

2023年10月期 決算短信(REIT)

2023年12月14日

不動産投資信託証券発行者名 KDX不動産投資法人
コード番号 8972 URL <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) 寺本 光
問合せ先責任者 (役職名) ケネディクス不動産投資顧問(株) 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

上場取引所 東

有価証券報告書提出予定日 2024年1月31日 分配金支払開始予定日 2024年1月19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。)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年10月期の運用、資産の状況(2023年5月1日～2023年10月31日)

(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	％
2023年10月期	16,655	3.7	7,494	8.1	6,572	8.8	6,571	8.8
2023年4月期	17,290	6.3	8,157	10.5	7,208	11.7	7,205	11.7

	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	％	％	％	％	％	％	％
2023年10月期	3,872		2.8		1.4		39.5	
2023年4月期	4,246		3.1		1.5		41.7	

(注)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4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	％	％
2023年10月期	7,745	6,571	0	0	100.0	2.8
2023年4月期	7,647	6,487	0	0	90.0	2.8

(注)2023年4月期の1口当たり分配金は、未処分利益から圧縮積立金繰入額(718百万円)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。

(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	円	
2023年10月期	475,367		231,523		48.7	136,442		
2023年4月期	474,274		230,482		48.6	135,828		

(注)上記分割に伴い、1口当たり純資産については、2023年4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	円
2023年10月期	8,419		227		6,487		39,492	
2023年4月期	13,464		903		6,145		37,333	

2. 2024年4月期(2023年11月1日～2024年4月30日)及び2024年10月期(2024年5月1日～2024年10月31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4月期	38,232	129.5	16,748	123.5	14,523	121.0	31,794	383.8	3,800	0
2024年10月期	36,210	5.3	17,177	2.6	14,976	3.1	14,976	52.9	3,800	0

(参考)1口当たり予想当期純利益(2024年4月期)7,674円 予想期末発行済投資口の総口数(2024年4月期)4,142,897口

予想期中平均投資口数(2024年4月期)4,142,897口

1口当たり予想当期純利益(2024年10月期)3,615円 予想期末発行済投資口の総口数(2024年10月期)4,142,897口

予想期中平均投資口数(2024年10月期)4,142,897口

(注)2024年4月期は負ののれん発生益等を除いた金額を分配すること、2024年10月期は内部留保(一時差異等調整積立金、前期繰越利益及び圧縮積立金)の取崩額を分配金に充当することを前提としているため、1口当たり分配金(利益超過分配金を含みません。)は、1口当たり予想当期純利益の金額とは異なります。

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

(2) 発行済投資口の総口数

期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2023年10月期	848,430 口	2023年4月期	848,430 口
期末自己投資口数	2023年10月期	0 口	2023年4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、31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。

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、10ページ「2024年4月期(第38期)及び2024年10月期(第39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。

以上

2023年10月期 決算短信（REIT）

2023年12月14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) 寺本 光
 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
 T E L 03-5157-6010

有価証券報告書提出予定日 2024年1月31日 分配金支払開始予定日 2024年1月19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. 2023年10月期の運用、資産の状況（2023年5月1日～2023年10月31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	%
2023年10月期	16,655	△3.7	7,494	△8.1	6,572	△8.8	6,571	△8.8
2023年 4月期	17,290	6.3	8,157	10.5	7,208	11.7	7,205	11.7

	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	%	%	%
2023年10月期	3,872	2.8	1.4	39.5
2023年 4月期	4,246	3.1	1.5	41.7

(注) 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4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	%	%
2023年10月期	7,745	6,571	—	—	100.0	2.8
2023年 4月期	7,647	6,487	—	—	90.0	2.8

(注) 2023年4月期の1口当たり分配金は、未処分利益から圧縮積立金繰入額（718百万円）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。

(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
2023年10月期	475,367	231,523	48.7	136,442
2023年 4月期	474,274	230,482	48.6	135,828

(注) 上記分割に伴い、1口当たり純資産については、2023年4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
2023年10月期	8,419	227	△6,487	39,492
2023年 4月期	13,464	△903	△6,145	37,333

2. 2024年4月期（2023年11月1日～2024年4月30日）及び2024年10月期（2024年5月1日～2024年10月31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 4月期	38,232	129.5	16,748	123.5	14,523	121.0	31,794	383.8	3,800	—
2024年10月期	36,210	△5.3	17,177	2.6	14,976	3.1	14,976	△52.9	3,800	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2024年4月期) 7,674円 予想期末発行済投資口の総口数 (2024年4月期) 4,142,897口
 1口当たり予想当期純利益 (2024年10月期) 3,615円 予想期中平均投資口数 (2024年4月期) 4,142,897口
 予想期末発行済投資口の総口数 (2024年10月期) 4,142,897口
 予想期中平均投資口数 (2024年10月期) 4,142,897口

(注) 2024年4月期は負ののれん発生益等を除いた金額を分配すること、2024年10月期は内部留保（一時差異等調整積立金、前期繰越利益及び圧縮積立金）の取崩額を分配金に充当することを前提にしているため、1口当たり分配金（利益超過分配金を含みません。）は、1口当たり予想当期純利益の金額とは異なります。

※ 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 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(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） | 2023年10月期 | 848,430口 | 2023年4月期 | 848,430口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2023年10月期 | 0口 | 2023年4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、31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、10ページ「2024年4月期（第38期）及び2024年10月期（第39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	9
(3) 運用状況の見通し	9
2. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	18
(5) キャッシュ・フロー計算書	19
(6) 継続企業の前提に関する注記	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	20
(8) 財務諸表に関する注記事項	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	34
3. 参考情報	35
(1) 運用資産等の価格に関する情報	35
(2) 運用資産の資本的支出	45
(3) 主要なテナントの概要	47

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」といいます。KDRと併せて「両消滅投資法人」、本投資法人及びKDRと併せて「各投資法人」といいます。）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。詳細は、後記「② 次期の見通し D. 決算後に生じた重要な事実 (a)本投資法人とKDR及びKRRとの合併」をご参照ください。

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（2023年10月31日）現在の発行済投資口の総口数は848,430口となっています。

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

B. 投資環境と運用実績

(a) 投資環境

当期（2023年10月期）における我が国の経済は、実質GDP成長率がプラスに転じました。物価高の中でも個人消費は堅調に推移したほか、インバウンド需要も回復が見込まれ、緩やかな財政・金融政策に下支えされた景気は緩やかな回復基調を維持していることが改めて確認されました。一方で、米地銀の経営破綻や欧州金融機関の救済合併などのイベントが発生し、不安の残る米欧金融システムや、日本銀行の金融政策の動向など、今後の金融・金利動向には留意が必要です。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社公表のデータによると、東京都心5区の平均空室率、平均賃料（新築を含みます。）はともに概ね横ばいです。空室率の微減は、竣工1年未満のビルでの成約が進んできたこと、既存ビルにおいても大規模空室の募集開始があった一方で、拡張移転などの大型成約が見られたことなどによるもので、日系企業を中心にテナントの動きも継続しています。

	2023年4月	2023年10月	増減
平均空室率	6.11%	6.10%	△0.01%
平均賃料	19,896円	19,741円	△155円

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

オフィスビルの売買市場については、優良な中規模オフィスビルの売却情報は引き続き少なく、限られた売却案件に投資家が集中しているため、期待利回りは低水準にとどまっています。国内外の投資家の投資意欲は総じて高く、不動産会社等の国内及び海外投資家、上場不動産投資法人（J-REIT）や私募リートによる物件売買は行われており、オフィスビルへの投資意欲に大きな変化は見られません。

(b) 運用実績

本投資法人は、当期において新たな資産の取得及び譲渡を行っておりません。

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

	前期末	当期末	増減
物件数	97件	97件	±0件
取得価格の総額（百万円）	453,316	453,316	±0
オフィスビルのエンドテナント数（注2）（注3）	1,208件	1,216件	+8件

用途毎の割合（取得価格ベース）

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

オフィスビルの稼働率

	前期末	当期末	増減
オフィスビル全体	98.4%	98.2%	△0.2%
都心5区	99.2%	98.1%	△1.1%
その他東京経済圏	97.8%	98.1%	+0.3%
地方経済圏	98.0%	98.3%	+0.3%

(注1) 匿名組合出資持分は出資金額553百万円です。

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

(注3) ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末現在、1,217件です。

C. 資金調達の概要

(a) 借入れ・投資法人債の状況

本投資法人は、当期においては期中に返済期日が到来した借入金9,800百万円の返済資金として同額の借入れを行いました。

当期末の有利子負債残高は、以下のとおりです。

借入金合計	201,950百万円
短期借入金（注1）	2,000百万円
長期借入金（注1）	199,950百万円
投資法人債	13,000百万円
有利子負債残高	214,950百万円

変動金利による長期借入金のうち、107,050百万円については、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップの活用により実質的に金利を固定化しており、固定金利による長期借入金86,100百万円を合わせた、当期末現在の長期固定金利借入金残高は193,150百万円となります。

長期負債比率（注2）	99.1%
長期固定化負債比率（注3）	95.9%
有利子負債の平均残存年数（注4）	3.3年
有利子負債の平均金利（注4）	0.82%
有利子負債比率（注5）	45.2%

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

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

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

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

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

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

(b) 格付の状況

当期末（2023年10月31日）現在における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	AA （見通し：安定的）
	債券格付	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（2023年10月期）の業績は、営業収益16,655百万円、営業利益7,494百万円、経常利益6,572百万円、当期純利益6,571百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数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。この結果、投資口1口当たりの分配金は7,745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（注）の保守的なコントロール（有利子負債比率は原則として45%程度の水準を目途とします。ただし、資金調達環境等を鑑みた上で、優良な物件取得等を目的とする有利子負債の調達により40%台後半水準での運営を行うこともありえます。）

