

2019年10月期 決算短信 (REIT)

2019年12月13日

不動産投資信託証券発行者名 ケネディクス・オフィス投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8972 U R L <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 2020年1月30日 分配金支払開始予定日 2020年1月21日
 決算補足説明資料作成の有無 有
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

1. 2019年10月期の運用、資産の状況 (2019年5月1日～2019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	%
2019年10月期	15,027	△1.2	6,828	△4.8	5,845	△5.4	5,844	△5.4
2019年 4月期	15,212	△1.4	7,172	0.3	6,179	1.2	6,178	1.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2019年10月期	円 13,639	% 2.5	% 1.3	% 38.9
2019年 4月期	円 14,418	% 2.7	% 1.4	% 40.6

(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
2019年10月期	円 13,639	百万円 5,844	円 —	百万円 —	% 100.0	% 2.5
2019年 4月期	円 13,719	百万円 5,878	円 —	百万円 —	% 95.2	% 2.6

(注) 2019年4月期の1口当たり分配金は、未処分利益から圧縮積立金繰入額 (299百万円) 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
2019年10月期	百万円 439,773	百万円 229,276	% 52.1	円 535,054
2019年 4月期	百万円 436,753	百万円 229,440	% 52.5	円 535,437

(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
2019年10月期	百万円 7,897	百万円 △10,288	百万円 △2,879	百万円 23,612
2019年 4月期	百万円 13,286	百万円 △904	百万円 △6,780	百万円 28,883

2. 2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）及び2020年10月期（2020年5月1日～2020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
2020年 4月期	15,191	1.1	6,929	1.5	5,961	2.0	5,960	2.0	13,910	—
2020年10月期	15,506	2.1	7,003	1.1	6,021	1.0	6,020	1.0	14,050	—
(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2020年4月期)					13,910円		予想期末発行済投資口の総口数 (2020年4月期)			428,510口
							予想期中平均投資口数 (2020年4月期)			428,510口
1口当たり予想当期純利益 (2020年10月期)					14,050円		予想期末発行済投資口の総口数 (2020年10月期)			428,510口
							予想期中平均投資口数 (2020年10月期)			428,510口

※ 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） | 2019年10月期 | 428,510口 | 2019年4月期 | 428,510口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2019年10月期 | 0口 | 2019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、28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、9ページ「2020年4月期（第30期）及び2020年10月期（第31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	8
(3) 運用状況の見通し	9
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	29
3. 参考情報	30
(1) 運用資産等の価格に関する情報	30
(2) 運用資産の資本的支出	42
(3) 主要なテナントの概要	44
【参考情報】 個別物件の収益状況	45
【参考情報】 借入金の状況	52

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（2019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（2019年10月期）における我が国の経済は、設備投資の増加が内需にプラスに寄与したことにより、2019年7～9月期の実質GDP成長率（2次速報値）は、前期比年率1.8%の上昇という結果になりました。

企業の雇用環境及び家計の所得環境の改善が続き、さらには増税前の駆け込み需要などもあり、個人消費は鈍化していた耐久消費財が持ち直し、増加傾向にあります。設備投資についても省力化、業務効率化、情報化等の投資を背景に増加傾向にあり、内需が底堅く推移しています。一方、足元では米中貿易摩擦の長期化や英国のEU離脱問題等による海外経済の不透明感が引き続き内在しており、海外動向には留意が必要と思われます。

オフィスビル賃貸市場については、都心5区を中心に増床・拡張移転や立地改善等の需要が引き続き堅調であり、稼働率、賃料水準共に高い水準を維持しています。三鬼商事株式会社が公表した2019年10月末時点の東京都心5区の平均空室率は1.63%で、前年比で0.57ポイント低下、前期末（2019年4月30日）時点との比較では0.07ポイント低下しました。また、東京都心5区の平均賃料（新築を含む）についても、2014年1月以降70ヵ月連続で上昇を続けており、2009年4月以来の高水準となる22,010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、平均空室率の低下及び賃料水準の上昇傾向を確認することができました。

オフィスビル売買市場については、上場不動産投資法人（J-REIT）や私募リート、不動産会社等の国内投資家並びに海外投資家等の物件取得意欲は、依然として旺盛であり、優良物件については、引き続き厳しい取得環境が続いていることから、期待利回りは継続して低水準で推移し、取引価格の高止まりの状態が続いています。

(b) 運用実績

本投資法人は、前期末（2019年4月30日）時点で、合計96物件（取得価格の総額415,835百万円）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（2019年10月期）においては、オフィスビル1物件（調布センタービル：取得価格8,700百万円）を取得しました。

その結果、当期末（2019年10月31日）現在のポートフォリオ（匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。）は、合計97物件（取得価格の総額424,535百万円）となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル99.3%、その他0.7%となっています。

また、当期末（2019年10月31日）現在のポートフォリオの稼働率は99.5%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（2019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景気や不動産市場の動向を踏まえ、仲介業者との親密なリレーションによる積極的な新規テナントの誘致、既存テナントとの良好な関係を活かして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、共用部の改修、空調設備・エレベーターの更新等を計画的に実施しました。

その結果、本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、当期末（2019年10月31日）現在において、東京経済圏のオフィスビルで99.7%となり、オフィスビル全体では99.5%と、前期末（2019年4月30日）と同様に、引き続き高稼働率を維持しています。

テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスビルのエンドテナントの数は、当期末（2019年10月31日）現在、1,125件（注1）（注2）であり、テナント分散が進んでいます。また、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル上位10エンドテナントの賃貸面積割合は10.7%です。更に、本投資法人が保有するオフィスビルには、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

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

（注2）ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末（2019年10月31日）現在、1,126件です。

C. 資金調達概要

(a) 借入れ・投資法人債の状況

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（2019年10月期）においては期中に返済期日が到来した借入金8,200百万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3,000百万円の借入れを行っています。

また、2019年6月3日に契約期間が開始するコミットメントライン契約（借入極度額6,000百万円）を2019年5月31日に新規設定しました。

その結果、当期末（2019年10月31日）現在で借入金残高は177,050百万円（短期借入金(注1)2,200百万円、長期借入金(注1)174,850百万円）、投資法人債残高は8,000百万円、有利子負債残高は185,050百万円となっています。

なお、当期末（2019年10月31日）現在の変動金利による長期借入金のうち、119,700百万円については、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98.8%、長期固定化負債比率（注3）は97.7%となっています。

これらの結果、当期末（2019年10月31日）の有利子負債の平均残存年数（注4）は4.8年となり、当期末の平均金利（注4）は1.02%に、有利子負債比率(注5)は42.1%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、短期借入金に含まず。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 (2019年4月30日)	当期末 (2019年10月31日)	当期末比率 (%) (注6)
株式会社三井住友銀行	45,200	46,200	26.1
株式会社三菱UFJ銀行	34,800	34,800	19.7
株式会社日本政策投資銀行	29,550	29,550	16.7
三井住友信託銀行株式会社	19,400	19,900	11.2
株式会社みずほ銀行	11,700	11,700	6.6
株式会社りそな銀行	10,750	11,250	6.4
株式会社あおぞら銀行	11,350	10,550	6.0
みずほ信託銀行株式会社	3,800	3,800	2.1
株式会社福岡銀行	2,500	2,500	1.4
株式会社西日本シティ銀行	1,700	1,700	1.0
株式会社広島銀行	1,000	1,000	0.6
株式会社七十七銀行	1,000	1,000	0.6
住友生命保険相互会社	—	1,000	0.6
株式会社東日本銀行	800	800	0.5
農林中央金庫	—	800	0.5
株式会社三重銀行	500	500	0.3
合計	174,050	177,050	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。

(b) 格付の状況

当期末（2019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-

(c) 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

なお、第10回無担保投資法人債2,000百万円を上記発行登録書に基づき2019年2月15日に発行しています。

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期（2019年10月期）の業績は、営業収益15,027百万円、営業利益6,828百万円、経常利益5,845百万円、当期純利益5,844百万円となりました。

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）を適用し、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5,844,447,890円を分配することといたしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は13,639円となりました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

今後の日本経済は、雇用・所得環境の改善が継続し、内需の底堅い推移から緩やかな成長を続けるものとみられます。一方、米中貿易摩擦の長期化による世界経済の減速や英国のEU離脱問題等、海外経済・政治を巡る不確実性には留意が必要な環境と考えられます。また、国内においても消費増税の影響、マイナス金利を伴う「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」政策の動向、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2019年10月末時点の東京都心5区の平均空室率は1.63%と空室率は低下傾向にあり、需要は堅調に推移しています。空室率の低下傾向にあわせて東京都心5区の平均賃料についても上昇傾向にあります。

オフィスビル売買市場については、過熱感を指摘する声がある一方、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は依然として旺盛であり、総じて厳しい取得環境が継続していくものと思われます。

一方で、2019年9月末における銀行の不動産業向け融資残高は100兆円超と引き続き増加傾向を維持しているものの、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す。J-REIT市場においては、好調な不動産市況と安定的に推移している金利水準等を評価する海外投資家からの資金流入の動きが確認されており、2019年10月の東証REIT指数は2007年7月以来、約12年3か月ぶりに2,200ポイントを上抜けました。なお、好調な市場環境等を背景とした公募増資の増加による需給動向の変化には留意する必要があると考えられます。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(a) 新規物件の投資戦略及び売却方針

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

資産の取得にあたっては、マルチパイプラインを構築し、本資産運用会社独自のネットワークと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、規模等の要素を勘案し、ポートフォリオにおける当該資産の存在意義を踏まえて個別に判断します。

(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。

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ともに、既存取引行との条件対比をもとに新規取引行の導入についても適宜検討していきます。

（注）有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

(d) 情報開示

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

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2019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

2020年4月期（第30期：2019年11月1日～2020年4月30日）及び2020年10月期（2020年5月1日～2020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。

2020年4月期（第30期：2019年11月1日～2020年4月30日）

営業収益	15,191百万円
営業利益	6,929百万円
経常利益	5,961百万円
当期純利益	5,960百万円
1口当たり分配金	13,910円
うち利益超過分配金	- 円

2020年10月期（第31期：2020年5月1日～2020年10月31日）

営業収益	15,506百万円
営業利益	7,003百万円
経常利益	6,021百万円
当期純利益	6,020百万円
1口当たり分配金	14,050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「2020年4月期（第30期）及び2020年10月期（第31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。

2020年4月期（第30期）及び2020年10月期（第31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30期：2019年11月1日～2020年4月30日（182日） 第31期：2020年5月1日～2020年10月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在で保有している不動産及び不動産信託受益権の97物件を前提としています。第31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31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、2019年12月13日現在で有効な賃貸借契約をもとに、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産市況を考慮した上で算出しています。 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30期に54百万円、第31期に68百万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。

