

## 2020年4月期 決算短信 (REIT)

2020年6月15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7月30日 分配金支払開始予定日 2020年7月17日  
 決算補足説明資料作成の有無 有  
 決算説明会開催の有無 無 (新型コロナウイルス感染拡大防止のため中止。決算説明動画を配信予定。)

1. 2020年4月期の運用、資産の状況 (2019年11月1日～2020年4月30日) (百万円未満切捨て)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年 4月期	15,272	1.6	7,140	4.6	6,177	5.7	6,175	5.7
2019年10月期	15,027	△1.2	6,828	△4.8	5,845	△5.4	5,844	△5.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年 4月期	14,412	2.7	1.4	40.4
2019年10月期	13,639	2.5	1.3	38.9

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年 4月期	14,412	6,175	—	—	100.0	2.7
2019年10月期	13,639	5,844	—	—	100.0	2.5

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年 4月期	447,707	229,589	51.3	535,786
2019年10月期	439,773	229,276	52.1	535,054

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年 4月期	9,237	△9,651	1,145	24,344
2019年10月期	7,897	△10,288	△2,879	23,612

2. 2020年10月期（2020年5月1日～2020年10月31日）及び2021年4月期（2020年11月1日～2021年4月30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10月期	15,631	2.3	7,184	0.6	6,214	0.6	6,213	0.6	14,500	—
2021年4月期	15,350	△1.8	7,017	△2.3	6,065	△2.4	6,063	△2.4	14,150	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年10月期） 14,500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  
 1口当たり予想当期純利益（2021年4月期） 14,150円  
 予想期末発行済投資口の総口数（2021年4月期） 428,510口  
 予想期中平均投資口数（2021年4月期） 428,510口

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- |                          |          |          |           |          |
|--------------------------|----------|----------|-----------|----------|
| ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） | 2020年4月期 | 428,510口 | 2019年10月期 | 428,510口 |
| ② 期末自己投資口数               | 2020年4月期 | 0口       | 2019年10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、9ページ「2020年10月期（第31期）及び2021年4月期（第32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	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
3. 参考情報	32
(1) 運用資産等の価格に関する情報	32
(2) 運用資産の資本的支出	44
(3) 主要なテナントの概要	46
【参考情報】 個別物件の収益状況	47
【参考情報】 借入金の状況	55

## 1. 運用状況

## (1) 運用状況

## ① 当期の概況

## A. 投資法人の主な推移

ケネディクス・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2005年5月6日に設立され、2005年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、8度の公募増資等を実施しており、当期末（2020年4月30日）現在の発行済投資口の総口数は428,510口となっています。

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

## B. 投資環境と運用実績

## (a) 投資環境

当期（2020年4月期）における我が国の経済は、個人消費の落ち込みが内需にマイナスに寄与したことにより、2020年1～3月期の実質GDP成長率（1次速報値）は、前期比年率3.4%の下落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、消費増税による個人消費への影響は限定的で、省力化等の投資を背景に設備投資は増加基調を維持していましたが、新型コロナウイルス感染症が拡大するにつれ、自粛要請などの影響が大きかった個人消費は特に落ち込みました。また、足元では米中貿易摩擦や新型コロナウイルス感染症拡大に伴う経済停滞の長期化等により、海外経済の不透明感が引き続き内在していることから、海外動向には留意が必要と思われれます。

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2020年4月末時点の東京都心5区の平均空室率は1.56%で、前年比で0.14ポイント低下、前期末（2019年10月31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（新築を含みます。）についても、2014年1月以降76ヵ月連続で上昇を続けており、2008年9月以来の高水準となる22,820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、平均空室率は低位推移し、賃料水準は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10月31日）時点で、合計97物件（取得価格の総額424,535百万円）の運用資産と匿名組合出資持分（当初出資金額1,107百万円）を保有していました。当期（2020年4月期）においては、オフィスビル2物件（土佐堀プライム：取得価格5,000百万円、KDX神田駅前ビル（注）：取得価格3,300百万円）を取得しました。

その結果、当期末（2020年4月30日）現在のポートフォリオ（匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。）は、合計99物件（取得価格の総額432,835百万円）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（2020年4月30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。

（注）物件名称を変更する予定のため、変更後の名称を記載しています。以下同じです。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末（2020年4月30日）現在保有する全ての物件（アーク森ビル、新宿6丁目ビル（底地）を除きます。）について、プロパティマネジメント業務をケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図ってきました。

リーシング面においては景気や不動産市場の動向を踏まえ、仲介業者との親密なリレーション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、専有部照明器具のLED化、外壁の改修、空調設備・エレベーターの更新等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（2020年4月30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10月31日）と同様に、引き続き高稼働率を維持しています。

また、新型コロナウイルスの影響拡大により、テナントの移転計画の見直し、飲食店舗を中心としたテナントからの賃料減額の要請、テナント専有部への立ち入りが伴う工事の延期や中止が発生していますが、当期（2020年4月期）に与える影響は軽微となっています。

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（2020年4月30日）現在、1,142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10.5%です。更に、本投資法人が保有するオフィスビルには、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

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

（注2）ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末（2020年4月30日）現在、1,143件です。

C. 資金調達概要

(a) 投資法人債の状況

本投資法人は2020年1月30日に第11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・分割制限付少数人数私募）（以下「第11回無担保投資法人債」といいます。）（発行総額2,000百万円、期間5.0年）を発行し、KDX神田駅前ビルの取得資金に充当しました。この結果、当期末（2020年4月30日）現在で投資法人債残高は10,000百万円となっています。

(b) 借入れの状況

本投資法人は、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。当期（2020年4月期）においては期中に返済期日が到来した借入金12,700百万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5,000百万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したコミットメントライン契約（借入極度額6,000百万円）の契約終了日を2020年4月30日から2021年4月30日に変更し、期間を延長しました。

その結果、当期末（2020年4月30日）現在で借入金残高は182,050百万円（短期借入金（注1）9,500百万円、長期借入金（注1）172,550百万円）、投資法人債残高は10,000百万円、有利子負債残高は192,050百万円となっています。

なお、当期末（2020年4月30日）現在の変動金利による長期借入金のうち、117,700百万円については、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95.1%、長期固定化負債比率（注3）は94.2%となっています。

これらの結果、当期末（2020年4月30日）の有利子負債の平均残存年数（注4）は4.5年となり、当期末の平均金利（注4）は0.97%に、有利子負債比率（注5）は42.9%となっています。

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

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

また、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

借入先	前期末 (2019年10月31日)	当期末 (2020年4月30日)	当期末比率 (%) (注6)
株式会社三井住友銀行	46,200	46,200	25.4
株式会社三菱UFJ銀行	34,800	34,800	19.1
株式会社日本政策投資銀行	29,550	29,550	16.2
三井住友信託銀行株式会社	19,900	19,900	10.9
株式会社みずほ銀行	11,700	15,900	8.7
株式会社りそな銀行	11,250	11,250	6.2
株式会社あおぞら銀行	10,550	10,550	5.8
みずほ信託銀行株式会社	3,800	4,600	2.5
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	0.9
株式会社広島銀行	1,000	1,000	0.5
株式会社七十七銀行	1,000	1,000	0.5
住友生命保険相互会社	1,000	1,000	0.5
株式会社東日本銀行	800	800	0.4
農林中央金庫	800	800	0.4
株式会社三重銀行	500	500	0.3
合計	177,050	182,050	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。

(c) 格付の状況

当期末(2020年4月30日)現在における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

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

(d) 発行登録の状況

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

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

なお、第10回投資法人債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（2020年4月期）の業績は、営業収益15,272百万円、営業利益7,140百万円、経常利益6,177百万円、当期純利益6,175百万円となりました。

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6,175,686,120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14,412円となりました。



② 次期の見通し

A. 投資環境

日本経済は、雇用・所得環境の増加基調が継続し、内需の底堅い推移から緩やかな成長を続けていましたが、米中貿易摩擦や世界的な新型コロナウイルス感染症の蔓延による世界経済への影響が懸念され、今後はその動向に注視していく必要があると考えます。また、国内においても前述の新型コロナウイルス感染症による経済活動停滞の影響や財政出動、「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」政策を含めた金利動向、地政学リスクへの懸念等、様々な事象にも留意が必要と考えられます。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した2020年4月末時点の東京都心5区の平均空室率は1.56%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。東京都心5区空室率及び平均賃料については、これまでのトレンドに大きな変化は見られないと思われま

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に大きな変化はなく、これまで同様厳しい取得環境が継続していくものと思われま

す。一方で、2020年3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おり、今後の金利動向と共にその融資姿勢の変化には注視をする必要があると思われま

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(a) 新規物件の投資戦略及び売却方針

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

す。資産の取得にあたっては、マルチパイプラインを構築し、本資産運用会社独自のネットワークと本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社を中心とするケネディクス・グループ(注)のサポートラインの活用によって、継続的な物件取得機会と柔軟性のある取得手法を確保し、ポートフォリオの着実かつ安定的な成長を目指します。また、将来本投資法人による取得機会が得られることを前提に、ケネディクス・グループ等と共同で匿名組合等に対する出資等を行うことも検討しま

す。更に、ケネディクス・グループと連携しながら、ウェアハウジングを目的とした匿名組合出資等を行う等、資金調達の時期や投資基準との整合性を考慮しつつ機動的な物件確保を図るため、取得手法の多様化(直接取得、エクイティ出資及びケネディクス・グループとの協働取得、物件の入れ替えを前提とした相互売買等)に努めま

す。資産の売却については、新規の物件取得やファンド型投資を前提とした資産入替えの余地に応じて、個別に検討しま

す。また、現状及び将来的なマーケット動向を踏まえた収益及び収益性、築年数、エリア、規模等やESGへの取り組み要素を勘案し、ポートフォリオにおける当該資産の存在意義を踏まえて個別に判断しま

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



(b) 既存物件の運用戦略

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

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

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

物件競争力の維持・向上策の実施

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

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

〈総合満足度〉（注1）（注2）

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

（注1）調査対象者は入居テナントの総務担当者と従業員です。

（注2）比率は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

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

市場環境に応じたリーシングマネジメント

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

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

ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

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

関連法規等への適切な対応

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

積極的な環境対応

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

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

(c) 財務戦略（デットによる資金調達）

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

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

更に、大手銀行を中心とする既存の金融機関との良好な関係に基づく安定的な資金調達により堅固な財務運営を目指します。また、取引各行のシェアバランスに留意するとともに、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（2020年1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10月期（2020年5月1日～2020年10月31日）及び2021年4月期（2020年11月1日～2021年4月30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10月期（第31期：2020年5月1日～2020年10月31日）

営業収益	15,631百万円
営業利益	7,184百万円
経常利益	6,214百万円
当期純利益	6,213百万円
1口当たり分配金	14,500円
うち利益超過分配金	-円

2021年4月期（第32期：2020年11月1日～2021年4月30日）

営業収益	15,350百万円
営業利益	7,017百万円
経常利益	6,065百万円
当期純利益	6,063百万円
1口当たり分配金	14,150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10月期（第31期）及び2021年4月期（第32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10月期（第31期）及び2021年4月期（第32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"> <li>第31期：2020年5月1日～2020年10月31日（184日）</li> <li>第32期：2020年11月1日～2021年4月30日（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>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99物件を前提としています。第32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。</li> <li>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32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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益は、運用資産の項目に記載した運用資産の異動による稼働日数の差異の他、2020年6月15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。</li> <li>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31期に68百万円、第32期に57百万円を想定しています。</li> <li>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。</li> <li>上記のほか、賃貸事業収益は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しています。</li> </ul>

