

2021年4月期 決算短信 (REIT)

2021年6月15日

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

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

有価証券報告書提出予定日 2021年7月29日 分配金支払開始予定日 2021年7月16日
 決算補足説明資料作成の有無 有
 決算説明会開催の有無 無 (新型コロナウイルス感染拡大防止のため中止。決算説明動画を配信予定。)

1. 2021年4月期の運用、資産の状況 (2020年11月1日～2021年4月30日) (百万円未満切捨て)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年 4月期	16,301	△2.5	7,990	△4.1	7,017	△4.0	7,016	△4.0
2020年10月期	16,714	9.4	8,334	16.7	7,311	18.4	7,310	18.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2021年 4月期	16,373	3.0	1.5	43.0
2020年10月期	17,059	3.2	1.6	43.7

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2021年 4月期	15,384	6,592	—	—	94.0	2.9
2020年10月期	15,384	6,592	—	—	90.2	2.9

(注1) 2021年4月期の1口当たり分配金は、未処分利益から圧縮積立金繰入額 (423百万円) を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(注2) 2020年10月期の1口当たり分配金は、未処分利益から圧縮積立金繰入額 (718百万円) を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年 4月期	457,505	230,981	50.5	539,034
2020年10月期	459,719	230,665	50.2	538,295

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年 4月期	12,752	△1,022	△9,595	28,567
2020年10月期	15,259	△16,687	3,517	26,433

2. 2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）及び2022年4月期（2021年11月1日～2022年4月30日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2021年10月期	15,035	△7.8	6,719	△15.9	5,760	△17.9	5,759	△17.9	14,000	—
2022年4月期	14,914	△0.8	6,609	△1.6	5,666	△1.6	5,665	△1.6	13,650	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2021年10月期） 13,440円 予想期末発行済投資口の総口数（2021年10月期） 428,510口
 1口当たり予想当期純利益（2022年4月期） 13,220円 予想期中平均投資口数（2021年10月期） 428,510口
 予想期末発行済投資口の総口数（2022年4月期） 428,510口
 予想期中平均投資口数（2022年4月期） 428,510口

（注1）2021年10月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金取崩額（239百万円）を加算した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

（注2）2022年4月期の1口当たり分配金は、当期純利益に圧縮積立金取崩額（184百万円）を加算した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- | | | | | |
|--------------------------|----------|----------|-----------|----------|
| ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） | 2021年4月期 | 428,510口 | 2020年10月期 | 428,510口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2021年4月期 | 0口 | 2020年10月期 | 0口 |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

また、本予想数値は、10ページ「2021年10月期（第33期）及び2022年4月期（第34期）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	9
(3) 運用状況の見通し	10
2. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 財務諸表に関する注記事項	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	33
3. 参考情報	34
(1) 運用資産等の価格に関する情報	34
(2) 運用資産の資本的支出	46
(3) 主要なテナントの概要	48
【参考情報】 個別物件の収益状況	49
【参考情報】 借入金の状況	57

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

ケネディクス・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2005年5月6日に設立され、2005年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、8度の公募増資等を実施しており、当期末（2021年4月30日）現在の発行済投資口の総口数は428,510口となっています。

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

B. 投資環境と運用実績

(a) 投資環境

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

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

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

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

(b) 運用実績

本投資法人は、前期末（2020年10月31日）時点で、合計98物件（取得価格の総額443,785百万円）の運用資産と匿名組合出資持分（当初出資金額1,107百万円）を保有していました。当期（2021年4月期）においては、オフィスビル2物件（KDX新日本橋ビル：取得価格2,300百万円、KDX本厚木ビル：取得価格1,305百万円）を譲渡しました（譲渡価格の総額4,135百万円）。

その結果、当期末（2021年4月30日）現在のポートフォリオ（匿名組合出資持分を除きます。以下同じです。）は、合計96物件（取得価格の総額440,180百万円）となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル99.3%、その他0.7%となっています。

また、当期末（2021年4月30日）現在のポートフォリオの稼働率は96.7%であり、概ね安定的な運営管理を行っています。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末（2021年4月30日）現在保有する全ての物件（アーク森ビル、新宿6丁目ビル（底地）を除きます。）について、プロパティマネジメント業務をケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社に委託しています。これによって、物件運営管理における方針や仕様、手続、窓口等を一元化し、迅速かつ良質なサービスの提供を図ってきました。

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

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

テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

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

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

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

C. 資金調達の概要

(a) 借入れ・投資法人債の状況

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

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

なお、当期末（2021年4月30日）現在の変動金利による長期借入金のうち、125,800百万円については、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップの活用により実質的に金利を固定化しています。有利子負債全体では、長期負債比率（注2）は96.6%、長期固定化負債比率（注3）は96.6%となっています。

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

また、2019年6月3日に契約期間が開始したコミットメントライン契約（借入極度額6,000百万円）の契約終了日を2021年4月30日から2022年4月30日に変更し、期間を延長しました。

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

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

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

また、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

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

(注6) 当期末比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(b) 格付の状況

当期末(2021年4月30日)現在における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

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

(c) 発行登録の状況

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

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

D. 業績及び分配の概要

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

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

② 次期の見通し

A. 投資環境

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

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

す。オフィスビル売買市場についても、新型コロナウイルス感染症の影響による収益性の変化を見極めたいとする声がある一方、日本銀行の金融緩和政策の継続による良好な資金調達環境を背景に、上場不動産投資法人(J-REIT)、私募リート、国内不動産会社や海外投資家をはじめとする多くの投資家の取得意欲に大きな変化はなく、これまで同様厳しい取得環境が継続していくものと思われま

す。しかしながら、コロナ禍におけるオフィス賃貸市場や景気動向、金融動向の変化等が今後の売買市場動向に影響を与える恐れがあり、その動向には留意が必要です。一方、2021年4月末における銀行の不動産業向け融資残高は個人貸家業の残高が多少マイナスに推移しましたが、未だ過去最高水準かつ増加傾向を維持しており、今後の金利動向と共にその融資姿勢の変化には注視する必要があると思われま

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(a) 新規物件の投資戦略及び売却方針

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

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

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

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

(b) 既存物件の運用戦略

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

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

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

物件競争力の維持・向上策の実施

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

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

〈総合満足度〉（注1）（注2）

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

（注1）調査対象者は入居テナントの総務担当者と従業員です。

（注2）比率は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

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

市場環境に応じたリーシングマネジメント

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

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

ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

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

関連法規等への適切な対応

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

積極的な環境対応

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

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

(c) 財務戦略（デットによる資金調達）

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

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

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

（注）有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

(d) 情報開示

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

(e) 利益相反対策

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

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

(f) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2021年1月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

(3) 運用状況の見通し

2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）及び2022年4月期（2021年11月1日～2022年4月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

2021年10月期（第33期：2021年5月1日～2021年10月31日）

営業収益	15,035百万円
営業利益	6,719百万円
経常利益	5,760百万円
当期純利益	5,759百万円
1口当たり分配金	14,000円
うち利益超過分配金	- 円

2022年4月期（第34期：2021年11月1日～2022年4月30日）

営業収益	14,914百万円
営業利益	6,609百万円
経常利益	5,666百万円
当期純利益	5,665百万円
1口当たり分配金	13,650円
うち利益超過分配金	- 円

また、運用状況の予想の前提条件については、下記「2021年10月期（第33期）及び2022年4月期（第34期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の当期純利益、分配金は状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2021年10月期（第33期）及び2022年4月期（第34期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第33期：2021年5月1日～2021年10月31日（184日） 第34期：2021年11月1日～2022年4月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在で保有している不動産及び不動産信託受益権の96物件を前提としています。第34期末までに、運用資産の異動がないことを前提としています。 上記以外に匿名組合出資持分を1銘柄保有しています。第34期末までに、当該匿名組合出資持分の償還がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、運用資産の項目に記載した運用資産の異動による稼働日数の差異の他、2021年6月15日現在で有効な賃貸借契約をもとに、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産市況を考慮した上で算出しています。 受取配当金については、上記「運用資産」に記載の匿名組合出資持分に係る分配金として、第33期に73百万円、第34期に53百万円を想定しています。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 上記のほか、賃貸事業収益は、新型コロナウイルス感染症の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しています。

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値を基準として季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。 ・管理委託費（建物管理費等）については、第33期1,421百万円、第34期1,438百万円を想定しています。 ・公租公課（固定資産税・都市計画税等）については、第33期1,350百万円、第34期1,354百万円を想定しています。 ・減価償却費については、第33期2,576百万円、第34期2,599百万円を想定しています。 ・修繕費については、第33期434百万円、第34期400百万円を想定しています。なお、修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息等（融資関連費用等を含みます。）は、第33期950百万円、第34期934百万円を想定しています。
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> ・特別損益については見込んでいません。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年6月15日現在において、187,750百万円の借入金残高及び11,000百万円の投資法人債発行残高があります。 ・2021年6月15日現在の借入金のうち、第33期において返済期限が到来する借入金は12,800百万円、第34期において返済期限が到来する借入金は15,700百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 ・2021年6月15日現在の投資法人債のうち、第33期及び第34期において償還期限の到来する投資法人債はないことを前提としています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・発行済投資口の総口数については、2021年4月30日現在の発行済投資口の総口数428,510口を前提としています。 ・第34期末まで変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・第33期については、当期純利益に圧縮積立金取崩額239百万円を加算した金額を、第34期については、当期純利益に圧縮積立金取崩額184百万円を加算した金額を分配することを前提としています。ただし、圧縮積立金取崩額は運用状況等により変動する可能性があります。 ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1,137,526	1,134,996
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	122,889	122,889
長期前払費用	1,183,120	1,182,675
その他	21,676	12,662
投資その他の資産合計	2,475,213	2,463,223
固定資産合計	431,022,176	426,801,196
繰延資産		
投資法人債発行費	57,394	51,419
投資口交付費	9,171	—
繰延資産合計	66,565	51,419
資産合計	459,719,684	457,505,270
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,496,596	1,658,337
短期借入金	12,500,000	6,800,000
1年内返済予定の長期借入金	23,000,000	21,700,000
未払金	679,554	594,832
未払費用	79,227	76,731
未払法人税等	756	813
未払消費税等	304,821	476,580
前受金	2,678,412	2,851,496
預り金	3,799	12,260
流動負債合計	40,743,168	34,171,052
固定負債		
投資法人債	11,000,000	11,000,000
長期借入金	155,250,000	159,250,000
預り敷金及び保証金	2,007,851	2,065,341
信託預り敷金及び保証金	19,640,709	19,525,890
その他	412,880	511,308
固定負債合計	188,311,441	192,352,540
負債合計	229,054,609	226,523,593
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	220,970,508	220,970,508
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	2,775,335	3,493,596
任意積立金合計	2,775,335	3,493,596
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,310,459	7,016,251
剰余金合計	10,085,794	10,509,848
投資主資本合計	231,056,303	231,480,356
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△391,228	△498,680
評価・換算差額等合計	△391,228	△498,680
純資産合計	※1 230,665,074	※1 230,981,676
負債純資産合計	459,719,684	457,505,270

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本合計
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	220,970,508	2,775,335	2,775,335	6,175,926	8,951,261	229,921,769
当期変動額						
剰余金の配当				△6,175,686	△6,175,686	△6,175,686
当期純利益				7,310,219	7,310,219	7,310,219
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	—	—	—	1,134,533	1,134,533	1,134,533
当期末残高	※ 220,970,508	2,775,335	2,775,335	7,310,459	10,085,794	231,056,303

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△332,017	△332,017	229,589,752
当期変動額			
剰余金の配当			△6,175,686
当期純利益			7,310,219
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	△59,211	△59,211	△59,211
当期変動額合計	△59,211	△59,211	1,075,322
当期末残高	△391,228	△391,228	230,665,074

当期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本合計
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	220,970,508	2,775,335	2,775,335	7,310,459	10,085,794	231,056,303
当期変動額						
圧縮積立金の積立		718,261	718,261	△718,261	—	—
剰余金の配当				△6,592,197	△6,592,197	△6,592,197
当期純利益				7,016,251	7,016,251	7,016,251
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	718,261	718,261	△294,208	424,053	424,053
当期末残高	※ 220,970,508	3,493,596	3,493,596	7,016,251	10,509,848	231,480,356

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△391,228	△391,228	230,665,074
当期変動額			
圧縮積立金の積立			—
剰余金の配当			△6,592,197
当期純利益			7,016,251
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△107,451	△107,451	△107,451
当期変動額合計	△107,451	△107,451	316,601
当期末残高	△498,680	△498,680	230,981,676

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

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

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～49年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年</p> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間（48年9カ月）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>② 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期38,663千円、当期はありません。</p>

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

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

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

(2) 適用予定日

2021年10月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

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

(1) 概要

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

(2) 適用予定日

2021年10月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

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

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
	50,000	50,000

※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
信託建物	26,230	26,230

3. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	6,000,000	6,000,000
借入実行残高	-	-
差引額	6,000,000	6,000,000

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2020年 5月 1日	自	2020年11月 1日
	至	2020年10月31日	至	2021年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		12,051,161		11,882,196
共益費収入		1,705,904		1,626,678
計		13,757,065		13,508,875
その他賃貸事業収入				
駐車場収入		507,703		495,509
水道光熱費収入		1,085,419		895,090
その他収入		232,969		220,136
計		1,826,092		1,610,737
不動産賃貸事業収益合計		15,583,157		15,119,613
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		1,436,668		1,438,342
水道光熱費		1,039,948		887,792
公租公課		1,316,730		1,302,176
修繕費		441,103		356,093
保険料		19,286		19,514
信託報酬		40,734		30,152
その他賃貸事業費用		269,173		297,808
減価償却費		2,523,136		2,548,829
不動産賃貸事業費用合計		7,086,783		6,880,711
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		8,496,374		8,238,901

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

(単位：千円)

①KDX日本橋本町ビル

不動産等売却収入	5,000,000
不動産等売却原価	3,905,680
その他売却費用	154,834
不動産等売却益	939,484

②KDX日本橋江戸通ビル

不動産等売却収入	1,550,000
不動産等売却原価	1,381,337
その他売却費用	50,356
不動産等売却益	118,305

当期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

(単位：千円)

①KDX新日本橋ビル

不動産等売却収入	3,200,000
不動産等売却原価	1,971,004
その他売却費用	100,571
不動産等売却益	1,128,423

②KDX本厚木ビル

不動産等売却収入	935,000
不動産等売却原価	1,115,831
その他売却費用	18,091
不動産等売却損	198,923

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自 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
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	428,510口	428,510口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位：千円)