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30期1,435百万円、第31期1,441百万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30期1,283百万円、第31期1,316百万円を想定しています。なお、2019年6月14日に取得した調布センタービルについては、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30期においては費用計上されません。また、当該固定資産税及び都市計画税等は第31期以降に費用計上され、1期当たりの金額は26百万円となる想定です。 ・減価償却費については、第30期2,460百万円、第31期2,502百万円を想定しています。 ・修繕費については、第30期514百万円、第31期452百万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30期952百万円、第31期966百万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"> ・2019年12月13日現在において、177,050百万円の借入金残高及び8,000百万円の投資法人債発行残高があります。 ・2019年12月13日現在の借入金のうち、第30期において返済期限が到来する借入金は11,000百万円、第31期において返済期限が到来する借入金は11,100百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 ・2019年12月13日現在の投資法人債のうち、第30期及び第31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、2019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31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。 ・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 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,675,112	14,019,313
信託現金及び信託預金	10,959,133	11,366,312
営業未収入金	298,778	361,207
前払費用	49,708	109,777
未収消費税等	—	61,789
その他	6,788	13,223
流動資産合計	30,989,522	25,931,623
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,776,419	17,834,390
減価償却累計額	△5,616,212	△5,917,165
建物（純額）	12,160,207	11,917,224
構築物	32,618	34,963
減価償却累計額	△14,691	△15,551
構築物（純額）	17,927	19,411
機械及び装置	424,662	432,209
減価償却累計額	△247,818	△260,033
機械及び装置（純額）	176,843	172,176
工具、器具及び備品	93,446	94,116
減価償却累計額	△57,649	△61,148
工具、器具及び備品（純額）	35,796	32,967
土地	27,520,902	27,520,902
信託建物	※2 121,511,168	※2 124,425,127
減価償却累計額	△29,185,084	△31,204,886
信託建物（純額）	92,326,083	93,220,241
信託構築物	343,278	359,676
減価償却累計額	△157,234	△168,392
信託構築物（純額）	186,043	191,284
信託機械及び装置	1,604,492	1,656,878
減価償却累計額	△691,969	△743,824
信託機械及び装置（純額）	912,523	913,054
信託工具、器具及び備品	487,000	505,190
減価償却累計額	△308,088	△326,879
信託工具、器具及び備品（純額）	178,912	178,310
信託土地	269,059,794	276,458,793
信託建設仮勘定	1,511	—
有形固定資産合計	402,576,545	410,624,366
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	350,749	349,975
その他	2,424	1,796
無形固定資産合計	638,431	637,029

(単位：千円)

	前期 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1,130,524	1,131,953
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	1,178,564	1,232,222
その他	19,487	8,768
投資その他の資産合計	2,461,465	2,505,834
固定資産合計	405,676,443	413,767,231
繰延資産		
投資法人債発行費	51,346	46,835
投資口交付費	36,684	27,513
繰延資産合計	88,031	74,348
資産合計	436,753,997	439,773,203
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,575,141	1,119,767
短期借入金	4,200,000	2,200,000
1年内返済予定の長期借入金	16,700,000	21,600,000
未払金	529,777	475,642
未払費用	78,660	69,940
未払法人税等	794	802
未払消費税等	475,104	132,354
前受金	2,368,366	2,565,047
預り金	3,477	16,312
その他	—	123
流動負債合計	25,931,323	28,179,990
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	153,150,000	153,250,000
預り敷金及び保証金	1,993,121	2,002,385
信託預り敷金及び保証金	18,035,523	18,741,871
その他	203,786	322,853
固定負債合計	181,382,431	182,317,110
負債合計	207,313,754	210,497,100
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	2,475,385	2,775,335
任意積立金合計	2,475,385	2,775,335
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,178,677	5,844,500
剰余金合計	8,654,063	8,619,835
投資主資本合計	229,624,572	229,590,343
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△184,329	△314,241
評価・換算差額等合計	△184,329	△314,241
純資産合計	※1 229,440,242	※1 229,276,102
負債純資産合計	436,753,997	439,773,203

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2018年11月 1日 2019年 4月30日	自 至	2019年 5月 1日 2019年10月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 12,794,187	※1	12,976,033
その他貸貸事業収入		※1 1,801,706	※1	1,983,471
不動産等売却益		※2 565,286		—
受取配当金		51,088		68,389
営業収益合計		15,212,268		15,027,894
営業費用				
貸貸事業費用		※1 6,880,478	※1	7,092,170
資産運用報酬		967,813		899,348
役員報酬		8,400		8,400
資産保管手数料		23,116		23,102
一般事務委託手数料		57,508		57,264
会計監査人報酬		11,800		12,800
その他営業費用		90,167		106,412
営業費用合計		8,039,284		8,199,497
営業利益		7,172,984		6,828,396
営業外収益				
受取利息		67		68
未払分配金除斥益		664		403
還付加算金		3		2
営業外収益合計		736		473
営業外費用				
支払利息		808,013		810,689
投資法人債利息		25,392		28,128
融資関連費用		124,518		127,833
投資法人債発行費償却		3,564		4,511
投資口交付費償却		9,171		9,171
その他		23,143		2,772
営業外費用合計		993,803		983,106
経常利益		6,179,916		5,845,764
税引前当期純利益		6,179,916		5,845,764
法人税、住民税及び事業税		1,238		1,264
法人税等調整額		0		△1
法人税等合計		1,238		1,263
当期純利益		6,178,677		5,844,500
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		6,178,677		5,844,500

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2018年11月1日 至 2019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	2,134,387	2,134,387	6,107,886	8,242,273	229,212,781
当期変動額						
圧縮積立金の積立		340,998	340,998	△340,998	—	—
剰余金の配当				△5,766,887	△5,766,887	△5,766,887
当期純利益				6,178,677	6,178,677	6,178,677
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	—	340,998	340,998	70,791	411,790	411,790
当期末残高	※ 220,970,508	2,475,385	2,475,385	6,178,677	8,654,063	229,624,572

	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	100,798	100,798	229,313,580
当期変動額			
圧縮積立金の積立			—
剰余金の配当			△5,766,887
当期純利益			6,178,677
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△285,128	△285,128	△285,128
当期変動額合計	△285,128	△285,128	126,662
当期末残高	△184,329	△184,329	229,440,242

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2019年10月期 決算短信

当期（自 2019年5月1日 至 2019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	2,475,385	2,475,385	6,178,677	8,654,063	229,624,572
当期変動額						
圧縮積立金の積立		299,949	299,949	△299,949	—	—
剰余金の配当				△5,878,728	△5,878,728	△5,878,728
当期純利益				5,844,500	5,844,500	5,844,500
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	—	299,949	299,949	△334,177	△34,228	△34,228
当期末残高	※ 220,970,508	2,775,335	2,775,335	5,844,500	8,619,835	229,590,343

	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	△184,329	△184,329	229,440,242
当期変動額			
圧縮積立金の積立			—
剰余金の配当			△5,878,728
当期純利益			5,844,500
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△129,911	△129,911	△129,911
当期変動額合計	△129,911	△129,911	△164,139
当期末残高	△314,241	△314,241	229,276,102

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別	前期	当期
項 目	自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日
I 当期末処分利益	6,178,677,968	5,844,500,609
II 分配金の額	5,878,728,690	5,844,447,890
(投資口1口当たり分配金の額)	(13,719)	(13,639)
III 任意積立金(繰入)		
圧縮積立金繰入額	299,949,278	-
IV 次期繰越利益	-	52,719
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である5,878,728,690円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益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5,844,447,890円を分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2018年5月1日	自	2019年5月1日
	至	2019年4月30日	至	2019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		6,179,916		5,845,764
減価償却費		2,370,002		2,420,535
長期前払費用償却額		124,268		120,778
受取利息		△67		△68
支払利息		833,406		838,818
投資口交付費償却		9,171		9,171
投資法人債発行費償却		3,564		4,511
営業未収入金の増減額 (△は増加)		61,483		△62,429
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)		61,827		△60,068
営業未払金の増減額 (△は減少)		△159,947		56,398
未払金の増減額 (△は減少)		△246,833		△53,110
未払消費税等の増減額 (△は減少)		281,328		△342,749
前受金の増減額 (△は減少)		4,255		196,680
預り金の増減額 (△は減少)		1,186		19,583
信託有形固定資産の売却による減少額		4,652,797		-
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△46,458		△174,437
その他		△25,452		△12,220
小計		14,104,448		8,745,367
利息の受取額		67		68
利息の支払額		△817,511		△847,538
法人税等の支払額		△805		△805
営業活動によるキャッシュ・フロー		13,286,198		7,897,092
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		△91,813		△59,029
信託有形固定資産の取得による支出		△958,884		△10,577,896
無形固定資産の取得による支出		△155		-
預り敷金及び保証金の返還による支出		△46,949		△20,533
預り敷金及び保証金の受入による収入		86,145		36,145
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△560,271		△1,122,394
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		676,423		1,477,344
使途制限付信託預金の預入による支出		△8,705		△30,740
使途制限付信託預金の払出による収入		-		8,362
投資活動によるキャッシュ・フロー		△904,210		△10,288,741
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		3,200,000		-
短期借入金の返済による支出		△5,000,000		△2,000,000
長期借入れによる収入		6,850,000		11,200,000
長期借入金の返済による支出		△8,050,000		△6,200,000
投資法人債の発行による収入		1,984,949		-
分配金の支払額		△5,765,583		△5,879,350
財務活動によるキャッシュ・フロー		△6,780,634		△2,879,350
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		5,601,354		△5,270,999
現金及び現金同等物の期首残高		23,282,416		28,883,770
現金及び現金同等物の期末残高		※ 28,883,770		※ 23,612,771

- (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はありません。当期29,256千円です。</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>

(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 (2019年4月30日)	当期 (2019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 (2019年4月30日)	当期 (2019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 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
コミットメントライン契約の総額	-	6,000,000
借入実行残高	-	-
差引額	-	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 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	当期 自 2019年 5月 1日 至 2019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	10,984,209	11,216,006
共益費収入	1,809,977	1,760,026
計	12,794,187	12,976,033
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	509,859	523,855
水道光熱費収入	1,030,420	1,190,161
その他収入	261,426	269,454
計	1,801,706	1,983,471
不動産賃貸事業収益合計	14,595,893	14,959,504
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	1,382,522	1,392,326
水道光熱費	1,121,738	1,203,041
公租公課	1,224,581	1,280,309
修繕費	403,049	409,464
保険料	20,149	19,469
信託報酬	32,642	32,946
その他賃貸事業費用	326,404	334,688
減価償却費	2,369,390	2,419,923
不動産賃貸事業費用合計	6,880,478	7,092,170
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	7,715,415	7,867,334

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(単位：千円)

フレーム神南坂 (準共有持分51.0%)	
不動産等売却収入	5,253,000
不動産等売却原価	4,652,797
その他売却費用	34,915
不動産等売却益	565,286

当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	当期 自 2019年 5月 1日 至 2019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 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	当期 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日
現金及び預金	19,675,112	14,019,313
信託現金及び信託預金	10,959,133	11,366,312
使途制限付信託預金 (注)	△1,750,475	△1,772,854
現金及び現金同等物	28,883,770	23,612,771

(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 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
未経過リース料		
1年内	2,210,585	2,797,748
1年超	6,719,211	9,191,310
合計	8,929,796	11,989,058

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後約9年5ヵ月です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引を利用してヘッジしています。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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（2019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	19,675,112	19,675,112	-
(2) 信託現金及び信託預金	10,959,133	10,959,133	-
資産計	30,634,246	30,634,246	-
(1) 短期借入金	4,200,000	4,200,000	-
(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	16,700,000	16,737,975	37,975
(4) 投資法人債	8,000,000	8,096,200	96,200
(5) 長期借入金	153,150,000	155,121,843	1,971,843
負債計	182,050,000	184,156,018	2,106,018
デリバティブ取引	△184,329	△184,329	-

当期（2019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	14,019,313	14,019,313	-
(2) 信託現金及び信託預金	11,366,312	11,366,312	-
資産計	25,385,625	25,385,625	-
(1) 短期借入金	2,200,000	2,200,000	-
(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	21,600,000	21,661,969	61,969
(4) 投資法人債	8,000,000	8,099,900	99,900
(5) 長期借入金	153,250,000	156,160,213	2,910,213
負債計	185,050,000	188,122,082	3,072,082
デリバティブ取引	△314,241	△314,241	-

