

2018年10月期 決算短信（REIT）

2018年12月12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 <https://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 2019年1月30日 分配金支払開始予定日 2019年1月21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10月期の運用、資産の状況 (2018年5月1日～2018年10月31日) (百万円未満切捨て)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年10月期	15,420	4.0	7,148	4.4	6,109	4.8	6,107	4.8
2018年 4月期	14,823	6.6	6,848	21.1	5,829	27.0	5,828	27.0

	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10月期	14,373	2.8	1.4	39.6
2018年 4月期	14,396	2.7	1.4	39.3

(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10月期	13,458	5,766	0	0	94.4	2.5
2018年 4月期	12,960	5,247	0	0	90.0	2.5

(注1) 2018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。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) 2018年10月期は、期中に新投資口の発行を行っていることから、配当性向については次の方法によって算出しています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(注3) 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。

(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10月期	437,221	229,313	52.4	535,141
2018年 4月期	422,993	213,642	50.5	527,661

(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10月期	15,635	△20,767	6,668	23,282
2018年 4月期	17,311	△25,388	1,188	21,746

2. 2019年4月期（2018年11月1日～2019年4月30日）及び2019年10月期（2019年5月1日～2019年10月31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
2019年 4月期	15,246	△1.1	7,147	△0.0	6,137	0.5	6,136	0.5	13,620	0
2019年10月期	14,739	△3.3	6,546	△8.4	5,529	△9.9	5,527	△9.9	12,900	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年4月期） 14,320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

1口当たり予想当期純利益（2019年10月期） 12,900円 予想期末発行済投資口の総口数（2019年10月期） 428,510口

予想期中平均投資口数（2019年10月期） 428,510口

（注）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10月期 | 428,510口 | 2018年4月期 | 404,885口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2018年10月期 | 0口 | 2018年4月期 | 0口 |

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

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

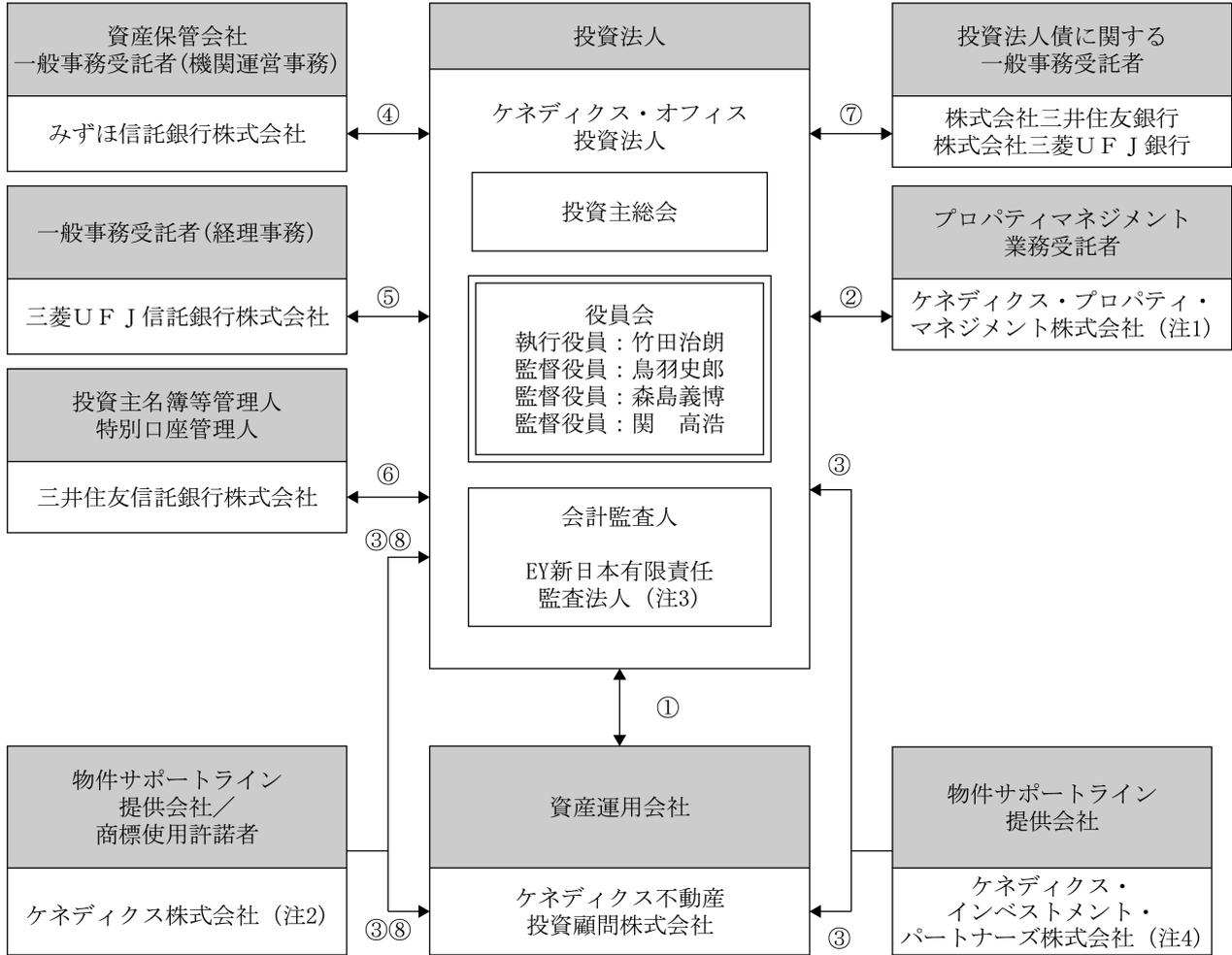
運用状況の予想の前提条件については、12ページ記載の「2019年4月期（第28期）及び2019年10月期（第29期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

○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	10
(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) 表示方法の変更に関する注記	22
(9) 財務諸表に関する注記事項	23
(10) 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(機関運行事務)
- 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（平成5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（昭和38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) 2018年7月1日付で、新日本有限責任監査法人からEY新日本有限責任監査法人へ名称変更しています。以下同じです。

(注4) 2018年11月1日付で、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいます。）が不動産情報提供等に関する覚書の当事者に追加されました。以下同じです。

KIPの役割等については、以下のとおりです。

役割	名称	関係業務の概要
物件サポートライン提供会社	ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社	本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及びKIPとの間で、2013年10月1日付不動産情報提供等に関する覚書（その後の変更及び当事者の追加を含み、以下「サポートライン覚書」といいます。）を締結しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（2018年7月30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

ケネディクス・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2005年5月6日に設立され、2005年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、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10月31日）現在の発行済投資口の総口数は428,510口となっています。

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

B. 投資環境と運用実績

(a) 投資環境

当期（2018年10月期）における我が国の経済は、北海道地震や豪雨、台風などの相次ぐ自然災害に伴う店舗休業、工場の操業停止、物流網の寸断などの影響により、2018年7～9月期の実質GDP成長率（1次速報値）は、前年比年率1.2%の下落という結果になりました。

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

オフィスビル賃貸市場については、都心5区を中心に増床・拡張移転や立地改善等の需要が引き続き堅調であり、平均空室率の低下及び賃料水準の上昇の傾向が継続しています。三鬼商事株式会社が公表した2018年10月末時点の東京都心5区の平均空室率は2.20%で、前年比で0.82ポイント低下、前期末（2018年4月30日）時点との比較では0.45ポイント低下しました。また、東京都心5区の平均賃料（新築を含む）についても、2014年1月以来58ヵ月連続で上昇を続けており、2009年5月以来の高水準となる20,597円（一坪当たり）となりました。その他全国の主要都市においても、平均空室率の低下及び賃料水準の上昇の傾向が継続しています。

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

(b) 運用実績

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

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

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

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

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末（2018年10月31日）現在保有する全ての物件（アーク森ビル、新宿6丁目ビル（底地）を除きます。）について、プロパティマネジメント業務をケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図ってきました。

リーシング面においては景気や不動産市場の動向を踏まえ、仲介業者との親密なリレーションによる積極的な新規テナントの誘致、既存テナントとの良好な関係を活かして増床ニーズの取り込みを行いました。また、オフィスビルの競争力維持・向上を図るべく、共用部の改修、空調設備・エレベーターの更新等を計画的に実施しました。

その結果、本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、当期末（2018年10月31日）現在において、東京経済圏のオフィスビルで99.2%となり、オフィスビル全体では99.1%と、前期末（2018年4月30日）と同様に、引き続き高稼働率を維持しています。

テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

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

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

（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10月31日）現在、1,136件です。

C. 資金調達の概要

(a) 新投資口の発行

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

(b) 借入れ・投資法人債の状況

本投資法人は、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。当期（2018年10月期）においては期中に返済期日が到来した借入金11,500百万円の返済資金として10,500百万円の借入れを行い、1,000百万円を手元資金にて返済しました。また、2018年9月12日に償還期限を迎えた第5回無担保投資法人債（発行総額1,800百万円、期間5.0年）を手元資金にて償還しました。当期末（2018年10月31日）現在で借入金残高は177,050百万円（短期借入金（注1）6,000百万円、長期借入金（注1）171,050百万円）、投資法人債残高は6,000百万円、有利子負債残高は183,050百万円となっています。

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

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

- (注1) 短期借入金とは借入日から返済期日までが1年以下の借入をいいます。ただし、借入日から1年後の当日が営業日以外の日に該当した場合で返済期日を当該翌営業日としたことにより、1年超となった借入れは、短期借入金に含みます。長期借入金とは借入日から返済期日までが1年超の借入をいいます。以下同じです。
- (注2) 長期負債比率＝(長期借入金残高＋投資法人債残高) ÷ (借入金残高＋投資法人債残高) ×100
長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 長期固定化負債比率＝(長期固定金利借入金残高＋投資法人債残高) ÷ (借入金残高＋投資法人債残高) ×100
なお、長期固定金利借入金残高には、金利スワップの活用により金利を固定化している長期借入金を含みます。長期固定化負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及びアップフロントフィーを含めた利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。平均残存年数は小数第2位を、平均金利は小数第3位を、それぞれ四捨五入して記載しています。
- (注5) 有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100
有利子負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

また、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

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

(注6) 当期末比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(c) 格付の状況

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

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

(d) 発行登録の状況

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

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

なお、第8回投資法人債1,000百万円及び第9回投資法人債2,000百万円を上記発行登録書に基づき2017年7月19日に発行しています。

D. 業績及び分配の概要

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

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第67条の15及び第66条の2の両規定が適用される範囲内である340百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金は13,458円となりました。

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10月末時点の東京都心5区の平均空室率は2.20%と空室率は低下傾向にあり、需要は堅調に推移しています。空室率の低下傾向にあわせて東京都心5区の平均賃料についても上昇傾向にあります。

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

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

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(a) 新規物件の投資戦略及び売却方針

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

資産の取得にあたっては、マルチパイプラインを構築し、本資産運用会社独自のネットワークと本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社を中心とするケネディクス・グループ(注)のサポートラインの活用によって、継続的な物件取得機会と柔軟性のある取得手法を確保し、ポートフォリオの着実かつ安定的な成長を目指します。また、将来本投資法人による取得機会が得られることを前提に、ケネディクス・グループ等と共同で匿名組合等に対する出資等を行うことも検討します。更に、ケネディクス・グループと連携しながら、ウェアハウジングを目的とした匿名組合出資等を行う等、資金調達の時期や投資基準との整合性を考慮しつつ機動的な物件確保を図るため、取得手法の多様化(直接取得、エクイティ出資及びケネディクス・グループとの協働取得、物件の入れ替えを前提とした相互売買等)に努めます。

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。

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

(b) 既存物件の運用戦略

本投資法人は、運用資産の運営において、景気や不動産市場の動向を踏まえた迅速かつ柔軟なリーシングを行うと共に、「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。

(c) 財務戦略（デットによる資金調達）

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

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

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

（注）有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

(d) 情報開示

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

(e) 利益相反対策

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

(f) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(a) 資産の譲渡

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

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

(注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

(注2) 2018年10月31日時点の価額を記載しています。

(注3) 譲渡先の承諾を得られていないため非開示としています。

(3) 投資リスク

本資産運用会社は、投資法人の資産運用業務に専門特化することにより、投資法人の資産運用業務を担う資産運用会社としての専門性の更なる向上を図るべく、私募ファンド・アセット・マネジメント業務を移管することとし、2018年11月1日付で本資産運用会社が行っている私募ファンド・アセット・マネジメント業務に関連する契約を、KIPに承継させました。これに伴い、本投資法人の投資口及び本投資法人の発行する投資法人債（以下「本投資法人債」といいます。）への投資に関して、以下のとおりリスク要因が一部変更されました（最近の有価証券報告書（2018年7月30日提出）からの実質的な変更箇所は__にて表示しています。）。以下を除き、最近の有価証券報告書（2018年7月30日提出）における「投資リスク」から重要な変更はありません。

