

# KDX

KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人



第36期 決算・運用状況のご報告  
【資産運用報告】

2022年11月1日～2023年4月30日

## ケネディクス・オフィス投資法人

東京都千代田区内幸町 二丁目1番6号

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

証券コード：8972

## 投資主の皆様へ

平素は、ケネディクス・オフィス投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

様々な環境変化の波に晒された第36期(2023年4月期)でしたが、KDX川崎駅前本町ビルの譲渡等により、1口当たり分配金は7,647円の増配着地となりました。第37期(2023年10月期)も匿名組合出資持分の分割譲渡による売却益を活用し、安定的に分配金をお支払いすることが可能な見通しです。

本投資法人では、今後の将来的な成長を見据え、2023年6月13日にケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人との間で、本投資法人を存続法人とする合併契約を締結しました。各投資法人の投資主総会での承認を前提に、2023年11月1日から新たな体制で運用を開始する見込みです。

合併により資産規模や物件数がJ-REITの中でも上位となる想定ですので、投資口の流動性や収益の安定性向上が期待できます。また、投資対象を幅広く、多種多様な取得機会を創出することで、持続的な成長を目指します。

本合併の詳細につきましては本投資法人Webサイト等をご高覧の上、投資主の皆様におかれましては本合併へのご賛同と変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



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

桃井 洋聡

## 第36期(2023年4月期)の状況及びトピックス

- 資産規模 (取得価格総額)
- JCR 格付
- 1口当たり分配金

4,533 億円

AA (安定的)

7,647 円  
(前期比+403円、+5.6%)

第36期(2023年4月期)は帳簿価額を大きく上回る価格での物件譲渡により分配金は前期比大幅増となり、翌期以降の分配金安定化に活用可能な圧縮積立金として一部を内部留保しました。また、賃貸マーケットやテナントニーズを踏まえた積極的なリーシング戦略が奏功し、稼働率は前期末対比で0.6ポイント高い98.4%と高水準の着地となりました。

第37期(2023年10月期)には匿名組合出資持分の分割譲渡を予定しており、引き続き安定的な分配金のお支払いを目指します。

## 合併について

本投資法人は、投資対象セクターの拡大による持続的な成長、市場プレゼンスと安定性の向上、サステナビリティへの更なるコミットメントを企図して、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人との間で、本投資法人を吸収合併存続法人とする合併契約を締結しました。本合併に関する詳細については、本投資法人のWebサイト内特設ページをご覧ください。



## 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32期	第33期	第34期	第35期	第36期
		自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
営業収益	百万円	16,301	15,028	15,891	16,266	17,290
(うち賃貸事業収益)	百万円	15,119	14,981	15,078	15,960	16,072
営業費用	百万円	8,310	8,170	8,463	8,886	9,132
(うち賃貸事業費用)	百万円	6,880	7,054	7,309	7,707	7,793
営業利益	百万円	7,990	6,857	7,427	7,379	8,157
経常利益	百万円	7,017	5,911	6,497	6,452	7,208
当期純利益	(a) 百万円	7,016	5,909	6,496	6,451	7,205
総資産額	(b) 百万円	457,505	456,327	464,802	473,013	474,274
(対前期比)	%	(△0.5)	(△0.3)	(+1.9)	(+1.8)	(+0.3)
有利子負債額	(c) 百万円	198,750	198,750	205,150	214,950	214,950
(対前期比)	%	(△1.5)	(0.0)	(+3.2)	(+4.8)	(0.0)
純資産額	(d) 百万円	230,981	230,544	231,763	229,562	230,482
(対前期比)	%	(+0.1)	(△0.2)	(+0.5)	(△0.9)	(+0.4)
出資総額 (純額)	百万円	220,970	220,970	220,970	217,970	217,970
(対前期比)	%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(△1.4)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(e) 口	428,510	428,510	428,510	424,215	848,430
1口当たり純資産額 (注1)	(d)/(e) 円	539,034	538,015	540,859	270,573	271,657
分配総額	(f) 百万円	6,592	5,999	5,999	6,146	6,487
1口当たり分配金額	(f)/(e) 円	15,384	14,000	14,000	14,488	7,647
(うち1口当たり利益超過分配)	円	15,384	14,000	14,000	14,488	7,647
(うち1口当たり利益超過分配)	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率 (年換算) (注2,注3)	%	1.5 (3.1)	1.3 (2.6)	1.4 (2.8)	1.4 (2.7)	1.5 (3.1)
自己資本利益率 (年換算) (注3,注4)	%	3.0 (6.1)	2.6 (5.1)	2.8 (5.7)	2.8 (5.5)	3.1 (6.3)
期末自己資本比率	(d)/(b) %	50.5	50.5	49.9	48.5	48.6
(対前期比増減)	%	(+0.3)	(+0.0)	(△0.7)	(△1.3)	(+0.1)
期末有利子負債比率	(c)/(b) %	43.4	43.6	44.1	45.4	45.3
(対前期比増減)	%	(△0.4)	(+0.1)	(+0.6)	(+1.3)	(△0.1)
配当性向 (注5)	(f)/(a) %	93.9	101.5	92.3	95.2	90.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	96	96	97	98	97
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	482,299.10	482,247.31	491,113.35	500,015.61	494,827.85
期末稼働率	%	96.7	97.6	98.3	97.8	98.4
当期減価償却費	百万円	2,548	2,567	2,588	2,631	2,617
当期資本的支出額	百万円	1,420	988	1,289	866	997
賃貸NOI (Net Operating Income) (注6)	百万円	10,787	10,495	10,356	10,884	10,896
FFO (Funds from Operation) (注7)	百万円	8,635	8,477	8,314	8,841	8,654
1口当たりFFO (注1,注8)	円	20,153	19,782	19,403	10,421	10,201

(注1) 2022年10月31日を分割の基準日とし、2022年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たりFFOについては、第35期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注2) 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3) 第32期は181日、第33期は184日、第34期は181日、第35期は184日、第36期は181日により年換算値を算出しています。

(注4) 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5) 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6) 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7) 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8) 1口当たりFFO = FFO / 発行済投資口の総口数 (円未満を切り捨てて記載しています。)

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

ケネディクス・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2005年5月6日に設立され、2005年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、公募増資等や前期（2022年10月期）中における自己投資口（4,295口）の取得及び消却、2022年11月1日を効力発生日として実施した投資口の分割を通じて、当期末（2023年4月30日）現在の発行済投資口の総口数は848,430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（2023年4月期）における我が国の経済は、実質GDP成長率がプラスに転じました。物価高の中でも個人消費は堅調に推移したほか、インバウンド需要も回復が見込まれ、緩やかな財政・金融政策に下支えされた景気は緩やかな回復基調を維持していることが改めて確認されました。一方で、米地銀の経営破綻や欧州金融機関の救済合併などのイベントが発生し、不安の残る米欧金融システムや、日本銀行の金融政策の動向など、今後の金融・金利動向には留意が必要です。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社公表のデータによると、東京都心5区の平均空室率、平均賃料（新築を含みます。）はともに概ね横ばいです。空室率の微減は、竣工1年未満のビルでの成約が進んできたこと、4月に縮小や集約などによる新規空室が発生した一方で、大型の拡張移転や館内増床などの成約が見られたことなどによるもので、日系企業を中心にテナントの動きも継続しています。

	2022年10月	2023年4月	増減
平均空室率	6.44%	6.11%	△0.33%
平均賃料	20,114円	19,896円	△218円

その他全国の主要都市についても、一部の都市を除き平均空室率の上昇は落ち着き、平均賃料ともに概ね横ばいです。

オフィスビルの売買市場については、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ため、期待利回りは低水準にとどまっています。国内外の投資家の投資意欲は総じて高く、不動産会社等の国内および海外投資家、上場不動産投資法人（J-REIT）や私募リートによる物件売買は行われており、オフィスビルへの投資意欲に大きな変化は見られません。

#### b. 運用実績

本投資法人は、当期においてオフィスビル1物件（KDX川崎駅前本町ビル：取得価格3,760百万円、譲渡価格4,508百万円）を譲渡しました。

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

	前期末	当期末	増減
物件数	98件	97件	△1件
取得価格の総額（百万円）	457,076	453,316	△3,760
オフィスビルのエンドテナント数（注2）（注3）	1,189件	1,208件	+19件

用途毎の割合（取得価格ベース）

	前期末	当期末	増減
オフィスビル	99.4%	99.4%	△0.0%
その他	0.6%	0.6%	+0.0%

オフィスビルの稼働率

	前期末	当期末	増減
オフィスビル全体	97.8%	98.4%	+0.6%
都心5区	98.7%	99.2%	+0.5%
その他東京経済圏	97.1%	97.8%	+0.7%
地方経済圏	97.4%	98.0%	+0.6%

（注1）匿名組合出資持分は当初出資金額1,107百万円です。

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

（注3）ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末現在、1,209件です。

### (3) 資金調達概要

#### a. 借入れ・投資法人債の状況

本投資法人は、当期においては期中に返済期日が到来した借入金4,800百万円の返済資金として同額の借入れを行いました。

当期末の有利子負債残高は以下のとおりです。

借入金合計	201,950百万円
短期借入金(注1)	300百万円
長期借入金(注1)	201,650百万円
投資法人債	13,000百万円
有利子負債残高	214,950百万円

変動金利による長期借入金のうち、112,550百万円については、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップの活用により実質的に金利を固定化しており、固定金利による長期借入金84,100百万円を合わせた、当期末現在の長期固定金利借入金残高は196,650百万円となります。

長期負債比率(注2)	99.9%
長期固定化負債比率(注3)	97.5%
有利子負債の平均残存年数(注4)	3.7年
有利子負債の平均金利(注4)	0.82%
有利子負債比率(注5)	45.3%

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

(注2) 長期負債比率 = (長期借入金残高 + 投資法人債残高) ÷ (借入金残高 + 投資法人債残高) × 100

長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

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

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

#### b. 格付の状況

当期末(2023年4月30日)現在における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

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

#### c. 発行登録の状況

本投資法人は、投資法人債(短期投資法人債を除きます。)に係る発行登録書を2022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	2022年12月8日から2024年12月7日まで
手取金の使途	特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債(短期投資法人債を含みます。)の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

### (4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期（2023年4月期）の業績は、営業収益17,290百万円、営業利益8,157百万円、経常利益7,208百万円、当期純利益7,205百万円となりました。

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「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）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65条の7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、その残額である6,487,944,210円を分配することにより、投資口1口当たりの分配金は7,647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。

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)
2022年 9月30日	消却	△4,295	424,215	△2,999	217,970	(注3)
2022年11月 1日	投資口分割	424,215	848,430	-	217,970	(注4)

(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。

(注3) 2022年6月15日から2022年9月9日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(4,295口)については、2022年9月22日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年9月30日に消却しました。

(注4) 2022年10月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2022年11月1日を効力発生日として1口につき2口の割合をもって分割しました。

#### 【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32期 2021年4月	第33期 2021年10月	第34期 2022年4月	第35期 2022年10月	第36期 2023年4月
最 高	824,000	831,000	753,000	(注1) 727,000 (注2) 342,000	346,000
最 低	592,000	705,000	628,000	(注1) 623,000 (注2) 329,000	293,800

(注1) 2022年11月1日を効力発生日とする投資口1口につき2口の割合による投資口分割の権利落前（2022年10月27日以前）の価格を記載しています。

(注2) 上記権利落後（2022年10月28日以降）の価格を記載しています。

## 4. 分配金等の実績

当期の分配金は1口当たり7,647円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期 計算期間	第32期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	第33期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	第34期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	第35期 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	第36期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
当期末処分利益総額	7,016,251千円	5,910,032千円	6,496,709千円	6,451,096千円	7,206,005千円
利益留保額	424,053千円	－千円	497,569千円	305,069千円	718,061千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	6,592,197千円 (15,384円)	5,999,140千円 (14,000円)	5,999,140千円 (14,000円)	6,146,026千円 (14,488円)	6,487,944千円 (7,647円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	6,592,197千円 (15,384円)	5,999,140千円 (14,000円)	5,999,140千円 (14,000円)	6,146,026千円 (14,488円)	6,487,944千円 (7,647円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1 口当たり一時差異等調整引当額 分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出 資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税 法上の出資等減少分配からの分 配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 外部成長戦略

