



23rd ASSET MANAGEMENT REPORT

第23期決算・運用状況のご報告
(資産運用報告) 2023.2.1-2023.7.31

証券コード:3278



I 投資法人の概要

投資主の皆様へ

平素は、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

この度2023年7月期(第23期)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

本投資法人は、ケネディクス・オフィス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、2023年6月13日付で合併契約を締結し、各投資法人の投資主総会において投資主の皆様からご賛同をいただいたことから、2023年11月1日を効力発生日として、3投資法人の合併を予定しております。合併により、資産規模は1兆1,498億円とJ-REIT全体で第3位、物件数は350物件で最多となる新リート、KDX不動産投資法人が誕生いたします。合併後も、環境変化に対応し、持続的な成長の実現を通じて、投資主利益の向上を目指してまいります。

本投資法人は、2012年4月に居住用施設20物件、約304億円の資産規模で上場し、それ以降、投資主の皆様にご多大なご支援を賜り、合計9回の公募増資やジャパン・シニアリビング投資法人との合併等を通じ、約11年間で資産規模を上場時から約10倍の3,042億円まで拡大してまいりました。これまでの投資主の皆様からの本投資法人へのご支援に、改めて厚く御礼を申し上げますと共に、引き続きのご支援を何卒よろしくお願い申し上げます。

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
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
レジデンシャル・リート 本部長

川島 哲



1口当たり分配金

ポートフォリオの状況 (2023年7月期末現在)

2023年7月期
(第23期)

4,224円

物件数

182 物件

取得価格
合計

3,042 億円

期末
稼働率

98.2 %

KDX
KENEDIX
KDX不動産投資法人

合併を予定しております!

今後のスケジュール

ケネディクス・オフィス
投資法人

本投資法人

ケネディクス
商業リート投資法人

上場廃止日
2023年10月30日

投資口分割の実施
2023年11月1日

KDX
KENEDIX
KDX不動産投資法人

合併効力発生日
2023年11月1日

KDO分配金支払
2024年1月頃

KDR合併交付金支払
2024年1月頃

KRR合併交付金支払
2024年1月頃

合併後初回の
決算期末
2024年4月30日

II 資産運用報告

II 資産運用報告

1. 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19期	第20期	第21期	第22期	第23期
			自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日	自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
営業成績	営業収益	百万円	9,195	9,143	9,447	9,936	10,083
	うち賃貸事業収益	百万円	8,758	8,962	9,441	9,632	10,083
	営業費用	百万円	4,373	4,302	4,597	4,642	4,860
	うち賃貸事業費用	百万円	3,333	3,257	3,549	3,517	3,717
	営業利益	百万円	4,822	4,840	4,850	5,294	5,222
	経常利益	百万円	4,147	4,119	4,122	4,593	4,501
	当期純利益	百万円	4,146	4,119	4,122	4,593	4,501
財産等の状況	総資産額	百万円	293,176	302,410	315,886	327,014	328,219
	(対前期比)	%	(+3.5)	(+3.1)	(+4.5)	(+3.5)	(+0.4)
	有利子負債額	百万円	146,920	155,820	159,620	164,220	165,920
	純資産額	百万円	135,218	135,790	145,258	151,632	150,848
	(対前期比)	%	(+6.4)	(+0.4)	(+7.0)	(+4.4)	(△0.5)
	出資総額	百万円	116,322	116,322	125,564	130,379	130,379
1口当たり の状況	分配総額	百万円	4,100	4,084	4,288	4,556	4,521
	配当性向 (注2)	%	98.9	99.1	104.0	99.2	100.4
	発行済投資口の総口数	口	995,883	995,883	1,045,758	1,070,433	1,070,433
	1口当たり当期純利益 (注3)	円	4,189	4,136	3,966	4,361	4,205
	1口当たり純資産額	円	135,777	136,352	138,902	141,655	140,923
	1口当たり分配金	円	4,117	4,101	4,101	4,257	4,224
	利益分配金	円	4,117	4,101	4,101	4,257	4,224
	利益超過分配金	円	-	-	-	-	-
財務指標	総資産経常利益率 (注4)	%	1.4	1.4	1.3	1.4	1.4
	年換算値 (注5)	%	2.9	2.7	2.7	2.8	2.8
	自己資本利益率 (注6)	%	3.2	3.0	2.9	3.1	3.0
	年換算値 (注5)	%	6.4	6.0	5.9	6.1	6.0
	自己資本比率 (対前期増減)	%	46.1 (+1.2)	44.9 (△1.2)	46.0 (+1.1)	46.4 (+0.4)	46.0 (△0.4)
	総資産有利子負債比率 (注7)	%	50.1	51.5	50.5	50.2	50.6
	FFO (注8) (Funds from Operation)	百万円	5,291	5,556	5,813	6,037	6,298
	1口当たりFFO (注9)	円	5,313	5,579	5,559	5,639	5,884
	賃貸NOI (注10) (Net Operating Income)	百万円	6,971	7,295	7,557	7,835	8,139
	年換算NOI利回り (注5、11)	%	5.3	5.2	5.2	5.2	5.4
賃貸NCF (注12) (Net Cash Flow)	百万円	6,346	6,655	6,744	6,985	6,693	
年換算NCF利回り (注5、13)	%	4.8	4.8	4.7	4.6	4.4	
参考情報	投資物件数	件	161	165	173	180	182
	賃貸戸数 (居住用施設)	戸	9,027	9,250	9,651	9,724	9,761
	総賃貸可能面積 (注14)	m	525,995.20	543,473.29	568,049.49	586,763.81	592,228.95
	稼働率 (注14)	%	97.4	97.3	97.5	97.9	98.2
	減価償却費	百万円	1,546	1,589	1,665	1,721	1,774
	資本的支出額	百万円	625	639	812	850	1,446

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。各種比率等については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

(注3) 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。

(注4) 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5) 年換算をする場合において、1年を365日とし、第19期は181日、第20期は184日、第21期は181日、第22期は184日、第23期は181日として、年換算値を計算しています。

(注6) 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7) 総資産有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100

(注8) FFO=当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却損+不動産等売却損

(注9) 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。)

(注10) 賃貸NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

(注11) 年換算NOI利回り=年換算NOI/物件取得価格×100

(注12) 賃貸NCF=賃貸NOI-資本的支出額

(注13) 年換算NCF利回り=年換算NCF/物件取得価格×100

(注14) 底地を含めたポートフォリオ全体の数値、比率を記載しています。

(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・レジデンシャル・ネクスト投資法人（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、2011年11月15日に設立され、2012年4月26日に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3278）。その後、3回の公募及び第三者割当による新投資口の発行での資金調達を実施し、主な投資対象である賃貸住宅への継続的な投資を通じて資産規模の着実な成長を実現してきましたが、2018年3月1日、更なる成長機会の獲得を求めて、本投資法人を吸収合併存続法人、主な投資対象がヘルスケア施設であるジャパン・シニアリビング投資法人（以下「JSL」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「JSL合併」といいます。）を行い、商号を「ケネディクス・レジデンシャル投資法人」から「ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人」に変更しました（JSL合併に伴い、2018年3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の分割も実施しました。）。

JSL合併後においても、定期的に公募増資による資金調達を実施すると共に、賃貸住宅のほか老人ホームやホテル等への投資を行うなど持続的な成長機会の獲得にも努めており、当期末（2023年7月31日）現在、賃貸住宅等の居住用施設141物件、有料老人ホーム等のヘルスケア施設39物件、ホテル等の宿泊施設2物件からなる合計182物件の不動産等（取得価格^(注)の総額304,232百万円）を運用し、当期末現在での発行済投資口の総口数は1,070,433口となっています。

本投資法人は、ケネディクス株式会社の理念と人材を受け継ぐ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。）にその資産運用を委託し、不動産に関連するトレンドを的確に把握の上、最適と考える投資機会及び収益機会を「柔軟」に追求し、迅速な情報収集と意思決定に基づき「機動的」に投資及び運用を行っています。

(注) 「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約又は各不動産売買契約に記載された各不動産信託受益権又は各不動産の売買価格（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、JSL合併に伴いJSLより承継した資産については、2018年3月1日時点の鑑定評価額を取得価格としています。以下同じです。

② 運用環境

当期における日本経済の状況は、欧米の金融引き締めによる金利上昇や円安による物価上昇等はあったものの、新型コロナウイルス感染症の5類感染症への変更もあり、消費の回復とともに緩やかな持ち直しの状況が続きました。

本投資法人の主たる投資対象の一つである居住用施設については、一般的に稼働率は高水準で推移しており、賃料についても、上昇が継続しているファミリー向けタイプに加え、当期はシングルタイプについても賃料が上昇する傾向が見られました。

ヘルスケア施設を取り巻く環境については、我が国では、男女とも平均寿命において世界最高水準に達し、これまでどの国も経験したことがない超高齢社会（注）を迎え、総人口に占める高齢者の割合及び高齢者人口が増加する「高齢化」は、今後も続いていくものと予想されています。それに呼応するように、近年においては有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け施設が増加していますが、高齢者向け施設への需要は引き続き増加していくものと、本投資法人は考えています。

宿泊施設については、入国制限緩和に伴う訪日外国人客の増加が宿泊需要の後押しとなり、客室稼働及びADRともに新型コロナウイルス感染症拡大以前の水準まで回復しています。

不動産売買市場については、日銀の緩和的な金融政策の下、投資家による不動産への投資意欲は旺盛であり、活発な取引が行われています。本投資法人の主な投資対象である賃貸住宅については依然として期待利回りは低水準のままであり、厳しい物件取得環境が続いていくものと考えられます。

(注) 「超高齢社会」とは、世界保健機関（WHO）や国際連合の定義による、総人口に対して65歳以上の高齢者人口が占める割合（高齢化率）が21%を超えた社会をいいます。

③運用実績

(A) 運用実績

本投資法人は、当期において、ポートフォリオ全体の資産構成、将来における収益力等を総合的に勘案した結果、以下のヘルスケア施設2物件（取得価格の総額3,320百万円）を取得しました。

<取得資産>

物件番号	物件名称	取得価格（百万円）
H-38	サニーライフ立川	1,850
H-39	リハビリホームボンセジュール南千束	1,470
取得価格総合計		3,320

上記の結果、当期末（2023年7月31日）現在の保有物件は居住用施設が141物件（取得価格の総額222,570百万円）、ヘルスケア施設が39物件（取得価格の総額76,702百万円）、宿泊施設が2物件（取得価格の総額4,960百万円）の計182物件（取得価格の総額304,232百万円）となりました。

また、本投資法人は、2023年6月13日付で、以下の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」ということがあります。）の取得に係る信託受益権売買契約を締結し、取得予定資産を取得することについて決定しました。なお、取得予定資産の取得の実行は、後記⑤「本投資法人とケネディクス・オフィス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」に記載の合併の効力発生を条件としています。

物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) ^(注1)	鑑定評価額 (百万円) ^(注2)	取得予定日	取得先
リバーシティ21 イーストタワーズⅡ (準共有持分25%) ^(注3)	東京都 中央区	9,232	10,775	2023年 11月1日	株式会社 KST5
レム六本木ビル (準共有持分20%) ^(注3)	東京都 港区	3,960	4,060		合同会社RRB

(注1) 「取得予定価格」には、取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買価格（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「鑑定評価額」の価格時点は、2023年5月1日です。

(注3) 取得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」に規定される本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。

当期末（2023年7月31日）現在の保有物件の稼働率は、以下のとおりです。

		稼働率	
		前期末（2023年1月31日）	当期末（2023年7月31日）
居住用施設	東京経済圏	97.0%	97.5%
	地方経済圏	96.7%	96.8%
	全体	96.9%	97.2%
ヘルスケア施設		100.0%	100.0%
宿泊施設		100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体		97.9%	98.2%

(B) 資金調達

本投資法人は、資金調達に際しては、中長期にわたる安定的な収益の確保及び運用資産の持続的な成長を目的として、財務の安定性と資金調達コストのバランスを考慮した上で実行しています。

(借入れの状況)

当期において、新規物件の取得資金として新たに1,700百万円の借入れを行い、既存借入れの返済資金として15,750百万円の借入れを行いました。

この結果、当期末（2023年7月31日）現在の借入金残高は158,220百万円、投資法人債を含めた有利子負債残高は165,920百万円となり、有利子負債の平均残存年数^(注1)は3.3年、平均負債コスト^(注2)は0.81%に、また長期負債比率^(注3)は85.9%、固定金利比率^(注4)は95.0%に、総資産有利子負債比率（LTV）は50.6%となっています。

(注1) 平均残存年数は各有利子負債残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均した上で、小数第2位を四捨五入して算出しています。

(注2) 平均負債コストは各有利子負債にアップフロントフィー（年率）及び金利スワップの効果を勘案した平均金利を算出し、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。

(注3) 長期負債比率＝（長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を除きます。）残高＋投資法人債（1年内償還予定の投資法人債を除きます。）残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）

なお、1年内返済予定の長期借入金及び1年内償還予定の投資法人債を含めた「長期負債比率」は98.8%です。

(注4) 固定金利比率＝（固定金利借入金（金利スワップ取引により支払金利を実質固定化している借入金を含みま

II 資産運用報告

す。) 残高+投資法人債残高) ÷ (借入金残高+投資法人債残高)

(投資法人債の状況)

当期において、新たな投資法人債の発行はありません。当期末(2023年7月31日)現在で投資法人債残高は7,700百万円となっています。

(格付の状況)

当期末(2023年7月31日)現在における本投資法人の格付状況は、以下のとおりです。

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

(注) 2023年6月13日付でクレジット・モニターに指定されています。

(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6月29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7月7日から2024年7月6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

④業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益10,083百万円、営業利益5,222百万円、経常利益4,501百万円、当期純利益4,501百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)を適用し、当期末処分利益のうち当期純利益4,501,392,677円に一時差異等調整積立金取崩額20,000,000円及び前期繰越利益の一部である116,315円を合わせた4,521,508,992円を利益分配金として分配することとしました。

なお、物件売却による不動産等売却益が発生した場合、内部留保の必要性を吟味した上で、当該不動産等売却益の内部留保の要否を検討します。

⑤本投資法人とケネディクス・オフィス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

本投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人(以下「KDO」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、本投資法人と併せて「両消滅投資法人」、本投資法人及びKDO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、KDO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。なお、2023年8月21日及び同日22日に開催された各投資法人の投資主総会において、本合併議案が承認・可決されています。

(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います。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、KDO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。本投資法人は、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^(注2)物件となる予定であり、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、本投資法人ではソーシャルボンドの発行、KDO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、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、KDO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（本投資法人は2023年7月末日時点、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KDO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KDO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、KDO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、KDO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 資産運用報告

(本合併の方式)

KDO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。

(合併比率等)

	KDO (吸収合併存続法人)	本投資法人 (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KDOの新投資口数 (KDOの本投資口分割考慮後の投資口数) : 2,446,037口

(注2) KDOは2023年10月31日を分割の基準日、2023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予定しており、上記合併比率及びKDOが割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としています。本投資口分割考慮前の合併比率により本投資法人投資口1口に対してKDOの投資口0.67口及びKRR投資口1口に対してKDOの投資口0.84口をそれぞれ割り当てる場合には、交付されるKDO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。そのため、本合併後も、両消滅投資法人の投資主がKDO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KDOの投資口を交付することを目的として、両消滅投資法人の投資主に対する割当てに先立ち、KDOの投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行い、本投資法人の投資口1口に対して、かかる投資口分割後のKDOの投資口1.34口及びKRRの投資口1口に対して、かかる投資口分割後のKDOの投資口1.68口をそれぞれ割当交付します。

(合併交付金の交付)

KDO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。

(KDO及びKRRの直前期の概要)

KDOの直前期 (2023年4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 : 17,290百万円
 当期純利益 : 7,205百万円
 資産総額 : 474,274百万円
 負債総額 : 243,791百万円
 純資産額 : 230,482百万円

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

(本合併の時期)

本合併効力発生日 2023年11月1日 (予定)

