

2022年10月期 決算短信（REIT）

2022年12月14日

不動産投資信託証券発行者名 ケネディクス・オフィス投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8972 U R L <https://www.kdo-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 寺本 光

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

有価証券報告書提出予定日 2023年1月27日 分配金支払開始予定日 2023年1月20日
 決算補足説明資料作成の有無 有
 決算説明会開催の有無 無（新型コロナウイルス感染拡大防止のため中止。決算説明動画を配信予定。）

1. 2022年10月期の運用、資産の状況（2022年5月1日～2022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	%
2022年10月期	16,266	2.4	7,379	△0.6	6,452	△0.7	6,451	△0.7
2022年 4月期	15,891	5.7	7,427	8.3	6,497	9.9	6,496	9.9

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2022年10月期	7,566	2.8	1.4	39.7
2022年 4月期	7,580	2.8	1.4	40.9

(注) 2022年10月31日を分割の基準日とし、2022年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益については、2022年4月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2022年10月期	14,488	6,146	—	—	95.3	2.7
2022年 4月期	14,000	5,999	—	—	92.3	2.6

(注1) 2022年10月期の1口当たり分配金は、未処分利益から圧縮積立金繰入額（304百万円）を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(注2) 2022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（497百万円）を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2022年10月期	473,013	229,562	48.5	270,573
2022年 4月期	464,802	231,763	49.9	270,429

(注) 2022年10月31日を分割の基準日とし、2022年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産については、2022年4月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年10月期	10,496	△13,525	791	30,917
2022年 4月期	10,403	△6,596	400	33,156

2. 2023年4月期（2022年11月1日～2023年4月30日）及び2023年10月期（2023年5月1日～2023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
2023年 4月期	16,232	△0.2	6,887	△6.7	5,983	△7.3	5,982	△7.3	7,250	—
2023年10月期	16,631	2.5	6,820	△1.0	5,896	△1.5	5,895	△1.5	7,250	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2023年4月期) 7,051円 予想期末発行済投資口の総口数 (2023年4月期) 848,430口
 1口当たり予想当期純利益 (2023年10月期) 6,948円 予想期中平均投資口数 (2023年4月期) 848,430口
 予想期末発行済投資口の総口数 (2023年10月期) 848,430口
 予想期中平均投資口数 (2023年10月期) 848,430口

(注1) 2023年4月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金取崩額 (168百万円) を加算した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(注2) 2023年10月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金取崩額 (255百万円) を加算した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 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) | 2022年10月期 | 424,215口 | 2022年4月期 | 428,510口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2022年10月期 | 0口 | 2022年4月期 | 0口 |

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

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

また、本予想数値は、10ページ「2023年4月期 (第36期) 及び2023年10月期 (第37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	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 財務諸表に関する注記事項	21
(9) 発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	33
(1) 運用資産等の価格に関する情報	33
(2) 運用資産の資本的支出	43
(3) 主要なテナントの概要	44

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、公募増資等や、当期（2022年10月期）中における自己投資口（4,295口）の取得及び消却を通じて、当期末（2022年10月31日）現在の発行済投資口の総口数は424,215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（2022年10月期）における我が国の経済は、実質GDP成長率こそマイナス成長に転じたものの、サービス輸入の大幅増加に押し下げられた面も大きく、設備投資、輸出も増加しており、景気の緩やかな回復基調は維持されています。一方で、物価上昇の影響を受けた個人消費には停滞が見られましたが、新型コロナウイルス感染状況悪化を受けても行動制限が課されることはなく、感染症対策も進展しているため、消費回復テンポへの影響は限定的と考えられます。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社公表のデータによると、東京都心5区の平均空室率、平均賃料（新築を含みます。）はともに概ね横ばいです。空室率の微増は、大規模の新築ビルが空室を抱えて複数竣工したインパクトが大きく、中規模ビルでは解約のペースは落ち着き、日系企業を中心にテナントの動きも活発化し、空室消化へと転じる動きが見られています。

	2022年4月	2022年10月	増減
平均空室率	6.38%	6.44%	+0.06%
平均賃料	20,328円	20,114円	△214円

その他全国の主要都市についても、一部の都市を除き平均空室率の上昇は落ち着き、平均賃料ともに概ね横ばいです。

オフィスビルの売買市場については、優良な中規模オフィスビルの売却情報は引き続き少なく、限られた売却案件に投資家が集中しているため、期待利回りは低水準にとどまっています。先行する金利上昇の影響により、一部の海外投資家では様子見姿勢に転じる動きが見られ、国内投資家が優勢な案件もありましたが、国内外の投資家の投資意欲は総じて高く、不動産会社等の国内および海外投資家、上場不動産投資法人（J-REIT）による物件売買は行われており、オフィスビルへの投資意欲に大きな変化は見られません。

(b) 運用実績

本投資法人は、当期においてオフィスビル2物件（江戸橋ビル：取得価格9,600百万円、シオノギ神戸ビル：取得価格3,450百万円）を取得し、1物件（KDX木場ビル：取得価格1,580百万円、譲渡価格1,650百万円）を譲渡しました。

当期末のポートフォリオの概要（匿名組合出資持分（注1）を除きます。）は以下のとおりです。

	前期末	当期末	増減
物件数	97件	98件	+1件
取得価格の総額（百万円）	445,606	457,076	+11,470
オフィスビルのエンドテナント数（注2）（注3）	1,167件	1,189件	+22件

用途毎の割合（取得価格ベース）

	前期末	当期末	増減
オフィスビル	99.4%	99.4%	+0.0%
その他	0.6%	0.6%	△0.0%

オフィスビルの稼働率

	前期末	当期末	増減
オフィスビル全体	98.3%	97.8%	△0.5%
都心5区	97.9%	98.7%	+0.8%
その他東京経済圏	98.8%	97.1%	△1.7%
地方経済圏	98.3%	97.4%	△0.9%

(注1) 匿名組合出資持分は当初出資金額1,107百万円です。

(注2) 1テナントが複数の物件を賃借している場合には、1テナントとして数えてテナント数を記載しています。

(注3) ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末現在、1,190件です。

C. 資金調達の概要

(a) 投資法人債の状況

本投資法人は2022年7月11日に第14回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第14回無担保投資法人債」といいます。）（発行総額1,000百万円、期間5.0年）を発行し、2022年7月19日付で償還期限を迎えた第8回無担保無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）の償還資金に充当しました。この結果、当期末(2022年10月31日)現在で投資法人債残高は13,000百万円となっています。

(b) 借入れの状況

本投資法人は、当期においては期中に返済期日が到来した借入金16,150百万円、2022年8月31日付で期限前弁済を行った8,100百万円及び2022年10月31日付で期限前弁済を行った500百万円の返済資金として同額の借入れを行いました。また、江戸橋ビルの取得に際し、新たに9,800百万円の借入れを行っています。

当期末の借入残高は以下のとおりです。

借入金合計	201,950百万円
短期借入金（注1）	300百万円
長期借入金（注1）	201,650百万円
投資法人債	13,000百万円
有利子負債残高	214,950百万円

変動金利による長期借入金のうち、112,550百万円については、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おり、固定金利による長期借入金84,100百万円を合わせた、当期末現在の長期固定金利借入金残高は196,650百万円となります。

長期負債比率（注2）	99.9%
長期固定化負債比率（注3）	97.5%
有利子負債の平均残存年数（注4）	4.0年
有利子負債の平均金利（注4）	0.82%
有利子負債比率（注5）	45.4%

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

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

(注3) 長期固定化負債比率＝（長期固定金利借入金残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）×100

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

(注4) 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及びアップフロントフィー（年率）を含めた利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。平均残存年数は小数第2位を、平均金利は小数第3位を、それぞれ四捨五入して記載しています。

(注5) 有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100
有利子負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(c) 格付の状況

当期末（2022年10月31日）現在における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

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

(d) 発行登録の状況

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

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

上記発行登録書に基づき第13回無担保投資法人債2,000百万円を2021年7月28日に、第14回無担保投資法人債1,000百万円を2022年7月11日に発行しています。

なお、2022年12月8日から2024年12月7日までを発行予定期間とする投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2022年11月30日に提出しています。

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期（2022年10月期）の業績は、営業収益16,266百万円、営業利益7,379百万円、経常利益6,452百万円、当期純利益6,451百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第67条の15及び第65条の7の両規定が適用される範囲内である304百万円を圧縮積立金繰入額として控除し、その残額の一部である6,146,026,920円を分配することにより、投資口1口当たりの分配金は14,488円となりました。

② 次期の見通し

A. 外部成長戦略

(a) 投資基準

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うという方針のもと、東京経済圏の中規模オフィスビル中心の投資を引き続き進めていきます。

