

2024年10月期 決算短信（REIT）

2024年12月16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 2025年1月30日 分配金支払開始予定日 2025年1月21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10月期の運用、資産の状況（2024年5月1日～2024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	%
2024年10月期	39,405	1.9	19,466	12.2	17,008	13.0	17,007	△47.5
2024年4月期	38,654	132.1	17,346	131.5	15,049	129.0	32,387	392.9

	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10月期	4,169	2.7	1.4	43.2
2024年4月期	7,834	7.5	1.8	38.9

(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10月期	4,030	16,439	—	—	96.7	2.6
2024年4月期	3,927	16,019	—	—	49.5	1.8

(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10月期	1,241,982	635,859	51.2	155,874
2024年4月期	1,233,045	634,580	51.5	155,560

(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10月期	31,520	△26,058	△10,712	56,462
2024年4月期	25,540	△47,623	4,860	61,714

2. 2025年4月期（2024年11月1日～2025年4月30日）及び2025年10月期（2025年5月1日～2025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
2025年 4月期	38,129	△3.2	18,700	△3.9	16,124	△5.2	16,123	△5.2	3,930	—
2025年10月期	37,786	△0.9	18,043	△3.5	15,337	△4.9	15,337	△4.9	3,943	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2025年4月期) 3,952円 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
 1口当たり予想当期純利益 (2025年10月期) 3,759円 予想期末発行済投資口の総口数 (2025年10月期) 4,079,309口
 予想期中平均投資口数 (2025年10月期) 4,079,309口

(注1) 2025年4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取崩額369百万円を加え圧縮積立金繰入額463百万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 | 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) | 2024年10月期 | 4,079,309口 | 2024年4月期 | 4,079,309口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2024年10月期 | 0口 | 2024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、37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、8ページ「2025年4月期（第40期）及び2025年10月期（第41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	7
(3) 運用状況の見通し	7
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(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	21
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	21
(8) 財務諸表に関する注記事項	23
(9) 発行済投資口の総口数の増減	39
3. 参考情報	40
(1) 運用資産等の価格に関する情報	40
(2) 運用資産の資本的支出	60
(3) 主要なテナントの概要	62

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「本投資法人またはKDXR」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。

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10月31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10月期）における我が国の経済は、物価上昇の影響を受けながらも企業の設備投資意欲や個人消費は持ち直しており、景気も緩やかな回復傾向にあります。一方で、日銀による政策金利の引上げや世界的な利下げ局面への転換等もあり、引き続き資本市場の変動等がもたらす経済・物価の動向、米国の今後の政策動向、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8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)
B1106	居住用施設	KDXレジデンス東雪谷	2,700
C2012	商業施設	COMBOX光明池（追加取得）	460
C2013		アシコタウンあしかが（増築）	155
C2032		コーナン新市店（底地）	2,630
D1009	物流施設	KDXロジスティクス海老名中央	4,950
E1003	宿泊施設	レム六本木ビル（準共有持分30%追加取得）	5,940
E2002		新大阪江坂 東急REIホテル（追加取得）	5,100
F1016	ヘルスケア施設	イリーゼ練馬光が丘	1,351
合計			23,286

一方で、本投資法人は、当期において以下の2物件を譲渡しました。

用途	物件名称	譲渡価格 (百万円)
オフィスビル	KDX日本橋313ビル	7,110
	KDX門前仲町ビル	1,600
合計		8,710

また、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 (注3)	譲渡先 (注4)
KDX北浜ビル	信託受益権	大阪府大阪市	1,660	1,640	2024年10月24日	2025年3月4日	非開示

- (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10月31日です。
 (注3) 本取引における信託受益権売買契約（以下、「売買契約」といいます。）は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。売買契約上、本投資法人が同契約の条項に違反し、かかる違反により売買契約の目的を達成することができないことを理由として売買契約が解除された場合、本投資法人は売買代金から消費税等を除いた金額の所定の料率相当額を違約金として支払うものとされています。当該料率は、10%とされています。
 (注4) 譲渡先の下承を得られていないため非開示としています。

なお、当期末（2024年10月31日）現在の保有物件の稼働率は、以下のとおりです。

	当期末 (%)
オフィスビル	98.8
居住用施設	97.1
商業施設	99.4
物流施設	100.0
宿泊施設	99.6
ヘルスケア施設	100.0
ポートフォリオ全体	99.0

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。）40,110百万円及び期中に償還期限を迎えた投資法人債2,000百万円の返済資金として同額の借入れ及び投資法人債の発行を、新規資産の取得に際し5,330百万円の新規借入れを行っています。なお、本投資法人は2024年9月11日に第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンbond）（以下「KDXR第1回無担保投資法人債」といいます。）（発行総額3,000百万円、期間10年）を発行しました。

結果として、当期末（2024年10月31日）現在における借入残高は519,700百万円、投資法人債残高は28,700百万円、有利子負債残高は548,400百万円となり、有利子負債比率（注1）は44.2%、長期固定化負債比率（注2）は93.2%、長期負債比率（注3）は99.1%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

なお、2024年12月8日から2026年12月7日までを発行予定期間とする投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2024年11月28日に提出しています。

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期（2024年10月期）の業績は、営業収益39,405百万円、営業利益19,466百万円、経常利益17,008百万円、当期純利益17,007百万円となりました。

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、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額379,375,737円を加算し、圧縮積立金繰入額947,700,000円を控除した中から16,439,615,270円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,030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と、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、2024年12月16日に以下の不動産信託受益権の取得に係る信託受益権売買契約を締結しました。

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)	取得 予定日
D2005	KDXロジスティクス恩田原	信託 受益権	静岡県 静岡市	合同会社恩田原 プロパティ	12,400	12,400	2025年 1月31日

(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、2024年11月30日です。

(b) 資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産の譲渡に係る不動産又は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 (注3)	譲渡先
KDX新宿286ビル	信託 受益権	東京都 新宿区	2,890	2,890	2024年 12月16日	2025年 1月31日	合同会社 KRF109
KDX岩本町ビル	不動産 (注4)	東京都 千代田区	1,730	1,730			
KDX武蔵中原レジデンス	信託 受益権	神奈川県 川崎市	797	796		2025年 4月30日	ケネディクス 株式会社
KDXレジデンス下馬		東京都 世田谷区	932	906			
KDXレジデンス小豆沢		東京都 板橋区	794	779			
KDXレジデンス学芸大学		東京都 目黒区	839	839			
KDXレジデンス吉祥寺		東京都 武蔵野市	649	648			
KDXレジデンス舟入幸町		広島県 広島市	815	814			
KDXレジデンス守口		大阪府 守口市	802	731			
KDXレジデンス一番町		宮城県 仙台市	763	750			
KDXレジデンス豊平公園		北海道 札幌市	654	623			
KDXレジデンス西院		京都府 京都市	557	557			
リソラ大府 ショッピングテラス		愛知県 大府市	6,455	6,380			

(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10月31日です。

(注3) 上記全ての取引における不動産売買契約又は信託受益権売買契約（以下「売買契約」といいます。）は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。売買契約上、本投資法人が同契約の条項に違反し、かかる違反により売買契約の目的を達成することができないことを理由として売買契約が解除された場合、本投資法人は売買代金から消費税等を除いた金額の所定の料率相当額を違約金として支払うものとされています。当該料率は、リソラ大府ショッピングテラスは20%、その他の物件は10%とされています。

(注4) 本日現在、不動産として保有していますが、譲渡予定日までに信託した上で、当該信託受益権の譲渡を行う旨を譲渡先との間で合意しています。

(C) 自己投資口の取得の決定

本投資法人は、2024年12月16日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口について、2025年4月期中に消却することを予定しています。

- 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断しました。

- 取得に係る事項の内容

(1) 取得し得る投資口の総数	53,000口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合1.3%
(2) 投資口の取得価額の総額	6,000百万円（上限）
(3) 取得方法	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
(4) 取得期間	2024年12月17日～2025年2月28日

(注) 本投資法人の投資口価格水準や投資口の流動性、市場動向等によっては、取得口数又は取得価額の総額のいずれも上限に到達せず、又は全く取得が行われない場合があります。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2024年7月25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

2025年4月期（2024年11月1日～2025年4月30日）及び2025年10月期（2025年5月1日～2025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。

2025年4月期（第40期：2024年11月1日～2025年4月30日）

営業収益	38,129百万円
営業利益	18,700百万円
経常利益	16,124百万円
当期純利益	16,123百万円
1口当たり分配金	3,930円
うち利益超過分配金	- 円

2025年10月期（第41期：2025年5月1日～2025年10月31日）

営業収益	37,786百万円
営業利益	18,043百万円
経常利益	15,337百万円
当期純利益	15,337百万円
1口当たり分配金	3,943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「2025年4月期（第40期）及び2025年10月期（第41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。なお、本日付公表した自己投資口取得については、前提条件に含まれていません。

2025年4月期（第40期）及び2025年10月期（第41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"> ・2025年4月期（第40期）：2024年11月1日～2025年4月30日（181日） ・2025年10月期（第41期）：2025年5月1日～2025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355物件に加え、2024年10月24日付公表の「国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ（KDX門前仲町ビル及びKDX北浜ビル）」、2024年12月16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）、国内不動産信託受益権等の譲渡（オフィスビル2物件、居住用施設10物件）に関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（リソラ大府ショッピングテラス）」に記載のとおり以下の取得及び譲渡を除き、2025年10月期（第41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。 取得予定資産及び譲渡予定資産は、以下のとおりです。 【取得予定資産】 2025年1月31日予定：KDXロジスティクス恩田原 【譲渡予定資産】 2025年1月31日予定：KDX新宿286ビル、KDX岩本町ビル、リソラ大府ショッピングテラス 2025年3月4日予定：KDX北浜ビル 2025年4月30日予定：KDX武蔵中原レジデンス、KDXレジデンス下馬、KDXレジデンス小豆沢、KDXレジデンス学芸大学、KDXレジデンス吉祥寺、KDXレジデンス舟入幸町、KDXレジデンス守口、KDXレジデンス一番町、KDXレジデンス豊平公園、KDXレジデンス西院 ・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。 ・2024年12月16日付の上記の譲渡予定資産の譲渡により発生予定の不動産等売却益として、2025年4月期(第40期)に853百万円を計上することを見込んでいます。 ・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。
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、2025年4月期（第40期）2,950百万円、2025年10月期（第41期）に2,892百万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、2025年4月期（第40期）3,084百万円、2025年10月期（第41期）に3,149百万円を想定しています。 ・減価償却費については、2025年4月期（第40期）5,079百万円、2025年10月期（第41期）に5,095百万円を想定しています。 ・修繕費については、2025年4月期（第40期）1,087百万円、2025年10月期（第41期）に999百万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。
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、2025年4月期（第40期）2,570百万円、2025年10月期（第41期）に2,700百万円を想定しています。
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> ・特別損益については見込んでおりません。

項目	前提条件
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ・2024年12月16日現在において、519,700百万円の借入金残高及び28,700百万円の投資法人債発行残高があります。 ・2024年12月16日現在の借入金のうち、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26,850百万円、2025年10月期（第41期）において返済期限が到来する借入金は38,590百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 ・2024年12月16日現在の投資法人債のうち、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。 ・取得予定資産の取得資金の一部として、2025年1月に12,400百万円を借入れ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、2024年11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。 ・2025年10月期（第41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。 ・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369百万円を加算し圧縮積立金の繰入額463百万円を控除した金額を分配することを前提としています。 ・2025年10月期（第41期）については、当期純利益に一時差異等調整積立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。 ・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 (2024年4月30日)	当期 (2024年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	32,087,352	24,855,743
信託現金及び信託預金	30,924,781	32,876,566
営業未収入金	685,597	1,015,590
前払費用	177,624	364,727
未収消費税等	837,858	—
その他	84,332	74,525
流動資産合計	64,797,547	59,187,152
固定資産		
有形固定資産		
建物	16,110,142	15,526,626
減価償却累計額	△5,854,479	△5,720,383
建物(純額)	10,255,663	9,806,242
構築物	133,945	133,155
減価償却累計額	△17,499	△19,916
構築物(純額)	116,445	113,239
機械及び装置	191,590	227,618
減価償却累計額	△83,321	△82,708
機械及び装置(純額)	108,269	144,910
工具、器具及び備品	105,381	104,033
減価償却累計額	△57,640	△57,265
工具、器具及び備品(純額)	47,741	46,767
土地	32,637,690	31,768,693
信託建物	※3 321,961,470	※3 325,894,265
減価償却累計額	△50,825,843	△54,313,233
信託建物(純額)	※2 271,135,626	※2 271,581,031
信託構築物	5,354,210	5,464,362
減価償却累計額	△394,478	△532,995
信託構築物(純額)	※2 4,959,731	※2 4,931,367
信託機械及び装置	3,665,092	3,890,822
減価償却累計額	△1,235,417	△1,289,359
信託機械及び装置(純額)	2,429,674	2,601,462
信託工具、器具及び備品	1,860,856	2,006,863
減価償却累計額	△600,593	△690,995
信託工具、器具及び備品(純額)	1,260,262	1,315,868
信託土地	※2 830,441,767	※2 845,441,140
信託建設仮勘定	990	—
有形固定資産合計	1,153,393,864	1,167,750,724
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	7,380,711	7,372,670
その他	8,788	7,823
無形固定資産合計	7,674,757	7,665,751