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

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

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引

(貸主側)

(単位：千円)

	前期		当期	
	(2020年10月31日)		(2021年4月30日)	
未経過リース料				
1年内		3,168,087		3,250,060
1年超		8,183,583		7,850,178
合計		11,351,671		11,100,238

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません（(注2)参照）。

前期（2020年10月31日）

（単位：千円）

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

当期（2021年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	18,455,256	18,455,256	-
(2) 信託現金及び信託預金	11,859,877	11,859,877	-
資産計	30,315,133	30,315,133	-
(1) 短期借入金	6,800,000	6,800,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	21,700,000	21,756,816	56,816
(4) 投資法人債	11,000,000	11,019,300	19,300
(5) 長期借入金	159,250,000	160,294,270	1,044,270
負債計	198,750,000	199,870,386	1,120,386
デリバティブ取引	△498,680	△498,680	-

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

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

資産

- (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

- (1) 短期借入金

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

- (2) 1年内償還予定の投資法人債及び (4) 投資法人債

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

- (3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

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

区分	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
投資有価証券※	1,137,526	1,134,996

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2020年10月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	16,128,897	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	12,042,095	-	-	-	-	-
合計	28,170,992	-	-	-	-	-

当期 (2021年4月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	18,455,256	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	11,859,877	-	-	-	-	-
合計	30,315,133	-	-	-	-	-

(注4) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

前期 (2020年10月31日)

(単位：千円)

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

当期 (2021年4月30日)

(単位：千円)

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

(デリバティブ取引に関する注記)

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2020年10月31日) 及び当期 (2021年4月30日) において、該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2020年10月31日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	55,950,000	55,950,000	△391,228	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	65,450,000	44,150,000	※	—
合計			121,400,000	100,100,000	△391,228	—

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

当期 (2021年4月30日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	69,850,000	69,850,000	△498,680	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	55,950,000	37,250,000	※	—
合計			125,800,000	107,100,000	△498,680	—

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

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2020年5月1日 至 2020年10月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税等	24	33
信託借地権償却額	4,831	5,075
繰延ヘッジ損益	129,892	160,857
繰延税金資産小計	134,748	165,966
評価性引当額	△134,723	△165,932
繰延税金資産合計	24	33

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳

(単位：%)

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△28.37	△29.55
圧縮積立金繰入額	△3.09	△1.90
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)及び当期(自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)及び当期(自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)及び当期(自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)及び当期(自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)において、該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期	当期
	自 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
貸借対照表計上額		
期首残高	418,669,303	428,546,523
期中増減額	9,877,219	△4,208,574
期末残高	428,546,523	424,337,948
期末時価	520,792,000	517,402,000

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

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

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期増減額的主要要因は不動産信託受益権1物件の取得16,430,044千円、不動産信託受益権2物件の売却5,287,017千円、減価償却費2,523,136千円であり、当期増減額的主要要因は不動産信託受益権2物件の売却3,086,836千円、減価償却費2,548,829千円です。

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 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
1口当たり純資産額	538,295円	539,034円
1口当たり当期純利益	17,059円	16,373円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 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
当期純利益(千円)	7,310,219	7,016,251
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	7,310,219	7,016,251
期中平均投資口数(口)	428,510	428,510

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(開示の省略)

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

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

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

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

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

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

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

(注3) 合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。

	前期 (2020年10月31日現在)		当期 (2021年4月30日現在)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	229,054	49.8	226,523	49.5
純資産額	230,665	50.2	230,981	50.5
資産総額	459,719	100.0	457,505	100.0

② 投資資産

A. 投資有価証券の主要銘柄

2021年4月30日現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は以下のとおりです。

銘柄名	地域	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円) (注1)		対総資産 比率 (%) (注2)	評価損益 (百万円)
				単価	金額	単価	金額		
合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分(注3)	国内	匿名組合出資持分	—	—	1,134	—	1,134	0.2	—
合計			—	—	1,134	—	1,134	0.2	—

(注1) 評価額は帳簿価額を記載しています。

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

(注3) 運用資産は、「新宿サンエービル」の不動産信託受益権です。

B. 投資不動産物件

(a) 投資不動産物件の価格及び投資比率

(単位：百万円)

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	5,668	7,000	7,220	3.8	6,910	3.6	4.0	大	1.3
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	3,943	5,320	5,390	4.0	5,250	3.7	4.1	研	1.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,269	3,510	3,570	4.1	3,480	3.9	4.3	大	0.8
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,296	2,430	2,460	4.3	2,420	4.1	4.5	大	0.5
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,379	3,490	3,510	4.4	3,460	4.1	4.5	研	0.5
		A-7	KDX南青山ビル	2,270	2,187	2,770	2,800	3.8	2,740	3.5	3.9	研	0.5
		A-8	KDX神田北口ビル	1,950	1,763	1,690	1,740	4.1	1,670	3.9	4.3	大	0.4
		A-13	KDX麴町ビル	5,950	5,479	5,080	5,130	3.5	5,020	3.2	3.6	研	1.3
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,203	2,810	2,820	5.0	2,790	4.7	5.1	研	0.5
		A-16	東伸24ビル	5,300	4,675	5,310	5,350	4.2	5,270	3.9	4.3	研	1.2
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,327	6,080	6,100	3.8	6,050	3.4	3.9	研	1.0
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,100	3,590	3,700	3.7	3,540	3.5	3.9	大	0.7
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,676	3,080	3,110	4.2	3,050	3.8	4.3	研	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	3,728	3,683	5,270	5,320	3.5	5,220	3.2	3.6	研	0.8
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,173	2,560	2,580	4.7	2,540	4.4	4.8	研	0.5
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,381	1,140	1,140	4.7	1,130	4.3	4.7	研	0.3
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,241	2,350	2,420	4.1	2,320	3.9	4.3	大	0.5
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	2,915	4,050	4,130	4.2	4,010	4.0	4.4	大	0.6
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	3,663	3,820	3,890	4.1	3,740	3.9	4.3	研	0.9
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,258	1,170	1,210	4.6	1,150	4.4	4.8	大	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	5,869	5,750	5,790	4.0	5,700	3.7	4.1	研	1.3
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	2,003	2,130	2,180	4.1	2,110	3.9	4.3	大	0.4
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,160	1,220	1,230	5.0	1,220	4.8	5.2	大	0.2
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,220	7,980	8,040	3.8	7,920	3.5	3.9	研	1.4
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,509	1,620	1,630	4.2	1,610	3.9	4.3	研	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,383	2,860	2,880	3.8	2,840	3.5	3.9	研	0.5
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,405	8,300	8,450	3.7	8,240	3.5	3.9	大	1.7
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,322	3,210	3,210	4.6	3,210	4.1	4.7	研	0.8
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,183	2,120	2,130	4.3	2,100	4.0	4.4	研	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,050	1,740	1,760	4.2	1,720	3.8	4.4	研	0.4
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,809	2,530	2,540	4.1	2,510	3.7	4.2	研	0.6
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,572	1,630	1,640	4.2	1,620	3.9	4.3	研	0.4
		A-60	KDX晴海ビル	10,250	8,397	8,840	8,870	3.9	8,800	3.5	3.9	研	2.3
		A-62	小石川TGビル	3,080	3,058	3,260	3,290	4.1	3,230	3.8	4.2	研	0.6
		A-63	KDX五反田ビル	2,620	2,637	3,410	3,430	4.2	3,380	3.9	4.3	研	0.5
A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,774	2,640	2,660	3.7	2,610	3.4	3.8	研	0.4		
A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,879	10,200	10,300	3.4	10,000	3.1	3.5	研	1.5		
A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,121	5,720	5,870	3.5	5,650	3.3	3.7	大	0.9		
A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,687	5,730	6,280	4.0	5,960	3.8	4.2	大	1.0		
A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,642	4,760	4,810	4.1	4,740	3.9	4.3	大	1.0		
A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,591	3,350	3,380	4.3	3,330	4.1	4.5	大	0.6		
A-78	KDX立川駅前ビル	1,267	1,321	1,800	1,810	4.8	1,790	4.5	4.9	研	0.2		
A-83	KDX府中ビル	6,120	5,696	8,890	9,060	4.6	8,810	4.4	4.8	大	1.3		
A-84	KDX春日ビル	2,800	2,624	4,100	4,130	4.0	4,060	3.7	4.1	研	0.6		
A-85	KDX中目黒ビル	1,880	1,887	3,390	3,410	4.2	3,380	4.0	4.4	大	0.4		

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
オフィスビル	東京 経済 圏	A-86	KDX大宮ビル	2,020	2,130	3,100	3,130	4.9	3,080	4.7	5.1	大	0.4
		A-87	日本橋堀留町ファースト	2,200	2,247	3,090	3,130	4.1	3,070	3.9	4.3	大	0.4
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,900	1,963	3,380	3,420	4.1	3,360	3.9	4.3	大	0.4
		A-89	KDX高輪台ビル	5,250	5,585	6,690	6,750	4.0	6,620	3.7	4.1	研	1.1
		A-90	KDX池袋ビル	3,900	3,534	5,100	5,200	3.8	5,060	3.6	4.0	大	0.8
		A-91	KDX三田ビル	3,180	3,143	3,980	4,010	3.9	3,940	3.6	4.0	研	0.7
		A-92	KDX秋葉原ビル	2,600	2,482	3,220	3,250	3.8	3,190	3.5	3.9	研	0.5
		A-93	KDX飯田橋スクエア	4,350	4,797	6,170	6,320	3.9	6,110	3.7	4.1	大	0.9
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,000	10,645	18,000	18,100	3.9	17,800	3.6	4.0	研	2.7
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,666	7,696	9,910	10,100	4.4	9,830	4.2	4.6	大	1.9
		A-96	KDX高田馬場ビル	3,650	3,565	4,490	4,520	4.2	4,480	3.9	4.4	大	0.8
		A-99	KDX池袋ウエストビル	1,934	2,012	2,410	2,430	4.1	2,400	3.9	4.3	大	0.4
		A-101	KDX横浜ビル	7,210	7,354	9,140	9,420	4.2	9,020	4.0	4.4	大	1.6
		A-102	KDX横浜西口ビル	2,750	2,647	3,280	3,340	4.3	3,260	4.1	4.5	大	0.6
		A-107	KDX銀座イーストビル	3,600	3,660	3,910	3,930	3.9	3,880	3.6	4.0	研	0.8
		A-108	ぺんてるビル	3,350	3,541	4,032	4,138	3.8	3,989	3.6	4.0	大	0.7
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,950	3,993	4,530	4,700	3.6	4,460	3.4	3.8	大	0.8
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	15,550	15,903	23,300	23,500	3.1	23,000	2.8	3.2	研	3.5
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,829	3,964	4,340	4,390	3.6	4,280	3.3	3.7	研	0.8
		A-115	アーク森ビル	4,169	4,186	4,910	5,080	3.5	4,840	3.3	3.7	大	0.9
		A-116	KDX西新橋ビル	8,400	8,522	9,350	9,620	3.4	9,230	3.2	3.6	大	1.9
		A-117	BR五反田	2,200	2,290	2,700	2,750	4.1	2,650	3.7	4.3	研	0.4
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	3,500	3,541	3,920	4,010	3.5	3,880	3.5	3.7	大	0.7
		A-120	KDX代々木ビル	2,479	2,408	2,320	2,320	4.4	2,320	3.9	4.5	研	0.5
		A-121	銀座四丁目タワー	9,800	9,430	14,100	14,200	3.1	13,900	2.8	3.2	研	2.2
		A-122	三菱重工横浜ビル	14,720	14,599	15,000	15,300	3.9	14,900	3.4	4.1	大	3.3
		A-123	KDX横浜関内ビル	9,500	9,611	10,400	10,700	4.0	10,200	3.8	4.2	大	2.1
		A-124	KDX浜松町プレイス	20,700	20,411	23,600	24,400	3.3	23,300	3.1	3.5	大	4.7
A-125	KDX調布ビル	8,700	8,999	10,100	10,100	4.5	10,000	4.1	4.6	研	1.9		
A-127	KDX神田駅前ビル	3,300	3,339	3,450	3,510	3.5	3,380	3.2	3.6	研	0.7		
A-128	KDX新橋駅前ビル (注6)	16,300	16,380	20,800	21,100	2.9	20,500	2.6	3.0	研	3.7		
オフィスビル	地方 経済 圏	A-12	ポルトス・センタービル	5,570	3,846	5,030	5,130	5.5	4,980	5.3	5.7	大	1.2
		A-42	KDX烏丸ビル	5,400	5,027	5,910	6,040	4.7	5,860	4.5	4.9	大	1.2
		A-44	KDX仙台ビル	2,100	1,874	2,070	2,080	5.2	2,060	5.2	5.4	大	0.4
		A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,331	5,020	5,050	5.6	4,990	5.3	5.7	研	1.1
		A-54	KDX北浜ビル	2,220	2,009	1,680	1,680	5.0	1,670	4.5	5.1	研	0.5
		A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	6,255	5,590	5,650	4.3	5,560	4.1	4.5	大	1.7
		A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	1,807	2,920	2,940	7.7	2,890	4.2	10.4	研	0.6
		A-70	KDX札幌ビル	2,005	1,962	2,550	2,630	4.7	2,520	4.5	4.9	大	0.4
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,836	10,300	10,300	3.9	10,200	3.6	4.0	研	1.6
		A-82	KDX東梅田ビル	2,770	2,258	3,860	3,890	4.2	3,850	4.0	4.4	大	0.6
		A-97	KDX宇都宮ビル	2,350	2,237	2,660	2,660	5.4	2,660	5.2	5.6	大	0.5
		A-98	KDX広島ビル	1,300	1,327	1,860	1,860	5.2	1,850	4.9	5.3	研	0.2
		A-100	千里ライフサイエンス センタービル	13,000	12,414	13,700	13,900	4.4	13,600	4.2	4.6	大	2.9
		A-104	KDX南本町ビル	2,200	1,929	3,080	3,100	4.2	3,060	3.9	4.3	研	0.4
		A-106	KDX桜通ビル	5,900	6,561	8,470	8,640	4.5	8,390	4.3	4.7	大	1.3
		A-110	KDX新大阪ビル	4,550	4,487	5,450	5,590	4.1	5,390	3.9	4.3	大	1.0
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	3,500	3,374	3,950	3,980	4.0	3,920	3.7	4.1	研	0.7
		A-118	KDX札幌北口ビル	1,800	2,102	2,130	2,200	4.7	2,100	4.5	4.9	大	0.4
A-126	KDX土佐堀ビル (注6)	5,000	5,025	5,100	5,190	4.1	5,010	3.8	4.2	研	1.1		
オフィスビル		(95物件)小計		437,300	421,364	513,752	521,748	-	508,789	-	-	-	99.3