用途面での投資比率の目標

オフィスビル	オフィスビルのうち、建築基準法の主たる用途が事務所である建物の全部事項証明書に記載された一棟全体の床面積の合計（以下「延床面積」といいます。）が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビル（以下「中規模オフィスビル」といいます。）	80～100%
	<ul style="list-style-type: none"> ・東京23区 延床面積13,000㎡以下 ・東京23区外 延床面積20,000㎡以下 	
都市型商業施設	オフィスビルのうち、中規模オフィスビルに該当しないもの	0～20%
その他	借地権が設定された土地（底地）又は本投資法人の投資方針において投資対象外と定められている建築基準法の用途床面積が存在する建物	

地域面での投資比率の目標

本投資法人は、国内最大の経済・人口集積エリアである東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）の1都3県の主要都市に所在する不動産等を中心に投資を行います。また、地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等の地域偏在リスクの軽減を目的として、地方経済圏（政令指定都市等の地方中核都市）に所在する不動産等にも一定の分散投資を行います。

(b) スポンサーサポートの活用

資産の取得にあたっては、マルチパイプラインを構築し、本資産運用会社独自のネットワークと本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社を中心とするケネディクス・グループ（注）、三井住友ファイナンス&リース株式会社及びSMFLみらいパートナーズ株式会社のサポートラインの活用によって、継続的な物件取得機会と柔軟性のある取得手法を確保し、ポートフォリオの着実かつ安定的な成長を目指します。また、将来本投資法人による取得機会が得られることを前提に、ケネディクス・グループ等と共同で匿名組合等に対する出資等を行うことも検討します。更に、ケネディクス・グループと連携しながら、ウェアハウジングを目的とした匿名組合出資等を行う等、資金調達のと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。

（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. 内部成長戦略

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

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

- ・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

C. 財務戦略

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

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

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

（注）有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

D. 決算後に生じた重要な事実

(a) 投資口の分割

本投資法人は、2022年10月31日を基準日とし、2022年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

・分割の目的

投資口の投資単位当たりの金額引き下げにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

・分割の方法

2022年10月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき、2口の割合をもって分割しました。

・分割により増加する投資口数等

① 本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数	：	424, 215口
② 本分割により増加する投資口の総口数	：	424, 215口
③ 本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数	：	848, 430口
④ 本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数	：	4, 000, 000口

(参考情報)

(a) 借入れ

本投資法人は、資産の取得及び借入金の返済（投資法人債の償還を含みます。）にあたり、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保し、財務基盤をより強固なものとするため、2022年11月25日付で以下のとおり極度ローン基本契約（アンコミットメントベース）の締結を決定しました。

借入極度額	5,000百万円
契約締結日	2022年11月25日
契約期間	2022年11月30日から2023年11月30日まで
契約形態	バイラテラル方式の極度ローン契約（アンコミットメントベース）
対象金融機関	株式会社みずほ銀行
担保・保証の有無	無担保・無保証

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2022年7月26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

2023年4月期（2022年11月1日～2023年4月30日）及び2023年10月期（2023年5月1日～2023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。

2023年4月期（第36期：2022年11月1日～2023年4月30日）

営業収益	16,232百万円
営業利益	6,887百万円
経常利益	5,983百万円
当期純利益	5,982百万円
1口当たり分配金	7,250円
うち利益超過分配金	-円

2023年10月期（第37期：2023年5月1日～2023年10月31日）

営業収益	16,631百万円
営業利益	6,820百万円
経常利益	5,896百万円
当期純利益	5,895百万円
1口当たり分配金	7,250円
うち利益超過分配金	-円

運用状況の予想の前提条件については、下記「2023年4月期（第36期）及び2023年10月期（第37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。

2023年4月期（第36期）及び2023年10月期（第37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"> ・2023年4月期（第36期）：2022年11月1日～2023年4月30日（181日） ・2023年10月期（第37期）：2023年5月1日～2023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98物件を前提としています。2023年10月期（第37期）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。2023年10月期（第37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、2022年12月14日現在で有効な賃貸借契約をもとに、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産市況を考慮した上で算出しています。 ・受取配当金については、上記「運用資産」に記載の匿名組合出資持分に係る分配金として、2023年4月期（第36期）に38百万円、2023年10月期（第37期）に58百万円を想定しています。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値を基準として季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。 ・管理委託費（建物管理費等）については、2023年4月期（第36期）1,514百万円、2023年10月期（第37期）1,504百万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、2023年4月期（第36期）1,394百万円、2023年10月期（第37期）1,481百万円を想定しています。なお、2022年1月1日以降に取得した物件については、売買に当たり固定資産税及び都市計画税等を前所有者と精算し、当該精算金相当額が取得原価に算入される等の理由により、2023年4月期（第36期）においては一部（15百万円）のみ費用計上されます。また、当該固定資産税及び都市計画税等は2023年10月期（第37期）以降に全て費用計上され、1期当たりの金額は46百万円となる想定です。 ・減価償却費については、2023年4月期（第36期）2,636百万円、2023年10月期（第37期）2,627百万円を想定しています。 ・修繕費については、2023年4月期（第36期）419百万円、2023年10月期（第37期）373百万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当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、2023年4月期（第36期）893百万円、2023年10月期（第37期）913百万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。

項目	前提条件
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年12月14日現在において、201,950百万円の借入金残高及び13,000百万円の投資法人債発行残高があります。 ・2022年12月14日現在の借入金のうち、2023年4月期（第36期）において返済期限が到来する借入金は4,800百万円、2023年10月期（第37期）において返済期限が到来する借入金は9,800百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 ・2022年12月14日現在の投資法人債のうち、2023年10月期（第37期）末までに償還期限の到来する投資法人債はないことを前提としています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年10月31日を分割の基準日とし、2022年11月1日に実施した投資口分割後の発行済投資口の総口数848,430口を前提としています。 ・上記以外に2023年10月期（第37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。 ・2023年4月期（第36期）については、当期純利益に圧縮積立金取崩額168百万円を加算した金額を、2023年10月期（第37期）については、当期純利益に圧縮積立金取崩額255百万円を加算した金額を分配することを前提していますが、圧縮積立金取崩額は運用状況等により変動する可能性があります。 ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,037,269	20,376,036
信託現金及び信託預金	11,593,317	11,745,529
営業未収入金	279,727	396,242
前払費用	71,220	112,649
その他	10,146	13,240
流動資産合計	34,991,680	32,643,699
固定資産		
有形固定資産		
建物	18,127,176	19,208,618
減価償却累計額	△7,449,568	△7,768,708
建物(純額)	10,677,608	11,439,910
構築物	44,224	44,224
減価償却累計額	△21,468	△22,699
構築物(純額)	22,755	21,524
機械及び装置	456,232	464,676
減価償却累計額	△322,911	△336,018
機械及び装置(純額)	133,320	128,658
工具、器具及び備品	104,554	106,355
減価償却累計額	△79,754	△83,487
工具、器具及び備品(純額)	24,800	22,868
土地	27,520,902	30,128,905
信託建物	*2 130,362,510	*2 130,699,106
減価償却累計額	△40,770,613	△42,535,054
信託建物(純額)	89,591,896	88,164,051
信託構築物	429,795	429,675
減価償却累計額	△225,247	△235,561
信託構築物(純額)	204,547	194,114
信託機械及び装置	2,075,571	2,123,432
減価償却累計額	△981,465	△1,038,762
信託機械及び装置(純額)	1,094,106	1,084,669
信託工具、器具及び備品	739,174	748,177
減価償却累計額	△434,922	△458,579
信託工具、器具及び備品(純額)	304,251	289,597
信託土地	296,760,716	305,091,543
信託建設仮勘定	800	—
有形固定資産合計	426,335,705	436,565,845
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	346,103	345,329
その他	76	57
無形固定資産合計	631,437	630,644

(単位：千円)

	前期 (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1,136,860	1,138,413
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	1,043,985	1,034,645
その他	478,443	813,924
投資その他の資産合計	2,792,179	3,119,872
固定資産合計	429,759,322	440,316,362
繰延資産		
投資法人債発行費	51,154	53,346
繰延資産合計	51,154	53,346
資産合計	464,802,158	473,013,408
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,759,501	1,737,357
短期借入金	8,600,000	300,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	13,450,000	14,300,000
未払金	579,319	559,553
未払費用	88,892	101,839
未払法人税等	794	831
未払消費税等	218,882	308,775
前受金	2,845,568	2,774,028
預り金	7,335	4,987
流動負債合計	28,550,295	20,087,373
固定負債		
投資法人債	12,000,000	13,000,000
長期借入金	170,100,000	187,350,000
預り敷金及び保証金	2,155,044	2,284,874
信託預り敷金及び保証金	20,222,559	20,728,309
その他	10,448	537
固定負債合計	204,488,052	223,363,720
負債合計	233,038,347	243,451,094
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	220,970,508	220,970,508
出資総額控除額	—	※4 △2,999,551
出資総額(純額)	220,970,508	217,970,957
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	3,828,434	4,326,003
任意積立金合計	3,828,434	4,326,003
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,496,709	6,451,096
剰余金合計	10,325,143	10,777,100
投資主資本合計	231,295,652	228,748,057
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	468,158	814,256
評価・換算差額等合計	468,158	814,256
純資産合計	※1 231,763,810	※1 229,562,314
負債純資産合計	464,802,158	473,013,408