①ケネディクスとそのグループ会社への依存、利益相反に関するリスク

ケネディクス株式会社は、本書の日付現在、本投資法人の資産運用会社の100%の株式を保有しており、本資産運用会社の主要な役職員の出向元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及び同社の完全子会社であるKIPとサポートライン覚書を締結しています。加えて、本書の日付現在、本投資法人はケネディクス株式会社の完全子会社であるケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に、本投資法人が保有する物件のうちアーク森ビル及び底地物件である新宿6丁目ビル（底地）を除くすべての物件についてPM業務を委託しています。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社、KIP及びケネディクス株式会社の完全子会社であるケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がケネディクス株式会社、KIP及びケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ケネディクス株式会社又はKIPが運用若しくは助言するファンドとの間で取引を行う場合、ケネディクス株式会社又はKIPが運用若しくは助言するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

②本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人の他、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、ケネディクス商業リート投資法人及びケネディクス・プライベート投資法人からも資産の運用を受託しています。

本投資法人は、オフィスビル、都市型商業施設等を投資対象としているため、各投資法人と投資対象が競合する関係にあります。

そのため、本資産運用会社は、本書の日付現在、各投資法人を運用する本部の本部長の兼任を禁止するとともに、「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報に関して、取得検討を優先して検討すべき各投資法人を決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本投資法人及び本資産運用会社は、各投資法人との関係では、主たる投資対象の規模が異なっていることや、資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のルールにより、各投資法人が優先して物件の取得検討を行うことがあります。また、この場合に、かかるルールに反する物件の取得検討が行われる可能性も否定できません。更に、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなります。その場合、本投資法人の取得機会が減少することなどにより、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

③信託の受益権の準共有等に関するリスク

投資資産である不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条、第264条）、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。かかる他の準共有者が、ケネディクス株式会社又はKIP若しくは本資産運用会社が運用若しくは助言する投資法人その他のファンドの場合もありますが、この場合であっても、他の投資法人その他のファンドの運用方針が本投資法人の運用方針と異なる場合等、不動産の管理及び運営について本投資法人と異なる意向を有しているときは、ケネディクス株式会社又はKIP若しくは本資産運用会社は、当該他の投資法人その他のファンドとの関係では、かかる意向に事実上影響を受け、又は契約上若しくは法令上の義務として拘束される可能性があります。結果、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、信託受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負う場合があります。

更に、不動産信託の信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は、他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

加えて、準共有者間においては、準共有者間の協定書等が締結され、準共有者間で準共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は受益者としての意思決定の方法等が合意されることがあります（その内容は様々です。）が、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する準共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に準共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

前記のとおり、他の準共有者が、ケネディクス株式会社又はKIP若しくは本資産運用会社が運用若しくは助言する投資法人その他のファンドの場合であっても、当該他の投資法人その他のファンドが本投資法人と異なる意向を有しているときは、ケネディクス株式会社又はKIP若しくは本資産運用会社は、当該他の投資法人その他のファンドとの関係では、かかる意向に事実上影響を受け、又は契約上若しくは法令上の義務として拘束される可能性があるため、不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合について存在する上記のような制限やリスクは、必ずしも解消又は軽減されるものではありません。

(4) 運用状況の見通し

2019年4月期（第28期：2018年11月1日～2019年4月30日）及び2019年10月期（第29期：2019年5月1日～2019年10月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

2019年4月期（第28期：2018年11月1日～2019年4月30日）

営業収益	15,246百万円
営業利益	7,147百万円
経常利益	6,137百万円
当期純利益	6,136百万円
1口当たり分配金	13,620円
うち利益超過分配金	-円

2019年10月期（第29期：2019年5月1日～2019年10月31日）

営業収益	14,739百万円
営業利益	6,546百万円
経常利益	5,529百万円
当期純利益	5,527百万円
1口当たり分配金	12,900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「2019年4月期（第28期）及び2019年10月期（第29期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

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

2019年4月期（第28期）及び2019年10月期（第29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28期：2018年11月1日～2019年4月30日（181日） 第29期：2019年5月1日～2019年10月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 当期末（2018年10月31日）現在で本投資法人が保有していた97物件から、2018年11月1日に譲渡したフレーム神南坂（準共有持分51.0%）を除いた96物件を前提としています。 上記以外に第29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29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12月12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28期に54百万円、第29期に62百万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11月1日に譲渡したフレーム神南坂（準共有持分51.0%）の不動産等売却益として、第28期に563百万円を計上することを見込んでいます。

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28期1,394百万円、第29期1,390百万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28期1,223百万円、第29期1,265百万円を想定しています。なお、2018年1月1日以降に取得した物件については、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は第29期以降に全て費用計上され、1期当たりの金額は55百万円となる想定です。 ・減価償却費については、第28期2,377百万円、第29期2,413百万円を想定しています。 ・修繕費については、第28期421百万円、第29期414百万円を想定しています。なお、修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息等（融資関連費用等を含みます。）は、第28期974百万円、第29期1,003百万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12月12日現在において、177,050百万円の借入金残高及び6,000百万円の投資法人債発行残高があります。 ・2018年12月12日現在の借入金のうち、第28期において返済期限が到来する借入金は8,350百万円、第29期において返済期限が到来する借入金は8,200百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 ・2018年12月12日現在の投資法人債のうち、第28期及び第29期において償還期限の到来する投資法人債はないことを前提としています。
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10月31日現在の発行済投資口の総口数428,510口を前提としています。 ・第29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。 ・第28期については、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 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,033,326	14,050,532
信託現金及び信託預金	10,444,809	10,973,654
営業未収入金	308,217	360,261
前払費用	76,768	111,536
未収消費税等	166,118	—
その他	17,350	14,606
流動資産合計	24,046,590	25,510,591
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,943,798	17,693,312
減価償却累計額	△5,111,557	△5,316,656
建物（純額）	12,832,241	12,376,655
構築物	32,618	32,618
減価償却累計額	△12,973	△13,848
構築物（純額）	19,645	18,770
機械及び装置	411,649	421,857
減価償却累計額	△223,927	△235,745
機械及び装置（純額）	187,722	186,111
工具、器具及び備品	83,593	86,586
減価償却累計額	△51,767	△54,482
工具、器具及び備品（純額）	31,825	32,103
土地	29,504,025	27,520,902
信託建物	※2 118,523,178	※2 122,006,776
減価償却累計額	△26,581,425	△27,897,343
信託建物（純額）	91,941,753	94,109,432
信託構築物	345,717	353,520
減価償却累計額	△162,368	△159,867
信託構築物（純額）	183,349	193,653
信託機械及び装置	1,592,359	1,623,898
減価償却累計額	△719,408	△708,259
信託機械及び装置（純額）	872,951	915,639
信託工具、器具及び備品	466,546	476,862
減価償却累計額	△278,421	△293,197
信託工具、器具及び備品（純額）	188,125	183,665
信託土地	259,908,839	272,828,051
信託建設仮勘定	83	2,933
有形固定資産合計	395,670,563	408,367,919
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	352,298	351,524
その他	3,501	2,889
無形固定資産合計	641,057	639,671

(単位：千円)

	前期 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1,090,336	1,114,806
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	122,889	122,889
長期前払費用	1,306,980	1,256,374
その他	61,130	113,111
投資その他の資産合計	2,591,336	2,617,181
固定資産合計	398,902,957	411,624,771
繰延資産		
投資法人債発行費	44,019	39,860
投資口交付費	—	45,855
繰延資産合計	44,019	85,715
資産合計	422,993,568	437,221,079
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,453,036	1,341,577
短期借入金	6,000,000	6,000,000
1年内償還予定の投資法人債	1,800,000	—
1年内返済予定の長期借入金	17,050,000	13,750,000
未払金	291,560	775,971
未払費用	79,639	62,766
未払法人税等	682	795
未払消費税等	118,583	193,775
前受金	2,340,180	2,364,110
預り金	2,568	2,311
流動負債合計	29,136,251	24,491,309
固定負債		
投資法人債	6,000,000	6,000,000
長期借入金	155,000,000	157,300,000
預り敷金及び保証金	2,050,835	1,953,387
信託預り敷金及び保証金	17,164,250	18,150,520
その他	—	12,281
固定負債合計	180,215,086	183,416,189
負債合計	209,351,337	207,907,498
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	206,199,945	220,970,508
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,552,849	2,134,387
任意積立金合計	1,552,849	2,134,387
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,828,847	6,107,886
剰余金合計	7,381,696	8,242,273
投資主資本合計	213,581,642	229,212,781
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	60,587	100,798
評価・換算差額等合計	60,587	100,798
純資産合計	※1 213,642,230	※1 229,313,580
負債純資産合計	422,993,568	437,221,079

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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			
当期首残高	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	
当期首残高	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

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2018年10月期決算短信

当期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	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	1,552,849	1,552,849	5,828,847	7,381,696	213,581,642
当期変動額						
新投資口の発行	14,770,562					14,770,562
圧縮積立金の積立		581,538	581,538	△581,538	—	—
剰余金の配当				△5,247,309	△5,247,309	△5,247,309
当期純利益				6,107,886	6,107,886	6,107,886
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	14,770,562	581,538	581,538	279,038	860,576	15,631,139
当期末残高	※ 220,970,508	2,134,387	2,134,387	6,107,886	8,242,273	229,212,781

	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	60,587	60,587	213,642,230
当期変動額			
新投資口の発行			14,770,562
圧縮積立金の積立			—
剰余金の配当			△5,247,309
当期純利益			6,107,886
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	40,211	40,211	40,211
当期変動額合計	40,211	40,211	15,671,350
当期末残高	100,798	100,798	229,313,580

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

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

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,829,946	6,109,124
減価償却費	2,295,920	2,358,994
長期前払費用償却額	132,517	133,099
受取利息	△38	△66
支払利息	850,967	864,704
投資口交付費償却	-	9,171
投資法人債発行費償却	4,506	4,159
営業未収入金の増減額 (△は増加)	6,548	△52,044
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△75,223	166,118
前払費用の増減額 (△は増加)	33,815	△34,767
営業未払金の増減額 (△は減少)	136,298	△34,206
未払金の増減額 (△は減少)	4,491	322,777
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△34,684	75,192
前受金の増減額 (△は減少)	99,644	23,930
預り金の増減額 (△は減少)	△29,078	△257
有形固定資産の売却による減少額	-	2,230,835
信託有形固定資産の売却による減少額	9,056,075	4,483,951
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△165,883	△82,492
その他	3,823	△61,519
小計	18,149,649	16,516,704
利息の受取額	38	66
利息の支払額	△837,734	△881,064
法人税等の支払額	△766	△692
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,311,186	15,635,014
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△101,142	△150,523
信託有形固定資産の取得による支出	△25,402,604	△21,870,082
預り敷金及び保証金の返還による支出	△14,666	△140,072
預り敷金及び保証金の受入による収入	29,581	55,327
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△553,418	△213,521
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,295,016	1,561,793
使途制限付信託預金の預入による支出	△686,767	△13,149
使途制限付信託預金の払出による収入	45,721	2,829
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,388,281	△20,767,399
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	4,000,000	2,000,000
短期借入金の返済による支出	△4,000,000	△2,000,000
長期借入れによる収入	15,000,000	8,500,000
長期借入金の返済による支出	△8,750,000	△9,500,000
投資法人債の償還による支出	-	△1,800,000
投資口の発行による収入	-	14,715,536
分配金の支払額	△5,061,692	△5,247,420
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,188,307	6,668,115
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,888,787	1,535,730
現金及び現金同等物の期首残高	28,635,473	21,746,685
現金及び現金同等物の期末残高	※ 21,746,685	※ 23,282,416

(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53,876千円、当期28,631千円です。</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) 表示方法の変更に関する注記

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。

この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「その他」に含まれる繰延税金資産29千円は、「投資その他の資産」の「その他」に含めて表示しています。

(9) 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 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
	50,000	50,000

※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

	前期 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
信託建物	26,230	26,230

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)

	前期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	当期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	10,509,225	10,893,102
共益費収入	1,842,504	1,837,671
計	12,351,730	12,730,773
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	513,392	519,171
水道光熱費収入	1,054,416	1,230,853
その他収入	302,558	321,947
計	1,870,367	2,071,972
不動産賃貸事業収益合計	14,222,098	14,802,746
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	1,355,289	1,378,278
水道光熱費	1,102,668	1,241,455
公租公課	1,148,754	1,225,685
修繕費	767,074	568,517
保険料	19,318	19,886
信託報酬	32,748	32,791
その他賃貸事業費用	256,837	280,955
減価償却費	2,295,308	2,358,382
不動産賃貸事業費用合計	6,977,998	7,105,951
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	7,244,099	7,696,794

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (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

当期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

(単位：千円)