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2020年4月期 決算短信

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・管理委託費（建物管理費等）については、第31期1,450百万円、第32期1,460百万円を想定しています。</li> <li>・公租公課（固定資産税・都市計画税等）については、第31期1,320百万円、第32期1,330百万円を想定しています。なお、2020年1月1日以降に取得した物件については、売買に当たり固定資産税及び都市計画税等を前所有者と精算し、当該精算金相当額が取得原価に算入される等の理由により、第31期においては費用計上されず、第32期においては一部（5百万円）のみ費用計上されます。また、当該固定資産税及び都市計画税等は第33期以降に全て費用計上され、1期当たりの金額は19百万円となる想定です。</li> <li>・減価償却費については、第31期2,519百万円、第32期2,556百万円を想定しています。</li> <li>・修繕費については、第31期485百万円、第32期425百万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。</li> <li>・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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息等（融資関連費用等を含みます。）は、第31期953百万円、第32期935百万円を想定しています。</li> </ul>
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特別損益については見込んでいません。</li> </ul>
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2020年6月15日現在において、182,050百万円の借入金残高及び10,000百万円の投資法人債発行残高があります。</li> <li>・2020年6月15日現在の借入金のうち、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、第32期において返済期限が到来する借入金は20,700百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>・2020年6月15日現在の投資法人債のうち、第31期及び第32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。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発行済投資口の総口数については、2020年4月30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。</li> <li>・第32期末まで変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	14,019,313	14,699,777
信託現金及び信託預金	11,366,312	11,470,987
営業未収入金	361,207	277,457
前払費用	109,777	74,600
未収消費税等	61,789	—
その他	13,223	12,394
流動資産合計	25,931,623	26,535,218
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,834,390	17,951,815
減価償却累計額	△5,917,165	△6,221,158
建物（純額）	11,917,224	11,730,656
構築物	34,963	43,564
減価償却累計額	△15,551	△16,589
構築物（純額）	19,411	26,974
機械及び装置	432,209	432,209
減価償却累計額	△260,033	△272,362
機械及び装置（純額）	172,176	159,847
工具、器具及び備品	94,116	96,841
減価償却累計額	△61,148	△64,691
工具、器具及び備品（純額）	32,967	32,150
土地	27,520,902	27,520,902
信託建物	※2 124,425,127	※2 126,874,865
減価償却累計額	△31,204,886	△33,269,306
信託建物（純額）	93,220,241	93,605,558
信託構築物	359,676	362,902
減価償却累計額	△168,392	△179,886
信託構築物（純額）	191,284	183,016
信託機械及び装置	1,656,878	1,741,678
減価償却累計額	△743,824	△796,661
信託機械及び装置（純額）	913,054	945,017
信託工具、器具及び備品	505,190	528,530
減価償却累計額	△326,879	△346,706
信託工具、器具及び備品（純額）	178,310	181,824
信託土地	276,458,793	283,648,781
有形固定資産合計	410,624,366	418,034,728
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	349,975	349,201
その他	1,796	1,168
無形固定資産合計	637,029	635,627

(単位：千円)

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1,131,953	1,127,724
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	1,232,222	1,150,151
その他	8,768	20,501
投資その他の資産合計	2,505,834	2,431,266
固定資産合計	413,767,231	421,101,622
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	46,835	51,840
投資口交付費	27,513	18,342
繰延資産合計	74,348	70,182
資産合計	439,773,203	447,707,022
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,119,767	829,804
短期借入金	2,200,000	9,500,000
1年内返済予定の長期借入金	21,600,000	22,300,000
未払金	475,642	486,379
未払費用	69,940	71,983
未払法人税等	802	825
未払消費税等	132,354	378,113
前受金	2,565,047	2,821,477
預り金	16,312	7,225
その他	123	—
流動負債合計	28,179,990	36,395,810
<b>固定負債</b>		
投資法人債	8,000,000	10,000,000
長期借入金	153,250,000	150,250,000
預り敷金及び保証金	2,002,385	2,005,687
信託預り敷金及び保証金	18,741,871	19,113,024
その他	322,853	352,748
固定負債合計	182,317,110	181,721,460
負債合計	210,497,100	218,117,270
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	220,970,508	220,970,508
<b>剰余金</b>		
<b>任意積立金</b>		
圧縮積立金	2,775,335	2,775,335
任意積立金合計	2,775,335	2,775,335
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,844,500	6,175,926
剰余金合計	8,619,835	8,951,261
投資主資本合計	229,590,343	229,921,769
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	△314,241	△332,017
評価・換算差額等合計	△314,241	△332,017
純資産合計	※1 229,276,102	※1 229,589,752
負債純資産合計	439,773,203	447,707,022



## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2019年 5月 1日 2019年10月31日	自 至	2019年11月 1日 2020年 4月30日
<b>営業収益</b>				
貸貸事業収入		※1 12,976,033	※1	13,429,120
その他貸貸事業収入		※1 1,983,471	※1	1,785,979
受取配当金		68,389		57,600
営業収益合計		15,027,894		15,272,699
<b>営業費用</b>				
貸貸事業費用		※1 7,092,170	※1	7,008,903
資産運用報酬		899,348		929,882
役員報酬		8,400		8,400
資産保管手数料		23,102		23,193
一般事務委託手数料		57,264		57,595
会計監査人報酬		12,800		12,800
その他営業費用		106,412		91,860
営業費用合計		8,199,497		8,132,635
営業利益		6,828,396		7,140,064
<b>営業外収益</b>				
受取利息		68		68
未払分配金除斥益		403		353
還付加算金		2		109
営業外収益合計		473		531
<b>営業外費用</b>				
支払利息		810,689		792,200
投資法人債利息		28,128		29,038
融資関連費用		127,833		125,667
投資法人債発行費償却		4,511		4,963
投資口交付費償却		9,171		9,171
その他		2,772		2,352
営業外費用合計		983,106		963,393
経常利益		5,845,764		6,177,202
税引前当期純利益		5,845,764		6,177,202
法人税、住民税及び事業税		1,264		1,332
法人税等調整額		△1		△4
法人税等合計		1,263		1,328
当期純利益		5,844,500		6,175,873
前期繰越利益		—		52
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,844,500		6,175,926

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2020年4月期 決算短信

当期（自 2019年11月1日 至 2020年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本合計
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	220,970,508	2,775,335	2,775,335	5,844,500	8,619,835	229,590,343
当期変動額						
剰余金の配当				△5,844,447	△5,844,447	△5,844,447
当期純利益				6,175,873	6,175,873	6,175,873
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	—	—	331,425	331,425	331,425
当期末残高	※ 220,970,508	2,775,335	2,775,335	6,175,926	8,951,261	229,921,769

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△314,241	△314,241	229,276,102
当期変動額			
剰余金の配当			△5,844,447
当期純利益			6,175,873
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	△17,776	△17,776	△17,776
当期変動額合計	△17,776	△17,776	313,649
当期末残高	△332,017	△332,017	229,589,752

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別	前期	当期
項 目	自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日
I 当期末処分利益	5,844,500,609	6,175,926,413
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,844,447,890 (13,639)	6,175,686,120 (14,412)
III 次期繰越利益	52,719	240,293
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数428,510口の整数倍の最大値となる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>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数428,510口の整数倍の最大値となる6,175,686,120円を分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2019年 5月 1日	自	2019年11月 1日
	至	2019年10月31日	至	2020年 4月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		5,845,764		6,177,202
減価償却費		2,420,535		2,470,882
長期前払費用償却額		120,778		117,317
受取利息		△68		△68
支払利息		838,818		821,239
投資口交付費償却		9,171		9,171
投資法人債発行費償却		4,511		4,963
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△62,429		83,749
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△61,789		61,789
前払費用の増減額 (△は増加)		△60,068		35,176
営業未払金の増減額 (△は減少)		56,398		△194,273
未払金の増減額 (△は減少)		△53,110		10,954
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△342,749		245,758
前受金の増減額 (△は減少)		196,680		256,430
預り金の増減額 (△は減少)		19,583		△9,087
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△174,437		△35,245
その他		△12,220		1,953
小計		8,745,367		10,057,914
利息の受取額		68		68
利息の支払額		△847,538		△819,195
法人税等の支払額		△805		△812
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,897,092		9,237,974
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△59,029		△143,355
信託有形固定資産の取得による支出		△10,577,896		△9,814,320
預り敷金及び保証金の返還による支出		△20,533		△28,690
預り敷金及び保証金の受入による収入		36,145		29,040
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,122,394		△317,128
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,477,344		675,899
使途制限付信託預金の預入による支出		△30,740		△74,775
使途制限付信託預金の払出による収入		8,362		21,551
投資活動によるキャッシュ・フロー		△10,288,741		△9,651,778
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		-		9,500,000
短期借入金の返済による支出		△2,000,000		△2,200,000
長期借入れによる収入		11,200,000		8,200,000
長期借入金の返済による支出		△6,200,000		△10,500,000
投資法人債の発行による収入		-		1,990,031
分配金の支払額		△5,879,350		△5,844,312
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,879,350		1,145,719
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△5,270,999		731,914
現金及び現金同等物の期首残高		28,883,770		23,612,771
現金及び現金同等物の期末残高		※ 23,612,771		※ 24,344,686

(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29,256千円、当期35,360千円です。</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> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託敷金及び保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

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

(2) 適用予定日

2021年10月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

- ・「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

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

(2) 適用予定日

2021年10月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

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

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2021年4月期の期末から適用します。

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

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2021年4月期の期末から適用します。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円)

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30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10月31日)	当期 (2020年4月30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10月31日)	当期 (2020年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	6,000,000	6,000,000
借入実行残高	-	-
差引額	6,000,000	6,000,000

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)

	前期 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	当期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	11,216,006	11,698,824
共益費収入	1,760,026	1,730,295
計	12,976,033	13,429,120
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	523,855	510,017
水道光熱費収入	1,190,161	981,703
その他収入	269,454	294,258
計	1,983,471	1,785,979
不動産賃貸事業収益合計	14,959,504	15,215,099
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	1,392,326	1,440,554
水道光熱費	1,203,041	1,020,457
公租公課	1,280,309	1,283,557
修繕費	409,464	474,879
保険料	19,469	18,656
信託報酬	32,946	33,416
その他賃貸事業費用	334,688	267,111
減価償却費	2,419,923	2,470,270
不動産賃貸事業費用合計	7,092,170	7,008,903
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	7,867,334	8,206,196

(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	2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	自	2019年11月 1日 至 2020年 4月30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		当期	
	自	2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	自	2019年11月 1日 至 2020年 4月30日
現金及び預金		14,019,313		14,699,777
信託現金及び信託預金		11,366,312		11,470,987
使途制限付信託預金 (注)		△1,772,854		△1,826,078
現金及び現金同等物		23,612,771		24,344,686

(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	
	(2019年10月31日)		(2020年4月30日)	
未経過リース料				
1年内		2,797,748		2,673,596
1年超		9,191,310		8,393,119
合計		11,989,058		11,066,716

(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	-

当期（2020年4月30日）

（単位：千円）

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

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

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

資産

- (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

- (1) 短期借入金

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

- (2) 1年内償還予定の投資法人債及び (4) 投資法人債

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

- (3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

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

区分	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
投資有価証券※	1,131,953	1,127,724

※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	-	-	-	-	-

当期 (2020年4月30日)

(単位：千円)

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

(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

当期 (2020年4月30日)

(単位：千円)

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

(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10月31日) 及び当期 (2020年4月30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。

当期 (2020年4月30日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	43,650,000	42,650,000	△332,017	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	74,050,000	55,950,000	※	—
合計			117,700,000	98,600,000	△332,017	—

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

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2019年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。

当期（自 2019年11月1日 至 2020年4月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

(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10月31日)	当期 (2020年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税等	32	36
信託借地権償却額	4,344	4,587
繰延ヘッジ損益	101,608	110,974
繰延税金資産小計	105,985	115,598
評価性引当額	△105,952	△115,562
繰延税金資産合計	32	36

