

2021年10月期 決算短信（REIT）

2021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 <https://www.kdo-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 桃井 洋聡

資産運用会社名 ケネディクス不動産投資顧問株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 田島 正彦
 問合せ先責任者 (役職名) オフィス・リート本部 戦略企画責任者 (氏名) 桃井 洋聡
 T E L 03-5157-6010

有価証券報告書提出予定日 2022年1月28日 分配金支払開始予定日 2022年1月20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 無（新型コロナウイルス感染拡大防止のため中止。決算説明動画を配信予定。）

1. 2021年10月期の運用、資産の状況（2021年5月1日～2021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	%
2021年10月期	15,028	△7.8	6,857	△14.2	5,911	△15.8	5,909	△15.8
2021年 4月期	16,301	△2.5	7,990	△4.1	7,017	△4.0	7,016	△4.0

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2021年10月期	円 13,791	% 2.6	% 1.3	% 39.3
2021年 4月期	円 16,373	% 3.0	% 1.5	% 43.0

(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
2021年10月期	円 14,000	百万円 5,999	円 —	百万円 —	% 101.5	% 2.6
2021年 4月期	円 15,384	百万円 6,592	円 —	百万円 —	% 94.0	% 2.9

(注1) 2021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取崩額（89百万円）を加算した金額を発行済投資口数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) 2021年4月期の1口当たり分配金は、未処分利益から圧縮積立金繰入額（423百万円）を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2021年10月期	百万円 456,327	百万円 230,544	% 50.5	円 538,015
2021年 4月期	百万円 457,505	百万円 230,981	% 50.5	円 539,034

(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
2021年10月期	百万円 8,123	百万円 △1,137	百万円 △6,605	百万円 28,948
2021年 4月期	百万円 12,752	百万円 △1,022	百万円 △9,595	百万円 28,567

2. 2022年4月期（2021年11月1日～2022年4月30日）及び2022年10月期（2022年5月1日～2022年10月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2022年 4月期	15,757	4.9	7,227	5.4	6,288	6.4	6,287	6.4	14,000	—
2022年10月期	15,209	△3.5	6,694	△7.4	5,800	△7.8	5,799	△7.8	14,000	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2022年4月期） 14,673円 予想期末発行済投資口の総口数（2022年4月期） 428,510口
 予想期中平均投資口数（2022年4月期） 428,510口
 1口当たり予想当期純利益（2022年10月期） 13,533円 予想期末発行済投資口の総口数（2022年10月期） 428,510口
 予想期中平均投資口数（2022年10月期） 428,510口

（注1）2022年4月期の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮特別勘定積立金繰入額（288百万円）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。

（注2）2022年10月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金取崩額（199百万円）を加算した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 有 |
| 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 |

（注）詳細は、21ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(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） | 2021年10月期 | 428,510口 | 2021年4月期 | 428,510口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2021年10月期 | 0口 | 2021年4月期 | 0口 |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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、本予想数値は、11ページ「2022年4月期（第34期）及び2022年10月期（第35期）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	10
(3) 運用状況の見通し	11
2. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	18
(5) キャッシュ・フロー計算書	19
(6) 継続企業の前提に関する注記	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	20
(8) 財務諸表に関する注記事項	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	33
3. 参考情報	34
(1) 運用資産等の価格に関する情報	34
(2) 運用資産の資本的支出	46
(3) 主要なテナントの概要	48
【参考情報】 個別物件の収益状況	49
【参考情報】 借入金の状況	56

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

ケネディクス・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2005年5月6日に設立され、2005年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、8度の公募増資等を実施しており、当期末（2021年10月31日）現在の発行済投資口の総口数は428,510口となっています。

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

B. 投資環境と運用実績

(a) 投資環境

当期（2021年10月期）における我が国の経済は、2021年4～6月期のGDP成長率が前期比率0.4%上昇したものの、2021年7～9月期実質GDP成長率（2次速報値）は、新型コロナウイルス感染第5波の拡大と緊急事態宣言の発出を受け、個人消費及び設備投資・公共投資ともに減少となり前期比率 Δ 0.9%（2次速報値）と2四半期ぶりに下落という結果になりました。

個人消費については、緊急事態宣言の発出により本来繁忙期である宿泊・飲食業などの対面型サービスが急減したこと等により、大きく減少しました。企業投資動向については業績改善を背景に企業の設備投資意欲は底堅さを失ってはいないものの、半導体等部品不足を背景とした自動車などの生産制限や資本財の出荷減少など供給側の要因もあり実質設備投資はマイナスに転じました。また、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、輸出は5四半期、輸入は4四半期ぶりに減少しました。海外では新たな新型コロナウイルス変異株が発見されるなどの事象も出ており、引き続き経済停滞のリスクが内在していることから、国内外の動向には留意が必要と思われる。

オフィスビル賃貸市場については、コロナ禍におけるリモートワーク拡大や企業の先行き懸念による固定費見直し等の理由から減床・縮小等がみられるようになりました。三鬼商事株式会社が公表した2021年10月末時点の東京都心5区の平均空室率は6.47%で、前年比で2.54ポイント上昇、前期末（2021年4月30日）時点との比較では0.82ポイント上昇しました。また、東京都心5区の平均賃料（新築を含みます。）については、2014年1月以降上昇し続けてきましたが、2020年7月を境に低下に転じ、2021年10月末時点では20,804円（一坪当たり）となりました。その他全国の主要都市については、平均空室率の上昇が確認され、賃料水準は多少の低下が見られるものの、概ね横ばいで推移しています。

オフィスビルの売買市場については、新型コロナウイルス感染症拡大により、上場不動産投資法人（J-REIT）や不動産会社等国内投資家や海外投資家による物件売買件数は減少しているものの、優良な中規模オフィスビルの売却情報は引き続き少なく、限られた売却案件に投資家が集中していること、金利動向も低位安定が継続していることから、期待利回りは低水準で推移しており大きな変化は見られません。

(b) 運用実績

本投資法人は、当期（2021年10月期）において新たな資産の取得及び譲渡を行っておらず、当期末（2021年10月31日）現在、合計96物件（取得価格の総額440,180百万円）の運用資産と匿名組合出資持分（当初出資金額1,107百万円）を保有しており、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。）の取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル99.3%、その他0.7%となっています。

また、当期末（2021年10月31日）現在のポートフォリオの稼働率は97.6%と、前期末（2021年4月30日）より0.9ポイント上昇し、引き続き高稼働率を維持しています。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末（2021年10月31日）現在保有する全ての物件（アーク森ビル、新宿6丁目ビル（底地）を除きます。）について、プロパティマネジメント業務をケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社（注）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、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けながらも、仲介業者との親密なリレーションによる積極的な新規テナントの誘致や、既存テナントとの良好な関係を活かした増床ニーズの取り込みを行いました。また、オフィスビルの競争力維持・向上を図るべく、専有部照明器具のLED化、外壁の改修、空調設備・エレベーターの更新等も計画的に実施しています。

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（2021年10月31日）現在において、東京経済圏のオフィスビルで97.6%となり、オフィスビル全体では97.6%になりました。

（注）2021年7月1日付でケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社は、株式会社スペースデザインと合併し、同日付でケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社に社名変更しています。以下同じです。

テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスビルのエンドテナントの数は、当期末（2021年10月31日）現在、1,106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10.7%です。更に、本投資法人が保有するオフィスビルには、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

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

（注2）ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末（2021年10月31日）現在、1,107件です。

C. 資金調達の概要

(a) 投資法人債の状況

本投資法人は2021年7月28日に第13回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第13回無担保投資法人債」といいます。）（発行総額2,000百万円、期間5.0年）を発行し、2021年7月30日付で返済した借入金の返済資金に充当しました。この結果、当期末（2021年10月31日）現在で投資法人債残高は13,000百万円となっています。

(b) 借入の状況

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（2021年10月期）においては期中に返済期日が到来した借入金12,300百万円の返済資金として同額の借入れを行いました。また、2021年7月30日には第13回無担保投資法人債及び借入金を返済原資として総額3,000百万円の期限前弁済を行っています。

その結果、当期末（2021年10月31日）現在で借入金残高は185,750百万円（短期借入金（注1）10,600百万円、長期借入金（注1）175,150百万円）、投資法人債残高は13,000百万円、有利子負債残高は198,750百万円となっています。

なお、当期末（2021年10月31日）現在の変動金利による長期借入金のうち、114,500百万円については、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップの活用により実質的に金利を固定化しています。有利子負債全体では、長期負債比率（注2）は94.7%、長期固定化負債比率（注3）は94.7%となっています。

これらの結果、当期末（2021年10月31日）の有利子負債の平均残存年数（注4）は4.4年となり、当期末の平均金利（注4）は0.89%に、有利子負債比率（注5）は43.6%となっています。

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

- (注2) 長期負債比率＝(長期借入金残高＋投資法人債残高) ÷ (借入金残高＋投資法人債残高) ×100
 長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 長期固定化負債比率＝(長期固定金利借入金残高＋投資法人債残高) ÷ (借入金残高＋投資法人債残高) ×100
 なお、長期固定金利借入金残高には、金利スワップの活用により金利を固定化している長期借入金を含みます。長期固定化負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及びアップフロントフィー(年率)を含めた利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。平均残存年数は小数第2位を、平均金利は小数第3位を、それぞれ四捨五入して記載しています。
- (注5) 有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100
 有利子負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

また、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

借入先	前期末 (2021年4月30日)	当期末 (2021年10月31日)	当期末比率 (%) (注6)
株式会社三井住友銀行	47,200	46,200	24.9
株式会社三菱UFJ銀行	36,800	37,300	20.1
株式会社日本政策投資銀行	29,550	29,550	15.9
三井住友信託銀行株式会社	19,900	19,400	10.4
株式会社みずほ銀行	17,900	17,400	9.4
株式会社りそな銀行	11,250	10,750	5.8
株式会社あおぞら銀行	10,550	10,550	5.7
みずほ信託銀行株式会社	5,300	4,300	2.3
株式会社福岡銀行	2,500	2,500	1.3
株式会社西日本シティ銀行	1,700	1,700	0.9
株式会社広島銀行	1,000	1,000	0.5
株式会社七十七銀行	1,000	1,000	0.5
住友生命保険相互会社	1,000	1,000	0.5
株式会社武蔵野銀行	-	1,000	0.5
株式会社東日本銀行	800	800	0.4
農林中央金庫	800	800	0.4
株式会社三十三銀行(注7)	500	500	0.3
合計	187,750	185,750	100.0

(注6) 当期末比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 株式会社三重銀行は、株式会社第三銀行との間で、2021年5月1日を効力発生日として、株式会社第三銀行を存続会社とする吸収合併を行い、同日付で株式会社第三銀行は株式会社三十三銀行へ商号変更しています。以下同じです。

(c) 格付の状況

当期末(2021年10月31日)現在における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

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

(d) 発行登録の状況

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2020年11月30日に提出しています。その概要は、以下のとおりです。

発行予定額	100,000百万円
発行予定期間	2020年12月8日から2022年12月7日まで
手取金の使途	特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債(短期投資法人債を含みます。)の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

上記発行登録書に基づき第13回無担保投資法人債2,000百万円を2021年7月28日に発行しています。

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期（2021年10月期）の業績は、営業収益15,028百万円、営業利益6,857百万円、経常利益5,911百万円、当期純利益5,909百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）により内部留保した圧縮積立金の一部（89百万円）を取崩し、当期末処分利益に当該圧縮積立金取崩額を加算した金額の全額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は14,000円となりました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

日本経済は、世界的な新型コロナウイルス感染症の蔓延により一進一退の状況が続いています。3回目の緊急事態宣言の解除後、感染拡大防止に配慮しつつ経済活動が進められ、景気は緩やかに持ち直しが続きましたが、オリンピック期間中の第4回目の緊急事態宣言の発令による個人消費の停滞や半導体の供給不足などにより企業の生産・設備投資も減少しています。一方、足元の感染状況は沈静化しており、飲食店に対する時短要請の解除、GoToトラベル事業の再開見込みなどから個人消費を中心に大きく回復してくるものと思われれます。ただし、海外の感染再拡大や新型コロナウイルス感染症の変異株の影響も懸念され、その他、金利動向、地政学リスクへの懸念等、様々な事象にも留意が必要と考えられます。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した2021年10月末時点の東京都心5区の平均空室率は6.47%と前年比で2.54ポイント上昇し、今後のオフィスニーズの変化や空室率の上昇及び平均賃料の低下等が懸念されるものの、新型コロナウイルスの沈静化により社会経済活動の回復が期待されること、2021年のオフィス新規供給も限定的であることから、急激な変動は見られないものと思われれます。

オフィスビル売買市場については、新型コロナウイルス感染症は沈静化しているものの、リモートワークの普及による空室率や賃料の変化を見極めたいとする声もあり、一方で日本銀行の金融緩和政策は継続され、当面の間良好な資金調達環境は続く見込みであることを背景に、上場不動産投資法人(J-REIT)、私募リート、国内不動産会社や海外投資家をはじめとする多くの投資家の取得意欲に大きな変化はなく、これまで同様厳しい取得環境が継続していくものと思われれます。しかしながら、オフィス賃貸市場や景気動向、金融動向の変化等が今後の売買市場動向に影響を与える恐れもあり、その動向には留意が必要です。

一方、2021年10月末における銀行の不動産業向け融資残高は個人貸家業の残高が多少マイナスに推移しましたが、未だ過去最高水準かつ増加傾向を維持しており、今後の金利動向と共にその融資姿勢の変化には一定度合いの注視をする必要があると思われれます。J-REIT市場においては、安定的に推移している金利水準等を評価する海外投資家からの資金流入の動きがある一方で、新型コロナウイルス感染症の動向は不透明な部分もあり一進一退の値動きが続くものと思われれます。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(a) 新規物件の投資戦略及び売却方針

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

資産の取得にあたっては、マルチパイプラインを構築し、本資産運用会社独自のネットワークと本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社を中心とするケネディクス・グループ(注)、三井住友ファイナンス&リース株式会社及びSMFLみらいパートナーズ株式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、ポートフォリオの着実かつ安定的な成長を目指します。また、将来本投資法人による取得機会が得られることを前提に、ケネディクス・グループ等と共同で匿名組合等に対する出資等を行うことも検討します。更に、ケネディクス・グループと連携しながら、ウェアハウジングを目的とした匿名組合出資等を行う等、資金調達の時期や投資基準との整合性を考慮しつつ機動的な物件確保を図るため、取得手法の多様化(直接取得、エクイティ出資及びケネディクス・グループとの協働取得、物件の入れ替えを前提とした相互売買等)に努めます。

資産の売却については、新規の物件取得やファンド型投資を前提とした資産入替えの余地に応じて、個別に検討します。また、現状及び将来的なマーケット動向を踏まえた収益及び収益性、築年数、エリア、規模等やESGへの取り組み要素を勘案し、ポートフォリオにおける当該資産の存在意義を踏まえて個別に判断します。

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

(b) 既存物件の運用戦略

本投資法人は、運用資産の運営において、景気や不動産市場の動向を踏まえた迅速かつ柔軟なリーシングを行うと共に、「顧客であるテナントが満足してこそ収入に結びつく」との考えのもとで顧客満足度の高いオフィス環境を提供することにより、キャッシュ・フローの維持・増加に努めます。また、新型コロナウイルス感染症の問題長期化に伴う日本経済やオフィスビルの賃貸市場に及ぼす影響について注視しながら、運用戦略を策定していきます。

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

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

物件競争力の維持・向上策の実施

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

更に、各物件のテナントを重要な「顧客」として位置付け、物件運営に顧客満足度（CS）の視点を導入しています。CS評価に関する国際的な調査機関である株式会社ジェイ・ディー・パワー ジャパンと協働し、オフィスビルの入居テナントを対象とする満足度調査（建物や設備等のハード面及び管理運営等のソフト面について、多数の評価項目及び自由回答欄からなるアンケートを各テナントの総務担当者と従業員に対して依頼）をこれまでに8回実施しています。2019年8月に実施した第8回の総合満足度の調査結果は、以下のとおりです。「満足」、「やや満足」と回答した割合は、2017年8月に実施した第7回調査時とほぼ同等の高い水準を維持した結果となっています。

〈総合満足度〉（注1）（注2）

	満足	やや満足	どちらとも いえない	やや不満	不満	不明
第8回調査	29%	47%	18%	5%	1%	0%
第7回調査	28%	48%	17%	5%	1%	0%

