

KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人

東京都千代田区内幸町 二丁目1番6号

証券コード：8972

ケネディクス・オフィス投資法人

第32期 決算・運用状況のご報告
【資産運用報告】

2020年11月1日～2021年4月30日



METROPOLITAN AREA

ケネディクス・オフィス投資法人の特徴

本投資法人は、**東京経済圏の中規模オフィスビル**を中心に投資・運用を行うことで、
安定的な収益を獲得し、運用資産の持続的な成長を通じて、
投資主利益の最大化を目指しています。

また、不動産の投資運用における**環境、社会、ガバナンス(ESG)**配慮の重要性を認識し、
持続可能な社会の実現を目指した**サステナビリティ**の向上を
重要な経営課題の一つと位置付けています。

本投資法人の投資運用戦略

東京経済圏
投資比率^(注1)

81.3%

中規模オフィスビル
投資比率^(注1)

83.9%

投資主利益の
最大化を目指す

積極的な環境認証・評価の取得

認証・評価取得物件数^(注2)

42 物件

延床面積割合^(注2)

57.1%

持続可能な
環境への貢献

典型的な中規模 オフィスビルのイメージ

8～10階建

延床面積
500～3,000坪

エレベーター
2基程度

1フロア当たりの貸室面積
100～150坪前後

東京経済圏の 中規模 オフィスビルの 特徴と魅力

豊富な物件数

83.0%

都心5区におけるオフィスビルに占める中規模オフィスビル(延床面積500坪以上3,000坪未満)の割合は83.0%(出所1)(注3)であり、大規模オフィスビルと比較して棟数が多いため優良な投資機会が多く、また小規模オフィスビルと比較しても運用効率が優れていると考えています。

目次

ケネディクス・オフィス投資法人の特徴	2
第32期(2021年4月期)の実績	4
TOP MESSAGE	6
サステナビリティの取組み	10
外部成長への取組み	12
内部成長への取組み	13
財務戦略	14
財務情報	
I. 資産運用報告	15
II. 貸借対照表	40

III. 損益計算書	42
IV. 投資主資本等変動計算書	43
V. 注記表	44
VI. 金銭の分配に係る計算書	53
VII. 監査報告書	54
VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56

投資家・保有物件情報

IX. 投資主インフォメーション	58
X. 保有物件一覧	60



高い流動性

61.7%

中規模オフィスビルの売買価格は概ね10億円から100億円程度の水準であり、売買取引件数に占める割合は61.7%(10億円以上100億円未満の売買取引件数の割合)^(出所2)と比較的売買が活発です。

厚みのあるテナント層

92.2%

中規模オフィスビルの主な利用者である、従業員30人未満の事業所の割合は高く、東京都の場合、92.2%^(出所3)です。このため、空室が発生しても新たな借り手が比較的に見つけやすく、高い稼働率の維持が可能であると考えています。

良好な賃貸需給環境

83%

東京23区における築20年以上の中規模ビルの割合(賃貸面積ベース)は83%^(出所4)に上り、その新規供給は大規模オフィスビルと比較して限定的であることから、適切な管理・運営と継続的な設備更新、バリューアップ工事の実施等により、物件競争力の確保が可能です。

(注1) 取得価格総額に対する当該分類毎の取得価格比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています(第32期末(2021年4月30日現在))。

(注2) 物件数は複数の環境認証・評価を取得している場合においては1物件としてカウントしています。延床面積割合は取得物件を名寄せし、ポートフォリオ全体の延床面積で除して算出しています(第32期末(2021年4月30日現在))。

(注3) 都心5区に所在する賃貸オフィスビルで、シービーアールイー株式会社が調査対象として捕捉しているビルを対象とした建物規模別の棟数割合です(2016年9月末現在)。

出所1: 本資産運用会社の依頼に基づきシービーアールイー株式会社が実施した調査による。

出所2: みずほフィナンシャルグループにおける不動産専門のシンクタンクである株式会社都市未来総合研究所による「不動産売買実態調査」より得られた「取引額規模別オフィスビル売買取引件数(2008年度~2020年度)」を基に本資産運用会社が作成。

出所3: 「平成26年経済センサス-基礎調査 東京都調査結果(確報)(平成29年3月27日)」を基に本資産運用会社が作成。

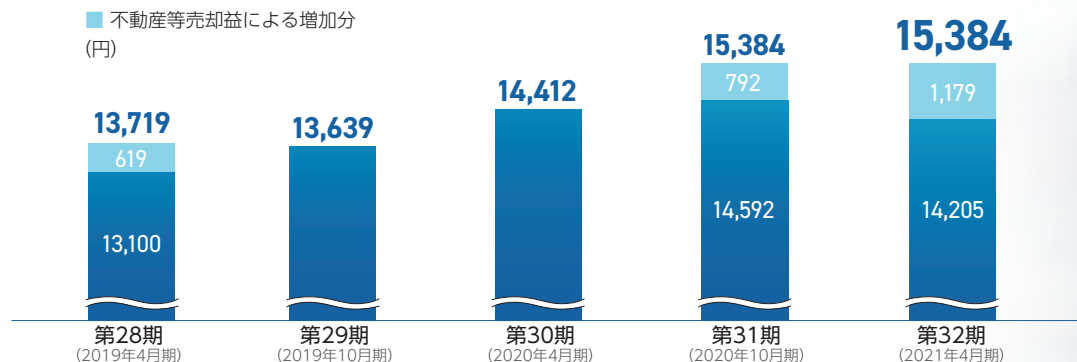
出所4: 株式会社ザイマックス不動産総合研究所2021年1月15日付「【東京23区】オフィスビルミッド2021」を基に本資産運用会社が作成。

本書で使用する各用語の定義は以下をご参照ください。

- 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。
- 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部を指します。
- 「地方経済圏」とは、政令指定都市をはじめとする地方中核都市を指します。
- ケネディクス・オフィス投資法人を「本投資法人」、ケネディクス不動産投資顧問株式会社を「本資産運用会社」といいます。
- 本投資法人が定義する「中規模オフィスビル」とは、オフィスビルのうち、建築基準法上の主たる用途が事務所である建物の全部事項証明書に記載された1棟全体の床面積の合計が東京23区では13,000㎡以下、東京23区以外では20,000㎡以下の基準を満たす賃貸用オフィスビルをいいます。

第32期(2021年4月期)の実績

第32期(2021年4月期)の1口当たり分配金と推移



第32期(2021年4月期)の実績

<p>資産規模</p> <p>4,401億円</p> <p>低稼働が続いていた KDX本厚木ビルを売却しました</p>	<p>不動産等売却益</p> <p>9.2億円</p> <p>売却益の一部を分配し、 残額を内部留保しています</p>	<p>圧縮積立金残高^(注)</p> <p>39.1億円</p> <p>一時的な収入の減少等に備え、 分配金の安定化に活用します</p>
<p>稼働率</p> <p>96.7%</p> <p>新型コロナウイルス感染症の収束が遅れ、稼働の低下が続くも、稼働率は96%台を維持しています</p>	<p>テナント入替時の月額賃料増減額</p> <p>+6.8百万円</p> <p>新規入居の76.3%で 賃料水準が上昇しています</p>	<p>賃料改定による月額賃料増減額</p> <p>+9.9百万円</p> <p>コロナ禍においても 増賃実績を積み上げています</p>
<p>有利子負債平均金利</p> <p>0.94%</p> <p>金融機関との良好な関係を維持しながら、 金利コストの削減に取り組んでいます</p>	<p>有利子負債比率(LTV)</p> <p>43.4%</p> <p>保守的な水準を維持し 安定的な財務体質を堅持しています</p>	<p>コミットメントライン</p> <p>+30億円</p> <p>追加設定により、 リファイナンスリスクを更に低減しています</p>

(注) 貸借対照表の期末残高に、当該期における金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金繰入額を加算しています。



格付の状況

本投資法人の運用実績等が評価され、2021年3月12日付にて株式会社日本格付研究所による格付の見通しが、AA-（ポジティブ）に変更されました。

引き続き安定的な財務運営を継続しながら、資産規模の成長による強固なポートフォリオを構築し、更なる格付の向上を目指します。

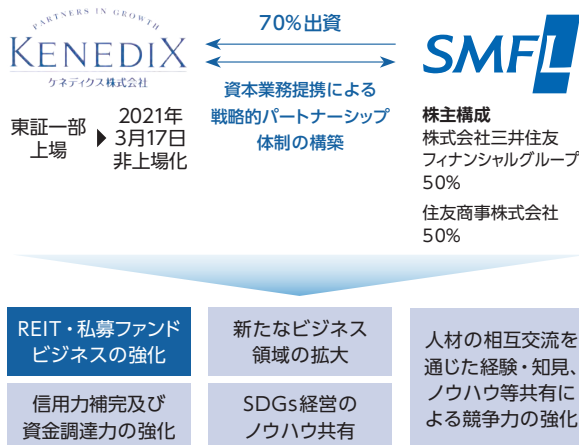
AA- → **AA-**
(安定的) (ポジティブ)

株式会社日本格付研究所 (JCR)

スポンサーによるサポート力の強化

本資産運用会社のスポンサーであるケネディクス株式会社と三井住友ファイナンス&リース株式会社 (SMFL) との間で、資本業務提携による戦略的パートナーシップ体制が構築されました。

このパートナーシップ体制の構築により期待される事業シナジーのひとつとして、「REIT・私募ファンドビジネスの強化」が挙げられており、本投資法人の今後の資金調達力や物件取得力の強化に繋がるものと考えています。



TOP MESSAGE

当期(第32期(2021年4月期))の1口当たり分配金は15,384円となり、前期比で同額、前回予想15,180円^(注)に対し+204円、+1.3%上振れとなりました。

当期は、KDX新日本橋ビルを期初に譲渡し、売却益約11億2千万円を計上する一方で、KDX本厚木ビルを期末に譲渡し、売却損約2億円を計上しましたが、2物件の通算売却損益はプラス約9億2千万円となり、うち約5億円を分配金として還元し、残額の約4億2千万円は圧縮積立金に繰り入れました。

(注)2020年12月14日時点

KDX新日本橋ビルについては、昨年実施したデベロッパーとの相互売買において、KDX日本橋本町ビル及びKDX日本橋江戸通ビルを先行して譲渡する一方で、本物件の譲渡を後ろ倒し、一定期間の賃貸事業利益を確保しています。

期末に売却したKDX本厚木ビルについては、稼働率の低迷が続いており、将来的な修繕費等の増加による、収益性の更なる低下リスクを見据え、譲渡を決定しました。

第31期からの一連の資産入替による成果としては、築年数の若返りや立地改善等、ポートフォリオの質を向上させたことに加え、売却益の計上により、2期連続での分配金引上げと内部留保の積み増しを行ったことが挙げられます。

ケネディクス・オフィス投資法人
執行役員

ケネディクス不動産投資顧問株式会社
取締役最高業務執行者(COO)兼オフィス・リート本部長

竹田 治朗

新型コロナウイルス感染症の影響下、機動的かつ柔軟な資産運用により第32期分配金は予想比204円増を達成

内部成長については、この4月末における稼働率は96.7%となり、前期末(2020年10月31日)から1.4%低下、半年前に想定していた98.0%を1.3%下回りました。

稼働率が想定を下回ったことについては、当期の退去率が上昇し、テナントからの解約申し出が高水準で続いていることに加え、埋め戻しに関して主に大型の募集区画で、想定以上の空室期間が発生したことが主な要因と考えています。

度重なる緊急事態宣言の発出により、新型コロナウイルス感染症の収束が明確に見通せない状況の中、企業のビジネス環境に対する不透明感は払拭されていないため、退去率は今後もしばらくは高い水準になる見込みですが、中小の募集区画では比較的順調に埋め戻しが進んでいます。また、ワクチン接種が進捗して新型コロナウイルスの感染が縮小に転じる状況となれば、企業の出社率の上昇に伴ってテナントからの解約も徐々に減少していくものと想定され、稼働率は今後も一時的に低下するものの、一定水準を維持できると予想しています。

リーシング活動においては、テナントから賃料単価の引き下げ圧力が強まっているものの、フリーレント期間の長期化と引き換えに、新規賃料単価はコロナ前のマーケット水準を維持したまま成約させるべく、交渉を積み重ねています。

その結果、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する中でも、テナント入替のあった区画では、76.3%で賃料単価が上昇し、平均で坪あたり1,317円の上昇を実現しています。

このように、空室の埋め戻しにおいては、フリーレント期間がやや長期化したものの、新規賃料水準に大幅な低下はなく、その結果、新型コロナウイルスの感染拡大による影響後においても、テナント入替による増収額が拡

大し、それがレントギャップの解消に繋がっています。

当期に契約更新を迎えた既存テナントとの賃料増額改定については、コロナ禍の厳しいマーケット環境の中、一部解約申し出テナントに対して残留床の増額を申し入れる等、プロパティマネジメント会社が粘り強い交渉を重ねた結果、テナント数で36件、面積割合では25.6%の増額改定を実現し、コロナ禍においても前期を上回る実績を積み上げることができています。

マーケット賃料については、新型コロナウイルス感染症の収束が見通せない中、在宅勤務の普及によるオフィス縮小の流れが続いており、空室率の上昇に伴い、徐々に下落傾向が強まっていますが、最近ではオフィスの重要性も再認識されてきています。

ワクチン接種の進捗に伴い、企業の経済活動が正常化するにつれ、ワーカーのオフィス回帰の流れが強まるとともに、コロナ禍でこれまで移転計画を凍結し、コロナ収束後のオフィスの在り方を模索していた企業の移転の動きが再開されることも予想され、今後のオフィス需要が一辺倒に縮小していく可能性は弱まってきていると考えています。

このような点と、本年と来年の大規模オフィスビルの供給面積が比較的限定的であることを踏まえると、今後のオフィスマーケットは新型コロナウイルス感染症の収束に向けて、緩やかな調整局面から徐々に安定を取り戻すものと予想しています。

前回決算発表以降の新型コロナウイルス感染症による影響については、約半年間で複数の賃料減額要請を受け付けましたが、新たに合意した賃料減額も一定期間に限る対応が大半であり、収益への影響は限定的となる見込みです。

TOP MESSAGE

また、多様化するオフィスニーズに対する取組みの一環として、KDX飯田橋ビルにおいて、ABW(Activity Based Working/アクティビティベースドワーキング)の考え方を取り入れた内装・家具付きのオフィスを、TurnKey Office(ターンキーオフィス)として導入する準備を進めてきました。

本プロジェクトは本年1月に着工し、この5月に工事が完成しました。

各階異なるデザインコンセプトを取り入れながら、50坪程度の小型区画から、180坪程度のやや大きめの区画まで、幅広い需要を取り込むことができるレイアウトに仕上がっています。

現在は本格的なリーシングを開始し、様々な新しいマーケティング手法を活用しながら、早期のリースアップを目指してまいります。

財務戦略については、新たに3つの金融機関と合計30億円のコミットメントライン契約を締結しました。これにより、コミットメントラインの総額は90億円となり、更なるリファイナンスリスクの低減を図っています。

当期は引き続き低金利の環境を活かしながら総額197億円の借換えを実施し、借入期間を延ばしつつ金利

の低減を実現させています。その結果、当期末における全有利子負債の平均金利は0.94%、平均残存年数は4.7年となっています。

また、格付の状況については、本投資法人の運用実績等が評価され、株式会社日本格付研究所による格付の見通しが、AA- (安定的) からAA+ (ポジティブ) に変更され、AAフラットへの格上げが視野に入ってきました。

サステナビリティへの取組みにも引き続き注力し、環境関連評価・認証については、当期において、新たにKDX新橋駅前ビルを含めた2物件で、BELS評価を取得しています。

照明LED化工事によるエネルギー削減については、共用部の工事は概ね完了しましたが、専用部照明のLED化も計画的に進めており、当期は13物件にて工事を実施し、メーカー仕様に基づく推計では、年間約60万kWhの消費電力削減が見込まれます。