(3) 増資等の状況

当期末（2023年7月31日）までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、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8月1日	公募増資	82,100	865,028	12,470	92,602	(注1)
2018年8月29日	第三者割当増資	4,105	869,133	623	93,226	(注2)
2019年2月20日	公募増資	36,500	905,633	6,195	99,421	(注3)
2019年3月11日	第三者割当増資	1,825	907,458	309	99,731	(注4)
2020年2月26日	公募増資	43,800	951,258	8,818	108,550	(注5)
2021年2月25日	公募増資	42,500	993,758	7,402	115,952	(注6)
2021年3月9日	第三者割当増資	2,125	995,883	370	116,322	(注7)
2022年2月24日	公募増資	47,500	1,043,383	8,801	125,124	(注8)
2022年3月10日	第三者割当増資	2,375	1,045,758	440	125,564	(注9)
2022年12月7日	公募増資	23,500	1,069,258	4,585	130,149	(注10)
2022年12月23日	第三者割当	1,175	1,070,433	229	130,379	(注11)

- (注1) 1口当たり発行価格157,047円（発行価額151,892円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注2) 1口当たり発行価額151,892円にて、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。
- (注3) 1口当たり発行価格175,500円（発行価額169,740円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注4) 1口当たり発行価額169,740円にて、将来の特定資産の取得資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。
- (注5) 1口当たり発行価格208,065円（発行価額201,342円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注6) 1口当たり発行価格179,985円（発行価額174,170円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注7) 1口当たり発行価額174,170円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。
- (注8) 1口当たり発行価格191,490円（発行価額185,303円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注9) 1口当たり発行価額185,303円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。
- (注10) 1口当たり発行価格201,630円（発行価額195,115円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注11) 1口当たり発行価額195,115円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

【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（終値）は、以下のとおりです。

期 決算年月	第19期 2021年7月	第20期 2022年1月	第21期 2022年7月	第22期 2023年1月	第23期 2023年7月
最 高	244,800	239,000	224,000	227,000	238,200
最 低	177,300	192,900	188,000	193,000	194,100

Ⅱ 資産運用報告

(4) 分配金等の実績

当期（第23期）の分配金は、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、本投資法人の規約第38条（1）に定める分配方針に基づき、当期末処分利益のうち当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額等を加えた4,521,508千円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,224円となりました。

期 計算期間	第19期 自2021年2月 1日 至2021年7月31日	第20期 自2021年8月 1日 至2022年1月31日	第21期 自2022年2月 1日 至2022年7月31日	第22期 自2022年8月 1日 至2023年1月31日	第23期 自2023年2月 1日 至2023年7月31日
当期末処分利益総額	4,296,284千円	4,335,589千円	4,393,566千円	4,718,142千円	4,682,702千円
利益留保額	216,234千円	271,473千円	124,913千円	181,309千円	181,193千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,100,050千円 (4,117円)	4,084,116千円 (4,101円)	4,288,653千円 (4,101円)	4,556,833千円 (4,257円)	4,521,508千円 (4,224円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,100,050千円 (4,117円)	4,084,116千円 (4,101円)	4,288,653千円 (4,101円)	4,556,833千円 (4,257円)	4,521,508千円 (4,224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

今後の運用見通し

本投資法人は、「目利きを活かした着実な外部成長」、「効率的な収益マネジメント」及び「新しい取り組みへの挑戦」という3つの基本戦略に基づき、主として、主要な用途が賃貸住宅等の居住用施設及び有料老人ホーム等のヘルスケア施設へ投資を行います。

今後も、居住用施設からヘルスケア施設まで「人が居住・滞在する空間」への幅広い投資を通じて、社会・経済構造の変化に沿ったREITへ進化し、「安定性」と「成長性」を高めることで投資主価値の最大化を目指します。なお、上記2つの主たる投資対象を前提として、同じく「人が居住・滞在する空間」であり、本投資法人のポートフォリオの中心である居住用施設との親和性が高いと考えられる保育施設を、2019年9月12日付で従たる投資対象として新たに加えています。また、新型コロナウイルス感染症拡大を契機とする運営環境の悪化を受け、相対的な収益変動リスクの大きさを認識するに至った宿泊施設について、長期的に安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長を実現するという観点から、ポートフォリオ構築方針上の位置づけを2021年10月27日付で従たる投資対象に変更しています。

(A) 保有資産の運用管理

居住用施設に関しては、中長期的に安定した賃貸収益の確保を目標とし、各PM会社と本資産運用会社が一体となり、個別の物件特性に応じたリーシング戦略を策定し、各地域における賃貸マーケットに精通した有力不動産会社と密に連携を図ることにより、稼働率及び賃料水準の維持及び向上を目指します。

また、各物件の運営状況や競合物件の動向等を踏まえ、稼働率の維持及び向上、入居者入替え時の賃料水準の引上げ、更新時の賃料増額、礼金收受、空室期間の短縮、契約更新率の維持・向上、並びに駐車場収入その他付帯収入の確保等その他の収益機会を追求し、賃貸利益の確保を図ります。

引き続き、原状回復工事を含む修繕工事費の圧縮、電力自由化に伴う共用部の電力会社の見直し及び共用部照明器具のLED化によるコスト削減並びに募集費用等の各種費用の削減に取組みます。

各物件の戦略的な共用部のリニューアル工事や専有部のバリューアップ工事を実施すると共に、適宜、適切な大規模修繕を継続的に行うことにより、保有資産の市場競争力の維持・向上を図ります。

ヘルスケア施設に関しては、オペレーターからの対象施設や企業情報についての情報開示、保有施設への訪問による運営状況の実査やヒアリング、マネジメント層との面談等により保有施設の運営管理状況、経営状況等について適切なモニタリングを継続して実践します。

モニタリング結果を踏まえ、必要に応じて建物・設備や運営に関する改善提案を行う他、オペレーターに運営の継続性に重大な支障が生じた場合には、オペレーターの交替を検討します。なお、本投資法人では、オペレーターの交替に備えて保有施設のオペレーターやサポート会社との間でバックアップオペレーションの仕組みを構築しています。

また、オペレーターからの要望に基づくグリーンリース契約・バリューアップ工事等の実施検討や運営上の課題解決のための協働等、オペレーターとのリレーションを更に深めることにより、今後も本投資法人の内部成長へと繋がるよう運用を行う方針です。

宿泊施設については、長期的な観点から最善になるようオペレーターと協議の上適切に対処していく方針です。

(B) 資金調達

今後も、金利動向等の金融環境を注視した上で、財務の安定性と資金調達コストの最適バランスを実現すべく様々な選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、適切な財務基盤の構築を図ります。

(6) 決算後に生じた重要な事実

前記「(2) 当期の資産の運用の経過 ⑤本投資法人とケネディクス・オフィス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」に記載のとおり、本投資法人、KDO及びKRR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、本合併を行うことについて決定し、同日付で本合併契約を締結しました。なお、2023年8月21日及び同月22日に開催された各投資法人の投資主総会において、本合併議案が承認・可決されています。

Ⅱ 資産運用報告

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 決算年月	第19期 2021年 7月31日現在	第20期 2022年 1月31日現在	第21期 2022年 7月31日現在	第22期 2023年 1月31日現在	第23期 2023年 7月31日現在
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	995,883口	995,883口	1,045,758口	1,070,433口	1,070,433口
出資総額	116,322百万円	116,322百万円	125,564百万円	130,379百万円	130,379百万円
投資主数	10,522人	10,422人	10,546人	10,935人	10,153人

(2) 投資口に関する事項

当期末（2023年7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(%) <small>(注)</small>
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	316,956	29.61
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	227,137	21.21
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	55,681	5.20
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	36,640	3.42
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	26,842	2.50
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	18,785	1.75
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部	16,890	1.57
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	10,438	0.97
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	9,718	0.90
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都港区浜松町二丁目11番3号 常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行 株式会社	9,101	0.85
合計		728,188	68.02

(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

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は、以下のとおりです。

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職毎の報酬の総額
執行役員	川島 哲	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 レジデンシャル・リート本部長	- 千円
監督役員 (注)	千葉 理	曙総合法律事務所 弁護士 丸善食品工業株式会社 社外監査役 株式会社IMAGICA GROUP 社外取締役 株式会社タウンズ 社外取締役	1,500千円
	小川 聡	小川公認会計士事務所 公認会計士 合同会社マーキュリーコンサルティング 代表社員 大江戸温泉物語株式会社 監査役 大江戸温泉物語ホテルズ&リゾート株式会社 監査役	1,500千円
	宇都宮 啓	慶應義塾大学 医学部 客員教授 公益財団法人日本建築衛生管理教育センター 理事長	1,500千円
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	-	13,450千円

(注)監督役員は、上記記載以外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。

② 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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、監査報酬額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

被保険者の範囲	契約内容の概要
本投資法人の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、投資信託及び投資法人に関する法律第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、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により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、その保険料を全額本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するための措置) 一連の損害賠償責任につき免責金額の定めはありませんが、10億円が支払限度額となります。

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は、以下のとおりです。

委託区分	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 (投資主名簿等に関する事務等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (経理事務等)	みずほ信託銀行株式会社
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)	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱UFJ銀行

II 資産運用報告

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	第22期 2023年1月31日現在		第23期 2023年7月31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)
信託不動産 (注3)	居住用施設	東京経済圏 (注4)	166,731	51.0	166,695	50.8
		地方経済圏 (注5)	54,663	16.7	54,660	16.7
	ヘルスケア施設	東京経済圏 (注4)	27,412	8.4	27,293	8.3
		地方経済圏 (注5)	41,456	12.7	41,336	12.6
		その他 (注6)	1,268	0.4	1,253	0.4
宿泊施設	東京経済圏 (注4)	5,044	1.5	5,031	1.5	
信託不動産合計			296,577	90.7	296,270	90.3
不動産 (注3)	ヘルスケア施設	東京経済圏 (注4)	2,092	0.6	5,599	1.7
		地方経済圏 (注5)	173	0.1	173	0.1
不動産合計			2,265	0.7	5,772	1.8
預金その他の資産			28,170	8.6	26,175	8.0
資産総額計			327,014	100.0	328,219	100.0

(注1) 「保有総額」とは、決算日時点における貸借対照表計上額（信託不動産及び不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、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」とは、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) リハビリホームグランダム戸厄神については、信託不動産及び不動産を保有しているため、区分して記載しています。

(注4) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。

(注5) 「地方経済圏」とは、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。

(注6) 「その他」とは、東京経済圏、地方経済圏以外の地域をいいます。

(2) 主要な保有資産

当期末（2023年7月31日）において、本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位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 (㎡)(注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注4)	主たる 用途
T-78	KDXレジデンス豊洲	7,509	6,811.38	6,811.38	100.0	1.8	居住用施設
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	7,248	17,575.39	17,084.80	97.2	2.2	居住用施設
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	6,905	15,553.33	15,553.33	100.0	非開示(注5)	ヘルスケア 施設
H-10	アクティバ琵琶	6,293	39,649.84	39,649.84	100.0	非開示(注5)	ヘルスケア 施設
T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	5,154	4,795.16	4,488.60	93.6	1.3	居住用施設
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,889	4,854.23	4,854.23	100.0	1.4	居住用施設
T-1	KDX代官山レジデンス	4,698	5,338.99	5,093.87	95.4	1.7	居住用施設
R-39	KDXレジデンス 大濠ハーバービュータワー	4,276	11,855.63	11,430.11	96.4	1.8	居住用施設
H-3	ジョイステージ八王子	3,719	13,812.27	13,812.27	100.0	非開示(注5)	ヘルスケア 施設
T-52	KDXレジデンス戸越	3,665	4,591.76	4,536.97	98.8	1.2	居住用施設
合計		54,361	124,837.98	123,315.40	-	17.0	-

(注1) 「賃貸可能面積」には、当期末（2023年7月31日）現在における、各保有資産に係る建物の賃貸可能な床面積（各保有資産に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能な床面積の合計）であり、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注2) 「賃貸面積」には、当期末（2023年7月31日）現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の不動産賃貸事業収入を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。

(注5) テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

(3) 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

当期末（2023年7月31日）において、本投資法人が保有する不動産等の明細は、以下のとおりです。

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注1)
居住 用施設	東京 経済 圏	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区猿楽町7番1号	信託受益権	4,698	7,950
		T-3	KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区日本橋大伝馬町3番10号	信託受益権	1,643	2,870
		T-4	KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区岩本町二丁目16番12号	信託受益権	753	1,290
		T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区本駒込六丁目3番2号	信託受益権	1,527	2,280
		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区吾妻橋一丁目9番8号	信託受益権	587	1,160
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区東坂下一丁目16番5号	信託受益権	2,672	4,370
		T-9	コスモハイム元住吉	神奈川県川崎市中原区木月祇園町5番1号	信託受益権	2,247	2,580
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市中原区下小田中四丁目18番22号	信託受益権	647	797
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市中央区新田町2番17号	信託受益権	1,279	1,980
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市幸町二丁目14番24号	信託受益権	1,157	1,880
		T-13	KDXレジデンス白金I	東京都港区白金台四丁目7番8号	信託受益権	3,059	4,490
		T-15	KDXレジデンス白金II	東京都港区白金台四丁目8番7号	信託受益権	2,837	4,380
		T-16	KDXレジデンス南青山	東京都港区南青山三丁目4番8号	信託受益権	2,262	2,840
		T-17	KDXレジデンス南麻布	東京都港区南麻布二丁目3番22号	信託受益権	2,115	3,400
		T-18	KDXレジデンス芝公園	東京都港区芝三丁目4番16号	信託受益権	1,783	2,840
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区東麻布一丁目25番2号	信託受益権	1,570	2,540
		T-20	KDXレジデンス高輪	東京都港区高輪三丁目15番7号	信託受益権	785	1,370
		T-21	KDXレジデンス西原	東京都渋谷区西原一丁目37番4号	信託受益権	1,476	2,290
		T-22	KDXレジデンス代官山II	東京都渋谷区恵比寿西二丁目11番22号	信託受益権	792	1,390
		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区日本橋箱崎町41番6号	信託受益権	3,091	4,750
		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区日本橋箱崎町38番1号	信託受益権	1,113	1,600
		T-26	KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区大久保二丁目1番9号	信託受益権	3,164	5,130
		T-27	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区荒木町22番地50	信託受益権	2,291	3,710
		T-28	KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区西新宿七丁目18番15号	信託受益権	1,006	1,710
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区築地町8番地10	信託受益権	694	1,160
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区瀬田二丁目31番29号	信託受益権	1,262	1,820
		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区駒沢五丁目21番6号	信託受益権	879	1,410
		T-32	KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区三宿二丁目37番13号	信託受益権	780	1,180
		T-33	KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区瀬田五丁目34番21号	信託受益権	714	1,080
		T-34	KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区下馬一丁目21番8号	信託受益権	626	930
		T-35	ラフィネ南馬込	東京都大田区南馬込五丁目24番8号	信託受益権	1,226	1,630
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区南雪谷二丁目15番13号	信託受益権	1,038	1,590
		T-37	KDXレジデンス田園調布	東京都大田区田園調布本町40番14号	信託受益権	1,061	1,450
		T-38	KDXレジデンス多摩川	東京都大田区多摩川一丁目9番17号	信託受益権	704	1,130
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区木場三丁目6番7号	信託受益権	772	1,200
		T-40	KDXレジデンス御徒町	東京都台東区台東二丁目28番4号	信託受益権	852	1,320
		T-41	KDXレジデンス元浅草	東京都台東区元浅草四丁目8番10号	信託受益権	793	1,220
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区大和町13番16号	信託受益権	575	958
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区小豆沢一丁目7番13号	信託受益権	538	781
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市中区方代町三丁目5番地9	信託受益権	746	1,180
		T-46	KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市宮前区宮前平三丁目14番地3	信託受益権	984	1,360
		T-47	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市南区上鶴間本町三丁目13番32号	信託受益権	1,680	2,630
		T-48	KDXレジデンス錦糸町	東京都墨田区緑四丁目24番13号	信託受益権	1,317	2,150
		T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町三丁目33番4号	信託受益権	1,019	1,610
		T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	東京都中央区日本橋堀留町一丁目8番5号	信託受益権	552	819
		T-51	KDXレジデンス自由が丘	東京都目黒区八雲三丁目11番27号	信託受益権	1,312	1,950
		T-52	KDXレジデンス戸越	東京都品川区戸越五丁目1番1号	信託受益権	3,665	5,750