（注1）調査対象者は入居テナントの総務担当者と従業員です。

（注2）比率は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

このような調査を継続的に行い、テナントニーズを取り入れていくことにより、顧客満足度の向上と共に物件の競争力及び資産価値の維持・向上を図り、収益性の更なる向上を目指します。

市場環境に応じたリーシングマネジメント

本投資法人の主な投資対象である中規模オフィスビルにおいては、テナントの入替えが比較的多いことが特徴として挙げられます。そのため、リーシング面では、景気や不動産市場の動向を踏まえて、稼働率を維持しつつ中長期的な収益の最大化を図ることを基本方針とし、迅速かつ柔軟なリーシング活動を行います。

新規テナントの誘致については、今後のマーケットの状況と変化のタイミングを見極めつつ仲介業者との緊密な情報交換、内覧会の開催、企業への直接営業、保証会社の活用等、柔軟かつ機動的なリーシング活動により、空室期間の短縮と稼働率の向上に努めます。

ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

本投資法人は、物件の運営管理水準を一定レベルで保ちつつ、建物管理費用の削減や建物管理会社の見直し、工事発注時の入札、一括発注による設備・機器調達等において、ポートフォリオの規模を活かした運営コストの削減を図ります。

関連法規等への適切な対応

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

積極的な環境対応

本投資法人は環境方針を制定し、GRESBリアルエステイト評価への参加やDBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証等の各種認証・評価制度を積極的に活用することで、環境に配慮した運用を行っています。

また、本投資法人は、エネルギーの使用の合理化等に関する法律に基づく特定事業者として指定されています。投資利益と社会的利益の両立を目指し、中規模オフィスビルにおける省エネルギーと環境配慮について研究し、省エネルギーに関する中長期的な計画及び削減目標を策定した上で、ハード、ソフト両面での積極的な対策を講じていきます。

(c) 財務戦略（デットによる資金調達）

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

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

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

（注）有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

(d) 情報開示

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

(e) 利益相反対策

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

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

(f) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

a. 資産の譲渡

本投資法人は、2021年12月2日付で、以下のとおり不動産（土地の一部）を収用に伴い譲渡しました。

譲渡日	特定資産の種類	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
2021年 12月2日	不動産 (土地の一部) (注3)	KDX虎ノ門一丁目 ビル	東京都 港区	東京都	1,702	1,350

(注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

(注2) 2021年11月15日時点の価額を記載しています。

(注3) 本物件は信託受益権として保有していますが、本譲渡は信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社
が売主となり、本譲渡資産に限り現物不動産として譲渡しました。

b. 借入れ

本投資法人は、資産の取得及び借入金の返済（投資法人債の償還を含みます。）にあたり、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保し、財務基盤をより強固なものとするため、2021年11月26日付で以下のとおり極度ローン基本契約（アンコミットメントベース）の締結を決定しました。

借入極度額	5,000百万円
契約締結日	2021年11月26日
契約期間	2021年11月30日から2022年11月30日まで
契約形態	バイラテラル方式の極度ローン契約（アンコミットメントベース）
対象金融機関	株式会社みずほ銀行
担保・保証の有無	無担保・無保証

また、2021年11月30日付にて本契約の締結に基づく総額2,800百万円（シリーズ191）の借入れを実施しました。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2021年7月29日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

(3) 運用状況の見通し

2022年4月期（2021年11月1日～2022年4月30日）及び2022年10月期（2022年5月1日～2022年10月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

2022年4月期（第34期：2021年11月1日～2022年4月30日）

営業収益	15,757百万円
営業利益	7,227百万円
経常利益	6,288百万円
当期純利益	6,287百万円
1口当たり分配金	14,000円
うち利益超過分配金	- 円

2022年10月期（第35期：2022年5月1日～2022年10月31日）

営業収益	15,209百万円
営業利益	6,694百万円
経常利益	5,800百万円
当期純利益	5,799百万円
1口当たり分配金	14,000円
うち利益超過分配金	- 円

また、運用状況の予想の前提条件については、下記「2022年4月期（第34期）及び2022年10月期（第35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。

2022年4月期（第34期）及び2022年10月期（第35期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第34期：2021年11月1日～2022年4月30日（181日） 第35期：2022年5月1日～2022年10月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 当期末（2021年10月31日）現在で本投資法人が保有していた不動産及び不動産信託受益権の96物件から、2021年12月2日に譲渡したKDX虎ノ門一丁目ビル（土地の一部）を反映した前提としています。 上記以外に第35期末までに、運用資産の異動がないことを前提としています。 上記以外に匿名組合出資持分を1銘柄保有しています。第35期末までに、当該匿名組合出資持分の償還がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、運用資産の項目に記載した運用資産の異動による稼働日数の差異の他、2021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、上記「運用資産」に記載の匿名組合出資持分に係る分配金として、第34期に53百万円、第35期に46百万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。 2021年12月2日に譲渡したKDX虎ノ門一丁目ビル（土地の一部）の不動産等売却益として、第34期に763百万円を計上することを見込んでいます。 上記のほか、賃貸事業収益は、新型コロナウイルス感染症の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しています。

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値を基準として季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。 ・管理委託費（建物管理費等）については、第34期1,450百万円、第35期1,440百万円を想定しています。 ・公租公課（固定資産税・都市計画税等）については、第34期1,348百万円、第35期1,403百万円を想定しています。 ・減価償却費については、第34期2,603百万円、第35期2,629百万円を想定しています。 ・修繕費については、第34期474百万円、第35期380百万円を想定しています。なお、修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息等（融資関連費用等を含みます。）は、第34期912百万円、第35期884百万円を想定しています。
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> ・特別損益については見込んでいません。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年12月14日現在において、185,750百万円の借入金残高及び13,000百万円の投資法人債発行残高があります。 ・2021年12月14日現在の借入金のうち、第34期において返済期限が到来する借入金はなく、第35期において返済期限が到来する借入金は11,450百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 ・2021年12月14日現在の投資法人債のうち、第35期末までに償還期限の到来する投資法人債は1,000百万円ありますが、投資法人債の発行又は借入金等で調達した資金にて全額償還する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、2021年10月31日現在の発行済投資口の総口数428,510口を前提としています。 ・第35期末まで変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・第34期については、当期純利益から2021年12月2日に譲渡したKDX虎ノ門一丁目ビル（土地の一部）の不動産等売却益の見込み額のうち、圧縮特別勘定積立金繰入額として288百万円を控除した金額を、第35期については、当期純利益に圧縮積立金取崩額199百万円を加算した金額を分配することを前提としています。圧縮特別勘定積立金繰入額及び圧縮積立金取崩額は運用状況等により変動する可能性があります。 ・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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,455,256	19,273,842
信託現金及び信託預金	11,859,877	11,434,175
営業未収入金	255,807	286,109
前払費用	70,834	109,784
その他	10,879	8,478
流動資産合計	30,652,654	31,112,390
固定資産		
有形固定資産		
建物	18,026,779	18,103,290
減価償却累計額	△6,832,965	△7,140,580
建物(純額)	11,193,814	10,962,709
構築物	43,564	44,224
減価償却累計額	△19,020	△20,238
構築物(純額)	24,543	23,985
機械及び装置	442,289	452,189
減価償却累計額	△297,207	△309,897
機械及び装置(純額)	145,082	142,292
工具、器具及び備品	100,902	101,522
減価償却累計額	△72,220	△76,005
工具、器具及び備品(純額)	28,681	25,516
土地	27,520,902	27,520,902
信託建物	*2 127,845,813	*2 128,595,353
減価償却累計額	△36,476,702	△38,615,129
信託建物(純額)	91,369,111	89,980,223
信託構築物	386,893	391,649
減価償却累計額	△199,805	△212,382
信託構築物(純額)	187,087	179,266
信託機械及び装置	1,930,865	2,003,777
減価償却累計額	△855,126	△917,306
信託機械及び装置(純額)	1,075,738	1,086,471
信託工具、器具及び備品	649,345	723,095
減価償却累計額	△378,890	△406,805
信託工具、器具及び備品(純額)	270,454	316,289
信託土地	291,876,758	291,876,758
信託建設仮勘定	12,750	5,300
有形固定資産合計	423,704,925	422,119,717
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	347,652	346,877
その他	137	98
無形固定資産合計	633,047	632,233

(単位：千円)

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1,134,996	1,138,386
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	1,182,675	1,103,037
その他	12,662	30,454
投資その他の資産合計	2,463,223	2,404,768
固定資産合計	426,801,196	425,156,719
繰延資産		
投資法人債発行費	51,419	58,503
繰延資産合計	51,419	58,503
資産合計	457,505,270	456,327,613
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,658,337	1,642,689
短期借入金	6,800,000	10,600,000
1年内償還予定の投資法人債	—	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	21,700,000	18,550,000
未払金	594,832	465,668
未払費用	76,731	87,958
未払法人税等	813	776
未払消費税等	476,580	268,140
前受金	2,851,496	2,601,486
預り金	12,260	2,744
その他	—	111
流動負債合計	34,171,052	35,219,575
固定負債		
投資法人債	11,000,000	12,000,000
長期借入金	159,250,000	156,600,000
預り敷金及び保証金	2,065,341	2,128,145
信託預り敷金及び保証金	19,525,890	19,551,492
その他	511,308	283,539
固定負債合計	192,352,540	190,563,178
負債合計	226,523,593	225,782,754
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	220,970,508	220,970,508
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	3,493,596	3,917,542
任意積立金合計	3,493,596	3,917,542
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,016,251	5,910,032
剰余金合計	10,509,848	9,827,574
投資主資本合計	231,480,356	230,798,082
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△498,680	△253,223
評価・換算差額等合計	△498,680	△253,223
純資産合計	※1 230,981,676	※1 230,544,859
負債純資産合計	457,505,270	456,327,613

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2020年11月 1日 2021年 4月30日	自 至	2021年 5月 1日 2021年10月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 13,508,875	※1	13,261,580
その他貸貸事業収入		※1 1,610,737	※1	1,720,308
不動産等売却益		※2 1,128,423		—
受取配当金		53,089		46,860
営業収益合計		16,301,126		15,028,749
営業費用				
貸貸事業費用		※1 6,880,711	※1	7,054,078
不動産等売却損		※2 198,923		—
資産運用報酬		1,044,945		930,027
役員報酬		8,400		8,400
資産保管手数料		23,742		23,687
一般事務委託手数料		59,231		59,004
会計監査人報酬		12,800		12,800
その他営業費用		81,527		82,769
営業費用合計		8,310,282		8,170,767
営業利益		7,990,843		6,857,981
営業外収益				
受取利息		49		45
未払分配金除斥益		398		371
還付加算金		4		7
営業外収益合計		453		424
営業外費用				
支払利息		776,153		775,597
投資法人債利息		33,249		34,594
融資関連費用		125,161		128,022
投資法人債発行費償却		5,975		6,802
投資口交付費償却		9,171		—
その他		24,044		2,277
営業外費用合計		973,755		947,294
経常利益		7,017,541		5,911,112
税引前当期純利益		7,017,541		5,911,112
法人税、住民税及び事業税		1,299		1,181
法人税等調整額		△9		6
法人税等合計		1,290		1,188
当期純利益		7,016,251		5,909,924
前期繰越利益		—		108
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		7,016,251		5,910,032

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本合計
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	220,970,508	2,775,335	2,775,335	7,310,459	10,085,794	231,056,303
当期変動額						
圧縮積立金の積立		718,261	718,261	△718,261	—	—
剰余金の配当				△6,592,197	△6,592,197	△6,592,197
当期純利益				7,016,251	7,016,251	7,016,251
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	—	718,261	718,261	△294,208	424,053	424,053
当期末残高	※ 220,970,508	3,493,596	3,493,596	7,016,251	10,509,848	231,480,356

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△391,228	△391,228	230,665,074
当期変動額			
圧縮積立金の積立			—
剰余金の配当			△6,592,197
当期純利益			7,016,251
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	△107,451	△107,451	△107,451
当期変動額合計	△107,451	△107,451	316,601
当期末残高	△498,680	△498,680	230,981,676

当期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本合計
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	220,970,508	3,493,596	3,493,596	7,016,251	10,509,848	231,480,356
当期変動額						
圧縮積立金の積立		423,945	423,945	△423,945	—	—
剰余金の配当				△6,592,197	△6,592,197	△6,592,197
当期純利益				5,909,924	5,909,924	5,909,924
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	423,945	423,945	△1,106,218	△682,273	△682,273
当期末残高	※ 220,970,508	3,917,542	3,917,542	5,910,032	9,827,574	230,798,082

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△498,680	△498,680	230,981,676
当期変動額			
圧縮積立金の積立			—
剰余金の配当			△6,592,197
当期純利益			5,909,924
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	245,456	245,456	245,456
当期変動額合計	245,456	245,456	△436,817
当期末残高	△253,223	△253,223	230,544,859

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	前期	当期
		自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日
I 当期末処分利益		7,016,251,384	5,910,032,522
II 任意積立金(取崩)			
圧縮積立金取崩額		-	89,107,478
III 分配金の額		6,592,197,840	5,999,140,000
(投資口1口当たり分配金の額)		(15,384)	(14,000)
IV 任意積立金(繰入)			
圧縮積立金繰入額		423,945,058	-
V 次期繰越利益		108,486	-
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、その残額の一部である6,592,197,840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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した合計金額を基に、発行済投資口の総口数428,510口の整数倍の最大値となる5,999,140,000円を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		当期	
	自	2020年11月 1日	自	2021年 5月 1日
	至	2021年 4月30日	至	2021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		7,017,541		5,911,112
減価償却費		2,549,244		2,567,220
長期前払費用償却額		116,505		118,773
受取利息		△49		△45
支払利息		809,403		810,191
投資口交付費償却		9,171		-
投資法人債発行費償却		5,975		6,802
営業未収入金の増減額 (△は増加)		80,426		△30,301
前払費用の増減額 (△は増加)		39,114		△38,950
営業未払金の増減額 (△は減少)		△290,597		241,808
未払金の増減額 (△は減少)		△80,554		△129,720
未払消費税等の増減額 (△は減少)		171,759		△208,440
前受金の増減額 (△は減少)		173,084		△250,010
預り金の増減額 (△は減少)		8,460		△9,620
信託有形固定資産の売却による減少額		3,086,836		-
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△116,060		△39,136
その他		△15,521		△26,736
小計		13,564,741		8,922,947
利息の受取額		49		45
利息の支払額		△811,899		△798,964
法人税等の支払額		△764		△820
営業活動によるキャッシュ・フロー		12,752,128		8,123,207
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		△45,815		△76,560
信託有形固定資産の取得による支出		△1,168,428		△1,062,136
無形固定資産の取得による支出		△27		-
預り敷金及び保証金の返還による支出		△28,160		△247,466
預り敷金及び保証金の受入による収入		181,075		222,552
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△954,679		△809,827
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,004,016		848,272
用途制限付信託預金の預入による支出		△20,285		△12,137
用途制限付信託預金の払出による収入		9,631		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,022,674		△1,137,304
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		5,800,000		7,300,000
短期借入金の返済による支出		△11,500,000		△3,500,000
長期借入れによる収入		13,900,000		6,000,000
長期借入金の返済による支出		△11,200,000		△11,800,000
投資法人債の発行による収入		-		1,986,113
投資法人債発行費の支出		△3,228		-
分配金の支払額		△6,592,738		△6,591,270
財務活動によるキャッシュ・フロー		△9,595,966		△6,605,157
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		2,133,486		380,746
現金及び現金同等物の期首残高		26,433,973		28,567,460
現金及び現金同等物の期末残高		※ 28,567,460		※ 28,948,207

(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 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～49年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年</p> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間（48年9カ月）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>② 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前期及び当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませ</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>

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

(会計方針の変更に関する注記)

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当計算期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当計算期間の財務諸表に与える影響は軽微です。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前計算期間に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当計算期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当計算期間の財務諸表に与える影響は軽微です。

(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 (2021年4月30日)	当期 (2021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 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
信託建物	26,230	26,230

3. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	(単位：千円)	
	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
コミットメントライン契約の総額	6,000,000	9,000,000
借入実行残高	-	-
差引額	6,000,000	9,000,000

