

KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人

東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

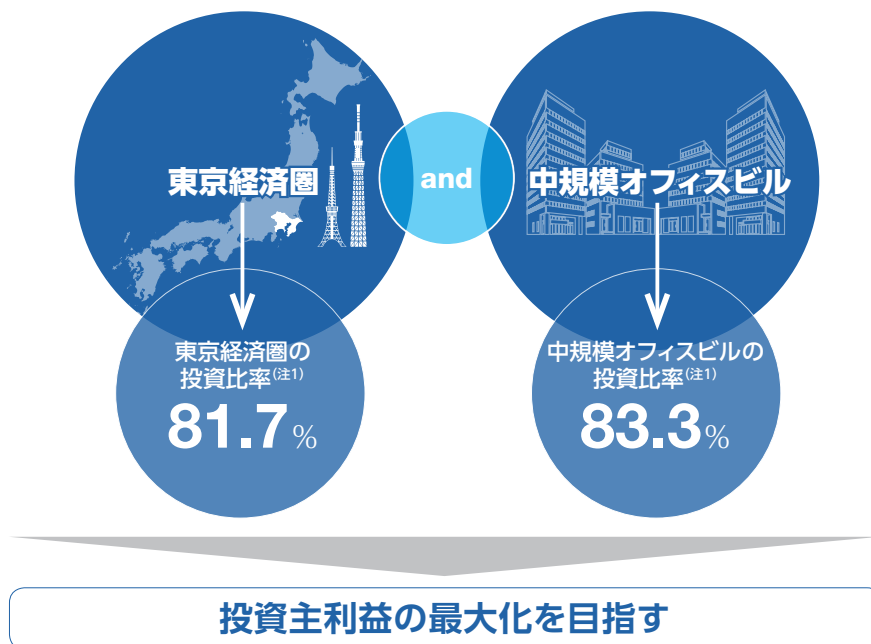
証券コード：8972

ケネディクス・オフィス投資法人 第29期 決算・運用状況のご報告 【資産運用報告】

2019年5月1日～2019年10月31日

ケネディクス・オフィス投資法人の特徴

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



目次 CONTENTS

■ ケネディクス・オフィス投資法人の特徴	2
■ 第29期(2019年10月期)の実績と今後の取組み	4
■ トップメッセージ	6
■ 外部成長への取組み	10
■ 内部成長への取組み	12
■ ESGへの取組み	14
■ 財務戦略	16

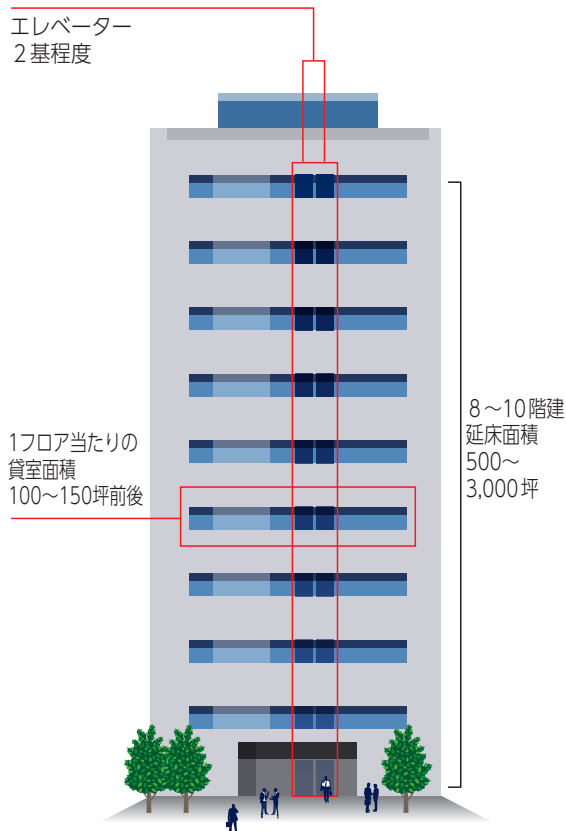
財務情報

I. 資産運用報告	17
II. 貸借対照表	42
III. 損益計算書	44
IV. 投資主資本等変動計算書	45
V. 注記表	46
VI. 金銭の分配に係る計算書	56
VII. 監査報告書	57
VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	58

投資家・保有物件情報

IX. 投資主インフォメーション	60
X. 保有物件一覧	62

典型的な中規模オフィスビルのイメージ



83.0%

都心5区における中規模オフィスビル（延床面積500坪以上3,000坪未満）の割合^{(出所1)(注2)}

豊富な物件数

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

61.7%

中規模オフィスビル（10億円以上100億円未満）の売買取引件数の割合^(出所2)

高い流動性

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

東京経済圏の中規模オフィスビルの特徴と魅力

92.2%

東京都における従業員30人未満の事業所の割合^(出所3)

厚みのあるテナント層

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

82%

東京23区における築20年以上の中小規模ビルの割合（賃貸面積ベース）^(出所4)

良好な賃貸需給環境

東京23区における築20年以上の中小規模ビルの割合（賃貸面積ベース）は82%に上り、その新規供給は大規模オフィスビルと比較して限定的であることから、適切な管理・運営と継続的な設備更新、バリューアップ工事の実施等により、物件競争力の確保が可能です。

(注1) 取得価格総額に対する当該分類毎の取得価格比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています（第29期末（2019年10月31日現在））。

(注2) 都心5区に所在する賃貸オフィスビルで、シービーアールイー株式会社が調査対象として捕捉しているビルを対象とした建物規模別の棟数割合です（2016年9月末現在）。

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

出所2：みずほフィナンシャルグループにおける不動産専門のシンクタンクである株式会社都市未来総合研究所による「不動産売買実態調査」より得られた「取引額規模別オフィスビル売買取引件数（2008年度～2018年度）」を基に本資産運用会社が作成。

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

出所4：株式会社ザイマックス不動産総合研究所 2019年1月23日付「【東京23区】オフィスピラミッド2019」を基に本資産運用会社が作成。

本書で使用する各用語の定義は以下をご参照ください。

- ・「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。
- ・「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部3県を指します。
- ・「地方経済圏」とは、政令指定都市をはじめとする地方中核都市を指します。
- ・ケネディクス・オフィス投資法人を「本投資法人」、ケネディクス不動産投資顧問株式会社を「本資産運用会社」といいます。
- ・本投資法人が定義する「中規模オフィスビル」とは、オフィスビルのうち、建築基準法上の主たる用途が事務所である建物の全部事項証明書に記載された1棟全体の床面積の合計が東京23区では13,000㎡以下、東京23区以外では20,000㎡以下の基準を満たす賃貸用オフィスビルをいいます。

第29期(2019年10月期)の実績と今後の取組み

第29期(2019年10月期)

1口当たり分配金

13,639 円

前期比 -0.6%

予想比^(注) +2.0%

(注) 2019年6月12日時点

第29期(2019年10月期)の実績

資産規模

4,245億円

スポンサーとの連携による相対取引で調布センタービルを取得しました

ポートフォリオNOI利回り

4.8%

継続的な資産入替や内部成長の実現に注力しています

環境認証等取得物件割合

51.3%

積極的かつ継続的な取組みにより環境認証取得物件はポートフォリオの過半を超えています(延床面積ベース)

稼働率

99.5%

旺盛なテナント需要により高稼働を維持しています

テナント入替時の
月額賃料増加額

21.5百万円

テナント入替時の賃料増加件数割合は85.1%に上昇しました

賃料改定による
月額賃料増加額

9.8百万円

第29期は減額改定なく増額改定割合は前期より上昇し36.6%となりました

有利子負債
平均金利

1.02%

借換えにより金利コストを削減しました

有利子負債比率(LTV)

42.1%

保守的な水準を維持し安定的な財務体質を堅持しています

取引金融機関

16社

2社からの新規借入により取引金融機関の更なる分散・拡充を図りました

第30期(2020年4月期)
1口当たり分配金(予想)^(注)

13,910円

(注) 一定の前提条件の下に算出した2019年12月13日現在の予想です。

今後の取組み

1

グループ力を活かした共同投資や
相互売買による資産入替等、
多様な取得手法を駆使した厳選投資を継続

2

顧客満足度調査に基づく
バリューアップ工事等の実施により、
賃料単価の更なる引き上げに注力

3

安定的な財務体質を堅持しながら、
借入期間の多様化による
金利コストの削減に取組む

4

サステナビリティの向上に関する
取組みを継続し、
持続的成長と社会的責任の両立を目指す

トップメッセージ



“強固で収益性のあるポートフォリオを構築することで、持続的な成長を実現します”

ケネディクス・オフィス投資法人
執行役員

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

竹田 治朗

ケネディクス商業リート投資法人との初の共同投資案件となった調布センタービルの取得や、着実に賃料増額改定の実績を積み上げた第29期

当期(第29期(2019年10月期))の1口当たり分配金は13,639円となり、予想分配金の13,370円に対して+269円、+2.0%上振れとなりました。

当期は、スポンサーであるケネディクス株式会社との連携による相対取引により、調布センタービルを87億円で取得しました。比較的閑静な環境に囲まれながら、生活密着型の商業施設に隣接する本物件は、今後強まると予想される職住近接したオフィスニーズの受け皿となる郊外型オフィスビルであると考えています。

本物件取得により2019年10月末現在で、97物件、資産規模4,245億円のポートフォリオに成長しました。

また、2019年10月には、本物件の北側に所在する商業棟をケネディクス商業リート投資法人が取得し、同じスポンサーを持つ2つの上場リートによる初の共同投資案件となりました。今後、グループの総合力を発揮し、同リートとの連携した施策を進め、更なる付加価値の創出を図っていく方針です。

堅調なオフィス賃貸マーケットを背景に、オフィスビルの稼働率は当期末現在で99.5%と引き続きほぼ満室に近い水準を維持しており、前期(第28期(2019年4月期))末現在の99.2%から0.3ポイント上昇しました。

一部の物件における大口テナント退去の影響

により退去率は一時的に上昇しましたが、前期に続き埋め戻しは順調に進み、当期におけるテナント入替による月額賃料増加額は21.5百万円、入替時の賃料増加件数割合は85.1%とそれぞれ前期を上回る実績となりました。

既存テナントとの賃料増額改定交渉についても引き続き注力し、当期の賃料改定による増加額は月額で9.8百万円となり、こちらも前期を上回る実績となっています。

そして、財務戦略についても、安定的な財務体質を堅持しています。当期においても借換えにより金利コストを削減し、有利子負債の平均金利は1.02%まで低下しています。

また、当期は新たに2社から借入を行ったことにより取引金融機関は16社に拡大し、資金調達先の更なる分散を図りました。

ESGに関する取組みにも引き続き注力し、2019年のGRESBリアルエステイト評価では、8年連続で『Green Star』評価を取得し、GRESB開示評価では、最高位である『A』を取得しました。環境関連評価・認証については、当期においては新たに調布センタービルでDBJ Green Building 認証を、そしてKDX川崎駅前本町ビルを含めた6物件でCASBEE不動産評価認証を取得しました。その結果、環境認証を取得した物件の延床面積割合は当期末時点でポートフォリオ全体の50%超を達成しました。

顧客満足度調査の実施による「選ばれる中規模オフィスビル運営」の推進

2019年8月に8回目となる顧客満足度調査を実施しました。

本投資法人では、入居するテナント(総務担当者及び従業員)に対し設備等のハード面とテナント対応等のソフト面に関するアンケート調査を2年に1度、継続的に実施することでテナントのニーズ等の把握に努めています。本調査結果に基づき顧客満足度の向上等を目的とした空調改修や共用部改修工事等のテナント対応工事を実施し、

物件価値・物件競争力の維持・向上を図っています。

お蔭様で今回の調査結果でも継続入居意向の割合が95%と高い水準を維持することができました。

きめ細やかなビルの運営管理や、保有物件の築年数が経過するなか、ビルの競争力を左右する設備更新とバリューアップ工事を適時・適切に実施してきた結果だと捉えています。

各成長戦略を着実に推進し投資主利益の最大化を図るとともに、積極的なESGへの取組みにより投資家から高く評価されるリートを目指す

今後の外部成長については、引き続きスポンサーサポートラインと独自のネットワークを活かしながら、共同投資や相互売買による資産入替等、多様な取得手法を駆使した厳選投資を継続していく方針です。含み損益や収益性の改善を目的とした資産入替についても引き続き積極的に取組むことで、ポートフォリオの質の向上を図りたいと考えています。

内部成長については、既存テナントに対しては積極的な賃料増額交渉を継続する一方で、顧客満足度調査で拾い上げたテナントの声に耳を傾けながら効果的なバリューアップ工事等を実

施し、積極的な賃料単価の引き上げに努め、物件収益力の向上を目指します。

財務戦略では、引き続き安定的な財務体質を堅持しながら、借入期間の多様化を通じた金利コストの削減に取り組んでいきます。

ESGについては、サステナビリティの向上に関する取組みを継続し、持続的成長と社会的責任の両立を目指していく方針です。今後も積極的にESGに関する取組みを実施し、テナントに高く評価されるオフィスビル、投資家に高く評価されるリートを目指していく所存です。

多様化するテナントニーズを的確に把握し、創意工夫を凝らした運用によりテナント満足度の更なる向上を図る

昨今では長引く米中貿易摩擦等による世界経済の減速も影響し、企業収益の悪化が顕著に現れてくるなど、国内における景気の下振れリスクが高まってきています。

そのような経済情勢のなか、景気後退を懸念する企業が増加することにより、設備投資や採用人員の抑制の動きが徐々に強まってくる兆しも出てきています。

目下の国内主要都市におけるオフィス賃貸マーケットは、旺盛なテナント需要を背景に逼迫した状態が続いていますが、東京については、2020年に大規模Aクラスビルの大量供給が行われ、そのリーシングは概ね順調に進んでいるものの、新築ビルへ移転したテナントが退去する移転元の空室、いわゆる2次空室については、既存テナントの館内増床では消化できずに賃貸マーケットでの募集が増えてくるものと予想されています。

また、企業を取り巻く環境としては、働き方改革関連法案の施行により、企業の業務効率化と生産性向上は喫緊の課題となっており、それに対する早急な対応を迫られています。

さらに、深刻な人手不足に対応するため、企業が多様な人材を確保するための施策もますます必要となってきており、その解決策の一環としてのオフィス戦略も重要性を増してきています。

テレワークを活用した時間や場所に囚われない柔軟な働き方は、これまで大企業やIT企業を中心に受け入れられてきましたが、社会環境の

急速な変化に伴い、中堅中小企業の間でも積極的に取り入れられるようになっていくことが予想されます。

そのような環境において、本投資法人としては、現在の好調な稼働状況に胡坐をかくことなく、テナントの多様化するオフィスビルへのニーズをしっかりと把握し、様々な創意工夫を凝らしながらそれを保有ビルの運営に反映させることにより、更にテナントの満足度を高めていく所存です。

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



外部成長への取組み



ポートフォリオの成長戦略

「資産投資部」では、資産規模の拡大とポートフォリオの質向上を目的として、主に資産の取得や譲渡を行っています。

近年の物件価格の高騰によりオフィスビルの投資機会は限定的になっています。

また、オフィスの主な借主である企業の働き方に関する考え方や、求められるオフィス環境も急速に変化し今後更に変わっていくものと思われま。

ケネディクス・グループのサポートや本資産運用会社独自のネットワークの更なる活用による外部成長は勿論のこと、これまで積み上げてきた優良な物件ストックを活用した戦略的な資産入替等を行うことで、資産取得が難しいと言われている現在の環境下においても収益性を向上させ、更なる成長に寄与する優良なオフィスビルへ厳選投資していくことが私どもの腕の見せ所であると考えています。

ケネディクス不動産投資顧問株式会社
オフィス・リート本部 資産投資部長
佐藤 寛

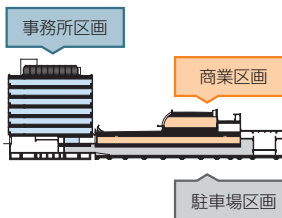
ケネディクス商業リート投資法人との共同取得

スポンサーサポートにより、相対的に収益性が高い調布センタービルを相対取引で取得しました。その後、ケネディクス商業リート投資法人が商業棟を取得し、初の共同取得案件となりました。

