

KDX

KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人



第35期 決算・運用状況のご報告
【資産運用報告】

2022年5月1日～2022年10月31日

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

<https://www.kdo-reit.com/>

証券コード: 8972

2023年1月4日より、ケネディクス・オフィス投資法人の執行役員に就任しました、桃井 洋聡です。

平素は、本投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。おかげさまをもちまして、本投資法人は、第35期(2022年10月期)の決算を無事迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

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まいります。

また、不動産の投資運用におけるESG(Environment:環境、Social:社会、Governance:ガバナンス)への取組みを重要な経営課題の一つと位置付けており、これらを推進することでサステナブル(持続可能な)社会の実現を目指してまいります。

今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



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

桃井 洋聡

第35期(2022年10月期)の状況及びトピックス

資産規模 (取得価格総額)

4,570 億円

JCR 格付

AA (安定的)

1口当たり分配金

14,488 円
(前期比+488円、+3.5%)

- ▶ 当期は2物件を取得、1物件を譲渡する資産入替を行うことで資産規模を成長させ、翌期以降の安定分配の原資となる圧縮積立金残高を46億円まで積み上げることが出来ました。
- ▶ 賃貸マーケットやテナントニーズを踏まえた適切なリーシング戦略を取ることで、期末稼働率は97.8%と高水準を維持しています。
- ▶ 自己投資口の取得及び消却(4,295口・約30億円)を行うことで、1口当たり分配金を1%程度引上げ、昨年11月1日付の投資口分割(1口につき2口の割合)により、今後は投資口の流動性向上も期待出来ます。

ロゴマークをリニューアルしました!

不動産の限りなき可能性を切り拓く先進性と、未永く顧客との信頼関係を続けていく堅実性を表現しており、これからも不動産運用を通じて新たな価値を提案し、社会に貢献していく、そんな真直ぐな意思をロゴに込めています。

KDX
KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人

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31期	第32期	第33期	第34期	第35期
		自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日	自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日
営業収益	百万円	16,714	16,301	15,028	15,891	16,266
(うち賃貸事業収益)	百万円	15,583	15,119	14,981	15,078	15,960
営業費用	百万円	8,380	8,310	8,170	8,463	8,886
(うち賃貸事業費用)	百万円	7,086	6,880	7,054	7,309	7,707
営業利益	百万円	8,334	7,990	6,857	7,427	7,379
経常利益	百万円	7,311	7,017	5,911	6,497	6,452
当期純利益	(a) 百万円	7,310	7,016	5,909	6,496	6,451
総資産額	百万円	459,719	457,505	456,327	464,802	473,013
(対前期比)	(b) %	(+2.7)	(△0.5)	(△0.3)	(+1.9)	(+1.8)
有利子負債額	百万円	201,750	198,750	198,750	205,150	214,950
(対前期比)	(c) %	(+5.1)	(△1.5)	(0.0)	(+3.2)	(+4.8)
純資産額	百万円	230,665	230,981	230,544	231,763	229,562
(対前期比)	(d) %	(+0.5)	(+0.1)	(△0.2)	(+0.5)	(△0.9)
出資総額 (純額)	百万円	220,970	220,970	220,970	220,970	217,970
(対前期比)	%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(△1.4)
発行済投資口の総口数	(e) 口	428,510	428,510	428,510	428,510	424,215
1口当たり純資産額 (注1)	(d)/(e) 円	538,295	539,034	538,015	540,859	270,573
分配総額	(f) 百万円	6,592	6,592	5,999	5,999	6,146
1口当たり分配金額	(f)/(e) 円	15,384	15,384	14,000	14,000	14,488
(うち1口当たり利益超過分配)	円	15,384	15,384	14,000	14,000	14,488
(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2,注3)	%	1.6 (3.2)	1.5 (3.1)	1.3 (2.6)	1.4 (2.8)	1.4 (2.7)
自己資本利益率 (年換算) (注3,注4)	%	3.2 (6.3)	3.0 (6.1)	2.6 (5.1)	2.8 (5.7)	2.8 (5.5)
期末自己資本比率	(d)/(b) %	50.2	50.5	50.5	49.9	48.5
(対前期比増減)	%	(△1.1)	(+0.3)	(+0.0)	(△0.7)	(△1.3)
期末有利子負債比率	(c)/(b) %	43.9	43.4	43.6	44.1	45.4
(対前期比増減)	%	(+1.0)	(△0.4)	(+0.1)	(+0.6)	(+1.3)
配当性向 (注5)	(f)/(a) %	90.1	93.9	101.5	92.3	95.2
【その他参考情報】						
投資物件数	件	98	96	96	97	98
総賃貸可能面積	m ²	488,010.71	482,299.10	482,247.31	491,113.35	500,015.61
期末稼働率	%	98.1	96.7	97.6	98.3	97.8
当期減価償却費	百万円	2,523	2,548	2,567	2,588	2,631
当期資本的支出額	百万円	1,251	1,420	988	1,289	866
賃貸NOI (Net Operating Income) (注6)	百万円	11,019	10,787	10,495	10,356	10,884
FFO (Funds from Operation) (注7)	百万円	8,776	8,635	8,477	8,314	8,841
1口当たりFFO (注1,注8)	円	20,480	20,153	19,782	19,403	10,421

(注1) 2022年10月31日を分割の基準日とし、2022年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たりFFOについては、第35期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注2) 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3) 第31期は184日、第32期は181日、第33期は184日、第34期は181日、第35期は184日により年換算値を算出しています。

(注4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、公募増資等や当期（2022年10月期）中における自己投資口（4,295口）の取得及び売却を通じて、当期末（2022年10月31日）現在の発行済投資口の総口数は424,215口となっています。

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

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期（2022年10月期）における我が国の経済は、実質GDP成長率こそマイナス成長に転じたものの、サービス輸入の大幅増加に押し下げられた面も大きく、設備投資、輸出も増加しており、景気の緩やかな回復基調は維持されています。一方で、物価上昇の影響を受けた個人消費には停滞が見られましたが、新型コロナウイルス感染症状況悪化を受けても行動制限が課されることはなく、感染症対策も進展しているため、消費回復テンポへの影響は限定的と考えられます。

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

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

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

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

b. 運用実績

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

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

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

用途毎の割合（取得価格ベース）

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

オフィスビルの稼働率

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

（注1）匿名組合出資持分は当初出資金額1,107百万円です。

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

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

(3) 資金調達の概要

a. 投資法人債の状況

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

b. 借入れの状況

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

当期末の借入残高は以下のとおりです。

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

変動金利による長期借入金のうち、112,550百万円については、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップの活用により実質的に金利を固定化しており、固定金利による長期借入金84,100百万円を合わせた、当期末現在の長期固定金利借入金残高は196,650百万円となります。

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

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

（注2）長期負債比率 = $(\text{長期借入金残高} + \text{投資法人債残高}) \div (\text{借入金残高} + \text{投資法人債残高}) \times 100$

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 = $(\text{長期固定金利借入金残高} + \text{投資法人債残高}) \div (\text{借入金残高} + \text{投資法人債残高}) \times 100$

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 = $\text{期末有利子負債残高} \div \text{期末総資産} \times 100$