※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。

- (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 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
投資有価証券※	1,130,524	1,131,953

※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 (2019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	19,675,112	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	10,959,133	-	-	-	-	-
合計	30,634,246	-	-	-	-	-

当期 (2019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	14,019,313	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	11,366,312	-	-	-	-	-
合計	25,385,625	-	-	-	-	-

(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 (2019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	4,200,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	1,000,000	2,000,000	5,000,000
長期借入金	16,700,000	19,600,000	21,700,000	10,950,000	10,200,000	90,700,000
合計	20,900,000	19,600,000	21,700,000	11,950,000	12,200,000	95,700,000

当期 (2019年10月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,200,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	1,000,000	-	4,000,000	3,000,000
長期借入金	21,600,000	21,300,000	18,050,000	11,300,000	11,700,000	90,900,000
合計	23,800,000	21,300,000	19,050,000	11,300,000	15,700,000	93,900,000

(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 (2019年4月30日) 及び当期 (2019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 (2019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	28,250,000	28,250,000	△184,329	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	88,750,000	74,050,000	※	—
合計			117,000,000	102,300,000	△184,329	—

※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 (2019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	37,150,000	36,150,000	△314,241	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	82,550,000	65,450,000	※	—
合計			119,700,000	101,600,000	△314,241	—

※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 2018年11月1日 至 2019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 2019年5月1日 至 2019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 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税等	30	32
信託借地権償却額	4,117	4,344
繰延ヘッジ損益	64,376	101,608
繰延税金資産小計	68,524	105,985
評価性引当額	△68,493	△105,952
繰延税金資産合計	30	32

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 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△29.97	△31.50
圧縮積立金繰入額	△1.53	-
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 2018年11月1日 至 2019年4月30日)及び当期(自 2019年5月1日 至 2019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 2018年11月1日 至 2019年4月30日)及び当期(自 2019年5月1日 至 2019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 2018年11月1日 至 2019年4月30日)及び当期(自 2019年5月1日 至 2019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 2018年11月1日 至 2019年4月30日)及び当期(自 2019年5月1日 至 2019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 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	409,004,701	403,212,700
期中増減額	△5,792,000	8,047,031
期末残高	403,212,700	411,259,731
期末時価	474,257,000	496,331,000

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

(注2) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期増減額の主な要因は不動産信託受益権1物件の売却4,652,797千円、減価償却費2,369,390千円であり、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9,042,398千円、減価償却費2,419,923千円です。

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 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日
1口当たり純資産額	535,437円	535,054円
1口当たり当期純利益	14,418円	13,639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 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日
当期純利益 (千円)	6,178,677	5,844,500
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)	6,178,677	5,844,500
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	
2014年11月27日	公募増資	47,685	402,695	28,269	204,901	(注1)
2014年12月24日	第三者割当増資	2,190	404,885	1,298	206,199	(注2)
2018年 5月28日	公募増資	22,500	427,385	14,067	220,267	(注3)
2018年 6月15日	第三者割当増資	1,125	428,510	703	220,970	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格614,250円(発行価額592,830円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の一部に充当することを目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額592,830円にて、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注3) 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4) 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	
			(2019年4月30日現在)		(2019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	27,852	6.4	27,690	6.3
		地方経済圏	12,344	2.8	12,257	2.8
	オフィスビル 小計		40,196	9.2	39,947	9.1
不動産合計			40,196	9.2	39,947	9.1
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	299,502	68.6	307,893	70.0
		地方経済圏	60,540	13.9	60,444	13.7
	オフィスビル 小計		360,042	82.4	368,338	83.8
	その他	東京経済圏	2,973	0.7	2,973	0.7
	その他 小計		2,973	0.7	2,973	0.7
信託不動産合計			363,015	83.1	371,311	84.4
投資有価証券 (注3)			1,130	0.3	1,131	0.3
預金・その他の資産			32,410	7.4	27,381	6.2
資産総額			436,753	100.0	439,773	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 (2019年4月30日現在)		当期 (2019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	207,313	47.5	210,497	47.9
純資産額	229,440	52.5	229,276	52.1
資産総額	436,753	100.0	439,773	100.0

② 投資資産

A. 投資有価証券の主要銘柄

2019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	—	—	1,131	—	1,131	0.3	—
合計			—	—	1,131	—	1,131	0.3	—

(注1) 評価額は帳簿価額を記載しています。

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

(注3) 運用資産は、「新宿サンエービル」の不動産信託受益権です。

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	5,743	6,830	7,090	3.8	6,720	3.6	4.0	大	1.3
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	3,988	5,430	5,480	4.0	5,370	3.7	4.1	研	1.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,276	3,480	3,540	4.1	3,450	3.9	4.3	大	0.8
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,337	2,590	2,620	4.3	2,570	4.1	4.5	大	0.5
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,408	3,340	3,360	4.4	3,310	4.1	4.5	研	0.5
		A-7	KDX南青山ビル	2,270	2,200	2,880	2,900	3.9	2,860	3.6	4.0	研	0.5
		A-8	KDX神田北口ビル (注6)	1,950	1,753	1,740	1,800	4.1	1,720	3.9	4.3	大	0.4
		A-13	KDX麴町ビル	5,950	5,512	5,340	5,380	3.5	5,300	3.2	3.6	研	1.4
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,265	2,780	2,790	5.0	2,760	4.7	5.1	研	0.5
		A-16	東伸24ビル	5,300	4,763	5,250	5,280	4.2	5,210	3.9	4.3	研	1.2
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,386	6,050	6,070	3.8	6,020	3.4	3.9	研	1.0
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,040	3,580	3,690	3.7	3,530	3.5	3.9	大	0.8
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,662	2,980	2,990	4.2	2,970	3.8	4.3	研	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	3,728	3,710	5,180	5,220	3.5	5,140	3.2	3.6	研	0.8
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,228	2,870	2,890	4.7	2,850	4.4	4.8	研	0.5
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,407	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	2,229	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	2,970	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	3,726	3,830	3,900	4.1	3,760	3.9	4.3	研	0.9
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,278	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	5,910	5,550	5,590	4.0	5,510	3.7	4.1	研	1.4
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,018	2,130	2,180	4.1	2,110	3.9	4.3	大	0.4
		A-34	KDX本厚木ビル	1,305	1,110	1,270	1,310	5.3	1,250	5.1	5.5	大	0.3
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,189	1,210	1,220	5.0	1,210	4.8	5.2	大	0.2
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,294	7,730	7,800	3.8	7,660	3.5	3.9	研	1.5
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,496	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	2,353	2,760	2,770	3.8	2,740	3.5	3.9	研	0.5
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,430	8,260	8,410	3.7	8,200	3.5	3.9	大	1.7
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,420	3,180	3,180	4.6	3,180	4.1	4.7	研	0.8
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,213	2,060	2,070	4.3	2,040	4.0	4.4	研	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,069	1,690	1,700	4.2	1,680	3.8	4.4	研	0.4
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,833	2,480	2,490	4.1	2,470	3.7	4.2	研	0.6
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,610	1,610	1,620	4.2	1,590	3.9	4.3	研	0.4
		A-60	KDX晴海ビル	10,250	8,617	8,820	8,840	3.9	8,790	3.5	3.9	研	2.4
		A-62	小石川TGビル	3,080	2,958	3,240	3,270	4.1	3,210	3.8	4.2	研	0.7
A-63	KDX五反田ビル	2,620	2,670	3,410	3,430	4.2	3,380	3.9	4.3	研	0.6		
A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,805	2,510	2,530	3.7	2,490	3.4	3.8	研	0.4		
A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,932	10,100	10,200	3.4	10,000	3.1	3.5	研	1.6		
A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,146	5,910	6,060	3.5	5,840	3.3	3.7	大	1.0		
A-68	KDX日本橋本町ビル	4,000	3,919	4,950	5,080	3.9	4,900	3.7	4.1	大	0.9		
A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,498	5,760	5,920	3.9	5,690	3.7	4.1	大	1.1		
A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,662	4,620	4,690	4.1	4,590	3.9	4.3	大	1.0		
A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,632	3,410	3,450	4.3	3,390	4.1	4.5	大	0.6		
A-74	KDX新日本橋ビル	2,300	1,992	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	1,320	1,800	1,810	4.8	1,790	4.5	4.9	研	0.2		
A-83	KDX府中ビル	6,120	5,775	8,630	8,760	4.6	8,580	4.4	4.8	大	1.4		
A-84	KDX春日ビル	2,800	2,661	4,040	4,070	4.0	4,010	3.7	4.1	研	0.6		
A-85	KDX中目黒ビル	1,880	1,877	3,290	3,310	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) 2019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	2,154	3,090	3,130	4.9	3,070	4.7	5.1	大	0.4
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	2,200	2,236	3,070	3,100	4.1	3,060	3.9	4.3	大	0.5
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,900	1,865	3,180	3,230	4.1	3,160	3.9	4.3	大	0.4
		A-89	KDX高輪台ビル	5,250	5,528	6,670	6,730	4.0	6,610	3.7	4.1	研	1.2
		A-90	KDX池袋ビル	3,900	3,600	5,100	5,200	3.8	5,060	3.6	4.0	大	0.9
		A-91	KDX三田ビル	3,180	3,125	3,900	3,920	3.9	3,870	3.6	4.0	研	0.7
		A-92	KDX秋葉原ビル	2,600	2,514	3,210	3,240	3.8	3,180	3.5	3.9	研	0.6
		A-93	KDX飯田橋スクエア	4,350	4,842	6,210	6,300	3.9	6,170	3.7	4.1	大	1.0
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,000	10,939	17,100	17,200	3.9	16,900	3.6	4.0	研	2.8
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,666	7,895	9,890	10,100	4.4	9,800	4.2	4.6	大	2.0
		A-96	KDX高田馬場ビル	3,650	3,611	4,460	4,490	4.2	4,440	3.9	4.4	大	0.8
		A-99	KDX池袋ウエストビル	1,934	2,042	2,330	2,370	4.1	2,310	3.9	4.3	大	0.4
		A-101	KDX横浜ビル	7,210	7,444	9,080	9,370	4.2	8,950	4.0	4.4	大	1.6
		A-102	KDX横浜西口ビル	2,750	2,691	3,270	3,320	4.3	3,250	4.1	4.5	大	0.6
		A-107	KDX銀座イーストビル	3,600	3,630	3,890	3,910	3.9	3,860	3.6	4.0	研	0.8
		A-108	ぺんてるビル	3,350	3,570	3,971	4,055	3.8	3,939	3.6	4.0	大	0.7
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,950	4,012	4,580	4,750	3.6	4,500	3.4	3.8	大	0.9
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	15,550	15,726	23,500	23,800	3.1	23,100	2.8	3.2	研	3.6
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,829	3,927	4,230	4,260	3.6	4,190	3.3	3.7	研	0.9
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	1,350	1,381	1,510	1,530	4.0	1,490	3.7	4.1	研	0.3
		A-115	アーク森ビル	4,169	4,183	4,790	4,960	3.5	4,720	3.3	3.7	大	0.9
		A-116	KDX西新橋ビル	8,400	8,541	9,350	9,620	3.4	9,240	3.2	3.6	大	1.9
		A-117	BR五反田	2,200	2,288	2,680	2,720	4.1	2,630	3.7	4.3	研	0.5
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	3,500	3,554	3,900	3,990	3.5	3,860	3.5	3.7	大	0.8
		A-120	KDX代々木ビル	2,479	2,435	2,330	2,330	4.4	2,330	3.9	4.5	研	0.5
A-121	銀座四丁目タワー	9,800	9,465	14,200	14,300	3.1	14,000	2.8	3.2	研	2.3		
A-122	三菱重工横浜ビル	14,720	14,685	14,900	15,200	3.9	14,800	3.4	4.1	大	3.4		
A-123	KDX横浜関内ビル	9,500	9,708	10,400	10,700	4.0	10,300	3.8	4.2	大	2.2		
A-124	KDX浜松町プレイス	20,700	20,640	23,800	24,400	3.3	23,500	3.1	3.5	大	4.8		
A-125	調布センタービル	8,700	9,023	9,950	10,000	4.5	9,890	4.1	4.6	研	2.0		
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	3,876	5,330	5,400	5.5	5,300	5.3	5.7	大	1.3
		A-42	KDX鳥丸ビル	5,400	5,089	5,640	5,770	4.7	5,590	4.5	4.9	大	1.2
		A-44	KDX仙台ビル	2,100	1,903	1,980	1,980	5.2	1,980	5.2	5.4	大	0.4
		A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,424	4,910	4,950	5.6	4,860	5.3	5.7	研	1.1
		A-54	KDX北浜ビル	2,220	2,024	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	6,466	5,550	5,650	4.3	5,500	4.1	4.5	大	1.7
		A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	1,965	3,050	3,080	7.5	3,010	4.2	9.8	研	0.6
		A-70	KDX札幌ビル	2,005	1,975	2,630	2,740	4.7	2,580	4.5	4.9	大	0.4
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,920	10,000	10,100	3.9	9,930	3.6	4.0	研	1.7
		A-82	KDX東梅田ビル	2,770	2,361	3,830	3,890	4.2	3,800	4.0	4.4	大	0.6
		A-97	KDX宇都宮ビル	2,350	2,274	2,670	2,660	5.4	2,680	5.2	5.6	大	0.5
		A-98	KDX広島ビル	1,300	1,365	1,830	1,840	5.2	1,820	4.9	5.3	研	0.3
		A-100	千里ライフサイエンス センタービル	13,000	12,583	13,800	13,900	4.4	13,700	4.2	4.6	大	3.0
		A-104	KDX南本町ビル	2,200	2,001	3,060	3,070	4.2	3,040	3.9	4.3	研	0.5
A-106	KDX桜通ビル	5,900	6,559	8,430	8,610	4.5	8,350	4.3	4.7	大	1.3		
A-110	KDX新大阪ビル	4,550	4,526	5,120	5,270	4.1	5,050	3.9	4.3	大	1.0		
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	3,500	3,443	4,290	4,320	4.0	4,260	3.7	4.1	研	0.8		
A-118	KDX札幌北口ビル	1,800	1,939	2,090	2,180	4.7	2,050	4.5	4.9	大	0.4		
オフィスビル		(96物件)小計	421,655	408,286	492,691	500,045	-	488,029	-	-	-	99.3	

