

2019年4月期 決算短信 (REIT)

2019年6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7月30日 分配金支払開始予定日 2019年7月17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. 2019年4月期の運用、資産の状況 (2018年11月1日～2019年4月30日) (百万円未満切捨て)
 (1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年 4月期	15,212	△1.4	7,172	0.3	6,179	1.2	6,178	1.2
2018年10月期	15,420	4.0	7,148	4.4	6,109	4.8	6,107	4.8

	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	%	%	%
2019年 4月期	14,418	2.7	1.4	40.6
2018年10月期	14,373	2.8	1.4	39.6

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年 4月期	13,719	5,878	0	0	95.2	2.6
2018年10月期	13,458	5,766	0	0	94.4	2.5

- (注1) 2019年4月期の1口当たり分配金は、未処分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。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月期の1口当たり分配金は、未処分利益から圧縮積立金繰入額 (340百万円) を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。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3) 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

(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
2019年 4月期	436,753	229,440	52.5	535,437
2018年10月期	437,221	229,313	52.4	535,141

(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
2019年 4月期	13,286	△904	△6,780	28,883
2018年10月期	15,635	△20,767	6,668	23,282

2. 2019年10月期（2019年5月1日～2019年10月31日）及び2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年10月期	15,048	△1.1	6,723	△6.3	5,730	△7.3	5,729	△7.3	13,370	0
2020年4月期	15,099	0.3	6,839	1.7	5,850	2.1	5,849	2.1	13,650	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2019年10月期) 13,370円 予想期末発行済投資口の総口数 (2019年10月期) 428,510口
 1口当たり予想当期純利益 (2020年4月期) 13,650円 予想期中平均投資口数 (2019年10月期) 428,510口
 予想期末発行済投資口の総口数 (2020年4月期) 428,510口
 予想期中平均投資口数 (2020年4月期) 428,510口

※ 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) | 2019年4月期 | 428,510口 | 2018年10月期 | 428,510口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2019年4月期 | 0口 | 2018年10月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30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、10～11ページ記載の「2019年10月期（第29期）及び2020年4月期（第30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	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
(3) 投資リスク	9
(4) 運用状況の見通し	10
3. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 財務諸表に関する注記事項	21
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
4. 役員の異動	32
(1) 本投資法人の役員の異動	32
(2) 本資産運用会社の役員の異動	32
5. 参考情報	33
(1) 投資状況	33
(2) 投資資産	33
【参考情報】 個別物件の収益状況	47
【参考情報】 借入金の状況	55

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2019年1月30日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（2019年1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、8度の公募増資等を実施しており、当期末（2019年4月30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（2019年4月期）における我が国の経済は、輸入が減少し外需がGDPにプラスに寄与したことにより、2019年1～3月期の実質GDP成長率（1次速報値）は、前年比年率2.1%の上昇という結果になりました。

企業の採用マインドは高く良好な雇用環境が続き、可処分所得も底堅く横ばい圏を維持していますが、個人消費は耐久消費財を中心に消費の伸びにブレーキがかかっています。設備投資については減少したものの、前四半期の高い伸びの反動による面が大きいとみられ、IT関連の能力増強投資や、各種の省力化投資が下支えとなっており安定的な推移が続く見込みです。一方、足元では中国向けの輸出が低下、米中間の貿易摩擦等による海外経済の減速感等も出てきており海外動向には留意が必要と思われる。

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、稼働率、賃料水準共に高い水準を維持しています。三鬼商事株式会社が公表した2019年4月末時点の東京都心5区の平均空室率は1.70%で、前年比で0.95ポイント低下、前期末（2018年10月31日）時点との比較では0.50ポイント低下しました。また、東京都心5区の平均賃料（新築を含む）についても、2014年1月以降64ヵ月連続で上昇を続けており、2009年4月以来の高水準となる21,279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傾向を確認することができました。

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10月31日）時点で、合計97物件（取得価格の総額420,884百万円）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（2019年4月期）においては、都市型商業施設1物件（フレーム神南坂（準共有持分51.0%）：取得価格5,049百万円（注））を譲渡しました（譲渡価格5,253百万円）。

（注）前期末（2018年10月31日）時点で保有していた準共有持分51.0%相当額を記載しています。

その結果、当期末（2019年4月30日）現在のポートフォリオ（匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。）は、合計96物件（取得価格の総額415,835百万円）となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル99.3%、その他0.7%となっています。

また、当期末（2019年4月30日）現在のポートフォリオの稼働率は99.2%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（2019年4月30日）現在保有する全ての物件（アーク森ビル、新宿6丁目ビル（底地）を除きます。）について、プロパティマネジメント業務をケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図ってきました。

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

その結果、本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、当期末（2019年4月30日）現在において、東京経済圏のオフィスビルで99.3%となり、オフィスビル全体では99.2%と、前期末（2018年10月31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（2019年4月30日）現在、1,127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10.4%です。更に、本投資法人が保有するオフィスビルには、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

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

（注2）ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末（2019年4月30日）現在、1,128件です。

C. 資金調達の概要

(a) 投資法人債の状況

本投資法人は、サステナビリティへの取組みを一層強化すると共に、ESG 投資に積極的な投資家層への投資機会の提供により、国内グリーンボンド市場の発展に寄与することが可能と考え、2019年2月15日に第10回無担保投資法人債（グリーンボンド）（発行総額2,000百万円、期間5.0年）を発行し、KDX小林道修町ビル及びKDX虎ノ門一丁目ビルの取得資金への充当を目的として調達した借入金（その後の借換えによる借入金を含みます。）の返済資金2,000百万円に充当しました。この結果、当期末（2019年4月30日）現在で投資法人債残高は8,000百万円となっています。

(b) 借入れの状況

本投資法人は、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。当期（2019年4月期）においては期中に返済期日が到来した借入金11,550百万円の返済資金として10,050百万円の借入れを行い、1,000百万円を手元資金にて返済しました。また、(a)投資法人債の状況に記載のグリーンボンドによる調達資金2,000百万円により、期中に返済期日が到来した借入金500百万円を返済し、1,500百万円の期限前弁済を行っています。

その結果、当期末（2019年4月30日）現在で借入金残高は174,050百万円（短期借入金(注1)4,200百万円、長期借入金(注1)169,850百万円）、投資法人債残高は8,000百万円、有利子負債残高は182,050百万円となってい

ます。

なお、当期末（2019年4月30日）現在の変動金利による長期借入金のうち、117,000百万円については、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97.7%、長期固定化負債比率（注3）は96.6%となっています。

これらの結果、当期末（2019年4月30日）の有利子負債の平均残存年数（注4）は5.0年となり、当期末の平均金利（注4）は1.04%に、有利子負債比率（注5）は41.7%となっています。

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

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

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

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

（注4）平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及びアップフロントフィーを含めた利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。平均残存年数は小数第2位を、平均金利は小数第3位を、それぞれ四捨五入して記載しています。

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

また、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下のとおりです。

（単位：百万円）

借入先	前期末 (2018年10月31日)	当期末 (2019年4月30日)	当期末比率 (%) (注6)
株式会社三井住友銀行	46,200	45,200	26.0
株式会社三菱UFJ銀行	34,800	34,800	20.0
株式会社日本政策投資銀行	30,550	29,550	17.0
三井住友信託銀行株式会社	19,900	19,400	11.1
株式会社みずほ銀行	11,700	11,700	6.7
株式会社あおぞら銀行	11,350	11,350	6.5
株式会社りそな銀行	11,250	10,750	6.2
みずほ信託銀行株式会社	3,800	3,800	2.2
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	177,050	174,050	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（2019年4月30日）現在における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	AA- （見通し：安定的）
	債券格付 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2018年11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	2018年12月8日から2020年12月7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10回無担保投資法人債2,000百万円を上記発行登録書に基づき2019年2月15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（2019年4月期）の業績は、営業収益15,212百万円、営業利益7,172百万円、経常利益6,179百万円、当期純利益6,178百万円となりました。

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299百万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13,719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、成長率は鈍化し力強さは欠くものの、内需の底堅い推移から緩やかな成長を続けるものとみられます。一方、米中貿易摩擦の激化による世界経済の減速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、国内においても消費増税、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2019年4月末時点の東京都心5区の平均空室率は1.70%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と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2019年3月末に100兆円を突破するなど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

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、本投資法人の資産の運用に際し、利害関係者又は本資産運用会社との間の取引に関し、オフィス・リート本部利害関係取引規程を定め、当該規程に基づく運用を行っています。

また、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. 資産の取得

本投資法人は、2019年6月12日付で、以下の不動産信託受益権の取得を決定しました。

取得予定日	特定資産の種類	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
2019年6月14日	不動産 信託 受益権	調布センタービル	東京都 調布市	非開示 (注3)	8,700	9,920

(注1) 取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

(注2) 2019年4月1日時点の価額を記載しています。

(注3) 取得先の承諾を得られていないため非開示としています。

b. 借入れ

本投資法人は、将来の資金需要に備え、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保し、財務基盤をより強固なものとするため、2019年5月31日付で以下のとおりコミットメントラインの設定を決定しました。

借入極度額	6,000百万円
契約締結日	2019年5月31日
契約期間	2019年6月3日から2020年4月30日まで
契約形態	シンジケーション方式のコミットメントライン契約
参加金融機関	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行
担保・保証の有無	無担保・無保証

また、上記特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当することを目的として、2019年6月14日に合計3,000百万円（シリーズ164）の借入れを実施することを、2019年6月12日付で決定しました。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2019年1月30日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

(4) 運用状況の見通し

2019年10月期（第29期：2019年5月1日～2019年10月31日）及び2020年4月期（第30期：2019年11月1日～2020年4月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

2019年10月期（第29期：2019年5月1日～2019年10月31日）

営業収益	15,048百万円
営業利益	6,723百万円
経常利益	5,730百万円
当期純利益	5,729百万円
1口当たり分配金	13,370円
うち利益超過分配金	-円

2020年4月期（第30期：2019年11月1日～2020年4月30日）

営業収益	15,099百万円
営業利益	6,839百万円
経常利益	5,850百万円
当期純利益	5,849百万円
1口当たり分配金	13,650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10月期（第29期）及び2020年4月期（第30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10月期（第29期）及び2020年4月期（第30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29期：2019年5月1日～2019年10月31日（184日） 第30期：2019年11月1日～2020年4月30日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2019年6月12日現在で本投資法人が保有している96物件に、2019年6月12日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ（調布センタービル）」に記載の1物件の取得を追加した97物件を前提としています。 上記以外に第30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30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、2019年6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29期に69百万円、第30期に54百万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。

