

# ケネディクス・オフィス投資法人

## 第31期 決算・運用状況のご報告

【資産運用報告】2020年5月1日～2020年10月31日



KENEDIX

**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。

また、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、**持続可能な社会**の実現を目指した**サステナビリティ**の向上を重要な経営課題の一つと位置付けています。

## 東京経済圏

東京経済圏の  
投資比率<sup>(注1)</sup>

81.4%

## 中規模 オフィスビル

中規模  
オフィスビルの  
投資比率<sup>(注1)</sup>

84.0%

## 積極的な 環境認証・評価の取得

認証・評価取得  
物件数<sup>(注2)</sup>

42<sup>物件</sup>

延床面積割合

56.8%

投資主利益の最大化を目指す

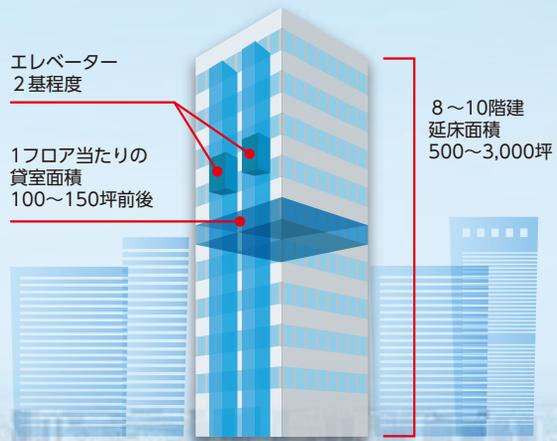
持続可能な  
環境への貢献

## 目次 CONTENTS

ケネディクス・オフィス投資法人の特徴	2
第31期(2020年10月期)の実績と今後の取組み	4
トップメッセージ	6
ESGの取組み	10
資産入替戦略	12
財務戦略	14
財務情報	
I. 資産運用報告	15
II. 貸借対照表	40
III. 損益計算書	42

IV. 投資主資本等変動計算書	43
V. 注記表	44
VI. 金銭の分配に係る計算書	53
VII. 監査報告書	54
VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	56
投資家・保有物件情報	
IX. 投資主インフォメーション	58
X. ポートフォリオマップ(2020年10月31日現在)	60
XI. 第20期(2015年4月期)以降の取得物件写真	62

# 東京経済圏の 中規模オフィスビルの 特徴と魅力



豊富な物件数

**83.0%**

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%<sup>(出所<sup>1)</sup>注3)</sup>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。

高い流動性

**61.8%**

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61.8%（10億円以上100億円未満の売買取引件数の割合）<sup>(出所<sup>2)</sup></sup>と比較的売買が活発です。

厚みのある  
テナント層

**92.2%**

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%<sup>(出所<sup>3)</sup></sup>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。

良好な  
賃貸需給環境

**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）は82%<sup>(出所<sup>4)</sup></sup>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31期末（2020年10月31日現在））。  
 (注2) 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（2020年11月30日現在）。  
 (注3) 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～2020年度）」（2020年度は10月末まで）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2020年1月10日付「【東京23区】オフィスピラミッド2020」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31期 (2020年10月期) 1口当たり分配金

# 15,384円

前期比 **+6.7%** 予想比<sup>(注)</sup> **+6.1%**

(注) 2020年6月15日時点

## 第31期 (2020年10月期) の実績

### 資産規模

# 4,437億円

資産入替を通じて  
109億円増加しました

### 不動産等売却益

# 10.5億円

物件売却により、第32期 (2021年4月期) も  
11.2億円の計上を見込んでいます

### 圧縮積立金残高

# 34.9億円<sup>(注)</sup>

一時的な収入の減少等に備え、  
分配金の安定化に活用します

### 稼働率

# 98.1%

新型コロナウイルス感染症の影響が残るものの、  
稼働率の変動は概ね想定内で推移しています

### テナント入替時の 月額賃料増加額

# 6.2百万円

新規入居の90%以上で  
賃料水準が上昇しています

### 賃料改定による 月額賃料増加額

# 7.0百万円

コロナ禍の下での早期交渉が奏功し  
一定の増額改定成果に繋がりました

### 有利子負債平均金利

# 0.94%

平均借入期間を維持しながら、  
金利コストの削減に取り組んでいます

### 有利子負債比率 (LTV)

# 43.9%

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

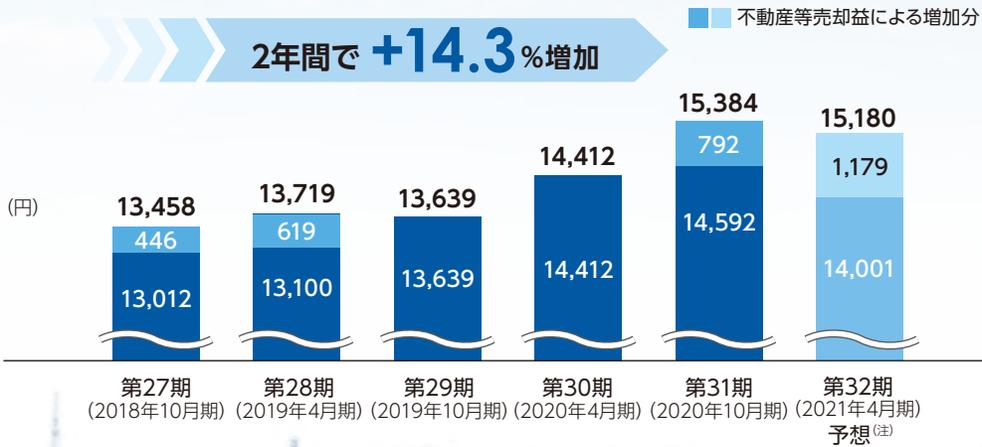
### 格付の状況

# AA- (安定的)

株式会社日本格付研究所 (JCR) より、  
引続き高い格付を付与されています

(注) 貸借対照表の期末残高に、当該期における金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金繰入額を加算しています。

## 1口当たり分配金の推移



(注)一定の前提条件の下に算出した2020年12月14日現在の予想です。

## 今後の取組み

### 1 外部成長

売買マーケットの動向を注視しながら、  
資産入替と優良な  
取得機会の発掘に注力し、  
持続的な成長を目指す

### 2 内部成長

オフィス賃貸マーケットの  
動向を見据えながら、  
機動的なリーシングと需要の  
多様化に対応した運用を行う

### 3 財務戦略

金融機関との  
良好な関係を維持しながら、  
更なる金利コスト削減と  
返済期限の分散化に注力する

### 4 ESG

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

## 新型コロナウイルス感染症の影響下、 第31期は機動的かつ柔軟な資産運用により 分配金は修正予想比304円増を達成

当期(第31期(2020年10月期))の1口当たり分配金は15,384円となり、予想分配金<sup>(注)</sup>の15,080円に対し+304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協働により戦略的な資産入替を実施しました。具体的には、三井不動産グループとの相互売買により、都心・築浅である新橋M-SQUARE Brightを取得すると同時に、築年数が相応に経過した都内保有ビル3物件を譲渡し、改修費等の将来的な増加リスクを抑制しています。取得した新橋M-SQUARE Brightは、都内主要駅へのアクセスに優れる新橋駅至近に立地し視認性にも優れていることに加え、2018年竣工と築浅で最新鋭の設備を備えたグレードの高い中規模オフィスビルです。本取引の主な効果としては、1口当たり分配金が中長期想定で期当たり140円増加したこと、平均築年数の若返りが図れたこと、そして不動産等売却益を2期に渡って計上したことが挙げられます。これにより、当期末(2020年10月31日)現在で98物件、資産規模4,437億円のポートフォリオとなり、コロナ禍においても持続的な外部成長を実現しています。

内部成長に関しては、新型コロナウイルス感染症の拡大による影響が懸念されていますが、本投資法人のオフィスビル稼働率については4月の緊急事態宣言下においてリーシング活動が実質的に停止し、空室区画の埋め戻しに遅れが生じたものの、当期末で98.1%と引き続き高い水準を維持しています。テナント退去率は、KDX横浜関内ビルの大口テナントが退去したこと等により、前期(2020年4月期)の3.3%から当期は7.0%へ上昇しました。足許においては、新型コロナウイルスの感染症拡大の影響により、業績が悪化したテナントやリモートワークの導入に伴いオフィスを縮小移転するテナントからの解約が増加していますが、

(注) 2020年6月26日時点

“ 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

その一方で、新型コロナウイルス感染症拡大前からの拡張移転ニーズが顕在化したことによる入居も一定程度進んでおり、フリーレントの長期化は伴うものの、契約ベースでの稼働率は一定程度維持できるものと予想しています。

テナントの入替による当期の月額賃料増加額は620万円となり、新規入居の90%以上で賃料水準が上昇しています。今後も退去率の上昇により、一時的に稼働率は低下するものと見込まれますが、新規入居テナントとの成約賃料水準については、新型コロナウイルス感染症拡大前の水準を維持している物件も多く、テナントの入替による賃料単価の上昇が今後もある程度進むものと前向きに捉えています。

テナントとの賃料改定においては、契約更新を迎えるテナントに対する早期からの増額交渉も功を奏して、当期の賃料改定による増加額は月額で700万円と、一定の成果を上げています。

懸念されていた新型コロナウイルス感染症拡大に伴うテナントからの賃料減免要請については、6月以降の経済活動の再開と共に沈静化に向かい、対応の必要性を認めた一部の店舗テナントには期間限定の賃料減額等を実施したものの、そのポートフォリオ全体の収益に対する影響は

極めて限定的であったと認識しています。

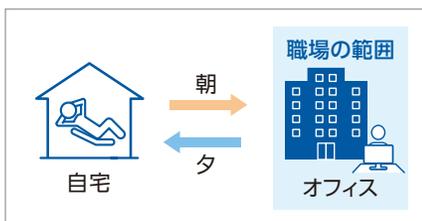
財務戦略についても、安定的な財務体質を堅持しています。コロナ禍の当期においても低金利環境を活かした借換えの実施により、平均残存年数を維持しながら金利コストを削減し、当期末の有利子負債の平均金利は、0.94%まで低下しました。有利子負債比率(LTV)は当期末43.9%と、引き続き保守的な水準を維持しています。

ESGに関する取組みにも引き続き注力し、新規に取得した新橋M-SQUARE Brightを含めた3物件で、CASBEE不動産評価認証を取得しました。これにより、環境認証等を取得した物件の延床面積割合は、2020年11月末時点で56.8%となっています。また、2020年10月には本投資法人2回目となるグリーンボンドを発行しています。さらに、入居テナントに対して除菌効果のあるマスクスプレーを資産運用会社の費用にて配布するなど、マスク着用の励行や入居テナントとの関係性の強化を図っています。

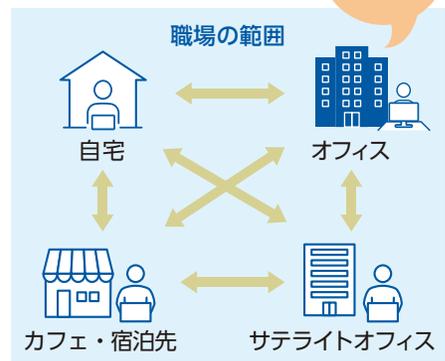
## ■ オフィスニーズの変化についての考え方

- 新型コロナウイルス感染症拡大によるリモートワークの普及により、在宅勤務が定着
- 働き方の柔軟化と働く場所の多様化が加速し、メインオフィスの機能と在り方が変化

### オフィスに求められる機能の変化



リモートワークの普及  
働き方改革



## リモートワークの普及と働き方改革の推進に伴いますます多様化するオフィスニーズに対応した取組みを推進

新型コロナウイルス感染症拡大の動向は予測を許さない状況ですが、業績悪化やリモートワークの導入による解約が増加している状況の下では、ウィズコロナ、アフターコロナを意識したオフィスニーズの変化を注視し、新しい時代に適した資産運用を行う必要があります。

コロナ禍により急速に普及したリモートワークと国を挙げて推進した働き方改革によって、毎朝決まった時間にワーカーが一斉にオフィスに向かい、決まった時間に帰宅するというワークスタイルが変化しつつあり、おそらく今後は、メインオフィスのほかに自宅や宿泊先、サテライトオフィスのように働く場所が分散し、ワーカーがその日の業務内容や都合に合わせて働く場所と時間を選択するようになるものと予測されます。

在宅勤務の定着化等により中長期的にオフィスニーズが変化すると、従来の賃貸手法のままでは、空室率の上昇や収益性の低下を招くことが懸念されます。また、コロナ禍において、企業を取り巻くビジネス環境が変化するスピードが加速すると、会社の業績や成長に合わせてオフィスを機動的に移転・拡張・縮小したいと考える企業が増加する可能性があります。そのため、オフィスビルの貸主としても、オフィス機能の変化に対応した、柔軟な賃貸手法の構築が必要になると考えています。

本投資法人では、そのような多様化するオフィスニーズに対する取組みの一環として、まとまった空室が発生したKDX 飯田橋ビルにおいて、ABW (Activity Based Working/アクティビティ・ベースド・ワーキング) の考え方と柔軟な賃貸借契約を取り入れた内装・家具付きのオフィス