Ⅱ 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	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)
居住用施設	東京経済圏	T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	東京都品川区東品川三丁目6番7号	信託受益権	2,586	3,700
		T-54	KDXレジデンス大島	東京都江東区大島四丁目8番4号	信託受益権	1,751	2,910
		T-55	KDXレジデンス大山	東京都板橋区大山金井町8番8号	信託受益権	2,529	3,970
		T-56	KDXレジデンス半蔵門	東京都千代田区麹町二丁目12番地1	信託受益権	4,889	7,090
		T-57	KDXレジデンス秋葉原II	東京都千代田区神田須田町一丁目7番地	信託受益権	898	1,320
		T-58	KDXレジデンス神楽坂通	東京都文京区矢来町120番地1	信託受益権	1,373	2,710
		T-59	KDXレジデンス千駄木	東京都文京区千駄木三丁目43番17号	信託受益権	2,324	3,070
		T-60	KDXレジデンス成城	東京都世田谷区成城四丁目16番25号	信託受益権	1,438	1,920
		T-61	KDXレジデンス秋葉原	東京都台東区台東二丁目13番7号	信託受益権	1,210	1,950
		T-62	KDXレジデンス入谷	東京都台東区入谷一丁目10番7号	信託受益権	1,022	1,670
		T-63	KDXレジデンス立川	東京都立川市曙町二丁目28番29号	信託受益権	2,931	4,350
		T-64	KDXレジデンス鶴見	神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地	信託受益権	1,137	1,850
		T-65	KDXレジデンス森下千歳	東京都墨田区千歳一丁目5番3号	信託受益権	1,070	1,520
		T-66	KDXレジデンス赤坂	東京都港区赤坂六丁目13番11号	信託受益権	1,160	2,430
		T-67	KDXレジデンス神田	東京都千代田区内神田二丁目8番2号	信託受益権	693	1,340
		T-68	KDXレジデンス恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南一丁目11番16号	信託受益権	2,852	5,510
		T-69	KDXレジデンス西馬込	東京都大田区南馬込六丁目4番4号	信託受益権	1,131	1,430
		T-70	KDXレジデンス西麻布	東京都港区西麻布三丁目5番10号	信託受益権	1,222	2,020
		T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	東京都港区南麻布三丁目1番7号	信託受益権	797	1,330
		T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	東京都新宿区早稲田鶴巻町574番地25	信託受益権	551	967
		T-73	KDXレジデンス文京湯島	東京都文京区湯島二丁目29番2号	信託受益権	694	1,090
		T-74	KDXレジデンス上石神井	東京都練馬区上石神井一丁目18番5号	信託受益権	640	938
		T-75	KDXレジデンス新大塚	東京都豊島区東池袋五丁目44番16号	信託受益権	748	1,220
		T-76	KDXレジデンス桜上水	東京都杉並区下高井戸一丁目26番14号	信託受益権	873	1,340
		T-77	KDXレジデンス両国	東京都墨田区亀沢二丁目19番13号	信託受益権	820	1,440
		T-78	KDXレジデンス豊洲	東京都江東区豊洲一丁目2番33	信託受益権	7,509	8,070
		T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	東京都杉並区阿佐谷南一丁目47番24号	信託受益権	1,957	2,570
		T-80	KDXレジデンス日吉	神奈川県横浜市港北区日吉七丁目17番35号	信託受益権	2,654	3,040
		T-81	KDXレジデンス上北沢	東京都世田谷区上北沢四丁目23番15号	信託受益権	1,397	1,670
		T-82	KDXレジデンス上野毛	東京都世田谷区野毛三丁目2番11号	信託受益権	1,119	1,460
		T-83	KDXレジデンス東浅草	東京都台東区東浅草一丁目9番8号	信託受益権	704	857
		T-84	KDXレジデンス西船橋	千葉県船橋市本郷町413番地1	信託受益権	996	1,190
		T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	東京都渋谷区幡ヶ谷二丁目24番7号	信託受益権	2,622	2,920
		T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	東京都杉並区阿佐谷南三丁目31番5号	信託受益権	968	1,110
		T-87	KDXレジデンス学芸大学	東京都目黒区鷹番二丁目4番3号	信託受益権	772	831
		T-88	KDXレジデンス蒲田南	東京都大田区南六郷三丁目9番2号	信託受益権	1,942	2,460
		T-89	KDXレジデンス吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目23番20号	信託受益権	646	650
		T-90	KDXレジデンス三鷹	東京都三鷹市下連雀四丁目15番31号	信託受益権	2,654	3,280
		T-91	KDXレジデンス中延	東京都品川区中延六丁目6番1号	信託受益権	855	939
		T-92	KDXレジデンス市川	千葉県市川市市川二丁目6番12号	信託受益権	876	946
		T-93	KDXレジデンス八丁堀	東京都中央区入船一丁目8番5号	信託受益権	3,182	3,720
		T-94	KDXレジデンス中板橋	東京都板橋区弥生町68番11号	信託受益権	1,836	2,030
		T-95	KDXレジデンス湘南台	神奈川県藤沢市湘南台二丁目9番10号	信託受益権	1,550	1,730
		T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	東京都板橋区中央町2番地6	信託受益権	2,323	2,580
		T-97	KDXレジデンス天王町	神奈川県横浜市保土ヶ谷区天王町一丁目30番2号	信託受益権	895	966
		T-98	KDXレジデンス川崎	神奈川県川崎市川崎区中島一丁目1番12号	信託受益権	939	1,080
		T-99	KDXレジデンス蒲田南II	東京都大田区南六郷三丁目9番13	信託受益権	804	950
		T-100	KDXレジデンス上石神井II	東京都練馬区上石神井二丁目18番5号	信託受益権	3,186	3,570
		T-101	KDXレジデンス津田沼	千葉県船橋市前原西四丁目13番35号	信託受益権	1,202	1,390
		T-102	KDXレジデンス横溝紅葉坂	神奈川県横浜市西区紅葉ヶ丘6番地1	信託受益権	5,154	5,810

用途	地域	物件 番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円) (注1)			
東京 経済 圏	東京 経済 圏	T-103	KDXレジデンス梅島	東京都足立区梅島一丁目25番19号	信託受益権	2,464	2,950			
		T-104	KDXレジデンス溝の口	神奈川県川崎市高津区新作三丁目4番29号	信託受益権	2,927	3,140			
		T-105	KDXレジデンス八王子大塚	東京都八王子市大塚628番地3	信託受益権	1,601	1,690			
		T-106	KDXレジデンス津田沼II	千葉県船橋市前原西四丁目13番25号	信託受益権	951	1,020			
		T-107	KDXレジデンス尾山台	東京都世田谷区玉堤一丁目16番23号	信託受益権	3,306	3,680			
		T-108	KDXレジデンス浅草	東京都台東区浅草七丁目2番10号	信託受益権	966	1,160			
	居住 用施 設	地方 経済 圏	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市青葉区春日町3番25号	信託受益権	860	1,450		
			R-3	KDX泉レジデンス	愛知県名古屋市中区泉二丁目24番28号	信託受益権	988	1,650		
			R-4	KDX千早レジデンス	愛知県名古屋市中区新栄一丁目49番6号	信託受益権	929	1,680		
			R-5	KDX堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市中央区瓦町一丁目7番15号	信託受益権	2,545	4,130		
			R-7	KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市栄町三丁目2番43号	信託受益権	1,247	2,230		
			R-8	KDX清水レジデンス	福岡県福岡市南区清水一丁目21番27号	信託受益権	1,468	2,430		
			R-9	KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市中央区南二条西十丁目1000番地4	信託受益権	732	1,150		
			R-10	KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市白石区菊水4条3丁目2番35号	信託受益権	822	1,180		
			R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市豊平区平岸4条3丁目4番16号	信託受益権	454	651		
			R-13	KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目15番42号	信託受益権	470	765		
			R-16	KDXレジデンス東桜I	愛知県名古屋市中区東桜二丁目13番22号	信託受益権	2,206	2,680		
			R-18	KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋市中区熱田区横田二丁目4番27号	信託受益権	792	1,120		
			R-19	KDXレジデンス西大路	京都府京都市下京区西七条掛越町40番地3	信託受益権	754	992		
			R-20	KDXレジデンス西院	京都府京都市右京区西院高田町30番地2	信託受益権	402	556		
			R-21	KDXレジデンス難波	大阪府大阪市浪速区稲荷一丁目6番16号	信託受益権	1,314	1,940		
			R-22	KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番9号	信託受益権	1,221	1,780		
			R-24	KDXレジデンス茨木・II (注2)	大阪府茨木市竹橋町9番11号、9番12号	信託受益権	1,297	1,657		
			R-25	KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市庄内東町二丁目7番22号	信託受益権	639	1,070		
			R-26	KDXレジデンス守口	大阪府守口市大日東町12番12号	信託受益権	481	783		
			R-27	KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市中央区二宮町四丁目8番10号	信託受益権	1,029	1,410		
			R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市大原町20番10号	信託受益権	1,656	2,370		
			R-29	KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市中区舟入幸町10番5号	信託受益権	527	827		
			R-30	KDXレジデンス天神東II	福岡県福岡市博多区築港本町6番22号	信託受益権	622	1,090		
			R-32	KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市中央区港三丁目5番7号	信託受益権	696	1,090		
			R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市中央区平尾浄水町10番17号	信託受益権	722	1,090		
			R-35	レオパレスFlat新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目5番31号	信託受益権	3,382	4,730		
			R-36	KDXレジデンス甲南山手	兵庫県神戸市東灘区森南町一丁目9番3号	信託受益権	937	1,350		
			R-37	KDXレジデンス本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋2番14号	信託受益権	3,024	4,180		
			R-38	KDXレジデンス南草津	滋賀県草津市南草津一丁目1番8号	信託受益権	1,916	2,640		
			R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	福岡県福岡市中央区港一丁目2番18号	信託受益権	4,276	5,270		
			R-40	KDXレジデンス南三条	北海道札幌市中央区南三条西八丁目3番地2	信託受益権	911	1,970		
			R-41	セレニテ北久宝寺	大阪府大阪市中央区北久宝寺町一丁目3番15号	信託受益権	1,199	1,780		
			R-42	セレニテ西宮本町	兵庫県西宮市本町5番26号	信託受益権	606	783		
			R-43	KDXレジデンス西新	福岡県福岡市早良区西新二丁目24番30号	信託受益権	1,709	1,850		
			R-44	セレニテ神戸元町	兵庫県神戸市中央区海岸通三丁目1番22号	信託受益権	2,376	2,790		
			R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	兵庫県西宮市樋の池町7番1号	信託受益権	7,248	7,480		
			R-46	KDXレジデンス仙台駅東	宮城県仙台市宮城野区鉄砲町西2番地13	信託受益権	1,371	1,590		
			R-47	セレニテ甲子園プリエ	兵庫県西宮市嶋尾町五丁目2番6号	信託受益権	814	865		
			小計						221,356	309,498
			ハ ル ス ケ ア 施 設	東京 経済 圏	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	東京都大田区北花谷二丁目15番21号	信託受益権	1,049	1,120
					H-2	ニチイホーム中野南台	東京都中野区南台三丁目26番24号	信託受益権	1,747	2,110
H-3	ジョイステージ八王子	東京都八王子市横川町924番地2			信託受益権	3,719	4,120			
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘 (注2)	東京都多摩市聖ヶ丘二丁目22番地4、20番地6、21番地2			信託受益権	1,023	1,190			
H-5	ニチイホームたまプラーザ	神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目23番6号			信託受益権	2,678	3,170			

Ⅱ 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	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)		
東京経済圏		H-21	プレザングラン 大田多摩川	東京都大田区多摩川二丁目19番4号	信託受益権	3,161	3,490		
		H-22	ツクイ・サンシャイン町田(注2)	(西館) 東京都町田市小山ヶ丘一丁目11番7号 (東館) 東京都町田市小山ヶ丘一丁目11番8号	信託受益権	6,905	7,650		
		H-23	せらび恵比寿	東京都目黒区三田二丁目10番20号	信託受益権	1,708	1,740		
		H-27	SOMPOケア ラヴィーレレジデンス川崎新町(注3)	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目3番2号	信託受益権	1,517	1,600		
		H-28	SOMPOケア そんぼの家Sふじみ野	埼玉県ふじみ野市南台一丁目15番12号	信託受益権	1,572	1,630		
		H-32	ツクイ・サンシャイン足立	東京都足立区花畑六丁目10番3号	不動産	866	915		
		H-33	SOMPOケア ラヴィーレー之江	東京都江戸川区西一之江四丁目5番2号	不動産	1,229	1,260		
		H-34	ニチエホーム八幡山	東京都世田谷区八幡山一丁目19番18号	信託受益権	2,208	2,420		
		H-38	サニーライフ立川	東京都立川市上砂町五丁目79番23	不動産	1,942	1,960		
		H-39	リハビリホームボンセジュール南千束	東京都大田区南千束一丁目1番8号	不動産	1,561	1,590		
		ヘルスケア施設	地方経済圏	H-6	天	北海道札幌市豊平区月寒中央通六丁目3番1号	信託受益権	2,461	2,660
				H-7	イリーゼ西岡	北海道札幌市豊平区西岡三条十三丁目7番10号	信託受益権	764	893
				H-8	いざりえ恵庭ビル	北海道恵庭市相生町一丁目8番1号	信託受益権	1,465	1,820
				H-9	さわやか桜式番館	秋田県秋田市卸町一丁目10番3号	信託受益権	862	1,020
				H-10	アクティブ琵琶(注2)	滋賀県大津市雄琴六丁目16番16号、11番8号、17番17号	信託受益権	6,293	6,500
				H-11	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水	兵庫県神戸市垂水区名谷町猿倉285番地	信託受益権	1,995	2,240
				H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神	兵庫県西宮市林田町10番10号	信託受益権及び不動産	1,150	1,340
				H-13	エクセレント西宮	兵庫県西宮市すみれ台二丁目4番3号	信託受益権	878	973
				H-15	エクセレント北野	京都府京都市北区北野東紅梅町10番地	信託受益権	729	836
H-16	アネシス寺田町			大阪府大阪市生野区林寺一丁目4番24号	信託受益権	3,312	3,690		
H-17	ロココリハ			大阪府豊中市宝山町6番7号	信託受益権	1,964	2,200		
H-18	オラージュ須磨			兵庫県神戸市須磨区若草町三丁目622番地11	信託受益権	2,643	2,820		
H-19	カネディアンヒル			兵庫県神戸市灘区長峰台二丁目3番1号	信託受益権	1,807	1,880		
H-20	アネシス兵庫			兵庫県神戸市兵庫区吉田町一丁目8番21号	信託受益権	1,449	1,440		
H-24	アルテ石屋川			兵庫県神戸市東灘区御影塚町一丁目10番13号	信託受益権	1,044	1,370		
H-25	メディカルホームグランダ苔楽園			兵庫県西宮市奥畑6番6号	信託受益権	2,788	3,000		
H-26	リハビリホームグランダ神戸北野			兵庫県神戸市中央区北野町四丁目12番1号	信託受益権	1,769	2,030		
H-29	イリーゼ神戸六甲			兵庫県神戸市灘区篠原本町四丁目6番3号	信託受益権	1,247	1,420		
H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ			兵庫県宝塚市花屋敷荘園四丁目1番6号	信託受益権	1,353	1,470		
H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	兵庫県宝塚市平井五丁目4番1号	信託受益権	2,450	2,610				
H-35	ライフシップ大麻	北海道江別市大麻扇町4番地9	信託受益権	1,162	1,210				
H-36	ライフシップ湯の川	北海道函館市湯川町三丁目12番15号	信託受益権	1,085	1,120				
H-37	ライフシップ深川	北海道深川市太子町8番13号	信託受益権	827	895				
その他		H-14	グランヒルズおがわらこ	青森県上北郡東北町大字大浦字立野57番地2	信託受益権	1,253	1,380		
小計						75,656	82,782		
宿泊施設	東京経済圏	A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	東京都豊島区南大塚三丁目44番12号	信託受益権	2,424	2,370		
		A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番32号	信託受益権	2,606	2,600		
小計						5,031	4,970		
合計						302,043	397,250		

