

平成27年10月期 決算短信 (REIT)

平成27年12月14日

不動産投資信託証券発行者名 ケネディクス・オフィス投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8972 U R L <http://www.kdx-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1月29日 分配金支払開始予定日 平成28年1月21日
 決算補足説明資料作成の有無 有
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

1. 平成27年10月期の運用、資産の状況 (平成27年5月1日～平成27年10月31日) (百万円未満切捨て)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年10月期	13,740	△2.8	5,940	△9.1	4,565	△10.7	4,564	△10.7
27年4月期	14,130	9.3	6,537	30.0	5,111	43.2	5,110	43.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
27年10月期	11,273	2.2	1.1	33.2
27年4月期	12,859	2.6	1.3	36.2

(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	%	%
27年10月期	10,300	4,170	0	0	91.4	2.0
27年4月期	11,363	4,600	0	0	90.0	2.2

- (注1) 平成27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 (509百万円) 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3) 平成27年4月期は、期中に新投資口の発行を行っていることから、配当性向については次の方法によって算出しています。
 配当性向=分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年10月期	407,217	211,914	52.0	523,394
27年4月期	407,799	211,951	52.0	523,484

(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
27年10月期	12,244	△9,109	△5,099	21,760
27年4月期	15,341	△18,618	12,795	23,724

2. 平成28年4月期の運用状況の予想（平成27年11月1日～平成28年4月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	(%)	百万円	(%)	百万円	(%)	百万円	(%)	円	円
28年4月期	12,841	△6.5	5,175	△12.9	3,908	△14.4	3,906	△14.4	10,400	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成28年4月期）9,648円

予想期末発行済投資口の総口数（平成28年4月期）404,885口

予想期中平均投資口数（平成28年4月期）404,885口

（注）平成28年4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（304百万円）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27年10月期 | 404,885口 | 平成27年4月期 | 404,885口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成27年10月期 | 0口 | 平成27年4月期 | 0口 |

（注1）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

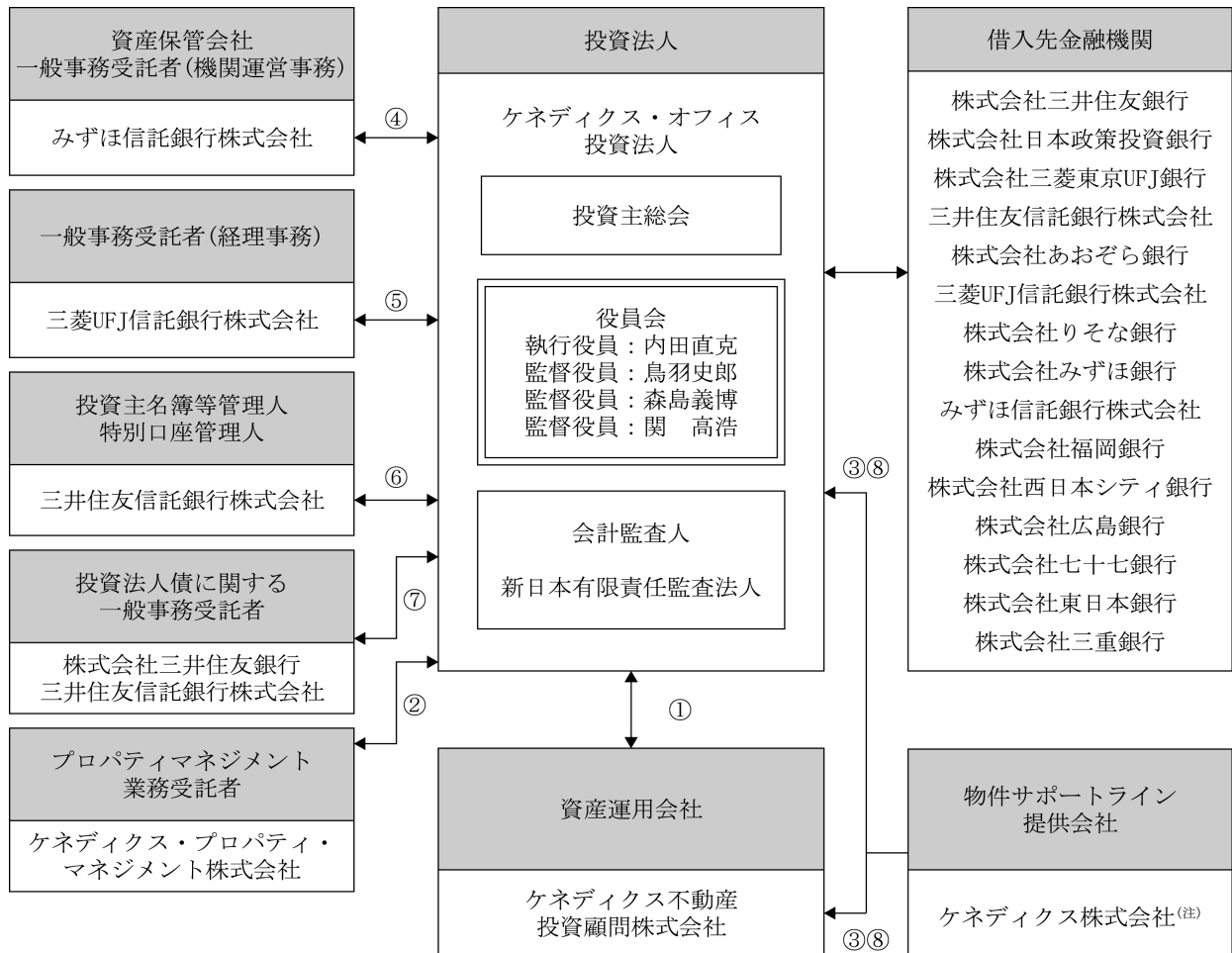
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

運用状況の予想の前提条件については、11ページ記載の「平成28年4月期（第22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、下記に記載の通りです。



- 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27年7月30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27年10月31日）現在の発行済投資口の総口数は404,885口となっています。

本投資法人は、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27年10月期）における我が国の経済は、景気回復の足踏み状態から緩やかな回復基調に向かっています。内閣府が公表した平成27年7-9月期のGDPは、2四半期ぶりのプラス成長に転じており、個人消費の持ち直し、新規出店や生産能力増強等のために企業の設備投資が増加したことが主な要因と見られます。

オフィスビル賃貸市場については、都心5区では拡張移転や立地改善の需要は引き続き堅調であり、平成27年7月以降は平均空室率が5%を下回る水準で更に低下しています。賃料水準も着実に上昇しており、賃貸市場の改善が更に進んでいます。また、全国の主要都市でも平均空室率が改善傾向にあり、一部では平均募集賃料の上昇も見られます。

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旺盛であり、競合が激化、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4月30日）時点で、合計97物件（取得価格の総額385,094百万円）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27年10月期）においては、オフィスビル2物件（浜松町センタービル：取得価格3,950百万円、新大阪センタービル：取得価格4,550百万円）を取得し、名古屋日興証券ビル（当初取得価格4,158百万円）及びKDX乃木坂ビル（当初取得価格1,065百万円）を譲渡しました（譲渡価格の総額5,760百万円）。

その結果、当期末（平成27年10月31日）現在のポートフォリオ（匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。）は、合計97物件（取得価格の総額388,371百万円）となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル92.1%、都市型商業施設5.7%、住宅1.3%、その他0.7%となっています。また、当期末（平成27年10月31日）現在のポートフォリオの稼働率は94.9%であり、概ね安定した運営管理を行っています。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末（平成27年10月31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27年10月31日）現在において、東京経済圏のオフィスビルで93.9%となり、オフィスビル全体では94.7%と、前期末（平成27年4月30日）比で1.7ポイント低下しました。前記稼働率には、平成27年10月1日付で全館空室となったKDX飯田橋スクエアの稼働率0.0%が含まれており、KDX飯田橋スクエアの稼働率を除いた当期末（平成27年10月31日）稼働率は、東京経済圏のオフィスビルで95.3%となり、オフィスビル全体では95.7%と高い水準を維持しました。

更新期を迎えるテナントのうち、市況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27年10月31日）現在、1,090件（注1）（注2）であり、テナント分散が進んでいます。また、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル上位10エンドテナントの賃貸面積割合は10.3%（注3）です。さらに、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27年10月31日）現在、1,116件です。

（注3）スポンサー会社であるケネディクス株式会社の本投資法人が保有するポートフォリオ全体に対する賃貸面積割合の合計は3.1%（KDX日本橋兜町ビル0.6%、KDX武蔵小杉ビル2.5%）であり、ケネディクス株式会社は賃貸面積におけるオフィスビル最大のテナントです。KDX武蔵小杉ビルについては、マスターリース会社となっている本投資法人から賃借している物件の一部について第三者に転貸するサブ・マスターリースを行っていますが、平成27年12月31日で定期借家契約が満了し、再契約の予定はありません。また、ケネディクス株式会社は賃貸面積全てを第三者に転貸しており、定期借家契約の満了に伴い、本投資法人は賃貸人たる地位を承継する予定です。

C. 資金調達の概要

(a) 借入れの状況

本投資法人は、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。当期（平成27年10月期）においては、当期中に返済期日が到来した借入金16,000百万円の返済資金として15,500百万円の借入れを行い、手元資金により500百万を返済しました。この結果、当期末（平成27年10月31日）現在で借入金残高は165,800百万円（短期借入金2,500百万円（注1）、長期借入金163,300百万円）、投資法人債残高は8,300百万円、有利子負債残高は174,100百万円、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27年10月31日）現在の変動金利による長期借入金残高103,050百万円のうち、98,050百万円について、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95.7%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17期（平成25年10月期）末時点の2.3年から当期（平成27年10月期）末時点の4.3年へと長期化を実現しつつ、同期間において、平均金利（注5）についても1.77%から1.39%へ低下させており、着実な金融コストの削減に成功しています。

なお、当期（平成27年10月期）においては株式会社三重銀行より新規の借入れを行い、資金調達先の更なる拡充と分散も実現しています。

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

（注2）有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

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

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

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

（注5）平均金利及び平均残存年数は各期末時点のアップフロントフィーを含めた利率及び残存年数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。平均金利は小数第3位を、平均残存年数は小数第2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、以下の通りです。

(単位：百万円)

借入先	前期末 (平成27年4月30日)	当期末 (平成27年10月31日)	当期末比率 (%) (注6)
株式会社三井住友銀行	44,800	44,300	26.7
株式会社日本政策投資銀行	29,050	29,050	17.5
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	18,100	10.9
株式会社あおぞら銀行	21,100	15,600	9.4
三菱UFJ信託銀行株式会社	9,200	10,200	6.2
株式会社りそな銀行	9,250	9,250	5.6
株式会社みずほ銀行	4,200	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	2,000	2,500	1.5
株式会社西日本シティ銀行	1,200	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	500	1,000	0.6
株式会社東日本銀行	300	800	0.5
株式会社三重銀行	-	500	0.3
合計	166,300	165,800	100.0

(注6) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(b) 格付の状況

当期末（平成27年10月31日）現在における本投資法人の格付の状況は、以下の通りです。

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：安定的)
	債券格付 発行登録債予備格付	A+

(c) 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、以下の通りです。

	投資法人債
発行予定額	1,000億円
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

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27年10月期）の実績として営業収益13,740百万円、営業利益5,940百万円、経常利益4,565百万円、当期純利益4,564百万円を計上しました。

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394百万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口当たりの分配金を10,300円としました。

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27年7-9月期のGDPがプラス成長に転じましたが、その後も個人消費の拡大、企業による設備投資の増加等により、緩やかな回復基調が継続される期待されます。海外経済は、鈍化したものの全体的には回復の基調を辿っていますが、地政学的な緊張の高まり、資源価格の更なる下落、金融市場の不安定化などの世界経済を下振れさせるリスクについては注意が必要とされています。

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27年10月末時点の東京都心5区の平均空室率は4.46%で、前年比で1.14ポイント低下しました。前期末（平成27年4月30日）との比較では0.88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）は、2年近く連続で上昇しており、本格的な賃料上昇の機運が高まっています。企業活動は概して積極的な状況にあり、オフィスの賃貸需要は今後も堅調と見られることから、賃貸市場の更なる改善が期待されます。

オフィスビル売買市場については、賃貸市場の本格的な回復期待、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は、オフィスビルに対する取得意欲が依然旺盛であるため、取得競争の激化が進むことにより、しばらくは取引価格の上昇が継続するものと予想されます。

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。この観点から、前記A.投資環境（日本経済、オフィスビル賃貸市場、オフィスビル売買市場等）や金融環境等を踏まえ、以下の通り、物件の投資戦略、既存物件の運用戦略及び財務戦略を柔軟かつ機動的に策定しています。

(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、公衆無線LANサービスの導入及びAEDの設置等が挙げられます。

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、以下の通りです。「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〉

	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や工事発注時の入札等において、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。

