

## 平成28年4月期 決算短信 (REIT)

平成28年6月13日

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

資産運用会社名 ケネディクス不動産投資顧問株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 本間 良輔  
 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) 寺本 光  
 T E L 03-5623-8979

有価証券報告書提出予定日 平成28年7月28日 分配金支払開始予定日 平成28年7月13日  
 決算補足説明資料作成の有無 有  
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

1. 平成28年4月期の運用、資産の状況 (平成27年11月1日～平成28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	%
28年4月期	14,362	4.5	6,102	2.7	4,816	5.5	4,815	5.5
27年10月期	13,740	△2.8	5,940	△9.1	4,565	△10.7	4,564	△10.7

	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	%	%	%
28年4月期	11,892	2.3	1.2	33.5
27年10月期	11,273	2.2	1.1	33.2

(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	%	%
28年4月期	10,707	4,335	0	0	90.0	2.0
27年10月期	10,300	4,170	0	0	91.4	2.0

(注1) 平成27年10月期の1口当たり分配金は、未処分利益に圧縮積立金繰入額(394百万円)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) 平成28年4月期の1口当たり分配金は、未処分利益に圧縮積立金繰入額(480百万円)を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
28年4月期	408,813	212,555	52.0	524,977
27年10月期	407,217	211,914	52.0	523,394

(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
28年4月期	21,248	△20,654	△3,179	19,175
27年10月期	12,244	△9,109	△5,099	21,760

2. 平成28年10月期の運用状況の予想（平成28年5月1日～平成28年10月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
28年10月期	13,280	△7.5	5,491	△10.0	4,286	△11.0	4,285	△11.0	10,920	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成28年10月期） 10,583円 予想期末発行済投資口の総口数（平成28年10月期） 404,885口  
 予想期中平均投資口数（平成28年10月期） 404,885口

（注）平成28年10月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金取崩額（136百万円）を加算した金額を分配することを前提として計算しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- |                          |          |          |           |          |
|--------------------------|----------|----------|-----------|----------|
| ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） | 平成28年4月期 | 404,885口 | 平成27年10月期 | 404,885口 |
| ② 期末自己投資口数               | 平成28年4月期 | 0口       | 平成27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、28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。

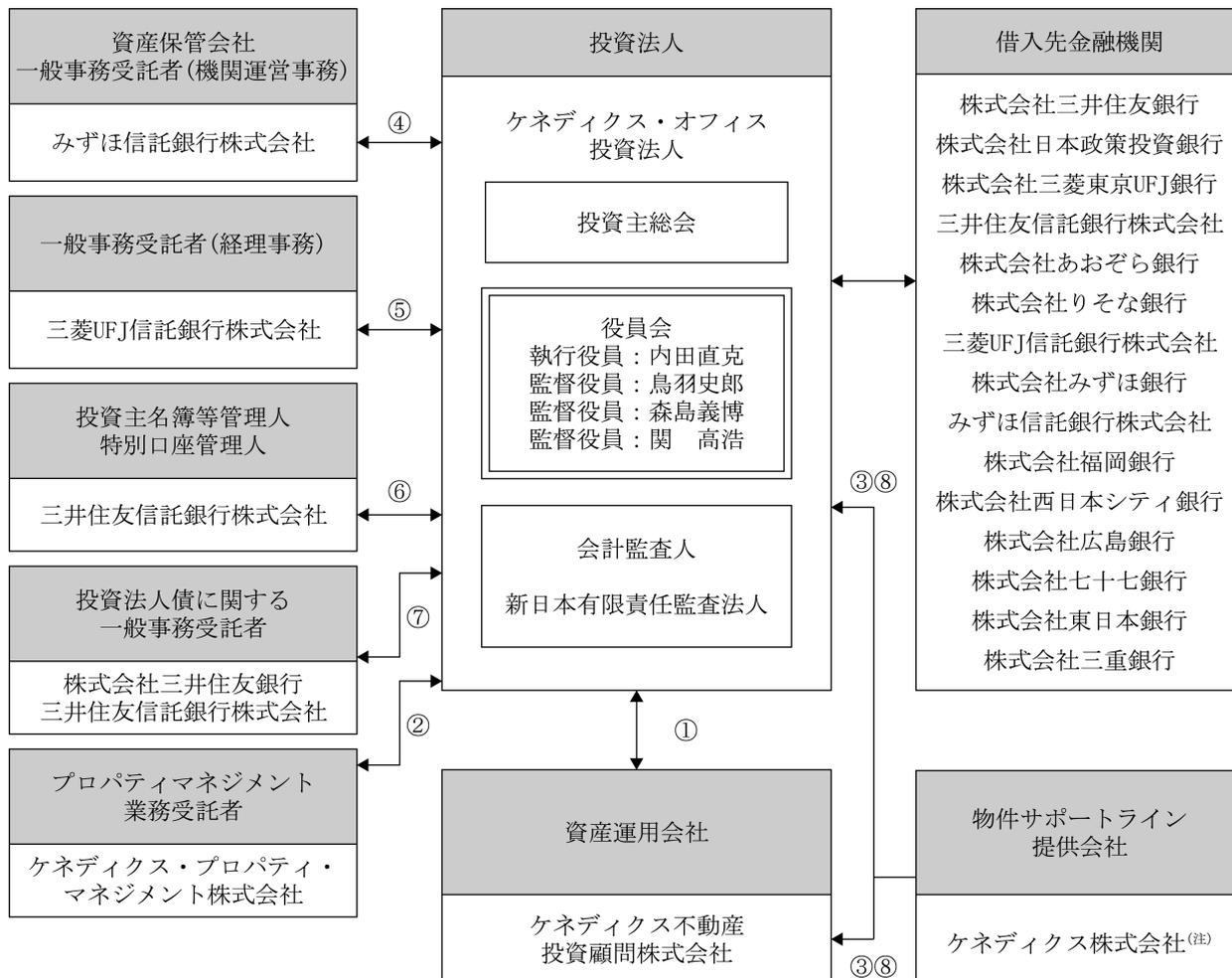
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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ページ記載の「平成28年10月期（第23期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

本書の日付現在の「投資法人の仕組み」は、下記に記載のとおりです。



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

(注) 本投資法人の特定関係法人(特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第12条第3項に規定する特定関係法人をいいます。)は、ケネディクス株式会社です。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社の親会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。)第8条第3項に規定する親会社をいいます。)です。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

平成28年1月29日提出の有価証券報告書記載における「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。）に基づき、平成17年5月6日に設立され、平成17年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、7度の海外市場における募集を含む公募増資等を実施しており、当期末（平成28年4月30日）現在の発行済投資口の総口数は404,885口となっています。

本投資法人は、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（平成28年4月期）における我が国の経済は、円高の進行等を背景に企業が設備投資に慎重な姿勢を示し、個人消費は力強さを欠いているものの、引き続き緩やかな回復基調が続いています。

オフィスビル賃貸市場については、都心5区では拡張移転や立地改善の需要は引き続き堅調であり、平均空室率及び賃料水準は着実に改善しています。また、全国の主要都市でも平均空室率が引き続き改善傾向にあります。

オフィスビル売買市場については、上場不動産投資法人（J-REIT）や不動産会社等の国内投資家や海外投資家等の物件取得意欲は、依然として旺盛であり、競合が激化していることもあり、期待利回りの低下及び売買価格の上昇が一段と進んでいます。

###### (b) 運用実績

本投資法人は、前期末（平成27年10月31日）時点で、合計97物件（取得価格の総額388,371百万円）の運用資産と匿名組合出資持分（取得価格1,107百万円）を保有していました。当期（平成28年4月期）においては、オフィスビル2物件（日銀前KDビル：取得価格3,500百万円、日土地虎ノ門ビル：取得価格15,550百万円）を取得し、KDX虎ノ門ビル（当初取得価格4,400百万円）及び虎ノ門東洋ビル（当初取得価格9,850百万円）を譲渡しました（譲渡価格の総額15,420百万円）。

その結果、当期末（平成28年4月30日）現在のポートフォリオ（匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。）は、合計97物件（取得価格の総額393,171百万円）となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル92.3%、都市型商業施設5.6%、住宅1.4%、その他0.7%となっています。また、当期末（平成28年4月30日）現在のポートフォリオの稼働率は96.9%と、前期末（平成27年10月31日）比で2.0ポイントと大幅に向上しました。

#### 保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末（平成28年4月30日）現在保有する全ての物件（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（以下「PM業務」といいます。）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回復の動向を踏まえ、仲介業者との親密なリレーションを図り、

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

その結果、本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、当期末（平成28年4月30日）現在において、東京経済圏のオフィスビルで96.4%となり、オフィスビル全体では96.8%と、前期末（平成27年10月31日）比で2.1ポイントと大幅に向上しました。

更新期を迎えるテナントのうち、市場賃料を下回るテナントを中心に積極的に賃料増額改定交渉に取り組み、件数、増額改定差額ともに前期を上回る成果を上げました。

#### テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスビルのエンドテナントの数は、当期末（平成28年4月30日）現在、1,105件（注1）（注2）であり、テナント分散が進んでいます。また、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル上位10エンドテナントの賃貸面積割合は8.5%です。更に、本投資法人が保有するオフィスビルには、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

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

（注2）ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末（平成28年4月30日）現在、1,132件です。

### C. 資金調達の概要

#### (a) 投資法人債について

本投資法人は、平成28年4月28日に第7回無担保投資法人債（発行総額1,000百万円、期間12.0年）を発行し、平成28年4月28日を返済期日とする借入金の一部の返済資金に充当しました。結果として、当期末（平成28年4月30日）現在における投資法人債残高は9,300百万円となりました。

#### (b) 借入れの状況

本投資法人は、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。当期（平成28年4月期）においては、期中に返済期日が到来した借入金19,800百万円の返済資金として18,800百万円の借入れを行うとともに、第7回無担保投資法人債（発行総額1,000百万円）を発行しました。また物件の取得に際し、新たに1,000百万円の借入れを行っています。この結果、当期末（平成28年4月30日）現在で借入金残高は165,800百万円（短期借入金（注1）2,500百万円、長期借入金（注1）163,300百万円）、投資法人債残高は9,300百万円、有利子負債残高は175,100百万円、有利子負債比率（注2）は42.8%となっています。

なお、当期末（平成28年4月30日）現在の変動金利による長期借入金残高114,350百万円のうち、110,350百万円について、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップ等の活用により実質的に金利を固定化しています。有利子負債全体では、長期負債比率（注3）は98.6%、長期固定化負債比率（注4）は96.3%となっています。

また、本投資法人は、各期末時点の有利子負債残高にて加重平均して算出した本投資法人の有利子負債の平均残存年数（注5）について第18期末（平成26年4月30日）時点の3.1年から当期末（平成28年4月30日）時点の4.7年へと長期化を実現しています。また、平均金利（注5）についても同期間において、1.65%から1.25%へ低下させており、着実に金融コストを削減しています。

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

（注2）有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

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

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

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

（注5）平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及びアップフロントフィーを含めた利率を各有

利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。平均残存年数は小数第2位を、平均金利は小数第3位を、それぞれ四捨五入して記載しています。

また、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

借入先	前期末 (平成27年10月31日)	当期末 (平成28年4月30日)	当期末比率 (%) (注6)
株式会社三井住友銀行	44,300	44,300	26.7
株式会社日本政策投資銀行	29,050	28,050	16.9
株式会社三菱東京UFJ銀行	22,800	22,800	13.8
三井住友信託銀行株式会社	18,100	19,100	11.5
株式会社あおぞら銀行	15,600	14,600	8.8
株式会社りそな銀行	9,250	10,250	6.2
三菱UFJ信託銀行株式会社	10,200	10,200	6.2
株式会社みずほ銀行	6,200	6,200	3.7
みずほ信託銀行株式会社	2,800	2,800	1.7
株式会社福岡銀行	2,500	2,500	1.5
株式会社西日本シティ銀行	1,700	1,700	1.0
株式会社広島銀行	1,000	1,000	0.6
株式会社七十七銀行	1,000	1,000	0.6
株式会社東日本銀行	800	800	0.5
株式会社三重銀行	500	500	0.3
合計	165,800	165,800	100.0

(注6) 当期末比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(c) 格付の状況

当期末(平成28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	A+ (見通し：ポジティブ)
	債券格付 発行登録債予備格付	A+

(d) 発行登録の状況

本投資法人は、投資法人債に係る発行登録書を平成27年2月6日に提出しています。その概要は、以下のとおりです。

発行予定額	100,000百万円
発行予定期間	平成27年2月15日から平成29年2月14日まで
手取金の使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、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7回無担保投資法人債1,000百万円を上記発行登録に基づき平成28年4月28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、本投資法人は、当期(平成28年4月期)の実績として営業収益14,362百万円、営業利益6,102百万円、経常利益4,816百万円、当期純利益4,815百万円を計上しました。

分配金については、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。)第67条の15の規定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480百万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10,707円となりました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

日本経済の先行きについては、平成28年1-3月期の実質GDP（1次速報値）はプラス成長に転じており、引き続き緩やかな回復基調が続くものと考えられます。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した平成28年4月末時点の東京都心5区の平均空室率は4.23%で、前年比で1.11ポイント低下しました。前期末（平成27年10月31日）時点との比較では0.23ポイント低下しており、平均空室率の改善は継続しています。また、東京都心5区の平均賃料（新築を含む）も、引き続き上昇傾向を維持しています。

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、マイナス金利の導入、堅調な賃貸市場、良好な資金調達環境を背景として、上場不動産投資法人（J-REIT）、国内不動産会社や海外投資家をはじめとする多くの投資家の取得意欲は依然として旺盛であり、引き続き取引価格の上昇が継続するものと考えられます。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(a) 新規物件の投資戦略及び売却方針

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

資産の取得にあたっては、マルチパイプラインを構築し、本資産運用会社独自のネットワークとスポンサー会社のサポートラインの活用によって、継続的な物件取得機会と柔軟性のある取得手法を確保し、ポートフォリオの安定的な成長を目指します。また、将来本投資法人による取得機会が得られることを前提に、スポンサー会社等と共同で匿名組合等に対する出資等を行うことも検討します。更に、スポンサー会社とも連携しながら、ウェアハウジングを目的とした匿名組合出資等を行う等、資金調達の時期や投資基準との整合性を考慮しつつ機動的な物件確保を図るため、取得手法の多様化（直接取得、エクイティ出資及びスポンサー会社との協働取得等）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。このうち、住宅については、原則として新規投資を行わないだけでなく、市場環境や資産規模等を勘案しながら優先的に売却対象とします。オフィスビル及び都市型商業施設の売却については、現状における収益性、将来的なマーケット動向を踏まえた収益見通し、築年数、エリア、規模等の要素を勘案し、ポートフォリオにおける当該資産の存在意義を踏まえて個別に判断します。

(b) 既存物件の運用戦略

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

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

- ・ 物件競争力の維持・向上策の実施

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

#### 物件競争力の維持・向上策の実施

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

更に、各物件のテナントを重要な「顧客」として位置付け、物件運営に顧客満足度（CS）の視点を導入しています。CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー アジア・パシフィックと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査（建物や設備等のハード面及び管理運営等のソフト面について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者と従業員に対して依頼）をこれまでに6回実施しています。平成27年8月に実施した第6回の総合満足度の調査結果は、以下のとおりです。「満足」、「やや満足」と回答した割合は、平成25年8月に実施した第5回調査時とほぼ同等の高い水準を維持しています。

〈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6回調査	24%	51%	18%	6%	1%	1%
第5回調査	26%	51%	18%	4%	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維持・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、継続して建物管理費用の削減や工事発注時の入札、一括発注による設備・機器調達等において、ポートフォリオの規模を活かした運営コストの削減を図ります。

#### 関連法規等への適切な対応

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

#### 積極的な環境対応

本投資法人は、エネルギーの使用の合理化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。また、GRESB調査への参加やDBJ Green Building認証等の各種認証・評価制度について積

極的に取り組んでいきます。

(c) 財務戦略（デットによる資金調達）

本投資法人は、良好な有利子負債調達環境が継続していることから、引き続き既存借入金の借入条件等の改善に努めます。

また、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。但し、資金調達環境等を鑑みたうえで、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。）

さらに、メガバンク、信託銀行や株式会社日本政策投資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保守的な財務運営を目指します。また、取引各行のシェアバランスに留意するとともに、既存取引行との条件対比をもとに新規取引行の導入についても適宜検討していきます。

（注）有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

(d) 情報開示

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

(3) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(4) 投資リスク

平成28年1月29日提出の有価証券報告書に記載の「投資リスク」より重要な変更はありません。

(5) 運用状況の見通し

平成28年10月期（第23期：平成28年5月1日～平成28年10月31日）の運用状況については、営業収益13,280百万円、営業利益5,491百万円、経常利益4,286百万円、当期純利益4,285百万円、1口当たり分配金10,920円を予想しています。

