

# 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

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

証券コード：8972



## 第34期 資産運用報告

2021年11月1日～2022年4月30日

ケネディクス・オフィス投資法人

# 投資主の皆様へ

平素は、ケネディクス・オフィス投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。本投資法人は、この度、第34期(2022年4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ます。また、不動産の投資運用におけるESG(環境・社会・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。



監督役員 森島 義博      監督役員 徳間 亜紀子      執行役員 寺本 光      監督役員 関 高浩

## 第34期(2022年4月期)の状況と1口当たり分配金

資産規模(取得価格総額)

**4,456** 億円

JCR 格付

**AA**(安定的)

1口当たり分配金

**14,000** 円

詳細は決算説明資料をご参照ください。 >>



## 投資主還元への取組み

- ▶ 第35期(2022年10月期)及び第36期(2023年4月期)の

**2期連続**で1口当たり分配金 **14,150円**を予想(第34期比**+150円**)

内部留保の積極的な活用や物件売却を通じて、分配金水準の安定化を図ります。

- ▶ **30億円**を上限とした**自己投資口取得**を決定

今後も投資口価格の水準や手元資金の状況等を総合的に勘案し、中長期的な投資主価値の向上に努めます。

## 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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
		自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	自 2020年 5月 1日 至 2021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
営業収益	百万円	15,272	16,714	16,301	15,028	15,891
(うち賃貸事業収益)	百万円	15,215	15,583	15,119	14,981	15,078
営業費用	百万円	8,132	8,380	8,310	8,170	8,463
(うち賃貸事業費用)	百万円	7,008	7,086	6,880	7,054	7,309
営業利益	百万円	7,140	8,334	7,990	6,857	7,427
経常利益	百万円	6,177	7,311	7,017	5,911	6,497
当期純利益	(a) 百万円	6,175	7,310	7,016	5,909	6,496
総資産額	百万円	447,707	459,719	457,505	456,327	464,802
(対前期比)	(b) %	(+1.8)	(+2.7)	(△0.5)	(△0.3)	(+1.9)
有利子負債額	百万円	192,050	201,750	198,750	198,750	205,150
(対前期比)	(c) %	(+3.8)	(+5.1)	(△1.5)	(0.0)	(+3.2)
純資産額	百万円	229,589	230,665	230,981	230,544	231,763
(対前期比)	(d) %	(+0.1)	(+0.5)	(+0.1)	(△0.2)	(+0.5)
出資総額	百万円	220,970	220,970	220,970	220,970	220,970
(対前期比)	%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(e) □	428,510	428,510	428,510	428,510	428,510
1口当たり純資産額	(d)/(e) 円	535,786	538,295	539,034	538,015	540,859
分配総額	(f) 百万円	6,175	6,592	6,592	5,999	5,999
1口当たり分配金額	(f)/(e) 円	14,412	15,384	15,384	14,000	14,000
(うち1口当たり利益分配金)	円	14,412	15,384	15,384	14,000	14,000
(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 (2.8)	1.6 (3.2)	1.5 (3.1)	1.3 (2.6)	1.4 (2.8)
自己資本利益率(年換算)	(注2,注3) %	2.7 (5.4)	3.2 (6.3)	3.0 (6.1)	2.6 (5.1)	2.8 (5.7)
期末自己資本比率	(d)/(b) %	51.3	50.2	50.5	50.5	49.9
(対前期比増減)	%	(△0.9)	(△1.1)	(+0.3)	(+0.0)	(△0.7)
期末有利子負債比率	(c)/(b) %	42.9	43.9	43.4	43.6	44.1
(対前期比増減)	%	(+0.8)	(+1.0)	(△0.4)	(+0.1)	(+0.6)
配当性向(注4)	(f)/(a) %	99.9	90.1	93.9	101.5	92.3
【その他参考情報】						
投資物件数	件	99	98	96	96	97
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	488,127.53	488,010.71	482,299.10	482,247.31	491,113.35
期末稼働率	%	99.5	98.1	96.7	97.6	98.3
当期減価償却費	百万円	2,470	2,523	2,548	2,567	2,588
当期資本的支出額	百万円	1,485	1,251	1,420	988	1,289
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注5) 百万円	10,676	11,019	10,787	10,495	10,356
FFO (Funds from Operation)	(注6) 百万円	8,646	8,776	8,635	8,477	8,314
1口当たりFFO	(注7) 円	20,178	20,480	20,153	19,782	19,403

(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30期は182日、第31期は184日、第32期は181日、第33期は184日、第34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、公募増資等を通じて、当期末（2022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（2022年4月期）における我が国の経済は、年明け後のオミクロン株の感染急拡大や一部地域でのまん延防止等重点措置の適用により対面型サービスを中心に需要が落ち込み、個人消費及び公共投資ともに減少となりましたが、前四半期（2021年10月～12月）から国内民間需要の成長率はプラスを維持しています。

オフィスビル賃貸市場については、リモートワークの普及や企業の集約・縮小移転等に伴う減床の動きが先行しましたが、その後は落ち着きを見せており、三鬼商事株式会社が公表した東京都心5区の平均空室率は概ね横ばい、平均賃料（新築を含みます。）は低下幅が縮小傾向となっています。

	2021年10月	2022年4月	増減
平均空室率	6.47%	6.38%	△0.09%
平均賃料	20,804円	20,328円	△476円

その他全国の主要都市については、一部の都市では賃料の上昇が見られるものの、平均空室率、平均賃料ともに概ね横ばいとなっています。

オフィスビルの売買市場については、ロシアによるウクライナ侵攻後も金利動向は低位安定が継続していることや、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。また、上場不動産投資法人（J-REIT）、不動産会社等国内投資家や海外投資家による物件売買も引き続き行われていることから、オフィスビルへの投資意欲は依然として旺盛です。

#### b. 運用実績

本投資法人は、当期においてオフィスビル1物件（仙台本町ビル：取得価格6,360百万円）を取得しました。

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	96件	97件	+1件
取得価格の総額（百万円）	440,180	445,606	+5,426
オフィスビルのエンドテナント数（注2）（注3）	1,106件	1,167件	+61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	99.3%	99.4%	+0.1%
その他	0.7%	0.6%	△0.1%

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	97.6%	98.3%	+0.7%
都心5区	96.8%	97.9%	+1.1%
その他東京経済圏	98.5%	98.8%	+0.3%
地方経済圏	97.4%	98.3%	+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、1,168件です。