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
その他	東京 経済 圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	2,880	2,973	3,650	3,680	3.4	3,630	3.3	3.4	大	0.6
その他 (1物件)小計				2,880	2,973	3,650	3,680	-	3,630	-	-	-	0.6
全96物件 合計				440,180	424,337	517,402	525,428	-	512,419	-	-	-	100.0

- (注1) 取得価格は、本投資法人が取得した各不動産又は各信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- (注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 期末評価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。
- (注4) 各物件の鑑定評価は、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社の2社に委託しています。それぞれ表中では、一般財団法人日本不動産研究所は「研」、大和不動産鑑定株式会社は「大」と表示しています。
- (注5) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得価格小計（合計）を全物件（96物件）の取得価格の合計で除して得られた数値を記載しています。
- (注6) 以下のとおり運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
A-126	KDX土佐堀ビル	土佐堀プライム	2021年2月1日
A-128	KDX新橋駅前ビル	新橋M-SQUARE Bright	2021年2月1日

(b) ポートフォリオの分散

用途別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	95	437,300	99.3
その他	1	2,880	0.6
合計	96	440,180	100.0

地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
東京経済圏	77	357,868	81.3
地方経済圏	19	82,312	18.6
合計	96	440,180	100.0

規模別分散

規模	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
1,000百万円未満	—	—	—
1,000百万円以上2,500百万円未満	30	59,357	13.4
2,500百万円以上5,000百万円未満	38	133,829	30.4
5,000百万円以上7,500百万円未満	14	84,257	19.1
7,500百万円以上10,000百万円未満	7	60,216	13.6
10,000百万円以上12,500百万円未満	2	22,250	5.0
12,500百万円以上15,000百万円未満	2	27,720	6.2
15,000百万円以上17,500百万円未満	2	31,850	7.2
17,500百万円以上20,000百万円未満	—	—	—
20,000百万円以上22,500百万円未満	1	20,700	4.7
合計	96	440,180	100.0

(注) 比率は、取得価格の総額に対する当該分類毎の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。そのため、各項目の合計が百に満たない場合があります。

(c) 投資不動産物件及び信託不動産の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	1974年4月	7.32
		A-3	東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	1987年1月	3.71
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	1993年6月	3.74
		A-5	KDX中野坂上ビル	1,235.16	事務所・店舗・居宅・ 車庫・倉庫	6,399.42	SRC B1F11	1992年8月	3.72
		A-6	原宿FFビル	708.35	店舗・事務所・駐車場	3,812.44	SRC F11	1985年11月	5.88
		A-7	KDX南青山ビル	369.47	事務所・店舗・居宅	1,926.98	SRC B1F9	1988年11月	6.34
		A-8	KDX神田北口ビル	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	1993年5月	4.26
		A-13	KDX麴町ビル	612.17	事務所・店舗	5,323.81	SRC B2F9	1994年5月	2.34
		A-14	KDX船橋ビル	1,180.41	事務所・店舗	5,970.12	SRC B1F8	1989年4月	4.17
		A-16	東伸24ビル	1,287.16	事務所・店舗・駐車場	8,483.17	SRC B1F8	1984年9月	6.05
		A-17	KDX恵比寿ビル	724.22	事務所・店舗	4,394.58	SRC B1F7	1992年1月	7.35
		A-19	KDX浜松町ビル	504.26	事務所・店舗・駐車場	3,592.38	S F9	1999年9月	4.86
		A-20	KDX茅場町ビル	617.17	事務所・駐車場	3,804.86	SRC F8	1987年10月	4.25
		A-21	KDX新橋ビル	536.11	事務所・店舗・駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	1992年2月	4.44
		A-22	KDX新横浜ビル	705.00	事務所・店舗・駐車場	6,180.51	S B1F9	1990年9月	6.88
		A-26	KDX木場ビル	922.77	事務所・駐車場	2,820.64	RC F5	1992年10月	4.70
		A-27	KDX鍛冶町ビル	526.43	事務所・店舗	3,147.70	SRC B1F8	1990年3月	7.11
		A-29	KDX東新宿ビル	1,340.97	事務所・倉庫・駐車場	7,885.40	SRC B1F9	1990年1月	6.03
		A-30	KDX西五反田ビル	684.41	事務所・駐車場	5,192.87	SRC B1F8	1992年11月	8.29
		A-31	KDX門前仲町ビル	580.99	事務所・店舗	2,668.91	SRC F8	1986年9月	3.83
		A-32	KDX芝大門ビル	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	1986年7月	4.58
		A-33	KDX御徒町ビル	239.72	事務所	1,882.00	S F10	1988年6月	4.00
		A-35	KDX八王子ビル	460.62	事務所・駐車場・店舗	2,821.21	SRC F9	1985年12月	7.53
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	1,515.28	事務所・倉庫・店舗・ 駐車場・機械室	7,720.08	SRC B1F7	1982年8月	5.93
		A-38	KDX西新宿ビル	626.06	事務所・駐車場	2,017.63	RC F5	1992年10月	10.39
		A-41	KDX新宿286ビル	421.70	事務所・駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	1989年8月	5.92
		A-46	飛栄九段北ビル	1,844.83	事務所・店舗・ 事務室・駐車場・倉庫	11,425.31	SRC・S B1F11	1988年3月	4.33
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1,968.13	事務所	7,420.87	SRC B1F9	1985年2月	4.71
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	1988年9月	3.71
		A-55	新都心丸善ビル	457.64	事務所・店舗・駐車場	3,439.37	SRC B1F8	1990年7月	5.99
A-56	KDX神保町ビル	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	1994年5月	5.14		
A-59	KDX岩本町ビル	266.86	事務所・共同住宅	1,618.65	S F9	2008年3月	5.00		
A-60	KDX晴海ビル	2,230.69	事務所・店舗	12,694.32	S・SRC B1F11	2008年2月	7.12		
A-62	小石川TGビル	1,250.42	事務所・診療所・ 駐車場	5,862.02	SRC B1F8	1989年11月	6.61		

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-63	KDX五反田ビル	582.90	事務所・車庫	4,440.61	SRC B1F9	1988年4月	8.30
		A-64	KDX日本橋216ビル	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	2006年10月	7.86
		A-66	KDX新宿ビル	1,118.12	事務所・店舗・駐車場	10,348.02	S・RC B4F11	1993年5月	2.01
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	678.24	事務所・銀行	4,724.62	SRC F9	1991年11月	6.80
		A-71	KDX飯田橋ビル	967.38	事務所・駐車場	5,422.64	SRC B1F8	1990年3月	4.49
		A-72	KDX東品川ビル	3,115.45	事務所	10,138.65	S・RC B1F5	1993年1月	5.13
		A-73	KDX箱崎ビル	971.83	事務所・駐車場	6,332.48	SRC B1F10	1993年11月	4.42
		A-78	KDX立川駅前ビル	464.95	事務所	2,896.48	S B1F8	1990年2月	2.19
		A-83	KDX府中ビル	2,400.00	事務所・駐車場	16,647.00	SRC・S B1F14	1996年3月	1.83
		A-84	KDX春日ビル	1,319.24	事務所・店舗・駐車場	6,444.31	SRC B1F10	1992年6月	7.43
		A-85	KDX中目黒ビル	730.26	事務所	3,455.90	SRC F7	1985年10月	6.50
		A-86	KDX大宮ビル	775.67	事務所・店舗・ 駐車場・居宅	5,055.50	①S・SRC B1F8 ②S F3	1993年4月	4.40
		A-87	日本橋堀留町 ファースト	1,193.91	事務所・居宅・駐車場	7,362.25	SRC B1F10	1995年7月	3.64
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,072.03	事務所・店舗・駐車場	5,907.00	SRC・RC B2F10	1990年3月	6.11
		A-89	KDX高輪台ビル	2,547.15	事務所	9,265.03	SRC B1F9	1985年10月	6.17
		A-90	KDX池袋ビル	472.94	事務所・店舗・駐車場	3,848.18	S・RC B1F10	2009年3月	3.78
		A-91	KDX三田ビル	548.72	事務所・店舗・車庫	5,007.98	S・SRC B3F11	1993年3月	4.81
		A-92	KDX秋葉原ビル	374.88	店舗・事務所	2,979.14	SRC B1F9	1973年12月	4.47
		A-93	KDX飯田橋スクエア	1,341.98	事務所・駐車場	6,764.37	SRC B1F8	1994年1月	4.48
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	3,210.09	事務所・店舗	16,094.14	S B1F11	2013年5月	8.11
		A-95	KDX豊洲グラン スクエア	20,403.07	事務所・店舗	63,419.60	S F11	2008年4月	3.84
		A-96	KDX高田馬場ビル	1,511.58	事務所・駐車場	6,576.07	SRC・RC B2F7	1988年10月	6.06
		A-99	KDX池袋ウエストビル	603.21	事務所・店舗・駐車場	3,477.86	SRC F10	1988年7月	4.45
		A-101	KDX横浜ビル	2,499.38	事務所・駐車場	15,894.75	SRC・S B1F11	1994年3月	8.44
		A-102	KDX横浜西口ビル	1,029.45	事務所	6,556.59	SRC B1F9	1988年10月	7.59
		A-107	KDX銀座イーストビル	1,216.99	事務所・駐車場	6,413.60	SRC B1F9	1991年8月	5.95
		A-108	ぺんてるビル	2,502.63	事務所・銀行・居宅	18,880.89	S・SRC B3F14	1990年11月	6.22
		A-109	KDX浜松町 センタービル	835.83	事務所・車庫	3,981.69	SRC F7	1985年12月	4.21
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	1,564.12	事務所・店舗・駐車場	11,212.05	S・SRC B1F11	2013年10月	7.93		
A-113	KDX新日本橋駅前ビル	531.64	事務所・駐車場	4,254.07	SRC B1F10	1992年5月	7.05		
A-115	アーク森ビル	39,602.42	事務所	177,486.95	RC・SRC・S B4F37	1986年3月	0.78		
A-116	KDX西新橋ビル	1,406.56	事務所・車庫	8,851.60	SRC B1F11	1992年8月	5.99		
A-117	BR五反田	914.80	事務所・駐車場	7,395.72	SRC・S B2F11	1991年9月	6.13		
A-119	KDX渋谷南平台ビル	1,276.02	事務所	2,832.58	S F4	2003年12月	7.64		
A-120	KDX代々木ビル	228.74	店舗・事務所	1,269.06	SRC F8	1991年8月	4.55		
A-121	銀座四丁目タワー	688.52	店舗・事務所・駐車場	6,787.33	S B1F13	2008年11月	5.23		

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-122	三菱重工横浜ビル	10,100.58	事務所・店舗	109,472.69	S・SRC B2F34	1994年2月	1.27
		A-123	KDX横浜関内ビル	1,687.26	事務所・駐車場	15,883.21	S・SRC・RC B2F14	2007年9月	3.28
		A-124	KDX浜松町プレイス	1,917.71	事務所	12,280.77	S F10	2015年2月	0.68
		A-125	KDX調布ビル	13,265.06	事務所・駐車場	31,536.86	SRC・RC B1F7	1995年1月	6.58
		A-127	KDX神田駅前ビル	435.14	事務所	2,543.00	S F8	1991年2月	6.47
		A-128	KDX新橋駅前ビル	874.36	事務所・診療所・店舗	7,327.63	S・SRC B1F11	2018年9月	3.49
	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	13,936.63	事務所・店舗・倉庫・駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	1993年9月	6.70
		A-42	KDX烏丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	1982年10月	3.88
		A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	1984年2月	2.71
		A-53	KDX博多南ビル	1,826.25	事務所・店舗・駐車場	13,238.16	SRC B1F9	1973年6月	0.93
		A-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所・倉庫・駐車場	4,652.96	S F10	1994年7月	6.32
		A-58	KDX名古屋栄ビル	1,192.22	事務所・店舗	9,594.00	S F11	2009年4月	1.12
		A-69	KDX小林道修町ビル (注7)	1,561.04	事務所・車庫・店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	2009年7月	10.99
		A-70	KDX札幌ビル	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	1989年10月	0.41
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	1,354.10	事務所・店舗	13,380.30	S・SRC B2F15	1986年4月	8.98
		A-82	KDX東梅田ビル	804.50	事務所・店舗・駐車場	6,805.76	S・SRC B1F10	2009年7月	6.11
		A-97	KDX宇都宮ビル	1,412.00	事務所・店舗・駐車場	7,742.18	S・SRC B1F10	1999年2月	0.98
		A-98	KDX広島ビル	706.78	事務所・パーキング タワー	5,718.83	SRC B1F10	1990年1月	6.98
		A-100	千里ライフサイエンス センタービル	5,911.08	事務所・店舗・駐車場	49,260.78	SRC・S B3F21	1992年6月	1.34
		A-104	KDX南本町ビル	882.96	事務所・店舗・車庫	7,694.03	S・RC B1F12	2009年12月	5.31
		A-106	KDX桜通ビル	2,420.43	事務所・店舗・ 休憩室・倉庫	19,680.16	S B1F18	1992年8月	10.49
		A-110	KDX新大阪ビル	1,016.54	事務所・駐車場・店舗	7,987.35	SRC B1F11	1992年5月	10.28
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	732.14	事務所	5,862.22	S B1F10	2006年9月	9.67
		A-118	KDX札幌北口ビル	782.69	事務所	4,639.44	SRC・RC B1F9	1992年9月	0.39
		A-126	KDX土佐堀ビル	993.68	事務所・車庫	8,307.73	SRC B1F10	1987年10月	11.57
	オフィスビル (95物件) 小計				-	-	-	-	平均24.6年
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	-	-	-	-	-
その他 (1物件) 小計				-	-	-	-	-	-
全96物件 合計				-	-	-	-	平均24.6年	2.28

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

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

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

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

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

(例) B2F9は地下2階付地上9階建

- (注5) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、2021年4月30日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。
- (注6) PML値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社の調査による2021年4月時点の数値です。
- (注7) KDX小林道修町ビルは、建物譲渡特約付定期借地権及び建物から構成されています。