賃貸を企画しており、2021年春の賃貸開始を目指して準備中です。入居企業にとっては入退去費用と手間が最小限になるメリットがあり、移転に伴うコストを省略できる見合い分を通常賃料に上乗せした賃料設定により賃貸できるものと考えており、機動性を維持したいと考える企業の移転ニーズも取り込むことが可能になると考えています。

## 新型コロナウイルス感染症収束後のオフィスマーケットを睨んだ機動的かつ柔軟な運用を継続して行うことにより投資主価値の持続的な成長を目指す

本投資法人は、このようにオフィスニーズの変化に伴う成長機会を積極的に捉え、強固で収益性のあるポートフォリオの構築・運営を推進することで、持続的な成長を目指します。

外部成長については、新型コロナウイルス感染症の収束後においても厳しい取得環境が続くことが予想されますが、売買マーケットの動向を注視しながら資産入替と優良な取得機会の発掘に注力し、持続的な成長を目指してまいります。

内部成長については、変動するオフィス賃貸マーケットの動向を見据えながら、機動的なリーシングとオフィスニーズの多様化に対応した柔軟な運用を行ってまいります。

財務戦略では、金融機関との良好な関係を維持しながら、更なる金利コストの削減と返済期限の分散化に注力してまいります。

ESGについては、引き続き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ます。

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、投資主利益の最大化を目指してまいります。

## ケネディクス・グループのマテリアリティ

資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社は、ケネディクス・グループがステークホルダーや社会とともに持続的に成長していくために、特に取り組んでいくべきマテリアリティ(重要課題)を設定しました。マテリアリティごとの具体的な取組みを行っていくことで、事業活動と社会の両面における課題解決を目指します。また、マテリアリティへの対応を通じて、SDGs(持続可能な開発目標)への貢献も目指します。

重要テーマ	マテリアリティ	関連するSDGs
持続可能な環境への貢献	エネルギー消費量・CO <sub>2</sub> 排出量の削減 水消費量・廃棄物量の削減 環境配慮のためのテナントとの協働	6 安全な水とトイレを世界中に 7 エネルギーにアクセス可能な持続可能なエネルギー 12 つくばる責任 13 気候変動に具体的な対策を
多様な社会への貢献	環境や社会に配慮した不動産の提供 レジリエンスの向上 少子高齢化社会への対応	3 すべての人に健康と福祉を 9 産業と技術革新の基盤をつくろう 11 住み続けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を
ステークホルダーへの責任	顧客満足度の向上 コミュニティへの貢献 利益相反の防止	11 住み続けられるまちづくりを 16 平和と公正をすべての人に
魅力ある職場の実現	人材の確保・開発・維持 従業員の健康と快適性 ダイバーシティと機会均等	3 すべての人に健康と福祉を 4 質の高い教育をみんなに 5 ジェンダー平等を實現しよう 8 働きがいも経済成長も 10 人や国の不平等をなくそう
規律ある組織体系の構築	コンプライアンス リスクマネジメント 責任投資へのコミットメント	16 平和と公正をすべての人に 17 パートナーシップで目標を達成しよう

## 環境認証等の取得状況 (2020年11月30日現在)

### GRESB リアルエステイト評価



- 4スター(最高位に次ぐ評価)獲得
- 9年連続Green Star取得

### CASBEE 不動産評価認証の取得



- Sランク(最高評価): 10物件
- Aランク: 11物件 合計 21物件

### DBJ Green Building認証



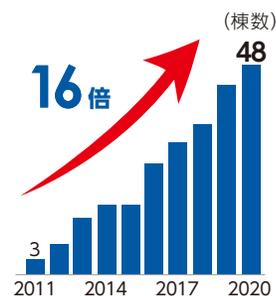
- 最上位「five stars」を受けたKDX虎ノ門一丁目ビル等、本認証取得数は合計25物件

### BELS評価



- 2014年にKDX武蔵小杉ビルがJ-REITとして初の3つ星評価取得
- 合計2物件で本評価を取得

### 環境認証等取得推移 (注1)



### 環境認証等取得状況 (注2)

**42 物件**  
延床面積割合  
**56.8%**

(注1) 1棟のビルが複数の環境認証・評価を取得している場合は、名寄せせず各々集計対象としています。

(注2) 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。

## グリーンボンドの発行

サステナビリティへの取組み強化と共に、ESG投資に積極的な投資家層への機会の提供と、国内グリーンボンド市場の発展に貢献するため、2020年10月、昨年に引き続いて2回目となるグリーンボンドを発行しました。



## 自転車シェアリングにおける社会協力

自転車シェアリングのサイクルポート（自転車置き場）として、保有6物件の敷地の一部を提供しています。  
コロナ禍の、利用ニーズが更に高まる本事業への協力により、テナント従業員や地域住民の利便性向上に貢献しています。



## AEDの設置

AED（自動体外式除細動器）の設置に積極的に取り組んでおり、保有物件の棟数ベースで約99%導入済です。（2020年11月30日現在）  
AEDステッカーの掲示や行政マップ等への登録を行うことにより、テナント従業員だけでなく、来訪者や地域住民の方々にもご利用いただけるようになっていきます。  
今後も、第三者との共同所有物件について順次導入が図られるよう取り組んでいきます。



## 国連UNHCR協会の活動支援

難民支援のための募金活動（国連難民支援キャンペーン）の場所として保有物件の共用部スペース等の無償提供や、保有物件に設置している「デジタルサイネージ」を活用した難民支援動画の無償放映等、国連の難民支援機関UNHCRの日本における公式支援窓口である国連UNHCR協会の活動を支援しています。



## 新型コロナウイルス感染症への対応

### 安全対策の啓蒙や消毒剤の設置

保有物件において、安全対策の啓蒙や消毒剤の設置を行い、入居テナント従業員や来館者を介する、ビル内での感染拡大防止に努めています。



### マスクスプレー配布

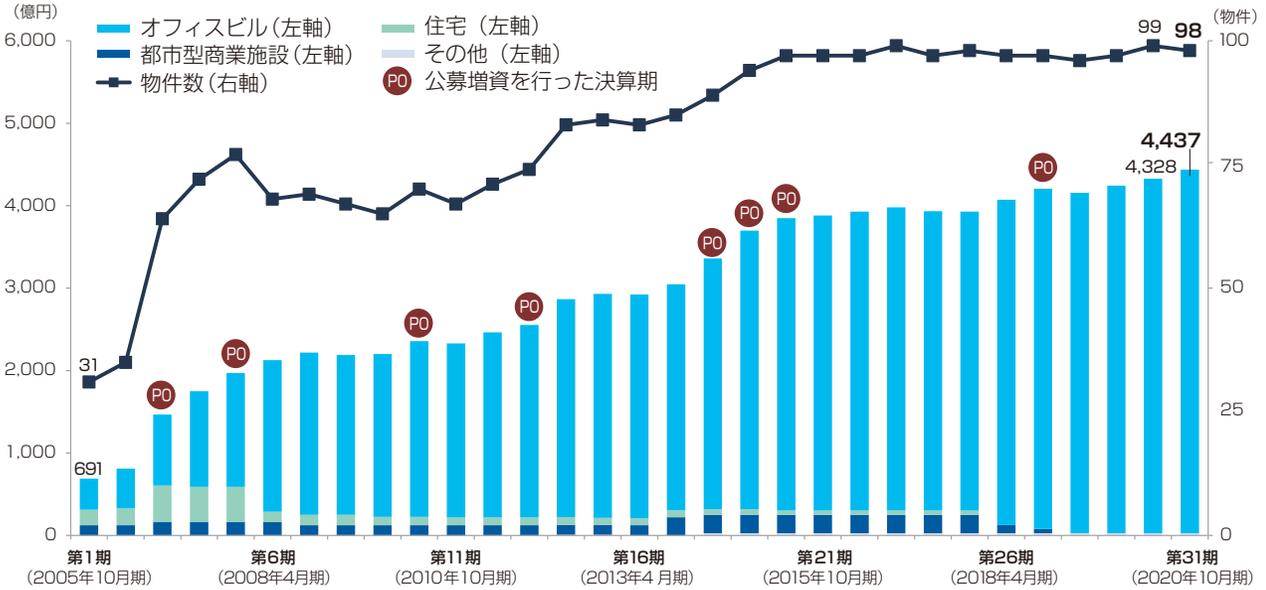
単独所有物件の入居テナントに対して、除菌効果等のある「マスクスプレー」を資産運用会社の費用負担で配布し、マスク着用の励行や入居テナントとの関係性強化を図っています。



# 資産入替戦略

## 資産規模及び保有物件数の推移

資産入替と優良な取得機会の発掘を基本方針とし、第31期末(2020年10月31日)現在の資産規模は98物件、4,437億円まで成長しています。



## 第21期 (2015年10月期) 以降の資産入替実績

第21期 (2015年10月期) 以降、築年数・収益性・含み損益等を総合的に判断し、戦略的な資産入替実績を着実に積み上げています。

第21期 (15/10期)	第22期 (16/4期)	第23期 (16/10期)	第24期 (17/4期)	第25期 (17/10期)	第26期 (18/4期)
KDX浜松町センタービル	KDX名古屋日銀前ビル	KDX新日本橋駅前ビル	BR五反田 (区分所有権・一部借地)	KDX札幌北口ビル	三菱重工横浜ビル (準共有持分)
KDX新大阪ビル	KDX虎ノ門一丁目ビル	KDX日本橋江戸通ビル	アーク森ビル (区分所有権)	KDX渋谷南平台ビル	KDX横浜関内ビル
名古屋日興証券ビル	KDX虎ノ門ビル		ビュレックス虎ノ門	KDX新横浜381ビル	KDX池尻大橋ビル
KDX乃木坂ビル	虎ノ門東洋ビル		KDX六本木228ビル		KDX新横浜214ビル
			KDX五番町ビル		レジデンスシャルマン月島住宅
			KDX神田三崎町ビル		

# 第31期 (2020年10月期) の資産入替のポイントとその効果

## 第31期 取得

新橋M-SQUARE Bright



## 第31期 譲渡

KDX日本橋本町ビル KDX日本橋江戸通ビル



## 第32期 譲渡

KDX新日本橋ビル



資産入替

### ■ 資産入替のポイント

- スポンサーとの協働により、希少性の高い、都心・築浅物件を取得
- 築年数が相応に経過した3物件の譲渡により、改修費等の将来的な増加リスクを抑制
- 不動産等売却益を2期に渡って計上し、コロナ禍の下での分配金引上げと内部留保の積み増しを見込む

### 効果

平均築年数の  
低下 (注1)

**-28.8年**

不動産等売却益の確保 (注2)

第31期 (2020年10月期) **+10億円**  
第32期 (2021年4月期) **+11億円**

不動産等売却益による  
分配金の引上げ (注3)

**+792円/口**

(注1) 2020年6月30日時点における取得物件の築年数から、譲渡物件の取得価格による加重平均築年数を差し引いた値を記載しています。  
(注2) 不動産等売却益の数値は、帳簿価額と売却経費等に基づく値です。  
(注3) 第31期分配金への影響額を記載しています。なお第32期についても不動産等売却益による、一定の分配金増加を見込んでいます。

## 第27期 (18/10期)

KDX浜松町  
プレイス



相互  
売買

フレーム神南坂  
(準共有持分49%)  
商業



KDX浜松町  
第2ビル



## 第28期 (19/4期)

フレーム神南坂  
(準共有持分51%)  
商業



## 第29期 (19/10期)

KDX調布ビル  
(区分所有権)



## 第30期 (20/4期)

土佐堀プライム



KDX神田駅前ビル



## 第31期 (20/10期)

新橋M-SQUARE  
Bright



相互  
売買

KDX  
日本橋本町ビル



KDX  
日本橋江戸通ビル



## 第32期 (21/4期)

KDX  
新日本橋ビル



取得価格合計

取得  
18物件  
1,310  
億円

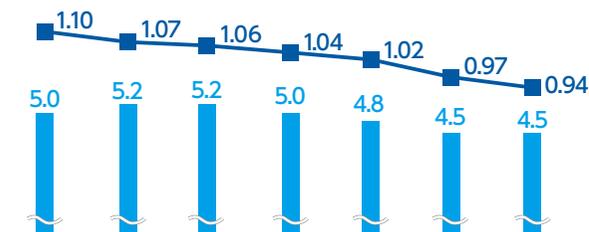
譲渡  
18物件  
746  
億円

## 有利子負債の調達状況

金融環境の動向に留意しながら、借換時の金利コスト削減に引き続き取り組んでいます。

### 有利子負債の平均金利・平均残存年数の推移 (注)

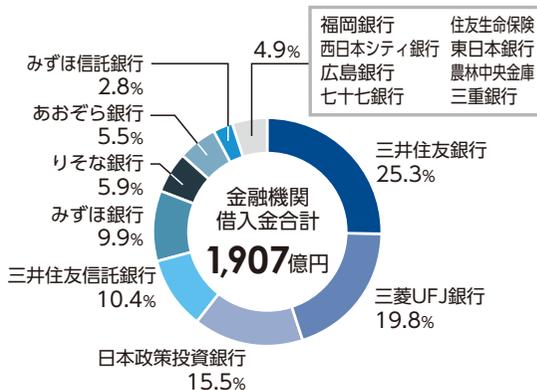
- 平均金利 (融資実行手数料を含む) (%)
- 平均残存年数 (年)



