

(証券コード 8972)  
(発信日) 2023年8月1日  
(電子提供措置の開始日) 2023年7月20日

## 投 資 主 各 位

東京都千代田区内幸町二丁目1番6号  
ケネディクス・オフィス投資法人  
執行役員 桃井 洋聰

### 第12回投資主総会招集ご通知

拝啓 平素より格別のご高配を賜り、心より御礼申し上げます。

さて、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。）第12回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

なお、議決権の行使は、書面によって行うこともできます。書面による議決権の行使をお望みの場合、お手数ながら後記の投資主総会参考書類をご検討いただき、同封の議決権行使書面に賛否をご記入の上、2023年8月21日（月曜日）午後5時までに到着するようご送付くださいますようお願い申し上げます。

また、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。）第93条第1項の規定に基づき、現行規約第15条におきまして「みなし賛成」の規定を定めております。

**従いまして、当日ご出席になられず、かつ、議決権行使書面による議決権の行使をなさない場合、本投資主総会における各議案について、出席した投資主様の議決権の数に算入され、かつ、賛成するものとみなしてお取扱いすることになりますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。**

<本投資法人現行規約抜粋>

第15条（みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

なお、本投資主総会の招集に際しては、投資主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の本投資法人のウェブサイトの「投資主総会」のページに「招集通知」として掲載しておりますので、以下の本投資法人のウェブサイトにアクセスの上、ご確認くださいますようお願い申し上げます。

本投資法人のウェブサイト (<https://www.kdo-reit.com/>)

電子提供措置事項は、上記ウェブサイトのほか、東京証券取引所（東証）のウェブサイトにも掲載しておりますので、以下の東証のウェブサイト（東証上場会社情報サービス）にアクセスして、銘柄名（ケネディクス・オフィス投資法人）又は証券コード（8972）を入力・検索し、「基本情報」、「縦覧書類/PR情報」を選択の上、ご確認くださいますようお願い申し上げます。

東証のウェブサイト（上場会社情報サービス）  
(<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>)

敬 具

記

1. 日 時 : 2023年8月22日（火曜日）午後2時30分  
(受付開始時刻：午後2時00分)
2. 場 所 : 東京都千代田区内幸町二丁目1番1号  
飯野ビルディング4階 イイノホール&カンファレンスセンター  
Room A1+A2+A3  
(末尾の「投資主総会会場ご案内図」をご参照ください。)
3. 投資主総会の目的である事項：  
**決議事項**  
第1号議案：合併契約承認の件  
第2号議案：規約一部変更の件  
第3号議案：執行役員1名選任の件  
第4号議案：補欠執行役員1名選任の件  
第5号議案：監督役員4名選任の件

以 上

---

(お願い)

- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の投資主の方1名を代理人として投資主総会にご出席いただくことが可能ですので、代理権を証する書面を議決権行使書面とともに会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎ご出席に当たり、資源節約のため、本招集ご通知をお持ちくださいますよう重ねてお願い申し上げます。

(ご案内)

- ◎ご返送いただいた議決権行使書面において、各議案につき賛否の表示を示されない場合は、賛成の表示があったものとして取り扱います。
- ◎電子提供措置事項について、本投資主総会の前日までの間に修正する必要が生じた場合は、上記インターネット上の本投資法人のウェブサイト及び東証のウェブサイトにその旨、修正前の事項及び修正後の事項を掲載いたしますのでご了承ください。
- ◎本投資主総会にご出席の投資主様へのお土産のご用意はございません。何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。
- ◎新型コロナウィルス感染症の国内における感染状況等を踏まえ、感染拡大防止に向けた対応を行う場合がございますのでご了承ください。

## 投資主総会参考書類

### 議案及び参考事項

#### 第1号議案 合併契約承認の件

本投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下「KDR」といいます。）及びケネディクス商業リート投資法人（以下「KRR」といって、KDRと併せて「両消滅投資法人」といって、本投資法人及び両消滅投資法人を個別に又は総称して「各投資法人」といいます。）は、2023年6月13日付で、2023年11月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、両消滅投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、本合併に係る合併契約書（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。投資主の皆様におかれましては、下記に記載の本合併の趣旨にご賛同いただき、本合併契約のご承認を賜りますよう、お願い申し上げます。

#### 1. 吸収合併を行う理由

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

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

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

本投資法人は、2005年7月に、オフィスビル・住宅・商業施設等に分散投資を行う「ケネディクス不動産投資法人」として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。）のJ-REIT市場に上場し、29物件・取得価格合計610億円のポートフォリオで運用を開始しました。その後、2006年12月に従来の総合型からオフィスビル特化型リートへの転換を行うために運用ガイドラインを変更し、さらに2014年2月には、中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオを構築する方針であることをより明確化するとともに、現在の投資法人名称に商号を変更するための規約変更を行いました。

本投資法人は、経済活動が高密度に集積し、高いテナント需要と厚みのあるストックがある東京経済圏の中規模オフィスビルを中心に投資・運用を行うことによって、上場後約18年間でその資産規模を97物件・取得価格合計4,533億円（新宿サンエービルを裏付資産とする匿名組合出資持分を除きます。）（2023年4月末日時点）まで成長させてきました。

KDRは、2012年4月に、賃貸住宅等を中心とした居住用施設に投資を行う「ケネディクス・レジデンシャル投資法人」として東京証券取引所のJ-REIT市場に上場し、20物件・取得価格合計304億円のポートフォリオで運用を開始しました。2018年3月にはKDRを吸収合併存続法人としジャパン・シニアリビング投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併を行うとともに現在の投資法人名称に商号を変更し、従来の居住用施設に加え、ヘルスケア施設及び宿泊施設を主たる投資対象へ追加する規約変更を行いました。

KDRは、主に人が居住、滞在する空間である居住用施設、ヘルスケア施設を投資対象とし、投資にあたっては、個別不動産等の特性や立地等を踏まえた地域分析や個別分析に基づき、テナント又は利用者からの底堅い需要が見込め、長期安定的な収益の獲得が見込める不動産等に厳選して投資・運用を行うことによって、上場後約11年間でその資産規模を182物件・取得価格合計3,042億円（2023年4月末日時点）まで成長させてきました。

KRRは、2015年2月に、日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地又はロードサイド等、日常生活圏に立地する「生活密着型商業施設」に重点投資を行う「ケネディクス商業リート投資法人」として東京証券取引所のJ-REIT市場に上場し、18物件・取得価格合計808億円のポートフォリオで運用を開始しました。2018年6月には、従来の商業施設に加え、Eコマースの拡大等、サプライチェーンの潮流の変化に対応すべく、商業施設を補って商品を提供する物流施設を投資対象へ追加する規約変更を行いました。

KRRは、生活密着型商業施設に重点投資する方針の下、収益の安定性及びポートフォリオの収益性の向上に資することが期待される商業施設及び物流施設について厳選して投資・運用を行うことによって、上場後約8年間でその資産規模を70物件・取得価格合計2,703億円（2023年4月末日時点）まで成長させてきました。

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

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

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

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

各投資法人は、本合併について、以下の意義を有すると考えています。

#### ① 投資対象セクターの拡大による持続的成長

各投資法人が主に投資対象としてきた中規模オフィスビル、居住用施設、ヘルスケア施設及び生活密着型商業施設については引き続きフォーカスしつつ、これまで限定的な投資にとどまっていた物流施設及び宿泊施設にも積極的に投資を行うことで取得機会の増加を目指します。また、競争力や収益性が低下した資産を対象として投資対象セクターを跨いだ資産入替も可能となり、不動産市場を取り巻く外部環境の変化に柔軟に対応し、成長が見込まれる投資対象セクターへの投資を活発化させることにより、ポートフォリオ収益

力が向上すると考えています。このように、投資対象セクターの拡大に伴う、多様な取得機会と柔軟性を確保した運用戦略により、従来の特化型リートの運用戦略の枠を超えた持続的な成長を目指します。

## ② 市場プレゼンスと安定性の向上

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

## ③ サステナビリティへの更なるコミットメント

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

また、新投資法人は、投資対象セクターの拡大による新たな成長機会の獲得、環境変化に即した資産入替による収益力強化、アクティブ運用によるアップサイド収益の獲得をしていくことを成長戦略として掲げてまいります。

かかる成長戦略の下、各投資法人が2023年6月13日付で公表しました「資産の取得（リバーシティ21イーストタワーズII 他2物件）及び譲渡（原宿FFビル 他1物件）に関するお知らせ」及びKRRが同日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（ヨークマート東道野辺店）」に記載のとおり、新投資法人は、居住用施設、宿泊施設、物流施設（底地）及び商業施設の合計4物件の取得並びにオフィスビル2物件の譲渡を通じた資産入替による収益力の強化を図る予定です。

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

(注2) 本合併後のポートフォリオの物件数は、本投資法人及び両消滅投資法人の物件数について、2023年6月13日時点における保有物件数を前提に、本合併の効力発生日までの取得及び譲渡による物件数の異動（予定を含みます。）を反映させて算出しています。なお、KDX調布ビルについては、2023年6月13日現在、本投資法人がオフィス棟、KRRが商業棟をそれぞれ保有して

いますが、本合併後のポートフォリオの物件数の算出においては1物件として扱っています。また、J-REIT市場における他の投資法人の物件数については、2023年4月末日時点でJ-REIT市場における他の投資法人が取得又は譲渡の完了を公表している物件を含む物件数を基に計算しています。このため、本合併の効力発生日時点において、新投資法人のポートフォリオがJ-REIT市場最多の物件数となることを保証するものではありません。

2. 吸収合併契約の内容の概要  
別紙1記載のとおりです。

3. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第194条第1号から第3号に掲げる事項の内容の概要

- (1) 吸収合併存続法人が吸収合併に際して吸収合併消滅法人の投資主に対して交付するその投資口に代わる当該吸収合併存続法人の投資口の口数又はその口数の算定方法及び当該吸収合併存続法人の出資総額並びに吸収合併消滅法人の投資主に対する吸収合併存続法人の投資口の割当てに関する事項についての定めの相当性に関する事項  
(i) 吸収合併存続法人が吸収合併に際して吸収合併消滅法人の投資主に対して交付するその投資口に代わる吸収合併存続法人の投資口の口数又はその口数の算定方法及び吸収合併消滅法人の投資主に対する吸収合併存続法人の投資口の割当てに関する事項についての定めの相当性に関する事項  
① KDR及びKRRの投資口1口に割り当てる本投資法人の投資口の数又は金銭の額

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	KDR (吸収合併消滅法人)	KRR (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	1.34  (ご参考) 本投資口分割 (下記(注2)に定義しま す。以下同じです。) 考慮前0.67	1.68  (ご参考) 本投資口分割考慮前 0.84

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

(注2) 本投資法人は2023年10月31日を分割の基準日、2023年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を予定しており、上記合併比率及び本投資法人が割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としています。本投資口分割考慮前の合併比率によりKDR投資口1口に対して本投資法人の投資口0.67口及びKRR投資口1口に対して本投資法人の投資口0.84口をそれぞれ割り当てる場合には、交付される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。そのため、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、両消滅投資法人の投資主に対する割当てに先立ち、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い、KDRの投資口1口に対して、かかる投資口分割後の本投資法人の投資口1.34口及びKRRの投資口1口に対して、かかる投資口分割後の本投資法人の投資口1.68口をそれぞれ割当交付します。

(注3) 本投資法人は上記の投資口のほかに、本合併の効力発生日の前日に終了する両消滅投資法人の最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、両消滅投資法人の分配可能利益に基づき両消滅投資法人の投資主（本合併の効力発生日の前日の両消滅投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（各投資法人並びに投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した両消滅投資法人の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））に対して同営業期

間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における両消滅投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における両消滅投資法人の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、本合併の効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

なお、KRRは、本合併契約が各投資法人の各投資主総会で承認されることを条件として、決算期を現行の3月末日及び9月末日から4月末日及び10月末日に変更し、第17期営業期間を現行の2023年4月1日から2023年9月末日までから、2023年4月1日から2023年10月末日までに変更する旨の規約変更に係る議案を2023年8月21日開催予定の投資主総会に提出する予定です。

当該規約変更に係る議案が投資主総会において承認された場合には、KRRにおける本合併の効力発生前の最終期の営業期間は第17期営業期間である2023年4月1日から2023年10月31日の7か月となり、2023年9月30日を基準日とする金銭の分配は行われません（上記のとおり、同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金が支払われます。）。

## ② 算定の基礎

本投資法人はSMBC日興証券株式会社（以下「SMBC日興証券」といいます。）を、KDRは三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社（以下「三菱UFJモルガン・スタンレー証券」といいます。）を、KRRは野村證券株式会社（以下「野村證券」といいます。）を、それぞれ本合併のためのフィナンシャル・アドバイザーに選任し、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正を期すため、各投資法人はそれぞれのフィナンシャル・アドバイザーに本合併に用いられる合併比率に関する財務分析を依頼しました。

なお、SMBC日興証券、三菱UFJモルガン・スタンレー証券及び野村證券による算定結果の概要は、いずれも上記「① KDR及びKRRの投資口1口に割り当てられる本投資法人の投資口の数又は金銭の額」に記載の、本投資法人による投資口1口を2口とする本投資口分割考慮前の数値を記載しています。

### （SMBC日興証券）

SMBC日興証券は、各投資法人の財務情報及び本合併の諸条件を分析した上で、各投資法人について、各投資法人の投資口がそれぞれ東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格法を、各投資法人に比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似上場投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似上場投資法人比較法を、各投資法人の投資主が将来享受する見込みの分配金に基づいた投資口価値の評価分析手法としての配当割引モデル法（以下「DDM法」といいます。）を、また、各投資法人の保有不動産の時価を算定に反映させる目的から修正純資産法を採用して算定を行いました。なお、以下の合併比率の算定レンジは、本投資法人の投資口1口当たりの投資口価値を1とした場合におけるKDR及びKRRの算定レンジを記載したものです。

なお、市場投資口価格法では、最近における各投資法人の投資口の市場取引状況を勘案の上、2023年6月12日を算定基準日として、算定基準日から遡る1か月間、3か月間及び6か月間の投資口価格終値の単純平均値を採用しました。

SMBC日興証券がDDM法の前提とした各投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

SMBC日興証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本項末尾の（注1）の記載をご参照ください。

評価手法	KDR	KRR
市場投資口価格法	0.66～0.69	0.79～0.82
類似上場投資法人比較法	0.57～0.95	0.70～1.16
DDM法	0.45～0.96	0.68～1.20
修正純資産法	0.56	0.66

#### (三菱UFJモルガン・スタンレー証券)

三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、各投資法人の投資口がそれぞれ東京証券取引所に上場していることから、証券市場にて形成される投資口価格に基づく評価分析手法としての投資口価格法、各投資法人と事業類似性を有する他の上場投資法人の投資口価値に基づく評価分析手法としての類似投資法人比較法、各投資法人の中長期的な将来の事業活動に基づく本源的な投資口価値の評価分析手法としてのディスカウント・キャッシュフロー法（以下「DCF法」といいます。）並びに各投資法人の保有資産の時価を反映した静的な投資口価値の評価分析手法としての時価純資産法に基づく分析結果を総合的に勘案して合併比率の分析を行いました。三菱UFJモルガン・スタンレー証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。なお、以下の合併比率の算定レンジは、本投資法人の投資口1口当たりの投資口価値を1とした場合におけるKDR及びKRRの算定レンジを記載したものです。

なお、投資口価格法につきましては、最近における各投資法人の投資口の市場取引状況を勘案の上、2023年6月12日を基準日として、算定基準日から遡る1か月、3か月、6か月、12か月までの各期間の投資口価格終値をもとに分析しています。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券がDCF法の前提とした各投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、それぞれ本項末尾の（注2）の記載をご参照ください。

評価手法	KDR	KRR
投資口価格法	0.61～0.71	0.76～0.86
類似投資法人比較法	0.62～0.83	0.74～1.03
DCF法	0.51～0.72	0.56～0.78
時価純資産法	0.56	0.66

#### (野村證券)

野村證券は、各投資法人の投資口がそれぞれ東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格平均法を、各投資法人のいずれも比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似投資法人比較法を、将来の事業活動の状況を算定に反映するためDCF法を、また、時価・換価可能性等による純資産への影響額を算定に反映するため修正時価純資産法を採用して算定を行いました。野村證券による算定結果の概要は、以下のとおりであり、合併比率のレンジは、本投資法人の投資口1口当たりの投資口価値を1とした場合におけるKDR及びKRRの算定レンジを記載したものです。

なお、市場投資口価格平均法につきましては、2023年6月12日を算定基準日として、算定基準日の終値、算定基準日までの5営業日、算定基準日までの1か月間、算定基準日までの3か月間及び算定基準日までの6か月間の終値の単純平均値を採用しています。

野村證券がDCF法の前提とした各投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

野村證券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、下記（注3）の記載をご参照ください。

評価手法	KDR	KRR
市場投資口価格平均法	0.66～0.69	0.79～0.82
類似投資法人比較法	0.57～0.72	0.57～0.95
DCF法	0.57～0.70	0.79～1.13
修正時価純資産法	0.56	0.66

- (注1) SMBC日興証券は、上記合併比率の分析を行うに際し、各投資法人から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等をそのまま採用し、それらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っていません。また、各投資法人の資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）について、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っていません。加えて、各投資法人の財務予測に関する情報については、現時点で得られる最善の予測と判断を反映するものとして、各投資法人の経営陣により合理的に作成されたものであることを前提としています。SMBC日興証券による上記合併比率の分析は、2023年6月12日現在の上記情報等に基づくものです。SMBC日興証券の分析は、本投資法人の役員会における本合併の検討に資する目的のためにのみ行われたものであり、他のいかなる目的のためにも、また他のいかなる者によっても依拠又は使用することはできません。また各投資法人の投資主が本合併又はその他の事項に関しどのように議決権行使するべきかに關し何らかの意見表明や推奨を行うものではありません。
- (注2) 三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、上記合併比率の分析を行うに際し、各投資法人から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等をそのまま採用し、それらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っていません。また、各投資法人の資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）について、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っていません。加えて、各投資法人の財務予測に関する情報については、現時点で得られる最善の予測と判断を反映するものとして、各投資法人の経営陣により合理的に作成されたものであることを前提としています。三菱UFJモルガン・スタンレー証券による上記合併比率の分析は、2023年6月12日現在の上記情報等に基づくものです。三菱UFJモルガン・スタンレー証券の分析は、KDRの役員会における本合併の検討に資する目的のためにのみ行われたものであり、他のいかなる目的のためにも、また他のいかなる者によつても依拠又は使用することはできません。また各投資法人の投資主が本合併又はその他の事項に関しどのように議決権行使するべきかに關し何らかの意見表明や推奨を行うものではありません。
- (注3) 野村證券は、合併比率の算定に際して、公開情報及び野村證券に提供された一切の情報が正確かつ完全であることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性についての検証は行っておりません。各投資法人の資産又は負債（金融派生商品、簿外資産及び負債、その他の偶発債務を含みます。）について、個別の資産及び負債の分析及び評価を含め、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っておりません。各投資法人の各々の財務予測（利益計画その他の情報を含みます。）については、各投資法人の経営陣により現時点で得られる最善かつ誠実な予測及び判断に基づき合理的に検討又は作成されたことを前提としています。野村證券の算定は、2023年6月12日までに野村證券が入手した情報及び経済条件を反映したものです。なお、野村證券の算定は、KRRの業務執行を決定する機関が合併比率を検討するための参考に資することを唯一の目的としています。

### ③ 算定の経緯

各投資法人は、各投資法人の財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、各投資法人のフィナンシャル・アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、本合併契約を締結しました。

なお、各投資法人が選任したフィナンシャル・アドバイザーの名称は上記「②算定の基礎」に記載のとおりであり、これらの算定機関の意見は聴取していません。

### ④ 算定機関との関係

SMBC日興証券、三菱UFJモルガン・スタンレー証券及び野村證券は、いずれも、各投資法人の、(i)財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年11月27日大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第17項に定める関連当事者及び(ii)投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含み、以下「投資法人計算規則」といいます。）第67条第4項に定める関連当事者のいずれにも該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

## ⑤ 公正性を担保するための措置

### ア 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

各投資法人はそれぞれ、KFMに対して資産運用業務を委託していますが、KFMにおいては、本合併の検討及び各投資法人の役員会に対する助言及びサポートに際し、各投資法人につき、その運用担当責任者（本投資法人：オフィス・リート本部長、KDR：レジデンシャル・リート本部長、KRR：商業リート本部長）及び運用担当部（本投資法人：オフィス・リート本部、KDR：レジデンシャル・リート本部、KRR：商業リート本部）を異なる人員により個別に組織し、各運用担当部間に適切な情報隔壁を設置することにより徹底した情報遮断体制を構築しています。また、本合併の検討過程において各運用担当部間での利益相反の懸念がある情報伝達が必要な場合には、各投資法人が個別に選定した上記各フィナンシャル・アドバイザーを介して情報伝達を行うこととし、各運用担当部が直接の接触をもつことを防止しています。

各運用担当責任者及び各運用担当部は、本合併の検討過程において、それぞれ執行役員1名及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員（本投資法人：3名、KDR：3名、KRR：2名）により構成される各投資法人の役員会に対して、検討状況を適時に報告するとともに、重要な検討事項については各投資法人の役員会での審議・承認を経ています。

また、各投資法人の執行役員はそれぞれ、KFMの取締役を兼任しており、KFMとの利害関係を有することから、本合併契約締結の承認に係る各投資法人の役員会における本合併契約の承認の決議には参加していません。

なお、KFMは、本合併に伴い、本投資法人の規約及び本投資法人との間の資産運用業務委託契約の定めに基づき、本合併における存続法人である本投資法人から合併に伴う運用報酬及び本合併の効力発生後の運用に係る運用報酬を受領しますが、いずれも本合併の合併比率の如何によりその金額に影響は生じません。

また、本投資法人はアンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業を、KDRは三浦法律事務所を、KRRはモリソン・フォースター法律事務所を、それぞれ本合併のためのリーガル・アドバイザーとして選任し、それぞれ本合併の手続及び意思決定の方法・過程等について助言を受けています。

### イ 合併比率の算定における公正性担保措置

上記①～③に記載のとおり、各投資法人は、それぞれのフィナンシャル・アドバイザーに合併比率に関する財務分析を依頼し、その財務分析の結果等の要因を総合的に勘案して合併比率を決定しました。

本投資法人は、本合併の公正性を担保するため、本投資法人の投資主のために独立第三者の算定機関であるSMBC日興証券から、財務的見地より本合併の割当ての内容について、一定の前提条件の下で分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、本投資法人の役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

KDRは、本合併の公正性を担保するため、KDRの投資主のために独立第三者の算定機関である三菱UFJモルガン・スタンレー証券から、財務的見地より本合併の割当ての内容について、一定の前提条件の下で分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、KDRの役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

KRRは、本合併の公正性を担保するため、KRRの投資主のために独立第三者の算定機関である野村證券から、財務的見地より本合併の割当ての内容について、一定の前提条件の下で分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、KRRの役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

なお、各投資法人は、各フィナンシャル・アドバイザーから合併比率が各投資法人の

投資主にとって財務的見地より妥当である旨の意見書（いわゆるフェアネス・オピニオン）を取得しているものではありません。

(ii) 吸収合併存続法人の出資総額に関する事項についての定めの相当性に関する事項

本合併に際して増加すべき本投資法人の出資総額及び出資剩余金の額は、以下のとおりとします。ただし、各投資法人は、効力発生日の前日における各投資法人の財産状況を考慮して協議し合意の上、これを変更することができます。

① 出資総額：0円

② 出資剩余金：投資法人計算規則第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記①に定める額を減じて得た額

(2) 吸収合併消滅法人（KDR）に関する事項

(i) 最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容  
別紙2をご参照ください。

(ii) 最終営業期間の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容

① 資産の取得

KDRは、2023年11月1日を取得予定日として、居住用施設1物件（リバーシティ21イーストタワーズII）に係る不動産信託受益権の取得を行うことについて、2023年6月13日付で、株式会社KST5との間で売買契約を締結しています。また、KDRは、2023年11月1日を取得予定日として、宿泊施設1物件（レム六本木ビル）に係る不動産信託受益権の取得を行うことについて、2023年6月13日付で、合同会社RRBとの間で売買契約を締結しています。なお、これらの取得の実行は、本合併の効力発生等が条件とされています。

(3) 吸収合併消滅法人（KRR）に関する事項

(i) 最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容  
別紙3をご参照ください。

(ii) 最終営業期間の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容

① 決算期の変更

KRRは、本合併に伴い、決算期を現行の3月末日及び9月末日から4月末日及び10月末日に変更する旨の規約変更に係る議案を、2023年8月21日開催予定の投資主総会に上程することを決定しています。当該規約変更に係る議案が投資主総会において承認された場合には、KRRにおける本合併の効力発生前の最終期の営業期間は、2023年4月1日から2023年10月末日までとなります。

② 資産の取得

KRRは、2023年9月25日を取得予定日として、商業施設1物件（ヨークマート東道野辺店）に係る不動産信託受益権の取得を行うことについて、2023年6月13日付で、SMFLみらいパートナーズ株式会社との間で売買契約を締結しています。

また、KRRは、2023年11月1日を取得予定日として、物流施設1物件（昭島配送センター（底地））に係る不動産信託受益権の取得を行うことについて、2023年6月13日付で、SMFLみらいパートナーズ株式会社との間で売買契約を締結しています。なお、当該取得の実行は、本合併の効力発生等が条件とされています。

(4) 吸収合併存続法人に関する事項

- (i) 吸収合併存続法人において最終営業期間の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容

① 投資口の分割

本投資法人は、2023年6月13日開催の役員会において、以下のとおり本投資口分割を行うことについて決定しました。

ア 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となります。しかしながら、かかる合併比率では、KDR投資口1口に対して本投資法人投資口0.67口、KRR投資口1口に対して本投資法人投資口0.84口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるKDR及びKRR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KDR及びKRR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、KDR及びKRR全ての投資主に対し1口以上の本投資法人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を行うことといたしました。

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

② 資産の譲渡

本投資法人は、2023年11月1日を譲渡予定日として、オフィスビル1物件（原宿FFビル）に係る不動産信託受益権の譲渡を行うことについて、2023年6月13日付で、ケネディクス株式会社との間で売買契約を締結しています。また、本投資法人は、2023年11月1日を譲渡予定日として、オフィスビル1物件（KDX名古屋栄ビル）に係る不動産信託受益権の譲渡を行うことについて、2023年6月13日付で、ケネディクス株式会社との間で売買契約を締結しています。なお、これらの譲渡の実行は、本合併の効力発生等が条件とされています。

## 第2号議案 規約一部変更の件

### 1. 変更の理由

- (1) 本合併に伴い、本投資法人の商号を変更するものです（現行規約第1条関係）。
- (2) 本合併に伴い、本投資法人は、全てのKDR及びKRR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を行うことを予定しています。当該投資口分割に伴い発行済投資口の総口数が増加すること及び本合併により発行済投資口の総口数が増加することから、予め本投資法人の発行可能投資口総口数を増加するものです（現行規約第5条第1項関係）。
- (3) 投資主総会について、一定の日及びその日以後遅滞なく投資主総会を招集する旨の定めとして、2025年7月1日及びその日以後、遅滞なく招集し、以降、隔年ごとの7月1日及びその日以後、遅滞なく招集する旨の規定、及び、法令に定める場合その他必要がある場合は随時招集する旨の規定を新設するものです（現行規約第9条第1項及び第2項関係）。
- (4) 「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（令和元年法律第71号）附則第3号に規定する改正規定が2022年9月1日に施行され、同日付で投資主総会参考書類等の電子提供措置が導入されたことに伴い、所要の変更を行うものです（変更案第9条第4項及び第5項関係）。
- (5) 変更案第9条第1項の規定に従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会について、投資主総会の日の公告を要しない旨の規定を新設するものです（変更案第9条第6項ただし書関係）。
- (6) 投資法人の運用体制に大きな影響を与える、投資主の利益に影響を及ぼす可能性がある投資主総会決議事項について、投資主の意思をより直接的に反映させることを目的として、投信法第93条第1項及び規約第15条第1項に定めるみなし賛成制度の適用対象外とする旨の規定を新設するものです（変更案第15条第2項関係）。
- (7) 執行役員及び監督役員の任期について、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを可能とする旨の規定を新設するものです（現行規約第20条第2項関係）。
- (8) 会計監査人の役割及び責任が一層高まりつつある中で、本合併の実施による運用資産の規模拡大等に伴い監査業務も増大することを踏まえ、会計監査人の報酬額を依頼する監査業務に応じた妥当な水準に調整することを可能とするべく、会計監査人の報酬額の上限を変更するものです（現行規約第29条関係）。
- (9) 本合併により、資産規模が拡大し、それに伴い借入れ及び投資法人債の残高も拡大することから、借入金及び投資法人債発行の限度額を増額するものです（現行規約第33条第4項関係）。
- (10) 本合併に伴い、本投資法人の投資対象とする規約別紙1に定める不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の用途及び投資対象地域を変更するものです（現行規約別紙1「投資方針」関係）。
- (11) 本投資法人の更なる投資機会の拡大及び投資手段の多様化のため、投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成10年法律第90号。その後の改正を含みます。）第3条第1項に規定する投資事業有限責任組合契約に基づく権利に対する投資を可能とする変更を行うとともに、かかる変更に伴い、投資制限及び資産評価の方法等につき所要の修正を加えるものです（現行規約別紙1「資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」及び「投資制限」並びに別紙2関係）。
- (12) 本合併に伴い、投資主利益及びサステナビリティ指標との連動性を高めた運用報酬体系とするため、資産運用会社の報酬体系について、①総資産ベースの報酬である運用報酬Iの料率の引き下げ、②投資主利益に連動する運用報酬IIの算出方法の変更及び投資口パフォーマンス報酬の新設と運用報酬IIIの廃止、③サステナビリティ

指標に連動するESGパフォーマンス連動報酬の新設を行うこととし、これに伴う調整条項の修正その他の所要の変更を行うものです（現行規約別紙3関係）。

- (13) 上記(1)、(2)、(8)、(9)、(10)及び(12)の規約変更は、本合併の効力発生を条件としてその効力を生ずることとするため、附則において、その旨を規定するものです（変更案第39条関係）。
- (14) その他、字句の修正及び条文整備等を行うものです。

## 2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりです。

（下線部は変更箇所を示します。）

現 行 規 約	変 更 案
第1条（商 号） 本投資法人は、 <u>ケネディクス・オフィス</u> 投資法人と称し、英文では <u>Kenedix Office</u> Investment Corporationと表示する。	第1条（商 号） 本投資法人は、 <u>KDX不動産</u> 投資法人と称し、英文では <u>KDX Realty</u> Investment Corporationと表示する。
第5条（発行可能投資口総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>400</u> 万口とする。 2. ~3. (記載省略)	第5条（発行可能投資口総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>2,000</u> 万口とする。 2. ~3. (現行どおり)
第9条（招 集） 1. 本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催する。  (新設)  2. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の承認に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。 (新設)  3. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日の2か月前までに投資主総会の日を公告し、投資主総会の日の2週間前までに各投資主に対して書面をもって通知する。	第9条（招 集） 1. 本投資法人の投資主総会は、 <u>2025年7月1日</u> 及び <u>その日以後、遅滞なく招集し、以降、隔年毎の7月1日</u> 及び <u>その日以後遅滞なく招集する。</u> 2. 前項のほか、投資主総会は、法令に定めがある場合、その他必要がある場合に隨時招集する。 3. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の承認に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。 4. 本投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。 5. 本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができる。 6. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日の2か月前までに投資主総会の日を公告し、投資主総会の日の2週間前までに投資主に対して書面をもって、又は法令の定めるところに従い電磁的方法により、その通知を発するものとする。ただし、第1項の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をすることを要しないものとする。

現 行 規 約	変 更 案
第15条（みなし賛成） 1. (記載省略) (新設)	第15条（みなし賛成） 1. (現行どおり) 2. <u>前項の規定にかかわらず、前項のみなし賛成の規定は、投信法第104条第1項（役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）（ただし、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限る。）、第143条第3号（解散）、第205条第2項（資産運用委託契約の解約に対する同意）又は第206条第1項（資産運用委託契約の解約）に係る議案の決議には適用しない。</u> 3. 第1項の規定に基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。
第20条（役員の選任及び任期等） 1. (記載省略) 2. 役員の任期は、選任後2年以内とする。ただし、補欠又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。	第20条（役員の選任及び任期等） 1. (現行どおり) 2. 役員の任期は、選任後2年以内とする。ただし、 <u>投資主総会の決議によって、法令の定める範囲内で、その任期を短縮又は延長することを妨げないものとする。また、補欠又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。</u> 3. (現行どおり)
第29条（会計監査人の報酬の支払に関する基準） 会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に <u>1,500万円</u> を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領した日の属する月の翌月末日までに支払うものとする。	第29条（会計監査人の報酬の支払に関する基準） 会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に <u>3,000万円</u> を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領した日の属する月の翌月末日までに支払うものとする。
第33条（借入金及び投資法人債発行の限度額等） 1.～3. (記載省略) 4. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ <u>1兆円</u> とし、かつ、その合計額が <u>1兆円</u> を超えないものとする。	第33条（借入金及び投資法人債発行の限度額等） 1.～3. (現行どおり) 4. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ <u>2兆円</u> とし、かつ、その合計額が <u>2兆円</u> を超えないものとする。
第35条（金銭の分配の方針） 本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。 (1)～(4) (記載省略) (5) 投信協会規則 本投資法人は、第1号乃至第4号のほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとする。	第35条（金銭の分配の方針） 本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。 (1)～(4) (現行どおり) (5) 投信協会規則 本投資法人は、第1号乃至第4号のほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとする。