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

（注）有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

D. 決算後に生じた重要な事実

(a) 本投資法人とKDR及びKRRとの合併

本投資法人は、2023年11月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、KDR及びKRRを吸収合併消滅法人とする本合併を行い、同日付で商号を「KDX不動産投資法人」へ変更しました。

i. 本合併の目的

各投資法人は、取り巻く環境変化に柔軟に対応しながら持続的成長を目指すため、本合併が投資対象セクターの拡大、資産規模の拡大による市場プレゼンスと安定性の向上、サステナビリティへの更なるコミットメントに繋がり、投資主価値の最大化に資すると判断したため、本合併を行いました。

ii. 本合併の方式

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

iii. 合併比率等

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（以下「本投資口分割」といいます。本投資口分割の詳細は、後記「(b) 投資口の分割」をご参照ください。）を行い、KDRの投資主に対してKDRの投資口1口につき本投資法人の投資口1.34口を、KRRの投資主に対してKRRの投資口1口につき本投資法人の投資口1.68口をそれぞれ割当交付しました。

iv. 合併交付金の交付

本投資法人は上記の投資口の他、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、2024年1月中旬に支払う予定です。

v. 出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりです。

出資総額 : 0円

出資剰余金：投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

(b) 投資口の分割

本投資法人は、2023年10月31日を基準日とし、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。

i. 分割の目的

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

ii. 本投資口分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2023年10月31日を基準日、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された本投資法人の投資主の所有投資口1口につき、2口の割合をもって分割しました。

iii. 本投資口分割により増加する投資口数等

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

(注1) 本合併により、KDRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.34口を、KDRの発行済投資口の全て(1,070,433口)について割当交付し、KRRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.68口を、KRRの発行済投資口の全て(602,177口)について割当交付しました。

(注2) 本投資口分割に伴い、本投資法人の規約の一部変更を行い、本合併の効力発生日付で発行可能投資口総口数を変更しました。

(c) 資産の取得

本投資法人は、2023年11月1日付で以下の資産を取得しました。

物件名称	資産の種類	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	契約締結日	取得日	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%)	信託 受益権	東京都 中央区	9,232	10,775	2023年6月13日	2023年11月1日	株式会社 KST5
昭島配送センター (底地)	信託 受益権	東京都 昭島市	1,872	2,320	2023年6月13日	2023年11月1日	SMFLみらい パートナーズ 株式会社
レム六本木ビル (準共有持分20%)	信託 受益権	東京都 港区	3,960	4,060	2023年6月13日	2023年11月1日	合同会社RRB

(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、2023年10月31日です。

(d) 資産の譲渡

本投資法人は、2023年11月1日付で以下の資産を譲渡しました。

物件名称	資産の種類	所在地	譲渡価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	契約締結日	譲渡日	譲渡先
原宿FFビル	信託 受益権	東京都 渋谷区	3,880	3,880	2023年6月13日	2023年11月1日	合同会社 KRF104
KDX名古屋栄ビル	信託 受益権	愛知県 名古屋市	6,050	5,740	2023年6月13日	2023年11月1日	合同会社 BST1

(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、2023年10月31日です。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2023年7月28日提出）における「投資リスク」より、以下のリスクが追加されます。

A. 投資不動産の用途に関するリスク

本投資法人は、KDR及びKRRとの合併により、オフィスビルのほか、居住用施設、施設運営者付き住宅、ヘルスケア施設、宿泊施設、生活密着型商業施設、物流施設等の様々な用途の不動産への投資を行うこととなり、また、保有資産とすることとなりました。これらの各用途の不動産は、例えば居住用施設であれば人口・世帯数動向や景気動向等に影響を受ける傾向がある、生活密着型商業施設であれば消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、当該商業施設の商圈内の競争状況、人口動向等に影響を受ける傾向がある等、それぞれの用途に固有のリスクを有しています。そのため、これらの投資不動産の用途に関する固有のリスク要因が、本投資法人の収益及び分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

B. 負ののれんに関するリスク

本投資法人には、KDR及びKRRとの合併等により負ののれん発生益が生じていますが、投資法人に関する負ののれんの会計処理又は剰余金の取扱いに関する解釈、運用又は取扱いが変更された場合、負ののれん発生益の金額が変更される可能性及び剰余金の活用が困難になるなど本投資法人の収益及び分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(3) 運用状況の見通し

2024年4月期（2023年11月1日～2024年4月30日）及び2024年10月期（2024年5月1日～2024年10月31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4月期（第38期：2023年11月1日～2024年4月30日）

営業収益	38,232百万円
営業利益	16,748百万円
経常利益	14,523百万円
当期純利益	31,794百万円
1口当たり分配金	3,800円
うち利益超過分配金	-円

2024年10月期（第39期：2024年5月1日～2024年10月31日）

営業収益	36,210百万円
営業利益	17,177百万円
経常利益	14,976百万円
当期純利益	14,976百万円
1口当たり分配金	3,800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4月期（第38期）及び2024年10月期（第39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4月期（第38期）及び2024年10月期（第39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"> ・2024年4月期（第38期）：2023年11月1日～2024年4月30日（182日） ・2024年10月期（第39期）：2024年5月1日～2024年10月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・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350物件を前提とし、2024年10月期（第39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。 ・上記以外に匿名組合出資持分を1銘柄保有していますが、2023年4月20日付で公表の「資産（匿名組合出資持分）の譲渡に関するお知らせ」に記載のとおり、合同会社KRF43匿名組合出資持分の譲渡がなされることを前提としています。 ・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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・2023年11月1日付の原宿FFビル及びKDX名古屋栄ビルの譲渡により発生した不動産等売却益として、2024年4月期（第38期）に1,505百万円を計上することを見込んでいます。 ・受取配当金については、上記「運用資産」に記載の匿名組合出資持分に係る分配金として、2024年4月期（第38期）に6百万円を想定しています。 ・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。 ・2023年12月20日付の合同会社KRF43匿名組合出資持分（出資持分の50%）の譲渡により、有価証券売却益として、2024年4月期（第38期）に548百万円を計上することを見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・管理委託費（建物管理費等）については、2024年4月期（第38期）2,866百万円、2024年10月期（第39期）に2,839百万円を想定しています。 ・公租公課（固定資産税・都市計画税等）については、2024年4月期（第38期）2,920百万円、2024年10月期（第39期）に3,029百万円を想定しています。 ・減価償却費については、2024年4月期（第38期）4,683百万円、2024年10月期（第39期）に4,736百万円を想定しています。 ・修繕費については、2024年4月期（第38期）1,036百万円、2024年10月期（第39期）に949百万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。 ・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。 ・本合併に関連して、一時的に発生する費用として、2024年4月期（第38期）に資産運用報酬のうち合併報酬2,900百万円と合併関連費用466百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息等（融資関連費用等を含みます。）は、2024年4月期（第38期）2,218百万円、2024年10月期（第39期）に2,195百万円を想定しています。
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> ・本合併により、負ののれん発生益として計上される金額を17,271百万円と試算しており、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第2号、平成31年1月16日最終改正）（以下「企業会計基準」といいます。）に従い、特別利益として2024年4月期（第38期）に一括計上する予定です。当該金額は、企業結合会計基準上の被取得企業であるKDRの受け入れ資産総額420,806百万円、引受負債総額179,441百万円、本合併の取得原価226,058百万円及びKRRの受け入れ資産総額316,041百万円、引受負債総額154,640百万円、本合併の取得原価159,437百万円（取得の対価となる取得企業であるKDOの2023年10月31日時点の投資口価格の終値157,600円を用いて試算）の前提に基づく試算額です。なお、本合併に係る効力発生日における負ののれんの発生益は未確定である為、上記金額から変動する可能性があります。

項目	前提条件
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2023年12月14日現在において、486,370百万円の借入金残高及び29,700百万円の投資法人債発行残高があります。 ・ 2023年12月14日現在の借入金のうち、2024年4月期（第38期）において返済期限が到来する借入金は31,900百万円、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32,360百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 ・ 2023年12月14日現在の投資法人債のうち、2024年10月期（第39期）末までに償還期限の到来する投資法人債は4,000百万円ありますが、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。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 発行済投資口の総口数については、2023年11月1日現在の発行済投資口の総口数4,142,897口を前提としています。 ・ 2024年10月期（第39期）末まで変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 2024年4月期（第38期）については、当期純利益から負ののれん発生益17,271百万円のうち一時差異等調整積立金に繰り入れる16,600百万円を控除し、圧縮積立金取崩額550百万円を加算した金額を分配することを前提としています。なお、負ののれん発生益及び圧縮積立金取崩額は運用状況等により変動する可能性があります。 ・ 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、利益剰余金及び圧縮積立金の取崩額の合計額767百万円を加算した金額を分配することを前提としています。 ・ 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年4月30日)	当期 (2023年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	26,871,012	28,936,646
信託現金及び信託預金	11,636,598	11,732,485
営業未収入金	352,851	377,718
前払費用	74,513	111,450
その他	9,398	9,891
流動資産合計	38,944,374	41,168,191
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,314,188	17,389,133
減価償却累計額	△7,122,069	△7,409,909
建物(純額)	10,192,119	9,979,223
構築物	39,836	44,486
減価償却累計額	△23,007	△24,076
構築物(純額)	16,828	20,409
機械及び装置	463,508	466,277
減価償却累計額	△348,262	△361,477
機械及び装置(純額)	115,245	104,799
工具、器具及び備品	102,389	102,389
減価償却累計額	△84,747	△87,502
工具、器具及び備品(純額)	17,642	14,887
土地	27,918,010	27,918,010
信託建物	*2 131,523,808	*2 132,515,045
減価償却累計額	△44,709,397	△46,869,269
信託建物(純額)	86,814,411	85,645,775
信託構築物	435,544	464,113
減価償却累計額	△248,540	△260,040
信託構築物(純額)	187,004	204,072
信託機械及び装置	2,245,231	2,284,739
減価償却累計額	△1,105,353	△1,171,285
信託機械及び装置(純額)	1,139,878	1,113,453
信託工具、器具及び備品	766,142	779,059
減価償却累計額	△484,568	△510,908
信託工具、器具及び備品(純額)	281,574	268,150
信託土地	305,091,543	305,091,543
有形固定資産合計	431,774,258	430,360,327
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	344,554	343,780
その他	39	21
無形固定資産合計	629,852	629,059