#### a. 投資基準

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

#### 用途面での投資比率の目標

オフィスビル	オフィスのうち、建築基準法の主たる用途が事務所である建物の全部事項証明書に記載された一棟全体の床面積の合計（以下「延床面積」といいます。）が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビル（以下「中規模オフィスビル」といいます。） ・東京23区 延床面積13,000㎡以下 ・東京23区外 延床面積20,000㎡以下	80～100%
都市型商業施設	オフィスのうち、中規模オフィスビルに該当しないもの 繁華性の高い立地に位置し、テナント代替性の高い商業施設	
その他	借地権が設定された土地（底地）又は本投資法人の投資方針において投資対象外と定められている建築基準法の用途床面積が存在する建物	0～20%

#### 地域面での投資比率の目標

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

#### b. スポンサーサポートの活用

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



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

## (2) 内部成長戦略

本投資法人は、運用資産の運営において、景気や不動産市場の動向を踏まえた迅速かつ柔軟なリーシングを行うと共に、「顧客であるテナントが満足してこそ収入に結びつく」との考えのもとで顧客満足度の高いオフィス環境を提供することにより、キャッシュ・フローの維持・増加に努めます。

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

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

## (3) 財務戦略

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

- ・有利子負債の返済期限を分散することによるリファイナンスリスクの軽減
- ・一定水準以上の長期固定化負債比率の維持
- ・有利子負債比率（注）の保守的なコントロール（有利子負債比率は原則として45%程度の水準を目標とします。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まいります。

(注) 有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

## 6. 決算後に生じた重要な事実

(a) 本投資法人とケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人との合併契約の締結

本投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下「KDR」といいます。）及びケネディクス商業リート投資法人（以下「KRR」といい、KDRと併せて「両消滅投資法人」、本投資法人及びKDRと併せて「各投資法人」といいます。）は、それぞれ2023年6月13日開催の投資法人役員会にて、2023年11月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、両消滅投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、同日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

### i. 本合併の目的

日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のための行動制限が撤廃され、経済社会活動の正常化が進む中で、緩やかな回復基調にあります。一方で、ロシアのウクライナ侵攻による世界情勢の変化、地政学リスクの顕在化とこれに伴う経済制裁等の影響、資源価格や燃料費の高騰に伴う世界的なインフレ傾向の継続、主要各国の政策金利の引き上げ、海外における金融機関の経営破綻等、国内外の経済において不透明感もみられる状況です。

このような環境下、足許の不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）は、物価上昇に伴う運用コストの増加懸念や日本銀行の将来的な金融政策変更による長期金利上昇への警戒感もあり、不安定な状況となっております。

各投資法人の資産運用会社である本資産運用会社は、2011年3月に設立されたケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社が、2003年11月に設立されたケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社を、2013年10月に吸収合併し、現在の資産運用会社名称に商号を変更し、誕生しました。そして、各投資法人は、ケネディクスグループからのスポンサーサポートを受けつつ、運用実績を積み重ねてまいりました。

各投資法人は、今日までそれぞれの特徴を活かしたうえで安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長を図るために様々な施策を実施してまいりました。

しかしながら、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、不動産売買市場における希少性や流動性の高さに対する評価は変わらず、依然として期待利回りは低く、厳しい物件取得環境が続いています。また、大規模オフィスビルの大量供給に伴う二次空室や賃料下落への警戒感に伴うマーケットの先行き懸念から、足許では投資口価格が1口当たりNAVを大きく下回っている状況であり、公募増資を伴う外部



成長機会も限定的なことから、今後の持続的な成長性の確保に課題を抱えています。KDRは、これまで5年連続で公募増資を実施してきたものの、居住用施設は収益の相対的な安定性から、取得競争が激化し取得機会が減少していく可能性があり、足許では投資口価格が1口当たりNAVを下回っている状況です。また、LTVがJ-REIT市場においては相対的に高水準であり、金利上昇局面におけるコスト増加懸念という課題を抱えています。KRRは豊富なパイプラインを有するものの、コロナ禍以降、生活密着型商業施設の取得環境が激化している状況にあります。さらに、インフレによるコスト増加が懸念されるなか、長期固定賃料により今後の全体的な内部成長余地が限られるといった課題を抱えています。

また、今後、ポートフォリオの収益性に影響を及ぼす可能性のある、金利水準や、水道光熱費等の物価水準の動向について注視しており、各投資法人に共通する将来的な課題として認識しています。

このような状況下、各投資法人は上記の課題へ対処するとともに、環境変化に柔軟に対応し、持続的成長を目指すために、合併に関する協議を開始することで合意し、これまで慎重に検討を重ねてきました。その結果、各投資法人は、本合併を通じて、投資対象セクターの拡大による持続的成長に繋がること、資産規模の拡大によって市場プレゼンスと安定性が向上すること、及びサステナビリティへの更なるコミットメントが可能となることにより、投資主価値の最大化に資するとの共通認識を得るに至り、本合併契約を締結しました。

各投資法人は、本合併について、以下の意義を有すると考えています。

(i) 投資対象セクターの拡大による持続的成長

各投資法人が主に投資対象としてきた中規模オフィスビル、居住用施設、ヘルスケア施設及び生活密着型商業施設については引き続きフォーカスしつつ、これまでは限定的な投資にとどまっていた物流施設及び宿泊施設にも積極的に投資を行うことで取得機会の増加を目指します。また、競争力や収益力が低下した資産を対象として投資対象セクターを跨いだ資産入替も可能となり、不動産市場を取り巻く外部環境の変化に柔軟に対応し、成長が見込まれる投資対象セクターへの投資を活発化させることにより、ポートフォリオ収益力が向上すると考えています。このように、投資対象セクターの拡大に伴う、多様な取得機会と柔軟性を確保した運用戦略により、従来の特化型リートの運用戦略の枠を超えた持続的な成長を目指します。

(ii) 市場プレゼンスと安定性の向上

本合併により、本合併後の投資法人（以下「新投資法人」といいます。）の資産規模はJ-REIT市場第3位（注1）となり、市場におけるプレゼンスと投資口の流動性が大きく向上するほか、合併後のポートフォリオは合計350物件（注2）となる予定であり、J-REIT市場最多の物件数となることで分散効果が高まり、ポートフォリオの安定性向上に資するものと考えています。また、スケールメリットを活かした物件運用により、費用上昇圧力に対する抵抗力の向上にも寄与するものと考えています。

(iii) サステナビリティへの更なるコミットメント

各投資法人では、これまでもサステナビリティを重要な課題と認識し、本投資法人ではJ-REIT市場において初となるGRESBリアルエステイト評価への参加、KDRではソーシャルボンドの発行、KRRでは投資口パフォーマンス報酬の導入等、様々な取組みを率先して実施してきました。新投資法人は、本合併において各投資法人にて蓄積されたノウハウを統合し昇華させ、サステナビリティへの取組みにおけるリーディングカンパニーを目指す方針です。また、投資主利益及びサステナビリティ指標と連動する新たな運用報酬体系の導入、監督役員の体制強化によるガバナンスの向上並びにダイバーシティの推進により、高い専門性と多様性を兼ね備えたマネジメント体制の下でサステナビリティ対応の更なる強化を図ります。

(注1) 本合併後の資産規模は、本投資法人の資産規模について、2023年4月末日時点の保有物件の取得価格総額に、2023年5月1日から本合併の効力発生日までの取得及び譲渡（予定を含みます。）を反映させた取得（予定）価格ベースの数値とし、かつ、両消滅投資法人の資産規模について、直近決算期末日時点（KDRは2023年1月末日時点（ただし、サンライフ立川及びリハビリティホームボンセジュール南千束の取得を含みます。）、KRRは2023年3月末日時点）の保有物件の鑑定評価額とみなして算出し、各投資法人の資産規模を合計しています。また、J-REIT市場における他の投資法人の資産規模については、2023年4月末日時点でJ-REIT市場における他の投資法人が取得又は譲渡の完了を公表している物件を含む資産規模（取得（予定）価格ベース）を基に計算しています。このため、本合併の効力発生日時点において本合併後の新投資法人がJ-REIT市場第3位の資産規模となることを保証するものではありません。また、本合併後の資産規模についてはパーチェス法により本投資法人を取得法人とし、両消滅投資法人の資産を時価で継承する見込みのため、実際には本投資法人の取得（予定）価格総額と両消滅投資法人の直近決算期末日時点の鑑定評価額の総額の単純合計となるわけではありません。

(注2) 本合併後のポートフォリオの物件数は、本投資法人及び両消滅投資法人の物件数について、本書の日付時点における保有物件数を前提に、本合併の効力発生日までの取得及び譲渡による物件数の異動（予定を含みます。）を反映させて算出しています。なお、KDX調布ビルについては、本書の日付現在、本投資法人がオフィス棟、KRRが商業棟をそれぞれ保有していますが、本合併後のポートフォリオの物件数の算出においては1物件として扱っています。また、J-REIT市場における他の投資法人の物件数については、2023年4月末日時点でJ-REIT市場における他の投資法人が取得又は譲渡の完了を公表している物件を含む物件数を基に計算しています。このため、本合併の効力発生日時点において、本合併後の新投資法人のポートフォリオがJ-REIT市場最多の物件数となることを保証するものではありません。

ii. 本合併の方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、両消滅投資法人は本合併により解散します。

iii. 合併比率等

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	KDR (吸収合併消滅法人)	KRR (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	1.34	1.68
		(ご参考) 本投資口分割考慮前 0.67	(ご参考) 本投資口分割考慮前 0.84

(注1) 本合併により発行する本投資法人の新投資口数 (本投資法人の本投資口分割考慮後の投資口数) : 2,446,037口

(注2) 本投資口分割については、後記「iv. 投資口の分割」をご参照ください。以下同じです。

iv. 投資口の分割

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しKDRが0.67、KRRが0.84となります。しかしながら、かかる合併比率では、KDR投資口1口に対して本投資法人の投資口0.67口、KRR投資口1口に対して本投資法人の投資口0.84口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となる両消滅投資法人の投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後も、両消滅投資法人の投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とすべく、両消滅投資法人の全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割 (以下「本投資口分割」といいます。)を行うことといたしました。本投資口分割の実施により、KDRの投資主には、KDRの投資口1口に対して本投資口分割後の本投資法人の投資口1.34口が割当交付され、KRRの投資主には、KRRの投資口1口に対して本投資口分割後の本投資法人の投資口1.68口が割当交付されることとなります。

(i) 本投資口分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2023年10月31日 (火曜日)の最終の投資主名簿に記載又は記録された本投資法人の投資主の所有投資口1口につき、2口の割合をもって分割いたします。本投資口分割は、本合併の効力発生日の前日までに本合併に係る合併契約が解除され又は失効していないことを条件として、本合併の効力発生日である2023年11月1日 (水曜日)において効力を生じるものといたします。

(ii) 本投資口分割により増加する投資口数等

イ	本投資口分割前の本投資法人発行済投資口の総口数	:	848,430口
ロ	本投資口分割により増加する投資口数	:	848,430口
ハ	本投資口分割後の本投資法人発行済投資口の総口数	:	1,696,860口
ニ	本合併後の本投資法人発行済投資口の総口数	:	4,142,897口(注1)
ホ	本投資口分割・本合併後の発行可能投資口総口数	:	20,000,000口(注2)

(注1) 本合併により、KDRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.34口を、本書の日付現在のKDRの発行済投資口の全て (1,070,433口) について割当交付し、KRRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.68口を、本書の日付現在のKRRの発行済投資口の全て (602,177口) について割当交付すると仮定した場合の口数となります。

(注2) 現在の本投資法人の発行可能投資口総口数は4,000,000口ですが、本投資口分割に伴い、本投資法人の規約の一部変更を行い、本合併の効力発生日付で発行可能投資口総口数を変更する予定です。

(iii) 本投資法人の1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

イ.1口当たり純資産額	:	135,828円
ロ.1口当たり当期純利益	:	4,246円

#### v. 合併交付金の交付

本投資法人は上記の投資口の他に、本合併の効力発生日の前日に終了する両消滅投資法人の最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、両消滅投資法人の分配可能利益に基づき両消滅投資法人の投資主（本合併の効力発生日の前日の両消滅投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（各投資法人並びに投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した両消滅投資法人の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、以下「割当対象投資主」といいます。)) に対して同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における両消滅投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における両消滅投資法人の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て）を、本合併の効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