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2021年11月 1日 2022年 4月30日	自 至	2022年 5月 1日 2022年10月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 13,336,478		※1 13,841,688
その他賃貸事業収入		※1 1,741,811		※1 2,119,236
不動産等売却益		※2 770,595		※2 240,982
受取配当金		42,214		64,462
営業収益合計		15,891,099		16,266,370
営業費用				
賃貸事業費用		※1 7,309,872		※1 7,707,795
資産運用報酬		962,007		976,930
役員報酬		6,300		6,300
資産保管手数料		23,658		23,870
一般事務委託手数料		58,946		59,530
会計監査人報酬		12,800		12,800
その他営業費用		89,824		99,583
営業費用合計		8,463,409		8,886,810
営業利益		7,427,689		7,379,560
営業外収益				
受取利息		48		45
未払分配金除斥益		322		383
還付加算金		75		525
営業外収益合計		446		954
営業外費用				
支払利息		722,665		732,865
投資法人債利息		34,951		35,987
融資関連費用		149,392		139,175
投資法人債発行費償却		7,348		7,659
その他		15,831		12,386
営業外費用合計		930,189		928,074
経常利益		6,497,947		6,452,439
税引前当期純利益		6,497,947		6,452,439
法人税、住民税及び事業税		1,240		1,349
法人税等調整額		△2		△6
法人税等合計		1,237		1,343
当期純利益		6,496,709		6,451,096
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		6,496,709		6,451,096

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2021年11月1日 至 2022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
	出資総額	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	220,970,508	3,917,542	3,917,542	5,910,032	9,827,574	
当期変動額						
圧縮積立金の取崩		△89,107	△89,107	89,107	—	—
剰余金の配当				△5,999,140	△5,999,140	△5,999,140
当期純利益				6,496,709	6,496,709	6,496,709
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	—	△89,107	△89,107	586,676	497,569	497,569
当期末残高	※ 220,970,508	3,828,434	3,828,434	6,496,709	10,325,143	231,295,652

	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	△253,223	△253,223	230,544,859
当期変動額			
圧縮積立金の取崩			—
剰余金の配当			△5,999,140
当期純利益			6,496,709
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	721,382	721,382	721,382
当期変動額合計	721,382	721,382	1,218,951
当期末残高	468,158	468,158	231,763,810

当期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	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	—	220,970,508	3,828,434	3,828,434	6,496,709	10,325,143
当期変動額							
圧縮積立金の積立				497,569	497,569	△497,569	—
剰余金の配当						△5,999,140	△5,999,140
当期純利益						6,451,096	6,451,096
自己投資口の取得							
自己投資口の消却		△2,999,551	△2,999,551				
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	—	△2,999,551	△2,999,551	497,569	497,569	△45,612	451,956
当期末残高	※ 220,970,508	△2,999,551	217,970,957	4,326,003	4,326,003	6,451,096	10,777,100

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	—	231,295,652	468,158	468,158	231,763,810
当期変動額					
圧縮積立金の積立		—			—
剰余金の配当		△5,999,140			△5,999,140
当期純利益		6,451,096			6,451,096
自己投資口の取得	△2,999,551	△2,999,551			△2,999,551
自己投資口の消却	2,999,551	—			—
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)			346,097	346,097	346,097
当期変動額合計	—	△2,547,594	346,097	346,097	△2,201,496
当期末残高	—	228,748,057	814,256	814,256	229,562,314

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	前期	当期
		自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日
I 当期末処分利益		6,496,709,393	6,451,096,681
II 分配金の額		5,999,140,000	6,146,026,920
(投資口1口当たり分配金の額)		(14,000)	(14,488)
III 任意積立金(繰入)			
圧縮積立金繰入額		497,569,393	304,852,318
IV 次期繰越利益		-	217,443
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64条で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である5,999,140,000円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の一部である6,146,026,920円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2021年11月 1日 2022年 4月30日	自 至	2022年 5月 1日 2022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		6,497,947		6,452,439
減価償却費		2,588,401		2,631,665
長期前払費用償却額		113,771		117,004
受取利息		△48		△45
支払利息		757,616		768,853
投資法人債発行費償却		7,348		7,659
営業未収入金の増減額 (△は増加)		6,382		△116,515
前払費用の増減額 (△は増加)		38,563		△41,429
営業未払金の増減額 (△は減少)		△32,507		205,756
未払金の増減額 (△は減少)		113,911		△19,922
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△49,257		89,892
前受金の増減額 (△は減少)		244,082		△71,540
預り金の増減額 (△は減少)		4,590		△2,211
信託有形固定資産の売却による減少額		943,131		1,350,357
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△54,719		△107,663
その他		△18,460		△11,589
小計		11,160,754		11,252,712
利息の受取額		48		45
利息の支払額		△756,682		△755,906
法人税等の支払額		△784		△801
営業活動によるキャッシュ・フロー		10,403,336		10,496,050
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△45,527		△3,668,262
信託有形固定資産の取得による支出		△7,322,312		△11,021,726
預り敷金及び保証金の返還による支出		△64,187		△30,007
預り敷金及び保証金の受入による収入		100,541		172,628
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△675,174		△551,922
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,124,969		1,302,971
使途制限付信託預金の預入による支出		△271,464		△31,536
使途制限付信託預金の払出による収入		557,038		302,201
投資活動によるキャッシュ・フロー		△6,596,116		△13,525,653
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		6,800,000		7,800,000
短期借入金の返済による支出		△8,800,000		△16,100,000
長期借入れによる収入		18,300,000		26,750,000
長期借入金の返済による支出		△9,900,000		△8,650,000
投資法人債の発行による収入		—		990,148
投資法人債の償還による支出		—		△1,000,000
自己投資口の取得による支出		—		△3,000,300
分配金の支払額		△5,999,077		△5,998,599
財務活動によるキャッシュ・フロー		400,922		791,248
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		4,208,142		△2,238,355
現金及び現金同等物の期首残高		28,948,207		33,156,349
現金及び現金同等物の期末残高		※ 33,156,349		※ 30,917,994

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～49年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年</p> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間（48年9カ月）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>② 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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28,605千円、当期は28,034千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>
<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
<p>7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、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 (2022年4月30日)	当期 (2022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 (2022年4月30日)	当期 (2022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 (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)
コミットメントライン契約の総額	9,000,000	9,000,000
借入実行残高	-	-
差引額	9,000,000	9,000,000

※4. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)
総消却口数	-	4,295口
消却総額	-	2,999,551千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	自	2022年 5月 1日 至 2022年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		11,829,399		12,335,332
共益費収入		1,507,079		1,506,356
計		13,336,478		13,841,688
その他賃貸事業収入				
駐車場収入		486,655		507,846
水道光熱費収入		1,027,409		1,268,984
その他収入		227,746		342,405
計		1,741,811		2,119,236
不動産賃貸事業収益合計		15,078,289		15,960,925
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		1,450,957		1,482,699
水道光熱費		1,115,245		1,445,057
公租公課		1,341,445		1,369,695
修繕費		406,830		398,775
保険料		19,585		20,280
信託報酬		29,867		30,194
その他賃貸事業費用		357,542		329,428
減価償却費		2,588,398		2,631,665
不動産賃貸事業費用合計		7,309,872		7,707,795
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		7,768,417		8,253,129

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)

(単位：千円)

KDX虎ノ門一丁目ビル (収用に伴う一部売却)	
不動産等売却収入	1,731,347 (注)
不動産等売却原価	943,131
その他売却費用	17,620
不動産等売却益	770,595

(注) 不動産等売却収入につきましては、物件移転補償金29,150千円を含んでいます。

当期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

(単位：千円)

KDX木場ビル

不動産等売却収入	1,650,000
不動産等売却原価	1,350,357
その他売却費用	58,659
不動産等売却益	240,982

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	自 2022年 5月 1日 至 2022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	424,215口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日
現金及び預金	23,037,269	20,376,036
信託現金及び信託預金	11,593,317	11,745,529
使途制限付信託預金(注)	△1,474,236	△1,203,571
現金及び現金同等物	33,156,349	30,917,994

