

## 2024年4月期 決算短信 (REIT)

2024年6月18日

不動産投資信託証券発行者名 KDX不動産投資法人 上場取引所 東  
コード番号 8972 U R L <https://www.kdx-reit.com/>  
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 桃井 洋聡

資産運用会社名 ケネディクス不動産投資顧問株式会社  
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 浅野 晃弘  
問合せ先責任者 (役職名) 上場リート本部 戦略企画責任者 (氏名) 長又 美智留  
TEL 03-5157-6010

有価証券報告書提出予定日 2024年7月25日 分配金支払開始予定日 2024年7月17日  
決算補足説明資料作成の有無 有  
決算説明会開催の有無 無 (決算説明動画を配信予定。)

## 1. 2024年4月期の運用、資産の状況 (2023年11月1日～2024年4月30日) (百万円未満切捨て)

## (1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年4月期	38,654	132.1	17,346	131.5	15,049	129.0	32,387	392.9
2023年10月期	16,655	△3.7	7,494	△8.1	6,572	△8.8	6,571	△8.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年4月期	7,834	7.5	1.8	38.9
2023年10月期	3,872	2.8	1.4	39.5

(注1) 2023年11月1日付で、吸収合併を行っております。詳細は1. 運用状況 (1) ①当期の概況をご参照ください。

(注2) 2023年10月31日を分割の基準日とし、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行いました。1口当たり当期純利益については、2023年10月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。

## (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2024年4月期	3,927	16,019	—	—	49.5	1.8
2023年10月期	7,745	6,571	—	—	100.0	2.8

(注) 2024年4月期の1口当たり分配金は、負ののれん発生益等を除いた金額を分配するため、当期純利益の金額とは異なります。

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年4月期	1,233,045	634,580	51.5	155,560
2023年10月期	475,367	231,523	48.7	136,442

(注) 上記分割に伴い、1口当たり純資産については、2023年10月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年4月期	25,540	△47,623	4,860	61,714
2023年10月期	8,419	227	△6,487	39,492

2. 2024年10月期（2024年5月1日～2024年10月31日）及び2025年4月期（2024年11月1日～2025年4月30日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2024年10月期	38,601	△0.1	19,020	9.6	16,574	10.1	16,574	△48.8	3,924	—
2025年4月期	37,087	△3.9	17,736	△6.7	15,304	△7.7	15,303	△7.7	3,934	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2024年10月期) 4,063円 予想期末発行済投資口の総口数 (2024年10月期) 4,079,309口  
 1口当たり予想当期純利益 (2025年4月期) 3,751円 予想期中平均投資口数 (2024年10月期) 4,079,309口  
 予想期末発行済投資口の総口数 (2025年4月期) 4,079,309口  
 予想期中平均投資口数 (2025年4月期) 4,079,309口

(注1) 2024年10月期の1口当たり分配金は当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額145百万円を加え利益剰余金及び圧縮積立金の繰入額709百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

(注2) 2025年4月期の1口当たり分配金は当期純利益に内部留保（一時差異等調整積立金、前期繰越利益及び圧縮積立金）の取崩額（745百万円）を加えた金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。また、1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の主な差異は、当該計算によるものです。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- |                      |   |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更        | 有 |
| ③ 会計上の見積りの変更         | 無 |
| ④ 修正再表示              | 無 |

(注) 詳細は、21ページ「会計上の見積りの変更に関する注記」をご参照ください。

(2) 発行済投資口の総口数

- |                          |          |            |           |          |
|--------------------------|----------|------------|-----------|----------|
| ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） | 2024年4月期 | 4,079,309口 | 2023年10月期 | 848,430口 |
| ② 期末自己投資口数               | 2024年4月期 | 0口         | 2023年10月期 | 0口       |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、34ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

また、本予想数値は、7ページ「2024年10月期（第39期）及び2025年4月期（第40期）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## ○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	6
(3) 運用状況の見通し	6
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 財務諸表に関する注記事項	21
(9) 発行済投資口の総口数の増減	36
3. 参考情報	37
(1) 運用資産等の価格に関する情報	37
(2) 運用資産の資本的支出	56
(3) 主要なテナントの概要	58

## 1. 運用状況

## (1) 運用状況

## ① 当期の概況

## A. 投資法人の主な推移

KDX不動産投資法人（旧商号：ケネディクス・オフィス投資法人、以下「本投資法人」といいます。）は、2023年11月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下「KDR」といいます。）及びケネディクス商業リート投資法人（以下「KRR」といい、KDRと併せて「両消滅投資法人」、本投資法人及びKDRと併せて「各投資法人」といいます。）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。）を行い、商号を「KDX不動産投資法人」へ変更しました。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2005年5月6日に設立され、2005年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、公募増資や自己投資口の取得等を通じて、当期末（2024年4月30日）現在の発行済投資口の総口数は4,079,309口となっています。

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

## B. 投資環境と運用実績

## (a) 投資環境

当期（2024年4月期）における我が国の経済は、好業績を背景とする企業の設備投資意欲は底堅い一方、個人消費はやや鈍く、景気は足踏み状態にありました。日銀による金融政策の変更がありましたが、引き続き資本市場の変動等がもたらす経済・物価の動向、中東・ウクライナ情勢等を注視する必要があります。

こうした中、本投資法人は環境変化に柔軟に対応しながら成長を続け、投資主価値の向上を目指します。

## (b) 運用実績

本投資法人は、当期において以下の7物件を取得しました。

物件番号	用途	物件名称	取得価格 (百万円)
B1104	居住用施設	リバーシティ21イーストタワーズⅡ（準共有持分25%）	9,232
B1105		KDXレジデンス池袋要町	1,406
C2031	商業施設	イーアス春日井（準共有持分30%）（追加取得）	6,135
D1008	物流施設	旬菜デリ昭島配送センター（底地）（注）	1,872
D2004		KDX広島呉配送センター	616
E1003	宿泊施設	レム六本木ビル（準共有持分20%）	3,960
E2001		沖縄プリンスホテル オーシャンビューぎのわん	22,000
合計			45,221

（注）2024年2月1日付で昭島配送センター（底地）より名称変更しています。以下同じです。

一方で、本投資法人は、当期において以下の2物件及び投資有価証券1件を譲渡しました。

用途	物件名称	譲渡価格 (百万円)
オフィスビル	原宿FFビル	3,880
	KDX名古屋栄ビル	6,050
投資有価証券	合同会社KRF43 匿名組合出資持分（出資持分の50.0%）	1,150
合計		11,080

なお、当期末（2024年4月30日）現在の保有物件の稼働率は、以下の通りです。

	当期末 (%)
オフィスビル	98.2
居住用施設	97.2
商業施設	99.3
物流施設	100.0
宿泊施設	100.0
ヘルスケア施設	100.0
ポートフォリオ全体	98.8

### C. 資金調達の概要

#### (a) 借入れ及び投資法人債の状況

本投資法人は、当期においては期中に返済期日が到来した借入金（期限前弁済を含みます。）40,400百万円及び期中に償還期限を迎えた投資法人債3,000百万円の返済資金として同額の借入れを、新規資産の取得に際し41,900百万円の新規借入れを行っています。また、手元資金を返済資金として借入金13,600百万円の期限前弁済を行っています。

結果として、当期末（2024年4月30日）現在における借入残高は515,370百万円、投資法人債残高は27,700百万円、有利子負債残高は543,070百万円となり、有利子負債比率（注1）は44.0%、長期固定化負債比率（注2）は91.0%、長期負債比率（注3）は98.4%となりました。

(注1) 有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

有利子負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 長期固定化負債比率＝（長期固定金利借入金残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）×100

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

(注3) 長期負債比率＝（長期借入金残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）×100

長期負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

#### (b) 格付の状況

当期末（2024年4月30日）現在における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

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

#### (c) 発行登録の状況

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2022年11月30日に提出しています。その概要は、以下のとおりです。

発行予定額	100,000百万円
発行予定期間	2022年12月8日から2024年12月7日まで
手取金の使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

### D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期（2024年4月期）の業績は、営業収益38,654百万円、営業利益17,346百万円、経常利益15,049百万円、当期純利益32,387百万円となりました。

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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額1,100,141,923円を加算し、一時差異等調整積立金繰入額14,589,000,000円を控除した16,019,446,443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3,927円となりました。

## ② 次期の見通し

## A. 外部成長戦略

## (a) 投資基準

本投資法人は、「トレンド」を捉え「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行うという方針のもと、不動産の用途を限定することなく、オフィスビル、居住用施設、商業施設、ヘルスケア施設、物流施設、宿泊施設、その他様々な用途の不動産を投資対象とし、これらに投資を行います。

## (b) スポンサーサポート等の活用

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

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

## B. 内部成長戦略

本投資法人は、運用資産の運営において、景気や不動産市場の動向を踏まえた迅速かつ柔軟なリーシングを行うと共に、顧客満足度に繋がる環境を提供することにより、キャッシュ・フローの維持・増加に努めます。

かかる観点から、本資産運用会社は、本投資法人が保有する物件の運用において、以下の活動を行います。

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

## C. 財務戦略

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

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

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

D. 決算後に生じた重要な事実

(a) 資産の取得

本投資法人は、以下の不動産又は不動産信託受益権の取得に係る不動産売買契約又は信託受益権売買契約を締結し、コーナン新市店（底地）については2024年5月29日に取得しました。

取得（予定）日	物件番号	物件名称	資産の種類	所在地	取得先	取得（予定）価格（百万円）（注1）	鑑定評価額（百万円）（注2）
2024年5月29日	C2032	コーナン新市店（底地）	信託受益権	広島県福山市	地主株式会社	2,630	2,650
2024年7月1日	C2012	COMBOX光明池（追加取得）（注3）	不動産	大阪府和泉市	ジャパンエステート株式会社	460	510
	D1009	KDXロジスティクス海老名中央	信託受益権	神奈川県海老名市	合同会社KRF93	4,950	5,070
	E1003	レム六本木ビル（準共有持分30%）（追加取得）	信託受益権	東京都港区	合同会社RRB	5,940	6,030
	E2002	新大阪江坂東急REIホテル	信託受益権	大阪府吹田市	合同会社KHF8	5,100	5,360
	F1016	イリーゼ練馬光が丘	信託受益権	東京都練馬区	合同会社KRF106	1,351	1,500

（注1）取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

（注2）「鑑定評価額」の価格時点は、コーナン新市店（底地）は2024年3月31日時点、COMBOX光明池は2024年4月30日時点、それ以外の物件については、2024年5月1日時点の価額を記載しています。

（注3）本日現在、本投資法人は、既取得部分を保有しており、取得予定資産として、取得先よりその保有する区分所有権（物件全体に占める床面積及び敷地権の割合6.8%）を取得する予定です。なお、本投資法人は取得予定日付で、不動産を取得後、三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者として追加取得部分を追加信託する予定です。信託期間は2004年7月21日から2036年3月31日を予定しています。

(b) 資産の譲渡

本投資法人は、以下の不動産信託受益権の譲渡に係る信託受益権売買契約を締結しました。

物件名称	資産の種類	所在地	譲渡予定価格（百万円）（注1）	鑑定評価額（百万円）（注2）	契約締結日	譲渡予定日	譲渡先
KDX日本橋313ビル	信託受益権	東京都中央区	7,110	7,090	2024年6月18日	2024年6月28日	合同会社KIRF1

（注1）譲渡経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

（注2）鑑定評価額の価格時点は、2024年4月30日です。

## (2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2024年1月31日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

## (3) 運用状況の見通し

2024年10月期（2024年5月1日～2024年10月31日）及び2025年4月期（2024年11月1日～2025年4月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

## 2024年10月期（第39期：2024年5月1日～2024年10月31日）

営業収益	38,601百万円
営業利益	19,020百万円
経常利益	16,574百万円
当期純利益	16,574百万円
1口当たり分配金	3,924円
うち利益超過分配金	-円

## 2025年4月期（第40期：2024年11月1日～2025年4月30日）

営業収益	37,087百万円
営業利益	17,736百万円
経常利益	15,304百万円
当期純利益	15,303百万円
1口当たり分配金	3,934円
うち利益超過分配金	-円

運用状況の予想の前提条件については、下記「2024年10月期（第39期）及び2025年4月期（第40期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の当期純利益、分配金は状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。



2024年10月期（第39期）及び2025年4月期（第40期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2024年10月期（第39期）：2024年5月1日～2024年10月31日（184日）</li> <li>・2025年4月期（第40期）：2024年11月1日～2025年4月30日（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在で本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権の354物件に加え、2024年4月25日付公表の「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（COMBOX光明池（追加取得））」及び2024年6月18日付公表の「国内不動産信託受益権の取得（物流施設1物件、宿泊施設2物件及びヘルスケア施設1物件）及び国内不動産信託受益権の譲渡（オフィスビル1物件）に関するお知らせ」に記載の新規取得予定の不動産信託受益権（合計5物件（COMBOX光明池、レム六本木ビル（準共有持分30%）、新大阪江坂東急REIホテル、KDXロジスティクス海老名中央及びイリーゼ練馬光が丘）追加取得を含みます。）（以下「取得予定資産」といいます。）を2024年7月1日付でそれぞれ取得すること及び同プレス記載の譲渡予定のKDX日本橋313ビル（以下「譲渡予定資産」といいます。）を2024年6月28日付で譲渡すること、並びに取得予定資産および譲渡予定資産の譲渡を除き、2025年4月期（第40期）までの間に、運用資産の異動がないことを前提としています。</li> <li>・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸事業収益は、本投資法人が保有している運用資産に関する契約の締結又は解約等の情報をもとに、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産市況を考慮した上で算出しています。</li> <li>・2024年6月28日付のKDX日本橋313ビルの譲渡により発生予定の不動産等売却益として、2024年10月期（第39期）に1,309百万円を計上することを見込んでいます。</li> <li>・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値を基準として季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・管理委託費（建物管理費等）については、2024年10月期（第39期）2,929百万円、2025年4月期（第40期）に2,967百万円を想定しています。</li> <li>・公租公課（固定資産税・都市計画税等）については、2024年10月期（第39期）3,070百万円、2025年4月期（第40期）に3,082百万円を想定しています。</li> <li>・減価償却費については、2024年10月期（第39期）5,031百万円、2025年4月期（第40期）に5,120百万円を想定しています。</li> <li>・修繕費については、2024年10月期（第39期）926百万円、2025年4月期（第40期）に902百万円を想定しています。なお、修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息等（融資関連費用等を含みます。）は、2024年10月期（第39期）2,439百万円、2025年4月期（第40期）に2,427百万円を想定しています。</li> </ul>
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特別損益については見込んでおりません。</li> </ul>
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2024年6月18日現在において、518,000百万円の借入金残高及び27,700百万円の投資法人債発行残高があります。</li> <li>・2024年6月18日現在の借入金のうち、2024年10月期（第39期）において返済期限が到来する借入金は31,560百万円、2025年4月期（第40期）において返済期限が到来する借入金は36,350百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>・2024年6月18日現在の投資法人債のうち、2024年10月期（第39期）において償還期限の到来する投資法人債は2,000百万円、2025年4月期（第40期）において償還期限の到来する投資法人債は3,000百万円ありますが、投資法人債の発行又は借入金等で調達した資金にて全額償還することを前提としています。</li> </ul>