第25期 (2017年10月期末) 第26期 (2018年4月期末) 第27期 (2018年10月期末) 第28期 (2019年4月期末) 第29期 (2019年10月期末) 第30期 (2020年4月期末) 第31期 (2020年10月期末)

(注) 平均金利及び平均残存年数は各期末時点の金利及び残存年数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 (平均金利は小数点第3位を四捨五入、平均残存年数は小数点第2位を四捨五入)。

### 第31期 (2020年10月期) 末金融機関別借入状況 取引金融機関16社



金融機関借入金合計  
1,907億円

## 財務体質の安定性に関する主な指標 (第31期 (2020年10月期) 末)

手元流動性を意識しながら、保守的な運営による安定的な財務体質を維持します。

有利子負債比率 (LTV) (注1)	金利固定化比率 (注2)	格付の状況
45%を目標に安定的な財務体質を堅持	金利上昇リスクへの備えを継続	株式会社日本格付研究所 (JCR)
<b>43.9%</b>	<b>93.0%</b>	<b>AA-</b> (安定的)

(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。

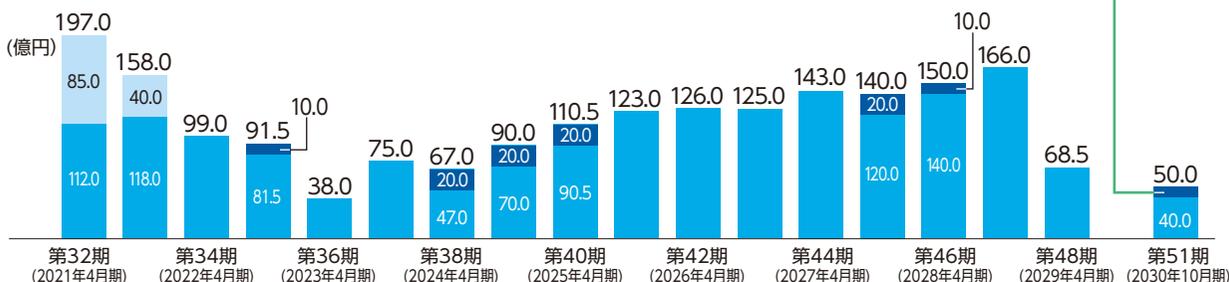
(注2) 金利スワップによる金利固定化分を含みます。

## 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 (2020年10月31日現在)

- 長期借入金 1,782.5 億円
  - 短期借入金 125.0 億円
  - 投資法人債 110.0 億円
- 有利子負債合計 2,017.5 億円



第12回無担保投資法人債 (グリーンボンド) 10億円を2020年10月に発行しました。

# 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27期	第28期	第29期	第30期	第31期
		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	自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日
営業収益	百万円	15,420	15,212	15,027	15,272	16,714
(うち賃貸事業収益)	百万円	14,802	14,595	14,959	15,215	15,583
営業費用	百万円	8,271	8,039	8,199	8,132	8,380
(うち賃貸事業費用)	百万円	7,105	6,880	7,092	7,008	7,086
営業利益	百万円	7,148	7,172	6,828	7,140	8,334
経常利益	百万円	6,109	6,179	5,845	6,177	7,311
当期純利益	(a) 百万円	6,107	6,178	5,844	6,175	7,310
総資産額	百万円	437,221	436,753	439,773	447,707	459,719
(対前期比)	(b) %	(+3.4)	(△0.1)	(+0.7)	(+1.8)	(+2.7)
有利子負債額	百万円	183,050	182,050	185,050	192,050	201,750
(対前期比)	(c) %	(△1.5)	(△0.5)	(+1.6)	(+3.8)	(+5.1)
純資産額	百万円	229,313	229,440	229,276	229,589	230,665
(対前期比)	(d) %	(+7.3)	(+0.1)	(△0.1)	(+0.1)	(+0.5)
出資総額	百万円	220,970	220,970	220,970	220,970	220,970
(対前期比)	%	(+7.2)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(e) □	428,510	428,510	428,510	428,510	428,510
1口当たり純資産額	(d)/(e) 円	535,141	535,437	535,054	535,786	538,295
分配総額	(f) 百万円	5,766	5,878	5,844	6,175	6,592
1口当たり分配金額	(f)/(e) 円	13,458	13,719	13,639	14,412	15,384
(うち1口当たり利益分配金)	円	13,458	13,719	13,639	14,412	15,384
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率 (年換算)	(注1,注2) %	1.4 (2.8)	1.4 (2.9)	1.3 (2.6)	1.4 (2.8)	1.6 (3.2)
自己資本利益率 (年換算)	(注2,注3) %	2.8 (5.5)	2.7 (5.4)	2.5 (5.1)	2.7 (5.4)	3.2 (6.3)
期末自己資本比率	(d)/(b) %	52.4	52.5	52.1	51.3	50.2
(対前期比増減)	%	(+1.9)	(+0.1)	(△0.4)	(△0.9)	(△1.1)
期末有利子負債比率	(c)/(b) %	41.9	41.7	42.1	42.9	43.9
(対前期比増減)	%	(△2.1)	(△0.2)	(+0.4)	(+0.8)	(+1.0)
配当性向 (注4)	(f)/(a) %	94.4	95.1	99.9	99.9	90.1
【その他参考情報】						
投資物件数	件	97	96	97	99	98
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	471,041.45	468,528.20	480,328.18	488,127.53	488,010.71
期末稼働率	%	99.1	99.2	99.5	99.5	98.1
当期減価償却費	百万円	2,358	2,369	2,419	2,470	2,523
当期資本的支出額	百万円	925	1,231	1,426	1,485	1,251
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	10,055	10,084	10,287	10,676	11,019
FFO (Funds from Operation) (注6)	百万円	7,934	7,983	8,265	8,646	8,776
1口当たりFFO (注7)	円	18,516	18,630	19,287	20,178	20,480

(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27期は184日、第28期は181日、第29期は184日、第30期は182日、第31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（2020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（2020年10月期）における我が国の経済は、2020年第1～2四半期に新型コロナウイルスの感染拡大及びそれに伴う政府による緊急事態宣言を受け、経済活動が急速に停滞したものの、国内外の経済活動再開や前期の大幅な落ち込みからの反動もあり、2020年7～9月期の実質GDP成長率（2次速報値）は、前期比年率22.9%増加と大幅なプラス成長となりました。

新型コロナウイルス感染症は一進一退の状況が続いているものの、Gotoキャンペーン事業によるサービス消費は高い伸びとなっています。企業設備投資動向については、デジタル化・省力化関連の投資については増加している一方、不急の新規投資などを先送りする動きも見られること等から全体ではマイナスとなっています。また、足元では米中貿易摩擦や新型コロナウイルス感染症拡大に伴う経済停滞の長期化等により、海外経済の不透明感が引き続き内在していることから、海外動向には留意が必要と思われます。

オフィスビル賃貸市場については、都心5区を中心に稼働率、賃料水準共に高い水準を維持していましたが、コロナ禍におけるテレワークの拡大や企業の先行き懸念による固定費の見直し等から減床・縮小等がみられるようになりました。三鬼商事株式会社が公表した2020年10月末時点の東京都心5区の平均空室率は3.93%で、前年比で2.30ポイント上昇、前期末（2020年4月30日）時点との比較では2.37ポイント上昇しました。また、東京都心5区の平均賃料（新築を含みます。）については、2014年1月以降上昇し続けてきましたが、2020年7月を境に低下に転じ、2020年10月末時点では22,434円（一坪当たり）となりました。その他全国の主要都市においても、平均空室率の上昇が確認されるものの、賃料水準は概ね横ばい形で推移しています。

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

#### b. 運用実績

本投資法人は、前期末（2020年4月30日）時点で、合計99物件（取得価格の総額432,835百万円）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（2020年10月期）においては、オフィスビル1物件（新橋M-SQUARE Bright：取得価格16,300百万円）を取得し、2物件（KDX日本橋本町ビル：取得価格4,000百万円、KDX日本橋江戸通ビル：取得価格1,350百万円）を譲渡しました（譲渡価格の総額6,550百万円）。

その結果、当期末（2020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98物件（取得価格の総額443,785百万円）となり、取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル99.4%、その他0.6%となっています。

また、当期末（2020年10月31日）現在のポートフォリオの稼働率は98.1%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（2020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、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けながらも、仲介業者との親密なリレーションによる積極的な新規テナントの誘致や、既存テナントとの良好な関係を活かした増床ニーズの取り込みを行いました。また、オフィスビルの競争力維持・向上を図るべく、専有部照明器具のLED化、外壁の改修、空調設備・エレベーターの更新等も計画的に実施しています。

こうした取り組みを積み重ねてきましたが、新型コロナウイルスの影響による経済活動の停滞等を背景とした、オフィスビル移転検討の一時的凍結等の動きがみられた結果、本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率は、当期末（2020年10月31日）現在において、東京経済圏のオフィスビルで98.0%となり、オフィスビル全体では98.1%になりました。

#### テナント数及びテナント業種の分散による安定的な運用

本投資法人の保有するオフィスビルのエンドテナントの数は、当期末（2020年10月31日）現在、1,115件<sup>(注1)</sup><sup>(注2)</sup>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10.6%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。

<sup>(注1)</sup> 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。

<sup>(注2)</sup> ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末（2020年10月31日）現在、1,116件です。

### (3) 資金調達概要

#### a. 投資法人債の状況

本投資法人は、サステナビリティへの取組みを一層強化すると共に、ESG投資に積極的な投資家層への投資機会の提供により、国内グリーン債券市場の発展に寄与することが可能と考え、2020年10月20日に第12回無担保投資法人債（グリーン債券）（総額1,000百万円、期間10.0年）を発行し、KDX武蔵小杉ビルへの取得資金への充当を目的として調達した借入金（その後の借換えによる借入金を含みます。）の返済資金1,000百万円に充当しました。この結果、当期末（2020年10月31日）現在で投資法人債残高は11,000百万円となっています。

#### b. 借入れの状況

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（2020年10月期）においては期中に返済期日が到来した借入金11,100百万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9,700百万円の借入れを行っています。また、a. 投資法人債の状況に記載のグリーン債券による調達資金1,000百万円により、1,000百万円の期限前弁済を行っています。

その結果、当期末（2020年10月31日）現在で借入金残高は190,750百万円（短期借入金<sup>(注1)</sup> 12,500百万円、長期借入金<sup>(注1)</sup> 178,250百万円）、投資法人債残高は11,000百万円、有利子負債残高は201,750百万円となっています。

なお、当期末（2020年10月31日）現在の変動金利による長期借入金のうち、121,400百万円については、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<sup>(注2)</sup> は93.8%、長期固定化負債比率<sup>(注3)</sup> は93.0%となっています。

これらの結果、当期末（2020年10月31日）の有利子負債の平均残存年数<sup>(注4)</sup> は4.5年となり、当期末の平均金利<sup>(注4)</sup> は0.94%に、有利子負債比率<sup>(注5)</sup> は43.9%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（年率）を含めた利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。平均残存年数は小数第2位を、平均金利は小数第3位を、それぞれ四捨五入して記載しています。

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

また、前期末及び当期末現在の金融機関別の借入金残高等は、以下のとおりです。

(単位：百万円)

借入先	前期末 (2020年4月30日)	当期末 (2020年10月31日)	当期末比率 (%) <sup>(注6)</sup>
株式会社三井住友銀行	46,200	48,200	25.3
株式会社三菱UFJ銀行	34,800	37,800	19.8
株式会社日本政策投資銀行	29,550	29,550	15.5
三井住友信託銀行株式会社	19,900	19,900	10.4
株式会社みずほ銀行	15,900	18,900	9.9
株式会社りそな銀行	11,250	11,250	5.9
株式会社あおぞら銀行	10,550	10,550	5.5
みずほ信託銀行株式会社	4,600	5,300	2.8
株式会社福岡銀行	2,500	2,500	1.3
株式会社西日本シティ銀行	1,700	1,700	0.9
株式会社広島銀行	1,000	1,000	0.5
株式会社七十七銀行	1,000	1,000	0.5
住友生命保険相互会社	1,000	1,000	0.5
株式会社東日本銀行	800	800	0.4
農林中央金庫	800	800	0.4
株式会社三重銀行	500	500	0.3
合計	182,050	190,750	100.0

(注6) 当期末比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

### c. 格付の状況

当期末（2020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－

### d. 発行登録の状況

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を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

上記発行登録書に基づき第10回投資法人債2,000百万円を2019年2月15日に、第12回投資法人債1,000百万円を2020年10月20日に発行しています。

なお、2020年12月8日から2022年12月7日までを発行予定期間とする投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2020年11月30日に提出しています。

## (4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期（2020年10月期）の業績は、営業収益16,714百万円、営業利益8,334百万円、経常利益7,311百万円、当期純利益7,310百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）を適用し、当期末処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第67条の15及び第66条の2の両規定が適用される範囲内である718百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金は15,384円となりました。

## 3.増資等の状況

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

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

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

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

### 【投資証券の取引所価格の推移】

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

（単位：円）

期 決算年月	第27期 2018年10月	第28期 2019年4月	第29期 2019年10月	第30期 2020年4月	第31期 2020年10月
最 高	728,000	795,000	878,000	910,000	649,000
最 低	660,000	672,000	736,000	415,000	522,000