現 行 規 約	変 更 案
(新設)	<p><u>第39条（規約変更の効力）</u>  <u>第1条、第5条、第29条、第33条、別紙1の「投資方針」及び別紙3に係る本規約の変更の効力は、本投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の間の2023年6月13日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸收合併存続法人とし、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人を吸收合併消滅法人とする吸收合併の効力が発生することを条件として、当該合併の効力発生日に生じる。なお、本項は、本項に基づく本規約の変更の効力発生後にこれを削除する。</u></p>
別 紙 1 資産運用の対象及び方針 投資方針 1. 本投資法人が不動産関連資産（下記「資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」第4項に定める不動産関連資産をいう。以下同じ。）へ投資する際には、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の用途を、 <u>主としてオフィスとし、投資対象地域は、主として東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の主要都市をいう。）及び地方経済圏（政令指定都市をはじめとする地方中核都市をいう。）</u> とする。	<p>別 紙 1 資産運用の対象及び方針 投資方針 1. 本投資法人が不動産関連資産（下記「資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」第4項に定める不動産関連資産をいう。以下同じ。）へ投資する際には、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の用途を<u>限定することなく、オフィス、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とし、投資対象地域は、日本国内とする。</u></p>
2.～3. （記載省略） 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲 1.～3. （記載省略） 4. 本投資法人は、前2項に掲げる不動産同等物及び不動産対応証券（以下、これらの資産と不動産等を総称して「不動産関連資産」という。）のほか、次の各号に掲げる特定資産に投資することができる。 (1)～(8) （記載省略） （新設）	<p>2.～3. （現行どおり） 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲 1.～3. （現行どおり） 4. 本投資法人は、前2項に掲げる不動産同等物及び不動産対応証券（以下、これらの資産と不動産等を総称して「不動産関連資産」という。）のほか、次の各号に掲げる特定資産に投資することができる。 (1)～(8) （現行どおり） <u>(9)投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成10年法律第90号。その後の改正を含む。）第3条第1項に規定する投資事業有限責任組合契約に基づく権利（以下「LPS持分」という。）</u></p>
5. （記載省略）	5. （現行どおり）

現 行 規 約	変 更 案
<p>投資制限</p> <p>1. 本投資法人は、上記「資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」第4項に掲げる有価証券及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとする。</p> <p>2. ~4. (記載省略)</p> <p>組入資産の貸付の目的及び範囲 (記載省略)</p> <p>別 紙 2</p> <p>資産評価の方法、基準及び基準日</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり投資対象資産の種類毎に定める。</p> <p>(1)~(3) (記載省略)</p> <p>(4) 不動産に関する匿名組合出資持分</p> <p>匿名組合出資持分の構成資産が前各号に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これら合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分の持分相当額を算定した価額により評価する。</p> <p>(5) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</p> <p>信託財産である匿名組合出資持分について前号に従った評価を行い、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。</p> <p>(6)~(10) (記載省略)</p> <p>2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとする。</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分</p> <p>信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が前号に掲げる資産については前号に従った評価を、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分の相当額を算定した価額により評価する。</p>	<p>投資制限</p> <p>1. 本投資法人は、上記「資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」第4項に掲げる有価証券 <u>(ただし、LPS持分を除く。)</u> 及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとする。</p> <p>2. ~4. (現行どおり)</p> <p>組入資産の貸付の目的及び範囲 (現行どおり)</p> <p>別 紙 2</p> <p>資産評価の方法、基準及び基準日</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり投資対象資産の種類毎に定める。</p> <p>(1)~(3) (現行どおり)</p> <p>(4) 不動産に関する匿名組合出資持分及びLPS持分</p> <p>匿名組合出資持分又はLPS持分の構成資産が前各号に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これら合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分又はLPS持分の持分相当額を算定した価額により評価する。</p> <p>(5) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分又はLPS持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</p> <p>信託財産である匿名組合出資持分又はLPS持分について前号に従った評価を行い、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。</p> <p>(6)~(10) (現行どおり)</p> <p>2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとする。</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権、不動産に関する匿名組合出資持分及びLPS持分</p> <p>信託財産、匿名組合出資持分又はLPS持分の構成資産が前号に掲げる資産については前号に従った評価を、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額、匿名組合出資持分又はLPS持分の相当額を算定した価額により評価する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>別 紙 3</p> <p>資産運用会社に対する資産運用報酬 本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社 に対して支払う運用委託報酬は、運用報酬 I <u>II</u> <u>及びIII</u>、取得報酬、譲渡報酬並びに合併報酬から 構成され、それぞれの具体的な金額又は計算方法 及び支払の時期は以下のとおりとし、本投資法人 は、当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加え た金額を資産運用会社の指定する口座に振込むも のとする。</p> <p>(1) 運用報酬 I 総資産額に<u>0.13%</u>を乗じた金額（1円未満切捨て）を運用報酬 I とする。 運用報酬 I の支払期日は、当該営業期間内とする。</p> <p>(2) 運用報酬 II <u>運用報酬 II 及び III 控除前1口当たり分配金に</u> <u>23,000を乗じた金額</u>（1円未満切捨て）を運用報 酬 II とする。 運用報酬 II の支払期日は、役員会で当該営業期間 に係る計算書類等を承認後1か月以内とする。</p> <p>(3) 運用報酬 III (i) <u>運用報酬 II 及び III 控除前1口当たり分配金から</u> <u>(ii) 直近の4営業期間の運用報酬 II 及び III 控除</u> <u>前1口当たり分配金の単純平均額を減じ、(iii)</u> <u>当該決算期における発行済投資口数を乗じ、更</u> <u>に(iv)10.0%を乗じた金額</u>（1円未満切捨て） を運用報酬 III とする。 ただし、(i) <u>運用報酬 II 及び III 控除前1口当たり</u> <u>分配金から(ii)直近の4営業期間の運用報酬 II</u> <u>及び III 控除前1口当たり分配金の単純平均額を</u> <u>減じた額が0円を超えない場合には、運用報酬</u> III の金額は0円とする。 <u>運用報酬 III の支払期日は、役員会で当該営業期</u> <u>間に係る計算書類等を承認後1か月以内とす</u> る。</p>	<p>別 紙 3</p> <p>資産運用会社に対する資産運用報酬 本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社 に対して支払う運用委託報酬は、運用報酬 I <u>及び</u> <u>II</u>、<u>ESGパフォーマンス連動報酬、投資口パ</u> <u>フォーマンス報酬、取得報酬、譲渡報酬並びに合</u> 併報酬から構成され、それぞれの具体的な金額又 は計算方法及び支払の時期は以下のとおりとし、 本投資法人は、当該報酬に係る消費税及び地方消 費税を加えた金額を資産運用会社の指定する口座 に振込むものとする。</p> <p>(1) 運用報酬 I 総資産額に<u>0.12%</u>を乗じた金額（1円未満切捨て）を運用報酬 I とする。 運用報酬 I の支払期日は、当該営業期間内とする。</p> <p>(2) 運用報酬 II (i) <u>決算期毎に算定される譲渡益控除後分配可能</u> <u>金額に、(ii)譲渡益控除後1口当たり利益を乗</u> <u>じ、さらに(iii)0.002%を乗じた金額</u>（1円未 満切捨て）を運用報酬 II とする。 運用報酬 II の支払期日は、役員会で当該営業期 間に係る計算書類等を承認後1か月以内とする。</p> <p>(削除)</p>

現 行 規 約	変 更 案												
(新設)	<p>(3) ESGパフォーマンス連動報酬</p> <p>総資産額に、下記表に基づき決定される倍率及び0.004%を乗じた金額（1円未満切捨て）を、ESGパフォーマンス連動報酬とする。ただし、評価機関の都合により評価が実施されない又は評価基準等が変更された等の理由により倍率が得られない場合には、当該倍率は1.0とする。これに対し、本投資法人の都合により評価に参加しない等の理由により倍率が得られない場合には、当該倍率は0.8とする。なお、GRESBリアルエスティート評価が廃止された場合であっても、評価の名称が変更されたに留まる場合を含め、後掲指標と客観的に判断できる指標が存在する場合には、当該指標を用いて倍率を決定するものとし、当該指標が存在しない場合には、当面の間、倍率を1.0として計算するものとする。</p> <p>ESGパフォーマンス連動報酬の支払期日は、当該営業期間内とする。</p> <table border="1" data-bbox="806 977 1335 1134"> <tr> <td>GRESB リアルエ スティート 評価</td><td>★</td><td>★★</td><td>★★</td><td>★★★</td><td>★★★</td></tr> <tr> <td>倍率</td><td>0.8</td><td>0.9</td><td>1.0</td><td>1.1</td><td>1.2</td></tr> </table> <p>※各営業期間の直前の決算期のGRESBリアルエスティート評価に基づき倍率を決定する。</p> <p>(4) 投資口パフォーマンス報酬</p> <p>決算期毎に算定される、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨て）を投資口パフォーマンス報酬とする。</p> <p>投資口パフォーマンス報酬の支払期日は、当該営業期間内とする。</p> <p>&lt;計算式&gt;</p> <p>総資産額 × (1 + 本投資法人の投資口の超過リターン) × 0.001%</p> <p>ただし、本投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の間の2023年6月13日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」という。）の成立日が属する営業期間にかかる投資口パフォーマンス報酬については、0.001%に代えて0を乗じるものとする。</p>	GRESB リアルエ スティート 評価	★	★★	★★	★★★	★★★	倍率	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2
GRESB リアルエ スティート 評価	★	★★	★★	★★★	★★★								
倍率	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2								

現 行 規 約	変 更 案
(4) 取得報酬 (記載省略)	(5) 取得報酬 (現行どおり)
(5) 譲渡報酬 (記載省略)	(6) 譲渡報酬 (現行どおり)
(6) 合併報酬 (記載省略)	(7) 合併報酬 (現行どおり)
(7) 調整条項  ①本投資法人が自己投資口の取得を行い、当該自己投資口の取得を行った営業期間に係る決算期において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合には、 <u>運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前1口当たり分配金</u> の算出に当たっては、当該決算期における発行済投資口数は、本投資法人の保有する自己投資口を除いた数として算出するものとする。  ②本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該投資口の分割の効力発生日以降の <u>運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前1口当たり分配金</u> の算出に当たっては、分割割合を乗じる調整をして算出するものとする。  ③本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該投資口の分割の効力発生日以降の直近の4営業期間の運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前1口当たり分配金の単純平均額の算出に当たっては、その効力発生日の属する営業期間を含む直近の4営業期間内に行われた投資口の分割が、当該4営業期間内の最初の営業期間の初日に効力が発生したものとみなして、各営業期間の運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前1口当たり分配金を上記②に定める調整をして算出するものとする。  ④ライツオファリングが行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該ライツオファリングに係る発行日以降の <u>運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前1口当たり分配金</u> の算出に当たっては、無償割当割合を乗じる調整をして算出するものとする。	(8) 調整条項  ①本投資法人が自己投資口の取得を行い、当該自己投資口の取得を行った営業期間に係る決算期において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合には、 <u>譲渡益控除後1口当たり利益</u> の算出に当たっては、当該決算期における発行済投資口数は、本投資法人の保有する自己投資口を除いた数として算出するものとする。  ②本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該投資口の分割の効力発生日以降の <u>譲渡益控除後1口当たり利益</u> の算出に当たっては、分割割合を乗じる調整をして算出するものとする。  (削除)
(新設)	③ライツオファリングが行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該ライツオファリングに係る発行日以降の <u>譲渡益控除後1口当たり利益</u> の算出に当たっては、無償割当割合を乗じる調整をして算出するものとする。  ④本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該投資口の分割の効力発生日以降の本投資法人の投資口の超過リターンの算出に当たっては、分割の効力発生日以降の時点の最終価格については、分割割合を乗じる調整をして最終価格を算出するものとする。

現 行 規 約	変 更 案
<p>⑤ライツオファリングが行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該ライツオファリングに係る発行日以降の<u>直近の4営業期間の運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前1口当たり分配金の単純平均額</u>の算出に当たっては、<u>その発行日の属する営業期間を含む直近の4営業期間内に行われたライツオファリングが、当該4営業期間内の最初の営業期間の初日に行われたものとみなして、各営業期間の運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前1口当たり分配金を上記④に定める調整をして算出するものとする。</u></p> <p>(新設)</p>	<p>⑤ライツオファリングが行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該ライツオファリングに係る発行日以降の<u>本投資法人の投資口の超過リターン</u>の算出に当たっては、<u>ライツオファリング以降の時点の最終価格については、無償割当割合を乗じる調整をして最終価格を算出するものとする。</u></p> <p>⑥第34条に定める営業期間が変更されたことその他の事由に伴い、本投資法人の特定の営業期間が6か月を超える又は6か月に満たないこととなる場合、(i)運用報酬Ⅰ、ESGパフォーマンス連動報酬及び投資口パフォーマンス報酬について、それぞれ、年率を0.24%、0.008%及び0.002%とし、1年を365日として当該営業期間の実日数により日割り計算する(1円未満切捨て)調整を行い算出するものとし、かつ、(ii)運用報酬Ⅱのうち譲渡益控除後1口当たり利益につき、当該営業期間の実日数を踏まえ、当該営業期間が6か月であると仮定した場合の譲渡益控除後1口当たり利益として合理的に算出される金額に調整して算出するものとする。</p>
<p>(8)用語の意味</p> <p>①「総資産額」とは、運用報酬Ⅰの対象となる本投資法人の各営業期間ごとに、当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表(投信法第131条第2項の承認を受けたものに限る。)に記載された総資産額を意味する。</p>	<p>(9)用語の意味</p> <p>①「総資産額」とは、運用報酬の対象となる本投資法人の各営業期間毎に、当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表(投信法第131条第2項の承認を受けたものに限る。以下同じ。)に記載された総資産額(ただし、未償却の正ののれんに相当する金額を控除する。)を意味する。ただし、本合併の成立日が属する営業期間に係る運用報酬Ⅰの算出との関係では、当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表に記載された総資産額に、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の保有する不動産等に係る2023年10月31日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を加算した金額を意味するものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
(新設)	<p>②「譲渡益控除後分配可能金額」とは、運用報酬Ⅱの対象となる本投資法人の各営業期間毎に、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される当該営業期間に係る最終譲渡益控除後、運用報酬Ⅱ（当該報酬に係る控除対象外消費税等を含む。）控除前の税引前当期純利益（ただし、のれん償却額を加算し、負ののれん発生益を除く。）に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とする。</p> <p>③「譲渡益控除後1口当たり利益」とは、運用報酬Ⅱの対象となる本投資法人の各営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨て）を意味する。</p> <p>&lt;計算式&gt;</p> $\text{譲渡益控除後1口当たり利益} = A/B$ <p>A : 決算期毎に算定される譲渡益控除後分配可能金額</p> <p>B : 当該決算期における発行済投資口数</p> <p>③「運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前当期純利益」とは、運用報酬Ⅱ又はⅢの対象となる本投資法人の各営業期間ごとに、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される当該営業期間に係る運用報酬Ⅱ及びⅢ（これらの報酬に係る控除対象外消費税を含む。）控除前、税引前の当期純利益を意味する。</p> <p>④ (記載省略)</p> <p>⑤「直近の4営業期間の運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前1口当たり分配金の単純平均額」とは、運用報酬Ⅲの対象となる本投資法人の各営業期間ごとに、当該営業期間を含む直近の4営業期間の運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前1口当たり分配金を単純平均した金額を意味する。</p> <p>⑥ (記載省略)</p> <p>⑦ (記載省略)</p> <p>⑧ (記載省略)</p> <p>⑨ (記載省略)</p> <p>⑩ (記載省略)</p> <p>⑪ (記載省略)</p> <p>⑫ (記載省略)</p> <p>⑬ (記載省略)</p> <p>④ (現行どおり)</p> <p>(削除)</p> <p>⑤ (現行どおり)</p> <p>⑥ (現行どおり)</p> <p>⑦ (現行どおり)</p> <p>⑧ (現行どおり)</p> <p>⑨ (現行どおり)</p> <p>⑩ (現行どおり)</p> <p>⑪ (現行どおり)</p> <p>⑫ (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
(新設)	<p>⑬「本投資法人の投資口の超過リターン」とは、  <u>投資口パフォーマンス報酬の対象となる本投資      法人の各営業期間毎に、以下の計算式に従って      算出される数値を意味する。</u></p> <p><u>&lt;計算式&gt;</u></p> <p><u>本投資法人の投資口の超過リターン=A-Bとする。</u></p> <p>A : { (本投資法人の当該営業期間初日の直前の      本投資法人の決算期における分配金の再投資に      よる追加購入投資口数+1) × 前営業期間の最      終営業日における本投資口の最終価格 (終値を      いい、終値がなければ気配値 (公表された売り      気配の最安値又は買い気配の最高値、それらが      ともに公表されている場合にはそれらの仲値)      をいう。以下本⑬において同じ。) ÷ 前々営業      期間の最終営業日における本投資口の最終価格      -1} × 100</p> <p>B : {前営業期間の最終営業日における株式会社      東京証券取引所 (以下「東京証券取引所」とい      う。) が公表する東証REIT指数のうち配当込み      指数 (以下「東証リート指数 (配当込み)」と      いう。) の最終価格 ÷ 前々営業期間の最終営業      日における東証リート指数 (配当込み) -1}      × 100</p> <p>ただし、東京証券取引所が東証リート指数 (配      当込み) を公表しない等の理由により東証リー      ト指数 (配当込み) の最終価格が得られない場      合には、当該営業期間の直近時点で公表されて      いる東証リート指数 (配当込み) の算出方法に      従い本投資法人が算出した数値を用いて、東証      リート指数 (配当込み) の最終価格を算出する      ものとする。</p> <p>⑭「最終価格」とは、終値を意味し、終値がな      ければ気配値 (公表された売り気配の最安値又は      買い気配の最高値、それらがともに公表されて      いる場合にはそれらの仲値) を意味する。</p>
(新設)	

### 第3号議案 執行役員1名選任の件

執行役員桃井洋聰から、本合併の効力発生を条件として、任期の調整のため、本合併の効力発生日の前日の終了時をもって辞任する旨の申し出があつたため、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で改めて執行役員1名の選任をお願いするものです。

本議案において、執行役員の任期は、変更後規約第20条第2項ただし書の規定により、本合併の効力発生日より2025年7月末日までとします。

なお、本議案は、2023年7月19日開催の役員会において、本投資法人の監督役員全員の同意によって提出された議案です。

執行役員候補者は次のとおりです。

氏 名 (生年月日)	主 要 略 歴 (会社名等当時)		所 有 す る 本投資法人の 投 資 口 数
もも い ひろ あき 桃 井 洋 聰 (1975年12月17日)	1999年4月 2008年5月 2014年8月  2018年4月 2021年11月  2021年11月 2022年5月  2023年1月 2023年1月	日本生命保険相互会社 セキュアード・キャピタル・ジャパン株式会社 ケネディクス株式会社 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 出向 同社 オフィス・リート本部 企画部長 同社 オフィス・リート本部戦略企画責任者兼戦略企画部副部長（オフィス・リート担当） ケネディクス・オフィス投資法人 執行役員 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 オフィス・リート本部 戦略企画責任者兼戦略企画部部長（オフィス・リート担当） ケネディクス・オフィス投資法人 執行役員（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役最高業務執行者（COO）兼オフィス・リート本部長（現任）	0 口

- ・会社名等は、原則として当時のものを記載しています。以下同じです。
- ・上記執行役員候補者は、本投資法人が資産運用委託契約を締結しているケネディクス不動産投資顧問株式会社の取締役最高業務執行者（COO）兼オフィス・リート本部長です。
- ・上記執行役員候補者と本投資法人との間には、上記を除き特別の利害関係はありません。
- ・上記執行役員候補者は、現在、本投資法人の執行役員として本投資法人の業務全般を執行しています。
- ・本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。上記執行役員候補者は、現在、執行役員として当該保険契約の被保険者に含められており、また、上記執行役員候補者が執行役員に就任した場合には、改めて当該保険契約の被保険者に含められることとなります。また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。

#### 第4号議案 補欠執行役員1名選任の件

執行役員が欠けた場合又は法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で新たに補欠執行役員1名の選任をお願いするものです。

本議案において、補欠執行役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第3号議案が可決されることを条件として、規約第20条第3項本文の規定により、第3号議案における執行役員の選任日である本合併の効力発生日から、第3号議案における執行役員の任期が満了するときである2025年7月末日までとします。

また、補欠執行役員の選任の効力は、就任前に限り、役員会の決議により、その選任を取り消すことができるものとさせていただきます。

なお、本議案は、2023年7月19日開催の役員会において、本投資法人の監督役員全員の同意によって提出された議案です。

補欠執行役員候補者は次のとおりです。

氏 名 (生年月日)	主 要 略 歴 (会社名等当時)	所 有 す る 本投資法人の 投 資 口 数
わた なべ もゆる 渡 辺 萌 (1971年3月23日)	1994年4月 株式会社東京銀行 1997年12月 通商産業省 出向 2004年4月 ワイズセラピューティックス株式会社 2006年4月 株式会社ニューシティコーポレーション 2008年12月 ケネディクス株式会社 2011年5月 同社 財務・経理部長 2013年10月 株式会社スペースデザイン 監査役 2014年3月 ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社 監査役 2015年3月 ケネディクス株式会社 執行役員 財務・経理部長 2015年7月 ケネディクス・エンジニアリング株式会社 監査役 2017年6月 ビットリアルティ株式会社 監査役 2018年6月 ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株 式会社 監査役 2020年2月 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 商業リート 本部長 2020年2月 ケネディクス商業リート投資法人 執行役員(現 任) 2020年3月 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役最高 業務執行者(COO) 兼商業リート本部長(現任)	0口

- 上記補欠執行役員候補者は、本投資法人が資産運用委託契約を締結しているケネディクス不動産投資顧問株式会社の取締役最高業務執行者(COO)兼商業リート本部長です。
- 上記補欠執行役員候補者と本投資法人との間には、上記を除き特別の利害関係はありません。
- 上記補欠執行役員候補者は、本合併の相手方であるKRRの執行役員としてKRRの業務全般を執行しています。
- 本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。上記補欠執行役員候補者が執行役員に就任した場合には、新たに当該保険契約の被保険者に含められることとなります。また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。

## 第5号議案 監督役員4名選任の件

監督役員森島義博及び関高浩の2名から、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日の前日の終了時をもって辞任する旨の申し出があり、また、監督役員徳間亜紀子から、本合併の効力発生を条件として、任期の調整のため、本合併の効力発生日の前日の終了時をもって辞任する旨の申し出があったため、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で新たに監督役員4名の選任をお願いするものです。

本議案において、監督役員の任期は、変更後規約第20条第2項ただし書の規定により、本合併の効力発生日より2025年7月末日までとします。

監督役員候補者は次のとおりです。

候補者番号	氏名 (生年月日)	主 要 略 歴 (会社名等当時)		所 有 す る 本投資法人の 投 資 口 数
1	とくまあきこ 徳間亜紀子 (戸籍上の氏名 いわさきあきこ 岩崎亜紀子) (1973年11月14日)	1996年4月 1998年10月 2002年4月 2007年8月 2010年10月 2011年2月 2015年1月 2020年11月 2022年2月 2022年4月 2022年4月	徳間コンサルティング株式会社 取締役 中央監査法人 公認会計士登録 新日本監査法人 徳間公認会計士事務所（現任） 税理士登録 税理士法人徳間会計 税理士法人徳間会計 社員 本投資法人 監督役員（現任） 税理士法人徳間会計 代表社員（現任） 徳間コンサルティング株式会社 代表取締役（現任）	0口
2	うつのみや 宇都宮 啓 (1960年9月28日)	1986年4月 1986年5月 1996年6月 2002年8月 2004年7月 2009年4月 2009年9月 2012年9月 2014年7月 2016年6月 2017年7月 2018年7月 2019年7月 2019年10月 2020年5月 2021年6月 2021年11月 2023年7月	厚生省 技官 医籍登録 世界保健機関（WHO）西太平洋地域事務局（WPRO）(Manila) 技術移転課長 岡山県 保健福祉部長 厚生労働省 医政局 医事課 医師臨床研修推進室長 慶應義塾大学 医学部 客員教授（現任） 厚生労働省 老健局 老人保健課長 厚生労働省 保険局 医療課長 国立国際医療研究センター企画戦略局長・国際医療協力局長 厚生労働省 成田空港検疫所長 厚生労働省 大臣官房 生活衛生・食品安全審議官 厚生労働省 健康局長 厚生労働省 退官 医療法人社団健育会 副理事長 一般社団法人日本リハビリテーション病院・施設協会 理事 公益財団法人日本建築衛生管理教育センター 理事 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 監督役員（現任） 公益財団法人日本建築衛生管理教育センター 理事長（現任）	0口

候補者番号	氏名 (生年月日)	主 要 略 歴 (会社名等当時)		所 有 す る 本投資法人の 投 資 口 数
3	やま かわ あきこ 山 川 亜紀子 (1973年4月5日)	1999年4月 1999年4月 2000年4月 2017年7月 2017年9月 2018年7月 2020年6月	弁護士登録 (第一東京弁護士会) 小松駒西川法律事務所 フレッシュフィールズブルックハウスデリン ガー法律事務所 厚生労働省 労働政策審議会 労働政策基本部 会委員 (現任) Vanguard Tokyo法律事務所パートナー (現任) ケネディクス商業リート投資法人 監督役員 (現任) TIS株式会社 社外監査役 (現任)	0 口
4	やま なか さとる 山 中 智 (1954年2月13日)	1978年4月 1987年7月 1994年4月 1997年10月 2000年4月 2001年5月 2006年4月 2007年1月 2008年9月 2010年5月 2010年10月 2016年6月 2018年7月 2018年11月	住友生命保険相互会社 スミトモライフルティ (ニューヨーク) 出向 副社長兼ロサンゼルス支店長 住友生命保険相互会社 不動産部長代理 同社 個人ローン部 (本社) 個人ローン課長 同社 不動産部上席部長代理 日本ビルファンドマネジメント株式会社 出向 取締役運営本部長 住友生命保険相互会社 不動産部担当部長 株式会社ニューシティコーポレーション 執行役員上席副社長 ラサールインベストメントアドバイザーズ株式 会社 代表取締役社長 カナル投信株式会社 顧問 平和不動産アセットマネジメント株式会社 常務取締役 同社 常務取締役投資運用本部長 MUL不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 MULプライベートリート投資法人 執行役員	0 口

- ・上記監督役員候補者4名と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。
- ・上記監督役員候補者徳間亜紀子は、現在、本投資法人の監督役員として本投資法人の執行役員の職務の執行全般を監督しています。
- ・上記監督役員候補者宇都宮啓は、本合併の相手方であるKDRの監督役員としてKDRの執行役員の職務の執行全般を監督しています。
- ・上記監督役員候補者山川亜紀子は、本合併の相手方であるKRRの監督役員としてKRRの執行役員の職務の執行全般を監督しています。
- ・本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。上記監督役員候補者徳間亜紀子は、現在、監督役員として当該保険契約の被保険者に含められており、また、上記監督役員候補者徳間亜紀子が監督役員に就任した場合には、引き続き当該保険契約の被保険者に含められることとなります。また、上記監督役員候補者宇都宮啓、山川亜紀子及び山中智が監督役員に就任した場合には、新たに当該保険契約の被保険者に含められることとなります。当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。

#### 参考事項

本投資主総会に提出される議案のうち、相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投信法第93条第1項及び本投資法人現行規約第15条に規定する「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記第1号議案から第5号議案までの各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当しません。

以上

【別紙1】

---

---

合併契約書

---

---

2023年6月13日

## 合併契約書

ケネディクス・オフィス投資法人（以下「甲」という。）、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下「乙」という。）及びケネディクス商業リート投資法人（以下「丙」という。）は、甲、乙及び丙の吸収合併（以下「本合併」という。）に関し、以下のとおり合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### 第1条（合併の方法）

甲、乙及び丙は、本契約の規定に従い、甲を吸収合併存続法人とし、乙及び丙を吸収合併消滅法人として、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。その後の改正を含む。以下「投信法」という。）第147条に基づいて本合併を行う。

### 第2条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続法人及び吸収合併消滅法人の商号及び住所は、以下のとおりである。

#### (1) 甲の商号及び住所

商号：ケネディクス・オフィス投資法人

住所：東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

#### (2) 乙の商号及び住所

商号：ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

住所：東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

#### (3) 丙の商号及び住所

商号：ケネディクス商業リート投資法人

住所：東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

### 第3条（甲の投資口の分割）

甲は、第13条で定める本合併の前提条件が全て成就されていることを条件として、本合併の効力が生じる日（以下「効力発生日」という。）をもって本合併の効力発生の直前に、効力発生日の前日の甲の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口1口を投資口2口に分割（以下「本投資口分割」という。）する。

### 第4条（本合併に際して交付する投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項）

1. 甲は本合併に際し、効力発生日の前日の乙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（甲、乙、丙及び投信法第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乙の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除く。）を除く。以下「割当対象投資主（乙）」という。）の有する乙の投資口の合計数に1.34を乗じた数（1に満た

- ない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。) の投資口を新たに発行し、割当対象投資主(乙)に対して、その有する乙の投資口1口につき、甲の投資口1.34口の割合をもって、割当交付する。
2. 甲は本合併に際し、効力発生日の前日の丙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(甲、乙、丙及び投信法第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丙の投資主(当該買取請求を撤回した投資主を除く。)を除く。以下「割当対象投資主(丙)」といい、割当対象投資主(乙)と併せて以下「割当対象投資主」と総称する。)の有する丙の投資口の合計数に1.68を乗じた数(1に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。)の投資口を新たに発行し、割当対象投資主(丙)に対して、その有する丙の投資口1口につき、甲の投資口1.68口の割合をもって、割当交付する。
  3. 前二項に定める割当交付及び本合併の効力発生は、本投資口分割が効力発生日に効力を生じることを停止条件とする。本投資口分割が効力発生日に効力を生じない場合には、甲、乙及び丙は誠実に協議し合意の上、第6条に規定する効力発生日を変更し、その他本合併の効力の発生に向けて必要な対応を執るものとする。
  4. 第1項又は第2項の場合において、割当対象投資主に対して交付しなければならない甲の投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、甲は、投信法第149条の17の規定に基づき、その端数を処理するものとする。

#### 第5条(吸収合併存続法人の出資総額に関する事項)

本合併に際して増加すべき甲の出資総額及び出資剩余额の額は、以下のとおりとする。ただし、甲、乙及び丙は、効力発生日の前日における甲、乙及び丙の財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができる。

- (1) 出資総額 : 0円
- (2) 出資剩余额 : 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前号に定める額を減じて得た額

#### 第6条(効力発生日)

本合併の効力発生日は、2023年11月1日とする。ただし、甲、乙及び丙は、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、別途協議し合意の上、効力発生日を変更することができる。

#### 第7条(投資主総会)

1. 甲は、2023年8月22日又は甲、乙及び丙が別途合意により定める日に、投資主総会を開催して、(i)投信法第149条の7第1項の規定に基づく本契約の承認の議案、(ii)本合

併の効力発生を停止条件として、甲、乙及び丙が別途合意により定める内容（別紙7(1)に記載の事項の変更を含むが、これらに限られない。）に規約を変更する旨の議案、(iii)本合併の効力発生を停止条件として効力発生日付で甲、乙及び丙が別途合意により定める者を執行役員及び監督役員（以下「役員」と総称する。）にそれぞれ選任する旨の議案、並びに(iv)その他甲、乙及び丙が別途合意により定める内容の議案について、承認を求める。

2. 乙は、2023年8月21日又は甲、乙及び丙が別途合意により定める日に、投資主総会を開催して、(i)投信法第149条の2第1項の規定に基づく本契約の承認の議案、(ii)本合併の効力発生を停止条件として効力発生日付でケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「KFM」という。）と乙の間の資産運用委託契約を解約する旨の議案、並びに(iii)その他甲、乙及び丙が別途合意により定める内容の議案について、承認を求める。
3. 丙は、2023年8月21日又は甲、乙及び丙が別途合意により定める日に、投資主総会を開催して、(i)丙の投資主総会において本項(iii)に記載の規約の変更の承認の議案が可決されることを停止条件として投信法第149条の2第1項の規定に基づき本契約を承認する旨の議案、(ii)本合併の効力発生を停止条件として効力発生日付でKFMと丙の間の資産運用委託契約を解約する旨の議案、(iii)甲の投資主総会において第1項(i)に記載の本契約の承認の議案が可決されること、乙の投資主総会において前項(i)に記載の本契約の承認の議案が可決されること及び丙の投資主総会において本項(i)に記載の本契約の承認の議案が可決されることを停止条件として、甲、乙及び丙が別途合意により定める内容（別紙7(2)に記載の事項の変更を含むが、これらに限られない。）に規約を変更する旨の議案、並びに(iv)その他甲、乙及び丙が別途合意により定める内容の議案について、承認を求める。