### (3) 資金調達概要

#### a. 借入・投資法人債の状況

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1,000百万円、2021年11月30日付で期限前弁済を行った16,700百万円及び2022年4月28日付で期限前弁済を行った1,000百万円の返済資金として同額の借入れを行いました。また、仙台本町ビルの取得に際し、新たに6,400百万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	192,150百万円
短期借入金（注1）	8,600百万円
長期借入金（注1）	183,550百万円
投資法人債	13,000百万円
有利子負債残高	205,150百万円

変動金利による長期借入金のうち、109,900百万円については、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71,650百万円を合わせた当期末現在の長期固定金利借入金残高は181,550百万円となります。

長期負債比率（注2）	95.8%
長期固定化負債比率（注3）	94.8%
有利子負債の平均残存年数（注4）	4.1年
有利子負債の平均金利（注4）	0.84%
有利子負債比率（注5）	44.1%

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

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

（注3）長期固定化負債比率 = (長期固定金利借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ (借入金残高 + 投資法人債残高) × 100  
なお、長期固定金利借入金残高には、金利スワップの活用により金利を固定化している長期借入金を含みます。長期固定化負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

#### b. 格付の状況

当期末（2022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 (見直し:安定的)
	債券格付	
	発行登録債予備格付	AA

#### c. 発行登録の状況

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を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日に発行しています。



#### (4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期（2022年4月期）の業績は、営業収益15,891百万円、営業利益7,427百万円、経常利益6,497百万円、当期純利益6,496百万円となりました。

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「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」（租税特別措置法第64条）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64条の両規定が適用される範囲内である497百万円を圧縮積立金繰入額として控除し、その残額である5,999,140,000円を分配することにより、投資口1口当たりの分配金は14,000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30期 2020年4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
最 高	910,000	649,000	824,000	831,000	753,000
最 低	415,000	522,000	592,000	705,000	628,000

### 4. 分配金等の実績

当期の分配金は1口当たり14,000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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
	自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	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
当期末処分利益総額	6,175,926千円	7,310,459千円	7,016,251千円	5,910,032千円	6,496,709千円
利益留保額	240千円	718,261千円	424,053千円	-千円	-千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	6,175,686千円 (14,412円)	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)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	6,175,686千円 (14,412円)	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)
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、埼玉県及び千葉県等の1都3県の主要都市）に所在する不動産等を中心に投資を行います。また、地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等の地域偏在リスクの軽減を目的として、地方経済圏（政令指定都市等の地方中核都市）に所在する不動産等にも一定の分散投資を行います。

#### b. スポンサーサポートの活用

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

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

### (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、「選ばれた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く上で、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. 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。

#### ・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。

#### ・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

（参考情報）

### a. 資産の取得

本投資法人は、2022年4月26日付で、以下の不動産信託受益権の取得に係る信託受益権売買契約を締結しています。

取得予定日	特定資産の種類	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
2022年6月30日又は2022年6月30日を期限として別途合意する日	不動産信託受益権	江戸橋ビル	東京都中央区	SMFLみらいパートナーズ株式会社	9,600	10,200

(注1) 本物件の取得における信託受益権売買契約（以下「売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。売買契約において、本投資法人又は取得先による売買契約の条項につき違反があった場合の違約金は、売買代金の5%相当額と定められています。

(注2) 取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

(注3) 2022年4月30日時点の価額を記載しています。

### b. 資産の譲渡

本投資法人は、2022年5月31日付で、以下の不動産信託受益権の譲渡に係る信託受益権売買契約を締結しています。

譲渡予定日	特定資産の種類	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
2022年7月29日	不動産信託受益権	KDX木場ビル	東京都江東区	非開示 (注3)	1,650	1,150

(注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

(注2) 2022年4月30日時点の価額を記載しています。

(注3) 譲渡先の承諾を得られていないため非開示としています。



# 投資法人の概況

## 1.出資の状況

期 決算年月	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	第33期 2021年10月31日現在	第34期 2022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	4,930人	4,812人	4,750人	4,714人	4,646人

## 2.投資口に関する事項

2022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)
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	75,350	17.58
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	73,358	17.11
スティ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	26,186	6.11
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	20,966	4.89
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	3.59
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	12,687	2.96
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	12,520	2.92
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	5,836	1.36
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	5,708	1.33
ザ バンク オブ ニューヨーク 133969	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	5,531	1.29
合計		253,563	59.17

(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	—
	桃井洋聡	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 オフィス・リート本部戦略企画責任者 兼 戦略企画部副部長	—
監督役員(注2)	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 鳥羽公認会計士事務所 公認会計士	1,050
	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ティング 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 パートナー	2,100
	徳間亜紀子	徳間公認会計士事務所 公認会計士 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	1,050
会計監査人(注3)	EY新日本有限責任監査法人	—	12,800

(注1) 2022年1月31日付で桃井洋聡が辞任の申出により執行役員を退任し、同年2月1日付で寺本光が執行役員に就任しました。なお、桃井洋聡の主な兼職等につきましては、退任日時点の情報を記載しています。

(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、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。2022年1月31日付で、鳥羽史郎が監督役員を退任し、2022年2月1日付で監督役員に徳間亜紀子が就任しました。

(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. 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) 本保険料の92%相当を本投資法人が負担し、残額を各被保険者が負担しています。 (役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 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33期 (2021年10月31日現在)		第34期 (2022年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	27,134	5.9	26,949	5.8
		地方経済圏	11,826	2.6	11,714	2.5
	オフィスビル 小計	38,960	8.5	38,664	8.3	
不動産合計			38,960	8.5	38,664	8.3
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	316,503	69.4	314,903	67.8
		地方経済圏	64,314	14.1	70,425	15.2
	オフィスビル 小計	380,817	83.5	385,329	82.9	
	その他	東京経済圏	2,973	0.7	2,973	0.6
	その他 小計	2,973	0.7	2,973	0.6	
信託不動産合計			383,791	84.1	388,302	83.5
投資有価証券 (注3)			1,138	0.2	1,136	0.2
預金・その他の資産			32,437	7.1	36,698	7.9
資産総額			456,327	100.0	464,802	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 取入比率 (%)	主たる用途
A-124	KDX浜松町プレイス	20,272	9,325.18	8,614.19	92.4	3.1	オフィスビル
A-128	KDX新橋駅前ビル	16,327	5,397.98	4,572.77	84.7	2.1	オフィスビル
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	14,850	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	14,531	13,495.34	13,441.81	99.6	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	12,185	17,155.65	17,155.65	100.0	4.4	オフィスビル
A-94	KDX武蔵小杉ビル	10,443	12,978.57	12,978.57	100.0	3.0	オフィスビル
A-123	KDX横浜関内ビル	9,508	10,052.67	10,052.67	100.0	1.7	オフィスビル
A-121	銀座四丁目タワー	9,357	5,624.23	5,624.23	100.0	2.0	オフィスビル
A-125	KDX調布ビル	9,014	11,834.73	11,834.73	100.0	2.2	オフィスビル
A-116	KDX西新橋ビル	8,487	5,734.79	5,734.79	100.0	1.5	オフィスビル
合計		124,978	99,778.14	98,188.41	98.4	26.3	