既に公表されているとおり、本資産運用会社のスポンサーであるケネディクス株式会社が三井住友ファイナンス&リース株式会社との間で、資本業務提携による戦略的パートナーシップ体制を構築しました。

このパートナーシップ体制の構築により期待される事業シナジーの一つとして、REIT・私募ファンドビジネスの強化が挙げられており、本投資法人の今後の資金調達力や物件取得力の強化に繋がるものと考えています。


昨年、新型コロナウイルス感染症が発生して以来、リモートワーク普及による在宅勤務の導入により、世の中では中長期的なオフィス不要論のような議論がなされる場面もありましたが、時間の経過に伴って、在宅勤務に関する様々な課題も徐々に認識されるようになってきていると感じています。

あるアンケート調査では、在宅勤務を経験したワーカーの7割が、在宅勤務中心ではなく、週に3～4日はオフィスで働きたいと回答しています。

在宅勤務は通勤時間を節約でき、業務の効率性が高ま



KDX飯田橋ビルにてABWの考え方を取り入れた、内装・家具付きの“TurnKey Office”を企画し、2021年5月に完成



リモートワークの普及によるオフィスの在り方やオフィスビルに求められる機能の変化を的確に読み取り、それに応じた魅力的なオフィス空間を提供することが重要

ることと、ワークライフバランスが確保しやすくなるというメリットがある一方で、集中して仕事ができるスペースが確保できず生産性が下がったり、会社に対する帰属意識が弱まったり、また孤独感が強まって精神的な障害が生じたりするなどのデメリットもあることが判明してきているようです。

目下のコロナ禍においては、移転によって恒久的に在宅勤務を中心とした職場環境を設定しようとしている企業はそれほど多くはないと感じており、従業員の安全確保のために緊急避難的に出勤率を抑えている企業が多く、そのような企業は新型コロナウイルス感染症が収束するまでの間、アフターコロナのオフィスの機能や在り方について検討を進め、収束後はメインオフィスと自宅の他、サテライトオフィスやシェアオフィス、ワーケーション施設等を、業態や職種構成によってバランス良く併用することになっていくと予想しています。

新型コロナウイルス感染症の収束後においても、オフィスの重要性を再認識した企業が、働く場所の自由度を確保しようとする場合、メインオフィスの座席数もある程度の余裕が必要になることが見込まれます。リモートワークの普及で職場の分散化が進んだとしても、オフィス需要の大幅な減少はあまり想定されず、多様化するオフィスニーズにしっかりと対応し、ハード面だけでなくソフト面においてもテナントにとって魅力的なオフィス空間を提供していくことで、オフィスビルの収益性と価値を維持していけると考えています。

今後の取組みについて、基本方針に変更はありません。

まず外部成長については、新型コロナウイルス感染症拡大後においても、資金調達環境の著しい悪化は見られず、厳しい物件取得環境が続いていますが、引き続き売

買マーケットの動向をしっかりと注視しながら、資産入替と優良な取得機会の発掘に注力し、持続的な成長を目指してまいります。

内部成長については、ワクチン接種が加速する中で、コロナ収束後のオフィスの在り方を模索してきた企業の移転計画が徐々に再開される可能性を見据えながら、機動的なリーシングと需要の多様化に対応した運用を行ってまいります。

財務戦略では、金融機関との良好な関係を維持するとともに、スポンサーの資本提携によるケネディクス・グループの信用力強化を活かしながら、返済期限の平準化を意識した金利コストの更なる削減に引き続き取り組んでまいります。

ESGについては、サステナビリティの向上に関する取組みを継続し、持続的成長と社会的責任の両立を目指してまいります。

これらの取組みによって、分配金と純資産価格 (NAV) に表象される、投資主価値の向上を目指していきたいと考えています。





今後とも、ケネディクス・オフィス投資法人をお引き立てのほどよろしくお願い申し上げます。

サステナビリティの取り組み

ケネディクス・グループではステークホルダーや社会とともに持続的に成長していくために、特に取り組んでいくべきマテリアリティ(重要課題)と**5つの重要テーマ**を設定しています。マテリアリティへの対応を通じて、SDGs(持続可能な開発目標)への貢献も目指します。



重要テーマ1 持続可能な環境への貢献 (2021年4月30日現在)

環境認証		指標データ							
<p>GRESB リアルエステイト評価</p>  <p>9年連続で「Green Star」評価を取得 GRESBレーティングは「4スター」(最高位に次ぐ評価)</p>	<p>CASBEE 不動産評価認証の取得</p>  <p>Sランクを10物件、Aランクを11物件で取得しており、本認証取得数は合計21物件</p>	<p>環境認証等取得状況^(注1)</p> <p>42物件 57.1%</p> <p>積極的かつ継続的なグリーンビル化の推進により、環境認証等取得状況は延床面積割合でポートフォリオの過半を占めています。</p>	<p>共用部のLED化導入率 (棟数ベース)</p> <p>約95%</p> <p>共用部・貸室等の照明器具をLED化することにより、消費電力量の削減を積極的に推進しています。</p>						
<p>DBJ Green Building 認証</p>  <p>最上位「five stars」を受けたKDX虎ノ門一丁目ビル等、本認証取得数は合計25物件</p>	<p>BELS評価</p>  <p>第32期(2021年4月期)には2物件で新たに本評価を取得 本評価の取得数は合計4物件</p>	<p>事業者クラス分け制度</p> <p>Sクラス</p> <table><tr><th>2018年度</th><th>2019年度</th><th>2020年度</th></tr><tr><td>★</td><td>★</td><td>★</td></tr></table> <p>経済産業省における事業者のクラス分け制度において「Sクラス(優良事業者)」の認定を3年連続で取得しています。</p>	2018年度	2019年度	2020年度	★	★	★	<p>5年間平均原単位1%の削減目標に対しての削減率^(注2)</p> <p>3.1%</p> <p>直近5年間に於いて、年平均1%以上の法準拠エネルギー消費原単位の低減を目標としており、削減目標を達成しています。</p>
2018年度	2019年度	2020年度							
★	★	★							

(注1) 物件数は複数の環境認証・評価を取得している場合においては1物件としてカウントしています。延床面積割合は取得物件を名寄せし、ポートフォリオ全体の延床面積で除して算出しています。
(注2) 2016-2020年度の5年間平均原単位変化は96.9%となっています。

重要テーマ2 多様な社会への貢献

AEDの設置



AED(自動体外式除細動器)の設置に積極的に取り組んでおり、AEDステッカーの掲示や行政マップ等への登録を行うことにより、テナント従業員だけでなく、来訪者や地域住民の方々にもご利用いただけるようになっていきます。

自転車シェアリングにおける社会協力



自転車シェアリングのサイクルポート(自転車置き場)として、保有7物件の敷地の一部を提供しています。コロナ禍で、利用ニーズが更に高まる本事業への協力により、テナント従業員や地域住民の利便性向上に貢献しています。

AED設置状況
(2021年4月30日現在)

物件数
94物件

棟数ベース
98.9%

KDX西新橋ビルの自転車シェアリング利用実績^(注)

平均**3,946回/月**

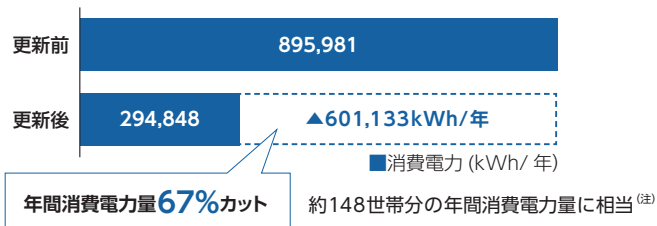
(注) 2020年11月~2021年4月までの貸出及び返却利用の月平均の合計値です。

重要テーマ3 ステークホルダーへの責任



LED化工事によるエネルギー削減について、共用部照明のLED化は概ね完了し、専用部照明のLED化を計画的に進め、保有物件の28.9%（賃貸可能面積ベース）まで完了しました。第32期（2021年4月期）には13物件にて、専用部照明のLED化を実施し、年間消費電力量の67%を削減しました。

専用部照明LED化工事によるエネルギー削減



(注)「平成31年度 家庭部門のCO₂排出実態統計調査(確報値)」により得られた「世帯当たりの年間エネルギー消費量・支払金額・CO₂排出量(全国)」を基に本資産運用会社が算出しています。

重要テーマ4 魅力ある職場の実現



「人材の確保・開発・維持」をマテリアリティ(重要課題)のひとつと捉え、人材こそが高度な投資運用を行っていくために重要な経営資源であるという方針のもと、様々な育成制度や待遇を用意しています。

ケネディクス・グループでは従業員が様々な資格を取得することが奨励されており、能力開発及びキャリア形成の促進と組織活力の向上のため、推奨資格・支援資格の資格取得費用等に対する補助制度が設けられています。

主な資格の保有状況

(2020年12月31日現在)

宅地建物取引士	164名	税理士	5名
不動産証券化協会(ARES)認定マスター	78名	証券アナリスト	15名
公認不動産コンサルティングマスター	23名	行政書士	2名
ビル経営管理士	28名	司法書士	1名
一級建築士	13名	管理業務主任者	12名
不動産鑑定士	9名	マンション管理士	9名
公認会計士	6名	貸金業務取扱主任者	14名
米国公認会計士(USCPA)	2名	弁護士	2名

(注) ケネディクス株式会社が直接雇用しているグループ従業員を対象に算出しています。

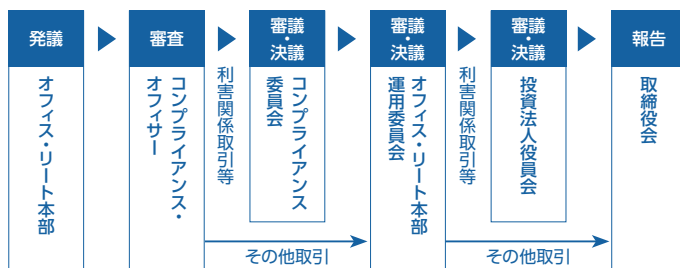
重要テーマ5 規律ある組織体制の構築



利害関係者との取引については、オフィス・リート本部利害関係取引規程により、コンプライアンス・オフィサーが審査した上、コンプライアンス委員会の審議・決議、オフィス・リート本部運用委員会における審議・決議を経て、本投資法人役員会において審議・決議及び当該決議により執行役員が同意するという厳格な手続を経ることが要求されています。

本資産運用会社の意思決定フローは原則として右図のとおりであり、これらのルールに沿った透明性の高い投資運用の意思決定プロセスを求めることにより、本投資法人の本資産運用会社に対する牽制が十分に機能する態勢を整えています。

資産運用会社の意思決定フロー



外部成長への取組み

第32期(2021年4月期)は、オフィスビル2物件を譲渡しました。築年数・収益性・含み損益等の観点から総合的に判断し、戦略的な資産入替実績を着実に積み上げながら、資産規模は96物件、4,401億円まで成長しています。



第31期(2020年10月期)及び第32期(2021年4月期) 資産入替の概要



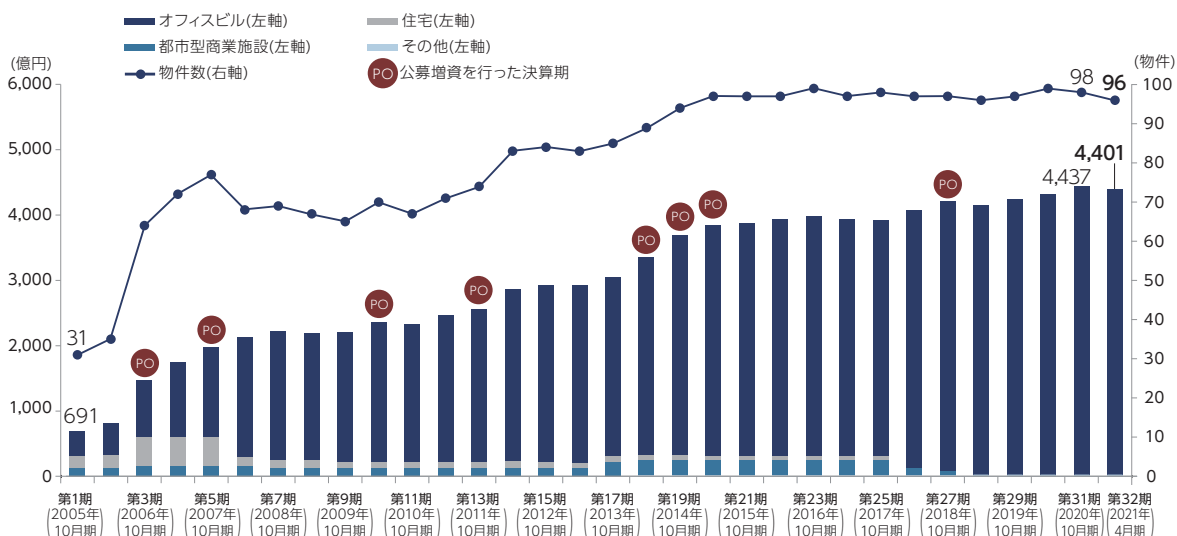
- ・築年数の若返りや立地改善等、ポートフォリオの質向上に資する資産入替を行いました
- ・売却益の計上により、2期連続での分配金引上げと内部留保の積み増しを行いました
- ・繰入後の圧縮積立金の一部は、第33期(2021年10月期)以降の分配金底上げのための活用を検討しています

不動産等売却益 ^(注1)	第31期(2020年10月期)	第32期(2021年4月期)
	10.5億円	9.2億円
	▼	▼
1口当たり分配金	第31期(2020年10月期)	第32期(2021年4月期)
	+792円	+1,179円
	+	+
圧縮積立金繰入額 ^(注2)	第31期(2020年10月期)	第32期(2021年4月期)
	+7.1億円	+4.2億円

(注1) 不動産等売却益の数値は、帳簿価額と売却経費等に基づく値です。なお、第32期(2021年4月期)の不動産等売却益の金額は、KDX新日本橋ビルの譲渡に伴う売却益から、KDX本厚木ビルの譲渡に伴う売却損を差し引いて計算しています。

(注2) 各期における金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金繰入額を記載しています。

資産規模(取得価格総額)及び保有物件数の推移

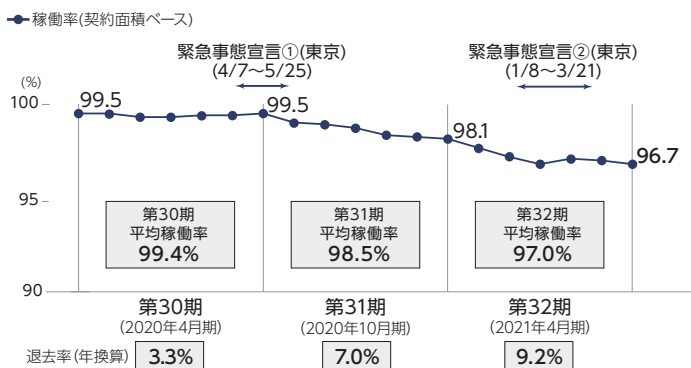


内部成長への取り組み

新型コロナウイルス感染症の収束が遅れ、高水準の解約と稼働の低下が続いていますが、テナント入替による賃料増収の機会も引き続き堅調であり、既存テナントとの賃料改定においても、テナントとの粘り強い交渉が奏功し、コロナ禍でも着実に賃料の増額改定実績を積み上げています。



