年4月30日)及び当期(自平成29年5月1日至平成29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28年11月1日至平成29年4月30日)及び当期(自平成29年5月1日至平成29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、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日	自 平成29年 5月 1日 至 平成29年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	389,197,020	383,401,649
期中増減額	△5,795,370	△1,320,490
期末残高	383,401,649	382,081,158
期末時価	416,550,000	424,323,000

(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。なお、平成29年12月1日譲渡済のレジデンスシャルマン月島の当期末時価につきましては、平成29年10月30日付の売買契約書における譲渡価格(4,900,000千円)、平成29年12月28日又は平成29年12月28日を期限として別途合意する日に譲渡予定のKDX池尻大橋ビル、KDX新横浜214ビルにつきましては、平成29年12月14日付の売買契約書における譲渡予定価格(KDX池尻大橋ビル：2,400,000千円、KDX新横浜214ビル：2,430,000千円)に基づき計算しています。

(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信託受益権3物件の取得14,942,506千円及び不動産信託受益権及び不動産5物件の売却19,474,995千円、減価償却費2,288,632千円であり、当期増減額の主な要因は不動産信託受益権2物件の取得5,405,572千円及び不動産信託受益権1物件の売却5,419,438千円、減価償却費2,293,789千円です。

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」に記載のとおりです。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日	自 平成29年 5月 1日 至 平成29年10月31日
1口当たり純資産額	526,041円	525,708円
1口当たり当期純利益	11,733円	11,334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2) 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	当期
	自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日	自 平成29年 5月 1日 至 平成29年10月31日
当期純利益(千円)	4,750,521	4,588,993
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	4,750,521	4,588,993
期中平均投資口数(口)	404,885	404,885

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

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

(注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口当たり発行価額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口当たり発行価額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) 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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動
該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の変動
該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期		当期	
			(平成29年4月30日現在)		(平成29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	30,510	7.4	30,382	7.3
		地方経済圏	12,759	3.1	12,653	3.0
	オフィスビル 小計		43,269	10.5	43,036	10.4
不動産合計			43,269	10.5	43,036	10.4
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	251,498	61.3	249,084	60.0
		地方経済圏	59,739	14.6	61,207	14.8
	オフィスビル 小計		311,238	75.9	310,292	74.8
	住宅	東京経済圏	4,539	1.1	4,496	1.1
	住宅 小計		4,539	1.1	4,496	1.1
	都市型商業施設	東京経済圏	21,380	5.2	21,282	5.1
	都市型商業施設 小計		21,380	5.2	21,282	5.1
	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			340,132	82.9	339,044	81.7
投資有価証券 (注3)			1,087	0.3	1,096	0.3
預金・その他の資産			25,677	6.3	31,756	7.7
資産総額			410,166	100.0	414,933	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KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。

	前期 (平成29年4月30日現在)		当期 (平成29年10月31日現在)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	197,180	48.1	202,082	48.7
純資産額	212,986	51.9	212,851	51.3
資産総額	410,166	100.0	414,933	100.0

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

平成29年10月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は以下のとおりです。

銘柄名	地域	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円) (注1)		対総資産 比率 (%) (注2)	評価損益 (百万円)
				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3)	国内	匿名組合出資持分	—	—	1,096	—	1,096	0.3	—
合計			—	—	1,096	—	1,096	0.3	—

(注1) 評価額は帳簿価額を記載しています。

(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) 運用資産は、「新宿サンエービル」の不動産信託受益権です。

②投資不動産物件

A. 投資不動産物件の価格及び投資比率

(単位：百万円)

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	5,838	6,740	7,000	3.9	6,630	3.7	4.1	大	1.5
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,078	5,050	5,110	4.3	4,980	4.0	4.4	研	1.1
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,288	3,360	3,440	4.2	3,320	4.0	4.4	大	0.9
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,344	2,470	2,530	4.4	2,450	4.2	4.6	大	0.6
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,413	3,140	3,160	4.7	3,120	4.4	4.8	研	0.6
		A-7	KDX南青山ビル	2,270	2,217	2,710	2,730	4.2	2,690	3.9	4.3	研	0.5
		A-8	神田木原ビル	1,950	1,780	1,680	1,740	4.2	1,650	4.0	4.4	大	0.4
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,527	4,980	5,010	3.8	4,940	3.5	3.9	研	1.5
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,223	2,490	2,500	5.4	2,480	5.1	5.5	研	0.5
		A-16	東伸24ビル	5,300	4,842	4,970	5,010	4.6	4,930	4.3	4.7	研	1.3
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,402	4,970	4,980	4.1	4,960	3.7	4.2	研	1.1
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,063	3,400	3,510	3.9	3,350	3.7	4.1	大	0.8
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,702	2,620	2,630	4.5	2,610	4.1	4.6	研	0.7
		A-21	KDX新橋ビル	3,728	3,745	4,600	4,640	3.8	4,560	3.5	3.9	研	0.9
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,276	2,370	2,380	5.0	2,360	4.7	5.1	研	0.6
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,450	1,210	1,210	5.0	1,200	4.6	5.0	研	0.4
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,258	2,260	2,330	4.3	2,230	4.1	4.5	大	0.5
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,015	3,780	3,860	4.4	3,740	4.2	4.6	大	0.7
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	3,839	3,650	3,710	4.4	3,580	4.2	4.6	研	1.0
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,310	1,100	1,150	4.8	1,080	4.6	5.0	大	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	5,975	4,950	4,980	4.3	4,910	4.0	4.4	研	1.5
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,036	2,020	2,070	4.3	2,000	4.1	4.5	大	0.5
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,143	1,290	1,350	5.5	1,270	5.3	5.7	大	0.3
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,209	1,120	1,110	5.2	1,120	5.0	5.4	大	0.2
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,375	6,850	6,910	4.1	6,790	3.8	4.2	研	1.6
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,520	1,450	1,460	4.5	1,440	4.2	4.6	研	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,308	2,620	2,630	4.1	2,600	3.8	4.2	研	0.5
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,460	7,900	8,120	3.9	7,810	3.7	4.1	大	1.9
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,546	3,100	3,110	5.0	3,090	4.5	5.1	研	0.9
		A-50	KDX池尻大橋ビル	2,400	2,357	1,740	1,750	4.9	1,730	4.6	5.0	研	0.6
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,241	1,960	1,970	4.5	1,940	4.2	4.6	研	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,086	1,680	1,700	4.4	1,650	4.0	4.6	研	0.5
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,867	2,360	2,370	4.4	2,350	4.0	4.5	研	0.7
A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,662	1,510	1,520	4.6	1,500	4.3	4.7	研	0.4		
A-60	KDX晴海ビル	10,250	8,881	8,470	8,520	4.3	8,410	3.9	4.3	研	2.6		
A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,238	2,200	2,260	3.8	2,180	3.6	4.0	大	0.5		
A-62	小石川TGビル	3,080	3,000	3,460	3,480	4.3	3,430	4.0	4.4	研	0.7		
A-63	KDX五反田ビル	2,620	2,711	3,120	3,140	4.5	3,100	4.2	4.6	研	0.6		
A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,851	2,160	2,180	4.0	2,140	3.7	4.1	研	0.5		
A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,867	8,560	8,600	3.8	8,520	3.5	3.9	研	1.7		
A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,192	5,710	5,860	3.6	5,640	3.4	3.8	大	1.0		
A-68	KDX日本橋本町ビル	4,000	3,934	4,660	4,800	4.0	4,600	3.8	4.2	大	1.0		
A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,535	5,490	5,670	4.1	5,410	3.9	4.3	大	1.1		
A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,741	4,460	4,570	4.2	4,410	4.0	4.4	大	1.1		
A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,706	3,300	3,360	4.4	3,270	4.2	4.6	大	0.6		
A-74	KDX新日本橋ビル	2,300	2,078	2,820	2,870	3.8	2,800	3.6	4.0	大	0.5		
A-78	KDX立川駅前ビル	1,267	1,329	1,620	1,620	5.2	1,610	4.9	5.3	研	0.3		
A-83	KDX府中ビル	6,120	5,919	7,890	7,980	4.8	7,850	4.6	5.0	大	1.5		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成29年10月期決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
東京 経済 圏	A-84	KDX春日ビル	2,800	2,728	3,630	3,650	4.3	3,600	4.0	4.4	研	0.7	
	A-85	KDX中目黒ビル	1,880	1,860	2,680	2,710	4.4	2,660	4.2	4.6	大	0.4	
	A-86	KDX大宮ビル	2,020	2,169	2,850	2,880	5.0	2,840	4.8	5.2	大	0.5	
	A-87	イトーピア日本橋SAビル	2,200	2,237	2,660	2,670	4.3	2,650	4.1	4.5	大	0.5	
	A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,900	1,885	2,950	3,010	4.3	2,920	4.1	4.5	大	0.4	
	A-89	KDX高輪台ビル	5,250	5,453	6,170	6,220	4.3	6,110	4.0	4.4	研	1.3	
	A-90	KDX池袋ビル	3,900	3,707	4,810	4,890	4.0	4,780	3.8	4.2	大	0.9	
	A-91	KDX三田ビル	3,180	3,151	3,460	3,480	4.2	3,430	3.9	4.3	研	0.8	
	A-92	KDX秋葉原ビル	2,600	2,544	3,090	3,120	4.1	3,060	3.8	4.2	研	0.6	
	A-93	KDX飯田橋スクエア	4,350	4,947	5,680	5,780	4.0	5,630	3.8	4.2	大	1.1	
	A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,000	11,338	14,900	15,000	4.3	14,800	4.0	4.4	研	3.0	
	A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,666	8,184	9,240	9,500	4.6	9,130	4.4	4.8	大	2.2	
	A-96	KDX高田馬場ビル	3,650	3,633	4,310	4,370	4.4	4,290	4.1	4.6	大	0.9	
	A-99	KDX池袋ウエストビル	1,934	2,021	2,090	2,140	4.3	2,070	4.1	4.5	大	0.4	
	A-101	KDX横浜ビル	7,210	7,603	8,440	8,730	4.4	8,310	4.2	4.6	大	1.8	
	A-102	KDX横浜西口ビル	2,750	2,723	3,140	3,190	4.5	3,120	4.3	4.7	大	0.6	
	A-103	KDX新横浜214ビル	2,200	2,226	2,390	2,400	5.0	2,370	4.7	5.1	研	0.5	
	A-107	KDX銀座イーストビル	3,600	3,606	3,740	3,760	4.2	3,720	3.9	4.3	研	0.9	
	A-108	ぺんてるビル	3,350	3,568	3,793	3,896	3.9	3,741	3.7	4.1	大	0.8	
A-109	KDX浜松町センタービル	3,950	4,031	4,300	4,500	3.8	4,210	3.6	4.0	大	1.0		
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	15,550	15,572	17,000	17,100	3.5	16,900	3.2	3.6	研	3.9		
A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,829	3,957	4,070	4,110	3.9	4,030	3.6	4.0	研	0.9		
A-114	KDX日本橋江戸通ビル	1,350	1,375	1,440	1,460	4.3	1,420	4.0	4.4	研	0.3		
A-115	アーク森ビル	4,169	4,190	4,430	4,600	3.7	4,360	3.5	3.9	大	1.0		
A-116	KDX西新橋ビル(注6)	8,400	8,445	8,880	9,190	3.5	8,740	3.3	3.7	大	2.1		
A-117	BR五反田	2,200	2,323	2,400	2,440	4.4	2,350	4.0	4.6	研	0.5		
A-119	渋谷1717ビル	3,500	3,579	3,710	3,880	3.6	3,630	3.2	3.8	大	0.8		
A-12	ボルタス・センタービル	5,570	4,068	5,080	5,130	5.6	5,060	5.4	5.8	大	1.4		
A-42	KDX鳥丸ビル	5,400	5,112	5,240	5,330	4.8	5,200	4.6	5.0	大	1.3		
A-44	KDX仙台ビル	2,100	1,968	1,860	1,870	5.4	1,850	5.4	5.6	大	0.5		
A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,519	4,070	4,080	6.0	4,050	5.7	6.1	研	1.2		
A-54	KDX北浜ビル	2,220	2,068	1,610	1,610	5.4	1,610	4.9	5.5	研	0.5		
A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	6,730	5,260	5,380	4.5	5,210	4.3	4.7	大	1.9		
A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	2,177	2,670	2,730	6.4	2,610	4.5	6.9	研	0.7		
A-70	KDX札幌ビル	2,005	1,948	2,400	2,500	4.9	2,360	4.7	5.1	大	0.5		
A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,327	8,027	9,170	9,220	4.3	9,120	4.0	4.4	研	1.8		
A-82	KDX東梅田ビル	2,770	2,502	3,650	3,730	4.4	3,610	4.2	4.6	大	0.7		
A-97	KDX宇都宮ビル	2,350	2,291	2,500	2,490	5.7	2,500	5.5	5.9	大	0.5		
A-98	KDX広島ビル	1,300	1,404	1,600	1,600	5.6	1,590	5.3	5.7	研	0.3		
A-100	千里ライフサイエンス センタービル	13,000	12,826	13,300	13,500	4.6	13,200	4.4	4.8	大	3.3		
A-104	KDX南本町ビル	2,200	2,080	2,900	2,900	4.5	2,890	4.2	4.6	研	0.5		
A-106	KDX桜通ビル	5,900	6,223	8,050	8,180	4.6	7,990	4.4	4.8	大	1.5		
A-110	KDX新大阪ビル	4,550	4,567	5,040	5,240	4.1	4,960	3.9	4.3	大	1.1		
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	3,500	3,526	3,980	4,030	4.4	3,930	4.1	4.5	研	0.8		
A-118	竹山ホワイトビル	1,800	1,817	1,890	1,990	4.8	1,840	4.6	5.0	大	0.4		
オフィスビル	(93物件)小計		362,555	353,328	388,543	394,776	-	384,881	-	-	-	92.2	