2019年6月14日取得
調布センタービル



2019年10月24日取得
調布センタービル(商業棟)



所在地	東京都調布市
取得価格	8,700百万円
鑑定評価額	9,920百万円 (2019年4月1日時点)
鑑定NOI利回り ^(注)	5.5%
稼働率	100% (2019年10月31日時点)

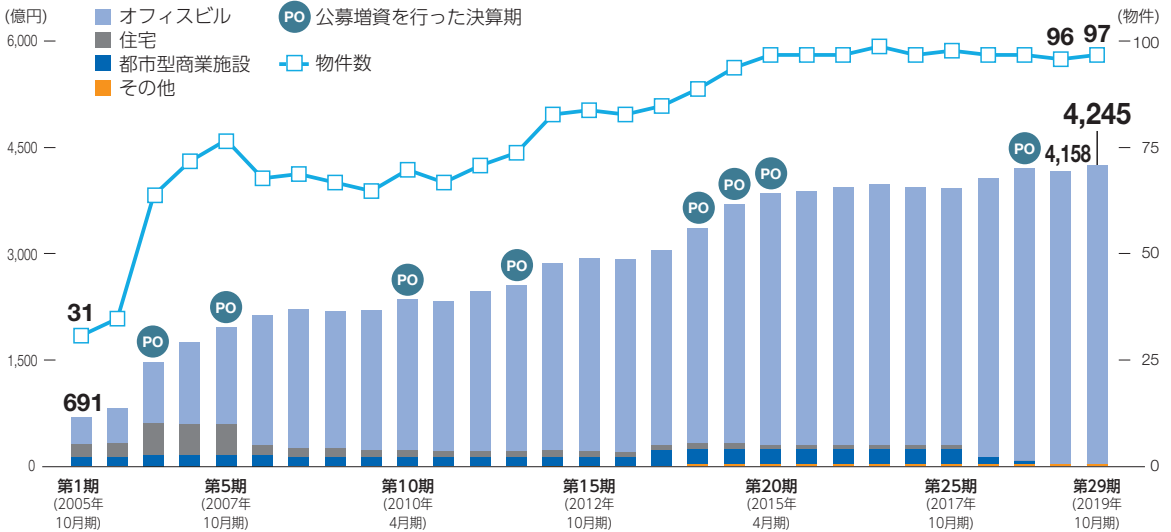
- オフィスビル需要の変化に着目し、新規供給が限定的な調布エリアで、相対取引により、調布センタービルを割安な価格で取得しました。
- スポンサーであるケネディクスのサポートにより、他区分所有区画(商業棟)をケネディクス商業リート投資法人が取得しました。
- ケネディクス・グループの上場投資法人による初の複合型アセットの共同取得案件となり、多様な取得手法を特徴とする本投資法人の外部成長戦略の幅が更に広がりました。

(注) 2019年4月1日現在の鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益を取得価格で除しています(小数点第2位を四捨五入)。

資産規模及び保有物件数の推移

ポートフォリオの質向上を意識した厳選投資と資産入替を継続し、不動産売買市場の動向を見据え、投資目線を堅持しながら更なる成長を目指します。

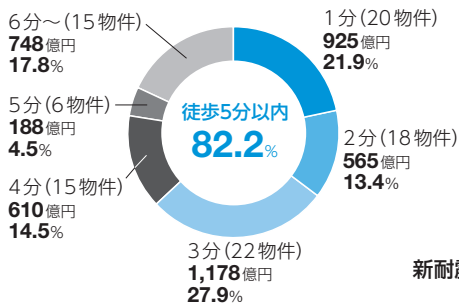
上場以来の資産規模(取得価格総額)及び保有物件数の推移



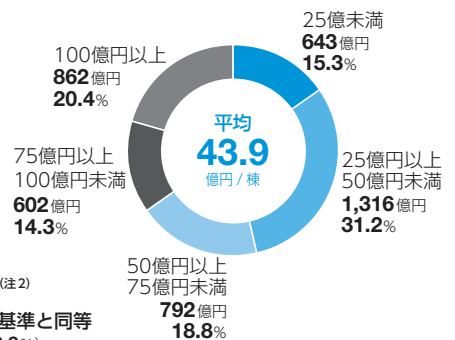
保有物件の特徴(第29期(2019年10月期)末時点)

立地やスペック、耐震性等に優れた優良物件に厳選投資することで「選ばれる中規模オフィスビル」を目指しています。

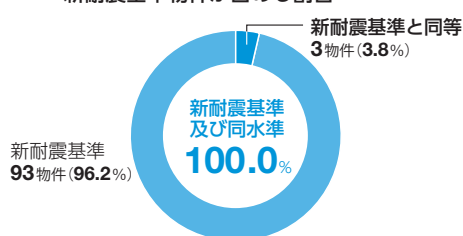
最寄り駅からの徒歩所要時間 (取得価格ベース、オフィスビル)



取得価格別の比率 (取得価格ベース、オフィスビル)



ポートフォリオにおける 新耐震基準物件が占める割合(注1)(注2)



(注1) 「新耐震基準」とは、1981年に施行された建築基準法施行令の改正(1981年4月24日政令第144号)に基づき制定された耐震基準をいい、①RC柱の帯筋比の規定の新設(0.2%以上)、②水平震度から層せん断力係数への見直し、③耐震計算に関する二次設計の規定の新設がなされた結果、耐震性能が大幅に向上することの契機となった耐震基準をいいます。

(注2) 第29期(2019年10月期)末時点の賃貸可能面積に基づく面積割合です。準共有持分で保有している物件については、建物全体の賃貸可能面積のうち持分割合を使用しています。

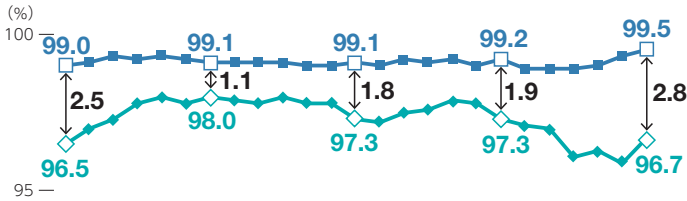
内部成長への取組み

オフィスビルの稼働率と退去率の推移

稼働率は引き続き高水準で推移しています。大口テナントの入替等により実質稼働率は一時的に低下しましたが、フリーレント(賃料免除)期間の順次解消により2020年4月期にかけて回復する見込みです。

稼働率の推移 (注1)

- 稼働率(契約面積ベース)
- ◇ 実質稼働率(フリーレント面積控除後)

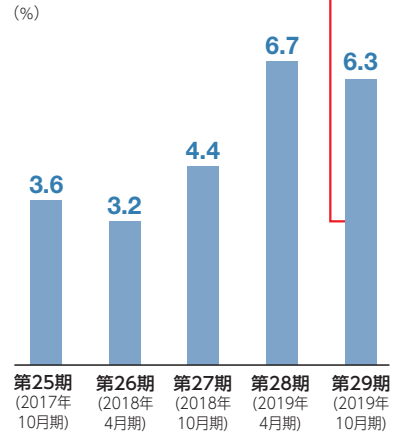


オフィスビル全体の期中平均稼働率

期中	平均稼働率
第25期 (2017年10月期)	99.2%
第26期 (2018年4月期)	99.1%
第27期 (2018年10月期)	99.1%
第28期 (2019年4月期)	99.1%
第29期 (2019年10月期)	99.1%

オフィスビル退去率(年換算)の推移 (注2)

6.3%のうち、KDX虎ノ門一丁目ビルにおける大口テナント退去の影響は2.0%



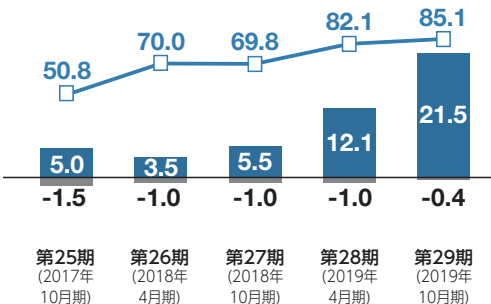
- (注1) 稼働率(契約面積ベース)は賃貸面積(契約ベース)を、実質稼働率(フリーレント面積控除後)はフリーレント対象面積を控除した賃貸面積をそれぞれ賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。期中平均稼働率は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点稼働率の単純平均です。
- (注2) 退去率は、各期の初日から末日までの6ヶ月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を各月末時点での本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値を算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

テナント入替時の賃料動向の推移(オフィスビル)

第29期の月額賃料増加額は旺盛なテナント需要を背景とした大口テナントの入替により大幅に増加しました。また、新規募集時の賃料単価も大幅な引き上げを継続しました。

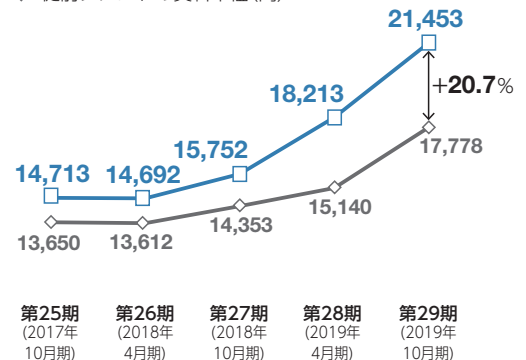
テナント入替時の月額賃料の増減状況 (注1)

- 賃料増加分合計(百万円)
- 賃料減少分合計(百万円)
- テナント入替に際し賃料が増加した件数の割合(%)



テナント入替時の賃料単価推移 (注2)

- 新規テナントの賃料単価(円)
- ◇ 従前テナントの賃料単価(円)

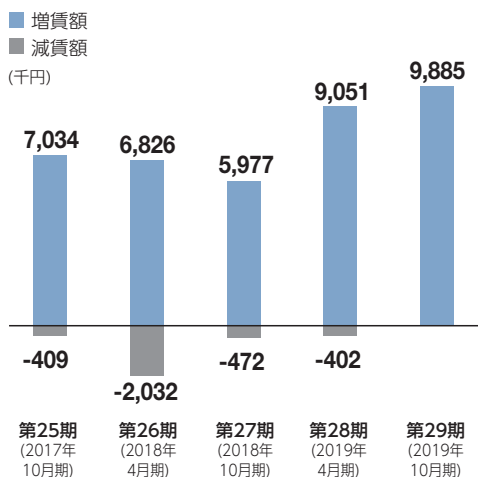


- (注1) 賃料増加分合計及び賃料減少分合計は各期における入居分のうち、各入居区画における新規賃料と同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、新規賃料と従前のテナント賃料を比較して新規賃料が増加している場合は賃料増加、減少している場合は賃料減少として、それぞれを合計して算出しています。
- (注2) 新規テナントの賃料単価とは、各期における入居分のうち、各入居区画における新規賃料と、同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、賃料及び面積を積算して平均賃料単価を算出したものです。また従前のテナント賃料単価とは、新規テナントの賃料単価を算出した区画における従前のテナント賃料及び面積を積算して平均賃料単価を算出したものです。

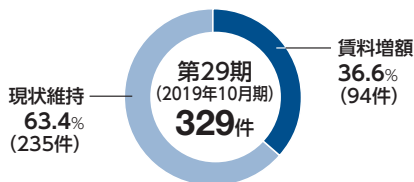
既存テナントとの賃料改定状況

増額改定額は高水準の前期を更に上回り、増額改定の勢いは来期も持続する見込みです。きめ細やかなビル運営が賃料増額改定割合の増加につながっています。

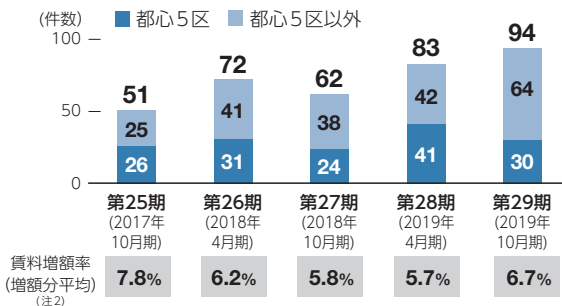
賃料改定による増減額(月額)推移(注1)



賃料改定の実績(賃貸面積割合)



賃料増額件数及び増額率の推移



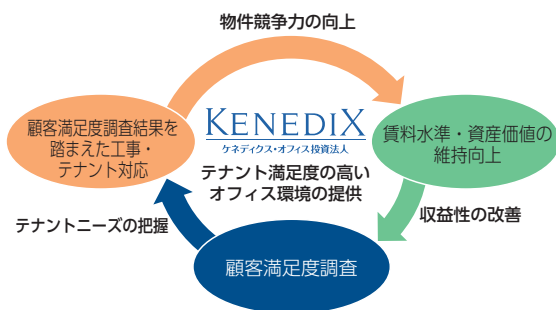
(注1) 各期における賃貸借契約更新前後の月額賃料を比較し、賃料増額のあった契約と賃料減額のあった賃貸借契約毎にその変動額を各期で集計しています(千円未満を四捨五入)。

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

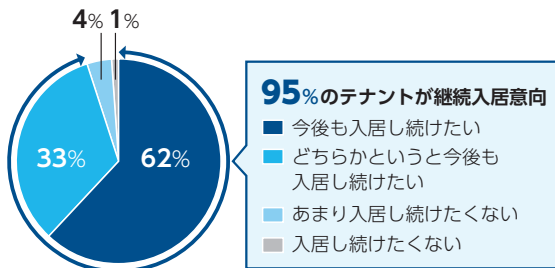
顧客満足度調査を活用したテナント満足度と物件競争力の向上

顧客満足度調査の結果を踏まえた、効果的なバリューアップ工事等の実施により、テナント満足度と物件競争力の維持・向上を実現し、テナントからの高い「継続入居意向」を確認しています。

顧客満足度調査に基づく運営サイクル



第8回顧客満足度調査(2019年8月実施)結果



■ バリューアップ工事の概要

定期的を実施する顧客満足度調査の結果から、トイレ等共用部の適切な更新、バリューアップ工事により、テナント満足度が向上することを確認しています。

築年が一定期間経過し、劣化や陳腐化が進行した保有物件のうち、潜在的競争力が高く、バリューアップ工事により賃料の引き上げが可能と判断される物件を選定して工事を行います。

テナント入替時の賃料単価引き上げや増額改定の実績積み上げに繋げ、収益力の回復・向上を図っています。

■ KDX中目黒ビル工事例(一部フロア)



トイレ

工事前

工事後

テナント入替による賃料単価上昇率(注)

44.8%

(注) 第29期(2019年10月期)中に新規入居したテナントの賃料単価と同区画における従前賃料単価を比較して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

ESGへの取組み

環境への取組み

E N V I R O N M E N T

環境関連評価・認証の取得実績

GRESBリアルエステイト評価

- ・サステナビリティ・パフォーマンス改善のための取組みが評価され、8年連続で「Green Star」評価を取得しました。
- ・GRESBレーティングは「4スター」(最高位に次ぐ評価)を取得しました。
- ・ESGに関する情報開示レベルは最高位の「A」評価を取得しています。



DBJ Green Building 認証

- ・第29期(2019年10月期)は調布センタービルで「two stars」の認証を取得しました。最上位の「five stars」の認証を受けたKDX虎ノ門一丁目ビルをはじめとする本認証取得数は合計25物件となりました。



CASBEE不動産評価認証

- ・新たに最高評価の「Sランク」を3物件、「Aランク」を3物件で取得し、本評価認証取得数は合計12物件となりました。

「Sランク」: KDX川崎駅前本町ビル、KDX宇都宮ビル及びKDX広島ビル

「Aランク」: KDX船橋ビル、KDX新横浜ビル及びKDX新大阪ビル



BELS 評価

- ・2014年10月にKDX武蔵小杉ビルがJ-REIT保有物件として初めてのBELS評価(3つ星)を取得しました。
- ・2016年4月にKDX飯田橋スクエアがBELS評価(3つ星)を取得し、本評価取得数は2物件となります。