①KDX浜松町第2ビル	
不動産等売却収入	2,250,000
不動産等売却原価	2,230,835
その他売却費用	16,105
不動産等売却益	3,058
②フレーム神南坂 (準共有持分49.0%)	
不動産等売却収入	5,047,000
不動産等売却原価	4,483,951
その他売却費用	33,616
不動産等売却益	529,432

(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	至	自	至
発行可能投資口総口数	2017年11月1日	2018年4月30日	2018年5月1日	2018年10月31日
		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口の総口数		404,885口		428,510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11月 1日 至 2018年 4月30日	1日	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	1日
現金及び預金		13,033,326		14,050,532
信託現金及び信託預金		10,444,809		10,973,654
使途制限付信託預金(注)		△1,731,450		△1,741,770
現金及び現金同等物		21,746,685		23,282,416

(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	
	(2018年4月30日)		(2018年10月31日)	
未経過リース料				
1年内		1,446,246		1,621,774
1年超		5,943,183		5,956,433
合計		7,389,430		7,578,208

(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しています。投資有価証券については、定期的に不動産等の価値及び発行体の財務状況等を把握します。

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

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

当期（2018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	14,050,532	14,050,532	-
(2) 信託現金及び信託預金	10,973,654	10,973,654	-
資産計	25,024,186	25,024,186	-
(1) 短期借入金	6,000,000	6,000,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	13,750,000	13,768,881	18,881
(4) 投資法人債	6,000,000	6,050,100	50,100
(5) 長期借入金	157,300,000	157,675,962	375,962
負債計	183,050,000	183,494,943	444,943
デリバティブ取引	100,798	100,798	-

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

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

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内償還予定の投資法人債及び (4) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

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

デリバティブ取引

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 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
投資有価証券※	1,090,336	1,114,806

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (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	-	-	-	-	-

当期 (2018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	14,050,532	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	10,973,654	-	-	-	-	-
合計	25,024,186	-	-	-	-	-

(注4) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

前期 (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

当期 (2018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	-	-	-	1,000,000	-	5,000,000
長期借入金	13,750,000	18,600,000	21,300,000	17,050,000	9,300,000	91,050,000
合計	19,750,000	18,600,000	21,300,000	18,050,000	9,300,000	96,050,000

(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(2018年4月30日)及び当期(2018年10月31日)において、該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

前期(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	—

当期(2018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	23,900,000	23,900,000	100,798	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	93,900,000	82,550,000	※	—
合計			117,800,000	106,450,000	100,798	—

※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。

(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。

当期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税等	29	30
信託借地権償却額	3,628	3,873
繰延税金資産小計	3,657	3,904
評価性引当額	△3,628	△3,873
繰延税金資産合計	29	30

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

(単位：%)

	前期 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
法定実効税率	31.74	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△28.57	△29.74
圧縮積立金繰入額	△3.17	△1.76
その他	0.02	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

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

2. 関連会社等

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

3. 兄弟会社等

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

4. 役員及び個人主要投資主等

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

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。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11月 1日 至 2018年 4月30日	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	382,081,158	396,308,119
期中増減額	14,226,960	12,696,581
期末残高	396,308,119	409,004,701
期末時価	442,773,000	465,637,000

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

(注2) 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、2018年7月2日に譲渡したKDX浜松町第2ビル及びフレーム神南坂(準共有持分49.0%)並びに2018年11月1日に譲渡したフレーム神南坂(準共有持分51.0%)の前期末時価につきましては、2018年5月14日付の売買契約書における譲渡価格(合計12,550,000千円)に基づき計算しています。また、2018年11月1日に譲渡したフレーム神南坂(準共有持分51.0%)の当期末時価につきましても、2018年5月14日付の売買契約書における譲渡価格(5,253,000千円)に基づき計算しています。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、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2,295,308千円であり、当期増減額の主な要因は不動産信託受益権1物件の取得20,841,117千円、不動産1物件及び不動産信託受益権1物件の売却6,714,787千円、減価償却費2,358,382千円です。

なお、賃貸等不動産に関する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11月 1日 至 2018年 4月30日	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日
1口当たり純資産額	527,661円	535,141円
1口当たり当期純利益	14,396円	14,373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11月 1日 至 2018年 4月30日	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日
当期純利益(千円)	5,828,847	6,107,886
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	5,828,847	6,107,886
期中平均投資口数(口)	404,885	424,933

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(開示の省略)

有価証券、退職給付、資産除去債務、持分法損益等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略します。

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

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

(注2) 1口当たり発行価額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) 1口当たり発行価格646,425円(発行価額625,209円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により投資口を追加発行しました。

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

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

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動
該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の変動
該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

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

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

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

(注3) 合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。

	前期 (2018年4月30日現在)		当期 (2018年10月31日現在)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	209,351	49.5	207,907	47.6
純資産額	213,642	50.5	229,313	52.4
資産総額	422,993	100.0	437,221	100.0

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

2018年10月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は以下のとおりです。

銘柄名	地域	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円) (注1)		対総資産 比率 (%) (注2)	評価損益 (百万円)
				単価	金額	単価	金額		
合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分(注3)	国内	匿名組合出資持分	—	—	1,114	—	1,114	0.3	—
合計			—	—	1,114	—	1,114	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	5,789	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	4,035	5,170	5,230	4.2	5,100	3.9	4.3	研	1.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,260	3,380	3,440	4.2	3,350	4.0	4.4	大	0.8
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,363	2,500	2,550	4.4	2,480	4.2	4.6	大	0.6
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,397	3,260	3,280	4.6	3,230	4.3	4.7	研	0.5
		A-7	KDX南青山ビル	2,270	2,213	2,790	2,810	4.1	2,770	3.8	4.2	研	0.5
		A-8	神田木原ビル	1,950	1,767	1,680	1,740	4.2	1,660	4.0	4.4	大	0.4
		A-13	KDX麴町ビル	5,950	5,488	5,150	5,190	3.7	5,110	3.4	3.8	研	1.4
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,248	2,660	2,670	5.2	2,640	4.9	5.3	研	0.5
		A-16	東伸24ビル	5,300	4,822	5,080	5,120	4.4	5,030	4.1	4.5	研	1.2
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,369	5,250	5,270	4.0	5,230	3.6	4.1	研	1.1
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,051	3,410	3,510	3.9	3,360	3.7	4.1	大	0.8
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,671	2,760	2,770	4.4	2,740	4.0	4.5	研	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	3,728	3,726	4,950	4,990	3.7	4,900	3.4	3.8	研	0.8
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,252	2,600	2,620	4.9	2,580	4.6	5.0	研	0.5
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,426	1,220	1,220	4.9	1,210	4.5	4.9	研	0.3
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,256	2,270	2,330	4.3	2,240	4.1	4.5	大	0.5
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	2,997	3,950	4,050	4.4	3,900	4.2	4.6	大	0.7
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	3,783	3,680	3,750	4.3	3,610	4.1	4.5	研	0.9
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,297	1,120	1,170	4.8	1,100	4.6	5.0	大	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	5,949	5,130	5,170	4.2	5,090	3.9	4.3	研	1.4
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,033	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	1,117	1,290	1,340	5.5	1,270	5.3	5.7	大	0.3
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,209	1,160	1,160	5.2	1,160	5.0	5.4	大	0.2
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,326	7,090	7,170	4.0	7,010	3.7	4.1	研	1.5
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,510	1,480	1,490	4.4	1,470	4.1	4.5	研	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,349	2,690	2,700	4.0	2,670	3.7	4.1	研	0.5
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,456	7,910	8,090	3.9	7,830	3.7	4.1	大	1.8
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,485	3,130	3,130	4.8	3,120	4.3	4.9	研	0.8
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,240	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	2,085	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	2,848	2,420	2,430	4.3	2,410	3.9	4.4	研	0.6
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,636	1,540	1,550	4.4	1,530	4.1	4.5	研	0.4
		A-60	KDX晴海ビル	10,250	8,732	8,510	8,540	4.1	8,470	3.7	4.1	研	2.4
		A-62	小石川TGビル	3,080	2,982	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	2,698	3,300	3,320	4.4	3,270	4.1	4.5	研	0.6		
A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,828	2,260	2,280	3.9	2,240	3.6	4.0	研	0.4		
A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,932	9,460	9,560	3.6	9,360	3.3	3.7	研	1.6		
A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,168	5,740	5,890	3.6	5,680	3.4	3.8	大	1.0		
A-68	KDX日本橋本町ビル	4,000	3,922	4,670	4,800	4.0	4,620	3.8	4.2	大	0.9		
A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,503	5,530	5,680	4.1	5,460	3.9	4.3	大	1.1		
A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,705	4,500	4,610	4.2	4,450	4.0	4.4	大	1.0		
A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,668	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	2,035	2,920	2,980	3.8	2,900	3.6	4.0	大	0.5		
A-78	KDX立川駅前ビル	1,267	1,323	1,700	1,700	5.0	1,690	4.7	5.1	研	0.3		
A-83	KDX府中ビル	6,120	5,840	8,250	8,380	4.8	8,190	4.6	5.0	大	1.4		
A-84	KDX春日ビル	2,800	2,692	3,730	3,760	4.2	3,690	3.9	4.3	研	0.6		
A-85	KDX中目黒ビル	1,880	1,855	2,880	2,880	4.4	2,880	4.2	4.6	大	0.4		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2018年10月期決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
オフィスビル	東京 経済 圏	A-86	KDX大宮ビル	2,020	2,175	2,950	2,980	5.0	2,930	4.8	5.2	大	0.4
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	2,200	2,243	2,940	2,970	4.3	2,930	4.1	4.5	大	0.5
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,900	1,873	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	5,555	6,480	6,540	4.2	6,420	3.9	4.3	研	1.2
		A-90	KDX池袋ビル	3,900	3,653	4,870	4,970	4.0	4,830	3.8	4.2	大	0.9
		A-91	KDX三田ビル	3,180	3,128	3,460	3,490	4.1	3,430	3.8	4.2	研	0.7
		A-92	KDX秋葉原ビル	2,600	2,522	3,090	3,120	4.0	3,060	3.7	4.1	研	0.6
		A-93	KDX飯田橋スクエア	4,350	4,895	6,010	6,140	4.0	5,960	3.8	4.2	大	1.0
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,000	11,143	15,800	15,900	4.1	15,700	3.8	4.2	研	2.8
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,666	8,042	9,540	9,780	4.6	9,430	4.4	4.8	大	2.0
		A-96	KDX高田馬場ビル	3,650	3,639	4,350	4,390	4.4	4,330	4.1	4.6	大	0.8
		A-99	KDX池袋ウエストビル	1,934	2,054	2,090	2,140	4.3	2,070	4.1	4.5	大	0.4
		A-101	KDX横浜ビル	7,210	7,522	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	2,710	3,150	3,210	4.5	3,130	4.3	4.7	大	0.6
		A-107	KDX銀座イーストビル	3,600	3,648	3,830	3,850	4.1	3,800	3.8	4.2	研	0.8
		A-108	ぺんてるビル	3,350	3,560	3,874	3,978	3.9	3,822	3.7	4.1	大	0.7
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,950	4,026	4,330	4,500	3.8	4,250	3.6	4.0	大	0.9
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	15,550	15,481	17,800	17,900	3.4	17,600	3.1	3.5	研	3.6
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,829	3,943	4,110	4,150	3.8	4,070	3.5	3.9	研	0.9
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	1,350	1,387	1,480	1,500	4.2	1,450	3.9	4.3	研	0.3
		A-115	アーク森ビル	4,169	4,185	4,430	4,600	3.7	4,360	3.5	3.9	大	0.9
		A-116	KDX西新橋ビル	8,400	8,520	9,090	9,380	3.5	8,970	3.3	3.7	大	1.9
		A-117	BR五反田	2,200	2,303	2,450	2,490	4.3	2,410	3.9	4.5	研	0.5
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	3,500	3,568	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	2,435	2,250	2,250	4.6	2,250	4.1	4.7	研	0.5		
A-121	銀座四丁目タワー	9,800	9,533	13,600	13,700	3.3	13,500	3.0	3.4	研	2.3		
A-122	三菱重工横浜ビル	14,720	14,746	14,900	15,200	4.0	14,800	3.5	4.2	大	3.4		
A-123	JNビル	9,500	9,818	9,860	10,200	4.2	9,720	4.0	4.4	大	2.2		
A-124	CROSS PLACE 浜松町	20,700	20,790	22,400	23,000	3.5	22,200	3.3	3.7	大	4.9		
オフィスビル	地方 経済 圏	A-12	ポルトス・センタービル	5,570	3,965	5,090	5,150	5.6	5,070	5.4	5.8	大	1.3
		A-42	KDX鳥丸ビル	5,400	5,094	5,500	5,650	4.8	5,440	4.6	5.0	大	1.2
		A-44	KDX仙台ビル	2,100	1,938	1,900	1,910	5.4	1,900	5.4	5.6	大	0.4
		A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,472	4,500	4,530	5.8	4,460	5.5	5.9	研	1.1
		A-54	KDX北浜ビル	2,220	2,049	1,640	1,640	5.2	1,630	4.7	5.3	研	0.5
		A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	6,596	5,290	5,420	4.5	5,240	4.3	4.7	大	1.7
		A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	2,070	2,700	2,760	7.3	2,640	4.4	9.3	研	0.6
		A-70	KDX札幌ビル	2,005	1,919	2,590	2,710	4.9	2,540	4.7	5.1	大	0.4
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,972	9,690	9,770	4.1	9,610	3.8	4.2	研	1.7
		A-82	KDX東梅田ビル	2,770	2,431	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	2,243	2,520	2,510	5.7	2,520	5.5	5.9	大	0.5
		A-98	KDX広島ビル	1,300	1,382	1,680	1,680	5.4	1,670	5.1	5.5	研	0.3
		A-100	千里ライフサイエンス センタービル	13,000	12,687	13,500	13,800	4.6	13,400	4.4	4.8	大	3.0
		A-104	KDX南本町ビル	2,200	2,042	3,040	3,060	4.4	3,010	4.1	4.5	研	0.5
A-106	KDX桜通ビル	5,900	6,191	8,290	8,420	4.6	8,240	4.4	4.8	大	1.4		
A-110	KDX新大阪ビル	4,550	4,553	5,100	5,270	4.1	5,020	3.9	4.3	大	1.0		
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	3,500	3,487	4,200	4,230	4.2	4,160	3.9	4.3	研	0.8		
A-118	KDX札幌北口ビル	1,800	1,805	2,060	2,160	4.8	2,010	4.6	5.0	大	0.4		
オフィスビル		(95物件)小計	412,955	401,378	456,954	464,768	-	452,532	-	-	-	98.1	