また、運用状況の予想の前提条件については、下記「平成28年10月期（第23期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

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

## 平成28年10月期（第23期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・第23期営業期間：平成28年5月1日～平成28年10月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年6月13日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は、97物件です。</li> <li>第23期営業期間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。</li> <li>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23期営業期間末までに、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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益は、運用資産の項目に記載した運用資産の異動による稼働日数の差異の他、平成28年6月13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。</li> <li>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48百万円を想定しています。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>管理委託費（建物管理費等）については、1,269百万円を想定しています。</li> <li>公租公課（固定資産税・都市計画税等）については、1,111百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費については、2,268百万円を想定しています。</li> <li>修繕費については、484百万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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息等（融資関連費用等を含みます。）は、1,128百万円を想定しています。</li> <li>投資口交付費償却は、56百万円を想定しています。</li> </ul>
特別損益	・特別損益については見込んでいません。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年6月13日現在において、165,800百万円の借入金残高及び9,300百万円の投資法人債発行残高があります。</li> <li>平成28年6月13日現在の借入金のうち、第23期中に返済期限が到来する借入金は13,500百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>第23期中に償還期限の到来する投資法人債はないことを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>発行済投資口の総口数については、平成28年4月30日現在の発行済投資口の総口数404,885口を前提としています。</li> <li>第23期営業期間末まで変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>当期純利益に圧縮積立金取崩額136百万円を加算した金額を分配することを前提として計算しています。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	・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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,556,590	11,235,762
信託現金及び信託預金	9,031,182	9,367,233
営業未収入金	338,286	341,786
前払費用	89,218	41,985
未収消費税等	—	53,578
その他	7,993	17,758
流動資産合計	23,023,272	21,058,104
固定資産		
有形固定資産		
建物	18,820,078	19,417,134
減価償却累計額	△3,965,311	△4,278,789
建物（純額）	14,854,767	15,138,344
構築物	25,235	37,639
減価償却累計額	△11,503	△12,345
構築物（純額）	13,731	25,294
機械及び装置	366,100	371,786
減価償却累計額	△168,934	△179,333
機械及び装置（純額）	197,165	192,452
工具、器具及び備品	80,080	84,191
減価償却累計額	△44,234	△47,061
工具、器具及び備品（純額）	35,845	37,129
土地	36,424,212	36,424,212
信託建物	※2 113,470,785	※2 116,588,541
減価償却累計額	△20,315,884	△21,695,828
信託建物（純額）	93,154,901	94,892,713
信託構築物	372,063	379,259
減価償却累計額	△135,791	△146,980
信託構築物（純額）	236,271	232,279
信託機械及び装置	1,538,904	1,670,106
減価償却累計額	△665,597	△715,244
信託機械及び装置（純額）	873,307	954,862
信託工具、器具及び備品	423,844	429,890
減価償却累計額	△214,392	△219,426
信託工具、器具及び備品（純額）	209,452	210,464
信託土地	235,113,750	236,625,041
有形固定資産合計	381,113,406	384,732,794
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	67,884	67,109
その他	—	5,716
無形固定資産合計	353,234	358,176

(単位：千円)

	前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28年 4月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1,100,234	1,089,760
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	1,283,764	1,283,195
その他	9,436	5,513
投資その他の資産合計	2,526,324	2,511,359
固定資産合計	383,992,965	387,602,330
繰延資産		
投資法人債発行費	34,102	42,377
投資口交付費	167,122	110,640
繰延資産合計	201,224	153,018
資産合計	407,217,462	408,813,454
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,104,158	913,869
短期借入金	2,500,000	2,500,000
1年内償還予定の投資法人債	—	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	30,800,000	19,700,000
未払金	268,006	257,024
未払費用	89,618	90,456
未払法人税等	762	799
未払消費税等	407,556	—
前受金	1,958,661	2,115,824
預り金	46,840	54,160
流動負債合計	37,175,603	28,632,136
固定負債		
投資法人債	8,300,000	6,300,000
長期借入金	132,500,000	143,600,000
預り敷金及び保証金	1,857,217	1,938,465
信託預り敷金及び保証金	15,469,859	15,783,129
その他	—	4,328
固定負債合計	158,127,076	167,625,923
負債合計	195,302,679	196,258,059
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	206,199,945	206,199,945
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,150,494	1,544,521
任意積立金合計	1,150,494	1,544,521
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,564,342	4,815,255
剰余金合計	5,714,837	6,359,776
投資主資本合計	211,914,782	212,559,722
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	△4,328
評価・換算差額等合計	—	△4,328
純資産合計	※1 211,914,782	※1 212,555,394
負債純資産合計	407,217,462	408,813,454

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 11,106,553	※1 11,048,079
その他貸貸事業収入	※1 2,119,478	※1 1,763,949
不動産等売却益	※2 461,366	※2 1,510,168
受取配当金	53,278	40,015
営業収益合計	13,740,676	14,362,213
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 6,668,991	※1 6,533,202
不動産等売却損	※2 165,690	※2 766,004
資産運用報酬	753,003	759,989
役員報酬	8,400	8,400
資産保管手数料	22,272	22,177
一般事務委託手数料	56,265	56,235
会計監査人報酬	11,800	11,800
その他営業費用	114,023	102,321
営業費用合計	7,800,447	8,260,131
<b>営業利益</b>	5,940,228	6,102,081
<b>営業外収益</b>		
受取利息	738	697
未払分配金除斥益	876	1,133
還付加算金	41	4
営業外収益合計	1,656	1,835
<b>営業外費用</b>		
支払利息	986,564	922,754
投資法人債利息	71,547	71,137
融資関連費用	220,018	183,756
投資法人債発行費償却	5,311	5,262
投資口交付費償却	56,481	56,481
その他	36,357	48,005
営業外費用合計	1,376,279	1,287,398
<b>経常利益</b>	4,565,604	4,816,518
税引前当期純利益	4,565,604	4,816,518
法人税、住民税及び事業税	1,261	1,262
法人税等調整額	1	0
法人税等合計	1,262	1,263
当期純利益	4,564,342	4,815,255
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,564,342	4,815,255

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計		
		任意積立金	任意積立金 合計	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)			
当期首残高	206,199,945	640,810	640,810	5,110,392	5,751,203	211,951,148	211,951,148
当期変動額							
圧縮積立金の積立		509,684	509,684	△509,684	—	—	—
剰余金の配当				△4,600,708	△4,600,708	△4,600,708	△4,600,708
当期純利益				4,564,342	4,564,342	4,564,342	4,564,342
当期変動額合計	—	509,684	509,684	△546,049	△36,365	△36,365	△36,365
当期末残高	※ 206,199,945	1,150,494	1,150,494	4,564,342	5,714,837	211,914,782	211,914,782

当期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)

(単位：千円)

	投資主資本					評価・換算差額等		純資産合計	
	出資総額	剰余金			投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計		
		任意積立金	任意積立金 合計	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失 (△)					
当期首残高	206,199,945	1,150,494	1,150,494	4,564,342	5,714,837	211,914,782	—	—	211,914,782
当期変動額									
圧縮積立金の積立		394,026	394,026	△394,026	—	—			—
剰余金の配当				△4,170,315	△4,170,315	△4,170,315			△4,170,315
当期純利益				4,815,255	4,815,255	4,815,255			4,815,255
投資主資本以外の 項目の当期 変動額 (純額)							△4,328	△4,328	△4,328
当期変動額合計	—	394,026	394,026	250,912	644,939	644,939	△4,328	△4,328	640,611
当期末残高	※ 206,199,945	1,544,521	1,544,521	4,815,255	6,359,776	212,559,722	△4,328	△4,328	212,555,394

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	
	前期 自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	当期 自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日
I 当期末処分利益	4,564,342,368	4,815,255,316
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,170,315,500 (10,300)	4,335,103,695 (10,707)
III 任意積立金 (繰入) 圧縮積立金繰入額	394,026,868	480,151,621
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、その残額のうち発行済投資口の総口数404,885口の整数倍の最大値となる4,170,315,500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、その残額のうち発行済投資口の総口数404,885口の整数倍の最大値となる4,335,103,695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 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	4,565,604	4,816,518
減価償却費	2,218,870	2,230,944
長期前払費用償却額	214,141	178,006
受取利息	△738	△697
支払利息	1,058,111	993,892
投資口交付費償却	56,481	56,481
投資法人債発行費償却	5,311	5,262
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△16,371	△3,499
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-	△53,578
前払費用の増減額 (△は増加)	△38,770	47,233
営業未払金の増減額 (△は減少)	36,194	△188,896
未払金の増減額 (△は減少)	4,857	△14,635
未払消費税等の増減額 (△は減少)	159,195	△407,556
前受金の増減額 (△は減少)	△149,339	157,163
預り金の増減額 (△は減少)	△10,631	7,320
有形固定資産の売却による減少額	1,094,481	-
信託有形固定資産の売却による減少額	4,214,660	14,591,895
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△189,669	△177,437
その他	93,403	△781
小計	13,315,793	22,237,636
利息の受取額	738	697
利息の支払額	△1,070,730	△989,130
法人税等の支払額	△925	△868
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,244,875	21,248,334
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△82,971	△600,760
信託有形固定資産の取得による支出	△8,995,501	△19,802,481
無形固定資産の取得による支出	-	△5,913
預り敷金及び保証金の返還による支出	△308,147	△408,289
預り敷金及び保証金の受入による収入	103,099	317,786
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△872,701	△1,087,808
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	997,551	1,533,423
使途制限付信託預金の預入による支出	△59,129	△600,261
使途制限付信託預金の払出による収入	108,410	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,109,388	△20,654,305
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	1,000,000	1,500,000
短期借入金の返済による支出	△1,500,000	△1,500,000
長期借入れによる収入	14,500,000	18,300,000
長期借入金の返済による支出	△14,500,000	△18,300,000
投資法人債の発行による収入	-	990,471
分配金の支払額	△4,599,589	△4,169,538
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,099,589	△3,179,066
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,964,102	△2,585,038
現金及び現金同等物の期首残高	23,724,684	21,760,581
現金及び現金同等物の期末残高	※ 21,760,581	※ 19,175,542

(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おります。                  匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。</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）                  定額法を採用しております。                  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）                  定額法を採用しております。                  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おります。</p> <p>③ 長期前払費用                  定額法を採用しております。</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おります。</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おります。</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おります。                  なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期13,307千円、当期83,801千円です。</p>

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

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

	前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28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 (平成27年10月31日)	当期 (平成28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 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	当期 自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	9,124,877	9,117,585
共益費収入	1,981,676	1,930,493
計	11,106,553	11,048,079
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	472,738	471,916
水道光熱費収入	1,131,095	990,851
その他収入	515,644	301,181
計	2,119,478	1,763,949
不動産賃貸事業収益合計	13,226,032	12,812,028
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	1,261,503	1,251,482
水道光熱費	1,232,969	1,071,934
公租公課	1,097,079	1,112,600
修繕費	497,904	451,262
保険料	18,325	17,492
信託報酬	52,439	32,130
その他賃貸事業費用	289,901	365,553
減価償却費	2,218,870	2,230,747
不動産賃貸事業費用合計	6,668,991	6,533,202
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	6,557,040	6,278,825

## ※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）

(単位：千円)

## ①名古屋日興証券ビル

不動産等売却収入	4,800,000
不動産等売却原価	4,214,660
その他売却費用	123,973
不動産等売却益	461,366

(単位：千円)

## ②KDX乃木坂ビル

不動産等売却収入	960,000
不動産等売却原価	1,094,481
その他売却費用	31,209
不動産等売却損	165,690

当期（自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）

(単位：千円)

## ①虎ノ門東洋ビル

不動産等売却収入	11,470,000
不動産等売却原価	9,899,061
その他売却費用	60,770
不動産等売却益	1,510,168

(単位：千円)

## ②KDX虎ノ門ビル

不動産等売却収入	3,950,000
不動産等売却原価	4,692,834
その他売却費用	23,170
不動産等売却損	766,004

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	自	平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	自	平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口の総口数		404,885口		404,885口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	自	平成27年11月1日 至 平成28年4月30日
現金及び預金		13,556,590		11,235,762
信託現金及び信託預金		9,031,182		9,367,233
使途制限付信託預金 (注)		△827,191		△1,427,453
現金及び現金同等物		21,760,581		19,175,542

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

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引

(貸主側)

(単位：千円)

	前期		当期	
	(平成27年10月31日)		(平成28年4月30日)	
未経過リース料				
1年内		1,759,328		1,486,303
1年超		9,540,265		9,544,085
合計		11,299,593		11,030,389

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

投資有価証券は、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12年です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ等）を利用してヘッジしております。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。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、次表には含まれておりません(注2)参照)。

前期(平成27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	13,556,590	13,556,590	-
(2) 信託現金及び信託預金	9,031,182	9,031,182	-
資産計	22,587,772	22,587,772	-
(1) 短期借入金	2,500,000	2,500,000	-
(2) 投資法人債	8,300,000	8,474,360	174,360
(3) 長期借入金	163,300,000	163,761,383	461,383
負債計	174,100,000	174,735,743	635,743
デリバティブ取引	-	-	-

当期(平成28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	11,235,762	11,235,762	-
(2) 信託現金及び信託預金	9,367,233	9,367,233	-
資産計	20,602,996	20,602,996	-
(1) 短期借入金	2,500,000	2,500,000	-
(2) 投資法人債	9,300,000	9,486,050	186,050
(3) 長期借入金	163,300,000	165,889,327	2,589,327
負債計	175,100,000	177,875,377	2,775,377
デリバティブ取引	△4,328	△4,328	-

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

資産

## (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

## (1) 短期借入金

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

## (2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっております。

## (3) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額 (単位：千円)

区分	前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
投資有価証券※	1,100,234	1,089,760

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (平成27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	13,556,590	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	9,031,182	-	-	-	-	-
合計	22,587,772	-	-	-	-	-

当期 (平成28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	11,235,762	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	9,367,233	-	-	-	-	-
合計	20,602,996	-	-	-	-	-

(注4) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

前期 (平成27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	2,500,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	4,500,000	1,800,000	-	-	2,000,000
長期借入金	30,800,000	16,200,000	16,750,000	12,750,000	18,600,000	68,200,000

当期 (平成28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	2,500,000	-	-	-	-	-
投資法人債	3,000,000	1,500,000	1,800,000	-	-	3,000,000
長期借入金	19,700,000	19,250,000	16,050,000	14,700,000	19,600,000	74,000,000

(有価証券に関する注記)

前期（平成27年10月31日）及び当期（平成28年4月30日）において、該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成27年10月31日）及び当期（平成28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（平成27年10月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	98,050,000	92,050,000	※	—
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金	3,000,000	500,000	※	—
合計			101,050,000	92,550,000		—

当期（平成28年4月30日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				1年超		
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	1,000,000	1,000,000	△4,328	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	109,350,000	102,150,000	※	—
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金	2,000,000	500,000	※	—
合計			112,350,000	103,650,000	△4,328	—

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

(退職給付に関する注記)

前期（平成27年10月31日）及び当期（平成28年4月30日）において、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期（平成27年10月31日）及び当期（平成28年4月30日）において、該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

(税効果会計に関する注記)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税等	31	31
繰延ヘッジ損益	-	1,373
信託借地権償却額	2,460	2,662
繰延税金資産小計	2,492	4,067
評価性引当額	△2,460	△4,036
繰延税金資産合計	31	31

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

(単位：%)

	前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
法定実効税率	32.31	32.31
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△29.51	△29.08
圧縮積立金繰入額	△2.79	△3.22
その他	0.02	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.03

## 3. 法人税等の税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立したことに伴い、平成28年4月1日以降に開始する計算期間から法人税率が引き下げられることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の32.31%から31.74%に変更されます。なお、この変更による影響額は、軽微です。

(持分法損益等に関する注記)

前期(自平成27年5月1日至平成27年10月31日)及び当期(自平成27年11月1日至平成28年4月30日)において、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自平成27年5月1日至平成27年10月31日)及び当期(自平成27年11月1日至平成28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(自平成27年5月1日至平成27年10月31日)及び当期(自平成27年11月1日至平成28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(自平成27年5月1日至平成27年10月31日)及び当期(自平成27年11月1日至平成28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(自平成27年5月1日至平成27年10月31日)及び当期(自平成27年11月1日至平成28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おります。これら、賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	当期 自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	379,905,813	381,466,640
期中増減額	1,560,827	3,618,614
期末残高	381,466,640	385,085,254
期末時価	392,422,000	402,555,000