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成29年10月期決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	4,496	4,900	4,930	4.4	4,860	4.1	4.5	研	1.3
住宅(1物件)小計				5,353	4,496	4,900	4,930	-	4,860	-	-	-	1.3
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	9,234	11,100	11,200	3.7	10,900	3.4	3.8	研	2.5
		C-2	KDX代々木ビル(注7)	2,479	2,449	2,160	2,160	4.7	2,160	4.2	4.8	研	0.6
		C-4	銀座四丁目タワー(注7)	9,800	9,598	13,600	13,700	3.3	13,400	3.0	3.4	研	2.4
都市型商業施設(3物件)小計				22,179	21,282	26,860	27,060	-	26,460	-	-	-	5.6
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	2,880	2,973	3,320	3,350	3.7	3,310	3.6	3.7	大	0.7
その他(1物件)小計				2,880	2,973	3,320	3,350	-	3,310	-	-	-	0.7
全98物件 合計				392,968	382,081	423,623	430,116	-	419,511	-	-	-	100.0

(注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。

(注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 期末評価額は、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、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4) 各物件の鑑定評価は、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2社に委託しています。それぞれ表中では、一般財団法人日本不動産研究所は「研」、大和不動産鑑定株式会社は「大」と表示しています。

(注5) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得価格小計(合計)を全物件(98物件)の取得価格の合計で除して得られた数値を記載しています。

(注6) 以下のとおり運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
A-116	KDX西新橋ビル	西新橋TSビル	平成29年8月1日

(注7) 運用ガイドラインの変更に伴い、平成29年12月1日以降、下記の保有物件の用途及び物件番号を、以下のとおり変更しています。

物件名称	新用途	旧用途	新物件番号	旧物件番号
KDX代々木ビル	オフィスビル (中規模)	都市型商業施設	A-120	C-2
銀座四丁目 タワー	オフィスビル (その他)	都市型商業施設	A-121	C-4

B. ポートフォリオの分散

用途別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	93	362,555	92.2
住宅	1	5,353	1.3
都市型商業施設	3	22,179	5.6
その他	1	2,880	0.7
合計	98	392,968	100.0

地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
東京経済圏	80	315,656	80.3
地方経済圏	18	77,312	19.6
合計	98	392,968	100.0

規模別分散

規模	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
1,000百万円未満	—	—	—
1,000百万円以上2,500百万円未満	36	71,112	18.0
2,500百万円以上5,000百万円未満	38	134,529	34.2
5,000百万円以上7,500百万円未満	14	84,610	21.5
7,500百万円以上10,000百万円未満	6	51,916	13.2
10,000百万円以上12,500百万円未満	2	22,250	5.6
12,500百万円以上15,000百万円未満	1	13,000	3.3
15,000百万円以上17,500百万円未満	1	15,550	3.9
合計	98	392,968	100.0

(注) 比率は、取得価格の総額に対する当該分類毎の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。そのため、各項目の合計が百に満たない場合があります。

C. 投資不動産及び信託不動産の内容

(a) 投資不動産物件及び信託不動産の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和49年4月	7.32
		A-3	東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和62年1月	3.71
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年6月	3.74
		A-5	KDX中野坂上ビル	1,235.16	事務所・店舗・居宅・ 車庫・倉庫	6,399.42	SRC B1F11	平成4年8月	3.72
		A-6	原宿FFビル	699.67	店舗・事務所・駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年11月	5.88
		A-7	KDX南青山ビル	369.47	事務所・店舗・居宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和63年11月	6.34
		A-8	神田木原ビル	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	平成5年5月	4.26
		A-13	KDX麹町ビル	612.17	事務所・店舗	5,323.81	SRC B2F9	平成6年5月	2.34
		A-14	KDX船橋ビル	1,180.41	事務所・店舗	5,970.12	SRC B1F8	平成元年4月	4.17
		A-16	東伸24ビル	1,287.16	事務所・店舗・駐車場	8,483.17	SRC B1F8	昭和59年9月	6.05
		A-17	KDX恵比寿ビル	724.22	事務所・店舗	4,394.58	SRC B1F7	平成4年1月	7.35
		A-19	KDX浜松町ビル	504.26	事務所・店舗・駐車場	3,592.38	S F9	平成11年9月	4.86
		A-20	KDX茅場町ビル	617.17	事務所・駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和62年10月	4.25
		A-21	KDX新橋ビル	536.11	事務所・店舗・駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	平成4年2月	4.44
		A-22	KDX新横浜ビル	705.00	事務所・店舗・駐車場	6,180.51	S B1F9	平成2年9月	6.88
		A-26	KDX木場ビル	922.77	事務所・駐車場	2,820.64	RC F5	平成4年10月	4.70
		A-27	KDX鍛冶町ビル	526.43	事務所・店舗	3,147.70	SRC B1F8	平成2年3月	7.11
		A-29	KDX東新宿ビル	1,340.97	事務所・倉庫・駐車場	7,885.40	SRC B1F9	平成2年1月	6.03
		A-30	KDX西五反田ビル	684.41	事務所・駐車場	5,192.87	SRC B1F8	平成4年11月	8.29
		A-31	KDX門前仲町ビル	580.99	事務所・店舗	2,668.91	SRC F8	昭和61年9月	3.83
		A-32	KDX芝大門ビル	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	昭和61年7月	4.58
		A-33	KDX御徒町ビル	239.72	事務所	1,882.00	S F10	昭和63年6月	4.00
		A-34	KDX本厚木ビル	724.62	事務所・店舗	3,603.63	SRC F8	平成7年5月	6.38
		A-35	KDX八王子ビル	460.62	事務所・駐車場・店舗	2,821.21	SRC F9	昭和60年12月	7.53
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	1,515.28	事務所・倉庫・店舗・ 駐車場・機械室	7,720.08	SRC B1F7	昭和57年8月	5.93
		A-38	KDX西新宿ビル	626.06	事務所・駐車場	2,017.63	RC F5	平成4年10月	10.39
		A-41	KDX新宿286ビル	421.70	事務所・駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	平成元年8月	5.92
		A-46	飛栄九段北ビル	1,844.83	事務所・店舗・ 事務室・駐車場・倉庫	11,425.31	SRC・S B1F11	昭和63年3月	4.33
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	昭和60年2月	4.71
		A-50	KDX池尻大橋ビル	834.79	事務所	3,482.96	RC B2F9	昭和63年9月	6.75
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	昭和63年9月	3.71		
A-55	新都心丸善ビル	457.64	事務所・店舗・駐車場	3,439.37	SRC B1F8	平成2年7月	5.99		
A-56	KDX神保町ビル	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	平成6年5月	5.14		
A-59	KDX岩本町ビル	266.86	事務所・共同住宅	1,618.65	S F9	平成20年3月	5.00		
A-60	KDX晴海ビル	2,230.69	事務所・店舗	12,694.32	S・SRC B1F11	平成20年2月	7.12		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成29年10月期決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-61	KDX浜松町第2ビル	368.28	事務所	2,478.90	S・SRC B1F8	平成4年4月	3.78
		A-62	小石川TGビル	1,250.42	事務所・診療所・駐車場	5,862.02	SRC B1F8	平成元年11月	6.61
		A-63	KDX五反田ビル	582.90	事務所・車庫	4,440.61	SRC B1F9	昭和63年4月	8.30
		A-64	KDX日本橋216ビル	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	平成18年10月	7.86
		A-66	KDX新宿ビル	1,118.12	事務所・店舗・駐車場	10,348.02	S・RC B4F11	平成5年5月	2.01
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	678.24	事務所・銀行	4,724.62	SRC F9	平成3年11月	6.80
		A-68	KDX日本橋本町ビル	583.40	事務所・駐車場	5,110.45	SRC B1F9	昭和59年1月	4.48
		A-71	KDX飯田橋ビル	967.38	事務所・駐車場	5,422.64	SRC B1F8	平成2年3月	4.49
		A-72	KDX東品川ビル	3,115.45	事務所	10,138.65	S・RC B1F5	平成5年1月	5.13
		A-73	KDX箱崎ビル	971.83	事務所・駐車場	6,332.48	SRC B1F10	平成5年11月	4.42
		A-74	KDX新日本橋ビル	444.32	事務所・店舗・駐車場	3,712.25	S B1F10	平成14年11月	3.42
		A-78	KDX立川駅前ビル	464.95	事務所	2,896.48	S B1F8	平成2年2月	2.19
		A-83	KDX府中ビル	2,400.00	事務所・駐車場	16,647.00	SRC・S B1F14	平成8年3月	1.83
		A-84	KDX春日ビル	1,319.24	事務所・店舗・駐車場	6,444.31	SRC B1F10	平成4年6月	7.43
		A-85	KDX中目黒ビル	730.26	事務所	3,455.90	SRC F7	昭和60年10月	6.50
		A-86	KDX大宮ビル	775.67	事務所・店舗・ 駐車場・居宅	5,055.50	①S・SRC B1F8 ②S F3	平成5年4月	4.40
		A-87	イトーピア日本橋SA ビル	1,193.91	事務所・居宅・駐車場	7,362.25	SRC B1F10	平成7年7月	3.64
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,072.03	事務所・店舗・駐車場	5,907.00	SRC・RC B2F10	平成2年3月	6.11
		A-89	KDX高輪台ビル	2,547.15	事務所	9,265.03	SRC B1F9	昭和60年10月	6.17
		A-90	KDX池袋ビル	472.94	事務所・店舗・駐車場	3,848.18	S・RC B1F10	平成21年3月	3.78
		A-91	KDX三田ビル	548.72	事務所・店舗・車庫	5,007.98	S・SRC B3F11	平成5年3月	4.81
		A-92	KDX秋葉原ビル	374.88	店舗・事務所	2,979.14	SRC B1F9	昭和48年12月	4.47
		A-93	KDX飯田橋スクエア	1,341.98	事務所・駐車場	6,764.37	SRC B1F8	平成6年1月	4.48
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	3,210.09	事務所・店舗	16,094.14	S B1F11	平成25年5月	8.11
		A-95	KDX豊洲グラン スクエア	20,403.07	事務所・店舗	63,419.60	S F11	平成20年4月	3.84
		A-96	KDX高田馬場ビル	1,511.58	事務所・駐車場	6,576.07	SRC・RC B2F7	昭和63年10月	6.06
		A-99	KDX池袋ウエスト ビル	603.21	事務所・店舗・駐車場	3,477.86	SRC F10	昭和63年7月	4.45
		A-101	KDX横浜ビル	2,499.38	事務所・駐車場	15,894.75	SRC・S B1F11	平成6年3月	8.44
		A-102	KDX横浜西口ビル	1,029.45	事務所	6,556.59	SRC B1F9	昭和63年10月	7.59
		A-103	KDX新横浜214ビル	998.00	事務所・店舗・車庫	6,478.89	SRC B1F8	平成元年11月	4.72
A-107	KDX銀座イースト ビル	1,216.99	事務所・駐車場	6,413.60	SRC B1F9	平成3年8月	5.95		
A-108	ぺんてるビル	2,502.63	事務所・銀行・居宅	18,880.89	S・SRC B3F14	平成2年11月	6.22		
A-109	KDX浜松町 センタービル	835.83	事務所・車庫	3,981.69	SRC F7	昭和60年12月	4.21		
A-112	KDX虎ノ門一丁目 ビル	1,564.12	事務所・店舗・駐車場	11,212.05	S・SRC B1F11	平成25年10月	7.93		
A-113	KDX新日本橋駅前 ビル	531.64	事務所・駐車場	4,254.07	SRC B1F10	平成4年5月	7.05		
A-114	KDX日本橋江戸通 ビル	252.89	事務所・店舗	1,722.17	SRC F8	昭和60年3月	4.55		
A-115	アーク森ビル	39,602.42	事務所	177,486.95	RC・SRC・S B4F37	昭和61年3月	0.78		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成29年10月期決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-116	KDX西新橋ビル	1,406.56	事務所・車庫	8,851.60	SRC B1F11	平成4年8月	5.99
		A-117	BR五反田	914.80	事務所・駐車場	7,395.72	SRC・S B2F11	平成3年9月	6.13
		A-119	渋谷1717ビル	1,276.02	事務所	2,832.58	S F4	平成15年12月	7.64
	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	13,936.63	事務所・店舗・倉庫・駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	平成5年9月	6.70
		A-42	KDX烏丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年10月	3.88
		A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年2月	2.71
		A-53	KDX博多南ビル	1,826.25	事務所・店舗・駐車場	13,238.16	SRC B1F9	昭和48年6月	0.93
		A-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所・倉庫・駐車場	4,652.96	S F10	平成6年7月	6.32
		A-58	KDX名古屋栄ビル	1,192.22	事務所・店舗	9,594.00	S F11	平成21年4月	1.12
		A-69	KDX小林道修町ビル (注7)	1,561.04	事務所・車庫・店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	平成21年7月	10.99
		A-70	KDX札幌ビル	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	平成元年10月	0.41
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	1,354.10	事務所・店舗	13,380.30	S・SRC B2F15	昭和61年4月	8.98
		A-82	KDX東梅田ビル	804.50	事務所・店舗・駐車場	6,805.76	S・SRC B1F10	平成21年7月	6.11
		A-97	KDX宇都宮ビル	1,412.00	事務所・店舗・駐車場	7,742.18	S・SRC B1F10	平成11年2月	0.98
		A-98	KDX広島ビル	706.78	事務所・パーキング タワー	5,718.83	SRC B1F10	平成2年1月	6.98
		A-100	千里ライフサイエンス センタービル	5,911.08	事務所・店舗・駐車場	49,260.78	SRC・S B3F21	平成4年6月	1.34
		A-104	KDX南本町ビル	882.96	事務所・店舗・車庫	7,694.03	S・RC B1F12	平成21年12月	5.31
		A-106	KDX桜通ビル	2,420.43	事務所・店舗・ 休憩室・倉庫	19,680.16	S B1F18	平成4年8月	10.49
		A-110	KDX新大阪ビル	1,016.54	事務所・駐車場・店舗	7,987.35	SRC B1F11	平成4年5月	10.28
A-111	KDX名古屋日銀前 ビル	732.14	事務所	5,862.22	S B1F10	平成18年9月	9.67		
A-118	竹山ホワイトビル	782.69	事務所	4,639.44	SRC・RC B1F9	平成4年9月	0.39		
オフィスビル (93物件)小計				-	-	-	-	平均23.7年	-
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン 月島	4,252.86	共同住宅	18,115.39	SRC B1F10	平成16年1月	5.38
住宅 (1物件)小計				-	-	-	-	平均13.8年	-
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	1,240.51	店舗・事務所	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成17年3月	6.80
		C-2	KDX代々木ビル	228.74	店舗・事務所	1,269.06	SRC F8	平成3年8月	4.55
		C-4	銀座四丁目タワー	688.52	店舗・事務所・駐車場	6,787.33	S B1F13	平成20年11月	5.23
都市型商業施設 (3物件)小計				-	-	-	-	平均12.4年	-
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	-	-	-	-	-
その他 (1物件)小計				-	-	-	-	-	-
全98物件 合計				-	-	-	-	平均22.9年	2.36