#### vi. 両消滅投資法人の直前期の概要

##### KDRの直前期（2023年1月期）の概要

事業内容 : 資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること  
 営業収益 : 9,936百万円  
 当期純利益 : 4,593百万円  
 資産総額 : 327,014百万円  
 負債総額 : 175,381百万円  
 純資産額 : 151,632百万円

##### KRRの直前期（2023年3月期）の概要

事業内容 : 資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること  
 営業収益 : 9,924百万円  
 当期純利益 : 3,922百万円  
 資産総額 : 287,569百万円  
 負債総額 : 145,002百万円  
 純資産額 : 142,566百万円

#### vii. 本合併の時期

本合併効力発生日 2023年11月1日（予定）

#### (b) 資産の譲渡の決定

本投資法人は、2023年6月13日付で以下の資産（以下「譲渡予定資産」ということがあります。）の譲渡に係る売買契約を締結し、譲渡予定資産を譲渡することについて決定しました。なお、譲渡予定資産の譲渡の実行は、本合併の効力発生日等が条件とされています。

物件名称	資産の種類	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	契約締結日	譲渡予定日	譲渡先 (注2)
原宿FFビル	信託受益権	東京都 渋谷区	3,880	2023年6月13日	2023年11月1日	ケネディクス 株式会社
KDX名古屋栄ビル	不動産 (注3)	愛知県 名古屋市	6,050	2023年6月13日	2023年11月1日	ケネディクス 株式会社

(注1) 譲渡経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

(注2) 譲渡先は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約において、売買代金の支払いを行う資力等の一定の要件を満たす譲渡先又は譲渡先の関連会社が組成する特別目的会社に対し、譲渡予定資産に係る売買契約上の買主の地位を譲渡することができるものとされています。そのため、最終的な譲渡先は、ケネディクス株式会社から、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社の関連会社が組成する特別目的会社に変更になる可能性があります。

(注3) KDX名古屋栄ビルは本日現在、不動産として保有していますが、譲渡予定日まで信託した上で、当該信託受益権の譲渡を行う旨を譲渡先との間で合意しています。

(注4) 譲渡の実行は、本合併の効力発生日等が条件とされています。

(注5) 譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。かかる譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約上、本投資法人が同契約の条項に違反し、かかる違反により信託受益権売買契約の目的を達成することができないことを理由として信託受益権売買契約が解除された場合、本投資法人は売買代金から消費税等を除いた金額の所定の利率相当額を違約金として支払うものとされています。当該利率は、2023年6月13日から同年8月21日までは5%、2023年8月22日から同年11月1日までは10%とされています。

## (参考情報)

## a. 資産の譲渡

本投資法人は、2023年5月31日付で、以下の匿名組合出資持分を譲渡しました。

譲渡日	資産名称	譲渡資産	信託の対象不動産	譲渡先	譲渡価格 (百万円) (注4)
2023年 5月31日	合同会社 KRF43 匿名組合出資持分 (出資持分の50.0%) (注1) (注2)	不動産を信託財産とする信託の 受益権を運用資産とする匿名組 合出資持分	新宿サンエービル	非開示 (注3)	1,150

(注1) 合同会社 KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。

(注2) 譲渡契約書に記載された匿名組合出資持分の割合を記載しています。

(注3) 譲渡先の承諾を得られていないため非開示としています。

(注4) 譲渡費用及び未払分配金の精算額を除きます。

# 投資法人の概況

## 1.出資の状況

期 決算年月	第32期 2021年4月30日現在	第33期 2021年10月31日現在	第34期 2022年4月30日現在	第35期 2022年10月31日現在	第36期 2023年4月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	428,510口	428,510口	428,510口	424,215口	848,430口
出資総額（純額）（注）	220,970百万円	220,970百万円	220,970百万円	217,970百万円	217,970百万円
投資主数	4,750人	4,714人	4,646人	4,808人	5,150人

（注）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

## 2.投資口に関する事項

2023年4月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資 口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合（%）（注）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	215,063	25.34
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	135,426	15.96
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	41,095	4.84
ケネディクス株式会社	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号	30,842	3.63
ステッチングベンシジョンフオンズゾー グエンウェルジジン	東京都新宿区新宿六丁目27番30号 常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	28,460	3.35
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	28,084	3.31
上田八木短資株式会社	大阪府大阪市中央区高麗橋二丁目4番2号	13,379	1.57
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	12,273	1.44
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	11,065	1.30
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	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	10,882	1.28
合 計		526,569	62.06

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

### 3.役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役員毎の報酬の総額(千円)
執行役員(注1)	寺本 光	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者(COO) 兼 オフィス・リート本部長 兼 コーポレート本部長	—
	桃井 洋聡	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者(COO) 兼 オフィス・リート本部長	—
監督役員(注2)	森島 義博	有限会社アイランド・フォレスト 代表取締役 一般財団法人住宅改良開発公社 アドバイザー 森島不動産コンサルタンツ 代表 四電ビジネス株式会社 アドバイザー	2,100
	関 高浩	三宅坂総合法律事務所 パートナー	2,100
	徳間 亜紀子	徳間公認会計士事務所 税理士法人徳間会計 代表社員 徳間コンサルティング株式会社 代表取締役	2,100
会計監査人(注3)	EY新日本有限責任監査法人	—	13,200

(注1) 2023年1月3日付で寺本光が辞任の申出により執行役員を退任し、同年1月4日付で桃井洋聡が執行役員に就任しました。なお、寺本光の主な兼職等につきましては、退任日時点の情報を記載しています。

(注2) 監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていづれも本投資法人と利害関係はありません。

(注3) 会計監査人との監査契約は、会計期間毎に契約を締結しています。会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

### 4.役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険の内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 本投資法人は投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を填補することとしています。 (保険料の負担割合) 全ての被保険者について、その保険料を全額投資法人が負担しています。 (役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 支払限度額 1,500,000千円 また、犯罪行為または法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

### 5.資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2023年4月30日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

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

# 投資法人の運用資産の状況

## 1.不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	第35期 (2022年10月31日現在)		第36期 (2023年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	26,807	5.7	23,439	4.9
		地方経済圏	15,219	3.2	15,105	3.2
	オフィスビル 小計		42,027	8.9	38,545	8.1
不動産合計			42,027	8.9	38,545	8.1
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	322,131	68.1	321,021	67.7
		地方経済圏	70,064	14.8	69,863	14.7
	オフィスビル 小計		392,195	82.9	390,885	82.4
	その他	東京経済圏	2,973	0.6	2,973	0.6
その他 小計			2,973	0.6	2,973	0.6
信託不動産合計			395,169	83.5	393,859	83.0
投資有価証券 (注3)			1,138	0.2	1,136	0.2
預金・その他の資産			34,678	7.3	40,733	8.6
資産総額			473,013	100.0	474,274	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

2023年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
A-124	KDX浜松町プレイス	20,123	9,325.18	9,325.18	100.0	3.2	オフィスビル
A-128	KDX新橋駅前ビル	16,273	5,403.25	5,403.25	100.0	2.3	オフィスビル
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	14,732	8,179.00	8,179.00	100.0	3.2	オフィスビル
A-122	三菱重工横浜ビル	14,467	13,495.34	13,236.08	98.1	2.6	オフィスビル
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	11,945	17,155.65	17,155.65	100.0	4.3	オフィスビル
A-94	KDX武蔵小杉ビル	10,248	12,978.57	11,238.48	86.6	2.6	オフィスビル
A-130	KDX江戸橋ビル (注)	9,796	5,695.70	5,000.70	87.8	1.1	オフィスビル
A-123	KDX横浜関内ビル	9,411	10,052.67	10,052.67	100.0	2.0	オフィスビル
A-121	銀座四丁目タワー	9,287	5,624.23	5,624.23	100.0	1.9	オフィスビル
A-125	KDX調布ビル	8,977	11,834.73	11,834.73	100.0	1.8	オフィスビル
合計		125,264	99,744.32	97,049.97	97.3	24.9	

(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-130	KDX江戸橋ビル	江戸橋ビル	2023年2月1日



## 3.組入資産明細

2023年4月30日現在、本投資法人が保有する資産の明細は以下のとおりです。  
(不動産等組入資産明細)

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定 価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	信託受益権	5,732.83	7,110	5,584
		A-3	KDX東茅場町三洋ビル (注7)	東京都中央区新川一丁目17番25号	信託受益権	4,379.20	5,340	3,906
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号	信託受益権	3,323.14	3,580	3,195
		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	4,286.99	2,510	2,301
		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	3,880	2,338
		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	1,810.19	2,870	2,173
		A-8	KDX神田北口ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8	信託受益権	1,918.23	1,640	1,728
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	信託受益権	3,719.37	5,540	5,398
		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	3,845.90	3,150	2,138
		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	5,760	4,764
		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	6,270	4,245
		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	3,053
		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	3,360	2,601
		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	5,670	3,647
		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	2,690	2,090
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2	信託受益権	2,564.79	2,320	2,237
		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	2,843
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区西五反田七丁目20番9号	不動産	3,883.02	3,700	3,560
		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	1,150	1,219
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区芝大門二丁目10番12号	信託受益権	5,997.36	6,380	5,737
		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	2,100	1,976
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市旭町12番7号	信託受益権	2,159.05	1,240	1,123
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地	信託受益権	5,861.72	8,450	6,393
		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	1,560	1,511
		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	2,445.22	2,910	2,336
		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	8,450	7,347
		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	2,180	2,151
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区西新宿三丁目8番3号	信託受益権	1,912.24	1,720	2,014
		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	2,360	2,773
		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	1,529.70	1,690	1,529
		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	8,590	8,122
		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	3,934.35	3,400	3,011
		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	3,620	2,609
		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	2,910	1,742
		A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区西新宿三丁目2番7号	信託受益権	5,801.65	10,500	6,872
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	5,960	4,073		
A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区下宮比町2番26号	信託受益権	4,350.61	5,790	4,715		
A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区東品川四丁目10番13号	信託受益権	7,117.94	4,860	4,536		
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	3,610	2,577		
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	1,613.25	1,910	1,314		
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	8,730	5,788		
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	4,348.15	4,280	2,589		
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	3,530	1,857		

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-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目38番地1	不動産	3,833.49	3,210	2,076		
		A-87	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区日本橋堀留町一丁目2番10号	信託受益権	3,106.42	3,180	2,236		
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区新宿六丁目24番20号	信託受益権	4,037.44	3,310	1,933		
		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	6,970.54	7,160	5,511		
		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	3,110.77	5,240	3,426		
		A-91	KDX三田ビル	東京都港区芝三丁目43番16号	信託受益権	3,331.65	4,270	3,112		
		A-92	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区神田岩本町1番地14	信託受益権	2,288.02	3,300	2,440		
		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	6,340	4,696		
		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	19,300	10,248		
		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	9,930	7,383		
		A-96	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区高田三丁目14番29号	信託受益権	4,596.20	4,750	3,528		
		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	2,620	1,957		
		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	10,877.60	9,900	7,206		
		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	4,985.72	3,590	2,585		
		A-107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区入船三丁目7番2号	信託受益権	4,400.92	4,170	3,602		
		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	4,221	3,579		
		A-109	KDX浜松町センタービル	東京都港区浜松町一丁目22番5号	信託受益権	3,052.76	4,610	3,995		
		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	25,100	14,732		
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区日本橋本町四丁目8番16号	信託受益権	3,279.09	4,700	3,939		
		A-115	アーク森ビル	東京都港区赤坂一丁目12番32号	信託受益権	2,442.60	5,040	4,187		
		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	5,735.58	9,330	8,460		
		A-117	BR五反田	東京都品川区西五反田二丁目30番4号	信託受益権	3,320.24	2,590	2,265		
		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	3,830	3,524		
		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	2,420	2,372		
		A-121	銀座四丁目タワー	東京都中央区銀座四丁目9番13号	信託受益権	5,624.23	15,600	9,287		
		A-122	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目3番1号	信託受益権	13,495.34	14,800	14,467		
		A-123	KDX横浜関内ビル	神奈川県横浜市中区相生町三丁目56番地1	信託受益権	10,052.67	10,400	9,411		
		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	23,900	20,123		
		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	10,300	8,977		
		A-127	KDX神田駅前ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目7番地4	信託受益権	2,175.29	3,590	3,387		
		A-128	KDX新橋駅前ビル	東京都港区新橋一丁目9番5号	信託受益権	5,403.25	21,100	16,273		
		A-130	KDX江戸橋ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目7番2号	信託受益権	5,695.70	10,300	9,796		
		地方経済圏		A-12	ポルトス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁目45番地1	信託受益権	11,501.01	4,950	3,754
				A-42	KDX丸丸ビル	京都府京都市中京区三条通丸丸西入御倉町85番地1	信託受益権	8,730.26	6,100	4,959
				A-44	KDX山台ビル	宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号	信託受益権	3,948.03	1,910	1,805
				A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号	不動産	10,112.80	5,470	4,200
				A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号	信託受益権	4,007.96	1,770	1,973
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	5,740	5,984		
A-69	KDX小林道修町ビル			大阪府大阪市中央区道修町四丁目4番10号	信託受益権	7,072.26	2,920	1,627		
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	3,779.73	2,790	1,905		
A-79	KDX名古屋駅前ビル			愛知県名古屋市中村区名駅三丁目26番8号	信託受益権	7,904.22	10,400	7,790		
A-82	KDX東梅田ビル			大阪府大阪市北区曽根崎二丁目2番15号	信託受益権	4,994.88	4,130	2,135		
A-97	KDX宇都宮ビル			栃木県宇都宮市駅前通り一丁目3番1号	信託受益権	5,278.51	2,690	2,142		
A-98	KDX広島ビル			広島県広島市南区金星町2番15号	不動産	4,001.53	1,980	1,302		
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル			大阪府豊中市新千里東町一丁目4番2号	信託受益権	17,155.65	13,900	11,945		

