

2018年4月期 決算短信 (REIT)

2018年6月15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) 竹田 治朗

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) 桃井 洋聡
 T E L 03-5157-6010

有価証券報告書提出予定日 2018年7月30日 分配金支払開始予定日 2018年7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. 2018年4月期の運用、資産の状況 (2017年11月1日～2018年4月30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	%
2018年 4月期	14,823	6.6	6,848	21.1	5,829	27.0	5,828	27.0
2017年10月期	13,901	△7.6	5,657	△4.1	4,590	△3.4	4,588	△3.4

	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
	円	%	%	%
2018年 4月期	14,396	2.7	1.4	39.3
2017年10月期	11,334	2.2	1.1	33.0

(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
	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年 4月期	12,960	5,247	0	0	90.0	2.5
2017年10月期	12,500	5,061	0	0	110.3	2.4

(注1) 2018年4月期の1口当たり分配金は、未処分利益に圧縮積立金繰入額 (581百万円) 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。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。

(注2) 2017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
	百万円	百万円	%	円
2018年 4月期	422,993	213,642	50.5	527,661
2017年10月期	414,933	212,851	51.3	525,708

(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
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年 4月期	17,311	△25,388	1,188	21,746
2017年10月期	11,985	△6,246	227	28,635

2. 2018年10月期（2018年5月1日～2018年10月31日）及び2019年4月期（2018年11月1日～2019年4月30日）の運用状況の予想

（％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
2018年10月期	15,334	3.5	7,054	3.0	5,998	2.9	5,997	2.9	13,200	0
2019年4月期	15,086	△1.6	7,016	△0.5	5,957	△0.7	5,956	△0.7	13,200	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（2018年10月期） 14,113円 予想期末発行済投資口の総口数（2018年10月期） 428,510口

予想期中平均投資口数（2018年10月期） 424,939口

1口当たり予想当期純利益（2019年4月期） 13,906円 予想期末発行済投資口の総口数（2019年4月期） 428,510口

予想期中平均投資口数（2019年4月期） 428,510口

（注1）2018年10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（340百万円）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。

（注2）2019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（299百万円）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） | 2018年4月期 | 404,885口 | 2017年10月期 | 404,885口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2018年4月期 | 0口 | 2017年10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。

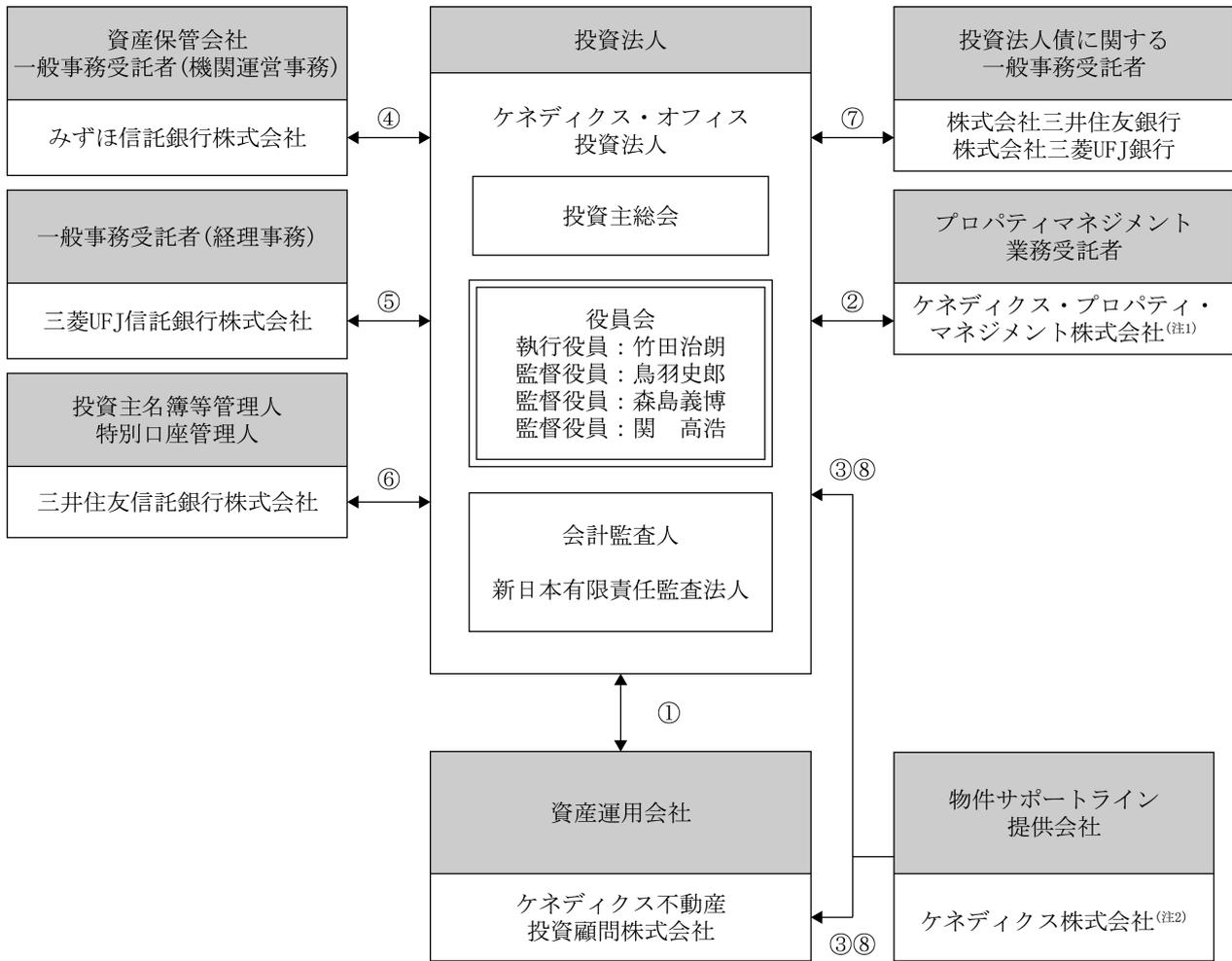
運用状況の予想の前提条件については、12ページ記載の「2018年10月期（第27期）及び2019年4月期（第28期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	3
(1) 運用方針	3
(2) 運用状況	3
(3) 投資リスク	12
(4) 運用状況の見通し	12
3. 財務諸表	14
(1) 貸借対照表	14
(2) 損益計算書	16
(3) 投資主資本等変動計算書	17
(4) 金銭の分配に係る計算書	19
(5) キャッシュ・フロー計算書	20
(6) 継続企業の前提に関する注記	21
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	21
(8) 財務諸表に関する注記事項	23
(9) 発行済投資口の総口数の増減	33
4. 役員の異動	34
(1) 本投資法人の役員の異動	34
(2) 本資産運用会社の役員の異動	34
5. 参考情報	35
(1) 投資状況	35
(2) 投資資産	35
【参考情報】個別物件の収益状況	49
【参考情報】借入金の状況	57

1. 投資法人の関係法人

本書の日付現在の「投資法人の仕組み」は下記に記載のとおりです。



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

(注1) 一部物件について、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社がプロパティマネジメント業務受託者となっていないものがあります。

(注2) 本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（1993年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に規定する特定関係法人をいいます。）は、ケネディクス株式会社です。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（1963年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）です。

(注3) 株式会社三菱UFJ銀行は、2018年4月16日付で、本投資法人の第8回及び第9回無担保投資法人債に係る一般事務受託者としての地位を、吸収分割により、三菱UFJ信託銀行株式会社から承継しました。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券届出書（2018年5月14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、2005年5月6日に設立され、2005年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、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（2018年4月30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（2018年4月期）における我が国の経済は、改善を続けていた設備投資が一時的に弱含みとなっていること、基調として増加していた個人消費がおおむね横ばいになったこと等により、2018年1～3月期の実質GDP成長率（2次速報値）は、年率0.6%の下落と9四半期、2年3か月ぶりにマイナスに転じる結果となりました。実質GDP成長率の数値からは景気回復に一服感が生じているものの、海外経済の拡大や内需の堅調な推移から景気は引き続き回復基調を維持するものと考えられます。

オフィスビル賃貸市場については、都心5区を中心に増床・拡張移転や立地改善等の需要が引き続き堅調であり、平均空室率の低下及び賃料水準の上昇の傾向が継続しています。三鬼商事株式会社が公表した2018年4月末時点の東京都心5区の平均空室率は2.65%で、前年比で0.74ポイント低下、前期末（2017年10月31日）時点との比較では0.37ポイント低下しました。また、東京都心5区の平均賃料（新築を含む）についても、2014年1月以降52ヵ月連続で上昇を続けており、2009年7月以来の高水準となる19,896円（一坪当たり）となりました。その他全国の主要都市においても、平均空室率の低下及び賃料水準の上昇の傾向が継続しています。

オフィスビル売買市場については、上場不動産投資法人（J-REIT）や私募リート、不動産会社等の国内投資家並びに海外投資家等の物件取得意欲は、依然として旺盛であり、優良物件については、引き続き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（2017年10月31日）時点で、合計98物件（取得価格の総額392,968百万円）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（2018年4月期）においては、オフィスビル2物件（三菱重工横浜ビル：取得価格14,720百万円、JNビル：取得価格9,500百万円）を取得し、住宅1物件（レジデンスシャルマン月島：取得価格5,353百万円）、オフィスビル2物件（KDX池尻大橋ビル：取得価格2,400百万円、KDX新横浜214ビル：取得価格2,200百万円）を譲渡しました。

その結果、当期末（2018年4月30日）現在のポートフォリオ（匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。）は、合計97物件（取得価格の総額407,235百万円）となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル96.9%、都市型商業施設2.4%、その他0.7%となっています。

また、当期末（2018年4月30日）現在のポートフォリオの稼働率は99.0%と、引き続き高稼働率を維持しています。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末（2018年4月30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による積極的な新規テナントの誘致、既存テナントとの良好な関係を活かして増床ニーズの取り込みを行いました。また、オフィスビルの競争力維持・向上を図るべく、共用部の改修、空調設備・エレベーターの更新等を計画的に実施しました。

その結果、本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、当期末(2018年4月30日)現在において、東京経済圏のオフィスビルで99.2%となり、前期末(2017年10月31日)比で0.2ポイント上昇しました。オフィスビル全体では99.1%と、前期末(2017年10月31日)比で0.1ポイント上昇し、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、増額改定件数は2期連続で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(2018年4月30日)現在、1,123件(注1)(注2)であり、テナント分散が進んでいます。また、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル上位10エンドテナントの賃貸面積割合は10.5%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(2018年4月30日)現在、1,135件です。

C. 資金調達の概要

(a) 借入れの状況

本投資法人は、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。当期(2018年4月期)においては期中に返済期日が到来した借入金12,750百万円の返済資金として12,000百万円の借入れを行い、750百万円を手元資金にて返済しました。また、物件の取得に際し、新たに7,000百万円の借入れを行っています。この結果、当期末(2018年4月30日)現在で借入金残高は178,050百万円(短期借入金(注1)6,000百万円、長期借入金(注1)172,050百万円)、投資法人債残高は7,800百万円、有利子負債残高は185,850百万円、有利子負債比率(注2)は43.9%となっています。

なお、当期末(2018年4月30日)現在の変動金利による長期借入金残高116,800百万円のうち、115,300百万円について、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96.8%、長期固定化負債比率(注4)は96.0%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25期末(2017年10月31日)時点の5.0年から当期末(2018年4月30日)時点の5.2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、1.10%から1.07%へ低下させており、着実に金融コストを削減しています。

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

(注2) 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 (2017年10月31日)	当期末 (2018年4月30日)	当期末比率 (%) (注6)
株式会社三井住友銀行	44,800	46,200	25.9
株式会社三菱UFJ銀行 (注7)	22,800	34,800	19.5
株式会社日本政策投資銀行	29,550	30,550	17.2
三井住友信託銀行株式会社	19,100	19,900	11.2
株式会社あおぞら銀行	13,100	12,350	6.9
株式会社みずほ銀行	11,700	11,700	6.6
株式会社りそな銀行	10,250	11,250	6.3
みずほ信託銀行株式会社	2,800	3,800	2.1
株式会社福岡銀行	2,500	2,500	1.4
株式会社西日本シティ銀行	1,700	1,700	1.0
株式会社広島銀行	1,000	1,000	0.6
株式会社七十七銀行	1,000	1,000	0.6
株式会社東日本銀行	800	800	0.4
株式会社三重銀行	500	500	0.3
三菱UFJ信託銀行株式会社 (注8)	10,200	-	-
合計	171,800	178,050	100.0

(注6) 当期末比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 株式会社三菱UFJ銀行は、2018年4月1日付で「株式会社三菱東京UFJ銀行」から商号を変更しています。

(注8) 三菱UFJ信託銀行株式会社を吸収分割会社とし、株式会社三菱UFJ銀行を吸収分割承継会社とする2018年4月16日付の両社の間の吸収分割に伴い、三菱UFJ信託銀行株式会社に対する借入金債務は株式会社三菱UFJ銀行に承継されています。

(b) 格付の状況

当期末（2018年4月30日）現在における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

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

(c) 発行登録の状況

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

発行予定額	100,000百万円
発行予定期間	2017年2月7日から2019年2月6日まで
手取金の使途	特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債(短期投資法人債を含みます。)の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

なお、第8回無担保投資法人債1,000百万円及び第9回無担保投資法人債2,000百万円を、上記発行登録書に基づき2017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（2018年4月期）の業績は、営業収益14,823百万円、営業利益6,848百万円、経常利益5,829百万円、当期純利益5,828百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第67条の15及び第66条の2の両規定が適用される範囲内である581百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金は12,960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、成長率は鈍化しつつも、海外経済の拡大や内需の堅調な推移から緩やかな回復が続くものと思われれます。一方、米国における政策金利の引き上げや米国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は留意が必要な環境と考えられます。また、国内においても米国における利上げの国内金利への影響、マイナス金利を伴う「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」政策の動向、地政学リスクへの懸念等、様々な事象にも留意が必要と考えられます。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した2018年4月末時点の東京都心5区の平均空室率は2.65%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）、私募リート、国内不動産会社や海外投資家をはじめとする多くの投資家の取得意欲は依然として旺盛であり、総じて激しい取得環境が継続していくものと思われれます。

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、その融資姿勢の変化には注視をする必要があると思われれます。また、J-REIT市場においては2018年入りしてからの相次ぐJ-REITの公募増資による需給悪化等を背景に上値の抑えられる展開となっていること、J-REITの投資主体別売買動向では海外投資家の買い越しが継続する等、強弱入り乱れる展開となっ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) 運用方針

本資産運用会社は、2017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	繁華性の高い立地（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。

(b) 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。

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

更に、各物件のテナントを重要な「顧客」として位置付け、物件運営に顧客満足度（CS）の視点を導入しています。CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー ジャパンと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査（建物や設備等のハード面及び管理運営等のソフト面について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者と従業員に対して依頼）をこれまでに7回実施しています。2017年8月に実施した第7回の総合満足度の調査結果は、以下のとおりです。「満足」、「やや満足」と回答した割合は、2015年8月に実施した第6回調査時を上回る結果となっています。