(単位：千円)

	前期 (2024年4月30日)	当期 (2024年10月31日)
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	30,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	268,932	274,762
長期預け金	140,010	140,010
長期前払費用	3,356,806	3,291,381
その他	3,352,350	3,615,122
投資その他の資産合計	7,148,099	7,331,277
固定資産合計	1,168,216,721	1,182,747,753
繰延資産		
投資法人債発行費	31,019	48,076
繰延資産合計	31,019	48,076
資産合計	1,233,045,288	1,241,982,982
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,447,735	3,173,632
短期借入金	8,900,000	4,900,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	59,010,000	62,140,000
未払金	1,444,156	1,923,935
未払費用	213,585	209,408
未払法人税等	605	605
未払消費税等	256,358	1,249,037
前受金	5,996,306	5,902,168
預り金	235,705	192,194
その他	85,250	71,762
流動負債合計	83,589,703	82,762,743
固定負債		
投資法人債	22,700,000	25,700,000
長期借入金	447,460,000	452,660,000
預り敷金及び保証金	2,447,154	2,377,482
信託預り敷金及び保証金	※2 37,841,963	※2 38,338,044
信託入居一時金預り金	4,305,458	4,186,844
資産除去債務	94,609	94,958
その他	26,345	3,615
固定負債合計	514,875,530	523,360,946
負債合計	598,465,234	606,123,690

(単位：千円)

	前期 (2024年4月30日)	当期 (2024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	※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	385,495,522
出資剰余金控除額	※5 △9,999,881	※5 △9,999,881
出資剰余金(純額)	375,495,641	375,495,641
任意積立金		
圧縮積立金	5,348,917	4,248,775
一時差異等調整積立金	—	※6 14,589,000
任意積立金合計	5,348,917	18,837,775
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	32,387,814	19,887,461
剰余金合計	413,232,374	414,220,878
投資主資本合計	631,203,331	632,191,835
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	3,376,722	3,667,456
評価・換算差額等合計	3,376,722	3,667,456
純資産合計	※1 634,580,053	※1 635,859,292
負債純資産合計	1,233,045,288	1,241,982,982

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2023年11月 1日 2024年 4月30日	自 至	2024年 5月 1日 2024年10月31日
営業収益				
貸貸事業収入	※1	32,583,219	※1	33,001,178
その他貸貸事業収入	※1	4,013,047	※1	4,784,100
不動産等売却益	※2	1,494,624	※2	1,620,503
有価証券売買等損益		548,038		—
受取配当金		15,952		—
営業収益合計		38,654,882		39,405,782
営業費用				
貸貸事業費用	※1	14,796,366	※1	15,927,576
減損損失		—	※3	355,744
資産運用報酬		2,387,097		2,940,189
役員報酬		8,400		8,400
資産保管手数料		29,470		35,885
一般事務委託手数料		70,328		76,355
会計監査人報酬		13,200		29,100
合併関連費用		3,310,530		—
その他営業費用		692,552		565,962
営業費用合計		21,307,946		19,939,214
営業利益		17,346,935		19,466,568
営業外収益				
受取利息		131		2,936
未払分配金除斥益		403		2,495
還付加算金		59		2,267
営業外収益合計		594		7,699
営業外費用				
支払利息		2,030,995		2,194,595
投資法人債利息		87,470		85,369
融資関連費用		165,206		179,680
投資法人債発行費償却		7,016		6,036
その他		7,246		30
営業外費用合計		2,297,935		2,465,712
経常利益		15,049,594		17,008,555
特別利益				
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		32,388,202		17,008,555
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等調整額		28		—
法人税等合計		633		605
当期純利益		32,387,568		17,007,950
前期繰越利益		246		2,879,510
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		32,387,814		19,887,461

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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

当期（自 2024年5月1日 至 2024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)	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	385,495,522	△9,999,881	375,495,641
当期変動額						
圧縮積立金の取崩						
一時差異等調整 積立金の積立						
剰余金の配当						
当期純利益						
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	—	—	—	—	—	—
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					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	一時差異等 調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	5,348,917	—	5,348,917	32,387,814	413,232,374	
当期変動額						
圧縮積立金の取崩	△1,100,141		△1,100,141	1,100,141	—	—
一時差異等調整 積立金の積立		14,589,000	14,589,000	△14,589,000	—	—
剰余金の配当				△16,019,446	△16,019,446	△16,019,446
当期純利益				17,007,950	17,007,950	17,007,950
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	△1,100,141	14,589,000	13,488,858	△12,500,353	988,504	988,504
当期末残高	4,248,775	14,589,000	18,837,775	19,887,461	414,220,878	632,191,835

	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	3,376,722	3,376,722	634,580,053
当期変動額			
圧縮積立金の取崩			—
一時差異等調整積立金の積立			—
剰余金の配当			△16,019,446
当期純利益			17,007,950
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	290,734	290,734	290,734
当期変動額合計	290,734	290,734	1,279,238
当期末残高	3,667,456	3,667,456	635,859,292

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	
	前期 自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	当期 自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日
I 当期末処分利益	32,387,814,858	19,887,461,098
II 任意積立金(取崩)		
圧縮積立金取崩額	1,100,141,923	-
一時差異等調整積立金取崩額 ※1	-	379,375,737
III 分配金の額	16,019,446,443	16,439,615,270
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,927)	(4,030)
IV 任意積立金(繰入)		
圧縮積立金繰入額	-	947,700,000
一時差異等調整積立金繰入額 ※1	14,589,000,000	-
V 次期繰越利益	2,879,510,338	2,879,521,565
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>	<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、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額379,375,737円を加算し、租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額947,700,000円を控除した中から16,439,615,270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11月 1日	自	2024年 5月 1日
	至	2024年 4月30日	至	2024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		32,388,202		17,008,555
減価償却費		4,851,780		5,017,140
負ののれん発生益		△17,338,607		—
受取利息		△131		△2,936
支払利息		2,118,466		2,279,965
投資法人債発行費償却		7,016		6,036
減損損失		—		355,744
有価証券売買等損益		△548,038		—
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△13,067		△329,992
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△809,381		837,858
前払費用の増減額 (△は増加)		130,448		△189,558
営業未払金の増減額 (△は減少)		△1,081,592		638,604
未払金の増減額 (△は減少)		△147,617		515,741
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△639,818		992,679
前受金の増減額 (△は減少)		247,931		△94,137
預り金の増減額 (△は減少)		△4,751		△43,511
有形固定資産の売却による減少額		5,933,743		1,231,363
信託有形固定資産の売却による減少額		2,507,071		5,556,327
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△250,264		△224,834
その他		4,683		△45,244
小計		27,356,073		33,509,801
利息の受取額		131		2,936
利息の支払額		△1,809,854		△1,991,472
法人税等の支払額		△5,454		△1,052
営業活動によるキャッシュ・フロー		25,540,896		31,520,212
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		△784,414		△108,074
信託有形固定資産の取得による支出		△48,025,620		△26,276,166
無形固定資産の取得による支出		△7,430		△435
投資有価証券の売却による収入 (支出)		1,086,366		△67,283
預り敷金及び保証金の返還による支出		△333,110		△133,983
預り敷金及び保証金の受入による収入		107,650		69,311
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△894,451		△1,357,081
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,405,325		1,890,921
信託入居一時金預り金の返還による支出		△241,452		△183,577
信託入居一時金預り金の受入による収入		189,406		64,964
使途制限付信託預金の預入による支出		△136,466		△970
使途制限付信託預金の払出による収入		15,000		29,324
その他		△3,887		14,169
投資活動によるキャッシュ・フロー		△47,623,084		△26,058,882

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2023年11月 1日 2024年 4月30日	自 至	2024年 5月 1日 2024年10月31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		13,600,000		3,650,000
短期借入金の返済による支出		△14,450,000		△7,650,000
長期借入れによる収入		71,700,000		40,790,000
長期借入金の返済による支出		△39,550,000		△32,460,000
投資法人債の発行による収入		—		2,976,905
投資法人債の償還による支出		△3,000,000		△2,000,000
自己投資口の取得による支出		△9,999,881		—
分配金の支払額		△13,439,652		△16,019,705
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,860,466		△10,712,800
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△17,221,721		△5,251,469
現金及び現金同等物の期首残高		39,492,898		61,714,435
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 61,714,435		※1 56,462,965

- (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. 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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>1～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～40年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>1～33年</td> </tr> </table> <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>	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
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								
2. 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>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産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117,704千円、当期は52,900千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>								

<p>4. 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>5. 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>6. 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 (2024年4月30日)	当期 (2024年10月31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 (2024年4月30日)	当期 (2024年10月31日)
信託建物	616,687	606,443
信託構築物	16,116	14,546
信託土地	3,561,870	3,561,870
合計	4,194,673	4,182,859

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 (2024年4月30日)	当期 (2024年10月31日)
信託預り敷金及び保証金	278,418	256,421
合計	278,418	256,421

※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 (2024年4月30日)	当期 (2024年10月31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 (2024年4月30日)	当期 (2024年10月31日)
コミットメントライン契約の総額	9,000,000	16,500,000
借入実行残高	-	-
差引額	9,000,000	16,500,000

※5. 自己投資口の消却の状況

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

(注) 当期中の自己投資口の消却はありません。

※6. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2024年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (2024年10月31日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生 事由
負ののれん発生益 (注)	14,589,000	-	14,589,000	-	14,589,000	合併による負ののれん 発生益の一部積立

(注) 過年度に計上した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期である2025年4月期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。

(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11月 1日	自	2024年 5月 1日
	至	2024年 4月30日	至	2024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		30,528,637		31,009,807
共益費収入		2,054,581		1,991,370
計		32,583,219		33,001,178
その他賃貸事業収入				
駐車場収入		953,613		963,607
水道光熱費収入		1,938,894		2,684,357
その他収入		1,120,539		1,136,134
計		4,013,047		4,784,100
不動産賃貸事業収益合計		36,596,267		37,785,278
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		2,863,812		2,928,373
水道光熱費		2,157,928		2,837,002
公租公課		2,951,506		3,078,445
修繕費		918,379		903,754
保険料		75,650		87,408
信託報酬		118,389		123,526
その他賃貸事業費用		859,642		952,624
減価償却費		4,851,057		5,016,440
不動産賃貸事業費用合計		14,796,366		15,927,576
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		21,799,900		21,857,702

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (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

当期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

(単位:千円)

KDX日本橋313ビル	
不動産等売却収入	7,110,000
不動産等売却原価	5,554,960
その他売却費用	244,988
不動産等売却益	1,310,051
KDX門前仲町ビル	
不動産等売却収入	1,600,000
不動産等売却原価	1,198,654
その他売却費用	90,893
不動産等売却益	310,452

※3. 減損損失

前期 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

(単位:千円)

物件名	場所	種類	減損損失
KDX北浜ビル	大阪市中央区	信託土地	243,051
		信託建物	110,302
		信託構築物	956
		信託機械及び装置	1,255
		信託工具、器具及び備品	177

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。その結果、売却を予定している固定資産グループ1件について、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(355,744千円)として営業費用の区分に計上しています。

なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い、計上区分を営業費用としています。

また、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。

(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11月1日 至 2024年4月30日	自 2024年5月1日 至 2024年10月31日
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,079,309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11月1日 至 2024年4月30日	自 2024年5月1日 至 2024年10月31日
※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。	※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。なお、当期は379,375,737円の取崩しを行うこととしました。

(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 至	2023年11月 1日 2024年 4月30日	自 至	2024年 5月 1日 2024年10月31日
現金及び預金		32,087,352		24,855,743
信託現金及び信託預金		30,924,781		32,876,566
使途制限付信託預金(注)		△1,297,698		△1,269,344
現金及び現金同等物		61,714,435		56,462,965

(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

当期(自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

該当事項はありません。

(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 (2024年4月30日)	当期 (2024年10月31日)
未経過リース料		
1年内	22,500	22,500
1年超	619,673	607,423
合計	642,173	629,923

(貸主側)

(単位：千円)

	前期 (2024年4月30日)	当期 (2024年10月31日)
未経過リース料		
1年内	19,296,514	19,863,531
1年超	78,588,110	83,663,315
合計	97,884,624	103,526,846

(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

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1ヵ月です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引を利用してヘッジしています。

デリバティブ取引は、金利スワップです。変動金利による資金調達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 (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	-

当期 (2024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	3,000,000	2,996,500	△3,500
(2) 1年内返済予定の長期借入金	62,140,000	62,104,357	△35,642
(3) 投資法人債	25,700,000	25,160,830	△539,170
(4) 長期借入金	452,660,000	449,322,308	△3,337,691
負債計	543,500,000	539,583,995	△3,916,004
デリバティブ取引	3,667,456	3,667,456	-

※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 (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

当期 (2024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	3,000,000	4,000,000	7,000,000	4,000,000	1,000,000	9,700,000
長期借入金	62,140,000	92,860,000	94,170,000	102,360,000	67,500,000	95,770,000
合計	65,140,000	96,860,000	101,170,000	106,360,000	68,500,000	105,470,000

(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 (2024年4月30日) 及び当期 (2024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 (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。

当期 (2024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	236,180,000	211,290,000	3,667,456	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	20,400,000	7,300,000	※	-
合計			256,580,000	218,590,000	3,667,456	-

※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）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11月 1日 至 2024年 4月30日)	当期 (自 2024年 5月 1日 至 2024年 10月31日)
期首残高	-	94,609
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	349
期末残高	94,609	94,958

(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。

当期(自 2024年5月1日 至 2024年10月31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	1,600,000千円	※2 1,620,503千円
水道光熱費収入	2,684,357千円	2,684,357千円
その他	－千円	35,100,921千円
合計	4,284,357千円	39,405,782千円

※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企業会計基準委員会移管指針第10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11月1日 至 2024年4月30日)及び当期(自 2024年5月1日 至 2024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 2023年11月1日 至 2024年 4月30日	自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	329,871千円	487,458千円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	487,458千円	742,395千円
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。

当期(自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

2024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、2024年10月24日に譲渡契約を締結した不動産等に係る1,660,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2025年3月4日付の当該不動産等の売渡に伴い、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 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。

当期(自 2024年5月1日 至 2024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 (2024年4月30日)	当期 (2024年10月31日)
繰延税金資産		
信託借地権償却額	6,536	6,780
繰延ヘッジ損益	1,796	1,043
資産除去債務	29,764	29,874
減価償却超過額	3,038	6,149
減損損失	-	111,917
その他	20	-
繰延税金資産小計	41,156	155,764
評価性引当額	△41,156	△155,764
繰延税金資産合計	-	-

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

(単位：%)

	前期 (2024年4月30日)	当期 (2024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	△15.56	△30.41
負ののれん発生益	△16.84	-
圧縮積立金取崩額	1.07	-
圧縮積立金繰入額	-	△1.75
その他	△0.12	0.70
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	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11月1日 至 2024年4月30日）及び当期（自 2024年5月1日 至 2024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 2023年11月1日 至 2024年4月30日）及び当期（自 2024年5月1日 至 2024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 2023年11月1日 至 2024年4月30日）及び当期（自 2024年5月1日 至 2024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 2023年11月1日 至 2024年4月30日）及び当期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31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
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。)	不動産投資信託
ケネディクス商業リート投資法人 (以下、「KRR」といいます。)	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は野村証券株式会社を、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。

当期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

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 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	430,989,387	1,161,062,372
期中増減額	730,072,984	14,348,553
期末残高	1,161,062,372	1,175,410,925
期末時価	1,287,305,000	1,307,031,000

(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、2024年6月28日に譲渡したKDX日本橋313ビルの前期末時価については売買契約書における譲渡価格(7,110,000千円)に基づき計算しています。なお、当期末時点で譲渡予定資産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4,850,709千円であり、当期増減額の主な要因は不動産信託受益権8物件の取得23,688,606千円、不動産1物件及び不動産信託受益権1物件の売却6,753,614千円、不動産信託受益権1物件の減損損失計上355,744千円、減価償却費5,016,091千円です。

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11月 1日 至 2024年 4月30日	自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日
1口当たり純資産額	155,560円	155,874円
1口当たり当期純利益	7,834円	4,169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) 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11月 1日 至 2024年 4月30日	自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日
当期純利益(千円)	32,387,568	17,007,950
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)	32,387,568	17,007,950
期中平均投資口数(口)	4,134,040	4,079,309

(重要な後発事象に関する注記)

自己投資口の取得の決定

本投資法人は、2024年12月16日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口について、2025年4月期中に消却することを予定しています。

・自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断しました。

・取得に係る事項の内容

(1) 取得し得る投資口の総数	53,000口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合1.3%
(2) 投資口の取得価額の総額	6,000百万円（上限）
(3) 取得方法	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
(4) 取得期間	2024年12月17日～2025年2月28日

(注) 本投資法人の投資口価格水準や投資口の流動性、市場動向等によっては、取得口数又は取得価額の総額のいずれも上限に到達せず、又は全く取得が行われない場合があります。

(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 (2024年4月30日現在)		当期 (2024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	23,291	1.9	22,009	1.8
		地方経済圏	9,040	0.7	9,058	0.7
	オフィスビル 小計		32,332	2.6	31,068	2.5
	物流施設	東京経済圏	4,543	0.4	4,523	0.4
		地方経済圏	649	0.1	649	0.1
	物流施設 小計		5,192	0.4	5,173	0.4
	ヘルスケア施設	東京経済圏	5,720	0.5	5,716	0.5
		地方経済圏	205	0.0	205	0.0
ヘルスケア施設 小計		5,926	0.5	5,922	0.5	
不動産合計			43,451	3.5	42,165	3.4
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	313,064	25.4	307,128	24.7
		地方経済圏	69,894	5.7	69,165	5.6
	オフィスビル 小計		382,959	31.1	376,294	30.3
	居住用施設	東京経済圏	245,139	19.9	247,586	19.9
		地方経済圏	75,085	6.1	75,028	6.0
	居住用施設 小計		320,225	26.0	322,614	26.0
	商業施設 (注3)	東京経済圏	128,652	10.4	128,288	10.3
		地方経済圏	161,917	13.1	158,032	12.7
	商業施設 小計		290,570	23.6	286,321	23.1
	物流施設	東京経済圏	12,867	1.0	17,789	1.4
		地方経済圏	3,240	0.3	3,216	0.3
	物流施設 小計		16,107	1.3	21,006	1.7
	宿泊施設 (注3)	東京経済圏	8,960	0.7	14,953	1.2
		地方経済圏	22,243	1.8	33,935	2.7
	宿泊施設 小計		31,204	2.5	48,888	3.9
ヘルスケア施設	東京経済圏	30,222	2.5	31,533	2.5	
	地方経済圏	46,321	3.8	46,587	3.8	
ヘルスケア施設 小計		76,544	6.2	78,120	6.3	
信託不動産合計			1,117,611	90.6	1,133,245	91.2
預金・その他の資産			71,982	5.8	66,572	5.4
資産総額			1,233,045	100.0	1,241,982	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) C2011カーリーノ江坂は当期における宿泊施設部分の追加取得により、E2002新大阪江坂 東急REIホテルとして分類しています。以下同じです。

	前期 (2024年4月30日現在)		当期 (2024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	598,465	48.5	606,123	48.8
純資産額	634,580	51.5	635,859	51.2
資産総額	1,233,045	100.0	1,241,982	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 (百万円) (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	A1002	KDX東茅場町三洋ビル	4,450	3,899	5,270	研	0.4
		A1003	KDX八丁堀ビル	3,680	3,140	3,580	大	0.3
		A1004	KDX中野坂上ビル	2,533	2,265	2,570	大	0.2
		A1005	KDX南青山ビル	2,270	2,164	2,840	研	0.2
		A1006	KDX神田北口ビル	1,950	1,717	1,650	大	0.2
		A1007	KDX代々木ビル	2,479	2,360	2,420	研	0.2
		A1008	KDX麴町ビル	5,950	5,348	5,540	研	0.5
		A1009	KDX船橋ビル	2,252	2,107	3,420	研	0.2
		A1010	KDX横浜リバーサイド	5,300	4,657	5,790	研	0.4
		A1011	KDX恵比寿ビル	4,640	4,202	6,230	研	0.4
		A1012	KDX新橋ビル	3,728	3,625	5,400	研	0.3
		A1013	KDX浜松町ビル	3,460	3,024	3,580	大	0.3
		A1014	KDX茅場町ビル	2,780	2,561	3,320	研	0.2
		A1015	KDX新横浜ビル	2,520	2,039	2,990	研	0.2
		A1016	KDX鍛冶町ビル	2,350	2,204	2,340	大	0.2
		A1017	KDX東新宿ビル	2,950	2,819	4,270	大	0.2
		A1018	KDX西五反田ビル	4,200	3,550	3,700	研	0.4
		A1020	KDX芝大門ビル	6,090	5,691	6,460	研	0.5
		A1021	KDX御徒町ビル	2,000	1,962	2,090	大	0.2
		A1022	KDX八王子ビル	1,155	1,111	1,260	大	0.1
		A1023	KDX御茶ノ水ビル	6,400	6,368	8,600	研	0.5
		A1024	KDX西新宿ビル	1,500	1,492	1,580	研	0.1
		A1025	KDX新宿286ビル	2,300	2,308	2,890	研	0.2
		A1026	飛栄九段北ビル	7,600	7,334	8,680	大	0.6
		A1027	KDX浜町中ノ橋ビル	2,310	2,151	2,320	研	0.2
		A1028	新都心丸善ビル	2,110	2,005	1,710	研	0.2
		A1029	KDX神保町ビル	2,760	2,756	2,400	研	0.2
		A1030	KDX岩本町ビル	1,864	1,518	1,730	研	0.2
		A1031	KDX晴海ビル	10,250	8,042	8,440	研	0.9
		A1032	小石川TGビル	3,080	2,993	3,740	研	0.3
		A1033	KDX五反田ビル	2,620	2,578	3,720	研	0.2
		A1034	KDX日本橋216ビル	2,010	1,733	2,890	研	0.2
		A1035	KDX新宿ビル	6,800	6,816	9,960	研	0.6
		A1036	KDX銀座一丁目ビル	4,300	4,075	6,050	大	0.4
		A1037	KDX飯田橋ビル	4,670	4,642	5,870	大	0.4
		A1038	KDX東品川ビル	4,590	4,485	4,860	大	0.4
		A1039	KDX箱崎ビル	2,710	2,569	3,590	大	0.2
		A1040	KDX立川駅前ビル	1,267	1,338	1,920	研	0.1
		A1041	KDX府中ビル	6,120	5,846	8,770	大	0.5
		A1042	KDX春日ビル	2,800	2,606	4,340	研	0.2
		A1043	KDX中目黒ビル	1,880	1,837	3,550	大	0.2
		A1044	KDX大宮ビル	2,020	2,042	3,380	大	0.2
		A1045	日本橋堀留町ファースト	2,200	2,209	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 (百万円) (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	1,898	3,320	大	0.2
		A1047	KDX池袋ビル	3,900	3,387	5,340	大	0.3
		A1048	KDX三田ビル	3,180	3,083	4,210	研	0.3
		A1049	KDX高輪台ビル	5,250	5,501	7,410	研	0.4
		A1050	KDX秋葉原ビル	2,600	2,413	3,130	研	0.2
		A1051	KDX飯田橋スクエア	4,350	4,639	6,390	大	0.4
		A1052	KDX武蔵小杉ビル	12,000	10,042	18,300	研	1.0
		A1053	新宿6丁目ビル(底地)	2,880	2,973	3,870	大	0.2
		A1054	KDX豊洲グランスクエア	8,666	7,252	9,850	大	0.7
		A1055	KDX高田馬場ビル	3,650	3,535	4,820	大	0.3
		A1056	KDX池袋ウエストビル	1,934	1,939	2,670	大	0.2
		A1057	KDX横浜ビル	7,210	7,121	9,950	大	0.6
		A1058	KDX横浜西口ビル	2,750	2,612	3,490	大	0.2
		A1059	KDX銀座イーストビル	3,600	3,559	4,170	研	0.3
		A1060	ぺんてるビル	3,350	3,543	4,133	大	0.3
		A1061	KDX浜松町センタービル	3,950	3,969	4,740	大	0.3
		A1062	KDX虎ノ門一丁目ビル	14,616	14,595	24,100	研	1.2
		A1063	KDX新日本橋駅前ビル	3,829	3,907	4,730	研	0.3
		A1064	アーク森ビル	4,169	4,183	5,070	大	0.3
		A1065	KDX西新橋ビル	8,400	8,466	9,440	大	0.7
		A1066	BR五反田	2,200	2,245	2,620	研	0.2
		A1067	KDX渋谷南平台ビル	3,500	3,512	3,900	大	0.3
		A1068	KDX横浜みなとみらいタワー (注6)	14,720	14,423	14,700	大	1.2
		A1069	KDX横浜関内ビル	9,500	9,342	10,300	大	0.8
A1070	KDX浜松町プレイス	20,700	19,961	24,200	大	1.7		
A1071	KDX調布ビル	11,120	11,415	12,200	研	0.9		
A1072	KDX神田駅前ビル	3,300	3,394	3,540	研	0.3		
A1073	KDX新橋駅前ビル	16,300	16,208	20,100	研	1.4		
A1074	KDX江戸橋ビル	9,600	9,802	9,940	研	0.8		
オフィスビル	地方 経済圏	A2001	ポルトス・センタービル	5,570	3,819	5,120	大	0.5
		A2002	KDX烏丸ビル	5,400	5,281	6,330	大	0.5
		A2003	KDX仙台ビル	2,100	1,764	1,910	大	0.2
		A2004	KDX博多南ビル	4,900	4,141	5,880	研	0.4
		A2005	KDX北浜ビル	2,220	1,599	1,640	研	0.2
		A2006	KDX小林道修町ビル	2,870	1,553	2,870	研	0.2
		A2007	KDX札幌ビル	2,005	1,922	2,940	大	0.2
		A2008	KDX名古屋駅前ビル	7,327	7,760	10,200	研	0.6
		A2009	KDX東梅田ビル	2,770	2,077	4,250	大	0.2
		A2010	KDX宇都宮ビル	2,350	2,084	2,640	大	0.2
		A2011	KDX広島ビル	1,300	1,319	1,940	研	0.1
		A2012	千里ライフサイエンスセンタービル	13,000	11,672	14,100	大	1.1
		A2013	KDX南本町ビル	2,200	1,832	3,390	研	0.2
		A2014	KDX桜通ビル	5,900	6,505	8,110	大	0.5
		A2015	KDX新大阪ビル	4,550	4,425	5,830	大	0.4
		A2016	KDX名古屋日銀前ビル	3,500	3,250	4,320	研	0.3
A2017	KDX札幌北口ビル	1,800	2,051	2,480	大	0.2		
A2018	KDX土佐堀ビル	5,000	5,050	4,940	研	0.4		
A2019	KDX仙台本町ビル	6,360	6,514	6,550	大	0.5		
A2020	KDX神戸ビル	3,450	3,597	3,700	大	0.3		
オフィスビル(92物件) 小計				428,596	407,362	518,743	-	35.8

