

2020年10月期 決算短信（REIT）

2020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) 竹田 治朗

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

有価証券報告書提出予定日 2021年1月28日 分配金支払開始予定日 2021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. 2020年10月期の運用、資産の状況（2020年5月1日～2020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	%
2020年10月期	16,714	9.4	8,334	16.7	7,311	18.4	7,310	18.4
2020年 4月期	15,272	1.6	7,140	4.6	6,177	5.7	6,175	5.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年10月期	17,059	3.2	1.6	43.7
2020年 4月期	14,412	2.7	1.4	40.4

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年10月期	15,384	6,592	—	—	90.2	2.9
2020年 4月期	14,412	6,175	—	—	100.0	2.7

(注) 2020年10月期の1口当たり分配金は、未処分利益から圧縮積立金繰入額（718百万円）を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年10月期	459,719	230,665	50.2	538,295
2020年 4月期	447,707	229,589	51.3	535,786

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年10月期	15,259	△16,687	3,517	26,433
2020年 4月期	9,237	△9,651	1,145	24,344

2. 2021年4月期（2020年11月1日～2021年4月30日）及び2021年10月期（2021年5月1日～2021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
2021年 4月期	16,333	△2.3	8,106	△2.7	7,129	△2.5	7,128	△2.5	15,180	—
2021年10月期	15,394	△5.8	6,959	△14.2	6,000	△15.8	5,999	△15.8	14,000	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2021年4月期） 16,634円 予想期末発行済投資口の総口数（2021年4月期） 428,510口
 予想期中平均投資口数（2021年4月期） 428,510口
 1口当たり予想当期純利益（2021年10月期） 14,000円 予想期末発行済投資口の総口数（2021年10月期） 428,510口
 予想期中平均投資口数（2021年10月期） 428,510口

（注）2021年4月期の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金繰入額（622百万円）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。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- | | | | | |
|--------------------------|-----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） | 2020年10月期 | 428,510口 | 2020年4月期 | 428,510口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2020年10月期 | 0口 | 2020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、30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、10ページ「2021年4月期（第32期）及び2021年10月期（第33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	9
(3) 運用状況の見通し	10
2. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 財務諸表に関する注記事項	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
3. 参考情報	32
(1) 運用資産等の価格に関する情報	32
(2) 運用資産の資本的支出	44
(3) 主要なテナントの概要	46
【参考情報】 個別物件の収益状況	47
【参考情報】 借入金の状況	55

1. 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（2020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（2020年10月期）における我が国の経済は、2020年第1～2四半期に新型コロナウイルスの感染拡大及びそれに伴う政府による緊急事態宣言を受け、経済活動が急速に停滞したものの、国内外の経済活動再開や前期の大幅な落ち込みからの反動もあり、2020年7～9月期の実質GDP成長率（2次速報値）は、前期比年率22.9%増加と大幅なプラス成長となりました。

新型コロナウイルス感染症は一進一退の状況が続いているものの、Gotoキャンペーン事業によるサービス消費は高い伸びとなっています。企業設備投資動向については、デジタル化・省力化関連の投資については増加している一方、不急の新規投資などを先送りする動きも見られること等から全体ではマイナスとなっています。また、足元では米中貿易摩擦や新型コロナウイルス感染症拡大に伴う経済停滞の長期化等により、海外経済の不透明感が引き続き内在していることから、海外動向には留意が必要と思われる。

オフィスビル賃貸市場については、都心5区を中心に稼働率、賃料水準共に高い水準を維持していましたが、コロナ禍におけるテレワークの拡大や企業の先行き懸念による固定費の見直し等から減床・縮小等がみられるようになりまし。三鬼商事株式会社が公表した2020年10月末時点の東京都心5区の平均空室率は3.93%で、前年比で2.30ポイント上昇、前期末（2020年4月30日）時点との比較では2.37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、2020年10月末時点では22,434円（一坪当たり）となりました。その他全国の主要都市においても、平均空室率の上昇が確認されるものの、賃料水準は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、前期末（2020年4月30日）時点で、合計99物件（取得価格の総額432,835百万円）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）を保有していました。当期（2020年10月期）においては、オフィスビル1物件（新橋M-SQUARE Bright：取得価格16,300百万円）を取得し、2物件（KDX日本橋本町ビル：取得価格4,000百万円、KDX日本橋江戸通ビル：取得価格1,350百万円）を譲渡しました（譲渡価格の総額6,550百万円）。

その結果、当期末（2020年10月31日）現在のポートフォリオ（匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。）は、合計98物件（取得価格の総額443,785百万円）となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル99.4%、その他0.6%となっています。

また、当期末（2020年10月31日）現在のポートフォリオの稼働率は98.1%と、引き続き高稼働率を維持しています。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末（2020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・マネジメント株式会社に委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図ってきました。

リーシング面においては、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。

こうした取り組みを積み重ねてきましたが、新型コロナウイルスの影響による経済活動の停滞等を背景とした、オフィスビル移転検討の一時的凍結等の動きがみられた結果、本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、当期末（2020年10月31日）現在において、東京経済圏のオフィスビルで98.0%となり、オフィスビル全体では98.1%になりました。

テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスビルのエンドテナントの数は、当期末（2020年10月31日）現在、1,115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10.6%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（2020年10月31日）現在、1,116件です。

C. 資金調達の概要

(a) 投資法人債の状況

本投資法人は、サステナビリティへの取組みを一層強化すると共に、ESG投資に積極的な投資家層への投資機会の提供により、国内グリーンボンド市場の発展に寄与することが可能と考え、2020年10月20日に第12回無担保投資法人債（グリーンボンド）（総額1,000百万円、期間10.0年）を発行し、KDX武蔵小杉ビルの取得資金への充当を目的として調達した借入金（その後の借換えによる借入金を含みます。）の返済資金1,000百万円に充当しました。この結果、当期末（2020年10月31日）現在で投資法人債残高は11,000百万円となっています。

(b) 借入れの状況

本投資法人は、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。当期（2020年10月期）においては期中に返済期日が到来した借入金11,100百万円の返済資金として同額の借入れを行うと共に、物件の取得に際し、新たに9,700百万円の借入れを行っています。また、(a)投資法人債の状況に記載のグリーンボンドによる調達資金1,000百万円により、1,000百万円の期限前弁済を行っています。

その結果、当期末（2020年10月31日）現在で借入金残高は190,750百万円（短期借入金（注1）12,500百万円、長期借入金（注1）178,250百万円）、投資法人債残高は11,000百万円、有利子負債残高は201,750百万円となっています。

なお、当期末（2020年10月31日）現在の変動金利による長期借入金のうち、121,400百万円については、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93.8%、長期固定化負債比率（注3）は93.0%となっています。

これらの結果、当期末（2020年10月31日）の有利子負債の平均残存年数（注4）は4.5年となり、当期末の平均金利（注4）は0.94%に、有利子負債比率（注5）は43.9%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 (2020年4月30日)	当期末 (2020年10月31日)	当期末比率 (%) (注6)
株式会社三井住友銀行	46,200	48,200	25.3
株式会社三菱UFJ銀行	34,800	37,800	19.8
株式会社日本政策投資銀行	29,550	29,550	15.5
三井住友信託銀行株式会社	19,900	19,900	10.4
株式会社みずほ銀行	15,900	18,900	9.9
株式会社りそな銀行	11,250	11,250	5.9
株式会社あおぞら銀行	10,550	10,550	5.5
みずほ信託銀行株式会社	4,600	5,300	2.8
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
株式会社東日本銀行	800	800	0.4
農林中央金庫	800	800	0.4
株式会社三重銀行	500	500	0.3
合計	182,050	190,750	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。

(c) 格付の状況

当期末(2020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:安定的)
	債券格付 発行登録債予備格付	AA-

(d) 発行登録の状況

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2018年11月30日に提出しています。その概要は、以下のとおりです。

発行予定額	100,000百万円
発行予定期間	2018年12月8日から2020年12月7日まで
手取金の使途	特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債(短期投資法人債を含みます。)の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

上記発行登録書に基づき第10回投資法人債2,000百万円を2019年2月15日に、第12回投資法人債1,000百万円を2020年10月20日に発行しています。

なお、2020年12月8日から2022年12月7日までを発行予定期間とする投資法人債（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。

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期（2020年10月期）の業績は、営業収益16,714百万円、営業利益8,334百万円、経常利益7,311百万円、当期純利益7,310百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第67条の15及び第66条の2の両規定が適用される範囲内である718百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金は15,384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、一時停滞しましたが、国内外の経済活動再開に伴い、個人消費、輸出、政府消費等の内需の伸びが大きく寄与し、回復傾向が確認されました。感染拡大防止と社会経済活動再開の両立により、今後も回復傾向が続いていくものと思われませんが、国内外の感染状況の動向には引き続き注意が必要です。また、財政出動、「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」政策を含めた金利動向、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2020年10月末時点の東京都心5区の平均空室率は3.93%と前年比で2.30ポイント上昇し、今後も空室率の上昇及び平均賃料の下落が懸念されるものの、社会経済活動の回復が期待され、2021年の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ま

す。オフィスビル売買市場についても、新型コロナウイルス感染症の影響による収益性の変化を見極めたいとする声がある一方、日本銀行の金融緩和政策の継続による良好な資金調達環境を背景に、上場不動産投資法人(J-REIT)、私募リート、国内不動産会社や海外投資家をはじめとする多くの投資家の取得意欲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ま

す。しかしながら、コロナ禍における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があり、その動向には留意が必要です。一方で、2020年9月末における銀行の不動産業向け融資残高は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注視をする必要があると思われま

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(a) 新規物件の投資戦略及び売却方針

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

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

資産の売却については、新規の物件取得やファンド型投資を前提とした資産入替えの余地に応じて、個別に検討します。また、現状及び将来的なマーケット動向を踏まえた収益及び収益性、築年数、エリア、規模等や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、2020年11月2日付で、以下の不動産信託受益権を譲渡しました。

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)
2020年 11月2日	不動産信託 受益権	KDX新日本橋ビル	東京都 中央区	三井不動産 株式会社	3,200	3,140

(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) 2020年4月30日時点の価額を記載しています。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2020年7月30日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

(3) 運用状況の見通し

2021年4月期（2020年11月1日～2021年4月30日）及び2021年10月期（2021年5月1日～2021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。

2021年4月期（第32期：2020年11月1日～2021年4月30日）

営業収益	16,333百万円
営業利益	8,106百万円
経常利益	7,129百万円
当期純利益	7,128百万円
1口当たり分配金	15,180円
うち利益超過分配金	-円

2021年10月期（第33期：2021年5月1日～2021年10月31日）

営業収益	15,394百万円
営業利益	6,959百万円
経常利益	6,000百万円
当期純利益	5,999百万円
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「2021年4月期（第32期）及び2021年10月期（第33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。

2021年4月期（第32期）及び2021年10月期（第33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32期：2020年11月1日～2021年4月30日（181日） 第33期：2021年5月1日～2021年10月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 当期末（2020年10月31日）現在で本投資法人が保有していた98物件から、2020年11月2日に譲渡したKDX新日本橋ビルを除いた97物件を前提としています。 上記以外に第33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33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、2020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32期に57百万円、第33期に73百万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。 2020年11月2日に譲渡したKDX新日本橋ビルの不動産等売却益として、第32期に1,128百万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32期1,452百万円、第33期1,450百万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32期1,304百万円、第33期1,388百万円を想定しています。なお、2020年1月1日以降に取得した物件については、売買に当たり固定資産税及び都市計画税等を前所有者と精算し、当該精算金相当額が取得原価に算入される等の理由により、第32期においては一部（6百万円）のみ費用計上されます。また、当該固定資産税及び都市計画税等は第33期以降に全て費用計上され、1期当たりの金額は58百万円となる想定です。 ・減価償却費については、第32期2,559百万円、第33期2,596百万円を想定しています。 ・修繕費については、第32期407百万円、第33期443百万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32期939百万円、第33期950百万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"> ・2020年12月14日現在において、187,750百万円の借入金残高及び11,000百万円の投資法人債発行残高があります。 ・2020年12月14日現在の借入金のうち、第32期において返済期限が到来する借入金は13,600百万円、第33期において返済期限が到来する借入金は12,800百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 ・2020年12月14日現在の投資法人債のうち、第32期及び第33期において償還期限の到来する投資法人債はないことを前提としています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・発行済投資口の総口数については、2020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33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32期については、当期純利益から圧縮積立金繰入額622百万円を控除した金額を分配することを前提として計算しています。 ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,699,777	16,128,897
信託現金及び信託預金	11,470,987	12,042,095
営業未収入金	277,457	336,234
前払費用	74,600	109,949
その他	12,394	13,766
流動資産合計	26,535,218	28,630,942
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,951,815	17,975,653
減価償却累計額	△6,221,158	△6,526,749
建物(純額)	11,730,656	11,448,903
構築物	43,564	43,564
減価償却累計額	△16,589	△17,805
構築物(純額)	26,974	25,759
機械及び装置	432,209	435,359
減価償却累計額	△272,362	△284,721
機械及び装置(純額)	159,847	150,638
工具、器具及び備品	96,841	99,918
減価償却累計額	△64,691	△68,421
工具、器具及び備品(純額)	32,150	31,496
土地	27,520,902	27,520,902
信託建物	*2 126,874,865	*2 128,754,352
減価償却累計額	△33,269,306	△35,161,391
信託建物(純額)	93,605,558	93,592,960
信託構築物	362,902	379,369
減価償却累計額	△179,886	△191,656
信託構築物(純額)	183,016	187,712
信託機械及び装置	1,741,678	1,876,485
減価償却累計額	△796,661	△850,091
信託機械及び装置(純額)	945,017	1,026,394
信託工具、器具及び備品	528,530	561,026
減価償却累計額	△346,706	△365,732
信託工具、器具及び備品(純額)	181,824	195,294
信託土地	283,648,781	293,726,525
信託建設仮勘定	—	6,150
有形固定資産合計	418,034,728	427,912,737
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	349,201	348,426
その他	1,168	540
無形固定資産合計	635,627	634,225

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2020年10月期 決算短信

(単位：千円)