項目	前提条件
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発行済投資口の総口数については、2024年5月1日現在の発行済投資口の総口数4,079,309口を前提としています。</li> <li>・2025年4月期（第40期）末まで変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・2024年10月期（第39期）については、当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩高145百万円を加算し、利益剰余金及び圧縮積立金の繰入額の合計額709百万円を控除した金額を分配することを前提としています。</li> <li>・2025年4月期（第40期）については、当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩高、利益剰余金及び圧縮積立金の取崩額の合計額745百万円を加算した金額を分配することを前提としています。</li> <li>・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	28,936,646	32,087,352
信託現金及び信託預金	11,732,485	30,924,781
営業未収入金	377,718	685,597
前払費用	111,450	177,624
未収消費税等	—	837,858
その他	9,891	84,332
流動資産合計	41,168,191	64,797,547
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,389,133	16,110,142
減価償却累計額	△7,409,909	△5,854,479
建物（純額）	9,979,223	10,255,663
構築物	44,486	133,945
減価償却累計額	△24,076	△17,499
構築物（純額）	20,409	116,445
機械及び装置	466,277	191,590
減価償却累計額	△361,477	△83,321
機械及び装置（純額）	104,799	108,269
工具、器具及び備品	102,389	105,381
減価償却累計額	△87,502	△57,640
工具、器具及び備品（純額）	14,887	47,741
土地	27,918,010	32,637,690
信託建物	※3 132,515,045	※3 321,961,470
減価償却累計額	△46,869,269	△50,825,843
信託建物（純額）	85,645,775	※2 271,135,626
信託構築物	464,113	5,354,210
減価償却累計額	△260,040	△394,478
信託構築物（純額）	204,072	※2 4,959,731
信託機械及び装置	2,284,739	3,665,092
減価償却累計額	△1,171,285	△1,235,417
信託機械及び装置（純額）	1,113,453	2,429,674
信託工具、器具及び備品	779,059	1,860,856
減価償却累計額	△510,908	△600,593
信託工具、器具及び備品（純額）	268,150	1,260,262
信託土地	305,091,543	※2 830,441,767
信託建設仮勘定	—	990
有形固定資産合計	430,360,327	1,153,393,864
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	343,780	7,380,711
その他	21	8,788
無形固定資産合計	629,059	7,674,757

(単位：千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	571,371	—
差入敷金及び保証金	10,000	30,000
信託差入敷金及び保証金	122,889	268,932
長期預け金	—	140,010
長期前払費用	836,463	3,356,806
その他	1,631,344	3,352,350
投資その他の資産合計	3,172,069	7,148,099
固定資産合計	434,161,456	1,168,216,721
繰延資産		
投資法人債発行費	38,035	31,019
繰延資産合計	38,035	31,019
資産合計	475,367,684	1,233,045,288
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,091,636	2,447,735
短期借入金	2,000,000	8,900,000
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	25,600,000	59,010,000
未払金	650,552	1,444,156
未払費用	102,677	213,585
未払法人税等	782	605
未払消費税等	294,586	256,358
前受金	2,722,980	5,996,306
預り金	75,893	235,705
その他	610	85,250
流動負債合計	37,539,719	83,589,703
固定負債		
投資法人債	9,000,000	22,700,000
長期借入金	174,350,000	447,460,000
預り敷金及び保証金	2,225,381	2,447,154
信託預り敷金及び保証金	20,729,239	※2 37,841,963
信託入居一時金預り金	—	4,305,458
資産除去債務	—	94,609
その他	—	26,345
固定負債合計	206,304,621	514,875,530
負債合計	243,844,341	598,465,234

(単位：千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	220,970,508	220,970,508
出資総額控除額	※5 △2,999,551	※5 △2,999,551
出資総額(純額)	217,970,957	217,970,957
剰余金		
出資剰余金	—	385,495,522
出資剰余金控除額	—	※5 △9,999,881
出資剰余金(純額)	—	375,495,641
任意積立金		
圧縮積立金	5,348,917	5,348,917
任意積立金合計	5,348,917	5,348,917
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	6,571,336	32,387,814
剰余金合計	11,920,254	413,232,374
投資主資本合計	229,891,211	631,203,331
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	1,632,131	3,376,722
評価・換算差額等合計	1,632,131	3,376,722
純資産合計	※1 231,523,343	※1 634,580,053
負債純資産合計	475,367,684	1,233,045,288

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2023年 5月 1日	自	2023年11月 1日
	至	2023年10月31日	至	2024年 4月30日
<b>営業収益</b>				
貸貸事業収入		※1 13,942,073		※1 32,583,219
その他貸貸事業収入		※1 2,118,858		※1 4,013,047
不動産等売却益		—		※2 1,494,624
有価証券売買等損益		548,130		548,038
受取配当金		46,541		15,952
営業収益合計		16,655,603		38,654,882
<b>営業費用</b>				
貸貸事業費用		※1 7,878,787		※1 14,796,366
資産運用報酬		993,342		2,387,097
役員報酬		6,300		8,400
資産保管手数料		24,106		29,470
一般事務委託手数料		60,778		70,328
会計監査人報酬		13,200		13,200
合併関連費用		96,891		3,310,530
その他営業費用		87,820		692,552
営業費用合計		9,161,227		21,307,946
営業利益		7,494,376		17,346,935
<b>営業外収益</b>				
受取利息		45		131
未払分配金除斥益		264		403
還付加算金		2		59
営業外収益合計		311		594
<b>営業外費用</b>				
支払利息		735,897		2,030,995
投資法人債利息		36,209		87,470
融資関連費用		132,661		165,206
投資法人債発行費償却		7,718		7,016
その他		9,514		7,246
営業外費用合計		922,000		2,297,935
経常利益		6,572,687		15,049,594
<b>特別利益</b>				
負ののれん発生益		—		17,338,607
特別利益合計		—		17,338,607
税引前当期純利益		6,572,687		32,388,202
法人税、住民税及び事業税		1,201		605
法人税等調整額		148		28
法人税等合計		1,350		633
当期純利益		6,571,336		32,387,568
前期繰越利益		—		246
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		6,571,336		32,387,814

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計
				圧縮積立金	任意積立金合計		
当期首残高	220,970,508	△2,999,551	217,970,957	4,630,856	4,630,856	7,206,005	11,836,861
当期変動額							
圧縮積立金の積立				718,061	718,061	△718,061	—
剰余金の配当						△6,487,944	△6,487,944
当期純利益						6,571,336	6,571,336
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	—	—	—	718,061	718,061	△634,668	83,392
当期末残高	※ 220,970,508	△2,999,551	217,970,957	5,348,917	5,348,917	6,571,336	11,920,254

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本 合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	229,807,819	674,650	674,650	230,482,469
当期変動額				
圧縮積立金の積立	—			—
剰余金の配当	△6,487,944			△6,487,944
当期純利益	6,571,336			6,571,336
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)		957,481	957,481	957,481
当期変動額合計	83,392	957,481	957,481	1,040,873
当期末残高	229,891,211	1,632,131	1,632,131	231,523,343

当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額			剰余金		
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	出資剰余金		
				出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)
当期首残高	220,970,508	△2,999,551	217,970,957	—	—	—
当期変動額						
合併による増加				385,495,522		385,495,522
剰余金の配当						
当期純利益						
自己投資口の取得						
自己投資口の消却					△9,999,881	△9,999,881
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	—	—	—	385,495,522	△9,999,881	375,495,641
当期末残高	※ 220,970,508	△2,999,551	217,970,957	385,495,522	△9,999,881	375,495,641

	投資主資本					
	剰余金				自己投資口	投資主資本 合計
	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
	圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	5,348,917	5,348,917	6,571,336	11,920,254	—	229,891,211
当期変動額						
合併による増加				385,495,522		385,495,522
剰余金の配当			△6,571,090	△6,571,090		△6,571,090
当期純利益			32,387,568	32,387,568		32,387,568
自己投資口の取得					△9,999,881	△9,999,881
自己投資口の消却				△9,999,881	9,999,881	—
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	—	—	25,816,478	401,312,119	—	401,312,119
当期末残高	5,348,917	5,348,917	32,387,814	413,232,374	—	631,203,331



	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	1,632,131	1,632,131	231,523,343
当期変動額			
合併による増加			385,495,522
剰余金の配当			△6,571,090
当期純利益			32,387,568
自己投資口の取得			△9,999,881
自己投資口の消却			—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,744,590	1,744,590	1,744,590
当期変動額合計	1,744,590	1,744,590	403,056,710
当期末残高	3,376,722	3,376,722	634,580,053

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	前期	当期
		自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
I 当期末処分利益		6,571,336,746	32,387,814,858
II 任意積立金 (取崩)			
圧縮積立金取崩額		—	1,100,141,923
III 分配金の額		6,571,090,350	16,019,446,443
(投資口1口当たり分配金の額)		(7,745)	(3,927)
IV 任意積立金 (繰入)			
一時差異等調整積立金繰入額		—	14,589,000,000
V 次期繰越利益		246,396	2,879,510,338
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数848,430口の整数倍の最大値となる6,571,090,350円を分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額1,100,141,923円を加算し、一時差異等調整積立金繰入額14,589,000,000円を控除した16,019,446,443円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2023年 5月 1日	自	2023年11月 1日
	至	2023年10月31日	至	2024年 4月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		6,572,687		32,388,202
減価償却費		2,574,098		4,851,780
負ののれん発生益		—		△17,338,607
受取利息		△45		△131
支払利息		772,106		2,118,466
投資法人債発行費償却		7,718		7,016
有価証券売買等損益		△548,130		△548,038
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△24,866		△13,067
未収消費税等の増減額 (△は増加)		—		△809,381
前払費用の増減額 (△は増加)		△36,936		130,448
営業未払金の増減額 (△は減少)		237,165		△1,081,592
未払金の増減額 (△は減少)		△212,628		△147,617
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△143,010		△639,818
前受金の増減額 (△は減少)		△151,558		247,931
預り金の増減額 (△は減少)		59,847		△4,751
有形固定資産の売却による減少額		—		5,933,743
信託有形固定資産の売却による減少額		—		2,507,071
長期前払費用の増減額 (△は増加)		95,777		△250,264
その他		△6,084		4,683
小計		9,196,139		27,356,073
利息の受取額		45		131
利息の支払額		△775,452		△1,809,854
法人税等の支払額		△1,516		△5,454
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,419,216		25,540,896
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△49,501		△784,414
信託有形固定資産の取得による支出		△968,439		△48,025,620
無形固定資産の取得による支出		—		△7,430
投資有価証券の売却による収入		1,175,037		1,086,366
預り敷金及び保証金の返還による支出		△86,384		△333,110
預り敷金及び保証金の受入による収入		97,150		107,650
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△442,097		△894,451
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		504,046		1,405,325
信託入居一時金預り金の返還による支出		—		△241,452
信託入居一時金預り金の受入による収入		—		189,406
使途制限付信託預金の預入による支出		△2,588		△136,466
使途制限付信託預金の払出による収入		—		15,000
その他		—		△3,887
投資活動によるキャッシュ・フロー		227,223		△47,623,084

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2023年 5月 1日	自	2023年11月 1日
	至	2023年10月31日	至	2024年 4月30日
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		2,000,000		13,600,000
短期借入金の返済による支出		△300,000		△14,450,000
長期借入れによる収入		7,800,000		71,700,000
長期借入金の返済による支出		△9,500,000		△39,550,000
投資法人債の償還による支出		—		△3,000,000
自己投資口の取得による支出		—		△9,999,881
分配金の支払額		△6,487,508		△13,439,652
財務活動によるキャッシュ・フロー		△6,487,508		4,860,466
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		2,158,931		△17,221,721
現金及び現金同等物の期首残高		37,333,966		39,492,898
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額		—		39,443,258
現金及び現金同等物の期末残高	※1	39,492,898	※1	61,714,435

- (6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券          その他有価証券          市場価格のない株式等          移動平均法による原価法を採用しています。          匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む）          定額法を採用しています。          なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。              建物                            1～69年              構築物                           2～64年              機械及び装置                  2～40年              工具、器具及び備品          1～33年</p> <p>② 無形固定資産（信託財産を含む）          定額法を採用しています。          借地権 定期借地権については、契約期間に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用          定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資法人債発行費          償還期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>② 投資口交付費          3年間で定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 固定資産税等の処理方法          保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。          なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期はありません。当期は117,704千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準          本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却          不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入          水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。          水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>
<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
<p>7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託敷金及び保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

## (8) 財務諸表に関する注記事項

(会計上の見積りの変更に関する注記)

(有形固定資産の耐用年数の変更)

本投資法人は、2023年11月1日実施したケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人との合併を契機として、様々な用途の不動産を投資対象に加え、環境変化に柔軟に対応しながら、持続的成長を目指すべく運用方針・体制等の見直しを行っております。当該見直しの一環として、個々の運用物件の実態に即した修繕・更新工事を計画的に実践することで、より長期にわたる賃貸運営の実現を目指し、また、ポートフォリオの一体運用管理をするべく、専門家による報告書を踏まえて策定した長期修繕工事計画に従って建物の修繕管理を行うこととしました。これに伴い、運用期間をより精緻に見通すことが可能となったため、有形固定資産の一部の建物、信託建物に係る耐用年数について、当営業期間より、当該情報に基づく経済的な使用可能予測期間を適用する方法に変更しました。これにより、当期の営業費用は880,283千円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が同額増加しています。

(貸借対照表に関する注記)

## ※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
	50,000	50,000

## ※2. 担保に供している資産および担保を供している債務

担保に供している資産は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
信託建物	-	616,687
信託構築物	-	16,116
信託土地	-	3,561,870
合計	-	4,194,673

担保を付している債務は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
信託預り敷金及び保証金	-	278,418
合計	-	278,418

## ※3. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
信託建物	26,230	26,230

## 4. 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)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	9,000,000	9,000,000
借入実行残高	-	-
差引額	9,000,000	9,000,000

## ※5. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
総消却口数	4,295口	67,883口
消却総額	2,999,551千円	12,999,432千円

(損益計算書に関する注記)

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2023年 5月 1日	自	2023年11月 1日
	至	2023年10月31日	至	2024年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		12,526,016		30,528,637
共益費収入		1,416,057		2,054,581
計		13,942,073		32,583,219
その他賃貸事業収入				
駐車場収入		522,316		953,613
水道光熱費収入		1,315,987		1,938,894
その他収入		280,554		1,120,539
計		2,118,858		4,013,047
不動産賃貸事業収益合計		16,060,932		36,596,267
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		1,494,166		2,863,812
水道光熱費		1,454,250		2,157,928
公租公課		1,478,415		2,951,506
修繕費		491,706		918,379
保険料		21,057		75,650
信託報酬		30,127		118,389
その他賃貸事業費用		334,964		859,642
減価償却費		2,574,098		4,851,057
不動産賃貸事業費用合計		7,878,787		14,796,366
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		8,182,144		21,799,900

