

## 2022年4月期 決算短信（REIT）

2022年6月14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) 寺本 光

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 戦略企画責任者 (氏名) 桃井 洋聡  
 T E L 03-5157-6010

有価証券報告書提出予定日 2022年7月26日 分配金支払開始予定日 2022年7月15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. 2022年4月期の運用、資産の状況（2021年11月1日～2022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	%
2022年 4月期	15,891	5.7	7,427	8.3	6,497	9.9	6,496	9.9
2021年10月期	15,028	△7.8	6,857	△14.2	5,911	△15.8	5,909	△15.8

	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	%	%	%
2022年 4月期	15,161	2.8	1.4	40.9
2021年10月期	13,791	2.6	1.3	39.3

#### (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	%	%
2022年 4月期	14,000	5,999	—	—	92.3	2.6
2021年10月期	14,000	5,999	—	—	101.5	2.6

(注1) 2022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（497百万円）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) 2021年10月期の1口当たり分配金は、未処分利益に圧縮積立金取崩額（89百万円）を加算した金額を発行済投資口数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
2022年 4月期	464,802	231,763	49.9	540,859
2021年10月期	456,327	230,544	50.5	538,015

#### (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
2022年 4月期	10,403	△ 6,596	400	33,156
2021年10月期	8,123	△1,137	△6,605	28,948

2. 2022年10月期（2022年5月1日～2022年10月31日）及び2023年4月期（2022年11月1日～2023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
2022年10月期	15,959	0.4	7,114	△4.2	6,191	△4.7	6,190	△4.7	14,150	—
2023年4月期	15,600	△2.3	6,743	△5.2	5,837	△5.7	5,836	△5.7	14,150	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2022年10月期） 14,446円 予想期末発行済投資口の総口数（2022年10月期） 428,510口  
 1口当たり予想当期純利益（2023年4月期） 13,619円 予想期中平均投資口数（2022年10月期） 428,510口  
 予想期末発行済投資口の総口数（2023年4月期） 428,510口  
 予想期中平均投資口数（2023年4月期） 428,510口

なお、予想期末投資口数については、本書の日付現在発行済みの428,510口とし、2023年4月期末まで投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としています。自己投資口の取得及び消却を考慮した場合の2022年10月期及び2023年4月期の運用状況については、9ページ記載の「(3) 運用状況の見通し（参考情報）」をご参照下さい。

（注1）2022年10月期の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金繰入額（127百万円）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。

（注2）2023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（227百万円）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） | 2022年4月期 | 428,510口 | 2021年10月期 | 428,510口 |
| ② 期末自己投資口数               | 2022年4月期 | 0口       | 2021年10月期 | 0口       |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

また、本予想数値は、10ページ「2022年10月期（第35期）及び2023年4月期（第36期）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	8
(3) 運用状況の見通し	9
2. 財務諸表	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	21
(9) 発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	33
(1) 運用資産等の価格に関する情報	33
(2) 運用資産の資本的支出	43
(3) 主要なテナントの概要	44

## 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、公募増資等を通じて、当期末（2022年4月30日）現在の発行済投資口の総口数は428,510口となっています。

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

## B. 投資環境と運用実績

## (a) 投資環境

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

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

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

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

オフィスビルの売買市場については、ロシアによるウクライナ侵攻後も金利動向は低位安定が継続していることや、優良な中規模オフィスビルの売却情報は引き続き少なく、限られた売却案件に投資家が集中していることから、期待利回りは低水準で推移しており大きな変化は見られません。また、上場不動産投資法人（J-REIT）、不動産会社等国内投資家や海外投資家による物件売買も引き続き行われていることから、オフィスビルへの投資意欲は依然として旺盛です。

## (b) 運用実績

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

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

	前期末	当期末	増減
物件数	96件	97件	+1件
取得価格の総額（百万円）	440,180	445,606	+5,426
オフィスビルのエンドテナント数（注2）（注3）	1,106件	1,167件	+61件

用途毎の割合（取得価格ベース）

	前期末	当期末	増減
オフィスビル	99.3%	99.4%	+0.1%
その他	0.7%	0.6%	△0.1%

## オフィスビルの稼働率

	前期末	当期末	増減
オフィスビル全体	97.6%	98.3%	+0.7%
都心5区	96.8%	97.9%	+1.1%
その他東京経済圏	98.5%	98.8%	+0.3%
地方経済圏	97.4%	98.3%	+0.9%

(注1) 匿名組合出資持分は当初出資金額1,107百万円です。

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

(注3) ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末現在、1,168件です。

## C. 資金調達の概要

## (a) 借入・投資法人債の状況

本投資法人は、当期においては期中に返済期日が到来した借入金1,000百万円、2021年11月30日付で期限前弁済を行った16,700百万円及び2022年4月28日付で期限前弁済を行った1,000百万円の返済資金として同額の借入れを行いました。また、仙台本町ビルの取得に際し、新たに6,400百万円の借入れを行っています。

当期末の借入残高は以下のとおりです。

借入金合計	192,150百万円
短期借入金 (注1)	8,600百万円
長期借入金 (注1)	183,550百万円
投資法人債	13,000百万円
有利子負債残高	205,150百万円

変動金利による長期借入金のうち、109,900百万円については、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップの活用により実質的に金利を固定化しており、固定金利による長期借入金71,650百万円を合わせた、当期末現在の長期固定金利借入金残高は181,550百万円となります。

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

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

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

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

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

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

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

(b) 格付の状況

当期末（2022年4月30日）現在における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

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

(c) 発行登録の状況

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

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

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

D. 業績及び分配の概要

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

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」（租税特別措置法第64条）を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第67条の15及び第64条の両規定が適用される範囲内である497百万円を圧縮積立金繰入額として控除し、その残額である5,999,140,000円を分配することにより、投資口1口当たりの分配金は14,000円となりました。

② 次期の見通し

A. 外部成長戦略

(a) 投資基準

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

用途面での投資比率の目標

オフィスビル	オフィスビルのうち、建築基準法の主たる用途が事務所である建物の全部事項証明書に記載された一棟全体の床面積の合計（以下「延床面積」といいます。）が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビル（以下「中規模オフィスビル」といいます。）	80～100%
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京23区 延床面積13,000㎡以下</li> <li>・東京23区外 延床面積20,000㎡以下</li> </ul>	
都市型商業施設	オフィスビルのうち、中規模オフィスビルに該当しないもの	0～20%
その他	借地権が設定された土地（底地）又は本投資法人の投資方針において投資対象外と定められている建築基準法の用途床面積が存在する建物	