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
その他	東京 経済 圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	2,880	2,973	3,640	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97物件 合計				424,535	411,259	496,331	503,715	-	491,649	-	-	-	100.0

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

(注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

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

(注6) 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-8	KDX神田北口ビル	神田木原ビル	2019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	96	421,655	99.3
その他	1	2,880	0.6
合計	97	424,535	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	347,223	81.7
地方経済圏	18	77,312	18.2
合計	97	424,535	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	33	64,312	15.1
2,500百万円以上5,000百万円未満	38	134,529	31.6
5,000百万円以上7,500百万円未満	13	79,257	18.6
7,500百万円以上10,000百万円未満	7	60,216	14.1
10,000百万円以上12,500百万円未満	2	22,250	5.2
12,500百万円以上15,000百万円未満	2	27,720	6.5
15,000百万円以上17,500百万円未満	1	15,550	3.6
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	4.8
合計	97	424,535	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	7,824.03	SRC B1F9	1986年7月	4.58
		A-33	KDX御徒町ビル	239.72	事務所	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	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	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	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	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	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	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	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	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	3,439.37	SRC B1F8	1990年7月	5.99
		A-56	KDX神保町ビル	465.92	事務所	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	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	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	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) 2019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-68	KDX日本橋本町ビル	583.40	事務所・駐車場	5,110.45	SRC B1F9	1984年1月	4.48
		A-71	KDX飯田橋ビル	967.38	事務所・駐車場	5,422.64	SRC B1F8	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	イトーピア日本橋SA ビル	1,193.91	事務所・居宅・駐車場	7,362.25	SRC B1F10	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-114	KDX日本橋江戸通ビル	252.89	事務所・店舗	1,722.17	SRC F8	1985年3月	4.55		
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		

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-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	
		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	調布センタービル	13,265.06	事務所・駐車場	31,536.86	SRC・RC B1F7	1995年1月	6.58	
	地方経済圏	A-12	ホルタス・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	
	オフィスビル (96物件) 小計				-	-	-	-	平均23.9年	-
	その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	-	-	-	-	-
その他 (1物件) 小計				-	-	-	-	-	-	
全97物件 合計				-	-	-	-	平均23.9年	2.32	

(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、2019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2019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	189,294	257,821
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,379.66	4,379.66	-	-	7	100.0	142,120	220,607
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.14	3,323.14	-	-	4	100.0	112,240	114,000
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,289.49	4,213.20	18	17	23	98.2	88,324	108,210
		A-6	原宿FFビル	3,071.15	3,071.15	-	-	2	100.0	102,861	141,464
		A-7	KDX南青山ビル	1,815.19	1,815.19	-	-	8	100.0	84,580	95,939
		A-8	KDX神田北口ビル	1,948.02	1,948.02	-	-	10	100.0	53,295	86,404
		A-13	KDX麴町ビル	3,719.18	3,719.18	-	-	9	100.0	144,699	205,666
		A-14	KDX船橋ビル	3,846.03	3,846.03	-	-	21	100.0	110,432	144,024
		A-16	東伸24ビル	6,616.68	6,616.68	-	-	19	100.0	166,202	269,200
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,072.34	3,072.34	-	-	6	100.0	151,859	314,301
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	101,752	134,922
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.94	3,019.94	-	-	7	100.0	95,418	115,586
		A-21	KDX新橋ビル	2,803.96	2,803.96	-	-	8	100.0	135,268	201,934
		A-22	KDX新横浜ビル	4,771.87	4,534.18	-	-	22	95.0	95,590	163,599
		A-26	KDX木場ビル	2,455.49	2,455.49	-	-	6	100.0	43,225	62,737
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.79	2,564.79	-	-	10	100.0	75,428	90,924
		A-29	KDX東新宿ビル	5,859.92	5,859.92	-	-	6	100.0	143,429	127,453
		A-30	KDX西五反田ビル	3,883.04	3,883.04	-	-	12	100.0	118,329	149,537
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	-	-	7	100.0	45,931	48,517
		A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	-	-	9	100.0	167,485	233,458
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	2	100.0	67,624	110,237
		A-34	KDX本厚木ビル	2,747.65	1,939.58	-	-	13	70.6	37,330	53,789
		A-35	KDX八王子ビル	2,165.20	2,165.20	-	-	10	100.0	51,082	56,738
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,894.49	5,894.49	-	-	9	100.0	187,084	305,648
		A-38	KDX西新宿ビル	1,593.59	1,593.59	-	-	9	100.0	51,293	72,485
		A-41	KDX新宿286ビル	2,443.99	2,443.99	-	-	6	100.0	82,605	102,120
		A-46	飛栄九段北ビル	6,908.96	6,908.96	-	-	14	100.0	266,455	352,460
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,126.69	5,126.69	-	-	1	100.0	104,076	155,862
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,238.01	2,238.01	-	-	9	100.0	69,360	94,923
		A-55	新都心丸善ビル	1,912.25	1,912.25	-	-	6	100.0	55,788	70,905
		A-56	KDX神保町ビル	2,323.44	2,323.44	-	-	6	100.0	75,930	99,675
		A-59	KDX岩本町ビル	1,529.79	1,529.79	3	3	9	100.0	46,908	61,543
		A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,294.00	-	-	11	100.0	231,828	355,925
		A-62	小石川TGビル	3,934.54	3,934.54	-	-	3	100.0	130,529	156,544
		A-63	KDX五反田ビル	3,157.04	3,157.04	-	-	9	100.0	106,215	135,551
		A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	65,104	105,366
		A-66	KDX新宿ビル	5,824.24	5,824.24	-	-	22	100.0	268,348	366,383
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	4	100.0	149,784	193,218
		A-68	KDX日本橋本町ビル	3,998.39	3,998.39	-	-	8	100.0	143,014	226,566
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,429.25	4,429.25	-	-	5	100.0	167,613	221,655
		A-72	KDX東品川ビル	7,117.97	7,117.97	-	-	5	100.0	138,824	231,304
		A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	-	-	7	100.0	118,497	164,783
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,658.79	2,658.79	-	-	8	100.0	91,550	133,116
		A-78	KDX立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	-	-	5	100.0	67,936	94,522
		A-83	KDX府中ビル	10,151.50	10,151.50	-	-	38	100.0	318,198	398,714
		A-84	KDX春日ビル	4,346.37	4,346.37	-	-	13	100.0	128,826	159,049
A-85	KDX中目黒ビル	2,726.69	2,726.69	-	-	7	100.0	100,896	169,810		
A-86	KDX大宮ビル	3,810.81	3,810.81	1	1	17	100.0	118,512	191,969		
A-87	イトーピア日本橋SAビル	3,106.42	3,106.42	8	8	14	100.0	101,973	123,981		
A-88	KDX新宿六丁目ビル	4,037.44	4,037.44	-	-	7	100.0	108,668	113,725		
A-89	KDX高輪台ビル	6,967.61	6,967.61	-	-	8	100.0	209,339	268,371		
A-90	KDX池袋ビル	3,110.71	3,110.71	-	-	8	100.0	126,366	206,522		
A-91	KDX三田ビル	3,331.65	3,331.65	-	-	12	100.0	112,539	171,789		
A-92	KDX秋葉原ビル	2,289.27	2,289.27	-	-	6	100.0	85,171	97,741		
A-93	KDX飯田橋スクエア	4,571.92	4,571.92	-	-	7	100.0	185,777	294,411		
A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,978.54	12,978.54	-	-	10	100.0	418,383	672,045		
A-95	KDX豊洲グランスクエア	11,797.85	11,797.85	-	-	13	100.0	331,974	490,279		
A-96	KDX高田馬場ビル	4,595.41	4,595.41	-	-	11	100.0	132,812	166,258		
A-99	KDX池袋ウエストビル	2,532.71	2,532.71	-	-	8	100.0	71,606	63,584		
A-101	KDX横浜ビル	10,922.27	10,922.27	-	-	27	100.0	296,299	373,681		
A-102	KDX横浜西口ビル	4,981.87	4,981.87	-	-	14	100.0	123,183	163,971		
A-107	KDX銀座イーストビル	4,400.92	4,400.92	-	-	12	100.0	123,032	146,620		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2019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	133,068	170,701
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,052.73	3,052.73	-	-	8	100.0	109,420	136,732
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	8,179.00	8,179.00	-	-	3	100.0	286,069	664,050
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,284.79	3,284.79	-	-	11	100.0	121,390	157,139
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	1,505.28	1,505.28	-	-	8	100.0	41,707	47,124
		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	230,682	311,659
		A-117	BR五反田	3,504.75	3,504.75	-	-	6	100.0	109,352	116,754
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	2,205.33	2,205.33	-	-	1	100.0	93,377	176,681
		A-120	KDX代々木ビル	1,173.55	1,173.55	-	-	10	100.0	70,266	106,034
		A-121	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,522.70	-	-	3	98.2	293,057	321,559
		A-122	三菱重工横浜ビル	13,495.34	13,495.34	-	-	22	100.0	433,709	687,330
		A-123	KDX横浜関内ビル	10,075.62	10,075.62	-	-	6	100.0	278,782	233,023
		A-124	KDX浜松町ブレイス	9,325.18	9,325.18	-	-	14	100.0	527,606	992,246
		A-125	調布センタービル	11,834.73	11,834.73	-	-	7	100.0	254,032	263,187
	A-12	ポルトラス・センタービル	11,501.16	11,190.78	-	-	27	97.3	289,403	344,652	
	A-42	KDX烏丸ビル	8,743.96	8,743.96	-	-	41	100.0	219,671	300,048	
	A-44	KDX仙台ビル	3,948.03	3,948.03	-	-	31	100.0	97,279	178,614	
	A-53	KDX博多南ビル	10,112.11	9,965.16	-	-	53	98.5	202,811	279,288	
	A-54	KDX北浜ビル	3,995.28	3,995.28	-	-	14	100.0	75,869	96,569	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	-	-	16	100.0	192,816	227,962	
	A-69	KDX小林道修町ビル	7,072.25	7,072.25	-	-	9	100.0	185,307	235,374	
	A-70	KDX札幌ビル	3,786.75	3,786.75	-	-	21	100.0	97,887	119,743	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,903.84	7,903.84	-	-	18	100.0	335,970	515,886	
	A-82	KDX東梅田ビル	4,994.88	4,994.88	-	-	5	100.0	146,445	124,578	
A-87	KDX宇都宮ビル	5,278.51	5,278.51	-	-	24	100.0	127,328	139,066		
A-98	KDX広島ビル	3,994.10	3,856.41	-	-	21	96.6	74,644	103,284		
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	17,199.45	17,035.33	-	-	59	99.0	708,276	900,812		
A-104	KDX南本町ビル	5,285.97	5,080.88	-	-	17	96.1	108,280	152,043		
A-106	KDX桜通ビル	12,318.09	12,318.09	-	-	34	100.0	349,587	462,717		
A-110	KDX新大阪ビル	5,979.39	5,979.39	-	-	17	100.0	156,252	172,232		
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	4,363.96	4,363.96	-	-	15	100.0	121,721	172,333		
A-118	KDX札幌北口ビル	3,319.16	3,319.16	-	-	12	100.0	74,901	81,981		
オフィスビル (96件)小計				478,973.05	476,785.24	35	34	1,192	99.5	14,890,823	20,687,026
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97物件 合計				480,328.18	478,140.37	35	34	1,193 (注11)	99.5	14,959,504	20,744,256
最近5年の稼働率推移											
				2015年 4月30日	96.5%						
				2015年10月31日	94.9%						
				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%						