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 (百万円) (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	7,941	7,850	研	0.7
		B1002	KDX志村坂上レジデンス	4,370	4,336	4,340	研	0.4
		B1003	KDX大伝馬レジデンス	2,870	2,850	2,870	研	0.2
		B1004	KDX文京千石レジデンス	2,290	2,276	2,330	研	0.2
		B1005	KDX千葉中央レジデンス	1,980	1,950	2,000	大	0.2
		B1006	KDX川口幸町レジデンス	1,910	1,896	1,950	研	0.2
		B1007	KDX岩本町レジデンス	1,290	1,277	1,280	研	0.1
		B1008	KDX吾妻橋レジデンス	1,160	1,147	1,170	研	0.1
		B1009	KDX武蔵中原レジデンス	797	794	796	研	0.1
		B1010	KDXレジデンス東新宿	5,130	5,109	5,300	研	0.4
		B1011	KDXレジデンス日本橋水天宮	4,750	4,737	4,870	大	0.4
		B1012	KDXレジデンス白金I	4,490	4,481	4,120	研	0.4
		B1013	KDXレジデンス白金II	4,380	4,367	4,200	研	0.4
		B1014	KDXレジデンス四谷	3,710	3,698	3,580	研	0.3
		B1015	KDXレジデンス南麻布	3,400	3,389	3,610	研	0.3
		B1016	KDXレジデンス南青山	2,840	2,837	2,830	研	0.2
		B1017	KDXレジデンス芝公園	2,840	2,833	2,930	研	0.2
		B1018	KDXレジデンス町田	2,660	2,652	2,780	研	0.2
		B1019	KDXレジデンス麻布イースト	2,540	2,540	2,660	研	0.2
		B1020	KDXレジデンス西原	2,290	2,297	2,300	研	0.2
		B1021	KDXレジデンス二子玉川	1,820	1,838	1,840	研	0.2
		B1022	KDXレジデンス西新宿	1,710	1,702	1,670	研	0.1
		B1023	ラフィネ南馬込	1,630	1,626	1,660	研	0.1
		B1024	KDXレジデンス雪谷大塚	1,590	1,574	1,560	研	0.1
		B1025	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,600	1,637	1,640	大	0.1
		B1026	KDXレジデンス田園調布	1,450	1,445	1,450	大	0.1
		B1027	KDXレジデンス駒沢公園	1,410	1,398	1,400	研	0.1
		B1028	KDXレジデンス代官山II	1,390	1,394	1,410	研	0.1
		B1029	KDXレジデンス高輪	1,370	1,361	1,380	研	0.1
		B1030	KDXレジデンス宮前平	1,350	1,344	1,340	研	0.1
		B1031	KDXレジデンス御徒町	1,320	1,314	1,350	研	0.1
		B1032	KDXレジデンス元浅草	1,220	1,216	1,260	研	0.1
		B1033	KDXレジデンス門前仲町	1,200	1,191	1,210	研	0.1
		B1034	KDXレジデンス三宿	1,190	1,187	1,260	研	0.1
		B1035	KDXレジデンス横浜関内	1,180	1,181	1,160	研	0.1
		B1036	KDXレジデンス神楽坂	1,160	1,151	1,120	研	0.1
		B1037	KDXレジデンス多摩川	1,130	1,117	1,090	研	0.1
		B1038	KDXレジデンス用賀	1,080	1,077	1,090	研	0.1
		B1039	KDXレジデンス板橋本町	958	948	930	研	0.1
		B1040	KDXレジデンス下馬	930	928	906	研	0.1
		B1041	KDXレジデンス小豆沢	781	776	779	研	0.1
		B1042	KDXレジデンス錦糸町	2,150	2,125	2,150	研	0.2
		B1043	KDXレジデンス戸越	5,750	5,824	5,880	研	0.5
		B1044	KDXレジデンス大山	3,970	3,941	4,020	研	0.3
		B1045	KDXレジデンス品川シーサイド	3,700	3,682	3,760	研	0.3
		B1046	KDXレジデンス大島	2,920	2,890	2,970	研	0.2
		B1047	KDXレジデンス自由が丘	1,950	1,950	1,960	研	0.2
		B1048	KDXレジデンス日本橋浜町	1,610	1,598	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 (百万円) (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	814	819	研	0.1
		B1050	KDXレジデンス半蔵門	7,090	7,081	7,120	研	0.6
		B1051	KDXレジデンス立川	4,350	4,308	4,420	研	0.4
		B1052	KDXレジデンス千駄木	3,100	3,103	3,130	研	0.3
		B1053	KDXレジデンス神楽坂通	2,710	2,700	2,670	研	0.2
		B1054	KDXレジデンス秋葉原	1,950	1,934	1,980	研	0.2
		B1055	KDXレジデンス成城	1,920	1,922	1,940	研	0.2
		B1056	KDXレジデンス鶴見	1,850	1,848	1,870	研	0.2
		B1057	KDXレジデンス入谷	1,670	1,725	1,680	研	0.1
		B1058	KDXレジデンス秋葉原II	1,320	1,314	1,320	研	0.1
		B1059	KDXレジデンス森下千歳	1,520	1,572	1,530	森	0.1
		B1060	KDXレジデンス赤坂	2,440	2,428	2,490	研	0.2
		B1061	KDXレジデンス神田	1,340	1,329	1,370	研	0.1
		B1062	KDXレジデンス恵比寿	5,520	5,490	5,540	研	0.5
		B1063	KDXレジデンス西麻布	2,030	2,028	2,080	研	0.2
		B1064	KDXレジデンス麻布仙台坂	1,330	1,328	1,340	研	0.1
		B1065	KDXレジデンス文京湯島	1,090	1,084	1,090	研	0.1
		B1066	KDXレジデンス早稲田鶴巻	967	958	997	研	0.1
		B1067	KDXレジデンス上石神井	938	954	938	研	0.1
		B1068	KDXレジデンス西馬込	1,440	1,429	1,440	研	0.1
		B1069	KDXレジデンス両国	1,440	1,428	1,460	研	0.1
		B1070	KDXレジデンス桜上水	1,340	1,330	1,350	研	0.1
		B1071	KDXレジデンス新大塚	1,220	1,211	1,220	研	0.1
		B1072	KDXレジデンス豊洲	8,070	8,025	8,340	谷	0.7
		B1073	KDXレジデンス日吉	3,040	3,048	3,040	研	0.3
		B1074	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	2,570	2,562	2,600	研	0.2
		B1075	KDXレジデンス上北沢	1,670	1,667	1,700	研	0.1
		B1076	KDXレジデンス上野毛	1,460	1,454	1,470	研	0.1
		B1077	KDXレジデンス東浅草	857	852	826	研	0.1
		B1078	KDXレジデンス西船橋	1,190	1,183	1,160	研	0.1
		B1079	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	1,110	1,105	1,090	研	0.1
		B1080	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,920	2,915	2,890	研	0.2
		B1081	KDXレジデンス学芸大学	831	828	839	谷	0.1
B1082	KDXレジデンス蒲田南	2,460	2,445	2,480	研	0.2		
B1083	KDXレジデンス吉祥寺	650	645	648	谷	0.1		
B1084	KDXレジデンス三鷹	3,280	3,259	3,320	研	0.3		
B1085	KDXレジデンス中延	939	936	964	谷	0.1		
B1086	KDXレジデンス市川	945	941	946	大	0.1		
B1087	KDXレジデンス八丁堀	3,720	3,698	3,840	谷	0.3		
B1088	KDXレジデンス中板橋	2,030	2,017	2,060	研	0.2		
B1089	コスモハイム元住吉	2,580	2,579	2,580	研	0.2		
B1090	KDXレジデンス湘南台	1,730	1,716	1,730	大	0.1		
B1091	KDXレジデンス池袋ウエスト	2,580	2,564	2,580	大	0.2		
B1092	KDXレジデンス天王町	961	954	961	大	0.1		
B1093	KDXレジデンス川崎	1,080	1,072	1,110	大	0.1		
B1094	KDXレジデンス蒲田南II	950	944	954	研	0.1		
B1095	KDXレジデンス上石神井II	3,570	3,541	3,610	谷	0.3		
B1096	KDXレジデンス津田沼	1,390	1,381	1,390	大	0.1		
B1097	KDXレジデンス横濱紅葉坂	5,820	5,780	5,970	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 (百万円) (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	2,927	2,970	研	0.2
		B1099	KDXレジデンス溝の口	3,140	3,118	3,140	大	0.3
		B1100	KDXレジデンス津田沼II	1,020	1,014	1,020	大	0.1
		B1101	KDXレジデンス八王子大塚	1,690	1,676	1,690	大	0.1
		B1102	KDXレジデンス尾山台	3,680	3,664	3,680	研	0.3
		B1103	KDXレジデンス浅草	1,160	1,153	1,160	研	0.1
		B1104	リバーシティ21イースト Towers II	9,232	9,471	10,825	研	0.8
		B1105	KDXレジデンス池袋要町	1,406	1,504	1,630	大	0.1
		B1106	KDXレジデンス東雪谷	2,700	2,756	2,890	研	0.2
		地方経済圏	B2001	KDX堺筋本町レジデンス	4,130	4,160	4,170	研
	B2002		KDX清水レジデンス	2,440	2,430	2,470	研	0.2
	B2003		KDX宝塚レジデンス	2,230	2,195	2,230	研	0.2
	B2004		KDX千早レジデンス	1,680	1,669	1,680	研	0.1
	B2005		KDX泉レジデンス	1,650	1,643	1,650	研	0.1
	B2006		KDX定禅寺通レジデンス	1,450	1,521	1,450	大	0.1
	B2007		KDXレジデンス東桜I	2,680	2,662	2,680	研	0.2
	B2008		芦屋ロイヤルホームズ	2,420	2,422	2,440	研	0.2
	B2009		KDXレジデンス難波	1,940	1,919	1,970	研	0.2
	B2010		KDXレジデンス難波南	1,780	1,749	1,770	研	0.1
	B2011		KDXレジデンス茨木I・II	1,657	1,743	1,671	研	0.1
	B2012		KDXレジデンス三宮	1,410	1,398	1,540	研	0.1
	B2013		KDXレジデンス菊水四条	1,180	1,165	1,190	研	0.1
	B2014		KDXレジデンス大通公園	1,150	1,132	1,140	研	0.1
	B2015		KDXレジデンス神宮前	1,120	1,103	1,150	研	0.1
	B2016		KDXレジデンス天神東II	1,090	1,086	1,060	研	0.1
	B2017		KDXレジデンス平尾浄水町	1,090	1,084	1,050	研	0.1
	B2018		KDXレジデンス西公園	1,110	1,097	1,080	研	0.1
	B2019		KDXレジデンス豊中南	1,070	1,050	1,000	研	0.1
	B2020		KDXレジデンス西大路	993	1,023	1,000	大	0.1
	B2021		KDXレジデンス舟入幸町	827	813	814	研	0.1
	B2022		KDXレジデンス守口	783	771	731	研	0.1
	B2023		KDXレジデンス一番町	768	762	750	大	0.1
	B2024		KDXレジデンス豊平公園	651	641	623	研	0.1
	B2025		KDXレジデンス西院	556	549	557	大	0.0
	B2026		KDXレジデンス甲南山手	1,340	1,328	1,340	研	0.1
	B2027		レオパレスFlat新栄	4,730	4,767	4,420	森	0.4
	B2028		KDXレジデンス本町橋	4,160	4,142	4,180	研	0.3
	B2029	KDXレジデンス大濠ハーバー ビュータワー	5,310	5,355	5,420	大	0.4	
B2030	KDXレジデンス南草津	2,650	2,633	2,690	大	0.2		
B2031	KDXレジデンス南三条	1,970	1,971	2,030	研	0.2		
B2032	セレニテ北久宝寺	1,780	1,763	1,780	森	0.1		
B2033	セレニテ西宮本町	783	772	799	谷	0.1		
B2034	KDXレジデンス西新	1,850	1,841	1,890	谷	0.2		
B2035	KDXレジデンス夙川ヒルズ	7,460	7,463	7,460	大	0.6		
B2036	セレニテ神戸元町	2,790	2,759	2,860	谷	0.2		
B2037	KDXレジデンス仙台駅東	1,590	1,574	1,570	研	0.1		
B2038	セレニテ甲子園プリエ	865	853	885	谷	0.1		
居住用施設(144物件) 小計				323,074	322,614	326,708	-	27.0