# I.資産運用報告

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	賃貸可能 面積 (m)	期末算定 価額 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	地方経済圏	A-104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市中央区南本町二丁目3番8号	信託受益権	5,280.02	3,290	1,845
		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	12,314.52	8,600	6,594
		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	5,985.76	5,560	4,485
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目4番16号	信託受益権	4,363.96	4,310	3,273
		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	2,460	2,092
		A-126	KDX土佐堀ビル	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目5番11号	信託受益権	5,635.38	4,950	5,057
		A-129	KDX仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目3番10号	信託受益権	8,886.10	6,500	6,476
		A-131	KDX神戸ビル (注7)	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目1番6号	不動産	5,669.71	3,620	3,617
オフィスビル 小計						493,472.72	547,191	429,430
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	東京都新宿区新宿六丁目24番16号	信託受益権	1,355.13	3,660	2,973
		その他 小計					1,355.13	3,660
合計						494,827.85	550,851	432,404

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35期 (2022年5月1日～2022年10月31日)				第36期 (2022年11月1日～2023年4月30日)			
				テナント 総数期末 時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数期末 時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	16	100.0	203	1.3	16	100.0	205	1.3
		A-3	KDX東茅場町三洋ビル (注7)	9	100.0	104	0.7	9	100.0	96	0.6
		A-4	KDX八丁堀ビル	4	100.0	113	0.7	4	100.0	112	0.7
		A-5	KDX中野坂上ビル	23	91.1	92	0.6	27	98.2	96	0.6
		A-6	原宿FFビル	2	100.0	106	0.7	2	100.0	110	0.7
		A-7	KDX南青山ビル	8	100.0	79	0.5	7	87.1	76	0.5
		A-8	KDX神田北口ビル	10	100.0	52	0.3	10	100.0	52	0.3
		A-13	KDX麴町ビル	9	100.0	126	0.8	9	100.0	145	0.9
		A-14	KDX船橋ビル	21	100.0	114	0.7	23	100.0	118	0.7
		A-16	東伸24ビル	20	100.0	180	1.1	20	100.0	183	1.1
		A-17	KDX恵比寿ビル	5	100.0	154	1.0	5	100.0	153	1.0
		A-19	KDX浜松町ビル	9	100.0	103	0.6	9	100.0	102	0.6
		A-20	KDX茅場町ビル	7	100.0	98	0.6	7	100.0	100	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	9	100.0	137	0.9	9	100.0	127	0.8
		A-22	KDX新横浜ビル	20	96.5	96	0.6	23	100.0	93	0.6
		A-26	KDX木場ビル	—	—	21	0.1	—	—	—	—
		A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0	71	0.4	10	100.0	63	0.4
		A-29	KDX東新宿ビル	6	100.0	145	0.9	6	100.0	143	0.9
		A-30	KDX西五反田ビル	12	100.0	115	0.7	12	100.0	117	0.7
		A-31	KDX門前仲町ビル	7	100.0	47	0.3	6	100.0	48	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	9	100.0	178	1.1	8	94.9	175	1.1
		A-33	KDX御徒町ビル	2	100.0	66	0.4	2	100.0	66	0.4
		A-35	KDX八王子ビル	10	100.0	50	0.3	10	100.0	51	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	9	85.7	166	1.0	9	100.0	184	1.2
		A-38	KDX西新宿ビル	10	100.0	51	0.3	10	100.0	51	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	6	100.0	84	0.5	9	100.0	56	0.4
		A-46	飛栄九段北ビル	13	90.1	242	1.5	15	100.0	244	1.5
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	108	0.7	—	—	165	1.0
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	71	0.5	9	100.0	72	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	6	100.0	55	0.3	6	100.0	55	0.3
		A-56	KDX神保町ビル	6	100.0	75	0.5	6	100.0	74	0.5
		A-59	KDX岩本町ビル	8	96.0	51	0.3	8	100.0	50	0.3
		A-60	KDX晴海ビル	11	100.0	251	1.6	11	100.0	247	1.5
		A-62	小石川TGビル	2	100.0	126	0.8	2	100.0	127	0.8
		A-63	KDX五反田ビル	10	100.0	101	0.6	10	100.0	109	0.7
		A-64	KDX日本橋216ビル	8	100.0	68	0.4	8	100.0	68	0.4
A-66	KDX新宿ビル	23	100.0	238	1.5	23	100.0	265	1.7		
A-67	KDX銀座一丁目ビル	4	100.0	151	0.9	4	100.0	152	1.0		
A-71	KDX飯田橋ビル	11	95.1	130	0.8	12	100.0	181	1.1		
A-72	KDX東品川ビル	6	100.0	174	1.1	6	100.0	172	1.1		
A-73	KDX箱崎ビル	8	100.0	126	0.8	8	100.0	127	0.8		
A-78	KDX立川駅前ビル	5	100.0	65	0.4	5	100.0	60	0.4		
A-83	KDX府中ビル	40	93.4	272	1.7	41	100.0	277	1.7		
A-84	KDX春日ビル	11	93.6	124	0.8	11	100.0	116	0.7		
A-85	KDX中目黒ビル	7	100.0	111	0.7	7	100.0	107	0.7		
A-86	KDX大宮ビル	17	100.0	126	0.8	16	97.7	127	0.8		

# I.資産運用報告

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第35期 (2022年5月1日～2022年10月31日)				第36期 (2022年11月1日～2023年4月30日)				
				テナント 総数期末 時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数期末 時点 (注3) (件)	稼働率 期末時点 (%)	総賃貸 事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	
東京経済圏 オフィスビル		A-87	日本橋堀留町ファースト	11	97.3	103	0.6	13	100.0	107	0.7	
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	5	90.2	116	0.7	6	100.0	100	0.6	
		A-89	KDX高輪台ビル	7	100.0	204	1.3	7	100.0	205	1.3	
		A-90	KDX池袋ビル	8	100.0	143	0.9	6	89.3	146	0.9	
		A-91	KDX三田ビル	12	100.0	119	0.7	11	92.7	123	0.8	
		A-92	KDX秋葉原ビル	7	100.0	78	0.5	8	100.0	51	0.3	
		A-93	KDX飯田橋スクエア	9	100.0	183	1.1	9	100.0	191	1.2	
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	11	81.7	468	2.9	13	86.6	419	2.6	
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	14	96.2	311	1.9	14	94.1	321	2.0	
		A-96	KDX高田馬場ビル	11	100.0	150	0.9	11	100.0	147	0.9	
		A-99	KDX池袋ウエストビル	8	100.0	78	0.5	7	100.0	78	0.5	
		A-101	KDX横浜ビル	26	100.0	317	2.0	27	97.6	294	1.8	
		A-102	KDX横浜西口ビル	14	100.0	126	0.8	14	100.0	123	0.8	
		A-107	KDX銀座イーストビル	12	100.0	110	0.7	12	100.0	116	0.7	
		A-108	ぺんてるビル	10	100.0	141	0.9	10	100.0	143	0.9	
		A-109	KDX浜松町センタービル	8	100.0	112	0.7	8	100.0	119	0.7	
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	2	97.5	605	3.8	3	100.0	515	3.2	
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	10	100.0	127	0.8	10	100.0	113	0.7	
		A-115	アーク森ビル	1 (注4)	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1 (注4)	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	
		A-116	KDX西新橋ビル	7	100.0	220	1.4	7	100.0	230	1.4	
		A-117	BR五反田	6	100.0	111	0.7	6	100.0	111	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	73	0.5	10	100.0	72	0.4	
		A-121	銀座四丁目タワー	4	100.0	306	1.9	4	100.0	301	1.9	
		A-122	三菱重工横浜ビル	21	98.1	417	2.6	21	98.1	420	2.6	
		A-123	KDX横浜関内ビル	11	100.0	289	1.8	11	100.0	320	2.0	
		A-124	KDX浜松町プレイス	12	100.0	488	3.1	12	100.0	509	3.2	
		A-125	KDX調布ビル	6	99.1	328	2.1	7	100.0	287	1.8	
		A-127	KDX神田駅前ビル	7	100.0	77	0.5	7	100.0	76	0.5	
		A-128	KDX新橋駅前ビル	8	100.0	332	2.1	8	100.0	367	2.3	
		A-130	KDX江戸橋ビル	7	100.0	134	0.8	6	87.8	178	1.1	
	地方経済圏		A-12	ポルトラス・センタービル	30	82.3	235	1.5	30	87.1	239	1.5
			A-42	KDX鳥丸ビル	40	95.2	229	1.4	41	96.6	231	1.4
		A-44	KDX仙台ビル	30	100.0	98	0.6	30	97.0	96	0.6	
		A-53	KDX博多南ビル	50	97.8	210	1.3	52	100.0	223	1.4	
		A-54	KDX北浜ビル	14	100.0	75	0.5	14	100.0	77	0.5	
		A-58	KDX名古屋栄ビル	17	100.0	213	1.3	17	100.0	207	1.3	
		A-69	KDX小林道修町ビル	8	100.0	213	1.3	8	100.0	212	1.3	
		A-70	KDX札幌ビル	19	100.0	106	0.7	18	95.5	115	0.7	
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	19	100.0	315	2.0	19	100.0	338	2.1	
		A-82	KDX東梅田ビル	4	100.0	158	1.0	4	100.0	147	0.9	
		A-97	KDX宇都宮ビル	26	100.0	132	0.8	26	100.0	135	0.8	
		A-98	KDX広島ビル	22	91.8	74	0.5	22	91.8	78	0.5	
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	63	100.0	685	4.3	63	100.0	685	4.3	
		A-104	KDX南本町ビル	16	100.0	118	0.7	16	100.0	112	0.7	
	A-106	KDX桜通ビル	35	100.0	355	2.2	36	100.0	328	2.0		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第35期 (2022年5月1日～2022年10月31日)				第36期 (2022年11月1日～2023年4月30日)			
				テナント総数期末時点(注3)(件)	稼働率期末時点(%)	総賃貸事業収入期間中(百万円)	対総賃貸事業収入比率(%)	テナント総数期末時点(注3)(件)	稼働率期末時点(%)	総賃貸事業収入期間中(百万円)	対総賃貸事業収入比率(%)
オフィスビル	地方経済圏	A-110	KDX新大阪ビル	19	97.1	158	1.0	19	97.1	168	1.0
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	16	100.0	127	0.8	15	97.3	124	0.8
		A-118	KDX札幌北口ビル	16	100.0	82	0.5	16	100.0	86	0.5
		A-126	KDX土佐堀ビル	12	100.0	107	0.7	12	100.0	132	0.8
		A-129	KDX仙台本町ビル	43	95.4	205	1.3	44	96.8	204	1.3
		A-131	KDX神戸ビル(注7)	19	95.2	52	0.3	21	100.0	106	0.7
		オフィスビル 小計		1,263	97.8	15,892	99.6	1,283	98.4	16,004	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	0.4	1	100.0	68	0.4
		その他 小計		1	100.0	68	0.4	1	100.0	68	0.4
合計				1,264(注6)	97.8	15,960	100.0	1,284(注6)	98.4	16,072	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-3	KDX東茅場町三洋ビル	東茅場町有楽ビル	2023年5月1日
A-131	KDX神戸ビル	シオノギ神戸ビル	2023年2月1日