- (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30期（2020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虎ノ門一丁目ビル (東京都港区)	専有部改修工事等	自 2019年11月 至 2020年 4月	356	-	-
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	249	-	-
KDX銀座イーストビル (東京都中央区)	外壁改修工事等	同上	78	-	-
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市中区)	機械式駐車場改修工事等	同上	73	-	-
KDX高輪台ビル (東京都港区)	外壁改修工事等	同上	64	-	-
小石川TGビル (東京都文京区)	空調改修工事等	同上	55	-	-
KDX三田ビル (東京都港区)	エレベーター改修工事等	同上	52	-	-
KDX新日本橋駅前ビル (東京都中央区)	外壁改修工事等	同上	48	-	-
KDX東品川ビル (東京都品川区)	エレベーター改修工事等	同上	48	-	-
KDX本厚木ビル (神奈川県厚木市)	外壁改修工事等	同上	44	-	-
KDX札幌北口ビル (北海道札幌市)	エレベーター改修工事等	同上	36	-	-
イトーピア日本橋SAビル (東京都中央区)	防災設備改修工事等	同上	30	-	-
KDX箱崎ビル (東京都中央区)	防災設備改修工事等	同上	29	-	-
KDX西新宿ビル (東京都新宿区)	エレベーター改修工事等	同上	28	-	-
KDX大宮ビル (埼玉県さいたま市)	受変電設備改修工事等	同上	25	-	-
KDX新宿六丁目ビル (東京都新宿区)	防災設備改修工事等	同上	23	-	-

(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（2019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1,426百万円であり、当期費用に区分された修繕費409百万円と合わせ、合計1,835百万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虎ノ門一丁目ビル (東京都港区)	専有部改修工事等	自 2019年 5月 至 2019年10月	341
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市)	共用部改修工事等	同上	234
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	141
KDX札幌北口ビル (北海道札幌市)	外壁改修工事等	同上	59
KDX恵比寿ビル (東京都渋谷区)	外壁改修工事等	同上	54
KDX中目黒ビル (東京都目黒区)	機械式駐車場改修工事等	同上	41
その他			553
ポートフォリオ全体			1,426

(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（2019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