有利子負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 格付の状況

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

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

d. 発行登録の状況

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

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

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

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

(4) 業績及び分配の概要

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

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

3.増資等の状況

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

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

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

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

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

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

【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31期 2020年10月	第32期 2021年4月	第33期 2021年10月	第34期 2022年4月	第35期 2022年10月
最高	649,000	824,000	831,000	753,000	(注1) 727,000 (注2) 342,000
最低	522,000	592,000	705,000	628,000	(注1) 623,000 (注2) 329,000

(注1) 2022年11月1日を効力発生日とする投資口1口につき2口の割合による投資口分割の権利落前（2022年10月27日以前）の価格を記載しています。

(注2) 上記権利落後（2022年10月28日以降）の価格を記載しています。

4. 分配金等の実績

当期の分配金は1口当たり14,488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	第33期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	第34期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	第35期 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日
当期末処分利益総額	7,310,459千円	7,016,251千円	5,910,032千円	6,496,709千円	6,451,096千円
利益留保額	718,261千円	424,053千円	－千円	497,569千円	305,069千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	6,592,197千円 (15,384円)	6,592,197千円 (15,384円)	5,999,140千円 (14,000円)	5,999,140千円 (14,000円)	6,146,026千円 (14,488円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	6,592,197千円 (15,384円)	6,592,197千円 (15,384円)	5,999,140千円 (14,000円)	5,999,140千円 (14,000円)	6,146,026千円 (14,488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) 外部成長戦略

a. 投資基準

本投資法人は、「トレンド」を捉え「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行うという方針のもと、東京経済圏の中規模オフィスビル中心の投資を引き続き進めていきます。

用途面での投資比率の目標

オフィスビル	オフィスビルのうち、建築基準法の主たる用途が事務所である建物の全部事項証明書に記載された一棟全体の床面積の合計（以下「延床面積」といいます。）が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビル（以下「中規模オフィスビル」といいます。） ・東京23区 延床面積13,000㎡以下 ・東京23区外 延床面積20,000㎡以下	80～100%
都市型商業施設	オフィスビルのうち、中規模オフィスビルに該当しないもの 繁華性の高い立地に位置し、テナント代替性の高い商業施設	
その他	借地権が設定された土地（底地）又は本投資法人の投資方針において投資対象外と定められている建築基準法の用途床面積が存在する建物	0～20%

地域面での投資比率の目標

本投資法人は、国内最大の経済・人口集積エリアである東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部3県の主要都市）に所在する不動産等を中心に投資を行います。また、地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等の地域偏在リスクの軽減を目的として、地方経済圏（政令指定都市等の地方中核都市）に所在する不動産等にも一定の分散投資を行います。

b. スポンサーサポートの活用

資産の取得にあたっては、マルチパイプラインを構築し、本資産運用会社独自のネットワークと本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社を中心とするケネディクス・グループ（注）、三井住友ファイナンス&リース株式会社及びSMFLみらいパートナーズ株式会社のサポートラインの活用によって、継続的な物件取得機会と柔軟性のある取得手法を確保し、ポートフォリオの着実かつ安定的な成長を目指します。また、将来本投資法人による取得機会が得られることを前提に、ケネディクス・グループ等と共同で匿名組合等に対する出資等を行うことも検討します。更に、ケネディクス・グループと連携しながら、ウェアハウジングを目的とした匿名組合出資等を行う等、資金調達の時期や投資基準との整合性を考慮しつつ機動的な物件確保を図るため、取得手法の多様化（直接取得、エグジティブ出資及びケネディクス・グループとの協働取得、物件の入れ替えを前提とした相互売買等）に努めます。

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

(2) 内部成長戦略

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

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

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

(3) 財務戦略

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

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

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

(注) 有利子負債比率=期末有利子負債残高÷期末総資産×100

6.決算後に生じた重要な事実

a. 投資口の分割

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

・分割の目的

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

・分割の方法

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

・分割により増加する投資口数等

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

(参考情報)

a. 借入れ

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

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

投資法人の概況

1.出資の状況

期 決算年月	第31期 2020年10月31日現在	第32期 2021年4月30日現在	第33期 2021年10月31日現在	第34期 2022年4月30日現在	第35期 2022年10月31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	424,215口
出資総額（純額）（注）	220,970百万円	220,970百万円	220,970百万円	220,970百万円	217,970百万円
投資主数	4,812人	4,750人	4,714人	4,646人	4,808人

（注）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

2.投資口に関する事項

2022年10月31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）
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	95,379	22.48
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	66,558	15.68
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	18,979	4.47
ステッチングペンションエンフォンスゾー グエンウェルジジン	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	16,254	3.83
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	15,421	3.63
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	11,502	2.71
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部	8,093	1.90
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	6,081	1.43
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	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	5,945	1.40
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	5,548	1.30
合 計		249,760	58.87

（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(注1)	寺本 光	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 兼 コーポレート本部長	—
監督役員(注2)	森島 義博	有限会社アイランド・フォレスト 代表取締役 一般財団法人住宅改良開発公社 アドバイザー 森島不動産コンサルタンツ 代表 四電ビジネス株式会社 アドバイザー	2,100
	関 高浩	三宅坂総合法律事務所 パートナー	2,100
	徳間 亜紀子	徳間公認会計士事務所 税理士法人徳間会計 代表社員 徳間コンサルティング株式会社 代表取締役	2,100
会計監査人(注3)	EY新日本有限責任監査法人	—	15,000(注4)

(注1) 2023年1月3日付で寺本 光は退任し、2022年1月28日付投資主総会において補欠執行役員に選任された桃井 洋聡が2023年1月4日付で執行役員に就任することとなります。

(注2) 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、上記を含めていづれも本投資法人と利害関係はありません。

(注3) 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、投信法の定めに従い、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。

(注4) 会計監査人の報酬には、投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務の報酬が含まれています。

4.役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険の内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 本投資法人は投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を填補することとしています。 (保険料の負担割合) 全ての被保険者について、その保険料を全額投資法人が負担しています。 (役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようするための措置) 支払限度額 1,500,000千円 また、犯罪行為または法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

5.資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2022年10月31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34期 (2022年4月30日現在)		第35期 (2022年10月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	26,949	5.8	26,807	5.7
		地方経済圏	11,714	2.5	15,219	3.2
	オフィスビル 小計		38,664	8.3	42,027	8.9
不動産合計			38,664	8.3	42,027	8.9
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	314,903	67.8	322,131	68.1
		地方経済圏	70,425	15.2	70,064	14.8
	オフィスビル 小計		385,329	82.9	392,195	82.9
	その他	東京経済圏	2,973	0.6	2,973	0.6
その他 小計			2,973	0.6	2,973	0.6
信託不動産合計			388,302	83.5	395,169	83.5
投資有価証券 (注3)			1,136	0.2	1,138	0.2
預金・その他の資産			36,698	7.9	34,678	7.3
資産総額			464,802	100.0	473,013	100.0

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注3) 合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。