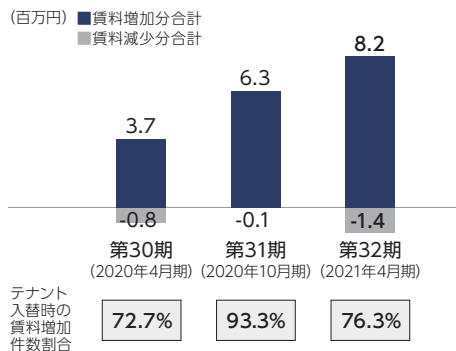
オフィスビル稼働率及び退去率（年換算）の推移 ^{(注1) (注2)}



(注1) 稼働率(契約面積ベース)は賃貸面積(契約ベース)を、賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。期中平均稼働率は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点稼働率の単純平均です。

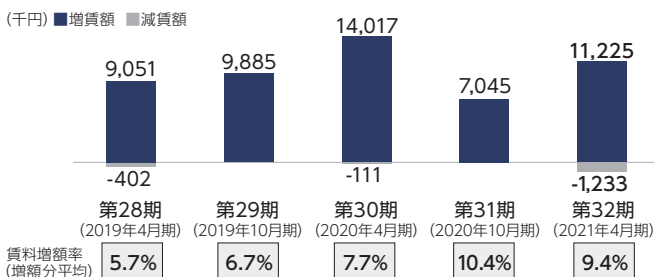
(注2) 退去率は、各期の初日から末日までの6ヶ月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を各月末時点での本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値を算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

新規テナント入替時の月額賃料の増減状況 ^(注)



(注) テナント入替時の月額賃料の増減状況において、賃料増加分合計及び賃料減少分合計は各期における入居分のうち、各入居区画における新規賃料と同区画における従前のテナント賃料と比較可能な区画について、新規賃料と従前のテナント賃料を比較して、新規賃料が増加している場合は賃料増加、減少している場合は賃料減少として、それぞれを合計して算出しています。

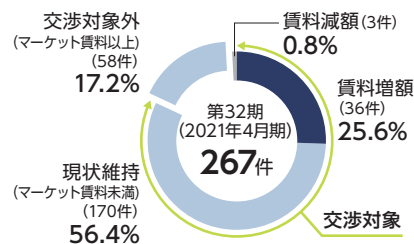
賃料改定による増減額（月額）及び賃料増額率の推移 ^{(注1) (注2)}



(注1) 各期における賃貸借契約更新前後の月額賃料を比較し、賃料増額のあった契約と賃料減額のあった賃貸借契約毎にその変動額を各期で集計しています(千円未満を四捨五入)。なお増賃・減賃額は、新型コロナウイルス感染症拡大による一時的収入減少に伴う賃料の減免要請等への対応分(一時的な減賃とこれを回収するための一時的な増賃)は含まれていません。

(注2) 賃料増額率は月額賃料増加額合計を改定前月額賃料合計で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

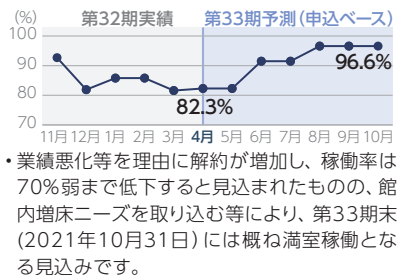
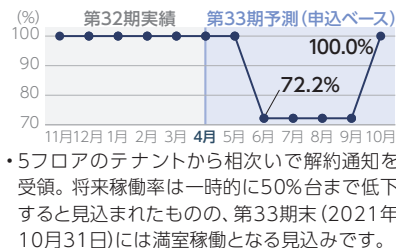
賃料改定の実績（賃貸面積割合） ^(注)



(注) グラフに記載のある「マーケット賃料」とは、シービーアールイー株式会社期末時点で査定した保有物件の新規成約見込賃料(基準額)です。

リーシング注力物件の稼働状況

解約により低稼働が見込まれる物件については、積極的かつ柔軟なテナント誘致により早期の埋め戻しを目指します。

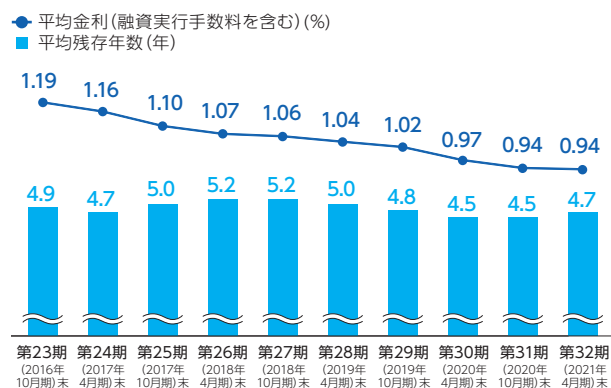


財務戦略

有利子負債の調達状況

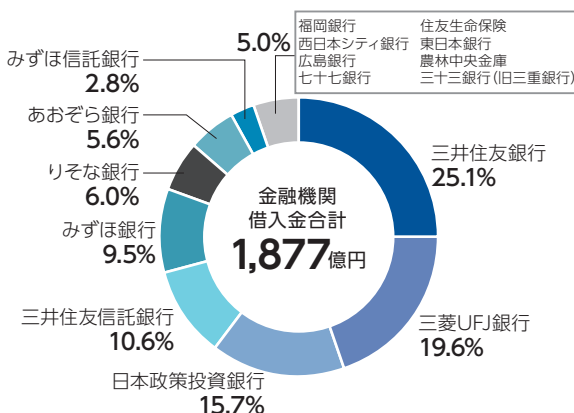
金融環境の動向に留意しながら、借換時の金利コスト削減に引き続き取り組んでいます。

有利子負債の平均金利・平均残存年数の推移^(注)



(注) 平均金利及び平均残存年数は各期末時点の金利及び残存年数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(平均金利は小数点第3位を四捨五入、平均残存年数は小数点第2位を四捨五入)。

第32期(2021年4月期)末金融機関別借入状況 取引金融機関16社



財務体質の安定性に関する主な指標(第32期(2021年4月期)末)

手元流動性を意識しながら、保守的な運営による安定的な財務体質を維持します。

有利子負債比率(LTV)^(注1)

43.4%

45%を目途に安定的な財務体質を堅持

金利固定化比率^(注2)

96.6%

金利上昇リスクへの備えを継続

格付の状況

AA-(ポジティブ)

株式会社日本格付研究所(JCR)

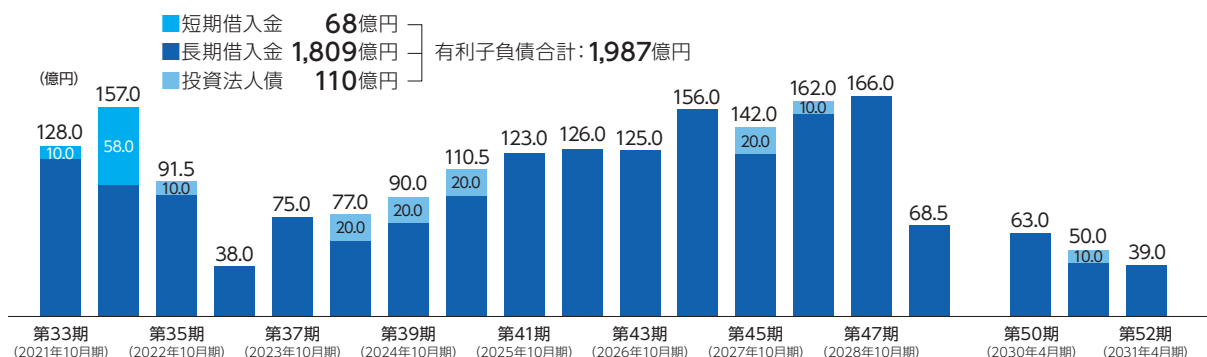
(注1) 有利子負債比率(LTV)は期末有利子負債残高を期末総資産で除したものです。

(注2) 金利スワップによる金利固定化分を含みます。

有利子負債の返済期限分散状況

戦略的な返済期限の分散により、リファイナンスリスクの低減を図っています。

返済期限別有利子負債残高(2021年4月30日現在)



I. 資産運用報告

資産運用の概況

1.投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第28期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	第29期 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	第30期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	第31期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日	第32期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日
営業収益	百万円	15,212	15,027	15,272	16,714	16,301
(うち賃貸事業収益)	百万円	14,595	14,959	15,215	15,583	15,119
営業費用	百万円	8,039	8,199	8,132	8,380	8,310
(うち賃貸事業費用)	百万円	6,880	7,092	7,008	7,086	6,880
営業利益	百万円	7,172	6,828	7,140	8,334	7,990
経常利益	百万円	6,179	5,845	6,177	7,311	7,017
当期純利益 (a)	百万円	6,178	5,844	6,175	7,310	7,016
総資産額 (対前期比) (b)	百万円 %	436,753 (△0.1)	439,773 (+0.7)	447,707 (+1.8)	459,719 (+2.7)	457,505 (△0.5)
有利子負債額 (対前期比) (c)	百万円 %	182,050 (△0.5)	185,050 (+1.6)	192,050 (+3.8)	201,750 (+5.1)	198,750 (△1.5)
純資産額 (対前期比) (d)	百万円 %	229,440 (+0.1)	229,276 (△0.1)	229,589 (+0.1)	230,665 (+0.5)	230,981 (+0.1)
出資総額 (対前期比)	百万円 %	220,970 (0.0)	220,970 (0.0)	220,970 (0.0)	220,970 (0.0)	220,970 (0.0)
発行済投資口の総口数 (e)	口	428,510	428,510	428,510	428,510	428,510
1口当たり純資産額 (d)/(e)	円	535,437	535,054	535,786	538,295	539,034
分配総額 (f)	百万円	5,878	5,844	6,175	6,592	6,592
1口当たり分配金額 (f)/(e)	円	13,719	13,639	14,412	15,384	15,384
(うち1口当たり利益分配金)	円	13,719	13,639	14,412	15,384	15,384
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率 (年換算) (注1,注2)	%	1.4 (2.9)	1.3 (2.6)	1.4 (2.8)	1.6 (3.2)	1.5 (3.1)
自己資本利益率 (年換算) (注2,注3)	%	2.7 (5.4)	2.5 (5.1)	2.7 (5.4)	3.2 (6.3)	3.0 (6.1)
期末自己資本比率 (対前期比増減) (d)/(b)	%	52.5 (+0.1)	52.1 (△0.4)	51.3 (△0.9)	50.2 (△1.1)	50.5 (+0.3)
期末有利子負債比率 (対前期比増減) (c)/(b)	%	41.7 (△0.2)	42.1 (+0.4)	42.9 (+0.8)	43.9 (+1.0)	43.4 (△0.4)
配当性向 (注4) (f)/(a)	%	95.1	99.9	99.9	90.1	93.9
【その他参考情報】						
投資物件数	件	96	97	99	98	96
総賃貸可能面積	m ²	468,528.20	480,328.18	488,127.53	488,010.71	482,299.10
期末稼働率	%	99.2	99.5	99.5	98.1	96.7
当期減価償却費	百万円	2,369	2,419	2,470	2,523	2,548
当期資本的支出額	百万円	1,231	1,426	1,485	1,251	1,420
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	10,084	10,287	10,676	11,019	10,787
FFO (Funds from Operation) (注6)	百万円	7,983	8,265	8,646	8,776	8,635
1口当たりFFO (注7)	円	18,630	19,287	20,178	20,480	20,153

(注1) 総資産経常利益率＝経常利益/(期首総資産額＋期末総資産額)÷2)×100

(注2) 第28期は181日、第29期は184日、第30期は182日、第31期は184日、第32期は181日により年換算値を算出しています。

(注3) 自己資本利益率＝当期純利益/(期首純資産額＋期末純資産額)÷2)×100

(注4) 配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注5) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

(注6) FFO＝当期純利益＋減価償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損

(注7) 1口当たりFFO＝FFO/発行済投資口の総口数 (円未満を切り捨てて記載しています。)

2.当期の資産の運用の経過

(1) 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日に発行投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、8度の公募増資等を実施しており、当期末（2021年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。

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期（2021年4月期）における我が国の経済は、第1回目の緊急事態宣言解除後、サービス消費の増加やGo Toキャンペーンなどの政策効果などにより景気は持ち直し基調にあったものの、新型コロナウイルス感染症再拡大に伴う第2回目の緊急事態宣言を受け、個人消費が大きく落ち込み、また設備投資・公共投資・政府消費も減少となり2021年1～3月期の実質GDP成長率（1次速報値）は、前期比率1.3%下落という結果となりました。

個人消費についてはGo To キャンペーンの一時的停止や、緊急事態宣言の再発令を受けてサービス消費が大きく減少しました。企業投資動向についてはコロナ禍対応によるデジタル投資については増加している一方、不急の新規投資などを先送りする動きも見られること等から全体的にはマイナスとなっています。また、感染拡大が続いている欧米向けの輸出が伸び悩む一方で、アジア向けが堅調に推移したことから実質輸出は増加しました。新型コロナウイルス感染症による経済の停滞リスクは引き続き継続していること、海外経済の不透明感も引き続き内在していることから、国内外の動向には留意が必要と思われる。

オフィスビル賃貸市場については、都心5区を中心に稼働率、賃料水準共に高い水準を維持していましたが、コロナ禍におけるテレワークの拡大や企業の先行き懸念による固定費の見直し等から減床・縮小等がみられるようになりました。三鬼商事株式会社が公表した2021年4月末時点の東京都心5区の平均空室率は5.65%で、前年比で4.09ポイント上昇、前期末（2020年10月31日）時点との比較では1.72ポイント上昇しました。また、東京都心5区の平均賃料（新築を含みます。）については、2014年1月以降上昇し続けてきましたが、2020年7月を境に低下に転じ、2021年4月末時点では21,415円（一坪当たり）となりました。その他全国の主要都市においても、平均空室率の上昇が確認され、賃料水準は多少の低下が見られるものの、概ね横ばいで推移しています。

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

b. 運用実績

本投資法人は、前期末（2020年10月31日）時点で、合計98物件（取得価格の総額443,785百万円）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（2021年4月期）においては、オフィスビル2物件（KDX新日本橋ビル：取得価格2,300百万円、KDX本厚木ビル：取得価格1,305百万円）を譲渡しました（譲渡価格の総額4,135百万円）。

その結果、当期末（2021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96物件（取得価格の総額440,180百万円）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（2021年4月30日）現在のポートフォリオの稼働率は96.7%であり、概ね安定的な運営管理を行っています。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末（2021年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、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けながらも、仲介業者との親密なリレーションによる積極的な新規テナントの誘致や、既存テナントとの良好な関係を活かした増床ニーズの取り込みを行いました。また、オフィスビルの競争力維持・向上を図るべく、専有部照明器具のLED化、外壁の改修、空調設備・エレベーターの更新等も計画的に実施しています。

こうした取り組みを積み重ねてきましたが、新型コロナウイルスの影響による経済活動の停滞等を背景とした、オフィスビル移転検討の一時的凍結等の動きがみられた結果、本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、当期末（2021年4月30日）現在において、東京経済圏のオフィスビルで96.4%となり、オフィスビル全体では96.7%になりました。

テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスビルのエンドテナントの数は、当期末（2021年4月30日）現在、1,090件^(注1)^(注2)であり、テナント分散が進んでいます。また、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル上位10エンドテナントの賃貸面積割合は10.7%です。更に、本投資法人が保有するオフィスビルには、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

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

(注2) ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末（2021年4月30日）現在、1,091件です。

(3) 資金調達概要

a. 借入れ・投資法人債の状況

本投資法人は、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。当期（2021年4月期）においては期中に返済期日が到来した借入金19,700百万円の返済資金として同額の借入れを行いました。また、KDX新日本橋ビルの譲渡による手取金の一部を原資として、2020年11月30日に3,000百万円の期限前弁済を行っています。

その結果、当期末（2021年4月30日）現在で借入金残高は187,750百万円（短期借入金^(注1) 6,800百万円、長期借入金^(注1) 180,950百万円）、投資法人債残高は11,000百万円、有利子負債残高は198,750百万円となっています。