## 3.組入資産明細

2022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 (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	7,100	5,620
	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	5,340	3,931
	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	3,228
	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	2,290
	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	3,600	2,361
	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	2,820	2,177
	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	1,745
	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	5,360	5,443
	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	2,940	2,167
	A-16	東仲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	5,470	4,860
	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	6,110	4,285
	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	3,076
	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	3,240	2,637
	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	5,500	3,665
	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	2,610	2,134
	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	1,150	1,356
	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	2,256
	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	5,859.22	4,070	2,883
	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	3,590	3,613
	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	1,140	1,238
	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	6,210	5,802
	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	2,090	1,990
	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	1,140
	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	8,230	6,445
	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	1,530	1,506
	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	2,820	2,356
	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	8,570	7,375
	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	3,280	3,253
	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	2,190	2,180
	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	1,780	2,032
	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	2,590	2,793
	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	1,690	1,547
	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	8,690	8,253
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	3,320	3,033	
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	3,530	2,629	
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	2,760	1,752	
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	10,400	6,923	
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	5,940	4,097	
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	5,830	4,769	
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	4,870	4,595	
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	3,490	2,633	
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	1,760	1,317	
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	8,780	5,647	

用途	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)
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	4,347.43	4,220	2,605
	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	1,868
	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	3,180	2,104
	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	2,251
	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	3,530	1,951
	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	6,960	5,546
	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	5,240	3,479
	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	4,210	3,125
	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	3,230	2,463
	A-93	KDX鮎田橋スクエア	東京都新宿区新丸の内川4番1号	不動産	4,571.92	6,420	4,751
	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	18,800	10,443
	A-95	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区東豊一丁目7番12号	信託受益権	11,797.84	9,930	7,539
	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	4,640	3,564
	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	2,530	1,984
	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	9,470	7,270
	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	3,400	2,616
	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	4,060	3,638
	A-108	べんてるビル	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	4,200	3,549
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	3,973	
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	24,400	14,850	
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	4,520	3,965	
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	4,183	
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	9,330	8,487	
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	2,520	2,285	
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	3,530	
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	2,380	2,390	
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	15,500	9,357	
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	15,200	14,531	
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	10,600	9,508	
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	20,272	
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	10,200	9,014	
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	3,500	3,364	
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	5,397.98	21,100	16,327	
地方 経済圏	A-12	ポルタス・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	11,501.07	5,050	3,738
	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	5,950	4,964
	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	1,930	1,840
	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	5,170	4,268
	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	1,730	1,994
	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	5,800	6,119
	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	2,920	1,725
	A-70	KDX札幌ビル	北海道札幌市北区七条西四丁目1番地2	信託受益権	3,779.73	2,580	1,941
	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	10,300	7,795
	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	2,199
	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	2,690	2,190
	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	1,890	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	17,155.65	13,700	12,185	



# 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 (㎡)	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	3,200	1,887
		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	8,580	6,582
		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	5,986.25	5,530	4,453
		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	4,120	3,328
		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	2,230	2,085
		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	5,010	5,051
		A-129	仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目3番10号	信託受益権	8,882.05	6,500	6,459
		オフィスビル 小計						489,758.22
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						491,113.35	535,600	426,967

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33期 (2021年5月1日～2021年10月31日)				第34期 (2021年11月1日～2022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	16	100.0	196	1.3
		A-3	東茅場町有楽ビル	7	100.0	127	0.9	7	100.0	137	0.9
		A-4	KDX八丁堀ビル	4	100.0	113	0.8	4	100.0	112	0.7
		A-5	KDX中野坂上ビル	26	96.4	88	0.6	25	94.7	93	0.6
		A-6	原宿FFビル	2	100.0	103	0.7	2	100.0	106	0.7
		A-7	KDX南青山ビル	8	100.0	72	0.5	8	100.0	73	0.5
		A-8	KDX神田北口ビル	10	100.0	51	0.3	10	100.0	51	0.3
		A-13	KDX麹町ビル	8	88.3	144	1.0	9	100.0	115	0.8
		A-14	KDX船橋ビル	21	95.3	110	0.7	22	100.0	111	0.7
		A-16	東仲24ビル	20	100.0	174	1.2	20	100.0	177	1.2
		A-17	KDX恵比寿ビル	5	100.0	159	1.1	5	100.0	154	1.0
		A-19	KDX浜松町ビル	9	100.0	101	0.7	9	100.0	101	0.7
		A-20	KDX茅場町ビル	7	100.0	63	0.4	7	100.0	81	0.5
		A-21	KDX新橋ビル	8	100.0	134	0.9	8	100.0	134	0.9
		A-22	KDX新横浜ビル	20	100.0	95	0.6	20	100.0	95	0.6
		A-26	KDX木場ビル	5	100.0	41	0.3	5	100.0	49	0.3
		A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0	73	0.5	10	100.0	73	0.5
		A-29	KDX東新宿ビル	6	100.0	144	1.0	6	100.0	143	0.9
		A-30	KDX西五反田ビル	11	100.0	102	0.7	12	100.0	105	0.7
		A-31	KDX門前仲町ビル	7	100.0	45	0.3	7	100.0	46	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	9	100.0	179	1.2	9	100.0	159	1.1
		A-33	KDX御徒町ビル	2	100.0	67	0.5	2	100.0	66	0.4
		A-35	KDX八王子ビル	10	100.0	47	0.3	10	100.0	49	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	8	81.3	202	1.4	8	85.7	174	1.2
		A-38	KDX西新宿ビル	10	100.0	50	0.3	10	100.0	51	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	6	100.0	83	0.6	6	100.0	85	0.6
		A-46	飛栄九段北ビル	12	92.9	265	1.8	12	86.5	244	1.6
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	104	0.7	1	100.0	104	0.7
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	71	0.5	9	100.0	73	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	6	100.0	52	0.4	6	100.0	53	0.4
		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	48	0.3	9	100.0	49	0.3
		A-60	KDX晴海ビル	11	100.0	152	1.0	11	100.0	185	1.2
		A-62	小石川ITGビル	3	100.0	125	0.8	2	100.0	123	0.8
		A-63	KDX五反田ビル	9	100.0	106	0.7	9	100.0	106	0.7
		A-64	KDX日本橋216ビル	8	100.0	68	0.5	8	100.0	67	0.4
		A-66	KDX新宿ビル	22	96.7	245	1.6	23	100.0	240	1.6
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	4	100.0	148	1.0	4	100.0	149	1.0
		A-71	KDX飯田橋ビル	4	51.9	69	0.5	11	91.8	99	0.7
		A-72	KDX東品川ビル	6	100.0	164	1.1	6	100.0	170	1.1
		A-73	KDX箱崎ビル	8	100.0	105	0.7	8	100.0	122	0.8
		A-78	KDX立川駅前ビル	5	100.0	66	0.4	5	100.0	66	0.4
		A-83	KDX府中ビル	37	96.7	317	2.1	37	85.2	275	1.8
		A-84	KDX春日ビル	11	100.0	130	0.9	11	100.0	130	0.9
		A-85	KDX中目黒ビル	7	100.0	107	0.7	7	100.0	110	0.7