(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引

(貸主側)

(単位：千円)

	前期	当期
	(2022年4月30日)	(2022年10月31日)
未経過リース料		
1年内	3,198,073	3,478,791
1年超	8,224,029	7,628,983
合計	11,422,103	11,107,775

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済期日は最長で決算日後約8年1ヵ月です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引を利用してヘッジしています。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期 (2022年4月30日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	999,800	△200
(2) 1年内返済予定の長期借入金	13,450,000	13,482,518	32,518
(3) 投資法人債	12,000,000	12,025,400	25,400
(4) 長期借入金	170,100,000	169,880,655	△219,344
負債計	196,550,000	196,388,374	△161,625
デリバティブ取引	468,158	468,158	-

当期 (2022年10月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	14,300,000	14,338,060	38,060
(3) 投資法人債	13,000,000	12,971,800	△28,200
(4) 長期借入金	187,350,000	186,596,720	△753,279
負債計	214,650,000	213,906,580	△743,419
デリバティブ取引	814,256	814,256	-

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

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

(1) 1年内償還予定の投資法人債及び (3) 投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

前期 (2022年4月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	1,000,000	2,000,000	4,000,000	-	2,000,000	4,000,000
長期借入金	13,450,000	19,700,000	20,850,000	26,400,000	35,100,000	68,050,000
合計	14,450,000	21,700,000	24,850,000	26,400,000	37,100,000	72,050,000

当期 (2022年10月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	4,000,000	2,000,000	2,000,000	3,000,000	2,000,000
長期借入金	14,300,000	25,600,000	29,950,000	30,800,000	38,500,000	62,500,000
合計	14,300,000	29,600,000	31,950,000	32,800,000	41,500,000	64,500,000

(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 (2022年4月30日) 及び当期 (2022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 (2022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	72,650,000	71,650,000	468,158	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	37,250,000	30,100,000	※	-
合計			109,900,000	101,750,000	468,158	-

※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 (2022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	82,450,000	79,950,000	814,256	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	30,100,000	27,100,000	※	-
合計			112,550,000	107,050,000	814,256	-

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

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	1,731,347千円	※2 770,595千円
水道光熱費収入	1,027,409千円	1,027,409千円
その他	－千円	14,093,094千円
合計	2,758,756千円	15,891,099千円

※1企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

※2不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

当期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	1,650,000千円	※2 240,982千円
水道光熱費収入	1,268,984千円	1,268,984千円
その他	－千円	14,756,403千円
合計	2,918,984千円	16,266,370千円

※1企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

※2不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日) 及び当期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日) において、重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前期	当期
	自 2021年11月1日 至 2022年4月30日	自 2022年5月1日 至 2022年10月31日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	246,452千円	247,784千円
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	247,784千円	324,473千円
契約資産 (期首残高)	－千円	－千円
契約資産 (期末残高)	－千円	－千円
契約負債 (期首残高)	－千円	－千円
契約負債 (期末残高)	－千円	－千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日) 及び当期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日) において、該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項

(2) の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2021年11月1日 至 2022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 2022年5月1日 至 2022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 (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税等	30	37
信託借地権償却額	5,562	5,806
繰延ヘッジ損益	3,287	168
繰延税金資産小計	8,879	6,012
評価性引当額	△8,849	△5,974
繰延税金資産合計	30	37

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 (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△29.05	△29.97
圧縮積立金繰入額	△2.41	△1.49
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 2021年11月1日 至 2022年4月30日)及び当期(自 2022年5月1日 至 2022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 2021年11月1日 至 2022年4月30日)及び当期(自 2022年5月1日 至 2022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 2021年11月1日 至 2022年4月30日)及び当期(自 2022年5月1日 至 2022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 2021年11月1日 至 2022年4月30日)及び当期(自 2022年5月1日 至 2022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 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	422,751,947	426,967,143
期中増減額	4,215,195	10,229,346
期末残高	426,967,143	437,196,489
期末時価	535,600,000	553,221,000

(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物件の取得6,461,511千円、土地収用に係る不動産の一部譲渡943,131千円、減価償却費2,588,398千円であり、当期増減額の主な要因は不動産1物件及び不動産信託受益権1物件の取得13,346,136千円、不動産信託受益権1物件の売却1,350,357千円、減価償却費2,631,665千円です。

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 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日
1口当たり純資産額	270,429円	270,573円
1口当たり当期純利益	7,580円	7,566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) 2022年10月31日を分割の基準日とし、2022年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に分割が行われたと仮定して算出しています。

(注3) 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 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日
当期純利益 (千円)	6,496,709	6,451,096
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)	6,496,709	6,451,096
期中平均投資口数 (口)	857,020	852,530

(重要な後発事象に関する注記)

投資口の分割

本投資法人は、2022年10月31日を基準日とし、2022年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

1. 分割の目的

投資口の投資単位当たりの金額引き下げにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

2. 分割の方法

2022年10月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき、2口の割合をもって分割しました。

3. 分割により増加する投資口数等

① 本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数	:	424,215口
② 本分割により増加する投資口の総口数	:	424,215口
③ 本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数	:	848,430口
④ 本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数	:	4,000,000口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。

(開示の省略)

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2018年 5月28日	公募増資	22,500	427,385	14,067	220,267	(注1)
2018年 6月15日	第三者割当増資	1,125	428,510	703	220,970	(注2)
2022年 9月30日	消却	△4,295	424,215	△2,999	217,970	(注3)

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

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

(注3) 2022年6月15日から2022年9月9日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(4,295口)については、2022年9月22日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年9月30日に消却しました。

(注4) 2022年10月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2022年11月1日を効力発生日として1口につき2口の割合をもって分割しました。これにより発行済投資口の総口数は848,430口となっています。なお、これに伴う出資総額の変更はありません。

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	
			(2022年4月30日現在)		(2022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	26,949	5.8	26,807	5.7
		地方経済圏	11,714	2.5	15,219	3.2
	オフィスビル 小計		38,664	8.3	42,027	8.9
不動産合計			38,664	8.3	42,027	8.9
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	314,903	67.8	322,131	68.1
		地方経済圏	70,425	15.2	70,064	14.8
	オフィスビル 小計		385,329	82.9	392,195	82.9
	その他	東京経済圏	2,973	0.6	2,973	0.6
	その他 小計		2,973	0.6	2,973	0.6
信託不動産合計			388,302	83.5	395,169	83.5
投資有価証券 (注3)			1,136	0.2	1,138	0.2
預金・その他の資産			36,698	7.9	34,678	7.3
資産総額			464,802	100.0	473,013	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 (2022年4月30日現在)		当期 (2022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	233,038	50.1	243,451	51.5
純資産額	231,763	49.9	229,562	48.5
資産総額	464,802	100.0	473,013	100.0

② 投資資産

A. 投資有価証券の主要銘柄

2022年10月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は以下のとおりです。

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

(注1) 評価額は帳簿価額を記載しています。

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

(注3) 運用資産は、「新宿サンエービル」の不動産信託受益権です。

B. 投資不動産物件

(a) 投資不動産物件の価格及び投資比率

(単位：百万円)