(d) テナント等の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,753.82	5,753.82	-	-	15	100.0	196,326	262,635
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,379.66	3,897.35	-	-	6	89.0	138,804	233,445
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.14	3,323.14	-	-	4	100.0	111,625	113,700
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,289.49	4,136.97	18	17	25	96.4	85,946	113,508
		A-6	原宿FFビル	3,071.15	3,071.15	-	-	2	100.0	103,386	141,464
		A-7	KDX南青山ビル	1,815.19	1,815.19	-	-	8	100.0	79,638	95,939
		A-8	KDX神田北口ビル	1,948.02	1,948.02	-	-	10	100.0	55,024	76,040
		A-13	KDX麴町ビル	3,719.18	3,719.18	-	-	9	100.0	141,375	207,842
		A-14	KDX船橋ビル	3,846.03	3,846.03	-	-	21	100.0	110,488	145,017
		A-16	東伸24ビル	6,616.68	6,399.14	-	-	19	96.7	172,880	269,686
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,072.34	3,072.34	-	-	5	100.0	166,192	285,940
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	100,040	134,922
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.94	2,181.12	-	-	5	72.2	80,360	100,291
		A-21	KDX新橋ビル	2,803.96	2,803.96	-	-	8	100.0	132,794	201,954
		A-22	KDX新横浜ビル	4,768.94	4,747.91	-	-	19	99.6	94,342	162,972
		A-26	KDX木場ビル	2,455.49	2,455.49	-	-	6	100.0	49,013	63,264
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.79	2,564.79	-	-	10	100.0	69,909	97,712
		A-29	KDX東新宿ビル	5,859.92	5,859.92	-	-	6	100.0	141,321	129,129
		A-30	KDX西五反田ビル	3,883.02	3,549.38	-	-	11	91.4	112,627	131,317
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	-	-	7	100.0	44,467	48,517
		A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	-	-	9	100.0	170,338	251,162
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	2	100.0	66,138	112,850
		A-34	KDX本厚木ビル	-	-	-	-	-	-	38,593	-
		A-35	KDX八王子ビル	2,165.20	2,165.20	-	-	10	100.0	49,541	49,827
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,861.72	5,861.72	-	-	10	100.0	195,347	340,771
		A-38	KDX西新宿ビル	1,593.59	1,593.59	-	-	10	100.0	44,615	83,284
		A-41	KDX新宿286ビル	2,443.99	2,443.99	-	-	6	100.0	83,151	106,668
		A-46	飛栄九段北ビル	6,908.96	6,908.96	-	-	13	100.0	267,741	359,720
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,126.69	5,126.69	-	-	1	100.0	102,871	156,186
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,237.07	2,237.07	-	-	9	100.0	71,322	100,189
		A-55	新都心丸善ビル	1,912.24	1,912.24	-	-	6	100.0	52,785	76,475
		A-56	KDX神保町ビル	2,323.44	2,323.44	-	-	6	100.0	74,826	100,095
		A-59	KDX岩本町ビル	1,529.79	1,529.79	3	3	9	100.0	50,091	67,200
		A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,294.00	-	-	11	100.0	238,347	422,051
		A-62	小石川TGビル	3,934.54	3,934.54	-	-	3	100.0	124,031	156,544
		A-63	KDX五反田ビル	3,157.04	3,157.04	-	-	9	100.0	105,314	137,551
		A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	59,538	117,865
		A-66	KDX新宿ビル	5,822.57	5,452.50	-	-	21	93.6	254,603	342,601
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	4	100.0	148,038	193,218
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,350.58	2,039.23	-	-	3	46.9	102,011	116,126
		A-72	KDX東品川ビル	7,117.94	7,117.94	-	-	6	100.0	160,396	242,648
		A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	-	-	8	100.0	102,502	169,375
		A-74	KDX新日本橋ビル	-	-	-	-	-	-	528	-
		A-78	KDX立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	-	-	5	100.0	66,870	94,102
		A-83	KDX府中ビル	10,151.50	10,151.50	-	-	37	100.0	317,828	422,559
		A-84	KDX春日ビル	4,347.00	4,347.00	-	-	11	100.0	129,262	161,441
		A-85	KDX中目黒ビル	2,726.69	2,726.69	-	-	7	100.0	93,341	174,678
A-86	KDX大宮ビル	3,810.81	3,810.81	1	1	17	100.0	120,733	174,702		
A-87	日本橋堀留町ファースト	3,106.42	2,486.99	8	6	11	80.1	98,876	124,107		
A-88	KDX新宿六丁目ビル	4,037.44	4,037.44	-	-	6	100.0	110,616	123,123		
A-89	KDX高輪台ビル	6,967.61	6,967.61	-	-	8	100.0	210,655	268,491		
A-90	KDX池袋ビル	3,110.74	3,110.74	-	-	7	100.0	133,245	200,610		
A-91	KDX三田ビル	3,331.65	3,180.65	-	-	11	95.5	103,268	176,468		
A-92	KDX秋葉原ビル	2,289.27	2,289.27	-	-	6	100.0	83,800	97,969		
A-93	KDX飯田橋スクエア	4,571.92	3,642.04	-	-	6	79.7	147,769	320,697		
A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,978.57	12,257.47	-	-	10	94.4	454,461	689,439		
A-95	KDX豊洲グランスクエア	11,797.84	11,383.69	-	-	13	96.5	330,844	475,628		
A-96	KDX高田馬場ビル	4,596.20	4,596.20	-	-	11	100.0	135,457	171,451		
A-99	KDX池袋ウエストビル	2,532.71	2,532.71	-	-	8	100.0	71,561	78,543		
A-101	KDX横浜ビル	10,922.27	10,237.21	-	-	25	93.7	283,683	369,149		
A-102	KDX横浜西口ビル	4,983.35	4,983.35	-	-	14	100.0	114,813	169,484		
A-107	KDX銀座イーストビル	4,400.92	4,400.92	-	-	12	100.0	121,797	151,201		

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-108	べんてるビル	4,346.66	4,346.66	5	5	9	100.0	138,094	177,777
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,052.73	2,580.44	-	-	7	84.5	108,611	157,051
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	8,179.00	8,179.00	-	-	3	100.0	523,904	663,750
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,284.79	2,563.46	-	-	9	78.0	87,872	126,614
		A-115	アーク森ビル	2,442.60	2,442.60	-	-	1 (注9)	100.0	非開示(注10)	非開示(注10)
		A-116	KDX西新橋ビル	5,734.79	5,734.79	-	-	8	100.0	222,990	309,877
		A-117	BR五反田	3,320.24	3,320.24	-	-	6	100.0	93,877	119,816
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	2,205.33	2,205.33	-	-	1	100.0	97,800	176,681
		A-120	KDX代々木ビル	1,173.55	1,173.55	-	-	10	100.0	68,449	106,034
		A-121	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,624.23	-	-	4	100.0	277,132	338,450
		A-122	三菱重工横浜ビル	13,495.34	13,407.33	-	-	20	99.3	424,248	678,065
		A-123	KDX横浜関内ビル	10,062.35	8,591.97	-	-	8	85.4	221,590	358,615
		A-124	KDX浜松町プレイス	9,325.18	7,675.38	-	-	10	82.3	417,826	865,696
		A-125	KDX調布ビル	11,834.73	11,834.73	-	-	7	100.0	335,316	269,289
		A-127	KDX神田駅前ビル	2,175.29	2,175.29	-	-	7	100.0	71,697	85,157
		A-128	KDX新橋駅前ビル	5,392.72	5,392.72	-	-	6	100.0	382,169	729,963
	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	11,501.13	9,914.81	-	-	28	86.2	263,791	317,565
		A-42	KDX烏丸ビル	8,730.20	8,730.20	-	-	40	100.0	214,755	316,906
		A-44	KDX仙台ビル	3,948.03	3,948.03	-	-	31	100.0	97,763	179,797
		A-53	KDX博多南ビル	10,112.80	9,979.81	-	-	52	98.7	210,615	281,341
		A-54	KDX北浜ビル	4,004.99	3,626.99	-	-	11	90.6	66,069	88,220
		A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	-	-	16	100.0	187,932	254,200
		A-69	KDX小林道修町ビル	7,072.25	7,072.25	-	-	9	100.0	205,646	237,019
		A-70	KDX札幌ビル	3,786.75	3,786.75	-	-	21	100.0	88,989	128,857
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,903.84	7,903.84	-	-	18	100.0	338,353	526,899
		A-82	KDX東梅田ビル	4,994.88	4,994.88	-	-	4	100.0	147,132	149,113
		A-97	KDX宇都宮ビル	5,278.51	5,278.51	-	-	24	100.0	129,639	138,916
		A-98	KDX広島ビル	4,001.53	4,001.53	-	-	23	100.0	76,387	111,385
オフィスビル	A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	17,190.71	17,063.95	-	-	63	99.3	613,992	936,768	
	A-104	KDX南本町ビル	5,280.02	5,280.02	-	-	17	100.0	110,303	160,138	
	A-106	KDX桜通ビル	12,318.24	12,318.24	-	-	34	100.0	351,316	487,179	
	A-110	KDX新大阪ビル	5,979.39	5,656.38	-	-	18	94.6	159,062	196,780	
	A-111	KDX名古屋日銀前ビル	4,363.96	4,363.96	-	-	15	100.0	122,018	173,149	
	A-118	KDX札幌北口ビル	3,319.16	3,160.65	-	-	14	95.2	85,731	100,579	
	A-126	KDX土佐堀ビル	5,635.39	5,016.09	-	-	8	89.0	115,538	189,044	
	オフィスビル (97件)小計				480,943.97	464,969.37	35	32	1,156	96.7	15,050,932
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	68,680	57,230
その他 (1物件)小計				1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	68,680	57,230
全98物件 合計				482,299.10	466,324.50	35	32	1,157 (注11)	96.7	15,119,613	21,591,232
最近5年の稼働率推移											
				2016年10月31日	96.9%						
				2017年 4月30日	97.9%						
				2017年10月31日	99.1%						
				2018年 4月30日	99.0%						
				2018年10月31日	99.1%						
				2019年 4月30日	99.2%						
				2019年10月31日	99.5%						
				2020年 4月30日	99.5%						
				2020年10月31日	98.1%						
				2021年 4月30日	96.7%						

- (注1) 賃貸可能面積は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面等に表示されているものを記載しています。ただし、ぺんてるビルについては、賃貸借契約書に記載の土地（底地）に係る賃貸可能面積を含めて記載しています。また、新宿6丁目ビル（底地）については、賃貸借契約書に記載の土地に係る賃貸可能面積を記載しています。
- (注2) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。
- (注3) 賃貸可能戸数は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。
- (注4) 賃貸戸数は、賃貸可能戸数のうちエンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約が締結されている居宅の戸数を記載しています。
- (注5) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。
- (注6) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計（合計）を賃貸可能面積小計（合計）で除して得られた数値を記載しています。
- (注7) 総賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該物件から生じた全ての収入をいい千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 敷金保証金は、賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額の千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である森ビル株式会社との間で建物賃貸借契約兼プロパティマネジメント契約が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。
- (注10) マスターリース会社兼プロパティマネジメント会社からの同意を得られていないため、非開示としています。
- (注11) 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。

(2) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定について

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第33期（2021年10月期）に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下のとおりです。

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX飯田橋ビル (東京都新宿区)	専有部改修工事等	自 2021年 5月 至 2021年10月	133	-	-
KDX新宿ビル (東京都新宿区)	外壁改修工事等	同上	81	-	-
KDX調布ビル (東京都調布市)	共用部改修工事等	同上	71	-	-
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市)	外壁改修工事等	同上	66	-	-
KDX横浜関内ビル (神奈川県横浜市)	専有部改修工事等	同上	54	-	-
KDX神田駅前ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事等	同上	48	-	-
KDX浜町中ノ橋ビル (東京都中央区)	共用部改修工事等	同上	37	-	-
KDX広島ビル (広島県広島市)	エレベーター改修工事等	同上	33	-	-
KDX中野坂上ビル (東京都中野区)	防災設備改修工事等	同上	26	-	-
BR五反田 (東京都品川区)	防災設備改修工事等	同上	22	-	-

(注) 資本的支出の予定金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

② 期中に行った資本的支出について

当期（2021年4月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で1,420百万円であり、当期費用に区分された修繕費356百万円と合わせ、合計1,776百万円の工事を実施しています。

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

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

該当事項はありません。

(3) 主要なテナントの概要

① 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、当期（2021年4月期）における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

② 主要なテナントに関する情報

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

B. 参考：上位エンドテナント

(2021年4月30日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積(m ²)	面積比率(%) (注1)
1	三菱重工業株式会社	三菱重工横浜ビル	11,267.43	2.4
2	WeWork Japan合同会社	KDX虎ノ門一丁目ビル	6,347.27	1.4
3	非開示(注2)	KDX川崎駅前本町ビル	5,126.69	1.1
4	日本年金機構	KDX調布ビル	4,710.40	1.0
5	株式会社ジャステック	KDX高輪台ビル	4,312.83	0.9
小計			31,764.62	6.8
ポートフォリオ全体			466,324.50	100.0

(注1) 面積比率は、ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に占める各上位エンドテナントの賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) テナントから開示の了承を得られていないため、非開示としています。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第32期 (2020年11月1日～2021年4月30日) : 181日間 ※2021年4月30日現在