(注1) 地積は、登記簿上の記載 (借地権がある場合には借地面積を含みます。)に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の地積を記載しています。

(注2) 建物用途は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、専有部分の種別を記載しています。

- (注3) 延床面積は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- (注4) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。構造・階数の記載に当たっては、下記の略称を用いています。
SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下階、F：地上階
(例) B2F9は地下2階付地上9階建
- (注5) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成29年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。
- (注6) PML値は、SOMPOリスクアマネジメント株式会社の調査による平成29年11月時点の数値です。
- (注7) KDX小林道修町ビルは、建物譲渡特約付定期借地権及び建物から構成されています。

(b) 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

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26期（平成30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高輪台ビル (東京都港区)	空調改修工事等	自 平成29年11月 至 平成30年 4月	155	-	-
KDX新宿286ビル (東京都新宿区)	共用部改修工事等	同上	91	-	-
KDX船橋ビル (千葉県船橋市)	共用部改修工事等	同上	89	-	-
KDX大宮ビル (埼玉県さいたま市)	共用部改修工事等	同上	83	-	-
KDX新宿ビル (東京都新宿区)	共用部改修工事等	同上	68	-	-
KDX名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市)	受変電設備改修工事等	同上	57	-	-
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市)	中央監視盤更新工事等	同上	56	-	-
千里ライフサイエンス センタービル (大阪府豊中市)	空調改修工事等	同上	50	-	-
KDX八王子ビル (東京都八王子市)	共用部改修工事等	同上	45	-	-
KDX銀座イーストビル (東京都中央区)	共用部改修工事等	同上	42	-	-
イトーピア日本橋SAビル (東京都中央区)	外壁改修工事等	同上	31	-	-
KDX北浜ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事等	同上	29	-	-
新都心丸善ビル (東京都新宿区)	共用部改修工事等	同上	28	-	-
KDX新宿六丁目ビル (東京都新宿区)	共用部改修工事等	同上	19	-	-

(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。

(ロ) 期中に行った資本的支出について

当期(平成29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953百万円であり、当期費用に区分された修繕費451百万円と合わせ、合計1,404百万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高輪台ビル (東京都港区)	空調改修工事等	自 平成29年 5月 至 平成29年10月	122
KDX横浜ビル (神奈川県横浜市)	外壁改修工事等	同上	112
KDX新日本橋駅前ビル (東京都中央区)	空調改修工事等	同上	100
KDX名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市)	外壁改修工事等	同上	89
東伸24ビル (神奈川県横浜市)	外壁改修工事等	同上	57
BR五反田 (東京都品川区)	空調改修工事等	同上	34
その他			435
ポートフォリオ全体			953

(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。

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位：百万円)

営業期間	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
	自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日	自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日	自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日	自 平成29年 5月 1日 至 平成29年10月31日
当期首積立金残高	465	-	-	-	-
当期積立額	-	-	-	-	-
当期積立金取崩額	465	-	-	-	-
次期繰越額	-	-	-	-	-

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

(c) テナント等の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,777.19	5,777.19	-	-	15	100.0	156,383	262,728
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,379.66	4,379.66	-	-	7	100.0	140,643	217,047
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.14	3,323.14	-	-	4	100.0	108,594	109,783
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,386.18	4,233.60	18	16	23	96.5	88,885	96,742
		A-6	原宿FFビル	3,071.15	3,071.15	-	-	2	100.0	103,203	141,704
		A-7	KDX南青山ビル	1,815.19	1,815.19	-	-	8	100.0	80,661	93,426
		A-8	神田木原ビル	1,947.80	1,947.80	-	-	11	100.0	52,883	97,689
		A-13	KDX麹町ビル	3,719.18	3,719.18	-	-	9	100.0	144,615	204,348
		A-14	KDX船橋ビル	3,852.23	3,510.22	-	-	19	91.1	103,256	123,034
		A-16	東伸24ビル	6,621.19	6,233.34	-	-	20	94.1	175,672	243,053
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,072.34	3,072.34	-	-	6	100.0	149,293	251,269
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	99,951	132,636
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.93	3,019.93	-	-	7	100.0	88,499	104,501
		A-21	KDX新橋ビル	2,803.79	2,803.79	-	-	8	100.0	131,225	175,050
		A-22	KDX新横浜ビル	4,776.90	4,776.90	-	-	22	100.0	91,281	126,708
		A-26	KDX木場ビル	2,455.49	2,455.49	-	-	6	100.0	46,316	53,853
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.79	2,564.79	-	-	10	100.0	74,445	88,135
		A-29	KDX東新宿ビル	5,859.92	5,859.92	-	-	6	100.0	140,726	123,027
		A-30	KDX西五反田ビル	3,883.04	3,883.04	-	-	12	100.0	106,260	140,550
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	-	-	7	100.0	44,775	47,451
		A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	-	-	9	100.0	161,604	220,651
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	2	100.0	68,197	110,237
		A-34	KDX本厚木ビル	2,747.66	2,140.34	-	-	12	77.9	41,498	62,196
		A-35	KDX八王子ビル	2,165.20	2,165.20	-	-	10	100.0	46,854	56,738
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,891.49	5,891.49	-	-	8	100.0	185,391	267,211
		A-38	KDX西新宿ビル	1,593.59	1,593.59	-	-	9	100.0	46,251	70,618
		A-41	KDX新宿286ビル	2,446.12	2,446.12	-	-	7	100.0	81,103	100,498
		A-46	飛栄九段北ビル	6,908.84	6,908.84	-	-	14	100.0	259,308	333,316
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,126.69	5,126.69	-	-	1	100.0	104,884	155,622
		A-50	KDX池尻大橋ビル	2,460.56	2,460.56	-	-	7	100.0	69,040	95,393
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,238.01	2,238.01	-	-	9	100.0	67,872	93,611
		A-55	新都心丸善ビル	1,912.27	1,589.09	-	-	5	83.1	40,539	64,300
		A-56	KDX神保町ビル	2,323.44	2,323.44	-	-	6	100.0	34,553	99,304
		A-59	KDX岩本町ビル	1,529.79	1,529.79	3	3	9	100.0	44,921	61,543
		A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,294.00	-	-	11	100.0	217,998	335,418
		A-61	KDX浜松町第2ビル	1,954.23	1,954.23	-	-	8	100.0	64,383	100,001
		A-62	小石川TGビル	3,937.42	3,937.42	-	-	4	100.0	129,623	156,671
		A-63	KDX五反田ビル	3,157.04	3,157.04	-	-	10	100.0	98,068	133,355
		A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	57,005	108,857
		A-66	KDX新宿ビル	5,836.68	5,627.86	-	-	20	96.4	243,709	325,552
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	4	100.0	148,987	189,816
		A-68	KDX日本橋本町ビル	3,998.39	3,998.39	-	-	8	100.0	137,231	212,913
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,429.25	4,429.25	-	-	5	100.0	161,353	242,500
		A-72	KDX東品川ビル	7,117.97	7,117.97	-	-	5	100.0	147,625	221,718
		A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	-	-	8	100.0	115,135	157,061
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,658.79	2,658.79	-	-	8	100.0	87,701	127,848
		A-78	KDX立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	-	-	5	100.0	66,297	90,913
A-83	KDX府中ビル	10,151.48	10,057.90	-	-	39	99.1	287,320	371,130		
A-84	KDX春日ビル	4,345.13	4,345.13	-	-	14	100.0	127,803	150,693		
A-85	KDX中目黒ビル	2,726.69	2,726.69	-	-	5	100.0	90,977	128,702		
A-86	KDX大宮ビル	3,814.00	3,814.00	1	1	18	100.0	118,460	185,555		
A-87	イトーピア日本橋SAビル	3,106.42	3,106.42	8	8	14	100.0	88,665	121,549		
A-88	KDX新宿六丁目ビル	4,037.44	4,037.44	-	-	7	100.0	105,074	87,374		
A-89	KDX高輪台ビル	6,951.88	6,537.12	-	-	7	94.0	207,094	246,270		
A-90	KDX池袋ビル	3,110.71	3,110.71	-	-	10	100.0	136,070	208,888		
A-91	KDX三田ビル	3,331.61	3,331.61	-	-	12	100.0	114,145	154,350		
A-92	KDX秋葉原ビル	2,289.27	2,289.27	-	-	7	100.0	84,971	97,151		
A-93	KDX飯田橋スクエア	4,571.92	4,571.92	-	-	7	100.0	185,715	288,959		
A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,978.52	12,978.52	-	-	9	100.0	442,594	661,244		
A-95	KDX豊洲グランスクエア	11,797.85	11,557.40	-	-	13	98.0	314,432	462,936		
A-96	KDX高田馬場ビル	4,585.47	4,218.22	-	-	10	92.0	142,021	166,457		
A-99	KDX池袋ウエストビル	2,553.96	2,553.96	-	-	7	100.0	70,366	59,258		
A-101	KDX横浜ビル	10,932.12	10,932.12	-	-	27	100.0	284,507	351,027		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成29年10月期決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-102	KDX横浜西口ビル	4,981.07	4,981.07	-	-	14	100.0	124,015	163,501
		A-103	KDX新横浜214ビル	4,613.45	4,613.45	-	-	17	100.0	87,891	130,539
		A-107	KDX銀座イーストビル	4,400.92	4,400.92	-	-	12	100.0	87,391	146,750
		A-108	べんてるビル	4,346.66	4,346.66	5	5	10	100.0	138,375	184,352
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,052.73	3,052.73	-	-	8	100.0	101,157	129,997
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	8,179.00	8,179.00	-	-	4	100.0	414,788	664,950
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,284.79	3,284.79	-	-	11	100.0	98,367	146,496
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	1,505.28	1,505.28	-	-	8	100.0	19,858	47,124
		A-115	アーク森ビル	2,442.60	2,442.60	-	-	1 (注9)	100.0	非開示 (注10)	非開示 (注10)
		A-116	KDX西新橋ビル	5,734.79	5,734.79	-	-	9	100.0	221,103	290,006
		A-117	BR五反田	3,469.21	3,469.21	-	-	5	100.0	113,986	136,387
	A-119	渋谷1717ビル	2,205.16	2,205.16	-	-	1	100.0	40,362	68,607	
	A-12	ポルトス・センタービル	11,582.42	11,582.42	-	-	30	100.0	304,602	366,234	
	A-42	KDX鳥丸ビル	8,743.97	8,451.19	-	-	37	96.7	210,647	289,449	
	A-44	KDX仙台ビル	3,962.23	3,962.23	-	-	32	100.0	93,672	177,799	
	A-53	KDX博多南ビル	9,813.85	9,766.20	-	-	51	99.5	188,009	254,804	
	A-54	KDX北浜ビル	4,001.87	3,568.10	-	-	12	89.2	65,913	85,919	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	-	-	16	100.0	188,264	223,746	
	A-69	KDX小林道修町ビル	7,072.23	7,072.23	-	-	12	100.0	193,986	255,039	
A-70	KDX札幌ビル	3,788.51	3,788.51	-	-	21	100.0	84,848	112,498		
A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,903.84	7,903.84	-	-	18	100.0	333,161	515,796		
A-82	KDX東梅田ビル	4,986.24	4,762.89	-	-	6	95.5	142,633	102,932		
A-97	KDX宇都宮ビル	5,306.77	5,306.77	-	-	24	100.0	129,008	148,945		
A-98	KDX広島ビル	3,994.52	3,994.52	-	-	22	100.0	76,552	105,478		
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	17,204.09	17,161.81	-	-	61	99.8	679,374	896,052		
A-104	KDX南本町ビル	5,285.95	5,285.95	-	-	22	100.0	107,500	157,281		
A-106	KDX桜通ビル	12,318.09	12,318.09	-	-	34	100.0	335,659	462,639		
A-110	KDX新大阪ビル	5,977.39	5,977.39	-	-	17	100.0	148,941	149,144		
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	4,361.33	4,361.33	-	-	15	100.0	100,930	153,164		
A-118	竹山ホワイトビル	3,319.16	3,319.16	-	-	12	100.0	41,561	72,811		
オフィスビル (93件)小計				436,418.76	432,241.13	35	33	1,171	99.0	12,835,230	17,622,062
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	7,711.14	7,711.14	140	140	1 (注11)	100.0	146,982	45,721
住宅 (1物件)小計				7,711.14	7,711.14	140	140	1	100.0	146,982	45,721
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	4,646.65	4,484.80	-	-	12	96.5	292,247	289,324
		C-2	KDX代々木ビル	1,176.25	1,176.25	-	-	11	100.0	69,416	106,020
		C-4	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,624.23	-	-	4	100.0	262,376	349,198
都市型商業施設 (3物件)小計				11,447.13	11,285.28	-	-	27	98.6	624,041	744,543
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	68,128	56,770
その他 (1物件)小計				1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	68,128	56,770
全98物件 合計				456,932.16	452,592.68	175	173	1,200 (注12)	99.1	13,674,383	18,469,097
最近5年の稼働率推移											
				平成25年 4月30日	93.9%						
				平成25年10月31日	95.8%						
				平成26年 4月30日	96.0%						
				平成26年10月31日	95.6%						
				平成27年 4月30日	96.5%						
				平成27年10月31日	94.9%						
				平成28年 4月30日	96.9%						
				平成28年10月31日	96.9%						
				平成29年 4月30日	97.9%						
				平成29年10月31日	99.1%						