<総合満足度>（注1）（注2）

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

（注1）調査対象者は入居テナントの総務担当者と従業員です。

（注2）比率は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

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

市場環境に応じたリーシングマネジメント

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

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

ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

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

関連法規等への適切な対応

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

積極的な環境対応

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

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

(d) 財務戦略（デットによる資金調達）

本投資法人は、引き続き既存借入金の借入条件等の改善に努めると共に、以下の施策等を講じることで安定的な財務運営を目指します。

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

更に、大手銀行を中心とする既存の金融機関との良好な関係に基づく安定的な資金調達により堅固な財務運営を目指します。また、取引各行のシェアバランスに留意するとともに、既存取引行との条件対比をもとに新規取引行の導入についても適宜検討していきます。

（注）有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

(e) 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。

(f) 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。

(g) 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は、2018年5月14日及び2018年5月21日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口発行については、2018年5月28日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行については、2018年6月15日に払込が完了しています。

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

（公募による新投資口の発行）

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

（第三者割当による新投資口の発行）

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

（資金使途）

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

(参考情報)

(a)資産の取得

本資産運用会社は、2018年5月14日付で、以下の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」ということがあります。）の取得を決定しました。

取得予定日 (注1)	特定資産 の種類	物件名称	所在地	取得先	取得予定 価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
2018年7月2日	不動産 信託受益権	CROSS PLACE 浜松町	東京都 港区	国内一般事業会社（以下 「本国内一般事業会社」 といます。）（注4）	20,700	22,400

(注1) 信託受益権売買契約書に記載された取得予定日を記載しています。

(注2) 取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

(注3) 鑑定評価額の価格時点は、2018年3月31日です。

(注4) 本国内一般事業会社の名称については、本国内一般事業会社より開示の承諾を得られていないため非開示としています。

(注5) 取得予定資産であるCROSS PLACE 浜松町について、本国内一般事業会社との間で信託受益権売買契約を締結し、売却予定資産（後記(b)「資産の譲渡」において定義します。）の1つであるKDX浜松町第2ビルについて、本国内一般事業会社との間で不動産売買契約を締結するとともに、売却予定資産の1つであるフレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合49.0%）及び信託受益権の準共有持分（持分割合51.0%）について、本国内一般事業会社が組成した特別目的会社（以下、「本特別目的会社」といいます。）との間で、信託受益権売買契約を締結しており、これらの売買契約に基づき、3物件を国内一般事業会社グループ（本国内一般事業会社、その子会社及び関連会社並びにこれらの会社が組成し又は資産運用を受託する特別目的会社から構成される企業グループをいいます。）との間で実質的に相互売買することを企図しています。

(注6) CROSS PLACE 浜松町に係る信託受益権売買契約は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約（取引への実質的な拘束力を持つ買付け意向表明及び予約契約等を含みます。）をいいます。以下同じです。）に該当し、同契約上、本投資法人が同契約の条項に違反し、かかる違反により同契約の目的を達成することができないことを理由として同契約が解除された場合、本投資法人は売買代金から消費税等を除いた金額の4%相当額（828百万円）を違約金として支払うものとされています。ただし、同契約では、本投資法人が、新投資口の発行等により、取得予定資産の取得資金の調達を完了することが、売買代金支払義務の効力発生条件とされています。

(b)資産の譲渡

本資産運用会社は、2018年5月14日付で、以下の不動産又は不動産信託受益権（以下「売却予定資産」ということがあります。）の譲渡を決定しました。

譲渡予定日 (注1)	特定資産 の種類	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡予定価格 の合計 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
2018年7月2日	不動産	KDX浜松町第2ビル	東京都 港区	本国内一般事業 会社（注3）		2,200
2018年7月2日	不動産 信託 受益権	フレーム神南坂 （準共有持分49.0 %）（注4）	東京都 渋谷区	本特別目的会社 （注3）	12,550 （注5） （注6）	11,100
2018年11月1日		フレーム神南坂 （準共有持分51.0 %）（注4）				

(注1) それぞれの売買契約書に記載された譲渡予定日を記載しています。

(注2) 鑑定評価額の価格時点は、いずれの物件についても2018年4月30日です。

(注3) 本国内一般事業会社及び本特別目的会社の名称等については、本国内一般事業会社及び本特別目的会社より開示の承諾を得られていないため非開示としています。

- (注4) 本投資法人は、フレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合49.0%）について、本特別目的会社との間で、2018年7月2日を譲渡実行日とする信託受益権売買契約を締結しています。また、本投資法人は、フレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合51.0%）について、本特別目的会社との間で、2018年11月1日を譲渡実行日とする信託受益権売買契約を締結しています。当該信託受益権売買契約に基づき、フレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合49.0%）の譲渡が実施された場合、残るフレーム神南坂の信託受益権の準共有持分（持分割合51.0%）の譲渡が実施されるまでの間、本投資法人は、本特別目的会社との間で、本物件の信託受益権を準共有することになります。なお、上記譲渡実行日は、いずれも、本投資法人と本特別目的会社との間の合意により変更される可能性があります。
- (注5) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。
- (注6) 個別物件の譲渡予定価格については、譲渡先である本国内一般事業会社及び本特別目的会社より開示の承諾を得られていないため非開示としています。
- (注7) KDX浜松町第2ビル及びフレーム神南坂に係る不動産又は不動産を信託する信託受益権の各売買契約はフォワード・コミットメント等に該当し、各売買契約上、本投資法人が各売買契約の条項に違反し、かかる違反により各売買契約の目的を達成することができないことを理由として各売買契約が解除された場合、本投資法人は各売買代金から消費税等を除いた金額に5%から20%までの間の各売買契約ごとに定められる所定の料率を乗じた金額相当額を違約金として支払うものとされています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券届出書（2018年5月14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

2018年10月期（第27期：2018年5月1日～2018年10月31日）及び2019年4月期（第28期：2018年11月1日～2019年4月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

2018年10月期（第27期：2018年5月1日～2018年10月31日）

営業収益	15,334百万円
営業利益	7,054百万円
経常利益	5,998百万円
当期純利益	5,997百万円
1口当たり分配金	13,200円
うち利益超過分配金	-円

2019年4月期（第28期：2018年11月1日～2019年4月30日）

営業収益	15,086百万円
営業利益	7,016百万円
経常利益	5,957百万円
当期純利益	5,956百万円
1口当たり分配金	13,200円
うち利益超過分配金	-円

また、運用状況の予想の前提条件については、下記「2018年10月期（第27期）及び2019年4月期（第28期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

なお、本投資法人は当期（2018年4月期）後に新投資口の発行を行っており、2018年5月14日付「2018年10月期（第27期）及び2019年4月期（第28期）の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載の当該前提条件を本書の日付現在の状況に更新していますが、予想数値に変更はありません。

（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。

2018年10月期（第27期）及び2019年4月期（第28期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第27期：2018年5月1日～2018年10月31日（184日） 第28期：2018年11月1日～2019年4月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2018年6月15日現在で本投資法人が保有している97物件に、2018年5月14日付で公表の「資産の取得（CROSS PLACE 浜松町）及び譲渡（KDX浜松町第2ビル・フレーム神南坂）に関するお知らせ」に記載のとおり、新投資口の発行による1物件の取得（2018年7月2日に取得予定のCROSS PLACE 浜松町）及び2物件の譲渡（2018年7月2日に譲渡予定のKDX浜松町第2ビル、2018年7月2日及び2018年11月1日に譲渡予定のフレーム神南坂）がなされることを前提としています。 上記以外に第28期末までに運用資産の異動（保有資産の譲渡、新規物件の取得等）がない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28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、2018年6月15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として、第27期に58百万円、第28期に42百万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。 2018年5月14日付で公表の「資産の取得（CROSS PLACE 浜松町）及び譲渡（KDX浜松町第2ビル・フレーム神南坂）に関するお知らせ」に記載の保有資産の譲渡により、不動産等売却益として、第27期に527百万円、第28期に563百万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、引渡日その他の条件により変動する可能性があります。

項目	前提条件
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、第27期1,388百万円、第28期1,384百万円を想定しています。 公租公課（固定資産税・都市計画税等）については、第27期1,230百万円、第28期1,229百万円を想定しています。なお、2018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27期においては費用計上されず、第28期においては一部（13百万円）のみ費用計上されます。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55百万円を想定しています。 減価償却費については、第27期2,372百万円、第28期2,388百万円を想定しています。 修繕費については、第27期464百万円、第28期394百万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せん。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 2018年5月14日開催の役員会で決定した新投資口の発行及び投資口売出しにかかる費用は、51百万円を想定しています。当該費用は、定額法により3年間で償却することを前提としています。 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）は、第27期1,012百万円、第28期1,021百万円を想定しています。
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> 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"> 2018年6月15日現在において、178,050百万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。 2018年6月15日現在の借入金のうち、第27期末までに返済期限が到来する借入金は11,500百万円、第28期末までに返済期限が到来する借入金は11,550百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 2018年6月15日現在の投資法人債のうち、第27期末までに償還期限が到来する投資法人債は1,800百万円ありますが、投資法人債の発行又は借入金等で調達した資金にて全額償還することを前提としています。
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、2018年5月14日現在の発行済投資口の総口数404,885口に、2018年5月14日開催の本投資法人役員会で決議した①公募による新投資口の発行（22,500口）及び②オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行（1,125口）によって発行される新投資口の発行投資口数の合計23,625口を加えた428,510口を前提としています。 上記23,625口の発行を除き、第28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として第27期に340百万円、第28期に299百万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 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,917,133	13,033,326
信託現金及び信託預金	9,808,743	10,444,809
営業未収入金	314,766	308,217
前払費用	110,584	76,768
未収消費税等	90,895	166,118
その他	15,739	17,379
流動資産合計	30,257,862	24,046,619
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,814,001	17,943,798
減価償却累計額	△4,812,998	△5,111,557
建物（純額）	13,001,003	12,832,241
構築物	32,618	32,618
減価償却累計額	△12,088	△12,973
構築物（純額）	20,529	19,645
機械及び装置	403,054	411,649
減価償却累計額	△212,345	△223,927
機械及び装置（純額）	190,709	187,722
工具、器具及び備品	83,593	83,593
減価償却累計額	△48,941	△51,767
工具、器具及び備品（純額）	34,651	31,825
土地	29,504,025	29,504,025
信託建物	※2 116,597,709	※2 118,523,178
減価償却累計額	△25,841,684	△26,581,425
信託建物（純額）	90,756,024	91,941,753
信託構築物	373,778	345,717
減価償却累計額	△175,568	△162,368
信託構築物（純額）	198,210	183,349
信託機械及び装置	1,752,248	1,592,359
減価償却累計額	△843,233	△719,408
信託機械及び装置（純額）	909,014	872,951
信託工具、器具及び備品	463,275	466,546
減価償却累計額	△262,396	△278,421
信託工具、器具及び備品（純額）	200,878	188,125
信託土地	246,626,638	259,908,839
信託建設仮勘定	1,142	83
有形固定資産合計	381,442,828	395,670,563
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	353,072	352,298
その他	4,114	3,501
無形固定資産合計	642,444	641,057

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2018年4月期決算短信

(単位：千円)

	前期 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1,096,423	1,090,336
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	1,273,614	1,306,980
その他	39,073	61,101
投資その他の資産合計	2,542,001	2,591,308
固定資産合計	384,627,273	398,902,929
繰延資産		
投資法人債発行費	48,526	44,019
繰延資産合計	48,526	44,019
資産合計	414,933,663	422,993,568
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,231,349	1,453,036
短期借入金	6,000,000	6,000,000
1年内償還予定の投資法人債	1,800,000	1,800,000
1年内返済予定の長期借入金	18,250,000	17,050,000
未払金	288,179	291,560
未払費用	67,417	79,639
未払法人税等	760	682
未払消費税等	153,268	118,583
前受金	2,240,535	2,340,180
預り金	31,647	2,568
流動負債合計	30,063,159	29,136,251
固定負債		
投資法人債	6,000,000	6,000,000
長期借入金	147,550,000	155,000,000
預り敷金及び保証金	2,026,168	2,050,835
信託預り敷金及び保証金	16,442,929	17,164,250
固定負債合計	172,019,097	180,215,086
負債合計	202,082,256	209,351,337
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	1,552,849
任意積立金合計	2,024,673	1,552,849
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,589,238	5,828,847
剰余金合計	6,613,911	7,381,696
投資主資本合計	212,813,857	213,581,642
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	37,549	60,587
評価・換算差額等合計	37,549	60,587
純資産合計	※1 212,851,406	※1 213,642,230
負債純資産合計	414,933,663	422,993,568

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 11,845,464	※1 12,351,730
その他貸貸事業収入	※1 1,995,021	※1 1,870,367
不動産等売却益	—	※2 550,142
受取配当金	61,007	50,882
営業収益合計	13,901,494	14,823,123
営業費用		
貸貸事業費用	※1 6,720,726	※1 6,977,998
不動産等売却損	※2 568,160	—
資産運用報酬	757,285	802,855
役員報酬	8,400	8,400
資産保管手数料	22,304	22,448
一般事務委託手数料	55,160	55,699
会計監査人報酬	11,800	11,800
その他営業費用	100,257	95,549
営業費用合計	8,244,096	7,974,751
営業利益	5,657,398	6,848,372
営業外収益		
受取利息	35	38
未払分配金除斥益	462	481
還付加算金	14	232
営業外収益合計	513	752
営業外費用		
支払利息	829,913	818,187
投資法人債利息	40,495	32,780
融資関連費用	152,051	132,774
投資法人債発行費償却	5,072	4,506
投資口交付費償却	19,277	—
その他	20,973	30,930
営業外費用合計	1,067,785	1,019,178
経常利益	4,590,125	5,829,946
税引前当期純利益	4,590,125	5,829,946
法人税、住民税及び事業税	1,126	1,101
法人税等調整額	5	△3
法人税等合計	1,131	1,098
当期純利益	4,588,993	5,828,847
前期繰越利益	244	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,589,238	5,828,847

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2017年5月1日 至 2017年10月31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		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

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2018年4月期決算短信

当期（自 2017年11月1日 至 2018年4月30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			
当期末残高	206,199,945	2,024,673	2,024,673	4,589,238	6,613,911	212,813,857
当期変動額						
圧縮積立金の取崩		△471,824	△471,824	471,824	—	—
剰余金の配当				△5,061,062	△5,061,062	△5,061,062
当期純利益				5,828,847	5,828,847	5,828,847
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	△471,824	△471,824	1,239,609	767,785	767,785
当期末残高	※ 206,199,945	1,552,849	1,552,849	5,828,847	7,381,696	213,581,642

	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	
当期末残高	37,549	37,549	212,851,406
当期変動額			
圧縮積立金の取崩			—
剰余金の配当			△5,061,062
当期純利益			5,828,847
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	23,038	23,038	23,038
当期変動額合計	23,038	23,038	790,823
当期末残高	60,587	60,587	213,642,230