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29期1,399百万円、第30期1,434百万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29期1,265百万円、第30期1,265百万円を想定しています。なお、上記記載の2019年6月14日取得予定の調布センタービルについては、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29期及び第30期においては費用計上されません。また、当該固定資産税及び都市計画税等は第31期以降に費用計上され、1期当たりの金額は26百万円となる想定です。 ・減価償却費については、第29期2,428百万円、第30期2,462百万円を想定しています。 ・修繕費については、第29期410百万円、第30期400百万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29期978百万円、第30期973百万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"> ・2019年6月12日現在において、174,050百万円の借入金残高及び8,000百万円の投資法人債発行残高があります。これに加えて、2019年6月12日付で公表した「資金の借入れ（シリーズ164）及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」に記載の3,000百万円の借入を行うことを前提としています。 ・2019年6月12日現在の借入金のうち、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、第30期において返済期限が到来する借入金は12,700百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 ・2019年6月12日現在の投資法人債のうち、第29期及び第30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、2019年4月30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30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。 ・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10月31日)	当期 (2019年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,050,532	19,675,112
信託現金及び信託預金	10,973,654	10,959,133
営業未収入金	360,261	298,778
前払費用	111,536	49,708
その他	14,606	6,788
流動資産合計	25,510,591	30,989,522
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,693,312	17,776,419
減価償却累計額	△5,316,656	△5,616,212
建物（純額）	12,376,655	12,160,207
構築物	32,618	32,618
減価償却累計額	△13,848	△14,691
構築物（純額）	18,770	17,927
機械及び装置	421,857	424,662
減価償却累計額	△235,745	△247,818
機械及び装置（純額）	186,111	176,843
工具、器具及び備品	86,586	93,446
減価償却累計額	△54,482	△57,649
工具、器具及び備品（純額）	32,103	35,796
土地	27,520,902	27,520,902
信託建物	*2 122,006,776	*2 121,511,168
減価償却累計額	△27,897,343	△29,185,084
信託建物（純額）	94,109,432	92,326,083
信託構築物	353,520	343,278
減価償却累計額	△159,867	△157,234
信託構築物（純額）	193,653	186,043
信託機械及び装置	1,623,898	1,604,492
減価償却累計額	△708,259	△691,969
信託機械及び装置（純額）	915,639	912,523
信託工具、器具及び備品	476,862	487,000
減価償却累計額	△293,197	△308,088
信託工具、器具及び備品（純額）	183,665	178,912
信託土地	272,828,051	269,059,794
信託建設仮勘定	2,933	1,511
有形固定資産合計	408,367,919	402,576,545
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	351,524	350,749
その他	2,889	2,424
無形固定資産合計	639,671	638,431

(単位：千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1,114,806	1,130,524
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	1,256,374	1,178,564
その他	113,111	19,487
投資その他の資産合計	2,617,181	2,461,465
固定資産合計	411,624,771	405,676,443
繰延資産		
投資法人債発行費	39,860	51,346
投資口交付費	45,855	36,684
繰延資産合計	85,715	88,031
資産合計	437,221,079	436,753,997
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,341,577	1,575,141
短期借入金	6,000,000	4,200,000
1年内返済予定の長期借入金	13,750,000	16,700,000
未払金	775,971	529,777
未払費用	62,766	78,660
未払法人税等	795	794
未払消費税等	193,775	475,104
前受金	2,364,110	2,368,366
預り金	2,311	3,477
流動負債合計	24,491,309	25,931,323
固定負債		
投資法人債	6,000,000	8,000,000
長期借入金	157,300,000	153,150,000
預り敷金及び保証金	1,953,387	1,993,121
信託預り敷金及び保証金	18,150,520	18,035,523
その他	12,281	203,786
固定負債合計	183,416,189	181,382,431
負債合計	207,907,498	207,313,754
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	220,970,508	220,970,508
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	2,134,387	2,475,385
任意積立金合計	2,134,387	2,475,385
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,107,886	6,178,677
剰余金合計	8,242,273	8,654,063
投資主資本合計	229,212,781	229,624,572
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	100,798	△184,329
評価・換算差額等合計	100,798	△184,329
純資産合計	※1 229,313,580	※1 229,440,242
負債純資産合計	437,221,079	436,753,997

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 12,730,773	※1 12,794,187
その他貸貸事業収入	※1 2,071,972	※1 1,801,706
不動産等売却益	※2 532,490	※2 565,286
受取配当金	85,219	51,088
営業収益合計	15,420,456	15,212,268
営業費用		
貸貸事業費用	※1 7,105,951	※1 6,880,478
資産運用報酬	978,238	967,813
役員報酬	8,400	8,400
資産保管手数料	22,689	23,116
一般事務委託手数料	56,337	57,508
会計監査人報酬	11,800	11,800
その他営業費用	88,304	90,167
営業費用合計	8,271,721	8,039,284
営業利益	7,148,734	7,172,984
営業外収益		
受取利息	66	67
未払分配金除斥益	788	664
還付加算金	330	3
営業外収益合計	1,185	736
営業外費用		
支払利息	833,921	808,013
投資法人債利息	30,783	25,392
融資関連費用	133,349	124,518
投資法人債発行費償却	4,159	3,564
投資口交付費償却	9,171	9,171
その他	29,411	23,143
営業外費用合計	1,040,795	993,803
経常利益	6,109,124	6,179,916
税引前当期純利益	6,109,124	6,179,916
法人税、住民税及び事業税	1,240	1,238
法人税等調整額	△2	0
法人税等合計	1,238	1,238
当期純利益	6,107,886	6,178,677
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,107,886	6,178,677

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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			
当期首残高	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	
当期首残高	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

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2019年4月期決算短信

当期（自 2018年11月1日 至 2019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	220,970,508	2,134,387	2,134,387	6,107,886	8,242,273	229,212,781
当期変動額						
圧縮積立金の積立		340,998	340,998	△340,998	—	—
剰余金の配当				△5,766,887	△5,766,887	△5,766,887
当期純利益				6,178,677	6,178,677	6,178,677
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	—	340,998	340,998	70,791	411,790	411,790
当期末残高	※ 220,970,508	2,475,385	2,475,385	6,178,677	8,654,063	229,624,572

	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	100,798	100,798	229,313,580
当期変動額			
圧縮積立金の積立			—
剰余金の配当			△5,766,887
当期純利益			6,178,677
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△285,128	△285,128	△285,128
当期変動額合計	△285,128	△285,128	126,662
当期末残高	△184,329	△184,329	229,440,242

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別	前期	当期
項 目	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
I 当期末処分利益	6,107,886,067	6,178,677,968
II 分配金の額	5,766,887,580	5,878,728,690
(投資口1口当たり分配金の額)	(13,458)	(13,719)
III 任意積立金(繰入)		
圧縮積立金繰入額	340,998,487	299,949,278
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5,766,887,580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>	<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5,878,728,690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 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,109,124	6,179,916
減価償却費	2,358,994	2,370,002
長期前払費用償却額	133,099	124,268
受取利息	△66	△67
支払利息	864,704	833,406
投資口交付費償却	9,171	9,171
投資法人債発行費償却	4,159	3,564
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△52,044	61,483
未収消費税等の増減額 (△は増加)	166,118	-
前払費用の増減額 (△は増加)	△34,767	61,827
営業未払金の増減額 (△は減少)	△34,206	△159,947
未払金の増減額 (△は減少)	322,777	△246,833
未払消費税等の増減額 (△は減少)	75,192	281,328
前受金の増減額 (△は減少)	23,930	4,255
預り金の増減額 (△は減少)	△257	1,186
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	4,483,951	4,652,797
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△82,492	△46,458
その他	△61,519	△25,452
小計	16,516,704	14,104,448
利息の受取額	66	67
利息の支払額	△881,064	△817,511
法人税等の支払額	△692	△805
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,635,014	13,286,198
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	△150,523	△91,813
信託有形固定資産の取得による支出	△21,870,082	△958,884
無形固定資産の取得による支出	-	△155
預り敷金及び保証金の返還による支出	△140,072	△46,949
預り敷金及び保証金の受入による収入	55,327	86,145
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△213,521	△560,271
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,561,793	676,423
使途制限付信託預金の預入による支出	△13,149	△8,705
使途制限付信託預金の払出による収入	2,829	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,767,399	△904,210
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,000,000	3,200,000
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	△5,000,000
長期借入れによる収入	8,500,000	6,850,000
長期借入金の返済による支出	△9,500,000	△8,050,000
投資法人債の発行による収入	-	1,984,949
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	△5,247,420	△5,765,583
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,668,115	△6,780,634
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,535,730	5,601,354
現金及び現金同等物の期首残高	21,746,685	23,282,416
現金及び現金同等物の期末残高	※ 23,282,416	※ 28,883,770

(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28,631千円、当期はありません。</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 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については、有効性の評価は省略しています。</p>

<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
<p>7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

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

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
	50,000	50,000

※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
信託建物	26,230	26,230

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)

	前期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	10,893,102	10,984,209
共益費収入	1,837,671	1,809,977
計	12,730,773	12,794,187
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	519,171	509,859
水道光熱費収入	1,230,853	1,030,420
その他収入	321,947	261,426
計	2,071,972	1,801,706
不動産賃貸事業収益合計	14,802,746	14,595,893
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	1,378,278	1,382,522
水道光熱費	1,241,455	1,121,738
公租公課	1,225,685	1,224,581
修繕費	568,517	403,049
保険料	19,886	20,149
信託報酬	32,791	32,642
その他賃貸事業費用	280,955	326,404
減価償却費	2,358,382	2,369,390
不動産賃貸事業費用合計	7,105,951	6,880,478
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	7,696,794	7,715,415

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (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

当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(単位：千円)

フレーム神南坂 (準共有持分51.0%)	
不動産等売却収入	5,253,000
不動産等売却原価	4,652,797
その他売却費用	34,915
不動産等売却益	565,286

(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 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	428,510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 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
現金及び預金	14,050,532	19,675,112
信託現金及び信託預金	10,973,654	10,959,133
使途制限付信託預金 (注)	△1,741,770	△1,750,475
現金及び現金同等物	23,282,416	28,883,770

(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10月31日)	(2019年4月30日)
未経過リース料		
1年内	1,621,774	2,210,585
1年超	5,956,433	6,719,211
合計	7,578,208	8,929,796

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後約10年です。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、金利スワップです。変動金利による資金調達の支払利息を固定化することにより、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、金利スワップ取引を利用しています。投資有価証券については、定期的に不動産等の価値及び発行体の財務状況等を把握します。

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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	-