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	5,601	7,110	7,330	3.7	7,020	3.5	3.9	大	1.3
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	3,935	5,340	5,380	3.8	5,290	3.5	3.8	研	1.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,206	3,580	3,640	4.0	3,550	3.8	4.2	大	0.8
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,312	2,510	2,540	4.2	2,500	4.0	4.4	大	0.6
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,349	3,880	3,880	4.2	3,880	3.9	4.2	研	0.5
		A-7	KDX南青山ビル	2,270	2,171	2,870	2,870	3.6	2,870	3.3	3.6	研	0.5
		A-8	KDX神田北口ビル	1,950	1,737	1,640	1,670	4.0	1,620	3.8	4.2	大	0.4
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,421	5,530	5,520	3.3	5,540	3.0	3.3	研	1.3
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,153	3,100	3,120	4.8	3,080	4.5	4.9	研	0.5
		A-16	東伸24ビル	5,300	4,811	5,610	5,600	4.0	5,610	3.7	4.0	研	1.2
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,264	6,270	6,240	3.6	6,290	3.2	3.6	研	1.0
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,064	3,600	3,710	3.6	3,550	3.4	3.8	大	0.8
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,620	3,360	3,370	4.0	3,340	3.6	4.1	研	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	3,728	3,656	5,670	5,670	3.3	5,670	3.0	3.3	研	0.8
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,115	2,650	2,650	4.5	2,640	4.2	4.5	研	0.6
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,251	2,320	2,380	4.0	2,290	3.8	4.2	大	0.5
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	2,863	4,080	4,160	4.1	4,040	3.9	4.3	大	0.6
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	3,591	3,690	3,730	3.9	3,640	3.7	4.0	研	0.9
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,229	1,150	1,190	4.5	1,130	4.3	4.7	大	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	5,770	6,380	6,370	3.8	6,380	3.5	3.8	研	1.3
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	1,983	2,100	2,150	4.0	2,080	3.8	4.2	大	0.4
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,135	1,240	1,250	4.9	1,230	4.7	5.1	大	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,416	8,440	8,450	3.6	8,430	3.3	3.6	研	1.4
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,520	1,560	1,560	4.0	1,560	3.7	4.0	研	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,342	2,890	2,890	3.6	2,880	3.3	3.6	研	0.5
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,363	8,520	8,700	3.6	8,440	3.4	3.8	大	1.7
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,218	3,220	3,280	4.5	3,160	4.0	4.6	研	0.8
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,165	2,180	2,180	4.1	2,180	3.8	4.1	研	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,023	1,720	1,720	4.0	1,710	3.6	4.1	研	0.5
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,783	2,360	2,370	3.9	2,350	3.5	4.0	研	0.6
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,537	1,730	1,720	4.0	1,730	3.7	4.0	研	0.4
		A-60	KDX晴海ビル	10,250	8,175	8,700	8,720	3.6	8,680	3.3	3.6	研	2.2
		A-62	小石川TGビル	3,080	3,022	3,400	3,400	3.9	3,400	3.6	3.9	研	0.7
		A-63	KDX五反田ビル	2,620	2,626	3,620	3,620	4.0	3,620	3.7	4.0	研	0.6
		A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,746	2,850	2,850	3.5	2,850	3.2	3.5	研	0.4
		A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,896	10,500	10,500	3.2	10,500	2.9	3.2	研	1.5
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,085	5,960	6,120	3.4	5,890	3.2	3.6	大	0.9
A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,741	5,800	5,940	3.9	5,740	3.7	4.1	大	1.0		
A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,566	4,880	4,930	4.0	4,860	3.8	4.2	大	1.0		
A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,605	3,600	3,640	4.2	3,580	4.0	4.4	大	0.6		
A-78	KDX立川駅前ビル	1,267	1,312	1,910	1,910	4.6	1,900	4.3	4.6	研	0.3		
A-83	KDX府中ビル	6,120	5,784	8,730	8,980	4.5	8,620	4.3	4.7	大	1.3		
A-84	KDX春日ビル	2,800	2,596	4,280	4,280	3.8	4,280	3.5	3.8	研	0.6		
A-85	KDX中目黒ビル	1,880	1,856	3,580	3,610	4.1	3,560	3.9	4.3	大	0.4		
A-86	KDX大宮ビル	2,020	2,093	3,210	3,260	4.8	3,190	4.6	5.0	大	0.4		
A-87	日本橋堀留町ファースト	2,200	2,246	3,180	3,210	4.0	3,160	3.8	4.2	大	0.5		

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-88	KDX新宿六丁目ビル	1,900	1,937	3,490	3,590	4.0	3,450	3.8	4.2	大	0.4
		A-89	KDX高輪台ビル	5,250	5,532	7,160	7,160	3.8	7,150	3.5	3.8	研	1.1
		A-90	KDX池袋ビル	3,900	3,452	5,230	5,360	3.7	5,180	3.5	3.9	大	0.9
		A-91	KDX三田ビル	3,180	3,119	4,270	4,260	3.7	4,280	3.4	3.7	研	0.7
		A-92	KDX秋葉原ビル	2,600	2,452	3,300	3,310	3.6	3,280	3.3	3.6	研	0.6
		A-93	KDX飯田橋スクエア	4,350	4,724	6,430	6,540	3.8	6,380	3.6	4.0	大	1.0
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,000	10,343	19,000	19,100	3.8	18,900	3.5	3.8	研	2.6
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,666	7,460	9,930	10,100	4.3	9,850	4.1	4.5	大	1.9
		A-96	KDX高田馬場ビル	3,650	3,547	4,740	4,800	4.1	4,710	3.8	4.3	大	0.8
		A-99	KDX池袋ウエストビル	1,934	1,972	2,610	2,680	4.0	2,580	3.8	4.2	大	0.4
		A-101	KDX横浜ビル	7,210	7,222	9,530	9,780	4.2	9,420	4.0	4.4	大	1.6
		A-102	KDX横浜西口ビル	2,750	2,600	3,420	3,480	4.2	3,390	4.0	4.4	大	0.6
		A-107	KDX銀座イーストビル	3,600	3,620	4,170	4,170	3.7	4,170	3.4	3.7	研	0.8
		A-108	ぺんてるビル	3,350	3,577	4,201	4,287	3.7	4,168	3.5	3.9	大	0.7
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,950	3,982	4,580	4,730	3.5	4,520	3.3	3.7	大	0.9
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	14,616	14,787	25,100	25,100	2.9	25,100	2.6	2.9	研	3.2
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,829	3,951	4,690	4,690	3.3	4,690	3.0	3.3	研	0.8
		A-115	アーク森ビル	4,169	4,179	5,040	5,240	3.4	4,960	3.2	3.6	大	0.9
		A-116	KDX西新橋ビル	8,400	8,479	9,330	9,600	3.3	9,220	3.1	3.5	大	1.8
		A-117	BR五反田	2,200	2,276	2,590	2,640	3.9	2,530	3.5	4.1	研	0.5
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	3,500	3,527	3,970	4,060	3.4	3,930	3.4	3.6	大	0.8
		A-120	KDX代々木ビル	2,479	2,382	2,420	2,420	4.2	2,420	3.7	4.3	研	0.5
		A-121	銀座四丁目タワー	9,800	9,325	15,900	15,900	2.9	15,900	2.6	2.9	研	2.1
		A-122	三菱重工横浜ビル	14,720	14,491	14,800	15,000	3.8	14,700	3.3	4.0	大	3.2
		A-123	KDX横浜関内ビル	9,500	9,453	10,400	10,700	3.9	10,200	3.7	4.1	大	2.1
		A-124	KDX浜松町プレイス	20,700	20,195	24,100	24,800	3.2	23,800	3.0	3.4	大	4.5
		A-125	KDX調布ビル	8,700	8,996	10,300	10,400	4.3	10,200	3.9	4.4	研	1.9
		A-127	KDX神田駅前ビル	3,300	3,359	3,590	3,620	3.3	3,560	3.0	3.3	研	0.7
		A-128	KDX新橋駅前ビル	16,300	16,300	21,100	21,100	2.7	21,100	2.4	2.7	研	3.6
		A-130	江戸橋ビル	9,600	9,710	10,300	10,300	3.2	10,200	2.9	3.2	研	2.1
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	3,688	5,070	5,140	5.4	5,040	5.2	5.6	大	1.2
		A-42	KDX鳥丸ビル	5,400	4,969	5,960	6,090	4.6	5,900	4.4	4.8	大	1.2
		A-44	KDX仙台ビル	2,100	1,825	1,920	1,930	5.1	1,920	5.1	5.3	大	0.5
		A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,237	5,330	5,370	5.4	5,280	5.1	5.5	研	1.1
		A-54	KDX北浜ビル	2,220	1,984	1,770	1,770	4.8	1,770	4.3	4.9	研	0.5
		A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	6,048	5,740	5,830	4.2	5,700	4.0	4.4	大	1.7
		A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	1,679	2,910	2,950	7.8	2,870	4.0	11.6	研	0.6
		A-70	KDX札幌ビル	2,005	1,924	2,680	2,750	4.6	2,650	4.4	4.8	大	0.4
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,781	10,400	10,400	3.7	10,400	3.4	3.7	研	1.6
		A-82	KDX東梅田ビル	2,770	2,163	4,060	4,120	4.1	4,040	3.9	4.3	大	0.6
		A-97	KDX宇都宮ビル	2,350	2,169	2,690	2,680	5.3	2,690	5.1	5.5	大	0.5
		A-98	KDX広島ビル	1,300	1,315	1,930	1,930	5.0	1,920	4.7	5.1	研	0.3
		A-100	千里ライフサイエンス センタービル	13,000	12,060	13,800	13,900	4.3	13,700	4.1	4.5	大	2.8
		A-104	KDX南本町ビル	2,200	1,864	3,250	3,240	4.0	3,250	3.7	4.0	研	0.5
		A-106	KDX桜通ビル	5,900	6,602	8,600	8,710	4.4	8,550	4.2	4.6	大	1.3
		A-110	KDX新大阪ビル	4,550	4,446	5,560	5,710	4.0	5,490	3.8	4.2	大	1.0
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	3,500	3,300	4,230	4,230	3.8	4,230	3.5	3.8	研	0.8
		A-118	KDX札幌北口ビル	1,800	2,078	2,330	2,420	4.6	2,290	4.4	4.8	大	0.4
		A-126	KDX土佐堀ビル	5,000	5,074	5,020	5,050	3.9	4,980	3.6	3.9	研	1.1
A-129	KDX仙台本町ビル (注6)	6,360	6,449	6,500	6,790	4.6	6,370	4.4	4.8	大	1.4		
A-131	シオノギ神戸ビル	3,450	3,617	3,620	3,750	4.3	3,560	4.0	4.4	大	0.8		
オフィスビル (97物件) 小計				454,196	434,223	549,561	555,937	-	546,048	-	-	-	99.4