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	前期	当期
		自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日
I 当期末処分利益		4,589,238,332	5,828,847,806
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		5,061,062,500	5,247,309,600
(投資口1口当たり分配金の額)		(12,500)	(12,960)
IV 任意積立金 (繰入)			
圧縮積立金繰入額		-	581,538,206
V 次期繰越利益		-	-
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益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>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である5,247,309,600円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,590,125	5,829,946
減価償却費	2,294,401	2,295,920
長期前払費用償却額	148,301	132,517
受取利息	△35	△38
支払利息	870,409	850,967
投資口交付費償却	19,277	-
投資法人債発行費償却	5,072	4,506
営業未収入金の増減額 (△は増加)	14,663	6,548
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△90,895	△75,223
前払費用の増減額 (△は増加)	△35,797	33,815
営業未払金の増減額 (△は減少)	243,171	136,298
未払金の増減額 (△は減少)	26,455	4,491
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△444,631	△34,684
前受金の増減額 (△は減少)	70,473	99,644
預り金の増減額 (△は減少)	△38,276	△29,078
信託有形固定資産の売却による減少額	5,398,413	9,056,075
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△193,833	△165,883
その他	△13,536	3,823
小計	12,863,759	18,149,649
利息の受取額	35	38
利息の支払額	△877,086	△837,734
法人税等の支払額	△799	△766
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,985,908	17,311,186
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	△102,119	△101,142
信託有形固定資産の取得による支出	△6,225,422	△25,402,604
預り敷金及び保証金の返還による支出	△112,140	△14,666
預り敷金及び保証金の受入による収入	114,414	29,581
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△664,736	△553,418
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	669,818	1,295,016
使途制限付信託預金の預入による支出	-	△686,767
使途制限付信託預金の払出による収入	73,936	45,721
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,246,248	△25,388,281
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	2,000,000	4,000,000
短期借入金の返済による支出	-	△4,000,000
長期借入れによる収入	15,500,000	15,000,000
長期借入金の返済による支出	△14,000,000	△8,750,000
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	△1,500,000	-
分配金の支払額	△4,749,942	△5,061,692
財務活動によるキャッシュ・フロー	227,473	1,188,307
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,967,133	△6,888,787
現金及び現金同等物の期首残高	22,668,339	28,635,473
現金及び現金同等物の期末残高	※ 28,635,473	※ 21,746,685

(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26,264千円、当期53,876千円です。</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 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30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 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	当期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	9,997,791	10,509,225
共益費収入	1,847,673	1,842,504
計	11,845,464	12,351,730
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	520,035	513,392
水道光熱費収入	1,176,012	1,054,416
その他収入	298,973	302,558
計	1,995,021	1,870,367
不動産賃貸事業収益合計	13,840,486	14,222,098
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	1,325,156	1,355,289
水道光熱費	1,176,914	1,102,668
公租公課	1,141,603	1,148,754
修繕費	451,239	767,074
保険料	18,785	19,318
信託報酬	33,580	32,748
その他賃貸事業費用	279,656	256,837
減価償却費	2,293,789	2,295,308
不動産賃貸事業費用合計	6,720,726	6,977,998
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	7,119,759	7,244,099

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2017年5月1日 至 2017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

当期（自 2017年11月1日 至 2018年4月30日）

（単位：千円）

①KDX池尻大橋ビル	
不動産等売却収入	2,400,000
不動産等売却原価	2,353,314
その他売却費用	35,467
不動産等売却益	11,217

②KDX新横浜214ビル	
不動産等売却収入	2,430,000
不動産等売却原価	2,221,555
その他売却費用	55,614
不動産等売却益	152,830

③レジデンスシャルマン月島	
不動産等売却収入	4,900,000
不動産等売却原価	4,481,204
その他売却費用	32,700
不動産等売却益	386,094

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

※ 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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日
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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日		自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	
現金及び預金		19,917,133		13,033,326
信託現金及び信託預金		9,808,743		10,444,809
使途制限付信託預金(注)		△1,090,403		△1,731,450
現金及び現金同等物		28,635,473		21,746,685

(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	
	(2017年10月31日)		(2018年4月30日)	
未経過リース料				
1年内		1,794,970		1,446,246
1年超		9,036,969		5,943,183
合計		10,831,939		7,389,430

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

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

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

借入金等の債務は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散及び資金調達手段の多様化を図ることによってリスクを低減し、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（2017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	-

当期（2018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	13,033,326	13,033,326	-
(2) 信託現金及び信託預金	10,444,809	10,444,809	-
資産計	23,478,136	23,478,136	-
(1) 短期借入金	6,000,000	6,000,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	1,800,000	1,804,644	4,644
(3) 1年内返済予定の長期借入金	17,050,000	17,088,337	38,337
(4) 投資法人債	6,000,000	6,057,000	57,000
(5) 長期借入金	155,000,000	155,280,513	280,513
負債計	185,850,000	186,230,495	380,495
デリバティブ取引	60,587	60,587	-

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

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内償還予定の投資法人債及び (4) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

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

デリバティブ取引

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 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
投資有価証券※	1,096,423	1,090,336

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2017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	-	-	-	-	-

当期 (2018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	13,033,326	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	10,444,809	-	-	-	-	-
合計	23,478,136	-	-	-	-	-

(注4) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

前期 (2017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

当期 (2018年4月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	6,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	1,800,000	-	-	-	1,000,000	5,000,000
長期借入金	17,050,000	14,700,000	19,600,000	21,700,000	10,950,000	88,050,000
合計	24,850,000	14,700,000	19,600,000	21,700,000	11,950,000	93,050,000

(有価証券に関する注記)

前期(2017年10月31日)及び当期(2018年4月30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(2017年10月31日)及び当期(2018年4月30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(2017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	—

当期(2018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	17,900,000	17,900,000	60,587	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	97,400,000	88,750,000	※	—
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			115,800,000	106,650,000	60,587	—

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

(退職給付に関する注記)

前期(2017年10月31日)及び当期(2018年4月30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(2017年10月31日)及び当期(2018年4月30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 2017年5月1日 至 2017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。

当期（自 2017年11月1日 至 2018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。

(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 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税等	25	29
信託借地権償却額	3,383	3,628
繰延税金資産小計	3,409	3,657
評価性引当額	△3,383	△3,628
繰延税金資産合計	25	29

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

(単位：%)

	前期 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△35.00	△28.57
圧縮積立金取崩額	3.26	-
圧縮積立金組入額	-	△3.17
その他	0.02	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

(持分法損益等に関する注記)

前期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)及び当期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30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 2017年5月1日 至 2017年10月31日)及び当期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)及び当期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)及び当期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30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 2017年5月1日 至 2017年10月31日)及び当期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30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います。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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	383,401,649	382,081,158
期中増減額	△1,320,490	14,226,960
期末残高	382,081,158	396,308,119
期末時価	424,323,000	442,773,000

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

(注2) 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、2017年12月1日譲渡済のレジデンスシャルマン月島の前期末時価につきましては、2017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)、2017年12月28日付で譲渡済のKDX池尻大橋ビル、KDX新横浜214ビルにつきましては、2017年12月14日付の売買契約書における譲渡価格(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。また、2018年7月2日譲渡予定のKDX浜松町第2ビル、2018年7月2日及び2018年11月1日譲渡予定のフレーム神南坂の当期末時価につきましては、2018年5月14日付の売買契約書における譲渡予定価格(合計12,550,000千円)に基づき計算しています。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、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24,692,691千円及び不動産信託受益権3物件の売却9,056,075千円、減価償却費2,295,308千円です。

なお、賃貸等不動産に関する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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日
1口当たり純資産額	525,708円	527,661円
1口当たり当期純利益	11,334円	14,396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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日
当期純利益(千円)	4,588,993	5,828,847
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)	4,588,993	5,828,847
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)

新投資口の発行

本投資法人は、2018年5月14日及び2018年5月21日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口発行については、2018年5月28日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行については、2018年6月15日に払込が完了しています。

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

(公募による新投資口の発行)

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

(第三者割当による新投資口の発行)

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

(資金使途)

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

(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

2018年3月31日付で、内田直克が辞任の申し出により執行役員を退任し、2018年4月1日付で、補欠執行役員である竹田治朗が、執行役員に就任しました。

新任執行役員 竹田 治朗 (2018年4月1日付)

退任執行役員 内田 直克 (2018年3月31日付)

(2) 本資産運用会社の役員の変動

2018年3月31日付で、内田直克が辞任の申し出により取締役を退任し、同月27日付で、植田哲夫が監査役を退任しました。また、2018年3月27日に開催された定時株主総会において、同年4月1日付で竹田治朗が取締役に、同年3月27日付で片山慶三が監査役にそれぞれ選任されました。なお、竹田治朗は、同年4月1日付で取締役最高業務執行者(COO) 兼オフィス・リート本部長に就任しています。

新任取締役 竹田 治朗 (2018年4月1日付)

退任取締役 内田 直克 (2018年3月31日付)

新任監査役 (非常勤) 片山 慶三 (2018年3月27日付)

退任監査役 (非常勤) 植田 哲夫 (2018年3月27日付)

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期		当期	
			(2017年10月31日現在)		(2018年4月30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	30,382	7.3	30,309	7.2
		地方経済圏	12,653	3.0	12,551	3.0
	オフィスビル 小計	43,036	10.4	42,860	10.1	
不動産合計			43,036	10.4	42,860	10.1
信託不動産	オフィスビル (注4)	東京経済圏	249,084	60.0	280,441	66.3
		地方経済圏	61,207	14.8	60,853	14.4
	オフィスビル 小計	310,292	74.8	341,295	80.7	
	住宅	東京経済圏	4,496	1.1	-	-
	住宅 小計	4,496	1.1	-	-	
	都市型商業施設 (注4)	東京経済圏	21,282	5.1	9,179	2.2
	都市型商業施設 小計	21,282	5.1	9,179	2.2	
	その他	東京経済圏	2,973	0.7	2,973	0.7
	その他 小計	2,973	0.7	2,973	0.7	
信託不動産合計			339,044	81.7	353,447	83.6
投資有価証券 (注3)			1,096	0.3	1,090	0.3
預金・その他の資産			31,756	7.7	25,595	6.1
資産総額			414,933	100.0	422,993	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時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。

(注4) 運用ガイドラインの変更に伴い、2017年12月1日以降、一部の保有物件の用途区分を都市型商業施設からオフィスビルへ変更しています。用途区分変更した保有物件の前期（2017年10月31日現在）帳簿残高は、KDX 代々木ビル2,449百万円及び銀座四丁目タワー9,598百万円です。

	前期 (2017年10月31日現在)		当期 (2018年4月30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	202,082	48.7	209,351	49.5
純資産額	212,851	51.3	213,642	50.5
資産総額	414,933	100.0	422,993	100.0