	前期 (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1,127,724	1,137,526
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	1,150,151	1,183,120
その他	20,501	21,676
投資その他の資産合計	2,431,266	2,475,213
固定資産合計	421,101,622	431,022,176
繰延資産		
投資法人債発行費	51,840	57,394
投資口交付費	18,342	9,171
繰延資産合計	70,182	66,565
資産合計	447,707,022	459,719,684
負債の部		
流動負債		
営業未払金	829,804	1,496,596
短期借入金	9,500,000	12,500,000
1年内返済予定の長期借入金	22,300,000	23,000,000
未払金	486,379	679,554
未払費用	71,983	79,227
未払法人税等	825	756
未払消費税等	378,113	304,821
前受金	2,821,477	2,678,412
預り金	7,225	3,799
流動負債合計	36,395,810	40,743,168
固定負債		
投資法人債	10,000,000	11,000,000
長期借入金	150,250,000	155,250,000
預り敷金及び保証金	2,005,687	2,007,851
信託預り敷金及び保証金	19,113,024	19,640,709
その他	352,748	412,880
固定負債合計	181,721,460	188,311,441
負債合計	218,117,270	229,054,609
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	220,970,508	220,970,508
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	2,775,335	2,775,335
任意積立金合計	2,775,335	2,775,335
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,175,926	7,310,459
剰余金合計	8,951,261	10,085,794
投資主資本合計	229,921,769	231,056,303
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△332,017	△391,228
評価・換算差額等合計	△332,017	△391,228
純資産合計	※1 229,589,752	※1 230,665,074
負債純資産合計	447,707,022	459,719,684

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2019年11月 1日 2020年 4月30日	自 至	2020年 5月 1日 2020年10月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 13,429,120		※1 13,757,065
その他貸貸事業収入		※1 1,785,979		※1 1,826,092
不動産等売却益		—		※2 1,057,790
受取配当金		57,600		73,522
営業収益合計		15,272,699		16,714,470
営業費用				
貸貸事業費用		※1 7,008,903		※1 7,086,783
資産運用報酬		929,882		1,110,211
役員報酬		8,400		8,400
資産保管手数料		23,193		23,431
一般事務委託手数料		57,595		58,207
会計監査人報酬		12,800		12,800
その他営業費用		91,860		80,234
営業費用合計		8,132,635		8,380,067
営業利益		7,140,064		8,334,402
営業外収益				
受取利息		68		69
未払分配金除斥益		353		309
還付加算金		109		3
営業外収益合計		531		382
営業外費用				
支払利息		792,200		805,749
投資法人債利息		29,038		30,712
融資関連費用		125,667		128,471
投資法人債発行費償却		4,963		5,551
投資口交付費償却		9,171		9,171
その他		2,352		43,783
営業外費用合計		963,393		1,023,438
経常利益		6,177,202		7,311,346
税引前当期純利益		6,177,202		7,311,346
法人税、住民税及び事業税		1,332		1,115
法人税等調整額		△4		11
法人税等合計		1,328		1,126
当期純利益		6,175,873		7,310,219
前期繰越利益		52		240
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		6,175,926		7,310,459

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2019年11月1日 至 2020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	5,844,500	8,619,835	229,590,343
当期変動額						
剰余金の配当				△5,844,447	△5,844,447	△5,844,447
当期純利益				6,175,873	6,175,873	6,175,873
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	—	—	—	331,425	331,425	331,425
当期末残高	※ 220,970,508	2,775,335	2,775,335	6,175,926	8,951,261	229,921,769

	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	△314,241	△314,241	229,276,102
当期変動額			
剰余金の配当			△5,844,447
当期純利益			6,175,873
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	△17,776	△17,776	△17,776
当期変動額合計	△17,776	△17,776	313,649
当期末残高	△332,017	△332,017	229,589,752

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2020年10月期 決算短信

当期（自 2020年5月1日 至 2020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	2,775,335	2,775,335	6,175,926	8,951,261	229,921,769
当期変動額						
剰余金の配当				△6,175,686	△6,175,686	△6,175,686
当期純利益				7,310,219	7,310,219	7,310,219
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	—	—	—	1,134,533	1,134,533	1,134,533
当期末残高	※ 220,970,508	2,775,335	2,775,335	7,310,459	10,085,794	231,056,303

	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	△332,017	△332,017	229,589,752
当期変動額			
剰余金の配当			△6,175,686
当期純利益			7,310,219
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	△59,211	△59,211	△59,211
当期変動額合計	△59,211	△59,211	1,075,322
当期末残高	△391,228	△391,228	230,665,074

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別	前期	当期
項 目	自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日
I 当期末処分利益	6,175,926,413	7,310,459,769
II 分配金の額	6,175,686,120	6,592,197,840
(投資口1口当たり分配金の額)	(14,412)	(15,384)
III 任意積立金(繰入)		
圧縮積立金繰入額	-	718,261,929
IV 次期繰越利益	240,293	-
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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数428,510口の整数倍の最大値となる6,175,686,120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>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2019年11月 1日	自	2020年 5月 1日
	至	2020年 4月30日	至	2020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		6,177,202		7,311,346
減価償却費		2,470,882		2,523,749
長期前払費用償却額		117,317		118,931
受取利息		△68		△69
支払利息		821,239		836,461
投資口交付費償却		9,171		9,171
投資法人債発行費償却		4,963		5,551
営業未収入金の増減額 (△は増加)		83,749		△58,776
未収消費税等の増減額 (△は増加)		61,789		-
前払費用の増減額 (△は増加)		35,176		△35,348
営業未払金の増減額 (△は減少)		△194,273		287,784
未払金の増減額 (△は減少)		10,954		189,242
未払消費税等の増減額 (△は減少)		245,758		△73,292
前受金の増減額 (△は減少)		256,430		△143,064
預り金の増減額 (△は減少)		△9,087		△3,426
信託有形固定資産の売却による減少額		-		5,287,017
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△35,245		△151,900
その他		1,953		△14,249
小計		10,057,914		16,089,127
利息の受取額		68		69
利息の支払額		△819,195		△829,217
法人税等の支払額		△812		△835
営業活動によるキャッシュ・フロー		9,237,974		15,259,143
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		△143,355		△28,038
信託有形固定資産の取得による支出		△9,814,320		△17,408,155
預り敷金及び保証金の返還による支出		△28,690		△111,848
預り敷金及び保証金の受入による収入		29,040		99,089
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△317,128		△623,681
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		675,899		1,296,269
使途制限付信託預金の預入による支出		△74,775		-
使途制限付信託預金の払出による収入		21,551		89,059
投資活動によるキャッシュ・フロー		△9,651,778		△16,687,305
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		9,500,000		4,000,000
短期借入金の返済による支出		△2,200,000		△1,000,000
長期借入れによる収入		8,200,000		16,800,000
長期借入金の返済による支出		△10,500,000		△11,100,000
投資法人債の発行による収入		1,990,031		992,122
分配金の支払額		△5,844,312		△6,174,673
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,145,719		3,517,449
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		731,914		2,089,287
現金及び現金同等物の期首残高		23,612,771		24,344,686
現金及び現金同等物の期末残高		※ 24,344,686		※ 26,433,973

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～49年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年</p> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間（48年9カ月）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>② 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期35,360千円、当期38,663千円です。</p>

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

(未適用の会計基準等)

- ・「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 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しておりIFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまでわが国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされています。

(2) 適用予定日

2021年10月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

- ・「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 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) は、公正価値測定について詳細なガイダンス (IASBにおいてはIFRS第13号「公正価値測定」、FASBにおいてはTopic820「公正価値測定」) を定めており、これらの国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して検討を重ね、時価の算定に関する会計基準及び時価の算定に関する会計基準の適用指針が公表されたものです。

(2) 適用予定日

2021年10月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) が2003年に公表した国際会計基準 (IAS) 第1号「財務諸表の表示」(以下「IAS 第1号」) 第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準 (以下「本会計基準」) が開発され、公表されたものです。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則 (開示目的) を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発にあたっては、IAS第1号第125項の定めを参考とすることとしたものです。

(2) 適用予定日

2021年4月期の期末から適用します。

- ・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実について検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものです。

なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実を図るに際しては、関連する会計基準等の定めが明らかな場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないために、企業会計原則注解 (注1-2) の定めを引き継ぐこととされております。

(2) 適用予定日

2021年4月期の期末から適用します。

(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 (2020年4月30日)	当期 (2020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 (2020年4月30日)	当期 (2020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)

	前期 (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
コミットメントライン契約の総額	6,000,000	6,000,000
借入実行残高	-	-
差引額	6,000,000	6,000,000

(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 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	当期 自 2020年 5月 1日 至 2020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	11,698,824	12,051,161
共益費収入	1,730,295	1,705,904
計	13,429,120	13,757,065
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	510,017	507,703
水道光熱費収入	981,703	1,085,419
その他収入	294,258	232,969
計	1,785,979	1,826,092
不動産賃貸事業収益合計	15,215,099	15,583,157
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	1,440,554	1,436,668
水道光熱費	1,020,457	1,039,948
公租公課	1,283,557	1,316,730
修繕費	474,879	441,103
保険料	18,656	19,286
信託報酬	33,416	40,734
その他賃貸事業費用	267,111	269,173
減価償却費	2,470,270	2,523,136
不動産賃貸事業費用合計	7,008,903	7,086,783
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	8,206,196	8,496,374

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

(単位：千円)

①KDX日本橋本町ビル	
不動産等売却収入	5,000,000
不動産等売却原価	3,905,680
その他売却費用	154,834
不動産等売却益	939,484
②KDX日本橋江戸通ビル	
不動産等売却収入	1,550,000
不動産等売却原価	1,381,337
その他売却費用	50,356
不動産等売却益	118,305

(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 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	当期 自 2020年 5月 1日 至 2020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 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	当期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日
現金及び預金	14,699,777	16,128,897
信託現金及び信託預金	11,470,987	12,042,095
使途制限付信託預金 (注)	△1,826,078	△1,737,018
現金及び現金同等物	24,344,686	26,433,973

(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 (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
未経過リース料		
1年内	2,673,596	3,168,087
1年超	8,393,119	8,183,583
合計	11,066,716	11,351,671

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後約10年です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引を利用してヘッジしています。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません（(注2)参照）。

前期（2020年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	14,699,777	14,699,777	-
(2) 信託現金及び信託預金	11,470,987	11,470,987	-
資産計	26,170,764	26,170,764	-
(1) 短期借入金	9,500,000	9,500,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	22,300,000	22,345,163	45,163
(4) 投資法人債	10,000,000	10,033,200	33,200
(5) 長期借入金	150,250,000	152,628,904	2,378,904
負債計	192,050,000	194,507,267	2,457,267
デリバティブ取引	△332,017	△332,017	-

当期（2020年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	16,128,897	16,128,897	-
(2) 信託現金及び信託預金	12,042,095	12,042,095	-
資産計	28,170,992	28,170,992	-
(1) 短期借入金	12,500,000	12,500,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	23,000,000	23,057,531	57,531
(4) 投資法人債	11,000,000	11,011,000	11,000
(5) 長期借入金	155,250,000	156,906,399	1,656,399
負債計	201,750,000	203,474,930	1,724,930
デリバティブ取引	△391,228	△391,228	-

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

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

資産

- (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

- (1) 短期借入金

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

- (2) 1年内償還予定の投資法人債及び (4) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。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。

- (3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

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

区分	前期 (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
投資有価証券※	1,127,724	1,137,526

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2020年4月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	14,699,777	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	11,470,987	-	-	-	-	-
合計	26,170,764	-	-	-	-	-

当期 (2020年10月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	16,128,897	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	12,042,095	-	-	-	-	-
合計	28,170,992	-	-	-	-	-

(注4) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

前期 (2020年4月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	9,500,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	1,000,000	2,000,000	4,000,000	3,000,000
長期借入金	22,300,000	21,700,000	11,950,000	12,200,000	16,050,000	88,350,000
合計	31,800,000	21,700,000	12,950,000	14,200,000	20,050,000	91,350,000

当期 (2020年10月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	12,500,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,000,000	-	4,000,000	2,000,000	4,000,000
長期借入金	23,000,000	18,050,000	11,300,000	11,700,000	21,350,000	92,850,000
合計	35,500,000	19,050,000	11,300,000	15,700,000	23,350,000	96,850,000

(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 (2020年4月30日) 及び当期 (2020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 (2020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	43,650,000	42,650,000	△332,017	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	74,050,000	55,950,000	※	—
合計			117,700,000	98,600,000	△332,017	—

※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 (2020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	55,950,000	55,950,000	△391,228	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	65,450,000	44,150,000	※	—
合計			121,400,000	100,100,000	△391,228	—

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

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2019年11月1日 至 2020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 2020年5月1日 至 2020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 (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税等	36	24
信託借地権償却額	4,587	4,831
繰延ヘッジ損益	110,974	129,892
繰延税金資産小計	115,598	134,748
評価性引当額	△115,562	△134,723
繰延税金資産合計	36	24

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 (2020年4月30日)	当期 (2020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	△31.45	△28.37
圧縮積立金繰入額	-	△3.09
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 2019年11月1日 至 2020年4月30日)及び当期(自 2020年5月1日 至 2020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 2019年11月1日 至 2020年4月30日)及び当期(自 2020年5月1日 至 2020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 2019年11月1日 至 2020年4月30日)及び当期(自 2020年5月1日 至 2020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 2019年11月1日 至 2020年4月30日)及び当期(自 2020年5月1日 至 2020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 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	411,259,731	418,669,303
期中増減額	7,409,572	9,877,219
期末残高	418,669,303	428,546,523
期末時価	506,912,000	520,792,000

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

(注2) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。なお、2020年11月2日に譲渡したKDX新日本橋ビルの当期末時価につきましては、2020年6月26日付の売買契約書における譲渡価格(3,200,000千円)に基づき計算しています。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期増減額の主な要因は不動産信託受益権2物件の取得8,394,455千円、減価償却費2,470,270千円であり、当期増減額の主な要因は不動産信託受益権1物件の取得16,430,044千円、不動産信託受益権2物件の売却5,287,017千円、減価償却費2,523,136千円です。

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 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日
1口当たり純資産額	535,786円	538,295円
1口当たり当期純利益	14,412円	17,059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 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日
当期純利益(千円)	6,175,873	7,310,219
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	6,175,873	7,310,219
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	
			(2020年4月30日現在)		(2020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	27,616	6.2	27,444	6.0
		地方経済圏	12,139	2.7	12,018	2.6
	オフィスビル 小計		39,755	8.9	39,462	8.6
不動産合計			39,755	8.9	39,462	8.6
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	310,738	69.4	321,017	69.8
		地方経済圏	65,201	14.6	65,092	14.2
	オフィスビル 小計		375,940	84.0	386,110	84.0
	その他	東京経済圏	2,973	0.7	2,973	0.6
	その他 小計		2,973	0.7	2,973	0.6
信託不動産合計			378,913	84.6	389,083	84.6
投資有価証券 (注3)			1,127	0.3	1,137	0.2
預金・その他の資産			27,909	6.2	30,035	6.5
資産総額			447,707	100.0	459,719	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 (2020年4月30日現在)		当期 (2020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	218,117	48.7	229,054	49.8
純資産額	229,589	51.3	230,665	50.2
資産総額	447,707	100.0	459,719	100.0