2.主要な保有資産

2022年10月31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	20,195	9,325.18	9,325.18	100.0	3.1	オフィスビル
A-128	KDX新橋駅前ビル	16,300	5,403.25	5,403.25	100.0	2.1	オフィスビル
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	14,787	8,179.00	7,974.63	97.5	3.8	オフィスビル
A-122	三菱重工横浜ビル	14,491	13,495.34	13,236.08	98.1	2.6	オフィスビル
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	12,060	17,155.65	17,155.65	100.0	4.3	オフィスビル
A-94	KDX武蔵小杉ビル	10,343	12,978.57	10,598.21	81.7	2.9	オフィスビル
A-130	江戸橋ビル	9,710	5,695.70	5,695.70	100.0	0.8	オフィスビル
A-123	KDX横浜関内ビル	9,453	10,052.67	10,052.67	100.0	1.8	オフィスビル
A-121	銀座四丁目タワー	9,325	5,624.23	5,624.23	100.0	1.9	オフィスビル
A-125	KDX調布ビル	8,996	11,834.73	11,724.80	99.1	2.1	オフィスビル
合計		125,665	99,744.32	96,790.40	97.0	25.4	

3.組入資産明細

2022年10月31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 (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	5,732.83	7,110	5,601
		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	4,379.20	5,340	3,935
		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	3,580	3,206
		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	2,510	2,312
		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	3,880	2,349
		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	2,870	2,171
		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	1,918.23	1,640	1,737
		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	3,719.37	5,530	5,421
		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	3,854.53	3,100	2,153
		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	5,610	4,811
		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	6,270	4,264
		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	3,600	3,064
		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	3,360	2,620
		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	5,670	3,656
		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	2,650	2,115
		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	2,320	2,251
		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	4,080	2,863
		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	3,690	3,591
		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	1,150	1,229
		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	6,380	5,770
		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	2,100	1,983
		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	2,159.05	1,240	1,135
		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	8,440	6,416
		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	1,560	1,520
		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	2,890	2,342
		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	8,520	7,363
		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	3,220	3,218
		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	2,180	2,165
		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	1,720	2,023
		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	2,360	2,783
		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	1,730	1,537
		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	8,700	8,175
		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	3,934.35	3,400	3,022
		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	3,620	2,626
		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	2,850	1,746
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	5,801.65	10,500	6,896		
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	5,960	4,085		
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	4,350.61	5,800	4,741		
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	4,880	4,566		
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	3,600	2,605		
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	1,910	1,312		
A-83	KDX府中ビル	東京都府中市西片一丁目40番地	信託受益権	10,151.50	8,730	5,784		
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	4,347.43	4,280	2,596		
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	3,580	1,856		

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-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	3,833.49	3,210	2,093		
		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	3,180	2,246		
		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	3,490	1,937		
		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	6,970.54	7,160	5,532		
		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	5,230	3,452		
		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	4,270	3,119		
		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	2,288.65	3,300	2,452		
		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	6,430	4,724		
		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	19,000	10,343		
		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	9,930	7,460		
		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	4,740	3,547		
		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	2,610	1,972		
		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	9,530	7,222		
		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	3,420	2,600		
		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	4,170	3,620		
		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	4,201	3,577		
		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	3,052.76	4,580	3,982		
		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	25,100	14,787		
		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	3,279.09	4,690	3,951		
		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	5,040	4,179		
		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	5,735.58	9,330	8,479		
		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	2,590	2,276		
		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	3,970	3,527		
		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	2,420	2,382		
		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	15,900	9,325		
		A-122	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目3番1号	信託受益権	13,495.34	14,800	14,491		
		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	10,052.67	10,400	9,453		
		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	24,100	20,195		
		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	10,300	8,996		
		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	3,590	3,359		
		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	5,403.25	21,100	16,300		
		A-130	江戸橋ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目7番2号	信託受益権	5,695.70	10,300	9,710		
		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	11,501.01	5,070	3,688
				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	8,730.26	5,960	4,969
				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	1,920	1,825
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	5,330	4,237		
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	4,007.96	1,770	1,984		
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	5,740	6,048		
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	7,072.26	2,910	1,679		
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	3,779.73	2,680	1,924		
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	7,904.22	10,400	7,781		
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	4,060	2,163		
A-87	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	2,690	2,169				
A-98	KDX広島ビル	広島県広島市南区金星町2番15号	不動産	4,001.53	1,930	1,315				
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	17,155.65	13,800	12,060				

I.資産運用報告

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 (m)	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	3,250	1,864
		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	12,314.53	8,600	6,602
		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	5,985.76	5,560	4,446
		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	4,230	3,300
		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	2,330	2,078
		A-126	KDX土佐堀ビル	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目5番11号	信託受益権	5,635.38	5,020	5,074
		A-129	KDX仙台本町ビル (注7)	宮城県仙台市青葉区本町二丁目3番10号	信託受益権	8,886.10	6,500	6,449
		A-131	シオノギ神戸ビル	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目1番6号	不動産	5,674.72	3,620	3,617
オフィスビル 小計						498,660.48	549,561	434,223
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	3,660	2,973
		その他 小計					1,355.13	3,660
合計						500,015.61	553,221	437,196

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34期 (2021年11月1日～2022年4月30日)				第35期 (2022年5月1日～2022年10月31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	16	100.0	199	1.3	16	100.0	203	1.3
		A-3	東茅場町有楽ビル	7	100.0	137	0.9	9	100.0	104	0.7
		A-4	KDX八丁堀ビル	4	100.0	112	0.7	4	100.0	113	0.7
		A-5	KDX中野坂上ビル	25	94.7	93	0.6	23	91.1	92	0.6
		A-6	原宿FFビル	2	100.0	106	0.7	2	100.0	106	0.7
		A-7	KDX南青山ビル	8	100.0	73	0.5	8	100.0	79	0.5
		A-8	KDX神田北口ビル	10	100.0	51	0.3	10	100.0	52	0.3
		A-13	KDX麴町ビル	9	100.0	115	0.8	9	100.0	126	0.8
		A-14	KDX船橋ビル	22	100.0	111	0.7	21	100.0	114	0.7
		A-16	東仲24ビル	20	100.0	177	1.2	20	100.0	180	1.1
		A-17	KDX恵比寿ビル	5	100.0	154	1.0	5	100.0	154	1.0
		A-19	KDX浜松町ビル	9	100.0	101	0.7	9	100.0	103	0.6
		A-20	KDX茅場町ビル	7	100.0	81	0.5	7	100.0	98	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	8	100.0	134	0.9	9	100.0	137	0.9
		A-22	KDX新横浜ビル	20	100.0	95	0.6	20	96.5	96	0.6
		A-26	KDX木場ビル	5	100.0	49	0.3	-	-	21	0.1
		A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0	73	0.5	10	100.0	71	0.4
		A-29	KDX東新宿ビル	6	100.0	143	0.9	6	100.0	145	0.9
		A-30	KDX西五反田ビル	12	100.0	105	0.7	12	100.0	115	0.7
		A-31	KDX門前仲町ビル	7	100.0	46	0.3	7	100.0	47	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	9	100.0	159	1.1	9	100.0	178	1.1
		A-33	KDX御徒町ビル	2	100.0	66	0.4	2	100.0	66	0.4
		A-35	KDX八王子ビル	10	100.0	49	0.3	10	100.0	50	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	8	85.7	174	1.2	9	85.7	166	1.0
		A-38	KDX西新宿ビル	10	100.0	51	0.3	10	100.0	51	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	6	100.0	85	0.6	6	100.0	84	0.5
		A-46	飛栄九段北ビル	12	86.5	244	1.6	13	90.1	242	1.5
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	104	0.7	1	100.0	108	0.7
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	73	0.5	9	100.0	71	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	6	100.0	53	0.4	6	100.0	55	0.3
		A-56	KDX神保町ビル	6	100.0	75	0.5	6	100.0	75	0.5
		A-59	KDX岩本町ビル	9	100.0	49	0.3	8	96.0	51	0.3
		A-60	KDX晴海ビル	11	100.0	185	1.2	11	100.0	251	1.6
		A-62	小石川TGビル	2	100.0	123	0.8	2	100.0	126	0.8
		A-63	KDX五反田ビル	9	100.0	106	0.7	10	100.0	101	0.6
		A-64	KDX日本橋216ビル	8	100.0	67	0.4	8	100.0	68	0.4
		A-66	KDX新宿ビル	23	100.0	240	1.6	23	100.0	238	1.5
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	4	100.0	149	1.0	4	100.0	151	0.9
		A-71	KDX飯田橋ビル	11	91.8	99	0.7	11	95.1	130	0.8
		A-72	KDX東品川ビル	6	100.0	170	1.1	6	100.0	174	1.1
		A-73	KDX箱崎ビル	8	100.0	122	0.8	8	100.0	126	0.8
		A-78	KDX立川駅前ビル	5	100.0	66	0.4	5	100.0	65	0.4
		A-83	KDX府中ビル	37	85.2	275	1.8	40	93.4	272	1.7
		A-84	KDX春日ビル	11	100.0	130	0.9	11	93.6	124	0.8
		A-85	KDX中目黒ビル	7	100.0	110	0.7	7	100.0	111	0.7
		A-86	KDX大宮ビル	17	100.0	111	0.7	17	100.0	126	0.8