## 4. 分配金等の実績

当期の分配金は1口当たり15,384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（相税特別措置法第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	第30期 自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	第31期 自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日
当期末処分利益総額	6,107,886千円	6,178,677千円	5,844,500千円	6,175,926千円	7,310,459千円
利益留保額	340,998千円	299,949千円	52千円	240千円	718,261千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	5,766,887千円 (13,458円)	5,878,728千円 (13,719円)	5,844,447千円 (13,639円)	6,175,686千円 (14,412円)	6,592,197千円 (15,384円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	5,766,887千円 (13,458円)	5,878,728千円 (13,719円)	5,844,447千円 (13,639円)	6,175,686千円 (14,412円)	6,592,197千円 (15,384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

日本経済は、世界的な新型コロナウイルス感染症の蔓延により、一時停滞しましたが、国内外の経済活動再開に伴い、個人消費、輸出、政府消費等の内需の伸びが大きく寄与し、回復傾向が確認されました。感染拡大防止と社会経済活動再開の両立により、今後も回復傾向が続いていくものと思われませんが、国内外の感染状況の動向には引き続き注意が必要です。また、財政出動、「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」政策を含めた金利動向、地政学リスクへの懸念等、様々な事象にも留意が必要と考えられます。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した2020年10月末時点の東京都心5区の平均空室率は3.93%と前年比で2.30ポイント上昇し、今後も空室率の上昇及び平均賃料の下落が懸念されるものの、社会経済活動の回復が期待され、2021年の新規供給も限定的であることから、急激な変動は見られないものと思われれます。

オフィスビル売買市場についても、新型コロナウイルス感染症の影響による収益性の変化を見極めたいとする声がある一方、日本銀行の金融緩和策の継続による良好な資金調達環境を背景に、上場不動産投資法人（J-REIT）、私募リート、国内不動産会社や海外投資家をはじめとする多くの投資家の取得意欲に大きな変化はなく、これまで同様厳しい取得環境が継続していくものと思われれます。しかしながら、コロナ禍におけるオフィス賃貸市場や景気動向、金融動向の変化等が今後の売買市場動向に影響を与える恐れがあり、その動向には留意が必要です。

一方で、2020年9月末における銀行の不動産業向け融資残高は過去最高水準かつ増加傾向を維持しており、今後の金利動向と共にその融資姿勢の変化には注視をする必要があると思われれます。J-REIT市場においては、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ある一方で、新型コロナウイルス感染症再拡大等を警戒する不透明な市場環境から、一進一退の値動きが続くものと思われれます。

### (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華性の高い地域に位置する、一定のオフィス床を持つものに限定して投資を行います。また、一定の地方分散も図る投資戦略を継続することが、優良なポートフォリオの構築を実現し、本投資法人の優位性及び他の事業者との差別化を図る上での基盤になると考えています。

資産の取得にあたっては、マルチプライラインを構築し、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<sup>(注)</sup>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、資金調達の時機や投資基準との整合性を考慮しつつ機動的な物件確保を図るため、取得手法の多様化（直接取得、エクイティ出資及びケネディクス・グループとの協働取得、物件の入れ替えを前提とした相互売買等）に努めます。

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

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

## b. 既存物件の運用戦略

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

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して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> <sup>(注1)</sup> <sup>(注2)</sup>

	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して従業員です。

（注2）比率は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

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

### 市場環境に応じたリーシングマネジメント

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

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

### ポートフォリオの規模を活かした管理内容及び費用の見直し

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

## 関連法規等への適切な対応

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

## 積極的な環境対応

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

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

### c. 財務戦略（デットによる資金調達）

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

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

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

(注) 有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

### d. 情報開示

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

### e. 利益相反対策

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

また、本資産運用会社は、本投資法人以外にも、複数の投資法人の運用を受託しており、それらの投資法人間で投資物件の取得の機会が競争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、物件の種類・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。

### (参考情報)

#### a. 資産の譲渡

本投資法人は、2020年11月2日付で、以下の不動産信託受益権を譲渡しました。

譲渡日	特定資産の種類	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
2020年 11月2日	不動産 信託受益権	KDX新日本橋ビル	東京都 中央区	三井不動産 株式会社	3,200	3,140

(注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

(注2) 2020年4月30日時点の価額を記載しています。

# 投資法人の概況

## 1.出資の状況

期 決算年月	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	第30期 2020年4月30日現在	第31期 2020年10月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	428,510口	428,510口	428,510口	428,510口	428,510口
出資総額	220,970百万円	220,970百万円	220,970百万円	220,970百万円	220,970百万円
投資主数	5,401人	5,073人	4,888人	4,930人	4,812人

## 2.投資口に関する事項

2020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	79,291	18.50
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	76,033	17.74
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	東京都新宿区新宿六丁目27番30号 常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	41,146	9.60
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	23,466	5.47
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	13,580	3.16
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	10,240	2.38
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号	7,049	1.64
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	6,506	1.51
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	5,388	1.25
株式会社日本カストディ銀行 (金銭信託課税口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	5,231	1.22
合 計		267,930	62.52

(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 <sup>(注1)</sup>	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 藤久株式会社 社外監査役 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 <sup>(注2)</sup>	EY新日本有限責任監査法人	—	15,000 <sup>(注3)</sup>

(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。

(注3) 会計監査人の報酬には、投資法人債の発行に係るコンフォートレター作成業務の報酬が含まれています。

### 4.資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2020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30期 (2020年4月30日現在)		第31期 (2020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	27,616	6.2	27,444	6.0
		地方経済圏	12,139	2.7	12,018	2.6
	オフィスビル 小計	39,755	8.9	39,462	8.6	
不動産合計			39,755	8.9	39,462	8.6
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	310,738	69.4	321,017	69.8
		地方経済圏	65,201	14.6	65,092	14.2
	オフィスビル 小計	375,940	84.0	386,110	84.0	
	その他	東京経済圏	2,973	0.7	2,973	0.6
その他 小計			2,973	0.7	2,973	0.6
信託不動産合計			378,913	84.6	389,083	84.6
投資有価証券 <small>(注3)</small>			1,127	0.3	1,137	0.2
預金・その他の資産			27,909	6.2	30,035	6.5
資産総額			447,707	100.0	459,719	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

2020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	20,487	9,325.18	8,639.80	92.7	3.3	オフィスビル
A-128	新橋M-SQUARE Bright	16,407	5,392.72	5,392.72	100.0	1.6	オフィスビル
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	15,963	8,179.00	8,179.00	100.0	3.4	オフィスビル
A-122	三菱重工横浜ビル	14,621	13,495.34	13,482.18	99.9	2.8	オフィスビル
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	12,518	17,190.71	17,190.71	100.0	3.9	オフィスビル
A-94	KDX武蔵小杉ビル	10,740	12,978.57	12,978.57	100.0	2.9	オフィスビル
A-123	KDX横浜関内ビル	9,603	10,070.69	10,070.69	100.0	1.9	オフィスビル
A-121	銀座四丁目タワー	9,439	5,624.23	5,522.70	98.2	1.8	オフィスビル
A-125	KDX調布ビル <small>(注)</small>	9,006	11,834.73	11,834.73	100.0	2.2	オフィスビル
A-116	KDX西新橋ビル	8,522	5,734.79	5,734.79	100.0	1.5	オフィスビル
合計		127,310	99,825.96	99,025.89	99.2	25.3	

(注) 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-125	KDX調布ビル	調布センタービル	2020年8月1日

## 3.組入資産明細

2020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	7,000	5,688
		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	5,310	3,955
		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	3,291
		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	2,430	2,309
		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	3,450	2,392
		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	2,840	2,194
		A-8	KDX神田北口ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8	信託受益権	1,948.02	1,720	1,771
		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	5,070	5,479
		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	2,750	2,225
		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	5,360	4,713
		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	6,080	4,346
		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	3,590	3,024
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番2号	信託受益権	3,019.94	3,000	2,696
		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	3,690
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番地8	信託受益権	4,768.94	2,870	2,190
		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	1,388
		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	2,212
		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	2,937
		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	3,820	3,688
		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	1,267
		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	5,740	5,897
		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	2,110	2,008
		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	2,755.71	1,190	1,130
		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	1,220	1,169
		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	7,960	6,243
		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	1,507
		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	2,860	2,337
		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	8,290	7,423
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市川崎市駅前本町25番1号	不動産	5,126.69	3,210	3,356
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目14番5号	信託受益権	2,237.07	2,100	2,196
		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	1,810	2,058
		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	2,510	2,820
		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	1,620	1,585
		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	8,840	8,474
		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	3,260	3,070
		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	2,652
		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	2,620	1,785
		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	6,885
		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	5,720	4,133
		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	5,730	4,482
		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	4,790	4,667
		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	3,420	2,587
		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	1,972

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	1,810	1,319		
		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	8,870	5,733		
		A-84	KDX春日ビル	東京都文京区西片一丁目15番15号	信託受益権	4,347.11	4,060	2,625		
		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	3,300	1,854		
		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	3,100	2,139		
		A-87	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区日本橋堀留町一丁目2番10号	信託受益権	3,106.42	3,090	2,247		
		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	3,340	1,883		
		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	5,575		
		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	3,554		
		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	3,930	3,148		
		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	2,493		
		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	6,200	4,825		
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目1200番地	信託受益権	12,978.57	17,700	10,740		
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区東雲一丁目7番12号	信託受益権	11,797.84	9,910	7,764		
		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	4,470	3,579		
		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	2,400	2,020		
		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	9,140	7,354		
		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	3,280	2,658		
		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	3,678		
		A-108	ぺんてるビル	東京都中央区日本橋小網町7番2号 (事務所棟) 東京都中央区日本橋小網町7番7号 (住居棟) 東京都中央区日本橋小網町7番10号 (底地)	信託受益権	4,346.66	4,032	3,549		
		A-109	KDX浜松町センタービル	東京都港区浜松町一丁目22番5号	信託受益権	3,052.73	4,510	4,004		
		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	23,300	15,963		
		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	3,962		
		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	4,820	4,180		
		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	8,522		
		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	2,730	2,301		
		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	3,920	3,548		
		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	2,310	2,418		
		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	14,000	9,439		
		A-122	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目3番1号	信託受益権	13,495.34	15,000	14,621		
		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	10,070.69	10,400	9,603		
		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	23,700	20,487		
		A-125	KDX調布ビル	東京都調布市調布ヶ丘一丁目18番地1	信託受益権	11,834.73	10,100	9,006		
		A-127	KDX神田駅前ビル (注7)	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目7番地4	信託受益権	2,162.88	3,510	3,334		
		A-128	新橋M-SQUARE Bright	東京都港区新橋一丁目9番5号	信託受益権	5,392.72	20,800	16,407		
		地方経済圏		A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁目45番地1	信託受益権	11,501.14	5,030	3,895
				A-42	KDX丸丸ビル	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	8,743.95	5,680	5,056
				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	2,070	1,867
				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	4,990	4,355
				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	1,996
				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	5,580	6,324
				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	2,910	1,860
				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	2,540	1,980
				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	10,100	7,859
				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	3,860	2,293
				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	2,262
		A-98	KDX広島ビル	広島県広島市南区金屋町2番15号	不動産	4,003.86	1,860	1,338		

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	17,190.71	13,700	12,518
		A-104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市中央区南本町二丁目3番8号	信託受益権	5,280.02	3,060	1,954
		A-106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目20番17号	信託受益権	12,318.24	8,470	6,528
		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	5,400	4,489
		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	3,930	3,393
		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	2,130	2,108
		A-126	土佐堀プライム	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目5番11号	信託受益権	5,635.39	5,100	5,025
オフィスビル 小計						486,655.58	517,092	425,573
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
合計						488,010.71	520,732	428,546