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

2018年4月30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	-	-	1,090	-	1,090	0.3	-
合計			-	-	1,090	-	1,090	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	5,810	6,740	7,000	3.9	6,630	3.7	4.1	大	1.4
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,061	5,050	5,110	4.3	4,980	4.0	4.4	研	1.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,280	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	2,329	2,470	2,530	4.4	2,450	4.2	4.6	大	0.6
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,403	3,140	3,160	4.7	3,110	4.4	4.8	研	0.6
		A-7	KDX南青山ビル	2,270	2,220	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	1,775	1,680	1,740	4.2	1,660	4.0	4.4	大	0.4
		A-13	KDX麴町ビル	5,950	5,507	4,980	5,010	3.8	4,940	3.5	3.9	研	1.4
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,256	2,550	2,560	5.3	2,540	5.0	5.4	研	0.5
		A-16	東伸24ビル	5,300	4,815	4,970	5,010	4.5	4,920	4.2	4.6	研	1.3
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,382	5,080	5,100	4.1	5,060	3.7	4.2	研	1.1
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,059	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	2,685	2,660	2,670	4.5	2,640	4.1	4.6	研	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	3,728	3,737	4,750	4,800	3.8	4,700	3.5	3.9	研	0.9
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,253	2,420	2,430	4.9	2,410	4.6	5.0	研	0.6
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,438	1,210	1,210	5.0	1,200	4.6	5.0	研	0.3
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,247	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	3,018	3,790	3,860	4.4	3,760	4.2	4.6	大	0.7
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	3,812	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	1,307	1,120	1,160	4.8	1,100	4.6	5.0	大	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	5,974	5,020	5,060	4.3	4,980	4.0	4.4	研	1.4
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,027	2,020	2,070	4.3	2,000	4.1	4.5	大	0.4
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,130	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	1,221	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	6,354	6,850	6,910	4.1	6,780	3.8	4.2	研	1.5
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,517	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	2,352	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	7,449	7,900	8,100	3.9	7,820	3.7	4.1	大	1.8
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,512	3,100	3,110	4.9	3,090	4.4	5.0	研	0.9
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,248	1,970	1,980	4.5	1,950	4.2	4.6	研	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,092	1,680	1,690	4.4	1,660	4.0	4.6	研	0.5
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,857	2,360	2,370	4.4	2,350	4.0	4.5	研	0.6
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,648	1,510	1,520	4.5	1,500	4.2	4.6	研	0.4
		A-60	KDX晴海ビル	10,250	8,804	8,470	8,530	4.2	8,400	3.8	4.2	研	2.5
A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,233	2,200	2,260	3.8	2,170	3.6	4.0	大	0.5		
A-62	小石川TGビル	3,080	2,996	3,460	3,490	4.3	3,430	4.0	4.4	研	0.7		
A-63	KDX五反田ビル	2,620	2,701	3,210	3,230	4.5	3,180	4.2	4.6	研	0.6		
A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,840	2,200	2,220	4.0	2,180	3.7	4.1	研	0.4		
A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,860	8,810	8,890	3.7	8,720	3.4	3.8	研	1.6		
A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,180	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	3,932	4,670	4,790	4.0	4,620	3.8	4.2	大	0.9		
A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,519	5,500	5,670	4.1	5,430	3.9	4.3	大	1.1		
A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,721	4,490	4,600	4.2	4,440	4.0	4.4	大	1.1		
A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,682	3,300	3,360	4.4	3,280	4.2	4.6	大	0.6		
A-74	KDX新日本橋ビル	2,300	2,056	2,830	2,870	3.8	2,810	3.6	4.0	大	0.5		
A-78	KDX立川駅前ビル	1,267	1,326	1,650	1,650	5.1	1,640	4.8	5.2	研	0.3		
A-83	KDX府中ビル	6,120	5,875	7,930	8,010	4.8	7,890	4.6	5.0	大	1.5		
A-84	KDX春日ビル	2,800	2,709	3,630	3,660	4.3	3,600	4.0	4.4	研	0.6		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2018年4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-85	KDX中目黒ビル	1,880	1,858	2,770	2,800	4.4	2,750	4.2	4.6	大	0.4	
	A-86	KDX大宮ビル	2,020	2,189	2,850	2,880	5.0	2,840	4.8	5.2	大	0.4	
	A-87	イトーピア日本橋SAビル	2,200	2,249	2,860	2,870	4.3	2,850	4.1	4.5	大	0.5	
	A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,900	1,881	3,030	3,090	4.3	3,000	4.1	4.5	大	0.4	
	A-89	KDX高輪台ビル	5,250	5,550	6,170	6,230	4.3	6,110	4.0	4.4	研	1.2	
	A-90	KDX池袋ビル	3,900	3,680	4,830	4,910	4.0	4,800	3.8	4.2	大	0.9	
	A-91	KDX三田ビル	3,180	3,139	3,460	3,480	4.2	3,430	3.9	4.3	研	0.7	
	A-92	KDX秋葉原ビル	2,600	2,532	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	4,922	5,700	5,810	4.0	5,650	3.8	4.2	大	1.0	
	A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,000	11,245	15,400	15,500	4.2	15,200	3.9	4.3	研	2.9	
	A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,666	8,113	9,440	9,700	4.6	9,330	4.4	4.8	大	2.1	
	A-96	KDX高田馬場ビル	3,650	3,617	4,330	4,380	4.4	4,310	4.1	4.6	大	0.8	
	A-99	KDX池袋ウエストビル	1,934	2,023	2,090	2,130	4.3	2,070	4.1	4.5	大	0.4	
	A-101	KDX横浜ビル	7,210	7,571	8,790	9,150	4.4	8,640	4.2	4.6	大	1.7	
	A-102	KDX横浜西口ビル	2,750	2,723	3,150	3,190	4.5	3,130	4.3	4.7	大	0.6	
	A-107	KDX銀座イーストビル	3,600	3,617	3,740	3,760	4.2	3,710	3.9	4.3	研	0.8	
	A-108	ぺんてるビル	3,350	3,571	3,803	3,906	3.9	3,761	3.7	4.1	大	0.8	
	A-109	KDX浜松町センタービル	3,950	4,023	4,300	4,470	3.8	4,220	3.6	4.0	大	0.9	
	A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	15,550	15,528	17,100	17,200	3.5	16,900	3.2	3.6	研	3.8	
	A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,829	3,951	4,070	4,110	3.9	4,020	3.6	4.0	研	0.9	
	A-114	KDX日本橋江戸通ビル	1,350	1,379	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	4,189	4,430	4,600	3.7	4,360	3.5	3.9	大	1.0	
	A-116	KDX西新橋ビル	8,400	8,435	9,070	9,390	3.5	8,930	3.3	3.7	大	2.0	
A-117	BR五反田	2,200	2,313	2,400	2,440	4.4	2,350	4.0	4.6	研	0.5		
A-119	KDX渋谷南平台ビル(注6)	3,500	3,575	3,710	3,880	3.6	3,630	3.2	3.8	大	0.8		
A-120	KDX代々木ビル	2,479	2,442	2,210	2,210	4.7	2,210	4.2	4.8	研	0.6		
A-121	銀座四丁目タワー	9,800	9,566	13,600	13,700	3.3	13,400	3.0	3.4	研	2.4		
A-122	三菱重工横浜ビル	14,720	14,770	14,900	15,200	4.0	14,800	3.5	4.2	大	3.6		
A-123	JNビル	9,500	9,851	9,860	10,200	4.2	9,710	4.0	4.4	大	2.3		
地方 経済 圏	A-12	ポルトス・センタービル	5,570	4,016	5,080	5,130	5.6	5,060	5.4	5.8	大	1.3	
	A-42	KDX鳥丸ビル	5,400	5,093	5,270	5,360	4.8	5,230	4.6	5.0	大	1.3	
	A-44	KDX仙台ビル	2,100	1,954	1,860	1,870	5.4	1,860	5.4	5.6	大	0.5	
	A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,491	4,250	4,270	5.9	4,230	5.6	6.0	研	1.2	
	A-54	KDX北浜ビル	2,220	2,062	1,620	1,620	5.3	1,610	4.8	5.4	研	0.5	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	6,668	5,260	5,380	4.5	5,210	4.3	4.7	大	1.8	
	A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	2,124	2,670	2,740	6.4	2,600	4.5	6.9	研	0.7	
	A-70	KDX札幌ビル	2,005	1,931	2,490	2,600	4.9	2,440	4.7	5.1	大	0.4	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,327	8,013	9,420	9,490	4.2	9,350	3.9	4.3	研	1.7	
	A-82	KDX東梅田ビル	2,770	2,467	3,660	3,740	4.4	3,630	4.2	4.6	大	0.6	
	A-97	KDX宇都宮ビル	2,350	2,263	2,500	2,490	5.7	2,500	5.5	5.9	大	0.5	
	A-98	KDX広島ビル	1,300	1,390	1,640	1,640	5.5	1,630	5.2	5.6	研	0.3	
	A-100	千里ライフサイエンス センタービル	13,000	12,772	13,500	13,800	4.6	13,400	4.4	4.8	大	3.1	
	A-104	KDX南本町ビル	2,200	2,058	2,940	2,960	4.5	2,920	4.2	4.6	研	0.5	
	A-106	KDX桜通ビル	5,900	6,226	8,240	8,390	4.6	8,180	4.4	4.8	大	1.4	
A-110	KDX新大阪ビル	4,550	4,549	5,060	5,240	4.1	4,980	3.9	4.3	大	1.1		
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	3,500	3,508	4,120	4,160	4.3	4,070	4.0	4.4	研	0.8		
A-118	KDX札幌北口ビル(注6)	1,800	1,810	1,960	2,070	4.8	1,910	4.6	5.0	大	0.4		
オフィスビル	(95物件)小計		394,455	384,155	429,073	436,236	-	424,661	-	-	-	96.8	

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 (%)
都市型 商業施設	東京 経済圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	9,179	11,100	11,200	3.7	11,000	3.4	3.8	研	2.4
都市型商業施設 (1物件)小計				9,900	9,179	11,100	11,200	-	11,000	-	-	-	2.4
その他	東京 経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	2,880	2,973	3,350	3,380	3.7	3,340	3.6	3.7	大	0.7
その他 (1物件)小計				2,880	2,973	3,350	3,380	-	3,340	-	-	-	0.7
全97物件 合計				407,235	396,308	443,523	450,816	-	439,001	-	-	-	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（97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-118	KDX札幌北口ビル	竹山ホワイトビル	2018年2月1日
A-119	KDX渋谷南平台ビル	渋谷1717ビル	2018年4月1日

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	95	394,455	96.8
都市型商業施設	1	9,900	2.4
その他	1	2,880	0.7
合計	97	407,235	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	79	329,923	81.0
地方経済圏	18	77,312	18.9
合計	97	407,235	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	34	66,512	16.3
2,500百万円以上5,000百万円未満	38	134,529	33.0
5,000百万円以上7,500百万円未満	13	79,257	19.4
7,500百万円以上10,000百万円未満	7	61,416	15.0
10,000百万円以上12,500百万円未満	2	22,250	5.4
12,500百万円以上15,000百万円未満	2	27,720	6.8
15,000百万円以上17,500百万円未満	1	15,550	3.8
合計	97	407,235	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	1974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	1987年1月	3.71
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	1993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	1992年8月	3.72
		A-6	原宿FFビル	708.35	店舗・事務所・駐車場	3,812.44	SRC F11	1985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	1988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	1993年5月	4.26
		A-13	KDX麹町ビル	612.17	事務所・店舗	5,323.81	SRC B2F9	1994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	1989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	1984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	1992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	1999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	1987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	1992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	1990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	1992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	1990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	1990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	1992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	1986年9月	3.83
		A-32	KDX芝大門ビル	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	1986年7月	4.58
		A-33	KDX御徒町ビル	239.72	事務所	1,882.00	S F10	1988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	1995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	1985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	1982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	1992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	1989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	1988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	1985年2月	4.71
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	1988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	1990年7月	5.99
A-56	KDX神保町ビル	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	1994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	2008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	2008年2月	7.12		
A-61	KDX浜松町第2ビル	368.28	事務所	2,478.90	S・SRC B1F8	1992年4月	3.78		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2018年4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-62	小石川TGビル	1,250.42	事務所・診療所・ 駐車場	5,862.02	SRC B1F8	1989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	1988年4月	8.30
		A-64	KDX日本橋216ビル	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	2006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	1993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	1991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	1984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	1990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	1993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	1993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	2002年11月	3.42
		A-78	KDX立川駅前ビル	464.95	事務所	2,896.48	S B1F8	1990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	1996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	1992年6月	7.43
		A-85	KDX中目黒ビル	730.26	事務所	3,455.90	SRC F7	1985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	1993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	1995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	1990年3月	6.11
		A-89	KDX高輪台ビル	2,547.15	事務所	9,265.03	SRC B1F9	1985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	2009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	1993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	1973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	1994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	2013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	2008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	1988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	1988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	1994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	1988年10月	7.59
		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	1991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	1990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	1985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	2013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	1992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	1985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	1986年3月	0.78		
A-116	KDX西新橋ビル	1,406.56	事務所・車庫	8,851.60	SRC B1F11	1992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	1991年9月	6.13		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2018年4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-119	KDX渋谷南平台ビル	1,276.02	事務所	2,832.58	S F4	2003年12月	7.64
		A-120	KDX代々木ビル	228.74	店舗・事務所	1,269.06	SRC F8	1991年8月	4.55
		A-121	銀座四丁目タワー	688.52	店舗・事務所・駐車場	6,787.33	S B1F13	2008年11月	5.23
		A-122	三菱重工横浜ビル	10,100.58	事務所・店舗	109,472.69	S・SRC B2F34	1994年2月	1.27
		A-123	JNビル	1,687.26	事務所・駐車場	15,883.21	S・SRC・RC B2F14	2007年9月	3.28
	地方経済圏	A-12	ポルトス・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	1993年9月	6.70
		A-42	KDX烏丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	1982年10月	3.88
		A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	1984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	1973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	1994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	2009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	2009年7月	10.99
		A-70	KDX札幌ビル	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	1989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	1986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	2009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	1999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	1990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	1992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	2009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	1992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	1992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	2006年9月	9.67		
A-118	KDX札幌北口ビル	782.69	事務所	4,639.44	SRC・RC B1F9	1992年9月	0.39		
オフィスビル (95物件) 小計				-	-	-	-	平均23.5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	2005年3月	6.80
都市型商業施設 (1物件) 小計				-	-	-	-	13.0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97物件 合計				-	-	-	-	平均23.2年	2.27

(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、2018年4月30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、SOMP0リスクアマネジメント株式会社の調査による2018年4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27期(2018年10月期)に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下のとおりです。

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市)	共用部改修工事等	自 2018年 5月 至 2018年10月	207	-	-
KDX西新橋ビル (東京都港区)	共用部改修工事等	同上	138	-	-
KDX新宿ビル (東京都新宿区)	共用部改修工事等	同上	115	-	-
KDX烏丸ビル (京都府京都市)	共用部改修工事等	同上	77	-	-
東伸24ビル (神奈川県横浜市)	共用部改修工事等	同上	72	-	-
KDX高田馬場ビル (東京都豊島区)	共用部改修工事等	同上	66	-	-
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	55	-	-
KDX銀座イーストビル (東京都中央区)	エレベーター改修工事等	同上	50	-	-
KDX中野坂上ビル (東京都中野区)	エレベーター改修工事等	同上	49	-	-
KDX池袋ウエストビル (東京都豊島区)	空調改修工事等	同上	48	-	-
KDX新横浜ビル (神奈川県横浜市)	共用部改修工事等	同上	46	-	-
KDX五反田ビル (東京都品川区)	受変電設備改修工事等	同上	28	-	-
KDX船橋ビル (千葉県船橋市)	屋上防水改修工事等	同上	25	-	-
KDX日本橋江戸通ビル (東京都中央区)	エレベーター改修工事等	同上	17	-	-
KDX本厚木ビル (神奈川県厚木市)	外壁改修工事等	同上	15	-	-

(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(2018年4月)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886百万円であり、当期費用に区分された修繕費767百万円と合わせ、合計1,653百万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 2017年11月 至 2018年 4月	112
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	69
KDX新宿286ビル (東京都新宿区)	共用部改修工事等	同上	54
KDX船橋ビル (千葉県船橋市)	共用部改修工事等	同上	53
KDX大宮ビル (埼玉県さいたま市)	共用部改修工事等	同上	34
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	23
KDX八王子ビル (東京都八王子市)	共用部改修工事等	同上	23
その他			516
ポートフォリオ全体			886

(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)