地域面での投資比率の目標

本投資法人は、国内最大の経済・人口集積エリアである東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）の1都3県の主要都市に所在する不動産等を中心に投資を行います。また、地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等の地域偏在リスクの軽減を目的として、地方経済圏（政令指定都市等の地方中核都市）に所在する不動産等にも一定の分散投資を行います。

(b) スポンサーサポートの活用

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

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

B. 内部成長戦略

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

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

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

C. 財務戦略

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

- ・有利子負債の返済期限を分散することによるリファイナンスリスクの軽減
- ・一定水準以上の長期固定化負債比率の維持
- ・有利子負債比率（注）の保守的なコントロール（有利子負債比率は原則として45%未満の水準を目途とします。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. 決算後に生じた重要な事実

(a) 自己投資口の取得の決定

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

・自己投資口の取得を行う理由

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

・取得に係る事項の内容

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



(参考情報)

## (a)資産の取得

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

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

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

(注2) 取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

(注3) 2022年4月30日時点の価額を記載しています。

## (b)資産の譲渡

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

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

(注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

(注2) 2022年4月30日時点の価額を記載しています。

(注3) 譲渡先の承諾を得られていないため非開示としています。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2022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

2022年10月期（2022年5月1日～2022年10月31日）及び2023年4月期（2022年11月1日～2023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。

2022年10月期（第35期：2022年5月1日～2022年10月31日）

営業収益	15,959百万円
営業利益	7,114百万円
経常利益	6,191百万円
当期純利益	6,190百万円
1口当たり分配金	14,150円
うち利益超過分配金	- 円

2023年4月期（第36期：2022年11月1日～2023年4月30日）

営業収益	15,600百万円
営業利益	6,743百万円
経常利益	5,837百万円
当期純利益	5,836百万円
1口当たり分配金	14,150円
うち利益超過分配金	- 円

## (参考情報)

本自己投資口取得を考慮した場合の2022年10月期（2022年5月1日～2022年10月31日）及び2023年4月期（2022年11月1日～2023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。

2022年10月期（第35期：2022年5月1日～2022年10月31日）

営業収益	15,959百万円
営業利益	7,110百万円
経常利益	6,186百万円
当期純利益	6,185百万円
1口当たり分配金	14,290円
うち利益超過分配金	- 円

2023年4月期（第36期：2022年11月1日～2023年4月30日）

営業収益	15,600百万円
営業利益	6,740百万円
経常利益	5,833百万円
当期純利益	5,832百万円
1口当たり分配金	14,290円
うち利益超過分配金	- 円

運用状況の予想の前提条件については、下記「2022年10月期（第35期）及び2023年4月期（第36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。

2022年10月期（第35期）及び2023年4月期（第36期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2022年10月期（第35期）：2022年5月1日～2022年10月31日（184日）</li> <li>・2023年4月期（第36期）：2022年11月1日～2023年4月30日（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当期末（2022年4月30日）現在で本投資法人が保有していた不動産及び不動産信託受益権の97物件に、2022年4月26日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ（江戸橋ビル・仙台北町ビル）」に記載の江戸橋ビルの取得、及び2022年5月31日付で公表の「資産の譲渡に関するお知らせ（KDX木場ビル）」に記載のKDX木場ビルの譲渡がなされることを前提としています。</li> <li>・上記以外に2023年4月期（第36期）までに、運用資産の異動がないことを前提としています。</li> <li>・上記以外に匿名組合出資持分を1銘柄保有しています。2023年4月期（第36期）末までに、当該匿名組合出資持分の償還がないことを前提としています。</li> <li>・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸事業収益は、運用資産の項目に記載した運用資産の異動による稼働日数の差異の他、2022年6月14日現在で有効な賃貸借契約をもとに、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産市況を考慮した上で算出しています。</li> <li>・受取配当金については、上記「運用資産」に記載の匿名組合出資持分に係る分配金として、2022年10月期（第35期）に46百万円、2023年4月期（第36期）に42百万円を想定しています。</li> <li>・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> <li>・2022年5月31日付で公表の「資産の譲渡に関するお知らせ（KDX木場ビル）」に記載の保有資産の譲渡により、不動産等売却益として、2022年10月期（第35期）に239百万円を計上することを見込んでいます。</li> <li>・上記のほか、賃貸事業収益は、新型コロナウイルス感染症の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値を基準として季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・管理委託費（建物管理費等）については、2022年10月期（第35期）1,476百万円、2023年4月期（第36期）1,492百万円を想定しています。</li> <li>・公租公課（固定資産税・都市計画税等）については、2022年10月期（第35期）1,370百万円、2023年4月期（第36期）1,387百万円を想定しています。なお、2022年1月1日以降に取得した物件については、売買に当たり固定資産税及び都市計画税等を前所有者と精算し、当該精算金相当額が取得原価に算入される等の理由により、2022年10月期（第35期）においては費用計上されず、2023年4月期（第36期）においては一部（10百万円）のみ費用計上されます。また、当該固定資産税及び都市計画税等は2023年10月期（第37期）以降に全て費用計上され、1期当たりの金額は38百万円となる想定です。</li> <li>・減価償却費については、2022年10月期（第35期）2,631百万円、2023年4月期（第36期）2,617百万円を想定しています。</li> <li>・修繕費については、2022年10月期（第35期）438百万円、2023年4月期（第36期）396百万円を想定しています。なお、修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>・一般に不動産等の売買に当たり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息等（融資関連費用等を含みます。）は、2022年10月期（第35期）902百万円、2023年4月期（第36期）897百万円を想定しています。</li> </ul>
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特別損益については見込んでいません。</li> </ul>

項目	前提条件
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2022年6月14日現在において、192,150百万円の借入金残高及び13,000百万円の投資法人債発行残高があります。これに加えて、取得予定資産の取得資金等として新たに2022年10月期（第35期）に9,800百万円を借り入れることを前提としています。</li> <li>・ 2022年6月14日現在の借入金のうち、2022年10月期（第35期）において返済期限が到来する借入金は10,450百万円、2023年4月期（第36期）において返済期限が到来する借入金は11,600百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>・ 2022年6月14日現在の投資法人債のうち、2023年4月期（第36期）末までに償還期限の到来する投資法人債は1,000百万円ありますが、投資法人債の発行又は借入金等で調達した資金にて全額償還することを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 発行済投資口の総口数については、2022年4月30日現在の発行済投資口の総口数428,510口を前提としています。</li> <li>・ なお、（参考情報）に記載の本自己投資口取得を考慮した場合の運用状況においては、本投資法人の2022年6月10日の終値である662,000円で、投資口の取得価額の総額の上限（3,000百万円）に達するまで自己投資口を取得し（かかる場合、取得投資口の総口数は4,531口となります。）、取得した全ての自己投資口を2022年10月期（第35期）中に消却することを前提とし（かかる場合、2022年10月期（第35期）末の発行済投資口の総口数は423,979口となります。）、本自己投資口の取得及び消却以外には、2023年4月期（第36期）末まで変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・ 2022年10月期（第35期）については、当期純利益から圧縮積立金繰入額として127百万円を控除した金額を、2023年4月期（第36期）については、当期純利益に圧縮積立金取崩額227百万円を加算した金額を分配することを前提していますが、圧縮積立金繰入額及び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。</li> <li>・ 1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