(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		当期	
	自	2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	自	2021年 5月 1日 至 2021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		11,882,196		11,710,362
共益費収入		1,626,678		1,551,218
計		13,508,875		13,261,580
その他賃貸事業収入				
駐車場収入		495,509		475,555
水道光熱費収入		895,090		1,025,789
その他収入		220,136		218,963
計		1,610,737		1,720,308
不動産賃貸事業収益合計		15,119,613		14,981,889
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		1,438,342		1,414,777
水道光熱費		887,792		1,023,838
公租公課		1,302,176		1,339,335
修繕費		356,093		337,875
保険料		19,514		19,306
信託報酬		30,152		29,767
その他賃貸事業費用		297,808		321,977
減価償却費		2,548,829		2,567,199
不動産賃貸事業費用合計		6,880,711		7,054,078
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		8,238,901		7,927,810

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

(単位：千円)

①KDX新日本橋ビル	
不動産等売却収入	3,200,000
不動産等売却原価	1,971,004
その他売却費用	100,571
不動産等売却益	1,128,423
②KDX本厚木ビル	
不動産等売却収入	935,000
不動産等売却原価	1,115,831
その他売却費用	18,091
不動産等売却損	198,923

当期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

該当事項はありません。

(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 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	当期 自 2021年 5月 1日 至 2021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	428,510口	428,510口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	当期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日
現金及び預金	18,455,256	19,273,842
信託現金及び信託預金	11,859,877	11,434,175
使途制限付信託預金 (注)	△1,747,673	△1,759,810
現金及び現金同等物	28,567,460	28,948,207

(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 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
未経過リース料		
1年内	3,250,060	2,863,474
1年超	7,850,178	7,163,359
合計	11,100,238	10,026,834

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済期日は最長で決算日後約9年1ヵ月です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引を利用してヘッジしています。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

前期（2021年4月30日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	21,700,000	21,756,816	56,816
(3) 投資法人債	11,000,000	11,019,300	19,300
(4) 長期借入金	159,250,000	160,294,270	1,044,270
負債計	191,950,000	193,070,386	1,120,386
デリバティブ取引	△498,680	△498,680	-

当期（2021年10月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	999,400	△600
(2) 1年内返済予定の長期借入金	18,550,000	18,585,583	35,583
(3) 投資法人債	12,000,000	12,054,400	54,400
(4) 長期借入金	156,600,000	157,523,811	923,811
負債計	188,150,000	189,163,194	1,013,194
デリバティブ取引	△253,223	△253,223	-

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

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

(1) 1年内償還予定の投資法人債及び (3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。なお、市場価格のないものは、取引先金融機関から提示された価格等によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

前期 (2021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
投資法人債	-	1,000,000	2,000,000	4,000,000	-	4,000,000
長期借入金	21,700,000	11,950,000	13,200,000	16,050,000	24,900,000	93,150,000
合計	21,700,000	12,950,000	15,200,000	20,050,000	24,900,000	97,150,000

当期 (2021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
投資法人債	1,000,000	-	4,000,000	2,000,000	2,000,000	4,000,000
長期借入金	18,550,000	14,300,000	13,700,000	21,350,000	26,100,000	81,150,000
合計	19,550,000	14,300,000	17,700,000	23,350,000	28,100,000	85,150,000

(デリバティブ取引に関する注記)

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2021年4月30日)及び当期(2021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(2021年4月30日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	69,850,000	69,850,000	△498,680	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	55,950,000	37,250,000	※	—
合計			125,800,000	107,100,000	△498,680	—

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

当期(2021年10月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	70,350,000	69,350,000	△253,223	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	44,150,000	30,100,000	※	—
合計			114,500,000	99,450,000	△253,223	—

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

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期(自2021年5月1日至2021年10月31日)

	顧客との契約から生じる収益 ※	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	—千円	—千円
水道光熱費収入	1,025,789千円	1,025,789千円
その他	—千円	14,002,959千円
合計	1,025,789千円	15,028,749千円

※企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

当期(自2021年5月1日至2021年10月31日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	当期 (自 2021年 5月 1日 至 2021年 10月31日)
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	212,192千円
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	246,452千円
契約資産 (期首残高)	－千円
契約資産 (期末残高)	－千円
契約負債 (期首残高)	－千円
契約負債 (期末残高)	－千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、本投資法人では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めていません。

また、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

(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、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税等	33	27
信託借地権償却額	5,075	5,318
繰延ヘッジ損益	160,857	89,201
繰延税金資産小計	165,966	94,548
評価性引当額	△165,932	△94,520
繰延税金資産合計	33	27

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 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△29.55	△31.93
圧縮積立金取崩額	-	0.47
圧縮積立金繰入額	△1.90	-
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)及び当期(自 2021年5月1日 至 2021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 2020年11月1日 至 2021年4月30日)及び当期(自 2021年5月1日 至 2021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 2020年11月1日 至 2021年4月30日)及び当期(自 2021年5月1日 至 2021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 2020年11月1日 至 2021年4月30日)及び当期(自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)において、該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	428,546,523	424,337,948
期中増減額	△4,208,574	△1,586,000
期末残高	424,337,948	422,751,947
期末時価	517,402,000	517,705,000

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

(注2) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期増減額の主な要因は不動産信託受益権2物件の売却3,086,836千円、減価償却費2,548,829千円であり、当期増減額の主な要因は減価償却費2,567,199千円です。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日
1口当たり純資産額	539,034円	538,015円
1口当たり当期純利益	16,373円	13,791円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日
当期純利益 (千円)	7,016,251	5,909,924
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)	7,016,251	5,909,924
期中平均投資口数 (口)	428,510	428,510

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(開示の省略)

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2018年 5月28日	公募増資	22,500	427,385	14,067	220,267	(注1)
2018年 6月15日	第三者割当増資	1,125	428,510	703	220,970	(注2)

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

(注2) 1口当たり発行価額625,209円にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期		当期	
			(2021年4月30日現在)		(2021年10月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	27,283	6.0	27,134	5.9
		地方経済圏	11,914	2.6	11,826	2.6
	オフィスビル 小計		39,198	8.6	38,960	8.5
不動産合計			39,198	8.6	38,960	8.5
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	317,410	69.4	316,503	69.4
		地方経済圏	64,755	14.2	64,314	14.1
	オフィスビル 小計		382,166	83.5	380,817	83.5
	その他	東京経済圏	2,973	0.6	2,973	0.7
	その他 小計		2,973	0.6	2,973	0.7
信託不動産合計			385,139	84.2	383,791	84.1
投資有価証券 (注3)			1,134	0.2	1,138	0.2
預金・その他の資産			32,032	7.0	32,437	7.1
資産総額			457,505	100.0	456,327	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 (2021年4月30日現在)		当期 (2021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	226,523	49.5	225,782	49.5
純資産額	230,981	50.5	230,544	50.5
資産総額	457,505	100.0	456,327	100.0

② 投資資産

A. 投資有価証券の主要銘柄

2021年10月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は以下のとおりです。

銘柄名	地域	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円) (注1)		対総資産 比率 (%) (注2)	評価損益 (百万円)
				単価	金額	単価	金額		
合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分(注3)	国内	匿名組合出資持分	—	—	1,138	—	1,138	0.2	—
合計			—	—	1,138	—	1,138	0.2	—

(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。

B. 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	5,639	6,900	7,110	3.8	6,810	3.6	4.0	大	1.3
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	3,960	5,330	5,390	4.0	5,270	3.7	4.1	研	1.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,251	3,510	3,570	4.1	3,480	3.9	4.3	大	0.8
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,294	2,500	2,530	4.3	2,490	4.1	4.5	大	0.5
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,367	3,490	3,510	4.4	3,460	4.1	4.5	研	0.5
		A-7	KDX南青山ビル	2,270	2,184	2,770	2,790	3.8	2,740	3.5	3.9	研	0.5
		A-8	KDX神田北口ビル	1,950	1,754	1,640	1,690	4.1	1,620	3.9	4.3	大	0.4
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,464	5,150	5,200	3.5	5,090	3.2	3.6	研	1.3
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,190	2,850	2,860	5.0	2,830	4.7	5.1	研	0.5
		A-16	東伸24ビル	5,300	4,645	5,320	5,350	4.2	5,280	3.9	4.3	研	1.2
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,306	6,100	6,120	3.8	6,070	3.4	3.9	研	1.0
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,088	3,510	3,620	3.7	3,460	3.5	3.9	大	0.7
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,657	3,160	3,170	4.2	3,140	3.8	4.3	研	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	3,728	3,677	5,270	5,320	3.5	5,220	3.2	3.6	研	0.8
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,150	2,560	2,580	4.7	2,540	4.4	4.8	研	0.5
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,368	1,140	1,140	4.7	1,130	4.3	4.7	研	0.3
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,228	2,320	2,390	4.1	2,290	3.9	4.3	大	0.5
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	2,905	3,980	4,060	4.2	3,950	4.0	4.4	大	0.6
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	3,642	3,470	3,540	4.1	3,400	3.9	4.3	研	0.9
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,248	1,120	1,160	4.6	1,100	4.4	4.8	大	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	5,835	5,910	5,970	4.0	5,850	3.7	4.1	研	1.3
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	1,994	2,050	2,100	4.1	2,030	3.9	4.3	大	0.4
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,152	1,220	1,230	5.0	1,210	4.8	5.2	大	0.2
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,191	8,080	8,150	3.8	8,000	3.5	3.9	研	1.4
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,511	1,480	1,490	4.2	1,470	3.9	4.3	研	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,369	2,860	2,870	3.8	2,840	3.5	3.9	研	0.5
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,394	8,350	8,550	3.7	8,270	3.5	3.9	大	1.7
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,287	3,200	3,200	4.6	3,200	4.1	4.7	研	0.8
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,191	2,120	2,130	4.3	2,100	4.0	4.4	研	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,041	1,750	1,770	4.2	1,730	3.8	4.4	研	0.4
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,804	2,530	2,540	4.1	2,520	3.7	4.2	研	0.6
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,559	1,630	1,640	4.2	1,620	3.9	4.3	研	0.4
		A-60	KDX晴海ビル	10,250	8,328	8,670	8,720	3.9	8,620	3.5	3.9	研	2.3
		A-62	小石川TGビル	3,080	3,050	3,270	3,290	4.1	3,240	3.8	4.2	研	0.6
		A-63	KDX五反田ビル	2,620	2,636	3,410	3,440	4.2	3,380	3.9	4.3	研	0.5
A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,763	2,640	2,660	3.7	2,610	3.4	3.8	研	0.4		
A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,939	10,200	10,300	3.4	10,000	3.1	3.5	研	1.5		
A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,109	5,630	5,780	3.5	5,570	3.3	3.7	大	0.9		
A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,792	5,740	5,940	4.0	5,660	3.8	4.2	大	1.0		
A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,612	4,760	4,810	4.1	4,740	3.9	4.3	大	1.0		
A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,567	3,470	3,500	4.3	3,460	4.1	4.5	大	0.6		
A-78	KDX立川駅前ビル	1,267	1,321	1,730	1,730	4.8	1,720	4.5	4.9	研	0.2		
A-83	KDX府中ビル	6,120	5,681	8,940	9,180	4.6	8,830	4.4	4.8	大	1.3		
A-84	KDX春日ビル	2,800	2,604	4,110	4,140	4.0	4,070	3.7	4.1	研	0.6		
A-85	KDX中目黒ビル	1,880	1,881	3,470	3,510	4.2	3,450	4.0	4.4	大	0.4		

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
オフィスビル	東京 経済 圏	A-86	KDX大宮ビル	2,020	2,119	3,110	3,140	4.9	3,090	4.7	5.1	大	0.4
		A-87	日本橋堀留町ファースト	2,200	2,245	3,090	3,120	4.1	3,070	3.9	4.3	大	0.4
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,900	1,954	3,440	3,500	4.1	3,410	3.9	4.3	大	0.4
		A-89	KDX高輪台ビル	5,250	5,564	6,700	6,760	4.0	6,640	3.7	4.1	研	1.1
		A-90	KDX池袋ビル	3,900	3,507	5,100	5,200	3.8	5,060	3.6	4.0	大	0.8
		A-91	KDX三田ビル	3,180	3,139	3,980	4,010	3.9	3,950	3.6	4.0	研	0.7
		A-92	KDX秋葉原ビル	2,600	2,471	3,220	3,250	3.8	3,190	3.5	3.9	研	0.5
		A-93	KDX飯田橋スクエア	4,350	4,778	6,270	6,410	3.9	6,210	3.7	4.1	大	0.9
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,000	10,542	18,200	18,400	3.9	18,000	3.6	4.0	研	2.7
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,666	7,619	9,910	10,100	4.4	9,830	4.2	4.6	大	1.9
		A-96	KDX高田馬場ビル	3,650	3,580	4,580	4,630	4.2	4,560	3.9	4.4	大	0.8
		A-99	KDX池袋ウエストビル	1,934	1,998	2,470	2,500	4.1	2,450	3.9	4.3	大	0.4
		A-101	KDX横浜ビル	7,210	7,322	9,440	9,780	4.2	9,300	4.0	4.4	大	1.6
		A-102	KDX横浜西口ビル	2,750	2,633	3,320	3,400	4.3	3,290	4.1	4.5	大	0.6
		A-107	KDX銀座イーストビル	3,600	3,645	3,910	3,930	3.9	3,880	3.6	4.0	研	0.8
		A-108	ぺんてるビル	3,350	3,549	4,125	4,211	3.8	4,093	3.6	4.0	大	0.7
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,950	3,983	4,450	4,600	3.6	4,390	3.4	3.8	大	0.8
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	15,550	15,843	23,300	23,500	3.1	23,000	2.8	3.2	研	3.5
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,829	3,961	4,370	4,430	3.5	4,310	3.2	3.6	研	0.8
		A-115	アーク森ビル	4,169	4,183	4,880	5,080	3.5	4,800	3.3	3.7	大	0.9
		A-116	KDX西新橋ビル	8,400	8,504	9,150	9,420	3.4	9,040	3.2	3.6	大	1.9
		A-117	BR五反田	2,200	2,294	2,470	2,510	4.1	2,420	3.7	4.3	研	0.4
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	3,500	3,534	3,850	3,940	3.5	3,810	3.5	3.7	大	0.7
		A-120	KDX代々木ビル	2,479	2,399	2,340	2,340	4.4	2,340	3.9	4.5	研	0.5
		A-121	銀座四丁目タワー	9,800	9,393	14,900	15,000	3.1	14,700	2.8	3.2	研	2.2
		A-122	三菱重工横浜ビル	14,720	14,559	15,000	15,300	3.9	14,800	3.4	4.1	大	3.3
		A-123	KDX横浜関内ビル	9,500	9,565	10,400	10,700	4.0	10,200	3.8	4.2	大	2.1
		A-124	KDX浜松町プレイス	20,700	20,346	23,400	24,100	3.3	23,100	3.1	3.5	大	4.7
A-125	KDX調布ビル	8,700	9,022	10,200	10,200	4.5	10,100	4.1	4.6	研	1.9		
A-127	KDX神田駅前ビル	3,300	3,369	3,450	3,510	3.5	3,380	3.2	3.6	研	0.7		
A-128	KDX新橋駅前ビル	16,300	16,353	20,600	20,900	2.9	20,300	2.6	3.0	研	3.7		
オフィスビル	地方 経済 圏	A-12	ポルトス・センタービル	5,570	3,794	5,030	5,150	5.5	4,980	5.3	5.7	大	1.2
		A-42	KDX烏丸ビル	5,400	4,999	5,930	6,070	4.7	5,870	4.5	4.9	大	1.2
		A-44	KDX仙台ビル	2,100	1,857	2,060	2,080	5.2	2,050	5.2	5.4	大	0.4
		A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,296	5,040	5,070	5.6	5,000	5.3	5.7	研	1.1
		A-54	KDX北浜ビル	2,220	1,995	1,690	1,690	5.0	1,680	4.5	5.1	研	0.5
		A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	6,189	5,710	5,760	4.3	5,690	4.1	4.5	大	1.7
		A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	1,753	2,890	2,910	7.9	2,870	4.2	11.0	研	0.6
		A-70	KDX札幌ビル	2,005	1,955	2,550	2,620	4.7	2,520	4.5	4.9	大	0.4
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,803	10,100	10,200	3.9	9,960	3.6	4.0	研	1.6
		A-82	KDX東梅田ビル	2,770	2,226	3,860	3,880	4.2	3,850	4.0	4.4	大	0.6
		A-97	KDX宇都宮ビル	2,350	2,210	2,660	2,660	5.4	2,660	5.2	5.6	大	0.5
		A-98	KDX広島ビル	1,300	1,340	1,860	1,860	5.2	1,850	4.9	5.3	研	0.2
		A-100	千里ライフサイエンス センタービル	13,000	12,306	13,700	13,900	4.4	13,600	4.2	4.6	大	2.9
		A-104	KDX南本町ビル	2,200	1,907	3,080	3,100	4.2	3,060	3.9	4.3	研	0.4
		A-106	KDX桜通ビル	5,900	6,565	8,400	8,560	4.5	8,330	4.3	4.7	大	1.3
		A-110	KDX新大阪ビル	4,550	4,469	5,520	5,670	4.1	5,450	3.9	4.3	大	1.0
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	3,500	3,354	3,980	4,010	4.0	3,950	3.7	4.1	研	0.7
		A-118	KDX札幌北口ビル	1,800	2,090	2,160	2,240	4.7	2,130	4.5	4.9	大	0.4
A-126	KDX土佐堀ビル	5,000	5,024	5,000	5,080	4.1	4,910	3.8	4.2	研	1.1		
オフィスビル		(95物件)小計		437,300	419,778	514,155	522,121	-	508,683	-	-	-	99.3