#### (有価証券組入資産明細)

銘柄名	資産の種類	数量(口)	帳簿価額(百万円)		評価額(百万円) (注1)		評価損益(百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分(注2)	匿名組合出資持分	-	-	1,136	-	1,136	-	-

- (注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。  
(注2) 運用資産は、「[新宿サンエービル]」の不動産信託受益権です。

## 4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2023年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)		時価(百万円) (注2)(注3)
		(注1)	うち1年超(注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	112,550	103,350	674
合計		112,550	103,350	674

- (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別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

2023年4月30日現在、前記3. 組入資産明細に記載しているもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 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37期（2023年10月期）に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下のとおりです。

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX烏丸ビル (京都府京都市)	空調機器更新工事等	自 2023年 5月 至 2023年10月	259	-	-
KDX府中ビル (東京都府中市)	共用部改修工事等	同上	84	-	-
KDX春日ビル (東京都文京区)	共用部改修工事等	同上	77	-	-
千里ライフサイエンスセンタービル (大阪府豊中市)	専有部改修工事等	同上	55	-	-
KDX中目黒ビル (東京都目黒区)	専有部改修工事等	同上	21	-	-

(注) 資本的支出の予定金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

### 2.期中の資本的支出

当期（2023年4月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で997百万円であり、当期費用に区分された修繕費351百万円と合わせ、合計1,348百万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)
ポルトス・センタービル (大阪府堺市)	エレベーター改修工事等	自 2022年11月 至 2023年 4月	123
KDX江戸橋ビル (東京都中央区)	共用部改修工事等	同上	97
KDX新大阪ビル (大阪府大阪市)	外壁改修工事等	同上	63
KDX名古屋駅前ビル (愛知県名古屋)	受変電設備改修工事等	同上	61
KDX府中ビル (東京都府中市)	共用部改修工事等	同上	58
KDX神田駅前ビル (東京都千代田区)	共用部改修工事等	同上	33
KDX札幌北口ビル (北海道札幌市)	機械式駐車場改修工事等	同上	32
その他			526
ポートフォリオ全体			997

(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35期	第36期
(a) 資産運用報酬 (注)	976,930	1,117,455
(b) 資産保管手数料	23,870	24,075
(c) 一般事務委託手数料	59,530	61,419
(d) 役員報酬	6,300	6,300
(e) 会計監査人報酬	12,800	13,200
(f) その他営業費用	99,583	116,749
合計	1,179,014	1,339,199

(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35期に130,500千円及び物件売却に係る譲渡報酬が第35期に29,964千円、第36期に131,833千円あります。

## 2.借入状況

2023年4月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
短期 借入 金	みずほ信託銀行株式会社	2022年 8月31日	300,000	300,000	0.233	2023年 8月31日	期 限 一 括	(注)	無 担 保 無 保 証
	小計		300,000	300,000					

I.資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 9月21日	1,000,000	-	0.300	2023年 2月28日	期限一括	(注)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月12日	1,800,000	-	1.358	2023年 3月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月20日	2,000,000	-	1.349	2023年 3月12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			
	株式会社広島銀行	2019年 7月10日	500,000	500,000	0.230	2023年 7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.295	2023年 7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年 8月31日	1,000,000	1,000,000	0.544	2023年 8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 9月21日	2,000,000	2,000,000	0.300	2023年 8月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.071	2023年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.126	2023年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.071	2023年10月31日			
	株式会社みずほ銀行(注3)	2021年 1月29日	1,000,000	1,000,000	0.287	2024年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行(注3)	2015年 2月18日	1,700,000	1,700,000	1.157	2024年 2月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2021年 9月21日	1,000,000	1,000,000	0.300	2024年 2月29日			
	株式会社三井住友銀行(注3)	2017年 9月21日	1,000,000	1,000,000	0.555	2024年 3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2016年 4月28日	2,000,000	2,000,000	0.654	2024年 4月30日			
	株式会社SBI新生銀行(注3)(注4)	2022年 4月28日	1,000,000	1,000,000	0.264	2024年 4月30日			
株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2022年 4月28日	2,500,000	2,500,000	0.230	2024年 4月30日				
小 計		24,500,000	19,700,000						
長 期 借 入 金	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	期限一括	(注)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.259	2024年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2015年 1月30日	1,500,000	1,500,000	1.161	2025年 1月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 2月18日	1,250,000	1,250,000	1.314	2025年 2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 2月27日	2,100,000	2,100,000	1.153	2025年 2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2015年 3月12日	1,000,000	1,000,000	1.218	2025年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月31日	2,500,000	2,500,000	1.266	2025年 3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 9月30日	2,000,000	2,000,000	1.065	2024年 9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月30日	1,000,000	1,000,000	0.989	2024年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	2015年10月30日	1,500,000	1,500,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月30日	2,000,000	2,000,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社三井住友銀行	2015年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.121	2025年10月30日			
	株式会社りそな銀行	2015年11月12日	1,000,000	1,000,000	1.173	2025年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 1月29日	2,000,000	2,000,000	1.074	2026年 1月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 1月29日	1,800,000	1,800,000	1.024	2026年 1月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月18日	1,000,000	1,000,000	0.998	2026年 2月18日			
	株式会社あおぞら銀行	2016年 2月18日	500,000	500,000	0.998	2026年 2月18日			
	株式会社りそな銀行	2016年 3月31日	1,000,000	1,000,000	0.898	2026年 3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 4月28日	2,000,000	2,000,000	0.835	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				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	2016年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.876	2026年10月31日	期限一括	無担保無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.760	2026年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年10月31日	4,000,000	4,000,000	0.734	2026年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年10月31日	1,500,000	1,500,000	0.826	2026年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2016年12月12日	500,000	500,000	0.982	2026年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月28日	1,500,000	1,500,000	0.950	2026年12月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 1月16日	500,000	500,000	0.860	2027年 1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 1月31日	700,000	700,000	0.853	2027年 1月31日			
	株式会社福岡銀行	2017年 3月28日	500,000	500,000	0.850	2027年 3月31日			
	株式会社りそな銀行	2017年 6月30日	1,500,000	1,500,000	0.849	2027年 6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年 8月10日	3,500,000	3,500,000	0.800	2027年 7月28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				
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				

1. 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.554	2027年 4月30日	期限一括	無担保無保証	
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.554	2027年 4月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2019年 9月30日	1,000,000	1,000,000	0.489	2026年 9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 9月30日	900,000	900,000	0.531	2027年 3月31日			
	農林中央金庫	2019年 9月30日	800,000	800,000	0.425	2027年 3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月31日	700,000	700,000	0.406	2025年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月31日	1,500,000	1,500,000	0.526	2027年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月31日	1,500,000	1,500,000	0.675	2029年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 3月12日	1,800,000	1,800,000	0.361	2026年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 3月31日	1,000,000	1,000,000	0.642	2028年 3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 6月30日	2,000,000	2,000,000	0.646	2028年 6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 6月30日	2,000,000	2,000,000	0.646	2028年 6月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 6月30日	700,000	700,000	0.646	2028年 6月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 6月30日	2,000,000	2,000,000	0.510	2028年 6月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 7月31日	2,700,000	2,700,000	0.636	2028年 7月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 8月31日	1,500,000	1,500,000	0.705	2030年 8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月30日	1,000,000	1,000,000	0.396	2025年 9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月30日	1,000,000	1,000,000	0.511	2029年 9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月30日	700,000	700,000	0.738	2030年 9月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年10月30日	1,400,000	1,400,000	0.542	2027年 4月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年10月30日	1,500,000	1,500,000	0.803	2030年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2020年10月30日	300,000	300,000	0.803	2030年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月12日	1,300,000	1,300,000	0.552	2027年 4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月12日	700,000	700,000	0.808	2030年11月12日			
	株式会社あおぞら銀行	2020年11月12日	500,000	500,000	0.808	2030年11月12日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月30日	200,000	200,000	0.516	2027年 5月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2020年11月30日	900,000	900,000	0.763	2030年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月30日	800,000	800,000	0.763	2030年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年11月30日	200,000	200,000	0.763	2030年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2021年 1月29日	1,200,000	1,200,000	0.527	2028年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2021年 1月29日	2,300,000	2,300,000	0.678	2030年 1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 1月29日	2,000,000	2,000,000	0.678	2030年 1月31日			
	株式会社みずほ銀行	2021年 1月29日	2,000,000	2,000,000	0.678	2030年 1月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 1月29日	800,000	800,000	0.755	2030年11月30日			
	株式会社西日本シティ銀行	2021年 7月12日	500,000	500,000	0.484	2028年 6月30日			
	株式会社武蔵野銀行	2021年 7月30日	1,000,000	1,000,000	0.350	2026年 7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.289	2024年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.289	2024年10月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2021年11月30日	300,000	300,000	0.289	2024年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年11月30日	2,500,000	2,500,000	0.250	2024年10月31日			
株式会社第四北越銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.300	2026年 4月30日				
株式会社中国銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.300	2026年 4月30日				
株式会社山口銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.300	2026年 4月30日				
株式会社三井住友銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.412	2026年11月30日				
株式会社みずほ銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.412	2026年11月30日				
株式会社三菱UFJ銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.350	2026年11月30日				
株式会社あおぞら銀行	2021年11月30日	1,000,000	1,000,000	0.384	2026年11月30日				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.384	2026年11月30日	一括	(注)	無担保無保証
	株式会社大和ネクスト銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.384	2026年11月30日			
	株式会社静岡銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.384	2026年11月30日			
	株式会社SBI新生銀行(注4)	2021年11月30日	1,000,000	1,000,000	0.325	2026年11月30日			
	第一生命保険株式会社	2021年11月30日	1,000,000	1,000,000	0.350	2026年11月30日			
	農林中央金庫	2021年11月30日	1,000,000	1,000,000	0.511	2028年11月30日			
	住友生命保険相互会社	2021年11月30日	500,000	500,000	0.450	2029年11月30日			
	株式会社七十七銀行	2022年 4月28日	1,000,000	1,000,000	0.294	2025年 4月30日			
	日本生命保険相互会社	2022年 4月28日	1,000,000	1,000,000	0.350	2027年 5月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2022年 6月30日	2,000,000	2,000,000	0.266	2024年 6月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 6月30日	1,000,000	1,000,000	0.266	2024年 6月30日			
	株式会社第四北越銀行	2022年 6月30日	2,000,000	2,000,000	0.200	2025年 6月30日			
	株式会社中国銀行	2022年 6月30日	1,000,000	1,000,000	0.200	2025年 6月30日			
	株式会社広島銀行	2022年 6月30日	500,000	500,000	0.200	2025年 6月30日			
	株式会社三井住友銀行	2022年 8月31日	1,600,000	1,600,000	0.350	2024年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2022年 8月31日	1,600,000	1,600,000	0.374	2025年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2022年 8月31日	500,000	500,000	0.395	2025年 8月31日			
	信金中央金庫	2022年 8月31日	1,000,000	1,000,000	0.395	2025年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2022年 8月31日	500,000	500,000	0.395	2025年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2022年 8月31日	2,700,000	2,700,000	0.430	2026年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2022年 8月31日	2,400,000	2,400,000	0.501	2027年 8月31日			
	株式会社SBI新生銀行(注4)	2022年 8月31日	1,000,000	1,000,000	0.420	2027年 8月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	2022年 8月31日	300,000	300,000	0.350	2027年 8月31日			
	株式会社りそな銀行	2022年 8月31日	1,950,000	1,950,000	0.685	2029年 8月31日			
	農林中央金庫	2022年 8月31日	1,000,000	1,000,000	0.685	2029年 8月31日			
	株式会社福岡銀行	2022年 8月31日	500,000	500,000	0.685	2029年 8月31日			
	株式会社七十七銀行	2022年 8月31日	500,000	500,000	0.685	2029年 8月31日			
	住友生命保険相互会社	2022年 8月31日	500,000	500,000	0.685	2029年 8月31日			
	株式会社三十三銀行	2022年 8月31日	200,000	200,000	0.685	2029年 8月31日			
	株式会社山口銀行	2022年 8月31日	1,000,000	1,000,000	0.525	2029年 8月31日			
	株式会社中国銀行	2022年 8月31日	500,000	500,000	0.525	2029年 8月31日			
	株式会社SBI新生銀行(注4)	2022年 8月31日	1,000,000	1,000,000	0.525	2029年 8月31日			
株式会社西日本シティ銀行	2022年 8月31日	500,000	500,000	0.525	2029年 8月31日				
三井住友信託銀行株式会社	2022年10月31日	500,000	500,000	0.481	2025年10月31日				
株式会社三菱UFJ銀行	2022年10月31日	500,000	500,000	0.373	2026年 4月30日				
株式会社三菱UFJ銀行	2023年 2月28日	-	1,000,000	0.793	2028年 2月29日				
株式会社日本政策投資銀行	2023年 3月13日	-	2,000,000	1.050	2030年 3月31日				
株式会社日本政策投資銀行	2023年 3月13日	-	1,800,000	1.186	2031年 3月31日				
	小 計		177,150,000	181,950,000					
	合 計		201,950,000	201,950,000					