(2019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	調布センタービル	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			478,140.37	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29期 (2019年5月1日～2019年10月31日) : 184日間 ※2019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	1.4%	1.0%	0.9%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	1.4%	0.5%	1.2%	1.1%	0.8%	0.7%	0.9%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	5,743	3,988	3,276	2,337	2,408	2,200	1,753	5,512	2,265	4,763	4,386	3,040	2,662	3,710	
	期末評価額 (百万円)	6,830	5,430	3,480	2,590	3,340	2,880	1,740	5,340	2,780	5,250	6,050	3,580	2,980	5,180	
	構成比率	1.4%	1.1%	0.7%	0.5%	0.7%	0.6%	0.4%	1.1%	0.6%	1.1%	1.2%	0.7%	0.6%	1.0%	
貸借情報	テナント総数	15	7	4	23	2	8	10	9	21	19	6	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	4,213.20	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															
		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%	94.1%	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%	90.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		2017年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.1%	94.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		2017年4月末	82.5%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		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%	83.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2015年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	94.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	2015年4月末	100.0%	100.0%	93.1%	96.5%	100.0%	100.0%	88.2%	100.0%	99.8%	97.4%	100.0%	100.0%	84.9%	100.0%	
損益情報 (第29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)	189,294	142,120	112,240	88,324	102,861	84,580	53,295	144,699	110,432	166,202	151,859	101,752	95,418	135,268	
	賃貸収入	170,523	124,796	97,127	74,527	97,174	76,964	48,389	126,817	97,320	141,631	135,302	92,429	86,448	125,965	
	その他収入	18,770	17,324	15,112	13,797	5,687	7,616	4,906	17,889	13,112	24,571	16,557	9,323	8,970	9,302	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	55,997	40,212	29,188	33,091	24,142	20,024	17,766	41,816	30,356	43,423	42,522	25,885	29,784	36,538	
	管理委託費	14,976	11,888	10,857	9,017	6,596	5,466	4,910	9,635	13,281	14,194	10,010	7,382	7,588	9,425	
	公租公課	22,496	9,532	9,026	7,943	8,616	6,486	4,208	18,581	7,396	13,300	12,046	9,598	6,769	17,863	
	水道光熱費	12,835	8,815	7,000	7,578	3,608	5,949	3,821	9,376	7,444	13,495	8,858	5,543	7,273	6,277	
	修繕費	2,847	8,623	1,596	6,254	3,181	1,494	3,930	3,248	1,466	846	739	767	7,011	2,284	
	保険料	209	143	127	159	96	53	56	145	159	241	128	95	99	111	
	信託報酬・その他	2,631	1,210	579	2,138	2,042	574	840	828	607	1,344	10,738	2,498	1,041	576	
③NOI (=①-②) (千円)	133,297	101,908	83,052	55,232	78,719	64,555	35,528	102,883	80,076	122,779	109,337	75,867	65,633	98,729		
④減価償却費 (千円)	28,742	27,181	21,738	18,151	12,043	7,323	8,596	22,043	22,622	39,956	20,296	9,444	18,189	10,554		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	104,555	74,726	61,313	37,081	66,675	57,232	26,931	80,840	57,454	82,823	89,040	66,422	47,444	88,175		
⑥資本的支出 (千円)	2,425	7,035	2,208	3,214	14,559	1,207	900	-	11,494	4,875	54,652	2,677	1,810	3,958		
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	130,872	94,873	80,844	52,017	64,159	63,348	34,628	102,883	68,582	117,904	54,684	73,189	63,823	94,771		
参考情報	経費率 (=②/①)	29.6%	28.3%	26.0%	37.5%	23.5%	23.3%	33.3%	28.9%	27.5%	26.1%	28.0%	25.4%	31.2%	27.0%	
	2019年度固定資産税等年額 (千円)	44,983	19,064	18,052	15,887	17,231	12,972	8,416	37,162	14,793	26,600	24,093	19,196	13,539	35,727	
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	6,583	4,980	3,985	2,929	3,705	3,043	1,812	5,052	3,887	5,897	5,330	3,624	3,286	4,775	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.5%	3.6%	3.3%	3.6%	3.6%	3.6%	3.4%	3.5%	3.5%	3.5%	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)	318,440	159,300	141,890	164,530	204,340	97,670	79,020	161,000	180,238	309,328	232,159	163,222	198,294	117,213	
	参考: 上記年平均額	26,536	13,275	11,824	13,710	17,028	8,139	6,585	13,416	15,019	25,777	19,346	13,601	16,524	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29期 (2019年5月1日～2019年10月31日) : 184日間 ※2019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%	0.6%	0.7%	1.0%	0.3%	1.4%	0.5%	0.3%	0.3%	1.5%	0.4%	0.5%	1.8%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,228	1,407	2,229	2,970	3,726	1,278	5,910	2,018	1,110	1,189	6,294	1,496	2,353	7,430
	期末評価額 (百万円)	2,870	1,240	2,380	4,190	3,830	1,170	5,550	2,130	1,270	1,210	7,730	1,580	2,760	8,260
	構成比率	0.6%	0.2%	0.5%	0.8%	0.8%	0.2%	1.1%	0.4%	0.3%	0.2%	1.6%	0.3%	0.6%	1.7%
貸借情報	テナント総数	22	6	10	6	12	7	9	2	13	10	9	9	6	14
	賃貸可能面積 (㎡)	4,771.87	2,455.49	2,564.79	5,859.92	3,883.04	2,008.74	5,997.36	1,792.54	2,747.65	2,165.20	5,894.49	1,593.59	2,443.99	6,908.96
	賃貸面積 (㎡)	4,534.18	2,455.49	2,564.79	5,859.92	3,883.04	2,008.74	5,997.36	1,792.54	1,939.58	2,165.20	5,894.49	1,593.59	2,443.99	6,908.96
	稼働率														
	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%	100.0%	90.1%	90.2%	87.8%	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%	
2015年10月末	83.3%	76.1%	93.5%	87.3%	100.0%	84.3%	100.0%	100.0%	96.7%	72.7%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	
2015年4月末	87.2%	76.1%	97.5%	87.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.3%	72.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第29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)	95,590	43,225	75,428	143,429	118,329	45,931	167,485	67,624	37,330	51,082	187,084	51,293	82,605	266,455
	賃貸収入	81,146	36,140	67,001	126,012	98,781	36,689	153,227	58,613	30,971	41,791	174,204	45,708	70,245	240,635
	その他収入	14,443	7,085	8,427	17,416	19,548	9,241	14,258	9,010	6,358	9,291	12,879	5,585	12,359	25,820
	②賃貸事業費用合計 (千円)	32,559	21,162	21,311	48,074	33,193	17,108	41,962	17,027	17,532	17,937	52,247	13,514	28,112	94,472
	管理委託費	8,495	4,528	6,793	13,430	9,147	4,241	14,137	5,668	5,596	4,852	11,338	4,729	7,163	31,729
	公租公課	6,268	4,711	5,559	13,970	9,275	3,217	11,933	2,877	3,606	4,117	15,864	4,463	8,348	27,588
	水道光熱費	6,145	4,813	4,953	13,168	11,633	5,727	12,262	4,415	3,548	4,330	9,559	3,512	6,472	20,568
	修繕費	9,210	6,481	3,117	5,913	2,141	3,274	294	2,406	3,986	3,958	5,761	686	5,396	5,151
	保険料	155	71	80	208	153	67	179	51	98	74	197	58	111	267
	信託報酬・その他	2,284	556	806	1,383	842	580	3,154	1,607	695	604	9,526	64	619	9,166
③NOI (=①-②) (千円)	63,031	22,062	54,117	95,355	85,135	28,822	125,523	50,597	19,797	33,145	134,837	37,778	54,492	171,983	
④減価償却費 (千円)	24,410	12,061	13,159	21,455	29,347	9,911	32,223	8,487	13,583	11,888	28,284	7,134	12,109	18,401	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	38,621	10,000	40,958	73,899	55,788	18,910	93,299	42,109	6,214	21,257	106,552	30,644	42,383	153,581	
⑥資本的支出 (千円)	9,067	960	107	13,181	-	-	22,773	170	4,115	3,331	10,262	-	13,227	10,195	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	53,964	21,102	54,010	82,174	85,135	28,822	102,750	50,427	15,682	29,814	124,574	37,778	41,265	161,787	
参考情報	経費率 (=⑥/①)	34.1%	49.0%	28.3%	33.5%	28.1%	37.2%	25.1%	25.2%	47.0%	35.1%	27.9%	26.3%	34.0%	35.5%
	2019年度固定資産税等年額 (千円)	12,536	9,422	11,119	27,940	18,547	6,431	23,857	5,749	7,212	8,234	31,720	8,926	16,696	55,177
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,237	1,332	2,643	4,873	4,152	1,525	5,979	2,412	1,165	1,718	6,569	1,817	2,797	8,947
	参考: 総賃貸事業収入比	3.4%	3.1%	3.5%	3.4%	3.5%	3.3%	3.6%	3.6%	3.1%	3.4%	3.5%	3.5%	3.4%	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29期 (2019年5月1日～2019年10月31日) : 184日間 ※2019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	A068	A071	A072
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 新宿ビル	KDX 銀座一丁目ビル	KDX 日本橋本町ビル	KDX 飯田橋ビル	KDX 東品川ビル
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	2010年11月12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	4,000	4,670	4,590
	構成比率	0.9%	0.5%	0.5%	0.7%	0.4%	2.4%	0.7%	0.6%	0.5%	1.6%	1.0%	0.9%	1.1%	1.1%
	貸借対照表計上額 (百万円)	3,420	2,213	2,069	2,833	1,610	8,617	2,958	2,670	1,805	6,932	4,146	3,919	4,498	4,662
	期末評価額 (百万円)	3,180	2,060	1,690	2,480	1,610	8,820	3,240	3,410	2,510	10,100	5,910	4,950	5,760	4,620
	構成比率	0.6%	0.4%	0.3%	0.5%	0.3%	1.8%	0.7%	0.7%	0.5%	2.0%	1.2%	1.0%	1.2%	0.9%
貸借情報	テナント総数	1	9	6	6	9	11	3	9	8	22	4	8	5	5
	賃貸可能面積 (㎡)	5,126.69	2,238.01	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	3,998.39	4,429.25	7,117.97
	賃貸面積 (㎡)	5,126.69	2,238.01	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	3,998.39	4,429.25	7,117.97
	稼働率														
	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%	100.0%	85.1%
	2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.7%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	88.3%	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%	98.2%	100.0%	100.0%	88.4%	
2015年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.5%	100.0%	100.0%	65.4%	100.0%	100.0%	51.0%	
2015年4月末	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	86.6%	73.5%	
損益情報 (第29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)	104,076	69,360	55,788	75,930	46,908	231,828	130,529	106,215	65,104	268,348	149,784	143,014	167,613	138,824
	賃貸収入	93,427	57,386	48,012	67,879	43,833	193,989	107,605	95,847	58,731	231,901	141,850	134,435	148,303	118,976
	その他収入	10,648	11,974	7,776	8,050	3,075	37,838	22,924	10,367	6,373	36,446	7,934	8,578	19,310	19,847
	②賃貸事業費用合計 (千円)	36,206	18,346	16,904	23,522	12,119	93,296	44,174	31,874	15,096	76,751	36,110	36,866	46,270	60,352
	管理委託費	13,056	7,203	6,222	5,415	3,690	32,179	14,250	8,530	5,075	23,214	9,845	9,215	10,825	14,002
	公租公課	7,364	5,806	4,728	7,359	3,087	18,921	10,390	9,104	4,807	28,402	14,283	16,579	10,820	16,279
	水道光熱費	9,121	4,343	4,777	6,190	2,164	29,549	13,927	7,656	3,126	19,293	6,656	6,828	18,300	13,547
	修繕費	5,337	181	753	4,065	2,801	10,244	4,415	3,709	1,189	3,777	1,593	2,840	4,087	5,310
	保険料	183	103	72	89	47	369	148	113	52	264	123	122	143	221
信託報酬・その他	1,143	709	349	401	329	2,031	1,042	2,759	845	1,800	3,607	1,280	2,093	10,990	
③NOI (=①-②) (千円)	67,869	51,014	38,884	52,407	34,789	138,532	86,355	74,340	50,007	191,597	113,674	106,148	121,342	78,472	
④減価償却費 (千円)	34,404	13,669	8,619	10,422	13,262	78,977	15,930	15,068	11,398	23,859	12,093	11,495	16,451	28,190	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	33,465	37,344	30,264	41,985	21,526	59,554	70,424	59,272	38,609	167,737	101,581	94,652	104,891	50,282	
⑥資本的支出 (千円)	3,675	1,090	1,228	871	-	24,018	1,785	2,310	-	35,152	-	-	27,659	10,814	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	64,194	49,924	37,655	51,535	34,789	114,513	84,570	72,030	50,007	156,445	113,674	106,148	93,683	67,658	
参考情報	経費率 (=⑥/①)	34.8%	26.5%	30.3%	31.0%	28.8%	40.2%	33.8%	30.0%	23.2%	28.6%	24.1%	25.8%	27.6%	43.5%
	2019年度固定資産税等年額 (千円)	14,724	11,613	9,456	14,717	6,173	37,800	20,764	18,204	9,615	56,800	28,567	33,159	21,641	32,551
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,509	2,456	1,932	2,619	1,667	7,558	4,426	3,684	2,349	9,386	5,376	5,084	5,897	4,434
	参考: 総賃貸事業収入比	3.4%	3.5%	3.5%	3.4%	3.6%	3.3%	3.4%	3.5%	3.6%	3.5%	3.6%	3.6%	3.5%	3.2%
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	103,230	172,940	204,780	216,520	
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	8,602	14,411	17,065	18,043	

【参考情報】

個別物件の収益状況 第29期 (2019年5月1日～2019年10月31日) : 184日間 ※2019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		A073	A074	A078	A083	A084	A085	A086	A087	A088	A089	A090	A091	A092	A093
物件名称		KDX 箱崎ビル	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	イトーピア 日本橋SAビル	KDX 新宿六丁目ビル	KDX 高輪台ビル	KDX 池袋ビル	KDX 三田ビル	KDX 秋葉原ビル	KDX 飯田橋スクエア
取得年月日		2011年7月22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
価格情報	取得価格 (百万円)	2,710	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
	構成比率	0.6%	0.5%	0.3%	1.4%	0.7%	0.4%	0.5%	0.5%	0.4%	1.2%	0.9%	0.7%	0.6%	1.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,632	1,992	1,320	5,775	2,661	1,877	2,154	2,236	1,865	5,528	3,600	3,125	2,514	4,842
	期末評価額 (百万円)	3,410	3,140	1,800	8,630	4,040	3,290	3,090	3,070	3,180	6,670	5,100	3,900	3,210	6,210
	構成比率	0.7%	0.6%	0.4%	1.7%	0.8%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%	1.3%	1.0%	0.8%	0.6%	1.3%
貸借情報	テナント総数	7	8	5	38	13	7	17	14	7	8	8	12	6	7
	賃貸可能面積 (㎡)	3,992.60	2,658.79	1,612.13	10,151.50	4,346.37	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
	賃貸面積 (㎡)	3,992.60	2,658.79	1,612.13	10,151.50	4,346.37	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
	稼働率														
	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%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年4月末	100.0%	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%
	2016年10月末	100.0%	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%
	2016年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	85.5%	100.0%	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%	90.6%	100.0%	47.7%
2015年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.5%	100.0%	0.0%	
2015年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	93.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第29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)	118,497	91,550	67,936	318,198	128,826	100,896	118,512	101,973	108,668	209,339	126,366	112,539	85,171	185,777
	賃貸収入	106,885	82,775	58,459	276,675	115,605	90,806	104,542	91,533	90,286	183,622	113,743	94,318	79,648	171,929
	その他収入	11,611	8,774	9,477	41,523	13,221	10,090	13,970	10,439	18,382	25,717	12,622	18,220	5,522	13,847
	②賃貸事業費用合計 (千円)	36,955	25,810	22,315	99,570	42,336	25,224	29,148	26,676	34,803	51,179	34,455	33,520	16,803	39,547
	管理委託費	7,871	7,403	5,328	29,953	10,623	7,410	9,973	10,414	9,036	15,865	9,607	9,156	5,713	12,431
	公租公課	12,529	7,448	8,123	26,517	11,947	6,251	6,835	7,306	10,928	19,664	7,675	10,183	3,826	14,375
	水道光熱費	9,718	6,307	4,040	30,800	8,065	4,305	9,505	6,704	9,318	13,298	9,450	8,552	5,329	10,926
	修繕費	5,015	2,756	3,834	5,067	8,831	4,254	943	1,357	2,516	1,246	4,097	3,094	969	881
	保険料	163	94	71	484	192	117	139	141	172	239	93	138	80	177
	信託報酬・その他	1,656	1,800	916	6,746	2,676	2,883	1,751	751	2,831	864	3,530	2,394	885	755
③NOI (=①-②) (千円)	81,541	65,739	45,621	218,628	86,489	75,672	89,364	75,296	73,864	158,160	91,910	79,018	68,367	146,229	
④減価償却費 (千円)	24,620	22,264	5,174	44,273	19,539	10,942	15,332	11,719	10,296	18,592	27,312	12,628	11,433	26,881	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	56,921	43,474	40,447	174,354	66,950	64,730	74,031	63,577	63,568	139,567	64,597	66,390	56,933	119,347	
⑥資本的支出 (千円)	-	1,280	7,226	6,902	7,868	41,957	9,393	10,572	12,217	250	1,580	20,573	12,925	-	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	81,541	64,459	38,995	211,725	78,621	33,715	79,971	64,724	61,647	157,910	90,330	58,445	55,442	146,229	
参考情報	経費率 (=②/①)	31.2%	28.2%	32.8%	31.3%	32.9%	25.0%	24.6%	26.2%	32.0%	24.4%	27.3%	29.8%	19.7%	21.3%
	2019年度固定資産税等年額 (千円)	25,059	14,897	16,246	53,035	23,886	12,503	13,665	14,612	21,857	39,329	15,350	20,367	7,652	28,746
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	4,082	3,209	2,317	10,955	4,394	3,603	4,242	3,617	3,725	7,500	4,454	3,909	3,133	6,775
	参考: 総賃貸事業収入比	3.4%	3.5%	3.4%	3.4%	3.4%	3.6%	3.6%	3.5%	3.4%	3.6%	3.5%	3.5%	3.7%	3.6%
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額 (千円)	169,820	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
	参考: 上記年平均額	14,151	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