② 投資資産

A. 投資有価証券の主要銘柄

2020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	—	—	1,137	—	1,137	0.2	—
合計			—	—	1,137	—	1,137	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	5,688	7,000	7,220	3.8	6,900	3.6	4.0	大	1.3
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	3,955	5,310	5,360	4.0	5,250	3.7	4.1	研	1.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,291	3,480	3,540	4.1	3,460	3.9	4.3	大	0.8
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,309	2,430	2,460	4.3	2,410	4.1	4.5	大	0.5
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,392	3,450	3,470	4.4	3,420	4.1	4.5	研	0.5
		A-7	KDX南青山ビル	2,270	2,194	2,840	2,860	3.8	2,810	3.5	3.9	研	0.5
		A-8	KDX神田北口ビル	1,950	1,771	1,720	1,780	4.1	1,700	3.9	4.3	大	0.4
		A-13	KDX麴町ビル	5,950	5,479	5,070	5,110	3.5	5,030	3.2	3.6	研	1.3
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,225	2,750	2,760	5.0	2,730	4.7	5.1	研	0.5
		A-16	東伸24ビル	5,300	4,713	5,360	5,380	4.2	5,330	3.9	4.3	研	1.1
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,346	6,080	6,100	3.8	6,050	3.4	3.9	研	1.0
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,024	3,590	3,710	3.7	3,540	3.5	3.9	大	0.7
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,696	3,000	3,010	4.2	2,990	3.8	4.3	研	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	3,728	3,690	5,180	5,220	3.5	5,130	3.2	3.6	研	0.8
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,190	2,870	2,890	4.7	2,850	4.4	4.8	研	0.5
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,388	1,240	1,240	4.7	1,230	4.3	4.7	研	0.3
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,212	2,380	2,440	4.1	2,360	3.9	4.3	大	0.5
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	2,937	4,190	4,290	4.2	4,150	4.0	4.4	大	0.6
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	3,688	3,820	3,890	4.1	3,750	3.9	4.3	研	0.9
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,267	1,170	1,220	4.6	1,150	4.4	4.8	大	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	5,897	5,740	5,780	4.0	5,700	3.7	4.1	研	1.3
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,008	2,110	2,170	4.1	2,090	3.9	4.3	大	0.4
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,130	1,190	1,220	5.3	1,180	5.1	5.5	大	0.2
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,169	1,220	1,230	5.0	1,220	4.8	5.2	大	0.2
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,243	7,960	8,030	3.8	7,890	3.5	3.9	研	1.4
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,507	1,580	1,590	4.2	1,560	3.9	4.3	研	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,337	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	7,423	8,290	8,450	3.7	8,220	3.5	3.9	大	1.7
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,356	3,210	3,210	4.6	3,210	4.1	4.7	研	0.8
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,196	2,100	2,110	4.3	2,090	4.0	4.4	研	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,058	1,810	1,820	4.2	1,790	3.8	4.4	研	0.4
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,820	2,510	2,510	4.1	2,500	3.7	4.2	研	0.6
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,585	1,620	1,630	4.2	1,610	3.9	4.3	研	0.4
		A-60	KDX晴海ビル	10,250	8,474	8,840	8,840	3.9	8,840	3.5	3.9	研	2.3
		A-62	小石川TGビル	3,080	3,070	3,260	3,280	4.1	3,230	3.8	4.2	研	0.6
A-63	KDX五反田ビル	2,620	2,652	3,410	3,430	4.2	3,380	3.9	4.3	研	0.5		
A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,785	2,620	2,650	3.7	2,590	3.4	3.8	研	0.4		
A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,885	10,100	10,200	3.4	10,000	3.1	3.5	研	1.5		
A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,133	5,720	5,870	3.5	5,650	3.3	3.7	大	0.9		
A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,482	5,730	5,920	3.9	5,650	3.7	4.1	大	1.0		
A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,667	4,790	4,850	4.1	4,760	3.9	4.3	大	1.0		
A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,587	3,420	3,450	4.3	3,400	4.1	4.5	大	0.6		
A-74	KDX新日本橋ビル	2,300	1,972	3,140	3,200	3.7	3,110	3.5	3.9	大	0.5		
A-78	KDX立川駅前ビル	1,267	1,319	1,810	1,810	4.8	1,800	4.5	4.9	研	0.2		
A-83	KDX府中ビル	6,120	5,733	8,870	9,050	4.6	8,790	4.4	4.8	大	1.3		
A-84	KDX春日ビル	2,800	2,625	4,060	4,090	4.0	4,030	3.7	4.1	研	0.6		
A-85	KDX中目黒ビル	1,880	1,854	3,300	3,330	4.2	3,280	4.0	4.4	大	0.4		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2020年10月期 決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
オフィスビル	東京 経済 圏	A-86	KDX大宮ビル	2,020	2,139	3,100	3,130	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	2,247	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	1,883	3,340	3,420	4.1	3,300	3.9	4.3	大	0.4
		A-89	KDX高輪台ビル	5,250	5,575	6,670	6,720	4.0	6,610	3.7	4.1	研	1.1
		A-90	KDX池袋ビル	3,900	3,554	5,100	5,200	3.8	5,060	3.6	4.0	大	0.8
		A-91	KDX三田ビル	3,180	3,148	3,930	3,960	3.9	3,890	3.6	4.0	研	0.7
		A-92	KDX秋葉原ビル	2,600	2,493	3,210	3,240	3.8	3,180	3.5	3.9	研	0.5
		A-93	KDX飯田橋スクエア	4,350	4,825	6,200	6,330	3.9	6,140	3.7	4.1	大	0.9
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,000	10,740	17,700	17,800	3.9	17,500	3.6	4.0	研	2.7
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,666	7,764	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	3,579	4,470	4,520	4.2	4,450	3.9	4.4	大	0.8
		A-99	KDX池袋ウエストビル	1,934	2,020	2,400	2,440	4.1	2,380	3.9	4.3	大	0.4
		A-101	KDX横浜ビル	7,210	7,354	9,140	9,420	4.2	9,020	4.0	4.4	大	1.6
		A-102	KDX横浜西口ビル	2,750	2,658	3,280	3,340	4.3	3,260	4.1	4.5	大	0.6
		A-107	KDX銀座イーストビル	3,600	3,678	3,890	3,910	3.9	3,870	3.6	4.0	研	0.8
		A-108	ぺんてるビル	3,350	3,549	4,032	4,118	3.8	3,989	3.6	4.0	大	0.7
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,950	4,004	4,510	4,680	3.6	4,440	3.4	3.8	大	0.8
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	15,550	15,963	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	3,962	4,230	4,270	3.6	4,180	3.3	3.7	研	0.8
		A-115	アーク森ビル	4,169	4,180	4,820	4,960	3.5	4,760	3.3	3.7	大	0.9
		A-116	KDX西新橋ビル	8,400	8,522	9,350	9,620	3.4	9,230	3.2	3.6	大	1.8
		A-117	BR五反田	2,200	2,301	2,730	2,770	4.1	2,680	3.7	4.3	研	0.4
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	3,500	3,548	3,920	4,010	3.5	3,880	3.5	3.7	大	0.7
		A-120	KDX代々木ビル	2,479	2,418	2,310	2,310	4.4	2,310	3.9	4.5	研	0.5
		A-121	銀座四丁目タワー	9,800	9,439	14,000	14,100	3.1	13,800	2.8	3.2	研	2.2
		A-122	三菱重工横浜ビル	14,720	14,621	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	9,603	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	20,487	23,700	24,400	3.3	23,400	3.1	3.5	大	4.6
A-125	KDX調布ビル (注6)	8,700	9,006	10,100	10,100	4.5	10,000	4.1	4.6	研	1.9		
A-127	KDX神田駅前ビル (注6)	3,300	3,334	3,510	3,580	3.4	3,440	3.1	3.5	研	0.7		
A-128	新橋M-SQUARE Bright	16,300	16,407	20,800	21,000	2.9	20,500	2.6	3.0	研	3.6		
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	3,895	5,030	5,120	5.5	4,990	5.3	5.7	大	1.2
		A-42	KDX鳥丸ビル	5,400	5,056	5,680	5,780	4.7	5,640	4.5	4.9	大	1.2
		A-44	KDX仙台ビル	2,100	1,867	2,070	2,080	5.2	2,060	5.2	5.4	大	0.4
		A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,355	4,990	5,020	5.6	4,950	5.3	5.7	研	1.1
		A-54	KDX北浜ビル	2,220	1,996	1,670	1,670	5.0	1,670	4.5	5.1	研	0.5
		A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	6,324	5,580	5,650	4.3	5,550	4.1	4.5	大	1.7
		A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	1,860	2,910	2,940	7.6	2,880	4.2	10.1	研	0.6
		A-70	KDX札幌ビル	2,005	1,980	2,540	2,620	4.7	2,500	4.5	4.9	大	0.4
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,859	10,100	10,100	3.9	10,000	3.6	4.0	研	1.6
		A-82	KDX東梅田ビル	2,770	2,293	3,860	3,890	4.2	3,840	4.0	4.4	大	0.6
		A-97	KDX宇都宮ビル	2,350	2,262	2,670	2,660	5.4	2,670	5.2	5.6	大	0.5
		A-98	KDX広島ビル	1,300	1,338	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	12,518	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	1,954	3,060	3,070	4.2	3,040	3.9	4.3	研	0.4
		A-106	KDX桜通ビル	5,900	6,528	8,470	8,660	4.5	8,390	4.3	4.7	大	1.3
		A-110	KDX新大阪ビル	4,550	4,489	5,400	5,590	4.1	5,320	3.9	4.3	大	1.0
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	3,500	3,393	3,930	3,950	4.0	3,900	3.7	4.1	研	0.7
		A-118	KDX札幌北口ビル	1,800	2,108	2,130	2,200	4.7	2,100	4.5	4.9	大	0.4
A-126	土佐堀プライム	5,000	5,025	5,100	5,180	4.1	5,020	3.8	4.2	研	1.1		
オフィスビル		(97物件)小計		440,905	425,573	517,092	524,548	-	511,879	-	-	-	99.3

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2020年10月期 決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
その他	東京 経済 圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	2,880	2,973	3,640	3,670	3.4	3,620	3.3	3.4	大	0.6
その他 (1物件)小計				2,880	2,973	3,640	3,670	-	3,620	-	-	-	0.6
全98物件 合計				443,785	428,546	520,732	528,218	-	515,499	-	-	-	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（98物件）の取得価格の合計で除して得られた数値を記載しています。

(注6) 以下のとおり運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
A-125	KDX調布ビル	調布センタービル	2020年8月1日
A-127	KDX神田駅前ビル	非開示	2020年8月1日

