2023年8月4日

ケネディクス・オフィス投資法人、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吸収合併に係る投資信託及び投資法人に関する法律第149条第1項に規定する書類

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

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。）、ケネディクス・オフィス投資法人（以下「KDO」といいます。）及びケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下「KDR」といい、本投資法人と併せて「両消滅投資法人」といい、KDO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、KDOを吸収合併存続法人、両消滅投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことを内容とする合併契約書（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしましたので、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149条第1項並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第193条の定めに従い、以下のとおり、吸収合併契約の内容その他内閣府令で定める事項を記載した書面（以下「本書面」といいます。）を備え置くことといたします。

1.　吸収合併契約の内容（投信法第149条第1項柱書）

別紙1記載のとおりです。

2.　合併対価の相当性に関する事項（投信法施行規則第193条第1項第1号）

(1)　吸収合併に際して交付する合併対価の総計、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　本投資法人及びKDRの投資口1口に割り当てられるKDOの投資口の数又は金銭の額

ア　新投資口の割当て

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

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

（注2） KDOは2023年10月31日を分割の基準日、2023年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割（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KDOが割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としています。本投資口分割考慮前の合併比率によりKDR投資口1口に対してKDOの投資口0.67口及び本投資法人投資口1口に対してKDOの投資口0.84口をそれぞれ割り当てる場合には、交付されるKDOの投資口の口数が1口未満となる両消滅投資法人の投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後も、両消滅投資法人の投資主がKDOの投資口を継続して保有することを可能とするべく、両消滅投資法人の全ての投資主に対し1口以上のKDOの投資口を交付することを目的として、両消滅投資法人の投資主に対する割当てに先立ち、KDOの投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行い、KDRの投資口1口に対して、かかる投資口分割後のKDOの投資口1.34口及び本投資法人の投資口1口に対して、かかる投資口分割後のKDOの投資口1.68口をそれぞれ割当交付します。

イ　合併交付金の交付

KDO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、本投資法人は、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、本投資法人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

KDO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、本投資法人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　本投資法人及び KDR の投資口 1 口に割り当てられる KDO の投資口の数又は金銭の額」に記載の、KDO 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、KDO 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 及び本投資法人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	本投資法人
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テッド・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、KDO 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 及び本投資法人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	本投資法人
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、KDO 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 及び本投資法人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、本項末尾の（注 3）の記載をご参照ください。

評価手法	KDR	本投資法人
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、KDO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を行使するべきかに関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を行使するべきかに関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、本投資法人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、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。）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（KDO：オフィス・リート本部長、KDR：レジデンシャル・リート本部長、本投資法人：商業リート本部長）及び運用担当部（KDO：オフィス・リート本部、KDR：レジデンシャル・リート本部、本投資法人：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（KDO：3 名、KDR：3 名、本投資法人：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、KDO の規約及び KDO との間の資産運用業務委託契約の定めに基づき、本合併における吸収合併存続法人である KDO 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、KDO 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、本投資法人はモリソン・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。

KDO は、本合併の公正性を担保するため、KDO 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関して、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、KDO 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関して、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。

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野村證券から、財務的見地より本合併の割当ての内容に関して、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。

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。

(2) 合併対価の一部として金銭を選択した理由

本合併後、吸収合併存続法人である KDO は、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（本投資法人については、2023 年 8 月 21 日開催予定の投資主総会での規約変更に係る議案の承認後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割当対象投資主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。

(3) 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 KDO の出資総額及び出資剰余金の額は、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 出資剰余金：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

3. 合併対価について参考となるべき事項（投信法施行規則第 193 条第 1 項第 2 号）

(1) 吸収合併存続法人の規約の定め

別紙 2 記載のとおりです。なお、KDO は投資主総会を開催して、本合併の効力発生を停止条件として、本合併の効力発生日付で規約を KDO、KDR 及び本投資法人が別途合意により定めた別紙 3 のとおり変更する旨の議案につき承認を求める予定です。

(2) 合併対価として交付される投資口の換価の方法に関する事項

① 当該投資口を取引する市場
東京証券取引所 不動産投資信託証券市場
② 当該投資口の取引の媒介、取次ぎ又は代理を行う者
上記①の証券取引所の取引参加者又は会員である証券会社等となります。

(3) 合併対価として交付される投資口の市場価格に関する事項

KDO の最近６か月間の月別最高・最低投資口価格（終値）は以下のとおりです。

月　別	2023 年 2 月	2023 年 3 月	2023 年 4 月	2023 年 5 月	2023 年 6 月	2023 年 7 月
最　高（円）	319,500	321,000	314,500	316,000	347,500	357,000
最　低（円）	310,000	301,000	294,500	298,100	300,500	328,500

4. 吸収合併に係る新投資口予約権の定めの相当性に関する事項（投信法施行規則第 193 条第 1 項第 2 号の 2）

該当事項はありません。

5. 計算書類等に関する事項（投信法施行規則第 193 条第 1 項第 3 号）

(1) 吸収合併存続法人に関する事項

① 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 4 をご参照ください。

② 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

ア 投資口の分割
KDO 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。

a. 分割の目的
本合併は、KDO 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、KDO1 に対し KDR が 0.67、本投資法人が 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 KDO 投資口 0.67 口、本投資法人投資口 1 口に対して KDO 投資口 0.84 口が割当交付されることとなり、交付される KDO の投資口の口数が 1 口未満となる KDR 及び本投資法人の投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後も KDR 及

び本投資法人の投資主が KDO の投資口を継続して保有することを可能とするべく、KDR 及び本投資法人全ての投資主に対し 1 口以上の KDO 投資口を交付することを目的として、KDO の投資口 1 口につき 2 口の割合による投資口の分割を行うこととしました。

b. 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 KDO の投資主の所有投資口 1 口につき、2 口の割合をもって分割します。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ます。

イ 資産の譲渡

KDO 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、KDO 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。

(2) 吸収合併消滅法人（本投資法人）に関する事項

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

本投資法人は、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、本投資法人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

本投資法人は、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、本投資法人は、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。

(3) 吸収合併消滅法人（KDR）に関する事項

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。

6. 吸収合併が効力を生ずる日以後における吸収合併存続法人の債務の履行の見込みに関する事項（投信法施行規則第 193 条第 1 項第 4 号）

各投資法人の最終の貸借対照表における資産の額、負債の額、及び純資産の額はそれぞれ下表のとおりであり、本合併が効力を生ずる日までに資産及び負債の額に重大な変動は生じない見込みです。

	資産の額	負債の額	純資産の額
KDO （2023 年 4 月 30 日現在）	474,274,035 千円	243,791,565 千円	230,482,469 千円
KDR （2023 年 1 月 31 日現在）	327,014,194 千円	175,381,687 千円	151,632,506 千円
本投資法人 （2023 年 3 月 31 日現在）	287,569,276 千円	145,002,721 千円	142,566,554 千円

また、本合併後の KDO の収益状況について、本合併後の KDO の負担すべき債務の履行に支障を及ぼすような事態は、現在のところ予測されていません。

以上より、本合併が効力を生ずる日以後における KDO の債務については、履行の見込みがあると判断しております。

本書面備置開始日後、上記の事項に変更が生じたときは、変更後の当該事項を記載した書面を速やかに備え置くことといたします。

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剰余金の額は、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) 出資剰余金　：投資法人の計算に関する規則（平成 18 年内閣府令第 47 号。その後の改正を含む。）第 22 条第 1 項に定める投資主資本等変動額から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。

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

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に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させないよう、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その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処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　洋聡

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】

投　資　法　人　規　約

ケネディクス・オフィス投資法人

第 1 章　総則

第 1 条（商　号）

本投資法人は、ケネディクス・オフィス投資法人と称し、英文では Kenedix Office Investment Corporation と表示する。

第 2 条（目　的）

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。その後の改正を含む。）（以下「投信法」という。）に基づき、投資法人の資産を主として特定資産（投信法第 2 条第 1 項に掲げる資産をいう。以下同じ。）のうち、不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号。その後の改正を含む。）（以下「投信法施行規則」という。）に定めるものをいう。）に対する投資として運用することを目的とする。

第 3 条（本店の所在地）

本投資法人は、本店を東京都千代田区に置く。

第 4 条（公告方法）

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。

第 2 章　投資口

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、400 万口とする。

2.本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100 分の 50 を超えるものとする。

3.本投資法人は、第 1 項の発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）1 口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」という。）の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とする。

第 6 条（投資口の取扱いに関する事項）

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、投資主の権利の行使その他の手続及びその手数料については、法令又は本規約に定めるもののほか、役員会において定める投資口取扱規則による。

第 7 条（最低純資産額）

本投資法人の最低純資産額は、5,000 万円とする。

第 8 条（投資主の請求による投資口の払戻し及び自己の投資口の取得）

1.本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わない。

2.本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとする。

第 3 章　投資主総会

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。

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。

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 10 条（議　長）

投資主総会の議長は、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 名がこれにあたる。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の 1 名がこれにあたる。

第 11 条（決　議）

投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行う。

第 12 条（議決権の代理行使）

1.投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主 1 名を代理人として、議決権を行使することができる。

2.前項において当該投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎にその代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければならない。

第 13 条（書面による議決権の行使）

1.書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行う。

2.前項の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第 14 条（電磁的方法による議決権の行使）

1.電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行う。

2.前項の規定により電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第 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 16 条（基準日）

1.決算期（第 34 条において定義する。以下同じ。）から 3 か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。

2.前項の規定にかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる者とすることができる。

第 17 条（投資主総会議事録）

投資主総会に関する議事については、議長が議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載又は記録した議事録を作成する。なお、作成した議事録は 10 年間、本投資法人の本店に備え置く。

第 18 条（投資主総会運営規則）

投資主総会に関する事項については、法令及び本規約に定めるもののほか、役員会において定める投資主総会運営規則による。

第 4 章　執行役員、監督役員及び役員会

第 19 条（役員の員数及び役員会の構成）

本投資法人の執行役員は 2 名以内、監督役員は 4 名以内（ただし、執行役員の数に 1 を加えた数以上とする。）とし、執行役員と監督役員（以下「役員」と総称する。）は役員会を構成する。

第 20 条（役員の選任及び任期等）

1.役員は、投資主総会の決議によって選任する。

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。

3. 補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとする。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げない。

第 21 条（役員の報酬の支払に関する基準）

本投資法人の役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりとする。

(1)各執行役員の報酬は、一人当たり月額 80 万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとする。

(2)各監督役員の報酬は、一人当たり月額 50 万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとする。

第 22 条（役員の賠償責任の免除）

本投資法人は、投信法第 115 条の 6 第 1 項に定める役員の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める額を限度として、役員会の決議によって免除することができる。

第 23 条（招集及び議長）

1.役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、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 名がこれを招集し、その議長となる。

2.役員会の招集通知は、役員会の日の 3 日前までに、役員の全員に対して発するものとする。ただし、役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略することができる。

第 24 条（決議）

役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行う。

第 25 条（役員会議事録）

役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した役員が、これに署名、記名押印又は電子署名する。なお、作成した議事録は 10 年間、本投資法人の本店に備え置く。

第 26 条（役員会規則）

役員会に関する事項については、法令及び本規約に定めるもののほか、役員会において定める役員会規則による。

第 5 章　会計監査人

第 27 条（会計監査人の選任）

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任する。

第 28 条（会計監査人の任期）

1.会計監査人の任期は、就任後 1 年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとする。

2.会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなす。

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 1,500 万円を上限とし、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 30 条（会計監査人の賠償責任の免除）

本投資法人は、会計監査人の投信法第 115 条の 6 第 1 項の責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができる。

第 6 章　資産運用の対象及び方針

第 31 条（資産運用の対象及び方針）

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、別紙 1 に定めるとおりとし、別紙 1 は、本規約の不可分な一部として、本規約の末尾に添付され、本規約と一体をなすものとする。

第 7 章　資産の評価

第 32 条（資産評価の方法、基準及び基準日）

本投資法人の資産評価の方法、基準及び基準日は、別紙 2 に定めるとおりとし、別紙 2 は、本規約の不可分な一部として、本規約の末尾に添付され、本規約と一体をなすものとする。

第 8 章　借入れ及び投資法人債の発行

第 33 条（借入金及び投資法人債発行の限度額等）

1.本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行を行うことができる。なお、資金を借入れる場合は、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。）第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含む。）（以下「租税特別措置法」という。）第 67 条の 15 に規定する機関投資家に限る。）からの借入れに限るものとする。

2.前項に係る借入れ及び投資法人債により調達した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。）等とする。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとする。

3.第 1 項に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができる。

4.借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ 1 兆円とし、かつ、その合計額が 1 兆円を超えないものとする。

第 9 章　計　算

第 34 条（営業期間及び決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年 5 月 1 日から 10 月末日まで、及び 11 月 1 日から翌年 4 月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）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)　利益の分配

①　投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（投信法第 136 条第 1 項に規定する利益をいう。）の金額（以下「分配可能金額」という。）は、わが国において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ものとする。

②　分配金額は、原則として租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更が

あった場合には変更後の金額とする。）を超えて分配するものとする。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。

(2) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、本投資法人が適切と判断した場合又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができる。

(3) 分配金の分配方法

本条に基づく分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から 3 か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配する。

(4) 分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、本条に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満 3 年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息は付さないものとする。

(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 10 章　業務及び事務の委託

第 36 条（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（以下「資産運用会社」という。）に支払う資産運用報酬の額及び支払に関する基準は、本規約の一部を構成する別紙 3 に定めるとおりとする。

第 37 条（業務及び事務の委託）

1.本投資法人は、投信法第 198 条及び第 208 条に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社に、また、資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託する。

2.本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって、投信法第 117 条に定める事務（以下「一般事務」という。）については第三者に委託する。

3.本投資法人の発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集並びに新投資口予約権無償割当てに関する事務、新投資口予約権原簿及び投資法人債原簿の作成及び備置きその他の新投資口予約権原簿及び投資法人債原簿に関する事務、新投資口予約権証券及び投資法人債券の発行に関する事務、新投資口予約権者及び投資法人債権者に係る事務、並びに本投資法人の投

資口の取得に関する事務その他投信法施行規則第 169 条に定める事務は、適宜、役員会が定める一般事務受託者に対し、当該各事務を委託することとする。

第 11 章　附　　則

第 38 条（消費税及び地方消費税）

本投資法人は、運用資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法上課税対象項目とされるもの（以下総称して「課税対象項目」という。）に課税される消費税及び地方消費税等を負担するものとし、その消費税及び地方消費税等相当額を課税対象項目の諸金員に付加して支払う。

制定　2005 年 4 月 27 日
変更　2005 年 5 月 30 日
変更　2005 年 6 月 10 日
変更　2007 年 1 月 25 日
変更　2009 年 1 月 22 日
変更　2011 年 1 月 20 日
変更　2012 年 3 月 15 日
変更　2014 年 2 月 3 日
変更　2016 年 1 月 21 日
変更　2018 年 1 月 23 日
変更　2018 年 5 月 1 日
変更　2020 年 1 月 27 日
変更　2022 年 1 月 28 日
変更　2022 年 11 月 1 日

電子提供制度の施行に伴い本投資法人の規約に定められたものとみなされる事項について
ケネディクス・オフィス投資法人
会社法の一部を改正する法律（令和元年法律第 70 号）附則第 1 条ただし書に規定する改正規定が 2022 年 9 月 1 日に施行されたことに伴い、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）第 10 条第 9 項の定めに基づき 2022 年 9 月 1 日をもって、本投資法人の規約に、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旨の定めを設けたものとみなされております。
以上