用途	オフィスビル														
地域区分	東京経済圏														
物件番号	A001	A003	A004	A005	A006	A007	A008	A013	A014	A016	A017	A019	A020	A021	
物件名称	KDX 日本橋313ビル	東茅場町 有楽ビル	KDX 八丁堀ビル	KDX 中野坂上ビル	原宿FFビル	KDX 南青山ビル	KDX 神田北口ビル	KDX 麹町ビル	KDX 船橋ビル	東伸24ビル	KDX 恵比寿ビル	KDX 浜松町ビル	KDX 茅場町ビル	KDX 新橋ビル	
取得年月日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年8月1日	2005年11月1日	2006年3月1日	2006年5月1日	2006年5月1日	2006年5月1日	2006年5月1日	2006年5月1日	
価格情報	取得価格 (百万円)	5,940	4,450	3,680	2,533	2,450	2,270	1,950	5,950	2,252	5,300	4,640	3,460	2,780	3,728
	構成比率	1.3%	1.0%	0.8%	0.6%	0.6%	0.5%	0.4%	1.4%	0.5%	1.2%	1.1%	0.8%	0.6%	0.8%
	貸借対照表計上額 (百万円)	5,668	3,943	3,269	2,296	2,379	2,187	1,763	5,479	2,203	4,675	4,327	3,100	2,676	3,683
	期末評価額 (百万円)	7,000	5,320	3,510	2,430	3,490	2,770	1,690	5,080	2,810	5,310	6,080	3,590	3,080	5,270
	構成比率	1.4%	1.0%	0.7%	0.5%	0.7%	0.5%	0.3%	1.0%	0.5%	1.0%	1.2%	0.7%	0.6%	1.0%
貸借情報	テナント総数	15	6	4	25	2	8	10	9	21	19	5	9	5	8
	賃貸可能面積 (㎡)	5,753.82	4,379.66	3,323.14	4,289.49	3,071.15	1,815.19	1,948.02	3,719.18	3,846.03	6,616.68	3,072.34	2,724.35	3,019.94	2,803.96
	賃貸面積 (㎡)	5,753.82	3,897.35	3,323.14	4,136.97	3,071.15	1,815.19	1,948.02	3,719.18	3,846.03	6,399.14	3,072.34	2,724.35	2,181.12	2,803.96
	稼働率														
	2021年4月末	100.0%	89.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	100.0%	100.0%	72.2%	100.0%
	2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2018年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2017年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2017年4月末	82.5%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2016年10月末	94.6%	100.0%	100.0%	94.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第32期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	196,326	138,804	111,625	85,946	103,386	79,638	55,024	141,375	110,488	172,880	166,192	100,040	80,360	132,794
	賃貸収入	181,311	123,921	98,884	74,038	97,174	74,341	50,799	126,810	98,787	152,468	155,145	92,805	75,365	125,965
	その他収入	15,014	14,883	12,740	11,908	6,211	5,296	4,225	14,565	11,700	20,412	11,046	7,234	4,995	6,829
	②賃貸事業費用合計 (千円)	49,304	34,911	26,896	37,782	21,983	20,034	13,036	39,083	30,662	41,270	32,160	31,314	27,359	33,745
	管理委託費	15,752	11,082	11,083	8,920	7,000	5,509	5,127	9,481	13,361	14,631	11,357	7,372	7,267	9,388
	公租公課	22,539	9,532	9,032	8,023	6,669	6,488	4,210	18,630	7,474	13,269	12,075	9,618	6,764	17,856
	水道光熱費	9,496	5,263	4,851	5,482	2,589	3,412	2,407	5,863	6,394	8,805	4,954	3,733	3,994	3,940
	修繕費	401	5,256	1,317	11,415	1,638	4,005	320	3,195	2,935	3,284	2,792	8,019	4,243	1,872
	保険料	201	153	157	164	116	62	54	137	150	229	123	90	95	109
	信託報酬・その他	913	3,623	454	3,776	1,968	556	915	1,774	345	1,050	857	2,479	4,993	579
③NOI (=①-②) (千円)	147,022	103,893	84,728	48,163	81,402	59,603	41,988	102,292	79,825	131,610	134,031	68,725	53,001	99,048	
④減価償却費 (千円)	28,893	28,164	22,562	18,326	12,514	7,354	9,060	22,675	23,084	40,644	20,994	9,961	19,537	10,711	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	118,129	75,729	62,166	29,837	68,887	52,248	32,927	79,616	56,741	90,965	113,037	58,764	33,464	88,337	
⑥資本的支出 (千円)	8,986	16,412	-	4,887	-	-	938	23,193	988	2,505	2,100	85,998	-	3,486	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	138,035	87,480	84,728	43,275	81,402	59,603	41,050	79,099	78,837	129,105	131,931	△17,272	53,001	95,562	
参考情報	経費率 (=⑥/①)	25.1%	25.2%	24.1%	44.0%	21.3%	25.2%	23.7%	27.6%	27.8%	23.9%	19.4%	31.3%	34.0%	25.4%
	2020年度固定資産税等年額 (千円)	45,078	19,064	18,064	16,049	17,339	12,977	8,421	37,261	14,983	26,517	24,151	19,237	13,529	35,712
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	7,007	4,953	4,007	2,736	3,771	2,841	1,979	4,972	3,883	6,214	6,127	3,444	2,721	4,731
	参考: 総賃貸事業収入比	3.6%	3.6%	3.6%	3.2%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.6%	3.7%	3.4%	3.4%	3.6%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	261,822	224,040	154,215	237,800	198,014	111,323	100,741	274,634	243,220	380,694	221,213	166,460	151,170	117,213	
参考: 上記 年平均額	21,818	18,670	12,851	19,816	16,501	9,276	8,395	22,886	20,268	31,724	18,434	13,871	12,597	9,767	

物件の並び順を用途、地域区分毎に物件番号順に記載しています。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第32期 (2020年11月1日～2021年4月30日) : 181日間 ※2021年4月30日現在

用途	オフィスビル														
地域区分	東京経済圏														
物件番号	A022	A026	A027	A029	A030	A031	A032	A033	A035	A037	A038	A041	A046	A048	
物件名称	KDX 新横浜ビル	KDX 木場ビル	KDX 鍛冶町ビル	KDX 東新宿ビル	KDX 西五反田ビル	KDX 門前仲町ビル	KDX 芝大門ビル	KDX 御徒町ビル	KDX 八王子ビル	KDX 御茶ノ水ビル	KDX 西新宿ビル	KDX 新宿286ビル	飛栄九段北ビル	KDX川崎駅前 本町ビル	
取得年月日	2006年5月1日	2006年6月20日	2006年7月3日	2006年9月1日	2006年12月1日	2007年1月19日	2007年3月1日	2007年3月1日	2007年3月1日	2007年4月2日	2007年4月2日	2007年6月1日	2008年2月1日	2008年2月1日	
価格情報	取得価格 (百万円)	2,520	1,580	2,350	2,950	4,200	1,400	6,090	2,000	1,155	6,400	1,500	2,300	7,600	3,760
	構成比率	0.6%	0.4%	0.5%	0.7%	1.0%	0.3%	1.4%	0.5%	1.5%	0.3%	0.5%	1.7%	0.9%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,173	1,381	2,241	2,915	3,663	1,258	5,869	2,003	1,160	6,220	1,509	2,383	7,405	3,322
	期末評価額 (百万円)	2,560	1,140	2,350	4,050	3,820	1,170	5,750	2,130	1,220	7,980	1,620	2,860	8,300	3,210
貸借情報	構成比率	0.5%	0.2%	0.5%	0.8%	0.7%	0.2%	1.1%	0.4%	0.2%	1.5%	0.3%	0.6%	0.6%	
	テナント総数	19	6	10	6	11	7	9	2	10	10	10	6	13	1
	賃貸可能面積 (㎡)	4,768.94	2,455.49	2,564.79	5,859.92	3,883.02	2,008.74	5,997.36	1,792.54	2,165.20	5,861.72	1,593.59	2,443.99	6,908.96	5,126.69
	賃貸面積 (㎡)	4,747.91	2,455.49	2,564.79	5,859.92	3,549.38	2,008.74	5,997.36	1,792.54	2,165.20	5,861.72	1,593.59	2,443.99	6,908.96	5,126.69
	稼働率														
	2021年4月末	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	91.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年10月末	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年4月末	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%
	2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	100.0%
	2018年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%
2017年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2017年4月末	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	90.2%	87.8%	100.0%	100.0%	100.0%	
2016年10月末	89.1%	88.1%	100.0%	100.0%	74.8%	100.0%	100.0%	100.0%	85.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第32期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	94,342	49,013	69,909	141,321	112,627	44,467	170,338	66,138	49,541	195,347	44,615	83,151	267,741	102,871
	賃貸収入	87,066	39,248	63,674	127,222	97,581	36,947	161,468	58,613	41,743	187,388	40,935	72,071	248,083	93,427
	その他収入	7,276	9,764	6,234	14,099	15,046	7,520	8,870	7,525	7,797	7,959	3,679	11,080	19,658	9,444
	②賃貸事業費用合計 (千円)	20,709	16,390	20,744	47,942	33,449	14,818	37,186	15,445	14,420	43,943	17,442	21,728	86,798	30,734
	管理委託費	8,783	5,059	6,487	13,295	9,329	4,454	14,852	5,537	4,929	11,937	4,807	7,369	31,938	13,083
	公租公課	6,181	4,705	5,555	14,032	9,264	3,204	12,064	2,870	4,115	15,933	4,458	8,467	27,631	7,331
	水道光熱費	4,131	3,803	3,071	8,627	6,542	4,201	7,224	3,001	3,028	5,759	1,885	4,075	14,629	7,639
	修繕費	382	1,426	3,755	10,446	7,479	2,759	1,458	2,366	1,625	4,577	4,172	1,152	5,927	1,765
	保険料	147	67	76	196	144	63	169	49	70	188	55	105	253	172
	信託報酬・その他	1,082	1,327	1,798	1,344	688	136	1,417	1,620	650	5,546	2,062	558	6,417	742
③NOI (=①-②) (千円)	73,632	32,622	49,164	93,378	79,178	29,648	133,152	50,693	35,121	151,404	27,173	61,423	180,942	72,137	
④減価償却費 (千円)	25,380	12,243	14,236	22,090	29,929	10,249	34,333	8,725	11,954	28,741	7,926	13,083	19,391	34,709	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	48,252	20,379	34,927	71,288	49,248	19,398	98,819	41,967	23,166	122,662	19,247	48,339	161,551	37,428	
⑥資本的支出 (千円)	8,713	4,827	42,869	-	5,440	1,540	5,706	3,695	2,569	5,019	9,907	58,814	2,079	410	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	64,919	27,795	6,295	93,378	73,737	28,108	127,446	46,997	32,552	146,385	17,266	2,608	178,863	71,727	
参考情報	経費率 (=②/①)	22.0%	33.4%	29.7%	33.9%	29.7%	33.3%	21.8%	23.4%	29.1%	22.5%	39.1%	26.1%	32.4%	29.9%
	2020年度固定資産税等年額 (千円)	12,494	9,411	11,111	28,064	18,534	6,411	24,130	5,743	8,228	31,826	8,916	16,934	55,263	14,654
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	3,428	1,666	2,430	4,789	3,914	1,512	6,193	2,384	1,727	7,076	1,465	2,950	9,156	3,571
	参考: 総賃貸事業収入比	3.6%	3.4%	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%	3.6%	3.6%	3.5%	3.6%	3.3%	3.5%	3.4%	3.5%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	324,190	177,676	155,660	232,006	129,945	136,390	323,620	90,133	85,771	355,880	45,530	94,622	368,772	109,804	
参考: 上記 年平均額	27,015	14,806	12,971	19,333	10,828	11,365	26,968	7,511	7,147	29,656	3,794	7,885	30,731	9,150	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第32期 (2020年11月1日～2021年4月30日) : 181日間 ※2021年4月30日現在

用途	オフィスビル														
地域区分	東京経済圏														
物件番号	A051	A055	A056	A059	A060	A062	A063	A064	A066	A067	A071	A072	A073	A078	
物件名称	KDX 浜町中ノ橋ビル	新都心丸善ビル	KDX 神保町ビル	KDX 岩本町ビル	KDX 晴海ビル	小石川TGビル	KDX 五反田ビル	KDX 日本橋216ビル	KDX 新宿ビル	KDX 銀座一丁目ビル	KDX 飯田橋ビル	KDX 東品川ビル	KDX 箱崎ビル	KDX 立川駅前ビル	
取得年月日	2008年2月1日	2008年2月29日	2008年3月31日	2008年5月1日	2008年6月30日	2009年11月18日	2009年11月18日	2009年12月1日	2010年2月18日	2010年11月12日	2011年7月22日	2011年7月22日	2011年7月22日	2011年12月26日	
価格情報	取得価格 (百万円)	2,310	2,110	2,760	1,864	10,250	3,080	2,620	2,010	6,800	4,300	4,670	4,590	2,710	1,267
	構成比率	0.5%	0.5%	0.6%	0.4%	2.3%	0.7%	0.6%	0.5%	1.5%	1.0%	1.1%	1.0%	0.6%	0.3%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,183	2,050	2,809	1,572	8,397	3,058	2,637	1,774	6,879	4,121	4,687	4,642	2,591	1,321
	期末評価額 (百万円)	2,120	1,740	2,530	1,630	8,840	3,260	3,410	2,640	10,200	5,720	5,730	4,760	3,350	1,800
	構成比率	0.4%	0.3%	0.5%	0.3%	1.7%	0.6%	0.7%	0.5%	2.0%	1.1%	1.1%	0.9%	0.6%	0.3%
貸借借情報	テナント総数	9	6	6	9	11	3	9	8	21	4	3	6	8	5
	賃貸可能面積 (㎡)	2,237.07	1,912.24	2,323.44	1,529.79	9,294.00	3,934.54	3,157.04	1,615.20	5,822.57	3,573.59	4,350.58	7,117.94	3,992.60	1,612.13
	賃貸面積 (㎡)	2,237.07	1,912.24	2,323.44	1,529.79	9,294.00	3,934.54	3,157.04	1,615.20	5,452.50	3,573.59	2,039.23	7,117.94	3,992.60	1,612.13
	稼働率														
	2021年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.6%	100.0%	46.9%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	100.0%	59.5%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.1%	100.0%	100.0%
	2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.7%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2018年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2017年10月末	100.0%	83.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2017年4月末	100.0%	64.2%	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2016年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第32期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	71,322	52,785	74,826	50,091	238,347	124,031	105,314	59,538	254,603	148,038	102,011	160,396	102,502	66,870
	賃貸収入	59,681	47,393	68,194	45,045	213,630	107,577	98,002	55,433	227,822	141,850	79,579	143,448	95,617	58,459
	その他収入	11,640	5,392	6,631	5,046	24,717	16,454	7,312	4,105	26,781	6,187	22,432	16,947	6,885	8,410
	②賃貸事業費用合計 (千円)	19,181	17,466	19,495	9,402	80,838	38,420	26,112	19,363	72,887	32,466	42,299	48,065	40,480	18,366
	管理委託費	7,316	6,196	5,525	3,836	32,874	13,949	8,724	4,840	23,216	9,743	8,152	15,346	7,327	5,348
	公租公課	5,800	4,719	7,368	3,077	19,641	10,411	9,078	4,802	28,474	14,326	10,813	16,323	12,510	8,199
	水道光熱費	3,651	3,389	4,729	1,767	18,582	9,891	4,262	1,845	10,654	4,378	9,784	9,076	5,707	2,909
	修繕費	1,721	943	1,587	471	3,418	3,007	3,353	5,859	7,665	738	12,750	4,702	4,898	919
	保険料	97	68	85	44	347	168	132	61	252	116	129	211	154	69
信託報酬・その他	593	2,147	199	204	5,973	992	559	1,953	2,624	3,162	669	2,405	9,882	921	
③NOI (=①-②) (千円)	52,140	35,319	55,330	40,689	157,508	85,611	79,202	40,175	181,715	115,571	59,711	112,330	62,022	48,503	
④減価償却費 (千円)	13,941	8,992	10,696	13,325	79,856	18,881	15,406	11,488	24,907	12,319	18,625	30,183	25,840	5,561	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	38,199	26,327	44,634	27,364	77,652	66,729	63,796	28,686	156,808	103,252	41,085	82,147	36,181	42,941	
⑥資本的支出 (千円)	130	1,538	-	990	3,122	7,198	-	360	18,745	810	216,703	4,831	29,842	7,503	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	52,010	33,780	55,330	39,699	154,386	78,412	79,202	39,815	162,970	114,761	△156,991	107,499	32,179	40,999	
参考情報	経費率 (=②/①)	26.9%	33.1%	26.1%	18.8%	33.9%	31.0%	24.8%	32.5%	28.6%	21.9%	41.5%	30.0%	39.5%	27.5%
	2020年度固定資産税等年額 (千円)	11,601	9,440	14,739	6,155	39,283	20,822	18,157	9,604	56,953	28,653	21,627	32,647	25,020	16,398
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	2,519	1,798	2,656	1,852	8,078	4,278	3,765	2,034	8,904	5,379	3,300	5,565	3,357	2,354
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.4%	3.5%	3.7%	3.4%	3.4%	3.6%	3.4%	3.5%	3.6%	3.2%	3.5%	3.3%	3.5%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	132,997	53,352	51,129	45,665	242,493	478,358	185,752	79,860	389,507	180,934	327,570	264,838	206,822	99,610	
参考: 上記 年平均額	11,083	4,446	4,260	3,805	20,207	39,863	15,479	6,655	32,458	15,077	27,297	22,069	17,235	8,300	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第32期 (2020年11月1日～2021年4月30日) : 181日間 ※2021年4月30日現在