(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.kdx-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27年7月30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4月期（第22期：平成27年11月1日～平成28年4月30日）の運用状況については、営業収益12,841百万円、営業利益5,175百万円、経常利益3,908百万円、当期純利益3,906百万円、1口当たり分配金10,400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4月期（第22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4月期（第22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22期営業期間：平成27年11月1日～平成28年4月30日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成27年12月14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。 ・ 第22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。 ・ 上記以外に匿名組合出資持分を1銘柄を保有しています。第22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。 ・ 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸事業収益は、運用資産の項目に記載した運用資産の異動による稼働日数の差異の他、平成27年12月14日現在で有効な賃貸借契約をもとに、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産市況を考慮した上で算出しています。 ・ 受取配当金については、33百万円を想定しています。 ・ テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値を基準として季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。 ・ 管理委託費（建物管理費等）については、1,248百万円を想定しています。 ・ 公租公課（固定資産税・都市計画税等）については、1,089百万円を想定しています。 ・ 減価償却費については、2,220百万円を想定しています。 ・ 修繕費については、541百万円を想定しています。なお、修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・ 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新投資口の発行及び投資口売出しにかかる費用は、定額法により3年間で償却することを前提としています。 ・ 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）は、1,191百万円を想定しています。
特別損益	・ 特別損益については見込んでいません。

項目	前提条件
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ・平成27年12月14日現在において、165,800百万円の借入金残高及び8,300百万円の投資法人債発行残高があります。 ・平成27年12月14日現在の借入金のうち、第22期中に返済期限が到来する借入金は16,800百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 ・第22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。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・発行済投資口の総口数については、平成27年10月31日現在の発行済投資口の総口数404,885口を前提としています。 ・第22期営業期間末まで変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・当期純利益に圧縮積立金取崩額304百万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。 ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,273,980	13,556,590
信託現金及び信託預金	9,327,176	9,031,182
営業未収入金	321,915	338,286
前払費用	50,447	89,218
その他	125,552	7,993
流動資産合計	25,099,072	23,023,272
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,131,851	18,820,078
減価償却累計額	△3,756,280	△3,965,311
建物(純額)	15,375,570	14,854,767
構築物	25,437	25,235
減価償却累計額	△10,756	△11,503
構築物(純額)	14,680	13,731
機械及び装置	365,530	366,100
減価償却累計額	△158,575	△168,934
機械及び装置(純額)	206,955	197,165
工具、器具及び備品	83,641	80,080
減価償却累計額	△43,576	△44,234
工具、器具及び備品(純額)	40,065	35,845
土地	37,227,497	36,424,212
信託建物	※2 111,996,581	※2 113,470,785
減価償却累計額	△18,595,374	△20,315,884
信託建物(純額)	93,401,207	93,154,901
信託構築物	369,543	372,063
減価償却累計額	△124,556	△135,791
信託構築物(純額)	244,987	236,271
信託機械及び装置	1,525,202	1,538,904
減価償却累計額	△617,976	△665,597
信託機械及び装置(純額)	907,225	873,307
信託工具、器具及び備品	400,703	423,844
減価償却累計額	△199,832	△214,392
信託工具、器具及び備品(純額)	200,870	209,452
信託土地	231,930,958	235,113,750
信託建設仮勘定	1,785	-
有形固定資産合計	379,551,804	381,113,406
無形固定資産		
借地権	285,350	285,350
信託借地権	68,658	67,884
無形固定資産合計	354,008	353,234

(単位：千円)

	前期 (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1,076,656	1,100,234
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	1,308,235	1,283,764
その他	13,402	9,436
投資その他の資産合計	2,531,184	2,526,324
固定資産合計	382,436,997	383,992,965
繰延資産		
投資法人債発行費	39,413	34,102
投資口交付費	223,603	167,122
繰延資産合計	263,017	201,224
資産合計	407,799,087	407,217,462
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,123,209	1,104,158
短期借入金	3,000,000	2,500,000
1年内返済予定の長期借入金	32,800,000	30,800,000
未払金	267,688	268,006
未払費用	106,203	89,618
未払法人税等	775	762
未払消費税等	248,360	407,556
前受金	2,108,000	1,958,661
預り金	57,471	46,840
流動負債合計	39,711,708	37,175,603
固定負債		
投資法人債	8,300,000	8,300,000
長期借入金	130,500,000	132,500,000
預り敷金及び保証金	2,206,468	1,857,217
信託預り敷金及び保証金	15,129,761	15,469,859
固定負債合計	156,136,230	158,127,076
負債合計	195,847,938	195,302,679
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	640,810	1,150,494
任意積立金合計	640,810	1,150,494
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	5,110,392	4,564,342
剰余金合計	5,751,203	5,714,837
投資主資本合計	211,951,148	211,914,782
純資産合計	※1 211,951,148	※1 211,914,782
負債純資産合計	407,799,087	407,217,462

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)	当期 (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 11,059,042	※1 11,106,553
その他貸貸事業収入	※1 1,777,764	※1 2,119,478
不動産等売却益	※2 709,632	※2 461,366
受取配当金	583,909	53,278
営業収益合計	14,130,349	13,740,676
営業費用		
貸貸事業費用	※1 6,377,604	※1 6,668,991
不動産等売却損	※2 287,719	※2 165,690
資産運用報酬	740,453	753,003
役員報酬	8,400	8,400
資産保管手数料	21,585	22,272
一般事務委託手数料	54,941	56,265
会計監査人報酬	10,800	11,800
その他営業費用	91,641	114,023
営業費用合計	7,593,147	7,800,447
営業利益	6,537,201	5,940,228
営業外収益		
受取利息	772	738
未払分配金除斥益	1,088	876
還付加算金	589	41
営業外収益合計	2,450	1,656
営業外費用		
支払利息	1,015,443	986,564
投資法人債利息	71,026	71,547
融資関連費用	244,331	220,018
投資法人債発行費償却	5,224	5,311
投資口交付費償却	56,481	56,481
その他	35,429	36,357
営業外費用合計	1,427,936	1,376,279
経常利益	5,111,715	4,565,604
税引前当期純利益	5,111,715	4,565,604
法人税、住民税及び事業税	1,326	1,261
法人税等調整額	△3	1
法人税等合計	1,322	1,262
当期純利益	5,110,392	4,564,342
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,110,392	4,564,342

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計		
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)			
	圧縮積立金	任意積立金 合計					
当期末残高	176,632,549	642,566	642,566	3,569,644	4,212,211	180,844,760	180,844,760
当期変動額							
新投資口の発行	29,567,396					29,567,396	29,567,396
圧縮積立金の取崩		△1,755	△1,755	1,755	—	—	—
剰余金の配当				△3,571,400	△3,571,400	△3,571,400	△3,571,400
当期純利益				5,110,392	5,110,392	5,110,392	5,110,392
当期変動額合計	29,567,396	△1,755	△1,755	1,540,747	1,538,991	31,106,387	31,106,387
当期末残高	※ 206,199,945	640,810	640,810	5,110,392	5,751,203	211,951,148	211,951,148

当期 (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						純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計		
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)			
	圧縮積立金	任意積立金 合計					
当期末残高	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	△46,346	△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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	
	前期 自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日	当期 自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日
I 当期末処分利益	5,110,392,299	4,564,342,368
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,600,708,255 (11,363)	4,170,315,500 (10,300)
III 任意積立金(繰入) 圧縮積立金繰入額	509,684,044	394,026,868
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4,600,708,255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4,170,315,500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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)	当期 (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,111,715	4,565,604
減価償却費	2,221,037	2,218,870
長期前払費用償却額	238,217	214,141
受取利息	△772	△738
支払利息	1,086,470	1,058,111
投資口交付費償却	56,481	56,481
投資法人債発行費償却	5,224	5,311
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△28,754	△16,371
未収消費税等の増減額 (△は増加)	752,671	-
前払費用の増減額 (△は増加)	16,859	△38,770
営業未払金の増減額 (△は減少)	174,993	36,194
未払金の増減額 (△は減少)	48,603	4,857
未払消費税等の増減額 (△は減少)	248,360	159,195
前受金の増減額 (△は減少)	239,132	△149,339
預り金の増減額 (△は減少)	41,776	△10,631
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	6,200,424	4,214,660
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△169,000	△189,669
その他	207,711	93,403
小計	16,451,152	13,315,793
利息の受取額	772	738
利息の支払額	△1,109,425	△1,070,730
法人税等の支払額	△904	△925
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,341,594	12,244,875
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,829,030	△82,971
信託有形固定資産の取得による支出	△20,716,346	△8,995,501
投資有価証券の払戻による収入	1,602,482	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△68,964	△308,147
預り敷金及び保証金の受入による収入	84,293	103,099
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△594,151	△872,701
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,514,835	997,551
使途制限付信託預金の預入による支出	△88,482	△59,129
使途制限付信託預金の払出による収入	1,475,886	108,410
その他	936	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,618,541	△9,109,388
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,500,000	1,000,000
短期借入金の返済による支出	△14,400,000	△1,500,000
長期借入れによる収入	15,450,000	14,500,000
長期借入金の返済による支出	△15,635,000	△14,500,000
投資口の発行による収入	29,451,732	-
分配金の支払額	△3,571,135	△4,599,589
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,795,597	△5,099,589
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	9,518,650	△1,964,102
現金及び現金同等物の期首残高	14,206,033	23,724,684
現金及び現金同等物の期末残高	※ 23,724,684	※ 21,760,581

(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通りです。 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116,100千円、当期13,307千円です。</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"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。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4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
	50,000	50,000

※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

	前期 (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
信託建物	26,230	26,230

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)

	前期 自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日	当期 自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	9,075,125	9,124,877
共益費収入	1,983,917	1,981,676
計	11,059,042	11,106,553
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	471,151	472,738
水道光熱費収入	1,019,054	1,131,095
その他収入	287,557	515,644
計	1,777,764	2,119,478
不動産賃貸事業収益合計	12,836,807	13,226,032
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	1,241,711	1,261,503
水道光熱費	1,208,552	1,232,969
公租公課	957,213	1,097,079
修繕費	437,405	497,904
保険料	18,294	18,325
信託報酬	45,464	52,439
その他賃貸事業費用	247,926	289,901
減価償却費	2,221,037	2,218,870
不動産賃貸事業費用合計	6,377,604	6,668,991
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	6,459,202	6,557,040

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)

(単位：千円)

①KDX南船場第2ビル

不動産等売却収入	1,050,000
不動産等売却原価	1,308,262
その他売却費用	29,456
不動産等売却損	287,719

(単位：千円)

②KDX浜町ビル

不動産等売却収入	2,430,000
不動産等売却原価	2,169,182
その他売却費用	16,090
不動産等売却益	244,727

(単位：千円)

③びなす ひばりが丘

不動産等売却収入	1,892,169
不動産等売却原価	1,687,152
その他売却費用	70,695
不動産等売却益	134,320

(単位：千円)

④仙台日興ビル

不動産等売却収入	1,420,000
不動産等売却原価	1,035,826
その他売却費用	53,588
不動産等売却益	330,585

当期 (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

(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26年11月 1日 至 平成27年 4月30日	自	平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口の総口数		404,885口		404,885口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日	自	平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日
現金及び預金		15,273,980		13,556,590
信託現金及び信託預金		9,327,176		9,031,182
使途制限付信託預金 (注)		△876,472		△827,191
現金及び現金同等物		23,724,684		21,760,581

(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4月30日)		(平成27年10月31日)	
未経過リース料				
1年内		2,246,301		1,759,328
1年超		10,202,935		9,540,265
合計		12,449,237		11,299,593

(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10年です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ等）を利用してヘッジしております。

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でリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しております。

(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。

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、以下の通りです。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	15,273,980	15,273,980	-
(2) 信託現金及び信託預金	9,327,176	9,327,176	-
資産計	24,601,156	24,601,156	-
(1) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	-
(2) 投資法人債	8,300,000	8,500,380	200,380
(3) 長期借入金	163,300,000	163,418,890	118,890
負債計	174,600,000	174,919,270	319,270
デリバティブ取引	-	-	-

当期（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	-	-	-

(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 (単位：千円)

区分	前期 (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
投資有価証券※	1,076,656	1,100,234

※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	15,273,980	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	9,327,176	-	-	-	-	-
合計	24,601,156	-	-	-	-	-

当期 (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	-	-	-	-	-

(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	3,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	3,000,000	1,500,000	1,800,000	-	2,000,000
長期借入金	32,800,000	17,700,000	19,250,000	15,050,000	14,700,000	63,800,000

当期 (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

(有価証券に関する注記)

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

(デリバティブ取引に関する注記)

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

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

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成27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		
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	90,550,000	86,050,000	※	—
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	2,000,000	※	—
合計			93,550,000	88,050,000		—

当期（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		—

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

(資産除去債務に関する注記)

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

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 平成26年11月1日 至 平成27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。

当期（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。

(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4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税等	33	31
信託借地権償却額	2,210	2,460
繰延税金資産小計	2,243	2,492
評価性引当額	△2,210	△2,460
繰延税金資産合計	33	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4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
法定実効税率	34.15	32.31
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△30.74	△29.51
圧縮積立金繰入額	△3.41	△2.79
その他	0.03	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.03

(持分法損益等に関する注記)