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10月31日)	当期 (2020年4月30日)
法定実効税率	31.51	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.50	△31.45
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2019年5月1日 至 2019年10月31日）及び当期（自 2019年11月1日 至 2020年4月30日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2019年5月1日 至 2019年10月31日）及び当期（自 2019年11月1日 至 2020年4月30日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2019年5月1日 至 2019年10月31日）及び当期（自 2019年11月1日 至 2020年4月30日）において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2019年5月1日 至 2019年10月31日）及び当期（自 2019年11月1日 至 2020年4月30日）において、該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	403,212,700	411,259,731
期中増減額	8,047,031	7,409,572
期末残高	411,259,731	418,669,303
期末時価	496,331,000	506,912,000

(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9,042,398千円、減価償却費2,419,923千円であり、当期増減額の主な要因は不動産信託受益権2物件の取得8,394,455千円、減価償却費2,470,270千円です。

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日
1口当たり純資産額	535,054円	535,786円
1口当たり当期純利益	13,639円	14,412円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日
当期純利益 (千円)	5,844,500	6,175,873
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)	5,844,500	6,175,873
期中平均投資口数 (口)	428,510	428,510

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(開示の省略)

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

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

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

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期		当期	
			(2019年10月31日現在)		(2020年4月30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	27,690	6.3	27,616	6.2
		地方経済圏	12,257	2.8	12,139	2.7
	オフィスビル 小計		39,947	9.1	39,755	8.9
不動産合計			39,947	9.1	39,755	8.9
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	307,893	70.0	310,738	69.4
		地方経済圏	60,444	13.7	65,201	14.6
	オフィスビル 小計		368,338	83.8	375,940	84.0
	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			371,311	84.4	378,913	84.6
投資有価証券 (注3)			1,131	0.3	1,127	0.3
預金・その他の資産			27,381	6.2	27,909	6.2
資産総額			439,773	100.0	447,707	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10月31日現在)		当期 (2020年4月30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	210,497	47.9	218,117	48.7
純資産額	229,276	52.1	229,589	51.3
資産総額	439,773	100.0	447,707	100.0

② 投資資産

A. 投資有価証券の主要銘柄

2020年4月30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	—	—	1,127	—	1,127	0.3	—
合計			—	—	1,127	—	1,127	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	5,715	6,990	7,220	3.8	6,890	3.6	4.0	大	1.3
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	3,977	5,310	5,350	4.0	5,260	3.7	4.1	研	1.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,262	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	2,321	2,440	2,470	4.3	2,430	4.1	4.5	大	0.5
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,397	3,350	3,370	4.4	3,330	4.1	4.5	研	0.5
		A-7	KDX南青山ビル	2,270	2,193	2,840	2,860	3.9	2,820	3.6	4.0	研	0.5
		A-8	KDX神田北口ビル	1,950	1,745	1,720	1,770	4.1	1,700	3.9	4.3	大	0.4
		A-13	KDX麴町ビル	5,950	5,496	5,350	5,390	3.5	5,310	3.2	3.6	研	1.3
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,245	2,850	2,860	5.0	2,830	4.7	5.1	研	0.5
		A-16	東伸24ビル	5,300	4,729	5,330	5,350	4.2	5,310	3.9	4.3	研	1.2
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,365	6,080	6,100	3.8	6,050	3.4	3.9	研	1.0
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,032	3,590	3,690	3.7	3,540	3.5	3.9	大	0.7
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,646	3,000	3,010	4.2	2,990	3.8	4.3	研	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	3,728	3,700	5,180	5,220	3.5	5,130	3.2	3.6	研	0.8
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,215	2,870	2,890	4.7	2,850	4.4	4.8	研	0.5
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,396	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	2,218	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	2,959	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	3,717	3,820	3,890	4.1	3,750	3.9	4.3	研	0.9
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,272	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	5,928	5,600	5,640	4.0	5,560	3.7	4.1	研	1.4
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,014	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	1,109	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	1,177	1,220	1,220	5.0	1,220	4.8	5.2	大	0.2
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,266	7,940	8,010	3.8	7,870	3.5	3.9	研	1.4
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,513	1,580	1,590	4.2	1,570	3.9	4.3	研	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,343	2,860	2,870	3.8	2,840	3.5	3.9	研	0.5
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,412	8,280	8,410	3.7	8,220	3.5	3.9	大	1.7
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,390	3,210	3,210	4.6	3,210	4.1	4.7	研	0.8
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,208	2,090	2,100	4.3	2,080	4.0	4.4	研	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,065	1,790	1,800	4.2	1,770	3.8	4.4	研	0.4
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,824	2,510	2,510	4.1	2,500	3.7	4.2	研	0.6
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,597	1,610	1,620	4.2	1,590	3.9	4.3	研	0.4
		A-60	KDX晴海ビル	10,250	8,546	8,840	8,840	3.9	8,830	3.5	3.9	研	2.3
		A-62	小石川TGビル	3,080	2,993	3,250	3,270	4.1	3,220	3.8	4.2	研	0.7
A-63	KDX五反田ビル	2,620	2,663	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	1,797	2,530	2,550	3.7	2,510	3.4	3.8	研	0.4		
A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,909	10,100	10,200	3.4	10,000	3.1	3.5	研	1.5		
A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,134	5,910	6,060	3.5	5,840	3.3	3.7	大	0.9		
A-68	KDX日本橋本町ビル	4,000	3,909	4,950	5,050	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	5,930	3.9	5,690	3.7	4.1	大	1.0		
A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,698	4,700	4,770	4.1	4,670	3.9	4.3	大	1.0		
A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,609	3,420	3,450	4.3	3,400	4.1	4.5	大	0.6		
A-74	KDX新日本橋ビル	2,300	1,981	3,140	3,190	3.7	3,120	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	5,761	8,660	8,790	4.6	8,610	4.4	4.8	大	1.4		
A-84	KDX春日ビル	2,800	2,644	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	1,866	3,290	3,340	4.2	3,270	4.0	4.4	大	0.4		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2020年4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	2,155	3,100	3,130	4.9	3,080	4.7	5.1	大	0.4
		A-87	日本橋堀留町ファースト (注6)	2,200	2,247	3,090	3,120	4.1	3,080	3.9	4.3	大	0.5
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,900	1,877	3,340	3,400	4.1	3,320	3.9	4.3	大	0.4
		A-89	KDX高輪台ビル	5,250	5,572	6,670	6,730	4.0	6,610	3.7	4.1	研	1.2
		A-90	KDX池袋ビル	3,900	3,578	5,100	5,200	3.8	5,060	3.6	4.0	大	0.9
		A-91	KDX三田ビル	3,180	3,153	3,920	3,950	3.9	3,890	3.6	4.0	研	0.7
		A-92	KDX秋葉原ビル	2,600	2,502	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	4,852	6,210	6,320	3.9	6,160	3.7	4.1	大	1.0
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,000	10,839	17,400	17,500	3.9	17,200	3.6	4.0	研	2.7
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,666	7,834	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	3,595	4,470	4,500	4.2	4,460	3.9	4.4	大	0.8
		A-99	KDX池袋ウエストビル	1,934	2,031	2,400	2,430	4.1	2,380	3.9	4.3	大	0.4
		A-101	KDX横浜ビル	7,210	7,396	9,100	9,370	4.2	8,980	4.0	4.4	大	1.6
		A-102	KDX横浜西口ビル	2,750	2,674	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	3,684	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	3,562	4,032	4,118	3.8	3,999	3.6	4.0	大	0.7
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,950	4,015	4,510	4,680	3.6	4,430	3.4	3.8	大	0.9
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	15,550	16,025	23,600	23,800	3.1	23,300	2.8	3.2	研	3.5
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,829	3,961	4,230	4,260	3.6	4,190	3.3	3.7	研	0.8
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	1,350	1,382	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	4,184	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	8,524	9,350	9,620	3.4	9,240	3.2	3.6	大	1.9	
	A-117	BR五反田	2,200	2,278	2,730	2,770	4.1	2,680	3.7	4.3	研	0.5	
	A-119	KDX渋谷南平台ビル	3,500	3,550	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	2,427	2,310	2,310	4.4	2,310	3.9	4.5	研	0.5	
	A-121	銀座四丁目タワー	9,800	9,431	14,100	14,200	3.1	13,900	2.8	3.2	研	2.2	
	A-122	三菱重工横浜ビル	14,720	14,660	15,000	15,200	3.9	14,900	3.4	4.1	大	3.4	
	A-123	KDX横浜関内ビル	9,500	9,653	10,400	10,700	4.0	10,300	3.8	4.2	大	2.1	
	A-124	KDX浜松町プレイス	20,700	20,564	23,800	24,400	3.3	23,500	3.1	3.5	大	4.7	
	A-125	調布センタービル	8,700	8,998	10,000	10,100	4.5	9,970	4.1	4.6	研	2.0	
	A-127	KDX神田駅前ビル	3,300	3,336	3,510	3,580	3.4	3,440	3.1	3.5	研	0.7	
	地方 経済 圏	A-12	ポルトス・センタービル	5,570	3,829	5,150	5,220	5.5	5,120	5.3	5.7	大	1.2
		A-42	KDX烏丸ビル	5,400	5,064	5,670	5,780	4.7	5,620	4.5	4.9	大	1.2
A-44		KDX仙台ビル	2,100	1,887	2,070	2,080	5.2	2,060	5.2	5.4	大	0.4	
A-53		KDX博多南ビル	4,900	4,392	4,960	5,000	5.6	4,920	5.3	5.7	研	1.1	
A-54		KDX北浜ビル	2,220	2,010	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	6,395	5,570	5,650	4.3	5,540	4.1	4.5	大	1.7	
A-69		KDX小林道修町ビル	2,870	1,912	3,080	3,120	7.5	3,040	4.2	10.0	研	0.6	
A-70		KDX札幌ビル	2,005	1,956	2,640	2,740	4.7	2,590	4.5	4.9	大	0.4	
A-79		KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,896	10,000	10,100	3.9	9,910	3.6	4.0	研	1.6	
A-82		KDX東梅田ビル	2,770	2,326	3,860	3,890	4.2	3,840	4.0	4.4	大	0.6	
A-97		KDX宇都宮ビル	2,350	2,247	2,670	2,660	5.4	2,680	5.2	5.6	大	0.5	
A-98		KDX広島ビル	1,300	1,351	1,840	1,850	5.2	1,830	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	12,611	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	1,977	3,060	3,070	4.2	3,040	3.9	4.3	研	0.5	
A-106		KDX桜通ビル	5,900	6,557	8,460	8,720	4.5	8,350	4.3	4.7	大	1.3	
A-110	KDX新大阪ビル	4,550	4,505	5,380	5,590	4.1	5,290	3.9	4.3	大	1.0		
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	3,500	3,418	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	1,956	2,100	2,180	4.7	2,060	4.5	4.9	大	0.4		
A-126	土佐堀プライム	5,000	5,043	5,100	5,170	4.1	5,020	3.8	4.2	研	1.1		
オフィスビル		(98物件)小計	429,955	415,695	503,272	510,538	-	498,639	-	-	-	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99物件 合計				432,835	418,669	506,912	514,208	-	502,259	-	-	-	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（99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-87	日本橋堀留町ファースト	イトーピア日本橋SAビル	2020年3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	98	429,955	99.3
その他	1	2,880	0.6
合計	99	432,835	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	80	350,523	80.9
地方経済圏	19	82,312	19.0
合計	99	432,835	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	14.8
2,500百万円以上5,000百万円未満	39	137,829	31.8
5,000百万円以上7,500百万円未満	14	84,257	19.4
7,500百万円以上10,000百万円未満	7	60,216	13.9
10,000百万円以上12,500百万円未満	2	22,250	5.1
12,500百万円以上15,000百万円未満	2	27,720	6.4
15,000百万円以上17,500百万円未満	1	15,550	3.5
17,500百万円以上20,000百万円未満	—	—	—
20,000百万円以上22,500百万円未満	1	20,700	4.7
合計	99	432,835	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) 2020年4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	日本橋堀留町 ファースト	1,193.91	事務所・居宅・駐車場	7,362.25	SRC B1F10	1995年7月	3.64
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,072.03	事務所・店舗・駐車場	5,907.00	SRC・RC B2F10	1990年3月	6.11
		A-89	KDX高輪台ビル	2,547.15	事務所	9,265.03	SRC B1F9	1985年10月	6.17
		A-90	KDX池袋ビル	472.94	事務所・店舗・駐車場	3,848.18	S・RC B1F10	2009年3月	3.78
		A-91	KDX三田ビル	548.72	事務所・店舗・車庫	5,007.98	S・SRC B3F11	1993年3月	4.81
		A-92	KDX秋葉原ビル	374.88	店舗・事務所	2,979.14	SRC B1F9	1973年12月	4.47
		A-93	KDX飯田橋スクエア	1,341.98	事務所・駐車場	6,764.37	SRC B1F8	1994年1月	4.48
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	3,210.09	事務所・店舗	16,094.14	S B1F11	2013年5月	8.11
		A-95	KDX豊洲グラン スクエア	20,403.07	事務所・店舗	63,419.60	S F11	2008年4月	3.84
		A-96	KDX高田馬場ビル	1,511.58	事務所・駐車場	6,576.07	SRC・RC B2F7	1988年10月	6.06
		A-99	KDX池袋ウエストビル	603.21	事務所・店舗・駐車場	3,477.86	SRC F10	1988年7月	4.45
		A-101	KDX横浜ビル	2,499.38	事務所・駐車場	15,894.75	SRC・S B1F11	1994年3月	8.44
		A-102	KDX横浜西口ビル	1,029.45	事務所	6,556.59	SRC B1F9	1988年10月	7.59
		A-107	KDX銀座イーストビル	1,216.99	事務所・駐車場	6,413.60	SRC B1F9	1991年8月	5.95
		A-108	ぺんてるビル	2,502.63	事務所・銀行・居宅	18,880.89	S・SRC B3F14	1990年11月	6.22
		A-109	KDX浜松町 センタービル	835.83	事務所・車庫	3,981.69	SRC F7	1985年12月	4.21
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	1,564.12	事務所・店舗・駐車場	11,212.05	S・SRC B1F11	2013年10月	7.93		
A-113	KDX新日本橋駅前ビル	531.64	事務所・駐車場	4,254.07	SRC B1F10	1992年5月	7.05		
A-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		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2020年4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-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
		A-127	KDX神田駅前ビル	435.14	事務所	2,543.00	S F8	1991年2月	6.47
	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	13,936.63	事務所・店舗・倉庫・駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	1993年9月	6.70
		A-42	KDX鳥丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	1982年10月	3.88
		A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	1984年2月	2.71
		A-53	KDX博多南ビル	1,826.25	事務所・店舗・駐車場	13,238.16	SRC B1F9	1973年6月	0.93
		A-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所・倉庫・駐車場	4,652.96	S F10	1994年7月	6.32
		A-58	KDX名古屋栄ビル	1,192.22	事務所・店舗	9,594.00	S F11	2009年4月	1.12
		A-69	KDX小林道修町ビル (注7)	1,561.04	事務所・車庫・店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	2009年7月	10.99
		A-70	KDX札幌ビル	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	1989年10月	0.41
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	1,354.10	事務所・店舗	13,380.30	S・SRC B2F15	1986年4月	8.98
		A-82	KDX東梅田ビル	804.50	事務所・店舗・駐車場	6,805.76	S・SRC B1F10	2009年7月	6.11
		A-97	KDX宇都宮ビル	1,412.00	事務所・店舗・駐車場	7,742.18	S・SRC B1F10	1999年2月	0.98
		A-98	KDX広島ビル	706.78	事務所・パーキング タワー	5,718.83	SRC B1F10	1990年1月	6.98
		A-100	千里ライフサイエンス センタービル	5,911.08	事務所・店舗・駐車場	49,260.78	SRC・S B3F21	1992年6月	1.34
		A-104	KDX南本町ビル	882.96	事務所・店舗・車庫	7,694.03	S・RC B1F12	2009年12月	5.31
		A-106	KDX桜通ビル	2,420.43	事務所・店舗・ 休憩室・倉庫	19,680.16	S B1F18	1992年8月	10.49
		A-110	KDX新大阪ビル	1,016.54	事務所・駐車場・店舗	7,987.35	SRC B1F11	1992年5月	10.28
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	732.14	事務所	5,862.22	S B1F10	2006年9月	9.67
		A-118	KDX札幌北口ビル	782.69	事務所	4,639.44	SRC・RC B1F9	1992年9月	0.39
		A-126	土佐堀プライム	993.68	事務所・車庫	8,307.73	SRC B1F10	1987年10月	11.57
	オフィスビル (98物件)小計				-	-	-	-	平均24.6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99物件 合計				-	-	-	-	平均24.6年	2.30