用途	オフィスビル														
地域区分	東京経済圏														
物件番号	A083	A084	A085	A086	A087	A088	A089	A090	A091	A092	A093	A094	A095	A096	
物件名称	KDX 府中ビル	KDX 春日ビル	KDX 中目黒ビル	KDX 大宮ビル	日本橋堀留町 ファースト	KDX 新宿六丁目ビル	KDX 高輪台ビル	KDX 池袋ビル	KDX 三田ビル	KDX 秋葉原ビル	KDX 飯田橋スクエア	KDX 武蔵小杉ビル	KDX 豊洲グラン スクエア	KDX 高田馬場ビル	
取得年月日	2012年9月21日	2012年9月21日	2012年9月21日	2013年3月26日	2013年8月19日	2013年9月13日	2013年11月19日	2013年11月18日	2013年11月18日	2013年11月19日	2014年1月10日	2014年3月20日	2014年5月30日	2014年5月30日	
価格情報	取得価格 (百万円)	6,120	2,800	1,880	2,020	2,200	1,900	5,250	3,900	3,180	2,600	4,350	12,000	8,666	3,650
	構成比率	1.4%	0.6%	0.4%	0.5%	0.5%	0.4%	1.2%	0.9%	0.7%	0.6%	1.0%	2.7%	2.0%	0.8%
	貸借対照表計上額 (百万円)	5,696	2,624	1,887	2,130	2,247	1,963	5,585	3,534	3,143	2,482	4,797	10,645	7,696	3,565
	期末評価額 (百万円)	8,890	4,100	3,390	3,100	3,090	3,380	6,690	5,100	3,980	3,220	6,170	18,000	9,910	4,490
	構成比率	1.7%	0.8%	0.7%	0.6%	0.6%	0.7%	1.3%	1.0%	0.8%	0.6%	1.2%	3.5%	1.9%	0.9%
貸借借情報	テナント総数	37	11	7	17	11	6	8	7	11	6	6	10	13	11
	賃貸可能面積 (㎡)	10,151.50	4,347.00	2,726.69	3,810.81	3,106.42	4,037.44	6,967.61	3,110.74	3,331.65	2,289.27	4,571.92	12,978.57	11,797.84	4,596.20
	賃貸面積 (㎡)	10,151.50	4,347.00	2,726.69	3,810.81	2,486.99	4,037.44	6,967.61	3,110.74	3,180.65	2,289.27	3,642.04	12,257.47	11,383.69	4,596.20
	稼働率														
	2021年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	80.1%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	79.7%	94.4%	96.5%	100.0%
	2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.5%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	79.7%	100.0%	96.5%	100.0%
	2020年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年4月末	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2018年4月末	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	
2017年10月末	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	92.0%	
2017年4月末	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%	81.9%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.9%	100.0%	
2016年10月末	85.2%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%	94.0%	90.3%	100.0%	100.0%	93.6%	100.0%	98.0%	93.1%	
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
損益情報 (第32期)	①総賃貸事業収入合計 (千円)	317,828	129,262	93,341	120,733	98,876	110,616	210,655	133,245	103,268	83,800	147,769	454,461	330,844	135,457
	賃貸収入	285,777	116,994	85,674	108,978	88,606	96,841	183,622	123,343	90,223	79,686	139,778	420,156	278,032	104,085
	その他収入	32,051	12,268	7,666	11,755	10,269	13,774	27,033	9,901	13,045	4,113	7,990	34,304	52,812	31,372
	②賃貸事業費用合計 (千円)	90,962	31,791	28,408	24,448	27,433	42,840	50,577	29,115	29,184	14,471	49,830	101,220	81,288	33,962
	管理委託費	33,530	10,864	7,442	10,127	10,345	9,026	16,029	10,020	8,837	5,507	10,772	36,631	21,662	9,806
	公租公課	26,473	11,939	6,359	6,840	7,349	10,917	19,696	7,664	4,095	10,274	14,324	29,708	21,472	10,179
	水道光熱費	21,636	6,270	3,285	5,005	5,759	6,225	10,504	6,729	5,782	3,373	7,710	18,441	24,626	6,702
	修繕費	7,384	1,346	5,319	2,018	579	11,337	3,302	3,560	3,131	786	4,948	6,332	4,401	4,802
	保険料	459	182	112	132	134	163	230	89	138	77	165	464	432	145
	信託報酬・その他	1,477	1,188	5,890	323	3,265	5,170	815	1,050	1,021	632	11,909	9,641	8,693	2,326
	③NOI (=①-②) (千円)	226,866	97,470	64,932	96,285	71,442	67,775	160,078	104,130	74,083	69,328	97,939	353,241	249,556	101,495
	④減価償却費 (千円)	46,814	19,880	12,084	16,212	13,456	12,917	20,538	27,621	14,461	11,863	27,880	102,655	80,929	17,308
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	180,051	77,590	52,847	80,072	57,985	54,858	139,539	76,509	59,622	57,465	70,058	250,585	168,626	84,187	
⑥資本的支出 (千円)	10,389	19,534	44,909	7,392	13,612	92,752	30,576	8,266	9,231	425	428	7,473	13,062	3,373	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	216,477	77,936	20,222	88,893	57,829	△24,976	129,501	95,864	64,852	68,903	97,511	345,768	236,493	98,122	
参考情報	経費率 (=②/①)	28.6%	24.6%	30.4%	20.2%	27.7%	38.7%	24.0%	21.9%	28.3%	17.3%	33.7%	22.3%	24.6%	25.1%
	2020年度固定資産税等年額 (千円)	52,946	23,879	12,718	13,683	14,699	21,826	39,392	15,329	20,549	8,190	28,653	59,496	42,944	20,358
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	11,116	4,627	3,230	4,428	3,475	3,640	7,566	4,844	3,619	3,125	5,014	16,483	3,378	4,835
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.6%	3.5%	3.7%	3.5%	3.3%	3.6%	3.6%	3.5%	3.7%	3.4%	3.6%	1.0%	3.6%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	415,708	246,516	177,359	226,566	113,555	148,568	297,223	105,980	219,609	150,390	261,437	233,439	301,109	266,744	
参考: 上記 年平均額	34,642	20,543	14,779	18,880	9,462	12,380	24,768	8,831	18,300	12,532	21,786	19,453	25,092	22,228	

【参考情報】 個別物件の収益状況 第32期 (2020年11月1日～2021年4月30日) : 181日間 ※2021年4月30日現在

用途	オフィスビル														
地域区分	東京経済圏														
物件番号	A099	A101	A102	A107	A108	A109	A112	A113	A115	A116	A117	A119	A120	A121	
物件名称	KDX 池袋ウエスト ビル	KDX 横浜ビル	KDX 横浜西口ビル	KDX 銀座イースト ビル	べんてるビル	KDX 浜松町 センタービル	KDX 虎ノ門一丁目 ビル	KDX 新日本橋 駅前ビル	アーク森ビル	KDX 西新橋ビル	BR五反田	KDX 渋谷南平台ビル	KDX 代々木ビル	銀座四丁目 タワー	
取得年月日	2014年9月3日	2014年10月29日	2014年12月2日	2015年3月13日	2015年3月26日	2015年9月1日	2016年3月30日	2016年8月2日	2016年12月1日	2017年2月1日	2017年4月5日	2017年8月10日	2005年9月30日	2013年8月19日	
価格情報	取得価格 (百万円)	1,934	7,210	2,750	3,600	3,350	3,950	15,550	3,829	4,169	8,400	2,200	3,500	2,479	9,800
	構成比率	0.4%	1.6%	0.6%	0.8%	0.8%	0.9%	3.5%	0.9%	0.9%	1.9%	0.5%	0.8%	0.6%	2.2%
	貸借対照表計上額 (百万円)	2,012	7,354	2,647	3,660	3,541	3,993	15,903	3,964	4,186	8,522	2,290	3,541	2,408	9,430
	期末評価額 (百万円)	2,410	9,140	3,280	3,910	4,032	4,530	23,300	4,340	4,910	9,350	2,700	3,920	2,320	14,100
	構成比率	0.5%	1.8%	0.6%	0.8%	0.8%	0.9%	4.5%	0.8%	0.9%	1.8%	0.5%	0.8%	0.4%	2.7%
貸借情報	テナント総数	8	25	14	12	9	7	3	9	1	8	6	1	10	4
	賃貸可能面積 (㎡)	2,532.71	10,922.27	4,983.35	4,400.92	4,346.66	3,052.73	8,179.00	3,284.79	2,442.60	5,734.79	3,320.24	2,205.33	1,173.55	5,624.23
	賃貸面積 (㎡)	2,532.71	10,237.21	4,983.35	4,400.92	4,346.66	2,580.44	8,179.00	2,563.46	2,442.60	5,734.79	3,320.24	2,205.33	1,173.55	5,624.23
	稼働率														
	2021年4月末	100.0%	93.7%	100.0%	100.0%	100.0%	84.5%	100.0%	78.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年10月末	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2018年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2017年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2017年4月末	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2016年10月末	100.0%	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
損益情報 (第32期)	①総賃貸事業収入合計 (千円)	71,561	283,683	114,813	121,797	138,094	108,611	523,904	87,872		222,990	93,877	97,800	68,449	277,132
	賃貸収入	62,595	251,439	101,331	106,038	133,885	98,756	506,063	82,187	非開示 (注)	204,365	73,943	88,057	60,524	251,875
	その他収入	8,965	32,244	13,482	15,758	4,209	9,854	17,841	5,685		18,625	19,933	9,743	7,925	25,257
	②賃貸事業費用合計 (千円)	18,701	69,388	37,097	33,143	44,745	29,343	108,386	33,525		52,487	42,348	22,678	13,818	61,857
	管理委託費	6,220	28,790	11,637	10,100	29,880	9,640	39,011	7,326		16,179	15,647	6,913	4,110	19,103
	公租公課	5,282	19,346	10,559	11,057	13,519	7,938	51,264	13,586		17,975	9,571	8,945	4,810	23,653
	水道光熱費	3,069	16,328	8,790	6,984	-	3,697	11,888	4,320	非開示 (注)	11,032	3,328	4,939	3,235	14,624
	修繕費	2,463	3,078	2,122	3,479	818	3,217	5,221	3,528		6,439	6,066	747	752	2,119
	保険料	100	359	160	182	226	115	310	108		234	137	179	97	110
	信託報酬・その他	1,566	1,483	3,828	1,338	300	4,732	689	4,654		627	7,596	953	812	2,246
③NOI (=①-②) (千円)	52,860	214,294	77,715	88,653	93,349	79,268	415,518	54,347	84,157	170,503	51,529	75,121	54,631	215,274	
④減価償却費 (千円)	14,226	52,145	16,664	17,615	16,278	10,738	62,153	12,924	4,969	18,170	10,739	8,136	9,896	36,898	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	38,633	162,149	61,051	71,038	77,071	68,529	353,364	41,422	79,187	152,332	40,790	66,985	44,734	178,376	
⑥資本的支出 (千円)	5,272	51,281	5,761	100	7,925	-	2,395	15,121	10,926	18,391	-	1,175	491	27,796	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	47,587	163,012	71,954	88,553	85,424	79,268	413,123	39,225	73,230	152,111	51,529	73,946	54,139	187,478	
参考情報	経費率 (=⑥/①)	26.1%	24.5%	32.3%	27.2%	32.4%	27.0%	20.7%	38.2%	非開示 (注)	23.5%	45.1%	23.2%	20.2%	22.3%
	2020年度固定資産税等年額 (千円)	10,566	38,728	21,151	22,115	27,041	15,877	102,528	27,173	18,696	35,950	19,143	17,891	9,621	47,307
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	2,539	10,162	3,929	4,294	4,723	3,834	19,171	2,902	非開示 (注)	8,030	2,967	3,529	2,511	10,049
	参考: 総賃貸事業収入比	3.5%	3.6%	3.4%	3.5%	3.4%	3.5%	3.7%	3.3%		3.6%	3.2%	3.6%	3.7%	3.6%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	116,860	770,840	237,824	283,090	363,949	197,760	254,896	177,828	137,750	305,494	180,148	57,209	57,675	197,767	
参考: 上記 年平均額	9,738	64,236	19,818	23,590	30,329	16,480	21,241	14,819	11,479	25,457	15,012	4,767	4,806	16,480	