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 (百万円) (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	9,283	15,300	研	0.8
		C1002	MONA新浦安	8,770	8,799	9,080	研	0.7
		C1003	パサージオ西新井	6,630	6,596	6,680	大	0.6
		C1004	ユニクス伊奈	4,808	4,722	4,872	研	0.4
		C1005	ヨークタウン北金目	4,350	4,304	4,440	大	0.4
		C1006	ユニクス吉川	3,930	3,902	3,960	大	0.3
		C1007	スポーツクラブネサンス富士見台	2,700	2,678	2,830	大	0.2
		C1008	スーパービバホーム岩槻店(底地)	5,930	5,930	6,080	谷	0.5
		C1009	ユニクス上里(底地)	3,110	3,110	3,120	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	1,739	1,780	大	0.1
		C1013	仲町台東急ストア	3,740	3,697	3,800	大	0.3
		C1014	ライフ亀戸店	1,480	1,476	1,550	大	0.1
		C1015	戸塚深谷ショッピングセンター (底地)	4,370	4,370	4,590	大	0.4
		C1016	ゆめまち習志野台モール	3,700	3,673	3,830	大	0.3
		C1017	ラウンドワン市川鬼高店	1,950	1,931	1,990	大	0.2
		C1018	かわまち矢作モール	3,280	3,263	3,410	大	0.3
		C1019	オオゼキときわ台店	1,340	1,335	1,410	大	0.1
		C1020	コナミスポーツクラブ渋谷	3,300	3,291	3,380	谷	0.3
		C1021	もねの里モール	3,140	3,114	3,120	研	0.3
		C1022	アクロスプラザ浦安東野(底地)	2,380	2,380	2,540	大	0.2
		C1023	アピタテラス横浜綱島	12,000	11,902	12,500	大	1.0
		C1024	カルサ平塚	6,390	6,341	6,450	研	0.5
		C1025	コンフォートマーケット西馬込店	2,140	2,133	2,240	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	11,315	11,200	研	1.0
		C1028	キテラプラザ青葉台	3,680	3,645	3,860	大	0.3
		C1029	東松山ショッピングセンター	4,670	4,626	4,860	大	0.4
		C1030	ヨークマート東道野辺店	4,620	4,590	4,810	谷	0.4
	C2001	ロゼオ水戸	12,600	12,506	12,600	研	1.1	
	C2002	ブルメール舞多開	9,880	9,792	10,500	谷	0.8	
	C2003	ライフ高殿店(底地)	3,360	3,360	3,510	谷	0.3	
	C2004	DCM中川富田店(底地)	2,850	2,850	2,950	谷	0.2	
C2005	DCM・MEGAドン・キホーテUNY 近江八幡店	2,680	2,659	2,560	研	0.2		
C2006	バロー宮西店	2,430	2,409	2,430	研	0.2		
C2007	サニー野間店	1,660	1,644	1,670	研	0.1		
C2008	ケーズデンキ青森本店	1,550	1,556	1,540	研	0.1		
C2009	スーパースポーツゼビオ青森中央店	968	975	969	研	0.1		
C2010	ブルメールHAT神戸	11,300	11,238	11,800	大	0.9		
C2012	COMBOX光明池	5,830	5,800	5,820	大	0.5		
C2013	アシコタウンあしかが	5,135	5,088	5,230	大	0.4		
C2014	ヨークタウン新田東	2,600	2,587	3,000	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 (百万円) (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	965	1,020	大	0.1
		C2016	ライフ西天下茶屋店	1,790	1,781	1,870	谷	0.1
		C2017	ホームセンターコーナン砂田橋店	7,480	7,401	7,780	大	0.6
		C2018	ミリオンタウン塚口(底地)	4,310	4,310	4,520	谷	0.4
		C2019	ピーワンプラザ天王	4,180	4,244	4,200	研	0.3
		C2020	西友楽市守谷店(底地)	4,350	4,350	4,560	大	0.4
		C2021	ラウンドワンスタジアム博多・ 半道橋店	5,900	5,866	5,900	研	0.5
		C2022	久留米西ショッピングセンター	1,900	1,890	1,900	研	0.2
		C2023	サンストリート浜北	12,000	12,038	11,800	研	1.0
		C2024	リソラ大府ショッピングテラス	6,430	6,369	6,380	谷	0.5
		C2025	コストコホールセール 札幌倉庫店	4,690	4,660	4,690	研	0.4
		C2026	羽曳が丘ショッピングセンター	2,030	2,045	2,030	谷	0.2
		C2027	バロー中志段味店(底地)	2,640	2,640	2,700	谷	0.2
		C2028	メラード大開	5,920	5,928	5,910	研	0.5
		C2029	キテラタウン福岡長浜	6,160	6,316	6,080	研	0.5
		C2030	コープさっぽろ春光店	1,230	1,258	1,250	大	0.1
		C2031	イーアス春日井	20,625	20,820	20,700	研	1.7
C2032	コーナン新市店(底地)	2,630	2,672	2,650	大	0.2		
商業施設(61物件) 小計				287,576	286,321	298,332	-	24.0
物流施設	東京 経済圏	D1001	武蔵嵐山配送センター	4,550	4,464	4,540	谷	0.4
		D1002	座間配送センター	1,890	1,891	1,880	谷	0.2
		D1003	追浜配送センター	1,790	1,775	1,780	谷	0.1
		D1004	横浜上郷配送センター	1,090	1,084	1,080	谷	0.1
		D1005	行田配送センター	3,840	3,807	3,850	谷	0.3
		D1006	新宿西落合配送センター	857	856	857	研	0.1
		D1007	千葉北配送センター	1,550	1,528	1,550	大	0.1
		D1008	旬菜デリ昭島配送センター(底地)	1,872	1,899	2,330	大	0.2
		D1009	KDXロジスティクス海老名中央	4,950	5,005	5,070	谷	0.4
	地方 経済圏	D2001	札幌白石配送センター	1,040	1,013	1,040	大	0.1
		D2002	天理配送センター	1,110	1,095	1,110	大	0.1
		D2003	プリマハム近畿センター	1,107	1,106	1,116	研	0.1
		D2004	KDX広島呉配送センター	616	649	626	大	0.1
物流施設(13物件) 小計				26,262	26,179	26,829	-	2.2
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	2,587	2,600	谷	0.2
		E1002	ホテルリブマックス東京大塚駅前	2,370	2,359	2,370	谷	0.2
		E1003	レム六本木ビル	9,900	10,006	10,200	大	0.8
	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	22,000	22,125	25,100	大	1.8
		E2002	新大阪江坂 東急REIホテル	11,770	11,810	12,300	研	1.0
宿泊施設(5物件) 小計				48,640	48,888	52,570	-	4.1