なお、当期末（2021年4月30日）現在の変動金利による長期借入金のうち、125,800百万円については、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96.6%、長期固定化負債比率^(注3)は96.6%となっています。

これらの結果、当期末（2021年4月30日）の有利子負債の平均残存年数^(注4)は4.7年となり、当期末の平均金利^(注4)は0.94%に、有利子負債比率^(注5)は43.4%となっています。

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2021年4月30日から2022年4月30日に変更し、期間を延長しました。

さらに、上記コミットメントライン契約（借入極度額6,000百万円）に加えて、2021年5月1日に契約期間が開始するコミットメントライン契約（借入極度合計額3,000百万円）を2021年4月30日に新規設定しました。これにより、本投資法人のコミットメントラインに関する借入極度総額は9,000百万円となります。

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

(注2) 長期負債比率＝（長期借入金残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）×100

長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

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

(注5) 有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

有利子負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

また、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

借入先	前期末 (2020年10月31日)	当期末 (2021年4月30日)	当期末比率 (%) ^(注6)
株式会社三井住友銀行	48,200	47,200	25.1
株式会社三菱UFJ銀行	37,800	36,800	19.6
株式会社日本政策投資銀行	29,550	29,550	15.7
三井住友信託銀行株式会社	19,900	19,900	10.6
株式会社みずほ銀行	18,900	17,900	9.5
株式会社りそな銀行	11,250	11,250	6.0
株式会社あおぞら銀行	10,550	10,550	5.6
みずほ信託銀行株式会社	5,300	5,300	2.8
株式会社福岡銀行	2,500	2,500	1.3
株式会社西日本シティ銀行	1,700	1,700	0.9
株式会社広島銀行	1,000	1,000	0.5
株式会社七十七銀行	1,000	1,000	0.5
住友生命保険相互会社	1,000	1,000	0.5
株式会社東日本銀行	800	800	0.4
農林中央金庫	800	800	0.4
株式会社三重銀行 ^(注7)	500	500	0.3
合 計	190,750	187,750	100.0

(注6) 当期末比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

b. 格付の状況

当期末（2021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:ポジティブ）
	債券格付 発行登録債予備格付	AA－

c. 発行登録の状況

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

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

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期（2021年4月期）の業績は、営業収益16,301百万円、営業利益7,990百万円、経常利益7,017百万円、当期純利益7,016百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第67条の15及び第66条の2の両規定が適用される範囲内である423百万円を圧縮積立金繰入額として控除し、その残額の一部である6,592,197,840円を分配することにより、投資口1口当たりの分配金は15,384円となりました。

3.増資等の状況

当期末まで最近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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

（単位：円）

期 決算年月	第28期 2019年4月	第29期 2019年10月	第30期 2020年4月	第31期 2020年10月	第32期 2021年4月
最 高	795,000	878,000	910,000	649,000	824,000
最 低	672,000	736,000	415,000	522,000	592,000

4. 分配金等の実績

当期の分配金は1口当たり15,384円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期 計算期間	第28期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	第29期 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	第30期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	第31期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日	第32期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日
当期末処分利益総額	6,178,677千円	5,844,500千円	6,175,926千円	7,310,459千円	7,016,251千円
利益留保額	299,949千円	52千円	240千円	718,261千円	424,053千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	5,878,728千円 (13,719円)	5,844,447千円 (13,639円)	6,175,686千円 (14,412円)	6,592,197千円 (15,384円)	6,592,197千円 (15,384円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	5,878,728千円 (13,719円)	5,844,447千円 (13,639円)	6,175,686千円 (14,412円)	6,592,197千円 (15,384円)	6,592,197千円 (15,384円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1 口当たり一時差異等調整引当額 分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出 資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税 法上の出資等減少分配からの分 配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

日本経済は、世界的な新型コロナウイルス感染症により一進一退の状況が続いています。昨年の緊急事態宣言の解除後感染拡大防止に配慮しつつ、経済活動が進められ、景気は秋まで緩やかに持ち直しが続きましたが、2021年1月に2回目の緊急事態宣言の発令後は個人消費を中心に再び停滞しました。企業による設備投資や政府の公共投資は前期比に比べて増加傾向にありますが、足元の新型コロナウイルス感染状況は、近畿・関東を中心に急拡大しているほか、全国的に拡大が広がっており、2021年4月には3回目の緊急事態宣言が発令されるなど新型コロナウイルス感染症の長期化による影響が懸念されること、その他、金利動向、地政学リスクへの懸念等、様々な事象にも留意が必要と考えられます。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した2021年4月末時点の東京都心5区の平均空室率は5.65%と前年比で4.09ポイント上昇し、今後も空室率の上昇及び平均賃料の低下が懸念されるものの、新型コロナウイルスの拡大を抑制する措置が講じられることにより社会経済活動回復が期待されること、2021年の新規供給も限定的であることから、急激な変動は見られないものと思われまます。

オフィスビル売買市場についても、新型コロナウイルス感染症の影響による収益性の変化を見極めたいとする声がある一方、日本銀行の金融緩和と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ます。しかしながら、コロナ禍におけるオフィス賃貸市場や景気動向、金融動向の変化等が今後の売買市場動向に影響を与える恐れがあり、その動向には留意が必要です。

一方、2021年4月末における銀行の不動産業向け融資残高は個人貸家業の残高が多少マイナスに推移しましたが、未だ過去最高水準かつ増加傾向を維持しており、今後の金利動向と共にその融資姿勢の変化には注視をする必要があると思われまます。J-REIT市場においては、安定的に推移している金利水準等を評価する海外投資家からの資金流入の動きがある一方で、新型コロナウイルス感染症再拡大等を警戒する不透明な市場環境から、一進一退の値動きが続くものと思われまます。

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

a. 新規物件の投資戦略及び売却方針

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

上での基盤になると考えています。

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

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

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

b. 既存物件の運用戦略

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

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

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

物件競争力の維持・向上策の実施

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

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

<総合満足度> ^(注1) ^(注2)

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

(注1) 調査対象者は入居テナントの総務担当者と従業員です。

(注2) 比率は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

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

市場環境に応じたリーシングマネジメント

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

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

ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

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

関連法規等への適切な対応

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

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ます。）

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

（注）有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

d. 情報開示

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

e. 利益相反対策

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

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1.出資の状況

期 決算年月	第28期 2019年4月30日現在	第29期 2019年10月31日現在	第30期 2020年4月30日現在	第31期 2020年10月31日現在	第32期 2021年4月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	428,510口	428,510口	428,510口	428,510口	428,510口
出資総額	220,970百万円	220,970百万円	220,970百万円	220,970百万円	220,970百万円
投資主数	5,073人	4,888人	4,930人	4,812人	4,750人

2.投資口に関する事項

2021年4月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資 口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合 (%) (注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	80,638	18.81
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	74,035	17.27
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	東京都新宿区新宿六丁目27番30号 常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	40,746	9.50
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	21,339	4.97
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	13,212	3.08
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	13,100	3.05
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号	6,799	1.58
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	5,793	1.35
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140044	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	5,689	1.32
ケネディクス株式会社	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号	5,616	1.31
合 計		266,967	62.30

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

3.役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	竹田治朗	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者 (COO) 兼 オフィス・リート本部長	2,100
監督役員 (注1)	鳥羽史郎	株式会社みのり会計 代表取締役 株式会社C & F ロジホールディングス 社外取締役 藤久株式会社 社外監査役 鳥羽公認会計士事務所 公認会計士	2,100
	森島義博	有限会社アイランド・フォレスト 代表取締役 ウェルス・マネジメント株式会社 社外監査役 一般財団法人 住宅改良開発公社 アドバイザー 四電ビジネス株式会社 アドバイザー 森島不動産コンサルタンツ 代表 不動産鑑定士	2,100
	関 高浩	三宅坂総合法律事務所 弁護士	2,100
会計監査人 (注2)	EY新日本有限責任監査法人	—	12,800

(注1) 監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人との監査契約は、会計期間毎に契約を締結しています。会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4.資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021年4月30日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人、特別口座管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (経理事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関の運営)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社三井住友銀行
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社三菱UFJ銀行

投資法人の運用資産の状況

1.不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	第31期 (2020年10月31日現在)		第32期 (2021年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) <small>(注1)</small>	対総資産比率 (%) <small>(注2)</small>	保有総額 (百万円) <small>(注1)</small>	対総資産比率 (%) <small>(注2)</small>
不動産	オフィスビル	東京経済圏	27,444	6.0	27,283	6.0
		地方経済圏	12,018	2.6	11,914	2.6
	オフィスビル 小計		39,462	8.6	39,198	8.6
不動産合計			39,462	8.6	39,198	8.6
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	321,017	69.8	317,410	69.4
		地方経済圏	65,092	14.2	64,755	14.2
	オフィスビル 小計		386,110	84.0	382,166	83.5
	その他	東京経済圏	2,973	0.6	2,973	0.6
	その他 小計		2,973	0.6	2,973	0.6
信託不動産合計			389,083	84.6	385,139	84.2
投資有価証券 <small>(注3)</small>			1,137	0.2	1,134	0.2
預金・その他の資産			30,035	6.5	32,032	7.0
資産総額			459,719	100.0	457,505	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。

2.主要な保有資産

2021年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
A-124	KDX浜松町プレイス	20,411	9,325.18	7,675.38	82.3	2.8	オフィスビル
A-128	KDX新橋駅前ビル <small>(注)</small>	16,380	5,392.72	5,392.72	100.0	2.5	オフィスビル
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	15,903	8,179.00	8,179.00	100.0	3.5	オフィスビル
A-122	三菱重工横浜ビル	14,599	13,495.34	13,407.33	99.3	2.8	オフィスビル
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	12,414	17,190.71	17,063.95	99.3	4.1	オフィスビル
A-94	KDX武蔵小杉ビル	10,645	12,978.57	12,257.47	94.4	3.0	オフィスビル
A-123	KDX横浜関内ビル	9,611	10,062.35	8,591.97	85.4	1.5	オフィスビル
A-121	銀座四丁目タワー	9,430	5,624.23	5,624.23	100.0	1.8	オフィスビル
A-125	KDX調布ビル	8,999	11,834.73	11,834.73	100.0	2.2	オフィスビル
A-116	KDX西新橋ビル	8,522	5,734.79	5,734.79	100.0	1.5	オフィスビル
合計		126,919	99,817.62	95,761.57	95.9	25.6	

(注) 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-128	KDX新橋駅前ビル	新橋M-SQUARE Bright	2021年2月1日

3.組入資産明細

2021年4月30日現在、本投資法人が保有する資産の明細は以下のとおりです。

(不動産等組入資産明細)

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (注2) (百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	信託受益権	5,753.82	7,000	5,668
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区新川一丁目17番25号	信託受益権	4,379.66	5,320	3,943
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号	信託受益権	3,323.14	3,510	3,269
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区本町三丁目30番4号	信託受益権	4,289.49	2,430	2,296
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号	信託受益権	3,071.15	3,490	2,379
		A-7	KDX南青山ビル	東京都港区南青山五丁目13番3号	信託受益権	1,815.19	2,770	2,187
		A-8	KDX神田北口ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8	信託受益権	1,948.02	1,690	1,763
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	信託受益権	3,719.18	5,080	5,479
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市本町七丁目11番5号	不動産	3,846.03	2,810	2,203
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目20番5号	信託受益権	6,616.68	5,310	4,675
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号	信託受益権	3,072.34	6,080	4,327
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目7番19号	信託受益権	2,724.35	3,590	3,100
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番2号	信託受益権	3,019.94	3,080	2,676
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区新橋二丁目2番9号	信託受益権	2,803.96	5,270	3,683
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番地8	信託受益権	4,768.94	2,560	2,173
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区木場五丁目12番8号	信託受益権	2,455.49	1,140	1,381
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2	信託受益権	2,564.79	2,350	2,241
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号	信託受益権	5,859.92	4,050	2,915
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区西五反田七丁目20番9号	不動産	3,883.02	3,820	3,663
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区牡丹一丁目14番1号	不動産	2,008.74	1,170	1,258
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区芝大門二丁目10番12号	信託受益権	5,997.36	5,750	5,869
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区上野五丁目24番16号	不動産	1,792.54	2,130	2,003
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市旭町12番7号	信託受益権	2,165.20	1,220	1,160
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地	信託受益権	5,861.72	7,980	6,220
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区西新宿七丁目22番45号	不動産	1,593.59	1,620	1,509
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区新宿二丁目8番6号	信託受益権	2,443.99	2,860	2,383
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区九段北四丁目1番3号	信託受益権	6,908.96	8,300	7,405
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町25番1号	不動産	5,126.69	3,210	3,322
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目14番5号	信託受益権	2,237.07	2,120	2,183
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区西新宿三丁目8番3号	信託受益権	1,912.24	1,740	2,050
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1	不動産	2,323.44	2,530	2,809
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目11番9号	不動産	1,529.79	1,630	1,572
		A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区晴海三丁目12番1号	信託受益権	9,294.00	8,840	8,397
		A-62	小石川ITGビル	東京都文京区小石川一丁目12番16号	信託受益権	3,934.54	3,260	3,058
		A-63	KDX五反田ビル	東京都品川区西五反田七丁目9番2号	信託受益権	3,157.04	3,410	2,637
		A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区日本橋二丁目16番2号	信託受益権	1,615.20	2,640	1,774
		A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区西新宿三丁目2番7号	信託受益権	5,822.57	10,200	6,879
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区銀座一丁目20番14号	信託受益権	3,573.59	5,720	4,121
		A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区下宮比町2番26号	信託受益権	4,350.58	5,730	4,687
		A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区東品川四丁目10番13号	信託受益権	7,117.94	4,760	4,642
		A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	信託受益権	3,992.60	3,350	2,591
		A-78	KDX立川駅前ビル	東京都立川市曙町二丁目12番18号	信託受益権	1,612.13	1,800	1,321
		A-83	KDX府中ビル	東京都府中市宮町一丁目40番地	信託受益権	10,151.50	8,890	5,696