	前期 (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1,138,386	1,136,860
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	122,889	122,889
長期前払費用	1,103,037	1,043,985
その他	30,454	478,443
投資その他の資産合計	2,404,768	2,792,179
固定資産合計	425,156,719	429,759,322
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	58,503	51,154
繰延資産合計	58,503	51,154
資産合計	456,327,613	464,802,158
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,642,689	1,759,501
短期借入金	10,600,000	8,600,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	18,550,000	13,450,000
未払金	465,668	579,319
未払費用	87,958	88,892
未払法人税等	776	794
未払消費税等	268,140	218,882
前受金	2,601,486	2,845,568
預り金	2,744	7,335
その他	111	—
流動負債合計	35,219,575	28,550,295
<b>固定負債</b>		
投資法人債	12,000,000	12,000,000
長期借入金	156,600,000	170,100,000
預り敷金及び保証金	2,128,145	2,155,044
信託預り敷金及び保証金	19,551,492	20,222,559
その他	283,539	10,448
固定負債合計	190,563,178	204,488,052
負債合計	225,782,754	233,038,347
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	220,970,508	220,970,508
<b>剰余金</b>		
<b>任意積立金</b>		
圧縮積立金	3,917,542	3,828,434
任意積立金合計	3,917,542	3,828,434
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,910,032	6,496,709
剰余金合計	9,827,574	10,325,143
投資主資本合計	230,798,082	231,295,652
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	△253,223	468,158
評価・換算差額等合計	△253,223	468,158
純資産合計	※1 230,544,859	※1 231,763,810
負債純資産合計	456,327,613	464,802,158

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

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



(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金			当期未処分利益 又は当期未処理 損失 (△)	剰余金合計	投資主資本合計
		任意積立金					
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	220,970,508	3,493,596	3,493,596	7,016,251	10,509,848	231,480,356	
当期変動額							
圧縮積立金の積立		423,945	423,945	△423,945	—	—	
剰余金の配当				△6,592,197	△6,592,197	△6,592,197	
当期純利益				5,909,924	5,909,924	5,909,924	
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	—	423,945	423,945	△1,106,218	△682,273	△682,273	
当期末残高	※ 220,970,508	3,917,542	3,917,542	5,910,032	9,827,574	230,798,082	

	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	△498,680	△498,680	230,981,676
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			5,909,924
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	245,456	245,456	245,456
当期変動額合計	245,456	245,456	△436,817
当期末残高	△253,223	△253,223	230,544,859

当期（自 2021年11月1日 至 2022年4月30日）

(単位：千円)

	投資主資本					
	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	3,917,542	3,917,542	5,910,032	9,827,574	230,798,082
当期変動額						
圧縮積立金の取崩		△89,107	△89,107	89,107	—	—
剰余金の配当				△5,999,140	△5,999,140	△5,999,140
当期純利益				6,496,709	6,496,709	6,496,709
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	—	△89,107	△89,107	586,676	497,569	497,569
当期末残高	※ 220,970,508	3,828,434	3,828,434	6,496,709	10,325,143	231,295,652

	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	△253,223	△253,223	230,544,859
当期変動額			
圧縮積立金の取崩			—
剰余金の配当			△5,999,140
当期純利益			6,496,709
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	721,382	721,382	721,382
当期変動額合計	721,382	721,382	1,218,951
当期末残高	468,158	468,158	231,763,810

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項 目	期 別	前期	当期
		自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
I 当期末処分利益		5,910,032,522	6,496,709,393
II 任意積立金(取崩)			
圧縮積立金取崩額		89,107,478	-
III 分配金の額		5,999,140,000	5,999,140,000
(投資口1口当たり分配金の額)		(14,000)	(14,000)
IV 任意積立金(繰入)			
圧縮積立金繰入額		-	497,569,393
V 次期繰越利益		-	-
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した合計金額を基に、発行済投資口の総口数428,510口の整数倍の最大値となる5,999,140,000円を分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第64条で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である5,999,140,000円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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

(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                  市場価格のない株式等                  移動平均法による原価法を採用しています。                  匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</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>(1) 固定資産税等の処理方法                  保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。                  なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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はありません。当期は28,605千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準                  本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却                  不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入                  水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。                  水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</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礎となる事項</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"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託敷金及び保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

## (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 (2021年10月31日)	当期 (2022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 (2021年10月31日)	当期 (2022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)

	(単位：千円)	
	前期 (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	9,000,000	9,000,000
借入実行残高	-	-
差引額	9,000,000	9,000,000

(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	2021年 5月 1日	自	2021年11月 1日
	至	2021年10月31日	至	2022年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		11,710,362		11,829,399
共益費収入		1,551,218		1,507,079
計		13,261,580		13,336,478
その他賃貸事業収入				
駐車場収入		475,555		486,655
水道光熱費収入		1,025,789		1,027,409
その他収入		218,963		227,746
計		1,720,308		1,741,811
不動産賃貸事業収益合計		14,981,889		15,078,289
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		1,414,777		1,450,957
水道光熱費		1,023,838		1,115,245
公租公課		1,339,335		1,341,445
修繕費		337,875		406,830
保険料		19,306		19,585
信託報酬		29,767		29,867
その他賃貸事業費用		321,977		357,542
減価償却費		2,567,199		2,588,398
不動産賃貸事業費用合計		7,054,078		7,309,872
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		7,927,810		7,768,417

## ※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年11月1日 至 2022年4月30日）

(単位：千円)

KDX虎ノ門一丁目ビル（収用に伴う一部売却）	
不動産等売却収入	1,731,347（注）
不動産等売却原価	943,131
その他売却費用	17,620
不動産等売却益	770,595

(注) 不動産等売却収入につきましては、物件移転補償金29,150千円を含んでいます。



(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※ 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 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
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 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
現金及び預金	19,273,842	23,037,269
信託現金及び信託預金	11,434,175	11,593,317
使途制限付信託預金 (注)	△1,759,810	△1,474,236
現金及び現金同等物	28,948,207	33,156,349