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

(注2) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期増減額の主な要因は不動産信託受益権2物件の取得8,621,306千円、不動産1物件及び不動産信託受益権1物件の売却5,309,141千円及び減価償却費2,218,870千円であり、当期増減額の主な要因は不動産信託受益権2物件の取得19,321,018千円、不動産信託受益権2物件の売却14,591,895千円及び減価償却費2,230,747千円です。

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 自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	当期 自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日
1口当たり純資産額	523,394円	524,977円
1口当たり当期純利益	11,273円	11,892円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	当期 自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日
当期純利益 (千円)	4,564,342	4,815,255
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	4,564,342	4,815,255
期中平均投資口数 (口)	404,885	404,885

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)(注9)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成23年 7月20日	公募増資	51,400	284,950	13,600	146,730	(注1)
平成23年 8月 8日	第三者割当増資	1,600	286,550	423	147,153	(注2)
平成25年11月13日	公募増資	43,800	330,350	18,198	165,351	(注3)
平成25年12月10日	第三者割当増資	2,190	332,540	909	166,261	(注4)
平成26年 5月27日	公募増資	21,400	353,940	9,876	176,138	(注5)
平成26年 6月24日	第三者割当増資	1,070	355,010	493	176,632	(注6)
平成26年11月27日	公募増資	47,685	402,695	28,269	204,901	(注7)
平成26年12月24日	第三者割当増資	2,190	404,885	1,298	206,199	(注8)

(注1) 1口当たり発行価格274,510円(発行価額264,605円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額264,605円にて、借入金の返済資金の調達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430,950円(発行価額415,480円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額415,480円にて、手元資金を新規物件の取得資金の一部に充当したことから、当該充当による手元資金の減少分を補うため、手元資金への充当を目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注5) 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6) 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7) 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8) 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9) 百万円単位で表示している金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動  
該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の変動  
該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期		当期	
			(平成27年10月31日)		(平成28年4月30日)	
			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	38,792	9.5	39,179	9.6
		地方経済圏	13,018	3.2	12,922	3.2
	オフィスビル 小計		51,811	12.7	52,102	12.7
不動産合計			51,811	12.7	52,102	12.7
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	243,589	59.8	243,794	59.6
		地方経済圏	56,770	13.9	60,034	14.7
	オフィスビル 小計		300,359	73.8	303,829	74.3
	住宅	東京経済圏	4,669	1.1	4,623	1.1
	住宅 小計		4,669	1.1	4,623	1.1
	都市型商業施設	東京経済圏	21,652	5.3	21,555	5.3
	都市型商業施設 小計		21,652	5.3	21,555	5.3
	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			329,655	81.0	332,982	81.5
投資有価証券 (注3)			1,100	0.3	1,089	0.3
預金・その他の資産			24,650	6.1	22,638	5.5
資産総額			407,217	100.0	408,813	100.0

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

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

(注3) 合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。

	前期 (平成27年10月31日現在)		当期 (平成28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	195,302	48.0	196,258	48.0
純資産額	211,914	52.0	212,555	52.0
資産総額	407,217	100.0	408,813	100.0

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

資産の種類	銘柄名	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)
匿名組合出資持分	合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分(注3)	-	1,089	1,089	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	5,905	6,710	6,940	4.1	6,610	3.9	4.3	大	1.5
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,152	4,920	4,990	4.5	4,850	4.2	4.6	研	1.1
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,329	3,230	3,330	4.4	3,180	4.2	4.6	大	0.9
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,373	2,340	2,420	4.6	2,310	4.4	4.8	大	0.6
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,388	3,040	3,060	4.9	3,020	4.6	5.0	研	0.6
		A-7	KDX南青山ビル	2,270	2,211	2,460	2,480	4.2	2,440	3.9	4.3	研	0.5
		A-8	神田木原ビル	1,950	1,804	1,620	1,680	4.4	1,600	4.2	4.6	大	0.4
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,584	4,610	4,650	4.0	4,560	3.7	4.1	研	1.5
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,261	2,060	2,060	5.7	2,050	5.4	5.8	研	0.5
		A-16	東伸24ビル	5,300	4,877	4,760	4,790	5.0	4,730	4.7	5.1	研	1.3
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,449	4,720	4,740	4.3	4,690	3.9	4.4	研	1.1
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,090	3,360	3,480	4.0	3,310	3.8	4.2	大	0.8
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,751	2,530	2,550	4.6	2,500	4.2	4.7	研	0.7
		A-21	KDX新橋ビル	3,728	3,772	4,470	4,510	4.0	4,420	3.7	4.1	研	0.9
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,294	2,340	2,360	5.4	2,310	5.1	5.5	研	0.6
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,475	1,270	1,290	5.3	1,240	4.8	5.3	研	0.4
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,294	2,240	2,300	4.4	2,210	4.2	4.6	大	0.5
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,073	3,700	3,800	4.5	3,650	4.3	4.7	大	0.7
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	3,914	3,690	3,760	4.6	3,620	4.4	4.8	研	1.0
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,334	1,110	1,160	5.0	1,090	4.8	5.2	大	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	6,049	4,970	5,010	4.5	4,920	4.2	4.6	研	1.5
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,060	1,980	2,030	4.5	1,960	4.4	4.7	大	0.5
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,176	1,150	1,190	5.7	1,130	5.5	5.9	大	0.3
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,223	1,050	1,040	5.4	1,050	5.2	5.6	大	0.2
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,450	6,830	6,900	4.3	6,760	4.0	4.4	研	1.6
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,537	1,200	1,200	4.7	1,190	4.4	4.8	研	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,329	2,430	2,440	4.3	2,410	4.0	4.4	研	0.5
		A-45	KDX六本木228ビル	3,300	3,404	2,120	2,150	4.3	2,090	4.0	4.4	研	0.8
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,512	7,910	8,150	4.1	7,810	3.9	4.3	大	1.9
		A-47	KDX新横浜381ビル	5,800	5,540	4,280	4,310	5.4	4,250	5.1	5.5	研	1.4
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,612	3,060	3,060	5.4	3,060	4.8	5.4	研	0.9
		A-50	KDX池尻大橋ビル	2,400	2,379	1,710	1,720	5.1	1,700	4.8	5.2	研	0.6
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,258	1,900	1,920	4.7	1,880	4.4	4.8	研	0.5
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,380	1,347	961	980	4.6	942	4.3	4.7	研	0.3
A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,103	1,650	1,660	4.7	1,640	4.3	4.9	研	0.5		
A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,885	2,080	2,100	4.6	2,060	4.2	4.7	研	0.7		
A-57	KDX五番町ビル	1,951	1,907	1,420	1,430	4.3	1,410	4.0	4.4	研	0.4		
A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,700	1,490	1,500	4.8	1,480	4.5	4.9	研	0.4		
A-60	KDX晴海ビル	10,250	9,110	8,470	8,570	4.4	8,370	4.0	4.4	研	2.6		
A-61	KDX浜松町第2ビル	2,200	2,250	2,080	2,140	4.0	2,050	3.8	4.2	大	0.5		
A-62	小石川TGビル	3,080	3,034	3,360	3,390	4.5	3,330	4.2	4.6	研	0.7		
A-63	五反田TGビル	2,620	2,726	3,020	3,040	4.6	2,990	4.3	4.7	研	0.6		
A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,884	1,980	1,990	4.2	1,960	3.9	4.3	研	0.5		
A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,890	8,010	8,050	4.0	7,970	3.7	4.1	研	1.7		
A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,220	5,480	5,630	3.8	5,420	3.6	4.0	大	1.0		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成28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-68	KDX日本橋本町ビル	4,000	3,951	4,530	4,670	4.2	4,470	4.0	4.4	大	1.0		
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,577	5,370	5,550	4.2	5,290	4.0	4.4	大	1.1		
		A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,779	4,300	4,430	4.4	4,250	4.2	4.6	大	1.1		
		A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,764	3,180	3,250	4.6	3,150	4.4	4.8	大	0.6		
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,300	2,139	2,710	2,770	4.0	2,680	3.8	4.2	大	0.5		
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	11,270	11,164	12,100	12,200	4.3	12,000	3.9	4.3	研	2.8		
		A-78	KDX立川駅前ビル	1,267	1,304	1,490	1,490	5.4	1,480	5.1	5.5	研	0.3		
		A-83	KDX府中ビル	6,120	5,968	7,170	7,230	5.0	7,150	4.8	5.2	大	1.5		
		A-84	KDX春日ビル	2,800	2,781	3,580	3,600	4.5	3,550	4.2	4.6	研	0.7		
		A-85	KDX中目黒ビル	1,880	1,873	2,490	2,550	4.6	2,470	4.4	4.8	大	0.4		
		A-86	KDX大宮ビル	2,020	2,199	2,720	2,730	5.2	2,720	5.0	5.4	大	0.5		
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	2,200	2,247	2,460	2,460	4.5	2,460	4.3	4.7	大	0.5		
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,900	1,893	2,660	2,710	4.4	2,640	4.2	4.6	大	0.4		
		A-89	KDX高輪ビル	5,250	5,284	5,980	6,030	4.5	5,930	4.2	4.6	研	1.3		
		A-90	KDX池袋ビル	3,900	3,787	4,680	4,770	4.1	4,640	3.9	4.3	大	0.9		
		A-91	KDX三田ビル	3,180	3,165	3,360	3,380	4.4	3,330	4.1	4.5	研	0.8		
		A-92	KDX秋葉原ビル	2,600	2,572	2,980	3,000	4.3	2,950	4.0	4.4	研	0.6		
		A-93	KDX飯田橋スクエア	4,350	5,020	4,890	5,050	4.2	4,820	4.0	4.4	大	1.1		
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,000	11,637	13,900	14,000	4.6	13,800	4.3	4.7	研	3.0		
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,666	8,412	9,030	9,330	4.8	8,900	4.6	5.0	大	2.2		
		A-96	KDX高田馬場ビル	3,650	3,651	4,170	4,230	4.6	4,150	4.3	4.8	大	0.9		
		A-99	KDX池袋ウエストビル	1,934	1,992	2,000	2,060	4.5	1,980	4.3	4.7	大	0.4		
		A-101	KDX横浜ビル	7,210	7,237	8,070	8,360	4.6	7,950	4.4	4.8	大	1.8		
		A-102	KDX横浜西口ビル	2,750	2,757	2,980	3,050	4.7	2,950	4.5	4.9	大	0.6		
		A-103	KDX新横浜214ビル	2,200	2,219	2,290	2,310	5.3	2,260	5.0	5.4	研	0.5		
		A-105	ビュレックス虎ノ門	1,750	1,750	2,380	2,400	3.9	2,350	3.6	4.0	研	0.4		
		A-107	KDX銀座イーストビル (注6)	3,600	3,613	3,650	3,670	4.4	3,620	4.1	4.5	研	0.9		
		A-108	ぺんてるビル	3,350	3,567	3,594	3,687	4.1	3,552	3.9	4.3	大	0.8		
		A-109	KDX浜松町センタービル (注6)	3,950	4,003	4,140	4,340	4.0	4,050	3.8	4.2	大	1.0		
		A-112	日土地虎ノ門ビル	15,550	15,713	16,300	16,400	3.7	16,100	3.4	3.8	研	3.9		
		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	4,196	5,140	5,190	5.8	5,120	5.6	6.0	大	1.4
				A-42	KDX鳥丸ビル (注6)	5,400	5,203	5,270	5,370	5.0	5,230	4.8	5.2	大	1.3
				A-44	KDX仙台ビル	2,100	2,027	1,660	1,670	5.6	1,660	5.6	5.8	大	0.5
A-53	KDX博多南ビル			4,900	4,603	3,730	3,740	6.2	3,710	5.9	6.3	研	1.2		
A-54	KDX北浜ビル			2,220	2,101	1,610	1,610	5.6	1,610	5.1	5.7	研	0.5		
A-58	KDX名古屋栄ビル			7,550	6,934	5,250	5,380	4.6	5,190	4.4	4.8	大	1.9		
A-69	KDX小林道修町ビル			2,870	2,332	2,570	2,600	6.5	2,540	4.7	6.7	研	0.7		
A-70	KDX札幌ビル			2,005	1,974	2,080	2,140	5.2	2,060	5.0	5.4	大	0.5		
A-79	KDX名古屋駅前ビル			7,327	8,002	8,250	8,340	4.6	8,160	4.3	4.7	研	1.8		
A-82	KDX東梅田ビル			2,770	2,607	3,690	3,770	4.5	3,660	4.3	4.7	大	0.7		
A-97	KDX宇都宮ビル			2,350	2,364	2,480	2,470	5.8	2,480	5.6	6.0	大	0.5		
A-98	KDX広島ビル			1,300	1,384	1,480	1,490	5.9	1,470	5.6	6.0	研	0.3		
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル			13,000	12,858	13,100	13,300	4.8	13,000	4.6	5.0	大	3.3		
A-104	KDX南本町ビル			2,200	2,151	2,690	2,690	4.8	2,680	4.5	4.9	研	0.5		
A-106	KDX桜通ビル			5,900	6,023	7,450	7,590	4.8	7,390	4.6	5.0	大	1.5		
A-110	KDX新大阪ビル (注6)	4,550	4,606	4,830	5,030	4.3	4,750	4.1	4.5	大	1.1				
A-111	日銀前KDビル	3,500	3,582	3,750	3,800	4.7	3,700	4.4	4.8	研	0.8				
オフィスビル (92物件) 小計				362,758	355,932	369,955	375,837	-	366,274	-	-	-	92.2		

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)	
						直接還元法		DCF法					
						価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	4,623	4,900	4,930	4.6	4,860	4.3	4.7	研	1.3
住宅 (1物件)小計				5,353	4,623	4,900	4,930	-	4,860	-	-	-	1.3
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	9,900	9,396	10,500	10,600	3.9	10,400	3.6	4.0	研	2.5
		C-2	KDX代々木ビル	2,479	2,474	2,110	2,100	4.9	2,110	4.4	5.0	研	0.6
		C-4	銀座四丁目タワー	9,800	9,684	11,900	12,000	3.5	11,700	3.2	3.6	研	2.4
都市型商業施設 (3物件)小計				22,179	21,555	24,510	24,700	-	24,210	-	-	-	5.6
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	2,880	2,973	3,190	3,220	3.9	3,180	3.8	3.9	大	0.7
その他 (1物件)小計				2,880	2,973	3,190	3,220	-	3,180	-	-	-	0.7
全97物件 合計				393,171	385,085	402,555	408,687	-	398,524	-	-	-	100.0

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

(注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 期末評価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

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

(注5) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得価格小計（合計）を全物件（97物件）の取得価格の合計で除して得られた数値を記載しています。

(注6) 下記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-42	KDX烏丸ビル	烏丸ビル	平成28年2月1日
A-107	KDX銀座イーストビル	35山京ビル	平成28年2月1日
A-109	KDX浜松町センタービル	浜松町センタービル	平成28年4月1日
A-110	KDX新大阪ビル	新大阪センタービル	平成28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	92	362,758	92.2
住宅	1	5,353	1.3
都市型商業施設	3	22,179	5.6
その他	1	2,880	0.7
合計	97	393,171	100.0

地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
東京経済圏	80	317,659	80.7
地方経済圏	17	75,512	19.2
合計	97	393,171	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	0	-	-
1,000百万円以上2,500百万円未満	36	70,843	18.0
2,500百万円以上5,000百万円未満	36	126,331	32.1
5,000百万円以上7,500百万円未満	15	90,410	22.9
7,500百万円以上10,000百万円未満	5	43,516	11.0
10,000百万円以上12,500百万円未満	3	33,520	8.5
12,500百万円以上15,000百万円未満	1	13,000	3.3
15,000百万円以上17,500百万円未満	1	15,550	3.9
合計	97	393,171	100.0