当期（2019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	19,675,112	19,675,112	-
(2) 信託現金及び信託預金	10,959,133	10,959,133	-
資産計	30,634,246	30,634,246	-
(1) 短期借入金	4,200,000	4,200,000	-
(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	16,700,000	16,737,975	37,975
(4) 投資法人債	8,000,000	8,096,200	96,200
(5) 長期借入金	153,150,000	155,121,843	1,971,843
負債計	182,050,000	184,156,018	2,106,018
デリバティブ取引	△184,329	△184,329	-

※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10月31日)	当期 (2019年4月30日)
投資有価証券※	1,114,806	1,130,524

※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	-	-	-	-	-

当期 (2019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	19,675,112	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	10,959,133	-	-	-	-	-
合計	30,634,246	-	-	-	-	-

(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

当期 (2019年4月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	4,200,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	1,000,000	2,000,000	5,000,000
長期借入金	16,700,000	19,600,000	21,700,000	10,950,000	10,200,000	90,700,000
合計	20,900,000	19,600,000	21,700,000	11,950,000	12,200,000	95,700,000

(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10月31日) 及び当期 (2019年4月30日) において、該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (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	—

当期 (2019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	28,250,000	28,250,000	△184,329	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	88,750,000	74,050,000	※	—
合計			117,000,000	102,300,000	△184,329	—

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

(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 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。

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税等	30	30
信託借地権償却額	3,873	4,117
繰延ヘッジ損益	—	64,376
繰延税金資産小計	3,904	68,524
評価性引当額	△3,873	△68,493
繰延税金資産合計	30	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10月31日)	当期 (2019年4月30日)
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△29.74	△29.97
圧縮積立金繰入額	△1.76	△1.53
その他	0.01	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 2018年5月1日 至 2018年10月31日)及び当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)及び当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)及び当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)及び当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)において、該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	396,308,119	409,004,701
期中増減額	12,696,581	△5,792,000
期末残高	409,004,701	403,212,700
期末時価	465,637,000	474,257,000

(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(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物件の売却4,652,797千円、減価償却費2,369,390千円です。

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 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
1口当たり純資産額	535,141円	535,437円
1口当たり当期純利益	14,373円	14,418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 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
当期純利益(千円)	6,107,886	6,178,677
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)	6,107,886	6,178,677
期中平均投資口数(口)	424,933	428,510

(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いと考えられるため、開示を省略します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までの最近5年間に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)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年 5月27日	公募増資	21,400	353,940	9,876	176,138	(注1)
2014年 6月24日	第三者割当増資	1,070	355,010	493	176,632	(注2)
2014年11月27日	公募増資	47,685	402,695	28,269	204,901	(注3)
2014年12月24日	第三者割当増資	2,190	404,885	1,298	206,199	(注4)
2018年 5月28日	公募増資	22,500	427,385	14,067	220,267	(注5)
2018年 6月15日	第三者割当増資	1,125	428,510	703	220,970	(注6)

- (注1) 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2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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。

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

2019年3月26日付で、松本一夫が監査役に就任しました。

新任監査役（非常勤） 松本 一夫（2019年3月26日付）

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期		当期	
			(2018年10月31日現在)		(2019年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	27,968	6.4	27,852	6.4
		地方経済圏	12,451	2.8	12,344	2.8
	オフィスビル 小計		40,419	9.2	40,196	9.2
不動産合計			40,419	9.2	40,196	9.2
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	300,502	68.7	299,502	68.6
		地方経済圏	60,455	13.8	60,540	13.9
	オフィスビル 小計		360,958	82.6	360,042	82.4
	都市型商業施設	東京経済圏	4,652	1.1	—	—
	都市型商業施設 小計		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			368,584	84.3	363,015	83.1
投資有価証券 (注3)			1,114	0.3	1,130	0.3
預金・その他の資産			27,101	6.2	32,410	7.4
資産総額			437,221	100.0	436,753	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10月31日現在)		当期 (2019年4月30日現在)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	207,907	47.6	207,313	47.5
純資産額	229,313	52.4	229,440	52.5
資産総額	437,221	100.0	436,753	100.0

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

2019年4月30日現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は以下のとおりです。

銘柄名	地域	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円) (注1)		対総資産 比率 (%) (注2)	評価損益 (百万円)
				単価	金額	単価	金額		
合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分(注3)	国内	匿名組合出資持分	—	—	1,130	—	1,130	0.3	—
合計			—	—	1,130	—	1,130	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	5,770	6,740	7,010	3.9	6,630	3.7	4.1	大	1.4
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,009	5,290	5,360	4.1	5,220	3.8	4.2	研	1.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,295	3,390	3,460	4.2	3,360	4.0	4.4	大	0.8
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,352	2,500	2,560	4.4	2,480	4.2	4.6	大	0.6
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,406	3,330	3,350	4.5	3,300	4.2	4.6	研	0.5
		A-7	KDX南青山ビル	2,270	2,206	2,860	2,880	4.0	2,840	3.7	4.1	研	0.5
		A-8	神田木原ビル	1,950	1,760	1,690	1,750	4.2	1,670	4.0	4.4	大	0.4
		A-13	KDX麴町ビル	5,950	5,534	5,300	5,340	3.6	5,250	3.3	3.7	研	1.4
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,276	2,740	2,750	5.1	2,720	4.8	5.2	研	0.5
		A-16	東伸24ビル	5,300	4,798	5,230	5,270	4.3	5,190	4.0	4.4	研	1.2
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,352	5,390	5,410	3.9	5,360	3.5	4.0	研	1.1
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,046	3,490	3,600	3.8	3,440	3.6	4.0	大	0.8
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,678	2,930	2,940	4.3	2,920	3.9	4.4	研	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	3,728	3,716	5,170	5,220	3.6	5,120	3.3	3.7	研	0.8
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,244	2,790	2,810	4.8	2,770	4.5	4.9	研	0.6
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,418	1,220	1,220	4.8	1,210	4.4	4.8	研	0.3
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,242	2,320	2,380	4.2	2,300	4.0	4.4	大	0.5
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	2,978	4,040	4,140	4.3	3,990	4.1	4.5	大	0.7
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	3,756	3,790	3,860	4.2	3,710	4.0	4.4	研	1.0
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,288	1,140	1,200	4.7	1,120	4.5	4.9	大	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	5,919	5,310	5,350	4.1	5,270	3.8	4.2	研	1.4
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,026	2,080	2,130	4.2	2,060	4.0	4.4	大	0.4
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,119	1,300	1,360	5.4	1,280	5.2	5.6	大	0.3
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,197	1,190	1,190	5.1	1,190	4.9	5.3	大	0.2
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,312	7,370	7,460	3.9	7,280	3.6	4.0	研	1.5
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,503	1,550	1,560	4.3	1,530	4.0	4.4	研	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,351	2,750	2,760	3.9	2,730	3.6	4.0	研	0.5
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,438	8,050	8,220	3.8	7,980	3.6	4.0	大	1.8
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,450	3,150	3,150	4.7	3,150	4.2	4.8	研	0.9
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,226	2,030	2,040	4.4	2,010	4.1	4.5	研	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,076	1,690	1,700	4.3	1,670	3.9	4.5	研	0.5
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,843	2,470	2,480	4.2	2,460	3.8	4.3	研	0.6
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,623	1,580	1,590	4.3	1,570	4.0	4.4	研	0.4
		A-60	KDX晴海ビル	10,250	8,672	8,680	8,710	4.0	8,650	3.6	4.0	研	2.4
		A-62	小石川TGビル	3,080	2,972	3,550	3,580	4.2	3,510	3.9	4.3	研	0.7
A-63	KDX五反田ビル	2,620	2,683	3,380	3,400	4.3	3,350	4.0	4.4	研	0.6		
A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,817	2,430	2,450	3.8	2,410	3.5	3.9	研	0.4		
A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,921	10,000	10,100	3.5	9,890	3.2	3.6	研	1.6		
A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,158	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	3,931	4,830	4,950	4.0	4,780	3.8	4.2	大	0.9		
A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,487	5,670	5,830	4.0	5,600	3.8	4.2	大	1.1		
A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,679	4,520	4,640	4.2	4,470	4.0	4.4	大	1.1		
A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,657	3,320	3,370	4.4	3,300	4.2	4.6	大	0.6		
A-74	KDX新日本橋ビル	2,300	2,013	3,040	3,110	3.8	3,010	3.6	4.0	大	0.5		
A-78	KDX立川駅前ビル	1,267	1,318	1,730	1,730	4.9	1,720	4.6	5.0	研	0.3		
A-83	KDX府中ビル	6,120	5,813	8,430	8,560	4.7	8,370	4.5	4.9	大	1.4		
A-84	KDX春日ビル	2,800	2,673	4,000	4,030	4.1	3,960	3.8	4.2	研	0.6		
A-85	KDX中目黒ビル	1,880	1,846	3,030	3,040	4.3	3,020	4.1	4.5	大	0.4		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2019年4月期決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
オフィスビル	東京 経済 圏	A-86	KDX大宮ビル	2,020	2,160	3,020	3,070	5.0	3,000	4.8	5.2	大	0.4
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	2,200	2,237	2,980	3,010	4.2	2,970	4.0	4.4	大	0.5
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,900	1,863	3,090	3,160	4.2	3,060	4.0	4.4	大	0.4
		A-89	KDX高輪台ビル	5,250	5,546	6,640	6,700	4.1	6,570	3.8	4.2	研	1.2
		A-90	KDX池袋ビル	3,900	3,626	4,950	5,070	3.9	4,900	3.7	4.1	大	0.9
		A-91	KDX三田ビル	3,180	3,117	3,700	3,730	4.0	3,660	3.7	4.1	研	0.7
		A-92	KDX秋葉原ビル	2,600	2,512	3,170	3,200	3.9	3,140	3.6	4.0	研	0.6
		A-93	KDX飯田橋スクエア	4,350	4,869	6,050	6,140	4.0	6,010	3.8	4.2	大	1.0
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,000	11,041	16,300	16,400	4.0	16,100	3.7	4.1	研	2.8
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,666	7,971	9,610	9,800	4.5	9,530	4.3	4.7	大	2.0
		A-96	KDX高田馬場ビル	3,650	3,624	4,350	4,430	4.3	4,310	4.0	4.5	大	0.8
		A-99	KDX池袋ウエストビル	1,934	2,052	2,290	2,320	4.2	2,270	4.0	4.4	大	0.4
		A-101	KDX横浜ビル	7,210	7,474	8,800	9,160	4.3	8,650	4.1	4.5	大	1.7
		A-102	KDX横浜西口ビル	2,750	2,704	3,230	3,290	4.4	3,210	4.2	4.6	大	0.6
		A-107	KDX銀座イーストビル	3,600	3,645	3,880	3,910	4.0	3,850	3.7	4.1	研	0.8
		A-108	ぺんてるビル	3,350	3,573	3,877	3,981	3.9	3,825	3.7	4.1	大	0.8
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,950	4,020	4,450	4,620	3.7	4,370	3.5	3.9	大	0.9
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	15,550	15,434	21,500	21,800	3.2	21,100	2.9	3.3	研	3.7
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,829	3,933	4,220	4,260	3.7	4,180	3.4	3.8	研	0.9
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	1,350	1,383	1,500	1,520	4.1	1,470	3.8	4.2	研	0.3
		A-115	アーク森ビル	4,169	4,187	4,550	4,720	3.6	4,480	3.4	3.8	大	1.0
		A-116	KDX西新橋ビル	8,400	8,518	9,130	9,380	3.5	9,020	3.3	3.7	大	2.0
		A-117	BR五反田	2,200	2,298	2,510	2,550	4.2	2,460	3.8	4.4	研	0.5
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	3,500	3,560	3,800	3,880	3.6	3,760	3.6	3.8	大	0.8
A-120	KDX代々木ビル	2,479	2,426	2,310	2,310	4.5	2,310	4.0	4.6	研	0.5		
A-121	銀座四丁目タワー	9,800	9,499	14,100	14,200	3.2	13,900	2.9	3.3	研	2.3		
A-122	三菱重工横浜ビル	14,720	14,716	14,900	15,200	4.0	14,800	3.5	4.2	大	3.5		
A-123	KDX横浜関内ビル (注6)	9,500	9,765	10,100	10,400	4.1	9,940	3.9	4.3	大	2.2		
A-124	KDX浜松町プレイス (注6)	20,700	20,715	23,100	23,700	3.4	22,900	3.2	3.6	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	3,927	5,240	5,300	5.6	5,210	5.4	5.8	大	1.3
		A-42	KDX鳥丸ビル	5,400	5,116	5,530	5,650	4.8	5,480	4.6	5.0	大	1.2
		A-44	KDX仙台ビル	2,100	1,923	1,900	1,900	5.4	1,900	5.4	5.6	大	0.5
		A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,444	4,780	4,820	5.7	4,740	5.4	5.8	研	1.1
		A-54	KDX北浜ビル	2,220	2,038	1,660	1,660	5.1	1,650	4.6	5.2	研	0.5
		A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	6,531	5,440	5,560	4.4	5,390	4.2	4.6	大	1.8
		A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	2,019	2,810	2,860	7.3	2,750	4.3	9.4	研	0.6
		A-70	KDX札幌ビル	2,005	1,985	2,630	2,750	4.8	2,580	4.6	5.0	大	0.4
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,962	10,000	10,100	4.0	9,890	3.7	4.1	研	1.7
		A-82	KDX東梅田ビル	2,770	2,396	3,740	3,800	4.3	3,710	4.1	4.5	大	0.6
		A-97	KDX宇都宮ビル	2,350	2,302	2,570	2,560	5.6	2,580	5.4	5.8	大	0.5
		A-98	KDX広島ビル	1,300	1,368	1,760	1,770	5.3	1,750	5.0	5.4	研	0.3
		A-100	千里ライフサイエンス センタービル	13,000	12,570	13,500	13,700	4.5	13,400	4.3	4.7	大	3.1
		A-104	KDX南本町ビル	2,200	2,022	3,120	3,140	4.3	3,090	4.0	4.4	研	0.5
A-106	KDX桜通ビル	5,900	6,373	8,300	8,430	4.6	8,250	4.4	4.8	大	1.4		
A-110	KDX新大阪ビル	4,550	4,547	5,100	5,270	4.1	5,030	3.9	4.3	大	1.0		
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	3,500	3,463	4,260	4,290	4.1	4,220	3.8	4.2	研	0.8		
A-118	KDX札幌北口ビル	1,800	1,891	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	400,239	470,727	478,521	-	465,875	-	-	-	99.3