(注1) 地積は、登記簿上の記載(借地権がある場合には借地面積を含みます。)に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の地積を記載しています。

(注2) 建物用途は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、専有部分の種別を記載しています。

(注3) 延床面積は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

(注4) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。構造・階数の記載に当たっては、下記の略称を用いています。

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下階、F：地上階

(例) B2F9は地下2階付地上9階建

- (注5) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、2020年4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。
- (注6) PML値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社の調査による2020年4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。



ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2020年4月期 決算短信

(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	190,197	258,117
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,379.66	4,379.66	-	-	7	100.0	140,519	226,442
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.14	3,323.14	-	-	4	100.0	110,855	114,000
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,289.49	4,213.20	18	17	23	98.2	91,977	108,095
		A-6	原宿FFビル	3,071.15	3,071.15	-	-	2	100.0	102,982	141,464
		A-7	KDX南青山ビル	1,815.19	1,815.19	-	-	8	100.0	84,795	95,939
		A-8	KDX神田北口ビル	1,948.02	1,948.02	-	-	10	100.0	53,524	88,460
		A-13	KDX麴町ビル	3,719.18	3,719.18	-	-	9	100.0	142,195	205,666
		A-14	KDX船橋ビル	3,846.03	3,846.03	-	-	21	100.0	109,914	143,904
		A-16	東伸24ビル	6,616.68	6,616.68	-	-	20	100.0	165,531	274,925
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,072.34	3,072.34	-	-	5	100.0	148,596	286,180
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	99,850	134,922
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.94	3,019.94	-	-	7	100.0	99,070	116,275
		A-21	KDX新橋ビル	2,803.96	2,803.96	-	-	8	100.0	133,583	201,934
		A-22	KDX新横浜ビル	4,768.94	4,748.01	-	-	23	99.6	89,099	158,643
		A-26	KDX木場ビル	2,455.49	2,455.49	-	-	6	100.0	45,004	62,737
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.79	2,564.79	-	-	10	100.0	74,752	91,513
		A-29	KDX東新宿ビル	5,859.92	5,859.92	-	-	6	100.0	140,779	128,236
		A-30	KDX西五反田ビル	3,883.04	3,883.04	-	-	12	100.0	114,741	149,612
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	-	-	7	100.0	45,378	48,517
		A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	-	-	9	100.0	167,659	237,570
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	2	100.0	67,621	113,350
		A-34	KDX本厚木ビル	2,755.71	1,953.07	-	-	12	70.9	39,929	53,902
		A-35	KDX八王子ビル	2,165.20	2,165.20	-	-	10	100.0	49,290	56,738
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,894.49	5,894.49	-	-	10	100.0	207,154	322,036
		A-38	KDX西新宿ビル	1,593.59	1,593.59	-	-	9	100.0	49,998	72,485
		A-41	KDX新宿286ビル	2,443.99	2,443.99	-	-	6	100.0	82,302	103,781
		A-46	飛栄九段北ビル	6,908.96	6,908.96	-	-	14	100.0	267,537	354,430
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,126.69	5,126.69	-	-	1	100.0	103,577	155,862
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,238.01	2,238.01	-	-	9	100.0	68,635	113,938
		A-55	新都心丸善ビル	1,912.25	1,912.25	-	-	6	100.0	54,780	74,724
		A-56	KDX神保町ビル	2,323.44	2,323.44	-	-	6	100.0	75,745	100,095
		A-59	KDX岩本町ビル	1,529.79	1,378.36	3	2	8	90.1	46,628	59,620
		A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,294.00	-	-	11	100.0	236,390	355,652
		A-62	小石川TGビル	3,934.54	3,934.54	-	-	3	100.0	127,011	156,544
		A-63	KDX五反田ビル	3,157.04	3,157.04	-	-	9	100.0	105,434	137,551
		A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	64,551	105,793
		A-66	KDX新宿ビル	5,824.24	5,824.24	-	-	21	100.0	266,025	370,106
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	4	100.0	148,269	193,218
		A-68	KDX日本橋本町ビル	3,998.39	3,998.39	-	-	8	100.0	143,285	231,049
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,429.25	4,429.25	-	-	5	100.0	165,290	172,552
		A-72	KDX東品川ビル	7,117.97	7,117.97	-	-	5	100.0	159,382	231,304
		A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	-	-	7	100.0	115,905	165,652
		A-74	KDX新日本橋ビル	2,658.79	2,658.79	-	-	8	100.0	91,780	138,609
		A-78	KDX立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	-	-	5	100.0	67,101	94,522
		A-83	KDX府中ビル	10,151.50	10,151.50	-	-	39	100.0	317,238	403,939
		A-84	KDX春日ビル	4,347.11	4,347.11	-	-	12	100.0	128,506	159,049
A-85	KDX中目黒ビル	2,726.69	2,726.69	-	-	7	100.0	107,044	169,810		
A-86	KDX大宮ビル	3,810.81	3,810.81	1	1	17	100.0	119,225	193,618		
A-87	日本橋堀留町ファースト	3,106.42	3,106.42	8	8	14	100.0	102,669	124,983		
A-88	KDX新宿六丁目ビル	4,037.44	4,037.44	-	-	7	100.0	104,779	106,990		
A-89	KDX高輪台ビル	6,967.61	6,967.61	-	-	8	100.0	206,843	268,371		
A-90	KDX池袋ビル	3,110.71	3,110.71	-	-	8	100.0	139,448	210,258		
A-91	KDX三田ビル	3,331.65	3,331.65	-	-	12	100.0	116,193	171,789		
A-92	KDX秋葉原ビル	2,289.27	2,289.27	-	-	6	100.0	84,579	97,741		
A-93	KDX飯田橋スクエア	4,571.92	4,571.92	-	-	7	100.0	185,102	295,930		
A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,978.54	12,978.54	-	-	10	100.0	454,089	705,479		
A-95	KDX豊洲グランスクエア	11,797.85	11,797.85	-	-	13	100.0	333,819	490,279		
A-96	KDX高田馬場ビル	4,595.41	4,595.41	-	-	11	100.0	143,714	166,418		
A-99	KDX池袋ウエストビル	2,532.71	2,532.71	-	-	8	100.0	77,162	65,006		
A-101	KDX横浜ビル	10,922.27	10,922.27	-	-	27	100.0	295,750	379,745		
A-102	KDX横浜西口ビル	4,981.87	4,981.87	-	-	14	100.0	121,588	164,134		
A-107	KDX銀座イーストビル	4,400.92	4,400.92	-	-	12	100.0	122,211	148,526		