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
その他	東京 経済 圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	2,880	2,973	3,550	3,580	3.4	3,530	3.3	3.4	大	0.6
その他 (1物件)小計				2,880	2,973	3,550	3,580	-	3,530	-	-	-	0.6
全96物件 合計				440,180	422,751	517,705	525,701	-	512,213	-	-	-	100.0

- (注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- (注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 期末評価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。
- (注4) 各物件の鑑定評価は、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社の2社に委託しています。それぞれ表中では、一般財団法人日本不動産研究所は「研」、大和不動産鑑定株式会社は「大」と表示しています。
- (注5) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得価格小計（合計）を全物件（96物件）の取得価格の合計で除して得られた数値を記載しています。

(b) ポートフォリオの分散

用途別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	95	437,300	99.3
その他	1	2,880	0.6
合計	96	440,180	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	77	357,868	81.3
地方経済圏	19	82,312	18.6
合計	96	440,180	100.0

規模別分散

規模	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
1,000百万円未満	—	—	—
1,000百万円以上2,500百万円未満	30	59,357	13.4
2,500百万円以上5,000百万円未満	38	133,829	30.4
5,000百万円以上7,500百万円未満	14	84,257	19.1
7,500百万円以上10,000百万円未満	7	60,216	13.6
10,000百万円以上12,500百万円未満	2	22,250	5.0
12,500百万円以上15,000百万円未満	2	27,720	6.2
15,000百万円以上17,500百万円未満	2	31,850	7.2
17,500百万円以上20,000百万円未満	—	—	—
20,000百万円以上22,500百万円未満	1	20,700	4.7
合計	96	440,180	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) 投資不動産物件及び信託不動産の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	1974年4月	6.8
		A-3	東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	1987年1月	7.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	1993年6月	7.0
		A-5	KDX中野坂上ビル	1,235.16	事務所・店舗・居宅・ 車庫・倉庫	6,399.42	SRC B1F11	1992年8月	5.0
		A-6	原宿FFビル	708.35	店舗・事務所・駐車場	3,812.44	SRC F11	1985年11月	4.4
		A-7	KDX南青山ビル	369.47	事務所・店舗・居宅	1,926.98	SRC B1F9	1988年11月	6.7
		A-8	KDX神田北口ビル	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	1993年5月	5.4
		A-13	KDX麴町ビル	612.17	事務所・店舗	5,323.81	SRC B2F9	1994年5月	4.7
		A-14	KDX船橋ビル	1,180.41	事務所・店舗	5,970.12	SRC B1F8	1989年4月	7.8
		A-16	東伸24ビル	1,287.16	事務所・店舗・駐車場	8,483.17	SRC B1F8	1984年9月	7.9
		A-17	KDX恵比寿ビル	724.22	事務所・店舗	4,394.58	SRC B1F7	1992年1月	7.6
		A-19	KDX浜松町ビル	504.26	事務所・店舗・駐車場	3,592.38	S F9	1999年9月	7.4
		A-20	KDX茅場町ビル	617.17	事務所・駐車場	3,804.86	SRC F8	1987年10月	7.0
		A-21	KDX新橋ビル	536.11	事務所・店舗・駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	1992年2月	7.7
		A-22	KDX新横浜ビル	705.00	事務所・店舗・駐車場	6,180.51	S B1F9	1990年9月	9.3
		A-26	KDX木場ビル	922.77	事務所・駐車場	2,820.64	RC F5	1992年10月	6.5
		A-27	KDX鍛冶町ビル	526.43	事務所・店舗	3,147.70	SRC B1F8	1990年3月	6.5
		A-29	KDX東新宿ビル	1,340.97	事務所・倉庫・駐車場	7,885.40	SRC B1F9	1990年1月	6.8
		A-30	KDX西五反田ビル	684.41	事務所・駐車場	5,192.87	SRC B1F8	1992年11月	8.0
		A-31	KDX門前仲町ビル	580.99	事務所・店舗	2,668.91	SRC F8	1986年9月	6.4
		A-32	KDX芝大門ビル	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	1986年7月	7.0
		A-33	KDX御徒町ビル	239.72	事務所	1,882.00	S F10	1988年6月	7.7
		A-35	KDX八王子ビル	460.62	事務所・駐車場・店舗	2,821.21	SRC F9	1985年12月	5.5
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	1,515.28	事務所・倉庫・店舗・ 駐車場・機械室	7,720.08	SRC B1F7	1982年8月	8.5
		A-38	KDX西新宿ビル	626.06	事務所・駐車場	2,017.63	RC F5	1992年10月	8.9
		A-41	KDX新宿286ビル	421.70	事務所・駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	1989年8月	6.4
		A-46	飛栄九段北ビル	1,844.83	事務所・店舗・ 事務室・駐車場・倉庫	11,425.31	SRC・S B1F11	1988年3月	5.0
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	1985年2月	7.4
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	1988年9月	6.9
		A-55	新都心丸善ビル	457.64	事務所・店舗・駐車場	3,439.37	SRC B1F8	1990年7月	6.5
		A-56	KDX神保町ビル	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	1994年5月	6.3
		A-59	KDX岩本町ビル	266.86	事務所・共同住宅	1,618.65	S F9	2008年3月	8.4
A-60	KDX晴海ビル	2,230.69	事務所・店舗	12,694.32	S・SRC B1F11	2008年2月	2.8		
A-62	小石川TGビル	1,250.42	事務所・診療所・ 駐車場	5,862.02	SRC B1F8	1989年11月	6.8		

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-63	KDX五反田ビル	582.90	事務所・車庫	4,440.61	SRC B1F9	1988年4月	8.1
		A-64	KDX日本橋216ビル	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	2006年10月	6.9
		A-66	KDX新宿ビル	1,118.12	事務所・店舗・駐車場	10,348.02	S・RC B4F11	1993年5月	4.8
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	678.24	事務所・銀行	4,724.62	SRC F9	1991年11月	6.9
		A-71	KDX飯田橋ビル	967.38	事務所・駐車場	5,422.64	SRC B1F8	1990年3月	6.4
		A-72	KDX東品川ビル	3,115.45	事務所	10,138.65	S・RC B1F5	1993年1月	8.1
		A-73	KDX箱崎ビル	971.83	事務所・駐車場	6,332.48	SRC B1F10	1993年11月	6.9
		A-78	KDX立川駅前ビル	464.95	事務所	2,896.48	S B1F8	1990年2月	3.5
		A-83	KDX府中ビル	2,400.00	事務所・駐車場	16,647.00	SRC・S B1F14	1996年3月	2.7
		A-84	KDX春日ビル	1,319.24	事務所・店舗・駐車場	6,444.31	SRC B1F10	1992年6月	6.4
		A-85	KDX中目黒ビル	730.26	事務所	3,455.90	SRC F7	1985年10月	6.9
		A-86	KDX大宮ビル	775.67	事務所・店舗・ 駐車場・居宅	5,055.50	①S・SRC B1F8 ②S F3	1993年4月	3.8
		A-87	日本橋堀留町 ファースト	1,193.91	事務所・居宅・駐車場	7,362.25	SRC B1F10	1995年7月	6.8
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,072.03	事務所・店舗・駐車場	5,907.00	SRC・RC B2F10	1990年3月	5.2
		A-89	KDX高輪台ビル	2,547.15	事務所	9,265.03	SRC B1F9	1985年10月	6.5
		A-90	KDX池袋ビル	472.94	事務所・店舗・駐車場	3,848.18	S・RC B1F10	2009年3月	4.7
		A-91	KDX三田ビル	548.72	事務所・店舗・車庫	5,007.98	S・SRC B3F11	1993年3月	4.8
		A-92	KDX秋葉原ビル	374.88	店舗・事務所	2,979.14	SRC B1F9	1973年12月	7.9
		A-93	KDX飯田橋スクエア	1,341.98	事務所・駐車場	6,764.37	SRC B1F8	1994年1月	6.6
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	3,210.09	事務所・店舗	16,094.14	S B1F11	2013年5月	7.0
		A-95	KDX豊洲グラン スクエア	20,403.07	事務所・店舗	63,419.60	S F11	2008年4月	6.8
		A-96	KDX高田馬場ビル	1,511.58	事務所・駐車場	6,576.07	SRC・RC B2F7	1988年10月	6.9
		A-99	KDX池袋ウエストビル	603.21	事務所・店舗・駐車場	3,477.86	SRC F10	1988年7月	5.7
		A-101	KDX横浜ビル	2,499.38	事務所・駐車場	15,894.75	SRC・S B1F11	1994年3月	8.8
		A-102	KDX横浜西口ビル	1,029.45	事務所	6,556.59	SRC B1F9	1988年10月	6.2
		A-107	KDX銀座イーストビル	1,216.99	事務所・駐車場	6,413.60	SRC B1F9	1991年8月	5.6
		A-108	ぺんてるビル	2,502.63	事務所・銀行・居宅	18,880.89	S・SRC B3F14	1990年11月	6.4
		A-109	KDX浜松町 センタービル	835.83	事務所・車庫	3,981.69	SRC F7	1985年12月	8.0
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	1,564.12	事務所・店舗・駐車場	11,212.05	S・SRC B1F11	2013年10月	7.4		
A-113	KDX新日本橋駅前ビル	531.64	事務所・駐車場	4,254.07	SRC B1F10	1992年5月	5.8		
A-115	アーク森ビル	39,602.42	事務所	177,486.95	RC・SRC・S B4F37	1986年3月	2.2		
A-116	KDX西新橋ビル	1,406.56	事務所・車庫	8,851.60	SRC B1F11	1992年8月	5.2		
A-117	BR五反田	914.80	事務所・駐車場	7,395.72	SRC・S B2F11	1991年9月	7.8		
A-119	KDX渋谷南平台ビル	1,276.02	事務所	2,832.58	S F4	2003年12月	7.4		
A-120	KDX代々木ビル	228.74	店舗・事務所	1,269.06	SRC F8	1991年8月	5.1		
A-121	銀座四丁目タワー	688.52	店舗・事務所・駐車場	6,787.33	S B1F13	2008年11月	5.9		

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-122	三菱重工横浜ビル	10,100.58	事務所・店舗	109,472.69	S・SRC B2F34	1994年2月	3.5
		A-123	KDX横浜関内ビル	1,687.26	事務所・駐車場	15,883.21	S・SRC・RC B2F14	2007年9月	1.1
		A-124	KDX浜松町プレイス	1,917.71	事務所	12,280.77	S F10	2015年2月	0.4
		A-125	KDX調布ビル	13,265.06	事務所・駐車場	31,536.86	SRC・RC B1F7	1995年1月	7.2
		A-127	KDX神田駅前ビル	435.14	事務所	2,543.00	S F8	1991年2月	6.2
		A-128	KDX新橋駅前ビル	874.36	事務所・診療所・店舗	7,327.63	S・SRC B1F11	2018年9月	4.6
	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	13,936.63	事務所・店舗・倉庫・駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	1993年9月	3.6
		A-42	KDX烏丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	1982年10月	1.0
		A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	1984年2月	1.3
		A-53	KDX博多南ビル	1,826.25	事務所・店舗・駐車場	13,238.16	SRC B1F9	1973年6月	0.9
		A-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所・倉庫・駐車場	4,652.96	S F10	1994年7月	2.3
		A-58	KDX名古屋栄ビル	1,192.22	事務所・店舗	9,594.00	S F11	2009年4月	0.3
		A-69	KDX小林道修町ビル (注7)	1,561.04	事務所・車庫・店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	2009年7月	2.7
		A-70	KDX札幌ビル	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	1989年10月	1.3
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	1,354.10	事務所・店舗	13,380.30	S・SRC B2F15	1986年4月	3.7
		A-82	KDX東梅田ビル	804.50	事務所・店舗・駐車場	6,805.76	S・SRC B1F10	2009年7月	2.2
		A-97	KDX宇都宮ビル	1,412.00	事務所・店舗・駐車場	7,742.18	S・SRC B1F10	1999年2月	0.1
		A-98	KDX広島ビル	706.78	事務所・パーキング タワー	5,718.83	SRC B1F10	1990年1月	1.1
		A-100	千里ライフサイエンス センタービル	5,911.08	事務所・店舗・駐車場	49,260.78	SRC・S B3F21	1992年6月	1.1
		A-104	KDX南本町ビル	882.96	事務所・店舗・車庫	7,694.03	S・RC B1F12	2009年12月	2.4
		A-106	KDX桜通ビル	2,420.43	事務所・店舗・ 休憩室・倉庫	19,680.16	S B1F18	1992年8月	3.8
		A-110	KDX新大阪ビル	1,016.54	事務所・駐車場・店舗	7,987.35	SRC B1F11	1992年5月	3.3
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	732.14	事務所	5,862.22	S B1F10	2006年9月	4.3
		A-118	KDX札幌北口ビル	782.69	事務所	4,639.44	SRC・RC B1F9	1992年9月	1.8
		A-126	KDX土佐堀ビル	993.68	事務所・車庫	8,307.73	SRC B1F10	1987年10月	3.3
		オフィスビル (95物件) 小計				-	-	-	-
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	-	-	-	-	-
その他 (1物件) 小計				-	-	-	-	-	-
全96物件 合計				-	-	-	-	平均25.1年	3.3

(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、2021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、SOMPOリスクマネジメント株式会社の調査による2021年10月時点の数値です。なお、SOMPOリスクマネジメント株式会社より2021年7月付で「地震PML評価システム」の更新について通知を受けており、2021年10月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」は改訂後のPML値となります。
- (注7) KDX小林道修町ビルは、建物譲渡特約付定期借地権及び建物から構成されています。