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
オフィスビル	東京経済圏	A-84	KDX春日ビル	東京都文京区西片一丁目15番15号	信託受益権	4,347.00	4,100	2,624	
		A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区東山一丁目5番4号	信託受益権	2,726.69	3,390	1,887	
		A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目38番地1	不動産	3,810.81	3,100	2,130	
		A-87	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区日本橋堀留町一丁目2番10号	信託受益権	3,106.42	3,090	2,247	
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区新宿六丁目24番20号	信託受益権	4,037.44	3,380	1,963	
		A-89	KDX高輪台ビル	東京都港区高輪三丁目5番23号	信託受益権	6,967.61	6,690	5,585	
		A-90	KDX池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目6番1号	信託受益権	3,110.74	5,100	3,534	
		A-91	KDX三田ビル	東京都港区芝三丁目43番16号	信託受益権	3,331.65	3,980	3,143	
		A-92	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区神田岩本町1番地14	信託受益権	2,289.27	3,220	2,482	
		A-93	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区新小川町4番1号	不動産	4,571.92	6,170	4,797	
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目1200番地	信託受益権	12,978.57	18,000	10,645	
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区東雲一丁目7番12号	信託受益権	11,797.84	9,910	7,696	
		A-96	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区高田三丁目14番29号	信託受益権	4,596.20	4,490	3,565	
		A-99	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区池袋二丁目53番5号	不動産	2,532.71	2,410	2,012	
		A-101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市神奈川区栄町1番地1	信託受益権	10,922.27	9,140	7,354	
		A-102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番36号	信託受益権	4,983.35	3,280	2,647	
		A-107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区入船三丁目7番2号	信託受益権	4,400.92	3,910	3,660	
		A-108	ぺんてるビル	東京都中央区日本橋小網町7番2号 (事務所棟) 東京都中央区日本橋小網町7番7号 (住居棟) 東京都中央区日本橋小網町7番10号 (底地)	信託受益権	4,346.66	4,032	3,541	
		A-109	KDX浜松町センタービル	東京都港区浜松町一丁目22番5号	信託受益権	3,052.73	4,530	3,993	
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区虎ノ門一丁目10番5号	信託受益権	8,179.00	23,300	15,903	
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区日本橋本町四丁目8番16号	信託受益権	3,284.79	4,340	3,964	
		A-115	アーク森ビル	東京都港区赤坂一丁目12番32号	信託受益権	2,442.60	4,910	4,186	
		A-116	KDX西新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目3番1号	信託受益権	5,734.79	9,350	8,522	
		A-117	BR五反田	東京都品川区西五反田二丁目30番4号	信託受益権	3,320.24	2,700	2,290	
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	東京都渋谷区南平台町17番17号	信託受益権	2,205.33	3,920	3,541	
		A-120	KDX代々木ビル	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	信託受益権	1,173.55	2,320	2,408	
		A-121	銀座四丁目タワー	東京都中央区銀座四丁目9番13号	信託受益権	5,624.23	14,100	9,430	
		A-122	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜西区みなとみらい三丁目3番1号	信託受益権	13,495.34	15,000	14,599	
		A-123	KDX横浜関内ビル	神奈川県横浜市中区相生町三丁目56番地1	信託受益権	10,062.35	10,400	9,611	
		A-124	KDX浜松町プレイス	東京都港区芝公園一丁目7番6号	信託受益権	9,325.18	23,600	20,411	
		A-125	KDX調布ビル	東京都調布市調布ヶ丘一丁目18番地1	信託受益権	11,834.73	10,100	8,999	
		A-127	KDX神田駅前ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目7番地4	信託受益権	2,175.29	3,450	3,339	
		A-128	KDX新橋駅前ビル	東京都港区新橋一丁目9番5号	信託受益権	5,392.72	20,800	16,380	
地方経済圏		A-12	ポルトス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁目45番地1	信託受益権	11,501.13	5,030	3,846	
		A-42	KDX烏丸ビル	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1	信託受益権	8,730.20	5,910	5,027	
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号	信託受益権	3,948.03	2,070	1,874	
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号	不動産	10,112.80	5,020	4,331	
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号	信託受益権	4,004.99	1,680	2,009	
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市中区栄四丁目5番3号	不動産	6,923.12	5,590	6,255	
		A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市中央区道修町四丁目4番10号	信託受益権	7,072.25	2,920	1,807	
		A-70	KDX札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西四丁目1番地2	信託受益権	3,786.75	2,550	1,962	
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目26番8号	信託受益権	7,903.84	10,300	7,836	
		A-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市北区曽根崎二丁目2番15号	信託受益権	4,994.88	3,860	2,258	
		A-97	KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市駅前通り一丁目3番1号	信託受益権	5,278.51	2,660	2,237	
		A-98	KDX広島ビル	広島県広島市南区金屋町2番15号	不動産	4,001.53	1,860	1,327	
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市新千里東町一丁目4番2号	信託受益権	17,190.71	13,700	12,414	

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	地方経済圏	A-104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市中央区南本町二丁目3番8号	信託受益権	5,280.02	3,080	1,929
		A-106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目20番17号	信託受益権	12,318.24	8,470	6,561
		A-110	KDX新大阪ビル	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目1番4号	信託受益権	5,979.39	5,450	4,487
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目4番16号	信託受益権	4,363.96	3,950	3,374
		A-118	KDX札幌北口ビル	北海道札幌市北区北七条西四丁目17番地1	信託受益権	3,319.16	2,130	2,102
		A-126	KDX土佐堀ビル (注7)	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目5番11号	信託受益権	5,635.39	5,100	5,025
		オフィスビル 小計				480,943.97	513,752	421,364
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	東京都新宿区新宿六丁目24番16号	信託受益権	1,355.13	3,650	2,973
		その他 小計				1,355.13	3,650	2,973
		合計				482,299.10	517,402	424,337

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	第31期 (2020年5月1日～2020年10月31日)				第32期 (2020年11月1日～2021年4月30日)			
				テナント 総数期末 時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数期末 時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	15	100.0	197	1.3	15	100.0	196	1.3
		A-3	東茅場町有楽ビル	7	100.0	143	0.9	6	89.0	138	0.9
		A-4	KDX八丁堀ビル	4	100.0	113	0.7	4	100.0	111	0.7
		A-5	KDX中野坂上ビル	22	96.4	91	0.6	25	96.4	85	0.6
		A-6	原宿FFビル	2	100.0	102	0.7	2	100.0	103	0.7
		A-7	KDX南青山ビル	8	100.0	79	0.5	8	100.0	79	0.5
		A-8	KDX神田北口ビル	10	100.0	53	0.3	10	100.0	55	0.4
		A-13	KDX麴町ビル	9	100.0	143	0.9	9	100.0	141	0.9
		A-14	KDX船橋ビル	21	100.0	110	0.7	21	100.0	110	0.7
		A-16	東伸24ビル	20	100.0	179	1.1	19	96.7	172	1.1
		A-17	KDX恵比寿ビル	5	100.0	151	1.0	5	100.0	166	1.1
		A-19	KDX浜松町ビル	9	100.0	101	0.7	9	100.0	100	0.7
		A-20	KDX茅場町ビル	7	100.0	100	0.6	5	72.2	80	0.5
		A-21	KDX新橋ビル	8	100.0	134	0.9	8	100.0	132	0.9
		A-22	KDX新横浜ビル	22	99.6	93	0.6	19	99.6	94	0.6
		A-26	KDX木場ビル	6	100.0	45	0.3	6	100.0	49	0.3
		A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0	74	0.5	10	100.0	69	0.5
		A-29	KDX東新宿ビル	6	100.0	130	0.8	6	100.0	141	0.9
		A-30	KDX西五反田ビル	12	100.0	116	0.7	11	91.4	112	0.7
		A-31	KDX門前仲町ビル	7	100.0	45	0.3	7	100.0	44	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	9	100.0	150	1.0	9	100.0	170	1.1
		A-33	KDX御徒町ビル	2	100.0	67	0.4	2	100.0	66	0.4
		A-34	KDX本厚木ビル	12	77.5	35	0.2	—	—	38	0.3
		A-35	KDX八王子ビル	10	100.0	50	0.3	10	100.0	49	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	10	100.0	214	1.4	10	100.0	195	1.3
		A-38	KDX西新宿ビル	9	100.0	50	0.3	10	100.0	44	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	6	100.0	82	0.5	6	100.0	83	0.5
		A-46	飛栄九段北ビル	14	100.0	271	1.7	13	100.0	267	1.8
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	103	0.7	1	100.0	102	0.7
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	69	0.4	9	100.0	71	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	6	100.0	56	0.4	6	100.0	52	0.3
		A-56	KDX神保町ビル	6	100.0	75	0.5	6	100.0	74	0.5
		A-59	KDX岩本町ビル	9	100.0	43	0.3	9	100.0	50	0.3
		A-60	KDX晴海ビル	11	100.0	238	1.5	11	100.0	238	1.6
		A-62	小石川TGビル	3	100.0	125	0.8	3	100.0	124	0.8
		A-63	KDX五反田ビル	9	100.0	106	0.7	9	100.0	105	0.7
		A-64	KDX日本橋216ビル	8	100.0	60	0.4	8	100.0	59	0.4
		A-66	KDX新宿ビル	20	96.9	262	1.7	21	93.6	254	1.7
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	4	100.0	147	0.9	4	100.0	148	1.0
		A-68	KDX日本橋本町ビル	—	—	47	0.3	—	—	—	—
		A-71	KDX飯田橋ビル	4	59.5	134	0.9	3	46.9	102	0.7
		A-72	KDX東品川ビル	5	100.0	157	1.0	6	100.0	160	1.1
		A-73	KDX箱崎ビル	7	100.0	117	0.8	8	100.0	102	0.7
		A-74	KDX新日本橋ビル	8	100.0	94	0.6	—	—	0	0.0
		A-78	KDX立川駅前ビル	5	100.0	68	0.4	5	100.0	66	0.4

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	第31期 (2020年5月1日～2020年10月31日)				第32期 (2020年11月1日～2021年4月30日)				
				テナント 総数期末 時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数期末 時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	
オフィスビル	東京経済圏	A-83	KDX府中ビル	37	100.0	313	2.0	37	100.0	317	2.1	
		A-84	KDX春日ビル	12	100.0	130	0.8	11	100.0	129	0.9	
		A-85	KDX中目黒ビル	6	85.5	108	0.7	7	100.0	93	0.6	
		A-86	KDX大宮ビル	17	100.0	118	0.8	17	100.0	120	0.8	
		A-87	日本橋堀留町ファースト	13	98.5	102	0.7	11	80.1	98	0.7	
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	7	100.0	109	0.7	6	100.0	110	0.7	
		A-89	KDX高輪台ビル	8	100.0	208	1.3	8	100.0	210	1.4	
		A-90	KDX池袋ビル	7	100.0	138	0.9	7	100.0	133	0.9	
		A-91	KDX三田ビル	11	95.5	107	0.7	11	95.5	103	0.7	
		A-92	KDX秋葉原ビル	6	100.0	84	0.5	6	100.0	83	0.6	
		A-93	KDX飯田橋スクエア	6	79.7	166	1.1	6	79.7	147	1.0	
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	10	100.0	455	2.9	10	94.4	454	3.0	
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	13	96.5	331	2.1	13	96.5	330	2.2	
		A-96	KDX高田馬場ビル	11	100.0	146	0.9	11	100.0	135	0.9	
		A-99	KDX池袋ウエストビル	8	100.0	72	0.5	8	100.0	71	0.5	
		A-101	KDX横浜ビル	26	95.6	297	1.9	25	93.7	283	1.9	
		A-102	KDX横浜西口ビル	13	94.7	121	0.8	14	100.0	114	0.8	
		A-107	KDX銀座イーストビル	12	100.0	123	0.8	12	100.0	121	0.8	
		A-108	ぺんてるビル	9	100.0	138	0.9	9	100.0	138	0.9	
		A-109	KDX浜松町センタービル	8	100.0	109	0.7	7	84.5	108	0.7	
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	3	100.0	526	3.4	3	100.0	523	3.5	
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	10	89.1	118	0.8	9	78.0	87	0.6	
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	—	—	13	0.1	—	—	—	—	
		A-115	アーク森ビル	1 (注4)	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1 (注4)	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	
		A-116	KDX西新橋ビル	8	100.0	227	1.5	8	100.0	222	1.5	
		A-117	BR五反田	5	87.2	103	0.7	6	100.0	93	0.6	
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	1	100.0	97	0.6	1	100.0	97	0.6	
		A-120	KDX代々木ビル	10	100.0	69	0.4	10	100.0	68	0.5	
		A-121	銀座四丁目タワー	3	98.2	281	1.8	4	100.0	277	1.8	
		A-122	三菱重工横浜ビル	21	99.9	428	2.8	20	99.3	424	2.8	
		A-123	KDX横浜関内ビル	7	100.0	290	1.9	8	85.4	221	1.5	
		A-124	KDX浜松町プレイス	13	92.7	520	3.3	10	82.3	417	2.8	
		A-125	KDX調布ビル	7	100.0	335	2.2	7	100.0	335	2.2	
		A-127	KDX神田駅前ビル	7	100.0	74	0.5	7	100.0	71	0.5	
		A-128	KDX新橋駅前ビル	6	100.0	256	1.6	6	100.0	382	2.5	
地方経済圏		A-12	パルタス・センタービル	28	90.3	276	1.8	28	86.2	263	1.7	
		A-42	KDX烏丸ビル	40	98.4	221	1.4	40	100.0	214	1.4	
		A-44	KDX仙台ビル	31	100.0	97	0.6	31	100.0	97	0.6	
		A-53	KDX博多南ビル	53	99.0	206	1.3	52	98.7	210	1.4	
		A-54	KDX北浜ビル	13	100.0	74	0.5	11	90.6	66	0.4	
		A-58	KDX名古屋栄ビル	16	100.0	181	1.2	16	100.0	187	1.2	
		A-69	KDX小林道修町ビル	9	100.0	209	1.3	9	100.0	205	1.4	
		A-70	KDX札幌ビル	21	100.0	96	0.6	21	100.0	88	0.6	
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	18	100.0	333	2.1	18	100.0	338	2.2	
		A-82	KDX東梅田ビル	4	100.0	152	1.0	4	100.0	147	1.0	
		A-97	KDX宇都宮ビル	24	100.0	133	0.9	24	100.0	129	0.9	

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	第31期 (2020年5月1日～2020年10月31日)				第32期 (2020年11月1日～2021年4月30日)			
				テナント 総数期末 時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数期末 時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
オフィスビル	地方経済圏	A-98	KDX広島ビル	22	100.0	78	0.5	23	100.0	76	0.5
		A-100	千里ライフサイエンス センタービル	62	100.0	613	3.9	63	99.3	613	4.1
		A-104	KDX南本町ビル	17	100.0	116	0.7	17	100.0	110	0.7
		A-106	KDX桜通ビル	34	100.0	341	2.2	34	100.0	351	2.3
		A-110	KDX新大阪ビル	17	100.0	163	1.0	18	94.6	159	1.1
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	15	100.0	123	0.8	15	100.0	122	0.8
		A-118	KDX札幌北口ビル	15	100.0	76	0.5	14	95.2	85	0.6
		A-126	KDX土佐堀ビル (注7)	8	89.0	142	0.9	8	89.0	115	0.8
		オフィスビル 小計		1,186	98.1	15,514	99.6	1,156	96.7	15,050	99.5
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1	100.0	68	0.4	1	100.0	68	0.5
		その他 小計		1	100.0	68	0.4	1	100.0	68	0.5
	合計				1,187 (注6)	98.1	15,583	100.0	1,157 (注6)	96.7	15,119

(注1) 不動産信託受益権については、信託受益権と記載しています。

(注2) 期末算定価額は、本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、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3) 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4) 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5) 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6) 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。

(注7) 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-126	KDX土佐堀ビル	土佐堀プライム	2021年2月1日

(有価証券組入資産明細)

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円) (注1)		評価損益 (百万円)	備考
			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2)	匿名組合 出資持分	—	—	1,134	—	1,134	—	—

(注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(注2) 運用資産は、「新宿サンエービル」の不動産信託受益権です。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2021年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (百万円)		時価 (百万円) (注2) (注3)
		(注1)	うち1年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	125,800	107,100	△498
合 計		125,800	107,100	△498

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引のうち、金融商品に関する会計基準上の特別処理の要件を満たしているものについては時価の記載は省略しています。

(注3) 取引金融機関から提示された価格等によっています。

5. その他資産の状況

2021年4月30日現在、前記3. 組入資産明細に記載しているもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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33期（2021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飯田橋ビル (東京都新宿区)	専有部改修工事等	自 2021年 5月 至 2021年10月	133	－	－
KDX新宿ビル (東京都新宿区)	外壁改修工事等	同上	81	－	－
KDX調布ビル (東京都調布市)	共用部改修工事等	同上	71	－	－
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市)	外壁改修工事等	同上	66	－	－
KDX横浜関内ビル (神奈川県横浜市)	専有部改修工事等	同上	54	－	－
KDX神田駅前ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事等	同上	48	－	－
KDX浜町中ノ橋ビル (東京都中央区)	共用部改修工事等	同上	37	－	－
KDX広島ビル (広島県広島市)	エレベーター改修工事等	同上	33	－	－
KDX中野坂上ビル (東京都中野区)	防災設備改修工事等	同上	26	－	－
BR五反田 (東京都品川区)	防災設備改修工事等	同上	22	－	－