## ※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

(単位：千円)

原宿FFビル	
不動産等売却収入	3,880,000
不動産等売却原価	2,337,383
その他売却費用	159,976
不動産等売却益	1,382,639
KDX名古屋栄ビル	
不動産等売却収入	6,050,000
不動産等売却原価	5,919,374
その他売却費用	18,640
不動産等売却益	111,985



(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
発行可能投資口総口数	4,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	848,430口	4,079,309口

(金銭の分配に係る計算書に関する注記)

前期	当期
自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
該当事項はありません。	※1 一時差異等調整積立金 第38期に計上された負ののれん発生益のうち、 14,589,000,000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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※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

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
現金及び預金	28,936,646	32,087,352
信託現金及び信託預金	11,732,485	30,924,781
使途制限付信託預金(注)	△1,176,232	△1,297,698
現金及び現金同等物	39,492,898	61,714,435

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

## 2. 重要な非資金取引の内容

前期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

当期に合併したケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人より引継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりです。なお、合併による出資剰余金の増加は、385,495,522千円です。

流動資産	39,952,935千円
固定資産	696,962,014千円
資産合計	736,914,950千円
流動負債	57,700,081千円
固定負債	276,380,738千円
負債合計	334,080,819千円

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引

(借主側)

(単位：千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
未経過リース料		
1年内	—	22,500
1年超	—	619,673
合計	—	642,173

(貸主側)

(単位：千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
未経過リース料		
1年内	3,246,442	19,296,514
1年超	5,936,156	78,588,110
合計	9,182,599	97,884,624

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済期日は最長で決算日後約7年9ヵ月です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引を利用してヘッジしています。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」、「信託入居一時金預り金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

前期（2023年10月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,010,000	10,000
(2) 1年内返済予定の長期借入金	25,600,000	25,628,808	28,808
(3) 投資法人債	9,000,000	8,853,200	△146,800
(4) 長期借入金	174,350,000	171,630,090	△2,719,909
負債計	212,950,000	210,122,098	△2,827,901
デリバティブ取引	1,632,131	1,632,131	-

当期（2024年4月30日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	4,997,100	△2,900
(2) 1年内返済予定の長期借入金	59,010,000	59,010,559	559
(3) 投資法人債	22,700,000	22,179,030	△520,970
(4) 長期借入金	447,460,000	442,089,595	△5,370,404
負債計	534,170,000	528,276,284	△5,893,715
デリバティブ取引	3,376,722	3,376,722	-

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

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

## (1) 1年内償還予定の投資法人債及び (3) 投資法人債

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

## (2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額  
前期 (2023年10月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	4,000,000	2,000,000	2,000,000	3,000,000	1,000,000	1,000,000
長期借入金	25,600,000	30,950,000	33,600,000	38,500,000	35,300,000	36,000,000
合計	29,600,000	32,950,000	35,600,000	41,500,000	36,300,000	37,000,000

当期 (2024年4月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	5,000,000	-	4,000,000	10,000,000	2,000,000	6,700,000
長期借入金	59,010,000	80,660,000	95,890,000	93,290,000	83,320,000	94,300,000
合計	64,010,000	80,660,000	99,890,000	103,290,000	85,320,000	101,000,000

(デリバティブ取引に関する注記)

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2023年10月31日) 及び当期 (2024年4月30日) において、該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2023年10月31日)

(単位：千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	79,950,000	75,050,000	1,632,131	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	27,100,000	20,400,000	※	-
合計			107,050,000	95,450,000	1,632,131	-

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

当期 (2024年4月30日)

(単位：千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	243,930,000	218,410,000	3,376,722	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	25,400,000	13,300,000	※	-
合計			269,330,000	231,710,000	3,376,722	-

※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。

## (資産除去債務に関する注記)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

## 1. 当該資産除去債務の概要

2023年11月1日に取得した「サニー野間店」において、土地に係る事業用定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を、同日取得した「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。

## 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

「サニー野間店」

使用見込期間を、当該資産の当初取得（2015年2月）から当該契約満了までの期間22年2ヶ月と見積もり、割引率は1.256%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

「アルテ石屋川」

使用見込期間を、当該資産の当初取得（2019年6月）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

## 3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年 10月31日)	当期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)
期首残高	—	—
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	94,261
時の経過による調整額	—	347
期末残高	—	94,609

## (収益認識に関する注記)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

	顧客との契約から生じる収益 ※	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	－千円	－千円
水道光熱費収入	1,315,987千円	1,315,987千円
その他	－千円	15,339,616千円
合計	1,315,987千円	16,655,603千円

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

当期(自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	9,930,000千円	※2 1,494,624千円
水道光熱費収入	1,938,894千円	1,938,894千円
その他	－千円	35,221,363千円
合計	11,868,894千円	38,654,882千円

※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

前期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)及び当期(自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)において、重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

## (1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前期 自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	当期 自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	309,606千円	329,871千円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	329,871千円	487,458千円
契約資産(期首残高)	－千円	－千円
契約資産(期末残高)	－千円	－千円
契約負債(期首残高)	－千円	－千円
契約負債(期末残高)	－千円	－千円

## (2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

2023年10月31日現在、不動産等の譲渡にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2023年6月13日に譲渡契約を締結した不動産等に係る9,930,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2023年11月1日付の当該不動産等の売渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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11月1日 至 2024年4月30日)

該当事項はありません。

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

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一事業であり、開示対象となる報告セグメントがありませんので、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。



(税効果会計に関する注記)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税等	28	—
信託借地権償却額	6,293	6,536
繰延ヘッジ損益	192	1,796
資産除去債務	—	29,764
減価償却超過額	—	3,038
その他	—	20
繰延税金資産小計	6,514	41,156
評価性引当額	△6,485	△41,156
繰延税金資産合計	28	—

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

(単位：%)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.45	△15.56
負ののれん発生益	—	△16.84
圧縮積立金取崩額	—	1.07
その他	0.01	△0.12
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.00

(関連当事者との取引に関する注記)

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）及び当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）において、該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）及び当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）において、該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）及び当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）において、該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）及び当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）において、該当事項はありません。

(企業結合等に関する注記)

前期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	事業の内容
KDR	不動産投資信託
KRR	不動産投資信託

(2) 企業結合を行った主な理由

本投資法人及びKDR及びKRRは、①資産規模・時価総額の拡大に伴う流動性向上が成長機会の確保に繋がること、②アセットの相互補完により収益の安定性を強化するとともに外部成長性を追求できること、③運用効率の改善と財務健全性の向上が図れること、等の効果が得られると考え、これらの効果を楽しむことを目的として、2023年6月13日付で合併契約を締結しました。

(3) 企業結合日(合併効力発生日)

2023年11月1日

(4) 企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、KDR及びKRRを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式

(5) 結合後投資法人の名称

KDX不動産投資法人(2023年11月1日付で「ケネディクス・オフィス投資法人」から変更しました。)

(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産額や純利益等の企業規模、投資主が占める相対的な議決権比率、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。

2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

被取得企業の名称	業績期間
KDR	2023年11月1日から2024年4月30日
KRR	2023年11月1日から2024年4月30日

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

被取得企業の名称	取得原価
KDR	226,058,322千円
KRR	159,437,199千円
合計	385,495,522千円

4. 取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口数

(1) 投資口の交換比率

被取得企業の名称	合併比率
KDR	1.34口
KRR	1.68口

なお、KDR及びKRRの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、KDR及びKRRの投資主に対する割当てに先立ち、2023年10月31日を基準日、2023年11月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。

(2) 算定方法

本投資法人はSMBC日興証券株式会社を、KDRは三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を、KRRは野村證券株式会社を、それぞれ本合併のためのフィナンシャル・アドバイザーに任命し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれ市場投資口価格法、類似上場投資法人比較法等の評価方法に基づき合併比率の算定を行い、その算定結果等の要因を総合的に勘案し協議や交渉を重ねた結果、上記交換比率が妥当であると判断しました。

(3) 交付した投資口数

被取得企業の名称	交付した投資口数
KDR	1,434,380口
KRR	1,011,657口

5. 主要な取得関連費用の内容及び金額

合併報酬 2,900,000千円

6. 取得原価の配分に関する事項

(1) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	39,952,935千円
固定資産	696,962,014千円
資産合計	736,914,950千円
流動負債	57,700,081千円
固定負債	276,380,738千円
負債合計	334,080,819千円

(2) 発生した負ののれんの金額及び発生原因

負ののれん	金額	: 17,338,607千円
発生原因	: 企業結合時におけるKDR及びKRRの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識しました。	
会計処理	: 当期において特別利益に一括計上しています。	

7. 企業結合が当期の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額

企業結合日と営業期間開始日が一致しているため、影響はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。これら、賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	432,404,110	430,989,387
期中増減額	△1,414,723	730,072,984
期末残高	430,989,387	1,161,062,372
期末時価	551,696,000	1,287,305,000

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

(注2) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。なお、2023年11月1日に譲渡した原宿FFビル及びKDX名古屋栄ビルの前期末時価につきましては、2023年6月13日付の売買契約書における譲渡価格（原宿FFビル：3,880,000千円、KDX名古屋栄ビル：6,050,000千円）に基づき計算しています。なお、2024年6月28日譲渡予定のKDX日本橋313ビルの当期の時価については売買契約書における譲渡予定価格（7,110,000千円）に基づき計算しています。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期増減額的主要要因は減価償却費2,574,098千円であり、当期増減額的主要要因は不動産1物件及び不動産信託受益権6物件の取得46,268,043千円、不動産1物件及び不動産信託受益権1物件の売却8,256,758千円、減価償却費4,850,709千円です。

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
1口当たり純資産額	136,442円	155,560円
1口当たり当期純利益	3,872円	7,834円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注2) 2023年10月31日を分割の基準日とし、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行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に分割が行われたと仮定して算出しています。

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
当期純利益 (千円)	6,571,336	32,387,568
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	6,571,336	32,387,568
期中平均投資口数 (口)	1,696,860	4,134,040

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(開示の省略)

有価証券、退職給付、持分法損益等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略します。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2022年9月30日	消却	△4,295	424,215	△2,999	217,970	(注1)
2022年11月1日	投資口分割	424,215	848,430	—	217,970	(注2)
2023年11月1日	投資口分割	848,430	1,696,860	—	217,970	(注3)
2023年11月1日	合併による割当交付	2,446,037	4,142,897	—	217,970	(注4)
2024年4月30日	消却	△63,588	4,079,309	—	217,970	(注5)

(注1) 2022年6月15日から2022年9月9日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(4,295口)については、2022年9月22日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年9月30日に消却しました。

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

(注3) 2023年10月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2023年11月1日を効力発生日として1口につき2口の割合をもって分割しました。

(注4) 本合併に伴い、2023年11月1日をもってKDRの投資口1口に対し本投資法人の投資口1.34口を、KRRの投資口1口に対し本投資法人の投資口1.68口をそれぞれ割当交付し、2,446,037口の新投資口を発行しました。

(注5) 2024年3月25日から2024年4月19日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(63,588口)については、2024年4月23日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2024年4月30日に消却しました。

## 3. 参考情報

## (1) 運用資産等の価格に関する情報

## ① 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (2023年10月31日現在)		当期 (2024年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	23,326	4.9	23,291	1.9
		地方経済圏	14,996	3.2	9,040	0.7
	オフィスビル 小計		38,322	8.1	32,332	2.6
	物流施設	東京経済圏	—	—	4,543	0.4
		地方経済圏	—	—	649	0.1
	物流施設 小計		—	—	5,192	0.4
	ヘルスケア施設	東京経済圏	—	—	5,720	0.5
		地方経済圏	—	—	205	0.0
ヘルスケア施設 小計		—	—	5,926	0.5	
不動産合計			38,322	8.1	43,451	3.5
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	319,898	67.3	313,064	25.4
		地方経済圏	69,795	14.7	69,894	5.7
	オフィスビル 小計		389,693	82.0	382,959	31.1
	居住用施設	東京経済圏	—	—	245,139	19.9
		地方経済圏	—	—	75,085	6.1
	居住用施設 小計		—	—	320,225	26.0
	商業施設	東京経済圏	—	—	128,652	10.4
		地方経済圏	—	—	161,917	13.1
	商業施設 小計		—	—	290,570	23.6
	物流施設	東京経済圏	—	—	12,867	1.0
		地方経済圏	—	—	3,240	0.3
	物流施設 小計		—	—	16,107	1.3
	宿泊施設	東京経済圏	—	—	8,960	0.7
		地方経済圏	—	—	22,243	1.8
	宿泊施設 小計		—	—	31,204	2.5
	ヘルスケア施設	東京経済圏	—	—	30,222	2.5
		地方経済圏	—	—	46,321	3.8
ヘルスケア施設 小計		—	—	76,544	6.2	
その他	東京経済圏	2,973	0.6	—	—	
その他 小計		2,973	0.6	—	—	
信託不動産合計			392,666	82.6	1,117,611	90.6
投資有価証券 (注3)			571	0.1	—	—
預金・その他の資産			43,806	9.2	71,982	5.8
資産総額			475,367	100.0	1,233,045	100.0

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

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

(注3) 合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。

(注4) 本合併により当期より銀座四丁目タワーについて用途をオフィスビルから商業施設へ、新宿6丁目ビル（底地）はその他からオフィスビルへ変更しています。以下同じです。

	前期 (2023年10月31日現在)		当期 (2024年4月30日現在)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	243,844	51.3	598,465	48.5
純資産額	231,523	48.7	634,580	51.5
資産総額	475,367	100.0	1,233,045	100.0