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

C. 投資不動産及び信託不動産の内容

(a) 投資不動産物件及び信託不動産の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	昭和49年4月	7.32
		A-3	東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	昭和62年1月	3.71
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	平成5年6月	3.74
		A-5	KDX中野坂上ビル	1,235.16	事務所・店舗・居宅・ 車庫・倉庫	6,399.42	SRC B1F11	平成4年8月	3.72
		A-6	原宿FFビル	699.67	店舗・事務所・駐車場	3,812.44	SRC F11	昭和60年11月	5.88
		A-7	KDX南青山ビル	369.47	事務所・店舗・居宅	1,926.98	SRC B1F9	昭和63年11月	6.34
		A-8	神田木原ビル	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	平成5年5月	4.26
		A-13	KDX麴町ビル	612.17	事務所・店舗	5,323.81	SRC B2F9	平成6年5月	2.34
		A-14	KDX船橋ビル	1,180.41	事務所・店舗	5,970.12	SRC B1F8	平成元年4月	4.17
		A-16	東伸24ビル	1,287.16	事務所・店舗・駐車場	8,483.17	SRC B1F8	昭和59年9月	6.05
		A-17	KDX恵比寿ビル	724.22	事務所・店舗	4,394.58	SRC B1F7	平成4年1月	7.35
		A-19	KDX浜松町ビル	504.26	事務所・店舗・駐車場	3,592.38	S F9	平成11年9月	4.86
		A-20	KDX茅場町ビル	617.17	事務所・駐車場	3,804.86	SRC F8	昭和62年10月	4.25
		A-21	KDX新橋ビル	536.11	事務所・店舗・駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	平成4年2月	4.44
		A-22	KDX新横浜ビル	705.00	事務所・店舗・駐車場	6,180.51	S B1F9	平成2年9月	6.88
		A-26	KDX木場ビル	922.77	事務所・駐車場	2,820.64	RC F5	平成4年10月	4.70
		A-27	KDX鍛冶町ビル	526.43	事務所・店舗	3,147.70	SRC B1F8	平成2年3月	7.11
		A-29	KDX東新宿ビル	1,340.97	事務所・倉庫・駐車場	7,885.40	SRC B1F9	平成2年1月	6.03
		A-30	KDX西五反田ビル	684.41	事務所・駐車場	5,192.87	SRC B1F8	平成4年11月	8.29
		A-31	KDX門前仲町ビル	580.99	事務所・店舗	2,668.91	SRC F8	昭和61年9月	3.83
		A-32	KDX芝大門ビル	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	昭和61年7月	4.58
		A-33	KDX御徒町ビル	239.72	事務所	1,882.00	S F10	昭和63年6月	4.00
		A-34	KDX本厚木ビル	724.62	事務所・店舗	3,603.63	SRC F8	平成7年5月	6.38
		A-35	KDX八王子ビル	460.62	事務所・駐車場・店舗	2,821.21	SRC F9	昭和60年12月	7.53
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	1,515.28	事務所・倉庫・店舗・ 駐車場・機械室	7,720.08	SRC B1F7	昭和57年8月	5.93
		A-38	KDX西新宿ビル	626.06	事務所・駐車場	2,017.63	RC F5	平成4年10月	10.39
		A-41	KDX新宿286ビル	421.70	事務所・駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	平成元年8月	5.92
		A-45	KDX六本木228ビル	408.86	事務所・店舗	2,235.30	SRC B1F9	平成元年4月	6.45
		A-46	飛栄九段北ビル	1,844.83	事務所・店舗・ 事務室・駐車場・倉庫	11,425.31	SRC・S B1F11	昭和63年3月	4.33
		A-47	KDX新横浜381ビル (注7)	1,229.24	事務所・店舗・ 駐車場・ゴミ置場	10,290.30	SRC・RC B1F10	昭和63年3月	10.64
		A-48	KDX川崎駅前本町 ビル	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	昭和60年2月	4.71
		A-50	KDX池尻大橋ビル	834.79	事務所	3,482.96	RC B2F9	昭和63年9月	6.75
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	昭和63年9月	3.71		
A-52	KDX神田三崎町ビル	314.54	事務所	1,536.60	SRC B1F7	平成4年10月	4.89		

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-55	新都心丸善ビル	457.64	事務所・店舗・駐車場	3,439.37	SRC B1F8	平成2年7月	5.99
		A-56	KDX神保町ビル	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	平成6年5月	5.14
		A-57	KDX五番町ビル	335.70	事務所・駐車場	1,893.11	S F8	平成12年8月	5.05
		A-59	KDX岩本町ビル	266.86	事務所・共同住宅	1,618.65	S F9	平成20年3月	5.00
		A-60	KDX晴海ビル	2,230.69	事務所・店舗	12,694.32	S・SRC B1F11	平成20年2月	7.12
		A-61	KDX浜松町第2ビル	368.28	事務所	2,478.90	S・SRC B1F8	平成4年4月	3.78
		A-62	小石川TGビル	1,250.42	事務所・駐車場	5,862.02	SRC B1F8	平成元年11月	6.61
		A-63	五反田TGビル	582.90	事務所・車庫	4,440.61	SRC B1F9	昭和63年4月	8.30
		A-64	KDX日本橋216ビル	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	平成18年10月	7.86
		A-66	KDX新宿ビル	1,118.12	事務所・店舗・駐車場	10,348.02	S・RC B4F11	平成5年5月	2.01
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	678.24	事務所・銀行	4,724.62	SRC F9	平成3年11月	6.80
		A-68	KDX日本橋本町ビル	583.40	事務所・駐車場	5,110.45	SRC B1F9	昭和59年1月	4.48
		A-71	KDX飯田橋ビル	967.38	事務所・駐車場	5,422.64	SRC B1F8	平成2年3月	4.49
		A-72	KDX東品川ビル	3,115.45	事務所	10,138.65	S・RC B1F5	平成5年1月	5.13
		A-73	KDX箱崎ビル	971.83	事務所・駐車場	6,332.48	SRC B1F10	平成5年11月	4.42
		A-74	KDX新日本橋ビル	444.32	事務所・店舗・駐車場	3,712.25	S B1F10	平成14年11月	3.42
		A-75	KDX日本橋兜町ビル	1,920.79	事務所・駐車場	11,705.49	S・SRC B1F8	平成10年11月	4.89
		A-78	KDX立川駅前ビル	464.95	事務所	2,896.48	S B1F8	平成2年2月	2.19
		A-83	KDX府中ビル	2,400.00	事務所・駐車場	16,647.00	SRC・S B1F14	平成8年3月	1.83
		A-84	KDX春日ビル	1,319.24	事務所・店舗・駐車場	6,444.31	SRC B1F10	平成4年6月	7.43
		A-85	KDX中目黒ビル	730.26	事務所	3,455.90	SRC F7	昭和60年10月	6.50
		A-86	KDX大宮ビル	775.67	事務所・店舗・ 駐車場・居宅	5,055.50	①S・SRC B1F8 ②S F3	平成5年4月	4.40
		A-87	イトーピア日本橋SA ビル	1,193.91	事務所・居宅・駐車場	7,362.25	SRC B1F10	平成7年7月	3.64
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,072.03	事務所・店舗・駐車場	5,907.00	SRC・RC B2F10	平成2年3月	6.11
		A-89	KDX高輪台ビル	2,547.15	事務所	9,265.03	SRC B1F9	昭和60年10月	6.17
		A-90	KDX池袋ビル	472.94	事務所・店舗・駐車場	3,848.18	S・RC B1F10	平成21年3月	3.78
		A-91	KDX三田ビル	548.72	事務所・店舗・車庫	5,007.98	S・SRC B3F11	平成5年3月	4.81
		A-92	KDX秋葉原ビル	374.88	店舗・事務所	2,979.14	SRC B1F9	昭和48年12月	4.47
		A-93	KDX飯田橋スクエア	1,341.98	事務所・駐車場	6,764.37	SRC B1F8	平成6年1月	4.48
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	3,210.09	事務所・店舗	16,094.14	S B1F11	平成25年5月	8.11
		A-95	KDX豊洲グラン スクエア	20,403.07	事務所・店舗	63,419.60	S F11	平成20年4月	3.84
		A-96	KDX高田馬場ビル	1,511.58	事務所・駐車場	6,576.07	SRC・RC B2F7	昭和63年10月	6.06
		A-99	KDX池袋ウエスト ビル	603.21	事務所・店舗・駐車場	3,477.86	SRC F10	昭和63年7月	4.45
A-101	KDX横浜ビル	2,499.38	事務所・駐車場	15,894.75	SRC・S B1F11	平成6年3月	8.44		
A-102	KDX横浜西口ビル	1,029.45	事務所	6,556.59	SRC B1F9	昭和63年10月	7.59		
A-103	KDX新横浜214ビル	998.00	事務所・店舗・車庫	6,478.89	SRC B1F8	平成元年11月	4.72		

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-105	ビュレックス虎ノ門	466.96	事務所	2,808.24	S F13	平成23年7月	6.57
		A-107	KDX銀座イーストビル	1,216.99	事務所・駐車場	6,413.60	SRC B1F9	平成3年8月	5.95
		A-108	ぺんてるビル	2,502.63	事務所・銀行・居宅	18,880.89	S・SRC B3F14	平成2年11月	6.22
		A-109	KDX浜松町センタービル	835.83	事務所・車庫	3,981.69	SRC F7	昭和60年12月	4.21
		A-112	日土地虎ノ門ビル	1,564.12	事務所・店舗・駐車場	11,212.05	S・SRC B1F11	平成25年10月	7.93
	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	平成5年9月	6.70
		A-42	KDX丸鳥ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年10月	3.88
		A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年2月	2.71
		A-53	KDX博多南ビル	1,826.25	事務所・店舗・駐車場	13,238.16	SRC B1F9	昭和48年6月	0.93
		A-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所・倉庫・駐車場	4,652.96	S F10	平成6年7月	6.32
		A-58	KDX名古屋栄ビル	1,192.22	事務所・店舗	9,594.00	S F11	平成21年4月	1.12
		A-69	KDX小林道修町ビル(注9)	1,561.04	事務所・車庫・店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	平成21年7月	10.99
		A-70	KDX札幌ビル	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	平成元年10月	0.41
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	1,354.10	事務所・店舗	13,380.30	S・SRC B2F15	昭和61年4月	8.98
		A-82	KDX東梅田ビル	804.50	事務所・店舗・駐車場	6,805.76	S・SRC B1F10	平成21年7月	6.11
		A-97	KDX宇都宮ビル	1,412.00	事務所・店舗・駐車場	7,742.18	S・SRC B1F10	平成11年2月	0.98
		A-98	KDX広島ビル	706.78	事務所・パーキングタワー	5,718.83	SRC B1F10	平成2年1月	6.98
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	5,911.08	事務所・店舗・駐車場	49,260.78	SRC・S B3F21	平成4年6月	1.34
		A-104	KDX南本町ビル	882.96	事務所・店舗・車庫	7,694.03	S・RC B1F12	平成21年12月	5.31
		A-106	KDX桜通ビル	2,420.43	事務所・店舗・休憩室・倉庫	19,680.16	S B1F18	平成4年8月	10.49
		A-110	KDX新大阪ビル	1,016.54	事務所・駐車場・店舗	7,987.35	SRC B1F11	平成4年5月	10.28
A-111	日銀前KDビル	732.14	事務所	5,862.22	S B1F10	平成18年9月	9.67		
オフィスビル (92物件) 小計				-	-	-	-	平均22.0年 (注8)	-
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	4,252.86	共同住宅	18,115.39	SRC B1F10	平成16年1月	5.38
住宅 (1物件) 小計				-	-	-	-	平均12.2年	-
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	1,240.51	店舗	6,302.58	S・RC・SRC B2F7	平成17年3月	6.80
		C-2	KDX代々木ビル	228.74	店舗・事務所	1,269.06	SRC F8	平成3年8月	4.55
		C-4	銀座四丁目タワー	688.52	店舗・事務所・駐車場	6,787.33	S B1F13	平成20年11月	5.23
都市型商業施設 (3物件) 小計				-	-	-	-	平均10.9年	-
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	-	-	-	-	-
その他 (1物件) 小計				-	-	-	-	-	-
全97物件 合計				-	-	-	-	平均21.2年 (注8)	2.38

- (注1) 地積は、登記簿上の記載（借地権がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の地積を記載しています。
- (注2) 建物用途は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、専有部分の種別を記載しています。
- (注3) 延床面積は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- (注4) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。構造・階数の記載に当たっては、下記の略称を用いています。  
SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下階、F：地上階  
(例) B2F9は地下2階付地上9階建
- (注5) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、平成28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リスクアマネジメント株式会社の調査による平成28年5月時点の数値です。損保ジャパン日本興亜リスクアマネジメント株式会社は平成28年4月1日付で株式会社全国訪問健康指導協会及び損保ジャパン日本興亜ヘルスケアサービス株式会社と合併するとともに、その商号をSOMPOリスクアマネジメント株式会社と変更しています。
- (注7) KDX新横浜381ビルは、既存棟と増築棟を併せて1物件として記載しています。
- (注8) 平均築年数の計算にあたり、KDX新横浜381ビルについては既存棟の建築時期に基づいて算出し、記載しています。
- (注9) 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23期（平成28年10月期）に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下のとおりです。

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市)	空調改修工事、機械式駐車場改修工事等	自 平成28年 5月 至 平成28年10月	308	-	-
KDX横浜ビル (神奈川県横浜市)	空調改修工事等	同上	269	-	-
千里ライフサイエンスセンタービル (大阪府豊中市)	外壁改修工事、専有部改修工事等	同上	159	-	-
KDX浜松町センタービル (東京都港区)	空調改修工事等	同上	48	-	-
原宿FFビル (東京都渋谷区)	空調改修工事等	同上	37	-	-
KDX広島ビル (広島県広島市)	機械式駐車場改修工事等	同上	20	-	-
KDX木場ビル (東京都江東区)	専有部改修工事等	同上	18	-	-

(注) 資本的支出の予定金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ロ) 期中に行った資本的支出について

当期（平成28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1,120百万円であり、当期費用に区分された修繕費451百万円と合わせ、合計1,571百万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飯田橋スクエア (東京都新宿区)	専有部及び共用部改修工事、 空調改修工事等	自 平成27年11月 至 平成28年 4月	509
ぺんてるビル (東京都中央区)	空調改修工事等	同上	76
KDX名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市)	エレベーター改修工事、 受変電設備改修工事等	同上	54
KDX川崎駅前本町ビル (神奈川県川崎市)	自火報・非常放送設備改修 工事、共用部改修工事等	同上	37
KDX新横浜214ビル (神奈川県横浜市)	共用部改修工事等	同上	28
KDX池袋ウエストビル (東京都豊島区)	共用部改修工事、機械式駐車場 改修工事等	同上	28
その他			384
ポートフォリオ全体			1,120

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：百万円)

営業期間	第18期 自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	第19期 自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日	第20期 自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日	第21期 自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	当期 自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日
当期首積立金残高	502	493	495	465	-
当期積立額	3	12	8	-	-
当期積立金取崩額	11	10	37	465	-
次期繰越額	493	495	465	-	-