Ⅰ.資産運用報告

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第34期 (2021年11月1日～2022年4月30日)				第35期 (2022年5月1日～2022年10月31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 (%)
東京経済圏	オフィスビル	A-87	日本橋堀留町ファースト	11	97.3	99	0.7	11	97.3	103	0.6
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	6	100.0	112	0.7	5	90.2	116	0.7
		A-89	KDX高輪台ビル	8	100.0	206	1.4	7	100.0	204	1.3
		A-90	KDX池袋ビル	8	100.0	141	0.9	8	100.0	143	0.9
		A-91	KDX三田ビル	12	100.0	115	0.8	12	100.0	119	0.7
		A-92	KDX秋葉原ビル	7	100.0	83	0.6	7	100.0	78	0.5
		A-93	KDX飯田橋スクエア	9	100.0	142	0.9	9	100.0	183	1.1
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	12	100.0	457	3.0	11	81.7	468	2.9
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	14	98.1	311	2.1	14	96.2	311	1.9
		A-96	KDX高田馬場ビル	11	100.0	147	1.0	11	100.0	150	0.9
		A-99	KDX池袋ウエストビル	8	100.0	78	0.5	8	100.0	78	0.5
		A-101	KDX横浜ビル	26	100.0	297	2.0	26	100.0	317	2.0
		A-102	KDX横浜西口ビル	14	100.0	121	0.8	14	100.0	126	0.8
オフィスビル	オフィスビル	A-107	KDX銀座イーストビル	12	100.0	115	0.8	12	100.0	110	0.7
		A-108	ぺんてるビル	9	97.7	142	0.9	10	100.0	141	0.9
		A-109	KDX浜松町センタービル	8	100.0	105	0.7	8	100.0	112	0.7
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	3	100.0	526	3.5	2	97.5	605	3.8
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	10	100.0	81	0.5	10	100.0	127	0.8
		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	221	1.5	7	100.0	220	1.4
		A-117	BR五反田	6	100.0	108	0.7	6	100.0	111	0.7
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	1	100.0	98	0.7	1	100.0	98	0.6
		A-120	KDX代々木ビル	10	100.0	69	0.5	10	100.0	73	0.5
		A-121	銀座四丁目タワー	4	100.0	304	2.0	4	100.0	306	1.9
		A-122	三菱重工横浜ビル	22	99.6	420	2.8	21	98.1	417	2.6
		A-123	KDX横浜関内ビル	11	100.0	257	1.7	11	100.0	289	1.8
A-124	KDX浜松町プレイス	11	92.4	462	3.1	12	100.0	488	3.1		
地方経済圏	地方経済圏	A-125	KDX調布ビル	7	100.0	333	2.2	6	99.1	328	2.1
		A-127	KDX神田駅前ビル	7	100.0	76	0.5	7	100.0	77	0.5
		A-128	KDX新橋駅前ビル	6	84.7	321	2.1	8	100.0	332	2.1
		A-130	江戸橋ビル	-	-	-	-	7	100.0	134	0.8
		A-12	ポルトラス・センタービル	31	90.9	254	1.7	30	82.3	235	1.5
		A-42	KDX鳥丸ビル	41	99.2	224	1.5	40	95.2	229	1.4
		A-44	KDX仙台ビル	31	100.0	98	0.7	30	100.0	98	0.6
		A-53	KDX博多南ビル	49	98.0	202	1.3	50	97.8	210	1.3
		A-54	KDX北浜ビル	14	100.0	69	0.5	14	100.0	75	0.5
		A-58	KDX名古屋栄ビル	17	100.0	203	1.3	17	100.0	213	1.3
		A-69	KDX小林道修町ビル	8	100.0	204	1.4	8	100.0	213	1.3
		A-70	KDX札幌ビル	19	100.0	96	0.6	19	100.0	106	0.7
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	19	100.0	312	2.1	19	100.0	315	2.0
A-82	KDX東梅田ビル	4	100.0	149	1.0	4	100.0	158	1.0		
A-97	KDX宇都宮ビル	25	100.0	125	0.8	26	100.0	132	0.8		
A-98	KDX広島ビル	23	100.0	80	0.5	22	91.8	74	0.5		
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	63	100.0	657	4.4	63	100.0	685	4.3		
A-104	KDX南本町ビル	16	100.0	109	0.7	16	100.0	118	0.7		
A-106	KDX桜通ビル	33	100.0	352	2.3	35	100.0	355	2.2		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第34期 (2021年11月1日～2022年4月30日)				第35期 (2022年5月1日～2022年10月31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-110	KDX新大阪ビル	18	94.6	162	1.1	19	97.1	158	1.0
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	16	100.0	121	0.8	16	100.0	127	0.8
		A-118	KDX札幌北口ビル	16	100.0	84	0.6	16	100.0	82	0.5
		A-126	KDX土佐堀ビル	11	100.0	105	0.7	12	100.0	107	0.7
		A-129	KDX仙台本町ビル(注7)	41	91.9	3	0.0	43	95.4	205	1.3
		A-131	シオノギ神戸ビル	—	—	—	—	19	95.2	52	0.3
		オフィスビル 小計		1,236	98.3	15,009	99.5	1,263	97.8	15,892	99.6
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	1	100.0	68	0.5	1	100.0	68	0.4
		その他 小計		1	100.0	68	0.5	1	100.0	68	0.4
合計				1,237(注6)	98.3	15,078	100.0	1,264(注6)	97.8	15,960	100.0