環境への取組み実績

環境認証等取得状況

- ・積極的かつ継続的なグリーンビル化の推進により、DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証及びBELS評価を取得した物件は、延床面積割合でポートフォリオの過半を占めています。

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

第29期(2019年10月期)末
環境認証等取得状況^(注)

延床面積割合
33物件・51.3%

貸室内照明のLED化

- ・共用部照明のLED化は概ね完了し、貸室内照明のLED化工事に計画的に取組みます。
- ・第28期(2019年4月期)に5物件、第29期(2019年10月期)には新たに3物件で工事をを行い、今後も順次着手していく方針です。



省エネ推進活動

- ・夏季(7月~9月)、冬季(12月~2月)にエコ活ポスターを掲示し、入居テナントへ省エネの取組みを呼びかけました。
- ・ポスターには、環境にやさしい石灰石素材を使用しています。



社会への取組み

S O C I A L

サステナビリティへの取組みの推進

- 本投資法人は、不動産の投資運用における環境、社会、ガバナンス(ESG)配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指したサステナビリティの向上に取り組んでいます。
- 国連UNHCR協会の活動等を通じてSDGs(持続可能な開発目標)の達成に向けた取組みなども社会貢献の一環として引き続き支援していきます。



ディスプレイ設置による国連UNHCR協会の活動支援

- エレベーターホールやエレベーター内にディスプレイを新設し、国連UNHCR協会の活動広告を無償で放映しています。
- 入居テナント従業員や来館者のエレベーター待ち時間のストレス緩和を目的に、2019年12月1日時点で24物件で導入済みです。



21世紀金融行動原則への署名

- 資産運用会社のケネディクス不動産投資顧問株式会社が、「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(通称：21世紀金融行動原則)」への署名を行いました。
- 持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を意識し、サステナビリティへの取組みを一層推進しています。

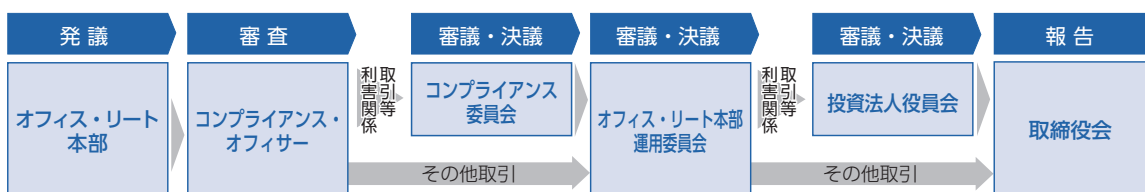


ガバナンスの取組み

G O V E R N A N C E

透明性・牽制機能を有する意思決定プロセス

- 本資産運用会社では本投資法人の運用ガイドラインを作成し、投資方針・利害関係者との取引のルール・分配の方針・開示の方針等の投資運用に関する基本的考えについて定めています。
- また、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等(資産管理計画書、中期運用計画及び年度運用計画を含む)を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針や利害関係者との取引ルールに従い、物件取得を決定しています。
- 運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る、本資産運用会社の意思決定フローは原則として、以下のとおりです。

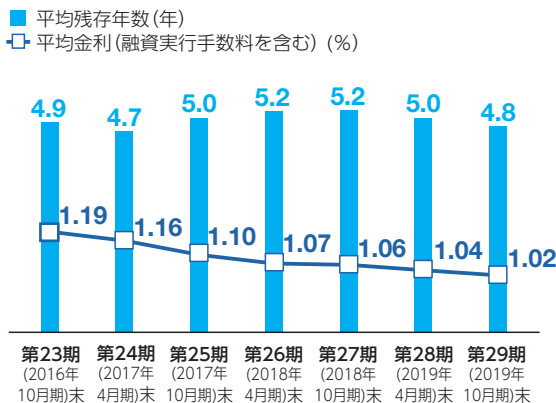


財務戦略

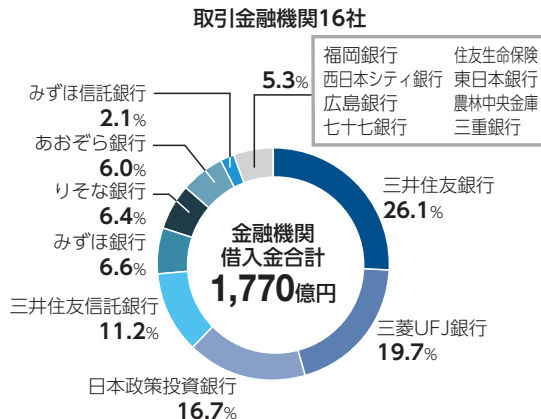
有利子負債の調達状況

金利動向に留意し、借入期間とのバランスを取りながら借換時の金利コスト削減に引き続き取組んでいます。戦略的な返済期限の分散にも取組み、リファイナンスリスクの低減を図っています。

有利子負債の平均金利・平均残存年数の推移



第29期(2019年10月期)末金融機関別借入状況



コミットメントラインの概要(2019年5月31日契約締結)

借入極度額	6,000百万円
契約期間	2019年6月3日から2020年4月30日まで
参加金融機関	三井住友銀行、三菱UFJ銀行、みずほ銀行

コミットメントライン

コミットメントラインとは、銀行が取引をしている企業(投資法人)に対して定めた融資枠のことをいいます。銀行と企業(投資法人)との間で予め融資の上限枠を協議しておき、この融資枠内においては一定期間いつでも銀行の審査を通さずに融資が受けられる契約です。

財務体質の安定性に関する主な指標(第29期(2019年10月期)末)

<p>有利子負債比率(LTV)^(注1)</p> <p>45%を目標に安定的な財務体質を堅持</p> <p>42.1%</p>	<p>金利固定化比率^(注2)</p> <p>金利上昇リスクへの備えを継続</p> <p>97.7%</p>	<p>格付の状況</p> <p>株式会社日本格付研究所(JCR)</p> <p>AA-(安定的)</p>
--	---	---

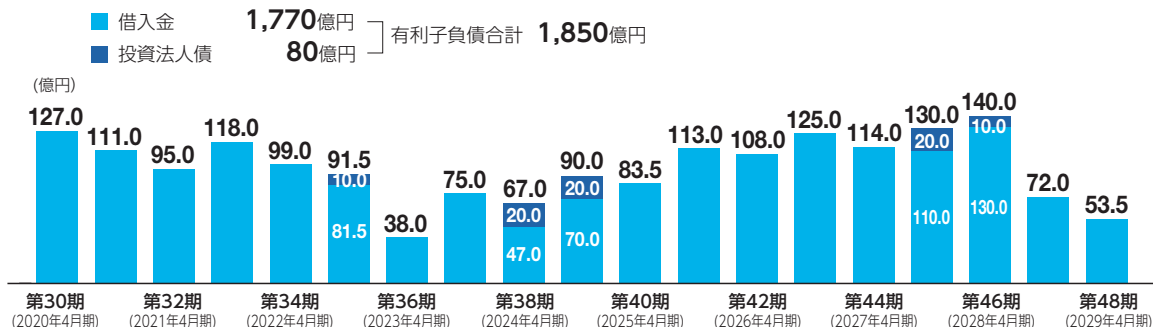
(注1) 有利子負債比率(LTV)は期末有利子負債残高を期末総資産で除したものです(小数点第2位を四捨五入)。

(注2) 金利スワップによる金利固定化分を含みます(小数点第2位を四捨五入)。

有利子負債の返済期限分散状況

戦略的な返済期限の分散により、リファイナンスリスクの低減を図っています。

返済期限別有利子負債残高(2019年10月31日現在)



I. 資産運用報告

資産運用の概況

1.投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
		自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日
営業収益	百万円	13,901	14,823	15,420	15,212	15,027
(うち賃貸事業収益)	百万円	13,840	14,222	14,802	14,595	14,959
営業費用	百万円	8,244	7,974	8,271	8,039	8,199
(うち賃貸事業費用)	百万円	6,720	6,977	7,105	6,880	7,092
営業利益	百万円	5,657	6,848	7,148	7,172	6,828
経常利益	百万円	4,590	5,829	6,109	6,179	5,845
当期純利益	(a) 百万円	4,588	5,828	6,107	6,178	5,844
総資産額	百万円	414,933	422,993	437,221	436,753	439,773
(対前期比)	(b) %	(+1.2)	(+1.9)	(+3.4)	(△0.1)	(+0.7)
有利子負債額	百万円	179,600	185,850	183,050	182,050	185,050
(対前期比)	(c) %	(+2.9)	(+3.5)	(△1.5)	(△0.5)	(+1.6)
純資産額	百万円	212,851	213,642	229,313	229,440	229,276
(対前期比)	(d) %	(△0.1)	(+0.4)	(+7.3)	(+0.1)	(△0.1)
出資総額	百万円	206,199	206,199	220,970	220,970	220,970
(対前期比)	%	(0.0)	(0.0)	(+7.2)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(e) □	404,885	404,885	428,510	428,510	428,510
1口当たり純資産額	(d)/(e) 円	525,708	527,661	535,141	535,437	535,054
分配総額	(f) 百万円	5,061	5,247	5,766	5,878	5,844
1口当たり分配金額	(f)/(e) 円	12,500	12,960	13,458	13,719	13,639
(うち1口当たり利益分配金)	円	12,500	12,960	13,458	13,719	13,639
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率 (年換算)	(注1,注2) %	1.1 (2.2)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)	1.4 (2.9)	1.3 (2.6)
自己資本利益率 (年換算)	(注2,注3) %	2.2 (4.3)	2.7 (5.5)	2.8 (5.5)	2.7 (5.4)	2.5 (5.1)
期末自己資本比率	(d)/(b) %	51.3	50.5	52.4	52.5	52.1
(対前期比増減)	%	(△0.6)	(△0.8)	(+1.9)	(+0.1)	(△0.4)
期末有利子負債比率	(c)/(b) %	43.3	43.9	41.9	41.7	42.1
(対前期比増減)	%	(+0.7)	(+0.7)	(△2.1)	(△0.2)	(+0.4)
配当性向 (注4)	(f)/(a) %	110.2	90.0	94.4	95.1	99.9
【その他参考情報】						
投資物件数	件	98	97	97	96	97
総賃貸可能面積	m ²	456,932.16	466,031.33	471,041.45	468,528.20	480,328.18
期末稼働率	%	99.1	99.0	99.1	99.2	99.5
当期減価償却費	百万円	2,293	2,295	2,358	2,369	2,419
当期資本的支出額	百万円	953	886	925	1,231	1,426
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	9,413	9,539	10,055	10,084	10,287
FFO (Funds from Operation) (注6)	百万円	7,451	7,574	7,934	7,983	8,265
1口当たりFFO (注7)	円	18,404	18,708	18,516	18,630	19,287

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

(注2) 第25期は184日、第26期は181日、第27期は184日、第28期は181日、第29期は184日により年換算値を算出しています。

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

(注4) 配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注5) 賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費

(注6) FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損

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

2.当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

ケネディクス・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2005年5月6日に設立され、2005年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、8度の公募増資等を実施しており、当期末（2019年10月31日）現在の発行済投資口の総口数は428,510口となっています。

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

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期（2019年10月期）における我が国の経済は、設備投資の増加が内需にプラスに寄与したことにより、2019年7～9月期の実質GDP成長率（2次速報値）は、前期比年率1.8%の上昇という結果になりました。

企業の雇用環境及び家計の所得環境の改善が続き、さらには増税前の駆け込み需要などもあり、個人消費は鈍化していた耐久消費財が持ち直し、増加傾向にあります。設備投資についても省力化、業務効率化、情報化等の投資を背景に増加傾向にあり、内需が底堅く推移しています。一方、足元では米中貿易摩擦の長期化や英国のEU離脱問題等による海外経済の不透明感が引き続き内在しており、海外動向には留意が必要と思われる。

オフィスビル賃貸市場については、都心5区を中心に増床・拡張移転や立地改善等の需要が引き続き堅調であり、稼働率、賃料水準共に高い水準を維持しています。三鬼商事株式会社が公表した2019年10月末時点の東京都心5区の平均空室率は1.63%で、前年比で0.57ポイント低下、前期末（2019年4月30日）時点との比較では0.07ポイント低下しました。また、東京都心5区の平均賃料（新築を含む）についても、2014年1月以降70ヵ月連続で上昇を続けており、2009年4月以来の高水準となる22,010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、平均空室率の低下及び賃料水準の上昇傾向を確認することができました。

オフィスビル売買市場については、上場不動産投資法人（J-REIT）や私募リート、不動産会社等の国内投資家並びに海外投資家等の物件取得意欲は、依然として旺盛であり、優良物件については、引き続き厳しい取得環境が続いていることから、期待利回りは継続して低水準で推移し、取引価格の高止まりの状態が続いています。

b. 運用実績

本投資法人は、前期末（2019年4月30日）時点で、合計96物件（取得価格の総額415,835百万円）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（2019年10月期）においては、オフィスビル1物件（調布センタービル：取得価格8,700百万円）を取得しました。

その結果、当期末（2019年10月31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97物件（取得価格の総額424,535百万円）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（2019年10月31日）現在のポートフォリオの稼働率は99.5%と、引き続き高稼働率を維持しています。

保有資産の運営管理状況

本投資法人は、当期末（2019年10月31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景気や不動産市場の動向を踏まえ、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、既存テナントとの良好な関係を活かして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、共用部の改修、空調設備・エレベーターの更新等を計画的に実施しました。

その結果、本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、当期末（2019年10月31日）現在において、東京経済圏のオフィスビルで99.7%となり、オフィスビル全体では99.5%と、前期末（2019年4月30日）と同様に、引き続き高稼働率を維持しています。

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（2019年10月31日）現在、1,125件^{(注1)(注2)}であり、テナント分散が進んでいます。また、ポートフォリオ全体に係る賃貸面積の合計に占めるオフィスビル上位10エンドテナントの賃貸面積割合は10.7%です。更に、本投資法人が保有するオフィスビルには、様々な業種のテナントが入居しています。このため、本投資法人の収益は特定のエンドテナントの退去や、特定の業種における業績の低迷による影響を受けにくく、安定した収益を継続して得ることができると考えています。

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

(注2) ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末（2019年10月31日）現在、1,126件です。

(3) 資金調達概要

a. 借入れ・投資法人債の状況

本投資法人は、有利子負債の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクを軽減することを目指しています。当期（2019年10月期）においては期中に返済期日が到来した借入金8,200百万円の返済資金として同額の借入れを行うと共に、物件の取得に際し、新たに3,000百万円の借入れを行っています。

また、2019年6月3日に契約期間が開始するコミットメントライン契約（借入極度額6,000百万円）を2019年5月31日に新規設定しました。

その結果、当期末（2019年10月31日）現在で借入金残高は177,050百万円（短期借入金^(注1) 2,200百万円、長期借入金^(注1) 174,850百万円）、投資法人債残高は8,000百万円、有利子負債残高は185,050百万円となっています。

なお、当期末（2019年10月31日）現在の変動金利による長期借入金のうち、119,700百万円については、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98.8%、長期固定化負債比率^(注3) は97.7%となっています。

これらの結果、当期末（2019年10月31日）の有利子負債の平均残存年数^(注4) は4.8年となり、当期末の平均金利^(注4) は1.02%に、有利子負債比率^(注5) は42.1%となっています。

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

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

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

(注4) 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及びアップフロントフィー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 (2019年4月30日)	当期末 (2019年10月31日)	当期末比率 (%) (注6)
株式会社三井住友銀行	45,200	46,200	26.1
株式会社三菱UFJ銀行	34,800	34,800	19.7
株式会社日本政策投資銀行	29,550	29,550	16.7
三井住友信託銀行株式会社	19,400	19,900	11.2
株式会社みずほ銀行	11,700	11,700	6.6
株式会社りそな銀行	10,750	11,250	6.4
株式会社あおぞら銀行	11,350	10,550	6.0
みずほ信託銀行株式会社	3,800	3,800	2.1
株式会社福岡銀行	2,500	2,500	1.4
株式会社西日本シティ銀行	1,700	1,700	1.0
株式会社広島銀行	1,000	1,000	0.6
株式会社七十七銀行	1,000	1,000	0.6
住友生命保険相互会社	-	1,000	0.6
株式会社東日本銀行	800	800	0.5
農林中央金庫	-	800	0.5
株式会社三重銀行	500	500	0.3
合 計	174,050	177,050	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。

b. 格付の状況

当期末（2019年10月31日）現在における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	AA- (見通し:安定的)
	債券格付 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2018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	2018年12月8日から2020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、運転資金等