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

(c) テナント等の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,889.32	5,889.32	-	-	11	100.0	191,975	231,769
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,379.66	4,379.66	-	-	7	100.0	137,148	216,172
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.14	3,323.14	-	-	4	100.0	105,735	105,161
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,390.25	4,026.06	18	14	22	91.7	87,028	87,611
		A-6	原宿FFビル	3,071.15	3,071.15	-	-	2	100.0	102,876	141,704
		A-7	KDX南青山ビル	1,814.56	1,814.56	-	-	8	100.0	74,163	107,055
		A-8	神田木原ビル	1,947.80	1,947.80	-	-	11	100.0	51,815	92,142
		A-13	KDX麹町ビル	3,718.99	3,718.99	-	-	9	100.0	136,061	198,655
		A-14	KDX船橋ビル	3,849.82	3,849.82	-	-	21	100.0	102,804	135,283
		A-16	東伸24ビル	6,621.19	6,621.19	-	-	22	100.0	183,945	251,741
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,074.47	2,562.67	-	-	5	83.4	130,991	240,869
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	97,351	126,185
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.93	3,019.93	-	-	7	100.0	82,644	101,101
		A-21	KDX新橋ビル	2,803.86	2,803.86	-	-	8	100.0	125,197	166,609
		A-22	KDX新横浜ビル	4,782.67	3,763.88	-	-	15	78.7	79,272	98,570
		A-26	KDX木場ビル	2,455.44	2,162.54	-	-	5	88.1	44,128	53,725
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.79	2,564.79	-	-	10	100.0	69,704	87,872
		A-29	KDX東新宿ビル	5,914.28	5,914.28	-	-	7	100.0	129,491	119,296
		A-30	KDX西五反田ビル	3,881.89	1,841.01	-	-	5	47.4	61,958	79,040
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	-	-	7	100.0	39,587	46,740
		A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	-	-	10	100.0	154,978	204,608
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	2	100.0	67,092	110,237
		A-34	KDX本厚木ビル	2,747.66	2,657.93	-	-	11	96.7	51,114	68,316
		A-35	KDX八王子ビル	2,163.36	1,849.55	-	-	9	85.5	40,047	47,453
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,892.44	5,678.52	-	-	8	96.4	186,994	245,634
		A-38	KDX西新宿ビル	1,593.60	1,593.60	-	-	9	100.0	45,796	58,051
		A-41	KDX新宿286ビル	2,446.12	2,446.12	-	-	7	100.0	78,548	99,609
		A-45	KDX六本木228ビル	1,940.06	1,940.06	-	-	8	100.0	58,967	91,773
		A-46	飛柴九段北ビル	6,908.84	6,908.84	-	-	14	100.0	232,298	321,424
		A-47	KDX新横浜381ビル	8,131.46	7,807.20	-	-	38	96.0	163,920	231,948
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,126.69	5,126.69	-	-	1	100.0	105,515	93,529
		A-50	KDX池尻大橋ビル	2,458.64	2,458.64	-	-	8	100.0	69,955	96,301
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,238.01	2,238.01	-	-	9	100.0	66,705	88,671
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,315.96	1,315.96	-	-	8	100.0	28,308	40,408
		A-55	新都心丸善ビル	1,912.28	1,912.28	-	-	5	100.0	56,918	74,077
		A-56	KDX神保町ビル	2,321.80	2,321.80	-	-	3	100.0	65,721	96,451
		A-57	KDX五番町ビル	1,649.02	1,649.02	-	-	7	100.0	43,385	54,247
		A-59	KDX岩本町ビル	1,529.91	1,529.91	3	3	10	100.0	49,259	63,300
		A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	8,657.86	-	-	9	93.2	215,570	300,148
		A-61	KDX浜松町第2ビル	1,954.23	1,954.23	-	-	8	100.0	61,591	98,026
		A-62	小石川TGビル	3,945.54	3,945.54	-	-	5	100.0	128,342	156,741
		A-63	五反田TGビル	3,158.67	3,158.67	-	-	10	100.0	91,220	136,590
		A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	57,315	93,402
		A-66	KDX新宿ビル	5,836.68	5,736.09	-	-	21	98.3	235,573	310,963
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,507.89	-	-	3	98.2	105,329	186,478
A-68	KDX日本橋本町ビル	3,998.39	3,998.39	-	-	8	100.0	134,703	210,391		
A-71	KDX飯田橋ビル	4,429.25	4,429.25	-	-	5	100.0	148,935	230,280		
A-72	KDX東品川ビル	7,117.09	6,289.22	-	-	4	88.4	78,572	201,171		
A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	-	-	8	100.0	111,090	152,576		
A-74	KDX新日本橋ビル	2,658.79	2,658.79	-	-	8	100.0	86,987	124,136		
A-75	KDX日本橋兜町ビル	7,562.93	7,562.93	-	-	7	100.0	280,105	330,311		
A-78	KDX立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	-	-	5	100.0	64,206	86,432		
A-83	KDX府中ビル	10,151.48	10,004.33	-	-	38	98.6	288,895	361,953		
A-84	KDX春日ビル	4,345.13	4,345.13	-	-	15	100.0	126,057	150,464		
A-85	KDX中目黒ビル	2,724.03	2,328.20	-	-	5	85.5	75,788	104,447		
A-86	KDX大宮ビル	3,814.00	3,814.00	1	1	18	100.0	116,644	184,758		
A-87	イトーピア日本橋SAビル	3,106.42	3,106.42	8	8	14	100.0	99,450	119,839		
A-88	KDX新宿六丁目ビル	4,037.44	4,037.44	-	-	7	100.0	93,048	86,041		
A-89	KDX高輪台ビル	6,951.88	6,537.12	-	-	7	94.0	199,217	246,085		
A-90	KDX池袋ビル	3,110.65	3,110.65	-	-	10	100.0	130,531	197,990		
A-91	KDX三田ビル	3,331.59	3,018.54	-	-	11	90.6	101,103	141,490		
A-92	KDX秋葉原ビル	2,289.09	2,289.09	-	-	7	100.0	81,333	99,414		
A-93	KDX飯田橋スクエア	4,571.92	2,181.66	-	-	3	47.7	1,151	139,382		
A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,978.52	12,978.52	-	-	9	100.0	429,554	659,542		
A-95	KDX豊洲グランスクエア	11,797.86	11,797.86	-	-	15	100.0	235,851	477,628		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成28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-96	KDX高田馬場ビル	4,585.47	4,269.37	-	-	10	93.1	138,139	148,555
		A-99	KDX池袋ウエストビル	2,553.06	2,553.06	-	-	6	100.0	71,715	57,774
		A-101	KDX横浜ビル	10,932.12	10,770.72	-	-	25	98.5	284,617	330,249
		A-102	KDX横浜西口ビル	4,980.45	4,980.45	-	-	14	100.0	119,043	146,309
		A-103	KDX新横浜214ビル	4,615.14	4,412.63	-	-	16	95.6	79,144	120,851
		A-105	ビュレックス虎ノ門	1,900.93	1,900.93	-	-	1	100.0	49,996	24,998
		A-107	KDX銀座イーストビル	4,458.02	4,458.02	-	-	12	100.0	120,320	109,364
		A-108	べんてるビル	4,346.66	4,126.84	5	5	10	94.9	108,536	148,911
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,052.64	3,052.64	-	-	8	100.0	102,719	126,586
		A-112	日土地虎ノ門ビル	8,179.00	8,179.00	-	-	4	100.0	36,751	664,950
		地方経済圏	A-12	ボルタス・センタービル	11,582.43	11,272.06	-	-	29	97.3	287,916
	A-42		KDX鳥丸ビル	8,743.96	8,684.73	-	-	39	99.3	207,640	281,454
	A-44		KDX仙台ビル	3,962.37	3,962.37	-	-	34	100.0	93,008	176,184
	A-53		KDX博多南ビル	9,826.80	9,578.33	-	-	51	97.5	164,833	238,551
	A-54		KDX北浜ビル	3,995.50	3,569.96	-	-	10	89.3	75,819	81,417
	A-58		KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	-	-	16	100.0	184,310	233,229
	A-69		KDX小林道修町ビル	7,072.23	7,072.23	-	-	12	100.0	187,609	250,552
	A-70		KDX札幌ビル	3,788.51	3,788.51	-	-	21	100.0	93,184	121,360
	A-79		KDX名古屋駅前ビル	7,931.39	7,931.39	-	-	19	100.0	315,105	518,486
	A-82		KDX東梅田ビル	4,986.24	4,986.24	-	-	8	100.0	127,701	107,939
	A-97		KDX宇都宮ビル	5,328.77	5,328.77	-	-	24	100.0	129,634	148,765
	A-98	KDX広島ビル	3,982.43	3,602.47	-	-	20	90.5	62,351	92,681	
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	17,209.90	16,467.43	-	-	57	95.7	721,185	1,109,401		
A-104	KDX南本町ビル	5,285.95	5,285.95	-	-	23	100.0	107,845	143,523		
A-106	KDX桜通ビル	12,339.41	12,119.62	-	-	32	98.2	314,304	459,419		
A-110	KDX新大阪ビル	5,977.39	5,977.39	-	-	17	100.0	126,062	146,475		
A-111	日銀前KDビル	4,360.60	3,900.66	-	-	12	89.5	26,351	121,135		
オフィスビル (92件)小計				437,261.64	423,054.41	35	31	1,160	96.8	11,713,435	16,824,226
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	7,711.14	7,711.14	140	140	<sup>1</sup> (注9)	100.0	148,134	50,580
住宅 (1物件)小計				7,711.14	7,711.14	140	140	1	100.0	148,134	50,580
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	4,646.51	4,438.15	-	-	12	95.5	219,186	338,063
		C-2	KDX代々木ビル	1,176.25	1,176.25	-	-	11	100.0	68,101	105,833
		C-4	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,624.23	-	-	4	100.0	276,973	346,121
都市型商業施設 (3物件)小計				11,446.99	11,238.63	-	-	27	98.2	564,261	790,018
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	68,129	56,770
その他 (1物件)小計				1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	68,129	56,770
全97物件 合計				457,774.90	443,359.31	175	171	<sup>1,189</sup> (注10)	96.9	12,493,960	17,721,595
最近5年の稼働率推移											
				平成23年10月31日	94.7%						
				平成24年 4月30日	95.4%						
				平成24年10月31日	95.5%						
				平成25年 4月30日	93.9%						
				平成25年10月31日	95.8%						
				平成26年 4月30日	96.0%						
				平成26年10月31日	95.6%						
				平成27年 4月30日	96.5%						
				平成27年10月31日	94.9%						
				平成28年 4月30日	96.9%						

(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、べ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。レジデンスシャルマン月島については下記(注9)をご参照下さい。  
 (注6) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計(合計)を賃貸可能面積小計(合計)で除して得られた数値を記載しています。  
 (注7) 総賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該物件から生じた全ての収入をいい千円未満を切り捨てて記載しています。

(参考情報)

当期中に売却した物件の当期総賃貸事業収入

用途	物件番号	物件名称	総賃貸事業収入(千円)
オフィスビル	A-39	KDX虎ノ門ビル	84,272
オフィスビル	A-40	虎ノ門東洋ビル	233,795

- (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) レジデンスシャルマン月島:本物件の信託受託者とマスターリース会社である積和不動産株式会社との間で賃料保証(賃料固定期間:平成31年1月31日まで)の定期建物賃貸借契約(契約期間:平成41年1月30日まで)が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。  
 (注10) 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。

(d) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、当期(平成28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

(平成28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 <sup>2</sup> )	面積比率(%) (注1)
1	積和不動産株式会社	レジデンスシャルマン月島	7,711.14	1.7
2	非開示(注2)	KDX川崎駅前本町ビル	5,126.69	1.2
3	非開示(注2)	KDX武蔵小杉ビル、KDX広島ビル	4,856.75	1.1
4	株式会社ADKアーツ	日土地虎ノ門ビル	4,719.91	1.1
5	株式会社ジャステック	KDX高輪台ビル	4,312.83	1.0
小計			26,727.32	6.0
ポートフォリオ全体			443,359.31	100.0

- (注1) 面積比率は、ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に占める各上位エンドテナントの賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
 (注2) テナントから開示の了承を得られていないため、非開示としています。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第22期 (平成27年11月1日～平成28年4月30日) : 182日間 平成28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		平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年11月1日	平成18年3月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日	平成18年5月1日
価格情報	取得価格 (百万円)	5,940	4,450	3,680	2,533	2,450	2,270	1,950	5,950	2,252	5,300	4,640	3,460	2,780	3,728
	構成比率	1.5%	1.1%	0.9%	0.6%	0.6%	0.6%	0.5%	1.5%	0.6%	1.3%	1.2%	0.9%	0.7%	0.9%
	貸借対照表計上額 (百万円)	5,905	4,152	3,329	2,373	2,388	2,211	1,804	5,584	2,261	4,877	4,449	3,090	2,751	3,772
	期末評価額 (百万円)	6,710	4,920	3,230	2,340	3,040	2,460	1,620	4,610	2,060	4,760	4,720	3,360	2,530	4,470
	構成比率	1.7%	1.2%	0.8%	0.6%	0.8%	0.6%	0.4%	1.1%	0.5%	1.2%	1.2%	0.8%	0.6%	1.1%
賃貸借情報	テナント総数	11	7	4	22	2	8	11	9	21	22	5	9	7	8
	賃貸可能面積 (㎡)	5,889.32	4,379.66	3,323.14	4,390.25	3,071.15	1,814.56	1,947.80	3,718.99	3,849.82	6,621.19	3,074.47	2,724.35	3,019.93	2,803.86
	賃貸面積 (㎡)	5,889.32	4,379.66	3,323.14	4,026.06	3,071.15	1,814.56	1,947.80	3,718.99	3,849.82	6,621.19	2,562.67	2,724.35	3,019.93	2,803.86
	稼働率														
	平成28年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	91.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	83.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成27年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	94.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成27年4月末	100.0%	100.0%	93.1%	96.5%	100.0%	100.0%	88.2%	100.0%	99.8%	97.4%	100.0%	100.0%	84.9%	100.0%
	平成26年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%	76.2%	100.0%	96.5%	94.1%	100.0%	100.0%	84.9%	100.0%
	平成26年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.0%	100.0%	100.0%	94.4%	100.0%	100.0%	84.9%	86.8%
	平成25年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	76.2%	100.0%	100.0%	91.1%	83.4%	100.0%	100.0%	100.0%
平成25年4月末	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	86.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成24年10月末	100.0%	89.1%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成24年4月末	94.6%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	
平成23年10月末	85.2%	100.0%	100.0%	84.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第22期)	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	191,975	137,148	105,735	87,028	102,876	74,163	51,815	136,061	102,804	183,945	130,991	97,351	82,644	125,197
	賃貸収入	175,235	126,030	90,004	64,165	95,562	68,300	46,964	117,253	88,837	148,736	116,081	88,842	73,844	117,421
	その他収入	16,739	11,118	15,731	22,862	7,314	5,862	4,851	18,807	13,967	35,209	14,910	8,508	8,799	7,776
	賃貸事業費用合計 (千円)	57,396	34,093	30,707	36,018	25,723	18,739	14,594	40,794	35,317	53,018	34,874	24,749	23,282	32,134
	管理委託費	15,725	12,060	10,699	8,978	6,570	5,134	5,058	9,449	13,111	14,852	9,402	7,286	7,052	9,165
	公租公課	20,760	9,028	8,679	7,619	8,083	5,712	4,085	17,161	7,293	12,319	11,115	9,020	6,373	15,876
	水道光熱費	13,637	8,908	7,996	7,806	5,706	4,695	4,145	10,712	9,332	17,515	8,644	5,595	6,547	5,575
	修繕費	2,953	1,535	2,195	9,758	2,212	2,517	431	2,441	4,340	6,975	1,259	585	2,521	509
	保険料	225	153	135	170	103	56	59	154	140	222	113	85	93	107
	信託報酬・その他	4,093	2,407	1,000	1,685	3,047	624	815	876	1,098	1,132	4,338	2,175	695	899
NOI (= - ) (千円)	134,578	103,055	75,028	51,010	77,152	55,424	37,220	95,266	67,487	130,927	96,116	72,602	59,362	93,063	
減価償却費 (千円)	27,754	27,071	19,000	15,847	9,301	6,536	8,330	19,847	19,444	36,519	19,462	10,456	17,354	10,381	
賃貸事業利益 (= - ) (千円)	106,823	75,983	56,027	35,162	67,851	48,887	28,890	75,419	48,043	94,408	76,654	62,145	42,007	82,681	
資本的支出 (千円)	7,527	2,472	140	13,428	1,979	3,740	820	3,412	5,790	775	4,483	1,028	322	1,106	
NC F (= - ) (千円)	127,050	100,582	74,888	37,581	75,173	51,684	36,400	91,854	61,697	130,152	91,633	71,574	59,040	91,956	
参考情報	経費率 (= / )	29.9%	24.9%	29.0%	41.4%	25.0%	25.3%	28.2%	30.0%	34.4%	28.8%	26.6%	25.4%	28.2%	25.7%
	平成28年度又は平成27年度固定資産税等年額 (千円)	41,521	18,056	17,333	15,230	16,167	11,424	8,122	34,322	14,569	24,628	22,231	18,040	12,746	31,753
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	6,664	4,902	3,689	2,817	3,674	2,644	1,817	4,720	3,475	6,425	4,634	3,468	2,898	4,454
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.6%	3.5%	3.2%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.4%	3.5%	3.5%	3.6%	3.5%	3.6%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	318,440	159,300	141,890	164,530	204,340	97,670	79,020	161,000	180,238	309,328	232,159	163,222	198,294	133,340	
参考: 上記年平均額	26,536	13,275	11,824	13,710	17,028	8,139	6,585	13,416	15,019	25,777	19,346	13,601	16,524	11,111	