- (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) 本物件の信託受益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-129	KDX仙台本町ビル	仙台本町ビル	2022年11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	—	—	1,138	—	1,138	—	—

- (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

2022年10月31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	112,550	107,050	814
合計		112,550	107,050	814

- (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

2022年10月31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36期（2023年4月期）に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下のとおりです。

なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX府中ビル (東京都府中市)	共用部改修工事等	自 2022年11月 至 2023年 4月	134	—	—
KDX春日ビル (東京都文京区)	共用部改修工事等	同上	126	—	—
ポルトス・センタービル (大阪府堺市)	エレベーター改修工事等	同上	124	—	—
江戸橋ビル (東京都中央区)	共用部改修工事等	同上	105	—	—
KDX新大阪ビル (大阪府大阪市)	外壁改修工事等	同上	69	—	—
KDX名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市中区)	受変電設備改修工事等	同上	58	—	—
原宿FFビル (東京都渋谷区)	給排水設備改修工事等	同上	55	—	—
KDX土佐堀ビル (大阪府大阪市)	空調設備改修工事等	同上	55	—	—
KDX神田駅前ビル (東京都千代田区)	共用部改修工事等	同上	40	—	—
KDX札幌北口ビル (北海道札幌市)	機械式駐車場改修工事等	同上	30	—	—
KDX中目黒ビル (東京都目黒区)	共用部改修工事等	同上	19	—	—

(注) 資本的支出の予定金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

2.期中の資本的支出

当期（2022年10月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で866百万円であり、当期費用に区分された修繕費398百万円と合わせ、合計1,264百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
KDX府中ビル (東京都府中市)	空調機器更新工事等	自 2022年 5月 至 2022年10月	189
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市中区)	外壁改修工事等	同上	72
べんてるビル (東京都中央区)	エレベーター改修工事等	同上	45
KDX中野坂上ビル (東京都中野区)	専有部改修工事等	同上	41
KDX西新宿ビル (東京都新宿区)	共用部改修工事等	同上	22
その他			494
ポートフォリオ全体			866

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

3.長期修繕計画のために積立てた金銭

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34期	第35期
(a) 資産運用報酬 (注)	962,007	976,930
(b) 資産保管手数料	23,658	23,870
(c) 一般事務委託手数料	58,946	59,530
(d) 役員報酬	6,300	6,300
(e) 会計監査人報酬	12,800	12,800
(f) その他営業費用	89,824	99,583
合計	1,153,536	1,179,014

(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34期に63,600千円、第35期に130,500千円及び物件売却に係る譲渡報酬が第34期に8,510千円、第35期に29,964千円あります。

2.借入状況

2022年10月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	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	株式会社みずほ銀行	2021年 7月12日	1,000,000	-	0.324	2022年 6月30日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 8月31日	800,000	-	0.327	2022年 8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社(注3)	2021年11月30日	1,250,000	-	0.276	2022年11月30日			
	株式会社三井住友銀行(注4)	2021年11月30日	500,000	-	0.277	2022年11月30日			
	株式会社みずほ銀行(注4)	2021年11月30日	350,000	-	0.277	2022年11月30日			
	株式会社みずほ銀行(注4)	2021年11月30日	2,000,000	-	0.277	2022年11月30日			
	株式会社みずほ銀行(注4)	2021年11月30日	500,000	-	0.277	2022年11月30日			
	株式会社みずほ銀行(注4)	2021年11月30日	300,000	-	0.277	2022年11月30日			
	株式会社みずほ銀行(注4)	2022年 4月28日	1,900,000	-	0.252	2023年 4月28日			
	株式会社三井住友銀行	2022年 6月30日	-	-	0.256	2022年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行(注4)	2022年 6月30日	-	-	0.256	2023年 6月30日			
	株式会社みずほ銀行(注4)	2022年 6月30日	-	-	0.256	2023年 6月30日			
	株式会社三井住友銀行	2022年 7月29日	-	-	0.255	2022年 8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2022年 8月31日	-	300,000	0.245	2023年 8月31日			
	小計			8,600,000	300,000				

I.資産運用報告

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
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	2014年 7月31日	2,200,000	-	1.014	2022年 7月31日	期限一括	(注)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 7月31日	1,000,000	-	0.291	2022年 7月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 9月 3日	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	-	0.979	2022年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2015年 8月31日	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	-	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	-	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	-	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	-	0.872	2022年 8月31日			
	株式会社三十三銀行	2015年 8月31日	500,000	-	0.872	2022年 8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 9月30日	500,000	-	0.250	2022年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 9月21日	1,000,000	1,000,000	0.300	2023年 2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月12日	1,800,000	1,800,000	1.358	2023年 3月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月20日	2,000,000	2,000,000	1.349	2023年 3月12日			
	三井住友信託銀行株式会社(注5)	2019年 6月14日	500,000	500,000	0.246	2023年6月30日			
	株式会社広島銀行(注5)	2019年 7月10日	500,000	500,000	0.230	2023年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社(注5)	2019年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.295	2023年7月31日			
	株式会社三井住友銀行(注5)	2017年 8月31日	1,000,000	1,000,000	0.544	2023年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	2021年 9月21日	2,000,000	2,000,000	0.300	2023年8月31日			
株式会社りそな銀行(注5)	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(注5)	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(注5)	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.071	2023年10月31日				
小 計			22,950,000	14,300,000					
長 期 借 入 金	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	期限一括	(注)	無担保無保証
	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			
	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				

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	期限一括	無担保無保証	
	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			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 1月16日	500,000	500,000	0.860	2027年 1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 1月31日	700,000	700,000	0.853	2027年 1月31日			
	株式会社福岡銀行	2017年 3月28日	500,000	500,000	0.850	2027年 3月31日			
	株式会社りそな銀行	2017年 6月30日	1,500,000	1,500,000	0.849	2027年 6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年 8月10日	3,500,000	3,500,000	0.800	2027年 7月28日			
	株式会社三井住友銀行	2017年 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				