(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
	(2021年10月31日)	(2022年4月30日)
未経過リース料		
1年内	2,863,474	3,198,073
1年超	7,163,359	8,224,029
合計	10,026,834	11,422,103

(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8年7ヵ月です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引を利用してヘッジしています。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

前期 (2021年10月31日)

(単位：千円)

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

当期 (2022年4月30日)

(単位：千円)

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

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

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

## (1) 1年内償還予定の投資法人債及び (3) 投資法人債

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

## (2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

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

デリバティブ取引

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) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

前期 (2021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
投資法人債	1,000,000	-	4,000,000	2,000,000	2,000,000	4,000,000
長期借入金	18,550,000	14,300,000	13,700,000	21,350,000	26,100,000	81,150,000
合計	19,550,000	14,300,000	17,700,000	23,350,000	28,100,000	85,150,000

当期 (2022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
投資法人債	1,000,000	2,000,000	4,000,000	-	2,000,000	4,000,000
長期借入金	13,450,000	19,700,000	20,850,000	26,400,000	35,100,000	68,050,000
合計	14,450,000	21,700,000	24,850,000	26,400,000	37,100,000	72,050,000

(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 (2021年10月31日) 及び当期 (2022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 (2021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	70,350,000	69,350,000	△253,223	取引先金融機関 から提示された 価格等によって います。
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	44,150,000	30,100,000	※	-
合計			114,500,000	99,450,000	△253,223	-

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

当期 (2022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	72,650,000	71,650,000	468,158	取引先金融機関 から提示された 価格等によって います。
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	37,250,000	30,100,000	※	-
合計			109,900,000	101,750,000	468,158	-

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

(収益認識に関する注記)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

	顧客との契約から生じる収益 ※	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	－千円	－千円
水道光熱費収入	1,025,789千円	1,025,789千円
その他	－千円	14,002,959千円
合計	1,025,789千円	15,028,749千円

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

当期 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)

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

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

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

## 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

## 3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

## (1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前期	当期
	自 2021年 5月 1日 至 2021年 10月 31日	自 2021年 11月 1日 至 2022年 4月 30日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	212,192千円	246,452千円
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	246,452千円	247,784千円
契約資産 (期首残高)	－千円	－千円
契約資産 (期末残高)	－千円	－千円
契約負債 (期首残高)	－千円	－千円
契約負債 (期末残高)	－千円	－千円

## (2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項

(2) の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

(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 2021年5月1日 至 2021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 2021年11月1日 至 2022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 (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税等	27	30
信託借地権償却額	5,318	5,562
繰延ヘッジ損益	89,201	3,287
繰延税金資産小計	94,548	8,879
評価性引当額	△94,520	△8,849
繰延税金資産合計	27	30

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

(単位：%)

	前期 (2021年10月31日)	当期 (2022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	△31.93	△29.05
圧縮積立金取崩額	0.47	-
圧縮積立金繰入額	-	△2.41
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 2021年5月1日 至 2021年10月31日）及び当期（自 2021年11月1日 至 2022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 2021年5月1日 至 2021年10月31日）及び当期（自 2021年11月1日 至 2022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 2021年5月1日 至 2021年10月31日）及び当期（自 2021年11月1日 至 2022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 2021年5月1日 至 2021年10月31日）及び当期（自 2021年11月1日 至 2022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 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	424,337,948	422,751,947
期中増減額	△1,586,000	4,215,195
期末残高	422,751,947	426,967,143
期末時価	517,705,000	535,600,000

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

(注2) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期増減額の主な要因は減価償却費2,567,199千円であり、当期増減額の主な要因は不動産信託受益権1物件の取得6,461,511千円、土地収用に係る不動産の一部譲渡943,131千円、減価償却費2,588,398千円です。

なお、賃貸等不動産に関する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 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
1口当たり純資産額	538,015円	540,859円
1口当たり当期純利益	13,791円	15,161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 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日
当期純利益 (千円)	5,909,924	6,496,709
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	5,909,924	6,496,709
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)

自己投資口の取得の決定

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

1. 自己投資口の取得を行う理由

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

2. 取得に係る事項の内容

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

(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	
			(2021年10月31日現在)		(2022年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	27,134	5.9	26,949	5.8
		地方経済圏	11,826	2.6	11,714	2.5
	オフィスビル 小計		38,960	8.5	38,664	8.3
不動産合計			38,960	8.5	38,664	8.3
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	316,503	69.4	314,903	67.8
		地方経済圏	64,314	14.1	70,425	15.2
	オフィスビル 小計		380,817	83.5	385,329	82.9
	その他	東京経済圏	2,973	0.7	2,973	0.6
	その他 小計		2,973	0.7	2,973	0.6
信託不動産合計			383,791	84.1	388,302	83.5
投資有価証券 (注3)			1,138	0.2	1,136	0.2
預金・その他の資産			32,437	7.1	36,698	7.9
資産総額			456,327	100.0	464,802	100.0

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

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

(注3) 合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。

	前期 (2021年10月31日現在)		当期 (2022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	225,782	49.5	233,038	50.1
純資産額	230,544	50.5	231,763	49.9
資産総額	456,327	100.0	464,802	100.0