- (注1) 賃貸可能面積は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面等に表示されているものを記載しています。ただし、ぺ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記載しています。また、新宿6丁目ビル（底地）については、賃貸借契約書に記載の土地に係る賃貸可能面積を記載しています。
- (注2) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。
- (注3) 賃貸可能戸数は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。
- (注4) 賃貸戸数は、賃貸可能戸数のうちエンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約が締結されている居宅の戸数を記載しています。
- (注5) 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6) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、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。
- (注7) 総賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該物件から生じた全ての収入をいい千円未満を切り捨てて記載しています。

（参考情報）

当期中に売却した物件の当期総賃貸事業収入

用途	物件番号	物件名称	総賃貸事業収入（千円）
オフィスビル	A-47	KDX新横浜381ビル	166,103

- (注8) 敷金保証金は、賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額の千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) アーク森ビル：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：平成30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：平成38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10) 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11) レジデンスシャルマン月島：本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証（賃料固定期間：平成31年1月31日まで）の定期建物賃貸借契約（契約期間：平成41年1月30日まで）が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。
- (注12) 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。

(d) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、当期（平成29年10月期）における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

(e) 主要なテナントに関する情報

(イ) 賃貸面積がポートフォリオ全体の10%以上を占めるテナント：該当事項はありません。

(ロ) 参考：上位エンドテナント

(平成29年10月31日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積(m ²)	面積比率 (%) (注1)
1	積和不動産株式会社	レジデンスシャルマン月島	7,711.14	1.7
2	非開示(注2)	KDX川崎駅前本町ビル	5,126.69	1.1
3	非開示(注2)	KDX武蔵小杉ビル、KDX広島ビル	4,856.75	1.1
4	株式会社ADKアーツ	KDX虎ノ門一丁目ビル	4,719.91	1.0
5	株式会社ジャステック	KDX高輪台ビル	4,312.83	1.0
小計			26,727.32	5.9
ポートフォリオ全体			452,592.68	100.0

(注1) 面積比率は、ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に占める各上位エンドテナントの賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) テナントから開示の了承を得られていないため、非開示としています。

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成29年10月期決算短信

【参考情報】 個別物件の収益状況 第25期 (平成29年5月1日～平成29年10月31日) : 184日間 平成29年10月31日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件番号		A001	A003	A004	A005	A006	A007	A008	A013	A014	A016	A017	A019	A020	A021
物件名称		KDX 日本橋313ビル	東茅場町 有楽ビル	KDX 八丁堀ビル	KDX 中野坂上ビル	原宿FFビル	KDX 南青山ビル	神田木原ビル	KDX 麹町ビル	KDX 船橋ビル	東伸24ビル	KDX 恵比寿ビル	KDX 浜松町ビル	KDX 茅場町ビル	KDX 新橋ビル
取得年月日		平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年11月1日	平成18年3月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日
価格情報	取得価格 (百万円)	5,940	4,450	3,680	2,533	2,450	2,270	1,950	5,950	2,252	5,300	4,640	3,460	2,780	3,728
	構成比率	1.5%	1.1%	0.9%	0.6%	0.6%	0.6%	0.5%	1.5%	0.6%	1.3%	1.2%	0.9%	0.7%	0.9%
	貸借対照表計上額 (百万円)	5,838	4,078	3,288	2,344	2,413	2,217	1,780	5,527	2,223	4,842	4,402	3,063	2,702	3,745
	期末評価額 (百万円)	6,740	5,050	3,360	2,470	3,140	2,710	1,680	4,980	2,490	4,970	4,970	3,400	2,620	4,600
	構成比率	1.6%	1.2%	0.8%	0.6%	0.7%	0.6%	0.4%	1.2%	0.6%	1.2%	1.2%	0.8%	0.6%	1.1%
賃貸借情報	テナント総数	15	7	4	23	2	8	11	9	19	20	6	9	7	8
	賃貸可能面積 (㎡)	5,777.19	4,379.66	3,323.14	4,386.18	3,071.15	1,815.19	1,947.80	3,719.18	3,852.23	6,621.19	3,072.34	2,724.35	3,019.93	2,803.79
	賃貸面積 (㎡)	5,777.19	4,379.66	3,323.14	4,233.60	3,071.15	1,815.19	1,947.80	3,719.18	3,510.22	6,233.34	3,072.34	2,724.35	3,019.93	2,803.79
	稼働率														
	平成29年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.1%	94.1%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成29年4月末	82.5%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成28年10月末	94.6%	100.0%	100.0%	94.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成28年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	91.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	83.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成27年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	94.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成27年4月末	100.0%	100.0%	93.1%	96.5%	100.0%	100.0%	88.2%	100.0%	99.8%	97.4%	100.0%	100.0%	84.9%	100.0%
平成26年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%	76.2%	100.0%	96.5%	94.1%	100.0%	100.0%	84.9%	100.0%	
平成26年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.0%	100.0%	100.0%	94.4%	100.0%	100.0%	84.9%	86.8%	
平成25年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	76.2%	100.0%	100.0%	91.1%	83.4%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成25年4月末	99.7%	89.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	86.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第25期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	156,383	140,643	108,594	88,885	103,203	80,661	52,883	144,615	103,256	175,672	149,293	99,951	88,499	131,225
	賃貸収入	138,268	122,958	93,427	74,112	96,080	73,542	47,988	125,544	90,214	145,981	132,927	90,925	79,429	121,993
	その他収入	18,114	17,685	15,166	14,773	7,123	7,118	4,894	19,070	13,042	29,690	16,365	9,026	9,069	9,232
	賃貸事業費用合計 (千円)	55,072	41,681	36,666	34,339	23,323	30,973	15,722	42,606	33,484	56,649	34,897	25,114	25,882	32,925
	管理委託費	14,042	12,508	10,899	9,187	6,623	5,083	5,044	9,694	12,925	14,054	10,061	7,428	7,285	9,379
	公租公課	20,790	9,017	8,659	7,617	8,078	5,745	4,057	17,142	7,300	12,336	11,102	9,024	6,375	15,886
	水道光熱費	13,183	10,401	7,319	7,936	4,894	5,353	4,147	10,791	8,933	16,794	9,251	5,787	6,783	6,296
	修繕費	3,431	8,293	8,379	5,447	1,596	10,373	937	4,118	4,007	12,278	2,188	764	4,352	662
	保険料	224	153	135	169	103	56	59	154	170	259	136	102	106	113
信託報酬・その他	3,401	1,306	1,273	3,982	2,027	4,360	1,475	705	148	926	2,157	2,006	980	588	
NOI (= -) (千円)	101,311	98,961	71,928	54,545	79,880	49,688	37,160	102,008	69,772	119,022	114,395	74,837	62,616	98,300	
減価償却費 (千円)	28,329	26,840	19,465	16,198	10,977	7,048	8,365	19,818	19,595	36,924	19,804	10,382	17,403	10,502	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	72,981	72,121	52,462	38,347	68,902	42,640	28,794	82,190	50,177	82,098	94,590	64,455	45,212	87,797	
資本的支出 (千円)	7,318	4,756	5,145	8,624	1,365	8,706	920	-	15,269	57,828	1,732	470	1,407	-	
NC F (= -) (千円)	93,992	94,205	66,783	45,921	78,515	40,982	36,240	102,008	54,503	61,193	112,663	74,367	61,209	98,300	
参考情報	経費率 (= /)	35.2%	29.6%	33.8%	38.6%	22.6%	38.4%	29.7%	29.5%	32.4%	32.2%	23.4%	25.1%	29.2%	25.1%
	平成29年度固定資産税等年額 (千円)	41,572	18,035	17,318	15,234	16,156	11,491	8,115	34,283	14,604	24,672	22,204	18,049	12,750	31,772
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等) (千円)	5,259	4,889	3,684	2,927	3,736	2,660	1,837	5,033	3,531	6,014	5,381	3,567	3,083	4,684
	参考: 総賃貸事業収入比	3.4%	3.5%	3.4%	3.3%	3.6%	3.3%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%	3.6%	3.6%	3.5%	3.6%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	318,440	159,300	141,890	164,530	204,340	97,670	79,020	161,000	180,238	309,328	232,159	163,222	198,294	133,340	
参考: 上記年平均額	26,536	13,275	11,824	13,710	17,028	8,139	6,585	13,416	15,019	25,777	19,346	13,601	16,524	11,111	