(単位：千円)

	前期 (2023年4月30日)	当期 (2023年10月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1,136,228	571,371
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	122,889	122,889
長期前払費用	932,240	836,463
その他	678,437	1,631,344
投資その他の資産合計	2,879,795	3,172,069
固定資産合計	435,283,905	434,161,456
繰延資産		
投資法人債発行費	45,754	38,035
繰延資産合計	45,754	38,035
資産合計	474,274,035	475,367,684
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,527,774	2,091,636
短期借入金	300,000	2,000,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	19,700,000	25,600,000
未払金	801,842	650,552
未払費用	106,022	102,677
未払法人税等	1,509	782
未払消費税等	437,597	294,586
前受金	2,874,538	2,722,980
預り金	16,180	75,893
その他	566	610
流動負債合計	27,766,031	37,539,719
固定負債		
投資法人債	11,000,000	9,000,000
長期借入金	181,950,000	174,350,000
預り敷金及び保証金	2,196,875	2,225,381
信託預り敷金及び保証金	20,875,109	20,729,239
その他	3,548	—
固定負債合計	216,025,533	206,304,621
負債合計	243,791,565	243,844,341

(単位：千円)

	前期 (2023年4月30日)	当期 (2023年10月31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	※4 △2,999,551	※4 △2,999,551
出資総額(純額)	217,970,957	217,970,957
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	4,630,856	5,348,917
任意積立金合計	4,630,856	5,348,917
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	7,206,005	6,571,336
剰余金合計	11,836,861	11,920,254
投資主資本合計	229,807,819	229,891,211
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	674,650	1,632,131
評価・換算差額等合計	674,650	1,632,131
純資産合計	※1 230,482,469	※1 231,523,343
負債純資産合計	474,274,035	475,367,684

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2022年11月 1日 2023年 4月30日	自 至	2023年 5月 1日 2023年10月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 13,896,892	※1	13,942,073
その他貸貸事業収入		※1 2,176,002	※1	2,118,858
不動産等売却益		※2 1,168,433		—
有価証券売買等損益		—		548,130
受取配当金		49,385		46,541
営業収益合計		17,290,713		16,655,603
営業費用				
貸貸事業費用		※1 7,793,647	※1	7,878,787
資産運用報酬		1,117,455		993,342
役員報酬		6,300		6,300
資産保管手数料		24,075		24,106
一般事務委託手数料		61,419		60,778
会計監査人報酬		13,200		13,200
合併関連費用		—		96,891
その他営業費用		116,749		87,820
営業費用合計		9,132,847		9,161,227
営業利益		8,157,866		7,494,376
営業外収益				
受取利息		45		45
未払分配金除斥益		271		264
還付加算金		2		2
営業外収益合計		319		311
営業外費用				
支払利息		725,038		735,897
投資法人債利息		35,691		36,209
融資関連費用		131,494		132,661
投資法人債発行費償却		7,592		7,718
その他		49,566		9,514
営業外費用合計		949,384		922,000
経常利益		7,208,802		6,572,687
税引前当期純利益		7,208,802		6,572,687
法人税、住民税及び事業税		3,154		1,201
法人税等調整額		△140		148
法人税等合計		3,014		1,350
当期純利益		7,205,788		6,571,336
前期繰越利益		217		—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		7,206,005		6,571,336

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

(単位:千円)

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

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

当期（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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別	前期	当期
項 目	自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日
I 当期末処分利益	7,206,005,509	6,571,336,746
II 分配金の額	6,487,944,210	6,571,090,350
(投資口1口当たり分配金の額)	(7,647)	(7,745)
III 任意積立金(繰入)		
圧縮積立金繰入額	718,061,299	—
IV 次期繰越利益	—	246,396
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である6,487,944,210円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2022年11月 1日 至 2023年 4月30日	自	2023年 5月 1日 至 2023年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		7,208,802		6,572,687
減価償却費		2,617,548		2,574,098
長期前払費用償却額		119,860		121,863
受取利息		△45		△45
支払利息		760,730		772,106
投資法人債発行費償却		7,592		7,718
有価証券売買等損益		-		△548,130
営業未収入金の増減額 (△は増加)		43,391		△24,866
前払費用の増減額 (△は増加)		38,136		△36,936
営業未払金の増減額 (△は減少)		△209,465		237,165
未払金の増減額 (△は減少)		242,170		△212,628
未払消費税等の増減額 (△は減少)		128,821		△143,010
前受金の増減額 (△は減少)		100,510		△151,558
預り金の増減額 (△は減少)		11,192		59,847
有形固定資産の売却による減少額		3,189,768		-
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△17,456		△26,086
その他		△19,499		△6,084
小計		14,222,057		9,196,139
利息の受取額		45		45
利息の支払額		△756,547		△775,452
法人税等の支払額		△837		△1,516
営業活動によるキャッシュ・フロー		13,464,718		8,419,216
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		△74,720		△49,501
信託有形固定資産の取得による支出		△746,370		△968,439
投資有価証券の売却による収入		-		1,175,037
預り敷金及び保証金の返還による支出		△191,634		△86,384
預り敷金及び保証金の受入による収入		121,410		97,150
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△697,843		△442,097
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		656,121		504,046
使途制限付信託預金の預入による支出		△2,513		△2,588
使途制限付信託預金の払出による収入		32,441		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△903,109		227,223
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
短期借入金の返済による支出		-		△300,000
長期借入れによる収入		4,800,000		7,800,000
長期借入金の返済による支出		△4,800,000		△9,500,000
分配金の支払額		△6,145,636		△6,487,508
財務活動によるキャッシュ・フロー		△6,145,636		△6,487,508
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		6,415,972		2,158,931
現金及び現金同等物の期首残高		30,917,994		37,333,966
現金及び現金同等物の期末残高		※ 37,333,966		※ 39,492,898

(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 2～49年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年</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（48年9カ月）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 投資口交付費 3年間で定額法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>
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。前期及び当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませ</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"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <p>(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

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

※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

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

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)

	前期 (2023年4月30日)	当期 (2023年10月31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

※4. 自己投資口の消却の状況

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

(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	2022年11月 1日	自	2023年 5月 1日
	至	2023年 4月30日	至	2023年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		12,439,185		12,526,016
共益費収入		1,457,707		1,416,057
計		13,896,892		13,942,073
その他賃貸事業収入				
駐車場収入		516,938		522,316
水道光熱費収入		1,286,335		1,315,987
その他収入		372,728		280,554
計		2,176,002		2,118,858
不動産賃貸事業収益合計		16,072,895		16,060,932
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		1,509,353		1,494,166
水道光熱費		1,552,159		1,454,250
公租公課		1,392,970		1,478,415
修繕費		351,470		491,706
保険料		20,500		21,057
信託報酬		30,127		30,127
その他賃貸事業費用		319,516		334,964
減価償却費		2,617,548		2,574,098
不動産賃貸事業費用合計		7,793,647		7,878,787
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		8,279,248		8,182,144

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

(単位：千円)

KDX川崎駅前本町ビル	
不動産等売却収入	4,508,100
不動産等売却原価	3,189,768
その他売却費用	149,898
不動産等売却益	1,168,433

当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

該当事項はありません。

(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	2022年11月 1日 至 2023年 4月30日	自	2023年 5月 1日 至 2023年10月31日
発行可能投資口総口数		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		848,430口		848,430口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※ 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	2022年11月 1日 至 2023年 4月30日	自	2023年 5月 1日 至 2023年10月31日
現金及び預金		26,871,012		28,936,646
信託現金及び信託預金		11,636,598		11,732,485
使途制限付信託預金 (注)		△1,173,644		△1,176,232
現金及び現金同等物		37,333,966		39,492,898

(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。

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引

(貸主側)

(単位：千円)

	前期		当期	
	(2023年4月30日)		(2023年10月31日)	
未経過リース料				
1年内		3,522,908		3,246,442
1年超		7,066,262		5,936,156
合計		10,589,171		9,182,599

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済期日は最長で決算日後約7年5ヵ月です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引を利用してヘッジしています。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

②資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払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。

前期（2023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	2,000,000	1,999,400	△600
(2) 1年内返済予定の長期借入金	19,700,000	19,716,952	16,952
(3) 投資法人債	11,000,000	10,949,200	△50,800
(4) 長期借入金	181,950,000	181,467,672	△482,327
負債計	214,650,000	214,133,225	△516,774
デリバティブ取引	674,650	674,650	-

当期（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	-

※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	2,000,000	4,000,000	-	2,000,000	4,000,000	1,000,000
長期借入金	19,700,000	27,050,000	32,900,000	37,800,000	33,100,000	51,100,000
合計	21,700,000	31,050,000	32,900,000	39,800,000	37,100,000	52,100,000

当期 (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

(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4月30日) 及び当期 (2023年10月31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	82,450,000	77,950,000	674,650	取引先金融機関 から提示された 価格等によって います。
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	30,100,000	25,400,000	※	—
合計			112,550,000	103,350,000	674,650	—

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

当期 (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。

(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 2022年11月1日 至 2023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	4,508,100千円	※2 1,168,433千円
水道光熱費収入	1,286,335千円	1,286,335千円
その他	－千円	14,835,944千円
合計	5,794,435千円	17,290,713千円

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

当期(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。

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 2022年11月1日 至 2023年4月30日)及び当期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31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	当期
	自 2022年11月1日 至 2023年 4月30日	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	324,473千円	309,606千円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	309,606千円	329,871千円
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 2022年11月1日 至 2023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。

当期(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。

(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 2022年11月1日 至 2023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。