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30期 (2019年11月1日～2020年4月30日)				第31期 (2020年5月1日～2020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	190	1.3	15	100.0	197	1.3
		A-3	東茅場町有楽ビル	7	100.0	140	0.9	7	100.0	143	0.9
		A-4	KDX八丁堀ビル	4	100.0	110	0.7	4	100.0	113	0.7
		A-5	KDX中野坂上ビル	23	98.2	91	0.6	22	96.4	91	0.6
		A-6	原宿FFビル	2	100.0	102	0.7	2	100.0	102	0.7
		A-7	KDX南青山ビル	8	100.0	84	0.6	8	100.0	79	0.5
		A-8	KDX神田北口ビル	10	100.0	53	0.4	10	100.0	53	0.3
		A-13	KDX麴町ビル	9	100.0	142	0.9	9	100.0	143	0.9
		A-14	KDX船橋ビル	21	100.0	109	0.7	21	100.0	110	0.7
		A-16	東伸24ビル	20	100.0	165	1.1	20	100.0	179	1.1
		A-17	KDX恵比寿ビル	5	100.0	148	1.0	5	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	99	0.7	7	100.0	100	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	8	100.0	133	0.9	8	100.0	134	0.9
		A-22	KDX新横浜ビル	23	99.6	89	0.6	22	99.6	93	0.6
		A-26	KDX木場ビル	6	100.0	45	0.3	6	100.0	45	0.3
		A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0	74	0.5	10	100.0	74	0.5
		A-29	KDX東新宿ビル	6	100.0	140	0.9	6	100.0	130	0.8
		A-30	KDX西五反田ビル	12	100.0	114	0.8	12	100.0	116	0.7
		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	167	1.1	9	100.0	150	1.0
		A-33	KDX御徒町ビル	2	100.0	67	0.4	2	100.0	67	0.4
		A-34	KDX本厚木ビル	12	70.9	39	0.3	12	77.5	35	0.2
		A-35	KDX八王子ビル	10	100.0	49	0.3	10	100.0	50	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	10	100.0	207	1.4	10	100.0	214	1.4
		A-38	KDX西新宿ビル	9	100.0	49	0.3	9	100.0	50	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	6	100.0	82	0.5	6	100.0	82	0.5
		A-46	飛栄九段北ビル	14	100.0	267	1.8	14	100.0	271	1.7
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	103	0.7	1	100.0	103	0.7
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	68	0.5	9	100.0	69	0.4
		A-55	新都心丸善ビル	6	100.0	54	0.4	6	100.0	56	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	8	90.1	46	0.3	9	100.0	43	0.3		
A-60	KDX晴海ビル	11	100.0	236	1.6	11	100.0	238	1.5		
A-62	小石川TGビル	3	100.0	127	0.8	3	100.0	125	0.8		
A-63	KDX五反田ビル	9	100.0	105	0.7	9	100.0	106	0.7		
A-64	KDX日本橋216ビル	8	100.0	64	0.4	8	100.0	60	0.4		
A-66	KDX新宿ビル	21	100.0	266	1.7	20	96.9	262	1.7		
A-67	KDX銀座一丁目ビル	4	100.0	148	1.0	4	100.0	147	0.9		
A-68	KDX日本橋本町ビル	8	100.0	143	0.9	-	-	47	0.3		
A-71	KDX飯田橋ビル	5	100.0	165	1.1	4	59.5	134	0.9		
A-72	KDX東品川ビル	5	100.0	159	1.0	5	100.0	157	1.0		
A-73	KDX箱崎ビル	7	100.0	115	0.8	7	100.0	117	0.8		
A-74	KDX新日本橋ビル	8	100.0	91	0.6	8	100.0	94	0.6		
A-78	KDX立川駅前ビル	5	100.0	67	0.4	5	100.0	68	0.4		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第30期 (2019年11月1日～2020年4月30日)				第31期 (2020年5月1日～2020年10月31日)			
				テナント 総数期末 時点 <sup>(注3)</sup> (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 <sup>(注3)</sup> (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	39	100.0	317	2.1	37	100.0	313	2.0
		A-84	KDX春日ビル	12	100.0	128	0.8	12	100.0	130	0.8
		A-85	KDX中目黒ビル	7	100.0	107	0.7	6	85.5	108	0.7
		A-86	KDX大宮ビル	17	100.0	119	0.8	17	100.0	118	0.8
		A-87	日本橋堀留町ファースト	14	100.0	102	0.7	13	98.5	102	0.7
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	7	100.0	104	0.7	7	100.0	109	0.7
		A-89	KDX高輪台ビル	8	100.0	206	1.4	8	100.0	208	1.3
		A-90	KDX池袋ビル	8	100.0	139	0.9	7	100.0	138	0.9
		A-91	KDX三田ビル	12	100.0	116	0.8	11	95.5	107	0.7
		A-92	KDX秋葉原ビル	6	100.0	84	0.6	6	100.0	84	0.5
		A-93	KDX飯田橋スクエア	7	100.0	185	1.2	6	79.7	166	1.1
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	10	100.0	454	3.0	10	100.0	455	2.9
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	13	100.0	333	2.2	13	96.5	331	2.1
		A-96	KDX高田馬場ビル	11	100.0	143	0.9	11	100.0	146	0.9
		A-99	KDX池袋ウエストビル	8	100.0	77	0.5	8	100.0	72	0.5
		A-101	KDX横浜ビル	27	100.0	295	1.9	26	95.6	297	1.9
		A-102	KDX横浜西口ビル	14	100.0	121	0.8	13	94.7	121	0.8
		A-107	KDX銀座イーストビル	12	100.0	122	0.8	12	100.0	123	0.8
		A-108	ぺんてるビル	9	100.0	136	0.9	9	100.0	138	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	3	100.0	334	2.2	3	100.0	526	3.4
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	11	100.0	120	0.8	10	89.1	118	0.8
		A-114	KDX日本橋江戸通ビル	8	100.0	41	0.3	—	—	13	0.1
		A-115	アーク森ビル	1 <sup>(注4)</sup>	100.0	非開示 <sup>(注5)</sup>	非開示 <sup>(注5)</sup>	1 <sup>(注4)</sup>	100.0	非開示 <sup>(注5)</sup>	非開示 <sup>(注5)</sup>
		A-116	KDX西新橋ビル	8	100.0	225	1.5	8	100.0	227	1.5
		A-117	BR五反田	6	100.0	108	0.7	5	87.2	103	0.7
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	1	100.0	98	0.6	1	100.0	97	0.6
		A-120	KDX代々木ビル	10	100.0	69	0.5	10	100.0	69	0.4
A-121	銀座四丁目タワー	3	98.2	281	1.8	3	98.2	281	1.8		
A-122	三菱重工横浜ビル	22	100.0	429	2.8	21	99.9	428	2.8		
A-123	KDX横浜関内ビル	6	100.0	288	1.9	7	100.0	290	1.9		
A-124	KDX浜松町プレイス	14	100.0	521	3.4	13	92.7	520	3.3		
A-125	KDX調布ビル	7	100.0	331	2.2	7	100.0	335	2.2		
A-127	KDX神田駅前ビル <sup>(注7)</sup>	7	100.0	33	0.2	7	100.0	74	0.5		
A-128	新橋M-SQUARE Bright	—	—	—	—	6	100.0	256	1.6		
地方 経済圏		A-12	ポルタス・センタービル	27	92.8	269	1.8	28	90.3	276	1.8
		A-42	KDX烏丸ビル	41	100.0	214	1.4	40	98.4	221	1.4
		A-44	KDX仙台ビル	31	100.0	97	0.6	31	100.0	97	0.6
		A-53	KDX博多南ビル	53	99.0	203	1.3	53	99.0	206	1.3
		A-54	KDX北浜ビル	13	100.0	72	0.5	13	100.0	74	0.5
		A-58	KDX名古屋栄ビル	16	93.2	184	1.2	16	100.0	181	1.2
		A-69	KDX小林道修町ビル	9	100.0	203	1.3	9	100.0	209	1.3
		A-70	KDX札幌ビル	21	100.0	101	0.7	21	100.0	96	0.6
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	18	100.0	333	2.2	18	100.0	333	2.1
		A-82	KDX東梅田ビル	4	100.0	141	0.9	4	100.0	152	1.0
A-97	KDX宇都宮ビル	24	100.0	186	1.2	24	100.0	133	0.9		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第30期 (2019年11月1日～2020年4月30日)				第31期 (2020年5月1日～2020年10月31日)			
				テナント総数期末時点 <sup>(注3)</sup> (件)	稼働率期末時点 <sup>(%)</sup>	総賃貸事業収入期間中 (百万円)	対総賃貸事業収入比率 <sup>(%)</sup>	テナント総数期末時点 <sup>(注3)</sup> (件)	稼働率期末時点 <sup>(%)</sup>	総賃貸事業収入期間中 (百万円)	対総賃貸事業収入比率 <sup>(%)</sup>
オフィスビル	地方経済圏	A-98	KDX広島ビル	22	100.0	74	0.5	22	100.0	78	0.5
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	62	100.0	646	4.3	62	100.0	613	3.9
		A-104	KDX南本町ビル	17	100.0	106	0.7	17	100.0	116	0.7
		A-106	KDX桜通ビル	34	100.0	336	2.2	34	100.0	341	2.2
		A-110	KDX新大阪ビル	17	100.0	155	1.0	17	100.0	163	1.0
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	15	100.0	121	0.8	15	100.0	123	0.8
		A-118	KDX札幌北口ビル	12	100.0	74	0.5	15	100.0	76	0.5
		A-126	土佐堀プライム	9	100.0	67	0.4	8	89.0	142	0.9
		オフィスビル 小計		1,209	99.5	15,146	99.5	1,186	98.1	15,514	99.6
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1	100.0	68	0.5	1	100.0	68	0.4
		その他 小計		1	100.0	68	0.5	1	100.0	68	0.4
合計				1,210 <sup>(注6)</sup>	99.5	15,215	100.0	1,187 <sup>(注6)</sup>	98.1	15,583	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) 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-127	KDX神田駅前ビル	非開示	2020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) <sup>(注1)</sup>		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 <sup>(注2)</sup>	匿名組合 出資持分	-	-	1,137	-	1,137	-	-

(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

2020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) <sup>(注2) (注3)</sup>
		<sup>(注1)</sup>	うち1年超 <sup>(注1)</sup>	
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	121,400	100,100	△391
合計		121,400	100,100	△391

(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

2020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32期（2021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飯田橋ビル (東京都新宿区)	専有部改修工事等	自 2020年11月 至 2021年 4月	302	-	-
KDX新宿六丁目ビル (東京都新宿区)	空調改修工事等	同上	105	-	-
KDX桜通ビル (愛知県名古屋市中区)	外壁改修工事等	同上	103	-	-
KDX浜松町ビル (東京都港区)	空調改修工事等	同上	90	-	-
KDX横浜関内ビル (神奈川県横浜市)	共用部改修工事等	同上	73	-	-
KDX横浜ビル (神奈川県横浜市)	防災設備改修工事等	同上	71	-	-
KDX高輪台ビル (東京都港区)	専有部改修工事等	同上	63	-	-
KDX新宿286ビル (東京都新宿区)	外壁改修工事等	同上	57	-	-
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	50	-	-
KDX中目黒ビル (東京都目黒区)	外壁改修工事等	同上	48	-	-
KDX鍛冶町ビル (東京都千代田区)	空調改修工事等	同上	48	-	-
KDX箱崎ビル (東京都中央区)	防災設備改修工事等	同上	35	-	-
KDX仙台ビル (宮城県仙台市)	機械式駐車場改修工事等	同上	31	-	-
KDX北浜ビル (大阪府大阪市)	防災設備改修工事等	同上	28	-	-
KDX西新宿ビル (東京都新宿区)	受変電設備改修工事等	同上	15	-	-

(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（2020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1,251百万円であり、当期費用に区分された修繕費441百万円と合わせ、合計1,692百万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札幌北口ビル (北海道札幌市)	空調改修工事等	自 2020年 5月 至 2020年10月	166
ポルトラス・センタービル (大阪府堺市)	空調改修工事等	同上	121
小石川ITGビル (東京都文京区)	外壁改修工事等	同上	94
KDX茅場町ビル (東京都中央区)	外壁改修工事等	同上	69
KDX八丁堀ビル (東京都中央区)	外壁改修工事等	同上	52
KDX札幌ビル (北海道札幌市)	機械式駐車場改修工事等	同上	45
KDX宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	空調改修工事等	同上	43
KDX神田北口ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事等	同上	35
KDX本厚木ビル (神奈川県厚木市)	外壁改修工事等	同上	35
BR五反田 (東京都品川区)	エレベーター改修工事等	同上	33
その他			553
ポートフォリオ全体			1,251

(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30期	第31期
(a) 資産運用報酬 <sup>(注)</sup>	929,882	1,110,211
(b) 資産保管手数料	23,193	23,431
(c) 一般事務委託手数料	57,595	58,207
(d) 役員報酬	8,400	8,400
(e) 会計監査人報酬	12,800	12,800
(f) その他営業費用	91,860	80,234
合計	1,123,732	1,293,284

(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30期に41,500千円、第31期に81,500千円及び物件売却に係る譲渡報酬が第31期に32,750千円あります。

## 2. 借入状況

2020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 (%) <sup>(注1)</sup>	最終返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 1月31日	500,000	500,000	0.319	2021年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月31日	500,000	500,000	0.319	2021年 1月31日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 1月31日	4,200,000	4,200,000	0.259	2021年 1月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 1月31日	800,000	800,000	0.259	2021年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行 <sup>(注3)</sup>	2020年 3月12日	3,000,000	2,000,000	0.359	2021年 2月28日			
	株式会社りそな銀行	2020年 3月31日	500,000	500,000	0.309	2021年 3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 6月30日	-	1,000,000	0.359	2021年 6月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 6月30日	-	1,000,000	0.309	2021年 6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 6月30日	-	1,000,000	0.309	2021年 6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 8月31日	-	1,000,000	0.315	2021年 8月31日			
	小 計		9,500,000	12,500,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2014年 7月31日	2,700,000	-	0.736	2020年 7月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 8月30日	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	2014年 9月22日	2,700,000	-	0.798	2020年 9月30日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 4月22日	2,900,000	-	0.954	2020年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年 7月31日	300,000	-	0.756	2020年10月31日			
	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			
	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	2019年11月29日	1,000,000	1,000,000	0.359	2020年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年11月29日	500,000	500,000	0.309	2020年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2019年11月29日	200,000	200,000	0.319	2020年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 1月10日	1,300,000	1,300,000	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			
	株式会社みずほ銀行 <sup>(注4)</sup>	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 <sup>(注4)</sup>	2014年 7月10日	500,000	500,000	0.903	2021年 7月10日			
	みずほ信託銀行株式会社 <sup>(注4)</sup>	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 <sup>(注4)</sup>	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 <sup>(注4)</sup>	2014年 3月20日	4,000,000	4,000,000	1.013	2021年 9月20日				
みずほ信託銀行株式会社 <sup>(注4)</sup>	2014年 9月30日	1,000,000	1,000,000	0.893	2021年 9月30日				
株式会社三菱UFJ銀行 <sup>(注4)</sup>	2014年10月31日	3,000,000	3,000,000	0.802	2021年10月31日				
	小 計		34,100,000	23,000,000					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月12日	1,800,000	1,800,000	1.358	2023年 3月12日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月20日	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			
	株式会社三井住友銀行	2014年 7月31日	2,200,000	2,200,000	1.014	2022年 7月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 9月 3日	1,000,000	1,000,000	0.979	2022年 8月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年 9月 3日	950,000	950,000	0.979	2022年 8月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.071	2023年10月31日			
株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.126	2023年10月31日				