別　紙　1

資産運用の対象及び方針

資産運用の基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいう。以下同じ。）の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行う。

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。）へ投資するに際しては、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、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。）とする。
2. 本投資法人が不動産関連資産へ投資するに際しては、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予想収益、立地エリアの将来性及び安定性等の経済的調査、建築仕様、建物設備、耐震性能、建物管理状況、環境及び地質等の物理的調査、並びに建物に係る権利関係等の法的調査を行い、これらの総合的な検討を行うものとする。
3. 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の割合を 100 分の 75 以上となるようにその資産を運用するものとする。

資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲

1. 本投資法人の主要な投資対象は、不動産等とする。本投資法人は、不動産等の他、第 2 項に掲げる不動産同等物及び第 3 項に掲げる不動産対応証券に投資することができる。
2. 不動産同等物とは、次の各号に掲げる資産をいう。
   (1) 地役権
   (2) 地役権を信託する信託の受益権
   (3) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権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
   (4) 当事者の一方が相手方の行う不動産等又は前各号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）
   (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
3. 不動産対応証券とは、裏付けとなる資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等又は不動産同等

物に投資することを目的とする、次の各号に掲げる資産をいう。

(1) 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号。その後の改正を含む。以下「資産流動化法」という。）第 2 条第 9 項に規定する優先出資証券をいう。）

(2) 受益証券（投信法第 2 条第 7 項に規定する受益証券をいう。）

(3) 投資証券（投信法第 2 条第 15 項に規定する投資証券をいう。）

(4) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第 2 条第 15 項に規定する特定目的信託の受益証券（不動産等、前項第 2 号、第 3 号又は第 5 号に規定する資産に投資するものを除く。）をいう。）

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) 預金

(2) コール・ローン

(3) 譲渡性預金証書

(4) 有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含む。）（以下「投信法施行令」という。）第 3 条第 1 号に規定するもの（ただし、前項各号及び本項並びに次項に掲げる特定資産を除く。）をいう。）

(5) 金銭債権（投信法施行令第 3 条第 7 号に規定するもの。ただし、前各号に掲げる資産を除く。）

(6) 信託財産を前各号に掲げる資産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

(7) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第 3 条第 2 号に規定するものをいう。）

(8) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第 3 条第 11 号に規定するものをいう。）

5. 本投資法人は、第 2 項乃至第 4 項に定める特定資産のほか、不動産関連資産への投資にあたり必要がある場合には、次の各号に掲げる資産に投資することができる。

(1) 商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含む。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権

(2) 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その後の改正を含む。）第 2 条第 1 項に規定する温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備

(3) 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号。その後の改正を含む。）に基づく著作権等

(4) 民法（明治 29 年法律第 89 号。その後の改正を含む。以下「民法」という。）第 667 条に規定する組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限る。）の出資持分

(5) 民法に規定する動産（前項第 8 号に掲げる資産に該当するものを除く。）

(6) 株式（本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限る。）

(7) 不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利

(8) 信託財産を前各号に掲げるもの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

(9) 資産流動化法第 2 条第 6 項に規定する特定出資

(10) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号。その後の改正を含む。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）

投資制限

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。
2. 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 項第 7 号に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとする。
3. 本投資法人は、投資対象となる不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産等を含む。）を国内に所在する不動産に限定する。
4. 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとする。

組入資産の貸付の目的及び範囲

1. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産等以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）を賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）することができるものとする。
2. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を「資産運用の対象及び方針」の定めに基づき運用することができるものとする。
3. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）以外の運用資産の貸付けを行うことがある。

別　紙　2

資産評価の方法、基準及び基準日

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。

(1) 不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権
取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価する。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法による。ただし、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、他の算定方法に変更することができるものとする。

(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
信託財産が前号に掲げる資産の場合は、前号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を算定した価額により評価する。

(3) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権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
信託財産が第 1 号に掲げる資産の場合は、第 1 号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。

(4) 不動産に関する匿名組合出資持分
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。

(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
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。

(6) 有価証券
当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いる。市場価格のない株式等は取得原価により評価する。

(7) 金銭債権
取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価する。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価する。

(8) デリバティブ取引に係る権利

① デリバティブ取引により生じる債権及び債務は時価により評価する。
② 上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとする。

(9) 金銭の信託の受益権
投資運用する資産に応じて、前各号及び次号に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、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。

(10) その他
前各号に定めがない場合は、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価する。

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。

(1) 不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権
原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

(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
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。

3. 本投資法人の資産評価の基準日は、第 34 条に定める各決算期とする。ただし、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）第 3 項及び第 4 項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とする。

別　紙　3

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、Ⅱ及びⅢ、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。

(1) 運用報酬Ⅰ

総資産額に 0.13%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。

(2) 運用報酬Ⅱ

運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前 1 口当たり分配金に 23,000 を乗じた金額（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。

(3) 運用報酬Ⅲ

(i)運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前 1 口当たり分配金から(ii)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を減じ、(iii)当該決算期における発行済投資口数を乗じ、更に(iv)10.0%を乗じた金額（1 円未満切捨て）を運用報酬Ⅲとする。

ただし、(i)運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前 1 口当たり分配金から(ii)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を減じた額が 0 円を超えない場合には、運用報酬Ⅲの金額は 0 円とする。

運用報酬Ⅲ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。

(4) 取得報酬

本投資法人が特定資産を取得した場合において、その取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。）に 1.0%を乗じた金額（1 円未満切捨て）を取得報酬とする。

取得報酬の支払期日は、本投資法人が当該資産を取得した日から 1 か月以内とする。

(5) 譲渡報酬

本投資法人が特定資産を譲渡した営業期間において、特定資産を譲渡することにより当該営業期間に最終譲渡益が発生した場合には、最終譲渡益に 10.0%を乗じた金額（1 円未満切捨て）を当該営業期間に係る譲渡報酬とするが、当該営業期間に最終譲渡益が発生しなか

った場合には、譲渡報酬の金額は 0 円とする。
譲渡報酬の支払期日は、当該営業期間に係る計算書類等の役員会承認後 1 か月以内とする。

(6) 合併報酬
本投資法人と他の投資法人との間の合併において、資産運用会社が当該他の投資法人の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該合併の効力発生時において当該他の投資法人が保有していた不動産関連資産の当該合併の効力発生時における評価額に対して、1.0%を上限とする料率を乗じた金額（1 円未満切捨て）を合併報酬とする。
合併報酬の支払期日は、合併の効力発生日から 3 か月以内とする。

(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、運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前 1 口当たり分配金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運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前 1 口当たり分配金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運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前 1 口当たり分配金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。
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。

(8) 用語の意味
本別紙において、以下に定める用語は、それぞれ以下に定める意味を有するものとする。
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。

② 「運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前 1 口当たり分配金」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、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。

＜計算式＞

運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前 1 口当たり分配金＝A/B

A：当該営業期間における、運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前当期純利益から前期繰越損失がある場合には前期繰越損失を控除した金額

B：当該営業期間に係る決算期における発行済投資口数

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。

④ 「計算書類等」とは、投信法第 129 条に定める計算書類等を意味する。

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。

⑥ 「本投資法人が当該資産を取得した日」とは、取得報酬の対象となる特定資産に関して所有権移転等の権利移転の効果が発生した日を意味する。

⑦ 「最終譲渡益」とは、本投資法人が特定資産を譲渡した日が属する営業期間における、(i)当該営業期間中に譲渡された特定資産の譲渡価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除く。）の総額が、(ii)当該営業期間中に譲渡された特定資産それぞれの、所有権移転等の権利移転の効果が発生する直前における帳簿価額の総額を上回った場合における、上記(i)の金額から上記(ii)の金額を控除した金額を意味する。

⑧ 「分割割合」とは、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おける、当該投資口の分割の効力発生直後の発行済投資口数を当該投資口の分割の効力発生直前の発行済投資口数で除した割合を意味する。

⑨ 「ライツオファリング」とは、投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行を意味する。

⑩ 「無償割当割合」とは、ライツオファリングが行われた場合における、以下の計算式に従って算出される割合を意味する。

＜計算式＞

無償割当割合＝A/B

A：当該ライツオファリング直後の発行済投資口数からみなし時価発行口数を控除した口数

B：当該ライツオファリング直前の発行済投資口数

⑪ 「みなし時価発行口数」とは、ライツオファリングが行われた場合における、当該ライ

ツオファリングで無償割当てがなされた新投資口予約権の行使時の 1 口当たり払込金額を 1 口当たりの時価で除した割合（又は役員会で定める割合）を増加口数に乗じた口数（1 口未満切捨て）を意味する。

⑫ 「増加口数」とは、ライツオファリングが行われた場合における、当該ライツオファリングにより増加した投資口の数を意味する。

⑬ 「合併」とは、新設合併及び吸収合併の総称を意味する。

【別紙３】

新旧対照表

（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、ケネディクス・オフィス投資法人と称し、英文ではKenedix Office Investment Corporationと表示する。	第1条（商　号） 本投資法人は、KDX不動産投資法人と称し、英文ではKDX Realty 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、400万口とする。	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、2,000万口とする。
2.～3.　（記載省略）	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。	第9条（招　集） 1.本投資法人の投資主総会は、2025年7月1日及びその日以後、遅滞なく招集し、以降、隔年毎の7月1日及びその日以後遅滞なく招集する。
（新設）	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随時招集する。
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。	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。
（新設）	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。
（新設）	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。
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。	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。
第15条（みなし賛成） 1.　（記載省略）	第15条（みなし賛成） 1.　（現行どおり）
（新設）	2.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。

現　行　規　約	変　更　案
2. 前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。	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）	第20条（役員の選任及び任期等）
1.　（記載省略）	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、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。	2. 役員の任期は、選任後2年以内とする。ただし、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。
3.　（記載省略）	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）	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1,500万円を上限とし、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。	会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に3,000万円を上限とし、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）	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）	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1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとする。	4. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ2兆円とし、かつ、その合計額が2兆円を超えないものとする。
第35条（金銭の分配の方針）	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。	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）	(1)～(4)　（現行どおり）
(5)　投信協会規則	(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。	本投資法人は、第1号乃至第4号のほか、金銭の分配に当たっては、投信協会の定める規則等に従うものとする。
（新設）	第39条（規約変更の効力） 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。

現　行　規　約	変　更　案
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。）へ投資するに際しては、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、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。）とする。 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） 5.　（記載省略） 投資制限 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。 2.～4.　（記載省略） 組入資産の貸付の目的及び範囲 （記載省略） 別　紙　2 資産評価の方法、基準及び基準日 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。 (1)～(3)　（記載省略） (4)不動産に関する匿名組合出資持分 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。	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。）へ投資するに際しては、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。 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） (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。） 5.　（現行どおり） 投資制限 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（ただし、LPS持分を除く。）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。 2.～4.　（現行どおり） 組入資産の貸付の目的及び範囲 （現行どおり） 別　紙　2 資産評価の方法、基準及び基準日 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。 (1)～(3)　（現行どおり） (4)不動産に関する匿名組合出資持分及びLPS持分 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。

現　行　規　約	変　更　案
(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 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。	(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 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。
(6)～(10)　(記載省略)	(6)～(10)　(現行どおり)
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。	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。
(1)　(記載省略)	(1)　(現行どおり)
(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 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。	(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 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。
別　紙　3 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、Ⅱ及びⅢ、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。	別　紙　3 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及びⅡ、ESGパフォーマンス連動報酬、投資口パフォーマンス報酬、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。
(1)運用報酬Ⅰ 総資産額に0.13%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。	(1)運用報酬Ⅰ 総資産額に0.12%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。
(2)運用報酬Ⅱ 運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前1口当たり分配金に23,000を乗じた金額（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。	(2)運用報酬Ⅱ (i)決算期毎に算定される譲渡益控除後分配可能金額に、(ii)譲渡益控除後1口当たり利益を乗じ、さらに(iii)0.002%を乗じた金額（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。

<table>
<tr><th>現　行　規　約</th><th>変　更　案</th></tr>
<tr><td>(3)運用報酬Ⅲ
(i)運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前1口当たり分配金から(ii)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を減じ、(iii)当該決算期における発行済投資口数を乗じ、更に(iv)10.0%を乗じた金額（1円未満切捨て）を運用報酬Ⅲとする。
ただし、(i)運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前1口当たり分配金から(ii)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を減じた額が0円を超えない場合には、運用報酬Ⅲの金額は0円とする。
運用報酬Ⅲ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。</td><td>（削除）</td></tr>
<tr><td>（新設）</td><td>(3)ESGパフォーマンス連動報酬
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リアルエステイ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。
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。
<table>
<tr><td>GRESBリアルエステイト評価</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>
※各営業期間の直前の決算期のGRESBリアルエステイト評価に基づき倍率を決定する。</td></tr>
<tr><td>（新設）</td><td>(4)投資口パフォーマンス報酬
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。
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。</td></tr>
</table>

現　行　規　約	変　更　案
	＜計算式＞ 総資産額×（1＋本投資法人の投資口の超過リターン）×0.001％ 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。
(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、運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前1口当たり分配金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。	(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、譲渡益控除後1口当たり利益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運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前1口当たり分配金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。	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譲渡益控除後1口当たり利益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。	（削除）
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運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前1口当たり分配金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。	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譲渡益控除後1口当たり利益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。

現　行　規　約	変　更　案
（新設）	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。
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。	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、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。
（新設）	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。
(8)用語の意味 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。	(9)用語の意味 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。

現　行　規　約	変　更　案
（新設）	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。
②「運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前1口当たり分配金」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、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。	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。
＜計算式＞	＜計算式＞
運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前1口当たり分配金＝A/B	譲渡益控除後1口当たり利益＝A/B
A：当該営業期間における、運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前当期純利益から前期繰越損失がある場合には前期繰越損失を控除した金額	A：決算期毎に算定される譲渡益控除後分配可能金額
B：当該営業期間に係る決算期における発行済投資口数	B：当該決算期における発行済投資口数
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。	（削除）
④　（記載省略）	④　（現行どおり）
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。	（削除）
⑥　（記載省略）	⑤　（現行どおり）
⑦　（記載省略）	⑥　（現行どおり）
⑧　（記載省略）	⑦　（現行どおり）
⑨　（記載省略）	⑧　（現行どおり）
⑩　（記載省略）	⑨　（現行どおり）
⑪　（記載省略）	⑩　（現行どおり）
⑫　（記載省略）	⑪　（現行どおり）
⑬　（記載省略）	⑫　（現行どおり）
（新設）	⑬「本投資法人の投資口の超過リターン」とは、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。

現　行　規　約	変　更　案
	＜計算式＞ 本投資法人の投資口の超過リターン＝A－Bとする。 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 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 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。
（新設）	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。