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 (%)
その他	東京 経済 圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	2,880	2,973	3,530	3,560	3.5	3,510	3.4	3.5	大	0.6
その他 (1物件)小計				2,880	2,973	3,530	3,560	-	3,510	-	-	-	0.6
全96物件 合計				415,835	403,212	474,257	482,081	-	469,385	-	-	-	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（96物件）の取得価格の合計で除して得られた数値を記載しています。

(注6) 以下のとおり運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
A-123	KDX横浜関内ビル	JNビル	2019年4月1日
A-124	KDX浜松町プレイス	CROSS PLACE 浜松町	2019年4月1日

B. ポートフォリオの分散

用途別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	95	412,955	99.3
その他	1	2,880	0.6
合計	96	415,835	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	78	338,523	81.4
地方経済圏	18	77,312	18.5
合計	96	415,835	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	15.4
2,500百万円以上5,000百万円未満	38	134,529	32.3
5,000百万円以上7,500百万円未満	13	79,257	19.0
7,500百万円以上10,000百万円未満	6	51,516	12.3
10,000百万円以上12,500百万円未満	2	22,250	5.3
12,500百万円以上15,000百万円未満	2	27,720	6.6
15,000百万円以上17,500百万円未満	1	15,550	3.7
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	96	415,835	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) 2019年4月期決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-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) 2019年4月期決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-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	KDX横浜関内ビル	1,687.26	事務所・駐車場	15,883.21	S・SRC・RC B2F14	2007年9月	3.28
		A-124	KDX浜松町プレイス	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23.4年	-
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	-	-	-	-	-
その他 (1物件) 小計				-	-	-	-	-	-
全96物件 合計				-	-	-	-	平均23.4年	2.22

(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、2019年4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。
 (注6) PML値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社の調査による2019年4月時点の数値です。
 (注7) KDX小林道修町ビルは、建物譲渡特約付定期借地権及び建物から構成されています。

(b) 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第29期（2019年10月期）に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下のとおりです。

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX虎ノ門一丁目ビル (東京都港区)	専有部改修工事等	自 2019年 5月 至 2019年10月	343	-	-
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市)	共用部改修工事等	同上	262	-	-
千里ライフサイエンス センタービル (大阪府豊中市)	空調改修工事等	同上	176	-	-
KDX札幌北口ビル (北海道札幌市)	外壁改修工事等	同上	58	-	-
KDX東品川ビル (東京都品川区)	中央監視装置更新工事等	同上	47	-	-
KDX中目黒ビル (東京都目黒区)	機械式駐車場改修工事等	同上	47	-	-
KDX大宮ビル (埼玉県さいたま市)	防災設備改修工事等	同上	22	-	-

(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（2019年4月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で1,231百万円であり、当期費用に区分された修繕費403百万円と合わせ、合計1,634百万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	223
KDX札幌北口ビル (北海道札幌市)	共用部改修工事等	同上	95
KDX宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	専有部改修工事等	同上	84
KDX札幌ビル (北海道札幌市)	共用部改修工事等	同上	84
KDX麹町ビル (東京都千代田区)	共用部改修工事等	同上	68
KDX八丁堀ビル (東京都中央区)	共用部改修工事等	同上	56
KDX烏丸ビル (京都府京都市)	共用部改修工事等	同上	55
KDX船橋ビル (千葉県船橋市)	外壁改修工事等	同上	50
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	15
その他			497
ポートフォリオ全体			1,231