#### 第8条（本合併後の甲の商号及び関係法人等）

1. 甲の商号は、本合併後においては、KDX不動産投資法人とする。
2. 本合併後の甲の資産運用会社（投信法第2条第21項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。）、資産保管会社（投信法第2条第22項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。）、一般事務受託者（投信法第117条各号に定める事務の委託を受ける投信法第2条第23項に定める一般事務受託者をいう。以下同じ。）及び会計監査人は、三菱UFJ信託銀行株式会社を除き、本合併に際して変更しない。ただし、乙及び丙の一般事務受託者のうち、投資法人債に関する一般事務受託者との間の契約は、本合併により甲が承継し、当該投資法人債に関する一般事務受託者は甲の一般事務受託者となる。
3. 甲は、本合併の効力発生を条件として、効力発生日（同日を含まない。）までの間に、(i)本契約締結日において締結している三菱UFJ信託銀行株式会社との間の一般事務委託契約（以下「解約対象一般事務委託契約」という。）を解約するとともに、(ii)解約対象一般事務委託契約において委託していた事務につき、みずほ信託銀行株式会社に対

してこれを委託するものとする。

4. 乙は、本合併の効力発生を条件として、乙の資産運用会社との間の資産運用委託契約、資産保管会社との間の資産保管委託契約、一般事務受託者（投資法人債に関する一般事務受託者を除く。）との一般事務委託契約及び会計監査人との間の監査契約（乙の2023年7月末日を決算期とする営業期間に関して金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。以下同じ。）に基づき必要とされる乙の財務諸表の監査に係る部分を除く。）並びにその他甲、乙及び丙が別途合意により定める契約について、効力発生日をもって解約する。
5. 丙は、本合併の効力発生を条件として、丙の資産運用会社との間の資産運用委託契約、資産保管会社との間の資産保管委託契約、一般事務受託者（投資法人債に関する一般事務受託者を除く。）との一般事務委託契約及び会計監査人との間の監査契約（前条第3項(iii)の決議により変更された丙の2023年10月末日を決算期とする営業期間に関して金融商品取引法に基づき必要とされる丙の財務諸表の監査に係る部分を除く。）並びにその他甲、乙及び丙が別途合意により定める契約について、効力発生日をもって解約する。
6. 前五項にかかわらず、甲、乙及び丙は、別途協議し合意の上、これらに定める内容を変更することができる。

## 第9条（合併交付金）

1. 甲は、効力発生日の前日に終了する乙の営業期間（以下「乙の最後の営業期間」という。）に係る乙の投資主に対する金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、割当対象投資主（乙）に対して、その有する乙の投資口1口につき以下の算式により算定される金額（1円未満切捨て）の合併交付金を、効力発生日後、乙の最後の営業期間に係る乙の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

$$\text{1口当たり合併交付金の金額} = \frac{\text{効力発生日の前日における乙の分配可能利益の額}}{\text{効力発生日の前日における乙の発行済投資口数}}$$

上記の算式における「効力発生日の前日における乙の発行済投資口数」は、効力発生日の前日における乙の発行済投資口数から割当対象投資主（乙）以外の乙の投資主が保有する投資口数を控除した口数とする。

2. 甲は、効力発生日の前日に終了する、第7条第3項(iii)の決議により変更された丙の営業期間（以下「丙の最後の営業期間」という。）に係る丙の投資主に対する金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、割当対象投資主（丙）に対して、その有する丙の投資口1口につき以下の算式により算定される金額（1円未満切捨て）の合併交付金を、効力発生日後、丙の最後の営業期間に係る丙の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

$$1\text{ 口当たり合併} = \frac{\text{効力発生日の前日における丙の分配可能利益の額}}{\text{交付金の金額}} \times \frac{\text{効力発生日の前日における丙の発行済投資口数}}{\text{効力発生日の前日における丙の発行済投資口数}}$$

上記の算式における「効力発生日の前日における丙の発行済投資口数」は、効力発生日の前日における丙の発行済投資口数から割当対象投資主（丙）以外の丙の投資主が保有する投資口数を控除した口数とする。

#### 第 10 条（金銭の分配）

1. 甲は、効力発生日（同日を含まない。）までの間に、2023 年 4 月 30 日に終了した営業期間に係る金銭の分配として、総額 6,487,944,210 円（投資口 1 口当たり 7,647 円）を、甲の 2023 年 4 月 30 日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して分配するものとし、かかる金銭の分配を除き、効力発生日までの間に、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
2. 乙は、効力発生日（同日を含まない。）までの間に、2023 年 7 月 31 日に終了する営業期間に係る金銭の分配として、当該営業期間に係る決算期における分配可能利益の額を限度として、規約の定めに従い決定した金額を、乙の 2023 年 7 月 31 日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して分配するものとし、かかる金銭の分配を除き、効力発生日までの間に、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
3. 丙は、効力発生日（同日を含まない。）までの間に、2023 年 3 月 31 日に終了した営業期間に係る金銭の分配として、総額 3,922,580,978 円（投資口 1 口当たり 6,514 円）を、丙の 2023 年 3 月 31 日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して分配するものとし、かかる金銭の分配を除き、効力発生日までの間に、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
4. 前三項にかかわらず、効力発生日が 2023 年 11 月 1 日より後の日に変更された場合には、金銭の分配の取扱いについては、甲、乙及び丙は当事者間で協議し合意の上、これを決定する。

#### 第 11 条（法人財産の承継）

甲は、効力発生日において、効力発生日の前日の終了時点における乙及び丙の資産、負債及び権利義務の一切を承継する。

#### 第 12 条（誓約事項）

1. 甲、乙及び丙は、本契約締結日から効力発生日に至るまで、それぞれ善良なる管理者としての注意をもって自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行い、また、資産運

用会社、資産保管会社又は一般事務受託者その他の第三者をして行わせるものとし、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為（投資口の発行、投資法人債の発行、新規の借入れ（既存借入金の返済のために行う借入れは除く。）、物件の売却又は取得に係る契約の締結又はその実行を含むが、これらに限られない。疑義を避けるために付言すると、投信法第94条第1項において準用する会社法第325条の2の規定に定める電子提供措置を定めるため及び資産運用会社に対する資産運用報酬を変更するため規約を変更することは含まれない。）については、事前に他の当事者の同意を得た上で、これを行うものとする。ただし、本契約に明示的に定めるもの及び本契約締結日において締結済の契約に基づくものは、この限りではない。

2. 甲、乙及び丙はそれぞれ、効力発生日（同日を含まない。）までの間に、それぞれの事業若しくは財務状態又は本合併に重大な影響を与える合理的可能性がある事象（借入れに係る契約違反、甲、乙又は丙による法令違反及び当局からの指摘等を含むが、これらに限られない。）を知ったときは、直ちに他の当事者に通知するものとする。この場合、甲、乙及び丙は、対応策について誠実に協議し検討するものとし、かつ、当該事象を解決するよう最大限努力する。
3. 乙及び丙は、第7条第1項に従い本合併の効力発生を停止条件として甲の役員に選任されることにつき甲の投資主総会で承認された者（乙については本契約締結日において乙の役員である者に、丙については本契約締結日において丙の役員であるものに、それぞれ限る。）をして、効力発生日（同日を含まない。）までの間、継続して乙又は丙の役員としての地位を維持させ、また、乙又は丙の役員を辞任その他の理由により退任せないよう、努力するものとする。

### 第13条（本合併の条件）

効力発生日の前日において、以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されていない場合、又は効力発生日の前日までに以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されないことが明らかになった場合（ただし、いずれの場合も、自らの責めに帰すべき事由により当該前提条件が成就されない場合を除く。）、各当事者は、効力発生日に先立ち、他の当事者に対して書面により通知することにより、他の当事者に対する何らの責任又は支払義務を負うことなく（ただし、当該通知を行った当事者に本契約の別の条項についての違反がある場合の責任及び支払義務はこの限りではない。）、本契約を解除することができる。

- (1) 本合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる、甲、乙及び丙の各投資主総会の承認（第7条第1項、第2項及び第3項に定める各議案についての承認を含むが、これらに限られない。）の取得、その他適用法令に従った手続の履践及び許認可等の取得が完了しているとともに、第7条第1項に従い本合併の効力発生を停止条件として甲の役員に選任されることにつき甲の投資主総会

で承認された者（乙については本契約締結日において乙の役員である者に、丙については本契約締結日において丙の役員であるものに、それぞれ限る。）が、乙又は丙の役員を辞任その他の理由により退任しておらず、かつ効力発生日において甲の役員に就任することができない事由（死亡及び投信法上の欠格事由を含むが、これらに限られない。）が生じていないこと

- (2) 甲、乙及び丙において、契約（本契約を含む。）上の誓約事項違反又は財務制限条項違反及び金銭債務（公租公課を含む。）の支払遅延がないこと（ただし、いずれも軽微なものを除く。）
- (3) 甲、乙及び丙において、期限の利益喪失事由の発生（時の経過若しくは通知又は双方により期限の利益喪失事由となるものを含む。）、支払停止又は支払不能がないこと
- (4) 甲、乙及び丙に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び効力発生日以降の借入れの基本的条件（なお、借入れに係る契約については、本合併後に甲において財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な手当てを含む。）について予め承諾が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと
- (5) 甲、乙及び丙が、それぞれ、米国証券法上、本合併について、Form F-4 による届出手続が必要とされない旨を合理的に確認したこと
- (6) 甲、乙又は丙が破産手続開始、民事再生手続開始又はこれに類する法的倒産手続開始の申立てを受けていないこと
- (7) 甲、乙及び丙並びにKFMにおいて、監督官庁からの登録の取消、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政处分を受けていないこと
- (8) 上記のほか、本合併の実行を著しく阻害し又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと。

#### 第14条（合併条件の変更及び本契約の解約）

本契約締結日以降効力発生日（同日を含まない。）までの間において、(i)甲、乙若しくは丙の資産若しくは経営状態に重要な変動が生じた場合、(ii)本合併の実行が不可能若しくは著しく困難となったと合理的に判断される場合、(iii)その他の事由により本合併の目的の達成が困難となった場合、又は(iv)これらの事態が生じうる事由が明らかとなった場合には、甲、乙及び丙は、誠実に協議し、合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解約することができる。

#### 第15条（公表）

甲、乙及び丙は、本契約の締結の事実又は本契約の内容、その他本合併に関して対外発表

を行う場合には、その内容、時期及び方法等について、当事者間で事前に合意の上、これを  
行うものとする。

#### 第 16 条（費用負担）

本契約の締結及び履行に関連して効力発生日前に甲、乙及び丙に発生した費用（甲、乙及び丙のそれぞれが選任する弁護士、公認会計士、税理士、調査会社、アドバイザーその他の専門家に対する報酬等の費用を含むが、これらに限られない。なお、本合併の効力発生を条件として発生する費用は含まれない。）については、甲、乙及び丙がそれぞれ自己に発生する費用を負担するものとし、乙及び丙は自ら負担すべき費用については、効力発生日の前日（同日を含む。）までに終了する営業期間において、費用として計上するものとする。

#### 第 17 条（準拠法）

本契約は、日本法に準拠し、これに従って解釈されるものとする。

#### 第 18 条（管轄）

甲、乙及び丙は、本契約に関する一切の紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

#### 第 19 条（誠実協議）

本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲、乙及び丙が別途協議の上、これを定める。

（以下余白）

本契約の締結を証するため、本契約書正本を3通作成し、甲、乙及び丙は、各自記名押印の上、各1通を保有する。

2023年6月13日

甲 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号  
ケネディクス・オフィス投資法人  
執行役員 桃井 洋聰

乙 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号  
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人  
執行役員 川島 哲

丙 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号  
ケネディクス商業リート投資法人  
執行役員 渡辺 萌

別紙 7(1) (甲の規約変更事項)

規約変更事項

- ・商号
- ・発行可能投資口総口数
- ・投資主総会招集日
- ・会計監査人の報酬
- ・資産運用の対象及び方針
- ・資産運用会社に対する資産運用報酬

別紙 7(2) (丙の規約変更事項)

規約変更事項

- ・営業期間及び決算期
- ・資産運用会社に対する資産運用報酬

【別紙2】

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人の最終営業期間に係る  
計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書

- I. 資産運用報告
- II. 貸借対照表
- III. 損益計算書
- IV. 投資主資本等変動計算書
- V. 注記表
- VI. 金銭の分配に係る計算書
- VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

# I 資産運用報告

## 1. 資産運用の概況

### (1) 投資法人の運用状況等の推移

	期 決算年月	単位	第18期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日	第19期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	第20期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日	第21期 自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日	第22期 自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日
業 成 績	営業収益 うち賃貸事業収益	百万円 百万円	8,382 8,382	9,195 8,758	9,143 8,962	9,447 9,441	9,936 9,632
	営業費用 うち賃貸事業費用	百万円 百万円	4,038 3,060	4,373 3,333	4,302 3,257	4,597 3,549	4,642 3,517
	営業利益	百万円	4,344	4,822	4,840	4,850	5,294
	経常利益	百万円	3,632	4,147	4,119	4,122	4,593
	当期純利益	百万円	3,631	4,146	4,119	4,122	4,593
財 産 等 の 状 況	総資産額 (对前期比)	百万円 %	283,172 (+3.7)	293,176 (+3.5)	302,410 (+3.1)	315,886 (+4.5)	327,014 (+3.5)
	有利子負債額	百万円	145,220	146,920	155,820	159,620	164,220
	純資産額 (对前期比)	百万円 %	127,132 △(0.3)	135,218 (+6.4)	135,790 (+0.4)	145,258 (+7.0)	151,632 (+4.4)
	出資総額	百万円	108,550	116,322	116,322	125,564	130,379
分 配 金 等 た の り 状 況	分配総額	百万円	3,867	4,100	4,084	4,288	4,556
	配当性向 (注2)	%	106.5	98.9	99.1	104.0	99.2
	発行済投資口の総口数	□	951,258	995,883	995,883	1,045,758	1,070,433
	1口当たり当期純利益 (注3)	円	3,817	4,189	4,136	3,966	4,361
	1口当たり純資産額	円	133,646	135,777	136,352	138,902	141,655
	1口当たり分配金	円	4,066	4,117	4,101	4,101	4,257
	利益分配金	円	4,066	4,117	4,101	4,101	4,257
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
財 務 指 標	総資産経常利益率 (注4)	%	1.3	1.4	1.4	1.3	1.4
	年換算値 (注5)	%	2.6	2.9	2.7	2.7	2.8
	自己資本利益率 (注6)	%	2.9	3.2	3.0	2.9	3.1
	年換算値 (注5)	%	5.7	6.4	6.0	5.9	6.1
	自己資本比率 (对前期増減)	%	44.9 △(1.8)	46.1 +1.2	44.9 △(1.2)	46.0 +1.1	46.4 +0.4
	総資産有利子負債比率 (注7)	%	51.3	50.1	51.5	50.5	50.2
	FFO (注8) (Funds from Operation)	百万円	5,165	5,291	5,556	5,813	6,037
	1口当たりFFO (注9)	円	5,430	5,313	5,579	5,559	5,639
	賃貸NOI (注10) (Net Operating Income)	百万円	6,825	6,971	7,295	7,557	7,835
	年換算NOI利回り (注5、11)	%	5.2	5.3	5.2	5.2	5.2
参 考 情 報	賃貸NCF (注12) (Net Cash Flow)	百万円	6,347	6,346	6,655	6,744	6,985
	年換算NCF利回り (注5、13)	%	4.9	4.8	4.8	4.7	4.6
	投資物件数	件	157	161	165	173	180
	賃貸戸数 (居住用施設)	戸	8,755	9,027	9,250	9,651	9,724
(注1)～(注14)	総賃貸可能面積 (注14)	m <sup>2</sup>	516,871.89	525,995.20	543,473.29	568,049.49	586,763.81
	稼働率 (注14)	%	96.2	97.4	97.3	97.5	97.9
	減価償却費	百万円	1,504	1,546	1,589	1,665	1,721
	資本的支出額	百万円	478	625	639	812	850

- (注1) 金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。各種比率等については、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 配当性向=分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益×100
- (注3) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
- (注4) 総資産経常利益率=経常利益／{(期首総資産額+期末総資産額) ÷ 2} ×100
- (注5) 年換算をする場合において、1年を365日とし、第18期は184日、第19期は181日、第20期は184日、第21期は181日、第22期は184日として、年換算値を計算しています。
- (注6) 自己資本利益率=当期純利益／{(期首純資産額+期末純資産額) ÷ 2} ×100
- (注7) 総資産有利子負債比率=期末有利子負債額／期末総資産額×100
- (注8) FFO=当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却益+不動産等売却損
- (注9) 1口当たりFFO=FFO／発行済投資口の総口数 (円未満を切り捨てて記載しています。)
- (注10) 賃貸NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費
- (注11) 年換算NOI利回り=年換算NOI／物件取得価格×100
- (注12) 賃貸NCF=賃貸NOI-資本的支出額
- (注13) 年換算NCF利回り=年換算NCF／物件取得価格×100
- (注14) 底地を含めたポートフォリオ全体の数値、比率を記載しています。

## (2) 当期の資産の運用の経過

### ①投資法人の主な推移

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2011年11月15日に設立され、2012年4月26日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3278）。その後、3回の公募及び第三者割当による新投資口の発行での資金調達を実施し、主な投資対象である賃貸住宅への継続的な投資を通じて資産規模の着実な成長を実現してきましたが、2018年3月1日、更なる成長機会の獲得を求めて、本投資法人を吸収合併存続法人、主な投資対象がヘルスケア施設であるジャパン・シニアリビング投資法人（以下「JSL」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行い、商号を「ケネディクス・レジデンシャル投資法人」から「ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人」に変更しました（本合併に伴い、2018年3月1日を効力発生日とする投資口1口につき2口の割合による投資口の分割も実施しました。）。

本合併後においても、定期的に公募増資による資金調達を実施すると共に、賃貸住宅のほか老人ホームやホテル等への投資を行うなど持続的な成長機会の獲得にも努めており、当期末現在、賃貸住宅等の居住用施設141物件、有料老人ホーム等のヘルスケア施設37物件、ホテル等の宿泊施設2物件からなる合計180物件の不動産等（取得価格（注）の総額300,912百万円）を運用し、当期末現在での発行済投資口の総口数は1,070,433口となっています。

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

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

### ②運用環境

当期における日本経済の状況は、資源・エネルギー価格の高騰や円安の影響による物件上昇等はあったものの、新型コロナウィルス感染症の影響が和らぎ、緩やかな持ち直しの状況が続きました。

本投資法人の主たる投資対象の一つである居住用施設については、全般的に稼働率は安定的に推移しており、賃料についても、引き続き広い間取りのタイプを中心に賃料が上昇する傾向が見られました。

ヘルスケア施設を取り巻く環境については、我が国では、男女とも平均寿命において世界最高水準に達し、これまでどの国も経験したことがない超高齢社会（注）を迎え、総人口に占める高齢者の割合及び高齢者人口が増加する「高齢化」は、今後も続いていくものと予想されています。それに呼応するように、近年においては有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け施設が増加していますが、高齢者向け施設への需要は引き続き増加していくものと、本投資法人は考えています。新型コロナウィルス感染症拡大の状況下においても、各施設のオペレーターによる感染防止策を施した安定的な施設運営が継続されています。

宿泊施設については、新型コロナウィルス感染症の影響が徐々に和らいできたことに加えて、政府や自治体による旅行支援や訪日外国人の入国制限緩和により宿泊需要の後押しとなり、客室稼働及びADR共に回復傾向にあります。

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

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

### ③運用実績

#### (A) 運用実績

本投資法人は、当期において、ポートフォリオ全体の資産構成、将来における収益力等を総合的に勘案した結果、以下の居住用施設2物件（取得価格の総額4,137百万円）、ヘルスケア施設6物件（取得価格の総額6,945百万円）合計8物件（取得価格の総額11,082百万円）を取得し、居住用施設1物件（取得価格900百万円・譲渡価格1,180百万円）を譲渡しました。

<取得資産>

物件番号	物件名称	取得価格（百万円）
T-107	KDXレジデンス尾山台	3,205
T-108	KDXレジデンス浅草	932
	居住用施設 取得価格合計	4,137
H-32	ツクイ・サンシャイン足立	830
H-33	SOMPOケア ラヴィーレー之江	1,184
H-34	ニチイホーム八幡山	2,065
H-35	ライフシップ大麻	1,088
H-36	ライフシップ湯の川	1,020
H-37	ライフシップ深川	758
	ヘルスケア施設 取得価格合計	6,945
	取得価格総合計	11,082

<譲渡資産>

物件番号	物件名称	譲渡価格（百万円）（注）
R-17	KDXレジデンス東桜II	1,180

(注)「譲渡価格」には、譲渡資産に係る信託受益権売買契約に記載された不動産信託受益権の売買価格（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。

上記の結果、当期末（2023年1月31日）現在の保有物件は居住用施設が141物件（取得価格の総額222,570百万円）、ヘルスケア施設が37物件（取得価格の総額73,382百万円）、宿泊施設が2物件（取得価格の総額4,960百万円）の計180物件（取得価格の総額300,912百万円）となりました。

また、当期末（2023年1月31日）現在の保有物件の稼働率は、以下のとおりです。

		稼働率	
		前期末（2022年7月31日）	当期末（2023年1月31日）
居住用施設	東京経済圏	96.7%	97.0%
	地方経済圏	95.8%	96.7%
	全体	96.3%	96.9%
ヘルスケア施設		99.9%	100.0%
宿泊施設		100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体		97.5%	97.9%

## (B) 資金調達

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

### (新投資口の発行)

当期においては、2022年12月7日に特定資産の取得資金等への充当を目的として、公募増資により23,500口の新投資口の発行を行い、4,585百万円の資金を調達しました。また、2022年12月23日に特定資産の取得資金等への充当を目的として、第三者割当増資により1,175口の新投資口の発行を行い、229百万円の資金を調達しました。

これらの結果、当期末（2023年1月31日）現在の出資総額は130,379百万円となっています。

### (借入れの状況)

当期において、新規物件の取得資金として新たに4,600百万円の借入れを行い、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として6,250百万円の借入れを行いました。

この結果、当期末（2023年1月31日）現在の借入金残高は156,520百万円、投資法人債を含めた有利子負債残高は164,220百万円となり、有利子負債の平均残存年数（注1）は3.5年、平均金利（注2）は0.80%に、また長期負債比率（注3）は83.3%、固定金利比率（注4）は94.5%に、総資産有利子負債比率（LTV）は50.2%となっています。

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

（注2） 平均金利は各有利子負債にアップフロントフィー（年率）及び金利スワップの効果を勘案した平均金利を算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

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

なお、1年内返済予定の長期借入金及び1年内償還予定の投資法人債を含めた「長期負債比率」は95.0%です。

（注4） 固定金利比率 =  $\frac{\text{（固定金利借入金（金利スワップ取引により支払金利を実質固定化している借入金を含みます。）残高} + \text{投資法人債残高}}{\text{（借入金残高} + \text{投資法人債残高)}} \div \text{（借入金残高} + \text{投資法人債残高)}$

### (投資法人債の状況)

当期において、新たな投資法人債の発行はありません。当期末（2023年1月31日）現在で投資法人債残高は7,700百万円となっています。

### (格付けの状況)

当期末（2023年1月31日）現在における本投資法人の格付状況は、以下のとおりです。

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

### (発行登録の状況)

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2022年6月29日に提出しています。その概要は、以下のとおりです。

発行予定額	100,000百万円
発行予定期間	2022年7月7日から2024年7月6日まで
手取金の使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

## ④業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益9,936百万円、営業利益5,294百万円、経常利益4,593百万円、当期純利益4,593百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち当期純利益から不動産等売却益の一部等を控除した額に、一時差異等調整積立金取崩額を加えた4,556,833,281円を利益分配金として分配することとしました。

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

### (3) 増資等の状況

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増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2018年3月1日	投資口分割	349,089	698,178	—	80,132	(注1)
2018年3月1日	合併	84,750	782,928	—	80,132	(注2)
2018年8月1日	公募増資	82,100	865,028	12,470	92,602	(注3)
2018年8月29日	第三者割当増資	4,105	869,133	623	93,226	(注4)
2019年2月20日	公募増資	36,500	905,633	6,195	99,421	(注5)
2019年3月11日	第三者割当増資	1,825	907,458	309	99,731	(注6)
2020年2月26日	公募増資	43,800	951,258	8,818	108,550	(注7)
2021年2月25日	公募増資	42,500	993,758	7,402	115,952	(注8)
2021年3月9日	第三者割当増資	2,125	995,883	370	116,322	(注9)
2022年2月24日	公募増資	47,500	1,043,383	8,801	125,124	(注10)
2022年3月10日	第三者割当増資	2,375	1,045,758	440	125,564	(注11)
2022年12月7日	公募増資	23,500	1,069,258	4,585	130,149	(注12)
2022年12月23日	第三者割当	1,175	1,070,433	229	130,379	(注13)

- (注1) 2018年2月28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、2018年3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2) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、JSLを吸収合併消滅法人とする吸収合併に伴い、2018年3月1日をもってJSLの投資口1口に対し本投資法人の投資口1口を割当交付し、その結果、84,750口の新投資口を発行しました。
- (注3) 1口当たり発行価格157,047円（発行価額151,892円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注4) 1口当たり発行価額151,892円にて、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。
- (注5) 1口当たり発行価格175,500円（発行価額169,740円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注6) 1口当たり発行価額169,740円にて、将来の特定資産の取得資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。
- (注7) 1口当たり発行価格208,065円（発行価額201,342円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注8) 1口当たり発行価格179,985円（発行価額174,170円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注9) 1口当たり発行価額174,170円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。
- (注10) 1口当たり発行価格191,490円（発行価額185,303円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注11) 1口当たり発行価額185,303円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。
- (注12) 1口当たり発行価格201,630円（発行価額195,115円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注13) 1口当たり発行価額195,115円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は、以下のとおりです。

期 決算年月	第18期 2021年1月	第19期 2021年7月	第20期 2022年1月	第21期 2022年7月	第22期 2023年1月
最高	198,000	244,800	239,000	224,000	227,000
最低	168,600	177,300	192,900	188,000	193,000

#### (4) 分配金等の実績

当期（第22期）の分配金は、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、本投資法人の規約第38条（1）に定める分配方針に基づき、当期末処分利益のうち当期純利益から不動産等売却益の一部等を控除した額に、一時差異等調整積立金取崩額を加えた4,556,833千円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,257円となりました。

期 計算期間	第18期 自2020年8月1日 至2021年1月31日	第19期 自2021年2月1日 至2021年7月31日	第20期 自2021年8月1日 至2022年1月31日	第21期 自2022年2月1日 至2022年7月31日	第22期 自2022年8月1日 至2023年1月31日
当期末処分利益総額	3,997,276千円	4,296,284千円	4,335,589千円	4,393,566千円	4,718,142千円
利益留保額	149,461千円	216,234千円	271,473千円	124,913千円	181,309千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,867,815千円 (4,066円)	4,100,050千円 (4,117円)	4,084,116千円 (4,101円)	4,288,653千円 (4,101円)	4,556,833千円 (4,257円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,867,815千円 (4,066円)	4,100,050千円 (4,117円)	4,084,116千円 (4,101円)	4,288,653千円 (4,101円)	4,556,833千円 (4,257円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

## (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

### 今後の運用見通し

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

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

### (A) 新規物件の取得

本投資法人は、主に人が居住、滞在する空間である居住用施設、ヘルスケア施設を投資対象とし、投資にあたっては、個別不動産の特性や立地等を踏まえた地域分散や個別分析に基づき、テナント又は利用者からの底堅い需要を見込み、長期安定的な収益の獲得が見込める不動産を厳選して投資を行います。

居住用施設に関しては、そもそも土地が持つ潜在的な収益力に着目して、「地位（じぐらい）の高さ」「生活利便性の高さ」「特殊マーケットの有無」といった尺度を用いて、中長期的に安定した賃貸収益を獲得できる投資機会を判別し、東京経済圏を中心に、地方経済圏に所在する賃貸住宅等の居住用施設についても、土地が人を惹きつける力を詳細に分析した上で、その立地特性に応じて、安定的な賃貸需要が見込まれる住戸タイプを見極めながら、投資を行います。

ヘルスケア施設に関しては、地域、規模、テナント（オペレーター）等の特性に応じた個別分析を行った上で、マーケットの規模や特質、地域経済の情勢、競合施設の状況等を総合的に勘案して投資機会を判別し、三大都市圏（三大都市圏とは、東京経済圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。また、大阪圏とは、大阪府、京都府、奈良県、兵庫県及び滋賀県の都市、名古屋圏とは、愛知県、岐阜県及び三重県の都市をいいます。以下同じです。）を中心に分散投資を検討します。

不動産投資運用のプロフェッショナルとして培った「目利き」を活用して幅広い投資対象の中から優良な投資機会を選別することで、着実な物件取得を実現できるものと考えています。

物件の取得ルートとして、ケネディクス株式会社及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社との2013年10月1日付不動産情報提供等に関する覚書（その後の変更及び当事者の追加を含み、以下「サポートライン覚書」といいます。なお、サポートライン覚書の内容は、不動産等のうち(i)居住用施設及び(ii)ヘルスケア施設を主たる対象とし、(iii)宿泊施設及び(iv)保育施設を従たる投資対象として、本資産運用会社において本投資法人の資産運用を担当するレジデンシャル・リート本部が優先検討権を有するものについて適用されます。）に基づくケネディクス株式会社及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社からのパイプラインが存在し、これと併せて本資産運用会社独自のネットワークも存在します。2017年6月15日付でサポート契約を締結した株式会社住協ホールディングス並びに本合併に伴い2017年11月10日付でサポート契約を締結した、JSLのスポンサーであった株式会社SB-I新生銀行（注）、株式会社長谷工コーポレーション及び三菱UFJ信託銀行株式会社を加えた、より幅広いサポート体制の構築を実現し、本資産運用会社独自のネットワークも活用しながら、機動的に物件取得を行います。2021年10月には本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社に対する公開買付を背景に、本資産運用会社は、三井住友ファイナンス＆リース株式会社、SMFLみらいパートナーズ株式会社間でサポート契約を締結しました。

また、物件の取得時期をコントロールし、今後の市場環境・資金調達環境に応じて有利なタイミングで柔軟に取得することを企図し、匿名組合出資持分及び不動産対応証券（優先出資証券等）への投資の検討も行います。

（注）2023年1月4日付で株式会社新生銀行から商号を変更しています。以下同じです。

### (B) 保有資産の運用管理

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

また、各物件の運営状況や競合物件の動向等を踏まえ、稼働率の維持及び向上、入居者入替え時の賃料水準の引上げ、更新時の賃料増額、礼金収受、空室期間の短縮、契約更新率の維持・向上、並びに駐車場収入その他付帯収入の確保等その他の収益機会を追求し、賃貸利益の確保を図ります。新型コロナウイルス感染症の影響による一部テナントの減賃要請については、個別の事情を勘案し適切に対応していきます。

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

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

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

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

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

宿泊施設については、新型コロナウイルス感染症の宿泊事業への影響を注視しつつ、長期的な観点から最善になるようオペレーターと協議の上適切に対処していく方針です。

## (C) 資金調達

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

## (6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

### (参考情報)

資産の取得

a. 本投資法人は、以下の不動産を取得しました。

取得日	物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)(注1)
2023年3月1日	H-38	サニーライフ立川	東京都立川市	非開示(注2)	1,850	1,960

(注1) 「鑑定評価額」の価格時点は、2023年1月31日時点の価額を記載しています。

(注2) 取得先の同意を得られていないため非開示としています。

b. 本投資法人は、2023年3月15日付で、以下の不動産の取得に係る不動産売買契約を締結しました。

取得予定日	物件番号	物件名称	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)
2023年3月29日	H-39	リハビリホームボンセジュール南千束	東京都大田区	非開示(注3)	1,470	1,600

(注1) 「取得予定価格」には、取得予定資産に係る不動産売買契約に記載された不動産の売買価格（取得経費・固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「鑑定評価額」の価格時点は、2023年2月1日時点の価額を記載しています。

(注3) 取得先の同意を得られていないため非開示としています。

### 借入れ

上記資産の取得についてに記載のH-38の取得資金及び関連費用の一部に充当することを目的として、2023年3月1日に合計500百万円（シリーズ78）の借入れを実施しました。

## 2. 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期 決算年月	第18期 2021年 1月31日現在	第19期 2021年 7月31日現在	第20期 2022年 1月31日現在	第21期 2022年 7月31日現在	第22期 2023年 1月31日現在
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	951,258口	995,883口	995,883口	1,045,758口	1,070,433口
出資総額	108,550百万円	116,322百万円	116,322百万円	125,564百万円	130,379百万円
投資主数	11,317人	10,522人	10,422人	10,546人	10,935人

### (2) 投資口に関する事項

2023年1月31日現在における主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資 口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合(%) <sup>(注)</sup>
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	318,148	29.72
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	241,141	22.52
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	57,296	5.35
ケネディクス株式会社	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号	36,640	3.42
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	19,740	1.84
ステート ストリート バンク ウエスト クライアント トリー・ティー 505234	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターナショナルビル 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	18,053	1.68
ステート ストリート バンク アンド ト ラスト カンパニー 505103	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターナショナルビル 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	14,706	1.37
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターナショナルビル 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	11,199	1.04
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部	11,093	1.03
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都港区浜松町二丁目11番3号 常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行 株式会社	9,101	0.85
合計		737,117	68.86

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

### (3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は、以下のとおりです。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に おける役職毎の 報酬の総額
執行役員	川島 哲	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者（COO）兼 レジデンシャル・リート本部長	一千円
監督役員 (注1)	千葉 理	曙綜合法律事務所 弁護士 丸善食品工業株式会社 社外監査役 株式会社IMAGICA GROUP 社外取締役 株式会社タウンズ 社外取締役	1,500千円
	小川 聰	小川公認会計士事務所 公認会計士 合同会社マーキュリーコンサルティング 代表社員 大江戸温泉物語株式会社 監査役 大江戸温泉物語ホテルズ&リゾーツ株式会社 監査役	1,500千円
	宇都宮 啓	慶應義塾大学 医学部 客員教授 医療法人社団健育会 副理事長 一般社団法人日本リハビリテーション病院・施設協会 理事 公益財団法人日本建築衛生管理教育センター 理事	1,500千円
会計監査人 (注2)	EY新日本有限責任監査法人	—	16,450千円