【別紙４】

ケネディクス・オフィス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

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32期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	第33期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	第34期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	第35期 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	第36期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
営業収益		百万円	16,301	15,028	15,891	16,266	17,290
（うち賃貸事業収益）		百万円	15,119	14,981	15,078	15,960	16,072
営業費用		百万円	8,310	8,170	8,463	8,886	9,132
（うち賃貸事業費用）		百万円	6,880	7,054	7,309	7,707	7,793
営業利益		百万円	7,990	6,857	7,427	7,379	8,157
経常利益		百万円	7,017	5,911	6,497	6,452	7,208
当期純利益	(a)	百万円	7,016	5,909	6,496	6,451	7,205
総資産額	(b)	百万円	457,505	456,327	464,802	473,013	474,274
（対前期比）		%	(△0.5)	(△0.3)	(+1.9)	(+1.8)	(+0.3)
有利子負債額	(c)	百万円	198,750	198,750	205,150	214,950	214,950
（対前期比）		%	(△1.5)	(0.0)	(+3.2)	(+4.8)	(0.0)
純資産額	(d)	百万円	230,981	230,544	231,763	229,562	230,482
（対前期比）		%	(+0.1)	(△0.2)	(+0.5)	(△0.9)	(+0.4)
出資総額（純額）		百万円	220,970	220,970	220,970	217,970	217,970
（対前期比）		%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(△1.4)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(e)	口	428,510	428,510	428,510	424,215	848,430
1口当たり純資産額（注1）	(d)/(e)	円	539,034	538,015	540,859	270,573	271,657
分配総額	(f)	百万円	6,592	5,999	5,999	6,146	6,487
1口当たり分配金額	(f)/(e)	円	15,384	14,000	14,000	14,488	7,647
（うち1口当たり利益分配金）		円	15,384	14,000	14,000	14,488	7,647
（うち1口当たり利益超過分配金）		円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率（年換算）	(注2,注3)	%	1.5（3.1）	1.3（2.6）	1.4（2.8）	1.4（2.7）	1.5（3.1）
自己資本利益率（年換算）	(注3,注4)	%	3.0（6.1）	2.6（5.1）	2.8（5.7）	2.8（5.5）	3.1（6.3）
期末自己資本比率	(d)/(b)	%	50.5	50.5	49.9	48.5	48.6
（対前期比増減）			(+0.3)	(+0.0)	(△0.7)	(△1.3)	(+0.1)
期末有利子負債比率	(c)/(b)	%	43.4	43.6	44.1	45.4	45.3
（対前期比増減）			(△0.4)	(+0.1)	(+0.6)	(+1.3)	(△0.1)
配当性向（注5）	(f)/(a)	%	93.9	101.5	92.3	95.2	90.0
【その他参考情報】							
投資物件数		件	96	96	97	98	97
総賃貸可能面積		㎡	482,299.10	482,247.31	491,113.35	500,015.61	494,827.85
期末稼働率		%	96.7	97.6	98.3	97.8	98.4
当期減価償却費		百万円	2,548	2,567	2,588	2,631	2,617
当期資本的支出額		百万円	1,420	988	1,289	866	997
賃貸NOI （Net Operating Income）	(注6)	百万円	10,787	10,495	10,356	10,884	10,896
FFO（Funds from Operation）	(注7)	百万円	8,635	8,477	8,314	8,841	8,654
1口当たりFFO	(注1,注8)	円	20,153	19,782	19,403	10,421	10,201

（注1）2022年10月31日を分割の基準日とし、2022年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たりFFOについては、第35期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。
（注2）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3）第32期は181日、第33期は184日、第34期は181日、第35期は184日、第36期は181日により年換算値を算出しています。
（注4）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5）配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
（注6）賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
（注7）FFO＝当期純利益＋減価償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損
（注8）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。）

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・オフィス投資法人（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、2005年5月6日に設立され、2005年7月21日に発行済投資口の総口数75,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8972）。その後、本投資法人は、公募増資等や前期（2022年10月期）中における自己投資口（4,295口）の取得及び消却、2022年11月1日を効力発生日として実施した投資口の分割を通じて、当期末（2023年4月30日）現在の発行済投資口の総口数は848,430口となっています。

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

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期（2023年4月期）における我が国の経済は、実質GDP成長率がプラスに転じました。物価高の中でも個人消費は堅調に推移したほか、インバウンド需要も回復が見込まれ、緩和的な財政・金融政策に下支えされた景気は緩やかな回復基調を維持していることが改めて確認されました。一方で、米地銀の経営破綻や欧州金融機関の救済合併などのイベントが発生し、不安の残る米欧金融システムや、日本銀行の金融政策の動向など、今後の金融・金利動向には留意が必要です。

オフィスビル賃貸市場については、三鬼商事株式会社公表のデータによると、東京都心5区の平均空室率、平均賃料（新築を含みます。）はともに概ね横ばいです。空室率の微減は、竣工1年未満のビルでの成約が進んできたこと、4月に縮小や集約などによる新規空室が発生した一方で、大型の拡張移転や館内増床などの成約が見られたことなどによるもので、日系企業を中心にテナントの動きも継続しています。

	2022年10月	2023年4月	増減
平均空室率	6.44%	6.11%	△0.33%
平均賃料	20,114円	19,896円	△218円

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

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

b. 運用実績

本投資法人は、当期においてオフィスビル1物件（KDX川崎駅前本町ビル：取得価格3,760百万円、譲渡価格4,508百万円）を譲渡しました。

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

	前期末	当期末	増減
物件数	98件	97件	△1件
取得価格の総額（百万円）	457,076	453,316	△3,760
オフィスビルのエンドテナント数（注2）（注3）	1,189件	1,208件	+19件

用途毎の割合（取得価格ベース）

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

オフィスビルの稼働率

	前期末	当期末	増減
オフィスビル全体	97.8%	98.4%	+0.6%
都心5区	98.7%	99.2%	+0.5%
その他東京経済圏	97.1%	97.8%	+0.7%
地方経済圏	97.4%	98.0%	+0.6%

（注1）匿名組合出資持分は当初出資金額1,107百万円です。
（注2）1テナントが複数の物件を賃借している場合には、1テナントとして数えてテナント数を記載しています。
（注3）ポートフォリオ全体のエンドテナントの数は、当期末現在、1,209件です。

(3) 資金調達の概要

a.借入れ・投資法人債の状況

本投資法人は、当期においては期中に返済期日が到来した借入金4,800百万円の返済資金として同額の借入れを行いました。

当期末の有利子負債残高は以下のとおりです。

借入金合計	201,950百万円
短期借入金（注1）	300百万円
長期借入金（注1）	201,650百万円
投資法人債	13,000百万円
有利子負債残高	214,950百万円

変動金利による長期借入金のうち、112,550百万円については、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップの活用により実質的に金利を固定化しており、固定金利による長期借入金84,100百万円を合わせた、当期末現在の長期固定金利借入金残高は196,650百万円となります。

長期負債比率（注2）	99.9%
長期固定化負債比率（注3）	97.5%
有利子負債の平均残存年数（注4）	3.7年
有利子負債の平均金利（注4）	0.82%
有利子負債比率（注5）	45.3%

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

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

（注3）長期固定化負債比率＝（長期固定金利借入金残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）×100
なお、長期固定金利借入金残高には、金利スワップの活用により金利を固定化している長期借入金を含みます。長期固定化負債比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

b. 格付の状況

当期末（2023年4月30日）現在における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

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

c. 発行登録の状況

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

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

（4）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期（2023年4月期）の業績は、営業収益17,290百万円、営業利益8,157百万円、経常利益7,208百万円、当期純利益7,205百万円となりました。

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）が適用されるように分配することとしています。これに加え、当期は「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）を適用し、当期未処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、当期未処分利益から租税特別措置法第67条の15及び第65条の7の両規定が適用される範囲内である718百万円を圧縮積立金繰入額として控除し、その残額である6,487,944,210円を分配することにより、投資口1口当たりの分配金は7,647円となりました。

3.増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備　考
		増減	残高	増減	残高	
2018年 5月28日	公募増資	22,500	427,385	14,067	220,267	(注1)
2018年 6月15日	第三者割当増資	1,125	428,510	703	220,970	(注2)
2022年 9月30日	消却	△4,295	424,215	△2,999	217,970	(注3)
2022年11月 1日	投資口分割	424,215	848,430	－	217,970	(注4)

（注1）1口当たり発行価格646,425円（発行価額625,209円）にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により投資口を追加発行しました。

（注2）1口当たり発行価額625,209円にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により投資口を追加発行しました。

（注3）2022年6月15日から2022年9月9日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(4,295口）については、2022年9月22日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年9月30日に消却しました。

（注4）2022年10月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2022年11月1日を効力発生日として1口につき2口の割合をもって分割しました。

【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（取引値）は以下のとおりです。

（単位：円）

期 決算年月	第32期 2021年4月	第33期 2021年10月	第34期 2022年4月	第35期 2022年10月	第36期 2023年4月
最　高	824,000	831,000	753,000	(注1) 727,000 (注2) 342,000	346,000
最　低	592,000	705,000	628,000	(注1) 623,000 (注2) 329,000	293,800

（注1）2022年11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分割の権利落前（2022年10月27日以前）の価格を記載しています。

（注2）上記権利落後（2022年10月28日以降）の価格を記載しています。

4.分配金等の実績

当期の分配金は1口当たり7,647円であり、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、当期未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32期 自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	第33期 自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	第34期 自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	第35期 自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	第36期 自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
当期未処分利益総額	7,016,251千円	5,910,032千円	6,496,709千円	6,451,096千円	7,206,005千円
利益留保額	424,053千円	－千円	497,569千円	305,069千円	718,061千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	6,592,197千円 （15,384円）	5,999,140千円 （14,000円）	5,999,140千円 （14,000円）	6,146,026千円 （14,488円）	6,487,944千円 （7,647円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	6,592,197千円 （15,384円）	5,999,140千円 （14,000円）	5,999,140千円 （14,000円）	6,146,026千円 （14,488円）	6,487,944千円 （7,647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

（1）外部成長戦略

a. 投資基準

本投資法人は、「トレンド」を捉え「タイミング」を逃さない柔軟かつ機動的な投資を行うという方針のもと、東京経済圏の中規模オフィスビル中心の投資を引き続き進めていきます。

用途面での投資比率の目標

オフィスビル	オフィスビルのうち、建築基準法の主たる用途が事務所である建物の全部事項証明書に記載された一棟全体の床面積の合計（以下「延床面積」といいます。）が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビル（以下「中規模オフィスビル」といいます。） ・東京23区 延床面積13,000㎡以下 ・東京23区外 延床面積20,000㎡以下	80～100%
	オフィスビルのうち、中規模オフィスビルに該当しないもの	
都市型商業施設	繁華性の高い立地に位置し、テナント代替性の高い商業施設	0～20%
その他	借地権が設定された土地（底地）又は本投資法人の投資方針において投資対象外と定められている建築基準法の用途床面積が存在する建物	

地域面での投資比率の目標

本投資法人は、国内最大の経済・人口集積エリアである東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の1都3県の主要都市）に所在する不動産等を中心に投資を行います。また、地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等の地域偏在リスクの軽減を目的として、地方経済圏（政令指定都市等の地方中核都市）に所在する不動産等にも一定の分散投資を行います。

b. スポンサーサポートの活用

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

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

（2）内部成長戦略

本投資法人は、運用資産の運営において、景気や不動産市場の動向を踏まえた迅速かつ柔軟なリーシングを行うと共に、「顧客であるテナントが満足してこそ収入に結びつく」との考えのもとで顧客満足度の高いオフィス環境を提供することにより、キャッシュ・フローの維持・増加に努めます。

かかる観点から、本資産運用会社は、本投資法人が保有する物件の運用において、「選ばれる中規模オフィスビル」となることを目指し、以下の活動を行います。

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

（3）財務戦略

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

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

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

（注）有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷期末総資産×100

6.決算後に生じた重要な事実

(a) 本投資法人とケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人との合併契約の締結

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」といい、KDRと併せて「両消滅投資法人」、本投資法人及びKDRと併せて「各投資法人」といいます。）は、それぞれ2023年6月13日開催の投資法人役員会にて、2023年11月1日を合併の効力発生日として、本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、同日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

ⅰ.本合併の目的

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

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

各投資法人の資産運用会社である本資産運用会社は、2011年3月に設立されたケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社が、2003年11月に設立されたケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社を、2013年10月に吸収合併し、現在の資産運用会社名称に商号を変更し、誕生しました。そして、各投資法人は、ケネディクスグループからのスポンサーサポートを受けつつ、運用実績を積み重ねてまいりました。

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

しかしながら、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なか、長期固定賃料により今後の全体的な内部成長余地が限られるといった課題を抱えています。

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

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

各投資法人は、本合併について、以下の意義を有すると考えています。

（ⅰ） 投資対象セクターの拡大による持続的成長

各投資法人が主に投資対象としてきた中規模オフィスビル、居住用施設、ヘルスケア施設及び生活密着型商業施設については引き続きフォーカスしつつ、これまでは限定的な投資にとどまっていた物流施設及び宿泊施設にも積極的に投資を行うことで取得機会の増加を目指します。また、競争力や収益性が低下した資産を対象として投資対象セクターを跨いだ資産入替も可能となり、不動産市場を取り巻く外部環境の変化に柔軟に対応し、成長が見込まれる投資対象セクターへの投資を活発化させることにより、ポートフォリオ収益力が向上すると考えています。このように、投資対象セクターの拡大に伴う、多様な取得機会と柔軟性を確保した運用戦略により、従来の特化型リートの運用戦略の枠を超えた持続的な成長を目指します。

（ⅱ） 市場プレゼンスと安定性の向上

本合併により、本合併後の投資法人（以下「新投資法人」といいます。）の資産規模はJ-REIT市場第3位（注1）となり、市場におけるプレゼンスと投資口の流動性が大きく向上するほか、合併後のポートフォリオは合計350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。

（ⅲ） サステナビリティへの更なるコミットメント

各投資法人では、これまでもサステナビリティを重要な課題と認識し、本投資法人では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。

（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、サニー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本合併後の新投資法人がJ-REIT市場第3位の資産規模となることを保証するものではありません。また、本合併後の資産規模についてはパーチェス法により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、本書の日付時点における保有物件数を前提に、本合併の効力発生日までの取得及び譲渡による物件数の異動（予定を含みます。）を反映させて算出しています。なお、KDX調布ビルについては、本書の日付現在、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、本合併後の新投資法人のポートフォリオがJ-REIT市場最多の物件数となることを保証するものではありません。

ⅱ．本合併の方式

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

ⅲ．合併比率等

	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	1.68
		（ご参考） 本投資口分割考慮前 0.67	（ご参考） 本投資口分割考慮前 0.84

（注1）本合併により発行する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）本投資口分割については、後記「ⅳ．　投資口の分割」をご参照ください。以下同じです。

ⅳ．投資口の分割

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の投資口0.67口、KRR投資口1口に対して本投資法人の投資口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口未満となる両消滅投資法人の投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後も、両消滅投資法人の投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、両消滅投資法人の全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行うことといたしました。本投資口分割の実施により、KDRの投資主には、KDRの投資口1口に対して本投資口分割後の本投資法人の投資口1.34口が割当交付され、KRRの投資主には、KRRの投資口1口に対して本投資口分割後の本投資法人の投資口1.68口が割当交付されることとなります。

（ⅰ）本投資口分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2023年10月31日（火曜日）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（水曜日）において効力を生じるものといたします。

（ⅱ）本投資口分割により増加する投資口数等

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

（注1）本合併により、KDRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.34口を、本書の日付現在のKDRの発行済投資口の全て（1,070,433口）について割当交付し、KRRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.68口を、本書の日付現在のKRRの発行済投資口の全て（602,177口）について割当交付すると仮定した場合の口数となります。

（注2）現在の本投資法人の発行可能投資口総口数は4,000,000口ですが、本投資口分割に伴い、本投資法人の規約の一部変更を行い、本合併の効力発生日付で発行可能投資口総口数を変更する予定です。