(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	194,403	262,728
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,379.66	4,379.66	-	-	7	100.0	140,504	220,607
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.14	3,323.14	-	-	4	100.0	109,776	114,000
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,289.49	4,289.49	18	18	24	100.0	90,729	96,574
		A-6	原宿FFビル	3,071.15	3,071.15	-	-	2	100.0	103,265	141,464
		A-7	KDX南青山ビル	1,815.19	1,815.19	-	-	8	100.0	83,312	95,939
		A-8	神田木原ビル	1,948.02	1,948.02	-	-	10	100.0	52,711	85,568
		A-13	KDX麴町ビル	3,719.18	3,719.18	-	-	9	100.0	142,650	205,666
		A-14	KDX船橋ビル	3,846.03	3,846.03	-	-	21	100.0	108,803	143,630
		A-16	東伸24ビル	6,616.68	6,616.68	-	-	20	100.0	161,933	270,065
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,072.34	3,072.34	-	-	6	100.0	149,343	262,949
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	99,777	134,211
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.94	3,019.94	-	-	7	100.0	89,058	114,129
		A-21	KDX新橋ビル	2,803.96	2,803.96	-	-	8	100.0	134,260	197,392
		A-22	KDX新横浜ビル	4,771.87	4,771.87	-	-	23	100.0	77,495	156,374
		A-26	KDX木場ビル	2,455.49	2,455.49	-	-	6	100.0	45,186	62,737
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.79	2,564.79	-	-	10	100.0	74,239	90,614
		A-29	KDX東新宿ビル	5,859.92	5,859.92	-	-	6	100.0	140,162	127,453
		A-30	KDX西五反田ビル	3,883.04	3,883.04	-	-	12	100.0	114,253	148,611
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	-	-	7	100.0	45,185	47,832
		A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	-	-	9	100.0	165,771	228,529
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	2	100.0	67,311	110,237
		A-34	KDX本厚木ビル	2,747.65	2,212.37	-	-	14	80.5	42,259	61,305
		A-35	KDX八王子ビル	2,165.20	2,165.20	-	-	10	100.0	50,511	56,738
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,891.49	5,677.91	-	-	8	96.4	200,467	263,260
		A-38	KDX西新宿ビル	1,593.59	1,593.59	-	-	9	100.0	49,970	72,485
		A-41	KDX新宿286ビル	2,443.99	2,443.99	-	-	6	100.0	77,953	102,120
		A-46	飛栄九段北ビル	6,908.96	6,733.77	-	-	13	97.5	261,869	338,352
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,126.69	5,126.69	-	-	1	100.0	104,295	155,862
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,238.01	2,238.01	-	-	9	100.0	69,375	94,976
		A-55	新都心丸善ビル	1,912.25	1,912.25	-	-	6	100.0	54,805	70,905
		A-56	KDX神保町ビル	2,323.44	2,323.44	-	-	6	100.0	75,667	99,675
		A-59	KDX岩本町ビル	1,529.79	1,529.79	3	3	9	100.0	46,910	61,543
		A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,294.00	-	-	11	100.0	208,708	351,129
		A-62	小石川TGビル	3,937.42	3,937.42	-	-	4	100.0	128,181	164,907
		A-63	KDX五反田ビル	3,157.04	3,157.04	-	-	10	100.0	105,304	142,043
		A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	59,997	102,849
		A-66	KDX新宿ビル	5,824.24	5,824.24	-	-	23	100.0	255,509	357,599
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	4	100.0	149,606	193,218
		A-68	KDX日本橋本町ビル	3,998.39	3,998.39	-	-	8	100.0	126,713	226,296
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,429.25	4,429.25	-	-	5	100.0	163,366	221,655
		A-72	KDX東品川ビル	7,117.97	6,058.85	-	-	4	85.1	151,038	188,800
		A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	-	-	7	100.0	115,225	163,266
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,658.79	2,658.79	-	-	8	100.0	89,434	133,116
		A-78	KDX立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	-	-	5	100.0	65,560	94,522
		A-83	KDX府中ビル	10,151.50	9,870.76	-	-	36	97.2	308,787	373,782
		A-84	KDX春日ビル	4,345.13	4,345.13	-	-	14	100.0	126,621	160,612
A-85	KDX中目黒ビル	2,726.69	2,726.69	-	-	7	100.0	93,037	165,003		
A-86	KDX大宮ビル	3,814.00	3,814.00	1	1	17	100.0	117,870	185,811		
A-87	イトーピア日本橋SAビル	3,106.42	3,106.42	8	8	14	100.0	103,415	122,826		
A-88	KDX新宿六丁目ビル	4,037.44	4,037.44	-	-	7	100.0	104,885	90,770		
A-89	KDX高輪台ビル	6,967.61	6,967.61	-	-	8	100.0	207,907	268,821		
A-90	KDX池袋ビル	3,110.71	3,110.71	-	-	10	100.0	138,956	229,949		
A-91	KDX三田ビル	3,331.63	3,331.63	-	-	12	100.0	108,014	167,163		
A-92	KDX秋葉原ビル	2,289.27	2,289.27	-	-	6	100.0	83,635	97,741		
A-93	KDX飯田橋スクエア	4,571.92	4,571.92	-	-	7	100.0	184,898	294,531		
A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,978.52	12,978.52	-	-	9	100.0	440,321	600,759		
A-95	KDX豊洲グランスクエア	11,797.85	11,797.85	-	-	14	100.0	328,956	481,090		
A-96	KDX高田馬場ビル	4,595.34	4,595.34	-	-	11	100.0	144,576	166,878		
A-99	KDX池袋ウエストビル	2,532.71	2,532.71	-	-	8	100.0	69,790	63,584		
A-101	KDX横浜ビル	10,932.45	10,932.45	-	-	26	100.0	286,782	355,445		
A-102	KDX横浜西口ビル	4,981.87	4,981.87	-	-	14	100.0	121,606	161,848		
A-107	KDX銀座イーストビル	4,400.92	4,400.92	-	-	12	100.0	121,197	146,620		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2019年4月期決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-108	べんてるビル	4,346.66	4,346.66	5	5	9	100.0	132,880	170,635
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,052.73	3,052.73	-	-	8	100.0	109,246	134,802
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	8,179.00	8,179.00	-	-	4	100.0	398,877	534,693
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,284.79	3,284.79	-	-	11	100.0	120,829	154,357
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	1,505.28	1,505.28	-	-	8	100.0	41,792	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	-	-	8	100.0	218,091	311,555
		A-117	BR五反田	3,504.75	3,504.75	-	-	6	100.0	109,202	116,754
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	2,205.16	2,205.16	-	-	1	100.0	86,237	176,681
		A-120	KDX代々木ビル	1,173.55	1,173.55	-	-	10	100.0	70,302	106,034
		A-121	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,522.70	-	-	3	98.2	285,440	321,559
		A-122	三菱重工横浜ビル	13,495.34	13,495.34	-	-	22	100.0	429,774	687,330
		A-123	KDX横浜関内ビル	10,075.62	10,075.62	-	-	6	100.0	271,436	232,808
		A-124	KDX浜松町ブレイス	9,325.18	9,325.18	-	-	15	100.0	523,700	992,426
	A-12	ボルタス・センタービル	11,501.22	10,828.03	-	-	27	94.1	294,449	329,176	
	A-42	KDX烏丸ビル	8,743.96	8,743.96	-	-	40	100.0	212,345	298,602	
	A-44	KDX仙台ビル	3,948.03	3,948.03	-	-	31	100.0	96,332	177,911	
	A-53	KDX博多南ビル	10,112.11	10,064.46	-	-	55	99.5	193,266	276,295	
	A-54	KDX北浜ビル	3,995.28	3,995.28	-	-	14	100.0	72,172	96,627	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	-	-	16	100.0	181,514	227,962	
	A-69	KDX小林道修町ビル	7,072.23	7,072.23	-	-	11	100.0	194,144	259,112	
	A-70	KDX札幌ビル	3,786.75	3,786.75	-	-	21	100.0	98,935	119,667	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,903.84	7,903.84	-	-	18	100.0	332,338	515,886	
	A-82	KDX東梅田ビル	4,994.88	4,994.88	-	-	5	100.0	137,706	123,894	
	A-97	KDX宇都宮ビル	5,278.51	5,278.51	-	-	24	100.0	123,375	139,066	
	A-98	KDX広島ビル	3,994.52	3,994.52	-	-	22	100.0	76,558	105,058	
	A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	17,199.45	17,098.81	-	-	60	99.4	683,852	902,183	
	A-104	KDX南本町ビル	5,285.95	4,955.31	-	-	17	93.7	105,861	147,454	
A-106	KDX桜通ビル	12,318.09	12,318.09	-	-	34	100.0	340,742	461,641		
A-110	KDX新大阪ビル	5,979.39	5,979.39	-	-	17	100.0	153,760	168,990		
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	4,363.17	4,363.17	-	-	15	100.0	114,963	170,618		
A-118	KDX札幌北口ビル	3,319.16	3,319.16	-	-	12	100.0	75,211	81,867		
オフィスビル (95件) 小計				467,173.07	463,655.51	35	35	1,196	99.2	14,527,190	19,971,414
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂 (注12)	-	-	-	-	-	-	22	-
都市型商業施設 (1物件) 小計				-	-	-	-	-	-	22	-
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	68,680	57,230
その他 (1物件) 小計				1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	68,680	57,230
全97物件 合計				468,528.20	465,010.64	35	35	1,197 (注11)	99.2	14,595,893	20,028,644
最近5年の稼働率推移											
				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%						
				2019年 4月30日	99.2%						

- (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建物賃貸借契約兼プロパティマネジメント契約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。

(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（2019年4月期）における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

(e) 主要なテナントに関する情報

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

(ロ) 参考：上位エンドテナント

(2019年4月30日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積(m ²)	面積比率 (%) (注1)
1	三菱重工業株式会社	三菱重工横浜ビル	11,267.43	2.4
2	非開示(注2)	KDX川崎駅前本町ビル	5,126.69	1.1
3	非開示(注2)	KDX武蔵小杉ビル、KDX広島ビル	4,856.75	1.0
4	株式会社ADKクリエイティブ・ワン	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			465,010.64	100.0

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

(注2) テナントから開示の了承を得られていないため、非開示としています。

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2019年4月期決算短信

【参考情報】

個別物件の収益状況 第28期 (2018年11月1日～2019年4月30日) : 181日間 ※2019年4月30日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件番号		A001	A003	A004	A005	A006	A007	A008	A013	A014	A016	A017	A019	A020	A021
物件名称		KDX 日本橋313ビル	東茅場町 有楽ビル	KDX 八丁堀ビル	KDX 中野坂上ビル	原宿FFビル	KDX 南青山ビル	神田木原ビル	KDX 麹町ビル	KDX 船橋ビル	東伸24ビル	KDX 恵比寿ビル	KDX 浜松町ビル	KDX 茅場町ビル	KDX 新橋ビル
取得年月日		2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年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
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)	5,770	4,009	3,295	2,352	2,406	2,206	1,760	5,534	2,276	4,798	4,352	3,046	2,678	3,716
	期末評価額 (百万円)	6,740	5,290	3,390	2,500	3,330	2,860	1,690	5,300	2,740	5,230	5,390	3,490	2,930	5,170
	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	24	2	8	10	9	21	20	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	6,616.68	3,072.34	2,724.35	3,019.94	2,803.96
	賃貸面積 (㎡)	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	6,616.68	3,072.34	2,724.35	3,019.94	2,803.96
	稼働率														
	2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	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%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	194,403	140,504	109,776	90,729	103,265	83,312	52,711	142,650	108,803	161,933	149,343	99,777	89,058	134,260
	賃貸収入	177,666	124,533	95,968	76,288	97,174	76,753	48,389	126,480	95,697	138,890	134,861	92,073	81,608	125,965
	その他収入	16,736	15,970	13,808	14,441	6,090	6,558	4,322	16,169	13,105	23,042	14,481	7,703	7,449	8,294
	②賃貸事業費用合計 (千円)	52,652	34,093	31,123	41,559	23,885	19,443	14,370	42,935	33,193	49,422	34,307	30,425	26,096	35,083
	管理委託費	15,217	12,523	11,073	9,028	6,629	5,491	5,113	9,618	13,257	14,032	10,175	7,280	7,268	9,483
	公租公課	22,370	9,464	8,971	7,814	8,542	6,119	4,205	18,253	7,393	13,102	11,652	9,501	6,710	17,000
	水道光熱費	12,426	8,309	6,657	8,070	4,241	5,420	3,987	9,081	7,928	13,060	8,622	4,942	6,506	5,653
	修繕費	1,548	2,029	3,730	15,456	2,393	1,645	476	5,147	3,420	4,044	2,776	5,952	2,808	2,251
	保険料	224	153	136	170	103	57	59	155	170	258	138	102	106	113
信託報酬・その他	866	1,614	553	1,019	1,976	709	528	677	1,023	4,923	941	2,645	2,695	581	
③NOI (=①-②) (千円)	141,751	106,411	78,653	49,169	79,379	63,868	38,340	99,714	75,609	112,510	115,035	69,352	62,961	99,176	
④減価償却費 (千円)	28,665	27,067	21,446	18,104	11,459	7,313	8,553	21,506	21,950	39,690	19,880	9,312	17,635	10,531	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	113,085	79,343	57,207	31,065	67,919	56,555	29,786	78,208	53,659	72,820	95,155	60,040	45,326	88,645	
⑥資本的支出 (千円)	9,021	380	56,184	7,683	20,516	-	1,564	68,176	50,222	15,115	2,447	4,200	25,436	315	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	132,730	106,031	22,468	41,486	58,863	63,868	36,776	31,538	25,387	97,395	112,588	65,152	37,525	98,861	
参考情報	経費率 (=②/①)	27.1%	24.3%	28.4%	45.8%	23.1%	23.3%	27.3%	30.1%	30.5%	30.5%	23.0%	30.5%	29.3%	26.1%
	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
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	6,860	5,039	3,845	2,855	3,727	3,003	1,858	4,946	3,763	5,600	5,395	3,451	3,102	4,764
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.6%	3.5%	3.1%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	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)	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。