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2020年4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	136,515	178,077
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,052.73	3,052.73	-	-	8	100.0	109,430	137,835
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	8,179.00	8,179.00	-	-	3	100.0	334,669	663,750
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,284.79	3,284.79	-	-	11	100.0	120,859	156,809
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	1,505.28	1,505.28	-	-	8	100.0	41,318	47,489
		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	225,158	311,569
		A-117	BR五反田	3,504.75	3,504.75	-	-	6	100.0	108,914	118,917
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	2,205.33	2,205.33	-	-	1	100.0	98,848	176,681
		A-120	KDX代々木ビル	1,173.55	1,173.55	-	-	10	100.0	69,238	106,034
		A-121	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,522.70	-	-	3	98.2	281,103	321,559
		A-122	三菱重工横浜ビル	13,495.34	13,495.34	-	-	22	100.0	429,821	688,413
		A-123	KDX横浜関内ビル	10,075.62	10,075.62	-	-	6	100.0	288,227	233,023
		A-124	KDX浜松町ブレイス	9,325.18	9,325.18	-	-	14	100.0	521,552	992,616
	A-125	調布センタービル	11,834.73	11,834.73	-	-	7	100.0	331,396	269,169	
	A-127	KDX神田駅前ビル	2,162.88	2,162.88	-	-	7	100.0	33,890	60,656	
	A-12	ポルタス・センタービル	11,501.15	10,672.83	-	-	27	92.8	269,053	321,880	
	A-42	KDX烏丸ビル	8,743.96	8,743.96	-	-	41	100.0	214,634	302,546	
	A-44	KDX仙台ビル	3,948.03	3,948.03	-	-	31	100.0	97,190	179,288	
	A-53	KDX博多南ビル	10,112.11	10,012.81	-	-	53	99.0	203,411	280,185	
	A-54	KDX北浜ビル	3,995.28	3,995.28	-	-	13	100.0	72,266	97,376	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,451.16	-	-	16	93.2	184,800	218,920	
	A-69	KDX小林道修町ビル	7,072.25	7,072.25	-	-	9	100.0	203,973	235,674	
	A-70	KDX札幌ビル	3,786.75	3,786.75	-	-	21	100.0	101,796	119,743	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,903.84	7,903.84	-	-	18	100.0	333,239	515,796	
	A-82	KDX東梅田ビル	4,994.88	4,994.88	-	-	4	100.0	141,742	136,395	
A-97	KDX宇都宮ビル	5,278.51	5,278.51	-	-	24	100.0	186,692	139,066		
A-98	KDX広島ビル	4,003.86	4,003.86	-	-	22	100.0	74,954	108,576		
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	17,190.71	17,190.71	-	-	62	100.0	646,854	919,468		
A-104	KDX南本町ビル	5,280.02	5,280.02	-	-	17	100.0	106,950	160,138		
A-106	KDX桜通ビル	12,318.24	12,318.24	-	-	34	100.0	336,758	462,850		
A-110	KDX新大阪ビル	5,979.39	5,979.39	-	-	17	100.0	155,752	179,614		
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	4,363.96	4,363.96	-	-	15	100.0	121,743	172,867		
A-118	KDX札幌北口ビル	3,319.16	3,319.16	-	-	12	100.0	74,280	87,142		
A-126	土佐堀プライム	5,635.39	5,635.39	-	-	9	100.0	67,048	217,144		
オフィスビル (98件) 小計				486,772.40	484,220.00	35	33	1,209	99.5	15,146,418	21,061,482
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99物件 合計				488,127.53	485,575.13	35	33	1,210 (注11)	99.5	15,215,099	21,118,712
最近5年の稼働率推移											
				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%						
				2020年 4月30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31期（2020年10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札幌北口ビル (北海道札幌市)	空調改修工事等	自 2020年 5月 至 2020年10月	183	-	-
ポルトス・センタービル (大阪府堺市)	空調改修工事等	同上	142	-	-
KDX飯田橋ビル (東京都新宿区)	専有部改修工事等	同上	122	-	-
小石川TGビル (東京都文京区)	外壁改修工事等	同上	101	-	-
KDX茅場町ビル (東京都中央区)	外壁改修工事等	同上	76	-	-
千里ライフサイエンス センタービル (大阪府豊中市)	防犯設備改修工事等	同上	68	-	-
KDX八丁堀ビル (東京都中央区)	外壁改修工事等	同上	52	-	-
KDX宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	空調改修工事等	同上	52	-	-
KDX札幌ビル (北海道札幌市)	機械式駐車場改修工事等	同上	43	-	-
KDX神田北口ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事等	同上	43	-	-
KDX本厚木ビル (神奈川県厚木市)	外壁改修工事等	同上	37	-	-
BR五反田 (東京都品川区)	エレベーター改修工事等	同上	33	-	-
KDX新宿六丁目ビル (東京都新宿区)	防犯設備改修工事等	同上	24	-	-

(注) 資本的支出の予定金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

② 期中に行った資本的支出について

当期（2020年4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1,485百万円であり、当期費用に区分された修繕費474百万円と合わせ、合計1,960百万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11月 至 2020年 4月	360
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	161
KDX銀座イーストビル (東京都中央区)	外壁改修工事等	同上	70
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	65
KDX高輪台ビル (東京都港区)	外壁改修工事等	同上	63
小石川TGビル (東京都文京区)	空調改修工事等	同上	52
KDX芝大門ビル (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	45
KDX三田ビル (東京都港区)	エレベーター改修工事等	同上	42
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	27
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	24
日本橋堀留町ファースト (東京都中央区)	エレベーター改修工事等	同上	23
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	22
その他			473
ポートフォリオ全体			1,485

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

該当事項はありません。

(3) 主要なテナントの概要

① 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、当期（2020年4月期）における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

② 主要なテナントに関する情報

A. 賃貸面積がポートフォリオ全体の10%以上を占めるテナント：該当事項はありません。

B. 参考：上位エンドテナント

(2020年4月30日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	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	1.1
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	6.5
ポートフォリオ全体			485,575.13	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30期 (2019年11月1日～2020年4月30日) : 182日間 ※2020年4月30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%	0.6%	0.9%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	5,715	3,977	3,262	2,321	2,397	2,193	1,745	5,496	2,245	4,729	4,365	3,032	2,646	3,700	
	期末評価額 (百万円)	6,990	5,310	3,480	2,440	3,350	2,840	1,720	5,350	2,850	5,330	6,080	3,590	3,000	5,180	
	構成比率	1.4%	1.0%	0.7%	0.5%	0.7%	0.6%	0.3%	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	20	5	9	7	8	
	賃貸可能面積 (㎡)	5,753.82	4,379.66	3,323.14	4,289.49	3,071.15	1,815.19	1,948.02	3,719.18	3,846.03	6,616.68	3,072.34	2,724.35	3,019.94	2,803.96	
	賃貸面積 (㎡)	5,753.82	4,379.66	3,323.14	4,213.20	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															
		2020年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	100.0%	90.4%	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%	97.1%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	2016年10月末	94.6%	100.0%	100.0%	94.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	2016年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	91.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	83.4%	100.0%	100.0%	100.0%	
	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%	
損益情報 (第30期)	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	190,197	140,519	110,855	91,977	102,982	84,795	53,524	142,195	109,914	165,531	148,596	99,850	99,070	133,583	
	賃貸収入	174,822	125,525	97,558	78,165	97,174	76,964	49,320	126,810	97,562	145,619	137,061	92,754	86,662	125,965	
	その他収入	15,375	14,993	13,296	13,811	5,807	7,831	4,204	15,385	12,352	19,912	11,534	7,095	12,407	7,617	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	58,773	32,794	30,747	33,350	26,480	19,060	15,610	41,248	35,892	45,133	32,457	25,346	27,596	34,757	
	管理委託費	15,078	10,948	10,984	9,324	6,842	5,709	5,139	9,573	13,234	14,267	10,431	7,387	8,026	9,408	
	公租公課	22,491	9,540	9,026	7,943	8,616	6,486	4,208	18,581	7,445	13,279	12,047	9,598	6,769	17,863	
	水道光熱費	9,945	6,380	5,122	7,102	2,898	4,178	2,897	6,874	6,572	10,249	5,408	3,579	5,483	4,381	
	修繕費	2,835	1,127	4,227	7,706	5,553	2,083	2,080	5,336	7,689	4,154	3,595	2,076	5,904	2,399	
	保険料	194	133	118	147	89	50	52	135	148	225	119	89	93	108	
信託報酬・その他	8,228	4,664	1,268	1,125	2,479	551	1,232	746	802	2,958	854	2,616	1,319	596		
③NOI (=①-②) (千円)	131,423	107,724	80,108	58,627	76,502	65,734	37,913	100,947	74,021	120,397	116,138	74,504	71,473	98,825		
④減価償却費 (千円)	28,751	27,437	21,812	18,179	12,308	7,253	8,609	22,085	22,908	39,967	20,973	9,493	18,215	10,651		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	102,672	80,287	58,295	40,447	64,193	58,481	29,303	78,861	51,113	80,430	95,165	65,011	53,258	88,173		
⑥資本的支出 (千円)	860	16,490	8,091	2,161	1,293	-	370	5,567	2,509	6,760	-	1,585	2,400	1,420		
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	130,563	91,234	72,017	56,465	75,209	65,734	37,543	95,379	71,512	113,637	116,138	72,918	69,073	97,405		
参考情報	経费率 (=②/①)	30.9%	23.3%	27.7%	36.3%	25.7%	22.5%	29.2%	29.0%	32.7%	27.3%	21.8%	25.4%	27.9%	26.0%	
	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)	6,563	5,066	3,897	3,073	3,662	3,072	1,866	4,962	3,753	5,835	5,402	3,558	3,480	4,743	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.6%	3.5%	3.3%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.4%	3.6%	3.6%	3.5%	3.6%	
長期修繕工事																
取得後12年間の見積累計額 (千円)	261,822	224,040	154,215	237,800	198,014	111,323	100,741	161,000	180,238	309,328	232,159	163,222	198,294	117,213		
参考: 上記年平均額	21,818	18,670	12,851	19,816	16,501	9,276	8,395	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30期 (2019年11月1日～2020年4月30日) : 182日間 ※2020年4月30日現在