② 投資資産

A. 投資有価証券の主要銘柄

2022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	—	—	1,136	—	1,136	0.2	—
合計			—	—	1,136	—	1,136	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	5,620	7,100	7,310	3.7	7,010	3.5	3.9	大	1.3
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	3,931	5,340	5,350	3.9	5,320	3.6	3.9	研	1.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,228	3,580	3,640	4.0	3,550	3.8	4.2	大	0.8
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,290	2,510	2,540	4.2	2,500	4.0	4.4	大	0.6
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,361	3,600	3,600	4.3	3,600	4.0	4.3	研	0.5
		A-7	KDX南青山ビル	2,270	2,177	2,820	2,820	3.7	2,820	3.4	3.7	研	0.5
		A-8	KDX神田北口ビル	1,950	1,745	1,640	1,670	4.0	1,620	3.8	4.2	大	0.4
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,443	5,360	5,360	3.4	5,350	3.1	3.4	研	1.3
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,167	2,940	2,960	4.9	2,920	4.6	5.0	研	0.5
		A-16	東伸24ビル	5,300	4,860	5,470	5,460	4.1	5,470	3.8	4.1	研	1.2
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,285	6,110	6,080	3.7	6,130	3.3	3.7	研	1.0
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,076	3,600	3,710	3.6	3,550	3.4	3.8	大	0.8
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,637	3,240	3,250	4.1	3,230	3.7	4.2	研	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	3,728	3,665	5,500	5,500	3.4	5,500	3.1	3.4	研	0.8
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,134	2,610	2,610	4.6	2,600	4.3	4.6	研	0.6
		A-26	KDX木場ビル	1,580	1,356	1,150	1,150	4.5	1,140	4.2	4.5	研	0.4
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,256	2,320	2,380	4.0	2,290	3.8	4.2	大	0.5
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	2,883	4,070	4,150	4.1	4,040	3.9	4.3	大	0.7
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	3,613	3,590	3,630	4.0	3,550	3.8	4.1	研	0.9
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,238	1,140	1,180	4.5	1,120	4.3	4.7	大	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	5,802	6,210	6,210	3.9	6,210	3.6	3.9	研	1.4
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	1,990	2,090	2,150	4.0	2,070	3.8	4.2	大	0.4
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,140	1,240	1,250	4.9	1,230	4.7	5.1	大	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,445	8,230	8,250	3.7	8,210	3.4	3.7	研	1.4
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,506	1,530	1,530	4.1	1,530	3.8	4.1	研	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,356	2,820	2,830	3.7	2,810	3.4	3.7	研	0.5
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,375	8,570	8,770	3.6	8,490	3.4	3.8	大	1.7
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	3,760	3,253	3,280	3,280	4.5	3,270	4.0	4.6	研	0.8
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,180	2,190	2,190	4.2	2,190	3.9	4.2	研	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,032	1,780	1,790	4.1	1,770	3.7	4.2	研	0.5
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,793	2,590	2,600	4.0	2,580	3.6	4.1	研	0.6
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,547	1,690	1,680	4.1	1,690	3.8	4.1	研	0.4
		A-60	KDX晴海ビル	10,250	8,253	8,690	8,720	3.7	8,650	3.4	3.7	研	2.3
		A-62	小石川TGビル	3,080	3,033	3,320	3,320	4.0	3,320	3.7	4.0	研	0.7
		A-63	KDX五反田ビル	2,620	2,629	3,530	3,530	4.1	3,520	3.8	4.1	研	0.6
A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,752	2,760	2,760	3.6	2,760	3.3	3.6	研	0.5		
A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,923	10,400	10,400	3.3	10,300	3.0	3.3	研	1.5		
A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,097	5,940	6,110	3.4	5,870	3.2	3.6	大	1.0		
A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,769	5,830	6,000	3.9	5,760	3.7	4.1	大	1.0		
A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,595	4,870	4,920	4.0	4,850	3.8	4.2	大	1.0		
A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,633	3,490	3,520	4.2	3,480	4.0	4.4	大	0.6		
A-78	KDX立川駅前ビル	1,267	1,317	1,760	1,750	4.7	1,760	4.4	4.7	研	0.3		
A-83	KDX府中ビル	6,120	5,647	8,780	9,020	4.5	8,670	4.3	4.7	大	1.4		
A-84	KDX春日ビル	2,800	2,605	4,220	4,220	3.9	4,220	3.6	3.9	研	0.6		
A-85	KDX中目黒ビル	1,880	1,868	3,580	3,620	4.1	3,560	3.9	4.3	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	2,104	3,180	3,210	4.8	3,170	4.6	5.0	大	0.5
		A-87	日本橋堀留町ファースト	2,200	2,251	3,180	3,210	4.0	3,160	3.8	4.2	大	0.5
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,900	1,951	3,530	3,590	4.0	3,500	3.8	4.2	大	0.4
		A-89	KDX高輪台ビル	5,250	5,546	6,960	6,970	3.9	6,950	3.6	3.9	研	1.2
		A-90	KDX池袋ビル	3,900	3,479	5,240	5,340	3.7	5,190	3.5	3.9	大	0.9
		A-91	KDX三田ビル	3,180	3,125	4,210	4,200	3.8	4,210	3.5	3.8	研	0.7
		A-92	KDX秋葉原ビル	2,600	2,463	3,230	3,260	3.7	3,200	3.4	3.7	研	0.6
		A-93	KDX飯田橋スクエア	4,350	4,751	6,420	6,540	3.8	6,370	3.6	4.0	大	1.0
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,000	10,443	18,800	18,900	3.8	18,700	3.5	3.8	研	2.7
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,666	7,539	9,930	10,100	4.3	9,850	4.1	4.5	大	1.9
		A-96	KDX高田馬場ビル	3,650	3,564	4,640	4,690	4.1	4,620	3.8	4.3	大	0.8
		A-99	KDX池袋ウエストビル	1,934	1,984	2,530	2,570	4.0	2,510	3.8	4.2	大	0.4
		A-101	KDX横浜ビル	7,210	7,270	9,470	9,780	4.2	9,340	4.0	4.4	大	1.6
		A-102	KDX横浜西口ビル	2,750	2,616	3,400	3,480	4.2	3,370	4.0	4.4	大	0.6
		A-107	KDX銀座イーストビル	3,600	3,638	4,060	4,050	3.8	4,060	3.5	3.8	研	0.8
		A-108	ぺんてるビル	3,350	3,549	4,200	4,286	3.7	4,168	3.5	3.9	大	0.8
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,950	3,973	4,580	4,730	3.5	4,520	3.3	3.7	大	0.9
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	14,616	14,850	24,400	24,400	3.0	24,400	2.7	3.0	研	3.3
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,829	3,965	4,520	4,520	3.4	4,520	3.1	3.4	研	0.9
		A-115	アーク森ビル	4,169	4,183	5,040	5,240	3.4	4,960	3.2	3.6	大	0.9
		A-116	KDX西新橋ビル	8,400	8,487	9,330	9,600	3.3	9,210	3.1	3.5	大	1.9
		A-117	BR五反田	2,200	2,285	2,520	2,570	4.0	2,470	3.6	4.2	研	0.5
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	3,500	3,530	3,970	4,060	3.4	3,930	3.4	3.6	大	0.8
		A-120	KDX代々木ビル	2,479	2,390	2,380	2,380	4.3	2,380	3.8	4.4	研	0.6
		A-121	銀座四丁目タワー	9,800	9,357	15,500	15,500	3.0	15,500	2.7	3.0	研	2.2
		A-122	三菱重工横浜ビル	14,720	14,531	15,200	15,500	3.8	15,000	3.3	4.0	大	3.3
		A-123	KDX横浜関内ビル	9,500	9,508	10,600	10,900	3.9	10,400	3.7	4.1	大	2.1
		A-124	KDX浜松町プレイス	20,700	20,272	24,100	24,800	3.2	23,800	3.0	3.4	大	4.6
A-125	KDX調布ビル	8,700	9,014	10,200	10,200	4.4	10,100	4.0	4.5	研	2.0		
A-127	KDX神田駅前ビル	3,300	3,364	3,500	3,520	3.4	3,470	3.1	3.4	研	0.7		
A-128	KDX新橋駅前ビル	16,300	16,327	21,100	21,100	2.8	21,000	2.5	2.8	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	3,738	5,050	5,210	5.4	4,980	5.2	5.6	大	1.2
		A-42	KDX鳥丸ビル	5,400	4,964	5,950	6,070	4.6	5,900	4.4	4.8	大	1.2
		A-44	KDX仙台ビル	2,100	1,840	1,930	1,940	5.1	1,920	5.1	5.3	大	0.5
		A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,268	5,170	5,200	5.5	5,130	5.2	5.6	研	1.1
		A-54	KDX北浜ビル	2,220	1,994	1,730	1,720	4.9	1,730	4.4	5.0	研	0.5
		A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	6,119	5,800	5,840	4.2	5,780	4.0	4.4	大	1.7
		A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	1,725	2,920	2,950	7.8	2,890	4.1	11.1	研	0.6
		A-70	KDX札幌ビル	2,005	1,941	2,580	2,630	4.6	2,560	4.4	4.8	大	0.4
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,795	10,300	10,300	3.8	10,200	3.5	3.8	研	1.6
		A-82	KDX東梅田ビル	2,770	2,199	4,060	4,110	4.1	4,040	3.9	4.3	大	0.6
		A-97	KDX宇都宮ビル	2,350	2,190	2,690	2,680	5.3	2,690	5.1	5.5	大	0.5
		A-98	KDX広島ビル	1,300	1,327	1,890	1,900	5.1	1,880	4.8	5.2	研	0.3
		A-100	千里ライフサイエンス センタービル	13,000	12,185	13,700	13,900	4.3	13,600	4.1	4.5	大	2.9
		A-104	KDX南本町ビル	2,200	1,887	3,200	3,190	4.1	3,200	3.8	4.1	研	0.5
		A-106	KDX桜通ビル	5,900	6,582	8,580	8,750	4.4	8,510	4.2	4.6	大	1.3
		A-110	KDX新大阪ビル	4,550	4,453	5,530	5,700	4.0	5,460	3.8	4.2	大	1.0
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	3,500	3,328	4,120	4,120	3.9	4,120	3.6	3.9	研	0.8
		A-118	KDX札幌北口ビル	1,800	2,085	2,230	2,300	4.6	2,200	4.4	4.8	大	0.4
		A-126	KDX土佐堀ビル	5,000	5,051	5,010	5,040	4.0	4,970	3.7	4.0	研	1.1
		A-129	仙台北町ビル	6,360	6,459	6,500	6,780	4.6	6,380	4.4	4.8	大	1.4
オフィスビル		(96物件)小計		442,726	423,993	531,940	538,296	-	528,248	-	-	-	99.4