## ② 投資資産

## A. 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。



## B. 投資不動産物件

## (a) 投資不動産物件の価格及び投資比率

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末評価額 (注3)	鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
オフィスビル	東京経済圏	A1001	KDX日本橋313ビル	5,940	5,558	7,090	大	0.5
		A1002	KDX東茅場町三洋ビル	4,450	3,910	5,300	研	0.4
		A1003	KDX八丁堀ビル	3,680	3,158	3,580	大	0.3
		A1004	KDX中野坂上ビル	2,533	2,277	2,560	大	0.2
		A1005	KDX南青山ビル	2,270	2,170	2,840	研	0.2
		A1006	KDX神田北口ビル	1,950	1,722	1,650	大	0.2
		A1007	KDX代々木ビル	2,479	2,362	2,420	研	0.2
		A1008	KDX麹町ビル	5,950	5,364	5,540	研	0.5
		A1009	KDX船橋ビル	2,252	2,116	3,290	研	0.2
		A1010	KDX横浜リバーサイド(注6)	5,300	4,686	5,760	研	0.4
		A1011	KDX恵比寿ビル	4,640	4,215	6,230	研	0.4
		A1012	KDX新橋ビル	3,728	3,627	5,380	研	0.3
		A1013	KDX浜松町ビル	3,460	3,034	3,610	大	0.3
		A1014	KDX茅場町ビル	2,780	2,572	3,340	研	0.2
		A1015	KDX新横浜ビル	2,520	2,055	2,970	研	0.2
		A1016	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,213	2,330	大	0.2
		A1017	KDX東新宿ビル	2,950	2,831	4,260	大	0.2
		A1018	KDX西五反田ビル	4,200	3,568	3,710	研	0.4
		A1019	KDX門前仲町ビル	1,400	1,205	1,160	大	0.1
		A1020	KDX芝大門ビル	6,090	5,705	6,390	研	0.5
		A1021	KDX御徒町ビル	2,000	1,967	2,070	大	0.2
		A1022	KDX八王子ビル	1,155	1,106	1,260	大	0.1
		A1023	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,376	8,500	研	0.5
		A1024	KDX西新宿ビル	1,500	1,498	1,550	研	0.1
		A1025	KDX新宿286ビル	2,300	2,315	2,890	研	0.2
		A1026	飛栄九段北ビル	7,600	7,342	8,680	大	0.6
		A1027	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,128	2,300	研	0.2
		A1028	新都心丸善ビル	2,110	2,001	1,710	研	0.2
		A1029	KDX神保町ビル	2,760	2,762	2,370	研	0.2
		A1030	KDX岩本町ビル	1,864	1,524	1,730	研	0.2
		A1031	KDX晴海ビル	10,250	8,070	8,440	研	0.9
		A1032	小石川TGビル	3,080	2,977	3,470	研	0.3
		A1033	KDX五反田ビル	2,620	2,586	3,760	研	0.2
		A1034	KDX日本橋216ビル	2,010	1,737	2,910	研	0.2
		A1035	KDX新宿ビル	6,800	6,832	10,500	研	0.6
		A1036	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,054	6,050	大	0.4
		A1037	KDX飯田橋ビル	4,670	4,664	5,880	大	0.4
		A1038	KDX東品川ビル	4,590	4,505	4,860	大	0.4
		A1039	KDX箱崎ビル	2,710	2,540	3,680	大	0.2
		A1040	KDX立川駅前ビル	1,267	1,331	1,920	研	0.1
		A1041	KDX府中ビル	6,120	5,802	8,770	大	0.5
		A1042	KDX春日ビル	2,800	2,612	4,340	研	0.2
		A1043	KDX中目黒ビル	1,880	1,845	3,550	大	0.2
		A1044	KDX大宮ビル	2,020	2,054	3,270	大	0.2
		A1045	日本橋堀留町ファースト	2,200	2,217	3,260	大	0.2

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末評価額 (注3)	鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
オフィスビル	東京 経済圏	A1046	KDX新宿六丁目ビル	1,900	1,908	3,310	大	0.2
		A1047	KDX池袋ビル	3,900	3,390	5,340	大	0.3
		A1048	KDX三田ビル	3,180	3,095	4,210	研	0.3
		A1049	KDX高輪台ビル	5,250	5,515	7,370	研	0.4
		A1050	KDX秋葉原ビル	2,600	2,421	3,130	研	0.2
		A1051	KDX飯田橋スクエア	4,350	4,656	6,400	大	0.4
		A1052	KDX武蔵小杉ビル	12,000	10,102	18,300	研	1.0
		A1053	新宿6丁目ビル(底地)	2,880	2,973	3,750	大	0.2
		A1054	KDX豊洲グランスクエア	8,666	7,280	9,830	大	0.7
		A1055	KDX高田馬場ビル	3,650	3,546	4,810	大	0.3
		A1056	KDX池袋ウエストビル	1,934	1,937	2,680	大	0.2
		A1057	KDX横浜ビル	7,210	7,135	9,950	大	0.6
		A1058	KDX横浜西口ビル	2,750	2,596	3,590	大	0.2
		A1059	KDX銀座イーストビル	3,600	3,571	4,170	研	0.3
		A1060	ぺんてるビル	3,350	3,555	4,296	大	0.3
		A1061	KDX浜松町センタービル	3,950	3,978	4,740	大	0.3
		A1062	KDX虎ノ門一丁目ビル	14,616	14,633	24,100	研	1.2
		A1063	KDX新日本橋駅前ビル	3,829	3,916	4,700	研	0.3
		A1064	アーク森ビル	4,169	4,185	5,070	大	0.4
		A1065	KDX西新橋ビル	8,400	8,429	9,440	大	0.7
A1066	BR五反田	2,200	2,250	2,590	研	0.2		
A1067	KDX渋谷南平台ビル	3,500	3,516	3,850	大	0.3		
A1068	三菱重工横浜ビル	14,720	14,435	14,800	大	1.2		
A1069	KDX横浜関内ビル	9,500	9,338	10,400	大	0.8		
A1070	KDX浜松町プレイス	20,700	20,004	24,200	大	1.8		
A1071	KDX調布ビル	11,120	11,336	12,900	研	0.9		
A1072	KDX神田駅前ビル	3,300	3,400	3,580	研	0.3		
A1073	KDX新橋駅前ビル	16,300	16,227	20,700	研	1.4		
A1074	KDX江戸橋ビル	9,600	9,801	10,100	研	0.8		
オフィスビル	地方 経済圏	A2001	ポルタス・センタービル	5,570	3,861	5,010	大	0.5
		A2002	KDX烏丸ビル	5,400	5,305	6,160	大	0.5
		A2003	KDX仙台ビル	2,100	1,775	1,910	大	0.2
		A2004	KDX博多南ビル	4,900	4,141	5,770	研	0.4
		A2005	KDX北浜ビル	2,220	1,968	1,640	研	0.2
		A2006	KDX小林道修町ビル	2,870	1,571	2,890	研	0.2
		A2007	KDX札幌ビル	2,005	1,935	2,890	大	0.2
		A2008	KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,790	10,200	研	0.6
		A2009	KDX東梅田ビル	2,770	2,088	4,200	大	0.2
		A2010	KDX宇都宮ビル	2,350	2,105	2,640	大	0.2
		A2011	KDX広島ビル	1,300	1,295	1,940	研	0.1
		A2012	千里ライフサイエンスセンタービル	13,000	11,763	13,900	大	1.1
		A2013	KDX南本町ビル	2,200	1,829	3,300	研	0.2
		A2014	KDX桜通ビル	5,900	6,528	8,600	大	0.5
		A2015	KDX新大阪ビル	4,550	4,441	5,700	大	0.4
		A2016	KDX名古屋日銀前ビル	3,500	3,263	4,320	研	0.3
A2017	KDX札幌北口ビル	1,800	2,066	2,470	大	0.2		
A2018	KDX土佐堀ビル	5,000	5,069	4,890	研	0.4		
A2019	KDX仙台北町ビル	6,360	6,531	6,490	大	0.5		
A2020	KDX神戸ビル	3,450	3,604	3,620	大	0.3		
オフィスビル(94物件) 小計				435,936	415,292	527,976	-	36.9

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末評価額 (注3)	鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
居住用施設	東京経済圏	B1001	KDX代官山レジデンス	7,950	7,945	7,840	研	0.7
		B1002	KDX志村坂上レジデンス	4,370	4,356	4,330	研	0.4
		B1003	KDX大伝馬レジデンス	2,870	2,858	2,870	研	0.2
		B1004	KDX文京千石レジデンス	2,290	2,283	2,310	研	0.2
		B1005	KDX千葉中央レジデンス	1,980	1,964	1,980	大	0.2
		B1006	KDX川口幸町レジデンス	1,910	1,901	1,940	研	0.2
		B1007	KDX岩本町レジデンス	1,290	1,284	1,280	研	0.1
		B1008	KDX吾妻橋レジデンス	1,160	1,153	1,160	研	0.1
		B1009	KDX武蔵中原レジデンス	797	797	797	研	0.1
		B1010	KDXレジデンス東新宿	5,130	5,121	5,150	研	0.4
		B1011	KDXレジデンス日本橋水天宮	4,750	4,745	4,820	大	0.4
		B1012	KDXレジデンス白金I	4,490	4,485	4,110	研	0.4
		B1013	KDXレジデンス白金II	4,380	4,372	4,190	研	0.4
		B1014	KDXレジデンス四谷	3,710	3,699	3,710	研	0.3
		B1015	KDXレジデンス南麻布	3,400	3,393	3,490	研	0.3
		B1016	KDXレジデンス南青山	2,840	2,838	2,840	研	0.2
		B1017	KDXレジデンス芝公園	2,840	2,838	2,840	研	0.2
		B1018	KDXレジデンス町田	2,660	2,642	2,700	研	0.2
		B1019	KDXレジデンス麻布イースト	2,540	2,543	2,550	研	0.2
		B1020	KDXレジデンス西原	2,290	2,283	2,300	研	0.2
		B1021	KDXレジデンス二子玉川	1,820	1,842	1,840	研	0.2
		B1022	KDXレジデンス西新宿	1,710	1,703	1,710	研	0.1
		B1023	ラフィネ南馬込	1,630	1,627	1,630	研	0.1
		B1024	KDXレジデンス雪谷大塚	1,590	1,583	1,590	研	0.1
		B1025	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,600	1,596	1,640	大	0.1
		B1026	KDXレジデンス田園調布	1,450	1,447	1,450	大	0.1
		B1027	KDXレジデンス駒沢公園	1,410	1,404	1,410	研	0.1
		B1028	KDXレジデンス代官山II	1,390	1,389	1,360	研	0.1
		B1029	KDXレジデンス高輪	1,370	1,365	1,370	研	0.1
		B1030	KDXレジデンス宮前平	1,350	1,346	1,340	研	0.1
		B1031	KDXレジデンス御徒町	1,320	1,317	1,350	研	0.1
		B1032	KDXレジデンス元浅草	1,220	1,221	1,260	研	0.1
		B1033	KDXレジデンス門前仲町	1,200	1,195	1,200	研	0.1
		B1034	KDXレジデンス三宿	1,190	1,190	1,260	研	0.1
		B1035	KDXレジデンス横浜関内	1,180	1,181	1,150	研	0.1
		B1036	KDXレジデンス神楽坂	1,160	1,156	1,160	研	0.1
		B1037	KDXレジデンス多摩川	1,130	1,122	1,090	研	0.1
		B1038	KDXレジデンス用賀	1,080	1,079	1,090	研	0.1
		B1039	KDXレジデンス板橋本町	958	952	958	研	0.1
		B1040	KDXレジデンス下馬	930	930	932	研	0.1
		B1041	KDXレジデンス小豆沢	781	779	794	研	0.1
		B1042	KDXレジデンス錦糸町	2,150	2,138	2,150	研	0.2
		B1043	KDXレジデンス戸越	5,750	5,735	5,780	研	0.5
		B1044	KDXレジデンス大山	3,970	3,964	4,000	研	0.3
		B1045	KDXレジデンス品川シーサイド	3,700	3,687	3,700	研	0.3
		B1046	KDXレジデンス大島	2,920	2,906	2,940	研	0.2
		B1047	KDXレジデンス自由が丘	1,950	1,952	1,950	研	0.2
		B1048	KDXレジデンス日本橋浜町	1,610	1,604	1,610	研	0.1

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末評価額 (注3)	鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
居住用施設	東京経済圏	B1049	KDXレジデンス日本橋人形町	819	816	819	研	0.1
		B1050	KDXレジデンス半蔵門	7,090	7,090	7,120	研	0.6
		B1051	KDXレジデンス立川	4,350	4,323	4,380	研	0.4
		B1052	KDXレジデンス千駄木	3,100	3,105	3,110	研	0.3
		B1053	KDXレジデンス神楽坂通	2,710	2,704	2,670	研	0.2
		B1054	KDXレジデンス秋葉原	1,950	1,942	1,970	研	0.2
		B1055	KDXレジデンス成城	1,920	1,922	1,930	研	0.2
		B1056	KDXレジデンス鶴見	1,850	1,851	1,870	研	0.2
		B1057	KDXレジデンス入谷	1,670	1,729	1,680	研	0.1
		B1058	KDXレジデンス秋葉原II	1,320	1,317	1,320	研	0.1
		B1059	KDXレジデンス森下千歳	1,520	1,515	1,520	森	0.1
		B1060	KDXレジデンス赤坂	2,440	2,434	2,480	研	0.2
		B1061	KDXレジデンス神田	1,340	1,334	1,350	研	0.1
		B1062	KDXレジデンス恵比寿	5,520	5,504	5,520	研	0.5
		B1063	KDXレジデンス西麻布	2,030	2,027	2,050	研	0.2
		B1064	KDXレジデンス麻布仙台坂	1,330	1,328	1,330	研	0.1
		B1065	KDXレジデンス文京湯島	1,090	1,087	1,090	研	0.1
		B1066	KDXレジデンス早稲田鶴巻	967	962	988	研	0.1
		B1067	KDXレジデンス上石神井	938	957	938	研	0.1
		B1068	KDXレジデンス西馬込	1,440	1,434	1,440	研	0.1
		B1069	KDXレジデンス両国	1,440	1,434	1,440	研	0.1
		B1070	KDXレジデンス桜上水	1,340	1,335	1,350	研	0.1
		B1071	KDXレジデンス新大塚	1,220	1,215	1,220	研	0.1
		B1072	KDXレジデンス豊洲	8,070	8,047	8,290	谷	0.7
		B1073	KDXレジデンス日吉	3,040	3,034	3,040	研	0.3
		B1074	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	2,570	2,566	2,590	研	0.2
		B1075	KDXレジデンス上北沢	1,670	1,668	1,670	研	0.1
		B1076	KDXレジデンス上野毛	1,460	1,456	1,470	研	0.1
		B1077	KDXレジデンス東浅草	857	854	837	研	0.1
		B1078	KDXレジデンス西船橋	1,190	1,186	1,190	研	0.1
		B1079	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	1,110	1,107	1,110	研	0.1
		B1080	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,920	2,920	2,920	研	0.2
		B1081	KDXレジデンス学芸大学	831	830	839	谷	0.1
		B1082	KDXレジデンス蒲田南	2,460	2,452	2,470	研	0.2
		B1083	KDXレジデンス吉祥寺	650	647	649	谷	0.1
		B1084	KDXレジデンス三鷹	3,280	3,269	3,290	研	0.3
		B1085	KDXレジデンス中延	939	936	963	谷	0.1
		B1086	KDXレジデンス市川	945	942	946	大	0.1
		B1087	KDXレジデンス八丁堀	3,720	3,709	3,800	谷	0.3
		B1088	KDXレジデンス中板橋	2,030	2,023	2,030	研	0.2
B1089	コスモハイム元住吉	2,580	2,582	2,580	研	0.2		
B1090	KDXレジデンス湘南台	1,730	1,723	1,730	大	0.1		
B1091	KDXレジデンス池袋ウエスト	2,580	2,572	2,580	大	0.2		
B1092	KDXレジデンス天王町	961	957	962	大	0.1		
B1093	KDXレジデンス川崎	1,080	1,076	1,110	大	0.1		
B1094	KDXレジデンス蒲田南II	950	947	950	研	0.1		
B1095	KDXレジデンス上石神井II	3,570	3,555	3,590	谷	0.3		
B1096	KDXレジデンス津田沼	1,390	1,385	1,390	大	0.1		
B1097	KDXレジデンス横濱紅葉坂	5,820	5,800	5,900	研	0.5		