（ⅲ）本投資法人の1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

イ.1口当たり純資産額　　：135,828円

ロ.1口当たり当期純利益　：　4,246円

v．合併交付金の交付

本投資法人は上記の投資口の他に、本合併の効力発生日の前日に終了する両消滅投資法人の最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、両消滅投資法人の分配可能利益に基づき両消滅投資法人の投資主（本合併の効力発生日の前日の両消滅投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（各投資法人並びに投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した両消滅投資法人の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））に対して同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における両消滅投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における両消滅投資法人の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、本合併の効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

vi．両消滅投資法人の直前期の概要

KDRの直前期（2023年1月期）の概要

事業内容　　：資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること
営業収益　　：9,936百万円
当期純利益　：4,593百万円
資産総額　　：327,014百万円
負債総額　　：175,381百万円
純資産額　　：151,632百万円

KRRの直前期（2023年3月期）の概要

事業内容　　：資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること
営業収益　　：9,924百万円
当期純利益　：3,922百万円
資産総額　　：287,569百万円
負債総額　　：145,002百万円
純資産額　　：142,566百万円

vii．本合併の時期

本合併効力発生日　2023年11月1日（予定）

(b) 資産の譲渡の決定

本投資法人は、2023年6月13日付で以下の資産（以下「譲渡予定資産」ということがあります。）の譲渡に係る売買契約を締結し、譲渡予定資産を譲渡することについて決定しました。なお、譲渡予定資産の譲渡の実行は、本合併の効力発生等が条件とされています。

物件名称	資産の種類	所在地	譲渡予定価格（百万円）（注1）	契約締結日	譲渡予定日	譲渡先（注2）
原宿FFビル	信託受益権	東京都渋谷区	3,880	2023年6月13日	2023年11月1日	ケネディクス株式会社
KDX名古屋栄ビル	不動産（注3）	愛知県名古屋市	6,050	2023年6月13日	2023年11月1日	ケネディクス株式会社

（注1）譲渡経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

（注2）譲渡先は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約において、売買代金の支払いを行う資力等の一定の要件を満たす譲渡先又は譲渡先の関連会社が組成する特別目的会社に対し、譲渡予定資産に係る売買契約上の買主の地位を譲渡することができるものとされています。そのため、最終的な譲渡先は、ケネディクス株式会社から、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社の関連会社が組成する特別目的会社に変更になる可能性があります。

（注3）KDX名古屋栄ビルは本日現在、不動産として保有していますが、譲渡予定日までに信託した上で、当該信託受益権の譲渡を行う旨を譲渡先との間で合意しています。

（注4）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。

（注5）譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。かかる譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約上、本投資法人が同契約の条項に違反し、かかる違反により信託受益権売買契約の目的を達成することができないことを理由として信託受益権売買契約が解除された場合、本投資法人は売買代金から消費税等を除いた金額の所定の料率相当額を違約金として支払うものとされています。当該料率は、2023年6月13日から同年8月21日までは5%、2023年8月22日から同年11月1日までは10%とされています。

（参考情報）

a. 資産の譲渡

本投資法人は、2023年5月31日付で、以下の匿名組合出資持分を譲渡しました。

譲渡日	資産名称	譲渡資産	信託の対象不動産	譲渡先	譲渡価格 (百万円) (注4)
2023年 5月31日	合同会社 KRF43 匿名組合出資持分 （出資持分の50.0%） （注1）（注2）	不動産を信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分	新宿サンエービル	非開示 (注3)	1,150

(注1) 合同会社 KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。
(注2) 譲渡契約書に記載された匿名組合出資持分の割合を記載しています。
(注3) 譲渡先の承諾を得られていないため非開示としています。
(注4) 譲渡費用及び未払分配金の精算額を除きます。

投資法人の概況

1.出資の状況

期 決算年月	第32期 2021年4月30日現在	第33期 2021年10月31日現在	第34期 2022年4月30日現在	第35期 2022年10月31日現在	第36期 2023年4月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	428,510口	428,510口	428,510口	424,215口	848,430口
出資総額（純額）（注）	220,970百万円	220,970百万円	220,970百万円	217,970百万円	217,970百万円
投資主数	4,750人	4,714人	4,646人	4,808人	5,150人

（注）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

2.投資口に関する事項

2023年4月30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）
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	215,063	25.34
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	135,426	15.96
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	41,095	4.84
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	30,842	3.63
スティッチングペンショエンフォンズゾーグエンウェルジジン	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	28,460	3.35
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	28,084	3.31
上田八木短資株式会社	大阪府大阪市中央区高麗橋二丁目4番2号	13,379	1.57
ステート　ストリート　バンク　ウェスト　クライアント　トリーティー 505234	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人　株式会社みずほ銀行 決済営業部	12,273	1.44
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号	11,065	1.30
ステート　ストリート　バンク　アンド　トラスト　カンパニー 505103	東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人　株式会社みずほ銀行 決済営業部	10,882	1.28
合　計		526,569	62.06

（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

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員毎の報酬の総額（千円）
執行役員（注1）	寺本　光	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　兼 コーポレート本部長	－
	桃井　洋聡	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	－
監督役員（注2）	森島　義博	有限会社アイランド・フォレスト　代表取締役 一般財団法人住宅改良開発公社　アドバイザー 森島不動産コンサルタンツ　代表 四電ビジネス株式会社　アドバイザー	2,100
	関　高浩	三宅坂総合法律事務所　パートナー	2,100
	徳間　亜紀子	徳間公認会計士事務所 税理士法人徳間会計　代表社員 徳間コンサルティング株式会社　代表取締役	2,100
会計監査人（注3）	EY新日本有限責任監査法人	－	13,200

（注1）2023年1月3日付で寺本光が辞任の申出により執行役員を退任し、同年1月4日付で桃井洋聡が執行役員に就任しました。なお、寺本光の主な兼職等につきましては、退任日時点の情報を記載しています。

（注2）監督役員は、上記以外の他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3）会計監査人との監査契約は、会計期間毎に契約を締結しています。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

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険の内容の概要
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、被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を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） 支払限度額　1,500,000千円 また、犯罪行為または法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

5.資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2023年4月30日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
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（投資主名簿等管理人、特別口座管理人）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（経理事務等）	三菱UFJ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）	株式会社三井住友銀行
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱UFJ銀行

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	第35期（2022年10月31日現在）		第36期（2023年4月30日現在）	
			保有総額（百万円）（注1）	対総資産比率（%）（注2）	保有総額（百万円）（注1）	対総資産比率（%）（注2）
不動産	オフィスビル	東京経済圏	26,807	5.7	23,439	4.9
		地方経済圏	15,219	3.2	15,105	3.2
	オフィスビル　小計		42,027	8.9	38,545	8.1
不動産合計			42,027	8.9	38,545	8.1
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	322,131	68.1	321,021	67.7
		地方経済圏	70,064	14.8	69,863	14.7
	オフィスビル　小計		392,195	82.9	390,885	82.4
	その他	東京経済圏	2,973	0.6	2,973	0.6
	その他　小計		2,973	0.6	2,973	0.6
信託不動産合計			395,169	83.5	393,859	83.0
投資有価証券（注3）			1,138	0.2	1,136	0.2
預金・その他の資産			34,678	7.3	40,733	8.6
資産総額			473,013	100.0	474,274	100.0

（注1）保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）対総資産比率は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注3）合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分です。

2.主要な保有資産

2023年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（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（㎡）	賃貸面積（㎡）	稼働率（%）	対総賃貸事業収入比率（%）	主たる用途
A-124	KDX浜松町プレイス	20,123	9,325.18	9,325.18	100.0	3.2	オフィスビル
A-128	KDX新橋駅前ビル	16,273	5,403.25	5,403.25	100.0	2.3	オフィスビル
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	14,732	8,179.00	8,179.00	100.0	3.2	オフィスビル
A-122	三菱重工横浜ビル	14,467	13,495.34	13,236.08	98.1	2.6	オフィスビル
A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	11,945	17,155.65	17,155.65	100.0	4.3	オフィスビル
A-94	KDX武蔵小杉ビル	10,248	12,978.57	11,238.48	86.6	2.6	オフィスビル
A-130	KDX江戸橋ビル（注）	9,796	5,695.70	5,000.70	87.8	1.1	オフィスビル
A-123	KDX横浜関内ビル	9,411	10,052.67	10,052.67	100.0	2.0	オフィスビル
A-121	銀座四丁目タワー	9,287	5,624.23	5,624.23	100.0	1.9	オフィスビル
A-125	KDX調布ビル	8,977	11,834.73	11,834.73	100.0	1.8	オフィスビル
合計		125,264	99,744.32	97,049.97	97.3	24.9	

（注）以下のとおり運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
A-130	KDX江戸橋ビル	江戸橋ビル	2023年2月1日

3.組入資産明細

2023年4月30日現在、本投資法人が保有する資産の明細は以下のとおりです。

（不動産等組入資産明細）

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態（注1）	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価額（注2）（百万円）	帳簿価額（百万円）
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	信託受益権	5,732.83	7,110	5,584
		A-3	KDX東茅場町三洋ビル（注7）	東京都中央区新川一丁目17番25号	信託受益権	4,379.20	5,340	3,906
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区八丁堀四丁目5番8号	信託受益権	3,323.14	3,580	3,195
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区本町三丁目30番4号	信託受益権	4,286.99	2,510	2,301
		A-6	原宿FFビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号	信託受益権	3,071.15	3,880	2,338
		A-7	KDX南青山ビル	東京都港区南青山五丁目13番3号	信託受益権	1,810.19	2,870	2,173
		A-8	KDX神田北口ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地8	信託受益権	1,918.23	1,640	1,728
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地4	信託受益権	3,719.37	5,540	5,398
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市本町七丁目11番5号	不動産	3,845.90	3,150	2,138
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目20番5号	信託受益権	6,616.68	5,760	4,764
		A-17	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番8号	信託受益権	3,072.34	6,270	4,245
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目7番19号	信託受益権	2,724.35	3,590	3,053
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番2号	信託受益権	3,019.94	3,360	2,601
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区新橋二丁目2番9号	信託受益権	2,803.96	5,670	3,647
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番地8	信託受益権	4,768.94	2,690	2,090
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目5番地2	信託受益権	2,564.79	2,320	2,237
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区歌舞伎町二丁目4番10号	信託受益権	5,859.92	4,190	2,843
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区西五反田七丁目20番9号	不動産	3,883.02	3,700	3,560
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区牡丹一丁目14番1号	不動産	2,008.74	1,150	1,219
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区芝大門二丁目10番12号	信託受益権	5,997.36	6,380	5,737
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区上野五丁目24番16号	不動産	1,792.54	2,100	1,976
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市旭町12番7号	信託受益権	2,159.05	1,240	1,123
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地	信託受益権	5,861.72	8,450	6,393
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区西新宿七丁目22番45号	不動産	1,593.59	1,560	1,511
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区新宿二丁目8番6号	信託受益権	2,445.22	2,910	2,336
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区九段北四丁目1番3号	信託受益権	6,908.96	8,450	7,347
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区日本橋蛎殻町二丁目14番5号	信託受益権	2,237.07	2,180	2,151
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区西新宿三丁目8番3号	信託受益権	1,912.24	1,720	2,014
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1	不動産	2,323.44	2,360	2,773
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目11番9号	不動産	1,529.70	1,690	1,529
		A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区晴海三丁目12番1号	信託受益権	9,294.00	8,590	8,122
		A-62	小石川TGビル	東京都文京区小石川一丁目12番16号	信託受益権	3,934.35	3,400	3,011
		A-63	KDX五反田ビル	東京都品川区西五反田七丁目9番2号	信託受益権	3,157.04	3,620	2,609
		A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区日本橋二丁目16番2号	信託受益権	1,615.20	2,910	1,742
		A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区西新宿三丁目2番7号	信託受益権	5,801.65	10,500	6,872
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区銀座一丁目20番14号	信託受益権	3,573.59	5,960	4,073
		A-71	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区下宮比町2番26号	信託受益権	4,350.61	5,790	4,715
		A-72	KDX東品川ビル	東京都品川区東品川四丁目10番13号	信託受益権	7,117.94	4,860	4,536
		A-73	KDX箱崎ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	信託受益権	3,992.60	3,610	2,577
		A-78	KDX立川駅前ビル	東京都立川市曙町二丁目12番18号	信託受益権	1,613.25	1,910	1,314
		A-83	KDX府中ビル	東京都府中市宮町一丁目40番地	信託受益権	10,151.50	8,730	5,788
		A-84	KDX春日ビル	東京都文京区西片一丁目15番15号	信託受益権	4,348.15	4,280	2,589
		A-85	KDX中目黒ビル	東京都目黒区東山一丁目5番4号	信託受益権	2,726.69	3,530	1,857

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態（注1）	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価額（注2）（百万円）	帳簿価額（百万円）
オフィスビル	東京経済圏	A-86	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町一丁目38番地1	不動産	3,833.49	3,210	2,076
		A-87	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区日本橋堀留町一丁目2番10号	信託受益権	3,106.42	3,180	2,236
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区新宿六丁目24番20号	信託受益権	4,037.44	3,310	1,933
		A-89	KDX高輪台ビル	東京都港区高輪三丁目5番23号	信託受益権	6,970.54	7,160	5,511
		A-90	KDX池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目6番1号	信託受益権	3,110.77	5,240	3,426
		A-91	KDX三田ビル	東京都港区芝三丁目43番16号	信託受益権	3,331.65	4,270	3,112
		A-92	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区神田岩本町1番地14	信託受益権	2,288.02	3,300	2,440
		A-93	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区新小川町4番1号	不動産	4,571.92	6,340	4,696
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目1200番地	信託受益権	12,978.57	19,300	10,248
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区東雲一丁目7番12号	信託受益権	11,797.84	9,930	7,383
		A-96	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区高田三丁目14番29号	信託受益権	4,596.20	4,750	3,528
		A-99	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区池袋二丁目53番5号	不動産	2,532.71	2,620	1,957
		A-101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市神奈川区栄町1番地1	信託受益権	10,877.60	9,900	7,206
		A-102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番36号	信託受益権	4,985.72	3,590	2,585
		A-107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区入船三丁目7番2号	信託受益権	4,400.92	4,170	3,602
		A-108	ぺんてるビル	東京都中央区日本橋小網町7番2号（事務所棟） 東京都中央区日本橋小網町7番7号（住居棟） 東京都中央区日本橋小網町7番10号（底地）	信託受益権	4,346.66	4,221	3,579
		A-109	KDX浜松町センタービル	東京都港区浜松町一丁目22番5号	信託受益権	3,052.76	4,610	3,995
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区虎ノ門一丁目10番5号	信託受益権	8,179.00	25,100	14,732
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区日本橋本町四丁目8番16号	信託受益権	3,279.09	4,700	3,939
		A-115	アーク森ビル	東京都港区赤坂一丁目12番32号	信託受益権	2,442.60	5,040	4,187
		A-116	KDX西新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目3番1号	信託受益権	5,735.58	9,330	8,460
		A-117	BR五反田	東京都品川区西五反田二丁目30番4号	信託受益権	3,320.24	2,590	2,265
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	東京都渋谷区南平台町17番17号	信託受益権	2,205.33	3,830	3,524
		A-120	KDX代々木ビル	東京都渋谷区代々木一丁目38番5号	信託受益権	1,173.55	2,420	2,372
		A-121	銀座四丁目タワー	東京都中央区銀座四丁目9番13号	信託受益権	5,624.23	15,600	9,287
		A-122	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目3番1号	信託受益権	13,495.34	14,800	14,467
		A-123	KDX横浜関内ビル	神奈川県横浜市中区相生町三丁目56番地1	信託受益権	10,052.67	10,400	9,411
		A-124	KDX浜松町プレイス	東京都港区芝公園一丁目7番6号	信託受益権	9,325.18	23,900	20,123
		A-125	KDX調布ビル	東京都調布市調布ケ丘一丁目18番地1	信託受益権	11,834.73	10,300	8,977
		A-127	KDX神田駅前ビル	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目7番地4	信託受益権	2,175.29	3,590	3,387
		A-128	KDX新橋駅前ビル	東京都港区新橋一丁目9番5号	信託受益権	5,403.25	21,100	16,273
		A-130	KDX江戸橋ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目7番2号	信託受益権	5,695.70	10,300	9,796
	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市堺区戎島町四丁45番地1	信託受益権	11,501.01	4,950	3,754
		A-42	KDX烏丸ビル	京都府京都市中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1	信託受益権	8,730.26	6,100	4,959
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市青葉区本町一丁目2番20号	信託受益権	3,948.03	1,910	1,805
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番11号	不動産	10,112.80	5,470	4,200
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市中央区平野町二丁目1番14号	信託受益権	4,007.96	1,770	1,973
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市中区栄四丁目5番3号	不動産	6,923.12	5,740	5,984
		A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市中央区道修町四丁目4番10号	信託受益権	7,072.26	2,920	1,627
		A-70	KDX札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西四丁目1番地2	信託受益権	3,779.73	2,790	1,905
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目26番8号	信託受益権	7,904.22	10,400	7,790
		A-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市北区曽根崎二丁目2番15号	信託受益権	4,994.88	4,130	2,135
		A-97	KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市駅前通り一丁目3番1号	信託受益権	5,278.51	2,690	2,142
		A-98	KDX広島ビル	広島県広島市南区金屋町2番15号	不動産	4,001.53	1,980	1,302
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市新千里東町一丁目4番2号	信託受益権	17,155.65	13,900	11,945