(注1)監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2)会計監査人の報酬には、コンフォートレター作成業務の報酬が含まれています。

### ②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

### (4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

被保険者の範囲	契約内容の概要
本投資法人の全ての執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。 (保険料の負担割合) 全ての被保険者について、その保険料を全額本投資法人が負担しています。 (役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 一連の損害賠償責任につき免責金額の定めはありませんが、10億円が支払限度額となります。

### (5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

### 3. 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	第21期 2022年7月31日現在		第22期 2023年1月31日現在		
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	
信託不動産 (注3)	居住用施設	東京経済圏 (注4)	162,846	51.6	166,731	51.0	
		地方経済圏 (注5)	55,553	17.6	54,663	16.7	
	ヘルスケア施設	東京経済圏 (注4)	25,325	8.0	27,412	8.4	
		地方経済圏 (注5)	38,648	12.2	41,456	12.7	
	宿泊施設	その他 (注6)	1,226	0.4	1,268	0.4	
		東京経済圏 (注4)	5,058	1.6	5,044	1.5	
信託不動産合計			288,659	91.4	296,577	90.7	
不動産 (注3)	ヘルスケア施設	東京経済圏 (注4)	—	—	2,092	0.6	
		地方経済圏 (注5)	173	0.1	173	0.1	
不動産合計			173	0.1	2,265	0.7	
預金その他の資産			27,053	8.6	28,170	8.6	
資産総額計			315,886	100.0	327,014	100.0	

(注1) 「保有総額」とは、決算日時点における貸借対照表計上額（信託不動産及び不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」とは、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

(注5) 「地方経済圏」とは、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。

(注6) 「その他」とは、東京経済圏、地方経済圏以外の地域をいいます。

#### (2) 主要な保有資産

当期末において、本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は、以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )(注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )(注2)	稼働率 (%)(注3)	対総賃貸事業収入比率 (%)(注4)	主たる用途
T-78	KDXレジデンス豊洲	7,538	6,811.38	6,811.38	100.0	1.9	居住用施設
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	7,229	17,575.39	16,772.78	95.4	2.3	居住用施設
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	6,929	15,553.33	15,553.33	100.0	非開示(注5)	ヘルスケア施設
H-10	アクティバ琵琶	6,237	39,649.84	39,649.84	100.0	非開示(注5)	ヘルスケア施設
T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	5,171	4,795.16	4,665.15	97.3	1.3	居住用施設
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,903	4,854.23	4,657.11	95.9	1.4	居住用施設
T-1	KDX代官山レジデンス	4,688	5,338.99	5,044.28	94.5	1.7	居住用施設
R-39	KDXレジデンス 大濠ハーバービュータワー	4,280	11,855.63	11,373.13	95.9	1.9	居住用施設
H-3	ジョイステージ八王子	3,745	13,812.27	13,812.27	100.0	非開示(注5)	ヘルスケア施設
T-52	KDXレジデンス戸越	3,653	4,591.76	4,378.11	95.3	1.2	居住用施設
合計		54,378	124,837.98	122,717.38	—	17.4	—

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

(注2) 「賃貸面積」には、2023年1月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。

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

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

(注5) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

### (3) 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

当期末において、本投資法人が保有する不動産等の明細は、以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)
居住用施設	東京経済圏	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区猿楽町7番1号	信託受益権	4,688	7,960
		T-3	KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区日本橋大伝馬町3番10号	信託受益権	1,652	2,870
		T-4	KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区岩本町二丁目16番12号	信託受益権	759	1,290
		T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区本駒込六丁目3番2号	信託受益権	1,532	2,270
		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区吾妻橋一丁目9番8号	信託受益権	591	1,150
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区東坂下一丁目16番5号	信託受益権	2,553	4,340
		T-9	コスモハイム元住吉	神奈川県川崎市中原区木月祇園町5番1号	信託受益権	2,154	2,640
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市中原区下小田中四丁目18番22号	信託受益権	646	797
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市中央区新田町2番17号	信託受益権	1,291	1,940
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市幸町二丁目14番24号	信託受益権	1,159	1,880
		T-13	KDXレジデンス白金I	東京都港区白金台四丁目7番8号	信託受益権	3,062	4,490
		T-15	KDXレジデンス白金II	東京都港区白金台四丁目8番7号	信託受益権	2,841	4,380
		T-16	KDXレジデンス南青山	東京都港区南青山三丁目4番8号	信託受益権	2,264	2,860
		T-17	KDXレジデンス南麻布	東京都港区南麻布二丁目3番22号	信託受益権	2,122	3,380
		T-18	KDXレジデンス芝公園	東京都港区芝三丁目4番16号	信託受益権	1,789	2,840
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区東麻布一丁目25番2号	信託受益権	1,562	2,520
		T-20	KDXレジデンス高輪	東京都港区高輪三丁目15番7号	信託受益権	781	1,370
		T-21	KDXレジデンス西原	東京都渋谷区西原一丁目37番4号	信託受益権	1,479	2,280
		T-22	KDXレジデンス代官山II	東京都渋谷区恵比寿西二丁目11番22号	信託受益権	792	1,390
		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区日本橋箱崎町41番6号	信託受益権	3,106	4,640
		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区日本橋箱崎町38番1号	信託受益権	1,119	1,550
		T-26	KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区大久保二丁目1番9号	信託受益権	3,170	5,120
		T-27	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区荒木町22番地50	信託受益権	2,291	3,700
		T-28	KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区西新宿七丁目18番15号	信託受益権	1,004	1,700
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区築地町8番地10	信託受益権	694	1,160
		T-30	KDXレジデンスニ子玉川	東京都世田谷区瀬田二丁目31番29号	信託受益権	1,264	1,820
		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区駒沢五丁目21番6号	信託受益権	883	1,410
		T-32	KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区三宿二丁目37番13号	信託受益権	781	1,180
		T-33	KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区瀬田五丁目34番21号	信託受益権	712	1,080
		T-34	KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区下馬一丁目21番8号	信託受益権	625	930
		T-35	ラフィネ南馬込	東京都大田区南馬込五丁目24番8号	信託受益権	1,228	1,640
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区南雪谷二丁目15番13号	信託受益権	1,032	1,590
		T-37	KDXレジデンス田園調布	東京都大田区田園調布本町40番14号	信託受益権	1,051	1,420
		T-38	KDXレジデンス多摩川	東京都大田区多摩川一丁目9番17号	信託受益権	700	1,130
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区木場三丁目6番7号	信託受益権	776	1,200
		T-40	KDXレジデンス御徒町	東京都台東区台東二丁目28番4号	信託受益権	857	1,310
		T-41	KDXレジデンス元浅草	東京都台東区元浅草四丁目8番10号	信託受益権	797	1,220
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区大和町13番16号	信託受益権	572	956
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区小豆沢一丁目7番13号	信託受益権	536	778
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市中区万代町三丁目5番地9	信託受益権	750	1,170
		T-46	KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市宮前区宮前平三丁目14番地3	信託受益権	985	1,360
		T-47	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市南区上鶴間本町三丁目13番32号	信託受益権	1,693	2,570
		T-48	KDXレジデンス錦糸町	東京都墨田区錠四丁目24番13号	信託受益権	1,321	2,140
		T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町三丁目33番4号	信託受益権	1,023	1,610
		T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	東京都中央区日本橋堀留町一丁目8番5号	信託受益権	553	819
		T-51	KDXレジデンス自由が丘	東京都目黒区八雲三丁目11番27号	信託受益権	1,312	1,950
		T-52	KDXレジデンス戸越	東京都品川区戸越五丁目1番1号	信託受益権	3,653	5,750

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)
居住用施設	東京経済圏	T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	東京都品川区東品川三丁目6番7号	信託受益権	2,577	3,720
		T-54	KDXレジデンス大島	東京都江東区大島四丁目8番4号	信託受益権	1,760	2,910
		T-55	KDXレジデンス大山	東京都板橋区大山金井町8番8号	信託受益権	2,542	3,970
		T-56	KDXレジデンス半蔵門	東京都千代田区麹町二丁目12番地1	信託受益権	4,903	7,060
		T-57	KDXレジデンス秋葉原II	東京都千代田区神田須田町一丁目7番地	信託受益権	893	1,320
		T-58	KDXレジデンス神楽坂通	東京都新宿区矢来町120番地1	信託受益権	1,360	2,710
		T-59	KDXレジデンス千駄木	東京都文京区千駄木三丁目43番17号	信託受益権	2,318	3,020
		T-60	KDXレジデンス成城	東京都世田谷区成城四丁目16番25号	信託受益権	1,439	1,910
		T-61	KDXレジデンス秋葉原	東京都台東区台東二丁目13番7号	信託受益権	1,216	1,940
		T-62	KDXレジデンス入谷	東京都台東区入谷一丁目10番7号	信託受益権	1,028	1,670
		T-63	KDXレジデンス立川	東京都立川市曙町二丁目28番29号	信託受益権	2,934	4,310
		T-64	KDXレジデンス鶴見	神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地	信託受益権	1,138	1,810
		T-65	KDXレジデンス森下千歳	東京都墨田区千歳一丁目5番3号	信託受益権	1,073	1,500
		T-66	KDXレジデンス赤坂	東京都港区赤坂六丁目13番11号	信託受益権	1,163	2,380
		T-67	KDXレジデンス神田	東京都千代田区内神田二丁目8番2号	信託受益権	697	1,340
		T-68	KDXレジデンス恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南一丁目11番16号	信託受益権	2,862	5,500
		T-69	KDXレジデンス西馬込	東京都大田区南馬込六丁目4番4号	信託受益権	1,136	1,460
		T-70	KDXレジデンス西麻布	東京都港区西麻布三丁目5番10号	信託受益権	1,225	2,020
		T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	東京都港区南麻布三丁目1番7号	信託受益権	793	1,330
		T-72	KDXレジデンス早稻田鶴巣	東京都新宿区早稻田鶴巣町574番地25	信託受益権	546	969
		T-73	KDXレジデンス文京湯島	東京都文京区湯島二丁目29番2号	信託受益権	690	1,090
		T-74	KDXレジデンス上石神井	東京都練馬区上石神井一丁目18番5号	信託受益権	641	939
		T-75	KDXレジデンス新大塚	東京都豊島区東池袋五丁目44番16号	信託受益権	751	1,230
		T-76	KDXレジデンス桜上水	東京都杉並区下高井戸一丁目26番14号	信託受益権	878	1,340
		T-77	KDXレジデンス両国	東京都墨田区亀沢二丁目19番13号	信託受益権	824	1,430
		T-78	KDXレジデンス豊洲	東京都江東区豊洲一丁目2番33	信託受益権	7,538	8,070
		T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	東京都杉並区阿佐谷南一丁目47番24号	信託受益権	1,960	2,610
		T-80	KDXレジデンス日吉	神奈川県横浜市港北区日吉七丁目17番35号	信託受益権	2,662	3,160
		T-81	KDXレジデンス上北沢	東京都世田谷区上北沢四丁目23番15号	信託受益権	1,392	1,660
		T-82	KDXレジデンス上野毛	東京都世田谷区野毛三丁目2番11号	信託受益権	1,122	1,460
		T-83	KDXレジデンス東浅草	東京都台東区東浅草一丁目9番8号	信託受益権	699	859
		T-84	KDXレジデンス西船橋	千葉県船橋市本郷町413番地1	信託受益権	1,001	1,180
		T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	東京都渋谷区幡ヶ谷二丁目24番7号	信託受益権	2,617	2,920
		T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	東京都杉並区阿佐谷南三丁目31番5号	信託受益権	970	1,110
		T-87	KDXレジデンス学芸大学	東京都目黒区鷺番二丁目4番3号	信託受益権	774	831
		T-88	KDXレジデンス蒲田南	東京都大田区南六郷三丁目9番2号	信託受益権	1,949	2,460
		T-89	KDXレジデンス吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目23番20号	信託受益権	648	650
		T-90	KDXレジデンス三鷹	東京都三鷹市下連雀四丁目15番31号	信託受益権	2,662	3,280
		T-91	KDXレジデンス中延	東京都品川区中延六丁目6番1号	信託受益権	846	915
		T-92	KDXレジデンス市川	千葉県市川市市川二丁目6番12号	信託受益権	872	940
		T-93	KDXレジデンス八丁堀	東京都中央区入船一丁目8番5号	信託受益権	3,192	3,680
		T-94	KDXレジデンス中板橋	東京都板橋区弥生町68番11号	信託受益権	1,842	2,030
		T-95	KDXレジデンス湘南台	神奈川県藤沢市湘南台二丁目9番10号	信託受益権	1,545	1,690
		T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	東京都板橋区中丸町2番地6	信託受益権	2,331	2,580
		T-97	KDXレジデンス天王町	神奈川県横浜市保土ヶ谷区天王町一丁目30番2号	信託受益権	898	922
		T-98	KDXレジデンス川崎	神奈川県川崎市川崎区中島一丁目1番12号	信託受益権	943	1,040
		T-99	KDXレジデンス蒲田南II	東京都大田区南六郷三丁目9番13	信託受益権	807	939
		T-100	KDXレジデンス上石神井II	東京都練馬区上石神井二丁目18番5号	信託受益権	3,200	3,480
		T-101	KDXレジデンス津田沼	千葉県船橋市前原西四丁目13番35号	信託受益権	1,207	1,360
		T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	神奈川県横浜市西区紅葉ヶ丘6番地1	信託受益権	5,171	5,720

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)
東京経済圏		T-103	KDXレジデンス梅島	東京都足立区梅島一丁目25番19号	信託受益権	2,474	2,940
		T-104	KDXレジデンス溝の口	神奈川県川崎市高津区新作三丁目4番29号	信託受益権	2,938	3,070
		T-105	KDXレジデンスハ王子大塚	東京都八王子市大塚628番地3	信託受益権	1,608	1,640
		T-106	KDXレジデンス津田沼II	千葉県船橋市前原西四丁目13番25号	信託受益権	954	993
		T-107	KDXレジデンス尾山台	東京都世田谷区玉堤一丁目16番23号	信託受益権	3,306	3,690
		T-108	KDXレジデンス浅草	東京都台東区浅草七丁目2番10号	信託受益権	968	1,160
居住用施設 地方経済圏		R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市青葉区春日町3番25号	信託受益権	868	1,420
		R-3	KDX泉レジデンス	愛知県名古屋市東区泉二丁目24番28号	信託受益権	996	1,660
		R-4	KDX千早レジデンス	愛知県名古屋市中区新栄一丁目49番6号	信託受益権	939	1,670
		R-5	KDX堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市中央区瓦町一丁目7番15号	信託受益権	2,570	4,130
		R-7	KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市栄町三丁目2番43号	信託受益権	1,254	2,230
		R-8	KDX清水レジデンス	福岡県福岡市南区清水一丁目21番27号	信託受益権	1,477	2,400
		R-9	KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市中央区南二条西十丁目1000番地4	信託受益権	739	1,140
		R-10	KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市白石区菊水4条3丁目2番35号	信託受益権	831	1,190
		R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市豊平区平岸4条3丁目4番16号	信託受益権	450	661
		R-13	KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目15番42号	信託受益権	471	751
		R-16	KDXレジデンス東桜I	愛知県名古屋市東区東桜二丁目13番22号	信託受益権	2,152	2,680
		R-18	KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋市熱田区横田二丁目4番27号	信託受益権	766	1,120
		R-19	KDXレジデンス西大路	京都府京都市下京区西七条掛越町40番地3	信託受益権	753	974
		R-20	KDXレジデンス西院	京都府京都市右京区西院高田町30番地2	信託受益権	405	545
		R-21	KDXレジデンス難波	大阪府大阪市浪速区稻荷一丁目6番16号	信託受益権	1,324	1,930
		R-22	KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番9号	信託受益権	1,212	1,790
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II (注2)	大阪府茨木市竹橋町9番11号、9番12号	信託受益権	1,293	1,628
		R-25	KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市庄内東町二丁目7番22号	信託受益権	633	1,070
		R-26	KDXレジデンス守口	大阪府守口市大日東町12番12号	信託受益権	486	782
		R-27	KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市中央区二宮町四丁目8番10号	信託受益権	1,037	1,410
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市大原町20番10号	信託受益権	1,619	2,370
		R-29	KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市中区舟入幸町10番5号	信託受益権	518	824
		R-30	KDXレジデンス天神東II	福岡県福岡市博多区築港本町6番22号	信託受益権	624	1,090
		R-32	KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市中央区港三丁目5番7号	信託受益権	699	1,080
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市中央区平尾浄水町10番17号	信託受益権	725	1,090
		R-35	レオパレスFlat新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目5番31号	信託受益権	3,381	4,640
		R-36	KDXレジデンス申南山手	兵庫県神戸市東灘区森南町一丁目9番3号	信託受益権	937	1,350
		R-37	KDXレジデンス本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋2番14号	信託受益権	3,037	4,180
		R-38	KDXレジデンス南草津	滋賀県草津市南草津一丁目1番8号	信託受益権	1,897	2,610
		R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	福岡県福岡市中央区港一丁目2番18号	信託受益権	4,280	5,240
		R-40	KDXレジデンス南三条	北海道札幌市中央区南三条西八丁目3番地2	信託受益権	921	1,970
		R-41	セレニテ北久宝寺	大阪府大阪市中央区北久宝寺町一丁目3番15号	信託受益権	1,208	1,740
		R-42	セレニテ西宮本町	兵庫県西宮市本町5番26号	信託受益権	611	782
		R-43	KDXレジデンス西新	福岡県福岡市早良区西新二丁目24番30号	信託受益権	1,715	1,820
		R-44	セレニテ神戸元町	兵庫県神戸市中央区海岸通三丁目1番22号	信託受益権	2,390	2,780
		R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	兵庫県西宮市池町7番1号	信託受益権	7,229	7,500
		R-46	KDXレジデンス仙台駅東	宮城県仙台市宮城野区鉄砲町西2番地13	信託受益権	1,379	1,590
		R-47	セレニテ甲子園プリエ	兵庫県西宮市鳴尾町五丁目2番6号	信託受益権	819	845
小計						221,395	308,149
ヘルスケア施設	東京経済圏	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	東京都大田区北糀谷二丁目15番21号	信託受益権	1,060	1,100
		H-2	ニチイホーム中野南台	東京都中野区南台三丁目26番24号	信託受益権	1,751	2,070
		H-3	ジョイスステージ八王子	東京都八王子市横川町924番地2	信託受益権	3,745	4,050
		H-4	ゆいまーる聖ヶ丘 (注2)	東京都多摩市聖ヶ丘二丁目22番地4、20番地6、21番地2	信託受益権	1,032	1,200
		H-5	ニチイホームたまプラーザ	神奈川県川崎市宮前区犬藏二丁目23番6号	信託受益権	2,688	3,110

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)	
東京経済圏	東京経済圏	H-21	プレザングラン 大田多摩川	東京都大田区多摩川二丁目19番4号	信託受益権	3,171	3,490	
		H-22	ツクイ・サンシャイン町田(注2)	(西館) 東京都町田市小山ヶ丘一丁目11番7号 (東館) 東京都町田市小山ヶ丘一丁目11番8号	信託受益権	6,929	7,670	
		H-23	せらび恵比寿	東京都目黒区三田二丁目10番20号	信託受益権	1,707	1,740	
	ヘルスケア施設	H-27	グレイプス川崎新町	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目3番2号	信託受益権	1,524	1,560	
		H-28	SOMPOケア そんぽの家S ふじみ野(注3)	埼玉県ふじみ野市南台一丁目15番12号	信託受益権	1,582	1,590	
		H-32	ツクイ・サンシャイン足立	東京都足立区花畠六丁目10番3号	不動産	865	918	
		H-33	SOMPOケア ラヴィーレー之江	東京都江戸川区西一之江四丁目5番2号	不動産	1,226	1,260	
		H-34	ニチイホーム八幡山	東京都世田谷区八幡山一丁目19番18号	信託受益権	2,217	2,400	
	地方経済圏	H-6	天	北海道札幌市豊平区月寒中央通六丁目3番1号	信託受益権	2,479	2,670	
		H-7	イリーゼ西岡	北海道札幌市豊平区西岡三条十三丁目7番10号	信託受益権	774	877	
		H-8	いざりえ恵庭ビル	北海道恵庭市相生町一丁目8番1号	信託受益権	1,483	1,810	
		H-9	さわやか桜式番館	秋田県秋田市卸町一丁目10番3号	信託受益権	874	1,010	
		H-10	アクティバ琵琶(注2)	滋賀県大津市雄琴六丁目16番16号、11番8号、17番17号	信託受益権	6,237	6,510	
		H-11	SOMPOケア ラヴィーレ 神戸垂水	兵庫県神戸市垂水区名谷町猿倉285番地	信託受益権	2,007	2,200	
		H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神	兵庫県西宮市林田町10番10号	信託受益権及び不動産	1,160	1,310	
		H-13	エクセレント西宮	兵庫県西宮市すみれ台二丁目4番3号	信託受益権	886	956	
		H-15	エクセレント北野	京都府京都市北区北野東紅梅町10番地	信託受益権	734	818	
		H-16	アネシス寺田町	大阪府大阪市生野区林寺一丁目4番24号	信託受益権	3,340	3,690	
		H-17	ロココリハ	大阪府豊中市宝山町6番7号	信託受益権	1,980	2,200	
		H-18	オラージュ須磨	兵庫県神戸市須磨区若草町三丁目622番地11	信託受益権	2,664	2,820	
		H-19	カネディアンヒル	兵庫県神戸市灘区長峰台二丁目3番1号	信託受益権	1,811	1,880	
		H-20	アネシス兵庫	兵庫県神戸市兵庫区吉田町一丁目8番21号	信託受益権	1,360	1,440	
		H-24	アルテ石屋川	兵庫県神戸市東灘区御影塚町一丁目10番13号	信託受益権	1,063	1,360	
		H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	兵庫県西宮市奥畑6番6号	信託受益権	2,801	2,890	
		H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	兵庫県神戸市中央区北野町四丁目12番1号	信託受益権	1,778	1,990	
		H-29	イリーゼ神戸六甲	兵庫県神戸市灘区篠原本町四丁目6番3号	信託受益権	1,254	1,380	
		H-30	エクセレント花屋敷 ガーデンヒルズ	兵庫県宝塚市花屋敷荘園四丁目1番6号	信託受益権	1,363	1,440	
		H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	兵庫県宝塚市平井五丁目4番1号	信託受益権	2,464	2,540	
		H-35	ライフシップ大麻	北海道江別市大麻扇町4番地9	信託受益権	1,172	1,200	
		H-36	ライフシップ湯の川	北海道函館市湯川町三丁目12番15号	信託受益権	1,095	1,110	
		H-37	ライフシップ深川	北海道深川市太子町8番13号	信託受益権	839	885	
その他	A-14	H-14	グランヒルズおがわらこ	青森県上北郡東北町大字大浦字立野57番地2	信託受益権	1,268	1,360	
小計						72,403	78,504	
宿泊施設	東京経済圏	A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	東京都豊島区南大塚三丁目44番12号	信託受益権	2,430	2,370	
		A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番32号	信託受益権	2,613	2,600	
小計						5,044	4,970	
合計						298,843	391,623	

(注1) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書記載の鑑定評価額を記載しています。

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

(注3) 2023年2月1日付で、H-28はグレイプスふじみ野から名称を変更しています。以下同じです。

本投資法人が保有する各不動産等の賃貸事業の推移は、以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第21期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)				第22期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)
居住用施設	東京経済圏	T-1	KDX代官山レジデンス	1	97.4	165	1.8	1	94.5	164	1.7
		T-3	KDX大伝馬レジデンス	1	94.4	57	0.6	1	94.5	60	0.6
		T-4	KDX岩本町レジデンス	1	98.0	27	0.3	1	97.2	28	0.3
		T-5	KDX文京千石レジデンス	1	100.0	52	0.6	1	98.7	52	0.5
		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	1	93.2	25	0.3	1	93.2	26	0.3
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	1	95.5	109	1.2	1	100.0	109	1.1
		T-9	コスモハイム元住吉	1	93.8	75	0.8	1	91.3	69	0.7
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	1	97.2	26	0.3	1	97.2	28	0.3
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	1	98.1	65	0.7	1	99.3	62	0.6
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	1	94.8	51	0.5	1	92.2	49	0.5
		T-13	KDXレジデンス白金I	1	95.1	116	1.2	1	97.0	119	1.2
		T-15	KDXレジデンス白金II	1	99.2	90	1.0	1	98.8	94	1.0
		T-16	KDXレジデンス南青山	1	96.7	52	0.6	1	95.3	60	0.6
		T-17	KDXレジデンス南麻布	1	97.3	75	0.8	1	93.2	75	0.8
		T-18	KDXレジデンス芝公園	1	94.8	64	0.7	1	98.4	65	0.7
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1	94.3	58	0.6	1	98.9	55	0.6
		T-20	KDXレジデンス高輪	1	93.8	27	0.3	1	93.6	30	0.3
		T-21	KDXレジデンス西原	1	97.5	50	0.5	1	97.6	52	0.5
		T-22	KDXレジデンス代官山II	1	100.0	29	0.3	1	100.0	31	0.3
		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	1	100.0	105	1.1	1	100.0	107	1.1
		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1	98.4	40	0.4	1	94.2	40	0.4
		T-26	KDXレジデンス東新宿	1	97.3	113	1.2	1	99.0	113	1.2
		T-27	KDXレジデンス四谷	1	96.2	85	0.9	1	96.2	80	0.8
		T-28	KDXレジデンス西新宿	1	96.5	36	0.4	1	98.2	37	0.4
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	1	94.4	23	0.3	1	91.6	24	0.3
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	1	100.0	44	0.5	1	97.4	44	0.5
		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	1	94.0	29	0.3	1	100.0	29	0.3
		T-32	KDXレジデンス三宿	1	95.0	27	0.3	1	90.4	26	0.3
		T-33	KDXレジデンス用賀	1	95.0	26	0.3	1	100.0	24	0.3
		T-34	KDXレジデンス下馬	1	96.7	20	0.2	1	93.9	20	0.2
		T-35	ラフィネ南馬込	1	100.0	41	0.4	1	100.0	41	0.4
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1	97.3	38	0.4	1	97.1	38	0.4
		T-37	KDXレジデンス田園調布	1	100.0	40	0.4	1	100.0	39	0.4
		T-38	KDXレジデンス多摩川	1	94.5	26	0.3	1	92.7	26	0.3
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	1	97.9	27	0.3	1	96.2	27	0.3
		T-40	KDXレジデンス御徒町	1	100.0	30	0.3	1	100.0	30	0.3
		T-41	KDXレジデンス元浅草	1	95.0	30	0.3	1	97.5	29	0.3
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	1	86.3	24	0.3	1	100.0	22	0.2
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	1	100.0	20	0.2	1	100.0	20	0.2
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	1	95.5	34	0.4	1	94.5	34	0.4
		T-46	KDXレジデンス宮前平	1	97.5	37	0.4	1	97.8	37	0.4
		T-47	KDXレジデンス町田	1	92.8	65	0.7	1	97.9	70	0.7
		T-48	KDXレジデンス錦糸町	1	96.9	47	0.5	1	93.7	46	0.5
		T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	1	100.0	36	0.4	1	94.0	36	0.4
		T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	1	100.0	18	0.2	1	100.0	20	0.2
		T-51	KDXレジデンス自由が丘	1	100.0	40	0.4	1	93.6	40	0.4
		T-52	KDXレジデンス戸越	1	96.4	124	1.3	1	95.3	120	1.2
		T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	1	95.1	84	0.9	1	94.4	83	0.9
		T-54	KDXレジデンス大島	1	92.3	65	0.7	1	93.2	63	0.7

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第21期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)				第22期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)
居住用施設	東京経済圏	T-55	KDXレジデンス大山	1	94.2	94	1.0	1	97.3	92	1.0
		T-56	KDXレジデンス半蔵門	1	98.8	137	1.5	1	95.9	135	1.4
		T-57	KDXレジデンス秋葉原II	1	46.1	5	0.1	1	100.0	26	0.3
		T-58	KDXレジデンス神楽坂通	1	94.7	52	0.6	1	96.1	52	0.5
		T-59	KDXレジデンス千駄木	1	93.1	68	0.7	1	94.1	69	0.7
		T-60	KDXレジデンス成城	1	100.0	43	0.5	1	100.0	43	0.4
		T-61	KDXレジデンス秋葉原	1	100.0	41	0.4	1	100.0	43	0.5
		T-62	KDXレジデンス入谷	1	94.3	39	0.4	1	98.6	39	0.4
		T-63	KDXレジデンス立川	1	98.9	101	1.1	1	95.5	100	1.0
		T-64	KDXレジデンス鶴見	1	96.8	55	0.6	1	98.5	56	0.6
		T-65	KDXレジデンス森下千歳	1	96.8	39	0.4	1	95.5	38	0.4
		T-66	KDXレジデンス赤坂	1	96.6	41	0.4	1	93.0	41	0.4
		T-67	KDXレジデンス神田	1	94.9	29	0.3	1	92.4	29	0.3
		T-68	KDXレジデンス恵比寿	1	93.5	95	1.0	1	89.2	93	1.0
		T-69	KDXレジデンス西馬込	1	96.1	30	0.3	1	96.1	31	0.3
		T-70	KDXレジデンス西麻布	1	91.1	39	0.4	1	88.9	37	0.4
		T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	1	100.0	27	0.3	1	94.3	28	0.3
		T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巣	1	100.0	21	0.2	1	100.0	21	0.2
		T-73	KDXレジデンス文京湯島	1	97.8	24	0.3	1	100.0	24	0.3
		T-74	KDXレジデンス上石神井	1	95.9	23	0.2	1	100.0	23	0.2
		T-75	KDXレジデンス新大塚	1	100.0	25	0.3	1	100.0	25	0.3
		T-76	KDXレジデンス桜上水	1	84.8	27	0.3	1	97.9	27	0.3
		T-77	KDXレジデンス両国	1	92.3	29	0.3	1	87.8	28	0.3
		T-78	KDXレジデンス豊洲	1	100.0	182	1.9	1	100.0	181	1.9
		T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1	97.8	52	0.6	1	100.0	52	0.5
		T-80	KDXレジデンス日吉	1	100.0	83	0.9	1	98.1	82	0.9
		T-81	KDXレジデンス上北沢	1	97.4	38	0.4	1	89.7	37	0.4
		T-82	KDXレジデンス上野毛	1	100.0	26	0.3	1	100.0	26	0.3
		T-83	KDXレジデンス東浅草	1	100.0	19	0.2	1	97.5	20	0.2
		T-84	KDXレジデンス西船橋	1	98.3	28	0.3	1	100.0	28	0.3
		T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	1	92.7	61	0.7	1	95.9	60	0.6
		T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	1	87.4	23	0.2	1	93.7	23	0.2
		T-87	KDXレジデンス学芸大学	1	91.5	18	0.2	1	100.0	17	0.2
		T-88	KDXレジデンス蒲田南	1	100.0	50	0.5	1	100.0	50	0.5
		T-89	KDXレジデンス吉祥寺	1	82.7	15	0.2	1	95.7	15	0.2
		T-90	KDXレジデンス三鷹	1	100.0	68	0.7	1	100.0	71	0.7
		T-91	KDXレジデンス中延	1	100.0	23	0.2	1	97.6	23	0.2
		T-92	KDXレジデンス市川	1	100.0	23	0.2	1	95.7	22	0.2
		T-93	KDXレジデンス八丁堀	1	100.0	80	0.9	1	95.0	84	0.9
		T-94	KDXレジデンス中板橋	1	98.7	44	0.5	1	98.7	43	0.5
		T-95	KDXレジデンス湘南台	1	100.0	49	0.5	1	100.0	48	0.5
		T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	1	100.0	55	0.6	1	100.0	55	0.6
		T-97	KDXレジデンス天王町	1	97.8	23	0.2	1	97.8	22	0.2
		T-98	KDXレジデンス川崎	1	100.0	24	0.3	1	100.0	25	0.3
		T-99	KDXレジデンス蒲田南II	1	100.0	20	0.2	1	97.1	20	0.2
		T-100	KDXレジデンス上石神井II	1	96.6	82	0.9	1	98.2	85	0.9
		T-101	KDXレジデンス津田沼	1	100.0	34	0.4	1	100.0	19	0.2
		T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	1	93.3	124	1.3	1	97.3	123	1.3
		T-103	KDXレジデンス梅島	1	100.0	42	0.5	1	96.0	64	0.7
		T-104	KDXレジデンス溝の口	1	96.6	41	0.4	1	97.6	72	0.8
		T-105	KDXレジデンスハ王子大塚	1	100.0	13	0.1	1	100.0	39	0.4
		T-106	KDXレジデンス津田沼II	1	100.0	9	0.1	1	100.0	25	0.3