当期（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。

(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4月30日)	当期 (2023年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税等	177	28
信託借地権償却額	6,049	6,293
繰延ヘッジ損益	1,294	192
繰延税金資産小計	7,521	6,514
評価性引当額	△7,344	△6,485
繰延税金資産合計	177	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4月30日)	当期 (2023年10月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△28.31	△31.45
圧縮積立金繰入額	△3.13	—
その他	0.03	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.02

(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 2022年11月1日 至 2023年4月30日)及び当期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)及び当期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)及び当期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31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 2022年11月1日 至 2023年4月30日)及び当期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)において、該当事項はありません。

(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 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	437,196,489	432,404,110
期中増減額	△4,792,379	△1,414,723
期末残高	432,404,110	430,989,387
期末時価	551,161,000	551,696,000

(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及び当期末時価につきましては、2023年6月13日付の売買契約書における譲渡価格(原宿FFビル:3,880,000千円、KDX名古屋栄ビル:6,050,000千円)に基づき計算しています。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期増減額の主な要因は不動産1物件の売却3,189,768千円、減価償却費2,617,548千円であり、当期増減額の主な要因は減価償却費2,574,098千円です。

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 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日
1口当たり純資産額	135,828円	136,442円
1口当たり当期純利益	4,246円	3,872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 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日
当期純利益 (千円)	7,205,788	6,571,336
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)	7,205,788	6,571,336
期中平均投資口数 (口)	1,696,860	1,696,860

(重要な後発事象に関する注記)

1. 本投資法人とKDR及びKRRとの合併

本投資法人は、2023年11月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、KDR及びKRRを吸収合併消滅法人とする本合併を行い、同日付で商号を「KDX不動産投資法人」へ変更しました。

i. 本合併の目的

各投資法人は、取り巻く環境変化に柔軟に対応しながら持続的成長を目指すため、本合併が投資対象セクターの拡大、資産規模の拡大による市場プレゼンスと安定性の向上、サステナビリティへの更なるコミットメントに繋がり、投資主価値の最大化に資すると判断したため、本合併を行いました。

ii. 本合併の方式

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

iii. 合併比率等

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（以下「本投資口分割」といいます。本投資口分割の詳細は、後記「2. 投資口の分割」をご参照ください。）を行い、KDRの投資主に対してKDRの投資口1口につき本投資法人の投資口1.34口を、KRRの投資主に対してKRRの投資口1口につき本投資法人の投資口1.68口をそれぞれ割当交付しました。

iv. 合併交付金の交付

本投資法人は上記の投資口その他、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、2024年1月中旬に支払う予定です。

v. 出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりです。

出資総額：0円

出資剰余金：投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

2. 投資口の分割

本投資法人は、2023年10月31日を基準日とし、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。

i. 分割の目的

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

ii. 本投資口分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2023年10月31日を基準日、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された本投資法人の投資主の所有投資口1口につき、2口の割合をもって分割しました。

iii. 本投資口分割により増加する投資口数等

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

(注1) 本合併により、KDRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.34口を、KDRの発行済投資口の全て(1,070,433口)について割当交付し、KRRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.68口を、KRRの発行済投資口の全て(602,177口)について割当交付しました。

(注2) 本投資口分割に伴い、本投資法人の規約の一部変更を行い、本合併の効力発生日付で発行可能投資口総口数を変更しました。

(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)

- (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。これにより発行済投資口の総口数は1,696,860口となっています。これに伴う出資総額の変更はありません。
- (注4) 本投資法人は合併にあたり、2023年11月1日付でKDRの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.34口を割当交付し、また、KRRの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.68口を割当交付したことにより、2,446,037口の新投資口を発行しました。これにより、発行済投資口の総口数は4,142,897口となっています。

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		当期	
			(2023年4月30日現在)		(2023年10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)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	23,439	4.9	23,326	4.9
		地方経済圏	15,105	3.2	14,996	3.2
	オフィスビル 小計		38,545	8.1	38,322	8.1
不動産合計			38,545	8.1	38,322	8.1
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	321,021	67.7	319,898	67.3
		地方経済圏	69,863	14.7	69,795	14.7
	オフィスビル 小計		390,885	82.4	389,693	82.0
	その他	東京経済圏	2,973	0.6	2,973	0.6
	その他 小計		2,973	0.6	2,973	0.6
信託不動産合計			393,859	83.0	392,666	82.6
投資有価証券(注3)			1,136	0.2	571	0.1
預金・その他の資産			40,733	8.6	43,806	9.2
資産総額			474,274	100.0	475,367	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。

	前期 (2023年4月30日現在)		当期 (2023年10月31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	243,791	51.4	243,844	51.3
純資産額	230,482	48.6	231,523	48.7
資産総額	474,274	100.0	475,367	100.0

② 投資資産

A. 投資有価証券の主要銘柄

2023年10月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は、以下のとおりです。

銘柄名	地域	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円) (注1)		対総資産 比率 (%) (注2)	評価損益 (百万円)
				単価	金額	単価	金額		
合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分(注3)	国内	匿名組合出資持分	—	—	571	—	571	0.1	—
合計			—	—	571	—	571	0.1	—

(注1) 評価額は帳簿価額を記載しています。

(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) 運用資産は、「新宿サンエービル」の不動産信託受益権です。

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

(単位：百万円)

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,940	5,569	7,110	7,300	3.6	7,030	3.4	3.8	大	1.3
		A-3	KDX東茅場町三洋ビル	4,450	3,914	5,300	5,320	3.8	5,280	3.5	3.8	研	1.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,680	3,176	3,580	3,640	3.9	3,550	3.7	4.1	大	0.8
		A-5	KDX中野坂上ビル	2,533	2,281	2,540	2,570	4.1	2,530	3.9	4.3	大	0.6
		A-6	原宿FFビル	2,450	2,337	3,880	3,880	4.2	3,870	3.9	4.2	研	0.5
		A-7	KDX南青山ビル	2,270	2,166	2,840	2,840	3.6	2,840	3.3	3.6	研	0.5
		A-8	KDX神田北口ビル	1,950	1,721	1,650	1,690	3.9	1,630	3.7	4.1	大	0.4
		A-13	KDX麹町ビル	5,950	5,377	5,540	5,530	3.3	5,540	3.0	3.3	研	1.3
		A-14	KDX船橋ビル	2,252	2,130	3,240	3,260	4.6	3,220	4.3	4.7	研	0.5
		A-16	東伸24ビル	5,300	4,716	5,760	5,750	3.9	5,760	3.6	3.9	研	1.2
		A-17	KDX恵比寿ビル	4,640	4,228	6,230	6,190	3.6	6,260	3.2	3.6	研	1.0
		A-19	KDX浜松町ビル	3,460	3,044	3,610	3,740	3.5	3,560	3.3	3.7	大	0.8
		A-20	KDX茅場町ビル	2,780	2,583	3,340	3,350	4.0	3,320	3.6	4.1	研	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	3,728	3,636	5,370	5,370	3.3	5,370	3.0	3.3	研	0.8
		A-22	KDX新横浜ビル	2,520	2,073	2,760	2,750	4.3	2,770	4.0	4.3	研	0.6
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,223	2,330	2,400	3.9	2,300	3.7	4.1	大	0.5
		A-29	KDX東新宿ビル	2,950	2,832	4,260	4,380	4.0	4,210	3.8	4.2	大	0.7
		A-30	KDX西五反田ビル	4,200	3,537	3,710	3,750	3.9	3,660	3.7	4.0	研	0.9
		A-31	KDX門前仲町ビル	1,400	1,212	1,160	1,210	4.4	1,140	4.2	4.6	大	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	6,090	5,722	6,380	6,370	3.8	6,380	3.5	3.8	研	1.3
		A-33	KDX御徒町ビル	2,000	1,967	2,100	2,160	3.9	2,080	3.7	4.1	大	0.4
		A-35	KDX八王子ビル	1,155	1,112	1,250	1,270	4.8	1,240	4.6	5.0	大	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,392	8,440	8,430	3.6	8,440	3.3	3.6	研	1.4
		A-38	KDX西新宿ビル	1,500	1,502	1,560	1,550	4.0	1,560	3.7	4.0	研	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	2,300	2,323	2,900	2,880	3.6	2,910	3.3	3.6	研	0.5
		A-46	飛栄九段北ビル	7,600	7,355	8,680	8,950	3.5	8,560	3.3	3.7	大	1.7
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,137	2,190	2,190	4.1	2,190	3.8	4.1	研	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	2,110	2,005	1,710	1,710	4.0	1,700	3.6	4.1	研	0.5
		A-56	KDX神保町ビル	2,760	2,769	2,370	2,380	3.9	2,360	3.5	4.0	研	0.6
		A-59	KDX岩本町ビル	1,864	1,528	1,690	1,680	4.0	1,700	3.7	4.0	研	0.4
		A-60	KDX晴海ビル	10,250	8,089	8,440	8,450	3.6	8,420	3.3	3.6	研	2.3
		A-62	小石川TGビル	3,080	2,992	3,410	3,410	3.9	3,410	3.6	3.9	研	0.7
		A-63	KDX五反田ビル	2,620	2,593	3,660	3,660	4.0	3,660	3.7	4.0	研	0.6
		A-64	KDX日本橋216ビル	2,010	1,738	2,910	2,910	3.5	2,900	3.2	3.5	研	0.4
		A-66	KDX新宿ビル	6,800	6,847	10,500	10,400	3.2	10,500	2.9	3.2	研	1.5
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,062	6,050	6,230	3.3	5,970	3.1	3.5	大	0.9
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,670	4,688	5,880	6,020	3.8	5,820	3.6	4.0	大	1.0
A-72	KDX東品川ビル	4,590	4,517	4,860	4,990	3.9	4,800	3.7	4.1	大	1.0		
A-73	KDX箱崎ビル	2,710	2,549	3,680	3,740	4.1	3,650	3.9	4.3	大	0.6		
A-78	KDX立川駅前ビル	1,267	1,309	1,890	1,890	4.6	1,890	4.3	4.6	研	0.3		
A-83	KDX府中ビル	6,120	5,819	8,760	9,000	4.4	8,650	4.2	4.6	大	1.4		
A-84	KDX春日ビル	2,800	2,628	4,250	4,240	3.8	4,250	3.5	3.8	研	0.6		
A-85	KDX中目黒ビル	1,880	1,854	3,550	3,610	4.0	3,530	3.8	4.2	大	0.4		
A-86	KDX大宮ビル	2,020	2,062	3,270	3,300	4.7	3,250	4.5	4.9	大	0.4		
A-87	日本橋堀留町ファースト	2,200	2,227	3,240	3,300	3.9	3,220	3.7	4.1	大	0.5		