なお、第10回無担保投資法人債2,000百万円を上記発行登録書に基づき2019年2月15日に発行しています。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期（2019年10月期）の業績は、営業収益15,027百万円、営業利益6,828百万円、経常利益5,845百万円、当期純利益5,844百万円となりました。

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）を適用し、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数428,510口の整数倍の最大値となる5,844,447,890円を分配することといたしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は13,639円となりました。

3.増資等の状況

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

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年11月27日	公募増資	47,685	402,695	28,269	204,901	(注1)
2014年12月24日	第三者割当増資	2,190	404,885	1,298	206,199	(注2)
2018年 5月28日	公募増資	22,500	427,385	14,067	220,267	(注3)
2018年 6月15日	第三者割当増資	1,125	428,510	703	220,970	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格614,250円(発行価額592,830円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済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592,830円にて、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注3) 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4) 1口当たり発行価額625,209円にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

(単位:円)

期 決算年月	第25期 2017年10月	第26期 2018年4月	第27期 2018年10月	第28期 2019年4月	第29期 2019年10月
最 高	653,000	718,000	728,000	795,000	878,000
最 低	574,000	585,000	660,000	672,000	736,000

4.分配金等の実績

当期の分配金は1口当たり13,639円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期 計算期間	第25期 自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	第26期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	第27期 自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	第28期 自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	第29期 自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日
当期末処分利益総額	4,589,238千円	5,828,847千円	6,107,886千円	6,178,677千円	5,844,500千円
利益留保額	-千円	581,538千円	340,998千円	299,949千円	52千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	5,061,062千円 (12,500円)	5,247,309千円 (12,960円)	5,766,887千円 (13,458円)	5,878,728千円 (13,719円)	5,844,447千円 (13,639円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	5,061,062千円 (12,500円)	5,247,309千円 (12,960円)	5,766,887千円 (13,458円)	5,878,728千円 (13,719円)	5,844,447千円 (13,639円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1 口当たり一時差異等調整引当額 分配金)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)
出資払戻総額のうち税法上の出 資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税 法上の出資等減少分配からの分 配金)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

今後の日本経済は、雇用・所得環境の改善が継続し、内需の底堅い推移から緩やかな成長を続けるものとみられます。一方、米中貿易摩擦の長期化による世界経済の減速や英国のEU離脱問題等、海外経済・政治を巡る不確実性には留意が必要な環境と考えられます。また、国内においても消費増税の影響、マイナス金利を伴う「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」政策の動向、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2019年10月末時点の東京都心5区の平均空室率は1.63%と空室率は低下傾向にあり、需要は堅調に推移しています。空室率の低下傾向にあわせて東京都心5区の平均賃料についても上昇傾向にあります。

オフィスビル売買市場については、過熱感を指摘する声がある一方、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は依然として旺盛であり、総じて厳しい取得環境が継続していくものと思われます。

一方で、2019年9月末における銀行の不動産業向け融資残高は100兆円超と引き続き増加傾向を維持しているものの、今後の金利動向と共にその融資姿勢の変化には注視をする必要があると思われます。J-REIT市場においては、好調な不動産市況と安定的に推移している金利水準等を評価する海外投資家からの資金流入の動きが確認されており、2019年10月の東証REIT指数は2007年7月以来、約12年3か月ぶりに2,200ポイントを上げました。なお、好調な市場環境等を背景とした公募増資の増加による需給動向の変化には留意する必要があると考えられます。

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

a. 新規物件の投資戦略及び売却方針

本投資法人は、「中規模オフィスビルを中心とした強固なポートフォリオを構築すること」を目標として、「中規模オフィスビルのNo.1 J-REIT」となるべく、更なる資産規模の拡大を目指しています。本投資法人は、東京経済圏の中規模オフィスビルへの投資を中心としつつ、都市型商業施設については、オフィスビルの代替投資として希少性及び繁华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、規模等の要素を勘案し、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。

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ともに、既存取引行との条件対比をもとに新規取引行の導入についても適宜検討していきます。

(注) 有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

d. 情報開示

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

e. 利益相反対策

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

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第25期 2017年10月31日現在	第26期 2018年4月30日現在	第27期 2018年10月31日現在	第28期 2019年4月30日現在	第29期 2019年10月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	404,885口	404,885口	428,510口	428,510口	428,510口
出資総額	206,199百万円	206,199百万円	220,970百万円	220,970百万円	220,970百万円
投資主数	5,510人	5,235人	5,401人	5,073人	4,888人

2. 投資口に関する事項

2019年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資 口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合 (%) (注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	86,738	20.24
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	66,262	15.46
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	19,126	4.46
ジェーピー モルガン バンク ルクセンブルク エスエイ 384500	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	17,239	4.02
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	14,657	3.42
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号 常任代理人 株式会社三井住友銀行	7,868	1.83
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	7,670	1.78
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	7,434	1.73
ザ バンク オブ ニューヨーク 133970	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	6,400	1.49
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	6,237	1.45
合 計		239,631	55.92

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

3.役員等に関する事項

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

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

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

4.資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2019年10月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1. 不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	第28期 (2019年4月30日現在)		第29期 (2019年10月31日現在)	
			保有総額 (百万円) <small>(注1)</small>	対総資産比率 (%) <small>(注2)</small>	保有総額 (百万円) <small>(注1)</small>	対総資産比率 (%) <small>(注2)</small>
不動産	オフィスビル	東京経済圏	27,852	6.4	27,690	6.3
		地方経済圏	12,344	2.8	12,257	2.8
	オフィスビル 小計	40,196	9.2	39,947	9.1	
不動産合計			40,196	9.2	39,947	9.1
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	299,502	68.6	307,893	70.0
		地方経済圏	60,540	13.9	60,444	13.7
	オフィスビル 小計	360,042	82.4	368,338	83.8	
	その他	東京経済圏	2,973	0.7	2,973	0.7
	その他 小計	2,973	0.7	2,973	0.7	
信託不動産合計			363,015	83.1	371,311	84.4
投資有価証券 <small>(注3)</small>			1,130	0.3	1,131	0.3
預金・その他の資産			32,410	7.4	27,381	6.2
資産総額			436,753	100.0	439,773	100.0

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

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

(注3) 合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。

2. 主要な保有資産

2019年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
A-124	KDX浜松町プレイス	20,640	9,325.18	9,325.18	100.0	3.5	オフィスビル
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	15,726	8,179.00	8,179.00	100.0	1.9	オフィスビル
A-122	三菱重工横浜ビル	14,685	13,495.34	13,495.34	100.0	2.9	オフィスビル
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	12,583	17,199.45	17,035.33	99.0	4.7	オフィスビル
A-94	KDX武蔵小杉ビル	10,939	12,978.54	12,978.54	100.0	2.8	オフィスビル
A-123	KDX横浜関内ビル	9,708	10,075.62	10,075.62	100.0	1.9	オフィスビル
A-121	銀座四丁目タワー	9,465	5,624.23	5,522.70	98.2	2.0	オフィスビル
A-125	調布センタービル	9,023	11,834.73	11,834.73	100.0	1.7	オフィスビル
A-60	KDX晴海ビル	8,617	9,294.00	9,294.00	100.0	1.5	オフィスビル
A-116	KDX西新橋ビル	8,541	5,734.79	5,734.79	100.0	1.5	オフィスビル
合計		119,931	103,740.88	103,475.23	99.7	24.5	

3.組入資産明細

2019年10月31日現在、本投資法人が保有する資産の明細は以下のとおりです。

(不動産等組入資産明細)

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定 価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	信託受益権	5,753.82	6,830	5,743
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区新川一丁目17番25号	信託受益権	4,379.66	5,430	3,988
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号	信託受益権	3,323.14	3,480	3,276
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区本町三丁目30番4号	信託受益権	4,289.49	2,590	2,337
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号	信託受益権	3,071.15	3,340	2,408
		A-7	KDX南青山ビル	東京都港区南青山五丁目13番3号	信託受益権	1,815.19	2,880	2,200
		A-8	KDX神田北口ビル ^(注3)	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8	信託受益権	1,948.02	1,740	1,753
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	信託受益権	3,719.18	5,340	5,512
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市本町七丁目11番5号	不動産	3,846.03	2,780	2,265
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目20番5号	信託受益権	6,616.68	5,250	4,763
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号	信託受益権	3,072.34	6,050	4,386
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目7番19号	信託受益権	2,724.35	3,580	3,040
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番2号	信託受益権	3,019.94	2,980	2,662
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区新橋二丁目2番9号	信託受益権	2,803.96	5,180	3,710
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番地8	信託受益権	4,771.87	2,870	2,228
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区木場五丁目12番8号	信託受益権	2,455.49	1,240	1,407
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2	信託受益権	2,564.79	2,380	2,229
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号	信託受益権	5,859.92	4,190	2,970
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区西五反田七丁目20番9号	不動産	3,883.04	3,830	3,726
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区牡丹一丁目14番1号	不動産	2,008.74	1,170	1,278
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区芝大門二丁目10番12号	信託受益権	5,997.36	5,550	5,910
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区上野五丁目24番16号	不動産	1,792.54	2,130	2,018
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市中町四丁目9番18号	信託受益権	2,747.65	1,270	1,110
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市旭町12番7号	信託受益権	2,165.20	1,210	1,189
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地	信託受益権	5,894.49	7,730	6,294
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区西新宿七丁目22番45号	不動産	1,593.59	1,580	1,496
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区新宿二丁目8番6号	信託受益権	2,443.99	2,760	2,353
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区九段北四丁目1番3号	信託受益権	6,908.96	8,260	7,430
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町25番1号	不動産	5,126.69	3,180	3,420
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目14番5号	信託受益権	2,238.01	2,060	2,213
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区西新宿三丁目8番3号	信託受益権	1,912.25	1,690	2,069
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1	不動産	2,323.44	2,480	2,833
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目11番9号	不動産	1,529.79	1,610	1,610
		A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区晴海三丁目12番1号	信託受益権	9,294.00	8,820	8,617
		A-62	小石川TGビル	東京都文京区小石川一丁目12番16号	信託受益権	3,934.54	3,240	2,958
		A-63	KDX五反田ビル	東京都品川区西五反田七丁目9番2号	信託受益権	3,157.04	3,410	2,670
A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区日本橋二丁目16番2号	信託受益権	1,615.20	2,510	1,805		
A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区西新宿三丁目2番7号	信託受益権	5,824.24	10,100	6,932		
A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区銀座一丁目20番14号	信託受益権	3,573.59	5,910	4,146		
A-68	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目5番9号	信託受益権	3,998.39	4,950	3,919		
A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区下宮比町2番26号	信託受益権	4,429.25	5,760	4,498		
A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区東品川四丁目10番13号	信託受益権	7,117.97	4,620	4,662		
A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	信託受益権	3,992.60	3,410	2,632		
A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目1番8号	信託受益権	2,658.79	3,140	1,992		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京 経済圏	オフィスビル	A-78	KDX立川駅前ビル	東京都立川市曙町二丁目12番18号	信託受益権	1,612.13	1,800	1,320
		A-83	KDX府中ビル	東京都府中市宮町一丁目40番地	信託受益権	10,151.50	8,630	5,775
		A-84	KDX春日ビル	東京都文京区西片一丁目15番15号	信託受益権	4,346.37	4,040	2,661
		A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区東山一丁目5番4号	信託受益権	2,726.69	3,290	1,877
		A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目38番地1	不動産	3,810.81	3,090	2,154
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目2番10号	信託受益権	3,106.42	3,070	2,236
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区新宿六丁目24番20号	信託受益権	4,037.44	3,180	1,865
		A-89	KDX高輪台ビル	東京都港区高輪三丁目5番23号	信託受益権	6,967.61	6,670	5,528
		A-90	KDX池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目6番1号	信託受益権	3,110.71	5,100	3,600
		A-91	KDX三田ビル	東京都港区芝三丁目43番16号	信託受益権	3,331.65	3,900	3,125
		A-92	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区神田岩本町1番地14	信託受益権	2,289.27	3,210	2,514
		A-93	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区新小川町4番1号	不動産	4,571.92	6,210	4,842
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目1200番地	信託受益権	12,978.54	17,100	10,939
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区東雲一丁目7番12号	信託受益権	11,797.85	9,890	7,895
		A-96	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区高田三丁目14番29号	信託受益権	4,595.41	4,460	3,611
		A-99	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区池袋二丁目53番5号	不動産	2,532.71	2,330	2,042
		A-101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市神奈川区栄町1番地1	信託受益権	10,922.27	9,080	7,444
		A-102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番36号	信託受益権	4,981.87	3,270	2,691
		A-107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区入船三丁目7番2号	信託受益権	4,400.92	3,890	3,630
		A-108	ぺんてるビル	東京都中央区日本橋小網町7番2号 (事務所棟) 東京都中央区日本橋小網町7番7号 (住居棟) 東京都中央区日本橋小網町7番10号 (底地)	信託受益権	4,346.66	3,971	3,570
		A-109	KDX浜松町センタービル	東京都港区浜松町一丁目22番5号	信託受益権	3,052.73	4,580	4,012
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区虎ノ門一丁目10番5号	信託受益権	8,179.00	23,500	15,726
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区日本橋本町四丁目8番16号	信託受益権	3,284.79	4,230	3,927
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区日本橋本町三丁目9番4号	信託受益権	1,505.28	1,510	1,381
		A-115	アーク森ビル	東京都港区赤坂一丁目12番32号	信託受益権	2,442.60	4,790	4,183
A-116	KDX西新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目3番1号	信託受益権	5,734.79	9,350	8,541		
A-117	BR五反田	東京都品川区西五反田二丁目30番4号	信託受益権	3,504.75	2,680	2,288		
A-119	KDX渋谷南平台ビル	東京都渋谷区南平台町17番17号	信託受益権	2,205.33	3,900	3,554		
A-120	KDX代々木ビル	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	信託受益権	1,173.55	2,330	2,435		
A-121	銀座四丁目タワー	東京都中央区銀座四丁目9番13号	信託受益権	5,624.23	14,200	9,465		
A-122	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目3番1号	信託受益権	13,495.34	14,900	14,685		
A-123	KDX横浜関内ビル	神奈川県横浜市中区相生町三丁目56番地1	信託受益権	10,075.62	10,400	9,708		
A-124	KDX浜松町プレイス	東京都港区芝公園一丁目7番6号	信託受益権	9,325.18	23,800	20,640		
A-125	調布センタービル	東京都調布市調布ヶ丘一丁目18番地1	信託受益権	11,834.73	9,950	9,023		
地方 経済圏	オフィスビル	A-12	ポルトス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁目45番地1	信託受益権	11,501.16	5,330	3,876
		A-42	KDX烏丸ビル	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1	信託受益権	8,743.96	5,640	5,089
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号	信託受益権	3,948.03	1,980	1,903
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号	不動産	10,112.11	4,910	4,424
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号	信託受益権	3,995.28	1,670	2,024
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市中区栄四丁目5番3号	不動産	6,923.12	5,550	6,466
		A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市中央区道修町四丁目4番10号	信託受益権	7,072.25	3,050	1,965
		A-70	KDX札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西四丁目1番地2	信託受益権	3,786.75	2,630	1,975
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目26番8号	信託受益権	7,903.84	10,000	7,920
		A-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市北区曽根崎二丁目2番15号	信託受益権	4,994.88	3,830	2,361
		A-97	KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市駅前通り一丁目3番1号	信託受益権	5,278.51	2,670	2,274
		A-98	KDX広島ビル	広島県広島市南区金屋町2番15号	不動産	3,994.10	1,830	1,365