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第21期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)				第22期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事 業収入比率 (%)
居住用施設	東京経済圏	T-107	KDXレジデンス尾山台	-	-	-	-	1	97.8	6	0.1
		T-108	KDXレジデンス浅草	-	-	-	-	1	97.1	2	0.0
	地方経済圏	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1	96.4	51	0.6	1	100.0	52	0.5
		R-3	KDX泉レジデンス	1	97.6	42	0.4	1	97.6	43	0.4
		R-4	KDX千早レジデンス	1	95.9	47	0.5	1	95.6	45	0.5
		R-5	KDX堀筋本町レジデンス	1	96.4	111	1.2	1	96.0	110	1.2
		R-7	KDX宝塚レジデンス	1	100.0	60	0.6	1	100.0	60	0.6
		R-8	KDX清水レジデンス	1	96.2	76	0.8	1	98.9	76	0.8
		R-9	KDXレジデンス大通公園	1	94.9	33	0.4	1	100.0	34	0.4
		R-10	KDXレジデンス菊水四条	1	96.9	39	0.4	1	96.0	39	0.4
		R-11	KDXレジデンス豊平公園	1	100.0	24	0.3	1	86.3	23	0.2
		R-13	KDXレジデンス一番町	1	100.0	27	0.3	1	100.0	27	0.3
		R-16	KDXレジデンス東桜I	1	92.0	88	0.9	1	92.5	86	0.9
		R-17	KDXレジデンス東桜II (注4)	1	85.1	35	0.4	-	-	25	0.3
		R-18	KDXレジデンス神宮前	1	92.2	39	0.4	1	96.0	37	0.4
		R-19	KDXレジデンス西大路	1	100.0	34	0.4	1	98.0	34	0.4
		R-20	KDXレジデンス西院	1	94.0	18	0.2	1	96.1	18	0.2
		R-21	KDXレジデンス難波	1	90.2	55	0.6	1	96.2	53	0.6
		R-22	KDXレジデンス難波南	1	95.3	55	0.6	1	99.3	55	0.6
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II	1	100.0	56	0.6	1	100.0	56	0.6
		R-25	KDXレジデンス豊中南	1	92.7	30	0.3	1	93.0	28	0.3
		R-26	KDXレジデンス守口	1	100.0	24	0.3	1	100.0	24	0.3
		R-27	KDXレジデンス三宮	1	93.3	36	0.4	1	97.8	37	0.4
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1	80.3	56	0.6	1	77.1	56	0.6
		R-29	KDXレジデンス舟入幸町	1	100.0	29	0.3	1	100.0	27	0.3
		R-30	KDXレジデンス天神東II	1	95.2	31	0.3	1	96.8	31	0.3
		R-32	KDXレジデンス西公園	1	100.0	32	0.3	1	100.0	32	0.3
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	1	100.0	29	0.3	1	100.0	29	0.3
		R-35	レオパレスFlat新栄	1	100.0	121	1.3	1	100.0	121	1.3
		R-36	KDXレジデンス甲南山手	1	98.4	33	0.4	1	95.3	32	0.3
		R-37	KDXレジデンス本町橋	1	97.1	106	1.1	1	96.8	105	1.1
		R-38	KDXレジデンス南草津	1	100.0	107	1.1	1	97.5	104	1.1
		R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	1	91.6	185	2.0	1	95.9	187	1.9
		R-40	KDXレジデンス南三条	1	96.4	63	0.7	1	97.2	56	0.6
		R-41	セレニテ北久宝寺	1	95.1	41	0.4	1	96.8	43	0.5
		R-42	セレニテ西宮本町	1	92.5	23	0.3	1	98.1	22	0.2
		R-43	KDXレジデンス西新	1	96.1	56	0.6	1	96.8	56	0.6
		R-44	セレニテ神戸元町	1	96.8	77	0.8	1	98.0	75	0.8
		R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	1	96.2	223	2.4	1	95.4	217	2.3
		R-46	KDXレジデンス仙台駅東	1	95.5	41	0.4	1	97.7	40	0.4
		R-47	セレニテ甲子園プリエ	1	97.9	17	0.2	1	100.0	25	0.3
小計				140	96.3	7,343	77.8	141	96.9	7,423	77.1
ヘルスケア施設	東京経済圏	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
		H-2	ニチイホーム中野南台	1	100.0			1	100.0		
		H-3	ジョイステージ八王子	1	100.0			1	100.0		
		H-4	ゆいま～る恵比寿	1	100.0			1	100.0		
		H-5	ニチイホームたまプラーザ	1	100.0			1	100.0		
		H-21	プレザングラン 大田多摩川	1	100.0			1	100.0		
		H-22	ツクイ・サンシャイン町田	1	100.0			1	100.0		
		H-23	せらび恵比寿	1	100.0			1	100.0		
		H-27	グレイブス川崎新町	1	100.0			1	100.0		
		H-28	SOMPOケア そんぽの家Sふじみ野	1	100.0			1	100.0		

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第21期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)				第22期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事業収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸事業収入比率 (%)
東京 経済 圏	H-32	ツクイ・サンシャイン足立	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
		H-33	SOMPOケア ラヴィーレ 一之江	—	—	—	—	1	100.0		
		H-34	ニチイホーム八幡山	—	—	—	—	1	100.0		
ヘルスケア施設	地方 経済 圏	H-6	天	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
		H-7	イリーゼ西岡	1	100.0			1	100.0		
		H-8	いざりえ恵庭ビル	1	96.6			1	100.0		
		H-9	さわやか桜式番館	1	100.0			1	100.0		
		H-10	アクティバ琵琶	1	100.0			1	100.0		
		H-11	SOMPOケア ラヴィーレ 神戸垂水	1	100.0			1	100.0		
		H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神	1	100.0			1	100.0		
		H-13	エクセレント西宮	1	100.0			1	100.0		
		H-15	エクセレント北野	1	100.0			1	100.0		
		H-16	アネシス寺田町	1	100.0			1	100.0		
		H-17	ロココリハ	1	100.0			1	100.0		
		H-18	オラージュ須磨	1	100.0			1	100.0		
		H-19	カネディアンヒル	1	100.0			1	100.0		
		H-20	アネシス兵庫	1	100.0			1	100.0		
		H-24	アルテ石屋川	1	100.0			1	100.0		
		H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	1	100.0			1	100.0		
		H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	1	100.0			1	100.0		
		H-29	イリーゼ神戸六甲	1	100.0			1	100.0		
		H-30	エクセレント花屋敷 ガーデンヒルズ	1	100.0			1	100.0		
		H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	1	100.0			1	100.0		
		H-35	ライフシップ大麻	—	—			1	100.0		
		H-36	ライフシップ湯の川	—	—			1	100.0		
		H-37	ライフシップ深川	—	—			1	100.0		
その他	H-14	グランヒルズおがわらこ	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	
小計				31	99.9	1,981	21.0	37	100.0	2,091	21.7
宿泊施設	東京 経済 圏	A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
		A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	1	100.0			1	100.0		
		小計		2	100.0			2	100.0		
合計				173	97.5	9,441	100.0	180	97.9	9,632	100.0

(注1) 居住用施設の「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。2023年1月31日現在、ラフィネ南馬込を除いた本投資法人の投資資産の全てについて、マスターリース契約が締結されており、「テナント総数」欄の「合計」欄には、各物件のマスターリース契約の合計数(延べ数)、及びマスターリース契約が締結されていない物件については、エンドテナント数を記載しています。なお、マスターリース会社の合計は11社となります。ヘルスケア施設、宿泊施設の「テナント総数」は2023年1月31日現在有効な各保有資産に係るマスターリース契約のテナント数の合計を記載しています。マスターリース契約が締結されていない物件については、信託受託者又は本投資法人による直接契約者(テナント)数を記載しています(2023年1月31日現在、H-27 グレイップス川崎新町、H-28 SOMPOケア そんぽの家Sふじみ野、H-32 ツクイ・サンシャイン足立、H-33 SOMPOケアラヴィーレ之江においてマスターリース契約が締結されていません。)。

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

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

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

(注5) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

#### (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末において、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (百万円)		時価 (百万円) (注2) (注3)
		(注1)	うち一年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	111,870	97,170	1,508
合 計	—	111,870	97,170	1,508

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載は省略しています。

(注3) 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

#### (5) その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記(3)組入資産明細に一括して記載しています。当期末において、前記(3)に記載しているもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

#### (6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 4. 保有不動産の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第23期（2023年7月期）に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区	大規模修繕工事	自2023年2月 至2023年7月	101	—	—
T-9	コスモハイム元住吉	神奈川県川崎市	大規模修繕工事	自2023年2月 至2023年7月	101	—	—
R-38	KDXレジデンス南草津他 (注)	滋賀県草津市他	インターホン更新工事	自2023年2月 至2023年7月	95	—	—
H-10	アクティバ琵琶	滋賀県大津市	大規模修繕工事	自2023年2月 至2023年7月	86	—	—
H-20	アネシス兵庫	兵庫県神戸市	大規模修繕工事	自2023年2月 至2023年7月	77	—	—
R-16	KDXレジデンス東桜Ⅰ	愛知県名古屋市	電気温水器一斉交換工事	自2023年2月 至2023年7月	41	—	—
R-18	KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋市	給湯器一斉交換工事	自2023年2月 至2023年7月	16	—	—
R-18	KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋市	共用部改修工事	自2023年2月 至2023年7月	15	—	—
R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市	機械式駐車場設備交換工事	自2023年2月 至2023年7月	10	—	—
T-73	KDXレジデンス文京湯島	東京都文京区	昇降設備交換工事	自2023年2月 至2023年7月	7	—	—

(注) 他には物件番号T-57、R-13、R-18、R-22、R-25、R-29が含まれます。

### (2) 期中の資本的支出

当期（2023年1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850百万円であり、修繕費に計上した332百万円と合わせ、合計1,182百万円の工事を実施しています。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額（百万円）
T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区	大規模修繕工事	自2022年2月 至2022年8月	111
R-35	レオパレスFlat新栄	愛知県名古屋市	大規模修繕工事	自2022年8月 至2022年12月	94
R-40	KDXレジデンス南三条	北海道札幌市	大規模修繕工事	自2022年4月 至2022年9月	73
H-14	グランヒルズおがわらこ	青森県上北郡	大規模修繕工事	自2022年8月 至2022年11月	52
R-21	KDXレジデンス難波他 (注)	大阪府大阪市他	インターホン更新工事	自2022年9月 至2022年10月	43
その他					474
ポートフォリオ全体					850

(注) 他には物件番号R-19、R-20、R-27が含まれます。

### (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第18期 自2020年8月1日 至2021年1月31日	第19期 自2021年2月1日 至2021年7月31日	第20期 自2021年8月1日 至2022年1月31日	第21期 自2022年2月1日 至2022年7月31日	第22期 自2022年8月1日 至2023年1月31日
当期首積立金残高	953	982	1,015	1,036	1,052
当期積立額	29	37	50	20	36
当期積立金取崩額	—	4	29	3	22
次期繰越額	982	1,015	1,036	1,052	1,067

## 5. 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

項目	第21期 自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日	第22期 自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日
① 資産運用報酬（注）	675,353千円	769,195千円
② 資産保管手数料	15,846千円	16,385千円
③ 一般事務委託手数料	52,332千円	54,012千円
④ 役員報酬	4,500千円	4,500千円
⑤ その他営業費用	299,578千円	280,282千円
合計	1,047,610千円	1,124,375千円

（注）資産運用報酬には、上記記載金額のほか、物件取得に係る運用報酬（第21期131,610千円、第22期110,820千円）、物件譲渡に係る譲渡報酬（第22期5,900千円）があります。

### (2) 借入状況

2023年1月31日現在における借入金の状況は、以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要			
短期 借入 金	株式会社みずほ銀行	2022年4月15日	2,000	2,000	0.317	2023年3月31日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証			
	株式会社三井住友銀行	2022年5月20日	900	900	0.317	2023年4月30日						
	株式会社三井住友銀行	2022年7月29日	1,200	1,200	0.317	2023年6月30日						
	株式会社みずほ銀行	2022年7月29日	300	300	0.317	2023年6月30日						
	株式会社三井住友銀行	2022年8月31日	-	900	0.314	2023年7月31日						
	株式会社三井住友銀行	2022年9月16日	-	800	0.314	2023年8月31日						
	株式会社三井住友銀行	2022年9月28日	-	1,200	0.313	2023年8月31日						
	株式会社みずほ銀行	2022年11月30日	-	950	0.312	2023年11月30日						
小計			4,400	8,250								
1年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社みずほ銀行	2014年11月14日	950	-	1.083	2022年11月30日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証			
	株式会社りそな銀行	2015年8月31日	1,100	-	0.923	2022年8月31日						
	みずほ信託銀行株式会社	2015年8月31日	700	-	0.923	2022年8月31日						
	株式会社三井住友銀行	2018年8月31日	1,000	-	0.509	2022年8月31日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年8月31日	400	-	0.509	2022年8月31日						
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2018年8月31日	1,600	-	0.498	2022年8月31日						
	株式会社SBI新生銀行(注6)	2019年7月31日	500	-	0.272	2023年1月31日						
	株式会社りそな銀行	2015年4月30日	1,500	1,500	0.987	2023年4月30日						
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	1,500	1,500	0.501	2023年2月28日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月31日	1,500	1,500	0.501	2023年2月28日						
	株式会社みずほ銀行	2019年7月31日	800	800	0.299	2023年7月31日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年10月29日	500	500	0.325	2023年4月30日						
	株式会社SBI新生銀行(注6)	2020年1月31日	500	500	0.329	2023年7月31日						
	みずほ信託銀行株式会社	2020年1月31日	300	300	0.329	2023年7月31日						
	三井住友信託銀行株式会社	2020年1月31日	300	300	0.329	2023年7月31日						
	株式会社福岡銀行	2020年1月31日	200	200	0.329	2023年7月31日						
	株式会社みずほ銀行	2021年8月10日	500	500	0.286	2023年2月28日						
	みずほ信託銀行株式会社	2021年8月10日	200	200	0.236	2023年2月28日						
	株式会社三井住友銀行(注5)	2014年8月7日	400	400	1.254	2023年8月7日						
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)		400	400								
	株式会社みずほ銀行(注5)		300	300								
	株式会社りそな銀行(注5)		200	200								
	みずほ信託銀行株式会社(注5)		200	200								
	株式会社あおぞら銀行(注5)		150	150								
	株式会社日本政策投資銀行(注3)(注5)	2014年8月7日	500	500	1.320	2023年8月7日						
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	2015年2月5日	1,200	1,200	1.105	2024年1月31日						
	三井住友信託銀行株式会社(注5)	2015年8月31日	950	950	1.047	2023年8月31日						
	株式会社三井住友銀行(注5)	2018年8月31日	1,200	1,200	0.592	2023年8月31日						
	株式会社あおぞら銀行(注5)	2018年8月31日	1,000	1,000	0.592	2023年8月31日						
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	2018年8月31日	800	800	0.592	2023年8月31日						
	株式会社福岡銀行(注5)	2021年12月10日	800	800	0.230	2023年11月30日						
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注5)	2022年4月28日	1,000	1,000	0.225	2023年10月31日						
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注5)	2022年6月1日	300	300	0.225	2023年11月30日						
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注5)	2022年7月29日	900	900	0.225	2024年1月31日						
小計			24,350	18,100								

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要			
長期 借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2015年4月30日	2,000	2,000	1.100	2024年4月30日	期限一括 (注4)	無担保 無保証				
	株式会社三井住友銀行	2015年4月30日	1,000	1,000	1.265	2025年4月30日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年8月31日	1,700	1,700	1.169	2024年8月31日						
	株式会社みずほ銀行	2015年8月31日	950	950	1.169	2024年8月31日						
	株式会社三井住友銀行	2015年8月31日	2,000	2,000	1.345	2025年8月31日						
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2015年8月31日	1,000	1,000	1.193	2024年8月31日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月27日	1,000	1,000	1.156	2025年4月27日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月28日	1,000	1,000	0.819	2025年4月28日						
	株式会社三井住友銀行	2016年4月28日	2,500	2,500	0.903	2026年4月30日						
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2016年8月1日	1,000	1,000	0.660	2025年7月31日						
	株式会社みずほ銀行(注3)	2016年8月30日	1,500	1,500	0.816	2026年8月31日						
	株式会社あおぞら銀行	2016年8月31日	1,000	1,000	0.713	2024年8月31日						
	三井住友信託銀行株式会社	2016年8月31日	1,000	1,000	0.797	2025年8月31日						
	株式会社りそな銀行	2016年8月31日	500	500	0.797	2025年8月31日						
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2016年8月31日	2,000	2,000	0.670	2025年8月31日						
	みずほ信託銀行株式会社(注3)	2016年8月31日	500	500	0.751	2025年8月31日						
	株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	3,000	3,000	0.906	2026年8月31日						
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2016年11月1日	1,000	1,000	0.773	2025年10月31日						
	株式会社りそな銀行	2017年8月22日	1,000	1,000	0.900	2027年8月22日						
	三井住友信託銀行株式会社	2017年8月22日	1,000	1,000	0.900	2027年8月22日						
	株式会社SBI新生銀行(注6)	2017年8月22日	1,000	1,000	0.900	2027年8月22日						
	みずほ信託銀行株式会社(注3)	2017年8月22日	1,200	1,200	0.928	2027年8月22日						
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2017年8月22日	1,000	1,000	0.928	2027年8月22日						
	株式会社みずほ銀行(注3)	2017年8月22日	500	500	0.928	2027年8月22日						
	株式会社福岡銀行(注3)	2017年8月22日	500	500	0.928	2027年8月22日						
	株式会社あおぞら銀行	2017年8月31日	1,500	1,500	0.582	2024年2月29日						
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	1,000	1,000	0.582	2024年2月29日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月31日	1,000	1,000	0.582	2024年2月29日						
	株式会社みずほ銀行	2017年8月31日	500	500	0.624	2024年8月31日						
	みずほ信託銀行株式会社(注3)	2017年8月31日	500	500	0.661	2024年8月31日						
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	1,500	1,500	0.665	2025年2月28日						
	株式会社りそな銀行	2017年8月31日	1,000	1,000	0.749	2026年2月28日						
	三井住友信託銀行株式会社	2017年8月31日	1,000	1,000	0.749	2026年2月28日						
	日本生命保険相互会社(注3)	2018年7月30日	500	500	0.900	2027年1月30日						
	株式会社三井住友銀行	2018年8月2日	1,500	1,500	0.799	2026年2月2日						
	株式会社三菱UFJ銀行		1,400	1,400								
	株式会社みずほ銀行		900	900								
	株式会社日本政策投資銀行		500	500								
	日本生命保険相互会社		500	500								
	株式会社りそな銀行		400	400								
	株式会社SBI新生銀行(注6)		400	400								
	三井住友信託銀行株式会社		400	400								
	みずほ信託銀行株式会社		400	400								
	株式会社あおぞら銀行		300	300								
	株式会社福岡銀行		300	300								

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	2018年8月31日	1,050	1,050	0.914	2027年2月28日	期限一括 (注4)	無担保 無保証	
	株式会社りそな銀行	2018年8月31日	500	500	0.914	2027年2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	2018年8月31日	500	500	0.914	2027年2月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年8月31日	500	500	0.914	2027年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2018年8月31日	250	250	0.914	2027年2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2018年8月31日	1,400	1,400	0.884	2027年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2018年8月31日	800	800	0.825	2027年2月28日			
	日本生命保険相互会社(注3)	2018年9月28日	700	700	0.920	2026年9月30日			
	株式会社SBI新生銀行(注6)	2018年9月28日	1,000	1,000	1.031	2028年9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2018年9月28日	800	800	1.031	2028年9月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年9月28日	500	500	1.031	2028年9月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2019年6月3日	400	400	0.363	2024年11月30日			
	株式会社みずほ銀行(注3)	2019年6月3日	2,000	2,000	0.330	2025年5月31日			
	株式会社SBI新生銀行(注6)	2019年6月3日	500	500	0.484	2025年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2019年9月17日	1,000	1,000	0.572	2026年8月31日			
	株式会社りそな銀行	2019年10月29日	450	450	0.336	2024年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月29日	1,500	1,500	0.600	2026年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年3月2日	500	500	0.259	2024年2月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年3月2日	500	500	0.259	2024年2月29日			
	株式会社三井住友銀行	2020年3月2日	500	500	0.464	2027年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2020年3月2日	500	500	0.414	2027年2月28日			
	株式会社りそな銀行	2020年3月2日	500	500	0.414	2027年2月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年3月2日	500	500	0.414	2027年2月28日			
	株式会社福岡銀行	2020年3月2日	400	400	0.414	2027年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注3)	2020年3月2日	400	400	0.450	2027年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2020年3月2日	200	200	0.531	2028年2月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注3)	2020年3月13日	600	600	0.300	2024年2月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年6月30日	1,000	1,000	0.646	2028年6月30日			
	株式会社SBI新生銀行(注6)	2020年6月30日	800	800	0.646	2028年6月30日			
	株式会社日本政策投資銀行 (注3)	2020年6月30日	500	500	0.616	2028年6月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年7月29日	1,750	1,750	0.691	2028年7月31日			
	株式会社SBI新生銀行(注6)	2020年7月29日	1,750	1,750	0.641	2028年7月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年7月29日	1,000	1,000	0.641	2028年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2020年7月29日	500	500	0.641	2028年7月31日			
	株式会社りそな銀行	2020年7月29日	500	500	0.641	2028年7月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年7月29日	500	500	0.641	2028年7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年7月31日	1,000	1,000	0.686	2028年7月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年8月3日	800	800	0.637	2028年7月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年8月31日	500	500	0.640	2028年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2020年8月31日	300	300	0.690	2028年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年9月24日	840	840	0.648	2028年9月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年9月30日	900	900	0.658	2028年9月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年9月30日	800	800	0.658	2028年9月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年9月30日	1,330	1,330	0.658	2028年9月30日			
	株式会社りそな銀行	2020年9月30日	500	500	0.558	2028年9月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年9月30日	400	400	0.608	2028年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注3)	2020年9月30日	800	800	0.550	2028年9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年10月27日	300	300	0.637	2027年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	2020年11月2日	500	500	0.478	2025年4月30日			



- (注1) 下記(注3)を除き、変動金利による借入れです。
- (注2) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入れについては、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
- (注3) 固定金利による借入れです。
- (注4) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金（付随費用を含みます。）及び借入金の返済資金です。
- (注5) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることになった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。
- (注6) 2023年1月4日付で株式会社新生銀行から商号を変更しています。

### (3) 投資法人債

2023年1月31日現在における発行済投資法人債の状況は、以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要	
第2回無担保投資法人債	2016年8月30日	1,000	1,000	0.540	2026年8月28日	期限一括	(注1)	(注3)	
第3回無担保投資法人債	2016年8月30日	1,000	1,000	0.800	2028年8月30日				
第4回無担保投資法人債	2018年11月30日	1,000	1,000	0.410	2023年11月30日				
第5回無担保投資法人債	2018年11月30日	1,000	1,000	0.850	2028年11月30日		(注2)		
第6回無担保投資法人債 (ソーシャルボンド)	2019年12月20日	2,000	2,000	0.750	2029年12月20日				
第7回無担保投資法人債 (ソーシャルボンド)	2021年5月31日	1,700	1,700	0.720	2031年5月30日				
合計		7,700	7,700						

(注1) 資金使途は、特定資産の取得資金及び借入金の返済資金です。

(注2) ソーシャル適格資産の取得資金又は取得資金への充当を目的として調達した借入金の返済資金です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

### (4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

### (5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

## 6. 期中の売買状況

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

資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価格(百万円)(注1)	譲渡年月日	譲渡価格(百万円)(注1)	帳簿価額(百万円)(注2)	売却損益(百万円)(注2)
不動産	H-32	ツクイ・サンシャイン足立	2022年9月16日	830	—	—	—	—
不動産	H-33	S O M P O ケア ラヴィーレー之江	2022年9月28日	1,184	—	—	—	—
信託受益権	T-107	KDXレジデンス尾山台	2023年1月13日	3,205	—	—	—	—
信託受益権	T-108	KDXレジデンス浅草	2023年1月13日	932	—	—	—	—
信託受益権	H-34	ニチイホーム八幡山	2022年12月13日	2,065	—	—	—	—
信託受益権	H-35	ライフシップ大麻	2022年12月13日	1,088	—	—	—	—
信託受益権	H-36	ライフシップ湯の川	2022年12月13日	1,020	—	—	—	—
信託受益権	H-37	ライフシップ深川	2022年12月13日	758	—	—	—	—
信託受益権	R-17	KDXレジデンス東桜II	—	—	2022年12月20日	1,180	831	304

(注1) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

(注2) 「帳簿価額」及び「売却損益」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

### (2) その他の資産の売買状況等

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

### (3) 特定資産の価格等の調査

#### ①不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格(百万円)(注1)	不動産鑑定評価額(百万円)(注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産	H-32	ツクイ・サンシャイン足立	2022年9月16日	830	894	大和不動産鑑定株式会社	2022年7月31日
取得	不動産	H-33	S O M P O ケア ラヴィーレー之江	2022年9月28日	1,184	1,260	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月1日
取得	信託受益権	T-107	KDXレジデンス尾山台	2023年1月13日	3,205	3,570	一般財団法人日本不動産研究所	2022年10月1日
取得	信託受益権	T-108	KDXレジデンス浅草	2023年1月13日	932	1,120	一般財団法人日本不動産研究所	2022年10月1日
取得	信託受益権	H-34	ニチイホーム八幡山	2022年12月13日	2,065	2,340	一般財団法人日本不動産研究所	2022年10月1日
取得	信託受益権	H-35	ライフシップ大麻	2022年12月13日	1,088	1,200	大和不動産鑑定株式会社	2022年10月1日
取得	信託受益権	H-36	ライフシップ湯の川	2022年12月13日	1,020	1,100	大和不動産鑑定株式会社	2022年10月1日
取得	信託受益権	H-37	ライフシップ深川	2022年12月13日	758	884	大和不動産鑑定株式会社	2022年10月1日
譲渡	信託受益権	R-17	KDXレジデンス東桜II	2022年12月20日	1,180	1,110	一般財団法人日本不動産研究所	2022年7月31日

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

(注2) 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

## ②その他

本投資法人において行った取引のうち、投資信託及び投資法人に関する法律により価格等の調査が必要とされた資産の取引については、EY新日本有限責任監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（2022年8月1日～2023年1月31日）に該当した取引は、金利スワップ取引2件であり、当該取引については当該監査法人から合意された手続実施結果報告書を受領しました。金利スワップについては、取引の相手方の名称、数量、約定数値、取引期間その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関することについて調査を委託しました。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

## (4) 利害関係人等との取引状況

### ①取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等（注2）	売付額等（注2）
総額	11,082百万円	1,180百万円
利害関係人等との取引の状況の内訳		
合同会社KSLF11	3,205百万円（28.9%）	-百万円（-%）
合同会社KSLF9	2,866百万円（25.9%）	-百万円（-%）
合同会社KRF99	932百万円（8.4%）	-百万円（-%）
合計	7,003百万円（63.2%）	-百万円（-%）

### ②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額（A）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A)
		支払先	支払金額（B）	
仲介手数料	97百万円	ケネディクス株式会社	61百万円	63.6%

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 「買付額等」又は「売付額等」は、取得又は譲渡に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

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

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

## 7. 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けおりません。

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

#### (4) 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

本投資法人の資産運用会社（ケネディクス不動産投資顧問株式会社）が保有している本投資法人の投資口の状況は、以下のとおりです。

##### ① 取得等の状況

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

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

##### ② 保有等の状況

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

#### (5) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

#### (6) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

### 8. その他

#### (1) お知らせ

##### ①投資主総会

該当事項はありません。

##### ②役員会

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

承認日	項目	概要
2022年12月1日	新投資口引受契約締結	引受け会社（SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、野村證券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、大和証券株式会社）に発行する投資口の募集に関する事務を委託しました。

#### (2) その他

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

## II 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	14,043,415	13,949,810
信託現金及び信託預金	11,460,934	11,589,952
営業未収入金	57,058	65,826
前払費用	16,867	10,953
未収消費税等	9,475	—
その他	8,062	5,414
流動資産合計	25,595,814	25,621,956
固定資産		
有形固定資産		
建物	—	447,056
減価償却累計額	—	△5,962
建物（純額）	—	441,093
構築物	—	10,306
減価償却累計額	—	△292
構築物（純額）	—	10,013
工具、器具及び備品	—	10,342
減価償却累計額	—	△430
工具、器具及び備品（純額）	—	9,912
土地	173,018	1,804,624
信託建物	122,148,745	125,940,957
減価償却累計額	△18,830,347	△20,303,778
信託建物（純額）	103,318,397	105,637,178
信託構築物	1,465,983	1,568,935
減価償却累計額	△392,101	△429,359
信託構築物（純額）	1,073,882	1,139,576
信託機械及び装置	1,574,807	1,600,108
減価償却累計額	△521,625	△552,744
信託機械及び装置（純額）	1,053,181	1,047,363
信託工具、器具及び備品	1,239,572	1,405,598
減価償却累計額	△211,213	△249,410
信託工具、器具及び備品（純額）	1,028,358	1,156,188
信託土地	180,334,732	185,748,052
有形固定資産合計	286,981,571	296,994,003
無形固定資産		
信託借地権	1,851,176	1,849,451
その他	905	129
無形固定資産合計	1,852,082	1,849,581
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	89,348	89,348
長期前払費用	940,044	841,793
その他	324,482	1,507,646
投資その他の資産合計	1,353,875	2,438,787
固定資産合計	290,187,529	301,282,373
繰延資産		
投資法人債発行費	44,100	40,131
投資口交付費	59,235	69,733
繰延資産合計	103,335	109,864
資産合計	315,886,678	327,014,194

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	786,274	674,463
短期借入金	4,400,000	8,250,000
1年内償還予定の投資法人債	—	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	14,050,000	18,100,000
未払金	386,351	445,820
未払費用	59,408	59,238
未払法人税等	605	605
未払消費税等	16,126	78,103
前受金	1,387,348	1,448,324
預り金	84,024	93,981
その他	100	1,008
<b>流動負債合計</b>	<b>21,170,239</b>	<b>30,151,545</b>
<b>固定負債</b>		
投資法人債	7,700,000	6,700,000
長期借入金	133,470,000	130,170,000
預り敷金及び保証金	—	140,000
信託預り敷金及び保証金	3,731,982	3,826,300
信託入居一時金預り金	4,414,784	4,325,202
資産除去債務	68,451	68,638
その他	73,051	—
<b>固定負債合計</b>	<b>149,458,269</b>	<b>145,230,141</b>
<b>負債合計</b>	<b>170,628,508</b>	<b>175,381,687</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	125,564,617	130,379,080
剰余金		
出資剰余金	13,187,100	13,187,100
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※2 1,860,000	※2 1,840,000
任意積立金合計	1,860,000	1,840,000
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,393,566	4,718,142
剰余金合計	19,440,666	19,745,242
<b>投資主資本合計</b>	<b>145,005,284</b>	<b>150,124,322</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	252,885	1,508,184
評価・換算差額等合計	252,885	1,508,184
<b>純資産合計</b>	<b>※1 145,258,169</b>	<b>※1 151,632,506</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>315,886,678</b>	<b>327,014,194</b>

### III 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	※1 8,790,331	※1 9,064,123
その他賃貸事業収入	※1 651,165	※1 567,986
不動産等売却益	—	※2 304,729
受取配当金	6,207	—
<b>営業収益合計</b>	<b>9,447,705</b>	<b>9,936,839</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	※1 3,549,451	※1 3,517,747
資産運用報酬	675,353	769,195
資産保管手数料	15,846	16,385
一般事務委託手数料	52,332	54,012
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	299,578	280,282
<b>営業費用合計</b>	<b>4,597,062</b>	<b>4,642,123</b>
<b>営業利益</b>	<b>4,850,642</b>	<b>5,294,715</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	46	46
未払分配金除斥益	151	100
還付加算金	—	16
<b>営業外収益合計</b>	<b>197</b>	<b>163</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	523,531	512,288
投資法人債利息	26,386	26,853
融資手数料	153,526	135,305
投資法人債発行費償却	3,968	3,968
投資口交付費償却	20,728	22,627
<b>営業外費用合計</b>	<b>728,141</b>	<b>701,045</b>
<b>経常利益</b>	<b>4,122,698</b>	<b>4,593,834</b>
税引前当期純利益	4,122,698	4,593,834
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	4,122,093	4,593,229
前期繰越利益	271,473	124,913
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失（△）</b>	<b>4,393,566</b>	<b>4,718,142</b>

#### IV 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

(単位：千円)

	出資総額	投資主資本					投資主資本合計	
		出資剩余金	任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剩余金合計		
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計				
当期首残高	116,322,630	13,187,100	1,880,000	1,880,000	4,335,589	19,402,689	135,725,319	
当期変動額								
新投資口の発行	9,241,987						9,241,987	
一時差異等調整積立金の取崩			△20,000	△20,000	20,000	-	-	
剩余金の配当					△4,084,116	△4,084,116	△4,084,116	
当期純利益					4,122,093	4,122,093	4,122,093	
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	9,241,987	-	△20,000	△20,000	57,977	37,977	9,279,964	
当期末残高	※1 125,564,617	13,187,100	1,860,000	1,860,000	4,393,566	19,440,666	145,005,284	

	評価・換算差額等		純資産合計
	継延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	65,386	65,386	135,790,706
当期変動額			
新投資口の発行			9,241,987
一時差異等調整積立金の取崩			-
剩余金の配当			△4,084,116
当期純利益			4,122,093
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	187,499	187,499	187,499
当期変動額合計	187,499	187,499	9,467,463
当期末残高	252,885	252,885	145,258,169

当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

(単位：千円)