該当事項はありません。

(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	195,418	262,728
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,379.66	4,379.66	-	-	7	100.0	139,340	217,047
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.14	3,323.14	-	-	4	100.0	108,335	109,783
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,386.18	4,386.18	18	18	25	100.0	90,019	107,057
		A-6	原宿FFビル	3,071.15	3,071.15	-	-	2	100.0	103,104	141,704
		A-7	KDX南青山ビル	1,815.19	1,815.19	-	-	8	100.0	83,072	93,426
		A-8	神田木原ビル	1,948.02	1,948.02	-	-	10	100.0	49,824	85,568
		A-13	KDX麹町ビル	3,719.18	3,719.18	-	-	9	100.0	142,977	204,348
		A-14	KDX船橋ビル	3,846.03	3,846.03	-	-	20	100.0	101,704	140,788
		A-16	東伸24ビル	6,621.19	5,983.86	-	-	19	90.4	162,020	237,641
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,072.34	3,072.34	-	-	6	100.0	148,528	261,534
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	98,757	132,636
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.93	3,019.93	-	-	7	100.0	90,240	105,878
		A-21	KDX新橋ビル	2,803.79	2,803.79	-	-	8	100.0	130,355	224,693
		A-22	KDX新横浜ビル	4,776.90	4,776.90	-	-	22	100.0	92,026	126,708
		A-26	KDX木場ビル	2,455.49	2,455.49	-	-	6	100.0	42,779	61,342
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.79	2,564.79	-	-	10	100.0	73,568	88,135
		A-29	KDX東新宿ビル	5,859.92	5,859.92	-	-	6	100.0	138,973	125,596
		A-30	KDX西五反田ビル	3,883.04	3,883.04	-	-	12	100.0	115,280	140,325
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	-	-	7	100.0	44,891	47,451
		A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	-	-	9	100.0	164,483	227,688
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	2	100.0	67,404	110,237
		A-34	KDX本厚木ビル	2,747.65	2,322.86	-	-	13	84.5	42,714	62,196
		A-35	KDX八王子ビル	2,165.20	2,165.20	-	-	10	100.0	47,678	56,738
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,891.49	5,891.49	-	-	8	100.0	198,659	267,211
		A-38	KDX西新宿ビル	1,593.59	1,593.59	-	-	9	100.0	49,443	71,119
		A-41	KDX新宿286ビル	2,446.12	2,446.12	-	-	7	100.0	82,061	100,498
		A-46	飛栄九段北ビル	6,908.84	6,733.77	-	-	13	97.5	271,244	329,284
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,126.69	5,126.69	-	-	1	100.0	104,931	155,622
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,238.01	2,238.01	-	-	9	100.0	69,403	93,591
		A-55	新都心丸善ビル	1,912.25	1,912.25	-	-	6	100.0	46,164	70,905
		A-56	KDX神保町ビル	2,323.44	2,323.44	-	-	6	100.0	62,498	99,464
		A-59	KDX岩本町ビル	1,529.79	1,529.79	3	3	9	100.0	46,711	61,543
		A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,294.00	-	-	11	100.0	228,396	335,265
		A-61	KDX浜松町第2ビル	1,954.23	1,954.23	-	-	8	100.0	64,913	102,493
		A-62	小石川TGビル	3,937.42	3,937.42	-	-	4	100.0	128,612	156,671
		A-63	KDX五反田ビル	3,157.04	3,157.04	-	-	10	100.0	103,655	135,551
		A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	57,781	97,938
		A-66	KDX新宿ビル	5,836.68	5,736.09	-	-	21	98.3	242,963	324,612
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	4	100.0	149,181	189,816
		A-68	KDX日本橋本町ビル	3,998.39	3,998.39	-	-	8	100.0	136,518	215,187
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,429.25	4,429.25	-	-	5	100.0	161,496	242,500
		A-72	KDX東品川ビル	7,117.97	7,117.97	-	-	5	100.0	159,690	221,558
		A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	-	-	8	100.0	114,156	157,061
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,658.79	2,658.79	-	-	8	100.0	88,265	130,266
		A-78	KDX立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	-	-	5	100.0	65,670	90,913
		A-83	KDX府中ビル	10,151.48	10,057.90	-	-	39	99.1	303,086	373,485
A-84	KDX春日ビル	4,345.13	4,345.13	-	-	14	100.0	126,663	150,693		
A-85	KDX中目黒ビル	2,726.69	2,726.69	-	-	5	100.0	89,187	143,742		
A-86	KDX大宮ビル	3,814.00	3,814.00	1	1	18	100.0	117,141	186,348		
A-87	イトーピア日本橋SAビル	3,106.42	3,106.42	8	8	14	100.0	99,821	121,990		
A-88	KDX新宿六丁目ビル	4,037.44	4,037.44	-	-	7	100.0	104,412	88,091		
A-89	KDX高輪台ビル	6,968.12	6,553.36	-	-	7	94.0	196,300	253,653		
A-90	KDX池袋ビル	3,110.71	3,110.71	-	-	10	100.0	139,549	208,888		
A-91	KDX三田ビル	3,331.61	3,331.61	-	-	12	100.0	112,217	154,258		
A-92	KDX秋葉原ビル	2,289.27	2,289.27	-	-	7	100.0	84,663	97,438		
A-93	KDX飯田橋スクエア	4,571.92	4,571.92	-	-	7	100.0	186,170	288,839		
A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,978.52	12,978.52	-	-	9	100.0	438,998	661,244		
A-95	KDX豊洲グランスクエア	11,797.85	11,557.40	-	-	13	98.0	314,842	462,936		
A-96	KDX高田馬場ビル	4,595.34	4,595.34	-	-	11	100.0	141,198	166,457		
A-99	KDX池袋ウエストビル	2,553.96	2,553.96	-	-	7	100.0	73,178	60,667		
A-101	KDX横浜ビル	10,932.45	10,932.45	-	-	26	100.0	285,912	337,929		
A-102	KDX横浜西口ビル	4,981.07	4,981.07	-	-	14	100.0	123,307	163,381		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2018年4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-107	KDX銀座イーストビル	4,400.92	4,400.92	-	-	12	100.0	122,477	146,470
		A-108	べんてるビル	4,346.66	4,346.66	5	5	9	100.0	125,296	170,435
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,052.73	3,052.73	-	-	8	100.0	107,446	132,946
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	8,179.00	8,179.00	-	-	4	100.0	413,292	664,950
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,284.79	3,284.79	-	-	11	100.0	120,156	146,526
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	1,505.28	1,505.28	-	-	8	100.0	37,488	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	216,243	289,766
		A-117	BR五反田	3,504.75	3,504.75	-	-	6	100.0	100,244	116,830
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	2,205.16	2,205.16	-	-	1	100.0	87,571	68,607
		A-120	KDX代々木ビル	1,162.60	1,162.60	-	-	10	100.0	69,448	105,715
		A-121	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,624.23	-	-	4	100.0	302,036	349,198
		A-122	三菱重工横浜ビル	13,495.34	13,495.34	-	-	22	100.0	346,249	686,767
	A-123	JNビル	10,074.79	9,344.46	-	-	5	92.8	141,712	195,277	
	A-12	ボルタス・センタービル	11,582.42	11,582.42	-	-	30	100.0	296,821	366,134	
	A-42	KDX烏丸ビル	8,743.96	8,743.96	-	-	40	100.0	209,872	297,017	
	A-44	KDX仙台ビル	3,962.23	3,962.23	-	-	32	100.0	95,504	180,397	
	A-53	KDX博多南ビル	10,082.71	10,035.06	-	-	52	99.5	191,489	256,708	
	A-54	KDX北浜ビル	4,001.87	3,568.10	-	-	12	89.2	66,215	85,814	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	-	-	16	100.0	184,977	223,746	
	A-69	KDX小林道修町ビル	7,072.23	7,072.23	-	-	11	100.0	188,850	253,052	
	A-70	KDX札幌ビル	3,788.51	3,705.79	-	-	20	97.8	96,271	117,580	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,903.84	7,903.84	-	-	18	100.0	334,425	515,796	
	A-82	KDX東梅田ビル	4,994.88	4,994.88	-	-	5	100.0	132,442	117,577	
	A-97	KDX宇都宮ビル	5,306.77	4,720.55	-	-	23	89.0	125,704	128,370	
	A-98	KDX広島ビル	3,994.52	3,994.52	-	-	22	100.0	76,429	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	716,981	896,965	
	A-104	KDX南本町ビル	5,285.95	5,220.29	-	-	20	98.8	106,551	157,224	
	A-106	KDX桜通ビル	12,318.09	12,318.09	-	-	34	100.0	336,681	454,341	
	A-110	KDX新大阪ビル	5,979.39	5,979.39	-	-	17	100.0	149,628	165,780	
	A-111	KDX名古屋日銀前ビル	4,361.33	4,197.35	-	-	14	96.2	111,037	155,141	
	A-118	KDX札幌北口ビル	3,319.16	3,319.16	-	-	12	100.0	69,007	73,042	
	オフィスビル (95件) 小計				460,037.17	455,797.99	35	35	1,188	99.1	13,828,846
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	4,639.03	4,415.89	-	-	11	95.2	251,446	331,701
都市型商業施設 (1物件) 小計				4,639.03	4,415.89	-	-	11	95.2	251,446	331,701
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97物件 合計				466,031.33	461,569.01	35	35	1,200 (注11)	99.0	14,148,421	19,215,086
最近5年の稼働率推移											
				2013年10月31日	95.8%						
				2014年 4月30日	96.0%						
				2014年10月31日	95.6%						
				2015年 4月30日	96.5%						
				2015年10月31日	94.9%						
				2016年 4月30日	96.9%						
				2016年10月31日	96.9%						
				2017年 4月30日	97.9%						
				2017年10月31日	99.1%						
				2018年 4月30日	99.0%						

- (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-50	KDX池尻大橋ビル	21,266
	A-103	KDX新横浜214ビル	28,052
住宅	B-19	レジデンスシャルマン月島	24,358

- (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) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である森ビル株式会社との間で賃料保証（賃料固定期間：2018年12月1日まで）の建物賃貸借契約兼プロパティマネジメント契約（契約期間：2026年12月28日まで）が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。
- (注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) 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（2018年4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