前期(自平成26年11月1日至平成27年4月30日)及び当期(自平成27年5月1日至平成27年10月31日)において、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自平成26年11月1日至平成27年4月30日)及び当期(自平成27年5月1日至平成27年10月31日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自平成26年11月1日至平成27年4月30日)及び当期(自平成27年5月1日至平成27年10月31日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自平成26年11月1日至平成27年4月30日)及び当期(自平成27年5月1日至平成27年10月31日)において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自平成26年11月1日至平成27年4月30日)及び当期(自平成27年5月1日至平成27年10月31日)において、該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日	自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	365,835,094	379,905,813
期中増減額	14,070,718	1,560,827
期末残高	379,905,813	381,466,640
期末時価	381,864,000	392,442,000

(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1物件及び不動産信託受益権6物件の取得22,140,043千円、不動産信託受益権4物件の売却6,200,424千円及び減価償却費2,221,037千円であり、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」に記載の通りです。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日	自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日
1口当たり純資産額	523,484円	523,394円
1口当たり当期純利益	12,859円	11,273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、以下の通りです。

	前期	当期
	自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日	自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日
当期純利益 (千円)	5,110,392	4,564,342
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	5,110,392	4,564,342
期中平均投資口数 (口)	397,394	404,885

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間に於ける発行済投資口の総口数及び出資総額の異動は以下の通りです。

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4月30日)		(平成27年10月31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	40,052	9.8	38,792	9.5
		地方経済圏	13,097	3.2	13,018	3.2
	オフィスビル 小計	53,150	13.0	51,811	12.7	
不動産合計			53,150	13.0	51,811	12.7
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	240,702	59.0	243,589	59.8
		地方経済圏	56,614	13.9	56,770	13.9
	オフィスビル 小計	297,316	72.9	300,359	73.8	
	住宅	東京経済圏	4,711	1.2	4,669	1.1
	住宅 小計	4,711	1.2	4,669	1.1	
	都市型商業施設	東京経済圏	21,753	5.3	21,652	5.3
	都市型商業施設 小計	21,753	5.3	21,652	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			326,755	80.1	329,655	81.0
投資有価証券 (注3)			1,076	0.3	1,100	0.3
預金・その他の資産			26,816	6.6	24,650	6.1
資産総額			407,799	100.0	407,217	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4月30日現在)		当期 (平成27年10月31日現在)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	195,847	48.0	195,302	48.0
純資産額	211,951	52.0	211,914	52.0
資産総額	407,799	100.0	407,217	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)	-	1,100	1,100	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	5,925	6,700	6,960	4.2	6,590	4.0	4.4	大	1.5
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	4,177	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	3,348	3,150	3,250	4.5	3,110	4.3	4.7	大	0.9
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,376	2,300	2,370	4.7	2,270	4.5	4.9	大	0.6
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,395	3,080	3,100	4.9	3,050	4.6	5.0	研	0.6
		A-7	KDX南青山ビル	2,270	2,214	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	1,812	1,580	1,640	4.5	1,560	4.3	4.7	大	0.5
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,601	4,610	4,650	4.0	4,560	3.7	4.1	研	1.5
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,275	2,050	2,050	5.7	2,040	5.4	5.8	研	0.5
		A-16	東伸24ビル	5,300	4,913	4,750	4,780	5.0	4,720	4.7	5.1	研	1.3
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,464	4,560	4,580	4.3	4,540	3.9	4.4	研	1.1
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,100	3,280	3,400	4.1	3,230	3.9	4.3	大	0.8
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,768	2,520	2,540	4.6	2,490	4.2	4.7	研	0.7
		A-21	KDX新橋ビル	3,728	3,781	4,470	4,510	4.0	4,430	3.7	4.1	研	0.9
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,313	2,230	2,250	5.4	2,200	5.1	5.5	研	0.6
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,486	1,350	1,370	5.2	1,320	4.8	5.3	研	0.4
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,306	2,280	2,340	4.5	2,250	4.3	4.7	大	0.6
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	3,081	3,550	3,640	4.6	3,510	4.4	4.8	大	0.7
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	3,936	3,860	3,940	4.6	3,780	4.4	4.8	研	1.0
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,343	1,080	1,140	5.1	1,060	4.9	5.3	大	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	6,076	4,820	4,870	4.5	4,770	4.2	4.6	研	1.5
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,068	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	1,189	1,130	1,160	5.8	1,110	5.6	6.0	大	0.3
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,233	1,010	1,000	5.5	1,020	5.3	5.7	大	0.2
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,466	6,800	6,870	4.3	6,730	4.0	4.4	研	1.6
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,544	1,200	1,200	4.7	1,190	4.4	4.8	研	0.3
		A-39	KDX虎ノ門ビル	4,400	4,703	3,680	3,700	4.0	3,650	3.7	4.1	研	1.1
		A-40	虎ノ門東洋ビル	9,850	9,913	10,900	11,000	4.2	10,800	3.8	4.3	研	2.5
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,337	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	3,408	2,120	2,150	4.3	2,080	4.0	4.4	研	0.8
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,529	7,900	8,170	4.1	7,780	3.9	4.3	大	1.9
		A-47	KDX新横浜381ビル	5,800	5,581	4,340	4,360	5.4	4,310	5.1	5.5	研	1.4
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,607	3,060	3,070	5.5	3,050	4.8	5.4	研	0.9
		A-50	KDX池尻大橋ビル	2,400	2,391	1,590	1,600	5.1	1,580	4.8	5.2	研	0.6
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,270	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	1,352	961	980	4.6	942	4.3	4.7	研	0.3		
A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,107	1,610	1,620	4.7	1,600	4.3	4.9	研	0.5		
A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,895	2,070	2,090	4.6	2,050	4.2	4.7	研	0.7		
A-57	KDX五番町ビル	1,951	1,917	1,420	1,430	4.3	1,410	4.0	4.4	研	0.5		
A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,714	1,490	1,500	4.8	1,480	4.5	4.9	研	0.4		
A-60	KDX晴海ビル	10,250	9,186	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	2,255	2,020	2,080	4.1	1,990	3.9	4.3	大	0.5		
A-62	小石川TGビル	3,080	3,049	3,340	3,360	4.5	3,310	4.2	4.6	研	0.7		
A-63	五反田TGビル	2,620	2,734	2,910	2,930	4.6	2,880	4.3	4.7	研	0.6		
A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,895	1,900	1,910	4.2	1,880	3.9	4.3	研	0.5		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成27年10月期 決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
東京 経済 圏	A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,902	7,640	7,680	4.0	7,600	3.7	4.1	研	1.7	
	A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,232	5,330	5,480	3.9	5,260	3.7	4.1	大	1.1	
	A-68	KDX日本橋本町ビル	4,000	3,961	4,430	4,560	4.3	4,370	4.1	4.5	大	1.0	
	A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,592	5,410	5,600	4.3	5,330	4.1	4.5	大	1.2	
	A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,806	4,340	4,500	4.5	4,270	4.3	4.7	大	1.1	
	A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,781	2,950	3,020	4.7	2,920	4.5	4.9	大	0.6	
	A-74	KDX新日本橋ビル	2,300	2,157	2,730	2,780	4.1	2,710	3.9	4.3	大	0.5	
	A-75	KDX日本橋兜町ビル	11,270	11,222	12,100	12,200	4.3	12,000	3.9	4.3	研	2.9	
	A-78	KDX立川駅前ビル	1,267	1,308	1,480	1,480	5.4	1,470	5.1	5.5	研	0.3	
	A-83	KDX府中ビル	6,120	6,001	6,990	7,050	5.1	6,960	4.9	5.3	大	1.5	
	A-84	KDX春日ビル	2,800	2,799	3,570	3,600	4.5	3,540	4.2	4.6	研	0.7	
	A-85	KDX中目黒ビル	1,880	1,882	2,380	2,480	4.7	2,340	4.5	4.9	大	0.4	
	A-86	KDX大宮ビル	2,020	2,210	2,670	2,680	5.3	2,670	5.1	5.5	大	0.5	
	A-87	イトーピア日本橋SAビル	2,200	2,246	2,410	2,400	4.6	2,410	4.4	4.8	大	0.5	
	A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,900	1,897	2,470	2,510	4.5	2,450	4.3	4.7	大	0.4	
	A-89	KDX高輪台ビル	5,250	5,291	5,970	6,020	4.5	5,910	4.2	4.6	研	1.3	
	A-90	KDX池袋ビル	3,900	3,813	4,470	4,540	4.2	4,440	4.0	4.4	大	1.0	
	A-91	KDX三田ビル	3,180	3,175	3,400	3,430	4.4	3,360	4.1	4.5	研	0.8	
	A-92	KDX秋葉原ビル	2,600	2,583	2,970	3,000	4.3	2,940	4.0	4.4	研	0.6	
	A-93	KDX飯田橋スクエア (注6)	4,350	4,529	4,720	4,850	4.3	4,660	4.3	4.5	大	1.1	
	A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,000	11,739	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	8,488	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	3,657	4,130	4,190	4.6	4,100	4.3	4.8	大	0.9	
	A-99	KDX池袋ウエストビル (注6)	1,934	1,972	1,990	2,050	4.5	1,970	4.3	4.7	大	0.4	
	A-101	KDX横浜ビル (注6)	7,210	7,225	7,900	8,190	4.7	7,780	4.5	4.9	大	1.8	
	A-102	KDX横浜西口ビル (注6)	2,750	2,755	2,970	3,020	4.7	2,950	4.5	4.9	大	0.7	
	A-103	KDX新横浜214ビル (注6)	2,200	2,202	2,280	2,300	5.3	2,250	5.0	5.4	研	0.5	
	A-105	ビュレックス虎ノ門	1,750	1,763	2,140	2,150	3.9	2,120	3.6	4.0	研	0.4	
	A-107	35山京ビル	3,600	3,621	3,640	3,670	4.4	3,610	4.1	4.5	研	0.9	
	A-108	ぺんてるビル	3,350	3,503	3,501	3,604	4.2	3,459	4.0	4.4	大	0.8	
	A-109	浜松町センタービル	3,950	4,001	4,020	4,220	4.1	3,930	3.9	4.3	大	1.0	
	地方 経済 圏	A-12	ポルトス・センタービル	5,570	4,243	5,040	5,090	5.9	5,020	5.7	6.1	大	1.4
A-42		烏丸ビル	5,400	5,225	5,170	5,270	5.1	5,120	4.9	5.3	大	1.3	
A-44		KDX仙台ビル	2,100	2,047	1,630	1,640	5.7	1,630	5.7	5.9	大	0.5	
A-53		KDX博多南ビル	4,900	4,622	3,590	3,610	6.2	3,570	5.9	6.3	研	1.2	
A-54		KDX北浜ビル	2,220	2,110	1,600	1,600	5.6	1,590	5.1	5.7	研	0.5	
A-58		KDX名古屋栄ビル	7,550	7,004	5,100	5,220	4.7	5,050	4.5	4.9	大	1.9	
A-69		KDX小林道修町ビル	2,870	2,385	2,580	2,600	6.5	2,560	4.7	6.6	研	0.7	
A-70		KDX札幌ビル	2,005	1,991	2,040	2,100	5.3	2,020	5.1	5.5	大	0.5	
A-79		KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,988	7,890	7,940	4.6	7,830	4.3	4.7	研	1.8	
A-82		KDX東梅田ビル	2,770	2,642	3,630	3,700	4.6	3,600	4.4	4.8	大	0.7	
A-97		KDX宇都宮ビル	2,350	2,391	2,550	2,560	5.9	2,540	5.7	6.1	大	0.6	
A-98	KDX広島ビル (注6)	1,300	1,390	1,460	1,470	6.0	1,450	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	12,925	13,300	13,400	4.9	13,200	4.7	5.1	大	3.3		
A-104	KDX南本町ビル	2,200	2,175	2,690	2,700	4.8	2,680	4.5	4.9	研	0.5		
A-106	KDX桜通ビル	5,900	6,025	7,260	7,400	4.9	7,200	4.7	5.1	大	1.5		
A-110	新大阪センタービル	4,550	4,615	4,700	4,920	4.4	4,610	4.2	4.6	大	1.1		
オフィスビル	(92物件)小計		357,958	352,170	359,992	365,794	-	356,381	-	-	-	92.1	