(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.期中の資本的支出

当期（2021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1,420百万円であり、当期費用に区分された修繕費356百万円と合わせ、合計1,776百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
KDX飯田橋ビル (東京都新宿区)	専有部改修工事等	自 2020年11月 至 2021年 4月	216
KDX新宿六丁目ビル (東京都新宿区)	空調改修工事等	同上	92
KDX浜松町ビル (東京都港区)	空調改修工事等	同上	85
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市中区)	外壁改修工事等	同上	82
KDX横浜関内ビル (神奈川県横浜市)	共用部改修工事等	同上	66
KDX新宿286ビル (東京都新宿区)	外壁改修工事等	同上	58
KDX横浜ビル (神奈川県横浜市)	防災設備改修工事等	同上	51
KDX中目黒ビル (東京都目黒区)	外壁改修工事等	同上	44
KDX鍛冶町ビル (東京都千代田区)	空調改修工事等	同上	42
KDX箱崎ビル (東京都中央区)	防災設備改修工事等	同上	29
KDX北浜ビル (大阪府大阪市)	防災設備改修工事等	同上	27
KDX仙台ビル (宮城県仙台市)	機械式駐車場改修工事等	同上	26
その他			594
ポートフォリオ全体			1,420

(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

該当事項はありません。

費用・負債の状況

1.運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第31期	第32期
(a) 資産運用報酬 ^(注)	1,110,211	1,044,945
(b) 資産保管手数料	23,431	23,742
(c) 一般事務委託手数料	58,207	59,231
(d) 役員報酬	8,400	8,400
(e) 会計監査人報酬	12,800	12,800
(f) その他営業費用	80,234	81,527
合 計	1,293,284	1,230,647

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第31期に81,500千円及び物件売却に係る譲渡報酬が第31期に32,750千円、第32期に20,675千円あります。

2. 借入状況

2021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	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) ^(注1)	最終返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 1月31日	500,000	—	0.329	2021年 1月31日	期限一括 ^(注2)		無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月31日	500,000	—	0.329	2021年 1月31日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 1月31日	4,200,000	—	0.268	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	—	0.268	2021年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 3月12日	2,000,000	—	0.371	2021年 2月28日			
	株式会社りそな銀行	2020年 3月31日	500,000	—	0.322	2021年 3月31日			
	株式会社三井住友銀行 ^(注3)	2020年 6月30日	1,000,000	—	0.358	2021年 6月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行 ^(注3)	2020年 6月30日	1,000,000	—	0.308	2021年 6月30日			
	株式会社みずほ銀行 ^(注3)	2020年 6月30日	1,000,000	—	0.308	2021年 6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 8月31日	1,000,000	1,000,000	0.323	2021年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年11月30日	—	1,000,000	0.376	2021年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年11月30日	—	500,000	0.326	2021年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2021年 1月29日	—	1,300,000	0.378	2022年 1月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 1月29日	—	500,000	0.328	2022年 1月29日			
	株式会社三井住友銀行	2021年 2月26日	—	2,000,000	0.378	2022年 2月26日			
	株式会社りそな銀行	2021年 3月31日	—	500,000	0.327	2022年 3月31日			
	小 計		12,500,000	6,800,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2013年11月12日	2,000,000	—	1.074	2020年11月12日	期限一括 ^(注2)		無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2013年11月12日	500,000	—	1.074	2020年11月12日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年11月29日	1,000,000	—	1.122	2020年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2013年11月29日	900,000	—	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	—	0.358	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	—	0.308	2020年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2019年11月29日	200,000	—	0.319	2020年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 1月10日	1,300,000	—	1.205	2021年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 1月31日	2,300,000	—	1.130	2021年 1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 1月30日	1,500,000	—	0.710	2021年 1月31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			
	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 3月20日	4,000,000	4,000,000	1.013	2021年 9月20日			
	みずほ信託銀行株式会社	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			
	株式会社三菱UFJ銀行 ^(注4)	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 ^(注4)	2016年 1月29日	500,000	500,000	0.640	2022年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社 ^(注4)	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 ^(注4)	2015年 2月18日	350,000	350,000	0.907	2022年 2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行 ^(注4)	2014年 3月20日	3,000,000	3,000,000	1.199	2022年 3月20日			
	株式会社あおぞら銀行 ^(注4)	2015年 4月30日	2,300,000	2,300,000	0.825	2022年 4月30日			
	小 計		32,900,000	21,700,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
長期 借入 金	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月12日	1,800,000	1,800,000	1.358	2023年 3月12日	期限 一括 (注2)	無担保 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月20日	2,000,000	2,000,000	1.349	2023年 3月12日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 7月31日	2,200,000	2,200,000	1.014	2022年 7月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 9月 3日	1,000,000	1,000,000	0.979	2022年 8月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年 9月 3日	950,000	950,000	0.979	2022年 8月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.071	2023年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.126	2023年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.071	2023年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.257	2024年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.259	2024年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2015年 1月30日	1,500,000	1,500,000	1.161	2025年 1月31日			
	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 ^(注5)	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			
	株式会社三井住友銀行	2016年 1月29日	2,000,000	2,000,000	1.074	2026年 1月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 1月29日	1,800,000	1,800,000	1.024	2026年 1月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月18日	1,000,000	1,000,000	0.998	2026年 2月18日			
	株式会社あおぞら銀行	2016年 2月18日	500,000	500,000	0.998	2026年 2月18日			
	株式会社りそな銀行	2016年 3月31日	1,000,000	1,000,000	0.898	2026年 3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 4月28日	2,000,000	2,000,000	0.654	2024年 4月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 4月28日	2,000,000	2,000,000	0.835	2026年 4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 4月28日	1,000,000	1,000,000	0.865	2026年 4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 7月29日	1,500,000	1,500,000	0.613	2026年 7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2016年 8月 2日	1,000,000	1,000,000	0.544	2026年 7月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.668	2024年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.876	2026年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.760	2026年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年10月31日	4,000,000	4,000,000	0.734	2026年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年10月31日	1,500,000	1,500,000	0.826	2026年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2016年12月12日	500,000	500,000	0.982	2026年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月28日	1,500,000	1,500,000	0.950	2026年12月28日			

区分	借入先	借入日	当期首残高 (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	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	期限一括 (注2)	無担保 無保証	
	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			

区分	借入先	借入日	当期首残高 (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	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	期限 一括 (注2)	無担 保無 保証	
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.554	2027年 4月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.554	2027年 4月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2019年 9月30日	1,000,000	1,000,000	0.489	2026年 9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 9月30日	900,000	900,000	0.531	2027年 3月31日			
	農林中央金庫	2019年 9月30日	800,000	800,000	0.425	2027年 3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月31日	700,000	700,000	0.406	2025年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月31日	1,500,000	1,500,000	0.526	2027年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月31日	1,500,000	1,500,000	0.675	2029年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 3月12日	1,800,000	1,800,000	0.361	2026年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 3月31日	1,000,000	1,000,000	0.642	2028年 3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 6月30日	2,000,000	2,000,000	0.646	2028年 6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 6月30日	2,000,000	2,000,000	0.646	2028年 6月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 6月30日	700,000	700,000	0.646	2028年 6月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 6月30日	2,000,000	2,000,000	0.510	2028年 6月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 7月31日	2,700,000	2,700,000	0.636	2028年 7月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 8月31日	1,500,000	1,500,000	0.705	2030年 8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月30日	1,000,000	1,000,000	0.396	2025年 9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月30日	1,000,000	1,000,000	0.511	2027年 9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月30日	700,000	700,000	0.738	2030年 9月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年10月30日	1,400,000	1,400,000	0.542	2027年 4月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年10月30日	1,500,000	1,500,000	0.803	2030年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2020年10月30日	300,000	300,000	0.803	2030年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月12日	—	1,300,000	0.552	2027年 4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月12日	—	700,000	0.808	2030年11月12日			
	株式会社あおぞら銀行	2020年11月12日	—	500,000	0.808	2030年11月12日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月30日	—	200,000	0.516	2027年 5月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2020年11月30日	—	900,000	0.763	2030年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月30日	—	800,000	0.763	2030年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年11月30日	—	200,000	0.763	2030年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2021年1月29日	—	1,000,000	0.287	2024年 1月31日			
	株式会社みずほ銀行	2021年1月29日	—	1,200,000	0.527	2028年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2021年1月29日	—	2,300,000	0.678	2030年 1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年1月29日	—	2,000,000	0.678	2030年 1月31日			
	株式会社みずほ銀行	2021年1月29日	—	2,000,000	0.678	2030年 1月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2021年1月29日	—	800,000	0.755	2030年11月30日			
	小 計		145,350,000	159,250,000					
	合 計		190,750,000	187,750,000					

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

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

(注3) 2020年11月30日に期限前弁済しています。

(注4) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。

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

3.投資法人債

2021年4月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第6回無担保投資法人債	2014年 7月25日	2,000	2,000	1.18	2024年 7月25日	期限一括	(注1)	(注5)
第7回無担保投資法人債	2016年 4月28日	1,000	1,000	0.90	2028年 4月28日	期限一括	(注1)	(注5)
第8回無担保投資法人債	2017年 7月19日	1,000	1,000	0.26	2022年 7月19日	期限一括	(注2)	(注5)
第9回無担保投資法人債	2017年 7月19日	2,000	2,000	0.64	2027年 7月16日	期限一括	(注2)	(注5)
第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年 2月15日	2,000	2,000	0.39	2024年 2月15日	期限一括	(注3)	(注5)
第11回無担保投資法人債	2020年 1月30日	2,000	2,000	0.25	2025年 1月30日	期限一括	(注4)	(注6)
第12回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年10月20日	1,000	1,000	0.61	2030年10月18日	期限一括	(注3)	(注5)
合 計		11,000	11,000					

(注1) 資金使途は借入金の返済資金です。

(注2) 資金使途は特定資産の取得資金及び第4回無担保投資法人債の償還資金です。

(注3) グリーン適格資産取得資金への充当を目的として調達した借入金の返済資金です。

(注4) 資金使途は特定資産の取得資金です。

(注5) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(注6) 特定投資法人債間限定同順位特約付・分割制限付少数私募です。

4.短期投資法人債

該当事項はありません。

5.新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1.不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の 売買状況等

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
				取得年月日	取得価格 (注) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
オフィス ビル	東京 経済圏	A-34	KDX本厚木ビル	—	—	2021年4月30日	935	1,115	△198
オフィス ビル	東京 経済圏	A-74	KDX新日本橋ビル	—	—	2020年11月2日	3,200	1,971	1,128
合 計				—	—	—	4,135	3,086	929

(注) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

2.その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3.特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格 (注2) (百万円)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産鑑定 機関	価格時点
譲渡	信託 受益権	A-34	KDX本厚木ビル	2021年4月30日	935	1,190	大和不動産鑑定 株式会社	2020年10月31日
譲渡	信託 受益権	A-74	KDX新日本橋ビル	2020年11月2日	3,200	3,140	大和不動産鑑定 株式会社	2020年10月31日

(注1) 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論 第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(注2) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

(2) その他

調査を行った者の氏名又は名称
EY新日本有限責任監査法人

調査の結果及び方法の概要

本投資法人において行った取引のうち、投資信託及び投資法人に関する法律により価格等の調査が必要とされた資産の取引については、EY新日本有限責任監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（2020年11月1日～2021年4月30日）に該当した取引は、金利スワップ取引が13件あり、当該取引については当該監査法人から合意された手続実施結果報告書を受領しました。この金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、数量、約定数値、取引期間その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関することについて調査を委託しました。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

4.利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A) (百万円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) %
		支払先	支払金額 (B) (百万円)	
売買仲介手数料	91	ケネディクス株式会社	81	89.0
プロパティマネジメント 報酬 (注2)	668	ケネディクス・プロパティ・ マネジメント株式会社	588 (注3)	87.9

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) プロパティマネジメント報酬には、賃貸管理業務報酬、管理移管報酬、工事管理報酬、媒介手数料及び契約更新料を含めて記載しています。

(注3) プロパティマネジメント報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分44百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分4百万円が含まれています。

(注4) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。
ケネディクス・エンジニアリング株式会社 資本的支出工事158百万円 修繕工事19百万円

5.資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社（ケネディクス不動産投資顧問株式会社）は、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1.資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、Ⅱ．貸借対照表、Ⅲ．損益計算書、Ⅳ．投資主資本等変動計算書、Ⅴ．注記表及びⅥ．金銭の分配に係る計算書をご参照下さい。

2.減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3.不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4.自社設定投資信託受益証券等に係る開示

本投資法人の資産運用会社（ケネディクス不動産投資顧問株式会社）が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

(1) 取得等の状況

第20期末（2015年4月30日）以降、該当事項はありません。

(2) 保有等の状況

第20期末（2015年4月30日）以降、該当事項はありません。

5.海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

6.海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1.お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 役員会

役員会開催日	議案	概要
2020年11月27日	投資法人債の発行に係る一般事務の委託	同日付で承認された投資法人債発行に係る包括決議に関し、本投資法人債に係る一般事務の委託につき候補会社を承認し、その他必要な事項の決定権を執行役員に一任しました。

(3) その他

該当事項はありません。

2.その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,128,897	18,455,256
信託現金及び信託預金	12,042,095	11,859,877
営業未収入金	336,234	255,807
前払費用	109,949	70,834
その他	13,766	10,879
流動資産合計	28,630,942	30,652,654
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,975,653	18,026,779
減価償却累計額	△6,526,749	△6,832,965
建物（純額）	11,448,903	11,193,814
構築物	43,564	43,564
減価償却累計額	△17,805	△19,020
構築物（純額）	25,759	24,543
機械及び装置	435,359	442,289
減価償却累計額	△284,721	△297,207
機械及び装置（純額）	150,638	145,082
工具、器具及び備品	99,918	100,902
減価償却累計額	△68,421	△72,220
工具、器具及び備品（純額）	31,496	28,681
土地	27,520,902	27,520,902
信託建物	128,754,352	127,845,813
減価償却累計額	△35,161,391	△36,476,702
信託建物（純額）	93,592,960	91,369,111
信託構築物	379,369	386,893
減価償却累計額	△191,656	△199,805
信託構築物（純額）	187,712	187,087
信託機械及び装置	1,876,485	1,930,865
減価償却累計額	△850,091	△855,126
信託機械及び装置（純額）	1,026,394	1,075,738
信託工具、器具及び備品	561,026	649,345
減価償却累計額	△365,732	△378,890
信託工具、器具及び備品（純額）	195,294	270,454
信託土地	293,726,525	291,876,758
信託建設仮勘定	6,150	12,750
有形固定資産合計	427,912,737	423,704,925
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	348,426	347,652
その他	540	137
無形固定資産合計	634,225	633,047
投資その他の資産		
投資有価証券	1,137,526	1,134,996
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	1,183,120	1,182,675
その他	21,676	12,662
投資その他の資産合計	2,475,213	2,463,223
固定資産合計	431,022,176	426,801,196
繰延資産		
投資法人債発行費	57,394	51,419
投資口交付費	9,171	—
繰延資産合計	66,565	51,419
資産合計	459,719,684	457,505,270

※2

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,496,596	1,658,337
短期借入金	12,500,000	6,800,000
1年内返済予定の長期借入金	23,000,000	21,700,000
未払金	679,554	594,832
未払費用	79,227	76,731
未払法人税等	756	813
未払消費税等	304,821	476,580
前受金	2,678,412	2,851,496
預り金	3,799	12,260
流動負債合計	40,743,168	34,171,052
固定負債		
投資法人債	11,000,000	11,000,000
長期借入金	155,250,000	159,250,000
預り敷金及び保証金	2,007,851	2,065,341
信託預り敷金及び保証金	19,640,709	19,525,890
その他	412,880	511,308
固定負債合計	188,311,441	192,352,540
負債合計	229,054,609	226,523,593
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	220,970,508	220,970,508
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	2,775,335	3,493,596
任意積立金合計	2,775,335	3,493,596
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	7,310,459	7,016,251
剰余金合計	10,085,794	10,509,848
投資主資本合計	231,056,303	231,480,356
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△391,228	△498,680
評価・換算差額等合計	△391,228	△498,680
純資産合計	230,665,074	230,981,676
負債純資産合計	459,719,684	457,505,270