(注1) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価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、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書記載の鑑定評価額を記載しています。

(注2) R-24、H-22は2棟、H-4、H-10は3棟の建物からなり、期末帳簿価額及び期末算定価額は、合計の数値を記載しています。

(注3) 2023年4月1日付で、H-27はグレイプス川崎新町から名称を変更しています。以下同じです。

本投資法人が保有する各不動産等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22期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)				第23期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)
居住用施設	東京経済圏	T-1	KDX代官山レジデンス	1	94.5	164	1.7	1	95.4	168	1.7
		T-3	KDX大伝馬レジデンス	1	94.5	60	0.6	1	98.2	60	0.6
		T-4	KDX岩本町レジデンス	1	97.2	28	0.3	1	93.7	28	0.3
		T-5	KDX文京千石レジデンス	1	98.7	52	0.5	1	95.4	52	0.5
		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	1	93.2	26	0.3	1	95.4	30	0.3
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	1	100.0	109	1.1	1	98.8	110	1.1
		T-9	コスモハイム元住吉	1	91.3	69	0.7	1	93.9	77	0.8
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	1	97.2	28	0.3	1	100.0	26	0.3
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	1	99.3	62	0.6	1	96.9	64	0.6
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	1	92.2	49	0.5	1	93.7	50	0.5
		T-13	KDXレジデンス白金I	1	97.0	119	1.2	1	100.0	121	1.2
		T-15	KDXレジデンス白金II	1	98.8	94	1.0	1	95.9	92	0.9
		T-16	KDXレジデンス南青山	1	95.3	60	0.6	1	98.1	61	0.6
		T-17	KDXレジデンス南麻布	1	93.2	75	0.8	1	97.1	75	0.7
		T-18	KDXレジデンス芝公園	1	98.4	65	0.7	1	94.9	67	0.7
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1	98.9	55	0.6	1	97.7	58	0.6
		T-20	KDXレジデンス高輪	1	93.6	30	0.3	1	94.7	28	0.3
		T-21	KDXレジデンス西原	1	97.6	52	0.5	1	97.4	53	0.5
		T-22	KDXレジデンス代官山II	1	100.0	31	0.3	1	100.0	31	0.3
		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	1	100.0	107	1.1	1	100.0	107	1.1
		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1	94.2	40	0.4	1	97.3	41	0.4
		T-26	KDXレジデンス東新宿	1	99.0	113	1.2	1	97.9	113	1.1
		T-27	KDXレジデンス四谷	1	96.2	80	0.8	1	98.1	84	0.8
		T-28	KDXレジデンス西新宿	1	98.2	37	0.4	1	96.5	38	0.4
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	1	91.6	24	0.3	1	97.1	25	0.3
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	1	97.4	44	0.5	1	100.0	45	0.5
		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	1	100.0	29	0.3	1	97.8	30	0.3
		T-32	KDXレジデンス三宿	1	90.4	26	0.3	1	100.0	26	0.3
		T-33	KDXレジデンス用賀	1	100.0	24	0.3	1	100.0	25	0.3
		T-34	KDXレジデンス下馬	1	93.9	20	0.2	1	96.8	20	0.2
		T-35	ラフィネ南馬込	1	100.0	41	0.4	1	100.0	41	0.4
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1	97.1	38	0.4	1	98.7	39	0.4
		T-37	KDXレジデンス田園調布	1	100.0	39	0.4	1	100.0	40	0.4
		T-38	KDXレジデンス多摩川	1	92.7	26	0.3	1	98.1	29	0.3
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	1	96.2	27	0.3	1	100.0	28	0.3
		T-40	KDXレジデンス御徒町	1	100.0	30	0.3	1	98.1	34	0.3
		T-41	KDXレジデンス元浅草	1	97.5	29	0.3	1	97.5	29	0.3
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	1	100.0	22	0.2	1	100.0	25	0.3
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	1	100.0	20	0.2	1	100.0	20	0.2
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	1	94.5	34	0.4	1	95.8	36	0.4
		T-46	KDXレジデンス宮前平	1	97.8	37	0.4	1	97.8	38	0.4
		T-47	KDXレジデンス町田	1	97.9	70	0.7	1	88.4	70	0.7
		T-48	KDXレジデンス錦糸町	1	93.7	46	0.5	1	100.0	47	0.5
		T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	1	94.0	36	0.4	1	100.0	38	0.4
		T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	1	100.0	20	0.2	1	93.5	19	0.2
		T-51	KDXレジデンス自由が丘	1	93.6	40	0.4	1	97.8	39	0.4
		T-52	KDXレジデンス戸越	1	95.3	120	1.2	1	98.8	125	1.2
		T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	1	94.4	83	0.9	1	92.7	84	0.8
		T-54	KDXレジデンス大島	1	93.2	63	0.7	1	98.3	68	0.7

Ⅱ 資産運用報告

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第22期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)				第23期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)
		T-55	KDXレジデンス大山	1	97.3	92	1.0	1	98.7	96	1.0
		T-56	KDXレジデンス半蔵門	1	95.9	135	1.4	1	100.0	141	1.4
		T-57	KDXレジデンス秋葉原II	1	100.0	26	0.3	1	98.0	31	0.3
		T-58	KDXレジデンス神楽坂通	1	96.1	52	0.5	1	96.7	54	0.5
		T-59	KDXレジデンス千駄木	1	94.1	69	0.7	1	94.9	73	0.7
		T-60	KDXレジデンス成城	1	100.0	43	0.4	1	100.0	43	0.4
		T-61	KDXレジデンス秋葉原	1	100.0	43	0.5	1	100.0	43	0.4
		T-62	KDXレジデンス入谷	1	98.6	39	0.4	1	100.0	40	0.4
		T-63	KDXレジデンス立川	1	95.5	100	1.0	1	97.0	103	1.0
		T-64	KDXレジデンス鶴見	1	98.5	56	0.6	1	98.4	56	0.6
		T-65	KDXレジデンス森下千歳	1	95.5	38	0.4	1	98.7	38	0.4
		T-66	KDXレジデンス赤坂	1	93.0	41	0.4	1	96.5	43	0.4
		T-67	KDXレジデンス神田	1	92.4	29	0.3	1	100.0	30	0.3
		T-68	KDXレジデンス恵比寿	1	89.2	93	1.0	1	94.3	93	0.9
		T-69	KDXレジデンス西馬込	1	96.1	31	0.3	1	98.0	32	0.3
		T-70	KDXレジデンス西麻布	1	88.9	37	0.4	1	100.0	39	0.4
		T-71	KDXレジデンス麻布台仙坂	1	94.3	28	0.3	1	100.0	27	0.3
		T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	1	100.0	21	0.2	1	100.0	23	0.2
		T-73	KDXレジデンス文京湯島	1	100.0	24	0.3	1	87.9	25	0.2
		T-74	KDXレジデンス上石神井	1	100.0	23	0.2	1	100.0	24	0.2
		T-75	KDXレジデンス新大塚	1	100.0	25	0.3	1	100.0	30	0.3
		T-76	KDXレジデンス桜上水	1	97.9	27	0.3	1	97.9	30	0.3
		T-77	KDXレジデンス両国	1	87.8	28	0.3	1	100.0	30	0.3
		T-78	KDXレジデンス豊洲	1	100.0	181	1.9	1	100.0	182	1.8
		T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1	100.0	52	0.5	1	96.4	52	0.5
		T-80	KDXレジデンス日吉	1	98.1	82	0.9	1	97.7	82	0.8
		T-81	KDXレジデンス上北沢	1	89.7	37	0.4	1	100.0	40	0.4
		T-82	KDXレジデンス上野毛	1	100.0	26	0.3	1	100.0	26	0.3
		T-83	KDXレジデンス東浅草	1	97.5	20	0.2	1	100.0	21	0.2
		T-84	KDXレジデンス西船橋	1	100.0	28	0.3	1	97.9	31	0.3
		T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	1	95.9	60	0.6	1	94.2	65	0.6
		T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	1	93.7	23	0.2	1	90.7	23	0.2
		T-87	KDXレジデンス学芸大学	1	100.0	17	0.2	1	95.4	19	0.2
		T-88	KDXレジデンス蒲田南	1	100.0	50	0.5	1	100.0	50	0.5
		T-89	KDXレジデンス吉祥寺	1	95.7	15	0.2	1	100.0	15	0.2
		T-90	KDXレジデンス三鷹	1	100.0	71	0.7	1	94.2	69	0.7
		T-91	KDXレジデンス中延	1	97.6	23	0.2	1	97.6	23	0.2
		T-92	KDXレジデンス市川	1	95.7	22	0.2	1	97.9	23	0.2
		T-93	KDXレジデンス八丁堀	1	95.0	84	0.9	1	97.5	85	0.9
		T-94	KDXレジデンス中板橋	1	98.7	43	0.5	1	97.4	46	0.5
		T-95	KDXレジデンス湘南台	1	100.0	48	0.5	1	95.2	49	0.5
		T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	1	100.0	55	0.6	1	100.0	56	0.6
		T-97	KDXレジデンス天王町	1	97.8	22	0.2	1	100.0	23	0.2
		T-98	KDXレジデンス川崎	1	100.0	25	0.3	1	100.0	26	0.3
		T-99	KDXレジデンス蒲田南II	1	97.1	20	0.2	1	100.0	23	0.2
		T-100	KDXレジデンス上石神井II	1	98.2	85	0.9	1	94.8	87	0.9
		T-101	KDXレジデンス津田沼	1	100.0	19	0.2	1	100.0	32	0.3
		T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	1	97.3	123	1.3	1	93.6	133	1.3
		T-103	KDXレジデンス梅島	1	96.0	64	0.7	1	97.9	65	0.7
		T-104	KDXレジデンス溝の口	1	97.6	72	0.8	1	99.4	76	0.8
		T-105	KDXレジデンス八王子大塚	1	100.0	39	0.4	1	100.0	37	0.4
		T-106	KDXレジデンス津田沼II	1	100.0	25	0.3	1	100.0	25	0.2

居住用施設
東京経済圏

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第22期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)				第23期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)				
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	
居住用施設	東京経済圏	T-107	KDXレジデンス尾山台	1	97.8	6	0.1	1	95.9	67	0.7	
		T-108	KDXレジデンス浅草	1	97.1	2	0.0	1	88.9	22	0.2	
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1	100.0	52	0.5	1	94.4	53	0.5		
	R-3	KDX泉レジデンス	1	97.6	43	0.4	1	90.0	44	0.4		
	R-4	KDX千早レジデンス	1	95.6	45	0.5	1	99.2	47	0.5		
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	1	96.0	110	1.2	1	95.4	109	1.1		
	R-7	KDX宝塚レジデンス	1	100.0	60	0.6	1	100.0	60	0.6		
	R-8	KDX清水レジデンス	1	98.9	76	0.8	1	98.0	78	0.8		
	R-9	KDXレジデンス大通公園	1	100.0	34	0.4	1	93.5	34	0.3		
	R-10	KDXレジデンス菊水四条	1	96.0	39	0.4	1	97.9	40	0.4		
	R-11	KDXレジデンス豊平公園	1	86.3	23	0.2	1	97.0	23	0.2		
	R-13	KDXレジデンス一番町	1	100.0	27	0.3	1	98.2	28	0.3		
	R-16	KDXレジデンス東桜I	1	92.5	86	0.9	1	88.8	85	0.9		
	R-17	KDXレジデンス東桜II (注4)	-	-	25	0.3	-	-	-	-		
	R-18	KDXレジデンス神宮前	1	96.0	37	0.4	1	97.3	39	0.4		
	R-19	KDXレジデンス西大路	1	98.0	34	0.4	1	97.9	34	0.3		
	R-20	KDXレジデンス西院	1	96.1	18	0.2	1	95.9	18	0.2		
	R-21	KDXレジデンス難波	1	96.2	53	0.6	1	98.5	57	0.6		
	R-22	KDXレジデンス難波南	1	99.3	55	0.6	1	98.0	55	0.5		
	R-24	KDXレジデンス茨木I・II	1	100.0	56	0.6	1	100.0	55	0.5		
	R-25	KDXレジデンス豊中南	1	93.0	28	0.3	1	98.4	30	0.3		
	R-26	KDXレジデンス守口	1	100.0	24	0.3	1	100.0	25	0.3		
	R-27	KDXレジデンス三宮	1	97.8	37	0.4	1	100.0	40	0.4		
	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1	77.1	56	0.6	1	88.8	63	0.6		
	R-29	KDXレジデンス舟入幸町	1	100.0	27	0.3	1	100.0	28	0.3		
	R-30	KDXレジデンス天神東II	1	96.8	31	0.3	1	93.7	31	0.3		
	R-32	KDXレジデンス西公園	1	100.0	32	0.3	1	100.0	32	0.3		
	R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	1	100.0	29	0.3	1	100.0	29	0.3		
	R-35	レオパレスFlat新栄	1	100.0	121	1.3	1	100.0	121	1.2		
	R-36	KDXレジデンス甲南山手	1	95.3	32	0.3	1	96.9	32	0.3		
	R-37	KDXレジデンス本町橋	1	96.8	105	1.1	1	97.4	108	1.1		
	R-38	KDXレジデンス南草津	1	97.5	104	1.1	1	96.6	108	1.1		
	R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	1	95.9	187	1.9	1	96.4	185	1.8		
	R-40	KDXレジデンス南三条	1	97.2	56	0.6	1	99.4	58	0.6		
	R-41	セレニテ北久宝寺	1	96.8	43	0.5	1	95.2	43	0.4		
	R-42	セレニテ西宮本町	1	98.1	22	0.2	1	98.1	24	0.2		
	R-43	KDXレジデンス西新	1	96.8	56	0.6	1	94.7	58	0.6		
	R-44	セレニテ神戸元町	1	98.0	75	0.8	1	93.5	79	0.8		
	R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	1	95.4	217	2.3	1	97.2	222	2.2		
	R-46	KDXレジデンス仙台駅東	1	97.7	40	0.4	1	98.9	41	0.4		
	R-47	セレニテ甲子園プリエ	1	100.0	25	0.3	1	100.0	26	0.3		
	小計				141	96.9	7,423	77.1	141	97.2	7,685	76.2
	ヘルスケア施設	東京経済圏	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
			H-2	ニチイホーム中野南台	1	100.0			1	100.0		
			H-3	ジョイステージ八王子	1	100.0			1	100.0		
			H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	1	100.0			1	100.0		
			H-5	ニチイホームたまプラーザ	1	100.0			1	100.0		
H-21			プレザングラン 大田多摩川	1	100.0	1			100.0			
H-22			ツクイ・サンシャイン町田	1	100.0	1			100.0			
H-23			せらび恵比寿	1	100.0	1			100.0			
H-27			SOMPOケア ラヴィーレレジデンス川崎新町	1	100.0	1			100.0			
H-28			SOMPOケア そんぽの家Sふじみ野	1	100.0	1			100.0			