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
東京 経済 圏	A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,900	1,918	3,310	3,390	3.9	3,270	3.7	4.1	大	0.4	
	A-89	KDX高輪台ビル	5,250	5,509	7,370	7,370	3.8	7,370	3.5	3.8	研	1.2	
	A-90	KDX池袋ビル	3,900	3,401	5,340	5,460	3.6	5,290	3.4	3.8	大	0.9	
	A-91	KDX三田ビル	3,180	3,108	4,140	4,150	3.6	4,130	3.3	3.6	研	0.7	
	A-92	KDX秋葉原ビル	2,600	2,428	3,130	3,120	3.6	3,130	3.3	3.6	研	0.6	
	A-93	KDX飯田橋スクエア	4,350	4,668	6,400	6,530	3.7	6,340	3.5	3.9	大	1.0	
	A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,000	10,152	18,600	18,600	3.8	18,500	3.5	3.8	研	2.6	
	A-95	KDX豊洲グランスクエア	8,666	7,312	9,950	10,100	4.2	9,880	4.0	4.4	大	1.9	
	A-96	KDX高田馬場ビル	3,650	3,516	4,790	4,860	4.0	4,760	3.7	4.2	大	0.8	
	A-99	KDX池袋ウエストビル	1,934	1,947	2,660	2,730	3.9	2,630	3.7	4.1	大	0.4	
	A-101	KDX横浜ビル	7,210	7,167	9,950	10,200	4.1	9,840	3.9	4.3	大	1.6	
	A-102	KDX横浜西口ビル	2,750	2,568	3,600	3,680	4.1	3,560	3.9	4.3	大	0.6	
	A-107	KDX銀座イーストビル	3,600	3,584	4,170	4,160	3.7	4,180	3.4	3.7	研	0.8	
	A-108	ぺんてるビル	3,350	3,560	4,306	4,392	3.6	4,263	3.4	3.8	大	0.7	
	A-109	KDX浜松町センタービル	3,950	3,986	4,720	4,880	3.4	4,650	3.2	3.6	大	0.9	
	A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	14,616	14,669	25,000	24,900	2.9	25,000	2.6	2.9	研	3.2	
	A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,829	3,925	4,700	4,690	3.3	4,710	3.0	3.3	研	0.8	
	A-115	アーク森ビル	4,169	4,183	5,070	5,240	3.3	5,000	3.1	3.5	大	0.9	
	A-116	KDX西新橋ビル	8,400	8,442	9,540	9,840	3.2	9,410	3.0	3.4	大	1.9	
	A-117	BR五反田	2,200	2,258	2,590	2,640	3.9	2,540	3.5	4.1	研	0.5	
	A-119	KDX渋谷南平台ビル	3,500	3,519	3,850	3,950	3.3	3,810	3.3	3.5	大	0.8	
	A-120	KDX代々木ビル	2,479	2,363	2,420	2,420	4.2	2,420	3.7	4.3	研	0.5	
	A-121	銀座四丁目タワー	9,800	9,258	15,400	15,300	2.9	15,400	2.6	2.9	研	2.2	
	A-122	三菱重工横浜ビル	14,720	14,433	15,000	15,200	3.7	14,900	3.2	3.9	大	3.2	
	A-123	KDX横浜関内ビル	9,500	9,364	10,400	10,700	3.8	10,200	3.6	4.0	大	2.1	
	A-124	KDX浜松町プレイス	20,700	20,047	24,200	25,000	3.1	23,900	2.9	3.3	大	4.6	
	A-125	KDX調布ビル	8,700	8,948	10,300	10,300	4.3	10,200	3.9	4.4	研	1.9	
	A-127	KDX神田駅前ビル	3,300	3,383	3,570	3,590	3.3	3,550	3.0	3.3	研	0.7	
	A-128	KDX新橋駅前ビル	16,300	16,246	20,900	20,900	2.7	20,800	2.4	2.7	研	3.6	
	A-130	KDX江戸橋ビル	9,600	9,785	10,200	10,200	3.2	10,100	2.9	3.2	研	2.1	
地方 経済 圏	A-12	ボルタス・センタービル	5,570	3,903	5,010	5,210	5.3	4,920	5.1	5.5	大	1.2	
	A-42	KDX鳥丸ビル	5,400	5,165	6,140	6,310	4.5	6,070	4.3	4.7	大	1.2	
	A-44	KDX仙台ビル	2,100	1,786	1,910	1,920	5.0	1,900	5.0	5.2	大	0.5	
	A-53	KDX博多南ビル	4,900	4,162	5,490	5,530	5.2	5,450	4.9	5.3	研	1.1	
	A-54	KDX北浜ビル	2,220	1,963	1,650	1,650	4.6	1,650	4.1	4.7	研	0.5	
	A-58	KDX名古屋栄ビル	7,550	5,919	5,740	5,840	4.1	5,690	3.9	4.3	大	1.7	
	A-69	KDX小林道修町ビル	2,870	1,580	2,900	2,920	7.9	2,880	3.8	12.3	研	0.6	
	A-70	KDX札幌ビル	2,005	1,891	2,860	2,940	4.5	2,820	4.3	4.7	大	0.4	
	A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,741	10,200	10,300	3.4	10,000	3.2	3.5	研	1.6	
	A-82	KDX東梅田ビル	2,770	2,100	4,200	4,290	4.0	4,160	3.8	4.2	大	0.6	
	A-97	KDX宇都宮ビル	2,350	2,124	2,720	2,730	5.2	2,720	5.0	5.4	大	0.5	
	A-98	KDX広島ビル	1,300	1,288	2,010	2,010	4.8	2,010	4.5	4.8	研	0.3	
	A-100	千里ライフサイエンス センタービル	13,000	11,849	14,000	14,300	4.2	13,900	4.0	4.4	大	2.9	
	A-104	KDX南本町ビル	2,200	1,821	3,310	3,290	3.8	3,320	3.5	3.8	研	0.5	
	A-106	KDX桜通ビル	5,900	6,548	8,600	8,750	4.3	8,540	4.1	4.5	大	1.3	
	A-110	KDX新大阪ビル	4,550	4,459	5,700	5,850	3.9	5,630	3.7	4.1	大	1.0	
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	3,500	3,269	4,320	4,310	3.6	4,330	3.3	3.6	研	0.8		
A-118	KDX札幌北口ビル	1,800	2,080	2,460	2,540	4.5	2,420	4.3	4.7	大	0.4		
A-126	KDX土佐堀ビル	5,000	5,038	4,890	4,900	3.7	4,880	3.4	3.7	研	1.1		
A-129	KDX仙台本町ビル	6,360	6,471	6,500	6,790	4.5	6,370	4.3	4.7	大	1.4		
A-131	KDX神戸ビル	3,450	3,626	3,620	3,750	4.2	3,560	3.9	4.3	大	0.8		
オフィスビル (96物件) 小計			450,436	428,016	547,636	554,262	-	543,833	-	-	-	99.4	

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (注1)	貸借 対照表 計上額 (注2)	期末評価額					鑑定 評価 会社 (注4)	比率 (%) (注5)	
						(注3)	直接還元法		DCF法				
							価格	還元 利回り (%)	価格	割引率 (%)			最終還元 利回り (%)
その他	東京 経済 圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	2,880	2,973	3,750	3,780	3.2	3,730	3.1	3.2	大	0.6
その他 (1物件)小計				2,880	2,973	3,750	3,780	-	3,730	-	-	-	0.6
全97物件 合計				453,316	430,989	551,386	558,042	-	547,563	-	-	-	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。
- (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及び大和不動産鑑定株式会社の2社に委託しています。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」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（97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。

(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	96	450,436	99.4
その他	1	2,880	0.6
合計	97	453,316	100.0

地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
東京経済圏	76	361,194	79.7
地方経済圏	21	92,122	20.3
合計	97	453,316	100.0

規模別分散

規模	物件数	取得価格 (百万円)	比率(注) (%)
1,000百万円未満	—	—	—
1,000百万円以上2,500百万円未満	29	57,777	12.7
2,500百万円以上5,000百万円未満	38	133,519	29.5
5,000百万円以上7,500百万円未満	15	90,617	20.0
7,500百万円以上10,000百万円未満	8	69,816	15.4
10,000百万円以上12,500百万円未満	2	22,250	4.9
12,500百万円以上15,000百万円未満	3	42,336	9.3
15,000百万円以上17,500百万円未満	1	16,300	3.6
17,500百万円以上20,000百万円未満	—	—	—
20,000百万円以上	1	20,700	4.6
合計	97	453,316	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) 投資不動産物件及び信託不動産の概要