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
その他	東京 経済 圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	2,880	2,973	3,660	3,690	3.3	3,650	3.2	3.3	大	0.6
その他 (1物件)小計				2,880	2,973	3,660	3,690	-	3,650	-	-	-	0.6
全98物件 合計				457,076	437,196	553,221	559,627	-	549,698	-	-	-	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取得価格小計（合計）を全物件（98物件）の取得価格の合計で除して得られた数値を記載しています。

(注6) 以下のとおり運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
A-129	KDX仙台本町ビル	仙台本町ビル	2022年11月1日

(b) ポートフォリオの分散

用途別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	97	454,196	99.4
その他	1	2,880	0.6
合計	98	457,076	100.0

地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
東京経済圏	77	364,954	79.8
地方経済圏	21	92,122	20.2
合計	98	457,076	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	29	57,777	12.6
2,500百万円以上5,000百万円未満	39	137,279	30.0
5,000百万円以上7,500百万円未満	15	90,617	19.8
7,500百万円以上10,000百万円未満	8	69,816	15.3
10,000百万円以上12,500百万円未満	2	22,250	4.9
12,500百万円以上15,000百万円未満	3	42,336	9.3
15,000百万円以上17,500百万円未満	1	16,300	3.6
17,500百万円以上20,000百万円未満	—	—	—
20,000百万円以上	1	20,700	4.5
合計	98	457,076	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位以下を四捨五入して記載しています。そのため、各項目の合計が百に満たない場合があります。

(c) 投資不動産物件及び信託不動産の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	1974年4月	6.8
		A-3	東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	1987年1月	7.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	1993年6月	7.0
		A-5	KDX中野坂上ビル	1,235.16	事務所・店舗・居宅・ 車庫・倉庫	6,399.42	SRC B1F11	1992年8月	5.0
		A-6	原宿FFビル	708.35	店舗・事務所・駐車場	3,812.44	SRC F11	1985年11月	4.4
		A-7	KDX南青山ビル	369.47	事務所・店舗・居宅	1,926.98	SRC B1F9	1988年11月	6.7
		A-8	KDX神田北口ビル	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	1993年5月	5.4
		A-13	KDX麹町ビル	612.17	事務所・店舗	5,323.81	SRC B2F9	1994年5月	4.7
		A-14	KDX船橋ビル	1,180.41	事務所・店舗	5,970.12	SRC B1F8	1989年4月	7.8
		A-16	東伸24ビル	1,287.16	事務所・店舗・駐車場	8,483.17	SRC B1F8	1984年9月	7.9
		A-17	KDX恵比寿ビル	724.22	事務所・店舗	4,394.58	SRC B1F7	1992年1月	7.6
		A-19	KDX浜松町ビル	504.26	事務所・店舗・駐車場	3,592.38	S F9	1999年9月	7.4
		A-20	KDX茅場町ビル	617.17	事務所・駐車場	3,804.86	SRC F8	1987年10月	7.0
		A-21	KDX新橋ビル	536.11	事務所・店舗・駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	1992年2月	7.7
		A-22	KDX新横浜ビル	705.00	事務所・店舗・駐車場	6,180.51	S B1F9	1990年9月	9.3
		A-27	KDX鍛冶町ビル	526.43	事務所・店舗	3,147.70	SRC B1F8	1990年3月	6.5
		A-29	KDX東新宿ビル	1,340.97	事務所・倉庫・駐車場	7,885.40	SRC B1F9	1990年1月	6.8
		A-30	KDX西五反田ビル	684.41	事務所・駐車場	5,192.87	SRC B1F8	1992年11月	8.0
		A-31	KDX門前仲町ビル	580.99	事務所・店舗	2,668.91	SRC F8	1986年9月	6.4
		A-32	KDX芝大門ビル	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	1986年7月	7.0
		A-33	KDX御徒町ビル	239.72	事務所	1,882.00	S F10	1988年6月	7.7
		A-35	KDX八王子ビル	460.62	事務所・駐車場・店舗	2,821.21	SRC F9	1985年12月	5.5
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	1,515.28	事務所・倉庫・店舗・ 駐車場・機械室	7,720.08	SRC B1F7	1982年8月	8.5
		A-38	KDX西新宿ビル	626.06	事務所・駐車場	2,017.63	RC F5	1992年10月	8.9
		A-41	KDX新宿286ビル	421.70	事務所・駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	1989年8月	6.4
		A-46	飛栄九段北ビル	1,844.83	事務所・店舗・ 事務室・駐車場・倉庫	11,425.31	SRC・S B1F11	1988年3月	5.0
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	1985年2月	7.4
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	1988年9月	6.9
		A-55	新都心丸善ビル	457.64	事務所・店舗・駐車場	3,439.37	SRC B1F8	1990年7月	6.5
		A-56	KDX神保町ビル	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	1994年5月	6.3
		A-59	KDX岩本町ビル	266.86	事務所・共同住宅	1,618.65	S F9	2008年3月	8.4
		A-60	KDX晴海ビル	2,230.69	事務所・店舗	12,694.32	S・SRC B1F11	2008年2月	2.8
		A-62	小石川TGビル	1,250.42	事務所・診療所・ 駐車場	5,862.02	SRC B1F8	1989年11月	6.8
A-63	KDX五反田ビル	582.90	事務所・車庫	4,440.61	SRC B1F9	1988年4月	8.1		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2022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-64	KDX日本橋216ビル	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	2006年10月	6.9
		A-66	KDX新宿ビル	1,118.12	事務所・店舗・駐車場	10,348.02	S・RC B4F11	1993年5月	4.8
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	678.24	事務所・銀行	4,724.62	SRC F9	1991年11月	6.9
		A-71	KDX飯田橋ビル	967.38	事務所・駐車場	5,422.64	SRC B1F8	1990年3月	6.4
		A-72	KDX東品川ビル	3,115.45	事務所	10,138.65	S・RC B1F5	1993年1月	8.1
		A-73	KDX箱崎ビル	971.83	事務所・駐車場	6,332.48	SRC B1F10	1993年11月	6.9
		A-78	KDX立川駅前ビル	464.95	事務所	2,896.48	S B1F8	1990年2月	3.5
		A-83	KDX府中ビル	2,400.00	事務所・駐車場	16,647.00	SRC・S B1F14	1996年3月	2.7
		A-84	KDX春日ビル	1,319.24	事務所・店舗・駐車場	6,444.31	SRC B1F10	1992年6月	6.4
		A-85	KDX中目黒ビル	730.26	事務所	3,455.90	SRC F7	1985年10月	6.9
		A-86	KDX大宮ビル	775.67	事務所・店舗・ 駐車場・居宅	5,055.50	①S・SRC B1F8 ②S F3	1993年4月	3.8
		A-87	日本橋堀留町 ファースト	1,193.91	事務所・居宅・駐車場	7,362.25	SRC B1F10	1995年7月	6.8
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,072.03	事務所・店舗・駐車場	5,907.00	SRC・RC B2F10	1990年3月	5.2
		A-89	KDX高輪台ビル	2,547.15	事務所	9,265.03	SRC B1F9	1985年10月	6.5
		A-90	KDX池袋ビル	472.94	事務所・店舗・駐車場	3,848.18	S・RC B1F10	2009年3月	4.7
		A-91	KDX三田ビル	548.72	事務所・店舗・車庫	5,007.98	S・SRC B3F11	1993年3月	4.8
		A-92	KDX秋葉原ビル	374.88	店舗・事務所	2,979.14	SRC B1F9	1973年12月	7.9
		A-93	KDX飯田橋スクエア	1,341.98	事務所・駐車場	6,764.37	SRC B1F8	1994年1月	6.6
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	3,210.09	事務所・店舗	16,094.14	S B1F11	2013年5月	7.0
		A-95	KDX豊洲グラン スクエア	20,403.07	事務所・店舗	63,419.60	S F11	2008年4月	6.8
		A-96	KDX高田馬場ビル	1,511.58	事務所・駐車場	6,576.07	SRC・RC B2F7	1988年10月	6.9
		A-99	KDX池袋ウエストビル	603.21	事務所・店舗・駐車場	3,477.86	SRC F10	1988年7月	5.7
		A-101	KDX横浜ビル	2,499.38	事務所・駐車場	15,894.75	SRC・S B1F11	1994年3月	8.8
		A-102	KDX横浜西口ビル	1,029.45	事務所	6,556.59	SRC B1F9	1988年10月	6.2
		A-107	KDX銀座イーストビル	1,216.99	事務所・駐車場	6,413.60	SRC B1F9	1991年8月	5.6
		A-108	ぺんてるビル	2,502.63	事務所・銀行・居宅	18,880.89	S・SRC B3F14	1990年11月	6.4
		A-109	KDX浜松町 センタービル	835.83	事務所・車庫	3,981.69	SRC F7	1985年12月	8.0
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	1,449.82	事務所・店舗・駐車場	11,212.05	S・SRC B1F11	2013年10月	7.4
A-113	KDX新日本橋駅前ビル	531.64	事務所・駐車場	4,254.07	SRC B1F10	1992年5月	5.8		
A-115	アーク森ビル	39,602.42	事務所	177,486.95	RC・SRC・S B4F37	1986年3月	2.2		
A-116	KDX西新橋ビル	1,406.56	事務所・車庫	8,851.60	SRC B1F11	1992年8月	5.2		
A-117	BR五反田	914.80	事務所・駐車場	7,395.72	SRC・S B2F11	1991年9月	7.8		
A-119	KDX渋谷南平台ビル	1,276.02	事務所	2,832.58	S F4	2003年12月	7.4		
A-120	KDX代々木ビル	228.74	店舗・事務所	1,269.06	SRC F8	1991年8月	5.1		
A-121	銀座四丁目タワー	688.52	店舗・事務所・駐車場	6,787.33	S B1F13	2008年11月	5.9		
A-122	三菱重工横浜ビル	10,100.58	事務所・店舗	109,472.69	S・SRC B2F34	1994年2月	3.5		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2022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-123	KDX横浜関内ビル	1,687.26	事務所・駐車場	15,883.21	S・SRC・RC B2F14	2007年9月	1.1		
		A-124	KDX浜松町プレイス	1,917.71	事務所	12,280.77	S F10	2015年2月	0.4		
		A-125	KDX調布ビル	13,265.06	事務所・駐車場	31,536.86	SRC・RC B1F7	1995年1月	7.2		
		A-127	KDX神田駅前ビル	435.14	事務所	2,543.00	S F8	1991年2月	6.2		
		A-128	KDX新橋駅前ビル	874.36	事務所・診療所・店舗	7,327.63	S・SRC B1F11	2018年9月	4.6		
		A-130	江戸橋ビル	924.00	事務所	8,076.42	SRC B1F10	1986年11月	6.5		
	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	13,936.63	事務所・店舗・倉庫・駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	1993年9月	3.6		
		A-42	KDX鳥丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	1982年10月	1.0		
		A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	1984年2月	1.3		
		A-53	KDX博多南ビル	1,826.25	事務所・店舗・駐車場	13,238.16	SRC B1F9	1973年6月	0.9		
		A-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所・倉庫・駐車場	4,652.96	S F10	1994年7月	2.3		
		A-58	KDX名古屋栄ビル	1,192.22	事務所・店舗	9,594.00	S F11	2009年4月	0.3		
		A-69	KDX小林道修町ビル (注7)	1,561.04	事務所・車庫・店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	2009年7月	2.7		
		A-70	KDX札幌ビル	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	1989年10月	1.3		
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	1,354.10	事務所・店舗	13,380.30	S・SRC B2F15	1986年4月	3.7		
		A-82	KDX東梅田ビル	804.50	事務所・店舗・駐車場	6,805.76	S・SRC B1F10	2009年7月	2.2		
		A-97	KDX宇都宮ビル	1,412.00	事務所・店舗・駐車場	7,742.18	S・SRC B1F10	1999年2月	0.1		
		A-98	KDX広島ビル	706.78	事務所・パーキング タワー	5,718.83	SRC B1F10	1990年1月	1.1		
		A-100	千里ライフサイエンス センタービル	5,911.08	事務所・店舗・駐車場	49,260.78	SRC・S B3F21	1992年6月	1.1		
		A-104	KDX南本町ビル	882.96	事務所・店舗・車庫	7,694.03	S・RC B1F12	2009年12月	2.4		
		A-106	KDX桜通ビル	2,420.43	事務所・店舗・ 休憩室・倉庫	19,680.16	S B1F18	1992年8月	3.8		
		A-110	KDX新大阪ビル	1,016.54	事務所・駐車場・店舗	7,987.35	SRC B1F11	1992年5月	3.3		
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	732.14	事務所	5,862.22	S B1F10	2006年9月	4.3		
		A-118	KDX札幌北口ビル	782.69	事務所	4,639.44	SRC・RC B1F9	1992年9月	1.8		
		A-126	KDX土佐堀ビル	993.68	事務所・車庫	8,307.73	SRC B1F10	1987年10月	3.3		
		A-129	KDX仙台北本町ビル	1,995.04	事務所・店舗	13,049.82	SRC B1F12	1984年11月	1.0		
		A-131	シオノギ神戸ビル	1,290.18	事務所	8,501.91	S・SRC B1F10	1992年5月	2.0		
		オフィスビル (97物件) 小計				-	-	-	-	平均26.5年	-
		その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	-	-	-	-	-
		その他 (1物件) 小計				-	-	-	-	-	-
		全98物件 合計				-	-	-	-	平均26.5年	3.1