※1

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前期 (ご参考) (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	13,757,065	13,508,875
その他賃貸事業収入	※1	1,826,092	1,610,737
不動産等売却益	※2	1,057,790	1,128,423
受取配当金		73,522	53,089
営業収益合計		16,714,470	16,301,126
営業費用			
賃貸事業費用	※1	7,086,783	6,880,711
不動産等売却損	※2	—	198,923
資産運用報酬		1,110,211	1,044,945
役員報酬		8,400	8,400
資産保管手数料		23,431	23,742
一般事務委託手数料		58,207	59,231
会計監査人報酬		12,800	12,800
その他営業費用		80,234	81,527
営業費用合計		8,380,067	8,310,282
営業利益		8,334,402	7,990,843
営業外収益			
受取利息		69	49
未払分配金除斥益		309	398
還付加算金		3	4
営業外収益合計		382	453
営業外費用			
支払利息		805,749	776,153
投資法人債利息		30,712	33,249
融資関連費用		128,471	125,161
投資法人債発行費償却		5,551	5,975
投資口交付費償却		9,171	9,171
その他		43,783	24,044
営業外費用合計		1,023,438	973,755
経常利益		7,311,346	7,017,541
税引前当期純利益		7,311,346	7,017,541
法人税、住民税及び事業税		1,115	1,299
法人税等調整額		11	△9
法人税等合計		1,126	1,290
当期純利益		7,310,219	7,016,251
前期繰越利益		240	—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		7,310,459	7,016,251

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2020年5月1日 至 2020年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	繰延 ヘッジ 損益	評価・ 換算 差額等 合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計				
		圧縮 積立金	任意積立金 合計						
当期首残高	220,970,508	2,775,335	2,775,335	6,175,926	8,951,261	229,921,769	△332,017	△332,017	229,589,752
当期変動額									
剰余金の配当				△6,175,686	△6,175,686	△6,175,686			△6,175,686
当期純利益				7,310,219	7,310,219	7,310,219			7,310,219
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）							△59,211	△59,211	△59,211
当期変動額合計	－	－	－	1,134,533	1,134,533	1,134,533	△59,211	△59,211	1,075,322
当期末残高	※ 220,970,508	2,775,335	2,775,335	7,310,459	10,085,794	231,056,303	△391,228	△391,228	230,665,074

当期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					評価・換算差額等		純資産合計	
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計				
		圧縮積立金	任意積立金合計						
当期首残高	220,970,508	2,775,335	2,775,335	7,310,459	10,085,794	231,056,303	△391,228	△391,228	230,665,074
当期変動額									
圧縮積立金の積立		718,261	718,261	△718,261	—	—			—
剰余金の配当				△6,592,197	△6,592,197	△6,592,197			△6,592,197
当期純利益				7,016,251	7,016,251	7,016,251			7,016,251
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）							△107,451	△107,451	△107,451
当期変動額合計	—	718,261	718,261	△294,208	424,053	424,053	△107,451	△107,451	316,601
当期末残高	※ 220,970,508	3,493,596	3,493,596	7,016,251	10,509,848	231,480,356	△498,680	△498,680	230,981,676

V. 注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日）	当期 （自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	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。	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。
2. 固定資産の減価償却の方法	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 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。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	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 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。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 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。	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 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。
4. 収益及び費用の計上基準	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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は38,663千円です。	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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。

期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
5. ヘッジ会計の方法	<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</p> <p>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。</p> <p>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>(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</p> <p>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。</p> <p>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>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<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。</p> <p>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> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金</p> <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>	<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。</p> <p>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> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金</p> <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>

【貸借対照表に関する注記】

前期（ご参考） (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
※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 50,000千円	※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 50,000千円
※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 信託建物 26,230千円	※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 信託建物 26,230千円
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。 コミットメントライン契約の総額 6,000,000千円 借入実行残高 — 差引額 6,000,000千円	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。 コミットメントライン契約の総額 6,000,000千円 借入実行残高 — 差引額 6,000,000千円

【損益計算書に関する注記】

前期（ご参考） (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 12,051,161 共益費収入 1,705,904 計 13,757,065 その他賃貸事業収入 駐車場収入 507,703 水道光熱費収入 1,085,419 その他収入 232,969 計 1,826,092 不動産賃貸事業収益合計 15,583,157 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 1,436,668 水道光熱費 1,039,948 公租公課 1,316,730 修繕費 441,103 保険料 19,286 信託報酬 40,734 その他賃貸事業費用 269,173 減価償却費 2,523,136 不動産賃貸事業費用合計 7,086,783 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 8,496,374	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 11,882,196 共益費収入 1,626,678 計 13,508,875 その他賃貸事業収入 駐車場収入 495,509 水道光熱費収入 895,090 その他収入 220,136 計 1,610,737 不動産賃貸事業収益合計 15,119,613 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 1,438,342 水道光熱費 887,792 公租公課 1,302,176 修繕費 356,093 保険料 19,514 信託報酬 30,152 その他賃貸事業費用 297,808 減価償却費 2,548,829 不動産賃貸事業費用合計 6,880,711 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 8,238,901
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) KDX日本橋本町ビル 不動産等売却収入 5,000,000 不動産等売却原価 3,905,680 その他売却費用 154,834 不動産等売却益 939,484 KDX日本橋江戸通ビル 不動産等売却収入 1,550,000 不動産等売却原価 1,381,337 その他売却費用 50,356 不動産等売却益 118,305	※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) KDX新日本橋ビル 不動産等売却収入 3,200,000 不動産等売却原価 1,971,004 その他売却費用 100,571 不動産等売却益 1,128,423 KDX本厚木ビル 不動産等売却収入 935,000 不動産等売却原価 1,115,831 その他売却費用 18,091 不動産等売却損 198,923

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

期 別	前期（ご参考） (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
項 目		
※ 発行可能投資口総口数	発行可能投資口総口数 2,000,000口	発行可能投資口総口数 2,000,000口
及び発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数 428,510口	発行済投資口の総口数 428,510口

【税効果会計に関する注記】

前期（ご参考） (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
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)	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)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税等 24	未払事業税等 33
信託借地権償却額 4,831	信託借地権償却額 5,075
繰延ヘッジ損益 129,892	繰延ヘッジ損益 160,857
繰延税金資産小計 134,748	繰延税金資産小計 165,966
評価性引当額 △134,723	評価性引当額 △165,932
繰延税金資産合計 24	繰延税金資産合計 33
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：%)	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：%)
法定実効税率 31.46	法定実効税率 31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △28.37	支払分配金の損金算入額 △29.55
圧縮積立金繰入額 △3.09	圧縮積立金繰入額 △1.90
その他 0.01	その他 0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

前期（ご参考） (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【金融商品に関する注記】

前期（ご参考）（自 2020年5月1日 至 2020年10月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、主に不動産等の取得、債務の返済等に際し、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10年です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引を利用してヘッジしています。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

借入金等の債務は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散及び資金調達手段の多様化を図ることによりリスクを低減し、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

2020年10月31日における貸借対照表計上額、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）。

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	16,128,897	16,128,897	－
(2) 信託現金及び信託預金	12,042,095	12,042,095	－
資産計	28,170,992	28,170,992	－
(1) 短期借入金	12,500,000	12,500,000	－
(2) 1年内償還予定の投資法人債	－	－	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	23,000,000	23,057,531	57,531
(4) 投資法人債	11,000,000	11,011,000	11,000
(5) 長期借入金	155,250,000	156,906,399	1,656,399
負債計	201,750,000	203,474,930	1,724,930
デリバティブ取引	△391,228	△391,228	－

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

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

資産

（1）現金及び預金 （2）信託現金及び信託預金

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

負債

（1）短期借入金

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

（2）1年内償還予定の投資法人債及び （4）投資法人債

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

（3）1年内返済予定の長期借入金及び （5）長期借入金

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

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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

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
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
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

ヘッジ会計の方法	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
		うち1年超		
原則的処理方法	55,950,000	55,950,000	△391,228	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	65,450,000	44,150,000	※	
合計	121,400,000	100,100,000	△391,228	

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

（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

区分	貸借対照表計上額（千円）
投資有価証券※	1,137,526

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)
現金及び預金	16,128,897
信託現金及び信託預金	12,042,095
合計	28,170,992

(注4) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	12,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	—	4,000,000	2,000,000	4,000,000
長期借入金	23,000,000	18,050,000	11,300,000	11,700,000	21,350,000	92,850,000
合計	35,500,000	19,050,000	11,300,000	15,700,000	23,350,000	96,850,000

当期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済期日は最長で決算日後約9年7ヵ月です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引を利用してヘッジしています。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク (金利等の変動リスク) の管理

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

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

借入金等の債務は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散及び資金調達手段の多様化を図ることによりリスクを低減し、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

2021年4月30日における貸借対照表計上額、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)。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	18,455,256	18,455,256	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,859,877	11,859,877	—
資産計	30,315,133	30,315,133	—
(1) 短期借入金	6,800,000	6,800,000	—
(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	21,700,000	21,756,816	56,816
(4) 投資法人債	11,000,000	11,019,300	19,300
(5) 長期借入金	159,250,000	160,294,270	1,044,270
負債計	198,750,000	199,870,386	1,120,386
デリバティブ取引	△498,680	△498,680	—

※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り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りいて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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

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
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
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

ヘッジ会計の方法	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
		うち1年超		
原則的処理方法	69,850,000	69,850,000	△498,680	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	55,950,000	37,250,000	※	
合計	125,800,000	107,100,000	△498,680	

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

(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

区分	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券※	1,134,996

※ 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

	1年以内 (千円)
現金及び預金	18,455,256
信託現金及び信託預金	11,859,877
合計	30,315,133

(注4) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	6,800,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	2,000,000	4,000,000	—	4,000,000
長期借入金	21,700,000	11,950,000	13,200,000	16,050,000	24,900,000	93,150,000
合計	28,500,000	12,950,000	15,200,000	20,050,000	24,900,000	97,150,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（自 2020年5月1日 至 2020年10月31日）

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当期の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 （千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
418,669,303	9,877,219	428,546,523	520,792,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

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

（注3）賃貸等不動産の当期増減額の主な要因は不動産信託受益権1物件の取得16,430,044千円、不動産信託受益権2物件の売却5,287,017千円、減価償却費2,523,136千円です。

なお、賃貸等不動産に関する2020年10月期におけ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。

当期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

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当期の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 （千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
428,546,523	△4,208,574	424,337,948	517,402,000

（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）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

（注3）賃貸等不動産の当期増減額の主な要因は不動産信託受益権2物件の売却3,086,836千円、減価償却費2,548,829千円です。

なお、賃貸等不動産に関する2021年4月期におけ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。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期（ご参考） （自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日）	当期 （自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 2020年5月1日 至 2020年10月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 （%）	取引の内容 （注1）	取引金額 （百万円）	科目	期末残高 （百万円）
利害関係人等	ケネディクス株式会社	不動産投資事業	0.5	不動産信託受益権 の売却に伴う媒介 業務	165 （注4）	—	—
利害関係人等	ケネディクス・ プロパティ・ マネジメント株式会社	プロパティ マネジメント業	—	プロパティマネジ メント業務に関する 報酬の支払（注2）	591 （注3） （注4）	営業未払金	136 （注4）
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	資金の借入れ	700 （注5）	短期借入金	800 （注5）
						1年内返済予 定の長期借入 金	1,800 （注5）
				支払利息	15 （注5）	未払費用	0 （注5）

(注1) 取引条件については、プロパティマネジメント契約及び利害関係取引規程及び市場の実勢等に基づき価格交渉の上、決定しています。
(注2) プロパティマネジメント報酬には、賃貸管理業務報酬、管理移管報酬、工事管理報酬、媒介手数料及び契約更新料を含めて記載しています。
(注3) プロパティマネジメント業務に関する報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分41百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分4百万円が含まれています。
(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
(注5) 取引金額、期末残高には消費税等が含まれていません。

当期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
利害関係人等	ケネディクス株式会社	不動産投資事業	1.3	不動産信託受益権 の売却に伴う媒介 業務	81 (注4)	—	—
利害関係人等	ケネディクス・ プロパティ・ マネジメント株式会社	プロパティ マネジメント業	—	プロパティマネジ メント業務に関す る報酬の支払 (注2)	588 (注3) (注4)	営業未払金	141 (注4)
						未払金	1 (注4)
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	資金の返済	800 (注5)	短期借入金	—
				資金の借入れ	800 (注5)	1年内返済予 定の長期借入 金	1,800 (注5)
						長期借入金	3,500 (注5)
				支払利息	17 (注5)	未払費用	0 (注5)

(注1) 取引条件については、プロパティマネジメント契約及び利害関係取引規程及び市場の実勢等に基づき価格交渉の上、決定しています。
(注2) プロパティマネジメント報酬には、賃貸管理業務報酬、管理移管報酬、工事管理報酬、媒介手数料及び契約更新料を含めて記載しています。
(注3) プロパティマネジメント業務に関する報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分44百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分4百万円が含まれています。
(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
(注5) 取引金額、期末残高には消費税等が含まれていません。

【1口当たり情報に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2020年 5月1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月1日 至 2021年 4月30日)
1口当たり純資産額 538,295円	1口当たり純資産額 539,034円
1口当たり当期純利益 17,059円	1口当たり当期純利益 16,373円
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。	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。	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) 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 (ご参考) (自 2020年 5月1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月1日 至 2021年 4月30日)
当期純利益 (千円) 7,310,219	当期純利益 (千円) 7,016,251
普通投資主に帰属しない金額 (千円) —	普通投資主に帰属しない金額 (千円) —
普通投資口に係る当期純利益 (千円) 7,310,219	普通投資口に係る当期純利益 (千円) 7,016,251
期中平均投資口数 (口) 428,510	期中平均投資口数 (口) 428,510

【重要な後発事象に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

該当事項はありません。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別	前期 (ご参考) (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
Ⅰ 当期末処分利益	7,310,459,769	7,016,251,384
Ⅱ 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,592,197,840 (15,384)	6,592,197,840 (15,384)
Ⅲ 任意積立金(繰入) 圧縮積立金繰入額	718,261,929	423,945,058
Ⅳ 次期繰越利益	—	108,486
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である6,592,197,840円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	
	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の一部である6,592,197,840円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2021年6月15日


ケネディクス・オフィス投資法人

役員会 御中

EY新日本 有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

向井 誠 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

吉田 雅彦 

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、ケネディクス・オフィス投資法人の2020年1月1日から2021年4月30日までの第32期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

Ⅳ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期 (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,311,346	7,017,541
減価償却費	2,523,749	2,549,244
長期前払費用償却額	118,931	116,505
受取利息	△69	△49
支払利息	836,461	809,403
投資口交付費償却	9,171	9,171
投資法人債発行費償却	5,551	5,975
営業未収入金の増減額（△は増加）	△58,776	80,426
前払費用の増減額（△は増加）	△35,348	39,114
営業未払金の増減額（△は減少）	287,784	△290,597
未払金の増減額（△は減少）	189,242	△80,554
未払消費税等の増減額（△は減少）	△73,292	171,759
前受金の増減額（△は減少）	△143,064	173,084
預り金の増減額（△は減少）	△3,426	8,460
信託有形固定資産の売却による減少額	5,287,017	3,086,836
長期前払費用の増減額（△は増加）	△151,900	△116,060
その他	△14,249	△15,521
小計	16,089,127	13,564,741
利息の受取額	69	49
利息の支払額	△829,217	△811,899
法人税等の支払額	△835	△764
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,259,143	12,752,128
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△28,038	△45,815
信託有形固定資産の取得による支出	△17,408,155	△1,168,428
無形固定資産の取得による支出	－	△27
預り敷金及び保証金の返還による支出	△111,848	△28,160
預り敷金及び保証金の受入による収入	99,089	181,075
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△623,681	△954,679
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,296,269	1,004,016
使途制限付信託預金の預入による支出	－	△20,285
使途制限付信託預金の払出による収入	89,059	9,631
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,687,305	△1,022,674
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	4,000,000	5,800,000
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	△11,500,000
長期借入れによる収入	16,800,000	13,900,000
長期借入金の返済による支出	△11,100,000	△11,200,000
投資法人債の発行による収入	992,122	－
投資法人債発行費の支出	－	△3,228
分配金の支払額	△6,174,673	△6,592,738
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,517,449	△9,595,966
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,089,287	2,133,486
現金及び現金同等物の期首残高	24,344,686	26,433,973
現金及び現金同等物の期末残高	26,433,973	28,567,460