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2019年4月期決算短信

【参考情報】 個別物件の収益状況 第28期 (2018年11月1日～2019年4月30日) : 181日間 ※2019年4月30日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件番号		A022	A026	A027	A029	A030	A031	A032	A033	A034	A035	A037	A038	A041	A046
物件名称		KDX 新横浜ビル	KDX 木場ビル	KDX 鍛冶町ビル	KDX 東新宿ビル	KDX 西五反田ビル	KDX 門前仲町ビル	KDX 芝大門ビル	KDX 御徒町ビル	KDX 本厚木ビル	KDX 八王子ビル	KDX 御茶ノ水ビル	KDX 西新宿ビル	KDX 新宿286ビル	飛栄九段北ビル
取得年月日		2006年5月1日	2006年6月20日	2006年7月3日	2006年9月1日	2006年12月1日	2007年1月19日	2007年3月1日	2007年3月1日	2007年3月1日	2007年3月1日	2007年4月2日	2007年4月2日	2007年6月1日	2008年2月1日
価格情報	取得価格 (百万円)	2,520	1,580	2,350	2,950	4,200	1,400	6,090	2,000	1,305	1,155	6,400	1,500	2,300	7,600
	構成比率	0.6%	0.4%	0.6%	0.7%	1.0%	0.3%	1.5%	0.5%	0.3%	0.3%	1.5%	0.4%	0.6%	1.8%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,244	1,418	2,242	2,978	3,756	1,288	5,919	2,026	1,119	1,197	6,312	1,503	2,351	7,438
	期末評価額 (百万円)	2,790	1,220	2,320	4,040	3,790	1,140	5,310	2,080	1,300	1,190	7,370	1,550	2,750	8,050
	構成比率	0.6%	0.3%	0.5%	0.9%	0.8%	0.2%	1.1%	0.4%	0.3%	0.3%	1.6%	0.3%	0.6%	1.7%
賃貸借情報	テナント総数	23	6	10	6	12	7	9	2	14	10	8	9	6	13
	賃貸可能面積 (㎡)	4,771.87	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	2,443.99	6,908.96
	賃貸面積 (㎡)	4,771.87	2,455.49	2,564.79	5,859.92	3,883.04	2,008.74	5,997.36	1,792.54	2,212.37	2,165.20	5,677.91	1,593.59	2,443.99	6,733.77
	稼働率														
	2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	80.5%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	97.5%
	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%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	77,495	45,186	74,239	140,162	114,253	45,185	165,771	67,311	42,259	50,511	200,467	49,970	77,953	261,869
	賃貸収入	68,669	38,301	66,967	124,896	96,893	36,147	152,422	58,613	36,085	41,791	187,305	45,118	65,675	232,360
	その他収入	8,826	6,884	7,272	15,265	17,359	9,038	13,348	8,697	6,173	8,719	13,161	4,851	12,278	29,509
	②賃貸事業費用合計 (千円)	29,181	16,468	19,444	45,958	30,072	15,070	46,831	14,959	18,024	15,040	52,566	15,967	24,877	90,354
	管理委託費	7,922	4,779	6,744	13,282	9,144	4,290	14,077	5,718	5,858	5,016	12,124	4,836	7,010	31,626
	公租公課	6,280	4,717	5,566	13,988	9,280	3,194	11,922	2,870	3,615	4,119	15,847	4,440	8,354	27,092
	水道光熱費	6,103	4,588	5,197	12,895	9,887	5,818	12,169	4,054	3,870	4,256	10,931	3,505	6,281	18,701
	修繕費	2,303	1,007	1,376	3,526	430	1,439	6,917	716	3,540	1,015	2,718	2,412	2,050	5,590
	保険料	165	76	85	223	164	72	192	55	105	79	211	62	119	285
信託報酬・その他	6,405	1,298	473	2,042	1,165	256	1,553	1,544	1,033	553	10,732	709	1,061	7,056	
③NOI (=①-②) (千円)	48,314	28,718	54,795	94,203	84,181	30,115	118,939	52,351	24,234	35,470	147,901	34,003	53,076	171,515	
④減価償却費 (千円)	24,281	12,012	13,186	21,251	29,307	9,909	31,956	8,474	13,223	11,884	28,133	7,157	11,611	18,101	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	24,033	16,706	41,608	72,952	54,873	20,205	86,983	43,877	11,011	23,586	119,767	26,845	41,465	153,414	
⑥資本的支出 (千円)	16,464	3,795	-	2,530	2,079	124	2,479	2,100	15,535	248	14,605	430	13,725	320	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	31,850	24,923	54,795	91,673	82,102	29,991	116,460	50,251	8,699	35,222	133,296	33,573	39,351	171,195	
参考情報	経費率 (=②/①)	37.7%	36.4%	26.2%	32.8%	26.3%	33.4%	28.3%	22.2%	42.7%	29.8%	26.2%	32.0%	31.9%	34.5%
	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
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	2,567	1,508	2,633	4,782	4,049	1,536	5,810	2,442	1,357	1,754	7,109	1,713	2,674	8,844
	参考: 総賃貸事業収入比	3.3%	3.3%	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%	3.5%	3.6%	3.2%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	111,671	127,183	133,761	93,342	129,945	136,390	323,620	90,133	65,934	85,771	355,880	45,530	94,622	368,772	
参考: 上記年平均額	9,305	10,598	11,146	7,778	10,828	11,365	26,968	7,511	5,494	7,147	29,656	3,794	7,885	30,731	

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2019年4月期決算短信

【参考情報】

個別物件の収益状況 第28期 (2018年11月1日～2019年4月30日) : 181日間 ※2019年4月30日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件番号		A048	A051	A055	A056	A059	A060	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TGビル	KDX 五反田ビル	KDX 日本橋216ビル	KDX 新宿ビル	KDX 銀座一丁目ビル	KDX 日本橋本町ビル	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%	0.6%	0.5%	0.7%	0.4%	2.5%	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)	3,450	2,226	2,076	2,843	1,623	8,672	2,972	2,683	1,817	6,921	4,158	3,931	4,487	4,679
	期末評価額 (百万円)	3,150	2,030	1,690	2,470	1,580	8,680	3,550	3,380	2,430	10,000	5,740	4,830	5,670	4,520
	構成比率	0.7%	0.4%	0.4%	0.5%	0.3%	1.8%	0.7%	0.7%	0.5%	2.1%	1.2%	1.0%	1.2%	1.0%
賃貸借情報	テナント総数	1	9	6	6	9	11	4	10	8	23	4	8	5	4
	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	9,294.00	3,937.42	3,157.04	1,615.20	5,824.24	3,573.59	3,998.39	4,429.25	6,058.85
	稼働率														
	2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.1%
	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%	90.7%	100.0%	100.0%	100.0%	91.8%	100.0%	100.0%	86.6%	56.7%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	104,295	69,375	54,805	75,667	46,910	208,708	128,181	105,304	59,997	255,509	149,606	126,713	163,366	151,038
	賃貸収入	93,427	57,278	48,012	67,879	43,833	179,847	107,662	95,656	55,885	223,604	141,850	120,090	145,338	131,416
	その他収入	10,867	12,096	6,793	7,787	3,077	28,860	20,519	9,647	4,112	31,905	7,755	6,622	18,028	19,622
	②賃貸事業費用合計 (千円)	33,896	24,472	15,803	20,728	9,674	100,207	40,101	29,153	16,322	86,465	33,954	32,717	44,336	50,107
	管理委託費	13,134	7,114	6,313	5,572	3,793	31,353	14,326	8,582	5,016	22,693	9,804	8,731	10,829	14,874
	公租公課	7,371	5,746	4,736	7,195	3,066	18,353	10,381	9,018	4,718	28,458	13,449	15,642	10,830	16,222
	水道光熱費	9,576	4,769	4,275	6,206	2,266	26,850	13,416	7,201	2,711	17,352	6,906	6,087	17,957	14,148
	修繕費	2,534	6,089	49	1,313	257	12,799	484	3,115	929	8,191	130	828	3,626	2,689
	保険料	196	110	77	95	50	396	158	121	55	282	132	130	152	238
信託報酬・その他	1,083	642	350	344	240	10,453	1,333	1,115	2,891	9,488	3,531	1,297	940	1,934	
③NOI (=①-②) (千円)	70,399	44,903	39,002	54,938	37,236	108,500	88,080	76,150	43,674	169,044	115,652	93,996	119,030	100,931	
④減価償却費 (千円)	34,355	13,644	8,619	10,259	13,239	78,518	15,690	15,063	11,407	22,952	11,977	11,347	16,272	28,162	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	36,043	31,259	30,383	44,679	23,997	29,982	72,390	61,086	32,267	146,091	103,675	82,648	102,758	72,769	
⑥資本的支出 (千円)	300	-	-	5,474	952	18,017	5,166	-	-	11,986	2,520	20,525	593	2,121	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	70,099	44,903	39,002	49,464	36,284	90,483	82,914	76,150	43,674	157,058	113,132	73,471	118,437	98,810	
参考情報	経費率 (=②/①)	32.5%	35.3%	28.8%	27.4%	20.6%	48.0%	31.3%	27.7%	27.2%	33.8%	22.7%	25.8%	27.1%	33.2%
	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
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,565	2,332	1,914	2,665	1,717	6,473	4,413	3,703	2,115	8,664	5,413	4,504	5,763	5,142
	参考: 総賃貸事業収入比	3.4%	3.4%	3.5%	3.5%	3.7%	3.1%	3.4%	3.5%	3.5%	3.4%	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)	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	