(注) マスターリース会社兼プロパティマネジメント会社からの同意を得られていないため、非開示としています。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第32期 (2020年11月1日～2021年4月30日) : 181日間 ※2021年4月30日現在

用途	オフィスビル														
地域区分	東京経済圏						地方経済圏								
物件番号	A122	A123	A124	A125	A127	A128	A012	A042	A044	A053	A054	A058	A069	A070	
物件名称	三菱重工 横浜ビル	KDX 横浜関内ビル	KDX 浜松町プレイス	KDX 調布ビル	KDX 神田駅前ビル	KDX 新橋駅前ビル	ポルトス・ センタービル	KDX 鳥丸ビル	KDX 仙台ビル	KDX 博多南ビル	KDX 北浜ビル	KDX 名古屋栄ビル	KDX 小林道修町ビル	KDX 札幌ビル	
取得年月日	2017年12月7日	2018年1月31日	2018年7月2日	2019年6月14日	2020年2月7日	2020年6月30日	2005年9月21日	2007年6月1日	2007年6月1日	2008年2月1日	2008年2月1日	2009年7月1日	2010年12月1日	2011年3月25日	
価格情報	取得価格 (百万円)	14,720	9,500	20,700	8,700	3,300	16,300	5,570	5,400	2,100	4,900	2,220	7,550	2,870	2,005
	構成比率	3.3%	2.2%	4.7%	2.0%	0.7%	3.7%	1.3%	1.2%	0.5%	1.1%	0.5%	1.7%	0.7%	0.5%
	貸借対照表計上額 (百万円)	14,599	9,611	20,411	8,999	3,339	16,380	3,846	5,027	1,874	4,331	2,009	6,255	1,807	1,962
	期末評価額 (百万円)	15,000	10,400	23,600	10,100	3,450	20,800	5,030	5,910	2,070	5,020	1,680	5,590	2,920	2,550
	構成比率	2.9%	2.0%	4.6%	2.0%	0.7%	4.0%	1.0%	1.1%	0.4%	1.0%	0.3%	1.1%	0.6%	0.5%
貸借借情報	テナント総数	20	8	10	7	7	6	28	40	31	52	11	16	9	21
	賃貸可能面積 (㎡)	13,495.34	10,062.35	9,325.18	11,834.73	2,175.29	5,392.72	11,501.13	8,730.20	3,948.03	10,112.80	4,004.99	6,923.12	7,072.25	3,786.75
	賃貸面積 (㎡)	13,407.33	8,591.97	7,675.38	11,834.73	2,175.29	5,392.72	9,914.81	8,730.20	3,948.03	9,979.81	3,626.99	6,923.12	7,072.25	3,786.75
	稼働率														
	2021年4月末	99.3%	85.4%	82.3%	100.0%	100.0%	100.0%	86.2%	100.0%	100.0%	98.7%	90.6%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年10月末	99.9%	100.0%	92.7%	100.0%	100.0%	100.0%	90.3%	98.4%	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2020年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	92.8%	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	97.3%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	94.1%	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	2018年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2018年4月末	100.0%	92.8%	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	89.2%	100.0%	100.0%	97.8%	
2017年10月末	-	-	-	-	-	-	100.0%	96.7%	100.0%	99.5%	89.2%	100.0%	100.0%	100.0%	
2017年4月末	-	-	-	-	-	-	100.0%	97.8%	100.0%	95.2%	89.2%	100.0%	100.0%	92.9%	
2016年10月末	-	-	-	-	-	-	96.7%	100.0%	100.0%	97.6%	89.3%	96.6%	100.0%	100.0%	
損益情報 (第32期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	424,248	221,590	417,826	335,316	71,697	382,169	263,791	214,755	97,763	210,615	66,069	187,932	205,646	88,989
	賃貸収入	400,182	193,874	391,299	297,505	64,930	364,502	223,698	192,590	83,547	182,133	57,408	171,368	189,519	73,824
	その他収入	24,065	27,715	26,526	37,811	6,767	17,667	40,093	22,164	14,216	28,482	8,660	16,564	16,126	15,164
	②賃貸事業費用合計 (千円)	124,459	79,287	112,954	105,907	14,699	40,501	94,716	67,916	29,531	53,481	25,908	53,936	100,127	35,525
	管理委託費	38,707	24,424	32,272	43,148	5,604	28,466	52,012	20,655	11,472	16,097	7,067	17,889	16,456	9,375
	公租公課	37,390	26,507	28,102	26,473	-	0	21,314	24,909	7,097	11,359	4,384	20,503	11,290	9,871
	水道光熱費	40,155	15,414	19,482	27,927	4,773	9,605	15,293	14,520	8,742	21,657	5,959	11,355	11,547	12,987
	修繕費	5,554	7,266	11,859	6,768	564	285	424	5,405	1,104	2,150	2,116	3,733	5,425	485
	保険料	747	405	360	476	66	237	1,220	332	152	317	125	238	242	137
信託報酬・その他	1,903	5,268	20,876	1,111	3,691	1,908	4,451	2,094	961	1,899	6,255	215	55,165	2,667	
③NOI (=①-②) (千円)	299,789	142,303	304,871	229,409	56,997	341,667	169,075	146,838	68,231	157,133	40,160	133,996	105,518	53,463	
④減価償却費 (千円)	42,488	58,126	76,689	28,123	4,414	27,469	56,642	35,547	20,041	39,252	14,230	73,229	53,729	21,772	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	257,300	84,177	228,182	201,285	52,583	314,197	112,432	111,290	48,190	117,880	25,930	60,766	51,789	31,691	
⑥資本的支出 (千円)	19,789	66,277	1,144	20,947	9,180	980	7,440	6,335	26,342	15,210	27,289	3,880	-	3,400	
⑦NCF (=⑤-⑥) (千円)	280,000	76,026	303,727	208,462	47,817	340,687	161,635	140,502	41,889	141,922	12,870	130,116	105,518	50,063	
参考情報	経費率 (=②/①)	29.3%	35.8%	27.0%	31.6%	20.5%	10.6%	35.9%	31.6%	30.2%	25.4%	39.2%	28.7%	48.7%	39.9%
	2020年度固定資産税等年額 (千円)	75,556	53,073	56,205	52,947	15,193	76,500	42,595	49,843	14,194	22,828	8,883	41,104	22,592	19,489
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	2,840	7,426	14,748	11,525	2,626	14,772	8,834	7,379	3,387	7,505	2,167	6,569	6,350	2,907
	参考: 総賃貸事業収入比	0.7%	3.4%	3.5%	3.4%	3.7%	3.9%	3.3%	3.4%	3.5%	3.6%	3.3%	3.5%	3.1%	3.3%
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	750,371	124,369	83,362	330,605	138,976	51,837	971,099	375,354	128,121	291,937	131,582	202,897	300,615	212,367	
参考: 上記年平均額	62,530	10,364	6,946	27,550	11,581	4,319	80,924	31,279	10,676	24,328	10,965	16,908	25,051	17,697	

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

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

【参考情報】 個別物件の収益状況 第32期 (2020年11月1日～2021年4月30日) : 181日間 ※2021年4月30日現在

用途	オフィスビル												その他	96物件合計	
地域区分	地方経済圏												東京経済圏		
物件番号	A079	A082	A097	A098	A100	A104	A106	A110	A111	A118	A126	D002			
物件名称	KDX 名古屋駅前ビル	KDX 東梅田ビル	KDX 宇都宮ビル	KDX 広島ビル	千里ライフ サイエンス センタービル	KDX 南本町ビル	KDX 桜通ビル	KDX 新大阪ビル	KDX 名古屋日銀前 ビル	KDX 札幌北口 ビル	KDX 土佐堀ビル	新宿6丁目ビル (底地)			
取得年月日	2011年12月26日	2012年3月28日	2014年5月30日	2014年9月1日	2014年10月15日	2014年12月2日	2015年1月9日	2015年9月1日	2016年3月15日	2017年7月20日	2020年1月31日	2014年4月18日			
価格情報	取得価格 (百万円)	7,327	2,770	2,350	1,300	13,000	2,200	5,900	4,550	3,500	1,800	5,000	2,880	440,180	
	構成比率	1.7%	0.6%	0.5%	0.3%	3.0%	0.5%	1.3%	1.0%	0.8%	0.4%	1.1%	0.7%	100.0%	
	貸借対照表計上額 (百万円)	7,836	2,258	2,237	1,327	12,414	1,929	6,561	4,487	3,374	2,102	5,025	2,973	424,337	
	期末評価額 (百万円)	10,300	3,860	2,660	1,860	13,700	3,080	8,470	5,450	3,950	2,130	5,100	3,650	517,402	
	構成比率	2.0%	0.7%	0.5%	0.4%	2.6%	0.6%	1.6%	1.1%	0.8%	0.4%	1.0%	0.7%	100.0%	
貸借情報	テナント総数	18	4	24	23	63	17	34	18	15	14	8	1	1,157	
	賃貸可能面積 (㎡)	7,903.84	4,994.88	5,278.51	4,001.53	17,190.71	5,280.02	12,318.24	5,979.39	4,363.96	3,319.16	5,635.39	1,355.13	482,299.10	
	賃貸面積 (㎡)	7,903.84	4,994.88	5,278.51	4,001.53	17,063.95	5,280.02	12,318.24	5,656.38	4,363.96	3,160.65	5,016.09	1,355.13	466,324.50	
	稼働率														
	2021年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	94.6%	100.0%	95.2%	89.0%	100.0%	96.7%
	2020年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.0%	100.0%	98.1%
	2020年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%
	2019年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	99.0%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	99.5%
	2019年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	99.2%
	2018年10月末	100.0%	100.0%	89.0%	100.0%	99.8%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	99.1%
2018年4月末	100.0%	100.0%	89.0%	100.0%	99.8%	98.8%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	100.0%	-	100.0%	99.0%	
2017年10月末	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	99.1%	
2017年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	93.5%	98.3%	100.0%	94.6%	-	-	-	100.0%	97.9%	
2016年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	90.5%	83.3%	92.5%	99.1%	100.0%	92.2%	-	-	-	100.0%	96.9%	
損益情報 (第32期)	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	338,353	147,132	129,639	76,387	613,992	110,303	351,316	159,062	122,018	85,731	115,538	68,680	15,080,491	
	賃貸収入	290,430	121,314	116,308	63,418	438,858	93,777	308,754	145,129	108,223	69,575	100,368	68,676	13,475,286	
	その他収入	47,923	25,818	13,331	12,969	175,134	16,526	42,562	13,933	13,795	16,155	15,169	4	1,605,204	
	②賃貸事業費用合計 (千円)	113,260	49,871	33,559	23,273	277,353	37,680	116,654	39,924	31,439	26,884	33,842	6,856	4,310,777	
	管理委託費	31,882	10,491	15,529	8,482	82,174	11,211	48,127	13,473	9,608	9,001	12,288	-	1,432,534	
	公租公課	46,864	12,514	8,638	6,739	62,465	13,057	38,916	12,847	9,855	6,882	6,736	6,656	1,291,088	
	水道光熱費	23,832	17,417	7,639	6,372	76,509	10,624	21,407	9,176	7,074	9,380	11,854	-	884,447	
	修繕費	8,417	6,997	937	681	16,158	1,654	5,356	2,011	3,845	1,014	1,938	-	355,915	
	保険料	345	184	188	150	1,192	167	512	197	131	46	214	-	19,391	
信託報酬・その他	1,917	2,265	626	845	38,854	965	2,333	2,217	923	557	809	200	327,798		
③NOI (=①-②) (千円)	225,093	97,261	96,080	53,114	336,639	72,623	234,662	119,138	90,578	58,847	81,696	61,824	10,769,714		
④減価償却費 (千円)	48,574	35,682	29,172	14,266	139,212	24,477	49,428	23,433	27,649	16,816	18,565	-	2,532,730		
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	176,519	61,579	66,907	38,848	197,427	48,146	185,233	95,705	62,929	42,030	63,130	61,824	8,236,984		
⑥資本的支出 (千円)	26,215	-	4,200	3,885	35,333	-	82,464	21,302	9,052	10,965	17,929	-	1,420,491		
⑦NC F (=⑤-⑥) (千円)	198,877	97,261	91,880	49,229	301,306	72,623	152,197	97,836	81,526	47,881	63,766	61,824	9,349,222		
参考情報	経費率 (=②/①)	33.5%	33.9%	25.9%	30.5%	45.2%	34.2%	33.2%	25.1%	25.8%	31.4%	29.3%	10.0%	28.6%	
	2020年度固定資産税等年額 (千円)	94,131	25,049	17,168	13,490	124,920	26,118	78,432	25,693	19,730	13,791	24,420	13,313	2,686,954	
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	11,498	4,987	4,606	2,642	18,729	3,733	11,958	5,677	4,338	2,950	4,025	-	500,210	
	参考: 総賃貸事業収入比	3.4%	3.4%	3.6%	3.5%	3.1%	3.4%	3.4%	3.6%	3.6%	3.4%	3.5%	-	3.3%	
長期修繕工事															
取得後12年間の見積累計額 (千円)	527,610	219,680	331,989	185,070	1,688,032	142,937	744,272	358,124	305,710	120,720	225,568	-	23,657,942		
参考: 上記年平均額	43,967	18,306	27,665	15,422	140,669	11,911	62,022	29,843	25,475	10,060	18,797	-	1,971,495		