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

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

## V 注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期別 項目	前期(ご参考) 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～40年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～30年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～69年	構築物	3～65年	機械及び装置	3～40年	工具、器具及び備品	2～30年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～40年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～30年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～69年	構築物	3～65年	機械及び装置	3～40年	工具、器具及び備品	2～30年
建物	2～69年																	
構築物	3～65年																	
機械及び装置	3～40年																	
工具、器具及び備品	2～30年																	
建物	2～69年																	
構築物	3～65年																	
機械及び装置	3～40年																	
工具、器具及び備品	2～30年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>(1) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は35,972千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は5,436千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>																

期別 項 目	前期(ご参考) 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金、信託入居一時金預り金</li> </ul> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金、信託入居一時金預り金</li> </ul> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)																												
※1.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円																												
※2.一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 (単位：千円)	※2.一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 (単位：千円)																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>負ののれん発生益（注）</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当初発生額</td><td>2,000,000</td></tr> <tr> <td>当期首残高</td><td>1,880,000</td></tr> <tr> <td>当期積立額</td><td>—</td></tr> <tr> <td>当期取崩額</td><td>20,000</td></tr> <tr> <td>当期末残高</td><td>1,860,000</td></tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>分配金に充当</td></tr> </tbody> </table> <p>(注)過年度に計上した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期である2019年7月期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。</p>		負ののれん発生益（注）	当初発生額	2,000,000	当期首残高	1,880,000	当期積立額	—	当期取崩額	20,000	当期末残高	1,860,000	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>負ののれん発生益（注）</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当初発生額</td><td>2,000,000</td></tr> <tr> <td>当期首残高</td><td>1,860,000</td></tr> <tr> <td>当期積立額</td><td>—</td></tr> <tr> <td>当期取崩額</td><td>20,000</td></tr> <tr> <td>当期末残高</td><td>1,840,000</td></tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>分配金に充当</td></tr> </tbody> </table> <p>(注)過年度に計上した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期である2019年7月期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。</p>		負ののれん発生益（注）	当初発生額	2,000,000	当期首残高	1,860,000	当期積立額	—	当期取崩額	20,000	当期末残高	1,840,000	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当
	負ののれん発生益（注）																												
当初発生額	2,000,000																												
当期首残高	1,880,000																												
当期積立額	—																												
当期取崩額	20,000																												
当期末残高	1,860,000																												
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																												
	負ののれん発生益（注）																												
当初発生額	2,000,000																												
当期首残高	1,860,000																												
当期積立額	—																												
当期取崩額	20,000																												
当期末残高	1,840,000																												
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																												
3.コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円)	3.コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円)																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>コミットメントライン契約の総額</th><th>4,500,000</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>4,500,000</td></tr> </tbody> </table>	コミットメントライン契約の総額	4,500,000	借入実行残高	—	差引額	4,500,000	<table border="1"> <thead> <tr> <th>コミットメントライン契約の総額</th><th>4,500,000</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>4,500,000</td></tr> </tbody> </table>	コミットメントライン契約の総額	4,500,000	借入実行残高	—	差引額	4,500,000																
コミットメントライン契約の総額	4,500,000																												
借入実行残高	—																												
差引額	4,500,000																												
コミットメントライン契約の総額	4,500,000																												
借入実行残高	—																												
差引額	4,500,000																												

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日		当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 8,402,006 共益費収入 388,325 計 8,790,331		A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 8,667,473 共益費収入 396,649 計 9,064,123	
その他賃貸事業収入 駐車場収入 216,894 その他収入 434,271 計 651,165		その他賃貸事業収入 駐車場収入 218,133 その他収入 349,853 計 567,986	
不動産賃貸事業収益合計 9,441,497		不動産賃貸事業収益合計 9,632,109	
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 502,201 水道光熱費 117,105 公租公課 573,379 修繕費 398,804 保険料 15,003 信託報酬 66,844 減価償却費 1,665,834 その他賃貸事業費用 210,278 不動産賃貸事業費用合計 3,549,451		B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 485,006 水道光熱費 142,779 公租公課 572,380 修繕費 332,342 保険料 15,875 信託報酬 62,198 減価償却費 1,721,183 その他賃貸事業費用 185,981 不動産賃貸事業費用合計 3,517,747	
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 5,892,045		C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 6,114,362	
—		※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) KDXレジデンス東桜II 不動産等売却収入 1,180,000 不動産等売却原価 831,329 その他売却費用 43,940 不動産等売却益 304,729	

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 10,000,000 □ 発行済投資口の総口数 1,045,758 □	発行可能投資口総口数 10,000,000 □ 発行済投資口の総口数 1,070,433 □

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
合併時受入評価差額 611,183	合併時受入評価差額 597,846
繰延ヘッジ損益 23,013	繰延ヘッジ損益 317
資産除去債務 21,534	資産除去債務 21,593
信託借地権償却額 3,436	信託借地権償却額 3,979
その他 20	その他 20
繰延税金資産小計 659,189	繰延税金資産小計 623,757
評価性引当額 △659,189	評価性引当額 △623,757
繰延税金資産合計 —	繰延税金資産合計 —
繰延税金資産の純額 —	繰延税金資産の純額 —
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率 31.46 %	法定実効税率 31.46 %
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.08 %	支払分配金の損金算入額 △31.20 %
その他 △0.37 %	その他 △0.25 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01 %

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

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

## [金融商品に関する注記]

前期（ご参考）（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

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

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。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、不動産等の価値等の変動リスク及び金利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、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、借入金の返済期日は最長で第21期末（2022年7月31日）後9年4ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第21期末（2022年7月31日）後8年10ヶ月になりますが、支払期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

#### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

##### ①信用リスク

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

##### ②市場リスク

変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、金融環境及び継続的なモニタリングを通じた金利予測等に応じて、借入額全体に対する変動金利による借入金残高の比率を調整すること、デリバティブ取引の利用等により、当該リスクを管理しています。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定め、当該方針に基づき行っています。

##### ③流動性リスク

借入金等は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散化、借入先金融機関の多様化を図ることでリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

#### (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	14,050,000	14,044,551	△5,448
(2) 投資法人債	7,700,000	7,667,450	△32,550
(3) 長期借入金	133,470,000	133,463,068	△6,931
負債計	155,220,000	155,175,069	△44,930
デリバティブ取引	252,885	252,885	—

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

### (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

#### 負債

##### (1) 1年内返済予定の長期借入金及び (3) 長期借入金

これらのうち、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一緒に処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算出する方法によっています。)

##### (2) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

#### デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
			うち1年超	うち1年以内		
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	98,020,000	90,520,000	252,885	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	16,700,000	12,450,000	※	—
合計			114,720,000	102,970,000	252,885	

※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緒に処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

### (注2) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	—	1,000,000	—	—	1,000,000	5,700,000
長期借入金	14,050,000	18,850,000	21,350,000	23,300,000	21,500,000	48,470,000
合計	14,050,000	19,850,000	21,350,000	23,300,000	22,500,000	54,170,000

当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

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

②市場リスク

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

③流動性リスク

借入金等は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散化、借入先金融機関の多様化を図ることでリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

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

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

### (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

#### 負債

##### (1) 1年内償還予定の投資法人債及び (3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

##### (2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

これらのうち、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一緒にして処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算出する方法によっています。)

#### デリバティブ取引

##### ①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

##### ②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
			うち1年超	うち1年以内		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	97,920,000	88,520,000	1,508,184	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	13,950,000	8,650,000	※	-
合計			111,870,000	97,170,000	1,508,184	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一緒にして処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

### (注2) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

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

### [賃貸等不動産に関する注記]

前期（ご参考）（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、居住用施設、ヘルスケア施設及び宿泊施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
275,695,438	13,137,309	288,832,748	365,903,000

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

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、当期の主な増加額は不動産信託受益権8物件の取得（13,990,070千円）、主な減少額は減価償却費（1,665,648千円）です。

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

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

当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、居住用施設、ヘルスケア施設及び宿泊施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

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

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

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

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

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

### [資産除去債務に関する注記]

項目	前期（ご参考） 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日												
1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	<p>(1) 資産除去債務の概要 本投資法人は2019年6月3日に取得した「アルテ石屋川」において、土地に係る一般定期転借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。</p> <p>(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間47年1ヶ月と見積もり、割引率は0.54711%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>(3) 当該資産除去債務の総額の増減  <table border="1"> <tr> <td>期首残高</td> <td>68,264千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>186千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>68,451千円</td> </tr> </table> </p>	期首残高	68,264千円	時の経過による調整額	186千円	期末残高	68,451千円	<p>(1) 資産除去債務の概要 本投資法人は2019年6月3日に取得した「アルテ石屋川」において、土地に係る一般定期転借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。</p> <p>(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間47年1ヶ月と見積もり、割引率は0.54711%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>(3) 当該資産除去債務の総額の増減  <table border="1"> <tr> <td>期首残高</td> <td>68,451千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>187千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>68,638千円</td> </tr> </table> </p>	期首残高	68,451千円	時の経過による調整額	187千円	期末残高	68,638千円
期首残高	68,264千円													
時の経過による調整額	186千円													
期末残高	68,451千円													
期首残高	68,451千円													
時の経過による調整額	187千円													
期末残高	68,638千円													

### [資産の運用の制限に関する注記]

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

[関連当事者との取引に関する注記]

前期（ご参考）（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合(注1)	取引の内容	取引金額(千円)(注4)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等	SMFLみらいパートナーズ株式会社	事業資金の貸付、設備等の賃貸等	—	不動産信託受益権の購入(注2)	2,487,000	—	—
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	資金の返済(注3)	—	1年内返済予定の長期借入金	1,200,000
				資金の借入れ(注3)	300,000	長期借入金	8,800,000
				支払利息(注3)	28,768	未払利息	1,564

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

(注2) 取引条件については、利害関係取引規程に基づき決定しています。

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

(注4) 取引金額には消費税等は含まれていません。

当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合(注1)	取引の内容	取引金額(千円)(注4)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等	合同会社KSLF11	信託受益権及び不動産の取得・管理・処分等	—	不動産信託受益権の購入(注2)	3,205,000	—	—
利害関係人等	合同会社KSLF9	信託受益権及び不動産の取得・管理・処分等	—	不動産信託受益権の購入(注2)	2,866,000	—	—
利害関係人等	合同会社KRF99	信託受益権及び不動産の取得・管理・処分等	—	不動産信託受益権の購入(注2)	932,000	—	—
利害関係人等	ケネディクス株式会社	不動産投資事業	3.42	不動産信託受益権の取得に伴う媒介業務(注2)	61,950	—	—
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	資金の返済(注3)	700,000	1年内返済予定の長期借入金	700,000
				資金の借入れ(注3)	700,000	長期借入金	9,300,000
				支払利息(注3)	28,451	未払利息	1,659

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

(注2) 取引条件については、利害関係取引規程に基づき決定しています。

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

(注4) 取引金額には消費税等は含まれていません。

[1口当たり情報に関する注記]

前期（ご参考） 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
1口当たり純資産額 138,902円 1口当たり当期純利益 3,966円	1口当たり純資産額 141,655円 1口当たり当期純利益 4,361円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
当期純利益（千円） 4,122,093	当期純利益（千円） 4,593,229
普通投資主に帰属しない金額（千円） －	普通投資主に帰属しない金額（千円） －
普通投資口に係る当期純利益（千円） 4,122,093	普通投資口に係る当期純利益（千円） 4,593,229
期中平均投資口数（口） 1,039,237	期中平均投資口数（口） 1,053,166

[重要な後発事象に関する注記]

前期（ご参考）（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

[収益認識に関する注記]

前期（ご参考）（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	顧客との契約から生じる収益 ※	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	－千円	－千円
水道光熱費収入	49,184千円	49,184千円
その他	－千円	9,398,520千円
合計	49,184千円	9,447,705千円

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前期（ご参考） 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	2,969千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	4,864千円
契約資産（期首残高）	－千円
契約資産（期末残高）	－千円
契約負債（期首残高）	－千円
契約負債（期末残高）	－千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	1,180,000千円	※2 304,729千円
水道光熱費収入	54,984千円	54,984千円
その他	－千円	9,577,125千円
合計	1,234,984千円	9,936,839千円

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	4,864千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	5,699千円
契約資産（期首残高）	－千円
契約資産（期末残高）	－千円
契約負債（期首残高）	－千円
契約負債（期末残高）	－千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

## VI 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	前期(ご参考) 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
I 当期末処分利益		4,393,566,974円	4,718,142,642円
II 任意積立金取崩額		20,000,000円	20,000,000円
一時差異等調整積立金取崩額※1		4,288,653,558円	4,556,833,281円
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		(4,101円)	(4,257円)
IV 次期繰越利益		124,913,416円	181,309,361円
分配金の額の算出方法		本投資法人の規約第38条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益のうち当期純利益4,122,093,577円に前期繰越利益の一部である146,559,981円と一時差異等調整積立金取崩額を合わせた4,288,653,558円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第38条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益のうち当期純利益から不動産等売却益の一部等を控除した額に、一時差異等調整積立金取崩額を加えた4,556,833,281円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

### [金銭の分配に係る計算書に関する注記]

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

## VII キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	4,122,698	4,593,834
減価償却費	1,666,611	1,721,959
投資法人債発行費償却	3,968	3,968
投資口交付費償却	20,728	22,627
受取利息	△46	△46
支払利息	549,917	539,142
営業未収入金の増減額（△は増加）	179,050	△8,767
未収消費税等の増減額（△は増加）	△9,475	9,475
前払費用の増減額（△は増加）	△6,556	5,914
営業未払金の増減額（△は減少）	△66,422	101,379
未払金の増減額（△は減少）	△22,584	59,423
未払消費税等の増減額（△は減少）	△15,817	61,977
前受金の増減額（△は減少）	123,398	60,976
長期前払費用の増減額（△は増加）	76,891	98,251
信託有形固定資産の売却による減少額	—	831,329
その他	15,539	10,659
<b>小計</b>	<b>6,637,902</b>	<b>8,112,105</b>
利息の受取額	46	46
利息の支払額	△551,245	△539,291
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△2,422	1,211
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>6,084,281</b>	<b>7,574,072</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	—	△2,099,311
信託有形固定資産の取得による支出	△13,866,514	△10,676,912
信託無形固定資産の取得による支出	△739,596	—
投資有価証券の払戻による収入	107,000	—
差入敷金及び保証金の差入による支出	△120	—
差入敷金及び保証金の回収による収入	153	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	140,000
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△146,972	△146,848
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	414,185	241,166
信託入居一時金預り金の返還による支出	△299,494	△232,050
信託入居一時金預り金の受入による収入	42,822	142,468
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△14,488,536</b>	<b>△12,631,488</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	5,900,000	3,850,000
短期借入金の返済による支出	△4,000,000	—
長期借入れによる収入	15,400,000	7,000,000
長期借入金の返済による支出	△13,500,000	△6,250,000
投資口の発行による収入	9,210,774	4,781,336
分配金の支払額	△4,084,773	△4,288,507
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>8,926,001</b>	<b>5,092,828</b>
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	521,746	35,412
現金及び現金同等物の期首残高	24,982,604	25,504,350
現金及び現金同等物の期末残高	※1 25,504,350	※1 25,539,762

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目的金額との関係 (2022年7月31日現在)	※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的金額との関係 (2023年1月31日現在)
現金及び預金 14,043,415 千円	現金及び預金 13,949,810 千円
信託現金及び信託預金 11,460,934 千円	信託現金及び信託預金 11,589,952 千円
現金及び現金同等物 25,504,350 千円	現金及び現金同等物 25,539,762 千円

【別紙3】

ケネディクス商業リート投資法人の最終営業期間に係る  
計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書

- I. 資産運用報告
- II. 貸借対照表
- III. 損益計算書
- IV. 投資主資本等変動計算書
- V. 注記表
- VI. 金銭の分配に係る計算書
- VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

## I. 資産運用報告

### 1. 資産運用の概況

#### (1) 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第12期 自2020年10月1日 至2021年3月31日	第13期 自2021年4月1日 至2021年9月30日	第14期 自2021年10月1日 至2022年3月31日	第15期 自2022年4月1日 至2022年9月30日	第16期 自2022年10月1日 至2023年3月31日
営業収益	百万円	8,717	9,576	10,254	9,357	9,924
うち賃貸事業収益	百万円	8,263	8,901	8,956	9,357	9,924
営業費用	百万円	4,338	4,694	5,497	4,951	5,359
うち賃貸事業費用	百万円	3,377	3,662	3,588	3,949	4,445
営業利益	百万円	4,379	4,881	4,756	4,406	4,565
経常利益	百万円	3,799	4,262	4,131	3,778	3,926
当期純利益	百万円	3,798	4,261	4,127	3,774	3,922
総資産額 (対前期比)	百万円 %	251,773 (+0.0)	272,622 (+8.3)	275,833 (+1.2)	276,699 (+0.3)	287,569 (+3.9)
純資産額 (対前期比)	百万円 %	124,701 (+0.3)	137,052 (+9.9)	137,354 (+0.2)	137,428 (+0.1)	142,566 (+3.7)
出資総額（注2）	百万円	121,183	133,103	133,103	133,103	138,058
発行済投資口の総口数	口	536,177	582,177	582,177	582,177	602,177
1口当たり純資産額	円	232,575	235,414	235,932	236,059	236,751
分配総額	百万円	3,804	4,266	4,127	3,774	3,922
1口当たり分配金	円	7,095	7,328	7,090	6,484	6,514
うち1口当たり 利益超過分配金	円	7,085	7,274	7,090	6,484	6,514
うち1口当たり 利益超過分配金	円	10	54	—	—	—
総資産経常利益率（注3） (年換算値)（注4）	%	1.5 (3.0)	1.6 (3.2)	1.5 (3.0)	1.4 (2.7)	1.4 (2.8)
自己資本利益率（注5） (年換算値)（注4）	%	3.1 (6.1)	3.3 (6.5)	3.0 (6.0)	2.7 (5.5)	2.8 (5.6)
自己資本比率（注6） (対前期増減)	%	49.5 (+0.1)	50.3 (+0.7)	49.8 (△0.5)	49.7 (△0.1)	49.6 (△0.1)
当期運用日数	日	182	183	182	183	182
配当性向（注7）	%	100.0	99.4	100.0	100.0	100.0
期末投資物件数	件	64	66	66	68	70
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	956,496.64	997,493.50	993,677.76	1,041,850.14	1,077,363.72
期末テナント数（注8）	件	502	528	519	524	608
期末稼働率	%	99.8	99.6	99.2	99.3	99.5
当期減価償却費	百万円	1,068	1,166	1,189	1,244	1,351
当期資本的支出額	百万円	543	628	680	457	521
賃貸NOI（注9） (Net Operating Income)	百万円	5,954	6,405	6,557	6,652	6,830
FFO（注10） (Funds from Operation)	百万円	4,426	4,774	4,900	5,040	5,294
1口当たりFFO（注11）	円	8,254	8,200	8,418	8,658	8,791

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

(注2) 「出資総額」は、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動を考慮していません。以下同じです。

(注3) 総資産経常利益率=経常利益／{（期首総資産額+期末総資産額）÷2}×100

(注4) 第12期は182日、第13期は183日、第14期は182日、第15期は183日、第16期は182日として、年換算値を計算しています。

(注5) 自己資本利益率=当期純利益／{（期首純資産額+期末純資産額）÷2}×100

(注6) 自己資本比率=期末純資産額／期末総資産額×100

(注7) 配当性向=分配総額（利益超過分配金は含みません。）/当期純利益×100

なお、配当性向を、配当性向=分配総額（利益超過分配金を含みます。）÷当期純利益×100で算出すると、第

12期は100.1%、第13期は100.1%となります。

(注8) 「期末テナント数」は、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（マスター リース契約における賃料がエンドテナントとの賃貸借契約における賃料と連動しているものをいいます。以下同じです。）による賃貸借契約を締結している場合にはエンドテナントの数を、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約（エンドテナントとの賃貸借契約における賃料にかかわらず一定の賃料を受け取るものをいいます。以下同じです。）による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を、それぞれ用いて算出しています。

(注9) 賃貸NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

(注10) FF0=当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却益+不動産等売却損

(注11) 1口当たりFF0=FF0/発行済投資口の総口数

## (2) 当期の資産の運用の経過

### ①投資法人の主な推移

ケネディクス商業リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2014年10月3日に設立され、2015年2月10日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場しました（銘柄コード3453）。その後、公募増資等の実施を通じた新投資口の発行を実施し、当期末（2023年3月31日）現在での発行済投資口の総口数は602,177口となっています。

本投資法人は、ケネディクス株式会社の理念と人材を受け継ぐケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）にその資産運用を委託し、生活密着型商業施設（注）への重点投資を通じて、また、商業施設を補って商品を提供する物流施設にも投資を行うことで、地域コミュニティの活性化や社会インフラの整備に貢献し、中長期にわたる安定した資産運用を目指すことを基本理念としています。

（注）「生活密着型商業施設」とは、日常生活に必要な商品・サービスを提供し、住宅地又はロードサイド等、日常生活圏に立地している商業施設をいい、一般的に以下の特徴を有しているものと考えています。

- a. 商圏は周囲1～10km程度（一般的には3～5km程度）で、利用客は商業施設周辺の消費者が中心
- b. 地域のニーズを捉えた運営が可能であり、来店頻度が高く、平日・休日による差異が小さい
- c. 消費者の多様化した嗜好に対応した食品・衣料品・日用品等、商品種別ごとの専門店テナントが入居

### ②運用環境

当期における日本経済の状況は、新型コロナウイルス感染拡大による社会経済活動の制限が緩和されたことで経済活動の正常化が進展し、個人消費の持ち直しに加え企業収益にも改善がみられました。一方で、ウクライナ情勢等を受けた資源価格の高騰や米国等における急激なインフレ及び金利の上昇、地政学リスクの顕在化等、不安定な事業環境が続いていること、資源価格を含め、物価上昇の影響については引き続き注視が必要であると考えています。金融環境については、上記要因の影響により不安定な環境が続いているが、不動産売買市場においては、国内での緩和的な金融施策等を背景に、投資家による不動産への投資意欲は継続しており、引き続き活発な取引が行われています。

このような状況下においても、本投資法人が重点投資を行う生活密着型商業施設については、食品スーパー、ホームセンター等の生活必需品を扱う専門店は引き続き底堅い需要を維持しています。

### ③運用状況

#### (A) 運用実績

本投資法人は、当期において2物件（イーアス春日井（準共有持分70%）：取得価格（注1）14,490百万円、コープさっぽろ春光店：取得価格1,110百万円）を取得しました。また、ウニクス伊奈の増築（取得価格172百万円）を行いました。

その結果、当期末（2023年3月31日）現在におけるポートフォリオは、合計70物件（取得価格の総額270,381百万円）となりました。ポートフォリオ全体で99.5%の稼働率となる等、良好な稼働状況で運営されており、また、保有している商業施設及び物流施設のエンドテナント数（注2）は608件とテナント分散が図られたポートフォリオとなっています。

（注1）「取得価格」は、保有資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買金額（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。以下同じです。

（注2）「エンドテナント数」は、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による賃貸借契約を締結している場合にはエンドテナントの数を、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を、それぞれ用いて算出しています。

#### (B) 資金調達

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

##### （新投資口の発行）

当期においては、2022年10月19日に特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、公募増資により、20,000口の投資口の発行を行い、4,954百万円の資金を調達しました。

以上により、当期末（2023年3月31日）現在における出資総額は138,058百万円となりました。

##### （借入れの状況）

当期においては、資産の取得に合わせた資金の借入れ（5,000百万円）を実施する一方、既存借入れの借換えを目的とした借入れ（8,750百万円）を行い、当期末（2023年3月31日）現在の借入金残高は119,300百万円、投資法人債を含めた有利子負債（有利子の敷金・保証金を除きます。）は129,300百万円となりました。また、既存借入れの借換えを目的とした借入れ（7,750百万円）につきましては、グリーンローンとして調達しています。グリーンローンの残高は、16,800百万円となりました。

資金の借入れに際しては、返済期限の分散化と長期化を図る一方で、財務戦略上の機動性や柔軟性の観点から、借入れを行いました。また、一部の長期借入金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等により、金利を固定化しています。

以上の結果、当期末（2023年3月31日）現在の借入金及び投資法人債の平均残存年数は4.0年、平均調達コストは0.93%、長期負債比率（注1）は97.6%、LTV（注2）は45.0%となりました。

（注1）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）

（注2）LTV＝（借入金残高+投資法人債残高）÷総資産額

(格付けの状況)

当期末（2023年3月31日）現在における本投資法人の格付状況は以下のとおりです。

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

(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24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	1,000億円
発行予定期間	2022年12月2日から2024年12月1日まで
手取金の使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

#### ④業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益9,924百万円、営業利益4,565百万円、経常利益3,926百万円、当期純利益3,922百万円となりました。

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、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額である3,922,580,978円を分配することとしました。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は、6,514円となりました。

### (3) 増資等の状況

当期末（2023年3月31日）までの最近5年間における増資等の状況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）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年10月23日	公募増資	27,300	535,000	7,462	120,861	(注2)
2019年11月14日	第三者割当増資	1,177	536,177	321	121,183	(注3)
2021年 4月20日	公募増資	43,800	579,977	11,350	132,533	(注4)
2021年 5月18日	第三者割当増資	2,200	582,177	570	133,103	(注5)
2022年10月19日	公募増資	20,000	602,177	4,954	138,058	(注6)

(注1) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(注2) 1口当たり発行価格282,847円（発行価額273,360円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額273,360円にて、将来の特定資産の購入資金の一部又は借入金の返済資金の一部の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格267,930円（発行価額259,136円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額259,136円にて、将来の特定資産の購入資金の一部又は借入金の返済資金の一部の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格256,132円（発行価額247,725円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

（単位：円）

期 決算年月	第12期 2021年3月	第13期 2021年9月	第14期 2022年3月	第15期 2022年9月	第16期 2023年3月
最 高	274,900	305,500	292,900	287,800	278,200
最 低	199,200	262,900	253,000	262,800	234,300

#### (4) 分配金等の実績

当期（第16期）の分配金は、1口当たり6,514円であり、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。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期 計算期間	第12期 自2020年10月1日 至2021年3月31日	第13期 自2021年4月1日 至2021年9月30日	第14期 自2021年10月1日 至2022年3月31日	第15期 自2022年4月1日 至2022年9月30日	第16期 自2022年10月1日 至2023年3月31日
当期末処分利益総額	4,153,672千円	4,511,908千円	4,404,711千円	3,775,141千円	3,922,702千円
利益留保額	250,664千円	277,152千円	221千円	305千円	121千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,804,175千円 (7,095円)	4,266,193千円 (7,328円)	4,127,634千円 (7,090円)	3,774,835千円 (6,484円)	3,922,580千円 (6,514円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,798,814千円 (7,085円)	4,234,755千円 (7,274円)	4,127,634千円 (7,090円)	3,774,835千円 (6,484円)	3,922,580千円 (6,514円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	5,361千円 (10円)	31,437千円 (54円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	5,361千円 (10円)	31,437千円 (54円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)

## (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

### 今後の運用見通し

#### (A) 投資方針及び売却方針

着実な資産規模の拡大及び資産価値の向上のため、本投資法人は、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社を中心とするケネディクス・グループ（注）、本資産運用会社の親会社かつサポート会社である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、並びにサポート会社である地主株式会社及び株式会社ピアンドディコンサルティングから幅広いサポートを受け、多様なパイプラインによる外部成長機会を最大限に活用した成長戦略を推進します。

資産の取得にあたっては、施設としての魅力、立地の状況、収益性、テナント構成の要素を中心とした総合的判断により、競争優位性があり、中長期的に安定した賃料収入の確保及び資産価値の向上が期待される商業施設を中心として投資を行います。また、商業施設を補って商品を提供する物流施設にも投資を行います。なお、底地物件については、契約内容やテナント属性、土地としての資産価値、ポートフォリオ全体に占める底地の割合等に留意して投資を行います。更に、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、優先交渉権の獲得及び追加的な収益機会の獲得を目的とした匿名組合に対する出資等を行うことも検討します。

資産の売却にあたっては、保有資産の現状における収益性並びにマーケット動向を踏まえた将来的な収益見通し及び資産価値の増減等を総合的に勘案し、ポートフォリオにおける当該運用物件の存在意義を判断して決定します。

（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合わせた企業グループをいいます。

#### (B) 保有資産の管理運用

本投資法人は、安定性及び成長性の両方を追求するポートフォリオを構築するとともに、AM業務及びPM業務を一体的に推進することで、適切な商業施設マネジメント及び物流施設マネジメントを推進し内部成長を追求するとともに、地域コミュニティの活性化に向けた取組みを行うことで中長期的な資産価値の向上を目指します。

かかる観点から、本資産運用会社は、下記の点に注力しつつ、本投資法人が保有する物件の管理運用を行います。

- ・AM業務及びPM業務の一体的な推進
- ・本資産運用会社によるPM業務の一括受託を通じた現場に近い商業施設マネジメントの実現
- ・商業施設マネジメントによる内部成長の追求
- ・中長期的な地域コミュニティの活性化へ資する投資・運用
- ・物流施設マネジメントの推進

#### (C) 資金調達

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

## (6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 2. 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期 決算年月	第12期 2021年 3月31日現在	第13期 2021年 9月30日現在	第14期 2022年 3月31日現在	第15期 2022年 9月30日現在	第16期 2023年 3月31日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	536,177口	582,177口	582,177口	582,177口	602,177口
出資額	121,183百万円	133,103百万円	133,103百万円	133,103百万円	138,058百万円
投資主数	13,852人	14,377人	14,125人	14,088人	14,571人

### (2) 投資口に関する事項

2023年3月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する所 有投資口数の割合 (%) (注)
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	117,099	19.44
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	100,510	16.69
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	30,974	5.14
ケネディクス株式会社	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号	16,950	2.81
ステート ストリート バンク ウェ スト クライアント トリーティー 505234	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターナシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	12,501	2.07
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部	11,615	1.92
ジェーピー モルガン チェース バ ンク 385781	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターナシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	8,264	1.37
ステート ストリート バンクアンド トラスト カンパニー 505103	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターナシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	7,408	1.23
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY FOR DWS RREEF REAL ASSETS FUND	東京都中央区日本橋三丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部	6,905	1.14
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	東京都新宿区新宿六丁目27番30号 常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	6,800	1.12
合計		319,026	52.97

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

### (3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に おける役職毎の 報酬の総額
執行役員	渡辺 萌	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者（COO）兼 商業リート本部長	—
監督役員 (注1)	安 義利	公認会計士・税理士 安 義利事務所 株式会社Looop 社外取締役監査等委員 株式会社ヨックモックホールディングス 社外取締役	1,500千円
	山川 亜紀子	Vanguard Tokyo法律事務所 パートナー TIS株式会社 社外監査役	1,500千円
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	15,950千円 (注2)

(注1) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、投資口の発行に係るコンフォートレター作成業務の報酬が含まれています。

### ②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

### (4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

被保険者の範囲	契約内容の概要
本投資法人の全ての執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。 (保険料の負担割合) 全ての被保険者について、その保険料を全額本投資法人が負担しています。 (役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 一連の損害賠償責任につき免責金額の定めはありませんが、10億円が支払限度額となります。

### (5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2023年3月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は、以下のとおりです。

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

### 3. 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域 (注1)	第15期 2022年9月30日現在		第16期 2023年3月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	生活密着 商業施設	首都圏	108,093	39.1	109,023	37.9
		大阪圏	49,941	18.0	49,768	17.3
		名古屋圏	21,660	7.8	36,650	12.7
		福岡圏	13,764	5.0	13,702	4.8
		政令指定都市 ・中核市等	44,513	16.1	45,513	15.8
	その他 商業施設	—	—	—	—	—
	物流施設	—	12,083	4.4	12,053	4.2
信託不動産合計			250,057	90.4	266,711	92.7
不動産	物流施設	—	3,658	1.3	3,655	1.3
不動産合計			3,658	1.3	3,655	1.3
預金その他の資産			22,983	8.3	17,202	6.0
資産総額計			276,699	100.0	287,569	100.0

(注1) 「地域」とは、首都圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏及び政令指定都市・中核市等をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「福岡圏」とは、福岡県をいい、「政令指定都市・中核市等」とは、政令指定都市、及び中核市の指定要件人口(20万人以上)以上の法定人口を有する都市、又は人口20万人未満でもその周辺エリアを含め、相応の商圈人口が見込まれる地域をいいます。以下同じです。

(注2) 「保有総額」とは、決算日現在における貸借対照表計上額（信託不動産及び不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」とは、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (2) 主要な保有資産

2023年3月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は、以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業収入比率 (%) (注4)	主たる用途
N-8	イーアス春日井	15,057	27,772.12	27,350.13	98.5	5.8	商業施設
R-10	サンストリート浜北	11,558	54,108.12	53,205.67	98.3	5.6	商業施設
T-25	アピタテラス横浜綱島	11,434	44,568.05	44,568.05	100.0	非開示 (注5)	商業施設
0-4	ブルメールHAT神戸	11,090	23,775.88	23,286.14	97.9	5.0	商業施設
T-31	キテラタウン調布	10,499	10,665.73	9,858.98	92.4	3.9	商業施設
R-1	ロゼオ水戸	9,572	48,296.76	48,296.76	100.0	4.0	商業施設
T-2	MONA新浦安	9,497	9,961.48	9,782.07	98.2	5.2	商業施設
0-1	ブルメール舞多聞	8,260	30,290.85	29,784.32	98.3	4.7	商業施設
N-6	リソラ大府ショッピングテラス	7,873	19,909.33	19,781.31	99.4	3.0	商業施設
0-5	カリーノ江坂	6,790	7,542.69	7,542.69	100.0	3.1	商業施設
合計		101,634	276,891.01	273,456.12	98.8	— (注5)	