(2018年4月30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	三菱重工業株式会社	三菱重工横浜ビル	11,267.43	2.4
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	0.9
小計			30,283.61	6.6
ポートフォリオ全体			461,569.01	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。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第26期 (2017年11月1日~2018年4月30日) : 181日間 2018年4月30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		2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年11月1日	2006年3月1日	2006年5月1日	2006年5月1日	2006年5月1日	2006年5月1日	2006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%	1.1%	0.8%	0.7%	0.9%
	貸借対照表計上額 (百万円)	5,810	4,061	3,280	2,329	2,403	2,220	1,775	5,507	2,256	4,815	4,382	3,059	2,685	3,737
	期末評価額 (百万円)	6,740	5,050	3,360	2,470	3,140	2,710	1,680	4,980	2,550	4,970	5,080	3,400	2,660	4,750
	構成比率	1.5%	1.1%	0.8%	0.6%	0.7%	0.6%	0.4%	1.1%	0.6%	1.1%	1.1%	0.8%	0.6%	1.1%
賃貸借情報	テナント総数	15	7	4	25	2	8	10	9	20	19	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	1,948.02	3,719.18	3,846.03	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	4,386.18	3,071.15	1,815.19	1,948.02	3,719.18	3,846.03	5,983.86	3,072.34	2,724.35	3,019.93	2,803.79
	稼働率														
	2018年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.1%	94.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017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%
	2016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%
	2016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%
	2015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%
	2015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%
2014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%	
2014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%	
2013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%	
損益情報 (第26期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	195,418	139,340	108,335	90,019	103,104	83,072	49,824	142,977	101,704	162,020	148,528	98,757	90,240	130,355
	賃貸収入	177,666	122,958	93,814	75,644	96,080	76,076	45,338	126,019	88,060	136,944	134,214	91,128	81,437	122,032
	その他収入	17,751	16,382	14,520	14,374	7,023	6,996	4,485	16,958	13,643	25,075	14,314	7,628	8,802	8,322
	賃貸事業費用合計 (千円)	54,369	34,794	32,342	36,104	28,128	23,119	16,526	40,335	55,839	58,691	31,451	24,563	22,301	39,558
	管理委託費	15,912	12,633	10,983	9,160	6,535	5,406	4,973	9,737	12,505	13,845	10,200	7,360	7,394	9,270
	公租公課	20,786	9,017	8,663	7,617	8,079	5,745	4,057	17,141	7,348	12,621	11,102	9,024	6,375	15,886
	水道光熱費	12,413	9,073	6,905	7,409	4,720	5,312	3,777	9,471	8,414	14,176	8,204	4,942	6,741	5,374
	修繕費	4,079	2,382	4,877	8,960	6,669	5,881	1,835	3,154	25,783	16,864	941	778	1,127	3,692
	保険料	223	153	136	169	103	56	60	155	170	259	137	102	106	113
信託報酬・その他	953	1,533	777	2,787	2,020	716	1,822	674	1,617	923	864	2,355	557	5,221	
NOI (= -) (千円)	141,048	104,545	75,992	53,914	74,975	59,953	33,297	102,642	45,864	103,328	117,077	74,194	67,938	90,796	
減価償却費 (千円)	28,361	26,974	19,658	16,620	10,986	7,349	8,442	19,768	20,204	37,902	19,858	9,698	17,411	10,480	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	112,686	77,570	56,334	37,294	63,988	52,603	24,854	82,873	25,659	65,426	97,218	64,496	50,526	80,316	
資本的支出 (千円)	860	10,050	11,305	1,206	1,180	10,822	3,524	-	53,533	10,481	-	6,247	-	2,520	
NC F (= -) (千円)	140,188	94,495	64,687	52,708	73,795	49,131	29,773	102,642	7,669	92,847	117,077	67,946	67,938	88,276	
参考情報	経費率 (= /)	27.8%	25.0%	29.9%	40.1%	27.3%	27.8%	33.2%	28.2%	54.9%	36.2%	21.2%	24.9%	24.7%	30.3%
	2017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)	6,866	4,977	3,761	2,937	3,634	2,918	1,696	5,012	3,011	5,415	5,420	3,529	3,228	4,513
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.6%	3.5%	3.3%	3.5%	3.5%	3.4%	3.5%	3.0%	3.3%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%
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26期 (2017年11月1日~2018年4月30日) : 181日間 2018年4月30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		2006年5月1日	2006年6月20日	2006年7月3日	2006年9月1日	2006年12月1日	2007年1月19日	2007年3月1日	2007年3月1日	2007年3月1日	2007年3月1日	2007年4月2日	2007年4月2日	2007年6月1日	2008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%	0.7%	1.0%	0.3%	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)	2,253	1,438	2,247	3,018	3,812	1,307	5,974	2,027	1,130	1,221	6,354	1,517	2,352	7,449
	期末評価額 (百万円)	2,420	1,210	2,260	3,790	3,650	1,120	5,020	2,020	1,290	1,120	6,850	1,450	2,620	7,900
	構成比率	0.5%	0.3%	0.5%	0.9%	0.8%	0.3%	1.1%	0.5%	0.3%	0.3%	1.5%	0.3%	0.6%	1.8%
賃貸借情報	テナント総数	22	6	10	6	12	7	9	2	13	10	8	9	7	13
	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	2,747.65	2,165.20	5,891.49	1,593.59	2,446.12	6,908.88
	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	2,322.86	2,165.20	5,891.49	1,593.59	2,446.12	6,733.77
	稼働率														
	2018年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	84.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%
	2017年10月末	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%	100.0%
	2017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%
	2016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%
	2016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%
	2015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%
	2015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%
2014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%	
2014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%	
2013年10月末	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.9%	100.0%	89.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第26期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	92,026	42,779	73,568	138,973	115,280	44,891	164,483	67,404	42,714	47,678	198,659	49,443	82,061	271,244
	賃貸収入	79,601	35,428	65,480	123,279	96,709	36,147	151,008	58,613	35,340	38,871	183,910	44,316	68,949	232,112
	その他収入	12,425	7,350	8,088	15,693	18,570	8,744	13,475	8,791	7,373	8,807	14,748	5,126	13,112	39,132
	賃貸事業費用合計 (千円)	29,310	19,363	19,991	53,540	31,877	14,420	49,782	19,323	20,516	29,451	54,430	14,246	51,315	96,392
	管理委託費	8,494	4,626	6,809	13,086	9,128	4,273	13,965	6,049	5,825	4,526	12,092	4,850	6,619	31,886
	公租公課	6,356	4,720	5,351	13,669	9,038	3,107	11,482	2,870	3,617	4,048	15,013	4,311	8,225	25,348
	水道光熱費	8,120	4,653	5,491	12,821	9,999	5,506	12,442	4,269	4,443	4,321	12,195	3,486	7,128	15,941
	修繕費	5,445	3,995	1,736	10,840	3,172	1,361	8,977	4,491	6,001	15,863	12,647	1,359	28,446	15,306
	保険料	165	77	85	223	164	72	191	55	107	79	212	62	119	262
	信託報酬・その他	726	1,289	516	2,900	375	99	2,723	1,587	521	612	2,269	177	776	7,647
NOI (= -) (千円)	62,716	23,415	53,577	85,433	83,402	30,470	114,701	48,081	22,197	18,226	144,229	35,196	30,745	174,851	
減価償却費 (千円)	23,388	11,973	12,614	20,943	29,266	9,680	31,351	8,089	13,067	11,272	28,308	7,052	10,992	17,522	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	39,328	11,441	40,963	64,489	54,136	20,789	83,349	39,992	9,129	6,954	115,920	28,144	20,652	157,329	
資本的支出 (千円)	-	-	1,680	23,479	2,310	6,961	30,331	-	-	23,164	6,956	3,349	54,101	6,069	
NC F (= -) (千円)	62,716	23,415	51,897	61,953	81,092	23,509	84,369	48,081	22,197	4,938	137,272	31,846	23,356	168,782	
参考情報	経費率 (= /)	31.8%	45.3%	27.2%	38.5%	27.7%	32.1%	30.3%	28.7%	48.0%	61.8%	27.4%	28.8%	62.5%	35.5%
	2017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)	3,158	1,350	2,594	4,579	4,054	1,538	5,697	2,356	1,324	1,345	6,997	1,727	2,302	9,104
	参考: 総賃貸事業収入比	3.4%	3.2%	3.5%	3.3%	3.5%	3.4%	3.5%	3.5%	3.1%	2.8%	3.5%	3.5%	2.8%	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	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第26期 (2017年11月1日~2018年4月30日) : 181日間 2018年4月30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	A051	A055	A056	A059	A060	A061	A062	A063	A064	A066	A067	A068	A071
物件名称		KDX川崎駅前本町ビル	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IT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	KDX飯田橋ビル
取得年月日		2008年2月1日	2008年2月1日	2008年2月29日	2008年3月31日	2008年5月1日	2008年6月30日	2008年9月1日	2009年11月18日	2009年11月18日	2009年12月1日	2010年2月18日	2010年11月12日	2010年11月12日	2011年7月22日
価格情報	取得価格 (百万円)	3,760	2,310	2,110	2,760	1,864	10,250	2,200	3,080	2,620	2,010	6,800	4,300	4,000	4,670
	構成比率	0.9%	0.6%	0.5%	0.7%	0.5%	2.5%	0.5%	0.8%	0.6%	0.5%	1.7%	1.1%	1.0%	1.1%
	貸借対照表計上額 (百万円)	3,512	2,248	2,092	2,857	1,648	8,804	2,233	2,996	2,701	1,840	6,860	4,180	3,932	4,519
	期末評価額 (百万円)	3,100	1,970	1,680	2,360	1,510	8,470	2,200	3,460	3,210	2,200	8,810	5,710	4,670	5,500
	構成比率	0.7%	0.4%	0.4%	0.5%	0.3%	1.9%	0.5%	0.8%	0.7%	0.5%	2.0%	1.3%	1.1%	1.2%
賃貸借情報	テナント総数	1	9	6	6	9	11	8	4	10	8	21	4	8	5
	賃貸可能面積 (㎡)	5,126.69	2,238.01	1,912.25	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	4,429.25
	賃貸面積 (㎡)	5,126.69	2,238.01	1,912.25	2,323.44	1,529.79	9,294.00	1,954.23	3,937.42	3,157.04	1,615.20	5,736.09	3,573.59	3,998.39	4,429.25
	稼働率														
	2018年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年10月末	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%	100.0%
	2017年4月末	100.0%	100.0%	64.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年10月末	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%	100.0%
	2016年4月末	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%	100.0%
	2015年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	65.4%	100.0%	100.0%
	2015年4月末	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	86.6%
2014年10月末	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	90.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.8%	100.0%	100.0%	86.6%	
2014年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	72.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	
2013年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	71.2%	87.5%	100.0%	100.0%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第26期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	104,931	69,403	46,164	62,498	46,711	228,396	64,913	128,612	103,655	57,781	242,963	149,181	136,518	161,496
	賃貸収入	93,427	56,496	39,744	54,857	43,591	194,268	57,066	107,662	93,798	53,369	209,679	140,984	128,100	143,990
	その他収入	11,503	12,906	6,419	7,640	3,120	34,127	7,847	20,950	9,856	4,412	33,284	8,196	8,417	17,505
	賃貸事業費用合計 (千円)	41,097	18,600	31,209	18,417	9,960	88,115	18,007	38,917	34,318	14,664	103,177	36,200	34,107	45,212
	管理委託費	13,100	7,148	5,607	5,080	3,758	32,997	4,784	14,194	8,563	5,222	21,825	9,697	9,619	11,023
	公租公課	7,323	5,474	4,641	6,820	2,991	17,930	7,994	9,973	8,631	4,520	27,620	12,682	14,558	10,573
	水道光熱費	10,116	5,065	3,558	5,063	2,332	31,143	3,784	13,278	7,310	2,888	18,643	7,119	6,658	16,206
	修繕費	9,391	246	14,404	1,184	599	3,734	971	420	6,757	637	32,406	3,057	1,870	6,346
	保険料	167	89	62	71	40	314	59	158	121	55	281	132	130	152
	信託報酬・その他	997	575	2,934	196	237	1,995	412	891	2,934	1,340	2,401	3,510	1,269	910
NOI (= -) (千円)	63,834	50,803	14,954	44,080	36,751	140,280	46,906	89,695	69,336	43,116	139,785	112,980	102,410	116,283	
減価償却費 (千円)	34,066	13,109	8,242	10,170	13,164	78,204	5,182	15,322	14,622	11,421	20,411	11,946	10,695	16,299	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	29,767	37,693	6,712	33,909	23,587	62,076	41,723	74,372	54,714	31,694	119,374	101,033	91,715	99,984	
資本的支出 (千円)	-	19,720	14,961	-	-	1,325	-	11,365	4,632	-	13,277	-	8,987	-	
NC F (= -) (千円)	63,834	31,083	6	44,080	36,751	138,955	46,906	78,330	64,704	43,116	126,507	112,980	93,423	116,283	
参考情報	経費率 (= /)	39.2%	26.8%	67.6%	29.5%	21.3%	38.6%	27.7%	30.3%	33.1%	25.4%	42.5%	24.3%	25.0%	28.0%
	2017年度固定資産税等年額 (千円)	14,527	10,949	9,276	13,643	5,985	35,861	15,988	19,939	17,263	9,040	55,233	25,365	29,114	21,147
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,444	2,453	1,247	2,175	1,703	7,524	2,282	4,455	3,530	2,059	7,811	5,350	4,876	5,668
	参考: 総賃貸事業収入比	3.3%	3.5%	2.7%	3.5%	3.6%	3.3%	3.5%	3.5%	3.4%	3.6%	3.2%	3.6%	3.6%	3.5%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	109,804	132,997	53,352	51,129	45,665	242,493	75,220	297,050	140,280	75,950	347,300	103,230	172,940	204,780	
参考: 上記年平均額	9,150	11,083	4,446	4,260	3,805	20,207	6,268	24,754	11,690	6,329	28,941	8,602	14,411	17,065	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第26期 (2017年11月1日~2018年4月30日) : 181日間 2018年4月30日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件番号		A072	A073	A074	A078	A083	A084	A085	A086	A087	A088	A089	A090	A091	A092
物件名称		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SA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	KDX 秋葉原ビル
取得年月日		2011年7月22日	2011年7月22日	2011年7月22日	2011年12月26日	2012年9月21日	2012年9月21日	2012年9月21日	2013年3月26日	2013年8月19日	2013年9月13日	2013年11月19日	2013年11月18日	2013年11月18日	2013年11月19日
価格情報	取得価格 (百万円)	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	2,600
	構成比率	1.1%	0.7%	0.6%	0.3%	1.5%	0.7%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	1.3%	1.0%	0.8%	0.6%
	貸借対照表計上額 (百万円)	4,721	2,682	2,056	1,326	5,875	2,709	1,858	2,189	2,249	1,881	5,550	3,680	3,139	2,532
	期末評価額 (百万円)	4,490	3,300	2,830	1,650	7,930	3,630	2,770	2,850	2,860	3,030	6,170	4,830	3,460	3,090
	構成比率	1.0%	0.7%	0.6%	0.4%	1.8%	0.8%	0.6%	0.6%	0.6%	0.7%	1.4%	1.1%	0.8%	0.7%
賃貸借情報	テナント総数	5	8	8	5	39	14	5	18	14	7	7	10	12	7
	賃貸可能面積 (㎡)	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	6,968.12	3,110.71	3,331.61	2,289.27
	賃貸面積 (㎡)	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	6,553.36	3,110.71	3,331.61	2,289.27
	稼働率														
	2018年4月末	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%	100.0%
	2017年10月末	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%	100.0%
	2017年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	81.9%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%
	2016年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%	94.0%	90.3%	100.0%
	2016年4月末	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%	100.0%
	2015年10月末	51.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.2%	100.0%	100.0%	87.5%
	2015年4月末	73.5%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	93.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%
2014年10月末	56.7%	89.3%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	
2014年4月末	76.7%	78.6%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	81.1%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	
2013年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%	100.0%	95.1%	100.0%	-	-	-	-	
損益情報 (第26期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	159,690	114,156	88,265	65,670	303,086	126,663	89,187	117,141	99,821	104,412	196,300	139,549	112,217	84,663
	賃貸収入	137,823	104,171	80,012	56,592	270,082	113,806	79,563	103,271	90,827	87,631	175,132	126,901	93,254	79,351
	その他収入	21,866	9,985	8,253	9,077	33,004	12,857	9,624	13,869	8,994	16,780	21,168	12,647	18,962	5,312
	賃貸事業費用合計 (千円)	50,206	37,095	23,795	19,006	96,001	33,402	29,552	58,289	34,495	44,466	108,061	32,211	38,794	24,095
	管理委託費	15,300	8,068	7,327	5,232	29,237	11,718	6,951	9,406	10,239	8,571	14,343	10,231	9,185	5,424
	公租公課	16,122	12,122	7,163	7,215	24,826	11,414	5,595	6,758	6,865	10,509	18,476	7,484	9,772	3,448
	水道光熱費	15,016	9,018	6,437	4,342	25,607	8,168	3,841	10,226	6,819	9,256	13,316	9,446	9,730	5,120
	修繕費	2,167	6,683	1,748	1,363	14,286	1,189	9,969	31,457	9,841	14,909	53,603	3,728	9,171	9,088
	保険料	238	174	100	75	515	206	125	139	126	157	254	99	141	85
信託報酬・その他	1,360	1,027	1,018	777	1,528	706	3,070	301	603	1,062	8,067	1,221	794	928	
NOI (= -) (千円)	109,483	77,060	64,470	46,663	207,085	93,260	59,635	58,851	65,325	59,945	88,239	107,337	73,422	60,568	
減価償却費 (千円)	27,314	23,508	22,220	4,983	43,653	19,422	9,835	14,521	10,892	10,020	14,682	27,258	12,056	11,266	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	82,169	53,552	42,249	41,679	163,431	73,837	49,799	44,329	54,433	49,925	73,556	80,079	61,365	49,301	
資本的支出 (千円)	7,226	-	-	1,806	-	-	7,854	34,423	23,373	5,691	112,487	450	-	-	
NC F (= -) (千円)	102,257	77,060	64,470	44,857	207,085	93,260	51,781	24,427	41,952	54,254	24,248	106,887	73,422	60,568	
参考情報	経費率 (= /)	31.4%	32.5%	27.0%	28.9%	31.7%	26.4%	33.1%	49.8%	34.6%	42.6%	55.0%	23.1%	34.6%	28.5%
	2017年度固定資産税等年額 (千円)	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	6,896
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	5,493	3,902	3,117	2,292	10,411	4,488	3,037	3,591	3,370	3,354	5,806	5,038	3,788	2,963
	参考: 総賃貸事業収入比	3.4%	3.4%	3.5%	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%	3.1%	3.4%	3.2%	3.0%	3.6%	3.4%	3.5%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	216,520	169,820	151,090	99,610	415,708	246,516	177,359	226,566	113,555	148,568	551,213	72,362	180,220	117,070	
参考: 上記年平均額	18,043	14,151	12,590	8,300	34,642	20,543	14,779	18,880	9,462	12,380	45,934	6,030	15,018	9,755	

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2018年4月期決算短信

【参考情報】 個別物件の収益状況 第26期 (2017年11月1日~2018年4月30日) : 181日間 2018年4月30日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件番号		A093	A094	A095	A096	A099	A101	A102	A107	A108	A109	A112	A113	A114	A115
物件名称		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 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	KDX 日本橋江戸通 ビル	アーク森ビル
取得年月日		2014年1月10日	2014年3月20日	2014年5月30日	2014年5月30日	2014年9月3日	2014年10月29日	2014年12月2日	2015年3月13日	2015年3月26日	2015年9月1日	2016年3月30日	2016年8月2日	2016年8月2日	2016年12月1日
価格情報	取得価格 (百万円)	4,350	12,000	8,666	3,650	1,934	7,210	2,750	3,600	3,350	3,950	15,550	3,829	1,350	4,169
	構成比率	1.1%	2.9%	2.1%	0.9%	0.5%	1.8%	0.7%	0.9%	0.8%	1.0%	3.8%	0.9%	0.3%	1.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	4,922	11,245	8,113	3,617	2,023	7,571	2,723	3,617	3,571	4,023	15,528	3,951	1,379	4,189
	期末評価額 (百万円)	5,700	15,400	9,440	4,330	2,090	8,790	3,150	3,740	3,803	4,300	17,100	4,070	1,440	4,430
	構成比率	1.3%	3.5%	2.1%	1.0%	0.5%	2.0%	0.7%	0.8%	0.9%	1.0%	3.9%	0.9%	0.3%	1.0%
賃貸借情報	テナント総数	7	9	13	11	7	26	14	12	9	8	4	11	8	1
	賃貸可能面積 (㎡)	4,571.92	12,978.52	11,797.85	4,595.34	2,553.96	10,932.45	4,981.07	4,400.92	4,346.66	3,052.73	8,179.00	3,284.79	1,505.28	2,442.60
	賃貸面積 (㎡)	4,571.92	12,978.52	11,557.40	4,595.34	2,553.96	10,932.45	4,981.07	4,400.92	4,346.66	3,052.73	8,179.00	3,284.79	1,505.28	2,442.60
	稼働率														
	2018年4月末	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年10月末	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%	100.0%
	2017年4月末	100.0%	100.0%	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	65.8%
	2016年10月末	93.6%	100.0%	98.0%	93.1%	100.0%	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	67.2%	73.7%
	2016年4月末	47.7%	100.0%	100.0%	93.1%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-
	2015年10月末	0.0%	100.0%	80.8%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-
	2015年4月末	100.0%	100.0%	87.0%	100.0%	81.2%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	-	-	-	-
2014年10月末	100.0%	100.0%	87.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	
2014年4月末	100.0%	95.9%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2013年10月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報 (第26期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	186,170	438,998	314,842	141,198	73,178	285,912	123,307	122,477	125,296	107,446	413,292	120,156	37,488	
	賃貸収入	171,264	399,586	265,488	114,127	62,747	246,873	106,568	104,861	121,096	96,691	390,864	109,017	35,483	非開示 (注)
	その他収入	14,905	39,412	49,354	27,070	10,430	39,039	16,739	17,615	4,200	10,755	22,428	11,139	2,004	
	賃貸事業費用合計 (千円)	41,939	94,517	90,281	40,410	17,862	81,008	43,970	46,970	53,344	27,077	98,694	31,978	13,170	
	管理委託費	12,777	36,346	21,884	10,092	6,520	28,517	11,837	9,128	30,105	9,424	32,616	8,755	2,884	
	公租公課	14,001	27,645	21,330	9,737	5,113	19,236	10,389	10,437	13,249	7,816	45,621	12,737	3,310	
	水道光熱費	11,936	24,568	28,142	10,206	4,478	21,825	12,040	9,990	-	5,082	16,119	7,471	2,420	非開示 (注)
	修繕費	2,673	2,127	6,954	9,287	857	7,530	7,419	16,564	9,465	1,344	3,153	2,363	3,323	
	保険料	192	464	415	150	102	432	189	188	223	120	341	101	39	
信託報酬・その他	357	3,365	11,554	935	790	3,466	2,095	661	300	3,288	841	549	1,193		
NOI (= -) (千円)	144,230	344,481	224,560	100,788	55,315	204,904	79,336	75,506	71,952	80,369	314,597	88,178	24,317	76,206	
減価償却費 (千円)	26,766	102,034	78,392	15,971	11,787	48,937	15,608	13,994	14,066	9,472	47,398	11,108	3,404	4,309	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	117,464	242,446	146,168	84,816	43,528	155,966	63,728	61,512	57,886	70,896	267,199	77,069	20,913	71,897	
資本的支出 (千円)	2,100	9,558	7,904	-	13,568	17,105	15,349	25,631	17,450	1,575	3,675	5,247	7,050	2,812	
NC F (= -) (千円)	142,130	334,923	216,656	100,788	41,746	187,798	63,987	49,875	54,501	78,794	310,922	82,931	17,267	73,394	
参考情報	経費率 (= /)	22.5%	21.5%	28.7%	28.6%	24.4%	28.3%	35.7%	38.4%	42.6%	25.2%	23.9%	26.6%	35.1%	非開示 (注)
	2017年度固定資産税等年額 (千円)	27,979	54,500	42,655	19,474	10,113	38,049	20,607	20,874	26,500	15,395	91,243	25,474	6,620	16,301
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	6,742	15,989	3,248	4,938	2,622	10,016	4,135	4,040	4,025	3,832	14,854	4,251	1,261	非開示 (注)
	参考: 総賃貸事業収入比	3.6%	3.6%	1.0%	3.5%	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.6%	3.6%	3.5%	3.4%	
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	384,169	140,030	708,370	213,711	187,542	647,152	213,177	242,059	288,245	169,148	118,382	231,210	92,960	137,750	
参考: 上記年平均額	32,014	11,669	59,030	17,809	15,628	53,929	17,764	20,171	24,020	14,095	9,865	19,267	7,746	11,479	