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 (%) <sup>(注1)</sup>	最終返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.071	2023年10月31日	期限一括 <sup>(注2)</sup>	無担保無保証	
	株式会社三井住友銀行	2014年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.257	2024年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.259	2024年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2015年 1月30日	1,500,000	1,500,000	1.161	2025年 1月31日			
	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			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年10月31日	1,500,000	1,500,000	0.826	2026年10月31日			
株式会社りそな銀行	2016年12月12日	500,000	500,000	0.982	2026年11月30日				
株式会社日本政策投資銀行	2016年12月28日	1,500,000	1,500,000	0.950	2026年12月28日				
三井住友信託銀行株式会社	2017年 1月16日	500,000	500,000	0.860	2027年 1月31日				
株式会社三菱UFJ銀行	2017年 1月31日	700,000	700,000	0.853	2027年 1月31日				

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 (%) <sup>(注1)</sup>	最終返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
長期借入金	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	期限一括 <sup>(注2)</sup>	無担保無保証	
	株式会社りそな銀行	2017年 6月30日	1,500,000	1,500,000	0.849	2027年 6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年 8月10日	3,500,000	3,500,000	0.800	2027年 7月28日			
	株式会社三井住友銀行	2017年 8月31日	1,000,000	1,000,000	0.544	2023年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年 9月21日	1,000,000	1,000,000	0.555	2024年 3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年 9月21日	1,500,000	1,500,000	0.680	2025年 9月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年 9月21日	1,000,000	1,000,000	0.732	2027年 3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 9月21日	1,000,000	1,000,000	0.873	2027年 9月21日			
	株式会社三井住友銀行	2017年 9月21日	2,500,000	2,500,000	0.851	2027年 9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.810	2027年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年11月13日	3,000,000	3,000,000	0.931	2027年11月13日			
	株式会社三井住友銀行	2017年12月 7日	1,400,000	1,400,000	0.899	2027年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月 7日	1,200,000	1,200,000	0.820	2027年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年12月 7日	1,000,000	1,000,000	0.969	2027年11月30日			
	株式会社りそな銀行	2017年12月 7日	1,000,000	1,000,000	0.939	2027年11月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年12月 7日	1,000,000	1,000,000	0.869	2027年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年12月 7日	800,000	800,000	0.899	2027年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月 7日	600,000	600,000	0.869	2027年11月30日			
	株式会社福岡銀行	2017年12月28日	500,000	500,000	0.744	2025年12月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年12月28日	500,000	500,000	0.878	2026年12月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年12月28日	500,000	500,000	0.864	2027年12月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年 3月12日	1,500,000	1,500,000	0.914	2028年 3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月26日	1,000,000	1,000,000	0.808	2027年 3月31日			
	株式会社りそな銀行	2018年 3月26日	1,000,000	1,000,000	0.902	2028年 3月31日			
	株式会社りそな銀行	2018年 7月31日	500,000	500,000	0.988	2028年 7月31日			
	株式会社広島銀行	2018年 8月20日	500,000	500,000	0.696	2025年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年 8月20日	1,000,000	1,000,000	1.003	2028年 8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年 8月20日	1,000,000	1,000,000	1.003	2028年 8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 8月20日	500,000	500,000	1.003	2028年 8月31日			
	株式会社福岡銀行	2018年 8月20日	500,000	500,000	0.966	2028年 8月31日			
	株式会社七十七銀行	2018年 8月31日	500,000	500,000	0.700	2025年 8月31日			
	株式会社東日本銀行	2018年 8月31日	300,000	300,000	0.723	2025年 8月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	2018年 8月31日	700,000	700,000	1.012	2028年 8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.013	2028年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.910	2028年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2018年10月31日	500,000	500,000	1.013	2028年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2019年 3月28日	1,400,000	1,400,000	0.838	2029年 3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 3月29日	2,950,000	2,950,000	0.839	2029年 3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 6月14日	500,000	500,000	0.246	2023年 6月30日			
	株式会社りそな銀行	2019年 6月14日	500,000	500,000	0.517	2026年12月28日			
	住友生命保険相互会社	2019年 6月14日	1,000,000	1,000,000	0.605	2027年 4月30日			
	株式会社三井住友銀行	2019年 6月14日	1,000,000	1,000,000	0.725	2029年 3月31日			
株式会社広島銀行	2019年 7月10日	500,000	500,000	0.230	2023年 7月31日				
株式会社三井住友銀行	2019年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.291	2022年 7月31日				
三井住友信託銀行株式会社	2019年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.295	2023年 7月31日				
株式会社三菱UFJ銀行	2019年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.554	2027年 4月30日				

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 (%) <sup>(注1)</sup>	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	2019年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.554	2027年 4月30日	期限一括 <sup>(注2)</sup>	無担 保無 保証	
	株式会社あおぞら銀行	2019年 9月30日	1,000,000	1,000,000	0.489	2026年 9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 9月30日	900,000	900,000	0.531	2027年 3月31日			
	農林中央金庫	2019年 9月30日	800,000	800,000	0.425	2027年 3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月31日	700,000	700,000	0.406	2025年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月31日	1,500,000	1,500,000	0.526	2027年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月31日	1,500,000	1,500,000	0.675	2029年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 3月12日	1,800,000	1,800,000	0.361	2026年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 3月31日	1,000,000	1,000,000	0.642	2028年 3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 6月30日	-	2,000,000	0.646	2028年 6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 6月30日	-	2,000,000	0.646	2028年 6月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 6月30日	-	700,000	0.646	2028年 6月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 6月30日	-	2,000,000	0.510	2028年 6月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 7月31日	-	2,700,000	0.636	2028年 7月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 8月31日	-	1,500,000	0.705	2030年 8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月30日	-	1,000,000	0.396	2025年 9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月30日	-	1,000,000	0.511	2027年 9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月30日	-	700,000	0.738	2030年 9月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年10月30日	-	1,400,000	0.542	2027年 4月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年10月30日	-	1,500,000	0.803	2030年10月31日			
株式会社りそな銀行	2020年10月30日	-	300,000	0.803	2030年10月31日				
	小 計		138,450,000	155,250,000					
	合 計		182,050,000	190,750,000					

(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) 2020年10月30日に1,000,000千円を期限前弁済しています。

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

### 3.投資法人債

2020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5)
第7回無担保投資法人債	2016年 4月28日	1,000	1,000	0.90	2028年 4月28日	期限一括	(注1)	(注5)
第8回無担保投資法人債	2017年 7月19日	1,000	1,000	0.26	2022年 7月19日	期限一括	(注2)	(注5)
第9回無担保投資法人債	2017年 7月19日	2,000	2,000	0.64	2027年 7月16日	期限一括	(注2)	(注5)
第10回無担保投資法人債 (グリーンbond)	2019年 2月15日	2,000	2,000	0.39	2024年 2月15日	期限一括	(注3)	(注5)
第11回無担保投資法人債	2020年 1月30日	2,000	2,000	0.25	2025年 1月30日	期限一括	(注4)	(注6)
第12回無担保投資法人債 (グリーンbond)	2020年10月20日	-	1,000	0.61	2030年10月18日	期限一括	(注3)	(注5)
	合 計	10,000	11,000					

(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として調達した借入金の返済資金です。

(注4) 資金使途は特定資産の取得資金です。

(注5) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(注6) 特定投資法人債間限定同順位特約付・分割制限付少数私募です。

### 4.短期投資法人債

該当事項はありません。

### 5.新投資口予約権

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

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

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
				取得年月日	取得価額 <sup>(注)</sup> (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 <sup>(注)</sup> (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-128	新橋M-SQUARE Bright	2020年6月30日	16,300	—	—	—	—
オフィスビル	東京経済圏	A-68	KDX日本橋本町ビル	—	—	2020年6月30日	5,000	3,905	939
オフィスビル	東京経済圏	A-114	KDX日本橋江戸通ビル	—	—	2020年6月30日	1,550	1,381	118
合計				—	16,300	—	6,550	5,287	1,057

(注) 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 <sup>(注2)</sup> (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	信託受益権	A-128	新橋M-SQUARE Bright	2020年6月30日	16,300	20,500	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年5月1日
譲渡	信託受益権	A-68	KDX日本橋本町ビル	2020年6月30日	5,000	4,950	大和不動産鑑定 株式会社	2020年4月30日
譲渡	信託受益権	A-114	KDX日本橋江戸通ビル	2020年6月30日	1,550	1,510	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年4月30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（2020年5月1日～2020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
		支払先	支払金額 (B) (百万円)	(B/A) %
仲介手数料	165	ケネディクス株式会社	165	100.0
プロパティマネジメント 報酬 (注2)	654	ケネディクス・プロパティ・ マネジメント株式会社	591 (注3)	90.3

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

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

(注3) プロパティマネジメント報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分41百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分4百万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57百万円 修繕工事41百万円

## 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

第20期末（2015年4月30日）以降、該当事項はありません。

#### (2) 保有等の状況

第20期末（2015年4月30日）以降、該当事項はありません。

### 5. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### 6. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

## その他

### 1. お知らせ

#### (1) 投資主総会

該当事項はありません。

#### (2) 役員会

該当事項はありません。

#### (3) その他

該当事項はありません。

### 2. その他

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

## II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,699,777	16,128,897
信託現金及び信託預金	11,470,987	12,042,095
営業未収入金	277,457	336,234
前払費用	74,600	109,949
その他	12,394	13,766
流動資産合計	26,535,218	28,630,942
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,951,815	17,975,653
減価償却累計額	△6,221,158	△6,526,749
建物 (純額)	11,730,656	11,448,903
構築物	43,564	43,564
減価償却累計額	△16,589	△17,805
構築物 (純額)	26,974	25,759
機械及び装置	432,209	435,359
減価償却累計額	△272,362	△284,721
機械及び装置 (純額)	159,847	150,638
工具、器具及び備品	96,841	99,918
減価償却累計額	△64,691	△68,421
工具、器具及び備品 (純額)	32,150	31,496
土地	27,520,902	27,520,902
信託建物	126,874,865	128,754,352
減価償却累計額	△33,269,306	△35,161,391
信託建物 (純額)	93,605,558	93,592,960
信託構築物	362,902	379,369
減価償却累計額	△179,886	△191,656
信託構築物 (純額)	183,016	187,712
信託機械及び装置	1,741,678	1,876,485
減価償却累計額	△796,661	△850,091
信託機械及び装置 (純額)	945,017	1,026,394
信託工具、器具及び備品	528,530	561,026
減価償却累計額	△346,706	△365,732
信託工具、器具及び備品 (純額)	181,824	195,294
信託土地	283,648,781	293,726,525
信託建設仮勘定	—	6,150
有形固定資産合計	418,034,728	427,912,737
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	349,201	348,426
その他	1,168	540
無形固定資産合計	635,627	634,225
投資その他の資産		
投資有価証券	1,127,724	1,137,526
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	1,150,151	1,183,120
その他	20,501	21,676
投資その他の資産合計	2,431,266	2,475,213
固定資産合計	421,101,622	431,022,176
繰延資産		
投資法人債発行費	51,840	57,394
投資口交付費	18,342	9,171
繰延資産合計	70,182	66,565
資産合計	447,707,022	459,719,684

※2

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	829,804	1,496,596
短期借入金	9,500,000	12,500,000
1年内返済予定の長期借入金	22,300,000	23,000,000
未払金	486,379	679,554
未払費用	71,983	79,227
未払法人税等	825	756
未払消費税等	378,113	304,821
前受金	2,821,477	2,678,412
預り金	7,225	3,799
流動負債合計	36,395,810	40,743,168
固定負債		
投資法人債	10,000,000	11,000,000
長期借入金	150,250,000	155,250,000
預り敷金及び保証金	2,005,687	2,007,851
信託預り敷金及び保証金	19,113,024	19,640,709
その他	352,748	412,880
固定負債合計	181,721,460	188,311,441
負債合計	218,117,270	229,054,609
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	220,970,508	220,970,508
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	2,775,335	2,775,335
任意積立金合計	2,775,335	2,775,335
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,175,926	7,310,459
剰余金合計	8,951,261	10,085,794
投資主資本合計	229,921,769	231,056,303
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△332,017	△391,228
評価・換算差額等合計	△332,017	△391,228
純資産合計	229,589,752	230,665,074
負債純資産合計	447,707,022	459,719,684