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2019年4月期決算短信

【参考情報】 個別物件の収益状況 第28期 (2018年11月1日～2019年4月30日) : 181日間 ※2019年4月30日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件番号		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	0.7%	0.6%	0.3%	1.5%	0.7%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	1.3%	0.9%	0.8%	0.6%	1.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,657	2,013	1,318	5,813	2,673	1,846	2,160	2,237	1,863	5,546	3,626	3,117	2,512	4,869
	期末評価額 (百万円)	3,320	3,040	1,730	8,430	4,000	3,030	3,020	2,980	3,090	6,640	4,950	3,700	3,170	6,050
	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%	0.8%	0.7%	1.3%
賃貸借情報	テナント総数	7	8	5	36	14	7	17	14	7	8	10	12	6	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	3,331.63	2,289.27	4,571.92
	賃貸面積 (㎡)	3,992.60	2,658.79	1,612.13	9,870.76	4,345.13	2,726.69	3,814.00	3,106.42	4,037.44	6,967.61	3,110.71	3,331.63	2,289.27	4,571.92
	稼働率														
	2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	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%	100.0%	100.0%	100.0%	94.0%	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%	100.0%	100.0%	100.0%	94.0%	90.3%	100.0%	100.0%
	2016年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	85.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%	90.6%	100.0%
2015年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.2%	100.0%	100.0%	87.5%	100.0%	
2015年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	93.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	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%	100.0%	95.6%	100.0%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	115,225	89,434	65,560	308,787	126,621	93,037	117,870	103,415	104,885	207,907	138,956	108,014	83,635	184,898
	賃貸収入	104,882	81,868	56,967	273,189	113,991	83,203	105,272	91,417	87,990	183,622	126,901	91,982	79,041	170,155
	その他収入	10,343	7,565	8,592	35,597	12,630	9,833	12,597	11,997	16,894	24,285	12,055	16,031	4,593	14,743
	②賃貸事業費用合計 (千円)	34,649	22,985	19,979	90,078	34,149	18,607	28,260	27,468	32,516	52,411	32,306	38,622	20,143	47,522
	管理委託費	7,917	7,274	5,262	29,613	11,440	7,331	9,933	10,529	8,856	15,879	10,196	8,997	5,534	12,504
	公租公課	12,421	7,400	7,683	25,938	11,937	5,944	6,842	7,205	10,917	19,404	7,690	10,115	3,626	14,433
	水道光熱費	9,288	5,851	4,122	27,490	7,796	3,736	9,948	7,568	8,059	14,102	9,552	7,217	4,918	11,980
	修繕費	2,224	1,074	1,159	5,260	1,072	633	864	1,379	2,479	1,970	1,152	8,851	4,228	8,039
	保険料	175	100	75	519	206	125	149	151	185	253	98	141	85	193
信託報酬・その他	2,623	1,284	1,675	1,257	1,696	837	522	634	2,017	800	3,616	3,299	1,750	372	
③NOI (=①-②) (千円)	80,575	66,448	45,580	218,708	92,472	74,429	89,610	75,946	72,368	155,496	106,649	69,391	63,491	137,376	
④減価償却費 (千円)	24,124	22,269	5,086	44,244	19,508	10,349	15,227	11,429	10,182	18,254	27,276	12,127	11,333	26,839	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	56,451	44,178	40,493	174,464	72,964	64,079	74,382	64,517	62,185	137,241	79,372	57,263	52,157	110,536	
⑥資本的支出 (千円)	13,230	313	-	16,795	160	890	-	5,299	-	8,952	450	980	1,761	850	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	67,345	66,135	45,580	201,913	92,312	73,539	89,610	70,647	72,368	146,544	106,199	68,411	61,730	136,526	
参考情報	経費率 (=②/①)	30.1%	25.7%	30.5%	29.2%	27.0%	20.0%	24.0%	26.6%	31.0%	25.2%	23.2%	35.8%	24.1%	25.7%
	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
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,995	3,181	2,268	10,765	4,471	3,417	4,234	3,660	3,617	7,416	5,012	3,620	3,002	6,577
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.6%	3.6%	3.4%	3.6%	3.6%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	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) 2019年4月期決算短信

【参考情報】 個別物件の収益状況 第28期 (2018年11月1日～2019年4月30日) : 181日間 ※2019年4月30日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏													
物件番号		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)	11,041	7,971	3,624	2,052	7,474	2,704	3,645	3,573	4,020	15,434	3,933	1,383	4,187	8,518
	期末評価額 (百万円)	16,300	9,610	4,350	2,290	8,800	3,230	3,880	3,877	4,450	21,500	4,220	1,500	4,550	9,130
	構成比率	3.4%	2.0%	0.9%	0.5%	1.9%	0.7%	0.8%	0.8%	0.9%	4.5%	0.9%	0.3%	1.0%	1.9%
賃貸借情報	テナント総数	9	14	11	8	26	14	12	9	8	4	11	8	1	8
	賃貸可能面積 (㎡)	12,978.52	11,797.85	4,595.34	2,532.71	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	2,532.71	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
	稼働率														
	2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	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%	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%	88.9%	100.0%	-	-	-	-	-	
2015年4月末	100.0%	87.0%	100.0%	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%	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	440,321	328,956	144,576	69,790	286,782	121,606	121,197	132,880	109,246	398,877	120,829	41,792	非開示 (注)	218,091
	賃貸収入	401,602	275,925	118,027	60,346	250,644	104,574	104,861	128,780	98,704	378,065	109,343	39,539	非開示 (注)	195,707
	その他収入	38,718	53,030	26,549	9,443	36,137	17,031	16,336	4,100	10,541	20,811	11,486	2,253	非開示 (注)	22,383
	②賃貸事業費用合計 (千円)	100,160	97,404	38,504	23,513	76,386	40,327	32,344	45,045	26,413	131,487	30,889	11,186	非開示 (注)	57,648
	管理委託費	36,281	21,128	10,303	6,121	28,993	11,836	10,136	29,661	9,494	31,336	8,801	3,100	非開示 (注)	15,318
	公租公課	28,475	21,561	10,112	5,244	19,424	10,510	10,825	13,504	7,956	48,246	13,487	3,522	非開示 (注)	17,736
	水道光熱費	24,493	32,682	9,889	4,151	21,262	13,230	9,016	-	5,132	16,247	7,904	2,701	非開示 (注)	13,147
	修繕費	8,827	8,355	7,196	5,760	1,998	2,508	1,550	1,355	2,779	3,112	182	1,398	非開示 (注)	7,126
	保険料	465	416	150	102	433	189	188	222	120	343	112	42	非開示 (注)	241
信託報酬・その他	1,617	13,259	852	2,132	4,273	2,051	626	300	928	32,201	401	420	非開示 (注)	4,077	
③NOI (=①-②) (千円)	340,160	231,551	106,071	46,276	210,395	81,278	88,853	87,835	82,833	267,389	89,940	30,605	76,726	160,443	
④減価償却費 (千円)	102,253	78,929	17,015	13,736	49,259	16,379	15,951	14,766	10,109	47,516	11,409	3,834	4,542	16,392	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	237,907	152,621	89,056	32,540	161,136	64,899	72,902	73,069	72,723	219,873	78,530	26,771	72,183	144,051	
⑥資本的支出 (千円)	-	7,859	2,022	11,930	1,050	10,351	12,879	27,762	4,452	913	1,178	195	6,682	14,267	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	340,160	223,691	104,049	34,345	209,345	70,927	75,974	60,072	78,381	266,476	88,762	30,410	70,043	146,176	
参考情報	経費率 (=②/①)	22.7%	29.6%	26.6%	33.7%	26.6%	33.2%	26.7%	33.9%	24.2%	33.0%	25.6%	26.8%	非開示 (注)	26.4%
	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
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	15,928	3,359	5,115	2,368	10,146	4,140	4,286	4,504	3,919	13,597	4,301	1,477	非開示 (注)	7,725
	参考: 総賃貸事業収入比	3.6%	1.0%	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%	3.6%	3.4%	3.6%	3.5%	非開示 (注)	3.5%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	233,439	301,109	266,744	116,860	770,840	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	25,092	22,228	9,738	64,236	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) 2019年4月期決算短信

【参考情報】

個別物件の収益状況 第28期 (2018年11月1日～2019年4月30日) : 181日間 ※2019年4月30日現在

用途		東京経済圏											地方経済圏			
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	KDX 横浜関内ビル	KDX 浜松町プレイス	ホルタス・ 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%	2.4%	3.5%	2.3%	5.0%	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)	2,298	3,560	2,426	9,499	14,716	9,765	20,715	3,927	5,116	1,923	4,444	2,038	6,531	2,019	
	期末評価額 (百万円)	2,510	3,800	2,310	14,100	14,900	10,100	23,100	5,240	5,530	1,900	4,780	1,660	5,440	2,810	
	構成比率	0.5%	0.8%	0.5%	3.0%	3.1%	2.1%	4.9%	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	27	40	31	55	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	11,501.22	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	10,828.03	8,743.96	3,948.03	10,064.46	3,995.28	6,923.12	7,072.23	
	稼働率															
	2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	94.1%	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	
	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%	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%		
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	109,202	86,237	70,302	285,440	429,774	271,436	523,700	294,449	212,345	96,332	193,266	72,172	181,514	194,144	
	賃貸収入	85,210	72,842	60,495	253,633	401,612	240,067	487,502	239,389	186,634	81,829	167,845	60,536	163,845	175,572	
	その他収入	23,992	13,394	9,806	31,806	28,161	31,368	36,197	55,059	25,710	14,503	25,421	11,636	17,669	18,572	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	41,423	41,680	15,606	65,237	138,844	65,145	68,783	122,417	71,576	30,717	57,453	28,066	66,749	99,434	
	管理委託費	19,362	6,789	4,156	19,373	38,790	28,512	37,791	67,582	20,478	11,390	15,309	7,273	17,897	15,806	
	公租光熱費	9,584	8,729	4,557	21,301	37,575	13,296	0	21,330	23,336	6,983	10,810	4,382	20,418	11,325	
	水道光熱費	4,946	8,955	4,115	19,564	55,611	19,763	28,519	17,937	16,636	9,619	23,690	7,755	13,335	13,830	
	修繕費	3,842	1,883	1,872	3,485	4,018	1,406	446	13,185	5,798	542	2,098	3,155	9,685	7,170	
	保険料	143	65	37	255	770	429	358	1,144	378	173	358	141	273	273	
信託報酬・その他	3,544	15,257	867	1,256	2,078	1,737	1,668	1,236	4,947	2,008	5,186	5,359	5,138	51,028		
③NOI (=①-②) (千円)	67,778	44,556	54,696	220,203	290,929	206,290	454,917	172,031	140,768	65,615	135,813	44,105	114,765	94,710		
④減価償却費 (千円)	9,815	7,803	9,436	35,599	40,524	56,872	76,540	52,607	33,702	20,100	38,769	13,951	72,592	53,628		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	57,963	36,753	45,260	184,603	250,405	149,417	378,376	119,424	107,066	45,515	97,043	30,154	42,173	41,081		
⑥資本的支出 (千円)	4,236	-	-	1,220	9,875	3,997	1,680	13,982	55,442	4,809	10,292	2,464	7,633	2,244		
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	63,541	44,556	54,696	218,983	281,054	202,292	453,237	158,049	85,326	60,806	125,520	41,641	107,131	92,465		
参考情報	経費率 (=②/①)	37.9%	48.3%	22.2%	22.9%	32.3%	24.0%	13.1%	41.6%	33.7%	31.9%	29.7%	38.9%	36.8%	51.2%	
	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	
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,611	2,669	2,550	10,319	2,840	9,749	19,971	9,520	7,206	3,305	6,715	2,373	6,046	5,895	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.3%	3.1%	3.6%	3.6%	0.7%	3.6%	3.8%	3.2%	3.4%	3.4%	3.5%	3.3%	3.3%	3.0%	
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) 2019年4月期決算短信