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末評価額 (注3)	鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
居住用施設	東京経済圏	B1098	KDXレジデンス梅島	2,950	2,938	2,950	研	0.2
		B1099	KDXレジデンス溝の口	3,140	3,129	3,140	大	0.3
		B1100	KDXレジデンス津田沼II	1,020	1,017	1,020	大	0.1
		B1101	KDXレジデンス八王子大塚	1,690	1,683	1,690	大	0.1
		B1102	KDXレジデンス尾山台	3,680	3,672	3,680	研	0.3
		B1103	KDXレジデンス浅草	1,160	1,156	1,160	研	0.1
		B1104	リバーシティ21イースト Towers II	9,232	9,464	10,800	研	0.8
		B1105	KDXレジデンス池袋要町	1,406	1,509	1,620	大	0.1
	地方経済圏	B2001	KDX堀筋本町レジデンス	4,130	4,187	4,150	研	0.3
		B2002	KDX清水レジデンス	2,440	2,446	2,450	研	0.2
		B2003	KDX宝塚レジデンス	2,230	2,212	2,230	研	0.2
		B2004	KDX千早レジデンス	1,680	1,666	1,680	研	0.1
		B2005	KDX泉レジデンス	1,650	1,640	1,650	研	0.1
		B2006	KDX定禅寺通レジデンス	1,450	1,451	1,450	大	0.1
		B2007	KDXレジデンス東桜I	2,680	2,668	2,680	研	0.2
		B2008	芦屋ロイヤルホームズ	2,420	2,422	2,480	研	0.2
		B2009	KDXレジデンス難波	1,940	1,930	1,960	研	0.2
		B2010	KDXレジデンス難波南	1,780	1,763	1,770	研	0.2
		B2011	KDXレジデンス茨木I・II	1,657	1,653	1,658	研	0.1
		B2012	KDXレジデンス三宮	1,410	1,402	1,410	研	0.1
		B2013	KDXレジデンス菊水四条	1,180	1,171	1,210	研	0.1
		B2014	KDXレジデンス大通公園	1,150	1,141	1,180	研	0.1
		B2015	KDXレジデンス神宮前	1,120	1,111	1,150	研	0.1
		B2016	KDXレジデンス天神東II	1,090	1,090	1,100	研	0.1
		B2017	KDXレジデンス平尾浄水町	1,090	1,087	1,090	研	0.1
		B2018	KDXレジデンス西公園	1,110	1,104	1,130	研	0.1
		B2019	KDXレジデンス豊中南	1,070	1,061	1,070	研	0.1
		B2020	KDXレジデンス西大路	993	1,029	1,000	大	0.1
		B2021	KDXレジデンス舟入幸町	827	820	814	研	0.1
		B2022	KDXレジデンス守口	783	776	790	研	0.1
		B2023	KDXレジデンス一番町	768	767	751	大	0.1
		B2024	KDXレジデンス豊平公園	651	646	654	研	0.1
		B2025	KDXレジデンス西院	556	551	557	大	0.0
		B2026	KDXレジデンス甲南山手	1,340	1,334	1,340	研	0.1
		B2027	レオパレスFlat新栄	4,730	4,720	4,390	森	0.4
		B2028	KDXレジデンス本町橋	4,160	4,159	4,160	研	0.4
		B2029	KDXレジデンス大濠ハーバー ビュータワー	5,310	5,398	5,340	大	0.4
		B2030	KDXレジデンス南草津	2,650	2,636	2,670	大	0.2
B2031	KDXレジデンス南三条	1,970	1,951	2,020	研	0.2		
B2032	セレニテ北久宝寺	1,780	1,771	1,780	森	0.2		
B2033	セレニテ西宮本町	783	777	783	谷	0.1		
B2034	KDXレジデンス西新	1,850	1,845	1,870	谷	0.2		
B2035	KDXレジデンス夙川ヒルズ	7,460	7,466	7,500	大	0.6		
B2036	セレニテ神戸元町	2,790	2,775	2,790	谷	0.2		
B2037	KDXレジデンス仙台駅東	1,590	1,582	1,590	研	0.1		
B2038	セレニテ甲子園プリエ	865	859	865	谷	0.1		
居住用施設(143物件) 小計				320,374	320,225	322,624	-	27.1

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末評価額 (注3)	鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
商業施設	東京経済圏	C1001	銀座四丁目タワー	9,800	9,294	15,300	研	0.8
		C1002	MONA新浦安	8,770	8,798	9,140	研	0.7
		C1003	パサージオ西新井	6,630	6,617	6,650	大	0.6
		C1004	ユニクス伊奈	4,808	4,758	4,872	研	0.4
		C1005	ヨークタウン北金目	4,350	4,327	4,350	大	0.4
		C1006	ユニクス吉川	3,930	3,916	4,000	大	0.3
		C1007	スポーツクラブネサンス富士見台	2,700	2,689	2,710	大	0.2
		C1008	スーパービバホーム岩槻店(底地)	5,930	5,930	5,990	谷	0.5
		C1009	ユニクス上里(底地)	3,110	3,110	3,110	谷	0.3
		C1010	ユニクス鴻巣(底地)	1,850	1,850	1,850	谷	0.2
		C1011	いなげや横浜南本宿店(底地)	1,400	1,400	1,400	研	0.1
		C1012	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	1,750	1,744	1,750	大	0.1
		C1013	仲町台東急ストア	3,740	3,718	3,740	大	0.3
		C1014	ライフ亀戸店	1,480	1,478	1,510	大	0.1
		C1015	戸塚深谷ショッピングセンター (底地)	4,370	4,370	4,480	大	0.4
		C1016	ゆめまち習志野台モール	3,700	3,686	3,750	大	0.3
		C1017	ラウンドワン市川鬼高店	1,950	1,940	1,930	大	0.2
		C1018	かわまち矢作モール	3,280	3,271	3,340	大	0.3
		C1019	オオゼキときわ台店	1,340	1,337	1,370	大	0.1
		C1020	コナミスポーツクラブ渋谷	3,300	3,295	3,380	谷	0.3
		C1021	もねの里モール	3,140	3,127	3,140	研	0.3
		C1022	アクロスプラザ浦安東野(底地)	2,380	2,380	2,480	大	0.2
		C1023	アピタテラス横浜綱島	12,000	11,951	12,200	大	1.0
		C1024	カルサ平塚	6,390	6,365	6,380	研	0.5
		C1025	コンフォートマーケット西馬込店	2,140	2,136	2,190	谷	0.2
		C1026	ユニクス浦和美園(底地)	881	881	881	研	0.1
		C1027	キテラタウン調布	11,400	11,357	11,400	研	1.0
		C1028	キテラプラザ青葉台	3,680	3,662	3,690	大	0.3
		C1029	東松山ショッピングセンター	4,670	4,650	4,740	大	0.4
		C1030	ヨークマート東道野辺店	4,620	4,605	4,720	谷	0.4
	C2001	ロゼオ水戸	12,600	12,548	12,600	研	1.1	
	C2002	ブルメール舞多聞	9,880	9,834	10,100	谷	0.8	
	C2003	ライフ高殿店(底地)	3,360	3,360	3,430	谷	0.3	
	C2004	DCM中川富田店(底地)	2,850	2,850	2,920	谷	0.2	
C2005	DCM・MEGAドン・キホーテUNY 近江八幡店	2,680	2,672	2,550	研	0.2		
C2006	バロー宮西店	2,430	2,420	2,430	研	0.2		
C2007	サニー野間店	1,660	1,658	1,670	研	0.1		
C2008	ケーズデンキ青森本店	1,550	1,563	1,540	研	0.1		
C2009	スーパースポーツゼビオ青森中央店	968	980	968	研	0.1		
C2010	ブルメールHAT神戸	11,300	11,275	11,500	大	1.0		
C2011	カリノ江坂	6,670	6,659	6,760	研	0.6		
C2012	COMBOX光明池	5,370	5,348	5,270	大	0.5		
C2013	アシコタウンあしかが	4,980	4,953	5,060	大	0.4		
C2014	ヨークタウン新田東	2,600	2,592	2,620	大	0.2		
	地方経済圏							

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末評価額 (注3)	鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
商業施設	地方 経済圏	C2015	カスミテクノパーク桜店	979	972	997	大	0.1
		C2016	ライフ西天下茶屋店	1,790	1,785	1,830	谷	0.2
		C2017	ホームセンターコーナン砂田橋店	7,480	7,440	7,620	大	0.6
		C2018	ミリオンタウン塚口(底地)	4,310	4,310	4,400	谷	0.4
		C2019	ピーワンプラザ天王	4,180	4,262	4,180	研	0.4
		C2020	西友楽市守谷店(底地)	4,350	4,350	4,480	大	0.4
		C2021	ラウンドワンスタジアム博多・ 半道橋店	5,900	5,881	5,890	研	0.5
		C2022	久留米西ショッピングセンター	1,900	1,894	1,900	研	0.2
		C2023	サンストリート浜北	12,000	12,115	12,000	研	1.0
		C2024	リソラ大府ショッピングテラス	6,430	6,394	6,390	谷	0.5
		C2025	コストコホールセール 札幌倉庫店	4,690	4,666	4,680	研	0.4
		C2026	羽曳が丘ショッピングセンター	2,030	2,052	2,030	谷	0.2
		C2027	パロー中志段味店(底地)	2,640	2,640	2,680	谷	0.2
		C2028	メラード大開	5,920	5,940	5,910	研	0.5
		C2029	キテラタウン福岡長浜	6,160	6,338	6,080	研	0.5
		C2030	コープさっぽろ春光店	1,230	1,222	1,220	大	0.1
C2031	イーアス春日井	20,625	20,934	20,700	研	1.7		
商業施設(61物件) 小計				291,001	290,570	298,848	-	24.6
物流施設	東京 経済圏	D1001	武蔵嵐山配送センター	4,550	4,506	4,540	谷	0.4
		D1002	座間配送センター	1,890	1,897	1,880	谷	0.2
		D1003	追浜配送センター	1,790	1,787	1,790	谷	0.2
		D1004	横浜上郷配送センター	1,090	1,087	1,080	谷	0.1
		D1005	行田配送センター	3,840	3,834	3,850	谷	0.3
		D1006	新宿西落合配送センター	857	857	857	研	0.1
		D1007	千葉北配送センター	1,550	1,539	1,540	大	0.1
		D1008	旬菜デリ昭島配送センター(底地) (注6)	1,872	1,899	2,320	大	0.2
	地方 経済圏	D2001	札幌白石配送センター	1,040	1,026	1,040	大	0.1
		D2002	天理配送センター	1,110	1,103	1,110	大	0.1
		D2003	プリマハム近畿センター	1,107	1,110	1,107	研	0.1
		D2004	KDX広島呉配送センター	616	649	633	大	0.1
物流施設(12物件) 小計				21,312	21,300	21,747	-	1.8
宿泊施設	東京 経済圏	E1001	ホテルリブマックス横浜駅西口	2,600	2,593	2,600	谷	0.2
		E1002	ホテルリブマックス東京大塚駅前	2,370	2,364	2,370	谷	0.2
		E1003	レム六本木ビル	3,960	4,002	4,020	大	0.3
	地方 経済圏	E2001	沖縄プリンスホテル オーシャンビューぎのわん	22,000	22,243	24,900	大	1.9
	宿泊施設(4物件) 小計				30,930	31,204	33,890	-

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末評価額 (注3)	鑑定評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)
東京経済圏		F1001	ジョイステージ八王子	4,150	4,197	4,260	谷	0.4
		F1002	ニチイホームたまプラーザ	3,160	3,130	3,160	大	0.3
		F1003	ニチイホーム中野南台	2,110	2,106	2,110	大	0.2
		F1004	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,190	1,181	1,190	研	0.1
		F1005	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120	1,140	1,120	大	0.1
		F1006	プレザングラン 大田多摩川	3,490	3,481	3,450	研	0.3
		F1007	ツクイ・サンシャイン町田	7,650	7,619	7,130	研	0.6
		F1008	せらび恵比寿	1,740	1,749	1,770	森	0.1
		F1009	SOMPOケア そんぼの家Sふじみ野	1,630	1,620	1,630	研	0.1
		F1010	SOMPOケア ラヴィーレ レジデンス川崎新町	1,600	1,592	1,600	谷	0.1
		F1011	ツクイ・サンシャイン足立	915	914	915	大	0.1
		F1012	SOMPOケア ラヴィーレー之江	1,260	1,260	1,260	研	0.1
		F1013	ニチイホーム八幡山	2,410	2,401	2,410	研	0.2
		F1014	サニーライフ立川	1,960	1,951	1,960	研	0.2
		F1015	リハビリホームボンセジュール南千東	1,590	1,593	1,590	研	0.1
ヘルスケア施設	地方経済圏	F2001	アクティバ琵琶	6,500	6,703	6,470	谷	0.5
		F2002	天	2,660	2,643	2,700	谷	0.2
		F2003	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水	2,240	2,230	2,290	谷	0.2
		F2004	いざりえ恵庭ビル	1,820	1,798	1,820	研	0.2
		F2005	グランヒルズおがわらこ	1,380	1,404	1,410	谷	0.1
		F2006	リハビリホームグランダ門戸厄神	1,340	1,328	1,330	研	0.1
		F2007	さわやか桜式番館	1,020	1,042	1,020	大	0.1
		F2008	エクセレント西宮	973	1,006	990	谷	0.1
		F2009	イリーゼ西岡	893	884	892	研	0.1
		F2010	エクセレント北野	823	819	840	谷	0.1
		F2011	アネシス寺田町	3,580	3,542	3,580	大	0.3
		F2012	オラージュ須磨	2,770	2,746	2,760	谷	0.2
	F2013	ロココリハ	2,160	2,142	2,160	大	0.2	
	F2014	カネディアンヒル	1,720	1,720	1,720	谷	0.1	
	F2015	アネシス兵庫	1,440	1,437	1,430	谷	0.1	
	F2016	アルテ石屋川	1,370	1,404	1,330	谷	0.1	
	F2017	メディカルホームグランダ苦楽園	3,000	2,986	3,050	谷	0.3	
	F2018	リハビリホームグランダ神戸北野	2,030	2,021	2,030	研	0.2	
	F2019	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	1,470	1,460	1,490	谷	0.1	
	F2020	イリーゼ神戸六甲	1,420	1,413	1,450	谷	0.1	
	F2021	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	2,610	2,595	2,660	谷	0.2	
	F2022	ライフシップ大麻	1,210	1,200	1,210	大	0.1	
	F2023	ライフシップ湯の川	1,120	1,110	1,120	大	0.1	
	F2024	ライフシップ深川	893	880	893	大	0.1	
		ヘルスケア施設(39物件) 小計		82,417	82,470	82,200	-	7.0
全353物件 合計				1,181,971	1,161,062	1,287,285	-	100.0

