

ケネディクス・オフィス投資法人（銘柄コード：8972）

第 24 期（平成 28 年 11 月 1 日～平成 29 年 4 月 30 日）決算概要

◆ 当期運用実績

	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
平成 29 年 4 月期	15,039 百万円	5,901 百万円	4,751 百万円	4,750 百万円	11,733 円
平成 28 年 10 月期	13,491 百万円	5,788 百万円	4,603 百万円	4,601 百万円	11,365 円

	総資産額	純資産額	1 口当たり 純資産額	期末 有利子負債比率	期末 自己資本比率
平成 29 年 4 月期	410,166 百万円	212,986 百万円	526,041 円	42.6%	51.9%
平成 28 年 10 月期	413,031 百万円	212,825 百万円	525,644 円	43.1%	51.5%

◆ 第 24 期（平成 29 年 4 月期）の物件売買の実績

当期（平成29年4月期）においては、オフィスビル3物件（アーク森ビル：取得価格4,169百万円、西新橋TSビル：取得価格8,400百万円、BR五反田：取得価格2,200百万円）を取得し、ビュレックス虎ノ門（当初取得価格1,750百万円）、KDX日本橋兜町ビル（当初取得価格11,270百万円）、KDX六本木228ビル（当初取得価格3,300百万円）、KDX神田三崎町ビル（当初取得価格1,380百万円）及びKDX五番町ビル（当初取得価格1,951百万円）を譲渡しました（譲渡価格の総額19,910百万円）。

その結果、当期末（平成29年4月30日）現在のポートフォリオ（匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。）は、合計97物件（取得価格の総額393,468百万円）となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル92.3%、都市型商業施設5.6%、住宅1.4%、その他0.7%となっています。

（別紙図表①、②）

◆ 保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末（平成29年4月30日）現在保有する全ての物件（アーク森ビル、新宿6丁目ビル（底地）を除きます。）について、プロパティマネジメント業務をケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図ってきました。

リーシング面においては景気や不動産市場の動向を踏まえ、仲介業者との親密なリレーションを図り、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29年4月30日）現在において、東京経済圏のオフィスビルで97.7%となり、前期末（平成28年10月31日）比で0.5ポイント上昇し、オフィスビル全体では97.8%（別紙図表③）と、前期末（平成28年10月31日）を上回り、引き続き高稼働率を維持しています。

なお、当期末（平成29年4月30日）現在のポートフォリオの稼働率は97.9%と、前期末（平成28年10月31日）より1.0%上昇し、引き続き高稼働率を維持しています。

◆ 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29年4月期）においては、期中に返済期日が到来した借入金8,700百万円の返済資金として8,200百万円の借入れを行い、手元資金により500百万円を返済しました。この結果、当期末（平成29年4月30日）現在で借入金残高は168,300百万円（短期借入金(注1)4,000百万円、長期借入金(注1)164,300百万円）、投資法人債残高は6,300百万円、有利子負債残高は174,600百万円、有利子負債比率(注2)は42.6%となっています。（別紙図表④）

なお、当期末（平成29年4月30日）現在の変動金利による長期借入金残高110,850百万円のうち、105,850百万円について、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97.7%、長期固定化負債比率(注4)は94.8%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20期末（平成27年4月30日）時点の4.1年から当期末（平成29年4月30日）時点の4.7年へと長期化を実現しています。

また、平均金利(注5)についても同期間において、1.45%から1.16%へ低下させており、着実に金融コストを削減しています。（別紙図表⑤）

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

(注2) 有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

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

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

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

(注5) 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及びアップフロントフィーを含めた利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。平均残存年数は小数第2位を、平均金利は小数第3位を、それぞれ四捨五入して記載しています。