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	5,353	4,669	4,920	4,950	4.6	4,880	4.3	4.7	研	1.3
住宅 (1物件)小計				5,353	4,669	4,920	4,950	-	4,880	-	-	-	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	9,451	10,400	10,500	3.9	10,300	3.6	4.0	研	2.5
		C-2	KDX代々木ビル	2,479	2,483	2,100	2,100	4.9	2,100	4.4	5.0	研	0.6
		C-4	銀座四丁目タワー	9,800	9,718	11,900	12,000	3.5	11,700	3.2	3.6	研	2.5
都市型商業施設 (3物件)小計				22,179	21,652	24,400	24,600	-	24,100	-	-	-	5.7
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	2,880	2,973	3,110	3,140	4.0	3,100	3.9	4.0	大	0.7
その他 (1物件)小計				2,880	2,973	3,110	3,140	-	3,100	-	-	-	0.7
全97物件 合計				388,371	381,466	392,422	398,484	-	388,461	-	-	-	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、百万円未満は切り捨てています。）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) 下記の通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-98	KDX広島ビル	広島駅前通マークビル	平成27年7月1日
A-99	KDX池袋ウエストビル	トーセン池袋ビル	平成27年7月1日
A-101	KDX横浜ビル	アーバンスクエア横浜	平成27年7月1日
A-102	KDX横浜西口ビル	横浜西口SIAビル	平成27年7月1日
A-103	KDX新横浜214ビル	新横浜214ビル	平成27年7月1日
A-93	KDX飯田橋スクエア	アプラス東京ビル	平成27年10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	357,958	92.1
住宅	1	5,353	1.3
都市型商業施設	3	22,179	5.7
その他	1	2,880	0.7
合計	97	388,371	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	81	316,359	81.4
地方経済圏	16	72,012	18.5
合計	97	388,371	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	18.2
2,500百万円以上5,000百万円未満	36	127,231	32.7
5,000百万円以上7,500百万円未満	15	90,410	23.2
7,500百万円以上10,000百万円未満	6	53,366	13.7
10,000百万円以上12,500百万円未満	3	33,520	8.6
12,500百万円以上15,000百万円未満	1	13,000	3.3
合計	97	388,371	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-39	KDX虎ノ門ビル	288.20	事務所・店舗	2,277.38	SRC B1F9	昭和63年4月	4.33
		A-40	虎ノ門東洋ビル	869.01	銀行・事務所・店舗・ 倉庫	8,346.83	RC B2F9	昭和37年8月	5.87
		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		

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-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
		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		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成27年10月期 決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-102	KDX横浜西口ビル	1,029.45	事務所	6,556.59	SRC B1F9	昭和63年10月	7.59
		A-103	KDX新横浜214ビル	998.00	事務所・店舗・車庫	6,478.89	SRC B1F8	平成元年11月	4.72
		A-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	35山京ビル	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	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
オフィスビル	地方経済圏	A-12	ポルトラス・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	鳥丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	昭和57年10月	3.88
		A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	昭和59年2月	2.71
		A-53	KDX博多南ビル	1,826.25	事務所・店舗・駐車場	13,238.16	SRC B1F9	昭和48年6月	0.93
		A-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所・倉庫・駐車場	4,652.96	S F10	平成6年7月	6.32
		A-58	KDX名古屋栄ビル	1,192.22	事務所・店舗	9,594.00	S F11	平成21年4月	1.12
		A-69	KDX小林道修町ビル(注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	新大阪センタービル	1,016.54	事務所・駐車場・店舗	7,987.35	SRC B1F11	平成4年5月	10.28		
オフィスビル (92物件)小計				-	-	-	-	平均23.4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11.8年	-
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂	1,240.51	店舗	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10.4年	-
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	-	-	-	-	-
その他 (1物件)小計				-	-	-	-	-	-
全97物件 合計				-	-	-	-	平均22.5年 (注8)	2.41 (注6)

- (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27年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。
- (注6) PML値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の調査による平成27年11月時点の数値です。
- (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22期（平成28年4月期）に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下の通りです。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	593	-	-
ぺんてるビル (東京都中央区)	空調改修工事等	同上	112	-	-
KDX新横浜214ビル (神奈川県横浜市)	外壁改修工事、共用部改修工 事等	同上	90	-	-
千里ライフサイエンスセン タービル(大阪府豊中市)	ITV改修工事、非常放送設備 改修工事等	同上	72	-	-
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	71	-	-
KDX横浜ビル (神奈川県横浜市)	空調改修工事等	同上	70	-	-
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	33	-	-

(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27年10月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下の通りです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で469百万円であり、当期費用に区分された修繕費497百万円と合わせ、合計967百万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宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	空調改修工事等	自 平成27年 5月 至 平成27年10月	92
千里ライフサイエンスセン タービル(大阪府豊中市)	照明LED化工事、ITV改修工事 等	同上	63
KDX広島ビル (広島県広島市)	空調改修工事、機械式駐車場 改修工事等	同上	34
KDX池袋ウエストビル (東京都豊島区)	共用部改修工事等	同上	21
	その他		256
	ポートフォリオ全体		469

(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通り積立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第17期 自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	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	当期 自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日
当期首積立金残高	523	502	493	495	465
当期積立額	12	3	12	8	-
当期積立金取崩額	34	11	10	37	465
次期繰越額	502	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	-	-	10	100.0	198,683	232,363
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,379.66	4,379.66	-	-	7	100.0	138,719	216,322
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.14	3,323.14	-	-	4	100.0	102,227	104,659
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,390.27	4,161.46	18	16	24	94.8	84,039	88,079
		A-6	原宿FFビル	3,071.15	3,071.15	-	-	2	100.0	103,186	141,704
		A-7	KDX南青山ビル	1,814.56	1,814.56	-	-	8	100.0	74,486	107,055
		A-8	神田木原ビル	1,947.80	1,947.80	-	-	11	100.0	46,764	92,142
		A-13	KDX麹町ビル	3,718.99	3,718.99	-	-	9	100.0	135,022	198,793
		A-14	KDX船橋ビル	3,840.27	3,670.87	-	-	21	95.6	99,527	131,004
		A-16	東伸24ビル	6,621.19	6,621.19	-	-	22	100.0	180,406	251,801
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,074.47	3,074.47	-	-	6	100.0	146,308	231,283
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	99,192	126,185
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.93	3,019.93	-	-	7	100.0	76,079	101,101
		A-21	KDX新橋ビル	2,803.86	2,803.86	-	-	8	100.0	126,081	166,214
		A-22	KDX新横浜ビル	4,782.67	3,981.66	-	-	16	83.3	78,478	101,718
		A-26	KDX木場ビル	2,455.43	1,869.58	-	-	5	76.1	37,741	48,328
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.79	2,398.99	-	-	9	93.5	66,118	81,265
		A-29	KDX東新宿ビル	5,930.50	5,176.46	-	-	6	87.3	114,093	119,206
		A-30	KDX西五反田ビル	3,881.60	3,881.60	-	-	5	100.0	142,718	147,345
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	1,693.91	-	-	6	84.3	43,407	46,740
		A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	-	-	10	100.0	148,031	193,014
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	2	100.0	68,052	110,237
		A-34	KDX本厚木ビル	2,747.66	2,657.93	-	-	11	96.7	50,855	68,316
		A-35	KDX八王子ビル	2,178.61	1,584.18	-	-	8	72.7	40,227	39,265
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,892.44	5,678.52	-	-	8	96.4	148,654	243,817
		A-38	KDX西新宿ビル	1,593.60	1,593.60	-	-	9	100.0	45,762	54,888
		A-39	KDX虎ノ門ビル	1,966.56	1,966.56	-	-	7	100.0	102,257	179,712
		A-40	虎ノ門東洋ビル	6,494.11	5,874.10	-	-	11	90.5	280,486	524,031
		A-41	KDX新宿286ビル	2,444.89	2,444.89	-	-	8	100.0	81,638	116,348
		A-45	KDX六本木228ビル	1,940.06	1,940.06	-	-	8	100.0	55,958	84,283
		A-46	飛柴九段北ビル	6,904.26	6,904.26	-	-	14	100.0	239,759	349,507
		A-47	KDX新横浜381ビル	8,131.47	7,834.55	-	-	40	96.3	166,679	233,113
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	5,124.98	-	-	1	100.0	96,523	155,571
		A-50	KDX池尻大橋ビル	2,458.64	2,458.64	-	-	8	100.0	68,923	96,301
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,238.01	2,238.01	-	-	9	100.0	61,422	88,601
		A-52	KDX神田三崎町ビル	1,315.96	1,315.96	-	-	8	100.0	25,560	40,408
		A-55	新都心丸善ビル	1,912.28	1,912.28	-	-	5	100.0	57,998	72,113
		A-56	KDX神保町ビル	2,321.80	2,321.80	-	-	3	100.0	66,093	96,451
		A-57	KDX五番町ビル	1,649.02	1,649.02	-	-	7	100.0	38,978	54,247
		A-59	KDX岩本町ビル	1,529.91	1,529.91	3	3	10	100.0	47,386	56,938
		A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,294.00	-	-	11	100.0	191,364	361,801
		A-61	KDX浜松町第2ビル	1,954.23	1,954.23	-	-	8	100.0	61,303	96,916
		A-62	小石川TGビル	3,945.54	3,945.54	-	-	5	100.0	131,032	156,741
		A-63	五反田TGビル	3,161.80	2,798.90	-	-	9	88.5	98,209	108,969
		A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	57,707	91,626
		A-66	KDX新宿ビル	5,836.68	5,836.68	-	-	20	100.0	207,750	307,784
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	2,338.31	-	-	3	65.4	138,597	127,872
		A-68	KDX日本橋本町ビル	3,998.39	3,998.39	-	-	8	100.0	136,101	210,391
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,429.25	4,429.25	-	-	5	100.0	140,501	230,280
A-72	KDX東品川ビル	7,115.38	3,631.13	-	-	2	51.0	58,535	138,767		
A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	-	-	8	100.0	110,120	152,576		
A-74	KDX新日本橋ビル	2,658.79	2,658.79	-	-	9	100.0	85,730	132,236		
A-75	KDX日本橋兜町ビル	7,562.93	7,562.93	-	-	7	100.0	273,031	330,311		
A-78	KDX立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	-	-	5	100.0	63,764	86,432		
A-83	KDX府中ビル	10,151.48	10,057.90	-	-	36	99.1	306,149	337,350		
A-84	KDX春日ビル	4,345.13	4,345.13	-	-	15	100.0	126,939	150,464		
A-85	KDX中目黒ビル	2,689.27	2,689.27	-	-	6	100.0	80,265	93,702		
A-86	KDX大宮ビル	3,814.00	3,814.00	1	1	18	100.0	108,166	184,275		
A-87	イトービージャパン橋SAビル	3,106.42	3,106.42	8	8	14	100.0	100,580	119,873		
A-88	KDX新宿六丁目ビル	4,037.44	3,642.20	-	-	6	90.2	98,271	69,023		
A-89	KDX高輪台ビル	6,951.88	6,951.88	-	-	8	100.0	207,974	248,451		
A-90	KDX池袋ビル	3,110.62	3,110.62	-	-	10	100.0	132,145	197,388		
A-91	KDX三田ビル	3,356.30	2,936.72	-	-	10	87.5	96,511	142,773		
A-92	KDX秋葉原ビル	2,289.09	2,289.09	-	-	7	100.0	81,270	97,940		
A-93	KDX飯田橋スクエア	4,487.22	0.00	-	-	-	0.0	344,562	-		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成27年10月期 決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,978.52	12,978.52	-	-	5	100.0	421,867	659,182
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	11,797.86	9,531.58	-	-	13	80.8	263,624	414,438
		A-96	KDX高田馬場ビル	4,563.73	4,563.73	-	-	10	100.0	130,946	156,021
		A-99	KDX池袋ウエストビル	2,553.06	2,553.06	-	-	6	100.0	64,230	57,774
		A-101	KDX横浜ビル	10,933.27	10,736.45	-	-	26	98.2	285,856	342,894
		A-102	KDX横浜西口ビル	4,980.45	4,980.45	-	-	14	100.0	117,815	161,094
		A-103	KDX新横浜214ビル	4,608.59	3,825.46	-	-	14	83.0	80,665	107,898
		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	35山京ビル	4,458.02	4,458.02	-	-	12	100.0	106,940	107,958
		A-108	べんてるビル	4,346.66	3,865.58	5	5	9	88.9	106,752	148,611
	A-109	浜松町センタービル	3,052.64	3,052.64	-	-	8	100.0	46,591	123,452	
	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	11,582.43	11,106.13	-	-	28	95.9	295,068	351,067
		A-42	烏丸ビル	8,743.97	8,672.74	-	-	40	99.2	212,973	280,589
		A-44	KDX仙台ビル	3,962.37	3,962.37	-	-	34	100.0	90,842	176,304
		A-53	KDX博多南ビル	9,910.57	8,788.79	-	-	48	88.7	174,311	219,674
		A-54	KDX北浜ビル	3,995.50	3,708.71	-	-	11	92.8	79,094	83,417
		A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	-	-	16	100.0	188,880	212,553
		A-69	KDX小林道修町ビル	7,072.23	7,072.23	-	-	12	100.0	189,633	250,537
		A-70	KDX札幌ビル	3,788.51	3,788.51	-	-	21	100.0	92,967	115,383
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,933.09	7,933.09	-	-	19	100.0	325,262	496,611
		A-82	KDX東梅田ビル	4,986.24	4,986.24	-	-	8	100.0	137,492	107,941
A-87	KDX宇都宮ビル	5,328.77	5,328.77	-	-	24	100.0	130,480	148,765		
A-98	KDX広島ビル	3,982.43	3,276.28	-	-	19	82.3	57,155	82,909		
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	17,220.91	16,759.80	-	-	58	97.3	734,945	1,120,545		
A-104	KDX南本町ビル	5,285.95	5,285.95	-	-	23	100.0	112,600	143,625		
A-106	KDX桜通ビル	12,334.38	11,662.84	-	-	31	94.6	304,173	429,615		
A-110	新大阪センタービル	5,977.39	5,771.30	-	-	16	96.6	35,525	137,986		
オフィスビル (92件)小計				433,167.80	410,126.70	35	33	1,146	94.7	12,257,814	16,426,295
住宅	東京経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	7,711.14	7,711.14	140	140	1 (注9)	100.0	148,221	50,580
住宅 (1物件)小計				7,711.14	7,711.14	140	140	1	100.0	148,221	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	4,423.37	-	-	11	95.2	245,928	341,655
		C-2	KDX代々木ビル	1,176.25	1,176.25	-	-	11	100.0	65,082	105,653
		C-4	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,624.23	-	-	4	100.0	279,391	346,121
都市型商業施設 (3物件)小計				11,446.99	11,223.85	-	-	26	98.1	590,402	793,430
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	68,108	56,770
その他 (1物件)小計				1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	68,108	56,770
全97物件 合計				453,681.06	430,416.82	175	173	1,174 (注10)	94.9	13,064,546	17,327,076
最近5年の稼働率推移											
				平成23年4月30日	94.6%						
				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%						