II 資産運用報告

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第22期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)				第23期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)					
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)		
ヘルスケア施設	東京経済圏	H-32	ツクイ・サンシャイン足立	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)		
		H-33	SOMPOケア ラヴィーレー之江	1	100.0			1	100.0				
		H-34	ニチイホーム八幡山	1	100.0			1	100.0				
		H-38	サニーライフ立川	-	-			-	-			1	100.0
		H-39	リハビリホームボンセジュール南千束	-	-			-	-			1	100.0
	地方経済圏	H-6	天	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)		
		H-7	イリーゼ西岡	1	100.0			1	100.0				
		H-8	いざりえ恵庭ビル	1	100.0			1	100.0				
		H-9	さわやか桜式番館	1	100.0			1	100.0				
		H-10	アクティバ琵琶	1	100.0			1	100.0				
		H-11	SOMPOケア ラヴィーレー神戸垂水	1	100.0			1	100.0				
		H-12	リハビリホームグランダム戸戸神	1	100.0			1	100.0				
		H-13	エクセレント西宮	1	100.0			1	100.0				
		H-15	エクセレント北野	1	100.0			1	100.0				
		H-16	アネシス寺田町	1	100.0			1	100.0				
		H-17	ロココリハ	1	100.0			1	100.0				
		H-18	オラージュ須磨	1	100.0			1	100.0				
		H-19	カネディアンヒル	1	100.0			1	100.0				
		H-20	アネシス兵庫	1	100.0			1	100.0				
	H-24	アルテ石屋川	1	100.0	1	100.0							
H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	1	100.0	1	100.0								
H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	1	100.0	1	100.0								
H-29	イリーゼ神戸六甲	1	100.0	1	100.0								
H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	1	100.0	1	100.0								
H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	1	100.0	1	100.0								
H-35	ライフシップ大麻	1	100.0	1	100.0								
H-36	ライフシップ湯の川	1	100.0	1	100.0								
H-37	ライフシップ深川	1	100.0	1	100.0								
その他	H-14	グランヒルズおがわらこ	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)			
小計				37	100.0	2,091	21.7	39	100.0	2,280	22.6		
宿泊施設	東京経済圏	A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)		
		A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	1	100.0			1	100.0				
	小計				2	100.0			2	100.0			
合計				180	97.9	9,632	100.0	182	98.2	10,083	100.0		

(注1) 居住用施設の「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。当期末（2023年7月31日）現在、ラフィネ南馬込を除いた本投資法人の投資資産の全てについて、マスターリース契約が締結されており、「テナント総数」欄の「合計」欄には、各物件のマスターリース契約の合計数（延べ数）、及びマスターリース契約が締結されていない物件については、エンドテナント数を記載しています。なお、マスターリース会社の合計は11社となります。ヘルスケア施設、宿泊施設の「テナント総数」は当期末（2023年7月31日）現在有効な各保有資産に係るマスターリース契約のテナント数の合計を記載しています。マスターリース契約が締結されていない物件については、信託受託者又は本投資法人による直接契約者（テナント）数を記載しています（当期末（2023年7月31日）現在、H-27 SOMPOケア ラヴィーレーレジデンス川崎新町、H-28 SOMPOケア そんばの家Sふじみ野、H-32 ツクイ・サンシャイン足立、H-33 SOMPOケアラヴィーレー之江、H-38 サニーライフ立川及びH39 リハビリホームボンセジュール南千束においてマスターリース契約が締結されていません。）。

(注2) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。「稼働率」の「合計」欄には、ポートフォリオ全体の稼働率を記載しています。

(注3) 「賃貸事業収入」は、各不動産等の各期の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。

(注4) R-17 KDXレジデンス東桜IIは2022年12月20日付で譲渡しています。

(注5) テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末（2023年7月31日）において、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)	うち一年超 (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	107,270	91,720	779
合計	—	107,270	91,720	779

(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記載しています。

(注2) 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) 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

(5) その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記 (3) 組入資産明細に一括して記載しています。当期末（2023年7月31日）において、前記 (3) 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。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が保有す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24期（2023年10月期）に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件 番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
					総額	当期 支払額	既支払 総額
R-8	KDX清水レジデンス	福岡県 福岡市	大規模修繕工事	自 2023年8月 至 2023年10月	80	—	—
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	東京都 世田谷区	大規模修繕工事	自 2023年8月 至 2023年10月	36	—	—
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	東京都 大田区	共用部空調設備更新工事	自 2023年8月 至 2023年10月	25	—	—
T-30	KDXレジデンス二子玉川	東京都 世田谷区	(屋外)機械式駐車場 ゲート関連部品更新	自 2023年8月 至 2023年10月	20	—	—

II 資産運用報告

(2) 期中の資本的支出

当期（2023年7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1,446百万円であり、修繕費に計上した388百万円と合わせ、合計1,834百万円の工事を実施しています。

物件番号	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)
T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区	大規模修繕工事	自 2023年2月 至 2023年7月	110
T-9	コスモハイム元住吉	神奈川県川崎市	大規模修繕工事	自 2022年10月 至 2023年2月	98
H-10	アクティバ琵琶	滋賀県大津市	大規模修繕工事	自 2023年2月 至 2023年7月	94
H-20	アネシス兵庫	兵庫県神戸市	共用部空調設備更新工事	自 2023年4月 至 2023年5月	75
R-38	KDXレジデンス南草津他 (注)	滋賀県草津市他	インターホン更新工事	自 2023年2月 至 2023年7月	58
R-16	KDXレジデンス東桜 I	愛知県名古屋市	電気温水器一斉交換工事	自 2023年4月 至 2023年7月	44
H-20	アネシス兵庫	兵庫県神戸市	給湯設備更新工事	自 2023年3月 至 2023年7月	16
R-18	KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋市	給湯器一斉交換工事	自 2023年4月 至 2023年7月	16
R-18	KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋市	共用部改修工事	自 2023年5月 至 2023年7月	10
T-73	KDXレジデンス文京湯島	東京都文京区	昇降設備交換工事	自 2023年2月 至 2023年6月	7
その他					912
ポートフォリオ全体					1,446

(注) 他にはR-22、R-25、R-29が含まれます。

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、将来の中長期的な大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、期中のキャッシュ・フローの中から以下のとおり積立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第19期 自2021年2月 1日 至2021年7月31日	第20期 自2021年8月 1日 至2022年1月31日	第21期 自2022年2月 1日 至2022年7月31日	第22期 自2022年8月 1日 至2023年1月31日	第23期 自2023年2月 1日 至2023年7月31日
当期首積立金残高	982	1,015	1,036	1,052	1,067
当期積立額	37	50	20	36	15
当期積立金取崩額	4	29	3	22	1
次期繰越額	1,015	1,036	1,052	1,067	1,081

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第22期 自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	第23期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
① 資産運用報酬 (注)	769,195千円	756,233千円
② 資産保管手数料	16,385千円	16,513千円
③ 一般事務委託手数料	54,012千円	57,043千円
④ 役員報酬	4,500千円	4,500千円
⑤ その他営業費用	280,282千円	308,840千円
合計	1,124,375千円	1,143,130千円

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、物件取得に係る運用報酬（第22期110,820千円、第23期33,200千円）、物件譲渡に係る譲渡報酬（第22期5,900千円）があります。

(2) 借入状況

当期末（2023年7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 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行（注6）	2022年4月15日	2,000	-	0.302	2023年3月31日	期限一括	（注4）	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行（注6）	2022年5月20日	900	-	0.302	2023年4月30日			
	株式会社三井住友銀行（注6）	2022年7月29日	1,200	-	0.302	2023年6月30日			
	株式会社みずほ銀行（注6）	2022年7月29日	300	-	0.302	2023年6月30日			
	株式会社三井住友銀行（注6）	2022年8月31日	900	-	0.302	2023年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2022年9月16日	800	800	0.303	2023年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2022年9月28日	1,200	1,200	0.303	2023年8月31日			
	株式会社みずほ銀行（注6）	2022年11月30日	950	-	0.302	2023年11月30日			
株式会社みずほ銀行（注7）	2023年3月29日	-	-	0.304	2024年3月29日				
	小計		8,250	2,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社りそな銀行	2015年4月30日	1,500	-	0.987	2023年4月30日	期限一括	（注4）	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	1,500	-	0.501	2023年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月31日	1,500	-	0.501	2023年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2019年7月31日	800	-	0.299	2023年7月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年10月29日	500	-	0.325	2023年4月30日			
	株式会社SBI新生銀行	2020年1月31日	500	-	0.329	2023年7月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年1月31日	300	-	0.329	2023年7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年1月31日	300	-	0.329	2023年7月31日			
	株式会社福岡銀行	2020年1月31日	200	-	0.329	2023年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2021年8月10日	500	-	0.279	2023年2月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	2021年8月10日	200	-	0.229	2023年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2014年8月7日	400	400	1.254	2023年8月7日			
	株式会社三菱UFJ銀行		400	400					
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社あおぞら銀行		150	150					
	株式会社日本政策投資銀行（注3）	2014年8月7日	500	500	1.320	2023年8月7日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年2月5日	1,200	1,200	1.105	2024年1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2015年8月31日	950	950	1.047	2023年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年8月31日	1,200	1,200	0.592	2023年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年8月31日	1,000	1,000	0.592	2023年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年8月31日	800	800	0.592	2023年8月31日			
	株式会社福岡銀行	2021年12月10日	800	800	0.230	2023年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行（注3）	2022年4月28日	1,000	1,000	0.225	2023年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行（注3）	2022年6月1日	300	300	0.225	2023年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行（注3）	2022年7月29日	900	900	0.225	2024年1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）	2015年4月30日	2,000	2,000	1.100	2024年4月30日			
	株式会社あおぞら銀行（注5）	2017年8月31日	1,500	1,500	0.582	2024年2月29日			
	株式会社三井住友銀行（注5）	2017年8月31日	1,000	1,000	0.582	2024年2月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）	2017年8月31日	1,000	1,000	0.582	2024年2月29日			
	株式会社りそな銀行（注5）	2019年10月29日	450	450	0.336	2024年4月30日			
	株式会社みずほ銀行（注5）	2020年3月2日	500	500	0.259	2024年2月29日			
三井住友信託銀行株式会社（注5）	2020年3月2日	500	500	0.259	2024年2月29日				
株式会社三菱UFJ銀行（注3）（注5）	2020年3月13日	600	600	0.300	2024年2月29日				
株式会社SBI新生銀行（注5）	2021年7月30日	1,000	1,000	0.252	2024年7月31日				
株式会社三菱UFJ銀行（注3）（注5）	2022年8月31日	500	500	0.225	2024年2月29日				
株式会社三菱UFJ銀行（注7）	2023年4月28日	-	-	0.301	2024年4月30日				
株式会社りそな銀行	2023年4月28日	-	1,000	0.251	2024年4月30日				
	小計		27,150	20,350					

II 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	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	2015年4月30日	1,000	1,000	1.265	2025年4月30日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年8月31日	1,700	1,700	1.169	2024年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2015年8月31日	950	950	1.169	2024年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2015年8月31日	2,000	2,000	1.345	2025年8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2015年8月31日	1,000	1,000	1.193	2024年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月27日	1,000	1,000	1.156	2025年4月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月28日	1,000	1,000	0.819	2025年4月28日			
	株式会社三井住友銀行	2016年4月28日	2,500	2,500	0.903	2026年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2016年8月1日	1,000	1,000	0.660	2025年7月31日			
	株式会社みずほ銀行(注3)	2016年8月30日	1,500	1,500	0.816	2026年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2016年8月31日	1,000	1,000	0.713	2024年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年8月31日	1,000	1,000	0.797	2025年8月31日			
	株式会社りそな銀行	2016年8月31日	500	500	0.797	2025年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2016年8月31日	2,000	2,000	0.670	2025年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社(注3)	2016年8月31日	500	500	0.751	2025年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	3,000	3,000	0.906	2026年8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2016年11月1日	1,000	1,000	0.773	2025年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2017年8月22日	1,000	1,000	0.900	2027年8月22日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年8月22日	1,000	1,000	0.900	2027年8月22日			
	株式会社SBI新生銀行	2017年8月22日	1,000	1,000	0.900	2027年8月22日			
	みずほ信託銀行株式会社(注3)	2017年8月22日	1,200	1,200	0.928	2027年8月22日			
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2017年8月22日	1,000	1,000	0.928	2027年8月22日			
	株式会社みずほ銀行(注3)	2017年8月22日	500	500	0.928	2027年8月22日			
	株式会社福岡銀行(注3)	2017年8月22日	500	500	0.928	2027年8月22日			
	株式会社みずほ銀行	2017年8月31日	500	500	0.624	2024年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社(注3)	2017年8月31日	500	500	0.661	2024年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	1,500	1,500	0.665	2025年2月28日			
	株式会社りそな銀行	2017年8月31日	1,000	1,000	0.749	2026年2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年8月31日	1,000	1,000	0.749	2026年2月28日			
	日本生命保険相互会社(注3)	2018年7月30日	500	500	0.900	2027年1月30日			
	株式会社三井住友銀行	2018年8月2日	1,500	1,500	0.799	2026年2月2日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,400	1,400					
	株式会社みずほ銀行		900	900					
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					
	日本生命保険相互会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社SBI新生銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	株式会社福岡銀行		300	300					
株式会社三井住友銀行	2018年8月31日		1,050	1,050			0.914	2027年2月28日	
株式会社りそな銀行	2018年8月31日		500	500			0.914	2027年2月28日	
三井住友信託銀行株式会社	2018年8月31日	500	500	0.914	2027年2月28日				
みずほ信託銀行株式会社	2018年8月31日	500	500	0.914	2027年2月28日				
株式会社みずほ銀行	2018年8月31日	250	250	0.914	2027年2月28日				
株式会社日本政策投資銀行(注3)	2018年8月31日	1,400	1,400	0.884	2027年2月28日				
株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2018年8月31日	800	800	0.825	2027年2月28日				

区分	借入先	借入日	当期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	日本生命保険相互会社(注3)	2018年9月28日	700	700	0.920	2026年9月30日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2018年9月28日	1,000	1,000	1.031	2028年9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2018年9月28日	800	800	1.031	2028年9月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年9月28日	500	500	1.031	2028年9月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2019年6月3日	400	400	0.363	2024年11月30日			
	株式会社みずほ銀行(注3)	2019年6月3日	2,000	2,000	0.330	2025年5月31日			
	株式会社SBI新生銀行	2019年6月3日	500	500	0.484	2025年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2019年9月17日	1,000	1,000	0.572	2026年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月29日	1,500	1,500	0.600	2026年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年3月2日	500	500	0.464	2027年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2020年3月2日	500	500	0.414	2027年2月28日			
	株式会社りそな銀行	2020年3月2日	500	500	0.414	2027年2月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年3月2日	500	500	0.414	2027年2月28日			
	株式会社福岡銀行	2020年3月2日	400	400	0.414	2027年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2020年3月2日	400	400	0.450	2027年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2020年3月2日	200	200	0.531	2028年2月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年6月30日	1,000	1,000	0.646	2028年6月30日			
	株式会社SBI新生銀行	2020年6月30日	800	800	0.646	2028年6月30日			
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2020年6月30日	500	500	0.616	2028年6月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年7月29日	1,750	1,750	0.691	2028年7月31日			
	株式会社SBI新生銀行	2020年7月29日	1,750	1,750	0.641	2028年7月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年7月29日	1,000	1,000	0.641	2028年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2020年7月29日	500	500	0.641	2028年7月31日			
	株式会社りそな銀行	2020年7月29日	500	500	0.641	2028年7月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年7月29日	500	500	0.641	2028年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年7月31日	1,000	1,000	0.686	2028年7月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年8月3日	800	800	0.637	2028年7月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年8月31日	500	500	0.640	2028年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2020年8月31日	300	300	0.690	2028年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年9月24日	840	840	0.648	2028年9月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年9月30日	900	900	0.658	2028年9月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年9月30日	800	800	0.658	2028年9月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年9月30日	1,330	1,330	0.658	2028年9月30日			
	株式会社りそな銀行	2020年9月30日	500	500	0.558	2028年9月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年9月30日	400	400	0.608	2028年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2020年9月30日	800	800	0.550	2028年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年10月27日	300	300	0.637	2027年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	2020年11月2日	500	500	0.478	2025年4月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年11月2日	1,000	1,000	0.585	2027年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年11月30日	2,000	2,000	0.617	2027年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年1月29日	1,000	1,000	0.599	2028年1月31日			
	株式会社みずほ銀行	2021年1月29日	1,200	1,200	0.409	2025年1月31日			
みずほ信託銀行株式会社	2021年1月29日	1,100	1,100	0.359	2025年1月31日				
株式会社あおぞら銀行	2021年3月31日	1,350	1,350	0.677	2029年3月31日				
株式会社第四北越銀行(注3)	2021年7月30日	500	500	0.350	2027年1月31日				
株式会社横浜銀行	2021年7月30日	1,000	1,000	0.467	2029年7月31日				
株式会社三井住友銀行	2021年7月30日	1,400	1,400	0.598	2030年1月31日				
株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2021年7月30日	1,000	1,000	0.575	2030年1月31日				
日本生命保険相互会社(注3)	2021年7月30日	1,000	1,000	0.700	2030年1月31日				
株式会社山口銀行	2021年8月2日	800	800	0.358	2027年2月28日				
株式会社中国銀行	2021年8月2日	500	500	0.358	2027年2月28日				
株式会社七十七銀行	2021年8月2日	500	500	0.358	2027年2月28日				
株式会社あおぞら銀行	2021年8月10日	350	350	0.533	2029年2月28日				