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 (%)
その他	東京 経済 圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	2,880	2,973	3,660	3,690	3.3	3,640	3.2	3.3	大	0.6
その他 (1物件)小計				2,880	2,973	3,660	3,690	-	3,640	-	-	-	0.6
全97物件 合計				445,606	426,967	535,600	541,986	-	531,888	-	-	-	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取得価格小計（合計）を全物件（97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。

(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	96	442,726	99.4
その他	1	2,880	0.6
合計	97	445,606	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	356,934	80.1
地方経済圏	20	88,672	19.9
合計	97	445,606	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	13.3
2,500百万円以上5,000百万円未満	38	133,829	30.0
5,000百万円以上7,500百万円未満	15	90,617	20.3
7,500百万円以上10,000百万円未満	7	60,216	13.5
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	3	42,336	9.5
15,000百万円以上17,500百万円未満	1	16,300	3.7
17,500百万円以上20,000百万円未満	—	—	—
20,000百万円以上	1	20,700	4.6
合計	97	445,606	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位以下を四捨五入して記載しています。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	6.8
		A-3	東茅場町有楽ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	1987年1月	7.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	1993年6月	7.0
		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	5.0
		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	4.4
		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	6.7
		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	5.4
		A-13	KDX麹町ビル	612.17	事務所・店舗	5,323.81	SRC B2F9	1994年5月	4.7
		A-14	KDX船橋ビル	1,180.41	事務所・店舗	5,970.12	SRC B1F8	1989年4月	7.8
		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	7.9
		A-17	KDX恵比寿ビル	724.22	事務所・店舗	4,394.58	SRC B1F7	1992年1月	7.6
		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	7.4
		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	7.0
		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	7.7
		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	9.3
		A-26	KDX木場ビル	922.77	事務所・駐車場	2,820.64	RC F5	1992年10月	6.5
		A-27	KDX鍛冶町ビル	526.43	事務所・店舗	3,147.70	SRC B1F8	1990年3月	6.5
		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	6.8
		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	8.0
		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	6.4
		A-32	KDX芝大門ビル	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	1986年7月	7.0
		A-33	KDX御徒町ビル	239.72	事務所	1,882.00	S F10	1988年6月	7.7
		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	5.5
		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	8.5
		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	8.9
		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	6.4
		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	5.0
		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	7.4
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	1988年9月	6.9
		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	6.5
		A-56	KDX神保町ビル	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	1994年5月	6.3
		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	8.4
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	2.8		
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	6.8		



ケネディクス・オフィス投資法人(8972) 2022年4月期 決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-63	KDX五反田ビル	582.90	事務所・車庫	4,440.61	SRC B1F9	1988年4月	8.1
		A-64	KDX日本橋216ビル	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	2006年10月	6.9
		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	4.8
		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	6.9
		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	6.4
		A-72	KDX東品川ビル	3,115.45	事務所	10,138.65	S・RC B1F5	1993年1月	8.1
		A-73	KDX箱崎ビル	971.83	事務所・駐車場	6,332.48	SRC B1F10	1993年11月	6.9
		A-78	KDX立川駅前ビル	464.95	事務所	2,896.48	S B1F8	1990年2月	3.5
		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	2.7
		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	6.4
		A-85	KDX中目黒ビル	730.26	事務所	3,455.90	SRC F7	1985年10月	6.9
		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	3.8
		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	6.8
		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	5.2
		A-89	KDX高輪台ビル	2,547.15	事務所	9,265.03	SRC B1F9	1985年10月	6.5
		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	4.7
		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	4.8
		A-92	KDX秋葉原ビル	374.88	店舗・事務所	2,979.14	SRC B1F9	1973年12月	7.9
		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	6.6
		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	7.0
		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	6.8
		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	6.9
		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	5.7
		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	8.8
		A-102	KDX横浜西口ビル	1,029.45	事務所	6,556.59	SRC B1F9	1988年10月	6.2
		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	5.6
		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	6.4
		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	8.0
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	1,449.82	事務所・店舗・駐車場	11,212.05	S・SRC B1F11	2013年10月	7.4		
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	5.8		
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	2.2		
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	5.2		
A-117	BR五反田	914.80	事務所・駐車場	7,395.72	SRC・S B2F11	1991年9月	7.8		
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	7.4		
A-120	KDX代々木ビル	228.74	店舗・事務所	1,269.06	SRC F8	1991年8月	5.1		
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	5.9		