物件の並び順を用途、地域区分毎に物件番号順に記載しています。

【参考情報】

個別物件の収益状況 第25期 (平成29年5月1日～平成29年10月31日) : 184日間

平成29年10月31日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件番号		A022	A026	A027	A029	A030	A031	A032	A033	A034	A035	A037	A038	A041	A046
物件名称		KDX 新横浜ビル	KDX 木場ビル	KDX 鍛冶町ビル	KDX 東新宿ビル	KDX 西五反田ビル	KDX 門前仲町ビル	KDX 芝大門ビル	KDX 御徒町ビル	KDX 本厚木ビル	KDX 八王子ビル	KDX 御茶ノ水ビル	KDX 西新宿ビル	KDX 新宿286ビル	飛栄九段北ビル
取得年月日		平成18年5月1日	平成18年6月20日	平成18年7月3日	平成18年9月1日	平成18年12月1日	平成19年1月19日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成19年4月2日	平成19年4月2日	平成19年6月1日	平成20年2月1日
価格情報	取得価格 (百万円)	2,520	1,580	2,350	2,950	4,200	1,400	6,090	2,000	1,305	1,155	6,400	1,500	2,300	7,600
	構成比率	0.6%	0.4%	0.6%	0.8%	1.1%	0.4%	1.5%	0.5%	0.3%	0.3%	1.6%	0.4%	0.6%	1.9%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,276	1,450	2,258	3,015	3,839	1,310	5,975	2,036	1,143	1,209	6,375	1,520	2,308	7,460
	期末評価額 (百万円)	2,370	1,210	2,260	3,780	3,650	1,100	4,950	2,020	1,290	1,120	6,850	1,450	2,620	7,900
賃貸借情報	構成比率	0.6%	0.3%	0.5%	0.9%	0.9%	0.3%	1.2%	0.5%	0.3%	0.3%	1.6%	0.3%	0.6%	1.9%
	テナント総数	22	6	10	6	12	7	9	2	12	10	8	9	7	14
	賃貸可能面積 (㎡)	4,776.90	2,455.49	2,564.79	5,859.92	3,883.04	2,008.74	5,997.36	1,792.54	2,747.66	2,165.20	5,891.49	1,593.59	2,446.12	6,908.84
	賃貸面積 (㎡)	4,776.90	2,455.49	2,564.79	5,859.92	3,883.04	2,008.74	5,997.36	1,792.54	2,140.34	2,165.20	5,891.49	1,593.59	2,446.12	6,908.84
	稼働率														
	平成29年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	77.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成29年4月末	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	90.2%	87.8%	100.0%	100.0%
	平成28年10月末	89.1%	88.1%	100.0%	100.0%	74.8%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	85.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成28年4月末	78.7%	88.1%	100.0%	100.0%	47.4%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	85.5%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成27年10月末	83.3%	76.1%	93.5%	87.3%	100.0%	84.3%	100.0%	100.0%	96.7%	72.7%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成27年4月末	87.2%	76.1%	97.5%	87.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.3%	72.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成26年10月末	97.5%	88.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	72.7%	100.0%	77.8%	100.0%	100.0%
	平成26年4月末	94.1%	88.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成25年10月末	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成25年4月末	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	79.1%	100.0%	95.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報 (第25期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	91,281	46,316	74,445	140,726	106,260	44,775	161,604	68,197	41,498	46,854	185,391	46,251	81,103	259,308
	賃貸収入	78,378	39,682	65,480	122,874	85,622	36,023	145,728	58,613	34,640	38,286	169,340	40,369	68,949	233,764
	その他収入	12,903	6,633	8,965	17,851	20,637	8,752	15,875	9,584	6,858	8,567	16,051	5,882	12,154	25,544
	賃貸事業費用合計 (千円)	32,231	18,535	23,631	50,443	32,201	13,518	49,787	15,458	18,777	16,383	54,525	16,300	25,156	89,914
	管理委託費	8,352	4,834	6,667	13,128	8,804	4,190	13,862	5,699	5,741	4,746	11,419	4,466	7,035	31,531
	公租公課	6,433	4,719	5,351	13,653	9,040	3,109	11,483	2,871	3,617	4,048	15,012	4,311	8,225	25,348
	水道光熱費	8,537	4,162	5,885	14,180	11,060	5,543	13,819	4,880	4,467	4,422	12,909	3,730	7,016	19,291
	修繕費	7,800	4,238	5,100	7,871	2,777	369	6,128	353	2,593	1,755	10,617	2,542	2,206	5,063
	保険料	165	76	85	223	144	69	182	51	101	72	205	57	105	262
	信託報酬・その他	943	505	540	1,387	373	235	4,310	1,602	2,255	1,338	4,362	1,190	565	8,417
NOI (= -) (千円)	59,050	27,780	50,813	90,282	74,058	31,257	111,816	52,738	22,720	30,471	130,865	29,951	55,947	169,394	
減価償却費 (千円)	23,183	11,965	12,600	20,621	29,227	9,555	31,278	8,153	13,087	10,978	28,069	7,005	9,605	17,407	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	35,866	15,814	38,213	69,660	44,830	21,701	80,537	44,584	9,632	19,492	102,796	22,946	46,341	151,986	
資本的支出 (千円)	8,269	1,417	850	-	1,931	2,499	-	-	6,772	8,988	5,676	998	3,255	-	
NC F (= -) (千円)	50,780	26,362	49,963	90,282	72,127	28,758	111,816	52,738	15,948	21,482	125,189	28,953	52,692	169,394	
参考情報	経費率 (= /)	35.3%	40.0%	31.7%	35.8%	30.3%	30.2%	30.8%	22.7%	45.2%	35.0%	29.4%	35.2%	31.0%	34.7%
	平成29年度固定資産税等年額 (千円)	12,842	9,438	10,703	27,305	18,078	6,215	22,965	5,742	7,235	8,097	30,024	8,623	16,451	50,696
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,067	1,512	2,556	4,714	3,679	1,551	5,580	2,468	1,310	1,578	6,454	1,555	2,796	8,749
	参考: 総賃貸事業収入比	3.4%	3.3%	3.4%	3.4%	3.5%	3.5%	3.5%	3.6%	3.2%	3.4%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	111,671	127,183	133,761	93,342	129,945	136,390	323,620	90,133	65,934	85,771	355,880	45,530	94,622	368,772	
参考: 上記年平均額	9,305	10,598	11,146	7,778	10,828	11,365	26,968	7,511	5,494	7,147	29,656	3,794	7,885	30,731	

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成29年10月期決算短信

【参考情報】

個別物件の収益状況 第25期 (平成29年5月1日～平成29年10月31日) : 184日間

平成29年10月31日現在

用途		オフィスビル														
地域区分		東京経済圏														
物件番号		A048	A050	A051	A055	A056	A059	A060	A061	A062	A063	A064	A066	A067	A068	
物件名称		KDX川崎駅前本町ビル	KDX池尻大橋ビル	KDX浜町中ノ橋ビル	新都心丸善ビル	KDX神保町ビル	KDX岩本町ビル	KDX晴海ビル	KDX浜松町第2ビル	小石川TGビル	KDX五反田ビル	KDX日本橋216ビル	KDX新宿ビル	KDX銀座一丁目ビル	KDX日本橋本町ビル	
取得年月日		平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月29日	平成20年3月31日	平成20年5月1日	平成20年6月30日	平成20年9月1日	平成21年11月18日	平成21年11月18日	平成21年12月1日	平成22年2月18日	平成22年11月12日	平成22年11月12日	
価格情報	取得価格 (百万円)	3,760	2,400	2,310	2,110	2,760	1,864	10,250	2,200	3,080	2,620	2,010	6,800	4,300	4,000	
	構成比率	1.0%	0.6%	0.6%	0.5%	0.7%	0.5%	2.6%	0.6%	0.8%	0.7%	0.5%	1.7%	1.1%	1.0%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	3,546	2,357	2,241	2,086	2,867	1,662	8,881	2,238	3,000	2,711	1,851	6,867	4,192	3,934	
	期末評価額 (百万円)	3,100	1,740	1,960	1,680	2,360	1,510	8,470	2,200	3,460	3,120	2,160	8,560	5,710	4,660	
	構成比率	0.7%	0.4%	0.5%	0.4%	0.6%	0.4%	2.0%	0.5%	0.8%	0.7%	0.5%	2.0%	1.3%	1.1%	
賃貸借情報	テナント総数	1	7	9	5	6	9	11	8	4	10	8	20	4	8	
	賃貸可能面積 (㎡)	5,126.69	2,460.56	2,238.01	1,912.27	2,323.44	1,529.79	9,294.00	1,954.23	3,937.42	3,157.04	1,615.20	5,836.68	3,573.59	3,998.39	
	賃貸面積 (㎡)	5,126.69	2,460.56	2,238.01	1,589.09	2,323.44	1,529.79	9,294.00	1,954.23	3,937.42	3,157.04	1,615.20	5,627.86	3,573.59	3,998.39	
	稼働率															
		平成29年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	83.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%
		平成29年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	64.2%	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%
		平成28年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%
		平成28年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	98.2%	100.0%
		平成27年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.5%	100.0%	65.4%	100.0%
		平成27年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%
		平成26年10月末	100.0%	63.6%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	90.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.8%	100.0%	100.0%
	平成26年4月末	100.0%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	72.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	
	平成25年10月末	100.0%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	71.2%	100.0%	87.5%	100.0%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	
	平成25年4月末	100.0%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	72.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第25期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
	総賃貸事業収入合計 (千円)	104,884	69,040	67,872	40,539	34,553	44,921	217,998	64,383	129,623	98,068	57,005	243,709	148,987	137,231	
	賃貸収入	93,379	55,644	55,827	35,183	30,961	41,919	179,860	56,409	107,742	87,662	51,670	207,373	140,984	127,079	
	その他収入	11,505	13,395	12,044	5,356	3,591	3,001	38,138	7,974	21,881	10,405	5,334	36,335	8,002	10,152	
	賃貸事業費用合計 (千円)	34,440	22,538	20,627	15,537	27,197	10,648	100,681	17,786	41,686	29,927	17,867	83,666	34,068	33,638	
	管理委託費	13,218	6,139	7,034	5,628	3,497	3,594	32,477	4,861	14,106	8,331	5,152	22,253	9,715	9,705	
	公租公課	7,264	6,266	5,475	4,639	6,823	3,002	17,930	7,994	9,969	8,631	4,520	27,628	12,682	14,557	
	水道光熱費	9,894	5,000	4,945	3,162	3,239	2,337	34,217	4,007	13,799	7,911	3,303	20,590	7,364	7,300	
	修繕費	2,889	4,449	2,106	540	5,365	1,416	9,683	639	2,793	3,838	2,352	8,953	638	635	
	保険料	167	86	89	63	71	40	314	59	158	121	55	281	132	130	
	信託報酬・その他	1,005	596	977	1,503	8,199	258	6,058	224	858	1,093	2,482	3,960	3,535	1,309	
NOI (= -) (千円)	70,444	46,501	47,244	25,002	7,355	34,272	117,316	46,596	87,936	68,140	39,137	160,043	114,918	103,593		
減価償却費 (千円)	33,944	11,682	12,629	8,119	10,104	13,164	78,171	5,182	15,233	14,296	11,421	19,568	11,946	10,476		
賃貸事業利益 (= -) (千円)	36,500	34,818	34,614	16,882	2,748	21,108	39,145	41,414	72,703	53,844	27,715	140,474	102,971	93,117		
資本的支出 (千円)	7,217	10,242	7,150	3,973	10,429	-	-	-	5,208	11,602	-	21,878	-	6,892		
NC F (= -) (千円)	63,227	36,259	40,094	21,028	3,073	34,272	117,316	46,596	82,728	56,538	39,137	138,165	114,918	96,701		
参考情報	経費率 (= /)	32.8%	32.6%	30.4%	38.3%	78.7%	23.7%	46.2%	27.6%	32.2%	30.5%	31.3%	34.3%	22.9%	24.5%	
	平成29年度固定資産税等年額 (千円)	14,527	12,527	10,949	9,276	13,643	5,985	35,861	15,988	19,939	17,263	9,040	55,233	25,365	29,114	
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,578	2,358	2,349	1,337	855	1,616	6,843	2,264	4,440	3,392	1,962	8,239	5,385	4,914	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.4%	3.4%	3.5%	3.3%	2.5%	3.6%	3.1%	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%	3.4%	3.6%	3.6%	
長期修繕工事																
取得後12年間の見積累計額 (千円)	109,804	120,300	132,997	53,352	51,129	26,050	114,460	75,220	297,050	140,280	75,950	347,300	103,230	172,940		
参考: 上記年平均額	9,150	10,025	11,083	4,446	4,260	2,170	9,538	6,268	24,754	11,690	6,329	28,941	8,602	14,411		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成29年10月期決算短信