※1

## Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当期 (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 13,429,120	13,757,065
その他賃貸事業収入	※1 1,785,979	1,826,092
不動産等売却益	※2 -	1,057,790
受取配当金	57,600	73,522
営業収益合計	15,272,699	16,714,470
営業費用		
賃貸事業費用	※1 7,008,903	7,086,783
資産運用報酬	929,882	1,110,211
役員報酬	8,400	8,400
資産保管手数料	23,193	23,431
一般事務委託手数料	57,595	58,207
会計監査人報酬	12,800	12,800
その他営業費用	91,860	80,234
営業費用合計	8,132,635	8,380,067
営業利益	7,140,064	8,334,402
営業外収益		
受取利息	68	69
未払分配金除斥益	353	309
還付加算金	109	3
営業外収益合計	531	382
営業外費用		
支払利息	792,200	805,749
投資法人債利息	29,038	30,712
融資関連費用	125,667	128,471
投資法人債発行費償却	4,963	5,551
投資口交付費償却	9,171	9,171
その他	2,352	43,783
営業外費用合計	963,393	1,023,438
経常利益	6,177,202	7,311,346
税引前当期純利益	6,177,202	7,311,346
法人税、住民税及び事業税	1,332	1,115
法人税等調整額	△4	11
法人税等合計	1,328	1,126
当期純利益	6,175,873	7,310,219
前期繰越利益	52	240
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,175,926	7,310,459

## IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2019年11月1日 至 2020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	2,775,335	2,775,335	5,844,500	8,619,835	229,590,343	△314,241	△314,241	229,276,102
当期変動額									
剰余金の配当				△5,844,447	△5,844,447	△5,844,447			△5,844,447
当期純利益				6,175,873	6,175,873	6,175,873			6,175,873
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							△17,776	△17,776	△17,776
当期変動額合計	-	-	-	331,425	331,425	331,425	△17,776	△17,776	313,649
当期末残高	※ 220,970,508	2,775,335	2,775,335	6,175,926	8,951,261	229,921,769	△332,017	△332,017	229,589,752

当期（自 2020年5月1日 至 2020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	2,775,335	2,775,335	6,175,926	8,951,261	229,921,769	△332,017	△332,017	229,589,752
当期変動額									
剰余金の配当				△6,175,686	△6,175,686	△6,175,686			△6,175,686
当期純利益				7,310,219	7,310,219	7,310,219			7,310,219
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							△59,211	△59,211	△59,211
当期変動額合計	-	-	-	1,134,533	1,134,533	1,134,533	△59,211	△59,211	1,075,322
当期末残高	※ 220,970,508	2,775,335	2,775,335	7,310,459	10,085,794	231,056,303	△391,228	△391,228	230,665,074

## 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） （自 2019年11月1日 至 2020年4月30日）	当期 （自 2020年 5月 1日 至 2020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35,360千円です。	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38,663千円です。

期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当期 (自 2020年 5月 1日 至 2020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） （2020年4月30日）	当期 （2020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	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 2019年11月1日 至 2020年4月30日）	当期 （自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日）
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 11,698,824	賃料収入 12,051,161
共益費収入 1,730,295	共益費収入 1,705,904
計 13,429,120	計 13,757,065
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 510,017	駐車場収入 507,703
水道光熱費収入 981,703	水道光熱費収入 1,085,419
その他収入 294,258	その他収入 232,969
計 1,785,979	計 1,826,092
不動産賃貸事業収益合計 15,215,099	不動産賃貸事業収益合計 15,583,157
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 1,440,554	管理委託費 1,436,668
水道光熱費 1,020,457	水道光熱費 1,039,948
公租公課 1,283,557	公租公課 1,316,730
修繕費 474,879	修繕費 441,103
保険料 18,656	保険料 19,286
信託報酬 33,416	信託報酬 40,734
その他賃貸事業費用 267,111	その他賃貸事業費用 269,173
減価償却費 2,470,270	減価償却費 2,523,136
不動産賃貸事業費用合計 7,008,903	不動産賃貸事業費用合計 7,086,783
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 8,206,196	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 8,496,374
	※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)
	KDX日本橋本町ビル
	不動産等売却収入 5,000,000
	不動産等売却原価 3,905,680
	その他売却費用 154,834
	不動産等売却益 939,484
	KDX日本橋江戸通ビル
	不動産等売却収入 1,550,000
	不動産等売却原価 1,381,337
	その他売却費用 50,356
	不動産等売却益 118,305

### 【投資主資本等変動計算書に関する注記】

期別	前期（ご参考） （自 2019年11月1日 至 2020年4月30日）	当期 （自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31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) (2020年4月30日)	当期 (2020年10月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税等	未払事業税等
信託借地権償却額	信託借地権償却額
繰延ヘッジ損益	繰延ヘッジ損益
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
評価性引当額	評価性引当額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
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	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
圧縮積立金繰入額	圧縮積立金繰入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

## 【リースにより使用する固定資産に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当期 (自 2020年 5月 1日 至 2020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 2019年11月1日 至 2020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9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

2020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	14,699,777	14,699,777	-
(2) 信託現金及び信託預金	11,470,987	11,470,987	-
資産計	26,170,764	26,170,764	-
(1) 短期借入金	9,500,000	9,500,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	22,300,000	22,345,163	45,163
(4) 投資法人債	10,000,000	10,033,200	33,200
(5) 長期借入金	150,250,000	152,628,904	2,378,904
負債計	192,050,000	194,507,267	2,457,267
デリバティブ取引	△332,017	△332,017	-

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

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

#### 資産

#### (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

#### 負債

#### (1) 短期借入金

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

#### (2) 1年内償還予定の投資法人債及び (4) 投資法人債

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

#### (3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

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

#### デリバティブ取引

#### 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	43,650,000	42,650,000	△332,017	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	74,050,000	55,950,000	※	
合計	117,700,000	98,600,000	△332,017	

※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※	1,127,724

※ 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	14,699,777
信託現金及び信託預金	11,470,987
合計	26,170,764

## (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	9,500,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	1,000,000	2,000,000	4,000,000	3,000,000
長期借入金	22,300,000	21,700,000	11,950,000	12,200,000	16,050,000	88,350,000
合計	31,800,000	21,700,000	12,950,000	14,200,000	20,050,000	91,350,000

当期 (自 2020年5月1日 至 2020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

2020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	16,128,897	16,128,897	-
(2) 信託現金及び信託預金	12,042,095	12,042,095	-
資産計	28,170,992	28,170,992	-
(1) 短期借入金	12,500,000	12,500,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	23,000,000	23,057,531	57,531
(4) 投資法人債	11,000,000	11,011,000	11,000
(5) 長期借入金	155,250,000	156,906,399	1,656,399
負債計	201,750,000	203,474,930	1,724,930
デリバティブ取引	△391,228	△391,228	-

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

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

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内償還予定の投資法人債及び (4) 投資法人債

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

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

デリバティブ取引

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	55,950,000	55,950,000	△391,228	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	65,450,000	44,150,000	※	
合計	121,400,000	100,100,000	△391,228	

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

(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※	1,137,526

※ 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	16,128,897
信託現金及び信託預金	12,042,095
合計	28,170,992

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

## 【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（自 2019年11月1日 至 2020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	
411,259,731	7,409,572	418,669,303	506,912,000

(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2物件の取得8,394,455千円、減価償却費2,470,270千円です。

なお、賃貸等不動産に関する2020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 2020年5月1日 至 2020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	
418,669,303	9,877,219	428,546,523	520,792,000

(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。なお、2020年11月2日に譲渡したKDX新日本橋ビルの当期末時価につきましては、2020年6月26日付の売買契約書における譲渡価格（3,200,000千円）に基づき計算しています。

(注3) 賃貸等不動産の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16,430,044千円、不動産信託受益権2物件の売却5,287,017千円、減価償却費2,523,136千円です。

なお、賃貸等不動産に関する2020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 2019年11月1日 至 2020年4月30日）	当期 （自 2020年5月1日 至 2020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 2019年11月1日 至 2020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)	営業未払金	148 (注4)
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	資金の借入れ	800 (注5)	短期借入金	800 (注5)
				支払利息	13 (注5)	長期借入金	3,800 (注5)
						未払費用	0 (注5)

(注1) 取引条件については、プロパティマネジメント契約及び利害関係取引規程及び市場の実勢等に基づき価格交渉の上、決定しています。

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

(注3) プロパティマネジメント業務に関する報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分52百万円が含まれています。

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

(注5) 取引金額、期末残高には消費税等が含まれていません。

当期（自 2020年5月1日 至 2020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	ケネディクス株式会社	不動産投資事業	0.5	不動産信託受益権 の売却に伴う媒介 業務	165 (注4)	-	-
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)	591 (注3) (注4)	営業未払金	136 (注4)
資産保管会社	みずほ信託銀行株式 会社	銀行業	-	資金の借入れ	700 (注5)	短期借入金	800 (注5)
						1年内返済予 定の長期借入 金	1,800 (注5)
						長期借入金	2,700 (注5)
				支払利息	15 (注5)	未払費用	0 (注5)

(注1) 取引条件については、プロパティマネジメント契約及び利害関係取引規程及び市場の実勢等に基づき価格交渉の上、決定しています。

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

(注3) プロパティマネジメント業務に関する報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分41百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分4百万円が含まれています。

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

(注5) 取引金額、期末残高には消費税等が含まれていません。

### 【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)		当期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)	
1口当たり純資産額	535,786円	1口当たり純資産額	538,295円
1口当たり当期純利益	14,412円	1口当たり当期純利益	17,059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 2019年11月1日 至 2020年4月30日)		当期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)	
当期純利益（千円）	6,175,873	当期純利益（千円）	7,310,219
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）	6,175,873	普通投資口に係る当期純利益（千円）	7,310,219
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 2019年11月1日 至 2020年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年5月1日 至 2020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)

期 別	前期 (ご参考) (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当期 (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)
項 目		
I 当期末処分利益	6,175,926,413	7,310,459,769
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	6,175,686,120 (14,412)	6,592,197,840 (15,384)
III 任意積立金(繰入) 圧縮積立金繰入額	-	718,261,929
IV 次期繰越利益	240,293	-
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6,175,686,120円を分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である6,592,197,840円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## Ⅵ. 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2020年12月14日

ケネディクス・オフィス投資法人

役員会 御中

#### EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 向井 誠



指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 吉田 雅彦



#### 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づきケネディクス・オフィス投資法人の2020年5月1日から2020年10月31日までの第31期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

### 利害関係

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

以 上

## Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当期 (自 2020年 5月 1日 至 2020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	6,177,202	7,311,346
減価償却費	2,470,882	2,523,749
長期前払費用償却額	117,317	118,931
受取利息	△68	△69
支払利息	821,239	836,461
投資口交付費償却	9,171	9,171
投資法人債発行費償却	4,963	5,551
営業未収入金の増減額（△は増加）	83,749	△58,776
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）	35,176	△35,348
営業未払金の増減額（△は減少）	△194,273	287,784
未払金の増減額（△は減少）	10,954	189,242
未払消費税等の増減額（△は減少）	245,758	△73,292
前受金の増減額（△は減少）	256,430	△143,064
預り金の増減額（△は減少）	△9,087	△3,426
信託有形固定資産の売却による減少額	-	5,287,017
長期前払費用の増減額（△は増加）	△35,245	△151,900
その他	1,953	△14,249
小計	10,057,914	16,089,127
利息の受取額	68	69
利息の支払額	△819,195	△829,217
法人税等の支払額	△812	△835
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,237,974	15,259,143
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	△143,355	△28,038
信託有形固定資産の取得による支出	△9,814,320	△17,408,155
預り敷金及び保証金の返還による支出	△28,690	△111,848
預り敷金及び保証金の受入による収入	29,040	99,089
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△317,128	△623,681
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	675,899	1,296,269
使途制限付信託預金の預入による支出	△74,775	-
使途制限付信託預金の払出による収入	21,551	89,059
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,651,778	△16,687,305
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	9,500,000	4,000,000
短期借入金の返済による支出	△2,200,000	△1,000,000
長期借入れによる収入	8,200,000	16,800,000
長期借入金の返済による支出	△10,500,000	△11,100,000
投資法人債の発行による収入	1,990,031	992,122
分配金の支払額	△5,844,312	△6,174,673
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,145,719	3,517,449
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	731,914	2,089,287
現金及び現金同等物の期首残高	23,612,771	24,344,686
現金及び現金同等物の期末残高	24,344,686	26,433,973

（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 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当 期 (自 2020年 5月 1日 至 2020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。