用途		オフィスビル														
地域区分		東京経済圏														
物件番号		A022	A026	A027	A029	A030	A031	A032	A033	A034	A035	A037	A038	A041	A046	
物件名称		KDX 新横浜ビル	KDX 木場ビル	KDX 鍛冶町ビル	KDX 東新宿ビル	KDX 西五反田ビル	KDX 門前仲町ビル	KDX 芝大門ビル	KDX 御徒町ビル	KDX 本厚木ビル	KDX 八王子ビル	KDX 御茶ノ水ビル	KDX 西新宿ビル	KDX 新宿286ビル	飛栄九段北ビル	
取得年月日		2006年5月1日	2006年6月20日	2006年7月3日	2006年9月1日	2006年12月1日	2007年1月19日	2007年3月1日	2007年3月1日	2007年3月1日	2007年3月1日	2007年4月2日	2007年4月2日	2007年6月1日	2008年2月1日	
価格情報	取得価格 (百万円)	2,520	1,580	2,350	2,950	4,200	1,400	6,090	2,000	1,305	1,155	6,400	1,500	2,300	7,600	
	構成比率	0.6%	0.4%	0.5%	0.7%	1.0%	0.3%	1.4%	0.5%	0.3%	0.3%	1.5%	0.3%	0.5%	1.8%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,215	1,396	2,218	2,959	3,717	1,272	5,928	2,014	1,109	1,177	6,266	1,513	2,343	7,412	
	期末評価額 (百万円)	2,870	1,240	2,380	4,190	3,820	1,170	5,600	2,130	1,270	1,220	7,940	1,580	2,860	8,280	
	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%	1.6%	
貸借情報	テナント総数	23	6	10	6	12	7	9	2	12	10	10	9	6	14	
	賃貸可能面積 (㎡)	4,768.94	2,455.49	2,564.79	5,859.92	3,883.04	2,008.74	5,997.36	1,792.54	2,755.71	2,165.20	5,894.49	1,593.59	2,443.99	6,908.96	
	賃貸面積 (㎡)	4,748.01	2,455.49	2,564.79	5,859.92	3,883.04	2,008.74	5,997.36	1,792.54	1,953.07	2,165.20	5,894.49	1,593.59	2,443.99	6,908.96	
	稼働率															
		2020年4月末	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	70.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		2019年10月末	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	70.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	80.5%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	97.5%
		2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	84.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%
		2018年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	84.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%
		2017年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	77.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2017年4月末	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	100.0%	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%	
損益情報 (第30期)	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	89,099	45,004	74,752	140,779	114,741	45,378	167,659	67,621	39,929	49,290	207,154	49,998	82,302	267,537	
	賃貸収入	82,586	39,248	67,468	126,197	99,244	36,947	157,310	58,613	30,394	41,791	198,318	45,708	70,245	245,293	
	その他収入	6,512	5,756	7,284	14,582	15,496	8,431	10,348	9,008	9,534	7,498	8,835	4,290	12,056	22,243	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	22,655	16,041	21,556	44,222	30,940	17,108	39,450	13,936	21,461	17,355	42,261	18,128	24,646	89,204	
	管理委託費	8,569	4,806	6,886	13,353	9,515	4,451	14,633	5,832	5,692	4,887	12,708	4,982	7,259	31,881	
	公租公課	6,258	4,711	5,559	13,970	9,272	3,214	11,928	2,872	3,610	4,118	15,860	4,463	8,348	27,588	
	水道光熱費	4,359	4,055	3,797	10,010	7,957	4,397	8,841	3,134	3,103	3,200	7,230	2,687	4,946	17,232	
	修繕費	1,655	1,853	4,728	4,933	3,630	4,854	2,361	433	6,846	4,497	1,158	5,842	2,212	5,196	
	保険料	144	66	74	193	142	62	167	48	91	69	183	54	103	248	
信託報酬・その他	1,667	548	509	1,760	422	127	1,518	1,615	2,116	581	5,119	99	1,776	7,057		
③NOI (=①-②) (千円)	66,444	28,962	53,196	96,556	83,800	28,270	128,208	53,685	18,467	31,935	164,892	31,869	57,655	178,332		
④減価償却費 (千円)	24,750	12,096	13,180	22,082	29,799	9,984	33,494	8,540	13,798	11,820	28,496	7,475	12,386	18,465		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	41,693	16,866	40,015	74,474	54,000	18,285	94,714	45,144	4,668	20,114	136,396	24,394	45,268	159,867		
⑥資本的支出 (千円)	11,371	1,605	2,200	10,886	20,809	4,515	52,109	4,838	12,938	-	275	24,413	2,488	-		
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	55,072	27,357	50,996	85,670	62,991	23,755	76,099	48,846	5,529	31,935	164,617	7,456	55,167	178,332		
参考情報	経费率 (=②/①)	25.4%	35.6%	28.8%	31.4%	27.0%	37.7%	23.5%	20.6%	53.7%	35.2%	20.4%	36.3%	29.9%	33.3%	
	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)	3,174	1,509	2,611	4,843	4,051	1,503	6,038	2,475	1,191	1,657	7,592	1,670	2,856	9,099	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.6%	3.4%	3.5%	3.4%	3.5%	3.3%	3.6%	3.7%	3.0%	3.4%	3.7%	3.3%	3.5%	3.4%	
長期修繕工事																
取得後12年間の見積累計額 (千円)	111,671	127,183	133,761	93,342	129,945	136,390	323,620	90,133	65,934	85,771	355,880	45,530	94,622	368,772		
参考: 上記年平均額	9,305	10,598	11,146	7,778	10,828	11,365	26,968	7,511	5,494	7,147	29,656	3,794	7,885	30,731		



【参考情報】 個別物件の収益状況 第30期 (2019年11月1日～2020年4月30日) : 182日間 ※2020年4月30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%	0.6%	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)	3,390	2,208	2,065	2,824	1,597	8,546	2,993	2,663	1,797	6,909	4,134	3,909	4,498	4,698	
	期末評価額 (百万円)	3,210	2,090	1,790	2,510	1,610	8,840	3,250	3,410	2,530	10,100	5,910	4,950	5,760	4,700	
	構成比率	0.6%	0.4%	0.4%	0.5%	0.3%	1.7%	0.6%	0.7%	0.5%	2.0%	1.2%	1.0%	1.1%	0.9%	
貸借借情報	テナント総数	1	9	6	6	8	11	3	9	8	21	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	1,378.36	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															
		2020年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.1%
		2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	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%	100.0%	94.0%	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%	100.0%	93.2%	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%	100.0%	93.2%	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%	
損益情報 (第30期)	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	103,577	68,635	54,780	75,745	46,628	236,390	127,011	105,434	64,551	266,025	148,269	143,285	165,290	159,382	
	賃貸収入	93,427	57,582	48,557	67,931	43,662	204,153	107,577	97,402	59,402	236,160	141,850	136,004	149,570	140,079	
	その他収入	10,150	11,052	6,222	7,813	2,965	32,237	19,433	8,032	5,148	29,865	6,418	7,281	15,720	19,302	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	35,912	20,301	17,070	19,424	12,082	85,748	42,789	26,570	13,486	74,115	33,828	34,559	44,483	49,695	
	管理委託費	13,072	7,265	6,286	5,524	3,757	32,692	14,005	8,789	5,159	23,700	9,872	9,460	11,072	15,223	
	公租公課	7,348	5,810	4,727	7,357	3,086	18,900	10,382	9,102	4,807	28,448	14,283	16,579	10,823	16,275	
	水道光熱費	8,597	3,690	4,002	6,027	1,840	23,822	10,738	5,256	2,218	13,483	4,884	5,221	17,345	10,800	
	修繕費	5,921	698	327	226	3,159	8,028	6,489	802	366	4,258	932	1,158	4,060	5,012	
	保険料	170	96	67	83	43	343	138	106	49	246	115	114	133	205	
信託報酬・その他	802	2,740	1,659	204	195	1,961	1,035	2,513	886	3,977	3,739	2,025	1,048	2,178		
③NOI (=①-②) (千円)	67,665	48,333	37,709	56,321	34,545	150,642	84,221	78,864	51,064	191,910	114,441	108,726	120,807	109,686		
④減価償却費 (千円)	34,603	13,716	8,772	10,471	13,262	79,499	17,220	15,169	11,412	24,626	12,093	11,508	17,171	29,271		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	33,062	34,617	28,937	45,849	21,282	71,142	67,000	63,695	39,651	167,284	102,347	97,218	103,636	80,415		
⑥資本的支出 (千円)	4,387	8,565	5,159	1,669	-	9,085	52,539	7,850	2,991	1,528	-	1,135	16,973	65,029		
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	63,278	39,768	32,550	54,651	34,545	141,556	31,682	71,014	48,073	190,382	114,441	107,591	103,833	44,656		
参考情報	経費率 (=②/①)	34.7%	29.6%	31.2%	25.6%	25.9%	36.3%	33.7%	25.2%	20.9%	27.9%	22.8%	24.1%	26.9%	31.2%	
	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P/M報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,494	2,387	1,887	2,695	1,656	7,898	4,310	3,761	2,359	9,345	5,361	5,143	5,838	5,491	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.4%	3.5%	3.4%	3.6%	3.6%	3.3%	3.4%	3.6%	3.7%	3.5%	3.6%	3.6%	3.5%	3.4%	
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30期 (2019年11月1日～2020年4月30日) : 182日間 ※2020年4月30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	日本橋堀留町 ファースト	KDX 新宿六丁目ビル	KDX 高輪台ビル	KDX 池袋ビル	KDX 三田ビル	KDX 秋葉原ビル	KDX 飯田橋スクエア	
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18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%	0.6%	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)	2,609	1,981	1,320	5,761	2,644	1,866	2,155	2,247	1,877	5,572	3,578	3,153	2,502	4,852	
	期末評価額 (百万円)	3,420	3,140	1,800	8,660	4,040	3,290	3,100	3,090	3,340	6,670	5,100	3,920	3,210	6,210	
	構成比率	0.7%	0.6%	0.4%	1.7%	0.8%	0.6%	0.6%	0.6%	0.7%	1.3%	1.0%	0.8%	0.6%	1.2%	
貸借借情報	テナント総数	7	8	5	39	12	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	4,347.11	2,726.69	3,810.81	3,106.42	4,037.44	6,967.61	3,110.71	3,331.65	2,289.27	4,571.92	
	賃貸面積 (㎡)	3,992.60	2,658.79	1,612.13	10,151.50	4,347.11	2,726.69	3,810.81	3,106.42	4,037.44	6,967.61	3,110.71	3,331.65	2,289.27	4,571.92	
	稼働率															
		2020年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		2019年4月末	100.0%	100.0%	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%	94.0%	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%	90.2%	100.0%	100.0%	87.5%	100.0%	0.0%	
損益情報 (第30期)	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	115,905	91,780	67,101	317,238	128,506	107,044	119,225	102,669	104,779	206,843	139,448	116,193	84,579	185,102	
	賃貸収入	107,716	84,546	58,459	278,677	116,620	98,313	107,276	92,218	88,377	183,622	128,104	100,355	79,648	172,435	
	その他収入	8,188	7,234	8,642	38,561	11,886	8,730	11,949	10,450	16,401	23,220	11,344	15,837	4,931	12,666	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	35,638	23,369	22,010	91,800	34,583	30,520	29,723	27,641	33,055	54,212	34,248	30,848	16,659	41,656	
	管理委託費	7,905	7,257	5,283	30,042	10,760	7,775	9,958	10,495	9,038	15,797	10,175	9,434	5,644	12,547	
	公租公課	12,529	7,448	8,123	26,517	11,943	6,252	6,830	7,306	10,928	19,664	7,675	10,184	3,826	14,371	
	水道光熱費	6,854	4,999	3,094	27,731	6,906	3,916	6,764	6,823	8,087	11,486	7,338	7,062	3,906	9,920	
	修繕費	6,152	1,035	4,682	3,164	3,761	9,199	4,315	1,745	3,891	6,186	5,801	2,465	2,647	4,317	
	保険料	151	87	66	449	178	110	129	131	160	226	88	136	75	162	
信託報酬・その他	2,045	2,541	759	3,895	1,034	3,266	1,724	1,138	948	852	3,168	1,565	558	336		
③NOI (=①-②) (千円)	80,266	68,410	45,090	225,438	93,923	76,524	89,502	75,027	71,724	152,630	105,199	85,345	67,920	143,445		
④減価償却費 (千円)	24,634	10,524	5,381	45,998	19,614	11,393	15,849	12,132	11,031	18,960	27,368	13,457	11,789	27,368		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	55,632	57,885	39,709	179,440	74,308	65,130	73,653	62,895	60,692	133,669	77,831	71,887	56,131	116,076		
⑥資本的支出 (千円)	2,030	-	5,200	31,483	2,592	140	16,829	23,103	22,917	63,224	5,354	42,109	360	37,380		
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	78,236	68,410	39,890	193,955	91,331	76,384	72,673	51,924	48,806	89,405	99,845	43,235	67,560	106,064		
参考情報	経費率 (=②/①)	30.7%	25.5%	32.8%	28.9%	26.9%	28.5%	24.9%	26.9%	31.5%	26.2%	24.6%	26.5%	19.7%	22.5%	
	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)	4,003	3,269	2,289	11,075	4,539	3,746	4,259	3,626	3,602	7,336	4,992	4,113	3,112	6,705	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.6%	3.4%	3.5%	3.5%	3.5%	3.6%	3.5%	3.4%	3.5%	3.6%	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30期 (2019年11月1日～2020年4月30日) : 182日間 ※2020年4月30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%	0.8%	0.4%	1.7%	0.6%	0.8%	0.8%	0.9%	3.6%	0.9%	0.3%	1.0%	1.9%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	10,839	7,834	3,595	2,031	7,396	2,674	3,684	3,562	4,015	16,025	3,961	1,382	4,184	8,524	
	期末評価額 (百万円)	17,400	9,890	4,470	2,400	9,100	3,270	3,890	4,032	4,510	23,600	4,230	1,510	4,790	9,350	
	構成比率	3.4%	2.0%	0.9%	0.5%	1.8%	0.6%	0.8%	0.8%	0.9%	4.7%	0.8%	0.3%	0.9%	1.8%	
貸借情報	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															
		2020年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		2019年4月末	100.0%	100.0%	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%	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%	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%	-	-	-	-	-	
損益情報 (第30期)	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	454,089	333,819	143,714	77,162	295,750	121,588	122,211	136,515	109,430	334,669	120,859	41,318	非開示 (注)	225,158	
	賃貸収入	411,863	281,754	118,851	65,377	260,512	106,128	105,889	132,183	100,575	314,365	110,829	39,600	非開示 (注)	204,365	
	その他収入	42,226	52,065	24,863	11,784	35,238	15,459	16,322	4,332	8,855	20,303	10,030	1,717	非開示 (注)	20,792	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	100,052	94,955	33,329	21,694	73,402	41,078	39,680	45,030	24,204	105,131	34,768	13,343	非開示 (注)	48,845	
	管理委託費	36,616	21,936	10,389	6,387	29,187	11,836	9,992	29,810	9,667	30,992	8,761	3,036	非開示 (注)	16,531	
	公租公課	29,332	21,520	10,172	5,296	19,382	10,560	11,036	13,520	7,936	51,181	13,577	3,539	非開示 (注)	17,921	
	水道光熱費	22,929	26,861	8,219	3,648	19,693	11,007	7,882	-	4,458	15,900	6,526	2,031	非開示 (注)	12,129	
	修繕費	5,958	13,856	3,148	2,983	2,601	5,537	9,865	1,204	798	5,816	5,370	4,038	非開示 (注)	1,328	
	保険料	454	425	141	98	352	164	163	195	105	299	105	40	非開示 (注)	231	
信託報酬・その他	4,762	10,355	1,257	3,280	2,184	1,971	740	300	1,238	941	427	657	非開示 (注)	704		
③NOI (=①-②) (千円)	354,037	238,863	110,385	55,468	222,348	80,509	82,531	91,484	85,226	229,537	86,091	27,974	75,460	176,312		
④減価償却費 (千円)	102,372	79,951	17,218	14,005	49,670	16,592	16,631	15,930	10,608	61,970	11,803	4,039	4,755	17,477		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	251,664	158,912	93,166	41,462	172,677	63,917	65,899	75,554	74,617	167,566	74,287	23,935	70,704	158,834		
⑥資本的支出 (千円)	2,310	18,910	980	2,742	2,152	-	70,464	7,748	13,138	360,561	45,712	4,861	6,237	-		
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	351,727	219,953	109,405	52,726	220,196	80,509	12,066	83,736	72,088	△131,024	40,378	23,113	69,222	176,312		
参考情報	経費率 (=②/①)	22.0%	28.4%	23.2%	28.1%	24.8%	33.8%	32.5%	33.0%	22.1%	31.4%	32.3%	28.8%	非開示 (注)	21.7%	
	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)	16,492	3,422	5,185	2,706	10,573	4,124	4,178	4,653	3,972	11,514	4,223	1,414	非開示 (注)	8,193	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.6%	1.0%	3.6%	3.5%	3.6%	3.4%	3.4%	3.4%	3.6%	3.4%	3.5%	3.4%	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	197,760	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	16,480	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30期 (2019年11月1日～2020年4月30日) : 182日間 ※2020年4月30日現在