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	3.5		
		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	1.1		
		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	0.4		
		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	7.2		
		A-127	KDX神田駅前ビル	435.14	事務所	2,543.00	S F8	1991年2月	6.2		
		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	4.6		
	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	3.6		
		A-42	KDX鳥丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	1982年10月	1.0		
		A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	1984年2月	1.3		
		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	0.9		
		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	2.3		
		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	0.3		
		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	2.7		
		A-70	KDX札幌ビル	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	1989年10月	1.3		
		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	3.7		
		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	2.2		
		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	0.1		
		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	1.1		
		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	1.1		
		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	2.4		
		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	3.8		
		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	3.3		
		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	4.3		
		A-118	KDX札幌北口ビル	782.69	事務所	4,639.44	SRC・RC B1F9	1992年9月	1.8		
		A-126	KDX土佐堀ビル	993.68	事務所・車庫	8,307.73	SRC B1F10	1987年10月	3.3		
		A-129	仙台本町ビル	1,995.04	事務所・店舗	13,049.82	SRC B1F12	1984年11月	1.0		
		オフィスビル (96物件) 小計				-	-	-	-	平均25.8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97物件 合計				-	-	-	-	平均25.8年	3.1		

- (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、2022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2022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	-	-	16	100.0	199,803	277,291
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,379.66	4,379.66	-	-	7	100.0	137,921	233,445
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.14	3,323.14	-	-	4	100.0	112,454	113,700
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,289.49	4,060.68	18	16	25	94.7	93,634	114,832
		A-6	原宿FFビル	3,071.15	3,071.15	-	-	2	100.0	106,104	141,464
		A-7	KDX南青山ビル	1,815.19	1,815.19	-	-	8	100.0	73,012	95,939
		A-8	KDX神田北口ビル	1,918.23	1,918.23	-	-	10	100.0	51,989	76,040
		A-13	KDX麹町ビル	3,719.37	3,719.37	-	-	9	100.0	115,782	224,466
		A-14	KDX船橋ビル	3,854.53	3,854.53	-	-	22	100.0	111,729	156,120
		A-16	東伸24ビル	6,616.68	6,616.68	-	-	20	100.0	177,019	280,870
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,072.34	3,072.34	-	-	5	100.0	154,792	271,352
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	101,693	134,922
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.94	3,019.94	-	-	7	100.0	81,047	147,935
		A-21	KDX新橋ビル	2,803.96	2,803.96	-	-	8	100.0	134,264	201,954
		A-22	KDX新横浜ビル	4,768.94	4,768.94	-	-	20	100.0	95,720	165,504
		A-26	KDX木場ビル	2,455.49	2,455.49	-	-	5	100.0	49,094	69,769
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.79	2,564.79	-	-	10	100.0	73,188	97,712
		A-29	KDX東新宿ビル	5,859.92	5,859.92	-	-	6	100.0	143,012	129,129
		A-30	KDX西五反田ビル	3,883.02	3,883.02	-	-	12	100.0	105,355	152,628
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	-	-	7	100.0	46,043	48,898
		A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	-	-	9	100.0	159,551	260,684
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	2	100.0	66,716	112,850
		A-35	KDX八王子ビル	2,159.05	2,159.05	-	-	10	100.0	49,850	54,947
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,861.72	5,024.18	-	-	8	85.7	174,797	302,653
		A-38	KDX西新宿ビル	1,593.59	1,593.59	-	-	10	100.0	51,338	83,284
		A-41	KDX新宿286ビル	2,443.99	2,443.99	-	-	6	100.0	85,153	106,668
		A-46	飛栄九段北ビル	6,908.96	5,977.09	-	-	12	86.5	244,901	338,268
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	5,126.69	5,126.69	-	-	1	100.0	104,348	156,186
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,237.07	2,237.07	-	-	9	100.0	73,811	100,189
		A-55	新都心丸善ビル	1,912.24	1,912.24	-	-	6	100.0	53,471	76,475
		A-56	KDX神保町ビル	2,323.44	2,323.44	-	-	6	100.0	75,797	100,004
		A-59	KDX岩本町ビル	1,529.79	1,529.79	3	3	9	100.0	49,451	70,486
		A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	9,294.00	-	-	11	100.0	185,961	375,242
		A-62	小石川TGビル	3,934.35	3,934.35	-	-	2	100.0	123,002	155,252
		A-63	KDX五反田ビル	3,157.04	3,157.04	-	-	9	100.0	106,737	145,429
		A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	67,382	118,231
		A-66	KDX新宿ビル	5,801.65	5,801.65	-	-	23	100.0	240,509	337,646
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	4	100.0	149,215	193,218
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,350.61	3,995.80	-	-	11	91.8	99,168	186,867
		A-72	KDX東品川ビル	7,117.94	7,117.94	-	-	6	100.0	170,261	242,858
		A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,992.60	-	-	8	100.0	122,698	169,444
		A-78	KDX立川駅前ビル	1,612.13	1,612.13	-	-	5	100.0	66,445	93,730
		A-83	KDX府中ビル	10,151.50	8,653.19	-	-	37	85.2	275,311	367,588
		A-84	KDX春日ビル	4,347.43	4,347.43	-	-	11	100.0	130,505	163,536
		A-85	KDX中目黒ビル	2,726.69	2,726.69	-	-	7	100.0	110,282	174,789
		A-86	KDX大宮ビル	3,833.49	3,833.49	1	1	17	100.0	111,754	210,527
		A-87	日本橋堀留町ファースト	3,106.42	3,022.47	8	6	11	97.3	99,129	124,117
A-88	KDX新宿六丁目ビル	4,037.44	4,037.44	-	-	6	100.0	112,863	124,438		
A-89	KDX高輪台ビル	6,967.61	6,967.61	-	-	8	100.0	206,509	268,716		
A-90	KDX池袋ビル	3,110.74	3,110.74	-	-	8	100.0	141,297	200,730		
A-91	KDX三田ビル	3,331.65	3,331.65	-	-	12	100.0	115,658	210,258		
A-92	KDX秋葉原ビル	2,288.65	2,288.65	-	-	7	100.0	83,733	109,672		
A-93	KDX飯田橋スクエア	4,571.92	4,571.92	-	-	9	100.0	142,770	310,284		
A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,978.57	12,978.57	-	-	12	100.0	457,560	740,647		
A-95	KDX豊洲グランスクエア	11,797.84	11,572.37	-	-	14	98.1	311,818	469,677		
A-96	KDX高田馬場ビル	4,596.20	4,596.20	-	-	11	100.0	147,421	171,564		
A-99	KDX池袋ウエストビル	2,532.71	2,532.71	-	-	8	100.0	78,512	78,543		
A-101	KDX横浜ビル	10,922.27	10,922.27	-	-	26	100.0	297,123	410,085		
A-102	KDX横浜西口ビル	4,983.35	4,983.35	-	-	14	100.0	121,128	171,227		
A-107	KDX銀座イーストビル	4,400.92	4,400.92	-	-	12	100.0	115,674	135,164		