- (注1) 平均利率は、期中加重平均金利の小数第4位を四捨五入して表示しています。また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
- (注2) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びリファイナンス資金等です。
- (注3) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。
- (注4) 株式会社新生銀行は、2023年1月4日付で株式会社SBI新生銀行に商号を変更しています。

### 3.投資法人債

2023年4月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (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6)
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6)
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6)
第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年 2月15日	2,000	2,000	0.39	2024年 2月15日	期限一括	(注3)	(注6)
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7)
第12回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年10月20日	1,000	1,000	0.61	2030年10月18日	期限一括	(注3)	(注6)
第13回無担保投資法人債	2021年 7月28日	2,000	2,000	0.18	2026年 7月31日	期限一括	(注1)	(注6)
第14回無担保投資法人債	2022年 7月11日	1,000	1,000	0.40	2027年 7月 9日	期限一括	(注5)	(注6)
合 計		13,000	13,000					

- (注1) 資金使途は借入金の返済資金です。
- (注2) 資金使途は特定資産の取得資金及び第4回無担保投資法人債の償還資金です。
- (注3) グリーン適格資産取得資金への充当を目的として調達した借入金の返済資金です。
- (注4) 資金使途は特定資産の取得資金です。
- (注5) 資金使途は第8回無担保投資法人債の償還資金です。
- (注6) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。
- (注7) 特定投資法人債間限定同順位特約付・分割制限付少数人数私募です。

### 4.短期投資法人債

該当事項はありません。

### 5.新投資口予約権

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

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

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
				取得年月日	取得価格(注) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格(注) (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-48	KDX川崎駅前 本町ビル	—	—	2023年 3月30日	4,508	3,189	1,168
合 計				—	—	—	4,508	3,189	1,168

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

### 2.その他の資産の売買状況等

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

### 3.特定資産の価格等の調査

#### (1) 不動産等

取得 又は 譲渡	資産の 種類	物件 番号	不動産等の名称	取引年月日	取得又は 譲渡価格 (注2) (百万円)	不動産鑑定 評価額 (百万円)	不動産鑑定 機関	価格時点
譲渡	不動産	A-48	KDX川崎駅前 本町ビル	2023年 3月30日	4,508	3,220	一般財団法人 日本不動産 研究所	2022年10月31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) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

#### (2) その他

該当事項はありません。



## 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) %
プロパティマネジメント 報酬 (注2)	646	ケネディクス・プロパティ・ デザイン株式会社	589(注3)	91.1

(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34百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分2百万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159百万円 修繕工事31百万円

## 5.資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

## 経理の状況

### 1.資産、負債、元本及び損益の状況

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

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報をご参考であり、当期においては「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ではありません。

また、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ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

### 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

役員会開催日	議案	概要
2022年11月25日	投資法人債の発行に係る一般事務の委託	同日付で承認された投資法人債発行に係る包括決議に関し、本投資法人債に係る一般事務の委託につき候補会社を承認し、その他必要な事項の決定権を執行役員に一任しました。

#### (3) その他

該当事項はありません。

### 2. その他

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

## II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,376,036	26,871,012
信託現金及び信託預金	11,745,529	11,636,598
営業未収入金	396,242	352,851
前払費用	112,649	74,513
その他	13,240	9,398
流動資産合計	32,643,699	38,944,374
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,208,618	17,314,188
減価償却累計額	△7,768,708	△7,122,069
建物（純額）	11,439,910	10,192,119
構築物	44,224	39,836
減価償却累計額	△22,699	△23,007
構築物（純額）	21,524	16,828
機械及び装置	464,676	463,508
減価償却累計額	△336,018	△348,262
機械及び装置（純額）	128,658	115,245
工具、器具及び備品	106,355	102,389
減価償却累計額	△83,487	△84,747
工具、器具及び備品（純額）	22,868	17,642
土地	30,128,905	27,918,010
信託建物	130,699,106	131,523,808
減価償却累計額	△42,535,054	△44,709,397
信託建物（純額）	88,164,051	86,814,411
信託構築物	429,675	435,544
減価償却累計額	△235,561	△248,540
信託構築物（純額）	194,114	187,004
信託機械及び装置	2,123,432	2,245,231
減価償却累計額	△1,038,762	△1,105,353
信託機械及び装置（純額）	1,084,669	1,139,878
信託工具、器具及び備品	748,177	766,142
減価償却累計額	△458,579	△484,568
信託工具、器具及び備品（純額）	289,597	281,574
信託土地	305,091,543	305,091,543
有形固定資産合計	436,565,845	431,774,258
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	345,329	344,554
その他	57	39
無形固定資産合計	630,644	629,852
投資その他の資産		
投資有価証券	1,138,413	1,136,228
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	1,034,645	932,240
その他	813,924	678,437
投資その他の資産合計	3,119,872	2,879,795
固定資産合計	440,316,362	435,283,905
繰延資産		
投資法人債発行費	53,346	45,754
繰延資産合計	53,346	45,754
資産合計	473,013,408	474,274,035

※2

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,737,357	1,527,774
短期借入金	300,000	300,000
1年内償還予定の投資法人債	—	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	14,300,000	19,700,000
未払金	559,553	801,842
未払費用	101,839	106,022
未払法人税等	831	1,509
未払消費税等	308,775	437,597
前受金	2,774,028	2,874,538
預り金	4,987	16,180
その他	—	566
流動負債合計	20,087,373	27,766,031
固定負債		
投資法人債	13,000,000	11,000,000
長期借入金	187,350,000	181,950,000
預り敷金及び保証金	2,284,874	2,196,875
信託預り敷金及び保証金	20,728,309	20,875,109
その他	537	3,548
固定負債合計	223,363,720	216,025,533
負債合計	243,451,094	243,791,565
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	220,970,508	220,970,508
出資総額控除額	△2,999,551	△2,999,551
出資総額 (純額)	217,970,957	217,970,957
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	4,326,003	4,630,856
任意積立金合計	4,326,003	4,630,856
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,451,096	7,206,005
剰余金合計	10,777,100	11,836,861
投資主資本合計	228,748,057	229,807,819
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	814,256	674,650
評価・換算差額等合計	814,256	674,650
純資産合計	229,562,314	230,482,469
負債純資産合計	473,013,408	474,274,035

※4

※1

## Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自 至	2022年 5月 1日 2022年10月31日)	(自 至	2022年11月 1日 2023年 4月30日)
営業収益				
賃貸事業収入	※1	13,841,688		13,896,892
その他賃貸事業収入	※1	2,119,236		2,176,002
不動産等売却益	※2	240,982		1,168,433
受取配当金		64,462		49,385
営業収益合計		16,266,370		17,290,713
営業費用				
賃貸事業費用	※1	7,707,795		7,793,647
資産運用報酬		976,930		1,117,455
役員報酬		6,300		6,300
資産保管手数料		23,870		24,075
一般事務委託手数料		59,530		61,419
会計監査人報酬		12,800		13,200
その他営業費用		99,583		116,749
営業費用合計		8,886,810		9,132,847
営業利益		7,379,560		8,157,866
営業外収益				
受取利息		45		45
未払分配金除斥益		383		271
還付加算金		525		2
営業外収益合計		954		319
営業外費用				
支払利息		732,865		725,038
投資法人債利息		35,987		35,691
融資関連費用		139,175		131,494
投資法人債発行費償却		7,659		7,592
その他		12,386		49,566
営業外費用合計		928,074		949,384
経常利益		6,452,439		7,208,802
税引前当期純利益		6,452,439		7,208,802
法人税、住民税及び事業税		1,349		3,154
法人税等調整額		△6		△140
法人税等合計		1,343		3,014
当期純利益		6,451,096		7,205,788
前期繰越利益		—		217
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		6,451,096		7,206,005

## IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計
				圧縮 積立金	任意積立金 合計		
当期末残高	220,970,508	—	220,970,508	3,828,434	3,828,434	6,496,709	10,325,143
当期変動額							
圧縮積立金の積立				497,569	497,569	△497,569	—
剰余金の配当						△5,999,140	△5,999,140
当期純利益						6,451,096	6,451,096
自己投資口の取得							
自己投資口の消却		△2,999,551	△2,999,551				
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	—	△2,999,551	△2,999,551	497,569	497,569	△45,612	451,956
当期末残高	※ 220,970,508	△2,999,551	217,970,957	4,326,003	4,326,003	6,451,096	10,777,100

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期末残高	—	231,295,652	468,158	468,158	231,763,810
当期変動額					
圧縮積立金の積立		—			—
剰余金の配当		△5,999,140			△5,999,140
当期純利益		6,451,096			6,451,096
自己投資口の取得	△2,999,551	△2,999,551			△2,999,551
自己投資口の消却	2,999,551	—			—
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)			346,097	346,097	346,097
当期変動額合計	—	△2,547,594	346,097	346,097	△2,201,496
当期末残高	—	228,748,057	814,256	814,256	229,562,314

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計
				圧縮 積立金	任意積立金 合計		
当期首残高	220,970,508	△2,999,551	217,970,957	4,326,003	4,326,003	6,451,096	10,777,100
当期変動額							
圧縮積立金の積立				304,852	304,852	△304,852	-
剰余金の配当						△6,146,026	△6,146,026
当期純利益						7,205,788	7,205,788
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	-	-	-	304,852	304,852	754,908	1,059,761
当期末残高	※ 220,970,508	△2,999,551	217,970,957	4,630,856	4,630,856	7,206,005	11,836,861

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	228,748,057	814,256	814,256	229,562,314
当期変動額				
圧縮積立金の積立	-			-
剰余金の配当	△6,146,026			△6,146,026
当期純利益	7,205,788			7,205,788
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)		△139,605	△139,605	△139,605
当期変動額合計	1,059,761	△139,605	△139,605	920,155
当期末残高	229,807,819	674,650	674,650	230,482,469

## V. 注記表

## 【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別	前期 (ご参考) (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~49年 構築物 2~45年 機械及び装置 3~17年 工具、器具及び備品 3~20年 ②無形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間 (48年9カ月) に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~49年 構築物 2~45年 機械及び装置 3~17年 工具、器具及び備品 3~20年 ②無形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間 (48年9カ月) に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は28,034千円です。 (2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として受取る額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。 (2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として受取る額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。



V.注記表

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当 期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

### 【貸借対照表に関する注記】

前期 (ご参考) (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 26,230千円	※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 26,230千円
3. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 9,000,000千円 借入実行残高 - 差引額 9,000,000千円	3. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 9,000,000千円 借入実行残高 - 差引額 9,000,000千円
※4. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 4,295口 消却総額 2,999,551千円	※4. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 4,295口 消却総額 2,999,551千円