(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、2022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2022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	5,732.83	5,732.83	-	-	16	100.0	203,263	279,304
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,379.20	4,379.20	-	-	9	100.0	104,060	218,746
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.14	3,323.14	-	-	4	100.0	113,637	113,595
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,289.49	3,908.10	18	14	23	91.1	92,871	114,013
		A-6	原宿FFビル	3,071.15	3,071.15	-	-	2	100.0	106,077	143,995
		A-7	KDX南青山ビル	1,815.19	1,815.19	-	-	8	100.0	79,427	95,939
		A-8	KDX神田北口ビル	1,918.23	1,918.23	-	-	10	100.0	52,365	76,040
		A-13	KDX麹町ビル	3,719.37	3,719.37	-	-	9	100.0	126,029	224,466
		A-14	KDX船橋ビル	3,854.53	3,854.53	-	-	21	100.0	114,846	165,805
		A-16	東伸24ビル	6,616.68	6,616.68	-	-	20	100.0	180,994	280,960
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,072.34	3,072.34	-	-	5	100.0	154,973	271,352
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	103,111	134,922
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.94	3,019.94	-	-	7	100.0	98,501	147,935
		A-21	KDX新橋ビル	2,803.96	2,803.96	-	-	9	100.0	137,652	218,725
		A-22	KDX新横浜ビル	4,768.94	4,603.14	-	-	20	96.5	96,482	162,213
		A-26	KDX木場ビル	-	-	-	-	-	-	21,853	-
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.79	2,564.79	-	-	10	100.0	71,179	96,059
		A-29	KDX東新宿ビル	5,859.92	5,859.92	-	-	6	100.0	145,495	129,129
		A-30	KDX西五反田ビル	3,883.02	3,883.02	-	-	12	100.0	115,970	155,037
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	-	-	7	100.0	47,186	48,898
		A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	-	-	9	100.0	178,040	260,684
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	2	100.0	66,875	112,850
		A-35	KDX八王子ビル	2,159.05	2,159.05	-	-	10	100.0	50,778	54,947
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,861.72	5,024.18	-	-	9	85.7	166,600	303,538
		A-38	KDX西新宿ビル	1,593.59	1,593.59	-	-	10	100.0	51,528	83,284
		A-41	KDX新宿286ビル	2,443.99	2,443.99	-	-	6	100.0	84,635	150,991
		A-46	飛柴九段北ビル	6,908.96	6,222.47	-	-	13	90.1	242,375	338,343
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,126.69	5,126.69	-	-	1	100.0	108,777	156,186
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,237.07	2,237.07	-	-	9	100.0	71,858	100,356
		A-55	新都心丸善ビル	1,912.24	1,912.24	-	-	6	100.0	55,448	76,475
		A-56	KDX神保町ビル	2,323.44	2,323.44	-	-	6	100.0	75,632	89,302
		A-59	KDX岩本町ビル	1,529.79	1,468.61	3	2	8	96.0	51,556	69,542
		A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,294.00	-	-	11	100.0	251,754	375,146
		A-62	小石川TGビル	3,934.35	3,934.35	-	-	2	100.0	126,753	155,252
		A-63	KDX五反田ビル	3,157.04	3,157.04	-	-	10	100.0	101,242	152,317
		A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	68,933	118,231
		A-66	KDX新宿ビル	5,801.65	5,801.65	-	-	23	100.0	238,266	337,646
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	4	100.0	151,048	193,218
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,350.61	4,136.80	-	-	11	95.1	130,862	189,096
		A-72	KDX東品川ビル	7,117.94	7,117.94	-	-	6	100.0	174,644	242,858
		A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	-	-	8	100.0	126,317	169,444
		A-78	KDX立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	-	-	5	100.0	65,821	133,345
		A-83	KDX府中ビル	10,151.50	9,478.52	-	-	40	93.4	272,592	476,142
		A-84	KDX春日ビル	4,347.43	4,069.94	-	-	11	93.6	124,032	155,779
		A-85	KDX中目黒ビル	2,726.69	2,726.69	-	-	7	100.0	111,491	174,789
		A-86	KDX大宮ビル	3,833.49	3,833.49	1	1	17	100.0	126,493	211,046
		A-87	日本橋堀留町ファースト	3,106.42	3,022.47	8	6	11	97.3	103,644	124,317
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	4,037.44	3,642.20	-	-	5	90.2	116,196	101,483
		A-89	KDX高輪台ビル	6,970.54	6,970.54	-	-	7	100.0	204,052	284,068
		A-90	KDX池袋ビル	3,110.74	3,110.74	-	-	8	100.0	143,074	221,731
		A-91	KDX三田ビル	3,331.65	3,331.65	-	-	12	100.0	119,156	197,632
		A-92	KDX秋葉原ビル	2,288.65	2,288.65	-	-	7	100.0	78,049	135,359
		A-93	KDX飯田橋スクエア	4,571.92	4,571.92	-	-	9	100.0	183,506	310,449
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,978.57	10,598.21	-	-	11	81.7	468,784	716,887
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	11,797.84	11,346.90	-	-	14	96.2	311,057	456,306
		A-96	KDX高田馬場ビル	4,596.20	4,596.20	-	-	11	100.0	150,091	171,624
		A-99	KDX池袋ウエストビル	2,532.71	2,532.71	-	-	8	100.0	78,741	78,423
		A-101	KDX横浜ビル	10,922.27	10,922.27	-	-	26	100.0	317,671	419,671
		A-102	KDX横浜西口ビル	4,983.35	4,983.35	-	-	14	100.0	126,444	176,083
		A-107	KDX銀座イーストビル	4,400.92	4,400.92	-	-	12	100.0	110,970	156,992
		A-108	べんてるビル	4,346.66	4,346.66	5	5	10	100.0	141,150	206,008
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,052.76	3,052.76	-	-	8	100.0	112,907	178,697