【参考情報】 個別物件の収益状況 第25期 (平成29年5月1日～平成29年10月31日) : 184日間 平成29年10月31日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件番号		A071	A072	A073	A074	A078	A083	A084	A085	A086	A087	A088	A089	A090	A091
物件名称		KDX 飯田橋ビル	KDX 東品川ビル	KDX 箱崎ビル	KDX 新日本橋ビル	KDX 立川駅前ビル	KDX 府中ビル	KDX 春日ビル	KDX 中目黒ビル	KDX 大宮ビル	イトーピア 日本橋S Aビル	KDX 新宿六丁目ビル	KDX 高輪台ビル	KDX 池袋ビル	KDX 三田ビル
取得年月日		平成23年7月22日	平成23年7月22日	平成23年7月22日	平成23年7月22日	平成23年12月26日	平成24年9月21日	平成24年9月21日	平成24年9月21日	平成24年9月21日	平成25年8月19日	平成25年9月13日	平成25年11月19日	平成25年11月18日	平成25年11月18日
価格情報	取得価格 (百万円)	4,670	4,590	2,710	2,300	1,267	6,120	2,800	1,880	2,020	2,200	1,900	5,250	3,900	3,180
	構成比率	1.2%	1.2%	0.7%	0.6%	0.3%	1.6%	0.7%	0.5%	0.5%	0.6%	0.5%	1.3%	1.0%	0.8%
	貸借対照表計上額 (百万円)	4,535	4,741	2,706	2,078	1,329	5,919	2,728	1,860	2,169	2,237	1,885	5,453	3,707	3,151
	期末評価額 (百万円)	5,490	4,460	3,300	2,820	1,620	7,890	3,630	2,680	2,850	2,660	2,950	6,170	4,810	3,460
	構成比率	1.3%	1.1%	0.8%	0.7%	0.4%	1.9%	0.9%	0.6%	0.7%	0.6%	0.7%	1.5%	1.1%	0.8%
賃貸借情報	テナント総数	5	5	8	8	5	39	14	5	18	14	7	7	10	12
	賃貸可能面積 (㎡)	4,429.25	7,117.97	3,992.60	2,658.79	1,612.13	10,151.48	4,345.13	2,726.69	3,814.00	3,106.42	4,037.44	6,951.88	3,110.71	3,331.61
	賃貸面積 (㎡)	4,429.25	7,117.97	3,992.60	2,658.79	1,612.13	10,057.90	4,345.13	2,726.69	3,814.00	3,106.42	4,037.44	6,537.12	3,110.71	3,331.61
	稼働率														
	平成29年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%
	平成29年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%
	平成28年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%
	平成28年4月末	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	85.5%	100.0%	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%	90.6%
	平成27年10月末	100.0%	51.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.2%	100.0%	100.0%	87.5%
	平成27年4月末	86.6%	73.5%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	93.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%
	平成26年10月末	86.6%	56.7%	89.3%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	95.6%
平成26年4月末	100.0%	76.7%	78.6%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	81.1%	100.0%	95.7%	100.0%	
平成25年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%	100.0%	95.1%	100.0%	-	-	-	
平成25年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	92.4%	100.0%	95.1%	-	-	-	-	-	
損益情報 (第25期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	161,353	147,625	115,135	87,701	66,297	287,320	127,803	90,977	118,460	88,665	105,074	207,094	136,070	114,145
	賃貸収入	143,271	125,289	103,867	79,234	55,916	251,352	113,806	80,899	103,085	80,489	87,559	185,150	120,709	93,383
	その他収入	18,082	22,336	11,268	8,466	10,380	35,968	13,996	10,077	15,374	8,176	17,514	21,943	15,361	20,761
	賃貸事業費用合計 (千円)	41,306	52,488	32,226	24,783	21,925	98,444	34,309	20,047	29,386	33,518	32,124	78,370	31,458	33,760
	管理委託費	11,140	14,583	7,958	7,064	5,243	28,316	11,573	7,139	9,969	9,731	8,794	15,218	10,065	9,217
	公租公課	10,591	16,122	12,122	7,163	7,215	24,826	11,414	5,595	6,764	6,886	10,509	18,476	7,484	9,772
	水道光熱費	17,376	16,252	10,266	6,669	4,471	29,659	8,707	4,321	10,936	6,026	9,244	16,295	10,330	10,514
	修繕費	1,083	4,031	454	2,195	3,246	8,026	1,697	1,484	1,164	5,031	2,526	26,889	2,072	3,375
	保険料	152	236	174	100	74	465	182	108	139	126	157	254	99	140
	信託報酬・その他	963	1,261	1,249	1,590	1,673	7,150	733	1,397	412	5,714	892	1,236	1,406	741
NOI (= -) (千円)	120,047	95,136	82,909	62,917	44,372	188,876	93,493	70,929	89,073	55,147	72,950	128,723	104,612	80,385	
減価償却費 (千円)	16,299	27,129	23,281	22,460	4,943	43,406	19,382	9,532	14,040	10,600	9,814	12,864	27,211	12,000	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	103,747	68,007	59,627	40,457	39,428	145,469	74,111	61,397	75,033	44,547	63,135	115,859	77,400	68,384	
資本的支出 (千円)	-	2,415	9,162	-	1,207	11,997	1,627	6,720	6,825	2,261	8,190	122,611	1,207	2,835	
NC F (= -) (千円)	120,047	92,721	73,747	62,917	43,164	176,878	91,866	64,209	82,247	52,885	64,760	6,112	103,404	77,550	
参考情報	経費率 (= /)	25.6%	35.6%	28.0%	28.3%	33.1%	34.3%	26.8%	22.0%	24.8%	37.8%	30.6%	37.8%	23.1%	29.6%
	平成29年度固定資産税等年額 (千円)	21,147	32,245	24,245	14,327	14,431	49,652	22,828	11,191	13,521	13,731	21,018	36,952	14,968	19,544
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等) (千円)	5,742	4,954	4,041	3,073	2,258	9,718	4,516	3,304	4,235	2,934	3,633	6,853	4,911	3,970
	参考: 総賃貸事業収入比	3.6%	3.4%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%	3.5%	3.6%	3.6%	3.3%	3.5%	3.3%	3.6%	3.5%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	204,780	216,520	169,820	151,090	99,610	415,708	246,516	177,359	226,566	337,220	214,340	551,213	72,362	180,220	
参考: 上記年平均額	17,065	18,043	14,151	12,590	8,300	34,642	20,543	14,779	18,880	28,101	17,861	45,934	6,030	15,018	

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成29年10月期決算短信

【参考情報】

個別物件の収益状況 第25期 (平成29年5月1日～平成29年10月31日) : 184日間

平成29年10月31日現在

用途	オフィスビル														
地域区分	東京経済圏														
物件番号	A092	A093	A094	A095	A096	A099	A101	A102	A103	A107	A108	A109	A112	A113	
物件名称	KDX 秋葉原ビル	KDX 飯田橋スクエア	KDX 武蔵小杉ビル	KDX 豊洲グラン スクエア	KDX 高田馬場ビル	KDX 池袋ウエスト ビル	KDX 横浜ビル	KDX 横浜西口ビル	KDX 新横浜214ビル	KDX 銀座イースト ビル	べんてるビル	KDX 浜松町 センタービル	KDX 虎ノ門一丁目 ビル	KDX 新日本橋 駅前ビル	
取得年月日	平成25年11月19日	平成26年1月10日	平成26年3月20日	平成26年5月30日	平成26年5月30日	平成26年9月3日	平成26年10月29日	平成26年12月2日	平成26年12月2日	平成27年3月13日	平成27年3月26日	平成27年9月1日	平成28年3月30日	平成28年8月2日	
価格情報	取得価格 (百万円)	2,600	4,350	12,000	8,666	3,650	1,934	7,210	2,750	2,200	3,600	3,350	3,950	15,550	3,829
	構成比率	0.7%	1.1%	3.1%	2.2%	0.9%	0.5%	1.8%	0.7%	0.6%	0.9%	0.9%	1.0%	4.0%	1.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,544	4,947	11,338	8,184	3,633	2,021	7,603	2,723	2,226	3,606	3,568	4,031	15,572	3,957
	期末評価額 (百万円)	3,090	5,680	14,900	9,240	4,310	2,090	8,440	3,140	2,390	3,740	3,793	4,300	17,000	4,070
	構成比率	0.7%	1.3%	3.5%	2.2%	1.0%	0.5%	2.0%	0.7%	0.6%	0.9%	1.0%	4.0%	1.0%	
賃貸借情報	テナント総数	7	7	9	13	10	7	27	14	17	12	10	8	4	11
	賃貸可能面積 (㎡)	2,289.27	4,571.92	12,978.52	11,797.85	4,585.47	2,553.96	10,932.12	4,981.07	4,613.45	4,400.92	4,346.66	3,052.73	8,179.00	3,284.79
	賃貸面積 (㎡)	2,289.27	4,571.92	12,978.52	11,557.40	4,218.22	2,553.96	10,932.12	4,981.07	4,613.45	4,400.92	4,346.66	3,052.73	8,179.00	3,284.79
	稼働率														
	平成29年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	92.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成29年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	95.9%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成28年10月末	100.0%	93.6%	100.0%	98.0%	93.1%	100.0%	95.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	67.2%
	平成28年4月末	100.0%	47.7%	100.0%	100.0%	93.1%	100.0%	98.5%	100.0%	95.6%	100.0%	94.9%	100.0%	100.0%	-
	平成27年10月末	100.0%	0.0%	100.0%	80.8%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	83.0%	100.0%	88.9%	100.0%	-	-
	平成27年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	87.0%	100.0%	81.2%	100.0%	100.0%	96.3%	96.4%	100.0%	-	-	-
平成26年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	87.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	
平成26年4月末	100.0%	100.0%	95.9%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成25年10月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成25年4月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報 (第25期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	84,971	185,715	442,594	314,432	142,021	70,366	284,507	124,015	87,891	87,391	138,375	101,157	414,788	98,367
	賃貸収入	79,133	171,264	399,442	260,285	112,315	57,515	244,255	105,731	73,700	68,895	126,608	90,869	390,122	85,001
	その他収入	5,837	14,451	43,151	54,146	29,705	12,851	40,251	18,283	14,191	18,495	11,766	10,288	24,666	13,366
	賃貸事業費用合計 (千円)	17,411	40,242	93,256	89,108	38,917	22,293	87,900	40,315	24,365	32,306	43,390	26,568	102,637	44,035
	管理委託費	5,500	13,996	36,345	21,086	9,974	6,092	28,221	11,872	8,067	7,739	24,932	8,956	32,374	7,522
	公租公課	3,457	13,991	27,247	21,401	9,737	5,118	19,030	10,324	6,001	10,437	13,250	7,697	45,622	12,737
	水道光熱費	5,608	11,163	27,711	32,393	12,606	5,380	24,217	13,418	7,312	9,965	-	5,579	19,828	9,017
	修繕費	2,194	648	218	4,105	3,346	5,436	12,277	1,771	1,228	3,318	2,049	2,612	3,592	14,246
	保険料	84	185	464	415	149	102	432	189	186	188	222	120	341	106
信託報酬・その他	565	258	1,269	9,705	3,103	162	3,721	2,738	1,569	657	2,935	1,602	878	405	
NOI (= -) (千円)	67,560	145,472	349,337	225,324	103,103	48,073	196,606	83,699	63,526	55,084	94,985	74,589	312,150	54,331	
減価償却費 (千円)	11,225	26,756	101,872	78,245	15,533	11,447	47,790	15,065	13,438	13,756	13,745	9,382	47,361	8,640	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	56,335	118,716	247,465	147,079	87,569	36,625	148,815	68,634	50,088	41,328	81,239	65,206	264,789	45,691	
資本的支出 (千円)	1,680	-	5,406	4,895	20,886	15,392	112,172	6,914	-	5,420	5,975	2,580	-	100,934	
NC F (= -) (千円)	65,880	145,472	343,931	220,429	82,216	32,680	84,433	76,785	63,526	49,664	89,010	72,009	312,150	46,602	
参考情報	経費率 (= /)	20.5%	21.7%	21.1%	28.3%	27.4%	31.7%	30.9%	32.5%	27.7%	37.0%	31.4%	26.3%	24.7%	44.8%
	平成29年度固定資産税等年額 (千円)	6,896	27,979	54,500	42,655	19,474	10,113	38,049	20,607	11,977	20,874	26,500	15,395	91,243	25,474
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,112	6,758	16,161	3,211	5,002	2,417	9,818	4,239	3,090	2,907	4,762	3,586	14,835	3,116
	参考: 総賃貸事業収入比	3.7%	3.6%	3.7%	1.0%	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%	3.5%	3.3%	3.4%	3.5%	3.6%	3.2%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	117,070	384,169	140,030	708,370	213,711	187,542	647,152	213,177	170,738	242,059	288,245	169,148	118,382	231,210	
参考: 上記年平均額	9,755	32,014	11,669	59,030	17,809	15,628	53,929	17,764	14,228	20,171	24,020	14,095	9,865	19,267	