※合計: 取得価格加重平均運用日数

【参考情報】

個別物件の収益状況 第32期 (2020年11月1日～2021年4月30日) : 181日間

※2021年4月30日現在

用途		オフィスビル		売却2物件合計	98物件合計
地域区分		東京経済圏			
物件番号		A034	A074		
物件名称		KDX 本厚木ビル	KDX 新日本橋ビル		
取得年月日		2007年3月1日	2011年7月22日		
価格情報	取得価格 (百万円)	1,305	2,300	3,605	443,785
	構成比率	36.2%	63.8%	100.0%	-
	不動産等売却収入 (百万円)	935	3,200	4,135	-
	不動産等売却原価 (百万円)	1,115	1,971	3,086	-
	不動産等売却損益 (百万円)	△198	1,128	929	-
貸借情報	テナント総数	-	-	-	-
	貸貸可能面積 (㎡)	-	-	-	-
	貸貸面積 (㎡)	-	-	-	-
	稼働率				
	2021年4月末	-	-	-	-
	2020年10月末	77.5%	100.0%	-	-
	2020年4月末	70.9%	100.0%	-	-
	2019年10月末	70.6%	100.0%	-	-
	2019年4月末	80.5%	100.0%	-	-
	2018年10月末	84.5%	100.0%	-	-
	2018年4月末	84.5%	100.0%	-	-
2017年10月末	77.9%	100.0%	-	-	
2017年4月末	100.0%	100.0%	-	-	
2016年10月末	96.7%	100.0%	-	-	
損益情報 (第32期)	運用日数	180日	1日	66日	180日
	①総賃貸事業収入合計 (千円)	38,593	528	39,121	15,119,613
	賃貸収入	33,109	479	33,588	13,508,875
	その他収入	5,483	49	5,532	1,610,737
	②賃貸事業費用合計 (千円)	15,691	5,412	21,104	4,331,881
	管理委託費	5,760	47	5,808	1,438,342
	公租公課	6,084	5,003	11,088	1,302,176
	水道光熱費	3,022	322	3,345	887,792
	修繕費	177	-	177	356,093
	保険料	100	22	123	19,514
	信託報酬・その他	546	16	562	327,961
③NOI (=①-②) (千円)	22,901	△4,884	18,016	10,787,731	
④減価償却費 (千円)	14,533	1,566	16,099	2,548,829	
⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)	8,367	△6,450	1,917	8,238,901	
⑥資本的支出 (千円)	-	-	-	1,420,491	
⑦NCF (=③-⑥) (千円)	22,901	△4,884	18,016	9,367,239	
参考情報	経費率 (=②/①)	40.7%	1024.3%	53.9%	28.7%
	2020年度固定資産税等年額 (千円)	-	-	-	-
	②のうちPM報酬 (賃貸管理業務報酬等) (千円)	1,254	10	1,265	501,475
	参考: 総賃貸事業収入比	3.3%	2.0%	3.2%	3.3%
	長期修繕工事 取得後12年間の見積累計額 (千円)	-	-	-	-
参考: 上記年平均額	-	-	-	-	

A034 KDX本厚木ビルは、2021年4月30日に売却済みです。

A074 KDX新日本橋ビルは、2020年11月2日に売却済みです。

※ 合計: 取得価格加重平均運用日数

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2021年4月期 決算短信

【参考情報】 借入金の状況

2021年4月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率(%) (注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2020年1月31日	500,000	-	0.329	2021年1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年1月31日	500,000	-	0.329	2021年1月31日			
	株式会社みずほ銀行	2020年1月31日	4,200,000	-	0.268	2021年1月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年1月31日	800,000	-	0.268	2021年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年3月12日	2,000,000	-	0.371	2021年2月28日			
	株式会社りそな銀行	2020年3月31日	500,000	-	0.322	2021年3月31日			
	株式会社三井住友銀行 (注3)	2020年6月30日	1,000,000	-	0.358	2021年6月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注3)	2020年6月30日	1,000,000	-	0.308	2021年6月30日			
	株式会社みずほ銀行 (注3)	2020年6月30日	1,000,000	-	0.308	2021年6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年8月31日	1,000,000	1,000,000	0.323	2021年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年11月30日	-	1,000,000	0.376	2021年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年11月30日	-	500,000	0.326	2021年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2021年1月29日	-	1,300,000	0.378	2022年1月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2021年1月29日	-	500,000	0.328	2022年1月29日			
株式会社三井住友銀行	2021年2月26日	-	2,000,000	0.378	2022年2月26日				
株式会社りそな銀行	2021年3月31日	-	500,000	0.327	2022年3月31日				
	小計		12,500,000	6,800,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2013年11月12日	2,000,000	-	1.074	2020年11月12日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2013年11月12日	500,000	-	1.074	2020年11月12日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年11月29日	1,000,000	-	1.122	2020年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2013年11月29日	900,000	-	1.122	2020年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2019年11月29日	1,000,000	-	0.358	2020年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年11月29日	500,000	-	0.308	2020年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2019年11月29日	200,000	-	0.319	2020年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2014年1月10日	1,300,000	-	1.205	2021年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年1月31日	2,300,000	-	1.130	2021年1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年1月30日	1,500,000	-	0.710	2021年1月31日			
	株式会社みずほ銀行	2014年7月10日	2,000,000	2,000,000	0.903	2021年7月10日			
	株式会社西日本シティ銀行	2014年7月10日	500,000	500,000	0.903	2021年7月10日			
	みずほ信託銀行株式会社	2014年9月1日	800,000	800,000	0.885	2021年8月31日			
	株式会社福岡銀行	2014年9月1日	500,000	500,000	0.885	2021年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年3月20日	4,000,000	4,000,000	1.013	2021年9月20日			
	みずほ信託銀行株式会社	2014年9月30日	1,000,000	1,000,000	0.893	2021年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年10月31日	3,000,000	3,000,000	0.802	2021年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2016年1月29日	2,500,000	2,500,000	0.590	2022年1月31日			
	株式会社三井住友銀行 (注4)	2016年1月29日	500,000	500,000	0.640	2022年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社 (注4)	2015年2月18日	1,250,000	1,250,000	0.907	2022年2月28日			
株式会社あおぞら銀行 (注4)	2015年2月18日	350,000	350,000	0.907	2022年2月28日				
株式会社日本政策投資銀行 (注4)	2014年3月20日	3,000,000	3,000,000	1.199	2022年3月20日				
株式会社あおぞら銀行 (注4)	2015年4月30日	2,300,000	2,300,000	0.825	2022年4月30日				
	小計		32,900,000	21,700,000					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月12日	1,800,000	1,800,000	1.358	2023年3月12日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月20日	2,000,000	2,000,000	1.349	2023年3月12日			
	株式会社三井住友銀行	2014年7月31日	2,200,000	2,200,000	1.014	2022年7月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年9月3日	1,000,000	1,000,000	0.979	2022年8月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年9月3日	950,000	950,000	0.979	2022年8月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.071	2023年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.126	2023年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.071	2023年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.257	2024年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.259	2024年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2015年1月30日	1,500,000	1,500,000	1.161	2025年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2015年2月18日	1,700,000	1,700,000	1.157	2024年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年2月18日	1,250,000	1,250,000	1.314	2025年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年2月27日	2,100,000	2,100,000	1.153	2025年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2015年3月12日	1,000,000	1,000,000	1.218	2025年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年3月31日	2,500,000	2,500,000	1.266	2025年3月31日			
	株式会社みずほ銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日			
	株式会社福岡銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日			
	株式会社七十七銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日			
	株式会社東日本銀行	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日			
	株式会社三重銀行 (注5)	2015年8月31日	500,000	500,000	0.872	2022年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2015年9月30日	2,000,000	2,000,000	1.065	2024年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月30日	1,000,000	1,000,000	0.989	2024年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	2015年10月30日	1,500,000	1,500,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月30日	2,000,000	2,000,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社三井住友銀行	2015年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.121	2025年10月30日			
	株式会社りそな銀行	2015年11月12日	1,000,000	1,000,000	1.173	2025年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2016年1月29日	2,000,000	2,000,000	1.074	2026年1月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年1月29日	1,800,000	1,800,000	1.024	2026年1月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年2月18日	1,000,000	1,000,000	0.998	2026年2月18日			
	株式会社あおぞら銀行	2016年2月18日	500,000	500,000	0.998	2026年2月18日			
	株式会社りそな銀行	2016年3月31日	1,000,000	1,000,000	0.898	2026年3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年4月28日	2,000,000	2,000,000	0.654	2024年4月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年4月28日	2,000,000	2,000,000	0.835	2026年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月28日	1,000,000	1,000,000	0.865	2026年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年7月29日	1,500,000	1,500,000	0.613	2026年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2016年8月2日	1,000,000	1,000,000	0.544	2026年7月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.668	2024年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.876	2026年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.760	2026年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年10月31日	4,000,000	4,000,000	0.734	2026年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年10月31日	1,500,000	1,500,000	0.826	2026年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2016年12月12日	500,000	500,000	0.982	2026年11月30日			

ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2021年4月期 決算短信

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率(%) (注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月28日	1,500,000	1,500,000	0.950	2026年12月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2017年1月16日	500,000	500,000	0.860	2027年1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年1月31日	700,000	700,000	0.853	2027年1月31日			
	株式会社福岡銀行	2017年3月28日	500,000	500,000	0.850	2027年3月31日			
	株式会社りそな銀行	2017年6月30日	1,500,000	1,500,000	0.849	2027年6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年8月10日	3,500,000	3,500,000	0.800	2027年7月28日			
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	1,000,000	1,000,000	0.544	2023年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.555	2024年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年9月21日	1,500,000	1,500,000	0.680	2025年9月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.732	2027年3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年9月21日	1,000,000	1,000,000	0.873	2027年9月21日			
	株式会社三井住友銀行	2017年9月21日	2,500,000	2,500,000	0.851	2027年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.810	2027年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年11月13日	3,000,000	3,000,000	0.931	2027年11月13日			
	株式会社三井住友銀行	2017年12月7日	1,400,000	1,400,000	0.899	2027年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月7日	1,200,000	1,200,000	0.820	2027年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年12月7日	1,000,000	1,000,000	0.969	2027年11月30日			
	株式会社りそな銀行	2017年12月7日	1,000,000	1,000,000	0.939	2027年11月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年12月7日	1,000,000	1,000,000	0.869	2027年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年12月7日	800,000	800,000	0.899	2027年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月7日	600,000	600,000	0.869	2027年11月30日			
	株式会社福岡銀行	2017年12月28日	500,000	500,000	0.744	2025年12月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年12月28日	500,000	500,000	0.878	2026年12月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年12月28日	500,000	500,000	0.864	2027年12月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年3月12日	1,500,000	1,500,000	0.914	2028年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年3月26日	1,000,000	1,000,000	0.808	2027年3月31日			
	株式会社りそな銀行	2018年3月26日	1,000,000	1,000,000	0.902	2028年3月31日			
	株式会社りそな銀行	2018年7月31日	500,000	500,000	0.988	2028年7月31日			
	株式会社広島銀行	2018年8月20日	500,000	500,000	0.696	2025年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年8月20日	1,000,000	1,000,000	1.003	2028年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年8月20日	1,000,000	1,000,000	1.003	2028年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年8月20日	500,000	500,000	1.003	2028年8月31日			
	株式会社福岡銀行	2018年8月20日	500,000	500,000	0.966	2028年8月31日			
	株式会社七十七銀行	2018年8月31日	500,000	500,000	0.700	2025年8月31日			
	株式会社東日本銀行	2018年8月31日	300,000	300,000	0.723	2025年8月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	2018年8月31日	700,000	700,000	1.012	2028年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.013	2028年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.910	2028年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2018年10月31日	500,000	500,000	1.013	2028年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2019年3月28日	1,400,000	1,400,000	0.838	2029年3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年3月29日	2,950,000	2,950,000	0.839	2029年3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年6月14日	500,000	500,000	0.246	2023年6月30日			
	株式会社りそな銀行	2019年6月14日	500,000	500,000	0.517	2026年12月28日			
	住友生命保険相互会社	2019年6月14日	1,000,000	1,000,000	0.605	2027年4月30日			
	株式会社三井住友銀行	2019年6月14日	1,000,000	1,000,000	0.725	2029年3月31日			
	株式会社広島銀行	2019年7月10日	500,000	500,000	0.230	2023年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2019年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.291	2022年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.295	2023年7月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.554	2027年4月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年7月31日	1,000,000	1,000,000	0.554	2027年4月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2019年9月30日	1,000,000	1,000,000	0.489	2026年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年9月30日	900,000	900,000	0.531	2027年3月31日			
	農林中央金庫	2019年9月30日	800,000	800,000	0.425	2027年3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年1月31日	700,000	700,000	0.406	2025年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年1月31日	1,500,000	1,500,000	0.526	2027年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年1月31日	1,500,000	1,500,000	0.675	2029年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年3月12日	1,800,000	1,800,000	0.361	2026年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2020年3月31日	1,000,000	1,000,000	0.642	2028年3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年6月30日	2,000,000	2,000,000	0.646	2028年6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年6月30日	2,000,000	2,000,000	0.646	2028年6月30日			
みずほ信託銀行株式会社	2020年6月30日	700,000	700,000	0.646	2028年6月30日				
株式会社三菱UFJ銀行	2020年6月30日	2,000,000	2,000,000	0.510	2028年6月30日				
株式会社三井住友銀行	2020年7月31日	2,700,000	2,700,000	0.636	2028年7月31日				
株式会社日本政策投資銀行	2020年8月31日	1,500,000	1,500,000	0.705	2030年8月31日				
三井住友信託銀行株式会社	2020年9月30日	1,000,000	1,000,000	0.396	2025年9月30日				
三井住友信託銀行株式会社	2020年9月30日	1,000,000	1,000,000	0.511	2027年9月30日				
三井住友信託銀行株式会社	2020年9月30日	700,000	700,000	0.738	2030年9月30日				
株式会社三井住友銀行	2020年10月30日	1,400,000	1,400,000	0.542	2027年4月30日				
株式会社三井住友銀行	2020年10月30日	1,500,000	1,500,000	0.803	2030年10月31日				
株式会社りそな銀行	2020年10月30日	300,000	300,000	0.803	2030年10月31日				
株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月12日	-	1,300,000	0.552	2027年4月30日				
株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月12日	-	700,000	0.808	2030年11月12日				
株式会社あおぞら銀行	2020年11月12日	-	500,000	0.808	2030年11月12日				
株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月30日	-	200,000	0.516	2027年5月31日				
株式会社あおぞら銀行	2020年11月30日	-	900,000	0.763	2030年11月30日				
株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月30日	-	800,000	0.763	2030年11月30日				
株式会社みずほ銀行	2020年11月30日	-	200,000	0.763	2030年11月30日				
株式会社みずほ銀行	2021年1月29日	-	1,000,000	0.287	2024年1月31日				
株式会社みずほ銀行	2021年1月29日	-	1,200,000	0.527	2028年1月31日				
株式会社三井住友銀行	2021年1月29日	-	2,300,000	0.678	2030年1月31日				
株式会社三菱UFJ銀行	2021年1月29日	-	2,000,000	0.678	2030年1月31日				
株式会社みずほ銀行	2021年1月29日	-	2,000,000	0.678	2030年1月31日				
みずほ信託銀行株式会社	2021年1月29日	-	800,000	0.755	2030年11月30日				
	小計		145,350,000	159,250,000					
	合計		190,750,000	187,750,000					

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

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

(注3) 2020年11月30日に期限前弁済しています。

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

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