(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-80	名古屋日興証券ビル	134,913
オフィスビル	A-28	KDX乃木坂ビル	26,571

- (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28年4月30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27年10月期)における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

(e) 主要なテナントに関する情報

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

(ロ) 参考: 上位エンドテナント

(平成27年10月31日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積(m ²)	面積比率(%) (注1)
1	ケネディクス株式会社 (注2)	KDX日本橋兜町ビル、KDX武蔵小杉ビル	13,444.18	3.1
2	積和不動産株式会社	レジデンスシャルマン月島	7,711.14	1.8
3	非開示(注3)	KDX川崎駅前本町ビル	5,124.98	1.2
4	株式会社ジャステック	KDX高輪台ビル	4,312.83	1.0
5	株式会社三菱東京UFJ銀行	原宿FFビル、虎ノ門東洋ビル、 KDX代々木ビル	3,955.36	0.9
小計			34,548.49	8.0
ポートフォリオ全体			430,416.82	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) KDX日本橋兜町ビル及びKDX武蔵小杉ビルの面積比率は、それぞれ0.6%及び2.5%となっています。KDX武蔵小杉ビルについては、マスターリース会社となっている本投資法人から賃借している物件の一部について、ケネディクス株式会社が第三者に転貸するサブ・マスターリースを行っていますが、平成27年12月31日付で定期借家契約が満了し、再契約の予定はありません。また、ケネディクス株式会社は賃貸面積全てを第三者に転貸しており、定期借家契約の満了に伴い、本投資法人は賃貸人たる地位を承継する予定です。
 (注3) 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21期 (平成27年5月1日～平成27年10月31日) : 184日間 平成27年10月31日現在

用途	オフィスビル														
地域区分	東京経済圏														
物件番号	A001	A003	A004	A005	A006	A007	A008	A013	A014	A016	A017	A019	A020	A021	
物件名称	KDX 日本橋313ビル	東茅場町 有楽ビル	KDX 八丁堀ビル	KDX 中野坂上ビル	原宿FFビル	KDX 南青山ビル	神田木原ビル	KDX 麹町ビル	KDX 船橋ビル	東伸24ビル	KDX 恵比寿ビル	KDX 浜松町ビル	KDX 茅場町ビル	KDX 新橋ビル	
取得年月日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年8月1日	平成17年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	
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%	0.7%	0.6%	0.6%	0.5%	1.5%	0.6%	1.4%	1.2%	0.9%	0.7%	1.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	5,925	4,177	3,348	2,376	2,395	2,214	1,812	5,601	2,275	4,913	4,464	3,100	2,768	3,781
	期末評価額(百万円)	6,700	4,920	3,150	2,300	3,080	2,460	1,580	4,610	2,050	4,750	4,560	3,280	2,520	4,470
	構成比率	1.7%	1.3%	0.8%	0.6%	0.8%	0.6%	0.4%	1.2%	0.5%	1.2%	1.2%	0.8%	0.6%	1.1%
賃貸借情報	テナント総数	10	7	4	24	2	8	11	9	21	22	6	9	7	8
	賃貸可能面積(m ²)	5,889.32	4,379.66	3,323.14	4,390.27	3,071.15	1,814.56	1,947.80	3,718.99	3,840.27	6,621.19	3,074.47	2,724.35	3,019.93	2,803.86
	賃貸面積(m ²)	5,889.32	4,379.66	3,323.14	4,161.46	3,071.15	1,814.56	1,947.80	3,718.99	3,670.87	6,621.19	3,074.47	2,724.35	3,019.93	2,803.86
	稼働率														
	平成27年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	94.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成27年4月末	100.0%	100.0%	93.1%	96.5%	100.0%	100.0%	88.2%	100.0%	99.8%	97.4%	100.0%	100.0%	84.9%	100.0%
	平成26年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%	76.2%	100.0%	96.5%	94.1%	100.0%	100.0%	84.9%	100.0%
	平成26年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.0%	100.0%	100.0%	94.4%	100.0%	100.0%	84.9%	86.8%
	平成25年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	76.2%	100.0%	100.0%	91.1%	83.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成25年4月末	99.7%	89.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	86.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	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%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
平成23年4月末	71.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.5%	100.0%	100.0%	84.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報(第21期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
	総賃貸事業収入合計(千円)	198,683	138,719	102,227	84,039	103,186	74,486	46,764	135,022	99,527	180,406	146,308	99,192	76,079	126,081
	賃貸収入	179,719	125,812	87,349	68,143	95,562	68,300	42,246	113,365	86,112	143,726	126,244	88,842	66,612	117,381
	その他収入	18,963	12,906	14,877	15,895	7,624	6,186	4,518	21,656	13,414	36,680	20,063	10,349	9,467	8,699
	賃貸事業費用合計(千円)	61,699	38,137	30,842	33,371	27,745	19,878	15,629	44,324	33,467	55,896	36,168	26,810	25,814	33,624
	管理委託費	15,809	11,975	10,481	8,905	6,519	5,046	4,749	9,310	12,845	14,517	9,901	7,245	6,658	9,139
	公租公課	20,782	9,042	8,669	7,626	8,085	5,714	4,062	17,163	7,298	12,325	11,127	9,024	6,377	15,889
	水道光熱費	15,656	10,633	8,495	7,985	6,443	5,345	4,470	12,702	9,553	21,261	11,777	6,798	7,173	6,419
	修繕費	7,686	4,618	1,082	5,787	4,104	2,623	455	3,710	3,056	5,111	1,387	1,101	5,223	924
	保険料	220	148	133	166	101	55	58	151	141	221	112	85	94	108
	信託報酬・その他	1,544	1,720	1,979	2,901	2,490	1,093	1,833	1,286	572	2,459	1,862	2,554	287	1,143
NOI(= -)(千円)	136,983	100,581	71,384	50,667	75,441	54,607	31,134	90,697	66,059	124,510	110,140	72,381	50,265	92,456	
減価償却費(千円)	27,635	27,009	18,969	15,646	9,304	6,492	8,307	19,846	19,402	36,515	19,379	21,096	17,473	10,357	
賃貸事業利益(= -)(千円)	109,348	73,571	52,415	35,021	66,136	48,115	22,826	70,850	46,657	87,994	90,760	51,284	32,791	82,099	
資本的支出(千円)	-	-	1,536	4,000	1,070	230	1,827	-	190	3,780	-	980	3,461	195	
NC F(= -)(千円)	136,983	100,581	69,848	46,667	74,371	54,377	29,307	90,697	65,869	120,730	110,140	71,401	46,803	92,261	
経費率(= /)	31.1%	27.5%	30.2%	39.7%	26.9%	26.7%	33.4%	32.8%	33.6%	31.0%	24.7%	27.0%	33.9%	26.7%	
参考情報	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	14,600	24,649	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)	6,850	4,883	3,543	2,749	3,645	2,634	1,589	4,606	3,379	6,222	5,233	3,501	2,578	4,459
	参考: 総賃貸事業収入比	3.45%	3.52%	3.47%	3.27%	3.53%	3.54%	3.40%	3.41%	3.40%	3.45%	3.58%	3.53%	3.39%	3.54%
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21期 (平成27年5月1日～平成27年10月31日) : 184日間 平成27年10月31日現在

用途	オフィスビル														
地域区分	東京経済圏														
物件番号	A022	A026	A027	A029	A030	A031	A032	A033	A034	A035	A037	A038	A039	A040	
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 虎ノ門ビル	虎ノ門東洋ビル	
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4月17日	平成19年6月1日	
価格情報	取得価格(百万円)	2,520	1,580	2,350	2,950	4,200	1,400	6,090	2,000	1,305	1,155	6,400	1,500	4,400	9,850
	構成比率	0.6%	0.4%	0.6%	0.8%	1.1%	0.4%	1.6%	0.5%	0.3%	1.6%	0.4%	1.1%	2.5%	
	貸借対照表計上額(百万円)	2,313	1,486	2,306	3,081	3,936	1,343	6,076	2,068	1,189	1,233	6,466	1,544	4,703	9,913
	期末評価額(百万円)	2,230	1,350	2,280	3,550	3,860	1,080	4,820	1,980	1,130	1,010	6,800	1,200	3,680	10,900
	構成比率	0.6%	0.3%	0.6%	0.9%	1.0%	0.3%	1.2%	0.5%	0.3%	1.7%	0.3%	0.9%	2.8%	
賃貸借情報	テナント総数	16	5	9	6	5	6	10	2	11	8	8	9	7	11
	賃貸可能面積(m ²)	4,782.67	2,455.43	2,564.79	5,930.50	3,881.60	2,008.74	5,997.36	1,792.54	2,747.66	2,178.61	5,892.44	1,593.60	1,966.56	6,494.11
	賃貸面積(m ²)	3,981.66	1,869.58	2,398.99	5,176.46	3,881.60	1,693.91	5,997.36	1,792.54	2,657.93	1,584.18	5,678.52	1,593.60	1,966.56	5,874.10
	稼働率														
	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%	90.5%
	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%	90.5%
	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%	75.1%
	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%	96.9%
	平成25年10月末	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%
	平成25年4月末	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%
	平成24年10月末	95.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	82.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%
	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%	95.1%
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%	100.0%	
平成23年4月末	93.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	84.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.6%	100.0%	100.0%	
損益情報(第21期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
	総賃貸事業収入合計(千円)	78,478	37,741	66,118	114,093	142,718	43,407	148,031	68,052	50,855	40,227	148,654	45,762	102,257	280,486
	賃貸収入	66,245	32,190	57,302	96,586	121,577	34,185	133,318	58,613	43,392	32,808	135,715	39,884	95,833	269,242
	その他収入	12,232	5,550	8,815	17,506	21,141	9,221	14,712	9,438	7,463	7,418	12,939	5,877	6,424	11,244
	賃貸事業費用合計(千円)	25,960	17,583	20,284	45,391	34,758	16,182	47,867	16,973	17,369	15,748	50,336	14,316	22,351	63,535
	管理委託費	8,094	4,358	6,468	12,128	10,137	4,071	13,186	6,013	6,140	4,391	9,863	4,542	6,267	19,091
	公租公課	6,387	4,739	5,367	13,607	9,048	3,115	11,470	2,880	3,638	4,075	15,004	4,325	9,506	28,650
	水道光熱費	8,260	3,656	6,135	13,899	9,523	6,047	14,148	5,119	5,125	4,926	13,500	4,258	4,437	12,400
	修繕費	1,693	3,769	975	1,221	3,525	828	1,007	1,250	882	1,211	5,299	746	573	576
	保険料	141	70	78	199	135	68	171	48	95	66	198	53	61	221
	信託報酬・その他	1,382	989	1,259	4,335	2,387	2,050	7,882	1,661	1,487	1,077	6,470	390	1,506	2,594
	NOI(= -)(千円)	52,517	20,157	45,833	68,701	107,960	27,224	100,163	51,078	33,486	24,478	98,317	31,445	79,905	216,951
減価償却費(千円)	22,390	11,969	12,838	20,243	29,080	9,461	30,426	8,137	13,524	10,643	27,169	6,895	12,841	16,821	
賃貸事業利益(= -)(千円)	30,126	8,187	32,995	48,458	78,880	17,763	69,737	42,940	19,961	13,835	71,148	24,549	67,063	200,129	
資本的支出(千円)	-	223	-	245	700	321	2,243	-	2,147	1,500	880	-	-	452	
NC F(= -)(千円)	52,517	19,934	45,833	68,456	107,260	26,903	97,919	51,078	31,339	22,978	97,437	31,445	79,905	216,499	
経費率(= /)	33.1%	46.6%	30.7%	39.8%	24.4%	37.3%	32.3%	24.9%	34.2%	39.1%	33.9%	31.3%	21.9%	22.7%	
平成27年度固定資産税等年額(千円)	12,773	9,462	10,730	27,203	18,090	6,226	22,939	5,758	7,258	8,150	30,004	8,646	19,006	57,289	
のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	2,673	1,181	2,284	3,730	5,115	1,441	5,065	2,431	1,721	1,320	5,040	1,575	3,717	10,151	
参考: 総賃貸事業収入比	3.41%	3.13%	3.46%	3.27%	3.58%	3.32%	3.42%	3.57%	3.38%	3.28%	3.39%	3.44%	3.64%	3.62%	
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額(千円)	152,030	93,650	87,590	149,280	133,200	113,920	169,180	55,430	147,990	100,380	249,810	74,560	75,680	286,720	
参考: 上記年平均額	12,669	7,804	7,299	12,440	11,100	9,493	14,098	4,619	12,332	8,365	20,817	6,213	6,306	23,893	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第21期 (平成27年5月1日～平成27年10月31日) : 184日間 平成27年10月31日現在