(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。

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2018年4月期決算短信

【参考情報】 個別物件の収益状況 第26期 (2017年11月1日～2018年4月30日) : 181日間 2018年4月30日現在

用途	オフィスビル															
地域区分	東京経済圏							地方経済圏								
物件番号	A116	A117	A119	A120	A121	A122	A123	A012	A042	A044	A053	A054	A058	A069		
物件名称	KDX 西新橋ビル	BR五反田	KDX 渋谷南平台ビル	KDX 代々木ビル	銀座四丁目 タワー	三菱重工 横浜ビル	JN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		
取得年月日	2017年2月1日	2017年4月5日	2017年8月10日	2005年9月30日	2013年8月19日	2017年12月7日	2018年1月31日	2005年9月21日	2007年6月1日	2007年6月1日	2008年2月1日	2008年2月1日	2009年7月1日	2010年12月1日		
価格情報	取得価格 (百万円)	8,400	2,200	3,500	2,479	9,800	14,720	9,500	5,570	5,400	2,100	4,900	2,220	7,550	2,870	
	構成比率	2.1%	0.5%	0.9%	0.6%	2.4%	3.6%	2.3%	1.4%	1.3%	0.5%	1.2%	0.5%	1.9%	0.7%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	8,435	2,313	3,575	2,442	9,566	14,770	9,851	4,016	5,093	1,954	4,491	2,062	6,668	2,124	
	期末評価額 (百万円)	9,070	2,400	3,710	2,210	13,600	14,900	9,860	5,080	5,270	1,860	4,250	1,620	5,260	2,670	
	構成比率	2.0%	0.5%	0.8%	0.5%	3.1%	3.4%	2.2%	1.1%	1.2%	0.4%	1.0%	0.4%	1.2%	0.6%	
賃貸借情報	テナント総数	9	6	1	10	4	22	5	30	40	32	52	12	16	11	
	賃貸可能面積 (㎡)	5,734.79	3,504.75	2,205.16	1,162.60	5,624.23	13,495.34	10,074.79	11,582.42	8,743.96	3,962.23	10,082.71	4,001.87	6,923.12	7,072.23	
	賃貸面積 (㎡)	5,734.79	3,504.75	2,205.16	1,162.60	5,624.23	13,495.34	9,344.46	11,582.42	8,743.96	3,962.23	10,035.06	3,568.10	6,923.12	7,072.23	
	稼働率															
	2018年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.8%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	89.2%	100.0%	100.0%	
	2017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%	
	2017年4月末	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	100.0%	-	100.0%	97.8%	100.0%	95.2%	89.2%	100.0%	100.0%	
	2016年10月末	-	-	-	-	100.0%	100.0%	-	-	96.7%	100.0%	100.0%	97.6%	89.3%	96.6%	100.0%
	2016年4月末	-	-	-	-	100.0%	100.0%	-	-	97.3%	100.0%	100.0%	97.5%	89.3%	100.0%	100.0%
	2015年10月末	-	-	-	-	100.0%	100.0%	-	-	95.9%	100.0%	100.0%	88.7%	92.8%	100.0%	100.0%
	2015年4月末	-	-	-	-	91.7%	100.0%	-	-	94.9%	100.0%	96.4%	94.7%	92.8%	100.0%	100.0%
2014年10月末	-	-	-	-	100.0%	100.0%	-	-	97.5%	100.0%	94.4%	98.5%	92.8%	99.3%	91.3%	
2014年4月末	-	-	-	-	100.0%	100.0%	-	-	96.5%	100.0%	91.9%	95.8%	92.8%	100.0%	100.0%	
2013年10月末	-	-	-	-	100.0%	100.0%	-	-	95.8%	94.3%	91.5%	93.9%	92.8%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第26期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	145日	90日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	総賃貸事業収入合計 (千円)	216,243	100,244	87,571	69,448	302,036	346,249	141,712	296,821	209,872	95,504	191,489	66,215	184,977	188,850	
	賃貸収入	194,024	76,521	72,842	60,091	267,453	321,697	125,585	250,455	183,536	80,419	163,663	54,774	166,105	170,702	
	その他収入	22,218	23,723	14,728	9,357	34,582	24,552	16,127	46,365	26,335	15,084	27,826	11,440	18,871	18,148	
	賃貸事業費用合計 (千円)	43,048	30,452	17,892	14,132	70,883	95,482	26,973	117,708	66,753	32,995	55,917	37,255	54,537	94,906	
	管理委託費	15,772	19,221	7,495	4,150	19,951	31,020	14,822	69,561	20,278	11,310	15,268	6,842	18,126	15,682	
	公租公課	2	-	-	4,260	20,418	18,695	6	22,300	22,116	6,792	10,328	4,398	19,979	11,372	
	水道光熱費	12,954	4,277	9,370	4,292	22,318	43,461	9,293	17,685	17,304	9,681	23,514	8,143	14,925	14,482	
	修繕費	13,362	3,249	297	589	7,266	542	1,674	6,422	4,391	3,166	2,889	12,398	993	4,417	
	保険料	240	141	65	37	201	568	216	1,109	377	173	300	113	246	273	
信託報酬・その他	716	3,562	664	801	727	1,192	961	629	2,284	1,872	3,616	5,359	266	48,678		
NOI (= -) (千円)	173,195	69,792	69,678	55,316	231,152	250,767	114,739	179,112	143,118	62,508	135,571	28,959	130,439	93,944		
減価償却費 (千円)	13,181	9,708	7,741	9,322	35,418	33,066	37,386	52,442	31,145	19,784	37,790	13,736	72,370	53,591		
賃貸事業利益 (= -) (千円)	160,013	60,083	61,937	45,994	195,733	217,700	77,352	126,670	111,972	42,723	97,781	15,223	58,069	40,352		
資本的支出 (千円)	2,782	-	4,055	1,620	3,148	-	-	-	11,922	5,487	10,655	7,297	11,010	-		
NC F (= -) (千円)	170,412	69,792	65,623	53,696	228,003	250,767	114,739	179,112	131,196	57,021	124,916	21,662	119,429	93,944		
参考情報	経費率 (= /)	19.9%	30.4%	20.4%	20.3%	23.5%	27.6%	19.0%	39.7%	31.8%	34.5%	29.2%	56.3%	29.5%	50.3%	
	2017年度固定資産税等年額 (千円)	34,222	18,856	16,482	8,521	40,837	76,584	53,411	43,852	43,117	13,420	20,198	8,866	39,401	22,813	
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等) (千円)	7,947	3,470	3,209	2,546	10,881	2,275	5,233	9,712	7,203	3,224	6,674	1,942	6,437	5,771	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.7%	3.5%	3.7%	3.7%	3.6%	0.7%	3.7%	3.3%	3.4%	3.4%	3.5%	2.9%	3.5%	3.1%	
長期修繕工事																
取得後12年間の見積累計額 (千円)	305,494	180,148	57,209	47,520	197,767	750,371	124,369	856,430	375,354	128,121	291,937	131,582	202,897	170,520		
参考: 上記年平均額	25,457	15,012	4,767	3,960	16,480	62,530	10,364	71,369	31,279	10,676	24,328	10,965	16,908	14,210		

A058 KDX名古屋栄ビルの土地部分の取得年月日は2008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(小林製薬株式会社)への支払地代が期間毎に定められており、2019年8月末までは、年94,300千円となっています。

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2018年4月期決算短信

【参考情報】 個別物件の収益状況 第26期 (2017年11月1日~2018年4月30日) : 181日間 2018年4月30日現在

用途	オフィスビル												都市型商業施設	その他	97物件合計
地域区分	地方経済圏												東京経済圏	東京経済圏	
物件番号	A070	A079	A082	A097	A098	A100	A104	A106	A110	A111	A118	C001	D002		
物件名称	KDX 札幌ビル	KDX 名古屋駅前ビル	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	KDX 札幌北口 ビル	フレーム 神南坂	新宿6丁目ビル (底地)		
取得年月日	2011年3月25日	2011年12月26日	2012年3月28日	2014年5月30日	2014年9月1日	2014年10月15日	2014年12月2日	2015年1月9日	2015年9月1日	2016年3月15日	2017年7月20日	2005年8月1日	2014年4月18日		
価格情報	取得価格 (百万円)	2,005	7,327	2,770	2,350	1,300	13,000	2,200	5,900	4,550	3,500	1,800	9,900	2,880	407,235
	構成比率	0.5%	1.8%	0.7%	0.6%	0.3%	3.2%	0.5%	1.4%	1.1%	0.9%	0.4%	2.4%	0.7%	100.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,931	8,013	2,467	2,263	1,390	12,772	2,058	6,226	4,549	3,508	1,810	9,179	2,973	396,308
	期末評価額 (百万円)	2,490	9,420	3,660	2,500	1,640	13,500	2,940	8,240	5,060	4,120	1,960	11,100	3,350	443,523
	構成比率	0.6%	2.1%	0.8%	0.6%	0.4%	3.0%	0.7%	1.9%	1.1%	0.9%	0.4%	2.5%	0.8%	100.0%
賃貸借情報	テナント総数	20	18	5	23	22	61	20	34	17	14	12	11	1	1,200
	賃貸可能面積 (㎡)	3,788.51	7,903.84	4,994.88	5,306.77	3,994.52	17,204.09	5,285.95	12,318.09	5,979.39	4,361.33	3,319.16	4,639.03	1,355.13	466,031.33
	賃貸面積 (㎡)	3,705.79	7,903.84	4,994.88	4,720.55	3,994.52	17,161.81	5,220.29	12,318.09	5,979.39	4,197.35	3,319.16	4,415.89	1,355.13	461,569.01
	稼働率														
	2018年4月末	97.8%	100.0%	100.0%	89.0%	100.0%	99.8%	98.8%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	95.2%	100.0%	99.0%
	2017年10月末	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	99.1%
	2017年4月末	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	93.5%	98.3%	100.0%	94.6%	-	96.5%	100.0%	97.9%
	2016年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.5%	83.3%	92.5%	99.1%	100.0%	92.2%	-	100.0%	100.0%	96.9%
	2016年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.5%	95.7%	100.0%	98.2%	100.0%	89.5%	-	95.5%	100.0%	96.9%
	2015年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	82.3%	97.3%	100.0%	94.6%	96.6%	-	-	95.2%	100.0%	94.9%
	2015年4月末	100.0%	99.0%	100.0%	98.5%	74.0%	99.0%	98.8%	89.9%	-	-	-	98.0%	100.0%	96.5%
	2014年10月末	95.6%	99.0%	100.0%	97.0%	73.3%	99.3%	-	-	-	-	-	93.6%	100.0%	95.6%
2014年4月末	97.8%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	96.3%	100.0%	96.0%	
2013年10月末	89.8%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	-	95.8%	
損益情報 (第26期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	178日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	96,271	334,425	132,442	125,704	76,429	716,981	106,551	336,681	149,628	111,037	69,007	251,446	68,128	14,148,421
	賃貸収入	78,831	287,326	111,253	109,847	62,518	437,141	90,053	287,523	130,532	97,633	59,314	215,641	68,124	12,288,653
	その他収入	17,440	47,098	21,188	15,857	13,910	279,839	16,497	49,158	19,095	13,404	9,693	35,804	4	1,859,768
	賃貸事業費用合計 (千円)	46,488	117,463	49,608	42,434	24,663	364,364	36,718	125,215	55,656	33,123	25,722	83,045	6,116	4,645,875
	管理委託費	9,439	31,452	9,485	15,293	8,456	82,288	10,602	49,027	12,830	9,017	9,031	17,447	-	1,348,300
	公租公課	8,949	39,515	12,078	8,598	6,766	60,668	12,571	36,675	12,412	8,959	3,258	15,402	5,916	1,131,361
	水道光熱費	15,396	26,207	16,128	10,289	6,810	87,768	11,181	26,016	10,456	6,890	11,646	16,733	-	1,098,795
	修繕費	10,216	18,696	8,820	6,519	2,247	65,986	1,071	10,519	15,484	3,095	334	22,917	-	760,010
	保険料	155	384	198	206	147	1,306	199	542	221	145	112	155	-	19,081
	信託報酬・その他	2,331	1,207	2,897	1,526	235	66,346	1,092	2,434	4,251	5,016	1,338	10,389	200	288,326
NOI (= -) (千円)	49,783	216,961	82,833	83,270	51,765	352,617	69,832	211,465	93,971	77,913	43,285	168,401	62,011	9,502,545	
減価償却費 (千円)	17,439	45,510	35,406	28,051	13,736	123,471	23,954	39,168	21,036	26,772	7,445	56,620	-	2,271,398	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	32,343	171,451	47,427	55,218	38,028	229,145	45,878	172,297	72,934	51,140	35,839	111,780	62,011	7,231,147	
資本的支出 (千円)	690	31,479	-	-	480	69,142	1,984	42,901	3,885	9,085	980	1,360	-	886,712	
NC F (= -) (千円)	49,093	185,482	82,833	83,270	51,285	283,474	67,848	168,563	90,086	68,828	42,305	167,040	62,011	8,615,833	
参考情報	経費率 (= /)	48.3%	35.1%	37.5%	33.8%	32.3%	50.8%	34.5%	37.2%	37.2%	29.8%	37.3%	33.0%	9.0%	32.8%
	2017年度固定資産税等年額 (千円)	17,611	76,482	23,863	17,227	13,533	121,326	24,793	72,377	24,474	17,546	12,744	30,805	11,833	2,420,573
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	2,980	11,252	4,393	4,264	2,616	20,542	3,599	11,186	4,971	3,856	2,291	8,568	-	457,788
	参考: 総賃貸事業収入比	3.1%	3.4%	3.3%	3.4%	3.4%	2.9%	3.4%	3.3%	3.3%	3.5%	3.3%	3.4%	0.0%	3.2%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	202,570	527,610	219,680	312,190	195,898	1,489,569	111,951	580,570	274,671	132,296	120,720	141,540	-	21,546,581	
参考: 上記年平均額	16,880	43,967	18,306	26,015	16,324	124,130	9,329	48,380	22,889	11,024	10,060	11,795	-	1,795,548	