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	1,047.72	事務所	8,613.09	SRC B2F9	1974年4月	6.8
		A-3	KDX東茅場町三洋ビル	773.43	事務所	5,916.48	SRC B1F9	1987年1月	7.0
		A-4	KDX八丁堀ビル	992.20	事務所	4,800.43	SRC・RC B1F8	1993年6月	7.0
		A-5	KDX中野坂上ビル	1,235.16	事務所・店舗・居宅・ 車庫・倉庫	6,399.42	SRC B1F11	1992年8月	5.0
		A-6	原宿FFビル	708.35	店舗・事務所・駐車場	3,812.44	SRC F11	1985年11月	4.4
		A-7	KDX南青山ビル	369.47	事務所・店舗・居宅	1,926.98	SRC B1F9	1988年11月	6.7
		A-8	KDX神田北口ビル	410.18	事務所	2,393.94	SRC・RC・S B1F8	1993年5月	5.4
		A-13	KDX麹町ビル	612.17	事務所・店舗	5,323.81	SRC B2F9	1994年5月	4.7
		A-14	KDX船橋ビル	1,180.41	事務所・店舗	5,970.12	SRC B1F8	1989年4月	7.8
		A-16	東伸24ビル	1,287.16	事務所・店舗・駐車場	8,483.17	SRC B1F8	1984年9月	7.9
		A-17	KDX恵比寿ビル	724.22	事務所・店舗	4,394.58	SRC B1F7	1992年1月	7.6
		A-19	KDX浜松町ビル	504.26	事務所・店舗・駐車場	3,592.38	S F9	1999年9月	7.4
		A-20	KDX茅場町ビル	617.17	事務所・駐車場	3,804.86	SRC F8	1987年10月	7.0
		A-21	KDX新橋ビル	536.11	事務所・店舗・駐車場	3,960.22	SRC・S B1F8	1992年2月	7.7
		A-22	KDX新横浜ビル	705.00	事務所・店舗・駐車場	6,180.51	S B1F9	1990年9月	9.3
		A-27	KDX鍛冶町ビル	526.43	事務所・店舗	3,147.70	SRC B1F8	1990年3月	6.5
		A-29	KDX東新宿ビル	1,340.97	事務所・倉庫・駐車場	7,885.40	SRC B1F9	1990年1月	6.8
		A-30	KDX西五反田ビル	684.41	事務所・駐車場	5,192.87	SRC B1F8	1992年11月	8.0
		A-31	KDX門前仲町ビル	580.99	事務所・店舗	2,668.91	SRC F8	1986年9月	6.4
		A-32	KDX芝大門ビル	1,188.28	事務所	7,824.03	SRC B1F9	1986年7月	7.0
		A-33	KDX御徒町ビル	239.72	事務所	1,882.00	S F10	1988年6月	7.7
		A-35	KDX八王子ビル	460.62	事務所・駐車場・店舗	2,821.21	SRC F9	1985年12月	5.5
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	1,515.28	事務所・倉庫・店舗・ 駐車場・機械室	7,720.08	SRC B1F7	1982年8月	8.5
		A-38	KDX西新宿ビル	626.06	事務所・駐車場	2,017.63	RC F5	1992年10月	8.9
		A-41	KDX新宿286ビル	421.70	事務所・駐車場	3,432.04	SRC・RC B1F9	1989年8月	6.4
		A-46	飛栄九段北ビル	1,844.83	事務所・店舗・ 事務室・駐車場・倉庫	11,425.31	SRC・S B1F11	1988年3月	5.0
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	462.29	事務所	3,280.41	SRC F9	1988年9月	6.9
		A-55	新都心丸善ビル	457.64	事務所・店舗・駐車場	3,439.37	SRC B1F8	1990年7月	6.5
		A-56	KDX神保町ビル	465.92	事務所	3,292.13	SRC B1F8	1994年5月	6.3
		A-59	KDX岩本町ビル	266.86	事務所・共同住宅	1,618.65	S F9	2008年3月	8.4
		A-60	KDX晴海ビル	2,230.69	事務所・店舗	12,694.32	S・SRC B1F11	2008年2月	2.8
		A-62	小石川TGビル	1,250.42	事務所・診療所・ 駐車場	5,862.02	SRC B1F8	1989年11月	6.8
		A-63	KDX五反田ビル	582.90	事務所・車庫	4,440.61	SRC B1F9	1988年4月	8.1

KDX不動産投資法人(8972) 2023年10月期 決算短信

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)
オフィスビル	東京経済圏	A-64	KDX日本橋216ビル	307.77	事務所	1,871.62	SRC F9	2006年10月	6.9
		A-66	KDX新宿ビル	1,118.12	事務所・店舗・駐車場	10,348.02	S・RC B4F11	1993年5月	4.8
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	678.24	事務所・銀行	4,724.62	SRC F9	1991年11月	6.9
		A-71	KDX飯田橋ビル	967.38	事務所・駐車場	5,422.64	SRC B1F8	1990年3月	6.4
		A-72	KDX東品川ビル	3,115.45	事務所	10,138.65	S・RC B1F5	1993年1月	8.1
		A-73	KDX箱崎ビル	971.83	事務所・駐車場	6,332.48	SRC B1F10	1993年11月	6.9
		A-78	KDX立川駅前ビル	464.95	事務所	2,896.48	S B1F8	1990年2月	3.5
		A-83	KDX府中ビル	2,400.00	事務所・駐車場	16,647.00	SRC・S B1F14	1996年3月	2.7
		A-84	KDX春日ビル	1,319.24	事務所・店舗・駐車場	6,444.31	SRC B1F10	1992年6月	6.4
		A-85	KDX中目黒ビル	730.26	事務所	3,455.90	SRC F7	1985年10月	6.9
		A-86	KDX大宮ビル	775.67	事務所・店舗・ 駐車場・居宅	5,055.50	①S・SRC B1F8 ②S F3	1993年4月	3.8
		A-87	日本橋堀留町 ファースト	1,193.91	事務所・居宅・駐車場	7,362.25	SRC B1F10	1995年7月	6.8
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	1,072.03	事務所・店舗・駐車場	5,907.00	SRC・RC B2F10	1990年3月	5.2
		A-89	KDX高輪台ビル	2,546.89	事務所	9,265.03	SRC B1F9	1985年10月	6.5
		A-90	KDX池袋ビル	472.94	事務所・店舗・駐車場	3,848.18	S・RC B1F10	2009年3月	4.7
		A-91	KDX三田ビル	548.72	事務所・店舗・車庫	5,007.98	S・SRC B3F11	1993年3月	4.8
		A-92	KDX秋葉原ビル	374.88	店舗・事務所	2,979.14	SRC B1F9	1973年12月	7.9
		A-93	KDX飯田橋スクエア	1,341.98	事務所・駐車場	6,764.37	SRC B1F8	1994年1月	6.6
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	3,210.09	事務所・店舗	16,094.14	S B1F11	2013年5月	7.0
		A-95	KDX豊洲グラン スクエア	20,403.07	事務所・店舗	63,419.60	S F11	2008年4月	6.8
		A-96	KDX高田馬場ビル	1,511.58	事務所・駐車場	6,576.07	SRC・RC B2F7	1988年10月	6.9
		A-99	KDX池袋ウエストビル	603.21	事務所・店舗・駐車場	3,477.86	SRC F10	1988年7月	5.7
		A-101	KDX横浜ビル	2,499.38	事務所・駐車場	15,894.75	SRC・S B1F11	1994年3月	8.8
		A-102	KDX横浜西口ビル	1,029.45	事務所	6,556.59	SRC B1F9	1988年10月	6.2
		A-107	KDX銀座イーストビル	1,216.99	事務所・駐車場	6,413.60	SRC B1F9	1991年8月	5.6
		A-108	ぺんてるビル	2,502.63	事務所・銀行・居宅	18,880.89	S・SRC B3F14	1990年11月	6.4
		A-109	KDX浜松町 センタービル	835.83	事務所・車庫	3,981.69	SRC F7	1985年12月	8.0
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	1,449.82	事務所・店舗・駐車場	11,212.05	S・SRC B1F11	2013年10月	7.4
A-113	KDX新日本橋駅前ビル	531.64	事務所・駐車場	4,254.07	SRC B1F10	1992年5月	5.8		
A-115	アーク森ビル	39,602.42	事務所	177,486.95	RC・SRC・S B4F37	1986年3月	2.2		
A-116	KDX西新橋ビル	1,406.56	事務所・車庫	8,851.60	SRC B1F11	1992年8月	5.2		
A-117	BR五反田	914.80	事務所・駐車場	7,395.72	SRC・S B2F11	1991年9月	7.8		
A-119	KDX渋谷南平台ビル	1,276.02	事務所	2,832.58	S F4	2003年12月	7.4		
A-120	KDX代々木ビル	228.74	店舗・事務所	1,269.06	SRC F8	1991年8月	5.1		
A-121	銀座四丁目タワー	688.52	店舗・事務所・駐車場	6,787.33	S B1F13	2008年11月	5.9		
A-122	三菱重工横浜ビル	10,100.58	事務所・店舗	109,472.69	S・SRC B2F34	1994年2月	3.5		