用途	オフィスビル														
地域区分	東京経済圏														
物件番号	A041	A045	A046	A047	A048	A050	A051	A052	A055	A056	A057	A059	A060	A061	
物件名称	KDX 新宿286ビル	KDX 六本木228ビル	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	
取得年月日	平成19年6月1日	平成20年1月10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	
価格情報	取得価格(百万円)	2,300	3,300	7,600	5,800	3,760	2,400	2,310	1,380	2,110	2,760	1,951	1,864	10,250	2,200
	構成比率	0.6%	0.8%	2.0%	1.5%	1.0%	0.6%	0.6%	0.4%	0.5%	0.7%	0.5%	0.5%	2.6%	0.6%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,337	3,408	7,529	5,581	3,607	2,391	2,270	1,352	2,107	2,895	1,917	1,714	9,186	2,255
	期末評価額(百万円)	2,430	2,120	7,900	4,340	3,060	1,590	1,900	961	1,610	2,070	1,420	1,490	8,470	2,020
	構成比率	0.6%	0.5%	2.0%	1.1%	0.8%	0.4%	0.5%	0.2%	0.4%	0.5%	0.4%	0.4%	2.2%	0.5%
賃貸借情報	テナント総数	8	8	14	40	1	8	9	8	5	3	7	10	11	8
	賃貸可能面積(m ²)	2,444.89	1,940.06	6,904.26	8,131.47	5,124.98	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
	賃貸面積(m ²)	2,444.89	1,940.06	6,904.26	7,834.55	5,124.98	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
	稼働率														
	平成27年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成27年4月末	100.0%	87.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成26年10月末	100.0%	87.4%	100.0%	100.0%	100.0%	63.6%	88.3%	86.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.7%	100.0%
	平成26年4月末	100.0%	73.8%	100.0%	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	60.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	72.2%	100.0%
	平成25年10月末	100.0%	63.1%	100.0%	99.2%	100.0%	91.3%	100.0%	73.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	71.2%	87.5%
	平成25年4月末	100.0%	54.4%	100.0%	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.7%	72.2%	100.0%
平成24年10月末	100.0%	54.4%	100.0%	91.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	70.3%	87.6%	
平成24年4月末	100.0%	65.1%	91.4%	91.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	70.3%	87.6%	
平成23年10月末	100.0%	65.1%	98.8%	93.0%	100.0%	54.9%	100.0%	100.0%	81.2%	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%	100.0%	
平成23年4月末	100.0%	65.1%	95.9%	89.5%	100.0%	74.4%	100.0%	86.9%	100.0%	74.8%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	
損益情報(第21期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	81,638	55,958	239,759	166,679	96,523	68,923	61,422	25,560	57,998	66,093	38,978	47,386	191,364	61,303
	賃貸収入	68,970	48,324	212,681	140,561	91,217	55,738	50,305	22,488	49,324	59,899	35,362	44,144	154,317	54,718
	その他収入	12,668	7,634	27,077	26,118	5,305	13,184	11,116	3,072	8,674	6,194	3,615	3,242	37,047	6,584
	賃貸事業費用合計(千円)	26,583	26,618	93,153	47,278	29,311	21,588	21,218	9,309	16,839	16,925	12,849	10,191	94,500	17,743
	管理委託費	7,013	4,989	30,667	12,752	12,309	6,008	6,645	3,340	6,314	5,015	3,772	3,842	30,744	4,618
	公租公課	8,200	7,290	25,389	12,762	7,192	6,275	5,492	2,559	4,629	6,832	4,048	3,002	18,114	8,004
	水道光熱費	7,486	7,201	19,426	17,735	8,145	5,773	4,755	2,846	4,966	4,709	2,691	2,654	35,480	4,456
	修繕費	2,111	5,676	5,177	1,257	805	1,943	2,390	396	-	56	1,137	231	7,342	344
	保険料	93	54	264	249	168	85	89	39	63	72	46	40	313	59
	信託報酬・その他	1,677	1,405	12,227	2,520	690	1,501	1,846	127	865	239	1,152	420	2,504	260
	NOI(=-/)(千円)	55,055	29,339	146,605	119,400	67,212	47,334	40,203	16,251	41,159	49,167	26,128	37,194	96,864	43,560
	減価償却費(千円)	9,431	5,403	17,391	48,736	31,512	11,551	12,360	4,246	7,919	9,920	10,566	13,322	78,000	5,066
賃貸事業利益(=-/)(千円)	45,624	23,936	129,214	70,664	35,700	35,783	27,843	12,004	33,240	39,247	15,561	23,872	18,863	38,494	
資本的支出(千円)	3,150	480	-	-	4,578	1,984	-	152	-	8,370	-	1,682	-	-	
NC F(=-/)(千円)	51,905	28,859	146,605	119,400	62,634	45,350	40,203	16,099	41,159	40,797	26,128	35,512	96,864	43,560	
経費率(=/)	32.6%	47.6%	38.9%	28.4%	30.4%	31.3%	34.5%	36.4%	29.0%	25.6%	33.0%	21.5%	49.4%	28.9%	
平成27年度固定資産税等年額(千円)	16,397	14,574	50,722	25,521	14,388	12,548	10,972	5,091	9,461	13,660	8,094	6,001	36,224	16,000	
のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	2,789	1,740	7,884	5,838	3,341	2,372	2,074	853	2,023	2,352	1,328	1,726	5,882	2,140	
参考: 総賃貸事業収入比	3.42%	3.11%	3.29%	3.50%	3.46%	3.44%	3.38%	3.34%	3.49%	3.56%	3.41%	3.64%	3.07%	3.49%	
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額(千円)	143,300	80,070	328,200	204,910	157,210	120,300	98,820	51,480	92,540	93,860	61,480	26,050	114,460	75,220	
参考: 上記年平均額	11,941	6,672	27,350	17,075	13,100	10,025	8,235	4,290	7,711	7,821	5,123	2,170	9,538	6,268	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第21期 (平成27年5月1日～平成27年10月31日) : 184日間 平成27年10月31日現在

用途	オフィスビル														
地域区分	東京経済圏														
物件番号	A062	A063	A064	A066	A067	A068	A071	A072	A073	A074	A075	A078	A083	A084	
物件名称	小石川TGビル	五反田TGビル	KDX 日本橋216ビル	KDX 新宿ビル	KDX 銀座一丁目ビル	KDX 日本橋本町ビル	KDX 飯田橋ビル	KDX 東品川ビル	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	
取得年月日	平成21年11月18日	平成21年11月18日	平成21年12月1日	平成22年2月18日	平成22年11月12日	平成22年11月12日	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	
価格情報	取得価格(百万円)	3,080	2,620	2,010	6,800	4,300	4,000	4,670	4,590	2,710	2,300	11,270	1,267	6,120	2,800
	構成比率	0.8%	0.7%	0.5%	1.8%	1.1%	1.0%	1.2%	1.2%	0.7%	0.6%	2.9%	0.3%	1.6%	0.7%
	貸借対照表計上額(百万円)	3,049	2,734	1,895	6,902	4,232	3,961	4,592	4,806	2,781	2,157	11,222	1,308	6,001	2,799
	期末評価額(百万円)	3,340	2,910	1,900	7,640	5,330	4,430	5,410	4,340	2,950	2,730	12,100	1,480	6,990	3,570
	構成比率	0.9%	0.7%	0.5%	1.9%	1.4%	1.1%	1.4%	1.1%	0.8%	0.7%	3.1%	0.4%	1.8%	0.9%
賃貸借情報	テナント総数	5	9	8	20	3	8	5	2	8	9	7	5	36	15
	賃貸可能面積(m ²)	3,945.54	3,161.80	1,615.20	5,836.68	3,573.59	3,998.39	4,429.25	7,115.38	3,992.60	2,658.79	7,562.93	1,612.13	10,151.48	4,345.13
	賃貸面積(m ²)	3,945.54	2,798.90	1,615.20	5,836.68	2,338.31	3,998.39	4,429.25	3,631.13	3,992.60	2,658.79	7,562.93	1,612.13	10,057.90	4,345.13
	稼働率														
	平成27年10月末	100.0%	88.5%	100.0%	100.0%	65.4%	100.0%	100.0%	51.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%
	平成27年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	86.6%	73.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%
	平成26年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	86.6%	56.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%
	平成26年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	100.0%	76.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%
	平成25年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	100.0%	100.0%	97.4%
	平成25年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	13.4%	100.0%	97.2%	92.4%
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%	100.0%	100.0%	98.2%	95.7%	
平成24年4月末	100.0%	100.0%	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%	100.0%	100.0%	83.3%	100.0%	-	-	-	-	
平成23年4月末	100.0%	80.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報(第21期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	131,032	98,209	57,707	207,750	138,597	136,101	140,501	58,535	110,120	85,730	273,031	63,764	306,149	126,939
	賃貸収入	107,782	87,734	51,726	171,873	131,642	125,637	123,504	42,563	97,992	78,168	241,796	54,847	269,503	113,870
	その他収入	23,250	10,474	5,981	35,876	6,955	10,463	16,997	15,972	12,128	7,562	31,235	8,916	36,645	13,068
	賃貸事業費用合計(千円)	43,070	28,595	16,685	91,894	35,465	35,092	47,541	46,599	32,619	23,270	86,613	20,672	97,569	34,124
	管理委託費	14,069	8,368	5,086	20,464	9,312	9,331	10,121	10,827	7,779	7,048	24,826	5,060	29,153	11,473
	公租公課	9,992	8,605	4,541	27,730	12,691	14,613	10,605	16,128	12,080	7,172	31,459	7,254	24,772	11,402
	水道光熱費	15,629	8,966	3,783	23,198	7,302	8,089	17,498	14,155	10,990	6,837	25,834	4,676	35,054	9,184
	修繕費	1,911	1,281	1,778	9,327	1,064	1,976	2,366	4,026	542	719	3,178	2,638	6,509	1,205
	保険料	157	120	54	275	125	124	145	228	167	96	323	72	417	159
	信託報酬・その他	1,309	1,254	1,440	10,897	4,968	956	6,804	1,232	1,060	1,396	989	969	1,662	700
NOI(=-/)(千円)	87,962	69,613	41,022	115,856	103,132	101,008	92,960	11,936	77,500	62,460	186,418	43,091	208,579	92,814	
減価償却費(千円)	14,975	13,383	11,376	18,314	11,739	9,840	15,927	26,535	23,005	22,255	72,229	3,954	44,529	18,982	
賃貸事業利益(=-/)(千円)	72,986	56,230	29,646	97,541	91,392	91,168	77,032	14,599	54,494	40,204	114,188	39,137	164,050	73,832	
資本的支出(千円)	4,519	3,937	-	40,824	-	950	1,778	-	-	-	-	4,725	3,472	4,893	
NC F(=-/)(千円)	83,443	65,676	41,022	75,031	103,132	100,058	91,182	11,936	77,500	62,460	186,418	38,366	205,107	87,921	
経費率(=/)	32.9%	29.1%	28.9%	44.2%	25.6%	25.8%	33.8%	79.6%	29.6%	27.1%	31.7%	32.4%	31.9%	26.9%	
平成27年度固定資産税等年額(千円)	19,963	17,208	9,081	55,453	25,380	29,224	21,191	32,255	24,159	14,340	62,911	14,508	49,519	22,775	
のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	4,469	3,424	2,014	6,604	4,933	4,838	4,764	1,438	3,828	3,024	9,376	2,180	10,504	4,484	
参考: 総賃貸事業収入比	3.41%	3.49%	3.49%	3.18%	3.56%	3.56%	3.39%	2.46%	3.48%	3.53%	3.43%	3.42%	3.43%	3.53%	
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額(千円)	297,050	140,280	75,950	347,300	103,230	172,940	117,560	256,450	255,430	102,390	549,760	121,540	442,330	204,470	
参考: 上記年平均額	24,754	11,690	6,329	28,941	8,602	14,411	9,796	21,370	21,285	8,532	45,813	10,128	36,860	17,039	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第21期 (平成27年5月1日～平成27年10月31日) : 184日間 平成27年10月31日現在