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2018年10月期決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
都市型 商業施設	東京 経済圏	C-1	フレーム神南坂 (注6)	5,049	4,652	5,661	5,712	3.7	5,610	3.4	3.8	研	1.1
都市型商業施設 (1物件)小計				5,049	4,652	5,661	5,712	-	5,610	-	-	-	1.1
その他	東京 経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	2,880	2,973	3,430	3,460	3.6	3,420	3.5	3.6	大	0.6
その他 (1物件)小計				2,880	2,973	3,430	3,460	-	3,420	-	-	-	0.6
全97物件 合計				420,884	409,004	466,045	473,940	-	461,562	-	-	-	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) 「フレーム神南坂」は、2018年7月2日に準共有持分49.0%を、2018年11月1日に残りの準共有持分51.0%を譲渡しています。取得価格、貸借対照表計上額及び期末評価額については、本投資法人が当期末時点で保有していた準共有持分51.0%相当を記載しています。

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	412,955	98.1
都市型商業施設	1	5,049	1.1
その他	1	2,880	0.6
合計	97	420,884	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	343,572	81.6
地方経済圏	18	77,312	18.3
合計	97	420,884	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	33	64,312	15.2
2,500百万円以上5,000百万円未満	38	134,529	31.9
5,000百万円以上7,500百万円未満	14	84,306	20.0
7,500百万円以上10,000百万円未満	6	51,516	12.2
10,000百万円以上12,500百万円未満	2	22,250	5.2
12,500百万円以上15,000百万円未満	2	27,720	6.5
15,000百万円以上17,500百万円未満	1	15,550	3.6
17,500百万円以上20,000百万円未満	—	—	—
20,000百万円以上22,500百万円未満	1	20,700	4.9
合計	97	420,884	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-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		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2018年10月期決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-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		
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		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2018年10月期決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-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
		A-124	CROSS PLACE 浜松町	1,917.71	事務所	12,280.77	S F10	2015年2月	0.68
	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22.9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				-	-	-	-	13.5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22.8年	2.24

(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10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。

(注6) PML値は、SOMP0リスクマネジメント株式会社（旧 SOMP0リスクアマネジメント株式会社）の調査による2018年10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28期（2019年4月期）に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下のとおりです。

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

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

(注) 資本的支出の予定金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ロ) 期中に行った資本的支出について

当期(2018年10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925百万円であり、当期費用に区分された修繕費568百万円と合わせ、合計1,494百万円の工事を実施しています。

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

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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	196,959	262,728
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,379.66	4,379.66	-	-	7	100.0	141,718	218,272
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.14	3,323.14	-	-	4	100.0	110,304	109,783
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,289.49	4,213.92	18	17	23	98.2	90,452	96,124
		A-6	原宿FFビル	3,071.15	3,071.15	-	-	2	100.0	103,019	141,464
		A-7	KDX南青山ビル	1,815.19	1,815.19	-	-	8	100.0	83,662	94,463
		A-8	神田木原ビル	1,948.02	1,948.02	-	-	10	100.0	53,455	85,568
		A-13	KDX麹町ビル	3,719.18	3,719.18	-	-	9	100.0	145,519	205,007
		A-14	KDX船橋ビル	3,846.03	3,846.03	-	-	20	100.0	107,721	141,063
		A-16	東伸24ビル	6,621.19	6,233.34	-	-	19	94.1	159,387	247,890
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,072.34	3,072.34	-	-	6	100.0	151,338	262,829
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	100,285	134,211
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.93	3,019.93	-	-	7	100.0	90,983	113,407
		A-21	KDX新橋ビル	2,803.96	2,803.96	-	-	8	100.0	120,608	197,392
		A-22	KDX新横浜ビル	4,776.90	4,776.90	-	-	22	100.0	92,408	142,870
		A-26	KDX木場ビル	2,455.49	2,455.49	-	-	6	100.0	46,323	61,342
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.79	2,564.79	-	-	10	100.0	75,856	90,614
		A-29	KDX東新宿ビル	5,859.92	5,859.92	-	-	6	100.0	141,834	125,596
		A-30	KDX西五反田ビル	3,883.04	3,883.04	-	-	12	100.0	116,236	140,325
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	-	-	7	100.0	45,103	47,451
		A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	-	-	9	100.0	166,723	227,526
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	2	100.0	68,722	110,237
		A-34	KDX本厚木ビル	2,747.65	2,322.86	-	-	13	84.5	42,978	62,718
		A-35	KDX八王子ビル	2,165.20	2,165.20	-	-	10	100.0	51,527	56,738
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,891.49	5,891.49	-	-	8	100.0	203,758	267,211
		A-38	KDX西新宿ビル	1,593.59	1,593.59	-	-	9	100.0	50,398	71,431
		A-41	KDX新宿286ビル	2,446.12	2,446.12	-	-	7	100.0	81,437	101,809
		A-46	飛栄九段北ビル	6,908.96	6,895.86	-	-	13	99.8	249,973	343,705
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,126.69	5,126.69	-	-	1	100.0	105,277	155,622
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,238.01	2,238.01	-	-	9	100.0	68,516	94,693
		A-55	新都心丸善ビル	1,912.25	1,912.25	-	-	6	100.0	54,961	70,905
		A-56	KDX神保町ビル	2,323.44	2,323.44	-	-	6	100.0	75,938	99,675
		A-59	KDX岩本町ビル	1,529.79	1,529.79	3	3	9	100.0	47,849	61,543
		A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	8,432.48	-	-	10	90.7	230,992	317,636
		A-61	KDX浜松町第2ビル (注12)	-	-	-	-	-	-	22,094	-
		A-62	小石川TGビル	3,937.42	3,937.42	-	-	4	100.0	130,292	156,671
		A-63	KDX五反田ビル	3,157.04	3,157.04	-	-	10	100.0	105,976	135,551
		A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	62,574	97,938
		A-66	KDX新宿ビル	5,824.24	5,723.65	-	-	21	98.3	249,885	334,626
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	4	100.0	149,974	193,218
		A-68	KDX日本橋本町ビル	3,998.39	3,531.16	-	-	7	88.3	135,659	224,176
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,429.25	4,429.25	-	-	5	100.0	157,675	221,655
		A-72	KDX東品川ビル	7,117.97	7,117.97	-	-	5	100.0	158,002	221,648
		A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	-	-	8	100.0	115,362	157,061
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,658.79	2,658.79	-	-	8	100.0	89,999	131,648
		A-78	KDX立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	-	-	5	100.0	66,378	91,537
		A-83	KDX府中ビル	10,151.50	9,964.34	-	-	37	98.2	314,803	375,945
A-84	KDX春日ビル	4,345.13	4,345.13	-	-	14	100.0	128,236	150,693		
A-85	KDX中目黒ビル	2,726.69	2,726.69	-	-	7	100.0	85,831	164,863		
A-86	KDX大宮ビル	3,814.00	3,814.00	1	1	17	100.0	118,933	184,973		
A-87	イトーピア日本橋SAビル	3,106.42	3,106.42	8	8	14	100.0	101,877	123,011		
A-88	KDX新宿六丁目ビル	4,037.44	4,037.44	-	-	7	100.0	106,028	88,091		
A-89	KDX高輪台ビル	6,967.61	6,967.61	-	-	8	100.0	198,746	268,821		
A-90	KDX池袋ビル	3,110.71	3,110.71	-	-	10	100.0	140,701	208,888		
A-91	KDX三田ビル	3,331.61	3,331.61	-	-	12	100.0	113,403	154,721		
A-92	KDX秋葉原ビル	2,289.27	2,289.27	-	-	7	100.0	85,094	97,438		
A-93	KDX飯田橋スクエア	4,571.92	4,571.92	-	-	7	100.0	175,495	294,381		
A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,978.52	12,978.52	-	-	9	100.0	445,354	661,244		
A-95	KDX豊洲グランスクエア	11,797.85	11,797.85	-	-	14	100.0	326,533	475,626		
A-96	KDX高田馬場ビル	4,595.34	4,595.34	-	-	11	100.0	147,819	166,878		
A-99	KDX池袋ウエストビル	2,553.96	2,553.96	-	-	7	100.0	74,220	60,667		
A-101	KDX横浜ビル	10,932.45	10,660.07	-	-	25	97.5	284,623	340,315		
A-102	KDX横浜西口ビル	4,981.87	4,981.87	-	-	14	100.0	123,302	161,238		
A-107	KDX銀座イーストビル	4,400.92	4,400.92	-	-	12	100.0	123,335	146,470		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2018年10月期決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-108	べんてるビル	4,346.66	4,346.66	5	5	9	100.0	132,909	170,335
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,052.73	3,052.73	-	-	8	100.0	107,891	134,133
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	8,179.00	8,179.00	-	-	4	100.0	416,440	664,650
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,284.79	3,284.79	-	-	11	100.0	124,580	154,477
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	1,505.28	1,505.28	-	-	8	100.0	42,212	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	222,056	325,174
		A-117	BR五反田	3,504.75	3,504.75	-	-	6	100.0	109,808	116,754
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	2,205.16	2,205.16	-	-	1	100.0	90,247	68,607
		A-120	KDX代々木ビル	1,173.55	1,173.55	-	-	10	100.0	69,770	106,034
		A-121	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,522.70	-	-	3	98.2	314,906	321,559
		A-122	三菱重工横浜ビル	13,495.34	13,495.34	-	-	22	100.0	436,758	686,767
		A-123	JNビル	10,075.62	10,075.62	-	-	6	100.0	271,887	232,433
		A-124	CROSS PLACE 浜松町	9,325.18	9,325.18	-	-	15	100.0	350,493	992,246
	A-12	ボルタス・センタービル	11,582.42	11,582.42	-	-	29	100.0	308,096	368,032	
	A-42	KDX烏丸ビル	8,743.96	8,743.96	-	-	40	100.0	217,849	296,587	
	A-44	KDX仙台ビル	3,948.03	3,948.03	-	-	31	100.0	95,436	175,781	
	A-53	KDX博多南ビル	10,112.11	9,620.65	-	-	51	95.1	190,732	256,698	
	A-54	KDX北浜ビル	3,995.28	3,995.28	-	-	14	100.0	71,968	96,627	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	-	-	16	100.0	190,607	223,836	
	A-69	KDX小林道修町ビル	7,072.23	7,072.23	-	-	11	100.0	193,887	255,398	
	A-70	KDX札幌ビル	3,786.75	3,786.75	-	-	21	100.0	95,605	118,744	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,903.84	7,903.84	-	-	18	100.0	336,942	515,886	
	A-82	KDX東梅田ビル	4,994.88	4,994.88	-	-	5	100.0	144,247	117,577	
A-97	KDX宇都宮ビル	5,306.77	4,720.55	-	-	23	89.0	121,950	128,370		
A-98	KDX広島ビル	3,994.52	3,994.52	-	-	22	100.0	76,640	105,478		
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	17,199.45	17,157.17	-	-	61	99.8	733,090	893,199		
A-104	KDX南本町ビル	5,285.95	5,094.74	-	-	19	96.4	112,203	153,122		
A-106	KDX桜通ビル	12,318.09	12,318.09	-	-	34	100.0	349,504	460,440		
A-110	KDX新大阪ビル	5,979.39	5,979.39	-	-	17	100.0	150,483	166,378		
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	4,363.17	4,363.17	-	-	15	100.0	100,894	161,870		
A-118	KDX札幌北口ビル	3,319.16	3,319.16	-	-	12	100.0	71,723	81,702		
オフィスビル (95件) 小計				467,315.42	463,112.53	35	34	1,191	99.1	14,570,000	19,861,346
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂 (注13)	2,370.90	2,370.90	-	-	12	100.0	164,157	185,331
都市型商業施設 (1物件) 小計				2,370.90	2,370.90	-	-	12	100.0	164,157	185,331
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	68,588	57,230
その他 (1物件) 小計				1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	68,588	57,230
全97物件 合計				471,041.45	466,838.56	35	34	1,204 (注11)	99.1	14,802,746	20,103,908
最近5年の稼働率推移											
				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%						
				2018年10月31日	99.1%						