(b) ポートフォリオの分散

用途別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	97	440,905	99.3
その他	1	2,880	0.6
合計	98	443,785	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	79	361,473	81.4
地方経済圏	19	82,312	18.5
合計	98	443,785	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	32	62,962	14.1
2,500百万円以上5,000百万円未満	38	133,829	30.1
5,000百万円以上7,500百万円未満	14	84,257	18.9
7,500百万円以上10,000百万円未満	7	60,216	13.5
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	7.1
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	4.6
合計	98	443,785	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	7.32	
		A-3	東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	1987年1月	3.71	
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	1993年6月	3.74	
		A-5	KDX中野坂上ビル	1,235.16	事務所・店舗・居宅・ 車庫・倉庫	1,235.16	6,399.42	SRC B1F11	1992年8月	3.72
		A-6	原宿FFビル	708.35	店舗・事務所・駐車場	708.35	3,812.44	SRC F11	1985年11月	5.88
		A-7	KDX南青山ビル	369.47	事務所・店舗・居宅	369.47	1,926.98	SRC B1F9	1988年11月	6.34
		A-8	KDX神田北口ビル	410.18	事務所	410.18	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	1993年5月	4.26
		A-13	KDX麴町ビル	612.17	事務所・店舗	612.17	5,323.81	SRC B2F9	1994年5月	2.34
		A-14	KDX船橋ビル	1,180.41	事務所・店舗	1,180.41	5,970.12	SRC B1F8	1989年4月	4.17
		A-16	東伸24ビル	1,287.16	事務所・店舗・駐車場	1,287.16	8,483.17	SRC B1F8	1984年9月	6.05
		A-17	KDX恵比寿ビル	724.22	事務所・店舗	724.22	4,394.58	SRC B1F7	1992年1月	7.35
		A-19	KDX浜松町ビル	504.26	事務所・店舗・駐車場	504.26	3,592.38	S F9	1999年9月	4.86
		A-20	KDX茅場町ビル	617.17	事務所・駐車場	617.17	3,804.86	SRC F8	1987年10月	4.25
		A-21	KDX新橋ビル	536.11	事務所・店舗・駐車場	536.11	3,960.22	SRC・S B1F8	1992年2月	4.44
		A-22	KDX新横浜ビル	705.00	事務所・店舗・駐車場	705.00	6,180.51	S B1F9	1990年9月	6.88
		A-26	KDX木場ビル	922.77	事務所・駐車場	922.77	2,820.64	RC F5	1992年10月	4.70
		A-27	KDX鍛冶町ビル	526.43	事務所・店舗	526.43	3,147.70	SRC B1F8	1990年3月	7.11
		A-29	KDX東新宿ビル	1,340.97	事務所・倉庫・駐車場	1,340.97	7,885.40	SRC B1F9	1990年1月	6.03
		A-30	KDX西五反田ビル	684.41	事務所・駐車場	684.41	5,192.87	SRC B1F8	1992年11月	8.29
		A-31	KDX門前仲町ビル	580.99	事務所・店舗	580.99	2,668.91	SRC F8	1986年9月	3.83
		A-32	KDX芝大門ビル	1,188.28	事務所	1,188.28	7,824.03	SRC B1F9	1986年7月	4.58
		A-33	KDX御徒町ビル	239.72	事務所	239.72	1,882.00	S F10	1988年6月	4.00
		A-34	KDX本厚木ビル	724.62	事務所・店舗	724.62	3,603.63	SRC F8	1995年5月	6.38
		A-35	KDX八王子ビル	460.62	事務所・駐車場・店舗	460.62	2,821.21	SRC F9	1985年12月	7.53
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	1,515.28	事務所・倉庫・店舗・ 駐車場・機械室	1,515.28	7,720.08	SRC B1F7	1982年8月	5.93
		A-38	KDX西新宿ビル	626.06	事務所・駐車場	626.06	2,017.63	RC F5	1992年10月	10.39
		A-41	KDX新宿286ビル	421.70	事務所・駐車場	421.70	3,432.04	SRC・RC B1F9	1989年8月	5.92
		A-46	飛栄九段北ビル	1,844.83	事務所・店舗・ 事務室・駐車場・倉庫	1,844.83	11,425.31	SRC・S B1F11	1988年3月	4.33
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1,968.13	事務所	1,968.13	7,420.87	SRC B1F9	1985年2月	4.71
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	462.29	事務所	462.29	3,280.41	SRC F9	1988年9月	3.71
		A-55	新都心丸善ビル	457.64	事務所・店舗・駐車場	457.64	3,439.37	SRC B1F8	1990年7月	5.99
		A-56	KDX神保町ビル	465.92	事務所	465.92	3,292.13	SRC B1F8	1994年5月	5.14
A-59	KDX岩本町ビル	266.86	事務所・共同住宅	266.86	1,618.65	S F9	2008年3月	5.00		
A-60	KDX晴海ビル	2,230.69	事務所・店舗	2,230.69	12,694.32	S・SRC B1F11	2008年2月	7.12		
A-62	小石川TGビル	1,250.42	事務所・診療所・ 駐車場	1,250.42	5,862.02	SRC B1F8	1989年11月	6.61		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2020年10月期 決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-63	KDX五反田ビル	582.90	事務所・車庫	4,440.61	SRC B1F9	1988年4月	8.30
		A-64	KDX日本橋216ビル	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	2006年10月	7.86
		A-66	KDX新宿ビル	1,118.12	事務所・店舗・駐車場	10,348.02	S・RC B4F11	1993年5月	2.01
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	678.24	事務所・銀行	4,724.62	SRC F9	1991年11月	6.80
		A-71	KDX飯田橋ビル	967.38	事務所・駐車場	5,422.64	SRC B1F8	1990年3月	4.49
		A-72	KDX東品川ビル	3,115.45	事務所	10,138.65	S・RC B1F5	1993年1月	5.13
		A-73	KDX箱崎ビル	971.83	事務所・駐車場	6,332.48	SRC B1F10	1993年11月	4.42
		A-74	KDX新日本橋ビル	444.32	事務所・店舗・駐車場	3,712.25	S B1F10	2002年11月	3.42
		A-78	KDX立川駅前ビル	464.95	事務所	2,896.48	S B1F8	1990年2月	2.19
		A-83	KDX府中ビル	2,400.00	事務所・駐車場	16,647.00	SRC・S B1F14	1996年3月	1.83
		A-84	KDX春日ビル	1,319.24	事務所・店舗・駐車場	6,444.31	SRC B1F10	1992年6月	7.43
		A-85	KDX中目黒ビル	730.26	事務所	3,455.90	SRC F7	1985年10月	6.50
		A-86	KDX大宮ビル	775.67	事務所・店舗・ 駐車場・居宅	5,055.50	①S・SRC B1F8 ②S F3	1993年4月	4.40
		A-87	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	3.64
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,072.03	事務所・店舗・駐車場	5,907.00	SRC・RC B2F10	1990年3月	6.11
		A-89	KDX高輪台ビル	2,547.15	事務所	9,265.03	SRC B1F9	1985年10月	6.17
		A-90	KDX池袋ビル	472.94	事務所・店舗・駐車場	3,848.18	S・RC B1F10	2009年3月	3.78
		A-91	KDX三田ビル	548.72	事務所・店舗・車庫	5,007.98	S・SRC B3F11	1993年3月	4.81
		A-92	KDX秋葉原ビル	374.88	店舗・事務所	2,979.14	SRC B1F9	1973年12月	4.47
		A-93	KDX飯田橋スクエア	1,341.98	事務所・駐車場	6,764.37	SRC B1F8	1994年1月	4.48
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	3,210.09	事務所・店舗	16,094.14	S B1F11	2013年5月	8.11
		A-95	KDX豊洲グラン スクエア	20,403.07	事務所・店舗	63,419.60	S F11	2008年4月	3.84
		A-96	KDX高田馬場ビル	1,511.58	事務所・駐車場	6,576.07	SRC・RC B2F7	1988年10月	6.06
		A-99	KDX池袋ウエストビル	603.21	事務所・店舗・駐車場	3,477.86	SRC F10	1988年7月	4.45
		A-101	KDX横浜ビル	2,499.38	事務所・駐車場	15,894.75	SRC・S B1F11	1994年3月	8.44
		A-102	KDX横浜西口ビル	1,029.45	事務所	6,556.59	SRC B1F9	1988年10月	7.59
		A-107	KDX銀座イーストビル	1,216.99	事務所・駐車場	6,413.60	SRC B1F9	1991年8月	5.95
		A-108	ぺんてるビル	2,502.63	事務所・銀行・居宅	18,880.89	S・SRC B3F14	1990年11月	6.22
		A-109	KDX浜松町 センタービル	835.83	事務所・車庫	3,981.69	SRC F7	1985年12月	4.21
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	1,564.12	事務所・店舗・駐車場	11,212.05	S・SRC B1F11	2013年10月	7.93
A-113	KDX新日本橋駅前ビル	531.64	事務所・駐車場	4,254.07	SRC B1F10	1992年5月	7.05		
A-115	アーク森ビル	39,602.42	事務所	177,486.95	RC・SRC・S B4F37	1986年3月	0.78		
A-116	KDX西新橋ビル	1,406.56	事務所・車庫	8,851.60	SRC B1F11	1992年8月	5.99		
A-117	BR五反田	914.80	事務所・駐車場	7,395.72	SRC・S B2F11	1991年9月	6.13		
A-119	KDX渋谷南平台ビル	1,276.02	事務所	2,832.58	S F4	2003年12月	7.64		
A-120	KDX代々木ビル	228.74	店舗・事務所	1,269.06	SRC F8	1991年8月	4.55		
A-121	銀座四丁目タワー	688.52	店舗・事務所・駐車場	6,787.33	S B1F13	2008年11月	5.23		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2020年10月期 決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)	
オフィスビル	東京経済圏	A-122	三菱重工横浜ビル	10,100.58	事務所・店舗	109,472.69	S・SRC B2F34	1994年2月	1.27	
		A-123	KDX横浜関内ビル	1,687.26	事務所・駐車場	15,883.21	S・SRC・RC B2F14	2007年9月	3.28	
		A-124	KDX浜松町プレイス	1,917.71	事務所	12,280.77	S F10	2015年2月	0.68	
		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	6.58	
		A-127	KDX神田駅前ビル	435.14	事務所	2,543.00	S F8	1991年2月	6.47	
		A-128	新橋M-SQUARE Bright	874.36	事務所・診療所・店舗	7,327.63	S・SRC B1F11	2018年9月	3.49	
	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	13,936.63	事務所・店舗・倉庫・駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	1993年9月	6.70	
		A-42	KDX烏丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	1982年10月	3.88	
		A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	1984年2月	2.71	
		A-53	KDX博多南ビル	1,826.25	事務所・店舗・駐車場	13,238.16	SRC B1F9	1973年6月	0.93	
		A-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所・倉庫・駐車場	4,652.96	S F10	1994年7月	6.32	
		A-58	KDX名古屋栄ビル	1,192.22	事務所・店舗	9,594.00	S F11	2009年4月	1.12	
		A-69	KDX小林道修町ビル (注7)	1,561.04	事務所・車庫・店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	2009年7月	10.99	
		A-70	KDX札幌ビル	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	1989年10月	0.41	
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	1,354.10	事務所・店舗	13,380.30	S・SRC B2F15	1986年4月	8.98	
		A-82	KDX東梅田ビル	804.50	事務所・店舗・駐車場	6,805.76	S・SRC B1F10	2009年7月	6.11	
		A-97	KDX宇都宮ビル	1,412.00	事務所・店舗・駐車場	7,742.18	S・SRC B1F10	1999年2月	0.98	
		A-98	KDX広島ビル	706.78	事務所・パーキング タワー	5,718.83	SRC B1F10	1990年1月	6.98	
		A-100	千里ライフサイエンス センタービル	5,911.08	事務所・店舗・駐車場	49,260.78	SRC・S B3F21	1992年6月	1.34	
		A-104	KDX南本町ビル	882.96	事務所・店舗・車庫	7,694.03	S・RC B1F12	2009年12月	5.31	
		A-106	KDX桜通ビル	2,420.43	事務所・店舗・ 休憩室・倉庫	19,680.16	S B1F18	1992年8月	10.49	
		A-110	KDX新大阪ビル	1,016.54	事務所・駐車場・店舗	7,987.35	SRC B1F11	1992年5月	10.28	
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	732.14	事務所	5,862.22	S B1F10	2006年9月	9.67	
		A-118	KDX札幌北口ビル	782.69	事務所	4,639.44	SRC・RC B1F9	1992年9月	0.39	
		A-126	土佐堀プライム	993.68	事務所・車庫	8,307.73	SRC B1F10	1987年10月	11.57	
		オフィスビル (97物件) 小計				-	-	-	-	平均24.1年
	その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	-	-	-	-	-
その他 (1物件) 小計				-	-	-	-	-	-	
全98物件 合計				-	-	-	-	平均24.1年	2.29	

(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、2020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2020年10月時点の数値です。
- (注7) KDX小林道修町ビルは、建物譲渡特約付定期借地権及び建物から構成されています。

(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	-	-	15	100.0	197,173	262,635
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,379.66	4,379.66	-	-	7	100.0	143,912	226,442
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.14	3,323.14	-	-	4	100.0	113,881	113,700
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,289.49	4,136.91	18	16	22	96.4	91,610	107,345
		A-6	原宿FFビル	3,071.15	3,071.15	-	-	2	100.0	102,580	141,464
		A-7	KDX南青山ビル	1,815.19	1,815.19	-	-	8	100.0	79,837	95,939
		A-8	KDX神田北口ビル	1,948.02	1,948.02	-	-	10	100.0	53,950	88,460
		A-13	KDX麴町ビル	3,719.18	3,719.18	-	-	9	100.0	143,085	205,666
		A-14	KDX船橋ビル	3,846.03	3,846.03	-	-	21	100.0	110,800	145,017
		A-16	東伸24ビル	6,616.68	6,616.68	-	-	20	100.0	179,181	274,925
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,072.34	3,072.34	-	-	5	100.0	151,684	286,180
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	101,443	134,922
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.94	3,019.94	-	-	7	100.0	100,063	116,275
		A-21	KDX新橋ビル	2,803.96	2,803.96	-	-	8	100.0	134,184	201,934
		A-22	KDX新横浜ビル	4,768.94	4,748.01	-	-	22	99.6	93,807	161,251
		A-26	KDX木場ビル	2,455.49	2,455.49	-	-	6	100.0	45,661	62,821
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.79	2,564.79	-	-	10	100.0	74,911	85,314
		A-29	KDX東新宿ビル	5,859.92	5,859.92	-	-	6	100.0	130,861	129,129
		A-30	KDX西五反田ビル	3,883.04	3,883.04	-	-	12	100.0	116,553	149,663
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	-	-	7	100.0	45,390	48,517
		A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	-	-	9	100.0	150,095	251,312
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	2	100.0	67,806	113,150
		A-34	KDX本厚木ビル	2,755.71	2,136.13	-	-	12	77.5	35,017	59,882
		A-35	KDX八王子ビル	2,165.20	2,165.20	-	-	10	100.0	50,260	56,738
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,894.49	5,894.49	-	-	10	100.0	214,288	322,036
		A-38	KDX西新宿ビル	1,593.59	1,593.59	-	-	9	100.0	50,862	77,410
		A-41	KDX新宿286ビル	2,443.99	2,443.99	-	-	6	100.0	82,939	103,781
		A-46	飛栄九段北ビル	6,908.96	6,908.96	-	-	14	100.0	271,777	379,138
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,126.69	5,126.69	-	-	1	100.0	103,683	155,862
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,237.07	2,237.07	-	-	9	100.0	69,253	100,189
		A-55	新都心丸善ビル	1,912.25	1,912.25	-	-	6	100.0	56,787	74,724
		A-56	KDX神保町ビル	2,323.44	2,323.44	-	-	6	100.0	75,341	100,095
		A-59	KDX岩本町ビル	1,529.79	1,529.79	3	3	9	100.0	43,295	67,200
		A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,294.00	-	-	11	100.0	238,149	371,229
		A-62	小石川TGビル	3,934.54	3,934.54	-	-	3	100.0	125,599	156,544
		A-63	KDX五反田ビル	3,157.04	3,157.04	-	-	9	100.0	106,028	137,551
		A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	60,768	129,000
		A-66	KDX新宿ビル	5,824.24	5,641.26	-	-	20	96.9	262,817	351,956
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	4	100.0	147,589	193,218
		A-68	KDX日本橋本町ビル	-	-	-	-	-	-	47,263	-
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,429.25	2,633.28	-	-	4	59.5	134,155	146,675
		A-72	KDX東品川ビル	7,117.97	7,117.97	-	-	5	100.0	157,031	257,104
		A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	-	-	7	100.0	117,155	153,346
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,658.79	2,658.79	-	-	8	100.0	94,081	138,609
		A-78	KDX立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	-	-	5	100.0	68,037	94,102
		A-83	KDX府中ビル	10,151.50	10,151.50	-	-	37	100.0	313,156	420,965
		A-84	KDX春日ビル	4,347.11	4,347.11	-	-	12	100.0	130,034	158,959
A-85	KDX中目黒ビル	2,726.69	2,330.86	-	-	6	85.5	108,780	148,554		
A-86	KDX大宮ビル	3,810.81	3,810.81	1	1	17	100.0	118,339	194,925		
A-87	日本橋堀留町ファースト	3,106.42	3,060.02	8	7	13	98.5	102,615	124,452		
A-88	KDX新宿六丁目ビル	4,037.44	4,037.44	-	-	7	100.0	109,841	107,740		
A-89	KDX高輪台ビル	6,967.61	6,967.61	-	-	8	100.0	208,737	268,491		
A-90	KDX池袋ビル	3,110.71	3,110.71	-	-	7	100.0	138,266	220,287		
A-91	KDX三田ビル	3,331.65	3,180.65	-	-	11	95.5	107,064	174,991		
A-92	KDX秋葉原ビル	2,289.27	2,289.27	-	-	6	100.0	84,949	97,741		
A-93	KDX飯田橋スクエア	4,571.92	3,642.04	-	-	6	79.7	166,922	229,361		
A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,978.57	12,978.57	-	-	10	100.0	455,166	686,207		
A-95	KDX豊洲グランスクエア	11,797.84	11,383.69	-	-	13	96.5	331,342	475,628		
A-96	KDX高田馬場ビル	4,595.41	4,595.41	-	-	11	100.0	146,480	199,612		
A-99	KDX池袋ウエストビル	2,532.71	2,532.71	-	-	8	100.0	72,812	72,644		
A-101	KDX横浜ビル	10,922.27	10,443.55	-	-	26	95.6	297,371	372,977		
A-102	KDX横浜西口ビル	4,981.87	4,720.26	-	-	13	94.7	121,008	158,193		
A-107	KDX銀座イーストビル	4,400.92	4,400.92	-	-	12	100.0	123,014	148,526		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2020年10月期 決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-108	べんてるビル	4,346.66	4,346.66	5	5	9	100.0	138,363	177,927
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,052.73	3,052.73	-	-	8	100.0	109,696	137,790
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	8,179.00	8,179.00	-	-	3	100.0	526,980	663,750
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,284.79	2,925.55	-	-	10	89.1	118,011	141,760
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	-	-	-	-	-	-	13,597	-
		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	227,880	311,479
		A-117	BR五反田	3,504.75	3,056.45	-	-	5	87.2	103,513	98,576
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	2,205.33	2,205.33	-	-	1	100.0	97,718	176,681
		A-120	KDX代々木ビル	1,173.55	1,173.55	-	-	10	100.0	69,198	106,034
		A-121	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,522.70	-	-	3	98.2	281,494	321,559
		A-122	三菱重工横浜ビル	13,495.34	13,482.18	-	-	21	99.9	428,727	687,696
		A-123	KDX横浜関内ビル	10,070.69	10,070.69	-	-	7	100.0	290,136	339,045
		A-124	KDX浜松町プレイス	9,325.18	8,639.80	-	-	13	92.7	520,464	922,248
		A-125	KDX調布ビル	11,834.73	11,834.73	-	-	7	100.0	335,627	269,289
		A-127	KDX神田駅前ビル	2,162.88	2,162.88	-	-	7	100.0	74,107	60,656
		A-128	新橋M-SQUARE Bright	5,392.72	5,392.72	-	-	6	100.0	256,235	729,963
		A-12	ポルトス・センタービル	11,501.14	10,384.09	-	-	28	90.3	276,565	320,382
	A-42	KDX烏丸ビル	8,743.95	8,601.49	-	-	40	98.4	221,581	300,059	
	A-44	KDX仙台ビル	3,948.03	3,948.03	-	-	31	100.0	97,684	179,917	
	A-53	KDX博多南ビル	10,112.11	10,012.81	-	-	53	99.0	206,153	285,601	
	A-54	KDX北浜ビル	3,995.28	3,995.28	-	-	13	100.0	74,208	97,376	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	-	-	16	100.0	181,191	262,642	
	A-69	KDX小林道修町ビル	7,072.25	7,072.25	-	-	9	100.0	209,530	235,674	
	A-70	KDX札幌ビル	3,786.75	3,786.75	-	-	21	100.0	96,975	125,493	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,903.84	7,903.84	-	-	18	100.0	333,905	525,522	
	A-82	KDX東梅田ビル	4,994.88	4,994.88	-	-	4	100.0	152,758	140,703	
	A-97	KDX宇都宮ビル	5,278.51	5,278.51	-	-	24	100.0	133,125	138,916	
A-98	KDX広島ビル	4,003.86	4,003.86	-	-	22	100.0	78,330	105,758		
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	17,190.71	17,190.71	-	-	62	100.0	613,090	919,738		
A-104	KDX南本町ビル	5,280.02	5,280.02	-	-	17	100.0	116,052	160,138		
A-106	KDX桜通ビル	12,318.24	12,318.24	-	-	34	100.0	341,065	484,028		
A-110	KDX新大阪ビル	5,979.39	5,979.39	-	-	17	100.0	163,144	196,607		
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	4,363.96	4,363.96	-	-	15	100.0	123,646	173,149		
A-118	KDX札幌北口ビル	3,319.16	3,319.16	-	-	15	100.0	76,486	101,943		
A-126	土佐堀プライム	5,635.39	5,016.09	-	-	8	89.0	142,944	189,044		
オフィスビル (97件)小計				486,655.58	477,620.23	35	32	1,186	98.1	15,514,477	21,591,330
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	68,680	57,230
その他 (1物件)小計				1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	68,680	57,230
全98物件 合計				488,010.71	478,975.36	35	32	1,187 (注11)	98.1	15,583,157	21,648,560
最近5年の稼働率推移											
				2016年 4月30日	96.9%						
				2016年10月31日	96.9%						
				2017年 4月30日	97.9%						
				2017年10月31日	99.1%						
				2018年 4月30日	99.0%						
				2018年10月31日	99.1%						
				2019年 4月30日	99.2%						
				2019年10月31日	99.5%						
				2020年 4月30日	99.5%						
				2020年10月31日	98.1%						