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 (百万円) (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	4,199	4,260	谷	0.3
		F1002	ニチイホームたまプラーザ	3,160	3,111	3,160	大	0.3
		F1003	ニチイホーム中野南台	2,110	2,102	2,110	大	0.2
		F1004	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,190	1,170	1,190	研	0.1
		F1005	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120	1,127	1,120	大	0.1
		F1006	プレザングラン大田多摩川	3,490	3,472	3,450	研	0.3
		F1007	ツクイ・サンシャイン町田	7,650	7,595	7,120	研	0.6
		F1008	せらび恵比寿	1,740	1,750	1,770	森	0.1
		F1009	SOMPOケア そんぼの家Sふじみ野	1,630	1,612	1,630	大	0.1
		F1010	SOMPOケア ラヴィーレ レジデンス川崎新町	1,600	1,585	1,600	大	0.1
		F1011	ツクイ・サンシャイン足立	915	913	915	大	0.1
		F1012	SOMPOケア ラヴィーレー之江	1,260	1,261	1,260	研	0.1
		F1013	ニチイホーム八幡山	2,410	2,392	2,410	研	0.2
		F1014	サニーライフ立川	1,960	1,950	1,950	研	0.2
		F1015	リハビリホームボンセジュール南千束	1,590	1,590	1,590	研	0.1
		F1016	イリーゼ練馬光が丘	1,351	1,411	1,490	谷	0.1
ヘル スケア 施設		F2001	アクティバ琵琶	6,500	6,910	6,470	谷	0.5
		F2002	天	2,660	2,622	2,690	谷	0.2
		F2003	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水	2,240	2,279	2,210	谷	0.2
		F2004	いざりえ恵庭ビル	1,820	1,777	1,820	研	0.2
		F2005	グランヒルズおがわらこ	1,380	1,414	1,400	谷	0.1
		F2006	リハビリホームグランダ門戸厄神	1,340	1,318	1,330	研	0.1
		F2007	さわやか桜式番館	1,020	1,114	1,020	大	0.1
		F2008	エクセレント西宮	973	996	990	谷	0.1
		F2009	イリーゼ西岡	893	942	894	研	0.1
		F2010	エクセレント北野	823	815	840	谷	0.1
		F2011	アネシス寺田町	3,580	3,505	3,590	大	0.3
		F2012	オラージュ須磨	2,770	2,722	2,760	谷	0.2
		F2013	ロココリハ	2,160	2,128	2,160	大	0.2
		F2014	カネディアンヒル	1,720	1,781	1,720	谷	0.1
		F2015	アネシス兵庫	1,440	1,430	1,420	谷	0.1
		F2016	アルテ石屋川	1,370	1,445	1,330	谷	0.1
		F2017	メディカルホームグランダ苦楽園	3,000	2,973	3,060	谷	0.3
		F2018	メディカル・リハビリホームグランダ 神戸北野 (注6)	2,030	2,013	2,030	研	0.2
	F2019	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	1,470	1,450	1,500	谷	0.1	
	F2020	イリーゼ神戸六甲	1,420	1,406	1,450	谷	0.1	
	F2021	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	2,610	2,581	2,660	谷	0.2	
	F2022	ライフシップ大麻	1,210	1,191	1,210	大	0.1	
	F2023	医療ケア対応型住宅・ ナーシングホームレラ湯の川 (注6)	1,120	1,101	1,120	大	0.1	
	F2024	ライフシップ深川	893	868	896	大	0.1	
	ヘルスケア施設(40物件) 小計			83,768	84,043	83,595	-	7.0
全物件(355物件) 合計				1,197,917	1,175,410	1,306,777	-	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。以下同じです。
- (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
A1068	オフィスビル	KDX横浜みなとみらいタワー	三菱重工横浜ビル	2024年11月1日
F2018	ヘルスケア施設	メディカル・リハビリホームグランド神戸北野	リハビリホームグランド神戸北野	2024年8月1日
F2023		医療ケア対応型住宅・ナーシングホームレラ湯の川	ライフシップ湯の川	

(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	92	428,596	35.8
居住用施設	144	323,074	27.0
商業施設	61	287,576	24.0
物流施設	13	26,262	2.2
宿泊施設	5	48,640	4.1
ヘルスケア施設	40	83,768	7.0
合計	355	1,197,917	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	525,942	43.9
その他東京経済圏	74	270,098	22.5
地方経済圏	119	401,877	33.5
合計	355	1,197,917	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)
		A1001	KDX日本橋313ビル (注8)	-	-	-	-	-	-	57
		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	116
		A1004	KDX中野坂上ビル	4,286.99	4,211.80	19	18	27	98.2	105
		A1005	KDX南青山ビル	1,810.19	1,577.01	-	-	6	87.1	70
		A1006	KDX神田北口ビル	1,918.23	1,918.23	-	-	10	100.0	54
		A1007	KDX代々木ビル	1,173.55	1,173.55	-	-	10	100.0	72
		A1008	KDX麴町ビル	3,719.37	3,719.37	-	-	9	100.0	147
		A1009	KDX船橋ビル	3,845.90	3,845.90	-	-	24	100.0	113
		A1010	KDX横浜リバーサイド	6,616.68	6,616.68	-	-	20	100.0	173
		A1011	KDX恵比寿ビル	3,072.34	3,072.34	-	-	5	100.0	155
		A1012	KDX新橋ビル	2,803.96	2,803.96	-	-	9	100.0	129
		A1013	KDX浜松町ビル	2,724.35	2,724.35	-	-	9	100.0	96
		A1014	KDX茅場町ビル	3,019.94	3,019.94	-	-	7	100.0	105
		A1015	KDX新横浜ビル	4,768.94	4,768.94	-	-	24	100.0	103
		A1016	KDX鍛冶町ビル	2,564.79	2,564.79	-	-	10	100.0	73
		A1017	KDX東新宿ビル	5,859.92	5,859.92	-	-	6	100.0	150
		A1018	KDX西五反田ビル	3,883.02	3,883.02	-	-	12	100.0	113
		A1019	KDX門前仲町ビル (注8)	-	-	-	-	-	-	48
		A1020	KDX芝大門ビル	5,997.36	5,997.36	-	-	8	100.0	184
		A1021	KDX御徒町ビル	1,792.54	1,792.54	-	-	5	100.0	34
		A1022	KDX八王子ビル	2,159.05	2,159.05	-	-	10	100.0	52
		A1023	KDX御茶ノ水ビル	5,861.72	5,257.21	-	-	8	89.7	198
		A1024	KDX西新宿ビル	1,593.59	1,593.59	-	-	10	100.0	53
		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	6,891.71	6,891.71	-	-	15	100.0	263
		A1027	KDX浜町中ノ橋ビル	2,237.07	2,237.07	-	-	8	100.0	77
		A1028	新都心丸善ビル	1,912.24	1,912.24	-	-	5	100.0	47
		A1029	KDX神保町ビル	2,323.44	2,323.44	-	-	5	100.0	77
		A1030	KDX岩本町ビル	1,529.70	1,529.70	3	3	8	100.0	49
		A1031	KDX晴海ビル	9,294.00	8,986.90	-	-	11	96.7	227
		A1032	小石川TGビル	3,934.35	3,934.35	-	-	2	100.0	132
		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	67
		A1035	KDX新宿ビル	5,801.65	5,801.65	-	-	23	100.0	267
		A1036	KDX銀座一丁目ビル	3,573.59	3,573.59	-	-	5	100.0	129
		A1037	KDX飯田橋ビル	4,350.61	4,136.80	-	-	11	95.1	199
		A1038	KDX東品川ビル	7,118.43	6,348.21	-	-	8	89.2	134
		A1039	KDX箱崎ビル	3,992.60	3,565.24	-	-	7	89.3	117
		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	10,151.50	-	-	39	100.0	294
		A1042	KDX春日ビル	4,348.15	4,348.15	-	-	10	100.0	131
		A1043	KDX中目黒ビル	2,726.69	2,726.69	-	-	6	100.0	109
		A1044	KDX大宮ビル	3,837.28	3,747.58	1	-	16	97.7	133
		A1045	日本橋堀留町ファースト	3,106.42	3,106.42	8	8	14	100.0	104
		A1046	KDX新宿六丁目ビル	4,037.44	4,037.44	-	-	6	100.0	115
		A1047	KDX池袋ビル	3,110.77	3,110.77	-	-	6	100.0	145
		A1048	KDX三田ビル	3,272.19	3,272.19	-	-	12	100.0	114
		A1049	KDX高輪台ビル	6,970.54	6,970.54	-	-	7	100.0	214
		A1050	KDX秋葉原ビル	2,287.40	2,287.40	-	-	8	100.0	90
		A1051	KDX飯田橋スクエア	4,571.92	4,571.92	-	-	8	100.0	185
		A1052	KDX武蔵小杉ビル	12,978.59	12,978.59	-	-	17	100.0	465
		A1053	新宿6丁目ビル (底地)	1,355.13	1,355.13	-	-	1	100.0	69
		A1054	KDX豊洲グランスクエア	11,797.84	11,797.84	-	-	15	100.0	328
		A1055	KDX高田馬場ビル	4,596.20	4,596.20	-	-	10	100.0	153
		A1056	KDX池袋ウエストビル	2,532.71	2,532.71	-	-	7	100.0	80
		A1057	KDX横浜ビル	10,875.18	10,875.18	-	-	28	100.0	333
		A1058	KDX横浜西口ビル	4,988.60	4,644.13	-	-	16	93.1	104
		A1059	KDX銀座イーストビル	4,400.92	4,400.92	-	-	12	100.0	128
		A1060	ぺんてるビル	4,346.66	4,250.20	5	4	9	97.8	154
		A1061	KDX浜松町センタービル	3,052.76	3,052.76	-	-	7	100.0	120
		A1062	KDX虎ノ門一丁目ビル	8,179.00	8,179.00	-	-	4	100.0	535
		A1063	KDX新日本橋駅前ビル	3,279.09	3,279.09	-	-	10	100.0	124

オフィスビル
東京経済圏

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	A1064	アーク森ビル	2,442.60	2,442.60	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		A1065	KDX西新橋ビル	5,742.45	5,742.45	-	-	9	100.0	139
		A1066	BR五反田	3,320.24	3,320.24	-	-	6	100.0	111
		A1067	KDX渋谷南平台ビル	2,205.33	2,205.33	-	-	1	100.0	99
		A1068	KDX横浜みなとみらいタワー	13,481.62	12,972.78	-	-	24	96.2	413
		A1069	KDX横浜関内ビル	10,035.09	10,035.09	-	-	14	100.0	269
		A1070	KDX浜松町プレイス	9,325.18	9,325.18	-	-	13	100.0	519
		A1071	KDX調布ビル	23,960.57	23,960.57	-	-	9	100.0	422
		A1072	KDX神田駅前ビル	2,175.29	2,175.29	-	-	7	100.0	80
		A1073	KDX新橋駅前ビル	5,413.79	4,029.23	-	-	7	74.4	288
	A1074	KDX江戸橋ビル	5,683.50	5,683.50	-	-	7	100.0	168	
	A2001	ポルタス・センタービル	11,519.93	11,333.57	-	-	33	98.4	264	
	A2002	KDX鳥丸ビル	8,730.20	8,730.20	-	-	42	100.0	245	
	A2003	KDX仙台ビル	3,948.03	3,948.03	-	-	31	100.0	97	
	A2004	KDX博多南ビル	10,112.80	10,112.80	-	-	52	100.0	234	
	A2005	KDX北浜ビル	4,015.20	4,015.20	-	-	14	100.0	74	
	A2006	KDX小林道修町ビル	7,071.71	7,071.71	-	-	7	100.0	217	
	A2007	KDX札幌ビル	3,779.73	3,779.73	-	-	18	100.0	113	
	A2008	KDX名古屋駅前ビル	7,904.22	7,904.22	-	-	19	100.0	354	
	A2009	KDX東梅田ビル	4,994.88	4,994.88	-	-	4	100.0	154	
A2010	KDX宇都宮ビル	5,277.89	5,056.08	-	-	23	95.8	130		
A2011	KDX広島ビル	4,000.15	4,000.15	-	-	23	100.0	87		
A2012	千里ライフサイエンスセンタービル	17,443.00	17,443.00	-	-	65	100.0	736		
A2013	KDX南本町ビル	5,280.02	5,280.02	-	-	16	100.0	115		
A2014	KDX桜通ビル	12,314.52	12,110.77	-	-	35	98.3	379		
A2015	KDX新大阪ビル	5,985.76	5,985.76	-	-	19	100.0	176		
A2016	KDX名古屋日銀前ビル	4,363.96	4,363.96	-	-	16	100.0	132		
A2017	KDX札幌北口ビル	3,319.17	3,319.17	-	-	18	100.0	85		
A2018	KDX土佐堀ビル	5,637.75	5,637.75	-	-	12	100.0	120		
A2019	KDX仙台本町ビル	8,886.10	8,519.89	-	-	44	95.9	226		
A2020	KDX神戸ビル	5,669.74	5,669.74	-	-	21	100.0	115		
オフィスビル(92物件) 小計				483,808.27	477,774.74	36	33	1,260	98.8	15,516
居住用施設	東京経済圏	B1001	KDX代官山レジデンス	5,338.99	5,174.48	86	83	1	96.9	166
		B1002	KDX志村坂上レジデンス	6,117.48	6,117.48	85	85	1	100.0	109
		B1003	KDX大伝馬レジデンス	2,353.23	2,265.30	54	52	1	96.3	63
		B1004	KDX文京千石レジデンス	2,054.10	2,054.10	77	77	1	100.0	54
		B1005	KDX千葉中央レジデンス	3,546.91	3,379.31	106	100	1	95.3	61
		B1006	KDX川口幸町レジデンス	2,491.66	2,285.37	61	56	1	91.7	49
		B1007	KDX岩本町レジデンス	1,131.24	1,108.68	36	35	1	98.0	30
		B1008	KDX吾妻橋レジデンス	1,054.83	1,029.53	41	40	1	97.6	27
		B1009	KDX武蔵中原レジデンス	2,123.46	2,062.98	35	34	1	97.2	26
		B1010	KDXレジデンス東新宿	4,358.43	4,229.78	179	175	1	97.0	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	108
		B1012	KDXレジデンス白金I	3,617.32	3,617.32	50	50	1	100.0	121
		B1013	KDXレジデンス白金II	2,889.66	2,889.66	85	85	1	100.0	99
		B1014	KDXレジデンス四谷	3,101.16	2,965.08	42	40	1	95.6	88
		B1015	KDXレジデンス南麻布	2,785.42	2,718.18	62	60	1	97.6	76
		B1016	KDXレジデンス南青山	1,680.79	1,642.08	20	19	1	97.7	62
		B1017	KDXレジデンス芝公園	2,507.52	2,466.68	64	63	1	98.4	68
		B1018	KDXレジデンス町田	3,832.53	3,612.89	52	49	1	94.3	70
		B1019	KDXレジデンス麻布イースト	1,849.00	1,827.99	76	75	1	98.9	59
		B1020	KDXレジデンス西原	2,310.08	2,232.02	39	38	1	96.6	53
		B1021	KDXレジデンス二子玉川	2,339.62	2,284.62	38	37	1	97.6	44
		B1022	KDXレジデンス西新宿	1,345.92	1,320.83	54	53	1	98.1	38
		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	1,484.49	72	70	1	97.2	39
		B1025	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,537.38	1,537.38	60	60	1	100.0	42
		B1026	KDXレジデンス田園調布	2,359.44	2,359.44	36	36	1	100.0	41
		B1027	KDXレジデンス駒沢公園	1,020.18	1,020.18	32	32	1	100.0	30
		B1028	KDXレジデンス代官山II	985.10	922.10	17	16	1	93.6	31
		B1029	KDXレジデンス高輪	1,034.27	1,034.27	27	27	1	100.0	28
		B1030	KDXレジデンス宮前平	2,448.27	2,448.27	40	40	1	100.0	36