II 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	株式会社りそな銀行	2021年8月10日	300	300	0.433	2029年2月28日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年8月10日	1,200	1,200	0.585	2030年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2021年8月10日	1,200	1,200	0.575	2030年2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2021年8月10日	1,000	1,000	0.638	2031年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2021年8月31日	500	500	0.540	2029年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2021年8月31日	600	600	0.525	2029年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2021年8月31日	600	600	0.602	2030年2月28日			
	株式会社千葉銀行(注3)	2021年11月30日	600	600	0.325	2026年11月30日			
	株式会社武蔵野銀行(注3)	2021年11月30日	500	500	0.325	2026年11月30日			
	株式会社百五銀行	2021年12月10日	500	500	0.314	2025年11月30日			
	株式会社八十二銀行	2021年12月10日	500	500	0.314	2025年11月30日			
	株式会社静岡銀行	2021年12月10日	200	200	0.314	2025年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行(注3)	2021年12月10日	1,000	1,000	0.529	2029年5月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	2021年12月10日	500	500	0.561	2029年11月30日			
	株式会社山梨中央銀行	2021年12月10日	500	500	0.561	2029年11月30日			
	株式会社山口銀行	2021年12月10日	1,000	1,000	0.631	2030年11月30日			
	株式会社横浜銀行	2021年12月10日	700	700	0.631	2030年11月30日			
	株式会社関西みらい銀行	2021年12月10日	500	500	0.703	2031年11月30日			
	株式会社京都銀行	2021年12月10日	300	300	0.703	2031年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2022年4月28日	4,000	4,000	0.447	2025年4月30日			
	信金中央金庫	2022年4月28日	1,500	1,500	0.466	2025年10月31日			
	株式会社京葉銀行	2022年4月28日	500	500	0.509	2026年10月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2022年4月28日	1,000	1,000	0.354	2024年10月31日			
	株式会社第四北越銀行(注3)	2022年4月28日	500	500	0.350	2027年4月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2022年4月28日	1,500	1,500	0.632	2027年10月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2022年4月28日	1,000	1,000	0.681	2028年4月30日			
	日本生命保険相互会社(注3)	2022年4月28日	500	500	0.610	2029年3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年6月1日	300	300	0.425	2026年5月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2022年6月1日	300	300	0.425	2026年5月31日			
	損害保険ジャパン株式会社(注3)	2022年7月29日	1,000	1,000	0.380	2025年8月31日			
	株式会社SBI新生銀行	2022年7月29日	1,100	1,100	0.550	2027年7月31日			
	株式会社りそな銀行	2022年8月31日	1,100	1,100	0.422	2025年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2022年8月31日	700	700	0.549	2027年2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2022年8月31日	1,600	1,600	0.711	2029年8月31日			
	農林中央金庫(注3)	2022年12月13日	1,300	1,300	0.556	2026年11月30日			
	株式会社七十七銀行(注3)	2023年1月13日	800	800	0.666	2027年1月31日			
	株式会社第四北越銀行(注3)	2023年1月13日	500	500	0.666	2027年1月31日			
	株式会社SBI新生銀行(注3)	2023年1月31日	500	500	0.790	2028年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2023年2月28日	-	1,500	0.300	2025年8月31日			
	株式会社みずほ銀行		-	1,500		2025年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2023年2月28日	-	1,000	1.008	2028年2月29日			
	株式会社みずほ銀行		-	1,000		2028年2月29日			
	株式会社山口銀行(注3)	2023年2月28日	-	500	0.888	2029年2月28日			
	株式会社千葉銀行(注3)		-	400		2029年2月28日			
	株式会社八十二銀行(注3)		-	400		2029年2月28日			
	株式会社山梨中央銀行(注3)		-	400		2029年2月28日			
	株式会社中国銀行(注3)		-	400		2029年2月28日			
株式会社西日本シティ銀行(注3)	-		400	2029年2月28日					
株式会社関西みらい銀行(注3)	-		400	2029年2月28日					
株式会社京都銀行(注3)	-		350	2029年2月28日					
株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2023年2月28日		-	1,700		0.841	2028年2月29日		
株式会社福岡銀行	2023年3月1日		-	500		0.175	2025年2月28日		
株式会社りそな銀行	2023年4月28日		-	500		0.798	2028年10月31日		
みずほ信託銀行株式会社	2023年7月31日		-	200		0.245	2026年7月31日		
株式会社SBI新生銀行(注3)	2023年7月31日		-	600		0.538	2028年1月31日		
株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2023年7月31日		-	400		0.645	2028年7月31日		
株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2023年7月31日	-	500	0.645	2028年7月31日				
株式会社みずほ銀行	2023年7月31日	-	800	0.245	2025年7月31日				
みずほ信託銀行株式会社	2023年7月31日	-	300	0.245	2026年7月31日				
三井住友信託銀行株式会社	2023年7月31日	-	300	0.245	2026年7月31日				
株式会社福岡銀行	2023年7月31日	-	200	0.195	2026年7月31日				
株式会社SBI新生銀行(注3)	2023年7月31日	-	500	0.720	2029年7月31日				
小計		121,120	135,870						
合計		156,520	158,220						

(注1) 下記(注3)を除き、変動金利による借入れです。

(注2) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。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れについては、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3) 固定金利による借入れです。

(注4) 資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金(付随費用を含みます。)及び借入金の返済資金です。

(注5) 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に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6) 2023年2月28日に期限前弁済しています。

(注7) 2023年7月31日に期限前弁済しています。

(3) 投資法人債

当期末(2023年7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2回無担保投資法人債	2016年8月30日	1,000	1,000	0.540	2026年8月28日	期限一括	(注1)	(注3)
第3回無担保投資法人債	2016年8月30日	1,000	1,000	0.800	2028年8月30日			
第4回無担保投資法人債	2018年11月30日	1,000	1,000	0.410	2023年11月30日			
第5回無担保投資法人債	2018年11月30日	1,000	1,000	0.850	2028年11月30日		(注2)	
第6回無担保投資法人債 (ソーシャルボンド)	2019年12月20日	2,000	2,000	0.750	2029年12月20日			
第7回無担保投資法人債 (ソーシャルボンド)	2021年5月31日	1,700	1,700	0.720	2031年5月30日			
合計		7,700	7,700					

(注1) 資金用途は、特定資産の取得資金及び借入金の返済資金です。

(注2) ソーシャル適格資産の取得資金又は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3) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

II 資産運用報告

6. 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

資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価格(百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格(百万円) (注)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
不動産	H-38	サニーライフ立川	2023年3月1日	1,850	-	-	-	-
不動産	H-39	リハビリホーム ボンセジュール南千束	2023年3月29日	1,470	-	-	-	-

(注) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、取得資産又は譲渡資産に係る各信託受益権売買契約又は各不動産売買契約に記載された各不動産信託受益権又は不動産の売買価格(取得・譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。)の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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	取得価格又は譲渡価格(百万円) (注1)	不動産鑑定評価額(百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産	H-38	サニーライフ立川	2023年3月1日	1,850	1,960	一般財団法人日本不動産研究所	2022年10月1日
取得	不動産	H-39	リハビリホーム ボンセジュール南千束	2023年3月29日	1,470	1,600	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月1日

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」には、取得資産又は譲渡資産に係る各信託受益権売買契約又は各不動産売買契約に記載された各不動産信託受益権又は不動産の売買価格(取得・譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。)の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 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。

② その他

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(2023年2月1日～2023年7月31日)に該当した取引は、金利スワップ取引3件であり、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。金利スワップについては、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

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

該当事項はありません。

(注) 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。

(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。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「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「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

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係る計算書の前期情報をご参考であり、当期においては投信法第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、投信法第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

取得年月日	投資口数	処分口数（口）	保有口数（口）
2018年3月1日(注)	1	-	1
累計	1	-	1

(注)2015年7月21日付で、ジャパン・シニアリビング投資法人の投資口1口を取得しましたが、本投資法人との合併に伴い、合併の効力発生日である2018年3月1日付で、本投資法人の投資口を取得しました。

② 保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有資産 (百万円)	総発行口数に 対する比率 (%)
第13期 自2018年2月1日 至2018年7月31日	1	0	0.0
第14期 自2018年8月1日 至2019年1月31日	1	0	0.0
第15期 自2019年2月1日 至2019年7月31日	1	0	0.0
第16期 自2019年8月1日 至2020年1月31日	1	0	0.0
第17期 自2020年2月1日 至2020年7月31日	1	0	0.0
第18期 自2020年8月1日 至2021年1月31日	1	0	0.0
第19期 自2021年2月1日 至2021年7月31日	1	0	0.0
第20期 自2021年8月1日 至2022年1月31日	1	0	0.0
第21期 自2022年2月1日 至2022年7月31日	1	0	0.0
第22期 自2022年8月1日 至2023年1月31日	1	0	0.0
第23期 自2023年2月1日 至2023年7月31日	1	0	0.0

Ⅱ 資産運用報告

(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。

8. その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

2023年8月21日に、本投資法人の第8回投資主総会を開催しました。
投資主総会で承認された事項の主な概要は、以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 合併契約承認の件	ケネディクス・オフィス投資法人を吸収合併存続法人、本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合併契約が承認されました。
第2号議案 ケネディクス不動産投資顧問株式会社との資産運用委託契約解約の件	本投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の合併効力発生を停止条件として、ケネディクス不動産投資顧問株式会社との資産運用委託契約が承認されました。
第3号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 (1) 「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」(令和元年法律第71号) 附則第3号に規定する改正規定が2022年9月1日に施行され、同日付で投資主総会参考書類等の電子提供措置が導入されたことに伴い、所要の変更を行うものです(変更案第9条第3項及び第4項関係)。 (2) 現行規約における資産運用会社に対する資産運用報酬のうち運用報酬Ⅱの計算方法が営業期間が6か月であることを前提とした内容となっていることから、営業期間が6か月と異なる期間となった際に、その影響を中立化するため、新たに調整に関する規定を追加するものです(現行規約別紙関係)。なお、本合併成立により第24期の営業期間が92日となった場合、この調整による第24期に係る運用報酬Ⅲは、以下の計算式に従って算出される金額(1円未満切捨て)となります。 <計算式> 分配可能金額×運用報酬Ⅱ控除前1口当たり利益÷92×184×0.00145% (3) 上記(2)の規約変更を、本投資法人の第24期営業期間の初日である2023年8月1日から効力を生ずることとするため、附則において、その旨を規定するものです(変更案第11章及び第41条関係)。
第4号議案 執行役員1名選任の件	本投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の合併の効力が発生しない場合に備えて、執行役員に川島哲が選任されました。なお、任期は2023年11月1日より2年間とします。
第5号議案 補欠執行役員1名選任の件	本投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の合併の効力が発生しない場合に備えて、補欠執行役員に長又美智留が選任されました。なお補欠執行役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第4号議案における執行役員の任期が満了する時である2025年10月31日までとします。
第6号議案 監督役員3名選任の件	本投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の合併の効力が発生しない場合に備えて、監督役員に千葉理、小川聡、宇都宮啓の3名が選任されました。なお、任期は2023年11月1日より2年間とします。

②役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認・報告された主要な契約の締結・変更等は、以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2023年6月13日	合併契約の締結	本投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人及びケネディクス商業リート投資法人が、2023年11月1日を合併の効力発生日として、ケネディクス・オフィス投資法人を吸収合併存続法人、本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き、合併契約を2023年6月13日付で締結しました。
2023年7月19日	資産運用委託契約の変更覚書の締結	2023年8月21日開催予定の本投資法人第8回投資主総会にて規約変更されることを停止条件として、ケネディクス不動産投資顧問株式会社との資産運用委託契約において、当該規約変更と平仄を合わせる変更覚書を2023年7月19日付で締結しました。
2023年7月19日	資産運用委託契約の解約合意書の締結	本投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の合併効力発生を停止条件として、ケネディクス不動産投資顧問株式会社との資産運用委託契約の解約合意書を2023年7月19日付で締結しました。

(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。

Ⅲ 貸借対照表

Ⅲ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,949,810	13,203,144
信託現金及び信託預金	11,589,952	11,057,971
営業未収入金	65,826	52,440
前払費用	10,953	67,710
未収消費税等	—	28,477
その他	5,414	4,166
流動資産合計	25,621,956	24,413,910
固定資産		
有形固定資産		
建物	447,056	1,322,747
減価償却累計額	△5,962	△22,036
建物（純額）	441,093	1,300,710
構築物	10,306	31,606
減価償却累計額	△292	△992
構築物（純額）	10,013	30,613
工具、器具及び備品	10,342	45,429
減価償却累計額	△430	△1,683
工具、器具及び備品（純額）	9,912	43,746
土地	1,804,624	4,397,829
信託建物	125,940,957	127,272,710
減価償却累計額	△20,303,778	△21,938,495
信託建物（純額）	105,637,178	105,334,215
信託構築物	1,568,935	1,574,202
減価償却累計額	△429,359	△469,601
信託構築物（純額）	1,139,576	1,104,601
信託機械及び装置	1,600,108	1,659,175
減価償却累計額	△552,744	△588,714
信託機械及び装置（純額）	1,047,363	1,070,460
信託工具、器具及び備品	1,405,598	1,457,373
減価償却累計額	△249,410	△292,713
信託工具、器具及び備品（純額）	1,156,188	1,164,659
信託土地	185,748,052	185,749,321
有形固定資産合計	296,994,003	300,196,157
無形固定資産		
信託借地権	1,849,451	1,847,727
その他	129	—
無形固定資産合計	1,849,581	1,847,727
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	89,348	89,228
長期前払費用	841,793	780,469
その他	1,507,646	805,103
投資その他の資産合計	2,438,787	1,674,801
固定資産合計	301,282,373	303,718,686
繰延資産		
投資法人債発行費	40,131	36,162
投資口交付費	69,733	50,691
繰延資産合計	109,864	86,853
資産合計	327,014,194	328,219,450

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	674,463	941,154
短期借入金	8,250,000	2,000,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	18,100,000	20,350,000
未払金	445,820	443,709
未払費用	59,238	70,593
未払法人税等	605	605
未払消費税等	78,103	21,002
前受金	1,448,324	1,474,720
預り金	93,981	82,913
その他	1,008	735
流動負債合計	30,151,545	26,385,436
固定負債		
投資法人債	6,700,000	6,700,000
長期借入金	130,170,000	135,870,000
預り敷金及び保証金	140,000	277,440
信託預り敷金及び保証金	3,826,300	3,815,292
信託入居一時金預り金	4,325,202	4,227,622
資産除去債務	68,638	68,826
その他	—	26,046
固定負債合計	145,230,141	150,985,227
負債合計	175,381,687	177,370,664
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	130,379,080	130,379,080
剰余金		
出資剰余金	13,187,100	13,187,100
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※2 1,840,000	※2 1,820,000
任意積立金合計	1,840,000	1,820,000
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,718,142	4,682,702
剰余金合計	19,745,242	19,689,802
投資主資本合計	150,124,322	150,068,882
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	1,508,184	779,904
評価・換算差額等合計	1,508,184	779,904
純資産合計	※1 151,632,506	※1 150,848,786
負債純資産合計	327,014,194	328,219,450