【参考情報】

個別物件の収益状況 第29期 (2019年5月1日～2019年10月31日) : 184日間 ※2019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		A094	A095	A096	A099	A101	A102	A107	A108	A109	A112	A113	A114	A115	A116
物件名称		KDX 武蔵小杉ビル	KDX 豊洲グラン スクエア	KDX 高田馬場ビル	KDX 池袋ウエスト ビル	KDX 横浜ビル	KDX 横浜西口ビル	KDX 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	KDX 日本橋江戸通 ビル	アーク森ビル	KDX 西新橋ビル
取得年月日		2014年3月20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8月2日	2016年12月1日	2017年2月1日
価格情報	取得価格 (百万円)	12,000	8,666	3,650	1,934	7,210	2,750	3,600	3,350	3,950	15,550	3,829	1,350	4,169	8,400
	構成比率	2.8%	2.0%	0.9%	0.5%	1.7%	0.6%	0.8%	0.8%	0.9%	3.7%	0.9%	0.3%	1.0%	2.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	10,939	7,895	3,611	2,042	7,444	2,691	3,630	3,570	4,012	15,726	3,927	1,381	4,183	8,541
	期末評価額 (百万円)	17,100	9,890	4,460	2,330	9,080	3,270	3,890	3,971	4,580	23,500	4,230	1,510	4,790	9,350
	構成比率	3.4%	2.0%	0.9%	0.5%	1.8%	0.7%	0.8%	0.8%	0.9%	4.7%	0.9%	0.3%	1.0%	1.9%
貸借借情報	テナント総数	10	13	11	8	27	14	12	9	8	3	11	8	1	8
	賃貸可能面積 (㎡)	12,978.54	11,797.85	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	1,505.28	2,442.60	5,734.79
	賃貸面積 (㎡)	12,978.54	11,797.85	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	1,505.28	2,442.60	5,734.79
	稼働率														
	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%	100.0%	100.0%
	2018年10月末	100.0%	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%
	2018年4月末	100.0%	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%
	2017年10月末	100.0%	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%
	2017年4月末	100.0%	95.9%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	65.8%	100.0%	100.0%
	2016年10月末	100.0%	98.0%	93.1%	100.0%	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	67.2%	73.7%	-	-
2016年4月末	100.0%	100.0%	93.1%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	94.9%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	
2015年10月末	100.0%	80.8%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	88.9%	100.0%	-	-	-	-	-	
2015年4月末	100.0%	87.0%	100.0%	81.2%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	-	-	-	-	-	-	
損益情報 (第29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)	418,383	331,974	132,812	71,606	296,299	123,183	123,032	133,068	109,420	286,069	121,390	41,707	非開示 (注)	230,682
	賃貸収入	374,960	274,984	105,969	61,488	252,845	105,298	104,861	128,780	99,800	267,739	110,386	39,539	非開示 (注)	204,365
	その他収入	43,422	56,990	26,843	10,117	43,453	17,884	18,170	4,288	9,619	18,329	11,003	2,168	非開示 (注)	26,317
	②賃貸事業費用合計 (千円)	99,830	95,015	40,479	17,444	85,165	43,330	33,335	35,416	25,117	145,373	32,287	9,958	非開示 (注)	52,948
	管理委託費	35,410	21,019	9,554	6,109	28,954	11,776	10,056	18,393	9,395	26,274	8,736	3,069	非開示 (注)	16,155
	公租公課	28,910	21,595	10,173	5,298	19,401	10,546	11,036	13,521	7,936	51,181	13,577	3,539	非開示 (注)	17,921
	水道光熱費	25,013	36,872	9,606	4,117	23,279	13,765	9,501	-	5,357	14,523	7,566	2,636	非開示 (注)	12,688
	修繕費	2,583	4,166	5,811	1,636	3,739	4,618	1,589	1,030	1,762	19,562	483	250	非開示 (注)	5,252
	保険料	459	421	146	100	393	177	176	209	113	321	109	41	非開示 (注)	236
信託報酬・その他	7,451	10,939	5,187	182	9,399	2,446	975	2,262	552	33,510	1,814	420	非開示 (注)	695	
③NOI (=①-②) (千円)	318,553	236,959	92,333	54,161	211,133	79,853	89,696	97,651	84,302	140,695	89,103	31,749	78,101	177,733	
④減価償却費 (千円)	102,308	79,123	17,141	13,886	49,462	16,592	16,191	15,397	10,329	49,742	11,497	3,856	4,669	16,778	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	216,244	157,835	75,191	40,275	161,670	63,261	73,504	82,253	73,973	90,953	77,606	27,892	73,431	160,955	
⑥資本的支出 (千円)	890	3,269	4,136	4,149	19,213	3,675	1,242	12,592	1,942	341,610	4,917	2,016	113	40,718	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	317,663	233,689	88,196	50,012	191,919	76,178	88,454	85,059	82,360	△200,914	84,185	29,733	77,987	137,015	
参考情報	経費率 (=②/①)	23.9%	28.6%	30.5%	24.4%	28.7%	35.2%	27.1%	26.6%	23.0%	50.8%	26.6%	23.9%	非開示 (注)	23.0%
	2019年度固定資産税等年額 (千円)	57,824	43,031	20,346	10,594	38,803	21,092	22,073	27,041	15,873	102,363	27,154	7,078	18,347	35,842
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	15,039	3,337	4,594	2,566	10,355	4,143	4,341	4,708	3,953	8,709	4,295	1,499	非開示 (注)	8,335
	参考: 総賃貸事業収入比	3.6%	1.0%	3.5%	3.6%	3.5%	3.4%	3.5%	3.5%	3.6%	3.0%	3.5%	3.6%	非開示 (注)	3.6%
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額 (千円)	233,439	301,109	266,744	116,860	770,840	237,824	283,090	363,949	169,148	118,382	231,210	92,960	137,750	305,494
	参考: 上記年平均額	19,453	25,092	22,228	9,738	64,236	19,818	23,590	30,329	14,095	9,865	19,267	7,746	11,479	25,457

(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29期 (2019年5月1日～2019年10月31日) : 184日間 ※2019年10月31日現在

用途		オフィスビル										地方経済圏				
地域区分		東京経済圏										地方経済圏				
物件番号		A117	A119	A120	A121	A122	A123	A124	A125	A012	A042	A044	A053	A054	A058	
物件名称		BR五反田	KDX 渋谷南平台ビル	KDX 代々木ビル	銀座四丁目 タワー	三菱重工 横浜ビル	KDX 横浜関内ビル	KDX 浜松町プレイス	調布 センタービル	ボルタス・ センタービル	KDX 鳥丸ビル	KDX 仙台ビル	KDX 博多南ビル	KDX 北浜ビル	KDX 名古屋栄ビル	
取得年月日		2017年4月5日	2017年8月10日	2005年9月30日	2013年8月19日	2017年12月7日	2018年1月31日	2018年7月2日	2019年6月14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)	2,200	3,500	2,479	9,800	14,720	9,500	20,700	8,700	5,570	5,400	2,100	4,900	2,220	7,550	
	構成比率	0.5%	0.8%	0.6%	2.3%	3.5%	2.2%	4.9%	2.0%	1.3%	1.3%	0.5%	1.2%	0.5%	1.8%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,288	3,554	2,435	9,465	14,685	9,708	20,640	9,023	3,876	5,089	1,903	4,424	2,024	6,466	
	期末評価額 (百万円)	2,680	3,900	2,330	14,200	14,900	10,400	23,800	9,950	5,330	5,640	1,980	4,910	1,670	5,550	
	構成比率	0.5%	0.8%	0.5%	2.9%	3.0%	2.1%	4.8%	2.0%	1.1%	1.1%	0.4%	1.0%	0.3%	1.1%	
貸借情報	テナント総数	6	1	10	3	22	6	14	7	27	41	31	53	14	16	
	賃貸可能面積 (㎡)	3,504.75	2,205.33	1,173.55	5,624.23	13,495.34	10,075.62	9,325.18	11,834.73	11,501.16	8,743.96	3,948.03	10,112.11	3,995.28	6,923.12	
	賃貸面積 (㎡)	3,504.75	2,205.33	1,173.55	5,522.70	13,495.34	10,075.62	9,325.18	11,834.73	11,190.78	8,743.96	3,948.03	9,965.16	3,995.28	6,923.12	
	稼働率															
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	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%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	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%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	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%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	89.2%	100.0%
	2017年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	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%	100.0%	-	-	-	-	100.0%	97.8%	100.0%	95.2%	89.2%	100.0%
	2016年10月末	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	100.0%	96.7%	100.0%	97.6%	89.3%	96.6%
2016年4月末	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	97.3%	99.3%	100.0%	97.5%	89.3%	100.0%	
2015年10月末	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	95.9%	99.2%	100.0%	88.7%	92.8%	100.0%	
2015年4月末	-	-	91.7%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	94.9%	100.0%	96.4%	94.7%	92.8%	100.0%	
損益情報 (第29期)	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	140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)	109,352	93,377	70,266	293,057	433,709	278,782	527,606	254,032	289,403	219,671	97,279	202,811	75,869	192,816	
	賃貸収入	85,210	88,057	60,524	253,633	401,904	242,764	487,502	224,023	236,812	189,579	82,718	176,307	61,932	168,157	
	その他収入	24,142	5,320	9,741	39,423	31,805	36,018	40,103	30,009	52,591	30,092	14,560	26,503	13,937	24,658	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	41,540	25,491	16,057	64,307	142,532	82,327	98,257	61,922	116,929	68,096	30,224	61,248	31,650	62,532	
	管理委託費	17,626	6,585	4,114	19,773	38,532	26,921	37,652	32,869	65,869	20,700	11,409	15,501	7,365	18,046	
	公租公課	9,577	8,949	4,796	22,415	37,761	26,593	28,293	25	21,306	24,006	7,092	11,062	4,407	20,578	
	水道光熱費	5,455	4,316	4,191	19,479	54,478	20,942	30,012	26,816	21,793	19,737	9,488	23,655	8,473	16,098	
	修繕費	5,192	4,851	2,121	1,657	9,249	5,713	526	522	5,967	1,174	543	7,195	5,879	6,601	
	保険料	144	64	35	237	754	413	357	394	1,101	352	161	335	132	255	
	信託報酬・その他	3,544	723	798	743	1,756	1,744	1,415	1,294	890	2,124	1,527	3,498	5,391	953	
③NOI (=①-②) (千円)	67,812	67,885	54,208	228,750	291,177	196,454	429,349	192,110	172,473	151,575	67,054	141,562	44,219	130,283		
④減価償却費 (千円)	9,868	7,814	9,589	35,623	40,740	56,967	76,601	20,976	52,851	34,138	20,321	38,788	14,011	73,107		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	57,943	60,071	44,619	193,126	250,437	139,487	352,748	171,134	119,621	117,437	46,733	102,774	30,207	57,175		
⑥資本的支出 (千円)	-	1,985	18,556	1,652	9,795	-	2,050	2,040	2,217	7,658	-	19,292	366	8,369		
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	67,812	65,900	35,652	227,097	281,381	196,454	427,299	190,070	170,256	143,917	67,054	122,270	43,853	121,913		
参考情報	経費率 (=⑥/①)	38.0%	27.3%	22.9%	21.9%	32.9%	29.5%	18.6%	24.4%	40.4%	31.0%	31.1%	30.2%	41.7%	32.4%	
	2019年度固定資産税等年額 (千円)	19,154	17,899	9,593	44,831	75,522	53,186	56,587	53,127	42,611	48,014	14,185	22,119	8,815	41,159	
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,615	3,291	2,540	10,649	2,840	9,698	19,529	9,104	9,426	7,576	3,353	7,028	2,450	6,593	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.3%	3.5%	3.6%	3.6%	0.7%	3.5%	3.7%	3.6%	3.3%	3.4%	3.4%	3.5%	3.2%	3.4%	
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額 (千円)	180,148	57,209	47,520	197,767	750,371	124,369	83,362	330,605	856,430	375,354	128,121	291,937	131,582	202,897	
	参考: 上記年平均額	15,012	4,767	3,960	16,480	62,530	10,364	6,946	27,550	71,369	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。