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成29年10月期決算短信

【参考情報】

個別物件の収益状況 第25期 (平成29年5月1日～平成29年10月31日) : 184日間

平成29年10月31日現在

用途	オフィスビル					地方経済圏										
地域区分	東京経済圏					地方経済圏										
物件番号	A114	A115	A116	A117	A119	A012	A042	A044	A053	A054	A058	A069	A070	A079		
物件名称	KDX 日本橋江戸通 ビル	アーク森ビル	KDX 西新橋ビル	B R 五反田	渋谷1717ビル	ポルトラス・ センタービル	KDX 鳥丸ビル	KDX 仙台ビル	KDX 博多南ビル	KDX 北浜ビル	KDX 名古屋栄ビル	KDX 小林道修町ビル	KDX 札幌ビル	KDX 名古屋駅前ビル		
取得年月日	平成28年8月2日	平成28年12月1日	平成29年2月1日	平成29年4月5日	平成29年8月10日	平成17年9月21日	平成19年6月1日	平成19年6月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成21年7月1日	平成22年12月1日	平成23年3月25日	平成23年12月26日		
価格情報	取得価格 (百万円)	1,350	4,169	8,400	2,200	3,500	5,570	5,400	2,100	4,900	2,220	7,550	2,870	2,005	7,327	
	構成比率	0.3%	1.1%	2.1%	0.6%	0.9%	1.4%	1.4%	0.5%	0.6%	1.9%	0.7%	0.5%	1.9%		
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,375	4,190	8,445	2,323	3,579	4,068	5,112	1,968	4,519	2,068	6,730	2,177	1,948	8,027	
	期末評価額 (百万円)	1,440	4,430	8,880	2,400	3,710	5,080	5,240	1,860	4,070	1,610	5,260	2,670	2,400	9,170	
	構成比率	0.3%	1.0%	2.1%	0.6%	0.9%	1.2%	1.2%	0.4%	1.0%	0.4%	1.2%	0.6%	0.6%	2.2%	
賃貸借情報	テナント総数	8	1	9	5	1	30	37	32	51	12	16	12	21	18	
	賃貸可能面積 (㎡)	1,505.28	2,442.60	5,734.79	3,469.21	2,205.16	11,582.42	8,743.97	3,962.23	9,813.85	4,001.87	6,923.12	7,072.23	3,788.51	7,903.84	
	賃貸面積 (㎡)	1,505.28	2,442.60	5,734.79	3,469.21	2,205.16	11,582.42	8,451.19	3,962.23	9,766.20	3,568.10	6,923.12	7,072.23	3,788.51	7,903.84	
	稼働率															
		平成29年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	100.0%	99.5%	89.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成29年4月末	65.8%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	97.8%	100.0%	95.2%	89.2%	100.0%	100.0%	92.9%	100.0%
		平成28年10月末	73.7%	-	-	-	-	100.0%	96.7%	100.0%	97.6%	89.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成28年4月末	-	-	-	-	-	97.3%	99.3%	100.0%	97.5%	89.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成27年10月末	-	-	-	-	-	95.9%	99.2%	100.0%	88.7%	92.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平成27年4月末	-	-	-	-	-	94.9%	100.0%	96.4%	94.7%	92.8%	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%
	平成26年10月末	-	-	-	-	-	97.5%	100.0%	94.4%	98.5%	92.8%	99.3%	91.3%	95.6%	99.0%	
	平成26年4月末	-	-	-	-	-	96.5%	100.0%	91.9%	95.8%	92.8%	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	
	平成25年10月末	-	-	-	-	-	95.8%	94.3%	91.5%	93.9%	92.8%	100.0%	100.0%	89.8%	100.0%	
	平成25年4月末	-	-	-	-	-	98.6%	98.3%	96.8%	94.9%	92.8%	100.0%	93.5%	94.4%	100.0%	
損益情報 (第25期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	83日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
	総賃貸事業収入合計 (千円)	19,858		221,103	113,986	40,362	304,602	210,647	93,672	188,009	65,913	188,264	193,986	84,848	333,161	
	賃貸収入	18,176	非開示 (注)	192,768	81,898	32,896	249,073	179,492	79,855	159,982	53,474	164,851	172,692	70,567	285,334	
	その他収入	1,682		28,335	32,088	7,466	55,529	31,155	13,816	28,026	12,438	23,412	21,294	14,280	47,826	
	賃貸事業費用合計 (千円)	15,068		36,234	40,786	9,100	125,138	67,235	39,580	56,946	30,175	57,992	93,019	38,253	124,450	
	管理委託費	2,073		17,969	19,360	3,419	69,727	20,151	11,071	14,985	6,989	18,054	15,935	8,956	31,347	
	公租公課	3,313		22	0	24	21,925	21,558	6,710	10,098	4,433	19,700	11,406	8,803	38,240	
	水道光熱費	2,074	非開示 (注)	13,744	5,923	4,666	23,988	20,595	9,684	23,351	8,172	17,129	16,395	10,622	32,905	
	修繕費	3,561		3,499	7,693	432	6,856	1,414	10,692	3,165	3,376	2,634	901	6,972	20,086	
	保険料	40		240	140	32	1,102	332	157	299	114	246	273	154	375	
	信託報酬・その他	4,004		757	7,668	525	1,539	3,182	1,264	5,046	7,089	228	48,107	2,744	1,494	
NOI (= -) (千円)	4,789	77,690	184,869	73,199	31,261	179,464	143,412	54,092	131,062	35,737	130,271	100,966	46,595	208,710		
減価償却費 (千円)	3,076	4,254	13,061	9,042	3,843	52,442	30,985	19,691	37,625	13,689	72,043	53,591	17,361	43,571		
賃貸事業利益 (= -) (千円)	1,713	73,436	171,808	64,157	27,418	127,022	112,427	34,401	93,437	22,047	58,227	47,374	29,233	165,139		
資本的支出 (千円)	11,799	416	5,099	34,975	-	-	190	-	5,239	-	6,248	-	15,538	89,057		
NC F (= -) (千円)	7,009	77,274	179,770	38,224	31,261	179,464	143,222	54,092	125,822	35,737	124,023	100,966	31,057	119,653		
参考情報	経費率 (= /)	75.9%	非開示 (注)	16.4%	35.8%	22.5%	41.1%	31.9%	42.3%	30.3%	45.8%	30.8%	48.0%	45.1%	37.4%	
	平成29年度固定資産税等年額 (千円)	6,620	16,301	34,222	18,856	16,482	43,852	43,117	13,420	20,198	8,866	39,401	22,813	17,611	76,482	
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	503	非開示 (注)	8,285	3,820	1,461	9,878	7,225	3,015	6,511	2,074	6,500	6,019	2,682	11,058	
	参考: 総賃貸事業収入比	2.5%		3.7%	3.4%	3.6%	3.2%	3.4%	3.2%	3.5%	3.1%	3.5%	3.1%	3.2%	3.3%	
長期修繕工事																
取得後12年間の見積累計額 (千円)	92,960	137,750	305,494	180,148	57,209	856,430	375,354	128,121	291,937	131,582	202,897	170,520	202,570	527,610		
参考: 上記年平均額	7,746	11,479	25,457	15,012	4,767	71,369	31,279	10,676	24,328	10,965	16,908	14,210	16,880	43,967		

A058 KDX名古屋栄ビルの土地部分の取得年月日は平成20年4月25日です。

A069 KDX小林道修町ビルは、借地契約上、底地所有者 (小林製菓株式会社) への支払地代が期間毎に定められており、平成31年8月末までは、年94,300千円となっています。

(注) 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。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第25期 (平成29年5月1日～平成29年10月31日) : 184日間 平成29年10月31日現在

用途	オフィスビル										住宅	都市型商業施設		
地域区分	地方経済圏										東京経済圏	東京経済圏		
物件番号	A082	A097	A098	A100	A104	A106	A110	A111	A118	B019	C001	C002	C004	
物件名称	KDX 東梅田ビル	KDX 宇都宮ビル	KDX 広島ビル	千里ライフ サイエンス センタービル	KDX 南本町ビル	KDX 桜通ビル	KDX 新大阪ビル	KDX 名古屋日銀前 ビル	竹山 ホワイトビル	レジデンス シャルマン月島	フレーム 神南坂	KDX 代々木ビル	銀座四丁目 タワー	
取得年月日	平成24年3月28日	平成26年5月30日	平成26年9月1日	平成26年10月15日	平成26年12月2日	平成27年1月9日	平成27年9月1日	平成28年3月15日	平成29年7月20日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成17年9月30日	平成25年8月19日	
価格情報	取得価格 (百万円)	2,770	2,350	1,300	13,000	2,200	5,900	4,550	3,500	1,800	5,353	9,900	2,479	9,800
	構成比率	0.7%	0.6%	0.3%	3.3%	0.6%	1.5%	1.2%	0.9%	0.5%	1.4%	2.5%	0.6%	2.5%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,502	2,291	1,404	12,826	2,080	6,223	4,567	3,526	1,817	4,496	9,234	2,449	9,598
	期末評価額 (百万円)	3,650	2,500	1,600	13,300	2,900	8,050	5,040	3,980	1,890	4,900	11,100	2,160	13,600
	構成比率	0.9%	0.6%	0.4%	3.1%	0.7%	1.9%	1.2%	0.9%	0.4%	1.2%	2.6%	0.5%	3.2%
賃貸借情報	テナント総数	6	24	22	61	22	34	17	15	12	1	12	11	4
	賃貸可能面積 (㎡)	4,986.24	5,306.77	3,994.52	17,204.09	5,285.95	12,318.09	5,977.39	4,361.33	3,319.16	7,711.14	4,646.65	1,176.25	5,624.23
	賃貸面積 (㎡)	4,762.89	5,306.77	3,994.52	17,161.81	5,285.95	12,318.09	5,977.39	4,361.33	3,319.16	7,711.14	4,484.80	1,176.25	5,624.23
	稼働率													
	平成29年10月末	95.5%	100.0%	100.0%	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%
	平成29年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	93.5%	98.3%	100.0%	94.6%	-	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%
	平成28年10月末	100.0%	100.0%	90.5%	83.3%	92.5%	99.1%	100.0%	92.2%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成28年4月末	100.0%	100.0%	90.5%	95.7%	100.0%	98.2%	100.0%	89.5%	-	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%
	平成27年10月末	100.0%	100.0%	82.3%	97.3%	100.0%	94.6%	96.6%	-	-	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%
	平成27年4月末	100.0%	98.5%	74.0%	99.0%	98.8%	89.9%	-	-	-	100.0%	98.0%	91.7%	100.0%
	平成26年10月末	100.0%	97.0%	73.3%	99.3%	-	-	-	-	-	100.0%	93.6%	100.0%	100.0%
平成26年4月末	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	96.3%	100.0%	100.0%	
平成25年10月末	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成25年4月末	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	
損益情報 (第25期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	104日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	142,633	129,008	76,552	679,374	107,500	335,659	148,941	100,930	41,561	146,982	292,247	69,416	262,376
	賃貸収入	110,752	112,324	62,498	414,592	85,821	277,648	131,079	86,229	33,354	132,064	241,322	60,067	228,014
	その他収入	31,881	16,684	14,053	264,782	21,679	58,011	17,862	14,701	8,206	14,917	50,924	9,349	34,361
	賃貸事業費用合計 (千円)	42,372	38,634	25,702	343,243	40,735	131,786	41,735	28,974	10,617	44,662	63,185	15,509	63,897
	管理委託費	9,834	15,493	8,565	83,394	10,564	49,017	13,059	8,652	5,201	16,110	19,520	4,092	18,574
	公租公課	11,937	8,617	6,766	60,663	12,394	36,184	12,237	8,773	1	10,127	15,443	4,260	20,418
	水道光熱費	17,789	11,395	6,925	109,646	14,832	30,205	12,297	7,235	4,735	1,132	19,359	4,539	21,675
	修繕費	1,536	2,246	3,073	19,095	982	11,151	2,852	3,433	219	12,700	7,535	1,782	2,306
	保険料	195	206	147	1,304	199	542	220	146	73	271	154	37	200
	信託報酬・その他	1,079	676	225	69,138	1,762	4,683	1,068	734	385	4,319	1,172	798	722
NOI (= -) (千円)	100,261	90,374	50,849	336,131	66,764	203,873	107,205	71,955	30,944	102,319	229,062	53,907	198,479	
減価償却費 (千円)	35,401	28,030	13,551	121,959	23,944	38,519	20,998	26,508	4,952	46,371	58,232	9,296	35,380	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	64,859	62,343	37,298	214,171	42,820	165,353	86,207	45,447	25,991	55,948	170,829	44,610	163,098	
資本的支出 (千円)	263	4,179	6,111	49,112	900	10,892	-	7,166	-	3,043	1,582	350	2,900	
NC F (= -) (千円)	99,998	86,195	44,738	287,018	65,864	192,980	107,205	64,788	30,944	99,276	227,479	53,557	195,579	
参考情報	経費率 (= /)	29.7%	29.9%	33.6%	50.5%	37.9%	39.3%	28.0%	28.7%	25.5%	30.4%	21.6%	22.3%	24.4%
	平成29年度固定資産税等年額 (千円)	23,863	17,227	13,533	121,326	24,793	72,377	24,474	17,546	12,744	20,245	30,805	8,521	40,837
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等) (千円)	4,957	4,477	2,600	19,361	3,556	11,010	5,227	3,528	1,479	4,478	10,638	2,516	9,405
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.5%	3.4%	2.8%	3.3%	3.3%	3.5%	3.5%	3.6%	3.0%	3.6%	3.6%	3.6%
長期修繕工事														
取得後12年間の見積累計額 (千円)	219,680	312,190	195,898	1,489,569	111,951	580,570	274,671	132,296	120,720	334,719	141,540	47,520	161,290	
参考: 上記年平均額	18,306	26,015	16,324	124,130	9,329	48,380	22,889	11,024	10,060	27,893	11,795	3,960	13,440	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第25期 (平成29年5月1日～平成29年10月31日) : 184日間

平成29年10月31日現在

用途	その他		
地域区分	東京経済圏		98物件合計
物件番号	D002		
物件名称	新宿6丁目ビル (底地)		
取得年月日	平成26年4月18日		
価格情報	取得価格 (百万円)	2,880	392,968
	構成比率	0.7%	100.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,973	382,081
	期末評価額 (百万円)	3,320	423,623
	構成比率	0.8%	100.0%
賃貸借情報	テナント総数	1	1,200
	賃貸可能面積 (㎡)	1,355.13	456,932.16
	賃貸面積 (㎡)	1,355.13	452,592.68
	稼働率		
	平成29年10月末	100.0%	99.1%
	平成29年4月末	100.0%	97.9%
	平成28年10月末	100.0%	96.9%
	平成28年4月末	100.0%	96.9%
	平成27年10月末	100.0%	94.9%
	平成27年4月末	100.0%	96.5%
平成26年10月末	100.0%	95.6%	
平成26年4月末	100.0%	96.0%	
平成25年10月末	-	95.8%	
平成25年4月末	-	93.9%	
損益情報 (第25期)	運用日数	184日	183日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	68,128	13,674,383
	賃貸収入	68,124	11,704,685
	その他収入	4	1,969,698
	賃貸事業費用合計 (千円)	6,116	4,364,607
	管理委託費	-	1,312,745
	公租公課	5,916	1,126,881
	水道光熱費	-	1,161,157
	修繕費	-	433,073
	保険料	-	18,498
	信託報酬・その他	200	312,251
	NOI (= -) (千円)	62,011	9,309,775
減価償却費 (千円)	-	2,245,003	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	62,011	7,064,772	
資本的支出 (千円)	-	953,179	
NC F (= -) (千円)	62,011	8,356,596	
参考情報	経費率 (= /)	9.0%	31.9%
	平成29年度固定資産税等年額 (千円)	11,833	2,335,329
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等) (千円)	-	453,328
	参考: 総賃貸事業収入比	0.0%	3.3%
長期修繕工事			
取得後12年間の見積累計額 (千円)	-	21,402,910	
参考: 上記年平均額	-	1,783,575	