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	地方経済圏	A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市新千里東町一丁目4番2号	信託受益権	17,199.45	13,800	12,583
		A-104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市中央区南本町二丁目3番8号	信託受益権	5,285.97	3,060	2,001
		A-106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目20番17号	信託受益権	12,318.09	8,430	6,559
		A-110	KDX新大阪ビル	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目1番4号	信託受益権	5,979.39	5,120	4,526
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目4番16号	信託受益権	4,363.96	4,290	3,443
		A-118	KDX札幌北口ビル	北海道札幌市北区北七条西四丁目17番地1	信託受益権	3,319.16	2,090	1,939
		オフィスビル 小計						478,973.05
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	東京都新宿区新宿六丁目24番16号	信託受益権	1,355.13	3,640	2,973
		その他 小計					1,355.13	3,640
合計						480,328.18	496,331	411,259

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第28期 (2018年11月1日～2019年4月30日)				第29期 (2019年5月1日～2019年10月31日)			
				テナント 総数期末 時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数期末 時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	15	100.0	194	1.3	15	100.0	189	1.3
		A-3	東茅場町有楽ビル	7	100.0	140	1.0	7	100.0	142	1.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	4	100.0	109	0.8	4	100.0	112	0.8
		A-5	KDX中野坂上ビル	24	100.0	90	0.6	23	98.2	88	0.6
		A-6	原宿FFビル	2	100.0	103	0.7	2	100.0	102	0.7
		A-7	KDX南青山ビル	8	100.0	83	0.6	8	100.0	84	0.6
		A-8	KDX神田北口ビル ^(注6)	10	100.0	52	0.4	10	100.0	53	0.4
		A-13	KDX麴町ビル	9	100.0	142	1.0	9	100.0	144	1.0
		A-14	KDX船橋ビル	21	100.0	108	0.7	21	100.0	110	0.7
		A-16	東伸24ビル	20	100.0	161	1.1	19	100.0	166	1.1
		A-17	KDX恵比寿ビル	6	100.0	149	1.0	6	100.0	151	1.0
		A-19	KDX浜松町ビル	9	100.0	99	0.7	9	100.0	101	0.7
		A-20	KDX茅場町ビル	7	100.0	89	0.6	7	100.0	95	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	8	100.0	134	0.9	8	100.0	135	0.9
		A-22	KDX新横浜ビル	23	100.0	77	0.5	22	95.0	95	0.6
		A-26	KDX木場ビル	6	100.0	45	0.3	6	100.0	43	0.3
		A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0	74	0.5	10	100.0	75	0.5
		A-29	KDX東新宿ビル	6	100.0	140	1.0	6	100.0	143	1.0
		A-30	KDX西五反田ビル	12	100.0	114	0.8	12	100.0	118	0.8
		A-31	KDX門前仲町ビル	7	100.0	45	0.3	7	100.0	45	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	9	100.0	165	1.1	9	100.0	167	1.1
		A-33	KDX御徒町ビル	2	100.0	67	0.5	2	100.0	67	0.5
		A-34	KDX本厚木ビル	14	80.5	42	0.3	13	70.6	37	0.2
		A-35	KDX八王子ビル	10	100.0	50	0.3	10	100.0	51	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	8	96.4	200	1.4	9	100.0	187	1.3
		A-38	KDX西新宿ビル	9	100.0	49	0.3	9	100.0	51	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	6	100.0	77	0.5	6	100.0	82	0.6
		A-46	飛栄九段北ビル	13	97.5	261	1.8	14	100.0	266	1.8
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	104	0.7	1	100.0	104	0.7
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	69	0.5	9	100.0	69	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	6	100.0	54	0.4	6	100.0	55	0.4
		A-56	KDX神保町ビル	6	100.0	75	0.5	6	100.0	75	0.5
		A-59	KDX岩本町ビル	9	100.0	46	0.3	9	100.0	46	0.3
A-60	KDX晴海ビル	11	100.0	208	1.4	11	100.0	231	1.5		
A-62	小石川TGビル	4	100.0	128	0.9	3	100.0	130	0.9		
A-63	KDX五反田ビル	10	100.0	105	0.7	9	100.0	106	0.7		
A-64	KDX日本橋216ビル	8	100.0	59	0.4	8	100.0	65	0.4		
A-66	KDX新宿ビル	23	100.0	255	1.8	22	100.0	268	1.8		
A-67	KDX銀座一丁目ビル	4	100.0	149	1.0	4	100.0	149	1.0		
A-68	KDX日本橋本町ビル	8	100.0	126	0.9	8	100.0	143	1.0		
A-71	KDX飯田橋ビル	5	100.0	163	1.1	5	100.0	167	1.1		
A-72	KDX東品川ビル	4	85.1	151	1.0	5	100.0	138	0.9		
A-73	KDX箱崎ビル	7	100.0	115	0.8	7	100.0	118	0.8		
A-74	KDX新日本橋ビル	8	100.0	89	0.6	8	100.0	91	0.6		
A-78	KDX立川駅前ビル	5	100.0	65	0.4	5	100.0	67	0.5		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第28期 (2018年11月1日～2019年4月30日)				第29期 (2019年5月1日～2019年10月31日)			
				テナント 総数期末 時点 ^(注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数期末 時点 ^(注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
東京 経済圏	オフィスビル	A-83	KDX府中ビル	36	97.2	308	2.1	38	100.0	318	2.1
		A-84	KDX春日ビル	14	100.0	126	0.9	13	100.0	128	0.9
		A-85	KDX中目黒ビル	7	100.0	93	0.6	7	100.0	100	0.7
		A-86	KDX大宮ビル	17	100.0	117	0.8	17	100.0	118	0.8
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	14	100.0	103	0.7	14	100.0	101	0.7
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	7	100.0	104	0.7	7	100.0	108	0.7
		A-89	KDX高輪台ビル	8	100.0	207	1.4	8	100.0	209	1.4
		A-90	KDX池袋ビル	10	100.0	138	1.0	8	100.0	126	0.8
		A-91	KDX三田ビル	12	100.0	108	0.7	12	100.0	112	0.8
		A-92	KDX秋葉原ビル	6	100.0	83	0.6	6	100.0	85	0.6
		A-93	KDX飯田橋スクエア	7	100.0	184	1.3	7	100.0	185	1.2
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	9	100.0	440	3.0	10	100.0	418	2.8
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	14	100.0	328	2.3	13	100.0	331	2.2
		A-96	KDX高田馬場ビル	11	100.0	144	1.0	11	100.0	132	0.9
		A-99	KDX池袋ウエストビル	8	100.0	69	0.5	8	100.0	71	0.5
		A-101	KDX横浜ビル	26	100.0	286	2.0	27	100.0	296	2.0
		A-102	KDX横浜西口ビル	14	100.0	121	0.8	14	100.0	123	0.8
		A-107	KDX銀座イーストビル	12	100.0	121	0.8	12	100.0	123	0.8
		A-108	ぺんてるビル	9	100.0	132	0.9	9	100.0	133	0.9
		A-109	KDX浜松町センタービル	8	100.0	109	0.7	8	100.0	109	0.7
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	4	100.0	398	2.7	3	100.0	286	1.9
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	11	100.0	120	0.8	11	100.0	121	0.8
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	8	100.0	41	0.3	8	100.0	41	0.3
		A-115	アーク森ビル	1 ^(注4)	100.0	非開示 ^(注5)	非開示 ^(注5)	1 ^(注4)	100.0	非開示 ^(注5)	非開示 ^(注5)
		A-116	KDX西新橋ビル	8	100.0	218	1.5	8	100.0	230	1.5
A-117	BR五反田	6	100.0	109	0.7	6	100.0	109	0.7		
A-119	KDX渋谷南平台ビル	1	100.0	86	0.6	1	100.0	93	0.6		
A-120	KDX代々木ビル	10	100.0	70	0.5	10	100.0	70	0.5		
A-121	銀座四丁目タワー	3	98.2	285	2.0	3	98.2	293	2.0		
A-122	三菱重工横浜ビル	22	100.0	429	2.9	22	100.0	433	2.9		
A-123	KDX横浜関内ビル	6	100.0	271	1.9	6	100.0	278	1.9		
A-124	KDX浜松町プレイス	15	100.0	523	3.6	14	100.0	527	3.5		
A-125	調布センタービル	—	—	—	—	7	100.0	254	1.7		
地方 経済圏	オフィスビル	A-12	ポルタス・センタービル	27	94.1	294	2.0	27	97.3	289	1.9
		A-42	KDX烏丸ビル	40	100.0	212	1.5	41	100.0	219	1.5
		A-44	KDX仙台ビル	31	100.0	96	0.7	31	100.0	97	0.7
		A-53	KDX博多南ビル	55	99.5	193	1.3	53	98.5	202	1.4
		A-54	KDX北浜ビル	14	100.0	72	0.5	14	100.0	75	0.5
		A-58	KDX名古屋栄ビル	16	100.0	181	1.2	16	100.0	192	1.3
		A-69	KDX小林道修町ビル	11	100.0	194	1.3	9	100.0	185	1.2
		A-70	KDX札幌ビル	21	100.0	98	0.7	21	100.0	97	0.7
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	18	100.0	332	2.3	18	100.0	335	2.2
		A-82	KDX東梅田ビル	5	100.0	137	0.9	5	100.0	146	1.0
A-97	KDX宇都宮ビル	24	100.0	123	0.8	24	100.0	127	0.9		
A-98	KDX広島ビル	22	100.0	76	0.5	21	96.6	74	0.5		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第28期 (2018年11月1日～2019年4月30日)				第29期 (2019年5月1日～2019年10月31日)			
				テナント総数期末時点 ^(注3) (件)	稼働率期末時点 (%)	総賃貸事業収入期間中 (百万円)	対総賃貸事業収入比率 (%)	テナント総数期末時点 ^(注3) (件)	稼働率期末時点 (%)	総賃貸事業収入期間中 (百万円)	対総賃貸事業収入比率 (%)
オフィスビル	地方経済圏	A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	60	99.4	683	4.7	59	99.0	708	4.7
		A-104	KDX南本町ビル	17	93.7	105	0.7	17	96.1	108	0.7
		A-106	KDX桜通ビル	34	100.0	340	2.3	34	100.0	349	2.3
		A-110	KDX新大阪ビル	17	100.0	153	1.1	17	100.0	156	1.0
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	15	100.0	114	0.8	15	100.0	121	0.8
		A-118	KDX札幌北口ビル	12	100.0	75	0.5	12	100.0	74	0.5
		オフィスビル 小計			1,196	99.2	14,527	99.5	1,192	99.5	14,890
都市型商業施設	東京経済圏	C-1	フレーム神南坂 ^(注7)	-	-	0	0.0	-	-	-	-
		都市型商業施設 小計			-	-	0	0.0	-	-	-
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1	100.0	68	0.5	1	100.0	68	0.5
		その他 小計			1	100.0	68	0.5	1	100.0	68
合計				1,197 ^(注6)	99.2	14,595	100.0	1,193 ^(注6)	99.5	14,959	100.0

(注1) 不動産信託受益権については、信託受益権と記載しています。

(注2) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

(注3) テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。

(注4) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である森ビル株式会社との間で建物賃貸借契約兼プロパティマネジメント契約が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。

(注5) マスターリース会社兼プロパティマネジメント会社からの同意を得られていないため、非開示としています。

(注6) 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。

(注7) 「フレーム神南坂」は、2018年7月2日に準共有持分49.0%を、2018年11月1日に残りの準共有持分51.0%を譲渡しました。

(注8) 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-8	KDX神田北口ビル	神田木原ビル	2019年8月1日

(有価証券組入資産明細)

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円) ^(注1)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社KRF43を営業者とする 匿名組合出資持分 ^(注2)	匿名組合 出資持分	-	-	1,131	-	1,131	-	-

(注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(注2) 運用資産は、「新宿サンエービル」の不動産信託受益権です。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2019年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (百万円)		時価 (百万円)	
		^(注1)	^(注1)	^(注2)	^(注3)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	119,700	うち1年超 ^(注1)	101,600	△314
			合計	119,700	101,600

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 取引金融機関から提示された価格等によっています。

5. その他資産の状況

2019年10月31日現在、前記3. 組入資産明細に記載しているもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第30期（2020年4月期）に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下のとおりです。

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX虎ノ門一丁目ビル (東京都港区)	専有部改修工事等	自 2019年11月 至 2020年 4月	356	-	-
千里ライフサイエンス センタービル (大阪府豊中市)	空調改修工事等	同上	249	-	-
KDX銀座イーストビル (東京都中央区)	外壁改修工事等	同上	78	-	-
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市中区)	機械式駐車場改修工事等	同上	73	-	-
KDX高輪台ビル (東京都港区)	外壁改修工事等	同上	64	-	-
小石川ITGビル (東京都文京区)	空調改修工事等	同上	55	-	-
KDX三田ビル (東京都港区)	エレベーター改修工事等	同上	52	-	-
KDX新日本橋駅前ビル (東京都中央区)	外壁改修工事等	同上	48	-	-
KDX東品川ビル (東京都品川区)	エレベーター改修工事等	同上	48	-	-
KDX本厚木ビル (神奈川県厚木市)	外壁改修工事等	同上	44	-	-
KDX札幌北口ビル (北海道札幌市)	エレベーター改修工事等	同上	36	-	-
イトーピア日本橋SAビル (東京都中央区)	防災設備改修工事等	同上	30	-	-
KDX箱崎ビル (東京都中央区)	防災設備改修工事等	同上	29	-	-
KDX西新宿ビル (東京都新宿区)	エレベーター改修工事等	同上	28	-	-
KDX大宮ビル (埼玉県さいたま市)	受変電設備改修工事等	同上	25	-	-
KDX新宿六丁目ビル (東京都新宿区)	防災設備改修工事等	同上	23	-	-

(注) 資本的支出の予定金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

2.期中の資本的支出

当期（2019年10月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で1,426百万円であり、当期費用に区分された修繕費409百万円と合わせ、合計1,835百万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虎ノ門一丁目ビル (東京都港区)	専有部改修工事等	自 2019年 5月 至 2019年10月	341
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市)	共用部改修工事等	同上	234
千里ライフサイエンス センタービル (大阪府豊中市)	空調改修工事等	同上	141
KDX札幌北口ビル (北海道札幌市)	外壁改修工事等	同上	59
KDX恵比寿ビル (東京都渋谷区)	外壁改修工事等	同上	54
KDX中目黒ビル (東京都目黒区)	機械式駐車場改修工事等	同上	41
その他			553
ポートフォリオ全体			1,426

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

3.長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

費用・負債の状況

1.運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第28期	第29期
(a) 資産運用報酬 ^(注)	967,813	899,348
(b) 資産保管手数料	23,116	23,102
(c) 一般事務委託手数料	57,508	57,264
(d) 役員報酬	8,400	8,400
(e) 会計監査人報酬	11,800	12,800
(f) その他営業費用	90,167	106,412
合計	1,158,806	1,107,327

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第29期に43,500千円及び物件売却に係る譲渡報酬が第28期に26,265千円あります。