(注1) 「賃貸可能面積」には、各保有資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸が可能と考える面積を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」には、2023年3月31日現在の各保有資産に係るテナントとの間で締結されている各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、倉庫及び土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸面積を含みません。）ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スル一型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、2023年3月31日現在の各保有資産に係るエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借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) 「稼働率」は、2023年3月31日現在の各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

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

(注5) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

### (3) 組入資産明細

#### (不動産等組入資産明細)

2023年3月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定期額 (百万円) (注2)
首都圏	T-2	都市駅前型	MONA新浦安	千葉県浦安市入船一丁目5番1号	信託受益権	9,497	9,210
	T-3	都市駅前型	パーサージオ西新井	東京都足立区西新井栄町一丁目17番1号	信託受益権	5,590	6,630
	T-5	NSC	ウニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町学園二丁目188番地1	信託受益権	3,583 (注3)	4,696 (注3)
	T-6	NSC	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市北金目一丁目6番1号	信託受益権	3,776	4,350
	T-7	NSC	ウニクス吉川	埼玉県吉川市栄町797番地1	信託受益権	3,450	3,890
	T-8	SS	スポーツクラブルネサンス富士見台	東京都練馬区貫井三丁目12番33号	信託受益権	2,386	2,710
	T-9	NSC	スーパーBIBホーム岩槻店(底地)	埼玉県さいたま市岩槻区府内三丁目7番1号	信託受益権	4,890	5,880
	T-11	NSC	ウニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡上里町大字七本木字古新田西2272番1	信託受益権	3,043	3,090
	T-12	NSC	ウニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市北新宿字道下通225番1	信託受益権	1,726	1,830
	T-13	SM	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市旭区南本宿町31番1	信託受益権	1,462	1,380
	T-15	NSC	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区仲町台一丁目4番7号	信託受益権	3,229	3,750
	T-16	SS	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台一丁目38番地1	信託受益権	1,702	1,780
	T-17	SM	ライフ亀戸店	東京都江東区亀戸九丁目24番17号	信託受益権	1,466	1,480
	T-18	NSC	戸塚深谷ショッピングセンター(底地)	神奈川県横浜市戸塚区深谷町1051番1	信託受益権	4,228	4,350
	T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市習志野台八丁目58番1号	信託受益権	3,342	3,650
	T-20	NSC	かわまち矢作モール	千葉県千葉市中央区矢作町57番1	信託受益権	3,073	3,290
	T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市鬼高四丁目1番3号	信託受益権	1,794	1,960
	T-23	SM	オオゼキときわ台店	東京都板橋区常盤台二丁目8番5号	信託受益権	1,261	1,350
	T-24	SS	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区神泉町18番11号	信託受益権	3,590	3,300
	T-25	NSC	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市港北区綱島東四丁目3番17号	信託受益権	11,434	12,100
	T-26	NSC	カルサ平塚	神奈川県平塚市田村三丁目5番1号	信託受益権	5,909	6,190
	T-27	NSC	もねの里モール	千葉県四街道市もねの里六丁目10番3他	信託受益権	2,859	3,040
	T-28	NSC	KDX調布ビル(商業棟)	東京都調布市調布ヶ丘一丁目18番1号	信託受益権	2,386	2,250
	T-29	NSC	アクロスプラザ蒲安東野(底地)	千葉県浦安市東野三丁目4番1号	信託受益権	2,283	2,320
	T-30	SM	コンフォートマーケット西馬込店	東京都大田区西馬込二丁目21番3号	信託受益権	1,987	2,140
	T-31	NSC	キテラタウン調布	東京都調布市菊野台一丁目33番3	信託受益権	10,499	11,400
	T-32	NSC	ウニクス浦和美園(底地)	埼玉県さいたま市岩槻区美園東二丁目17番13	信託受益権	748	837
	T-33	NSC	キテラプラザ青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台二丁目2番地2	信託受益権	3,712	3,680
	T-34	NSC	東松山ショッピングセンター	埼玉県東松山市小松原町11番地2他	信託受益権	4,104	4,650
大阪圏	0-1	NSC	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区舞多聞東二丁目1番45号	信託受益権	8,260	10,100
	0-2	SM	ライフ高殿店(底地)	大阪府大阪市旭区高殿五丁目10番14号	信託受益権	2,727	3,340
	0-3	NSC	DCM・MEGA ドン・キホーテUNY近江八幡店	滋賀県近江八幡市鷹飼町字一本木223番地3他	信託受益権	2,074	2,630
	0-4	NSC	ブルメールHAT神戸	兵庫県神戸市中央区脇浜海岸通二丁目2番2号	信託受益権	11,090	11,100
	0-5	都市駅前型	カリーノ江坂	大阪府吹田市豊津町9番40号	信託受益権	6,790	6,810
	0-6	都市駅前型	COMBOX光明池	大阪府和泉市室堂町824番地36	信託受益権	6,041	6,070

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注2)
大阪圏	0-9	SM	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市西成区梅南二丁目5番23号	信託受益権	1,511	1,790
	0-10	NSC	ミリオンタウン塚口(底地)	兵庫県尼崎市上坂部一丁目4番1号	信託受益権	3,772	4,260
	0-11	NSC	羽曳が丘ショッピングセンター	大阪府羽曳野市羽曳が丘十丁目16番1号他	信託受益権	2,035	2,020
	0-12	NSC	メラード大開	兵庫県神戸市兵庫区水木通七丁目1番10号	信託受益権	5,464	5,780
名古屋圏	N-1	SS	DCM中川富田店(底地)	愛知県名古屋市中川区富田町大字榎津字布部田462番	信託受益権	2,351	2,790
	N-2	NSC	パロー一宮西店	愛知県一宮市八幡五丁目1番16号	信託受益権	2,096	2,410
	N-4	SS	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋市東区砂田橋四丁目1番60号	信託受益権	6,684	7,500
	N-6	NSC	リゾラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市終山町一丁目98	信託受益権	7,873	6,630
	N-7	SM	パロー中志段味店(底地)	愛知県名古屋市守山区中志段味	信託受益権	2,587	2,630
	N-8	NSC	イーアス春日井	愛知県春日井市六軒屋町東丘22	信託受益権	15,057 (注3)	14,490 (注3)
福岡圏	F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区野間三丁目10番30号	信託受益権	1,323	1,660
	F-2	SS	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	福岡県福岡市博多区半道橋二丁目2番8号	信託受益権	4,842	5,880
	F-3	NSC	久留米西ショッピングセンター	福岡県久留米市梅満町490番11号	信託受益権	1,522	1,870
	F-4	NSC	キテラタウン福岡長浜	福岡県福岡市中央区港一丁目10番1号	信託受益権	6,012	6,270
政令指定都市・中核市等	R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市笠原町978番地39他	信託受益権	9,572	12,300
	R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市東大野二丁目8番4号他	信託受益権	1,404	1,550
	R-3	SS	スーパースポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市東大野二丁目12番1号	信託受益権	840	928
	R-4	NSC	アシコタウンあしかが	栃木県足利市大月町字南耕地3番地2	信託受益権	4,315	4,890
	R-5	NSC	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市宮城野区新田東三丁目1番地14	信託受益権	3,179	2,600
	R-6	SM	カスマティクノパーク桜店	茨城県つくば市桜一丁目22番地	信託受益権	911	980
	R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市東区天王町字諏訪1982番地1	信託受益権	4,135	4,060
	R-9	NSC	西友楽市守谷店(底地)	茨城県守谷市けやき台四丁目1番5	信託受益権	4,320	4,320
	R-10	NSC	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区平口5695番地	信託受益権	11,558	12,100
	R-11	SS	コストコホールセール札幌倉庫店	北海道札幌市清田区美しが丘一条九丁目3番1号	信託受益権	4,116	4,620
	R-12	NSC	コーパさっぽろ春光店	北海道旭川市末広4条一丁目452	信託受益権	1,158	1,220
	L-1	L	座間配送センター	神奈川県座間市相模が丘六丁目38番30号	不動産	1,456	1,870
	L-2	L	追浜配送センター	神奈川県横須賀市夏島町2873番21	不動産	1,332	1,780
	L-3	L	武藏嵐山配送センター	埼玉県比企郡嵐山町花見台3番2	信託受益権	3,659 (注3)	4,540 (注3)
	L-4	L	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市栄区上郷町字荘戸1292番1	信託受益権	953	1,080
	L-5	L	行田配送センター	埼玉県行田市富士見町一丁目7番1号	信託受益権	3,222	3,840
	L-6	L	新宿西落合配送センター	東京都新宿区西落合一丁目23番15号	不動産	866	886
	L-7	L	千葉北配送センター	千葉県千葉市稻毛区長沼原町680番1	信託受益権	1,230	1,590
	L-8	L	札幌白石配送センター	北海道札幌市白石区流通センター一丁目7番40号他	信託受益権	816	1,080

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注2)
-	L-9	L	天理配送センター	奈良県天理市南六条町元柳生方87番地3	信託受益権	1,103	1,140
	L-10	L	プリマハム近畿センター	大阪府大阪市西淀川区竹島二丁目2番39	信託受益権	1,066 (注3)	1,107 (注3)
合計						270,366	291,694

(注1) 「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には、登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。

(注2) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

(注3) 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。

本投資法人が保有する各不動産等の賃貸事業の推移は、以下のとおりです。

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	第15期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)				第16期 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末 時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末 時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
首都圏	T-2	都市駅前型	MONA新浦安	1 (54)	96.2	496	5.3	1 (56)	98.2	517	5.2
	T-3	都市駅前型	パセーボエ西新井	1 (43)	100.0	303	3.2	1 (43)	100.0	314	3.2
	T-5	NSC	ウニクス伊奈	1	100.0	113	1.2	1	100.0	120	1.2
	T-6	NSC	ヨークタウン北金目	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-7	NSC	ウニクス吉川	1 (10)	100.0	133	1.4	1 (10)	100.0	133	1.3
	T-8	SS	スポーツクラブネサンス富士見台	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-9	NSC	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	1	100.0			1	100.0		
	T-11	NSC	ウニクス上里(底地)	1	100.0	75	0.8	1	100.0	75	0.8
	T-12	NSC	ウニクス鴻巣(底地)	1	100.0	43	0.5	1	100.0	43	0.4
	T-13	SM	いなげや横浜南本宿店(底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-15	NSC	仲町台東急ストア	1	100.0			1	100.0		
	T-16	SS	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	2	100.0			2	100.0		
	T-17	SM	ライフ亀戸店	1	100.0			1	100.0		
	T-18	NSC	戸塚深谷ショッピングセンター(底地)	2	100.0			2	100.0		
	T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	1 (13)	97.9	150	1.6	1 (13)	97.9	148	1.5
	T-20	NSC	かわまち矢作モール	1 (12)	100.0	122	1.3	1 (12)	100.0	122	1.2
	T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-23	SM	オオゼキときわ台店	1	100.0			1	100.0		
	T-24	SS	コナミスポーツクラブ渋谷	1	100.0			1	100.0		
	T-25	NSC	アピタテラス横浜綱島	1	100.0			1	100.0		
	T-26	NSC	カルサ平塚	3	100.0			3	100.0		
	T-27	NSC	もねの里モール	1 (11)	100.0	116	1.2	1 (11)	100.0	114	1.2
	T-28	NSC	KDX調布ビル(商業棟)	3	100.0	83	0.9	2	99.9	79	0.8
	T-29	NSC	アクロスプラザ浦安東野(底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	T-30	SM	コンフォートマーケット西馬込店	1	100.0	48	0.5	1	100.0	48	0.5
	T-31	NSC	キテラタウン調布	1 (25)	91.4	393	4.2	1 (26)	92.4	384	3.9
	T-32	NSC	ウニクス浦和美園(底地)	1	100.0	19	0.2	1	100.0	19	0.2
	T-33	NSC	キテラプラザ青葉台	1 (0)	0.0	0	0.0	1 (11)	78.0	24	0.2
	T-34	NSC	東松山ショッピングセンター	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
大阪圏	0-1	NSC	ブルメール舞多聞	49	98.3	493	5.3	49	98.3	470	4.7
	0-2	SM	ライフ高殿店(底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	0-3	NSC	DCM・MEGAドン・キホーテUNY近江八幡店	2	100.0			2	100.0		

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	第15期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)				第16期 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末 時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末 時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
大阪圏	0-4	NSC	ブルメールHAT神戸	1 (41)	99.1	495	5.3	1 (39)	97.9	491	5.0
	0-5	都市駅前型	カリーノ江坂	1 (30)	100.0	302	3.2	1 (31)	100.0	305	3.1
	0-6	都市駅前型	COMBOX光明池	1	100.0	226	2.4	1	100.0	226	2.3
	0-9	SM	ライフ西天下茶屋店	1	100.0	44	0.5	1	100.0	44	0.5
	0-10	NSC	ミリオンタウン塚口 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	0-11	NSC	羽曳が丘ショッピングセ ンター	2	100.0			2	100.0		
	0-12	NSC	メラード大開	7	100.0	203	2.2	7	100.0	201	2.0
名古屋圏	N-1	SS	DCM中川富田店 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	N-2	NSC	パロー一宮西店	1	100.0			1	100.0		
	N-4	SS	ホームセンターコーナン 砂田橋店	1	100.0			1	100.0		
	N-6	NSC	リゾラ大府ショッピング テラス	1 (40)	98.0	301	3.2	1 (41)	99.4	297	3.0
	N-7	SM	パロー中志段味店 (底 地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	N-8	NSC	イーアス春日井	—	—	—	—	1 (71)	98.5	576	5.8
福岡圏	F-1	SM	サニー野間店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	F-2	SS	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	1	100.0			1	100.0		
	F-3	NSC	久留米西ショッピングセ ンター	4	100.0	52	0.6	4	100.0	52	0.5
	F-4	NSC	キテラタウン福岡長浜	1 (16)	92.9	184	2.0	1 (16)	92.9	189	1.9
政令指定都市 ・中核市等	R-1	NSC	ロゼオ水戸	1 (23)	100.0	391	4.2	1 (23)	100.0	393	4.0
	R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	R-3	SS	スーパースポーツゼビオ 青森中央店	1	100.0			1	100.0		
	R-4	NSC	アシコタウンあしかが	1 (29)	99.2	297	3.2	1 (29)	99.2	296	3.0
	R-5	NSC	ヨークタウン新田東	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	1	100.0			1	100.0		
	R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	1 (7)	100.0	190	2.0	1 (7)	100.0	120	1.2
	R-9	NSC	西友楽市守谷店 (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	R-10	NSC	サンストリート浜北	1 (50)	98.6	591	6.3	1 (49)	98.3	557	5.6
	R-11	SS	コストコホールセール 札幌倉庫店	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	R-12	NSC	コーポさっぽろ春光店	—	—	—	—	1	100.0		

地域	物件番号	物件タイプ	不動産等の名称	第15期 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)				第16期 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)			
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末 時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率(%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末 時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率(%)
-	L-1	L	座間配送センター	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
	L-2	L	追浜配送センター	1	100.0			1	100.0		
	L-3	L	武藏嵐山配送センター	1	100.0			1	100.0		
	L-4	L	横浜上郷配送センター	2	100.0			2	100.0		
	L-5	L	行田配送センター	1	100.0			1	100.0		
	L-6	L	新宿西落合配送センター	1	100.0			1	100.0		
	L-7	L	千葉北配送センター	1	100.0			1	100.0		
	L-8	L	札幌白石配送センター	1	100.0			1	100.0		
	L-9	L	天理配送センター	1	100.0			1	100.0		
	L-10	L	プリマハム近畿センター	1	100.0			1	100.0		
合計				524	99.3	9,357	100.0	608	99.5	9,924	100.0

(注1) 「テナント総数」は、決算日現在の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、店舗・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人に限り、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。なお、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、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。また、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を記載しています。以下同じです。

合計の欄には、各保有資産に係るテナントの数（件数）の合計を記載しています。なお、テナントの数の合計は、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、マスターリース会社が賃貸人等との間でサブ・リース型マスターリース契約による賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社の数を、それぞれ用いて算出しています。

(注2) 「賃貸事業収入」は、各不動産等の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。

(注3) 賃借人等より同意が得られていないことから非開示としています。

#### (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2023年3月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (百万円)		時価 (百万円) (注2) (注3)
		(注1)	うち一年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	83,560	76,560	626
合 計		83,560	76,560	626

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものに係る時価は含まれていません。

(注3) 取引先金融機関から提示された価格等によっています。

#### (5) その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記（3）組入資産明細に一括して記載しています。当期末において、前記（3）に記載しているもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

#### (6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 4. 保有不動産の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第17期（2023年9月期）以降に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
0-1	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	トイレ改修工事（第2期）	自2023年4月至2023年9月	61	—	—
T-5	ウニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	外壁塗装更新工事	自2023年5月至2023年9月	57	—	—
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	HC棟屋上防水工事（第3期）	自2023年4月至2023年9月	60	—	—
T-31	キテラタウン調布	東京都調布市	2階テナント区画形成工事	自2023年7月至2023年9月	51	—	—
F-1	サニー野間店	福岡県福岡市南区	外壁等補修工事	自2023年4月至2023年6月	19	—	—

### (2) 期中の資本的支出

当期（2023年3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521百万円であり、修繕費に計上した134百万円と合わせ、合計655百万円の工事を実施しています。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額（百万円）
T-2	MONA新浦安	千葉県浦安市	空調設備更新工事（第6期）	自2022年10月至2023年3月	171
0-1	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	トイレ改修工事（第1期）	自2022年12月至2023年3月	57
L-5	行田配送センター	埼玉県行田市	A棟外壁改修・B棟屋上防水工事	自2022年10月至2022年12月	53
R-1	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	HC棟屋上防水工事（第2期）	自2022年10月至2023年3月	41
N-2	バロー一宮西店	愛知県一宮市	屋上防水改修工事	自2022年11月至2023年3月	40
その他					155
ポートフォリオ全体					521

（注）ウニクス伊奈において実施済の建物新築（増築）に係る工事については、新規の建物の取得を伴う工事であることから、本表には記載していません。また、キテラプラザ青葉台において実施済のコンバージョンに係る工事及び空調設備工事については、取得と一連の工事であることから、本表には記載していません。

### (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

## 5. 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

項目	第15期 自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	第16期 自 2022年10月1日 至 2023年3月31日
① 資産運用報酬（注）	765,048千円	780,079千円
② 資産保管手数料	10,964千円	10,992千円
③ 一般事務委託手数料	34,966千円	35,778千円
④ 役員報酬	3,000千円	3,000千円
⑤ その他営業費用	187,889千円	83,788千円
合計	1,001,869千円	913,639千円

（注）資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が第15期に63,275千円、第16期に157,723千円あります。

### (2) 借入状況

2023年3月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1) (注2) (%)	返済期限 (注3)	使途	摘要		
短期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2022年1月31日	750	—	0.463	2023年1月31日	(注4)	無担保 無保証		
	株式会社三井住友銀行	2022年10月31日	—	1,000	0.412	2023年10月31日				
	株式会社三井住友銀行	2023年1月31日	—	750	0.402	2024年1月31日				
	三井住友信託銀行株式会社	2023年3月31日	—	600	0.363	2024年3月31日				
	株式会社みずほ銀行	2023年3月31日	—	400						
	みずほ信託銀行株式会社	2023年3月31日	—	400						
小計			750	3,150						
1年内 返済 予定の 長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2021年10月29日	1,000	—	0.467	2022年10月31日	(注4)	無担保 無保証		
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年9月30日	1,000	—	0.975	2023年3月31日				
	三井住友信託銀行株式会社		600	—						
	株式会社みずほ銀行		400	—						
	株式会社りそな銀行		400	—						
	みずほ信託銀行株式会社		400	—						
	株式会社三菱UFJ銀行		400	—						
	株式会社日本政策投資銀行（注5）	2015年9月30日	1,500	—	0.994	2023年3月31日				
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月2日	450	—	0.987	2023年3月31日				
	株式会社りそな銀行		200	—						
	株式会社武蔵野銀行		150	—						
	株式会社日本政策投資銀行（注5）	2015年10月2日	1,500	—	1.013	2023年3月31日				
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）	2017年9月29日	500	500	0.670	2023年9月29日				
	株式会社三井住友銀行（注6）	2015年10月2日	3,000	3,000	1.110	2024年3月31日				
	株式会社みずほ銀行（注6）		1,150	1,150						
	株式会社三菱UFJ銀行（注6）		1,000	1,000						
	みずほ信託銀行株式会社（注6）		700	700						
	三井住友信託銀行株式会社（注6）		650	650						
	株式会社りそな銀行（注6）		500	500						
小計			15,500	7,500						

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1) (注2) (%)	返済期限 (注3)	使途	摘要		
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	2015年4月16日	4,600	4,600	1.366	2025年4月16日	(注4) 無担保 無保証			
	株式会社三井住友銀行	2015年10月2日	1,500	1,500	1.243	2025年4月16日				
	株式会社三菱UFJ銀行		400	400						
	三井住友信託銀行株式会社	2016年4月21日	450	450	0.803	2024年9月30日				
	株式会社日本政策投資銀行（注5）	2016年4月21日	890	890	0.760	2024年9月30日				
	株式会社三井住友銀行	2016年4月21日	2,670	2,670	0.932	2026年4月21日				
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月22日	890	890	0.888	2025年10月31日				
	株式会社日本政策投資銀行（注5）	2017年1月31日	2,000	2,000	1.049	2027年1月31日				
	みずほ信託銀行株式会社（注5）		1,000	1,000	1.049					
	株式会社りそな銀行		500	500	1.002					
	株式会社三井住友銀行	2017年4月27日	1,500	1,500	0.772	2024年10月31日				
	三井住友信託銀行株式会社		400	400						
	株式会社あおぞら銀行		400	400						
	株式会社りそな銀行		300	300						
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）	2017年4月27日	600	600	0.696	2024年10月31日				
	株式会社みずほ銀行（注5）		600	600	0.815					
	株式会社日本政策投資銀行（注5）		500	500	0.814					
	みずほ信託銀行株式会社（注5）		200	200	0.814					
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）	2017年5月18日	500	500	0.903	2026年10月31日				
	株式会社三井住友銀行	2017年5月18日	500	500	1.033	2027年5月18日				
	三井住友信託銀行株式会社		500	500						
	株式会社りそな銀行		400	400						
	株式会社日本政策投資銀行（注5）	2017年5月18日	500	500	1.050	2027年5月18日				
	株式会社みずほ銀行（注5）		500	500	1.049					
	みずほ信託銀行株式会社（注5）		300	300	1.050					
	三井住友信託銀行株式会社	2017年9月29日	1,500	1,500	0.918	2026年9月30日				
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）	2017年9月29日	500	500	0.930	2027年9月29日				
	株式会社みずほ銀行（注5）		1,500	1,500						
	三井住友信託銀行株式会社	2017年9月29日	1,500	1,500	1.100	2028年9月29日				
	株式会社三井住友銀行	2017年10月3日	500	500	1.035	2027年10月3日				
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）	2018年2月13日	1,200	1,200	1.000	2028年2月10日				
	株式会社三井住友銀行	2018年4月19日	900	900	0.988	2027年4月30日				
	株式会社三井住友銀行	2018年4月23日	2,600	2,600	0.985	2027年4月30日				
	株式会社三井住友銀行	2018年4月27日	2,000	2,000	0.902	2026年4月30日				
	株式会社みずほ銀行	2018年4月27日	1,000	1,000	1.090	2028年4月30日				
	株式会社福岡銀行	2018年5月31日	1,000	1,000	0.907	2026年5月31日				
	株式会社三井住友銀行	2018年5月31日	1,500	1,500	0.999	2027年5月31日				
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）		500	500	0.900					
	株式会社みずほ銀行		500	500	0.999					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500	0.999					
	日本生命保険相互会社	2018年9月28日	700	700	0.913	2025年3月31日				
	三井住友信託銀行株式会社	2019年3月29日	700	700	0.726	2026年3月31日				
	株式会社りそな銀行		500	500	0.676					
	株式会社あおぞら銀行		500	500	0.726					
	株式会社みずほ銀行		400	400	0.726					
	株式会社武蔵野銀行		400	400	0.676					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1) (注2) (%)	返済期限 (注3)	使途	摘要		
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2019年3月29日	1,850	1,850	0.910	2028年3月31日	(注4)	無担保 無保証		
	株式会社三菱UFJ銀行		1,300	1,300	0.860					
	株式会社りそな銀行	2019年8月30日	650	650	0.460	2024年8月31日				
	株式会社あおぞら銀行		890	890	0.585	2026年8月31日				
	株式会社みずほ銀行	2019年9月30日	1,370	1,370	0.718	2028年3月31日				
	三井住友信託銀行株式会社	2019年10月31日	820	820	0.550	2024年10月31日				
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年10月31日	1,270	1,270	0.750	2028年1月31日				
	みずほ信託銀行株式会社(注5)	2019年10月31日	650	650	0.670	2028年4月30日				
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	2019年11月1日	1,500	1,500	0.520	2026年10月31日				
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000	0.644					
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000	0.644					
	みずほ信託銀行株式会社(注5)		500	500	0.550					
	株式会社りそな銀行		300	300	0.644					
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	2019年11月1日	500	500	0.830	2029年10月31日				
	株式会社群馬銀行	2020年2月10日	400	400	0.498	2025年1月31日				
	株式会社武蔵野銀行(注5)		400	400	0.478	2025年1月31日				
	株式会社三井住友銀行	2020年9月30日	700	700	0.758	2028年9月30日				
	株式会社あおぞら銀行	2021年2月10日	450	450	0.725	2029年1月31日				
	株式会社三井住友銀行	2021年2月10日	3,000	3,000	0.809	2030年1月31日				
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700						
	三井住友信託銀行株式会社		500	500						
	株式会社りそな銀行		450	450						
	株式会社みずほ銀行		400	400						
	株式会社日本政策投資銀行(注5)	2021年2月10日	1,500	1,500	0.888	2031年1月31日				
	株式会社三井住友銀行	2,400	2,400							
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年2月26日	1,600	1,600	0.535	2026年2月28日				
	三井住友信託銀行株式会社		550	550						
	株式会社りそな銀行		500	500						
	株式会社あおぞら銀行		500	500						
	株式会社みずほ銀行		350	350						
	みずほ信託銀行株式会社		300	300						
	株式会社三井住友銀行		600	600						
	株式会社みずほ銀行	2021年4月21日	500	500	0.407	2025年4月30日				
	株式会社りそな銀行		400	400						
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	2021年4月21日	500	500						
	株式会社あおぞら銀行	2021年4月27日	500	500	0.461	2026年4月30日				
	みずほ信託銀行株式会社		200	200						
	株式会社三井住友銀行	2021年4月27日	1,000	1,000	0.490	2026年10月31日				
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	2021年4月27日	400	400	0.475	2026年10月31日				
	株式会社三井住友銀行	2021年4月27日	1,600	1,600	0.548	2027年10月31日				
	株式会社みずほ銀行		400	400						
	三井住友信託銀行株式会社		300	300						
	株式会社りそな銀行		300	300						
	株式会社三菱UFJ銀行(注5)	2021年4月27日	600	600	0.525	2027年10月31日				

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1) (注2) (%)	返済期限 (注3)	使途	摘要		
長期 借入 金	株式会社日本政策投資銀行（注5）	2021年4月27日	500	500	0.856	2031年4月30日	(注4) 無担保 無保証			
	株式会社七十七銀行	2021年4月30日	500	500	0.426	2026年4月30日				
	株式会社武藏野銀行（注5）	2021年4月30日	500	500	0.350	2026年4月30日				
	株式会社三井住友銀行	2021年4月30日	800	800	0.601	2028年4月30日				
	三井住友信託銀行株式会社		700	700						
	みずほ信託銀行株式会社		600	600						
	株式会社あおぞら銀行		600	600						
	株式会社みずほ銀行		500	500						
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）	2021年4月30日	500	500	0.550	2028年4月30日				
	住友生命保険相互会社（注5）		500	500						
	株式会社日本政策投資銀行（注5）	2021年4月30日	300	300	0.824	2031年4月30日				
	株式会社みずほ銀行	2021年4月30日	500	500	0.357	2024年4月30日				
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）	2021年4月30日	200	200	0.525	2027年10月31日				
	株式会社あおぞら銀行	2021年4月30日	200	200	0.601	2028年4月30日				
	株式会社群馬銀行（注5）	2021年9月30日	500	500	0.450	2026年9月30日				
	株式会社福岡銀行	2021年10月1日	500	500	0.387	2026年3月31日				
	株式会社西日本シティ銀行		500	500						
	株式会社SBI新生銀行（注7）	2021年10月1日	800	800	0.599	2029年9月30日				
	株式会社山口銀行		700	700						
	株式会社肥後銀行		500	500						
	株式会社三井住友銀行	2022年2月10日	2,600	2,600	0.722	2029年1月31日				
	三井住友信託銀行株式会社		600	600						
	みずほ信託銀行株式会社		400	400						
	株式会社あおぞら銀行		400	400						
	株式会社みずほ銀行		300	300						
	株式会社りそな銀行		300	300						
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）	2022年2月10日	800	800	0.640	2029年1月31日				
	株式会社日本政策投資銀行	2022年2月10日	1,600	1,600	0.879	2031年1月31日				
	株式会社みずほ銀行（注5）	2022年8月31日	600	600	0.604	2027年2月28日				
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）	2022年8月31日	950	950	0.800	2029年8月31日				
	住友生命保険相互会社（注5）	2022年8月31日	500	500	0.720	2029年8月31日				
	株式会社三井住友銀行	2022年10月26日	—	500	0.387	2024年4月30日				
	三井住友信託銀行株式会社		—	400						
	みずほ信託銀行株式会社		—	300						
	信金中央金庫	2022年10月26日	—	500	0.720	2026年9月30日				
	株式会社りそな銀行		—	400						
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）		—	500	0.647					
	株式会社三井住友銀行	2022年10月26日	—	500	0.897	2028年4月30日				
	信金中央金庫		—	500						
	株式会社みずほ銀行		—	300						
	株式会社SBI新生銀行（注5）（注7）	2022年10月26日	—	500	0.790	2028年10月31日				
	株式会社関西みらい銀行（注5）	2022年10月26日	—	600	0.620	2030年9月30日				
	株式会社SBI新生銀行（注5）（注7）	2023年3月31日	—	500	0.430	2026年3月31日				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1) (注2) (%)	返済期限 (注3)	使途	摘要		
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行 (注5)	2023年3月31日	—	1,350	0.549	2027年3月31日	(注4)	無担保 無保証		
	株式会社日本政策投資銀行 (注5)	2023年3月31日	—	1,500	0.717	2028年9月30日				
	株式会社日本政策投資銀行 (注5)	2023年3月31日	—	1,500	0.840	2029年9月30日				
	株式会社りそな銀行 (注5)		—	600						
	株式会社武蔵野銀行 (注5)	2023年3月31日	—	150	0.703	2030年3月31日				
	小計		98,050	108,650						
合計			114,300	119,300						

(注1) 下記 (注5) を除き、変動金利による借入れです。

(注2) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入れについては、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注3) 借入金の返済方法は全て期限一括返済です。

(注4) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金（付随費用を含みます。）及び借入金の返済資金です。

(注5) 固定金利による借入れです。

(注6) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。

(注7) 2023年1月4日付で株式会社新生銀行から商号を変更しています。

### (3) 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第2回無担保投資法人債	2016年10月31日	1,000	1,000	0.600	2026年10月30日	期限一括	(注1)	(注4)
第4回無担保投資法人債	2017年8月31日	2,000	2,000	0.700	2027年8月31日		(注2)	
第5回無担保投資法人債	2018年4月26日	2,000	2,000	0.700	2028年4月26日		(注5)	
第6回無担保投資法人債	2020年4月30日	1,000	1,000	0.400	2025年4月30日		(注3)	
第7回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2022年1月28日	2,000	2,000	0.460	2032年1月28日			
第8回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2022年6月22日	2,000	2,000	0.500	2027年10月29日			
合計		10,000	10,000					

(注1) 資金使途は、特定資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。

(注2) 資金使途は、借入金の返済資金です。

(注3) グリーン適格資産の取得資金への充当を目的として発行又は調達した投資法人債の償還資金及び借入金の返済資金です。

(注4) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(注5) 特定投資法人債間限定同順位特約付・分割制限付少人数私募です。

### (4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

### (5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

## 6. 期中の売買状況

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

資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
			取得年月日	取得価格(百万円)	譲渡年月日	譲渡価格(百万円)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
信託受益権	R-12	コーネルさっぽろ春光店	2022年10月7日	1,110	—	—	—	—
信託受益権	N-8	イーアス春日井 (準共有持分70%)	2022年10月26日	14,490	—	—	—	—

### (2) その他の資産の売買状況等

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

### (3) 特定資産の価格等の調査

#### ①不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格(百万円)	不動産鑑定評価額(百万円)(注1)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	信託受益権	R-12	コーネルさっぽろ春光店	2022年10月7日	1,110	1,220	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月1日
	信託受益権	N-8	イーアス春日井 (準共有持分70%)	2022年10月26日	14,490	14,490 (注2)	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月1日

(注1)上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(注2)準共有持分(準共有持分割合70%)に相当する金額を記載しています。

## ②その他

(A) 調査を行った者の氏名又は名称

EY新日本有限責任監査法人

(B) 調査の結果及び方法の概要

本投資法人において行った取引のうち、投資信託及び投資法人に関する法律により価格等の調査が必要とされた資産の取引については、EY新日本有限責任監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（2022年10月1日～2023年3月31日）に該当した取引は、金利スワップ取引が5件あり、当該取引については当該監査法人から合意された手続実施結果報告書を受領しました。この金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、数量、約定数値、取引期間その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関することについて調査を委託しました。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