合計: 取得金額加重平均運用日数

【参考情報】

個別物件の収益状況 第25期 (平成29年5月1日～平成29年10月31日) : 184日間

平成29年10月31日現在

用途	オフィスビル	売却1物件合計	99物件合計	
地域区分	東京経済圏			
物件番号	A047			
物件名称	KDX 新横浜381ビル			
取得年月日	平成20年2月1日			
価格情報	取得価格 (百万円)	5,800	398,768	
	構成比率	100.0%	-	
	不動産等売却収入 (百万円)	4,900	-	
	不動産等売却原価 (百万円)	5,419	-	
	不動産等売却損益 (百万円)	568	-	
賃貸借情報	テナント総数	-	-	
	賃貸可能面積 (㎡)	-	-	
	賃貸面積 (㎡)	-	-	
	稼働率	平成29年4月末	-	-
		平成28年10月末	100.0%	-
		平成28年4月末	100.0%	-
		平成27年10月末	96.0%	-
		平成27年4月末	96.3%	-
		平成26年10月末	100.0%	-
		平成26年4月末	100.0%	-
平成25年10月末		100.0%	-	
平成25年4月末		99.2%	-	
平成24年10月末	100.0%	-		
損益情報 (第25期)	運用日数	183日	183日	
	総賃貸事業収入合計 (千円)	166,103	166,103	
	賃貸収入	140,779	140,779	
	その他収入	25,323	25,323	
	賃貸事業費用合計 (千円)	62,329	62,329	
	管理委託費	12,410	12,410	
	公租公課	14,722	14,722	
	水道光熱費	15,757	15,757	
	修繕費	18,166	18,166	
	保険料	286	286	
	信託報酬・その他	985	985	
	NOI (= -) (千円)	103,773	103,773	
減価償却費 (千円)	48,785	48,785		
賃貸事業利益 (= -) (千円)	54,987	54,987		
資本的支出 (千円)	-	-		
NCF (= -) (千円)	103,773	103,773		
参考情報	経費率 (= /)	37.5%	32.0%	
	平成29年度固定資産税等年額 (千円)	-	-	
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	5,507	458,836	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.3%	3.3%	
長期修繕工事				
取得後12年間の見積累計額 (千円)	-	-		
参考: 上記年平均額	-	-		

合計: 取得価格加重平均運用日数

A047 KDX新横浜381ビルは、平成29年10月31日に売却済みです。

【参考情報】 借入金の状況

平成29年10月31日現在における借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (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
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成28年11月30日	2,000,000	2,000,000	0.331	平成29年11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年12月28日	500,000	500,000	0.331	平成29年12月28日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年1月31日	500,000	500,000	0.331	平成30年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成29年3月31日	1,000,000	1,000,000	0.331	平成30年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成29年7月31日	-	1,000,000	0.332	平成30年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成29年8月31日	-	1,000,000	0.283	平成30年8月31日			
	小計		4,000,000	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	平成24年6月29日	1,500,000	-	1.286	平成29年6月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成24年9月21日	5,000,000	-	1.158	平成29年9月21日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年9月21日	1,000,000	-	1.158	平成29年9月21日			
	株式会社みずほ銀行	平成24年9月21日	1,000,000	-	1.158	平成29年9月21日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年10月31日	2,500,000	-	1.096	平成29年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年7月29日	1,000,000	-	0.380	平成29年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年8月2日	1,000,000	-	0.380	平成29年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成28年8月2日	1,000,000	-	0.230	平成29年8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年11月12日	2,300,000	2,300,000	2.023	平成29年11月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年12月1日	700,000	700,000	2.206	平成29年11月12日			
	株式会社福岡銀行	平成24年12月28日	500,000	500,000	1.086	平成29年12月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成24年12月28日	500,000	500,000	1.086	平成29年12月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成29年1月16日	500,000	500,000	0.281	平成30年1月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成26年3月12日	2,250,000	2,250,000	0.751	平成30年3月12日			
	株式会社三井住友銀行	平成25年3月26日	1,000,000	1,000,000	1.036	平成30年3月26日			
	株式会社りそな銀行	平成25年3月26日	1,000,000	1,000,000	1.036	平成30年3月26日			
	株式会社りそな銀行 (注3)	平成25年7月31日	500,000	500,000	0.557	平成30年7月31日			
	株式会社三井住友銀行 (注3)	平成25年8月19日	1,000,000	1,000,000	0.950	平成30年8月19日			
	株式会社あおぞら銀行 (注3)	平成25年8月19日	1,000,000	1,000,000	0.950	平成30年8月19日			
	みずほ信託銀行株式会社 (注3)	平成25年8月19日	500,000	500,000	0.950	平成30年8月19日			
	株式会社福岡銀行 (注3)	平成25年8月19日	500,000	500,000	0.950	平成30年8月19日			
	株式会社広島銀行 (注3)	平成25年8月19日	500,000	500,000	0.969	平成30年8月19日			
	株式会社西日本シティ銀行 (注3)	平成25年8月30日	700,000	700,000	1.080	平成30年8月31日			
	株式会社七十七銀行 (注3)	平成25年8月30日	500,000	500,000	1.080	平成30年8月31日			
	株式会社東日本銀行 (注3)	平成25年8月30日	300,000	300,000	1.080	平成30年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行 (注3)	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.253	平成30年10月31日			
株式会社りそな銀行 (注3)	平成25年10月31日	500,000	500,000	0.887	平成30年10月31日				
株式会社三菱東京UFJ銀行 (注3)	平成28年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.331	平成30年10月31日				
	小計		32,250,000	18,250,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成24年3月28日	1,400,000	1,400,000	1.770	平成31年3月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年3月28日	1,000,000	1,000,000	1.770	平成31年3月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年8月30日	1,500,000	1,500,000	1.420	平成32年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年9月30日	1,800,000	1,800,000	1.059	平成31年9月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年9月30日	900,000	900,000	1.059	平成31年9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年11月12日	1,000,000	1,000,000	0.820	平成30年11月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年11月12日	2,000,000	2,000,000	1.074	平成32年11月12日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年11月12日	500,000	500,000	1.074	平成32年11月12日			
	株式会社みずほ銀行	平成25年11月29日	200,000	200,000	0.844	平成30年11月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年11月29日	1,000,000	1,000,000	1.122	平成32年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年11月29日	900,000	900,000	1.122	平成32年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年1月10日	1,300,000	1,300,000	1.205	平成33年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年1月31日	3,700,000	3,700,000	0.932	平成32年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年1月31日	2,300,000	2,300,000	1.130	平成33年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年3月12日	450,000	450,000	0.781	平成31年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年3月12日	1,800,000	1,800,000	0.916	平成32年3月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年3月12日	1,800,000	1,800,000	1.358	平成35年3月12日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年3月20日	3,000,000	3,000,000	0.912	平成32年3月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年3月20日	4,000,000	4,000,000	1.013	平成33年9月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年3月20日	3,000,000	3,000,000	1.199	平成34年3月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年3月20日	2,000,000	2,000,000	1.349	平成35年3月12日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年3月31日	2,500,000	2,500,000	0.762	平成31年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月22日	2,900,000	2,900,000	0.954	平成32年10月31日			
	株式会社広島銀行	平成26年7月10日	500,000	500,000	0.640	平成31年7月10日			
	株式会社みずほ銀行	平成26年7月10日	2,000,000	2,000,000	0.903	平成33年7月10日			
	株式会社西日本シティ銀行	平成26年7月10日	500,000	500,000	0.903	平成33年7月10日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年7月14日	1,000,000	1,000,000	0.682	平成31年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.616	平成31年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年7月31日	2,700,000	2,700,000	0.736	平成32年7月31日			
	株式会社りそな銀行	平成26年7月31日	300,000	300,000	0.756	平成32年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年7月31日	2,200,000	2,200,000	1.014	平成34年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年8月29日	1,000,000	1,000,000	0.650	平成31年7月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成26年9月1日	800,000	800,000	0.885	平成33年8月31日			
	株式会社福岡銀行	平成26年9月1日	500,000	500,000	0.885	平成33年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年9月3日	1,000,000	1,000,000	0.979	平成34年8月31日			
	株式会社りそな銀行	平成26年9月3日	950,000	950,000	0.979	平成34年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年9月22日	2,700,000	2,700,000	0.798	平成32年9月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成26年9月30日	1,000,000	1,000,000	0.893	平成33年9月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年10月31日	3,000,000	3,000,000	0.802	平成33年10月31日			
	株式会社りそな銀行	平成26年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.071	平成35年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.126	平成35年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.071	平成35年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.257	平成36年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.259	平成36年10月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年1月30日	1,500,000	1,500,000	0.710	平成33年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年1月30日	1,500,000	1,500,000	1.161	平成37年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年2月18日	1,250,000	1,250,000	0.907	平成34年2月28日			
株式会社あおぞら銀行	平成27年2月18日	350,000	350,000	0.907	平成34年2月28日				
株式会社三井住友銀行	平成27年2月18日	1,700,000	1,700,000	1.157	平成36年2月29日				
株式会社日本政策投資銀行	平成27年2月18日	1,250,000	1,250,000	1.314	平成37年2月28日				
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年2月27日	2,100,000	2,100,000	1.153	平成37年2月28日				
株式会社みずほ銀行	平成27年3月12日	1,000,000	1,000,000	1.218	平成37年2月28日				

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成29年10月期決算短信

区分	借入先	借入日	前期末残高 (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	用途	摘要
	株式会社三井住友銀行	平成27年3月31日	2,500,000	2,500,000	1.266	平成37年3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成27年4月30日	2,300,000	2,300,000	0.825	平成34年4月30日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年8月31日			
	株式会社福岡銀行	平成27年8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年8月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	平成27年8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年8月31日			
	株式会社七十七銀行	平成27年8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年8月31日			
	株式会社三重銀行	平成27年8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年8月31日			
	株式会社東日本銀行	平成27年8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年9月30日	2,000,000	2,000,000	1.065	平成36年9月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年10月30日	1,000,000	1,000,000	0.989	平成36年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年10月30日	1,500,000	1,500,000	1.114	平成37年10月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年10月30日	2,000,000	2,000,000	1.114	平成37年10月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.114	平成37年10月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.121	平成37年10月30日			
	株式会社りそな銀行	平成27年11月12日	1,000,000	1,000,000	1.173	平成37年11月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年1月29日	2,500,000	2,500,000	0.590	平成34年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年1月29日	500,000	500,000	0.640	平成34年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年1月29日	2,000,000	2,000,000	1.074	平成38年1月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年1月29日	1,800,000	1,800,000	1.024	平成38年1月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年2月18日	1,000,000	1,000,000	0.998	平成38年2月18日			
	株式会社あおぞら銀行	平成28年2月18日	500,000	500,000	0.998	平成38年2月18日			
	株式会社りそな銀行	平成28年3月30日	1,000,000	1,000,000	0.169	平成31年3月31日			
	株式会社りそな銀行	平成28年3月31日	1,000,000	1,000,000	0.898	平成38年3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年4月28日	2,000,000	2,000,000	0.654	平成36年4月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年4月28日	2,000,000	2,000,000	0.835	平成38年4月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年4月28日	1,000,000	1,000,000	0.865	平成38年4月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年7月29日	1,500,000	1,500,000	0.613	平成38年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成28年8月2日	1,000,000	1,000,000	0.544	平成38年7月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成28年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.668	平成36年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.876	平成38年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.760	平成38年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年10月31日	4,000,000	4,000,000	0.734	平成38年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年10月31日	1,500,000	1,500,000	0.826	平成38年10月31日			
	株式会社りそな銀行	平成28年12月12日	500,000	500,000	0.982	平成38年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年12月28日	1,500,000	1,500,000	0.950	平成38年12月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成29年1月16日	500,000	500,000	0.860	平成39年1月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年1月31日	700,000	700,000	0.853	平成39年1月31日			
	株式会社福岡銀行	平成29年3月28日	500,000	500,000	0.850	平成39年3月31日			
	株式会社りそな銀行	平成29年6月30日	-	1,500,000	0.849	平成39年6月30日			
	株式会社みずほ銀行	平成29年8月10日	-	3,500,000	0.800	平成39年7月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成29年8月31日	-	1,000,000	0.544	平成35年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成29年9月21日	-	1,000,000	0.555	平成36年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成29年9月21日	-	1,500,000	0.680	平成37年9月30日			
	株式会社みずほ銀行	平成29年9月21日	-	1,000,000	0.732	平成39年3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成29年9月21日	-	1,000,000	0.873	平成39年9月21日			
	株式会社三井住友銀行	平成29年9月21日	-	2,500,000	0.851	平成39年9月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年10月31日	-	2,500,000	0.810	平成39年10月31日			
	小計		132,050,000	147,550,000					
	合計		168,300,000	171,800,000					

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しています。

また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

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

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