用途	地域	物件番号	物件名称	地積 (㎡) (注1)	建物用途 (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)	PML値 (%) (注6)		
オフィスビル	東京経済圏	A-123	KDX横浜関内ビル	1,687.26	事務所・駐車場	15,883.21	S・SRC・RC B2F14	2007年9月	1.1		
		A-124	KDX浜松町プレイス	1,917.71	事務所	12,280.77	S F10	2015年2月	0.4		
		A-125	KDX調布ビル	13,265.06	事務所・駐車場	31,536.86	SRC・RC B1F7	1995年1月	7.2		
		A-127	KDX神田駅前ビル	435.14	事務所	2,543.00	S F8	1991年2月	6.2		
		A-128	KDX新橋駅前ビル	874.36	事務所・診療所・店舗	7,327.63	S・SRC B1F11	2018年9月	4.6		
		A-130	KDX江戸橋ビル	924.00	事務所	8,076.42	SRC B1F10	1986年11月	6.5		
	地方経済圏	A-12	ポルトス・センタービル	13,936.63	事務所・店舗・倉庫・駐車場	79,827.08	SRC・S B2F25	1993年9月	3.6		
		A-42	KDX鳥丸ビル	1,788.67	事務所	12,632.68	SRC B1F8	1982年10月	1.0		
		A-44	KDX仙台ビル	987.78	事務所	5,918.30	SRC B1F10	1984年2月	1.3		
		A-53	KDX博多南ビル	1,826.25	事務所・店舗・駐車場	13,238.16	SRC B1F9	1973年6月	0.9		
		A-54	KDX北浜ビル	751.92	事務所・倉庫・駐車場	4,652.96	S F10	1994年7月	2.3		
		A-58	KDX名古屋栄ビル	1,192.22	事務所・店舗	9,594.00	S F11	2009年4月	0.3		
		A-69	KDX小林道修町ビル (注7)	1,561.04	事務所・車庫・店舗	10,723.83	S・SRC B1F12	2009年7月	2.7		
		A-70	KDX札幌ビル	819.44	事務所	5,503.90	SRC B1F9	1989年10月	1.3		
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	1,354.10	事務所・店舗	13,380.30	S・SRC B2F15	1986年4月	3.7		
		A-82	KDX東梅田ビル	804.50	事務所・店舗・駐車場	6,805.76	S・SRC B1F10	2009年7月	2.2		
		A-97	KDX宇都宮ビル	1,412.00	事務所・店舗・駐車場	7,742.18	S・SRC B1F10	1999年2月	0.1		
		A-98	KDX広島ビル	706.78	事務所・パーキング タワー	5,718.83	SRC B1F10	1990年1月	1.1		
		A-100	千里ライフサイエンス センタービル	5,911.08	事務所・店舗・駐車場	49,260.78	SRC・S B3F21	1992年6月	1.1		
		A-104	KDX南本町ビル	882.96	事務所・店舗・車庫	7,694.03	S・RC B1F12	2009年12月	2.4		
		A-106	KDX桜通ビル	2,420.43	事務所・店舗・ 休憩室・倉庫	19,680.16	S B1F18	1992年8月	3.8		
		A-110	KDX新大阪ビル	1,016.54	事務所・駐車場・店舗	7,987.35	SRC B1F11	1992年5月	3.3		
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	732.14	事務所	5,862.22	S B1F10	2006年9月	4.3		
		A-118	KDX札幌北口ビル	782.69	事務所	4,639.44	SRC・RC B1F9	1992年9月	1.8		
		A-126	KDX土佐堀ビル	993.68	事務所・車庫	8,307.73	SRC B1F10	1987年10月	3.3		
		A-129	KDX仙台北町ビル	1,995.04	事務所・店舗	13,049.82	SRC B1F12	1984年11月	1.0		
		A-131	KDX神戸ビル	1,290.18	事務所	8,501.91	S・SRC B1F10	1992年5月	2.0		
		オフィスビル (96物件)小計				-	-	-	-	平均27.5年	-
		その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	-	-	-	-	-
		その他 (1物件)小計				-	-	-	-	-	-
		全97物件 合計				-	-	-	-	平均27.5年	3.1

(注1) 地積は、登記簿上の記載 (借地権がある場合には借地面積を含みます。) に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の地積を記載しています。

(注2) 建物用途は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、専有部分の種別を記載しています。

(注3) 延床面積は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

(注4) 構造・階数は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。構造・階数の記載に当たっては、下記の略称を用いています。

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下階、F：地上階

(例) B2F9は地下2階付地上9階建

(注5) 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。小計・合計欄には、2023年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた平均築年数を記載しています。

(注6) PML値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社の調査による2023年10月時点の数値です。

(注7) KDX小林道修町ビルは、建物譲渡特約付定期借地権及び建物から構成されています。

(d) 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 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	5,732.83	5,732.83	-	-	16	100.0	202,784	279,304
		A-3	KDX東茅場町三洋ビル	4,379.20	4,379.20	-	-	9	100.0	116,982	218,776
		A-4	KDX八丁堀ビル	3,323.14	3,323.14	-	-	4	100.0	113,634	113,376
		A-5	KDX中野坂上ビル	4,286.99	4,286.99	19	19	28	100.0	93,777	117,137
		A-6	原宿FFビル	3,071.15	3,071.15	-	-	2	100.0	112,541	144,075
		A-7	KDX南青山ビル	1,810.19	1,577.01	-	-	7	87.1	69,020	80,304
		A-8	KDX神田北口ビル	1,918.23	1,918.23	-	-	10	100.0	52,145	76,876
		A-13	KDX麹町ビル	3,719.37	3,719.37	-	-	9	100.0	145,311	255,253
		A-14	KDX船橋ビル	3,845.90	3,845.90	-	-	23	100.0	116,150	169,636
		A-16	東伸24ビル	6,616.68	6,616.68	-	-	20	100.0	182,822	281,886
		A-17	KDX恵比寿ビル	3,072.34	3,072.34	-	-	5	100.0	154,909	271,338
		A-19	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,388.48	-	-	8	87.7	99,263	111,757
		A-20	KDX茅場町ビル	3,019.94	2,582.53	-	-	6	85.5	89,980	147,764
		A-21	KDX新橋ビル	2,803.96	2,434.32	-	-	8	86.8	120,813	202,097
		A-22	KDX新横浜ビル	4,768.94	4,768.94	-	-	23	100.0	101,557	176,219
		A-27	KDX鍛冶町ビル	2,564.79	2,564.79	-	-	10	100.0	67,926	99,777
		A-29	KDX東新宿ビル	5,859.92	5,859.92	-	-	6	100.0	148,534	130,288
		A-30	KDX西五反田ビル	3,883.02	3,883.02	-	-	12	100.0	119,788	155,871
		A-31	KDX門前仲町ビル	2,008.74	2,008.74	-	-	6	100.0	47,966	48,898
		A-32	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	-	-	8	100.0	181,734	263,030
		A-33	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	2	100.0	64,647	103,663
		A-35	KDX八王子ビル	2,159.05	2,159.05	-	-	10	100.0	50,957	56,102
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	5,861.72	5,861.72	-	-	9	100.0	203,908	319,412
		A-38	KDX西新宿ビル	1,593.59	1,593.59	-	-	10	100.0	51,502	83,284
		A-41	KDX新宿286ビル	2,445.22	2,445.22	-	-	9	100.0	75,032	98,615
		A-46	飛栄九段北ビル	6,908.96	6,908.96	-	-	15	100.0	248,794	362,991
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	2,237.07	2,237.07	-	-	9	100.0	72,553	101,753
		A-55	新都心丸善ビル	1,912.24	1,912.24	-	-	6	100.0	55,076	76,475
		A-56	KDX神保町ビル	2,323.44	2,323.44	-	-	5	100.0	65,359	104,865
		A-59	KDX岩本町ビル	1,529.70	1,529.70	3	3	8	100.0	43,589	72,873
		A-60	KDX晴海ビル	9,294.00	8,432.48	-	-	11	90.7	247,014	351,941
		A-62	小石川TGビル	3,934.35	3,934.35	-	-	2	100.0	127,185	155,102
		A-63	KDX五反田ビル	3,157.04	3,157.04	-	-	10	100.0	111,186	156,650
		A-64	KDX日本橋216ビル	1,615.20	1,413.30	-	-	7	87.5	58,693	108,948
		A-66	KDX新宿ビル	5,801.65	5,801.65	-	-	23	100.0	266,304	337,646
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	4	100.0	153,989	193,218
		A-71	KDX飯田橋ビル	4,350.61	4,350.61	-	-	12	100.0	186,166	189,096
		A-72	KDX東品川ビル	7,117.94	5,452.06	-	-	6	76.6	132,964	173,248
		A-73	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,565.24	-	-	7	89.3	121,549	138,255
		A-78	KDX立川駅前ビル	1,613.25	1,613.25	-	-	5	100.0	70,232	111,199
		A-83	KDX府中ビル	10,151.50	9,902.52	-	-	40	97.5	307,145	478,754
		A-84	KDX春日ビル	4,348.15	4,348.15	-	-	11	100.0	128,230	170,421
		A-85	KDX中目黒ビル	2,726.69	2,726.69	-	-	7	100.0	96,811	177,801
		A-86	KDX大宮ビル	3,833.23	3,743.53	1	-	16	97.7	125,908	214,066
		A-87	日本橋堀留町ファースト	3,106.42	3,106.42	8	8	13	100.0	104,479	124,386
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	4,037.44	4,037.44	-	-	6	100.0	103,832	101,443
		A-89	KDX高輪台ビル	6,970.54	6,970.54	-	-	7	100.0	209,474	284,173
A-90	KDX池袋ビル	3,110.77	3,110.77	-	-	7	100.0	128,494	205,794		
A-91	KDX三田ビル	3,272.19	2,959.12	-	-	11	90.4	98,132	152,431		
A-92	KDX秋葉原ビル	2,287.40	2,287.40	-	-	8	100.0	74,208	131,144		
A-93	KDX飯田橋スクエア	4,571.92	4,571.92	-	-	8	100.0	176,705	337,076		
A-94	KDX武蔵小杉ビル	12,978.59	12,978.59	-	-	17	100.0	413,651	823,726		
A-95	KDX豊洲グランスクエア	11,797.84	11,331.92	-	-	14	96.1	323,413	458,417		
A-96	KDX高田馬場ビル	4,596.20	4,596.20	-	-	11	100.0	149,264	171,670		
A-99	KDX池袋ウエストビル	2,532.71	2,532.71	-	-	7	100.0	78,598	92,416		
A-101	KDX横浜ビル	10,875.91	10,611.67	-	-	26	97.6	285,114	453,785		
A-102	KDX横浜西口ビル	4,985.72	4,985.72	-	-	14	100.0	127,321	180,053		
A-107	KDX銀座イーストビル	4,400.92	4,400.92	-	-	12	100.0	124,551	157,044		
A-108	べんてるビル	4,346.66	4,346.66	5	5	10	100.0	143,388	206,116		
A-109	KDX浜松町センタービル	3,052.76	3,052.76	-	-	7	100.0	118,177	183,578		
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	8,179.00	8,179.00	-	-	3	100.0	531,492	664,014		
A-113	KDX新日本橋駅前ビル	3,279.09	3,279.09	-	-	10	100.0	120,829	196,054		