(d) 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	5,753.82	5,753.82	-	-	16	100.0	196,992	277,291
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,379.66	4,379.66	-	-	7	100.0	127,688	233,445
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.14	3,323.14	-	-	4	100.0	113,091	113,700
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,289.49	4,136.97	18	17	26	96.4	88,705	115,331
		A-6	原宿FFビル	3,071.15	3,071.15	-	-	2	100.0	103,517	141,464
		A-7	KDX南青山ビル	1,815.19	1,815.19	-	-	8	100.0	72,928	95,939
		A-8	KDX神田北口ビル	1,918.23	1,918.23	-	-	10	100.0	51,838	76,040
		A-13	KDX麴町ビル	3,719.18	3,283.42	-	-	8	88.3	144,005	189,388
		A-14	KDX船橋ビル	3,849.26	3,669.30	-	-	21	95.3	110,712	149,295
		A-16	東伸24ビル	6,616.68	6,616.68	-	-	20	100.0	174,396	280,345
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,072.34	3,072.34	-	-	5	100.0	159,359	285,940
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	101,175	134,922
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.94	3,019.94	-	-	7	100.0	63,997	147,522
		A-21	KDX新橋ビル	2,803.96	2,803.96	-	-	8	100.0	134,000	201,954
		A-22	KDX新横浜ビル	4,768.94	4,768.94	-	-	20	100.0	95,493	165,279
		A-26	KDX木場ビル	2,455.49	2,455.49	-	-	5	100.0	41,073	63,348
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.79	2,564.79	-	-	10	100.0	73,060	97,712
		A-29	KDX東新宿ビル	5,859.92	5,859.92	-	-	6	100.0	144,298	129,129
		A-30	KDX西五反田ビル	3,883.02	3,883.02	-	-	11	100.0	102,294	146,663
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	-	-	7	100.0	45,205	48,898
		A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	-	-	9	100.0	179,405	259,944
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	2	100.0	67,777	112,850
		A-35	KDX八王子ビル	2,159.05	2,159.05	-	-	10	100.0	47,543	54,920
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,861.72	4,765.28	-	-	8	81.3	202,949	264,576
		A-38	KDX西新宿ビル	1,593.59	1,593.59	-	-	10	100.0	50,387	83,284
		A-41	KDX新宿286ビル	2,443.99	2,443.99	-	-	6	100.0	83,652	106,668
		A-46	飛栄九段北ビル	6,908.96	6,419.81	-	-	12	92.9	265,542	336,477
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,126.69	5,126.69	-	-	1	100.0	104,261	156,186
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,237.07	2,237.07	-	-	9	100.0	71,270	100,189
		A-55	新都心丸善ビル	1,912.24	1,912.24	-	-	6	100.0	52,862	76,475
		A-56	KDX神保町ビル	2,323.44	2,323.44	-	-	6	100.0	75,244	100,095
		A-59	KDX岩本町ビル	1,529.79	1,529.79	3	3	9	100.0	48,773	67,200
		A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,294.00	-	-	11	100.0	152,929	374,954
		A-62	小石川TGビル	3,934.54	3,934.54	-	-	3	100.0	125,926	156,544
		A-63	KDX五反田ビル	3,157.04	3,157.04	-	-	9	100.0	106,706	139,510
		A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	68,223	117,865
		A-66	KDX新宿ビル	5,822.57	5,632.34	-	-	22	96.7	245,431	350,126
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	4	100.0	148,229	193,218
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,350.58	2,259.95	-	-	4	51.9	69,608	118,085
		A-72	KDX東品川ビル	7,117.94	7,117.94	-	-	6	100.0	164,146	242,753
		A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	-	-	8	100.0	105,840	169,375
		A-78	KDX立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	-	-	5	100.0	66,177	93,892
		A-83	KDX府中ビル	10,151.50	9,813.71	-	-	37	96.7	317,858	365,124
		A-84	KDX春日ビル	4,347.00	4,347.00	-	-	11	100.0	130,967	161,441
		A-85	KDX中目黒ビル	2,726.69	2,726.69	-	-	7	100.0	107,612	174,789
		A-86	KDX大宮ビル	3,832.64	3,832.64	1	1	17	100.0	113,378	214,816
		A-87	日本橋堀留町ファースト	3,106.42	3,012.86	8	6	12	97.0	85,390	124,081
A-88	KDX新宿六丁目ビル	4,037.44	4,037.44	-	-	6	100.0	113,132	123,123		
A-89	KDX高輪台ビル	6,967.61	6,967.61	-	-	8	100.0	205,705	268,851		
A-90	KDX池袋ビル	3,110.74	3,110.74	-	-	8	100.0	139,259	200,610		
A-91	KDX三田ビル	3,331.65	3,180.65	-	-	11	95.5	116,490	176,589		
A-92	KDX秋葉原ビル	2,289.27	2,289.27	-	-	6	100.0	84,235	97,969		
A-93	KDX飯田橋スクエア	4,571.92	4,571.92	-	-	9	100.0	124,216	301,434		
A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,978.57	12,257.47	-	-	10	94.4	458,630	689,079		
A-95	KDX豊洲グランスクエア	11,797.84	11,158.22	-	-	13	94.6	318,219	458,426		
A-96	KDX高田馬場ビル	4,596.20	4,596.20	-	-	11	100.0	147,910	171,531		
A-99	KDX池袋ウエストビル	2,532.71	2,532.71	-	-	8	100.0	77,169	78,543		
A-101	KDX横浜ビル	10,922.27	10,922.27	-	-	26	100.0	294,513	406,544		
A-102	KDX横浜西口ビル	4,983.35	4,983.35	-	-	14	100.0	117,687	170,837		
A-107	KDX銀座イーストビル	4,400.92	4,400.92	-	-	12	100.0	123,167	151,201		

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)	
オフィスビル	東京経済圏	A-108	べんてるビル	4,346.66	4,346.66	5	5	10	100.0	126,664	205,758	
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,052.73	3,052.73	-	-	8	100.0	105,471	157,646	
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	8,179.00	8,179.00	-	-	3	100.0	526,480	663,900	
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,281.94	3,281.94	-	-	10	100.0	79,942	186,914	
		A-115	アーク森ビル	2,442.60	2,442.60	-	-	1 (注9)	100.0	非開示(注10)	非開示(注10)	
		A-116	KDX西新橋ビル	5,734.79	5,734.79	-	-	8	100.0	222,835	309,877	
		A-117	BR五反田	3,320.24	3,320.24	-	-	6	100.0	98,153	120,131	
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	2,205.33	2,205.33	-	-	1	100.0	96,540	176,681	
		A-120	KDX代々木ビル	1,173.55	1,173.55	-	-	10	100.0	71,165	106,034	
		A-121	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,624.23	-	-	4	100.0	289,557	338,450	
		A-122	三菱重工横浜ビル	13,495.34	13,441.81	-	-	22	99.6	422,643	678,686	
		A-123	KDX横浜関内ビル	10,052.67	9,683.30	-	-	10	96.3	250,587	414,249	
		A-124	KDX浜松町プレイス	9,325.18	9,005.59	-	-	11	96.6	404,957	954,692	
		A-125	KDX調布ビル	11,834.73	11,834.73	-	-	7	100.0	335,796	269,289	
		A-127	KDX神田駅前ビル	2,175.29	2,175.29	-	-	7	100.0	77,155	85,157	
		A-128	KDX新橋駅前ビル	5,392.72	4,390.68	-	-	5	81.4	372,104	607,167	
		地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	11,501.07	10,027.62	-	-	29	87.2	249,425	289,745
			A-42	KDX烏丸ビル	8,730.18	8,730.18	-	-	42	100.0	226,428	324,605
	A-44		KDX仙台ビル	3,948.03	3,948.03	-	-	31	100.0	95,835	179,907	
	A-53		KDX博多南ビル	10,112.80	9,547.75	-	-	49	94.4	202,663	275,511	
	A-54		KDX北浜ビル	4,004.99	4,004.99	-	-	13	100.0	65,141	102,668	
	A-58		KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	-	-	17	100.0	183,408	281,867	
	A-69		KDX小林道修町ビル	7,072.26	7,072.26	-	-	8	100.0	204,305	223,146	
	A-70		KDX札幌ビル	3,786.64	3,786.64	-	-	20	100.0	97,750	129,181	
	A-79		KDX名古屋駅前ビル	7,903.84	7,820.46	-	-	17	98.9	332,400	522,421	
	A-82		KDX東梅田ビル	4,994.88	4,994.88	-	-	4	100.0	157,808	149,113	
	その他	A-97	KDX宇都宮ビル	5,278.51	5,154.74	-	-	24	97.7	125,586	140,625	
		A-98	KDX広島ビル	4,001.53	4,001.53	-	-	23	100.0	79,848	111,497	
A-100		千里ライフサイエンスセンタービル	17,155.65	17,089.69	-	-	61	99.6	623,078	948,797		
A-104		KDX南本町ビル	5,280.02	5,280.02	-	-	16	100.0	109,667	161,915		
A-106		KDX桜通ビル	12,318.24	12,318.24	-	-	34	100.0	357,686	487,739		
A-110		KDX新大阪ビル	5,986.25	5,663.24	-	-	18	94.6	161,180	205,523		
A-111		KDX名古屋日銀前ビル	4,363.96	4,363.96	-	-	15	100.0	124,612	168,839		
A-118		KDX札幌北口ビル	3,319.16	3,192.55	-	-	15	96.2	79,828	102,751		
A-126		KDX土佐堀ビル	5,635.39	5,016.09	-	-	8	89.0	116,201	202,224		
オフィスビル (95件)小計				480,892.18	469,189.36	35	32	1,171	97.6	14,913,053	21,622,253	
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	68,835	57,385	
その他 (1物件)小計				1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	68,835	57,385	
全96物件 合計				482,247.31	470,544.49	35	32	1,172 (注11)	97.6	14,981,889	21,679,638	
最近5年の稼働率推移												
				2017年 4月30日	97.9%							
				2017年10月31日	99.1%							
				2018年 4月30日	99.0%							
				2018年10月31日	99.1%							
				2019年 4月30日	99.2%							
				2019年10月31日	99.5%							
				2020年 4月30日	99.5%							
				2020年10月31日	98.1%							
				2021年 4月30日	96.7%							
				2021年10月31日	97.6%							

- (注1) 賃貸可能面積は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面等に表示されているものを記載しています。ただし、ぺんてるビルについては、賃貸借契約書に記載の土地（底地）に係る賃貸可能面積を含めて記載しています。また、新宿6丁目ビル（底地）については、賃貸借契約書に記載の土地に係る賃貸可能面積を記載しています。
- (注2) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。
- (注3) 賃貸可能戸数は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。
- (注4) 賃貸戸数は、賃貸可能戸数のうちエンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約が締結されている居宅の戸数を記載しています。
- (注5) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。
- (注6) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計（合計）を賃貸可能面積小計（合計）で除して得られた数値を記載しています。
- (注7) 総賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該物件から生じた全ての収入をいい千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 敷金保証金は、賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額の千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である森ビル株式会社との間で建物賃貸借契約兼プロパティマネジメント契約が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。
- (注10) マスターリース会社兼プロパティマネジメント会社からの同意を得られていないため、非開示としています。
- (注11) 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。

(2) 運用資産の資本的支出

① 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34期（2022年4月期）に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下のとおりです。

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX御茶ノ水ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事等	自 2021年11月 至 2022年 4月	291	-	-
東伸24ビル (神奈川県横浜市)	空調更新工事等	同上	278	-	-
KDX箱崎ビル (東京都中央区)	エレベーター改修工事等	同上	97	-	-
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市中区)	外壁改修工事等	同上	85	-	-
KDX中野坂上ビル (東京都中野区)	専有部改修工事等	同上	79	-	-
KDX土佐堀ビル (大阪府大阪市)	エレベーター改修工事等	同上	58	-	-
KDX名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市中区)	受変電設備改修工事等	同上	53	-	-
KDX鍛冶町ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事等	同上	45	-	-
KDX小林道修町ビル (大阪府大阪市)	セキュリティシステム改修工事等	同上	36	-	-
KDX春日ビル (東京都文京区)	専有部改修工事等	同上	32	-	-
KDX札幌北口ビル (北海道札幌市)	給排水設備改修工事等	同上	25	-	-

(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。

② 期中に行った資本的支出について

当期（2021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、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で988百万円であり、当期費用に区分された修繕費337百万円と合わせ、合計1,326百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
KDX飯田橋ビル (東京都新宿区)	専有部改修工事等	自 2021年 5月 至 2021年10月	140
KDX新宿ビル (東京都新宿区)	外壁改修工事等	同上	85
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市)	外壁改修工事等	同上	55
KDX調布ビル (東京都調布市)	共用部改修工事等	同上	51
東茅場町有楽ビル (東京都中央区)	外壁改修工事等	同上	44
KDX神田駅前ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事等	同上	34
KDX広島ビル (広島県広島市)	エレベーター改修工事等	同上	26
その他			549
ポートフォリオ全体			988

(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。

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

該当事項はありません。

(3) 主要なテナントの概要

① 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（2021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。

② 主要なテナントに関する情報

A. 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。

B. 参考：上位エンドテナント

(2021年10月31日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積(m ²)	面積比率(%) (注1)
1	三菱重工業株式会社	三菱重工横浜ビル	11,267.43	2.4
2	WeWork Japan合同会社	KDX虎ノ門一丁目ビル	6,347.27	1.3
3	非開示(注2)	KDX川崎駅前本町ビル	5,126.69	1.1
4	日本年金機構	KDX調布ビル	4,710.40	1.0
5	非開示(注2)	KDX小林道修町ビル	4,324.10	0.9
小計			31,775.89	6.8
ポートフォリオ全体			470,544.49	100.0

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

(注2) テナントから開示の了承を得られていないため、非開示としています。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第33期 (2021年5月1日～2021年10月31日) : 184日間 2021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	KDX 神田北口ビル	KDX 麹町ビル	KDX 船橋ビル	東伸24ビル	KDX 恵比寿ビル	KDX 浜松町ビル	KDX 茅場町ビル	KDX 新橋ビル
取得年月日		2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年11月1日	2006年3月1日	2006年5月1日	2006年5月1日	2006年5月1日	2006年5月1日	2006年5月1日
価格情報	取得価格 (百万円)	5,940	4,450	3,680	2,533	2,450	2,270	1,950	5,950	2,252	5,300	4,640	3,460	2,780	3,728
	構成比率	1.3%	1.0%	0.8%	0.6%	0.6%	0.5%	0.4%	1.4%	0.5%	1.2%	1.1%	0.8%	0.6%	0.8%
	貸借対照表計上額 (百万円)	5,639	3,960	3,251	2,294	2,367	2,184	1,754	5,464	2,190	4,645	4,306	3,088	2,657	3,677
	期末評価額 (百万円)	6,900	5,330	3,510	2,500	3,490	2,770	1,640	5,150	2,850	5,320	6,100	3,510	3,160	5,270
	構成比率	1.3%	1.0%	0.7%	0.5%	0.7%	0.5%	0.3%	1.0%	0.6%	1.0%	1.2%	0.7%	0.6%	1.0%
貸借借情報	テナント総数	16	7	4	26	2	8	10	8	21	20	5	9	7	8
	賃貸可能面積 (㎡)	5,753.82	4,379.66	3,323.14	4,289.49	3,071.15	1,815.19	1,918.23	3,719.18	3,849.26	6,616.68	3,072.34	2,724.35	3,019.94	2,803.96
	賃貸面積 (㎡)	5,753.82	4,379.66	3,323.14	4,136.97	3,071.15	1,815.19	1,918.23	3,283.42	3,669.30	6,616.68	3,072.34	2,724.35	3,019.94	2,803.96
	稼働率														
	2021年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	88.3%	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年4月末	100.0%	89.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	100.0%	100.0%	72.2%	100.0%
	2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2018年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2017年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2017年4月末	82.5%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第33期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	総賃貸事業収入合計 (千円)	196,992	127,688	113,091	88,705	103,517	72,928	51,838	144,005	110,712	174,396	159,359	101,175	63,997	134,000
	賃貸収入	179,449	113,416	98,884	77,534	97,174	67,419	47,914	120,997	97,449	148,885	146,974	92,805	58,132	125,965
	その他収入	17,542	14,271	14,206	11,170	6,342	5,508	3,924	23,007	13,263	25,510	12,384	8,370	5,865	8,034
	賃貸事業費用合計 (千円)	53,246	31,882	27,907	35,168	26,846	17,099	15,013	39,065	35,284	45,207	34,641	25,693	24,617	34,259
	管理委託費	15,638	10,526	11,181	9,146	6,840	5,230	4,862	9,731	13,176	14,697	10,785	7,362	6,411	9,527
	公租公課	22,531	9,545	9,069	8,040	8,693	6,540	4,168	18,633	7,454	13,352	12,063	9,565	6,897	17,754
	水道光熱費	10,971	6,114	5,948	5,992	2,877	4,016	2,681	6,773	6,790	11,822	5,709	4,340	4,850	5,045
	修繕費	1,258	4,666	858	9,492	6,350	485	2,534	2,765	5,965	3,263	5,044	1,642	1,503	1,022
	保険料	202	152	157	164	116	62	54	139	151	220	120	91	98	109
	信託報酬・その他	2,644	876	692	2,332	1,969	765	712	1,022	1,745	1,850	918	2,691	4,856	800
NOI (= -) (千円)	143,745	95,806	85,184	53,536	76,670	55,829	36,824	104,939	75,428	129,188	124,718	75,482	39,380	99,740	
減価償却費 (千円)	28,977	28,490	22,575	18,636	12,501	7,367	9,081	23,168	23,157	40,972	20,992	12,035	19,503	10,867	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	114,768	67,315	62,608	34,900	64,169	48,461	27,743	81,771	52,270	88,216	103,725	63,447	19,876	88,873	
資本的支出 (千円)	240	44,627	4,462	16,676	-	5,040	-	7,760	10,415	10,854	-	-	-	4,704	
NC F (= -) (千円)	143,505	51,178	80,721	36,860	76,670	50,788	36,824	97,179	65,012	118,333	124,718	75,482	39,380	95,036	
参考情報	経費率 (= /)	27.0%	25.0%	24.7%	39.6%	25.9%	23.4%	29.0%	27.1%	31.9%	25.9%	21.7%	25.4%	38.5%	25.6%
	2021年度固定資産税等年額 (千円)	45,046	19,091	18,133	16,079	17,382	13,080	8,337	37,266	14,780	26,553	24,119	19,128	13,795	35,508
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	6,953	4,561	4,046	2,902	3,677	2,627	1,809	5,080	3,798	6,195	5,797	3,605	2,109	4,770
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.6%	3.6%	3.3%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.4%	3.6%	3.6%	3.6%	3.3%	3.6%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	261,822	224,040	154,215	237,800	198,014	111,323	100,741	274,634	243,220	380,694	221,213	166,460	151,170	117,213	
参考: 上記 年平均額	21,818	18,670	12,851	19,816	16,501	9,276	8,395	22,886	20,268	31,724	18,434	13,871	12,597	9,767	