Ⅳ 損益計算書

Ⅳ 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2022年8月1日		自 2023年2月1日	
	至 2023年1月31日		至 2023年7月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	9,064,123	※1	9,378,143
その他賃貸事業収入	※1	567,986	※1	704,871
不動産等売却益	※2	304,729		—
営業収益合計		9,936,839		10,083,015
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,517,747	※1	3,717,195
資産運用報酬		769,195		756,233
資産保管手数料		16,385		16,513
一般事務委託手数料		54,012		57,043
役員報酬		4,500		4,500
その他営業費用		280,282		308,840
営業費用合計		4,642,123		4,860,326
営業利益		5,294,715		5,222,688
営業外収益				
受取利息		46		46
未払分配金除斥益		100		165
還付加算金		16		—
営業外収益合計		163		212
営業外費用				
支払利息		512,288		523,846
投資法人債利息		26,853		26,386
融資手数料		135,305		147,660
投資法人債発行費償却		3,968		3,968
投資口交付費償却		22,627		19,041
営業外費用合計		701,045		720,903
経常利益		4,593,834		4,501,997
税引前当期純利益		4,593,834		4,501,997
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		4,593,229		4,501,392
前期繰越利益		124,913		181,309
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,718,142		4,682,702

V 投資主資本等変動計算書

V 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							投資主資本 合計
	出資総額	剰余金					剰余金合計	
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）			
			一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	125,564,617	13,187,100	1,860,000	1,860,000	4,393,566	19,440,666	145,005,284	
当期変動額								
新投資口の発行	4,814,462						4,814,462	
一時差異等 調整積立金の取崩			△20,000	△20,000	20,000	-	-	
剰余金の配当					△4,288,653	△4,288,653	△4,288,653	
当期純利益					4,593,229	4,593,229	4,593,229	
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	4,814,462	-	△20,000	△20,000	324,575	304,575	5,119,038	
当期末残高	※1 130,379,080	13,187,100	1,840,000	1,840,000	4,718,142	19,745,242	150,124,322	

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	252,885	252,885	145,258,169
当期変動額			
新投資口の発行			4,814,462
一時差異等 調整積立金の取崩			-
剰余金の配当			△4,288,653
当期純利益			4,593,229
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	1,255,298	1,255,298	1,255,298
当期変動額合計	1,255,298	1,255,298	6,374,337
当期末残高	1,508,184	1,508,184	151,632,506

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							投資主資本 合計
	出資総額	剰余金					剰余金合計	
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）			
			一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	130,379,080	13,187,100	1,840,000	1,840,000	4,718,142	19,745,242	150,124,322	
当期変動額								
一時差異等 調整積立金の取崩			△20,000	△20,000	20,000	-	-	
剰余金の配当					△4,556,833	△4,556,833	△4,556,833	
当期純利益					4,501,392	4,501,392	4,501,392	
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	-	-	△20,000	△20,000	△35,440	△55,440	△55,440	
当期末残高	※1 130,379,080	13,187,100	1,820,000	1,820,000	4,682,702	19,689,802	150,068,882	

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	1,508,184	1,508,184	151,632,506
当期変動額			
一時差異等 調整積立金の取崩			-
剰余金の配当			△4,556,833
当期純利益			4,501,392
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△728,279	△728,279	△728,279
当期変動額合計	△728,279	△728,279	△783,720
当期末残高	779,904	779,904	150,848,786

VI 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 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含みます。) 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。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">2～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">3～65年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～40年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2～30年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～69年	構築物	3～65年	機械及び装置	3～40年	工具、器具及び備品	2～30年	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含みます。) 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。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">2～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">3～65年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～40年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2～30年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～69年	構築物	3～65年	機械及び装置	3～40年	工具、器具及び備品	2～30年
建物	2～69年																	
構築物	3～65年																	
機械及び装置	3～40年																	
工具、器具及び備品	2～30年																	
建物	2～69年																	
構築物	3～65年																	
機械及び装置	3～40年																	
工具、器具及び備品	2～30年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>(1) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、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5,436千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、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10,836千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>																

期 別 項 目	前期 (ご参考) 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
4. 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している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している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>
5. 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針 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しています。</p> <p style="margin-left: 20px;">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、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金、信託入居一時金預り金</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針 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しています。</p> <p style="margin-left: 20px;">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、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金、信託入居一時金預り金</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>

Ⅵ 注記表

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） (2023年1月31日)		当期 (2023年7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	
※2.一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 (単位：千円)		※2.一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 (単位：千円)	
	負ののれん発生益（注）		負ののれん発生益（注）
当初発生額	2,000,000	当初発生額	2,000,000
当期首残高	1,860,000	当期首残高	1,840,000
当期積立額	—	当期積立額	—
当期取崩額	20,000	当期取崩額	20,000
当期末残高	1,840,000	当期末残高	1,820,000
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当
(注)過年度に計上した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期である2019年7月期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。		(注)過年度に計上した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期である2019年7月期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。	
3.コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円)		3.コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円)	
コミットメントライン契約の総額	4,500,000	コミットメントライン契約の総額	4,500,000
借入実行残高	—	借入実行残高	—
差引額	4,500,000	差引額	4,500,000

[損益計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日		当期 自 2023年2月1日 至 2023年7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	8,667,473	賃料収入	8,972,830
共益費収入	396,649	共益費収入	405,313
計	9,064,123	計	9,378,143
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	218,133	駐車場収入	221,908
その他収入	349,853	その他収入	482,963
計	567,986	計	704,871
不動産賃貸事業収益合計	9,632,109	不動産賃貸事業収益合計	10,083,015
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	485,006	管理委託費	529,327
水道光熱費	142,779	水道光熱費	131,876
公租公課	572,380	公租公課	612,889
修繕費	332,342	修繕費	388,639
保険料	15,875	保険料	16,019
信託報酬	62,198	信託報酬	63,613
減価償却費	1,721,183	減価償却費	1,774,171
その他賃貸事業費用	185,981	その他賃貸事業費用	200,656
不動産賃貸事業費用合計	3,517,747	不動産賃貸事業費用合計	3,717,195
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	6,114,362	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	6,365,819
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)			
KDXレジデンス東桜II			
不動産等売却収入	1,180,000		-
不動産等売却原価	831,329		
その他売却費用	43,940		
不動産等売却益	304,729		

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

期別 項目	前期 (ご参考) 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日		当期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	
	※1. 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	10,000,000 口	発行可能投資口総口数
	発行済投資口の総口数	1,070,433 口	発行済投資口の総口数	1,070,433 口

Ⅵ 注記表

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （2023年1月31日）	当期 （2023年7月31日）																																								
<p>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）</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">（繰延税金資産）</td></tr> <tr><td>合併時受入評価差額</td><td style="text-align: right;">597,846</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">317</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">21,593</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">3,979</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">20</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">623,757</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△623,757</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> </table>	（繰延税金資産）		合併時受入評価差額	597,846	繰延ヘッジ損益	317	資産除去債務	21,593	信託借地権償却額	3,979	その他	20	繰延税金資産小計	623,757	評価性引当額	△623,757	繰延税金資産合計	-	繰延税金資産の純額	-	<p>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）</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">（繰延税金資産）</td></tr> <tr><td>合併時受入評価差額</td><td style="text-align: right;">584,720</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">8,425</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">21,652</td></tr> <tr><td>信託借地権償却額</td><td style="text-align: right;">4,522</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">20</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">619,341</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△619,341</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> </table>	（繰延税金資産）		合併時受入評価差額	584,720	繰延ヘッジ損益	8,425	資産除去債務	21,652	信託借地権償却額	4,522	その他	20	繰延税金資産小計	619,341	評価性引当額	△619,341	繰延税金資産合計	-	繰延税金資産の純額	-
（繰延税金資産）																																									
合併時受入評価差額	597,846																																								
繰延ヘッジ損益	317																																								
資産除去債務	21,593																																								
信託借地権償却額	3,979																																								
その他	20																																								
繰延税金資産小計	623,757																																								
評価性引当額	△623,757																																								
繰延税金資産合計	-																																								
繰延税金資産の純額	-																																								
（繰延税金資産）																																									
合併時受入評価差額	584,720																																								
繰延ヘッジ損益	8,425																																								
資産除去債務	21,652																																								
信託借地権償却額	4,522																																								
その他	20																																								
繰延税金資産小計	619,341																																								
評価性引当額	△619,341																																								
繰延税金資産合計	-																																								
繰延税金資産の純額	-																																								
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">31.46 %</td></tr> <tr><td>（調整）</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△31.20 %</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.25 %</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.01 %</td></tr> </table>	法定実効税率	31.46 %	（調整）		支払分配金の損金算入額	△31.20 %	その他	△0.25 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01 %	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">31.46 %</td></tr> <tr><td>（調整）</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△31.20 %</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.25 %</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.01 %</td></tr> </table>	法定実効税率	31.46 %	（調整）		支払分配金の損金算入額	△31.20 %	その他	△0.25 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01 %																				
法定実効税率	31.46 %																																								
（調整）																																									
支払分配金の損金算入額	△31.20 %																																								
その他	△0.25 %																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01 %																																								
法定実効税率	31.46 %																																								
（調整）																																									
支払分配金の損金算入額	△31.20 %																																								
その他	△0.25 %																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01 %																																								

〔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8月1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月1日 至 2023年7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 2022年8月1日 至 2023年1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、資産の取得、修繕、分配金の支払、債務の返済等に充当する資金を金融機関からの借入、投資法人債の発行、投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、安定的な長期資金と機動的な短期資金とを効率よく組み合わせることに留意しています。余資の運用は、安全性、流動性及び効率性を重視し、各種の預金等にて行っています。デリバティブ取引は、金利変動リスク、その他のリスクをヘッジする目的としてのみ行うこととし、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。借入金及び投資法人債は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、借入金の返済期日は最長で第22期末（2023年1月31日）後8年10ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第22期末（2023年1月31日）後8年4ヶ月になりますが、支払期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

預金は預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、無利息型の普通口座又は預入先金融機関の信用格付に一定の制限を設ける等で当該リスクを管理しています。デリバティブ取引の利用にあたっては、信用格付の高い金融機関と取引を行う等により、カウンターパーティリスクの軽減を図っています。

②市場リスク

変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、金融環境及び継続的なモニタリングを通じた金利予測等に応じて、借入額全体に対する変動金利による借入金残高の比率を調整すること、デリバティブ取引の利用等により、当該リスクを管理しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定め、当該方針に基づき行っています。

③流動性リスク

借入金等は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散化、借入先金融機関の多様化を図ることですリスクを低減し、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。

Ⅵ 注記表

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期末（2023年1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。また、「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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	999,900	△100
(2) 1年内返済予定の長期借入金	18,100,000	18,106,039	6,039
(3) 投資法人債	6,700,000	6,530,860	△169,140
(4) 長期借入金	130,170,000	129,736,042	△433,957
負債計	155,970,000	155,372,842	△597,157
デリバティブ取引	1,508,184	1,508,184	-

※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。

- (2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

これらのうち、固定金利によるものは、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り引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。(ただし、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り引いて算出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

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (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	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	97,920,000	88,520,000	1,508,184	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	13,950,000	8,650,000	※	-
合計			111,870,000	97,170,000	1,508,184	

※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) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	1,000,000	-	-	1,000,000	-	5,700,000
長期借入金	18,100,000	18,400,000	24,300,000	25,000,000	24,400,000	38,070,000
合計	19,100,000	18,400,000	24,300,000	26,000,000	24,400,000	43,770,000

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7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、資産の取得、修繕、分配金の支払、債務の返済等に充当する資金を金融機関からの借入、投資法人債の発行、投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、安定的な長期資金と機動的な短期資金とを効率よく組み合わせることに留意しています。余資の運用は、安全性、流動性及び効率性を重視し、各種の預金等にて行っています。デリバティブ取引は、金利変動リスク、その他のリスクをヘッジする目的としてのみ行うこととし、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。借入金及び投資法人債は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、借入金の返済期日は最長で第23期末（2023年7月31日）後8年4ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第23期末（2023年7月31日）後7年10ヶ月になりますが、支払期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

預金は預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、無利息型の普通口座又は預入先金融機関の信用格付に一定の制限を設ける等で当該リスクを管理しています。デリバティブ取引の利用にあたっては、信用格付の高い金融機関と取引を行う等により、カウンターパーティリスクの軽減を図っています。

②市場リスク

変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、金融環境及び継続的なモニタリングを通じた金利予測等に応じて、借入額全体に対する変動金利による借入金残高の比率を調整すること、デリバティブ取引の利用等により、当該リスクを管理しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定め、当該方針に基づき行っています。

③流動性リスク

借入金等は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散化、借入先金融機関の多様化を図ることですリスクを低減し、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。

VI 注記表

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末（2023年7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。また、「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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,100	100
(2) 1年内返済予定の長期借入金	20,350,000	20,343,831	△6,168
(3) 投資法人債	6,700,000	6,572,430	△127,570
(4) 長期借入金	135,870,000	135,380,740	△489,259
負債計	163,920,000	163,297,102	△622,897
デリバティブ取引	779,904	779,904	—

※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。

- (2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

これらのうち、固定金利によるものは、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り引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。(ただし、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り引いて算出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

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (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	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	94,820,000	85,070,000	779,904	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	12,450,000	6,650,000	※	—
合計			107,270,000	91,720,000	779,904	

※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) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	1,000,000	—	—	1,000,000	—	5,700,000
長期借入金	20,350,000	22,650,000	28,400,000	24,800,000	29,000,000	31,020,000
合計	21,350,000	22,650,000	28,400,000	25,800,000	29,000,000	36,720,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、居住用施設、ヘルスケア施設及び宿泊施設を所有しています。これら賃貸等不動産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。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
288,832,748	10,010,707	298,843,455	391,623,000

（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）賃貸等不動産の当期増減額のうち、当期の主な増加額は不動産2物件及び不動産信託受益権6物件の取得（11,712,656千円）、主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡（831,329千円）及び減価償却費（1,720,996千円）です。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、居住用施設、ヘルスケア施設及び宿泊施設を所有しています。これら賃貸等不動産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。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
298,843,455	3,200,428	302,043,884	397,250,000

（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）賃貸等不動産の当期増減額のうち、当期の主な増加額は不動産2物件の取得（3,514,140千円）、主な減少額は減価償却費（1,773,984千円）です。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産除去債務に関する注記〕

期別 項目	前期（ご参考） 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日												
1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	<p>(1) 資産除去債務の概要 本投資法人は2019年6月3日に取得した「アルテ石屋川」において、土地に係る一般定期転借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。</p> <p>(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間47年1ヶ月と見積もり、割引率は0.54711%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>(3) 当該資産除去債務の総額の増減 <table border="0"> <tr> <td>期首残高</td> <td>68,451千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>187千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>68,638千円</td> </tr> </table> </p>	期首残高	68,451千円	時の経過による調整額	187千円	期末残高	68,638千円	<p>(1) 資産除去債務の概要 本投資法人は2019年6月3日に取得した「アルテ石屋川」において、土地に係る一般定期転借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。</p> <p>(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間47年1ヶ月と見積もり、割引率は0.54711%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>(3) 当該資産除去債務の総額の増減 <table border="0"> <tr> <td>期首残高</td> <td>68,638千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>187千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>68,826千円</td> </tr> </table> </p>	期首残高	68,638千円	時の経過による調整額	187千円	期末残高	68,826千円
期首残高	68,451千円													
時の経過による調整額	187千円													
期末残高	68,638千円													
期首残高	68,638千円													
時の経過による調整額	187千円													
期末残高	68,826千円													

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

Ⅵ 注記表

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2022年8月1日 至 2023年1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 (注1)	取引の内容	取引金額 (千円) (注4)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	合同会社KSLF11	信託受益権及び不動産の取得・管理・処分等	—	不動産信託受益権の購入(注2)	3,205,000	—	—
利害関係人等	合同会社KSLF9	信託受益権及び不動産の取得・管理・処分等	—	不動産信託受益権の購入(注2)	2,866,000	—	—
利害関係人等	合同会社KRF99	信託受益権及び不動産の取得・管理・処分等	—	不動産信託受益権の購入(注2)	932,000	—	—
利害関係人等	ケネディクス株式会社	不動産投資事業	3.42	不動産信託受益権の取得に伴う媒介業務(注2)	61,950	—	—
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(注3)	700,000	1年内返済予定の長期借入金	700,000
				資金の借入れ(注3)	700,000	長期借入金	9,300,000
				支払利息(注3)	28,451	未払利息	1,659