2.借入状況

2019年10月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) ^(注1)	最終返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2018年 7月31日	1,000,000	—	0.363	2019年 7月31日	期限一括		無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 8月31日	1,000,000	—	0.314	2019年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年11月30日	1,000,000	1,000,000	0.368	2019年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2018年11月30日	200,000	200,000	0.318	2019年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 1月31日	500,000	500,000	0.318	2020年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 1月31日	500,000	500,000	0.318	2020年 1月31日			
	小 計		4,200,000	2,200,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社広島銀行	2014年 7月10日	500,000	—	0.640	2019年 7月10日	期限一括		無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 7月14日	1,000,000	—	0.682	2019年 7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年 7月31日	1,000,000	—	0.616	2019年 7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年 8月29日	1,000,000	—	0.650	2019年 7月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2013年 9月30日	1,800,000	—	1.059	2019年 9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 9月30日	900,000	—	1.059	2019年 9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2018年11月12日	500,000	500,000	0.318	2019年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2014年 1月31日	3,700,000	3,700,000	0.932	2020年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 3月12日	1,800,000	1,800,000	0.916	2020年 3月12日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 3月20日	3,000,000	3,000,000	0.912	2020年 3月12日			
	株式会社三井住友銀行	2019年 3月29日	1,000,000	1,000,000	0.368	2020年 3月31日			
	株式会社りそな銀行	2019年 3月29日	500,000	500,000	0.318	2020年 3月31日			
	株式会社三井住友銀行 ^(注3)	2014年 7月31日	2,700,000	2,700,000	0.736	2020年 7月31日			
	株式会社日本政策投資銀行 ^(注3)	2013年 8月30日	1,500,000	1,500,000	1.420	2020年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2019年 8月30日	—	1,000,000	0.268	2020年 8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社 ^(注3)	2014年 9月22日	2,700,000	2,700,000	0.798	2020年 9月30日			
	株式会社三井住友銀行 ^(注3)	2014年 4月22日	2,900,000	2,900,000	0.954	2020年10月31日			
株式会社りそな銀行 ^(注3)	2014年 7月31日	300,000	300,000	0.756	2020年10月31日				
小 計		26,800,000	21,600,000						
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2013年11月12日	2,000,000	2,000,000	1.074	2020年11月12日	期限一括		無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2013年11月12日	500,000	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	1,000,000	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	900,000	1.122	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	1,300,000	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	2,300,000	1.130	2021年 1月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月12日	1,800,000	1,800,000	1.358	2023年 3月12日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月20日	4,000,000	4,000,000	1.013	2021年 9月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月20日	3,000,000	3,000,000	1.199	2022年 3月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月20日	2,000,000	2,000,000	1.349	2023年 3月12日			
	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			
	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			
	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 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				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) ^(注1)	最終返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
長期借入金	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	期限一括 ^(注2)	無担保無保証	
	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			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 1月30日	1,500,000	1,500,000	0.710	2021年 1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			
	三井住友信託銀行株式会社	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	2015年 2月18日	350,000	350,000	0.907	2022年 2月28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			
	株式会社あおぞら銀行	2015年 4月30日	2,300,000	2,300,000	0.825	2022年 4月30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	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			
	株式会社三菱UFJ銀行	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	2016年 1月29日	500,000	500,000	0.640	2022年 1月31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				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) ^(注1)	最終返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
長期 借入 金	三井住友信託銀行株式会社	2016年10月31日	1,500,000	1,500,000	0.826	2026年10月31日	期限 一括 ^(注2)		無 担 保 無 保 証
	株式会社りそな銀行	2016年12月12日	500,000	500,000	0.982	2026年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月28日	1,500,000	1,500,000	0.950	2026年12月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 1月16日	500,000	500,000	0.860	2027年 1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 1月31日	700,000	700,000	0.853	2027年 1月31日			
	株式会社福岡銀行	2017年 3月28日	500,000	500,000	0.850	2027年 3月31日			
	株式会社りそな銀行	2017年 6月30日	1,500,000	1,500,000	0.849	2027年 6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年 8月10日	3,500,000	3,500,000	0.800	2027年 7月28日			
	株式会社三井住友銀行	2017年 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	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	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	0.605	2027年 4月30日				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) ^(注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
	株式会社三井住友銀行	2019年 6月14日	-	1,000,000	0.725	2029年 3月31日	期限一括 ^(注2)	無担保無保証	
	株式会社広島銀行	2019年 7月10日	-	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	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	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	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	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	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	0.531	2027年 3月31日			
	農林中央金庫	2019年 9月30日	-	800,000	0.425	2027年 3月31日			
	小計		143,050,000	153,250,000					
	合計		174,050,000	177,050,000					

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

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

(注3) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。

3.投資法人債

2019年10月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

(注1) 資金使途は借入金の返済資金です。

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

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

(注4) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

4.短期投資法人債

該当事項はありません。

5.新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
				取得年月日	取得価額 ^(注) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
オフィス ビル	東京 経済圏	A-125	調布センタービル	2019年6月14日	8,700	-	-	-	-
合計				-	8,700	-	-	-	-

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

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価額又は譲渡価額 (注2) (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産 信託 受益権	A-125	調布センタービル	2019年6月14日	8,700	9,920	一般財団法人日本不動産研究所	2019年4月1日

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

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

(2) その他

調査を行った者の氏名又は名称

EY新日本有限責任監査法人

調査の結果及び方法の概要

本投資法人において行った取引のうち、投資信託及び投資法人に関する法律により価格等の調査が必要とされた資産の取引については、EY新日本有限責任監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（2019年5月1日～2019年10月31日）に該当した取引は、金利スワップ取引が10件あり、当該取引については当該監査法人から合意された手続実施結果報告書を受領しました。この金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、数量、約定数値、取引期間その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関することについて調査を委託しました。

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

4. 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A) (百万円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) %
		支払先	支払金額 (B) (百万円)	
仲介手数料	261	ケネディクス株式会社	261	100.0
プロパティマネジメント報酬 (注2)	674	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	618 (注3)	91.8

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

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

(注3) プロパティマネジメント報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分47百万円が含まれています。

(注4) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

ケネディクス・エンジニアリング株式会社 資本的支出工事71百万円 修繕工事15百万円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

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

(1) 取得等の状況

取得年月日	投資口数 (口)	処分口数 (口)	保有口数 (口)
2015年3月25日	-	1,600	-
累計	1,600	1,600	-

(2) 保有等の状況

第20期末（2015年4月30日）以降、該当事項はありません。

5. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

6. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 役員会

該当事項はありません。

(3) その他

該当事項はありません。

2. その他

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

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,675,112	14,019,313
信託現金及び信託預金	10,959,133	11,366,312
営業未収入金	298,778	361,207
前払費用	49,708	109,777
未収消費税等	-	61,789
その他	6,788	13,223
流動資産合計	30,989,522	25,931,623
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,776,419	17,834,390
減価償却累計額	△5,616,212	△5,917,165
建物 (純額)	12,160,207	11,917,224
構築物	32,618	34,963
減価償却累計額	△14,691	△15,551
構築物 (純額)	17,927	19,411
機械及び装置	424,662	432,209
減価償却累計額	△247,818	△260,033
機械及び装置 (純額)	176,843	172,176
工具、器具及び備品	93,446	94,116
減価償却累計額	△57,649	△61,148
工具、器具及び備品 (純額)	35,796	32,967
土地	27,520,902	27,520,902
信託建物	121,511,168	124,425,127
減価償却累計額	△29,185,084	△31,204,886
信託建物 (純額)	92,326,083	93,220,241
信託構築物	343,278	359,676
減価償却累計額	△157,234	△168,392
信託構築物 (純額)	186,043	191,284
信託機械及び装置	1,604,492	1,656,878
減価償却累計額	△691,969	△743,824
信託機械及び装置 (純額)	912,523	913,054
信託工具、器具及び備品	487,000	505,190
減価償却累計額	△308,088	△326,879
信託工具、器具及び備品 (純額)	178,912	178,310
信託土地	269,059,794	276,458,793
信託建設仮勘定	1,511	-
有形固定資産合計	402,576,545	410,624,366
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	350,749	349,975
その他	2,424	1,796
無形固定資産合計	638,431	637,029
投資その他の資産		
投資有価証券	1,130,524	1,131,953
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	1,178,564	1,232,222
その他	19,487	8,768
投資その他の資産合計	2,461,465	2,505,834
固定資産合計	405,676,443	413,767,231
繰延資産		
投資法人債発行費	51,346	46,835
投資口交付費	36,684	27,513
繰延資産合計	88,031	74,348
資産合計	436,753,997	439,773,203

※2

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,575,141	1,119,767
短期借入金	4,200,000	2,200,000
1年内返済予定の長期借入金	16,700,000	21,600,000
未払金	529,777	475,642
未払費用	78,660	69,940
未払法人税等	794	802
未払消費税等	475,104	132,354
前受金	2,368,366	2,565,047
預り金	3,477	16,312
その他	-	123
流動負債合計	25,931,323	28,179,990
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	153,150,000	153,250,000
預り敷金及び保証金	1,993,121	2,002,385
信託預り敷金及び保証金	18,035,523	18,741,871
その他	203,786	322,853
固定負債合計	181,382,431	182,317,110
負債合計	207,313,754	210,497,100
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	2,475,385	2,775,335
任意積立金合計	2,475,385	2,775,335
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,178,677	5,844,500
剰余金合計	8,654,063	8,619,835
投資主資本合計	229,624,572	229,590,343
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△184,329	△314,241
評価・換算差額等合計	△184,329	△314,241
純資産合計	229,440,242	229,276,102
負債純資産合計	436,753,997	439,773,203

※1

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 12,794,187	12,976,033
その他賃貸事業収入	※1 1,801,706	1,983,471
不動産等売却益	※2 565,286	—
受取配当金	51,088	68,389
営業収益合計	15,212,268	15,027,894
営業費用		
賃貸事業費用	※1 6,880,478	7,092,170
資産運用報酬	967,813	899,348
役員報酬	8,400	8,400
資産保管手数料	23,116	23,102
一般事務委託手数料	57,508	57,264
会計監査人報酬	11,800	12,800
その他営業費用	90,167	106,412
営業費用合計	8,039,284	8,199,497
営業利益	7,172,984	6,828,396
営業外収益		
受取利息	67	68
未払分配金除斥益	664	403
還付加算金	3	2
営業外収益合計	736	473
営業外費用		
支払利息	808,013	810,689
投資法人債利息	25,392	28,128
融資関連費用	124,518	127,833
投資法人債発行費償却	3,564	4,511
投資口交付費償却	9,171	9,171
その他	23,143	2,772
営業外費用合計	993,803	983,106
経常利益	6,179,916	5,845,764
税引前当期純利益	6,179,916	5,845,764
法人税、住民税及び事業税	1,238	1,264
法人税等調整額	0	△1
法人税等合計	1,238	1,263
当期純利益	6,178,677	5,844,500
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,178,677	5,844,500

IV. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本					投資主資本 合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計		繰延 ヘッジ 損益	評価・ 換算 差額等 合計	
		任意積立金	任意積立金 合計	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)					
当期首残高	220,970,508	2,134,387	2,134,387	6,107,886	8,242,273	229,212,781	100,798	100,798	229,313,580
当期変動額									
圧縮積立金の積立		340,998	340,998	△340,998	-	-			-
剰余金の配当				△5,766,887	△5,766,887	△5,766,887			△5,766,887
当期純利益				6,178,677	6,178,677	6,178,677			6,178,677
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							△285,128	△285,128	△285,128
当期変動額合計	-	340,998	340,998	70,791	411,790	411,790	△285,128	△285,128	126,662
当期末残高	※ 220,970,508	2,475,385	2,475,385	6,178,677	8,654,063	229,624,572	△184,329	△184,329	229,440,242

当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本					投資主資本 合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計		繰延 ヘッジ 損益	評価・ 換算 差額等 合計	
		任意積立金	任意積立金 合計	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)					
当期首残高	220,970,508	2,475,385	2,475,385	6,178,677	8,654,063	229,624,572	△184,329	△184,329	229,440,242
当期変動額									
圧縮積立金の積立		299,949	299,949	△299,949	-	-			-
剰余金の配当				△5,878,728	△5,878,728	△5,878,728			△5,878,728
当期純利益				5,844,500	5,844,500	5,844,500			5,844,500
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							△129,911	△129,911	△129,911
当期変動額合計	-	299,949	299,949	△334,177	△34,228	△34,228	△129,911	△129,911	△164,139
当期末残高	※ 220,970,508	2,775,335	2,775,335	5,844,500	8,619,835	229,590,343	△314,241	△314,241	229,276,102

V. 注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別 項 目	前期（ご参考） （皇 2018年11月1日 皇 2019年4月30日）	当期 （皇 2019年 5月 1日 皇 2019年10月31日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～49年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年 ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間（48年9カ月）に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～49年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年 ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間（48年9カ月）に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は29,256千円です。

期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

【貸借対照表に関する注記】

前期（ご参考） (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 26,230千円	※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 26,230千円
-	3. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 6,000,000千円 借入実行残高 - 差引額 6,000,000千円

【損益計算書に関する注記】

前期（ご参考） (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当期 (2019年 5月 1日 2019年10月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 10,984,209	賃料収入 11,216,006
共益費収入 1,809,977	共益費収入 1,760,026
計 12,794,187	計 12,976,033
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 509,859	駐車場収入 523,855
水道光熱費収入 1,030,420	水道光熱費収入 1,190,161
その他収入 261,426	その他収入 269,454
計 1,801,706	計 1,983,471
不動産賃貸事業収益合計 14,595,893	不動産賃貸事業収益合計 14,959,504
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理委託費 1,382,522	管理委託費 1,392,326
水道光熱費 1,121,738	水道光熱費 1,203,041
公租公課 1,224,581	公租公課 1,280,309
修繕費 403,049	修繕費 409,464
保険料 20,149	保険料 19,469
信託報酬 32,642	信託報酬 32,946
その他賃貸事業費用 326,404	その他賃貸事業費用 334,688
減価償却費 2,369,390	減価償却費 2,419,923
不動産賃貸事業費用合計 6,880,478	不動産賃貸事業費用合計 7,092,170
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 7,715,415	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 7,867,334
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)	
フレーム神南坂（準共有持分51.0%）	
不動産等売却収入 5,253,000	
不動産等売却原価 4,652,797	
その他売却費用 34,915	
不動産等売却益 565,286	

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

項 目	期 別		当期	
	前期 (ご参考)	前期 (ご参考)	(自 2019年 5月 1日)	(自 2019年 10月 31日)
	(自 2018年 11月 1日)	(自 2019年 4月 30日)		
※ 発行可能投資口総口数	発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
及び発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数	428,510口	発行済投資口の総口数	428,510口

【税効果会計に関する注記】

前期 (ご参考)		当期	
(2019年4月30日)		(2019年10月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (単位：千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税等	30	未払事業税等	32
信託借地権償却額	4,117	信託借地権償却額	4,344
繰延ヘッジ損益	64,376	繰延ヘッジ損益	101,608
繰延税金資産小計	68,524	繰延税金資産小計	105,985
評価性引当額	△68,493	評価性引当額	△105,952
繰延税金資産合計	30	繰延税金資産合計	32
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との 差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との 差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%)	
法定実効税率	31.51	法定実効税率	31.51
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△29.97	支払分配金の損金算入額	△31.50
圧縮積立金繰入額	△1.53	圧縮積立金繰入額	-
その他	0.01	その他	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

前期 (ご参考)	当期
(自 2018年 11月 1日)	(2019年 5月 1日)
(自 2019年 4月 30日)	(2019年 10月 31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【金融商品に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後約10年です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引を利用してヘッジしています。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

2019年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません（注2）参照）。

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	19,675,112	19,675,112	-
(2) 信託現金及び信託預金	10,959,133	10,959,133	-
資産計	30,634,246	30,634,246	-
(1) 短期借入金	4,200,000	4,200,000	-
(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	16,700,000	16,737,975	37,975
(4) 投資法人債	8,000,000	8,096,200	96,200
(5) 長期借入金	153,150,000	155,121,843	1,971,843
負債計	182,050,000	184,156,018	2,106,018
デリバティブ取引	△184,329	△184,329	-

※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。

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

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

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金

ヘッジ会計の方法	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
		うち1年超		
原則的処理方法	28,250,000	28,250,000	△184,329	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	88,750,000	74,050,000	※	
合計	117,000,000	102,300,000	△184,329	

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券※	1,130,524

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)
現金及び預金	19,675,112
信託現金及び信託預金	10,959,133
合計	30,634,246

(注4) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	4,200,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	1,000,000	2,000,000	5,000,000
長期借入金	16,700,000	19,600,000	21,700,000	10,950,000	10,200,000	90,700,000
合計	20,900,000	19,600,000	21,700,000	11,950,000	12,200,000	95,700,000

当期（自 2019年5月1日 至 2019年10月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後約9年5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

2019年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません（注2）参照）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	14,019,313	14,019,313	－
(2) 信託現金及び信託預金	11,366,312	11,366,312	－
資産計	25,385,625	25,385,625	－
(1) 短期借入金	2,200,000	2,200,000	－
(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	21,600,000	21,661,969	61,969
(4) 投資法人債	8,000,000	8,099,900	99,900
(5) 長期借入金	153,250,000	156,160,213	2,910,213
負債計	185,050,000	188,122,082	3,072,082
デリバティブ取引	△314,241	△314,241	－