I.資産運用報告

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	株式会社りそな銀行	2019年 6月14日	500,000	500,000	0.517	2026年12月28日	期限 一括	(株)	無担保 無保証
	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	800,000	0.755	2030年11月30日			
	株式会社西日本シティ銀行	2021年 7月12日	500,000	500,000	0.484	2028年 6月30日			
	株式会社武蔵野銀行	2021年 7月30日	1,000,000	1,000,000	0.350	2026年 7月31日			
株式会社三菱UFJ銀行	2021年 9月21日	1,000,000	1,000,000	0.300	2024年 2月29日				
株式会社みずほ銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.289	2024年10月31日				
株式会社りそな銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.289	2024年10月31日				
みずほ信託銀行株式会社	2021年11月30日	300,000	300,000	0.289	2024年10月31日				
株式会社三菱UFJ銀行	2021年11月30日	2,500,000	2,500,000	0.250	2024年10月31日				
株式会社第四北越銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.300	2026年 4月30日				
株式会社中国銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.300	2026年 4月30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	株式会社山口銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.300	2026年 4月30日	一括	(注)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.412	2026年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.412	2026年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.350	2026年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2021年11月30日	1,000,000	1,000,000	0.384	2026年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.384	2026年11月30日			
	株式会社大和ネクスト銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.384	2026年11月30日			
	株式会社静岡銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.384	2026年11月30日			
	株式会社新生銀行	2021年11月30日	1,000,000	1,000,000	0.325	2026年11月30日			
	第一生命保険株式会社	2021年11月30日	1,000,000	1,000,000	0.350	2026年11月30日			
	農林中央金庫	2021年11月30日	1,000,000	1,000,000	0.511	2028年11月30日			
	住友生命保険相互会社	2021年11月30日	500,000	500,000	0.450	2029年11月30日			
	株式会社新生銀行	2022年 4月28日	1,000,000	1,000,000	0.267	2024年 4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 4月28日	2,500,000	2,500,000	0.230	2024年 4月30日			
	株式会社七十七銀行	2022年 4月28日	1,000,000	1,000,000	0.297	2025年 4月30日			
	日本生命保険相互会社	2022年 4月28日	1,000,000	1,000,000	0.350	2027年 5月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2022年 6月30日	-	2,000,000	0.265	2024年 6月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 6月30日	-	1,000,000	0.265	2024年 6月30日			
	株式会社第四北越銀行	2022年 6月30日	-	2,000,000	0.200	2025年 6月30日			
	株式会社中国銀行	2022年 6月30日	-	1,000,000	0.200	2025年 6月30日			
	株式会社広島銀行	2022年 6月30日	-	500,000	0.200	2025年 6月30日			
	株式会社三井住友銀行	2022年 8月31日	-	1,600,000	0.350	2024年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2022年 8月31日	-	1,600,000	0.374	2025年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2022年 8月31日	-	500,000	0.395	2025年 8月31日			
	信金中央金庫	2022年 8月31日	-	1,000,000	0.395	2025年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2022年 8月31日	-	500,000	0.395	2025年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2022年 8月31日	-	2,700,000	0.430	2026年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2022年 8月31日	-	2,400,000	0.501	2027年 8月31日			
	株式会社新生銀行	2022年 8月31日	-	1,000,000	0.420	2027年 8月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	2022年 8月31日	-	300,000	0.350	2027年 8月31日			
	株式会社りそな銀行	2022年 8月31日	-	1,950,000	0.685	2029年 8月31日			
	農林中央金庫	2022年 8月31日	-	1,000,000	0.685	2029年 8月31日			
株式会社福岡銀行	2022年 8月31日	-	500,000	0.685	2029年 8月31日				
株式会社七十七銀行	2022年 8月31日	-	500,000	0.685	2029年 8月31日				
住友生命保険相互会社	2022年 8月31日	-	500,000	0.685	2029年 8月31日				
株式会社三十三銀行	2022年 8月31日	-	200,000	0.685	2029年 8月31日				
株式会社山口銀行	2022年 8月31日	-	1,000,000	0.525	2029年 8月31日				
株式会社中国銀行	2022年 8月31日	-	500,000	0.525	2029年 8月31日				

1.資産運用報告

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	株式会社新生銀行	2022年 8月31日	-	1,000,000	0.525	2029年 8月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2022年 8月31日	-	500,000	0.525	2029年 8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年10月31日	-	500,000	0.481	2025年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年10月31日	-	500,000	0.373	2026年 4月30日			
	小計		160,600,000	187,350,000					
合計		192,150,000	201,950,000						

(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) 2022年8月31日に750,000千円を、2022年10月31日に500,000千円をそれぞれ期限前弁済しています。

(注4) 2022年8月31日に期限前弁済しています。

(注5) 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。

3.投資法人債

2022年10月31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6)
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6)
第8回無担保投資法人債	2017年 7月19日	1,000	-	0.26	2022年 7月19日	期限一括	(注2)	(注6)
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6)
第10回無担保投資法人債 (グリーンbond)	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6)
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7)
第12回無担保投資法人債 (グリーンbond)	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6)
第13回無担保投資法人債	2021年 7月28日	2,000	2,000	0.18	2026年 7月31日	期限一括	(注1)	(注6)
第14回無担保投資法人債	2022年 7月11日	-	1,000	0.40	2027年 7月 9日	期限一括	(注5)	(注6)
合計		13,000	13,000					

(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) 資金使途は第8回無担保投資法人債の償還資金です。

(注6) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(注7) 特定投資法人債間限定同順位特約付・分割制限付少数人数私募です。

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-130	江戸橋ビル	2022年 6月30日	9,600	-	-	-	-
オフィスビル	東京経済圏	A-26	KDX 木場ビル	-	-	2022年 7月29日	1,650	1,350	240
オフィスビル	地方経済圏	A-131	シオノギ神戸ビル	2022年 8月 1日	3,450	-	-	-	-
合 計				-	13,050	-	1,650	1,350	240

(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	取引年月日	取得又は譲渡価格(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
取得	信託受益権	A-130	江戸橋ビル	2022年 6月30日	9,600	10,200	一般財団法人日本不動産研究所	2022年 4月 1日
譲渡	信託受益権	A-26	KDX 木場ビル	2022年 7月29日	1,650	1,150	一般財団法人日本不動産研究所	2022年 4月30日
取得	不動産	A-131	シオノギ神戸ビル	2022年 8月 1日	3,450	3,610	大和不動産鑑定株式会社	2022年 7月 1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
監査法人FRIQ

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、投信法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、監査法人FRIQにその調査を委託しました。対象期間中(2022年5月1日～2022年10月31日)に該当した取引は、金利スワップ取引が8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

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	13,050百万円	1,650百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
SMFL みらいパートナーズ株式会社	9,600百万円 (73.6%)	-百万円 (-%)
合計	9,600百万円 (73.6%)	-百万円 (-%)

(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
		支払先	支払金額 (B) (百万円)	(B/A) %
プロパティマネジメント 報酬 (注2)	673	ケネディクス・プロパティ・ デザイン株式会社	605(注3)	89.9

(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36百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分2百万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64百万円 修繕工事15百万円

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。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報をご参考であり、当期においては「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ではありません。

また、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ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

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

該当事項はありません。

(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) (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,037,269	20,376,036
信託現金及び信託預金	11,593,317	11,745,529
営業未収入金	279,727	396,242
前払費用	71,220	112,649
その他	10,146	13,240
流動資産合計	34,991,680	32,643,699
固定資産		
有形固定資産		
建物	18,127,176	19,208,618
減価償却累計額	△7,449,568	△7,768,708
建物 (純額)	10,677,608	11,439,910
構築物	44,224	44,224
減価償却累計額	△21,468	△22,699
構築物 (純額)	22,755	21,524
機械及び装置	456,232	464,676
減価償却累計額	△322,911	△336,018
機械及び装置 (純額)	133,320	128,658
工具、器具及び備品	104,554	106,355
減価償却累計額	△79,754	△83,487
工具、器具及び備品 (純額)	24,800	22,868
土地	27,520,902	30,128,905
信託建物	130,362,510	130,699,106
減価償却累計額	△40,770,613	△42,535,054
信託建物 (純額)	89,591,896	88,164,051
信託構築物	429,795	429,675
減価償却累計額	△225,247	△235,561
信託構築物 (純額)	204,547	194,114
信託機械及び装置	2,075,571	2,123,432
減価償却累計額	△981,465	△1,038,762
信託機械及び装置 (純額)	1,094,106	1,084,669
信託工具、器具及び備品	739,174	748,177
減価償却累計額	△434,922	△458,579
信託工具、器具及び備品 (純額)	304,251	289,597
信託土地	296,760,716	305,091,543
信託建設仮勘定	800	—
有形固定資産合計	426,335,705	436,565,845
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	346,103	345,329
その他	76	57
無形固定資産合計	631,437	630,644
投資その他の資産		
投資有価証券	1,136,860	1,138,413
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	122,889	122,889
長期前払費用	1,043,985	1,034,645
その他	478,443	813,924
投資その他の資産合計	2,792,179	3,119,872
固定資産合計	429,759,322	440,316,362
繰延資産		
投資法人債発行費	51,154	53,346
繰延資産合計	51,154	53,346
資産合計	464,802,158	473,013,408