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態（注1）	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価額（注2）（百万円）	帳簿価額（百万円）
オフィスビル	地方経済圏	A-104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市中央区南本町二丁目3番8号	信託受益権	5,280.02	3,290	1,845
		A-106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目20番17号	信託受益権	12,314.52	8,600	6,594
		A-110	KDX新大阪ビル	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目1番4号	信託受益権	5,985.76	5,560	4,485
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目4番16号	信託受益権	4,363.96	4,310	3,273
		A-118	KDX札幌北口ビル	北海道札幌市北区北七条西四丁目17番地1	信託受益権	3,319.16	2,460	2,092
		A-126	KDX土佐堀ビル	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目5番11号	信託受益権	5,635.38	4,950	5,057
		A-129	KDX仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目3番10号	信託受益権	8,886.10	6,500	6,476
		A-131	KDX神戸ビル（注7）	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目1番6号	不動産	5,669.71	3,620	3,617
	オフィスビル　小計					493,472.72	547,191	429,430
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル（底地）	東京都新宿区新宿六丁目24番16号	信託受益権	1,355.13	3,660	2,973
	その他　小計					1,355.13	3,660	2,973
合計						494,827.85	550,851	432,404

本投資法人が投資する各物件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35期（2022年5月1日～2022年10月31日）				第36期（2022年11月1日～2023年4月30日）			
				テナント総数期末時点（注3）（件）	稼働率期末時点（%）	総賃貸事業収入期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）	テナント総数期末時点（注3）（件）	稼働率期末時点（%）	総賃貸事業収入期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）
オフィスビル	東京経済圏	A-1	KDX日本橋313ビル	16	100.0	203	1.3	16	100.0	205	1.3
		A-3	KDX東茅場町三洋ビル（注7）	9	100.0	104	0.7	9	100.0	96	0.6
		A-4	KDX八丁堀ビル	4	100.0	113	0.7	4	100.0	112	0.7
		A-5	KDX中野坂上ビル	23	91.1	92	0.6	27	98.2	96	0.6
		A-6	原宿FFビル	2	100.0	106	0.7	2	100.0	110	0.7
		A-7	KDX南青山ビル	8	100.0	79	0.5	7	87.1	76	0.5
		A-8	KDX神田北口ビル	10	100.0	52	0.3	10	100.0	52	0.3
		A-13	KDX麹町ビル	9	100.0	126	0.8	9	100.0	145	0.9
		A-14	KDX船橋ビル	21	100.0	114	0.7	23	100.0	118	0.7
		A-16	東伸24ビル	20	100.0	180	1.1	20	100.0	183	1.1
		A-17	KDX恵比寿ビル	5	100.0	154	1.0	5	100.0	153	1.0
		A-19	KDX浜松町ビル	9	100.0	103	0.6	9	100.0	102	0.6
		A-20	KDX茅場町ビル	7	100.0	98	0.6	7	100.0	100	0.6
		A-21	KDX新橋ビル	9	100.0	137	0.9	9	100.0	127	0.8
		A-22	KDX新横浜ビル	20	96.5	96	0.6	23	100.0	93	0.6
		A-26	KDX木場ビル	－	－	21	0.1	－	－	－	－
		A-27	KDX鍛冶町ビル	10	100.0	71	0.4	10	100.0	63	0.4
		A-29	KDX東新宿ビル	6	100.0	145	0.9	6	100.0	143	0.9
		A-30	KDX西五反田ビル	12	100.0	115	0.7	12	100.0	117	0.7
		A-31	KDX門前仲町ビル	7	100.0	47	0.3	6	100.0	48	0.3
		A-32	KDX芝大門ビル	9	100.0	178	1.1	8	94.9	175	1.1
		A-33	KDX御徒町ビル	2	100.0	66	0.4	2	100.0	66	0.4
		A-35	KDX八王子ビル	10	100.0	50	0.3	10	100.0	51	0.3
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	9	85.7	166	1.0	9	100.0	184	1.2
		A-38	KDX西新宿ビル	10	100.0	51	0.3	10	100.0	51	0.3
		A-41	KDX新宿286ビル	6	100.0	84	0.5	9	100.0	56	0.4
		A-46	飛栄九段北ビル	13	90.1	242	1.5	15	100.0	244	1.5
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	1	100.0	108	0.7	－	－	165	1.0
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	9	100.0	71	0.5	9	100.0	72	0.5
		A-55	新都心丸善ビル	6	100.0	55	0.3	6	100.0	55	0.3
		A-56	KDX神保町ビル	6	100.0	75	0.5	6	100.0	74	0.5
		A-59	KDX岩本町ビル	8	96.0	51	0.3	8	100.0	50	0.3
		A-60	KDX晴海ビル	11	100.0	251	1.6	11	100.0	247	1.5
		A-62	小石川TGビル	2	100.0	126	0.8	2	100.0	127	0.8
		A-63	KDX五反田ビル	10	100.0	101	0.6	10	100.0	109	0.7
		A-64	KDX日本橋216ビル	8	100.0	68	0.4	8	100.0	68	0.4
		A-66	KDX新宿ビル	23	100.0	238	1.5	23	100.0	265	1.7
		A-67	KDX銀座一丁目ビル	4	100.0	151	0.9	4	100.0	152	1.0
		A-71	KDX飯田橋ビル	11	95.1	130	0.8	12	100.0	181	1.1
		A-72	KDX東品川ビル	6	100.0	174	1.1	6	100.0	172	1.1
		A-73	KDX箱崎ビル	8	100.0	126	0.8	8	100.0	127	0.8
		A-78	KDX立川駅前ビル	5	100.0	65	0.4	5	100.0	60	0.4
		A-83	KDX府中ビル	40	93.4	272	1.7	41	100.0	277	1.7
		A-84	KDX春日ビル	11	93.6	124	0.8	11	100.0	116	0.7
		A-85	KDX中目黒ビル	7	100.0	111	0.7	7	100.0	107	0.7
		A-86	KDX大宮ビル	17	100.0	126	0.8	16	97.7	127	0.8

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第35期（2022年5月1日～2022年10月31日）				第36期（2022年11月1日～2023年4月30日）			
				テナント総数期末時点（注3）（件）	稼働率期末時点（%）	総賃貸事業収入期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）	テナント総数期末時点（注3）（件）	稼働率期末時点（%）	総賃貸事業収入期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）
オフィスビル	東京経済圏	A-87	日本橋堀留町ファースト	11	97.3	103	0.6	13	100.0	107	0.7
		A-88	KDX新宿六丁目ビル	5	90.2	116	0.7	6	100.0	100	0.6
		A-89	KDX高輪台ビル	7	100.0	204	1.3	7	100.0	205	1.3
		A-90	KDX池袋ビル	8	100.0	143	0.9	6	89.3	146	0.9
		A-91	KDX三田ビル	12	100.0	119	0.7	11	92.7	123	0.8
		A-92	KDX秋葉原ビル	7	100.0	78	0.5	8	100.0	51	0.3
		A-93	KDX飯田橋スクエア	9	100.0	183	1.1	9	100.0	191	1.2
		A-94	KDX武蔵小杉ビル	11	81.7	468	2.9	13	86.6	419	2.6
		A-95	KDX豊洲グランスクエア	14	96.2	311	1.9	14	94.1	321	2.0
		A-96	KDX高田馬場ビル	11	100.0	150	0.9	11	100.0	147	0.9
		A-99	KDX池袋ウエストビル	8	100.0	78	0.5	7	100.0	78	0.5
		A-101	KDX横浜ビル	26	100.0	317	2.0	27	97.6	294	1.8
		A-102	KDX横浜西口ビル	14	100.0	126	0.8	14	100.0	123	0.8
		A-107	KDX銀座イーストビル	12	100.0	110	0.7	12	100.0	116	0.7
		A-108	ぺんてるビル	10	100.0	141	0.9	10	100.0	143	0.9
		A-109	KDX浜松町センタービル	8	100.0	112	0.7	8	100.0	119	0.7
		A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	2	97.5	605	3.8	3	100.0	515	3.2
		A-113	KDX新日本橋駅前ビル	10	100.0	127	0.8	10	100.0	113	0.7
		A-115	アーク森ビル	1（注4）	100.0	非開示（注5）	非開示（注5）	1（注4）	100.0	非開示（注5）	非開示（注5）
		A-116	KDX西新橋ビル	7	100.0	220	1.4	7	100.0	230	1.4
		A-117	BR五反田	6	100.0	111	0.7	6	100.0	111	0.7
		A-119	KDX渋谷南平台ビル	1	100.0	98	0.6	1	100.0	97	0.6
		A-120	KDX代々木ビル	10	100.0	73	0.5	10	100.0	72	0.4
		A-121	銀座四丁目タワー	4	100.0	306	1.9	4	100.0	301	1.9
		A-122	三菱重工横浜ビル	21	98.1	417	2.6	21	98.1	420	2.6
		A-123	KDX横浜関内ビル	11	100.0	289	1.8	11	100.0	320	2.0
		A-124	KDX浜松町プレイス	12	100.0	488	3.1	12	100.0	509	3.2
		A-125	KDX調布ビル	6	99.1	328	2.1	7	100.0	287	1.8
		A-127	KDX神田駅前ビル	7	100.0	77	0.5	7	100.0	76	0.5
		A-128	KDX新橋駅前ビル	8	100.0	332	2.1	8	100.0	367	2.3
		A-130	KDX江戸橋ビル	7	100.0	134	0.8	6	87.8	178	1.1
	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	30	82.3	235	1.5	30	87.1	239	1.5
		A-42	KDX烏丸ビル	40	95.2	229	1.4	41	96.6	231	1.4
		A-44	KDX仙台ビル	30	100.0	98	0.6	30	97.0	96	0.6
		A-53	KDX博多南ビル	50	97.8	210	1.3	52	100.0	223	1.4
		A-54	KDX北浜ビル	14	100.0	75	0.5	14	100.0	77	0.5
		A-58	KDX名古屋栄ビル	17	100.0	213	1.3	17	100.0	207	1.3
		A-69	KDX小林道修町ビル	8	100.0	213	1.3	8	100.0	212	1.3
		A-70	KDX札幌ビル	19	100.0	106	0.7	18	95.5	115	0.7
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	19	100.0	315	2.0	19	100.0	338	2.1
		A-82	KDX東梅田ビル	4	100.0	158	1.0	4	100.0	147	0.9
		A-97	KDX宇都宮ビル	26	100.0	132	0.8	26	100.0	135	0.8
		A-98	KDX広島ビル	22	91.8	74	0.5	22	91.8	78	0.5
		A-100	千里ライフサイエンスセンタービル	63	100.0	685	4.3	63	100.0	685	4.3
		A-104	KDX南本町ビル	16	100.0	118	0.7	16	100.0	112	0.7
		A-106	KDX桜通ビル	35	100.0	355	2.2	36	100.0	328	2.0

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第35期（2022年5月1日～2022年10月31日）				第36期（2022年11月1日～2023年4月30日）			
				テナント総数期末時点（注3）（件）	稼働率期末時点（%）	総賃貸事業収入期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）	テナント総数期末時点（注3）（件）	稼働率期末時点（%）	総賃貸事業収入期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）
オフィスビル	地方経済圏	A-110	KDX新大阪ビル	19	97.1	158	1.0	19	97.1	168	1.0
		A-111	KDX名古屋日銀前ビル	16	100.0	127	0.8	15	97.3	124	0.8
		A-118	KDX札幌北口ビル	16	100.0	82	0.5	16	100.0	86	0.5
		A-126	KDX土佐堀ビル	12	100.0	107	0.7	12	100.0	132	0.8
		A-129	KDX仙台本町ビル	43	95.4	205	1.3	44	96.8	204	1.3
		A-131	KDX神戸ビル（注7）	19	95.2	52	0.3	21	100.0	106	0.7
	オフィスビル　小計			1,263	97.8	15,892	99.6	1,283	98.4	16,004	99.6
その他	東京経済圏	D-2	新宿6丁目ビル（底地）	1	100.0	68	0.4	1	100.0	68	0.4
	その他　小計			1	100.0	68	0.4	1	100.0	68	0.4
合計				1,264（注6）	97.8	15,960	100.0	1,284（注6）	98.4	16,072	100.0

（注1）不動産信託受益権については、信託受益権と記載しています。
（注2）期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社の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）テナント総数は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。
（注4）本物件の信託受託者とマスターリース会社である森ビル株式会社との間で建物賃貸借契約兼プロパティマネジメント契約が締結されているため、テナント総数は1と表示しています。
（注5）マスターリース会社兼プロパティマネジメント会社からの同意を得られていないため、非開示としています。
（注6）複数の物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。
（注7）以下のとおり運用資産の名称を変更しています。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
A-3	KDX東茅場町三洋ビル	東茅場町有楽ビル	2023年5月1日
A-131	KDX神戸ビル	シオノギ神戸ビル	2023年2月1日

（有価証券組入資産明細）

銘柄名	資産の種類	数量（口）	帳簿価額（百万円）		評価額（百万円）（注1）		評価損益（百万円）	備考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社KRF43を営業者とする匿名組合出資持分（注2）	匿名組合出資持分	－	－	1,136	－	1,136	－	－

（注1）評価額については、帳簿価額を記載しています。
（注2）運用資産は、「新宿サンエービル」の不動産信託受益権です。

4.特定取引の契約額等及び時価の状況表

2023年4月30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1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	112,550	103,350	674
合　計		112,550	103,350	674

（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表示しています。
（注2）当該取引のうち、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

2023年4月30日現在、前記3. 組入資産明細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。

保有不動産の資本的支出

1.資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第37期（2023年10月期）に計画されている主要な物件の改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は、以下のとおりです。