### 【損益計算書に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 12,335,332	賃料収入 12,439,185
共益費収入 1,506,356	共益費収入 1,457,707
計 13,841,688	計 13,896,892
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 507,846	駐車場収入 516,938
水道光熱費収入 1,268,984	水道光熱費収入 1,286,335
その他収入 342,405	その他収入 372,728
計 2,119,236	計 2,176,002
不動産賃貸事業収益合計 15,960,925	不動産賃貸事業収益合計 16,072,895
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 1,482,699	管理委託費 1,509,353
水道光熱費 1,445,057	水道光熱費 1,552,159
公租公課 1,369,695	公租公課 1,392,970
修繕費 398,775	修繕費 351,470
保険料 20,280	保険料 20,500
信託報酬 30,194	信託報酬 30,127
その他賃貸事業費用 329,428	その他賃貸事業費用 319,516
減価償却費 2,631,665	減価償却費 2,617,548
不動産賃貸事業費用合計 7,707,795	不動産賃貸事業費用合計 7,793,647
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 8,253,129	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 8,279,248
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)	※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)
KDX木場ビル	KDX川崎駅前本町ビル
不動産等売却収入 1,650,000	不動産等売却収入 4,508,100
不動産等売却原価 1,350,357	不動産等売却原価 3,189,768
その他売却費用 58,659	その他売却費用 149,898
不動産等売却益 240,982	不動産等売却益 1,168,433

### 【投資資本等変動計算書に関する注記】

期 別	前期 (ご参考) (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
※ 発行可能投資口総口数 及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 424,215口	発行可能投資口総口数 4,000,000口 発行済投資口の総口数 848,430口

## 【税効果会計に関する注記】

前期（ご参考） （2022年10月31日）	当 期 （2023年4月30日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	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 37	未払事業税等 177
信託借地権償却額 5,806	信託借地権償却額 6,049
繰延ヘッジ損益 168	繰延ヘッジ損益 1,294
繰延税金資産小計 6,012	繰延税金資産小計 7,521
評価性引当額 △5,974	評価性引当額 △7,344
繰延税金資産合計 37	繰延税金資産合計 177
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率等の負担率との 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率等の負担率との 差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%)
法定実効税率 31.46	法定実効税率 31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損算入額 △29.97	支払分配金の損算入額 △28.31
圧縮積立金繰入額 △1.49	圧縮積立金繰入額 △3.13
その他 0.01	その他 0.03
税効果会計適用後の法人税率等の負担率 0.02	税効果会計適用後の法人税率等の負担率 0.04

## 【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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日）	当 期 （自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 【金融商品に関する注記】

前期（ご参考）（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済期日は最長で決算日後約8年1ヵ月です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引を利用してヘッジしています。

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

## (3) 金融商品に係るリスク管理体制

## ①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	14,300,000	14,338,060	38,060
(3) 投資法人債	13,000,000	12,971,800	△28,200
(4) 長期借入金	187,350,000	186,596,720	△753,279
負債計	214,650,000	213,906,580	△743,419
デリバティブ取引	814,256	814,256	—

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

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

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債及び (3) 投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

長期借入金の時価は、元金金の合計額を、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金金の合計額を、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	82,450,000	79,950,000	814,256	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	30,100,000	27,100,000	※	
合計	112,550,000	107,050,000	814,256	

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

(注2) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
投資法人債	—	4,000,000	2,000,000	2,000,000	3,000,000	2,000,000
長期借入金	14,300,000	25,600,000	29,950,000	30,800,000	38,500,000	62,500,000
合計	14,300,000	29,600,000	31,950,000	32,800,000	41,500,000	64,500,000

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済期日は最長で決算日後約7年11ヵ月です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引を利用してヘッジしています。

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

#### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

##### ①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

#### (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,999,400	△600
(2) 1年内返済予定の長期借入金	19,700,000	19,716,952	16,952
(3) 投資法人債	11,000,000	10,949,200	△50,800
(4) 長期借入金	181,950,000	181,467,672	△482,327
負債計	214,650,000	214,133,225	△516,774
デリバティブ取引	674,650	674,650	-

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

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

##### 負債

##### (1) 1年内償還予定の投資法人債及び (3) 投資法人債

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

##### (2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

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

##### デリバティブ取引

##### ①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
		うち1年超		
原則的処理方法	82,450,000	77,950,000	674,650	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	30,100,000	25,400,000	※	
合計	112,550,000	103,350,000	674,650	

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

(注2) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
投資法人債	2,000,000	4,000,000	—	2,000,000	4,000,000	1,000,000
長期借入金	19,700,000	27,050,000	32,900,000	37,800,000	33,100,000	51,100,000
合計	21,700,000	31,050,000	32,900,000	39,800,000	37,100,000	52,100,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022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	
426,967,143	10,229,346	437,196,489	553,221,000

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

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

(注3) 賃貸等不動産の当期増減額の主な要因は不動産1物件及び不動産信託受益権1物件の取得13,346,136千円、不動産信託受益権1物件の売却1,350,357千円、減価償却費2,631,665千円です。

なお、賃貸等不動産に関する2022年10月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期 (自 2022年11月1日 至 2023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	
437,196,489	△4,792,379	432,404,110	551,161,000

(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、2023年11月1日譲渡予定の原宿FFビル及びKDX名古屋栄ビルの当期末時価につきましては、2023年6月13日付の売買契約書における譲渡予定価格 (原宿FFビル:3,880,000千円、KDX名古屋栄ビル:6,050,000千円) 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主な要因は不動産1物件の売却3,189,768千円、減価償却費2,617,548千円です。

なお、賃貸等不動産に関する2023年4月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## 【資産の運用の制限に関する注記】

前期（ご参考） （自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日）	当期 （自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
利害関係人等	ケネディクス・ プロパティ・ デザイン株式会社	プロパティ マネジメント業	-	プロパティマネジ メント業務に関す る報酬の支払 (注2)	605 (注3) (注4)	営業未払金	144 (注4)
利害関係人等	SMFLみらいパートナ ーズ株式会社	不動産関連事 業、環境エネル ギー関連事業、 その他金融サー ビス事業	-	不動産信託受益権 の取得	9,600 (注4)	-	-
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	-	資金の返済	800 (注5)	短期借入金	300 (注5)
				資金の借入れ	2,300 (注5)	1年内 返済予定の 長期借入金	-
						長期借入金	5,800 (注5)
					支払利息	16 (注5)	未払費用

(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36百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分2百万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 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
利害関係人等	ケネディクス・ プロパティ・ デザイン株式会社	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)	589 (注3) (注4)	営業未払金	130 (注4)
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	-	資金の返済	-	短期借入金	300 (注5)
				資金の借入れ	-	1年内 返済予定の 長期借入金	-
						長期借入金	5,800 (注5)
					支払利息	16 (注5)	未払費用

(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34百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分2百万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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日）		当期 （自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日）	
1口当たり純資産額	270,573円	1口当たり純資産額	271,657円
1口当たり当期純利益	7,566円	1口当たり当期純利益	8,493円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

（注1）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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日）		当期 （自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日）	
当期純利益（千円）	6,451,096	当期純利益（千円）	7,205,788
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）	6,451,096	普通投資口に係る当期純利益（千円）	7,205,788
期中平均投資口数（口）	852,530	期中平均投資口数（口）	848,430

（注2）2022年10月31日を分割の基準日とし、2022年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に分割が行われたと仮定して算出しています。



## 【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

## 投資口の分割

本投資法人は、2022年10月31日を基準日とし、2022年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

## 1. 分割の目的

投資口の投資単位当たりの金額引き下げにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

## 2. 分割の方法

2022年10月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき、2口の割合をもって分割しました。

## 3. 分割により増加する投資口数等

(1) 本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数	：	424,215口
(2) 本分割により増加する投資口の総口数	：	424,215口
(3) 本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数	：	848,430口
(4) 本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数	：	4,000,000口

なお、当期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

本投資法人とケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人との合併契約の締結

本投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下「KDR」といいます。）及びケネディクス商業リート投資法人（以下「KRR」といいます。）、KDRと併せて「両消滅投資法人」、本投資法人及びKDRと併せて「各投資法人」といいます。）は、それぞれ2023年6月13日開催の投資法人役員会にて、2023年11月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、両消滅投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、同日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

## i. 本合併の目的

日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のための行動制限が撤廃され、経済社会活動の正常化が進む中で、緩やかな回復基調にあります。一方で、ロシアのウクライナ侵攻による世界情勢の変化、地政学リスクの顕在化とこれに伴う経済制裁等の影響、資源価格や燃料費の高騰に伴う世界的なインフレ傾向の継続、主要各国の政策金利の引き上げ、海外における金融機関の経営破綻等、国内外の経済において不透明感もみられる状況です。

このような環境下、足許の不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）は、物価上昇に伴う運用コストの増加懸念や日本銀行の将来的な金融政策変更による長期金利上昇への警戒感もあり、不安定な状況となっております。

各投資法人の資産運用会社である本資産運用会社は、2011年3月に設立されたケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社が、2003年11月に設立されたケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社を、2013年10月に吸収合併し、現在の資産運用会社名称に商号を変更し、誕生しました。そして、各投資法人は、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社及びそのグループ会社からのスポンサーサポートを受けつつ、運用実績を積み重ねてまいりました。

各投資法人は、今日までそれぞれの特徴を活かしたうえで安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長を図るために様々な施策を実施してまいりました。

しかしながら、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、不動産売買市場における希少性や流動性の高さに対する評価は変わらず、依然として期待利回りは低く、厳しい物件取得環境が続いています。また、大規模オフィスビルの大量供給に伴う二次空室や賃料下落への警戒感に併し、敵しい物件取得環境が続いています。足許では投資口価格が1口当たりNAVを大きく下回っている状況であり、公募増資を伴う外部成長機会も限定的なことから、今後の持続的な成長性の確保に課題を抱えています。KDRは、これまで5年連続で公募増資を実施してきたものの、居住用施設は収益の相対的な安定性から、取得競争が激化し取得機会が減少していく可能性があり、足許では投資口価格が1口当たりNAVを下回っている状況です。また、LTVがJ-REIT市場においては相対的に高水準であり、金利上昇局面におけるコスト増加懸念という課題を抱えています。KRRは豊富なパイプラインを有するものの、コロナ禍以降、生活密着型商業施設の取得環境が激化している状況にあります。さらに、インフレによるコスト増加が懸念されるなか、長期固定賃料により今後の全体的な内部成長余地が限られるといった課題を抱えています。

また、今後、ポートフォリオの収益性に影響を及ぼす可能性のある、金利水準や、水道光熱費等の物価水準の動向について注視しており、各投資法人に共通する将来的な課題として認識しています。

このような状況下、各投資法人は上記の課題へ対処するとともに、環境変化に柔軟に対応し、持続的成長を目指すために、合併に関する協議を開始することで合意し、これまで慎重に検討を重ねてきました。その結果、各投資法人は、本合併を通じて、投資対象セクターの拡大による持続的成長に繋がること、資産規模の拡大によって市場プレゼンスと安定性が向上すること、及びサステナビリティへの更なるコミットメントが可能となることにより、投資主価値の最大化に資するとの共通認識を得るに至り、本合併契約を締結しました。

各投資法人は、本合併について、以下の意義を有すると考えています。

(i) 投資対象セクターの拡大による持続的成長

各投資法人が主に投資対象としてきた中規模オフィスビル、居住用施設、ヘルスケア施設及び生活密着型商業施設については引き続きフォーカスしつつ、これまでは限定的な投資にとどまっていた物流施設及び宿泊施設にも積極的に投資を行うことで取得機会の増加を目指します。また、競争力や収益性が低下した資産を対象として投資対象セクターを跨いだ資産入替も可能となり、不動産市場を取り巻く外部環境の変化に柔軟に対応し、成長が見込まれる投資対象セクターへの投資を活性化させることにより、ポートフォリオ収益力が向上すると考えています。このように、投資対象セクターの拡大に伴う、多様な取得機会と柔軟性を確保した運用戦略により、従来の特化型リートの運用戦略の枠を超えた持続的な成長を目指します。

(ii) 市場プレゼンスと安定性の向上

本合併により、本合併後の投資法人（以下「新投資法人」といいます。）の資産規模はJ-REIT市場第3位（注1）となり、市場におけるプレゼンスと投資口の流動性が大きく向上するほか、合併後のポートフォリオは合計350物件（注2）となる予定であり、J-REIT市場最多の物件数となることで分散効果が高まり、ポートフォリオの安定性向上に資するものと考えています。また、スケールメリットを活かした物件運用により、費用上昇圧力に対する抵抗力の向上にも寄与するものと考えています。