用途		オフィスビル														
地域区分		東京経済圏										地方経済圏				
物件番号		A117	A119	A120	A121	A122	A123	A124	A125	A127	A012	A042	A044	A053	A054	
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	KDX 神田駅前ビル	ホルタス・ 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	
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	2020年2月7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	
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	3,300	5,570	5,400	2,100	4,900	2,220	
	構成比率	0.5%	0.8%	0.6%	2.3%	3.4%	2.2%	4.8%	2.0%	0.8%	1.3%	1.2%	0.5%	1.1%	0.5%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,278	3,550	2,427	9,431	14,660	9,653	20,564	8,998	3,336	3,829	5,064	1,887	4,392	2,010	
	期末評価額 (百万円)	2,730	3,900	2,310	14,100	15,000	10,400	23,800	10,000	3,510	5,150	5,670	2,070	4,960	1,670	
	構成比率	0.5%	0.8%	0.5%	2.8%	3.0%	2.1%	4.7%	2.0%	0.7%	1.0%	1.1%	0.4%	1.0%	0.3%	
貸借情報	テナント総数	6	1	10	3	22	6	14	7	7	27	41	31	53	13	
	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	2,162.88	11,501.15	8,743.96	3,948.03	10,112.11	3,995.28	
	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	2,162.88	10,672.83	8,743.96	3,948.03	10,012.81	3,995.28	
	稼働率															
		2020年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.8%	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%
		2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	97.3%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%
		2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	94.1%	100.0%	100.0%	99.5%	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%	95.1%	100.0%
		2018年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.8%	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	89.2%
		2017年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	100.0%	96.7%	100.0%	99.5%	89.2%
	2017年4月末	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	100.0%	97.8%	100.0%	95.2%	89.2%	
	2016年10月末	-	-	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	96.7%	100.0%	100.0%	97.6%	89.3%	
	2016年4月末	-	-	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	97.3%	99.3%	100.0%	97.5%	89.3%	
	2015年10月末	-	-	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	95.9%	99.2%	100.0%	88.7%	92.8%	
損益情報 (第30期)	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	84日	182日	182日	182日	182日	182日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	108,914	98,848	69,238	281,103	429,821	288,227	521,552	331,396	33,890	269,053	214,634	97,190	203,411	72,266	
	賃貸収入	85,418	88,057	60,524	253,633	402,432	255,962	487,502	294,941	30,431	225,938	190,345	82,958	177,309	61,932	
	その他収入	23,496	10,791	8,714	27,469	27,389	32,264	34,050	36,454	3,459	43,115	24,289	14,231	26,101	10,334	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	40,893	24,044	18,720	65,620	134,087	76,984	97,229	80,689	4,875	118,351	67,495	35,044	58,466	25,715	
	管理委託費	16,751	7,104	4,049	19,188	38,915	27,574	37,200	43,260	2,628	65,840	20,660	11,337	15,701	7,324	
	公租公課	9,577	8,949	4,797	22,415	37,769	26,565	28,293	12	-	21,306	24,464	7,094	11,236	4,424	
	水道光熱費	4,546	6,085	3,816	18,151	47,649	19,067	26,109	30,885	1,955	17,095	15,799	8,900	22,480	7,089	
	修繕費	5,235	1,138	5,200	4,756	6,814	1,252	3,022	3,073	28	8,465	3,779	5,835	4,735	1,307	
	保険料	144	64	32	220	739	397	356	468	32	1,080	327	150	311	123	
信託報酬・その他	4,638	702	825	886	2,199	2,128	2,246	2,990	230	4,562	2,463	1,726	4,000	5,444		
③NOI (=①-②) (千円)	68,020	74,804	50,517	215,482	295,734	211,242	424,323	250,706	29,015	150,702	147,138	62,145	144,945	46,551		
④減価償却費 (千円)	9,868	7,893	9,845	35,683	41,613	57,022	76,644	25,214	2,125	52,964	34,352	19,957	39,257	14,013		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	58,152	66,910	40,672	179,799	254,120	154,219	347,679	225,492	26,890	97,738	112,786	42,188	105,687	32,537		
⑥資本的支出 (千円)	-	4,410	1,747	1,372	16,580	2,139	-	580	-	6,037	9,261	4,686	6,713	100		
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	68,020	70,394	48,770	214,110	279,153	209,103	424,323	250,126	29,015	144,665	137,876	57,459	138,231	46,451		
参考情報	経费率 (=②/①)	37.5%	24.3%	27.0%	23.3%	31.2%	26.7%	18.6%	24.3%	14.4%	44.0%	31.4%	36.1%	28.7%	35.6%	
	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	15,238	42,611	48,014	14,185	22,119	8,815	
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,610	3,543	2,444	10,134	2,840	10,193	19,303	11,879	1,283	8,566	7,383	3,251	7,109	2,424	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.3%	3.6%	3.5%	3.6%	0.7%	3.5%	3.7%	3.6%	3.8%	3.2%	3.4%	3.3%	3.5%	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	57,675	197,767	750,371	124,369	83,362	330,605	138,976	971,099	375,354	128,121	291,937	131,582		
参考: 上記年平均額	15,012	4,767	4,806	16,480	62,530	10,364	6,946	27,550	11,581	80,924	31,279	10,676	24,328	10,965		

【参考情報】 個別物件の収益状況 第30期 (2019年11月1日～2020年4月30日) : 182日間 ※2020年4月30日現在

用途		オフィスビル														
地域区分		地方経済圏														
物件番号		A058	A069	A070	A079	A082	A097	A098	A100	A104	A106	A110	A111	A118	A126	
物件名称		KDX 名古屋栄ビル	KDX 小林道修町ビル	KDX 札幌ビル	KDX 名古屋駅前ビル	KDX 東梅田ビル	KDX 宇都宮ビル	KDX 広島ビル	千里ライフ サイエンス センタービル	KDX 南本町ビル	KDX 桜通ビル	KDX 新大阪ビル	KDX 名古屋日銀前 ビル	KDX 札幌北口 ビル	土佐堀 プライム	
取得年月日		2009年7月1日	2010年12月1日	2011年3月25日	2011年12月26日	2012年3月28日	2014年5月30日	2014年9月1日	2014年10月15日	2014年12月2日	2015年1月9日	2015年9月1日	2016年3月15日	2017年7月20日	2020年1月31日	
価格情報	取得価格 (百万円)	7,550	2,870	2,005	7,327	2,770	2,350	1,300	13,000	2,200	5,900	4,550	3,500	1,800	5,000	
	構成比率	1.7%	0.7%	0.5%	1.7%	0.6%	0.5%	0.3%	3.0%	0.5%	1.4%	1.1%	0.8%	0.4%	1.2%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	6,395	1,912	1,956	7,896	2,326	2,247	1,351	12,611	1,977	6,557	4,505	3,418	1,956	5,043	
	期末評価額 (百万円)	5,570	3,080	2,640	10,000	3,860	2,670	1,840	13,800	3,060	8,460	5,380	4,290	2,100	5,100	
	構成比率	1.1%	0.6%	0.5%	2.0%	0.8%	0.5%	0.4%	2.7%	0.6%	1.7%	1.1%	0.8%	0.4%	1.0%	
貸借情報	テナント総数	16	9	21	18	4	24	22	62	17	34	17	15	12	9	
	賃貸可能面積 (㎡)	6,923.12	7,072.25	3,786.75	7,903.84	4,994.88	5,278.51	4,003.86	17,190.71	5,280.02	12,318.24	5,979.39	4,363.96	3,319.16	5,635.39	
	賃貸面積 (㎡)	6,451.16	7,072.25	3,786.75	7,903.84	4,994.88	5,278.51	4,003.86	17,190.71	5,280.02	12,318.24	5,979.39	4,363.96	3,319.16	5,635.39	
	稼働率															
		2020年4月末	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	99.0%	96.1%	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%	99.4%	93.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
		2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.0%	99.8%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
		2018年4月末	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%	89.0%	100.0%	99.8%	98.8%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	-
		2017年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
	2017年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.9%	100.0%	100.0%	99.8%	93.5%	98.3%	100.0%	94.6%	-	-	
	2016年10月末	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.5%	83.3%	92.5%	99.1%	100.0%	92.2%	-	
	2016年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.5%	95.7%	100.0%	100.0%	89.2%	100.0%	-	
	2015年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	82.3%	97.3%	100.0%	98.2%	96.6%	-	-	-	
損益情報 (第30期)	運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	91日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	184,800	203,973	101,796	333,239	141,742	186,692	74,954	646,854	106,950	336,758	155,752	121,743	74,280	67,048	
	賃貸収入	168,205	188,624	82,888	287,326	118,559	112,809	61,932	436,960	90,898	292,252	140,403	108,397	65,619	57,824	
	その他収入	16,595	15,348	18,907	45,912	23,183	74,603	13,021	209,913	16,051	44,506	15,348	13,345	8,660	9,224	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	64,387	97,873	35,503	124,322	45,067	82,675	23,843	316,618	42,654	117,657	49,058	28,218	38,051	15,582	
	管理委託費	17,874	16,417	9,898	31,448	10,031	16,869	8,412	80,767	10,497	47,534	13,102	9,670	9,000	6,688	
	公租公課	20,568	11,305	9,567	45,496	12,541	8,587	6,747	62,446	13,060	39,004	12,797	9,705	6,792	-	
	水道光熱費	12,682	12,562	14,259	26,781	17,142	8,945	6,509	81,372	10,898	23,902	9,884	7,026	10,758	7,957	
	修繕費	9,752	2,469	451	16,704	1,480	47,312	547	37,553	6,321	5,042	8,216	823	10,237	183	
	保険料	236	237	134	336	176	184	148	1,174	173	473	192	129	106	105	
信託報酬・その他	3,272	54,882	1,191	3,555	3,693	776	1,478	53,304	1,703	1,699	4,865	863	1,154	647		
③NOI (=①-②) (千円)	120,412	106,099	66,292	208,916	96,675	104,016	51,110	330,236	64,295	219,101	106,693	93,525	36,229	51,466		
④減価償却費 (千円)	73,219	53,664	20,371	47,800	35,469	27,626	14,155	133,430	24,409	47,611	22,726	27,502	11,270	12,201		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	47,193	52,435	45,921	161,116	61,206	76,389	36,954	196,805	39,886	171,489	83,967	66,023	24,958	39,265		
⑥資本的支出 (千円)	1,942	577	1,155	23,957	887	312	-	161,873	895	45,225	1,405	2,540	27,571	-		
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	118,470	105,522	65,137	184,958	95,788	103,704	51,110	168,362	63,400	173,876	105,288	90,985	8,657	51,466		
参考情報	経費率 (=②/①)	34.8%	48.0%	34.9%	37.3%	31.8%	44.3%	31.8%	48.9%	39.9%	34.9%	31.5%	23.2%	51.2%	23.2%	
	2019年度固定資産税等年額 (千円)	41,159	22,626	18,777	87,847	25,115	17,181	13,488	124,884	26,109	77,570	25,493	19,035	13,378	23,776	
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	6,228	6,328	3,430	11,064	4,865	5,932	2,572	18,988	3,494	11,344	5,356	4,393	2,255	2,418	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.4%	3.1%	3.4%	3.3%	3.4%	3.2%	3.4%	2.9%	3.3%	3.4%	3.4%	3.6%	3.0%	3.6%	
長期修繕工事																
取得後12年間の見積累計額 (千円)	202,897	170,520	202,570	527,610	219,680	331,989	185,070	1,688,032	142,937	744,272	358,124	132,296	120,720	225,568		
参考: 上記年平均額	16,908	14,210	16,880	43,967	18,306	27,665	15,422	140,669	11,911	62,022	29,843	11,024	10,060	18,797		