- (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32期（2021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飯田橋ビル (東京都新宿区)	専有部改修工事等	自 2020年11月 至 2021年 4月	302	-	-
KDX新宿六丁目ビル (東京都新宿区)	空調改修工事等	同上	105	-	-
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市)	外壁改修工事等	同上	103	-	-
KDX浜松町ビル (東京都港区)	空調改修工事等	同上	90	-	-
KDX横浜関内ビル (神奈川県横浜市)	共用部改修工事等	同上	73	-	-
KDX横浜ビル (神奈川県横浜市)	防災設備改修工事等	同上	71	-	-
KDX高輪台ビル (東京都港区)	専有部改修工事等	同上	63	-	-
KDX新宿286ビル (東京都新宿区)	外壁改修工事等	同上	57	-	-
千里ライフサイエンスセン タービル (大阪府豊中市)	空調改修工事等	同上	50	-	-
KDX中目黒ビル (東京都目黒区)	外壁改修工事等	同上	48	-	-
KDX鍛冶町ビル (東京都千代田区)	空調改修工事等	同上	48	-	-
KDX箱崎ビル (東京都中央区)	防災設備改修工事等	同上	35	-	-
KDX仙台ビル (宮城県仙台市)	機械式駐車場改修工事等	同上	31	-	-
KDX北浜ビル (大阪府大阪市)	防災設備改修工事等	同上	28	-	-
KDX西新宿ビル (東京都新宿区)	受変電設備改修工事等	同上	15	-	-

(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（2020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1,251百万円であり、当期費用に区分された修繕費441百万円と合わせ、合計1,692百万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札幌北口ビル (北海道札幌市)	空調改修工事等	自 2020年 5月 至 2020年10月	166
ポルトス・センタービル (大阪府堺市)	空調改修工事等	同上	121
小石川TGビル (東京都文京区)	外壁改修工事等	同上	94
KDX茅場町ビル (東京都中央区)	外壁改修工事等	同上	69
KDX八丁堀ビル (東京都中央区)	外壁改修工事等	同上	52
KDX札幌ビル (北海道札幌市)	機械式駐車場改修工事等	同上	45
KDX宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	空調改修工事等	同上	43
KDX神田北口ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事等	同上	35
KDX本厚木ビル (神奈川県厚木市)	外壁改修工事等	同上	35
BR五反田 (東京都品川区)	エレベーター改修工事等	同上	33
その他			553
ポートフォリオ全体			1,251

(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（2020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

(2020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	株式会社ジャステック	KDX高輪台ビル	4,312.83	0.9
小計			31,764.62	6.6
ポートフォリオ全体			478,975.36	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31期 (2020年5月1日～2020年10月31日) : 184日間 ※2020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%	1.3%	0.5%	1.2%	1.0%	0.8%	0.6%	0.8%
	貸借対照表計上額 (百万円)	5,688	3,955	3,291	2,309	2,392	2,194	1,771	5,479	2,225	4,713	4,346	3,024	2,696	3,690
	期末評価額 (百万円)	7,000	5,310	3,480	2,430	3,450	2,840	1,720	5,070	2,750	5,360	6,080	3,590	3,000	5,180
	構成比率	1.3%	1.0%	0.7%	0.5%	0.7%	0.5%	0.3%	1.0%	0.5%	1.0%	1.2%	0.7%	0.6%	1.0%
賃貸借情報	テナント総数	15	7	4	22	2	8	10	9	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	1,948.02	3,719.18	3,846.03	6,616.68	3,072.34	2,724.35	3,019.94	2,803.96
	賃貸面積 (㎡)	5,753.82	4,379.66	3,323.14	4,136.91	3,071.15	1,815.19	1,948.02	3,719.18	3,846.03	6,616.68	3,072.34	2,724.35	3,019.94	2,803.96
	稼働率														
	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%	94.1%	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%	90.4%	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%	94.1%	100.0%	100.0%	100.0%
2017年4月末	82.5%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2016年10月末	94.6%	100.0%	100.0%	94.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2016年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	91.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	83.4%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第31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
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	197,173	143,912	113,881	91,610	102,580	79,837	53,950	143,085	110,800	179,181	151,684	101,443	100,063	134,184
	賃貸収入	178,879	129,173	98,884	77,581	97,174	73,195	49,249	126,810	98,392	153,544	138,803	92,805	87,007	125,965
	その他収入	18,294	14,739	14,996	14,028	5,405	6,641	4,700	16,275	12,407	25,636	12,880	8,638	13,055	8,219
	②賃貸事業費用合計 (千円)	53,568	31,302	29,825	30,023	22,711	17,178	15,101	40,241	32,972	43,571	30,182	23,985	32,772	35,742
	管理委託費	15,597	11,203	11,296	9,272	6,886	5,510	5,118	9,483	13,225	14,721	10,553	7,406	7,827	9,514
	公租公課	22,539	9,532	9,055	8,024	8,669	6,488	4,212	18,630	7,490	13,258	12,075	9,618	6,764	17,856
	水道光熱費	10,761	6,410	5,750	6,086	2,525	4,180	2,891	6,655	6,105	11,502	5,705	4,229	5,008	4,638
	修繕費	1,948	3,045	2,981	4,606	1,299	263	2,119	4,505	5,643	2,840	738	158	12,270	2,999
	保険料	198	143	137	156	103	56	53	136	149	227	121	90	94	109
信託報酬・その他	2,523	967	603	1,877	3,227	678	707	829	358	1,021	988	2,482	806	624	
③NOI (=①-②) (千円)	143,605	112,609	84,055	61,586	79,868	62,659	38,848	102,843	77,827	135,609	121,501	77,458	67,290	98,441	
④減価償却費 (千円)	28,777	27,805	22,569	18,298	12,394	7,251	8,976	22,294	23,037	40,165	21,003	9,505	19,237	10,719	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	114,827	84,804	61,486	43,287	67,473	55,407	29,872	80,549	54,790	95,443	100,497	67,953	48,053	87,722	
⑥資本的支出 (千円)	1,500	5,544	52,111	5,961	6,622	8,800	35,656	4,987	3,055	24,134	1,722	1,669	69,019	200	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	142,105	107,065	31,944	55,625	73,246	53,859	3,192	97,856	74,772	111,474	119,779	75,788	△1,728	98,241	
参考情報	経費率 (=⑥/①)	27.2%	21.8%	26.2%	32.8%	22.1%	21.5%	28.0%	28.1%	29.8%	24.3%	19.9%	23.6%	32.8%	26.6%
	2020年度固定資産税等年額 (千円)	45,078	19,064	18,064	16,049	17,339	12,977	8,421	37,261	14,983	26,517	24,151	19,237	13,529	35,712
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	6,954	5,235	4,039	3,126	3,723	2,908	1,893	5,018	3,849	6,424	5,575	3,651	3,415	4,747
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.6%	3.5%	3.4%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.6%	3.7%	3.6%	3.4%	3.5%
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	309,328	232,159	163,222	198,294	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	25,777	19,346	13,601	16,524	9,767	

物件の並び順を用途、地域区分毎に物件番号順に記載しています。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第31期 (2020年5月1日～2020年10月31日) : 184日間 ※2020年10月31日現在