用途	オフィスビル														
地域区分	東京経済圏														
物件番号	A085	A086	A087	A088	A089	A090	A091	A092	A093	A094	A095	A096	A099	A101	
物件名称	KDX 中目黒ビル	KDX 大宮ビル	イトーピア 日本橋SAビル	KDX 新宿六丁目ビル	KDX 高輪台ビル	KDX 池袋ビル	KDX 三田ビル	KDX 秋葉原ビル	KDX 飯田橋スクエア	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	
取得年月日	平成24年9月21日	平成25年3月26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	
価格情報	取得価格(百万円)	1,880	2,020	2,200	1,900	5,250	3,900	3,180	2,600	4,350	12,000	8,666	3,650	1,934	7,210
	構成比率	0.5%	0.5%	0.6%	0.5%	1.4%	1.0%	0.8%	0.7%	1.1%	3.1%	2.2%	0.9%	0.5%	1.9%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,882	2,210	2,246	1,897	5,291	3,813	3,175	2,583	4,529	11,739	8,488	3,657	1,972	7,225
	期末評価額(百万円)	2,380	2,670	2,410	2,470	5,970	4,470	3,400	2,970	4,720	13,900	9,030	4,130	1,990	7,900
	構成比率	0.6%	0.7%	0.6%	0.6%	1.5%	1.1%	0.9%	0.8%	1.2%	3.5%	2.3%	1.1%	0.5%	2.0%
賃貸借情報	テナント総数	6	18	14	6	8	10	10	7	-	5	13	10	6	26
	賃貸可能面積(m ²)	2,689.27	3,814.00	3,106.42	4,037.44	6,951.88	3,110.62	3,356.30	2,289.09	4,487.22	12,978.52	11,797.86	4,563.73	2,553.06	10,933.27
	賃貸面積(m ²)	2,689.27	3,814.00	3,106.42	3,642.20	6,951.88	3,110.62	2,936.72	2,289.09	-	12,978.52	9,531.58	4,563.73	2,553.06	10,736.45
	稼働率														
	平成27年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	90.2%	100.0%	100.0%	87.5%	100.0%	0.0%	100.0%	80.8%	100.0%	100.0%	98.2%
	平成27年4月末	100.0%	93.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	87.0%	100.0%	81.2%	100.0%
	平成26年10月末	100.0%	100.0%	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	100.0%	100.0%	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%	95.1%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	平成25年4月末	100.0%	95.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平成24年10月末	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成24年4月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成23年10月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
平成23年4月末	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
損益情報(第21期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	80,265	108,166	100,580	98,271	207,974	132,145	96,511	81,270	344,562	421,867	263,624	130,946	64,230	285,856
	賃貸収入	69,169	91,736	89,573	77,248	179,126	118,241	79,743	74,300	135,738	381,157	225,110	101,466	52,356	244,072
	その他収入	11,095	16,429	11,006	21,023	28,848	13,904	16,767	6,970	208,824	40,710	38,514	29,479	11,874	41,784
	賃貸事業費用合計(千円)	20,112	42,353	27,511	39,724	60,095	32,046	31,603	23,124	37,080	92,189	85,870	40,042	49,002	88,113
	管理委託費	6,687	9,154	10,340	8,348	16,318	10,987	8,526	5,246	21,377	35,711	20,207	9,711	5,331	29,289
	公租公課	5,616	6,728	6,834	10,496	18,416	7,536	9,720	3,466	13,510	26,060	21,611	9,719	5,059	18,862
	水道光熱費	5,663	12,232	7,630	9,426	19,665	10,994	9,545	6,950	928	28,701	30,252	13,235	6,360	28,601
	修繕費	1,182	12,548	1,919	6,744	3,174	1,215	2,116	5,602	327	51	2,096	4,330	31,535	7,762
	保険料	92	140	141	142	237	85	129	79	169	429	385	139	95	420
	信託報酬・その他	870	1,549	645	4,567	2,283	1,226	1,564	1,778	768	1,236	11,317	2,906	621	3,176
NOI(= -)(千円)	60,153	65,812	73,069	58,546	147,879	100,099	64,907	58,146	307,481	329,678	177,753	90,904	15,227	197,743	
減価償却費(千円)	9,229	13,729	9,712	9,069	8,279	27,157	11,156	11,107	14,240	101,805	77,917	14,654	9,215	35,421	
賃貸事業利益(= -)(千円)	50,924	52,083	63,356	49,477	139,600	72,941	53,751	47,039	293,241	227,872	99,836	76,250	6,012	162,322	
資本的支出(千円)	-	2,730	-	-	-	-	5,096	1,123	-	-	2,383	5,207	21,955	20,792	
NC F(= -)(千円)	60,153	63,082	73,069	58,546	147,879	100,099	59,810	57,022	307,481	329,678	175,369	85,697	6,727	176,951	
参考情報	経費率(= /)	25.1%	39.2%	27.4%	40.4%	28.9%	24.3%	32.7%	10.8%	28.5%	32.6%	30.6%	76.3%	30.8%	
	平成27年度固定資産税等年額(千円)	11,230	13,449	13,644	20,990	36,830	15,070	19,440	6,924	27,012	52,123	41,216	19,382	10,107	37,944
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	2,865	3,550	3,543	3,200	7,262	4,739	3,294	2,845	13,307	15,337	2,596	4,527	1,621	9,869
	参考: 総賃貸事業収入比	3.57%	3.28%	3.52%	3.26%	3.49%	3.59%	3.41%	3.50%	3.86%	3.64%	0.98%	3.46%	2.52%	3.45%
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額(千円)	173,340	210,300	337,220	214,340	551,213	72,362	180,220	117,070	384,169	140,030	708,370	213,711	187,542	647,152
	参考: 上記年平均額	14,445	17,525	28,101	17,861	45,934	6,030	15,018	9,755	32,014	11,669	59,030	17,809	15,628	53,929

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成27年10月期 決算短信

【参考情報】

個別物件の収益状況 第21期 (平成27年5月1日～平成27年10月31日) : 184日間 平成27年10月31日現在

用途	オフィスビル														
地域区分	東京経済圏						地方経済圏								
物件番号	A102	A103	A105	A107	A108	A109	A012	A042	A044	A053	A054	A058	A069	A070	
物件名称	KDX 横浜西口ビル	KDX 新横浜214ビル	ビレックス 虎ノ門	35山京ビル	べんてるビル	浜松町 センタービル	ポルクス・ センタービル	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	
取得年月日	平成26年12月2日	平成26年12月2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	
価格情報	取得価格(百万円)	2,750	2,200	1,750	3,600	3,350	3,950	5,570	5,400	2,100	4,900	2,220	7,550	2,870	2,005
	構成比率	0.7%	0.6%	0.5%	0.9%	0.9%	1.0%	1.4%	1.4%	0.5%	1.3%	0.6%	1.9%	0.7%	0.5%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,755	2,202	1,763	3,621	3,503	4,001	4,243	5,225	2,047	4,622	2,110	7,004	2,385	1,991
	期末評価額(百万円)	2,970	2,280	2,140	3,640	3,501	4,020	5,040	5,170	1,630	3,590	1,600	5,100	2,580	2,040
	構成比率	0.8%	0.6%	0.5%	0.9%	0.9%	1.0%	1.3%	1.3%	0.4%	0.9%	0.4%	1.3%	0.7%	0.5%
賃貸借情報	テナント総数	14	14	1	12	9	8	28	40	34	48	11	16	12	21
	賃貸可能面積(㎡)	4,980.45	4,608.59	1,900.93	4,458.02	4,346.66	3,052.64	11,582.43	8,743.97	3,962.37	9,910.57	3,995.50	6,923.12	7,072.23	3,788.51
	賃貸面積(㎡)	4,980.45	3,825.46	1,900.93	4,458.02	3,865.58	3,052.64	11,106.13	8,672.74	3,962.37	8,788.79	3,708.71	6,923.12	7,072.23	3,788.51
	稼働率														
	平成27年10月末	100.0%	83.0%	100.0%	100.0%	88.9%	100.0%	95.9%	99.2%	100.0%	88.7%	92.8%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成27年4月末	100.0%	96.3%	100.0%	96.4%	100.0%	-	94.9%	100.0%	96.4%	94.7%	92.8%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成26年10月末	-	-	-	-	-	-	97.5%	100.0%	94.4%	98.5%	92.8%	99.3%	100.0%	95.6%
	平成26年4月末	-	-	-	-	-	-	96.5%	100.0%	91.9%	95.8%	92.8%	100.0%	100.0%	97.8%
	平成25年10月末	-	-	-	-	-	-	95.8%	94.3%	91.5%	93.9%	92.8%	100.0%	100.0%	89.8%
	平成25年4月末	-	-	-	-	-	-	98.6%	98.3%	96.8%	94.9%	92.8%	100.0%	93.5%	94.4%
	平成24年10月末	-	-	-	-	-	-	89.5%	99.2%	93.8%	93.3%	92.8%	100.0%	91.3%	100.0%
平成24年4月末	-	-	-	-	-	-	89.5%	99.2%	93.8%	93.3%	92.8%	100.0%	91.3%	100.0%	
平成23年10月末	-	-	-	-	-	-	90.1%	99.2%	87.4%	79.3%	84.4%	100.0%	95.6%	100.0%	
平成23年4月末	-	-	-	-	-	-	95.8%	94.2%	99.1%	75.4%	92.8%	93.7%	91.0%	100.0%	
損益情報(第21期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	61日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計(千円)	117,815	80,665	49,996	106,940	106,752	46,591	295,068	212,973	90,842	174,311	79,094	188,880	189,633	92,967
	賃貸収入	100,333	68,015	49,996	89,803	102,852	30,678	239,243	182,103	77,617	137,081	61,675	166,179	169,765	77,230
	その他収入	17,482	12,649	-	17,136	3,900	15,912	55,825	30,869	13,224	37,229	17,418	22,700	19,868	15,737
	賃貸事業費用合計(千円)	41,687	22,569	8,489	26,044	34,448	18,512	113,970	67,235	29,528	58,304	29,265	57,198	92,148	94,254
	管理委託費	11,578	7,796	1,867	8,690	29,731	3,337	60,992	20,230	11,145	14,386	7,587	17,774	15,597	8,135
	公租公課	10,259	5,976	6,267	1	1	16	21,948	21,568	6,721	10,074	4,444	20,016	11,473	8,815
	水道光熱費	13,648	7,607	-	11,274	-	2,060	24,378	21,386	8,831	22,591	10,682	18,575	16,528	10,603
	修繕費	1,864	475	283	711	280	12,932	3,602	1,637	652	8,032	487	331	190	65,875
	保険料	176	173	71	173	216	38	1,939	288	141	299	114	250	262	147
	信託報酬・その他	4,159	540	-	5,194	4,219	127	1,108	2,125	2,037	2,920	5,949	251	48,095	675
NOI(=-)(千円)	76,127	58,095	41,506	80,895	72,304	28,078	181,098	145,737	61,313	116,007	49,829	131,681	97,485	1,286	
減価償却費(千円)	14,337	11,777	12,136	12,692	10,378	2,529	51,572	30,382	19,961	36,287	13,387	71,832	53,407	16,818	
賃貸事業利益(=-)(千円)	61,790	46,317	29,370	68,202	61,926	25,549	129,525	115,354	41,351	79,719	36,441	59,849	44,077	18,104	
資本的支出(千円)	9,416	9,923	2,100	5,376	5,279	-	-	7,247	200	5,340	5,124	-	141	-	
NC F(=-)(千円)	66,711	48,172	39,406	75,519	67,024	28,078	181,098	138,489	61,113	110,667	44,705	131,681	97,344	1,286	
経費率(=/)	35.4%	28.0%	17.0%	24.4%	32.3%	39.7%	38.6%	31.6%	32.5%	33.4%	37.0%	30.3%	48.6%	101.4%	
平成27年度固定資産税等年額(千円)	20,520	11,952	12,526	20,833	26,474	15,306	43,895	43,045	13,441	20,149	8,887	40,036	22,947	17,634	
のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	3,958	2,831	1,867	3,833	3,654	1,523	9,717	7,320	3,105	5,924	2,631	6,542	5,859	1,871	
参考: 総賃貸事業収入比	3.36%	3.51%	3.74%	3.58%	3.42%	3.27%	3.29%	3.44%	3.42%	3.40%	3.33%	3.46%	3.09%	2.01%	
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額(千円)	213,177	170,738	25,599	242,059	288,245	169,148	856,430	262,560	223,960	185,690	136,270	95,450	170,520	202,570	
参考: 上記年平均額	17,764	14,228	2,133	20,171	24,020	14,095	71,369	21,880	18,663	15,474	11,355	7,954	14,210	16,880	

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(小林製薬株式会社)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。