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

不動産等の名称（所在地）	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払額
KDX烏丸ビル（京都府京都市）	空調機器更新工事等	自　2023年 5月 至　2023年10月	259	－	－
KDX府中ビル（東京都府中市）	共用部改修工事等	同上	84	－	－
KDX春日ビル（東京都文京区）	共用部改修工事等	同上	77	－	－
千里ライフサイエンスセンタービル（大阪府豊中市）	専有部改修工事等	同上	55	－	－
KDX中目黒ビル（東京都目黒区）	専有部改修工事等	同上	21	－	－

（注）資本的支出の予定金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

2.期中の資本的支出

当期（2023年4月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で997百万円であり、当期費用に区分された修繕費351百万円と合わせ、合計1,348百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称（所在地）	目的	期間	資本的支出の金額（百万円）
ポルタス・センタービル（大阪府堺市）	エレベーター改修工事等	自　2022年11月 至　2023年 4月	123
KDX江戸橋ビル（東京都中央区）	共用部改修工事等	同上	97
KDX新大阪ビル（大阪府大阪市）	外壁改修工事等	同上	63
KDX名古屋駅前ビル（愛知県名古屋市）	受変電設備改修工事等	同上	61
KDX府中ビル（東京都府中市）	共用部改修工事等	同上	58
KDX神田駅前ビル（東京都千代田区）	共用部改修工事等	同上	33
KDX札幌北口ビル（北海道札幌市）	機械式駐車場改修工事等	同上	32
その他			526
ポートフォリオ全体			997

（注）資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

3.長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

費用・負債の状況

1.運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項　目	第35期	第36期
(a) 資産運用報酬（注）	976,930	1,117,455
(b) 資産保管手数料	23,870	24,075
(c) 一般事務委託手数料	59,530	61,419
(d) 役員報酬	6,300	6,300
(e) 会計監査人報酬	12,800	13,200
(f) その他営業費用	99,583	116,749
合　計	1,179,014	1,339,199

（注）資産運用報酬には、上記記載金額の他、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分が第35期に130,500千円及び物件売却に係る譲渡報酬が第35期に29,964千円、第36期に131,833千円あります。

2.借入状況

2023年4月30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（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2022年 8月31日	300,000	300,000	0.233	2023年 8月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	小　計		300,000	300,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 9月21日	1,000,000	−	0.300	2023年 2月28日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月12日	1,800,000	−	1.358	2023年 3月12日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月20日	2,000,000	−	1.349	2023年 3月12日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 6月14日	500,000	500,000	0.246	2023年 6月30日			
	株式会社広島銀行	2019年 7月10日	500,000	500,000	0.230	2023年 7月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.295	2023年 7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2017年 8月31日	1,000,000	1,000,000	0.544	2023年 8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 9月21日	2,000,000	2,000,000	0.300	2023年 8月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.071	2023年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.126	2023年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.071	2023年10月31日			
	株式会社みずほ銀行(注3)	2021年 1月29日	1,000,000	1,000,000	0.287	2024年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行(注3)	2015年 2月18日	1,700,000	1,700,000	1.157	2024年 2月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2021年 9月21日	1,000,000	1,000,000	0.300	2024年 2月29日			
	株式会社三井住友銀行(注3)	2017年 9月21日	1,000,000	1,000,000	0.555	2024年 3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行(注3)	2016年 4月28日	2,000,000	2,000,000	0.654	2024年 4月30日			
	株式会社SBI新生銀行(注3)(注4)	2022年 4月28日	1,000,000	1,000,000	0.264	2024年 4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2022年 4月28日	2,500,000	2,500,000	0.230	2024年 4月30日			
	小　計		24,500,000	19,700,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2014年10月31日	2,000,000	2,000,000	1.257	2024年10月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月31日	1,000,000	1,000,000	1.259	2024年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2015年 1月30日	1,500,000	1,500,000	1.161	2025年 1月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 2月18日	1,250,000	1,250,000	1.314	2025年 2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 2月27日	2,100,000	2,100,000	1.153	2025年 2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2015年 3月12日	1,000,000	1,000,000	1.218	2025年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月31日	2,500,000	2,500,000	1.266	2025年 3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 9月30日	2,000,000	2,000,000	1.065	2024年 9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月30日	1,000,000	1,000,000	0.989	2024年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	2015年10月30日	1,500,000	1,500,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月30日	2,000,000	2,000,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社三井住友銀行	2015年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.114	2025年10月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年10月30日	2,500,000	2,500,000	1.121	2025年10月30日			
	株式会社りそな銀行	2015年11月12日	1,000,000	1,000,000	1.173	2025年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 1月29日	2,000,000	2,000,000	1.074	2026年 1月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 1月29日	1,800,000	1,800,000	1.024	2026年 1月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月18日	1,000,000	1,000,000	0.998	2026年 2月18日			
	株式会社あおぞら銀行	2016年 2月18日	500,000	500,000	0.998	2026年 2月18日			
	株式会社りそな銀行	2016年 3月31日	1,000,000	1,000,000	0.898	2026年 3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 4月28日	2,000,000	2,000,000	0.835	2026年 4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 4月28日	1,000,000	1,000,000	0.865	2026年 4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 7月29日	1,500,000	1,500,000	0.613	2026年 7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2016年 8月 2日	1,000,000	1,000,000	0.544	2026年 7月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.668	2024年10月31日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.876	2026年10月31日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.760	2026年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年10月31日	4,000,000	4,000,000	0.734	2026年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年10月31日	1,500,000	1,500,000	0.826	2026年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2016年12月12日	500,000	500,000	0.982	2026年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月28日	1,500,000	1,500,000	0.950	2026年12月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 1月16日	500,000	500,000	0.860	2027年 1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 1月31日	700,000	700,000	0.853	2027年 1月31日			
	株式会社福岡銀行	2017年 3月28日	500,000	500,000	0.850	2027年 3月31日			
	株式会社りそな銀行	2017年 6月30日	1,500,000	1,500,000	0.849	2027年 6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年 8月10日	3,500,000	3,500,000	0.800	2027年 7月28日			
	株式会社三井住友銀行	2017年 9月21日	1,500,000	1,500,000	0.680	2025年 9月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年 9月21日	1,000,000	1,000,000	0.732	2027年 3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 9月21日	1,000,000	1,000,000	0.873	2027年 9月21日			
	株式会社三井住友銀行	2017年 9月21日	2,500,000	2,500,000	0.851	2027年 9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年10月31日	2,500,000	2,500,000	0.810	2027年10月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年11月13日	3,000,000	3,000,000	0.931	2027年11月13日			
	株式会社三井住友銀行	2017年12月 7日	1,400,000	1,400,000	0.899	2027年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月 7日	1,200,000	1,200,000	0.820	2027年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年12月 7日	1,000,000	1,000,000	0.969	2027年11月30日			
	株式会社りそな銀行	2017年12月 7日	1,000,000	1,000,000	0.939	2027年11月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年12月 7日	1,000,000	1,000,000	0.869	2027年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年12月 7日	800,000	800,000	0.899	2027年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月 7日	600,000	600,000	0.869	2027年11月30日			
	株式会社福岡銀行	2017年12月28日	500,000	500,000	0.744	2025年12月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年12月28日	500,000	500,000	0.878	2026年12月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年12月28日	500,000	500,000	0.864	2027年12月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年 3月12日	1,500,000	1,500,000	0.914	2028年 3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月26日	1,000,000	1,000,000	0.808	2027年 3月31日			
	株式会社りそな銀行	2018年 3月26日	1,000,000	1,000,000	0.902	2028年 3月31日			
	株式会社りそな銀行	2018年 7月31日	500,000	500,000	0.988	2028年 7月31日			
	株式会社広島銀行	2018年 8月20日	500,000	500,000	0.696	2025年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年 8月20日	1,000,000	1,000,000	1.003	2028年 8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年 8月20日	1,000,000	1,000,000	1.003	2028年 8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 8月20日	500,000	500,000	1.003	2028年 8月31日			
	株式会社福岡銀行	2018年 8月20日	500,000	500,000	0.966	2028年 8月31日			
	株式会社七十七銀行	2018年 8月31日	500,000	500,000	0.700	2025年 8月31日			
	株式会社東日本銀行	2018年 8月31日	300,000	300,000	0.723	2025年 8月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	2018年 8月31日	700,000	700,000	1.012	2028年 8月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2018年10月31日	1,500,000	1,500,000	1.013	2028年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年10月31日	1,000,000	1,000,000	0.910	2028年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2018年10月31日	500,000	500,000	1.013	2028年10月31日			
	株式会社三井住友銀行	2019年 3月28日	1,400,000	1,400,000	0.838	2029年 3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 3月29日	2,950,000	2,950,000	0.839	2029年 3月31日			
	株式会社りそな銀行	2019年 6月14日	500,000	500,000	0.517	2026年12月28日			
	住友生命保険相互会社	2019年 6月14日	1,000,000	1,000,000	0.605	2027年 4月30日			
	株式会社三井住友銀行	2019年 6月14日	1,000,000	1,000,000	0.725	2029年 3月31日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.554	2027年 4月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.554	2027年 4月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2019年 9月30日	1,000,000	1,000,000	0.489	2026年 9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 9月30日	900,000	900,000	0.531	2027年 3月31日			
	農林中央金庫	2019年 9月30日	800,000	800,000	0.425	2027年 3月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月31日	700,000	700,000	0.406	2025年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月31日	1,500,000	1,500,000	0.526	2027年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月31日	1,500,000	1,500,000	0.675	2029年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 3月12日	1,800,000	1,800,000	0.361	2026年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 3月31日	1,000,000	1,000,000	0.642	2028年 3月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 6月30日	2,000,000	2,000,000	0.646	2028年 6月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 6月30日	2,000,000	2,000,000	0.646	2028年 6月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 6月30日	700,000	700,000	0.646	2028年 6月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 6月30日	2,000,000	2,000,000	0.510	2028年 6月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 7月31日	2,700,000	2,700,000	0.636	2028年 7月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 8月31日	1,500,000	1,500,000	0.705	2030年 8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月30日	1,000,000	1,000,000	0.396	2025年 9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月30日	1,000,000	1,000,000	0.511	2027年 9月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月30日	700,000	700,000	0.738	2030年 9月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年10月30日	1,400,000	1,400,000	0.542	2027年 4月30日			
	株式会社三井住友銀行	2020年10月30日	1,500,000	1,500,000	0.803	2030年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2020年10月30日	300,000	300,000	0.803	2030年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月12日	1,300,000	1,300,000	0.552	2027年 4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月12日	700,000	700,000	0.808	2030年11月12日			
	株式会社あおぞら銀行	2020年11月12日	500,000	500,000	0.808	2030年11月12日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月30日	200,000	200,000	0.516	2027年 5月31日			
	株式会社あおぞら銀行	2020年11月30日	900,000	900,000	0.763	2030年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月30日	800,000	800,000	0.763	2030年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2020年11月30日	200,000	200,000	0.763	2030年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2021年 1月29日	1,200,000	1,200,000	0.527	2028年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2021年 1月29日	2,300,000	2,300,000	0.678	2030年 1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 1月29日	2,000,000	2,000,000	0.678	2030年 1月31日			
	株式会社みずほ銀行	2021年 1月29日	2,000,000	2,000,000	0.678	2030年 1月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 1月29日	800,000	800,000	0.755	2030年11月30日			
	株式会社西日本シティ銀行	2021年 7月12日	500,000	500,000	0.484	2028年 6月30日			
	株式会社武蔵野銀行	2021年 7月30日	1,000,000	1,000,000	0.350	2026年 7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.289	2024年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.289	2024年10月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2021年11月30日	300,000	300,000	0.289	2024年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年11月30日	2,500,000	2,500,000	0.250	2024年10月31日			
	株式会社第四北越銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.300	2026年 4月30日			
	株式会社中国銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.300	2026年 4月30日			
	株式会社山口銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.300	2026年 4月30日			
	株式会社三井住友銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.412	2026年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.412	2026年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.350	2026年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	2021年11月30日	1,000,000	1,000,000	0.384	2026年11月30日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	最終返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.384	2026年11月30日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社大和ネクスト銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.384	2026年11月30日			
	株式会社静岡銀行	2021年11月30日	500,000	500,000	0.384	2026年11月30日			
	株式会社SBI新生銀行(注4)	2021年11月30日	1,000,000	1,000,000	0.325	2026年11月30日			
	第一生命保険株式会社	2021年11月30日	1,000,000	1,000,000	0.350	2026年11月30日			
	農林中央金庫	2021年11月30日	1,000,000	1,000,000	0.511	2028年11月30日			
	住友生命保険相互会社	2021年11月30日	500,000	500,000	0.450	2029年11月30日			
	株式会社七十七銀行	2022年 4月28日	1,000,000	1,000,000	0.294	2025年 4月30日			
	日本生命保険相互会社	2022年 4月28日	1,000,000	1,000,000	0.350	2027年 5月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2022年 6月30日	2,000,000	2,000,000	0.266	2024年 6月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 6月30日	1,000,000	1,000,000	0.266	2024年 6月30日			
	株式会社第四北越銀行	2022年 6月30日	2,000,000	2,000,000	0.200	2025年 6月30日			
	株式会社中国銀行	2022年 6月30日	1,000,000	1,000,000	0.200	2025年 6月30日			
	株式会社広島銀行	2022年 6月30日	500,000	500,000	0.200	2025年 6月30日			
	株式会社三井住友銀行	2022年 8月31日	1,600,000	1,600,000	0.350	2024年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2022年 8月31日	1,600,000	1,600,000	0.374	2025年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2022年 8月31日	500,000	500,000	0.395	2025年 8月31日			
	信金中央金庫	2022年 8月31日	1,000,000	1,000,000	0.395	2025年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2022年 8月31日	500,000	500,000	0.395	2025年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2022年 8月31日	2,700,000	2,700,000	0.430	2026年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2022年 8月31日	2,400,000	2,400,000	0.501	2027年 8月31日			
	株式会社SBI新生銀行(注4)	2022年 8月31日	1,000,000	1,000,000	0.420	2027年 8月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	2022年 8月31日	300,000	300,000	0.350	2027年 8月31日			
	株式会社りそな銀行	2022年 8月31日	1,950,000	1,950,000	0.685	2029年 8月31日			
	農林中央金庫	2022年 8月31日	1,000,000	1,000,000	0.685	2029年 8月31日			
	株式会社福岡銀行	2022年 8月31日	500,000	500,000	0.685	2029年 8月31日			
	株式会社七十七銀行	2022年 8月31日	500,000	500,000	0.685	2029年 8月31日			
	住友生命保険相互会社	2022年 8月31日	500,000	500,000	0.685	2029年 8月31日			
	株式会社三十三銀行	2022年 8月31日	200,000	200,000	0.685	2029年 8月31日			
	株式会社山口銀行	2022年 8月31日	1,000,000	1,000,000	0.525	2029年 8月31日			
	株式会社中国銀行	2022年 8月31日	500,000	500,000	0.525	2029年 8月31日			
	株式会社SBI新生銀行(注4)	2022年 8月31日	1,000,000	1,000,000	0.525	2029年 8月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	2022年 8月31日	500,000	500,000	0.525	2029年 8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年10月31日	500,000	500,000	0.481	2025年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年10月31日	500,000	500,000	0.373	2026年 4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 2月28日	－	1,000,000	0.793	2028年 2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 3月13日	－	2,000,000	1.050	2030年 3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 3月13日	－	1,800,000	1.186	2031年 3月31日			
	小　計		177,150,000	181,950,000					
合　計			201,950,000	201,950,000					