- (注1) 賃貸可能面積は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面等に表示されているものを記載しています。ただし、ぺんてるビルについては、賃貸借契約書に記載の土地（底地）に係る賃貸可能面積を含めて記載しています。また、新宿6丁目ビル（底地）については、賃貸借契約書に記載の土地に係る賃貸可能面積を記載しています。
- (注2) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。
- (注3) 賃貸可能戸数は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。
- (注4) 賃貸戸数は、賃貸可能戸数のうちエンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約が締結されている居宅の戸数を記載しています。
- (注5) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。
- (注6) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計（合計）を賃貸可能面積小計（合計）で除して得られた数値を記載しています。
- (注7) 総賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該物件から生じた全ての収入をいい千円未満を切り捨てて記載しています。
- (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。
- (注12) 2018年7月2日に譲渡しました。
- (注13) 2018年7月2日に準共有持分49.0%を、2018年11月1日に残りの準共有持分51.0%を譲渡しました。賃貸可能面積及び賃貸面積については、本投資法人が当期末時点で保有していた準共有持分51.0%相当を記載しています。総賃貸事業収入については、2018年7月2日までの全体収入と翌日以降の準共有持分51.0%相当とを合算しています。なお、テナント総数については、物件全体の数値を記載しています。

(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10月期）における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

(e) 主要なテナントに関する情報

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

(ロ) 参考：上位エンドテナント

(2018年10月31日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積(m ²)	面積比率 (%) (注1)
1	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	1.0
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	6.5
ポートフォリオ全体			466,838.56	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27期 (2018年5月1日～2018年10月31日) : 184日間 2018年10月31日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件番号		A001	A003	A004	A005	A006	A007	A008	A013	A014	A016	A017	A019	A020	A021
物件名称		KDX 日本橋313ビル	東茅場町 有楽ビル	KDX 八丁堀ビル	KDX 中野坂上ビル	原宿FFビル	KDX 南青山ビル	神田木原ビル	KDX 麹町ビル	KDX 船橋ビル	東伸24ビル	KDX 恵比寿ビル	KDX 浜松町ビル	KDX 茅場町ビル	KDX 新橋ビル
取得年月日		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	1.4%	1.1%	0.9%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	1.4%	0.5%	1.3%	1.1%	0.8%	0.7%	0.9%
	貸借対照表計上額 (百万円)	5,789	4,035	3,260	2,363	2,397	2,213	1,767	5,488	2,248	4,822	4,369	3,051	2,671	3,726
	期末評価額 (百万円)	6,740	5,170	3,380	2,500	3,260	2,790	1,680	5,150	2,660	5,080	5,250	3,410	2,760	4,950
	構成比率	1.4%	1.1%	0.7%	0.5%	0.7%	0.6%	0.4%	1.1%	0.6%	1.1%	1.1%	0.7%	0.6%	1.1%
賃貸借情報	テナント総数	15	7	4	23	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	4,289.49	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	2,803.96
	賃貸面積 (㎡)	5,777.19	4,379.66	3,323.14	4,213.92	3,071.15	1,815.19	1,948.02	3,719.18	3,846.03	6,233.34	3,072.34	2,724.35	3,019.93	2,803.96
	稼働率														
	2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	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%	
損益情報 (第27期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	196,959	141,718	110,304	90,452	103,019	83,662	53,455	145,519	107,721	159,387	151,338	100,285	90,983	120,608
	賃貸収入	177,666	123,497	93,814	76,379	96,080	76,310	48,389	126,282	95,088	134,204	134,430	91,286	81,845	111,762
	その他収入	19,292	18,220	16,489	14,073	6,938	7,351	5,066	19,237	12,632	25,182	16,908	8,998	9,137	8,845
	賃貸事業費用合計 (千円)	52,782	38,493	35,810	29,370	25,700	20,768	15,961	41,196	35,458	71,239	35,228	25,576	25,302	40,855
	管理委託費	15,345	12,129	10,853	9,253	6,567	5,413	5,046	9,760	13,067	13,349	10,138	7,328	7,289	8,789
	公租公課	22,383	9,470	8,967	7,815	8,542	6,119	4,201	18,253	7,388	12,905	11,652	9,501	6,710	16,992
	水道光熱費	13,286	10,225	7,307	7,174	4,716	5,857	4,007	10,675	7,581	14,792	9,528	5,477	6,722	6,188
	修繕費	575	4,944	6,141	3,838	2,727	2,708	2,089	1,107	6,933	26,731	2,420	576	2,285	8,222
	保険料	224	153	136	170	103	56	59	155	170	259	137	102	106	113
信託報酬・その他	967	1,570	2,404	1,118	3,043	612	557	1,244	317	3,200	1,351	2,588	2,188	549	
NOI (= -) (千円)	144,177	103,224	74,493	61,082	77,318	62,894	37,494	104,322	72,262	88,147	116,110	74,709	65,680	79,752	
減価償却費 (千円)	28,419	27,146	20,073	17,115	11,001	7,345	8,514	19,778	21,274	39,144	19,882	9,193	17,424	10,530	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	115,757	76,078	54,420	43,966	66,316	55,549	28,980	84,544	50,988	49,003	96,228	65,516	48,256	69,222	
資本的支出 (千円)	7,234	1,239	800	50,849	4,410	225	995	738	13,293	46,416	7,406	1,310	3,290	-	
NC F (= -) (千円)	136,942	101,985	73,693	10,232	72,908	62,669	36,499	103,584	58,969	41,730	108,704	73,399	62,390	79,752	
参考情報	経費率 (= /)	26.8%	27.2%	32.5%	32.5%	24.9%	24.8%	29.9%	28.3%	32.9%	44.7%	23.3%	25.5%	27.8%	33.9%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	44,910	18,984	17,978	16,028	17,085	12,239	8,403	37,186	14,623	25,811	23,305	19,003	13,509	34,738
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	6,961	4,998	3,771	3,092	3,680	2,990	1,856	5,098	3,673	5,051	5,458	3,571	3,197	4,089
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.4%	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)	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	117,213	
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	9,767	