I.資産運用報告

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	第33期 (2021年5月1日～2021年10月31日)				第34期 (2021年11月1日～2022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 (%)
				東京経済圏	A-86	KDX大宮ビル	17	100.0	113	0.8	17
	A-87	日本橋堀留町ファースト	12	97.0	85	0.6	11	97.3	99	0.7	
	A-88	KDX新宿六丁目ビル	6	100.0	113	0.8	6	100.0	112	0.7	
	A-89	KDX高輪台ビル	8	100.0	205	1.4	8	100.0	206	1.4	
	A-90	KDX池袋ビル	8	100.0	139	0.9	8	100.0	141	0.9	
	A-91	KDX三田ビル	11	95.5	116	0.8	12	100.0	115	0.8	
	A-92	KDX秋葉原ビル	6	100.0	84	0.6	7	100.0	83	0.6	
	A-93	KDX飯田橋スクエア	9	100.0	124	0.8	9	100.0	142	0.9	
	A-94	KDX武蔵小杉ビル	10	94.4	458	3.1	12	100.0	457	3.0	
	A-95	KDX豊洲グランスクエア	13	94.6	318	2.1	14	98.1	311	2.1	
	A-96	KDX高田馬場ビル	11	100.0	147	1.0	11	100.0	147	1.0	
	A-99	KDX池袋ウエストビル	8	100.0	77	0.5	8	100.0	78	0.5	
	A-101	KDX横浜ビル	26	100.0	294	2.0	26	100.0	297	2.0	
	A-102	KDX横浜西口ビル	14	100.0	117	0.8	14	100.0	121	0.8	
	A-107	KDX銀座イーストビル	12	100.0	123	0.8	12	100.0	115	0.8	
	A-108	べんてるビル	10	100.0	126	0.8	9	97.7	142	0.9	
	A-109	KDX浜松町センタービル	8	100.0	105	0.7	8	100.0	105	0.7	
	A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	3	100.0	526	3.5	3	100.0	526	3.5	
	A-113	KDX新日本橋駅前ビル	10	100.0	79	0.5	10	100.0	81	0.5	
	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	222	1.5	8	100.0	221	1.5	
	A-117	BR五反田	6	100.0	98	0.7	6	100.0	108	0.7	
	A-119	KDX渋谷南平台ビル	1	100.0	96	0.6	1	100.0	98	0.7	
	A-120	KDX代々木ビル	10	100.0	71	0.5	10	100.0	69	0.5	
	A-121	銀座四丁目タワー	4	100.0	289	1.9	4	100.0	304	2.0	
	A-122	三菱重工横浜ビル	22	99.6	422	2.8	22	99.6	420	2.8	
	A-123	KDX横浜関内ビル	10	96.3	250	1.7	11	100.0	257	1.7	
	A-124	KDX浜松町プレイス	11	96.6	404	2.7	11	92.4	462	3.1	
	A-125	KDX調布ビル	7	100.0	335	2.2	7	100.0	333	2.2	
	A-127	KDX神田駅前ビル	7	100.0	77	0.5	7	100.0	76	0.5	
	A-128	KDX新橋駅前ビル	5	81.4	372	2.5	6	84.7	321	2.1	
	A-12	ポルタス・センタービル	29	87.2	249	1.7	31	90.9	254	1.7	
	A-42	KDX烏丸ビル	42	100.0	226	1.5	41	99.2	224	1.5	
	A-44	KDX仙台ビル	31	100.0	95	0.6	31	100.0	98	0.7	
	A-53	KDX博多南ビル	49	94.4	202	1.4	49	98.0	202	1.3	
	A-54	KDX北浜ビル	13	100.0	65	0.4	14	100.0	69	0.5	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	17	100.0	183	1.2	17	100.0	203	1.3	
	A-69	KDX小林道修町ビル	8	100.0	204	1.4	8	100.0	204	1.4	
	A-70	KDX札幌ビル	20	100.0	97	0.7	19	100.0	96	0.6	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	17	98.9	332	2.2	19	100.0	312	2.1	
	A-82	KDX東梅田ビル	4	100.0	157	1.1	4	100.0	149	1.0	
	A-97	KDX宇都宮ビル	24	97.7	125	0.8	25	100.0	125	0.8	
	A-98	KDX広島ビル	23	100.0	79	0.5	23	100.0	80	0.5	
	A-100	千里ライフサイエンス センタービル	61	99.6	623	4.2	63	100.0	657	4.4	
	A-104	KDX南本町ビル	16	100.0	109	0.7	16	100.0	109	0.7	
	オフィスビル										
	地方経済圏										