◆ 運用状況の見通し

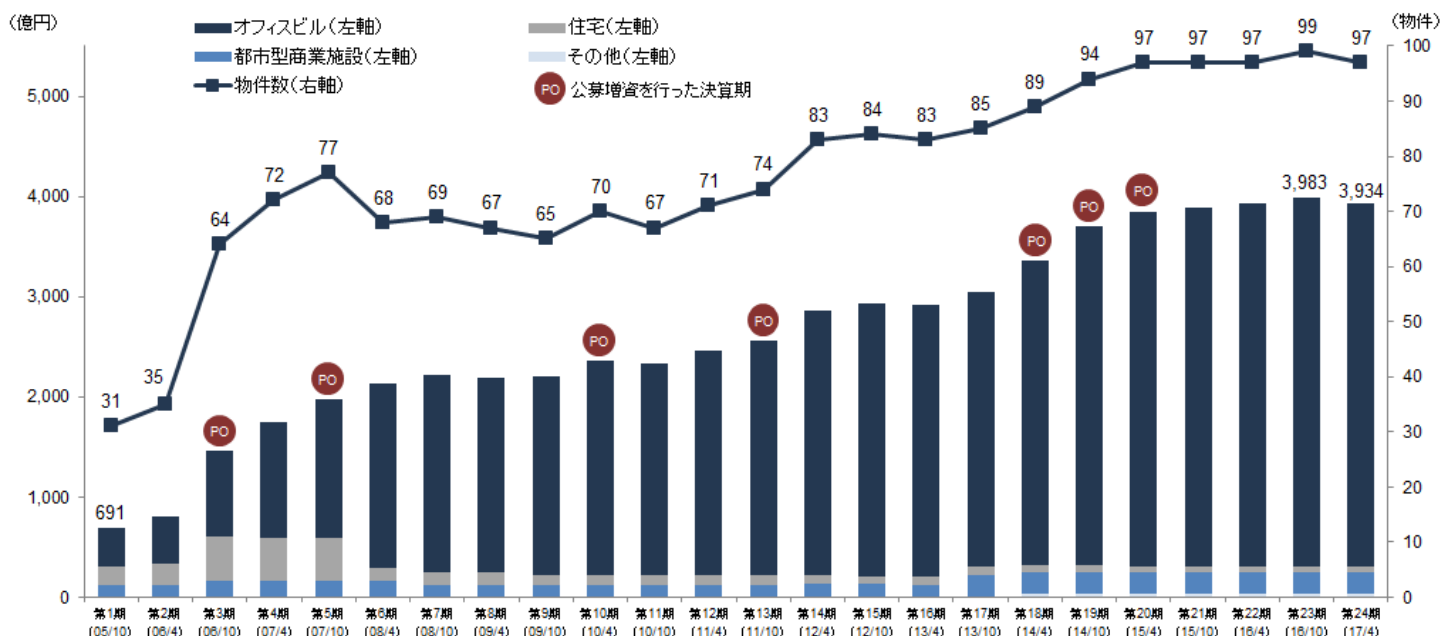
	第25期（平成29年10月期）
営業収益	13,788百万円
営業利益	5,995百万円
経常利益	4,941百万円
当期純利益	4,939百万円
1口当たり分配金	12,200円

*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。

以上

図表①

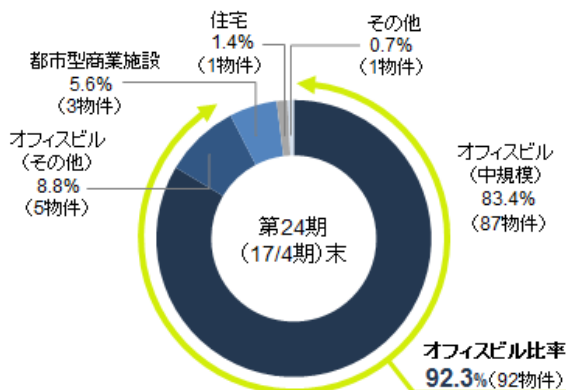
資産規模(取得価格総額)の推移



注:金額及び物件数は各期末時点での数値です。また、金額は億円未満を切り捨てて表示しています。
以下、本資料において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については単位未満を切り捨てて記載しています。

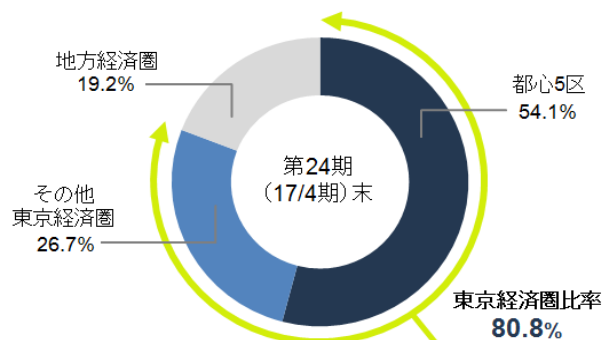
図表②

用途別投資割合(取得価格ベース)



注:取得価格総額に対する用途別資産の取得価格比率です(小数点第2位を四捨五入)。

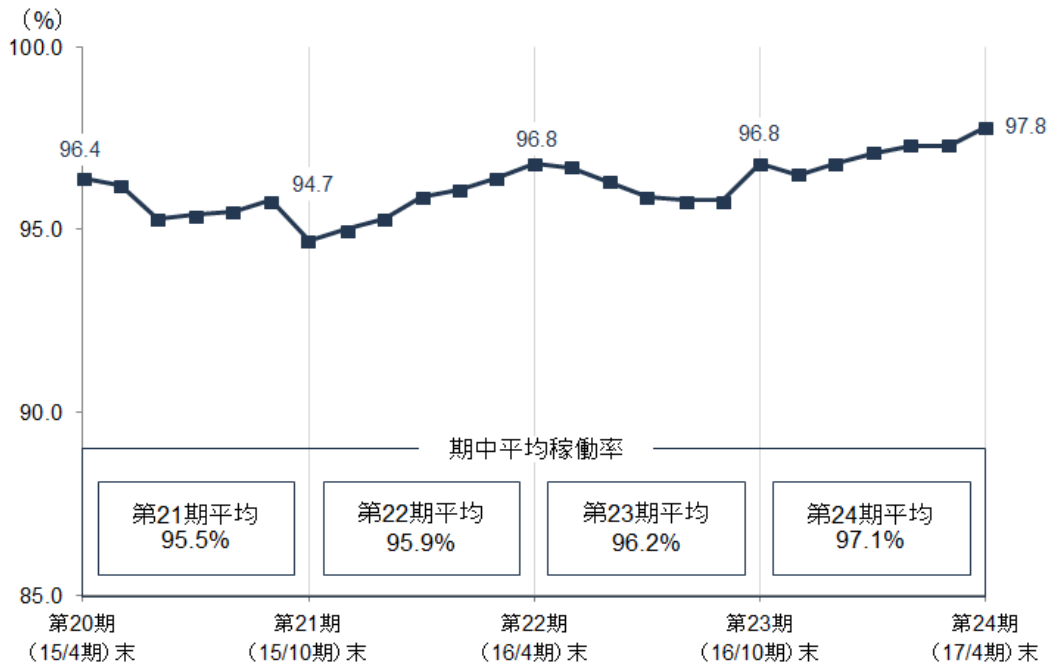
地域別投資割合(取得価格ベース)