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	ぺんてるビル	4,346.66	4,248.22	5	4	9	97.7	142,325	205,328
		A-109	KDX浜松町センタービル	3,052.76	3,052.76	-	-	8	100.0	105,329	178,697
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	8,179.00	8,179.00	-	-	3	100.0	526,911	663,900
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,279.09	3,279.09	-	-	10	100.0	81,903	194,750
		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	221,887	297,629
		A-117	BR五反田	3,320.24	3,320.24	-	-	6	100.0	108,603	120,234
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	2,205.33	2,205.33	-	-	1	100.0	98,345	176,681
		A-120	KDX代々木ビル	1,173.55	1,173.55	-	-	10	100.0	69,444	106,034
		A-121	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,624.23	-	-	4	100.0	304,233	338,450
		A-122	三菱重工横浜ビル	13,495.34	13,441.81	-	-	22	99.6	420,964	678,410
		A-123	KDX横浜関内ビル	10,052.67	10,052.67	-	-	11	100.0	257,070	433,516
		A-124	KDX浜松町プレイス	9,325.18	8,614.19	-	-	11	92.4	462,468	913,637
		A-125	KDX調布ビル	11,834.73	11,834.73	-	-	7	100.0	333,011	269,289
		A-127	KDX神田駅前ビル	2,175.29	2,175.29	-	-	7	100.0	76,660	85,157
		A-128	KDX新橋駅前ビル	5,397.98	4,572.77	-	-	6	84.7	321,299	625,674
		A-12	ボルタス・センタービル	11,501.07	10,458.11	-	-	31	90.9	254,053	301,043
		A-42	KDX烏丸ビル	8,730.26	8,659.04	-	-	41	99.2	224,670	318,271
	A-44	KDX仙台ビル	3,948.03	3,948.03	-	-	31	100.0	98,152	179,957	
	A-53	KDX博多南ビル	10,112.80	9,914.68	-	-	49	98.0	202,092	295,016	
	A-54	KDX北浜ビル	4,007.96	4,007.96	-	-	14	100.0	69,838	106,104	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,923.12	-	-	17	100.0	203,556	281,972	
	A-69	KDX小林道修町ビル	7,072.26	7,072.26	-	-	8	100.0	204,625	223,146	
	A-70	KDX札幌ビル	3,779.73	3,779.73	-	-	19	100.0	96,803	148,937	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,904.22	7,904.22	-	-	19	100.0	312,078	534,508	
	A-82	KDX東梅田ビル	4,994.88	4,994.88	-	-	4	100.0	149,137	149,113	
	A-97	KDX宇都宮ビル	5,278.51	5,278.51	-	-	25	100.0	125,902	149,879	
	A-98	KDX広島ビル	4,001.53	4,001.53	-	-	23	100.0	80,659	98,240	
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	17,155.65	17,155.65	-	-	63	100.0	657,514	953,605		
A-104	KDX南本町ビル	5,280.02	5,280.02	-	-	16	100.0	109,995	164,668		
A-106	KDX桜通ビル	12,318.24	12,318.24	-	-	33	100.0	352,284	554,262		
A-110	KDX新大阪ビル	5,986.25	5,663.24	-	-	18	94.6	162,348	206,521		
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	4,363.96	4,363.96	-	-	16	100.0	121,094	177,572		
A-118	KDX札幌北口ビル	3,319.16	3,319.16	-	-	16	100.0	84,189	110,869		
A-126	KDX土佐堀ビル	5,635.38	5,635.38	-	-	11	100.0	105,790	215,776		
A-129	仙台本町ビル	8,882.05	8,166.67	-	-	41	91.9	3,021	271,464		
オフィスビル (96件) 小計				489,758.22	481,558.60	35	30	1,236	98.3	15,009,422	22,320,219
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	68,866	57,385
その他 (1物件) 小計				1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	68,866	57,385
全97物件 合計				491,113.35	482,913.73	35	30	1,237 (注11)	98.3	15,078,289	22,377,604

(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35期(2022年10月期)に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下のとおりです。

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX府中ビル (東京都府中市)	空調機器更新工事等	自 2022年 5月 至 2022年10月	195	-	-
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市)	外壁改修工事等	同上	99	-	-
KDX土佐堀ビル (大阪府大阪市)	外壁改修工事等	同上	60	-	-
KDX西新宿ビル (東京都新宿区)	共用部改修工事等	同上	50	-	-
ぺんてるビル (東京都中央区)	エレベーター改修工事等	同上	45	-	-
KDX中野坂上ビル (東京都中野区)	専有部改修工事等	同上	40	-	-
KDX札幌北口ビル (北海道札幌市)	専有部改修工事等	同上	21	-	-

(注) 資本的支出の予定金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

② 期中に行った資本的支出について

当期(2022年4月期)中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で1,289百万円であり、当期費用に区分された修繕費406百万円と合わせ、合計1,696百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
KDX御茶ノ水ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事等	自 2021年11月 至 2022年 4月	288
東伸24ビル (神奈川県横浜市)	空調更新工事等	同上	257
KDX箱崎ビル (東京都中央区)	エレベーター改修工事等	同上	92
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市)	外壁改修工事等	同上	69
KDX鍛冶町ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事等	同上	42
その他			539
ポートフォリオ全体			1,289

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭(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（2022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

(2022年4月30日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	面積比率(%) (注1)
1	三菱重工業株式会社	三菱重工横浜ビル	11,267.43	2.3
2	WeWork Japan合同会社	KDX虎ノ門一丁目ビル	6,347.27	1.3
3	非開示(注2)	KDX川崎駅前本町ビル	5,126.69	1.1
4	日本年金機構	KDX調布ビル	4,710.40	1.0
5	非開示(注2)	KDX小林道修町ビル	4,324.10	0.9
小計			31,775.89	6.6
ポートフォリオ全体			482,913.73	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。