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第33期 (2021年5月1日～2021年10月31日)				第34期 (2021年11月1日～2022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-106	KDX桜通ビル	34	100.0	357	2.4	33	100.0	352	2.3
		A-110	KDX新大塚ビル	18	94.6	161	1.1	18	94.6	162	1.1
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	15	100.0	124	0.8	16	100.0	121	0.8
		A-118	KDX札幌北口ビル	15	96.2	79	0.5	16	100.0	84	0.6
		A-126	KDX土佐堀ビル	8	89.0	116	0.8	11	100.0	105	0.7
		A-129	仙台本町ビル	—	—	—	—	41	91.9	3	0.0
オフィスビル 小計				1,171	97.6	14,913	99.5	1,236	98.3	15,009	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	0.5	1	100.0	68	0.5
		その他 小計		1	100.0	68	0.5	1	100.0	68	0.5
合計				1,172(注6)	97.6	14,981	100.0	1,237(注6)	98.3	15,078	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。

#### (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	—	—	1,136	—	1,136	—	—

(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	109,900		101,750	468
合計		109,900		101,750	468

(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例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35期（2022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で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)	空調機器更新工事等	自 2022年 5月 至 2022年10月	195	-	-
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市)	外壁改修工事等	同上	99	-	-
KDX土佐堀ビル (大阪府大阪市)	外壁改修工事等	同上	60	-	-
KDX西新宿ビル (東京都新宿区)	共用部改修工事等	同上	50	-	-
ぺんてるビル (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	40	-	-
KDX札幌北口ビル (北海道札幌市)	専有部改修工事等	同上	21	-	-

(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1,289百万円であり、当期費用に区分された修繕費406百万円と合わせ、合計1,696百万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御茶ノ水ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事等	自 2021年11月 至 2022年 4月	288
東伸24ビル (神奈川県横浜市)	空調更新工事等	同上	257
KDX箱崎ビル (東京都中央区)	エレベーター改修工事等	同上	92
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市)	外壁改修工事等	同上	69
KDX鍛冶町ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事等	同上	42
その他			539
ポートフォリオ全体			1,289

(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33期	第34期
(a) 資産運用報酬(注)	930,027	962,007
(b) 資産保管手数料	23,687	23,658
(c) 一般事務委託手数料	59,004	58,946
(d) 役員報酬	8,400	6,300
(e) 会計監査人報酬	12,800	12,800
(f) その他営業費用	82,769	89,824
合計	1,116,689	1,153,536

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

## 2.借入状況

2022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	株式会社三井住友銀行	2020年11月30日	500,000	—	0.375	2021年11月30日	期限一括	(注)	無担保保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年11月30日	500,000	—	0.325	2021年11月30日			
	株式会社三井住友銀行(注3)	2021年1月29日	300,000	—	0.375	2022年1月29日			
	株式会社三井住友銀行(注3)	2021年2月26日	2,000,000	—	0.375	2022年2月26日			
	株式会社みずほ銀行(注4)	2021年7月12日	2,000,000	1,000,000	0.329	2022年6月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2021年8月31日	800,000	800,000	0.329	2022年8月31日			
	株式会社みずほ銀行(注3)	2021年8月31日	500,000	—	0.325	2022年8月31日			
	株式会社福岡銀行(注3)	2021年8月31日	500,000	—	0.325	2022年8月31日			
	株式会社三井住友銀行(注3)	2021年9月30日	500,000	—	0.375	2022年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2021年10月29日	3,000,000	—	0.325	2022年10月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2021年11月30日	—	1,250,000	0.279	2022年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2021年11月30日	—	500,000	0.279	2022年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2021年11月30日	—	350,000	0.279	2022年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2021年11月30日	—	2,000,000	0.279	2022年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2021年11月30日	—	500,000	0.279	2022年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2021年11月30日	—	300,000	0.279	2022年11月30日			
株式会社みずほ銀行	2022年4月28日	—	1,900,000	0.250	2023年4月28日				
小計			10,600,000	8,600,000					

# I.資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期末首残高 (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	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2016年 1月29日	2,500,000	—	0.590	2022年 1月31日	期限一括		無担保無保証
	株式会社三井住友銀行(注3)	2016年 1月29日	500,000	—	0.640	2022年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社(注3)	2015年 2月18日	1,250,000	—	0.907	2022年 2月28日			
	株式会社あおぞら銀行(注3)	2015年 2月18日	350,000	—	0.907	2022年 2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2014年 3月20日	3,000,000	—	1.199	2022年 3月20日			
	株式会社あおぞら銀行(注3)	2015年 4月30日	2,300,000	—	0.825	2022年 4月30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			
	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			
	株式会社三十三銀行	2015年 8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年 8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 9月30日	500,000	500,000	0.250	2022年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	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(注5)	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(注5)	2014年 3月20日	2,000,000	2,000,000	1.349	2023年 3月12日				
	小計		23,350,000	13,450,000					

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	期限 一括	無担保 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,500,000	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			
	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			
	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	2023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	2027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				

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	期限一括		無担保無保証
	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			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.295	2023年 7月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.554	2027年 4月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.554	2027年 4月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2019年 9月30日	1,000,000	1,000,000	0.489	2026年 9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 9月30日	900,000	900,000	0.531	2027年 3月31日			
	農林中央金庫	2019年 9月30日	800,000	800,000	0.425	2027年 3月31日			
三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月31日	700,000	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				

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	摘要
長期借入金	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	期限 一括	無担保無保証
	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	2,000,000	2,000,000	0.300	2023年 8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	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	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	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	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	0.300	2026年 4月30日		
	株式会社中国銀行	2021年11月30日	-	500,000	0.300	2026年 4月30日		
	株式会社山口銀行	2021年11月30日	-	500,000	0.300	2026年 4月30日		
	株式会社三井住友銀行	2021年11月30日	-	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	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	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	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	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	0.384	2026年11月30日			
株式会社静岡銀行	2021年11月30日	-	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	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	0.350	2026年11月30日			
農林中央金庫	2021年11月30日	-	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	0.450	2029年11月30日			



## I.資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期末首残高 (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 4月28日	-	1,000,000	0.267	2024年 4月30日	期限一 括		無担 保無 保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 4月28日	-	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	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	0.350	2027年 5月31日			
	小 計		151,800,000	170,100,000					
合 計			185,750,000	192,150,000					