物件の並び順を用途、地域区分毎に物件番号順に記載しています。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第22期 (平成27年11月1日～平成28年4月30日) : 182日間 平成28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	A045
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	KDX 六本木228ビル
取得年月日		平成18年5月1日	平成18年6月20日	平成18年7月3日	平成18年9月1日	平成18年12月1日	平成19年1月19日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成19年3月1日	平成19年4月2日	平成19年4月2日	平成19年6月1日	平成20年1月10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	3,300
	構成比率	0.6%	0.4%	0.6%	0.8%	1.1%	0.4%	1.5%	0.5%	0.3%	0.3%	1.6%	0.4%	0.6%	0.8%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,294	1,475	2,294	3,073	3,914	1,334	6,049	2,060	1,176	1,223	6,450	1,537	2,329	3,404
	期末評価額 (百万円)	2,340	1,270	2,240	3,700	3,690	1,110	4,970	1,980	1,150	1,050	6,830	1,200	2,430	2,120
	構成比率	0.6%	0.3%	0.6%	0.9%	0.9%	0.3%	1.2%	0.5%	0.3%	0.3%	1.7%	0.3%	0.6%	0.5%
賃貸借情報	テナント総数	15	5	10	7	5	7	10	2	11	9	8	9	7	8
	賃貸可能面積 (㎡)	4,782.67	2,455.44	2,564.79	5,914.28	3,881.89	2,008.74	5,997.36	1,792.54	2,747.66	2,163.36	5,892.44	1,593.60	2,446.12	1,940.06
	賃貸面積 (㎡)	3,763.88	2,162.54	2,564.79	5,914.28	1,841.01	2,008.74	5,997.36	1,792.54	2,657.93	1,849.55	5,678.52	1,593.60	2,446.12	1,940.06
	稼働率														
	平成28年4月末	78.7%	88.1%	100.0%	100.0%	47.4%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	85.5%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成27年10月末	83.3%	76.1%	93.5%	87.3%	100.0%	84.3%	100.0%	100.0%	96.7%	72.7%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成27年4月末	87.2%	76.1%	97.5%	87.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.3%	72.7%	100.0%	100.0%	100.0%	87.4%
	平成26年10月末	97.5%	88.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	72.7%	100.0%	77.8%	100.0%	87.4%
	平成26年4月末	94.1%	88.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	73.8%
	平成25年10月末	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	63.1%
平成25年4月末	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	79.1%	100.0%	95.7%	100.0%	100.0%	100.0%	54.4%	
平成24年10月末	95.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	82.8%	100.0%	86.0%	100.0%	100.0%	100.0%	54.4%	
平成24年4月末	97.9%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	65.1%	
平成23年10月末	93.1%	100.0%	100.0%	83.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	65.1%	
損益情報 (第22期)	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	79,272	44,128	69,704	129,491	61,958	39,587	154,978	67,092	51,114	40,047	186,994	45,796	78,548	58,967
	賃貸収入	65,603	32,171	61,647	115,212	48,594	30,852	141,219	58,613	44,048	33,129	172,751	40,632	66,018	51,490
	その他収入	13,668	11,956	8,057	14,278	13,364	8,735	13,759	8,478	7,066	6,917	14,243	5,163	12,529	7,476
	賃貸事業費用合計 (千円)	25,591	19,480	21,293	44,319	24,568	16,810	43,411	15,345	17,917	16,792	45,519	15,280	24,367	21,216
	管理委託費	8,178	4,610	6,639	12,818	7,086	3,962	13,680	5,537	6,209	4,402	11,738	4,597	7,052	5,209
	公租公課	6,380	4,731	5,389	13,601	9,044	3,112	11,470	2,878	3,629	4,079	15,002	4,326	8,198	7,286
	水道光熱費	7,434	3,535	5,187	12,825	6,238	5,580	12,336	4,247	4,771	4,201	12,789	3,750	6,871	5,970
	修繕費	2,396	1,173	2,527	2,960	499	3,829	1,076	929	2,469	1,328	3,308	1,928	1,335	1,787
	保険料	141	69	77	198	135	68	173	48	95	65	199	53	93	55
	信託報酬・その他	1,059	5,361	1,472	1,915	1,563	257	4,673	1,704	741	2,715	2,481	624	815	907
NOI (= - ) (千円)	53,681	24,647	48,411	85,171	37,389	22,777	111,567	51,746	33,197	23,254	141,474	30,516	54,181	37,750	
減価償却費 (千円)	22,420	11,816	12,710	20,322	29,131	9,477	30,587	8,145	13,512	10,691	27,456	6,901	9,450	5,439	
賃貸事業利益 (= - ) (千円)	31,261	12,831	35,700	64,848	8,258	13,299	80,979	43,600	19,684	12,563	114,018	23,614	44,731	32,311	
資本的支出 (千円)	3,444	553	1,416	12,288	6,296	656	3,557	540	721	-	11,933	230	1,540	800	
NC F (= - ) (千円)	50,237	24,094	46,994	72,882	31,093	22,121	108,010	51,206	32,476	23,254	129,540	30,286	52,641	36,950	
参考情報	経費率 (= / )	32.3%	44.1%	30.5%	34.2%	39.7%	42.5%	28.0%	22.9%	35.1%	41.9%	24.3%	33.4%	31.0%	36.0%
	平成28年度又は平成27年度固定資産税等年額 (千円)	12,747	9,462	10,730	27,203	18,090	6,226	22,939	5,758	7,259	8,126	30,004	8,646	16,397	14,574
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	2,713	1,403	2,410	4,380	2,027	1,272	5,439	2,425	1,720	1,291	6,703	1,557	2,708	1,973
	参考: 総賃貸事業収入比	3.4%	3.2%	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.5%	3.6%	3.4%	3.2%	3.6%	3.4%	3.4%	3.3%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	111,671	127,183	133,761	93,342	133,200	113,920	169,180	55,430	147,990	100,380	249,810	74,560	143,300	80,070	
参考: 上記年平均額	9,305	10,598	11,146	7,778	11,100	9,493	14,098	4,619	12,332	8,365	20,817	6,213	11,941	6,672	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第22期 (平成27年11月1日～平成28年4月30日) : 182日間 平成28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		A046	A047	A048	A050	A051	A052	A055	A056	A057	A059	A060	A061	A062	A063
物件名称		飛栄九段北ビル	KDX 新横浜381ビル	KDX 川崎駅前本町ビル	KDX 池尻大橋ビル	KDX 浜町中ノ橋ビル	KDX 神田三崎町ビル	新都心丸善ビル	KDX 神保町ビル	KDX 五番町ビル	KDX 岩本町ビル	KDX 晴海ビル	KDX 浜松町第2ビル	小石川TGビル	五反田TGビル
取得年月日		平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成20年2月29日	平成20年3月31日	平成20年3月31日	平成20年5月1日	平成20年6月30日	平成20年9月1日	平成21年11月18日	平成21年11月18日
価格情報	取得価格 (百万円)	7,600	5,800	3,760	2,400	2,310	1,380	2,110	2,760	1,951	1,864	10,250	2,200	3,080	2,620
	構成比率	1.9%	1.5%	1.0%	0.6%	0.6%	0.4%	0.5%	0.7%	0.5%	0.5%	2.6%	0.6%	0.8%	0.7%
	貸借対照表計上額 (百万円)	7,512	5,540	3,612	2,379	2,258	1,347	2,103	2,885	1,907	1,700	9,110	2,250	3,034	2,726
	期末評価額 (百万円)	7,910	4,280	3,060	1,710	1,900	961	1,650	2,080	1,420	1,490	8,470	2,080	3,360	3,020
	構成比率	2.0%	1.1%	0.8%	0.4%	0.5%	0.2%	0.4%	0.5%	0.4%	0.4%	2.1%	0.5%	0.8%	0.8%
賃貸借情報	テナント総数	14	38	1	8	9	8	5	3	7	10	9	8	5	10
	賃貸可能面積 (㎡)	6,908.84	8,131.46	5,126.69	2,458.64	2,238.01	1,315.96	1,912.28	2,321.80	1,649.02	1,529.91	9,294.00	1,954.23	3,945.54	3,158.67
	賃貸面積 (㎡)	6,908.84	7,807.20	5,126.69	2,458.64	2,238.01	1,315.96	1,912.28	2,321.80	1,649.02	1,529.91	8,657.86	1,954.23	3,945.54	3,158.67
	稼働率														
	平成28年4月末	100.0%	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成27年10月末	100.0%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.5%
	平成27年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成26年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	63.6%	88.3%	86.8%	100.0%	100.0%	100.0%	90.7%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成26年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	60.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	72.2%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成25年10月末	100.0%	99.2%	100.0%	91.3%	100.0%	73.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	71.2%	87.5%	100.0%	100.0%
平成25年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.7%	72.2%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成24年10月末	100.0%	91.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	70.3%	87.6%	100.0%	100.0%	
平成24年4月末	91.4%	91.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	70.3%	87.6%	100.0%	100.0%	
平成23年10月末	98.8%	93.0%	100.0%	54.9%	100.0%	100.0%	100.0%	81.2%	100.0%	100.0%	88.9%	100.0%	100.0%	80.0%	
損益情報 (第22期)	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	232,298	163,920	105,515	69,955	66,705	28,308	56,918	65,721	43,385	49,259	215,570	61,591	128,342	91,220
	賃貸収入	211,870	136,318	92,478	56,160	54,796	25,582	49,910	59,374	39,565	43,783	156,177	54,718	107,782	82,121
	その他収入	20,427	27,602	13,036	13,795	11,908	2,725	7,008	6,346	3,819	5,475	59,393	6,872	20,560	9,098
	賃貸事業費用合計 (千円)	85,187	50,356	47,755	24,004	19,792	10,160	16,647	18,812	12,315	13,319	87,695	18,876	53,206	29,994
	管理委託費	30,525	12,676	12,406	6,045	6,981	3,436	6,339	5,122	4,056	3,876	32,386	4,620	14,014	7,664
	公租公課	25,361	12,737	7,241	6,278	5,486	2,545	4,613	6,829	4,046	3,000	18,112	7,999	9,981	8,604
	水道光熱費	15,761	14,995	7,838	5,318	4,992	2,530	3,813	4,579	2,525	2,536	28,102	4,020	12,977	7,466
	修繕費	5,297	6,725	3,369	5,378	1,445	1,360	649	1,953	1,346	1,892	5,748	1,357	15,270	607
	保険料	263	246	167	86	89	39	63	72	46	40	315	59	159	121
信託報酬・その他	7,979	2,974	16,732	896	797	248	1,168	255	293	1,973	3,031	819	803	5,531	
NOI (= - ) (千円)	147,110	113,564	57,759	45,951	46,913	18,148	40,271	46,909	31,069	35,939	127,874	42,715	75,136	61,225	
減価償却費 (千円)	17,391	48,823	32,383	11,569	12,360	4,175	7,915	9,990	10,512	13,364	78,003	5,066	15,087	13,570	
賃貸事業利益 (= - ) (千円)	129,719	64,740	25,376	34,382	34,552	13,972	32,355	36,918	20,556	22,575	49,871	37,648	60,048	47,655	
資本的支出 (千円)	-	7,354	37,779	-	-	-	3,853	-	900	-	1,764	-	-	5,775	
NC F (= - ) (千円)	147,110	106,209	19,979	45,951	46,913	18,148	36,417	46,909	30,169	35,939	126,110	42,715	75,136	55,450	
参考情報	経費率 (= / )	36.7%	30.7%	45.3%	34.3%	29.7%	35.9%	29.2%	28.6%	28.4%	27.0%	40.7%	30.6%	41.5%	32.9%
	平成28年度又は平成27年度固定資産税等年額 (千円)	50,722	25,427	14,509	12,548	10,972	5,091	9,461	13,660	8,094	6,001	36,224	16,000	19,963	17,208
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	7,743	5,662	3,332	2,365	2,318	948	1,983	2,298	1,519	1,738	7,009	2,128	4,152	3,111
	参考: 総賃貸事業収入比	3.3%	3.5%	3.2%	3.4%	3.5%	3.3%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.3%	3.5%	3.2%	3.4%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	328,200	204,910	157,210	120,300	98,820	51,480	92,540	93,860	61,480	26,050	114,460	75,220	297,050	140,280	
参考: 上記年平均額	27,350	17,075	13,100	10,025	8,235	4,290	7,711	7,821	5,123	2,170	9,538	6,268	24,754	11,690	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第22期 (平成27年11月1日～平成28年4月30日) : 182日間 平成28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		A064	A066	A067	A068	A071	A072	A073	A074	A075	A078	A083	A084	A085	A086
物件名称		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	KDX 箱崎ビル	KDX 新日本橋ビル	KDX 日本橋兜町ビル	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
取得年月日		平成21年12月1日	平成22年2月18日	平成22年11月12日	平成22年11月12日	平成23年7月22日	平成23年7月22日	平成23年7月22日	平成23年7月22日	平成23年12月26日	平成23年12月26日	平成24年9月21日	平成24年9月21日	平成24年9月21日	平成25年3月26日
価格情報	取得価格 (百万円)	2,010	6,800	4,300	4,000	4,670	4,590	2,710	2,300	11,270	1,267	6,120	2,800	1,880	2,020
	構成比率	0.5%	1.7%	1.1%	1.0%	1.2%	1.2%	0.7%	0.6%	2.9%	0.3%	1.6%	0.7%	0.5%	0.5%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,884	6,890	4,220	3,951	4,577	4,779	2,764	2,139	11,164	1,304	5,968	2,781	1,873	2,199
	期末評価額 (百万円)	1,980	8,010	5,480	4,530	5,370	4,300	3,180	2,710	12,100	1,490	7,170	3,580	2,490	2,720
	構成比率	0.5%	2.0%	1.4%	1.1%	1.3%	1.1%	0.8%	0.7%	3.0%	0.4%	1.8%	0.9%	0.6%	0.7%
貸借情報	テナント総数	8	21	3	8	5	4	8	8	7	5	38	15	5	18
	賃貸可能面積 (㎡)	1,615.20	5,836.68	3,573.59	3,998.39	4,429.25	7,117.09	3,992.60	2,658.79	7,562.93	1,612.13	10,151.48	4,345.13	2,724.03	3,814.00
	賃貸面積 (㎡)	1,615.20	5,736.09	3,507.89	3,998.39	4,429.25	6,289.22	3,992.60	2,658.79	7,562.93	1,612.13	10,004.33	4,345.13	2,328.20	3,814.00
	稼働率														
	平成28年4月末	100.0%	98.3%	98.2%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	85.5%	100.0%
	平成27年10月末	100.0%	100.0%	65.4%	100.0%	100.0%	51.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成27年4月末	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	86.6%	73.5%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	93.8%
	平成26年10月末	100.0%	91.8%	100.0%	100.0%	100.0%	86.6%	56.7%	89.3%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成26年4月末	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	76.7%	78.6%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成25年10月末	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	100.0%	100.0%	97.4%	100.0%
平成25年4月末	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	13.4%	100.0%	97.2%	92.4%	100.0%	
平成24年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	95.7%	100.0%	-	
平成24年4月末	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	89.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	
平成23年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	83.3%	100.0%	-	-	-	-	-	-	
損益情報 (第22期)	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	57,315	235,573	105,329	134,703	148,935	78,572	111,090	86,987	280,105	64,206	288,895	126,057	75,788	116,644
	賃貸収入	52,233	201,594	98,499	125,637	131,052	60,247	100,765	79,014	252,709	54,922	257,001	113,870	65,099	101,864
	その他収入	5,082	33,979	6,829	9,066	17,883	18,325	10,325	7,972	27,395	9,284	31,894	12,186	10,688	14,780
	賃貸事業費用合計 (千円)	16,772	77,719	42,671	34,738	43,420	57,084	32,526	25,259	83,420	23,625	93,225	33,699	24,261	28,848
	管理委託費	5,194	22,118	7,786	9,430	10,537	11,636	7,956	7,081	25,258	5,058	28,923	11,583	6,497	9,836
	公租公課	4,552	27,726	12,690	14,612	10,595	16,127	12,079	7,170	31,455	7,258	24,759	11,388	5,615	6,722
	水道光熱費	3,330	18,518	6,387	6,882	17,283	14,561	9,329	6,733	22,281	4,501	29,421	8,004	4,544	11,001
	修繕費	1,906	5,980	1,407	2,587	3,257	4,878	1,725	3,129	2,554	5,766	6,122	1,638	4,097	740
	保険料	55	278	126	124	144	225	167	96	334	72	417	159	92	141
信託報酬・その他	1,731	3,097	14,273	1,100	1,602	9,656	1,267	1,048	1,536	968	3,581	924	3,414	407	
NOI (= - ) (千円)	40,542	157,854	62,657	99,965	105,515	21,487	78,563	61,728	196,684	40,580	195,670	92,357	51,526	87,796	
減価償却費 (千円)	11,376	18,831	11,739	9,866	16,041	26,535	23,058	22,311	58,293	4,056	41,422	19,233	9,233	13,769	
賃貸事業利益 (= - ) (千円)	29,165	139,023	50,918	90,098	89,473	5,047	55,505	39,417	138,391	36,523	154,248	73,124	42,293	74,026	
資本的支出 (千円)	-	6,847	-	-	590	-	6,212	5,145	1,041	810	8,531	1,365	199	2,840	
NC F (= - ) (千円)	40,542	151,006	62,657	99,965	104,925	21,487	72,351	56,583	195,643	39,770	187,139	90,992	51,327	84,955	
参考情報	経費率 (= / )	29.3%	33.0%	40.5%	25.8%	29.2%	72.7%	29.3%	29.0%	29.8%	36.8%	32.3%	26.7%	32.0%	24.7%
	平成28年度又は平成27年度固定資産税等年額 (千円)	9,081	55,453	25,380	29,224	21,191	32,255	24,159	14,340	62,911	14,465	49,520	22,775	11,230	13,449
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	1,997	8,029	3,428	4,789	5,192	2,042	3,870	3,035	9,730	2,138	9,889	4,457	2,598	4,172
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.4%	3.3%	3.6%	3.5%	2.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.3%	3.4%	3.5%	3.4%	3.6%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	75,950	347,300	103,230	172,940	204,780	216,520	169,820	151,090	549,760	121,540	442,330	204,470	173,340	210,300	
参考: 上記年平均額	6,329	28,941	8,602	14,411	17,065	18,043	14,151	12,590	45,813	10,128	36,860	17,039	14,445	17,525	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第22期 (平成27年11月1日～平成28年4月30日) : 182日間 平成28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		A087	A088	A089	A090	A091	A092	A093	A094	A095	A096	A099	A101	A102	A103
物件名称		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	KDX 武蔵小杉ビル	KDX 豊洲グラン スクエア	KDX 高田馬場ビル	KDX 池袋ウエスト ビル	KDX 横浜ビル	KDX 横浜西口ビル	KDX 新横浜214ビル
取得年月日		平成25年8月19日	平成25年9月13日	平成25年11月19日	平成25年11月18日	平成25年11月18日	平成25年11月19日	平成26年1月10日	平成26年3月20日	平成26年5月30日	平成26年5月30日	平成26年9月3日	平成26年10月29日	平成26年12月2日	平成26年12月2日
価格情報	取得価格 (百万円)	2,200	1,900	5,250	3,900	3,180	2,600	4,350	12,000	8,666	3,650	1,934	7,210	2,750	2,200
	構成比率	0.6%	0.5%	1.3%	1.0%	0.8%	0.7%	1.1%	3.1%	2.2%	0.9%	0.5%	1.8%	0.7%	0.6%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,247	1,893	5,284	3,787	3,165	2,572	5,020	11,637	8,412	3,651	1,992	7,237	2,757	2,219
	期末評価額 (百万円)	2,460	2,660	5,980	4,680	3,360	2,980	4,890	13,900	9,030	4,170	2,000	8,070	2,980	2,290
	構成比率	0.6%	0.7%	1.5%	1.2%	0.8%	0.7%	1.2%	3.5%	2.2%	1.0%	0.5%	2.0%	0.7%	0.6%
賃貸借情報	テナント総数	14	7	7	10	11	7	3	9	15	10	6	25	14	16
	賃貸可能面積 (㎡)	3,106.42	4,037.44	6,951.88	3,110.65	3,331.59	2,289.09	4,571.92	12,978.52	11,797.86	4,585.47	2,553.06	10,932.12	4,980.45	4,615.14
	賃貸面積 (㎡)	3,106.42	4,037.44	6,537.12	3,110.65	3,018.54	2,289.09	2,181.66	12,978.52	11,797.86	4,269.37	2,553.06	10,770.72	4,980.45	4,412.63
	稼働率														
	平成28年4月末	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%	90.6%	100.0%	47.7%	100.0%	100.0%	93.1%	100.0%	98.5%	100.0%	95.6%
	平成27年10月末	100.0%	90.2%	100.0%	100.0%	87.5%	100.0%	0.0%	100.0%	80.8%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	83.0%
	平成27年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	87.0%	100.0%	81.2%	100.0%	100.0%	96.3%
	平成26年10月末	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	87.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-
	平成26年4月末	81.1%	100.0%	95.7%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	95.9%	-	-	-	-	-	-
	平成25年10月末	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成25年4月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成24年10月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成24年4月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成23年10月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報 (第22期)	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	99,450	93,048	199,217	130,531	101,103	81,333	1,151	429,554	235,851	138,139	71,715	284,617	119,043	79,144
	賃貸収入	89,573	77,090	179,256	118,707	84,051	75,374	1,151	391,056	194,704	111,724	60,557	248,543	103,335	66,482
	その他収入	9,876	15,957	19,960	11,824	17,052	5,959	-	38,498	41,147	26,414	11,157	36,074	15,708	12,661
	賃貸事業費用合計 (千円)	25,477	33,521	68,764	32,559	32,247	17,247	124,429	92,586	105,150	34,951	17,997	77,637	41,398	79,252
	管理委託費	10,478	8,310	15,835	10,947	8,850	5,434	4,231	36,288	20,237	10,023	6,499	29,650	11,699	6,577
	公租公課	6,861	10,495	18,415	7,535	9,724	3,462	13,506	26,350	21,593	9,691	5,052	18,925	10,269	5,981
	水道光熱費	7,078	8,609	17,936	9,403	8,443	5,692	5,207	26,631	29,186	10,936	5,392	22,393	13,789	6,517
	修繕費	291	2,694	15,266	1,656	1,903	1,156	80,511	1,319	8,201	2,353	668	4,439	2,997	56,859
	保険料	141	142	233	83	129	77	162	430	382	138	94	420	176	173
	信託報酬・その他	625	3,269	1,078	2,934	3,196	1,423	20,811	1,568	25,549	1,808	291	1,808	2,466	3,143
NOI (= - ) (千円)	73,972	59,526	130,452	97,972	68,856	64,086	123,278	336,968	130,700	103,187	53,717	206,979	77,644	108	
減価償却費 (千円)	9,819	9,133	8,301	27,169	11,266	11,124	17,587	101,805	77,979	14,864	9,401	36,098	14,594	12,426	
賃貸事業利益 (= - ) (千円)	64,153	50,392	122,150	70,803	57,589	52,962	140,866	235,162	52,721	88,322	44,316	170,880	63,050	12,535	
資本的支出 (千円)	10,691	5,030	2,205	900	550	-	509,128	-	1,725	8,304	28,820	47,777	16,631	28,990	
NC F (= - ) (千円)	63,281	54,496	128,247	97,072	68,306	64,086	632,407	336,968	128,975	94,882	24,897	159,202	61,013	29,098	
参考情報	経費率 (= / )	25.6%	36.0%	34.5%	24.9%	31.9%	21.2%	10807.2%	21.6%	44.6%	25.3%	25.1%	27.3%	34.8%	100.1%
	平成28年度又は平成27年度固定資産税等年額 (千円)	13,644	20,990	36,830	15,070	19,440	6,924	27,012	53,269	41,216	19,382	10,107	37,980	20,555	11,974
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,539	3,113	6,727	4,663	3,468	2,967	23	15,643	2,537	4,925	2,559	10,032	4,014	1,612
	参考: 総賃貸事業収入比	3.6%	3.3%	3.4%	3.6%	3.4%	3.6%	2.0%	3.6%	1.1%	3.6%	3.6%	3.5%	3.4%	2.0%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	337,220	214,340	551,213	72,362	180,220	117,070	384,169	140,030	708,370	213,711	187,542	647,152	213,177	170,738	
参考: 上記年平均額	28,101	17,861	45,934	6,030	15,018	9,755	32,014	11,669	59,030	17,809	15,628	53,929	17,764	14,228	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第22期 (平成27年11月1日～平成28年4月30日) : 182日間 平成28年4月30日現在