【参考情報】

個別物件の収益状況 第29期 (2019年5月1日～2019年10月31日) : 184日間 ※2019年10月31日現在

用途	オフィスビル													その他	97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	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	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	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	2,880	424,535
	構成比率	0.7%	0.5%	1.7%	0.7%	0.6%	0.3%	3.1%	0.5%	1.4%	1.1%	0.8%	0.4%	0.7%	100.0%
	貸借対照表計上額 (百万円)	1,965	1,975	7,920	2,361	2,274	1,365	12,583	2,001	6,559	4,526	3,443	1,939	2,973	411,259
	期末評価額 (百万円)	3,050	2,630	10,000	3,830	2,670	1,830	13,800	3,060	8,430	5,120	4,290	2,090	3,640	496,331
	構成比率	0.6%	0.5%	2.0%	0.8%	0.5%	2.8%	0.6%	1.7%	1.0%	0.9%	0.4%	0.7%	100.0%	
貸借情報	テナント総数	9	21	18	5	24	21	59	17	34	17	15	12	1	1,193
	貸貸可能面積 (㎡)	7,072.25	3,786.75	7,903.84	4,994.88	5,278.51	3,994.10	17,199.45	5,285.97	12,318.09	5,979.39	4,363.96	3,319.16	1,355.13	480,328.18
	貸貸面積 (㎡)	7,072.25	3,786.75	7,903.84	4,994.88	5,278.51	3,856.41	17,035.33	5,080.88	12,318.09	5,979.39	4,363.96	3,319.16	1,355.13	478,140.37
	稼働率														
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	99.0%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%
	2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	93.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%
	2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.0%	100.0%	99.8%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%
	2018年4月末	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%	89.0%	100.0%	99.8%	98.8%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	100.0%	99.0%
	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%	99.1%
	2017年4月末	100.0%	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	93.5%	98.3%	100.0%	94.6%	-	100.0%	97.9%
	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%	96.9%
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%	96.9%	
2015年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	82.3%	97.3%	100.0%	94.6%	96.6%	-	-	100.0%	94.9%	
2015年4月末	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%	98.5%	74.0%	99.0%	98.8%	89.9%	-	-	-	100.0%	96.5%	
損益情報 (第29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	183日
	①総貸貸事業収入合計 (千円)	185,307	97,887	335,970	146,445	127,328	74,644	708,276	108,280	349,587	156,252	121,721	74,901	68,680	14,959,504
	貸貸収入	165,505	82,718	287,326	114,891	112,089	61,471	435,165	86,429	292,533	138,837	107,111	65,813	68,676	12,976,033
	その他収入	19,802	15,168	48,643	31,554	15,239	13,172	273,111	21,851	57,053	17,414	14,610	9,087	4	1,983,471
	②貸貸事業費用合計 (千円)	100,336	43,065	116,932	45,841	37,380	24,230	351,160	45,872	162,116	40,172	31,122	25,506	6,861	4,672,246
	管理委託費	15,253	9,390	31,510	9,935	15,357	8,517	84,382	10,491	47,425	13,199	9,418	9,129	-	1,392,326
	公租公課	11,313	9,387	43,923	12,557	8,590	6,744	62,442	13,052	38,781	12,746	9,517	6,689	6,661	1,280,309
	水道光熱費	14,740	9,424	34,560	20,387	8,883	7,077	103,523	13,992	31,186	11,789	8,575	8,229	-	1,203,041
	修繕費	2,107	13,798	5,350	1,253	3,241	484	24,450	7,170	42,554	821	731	352	-	409,464
	保険料	255	144	360	187	195	148	1,240	186	508	206	138	109	-	19,469
	信託報酬・その他	56,666	920	1,228	1,518	1,113	1,259	75,120	979	1,660	1,409	2,740	996	200	367,635
③NOI (=①-②) (千円)	84,970	54,822	219,037	100,604	89,947	50,413	357,116	62,408	187,470	116,080	90,599	49,395	61,819	10,287,257	
④減価償却費 (千円)	53,657	19,926	47,436	35,434	27,623	13,939	128,407	24,357	46,068	22,688	27,347	10,460	-	2,419,923	
⑤貸貸事業利益 (=③-④) (千円)	31,313	34,895	171,600	65,170	62,324	36,474	228,708	38,050	141,401	93,391	63,252	38,934	61,819	7,867,334	
⑥資本的支出 (千円)	-	9,306	4,685	373	120	11,117	141,033	3,276	234,030	1,575	7,298	59,025	-	1,426,067	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	84,970	45,516	214,352	100,231	89,827	39,296	216,082	59,131	△46,560	114,505	83,301	△9,630	61,819	8,861,190	
参考情報	経費率 (=②/①)	54.1%	44.0%	34.8%	31.3%	29.4%	32.5%	49.6%	42.4%	46.4%	25.7%	25.6%	34.1%	10.0%	31.2%
	2019年度固定資産税等年額 (千円)	22,626	18,777	87,847	25,115	17,181	13,488	124,884	26,109	77,570	25,493	19,035	13,378	13,323	2,613,399
	②のうちPM報酬 (貸貸管理業務報酬等) (千円)	5,515	3,116	11,326	5,041	4,434	2,552	20,274	3,483	10,960	5,557	4,333	2,536	-	487,569
	参考: 総貸貸事業収入比	3.0%	3.2%	3.4%	3.4%	3.5%	3.4%	2.9%	3.2%	3.1%	3.6%	3.6%	3.4%	-	3.3%
長期修繕工事	取得後12年間の見積累計額 (千円)	170,520	202,570	527,610	219,680	331,989	185,070	1,688,032	142,937	744,272	274,671	132,296	120,720	-	22,065,854
	参考: 上記年平均額	14,210	16,880	43,967	18,306	27,665	15,422	140,669	11,911	62,022	22,889	11,024	10,060	-	1,838,821

A069 KDX小林道修町ビルは、借地契約上、底地所有者 (小林製菓株式会社) への支払地代が期間毎に定められており、2019年8月末までは年94,300千円、

※合計: 取得価格加重平均運用日数

2019年9月1日～2024年8月末までは年107,900千円となっています。

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2019年10月期 決算短信

【参考情報】 借入金の状況

2019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	株式会社三井住友銀行	2018年7月31日	1,000,000	-	0.363	2019年7月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年8月31日	1,000,000	-	0.314	2019年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年11月30日	1,000,000	1,000,000	0.368	2019年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2018年11月30日	200,000	200,000	0.318	2019年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年1月31日	500,000	500,000	0.318	2020年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年1月31日	500,000	500,000	0.318	2020年1月31日			
	小計		4,200,000	2,200,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社広島銀行	2014年7月10日	500,000	-	0.640	2019年7月10日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年7月14日	1,000,000	-	0.682	2019年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年7月31日	1,000,000	-	0.616	2019年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年8月29日	1,000,000	-	0.650	2019年7月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2013年9月30日	1,800,000	-	1.059	2019年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年9月30日	900,000	-	1.059	2019年9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2018年11月12日	500,000	500,000	0.318	2019年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年1月31日	3,700,000	3,700,000	0.932	2020年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年3月12日	1,800,000	1,800,000	0.916	2020年3月12日			
	株式会社三井住友銀行	2014年3月20日	3,000,000	3,000,000	0.912	2020年3月12日			
	株式会社三井住友銀行	2019年3月29日	1,000,000	1,000,000	0.368	2020年3月31日			
	株式会社りそな銀行	2019年3月29日	500,000	500,000	0.318	2020年3月31日			
	株式会社三井住友銀行 (注3)	2014年7月31日	2,700,000	2,700,000	0.736	2020年7月31日			
	株式会社日本政策投資銀行 (注3)	2013年8月30日	1,500,000	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 (注3)	2014年9月22日	2,700,000	2,700,000	0.798	2020年9月30日				
株式会社三井住友銀行 (注3)	2014年4月22日	2,900,000	2,900,000	0.954	2020年10月31日				
株式会社りそな銀行 (注3)	2014年7月31日	300,000	300,000	0.756	2020年10月31日				
	小計		26,800,000	21,600,000					
長期借入金	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	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	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	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			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年3月20日	4,000,000	4,000,000	1.013	2021年9月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月20日	3,000,000	3,000,000	1.199	2022年3月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月20日	2,000,000	2,000,000	1.349	2023年3月12日			
	株式会社みずほ銀行	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	2014年7月10日	500,000	500,000	0.903	2021年7月10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			
	みずほ信託銀行株式会社	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	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	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			
	みずほ信託銀行株式会社	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	2014年10月31日	3,000,000	3,000,000	0.802	2021年10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				

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2019年10月期 決算短信

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率(%) (注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.876	2026年10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.760	2026年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年10月31日	4,000,000	4,000,000	0.734	2026年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年10月31日	1,500,000	1,500,000	0.826	2026年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2016年12月12日	500,000	500,000	0.982	2026年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月28日	1,500,000	1,500,000	0.950	2026年12月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年1月16日	500,000	500,000	0.860	2027年1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年1月31日	700,000	700,000	0.853	2027年1月31日			
	株式会社福岡銀行	2017年3月28日	500,000	500,000	0.850	2027年3月31日			
	株式会社りそな銀行	2017年6月30日	1,500,000	1,500,000	0.849	2027年6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年8月10日	3,500,000	3,500,000	0.800	2027年7月28日			
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	1,000,000	1,000,000	0.544	2023年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.555	2024年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年9月21日	1,500,000	1,500,000	0.680	2025年9月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.732	2027年3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.873	2027年9月21日			
	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	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	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	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	0.725	2029年3月31日				
株式会社広島銀行	2019年7月10日	-	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	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	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	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	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	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	0.531	2027年3月31日				
農林中央金庫	2019年9月30日	-	800,000	0.425	2027年3月31日				
	小計		143,050,000	153,250,000					
	合計		174,050,000	177,050,000					

(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) 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。