(iii) サステナビリティへの更なるコミットメント

各投資法人では、これまでもサステナビリティを重要な課題と認識し、本投資法人ではJ-REIT市場において初となるGRESBリアルエステイト評価への参加、KDRではソーシャルボンドの発行、KRRでは投資口パフォーマンス報酬の導入等、様々な取組みを率先して実施してきました。新投資法人は、本合併において各投資法人にて蓄積されたノウハウを統合し昇華させ、サステナビリティへの取組みにおけるリーディングカンパニーを目指す方針です。また、投資主利益及びサステナビリティ指標と連動する新たな運用報酬体系の導入、監督役員の体制強化によるガバナンスの向上並びにダイバーシティの推進により、高い専門性と多様性を兼ね備えたマネジメント体制の下でサステナビリティ対応の更なる強化を図ります。

(注1) 本合併後の資産規模は、本投資法人の資産規模について、2023年4月末日時点の保有物件の取得価格総額に、2023年5月1日から本合併の効力発生日までの取得及び譲渡（予定を含みます。）を反映させた取得（予定）価格ベースの数値とし、かつ、両消滅投資法人の資産規模について、直近決算期末日時点（KDRは2023年1月末日時点（ただし、サニーライフ立川及びリハビリティホームボンセジュール南千束の取得を含みます。）、KRRは2023年3月末日時点）の保有物件の鑑定評価額とみなして算出し、各投資法人の資産規模を合計した金額を記載しています。また、J-REIT市場における他の投資法人の資産規模については、2023年4月末日時点でJ-REIT市場における他の投資法人が取得又は譲渡の完了を公表している物件を含む資産規模（取得（予定）価格ベース）を元に計算しています。このため、本合併の効力発生日時点において本合併後の新投資法人がJ-REIT市場第3位の資産規模となることを保証するものではありません。また、本合併後の資産規模についてはパーチェス法により本投資法人を取得法人とし、両消滅投資法人の資産を時価で承継する見込みのため、実際には本投資法人の取得（予定）価格総額と両消滅投資法人の直近決算期末日時点の鑑定評価額の総額の単純合計となるわけではありません。

(注2) 本合併後のポートフォリオの物件数は、本投資法人及び両消滅投資法人の物件数について、本書の日付時点における保有物件数を前提に、本合併の効力発生日までの取得及び譲渡による物件数の異動（予定を含みます。）を反映させて算出しています。なお、KDX調布ビルについては、本書の日付現在、本投資法人がオフィス棟、KRRが商業棟をそれぞれ保有していますが、本合併後のポートフォリオの物件数の算出においては1物件として扱っています。また、J-REIT市場における他の投資法人の物件数については、2023年4月末日時点でJ-REIT市場における他の投資法人が取得又は譲渡の完了を公表している物件を含む物件数を元に計算しています。このため、本合併の効力発生日時点において、本合併後の新投資法人のポートフォリオがJ-REIT市場最多の物件数となることを保証するものではありません。

- ii. 本合併の方式  
本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、両消滅投資法人は本合併により解散します。
- iii. 合併比率等

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	KDR (吸収合併消滅法人)	KRR (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	1.34	1.68
		(ご参考) 本投資口分割考慮前 0.67	(ご参考) 本投資口分割考慮前 0.84

(注1) 本合併により発行する本投資法人の新投資口数(本投資法人の本投資口分割考慮後の投資口数): 2,446,037口  
(注2) 本投資口分割については、後記「iv. 投資口の分割」をご参照ください。以下同じです。

iv. 投資口の分割

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しKDRが0.67、KRRが0.84となります。しかしながら、かかる合併比率では、KDR投資口1口に対して本投資法人の投資口0.67口、KRR投資口1口に対して本投資法人の投資口0.84口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となる両消滅投資法人の投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後も、両消滅投資法人の投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、両消滅投資法人の全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割(以下「本投資口分割」といいます。)を行うことといたしました。本投資口分割の実施により、KDRの投資主には、KDRの投資口1口に対して本投資口分割後の本投資法人の投資口1.34口が割当交付され、KRRの投資主には、KRRの投資口1口に対して本投資口分割後の本投資法人の投資口1.68口が割当交付されることとなります。

(i) 本投資口分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2023年10月31日(火曜日)の最終の投資主名簿に記載又は記録された本投資法人の投資主の所有投資口1口につき、2口の割合をもって分割いたします。本投資口分割は、本合併の効力発生日の前日までに本合併に係る合併契約が解除され又は失効していないことを条件として、本合併の効力発生日である2023年11月1日(水曜日)において効力を生じるものといたします。

(ii) 本投資口分割により増加する投資口数等

イ 本投資口分割前の本投資法人発行済投資口の総口数	:	848,430口
ロ 本投資口分割により増加する投資口数	:	848,430口
ハ 本投資口分割後の本投資法人発行済投資口の総口数	:	1,696,860口
ニ 本合併後の本投資法人発行済投資口の総口数	:	4,142,897口(注1)
ホ 本投資口分割・本合併後の発行可能投資口総口数	:	20,000,000口(注2)

(注1) 本合併により、KDRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.34口を、本書の日付現在のKDRの発行済投資口の全て(1,070,433口)について割当交付し、KRRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.68口を、本書の日付現在のKRRの発行済投資口の全て(602,177口)について割当交付すると仮定した場合の口数となります。

(注2) 現在の本投資法人の発行可能投資口総口数は4,000,000口ですが、本投資口分割に伴い、本投資法人の規約の一部変更を行い、本合併の効力発生日付で発行可能投資口総口数を変更する予定です。

(iii) 本投資法人の1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下の通りとなります。

イ.1口当たり純資産額	: 135,828円
ロ.1口当たり当期純利益	: 4,246円

#### v. 合併交付金の交付

本投資法人は上記の投資口他に、本合併の効力発生日の前日に終了する両消滅投資法人の最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、両消滅投資法人の分配可能利益に基づき両消滅投資法人の投資主（本合併の効力発生日の前日の両消滅投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（各投資法人並びに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。）第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した両消滅投資法人の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））に対して同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における両消滅投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における両消滅投資法人の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て）を、本合併の効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

#### vi. 両消滅投資法人の直前期の概要

##### KDRの直前期（2023年1月期）の概要

事業内容	：資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること
営業収益	：9,936百万円
当期純利益	：4,593百万円
資産総額	：327,014百万円
負債総額	：175,381百万円
純資産額	：151,632百万円

##### KRRの直前期（2023年3月期）の概要

事業内容	：資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること
営業収益	：9,924百万円
当期純利益	：3,922百万円
資産総額	：287,569百万円
負債総額	：145,002百万円
純資産額	：142,566百万円

#### vii. 本合併の時期

本合併効力発生日 2023年11月1日（予定）

## 【収益認識に関する注記】

前期（ご参考）（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	顧客との契約から生じる収益※1	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	1,650,000千円	※2 240,982千円
水道光熱費収入	1,268,984千円	1,268,984千円
その他	-千円	14,756,403千円
合計	2,918,984千円	16,266,370千円

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報  
重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前期（ご参考） （自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	247,784千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	324,473千円
契約資産（期首残高）	-千円
契約資産（期末残高）	-千円
契約負債（期首残高）	-千円
契約負債（期末残高）	-千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	顧客との契約から生じる収益※1	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	4,508,100千円	※2 1,168,433千円
水道光熱費収入	1,286,335千円	1,286,335千円
その他	-千円	14,835,944千円
合計	5,794,435千円	17,290,713千円

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	当期 （自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	324,473千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	309,606千円
契約資産（期首残高）	-千円
契約資産（期末残高）	-千円
契約負債（期首残高）	-千円
契約負債（期末残高）	-千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

## VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別	前期 (ご参考) (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
項 目		
I 当期末処分利益	6,451,096,681	7,206,005,509
II 分配金の額	6,146,026,920	6,487,944,210
(投資口1口当たり分配金の額)	(14,488)	(7,647)
III 任意積立金(繰入)		
圧縮積立金繰入額	304,852,318	718,061,299
IV 次期繰越利益	217,443	-
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の一部である6,146,026,920円を利益分配金として分配することいたしました。</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65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である6,487,944,210円を利益分配金として分配することいたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## VII. 監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

2023年6月13日

ケネディクス・オフィス投資法人  
役員会 御中

## EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 櫻井 均  
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 八幡 正博  
業務執行社員

## 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2022年11月1日から2023年4月30日までの第36期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

## 監査意見の根拠

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

## 強調事項

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は2023年6月13日開催の投資法人役員会において、2023年11月1日を効力発生日として、投資法人を吸収合併存続法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併を行うことについて決定し、同日付にて合併契約を締結している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

## その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。



## 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

## 計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

## 利害関係

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

以 上



## VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期	当期
	（自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日）	（自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,452,439	7,208,802
減価償却費	2,631,665	2,617,548
長期前払費用償却額	117,004	119,860
受取利息	△45	△45
支払利息	768,853	760,730
投資法人債発行費償却	7,659	7,592
営業未収入金の増減額（△は増加）	△116,515	43,391
前払費用の増減額（△は増加）	△41,429	38,136
営業未払金の増減額（△は減少）	205,756	△209,465
未払金の増減額（△は減少）	△19,922	242,170
未払消費税等の増減額（△は減少）	89,892	128,821
前受金の増減額（△は減少）	△71,540	100,510
預り金の増減額（△は減少）	△2,211	11,192
信託有形固定資産の売却による減少額	1,350,357	-
有形固定資産の売却による減少額	-	3,189,768
長期前払費用の増減額（△は増加）	△107,663	△17,456
その他	△11,589	△19,499
小計	11,252,712	14,222,057
利息の受取額	45	45
利息の支払額	△755,906	△756,547
法人税等の支払額	△801	△837
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,496,050	13,464,718
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	△3,668,262	△74,720
信託有形固定資産の取得による支出	△11,021,726	△746,370
預り敷金及び保証金の返還による支出	△30,007	△191,634
預り敷金及び保証金の受入による収入	172,628	121,410
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△551,922	△697,843
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,302,971	656,121
使途制限付信託預金の預入による支出	△31,536	△2,513
使途制限付信託預金の払出による収入	302,201	32,441
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,525,653	△903,109
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	7,800,000	-
短期借入金返済による支出	△16,100,000	-
長期借入れによる収入	26,750,000	4,800,000
長期借入金返済による支出	△8,650,000	△4,800,000
投資法人債の発行による収入	990,148	-
投資法人債の償還による支出	△1,000,000	-
自己投資口の取得による支出	△3,000,300	-
分配金の支払額	△5,998,599	△6,145,636
財務活動によるキャッシュ・フロー	791,248	△6,145,636
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,238,355	6,415,972
現金及び現金同等物の期首残高	33,156,349	30,917,994
現金及び現金同等物の期末残高	30,917,994	37,333,966

（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）**

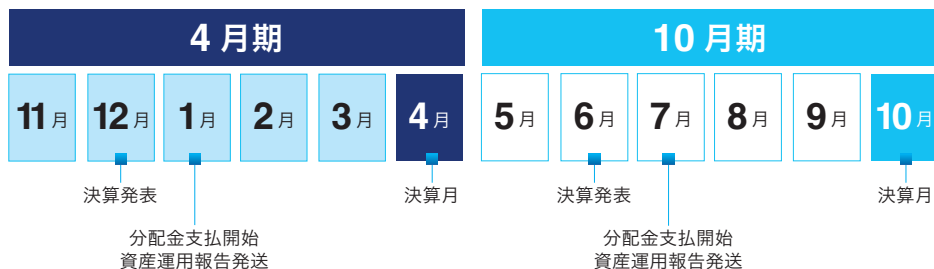
項 目	期 別	
	前 期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当 期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

**【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）**

※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	前 期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当 期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
		(単位：千円) (2022年10月31日現在)
現金及び預金	20,376,036	現金及び預金 26,871,012
信託現金及び信託預金	11,745,529	信託現金及び信託預金 11,636,598
使途制限付信託預金 <sup>(注)</sup>	<u>△1,203,571</u>	使途制限付信託預金 <sup>(注)</sup> <u>△1,173,644</u>
現金及び現金同等物	<u>30,917,994</u>	現金及び現金同等物 <u>37,333,966</u>

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

# 年間スケジュール



## 投資主メモ

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

## 分配金のお受け取りについて

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