(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) 2021年11月30日に期限前弁済しています。

(注4) 2022年4月28日に1,000,000千円を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	当期末首残高 (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)
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5)
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) 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1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格(注2) (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-112	KDX虎ノ門一丁目ビル(注3)	-	-	2021年12月2日	1,731	943	770
オフィスビル	地方経済圏	A-129	仙台北町ビル	2022年4月28日	6,360	-	-	-	-
合計				-	6,360	-	1,731	943	770

(注1) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用(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。

(注2) 譲渡価格は、売買契約書等に記載された売買金額に物件移転補償金を含んだ金額を記載しています。

(注3) 不動産(土地の一部)を収用に伴い譲渡しました。

### 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	取引又は譲渡年月日	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
譲渡	不動産(土地の一部) (注3)	A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル(注4)	2021年12月2日	1,702	1,350	一般財団法人日本不動産研究所	2021年11月15日
取得	信託受益権	A-129	仙台北町ビル	2022年4月28日	6,360	6,500	大和不動産鑑定株式会社	2022年4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。

(注3) 本物件は信託受益権として保有していますが、本譲渡は信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社が売主となり、本譲渡資産に限り現物不動産として譲渡しました。

(注4) 不動産(土地の一部)を収用に伴い譲渡しました。

#### (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、監査法人FRIQにその調査を委託しました。対象期間中(2021年11月1日～2022年4月30日)に該当した取引は、金利スワップ取引が5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	6,360百万円	1,731百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社KRF69	6,360百万円 (100.0%)	-百万円 (-%)
合計	6,360百万円 (100.0%)	-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 (B/A) %
		支払先	支払金額 (B) (百万円)	
プロパティマネジメント報酬 (注2)	658	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社	567(注3)	86.3

(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38百万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46百万円 修繕工事7百万円

## 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。

### 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

2022年1月28日に、本投資法人の第11回投資主総会を開催しました。  
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	原案のとおり承認可決されました。 (1)企業会計基準第30号「時価の算定に関する会計基準」及び企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」（関連して新たに制定又は改正された会計基準、指針等を含みます。）の公表等により、有価証券及びデリバティブ取引に係る権利の時価評価の方法が変更になったことに伴い、関連する規定を変更するものです（現行規約別紙2関係）。 (2)資産運用会社に対する資産運用報酬につき、以下の変更を行うものです（現行規約別紙3関係）。 ①取得報酬について、物件売買市場における競合先との取得競争が激しい環境が続く中、物件取得に至るまでの取得候補物件に係る情報収集や調査、各種契約条件の調整等といった業務負担が従前より大幅に増していることに鑑み、取得報酬の金額をかかえる業務負担に見合った水準とする目的で、本投資法人の設立以来変更がなかった取得価額に乘すべき料率を、0.5%から1.0%に引き上げるとともに、利害関係者及び利害関係者以外の第三者との物件取得先の違いにより、資産運用会社の物件取得に係る業務負担に特段の差がないことを考慮し、同じく取得報酬の金額をかかえる業務負担に見合った水準とする目的で、利害関係者からの取得の場合に適用されている料率の定めを廃止するものです。 ②譲渡報酬について、これまで譲渡損益に関わらず、譲渡価額に0.5%を上限とする料率を乗じて算出していた譲渡報酬の料率の定めを廃止し、当該営業期間において最終的な譲渡益が生じた場合に限り、当該譲渡益の金額を基準にその一部を譲渡報酬とする成果連動型の料率を新設し、投資主の皆様との利益の一体性を強化するものです。 (3)その他、誤記の訂正、条文の整備、不要となった規定の削除その他による、表現の変更及び字句の修正等を行うものです。
第2号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり承認可決され、執行役員に寺本光が選任されました。なお、任期は2022年2月1日より2年間とします。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり承認可決され、補欠執行役員に桃井洋聡が選任されました。なお、補欠執行役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第2号議案における執行役員の任期が満了する時である2024年1月31日までとなります。
第4号議案 監督役員3名選任の件	原案のとおり承認可決され、監督役員に森島義博、関高浩、徳間亜紀子の3名が選任されました。なお、任期は2022年2月1日より2年間とします。

#### (2) 役員会

役員会開催日	議案	概要
2021年11月26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) (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,273,842	23,037,269
信託現金及び信託預金	11,434,175	11,593,317
営業未収入金	286,109	279,727
前払費用	109,784	71,220
その他	8,478	10,146
流動資産合計	31,112,390	34,991,680
固定資産		
有形固定資産		
建物	18,103,290	18,127,176
減価償却累計額	△7,140,580	△7,449,568
建物 (純額)	10,962,709	10,677,608
構築物	44,224	44,224
減価償却累計額	△20,238	△21,468
構築物 (純額)	23,985	22,755
機械及び装置	452,189	456,232
減価償却累計額	△309,897	△322,911
機械及び装置 (純額)	142,292	133,320
工具、器具及び備品	101,522	104,554
減価償却累計額	△76,005	△79,754
工具、器具及び備品 (純額)	25,516	24,800
土地	27,520,902	27,520,902
信託建物	128,595,353	130,362,510
減価償却累計額	△38,615,129	△40,770,613
信託建物 (純額)	89,980,223	89,591,896
信託構築物	391,649	429,795
減価償却累計額	△212,382	△225,247
信託構築物 (純額)	179,266	204,547
信託機械及び装置	2,003,777	2,075,571
減価償却累計額	△917,306	△981,465
信託機械及び装置 (純額)	1,086,471	1,094,106
信託工具、器具及び備品	723,095	739,174
減価償却累計額	△406,805	△434,922
信託工具、器具及び備品 (純額)	316,289	304,251
信託土地	291,876,758	296,760,716
信託建設仮勘定	5,300	800
有形固定資産合計	422,119,717	426,335,705
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	346,877	346,103
その他	98	76
無形固定資産合計	632,233	631,437
投資その他の資産		
投資有価証券	1,138,386	1,136,860
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	1,103,037	1,043,985
その他	30,454	478,443
投資その他の資産合計	2,404,768	2,792,179
固定資産合計	425,156,719	429,759,322
繰延資産		
投資法人債発行費	58,503	51,154
繰延資産合計	58,503	51,154
資産合計	456,327,613	464,802,158