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27期 (2018年5月1日～2018年10月31日) : 184日間 2018年10月31日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件番号		A022	A026	A027	A029	A030	A031	A032	A033	A034	A035	A037	A038	A041	A046
物件名称		KDX 新横浜ビル	KDX 木場ビル	KDX 鍛冶町ビル	KDX 東新宿ビル	KDX 西五反田ビル	KDX 門前仲町ビル	KDX 芝大門ビル	KDX 御徒町ビル	KDX 本厚木ビル	KDX 八王子ビル	KDX 御茶ノ水ビル	KDX 西新宿ビル	KDX 新宿286ビル	飛栄九段北ビル
取得年月日		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%	1.4%	0.5%	0.3%	0.3%	1.5%	0.4%	0.5%	1.8%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,252	1,426	2,256	2,997	3,783	1,297	5,949	2,033	1,117	1,209	6,326	1,510	2,349	7,456
	期末評価額 (百万円)	2,600	1,220	2,270	3,950	3,680	1,120	5,130	2,020	1,290	1,160	7,090	1,480	2,690	7,910
	構成比率	0.6%	0.3%	0.5%	0.8%	0.8%	0.2%	1.1%	0.4%	0.3%	0.2%	1.5%	0.3%	0.6%	1.7%
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	6,908.96
	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	6,895.86
	稼働率														
	2018年10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%	99.8%
	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%	
損益情報 (第27期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	92,408	46,323	75,856	141,834	116,236	45,103	166,723	68,722	42,978	51,527	203,758	50,398	81,437	249,973
	賃貸収入	79,601	39,194	66,471	124,751	96,709	36,147	151,824	58,613	36,585	41,791	186,727	44,567	69,004	224,755
	その他収入	12,806	7,128	9,384	17,083	19,527	8,956	14,899	10,108	6,392	9,735	17,031	5,831	12,432	25,218
	賃貸事業費用合計 (千円)	58,495	15,747	20,859	48,569	36,231	14,207	47,276	15,600	21,472	15,956	47,963	14,887	27,250	93,266
	管理委託費	7,891	4,761	6,763	13,204	9,056	4,205	13,987	6,069	5,746	4,956	12,329	4,665	7,054	31,081
	公租公課	6,296	4,717	5,558	13,988	9,283	3,196	11,922	2,875	3,615	4,119	15,843	4,441	8,354	27,092
	水道光熱費	8,309	4,732	5,893	13,403	11,638	5,792	13,318	4,624	3,693	4,370	13,613	3,702	6,770	18,904
	修繕費	32,750	774	789	6,363	5,638	701	6,834	374	7,086	1,883	4,782	1,873	3,320	6,495
	保険料	165	76	85	223	164	72	191	55	106	79	211	62	119	274
信託報酬・その他	3,081	685	1,768	1,385	450	239	1,022	1,601	1,223	547	1,182	142	1,631	9,417	
NOI (= -) (千円)	33,912	30,575	54,996	93,265	80,005	30,896	119,447	53,122	21,505	35,570	155,794	35,511	54,186	156,707	
減価償却費 (千円)	23,483	11,980	13,054	21,207	29,292	9,908	31,760	8,248	13,058	11,877	28,296	7,118	11,292	17,979	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	10,428	18,595	41,942	72,058	50,712	20,988	87,687	44,873	8,446	23,692	127,498	28,392	42,894	138,728	
資本的支出 (千円)	22,172	670	21,748	360	550	-	6,432	13,592	-	-	-	600	8,224	25,282	
NC F (= -) (千円)	11,740	29,905	33,247	92,905	79,455	30,896	113,015	39,530	21,505	35,570	155,794	34,911	45,961	131,425	
参考情報	経費率 (= /)	63.3%	34.0%	27.5%	34.2%	31.2%	31.5%	28.4%	22.7%	50.0%	31.0%	23.5%	29.5%	33.5%	37.3%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	12,584	9,434	11,129	27,977	18,563	6,390	23,844	5,745	7,673	8,381	31,687	8,882	16,709	55,111
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	2,577	1,569	2,670	4,797	4,004	1,551	5,840	2,486	1,315	1,777	7,337	1,753	2,767	8,299
	参考: 総賃貸事業収入比	2.8%	3.4%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	3.5%	3.6%	3.1%	3.4%	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%
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27期 (2018年5月1日～2018年10月31日) : 184日間 2018年10月31日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件番号		A048	A051	A055	A056	A059	A060	A062	A063	A064	A066	A067	A068	A071	A072
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	小石川IT6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	KDX東品川ビル
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	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	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	3,080	2,620	2,010	6,800	4,300	4,000	4,670	4,590
	構成比率	0.9%	0.5%	0.5%	0.7%	0.4%	2.4%	0.7%	0.6%	0.5%	1.6%	1.0%	1.0%	1.1%	1.1%
	貸借対照表計上額 (百万円)	3,485	2,240	2,085	2,848	1,636	8,732	2,982	2,698	1,828	6,932	4,168	3,922	4,503	4,705
	期末評価額 (百万円)	3,130	1,970	1,680	2,420	1,540	8,510	3,460	3,300	2,260	9,460	5,740	4,670	5,530	4,500
	構成比率	0.7%	0.4%	0.4%	0.5%	0.3%	1.8%	0.7%	0.7%	0.5%	2.0%	1.2%	1.0%	1.2%	1.0%
賃貸借情報	テナント総数	1	9	6	6	9	10	4	10	8	21	4	7	5	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	3,937.42	3,157.04	1,615.20	5,824.24	3,573.59	3,998.39	4,429.25	7,117.97
	賃貸面積 (㎡)	5,126.69	2,238.01	1,912.25	2,323.44	1,529.79	8,432.48	3,937.42	3,157.04	1,615.20	5,723.65	3,573.59	3,531.16	4,429.25	7,117.97
	稼働率														
	2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.7%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%
	2018年4月末	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%	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%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年4月末	100.0%	100.0%	64.2%	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	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%	98.2%	100.0%	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%	98.3%	98.2%	100.0%	100.0%	88.4%
2015年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.5%	100.0%	100.0%	65.4%	100.0%	100.0%	51.0%	
2015年4月末	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	86.6%	73.5%	
2014年10月末	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.8%	100.0%	100.0%	86.6%	56.7%	
2014年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	72.2%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	76.7%	
損益情報 (第27期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	105,277	68,516	54,961	75,938	47,849	230,992	130,292	105,976	62,574	249,885	149,974	135,659	157,675	158,002
	賃貸収入	93,427	56,496	47,476	67,669	43,712	190,668	107,662	95,547	56,831	215,261	141,188	126,591	140,207	137,823
	その他収入	11,850	12,019	7,485	8,269	4,137	40,323	22,630	10,428	5,743	34,623	8,786	9,067	17,467	20,179
	賃貸事業費用合計 (千円)	33,020	22,211	18,797	21,692	9,801	101,226	40,581	40,698	14,280	100,680	37,219	38,939	46,296	47,813
	管理委託費	13,288	7,132	6,150	5,551	3,817	32,421	13,992	8,488	5,031	22,001	9,519	8,972	10,396	15,204
	公租公課	7,374	5,746	4,737	7,197	3,069	18,341	10,381	9,018	4,726	28,462	13,444	15,650	10,830	16,210
	水道光熱費	10,315	4,545	4,629	6,085	2,153	36,816	14,041	8,068	3,264	20,429	6,946	7,004	16,612	13,963
	修繕費	975	3,751	2,859	2,466	365	8,491	1,060	13,499	630	26,389	2,747	3,491	2,199	939
	保険料	181	100	70	83	45	355	158	121	55	281	132	130	152	238
信託報酬・その他	885	935	350	307	350	4,800	945	1,502	570	3,115	4,428	3,688	6,105	1,257	
NOI (= -) (千円)	72,257	46,305	36,164	54,246	38,048	129,766	89,711	65,278	48,294	149,204	112,754	96,720	111,379	110,189	
減価償却費 (千円)	34,140	13,467	8,621	10,174	13,177	78,261	15,614	14,892	11,421	21,639	11,946	10,972	16,301	27,716	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	38,116	32,837	27,542	44,071	24,870	51,504	74,097	50,386	36,872	127,565	100,808	85,747	95,078	82,473	
資本的支出 (千円)	6,896	5,322	829	976	370	5,900	1,974	12,247	-	93,409	-	187	280	11,735	
NC F (= -) (千円)	65,360	40,982	35,334	53,270	37,678	123,866	87,737	53,030	48,294	55,795	112,754	96,533	111,099	98,454	
参考情報	経費率 (= /)	31.4%	32.4%	34.2%	28.6%	20.5%	43.8%	31.1%	38.4%	22.8%	40.3%	24.8%	28.7%	29.4%	30.3%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	14,753	11,508	9,777	14,723	6,189	36,799	20,763	18,036	9,594	56,921	27,460	31,284	21,661	32,421
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,623	2,343	1,859	2,656	1,753	7,362	4,489	3,495	2,262	8,144	5,361	4,742	5,490	5,473
	参考: 総賃貸事業収入比	3.4%	3.4%	3.4%	3.5%	3.7%	3.2%	3.4%	3.3%	3.6%	3.3%	3.6%	3.5%	3.5%	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	297,050	140,280	75,950	347,300	103,230	172,940	204,780	216,520	
参考: 上記年平均額	9,150	11,083	4,446	4,260	3,805	20,207	24,754	11,690	6,329	28,941	8,602	14,411	17,065	18,043	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第27期 (2018年5月1日～2018年10月31日) : 184日間 2018年10月31日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件番号		A073	A074	A078	A083	A084	A085	A086	A087	A088	A089	A090	A091	A092	A093
物件名称		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	KDX 飯田橋スクエア
取得年月日		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	2014年1月10日
価格情報	取得価格 (百万円)	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	4,350
	構成比率	0.6%	0.5%	0.3%	1.5%	0.7%	0.4%	0.5%	0.5%	0.5%	1.2%	0.9%	0.8%	0.6%	1.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,668	2,035	1,323	5,840	2,692	1,855	2,175	2,243	1,873	5,555	3,653	3,128	2,522	4,895
	期末評価額 (百万円)	3,300	2,920	1,700	8,250	3,730	2,880	2,950	2,940	3,030	6,480	4,870	3,460	3,090	6,010
	構成比率	0.7%	0.6%	0.4%	1.8%	0.8%	0.6%	0.6%	0.6%	0.7%	1.4%	1.0%	0.7%	0.7%	1.3%
貸借情報	テナント総数	8	8	5	37	14	7	17	14	7	8	10	12	7	7
	賃貸可能面積 (㎡)	3,992.60	2,658.79	1,612.13	10,151.50	4,345.13	2,726.69	3,814.00	3,106.42	4,037.44	6,967.61	3,110.71	3,331.61	2,289.27	4,571.92
	賃貸面積 (㎡)	3,992.60	2,658.79	1,612.13	9,964.34	4,345.13	2,726.69	3,814.00	3,106.42	4,037.44	6,967.61	3,110.71	3,331.61	2,289.27	4,571.92
	稼働率														
	2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	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%	99.1%	100.0%	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%	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%	81.9%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2016年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	85.2%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%	94.0%	90.3%	100.0%	100.0%	93.6%
	2016年4月末	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%	47.7%
2015年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	90.2%	100.0%	100.0%	100.0%	87.5%	100.0%	0.0%	
2015年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	93.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	
2014年10月末	89.3%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	
2014年4月末	78.6%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	81.1%	100.0%	95.7%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第27期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	115,362	89,999	66,378	314,803	128,236	85,831	118,933	101,877	106,028	198,746	140,701	113,403	85,094	175,495
	賃貸収入	104,171	81,480	56,779	275,645	113,806	76,251	103,533	90,994	87,990	172,534	126,901	92,441	79,421	160,748
	その他収入	11,191	8,519	9,598	39,158	14,429	9,580	15,400	10,883	18,038	26,212	13,800	20,961	5,673	14,746
	賃貸事業費用合計 (千円)	37,547	28,624	26,085	99,120	34,295	31,338	33,077	32,756	33,702	71,422	30,706	36,780	19,075	46,488
	管理委託費	7,834	7,181	5,071	29,629	11,643	6,698	9,910	10,286	8,801	15,189	10,269	9,125	5,833	11,755
	公租公課	12,412	7,408	7,684	26,455	11,937	5,944	6,844	7,205	10,917	19,404	7,690	10,115	3,626	14,437
	水道光熱費	10,306	6,102	4,266	30,251	8,968	3,885	10,459	7,376	9,675	12,993	10,191	10,183	5,833	12,185
	修繕費	5,687	6,587	8,158	8,062	826	9,545	4,095	6,339	3,225	20,355	1,371	5,539	3,148	4,772
	保険料	175	100	75	517	206	125	144	138	171	253	98	141	85	192
	信託報酬・その他	1,131	1,242	829	4,204	713	5,139	1,623	1,409	911	3,226	1,084	1,675	547	3,146
NOI (= -) (千円)	77,814	61,375	40,292	215,682	93,940	54,492	85,856	69,121	72,326	127,324	109,995	76,622	66,019	129,006	
減価償却費 (千円)	23,676	22,245	5,061	43,696	19,462	10,174	15,216	11,274	10,156	17,839	27,275	12,064	11,282	26,818	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	54,137	39,130	35,231	171,986	74,477	44,318	70,639	57,846	62,169	109,484	82,719	64,558	54,736	102,187	
資本的支出 (千円)	8,967	990	2,152	8,498	2,821	7,768	1,222	4,992	1,957	23,484	-	1,575	658	-	
NC F (= -) (千円)	68,847	60,385	38,140	207,184	91,118	46,724	84,633	64,128	70,368	103,840	109,995	75,047	65,361	129,006	
参考情報	経費率 (= /)	32.5%	31.8%	39.3%	31.5%	26.7%	36.5%	27.8%	32.2%	31.8%	35.9%	21.8%	32.4%	22.4%	26.5%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	24,864	14,931	15,920	55,070	23,874	11,888	13,686	14,500	21,835	38,808	15,381	20,231	7,571	28,869
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,942	3,089	2,176	10,826	4,534	2,863	4,179	3,489	3,639	6,654	5,116	3,878	3,083	6,214
	参考: 総賃貸事業収入比	3.4%	3.4%	3.3%	3.4%	3.5%	3.3%	3.5%	3.4%	3.4%	3.3%	3.6%	3.4%	3.6%	3.5%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	169,820	151,090	99,610	415,708	246,516	177,359	226,566	113,555	148,568	297,223	105,980	219,609	150,390	261,437	
参考: 上記年平均額	14,151	12,590	8,300	34,642	20,543	14,779	18,880	9,462	12,380	24,768	8,831	18,300	12,532	21,786	

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2018年10月期決算短信

【参考情報】 個別物件の収益状況 第27期 (2018年5月1日～2018年10月31日) : 184日間 2018年10月31日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件番号		A094	A095	A096	A099	A101	A102	A107	A108	A109	A112	A113	A114	A115	A116
物件名称		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	KDX 西新橋ビル
取得年月日		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	2017年2月1日
価格情報	取得価格 (百万円)	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	8,400
	構成比率	2.9%	2.1%	0.9%	0.5%	1.7%	0.7%	0.9%	0.8%	0.9%	3.7%	0.9%	0.3%	1.0%	2.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	11,143	8,042	3,639	2,054	7,522	2,710	3,648	3,560	4,026	15,481	3,943	1,387	4,185	8,520
	期末評価額 (百万円)	15,800	9,540	4,350	2,090	8,790	3,150	3,830	3,874	4,330	17,800	4,110	1,480	4,430	9,090
	構成比率	3.4%	2.0%	0.9%	0.4%	1.9%	0.7%	0.8%	0.8%	0.9%	3.8%	0.9%	0.3%	1.0%	2.0%
賃貸借情報	テナント総数	9	14	11	7	25	14	12	9	8	4	11	8	1	9
	賃貸可能面積 (㎡)	12,978.52	11,797.85	4,595.34	2,553.96	10,932.45	4,981.87	4,400.92	4,346.66	3,052.73	8,179.00	3,284.79	1,505.28	2,442.60	5,734.79
	賃貸面積 (㎡)	12,978.52	11,797.85	4,595.34	2,553.96	10,660.07	4,981.87	4,400.92	4,346.66	3,052.73	8,179.00	3,284.79	1,505.28	2,442.60	5,734.79
	稼働率														
	2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年4月末	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%	100.0%
	2017年10月末	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%	100.0%
	2017年4月末	100.0%	95.9%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	65.8%	100.0%	100.0%
	2016年10月末	100.0%	98.0%	93.1%	100.0%	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	67.2%	73.7%	-	-
	2016年4月末	100.0%	100.0%	93.1%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	94.9%	100.0%	100.0%	-	-	-
2015年10月末	100.0%	80.8%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%	100.0%	-	-	-	-	
2015年4月末	100.0%	87.0%	100.0%	81.2%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	-	-	-	-	-	-	
2014年10月末	100.0%	87.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	
2014年4月末	95.9%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報 (第27期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	445,354	326,533	147,819	74,220	284,623	123,302	123,335	132,909	107,891	416,440	124,580	42,212	非開示 (注)	222,056
	賃貸収入	400,306	269,798	117,976	62,982	240,123	104,814	104,861	128,780	98,254	390,864	101,682	39,539	非開示 (注)	194,024
	その他収入	45,047	56,734	29,842	11,238	44,499	18,488	18,473	4,129	9,636	25,576	22,898	2,673	非開示 (注)	28,032
	賃貸事業費用合計 (千円)	93,187	93,260	57,678	22,634	80,749	47,196	35,183	38,815	25,433	102,075	35,534	12,394	非開示 (注)	95,195
	管理委託費	36,584	20,970	9,978	6,242	28,285	11,702	9,403	24,771	9,576	32,583	8,798	3,040	非開示 (注)	14,786
	公租公課	28,038	21,638	10,112	5,251	19,447	10,475	10,825	13,505	7,956	48,246	13,492	3,531	非開示 (注)	17,736
	水道光熱費	25,215	36,333	11,624	4,834	23,462	13,339	11,017	-	5,460	18,694	8,465	3,235	非開示 (注)	13,457
	修繕費	872	4,833	24,927	5,973	5,757	8,874	3,116	15	1,727	1,316	2,038	2,125	非開示 (注)	43,371
	保険料	465	415	150	102	432	189	188	223	120	342	106	40	非開示 (注)	240
信託報酬・その他	2,011	9,068	884	229	3,364	2,615	632	300	591	893	2,632	420	非開示 (注)	5,602	
NOI (= -) (千円)	352,166	233,273	90,140	51,585	203,873	76,105	88,152	94,093	82,458	314,365	89,046	29,818	76,882	126,861	
減価償却費 (千円)	102,246	78,710	16,293	12,739	49,242	16,137	14,768	14,454	9,675	47,471	11,372	3,658	4,363	14,342	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	249,919	154,563	73,847	38,846	154,631	59,967	73,383	79,639	72,782	266,894	77,674	26,159	72,519	112,519	
資本的支出 (千円)	340	7,813	38,186	43,172	450	3,148	45,980	2,827	12,498	-	3,651	11,910	1,125	98,911	
NC F (= -) (千円)	351,826	225,459	51,954	8,413	203,423	72,956	42,171	91,266	69,959	314,365	85,394	17,908	75,757	27,950	
参考情報	経費率 (= /)	20.9%	28.6%	39.0%	30.5%	28.4%	38.3%	28.5%	29.2%	23.6%	24.5%	28.5%	29.4%	非開示 (注)	42.9%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	56,071	43,122	20,224	10,491	38,895	20,951	21,881	27,041	15,912	97,789	27,141	7,099	17,349	35,472
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	16,275	3,305	4,856	2,567	9,969	4,069	4,316	4,632	3,884	14,914	4,359	1,470	非開示 (注)	7,120
	参考: 総賃貸事業収入比	3.7%	1.0%	3.3%	3.5%	3.5%	3.3%	3.5%	3.5%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	非開示 (注)	3.2%
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額 (千円)	233,439	708,370	213,711	187,542	647,152	213,177	242,059	288,245	169,148	118,382	231,210	92,960	137,750	305,494
	参考: 上記年平均額	19,453	59,030	17,809	15,628	53,929	17,764	20,171	24,020	14,095	9,865	19,267	7,746	11,479	25,457