用途		オフィスビル														
地域区分		東京経済圏														
物件番号		A022	A026	A027	A029	A030	A031	A032	A033	A034	A035	A037	A038	A041	A046	
物件名称		KDX 新横浜ビル	KDX 木場ビル	KDX 鍛冶町ビル	KDX 東新宿ビル	KDX 西五反田ビル	KDX 門前仲町ビル	KDX 芝大門ビル	KDX 御徒町ビル	KDX 本厚木ビル	KDX 八王子ビル	KDX 御茶ノ水ビル	KDX 西新宿ビル	KDX 新宿286ビル	飛栄九段北ビル	
取得年月日		2006年5月1日	2006年6月20日	2006年7月3日	2006年9月1日	2006年12月1日	2007年1月19日	2007年3月1日	2007年3月1日	2007年3月1日	2007年3月1日	2007年4月2日	2007年4月2日	2007年6月1日	2008年2月1日	
価格情報	取得価格 (百万円)	2,520	1,580	2,350	2,950	4,200	1,400	6,090	2,000	1,305	1,155	6,400	1,500	2,300	7,600	
	構成比率	0.6%	0.4%	0.5%	0.7%	0.9%	0.3%	1.4%	0.5%	0.3%	0.3%	1.4%	0.3%	0.5%	1.7%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,190	1,388	2,212	2,937	3,688	1,267	5,897	2,008	1,130	1,169	6,243	1,507	2,337	7,423	
	期末評価額 (百万円)	2,870	1,240	2,380	4,190	3,820	1,170	5,740	2,110	1,190	1,220	7,960	1,580	2,860	8,290	
	構成比率	0.6%	0.2%	0.5%	0.8%	0.7%	0.2%	1.1%	0.4%	0.2%	0.2%	1.5%	0.3%	0.5%	1.6%	
賃貸借情報	テナント総数	22	6	10	6	12	7	9	2	12	10	10	9	6	14	
	賃貸可能面積 (㎡)	4,768.94	2,455.49	2,564.79	5,859.92	3,883.04	2,008.74	5,997.36	1,792.54	2,755.71	2,165.20	5,894.49	1,593.59	2,443.99	6,908.96	
	賃貸面積 (㎡)	4,748.01	2,455.49	2,564.79	5,859.92	3,883.04	2,008.74	5,997.36	1,792.54	2,136.13	2,165.20	5,894.49	1,593.59	2,443.99	6,908.96	
	稼働率															
		2020年10月末	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	77.5%	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%	70.9%	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%	70.6%	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%	80.5%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	97.5%
		2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	84.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%
		2018年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	84.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%
		2017年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	77.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年4月末	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	90.2%	87.8%	100.0%	100.0%	100.0%	
	2016年10月末	89.1%	88.1%	100.0%	100.0%	74.8%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	85.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	2016年4月末	78.7%	88.1%	100.0%	100.0%	47.4%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	85.5%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第31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	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	93,807	45,661	74,911	130,861	116,553	45,390	150,095	67,806	35,017	50,260	214,288	50,862	82,939	271,777	
	賃貸収入	86,428	39,248	67,527	115,598	99,244	36,947	140,772	58,613	29,248	41,791	203,286	45,708	71,076	246,984	
	その他収入	7,379	6,413	7,384	15,263	17,308	8,443	9,323	9,193	5,769	8,469	11,001	5,153	11,863	24,793	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	25,488	15,101	17,851	52,541	29,230	13,388	41,951	14,909	19,516	14,444	40,334	13,414	22,140	90,971	
	管理委託費	8,567	4,770	6,795	12,816	9,453	4,278	13,652	5,591	5,462	5,066	12,691	4,892	7,356	32,018	
	公租公課	6,247	4,705	5,555	14,032	9,270	3,207	12,066	2,873	3,683	4,114	15,913	4,458	8,467	27,632	
	水道光熱費	4,166	4,214	3,367	9,578	7,821	4,550	6,275	3,266	2,788	3,582	7,264	2,732	4,379	17,817	
	修繕費	5,254	738	1,336	14,205	2,086	1,115	3,950	1,303	6,193	898	3,093	385	1,138	5,272	
	保険料	146	67	75	195	143	63	168	48	91	69	186	55	104	250	
信託報酬・その他	1,106	605	720	1,713	456	172	5,839	1,824	1,296	712	1,186	890	694	7,979		
③NOI (=①-②) (千円)	68,318	30,559	57,060	78,320	87,322	32,001	108,144	52,896	15,501	35,816	173,953	37,447	60,798	180,806		
④減価償却費 (千円)	24,894	12,149	13,354	22,234	29,894	10,108	34,201	8,621	14,226	11,854	28,579	7,800	12,585	19,352		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	43,424	18,409	43,705	56,086	57,428	21,893	73,942	44,274	1,275	23,961	145,374	29,647	48,212	161,453		
⑥資本的支出 (千円)	-	3,685	7,245	600	200	4,798	3,483	2,394	35,040	3,778	1,480	1,190	6,688	30,310		
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	68,318	26,873	49,814	77,720	87,122	27,203	104,660	50,502	△19,539	32,038	172,473	36,257	54,110	150,496		
参考情報	経費率 (=②/①)	27.2%	33.1%	23.8%	40.2%	25.1%	29.5%	27.9%	22.0%	55.7%	28.7%	18.8%	26.4%	26.7%	33.5%	
	2020年度固定資産税等年額 (千円)	12,494	9,411	11,111	28,064	18,534	6,411	24,130	5,743	7,365	8,228	31,826	8,916	16,934	55,263	
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,308	1,555	2,693	4,269	4,160	1,579	5,270	2,463	1,031	1,756	7,923	1,802	2,933	9,236	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.4%	3.6%	3.3%	3.6%	3.5%	3.5%	3.6%	2.9%	3.5%	3.7%	3.5%	3.5%	3.4%	
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額 (千円)	111,671	127,183	133,761	93,342	129,945	136,390	323,620	90,133	65,934	85,771	355,880	45,530	94,622	368,772	
	参考: 上記年平均額	9,305	10,598	11,146	7,778	10,828	11,365	26,968	7,511	5,494	7,147	29,656	3,794	7,885	30,731	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第31期 (2020年5月1日～2020年10月31日) : 184日間 ※2020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		A048	A051	A055	A056	A059	A060	A062	A063	A064	A066	A067	A071	A072	A073	
物件名称		KDX川崎駅前本町ビル	KDX浜町中ノ橋ビル	新都心丸善ビル	KDX神保町ビル	KDX岩本町ビル	KDX晴海ビル	小石川TGビル	KDX五反田ビル	KDX日本橋216ビル	KDX新橋ビル	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	
取得年月日		2008年2月1日	2008年2月1日	2008年2月29日	2008年3月31日	2008年5月1日	2008年6月30日	2009年11月18日	2009年11月18日	2009年12月1日	2010年2月18日	2010年11月12日	2011年7月22日	2011年7月22日	2011年7月22日	
価格情報	取得価格 (百万円)	3,760	2,310	2,110	2,760	1,864	10,250	3,080	2,620	2,010	6,800	4,300	4,670	4,590	2,710	
	構成比率	0.8%	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%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	3,356	2,196	2,058	2,820	1,585	8,474	3,070	2,652	1,785	6,885	4,133	4,482	4,667	2,587	
	期末評価額 (百万円)	3,210	2,100	1,810	2,510	1,620	8,840	3,260	3,410	2,620	10,100	5,720	5,730	4,790	3,420	
	構成比率	0.6%	0.4%	0.3%	0.5%	0.3%	1.7%	0.6%	0.7%	0.5%	1.9%	1.1%	1.1%	0.9%	0.7%	
賃貸借情報	テナント総数	1	9	6	6	9	11	3	9	8	20	4	4	5	7	
	賃貸可能面積 (㎡)	5,126.69	2,237.07	1,912.25	2,323.44	1,529.79	9,294.00	3,934.54	3,157.04	1,615.20	5,824.24	3,573.59	4,429.25	7,117.97	3,992.60	
	賃貸面積 (㎡)	5,126.69	2,237.07	1,912.25	2,323.44	1,529.79	9,294.00	3,934.54	3,157.04	1,615.20	5,641.26	3,573.59	2,633.28	7,117.97	3,992.60	
	稼働率															
		2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	100.0%	59.5%	100.0%	100.0%
		2020年4月末	100.0%	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%
		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%	100.0%	85.1%	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%	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%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		2017年10月末	100.0%	100.0%	83.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年4月末	100.0%	100.0%	64.2%	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	2016年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	
	2016年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	88.4%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第31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	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	103,683	69,253	56,787	75,341	43,295	238,149	125,599	106,028	60,768	262,817	147,589	134,155	157,031	117,155	
	賃貸収入	93,427	57,899	49,976	68,194	39,887	204,153	106,062	98,002	55,158	234,685	141,850	104,737	140,348	108,893	
	その他収入	10,255	11,354	6,810	7,146	3,408	33,996	19,537	8,026	5,609	28,132	5,738	29,418	16,683	8,261	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	31,230	22,108	15,519	19,211	14,133	101,055	40,132	25,806	20,027	86,224	33,456	42,701	51,690	30,353	
	管理委託費	13,089	7,146	6,291	5,489	3,400	32,010	14,225	8,743	4,670	23,132	9,680	9,370	14,771	7,855	
	公租公課	7,324	5,800	4,720	7,370	3,078	19,641	10,411	9,078	4,802	28,479	14,326	10,833	16,323	12,510	
	水道光熱費	7,878	3,657	4,054	5,001	1,683	25,143	10,343	4,977	2,218	12,651	4,185	15,821	8,512	6,722	
	修繕費	1,524	4,614	34	1,100	3,345	19,078	4,058	1,317	4,599	19,618	1,325	4,580	5,185	1,856	
	保険料	171	96	67	84	44	345	153	119	55	249	115	131	208	153	
信託報酬・その他	1,242	792	350	164	2,581	4,835	940	1,570	3,682	2,093	3,823	1,963	6,689	1,255		
③NOI (=①-②) (千円)	72,452	47,144	41,267	56,130	29,162	137,093	85,467	80,221	40,740	176,593	114,133	91,454	105,341	86,801		
④減価償却費 (千円)	34,706	13,959	8,943	10,613	13,301	79,608	17,744	15,359	11,486	24,644	12,134	17,580	30,137	24,672		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	37,745	33,184	32,324	45,516	15,860	57,484	67,722	64,862	29,253	151,948	101,998	73,874	75,203	62,129		
⑥資本的支出 (千円)	1,281	1,968	1,410	6,084	1,230	7,122	94,632	4,564	-	1,323	11,089	180	-	1,858		
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	71,171	45,175	39,857	50,045	27,932	129,971	△9,164	75,657	40,740	175,270	103,044	91,274	105,341	84,943		
参考情報	経費率 (=⑥/①)	30.1%	31.9%	27.3%	25.5%	32.6%	42.4%	32.0%	24.3%	33.0%	32.8%	22.7%	31.8%	32.9%	25.9%	
	2020年度固定資産税等年額 (千円)	14,654	11,601	9,440	14,739	6,155	39,283	20,822	18,157	9,604	56,953	28,653	21,627	32,647	25,020	
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,594	2,375	2,001	2,683	1,478	7,658	4,307	3,801	2,071	8,967	5,341	4,604	5,354	4,162	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.4%	3.5%	3.6%	3.4%	3.2%	3.4%	3.6%	3.4%	3.4%	3.6%	3.4%	3.4%	3.6%	
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額 (千円)	109,804	132,997	53,352	51,129	45,665	242,493	478,358	185,752	79,860	389,507	180,934	204,780	216,520	169,820	
	参考: 上記年平均額	9,150	11,083	4,446	4,260	3,805	20,207	39,863	15,479	6,655	32,458	15,077	17,065	18,043	14,151	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第31期 (2020年5月1日～2020年10月31日) : 184日間 ※2020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		A074	A078	A083	A084	A085	A086	A087	A088	A089	A090	A091	A092	A093	A094
物件名称		KDX 新日本橋ビル	KDX 立川駅前ビル	KDX 府中ビル	KDX 春日ビル	KDX 中目黒ビル	KDX 大宮ビル	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
取得年月日		2011年7月22日	2011年12月26日	2012年9月21日	2012年9月21日	2012年9月21日	2013年3月26日	2013年8月19日	2013年9月13日	2013年11月19日	2013年11月18日	2013年11月18日	2013年11月19日	2014年1月10日	2014年3月20日
価格情報	取得価格 (百万円)	2,300	1,267	6,120	2,800	1,880	2,020	2,200	1,900	5,250	3,900	3,180	2,600	4,350	12,000
	構成比率	0.5%	0.3%	1.4%	0.6%	0.4%	0.5%	0.5%	0.4%	1.2%	0.9%	0.7%	0.6%	1.0%	2.7%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,972	1,319	5,733	2,625	1,854	2,139	2,247	1,883	5,575	3,554	3,148	2,493	4,825	10,740
	期末評価額 (百万円)	3,140	1,810	8,870	4,060	3,300	3,100	3,090	3,340	6,670	5,100	3,930	3,210	6,200	17,700
	構成比率	0.6%	0.3%	1.7%	0.8%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	1.3%	1.0%	0.8%	0.6%	1.2%	3.4%
賃貸借情報	テナント総数	8	5	37	12	6	17	13	7	8	7	11	6	6	10
	賃貸可能面積 (㎡)	2,658.79	1,612.13	10,151.50	4,347.11	2,726.69	3,810.81	3,106.42	4,037.44	6,967.61	3,110.71	3,331.65	2,289.27	4,571.92	12,978.57
	賃貸面積 (㎡)	2,658.79	1,612.13	10,151.50	4,347.11	2,330.86	3,810.81	3,060.02	4,037.44	6,967.61	3,110.71	3,180.65	2,289.27	3,642.04	12,978.57
	稼働率														
	2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.5%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	79.7%	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%
	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%	97.2%	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%	98.2%	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	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年10月末	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2017年4月末	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%	81.9%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2016年10月末	100.0%	100.0%	85.2%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%	94.0%	90.3%	100.0%	100.0%	93.6%	100.0%	
2016年4月末	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	85.5%	100.0%	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	47.7%	100.0%	
損益情報 (第31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
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	94,081	68,037	313,156	130,034	108,780	118,339	102,615	109,841	208,737	138,266	107,064	84,949	166,922	455,166
	賃貸収入	86,247	58,459	279,968	116,620	92,270	107,148	91,776	93,456	183,622	125,362	90,819	79,648	156,233	416,825
	その他収入	7,833	9,578	33,188	13,413	16,510	11,191	10,838	16,384	25,115	12,903	16,245	5,300	10,688	38,341
	②賃貸事業費用合計 (千円)	21,474	19,706	100,158	33,013	22,062	26,367	26,980	38,908	52,527	31,238	42,235	16,445	38,346	91,904
	管理委託費	7,285	5,654	32,458	10,946	7,970	10,138	10,434	9,298	15,810	10,158	8,709	5,711	11,482	36,638
	公租公課	7,450	8,199	26,474	11,939	6,359	6,843	7,353	10,913	19,696	7,664	10,274	4,095	14,329	29,746
	水道光熱費	4,603	3,166	26,939	7,352	3,511	5,507	6,368	7,908	10,968	7,576	6,844	3,978	8,625	20,595
	修繕費	897	1,453	6,949	1,075	2,567	3,203	1,627	9,184	4,423	1,824	9,481	1,486	3,081	2,660
	保険料	88	68	454	180	111	131	133	161	228	89	137	76	164	459
信託報酬・その他	1,148	1,165	6,883	1,519	1,543	544	1,063	1,442	1,399	3,924	6,787	1,096	663	1,803	
③NOI (=①-②) (千円)	72,607	48,331	212,997	97,021	86,718	91,972	75,634	70,932	156,210	107,027	64,829	68,504	128,576	363,261	
④減価償却費 (千円)	9,396	5,438	46,470	19,667	11,394	16,183	13,047	11,564	19,793	27,497	14,016	11,856	27,871	102,493	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	63,210	42,892	166,527	77,353	75,323	75,789	62,586	59,368	136,417	79,530	50,813	56,647	100,704	260,768	
⑥資本的支出 (千円)	325	4,191	18,608	306	-	550	13,377	18,381	22,686	3,168	8,819	3,004	106	3,092	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	72,282	44,139	194,389	96,715	86,718	91,422	62,257	52,551	133,524	103,859	56,010	65,500	128,470	360,169	
参考情報	経費率 (=②/①)	22.8%	29.0%	32.0%	25.4%	20.3%	22.3%	26.3%	35.4%	25.2%	22.6%	39.4%	19.4%	23.0%	20.2%
	2020年度固定資産税等年額 (千円)	14,888	16,398	52,946	23,879	12,718	13,683	14,699	21,826	39,392	15,329	20,549	8,190	28,653	59,496
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,401	2,374	10,737	4,633	3,989	4,292	3,637	3,689	7,447	5,006	3,508	3,131	6,030	16,702
	参考: 総賃貸事業収入比	3.6%	3.5%	3.4%	3.6%	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.6%	3.6%	3.3%	3.7%	3.6%	3.7%
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額 (千円)	151,090	99,610	415,708	246,516	177,359	226,566	113,555	148,568	297,223	105,980	219,609	150,390	261,437	233,439
	参考: 上記年平均額	12,590	8,300	34,642	20,543	14,779	18,880	9,462	12,380	24,768	8,831	18,300	12,532	21,786	19,453