【参考情報】

個別物件の収益状況 第28期 (2018年11月1日～2019年4月30日) : 181日間 ※2019年4月30日現在

用途		オフィスビル											その他	96物件合計	
地域区分		地方経済圏											東京経済圏		
物件番号		A070	A079	A082	A097	A098	A100	A104	A106	A110	A111	A118	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	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	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	2,880	415,835	
	構成比率	0.5%	1.8%	0.7%	0.6%	0.3%	3.1%	0.5%	1.4%	1.1%	0.8%	0.4%	0.7%	100.0%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,985	7,962	2,396	2,302	1,368	12,570	2,022	6,373	4,547	3,463	1,891	2,973	403,212	
	期末評価額 (百万円)	2,630	10,000	3,740	2,570	1,760	13,500	3,120	8,300	5,100	4,260	2,060	3,530	474,257	
	構成比率	0.6%	2.1%	0.8%	0.5%	0.4%	2.8%	0.7%	1.8%	1.1%	0.9%	0.4%	0.7%	100.0%	
賃貸借情報	テナント総数	21	18	5	24	22	60	17	34	17	15	12	1	1,197	
	賃貸可能面積 (㎡)	3,786.75	7,903.84	4,994.88	5,278.51	3,994.52	17,199.45	5,285.95	12,318.09	5,979.39	4,363.17	3,319.16	1,355.13	468,528.20	
	賃貸面積 (㎡)	3,786.75	7,903.84	4,994.88	5,278.51	3,994.52	17,098.81	4,955.31	12,318.09	5,979.39	4,363.17	3,319.16	1,355.13	465,010.64	
	稼働率														
	2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	93.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%
	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%	100.0%	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%	100.0%	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%	-	100.0%	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%	-	100.0%	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%	-	-	100.0%	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%	-	-	-	100.0%	100.0%	96.5%	
2014年10月末	95.6%	99.0%	100.0%	97.0%	73.3%	99.3%	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	95.6%	
損益情報 (第28期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	98,935	332,338	137,706	123,375	76,558	683,852	105,861	340,742	153,760	114,963	75,211	68,680	14,595,871	
	賃貸収入	81,471	287,326	113,583	108,038	62,557	432,635	86,775	291,594	137,938	101,480	65,376	68,676	12,794,187	
	その他収入	17,464	45,012	24,123	15,337	14,001	251,216	19,086	49,148	15,822	13,482	9,835	4	1,801,684	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	45,534	116,373	49,590	45,033	23,371	320,880	37,584	149,629	39,190	29,831	45,194	6,672	4,505,377	
	管理委託費	9,463	31,573	9,830	15,099	8,487	83,633	10,556	47,468	13,272	9,368	8,857	-	1,382,519	
	公租公課	9,242	42,357	12,390	8,591	6,754	61,838	12,897	37,974	12,666	9,331	6,623	6,472	1,219,131	
	水道光熱費	15,392	29,072	17,641	9,753	6,966	84,692	11,438	27,237	10,650	7,729	12,243	-	1,121,492	
	修繕費	10,082	11,144	6,910	9,406	732	25,585	1,068	34,705	1,075	757	16,521	-	403,049	
	保険料	154	384	198	206	148	1,306	199	543	221	148	112	-	20,141	
信託報酬・その他	1,199	1,840	2,618	1,977	283	63,823	1,423	1,701	1,305	2,495	836	200	359,042		
③NOI (=①-②) (千円)	53,401	215,965	88,115	78,342	53,187	362,971	68,277	191,113	114,569	85,131	30,017	62,008	10,090,494		
④減価償却費 (千円)	18,709	46,825	35,420	26,250	13,818	126,650	24,248	40,891	22,264	27,211	9,682	-	2,369,390		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	34,692	169,140	52,695	52,091	39,368	236,321	44,028	150,221	92,305	57,920	20,334	62,008	7,721,104		
⑥資本的支出 (千円)	84,649	37,087	170	84,830	384	9,707	3,686	223,751	16,980	2,791	95,167	-	1,231,608		
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	△31,248	178,878	87,945	△6,487	52,803	353,264	64,590	△32,638	97,588	82,391	△65,149	62,008	8,858,885		
参考情報	経費率 (=②/①)	46.0%	35.0%	36.0%	36.5%	30.5%	46.9%	35.5%	43.9%	25.5%	25.9%	60.1%	9.7%	30.9%	
	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	12,944	2,525,139	
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,108	11,189	4,608	4,116	2,647	20,143	3,553	10,854	5,476	4,083	2,147	-	476,683	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.1%	3.4%	3.3%	3.3%	3.5%	2.9%	3.4%	3.2%	3.6%	3.6%	2.9%	-	3.3%	
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	331,989	185,070	1,688,032	111,951	580,570	274,671	132,296	120,720	-	21,126,282		
参考: 上記年平均額	16,880	43,967	18,306	27,665	15,422	140,669	9,329	48,380	22,889	11,024	10,060	-	1,760,523		

※合計: 取得価格加重平均運用日数

【参考情報】

用途	都市型商業施設			
地域区分	東京経済圏	売却1物件合計	97物件合計	
物件番号	C001			
物件名称	フレーム神南坂 (準共有持分 51.0%)			
取得年月日	2005年8月1日			
価格情報	取得価格 (百万円)	5,049	5,049	420,884
	構成比率	100.0%	100.0%	-
	不動産等売却収入 (百万円)	5,253	5,253	-
	不動産等売却原価 (百万円)	4,652	4,652	-
	不動産等売却損益 (百万円)	565	565	-
賃貸借情報	テナント総数	-	-	-
	賃貸可能面積 (㎡)	-	-	-
	賃貸面積 (㎡)	-	-	-
	稼働率			
	2019年4月末	-	-	-
	2018年10月末	100.0%	-	-
	2018年4月末	95.2%	-	-
	2017年10月末	96.5%	-	-
	2017年4月末	96.5%	-	-
	2016年10月末	100.0%	-	-
	2016年4月末	95.5%	-	-
2015年10月末	95.2%	-	-	
2015年4月末	98.0%	-	-	
2014年10月末	93.6%	-	-	
損益情報 (第28期)	運用日数	-日	-日	179日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	22	22	14,595,893
	賃貸収入	-	-	12,794,187
	その他収入	22	22	1,801,706
	②賃貸事業費用合計 (千円)	5,710	5,710	4,511,087
	管理委託費	3	3	1,382,522
	公租公課	5,449	5,449	1,224,581
	水道光熱費	246	246	1,121,738
	修繕費	-	-	403,049
	保険料	8	8	20,149
信託報酬・その他	3	3	359,046	
③NOI (=①-②) (千円)	△5,688	△5,688	10,084,806	
④減価償却費 (千円)	-	-	2,369,390	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	△5,688	△5,688	7,715,415	
⑥資本的支出 (千円)	-	-	1,231,608	
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	△5,688	△5,688	8,853,197	
参考情報	経費率 (=②/①)	25,622.8%	25,622.8%	30.9%
	2018年度固定資産税等年額 (千円)	-	-	-
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3	3	476,686
	参考：総賃貸事業収入比	13.5%	13.5%	3.3%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	-	-	-
参考：上記年平均額	-	-	-	

※ 合計：取得価格加重平均運用日数

C001 フレーム神南坂 (準共有持分51.0%) は、2018年11月1日に売却済みです。

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2019年4月期決算短信

【参考情報】 借入金の状況

2019年4月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率(%) (注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2017年11月30日	2,000,000	-	0.363	2018年11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2018年1月31日	500,000	-	0.313	2019年1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年1月31日	500,000	-	0.363	2019年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年3月30日	1,000,000	-	0.362	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	1,000,000	0.362	2019年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2018年8月31日	1,000,000	1,000,000	0.312	2019年8月31日			
	株式会社三井住友銀行 (注3)	2018年11月30日	-	1,000,000	0.362	2019年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2018年11月30日	-	200,000	0.312	2019年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年1月31日	-	500,000	0.311	2020年1月31日			
三井住友信託銀行株式会社	2019年1月31日	-	500,000	0.311	2020年1月31日				
小計			6,000,000	4,200,000					
1年内返済予定の長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2013年11月12日	1,000,000	-	0.820	2018年11月12日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年11月29日	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	-	1.770	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	-	1.770	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	-	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	-	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	-	0.169	2019年3月31日			
	株式会社広島銀行	2014年7月10日	500,000	500,000	0.640	2019年7月10日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年7月14日	1,000,000	1,000,000	0.682	2019年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.616	2019年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年8月29日	1,000,000	1,000,000	0.650	2019年7月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2013年9月30日	1,800,000	1,800,000	1.059	2019年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年9月30日	900,000	900,000	1.059	2019年9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社 (注4)	2018年11月12日	-	500,000	0.312	2019年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社 (注5)	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 (注5)	2014年3月12日	1,800,000	1,800,000	0.916	2020年3月12日				
株式会社三井住友銀行 (注5)	2014年3月20日	3,000,000	3,000,000	0.912	2020年3月12日				
株式会社三井住友銀行	2019年3月29日	-	1,000,000	0.362	2020年3月31日				
株式会社りそな銀行	2019年3月29日	-	500,000	0.312	2020年3月31日				
小計			22,250,000	16,700,000					
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			
	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			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月30日	2,000,000	2,000,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社三井住友銀行	2015年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.121	2025年10月30日			
	株式会社りそな銀行	2015年11月12日	1,000,000	1,000,000	1.173	2025年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年1月29日	2,500,000	2,500,000	0.590	2022年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年1月29日	500,000	500,000	0.640	2022年1月31日			
株式会社三井住友銀行	2016年1月29日	2,000,000	2,000,000	1.074	2026年1月29日				

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2019年4月期決算短信

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率(%) (注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社三菱UFJ銀行	2016年1月29日	1,800,000	1,800,000	1.024	2026年1月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	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	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	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	1,000,000	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	1,000,000	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	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	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	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	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	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	1,500,000	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	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	500,000	1.013	2028年10月31日				
株式会社三井住友銀行	2019年3月28日	-	1,400,000	0.838	2029年3月31日				
三井住友信託銀行株式会社	2019年3月29日	-	2,950,000	0.839	2029年3月31日				
	小計		148,800,000	153,150,000					
	合計		177,050,000	174,050,000					

(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) 2019年2月28日に1,000,000千円を期限前弁済しています。

(注4) 2019年2月28日に500,000千円を期限前弁済しています。

(注5) 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。