物件の並び順を用途、地域区分毎に物件番号順に記載しています。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第33期 (2021年5月1日～2021年10月31日) : 184日間 2021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	A035	A037	A038	A041	A046	A048
物件名称		KDX 新横浜ビル	KDX 木場ビル	KDX 鶴沼町ビル	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 八王子ビル	KDX 御茶ノ水ビル	KDX 西新宿ビル	KDX 新宿286ビル	飛栄九段北ビル	KDX川崎駅前 本町ビル
取得年月日		2006年5月1日	2006年6月20日	2006年7月3日	2006年9月1日	2006年12月1日	2007年1月19日	2007年3月1日	2007年3月1日	2007年3月1日	2007年4月2日	2007年4月2日	2007年6月1日	2008年2月1日	2008年2月1日
価格情報	取得価格 (百万円)	2,520	1,580	2,350	2,950	4,200	1,400	6,090	2,000	1,155	6,400	1,500	2,300	7,600	3,760
	構成比率	0.6%	0.4%	0.5%	0.7%	1.0%	0.3%	1.4%	0.5%	0.3%	1.5%	0.3%	0.5%	1.7%	0.9%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,150	1,368	2,228	2,905	3,642	1,248	5,835	1,994	1,152	6,191	1,511	2,369	7,394	3,287
	期末評価額 (百万円)	2,560	1,140	2,320	3,980	3,470	1,120	5,910	2,050	1,220	8,080	1,480	2,860	8,350	3,200
	構成比率	0.5%	0.2%	0.4%	0.8%	0.7%	0.2%	1.1%	0.4%	0.2%	1.6%	0.3%	0.6%	1.6%	0.6%
賃貸借情報	テナント総数	20	5	10	6	11	7	9	2	10	8	10	6	12	1
	賃貸可能面積 (㎡)	4,768.94	2,455.49	2,564.79	5,859.92	3,883.02	2,008.74	5,997.36	1,792.54	2,159.05	5,861.72	1,593.59	2,443.99	6,908.96	5,126.69
	賃貸面積 (㎡)	4,768.94	2,455.49	2,564.79	5,859.92	3,883.02	2,008.74	5,997.36	1,792.54	2,159.05	4,765.28	1,593.59	2,443.99	6,419.81	5,126.69
	稼働率														
	2021年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	81.3%	100.0%	100.0%	92.9%	100.0%
	2021年4月末	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	91.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年10月末	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年4月末	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%
	2018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%	99.8%	100.0%
2018年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	
2017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%	100.0%	100.0%	
2017年4月末	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	90.2%	87.8%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第33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)	95,493	41,073	73,060	144,298	102,294	45,205	179,405	67,777	47,543	202,949	50,387	83,652	265,542	104,261
	賃貸収入	87,353	34,729	65,709	127,222	86,921	37,042	155,369	58,613	39,037	193,697	45,530	72,569	242,488	93,427
	その他収入	8,139	6,344	7,350	17,076	15,372	8,162	24,035	9,164	8,506	9,251	4,857	11,082	23,053	10,834
	賃貸事業費用合計 (千円)	22,686	16,576	17,827	44,499	40,246	14,045	43,250	15,815	18,959	37,476	13,730	21,601	89,645	34,668
	管理委託費	8,693	4,555	6,730	13,379	8,648	4,237	14,826	5,808	4,674	12,309	4,868	7,399	31,791	12,933
	公租公課	6,114	4,741	5,557	14,119	9,262	3,239	12,074	2,800	4,112	15,888	4,494	8,443	27,790	7,326
	水道光熱費	4,420	3,958	3,557	10,884	8,036	4,905	7,675	3,495	3,554	6,567	2,644	4,295	17,306	8,538
	修繕費	1,888	2,457	1,437	4,298	11,668	1,119	3,763	2,016	4,675	1,437	1,605	605	5,657	5,045
	保険料	147	68	81	193	143	63	170	49	70	189	55	105	253	172
	信託報酬・その他	1,421	794	463	1,625	2,486	479	4,740	1,645	1,871	1,085	63	752	6,845	652
	NOI (= -) (千円)	72,806	24,497	55,232	99,798	62,048	31,159	136,155	51,962	28,584	165,472	36,656	62,051	175,897	69,593
	減価償却費 (千円)	25,352	12,290	14,893	22,026	30,003	10,279	34,460	8,836	12,014	28,815	8,128	13,604	19,652	34,721
賃貸事業利益 (= -) (千円)	47,454	12,206	40,339	77,772	32,044	20,880	101,694	43,125	16,570	136,656	28,528	48,446	156,244	34,872	
資本的支出 (千円)	1,564	-	2,415	11,893	8,370	-	550	-	4,689	-	10,093	450	8,508	280	
NC F (= -) (千円)	71,242	24,497	52,817	87,905	53,678	31,159	135,605	51,962	23,894	165,472	26,563	61,601	167,389	69,313	
参考情報	経費率 (= /)	23.8%	40.4%	24.4%	30.8%	39.3%	31.1%	24.1%	23.3%	39.9%	18.5%	27.3%	25.8%	33.8%	33.3%
	2021年度固定資産税等年額 (千円)	12,229	9,470	11,114	28,072	18,522	6,475	24,150	5,596	8,225	31,772	8,987	16,886	55,581	14,555
	のうちP M報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,434	1,338	2,618	4,981	3,353	1,558	6,440	2,443	1,553	7,518	1,776	2,973	9,008	3,548
	参考: 総賃貸事業収入比	3.6%	3.3%	3.6%	3.5%	3.3%	3.4%	3.6%	3.6%	3.3%	3.7%	3.5%	3.6%	3.4%	3.4%
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額 (千円)	324,190	177,676	155,660	232,006	268,660	167,110	285,179	117,570	138,350	295,432	121,790	94,622	368,772	109,804
	参考: 上記 年平均額	27,015	14,806	12,971	19,333	22,388	13,925	23,764	9,797	11,529	24,619	10,149	7,885	30,731	9,150

【参考情報】 個別物件の収益状況 第33期 (2021年5月1日～2021年10月31日) : 184日間 2021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		A051	A055	A056	A059	A060	A062	A063	A064	A066	A067	A071	A072	A073	A078
物件名称		KDX 浜町中ノ橋ビル	新都心丸善ビル	KDX 神保町ビル	KDX 岩本町ビル	KDX 晴海ビル	小石川ITGビル	KDX 五反田ビル	KDX 日本橋216ビル	KDX 新宿ビル	KDX 銀座一丁目ビル	KDX 飯田橋ビル	KDX 東品川ビル	KDX 箱崎ビル	KDX 立川駅前ビル
取得年月日		2008年2月1日	2008年2月29日	2008年3月31日	2008年5月1日	2008年6月30日	2009年11月18日	2009年11月18日	2009年12月1日	2010年2月18日	2010年11月12日	2011年7月22日	2011年7月22日	2011年7月22日	2011年12月26日
価格情報	取得価格 (百万円)	2,310	2,110	2,760	1,864	10,250	3,080	2,620	2,010	6,800	4,300	4,670	4,590	2,710	1,267
	構成比率	0.5%	0.5%	0.6%	0.4%	2.3%	0.7%	0.6%	0.5%	1.5%	1.0%	1.1%	1.0%	0.6%	0.3%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,191	2,041	2,804	1,559	8,328	3,050	2,636	1,763	6,939	4,109	4,792	4,612	2,567	1,321
	期末評価額 (百万円)	2,120	1,750	2,530	1,630	8,670	3,270	3,410	2,640	10,200	5,630	5,740	4,760	3,470	1,730
	構成比率	0.4%	0.3%	0.5%	0.3%	1.7%	0.6%	0.7%	0.5%	2.0%	1.1%	1.1%	0.9%	0.7%	0.3%
賃貸借情報	テナント総数	9	6	6	9	11	3	9	8	22	4	4	6	8	5
	賃貸可能面積 (㎡)	2,237.07	1,912.24	2,323.44	1,529.79	9,294.00	3,934.54	3,157.04	1,615.20	5,822.57	3,573.59	4,350.58	7,117.94	3,992.60	1,612.13
	賃貸面積 (㎡)	2,237.07	1,912.24	2,323.44	1,529.79	9,294.00	3,934.54	3,157.04	1,615.20	5,632.34	3,573.59	2,259.95	7,117.94	3,992.60	1,612.13
	稼働率														
	2021年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	100.0%	51.9%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.6%	100.0%	46.9%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	59.5%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019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%	100.0%	100.0%
	2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.1%	100.0%	100.0%
	2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2018年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2017年10月末	100.0%	83.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2017年4月末	100.0%	64.2%	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第33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)	71,270	52,862	75,244	48,773	152,929	125,926	106,706	68,223	245,431	148,229	69,608	164,146	105,840	66,177
	賃貸収入	59,681	45,828	68,194	45,595	129,637	107,577	98,274	61,741	217,566	141,850	59,093	145,632	97,039	58,459
	その他収入	11,588	7,034	7,049	3,178	23,291	18,348	8,432	6,482	27,865	6,378	10,515	18,513	8,801	7,718
	賃貸事業費用合計 (千円)	20,550	15,932	18,764	10,853	99,269	41,927	24,697	13,629	78,634	33,285	50,318	45,690	31,316	19,600
	管理委託費	7,446	6,123	5,525	3,766	28,623	14,209	8,810	5,127	22,493	9,718	6,208	15,299	7,394	5,196
	公租公課	5,847	4,745	7,409	3,075	19,614	10,404	9,074	4,817	28,168	14,329	10,857	16,079	12,473	8,266
	水道光熱費	3,996	4,511	5,093	2,038	20,895	11,077	5,366	2,708	13,737	4,988	9,168	10,061	7,140	2,991
	修繕費	2,351	133	224	1,613	6,082	4,902	536	293	7,434	745	7,520	3,003	3,360	2,246
	保険料	97	68	85	44	347	168	132	61	251	117	141	212	158	69
	信託報酬・その他	810	350	427	315	23,705	1,165	776	619	6,550	3,385	16,421	1,035	788	831
NOI (= -) (千円)	50,719	36,930	56,480	37,920	53,659	83,998	82,009	54,594	166,797	114,944	19,290	118,455	74,523	46,577	
減価償却費 (千円)	14,044	9,019	10,735	13,344	80,305	19,006	16,276	11,505	25,560	12,307	27,539	30,145	25,712	5,777	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	36,674	27,911	45,745	24,575	26,645	64,992	65,732	43,089	141,236	102,637	8,249	88,310	48,811	40,800	
資本的支出 (千円)	22,089	-	5,399	-	11,667	11,115	15,600	362	85,385	250	140,839	100	2,587	5,945	
NC F (= -) (千円)	28,630	36,930	51,081	37,920	41,992	72,883	66,409	54,232	81,411	114,694	121,549	118,355	71,936	40,631	
参考情報	経費率 (= /)	28.8%	30.1%	24.9%	22.3%	64.9%	33.3%	23.1%	20.0%	32.0%	22.5%	72.3%	27.8%	29.6%	29.6%
	2021年度固定資産税等年額 (千円)	11,694	9,490	14,816	6,150	39,229	20,809	18,148	9,634	56,327	28,658	21,714	32,158	24,947	16,408
	のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	2,489	1,832	2,688	1,769	4,216	4,284	3,851	2,506	8,412	5,370	1,814	5,767	3,680	2,301
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.5%	3.6%	3.6%	2.8%	3.4%	3.6%	3.7%	3.4%	3.6%	2.6%	3.5%	3.5%	3.5%
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額 (千円)	132,997	53,352	51,129	45,665	242,493	478,358	185,752	79,860	389,507	180,934	327,570	264,838	206,822	152,857
	参考: 上記 年平均額	11,083	4,446	4,260	3,805	20,207	39,863	15,479	6,655	32,458	15,077	27,297	22,069	17,235	12,738

【参考情報】 個別物件の収益状況 第33期 (2021年5月1日～2021年10月31日) : 184日間 2021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		A083	A084	A085	A086	A087	A088	A089	A090	A091	A092	A093	A094	A095	A096	
物件名称		KDX 府中ビル	KDX 春日ビル	KDX 中目黒ビル	KDX 大宮ビル	日本橋堀留町 ファースト	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	
取得年月日		2012年9月21日	2012年9月21日	2012年9月21日	2013年3月26日	2013年8月19日	2013年9月13日	2013年11月19日	2013年11月18日	2013年11月18日	2013年11月19日	2014年1月10日	2014年3月20日	2014年5月30日	2014年5月30日	
価格情報	取得価格 (百万円)	6,120	2,800	1,880	2,020	2,200	1,900	5,250	3,900	3,180	2,600	4,350	12,000	8,666	3,650	
	構成比率	1.4%	0.6%	0.4%	0.5%	0.5%	0.4%	1.2%	0.9%	0.7%	0.6%	1.0%	2.7%	2.0%	0.8%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	5,681	2,604	1,881	2,119	2,245	1,954	5,564	3,507	3,139	2,471	4,778	10,542	7,619	3,580	
	期末評価額 (百万円)	8,940	4,110	3,470	3,110	3,090	3,440	6,700	5,100	3,980	3,220	6,270	18,200	9,910	4,580	
	構成比率	1.7%	0.8%	0.7%	0.6%	0.6%	0.7%	1.3%	1.0%	0.8%	0.6%	1.2%	3.5%	1.9%	0.9%	
賃貸借情報	テナント総数	37	11	7	17	12	6	8	8	11	6	9	10	13	11	
	賃貸可能面積 (㎡)	10,151.50	4,347.00	2,726.69	3,832.64	3,106.42	4,037.44	6,967.61	3,110.74	3,331.65	2,289.27	4,571.92	12,978.57	11,797.84	4,596.20	
	賃貸面積 (㎡)	9,813.71	4,347.00	2,726.69	3,832.64	3,012.86	4,037.44	6,967.61	3,110.74	3,180.65	2,289.27	4,571.92	12,257.47	11,158.22	4,596.20	
	稼働率															
	2021年10月末	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	94.4%	94.6%	100.0%
	2021年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	80.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	79.7%	94.4%	96.5%	100.0%
	2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%
	2020年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019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%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年4月末	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2018年10月末	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2018年4月末	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	
2017年10月末	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	92.0%	
2017年4月末	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	81.9%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.9%	100.0%	
損益情報 (第33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)	317,858	130,967	107,612	113,378	85,390	113,132	205,705	139,259	116,490	84,235	124,216	458,630	318,219	147,910	
	賃貸収入	285,132	117,244	98,533	102,975	75,492	98,629	183,622	126,630	100,880	79,876	117,195	420,001	264,202	121,800	
	その他収入	32,726	13,722	9,079	10,402	9,897	14,502	22,083	12,628	15,610	4,359	7,021	38,629	54,017	26,110	
	賃貸事業費用合計 (千円)	90,326	37,041	23,813	26,514	29,008	34,769	47,323	28,603	30,339	17,520	45,407	94,967	87,437	32,919	
	管理委託費	33,435	10,902	8,053	9,817	9,690	9,369	15,795	10,367	9,223	5,660	9,406	36,792	21,006	10,238	
	公租公課	26,475	11,944	6,331	6,941	7,412	11,067	18,945	7,707	10,145	4,090	14,294	29,661	21,538	10,164	
	水道光熱費	25,685	7,787	4,091	5,637	5,913	7,671	10,102	8,164	7,073	3,991	7,438	20,877	30,004	8,493	
	修繕費	2,916	5,311	4,661	352	4,928	5,891	1,491	1,324	3,153	2,935	4,667	5,962	2,767	2,794	
	保険料	459	182	112	132	134	163	230	89	138	77	163	464	433	145	
信託報酬・その他	1,354	913	562	3,634	929	607	758	950	605	766	9,437	1,209	11,686	1,083		
NOI (= -) (千円)	227,532	93,926	83,798	86,863	56,381	78,362	158,382	110,655	86,151	66,715	78,809	363,663	230,782	114,991		
減価償却費 (千円)	46,901	20,235	12,383	16,415	13,748	14,616	21,118	27,736	14,512	11,873	27,950	102,815	81,161	17,628		
賃貸事業利益 (= -) (千円)	180,631	73,690	71,415	70,447	42,632	63,745	137,264	82,919	71,638	54,842	50,858	260,848	149,620	97,362		
資本的支出 (千円)	198	198	5,852	4,725	11,393	5,410	-	300	10,884	900	8,792	125	4,471	32,217		
NC F (= -) (千円)	196,503	93,728	77,946	82,138	44,988	72,952	158,382	110,355	75,267	65,815	70,016	363,538	226,311	82,774		
参考情報	経費率 (= /)	28.4%	28.3%	22.1%	23.4%	34.0%	30.7%	23.0%	20.5%	26.0%	20.8%	36.6%	20.7%	27.5%	22.3%	
	2021年度固定資産税等年額 (千円)	52,948	23,889	12,658	13,874	14,825	22,135	39,057	15,414	20,290	8,171	28,585	59,324	42,912	20,328	
	のうちP M報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	11,130	4,589	3,906	4,086	2,893	3,908	7,430	5,100	4,135	3,080	4,143	16,781	3,184	5,365	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.5%	3.6%	3.6%	3.4%	3.5%	3.6%	3.7%	3.6%	3.7%	3.3%	3.7%	1.0%	3.6%	
長期修繕工事																
取得後12年間の見積累計額 (千円)	415,708	246,516	177,359	226,566	113,555	148,568	297,223	105,980	219,609	150,390	261,437	233,439	301,109	266,744		
参考: 上記 年平均額	34,642	20,543	14,779	18,880	9,462	12,380	24,768	8,831	18,300	12,532	21,786	19,453	25,092	22,228		