(注1) 投資口の所有口数割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 取引条件については、利害関係取引規程に基づき決定しています。

(注3) 取引条件については、市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しています。

(注4) 取引金額には消費税等は含まれていません。

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7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 (注1)	取引の内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円)
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(注2)	500,000	1年内返済予定の長期借入金	200,000
				資金の借入れ(注2)	500,000	長期借入金	9,800,000
				支払利息(注2)	27,885	未払利息	1,626

(注1) 投資口の所有口数割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢等に基づき価格交渉の上決定しています。

(注3) 取引金額には消費税等は含まれていません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日		当期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	
1口当たり純資産額	141,655円	1口当たり純資産額	140,923円
1口当たり当期純利益	4,361円	1口当たり当期純利益	4,205円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。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、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。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 2022年8月1日 至 2023年1月31日		当期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	
当期純利益（千円）	4,593,229	当期純利益（千円）	4,501,392
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）	4,593,229	普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,501,392
期中平均投資口数（口）	1,053,166	期中平均投資口数（口）	1,070,433

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

本投資法人とKDO及びKRRとの合併

本投資法人、KDO及びKRR（以下、本投資法人と併せて「両消滅投資法人」、本投資法人及びKDO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、KDO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。なお、2023年8月21日及び同月22日に開催された各投資法人の投資主総会において、本合併議案が承認・可決されています。

(a) 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います。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、KDO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。本投資法人は、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

VI 注記表

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こ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^(注2)物件となる予定であり、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、本投資法人ではソーシャルボンドの発行、KDO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、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、KDO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（本投資法人は2023年7月末日時点、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KDO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KDO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はなりません。

(注2) 本合併後のポートフォリオの物件数は、KDO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、KDO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。

(b) 本合併の方式

KDO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。

(c) 合併比率等

	KDO (吸収合併存続法人)	本投資法人 (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KDOの新投資口数（KDOの本投資口分割考慮後の投資口数）：2,446,037口

(注2) KDOは2023年10月31日を分割の基準日、2023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予定しており、上記合併比率及びKDOが割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としています。本投資口分割考慮前の合併比率により本投資法人の投資口1口に対してKDOの投

資口0.67口及びKRR投資口1口に対してKDOの投資口0.84口をそれぞれ割り当てる場合には、交付されるKDO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。そのため、本合併後も、両消滅投資法人の投資主がKDO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KDOの投資口を交付することを目的として、両消滅投資法人の投資主に対する割当てに先立ち、KDOの投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行い、本投資法人の投資口1口に対して、かかる投資口分割後のKDOの投資口1.34口及びKRRの投資口1口に対して、かかる投資口分割後のKDOの投資口1.68口をそれぞれ割当交付します。

(d) 合併交付金の交付

KDO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。

(e) KDO及びKRRの直前期の概要

KDOの直前期（2023年4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：17,290百万円

当期純利益：7,205百万円

資産総額：474,274百万円

負債総額：243,791百万円

純資産額：230,482百万円

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

(f) 本合併の時期

本合併効力発生日 2023年11月1日（予定）

Ⅵ 注記表

〔収益認識に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2022年8月1日 至 2023年1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	1,180,000千円	※2 304,729千円
水道光熱費収入	54,984千円	54,984千円
その他	－千円	9,577,125千円
合計	1,234,984千円	9,936,839千円

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 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8月1日 至 2023年1月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	4,864千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	5,699千円
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 2023年2月1日 至 2023年7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 ※	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	－千円	－千円
水道光熱費収入	66,183千円	66,183千円
その他	－千円	10,016,831千円
合計	66,183千円	10,083,015千円

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

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 2023年2月1日 至 2023年7月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	5,699千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	5,710千円
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。

Ⅶ 金銭の分配に係る計算書

Ⅶ 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
I 当期末処分利益	4,718,142,642円	4,682,702,038円
II 任意積立金取崩額 一時差異等調整積立金取崩額※1	20,000,000円	20,000,000円
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,556,833,281円 (4,257円)	4,521,508,992円 (4,224円)
IV 次期繰越利益	181,309,361円	181,193,046円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条（1）に定める分配方針に基づき、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、当期末処分利益のうち当期純利益から不動産等売却益の一部等を控除した額に、一時差異等調整積立金取崩額を加えた4,556,833,281円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第38条（2）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38条（1）に定める分配方針に基づき、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、当期末処分利益のうち当期純利益4,501,392,677円に一時差異等調整積立金取崩額20,000,000円及び前期繰越利益の一部である116,315円を合わせた4,521,508,992円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第38条（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

【金銭の分配に係る計算書に関する注記】

前期（ご参考） 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
<p>※1 一時差異等調整積立金 第13期に計上された負ののれん発生益のうち、2,000,000,000円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立金は、積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。なお、当期は20,000,000円の取崩しを行うこととしました。</p>	<p>※1 一時差異等調整積立金 第13期に計上された負ののれん発生益のうち、2,000,000,000円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立金は、積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。なお、当期は20,000,000円の取崩しを行うこととしました。</p>

独立監査人の監査報告書

2023年9月13日

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
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	澤部 直彦
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・レジデンシャル・ネクスト投資法人の2023年2月1日から2023年7月31日までの第23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、2023年8月21日開催の投資主総会において、2023年11月1日を効力発生日として、ケネディクス・オフィス投資法人を吸収合併存続法人、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旨の合併契約が承認されている。

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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人与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

Ⅸ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

Ⅸ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2022年8月1日 2023年1月31日	自 至	2023年2月1日 2023年7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		4,593,834		4,501,997
減価償却費		1,721,959		1,774,301
投資法人債発行費償却		3,968		3,968
投資口交付費償却		22,627		19,041
受取利息		△46		△46
支払利息		539,142		550,232
営業未収入金の増減額（△は増加）		△8,767		13,385
未収消費税等の増減額（△は増加）		9,475		△28,477
前払費用の増減額（△は増加）		5,914		△56,757
営業未払金の増減額（△は減少）		101,379		△122,806
未払金の増減額（△は減少）		59,423		△2,957
未払消費税等の増減額（△は減少）		61,977		△57,101
前受金の増減額（△は減少）		60,976		26,396
長期前払費用の増減額（△は増加）		98,251		61,324
信託有形固定資産の売却による減少額		831,329		－
その他		10,659		△9,928
小計		8,112,105		6,672,572
利息の受取額		46		46
利息の支払額		△539,291		△538,898
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		1,211		△604
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,574,072		6,133,116
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		△2,099,311		△3,524,041
信託有形固定資産の取得による支出		△10,676,912		△1,060,873
差入敷金及び保証金の回収による収入		－		120
預り敷金及び保証金の受入による収入		140,000		137,440
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△146,848		△155,503
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		241,166		144,496
信託入居一時金預り金の返還による支出		△232,050		△394,903
信託入居一時金預り金の受入による収入		142,468		297,323
投資活動によるキャッシュ・フロー		△12,631,488		△4,555,941
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		3,850,000		1,200,000
短期借入金の返済による支出		－		△7,450,000
長期借入れによる収入		7,000,000		16,250,000
長期借入金の返済による支出		△6,250,000		△8,300,000
投資口の発行による収入		4,781,336		－
分配金の支払額		△4,288,507		△4,555,821
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,092,828		△2,855,821
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		35,412		△1,278,646
現金及び現金同等物の期首残高		25,504,350		25,539,762
現金及び現金同等物の期末残高	※1	25,539,762	※1	24,261,115

(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。

Ⅸ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7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、随時引き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ヶ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、随時引き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ヶ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]

前 期	当 期
自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
※1. 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 (2023年1月31日現在) 現金及び預金 13,949,810 千円 信託現金及び信託預金 11,589,952 千円 現金及び現金同等物 25,539,762 千円	※1. 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 (2023年7月31日現在) 現金及び預金 13,203,144 千円 信託現金及び信託預金 11,057,971 千円 現金及び現金同等物 24,261,115 千円

投資主優待内容一覧 2023年7月期(第23期)

会社名	 長谷工 シニアウェルデザイン 株式会社長谷工 シニアウェルデザイン	株式会社シニアライフカンパニー
優待内容	▶日帰り(昼食付)施設見学無料	▶前払い金プランの場合 入居一時金割引(30万円割引) ▶体験入居無料(1泊2日 2食夕朝付) ▶日帰り(昼食付)施設見学無料
利用対象者	投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで) ※既に施設に入居している利用者は対象外とします。 また、他の割引制度との併用は不可とします。	投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで) ※既に施設に入居している利用者は対象外とします。 また、他の割引制度との併用は不可とします。
対象施設	基準日現在で株式会社長谷工シニアウェルデザインが運営する全有料老人ホーム	基準日現在で株式会社シニアライフカンパニーが運営する全有料老人ホーム及びシニアマンション
連絡先電話番号	0120-580-731	0120-678-723
KDR保有物件	なし	なし
ホームページ	https://www.haseko-senior.co.jp/	https://www.felio.life/
会社名	 株式会社エクセレントケアシステム EXCELLENT CARE SYSTEM T.C.O.,LTD.	 SOMPOケア SOMPOケア株式会社
優待内容	▶日帰り(昼食付)施設見学無料	前払いプラン契約の場合 前払金の3%を割引 月払いプラン契約の場合 毎月の家賃相当額から3%を割引 (但し一部施設では、1か月分家賃無料となります)
利用対象者	投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで) ※既に施設に入居している利用者は対象外とします。 また、他の割引制度との併用は不可とします。	投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで) ※弊社施設へ初めてご入居される方を対象としており、既に対象施設に入居している利用者及び紹介業者等を通じて対象施設の問い合わせをされた方、デイサービス、ショートステイなど入居以外のサービスは対象外とします。また、他の割引制度との併用は不可とします。
対象施設	基準日現在で株式会社エクセレントケアシステムが運営する全有料老人ホーム	基準日現在でSOMPOケア株式会社運営する介護付きホーム[SOMPOケアラヴィール][SOMPOケア そんぼの家]、サービス付き高齢者住宅[SOMPOケア そんぼの家S][グレイプス]、住宅型有料老人ホーム[アドニスプラザ](但し、本割引制度の対象となるのはSOMPOケア直営のホームと限定させていただきます)利用可能施設については、SOMPOケアまでお問い合わせください。
連絡先電話番号	044-819-5107	0120-37-1865【受付時間】9時~18時(年末年始を除く)
KDR保有物件	エクセレント西宮、エクセレント北野、エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ、エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	SOMPOケア ラヴィール神戸垂水、グレイプス川崎新町、SOMPOケア そんぼの家Sふじみ野、SOMPOケア ラヴィール之江
ホームページ	https://www.excare.co.jp/	https://www.sompocare.com/
会社名	 ニチイ 株式会社 ニチイケアパレス	 さわやか倶楽部 <small>SAWAYA CLUB</small> 株式会社 さわやか倶楽部
優待内容	▶初回入居時費用の割引 基準日現在で株式会社ニチイケアパレスが運営する有料老人ホーム:10万円(税込)、サービス付き高齢者向け住宅:5万円(税込)	▶初月利用料の10%割引 ▶体験入居無料(1泊2日 2食夕朝付) ▶日帰り(昼食付)施設見学無料
利用対象者	投資主及びその配偶者並びにその親族(三親等まで) ※対象施設に既に入居している利用者及び紹介業者を通じて対象施設の問い合わせをされた方は対象外とします。また、他の割引制度との併用は不可とします。	投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで) ※既に施設に入居している利用者は対象外とします。 また、他の割引制度との併用は不可とします。
対象施設	基準日現在で株式会社ニチイケアパレスが運営する全有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅 ※基準日後に運営者の交代により株式会社ニチイケアパレスが運営を行わないこととなった施設を除きます。	基準日現在で株式会社さわやか倶楽部が運営する全有料老人ホーム
連絡先電話番号	0120-555-800 【受付時間】9時~18時(年中無休)	0120-958-490
KDR保有物件	ニチイホーム中野南台、ニチイホームたまプラーザ、ニチイホーム八幡山	さわやか桜式番館
ホームページ	http://www.nichii-carepalace.co.jp/	http://www.sawayakclub.jp/
会社名	 株式会社ケア21 株式会社ケア21	 株式会社エヌエムライフ
優待内容	▶日帰り(昼食付)施設見学無料	▶入居一時金割引(20万円割引) ▶体験入居無料3回まで(1泊2日 2食夕朝付) ▶日帰り(昼食付)施設見学無料(3回まで)
利用対象者	投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで) ※既に施設に入居している利用者は対象外とします。 また、他の割引制度との併用は不可とします。	投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで) ※既に施設に入居している利用者は対象外とします。 また、他の割引制度との併用は不可とします。
対象施設	基準日現在で株式会社ケア21が運営する全有料老人ホーム	ジョイステージ八王子
連絡先電話番号	ケア21受付センター 0120-944-821【受付時間】9時~18時(土・日・祝日も受付)	0120-38-0161【受付時間】9時~17時(土・日・祝日も受付)
KDR保有物件	プレザングラン大田多摩川	ジョイステージ八王子
ホームページ	https://www.care21.co.jp/	https://joystage.com/

(注1) 基準日は2023年7月31日です。

(注2) 対象施設の運営状況及びその他の理由で体験入居や施設見学に制約がある場合があります。

(注3) 対象施設が介護付き老人ホームの場合、介護を必要とされない利用対象者は本優待制度を利用できない場合があります。

(注4) 体験入居の際には、事前に健康診断の受診とケアマネージャーによる面談が必要となる場合があります。

投資主優待

投資主優待を受ける際には、この資産運用報告と指定の書面をお持ちください。

本投資法人は、投資主の皆様やそのご家族の方々の健康長寿の実現に寄与することを目的とし、本投資主優待制度を創設しております。本投資主優待制度を通じて、投資主の皆様やそのご家族の方々が健康長寿を実現するための一助となれば幸いです。

投資主優待制度の概要

1 対象投資主	各決算期(1月/7月)末における本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された、1口以上所有されている投資主の皆様が対象となります。
2 優待内容	1口以上所有されている投資主様に対して、裏面に記載の優待を実施いたします。
3 優待の利用方法	2023年7月期(第23期)資産運用報告(本書)並びに <u>その資産運用報告に同封の投資主の住所及び氏名等を記載した書面(又は分配金計算書)</u> を各施設にご提示ください。
4 優待の利用期間	2024年4月末まで

投資主優待制度についてのQ&A

優待内容について	Q	どの施設で優待が受けられるのかを教えてください。
	A	対象施設は一覧に記載のとおりですが、各オペレーター毎に対象となる施設種類が異なります。優待の対象施設については各オペレーターの連絡先電話番号にお問い合わせください。
優待内容について	Q	優待内容の詳細はどのように確認できますか。
	A	優待の内容は各オペレーターにより異なります。また、対象施設の運営状況等によっては優待内容に制約等がある場合がございます。優待内容の詳細は各オペレーターの連絡先電話番号にお問い合わせください。
利用方法	Q	利用するにはどのような手続きをすればよいのでしょうか。
	A	「投資主優待制度」を利用したい旨を各オペレーターの連絡先電話番号にお申出いただきオペレーターより利用手続きに関する詳細な説明を受けてください。
	Q	利用するには何が必要になりますか。
	A	資産運用報告(本書)と一緒に同封されている投資主様の住所及び氏名等を記載した書面(又は分配金計算書)をご持参ください。また、各オペレーターや施設によって他に確認書類が必要となる場合もございます。詳細は各オペレーターの連絡先電話番号でご確認ください。
	Q	施設見学や体験入居をしたいときには施設に直接行けばよいのでしょうか。
A	各施設に直接お越しいただいても運営状況や空き状況によっては対応できない場合がございます。事前に各オペレーターの連絡先電話番号にご連絡いただき、オペレーターより説明を受けた上で施設をご訪問ください。	

投資主優待制度に関する お問い合わせ先

資産運用会社：ケネディクス不動産投資顧問株式会社

電話：03-5157-6011

受付時間：午前 9 時～午後 5 時(土日祝日及び年末年始等を除く)