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

(注2) 貸借対照表計上額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 期末評価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。なお、準共有持分物件については、本投資法人が保有する準共有持分に相当する金額を記載しています。

(注4) 各物件の鑑定評価は、一般財団法人日本不動産研究所、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に委託しています。それぞれ表中では、一般財団法人日本不動産研究所は「研」、大和不動産鑑定株式会社は「大」、JLL森井鑑定株式会社は「森」、株式会社谷澤総合鑑定所は「谷」と表示しています。

(注5) 比率は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計・合計欄に該当する物件の取得価格小計（合計）を全物件（353物件）の取得価格の合計で除して得られた数値を記載しています。

(注6) 以下のとおり運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	用途	新物件名称	旧物件名称	変更時期
A1010	オフィスビル	KDX横浜リバーサイド	東伸24ビル	2024年2月1日
D1008	物流施設	旬菜デリ昭島配送センター（底地）	昭島配送センター（底地）	2024年2月1日



## (b) ポートフォリオの分散

## 用途別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
オフィスビル	94	435,936	36.9
居住用施設	143	320,374	27.1
商業施設	61	291,001	24.6
物流施設	12	21,312	1.8
宿泊施設	4	30,930	2.6
ヘルスケア施設	39	82,417	7.0
合計	353	1,181,971	100.0

## 地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
東京23区	162	523,291	44.3
その他東京経済圏	73	265,148	22.4
地方経済圏	118	393,532	33.3
合計	353	1,181,971	100.0

(注) 比率は、取得価格の総額に対する当該分類毎の取得価格の比率をいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。そのため、各項目の合計が百に満たない場合があります。

(c) テナント等の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (百万円) (注7)
オフィスビル	東京経済圏	A1001	KDX日本橋313ビル	5,732.83	5,732.83	-	-	16	100.0	182
		A1002	KDX東茅場町三洋ビル	4,379.20	4,379.20	-	-	9	100.0	126
		A1003	KDX八丁堀ビル	3,323.14	3,323.14	-	-	4	100.0	113
		A1004	KDX中野坂上ビル	4,286.99	4,286.99	19	19	28	100.0	99
		A1005	KDX南青山ビル	1,810.19	1,577.01	-	-	7	87.1	68
		A1006	KDX神田北口ビル	1,918.23	1,918.23	-	-	10	100.0	52
		A1007	KDX代々木ビル	1,173.55	1,173.55	-	-	10	100.0	70
		A1008	KDX麹町ビル	3,719.37	3,719.37	-	-	9	100.0	136
		A1009	KDX船橋ビル	3,845.90	3,845.90	-	-	23	100.0	117
		A1010	KDX横浜リバーサイド	6,616.68	6,233.34	-	-	19	94.2	178
		A1011	KDX恵比寿ビル	3,072.34	3,072.34	-	-	5	100.0	153
		A1012	KDX新橋ビル	2,803.96	2,803.96	-	-	9	100.0	122
		A1013	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	88
		A1014	KDX茅場町ビル	3,019.94	3,019.94	-	-	7	100.0	84
		A1015	KDX新横浜ビル	4,768.94	4,768.94	-	-	24	100.0	114
		A1016	KDX鍛冶町ビル	2,564.79	2,564.79	-	-	10	100.0	71
		A1017	KDX東新宿ビル	5,859.92	5,859.92	-	-	6	100.0	145
		A1018	KDX西五反田ビル	3,883.02	3,549.38	-	-	11	91.4	112
		A1019	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	-	-	6	100.0	47
		A1020	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	-	-	8	100.0	177
		A1021	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	3	100.0	58
		A1022	KDX八王子ビル	2,159.05	2,159.05	-	-	10	100.0	50
		A1023	KDX御茶ノ水ビル	5,861.72	5,861.72	-	-	9	100.0	219
		A1024	KDX西新宿ビル	1,593.59	1,593.59	-	-	10	100.0	51
		A1025	KDX新宿286ビル	2,445.22	2,445.22	-	-	9	100.0	81
		A1026	飛栄九段北ビル	6,908.96	6,908.96	-	-	15	100.0	257
		A1027	KDX浜町中ノ橋ビル	2,237.07	2,237.07	-	-	9	100.0	73
		A1028	新都心丸善ビル	1,912.24	1,912.24	-	-	5	100.0	43
		A1029	KDX神保町ビル	2,323.44	2,323.44	-	-	5	100.0	76
		A1030	KDX岩本町ビル	1,529.70	1,529.70	3	3	8	100.0	47
		A1031	KDX晴海ビル	9,294.00	8,125.38	-	-	11	87.4	215
		A1032	小石川TGビル	3,934.35	3,934.35	-	-	2	100.0	125
		A1033	KDX五反田ビル	3,157.04	3,157.04	-	-	10	100.0	102
		A1034	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,615.20	-	-	8	100.0	57
		A1035	KDX新宿ビル	5,801.65	5,801.65	-	-	23	100.0	263
		A1036	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	4	100.0	153
		A1037	KDX飯田橋ビル	4,350.61	4,350.61	-	-	12	100.0	189
		A1038	KDX東品川ビル	7,118.43	6,348.21	-	-	8	89.2	126
		A1039	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,565.24	-	-	7	89.3	113
		A1040	KDX立川駅前ビル	1,613.25	1,613.25	-	-	5	100.0	69
		A1041	KDX府中ビル	10,151.50	9,493.60	-	-	37	93.5	302
		A1042	KDX春日ビル	4,348.15	4,348.15	-	-	11	100.0	129
		A1043	KDX中目黒ビル	2,726.69	2,726.69	-	-	7	100.0	105
		A1044	KDX大宮ビル	3,837.28	3,747.58	1	-	16	97.7	126
		A1045	日本橋堀留町ファースト	3,106.42	3,106.42	8	8	13	100.0	104
		A1046	KDX新宿六丁目ビル	4,037.44	4,037.44	-	-	6	100.0	113
		A1047	KDX池袋ビル	3,110.77	3,110.77	-	-	7	100.0	130
		A1048	KDX三田ビル	3,272.19	3,272.19	-	-	12	100.0	88
		A1049	KDX高輪台ビル	6,970.54	6,970.54	-	-	7	100.0	210
		A1050	KDX秋葉原ビル	2,287.40	2,287.40	-	-	8	100.0	81
		A1051	KDX飯田橋スクエア	4,571.92	4,571.92	-	-	8	100.0	184
		A1052	KDX武蔵小杉ビル	12,978.59	12,442.21	-	-	16	95.9	480
		A1053	新宿6丁目ビル(底地)	1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	68
		A1054	KDX豊洲グランスクエア	11,797.84	11,331.92	-	-	14	96.1	323
		A1055	KDX高田馬場ビル	4,596.20	4,596.20	-	-	11	100.0	148
		A1056	KDX池袋ウエストビル	2,532.71	2,532.71	-	-	7	100.0	73
		A1057	KDX横浜ビル	10,875.18	10,875.18	-	-	28	100.0	311
		A1058	KDX横浜西口ビル	4,985.72	4,035.17	-	-	14	80.9	121
		A1059	KDX銀座イーストビル	4,400.92	4,400.92	-	-	12	100.0	123
		A1060	ぺんてるビル	4,346.66	4,250.20	5	4	9	97.8	157
		A1061	KDX浜松町センタービル	3,052.76	3,052.76	-	-	7	100.0	118
		A1062	KDX虎ノ門一丁目ビル	8,179.00	8,179.00	-	-	3	100.0	528
		A1063	KDX新日本橋駅前ビル	3,279.09	3,279.09	-	-	10	100.0	121

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (百万円) (注7)		
東京経済圏		A1064	アーク森ビル	2,442.60	2,442.60	-	-	1	100.0	非開示 (注8)		
		A1065	KDX西新橋ビル	5,735.58	5,735.58	-	-	7	100.0	224		
		A1066	BR五反田	3,320.24	3,320.24	-	-	6	100.0	108		
		A1067	KDX渋谷南平台ビル	2,205.33	2,205.33	-	-	1	100.0	97		
		A1068	三菱重工横浜ビル	13,481.61	13,379.13	-	-	25	99.2	421		
		A1069	KDX横浜関内ビル	10,052.67	10,052.67	-	-	11	100.0	300		
		A1070	KDX浜松町プレイス	9,325.18	9,325.18	-	-	12	100.0	512		
		A1071	KDX調布ビル	23,953.73	23,953.73	-	-	10	100.0	416		
		A1072	KDX神田駅前ビル	2,175.29	2,175.29	-	-	7	100.0	77		
		A1073	KDX新橋駅前ビル	5,403.25	5,020.73	-	-	7	92.9	305		
		A1074	KDX江戸橋ビル	5,689.60	5,689.60	-	-	7	100.0	174		
		-	原宿FFビル (注9)	-	-	-	-	-	-	-	-	
		オフィスビル	地方経済圏	A2001	ポルタス・センタービル	11,519.93	11,333.57	-	-	33	98.4	245
				A2002	KDX鳥丸ビル	8,730.20	8,730.20	-	-	42	100.0	234
				A2003	KDX仙台ビル	3,948.03	3,701.16	-	-	29	93.7	93
				A2004	KDX博多南ビル	10,112.80	10,112.80	-	-	52	100.0	223
				A2005	KDX北浜ビル	4,007.96	3,729.22	-	-	14	93.0	72
				A2006	KDX小林道修町ビル	7,071.71	7,071.71	-	-	7	100.0	206
				A2007	KDX札幌ビル	3,779.73	3,779.73	-	-	18	100.0	115
				A2008	KDX名古屋駅前ビル	7,904.22	7,904.22	-	-	19	100.0	342
A2009	KDX東梅田ビル			4,994.88	4,994.88	-	-	4	100.0	145		
A2010	KDX宇都宮ビル			5,278.51	5,208.11	-	-	24	98.7	131		
A2011	KDX広島ビル			4,000.15	4,000.15	-	-	23	100.0	81		
A2012	千里ライフサイエンスセンタービル			17,462.38	17,276.83	-	-	65	98.9	694		
A2013	KDX南本町ビル			5,280.02	5,280.02	-	-	16	100.0	110		
A2014	KDX桜通ビル			12,314.52	11,653.99	-	-	34	94.6	363		
A2015	KDX新大阪ビル			5,985.76	5,985.76	-	-	20	100.0	176		
A2016	KDX名古屋日銀前ビル			4,363.96	4,363.96	-	-	16	100.0	126		
A2017	KDX札幌北口ビル			3,319.17	3,319.17	-	-	18	100.0	91		
A2018	KDX土佐堀ビル			5,636.32	5,072.90	-	-	11	90.0	126		
A2019	KDX仙台本町ビル			8,886.10	8,765.43	-	-	45	98.6	215		
A2020	KDX神戸ビル			5,669.74	5,669.74	-	-	21	100.0	109		
-	KDX名古屋栄ビル (注9)	-	-	-	-	-	-	-	0			
オフィスビル(96物件) 小計				491,574.96	482,664.15	36	34	1,272	98.2	15,457		
居住用施設	東京経済圏	B1001	KDX代官山レジデンス	5,338.99	5,054.64	86	81	1	94.7	167		
		B1002	KDX志村坂上レジデンス	6,117.48	5,831.38	85	81	1	95.3	110		
		B1003	KDX大伝馬レジデンス	2,353.23	2,266.62	54	52	1	96.3	61		
		B1004	KDX文京千石レジデンス	2,054.10	2,002.81	77	76	1	97.5	53		
		B1005	KDX千葉中央レジデンス	3,546.91	3,288.51	106	99	1	92.7	64		
		B1006	KDX川口幸町レジデンス	2,491.66	2,320.52	61	57	1	93.1	50		
		B1007	KDX岩本町レジデンス	1,131.24	1,099.96	36	35	1	97.2	29		
		B1008	KDX吾妻橋レジデンス	1,054.83	1,054.83	41	41	1	100.0	28		
		B1009	KDX武蔵中原レジデンス	2,123.46	2,062.96	35	34	1	97.2	26		
		B1010	KDXレジデンス東新宿	4,358.43	4,224.05	179	175	1	96.9	114		
		B1011	KDXレジデンス日本橋水天宮	5,534.86	5,534.86	79	79	1	100.0	107		
		B1012	KDXレジデンス白金I	3,617.32	3,434.61	50	46	1	94.9	114		
		B1013	KDXレジデンス白金II	2,889.66	2,889.66	85	85	1	100.0	93		
		B1014	KDXレジデンス四谷	3,101.16	3,101.16	42	42	1	100.0	85		
		B1015	KDXレジデンス南麻布	2,785.42	2,703.43	62	60	1	97.1	76		
		B1016	KDXレジデンス南青山	1,680.79	1,547.76	20	17	1	92.1	62		
		B1017	KDXレジデンス芝公園	2,507.52	2,382.63	64	61	1	95.0	67		
		B1018	KDXレジデンス町田	3,832.53	3,764.30	52	51	1	98.2	70		
		B1019	KDXレジデンス麻布イースト	1,849.00	1,785.96	76	74	1	96.6	62		
		B1020	KDXレジデンス西原	2,310.08	2,310.08	39	39	1	100.0	54		
		B1021	KDXレジデンス二子玉川	2,339.62	2,339.62	38	38	1	100.0	47		
		B1022	KDXレジデンス西新宿	1,345.92	1,323.98	54	53	1	98.4	37		
		B1023	ラフィネ南馬込	2,408.56	2,408.56	56	56	1	100.0	41		
		B1024	KDXレジデンス雪谷大塚	1,526.98	1,526.98	72	72	1	100.0	39		
		B1025	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,537.38	1,488.18	60	58	1	96.8	42		
		B1026	KDXレジデンス田園調布	2,359.44	2,359.44	36	36	1	100.0	40		
		B1027	KDXレジデンス駒沢公園	1,020.18	997.81	32	31	1	97.8	29		
		B1028	KDXレジデンス代官山II	985.10	985.10	17	17	1	100.0	32		
		B1029	KDXレジデンス高輪	1,034.27	985.52	27	26	1	95.3	28		
		B1030	KDXレジデンス宮前平	2,448.27	2,279.46	40	37	1	93.1	37		