※2



(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,642,689	1,759,501
短期借入金	10,600,000	8,600,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	18,550,000	13,450,000
未払金	465,668	579,319
未払費用	87,958	88,892
未払法人税等	776	794
未払消費税等	268,140	218,882
前受金	2,601,486	2,845,568
預り金	2,744	7,335
その他	111	—
流動負債合計	35,219,575	28,550,295
固定負債		
投資法人債	12,000,000	12,000,000
長期借入金	156,600,000	170,100,000
預り敷金及び保証金	2,128,145	2,155,044
信託預り敷金及び保証金	19,551,492	20,222,559
その他	283,539	10,448
固定負債合計	190,563,178	204,488,052
負債合計	225,782,754	233,038,347
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	3,917,542	3,828,434
任意積立金合計	3,917,542	3,828,434
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,910,032	6,496,709
剰余金合計	9,827,574	10,325,143
投資主資本合計	230,798,082	231,295,652
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△253,223	468,158
評価・換算差額等合計	△253,223	468,158
純資産合計	230,544,859	231,763,810
負債純資産合計	456,327,613	464,802,158

※1

## Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(皇 2021年 5月 1日 2021年10月31日)		(皇 2021年11月 1日 2022年 4月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	13,261,580		13,336,478
その他賃貸事業収入	※1	1,720,308		1,741,811
不動産等売却益	※2	—		770,595
受取配当金		46,860		42,214
営業収益合計		15,028,749		15,891,099
営業費用				
賃貸事業費用	※1	7,054,078		7,309,872
資産運用報酬		930,027		962,007
役員報酬		8,400		6,300
資産保管手数料		23,687		23,658
一般事務委託手数料		59,004		58,946
会計監査人報酬		12,800		12,800
その他営業費用		82,769		89,824
営業費用合計		8,170,767		8,463,409
営業利益		6,857,981		7,427,689
営業外収益				
受取利息		45		48
未払分配金除斥益		371		322
還付加算金		7		75
営業外収益合計		424		446
営業外費用				
支払利息		775,597		722,665
投資法人債利息		34,594		34,951
融資関連費用		128,022		149,392
投資法人債発行費償却		6,802		7,348
その他		2,277		15,831
営業外費用合計		947,294		930,189
経常利益		5,911,112		6,497,947
税引前当期純利益		5,911,112		6,497,947
法人税、住民税及び事業税		1,181		1,240
法人税等調整額		6		△2
法人税等合計		1,188		1,237
当期純利益		5,909,924		6,496,709
前期繰越利益		108		—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		5,910,032		6,496,709

## IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					投資主資本 合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計		繰延 ヘッジ 損益	評価・ 換算 差額等 合計	
		任意積立金	当期未処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計					
当期首残高	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
当期変動額									
圧縮積立金の積立		423,945	423,945	△423,945	-	-			-
剰余金の配当				△6,592,197	△6,592,197	△6,592,197			△6,592,197
当期純利益				5,909,924	5,909,924	5,909,924			5,909,924
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							245,456	245,456	245,456
当期変動額合計	-	423,945	423,945	△1,106,218	△682,273	△682,273	245,456	245,456	△436,817
当期末残高	※ 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（自 2021年11月1日 至 2022年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					投資主資本 合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計		繰延 ヘッジ 損益	評価・ 換算 差額等 合計	
		任意積立金	当期未処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計					
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

## 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) (皇 2021年 5月1日 2021年10月31日)	当期 (皇 2021年11月1日 2022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 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ありません。 (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28,605千円です。 (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。

期 別 項 目	前期 (ご参考)	当期
	(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)
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。 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。 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。 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>

### 【会計方針の変更に関する注記】

前期 (ご参考)	当期
(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)
<p>(1) 収益認識に関する会計基準等の適用 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当営業期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当営業期間の計算書類に与える影響は軽微です。</p> <p>(2) 時価の算定に関する会計基準等の適用 「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当営業期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日) 第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当営業期間の計算書類に与える影響は軽微です。</p>	-

## 【貸借対照表に関する注記】

前期（ご参考） (2021年10月31日)	当期 (2022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 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

## 【損益計算書に関する注記】

前期（ご参考） (自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日)	当期 (自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30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 11,710,362	賃料収入 11,829,399
共益費収入 1,551,218	共益費収入 1,507,079
計 13,261,580	計 13,336,478
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 475,555	駐車場収入 486,655
水道光熱費収入 1,025,789	水道光熱費収入 1,027,409
その他収入 218,963	その他収入 227,746
計 1,720,308	計 1,741,811
不動産賃貸事業収益合計 14,981,889	不動産賃貸事業収益合計 15,078,289
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 1,414,777	管理委託費 1,450,957
水道光熱費 1,023,838	水道光熱費 1,115,245
公租公課 1,339,335	公租公課 1,341,445
修繕費 337,875	修繕費 406,830
保険料 19,306	保険料 19,585
信託報酬 29,767	信託報酬 29,867
その他賃貸事業費用 321,977	その他賃貸事業費用 357,542
減価償却費 2,567,199	減価償却費 2,588,398
不動産賃貸事業費用合計 7,054,078	不動産賃貸事業費用合計 7,309,872
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 7,927,810	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 7,768,417
	※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)
	不動産等売却収入 1,731,347 (注)
	不動産等売却原価 943,131
	その他売却費用 17,620
	不動産等売却益 770,595
	(注) 不動産等売却収入につきましては、物件移転補償金 29,150千円を含んでいます。

## 【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項 目	期 別	前期（ご参考） (自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日)	当期 (自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30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

## 【税効果会計に関する注記】

前期（ご参考） （2021年10月31日）	当期 （2022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） （繰延税金資産） 未払事業税等 27 信託借地権償却額 5,318 繰延ヘッジ損益 89,201 繰延税金資産小計 94,548 評価性引当額 △94,520 繰延税金資産合計 27	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） 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
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 （調整） 支払分配金の損金算入額 △31.93 圧縮積立金取崩額 0.47 圧縮積立金繰入額 - その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 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 （調整） 支払分配金の損金算入額 △29.05 圧縮積立金取崩額 - 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 5月 1日 至 2021年10月31日）	当期 （自 2021年11月 1日 至 2022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 2021年5月1日 至 2021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、返済期日は最長で決算日後約9年1ヵ月です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引を利用してヘッジしています。

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

#### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

##### ①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

本投資法人は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しています。投資有価証券については、定期的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。



## V.注記表

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2021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	1,000,000	999,400	△600
(2) 1年内返済予定の長期借入金	18,550,000	18,585,583	35,583
(3) 投資法人債	12,000,000	12,054,400	54,400
(4) 長期借入金	156,600,000	157,523,811	923,811
負債計	188,150,000	189,163,194	1,013,194
デリバティブ取引	△253,223	△253,223	-