用途		オフィスビル													
地域区分		東京経済圏					地方経済圏								
物件番号		A105	A107	A108	A109	A112	A012	A042	A044	A053	A054	A058	A069	A070	A079
物件名称		ビュレックス 虎ノ門	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	日土地 虎ノ門ビル	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	KDX 札幌ビル	KDX 名古屋駅前ビル
取得年月日		平成26年12月3日	平成27年3月13日	平成27年3月26日	平成27年9月1日	平成28年3月30日	平成17年9月21日	平成19年6月1日	平成19年6月1日	平成20年2月1日	平成20年2月1日	平成21年7月1日	平成22年12月1日	平成23年3月25日	平成23年12月26日
価格情報	取得価格 (百万円)	1,750	3,600	3,350	3,950	15,550	5,570	5,400	2,100	4,900	2,220	7,550	2,870	2,005	7,327
	構成比率	0.4%	0.9%	0.9%	1.0%	4.0%	1.4%	1.4%	0.5%	1.2%	0.6%	1.9%	0.7%	0.5%	1.9%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,750	3,613	3,567	4,003	15,713	4,196	5,203	2,027	4,603	2,101	6,934	2,332	1,974	8,002
	期末評価額 (百万円)	2,380	3,650	3,594	4,140	16,300	5,140	5,270	1,660	3,730	1,610	5,250	2,570	2,080	8,250
	構成比率	0.6%	0.9%	0.9%	1.0%	4.0%	1.3%	1.3%	0.4%	0.9%	0.4%	1.3%	0.6%	0.5%	2.0%
賃貸借情報	テナント総数	1	12	10	8	4	29	39	34	51	10	16	12	21	19
	賃貸可能面積 (㎡)	1,900.93	4,458.02	4,346.66	3,052.64	8,179.00	11,582.43	8,743.96	3,962.37	9,826.80	3,995.50	6,923.12	7,072.23	3,788.51	7,931.39
	賃貸面積 (㎡)	1,900.93	4,458.02	4,126.84	3,052.64	8,179.00	11,272.06	8,684.73	3,962.37	9,578.33	3,569.96	6,923.12	7,072.23	3,788.51	7,931.39
	稼働率														
	平成28年4月末	100.0%	100.0%	94.9%	100.0%	100.0%	97.3%	99.3%	100.0%	97.5%	89.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成27年10月末	100.0%	100.0%	88.9%	100.0%	-	95.9%	99.2%	100.0%	88.7%	92.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成27年4月末	100.0%	96.4%	100.0%	-	-	94.9%	100.0%	96.4%	94.7%	92.8%	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%
	平成26年10月末	-	-	-	-	-	97.5%	100.0%	94.4%	98.5%	92.8%	99.3%	91.3%	95.6%	99.0%
	平成26年4月末	-	-	-	-	-	96.5%	100.0%	91.9%	95.8%	92.8%	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%
	平成25年10月末	-	-	-	-	-	95.8%	94.3%	91.5%	93.9%	92.8%	100.0%	100.0%	89.8%	100.0%
平成25年4月末	-	-	-	-	-	98.6%	98.3%	96.8%	94.9%	92.8%	100.0%	93.5%	94.4%	100.0%	
平成24年10月末	-	-	-	-	-	89.5%	99.2%	93.8%	93.3%	92.8%	100.0%	91.3%	100.0%	93.8%	
平成24年4月末	-	-	-	-	-	89.5%	100.0%	96.7%	96.7%	89.2%	100.0%	95.6%	100.0%	92.8%	
平成23年10月末	-	-	-	-	-	90.1%	99.2%	87.4%	79.3%	84.4%	100.0%	95.6%	100.0%	-	
損益情報 (第22期)	運用日数	182日	182日	182日	182日	32日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	49,996	120,320	108,536	102,719	36,751	287,916	207,640	93,008	164,833	75,819	184,310	187,609	93,184	315,105
	賃貸収入	49,996	102,903	104,155	92,465	35,778	240,335	182,071	78,975	139,443	61,356	166,179	170,561	75,772	272,476
	その他収入	-	17,417	4,380	10,253	972	47,581	25,568	14,032	25,389	14,463	18,130	17,048	17,411	42,628
	賃貸事業費用合計 (千円)	8,321	26,616	31,173	18,945	7,507	108,660	76,025	32,273	59,629	28,493	56,211	91,513	36,666	121,828
	管理委託費	1,888	9,338	29,873	9,347	4,453	60,809	19,983	11,206	14,092	7,569	17,862	15,677	9,583	30,539
	公租公課	6,261	163	-	1	9	21,947	21,535	6,729	10,067	4,440	19,930	11,456	8,821	37,864
	水道光熱費	-	9,956	-	6,058	2,519	19,247	17,237	9,704	22,522	8,696	14,661	14,233	14,674	25,371
	修繕費	100	5,893	576	1,331	26	4,553	14,642	3,274	6,963	2,144	1,372	1,767	1,195	12,051
	保険料	71	173	212	115	56	1,121	288	141	299	114	248	263	147	369
	信託報酬・その他	-	1,090	510	2,090	441	981	2,338	1,216	5,684	5,527	2,136	48,114	2,242	15,633
NOI (= - ) (千円)	41,674	93,703	77,363	83,774	29,244	179,255	131,615	60,734	105,203	47,325	128,099	96,095	56,518	193,276	
減価償却費 (千円)	12,167	12,824	11,929	7,820	15,779	51,619	30,752	19,969	36,534	13,506	71,842	53,414	16,818	40,916	
賃貸事業利益 (= - ) (千円)	29,506	80,879	65,433	75,953	13,464	127,636	100,863	40,764	68,669	33,819	56,256	42,681	39,699	152,359	
資本的支出 (千円)	-	4,196	76,133	9,701	-	4,746	8,210	270	17,822	4,914	1,050	-	-	54,667	
NC F (= - ) (千円)	41,674	89,507	1,229	74,072	29,244	174,509	123,405	60,464	87,381	42,411	127,049	96,095	56,518	138,608	
参考情報	経費率 (= / )	16.6%	22.1%	28.7%	18.4%	20.4%	37.7%	36.6%	34.7%	36.2%	37.6%	30.5%	48.8%	39.3%	38.7%
	平成28年度又は平成27年度固定資産税等年額 (千円)	12,526	20,833	26,474	15,306	92,055	43,823	43,091	13,474	20,108	8,875	39,685	22,879	17,654	76,383
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	1,870	4,367	3,793	3,805	1,346	9,534	6,923	3,137	5,510	2,513	6,375	5,789	3,055	10,375
	参考: 総賃貸事業収入比	3.7%	3.6%	3.5%	3.7%	3.7%	3.3%	3.3%	3.4%	3.3%	3.3%	3.5%	3.1%	3.3%	3.3%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	25,599	242,059	288,245	169,148	118,382	856,430	262,560	223,960	185,690	136,270	95,450	170,520	202,570	737,870	
参考: 上記年平均額	2,133	20,171	24,020	14,095	9,865	71,369	21,880	18,663	15,474	11,355	7,954	14,210	16,880	61,489	