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 (千円) (注7)	敷金保証金 (千円) (注8)
東京経済圏		A-115	アーク森ビル	2,442.60	2,442.60	-	-	1 (注9)	100.0	非開示 (注10)	非開示 (注10)
		A-116	KDX西新橋ビル	5,735.58	5,735.58	-	-	7	100.0	222,110	313,015
		A-117	BR五反田	3,320.24	3,320.24	-	-	6	100.0	109,201	120,129
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	2,205.33	2,205.33	-	-	1	100.0	98,811	176,681
		A-120	KDX代々木ビル	1,173.55	1,173.55	-	-	10	100.0	76,285	106,034
		A-121	銀座四丁目タワー	5,624.23	5,624.23	-	-	4	100.0	309,564	338,450
		A-122	三菱重工横浜ビル	13,495.34	13,289.61	-	-	22	98.5	424,234	667,397
		A-123	KDX横浜関内ビル	10,052.67	10,052.67	-	-	11	100.0	322,732	437,591
		A-124	KDX浜松町プレイス	9,325.18	9,325.18	-	-	12	100.0	516,685	991,230
		A-125	KDX調布ビル	11,834.73	11,834.73	-	-	7	100.0	342,957	276,680
		A-127	KDX神田駅前ビル	2,175.29	2,175.29	-	-	7	100.0	77,648	92,242
		A-128	KDX新橋駅前ビル	5,403.25	5,020.73	-	-	7	92.9	363,973	578,963
		A-130	KDX江戸橋ビル	5,689.60	5,689.60	-	-	7	100.0	178,331	303,237
オフィスビル		A-12	ポルトス・センタービル	11,500.89	10,457.93	-	-	31	90.9	240,977	298,302
		A-42	KDX烏丸ビル	8,730.20	8,730.20	-	-	42	100.0	225,993	327,877
		A-44	KDX仙台ビル	3,948.03	3,701.16	-	-	29	93.7	93,580	176,201
		A-53	KDX博多南ビル	10,112.80	10,112.80	-	-	52	100.0	224,862	309,703
		A-54	KDX北浜ビル	4,007.96	3,729.22	-	-	14	93.0	77,266	100,034
		A-58	KDX名古屋栄ビル	6,923.12	6,685.69	-	-	17	96.6	203,727	279,225
		A-69	KDX小林海道修町ビル	7,072.26	7,072.26	-	-	8	100.0	212,360	223,136
		A-70	KDX札幌ビル	3,779.73	3,697.01	-	-	18	97.8	106,107	153,825
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	7,904.22	7,904.22	-	-	19	100.0	340,990	534,080
		A-82	KDX東梅田ビル	4,994.88	4,994.88	-	-	4	100.0	155,459	149,964
		A-97	KDX宇都宮ビル	5,278.51	5,278.51	-	-	25	100.0	131,285	156,730
		A-98	KDX広島ビル	4,000.15	4,000.15	-	-	23	100.0	76,167	113,655
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	17,155.65	16,970.10	-	-	62	98.9	721,139	961,880
		A-104	KDX南本町ビル	5,280.02	5,280.02	-	-	16	100.0	114,289	166,416
		A-106	KDX桜通ビル	12,314.52	12,314.52	-	-	36	100.0	368,334	521,442
		A-110	KDX新大阪ビル	5,985.76	5,985.76	-	-	20	100.0	170,253	232,315
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	4,363.96	4,363.96	-	-	16	100.0	124,201	179,345
		A-118	KDX札幌北口ビル	3,319.15	3,319.15	-	-	18	100.0	78,641	129,690
		A-126	KDX土佐堀ビル	5,635.37	5,414.39	-	-	12	96.1	131,095	212,069
		A-129	KDX仙台本町ビル	8,886.10	8,679.95	-	-	45	97.7	217,568	287,908
A-131	KDX神戸ビル	5,669.74	5,669.74	-	-	21	100.0	102,530	140,144		
オフィスビル (96件) 小計				493,403.06	484,398.74	36	35	1,285	98.2	15,992,065	22,897,236
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	68,866	57,385
その他 (1物件) 小計				1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	68,866	57,385
全97物件 合計				494,758.19	485,753.87	36	35	1,286 (注11)	98.2	16,060,932	22,954,621

(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、ペインタービルについては、賃貸借契約書に記載の土地（底地）に係る賃貸可能面積を含めて記載しています。また、新宿6丁目ビル（底地）については、賃貸借契約書に記載の土地に係る賃貸可能面積を記載しています。

(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。

(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、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。

(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千円未満を切り捨てて記載しています。

(注8) 敷金保証金は、賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額の千円未満を切り捨てて記載しています。

(注9) 本物件の信託受託者とマスターリース会社である森ビル株式会社との間で建物賃貸借契約兼プロパティマネジメント契約が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。

(注10) マスターリース会社兼プロパティマネジメント会社からの同意を得られていないため、非開示としています。

(注11) 複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。

(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4月期（第38期）に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下のとおりです。

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX烏丸ビル (京都府京都市)	空調機器更新工事	自 2023年11月 至 2024年 4月	182	-	-
リソラ大府ショッピングテ ラス(注2) (愛知県大府市)	空調機器更新工事	同上	131	-	-
KDXレジデンス大濠ハーバ ービュータワー(注3) (福岡県福岡市)	共用部改修工事	同上	130	-	-
アクティバ琵琶(注3) (滋賀県大津市)	給排水設備改修工事	同上	105	-	-
銀座四丁目タワー (東京都中央区)	外壁改修工事	同上	101	-	-
アクティバ琵琶(注3) (滋賀県大津市)	共用部改修工事	同上	98	-	-
イーアス春日井(注2) (愛知県春日井市)	太陽光発電設備設置工事	同上	84	-	-
KDXレジデンス入谷(注3) (東京都台東区)	共用部改修工事	同上	75	-	-
KDX堺筋本町レジデンス (注3) (大阪府大阪市)	共用部改修工事	同上	73	-	-
KDX仙台北町ビル (宮城県仙台市)	防災設備改修工事	同上	70	-	-
ポルトス・センタービル (大阪府堺市)	専有部改修工事	同上	64	-	-
KDX名古屋駅前ビル (愛知県名古屋市)	受変電設備改修工事	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	-	-
KDX札幌ビル (北海道札幌市)	エレベーター改修工事	同上	60	-	-
KDXレジデンス西大路 (注3) (京都府京都市)	共用部改修工事	同上	50	-	-
羽曳が丘ショッピングセン ター(注2) (大阪府羽曳野市)	屋上防水工事	同上	47	-	-
KDXレジデンス上石神井 (注3) (東京都練馬区)	共用部改修工事	同上	45	-	-
KDX高田馬場ビル (東京都豊島区)	機械式駐車場改修工事	同上	43	-	-
KDX西五反田ビル (東京都品川区)	機械式駐車場改修工事	同上	42	-	-
KDX代々木ビル (東京都渋谷区)	外壁改修工事	同上	38	-	-
KDX横浜西口ビル (神奈川県横浜市)	専有部改修工事	同上	28	-	-

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
エクセレント西宮(注3) (兵庫県西宮市)	空調機器更新工事	同上	28	-	-
イリーゼ蒲田・悠生苑 (注3) (東京都大田区)	空調機器更新工事	同上	21	-	-
グランヒルズおがわらこ (注3) (青森県上北郡東北町)	専有部改修工事	同上	20	-	-
KDXレジデンス二子玉川 (注3) (東京都世田谷区)	機械式駐車場改修工事	同上	19	-	-
天理配送センター(注2) (奈良県天理市)	照明器具更新工事	同上	18	-	-
グランヒルズおがわらこ (注3) (青森県上北郡東北町)	照明器具更新工事	同上	18	-	-
KDX立川駅前ビル (東京都立川市)	機械式駐車場改修工事	同上	17	-	-
KDX広島ビル (広島県広島市)	共用部改修工事	同上	16	-	-
エクセレント西宮(注3) (兵庫県西宮市)	給排水設備改修工事	同上	15	-	-
エクセレント西宮(注3) (兵庫県西宮市)	空調機器更新工事	同上	15	-	-
新宿西落合配送センター (注2) (東京都新宿区)	専有部改修工事	同上	13	-	-

(注1) 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。

(注2) 2023年11月1日付で吸収合併したKRRから承継した資産です。

(注3) 2023年11月1日付で吸収合併したKDRから承継した資産です。

② 期中に行った資本的支出について

当期(2023年10月期)中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で1,168百万円であり、当期費用に区分された修繕費491百万円と合わせ、合計1,660百万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)	空調機器更新工事等	自 2023年 5月 至 2023年10月	246
ポルトス・センタービル (大阪府堺市)	エレベーター改修工事等	同上	211
KDX府中ビル (東京都府中市)	共用部改修工事等	同上	87
KDX春日ビル (東京都文京区)	共用部改修工事等	同上	62
その他			560
ポートフォリオ全体			1,168

(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（2023年10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

A. 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。

B. 参考：上位エンドテナント

(2023年10月31日現在)

	エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積(m ²)	面積比率(%) (注1)
1	三菱重工業株式会社	三菱重工横浜ビル	11,267.43	2.3
2	WeWork Japan合同会社	KDX虎ノ門一丁目ビル	6,347.27	1.3
3	株式会社ジャステック	KDX高輪台ビル	4,892.89	1.0
4	日本年金機構	KDX調布ビル	4,710.40	1.0
5	非開示(注2)	KDX小林道修町ビル	4,324.10	0.9
小計			31,542.09	6.5
ポートフォリオ全体			485,753.87	100.0

(注1) 面積比率は、ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に占める各上位エンドテナントの賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) テナントから開示の了承を得られていないため、非開示としています。