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (百万円) (注7)
居住用施設	東京経済圏	B1031	KDXレジデンス御徒町	1,329.79	1,304.93	51	50	1	98.1	32
		B1032	KDXレジデンス元浅草	1,314.91	1,281.44	44	43	1	97.5	31
		B1033	KDXレジデンス門前仲町	1,171.41	1,171.41	49	49	1	100.0	28
		B1034	KDXレジデンス三宿	1,103.82	1,078.03	39	38	1	97.7	27
		B1035	KDXレジデンス横浜関内	1,602.16	1,561.41	72	70	1	97.5	36
		B1036	KDXレジデンス神楽坂	890.93	865.97	34	33	1	97.2	25
		B1037	KDXレジデンス多摩川	1,170.40	1,129.34	52	50	1	96.5	28
		B1038	KDXレジデンス用賀	1,012.80	1,012.80	38	38	1	100.0	27
		B1039	KDXレジデンス板橋本町	1,127.58	1,083.84	46	44	1	96.1	25
		B1040	KDXレジデンス下馬	829.05	773.24	29	27	1	93.3	21
		B1041	KDXレジデンス小豆沢	989.82	947.58	39	37	1	95.7	20
		B1042	KDXレジデンス錦糸町	2,024.81	2,024.81	33	33	1	100.0	48
		B1043	KDXレジデンス戸越	4,591.76	4,506.05	144	142	1	98.1	125
		B1044	KDXレジデンス大山	4,009.07	3,965.86	145	144	1	98.9	98
		B1045	KDXレジデンス品川 シーサイド	3,314.75	3,235.80	127	124	1	97.6	86
		B1046	KDXレジデンス大島	2,372.67	2,332.11	117	115	1	98.3	66
		B1047	KDXレジデンス自由が丘	1,637.00	1,602.57	48	47	1	97.9	41
		B1048	KDXレジデンス日本橋浜町	1,756.27	1,756.27	28	28	1	100.0	37
		B1049	KDXレジデンス日本橋人形町	877.14	847.77	27	26	1	96.7	20
		B1050	KDXレジデンス半蔵門	4,854.23	4,710.38	85	83	1	97.0	140
		B1051	KDXレジデンス立川	4,314.87	4,216.34	174	170	1	97.7	104
		B1052	KDXレジデンス千駄木	3,159.89	3,071.43	40	39	1	97.2	73
		B1053	KDXレジデンス神楽坂通	1,809.84	1,735.29	70	67	1	95.9	54
		B1054	KDXレジデンス秋葉原	1,929.61	1,871.78	32	31	1	97.0	42
		B1055	KDXレジデンス成城	2,198.56	2,114.31	38	37	1	96.2	45
		B1056	KDXレジデンス鶴見	3,499.84	3,446.92	59	58	1	98.5	55
		B1057	KDXレジデンス入谷	1,899.29	1,873.31	57	56	1	98.6	40
		B1058	KDXレジデンス秋葉原II	1,254.50	1,254.50	52	52	1	100.0	32
		B1059	KDXレジデンス森下千歳	1,614.28	1,614.28	65	65	1	100.0	40
		B1060	KDXレジデンス赤坂	1,180.71	1,180.71	28	28	1	100.0	43
		B1061	KDXレジデンス神田	1,031.09	978.91	30	29	1	94.9	30
		B1062	KDXレジデンス恵比寿	2,659.66	2,495.11	65	61	1	93.8	97
		B1063	KDXレジデンス西麻布	1,357.88	1,315.97	33	32	1	96.9	41
		B1064	KDXレジデンス麻布仙台坂	878.50	878.50	30	30	1	100.0	27
		B1065	KDXレジデンス文京湯島	939.89	898.67	38	36	1	95.6	25
		B1066	KDXレジデンス早稲田鶴巻	808.54	789.09	39	38	1	97.6	22
		B1067	KDXレジデンス上石神井	1,032.18	986.50	47	45	1	95.6	23
		B1068	KDXレジデンス西馬込	1,297.27	1,297.27	47	47	1	100.0	31
		B1069	KDXレジデンス両国	1,190.53	1,139.72	36	34	1	95.7	30
		B1070	KDXレジデンス桜上水	1,227.16	1,176.59	43	41	1	95.9	30
		B1071	KDXレジデンス新大塚	872.00	872.00	40	40	1	100.0	26
		B1072	KDXレジデンス豊洲	6,811.38	6,811.38	242	242	1	100.0	182
		B1073	KDXレジデンス日吉	6,131.93	5,828.87	92	88	1	95.1	82
		B1074	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,996.08	1,902.06	44	42	1	95.3	54
		B1075	KDXレジデンス上北沢	1,971.07	1,920.61	39	38	1	97.4	40
		B1076	KDXレジデンス上野毛	1,224.87	1,224.87	34	34	1	100.0	26
		B1077	KDXレジデンス東浅草	1,013.40	1,013.40	36	36	1	100.0	20
		B1078	KDXレジデンス西船橋	1,277.78	1,256.78	57	56	1	98.4	28
B1079	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	957.67	896.96	32	30	1	93.7	23		
B1080	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,659.50	2,632.67	87	86	1	99.0	65		
B1081	KDXレジデンス学芸大学	820.01	820.01	23	23	1	100.0	19		
B1082	KDXレジデンス蒲田南	2,203.87	2,123.61	80	78	1	96.4	51		
B1083	KDXレジデンス吉祥寺	665.39	588.19	21	19	1	88.4	15		
B1084	KDXレジデンス三鷹	2,631.45	2,506.50	51	49	1	95.3	68		
B1085	KDXレジデンス中延	845.78	825.65	32	31	1	97.6	24		
B1086	KDXレジデンス市川	1,015.39	993.92	47	46	1	97.9	23		
B1087	KDXレジデンス八丁堀	2,821.15	2,821.15	46	46	1	100.0	84		
B1088	KDXレジデンス中板橋	1,972.49	1,922.13	78	76	1	97.4	45		
B1089	コスモハイム元住吉	4,538.04	4,482.45	180	177	1	98.8	74		
B1090	KDXレジデンス湘南台	2,723.20	2,723.20	104	104	1	100.0	50		
B1091	KDXレジデンス池袋ウエスト	2,274.70	2,274.70	89	89	1	100.0	54		
B1092	KDXレジデンス天王町	1,185.08	1,119.73	29	27	1	94.5	24		
B1093	KDXレジデンス川崎	1,179.11	1,179.11	57	57	1	100.0	26		

KDX不動産投資法人(8972) 2024年4月期 決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (百万円) (注7)
居住用施設	東京経済圏	B1094	KDXレジデンス蒲田南II	881.96	831.27	34	33	1	94.3	20
		B1095	KDXレジデンス上石神井II	3,988.06	3,771.50	114	108	1	94.6	87
		B1096	KDXレジデンス津田沼	2,477.01	2,477.01	99	99	1	100.0	32
		B1097	KDXレジデンス横濱紅葉坂	4,795.16	4,622.17	75	72	1	96.4	126
		B1098	KDXレジデンス梅島	3,265.57	3,151.07	90	87	1	96.5	71
		B1099	KDXレジデンス溝の口	4,103.23	4,103.23	98	98	1	100.0	73
		B1100	KDXレジデンス津田沼II	1,647.07	1,647.07	51	51	1	100.0	25
		B1101	KDXレジデンス八王子大塚	2,914.23	2,914.23	110	110	1	100.0	39
		B1102	KDXレジデンス尾山台	2,993.65	2,868.61	46	44	1	95.8	71
		B1103	KDXレジデンス浅草	907.20	735.30	27	23	1	81.1	21
		B1104	リバーシティ21 イーストタワーズII	9,314.85	8,875.24	642	610	1	95.3	215
		B1105	KDXレジデンス池袋要町	1,415.43	902.39	44	32	1	63.8	8
		B2001	KDX堺筋本町レジデンス	6,385.70	6,100.90	160	152	1	95.5	111
		B2002	KDX清水レジデンス	6,255.16	6,207.40	148	147	1	99.2	77
		B2003	KDX宝塚レジデンス	4,631.16	4,564.73	80	79	1	98.6	59
	B2004	KDX千早レジデンス	2,936.40	2,912.08	92	91	1	99.2	46	
	B2005	KDX泉レジデンス	2,798.20	2,658.29	40	38	1	95.0	43	
	B2006	KDX定禅寺通レジデンス	3,330.15	3,230.92	92	89	1	97.0	52	
	B2007	KDXレジデンス東桜I	6,221.83	5,789.58	187	174	1	93.1	88	
	B2008	芦屋ロイヤルホームズ	4,044.46	3,893.07	22	21	1	96.3	71	
	B2009	KDXレジデンス難波	3,387.30	3,310.41	118	115	1	97.7	56	
	B2010	KDXレジデンス難波南	3,813.31	3,728.17	131	128	1	97.8	55	
	B2011	KDXレジデンス茨木I・II	4,701.87	4,701.87	61	61	1	100.0	56	
	B2012	KDXレジデンス三宮	2,292.72	2,165.14	86	81	1	94.4	38	
	B2013	KDXレジデンス菊水四条	3,413.06	3,271.11	84	80	1	95.8	39	
	B2014	KDXレジデンス大通公園	2,762.76	2,692.30	78	76	1	97.4	34	
	B2015	KDXレジデンス神宮前	2,724.19	2,626.39	95	91	1	96.4	38	
	B2016	KDXレジデンス天神東II	2,602.53	2,602.53	63	63	1	100.0	32	
	B2017	KDXレジデンス平尾浄水町	2,098.68	2,098.68	24	24	1	100.0	29	
	B2018	KDXレジデンス西公園	2,522.16	2,371.32	36	34	1	94.0	32	
	B2019	KDXレジデンス豊中南	2,024.50	1,904.67	70	66	1	94.1	30	
	B2020	KDXレジデンス西大路	2,353.55	2,333.42	76	75	1	99.1	36	
	B2021	KDXレジデンス舟入幸町	1,889.53	1,889.53	64	64	1	100.0	27	
	B2022	KDXレジデンス守口	1,942.78	1,942.78	28	28	1	100.0	26	
	B2023	KDXレジデンス一番町	1,818.09	1,784.91	45	44	1	98.2	27	
B2024	KDXレジデンス豊平公園	2,253.81	2,111.55	65	61	1	93.7	23		
B2025	KDXレジデンス西院	1,094.81	1,094.81	49	49	1	100.0	18		
B2026	KDXレジデンス甲南山手	1,923.22	1,893.35	55	54	1	98.4	33		
B2027	レオパレスFlat新栄	11,589.95	11,589.95	274	274	1	100.0	121		
B2028	KDXレジデンス本町橋	6,511.88	6,219.09	134	127	1	95.5	108		
B2029	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	11,855.63	11,561.43	212	207	1	97.5	188		
B2030	KDXレジデンス南草津	5,735.96	5,507.13	170	162	1	96.0	106		
B2031	KDXレジデンス南三条	5,269.39	5,118.80	114	111	1	97.1	59		
B2032	セレニテ北久宝寺	2,277.14	2,168.93	85	81	1	95.2	43		
B2033	セレニテ西宮本町	1,351.68	1,301.18	51	49	1	96.3	23		
B2034	KDXレジデンス西新	4,472.72	4,395.78	128	126	1	98.3	59		
B2035	KDXレジデンス夙川ヒルズ	17,575.39	17,149.65	239	233	1	97.6	220		
B2036	セレニテ神戸元町	3,787.85	3,646.86	138	133	1	96.3	78		
B2037	KDXレジデンス仙台駅東	2,254.34	2,100.68	88	82	1	93.2	40		
B2038	セレニテ甲子園プリエ	1,438.36	1,412.06	49	48	1	98.2	27		
居住用施設(143物件) 小計				395,785.83	384,572.68	10,732	10,425	143	97.2	7,918
商業施設	東京経済圏	C1001	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,624.23	-	-	4	100.0	308
		C1002	MONA新浦安	9,977.40	9,675.27	-	-	53	97.0	518
		C1003	パサージュオ西新井	10,527.40	10,527.40	-	-	39	100.0	304
		C1004	ユニクス伊奈	11,303.42	11,303.42	-	-	1	100.0	122
		C1005	ヨークタウン北金目	非開示 (注8)	非開示 (注8)	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		C1006	ユニクス吉川	10,648.27	10,648.27	-	-	10	100.0	134
		C1007	スポーツクラブルネサンス 富士見台	3,120.87	3,120.87	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		C1008	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	67,325.95	67,325.95	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		C1009	ユニクス上里(底地)	67,854.47	67,854.47	-	-	1	100.0	75

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (百万円) (注7)
商業施設	東京経済圏	C1010	ユニクス鴻巣(底地)	19,329.00	19,329.00	-	-	1	100.0	43
		C1011	いなげや横浜南本宿店(底地)	4,405.41	4,405.41	-	-	1	100.0	非開示(注8)
		C1012	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	3,996.68	3,996.68	-	-	2	100.0	非開示(注8)
		C1013	仲町台東急ストア	5,968.71	5,968.71	-	-	1	100.0	非開示(注8)
		C1014	ライフ亀戸店	2,929.58	2,929.58	-	-	1	100.0	非開示(注8)
		C1015	戸塚深谷ショッピングセンター(底地)	14,092.51	14,092.51	-	-	2	100.0	非開示(注8)
		C1016	ゆめまち習志野台モール	7,827.95	7,827.95	-	-	15	100.0	152
		C1017	ラウンドワン市川鬼高店	11,963.61	11,963.61	-	-	1	100.0	非開示(注8)
		C1018	かわまち矢作モール	6,397.05	6,397.05	-	-	12	100.0	117
		C1019	オオゼキときわ台店	1,217.02	1,217.02	-	-	1	100.0	非開示(注8)
		C1020	コナミスポーツクラブ渋谷	非開示(注8)	非開示(注8)	-	-	1	100.0	非開示(注8)
		C1021	もねの里モール	6,861.59	6,844.87	-	-	10	99.8	107
		C1022	アクロスプラザ浦安東野(底地)	6,229.32	6,229.32	-	-	1	100.0	非開示(注8)
		C1023	アピタテラス横浜綱島	44,568.05	44,568.05	-	-	1	100.0	非開示(注8)
		C1024	カルサ平塚	14,195.00	14,195.00	-	-	3	100.0	非開示(注8)
		C1025	コンフォートマーケット西馬込店	1,456.86	1,456.86	-	-	1	100.0	48
		C1026	ユニクス浦和美園(底地)	3,533.59	3,533.59	-	-	1	100.0	19
		C1027	キテラタウン調布	10,665.73	9,374.11	-	-	23	87.9	411
		C1028	キテラプラザ青葉台	3,030.58	2,494.94	-	-	11	82.3	103
		C1029	東松山ショッピングセンター	36,490.48	36,490.48	-	-	2	100.0	非開示(注8)
		C1030	ヨークマート東道野辺店	9,212.78	9,212.78	-	-	1	100.0	非開示(注8)
商業施設	地方経済圏	C2001	ロゼオ水戸	48,296.76	48,296.76	-	-	23	100.0	389
		C2002	ブルメール舞多聞	30,290.69	29,492.76	-	-	48	97.4	456
		C2003	ライフ高殿店(底地)	4,437.07	4,437.07	-	-	1	100.0	非開示(注8)
		C2004	DCM中川富田店(底地)	非開示(注8)	非開示(注8)	-	-	1	100.0	非開示(注8)
		C2005	DCM・MEGA ドン・キホーテ UNY近江八幡店	14,313.00	14,313.00	-	-	2	100.0	非開示(注8)
		C2006	パロー一宮西店	9,447.48	9,447.48	-	-	1	100.0	非開示(注8)
		C2007	サニー野間店	2,814.67	2,814.67	-	-	1	100.0	非開示(注8)
		C2008	ケーズデンキ青森本店	10,083.41	10,083.41	-	-	1	100.0	非開示(注8)
		C2009	スーパースポーツゼビオ青森中央店	非開示(注8)	非開示(注8)	-	-	1	100.0	非開示(注8)
		C2010	ブルメールHAT神戸	23,775.88	23,566.77	-	-	40	99.1	475
		C2011	カリノ江坂	7,542.69	7,542.69	-	-	31	100.0	289
		C2012	COMBOX光明池	25,530.44	25,530.44	-	-	1	100.0	非開示(注8)
		C2013	アシコタウンあしかが	65,181.05	64,580.73	-	-	28	99.1	293
		C2014	ヨークタウン新田東	12,768.77	12,768.77	-	-	2	100.0	非開示(注8)
		C2015	カスミテクノパーク桜店	2,228.04	2,228.04	-	-	1	100.0	非開示(注8)
		C2016	ライフ西天下茶屋店	2,679.52	2,679.52	-	-	1	100.0	44
		C2017	ホームセンターコーナン砂田橋店	20,329.07	20,329.07	-	-	1	100.0	非開示(注8)
		C2018	ミリオンタウン塚口(底地)	8,264.46	8,264.46	-	-	1	100.0	非開示(注8)
		C2019	ピーワンプラザ天王	12,030.83	12,030.83	-	-	7	100.0	127
		C2020	西友薬市守谷店(底地)	非開示(注8)	非開示(注8)	-	-	1	100.0	非開示(注8)
		C2021	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	28,026.61	28,026.61	-	-	1	100.0	非開示(注8)