（注）キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けていません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】（参考情報）

期 別 項 目	前期 (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。	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。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

前期 (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
※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) (2020年10月31日現在) 現金及び預金 16,128,897 信託現金及び信託預金 12,042,095 使途制限付信託預金 ^(注) △1,737,018 現金及び現金同等物 26,433,973	※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) (2021年4月30日現在) 現金及び預金 18,455,256 信託現金及び信託預金 11,859,877 使途制限付信託預金 ^(注) △1,747,673 現金及び現金同等物 28,567,460

(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。

IX.投資主インフォメーション

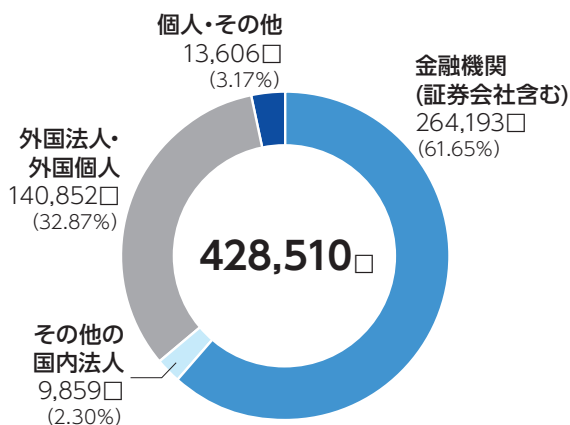
投資法人の仕組み(第32期末(2021年4月30日)現在)



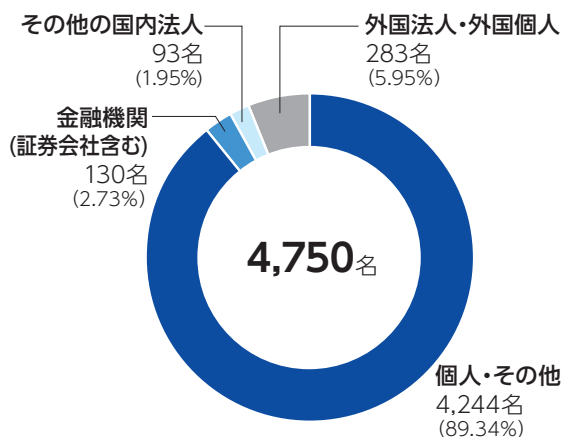
(注) 一部物件について、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社がプロパティマネジメント業務受託者になっていないものがあります。

投資主の状況(第32期末(2021年4月30日)現在)

所有者別投資口の割合

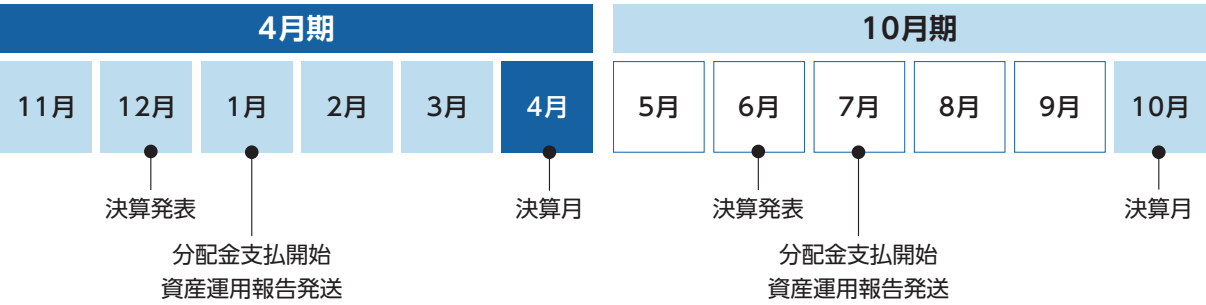


所有者別投資主数の割合



(注) 比率は小数点第3位を切り捨てて記載しています。

年間スケジュール



投資主メモ

決算期日	毎年4月末日・10月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年4月末日・10月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8972)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先・電話照会先	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120(782)031(フリーダイヤル)

分配金のお受け取りについて

受取期間内の場合	「分配金領収証」をお近くの株式会社ゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちください。
受取期間を過ぎた場合	「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。
今後の分配金のお受け取り方法	分配金は銀行口座、郵便貯金口座(通常貯金口座)へのお振込によるお受け取りが可能です。振込先指定などの手続きをご希望の方は、原則としてお取引の証券会社へご連絡ください。なお、証券会社に口座がなく特別口座が開設された投資主様は、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社にお申し出ください。
除斥について	本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過した後は分配金をお受け取りいただけなくなりますので、お早めにお受け取りください。

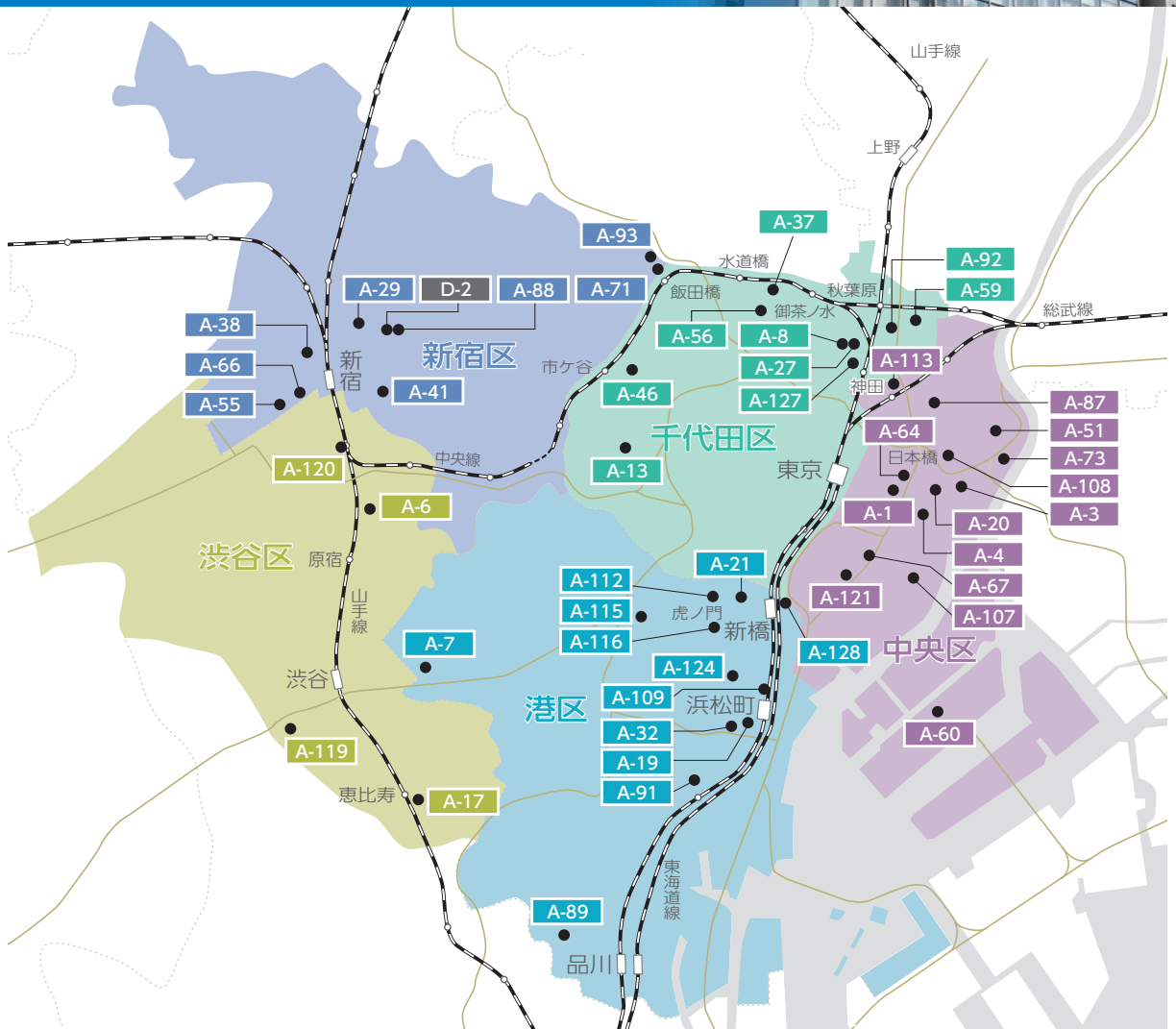
X.保有物件一覧

東京経済圏 (都心5区)

48

物件

(2021年4月30日現在)



第32期末 (2021年4月30日) 保有物件の詳細については、P25～P30をご参照ください。



X. 保有物件一覧

東京経済圏 (都心5区を除く)

29

物件

(2021年4月30日現在)

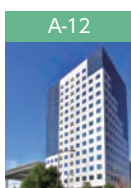
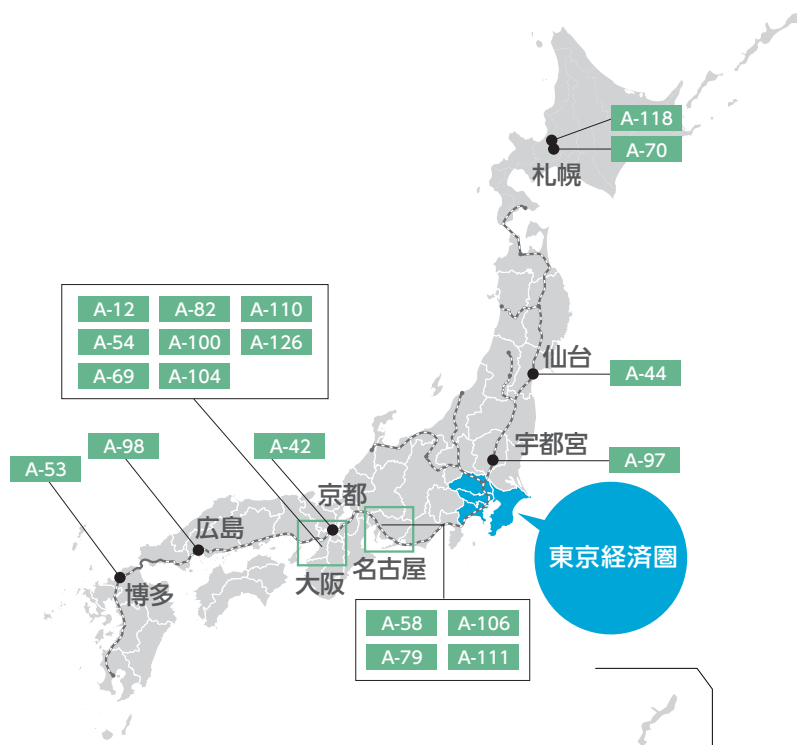


A-5  KDX 中野坂上ビル	A-14  KDX 船橋ビル	A-16  東伸24ビル	A-22  KDX 新横浜ビル	A-26  KDX 木場ビル	A-30  KDX 西五反田ビル	A-31  KDX 門前仲町ビル	A-33  KDX 御徒町ビル
A-35  KDX 八王子ビル	A-48  KDX 川崎駅前 本町ビル	A-62  小石川TGビル	A-63  KDX 五反田ビル	A-72  KDX 東品川ビル	A-78  KDX 立川駅前ビル	A-83  KDX 府中ビル	A-84  KDX 春日ビル
A-85  KDX 中目黒ビル	A-86  KDX 大宮ビル	A-90  KDX 池袋ビル	A-94  KDX 武蔵小杉ビル	A-95  KDX 豊洲 グランスクエア	A-96  KDX 高田馬場ビル	A-99  KDX 池袋 ウエストビル	A-101  KDX 横浜ビル
A-102  KDX 横浜西口ビル	A-117  BR 五反田	A-122  三菱重工横浜 ビル	A-123  KDX 横浜関内ビル	A-125  KDX 調布ビル			

地方経済圏

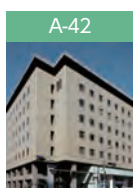
19 物件

(2021年4月30日現在)



A-12

ポルタス・センタービル



A-42

KDX 烏丸ビル



A-44

KDX 仙台ビル



A-53

KDX 博多南ビル



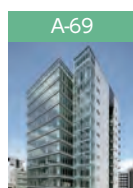
A-54

KDX 北浜ビル



A-58

KDX 名古屋栄ビル



A-69

KDX 小林道修町ビル



A-70

KDX 札幌ビル



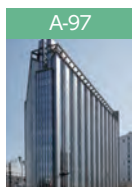
A-79

KDX 名古屋駅前ビル



A-82

KDX 東梅田ビル



A-97

KDX 宇都宮ビル



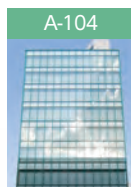
A-98

KDX 広島ビル



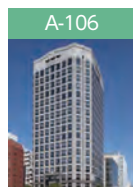
A-100

千里ライフサイエンスセンタービル



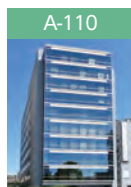
A-104

KDX 南本町ビル



A-106

KDX 桜通ビル



A-110

KDX 新大阪ビル



A-111

KDX 名古屋日銀前ビル



A-118

KDX 札幌北口ビル



A-126

KDX 土佐堀ビル



TurnKey Office

多様化するオフィスニーズに対する取り組み

KDX飯田橋ビルにおいて、ABWの考え方を取り入れた、内装・オフィス什器付きの"TurnKey Office" (ターンキーオフィス)が2021年5月に完成しました。

TurnKey Officeは、事前に必要なオフィス什器等が全て準備されており、Keyを回せばすぐに業務を開始することができるオフィス空間です。

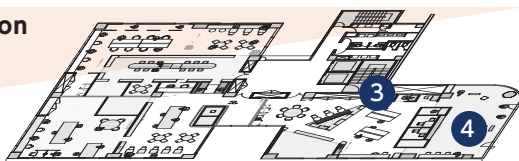


KDX飯田橋ビル

TurnKey Officeのレイアウトコンセプト

6階 Library, Residential, Session

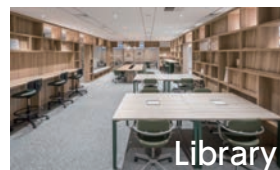
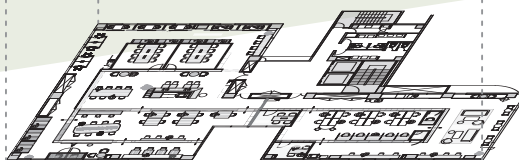
Library, Residential, Session という3つの部屋ごとに異なるイメージでデザインしたオフィスレイアウト



Residential

5階 Library

大きなシェルフを設え、図書館のような落ち着いた雰囲気イメージした集中スペースの多いレイアウト



Library

4階 Session

間仕切りとカーテンを開放・閉鎖することで一体空間にも個別空間にもなり、多様な働き方を実現することが可能なレイアウト



Session

ABW(Activity Based Working)

一人で集中する、仲間とアイデアを出し合うというように、仕事の内容に合わせて最適な環境を自由に選択できる働き方



集中



セッション



コミュニケーション



快適性



TurnKey Office
プロモーション
ビデオ
公開中



ミックス
責任ある木質資源を
使用した紙
FSC® C022915