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

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

【参考情報】 個別物件の収益状況 第22期 (平成27年11月1日～平成28年4月30日) : 182日間 平成28年4月30日現在

用途	オフィスビル										住宅			都市型商業施設			その他	97物件合計
地域区分	地方経済圏										東京経済圏			東京経済圏			東京経済圏	
物件番号	A082	A097	A098	A100	A104	A106	A110	A111		B019	C001	C002	C004	D002				
物件名称	KDX 東梅田ビル	KDX 宇都宮ビル	KDX 広島ビル	千里ライフ サイエンス センタービル	KDX 南本町ビル	KDX 桜通ビル	KDX 新大阪ビル	日銀前 K Dビル	レジデンス シャルマン月島	フレーム 神南坂	KDX 代々木ビル	銀座四丁目 タワー	新宿6丁目ビル (底地)					
取得年月日	平成24年3月28日	平成26年5月30日	平成26年9月1日	平成26年10月15日	平成26年12月2日	平成27年1月9日	平成27年9月1日	平成28年3月15日	平成18年5月1日	平成17年8月1日	平成17年9月30日	平成25年8月19日	平成26年4月18日					
価格情報	取得価格 (百万円)	2,770	2,350	1,300	13,000	2,200	5,900	4,550	3,500	5,353	9,900	2,479	9,800	2,880	393,171			
	構成比率	0.7%	0.6%	0.3%	3.3%	0.6%	1.5%	1.2%	0.9%	1.4%	2.5%	0.6%	2.5%	0.7%	100.0%			
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,607	2,364	1,384	12,858	2,151	6,023	4,606	3,582	4,623	9,396	2,474	9,684	2,973	385,085			
	期末評価額 (百万円)	3,690	2,480	1,480	13,100	2,690	7,450	4,830	3,750	4,900	10,500	2,110	11,900	3,190	402,555			
	構成比率	0.9%	0.6%	0.4%	3.3%	0.7%	1.9%	1.2%	0.9%	1.2%	2.6%	0.5%	3.0%	0.8%	100.0%			
賃貸借情報	テナント総数	8	24	20	57	23	32	17	12	1	12	11	4	1	1,189			
	賃貸可能面積 (㎡)	4,986.24	5,328.77	3,982.43	17,209.90	5,285.95	12,339.41	5,977.39	4,360.60	7,711.14	4,646.51	1,176.25	5,624.23	1,355.13	457,774.90			
	賃貸面積 (㎡)	4,986.24	5,328.77	3,602.47	16,467.43	5,285.95	12,119.62	5,977.39	3,900.66	7,711.14	4,438.15	1,176.25	5,624.23	1,355.13	443,359.31			
	稼働率																	
	平成28年4月末	100.0%	100.0%	90.5%	95.7%	100.0%	98.2%	100.0%	89.5%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%			
	平成27年10月末	100.0%	100.0%	82.3%	97.3%	100.0%	94.6%	96.6%	-	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	94.9%			
	平成27年4月末	100.0%	98.5%	74.0%	99.0%	98.8%	89.9%	-	-	100.0%	98.0%	91.7%	100.0%	100.0%	96.5%			
	平成26年10月末	100.0%	97.0%	73.3%	99.3%	-	-	-	-	100.0%	93.6%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%			
	平成26年4月末	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%			
	平成25年10月末	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	95.8%			
平成25年4月末	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	93.9%				
平成24年10月末	95.5%	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	95.5%				
平成24年4月末	95.5%	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	95.4%				
平成23年10月末	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	89.5%	100.0%	-	-	94.7%				
損益情報 (第22期)	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	47日	182日	182日	182日	182日	182日	175日			
	総賃貸事業収入合計 (千円)	127,701	129,634	62,351	721,185	107,845	314,304	126,062	26,351	148,134	219,186	68,101	276,973	68,129	12,493,960			
	賃貸収入	107,977	113,031	50,920	457,634	89,800	267,049	111,258	22,696	132,064	200,155	59,354	245,603	68,124	10,744,171			
	その他収入	19,723	16,602	11,430	263,551	18,045	47,254	14,804	3,654	16,070	19,031	8,746	31,370	5	1,749,789			
	賃貸事業費用合計 (千円)	38,254	38,693	22,687	315,754	38,523	114,427	35,213	5,643	42,094	62,004	14,152	70,120	6,116	4,209,538			
	管理委託費	9,388	15,462	7,921	83,366	10,603	49,359	13,286	2,279	16,832	16,573	4,152	18,967	-	1,230,813			
	公租公課	12,073	8,569	6,638	60,643	12,447	18,025	6,112	11	10,023	15,546	4,269	20,678	5,916	1,055,899			
	水道光熱費	14,595	11,354	5,921	90,801	13,292	30,287	10,295	1,508	1,517	16,916	4,418	22,866	-	1,058,681			
	修繕費	906	2,256	178	9,835	1,065	11,216	1,990	1,550	9,816	2,965	311	6,504	-	450,781			
	保険料	192	195	139	1,218	186	499	209	39	276	154	37	189	-	17,256			
信託報酬・その他	1,097	854	1,887	69,887	927	5,038	3,320	255	3,626	9,848	964	913	200	396,106				
NOI (= - ) (千円)	89,447	90,940	39,663	405,431	69,322	199,876	90,848	20,707	106,040	157,182	53,948	206,852	62,012	8,284,422				
減価償却費 (千円)	35,387	27,676	12,208	112,264	23,927	28,558	20,028	8,735	46,106	58,207	9,236	34,855	-	2,206,023				
賃貸事業利益 (= - ) (千円)	54,060	63,264	27,455	293,166	45,395	171,318	70,820	11,972	59,933	98,974	44,712	171,997	62,012	6,078,398				
資本的支出 (千円)	430	600	6,602	44,447	235	26,508	11,213	-	264	3,236	650	1,573	-	1,120,238				
NC F (= - ) (千円)	89,017	90,340	33,061	360,983	69,087	173,368	79,635	20,707	105,775	153,945	53,298	205,278	62,012	7,164,183				
参考情報	経費率 (= / )	30.0%	29.8%	36.4%	43.8%	35.7%	36.4%	27.9%	21.4%	28.4%	28.3%	20.8%	25.3%	9.0%	33.7%			
	平成28年度又は平成27年度固定資産税等年額 (千円)	24,037	17,145	13,276	121,256	24,850	72,077	24,446	17,608	20,047	31,092	8,537	41,357	11,833	2,330,784			
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	4,431	4,501	2,081	21,670	3,615	10,493	4,426	960	4,531	7,680	2,490	9,873	-	416,987			
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.5%	3.3%	3.0%	3.4%	3.3%	3.5%	3.6%	3.1%	3.5%	3.7%	3.6%	0.0%	3.3%			
長期修繕工事																		
取得後12年間の見積累計額 (千円)	107,610	312,190	195,898	1,489,569	111,951	580,570	274,671	132,296	334,719	141,540	47,520	161,290	-	21,023,689				
参考: 上記年平均額	8,967	26,015	16,324	124,130	9,329	48,380	22,889	11,024	27,893	11,795	3,960	13,440	-	1,751,974				

合計: 取得金額加重平均運用日数

【参考情報】 個別物件の収益状況 第22期 (平成27年11月1日～平成28年4月30日) : 182日間 平成28年4月30日現在

用途		オフィスビル		売却2物件合計	99物件合計
地域区分		東京経済圏			
物件番号		A039	A040		
物件名称		KDX 虎ノ門ビル	虎ノ門東洋ビル		
取得年月日		平成19年4月17日	平成19年6月1日		
価格情報	取得価格(百万円)	4,400	9,850	14,250	407,421
	構成比率	30.9%	69.1%	100.0%	-
	不動産等売却収入(百万円)	3,950	11,470	15,420	-
	不動産等売却原価(百万円)	4,692	9,899	14,591	-
	不動産等売却損益(百万円)	766	1,510	744	-
賃貸借情報	テナント総数	-	-	-	-
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
	稼働率				
	平成28年4月末	-	-	-	-
	平成27年10月末	100.0%	90.5%	-	-
	平成27年4月末	100.0%	90.5%	-	-
	平成26年10月末	100.0%	75.1%	-	-
	平成26年4月末	100.0%	96.9%	-	-
	平成25年10月末	100.0%	96.9%	-	-
	平成25年4月末	100.0%	96.9%	-	-
平成24年10月末	100.0%	96.9%	-	-	
平成24年4月末	100.0%	95.1%	-	-	
平成23年10月末	100.0%	100.0%	-	-	
損益情報(第22期)	運用日数	150日	150日	150日	174日
	総賃貸事業収入合計(千円)	84,272	233,795	318,068	12,812,028
	賃貸収入	78,830	225,077	303,908	11,048,079
	その他収入	5,442	8,717	14,159	1,763,949
	賃貸事業費用合計(千円)	23,584	69,332	92,917	4,302,455
	管理委託費	5,069	15,599	20,669	1,251,482
	公租公課	14,125	42,575	56,701	1,112,600
	水道光熱費	3,388	9,864	13,252	1,071,934
	修繕費	82	398	480	451,262
	保険料	51	184	235	17,492
	信託報酬・その他	867	710	1,577	397,683
NOI(= - ) (千円)	60,688	164,462	225,151	8,509,573	
減価償却費(千円)	10,701	14,022	24,723	2,230,747	
賃貸事業利益(= - ) (千円)	49,986	150,440	200,427	6,278,825	
資本的支出(千円)	-	-	-	1,120,238	
NCF(= - ) (千円)	60,688	164,462	225,151	7,389,334	
参考情報	経費率(= / )	28.0%	29.7%	29.2%	33.6%
	平成28年度又は平成27年度固定資産税等年額(千円)	-	-	-	-
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	2,958	8,127	11,086	428,073
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.5%	3.5%	3.3%
長期修繕工事					
取得後12年間の見積累計額(千円)	75,680	286,720	-	-	
参考: 上記年平均額	6,306	23,893	-	-	

合計:  
取得価格加重平均運用日数

A039 KDX虎ノ門ビルは、平成28年3月30日に売却済みです。  
A040 虎ノ門東洋ビルは、平成28年3月30日に売却済みです。

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成28年4月期 決算短信

【参考情報】 借入金の状況

平成28年4月30日現在における借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率(%) (注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年4月2日	1,500,000	-	0.519	平成28年3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成27年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.511	平成28年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年3月31日	-	1,500,000	0.451	平成29年3月31日			
	小計		2,500,000	2,500,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成18年5月1日	5,000,000	-	2.731	平成28年4月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成22年11月12日	1,200,000	-	1.789	平成27年11月12日			
	株式会社りそな銀行	平成22年11月12日	800,000	-	1.789	平成27年11月12日			
	株式会社三井住友銀行	平成22年12月1日	800,000	-	1.283	平成27年11月12日			
	株式会社りそな銀行	平成22年12月1日	200,000	-	1.283	平成27年11月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年1月31日	800,000	-	1.939	平成28年1月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年2月28日	500,000	-	1.952	平成28年1月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年3月31日	2,000,000	-	1.905	平成28年1月29日			
	株式会社りそな銀行	平成23年3月31日	1,000,000	-	1.221	平成28年3月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年4月28日	1,000,000	-	1.886	平成28年1月29日			
	株式会社三井住友銀行	平成24年1月10日	2,500,000	-	1.269	平成28年1月29日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年2月18日	1,500,000	-	0.840	平成28年2月18日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年4月30日	1,000,000	-	0.671	平成28年4月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年7月31日	1,500,000	1,500,000	0.570	平成28年7月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.415	平成28年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.439	平成28年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年12月26日	2,000,000	2,000,000	1.439	平成28年10月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.061	平成28年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.045	平成28年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年11月12日	-	2,000,000	0.489	平成28年11月30日			
	株式会社福岡銀行 (注3)	平成24年3月28日	500,000	500,000	1.364	平成29年3月28日			
株式会社りそな銀行 (注3)	平成24年12月10日	500,000	500,000	0.983	平成28年12月12日				
株式会社日本政策投資銀行 (注3)	平成24年12月28日	2,000,000	2,000,000	1.013	平成28年12月28日				
三井住友信託銀行株式会社 (注3)	平成25年1月15日	1,000,000	1,000,000	0.974	平成29年1月15日				
三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3)	平成26年1月31日	1,200,000	1,200,000	0.667	平成29年1月31日				
	小計		36,000,000	19,700,000					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成22年11月12日	2,300,000	2,300,000	2.023	平成29年11月12日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年12月1日	700,000	700,000	2.206	平成29年11月12日			
	株式会社三井住友銀行	平成24年3月28日	1,400,000	1,400,000	1.770	平成31年3月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年3月28日	1,000,000	1,000,000	1.770	平成31年3月28日			
	株式会社りそな銀行	平成24年6月29日	1,500,000	1,500,000	1.286	平成29年6月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成24年9月21日	5,000,000	5,000,000	1.158	平成29年9月21日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年9月21日	1,000,000	1,000,000	1.158	平成29年9月21日			
	株式会社みずほ銀行	平成24年9月21日	1,000,000	1,000,000	1.158	平成29年9月21日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.096	平成29年10月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成24年10月31日	2,500,000	2,500,000	1.253	平成30年10月31日			
	株式会社福岡銀行	平成24年12月28日	500,000	500,000	1.086	平成29年12月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成24年12月28日	500,000	500,000	1.086	平成29年12月29日			
	株式会社三井住友銀行	平成25年3月26日	1,000,000	1,000,000	1.036	平成30年3月26日			
	株式会社りそな銀行	平成25年3月26日	1,000,000	1,000,000	1.036	平成30年3月26日			
	株式会社りそな銀行	平成25年7月31日	500,000	500,000	0.670	平成30年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成25年8月19日	1,000,000	1,000,000	0.950	平成30年8月19日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年8月19日	1,000,000	1,000,000	0.950	平成30年8月19日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成25年8月19日	500,000	500,000	0.950	平成30年8月19日			
	株式会社福岡銀行	平成25年8月19日	500,000	500,000	0.950	平成30年8月19日			
	株式会社広島銀行	平成25年8月19日	500,000	500,000	0.969	平成30年8月19日			
	株式会社西日本シティ銀行	平成25年8月30日	700,000	700,000	1.080	平成30年8月31日			
	株式会社七十七銀行	平成25年8月30日	500,000	500,000	1.080	平成30年8月31日			
	株式会社東日本銀行	平成25年8月30日	300,000	300,000	1.080	平成30年8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年8月30日	1,500,000	1,500,000	1.420	平成32年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年9月30日	1,800,000	1,800,000	1.059	平成31年9月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年9月30日	900,000	900,000	1.059	平成31年9月30日			
	株式会社りそな銀行	平成25年10月31日	500,000	500,000	0.887	平成30年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年11月12日	1,000,000	1,000,000	0.820	平成30年11月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年11月12日	2,000,000	2,000,000	1.074	平成32年11月12日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年11月12日	500,000	500,000	1.074	平成32年11月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年11月29日	1,000,000	1,000,000	1.122	平成32年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年11月29日	900,000	900,000	1.122	平成32年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	平成25年11月29日	200,000	200,000	0.844	平成30年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年1月10日	1,300,000	1,300,000	1.205	平成33年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年1月31日	2,300,000	2,300,000	1.130	平成33年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年1月31日	3,700,000	3,700,000	0.932	平成32年1月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成26年3月12日	2,250,000	2,250,000	0.751	平成30年3月12日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年3月12日	450,000	450,000	0.781	平成31年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年3月12日	1,800,000	1,800,000	0.916	平成32年3月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年3月12日	1,800,000	1,800,000	1.358	平成35年3月12日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年3月20日	3,000,000	3,000,000	0.912	平成32年3月12日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年3月20日	4,000,000	4,000,000	1.013	平成33年9月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年3月20日	3,000,000	3,000,000	1.199	平成34年3月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年3月20日	2,000,000	2,000,000	1.349	平成35年3月12日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年3月31日	2,500,000	2,500,000	0.762	平成31年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月22日	2,900,000	2,900,000	0.954	平成32年10月31日			
	株式会社広島銀行	平成26年7月10日	500,000	500,000	0.640	平成31年7月10日			
	株式会社みずほ銀行	平成26年7月10日	2,000,000	2,000,000	0.903	平成33年7月10日			
	株式会社西日本シティ銀行	平成26年7月10日	500,000	500,000	0.903	平成33年7月10日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年7月14日	1,000,000	1,000,000	0.682	平成31年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.616	平成31年7月31日			
株式会社三井住友銀行	平成26年7月31日	2,700,000	2,700,000	0.736	平成32年7月31日				
株式会社りそな銀行	平成26年7月31日	300,000	300,000	0.756	平成32年10月31日				
株式会社三井住友銀行	平成26年7月31日	2,200,000	2,200,000	1.014	平成34年7月31日				
三井住友信託銀行株式会社	平成26年8月29日	1,000,000	1,000,000	0.650	平成31年7月31日				
みずほ信託銀行株式会社	平成26年9月1日	800,000	800,000	0.885	平成33年8月31日				
株式会社福岡銀行	平成26年9月1日	500,000	500,000	0.885	平成33年8月31日				
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年9月3日	1,000,000	1,000,000	0.979	平成34年8月31日				
株式会社りそな銀行	平成26年9月3日	950,000	950,000	0.979	平成34年8月31日				
三井住友信託銀行株式会社	平成26年9月22日	2,700,000	2,700,000	0.798	平成32年9月30日				
みずほ信託銀行株式会社	平成26年9月30日	1,000,000	1,000,000	0.893	平成33年9月30日				
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年10月31日	3,000,000	3,000,000	0.802	平成33年10月31日				

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成28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	株式会社りそな銀行	平成26年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.071	平成35年10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.126	平成35年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.071	平成35年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.257	平成36年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.259	平成36年10月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年1月30日	1,500,000	1,500,000	0.710	平成33年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年1月30日	1,500,000	1,500,000	1.161	平成37年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年2月18日	1,250,000	1,250,000	0.907	平成34年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	平成27年2月18日	350,000	350,000	0.907	平成34年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年2月18日	1,700,000	1,700,000	1.157	平成36年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年2月18日	1,250,000	1,250,000	1.314	平成37年2月28日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年2月27日	2,100,000	2,100,000	1.153	平成37年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年3月12日	1,000,000	1,000,000	1.218	平成37年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年3月31日	2,500,000	2,500,000	1.266	平成37年3月31日			
	株式会社あおぞら銀行	平成27年4月30日	2,300,000	2,300,000	0.825	平成34年4月30日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年8月31日			
	株式会社福岡銀行	平成27年8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年8月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	平成27年8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年8月31日			
	株式会社七十七銀行	平成27年8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年8月31日			
	株式会社東日本銀行	平成27年8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年8月31日			
	株式会社三重銀行	平成27年8月31日	500,000	500,000	0.872	平成34年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年9月30日	2,000,000	2,000,000	1.065	平成36年9月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年10月30日	1,000,000	1,000,000	0.989	平成36年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年10月30日	1,500,000	1,500,000	1.114	平成37年10月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年10月30日	2,000,000	2,000,000	1.114	平成37年10月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.114	平成37年10月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.121	平成37年10月30日			
	株式会社りそな銀行	平成27年11月12日	-	1,000,000	1.173	平成37年11月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年1月29日	-	2,500,000	0.590	平成34年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年1月29日	-	500,000	0.640	平成34年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年1月29日	-	2,000,000	1.074	平成38年1月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年1月29日	-	1,800,000	1.024	平成38年1月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年2月18日	-	1,000,000	0.998	平成38年2月18日			
	株式会社あおぞら銀行	平成28年2月18日	-	500,000	0.998	平成38年2月18日			
	株式会社りそな銀行	平成28年3月30日	-	1,000,000	0.169	平成31年3月31日			
	株式会社りそな銀行	平成28年3月31日	-	1,000,000	0.898	平成38年3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年4月28日	-	2,000,000	0.654	平成36年4月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年4月28日	-	2,000,000	0.835	平成38年4月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年4月28日	-	1,000,000	0.865	平成38年4月30日			
	小計			127,300,000	143,600,000				
合計			165,800,000	165,800,000					

- (注1) 平均利率は期中の加重平均の小数第4位を四捨五入して記載しています。  
また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
- (注2) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びリファイナンス資金等です。
- (注3) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。