(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10月期決算短信

【参考情報】 個別物件の収益状況 第27期 (2018年5月1日～2018年10月31日) : 184日間 2018年10月31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	A117	A119	A120	A121	A122	A123	A124	A012	A042	A044	A053	A054	A058	A069	
物件名称	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	CROSS PLACE 浜松町	ポルトス・ 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	2018年7月2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)	2,200	3,500	2,479	9,800	14,720	9,500	20,700	5,570	5,400	2,100	4,900	2,220	7,550	2,870
	構成比率	0.5%	0.8%	0.6%	2.3%	3.5%	2.3%	4.9%	1.3%	1.3%	0.5%	1.2%	0.5%	1.8%	0.7%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,303	3,568	2,435	9,533	14,746	9,818	20,790	3,965	5,094	1,938	4,472	2,049	6,596	2,070
	期末評価額 (百万円)	2,450	3,710	2,250	13,600	14,900	9,860	22,400	5,090	5,500	1,900	4,500	1,640	5,290	2,700
	構成比率	0.5%	0.8%	0.5%	2.9%	3.2%	2.1%	4.8%	1.1%	1.2%	0.4%	1.0%	0.4%	1.1%	0.6%
賃貸借情報	テナント総数	6	1	10	3	22	6	15	29	40	31	51	14	16	11
	賃貸可能面積 (㎡)	3,504.75	2,205.16	1,173.55	5,624.23	13,495.34	10,075.62	9,325.18	11,582.42	8,743.96	3,948.03	10,112.11	3,995.28	6,923.12	7,072.23
	賃貸面積 (㎡)	3,504.75	2,205.16	1,173.55	5,522.70	13,495.34	10,075.62	9,325.18	11,582.42	8,743.96	3,948.03	9,620.65	3,995.28	6,923.12	7,072.23
	稼働率														
	2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年4月末	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%	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%	99.3%	100.0%	97.5%	89.3%	100.0%	100.0%
	2015年10月末	-	-	100.0%	100.0%	-	-	-	95.9%	99.2%	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%	
損益情報 (第27期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	122日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
	総賃貸事業収入合計 (千円)	109,808	90,247	69,770	314,906	436,758	271,887	350,493	308,096	217,849	95,436	190,732	71,968	190,607	193,887
	賃貸収入	85,210	72,842	60,339	258,240	401,666	237,384	322,381	250,481	186,941	81,126	164,353	58,202	166,105	173,436
	その他収入	24,598	17,404	9,430	56,666	35,092	34,502	28,112	57,615	30,907	14,309	26,379	13,765	24,501	20,451
	賃貸事業費用合計 (千円)	41,613	29,803	14,592	80,662	146,040	60,235	47,859	124,511	103,873	31,021	55,867	28,144	57,193	95,549
	管理委託費	19,383	7,430	4,125	20,331	38,599	28,766	24,780	69,882	19,796	11,318	15,203	7,163	18,297	15,701
	公租公課	9,584	8,729	4,558	21,301	37,388	0	18	21,330	22,664	6,873	10,556	4,355	20,250	11,336
	水道光熱費	5,680	11,247	4,580	20,226	60,745	20,502	20,633	24,787	20,324	9,712	24,238	8,675	16,056	15,526
	修繕費	3,277	1,591	295	17,875	6,987	1,554	175	5,879	38,720	1,262	2,712	809	2,144	2,919
	保険料	142	65	37	228	726	431	238	1,144	378	173	329	127	260	273
	信託報酬・その他	3,544	739	995	697	1,593	8,980	2,012	1,485	1,989	1,681	2,827	7,013	184	49,790
NOI (= -) (千円)	68,195	60,444	55,177	234,244	290,718	211,651	302,633	183,585	113,975	64,414	134,865	43,823	133,413	98,338	
減価償却費 (千円)	9,708	7,803	9,372	35,525	39,879	56,192	51,017	52,474	31,830	20,055	38,375	13,917	72,513	53,595	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	58,487	52,641	45,805	198,719	250,838	155,459	251,616	131,111	82,145	44,359	96,489	29,906	60,900	44,742	
資本的支出 (千円)	-	-	3,202	3,071	15,943	22,810	-	2,157	33,122	4,354	19,233	1,123	340	114	
NC F (= -) (千円)	68,195	60,444	51,975	231,172	274,774	188,841	302,633	181,428	80,853	60,060	115,632	42,699	133,073	98,224	
参考情報	経費率 (= /)	37.9%	33.0%	20.9%	25.6%	33.4%	22.2%	13.7%	40.4%	47.7%	32.5%	29.3%	39.1%	30.0%	49.3%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	19,168	17,458	9,115	43,271	74,776	53,086	57,107	42,661	45,328	13,746	21,113	8,711	40,504	22,673
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,632	3,075	2,549	11,207	2,840	9,868	13,329	10,034	6,771	3,262	6,644	2,363	6,612	5,963
	参考: 総賃貸事業収入比	3.3%	3.4%	3.7%	3.6%	0.7%	3.6%	3.8%	3.3%	3.1%	3.4%	3.5%	3.3%	3.5%	3.1%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	180,148	57,209	47,520	197,767	750,371	124,369	83,362	856,430	375,354	128,121	291,937	131,582	202,897	170,520	
参考: 上記年平均額	15,012	4,767	3,960	16,480	62,530	10,364	6,946	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10月期決算短信

【参考情報】 個別物件の収益状況 第27期 (2018年5月1日～2018年10月31日) : 184日間 2018年10月31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 (準共有持分 51.0%)	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	5,049	2,880	420,884
	構成比率	0.5%	1.7%	0.7%	0.6%	0.3%	3.1%	0.5%	1.4%	1.1%	0.8%	0.4%	1.2%	0.7%	100.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,919	7,972	2,431	2,243	1,382	12,687	2,042	6,191	4,553	3,487	1,805	4,652	2,973	409,004
	期末評価額 (百万円)	2,590	9,690	3,660	2,520	1,680	13,500	3,040	8,290	5,100	4,200	2,060	5,661	3,430	466,045
	構成比率	0.6%	2.1%	0.8%	0.5%	0.4%	2.9%	0.7%	1.8%	1.1%	0.9%	0.4%	1.2%	0.7%	100.0%
賃貸借情報	テナント総数	21	18	5	23	22	61	19	34	17	15	12	12	1	1,204
	賃貸可能面積 (㎡)	3,786.75	7,903.84	4,994.88	5,306.77	3,994.52	17,199.45	5,285.95	12,318.09	5,979.39	4,363.17	3,319.16	2,370.90	1,355.13	471,041.45
	賃貸面積 (㎡)	3,786.75	7,903.84	4,994.88	4,720.55	3,994.52	17,157.17	5,094.74	12,318.09	5,979.39	4,363.17	3,319.16	2,370.90	1,355.13	466,838.56
	稼働率														
	2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	89.0%	100.0%	99.8%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%
	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%	
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
損益情報 (第27期)	総賃貸事業収入合計 (千円)	95,605	336,942	144,247	121,950	76,640	733,090	112,203	349,504	150,483	100,894	71,723	164,157	68,588	14,780,651
	賃貸収入	81,077	287,326	113,034	107,720	62,557	434,371	90,127	288,779	133,035	87,044	62,461	147,586	68,584	12,711,195
	その他収入	14,527	49,615	31,212	14,230	14,082	298,719	22,075	60,724	17,448	13,849	9,261	16,571	4	2,069,455
	賃貸事業費用合計 (千円)	31,219	111,030	44,093	36,288	25,058	362,137	38,899	123,896	51,874	33,244	31,386	47,301	6,672	4,736,054
	管理委託費	9,508	31,670	9,878	15,252	8,826	84,692	10,793	48,477	12,684	8,524	8,859	12,110	-	1,376,768
	公租公課	9,092	40,790	12,223	8,581	6,764	61,835	12,732	37,152	12,586	9,145	6,517	16,029	6,472	1,217,329
	水道光熱費	10,253	31,710	20,135	9,234	7,268	105,974	14,022	32,165	11,870	7,930	8,096	13,573	-	1,240,181
	修繕費	1,226	5,034	481	2,324	1,834	31,866	470	1,906	13,966	2,417	2,849	3,102	-	568,253
	保険料	155	384	198	206	147	1,306	199	542	221	146	112	103	-	19,850
	信託報酬・その他	983	1,440	1,176	688	217	76,461	680	3,651	545	5,080	4,952	2,382	200	313,670
NOI (= -) (千円)	64,385	225,912	100,153	85,661	51,581	370,953	73,304	225,607	98,609	67,649	40,336	116,855	61,916	10,044,596	
減価償却費 (千円)	17,542	46,134	35,408	26,520	13,766	125,486	24,228	39,975	21,696	27,030	7,482	42,786	-	2,355,790	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	46,843	179,778	64,745	59,140	37,815	245,466	49,075	185,632	76,912	40,618	32,854	74,068	61,916	7,688,806	
資本的支出 (千円)	5,971	4,663	175	6,639	5,029	40,877	8,494	1,985	24,706	5,796	2,622	280	-	925,783	
NC F (= -) (千円)	58,414	221,249	99,978	79,022	46,552	330,075	64,809	223,622	73,903	61,853	37,714	116,575	61,916	9,118,813	
参考情報	経費率 (= /)	32.7%	33.0%	30.6%	29.8%	32.7%	49.4%	34.7%	35.4%	34.5%	33.0%	43.8%	28.8%	9.7%	32.0%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	18,186	81,580	24,448	17,682	13,529	123,669	25,467	74,311	26,569	18,290	13,033	32,101	12,944	2,557,241
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,265	11,486	4,987	4,236	2,616	21,072	3,785	11,736	5,083	3,439	2,286	6,099	-	479,466
	参考: 総賃貸事業収入比	3.4%	3.4%	3.5%	3.5%	3.4%	2.9%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.2%	3.7%	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	-	21,361,610	
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	-	1,780,134	

C001 フレーム神南坂 (準共有持分51%) の「損益情報 (第27期)」及び「参考情報」の数値は、2018年7月2日に売却した準共有持分49%相当を含めて記載しています。
また、2018年7月2日に準共有持分49.0%を売却し、当期未現在では準共有持分51.0%を保有しているため、1物件としています。