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26期 (2017年11月1日～2018年4月30日) : 181日間

2018年4月30日現在

用途		オフィスビル		住宅	売却3物件合計	100物件合計
地域区分	東京経済圏			東京経済圏		
物件番号	A050	A103	B019			
物件名称	KDX 池尻大橋ビル	KDX 新横浜214ビル	レジデンス シャルマン月島			
取得年月日	2008年2月1日	2014年12月2日	2006年5月1日			
価格情報	取得価格 (百万円)	2,400	2,200	5,353	9,953	417,188
	構成比率	24.1%	22.1%	53.8%	100.0%	-
	不動産等売却収入 (百万円)	2,400	2,430	4,900	9,730	-
	不動産等売却原価 (百万円)	2,353	2,221	4,481	9,056	-
	不動産等売却損益 (百万円)	11	152	386	550	-
賃貸借情報	テナント総数	-	-	-	-	-
	賃貸可能面積 (㎡)	-	-	-	-	-
	賃貸面積 (㎡)	-	-	-	-	-
	稼働率					
	2018年4月末	-	-	-	-	-
	2017年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	-
	2017年4月末	100.0%	96.3%	100.0%	-	-
	2016年10月末	100.0%	95.6%	100.0%	-	-
	2016年4月末	100.0%	95.6%	100.0%	-	-
	2015年10月末	100.0%	83.0%	100.0%	-	-
2015年4月末	100.0%	96.3%	100.0%	-	-	
2014年10月末	63.6%	-	100.0%	-	-	
2014年4月末	91.3%	-	100.0%	-	-	
2013年10月末	91.3%	-	100.0%	-	-	
損益情報 (第26期)	運用日数	57日	57日	30日	42日	174日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	21,266	28,052	24,358	73,677	14,222,098
	賃貸収入	17,224	23,842	22,010	63,077	12,351,730
	その他収入	4,041	4,210	2,347	10,599	1,870,367
	賃貸事業費用合計 (千円)	11,370	9,818	15,625	36,814	4,682,689
	管理委託費	1,805	2,604	2,579	6,989	1,355,289
	公租公課	6,126	2,863	8,403	17,393	1,148,754
	水道光熱費	1,475	2,250	147	3,873	1,102,668
	修繕費	1,685	1,713	3,664	7,063	767,074
	保険料	38	92	106	236	19,318
信託報酬・その他	239	294	724	1,258	289,585	
NOI (= -) (千円)	9,895	18,234	8,733	36,862	9,539,408	
減価償却費 (千円)	3,965	4,479	15,465	23,910	2,295,308	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	5,929	13,754	6,732	12,952	7,244,099	
資本的支出 (千円)	-	-	-	-	886,712	
NCF (= -) (千円)	9,895	18,234	8,733	36,862	8,652,695	
参考情報	経費率 (= /)	53.5%	35.0%	64.1%	50.0%	32.9%
	2017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)	635	944	579	2,160	459,948
	参考: 総賃貸事業収入比	3.0%	3.4%	2.4%	2.9%	3.2%
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

A050 KDX池尻大橋ビル及びA103 KDX新横浜214ビルは、2017年12月28日に売却済みです。
B019 レジデンスシャルマン月島は、2017年12月1日に売却済みです。

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2018年4月期決算短信

【参考情報】 借入金の状況

2018年4月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	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	2016年11月30日	2,000,000	-	0.344	2017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	2016年12月28日	500,000	-	0.344	2017年12月28日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2017年1月31日	500,000	-	0.344	2018年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年3月31日	1,000,000	-	0.349	2018年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.350	2018年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2017年8月31日	1,000,000	1,000,000	0.300	2018年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年11月30日	-	2,000,000	0.351	2018年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2018年1月31日	-	500,000	0.305	2019年1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2018年1月31日	-	500,000	0.355	2019年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年3月30日	-	1,000,000	0.355	2019年3月29日			
小計			6,000,000	6,000,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2010年11月12日	2,300,000	-	2.023	2017年11月12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	2010年12月1日	700,000	-	2.206	2017年11月12日			
	株式会社福岡銀行	2012年12月28日	500,000	-	1.086	2017年12月28日			
	みずほ信託銀行株式会社 (注6)	2012年12月28日	500,000	-	1.086	2017年12月29日			
	株式会社りそな銀行	2013年3月26日	1,000,000	-	1.036	2018年3月26日			
	株式会社三井住友銀行	2013年3月26日	1,000,000	-	1.036	2018年3月26日			
	株式会社あおぞら銀行	2014年3月12日	2,250,000	-	0.751	2018年3月12日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年1月16日	500,000	-	0.294	2018年1月31日			
	株式会社りそな銀行	2013年7月31日	500,000	500,000	0.568	2018年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2013年8月19日	1,000,000	1,000,000	0.950	2018年8月19日			
	株式会社あおぞら銀行	2013年8月19日	1,000,000	1,000,000	0.950	2018年8月19日			
	みずほ信託銀行株式会社	2013年8月19日	500,000	500,000	0.950	2018年8月19日			
	株式会社福岡銀行	2013年8月19日	500,000	500,000	0.950	2018年8月19日			
	株式会社広島銀行	2013年8月19日	500,000	500,000	0.969	2018年8月19日			
	株式会社西日本シティ銀行	2013年8月30日	700,000	700,000	1.080	2018年8月31日			
	株式会社七十七銀行	2013年8月30日	500,000	500,000	1.080	2018年8月31日			
	株式会社東日本銀行	2013年8月30日	300,000	300,000	1.080	2018年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2012年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.253	2018年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2013年10月31日	500,000	500,000	0.887	2018年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.350	2018年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社 (注3)	2013年11月12日	1,000,000	1,000,000	0.820	2018年11月12日			
	株式会社みずほ銀行 (注3)	2013年11月29日	200,000	200,000	0.844	2018年11月30日			
	株式会社三井住友銀行 (注3)	2012年3月28日	1,400,000	1,400,000	1.770	2019年3月28日			
	株式会社日本政策投資銀行 (注3)	2012年3月28日	1,000,000	1,000,000	1.770	2019年3月28日			
三井住友信託銀行株式会社 (注3)	2014年3月12日	450,000	450,000	0.781	2019年3月31日				
三井住友信託銀行株式会社 (注3)	2014年3月31日	2,500,000	2,500,000	0.762	2019年3月31日				
株式会社りそな銀行 (注3)	2016年3月30日	1,000,000	1,000,000	0.169	2019年3月31日				
小計			25,800,000	17,050,000					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2013年8月30日	1,500,000	1,500,000	1.420	2020年8月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2013年9月30日	1,800,000	1,800,000	1.059	2019年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2013年9月30日	900,000	900,000	1.059	2019年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2013年11月12日	2,000,000	2,000,000	1.074	2020年11月12日			
	株式会社あおぞら銀行	2013年11月12日	500,000	500,000	1.074	2020年11月12日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2013年11月29日	1,000,000	1,000,000	1.122	2020年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2013年11月29日	900,000	900,000	1.122	2020年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2014年1月10日	1,300,000	1,300,000	1.205	2021年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年1月31日	2,300,000	2,300,000	1.130	2021年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年1月31日	3,700,000	3,700,000	0.932	2020年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年3月12日	1,800,000	1,800,000	0.916	2020年3月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月12日	1,800,000	1,800,000	1.358	2023年3月12日			
	株式会社三井住友銀行	2014年3月20日	3,000,000	3,000,000	0.912	2020年3月12日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2014年3月20日	4,000,000	4,000,000	1.013	2021年9月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月20日	3,000,000	3,000,000	1.199	2022年3月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月20日	2,000,000	2,000,000	1.349	2023年3月12日			
	株式会社三井住友銀行	2014年4月22日	2,900,000	2,900,000	0.954	2020年10月31日			
	株式会社広島銀行	2014年7月10日	500,000	500,000	0.640	2019年7月10日			
	株式会社みずほ銀行	2014年7月10日	2,000,000	2,000,000	0.903	2021年7月10日			
	株式会社西日本シティ銀行	2014年7月10日	500,000	500,000	0.903	2021年7月10日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注5)	2014年7月14日	1,000,000	1,000,000	0.682	2019年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.616	2019年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年7月31日	2,700,000	2,700,000	0.736	2020年7月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年7月31日	300,000	300,000	0.756	2020年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年7月31日	2,200,000	2,200,000	1.014	2022年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年8月29日	1,000,000	1,000,000	0.650	2019年7月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2014年9月1日	800,000	800,000	0.885	2021年8月31日			
	株式会社福岡銀行	2014年9月1日	500,000	500,000	0.885	2021年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2014年9月3日	1,000,000	1,000,000	0.979	2022年8月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年9月3日	950,000	950,000	0.979	2022年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年9月22日	2,700,000	2,700,000	0.798	2020年9月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2014年9月30日	1,000,000	1,000,000	0.893	2021年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注5)	2014年10月31日	3,000,000	3,000,000	0.802	2021年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.071	2023年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.126	2023年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.071	2023年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.257	2024年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.259	2024年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注5)	2015年1月30日	1,500,000	1,500,000	0.710	2021年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2015年1月30日	1,500,000	1,500,000	1.161	2025年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2015年2月18日	1,250,000	1,250,000	0.907	2022年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2015年2月18日	350,000	350,000	0.907	2022年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年2月18日	1,700,000	1,700,000	1.157	2024年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年2月18日	1,250,000	1,250,000	1.314	2025年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2015年2月27日	2,100,000	2,100,000	1.153	2025年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2015年3月12日	1,000,000	1,000,000	1.218	2025年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年3月31日	2,500,000	2,500,000	1.266	2025年3月31日			
株式会社あおぞら銀行	2015年4月30日	2,300,000	2,300,000	0.825	2022年4月30日				
株式会社みずほ銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日				
株式会社福岡銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日				
株式会社西日本シティ銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日				
株式会社七十七銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日				

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2018年4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	使途	摘要
長期借入金	株式会社東日本銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三重銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2015年9月30日	2,000,000	2,000,000	1.065	2024年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注5)	2015年10月30日	1,000,000	1,000,000	0.989	2024年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	2015年10月30日	1,500,000	1,500,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2015年10月30日	2,000,000	2,000,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社三井住友銀行	2015年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.121	2025年10月30日			
	株式会社りそな銀行	2015年11月12日	1,000,000	1,000,000	1.173	2025年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2016年1月29日	2,500,000	2,500,000	0.590	2022年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年1月29日	500,000	500,000	0.640	2022年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年1月29日	2,000,000	2,000,000	1.074	2026年1月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2016年1月29日	1,800,000	1,800,000	1.024	2026年1月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年2月18日	1,000,000	1,000,000	0.998	2026年2月18日			
	株式会社あおぞら銀行	2016年2月18日	500,000	500,000	0.998	2026年2月18日			
	株式会社りそな銀行	2016年3月31日	1,000,000	1,000,000	0.898	2026年3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年4月28日	2,000,000	2,000,000	0.654	2024年4月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年4月28日	2,000,000	2,000,000	0.835	2026年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注5)	2016年4月28日	1,000,000	1,000,000	0.865	2026年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注5)	2016年7月29日	1,500,000	1,500,000	0.613	2026年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2016年8月2日	1,000,000	1,000,000	0.544	2026年7月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.668	2024年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.876	2026年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.760	2026年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年10月31日	4,000,000	4,000,000	0.734	2026年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年10月31日	1,500,000	1,500,000	0.826	2026年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2016年12月12日	500,000	500,000	0.982	2026年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月28日	1,500,000	1,500,000	0.950	2026年12月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年1月16日	500,000	500,000	0.860	2027年1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注5)	2017年1月31日	700,000	700,000	0.853	2027年1月31日			
	株式会社福岡銀行	2017年3月28日	500,000	500,000	0.850	2027年3月31日			
	株式会社りそな銀行	2017年6月30日	1,500,000	1,500,000	0.849	2027年6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年8月10日	3,500,000	3,500,000	0.800	2027年7月28日			
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	1,000,000	1,000,000	0.544	2023年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.555	2024年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年9月21日	1,500,000	1,500,000	0.680	2025年9月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.732	2027年3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.873	2027年9月21日			
	株式会社三井住友銀行	2017年9月21日	2,500,000	2,500,000	0.851	2027年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2017年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.810	2027年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年11月13日	-	3,000,000	0.931	2027年11月13日			
	株式会社三井住友銀行	2017年12月7日	-	1,400,000	0.899	2027年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2017年12月7日	-	1,200,000	0.820	2027年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年12月7日	-	1,000,000	0.969	2027年11月30日			
	株式会社りそな銀行	2017年12月7日	-	1,000,000	0.939	2027年11月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年12月7日	-	1,000,000	0.869	2027年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年12月7日	-	800,000	0.899	2027年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注5)	2017年12月7日	-	600,000	0.869	2027年11月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年12月28日	-	500,000	0.864	2027年12月28日			
	株式会社福岡銀行	2017年12月28日	-	500,000	0.744	2025年12月28日			
株式会社日本政策投資銀行	2017年12月28日	-	500,000	0.878	2026年12月28日				
株式会社あおぞら銀行	2018年3月12日	-	1,500,000	0.914	2028年3月31日				
株式会社三井住友銀行	2018年3月26日	-	1,000,000	0.808	2027年3月31日				
株式会社りそな銀行	2018年3月26日	-	1,000,000	0.902	2028年3月31日				
小計			140,000,000	155,000,000					
合計			171,800,000	178,050,000					

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

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

(注4) 株式会社三菱UFJ銀行は、2018年4月1日付で「株式会社三菱東京UFJ銀行」から商号を変更しています。

(注5) 三菱UFJ信託銀行株式会社を吸収分割会社とし、株式会社三菱UFJ銀行を吸収分割承継会社とする2018年4月16日付の両社の間の吸収分割に伴い、三菱UFJ信託銀行株式会社に対する借入金債務は株式会社三菱UFJ銀行に承継されています。

(注6) 2017年12月28日に期限前返済しています。