※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	70,350,000	69,350,000	△253,223	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	44,150,000	30,100,000	※	
合計	114,500,000	99,450,000	△253,223	

※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	-	4,000,000	2,000,000	2,000,000	4,000,000
長期借入金	18,550,000	14,300,000	13,700,000	21,350,000	26,100,000	81,150,000
合計	19,550,000	14,300,000	17,700,000	23,350,000	28,100,000	85,150,000

当期 (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。

## V.注記表

### 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	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

### 【賃貸等不動産に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2021年5月1日 至 2021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	
424,337,948	△1,586,000	422,751,947	517,705,000

(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減価償却費2,567,199千円です。

なお、賃貸等不動産に関する2021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 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。

**【資産の運用の制限に関する注記】**

前期（ご参考） （自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日）	当期 （自 2021年11月 1日 至 2022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 2021年5月1日 至 2021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)	566 (注3) (注4)	営業未払金	122 (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	1,800 (注5)	短期借入金	800 (注5)
				資金の借入れ	800 (注5)	1年内 返済予定の 長期借入金	-
						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33百万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 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	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。

## 【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） （自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日）		当期 （自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日）	
1口当たり純資産額	538,015円	1口当たり純資産額	540,859円
1口当たり当期純利益	13,791円	1口当たり当期純利益	15,161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。 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。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

（注）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 5月 1日 至 2021年10月31日）		当期 （自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日）	
当期純利益（千円）	5,909,924	当期純利益（千円）	6,496,709
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）	5,909,924	普通投資口に係る当期純利益（千円）	6,496,709
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 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

該当事項はありません。

当期（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

## 【収益認識に関する注記】

前期（ご参考）（自 2021年5月1日 至 2021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※	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	－千円	－千円
水道光熱費収入	1,025,789千円	1,025,789千円
その他	－千円	14,002,959千円
合計	1,025,789千円	15,028,749千円

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

### 2. 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 5月 1日 至 2021年10月31日）
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	212,192千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	246,452千円
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、本投資法人では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めていません。

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

当期（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、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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 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めていません。



## VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別	前期 (ご参考) (皇 2021年 5月 1日 皇 2021年10月31日)	当期 (皇 2021年11月 1日 皇 2022年 4月30日)
項 目		
I 当期末処分利益	5,910,032,522	6,496,709,393
II 任意積立金(取崩) 圧縮積立金取崩額	89,107,478	—
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,999,140,000 (14,000)	5,999,140,000 (14,000)
IV 任意積立金(繰入) 圧縮積立金繰入額	—	497,569,393
V 次期繰越利益	—	—
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きます。かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した合計金額を基に、発行済投資口の総口数428,510口の整数倍の最大値となる5,999,140,000円を分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしていきます。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>

## VII. 監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

2022年6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2021年11月1日から2022年4月30日までの第34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には、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
	（皇 2021年 5月 1日 2021年10月31日）	（皇 2021年11月 1日 2022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	5,911,112	6,497,947
減価償却費	2,567,220	2,588,401
長期前払費用償却額	118,773	113,771
受取利息	△45	△48
支払利息	810,191	757,616
投資法人債発行費償却	6,802	7,348
営業未収入金の増減額（△は増加）	△30,301	6,382
前払費用の増減額（△は増加）	△38,950	38,563
営業未払金の増減額（△は減少）	241,808	△32,507
未払金の増減額（△は減少）	△129,720	113,911
未払消費税等の増減額（△は減少）	△208,440	△49,257
前受金の増減額（△は減少）	△250,010	244,082
預り金の増減額（△は減少）	△9,620	4,590
信託有形固定資産の売却による減少額	－	943,131
長期前払費用の増減額（△は増加）	△39,136	△54,719
その他	△26,736	△18,460
小計	8,922,947	11,160,754
利息の受取額	45	48
利息の支払額	△798,964	△756,682
法人税等の支払額	△820	△784
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,123,207	10,403,336
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	△76,560	△45,527
信託有形固定資産の取得による支出	△1,062,136	△7,322,312
預り敷金及び保証金の返還による支出	△247,466	△64,187
預り敷金及び保証金の受入による収入	222,552	100,541
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△809,827	△675,174
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	848,272	1,124,969
使途制限付信託預金の預入による支出	△12,137	△271,464
使途制限付信託預金の払出による収入	－	557,038
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,137,304	△6,596,116
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	7,300,000	6,800,000
短期借入金の返済による支出	△3,500,000	△8,800,000
長期借入れによる収入	6,000,000	18,300,000
長期借入金の返済による支出	△11,800,000	△9,900,000
投資法人債の発行による収入	1,986,113	－
分配金の支払額	△6,591,270	△5,999,077
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,605,157	400,922
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	380,746	4,208,142
現金及び現金同等物の期首残高	28,567,460	28,948,207
現金及び現金同等物の期末残高	28,948,207	33,156,349

（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）**

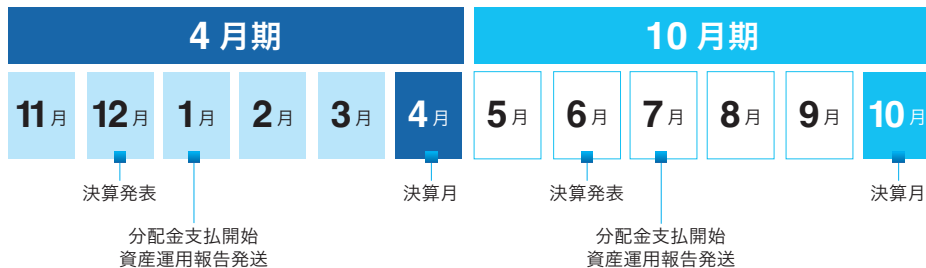
期 別 項 目	前 期	当 期
	(自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日)	(自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

**【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）**

前 期	当 期
(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)
※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) (2021年10月31日現在)	(単位：千円) (2022年4月30日現在)
現金及び預金 19,273,842	現金及び預金 23,037,269
信託現金及び信託預金 11,434,175	信託現金及び信託預金 11,593,317
使途制限付信託預金 <sup>(注)</sup> △1,759,810	使途制限付信託預金 <sup>(注)</sup> △1,474,236
現金及び現金同等物 <u>28,948,207</u>	現金及び現金同等物 <u>33,156,349</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。