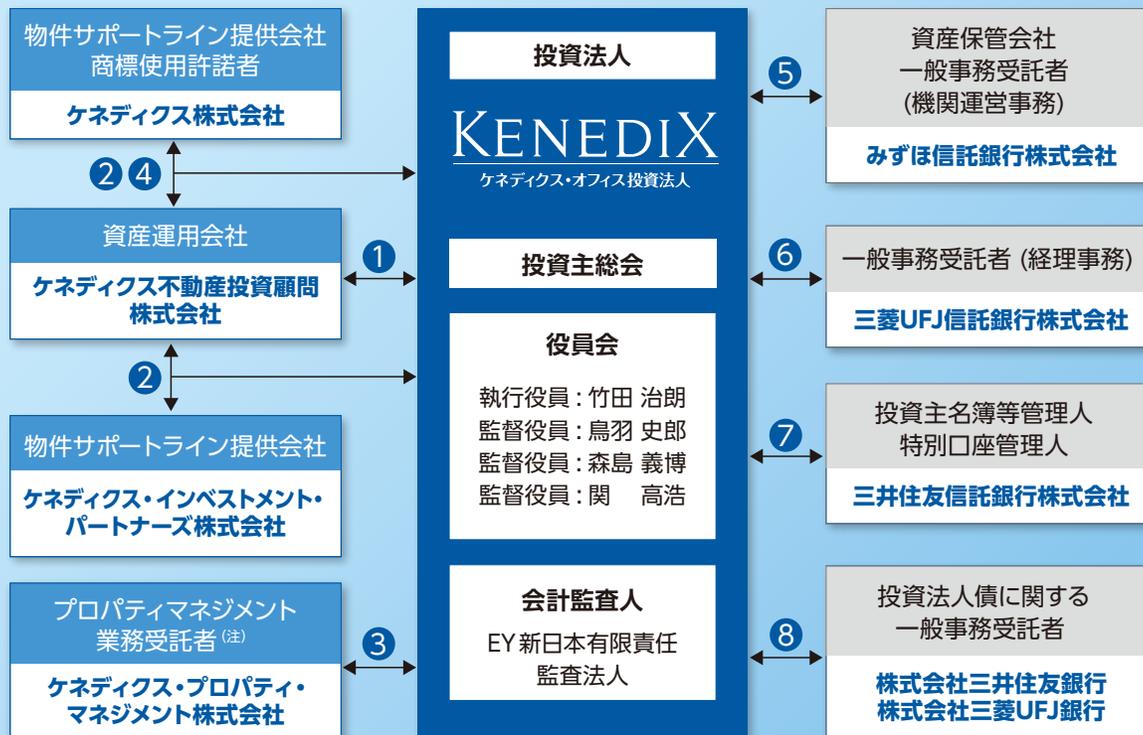
## 【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】 (参考情報)

前 期 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当 期 (自 2020年 5月 1日 至 2020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) (2020年4月30日現在)	(単位：千円) (2020年10月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
14,699,777	16,128,897
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
11,470,987	12,042,095
使途制限付信託預金 <sup>(注)</sup>	使途制限付信託預金 <sup>(注)</sup>
△1,826,078	△1,737,018
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>24,344,686</u>	<u>26,433,973</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。

## 投資法人の概要 (2020年10月31日現在)

### 投資法人の仕組み

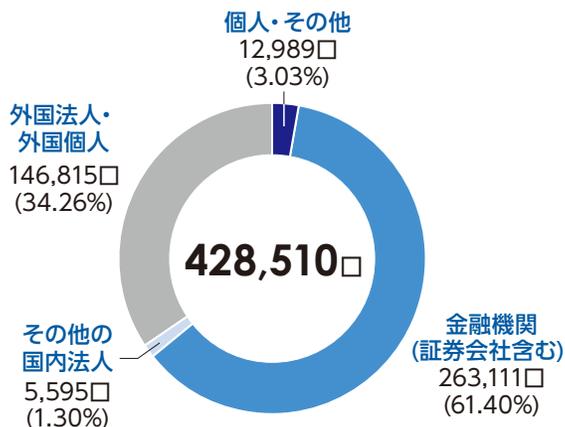


- ① 資産運用委託契約
- ② 不動産情報提供等に関する覚書
- ③ プロパティマネジメント契約
- ④ 商標使用許諾契約
- ⑤ 資産保管業務委託契約 / 一般事務委託契約 (機関運営事務)
- ⑥ 一般事務委託契約 (経理事務)
- ⑦ 投資主名簿等管理人委託契約 / 特別口座の管理に関する契約
- ⑧ 財務代理契約

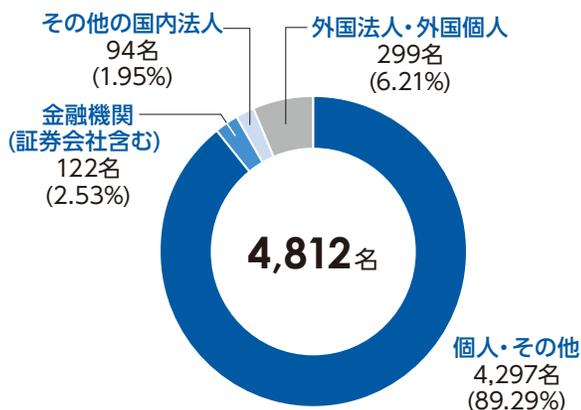
(注) 一部物件について、ケネディクスプロパティマネジメント株式会社がプロパティマネジメント業務受託者になっていないものがあります。

### 投資主の状況 第31期末 (2020年10月31日) 現在

#### 所有者別投資口の割合

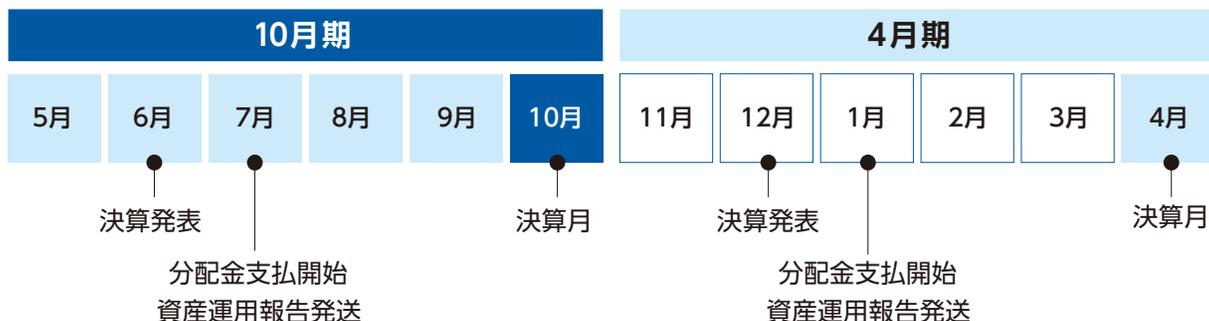


#### 所有者別投資主数の割合



(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

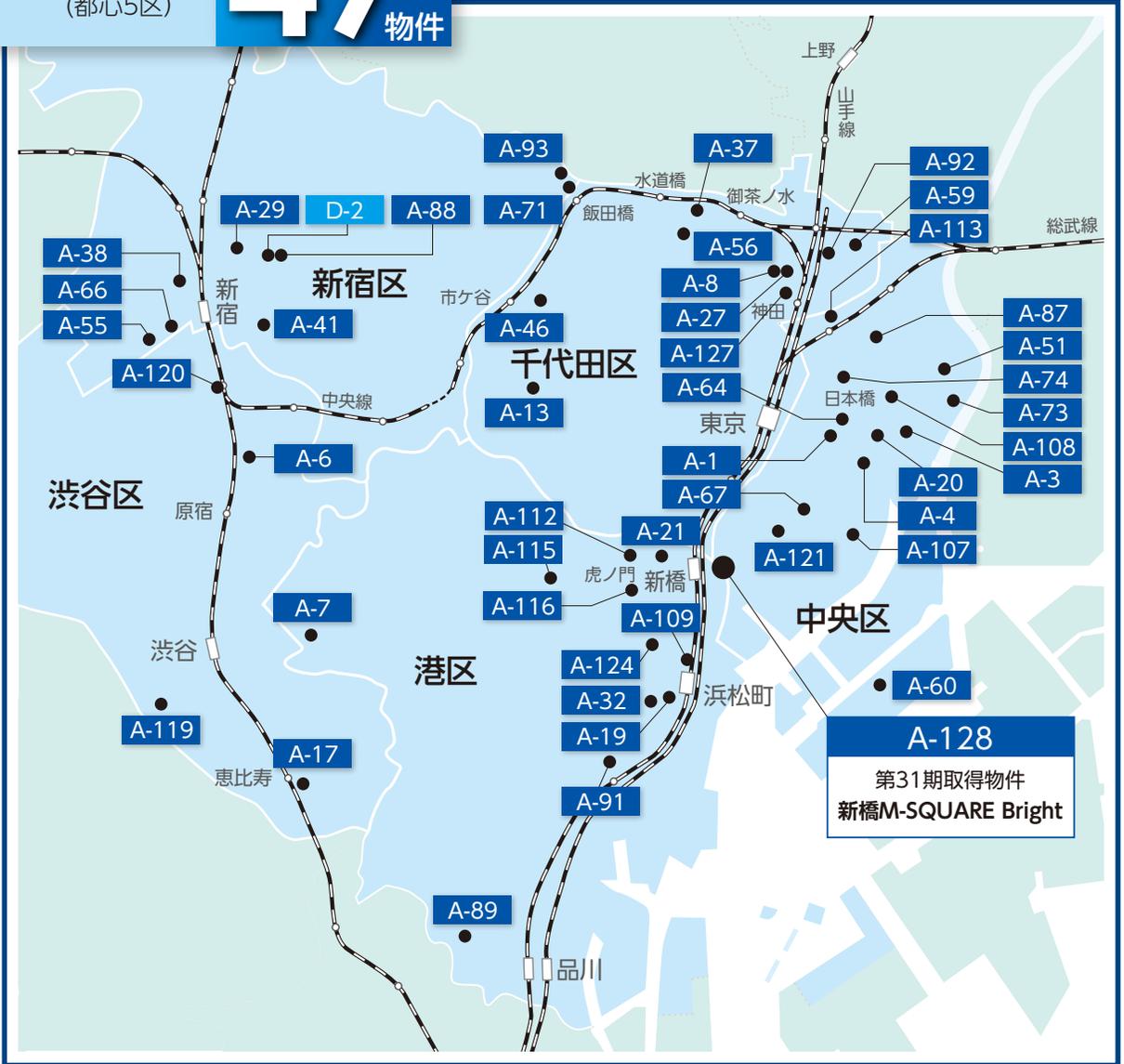
決算期日	毎年4月末日・10月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年4月末日・10月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8972)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先・電話照会先	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120(782)031(フリーダイヤル)

## ■ 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。

東京経済圏  
(都心5区)

49 物件



A-128  
第31期取得物件  
新橋M-SQUARE Bright

第31期末 (2020年10月31日) 保有物件の詳細については、P25～P30をご参照ください。

東京経済圏  
(都心5区を除く)

30 物件



地方経済圏

19 物件



東京経済圏 (都心5区)



A-107

KDX銀座イーストビル



A-109

KDX浜松町センタービル



A-113

KDX新日本橋駅前ビル



A-112

KDX虎ノ門一丁目ビル



A-108

ぺんてるビル



A-116

KDX西新橋ビル



A-119

KDX渋谷南平台ビル



A-115

アーク森ビル (区分所有)



A-124

KDX浜松町プレイス



A-127

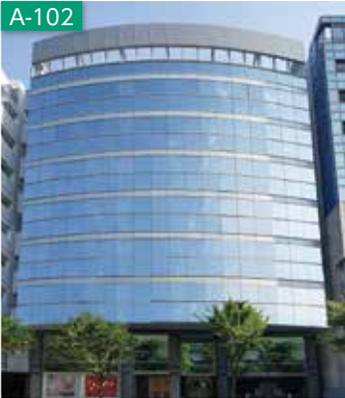
KDX神田駅前ビル



A-128

新橋M-SQUARE Bright

■ 東京経済圏（都心5区を除く）及び地方経済圏



KDX横浜西口ビル



KDX調布ビル



三菱重工横浜ビル  
(準共有持分)



KDX横浜関内ビル



BR五反田



KDX南本町ビル



KDX桜通ビル



KDX新大阪ビル



KDX札幌北口ビル



KDX名古屋日銀前ビル



土佐堀プライム



# ウェブサイトのご紹介

「バーチャルツアーページ」をリニューアルしました！  
360度バーチャル画像での物件ツアーをぜひ体験ください。

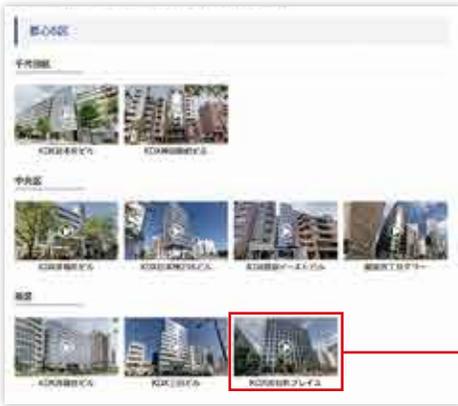
トップページ  
<https://www.kdo-reit.com/>




バーチャルツアー



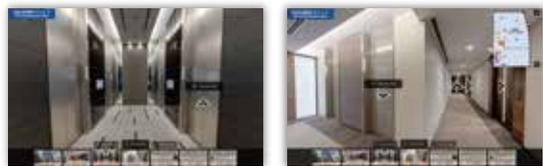
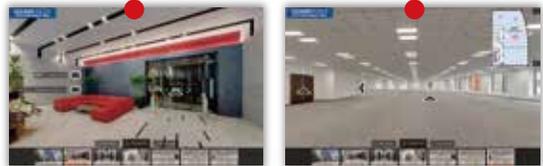
画面を操作することで、オフィスビルの外観や内部の様子をご覧いただくことができます。



サステナビリティへの取り組み




ESGディスクロージャー  
 サステナビリティに関する基本方針や推進体制、ESGに関する主要な取り組みを取りまとめて掲載しています。



1F エレベーターホール 2F エレベーターホール