注1:取得価格総額に対する地域別資産の取得価格比率です(小数点第2位を四捨五入)
注2:都心5区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区を指します。また、東京経済圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を指します。

図表③

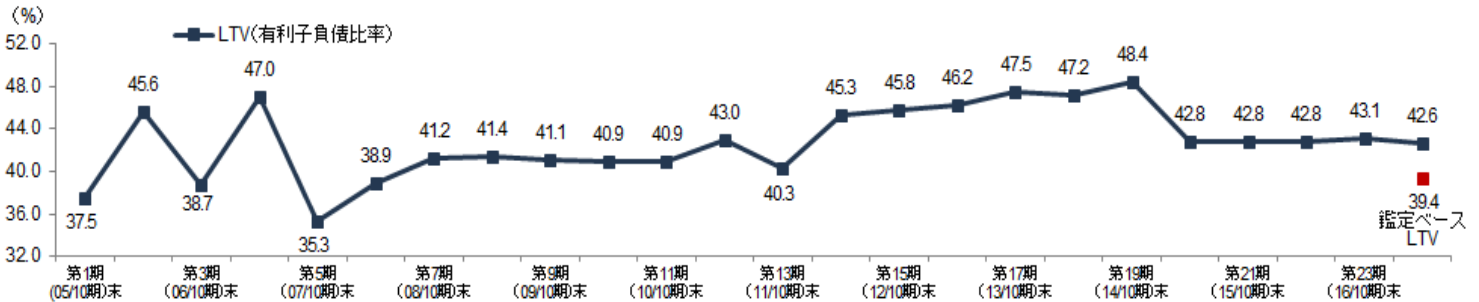
オフィスビル稼働率の推移



注: 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について小数点第2位を四捨五入して記載しています。
「期中平均稼働率」は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点稼働率の単純平均です。

図表④

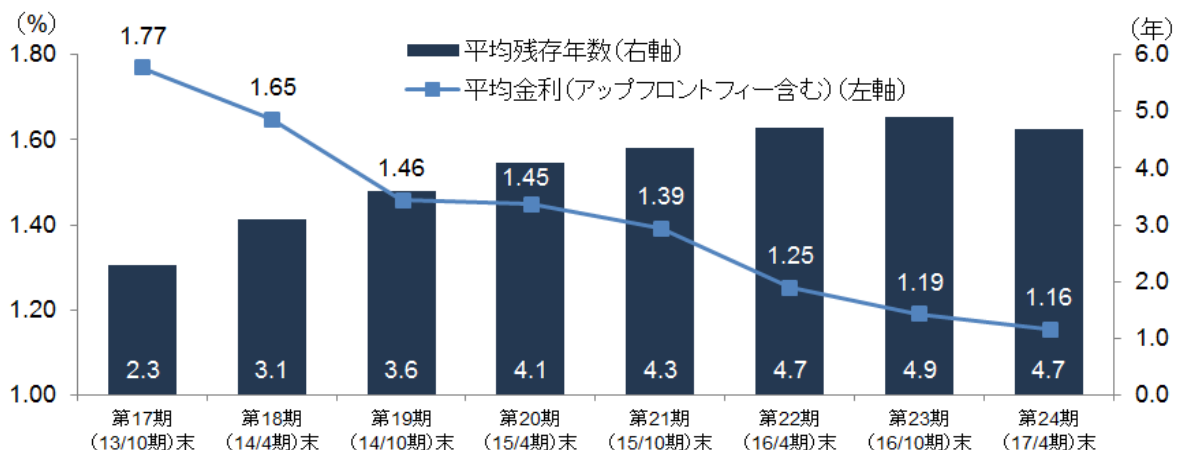
有利子負債比率(LTV)の推移



注1: 有利子負債比率(LTV)は期末有利子負債残高を期末総資産で除したものです(小数点第2位を四捨五入)。
注2: 鑑定ベースLTVは期末有利子負債残高を期末総資産と保有資産の含み損益額の合計で除したものです(小数点第2位を四捨五入)。

図表⑤

有利子負債の平均残存年数・平均金利の推移



注: 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及び利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています(平均残存年数は小数点第2位を四捨五入、平均金利は小数点第3位を四捨五入)。