（注1）平均利率は、期中加重平均金利の小数第4位を四捨五入して表示しています。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金については、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2）資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びリファイナンス資金等です。
（注3）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4）株式会社新生銀行は、2023年1月4日付で株式会社SBI新生銀行に商号を変更しています。

3.投資法人債

2023年4月30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6回無担保投資法人債	2014年 7月25日	2,000	2,000	1.18	2024年 7月25日	期限一括	(注1)	(注6)
第7回無担保投資法人債	2016年 4月28日	1,000	1,000	0.90	2028年 4月28日	期限一括	(注1)	(注6)
第9回無担保投資法人債	2017年 7月19日	2,000	2,000	0.64	2027年 7月16日	期限一括	(注2)	(注6)
第10回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2019年 2月15日	2,000	2,000	0.39	2024年 2月15日	期限一括	(注3)	(注6)
第11回無担保投資法人債	2020年 1月30日	2,000	2,000	0.25	2025年 1月30日	期限一括	(注4)	(注7)
第12回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2020年10月20日	1,000	1,000	0.61	2030年10月18日	期限一括	(注3)	(注6)
第13回無担保投資法人債	2021年 7月28日	2,000	2,000	0.18	2026年 7月31日	期限一括	(注1)	(注6)
第14回無担保投資法人債	2022年 7月11日	1,000	1,000	0.40	2027年 7月 9日	期限一括	(注5)	(注6)
合　計		13,000	13,000					

（注1）資金使途は借入金の返済資金です。
（注2）資金使途は特定資産の取得資金及び第4回無担保投資法人債の償還資金です。
（注3）グリーン適格資産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4）資金使途は特定資産の取得資金です。
（注5）資金使途は第8回無担保投資法人債の償還資金です。
（注6）特定投資法人債間限定同順位特約付です。
（注7）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。

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

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
				取得年月日	取得価格(注)(百万円)	譲渡年月日	譲渡価格(注)(百万円)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
オフィスビル	東京経済圏	A-48	KDX川崎駅前本町ビル	－	－	2023年 3月30日	4,508	3,189	1,168
合　計				－	－	－	4,508	3,189	1,168

（注）取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）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。

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	取引年月日	取得又は譲渡価格(注2)(百万円)	不動産鑑定評価額(百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	不動産	A-48	KDX川崎駅前本町ビル	2023年 3月30日	4,508	3,220	一般財団法人日本不動産研究所	2022年10月31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）取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）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。

（2）その他

該当事項はありません。

4.利害関係人等との取引状況等

（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）（百万円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合
		支払先	支払金額（B） （百万円）	（B／A）％
プロパティマネジメント 報酬（注2）	646	ケネディクス・プロパティ・ デザイン株式会社	589(注3)	91.1

（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）プロパティマネジメント報酬には、賃貸管理業務報酬、管理移管報酬、工事管理報酬、媒介手数料及び契約更新料を含めて記載しています。

（注3）プロパティマネジメント報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分34百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分2百万円が含まれています。

（注4）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159百万円　修繕工事31百万円

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。

経理の状況

1.資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、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．注記表及びⅥ．金銭の分配に係る計算書をご参照下さい。

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

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

第20期末（2015年4月30日）以降、該当事項はありません。

（2）保有等の状況

第20期末（2015年4月30日）以降、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。

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11月25日	投資法人債の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。

（3）その他

該当事項はありません。

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10月31日）	当期 （2023年4月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,376,036	26,871,012
信託現金及び信託預金	11,745,529	11,636,598
営業未収入金	396,242	352,851
前払費用	112,649	74,513
その他	13,240	9,398
流動資産合計	32,643,699	38,944,374
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,208,618	17,314,188
減価償却累計額	△7,768,708	△7,122,069
建物（純額）	11,439,910	10,192,119
構築物	44,224	39,836
減価償却累計額	△22,699	△23,007
構築物（純額）	21,524	16,828
機械及び装置	464,676	463,508
減価償却累計額	△336,018	△348,262
機械及び装置（純額）	128,658	115,245
工具、器具及び備品	106,355	102,389
減価償却累計額	△83,487	△84,747
工具、器具及び備品（純額）	22,868	17,642
土地	30,128,905	27,918,010
信託建物 ※2	130,699,106	131,523,808
減価償却累計額	△42,535,054	△44,709,397
信託建物（純額）	88,164,051	86,814,411
信託構築物	429,675	435,544
減価償却累計額	△235,561	△248,540
信託構築物（純額）	194,114	187,004
信託機械及び装置	2,123,432	2,245,231
減価償却累計額	△1,038,762	△1,105,353
信託機械及び装置（純額）	1,084,669	1,139,878
信託工具、器具及び備品	748,177	766,142
減価償却累計額	△458,579	△484,568
信託工具、器具及び備品（純額）	289,597	281,574
信託土地	305,091,543	305,091,543
有形固定資産合計	436,565,845	431,774,258
無形固定資産		
借地権	285,257	285,257
信託借地権	345,329	344,554
その他	57	39
無形固定資産合計	630,644	629,852
投資その他の資産		
投資有価証券	1,138,413	1,136,228
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	122,889	122,889
長期前払費用	1,034,645	932,240
その他	813,924	678,437
投資その他の資産合計	3,119,872	2,879,795
固定資産合計	440,316,362	435,283,905
繰延資産		
投資法人債発行費	53,346	45,754
繰延資産合計	53,346	45,754
資産合計	473,013,408	474,274,035

(単位：千円)

		前期（ご参考） (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		1,737,357	1,527,774
短期借入金		300,000	300,000
1年内償還予定の投資法人債		－	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金		14,300,000	19,700,000
未払金		559,553	801,842
未払費用		101,839	106,022
未払法人税等		831	1,509
未払消費税等		308,775	437,597
前受金		2,774,028	2,874,538
預り金		4,987	16,180
その他		－	566
流動負債合計		20,087,373	27,766,031
固定負債			
投資法人債		13,000,000	11,000,000
長期借入金		187,350,000	181,950,000
預り敷金及び保証金		2,284,874	2,196,875
信託預り敷金及び保証金		20,728,309	20,875,109
その他		537	3,548
固定負債合計		223,363,720	216,025,533
負債合計		243,451,094	243,791,565
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		220,970,508	220,970,508
出資総額控除額	※4	△2,999,551	△2,999,551
出資総額（純額）		217,970,957	217,970,957
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金		4,326,003	4,630,856
任意積立金合計		4,326,003	4,630,856
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		6,451,096	7,206,005
剰余金合計		10,777,100	11,836,861
投資主資本合計		228,748,057	229,807,819
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益		814,256	674,650
評価・換算差額等合計		814,256	674,650
純資産合計	※1	229,562,314	230,482,469
負債純資産合計		473,013,408	474,274,035

Ⅲ. 損益計算書

（単位：千円）

		前期（ご参考） （自　2022年 5月 1日 至　2022年10月31日）	当期 （自　2022年11月 1日 至　2023年 4月30日）
営業収益			
賃貸事業収入	※1	13,841,688	13,896,892
その他賃貸事業収入	※1	2,119,236	2,176,002
不動産等売却益	※2	240,982	1,168,433
受取配当金		64,462	49,385
営業収益合計		16,266,370	17,290,713
営業費用			
賃貸事業費用	※1	7,707,795	7,793,647
資産運用報酬		976,930	1,117,455
役員報酬		6,300	6,300
資産保管手数料		23,870	24,075
一般事務委託手数料		59,530	61,419
会計監査人報酬		12,800	13,200
その他営業費用		99,583	116,749
営業費用合計		8,886,810	9,132,847
営業利益		7,379,560	8,157,866
営業外収益			
受取利息		45	45
未払分配金除斥益		383	271
還付加算金		525	2
営業外収益合計		954	319
営業外費用			
支払利息		732,865	725,038
投資法人債利息		35,987	35,691
融資関連費用		139,175	131,494
投資法人債発行費償却		7,659	7,592
その他		12,386	49,566
営業外費用合計		928,074	949,384
経常利益		6,452,439	7,208,802
税引前当期純利益		6,452,439	7,208,802
法人税、住民税及び事業税		1,349	3,154
法人税等調整額		△6	△140
法人税等合計		1,343	3,014
当期純利益		6,451,096	7,205,788
前期繰越利益		－	217
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		6,451,096	7,206,005

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自　2022年5月1日　至　2022年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計
				圧縮積立金	任意積立金合計		
当期首残高	220,970,508	－	220,970,508	3,828,434	3,828,434	6,496,709	10,325,143
当期変動額							
圧縮積立金の積立				497,569	497,569	△497,569	－
剰余金の配当						△5,999,140	△5,999,140
当期純利益						6,451,096	6,451,096
自己投資口の取得							
自己投資口の消却		△2,999,551	△2,999,551				
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	－	△2,999,551	△2,999,551	497,569	497,569	△45,612	451,956
当期末残高	※ 220,970,508	△2,999,551	217,970,957	4,326,003	4,326,003	6,451,096	10,777,100

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	－	231,295,652	468,158	468,158	231,763,810
当期変動額					
圧縮積立金の積立		－			－
剰余金の配当		△5,999,140			△5,999,140
当期純利益		6,451,096			6,451,096
自己投資口の取得	△2,999,551	△2,999,551			△2,999,551
自己投資口の消却	2,999,551	－			－
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）			346,097	346,097	346,097
当期変動額合計	－	△2,547,594	346,097	346,097	△2,201,496
当期末残高	－	228,748,057	814,256	814,256	229,562,314

当期（自　2022年11月1日　至　2023年4月30日）

（単位：千円）

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

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

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 5月 1日 至 2022年10月31日）	当期 （自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～49年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年 ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間（48年9カ月）に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～49年 構築物 2～45年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年 ②無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間（48年9カ月）に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 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。	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 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。
4. 収益及び費用の計上基準	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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28,034千円です。 (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。 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。 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。	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。 (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。 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。 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。

期別 項目	前期（ご参考） （自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日）	当期 （自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日）
5. ヘッジ会計の方法	(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。 (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 (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。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。	(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。 (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 (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。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 (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。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 (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。

【貸借対照表に関する注記】

前期（ご参考） (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30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. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物　26,230千円	※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物　26,230千円
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。 コミットメントライン契約の総額　9,000,000千円 借入実行残高　－ 差引額　9,000,000千円	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。 コミットメントライン契約の総額　9,000,000千円 借入実行残高　－ 差引額　9,000,000千円
※4. 自己投資口の消却の状況 総消却口数　4,295口 消却総額　2,999,551千円	※4. 自己投資口の消却の状況 総消却口数　4,295口 消却総額　2,999,551千円

【損益計算書に関する注記】

前期（ご参考） （自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日）		当期 （自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日）	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	（単位：千円）	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	（単位：千円）
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	12,335,332	賃料収入	12,439,185
共益費収入	1,506,356	共益費収入	1,457,707
計	13,841,688	計	13,896,892
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	507,846	駐車場収入	516,938
水道光熱費収入	1,268,984	水道光熱費収入	1,286,335
その他収入	342,405	その他収入	372,728
計	2,119,236	計	2,176,002
不動産賃貸事業収益合計	15,960,925	不動産賃貸事業収益合計	16,072,895
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	1,482,699	管理委託費	1,509,353
水道光熱費	1,445,057	水道光熱費	1,552,159
公租公課	1,369,695	公租公課	1,392,970
修繕費	398,775	修繕費	351,470
保険料	20,280	保険料	20,500
信託報酬	30,194	信託報酬	30,127
その他賃貸事業費用	329,428	その他賃貸事業費用	319,516
減価償却費	2,631,665	減価償却費	2,617,548
不動産賃貸事業費用合計	7,707,795	不動産賃貸事業費用合計	7,793,647
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	8,253,129	C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	8,279,248
※2. 不動産等売却損益の内訳	（単位：千円）	※2. 不動産等売却損益の内訳	（単位：千円）
KDX木場ビル		KDX川崎駅前本町ビル	
不動産等売却収入	1,650,000	不動産等売却収入	4,508,100
不動産等売却原価	1,350,357	不動産等売却原価	3,189,768
その他売却費用	58,659	その他売却費用	149,898
不動産等売却益	240,982	不動産等売却益	1,168,433

【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 5月 1日 至 2022年10月31日）		当期 （自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日）	
※ 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	2,000,000口	発行可能投資口総口数	4,000,000口
	発行済投資口の総口数	424,215口	発行済投資口の総口数	848,430口

【税効果会計に関する注記】

前期（ご参考） (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30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)
未払事業税等 37	未払事業税等 177
信託借地権償却額 5,806	信託借地権償却額 6,049
繰延ヘッジ損益 168	繰延ヘッジ損益 1,294
繰延税金資産小計 6,012	繰延税金資産小計 7,521
評価性引当額 △5,974	評価性引当額 △7,344
繰延税金資産合計 37	繰延税金資産合計 177
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別内訳 (単位：%)
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 △29.97	支払分配金の損金算入額 △28.31
圧縮積立金繰入額 △1.49	圧縮積立金繰入額 △3.13
その他 0.01	その他 0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04

【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 5月 1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
該当事項はありません。	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5月1日　至　2022年10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、主に不動産等の取得、債務の返済等に際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金を調達しています。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針です。

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済期日は最長で決算日後約8年1ヵ月です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引を利用してヘッジしています。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年10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。

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(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	14,300,000	14,338,060	38,060
(3) 投資法人債	13,000,000	12,971,800	△28,200
(4) 長期借入金	187,350,000	186,596,720	△753,279
負債計	214,650,000	213,906,580	△743,419
デリバティブ取引	814,256	814,256	－

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

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

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債及び (3) 投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金

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

デリバティブ取引

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	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
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
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

ヘッジ会計の方法	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
		うち1年超		
原則的処理方法	82,450,000	79,950,000	814,256	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	30,100,000	27,100,000	※	
合計	112,550,000	107,050,000	814,256	

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

(注2) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

	1年以内（千円）	1年超2年以内（千円）	2年超3年以内（千円）	3年超4年以内（千円）	4年超5年以内（千円）	5年超（千円）
投資法人債	－	4,000,000	2,000,000	2,000,000	3,000,000	2,000,000
長期借入金	14,300,000	25,600,000	29,950,000	30,800,000	38,500,000	62,500,000
合計	14,300,000	29,600,000	31,950,000	32,800,000	41,500,000	64,500,000

当期（自　2022年11月1日　至　2023年4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、主に不動産等の取得、債務の返済等に際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金を調達しています。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針です。

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク

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

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済期日は最長で決算日後約7年11ヵ月です。このうち、一部は変動金利であり、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引を利用してヘッジしています。

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

（3）金融商品に係るリスク管理体制

①市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

（4）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年4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。

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
（1）1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,999,400	△600
（2）1年内返済予定の長期借入金	19,700,000	19,716,952	16,952
（3）投資法人債	11,000,000	10,949,200	△50,800
（4）長期借入金	181,950,000	181,467,672	△482,327
負債計	214,650,000	214,133,225	△516,774
デリバティブ取引	674,650	674,650	－

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

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

負債

（1）1年内償還予定の投資法人債及び　（3）投資法人債

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

（2）1年内返済予定の長期借入金及び　（4）長期借入金

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

デリバティブ取引

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	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
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
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

ヘッジ会計の方法	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
		うち1年超		
原則的処理方法	82,450,000	77,950,000	674,650	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	30,100,000	25,400,000	※	
合計	112,550,000	103,350,000	674,650	