※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。

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

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

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金

ヘッジ会計の方法	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
		うち1年超		
原則的処理方法	37,150,000	36,150,000	△314,241	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	82,550,000	65,450,000	※	
合計	119,700,000	101,600,000	△314,241	

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券※	1,131,953

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)
現金及び預金	14,019,313
信託現金及び信託預金	11,366,312
合計	25,385,625

(注4) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	2,200,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	1,000,000	-	4,000,000	3,000,000
長期借入金	21,600,000	21,300,000	18,050,000	11,300,000	11,700,000	90,900,000
合計	23,800,000	21,300,000	19,050,000	11,300,000	15,700,000	93,900,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。

これら、賃貸等不動産に関する当期の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 (千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
409,004,701	△5,792,000	403,212,700	474,257,000

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

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち増減額の主な要因は不動産信託受益権1物件の売却4,652,797千円、減価償却費2,369,390千円です。

なお、賃貸等不動産に関する2019年4月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2019年5月1日 至 2019年10月31日）

本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。

これら、賃貸等不動産に関する当期の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価 (千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
403,212,700	8,047,031	411,259,731	496,331,000

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

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち増減額の主な要因は不動産信託受益権1物件の取得9,042,398千円、減価償却費2,419,923千円です。

なお、賃貸等不動産に関する2019年10月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期（ご参考） (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当期 (2019年5月1日 2019年10月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
利害関係人等	ケネディクス・ プロパティ・ マネジメント株式会社	プロパティ マネジメント業	—	プロパティマネジ メント業務に関す る報酬の支払 (注2)	607 (注3) (注4)	営業未払金	151 (注4)

(注1) 取引条件については、プロパティマネジメント契約及び利害関係取引規程に基づき決定しています。

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

(注3) プロパティマネジメント業務に関する報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分38百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分1百万円が含まれています。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 2019年5月1日 至 2019年10月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
利害関係人等	ケネディクス・ プロパティ・ マネジメント株式会社	プロパティ マネジメント業	—	プロパティマネジ メント業務に関す る報酬の支払 (注2)	618 (注3) (注4)	営業未払金	153 (注4)

(注1) 取引条件については、プロパティマネジメント契約及び利害関係取引規程に基づき決定しています。

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

(注3) プロパティマネジメント業務に関する報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分47百万円が含まれてい
ます。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)		当期 (2019年5月1日 2019年10月31日)	
1口当たり純資産額	535,437円	1口当たり純資産額	535,054円
1口当たり当期純利益	14,418円	1口当たり当期純利益	13,639円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口 数で除することにより算定しています。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口 数で除することにより算定しています。	
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口が存在しないため記載していません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口が存在しないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)		当期 (2019年5月1日 2019年10月31日)	
当期純利益（千円）	6,178,677	当期純利益（千円）	5,844,500
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	6,178,677	普通投資口に係る当期純利益（千円）	5,844,500
期中平均投資口数（口）	428,510	期中平均投資口数（口）	428,510

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年5月1日 至 2019年10月31日）

該当事項はありません。

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	期別	前期 (ご参考) (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
I 当期末処分利益		6,178,677,968	5,844,500,609
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		5,878,728,690 (13,719)	5,844,447,890 (13,639)
III 任意積立金 (繰入) 圧縮積立金繰入額		299,949,278	-
IV 次期繰越利益		-	52,719
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5,878,728,690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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数428,510口の整数倍の最大値となる5,844,447,890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>

Ⅶ. 監査報告書


独立監査人の監査報告書

2019年12月13日

ケネディクス・オフィス投資法人
役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

向井 誠 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

吉田 雅彦 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス・オフィス投資法人の2019年5月1日から2019年10月31日までの第29期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,179,916	5,845,764
減価償却費	2,370,002	2,420,535
長期前払費用償却額	124,268	120,778
受取利息	△67	△68
支払利息	833,406	838,818
投資口交付費償却	9,171	9,171
投資法人債発行費償却	3,564	4,511
営業未収入金の増減額（△は増加）	61,483	△62,429
未収消費税等の増減額（△は増加）	-	△61,789
前払費用の増減額（△は増加）	61,827	△60,068
営業未払金の増減額（△は減少）	△159,947	56,398
未払金の増減額（△は減少）	△246,833	△53,110
未払消費税等の増減額（△は減少）	281,328	△342,749
前受金の増減額（△は減少）	4,255	196,680
預り金の増減額（△は減少）	1,186	19,583
信託有形固定資産の売却による減少額	4,652,797	-
長期前払費用の増減額（△は増加）	△46,458	△174,437
その他	△25,452	△12,220
小計	14,104,448	8,745,367
利息の受取額	67	68
利息の支払額	△817,511	△847,538
法人税等の支払額	△805	△805
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,286,198	7,897,092
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	△91,813	△59,029
信託有形固定資産の取得による支出	△958,884	△10,577,896
無形固定資産の取得による支出	△155	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△46,949	△20,533
預り敷金及び保証金の受入による収入	86,145	36,145
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△560,271	△1,122,394
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	676,423	1,477,344
使途制限付信託預金の預入による支出	△8,705	△30,740
使途制限付信託預金の払出による収入	-	8,362
投資活動によるキャッシュ・フロー	△904,210	△10,288,741
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	3,200,000	-
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	△2,000,000
長期借入れによる収入	6,850,000	11,200,000
長期借入金の返済による支出	△8,050,000	△6,200,000
投資法人債の発行による収入	1,984,949	-
分配金の支払額	△5,765,583	△5,879,350
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,780,634	△2,879,350
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	5,601,354	△5,270,999
現金及び現金同等物の期首残高	23,282,416	28,883,770
現金及び現金同等物の期末残高	28,883,770	23,612,771

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

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】 (参考情報)

期 別 項 目	前 期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当 期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】 (参考情報)

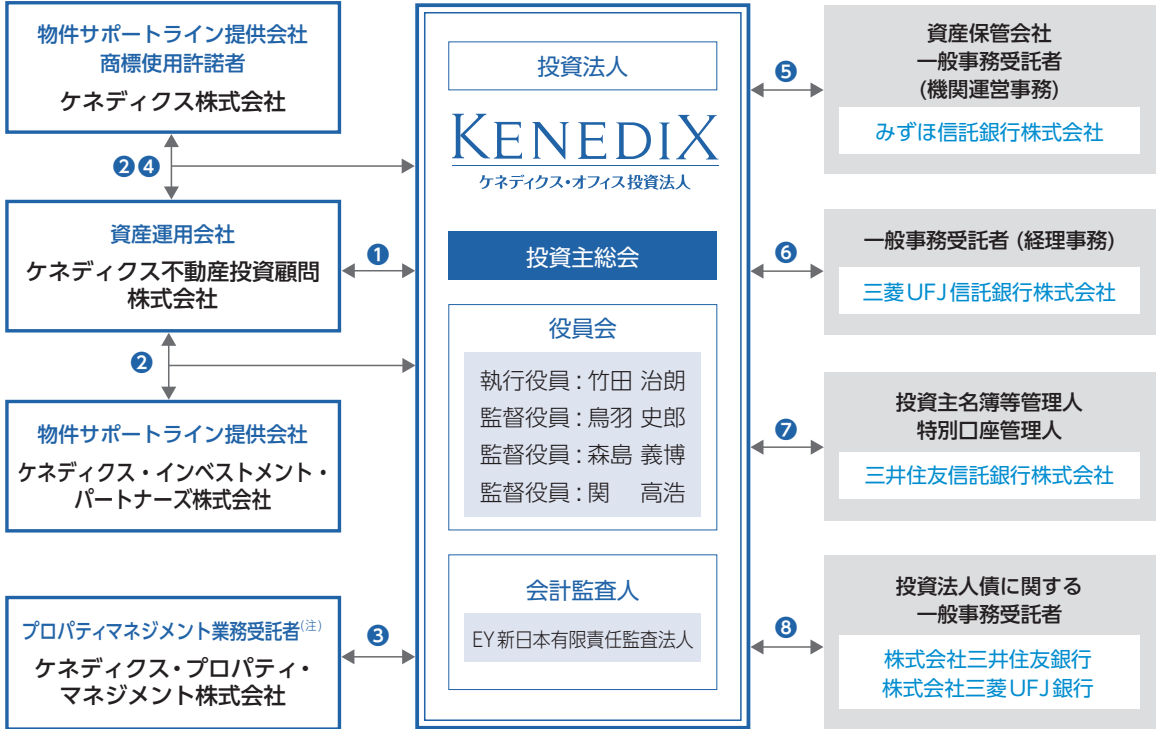
前 期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当 期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円) (2019年4月30日現在)	(単位：千円) (2019年10月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
19,675,112	14,019,313
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
10,959,133	11,366,312
使途制限付信託預金 ^(注)	使途制限付信託預金 ^(注)
△1,750,475	△1,772,854
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>28,883,770</u>	<u>23,612,771</u>

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

IX. 投資主インフォメーション

投資法人の概要 (2019年10月31日現在)

投資法人の仕組み

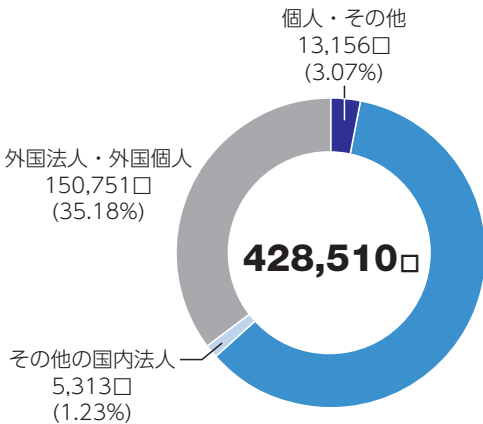


- ① 資産運用委託契約
- ② 不動産情報提供等に関する覚書
- ③ プロパティマネジメント契約
- ④ 商標使用許諾契約
- ⑤ 資産保管業務委託契約 / 一般事務委託契約 (機関運営事務)
- ⑥ 一般事務委託契約 (経理事務)
- ⑦ 投資主名簿等管理人委託契約 / 特別口座の管理に関する契約
- ⑧ 財務代理契約

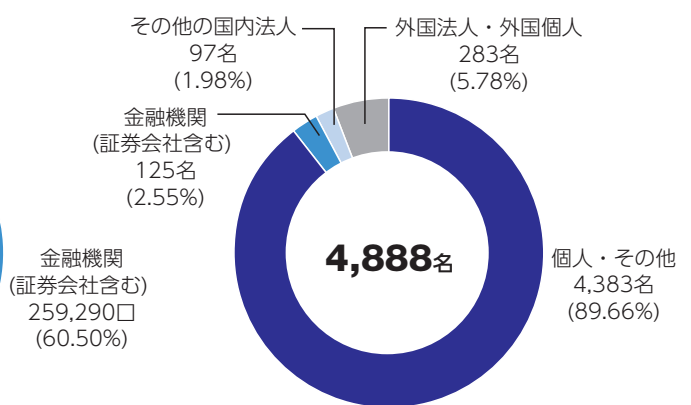
(注) 一部物件について、ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社がプロパティマネジメント業務受託者になっていないものがあります。

投資主の状況 第29期末 (2019年10月31日) 現在

所有者別投資口の割合

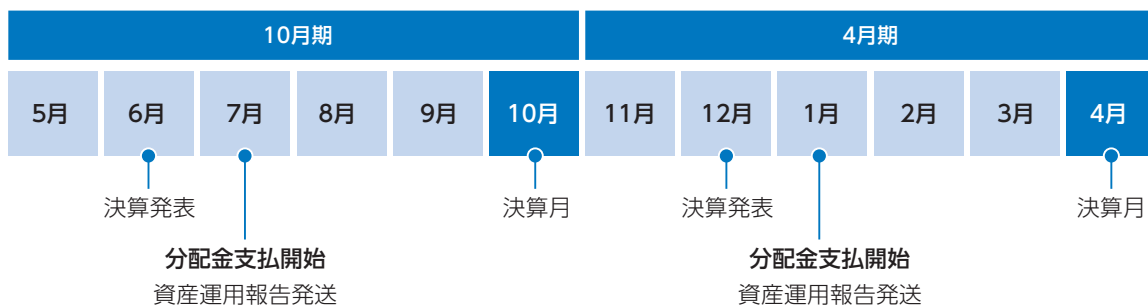


所有者別投資主数の割合



(注) 比率は小数点第3位を切り捨てて記載しています。

● 年間スケジュール



● 投資主メモ

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

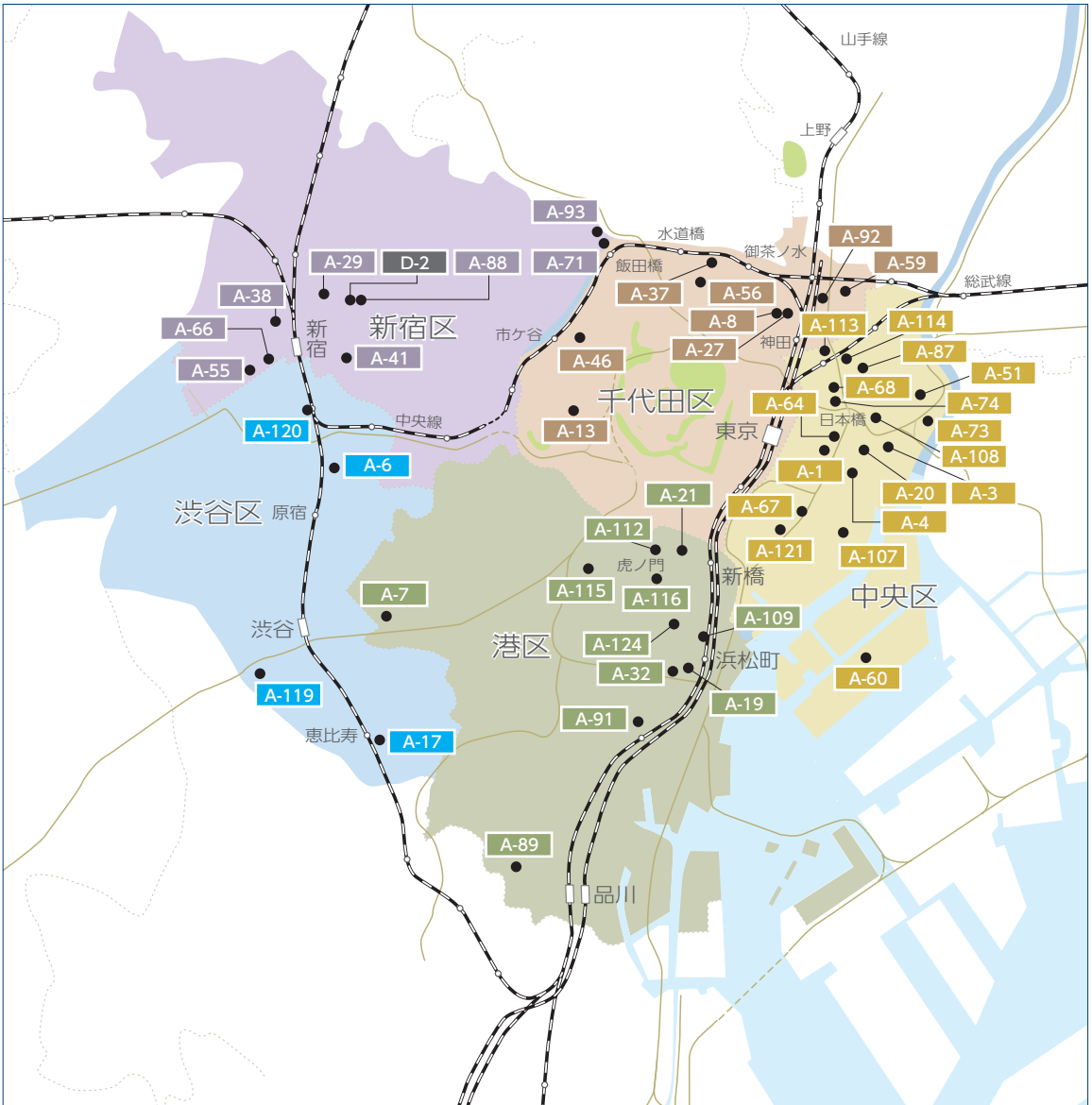
● 分配金のお受け取りについて

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

X. 保有物件一覧

ポートフォリオマップ (2019年10月31日現在)