【参考情報】 個別物件の収益状況 第33期 (2021年5月1日～2021年10月31日) : 184日間 2021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		A099	A101	A102	A107	A108	A109	A112	A113	A115	A116	A117	A119	A120	A121
物件名称		KDX 池袋ウエスト ビル	KDX 横浜ビル	KDX 横浜西口ビル	KDX 銀座イースト ビル	べんてるビル	KDX 浜松町 センタービル	KDX 虎ノ門一丁目 ビル	KDX 新日本橋 駅前ビル	アーク森ビル	KDX 西新橋ビル	BR五反田	KDX 渋谷南平台ビル	KDX 代々木ビル	銀座四丁目 タワー
取得年月日		2014年9月3日	2014年10月29日	2014年12月2日	2015年3月13日	2015年3月26日	2015年9月1日	2016年3月30日	2016年8月2日	2016年12月1日	2017年2月1日	2017年4月5日	2017年8月10日	2005年9月30日	2013年8月19日
価格情報	取得価格 (百万円)	1,934	7,210	2,750	3,600	3,350	3,950	15,550	3,829	4,169	8,400	2,200	3,500	2,479	9,800
	構成比率	0.4%	1.6%	0.6%	0.8%	0.8%	0.9%	3.5%	0.9%	0.9%	1.9%	0.5%	0.8%	0.6%	2.2%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,998	7,322	2,633	3,645	3,549	3,983	15,843	3,961	4,183	8,504	2,294	3,534	2,399	9,393
	期末評価額 (百万円)	2,470	9,440	3,320	3,910	4,125	4,450	23,300	4,370	4,880	9,150	2,470	3,850	2,340	14,900
	構成比率	0.5%	1.8%	0.6%	0.8%	0.8%	0.9%	4.5%	0.8%	0.9%	1.8%	0.5%	0.7%	0.5%	2.9%
賃貸借情報	テナント総数	8	26	14	12	10	8	3	10	1	8	6	1	10	4
	賃貸可能面積 (㎡)	2,532.71	10,922.27	4,983.35	4,400.92	4,346.66	3,052.73	8,179.00	3,281.94	2,442.60	5,734.79	3,320.24	2,205.33	1,173.55	5,624.23
	賃貸面積 (㎡)	2,532.71	10,922.27	4,983.35	4,400.92	4,346.66	3,052.73	8,179.00	3,281.94	2,442.60	5,734.79	3,320.24	2,205.33	1,173.55	5,624.23
	稼働率														
	2021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%	100.0%	100.0%
	2021年4月末	100.0%	93.7%	100.0%	100.0%	100.0%	84.5%	100.0%	78.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年10月末	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%
	2020年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%
	2019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%	100.0%	98.2%
	2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%
	2018年10月末	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%
2018年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2017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%	100.0%	100.0%	
2017年4月末	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第33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)	77,169	294,513	117,687	123,167	126,664	105,471	526,480	79,942	非開示(注)	222,835	98,153	96,540	71,165	289,557
	賃貸収入	67,292	254,537	101,649	106,186	122,604	97,039	506,063	73,910	非開示(注)	204,365	75,393	88,057	60,524	262,565
	その他収入	9,876	39,976	16,038	16,980	4,059	8,432	20,416	6,031	非開示(注)	18,470	22,759	8,483	10,641	26,992
	賃貸事業費用合計 (千円)	17,621	77,443	37,666	31,825	46,025	22,597	113,849	35,079	非開示(注)	55,722	36,808	22,300	15,215	75,113
	管理委託費	6,419	28,769	11,630	10,088	25,756	9,285	38,862	6,893	非開示(注)	15,857	15,473	6,816	4,180	19,518
	公租公課	5,267	19,328	10,550	11,090	13,233	7,919	51,368	13,605	非開示(注)	18,005	9,547	8,967	4,811	23,563
	水道光熱費	3,486	19,811	11,358	8,385	-	3,764	14,705	4,840	非開示(注)	11,570	4,526	4,736	3,808	17,406
	修繕費	2,068	2,700	1,277	1,425	1,487	589	7,474	939	非開示(注)	9,193	3,554	1,126	1,255	2,930
	保険料	100	359	160	182	226	115	311	109	非開示(注)	234	161	179	97	111
	信託報酬・その他	278	6,474	2,689	652	5,322	924	1,127	8,690	非開示(注)	861	3,544	473	1,061	11,584
NOI (= -) (千円)	59,548	217,070	80,021	91,342	80,639	82,873	412,630	44,863	非開示(注)	167,112	61,345	74,240	55,950	214,444	
減価償却費 (千円)	14,278	52,661	16,799	17,659	16,629	10,799	62,286	13,136	非開示(注)	18,543	11,030	7,971	9,893	37,455	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	45,269	164,408	63,221	73,682	64,009	72,074	350,344	31,726	非開示(注)	148,569	50,314	66,269	46,056	176,988	
資本的支出 (千円)	660	21,236	2,944	1,808	24,567	1,090	1,508	9,670	非開示(注)	2,203	1,051	15,207	1,237	300	
NC F (= -) (千円)	58,888	195,834	77,076	89,534	56,072	81,783	411,122	35,192	非開示(注)	166,061	46,138	73,002	55,650	214,174	
参考情報	経費率 (= /)	22.8%	26.3%	32.0%	25.8%	36.3%	21.4%	21.6%	43.9%	非開示(注)	25.0%	37.5%	23.1%	21.4%	25.9%
	2021年度固定資産税等年額 (千円)	10,529	38,656	21,085	22,181	26,466	15,838	102,371	27,211	非開示(注)	36,011	19,095	17,926	9,623	47,126
	のうちPM報酬(賃貸管理業務報酬等) (千円)	2,790	10,440	4,034	4,377	4,230	3,843	19,165	2,547	非開示(注)	7,958	3,255	3,485	2,594	10,285
	参考: 総賃貸事業収入比	3.6%	3.5%	3.4%	3.6%	3.3%	3.6%	3.6%	3.2%	非開示(注)	3.6%	3.3%	3.6%	3.6%	3.6%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	116,860	770,840	237,824	283,090	363,949	197,760	254,896	177,828	非開示(注)	161,320	330,409	319,414	57,209	57,675	
参考: 上記 年平均額	9,738	64,236	19,818	23,590	30,329	16,480	21,241	14,819	非開示(注)	13,443	27,534	26,617	4,767	4,806	

(注) マスターリース会社兼プロパティマネジメント会社からの同意を得られていないため、非開示としています。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第33期 (2021年5月1日～2021年10月31日) : 184日間 2021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		A122	A123	A124	A125	A127	A128	A012	A042	A044	A053	A054	A058	A069	A070
物件名称		三菱重工 横浜ビル	KDX 横浜関内ビル	KDX 浜浜町ブレイス	KDX 調布ビル	KDX 神田駅前ビル	KDX 新橋駅前ビル	ポルタス・ センタービル	KDX 鳥丸ビル	KDX 仙台ビル	KDX 博多南ビル	KDX 北浜ビル	KDX 名古屋栄ビル	KDX 小林道修町ビル	KDX 札幌ビル
取得年月日		2017年12月7日	2018年1月31日	2018年7月2日	2019年6月14日	2020年2月7日	2020年6月30日	2005年9月21日	2007年6月1日	2007年6月1日	2008年2月1日	2008年2月1日	2009年7月1日	2010年12月1日	2011年3月25日
価格情報	取得価格 (百万円)	14,720	9,500	20,700	8,700	3,300	16,300	5,570	5,400	2,100	4,900	2,220	7,550	2,870	2,005
	構成比率	3.3%	2.2%	4.7%	2.0%	0.7%	3.7%	1.3%	1.2%	0.5%	1.1%	0.5%	1.7%	0.7%	0.5%
	貸借対照表計上額 (百万円)	14,559	9,565	20,346	9,022	3,369	16,353	3,794	4,999	1,857	4,296	1,995	6,189	1,753	1,955
	期末評価額 (百万円)	15,000	10,400	23,400	10,200	3,450	20,600	5,030	5,930	2,060	5,040	1,690	5,710	2,890	2,550
	構成比率	2.9%	2.0%	4.5%	2.0%	0.7%	4.0%	1.0%	1.1%	0.4%	1.0%	0.3%	1.1%	0.6%	0.5%
賃貸借情報	テナント総数	22	10	11	7	7	5	29	42	31	49	13	17	8	20
	賃貸可能面積 (㎡)	13,495.34	10,052.67	9,325.18	11,834.73	2,175.29	5,392.72	11,501.07	8,730.18	3,948.03	10,112.80	4,004.99	6,923.12	7,072.26	3,786.64
	賃貸面積 (㎡)	13,441.81	9,683.30	9,005.59	11,834.73	2,175.29	4,390.68	10,027.62	8,730.18	3,948.03	9,547.75	4,004.99	6,923.12	7,072.26	3,786.64
	稼働率														
	2021年10月末	99.6%	96.3%	96.6%	100.0%	100.0%	81.4%	87.2%	100.0%	100.0%	94.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2021年4月末	99.3%	85.4%	82.3%	100.0%	100.0%	100.0%	86.2%	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年10月末	99.9%	100.0%	92.7%	100.0%	100.0%	100.0%	90.3%	98.4%	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	92.8%	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	97.3%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	94.1%	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2018年4月末	100.0%	92.8%	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	89.2%	100.0%	100.0%	97.8%	
2017年10月末	-	-	-	-	-	-	100.0%	96.7%	100.0%	99.5%	89.2%	100.0%	100.0%	100.0%	
2017年4月末	-	-	-	-	-	-	100.0%	97.8%	100.0%	95.2%	89.2%	100.0%	100.0%	92.9%	
損益情報 (第33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)	422,643	250,587	404,957	335,796	77,155	372,104	249,425	226,428	95,835	202,663	65,141	183,408	204,305	97,750
	賃貸収入	400,559	218,435	372,896	297,789	68,903	354,269	206,563	198,195	82,233	176,746	55,892	163,991	186,253	85,879
	その他収入	22,083	32,152	32,060	38,006	8,252	17,835	42,861	28,232	13,602	25,916	9,249	19,416	18,051	11,871
	賃貸事業費用合計 (千円)	129,558	89,436	98,282	108,464	22,909	77,694	97,589	71,523	30,173	53,425	27,142	60,607	98,547	31,364
	管理委託費	38,274	25,543	32,410	42,717	5,526	26,344	54,751	20,901	11,352	15,654	7,019	17,224	16,065	9,593
	公租公課	37,001	26,477	27,920	26,404	7,497	37,864	20,530	24,896	7,094	11,298	4,324	20,444	11,285	9,989
	水道光熱費	45,798	17,818	23,550	32,063	5,699	10,236	17,733	17,830	9,165	22,741	6,479	13,448	12,863	9,134
	修繕費	6,182	7,613	6,945	5,467	3,586	154	446	5,012	864	1,797	746	3,034	1,757	1,251
	保険料	703	403	355	476	66	235	1,134	332	152	317	125	239	244	140
	信託報酬・その他	1,597	11,581	7,098	1,335	533	2,859	2,992	2,550	1,543	1,617	8,447	6,215	56,331	1,256
NOI (= -) (千円)	293,084	161,150	306,675	227,331	54,245	294,410	151,836	154,904	65,662	149,237	37,998	122,801	105,758	66,385	
減価償却費 (千円)	42,821	58,946	76,999	28,885	4,699	27,482	56,532	35,710	20,641	39,408	15,104	73,354	53,729	22,130	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	250,263	102,204	229,675	198,446	49,546	266,927	95,303	119,194	45,020	109,829	22,894	49,446	52,028	44,255	
資本的支出 (千円)	2,827	12,762	11,617	51,825	34,759	350	4,639	7,661	4,287	4,541	734	7,483	-	15,951	
NC F (= -) (千円)	290,256	148,388	295,057	175,505	19,486	294,060	147,196	147,243	61,374	144,696	37,264	115,318	105,758	50,434	
参考情報	経費率 (= /)	30.7%	35.7%	24.3%	32.3%	29.7%	20.9%	39.1%	31.6%	31.5%	26.4%	41.7%	33.0%	48.2%	32.1%
	2021年度固定資産税等年額 (千円)	74,003	52,954	55,841	52,807	14,995	75,727	41,059	49,792	14,189	22,598	8,649	40,892	22,570	19,982
	のうちP.M報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	2,840	8,402	14,523	11,492	2,681	13,602	8,189	7,782	3,295	7,181	2,104	6,249	6,327	3,349
	参考: 総賃貸事業収入比	0.7%	3.4%	3.6%	3.4%	3.5%	3.7%	3.3%	3.4%	3.4%	3.5%	3.2%	3.4%	3.1%	3.4%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	750,371	124,369	83,362	330,605	138,976	51,837	971,099	375,354	128,121	291,937	131,582	202,897	300,615	212,367	
参考: 上記 年平均額	62,530	10,364	6,946	27,550	11,581	4,319	80,924	31,279	10,676	24,328	10,965	16,908	25,051	17,697	

A058 KDX名古屋栄ビルの土地部分の取得年月日は2008年4月25日です。

A069 KDX小林道修町ビルは、借地契約上、底地所有者 (小林製薬株式会社) への支払地代が期間毎に定められており、2024年8月末までは年107,900千円となっています。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第33期 (2021年5月1日～2021年10月31日) : 184日間 2021年10月31日現在