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成27年10月期 決算短信

【参考情報】

個別物件の収益状況 第21期 (平成27年5月1日～平成27年10月31日) : 184日間 平成27年10月31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	A079	A082	A097	A098	A100	A104	A106	A110	B019	C001	C002	C004	D002					
物件名称	KDX 名古屋駅前ビル	KDX 東梅田ビル	KDX 宇都宮ビル	KDX 広島ビル	千里ライフサイ エンスセンター ビル	KDX 南本町ビル	KDX 桜通ビル	新大阪 センタービル	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23年12月26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)	7,327	2,770	2,350	1,300	13,000	2,200	5,900	4,550	5,353	9,900	2,479	9,800	2,880	388,371			
	構成比率	1.9%	0.7%	0.6%	0.3%	3.3%	0.6%	1.5%	1.2%	1.4%	2.5%	0.6%	2.5%	0.7%	100.0%			
	貸借対照表計上額(百万円)	7,988	2,642	2,391	1,390	12,925	2,175	6,025	4,615	4,669	9,451	2,483	9,718	2,973	381,466			
	期末評価額(百万円)	7,890	3,630	2,550	1,460	13,300	2,690	7,260	4,700	4,920	10,400	2,100	11,900	3,110	392,422			
	構成比率	2.0%	0.9%	0.6%	0.4%	3.4%	0.7%	1.9%	1.2%	1.3%	2.7%	0.5%	3.0%	0.8%	100.0%			
賃貸借情報	テナント総数	19	8	24	19	58	23	31	16	1	11	11	4	1	1,174			
	賃貸可能面積(m ²)	7,933.09	4,986.24	5,328.77	3,982.43	17,220.91	5,285.95	12,334.38	5,977.39	7,711.14	4,646.51	1,176.25	5,624.23	1,355.13	453,681.06			
	賃貸面積(m ²)	7,933.09	4,986.24	5,328.77	3,276.28	16,759.80	5,285.95	11,662.84	5,771.30	7,711.14	4,423.37	1,176.25	5,624.23	1,355.13	430,416.82			
	稼働率																	
	平成27年10月末	100.0%	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	99.0%	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	99.0%	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%	-	-	-	-	-	-	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%	100.0%	-	95.8%			
	平成25年4月末	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	93.9%			
	平成24年10月末	93.8%	95.5%	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	95.5%			
平成24年4月末	92.8%	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%				
平成23年4月末	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	94.6%				
損益情報(第21期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	61日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	181日			
	総賃貸事業収入合計(千円)	325,262	137,492	130,480	57,155	734,945	112,600	304,173	35,525	148,221	245,928	65,082	279,391	68,108	13,064,546			
	賃貸収入	278,708	108,338	114,132	45,998	459,717	88,797	249,839	30,447	132,064	205,205	56,354	245,603	68,104	10,967,946			
	その他収入	46,554	29,154	16,347	11,156	275,227	23,802	54,333	5,077	16,156	40,723	8,727	33,787	4	2,096,600			
	賃貸事業費用合計(千円)	109,430	43,278	117,337	43,076	334,797	41,073	105,228	10,756	40,914	66,391	15,404	67,473	6,118	4,339,808			
	管理委託費	31,379	9,595	13,819	7,603	85,323	10,645	48,263	4,130	16,594	17,587	3,980	19,086	-	1,242,917			
	公租公課	37,535	12,126	8,565	6,638	60,650	12,460	-	15	10,028	15,549	4,270	20,684	5,918	1,069,518			
	水道光熱費	36,354	17,205	11,060	6,277	110,430	15,852	37,789	3,485	1,562	20,668	4,767	24,374	-	1,213,874			
	修繕費	1,638	255	82,803	19,816	8,133	927	9,847	527	7,773	5,830	416	2,341	-	456,093			
	保険料	369	193	195	140	1,204	186	497	69	276	150	36	189	-	18,016			
	信託報酬・その他	2,154	3,902	893	2,600	69,055	1,000	8,831	2,528	4,680	6,605	1,932	797	200	339,388			
NOI(= -)(千円)	215,831	94,213	13,142	14,079	400,147	71,526	198,944	24,768	107,306	179,537	49,678	211,917	61,990	8,724,738				
減価償却費(千円)	39,949	35,374	27,062	11,961	110,184	23,859	27,769	6,640	46,053	58,134	9,226	34,832	-	2,203,610				
賃貸事業利益(= -)(千円)	175,882	58,839	13,919	2,118	289,962	47,667	171,174	18,128	61,252	121,402	40,451	177,085	61,990	6,521,127				
資本的支出(千円)	4,338	-	92,444	34,860	63,327	4,179	38,823	5,354	3,863	900	-	-	-	469,004				
NC F(= -)(千円)	211,493	94,213	79,301	20,781	336,820	67,347	160,121	19,414	103,442	178,637	49,678	211,917	61,990	8,255,733				
参考情報	経費率(= /)	33.6%	31.5%	89.9%	75.4%	45.6%	36.5%	34.6%	30.3%	27.6%	27.0%	23.7%	24.2%	9.0%	33.2%			
	平成27年度固定資産税等年額(千円)	75,071	24,254	17,132	13,276	121,279	24,924	71,765	24,508	20,047	31,092	8,537	41,357	11,833	2,295,478			
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等)(千円)	11,042	4,728	2,931	1,453	21,817	3,757	10,267	1,230	4,555	8,682	2,342	10,026	-	433,604			
	参考: 総賃貸事業収入比	3.40%	3.44%	2.25%	2.54%	2.97%	3.34%	3.38%	3.46%	3.07%	3.53%	3.60%	3.59%	0.00%	3.32%			
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額(千円)	737,870	107,610	312,190	195,898	1,489,569	111,951	580,570	274,671	301,520	141,540	47,520	161,290	-	21,108,425			
	参考: 上記年平均額	61,489	8,967	26,015	16,324	124,130	9,329	48,380	22,889	25,126	11,795	3,960	13,440	-	1,759,035			

合計: 取得価格加重平均運用日数

【参考情報】 個別物件の収益状況 第21期 (平成27年5月1日～平成27年10月31日) : 184日間 平成27年10月31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	地方経済圏			
物件番号	A028	A080			
物件名称	KDX 乃木坂ビル	名古屋 日興証券ビル			
取得年月日	平成18年7月14日	平成23年12月26日			
価格情報	取得価格(百万円)	1,065	4,158	5,223	393,594
	構成比率	20.4%	79.6%	100.0%	-
	不動産等売却収入(百万円)	960	4,800	5,760	-
	不動産等売却原価(百万円)	1,094	4,214	5,309	-
	不動産等売却損益(百万円)	165	461	295	-
賃貸借情報	テナント総数	-	-	-	-
	賃貸可能面積(m ²)	-	-	-	-
	賃貸面積(m ²)	-	-	-	-
	稼働率				
	平成27年10月末	-	-	-	-
	平成27年4月末	86.8%	99.9%	-	-
	平成26年10月末	86.8%	100.0%	-	-
	平成26年4月末	100.0%	95.5%	-	-
	平成25年10月末	100.0%	98.0%	-	-
	平成25年4月末	100.0%	98.0%	-	-
平成24年10月末	78.1%	98.0%	-	-	
平成24年4月末	100.0%	92.7%	-	-	
平成23年10月末	100.0%	-	-	-	
平成23年4月末	56.2%	-	-	-	
損益情報(第21期)	運用日数	181日	119日	132日	181日
	総賃貸事業収入合計(千円)	26,571	134,913	161,485	13,226,032
	賃貸収入	22,563	116,043	138,606	11,106,553
	その他収入	4,008	18,869	22,878	2,119,478
	賃貸事業費用合計(千円)	13,387	96,925	110,312	4,450,121
	管理委託費	3,033	15,551	18,585	1,261,503
	公租公課	5,816	21,745	27,561	1,097,079
	水道光熱費	3,014	16,080	19,094	1,232,969
	修繕費	742	41,068	41,810	497,904
	保険料	41	267	309	18,325
	信託報酬・その他	739	2,211	2,951	342,340
	NOI(= -)(千円)	13,184	37,988	51,172	8,775,910
減価償却費(千円)	5,920	9,339	15,259	2,218,870	
賃貸事業利益(= -)(千円)	7,264	28,648	35,913	6,557,040	
資本的支出(千円)	313	-	313	469,317	
NCF(= -)(千円)	12,871	37,988	50,859	8,306,592	
参考情報	経費率(= /)	50.4%	71.8%	68.3%	33.6%
	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)	811	3,528	4,339	437,944
	参考: 総賃貸事業収入比	3.05%	2.62%	2.69%	3.31%
長期修繕工事					
取得後12年間の見積累計額(千円)	49,950	413,140	-	-	
参考: 上記年平均額	4,162	34,428	-	-	

合計:
取得価格加重平均運用日数

A028 KDX乃木坂ビルは、平成27年10月29日に売却済みです。
A080 名古屋日興証券ビルは、平成27年8月28日に売却済みです。

【参考情報】 借入金の状況

平成27年10月31日現在における借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率(%) (注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成26年5月30日	500,000	-	0.530	平成27年5月29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26年7月31日	1,000,000	-	0.480	平成27年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年4月2日	1,500,000	1,500,000	0.530	平成28年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年7月31日	-	1,000,000	0.530	平成28年7月31日			
	小計		3,000,000	2,500,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成23年2月28日	3,000,000	-	1.912	平成27年8月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年3月30日	2,000,000	-	1.211	平成27年9月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成24年4月27日	1,000,000	-	1.271	平成27年10月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成23年4月28日	1,500,000	-	1.859	平成27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	-	1.338	平成27年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年12月26日	2,500,000	-	1.315	平成27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	-	1.338	平成27年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成22年11月12日	1,200,000	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	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	800,000	1.321	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	200,000	1.321	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	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	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	2,000,000	1.905	平成28年1月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年4月28日	1,000,000	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	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	1,500,000	0.840	平成28年2月18日			
	株式会社りそな銀行	平成23年3月31日	1,000,000	1,000,000	1.221	平成28年3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成18年5月1日	5,000,000	5,000,000	2.731	平成28年4月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年4月30日	1,000,000	1,000,000	0.671	平成28年4月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3)	平成25年7月31日	1,500,000	1,500,000	0.571	平成28年7月29日			
	株式会社三井住友銀行 (注3)	平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.439	平成28年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行 (注3)	平成23年12月26日	2,500,000	2,500,000	1.415	平成28年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注3)	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 (注3)	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 (注3)	平成24年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.045	平成28年10月31日			
小計		45,300,000	30,800,000						
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			
	株式会社福岡銀行	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			
	株式会社りそな銀行	平成24年12月10日	500,000	500,000	0.983	平成28年12月10日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年12月28日	2,000,000	2,000,000	1.013	平成28年12月28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28日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年1月15日	1,000,000	1,000,000	0.974	平成29年1月15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7月31日	500,000	500,000	0.671	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			
	株式会社みずほ銀行	平成25年11月29日	200,000	200,000	0.844	平成30年11月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年11月29日	1,000,000	1,000,000	1.122	平成32年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成25年11月29日	900,000	900,000	1.122	平成32年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年1月10日	1,300,000	1,300,000	1.205	平成33年1月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年1月31日	1,200,000	1,200,000	0.667	平成29年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年1月31日	3,700,000	3,700,000	0.932	平成32年1月31日			
株式会社三井住友銀行	平成26年1月31日	2,300,000	2,300,000	1.130	平成33年1月31日				
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12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				

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 平成27年10月期 決算短信

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率(%) (注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成26年3月20日	3,000,000	3,000,000	1.199	平成34年3月20日	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3月20日	2,000,000	2,000,000	1.349	平成35年3月12日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年3月31日	2,500,000	2,500,000	0.762	平成31年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月22日	2,900,000	2,900,000	0.954	平成32年10月31日			
	株式会社広島銀行	平成26年7月10日	500,000	500,000	0.640	平成31年7月10日			
	株式会社みずほ銀行	平成26年7月10日	2,000,000	2,000,000	0.903	平成33年7月10日			
	株式会社西日本シティ銀行	平成26年7月10日	500,000	500,000	0.903	平成33年7月10日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年7月14日	1,000,000	1,000,000	0.682	平成31年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.616	平成31年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年7月31日	2,700,000	2,700,000	0.736	平成32年7月31日			
	株式会社りそな銀行	平成26年7月31日	300,000	300,000	0.756	平成32年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年7月31日	2,200,000	2,200,000	1.014	平成34年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年8月29日	1,000,000	1,000,000	0.650	平成31年7月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成26年9月1日	800,000	800,000	0.885	平成33年8月31日			
	株式会社福岡銀行	平成26年9月1日	500,000	500,000	0.885	平成33年8月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年9月3日	1,000,000	1,000,000	0.979	平成34年8月31日			
	株式会社りそな銀行	平成26年9月3日	950,000	950,000	0.979	平成34年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年9月22日	2,700,000	2,700,000	0.798	平成32年9月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成26年9月30日	1,000,000	1,000,000	0.893	平成33年9月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年10月31日	3,000,000	3,000,000	0.802	平成33年10月31日			
	株式会社りそな銀行	平成26年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.071	平成35年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.126	平成35年10月31日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.071	平成35年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.257	平成36年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.259	平成36年10月31日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年1月30日	1,500,000	1,500,000	0.710	平成33年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年1月30日	1,500,000	1,500,000	1.161	平成37年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年2月18日	1,250,000	1,250,000	0.907	平成34年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	平成27年2月18日	350,000	350,000	0.907	平成34年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年2月18日	1,700,000	1,700,000	1.157	平成36年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年2月18日	1,250,000	1,250,000	1.314	平成37年2月28日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年2月27日	2,100,000	2,100,000	1.153	平成37年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年3月12日	1,000,000	1,000,000	1.218	平成37年2月28日			
	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	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	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	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	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	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	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	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	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	1.114	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	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	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	1.121	平成37年10月30日				
	小計		118,000,000	132,500,000					
	合計		166,300,000	165,800,000					

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しています。

また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果をもとに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。