東京経済圏(都心5区) **49**物件

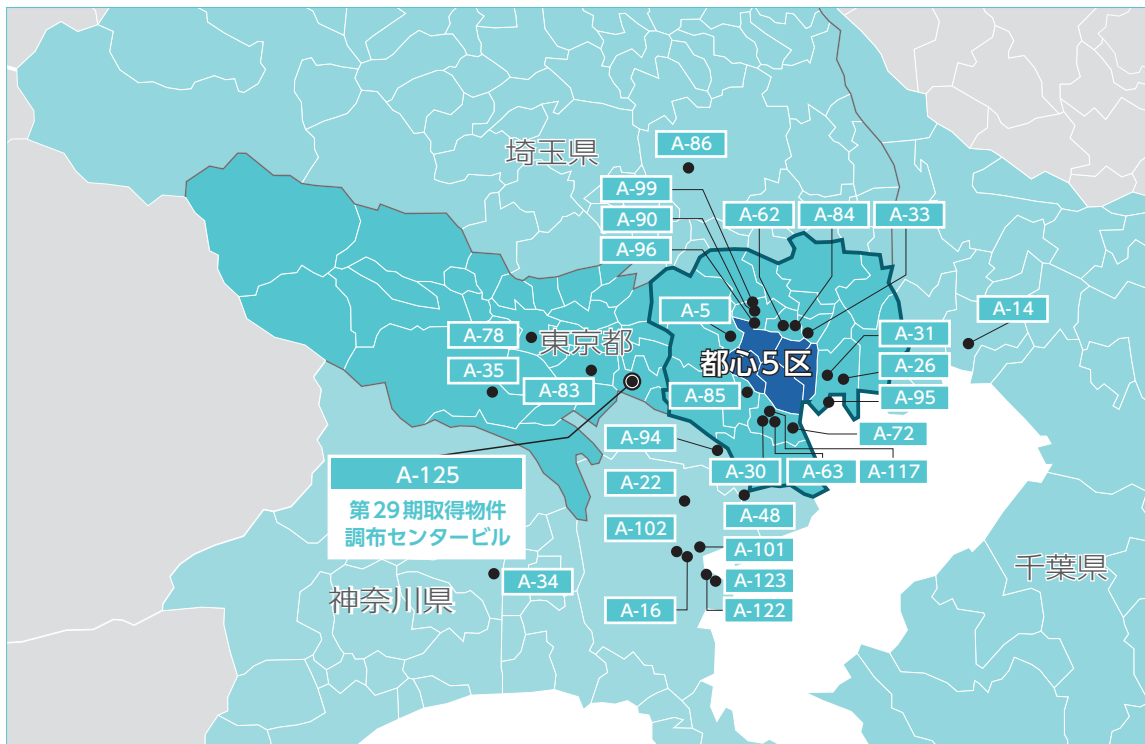




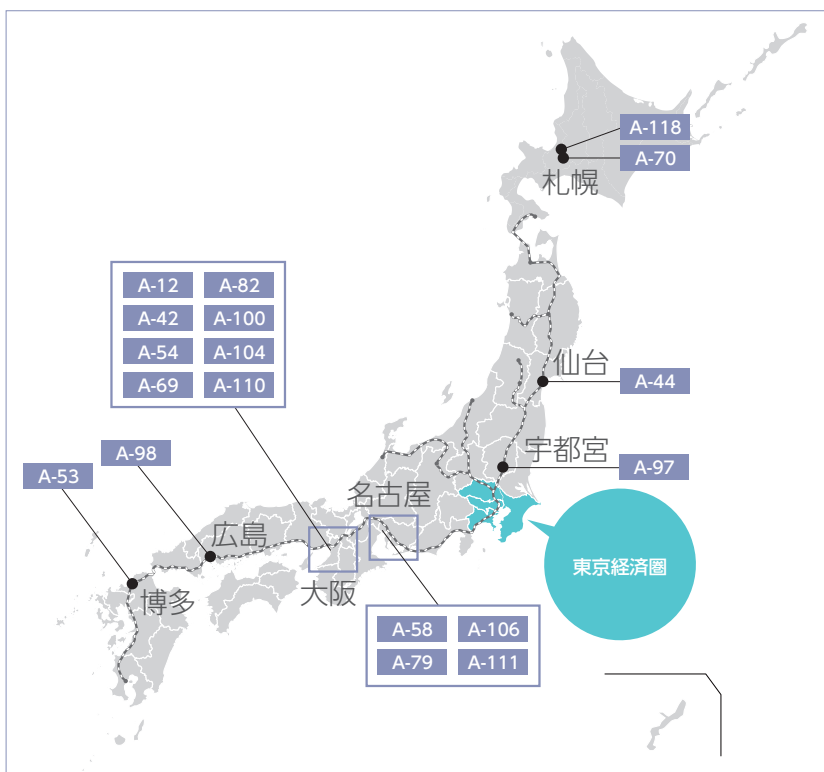
X. 保有物件一覧

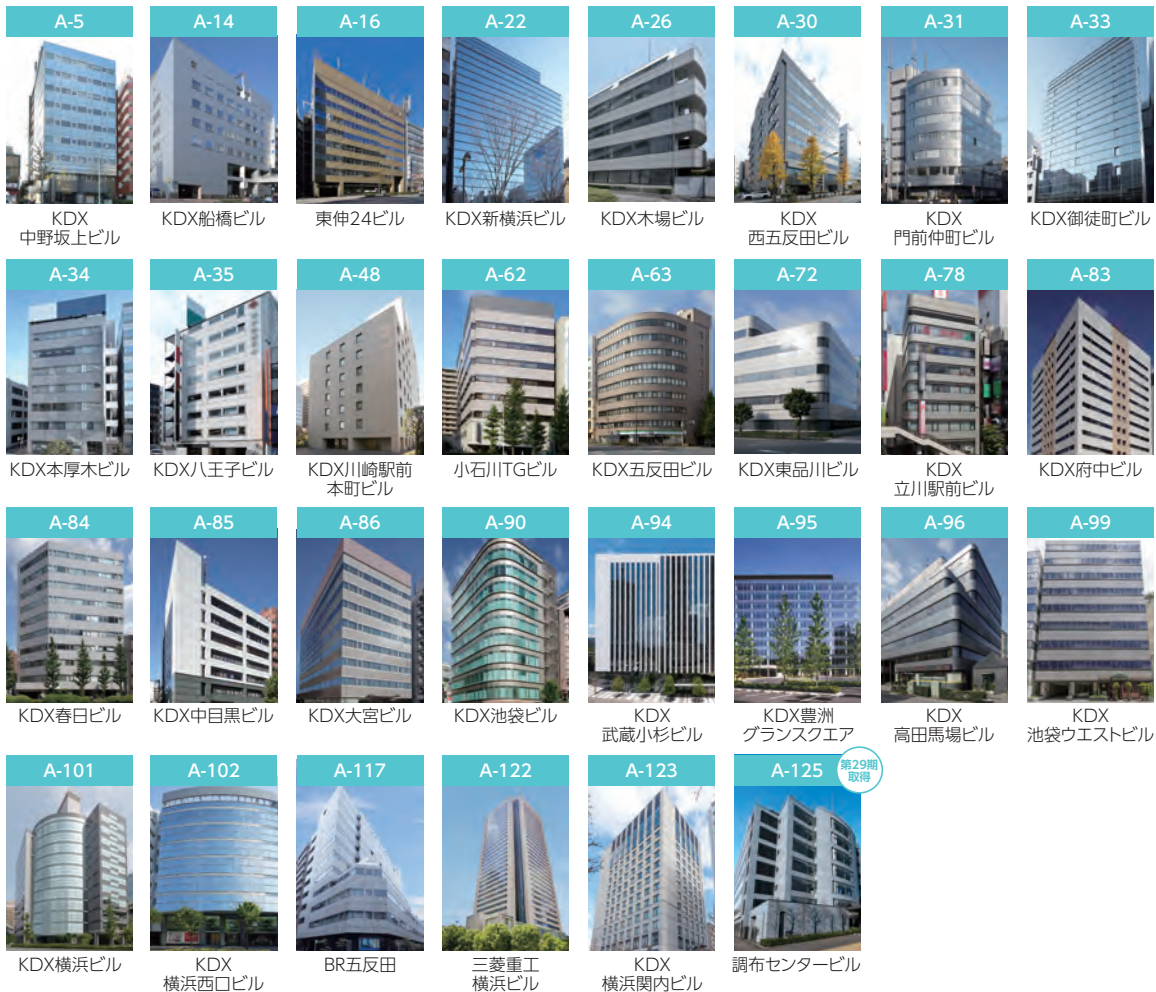
ポートフォリオマップ (2019年10月31日現在)

東京経済圏 (都心5区を除く) **30** 物件



地方経済圏 **18** 物件





オフィスビル(東京経済圏(都心5区))

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^(注1)	建築時期 ^(注2)	稼働率 ^(注3)
オフィスビル	東京経済圏 (都心5区)	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	1974年 4月	100.0%
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1987年 1月	100.0%
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年 6月	100.0%
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0%
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	1988年 9月	100.0%
		A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年 2月	100.0%
		A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	2006年10月	100.0%
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1991年11月	100.0%
		A-68	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	1984年 1月	100.0%
		A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11月	100.0%
		A-74	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	2002年11月	100.0%
		A-87	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	2,200	1995年 7月	100.0%
		A-107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区	3,600	1991年 8月	100.0%
		A-108	ぺんてるビル	東京都中央区	3,350	1990年11月	100.0%
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区	3,829	1992年 5月	100.0%
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区	1,350	1985年 3月	100.0%
		A-121	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2008年11月	98.2%
		A-7	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11月	100.0%
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999年 9月	100.0%
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年 2月	100.0%
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年 7月	100.0%
		A-89	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1985年10月	100.0%
		A-91	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	1993年 3月	100.0%
		A-109	KDX浜松町センタービル	東京都港区	3,950	1985年12月	100.0%
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	15,550	2013年10月	100.0%
		A-115	アーク森ビル	東京都港区	4,169	1986年 3月	100.0%
		A-116	KDX西新橋ビル	東京都港区	8,400	1992年 8月	100.0%
		A-124	KDX浜松町プレイス	東京都港区	20,700	2015年 2月	100.0%
		A-8	KDX神田北口ビル	東京都千代田区	1,950	1993年 5月	100.0%
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年 5月	100.0%
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1990年 3月	100.0%
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1982年 8月	100.0%
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1988年 3月	100.0%
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	1994年 5月	100.0%
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	2008年 3月	100.0%
		A-92	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	1973年12月	100.0%
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年 1月	100.0%
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10月	100.0%
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年 8月	100.0%
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	1990年 7月	100.0%
		A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年 5月	100.0%
		A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990年 3月	100.0%
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区	1,900	1990年 3月	100.0%
		A-93	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	1994年 1月	100.0%
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985年11月	100.0%
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年 1月	100.0%
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	東京都渋谷区	3,500	2003年12月	100.0%
		A-120	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	1991年 8月	100.0%
オフィスビル(東京経済圏(都心5区)) 小計(48物件)					216,730	—	99.9%

オフィスビル(東京経済圏(都心5区を除く))

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^(注1)	建築時期 ^(注2)	稼働率 ^(注3)
オフィスビル	東京経済圏 (都心5区を除く)	A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年 8月	98.2%
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年 4月	100.0%
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年 9月	100.0%
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年 9月	95.0%
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10月	100.0%
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1992年11月	100.0%
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年 9月	100.0%
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年 6月	100.0%
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年 5月	70.6%
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12月	100.0%
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	1985年 2月	100.0%
		A-62	小石川ITGビル	東京都文京区	3,080	1989年11月	100.0%

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^(注1)	建築時期 ^(注2)	稼働率 ^(注3)
オフィスビル	東京経済圏 (都心5区を除く)	A-63	KDX五反田ビル	東京都品川区	2,620	1988年 4月	100.0%
		A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年 1月	100.0%
		A-78	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年 2月	100.0%
		A-83	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1996年 3月	100.0%
		A-84	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	1992年 6月	100.0%
		A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	100.0%
		A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	1993年 4月	100.0%
		A-90	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	2009年 3月	100.0%
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	2013年 5月	100.0%
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	2008年 4月	100.0%
		A-96	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	1988年10月	100.0%
		A-99	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934	1988年 7月	100.0%
		A-101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1994年 3月	100.0%
		A-102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市	2,750	1988年10月	100.0%
		A-117	BR五反田	東京都品川区	2,200	1991年 9月	100.0%
A-122	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市	14,720	1994年 2月	100.0%		
A-123	KDX横浜関内ビル	神奈川県横浜市	9,500	2007年 9月	100.0%		
A-125	調布センタービル	東京都調布市	8,700	1995年 1月	100.0%		
オフィスビル(東京経済圏(都心5区を除く)) 小計(30物件)					127,612	—	99.3%

オフィスビル(地方経済圏)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^(注1)	建築時期 ^(注2)	稼働率 ^(注3)
オフィスビル	地方経済圏	A-12	ポルトラス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年 9月	97.3%
		A-42	KDX烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	100.0%
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	1984年 2月	100.0%
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1973年 6月	98.5%
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	1994年 7月	100.0%
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋	7,550	2009年 4月	100.0%
		A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	2009年 7月	100.0%
		A-70	KDX札幌ビル	北海道札幌市	2,005	1989年10月	100.0%
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋	7,327	1986年 4月	100.0%
		A-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	2009年 7月	100.0%
		A-97	KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,350	1999年 2月	100.0%
		A-98	KDX広島ビル	広島県広島市	1,300	1990年 1月	96.6%
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市	13,000	1992年 6月	99.0%
		A-104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	2009年12月	96.1%
		A-106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋	5,900	1992年 8月	100.0%
		A-110	KDX新大阪ビル	大阪府大阪市	4,550	1992年 5月	100.0%
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	愛知県名古屋	3,500	2006年 9月	100.0%
		A-118	KDX札幌北口ビル	北海道札幌市	1,800	1992年 9月	100.0%
オフィスビル(地方経済圏) 小計(18物件)					77,312	—	99.2%
オフィスビル 合計(96物件)					421,655	平均築年数23.9年	99.5%

その他

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^(注1)	建築時期	稼働率 ^(注3)
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	—	100.0%
その他 小計(1物件)					2,880	—	100.0%
ポートフォリオ 総計(97物件)					424,535	平均築年数23.9年	99.5%

投資有価証券

種別	投資有価証券の名称	裏付資産名称	裏付資産所在地	投資有価証券出資価格 (百万円) ^(注1)	裏付資産建築時期
投資 有価証券	合同会社KRF43匿名組合出資持分 ^(注4)	新宿サンエービル	東京都新宿区	1,107	1979年12月
投資有価証券(1件)合計				1,107	

(注1) 取得(出資)価格は、本投資法人が取得した各不動産、各信託受益権等の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含み、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。

(注2) 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、2019年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数点第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。

(注3) 稼働率は、2019年10月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。小計・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。また、ペンをビルについては、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、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基に算出しています。

(注4) 前記地図及び写真には、本投資法人保有の投資有価証券を含みません。

ウェブサイトのご紹介

「個人投資家の皆様へ」ページをリニューアルしました！
各ページへアクセスしやすいデザインに一新しています。



1 個人投資家の皆様へ

本投資法人の情報やイベント情報、バーチャルツアーなどポイントを絞ってご案内しています。



皆様からのアクセスをお待ちしています！



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



2 本投資法人について

中規模オフィスビルの特徴や本投資法人の運用の特徴などをわかりやすくご説明しています。



3 イベント関連・参加情報

個人投資家説明会の参加実績をご紹介します。説明会の様子や説明会で使用した資料をご覧いただけます。



4 バーチャルツアー

本投資法人の保有物件について、リニューアル工事実績の紹介動画や360度バーチャル画像でビルの外観や内部の様子をご覧いただくことができます。