用途	オフィスビル												その他	96物件合計
地域区分	地方経済圏												東京経済圏	
物件番号	A079	A082	A097	A098	A100	A104	A106	A110	A111	A118	A126	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	KDX 新大阪ビル	KDX 名古屋日銀前 ビル	KDX 札幌北口 ビル	KDX 土佐堀ビル	新宿6丁目ビル (底地)		
取得年月日	2011年12月26日	2012年3月28日	2014年5月30日	2014年9月1日	2014年10月15日	2014年12月2日	2015年1月9日	2015年9月1日	2016年3月15日	2017年7月20日	2020年1月31日	2014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	3,500	1,800	5,000	2,880	440,180
	構成比率	1.7%	0.6%	0.5%	0.3%	3.0%	0.5%	1.3%	1.0%	0.8%	0.4%	1.1%	0.7%	100.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	7,803	2,226	2,210	1,340	12,306	1,907	6,565	4,469	3,354	2,090	5,024	2,973	422,751
	期末評価額 (百万円)	10,100	3,860	2,660	1,860	13,700	3,080	8,400	5,520	3,980	2,160	5,000	3,550	517,705
	構成比率	2.0%	0.7%	0.5%	0.4%	2.6%	0.6%	1.6%	1.1%	0.8%	0.4%	1.0%	0.7%	100.0%
賃貸借情報	テナント総数	17	4	24	23	61	16	34	18	15	15	8	1	1,172
	賃貸可能面積 (㎡)	7,903.84	4,994.88	5,278.51	4,001.53	17,155.65	5,280.02	12,318.24	5,986.25	4,363.96	3,319.16	5,635.39	1,355.13	482,247.31
	賃貸面積 (㎡)	7,820.46	4,994.88	5,154.74	4,001.53	17,089.69	5,280.02	12,318.24	5,663.24	4,363.96	3,192.55	5,016.09	1,355.13	470,544.49
	稼働率													
	2021年10月末	98.9%	100.0%	97.7%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%	94.6%	100.0%	96.2%	89.0%	100.0%	97.6%
	2021年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%	94.6%	100.0%	95.2%	89.0%	100.0%	96.7%
	2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.0%	100.0%	98.1%
	2020年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	99.0%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	99.5%
	2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	99.4%	93.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	99.2%
	2018年10月末	100.0%	100.0%	89.0%	100.0%	99.8%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	99.1%
2018年4月末	100.0%	100.0%	89.0%	100.0%	99.8%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	-	100.0%	
2017年10月末	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	99.1%	
2017年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	93.5%	98.3%	100.0%	94.6%	-	-	100.0%	97.9%	
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	
損益情報 (第33期)	総賃貸事業収入合計 (千円)	332,400	157,808	125,586	79,848	623,078	109,667	357,686	161,180	124,612	79,828	116,201	68,835	14,981,889
	賃貸収入	288,687	121,650	111,244	65,812	441,770	89,271	307,523	145,290	109,169	67,987	96,569	68,831	13,261,580
	その他収入	43,713	36,157	14,342	14,036	181,307	20,396	50,163	15,890	15,443	11,840	19,632	4	1,720,308
	賃貸事業費用合計 (千円)	112,741	49,681	36,117	27,813	315,469	47,033	128,067	40,444	30,621	22,861	46,035	6,856	4,486,878
	管理委託費	31,450	10,616	14,670	8,836	82,148	10,525	48,046	13,317	9,531	8,655	11,679	-	1,414,777
	公租公課	46,657	12,502	8,691	6,732	63,099	13,047	38,590	12,846	9,829	6,862	12,179	6,656	1,339,335
	水道光熱費	28,236	22,299	8,343	7,476	93,155	12,636	27,566	10,380	8,796	6,166	15,335	-	1,023,838
	修繕費	4,057	2,692	2,223	3,925	32,053	9,010	12,083	1,881	1,082	420	1,999	-	337,875
	保険料	346	185	188	150	1,188	167	513	197	139	47	214	-	19,306
	信託報酬・その他	1,994	1,384	2,000	691	43,823	1,647	1,267	1,821	1,242	708	4,628	200	351,744
	NOI (= -) (千円)	219,659	108,127	89,468	52,035	307,608	62,634	229,619	120,735	93,990	56,966	70,165	61,979	10,495,010
減価償却費 (千円)	49,199	35,822	29,182	14,694	140,453	24,496	51,067	23,790	27,884	16,932	19,080	-	2,567,199	
賃貸事業利益 (= -) (千円)	170,459	72,304	60,286	37,340	167,155	38,138	178,552	96,944	66,106	40,033	51,085	61,979	7,927,810	
資本的支出 (千円)	15,543	3,738	2,050	26,930	31,796	2,384	55,121	5,983	7,226	5,059	18,388	-	988,648	
NC F (= -) (千円)	204,115	104,389	87,418	25,105	275,811	60,250	174,498	114,752	86,764	51,906	51,777	61,979	9,506,361	
参考情報	経費率 (= /)	33.9%	31.5%	28.8%	34.8%	50.6%	42.9%	35.8%	25.1%	24.6%	28.6%	39.6%	10.0%	29.9%
	2021年度固定資産税等年額 (千円)	93,316	25,005	17,383	13,465	125,560	26,095	77,189	25,693	19,659	13,726	24,361	13,313	2,677,894
	のうちP M報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	11,266	5,427	4,388	2,691	18,260	3,516	11,985	5,753	4,461	2,791	3,803	-	493,064
	参考: 総賃貸事業収入比	3.4%	3.4%	3.5%	3.4%	2.9%	3.2%	3.4%	3.6%	3.6%	3.5%	3.3%	-	3.3%
長期修繕工事														
取得後12年間の見積累計額 (千円)	599,350	196,254	331,989	185,070	1,688,032	142,937	744,272	358,124	305,710	120,720	225,568	-	24,174,076	
参考: 上記 年平均額	49,945	16,354	27,665	15,422	140,669	11,911	62,022	29,843	25,475	10,060	18,797	-	2,014,506	

合計: 取得価格加重平均運用日数

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2021年10月期 決算短信

【参考情報】 借入金の状況

2021年10月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率(%) (注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行 (注3)	2020年8月31日	1,000,000	-	0.335	2021年8月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注3)	2020年11月30日	1,000,000	500,000	0.385	2021年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年11月30日	500,000	500,000	0.335	2021年11月30日			
	株式会社三井住友銀行 (注5)	2021年1月29日	1,300,000	300,000	0.385	2022年1月29日			
	三井住友信託銀行株式会社 (注4)	2021年1月29日	500,000	-	0.319	2022年1月29日			
	株式会社三井住友銀行	2021年2月26日	2,000,000	2,000,000	0.385	2022年2月26日			
	株式会社りそな銀行 (注4)	2021年3月31日	500,000	-	0.319	2022年3月31日			
	株式会社みずほ銀行	2021年7月12日	-	2,000,000	0.335	2022年6月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2021年8月31日	-	800,000	0.335	2022年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2021年8月31日	-	500,000	0.335	2022年8月31日			
	株式会社福岡銀行	2021年8月31日	-	500,000	0.335	2022年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2021年9月30日	-	500,000	0.385	2022年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年10月29日	-	3,000,000	0.325	2022年10月29日			
小計			6,800,000	10,600,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	2014年7月10日	2,000,000	-	0.903	2021年7月10日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2014年7月10日	500,000	-	0.903	2021年7月10日			
	みずほ信託銀行株式会社	2014年9月1日	800,000	-	0.885	2021年8月31日			
	株式会社福岡銀行	2014年9月1日	500,000	-	0.885	2021年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年3月20日	4,000,000	-	1.013	2021年9月20日			
	みずほ信託銀行株式会社	2014年9月30日	1,000,000	-	0.893	2021年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年10月31日	3,000,000	-	0.802	2021年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年1月29日	2,500,000	2,500,000	0.590	2022年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年1月29日	500,000	500,000	0.640	2022年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2015年2月18日	1,250,000	1,250,000	0.907	2022年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2015年2月18日	350,000	350,000	0.907	2022年2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月20日	3,000,000	3,000,000	1.199	2022年3月20日			
	株式会社あおぞら銀行	2015年4月30日	2,300,000	2,300,000	0.825	2022年4月30日			
	株式会社三井住友銀行 (注6)	2014年7月31日	2,200,000	2,200,000	1.014	2022年7月31日			
	株式会社三井住友銀行 (注6)	2019年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.291	2022年7月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注6)	2014年9月3日	1,000,000	1,000,000	0.979	2022年8月31日			
	株式会社りそな銀行 (注6)	2014年9月3日	950,000	950,000	0.979	2022年8月31日			
	株式会社みずほ銀行 (注6)	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日			
	株式会社福岡銀行 (注6)	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日			
	株式会社西日本シティ銀行 (注6)	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日			
株式会社七十七銀行 (注6)	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日				
株式会社東日本銀行 (注6)	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日				
株式会社三十三銀行 (注6)	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日				
株式会社三菱UFJ銀行	2021年9月30日	-	500,000	0.250	2022年10月31日				
小計			29,850,000	18,550,000					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月12日	1,800,000	1,800,000	1.358	2023年3月12日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月20日	2,000,000	2,000,000	1.349	2023年3月12日			
	株式会社りそな銀行	2014年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.071	2023年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.126	2023年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.071	2023年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.257	2024年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.259	2024年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2015年1月30日	1,500,000	1,500,000	1.161	2025年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2015年2月18日	1,700,000	1,700,000	1.157	2024年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年2月18日	1,250,000	1,250,000	1.314	2025年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年2月27日	2,100,000	2,100,000	1.153	2025年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2015年3月12日	1,000,000	1,000,000	1.218	2025年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年3月31日	2,500,000	2,500,000	1.266	2025年3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2015年9月30日	2,000,000	2,000,000	1.065	2024年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月30日	1,000,000	1,000,000	0.989	2024年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	2015年10月30日	1,500,000	1,500,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月30日	2,000,000	2,000,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社三井住友銀行	2015年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.121	2025年10月30日			
	株式会社りそな銀行	2015年11月12日	1,000,000	1,000,000	1.173	2025年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2016年1月29日	2,000,000	2,000,000	1.074	2026年1月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年1月29日	1,800,000	1,800,000	1.024	2026年1月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年2月18日	1,000,000	1,000,000	0.998	2026年2月18日			
	株式会社あおぞら銀行	2016年2月18日	500,000	500,000	0.998	2026年2月18日			
	株式会社りそな銀行	2016年3月31日	1,000,000	1,000,000	0.898	2026年3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年4月28日	2,000,000	2,000,000	0.654	2024年4月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年4月28日	2,000,000	2,000,000	0.835	2026年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月28日	1,000,000	1,000,000	0.865	2026年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年7月29日	1,500,000	1,500,000	0.613	2026年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2016年8月2日	1,000,000	1,000,000	0.544	2026年7月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.668	2024年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.876	2026年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.760	2026年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年10月31日	4,000,000	4,000,000	0.734	2026年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年10月31日	1,500,000	1,500,000	0.826	2026年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2016年12月12日	500,000	500,000	0.982	2026年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月28日	1,500,000	1,500,000	0.950	2026年12月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年1月16日	500,000	500,000	0.860	2027年1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年1月31日	700,000	700,000	0.853	2027年1月31日			
	株式会社福岡銀行	2017年3月28日	500,000	500,000	0.850	2027年3月31日			
	株式会社りそな銀行	2017年6月30日	1,500,000	1,500,000	0.849	2027年6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年8月10日	3,500,000	3,500,000	0.800	2027年7月28日			
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	1,000,000	1,000,000	0.544	2023年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.555	2024年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年9月21日	1,500,000	1,500,000	0.680	2025年9月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.732	2027年3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.873	2027年9月21日			

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2021年10月期 決算短信

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率(%) (注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2017年9月21日	2,500,000	2,500,000	0.851	2027年9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.810	2027年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年11月13日	3,000,000	3,000,000	0.931	2027年11月13日			
	株式会社三井住友銀行	2017年12月7日	1,400,000	1,400,000	0.899	2027年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月7日	1,200,000	1,200,000	0.820	2027年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年12月7日	1,000,000	1,000,000	0.969	2027年11月30日			
	株式会社りそな銀行	2017年12月7日	1,000,000	1,000,000	0.939	2027年11月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年12月7日	1,000,000	1,000,000	0.869	2027年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年12月7日	800,000	800,000	0.899	2027年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月7日	600,000	600,000	0.869	2027年11月30日			
	株式会社福岡銀行	2017年12月28日	500,000	500,000	0.744	2025年12月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年12月28日	500,000	500,000	0.878	2026年12月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年12月28日	500,000	500,000	0.864	2027年12月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年3月12日	1,500,000	1,500,000	0.914	2028年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年3月26日	1,000,000	1,000,000	0.808	2027年3月31日			
	株式会社りそな銀行	2018年3月26日	1,000,000	1,000,000	0.902	2028年3月31日			
	株式会社りそな銀行	2018年7月31日	500,000	500,000	0.988	2028年7月31日			
	株式会社広島銀行	2018年8月20日	500,000	500,000	0.696	2025年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年8月20日	1,000,000	1,000,000	1.003	2028年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年8月20日	1,000,000	1,000,000	1.003	2028年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年8月20日	500,000	500,000	1.003	2028年8月31日			
	株式会社福岡銀行	2018年8月20日	500,000	500,000	0.966	2028年8月31日			
	株式会社七十七銀行	2018年8月31日	500,000	500,000	0.700	2025年8月31日			
	株式会社東日本銀行	2018年8月31日	300,000	300,000	0.723	2025年8月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	2018年8月31日	700,000	700,000	1.012	2028年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.013	2028年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.910	2028年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2018年10月31日	500,000	500,000	1.013	2028年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2019年3月28日	1,400,000	1,400,000	0.838	2029年3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年3月29日	2,950,000	2,950,000	0.839	2029年3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年6月14日	500,000	500,000	0.246	2023年6月30日			
	株式会社りそな銀行	2019年6月14日	500,000	500,000	0.517	2026年12月28日			
	住友生命保険相互会社	2019年6月14日	1,000,000	1,000,000	0.605	2027年4月30日			
	株式会社三井住友銀行	2019年6月14日	1,000,000	1,000,000	0.725	2029年3月31日			
	株式会社広島銀行	2019年7月10日	500,000	500,000	0.230	2023年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.295	2023年7月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.554	2027年4月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.554	2027年4月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2019年9月30日	1,000,000	1,000,000	0.489	2026年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年9月30日	900,000	900,000	0.531	2027年3月31日			
	農林中央金庫	2019年9月30日	800,000	800,000	0.425	2027年3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年1月31日	700,000	700,000	0.406	2025年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年1月31日	1,500,000	1,500,000	0.526	2027年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年1月31日	1,500,000	1,500,000	0.675	2029年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年3月12日	1,800,000	1,800,000	0.361	2026年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2020年3月31日	1,000,000	1,000,000	0.642	2028年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年6月30日	2,000,000	2,000,000	0.646	2028年6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年6月30日	2,000,000	2,000,000	0.646	2028年6月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年6月30日	700,000	700,000	0.646	2028年6月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年6月30日	2,000,000	2,000,000	0.510	2028年6月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年7月31日	2,700,000	2,700,000	0.636	2028年7月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2020年8月31日	1,500,000	1,500,000	0.705	2030年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年9月30日	1,000,000	1,000,000	0.396	2025年9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年9月30日	1,000,000	1,000,000	0.511	2027年9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年9月30日	700,000	700,000	0.738	2030年9月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年10月30日	1,400,000	1,400,000	0.542	2027年4月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年10月30日	1,500,000	1,500,000	0.803	2030年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2020年10月30日	300,000	300,000	0.803	2030年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月12日	1,300,000	1,300,000	0.552	2027年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月12日	700,000	700,000	0.808	2030年11月12日			
株式会社あおぞら銀行	2020年11月12日	500,000	500,000	0.808	2030年11月12日				
株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月30日	200,000	200,000	0.516	2027年5月31日				
株式会社あおぞら銀行	2020年11月30日	900,000	900,000	0.763	2030年11月30日				
株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月30日	800,000	800,000	0.763	2030年11月30日				
株式会社みずほ銀行	2020年11月30日	200,000	200,000	0.763	2030年11月30日				
株式会社みずほ銀行	2021年1月29日	1,000,000	1,000,000	0.287	2024年1月31日				
株式会社みずほ銀行	2021年1月29日	1,200,000	1,200,000	0.527	2028年1月31日				
株式会社三井住友銀行	2021年1月29日	2,300,000	2,300,000	0.678	2030年1月31日				
株式会社三菱UFJ銀行	2021年1月29日	2,000,000	2,000,000	0.678	2030年1月31日				
株式会社みずほ銀行	2021年1月29日	2,000,000	2,000,000	0.678	2030年1月31日				
みずほ信託銀行株式会社	2021年1月29日	800,000	800,000	0.755	2030年11月30日				
株式会社西日本シティ銀行	2021年7月12日	-	500,000	0.484	2028年6月30日				
株式会社武蔵野銀行	2021年7月30日	-	1,000,000	0.350	2026年7月31日				
株式会社三菱UFJ銀行	2021年9月21日	-	1,000,000	0.300	2023年2月28日				
株式会社三菱UFJ銀行	2021年9月21日	-	2,000,000	0.300	2023年8月31日				
株式会社三菱UFJ銀行	2021年9月21日	-	1,000,000	0.300	2024年2月29日				
小計			151,100,000	156,600,000					
合計			187,750,000	185,750,000					

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

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

(注3) 2021年7月30日に500,000千円を期限前弁済しています。

(注4) 2021年7月30日に期限前弁済しています。

(注5) 2021年7月30日に1,000,000千円を期限前弁済しています。

(注6) 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。