合計: 取得価格加重平均運用日数

【参考情報】

個別物件の収益状況 第27期 (2018年5月1日～2018年10月31日) : 184日間

2018年10月31日現在

用途	オフィスビル	都市型商業施設	売却1物件合計	98物件合計	
地域区分	東京経済圏	東京経済圏	(注)		
物件番号	A061	C001			
物件名称	KDX 浜松町第2ビル	フレーム神南坂 (準共有持分 49.0%)			
取得年月日	2008年9月1日	2005年8月1日			
価格情報	取得価格 (百万円)	2,200	4,851	7,051	427,935
	構成比率	31.2%	68.8%	100.0%	-
	不動産等売却収入 (百万円)	2,250	5,047	7,297	-
	不動産等売却原価 (百万円)	2,230	4,483	6,714	-
	不動産等売却損益 (百万円)	3	529	532	-
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10月末	-	-	-	-
	2018年4月末	100.0%	95.2%	-	-
	2017年10月末	100.0%	96.5%	-	-
	2017年4月末	100.0%	96.5%	-	-
	2016年10月末	100.0%	100.0%	-	-
	2016年4月末	100.0%	95.5%	-	-
2015年10月末	100.0%	95.2%	-	-	
2015年4月末	100.0%	98.0%	-	-	
2014年10月末	100.0%	93.6%	-	-	
2014年4月末	100.0%	96.3%	-	-	
損益情報 (第27期)	運用日数	62日	62日	62日	179日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	22,094		22,094	14,802,746
	賃貸収入	19,578		19,578	12,730,773
	その他収入	2,516		2,516	2,071,972
	賃貸事業費用合計 (千円)	11,515		11,515	4,747,569
	管理委託費	1,509	(注)	1,509	1,378,278
	公租公課	8,355		8,355	1,225,685
	水道光熱費	1,273		1,273	1,241,455
	修繕費	264		264	568,517
	保険料	35		35	19,886
	信託報酬・その他	76		76	313,746
	NOI (= -) (千円)	10,579			10,579
減価償却費 (千円)	2,591		2,591	2,358,382	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	7,988		7,988	7,696,794	
資本的支出 (千円)	-		-	925,783	
NCF (= -) (千円)	10,579		10,579	9,129,393	
参考情報	経費率 (= /)	52.1%		52.1%	32.1%
	2018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)	666		666	480,133
	参考: 総賃貸事業収入比	3.0%	(注)	3.0%	3.2%
長期修繕工事					
参考: 上記年平均額	-		-	-	
参考: 上記年平均額	-		-	-	

合計: 取得価格加重平均運用日数

A061 KDX浜松町第2ビル及びC001 フレーム神南坂 (準共有持分49.0%) は、2018年7月2日に売却済みです。

(注) フレーム神南坂 (準共有持分49.0%) の「損益情報 (第27期)」及び「参考情報」の数値は、前記記載のフレーム神南坂 (準共有持分51.0%) の該当箇所に含めて記載しています。

また、2018年7月2日に準共有持分49.0%を売却し、当期末現在では準共有持分51.0%を保有しているため、「売却1物件合計」では売却物件数に含めていません。

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2018年10月期決算短信

【参考情報】 借入金の状況

2018年10月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	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	2017年7月31日	1,000,000	-	0.354	2018年7月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年8月31日	1,000,000	-	0.304	2018年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年11月30日	2,000,000	2,000,000	0.357	2018年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2018年1月31日	500,000	500,000	0.307	2019年1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年1月31日	500,000	500,000	0.357	2019年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年3月30日	1,000,000	1,000,000	0.357	2019年3月29日			
	株式会社三井住友銀行	2018年7月31日	-	1,000,000	0.361	2019年7月31日			
株式会社みずほ銀行	2018年8月31日	-	1,000,000	0.315	2019年8月31日				
	小計		6,000,000	6,000,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社りそな銀行	2013年7月31日	500,000	-	0.569	2018年7月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年8月19日	1,000,000	-	0.950	2018年8月19日			
	株式会社あおぞら銀行	2013年8月19日	1,000,000	-	0.950	2018年8月19日			
	みずほ信託銀行株式会社	2013年8月19日	500,000	-	0.950	2018年8月19日			
	株式会社福岡銀行	2013年8月19日	500,000	-	0.950	2018年8月19日			
	株式会社広島銀行	2013年8月19日	500,000	-	0.969	2018年8月19日			
	株式会社西日本シティ銀行	2013年8月30日	700,000	-	1.080	2018年8月31日			
	株式会社七十七銀行	2013年8月30日	500,000	-	1.080	2018年8月31日			
	株式会社東日本銀行	2013年8月30日	300,000	-	1.080	2018年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2012年10月31日	2,500,000	-	1.253	2018年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2013年10月31日	500,000	-	0.887	2018年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年10月31日	1,000,000	-	0.357	2018年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2013年11月12日	1,000,000	1,000,000	0.820	2018年11月12日			
	株式会社みずほ銀行	2013年11月29日	200,000	200,000	0.844	2018年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2012年3月28日	1,400,000	1,400,000	1.770	2019年3月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2012年3月28日	1,000,000	1,000,000	1.770	2019年3月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年3月12日	450,000	450,000	0.781	2019年3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年3月31日	2,500,000	2,500,000	0.762	2019年3月31日			
	株式会社りそな銀行	2016年3月30日	1,000,000	1,000,000	0.169	2019年3月31日			
	株式会社広島銀行 (注3)	2014年7月10日	500,000	500,000	0.640	2019年7月10日			
株式会社三菱UFJ銀行 (注3)	2014年7月14日	1,000,000	1,000,000	0.682	2019年7月31日				
三井住友信託銀行株式会社 (注3)	2014年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.616	2019年7月31日				
三井住友信託銀行株式会社 (注3)	2014年8月29日	1,000,000	1,000,000	0.650	2019年7月31日				
株式会社あおぞら銀行 (注3)	2013年9月30日	1,800,000	1,800,000	1.059	2019年9月30日				
株式会社三菱UFJ銀行 (注3)	2013年9月30日	900,000	900,000	1.059	2019年9月30日				
	小計		23,250,000	13,750,000					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2013年8月30日	1,500,000	1,500,000	1.420	2020年8月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年11月12日	2,000,000	2,000,000	1.074	2020年11月12日			
	株式会社あおぞら銀行	2013年11月12日	500,000	500,000	1.074	2020年11月12日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年11月29日	1,000,000	1,000,000	1.122	2020年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2013年11月29日	900,000	900,000	1.122	2020年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2014年1月10日	1,300,000	1,300,000	1.205	2021年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年1月31日	3,700,000	3,700,000	0.932	2020年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年1月31日	2,300,000	2,300,000	1.130	2021年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年3月12日	1,800,000	1,800,000	0.916	2020年3月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月12日	1,800,000	1,800,000	1.358	2023年3月12日			
	株式会社三井住友銀行	2014年3月20日	3,000,000	3,000,000	0.912	2020年3月12日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年3月20日	4,000,000	4,000,000	1.013	2021年9月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月20日	3,000,000	3,000,000	1.199	2022年3月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月20日	2,000,000	2,000,000	1.349	2023年3月12日			
	株式会社三井住友銀行	2014年4月22日	2,900,000	2,900,000	0.954	2020年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	2014年7月10日	2,000,000	2,000,000	0.903	2021年7月10日			
	株式会社西日本シティ銀行	2014年7月10日	500,000	500,000	0.903	2021年7月10日			
	株式会社三井住友銀行	2014年7月31日	2,700,000	2,700,000	0.736	2020年7月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年7月31日	300,000	300,000	0.756	2020年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年7月31日	2,200,000	2,200,000	1.014	2022年7月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2014年9月1日	800,000	800,000	0.885	2021年8月31日			
	株式会社福岡銀行	2014年9月1日	500,000	500,000	0.885	2021年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年9月3日	1,000,000	1,000,000	0.979	2022年8月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年9月3日	950,000	950,000	0.979	2022年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年9月22日	2,700,000	2,700,000	0.798	2020年9月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2014年9月30日	1,000,000	1,000,000	0.893	2021年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年10月31日	3,000,000	3,000,000	0.802	2021年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.071	2023年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.126	2023年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.071	2023年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.257	2024年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.259	2024年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年1月30日	1,500,000	1,500,000	0.710	2021年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2015年1月30日	1,500,000	1,500,000	1.161	2025年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2015年2月18日	1,250,000	1,250,000	0.907	2022年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2015年2月18日	350,000	350,000	0.907	2022年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年2月18日	1,700,000	1,700,000	1.157	2024年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年2月18日	1,250,000	1,250,000	1.314	2025年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年2月27日	2,100,000	2,100,000	1.153	2025年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2015年3月12日	1,000,000	1,000,000	1.218	2025年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年3月31日	2,500,000	2,500,000	1.266	2025年3月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2015年4月30日	2,300,000	2,300,000	0.825	2022年4月30日			
	株式会社みずほ銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日			
株式会社福岡銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日				
株式会社西日本シティ銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日				
株式会社七十七銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日				
株式会社東日本銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日				
株式会社三重銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日				
三井住友信託銀行株式会社	2015年9月30日	2,000,000	2,000,000	1.065	2024年9月30日				
株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月30日	1,000,000	1,000,000	0.989	2024年10月31日				
株式会社みずほ銀行	2015年10月30日	1,500,000	1,500,000	1.114	2025年10月30日				

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2018年10月期決算短信

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率(%) (注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月30日	2,000,000	2,000,000	1.114	2025年10月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.121	2025年10月30日			
	株式会社りそな銀行	2015年11月12日	1,000,000	1,000,000	1.173	2025年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年1月29日	2,500,000	2,500,000	0.590	2022年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年1月29日	500,000	500,000	0.640	2022年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年1月29日	2,000,000	2,000,000	1.074	2026年1月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年1月29日	1,800,000	1,800,000	1.024	2026年1月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年2月18日	1,000,000	1,000,000	0.998	2026年2月18日			
	株式会社あおぞら銀行	2016年2月18日	500,000	500,000	0.998	2026年2月18日			
	株式会社りそな銀行	2016年3月31日	1,000,000	1,000,000	0.898	2026年3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年4月28日	2,000,000	2,000,000	0.654	2024年4月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年4月28日	2,000,000	2,000,000	0.835	2026年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月28日	1,000,000	1,000,000	0.865	2026年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年7月29日	1,500,000	1,500,000	0.613	2026年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2016年8月2日	1,000,000	1,000,000	0.544	2026年7月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.668	2024年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.876	2026年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.760	2026年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年10月31日	4,000,000	4,000,000	0.734	2026年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年10月31日	1,500,000	1,500,000	0.826	2026年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2016年12月12日	500,000	500,000	0.982	2026年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月28日	1,500,000	1,500,000	0.950	2026年12月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年1月16日	500,000	500,000	0.860	2027年1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年1月31日	700,000	700,000	0.853	2027年1月31日			
	株式会社福岡銀行	2017年3月28日	500,000	500,000	0.850	2027年3月31日			
	株式会社りそな銀行	2017年6月30日	1,500,000	1,500,000	0.849	2027年6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年8月10日	3,500,000	3,500,000	0.800	2027年7月28日			
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	1,000,000	1,000,000	0.544	2023年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.555	2024年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年9月21日	1,500,000	1,500,000	0.680	2025年9月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.732	2027年3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.873	2027年9月21日			
	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	2017年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.810	2027年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年11月13日	3,000,000	3,000,000	0.931	2027年11月13日			
	株式会社三井住友銀行	2017年12月7日	1,400,000	1,400,000	0.899	2027年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月7日	1,200,000	1,200,000	0.820	2027年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年12月7日	1,000,000	1,000,000	0.969	2027年11月30日			
	株式会社りそな銀行	2017年12月7日	1,000,000	1,000,000	0.939	2027年11月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年12月7日	1,000,000	1,000,000	0.869	2027年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年12月7日	800,000	800,000	0.899	2027年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月7日	600,000	600,000	0.869	2027年11月30日			
	株式会社福岡銀行	2017年12月28日	500,000	500,000	0.744	2025年12月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年12月28日	500,000	500,000	0.878	2026年12月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年12月28日	500,000	500,000	0.864	2027年12月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年3月12日	1,500,000	1,500,000	0.914	2028年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年3月26日	1,000,000	1,000,000	0.808	2027年3月31日			
	株式会社りそな銀行	2018年3月26日	1,000,000	1,000,000	0.902	2028年3月31日			
	株式会社りそな銀行	2018年7月31日	-	500,000	0.988	2028年7月31日			
株式会社広島銀行	2018年8月20日	-	500,000	0.696	2025年8月31日				
株式会社三井住友銀行	2018年8月20日	-	1,000,000	1.003	2028年8月31日				
株式会社あおぞら銀行	2018年8月20日	-	1,000,000	1.003	2028年8月31日				
みずほ信託銀行株式会社	2018年8月20日	-	500,000	1.003	2028年8月31日				
株式会社福岡銀行	2018年8月20日	-	500,000	0.966	2028年8月31日				
株式会社七十七銀行	2018年8月31日	-	500,000	0.700	2025年8月31日				
株式会社東日本銀行	2018年8月31日	-	300,000	0.723	2025年8月31日				
株式会社西日本シティ銀行	2018年8月31日	-	700,000	1.012	2028年8月31日				
株式会社あおぞら銀行	2018年10月31日	-	1,500,000	1.013	2028年10月31日				
株式会社三菱UFJ銀行	2018年10月31日	-	1,000,000	0.910	2028年10月31日				
株式会社りそな銀行	2018年10月31日	-	500,000	1.013	2028年10月31日				
小計			148,800,000	157,300,000					
合計			178,050,000	177,050,000					

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

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

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