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

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

【参考情報】 個別物件の収益状況 第30期 (2019年11月1日～2020年4月30日) : 182日間 ※2020年4月30日現在

用途	その他			
地域区分	東京経済圏	99物件合計		
物件番号	D002			
物件名称	新宿6丁目ビル (底地)			
取得年月日	2014年4月18日			
価格情報	取得価格 (百万円)	2,880	432,835	
	構成比率	0.7%	100.0%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,973	418,669	
	期末評価額 (百万円)	3,640	506,912	
	構成比率	0.7%	100.0%	
貸借情報	テナント総数	1	1,210	
	賃貸可能面積 (㎡)	1,355.13	488,127.53	
	賃貸面積 (㎡)	1,355.13	485,575.13	
	稼働率	2020年4月末	100.0%	99.5%
		2019年10月末	100.0%	99.5%
		2019年4月末	100.0%	99.2%
		2018年10月末	100.0%	99.1%
		2018年4月末	100.0%	99.0%
		2017年10月末	100.0%	99.1%
		2017年4月末	100.0%	97.9%
2016年10月末		100.0%	96.9%	
2016年4月末		100.0%	96.9%	
2015年10月末		100.0%	94.9%	
損益情報 (第30期)	運用日数	182日	180日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	68,680	15,215,099	
	賃貸収入	68,676	13,429,120	
	その他収入	4	1,785,979	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	6,862	4,538,633	
	管理委託費	-	1,440,554	
	公租公課	6,662	1,283,557	
	水道光熱費	-	1,020,457	
	修繕費	-	474,879	
	保険料	-	18,656	
信託報酬・その他	200	300,527		
③NOI (=①-②) (千円)	61,818	10,676,466		
④減価償却費 (千円)	-	2,470,270		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	61,818	8,206,196		
⑥資本的支出 (千円)	-	1,485,386		
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	61,818	9,191,079		
参考情報	経費率 (=②/①)	10.0%	29.8%	
	2019年度固定資産税等年額 (千円)	13,323	2,652,415	
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	-	501,292	
	参考: 総賃貸事業収入比	-	3.3%	
長期修繕工事				
取得後12年間の見積累計額 (千円)	-	22,790,052		
参考: 上記 年平均額	-	1,899,171		

※ 合計: 取得金額加重平均運用日数

※合計: 取得価格加重平均運用日数

【参考情報】 借入金の状況

2020年4月30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11月30日	1,000,000	-	0.377	2019年11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年11月30日	200,000	-	0.327	2019年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年1月31日	500,000	-	0.321	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	-	0.321	2020年1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年1月31日	-	500,000	0.318	2021年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年1月31日	-	500,000	0.318	2021年1月31日			
	株式会社みずほ銀行	2020年1月31日	-	4,200,000	0.273	2021年1月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年1月31日	-	800,000	0.273	2021年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年3月12日	-	3,000,000	0.376	2021年2月28日			
	株式会社りそな銀行	2020年3月31日	-	500,000	0.330	2021年3月31日			
小計			2,200,000	9,500,000					
1年内返済予定の長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2018年11月12日	500,000	-	0.327	2019年11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2014年1月31日	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	-	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	-	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	-	0.370	2020年3月31日			
	株式会社りそな銀行	2019年3月29日	500,000	-	0.320	2020年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	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	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	1,000,000	0.268	2020年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年9月22日	2,700,000	2,700,000	0.798	2020年9月30日			
	株式会社三井住友銀行	2014年4月22日	2,900,000	2,900,000	0.954	2020年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年7月31日	300,000	300,000	0.756	2020年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注3)	2013年11月12日	2,000,000	2,000,000	1.074	2020年11月12日			
	株式会社あおぞら銀行 (注3)	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 (注3)	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 (注3)	2013年11月29日	900,000	900,000	1.122	2020年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2019年11月29日	-	1,000,000	0.371	2020年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年11月29日	-	500,000	0.321	2020年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2019年11月29日	-	200,000	0.318	2020年11月30日			
	株式会社三井住友銀行 (注3)	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 (注3)	2014年1月31日	2,300,000	2,300,000	1.130	2021年1月31日				
株式会社三菱UFJ銀行 (注3)	2015年1月30日	1,500,000	1,500,000	0.710	2021年1月31日				
小計			31,100,000	22,300,000					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月12日	1,800,000	1,800,000	1.358	2023年3月12日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱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				



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	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2016年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.876	2026年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.760	2026年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年10月31日	4,000,000	4,000,000	0.734	2026年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年10月31日	1,500,000	1,500,000	0.826	2026年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2016年12月12日	500,000	500,000	0.982	2026年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月28日	1,500,000	1,500,000	0.950	2026年12月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年1月16日	500,000	500,000	0.860	2027年1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年1月31日	700,000	700,000	0.853	2027年1月31日			
	株式会社福岡銀行	2017年3月28日	500,000	500,000	0.850	2027年3月31日			
	株式会社りそな銀行	2017年6月30日	1,500,000	1,500,000	0.849	2027年6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年8月10日	3,500,000	3,500,000	0.800	2027年7月28日			
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	1,000,000	1,000,000	0.544	2023年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.555	2024年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年9月21日	1,500,000	1,500,000	0.680	2025年9月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.732	2027年3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.873	2027年9月21日			
	株式会社三井住友銀行	2017年9月21日	2,500,000	2,500,000	0.851	2027年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.810	2027年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年11月13日	3,000,000	3,000,000	0.931	2027年11月13日			
	株式会社三井住友銀行	2017年12月7日	1,400,000	1,400,000	0.899	2027年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月7日	1,200,000	1,200,000	0.820	2027年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年12月7日	1,000,000	1,000,000	0.969	2027年11月30日			
	株式会社りそな銀行	2017年12月7日	1,000,000	1,000,000	0.939	2027年11月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年12月7日	1,000,000	1,000,000	0.869	2027年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年12月7日	800,000	800,000	0.899	2027年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月7日	600,000	600,000	0.869	2027年11月30日			
	株式会社福岡銀行	2017年12月28日	500,000	500,000	0.744	2025年12月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年12月28日	500,000	500,000	0.878	2026年12月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年12月28日	500,000	500,000	0.864	2027年12月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年3月12日	1,500,000	1,500,000	0.914	2028年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年3月26日	1,000,000	1,000,000	0.808	2027年3月31日			
	株式会社りそな銀行	2018年3月26日	1,000,000	1,000,000	0.902	2028年3月31日			
	株式会社りそな銀行	2018年7月31日	500,000	500,000	0.988	2028年7月31日			
	株式会社広島銀行	2018年8月20日	500,000	500,000	0.696	2025年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年8月20日	1,000,000	1,000,000	1.003	2028年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年8月20日	1,000,000	1,000,000	1.003	2028年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年8月20日	500,000	500,000	1.003	2028年8月31日			
	株式会社福岡銀行	2018年8月20日	500,000	500,000	0.966	2028年8月31日			
	株式会社七十七銀行	2018年8月31日	500,000	500,000	0.700	2025年8月31日			
	株式会社東日本銀行	2018年8月31日	300,000	300,000	0.723	2025年8月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	2018年8月31日	700,000	700,000	1.012	2028年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.013	2028年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.910	2028年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2018年10月31日	500,000	500,000	1.013	2028年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2019年3月28日	1,400,000	1,400,000	0.838	2029年3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年3月29日	2,950,000	2,950,000	0.839	2029年3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年6月14日	500,000	500,000	0.246	2023年6月30日			
	株式会社りそな銀行	2019年6月14日	500,000	500,000	0.517	2026年12月28日			
	住友生命保険相互会社	2019年6月14日	1,000,000	1,000,000	0.605	2027年4月30日			
	株式会社三井住友銀行	2019年6月14日	1,000,000	1,000,000	0.725	2029年3月31日			
	株式会社広島銀行	2019年7月10日	500,000	500,000	0.230	2023年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2019年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.291	2022年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.295	2023年7月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.554	2027年4月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.554	2027年4月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2019年9月30日	1,000,000	1,000,000	0.489	2026年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年9月30日	900,000	900,000	0.531	2027年3月31日			
	農林中央金庫	2019年9月30日	800,000	800,000	0.425	2027年3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年1月31日	-	700,000	0.406	2025年1月31日			
三井住友信託銀行株式会社	2020年1月31日	-	1,500,000	0.526	2027年1月31日				
三井住友信託銀行株式会社	2020年1月31日	-	1,500,000	0.675	2029年1月31日				
株式会社三井住友銀行	2020年3月12日	-	1,800,000	0.361	2026年2月28日				
株式会社三井住友銀行	2020年3月31日	-	1,000,000	0.642	2028年3月31日				
	小計		143,750,000	150,250,000					
	合計		177,050,000	182,050,000					

(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。