【参考情報】 個別物件の収益状況 第31期 (2020年5月1日～2020年10月31日) : 184日間 ※2020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		A095	A096	A099	A101	A102	A107	A108	A109	A112	A113	A115	A116	A117	A119	
物件名称		KDX 豊洲グランスクエア	KDX 高田馬場ビル	KDX 池袋ウエストビル	KDX 横浜ビル	KDX 横浜西口ビル	KDX 銀座イーストビル	べんてるビル	KDX 浜松町センタービル	KDX 虎ノ門一丁目ビル	KDX 新日本橋駅前ビル	アーク森ビル	KDX 西新橋ビル	BR五反田	KDX 渋谷南平台ビル	
取得年月日		2014年5月30日	2014年5月30日	2014年9月3日	2014年10月29日	2014年12月2日	2015年3月13日	2015年3月26日	2015年9月1日	2016年3月30日	2016年8月2日	2016年12月1日	2017年2月1日	2017年4月5日	2017年8月10日	
価格情報	取得価格 (百万円)	8,666	3,650	1,934	7,210	2,750	3,600	3,350	3,950	15,550	3,829	4,169	8,400	2,200	3,500	
	構成比率	2.0%	0.8%	0.4%	1.6%	0.6%	0.8%	0.8%	0.9%	3.5%	0.9%	0.9%	1.9%	0.5%	0.8%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	7,764	3,579	2,020	7,354	2,658	3,678	3,549	4,004	15,963	3,962	4,180	8,522	2,301	3,548	
	期末評価額 (百万円)	9,910	4,470	2,400	9,140	3,280	3,890	4,032	4,510	23,300	4,230	4,820	9,350	2,730	3,920	
	構成比率	1.9%	0.9%	0.5%	1.8%	0.6%	0.7%	0.8%	0.9%	4.5%	0.8%	0.9%	1.8%	0.5%	0.8%	
貸借借情報	テナント総数	13	11	8	26	13	12	9	8	3	10	1	8	5	1	
	賃貸可能面積 (㎡)	11,797.84	4,595.41	2,532.71	10,922.27	4,981.87	4,400.92	4,346.66	3,052.73	8,179.00	3,284.79	2,442.60	5,734.79	3,504.75	2,205.33	
	賃貸面積 (㎡)	11,383.69	4,595.41	2,532.71	10,443.55	4,720.26	4,400.92	4,346.66	3,052.73	8,179.00	2,925.55	2,442.60	5,734.79	3,056.45	2,205.33	
	稼働率															
	2020年10月末	96.5%	100.0%	100.0%	95.6%	94.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.1%	100.0%	100.0%	87.2%	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	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%
	2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年4月末	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2017年10月末	98.0%	92.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2017年4月末	95.9%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	
2016年10月末	98.0%	93.1%	100.0%	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	67.2%	-	-	-	-	
2016年4月末	100.0%	93.1%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	94.9%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	
損益情報 (第31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	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	331,342	146,480	72,812	297,371	121,008	123,014	138,363	109,696	526,980	118,011		227,880	103,513	97,718	
	賃貸収入	277,959	119,678	63,482	257,089	104,937	105,889	133,885	101,621	506,063	108,682	非開示 (注)	204,365	80,357	88,057	
	その他収入	53,383	26,802	9,330	40,281	16,070	17,124	4,478	8,075	20,916	9,328		23,515	23,156	9,661	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	87,746	39,197	22,944	77,963	38,111	40,647	37,008	22,800	107,818	31,813		48,488	42,170	23,420	
	管理委託費	20,929	9,979	6,046	28,943	11,794	9,901	21,016	9,451	39,000	8,564		16,619	16,505	6,782	
	公租公課	21,545	10,179	5,284	19,365	10,575	11,057	13,521	7,938	51,264	13,586		18,143	9,571	8,945	
	水道光熱費	29,663	8,620	3,271	19,348	11,826	8,065	-	4,059	14,906	6,726	非開示 (注)	11,715	3,885	4,796	
	修繕費	5,731	5,803	6,577	8,264	1,571	10,525	1,959	678	1,545	2,197		965	8,222	2,183	
	保険料	429	143	99	356	162	173	210	110	305	106		232	141	122	
信託報酬・その他	9,448	4,470	1,664	1,685	2,180	925	300	561	796	631		811	3,844	589		
③NOI (=①-②) (千円)	243,595	107,283	49,868	219,407	82,897	82,366	101,354	86,896	419,162	86,197		179,392	61,343	74,298		
④減価償却費 (千円)	80,426	17,227	14,090	49,817	16,611	17,457	16,105	10,738	62,075	12,384		17,666	10,164	8,003		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	163,169	90,055	35,777	169,590	66,286	64,909	85,248	76,157	357,086	73,812		161,726	51,178	66,295		
⑥資本的支出 (千円)	9,754	1,327	3,706	7,819	150	11,146	3,390	-	660	14,025		185	15,395	33,178	5,465	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	233,841	105,956	46,161	211,588	82,747	71,219	97,964	86,896	418,502	72,171		163,997	28,165	68,833		
参考情報	経費率 (=⑥/①)	26.5%	26.8%	31.5%	26.2%	31.5%	33.0%	26.7%	20.8%	20.5%	27.0%	非開示 (注)	21.3%	40.7%	24.0%	
	2020年度固定資産税等年額 (千円)	42,944	20,358	10,566	38,728	21,151	22,115	27,041	15,877	102,528	27,173		18,696	35,950	17,891	
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,359	5,178	2,503	10,546	4,161	4,191	4,892	4,012	19,309	4,167	非開示 (注)	8,311	3,364	3,510	
	参考: 総賃貸事業収入比	1.0%	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%	3.4%	3.5%	3.7%	3.7%	3.5%		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)	301,109	266,744	116,860	770,840	237,824	283,090	363,949	197,760	254,896	231,210	137,750	305,494	180,148	57,209	
	参考: 上記年平均額	25,092	22,228	9,738	64,236	19,818	23,590	30,329	16,480	21,241	19,267	11,479	25,457	15,012	4,767	

(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31期 (2020年5月1日～2020年10月31日) : 184日間 ※2020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		A120	A121	A122	A123	A124	A125	A127	A128	A012	A042	A044	A053	A054	A058	
物件名称		KDX 代々木ビル	銀座四丁目 タワー	三菱重工 横浜ビル	KDX 横浜関内ビル	KDX 浜松町プレイス	KDX 調布ビル	KDX 神田駅前ビル	新橋 M-SQUARE Bright	ボルタス・ センタービル	KDX 烏丸ビル	KDX 仙台ビル	KDX 博多南ビル	KDX 北浜ビル	KDX 名古屋栄ビル	
取得年月日		2005年9月30日	2013年8月19日	2017年12月7日	2018年1月31日	2018年7月2日	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	
価格情報	取得価格 (百万円)	2,479	9,800	14,720	9,500	20,700	8,700	3,300	16,300	5,570	5,400	2,100	4,900	2,220	7,550	
	構成比率	0.6%	2.2%	3.3%	2.1%	4.7%	2.0%	0.7%	3.7%	1.3%	1.2%	0.5%	1.1%	0.5%	1.7%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,418	9,439	14,621	9,603	20,487	9,006	3,334	16,407	3,895	5,056	1,867	4,355	1,996	6,324	
	期末評価額 (百万円)	2,310	14,000	15,000	10,400	23,700	10,100	3,510	20,800	5,030	5,680	2,070	4,990	1,670	5,580	
	構成比率	0.4%	2.7%	2.9%	2.0%	4.6%	1.9%	0.7%	4.0%	1.0%	1.1%	0.4%	1.0%	0.3%	1.1%	
賃貸借情報	テナント総数	10	3	21	7	13	7	7	6	28	40	31	53	13	16	
	賃貸可能面積 (㎡)	1,173.55	5,624.23	13,495.34	10,070.69	9,325.18	11,834.73	2,162.88	5,392.72	11,501.14	8,743.95	3,948.03	10,112.11	3,995.28	6,923.12	
	賃貸面積 (㎡)	1,173.55	5,522.70	13,482.18	10,070.69	8,639.80	11,834.73	2,162.88	5,392.72	10,384.09	8,601.49	3,948.03	10,012.81	3,995.28	6,923.12	
	稼働率															
		2020年10月末	100.0%	98.2%	99.9%	100.0%	92.7%	100.0%	100.0%	100.0%	90.3%	98.4%	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%
		2020年4月末	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	92.8%	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%	93.2%
		2019年10月末	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	97.3%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%
		2019年4月末	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	94.1%	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%	100.0%
		2018年10月末	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%	100.0%	100.0%
		2018年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	92.8%	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	89.2%	100.0%
		2017年10月末	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	100.0%	96.7%	100.0%	99.5%	89.2%	100.0%
	2017年4月末	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	100.0%	97.8%	100.0%	95.2%	89.2%	100.0%	
	2016年10月末	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	96.7%	100.0%	100.0%	97.6%	89.3%	96.6%	
	2016年4月末	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	97.3%	99.3%	100.0%	97.5%	89.3%	100.0%	
損益情報 (第31期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	124日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	69,198	281,494	428,727	290,136	520,464	335,627	74,107	256,235	276,565	221,581	97,684	206,153	74,208	181,191	
	賃貸収入	60,524	253,194	402,583	256,764	483,235	296,935	65,371	245,026	231,872	192,949	83,453	179,318	61,932	159,833	
	その他収入	8,673	28,300	26,144	33,371	37,228	38,692	8,735	11,208	44,692	28,631	14,230	26,835	12,275	21,357	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	15,632	63,294	134,249	85,683	99,804	119,272	13,724	28,229	118,517	72,936	29,661	56,391	34,865	60,864	
	管理委託費	4,079	19,430	38,332	27,303	36,986	42,490	5,642	18,923	52,243	20,674	11,438	15,736	7,232	17,311	
	公租公課	4,810	23,653	37,777	26,551	28,102	26,474	-	13	21,298	24,921	7,097	11,414	4,441	20,550	
	水道光熱費	3,839	16,666	47,478	17,526	26,327	32,334	6,101	7,392	18,586	17,774	8,791	22,223	7,473	14,251	
	修繕費	1,938	1,584	8,247	4,387	1,639	16,294	961	584	22,828	3,280	802	2,764	10,001	3,276	
保険料	65	165	743	401	358	472	65	157	1,202	329	151	314	124	237		
信託報酬・その他	899	1,794	1,669	9,513	6,390	1,207	953	1,158	2,358	5,955	1,379	3,939	5,592	5,237		
③NOI (=①-②) (千円)	53,565	218,199	294,478	204,452	420,660	216,354	60,382	228,005	158,047	148,644	68,022	149,761	39,342	120,326		
④減価償却費 (千円)	9,888	35,934	41,869	57,121	76,644	25,816	4,278	22,877	55,948	34,712	19,933	39,331	14,016	73,177		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	43,677	182,265	252,609	147,331	344,016	190,538	56,104	205,127	102,099	113,931	48,089	110,430	25,325	47,149		
⑥資本的支出 (千円)	630	44,238	3,436	7,521	-	33,295	2,205	-	121,910	26,842	-	2,810	168	2,100		
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	52,935	173,960	291,041	196,930	420,660	183,059	58,177	228,005	36,137	121,801	68,022	146,951	39,174	118,226		
参考情報	経費率 (=⑥/①)	22.6%	22.5%	31.3%	29.5%	19.2%	35.5%	18.5%	11.0%	42.9%	32.9%	30.4%	27.4%	47.0%	33.6%	
	2020年度固定資産税等年額 (千円)	9,621	47,307	75,556	53,073	56,205	52,947	15,193	76,500	42,595	49,843	14,194	22,828	8,883	41,104	
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	2,505	10,197	2,840	10,093	19,206	11,264	2,744	9,882	8,869	7,555	3,381	7,263	2,317	6,153	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.6%	3.6%	0.7%	3.5%	3.7%	3.4%	3.7%	3.9%	3.2%	3.4%	3.5%	3.5%	3.1%	3.4%	
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額 (千円)	57,675	197,767	750,371	124,369	83,362	330,605	138,976	51,837	971,099	375,354	128,121	291,937	131,582	202,897	
	参考: 上記年平均額	4,806	16,480	62,530	10,364	6,946	27,550	11,581	4,319	80,924	31,279	10,676	24,328	10,965	16,908	