## (4) 利害関係人等との取引状況

### ①取引状況

該当事項はありません。

### ②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
仲介手数料	468百万円	ケネディクス株式会社	434百万円	92.9%

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

ケネディクス・エンジニアリング株式会社 資本的支出工事52百万円

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

本資産運用会社（ケネディクス不動産投資顧問株式会社）は、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

## 7. 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### (4) 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

#### ①取得等の状況

該当事項はありません。

#### ②保有等の状況

該当事項はありません。

### (5) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### (6) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

## 8. その他

### (1) お知らせ

#### ①投資主総会

該当事項はありません。

#### ②役員会

役員会開催日	議案	概要
2022年10月13日	新投資口引受契約等の締結の件	2022年10月6日に開催の役員会において承認された新投資口の発行について、ケネディクス不動産投資顧問株式会社、大和証券株式会社、野村證券株式会社及びみずほ証券株式会社の間で、新投資口引受契約証書を締結しました。
2022年11月24日	投資法人債発行に係る一般事務の委託	同日付で承認された投資法人債発行に係る包括決議に関し、本投資法人債に係る一般事務の委託につき候補会社を承認し、その他必要な事項の決定権を執行役員に一任しました。

### (2) その他

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

## II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2022年9月30日)	当期 (2023年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	10,003,221	4,800,305
信託現金及び信託預金	10,833,639	9,743,638
営業未収入金	238,068	253,117
前払費用	149,376	36,795
未収消費税等	—	563,310
その他	1,907	1,907
流動資産合計	21,226,213	15,399,074
固定資産		
有形固定資産		
建物	773,703	788,457
減価償却累計額	△109,983	△126,563
建物（純額）	663,720	661,894
構築物	46,777	46,777
減価償却累計額	△8,230	△9,632
構築物（純額）	38,547	37,144
土地	2,956,465	2,956,465
建設仮勘定	20,666	—
信託建物	72,000,294	79,948,559
減価償却累計額	△11,403,948	△12,636,690
信託建物（純額）	※1 60,596,346	※1 67,311,868
信託構築物	3,646,089	3,940,441
減価償却累計額	△774,128	△846,266
信託構築物（純額）	※1 2,871,961	※1 3,094,175
信託機械及び装置	339,316	367,914
減価償却累計額	△70,931	△81,196
信託機械及び装置（純額）	268,384	286,718
信託工具、器具及び備品	191,805	200,960
減価償却累計額	△99,843	△114,079
信託工具、器具及び備品（純額）	91,961	86,881
信託土地	※1 181,272,334	※1 191,218,540
信託建設仮勘定	238,915	—
有形固定資産合計	249,019,303	265,653,689
無形固定資産		
信託借地権	4,713,944	4,709,965
その他	4,558	4,106
無形固定資産合計	4,718,502	4,714,071
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	62,927	62,927
長期前払費用	900,180	861,843
長期預け金	98,080	140,010
その他	590,363	633,129
投資その他の資産合計	1,661,551	1,707,910
固定資産合計	255,399,357	272,075,670

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2022年9月30日)	当期 (2023年3月31日)
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	50,674	45,943
投資口交付費	23,027	48,587
繰延資産合計	73,702	94,530
<b>資産合計</b>	<b>276,699,273</b>	<b>287,569,276</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	823,979	916,863
短期借入金	750,000	3,150,000
1年内返済予定の長期借入金	8,500,000	7,500,000
未払金	487,701	512,462
未払費用	71,705	70,109
未払法人税等	3,705	3,599
未払消費税等	126,797	54,327
前受金	1,450,130	1,531,599
預り金	22,708	96,051
流動負債合計	12,236,728	13,835,013
<b>固定負債</b>		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	105,050,000	108,650,000
預り敷金及び保証金	156,083	148,083
信託預り敷金及び保証金	※1 11,779,677	※1 12,315,282
資産除去債務	24,999	25,156
その他	23,554	29,185
固定負債合計	127,034,315	131,167,708
<b>負債合計</b>	<b>139,271,043</b>	<b>145,002,721</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	133,103,750	138,058,250
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △40,522	※3 △40,522
出資総額控除額合計	△40,522	△40,522
出資総額（純額）	133,063,228	138,017,728
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,775,141	3,922,702
剰余金合計	3,775,141	3,922,702
投資主資本合計	136,838,369	141,940,430
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	589,860	626,123
評価・換算差額等合計	589,860	626,123
<b>純資産合計</b>	<b>※4 137,428,230</b>	<b>※4 142,566,554</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>276,699,273</b>	<b>287,569,276</b>

### III. 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) 自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	当期 自 2022年10月1日 至 2023年3月31日
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	※1 8,011,772	※1 8,530,802
その他賃貸事業収入	※1 1,346,195	※1 1,394,083
<b>営業収益合計</b>	<b>9,357,967</b>	<b>9,924,885</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	※1 3,949,838	※1 4,445,452
資産運用報酬	765,048	780,079
資産保管手数料	10,964	10,992
一般事務委託手数料	34,966	35,778
役員報酬	3,000	3,000
その他営業費用	187,889	83,788
<b>営業費用合計</b>	<b>4,951,708</b>	<b>5,359,091</b>
<b>営業利益</b>	<b>4,406,259</b>	<b>4,565,794</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	63	44
未払分配金除斥益	258	284
還付加算金	2	—
<b>営業外収益合計</b>	<b>324</b>	<b>328</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	471,585	483,162
投資法人債利息	27,635	28,615
融資関連費用	108,498	109,287
投資法人債発行費償却	4,826	4,731
投資口交付費償却	15,402	14,322
<b>営業外費用合計</b>	<b>627,948</b>	<b>640,119</b>
<b>経常利益</b>	<b>3,778,636</b>	<b>3,926,003</b>
税引前当期純利益	3,778,636	3,926,003
法人税、住民税及び事業税	3,715	3,606
法人税等合計	3,715	3,606
<b>当期純利益</b>	<b>3,774,920</b>	<b>3,922,396</b>
前期繰越利益	221	305
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>3,775,141</b>	<b>3,922,702</b>

#### IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

(単位：千円)

出資額	投資主資本					投資主資本合計	
	出資額			剩余金			
	出資額	出資額控除額	出資額（純額）	当期未処分利益 又は当期未処理 損失（△）	剩余金合計		
当期首残高	133,103,750	△317,378	△317,378	132,786,372	4,404,711	4,404,711	137,191,084
当期変動額							
剩余金の配当					△4,127,634	△4,127,634	△4,127,634
一時差異等調整 引当額の戻入		276,855	276,855	276,855	△276,855	△276,855	—
当期純利益					3,774,920	3,774,920	3,774,920
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	—	276,855	276,855	276,855	△629,570	△629,570	△352,714
当期末残高	※1 133,103,750	△40,522	△40,522	133,063,228	3,775,141	3,775,141	136,838,369

出資額	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	163,403	163,403	137,354,487
当期変動額			
剩余金の配当			△4,127,634
一時差異等調整 引当額の戻入			—
当期純利益			3,774,920
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	426,457	426,457	426,457
当期変動額合計	426,457	426,457	73,742
当期末残高	589,860	589,860	137,428,230

当期（自 2022年10月1日 至 2023年3月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	剩余金			
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剩余金合計		
当期首残高	133,103,750	△40,522	△40,522	133,063,228	3,775,141	3,775,141	136,838,369	
当期変動額								
新投資口の発行	4,954,500			4,954,500			4,954,500	
剰余金の配当					△3,774,835	△3,774,835	△3,774,835	
当期純利益					3,922,396	3,922,396	3,922,396	
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)								
当期変動額合計	4,954,500	—	—	4,954,500	147,560	147,560	5,102,060	
当期末残高	※1 138,058,250	△40,522	△40,522	138,017,728	3,922,702	3,922,702	141,940,430	

	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	589,860	589,860	137,428,230
当期変動額			
新投資口の発行			4,954,500
剰余金の配当			△3,774,835
当期純利益			3,922,396
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	36,263	36,263	36,263
当期変動額合計	36,263	36,263	5,138,324
当期末残高	626,123	626,123	142,566,554

## V. 注記表

### [重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日	当期 自 2022年10月 1日 至 2023年 3月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 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> <tr><td>建物</td><td>2~70年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>8~59年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2~25年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3~15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。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2~70年	構築物	8~59年	機械及び装置	2~25年	工具、器具及び備品	3~15年	<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> <tr><td>建物</td><td>2~70年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>8~65年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2~25年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3~15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。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2~70年	構築物	8~65年	機械及び装置	2~25年	工具、器具及び備品	3~15年
建物	2~70年																	
構築物	8~59年																	
機械及び装置	2~25年																	
工具、器具及び備品	3~15年																	
建物	2~70年																	
構築物	8~65年																	
機械及び装置	2~25年																	
工具、器具及び備品	3~15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>(1) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は22,301千円です。</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し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>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は24,236千円です。</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し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>																

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日	当期 自 2022年10月 1日 至 2023年 3月31日
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑤ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） (2022年9月30日)	当期 (2023年3月31日)																																																						
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は、以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr> <td>信託建物</td><td style="text-align: right;">628,385</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">17,972</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td style="text-align: right;">2,709,001</td></tr> <tr> <td>合計</td><td style="text-align: right;">3,355,359</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は、以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">348,077</td></tr> <tr> <td>合計</td><td style="text-align: right;">348,077</td></tr> </table>	信託建物	628,385	信託構築物	17,972	信託土地	2,709,001	合計	3,355,359	信託預り敷金及び保証金	348,077	合計	348,077	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は、以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr> <td>信託建物</td><td style="text-align: right;">618,238</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">16,769</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td style="text-align: right;">2,709,001</td></tr> <tr> <td>合計</td><td style="text-align: right;">3,344,009</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は、以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td><td style="text-align: right;">326,080</td></tr> <tr> <td>合計</td><td style="text-align: right;">326,080</td></tr> </table>	信託建物	618,238	信託構築物	16,769	信託土地	2,709,001	合計	3,344,009	信託預り敷金及び保証金	326,080	合計	326,080																														
信託建物	628,385																																																						
信託構築物	17,972																																																						
信託土地	2,709,001																																																						
合計	3,355,359																																																						
信託預り敷金及び保証金	348,077																																																						
合計	348,077																																																						
信託建物	618,238																																																						
信託構築物	16,769																																																						
信託土地	2,709,001																																																						
合計	3,344,009																																																						
信託預り敷金及び保証金	326,080																																																						
合計	326,080																																																						
<p>2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 3,000,000千円 借入実行残高 — 差引額 3,000,000千円</p>	<p>2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 3,000,000千円 借入実行残高 — 差引額 3,000,000千円</p>																																																						
<p>※3. 一時差異等調整引当額</p> <p>1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>信託建物、信託借地権</th> <th>繰延ヘッジ損益</th> <th rowspan="2">合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>引当ての発生事由</td> <td>借地権償却額及び減価償却超過額等の発生</td> <td>金利スワップ評価損の発生</td> </tr> <tr> <td>当初発生額</td> <td>40,522</td> <td>276,855</td> <td>317,378</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td>40,522</td> <td>276,855</td> <td>317,378</td> </tr> <tr> <td>当期引当額</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期戻入額</td> <td>—</td> <td>△276,855</td> <td>△276,855</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td>40,522</td> <td>—</td> <td>40,522</td> </tr> <tr> <td>戻入れの事由</td> <td>—</td> <td>デリバティブ取引の時価の変動</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	発生した資産等	信託建物、信託借地権	繰延ヘッジ損益	合計	引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	金利スワップ評価損の発生	当初発生額	40,522	276,855	317,378	当期首残高	40,522	276,855	317,378	当期引当額	—	—	—	当期戻入額	—	△276,855	△276,855	当期末残高	40,522	—	40,522	戻入れの事由	—	デリバティブ取引の時価の変動	—	<p>※3. 一時差異等調整引当額</p> <p>1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>信託建物、信託借地権</th> <th rowspan="2">合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>引当ての発生事由</td> <td>借地権償却額及び減価償却超過額等の発生</td> </tr> <tr> <td>当初発生額</td> <td>40,522</td> <td>40,522</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td>40,522</td> <td>40,522</td> </tr> <tr> <td>当期引当額</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期戻入額</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td>40,522</td> <td>40,522</td> </tr> <tr> <td>戻入れの事由</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	発生した資産等	信託建物、信託借地権	合計	引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	当初発生額	40,522	40,522	当期首残高	40,522	40,522	当期引当額	—	—	当期戻入額	—	—	当期末残高	40,522	40,522	戻入れの事由	—	—
発生した資産等	信託建物、信託借地権	繰延ヘッジ損益	合計																																																				
引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生	金利スワップ評価損の発生																																																					
当初発生額	40,522	276,855	317,378																																																				
当期首残高	40,522	276,855	317,378																																																				
当期引当額	—	—	—																																																				
当期戻入額	—	△276,855	△276,855																																																				
当期末残高	40,522	—	40,522																																																				
戻入れの事由	—	デリバティブ取引の時価の変動	—																																																				
発生した資産等	信託建物、信託借地権	合計																																																					
引当ての発生事由	借地権償却額及び減価償却超過額等の発生																																																						
当初発生額	40,522	40,522																																																					
当期首残高	40,522	40,522																																																					
当期引当額	—	—																																																					
当期戻入額	—	—																																																					
当期末残高	40,522	40,522																																																					
戻入れの事由	—	—																																																					
<p>2. 戻入れの具体的な方法</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>信託建物、信託借地権</th> <th>繰延ヘッジ損益</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>戻入れの具体的な方法</td> <td>売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。</td> <td>ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。</td> </tr> </tbody> </table>		信託建物、信託借地権	繰延ヘッジ損益	戻入れの具体的な方法	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。	<p>2. 戻入れの具体的な方法</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>信託建物、信託借地権</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>戻入れの具体的な方法</td> <td>売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。</td> </tr> </tbody> </table>		信託建物、信託借地権	戻入れの具体的な方法	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。																																												
	信託建物、信託借地権	繰延ヘッジ損益																																																					
戻入れの具体的な方法	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。																																																					
	信託建物、信託借地権																																																						
戻入れの具体的な方法	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。																																																						
<p>※4. 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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>※4. 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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																																																						

## 〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考）		当期	
自 2022年 4月 1日		自 2022年10月 1日	
至 2022年 9月30日		至 2023年 3月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	6,820,886	賃料収入	7,322,312
地代収入	928,021	地代収入	929,433
共益費収入	262,864	共益費収入	279,056
計	8,011,772	計	8,530,802
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	178,905	駐車場収入	198,616
水道光熱費収入	810,240	水道光熱費収入	857,547
その他収入	357,049	その他収入	337,919
計	1,346,195	計	1,394,083
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
9,357,967		9,924,885	
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理委託費	687,655	管理委託費	808,884
水道光熱費	824,618	水道光熱費	970,172
公租公課	806,828	公租公課	806,828
修繕費	104,105	修繕費	134,573
保険料	22,564	保険料	24,458
信託報酬	27,351	信託報酬	27,301
減価償却費	1,244,644	減価償却費	1,351,499
その他賃貸事業費用	232,070	その他賃貸事業費用	321,733
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
3,949,838		4,445,452	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	
5,408,129		5,479,433	

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

期 別 項 目	前期(ご参考) 自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月 30日	当期 自 2022年10月 1日 至 2023年 3月 31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 5,000,000口 発行済投資口の総口数 582,177口	発行可能投資口総口数 5,000,000口 発行済投資口の総口数 602,177口

[税効果会計に関する注記]

前期(ご参考) (2022年9月30日)	当期 (2023年3月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳  (単位：千円)  (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 224 信託借地権償却額 19,192 減価償却超過額 6,908 資産除去債務 7,864 繰延税金資産合計 34,189 評価性引当額 △34,189 繰延税金資産の純額 —	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳  (単位：千円)  (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 215 信託借地権償却額 20,443 減価償却超過額 7,358 資産除去債務 7,914 繰延税金資産合計 35,932 評価性引当額 △35,932 繰延税金資産の純額 —
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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳  法定実効税率 31.46% (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.43% その他 0.07% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10%	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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳  法定実効税率 31.46% (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.43% その他 0.06% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.09%

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期(ご参考) 自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月 30日	当期 自 2022年10月 1日 至 2023年 3月 31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## [金融商品に関する注記]

前期（ご参考）（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

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

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。

借入金及び投資法人債は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、借入金の返済期日は最長で第15期末（2022年9月30日）後8年7ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第15期末（2022年9月30日）後9年4ヶ月になりますが、支払期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性の評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「4. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されています。

#### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

##### ①信用リスク

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

##### ②市場リスク

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

##### ③流動性リスク

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

預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

#### (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	8,500,000	8,497,359	△2,640
(3) 投資法人債	10,000,000	9,874,800	△125,200
(4) 長期借入金	105,050,000	104,897,191	△152,808
負債計	123,550,000	123,269,351	△280,648
デリバティブ取引	589,860	589,860	—

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

### (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

#### 負債

- (1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

- (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

これらのうち、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算出する方法によっています。)

#### デリバティブ取引

- ①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

- ②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
			うち1年超	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	64,360,000	64,360,000	589,860	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	21,000,000	17,000,000	※	—
合計			85,360,000	81,360,000	589,860	

\*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。(前記「負債(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金」をご参照ください。)

### (注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	—	—	1,000,000	—	3,000,000	6,000,000
長期借入金	8,500,000	9,490,000	15,320,000	20,850,000	21,500,000	37,890,000
合計	8,500,000	9,490,000	16,320,000	20,850,000	24,500,000	43,890,000

当期（自 2022年10月1日 至 2023年3月31日）

## 1. 金融商品の状況に関する事項

### (1) 金融商品に対する取組方針

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

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。

借入金及び投資法人債は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、借入金の返済期日は最長で第16期末（2023年3月31日）後8年1ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第16期末（2023年3月31日）後8年10ヶ月になりますが、支払期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性の評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「4. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

預り敷金及び保証金はテナントからの預り金であり、退去による流動性リスクに晒されています。

### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

#### ①信用リスク

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

#### ②市場リスク

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

#### ③流動性リスク

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

預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、原則として返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

### (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	7,500,000	7,540,755	40,755
(3) 投資法人債	10,000,000	9,866,800	△133,200
(4) 長期借入金	108,650,000	108,241,668	△408,331
負債計	126,150,000	125,649,223	△500,776
デリバティブ取引	626,123	626,123	—

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

### (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

#### 負債

- (1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

- (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

これらのうち、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算出する方法によっています。)

#### デリバティブ取引

- ①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

- ②ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
			うち1年超	うち2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	66,560,000	66,560,000	626,123	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	17,000,000	10,000,000	※	—
合計			83,560,000	76,560,000	626,123	

\*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。(前記「負債(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金」をご参照ください。)

### (注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	—	—	1,000,000	1,000,000	4,000,000	4,000,000
長期借入金	7,500,000	10,510,000	19,590,000	23,310,000	22,090,000	33,150,000
合計	7,500,000	10,510,000	20,590,000	24,310,000	26,090,000	37,150,000

## [賃貸等不動産に関する注記]

前期（ご参考）（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

本投資法人は、四大都市圏を中心に東京都その他の地域において、商業施設及び物流施設を所有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
247,974,742	5,762,028	253,736,770	274,185,000

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

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得(5,221,986千円)、及び不動産信託受益権1物件の追加取得(1,221,185千円)、主な減少額は減価償却費(1,244,488千円)です。

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

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

当期（自 2022年10月1日 至 2023年3月31日）

本投資法人は、四大都市圏を中心に東京都その他の地域において、商業施設及び物流施設を所有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
253,736,770	16,630,209	270,366,979	291,694,000

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

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得(16,300,622千円)、不動産信託受益権1物件の追加取得(182,058千円)、及び不動産信託受益権1物件の用途転換工事(1,238,127千円)、主な減少額は減価償却費(1,351,341千円)です。

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

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

[資産除去債務に関する注記]

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日	当期 自 2022年10月 1日 至 2023年 3月31日												
1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	<p>(1) 資産除去債務の概要 本投資法人は2015年2月10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有しております、資産除去債務を計上しています。</p> <p>(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間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。</p> <p>(3) 当該資産除去債務の総額の増減</p> <table> <tr> <td>期首残高</td> <td>24,843千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>156千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>24,999千円</td> </tr> </table>	期首残高	24,843千円	時の経過による調整額	156千円	期末残高	24,999千円	<p>(1) 資産除去債務の概要 本投資法人は2015年2月10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有しております、資産除去債務を計上しています。</p> <p>(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間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。</p> <p>(3) 当該資産除去債務の総額の増減</p> <table> <tr> <td>期首残高</td> <td>24,999千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>157千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>25,156千円</td> </tr> </table>	期首残高	24,999千円	時の経過による調整額	157千円	期末残高	25,156千円
期首残高	24,843千円													
時の経過による調整額	156千円													
期末残高	24,999千円													
期首残高	24,999千円													
時の経過による調整額	157千円													
期末残高	25,156千円													

[資産の運用の制限に関する注記]

前期（ご参考） 自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日	当期 自 2022年10月 1日 至 2023年 3月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期（ご参考）（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合(%)	取引の内容(注1)	取引金額(千円)(注2)	科目	期末残高(千円)(注3)
資産運用会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社	投資運用業	—	プロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払	271,836	営業未払金	58,414
利害関係人等	SMFLみらいパートナーズ株式会社	事業資金の貸付、設備等の賃貸等	—	不動産信託受益権の取得	4,080,000	—	—
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	資金の返済	—	1年内返済予定の長期借入金	400,000
				資金の借入れ	—	長期借入金	5,350,000
				支払利息	21,203	未払費用	2,574

(注1) 取引条件については、プロパティ・マネジメント契約、利害関係取引規程及び市場の実勢等に基づき価格交渉の上、決定しています。

(注2) 取引金額には消費税等は含まれていません。

(注3) 期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 2022年10月1日 至 2023年3月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合(%)	取引の内容(注1)	取引金額(千円)(注2)	科目	期末残高(千円)(注3)
資産運用会社	ケネディクス不動産投資顧問株式会社	投資運用業	—	プロパティ・マネジメント業務に関する報酬の支払	317,106	営業未払金	72,042
利害関係人等	ケネディクス株式会社	不動産投資事業	2.8	不動産信託受益権の取得に関する媒介手数料	434,700	—	—
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	資金の返済	400,000	1年内返済予定の長期借入金	700,000
				資金の借入れ	700,000	長期借入金	4,950,000
				支払利息	21,401	未払費用	2,640

(注1) 取引条件については、プロパティ・マネジメント契約、利害関係取引規程及び市場の実勢等に基づき価格交渉の上、決定しています。

(注2) 取引金額には消費税等は含まれていません。

(注3) 期末残高には消費税等が含まれています。

[1口当たり情報に関する注記]

前期（ご参考） 自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日	当期 自 2022年10月 1日 至 2023年 3月31日
1口当たり純資産額 236,059円	1口当たり純資産額 236,751円
1口当たり当期純利益 6,484円	1口当たり当期純利益 6,535円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日	当期 自 2022年10月 1日 至 2023年 3月31日
当期純利益（千円） 3,774,920	当期純利益（千円） 3,922,396
普通投資主に帰属しない金額（千円） 一	普通投資主に帰属しない金額（千円） 一
普通投資口に係る当期純利益（千円） 3,774,920	普通投資口に係る当期純利益（千円） 3,922,396
期中平均投資口数（口） 582,177	期中平均投資口数（口） 600,199

[重要な後発事象に関する注記]

前期（ご参考）（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

本投資法人は2022年10月6日及び2022年10月13日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口発行は2022年10月19日に払込が完了しています。

この結果、2022年10月19日付で出資総額が138,058,250,770円、発行済投資口の総口数は602,177口になっています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 20,000口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり 256,132円
発行価格（募集価格）の総額	: 5,122,640,000円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり 247,725円
発行価額（払込金額）の総額	: 4,954,500,000円
払込期日	: 2022年10月19日

当期（自 2022年10月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

## [収益認識に関する注記]

前期（ご参考）（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

### 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	顧客との契約から生じる収益※	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	一千円	一千円
水道光熱費収入	810, 240千円	810, 240千円
その他	一千円	8, 547, 727千円
合計	810, 240千円	9, 357, 967千円

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

### 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

### 3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

#### (1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前期（ご参考） 自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月 30日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	124, 784千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	192, 333千円
契約資産（期首残高）	一千円
契約資産（期末残高）	一千円
契約負債（期首残高）	一千円
契約負債（期末残高）	一千円

#### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

当期（自 2022年10月1日 至 2023年3月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	顧客との契約から生じる収益※	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	一千円	一千円
水道光熱費収入	857, 547千円	857, 547千円
その他	一千円	9, 067, 337千円
合計	857, 547千円	9, 924, 885千円

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	当期 自 2022年10月 1日 至 2023年 3月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	192, 333千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	167, 894千円
契約資産（期首残高）	一千円
契約資産（期末残高）	一千円
契約負債（期首残高）	一千円
契約負債（期末残高）	一千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

## VI. 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日	当期 自 2022年10月 1日 至 2023年 3月31日
I 当期末処分利益	3,775,141,552円	3,922,702,444円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,774,835,668円 (6,484円)	3,922,580,978円 (6,514円)
III 次期繰越利益	305,884円	121,466円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条（1）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益の概ね全額である3,774,835,668円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条（2）に定める利益を超えた金額の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第39条（1）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益の概ね全額である3,922,580,978円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条（2）に定める利益を超えた金額の分配は行いません。</p>

## VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前期 自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月 30日	当期 自 2022年10月 1日 至 2023年 3月 31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	3,778,636	3,926,003
減価償却費	1,245,780	1,352,642
投資法人債発行費償却	4,826	4,731
投資口交付費償却	15,402	14,322
受取利息	△63	△44
支払利息	499,221	511,777
営業未収入金の増減額（△は増加）	△63,712	△15,048
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△563,310
前払費用の増減額（△は増加）	△124,628	112,580
営業未払金の増減額（△は減少）	31,418	74,870
未払金の増減額（△は減少）	△114,574	24,929
未払消費税等の増減額（△は減少）	△169,696	△72,470
前受金の増減額（△は減少）	36,915	81,469
預り金の増減額（△は減少）	3,999	73,343
長期前払費用の増減額（△は増加）	97,970	38,337
長期預け金の増減額（△は増加）	△2,400	△41,930
その他	△1,089	△1,195
小計	<u>5,238,004</u>	<u>5,521,009</u>
利息の受取額	63	44
利息の支払額	△491,822	△513,333
法人税等の支払額	△4,055	△3,712
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,742,191</b>	<b>5,004,007</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△34,327	△19,198
信託有形固定資産の取得による支出	△6,728,384	△17,944,538
無形固定資産の取得による支出	—	△690
信託無形固定資産の取得による支出	△425,032	—
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△2,691	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	8,000	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△177,584	△93,736
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	370,751	621,341
使途制限付信託預金の払出による収入	15,000	15,000
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△6,974,268</b>	<b>△17,421,822</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	1,000,000	3,150,000
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	△750,000
長期借入れによる収入	2,050,000	10,600,000
長期借入金の返済による支出	△2,050,000	△8,000,000
投資法人債の発行による収入	1,986,826	—
投資法人債の償還による支出	△1,000,000	—
投資口の発行による収入	—	4,914,617
分配金の支払額	△4,128,380	△3,774,720
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△3,141,554</b>	<b>6,139,897</b>
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△5,373,632	△6,277,917
現金及び現金同等物の期首残高	26,047,993	20,674,361
現金及び現金同等物の期末残高	※1 20,674,361	※1 14,396,443

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期 別 項 目	前期 自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日	当期 自 2022年10月 1日 至 2023年 3月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

前期 自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日	当期 自 2022年10月 1日 至 2023年 3月31日																
<p>※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 (2022年9月30日現在)</p> <table> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>10,003,221千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>10,833,639千円</td> </tr> <tr> <td>使途制限付信託預金（注）</td> <td>△162,500千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>20,674,361千円</td> </tr> </tbody> </table>	現金及び預金	10,003,221千円	信託現金及び信託預金	10,833,639千円	使途制限付信託預金（注）	△162,500千円	現金及び現金同等物	20,674,361千円	<p>※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2023年3月31日現在)</p> <table> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>4,800,305千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>9,743,638千円</td> </tr> <tr> <td>使途制限付信託預金（注）</td> <td>△147,500千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>14,396,443千円</td> </tr> </tbody> </table>	現金及び預金	4,800,305千円	信託現金及び信託預金	9,743,638千円	使途制限付信託預金（注）	△147,500千円	現金及び現金同等物	14,396,443千円
現金及び預金	10,003,221千円																
信託現金及び信託預金	10,833,639千円																
使途制限付信託預金（注）	△162,500千円																
現金及び現金同等物	20,674,361千円																
現金及び預金	4,800,305千円																
信託現金及び信託預金	9,743,638千円																
使途制限付信託預金（注）	△147,500千円																
現金及び現金同等物	14,396,443千円																

(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。

〈メモ欄〉

〈メモ欄〉

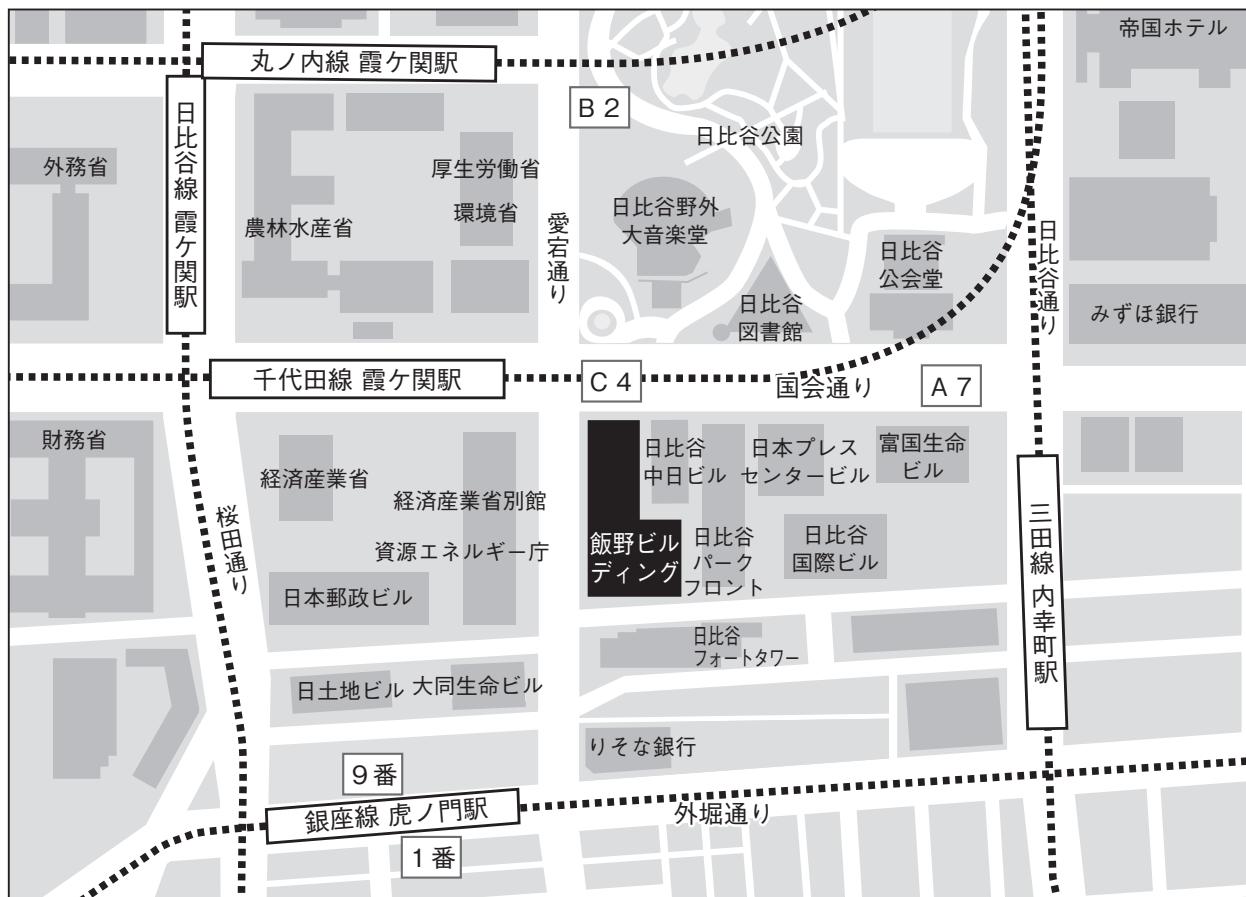
〈メモ欄〉

〈メモ欄〉

〈メモ欄〉

## 投資主総会会場ご案内図

会場 東京都千代田区内幸町二丁目1番1号  
飯野ビルディング4階  
イイノホール&カンファレンスセンター  
Room A 1 + A 2 + A 3  
電話 03-3506-3251



### 交通のご案内

東京メトロ日比谷線・千代田線 霞ヶ関駅（出口C 4）直結  
東京メトロ丸ノ内線 霞ヶ関駅（出口B 2）徒歩5分  
東京メトロ銀座線 虎ノ門駅（出口1・9）徒歩3分  
都営地下鉄三田線 内幸町駅（出口A 7）徒歩3分

### お願い

- 会場周辺道路及び駐車場の混雑が予想されるため、お車でのご来場はご遠慮くださいますようお願い申し上げます。