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2022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-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	8,179.00	7,974.63	-	-	2	97.5	605,190	638,050
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,279.09	3,279.09	-	-	10	100.0	127,439	219,527
		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	5,735.58	5,735.58	-	-	7	100.0	220,608	313,015
		A-117	BR五反田	3,320.24	3,320.24	-	-	6	100.0	111,007	120,234
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	2,205.33	2,205.33	-	-	1	100.0	98,034	176,681
		A-120	KDX代々木ビル	1,173.55	1,173.55	-	-	10	100.0	73,337	106,034
		A-121	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,624.23	-	-	4	100.0	306,219	338,450
		A-122	三菱重工横浜ビル	13,495.34	13,236.08	-	-	21	98.1	417,588	665,714
		A-123	KDX横浜関内ビル	10,052.67	10,052.67	-	-	11	100.0	289,803	434,737
		A-124	KDX浜松町プレイス	9,325.18	9,325.18	-	-	12	100.0	488,635	991,220
		A-125	KDX調布ビル	11,834.73	11,724.80	-	-	6	99.1	328,412	220,716
		A-127	KDX神田駅前ビル	2,175.29	2,175.29	-	-	7	100.0	77,546	85,157
		A-128	KDX新橋駅前ビル	5,403.25	5,403.25	-	-	8	100.0	332,586	715,190
		A-130	江戸橋ビル	5,695.70	5,695.70	-	-	7	100.0	134,980	284,760
	A-12	ポルタス・センタービル	11,501.01	9,463.69	-	-	30	82.3	235,914	266,538	
	A-42	KDX烏丸ビル	8,730.26	8,314.95	-	-	40	95.2	229,289	305,070	
	A-44	KDX仙台ビル	3,948.03	3,948.03	-	-	30	100.0	98,056	181,412	
	A-53	KDX博多南ビル	10,112.80	9,886.22	-	-	50	97.8	210,422	296,222	
	A-54	KDX北浜ビル	4,007.96	4,007.96	-	-	14	100.0	75,589	106,374	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	-	-	17	100.0	213,362	281,972	
	A-69	KDX小林道修町ビル	7,072.26	7,072.26	-	-	8	100.0	213,228	223,146	
	A-70	KDX札幌ビル	3,779.73	3,779.73	-	-	19	100.0	106,785	149,669	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,904.22	7,904.22	-	-	19	100.0	315,902	534,508	
	A-82	KDX東梅田ビル	4,994.88	4,994.88	-	-	4	100.0	158,595	149,015	
	A-97	KDX宇都宮ビル	5,278.51	5,278.51	-	-	26	100.0	132,311	149,888	
	A-98	KDX広島ビル	4,001.53	3,675.34	-	-	22	91.8	74,661	100,778	
	A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	17,155.65	17,155.65	-	-	63	100.0	685,096	954,233	
	A-104	KDX南本町ビル	5,280.02	5,280.02	-	-	16	100.0	118,111	166,416	
	A-106	KDX桜通ビル	12,314.53	12,314.53	-	-	35	100.0	355,763	521,172	
A-110	KDX新大阪ビル	5,985.76	5,813.51	-	-	19	97.1	158,950	221,067		
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	4,363.96	4,363.96	-	-	16	100.0	127,719	177,981		
A-118	KDX札幌北口ビル	3,319.16	3,319.16	-	-	16	100.0	82,095	111,771		
A-126	KDX土佐堀ビル	5,635.38	5,635.38	-	-	12	100.0	107,267	218,317		
A-129	KDX仙台本町ビル	8,886.10	8,478.83	-	-	43	95.4	205,293	276,252		
A-131	シオノギ神戸ビル	5,674.72	5,404.57	-	-	19	95.2	52,542	125,073		
オフィスビル (98件)小計				498,660.48	487,624.68	35	28	1,263	97.8	15,892,058	22,955,798
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	68,866	57,385
その他 (1物件)小計				1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	68,866	57,385
全99物件 合計				500,015.61	488,979.81	35	28	1,264 (注11)	97.8	15,960,925	23,013,183

(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36期（2023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府中ビル (東京都府中市)	共用部改修工事等	自 2022年11月 至 2023年 4月	134	-	-
KDX春日ビル (東京都文京区)	共用部改修工事等	同上	126	-	-
ポルトス・センタービル (大阪府堺市)	エレベーター改修工事等	同上	124	-	-
江戸橋ビル (東京都中央区)	共用部改修工事等	同上	105	-	-
KDX新大阪ビル (大阪府大阪市)	外壁改修工事等	同上	69	-	-
KDX名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市)	受変電設備改修工事等	同上	58	-	-
原宿FFビル (東京都渋谷区)	給排水設備改修工事等	同上	55	-	-
KDX土佐堀ビル (大阪府大阪市)	空調設備改修工事等	同上	55	-	-
KDX神田駅前ビル (東京都千代田区)	共用部改修工事等	同上	40	-	-
KDX札幌北口ビル (北海道札幌市)	機械式駐車場改修工事等	同上	30	-	-
KDX中目黒ビル (東京都目黒区)	共用部改修工事等	同上	19	-	-

(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（2022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866百万円であり、当期費用に区分された修繕費398百万円と合わせ、合計1,264百万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府中ビル (東京都府中市)	空調機器更新工事等	自 2022年 5月 至 2022年10月	189
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市)	外壁改修工事等	同上	72
べんてるビル (東京都中央区)	エレベーター改修工事等	同上	45
KDX中野坂上ビル (東京都中野区)	専有部改修工事等	同上	41
KDX西新宿ビル (東京都新宿区)	共用部改修工事等	同上	22
その他			494
ポートフォリオ全体			866

(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（2022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

(2022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	2.3
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	1.0
4	株式会社ジャステック	KDX高輪台ビル	4,892.89	1.0
5	日本年金機構	KDX調布ビル	4,710.40	1.0
	小計		32,344.68	6.6
	ポートフォリオ全体		488,979.81	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。