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (百万円) (注7)
商業施設	地方経済圏	C2022	久留米西ショッピングセンター	4,641.10	4,641.10	-	-	4	100.0	52
		C2023	サンストリート浜北	54,108.12	53,233.20	-	-	46	98.4	550
		C2024	リソラ大府ショッピングテラス	19,909.33	19,612.21	-	-	38	98.5	291
		C2025	コストコホールセール 札幌倉庫店	24,006.16	24,006.16	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		C2026	羽曳が丘ショッピングセンター	6,447.81	6,447.81	-	-	2	100.0	非開示 (注8)
		C2027	パロー中志段味店(底地)	13,480.42	13,480.42	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		C2028	メラード大開	11,922.77	11,922.77	-	-	7	100.0	196
		C2029	キテラタウン福岡長浜	6,355.66	4,975.26	-	-	13	78.3	170
		C2030	コープさっぽろ春光店	7,214.92	7,214.92	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		C2031	イーアス春日井	39,674.46	39,318.81	-	-	64	99.1	743
商業施設(61物件) 小計				991,721.15	985,059.59	-	-	574	99.3	9,897
物流施設	東京経済圏	D1001	武蔵嵐山配送センター	32,935.54	32,935.54	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		D1002	座間配送センター	5,479.92	5,479.92	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		D1003	追浜配送センター	6,543.87	6,543.87	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		D1004	横浜上郷配送センター	2,040.05	2,040.05	-	-	2	100.0	非開示 (注8)
		D1005	行田配送センター	21,956.09	21,956.09	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		D1006	新宿西落合配送センター	790.52	790.52	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		D1007	千葉北配送センター	5,684.13	5,684.13	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		D1008	旬菜デリ昭島配送センター(底地)	10,803.53	10,803.53	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
	地方経済圏	D2001	札幌白石配送センター	11,181.15	11,181.15	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		D2002	天理配送センター	7,393.08	7,393.08	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		D2003	プリマハム近畿センター	6,274.32	6,274.32	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		D2004	KDX広島呉配送センター	852.80	852.80	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
物流施設(12物件) 小計				111,935.00	111,935.00	-	-	13	100.0	592
宿泊施設	東京経済圏	E1001	ホテルリブマックス 横浜駅西口	1,997.18	1,997.18	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		E1002	ホテルリブマックス 東京大塚駅前	1,660.21	1,660.21	-	-	2	100.0	非開示 (注8)
		E1003	レム六本木ビル	2,462.31	2,462.31	-	-	4	100.0	非開示 (注8)
	地方経済圏	E2001	沖縄プリンスホテル オーシャンビューぎのわん	29,210.96	29,210.96	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
宿泊施設(4物件) 小計				35,330.66	35,330.66	-	-	8	100.0	427
ヘルスケア施設	東京経済圏	F1001	ジョイステージ八王子	13,812.27	13,812.27	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F1002	ニチイホームたまプラーザ	8,208.65	8,208.65	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F1003	ニチイホーム中野南台	3,339.00	3,339.00	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F1004	ゆいま〜る聖ヶ丘	4,385.53	4,385.53	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F1005	イリーゼ蒲田・悠生苑	2,086.40	2,086.40	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F1006	プレザングラン大田多摩川	3,175.15	3,175.15	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F1007	ツクイ・サンシャイン町田	15,553.33	15,553.33	-	-	1	100.0	非開示 (注8)

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	テナント総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	総賃貸事業収入 (百万円) (注7)
ヘルスケア施設	東京経済圏	F1008	せらび恵比寿	1,557.73	1,557.73	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F1009	SOMPOケア そんぼの家 Sふじみ野	3,693.83	3,693.83	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F1010	SOMPOケア ラヴィーレレジデンス川崎新町	3,455.79	3,455.79	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F1011	ツクイ・サンシャイン足立	2,204.45	2,204.45	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F1012	SOMPOケア ラヴィーレ一之江	2,306.95	2,306.95	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F1013	ニチイホーム八幡山	2,739.47	2,739.47	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F1014	サニーライフ立川	3,485.36	3,485.36	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F1015	リハビリホームボンセジュール南千束	1,979.78	1,979.78	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
	地方経済圏	F2001	アクティバ琵琶	39,649.84	39,649.84	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F2002	天	6,473.60	6,473.60	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F2003	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水	4,493.35	4,493.35	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F2004	いざりえ恵庭ビル	5,343.39	5,343.39	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F2005	グランヒルズおがわらこ	4,180.28	4,180.28	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F2006	リハビリホームグランダ門戸厄神	3,287.80	3,287.80	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F2007	さわやか桜式番館	3,628.51	3,628.51	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F2008	エクセレント西宮	2,685.48	2,685.48	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F2009	イリーゼ西岡	3,140.27	3,140.27	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F2010	エクセレント北野	1,339.58	1,339.58	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F2011	アネシス寺田町	7,856.64	7,856.64	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F2012	オラージュ須磨	5,995.74	5,995.74	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F2013	ロココリハ	3,860.29	3,860.29	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F2014	カネディアンヒル	3,731.26	3,731.26	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F2015	アネシス兵庫	4,415.16	4,415.16	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
		F2016	アルテ石屋川	3,444.81	3,444.81	-	-	1	100.0	非開示 (注8)
F2017	メディカルホームグランダ苦楽園	3,900.59	3,900.59	-	-	1	100.0	非開示 (注8)		
F2018	リハビリホームグランダ神戸北野	2,725.53	2,725.53	-	-	1	100.0	非開示 (注8)		
F2019	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	3,469.84	3,469.84	-	-	1	100.0	非開示 (注8)		
F2020	イリーゼ神戸六甲	2,278.43	2,278.43	-	-	1	100.0	非開示 (注8)		
F2021	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	5,414.02	5,414.02	-	-	1	100.0	非開示 (注8)		
F2022	ライフシップ大麻	3,406.41	3,406.41	-	-	1	100.0	非開示 (注8)		
F2023	ライフシップ湯の川	3,413.76	3,413.76	-	-	1	100.0	非開示 (注8)		
F2024	ライフシップ深川	3,397.74	3,397.74	-	-	1	100.0	非開示 (注8)		
ヘルスケア施設(39物件) 小計				203,516.01	203,516.01	-	-	39	100.0	2,303
全355物件 合計				2,229,863.61	2,203,078.09	10,768	10,459	2,049	98.8	36,596



- (注1) 賃貸可能面積は、建物の賃貸が可能な床面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面等に表示されているものを記載しています。ただし、底地物件については、賃貸借契約書に記載の土地に係る賃貸可能面積を記載しています。
- (注2) 賃貸面積は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスターリース契約を締結している場合には、マスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。
- (注3) 賃貸可能戸数は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。
- (注4) 賃貸戸数は、賃貸可能戸数のうちエンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約が締結されている居宅の戸数を記載しています。
- (注5) テナント総数は、賃借人の数を記載しており、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合、当該賃借人を1件として計算しています。また、マスターリース会社が賃借人等との間でパススルー型マスターリース契約を締結している場合には、エンドテナントの数を記載しています。なお、居住用施設においては、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、テナント総数は1件として記載しています。
- (注6) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には、各小計、合計欄に該当する物件の賃貸面積小計（合計）を賃貸可能面積小計（合計）で除して得られた数値を記載しています。
- (注7) 総賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該物件から生じた全ての収入をいい百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) マスターリース会社兼プロパティ・マネジメント会社、賃借人等からの同意を得られていないため、非開示としています。
- (注9) 原宿FFビル、KDX名古屋栄ビルは2023年11月1日に譲渡済みです。
- (注10) 準共有持分物件や区分所有物件については、本投資法人が保有する準共有持分又は区分所有に相当する面積及び金額を記載しています。なお、非開示としている物件においても同様に保有持分相当の値を算出し、合計値に反映しています。

## (2) 運用資産の資本的支出

## ① 資本的支出の予定について

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、2024年10月期（第39期）に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下のとおりです。

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払額
KDXレジデンス戸越 (東京都品川区)	外壁改修工事	自 2024年 5月 至 2024年10月	99	-	-
アクティバ琵琶 (滋賀県大津市)	給排水設備改修工事	同上	95	-	-
さわやか桜式番館 (秋田県秋田市)	外壁改修工事	同上	84	-	-
カネディアンヒル (兵庫県神戸市)	外壁改修工事	同上	80	-	-
イリーゼ西岡 (北海道札幌市)	外壁改修工事	同上	75	-	-
KDX定禅寺通レジデンス (宮城県仙台市)	外壁改修工事	同上	72	-	-
アクティバ琵琶 (滋賀県大津市)	外壁改修工事	同上	67	-	-
アルテ石屋川 (兵庫県神戸市)	空調設備改修工事	同上	67	-	-
SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水 (兵庫県神戸市)	空調設備改修工事	同上	63	-	-
リバーシティ21イーストタワー ズII (東京都中央区)	専有部改修工事	同上	62	-	-
行田配送センター (埼玉県行田市)	照明設備改修工事	同上	61	-	-
KDXレジデンス森下千歳 (東京都墨田区)	外壁改修工事	同上	58	-	-
ユープさっぽろ春光店 (北海道旭川市)	外壁改修工事	同上	56	-	-
KDX府中ビル (東京都府中市)	エレベーター改修工事	同上	55	-	-
リソラ大府ショッピングテラス (愛知県大府市)	共用部改修工事	同上	50	-	-
KDXレジデンス茨木 I・II (大阪府茨木市)	外壁改修工事（II棟）	同上	50	-	-
KDX浜町中ノ橋ビル (東京都中央区)	共用部改修工事	同上	46	-	-
KDXレジデンス日本橋箱崎 (東京都中央区)	防災設備改修工事	同上	42	-	-
KDXレジデンス茨木 I・II (大阪府茨木市)	外壁改修工事（I棟）	同上	40	-	-
KDX箱崎ビル (東京都中央区)	共用部改修工事	同上	39	-	-
ニチイホーム中野南台 (東京都中野区)	専有部改修工事	同上	30	-	-
KDX広島ビル (広島県広島市)	機械式駐車設備改修工事	同上	28	-	-
KDX池袋ウエストビル (東京都豊島区)	受変電設備改修工事	同上	19	-	-
座間配送センター (神奈川県座間市)	外壁改修工事	同上	19	-	-
天理配送センター (奈良県天理市)	照明設備改修工事	同上	18	-	-
新宿西落合配送センター (東京都新宿区)	専有部改修工事	同上	18	-	-
グランヒルズおがわらこ (青森県上北郡)	空調設備改修工事	同上	16	-	-

(注) 資本的支出の予定金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

## ② 期中に行った資本的支出について

当期(2024年4月期)中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で2,843百万円であり、当期費用に区分された修繕費918百万円と合わせ、合計3,761百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
KDX烏丸ビル (京都府京都市)	空調設備改修工事	自 2023年11月 至 2024年 4月	127
KDXレジデンス大濠ハーバー ビュータワー (福岡県福岡市)	外壁改修工事	自 2023年11月 至 2024年 4月	125
イーアス春日井 (愛知県春日井市)	太陽光発電設備設置工事	自 2024年 1月 至 2024年 3月	121
アクティバ琵琶 (滋賀県大津市)	給排水設備改修工事	自 2023年 4月 至 2023年12月	116
アクティバ琵琶 (滋賀県大津市)	外壁改修工事	自 2023年 8月 至 2024年 1月	93
KDX仙台本町ビル (宮城県仙台市)	防災設備改修工事	自 2023年 6月 至 2024年 3月	72
KDXレジデンス入谷 (東京都台東区)	外壁改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 4月	66
KDX名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市)	受変電設備改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 1月	65
KDX堺筋本町レジデンス (大阪府大阪市)	外壁改修工事	自 2023年 8月 至 2024年 1月	62
KDX札幌ビル (北海道札幌市)	エレベーター改修工事	自 2023年 9月 至 2023年12月	58
KDX西五反田ビル (東京都品川区)	機械式駐車設備改修工事	自 2024年 3月 至 2024年 3月	43
KDXレジデンス西大路 (京都府京都市)	外壁改修工事	自 2023年 8月 至 2023年12月	39
KDX高田馬場ビル (東京都豊島区)	機械式駐車設備改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 3月	37
さわやか桜式番館 (秋田県秋田市)	空調設備改修工事	自 2024年 3月 至 2024年 4月	35
エクセレント西宮 (兵庫県西宮市)	空調設備改修工事	自 2023年11月 至 2023年12月	32
羽曳が丘ショッピングセンター (大阪府羽曳野市)	防水改修工事	自 2024年 3月 至 2024年 4月	29
イリーゼ蒲田・悠生苑 (東京都大田区)	空調設備改修工事	自 2023年10月 至 2023年11月	23
KDXレジデンス上石神井 (東京都練馬区)	外壁改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 4月	21
グランヒルズおがわらこ (青森県上北郡)	専有部改修工事	自 2023年11月 至 2023年12月	18
KDX立川駅前ビル (東京都立川市)	機械式駐車設備改修工事	自 2024年 4月 至 2024年 4月	17
KDX広島ビル (広島県広島市)	共用部改修工事	自 2024年 3月 至 2024年 4月	14
エクセレント西宮 (兵庫県西宮市)	給排水設備改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 2月	10
その他			1,606
ポートフォリオ全体			2,843

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

## ③ 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

該当事項はありません。

(3) 主要なテナントの概要

① 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する不動産の各物件につき、当期（2024年4月期）における総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

② 主要なテナントに関する情報

賃貸面積がポートフォリオ全体の10%以上を占めるテナント：該当事項はありません。