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	1,329.79	51	51	1	100.0	31
		B1032	KDXレジデンス元浅草	1,314.91	1,281.52	44	43	1	97.5	32
		B1033	KDXレジデンス門前仲町	1,171.41	1,171.41	49	49	1	100.0	29
		B1034	KDXレジデンス三宿	1,103.82	1,103.82	39	39	1	100.0	27
		B1035	KDXレジデンス横浜関内	1,602.16	1,559.39	72	70	1	97.3	35
		B1036	KDXレジデンス神楽坂	890.93	890.93	34	34	1	100.0	25
		B1037	KDXレジデンス多摩川	1,170.40	1,170.40	52	52	1	100.0	29
		B1038	KDXレジデンス用賀	1,012.80	987.48	38	37	1	97.5	25
		B1039	KDXレジデンス板橋本町	1,127.58	1,127.58	46	46	1	100.0	25
		B1040	KDXレジデンス下馬	829.05	829.05	29	29	1	100.0	21
		B1041	KDXレジデンス小豆沢	989.82	952.86	39	38	1	96.3	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	4,467.89	144	140	1	97.3	127
		B1044	KDXレジデンス大山	4,009.07	3,951.94	145	143	1	98.6	98
		B1045	KDXレジデンス品川シーサイド	3,314.75	3,035.93	127	117	1	91.6	84
		B1046	KDXレジデンス大島	2,372.67	2,250.92	117	111	1	94.9	66
		B1047	KDXレジデンス自由が丘	1,637.00	1,528.96	48	45	1	93.4	41
		B1048	KDXレジデンス日本橋浜町	1,756.27	1,651.37	28	26	1	94.0	37
		B1049	KDXレジデンス日本橋人形町	877.14	877.14	27	27	1	100.0	20
		B1050	KDXレジデンス半蔵門	4,854.23	4,719.31	85	82	1	97.2	140
		B1051	KDXレジデンス立川	4,314.87	4,238.61	174	171	1	98.2	104
		B1052	KDXレジデンス千駄木	3,159.89	3,159.89	40	40	1	100.0	75
		B1053	KDXレジデンス神楽坂通	1,809.84	1,681.46	70	66	1	92.9	51
		B1054	KDXレジデンス秋葉原	1,929.61	1,752.56	32	29	1	90.8	42
		B1055	KDXレジデンス成城	2,198.56	2,198.56	38	38	1	100.0	43
		B1056	KDXレジデンス鶴見	3,499.84	3,499.84	59	59	1	100.0	56
		B1057	KDXレジデンス入谷	1,899.29	1,899.29	57	57	1	100.0	41
		B1058	KDXレジデンス秋葉原II	1,254.50	1,254.50	52	52	1	100.0	34
		B1059	KDXレジデンス森下千歳	1,614.28	1,614.28	65	65	1	100.0	39
		B1060	KDXレジデンス赤坂	1,180.71	1,138.74	28	27	1	96.4	44
		B1061	KDXレジデンス神田	1,031.09	1,004.77	30	29	1	97.4	30
		B1062	KDXレジデンス恵比寿	2,659.66	2,586.61	65	63	1	97.3	94
		B1063	KDXレジデンス西麻布	1,357.88	1,275.62	33	31	1	93.9	41
		B1064	KDXレジデンス麻布仙台坂	878.50	825.33	30	28	1	93.9	28
		B1065	KDXレジデンス文京湯島	939.89	894.16	38	37	1	95.1	26
		B1066	KDXレジデンス早稲田鶴巻	808.54	808.54	39	39	1	100.0	23
		B1067	KDXレジデンス上石神井	1,032.18	1,032.18	47	47	1	100.0	24
		B1068	KDXレジデンス西馬込	1,297.27	1,272.00	47	46	1	98.1	31
		B1069	KDXレジデンス両国	1,190.53	1,073.51	36	33	1	90.2	30
		B1070	KDXレジデンス桜上水	1,227.16	1,184.81	43	42	1	96.5	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	181
		B1073	KDXレジデンス日吉	6,131.93	5,775.79	92	86	1	94.2	78
		B1074	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,996.08	1,996.08	44	44	1	100.0	54
		B1075	KDXレジデンス上北沢	1,971.07	1,971.07	39	39	1	100.0	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	1,277.78	57	57	1	100.0	28		
B1079	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	957.67	957.67	32	32	1	100.0	23		
B1080	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,659.50	2,631.02	87	86	1	98.9	64		
B1081	KDXレジデンス学芸大学	820.01	783.62	23	22	1	95.6	19		
B1082	KDXレジデンス蒲田南	2,203.87	2,203.87	80	80	1	100.0	50		
B1083	KDXレジデンス吉祥寺	665.39	665.39	21	21	1	100.0	16		
B1084	KDXレジデンス三鷹	2,631.45	2,597.19	51	50	1	98.7	70		
B1085	KDXレジデンス中延	845.78	845.78	32	32	1	100.0	23		
B1086	KDXレジデンス市川	1,015.39	1,015.39	47	47	1	100.0	23		
B1087	KDXレジデンス八丁堀	2,821.15	2,749.41	46	45	1	97.5	84		
B1088	KDXレジデンス中板橋	1,972.49	1,846.44	78	73	1	93.6	45		
B1089	コスモハイム元住吉	4,538.04	4,259.15	180	165	1	93.9	74		
B1090	KDXレジデンス湘南台	2,723.20	2,638.60	104	101	1	96.9	49		
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	1,145.73	29	28	1	96.7	23		
B1093	KDXレジデンス川崎	1,179.11	1,179.11	57	57	1	100.0	26		

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		B1094	KDXレジデンス蒲田南II	881.96	881.96	34	34	1	100.0	20
		B1095	KDXレジデンス上石神井II	3,988.06	3,927.84	114	112	1	98.5	86
		B1096	KDXレジデンス津田沼	2,477.01	2,477.01	99	99	1	100.0	33
		B1097	KDXレジデンス横濱紅葉坂	4,795.16	4,644.30	75	73	1	96.9	130
		B1098	KDXレジデンス梅島	3,265.57	3,151.07	90	87	1	96.5	65
		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	2,802.48	46	43	1	93.6	68
		B1103	KDXレジデンス浅草	907.20	907.20	27	27	1	100.0	22
		B1104	リバーシティ21 イーストタワーズII	9,314.85	8,997.79	642	620	1	96.6	216
		B1105	KDXレジデンス池袋要町	1,415.43	1,360.35	44	43	1	96.1	29
		B1106	KDXレジデンス東雪谷	4,025.87	3,752.71	59	55	1	93.2	9
		居住用施設	地方経済圏	B2001	KDX堺筋本町レジデンス	6,385.70	6,042.02	160	150	1
B2002	KDX清水レジデンス			6,255.16	6,255.16	148	148	1	100.0	78
B2003	KDX宝塚レジデンス			4,631.16	4,498.73	80	78	1	97.1	59
B2004	KDX千早レジデンス			2,936.40	2,766.78	92	87	1	94.2	47
B2005	KDX泉レジデンス			2,798.20	2,584.84	40	37	1	92.4	42
B2006	KDX定禅寺通レジデンス			3,330.15	2,883.87	92	80	1	86.6	51
B2007	KDXレジデンス東桜I			6,221.83	5,756.33	187	173	1	92.5	87
B2008	芦屋ロイヤルホームズ			4,044.46	3,893.07	22	21	1	96.3	72
B2009	KDXレジデンス難波			3,387.30	3,310.26	118	116	1	97.7	58
B2010	KDXレジデンス難波南			3,813.31	3,704.37	131	127	1	97.1	56
B2011	KDXレジデンス茨木I・II			4,701.87	4,622.92	61	60	1	98.3	56
B2012	KDXレジデンス三宮			2,292.72	2,140.49	86	80	1	93.4	37
B2013	KDXレジデンス菊水四条			3,413.06	3,342.31	84	82	1	97.9	39
B2014	KDXレジデンス大通公園			2,762.76	2,585.66	78	73	1	93.6	35
B2015	KDXレジデンス神宮前			2,724.19	2,616.53	95	91	1	96.0	39
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	2,439.56	36	35	1	96.7	32
B2019	KDXレジデンス豊中南			2,024.50	1,998.11	70	69	1	98.7	31
B2020	KDXレジデンス西大路			2,353.55	2,333.42	76	75	1	99.1	34
B2021	KDXレジデンス舟入幸町			1,889.53	1,829.83	64	62	1	96.8	28
B2022	KDXレジデンス守口			1,942.78	1,942.78	28	28	1	100.0	25
B2023	KDXレジデンス一番町			1,818.09	1,680.09	45	42	1	92.4	27
B2024	KDXレジデンス豊平公園			2,253.81	2,152.20	65	62	1	95.5	23
B2025	KDXレジデンス西院			1,094.81	1,073.60	49	48	1	98.1	19
B2026	KDXレジデンス甲南山手			1,923.22	1,863.48	55	53	1	96.9	33
B2027	レオパレスFlat新栄			11,589.95	11,589.95	274	274	1	100.0	119
B2028	KDXレジデンス本町橋			6,511.88	6,330.72	134	131	1	97.2	107
B2029	KDXレジデンス大塚 ハーバービュータワー			11,855.63	11,376.17	212	204	1	96.0	184
B2030	KDXレジデンス南草津			5,735.96	5,307.35	170	155	1	92.5	102
B2031	KDXレジデンス南三条			5,269.39	5,235.15	114	113	1	99.4	60
B2032	セレニテ北久宝寺			2,277.14	2,277.14	85	85	1	100.0	44
B2033	セレニテ西宮本町			1,351.68	1,301.05	51	49	1	96.3	23
B2034	KDXレジデンス西新			4,472.72	4,331.38	128	124	1	96.8	59
B2035	KDXレジデンス夙川ヒルズ	17,575.39	16,573.34	239	226	1	94.3	218		
B2036	セレニテ神戸元町	3,787.85	3,656.37	138	133	1	96.5	77		
B2037	KDXレジデンス仙台駅東	2,254.34	2,203.12	88	86	1	97.7	42		
B2038	セレニテ甲子園プリエ	1,438.36	1,438.36	49	49	1	100.0	27		
居住用施設(144物件) 小計				399,811.70	388,282.07	10,791	10,484	144	97.1	7,935
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	317
		C1002	MONA新浦安	9,977.40	9,675.27	-	-	53	97.0	541
		C1003	パサージュオ西新井	10,527.40	10,527.40	-	-	39	100.0	319
		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9)	非開示 (注9)	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		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9)
		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9)
		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9)
		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9)
		C1013	仲町台東急ストア	5,968.71	5,968.71	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		C1014	ライフ亀戸店	2,929.58	2,929.58	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		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9)
		C1016	ゆめまち習志野台モール	7,827.95	7,827.95	-	-	15	100.0	151
		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9)
		C1018	かわまち矢作モール	6,397.05	6,397.05	-	-	12	100.0	125
		C1019	オオゼキときわ台店	1,217.02	1,217.02	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		C1020	コナミスポーツクラブ渋谷	非開示 (注9)	非開示 (注9)	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		C1021	もねの里モール	6,861.59	6,844.87	-	-	10	99.8	116
		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9)
		C1023	アビタテラス横浜綱島	44,568.05	44,568.05	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		C1024	カルサ平塚	14,195.00	14,195.00	-	-	3	100.0	非開示 (注9)
	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	非開示 (注9)	
	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	9,179.52	-	-	22	86.1	371	
	C1028	キテラプラザ青葉台	3,030.58	2,386.14	-	-	10	78.7	119	
	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9)	
	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9)	
	C2001	ロゼオ水戸	48,296.76	48,289.76	-	-	22	100.0	399	
	C2002	ブルメール舞多聞	30,290.71	30,230.84	-	-	46	99.8	496	
	C2003	ライフ高殿店(底地)	4,437.07	4,437.07	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	C2004	DCM中川富田店(底地)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	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9)	
	C2006	パロー一宮西店	9,447.48	9,447.48	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	C2007	サニー野間店	2,814.67	2,814.67	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	C2008	ケーズデンキ青森本店	10,083.41	10,083.41	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	C2009	スーパーズスポーツゼビオ 青森中央店	非開示 (注9)	非開示 (注9)	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
C2010	ブルメールHAT神戸	23,775.88	23,646.58	-	-	40	99.5	506		
C2012	COMBOX光明池	26,870.69	26,870.69	-	-	1	100.0	非開示 (注9)		
C2013	アシコタウンあしかが	65,382.12	64,781.80	-	-	29	99.1	319		
C2014	ヨークタウン新田東	12,768.77	12,768.77	-	-	2	100.0	非開示 (注9)		
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9)		
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9)		
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9)		
C2019	ピーワンプラザ天王	12,030.83	12,030.83	-	-	7	100.0	127		
C2020	西友楽市守谷店(底地)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	-	-	1	100.0	非開示 (注9)		
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9)		