※2

(単位：千円)

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

※4

※1

III. 損益計算書

(単位：千円)

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

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2021年11月1日 至 2022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（△）					
		圧縮 積立金	任意積立金 合計						
当期首残高	220,970,508	3,917,542	3,917,542	5,910,032	9,827,574	230,798,082	△253,223	△253,223	230,544,859
当期変動額									
圧縮積立金の取崩		△89,107	△89,107	89,107	-	-			-
剰余金の配当				△5,999,140	△5,999,140	△5,999,140			△5,999,140
当期純利益				6,496,709	6,496,709	6,496,709			6,496,709
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							721,382	721,382	721,382
当期変動額合計	-	△89,107	△89,107	586,676	497,569	497,569	721,382	721,382	1,218,951
当期末残高	※ 220,970,508	3,828,434	3,828,434	6,496,709	10,325,143	231,295,652	468,158	468,158	231,763,810

当期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計
				圧縮 積立金	任意積立金 合計		
当期末残高	220,970,508	-	220,970,508	3,828,434	3,828,434	6,496,709	10,325,143
当期変動額							
圧縮積立金の積立				497,569	497,569	△497,569	-
剰余金の配当						△5,999,140	△5,999,140
当期純利益						6,451,096	6,451,096
自己投資口の取得							
自己投資口の消却		△2,999,551	△2,999,551				
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	-	△2,999,551	△2,999,551	497,569	497,569	△45,612	451,956
当期末残高	※ 220,970,508	△2,999,551	217,970,957	4,326,003	4,326,003	6,451,096	10,777,100

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

V. 注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別	前期 (ご参考) (自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日)	当期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31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 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
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	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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28,605千円です。 (2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として受取る額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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28,034千円です。 (2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として受取る額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日)	当 期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31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 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>
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。 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) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <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) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

【貸借対照表に関する注記】

前期 (ご参考) (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31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 9,000,000千円 借入実行残高 - 差引額 9,000,000千円	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 9,000,000千円 借入実行残高 - 差引額 9,000,000千円
-	※4. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 4,295口 消却総額 2,999,551千円

【損益計算書に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日)	当期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※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	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 11,829,399	賃料収入 12,335,332
共益費収入 1,507,079	共益費収入 1,506,356
計 13,336,478	計 13,841,688
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 486,655	駐車場収入 507,846
水道光熱費収入 1,027,409	水道光熱費収入 1,268,984
その他収入 227,746	その他収入 342,405
計 1,741,811	計 2,119,236
不動産賃貸事業収益合計 15,078,289	不動産賃貸事業収益合計 15,960,925
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理委託費 1,450,957	管理委託費 1,482,699
水道光熱費 1,115,245	水道光熱費 1,445,057
公租公課 1,341,445	公租公課 1,369,695
修繕費 406,830	修繕費 398,775
保険料 19,585	保険料 20,280
信託報酬 29,867	信託報酬 30,194
その他賃貸事業費用 357,542	その他賃貸事業費用 329,428
減価償却費 2,588,398	減価償却費 2,631,665
不動産賃貸事業費用合計 7,309,872	不動産賃貸事業費用合計 7,707,795
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 7,768,417	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 8,253,129
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)	※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)
KDX虎ノ門一丁目ビル(取用に伴う一部売却)	KDX木場ビル
不動産等売却収入 1,731,347 (注)	不動産等売却収入 1,650,000
不動産等売却原価 943,131	不動産等売却原価 1,350,357
その他売却費用 17,620	その他売却費用 58,659
不動産等売却益 770,595	不動産等売却益 240,982
(注) 不動産等売却収入につきましては、物件移転補償金29,150千円を含んでいます。	

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項 目	前期 (ご参考)		当期	
	(自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日)		(自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	
※ 発行可能投資口総口数 及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数	2,000,000口 428,510口	発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数	2,000,000口 424,215口

【税効果会計に関する注記】

前期（ご参考） （2022年4月30日）	当期 （2022年10月31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） <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr> <tr><td>未払事業税等</td><td style="text-align: right;">30</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">5,562</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">3,287</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,879</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△8,849</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 3px double black; border-bottom: 3px double black;">30</td></tr> </table>	繰延税金資産		未払事業税等	30	信託借地権償却額	5,562	繰延ヘッジ損益	3,287	繰延税金資産小計	8,879	評価性引当額	△8,849	繰延税金資産合計	30	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） <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr> <tr><td>未払事業税等</td><td style="text-align: right;">37</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">5,806</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">168</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,012</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△5,974</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 3px double black; border-bottom: 3px double black;">37</td></tr> </table>	繰延税金資産		未払事業税等	37	信託借地権償却額	5,806	繰延ヘッジ損益	168	繰延税金資産小計	6,012	評価性引当額	△5,974	繰延税金資産合計	37
繰延税金資産																													
未払事業税等	30																												
信託借地権償却額	5,562																												
繰延ヘッジ損益	3,287																												
繰延税金資産小計	8,879																												
評価性引当額	△8,849																												
繰延税金資産合計	30																												
繰延税金資産																													
未払事業税等	37																												
信託借地権償却額	5,806																												
繰延ヘッジ損益	168																												
繰延税金資産小計	6,012																												
評価性引当額	△5,974																												
繰延税金資産合計	37																												
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率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：%） <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">31.46</td></tr> <tr><td>（調整）</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△29.05</td></tr> <tr><td>圧縮積立金繰入額</td><td style="text-align: right;">△2.41</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.01</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税率等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 3px double black; border-bottom: 3px double black;">0.02</td></tr> </table>	法定実効税率	31.46	（調整）		支払分配金の損金算入額	△29.05	圧縮積立金繰入額	△2.41	その他	0.01	税効果会計適用後の法人税率等の負担率	0.02	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率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：%） <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">31.46</td></tr> <tr><td>（調整）</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△29.97</td></tr> <tr><td>圧縮積立金繰入額</td><td style="text-align: right;">△1.49</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.01</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税率等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 3px double black; border-bottom: 3px double black;">0.02</td></tr> </table>	法定実効税率	31.46	（調整）		支払分配金の損金算入額	△29.97	圧縮積立金繰入額	△1.49	その他	0.01	税効果会計適用後の法人税率等の負担率	0.02				
法定実効税率	31.46																												
（調整）																													
支払分配金の損金算入額	△29.05																												
圧縮積立金繰入額	△2.41																												
その他	0.01																												
税効果会計適用後の法人税率等の負担率	0.02																												
法定実効税率	31.46																												
（調整）																													
支払分配金の損金算入額	△29.97																												
圧縮積立金繰入額	△1.49																												
その他	0.01																												
税効果会計適用後の法人税率等の負担率	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 2021年11月1日 至 2022年4月30日）	当期 （自 2022年5月1日 至 2022年10月31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 2021年11月1日 至 2022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8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でリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022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、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	999,800	△200
(2) 1年内返済予定の長期借入金	13,450,000	13,482,518	32,518
(3) 投資法人債	12,000,000	12,025,400	25,400
(4) 長期借入金	170,100,000	169,880,655	△219,344
負債計	196,550,000	196,388,374	△161,625
デリバティブ取引	468,158	468,158	-