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。

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2020年10月期 決算短信

【参考情報】 個別物件の収益状況 第31期 (2020年5月1日～2020年10月31日) : 184日間 ※2020年10月31日現在

用途	オフィスビル													その他	98物件合計	
地域区分	地方経済圏													東京経済圏		
物件番号	A069	A070	A079	A082	A097	A098	A100	A104	A106	A110	A111	A118	A126	D002		
物件名称	KDX 小林道修町ビル	KDX 札幌ビル	KDX 名古屋駅前ビル	KDX 東梅田ビル	KDX 宇都宮ビル	KDX 広島ビル	千里ライフ サイエンス センタービル	KDX 南本町ビル	KDX 桜通ビル	KDX 新大阪ビル	KDX 名古屋日銀前 ビル	KDX 札幌北口 ビル	土佐堀 プライム	新宿6丁目ビル (底地)		
取得年月日	2010年12月1日	2011年3月25日	2011年12月26日	2012年3月28日	2014年5月30日	2014年9月1日	2014年10月15日	2014年12月2日	2015年1月9日	2015年9月1日	2016年3月15日	2017年7月20日	2020年1月31日	2014年4月18日		
価格情報	取得価格 (百万円)	2,870	2,005	7,327	2,770	2,350	1,300	13,000	2,200	5,900	4,550	3,500	1,800	5,000	2,880	443,785
	構成比率	0.6%	0.5%	1.7%	0.6%	0.5%	0.3%	2.9%	0.5%	1.3%	1.0%	0.8%	0.4%	1.1%	0.6%	100.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,860	1,980	7,859	2,293	2,262	1,338	12,518	1,954	6,528	4,489	3,393	2,108	5,025	2,973	428,546
	期末評価額 (百万円)	2,910	2,540	10,100	3,860	2,670	1,860	13,700	3,060	8,470	5,400	3,930	2,130	5,100	3,640	520,732
構成比率	0.6%	0.5%	1.9%	0.7%	0.5%	0.4%	2.6%	0.6%	1.6%	1.0%	0.8%	0.4%	1.0%	0.7%	100.0%	
賃貸借情報	テナント総数	9	21	18	4	24	22	62	17	34	17	15	15	8	1	1,187
	賃貸可能面積 (㎡)	7,072.25	3,786.75	7,903.84	4,994.88	5,278.51	4,003.86	17,190.71	5,280.02	12,318.24	5,979.39	4,363.96	3,319.16	5,635.39	1,355.13	488,010.71
	賃貸面積 (㎡)	7,072.25	3,786.75	7,903.84	4,994.88	5,278.51	4,003.86	17,190.71	5,280.02	12,318.24	5,979.39	4,363.96	3,319.16	5,016.09	1,355.13	478,975.36
	稼働率															
	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%	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%	100.0%	100.0%	99.5%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	96.1%	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%	99.4%	93.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%
	2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.0%	100.0%	99.8%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%
	2018年4月末	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%	89.0%	100.0%	99.8%	98.8%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	100.0%	-	100.0%
2017年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	
2017年4月末	100.0%	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	93.5%	100.0%	100.0%	94.6%	-	-	-	100.0%	
2016年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.5%	83.3%	92.5%	99.1%	100.0%	92.2%	-	-	-	100.0%	
2016年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.5%	95.7%	100.0%	98.2%	100.0%	89.5%	-	-	-	100.0%	
損益情報 (第31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	182日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	209,530	96,975	333,905	152,758	133,125	78,330	613,090	116,052	341,065	163,144	123,646	76,486	142,944	68,680	15,522,297
	賃貸収入	189,407	82,423	287,373	119,890	114,114	64,935	438,346	93,656	290,212	145,732	108,575	67,711	103,594	68,676	13,699,114
	その他収入	20,123	14,552	46,531	32,867	19,011	13,394	174,744	22,395	50,853	17,411	15,071	8,774	39,349	4	1,823,182
	②賃貸事業費用合計 (千円)	99,960	32,675	117,823	48,868	36,146	23,691	302,029	40,943	141,221	46,198	31,044	46,059	32,558	6,856	4,535,772
	管理委託費	16,250	9,534	31,407	10,265	15,619	8,678	81,340	10,804	47,149	13,317	9,483	8,618	13,628	-	1,432,905
	公租公課	11,296	9,743	47,064	12,524	8,584	6,744	62,463	13,056	39,212	12,846	9,865	6,895	-	6,656	1,296,880
	水道光熱費	14,162	8,903	30,355	20,503	8,586	7,287	94,319	13,712	27,172	10,848	8,130	4,506	14,664	-	1,037,858
	修繕費	2,449	1,052	5,972	3,062	2,151	201	27,777	2,342	14,800	1,216	1,880	23,188	2,591	-	439,405
	保険料	239	135	341	180	186	149	1,183	170	493	194	130	76	213	-	19,199
信託報酬・その他	55,562	3,305	2,681	2,331	1,019	630	34,945	857	12,394	7,774	1,554	2,774	1,461	200	309,522	
③NOI (=①-②) (千円)	109,570	64,300	216,082	103,889	96,979	54,639	311,061	75,108	199,843	116,945	92,602	30,426	110,385	61,824	10,986,524	
④減価償却費 (千円)	53,704	21,080	48,197	35,562	28,521	14,157	137,751	24,449	48,725	22,976	27,564	14,279	18,319	-	2,517,947	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	55,866	43,219	167,884	68,327	68,457	40,481	173,309	50,659	151,117	93,969	65,037	16,147	92,066	61,824	8,468,577	
⑥資本的支出 (千円)	1,983	45,497	11,307	2,415	43,866	560	44,772	1,130	19,656	7,510	2,957	166,395	609	-	1,251,259	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	107,587	18,802	204,775	101,474	53,112	54,079	266,289	73,978	180,187	109,435	89,644	△135,969	109,776	61,824	9,735,265	
参考情報	経費率 (=②/①)	47.7%	33.7%	35.3%	32.0%	27.2%	30.2%	49.3%	35.3%	41.4%	28.3%	25.1%	60.2%	22.8%	10.0%	29.2%
	2020年度固定資産税等年額 (千円)	22,592	19,489	94,131	25,049	17,168	13,490	124,920	26,118	78,432	25,693	19,730	13,791	24,420	13,313	2,709,209
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	6,512	3,291	11,224	5,237	4,696	2,713	18,204	3,901	11,038	5,716	4,413	2,181	5,169	-	514,099
	参考: 総賃貸事業収入比	3.1%	3.4%	3.4%	3.4%	3.5%	3.5%	3.0%	3.4%	3.2%	3.5%	3.6%	2.9%	3.6%	-	3.3%
長期修繕工事																
取得後12年間の見積累計額 (千円)	300,615	212,367	527,610	219,680	331,989	185,070	1,688,032	142,937	744,272	358,124	305,710	120,720	225,568	-	23,280,129	
参考: 上記年平均額	25,051	17,697	43,967	18,306	27,665	15,422	140,669	11,911	62,022	29,843	25,475	10,060	18,797	-	1,940,010	

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。

※合計: 取得価格加重平均運用日数

【参考情報】

個別物件の収益状況 第31期 (2020年5月1日～2020年10月31日) : 184日間

※2020年10月31日現在

用途		オフィスビル		売却2物件合計	100物件合計
地域区分		東京経済圏			
物件番号		A068	A114		
物件名称		KDX 日本橋本町ビル	KDX 日本橋江戸通ビル		
取得年月日		2010年11月12日	2016年8月2日		
価格情報	取得価格 (百万円)	4,000	1,350	5,350	449,135
	構成比率	74.8%	25.2%	100.0%	-
	不動産等売却収入 (百万円)	5,000	1,550	6,550	-
	不動産等売却原価 (百万円)	3,905	1,381	5,287	-
	不動産等売却損益 (百万円)	939	118	1,057	-
賃貸借情報	テナント総数	-	-	-	-
	賃貸可能面積 (㎡)	-	-	-	-
	賃貸面積 (㎡)	-	-	-	-
	稼働率				
	2020年10月末	-	-	-	-
	2020年4月末	100.0%	100.0%	-	-
	2019年10月末	100.0%	100.0%	-	-
	2019年4月末	100.0%	100.0%	-	-
	2018年10月末	88.3%	100.0%	-	-
	2018年4月末	100.0%	100.0%	-	-
	2017年10月末	100.0%	100.0%	-	-
2017年4月末	100.0%	65.8%	-	-	
2016年10月末	100.0%	73.7%	-	-	
2016年4月末	100.0%	-	-	-	
損益情報 (第31期)	運用日数	60日	60日	60日	180日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	47,263	13,597	60,860	15,583,157
	賃貸収入	44,871	13,079	57,950	13,757,065
	その他収入	2,392	517	2,909	1,826,092
	②賃貸事業費用合計 (千円)	22,164	5,709	27,873	4,563,646
	管理委託費	2,810	953	3,763	1,436,668
	公租公課	16,358	3,490	19,849	1,316,730
	水道光熱費	1,528	561	2,090	1,039,948
	修繕費	1,145	552	1,698	441,103
	保険料	64	22	86	19,286
信託報酬・その他	257	128	385	309,908	
③NOI (=①-②) (千円)	25,099	7,887	32,986	11,019,511	
④減価償却費 (千円)	3,842	1,346	5,189	2,523,136	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	21,256	6,540	27,797	8,496,374	
⑥資本的支出 (千円)	-	-	-	1,251,259	
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	25,099	7,887	32,986	9,768,251	
参考情報	経費率 (=②/①)	46.9%	42.0%	45.8%	29.3%
	2020年度固定資産税等年額 (千円)	-	-	-	-
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	1,476	438	1,915	516,014
	参考: 総賃貸事業収入比	3.1%	3.2%	3.1%	3.3%
長期修繕工事					
取得後12年間の見積累計額 (千円)	-	-	-	-	
参考: 上記年平均額	-	-	-	-	

A068 KDX日本橋本町ビル及びA114 KDX日本橋江戸通ビルは、2020年6月30日に売却済みです。 ※ 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) 2020年10月期 決算短信

【参考情報】 借入金の状況

2020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	株式会社三菱UFJ銀行	2020年1月31日	500,000	500,000	0.319	2021年1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年1月31日	500,000	500,000	0.319	2021年1月31日			
	株式会社みずほ銀行	2020年1月31日	4,200,000	4,200,000	0.259	2021年1月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年1月31日	800,000	800,000	0.259	2021年1月31日			
	株式会社三井住友銀行 (注3)	2020年3月12日	3,000,000	2,000,000	0.359	2021年2月28日			
	株式会社りそな銀行	2020年3月31日	500,000	500,000	0.309	2021年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年6月30日	-	1,000,000	0.359	2021年6月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年6月30日	-	1,000,000	0.309	2021年6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年6月30日	-	1,000,000	0.309	2021年6月30日			
株式会社みずほ銀行	2020年8月31日	-	1,000,000	0.315	2021年8月31日				
	小計		9,500,000	12,500,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2014年7月31日	2,700,000	-	0.736	2020年7月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年8月30日	1,500,000	-	1.420	2020年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2019年8月30日	1,000,000	-	0.268	2020年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年9月22日	2,700,000	-	0.798	2020年9月30日			
	株式会社三井住友銀行	2014年4月22日	2,900,000	-	0.954	2020年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年7月31日	300,000	-	0.756	2020年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年11月12日	2,000,000	2,000,000	1.074	2020年11月12日			
	株式会社あおぞら銀行	2013年11月12日	500,000	500,000	1.074	2020年11月12日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年11月29日	1,000,000	1,000,000	1.122	2020年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2013年11月29日	900,000	900,000	1.122	2020年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2019年11月29日	1,000,000	1,000,000	0.359	2020年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年11月29日	500,000	500,000	0.309	2020年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2019年11月29日	200,000	200,000	0.319	2020年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2014年1月10日	1,300,000	1,300,000	1.205	2021年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年1月31日	2,300,000	2,300,000	1.130	2021年1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年1月30日	1,500,000	1,500,000	0.710	2021年1月31日			
	株式会社みずほ銀行 (注4)	2014年7月10日	2,000,000	2,000,000	0.903	2021年7月10日			
	株式会社西日本シティ銀行 (注4)	2014年7月10日	500,000	500,000	0.903	2021年7月10日			
	みずほ信託銀行株式会社 (注4)	2014年9月1日	800,000	800,000	0.885	2021年8月31日			
	株式会社福岡銀行 (注4)	2014年9月1日	500,000	500,000	0.885	2021年8月31日			
株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2014年3月20日	4,000,000	4,000,000	1.013	2021年9月20日				
みずほ信託銀行株式会社 (注4)	2014年9月30日	1,000,000	1,000,000	0.893	2021年9月30日				
株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2014年10月31日	3,000,000	3,000,000	0.802	2021年10月31日				
	小計		34,100,000	23,000,000					
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	3,000,000	3,000,000	1.199	2022年3月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月20日	2,000,000	2,000,000	1.349	2023年3月12日			
	株式会社三井住友銀行	2014年7月31日	2,200,000	2,200,000	1.014	2022年7月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年9月3日	1,000,000	1,000,000	0.979	2022年8月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年9月3日	950,000	950,000	0.979	2022年8月31日			
	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			
	三井住友信託銀行株式会社	2015年2月18日	1,250,000	1,250,000	0.907	2022年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2015年2月18日	350,000	350,000	0.907	2022年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年2月18日	1,700,000	1,700,000	1.157	2024年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年2月18日	1,250,000	1,250,000	1.314	2025年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年2月27日	2,100,000	2,100,000	1.153	2025年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2015年3月12日	1,000,000	1,000,000	1.218	2025年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年3月31日	2,500,000	2,500,000	1.266	2025年3月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2015年4月30日	2,300,000	2,300,000	0.825	2022年4月30日			
	株式会社みずほ銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日			
	株式会社福岡銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日			
	株式会社七十七銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日			
	株式会社東日本銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日			
	株式会社三重銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2015年9月30日	2,000,000	2,000,000	1.065	2024年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月30日	1,000,000	1,000,000	0.989	2024年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	2015年10月30日	1,500,000	1,500,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月30日	2,000,000	2,000,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社三井住友銀行	2015年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.121	2025年10月30日			
	株式会社りそな銀行	2015年11月12日	1,000,000	1,000,000	1.173	2025年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年1月29日	2,500,000	2,500,000	0.590	2022年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年1月29日	500,000	500,000	0.640	2022年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年1月29日	2,000,000	2,000,000	1.074	2026年1月29日			
	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				

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2020年10月期 決算短信

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率(%) (注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月28日	1,500,000	1,500,000	0.950	2026年12月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2017年1月16日	500,000	500,000	0.860	2027年1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年1月31日	700,000	700,000	0.853	2027年1月31日			
	株式会社福岡銀行	2017年3月28日	500,000	500,000	0.850	2027年3月31日			
	株式会社りそな銀行	2017年6月30日	1,500,000	1,500,000	0.849	2027年6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年8月10日	3,500,000	3,500,000	0.800	2027年7月28日			
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	1,000,000	1,000,000	0.544	2023年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.555	2024年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年9月21日	1,500,000	1,500,000	0.680	2025年9月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.732	2027年3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.873	2027年9月21日			
	株式会社三井住友銀行	2017年9月21日	2,500,000	2,500,000	0.851	2027年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.810	2027年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年11月13日	3,000,000	3,000,000	0.931	2027年11月13日			
	株式会社三井住友銀行	2017年12月7日	1,400,000	1,400,000	0.899	2027年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月7日	1,200,000	1,200,000	0.820	2027年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年12月7日	1,000,000	1,000,000	0.969	2027年11月30日			
	株式会社りそな銀行	2017年12月7日	1,000,000	1,000,000	0.939	2027年11月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年12月7日	1,000,000	1,000,000	0.869	2027年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年12月7日	800,000	800,000	0.899	2027年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月7日	600,000	600,000	0.869	2027年11月30日			
	株式会社福岡銀行	2017年12月28日	500,000	500,000	0.744	2025年12月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年12月28日	500,000	500,000	0.878	2026年12月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年12月28日	500,000	500,000	0.864	2027年12月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年3月12日	1,500,000	1,500,000	0.914	2028年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年3月26日	1,000,000	1,000,000	0.808	2027年3月31日			
	株式会社りそな銀行	2018年3月26日	1,000,000	1,000,000	0.902	2028年3月31日			
	株式会社りそな銀行	2018年7月31日	500,000	500,000	0.988	2028年7月31日			
	株式会社広島銀行	2018年8月20日	500,000	500,000	0.696	2025年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年8月20日	1,000,000	1,000,000	1.003	2028年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年8月20日	1,000,000	1,000,000	1.003	2028年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年8月20日	500,000	500,000	1.003	2028年8月31日			
	株式会社福岡銀行	2018年8月20日	500,000	500,000	0.966	2028年8月31日			
	株式会社七十七銀行	2018年8月31日	500,000	500,000	0.700	2025年8月31日			
	株式会社東日本銀行	2018年8月31日	300,000	300,000	0.723	2025年8月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	2018年8月31日	700,000	700,000	1.012	2028年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.013	2028年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.910	2028年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2018年10月31日	500,000	500,000	1.013	2028年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2019年3月28日	1,400,000	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			
	株式会社三井住友銀行	2019年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.291	2022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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	0.803	2030年10月31日				
	小計		138,450,000	155,250,000					
	合計		182,050,000	190,750,000					

(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) 2020年10月30日に1,000,000千円を期限前弁済しています。

(注4) 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。