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	53,178.85	-	-	43	98.3	560
		C2024	リソラ大府ショッピングテラス	19,909.33	19,612.21	-	-	38	98.5	313
		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9)
		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9)
		C2027	パロー中志段味店(底地)	13,480.42	13,480.42	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		C2028	メラード大開	11,922.77	11,922.77	-	-	7	100.0	204
		C2029	キテラタウン福岡長浜	6,355.66	4,975.26	-	-	13	78.3	171
		C2030	コープさっぽろ春光店	7,214.92	7,214.92	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		C2031	イーアス春日井	39,674.46	39,552.81	-	-	65	99.7	1,042
		C2032	コーナン新市店(底地)	23,498.99	23,498.99	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
商業施設(61物件) 小計				1,009,218.79	1,003,244.36	-	-	538	99.4	10,083
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9)
		D1002	座間配送センター	5,479.92	5,479.92	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		D1003	追浜配送センター	6,543.87	6,543.87	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		D1004	横浜上郷配送センター	2,040.05	2,040.05	-	-	2	100.0	非開示 (注9)
		D1005	行田配送センター	21,956.09	21,956.09	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		D1006	新宿西落合配送センター	790.52	790.52	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		D1007	千葉北配送センター	5,684.13	5,684.13	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		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9)
		D1009	KDXロジスティクス海老名中央	15,121.74	15,121.74	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
	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9)
		D2002	天理配送センター	7,393.08	7,393.08	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		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9)
		D2004	KDX広島呉配送センター	852.80	852.80	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
物流施設(13物件) 小計				127,056.74	127,056.74	-	-	14	100.0	679
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9)
		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9)
		E1003	レム六本木ビル	6,155.78	6,155.78	-	-	4	100.0	非開示 (注9)
	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9)
		E2002	新大阪江坂 東急REIホテル	21,881.58	21,613.36	-	-	31	98.8	非開示 (注9)
宿泊施設(5物件) 小計				60,905.71	60,637.49	-	-	39	99.6	1,246
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9)
		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9)
		F1003	ニチイホーム中野南台	3,339.00	3,339.00	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		F1004	ゆいま〜る聖ヶ丘	4,385.53	4,385.53	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		F1005	イリーゼ蒲田・悠生苑	2,086.40	2,086.40	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		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9)
		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9)

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9)
		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9)
		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9)
		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9)
		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9)
		F1013	ニチイホーム八幡山	2,739.47	2,739.47	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		F1014	サニーライフ立川	3,485.36	3,485.36	-	-	1	100.0	非開示 (注9)
		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9)
	F1016	イリーゼ練馬光が丘	2,464.51	2,464.51	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	F2001	アクティバ琵琶	39,649.84	39,649.84	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	F2002	天	6,473.60	6,473.60	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	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9)	
	F2004	いざりえ恵庭ビル	5,343.39	5,343.39	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	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9)	
	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9)	
	F2007	さわやか桜式番館	3,628.51	3,628.51	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	F2008	エクセレント西宮	2,685.48	2,685.48	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	F2009	イリーゼ西岡	3,140.27	3,140.27	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	F2010	エクセレント北野	1,339.58	1,339.58	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	F2011	アネシス寺田町	7,856.64	7,856.64	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	F2012	オラージュ須磨	5,995.74	5,995.74	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	F2013	ロココリハ	3,860.29	3,860.29	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	F2014	カネディアンヒル	3,731.26	3,731.26	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
	F2015	アネシス兵庫	4,415.16	4,415.16	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	
F2016	アルテ石屋川	3,444.81	3,444.81	-	-	1	100.0	非開示 (注9)		
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9)		
F2018	メディカル・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9)		
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9)		
F2020	イリーゼ神戸六甲	2,278.43	2,278.43	-	-	1	100.0	非開示 (注9)		
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9)		
F2022	ライフシップ大麻	3,406.41	3,406.41	-	-	1	100.0	非開示 (注9)		
F2023	医療ケア対応型住宅・ ナーシングホームレラ湯の川	3,413.76	3,413.76	-	-	1	100.0	非開示 (注9)		
F2024	ライフシップ深川	3,397.74	3,397.74	-	-	1	100.0	非開示 (注9)		
ヘルスケア施設(40物件) 小計				205,980.52	205,980.52	-	-	40	100.0	2,324
全355物件 合計				2,286,781.73	2,262,975.92	10,827	10,517	2,035	99.0	37,785

- (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貸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) KDX日本橋313ビルは2024年6月28日に、KDX門前仲町ビルは2024年10月31日に譲渡済みです。
- (注9) 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。以下同じです。

(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、第40期（2025年4月期）に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下のとおりです。

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX仙台本町ビル (宮城県仙台市)	空調設備改修工事	自 2024年11月 至 2025年 4月	231	-	-
KDX府中ビル (東京都府中市)	エレベーター改修工事	同上	112	-	-
KDXレジデンス多摩川 (東京都大田区)	外壁改修工事	同上	70	-	-
KDXレジデンス板橋本町 (東京都板橋区)	外壁改修工事	同上	70	-	-
アクティバ琵琶 (滋賀県大津市)	外壁改修工事	同上	66	-	-
KDXレジデンス神楽坂通 (東京都新宿区)	外壁改修工事	同上	61	-	-
KDXレジデンス豊中南 (大阪府豊中市)	外壁改修工事	同上	55	-	-
KDXレジデンス平尾浄水町 (福岡県福岡市)	外壁改修工事	同上	54	-	-
KDXレジデンス東浅草 (東京都台東区)	外壁改修工事	同上	51	-	-
KDX浜松町センタービル (東京都港区)	共用部改修工事	同上	50	-	-
KDXレジデンス守口 (大阪府守口市)	外壁改修工事	同上	45	-	-
KDXレジデンス横浜関内 (神奈川県横浜市)	外壁改修工事	同上	42	-	-
天 (北海道札幌市)	空調設備改修工事	同上	40	-	-
ニチイホームたまプラーザ (神奈川県川崎市)	防災設備改修工事	同上	33	-	-
パロー一宮西店 (愛知県一宮市)	空調設備改修工事	同上	25	-	-
KDX南青山ビル (東京都港区)	防災設備改修工事	同上	24	-	-
KDX浜町中ノ橋ビル (東京都中央区)	共用部改修工事	同上	23	-	-
座間配送センター (神奈川県座間市)	外壁改修工事	同上	19	-	-
KDX広島ビル (広島県広島市)	共用部改修工事	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	16	-	-
さわやか桜式番館 (秋田県秋田市)	給排水設備改修工事	同上	13	-	-

(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2,776百万円であり、当期費用に区分された修繕費903百万円と合わせ、合計3,680百万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)
アクティバ琵琶 (滋賀県大津市)	給排水設備改修工事	自 2024年4月 至 2024年7月	103
KDXレジデンス戸越 (東京都品川区)	外壁改修工事	自 2024年2月 至 2024年8月	103
さわやか桜式番館 (秋田県秋田市)	外壁改修工事	自 2024年5月 至 2024年9月	83
KDX定禅寺通レジデンス (宮城県仙台市)	外壁改修工事	自 2024年5月 至 2024年10月	75
アクティバ琵琶 (滋賀県大津市)	外壁改修工事	自 2024年1月 至 2024年7月	67
カネディアンヒル (兵庫県神戸市)	外壁改修工事	自 2024年4月 至 2024年9月	63
イリーゼ西岡 (北海道札幌市)	外壁改修工事	自 2024年3月 至 2024年7月	62
KDXレジデンス森下千歳 (東京都墨田区)	外壁改修工事	自 2024年5月 至 2024年10月	57
KDX府中ビル (東京都府中市)	エレベーター改修工事	自 2024年7月 至 2024年9月	54
KDXレジデンス茨木I・II (大阪府茨木市)	外壁改修工事(II棟)	自 2024年5月 至 2024年10月	47
アルテ石屋川 (兵庫県神戸市)	空調設備改修工事	自 2024年5月 至 2024年6月	44
コープさっぽろ春光店 (北海道旭川市)	外壁改修工事	自 2024年6月 至 2024年10月	42
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	自 2024年7月 至 2024年7月	42
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	自 2024年9月 至 2024年10月	40
KDX箱崎ビル (東京都中央区)	共用部改修工事	自 2024年8月 至 2024年10月	33
KDX浜町中ノ橋ビル (東京都中央区)	共用部改修工事	自 2024年5月 至 2024年10月	30
KDX広島ビル (広島県広島市)	機械式駐車設備改修工事	自 2024年10月 至 2024年10月	28
KDXレジデンス茨木I・II (大阪府茨木市)	外壁改修工事(I棟)	自 2024年5月 至 2024年9月	27
アルテ石屋川 (兵庫県神戸市)	空調設備改修工事	自 2024年5月 至 2024年6月	23
KDXレジデンス茨木I・II (大阪府茨木市)	外壁改修追加工事(II棟)	自 2024年5月 至 2024年10月	19
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	自 2024年7月 至 2024年8月	15
KDX八王子ビル (東京都八王子市)	エレベーター改修工事	自 2024年4月 至 2024年5月	11
その他			1,697
ポートフォリオ全体			2,776

(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

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。