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

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

(1) 1年内償還予定の投資法人債及び (3) 投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

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

デリバティブ取引

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	72,650,000	71,650,000	468,158	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	37,250,000	30,100,000	※	
合計	109,900,000	101,750,000	468,158	

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

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

当期（自 2022年5月1日 至 2022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、債務の返済等の際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金を調達しています。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針です。

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022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、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	14,300,000	14,338,060	38,060
(3) 投資法人債	13,000,000	12,971,800	△28,200
(4) 長期借入金	187,350,000	186,596,720	△753,279
負債計	214,650,000	213,906,580	△743,419
デリバティブ取引	814,256	814,256	-

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

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

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債及び (3) 投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

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

デリバティブ取引

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	82,450,000	79,950,000	814,256	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	30,100,000	27,100,000	※	
合計	112,550,000	107,050,000	814,256	

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

(注2) 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)
投資法人債	—	4,000,000	2,000,000	2,000,000	3,000,000	2,000,000
長期借入金	14,300,000	25,600,000	29,950,000	30,800,000	38,500,000	62,500,000
合計	14,300,000	29,600,000	31,950,000	32,800,000	41,500,000	64,500,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2021年11月1日 至 2022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	
422,751,947	4,215,195	426,967,143	535,600,000

(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1物件の取得6,461,511千円、土地収用に係る不動産の一部譲渡943,131千円、減価償却費2,588,398千円です。

なお、賃貸等不動産に関する2022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。

当期 (自 2022年5月1日 至 2022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	
426,967,143	10,229,346	437,196,489	553,221,000

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

(注2) 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1物件及び不動産信託受益権1物件の取得13,346,136千円、不動産信託受益権1物件の売却1,350,357千円、減価償却費2,631,665千円です。

なお、賃貸等不動産に関する2022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。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期（ご参考） （自 2021年11月1日 至 2022年4月30日）	当期 （自 2022年5月1日 至 2022年10月31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 2021年11月1日 至 2022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・ プロパティ・ デザイン株式会社	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)	567 (注3) (注4)	営業未払金	128 (注4)
						未払金	2 (注4)
利害関係人等	合同会社KRF69	不動産の取得、 保有、処分、 賃貸及び管理	-	不動産信託受益権 の取得	6,360 (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	300 (注5)	短期借入金	800 (注5)
						1年内 返済予定の 長期借入金	-
						長期借入金	3,800 (注5)
				支払利息	14 (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38百万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 2022年5月1日 至 2022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・ プロパティ・ デザイン株式会社	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)	605 (注3) (注4)	営業未払金	144 (注4)
利害関係人等	SMFLみらいパートナーズ株式会社	不動産関連事 業、環境エネル ギー関連事業、 その他金融サー ビス事業	-	不動産信託受益権 の取得	9,600 (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	300 (注5)
						1年内 返済予定の 長期借入金	-
				資金の借入れ	2,300 (注5)	長期借入金	5,800 (注5)
						支払利息	16 (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36百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分2百万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 2021年11月1日 至 2022年4月30日）		当期 （自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）	
1口当たり純資産額	540,859円	1口当たり純資産額	270,573円
1口当たり当期純利益	15,161円	1口当たり当期純利益	7,566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) 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 2021年11月1日 至 2022年4月30日）		当期 （自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）	
当期純利益（千円）	6,496,709	当期純利益（千円）	6,451,096
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）	6,496,709	普通投資口に係る当期純利益（千円）	6,451,096
期中平均投資口数（口）	428,510	期中平均投資口数（口）	852,530

(注2) 2022年10月31日を分割の基準日とし、2022年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、当期首に分割が行われたと仮定して算出しています。なお、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定した前期の1口当たり純資産額は270,429円、1口当たり当期純利益は7,580円となります。

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（自 2021年11月1日 至 2022年4月30日）

自己投資口の取得の決定

本投資法人は、2022年6月14日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得（以下「本自己投資口取得」といいます。）に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口について、2022年10月期中に消却することを予定しています。

1. 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断し、本自己投資口取得を決定しました。

2. 取得に係る事項の内容

- | | |
|-----------------|---|
| (1) 取得し得る投資口の総数 | : 6,000口（上限） |
| | 発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合 1.4% |
| (2) 投資口の取得価額の総額 | : 3,000百万円（上限） |
| (3) 取得方法 | : 証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付 |
| (4) 取得期間 | : 2022年6月15日～2022年9月9日 |

当期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

投資口の分割

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

1. 分割の目的

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

2. 分割の方法

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

3. 分割により増加する投資口数等

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

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

【収益認識に関する注記】

前期（ご参考）（自 2021年11月1日 至 2022年4月30日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

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

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含まれていません。

当期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

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

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含まれていません。

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

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

VII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2022年12月14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 櫻井 均指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 八幡 正博

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2022年5月1日から2022年10月31日までの第35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意見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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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

VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

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

（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）

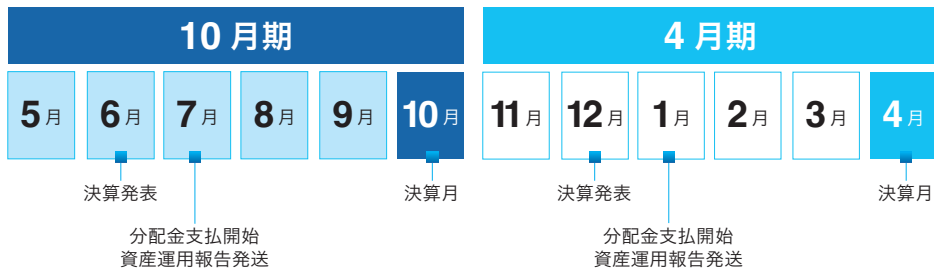
期 別 項 目	前 期	当 期
	(自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日)	(自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

前 期	当 期
(自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日)	(自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)
※現金及び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	※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) (2022年4月30日現在)	(単位：千円) (2022年10月31日現在)
現金及び預金 23,037,269	現金及び預金 20,376,036
信託現金及び信託預金 11,593,317	信託現金及び信託預金 11,745,529
使途制限付信託預金 ^(注) △1,474,236	使途制限付信託預金 ^(注) △1,203,571
現金及び現金同等物 <u>33,156,349</u>	現金及び現金同等物 <u>30,917,994</u>

(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。

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。