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

（注2）投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

	1年以内（千円）	1年超2年以内（千円）	2年超3年以内（千円）	3年超4年以内（千円）	4年超5年以内（千円）	5年超（千円）
投資法人債	2,000,000	4,000,000	－	2,000,000	4,000,000	1,000,000
長期借入金	19,700,000	27,050,000	32,900,000	37,800,000	33,100,000	51,100,000
合計	21,700,000	31,050,000	32,900,000	39,800,000	37,100,000	52,100,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（自　2022年5月1日　至　2022年10月31日）

本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。

これら、賃貸等不動産に関する当期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。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
426,967,143	10,229,346	437,196,489	553,221,000

（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）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。
（注3）賃貸等不動産の当期増減額の主な要因は不動産1物件及び不動産信託受益権1物件の取得13,346,136千円、不動産信託受益権1物件の売却1,350,357千円、減価償却費2,631,665千円です。

なお、賃貸等不動産に関する2022年10月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自　2022年11月1日　至　2023年4月30日）

本投資法人では、主として東京経済圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。

これら、賃貸等不動産に関する当期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。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
437,196,489	△4,792,379	432,404,110	551,161,000

（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）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額です。なお、2023年11月1日譲渡予定の原宿FFビル及びKDX名古屋栄ビルの当期末時価につきましては、2023年6月13日付の売買契約書における譲渡予定価格（原宿FFビル:3,880,000千円、KDX名古屋栄ビル：6,050,000千円）に基づき計算しています。
（注3）賃貸等不動産の当期増減額の主な要因は不動産1物件の売却3,189,768千円、減価償却費2,617,548千円です。

なお、賃貸等不動産に関する2023年4月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期（ご参考） （自　2022年 5月 1日 至　2022年10月31日）	当期 （自　2022年11月 1日 至　2023年 4月30日）
該当事項はありません。	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5月1日　至　2022年10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 （百万円）	科目	期末残高 （百万円）
利害関係人等	ケネディクス・ プロパティ・ デザイン株式会社	プロパティ マネジメント業	－	プロパティマネジメント業務に関する報酬の支払 （注2）	605 （注3） （注4）	営業未払金	144 （注4）
利害関係人等	SMFLみらいパートナーズ株式会社	不動産関連事業、環境エネルギー関連事業、その他金融サービス事業	－	不動産信託受益権の取得	9,600 （注4）	－	－
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	800 （注5）	短期借入金	300 （注5）
						1年内 返済予定の 長期借入金	－
				資金の借入れ	2,300 （注5）		
						長期借入金	5,800 （注5）
				支払利息	16 （注5）	未払費用	0 （注5）

（注1）取引条件については、プロパティマネジメント契約及び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）プロパティマネジメント報酬には、賃貸管理業務報酬、管理移管報酬、工事管理報酬、媒介手数料及び契約更新料を含めて記載しています。
（注3）プロパティマネジメント業務に関する報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分36百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分2百万円が含まれています。
（注4）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注5）取引金額、期末残高には消費税等が含まれていません。

当期（自　2022年11月1日　至　2023年4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 （百万円）	科目	期末残高 （百万円）
利害関係人等	ケネディクス・ プロパティ・ デザイン株式会社	プロパティ マネジメント業	－	プロパティマネジメント業務に関する報酬の支払 （注2）	589 （注3） （注4）	営業未払金	130 （注4）
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	－	短期借入金	300 （注5）
						1年内 返済予定の 長期借入金	－
				資金の借入れ	－		
						長期借入金	5,800 （注5）
				支払利息	16 （注5）	未払費用	0 （注5）

（注1）取引条件については、プロパティマネジメント契約及び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）プロパティマネジメント報酬には、賃貸管理業務報酬、管理移管報酬、工事管理報酬、媒介手数料及び契約更新料を含めて記載しています。
（注3）プロパティマネジメント業務に関する報酬の支払金額のうち、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る報酬分34百万円及び売却経費として計上した物件売却に係る報酬分2百万円が含まれています。
（注4）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注5）取引金額、期末残高には消費税等が含まれていません。

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） （自　2022年 5月 1日 至　2022年10月31日）	当期 （自　2022年11月 1日 至　2023年 4月30日）
1口当たり純資産額　270,573円 1口当たり当期純利益　7,566円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	1口当たり純資産額　271,657円 1口当たり当期純利益　8,493円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

（注1）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 5月 1日 至　2022年10月31日）		当期 （自　2022年11月 1日 至　2023年 4月30日）	
当期純利益（千円）	6,451,096	当期純利益（千円）	7,205,788
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）	6,451,096	普通投資口に係る当期純利益（千円）	7,205,788
期中平均投資口数（口）	852,530	期中平均投資口数（口）	848,430

（注2）2022年10月31日を分割の基準日とし、2022年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に分割が行われたと仮定して算出しています。

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（自　2022年5月1日　至　2022年10月31日）

投資口の分割

本投資法人は、2022年10月31日を基準日とし、2022年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

1. 分割の目的

投資口の投資単位当たりの金額引き下げにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

2. 分割の方法

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

3.分割により増加する投資口数等

（1）本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数	：	424,215口
（2）本分割により増加する投資口の総口数	：	424,215口
（3）本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数	：	848,430口
（4）本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数	：	4,000,000口

なお、当期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。

当期（自　2022年11月1日　至　2023年4月30日）

本投資法人とケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人との合併契約の締結

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」といい、KDRと併せて「両消滅投資法人」、本投資法人及びKDRと併せて「各投資法人」といいます。）は、それぞれ2023年6月13日開催の投資法人役員会にて、2023年11月1日を合併の効力発生日として、本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、同日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

ⅰ.本合併の目的

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

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

各投資法人の資産運用会社である本資産運用会社は、2011年3月に設立されたケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社が、2003年11月に設立されたケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社を、2013年10月に吸収合併し、現在の資産運用会社名称に商号を変更し、誕生しました。そして、各投資法人は、本資産運用会社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サポートを受けつつ、運用実績を積み重ねてまいりました。

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

しかしながら、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なか、長期固定賃料により今後の全体的な内部成長余地が限られるといった課題を抱えています。

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

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

各投資法人は、本合併について、以下の意義を有すると考えています。

（ⅰ） 投資対象セクターの拡大による持続的成長

各投資法人が主に投資対象としてきた中規模オフィスビル、居住用施設、ヘルスケア施設及び生活密着型商業施設については引き続きフォーカスしつつ、これまでは限定的な投資にとどまっていた物流施設及び宿泊施設にも積極的に投資を行うことで取得機会の増加を目指します。また、競争力や収益性が低下した資産を対象として投資対象セクターを跨いだ資産入替も可能となり、不動産市場を取り巻く外部環境の変化に柔軟に対応し、成長が見込まれる投資対象セクターへの投資を活発化させることにより、ポートフォリオ収益力が向上すると考えています。このように、投資対象セクターの拡大に伴う、多様な取得機会と柔軟性を確保した運用戦略により、従来の特化型リートの運用戦略の枠を超えた持続的な成長を目指します。

（ⅱ） 市場プレゼンスと安定性の向上

本合併により、本合併後の投資法人（以下「新投資法人」といいます。）の資産規模はJ-REIT市場第3位（注1）となり、市場におけるプレゼンスと投資口の流動性が大きく向上するほか、合併後のポートフォリオは合計350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。

（ⅲ） サステナビリティへの更なるコミットメント

各投資法人では、これまでもサステナビリティを重要な課題と認識し、本投資法人では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。

（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、サニーライフ立川及びリハビリホームボ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た金額を記載しています。また、J-REIT市場における他の投資法人の資産規模については、2023年4月末日時点でJ-REIT市場における他の投資法人が取得又は譲渡の完了を公表している物件を含む資産規模（取得（予定）価格ベース）を元に計算しています。このため、本合併の効力発生日時点において本合併後の新投資法人がJ-REIT市場第3位の資産規模となることを保証するものではありません。また、本合併後の資産規模についてはパーチェス法により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、本書の日付時点における保有物件数を前提に、本合併の効力発生日までの取得及び譲渡による物件数の異動（予定を含みます。）を反映させて算出しています。なお、KDX調布ビルについては、本書の日付現在、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元に計算しています。このため、本合併の効力発生日時点において、本合併後の新投資法人のポートフォリオがJ-REIT市場最多の物件数となることを保証するものではありません。

ⅱ．本合併の方式

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

ⅲ．合併比率等

	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	1.68
		（ご参考） 本投資口分割考慮前 0.67	（ご参考） 本投資口分割考慮前 0.84

（注1） 本合併により発行する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）本投資口分割については、後記「ⅳ． 投資口の分割」をご参照ください。以下同じです。

ⅳ．投資口の分割

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の投資口0.67口、KRR投資口1口に対して本投資法人の投資口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口未満となる両消滅投資法人の投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後も、両消滅投資法人の投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、両消滅投資法人の全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行うことといたしました。本投資口分割の実施により、KDRの投資主には、KDRの投資口1口に対して本投資口分割後の本投資法人の投資口1.34口が割当交付され、KRRの投資主には、KRRの投資口1口に対して本投資口分割後の本投資法人の投資口1.68口が割当交付されることとなります。

（ⅰ） 本投資口分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2023年10月31日（火曜日）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（水曜日）において効力を生じるものといたします。

（ⅱ） 本投資口分割により増加する投資口数等

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

（注1）本合併により、KDRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.34口を、本書の日付現在のKDRの発行済投資口の全て（1,070,433口）について割当交付し、KRRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.68口を、本書の日付現在のKRRの発行済投資口の全て（602,177口）について割当交付すると仮定した場合の口数となります。

（注2）現在の本投資法人の発行可能投資口総口数は4,000,000口ですが、本投資口分割に伴い、本投資法人の規約の一部変更を行い、本合併の効力発生日付で発行可能投資口総口数を変更する予定です。

（ⅲ） 本投資法人の1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下の通りとなります。

イ.1口当たり純資産額 ：135,828円

ロ.1口当たり当期純利益 ： 4,246円

v．合併交付金の交付

本投資法人は上記の投資口の他に、本合併の効力発生日の前日に終了する両消滅投資法人の最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、両消滅投資法人の分配可能利益に基づき両消滅投資法人の投資主（本合併の効力発生日の前日の両消滅投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（各投資法人並びに投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。

vi．両消滅投資法人の直前期の概要

KDRの直前期（2023年1月期）の概要

事業内容　　：資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること
営業収益　　：9,936百万円
当期純利益　：4,593百万円
資産総額　　：327,014百万円
負債総額　　：175,381百万円
純資産額　　：151,632百万円

KRRの直前期（2023年3月期）の概要

事業内容　　：資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること
営業収益　　：9,924百万円
当期純利益　：3,922百万円
資産総額　　：287,569百万円
負債総額　　：145,002百万円
純資産額　　：142,566百万円

vii．本合併の時期

本合併効力発生日　2023年11月1日（予定）

【収益認識に関する注記】

前期（ご参考）（自　2022年5月1日　至　2022年10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	1,650,000千円	※2　240,982千円
水道光熱費収入	1,268,984千円	1,268,984千円
その他	－千円	14,756,403千円
合計	2,918,984千円	16,266,370千円

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

（1）契約資産及び契約負債の残高等

	前期（ご参考） （自　2022年 5月 1日 至　2022年10月31日）
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	247,784千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	324,473千円
契約資産（期首残高）	－千円
契約資産（期末残高）	－千円
契約負債（期首残高）	－千円
契約負債（期末残高）	－千円

（2）残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

当期（自　2022年11月1日　至　2023年4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※1	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	4,508,100千円	※2　1,168,433千円
水道光熱費収入	1,286,335千円	1,286,335千円
その他	－千円	14,835,944千円
合計	5,794,435千円	17,290,713千円

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

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

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11月 1日 至　2023年 4月30日）
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	324,473千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	309,606千円
契約資産（期首残高）	－千円
契約資産（期末残高）	－千円
契約負債（期首残高）	－千円
契約負債（期末残高）	－千円

（2）残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目＼期別	前期（ご参考） （自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日）	当期 （自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日）
Ⅰ当期未処分利益	6,451,096,681	7,206,005,509
Ⅱ分配金の額	6,146,026,920	6,487,944,210
（投資口1口当たり分配金の額）	(14,488)	(7,647)
Ⅲ任意積立金(繰入)		
圧縮積立金繰入額	304,852,318	718,061,299
Ⅳ次期繰越利益	217,443	－
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額の一部である6,146,026,920円を利益分配金として分配することといたしました。 なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1号に定める方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定する本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益から租税特別措置法第65条の7で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額である6,487,944,210円を利益分配金として分配することといたしました。 なお、規約第35条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

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 5月 1日 至　2022年10月31日）	当期 （自　2022年11月 1日 至　2023年 4月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,452,439	7,208,802
減価償却費	2,631,665	2,617,548
長期前払費用償却額	117,004	119,860
受取利息	△45	△45
支払利息	768,853	760,730
投資法人債発行費償却	7,659	7,592
営業未収入金の増減額（△は増加）	△116,515	43,391
前払費用の増減額（△は増加）	△41,429	38,136
営業未払金の増減額（△は減少）	205,756	△209,465
未払金の増減額（△は減少）	△19,922	242,170
未払消費税等の増減額（△は減少）	89,892	128,821
前受金の増減額（△は減少）	△71,540	100,510
預り金の増減額（△は減少）	△2,211	11,192
信託有形固定資産の売却による減少額	1,350,357	-
有形固定資産の売却による減少額	-	3,189,768
長期前払費用の増減額（△は増加）	△107,663	△17,456
その他	△11,589	△19,499
小計	11,252,712	14,222,057
利息の受取額	45	45
利息の支払額	△755,906	△756,547
法人税等の支払額	△801	△837
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,496,050	13,464,718
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△3,668,262	△74,720
信託有形固定資産の取得による支出	△11,021,726	△746,370
預り敷金及び保証金の返還による支出	△30,007	△191,634
預り敷金及び保証金の受入による収入	172,628	121,410
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△551,922	△697,843
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,302,971	656,121
使途制限付信託預金の預入による支出	△31,536	△2,513
使途制限付信託預金の払出による収入	302,201	32,441
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,525,653	△903,109
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	7,800,000	-
短期借入金の返済による支出	△16,100,000	-
長期借入れによる収入	26,750,000	4,800,000
長期借入金の返済による支出	△8,650,000	△4,800,000
投資法人債の発行による収入	990,148	-
投資法人債の償還による支出	△1,000,000	-
自己投資口の取得による支出	△3,000,300	-
分配金の支払額	△5,998,599	△6,145,636
財務活動によるキャッシュ・フロー	791,248	△6,145,636
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,238,355	6,415,972
現金及び現金同等物の期首残高	33,156,349	30,917,994
現金及び現金同等物の期末残高 ※	30,917,994	37,333,966

（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 5月 1日 至 2022年10月31日）	当期 （自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

【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 5月 1日 至 2022年10月31日）		当期 （自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日）	
※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		※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	（単位：千円）		（単位：千円）
	（2022年10月31日現在）		（2023年4月30日現在）
現金及び預金	20,376,036	現金及び預金	26,871,012
信託現金及び信託預金	11,745,529	信託現金及び信託預金	11,636,598
使途制限付信託預金 (注)	△1,203,571	使途制限付信託預金 (注)	△1,173,644
現金及び現金同等物	30,917,994	現金及び現金同等物	37,333,966

（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。